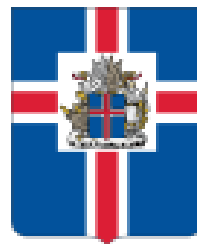


## Húsnæðisáætlun 2026

**Sveitarfélagsnúmer:** 3713  
**Áætlunarsvæði:** Eyja- og Miklaholtshreppur  
**Kennitala:** 6908942469  
**Landshluti:** Vesturland  
**Heimilisfang:** Hjarðarfell



## Efnisyfirlit

Spá um þróun mannfjölda .....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá .....	3
Lýsing á atvinnuástandi .....	4
Íbúðapörf .....	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir .....	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu .....	8
Búsetuform .....	9
Áætluð þörf eftir búsetuformum .....	10
Þjónusta og innviðir .....	13
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu .....	14
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum .....	16
Samanburður .....	19
Viðauki .....	20

## Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) <b>0</b> 0,0%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>0</b> 0,0%	Íbúðir í byggingu (2025) <b>4</b>	Íbúðir í byggingu (2026) <b>4</b>
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>0</b> 0,0%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>0</b> 0,0%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár

## Spá um þróun mannfjölda

### Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Mannfjöldaspá miðast við eftirfarandi:

Háspá: Mannfjöldi eykst um 0,8% árlega.

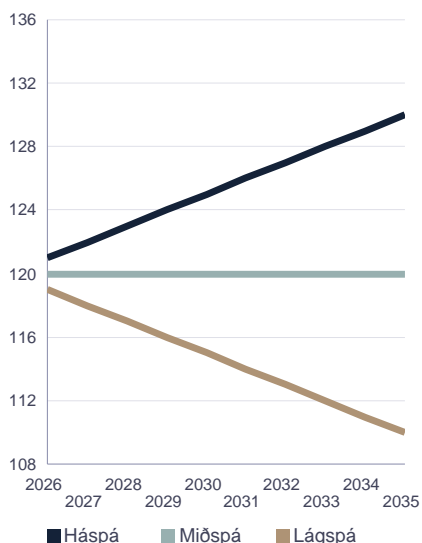
Miðspá: Mannfjöldi helst óbreyttur.

Lágspá: Mannfjöldi dregst saman um 0,8% árlega.

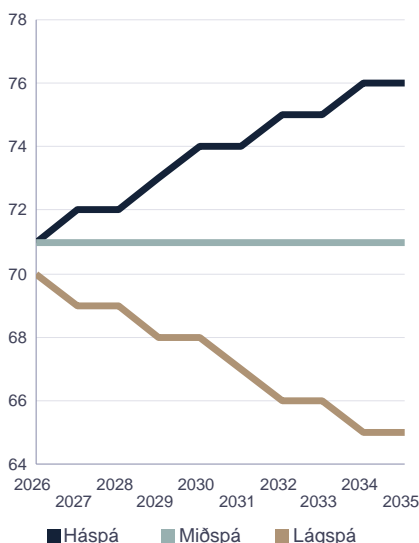
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2035. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
	Mannfjöldabreyting %	0,83	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78
	Fjöldi íbúða	71	72	72	73	74	74	75	75	76	76
	Íbúðafjöldi breyting %	0,00	1,41	0,00	1,39	1,37	0,00	1,35	0,00	1,33	0,00
	Íbúar í hverri íbúð	1,70	1,69	1,71	1,70	1,69	1,70	1,69	1,71	1,70	1,71
<b>Miðspá</b>	Mannfjöldi	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Mannfjöldabreyting %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Fjöldi íbúða	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
	Íbúðafjöldi breyting %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Íbúar í hverri íbúð	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110
	Mannfjöldabreyting %	-0,83	-0,84	-0,85	-0,85	-0,86	-0,87	-0,88	-0,88	-0,89	-0,90
	Fjöldi íbúða	70	69	69	68	68	67	66	66	65	65
	Íbúðafjöldi breyting %	-1,41	-1,43	0,00	-1,45	0,00	-1,47	-1,49	0,00	-1,52	0,00
	Íbúar í hverri íbúð	1,70	1,71	1,70	1,71	1,69	1,70	1,71	1,70	1,71	1,69

