

Húsnaðisáætlun 2023

Sveitarfélagsnúmer: 6515

Áætlunarsvæði: Hörgársveit

Kennitala: 510101-3830

Landshluti: Norðurland eystra

Heimilisfang: belamerkurskóla, 601 Akureyri



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá.....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðþörf	5
Áætluð íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir	5
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	6
Búsetuform	6
Áætluð þörf eftir búsetuformum	7
Samanburður á áætlaðri þörf fyrir búsetuform og getu	8
Þjónusta og innviðir	9
Samanburður á áætlaðri þörf og getu	10
Lóðir og skipulag	12
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	12
Íbúðir í byggingu	13
Samanburður	14
Viðauki – Spurningar úr áætlanagerfi	15

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (miðspá)	Mannfjöldaspá +10 ár (miðspá)	Íbúðir í byggingu (september 2021)	Íbúðir í byggingu (september 2022)
320 ↑41,0%	440 ↑56,4%	31	40 ↑29,0%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (miðspá)	Áætluð íbúðapörf +10 ár (miðspá)	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár
133 ↑40,9%	183 ↑56,3%	138	164

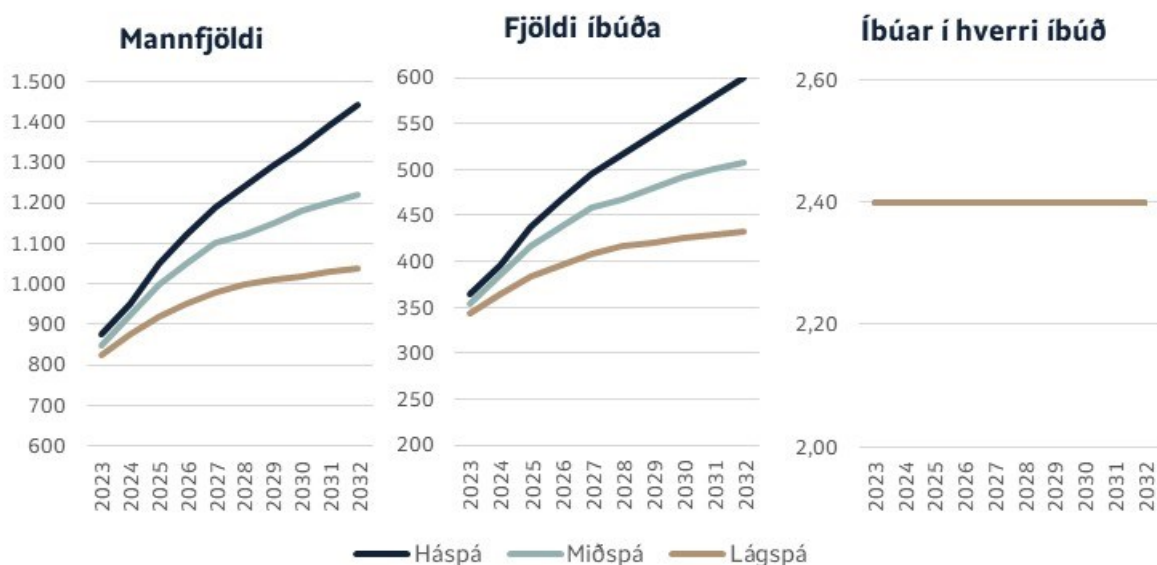
Mannfjöldaspá

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 58 íbúðir á þremur árum og íbúar þar orðnir 144 eða 2,5 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 spá um þróun mannfjölda í sveitarfélaginu fram til ársins 2032. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa í hverri íbúð.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Háspá	Mannfjöldi	875	950	1.050	1.120	1.190	1.240	1.290	1.340	1.390	1.440
