HMS

Húsnæðisáætlanir

Húsnæðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer:	2510
Áætlunarsvæði:	Suðurnesjabær
Kennitala:	5505181200
Landshluti:	Suðurnes
Heimilisfang:	Sunnubraut 4

SUÐURNESJABÆR



Efnisyfirlit

Spá um þróun mannfjölda 3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3
Lýsing á atvinnuástandi 4
Íbúðaþörf 7
Markmið um hagkvæmar íbúðir 8
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu 9
Búsetuform 10
Áætluð þörf eftir búsetuformum 11
Þjónusta og innviðir 14
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu 15
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum 17
Samanburður 21
Viðauki 22

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) **646** ↑15,3%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) **1.297** ↑30,6%	Íbúðir í byggingu (2025) **54**	Íbúðir í byggingu (2026) **59** ↑9,3%
Áætluð íbúðaþörf +5 ár (Miðspá) **231** ↑16,4%	Áætluð íbúðaþörf +10 ár (Miðspá) **464** ↑33,0%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár **604**	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár **604**

Spá um þróun mannfjölda

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Við mat á íbúaþróun og áætlun til næstu ára er stuðst við tölur um íbúaþróun í sveitarfélaginu á undangengnum árum ásamt því að tekið er mið af þróun á húsnæðismarkaði og framboði lóða í sveitarfélaginu.

Frá árinu 2018 til ársins 2025 hefur íbúum í Suðurnesjabæ fjölgað að meðaltali um 3,2% á ári, þó þróunin hafi verið breytileg milli ára. Raunfjölgun íbúa árið 2025 reyndist meiri en gert var ráð fyrir í síðustu húsnæðisáætlun. Fjölgun íbúa á árinu var um 3,4%, en í miðspá fyrri áætlunar var gert ráð fyrir um 3,0% fjölgun. Aukið íbúðaframboð á síðustu árum ásamt tímabundnum áhrifum náttúruhamfaranna í Grindavík hefur meðal annars haft áhrif á íbúaþróun í sveitarfélaginu.

Við mat á þróun næstu ára er einnig litið til stöðu á húsnæðismarkaði. Þrátt fyrir að nýjar íbúðir hafi bæst við bendir staða á fasteignamarkaði til ákveðinnar tregðu í íbúðarsölu og að framboð íbúða til sölu sé tiltölulega mikið um þessar mundir. Þá geta hátt vaxtastig og almenn efnahagsóvissa haft áhrif á eftirspurn eftir húsnæði og hraða uppbyggingar á næstu árum.

Með hliðsjón af framangreindu er í **miðspá** húsnæðisáætlunar gert ráð fyrir að fjölgun íbúa verði um 3,0% á árinu 2026 og fari síðan smám saman lækkandi á áætlunartímabilinu. Að meðaltali er gert ráð fyrir um 2,6% árlegri fjölgun íbúa á tímabili áætlunarinnar.

Til viðbótar við miðspá eru settar fram **háspá** og **lágspá**. Í **háspá** er gert ráð fyrir að efnahagsaðstæður verði hagstæðari, vaxtastig lækki og að uppbygging íbúðarhúsnæðis aukist hraðar en miðspáin gerir ráð fyrir. Í **lágspá** er hins vegar gert ráð fyrir hægari þróun á húsnæðismarkaði, meðal annars vegna viðvarandi hárrar vaxtaþróunar og aukinnar óvissu í efnahagsmálum, sem geti haft áhrif á eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði og hraða íbúðauppbyggingar.

Við mat á eftirspurn eftir búsetuformum má sjá að eftirspurn eftir einbýlishúsalóðum hefur á undanförnum árum verið takmarkaðri en eftirspurn eftir lóðum fyrir annars konar sérbýli, svo sem raðhús og parhús, auk lóða fyrir fjölbýlishús. Þessi þróun endurspeglar meðal annars breytingar í samsetningu heimila og aukna eftirspurn eftir minni og hagkvæmari íbúðum. Þrátt fyrir það er í skipulagi sveitarfélagsins áfram gert ráð fyrir að einbýlishúsalóðir séu til staðar til úthlutunar samhliða öðrum lóðategundum, þannig að framboð lóða endurspegli fjölbreyttar búsetuþarfir.

Samkvæmt miðspá mannfjölda má gera ráð fyrir að íbúum í Suðurnesjabæ fjölgi að jafnaði um 120–130 íbúa á ári á áætlunartímabilinu. Miðað við að að jafnaði búi um 2,8 íbúar í hverri íbúð jafngildir það þörf fyrir um 40–50 nýjar íbúðir á ári.

Framboð byggingarlóða byggir á gildandi aðalskipulagi og samþykktum deiliskipulögum. Þá liggja einnig fyrir frekari uppbyggingarsvæði sem gert er ráð fyrir að skipuleggja eftir því sem þörf krefur og í samræmi við þróun eftirspurnar á húsnæðismarkaði.

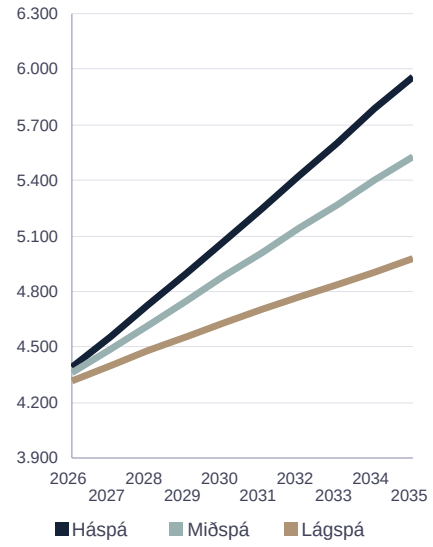
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2035. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Mannfjöldi	4.393	4.555	4.724	4.894	5.070	5.248	5.426	5.605	5.784	5.958
	Mannfjöldabreyting %	3,80	3,69	3,71	3,60	3,60	3,51	3,39	3,30	3,19	3,01
	Fjöldi íbúða	1.569	1.627	1.687	1.748	1.811	1.874	1.938	2.002	2.066	2.128
	Íbúðafjöldi breyting %	3,84	3,70	3,69	3,62	3,60	3,48	3,42	3,30	3,20	3,00

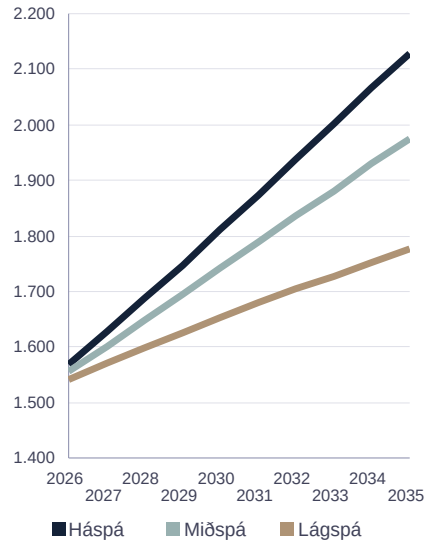
SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Íbúar í hverri íbúð	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80
	Mannfjöldi	4.359	4.485	4.615	4.745	4.878	5.009	5.139	5.268	5.400	5.529
	Mannfjöldabreyting %	3,00	2,89	2,90	2,82	2,80	2,69	2,60	2,51	2,51	2,39
Miðspá	Fjöldi íbúða	1.557	1.602	1.648	1.695	1.742	1.789	1.835	1.881	1.929	1.975
	Íbúðafjöldi breyting %	3,04	2,89	2,87	2,85	2,77	2,70	2,57	2,51	2,55	2,38
	Íbúar í hverri íbúð	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80
	Mannfjöldi	4.317	4.399	4.478	4.554	4.631	4.701	4.771	4.838	4.906	4.975
	Mannfjöldabreyting %	2,01	1,90	1,80	1,70	1,69	1,51	1,49	1,40	1,41	1,41
Lágspá	Fjöldi íbúða	1.542	1.571	1.599	1.626	1.654	1.679	1.704	1.728	1.752	1.777
	Íbúðafjöldi breyting %	2,05	1,88	1,78	1,69	1,72	1,51	1,49	1,41	1,39	1,43
	Íbúar í hverri íbúð	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80

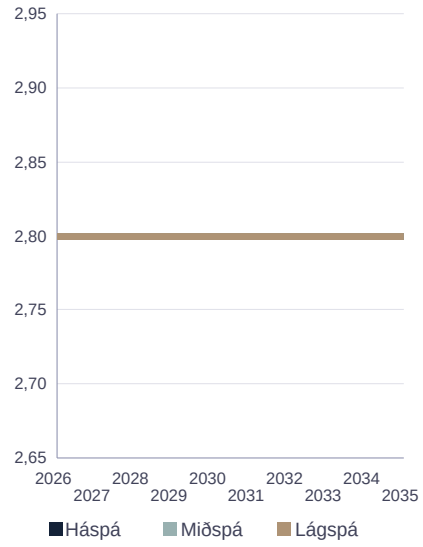
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuástand á Suðurnesjum hefur á undanförnum misserum verið sveiflukennt og er atvinnuleysi á svæðinu áfram hærra en víðast annars staðar á landinu. Samkvæmt nýjustu tölum Vinnumálastofnunar mældist atvinnuleysi á landsvísu um 4,9% í janúar 2026 en á Suðurnesjum var það um 8,9%. Þetta endurspeglar meðal annars þær sveiflur sem orðið hafa í atvinnulífi Suðurnesja á undanförnum árum, þar sem starfsemi tengd flugi og ferðaþjónustu á svæðinu hefur haft veruleg áhrif á atvinnustig á svæðinu.

Þrátt fyrir þessa stöðu eru horfur til lengri tíma taldar jákvæðar. Suðurnesin eru eitt af lykilsvæðum landsins hvað varðar uppbyggingu atvinnulífs, ekki síst í tengslum við alþjóðaflugvöllinn (Flugstöð Leifs Eiríkssonar) í Suðurnesjabæ og áframhaldandi þróun þjónustu og starfsemi sem tengist flugvellinum.

Þá er einnig unnið að umfangsmikilli atvinnuuppbyggingu á Bergvíkursvæðinu í Suðurnesjabæ þar sem Kadeco er landeigandi og þróunaraðili svæðisins. Þar stendur yfir undirbúningur og deiliskipulagning á stóru atvinnusvæði sem ætlað er að skapa svigrúm fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi á næstu árum.

Samhliða því eru metnaðarfull áform um uppbyggingu Græna iðngarðsins (Iceland Eco Business Park), þar sem lögð er áhersla á nýsköpun, sjálfbæra atvinnustarfsemi og samstarf fyrirtækja sem byggir á

hringrásarhagkerfi og orkuskiptum. Slík uppbygging getur til lengri tíma haft veruleg áhrif á atvinnusköpun á Suðurnesjum og þar með á íbúaþróun og eftirspurn eftir húsnæði í Suðurnesjabæ.

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þróun á mannfjölda á eftirfarandi aldursbilum. Gildin sýna hlutfall fjölda í hverju aldursbili af heildarfjölda í prósentum

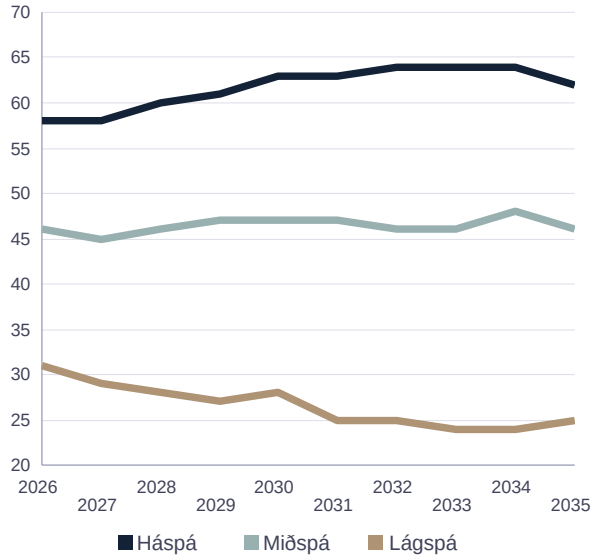
Aldur	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
0-2 ára	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03
2-6 ára	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67	5,67
6-15 ára	12,55	12,55	12,55	12,55	12,55	12,55	12,55	12,55	12,55	12,55
15-18 ára	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
18-25 ára	8,88	8,88	8,88	8,88	8,88	8,88	8,88	8,88	8,88	8,88
25-35 ára	15,40	15,40	15,40	15,40	15,40	15,40	15,40	15,40	15,40	15,40
35-67 ára	38,82	38,82	38,82	38,82	38,82	38,82	38,82	38,82	38,82	38,82
67-80 ára	10,47	10,47	10,47	10,47	10,47	10,47	10,47	10,47	10,47	10,47
80+ ára	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Samtals	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

ÍBÚÐAÞÖRF

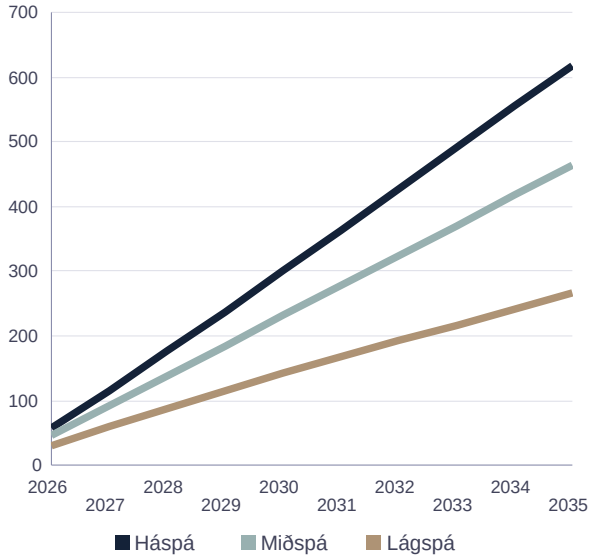
Óuppfyllt íbúðaþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2026 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	58	58	60	61	63	63	64	64	64	62
	Samtals íbúðaþörf	58	58	60	61	63	63	64	64	64	62
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	58	116	176	237	300	363	427	491	555	617
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	46	45	46	47	47	47	46	46	48	46
	Samtals íbúðaþörf	46	45	46	47	47	47	46	46	48	46
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	46	91	137	184	231	278	324	370	418	464
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	31	29	28	27	28	25	25	24	24	25
	Samtals íbúðaþörf	31	29	28	27	28	25	25	24	24	25
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	31	60	88	115	143	168	193	217	241	266

Samtals íbúðaþörf



Uppsöfnuð íbúðaþörf

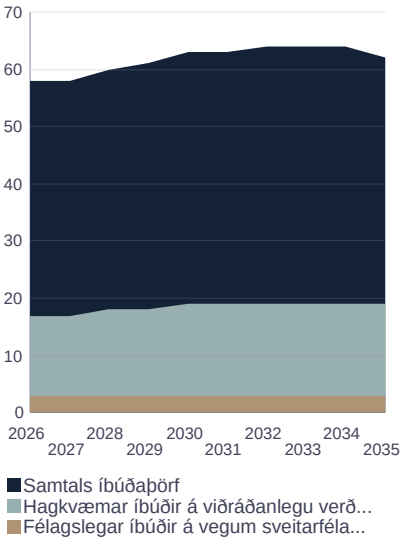


Markmið um hagkvæmar íbúðir

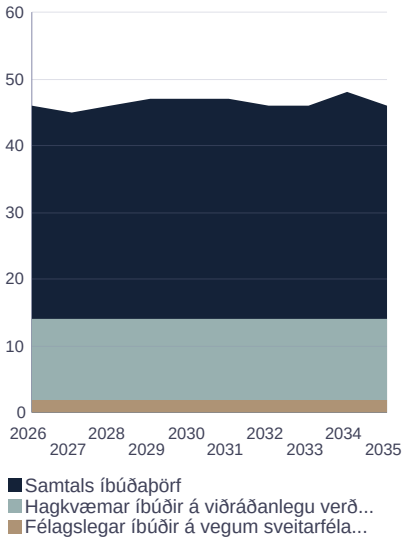
Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammasamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2026-2035.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	58	58	60	61	63	63	64	64	64	62
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	17	17	18	18	19	19	19	19	19	19
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	46	45	46	47	47	47	46	46	48	46
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	31	29	28	27	28	25	25	24	24	25
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	9	9	8	8	8	8	8	7	7	8
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

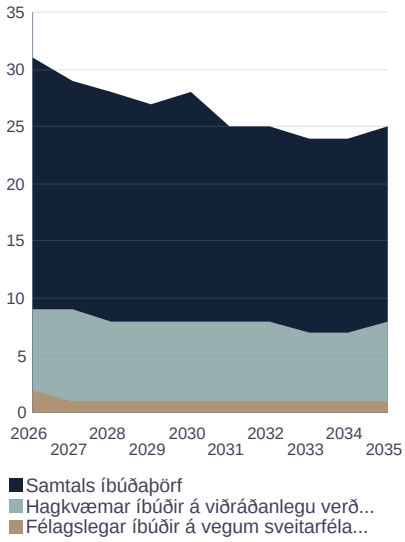
Háspá



Miðspá



Lágspá



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Í Suðurnesjabæ eru ekki starfandi þjónustuíbúðir fyrir aldraða. Slík úrræði krefjast sérhæfðs rekstrar og tengjast gjarnan hjúkrunarheimili sem ekki er til staðar í sveitarfélaginu.

Greining bendir til skorts á félagslegu húsnæði og sértækum búsetuúrræðum, sem endurspeglast í biðlistum og samanburði milli núverandi framboðs og áætlaðrar þörfar. Sérstaklega er þörf fyrir smærri íbúðir fyrir einstaklinga og pör.

Gert er ráð fyrir að þörf fyrir sértæk búsetuúrræði aukist á næstu árum, meðal annars vegna breytinga á aldurssamsetningu íbúa og þróunar í þjónustuþörf.

Sveitarfélagið mun taka mið af þessari þróun við skipulag og uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og leitast við að bregðast við greindri þörf, eftir því sem aðstæður og fjárhagsrammi leyfa.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2026 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	16	10
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	21	24
Búseturéttaríbúðir	1	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	11	0
Sértæk búsetuúrræði	6	6

Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2035. Umframþörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmunum árið 2026, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframþörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun árið 2026 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

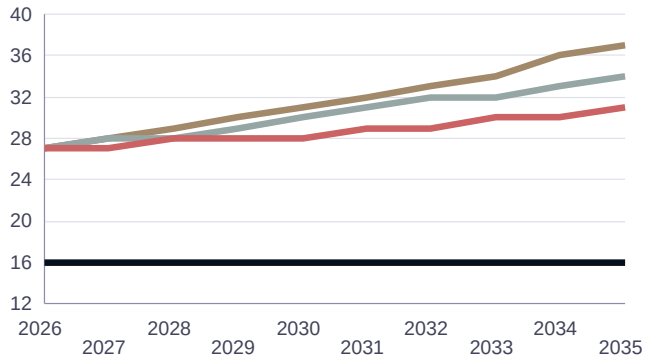
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	27	28	29	30	31	32	33	34	36	37
		Núverandi rými eftir búsetuformum	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-20	-21
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	27	28	28	29	30	31	32	32	33	34
		Núverandi rými eftir búsetuformum	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-11	-12	-12	-13	-14	-15	-16	-16	-17	-18
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	27	27	28	28	28	29	29	30	30	31
		Núverandi rými eftir búsetuformum	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-11	-11	-12	-12	-12	-13	-13	-14	-14	-15
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	47	48	50	52	54	56	58	60	62	63
		Núverandi rými eftir búsetuformum	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-26	-27	-29	-31	-33	-35	-37	-39	-41	-42
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	46	48	49	50	52	53	55	56	57	59
		Núverandi rými eftir búsetuformum	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-25	-27	-28	-29	-31	-32	-34	-35	-36	-38
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	46	47	48	48	49	50	51	51	52	53
		Núverandi rými eftir búsetuformum	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-25	-26	-27	-27	-28	-29	-30	-30	-31	-32
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	12	12	13	13	14	14	15	15	15
		Núverandi rými eftir búsetuformum	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-4
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	12	12	12	13	13	13	14	14	14
		Núverandi rými eftir búsetuformum	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-3	-3	-3
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	11	12	12	12	12	12	13	13	13
		Núverandi rými eftir búsetuformum	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	13	13	14	14	15	15	16	16	17
		Núverandi rými eftir búsetuformum	6	6	6	6	6	8	8	8	8	8
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-6	-7	-7	-8	-8	-7	-7	-8	-8	-9
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	13	13	13	14	14	15	15	15	16
		Núverandi rými eftir búsetuformum	6	6	6	6	6	8	8	8	8	8
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-6	-7	-7	-7	-8	-6	-7	-7	-7	-8

ÍBÚÐAÞÖRF

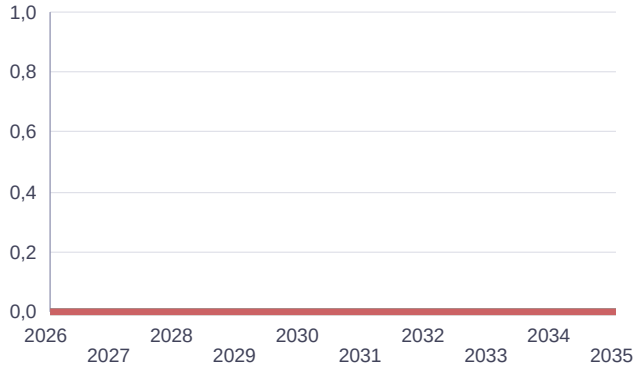
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	12	13	13	13	13	14	14	14	14
	Núverandi rými eftir búsetuformum	6	6	6	6	6	8	8	8	8	8
	Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-6	-6	-7	-7	-7	-5	-6	-6	-6	-6

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

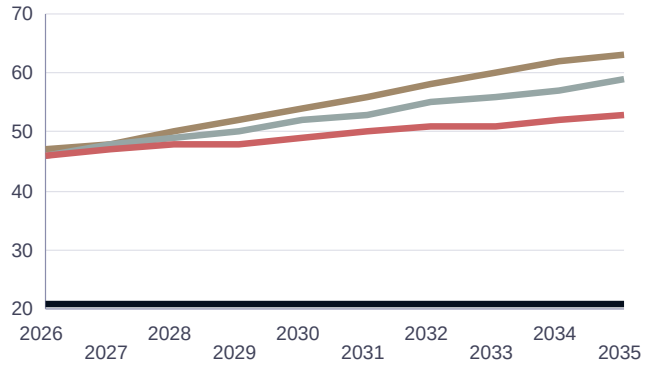
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



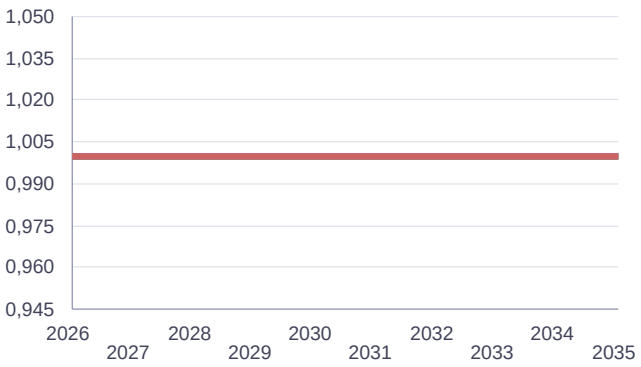
Námsmannaíbúðir



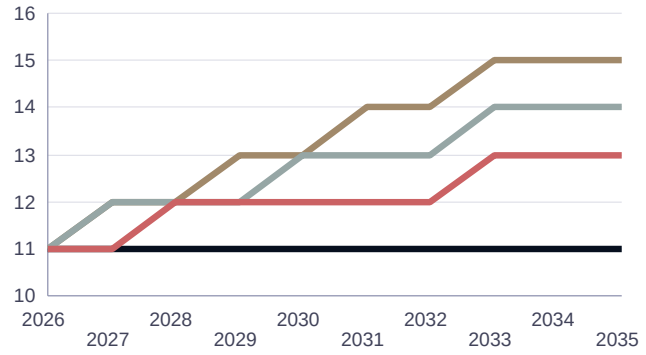
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



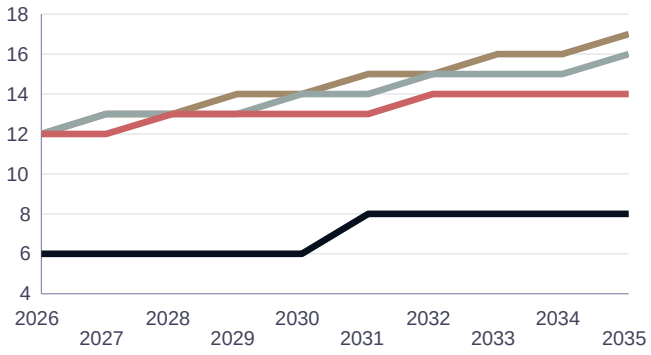
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði

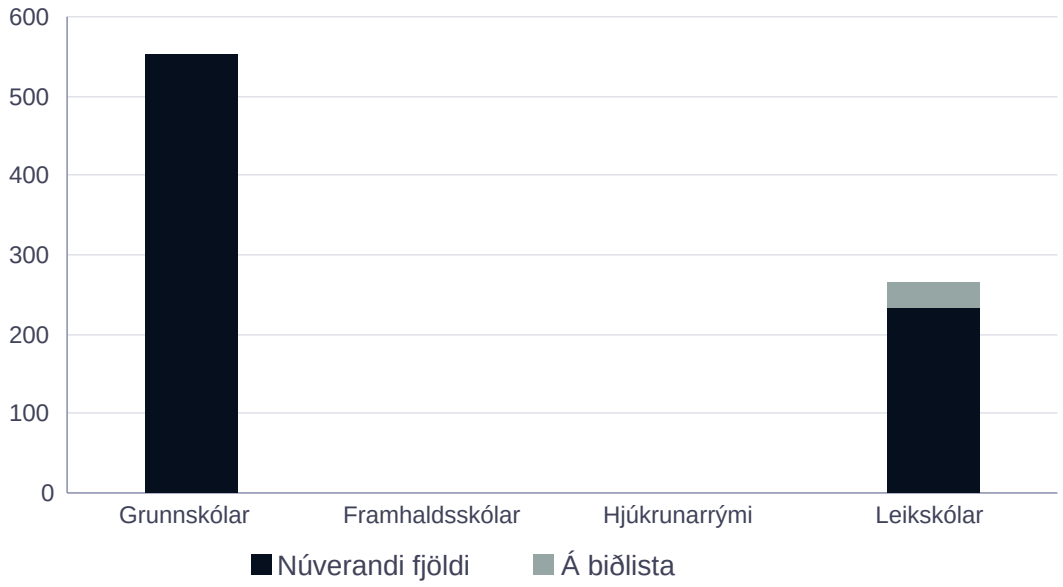


Núverandi rými eftir búsetuformum
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2026 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	551	0
Framhaldsskólar	0	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	232	33

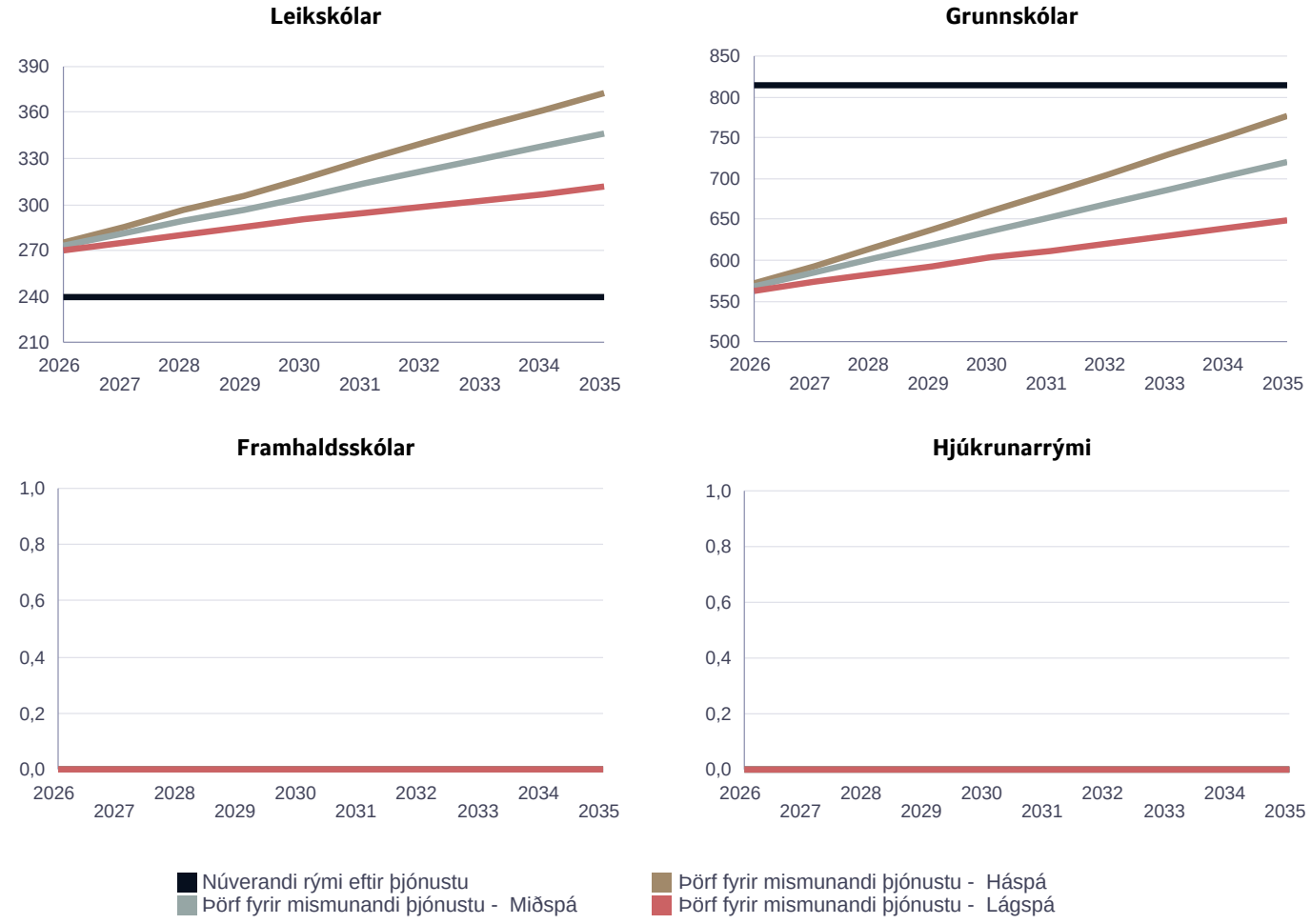


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2035 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframþörf tekur tillit til núverandi fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu. Hún tekur einnig tillit til samþykktra áforma um fjölgun á plássum fyrir tiltekna þjónustu á tilteknu ári, getu þjónustu hvert ár, fjölda einstaklinga á biðlista og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframþörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	275	285	296	306	317	329	340	351	362	373
		Núverandi rými eftir þjónustu	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-35	-45	-56	-66	-77	-89	-100	-111	-122	-133
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	273	281	289	297	305	314	322	330	338	346
		Núverandi rými eftir þjónustu	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-33	-41	-49	-57	-65	-74	-82	-90	-98	-106
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	270	275	280	285	290	294	299	303	307	312
		Núverandi rými eftir þjónustu	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-30	-35	-40	-45	-50	-54	-59	-63	-67	-72
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	572	593	615	637	660	683	706	730	753	776
		Núverandi rými eftir þjónustu	815	815	815	815	815	815	815	815	815	815
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	243	222	200	178	155	132	109	85	62	39
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	568	584	601	618	635	652	669	686	703	720
		Núverandi rými eftir þjónustu	815	815	815	815	815	815	815	815	815	815
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	247	231	214	197	180	163	146	129	112	95
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	562	573	583	593	603	612	621	630	639	648
		Núverandi rými eftir þjónustu	815	815	815	815	815	815	815	815	815	815
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	253	242	232	222	212	203	194	185	176	167
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu



Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

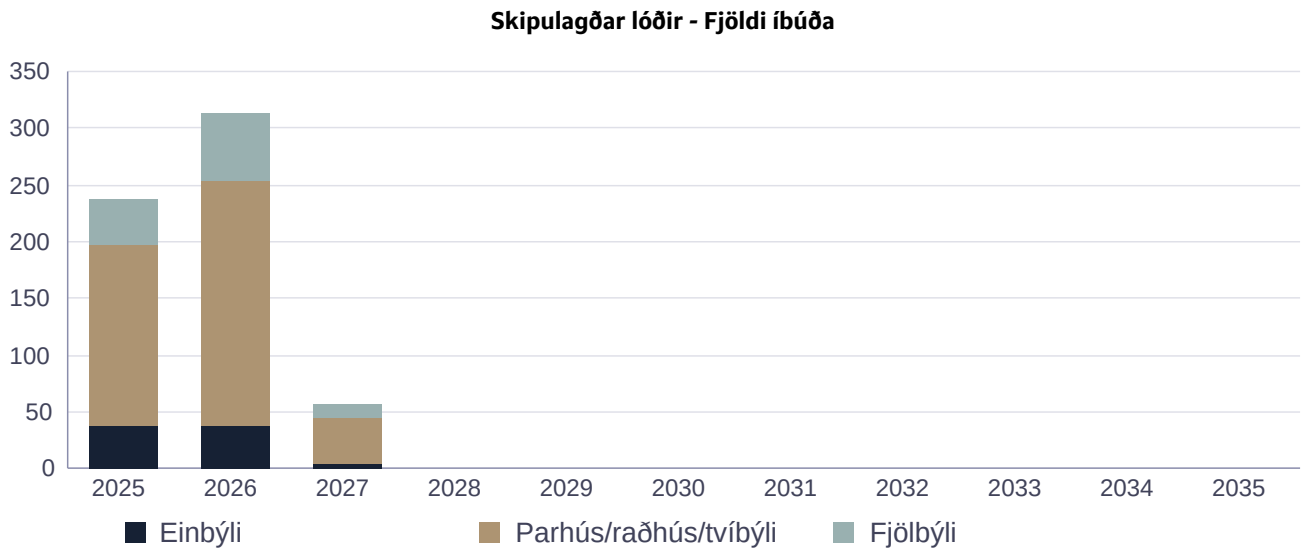
Gert er ráð fyrir að fjölgun íbúa samkvæmt miðspá á næstu fimm árum verði rúmlega 600 manns. Miðað við að að jafnaði búi um 2,8–2,9 íbúar í hverri íbúð jafngildir það þörf fyrir um 200–230 ný heimili á tímabilinu.

Telja má líklegt að eftirspurn eftir leiguhúsnæði aukist samhliða þessari íbúafjölgun. Hluti þeirra heimila sem bætast við mun að líkindum sækja í félagslegt leiguhúsnæði eða almennar leiguíbúðir, á meðan önnur heimili munu sækjast eftir eigin húsnæði.

Með hliðsjón af búsetumynstri í sveitarfélaginu má jafnframt ætla að áfram verði veruleg eftirspurn eftir sérbýli, svo sem einbýlis-, par- og raðhúsum, samhliða aukinni eftirspurn eftir minni íbúðum í fjölbýlishúsum.

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 2035.

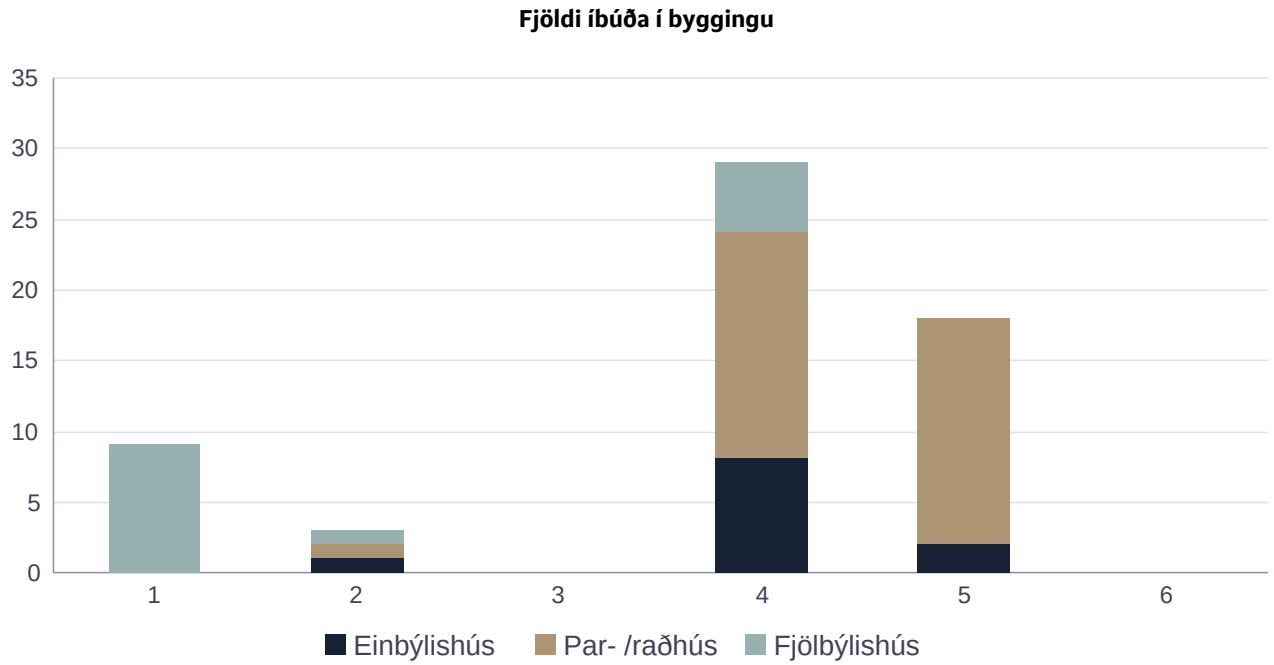
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Einbýli	Ofan Garðvangs og Skagabrautar	Byggingarhæf lóð	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Sandgerði önnur svæði	Byggingarhæf lóð	11	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Teiga- og Klappahverfi	Byggingarhæf lóð	2	5	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Teiga- og Klappahverfi	Samþykkt deiliskipulag	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Skerjahverfi	Byggingarhæf lóð	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Ofan Garðvangs og Skagabrautar	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Ofan Garðvangs og Skagabrautar	Samþykkt deiliskipulag	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Skerjahverfi	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Teiga- og Klappahverfi	Byggingarhæf lóð	0	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Teiga- og Klappahverfi	Samþykkt deiliskipulag	40	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Skerjahverfi	Samþykkt deiliskipulag	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Teiga- og Klappahverfi	Byggingarhæf lóð	0	24	18	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Ofan Garðvangs og Skagabrautar	Samþykkt deiliskipulag	24	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Skerjahverfi	Samþykkt deiliskipulag	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Gerðatún efra	Samþykkt deiliskipulag	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Skerjahverfi	Byggingarhæf lóð	24	28	22	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Teiga- og Klappahverfi	Samþykkt deiliskipulag	94	94	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Sandgerði önnur svæði	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Ofan Garðvangs og Skagabrautar	Byggingarhæf lóð	4	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Ofan Garðvangs og Skagabrautar	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	12	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			236	312	56	0	0	0	0	0	0	0	0


Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða
350
300
250
200
150
100
50
0
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
Einbýli
Parhús/raðhús/tvíbýli
Fjölbýli

ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða í byggingu samkvæmt skráningum í fasteignaskrá. Í henni kemur fram fjöldi íbúða eftir tegund og skráðu matsstigi í fasteignaskrá.

Matsstig	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1			9	9
2	1	1	1	3
3				
4	8	16	5	29
5	2	16		18
6				
Samtals	**11**	**33**	**15**	**59**



ÍBÚÐIR 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 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m² og nýtingarhlutfallið því 0,38.

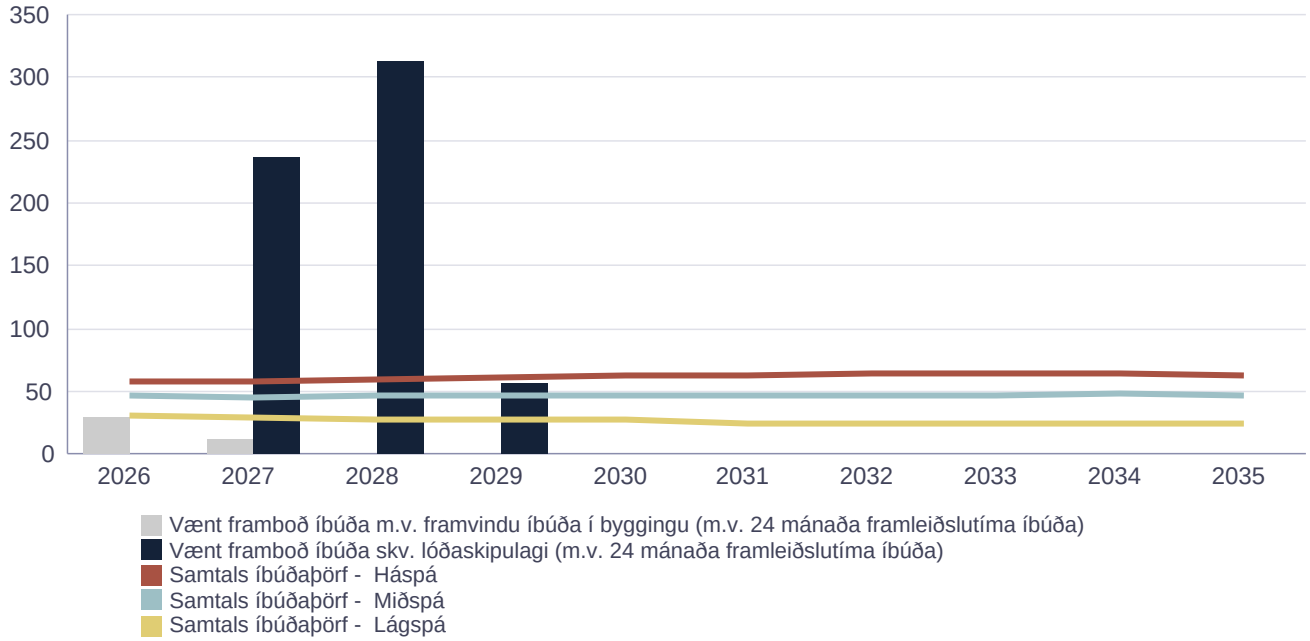
Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	1.267.211
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	16.055.251
Tengigjald vatnsveitu	1.697.736
Tengigjald hitaveitu	1.825.192
Tengigjald rafveitu	879.568
Tengigjald fráveitu	1.267.211
Opinber gjöld samtals	22.992.169
Opinber gjöld pr. m²	61.247

SAMANBURÐUR

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

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	58	58	60	61	63	63	64	64	64	62
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	29	12	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		236	312	56	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	29	-190	-252	5	63	63	64	64	64	62
	Uppsöfnuð þörf	29	-161	-413	-408	-345	-282	-218	-154	-90	-28
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	46	45	46	47	47	47	46	46	48	46
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	29	12	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		236	312	56	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	17	-203	-266	-9	47	47	46	46	48	46
	Uppsöfnuð þörf	17	-186	-452	-461	-414	-367	-321	-275	-227	-181
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	31	29	28	27	28	25	25	24	24	25
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	29	12	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		236	312	56	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	2	-219	-284	-29	28	25	25	24	24	25
	Uppsöfnuð þörf	2	-217	-501	-530	-502	-477	-452	-428	-404	-379

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanakerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

44

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já