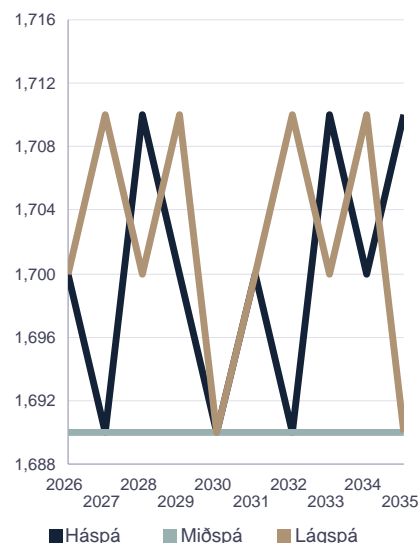
**Mannfjöldi**



**Fjöldi íbúða**



**Íbúar í hverri íbúð**



## Lýsing á atvinnuástandi

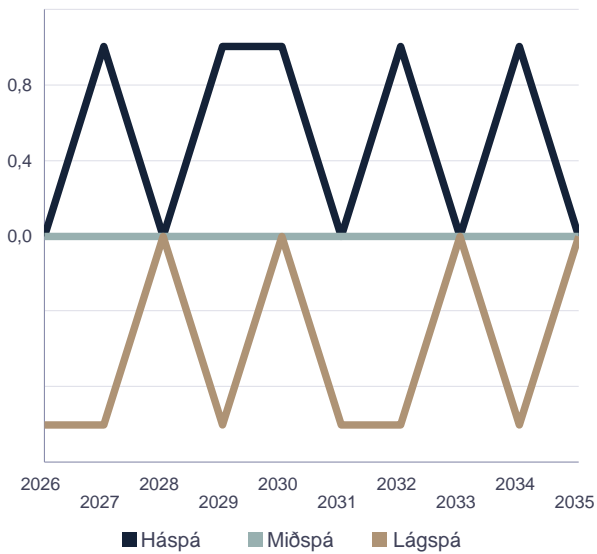
Atvinnuástand er gott á svæðinu og í raun vantar starfskrafta inn á svæðið. Landbúnaður og ferðaþjónusta eru helstu atvinnugreinarnar hér í sveit.



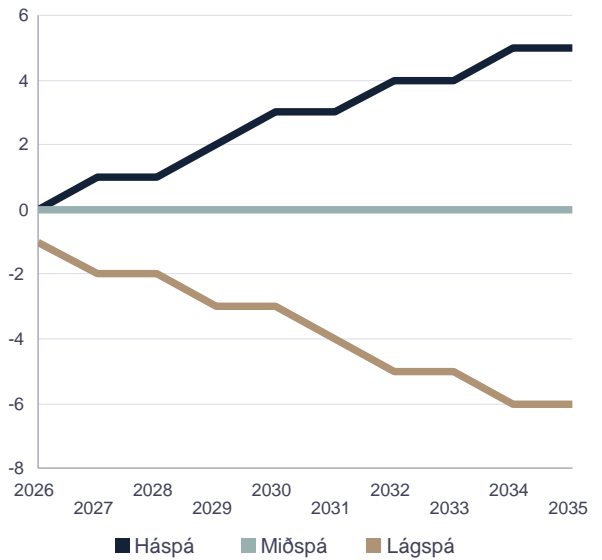
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð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

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Háspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0
	Samtals íbúðaðþörf	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	0	1	1	2	3	3	4	4	5	5
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samtals íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	-1	-1	0	-1	0	-1	-1	0	-1	0
	Samtals íbúðaðþörf	-1	-1	0	-1	0	-1	-1	0	-1	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-5	-5	-6	-6

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

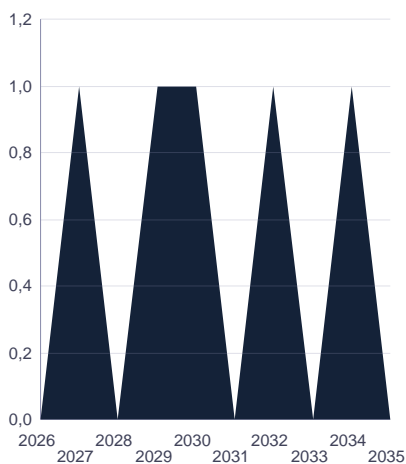


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

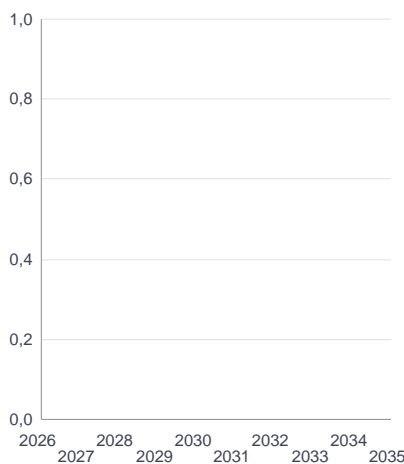
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	-1	-1	0	-1	0	-1	-1	0	-1	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	-0	-0	0	-0	0	-0	-0	0	-0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	-0	-0	0	-0	0	-0	-0	0	-0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

### Háspá



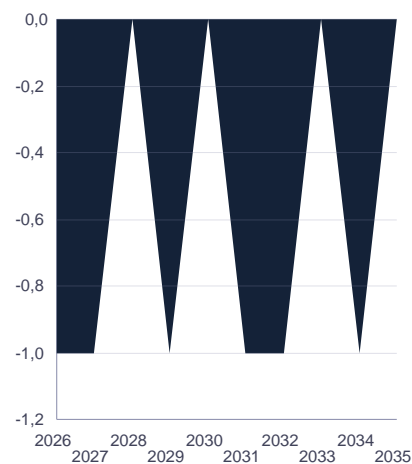
■ Samtals íbúðaþörf  
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði

### Miðspá



■ Samtals íbúðaþörf  
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði

### Lágspá



■ Samtals íbúðaþörf  
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði

## Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Engin markmið hafa verið sett varðandi íbúðauppbyggingu.



## Búsetuform

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

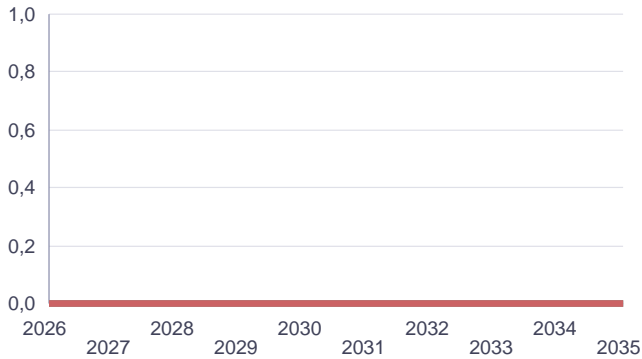
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði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



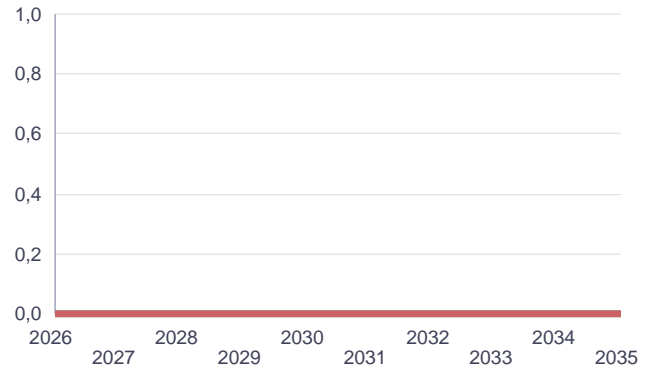


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

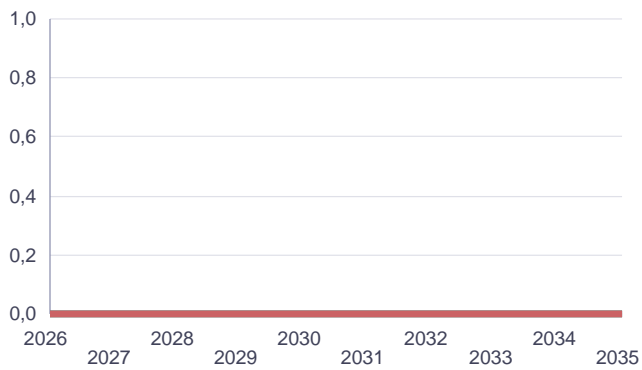
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



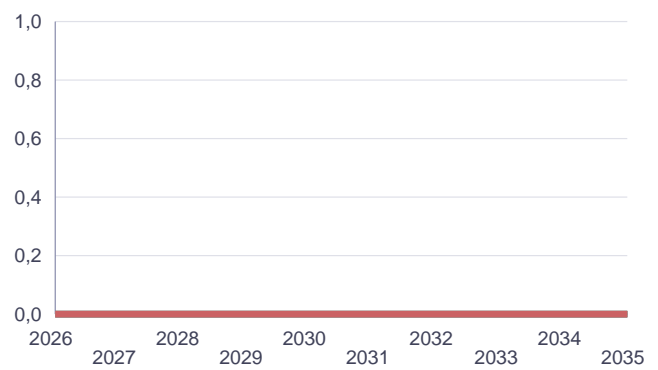
### Námsmannaíbúðir



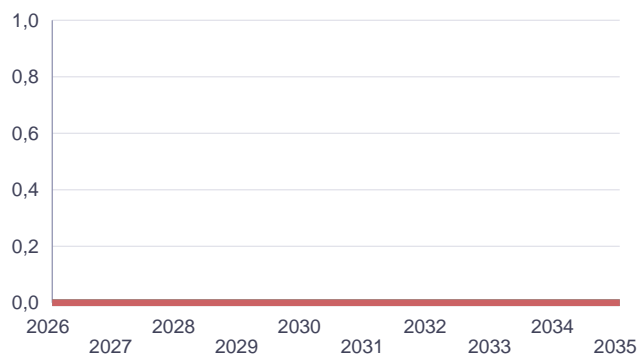
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



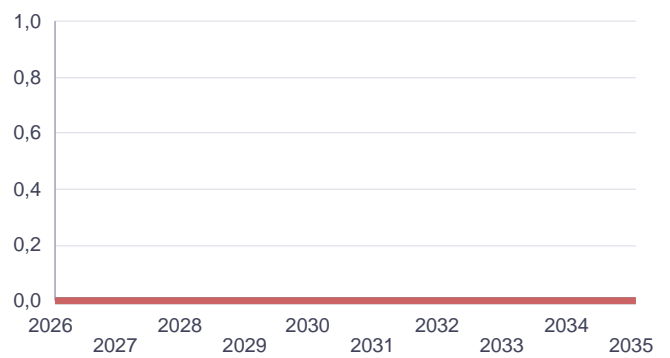
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



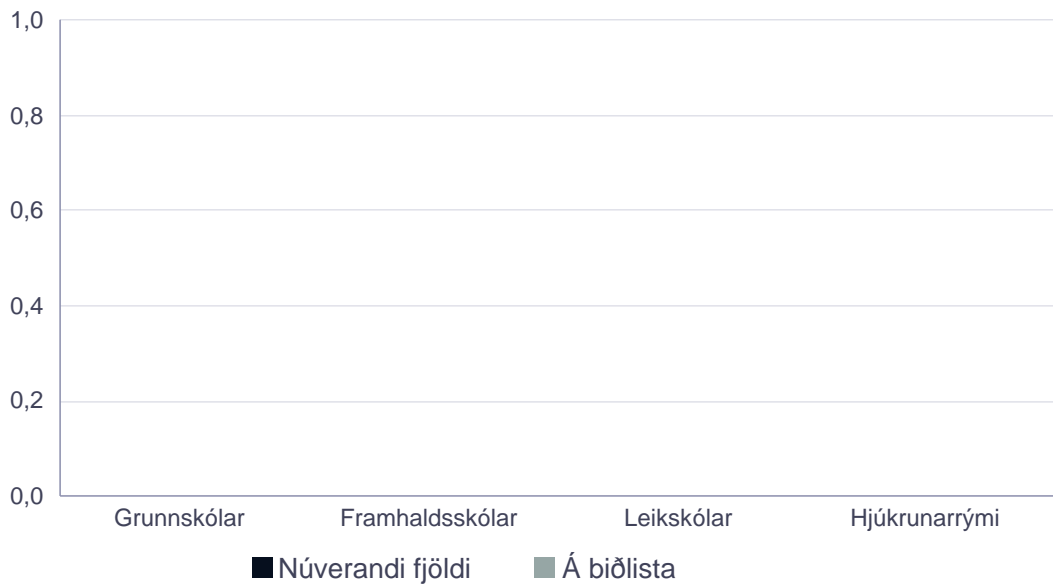
■ Núverandi rými eftir búsetuformum  
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 2026 og fjölda einstaklinga á biðlista.

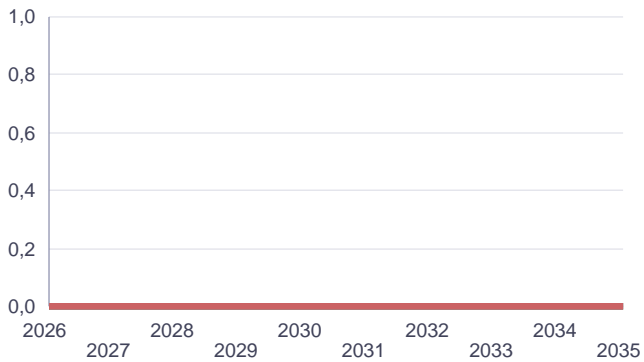
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	0	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	0	0
Hjúkrunarrými	0	0



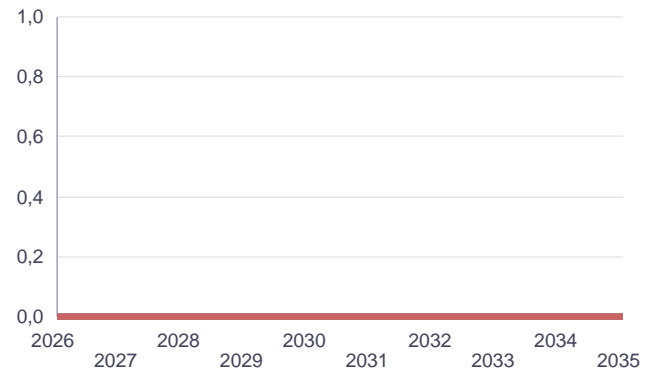


## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

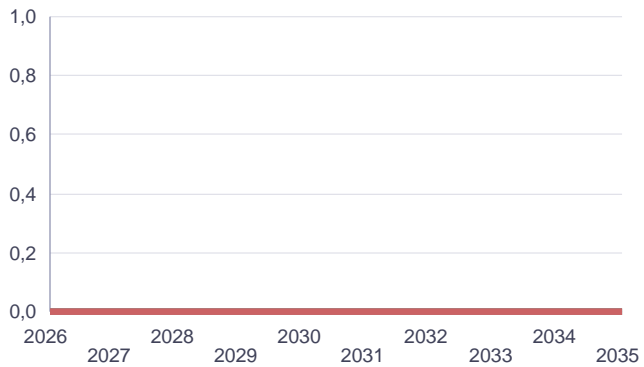
Leikskólar



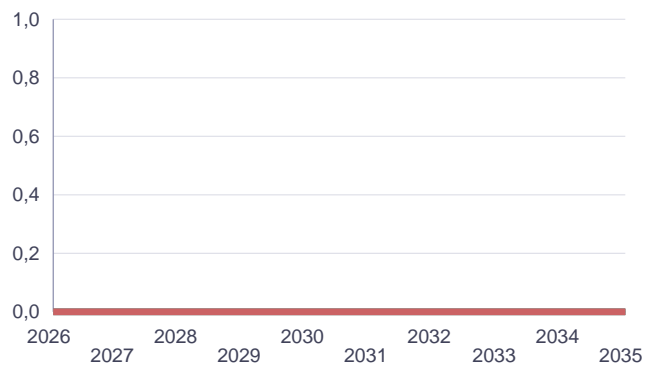
Grunnskólar



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

Lóðaframboð er ekki mikið en verið er að vinna í því. Sveitarfélagið á land sem að hugur er á að bjóða upp á lóðir á. Þó ekki komið á þann stað að hægt sé að auglýsa það eða slíkt.

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
Samtals			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Einbýli

Parhús/raðhús/tvíbýli

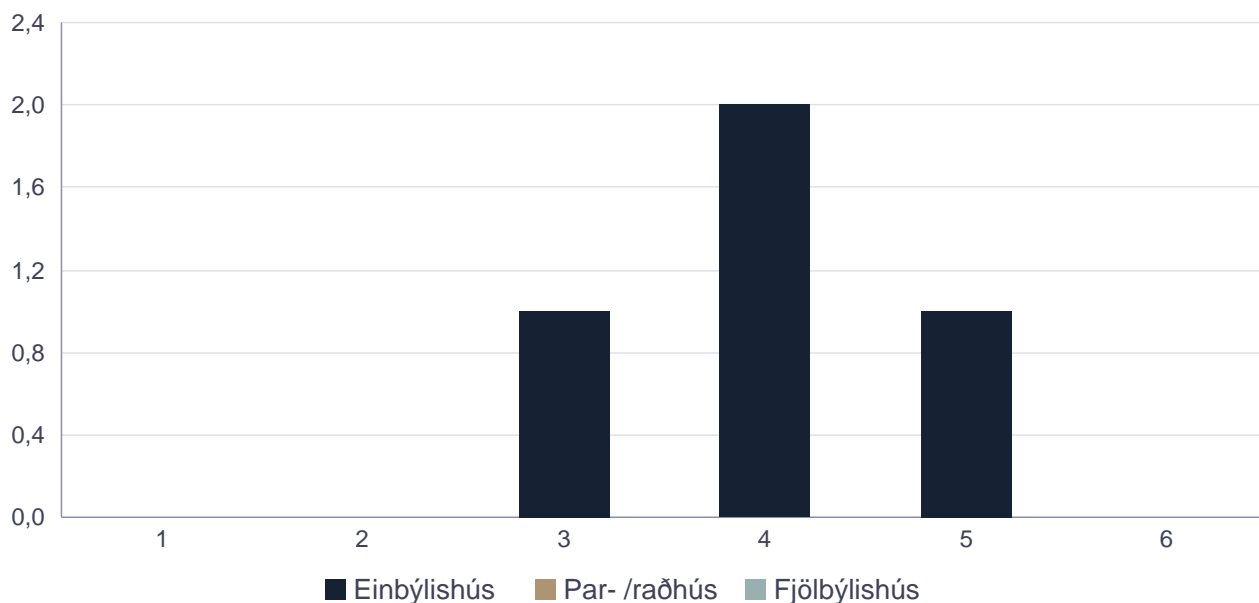
Fjölbýli



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.

Matsstig	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1				
2				
3	1			1
4	2			2
5	1			1
6				
<b>Samtals</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

Fjöldi íbúða í byggingu



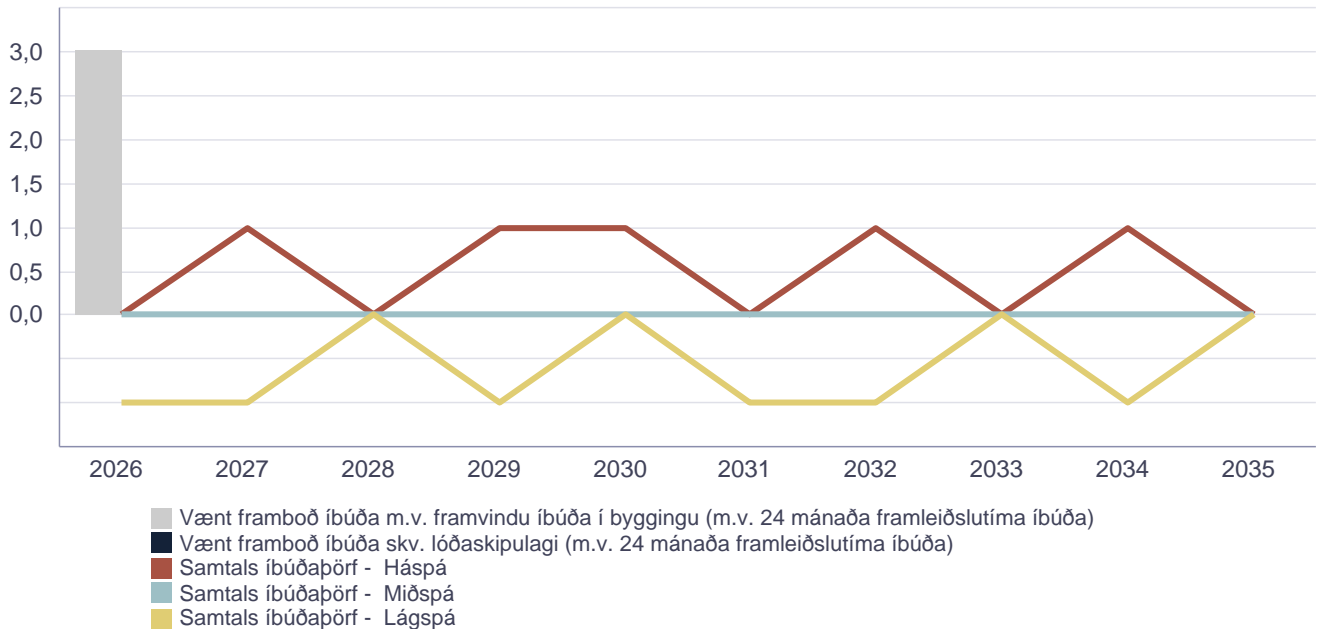
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</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	0
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	0
Tengigjald vatnsveitu	0
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	0
Tengigjald fráveitu	0
Opinber gjöld samtals	0
Opinber gjöld pr. m <sup>2</sup>	0

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

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Háspá</b>										
Samtals íbúðapörf	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	0	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	-3	1	0	1	1	0	1	0	1	0
Uppsöfnuð þörf	-3	-2	-2	-1	0	0	1	1	2	2
<b>Miðspá</b>										
Samtals íbúðapörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	0	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Uppsöfnuð þörf	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
<b>Lágspá</b>										
Samtals íbúðapörf	-1	-1	0	-1	0	-1	-1	0	-1	0
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	0	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	-4	-1	0	-1	0	-1	-1	0	-1	0
Uppsöfnuð þörf	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-8	-8	-9	-9

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



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

5

Er eftirspurn eftir lóðum?

Nei

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

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já