	Mannfjöldabreyting %	12,2	8,6	10,5	6,7	6,3	4,2	4,0	3,9	3,7	3,6
	Fjöldi íbúða	365	396	438	467	496	517	538	558	579	600
	Íbúðafjöldi breyting %	12,3	8,5	10,6	6,6	6,2	4,2	4,1	3,7	3,8	3,6
	Íbúar í hverri íbúð	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40
Miðspá	Mannfjöldi	850	925	1.000	1.050	1.100	1.120	1.150	1.180	1.200	1.220
	Mannfjöldabreyting %	9,0	8,8	8,1	5,0	4,8	1,8	2,7	2,6	1,7	1,7
	Fjöldi íbúða	354	385	417	438	458	467	479	492	500	508
	Íbúðafjöldi breyting %	8,9	8,8	8,3	5,0	4,6	2,0	2,6	2,7	1,6	1,6
	Íbúar í hverri íbúð	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40
Lágspá	Mannfjöldi	825	875	920	950	980	1.000	1.010	1.020	1.030	1.040
	Mannfjöldabreyting %	5,8	6,1	5,1	3,3	3,2	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Fjöldi íbúða	344	365	383	396	408	417	421	425	429	433
	Íbúðafjöldi breyting %	5,9	6,1	4,9	3,4	3,0	2,2	1,0	1,0	0,9	0,9
	Íbúar í hverri íbúð	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40



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 mikil eftirspurn er eftir.

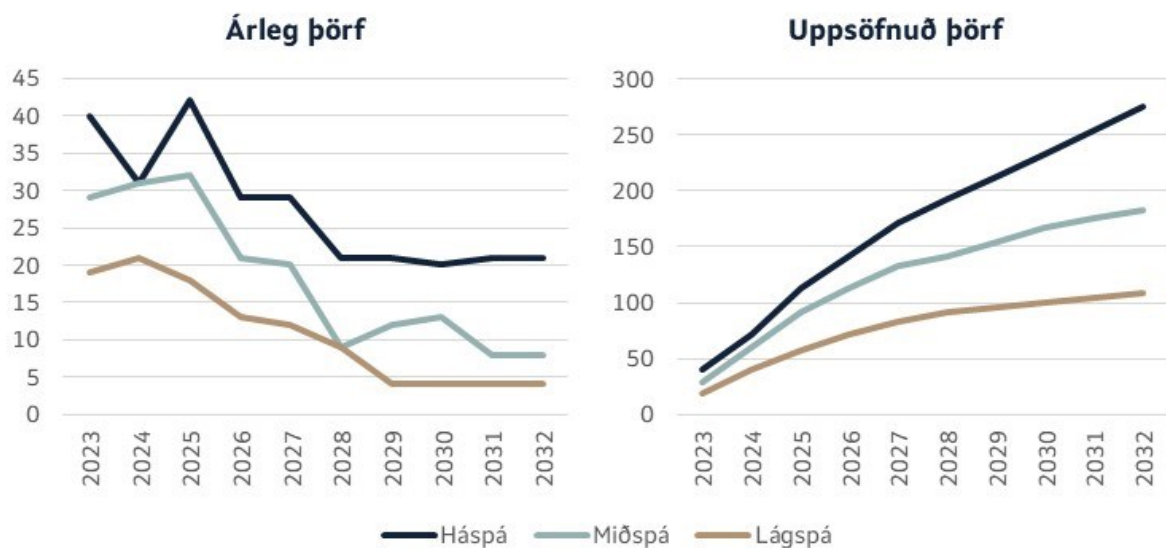
Ferðaþjónustan blómstrar og höfum við fundið fyrir þeirri þróun með fjölgun starfa að nýju í þeirri atvinnugrein í sveitarfélaginu.

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.

Áætluð íbúðaðþörf

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 mv. 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 2023 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

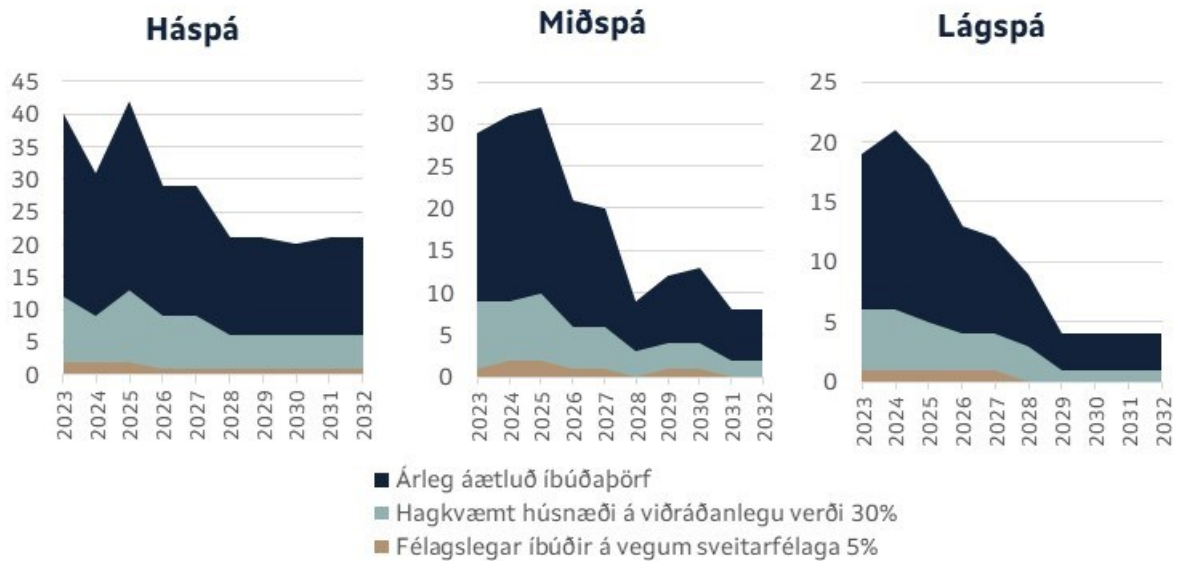
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	365	396	438	467	496	517	538	558	579	600
	Árleg íbúðaðþörf	40	31	42	29	29	21	21	20	21	21
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	40	71	113	142	171	192	213	233	254	275
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	354	385	417	438	458	467	479	492	500	508
	Árleg íbúðaðþörf	29	31	32	21	20	9	12	13	8	8
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	29	60	92	113	133	142	154	167	175	183
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	344	365	383	396	408	417	421	425	429	433
	Árleg íbúðaðþörf	19	21	18	13	12	9	4	4	4	4
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	19	40	58	71	83	92	96	100	104	108



Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2023-2032.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Háspá	Árleg áætluð íbúðaðþörf	40	31	42	29	29	21	21	20	21	21
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	12	9	13	9	9	6	6	6	6	6
Miðspá	Árleg áætluð íbúðaðþörf	29	31	32	21	20	9	12	13	8	8
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	1	2	2	1	1	0	1	1	0	0
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	9	9	10	6	6	3	4	4	2	2
Lágspá	Árleg áætluð íbúðaðþörf	19	21	18	13	12	9	4	4	4	4
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	6	6	5	4	4	3	1	1	1	1



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

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

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2022 og fjölda einstaklinga á biðlista.

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

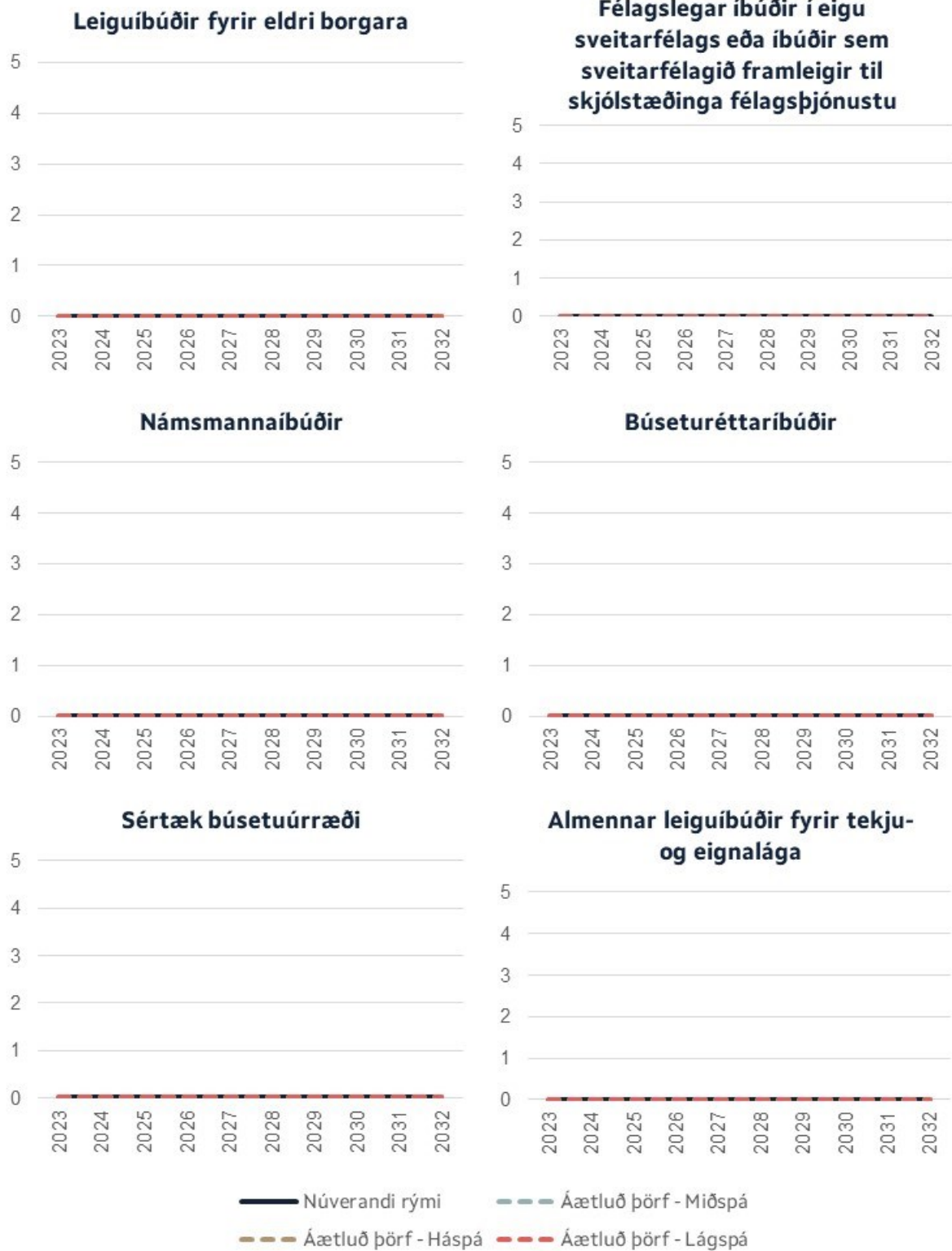
Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2032. Umframþörf tekur tillit til til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á tilteknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2022, 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 2022 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Námsmannaíbúðir	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Búseturéttaríbúðir	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sértæk búsetuúrræði	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rým	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

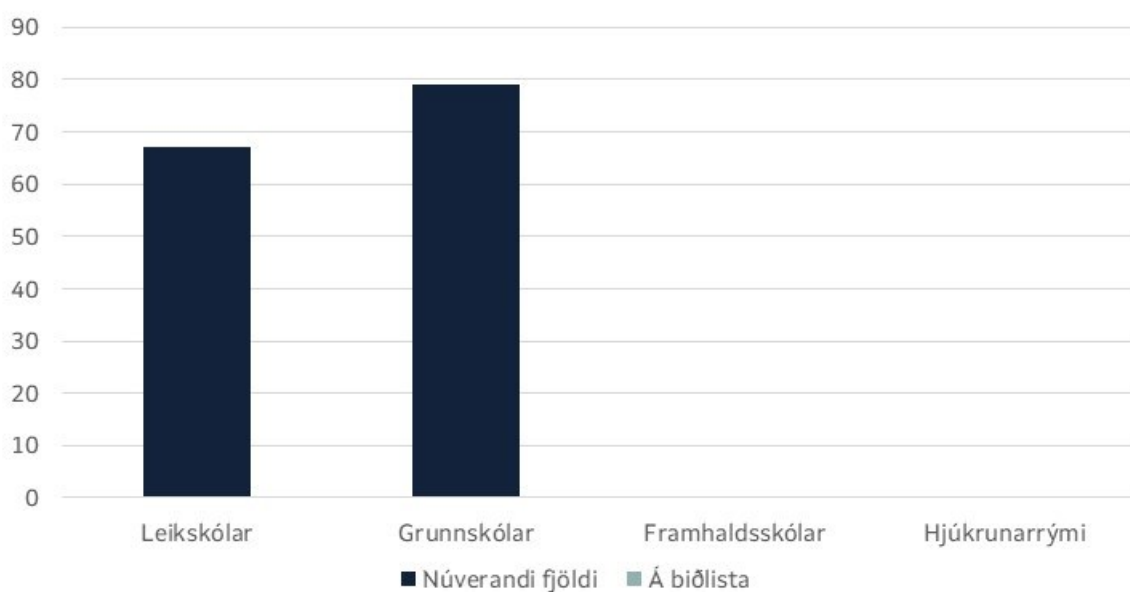
Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu



Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2022 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leikskólar	67	0
Grunnskólar	79	0
Framhaldsskólar	0	0
Hjúkrunarrými	0	0



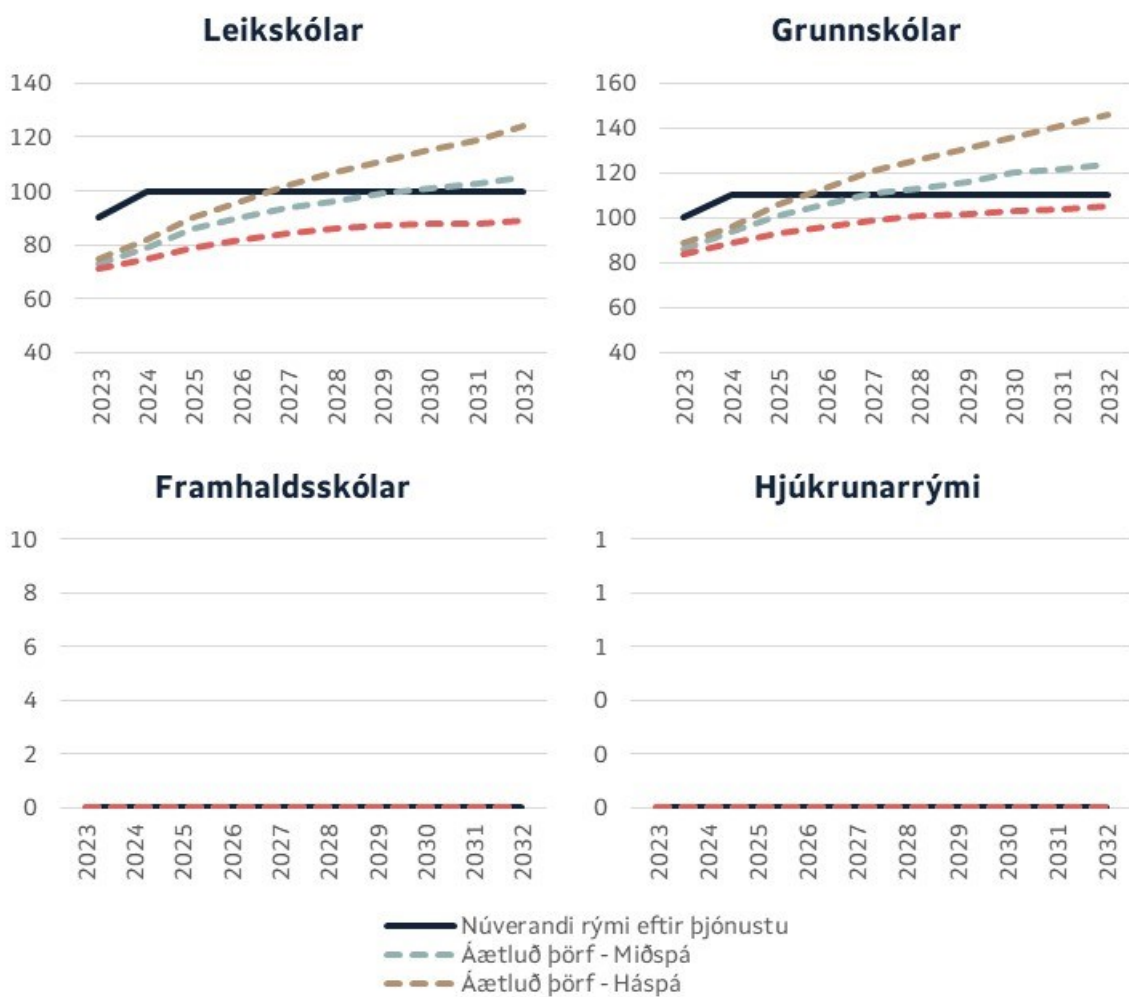
Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2032 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframbörf 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 umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum.

Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Leikskólar	Núverandi rými	90	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	15	18	10	4	-2	-7	-11	-15	-19	-24
	Áætluð þörf	75	82	90	96	102	107	111	115	119	124
	Núverandi rými	90	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	17	21	14	10	6	4	1	-1	-3	-5
	Áætluð þörf	73	79	86	90	94	96	99	101	103	105
	Núverandi rými	90	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	19	25	21	18	16	14	13	12	12	11
	Áætluð þörf	71	75	79	82	84	86	87	88	88	89
Grunnskólar	Núverandi rými	100	110	110	110	110	110	110	110	110	110
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	11	14	4	-3	-11	-16	-21	-26	-31	-36
	Áætluð þörf	89	96	106	113	121	126	131	136	141	146
	Núverandi rými	100	110	110	110	110	110	110	110	110	110
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	14	16	9	4	-1	-3	-6	-10	-12	-14
	Áætluð þörf	86	94	101	106	111	113	116	120	122	124
	Núverandi rými	100	110	110	110	110	110	110	110	110	110
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	16	21	17	14	11	9	8	7	6	5
	Áætluð þörf	84	89	93	96	99	101	102	103	104	105
Framhaldsskólar	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjúkurnar-rými	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu



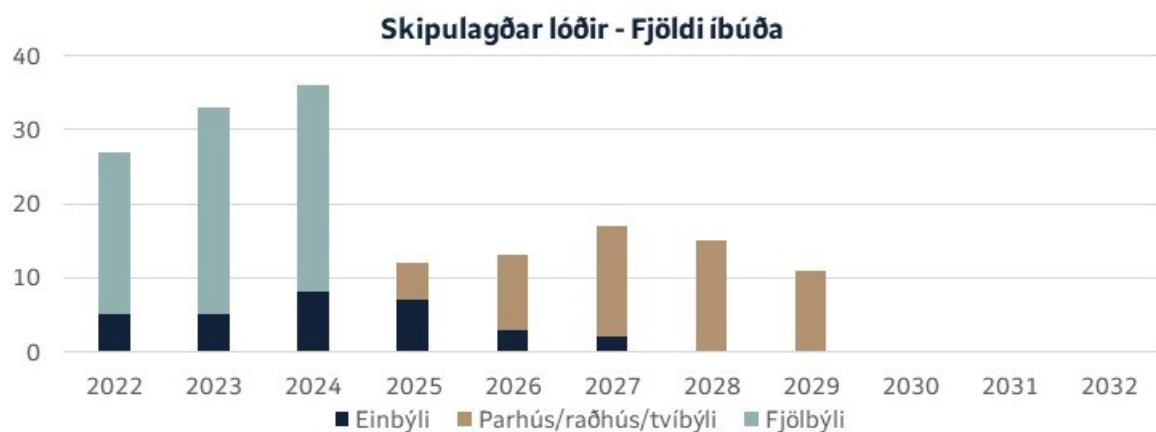
Lóðir og skipulag

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Unnið er að nýju deiliskipulagi fyrir stækkun Hagabyggðar í Glæsibæ þar sem verða raðhúsa/parhúsalóðir auk einbýlishúsalóða.

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 2032.

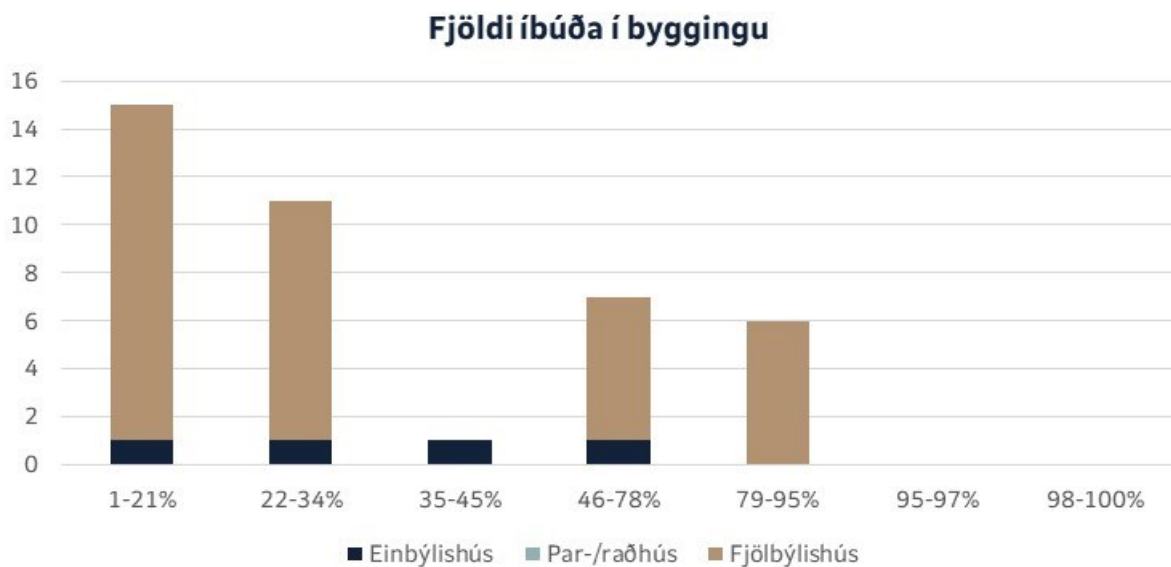
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Einbýli	Hagabyggð 1	Byggingarhæf lóð	5	5	4	3	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hagabyggð 2	Samþykkt deiliskipulag	0	0	4	4	3	2	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hagabyggð 3	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	5	10	15	15	11	0	0	0
Fjölbýli	Lónsbakkahverfi 1	Byggingarhæf lóð	22	28	28	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Lónsbakkahverfi 2	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			27	33	36	12	13	17	15	11	0	0	0



Íbúðir í byggingu

Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2022. 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%	1		14	15
22-34%	1		10	11
35-45%	1			1
46-78%	1		6	7
79-95%			6	6
95-97%				0
98-100%				0
Samtals	4	0	36	40



Samanburður

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Áætluð íbúðapörf	40	31	42	29	29	21	21	20	21	21
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	8	26								
Háspá Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	27	33	36	12	13	17	15	11	0
Árleg íbúðapörf	32	-22	9	-7	17	8	4	5	10	21
Uppsöfnuð íbúðapörf	32	10	19	12	29	37	41	46	56	77
Áætluð íbúðapörf	29	31	32	21	20	9	12	13	8	8
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	8	26								
Miðspá Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	27	33	36	12	13	17	15	11	0
Árleg íbúðapörf	21	-22	-1	-15	8	-4	-5	-2	-3	8
Uppsöfnuð íbúðapörf	29	7	6	-9	-1	-5	-10	-12	-15	-7
Áætluð íbúðapörf	19	21	18	13	12	9	4	4	4	4
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	8	26								
Lágspá Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	27	33	36	12	13	17	15	11	0
Árleg íbúðapörf	11	-32	-15	-23	0	-4	-13	-11	-7	4
Uppsöfnuð íbúðapörf	11	-21	-36	-59	-59	-63	-76	-87	-94	-90

Samanburður



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 íbúðartegund er mest eftirspurn eftir?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei