

## Húsnæðisáætlun 2025

**Sveitarfélagsnúmer:** 6515  
**Áætlunarsvæði:** Hörgársveit  
**Kennitala:** 5101013830  
**Landshluti:** Norðausturland  
**Heimilisfang:** Þelamerkurskóla



## Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá .....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá .....	3
Lýsing á atvinnuástandi .....	
Íbúðapörf .....	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir .....	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu .....	8
Búsetuform .....	9
Áætluð pörf eftir búsetuformum .....	10
Þjónusta og innviðir .....	13
Samanburður á áætlaðri pörf og þjónustu og getu .....	14
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum .....	16
Samanburður .....	19
Viðauki .....	20

## Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) <b>260</b> ↑29,9%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>450</b> ↑51,7%	Íbúðir í byggingu (september 2023) <b>50</b>	Íbúðir í byggingu (september 2024) <b>35</b> ↓30,0%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>101</b> ↑13,4%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>175</b> ↑23,1%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>142</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>142</b>

## Mannfjöldaspá

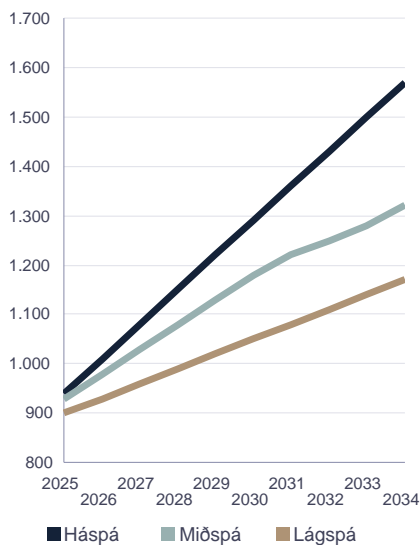
### Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Mannfjöldaspá er byggð á því framboði af íbúðahúsalóðum sem þegar eru á skipulagi og hefur verið úthlutað. Þá er miðað við reynslu síðustu ára við uppbyggingu í þéttbýlinu við Lónsbakka þar sem nú er búið að flytja inn í 79 íbúðir á fimm árum og íbúar þar orðnir 215 eða 2,72 á íbúð. Þessu til viðbótar er að byggjast upp einbýlishúsahverfi í Hagabyggð og er íbúafjöldi á hús þar áætlaður aðeins lægri eða 2,4 á íbúð.

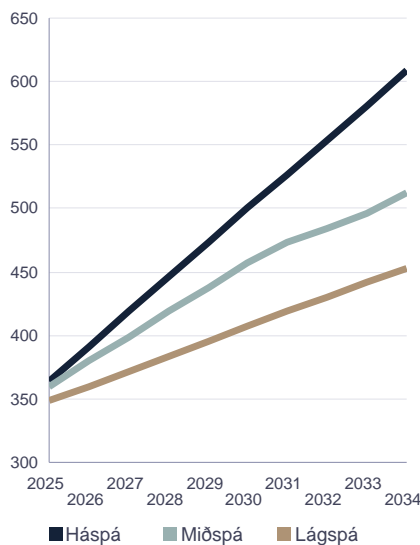
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	940	1.010	1.080	1.150	1.220	1.290	1.360	1.430	1.500	1.570
	Mannfjöldabreyting %	8,05	7,45	6,93	6,48	6,09	5,74	5,43	5,15	4,90	4,67
	Fjöldi íbúða	364	391	419	446	473	500	527	554	581	609
	Íbúðafjöldi breyting %	8,01	7,42	7,16	6,44	6,05	5,71	5,40	5,12	4,87	4,82
	Íbúar í hverri íbúð	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58
<b>Miðspá</b>	Mannfjöldi	930	980	1.030	1.080	1.130	1.180	1.220	1.250	1.280	1.320
	Mannfjöldabreyting %	6,90	5,38	5,10	4,85	4,63	4,42	3,39	2,46	2,40	3,13
	Fjöldi íbúða	360	380	399	419	438	457	473	484	496	512
	Íbúðafjöldi breyting %	6,82	5,56	5,00	5,01	4,53	4,34	3,50	2,33	2,48	3,23
	Íbúar í hverri íbúð	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	900	930	960	990	1.020	1.050	1.080	1.110	1.140	1.170
	Mannfjöldabreyting %	3,45	3,33	3,23	3,13	3,03	2,94	2,86	2,78	2,70	2,63
	Fjöldi íbúða	349	360	372	384	395	407	419	430	442	453
	Íbúðafjöldi breyting %	3,56	3,15	3,33	3,23	2,86	3,04	2,95	2,63	2,79	2,49
	Íbúar í hverri íbúð	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58

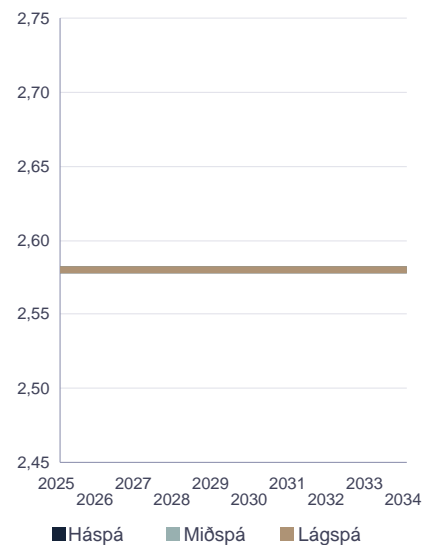
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



## Lýsing á atvinnuástandi

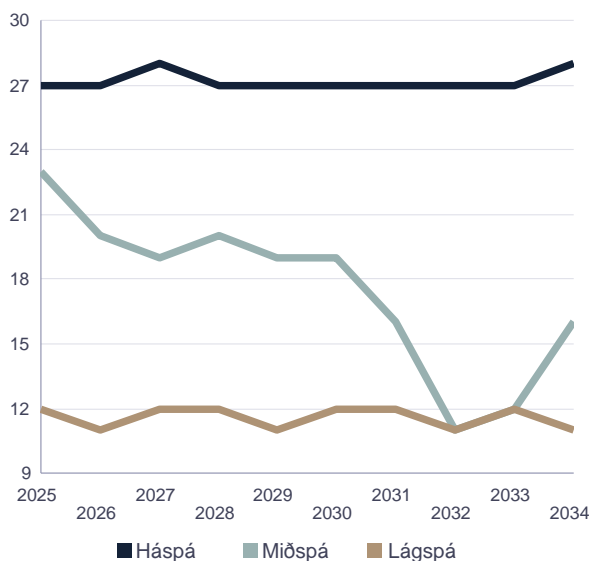
Eyjafjarðarsvæðið er eitt atvinnusvæði og er atvinnuástand þar gott um þessar mundir og atvinnuleysi farið minnkandi og er í lágmarki. Hörgársveit hefur verið að bjóða uppá athafnalóðir við Lækjarvelli norðan Lónsbakka og þar hefur öllum byggingarhæfum lóðum verið úthlutað og verið er að huga að stækkun athafnasvæðis og fjölga lóðum sem eftirspurn er eftir. Ferðapjónustan gengur vel höfum við fundið fyrir þeirri þróun með fjölgun starfa að nýju í þeirri atvinnugrein í sveitarfélaginu. Landbúnaður stendur traustum fótum í sveitarfélaginu, þá sérstaklega í mjólkurframleiðslu, en hefur verið aðeins að gefa eftir í sauðfjárbúskap. Þá sjáum við fram á aukningu starfa í opinberri þjónustu með stækkun grunnskóla og leikskóla svo eitthvað sé nefnt.



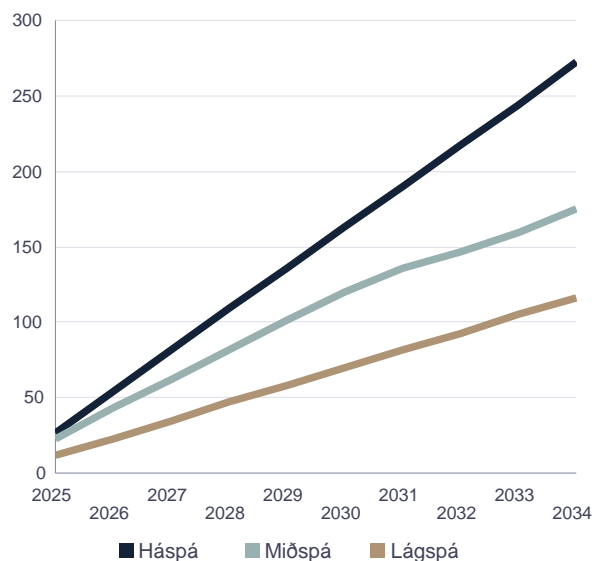
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2025 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	27	27	28	27	27	27	27	27	27	28
	Samtals íbúðaðþörf	27	27	28	27	27	27	27	27	27	28
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	27	54	82	109	136	163	190	217	244	272
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	23	20	19	20	19	19	16	11	12	16
	Samtals íbúðaðþörf	23	20	19	20	19	19	16	11	12	16
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	23	43	62	82	101	120	136	147	159	175
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	12	11	12	12	11	12	12	11	12	11
	Samtals íbúðaðþörf	12	11	12	12	11	12	12	11	12	11
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	12	23	35	47	58	70	82	93	105	116

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

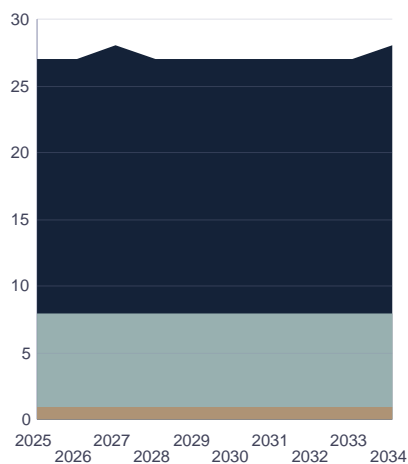


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2025-2034.

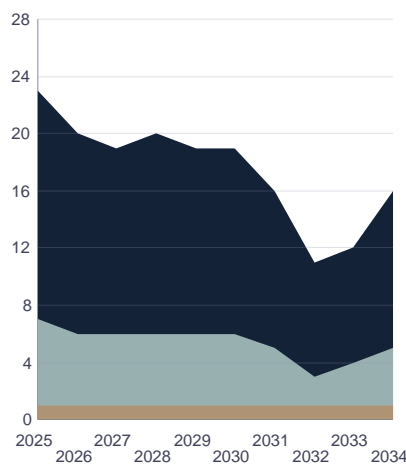
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	27	27	28	27	27	27	27	27	28	
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	23	20	19	20	19	19	16	11	12	16
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	7	6	6	6	6	6	5	3	4	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	12	11	12	12	11	12	12	11	12	11
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	4	3	4	4	3	4	4	3	4	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

**Háspá**



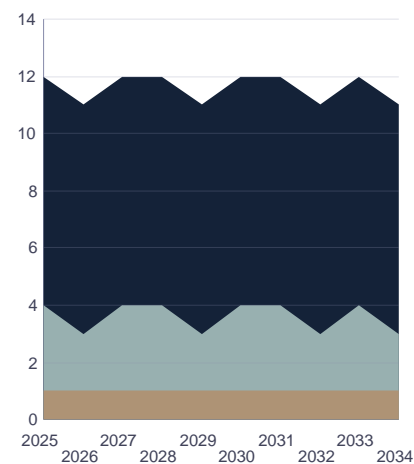
■ Samtals íbúðaþörf  
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

**Miðspá**



■ Samtals íbúðaþörf  
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

**Lágspá**



■ Samtals íbúðaþörf  
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

## Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Verið er að auka íbúðakosti innan sveitarfélagsins með fjölgun par- rað- og fjölbýlishúsalóða í Lónsbakkahverfinu og síðar í Hagabyggð 3.



## Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

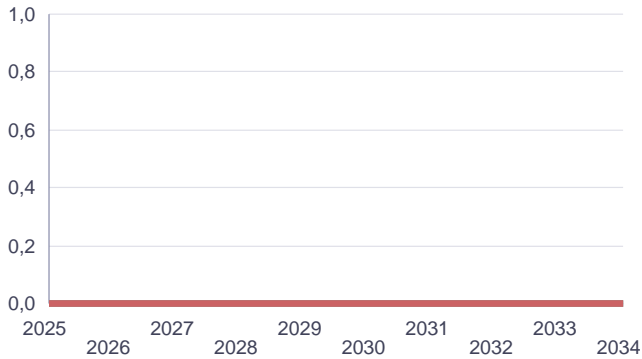
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0



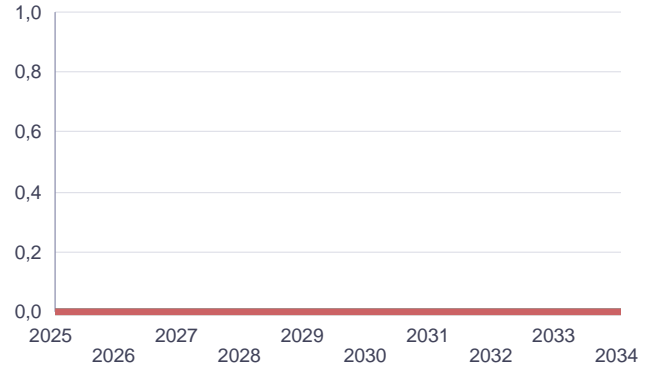


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

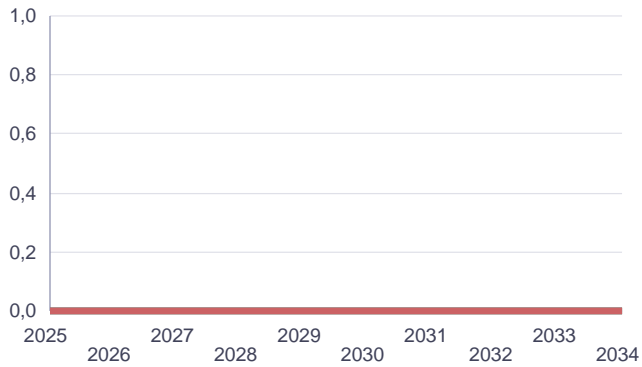
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



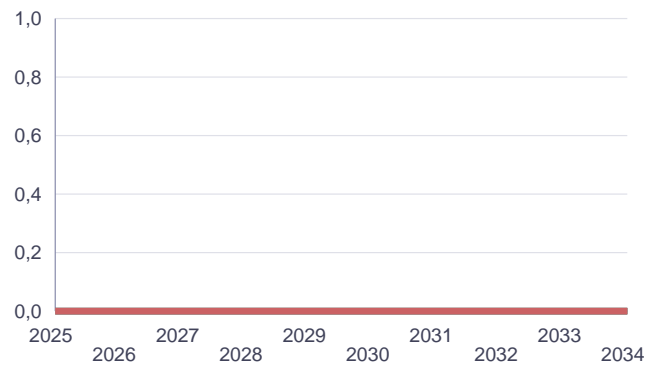
### Námsmannaíbúðir



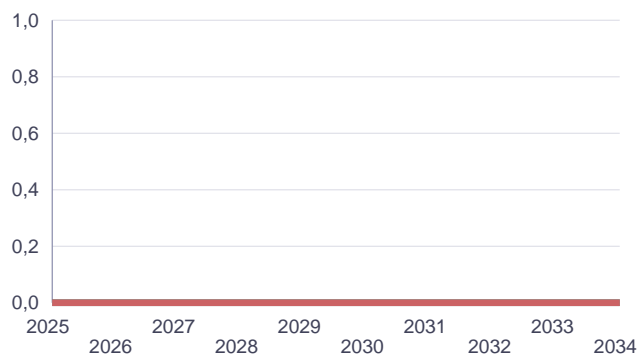
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



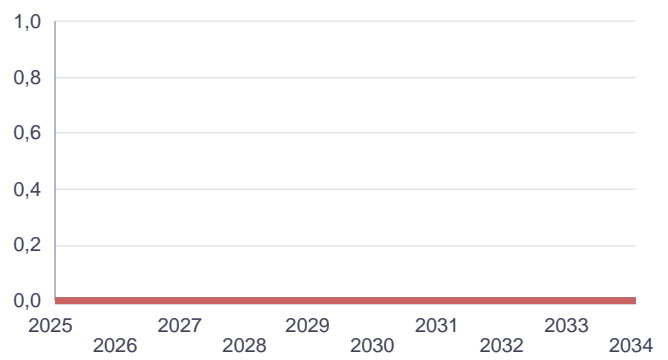
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



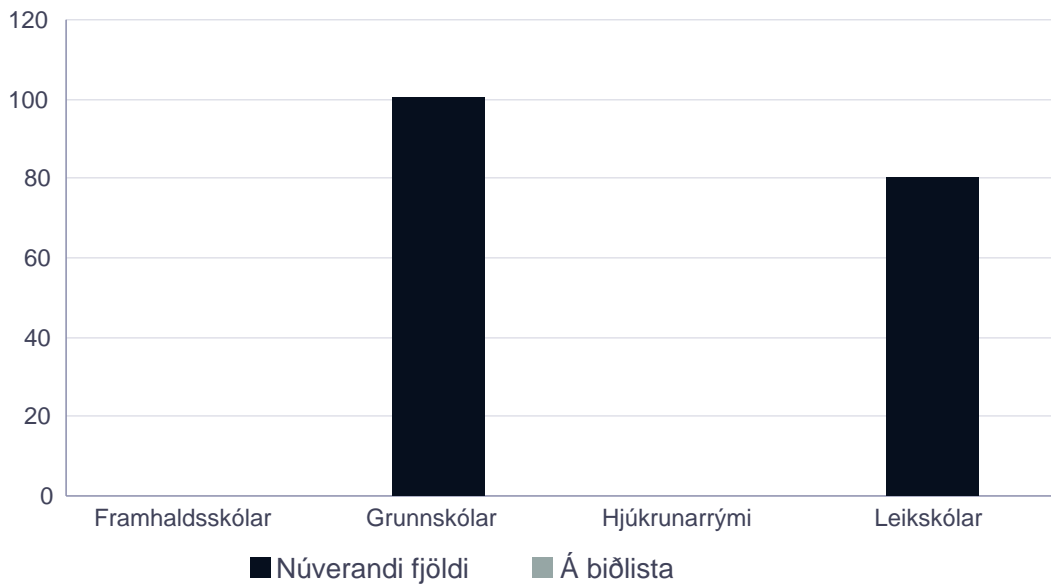
■ Núverandi rými eftir búsetuformum  
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá  
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

## Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

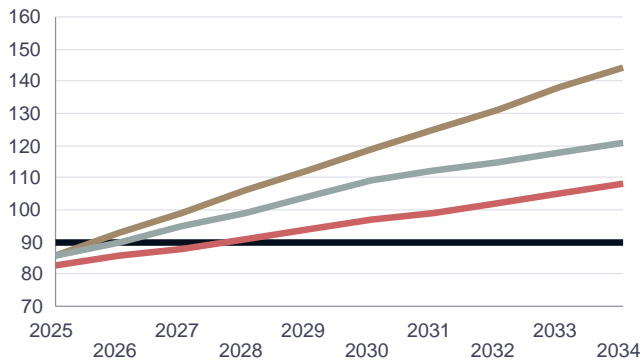
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	100	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	80	0



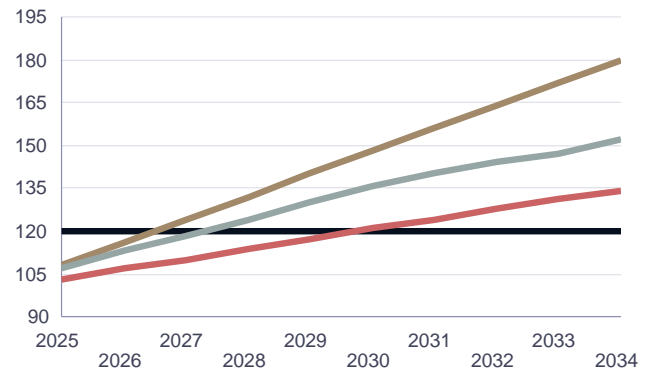


## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

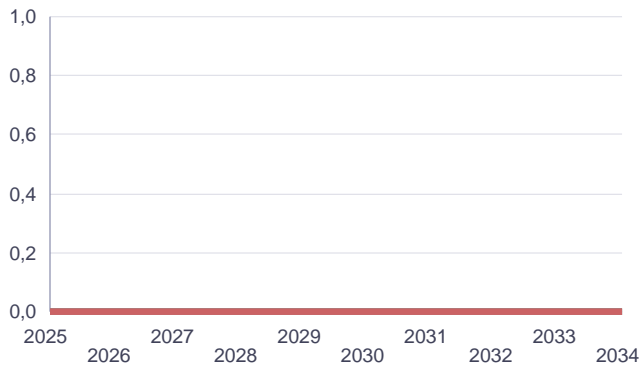
Leikskólar



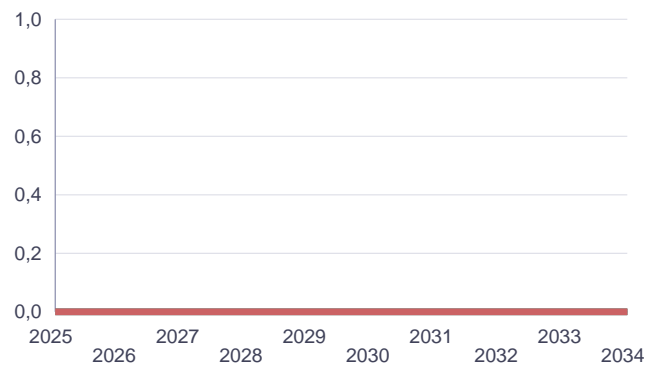
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



■ Núverandi rými eftir þjónustu  
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Háspá  
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

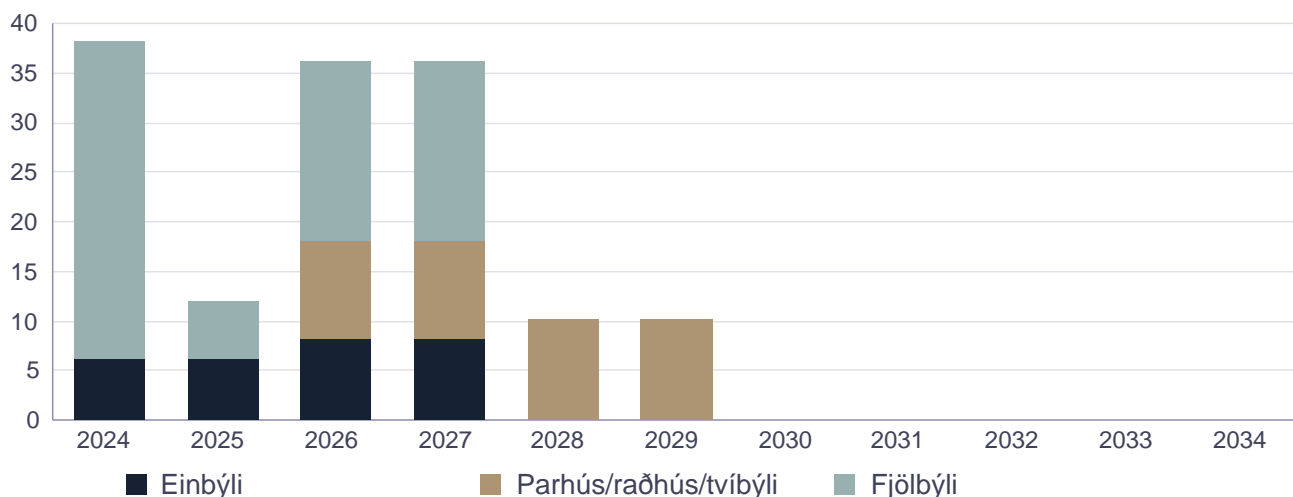
## Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Nýtt skipulag liggur fyrir í Lónsbakkahverfi þar sem gert er ráð fyrir 36 íbúðum í fjölbýli. Þá liggur fyrir nýtt skipulag í Hagabyggð 3 þar sem gert er ráð fyrir 36 raðhúsaíbúðum og 4 einbýlishúsum.

Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2034.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Hagabyggð 1 og 2	Byggingarhæf lóð	6	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hagabyggð 3	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Lónsbakkahverfi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	18	18	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Lónsbakkahverfi 1	Byggingarhæf lóð	32	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hagabyggð 3	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	10	10	10	10	0	0	0	0	0
<b>Samtals</b>			<b>38</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða

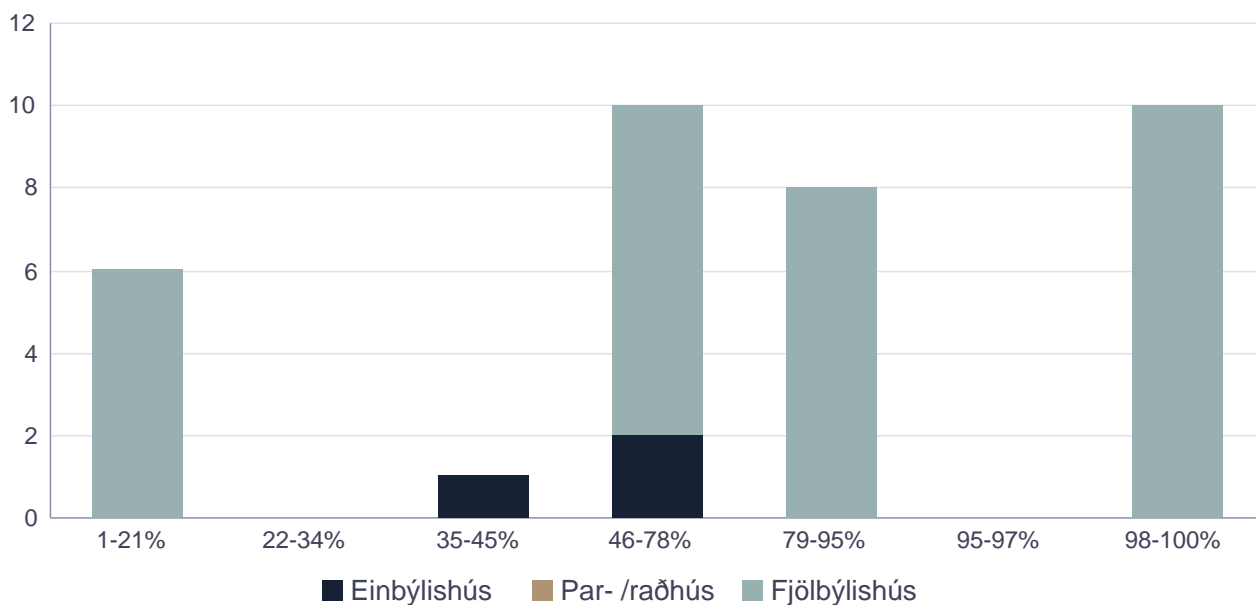




Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2024. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%			6	6
22-34%				
35-45%	1			1
46-78%	2		8	10
79-95%			8	8
95-97%				
98-100%			10	10
<b>Samtals</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>35</b>

Fjöldi íbúða í byggingu



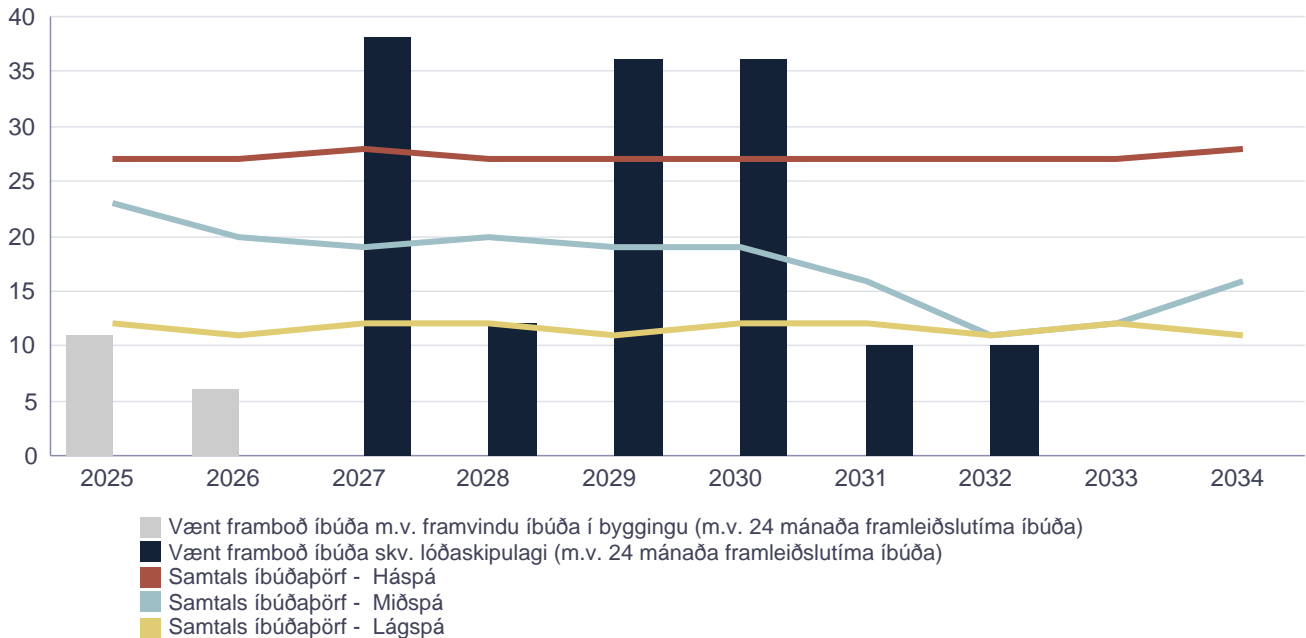
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</sup> og 1.197,2 m<sup>3</sup>. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfallið því 0,38.

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	254.307
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	8.771.897
Tengigjald vatnsveitu	300.348
Tengigjald hitaveitu	618.296
Tengigjald rafveitu	206.543
Tengigjald fráveitu	273.581
Opinber gjöld samtals	10.424.972
Opinber gjöld pr. m <sup>2</sup>	27.770

Taflan hér að neðan sýnir hvernig vænt framboð íbúða og vænt framboð íbúða samkvæmt lóðaskipulagi mætir áætlaðri íbúðapörf.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>										
Samtals íbúðapörf	27	27	28	27	27	27	27	27	27	28
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	11	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			38	12	36	36	10	10	0	0
Árleg þörf	16	21	-10	15	-9	-9	17	17	27	28
Uppsöfnuð þörf	16	37	27	42	33	24	41	58	85	113
<b>Miðspá</b>										
Samtals íbúðapörf	23	20	19	20	19	19	16	11	12	16
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	11	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			38	12	36	36	10	10	0	0
Árleg þörf	12	14	-19	8	-17	-17	6	1	12	16
Uppsöfnuð þörf	12	26	7	15	-2	-19	-13	-12	0	16
<b>Lágspá</b>										
Samtals íbúðapörf	12	11	12	12	11	12	12	11	12	11
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	11	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			38	12	36	36	10	10	0	0
Árleg þörf	1	5	-26	0	-25	-24	2	1	12	11
Uppsöfnuð þörf	1	6	-20	-20	-45	-69	-67	-66	-54	-43

Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

4

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

Ef svarið við fyrri spurningu er Já, þá hvers konar íbúðategund er mest eftirspurn eftir?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei