

Húsnæðisáætlun 2026

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



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) 146 ↑15,1%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 256 ↑26,6%	Íbúðir í byggingu (2025) 27	Íbúðir í byggingu (2026) 38 ↑40,7%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 56 ↑16,0%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 99 ↑28,2%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 104	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 104

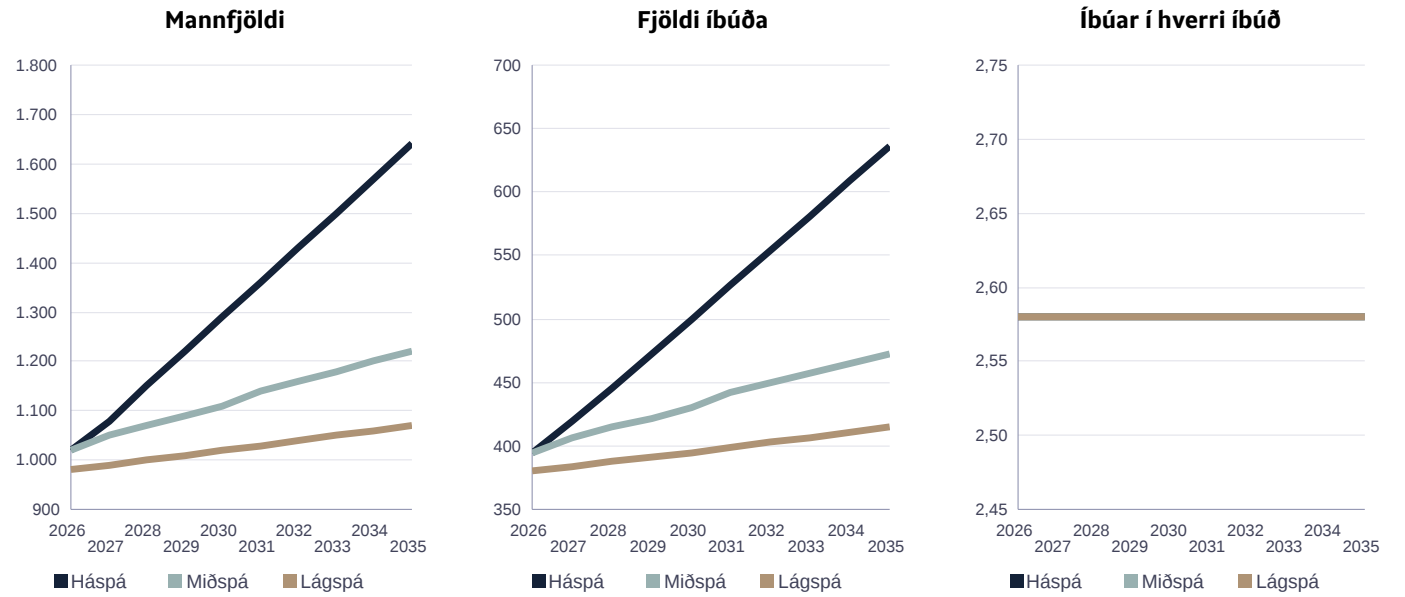
Spá um þróun mannfjölda

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 108 íbúðir á sex árum og íbúar þar orðnir 272 eða 2,52 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 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	1.020	1.080	1.150	1.220	1.290	1.360	1.430	1.500	1.570	1.640
	Mannfjöldabreyting %	5,81	5,88	6,48	6,09	5,74	5,43	5,15	4,90	4,67	4,46
	Fjöldi íbúða	395	419	446	473	500	527	554	581	609	636
	Íbúðafjöldi breyting %	5,61	6,08	6,44	6,05	5,71	5,40	5,12	4,87	4,82	4,43
	Íbúar í hverri íbúð	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58
Miðspá	Mannfjöldi	1.020	1.050	1.070	1.090	1.110	1.140	1.160	1.180	1.200	1.220
	Mannfjöldabreyting %	5,81	2,94	1,90	1,87	1,83	2,70	1,75	1,72	1,69	1,67
	Fjöldi íbúða	395	407	415	422	430	442	450	457	465	473
	Íbúðafjöldi breyting %	5,61	3,04	1,97	1,69	1,90	2,79	1,81	1,56	1,75	1,72
	Íbúar í hverri íbúð	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58
Lágspá	Mannfjöldi	980	990	1.000	1.010	1.020	1.030	1.040	1.050	1.060	1.070
	Mannfjöldabreyting %	1,66	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94
	Fjöldi íbúða	380	384	388	391	395	399	403	407	411	415
	Íbúðafjöldi breyting %	1,60	1,05	1,04	0,77	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97
	Íbúar í hverri íbúð	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58



Lýsing á atvinnuástandi

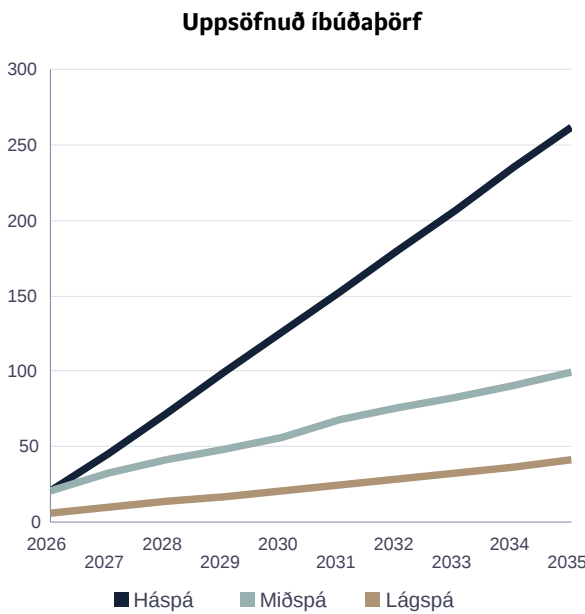
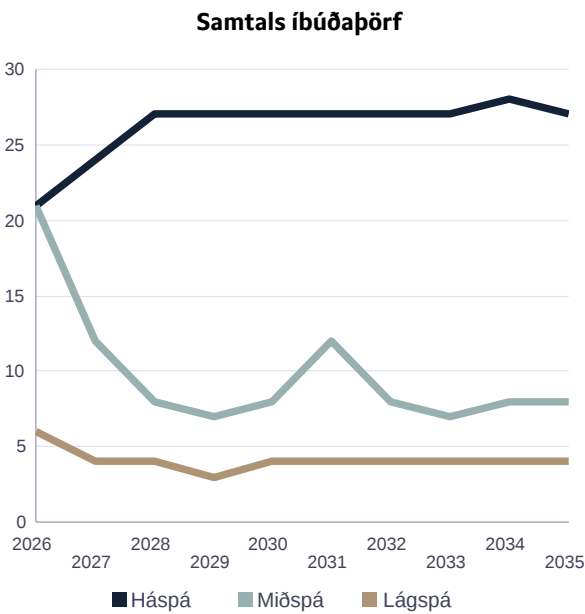
Eyjafjarðarsvæðið er eitt atvinnusvæði og er atvinnuástand þar gott um þessar mundir og atvinnuleysi farið minnkandi og er í lágmarki. Hörgársveit hefur verið að bjóða uppá athafnalóðir við Lækjarvelli norðan Lónsbakka og þar hefur öllum byggingarhæfum lóðum verið úthlutað og verið er að huga að stækkun 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.

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

[illegible]

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.

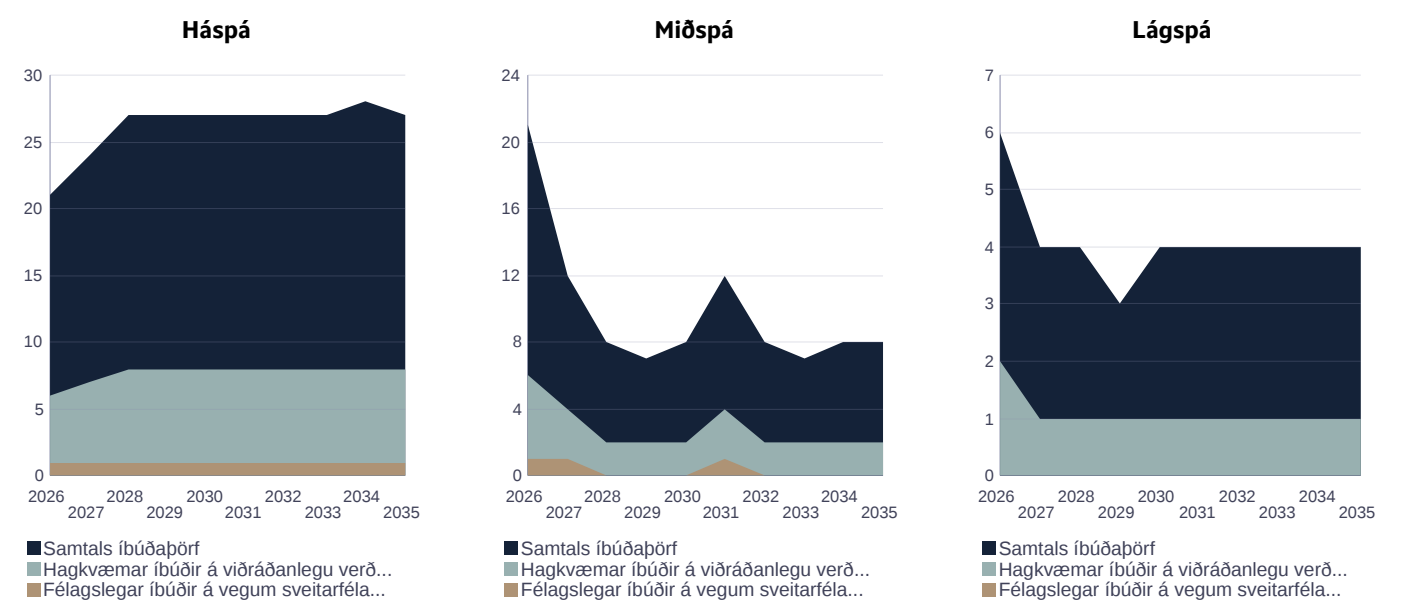
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	21	24	27	27	27	27	27	27	28	27
	Samtals íbúðaðþörf	21	24	27	27	27	27	27	27	28	27
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	21	45	72	99	126	153	180	207	235	262
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	21	12	8	7	8	12	8	7	8	8
	Samtals íbúðaðþörf	21	12	8	7	8	12	8	7	8	8
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	21	33	41	48	56	68	76	83	91	99
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	6	4	4	3	4	4	4	4	4	4
	Samtals íbúðaðþörf	6	4	4	3	4	4	4	4	4	4
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	6	10	14	17	21	25	29	33	37	41



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
Háspá	Samtals íbúðapörf	21	24	27	27	27	27	27	27	28	27
	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 %	6	7	8	8	8	8	8	8	8	8
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðapörf	21	12	8	7	8	12	8	7	8	8
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	6	4	2	2	2	4	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðapörf	6	4	4	3	4	4	4	4	4	4
	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 %	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



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 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

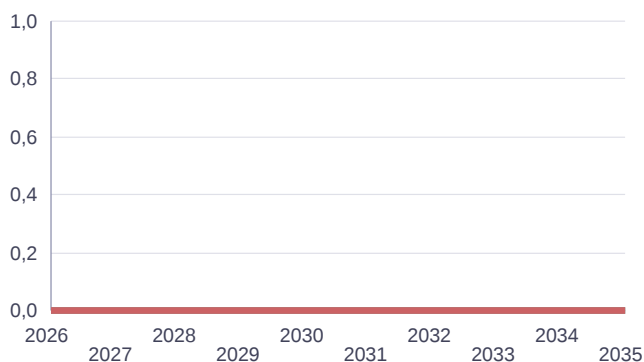
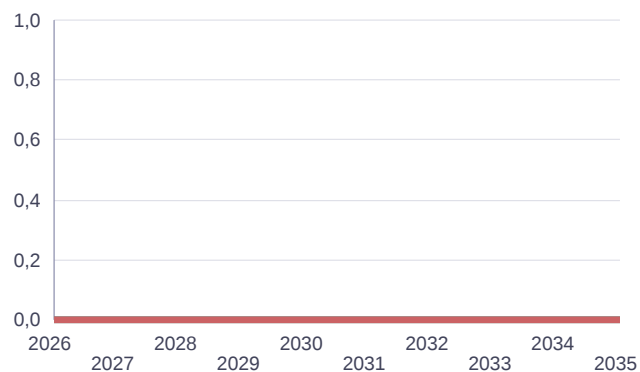
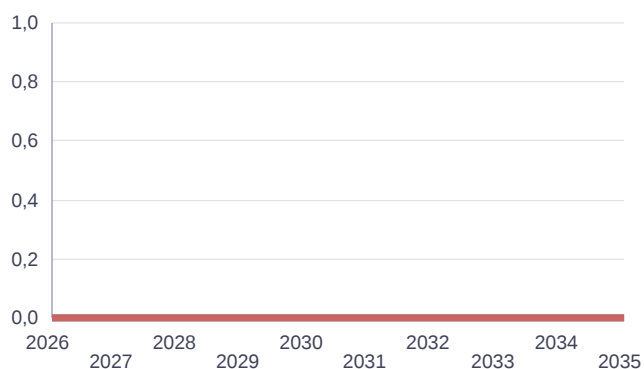
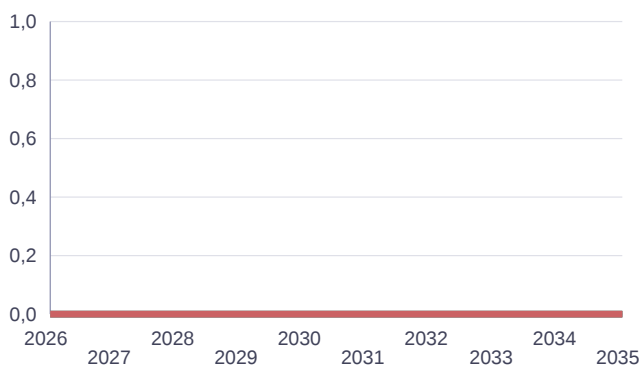
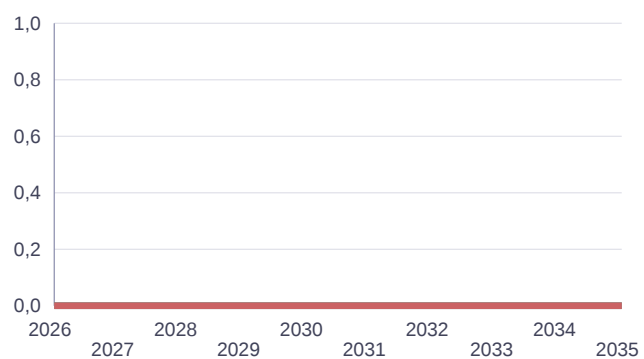
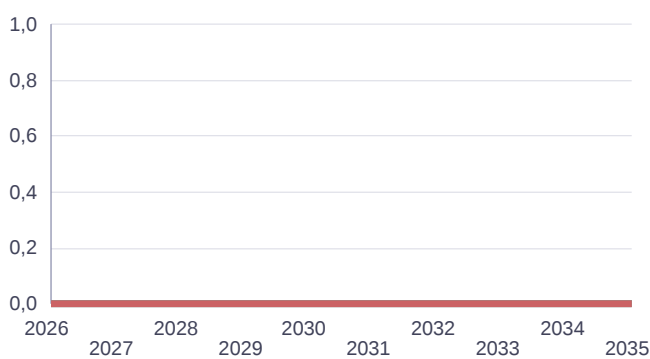
Áætluð þörf eftir búsetuformum

			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	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	
		Umframbörf 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	
		Umframbörf 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	
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	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
			Umframbörf 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	
		Umframbörf 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	
		Umframbörf 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Umframbörf 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	
		Umframbörf 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	
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Búseturéttaríbúðir	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	
		Umframbörf 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	
		Umframbörf 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	
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	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	
		Umframbörf 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	
		Umframbörf 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	
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sértæk búsetuúrræði	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	
		Umframbörf 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	
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

ÍBÚÐAÞÖRF

[illegible]

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	108	0
Framhaldsskólar	0	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	90	0

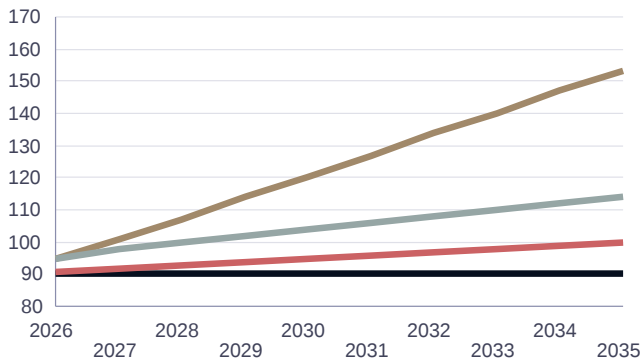


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

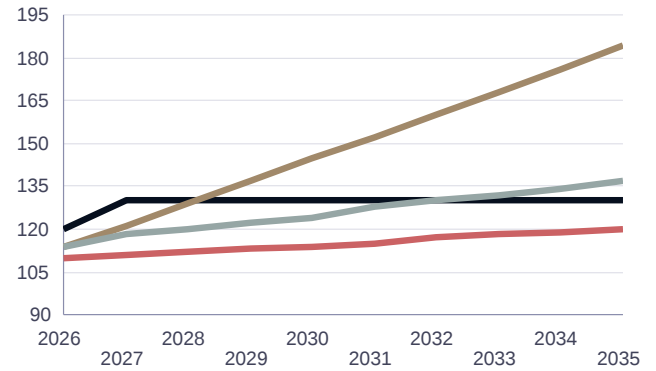
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

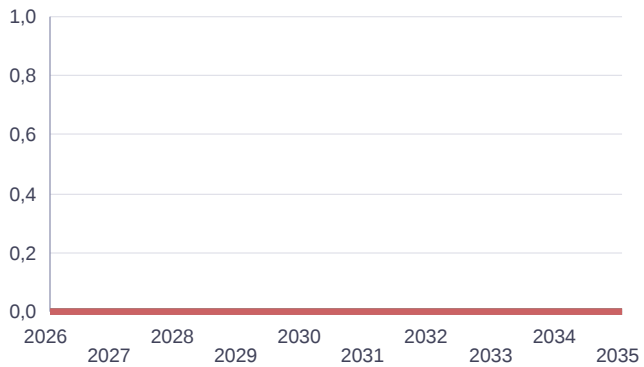
Leikskólar



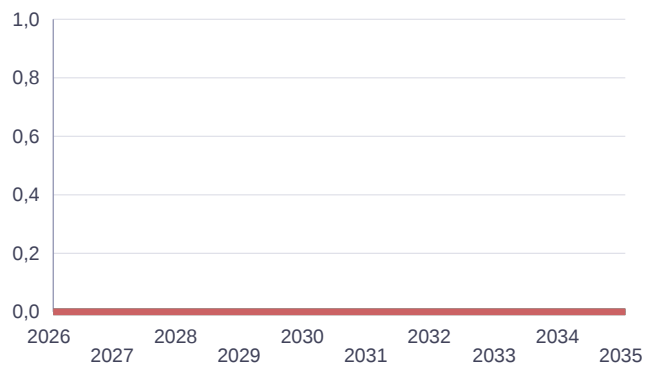
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

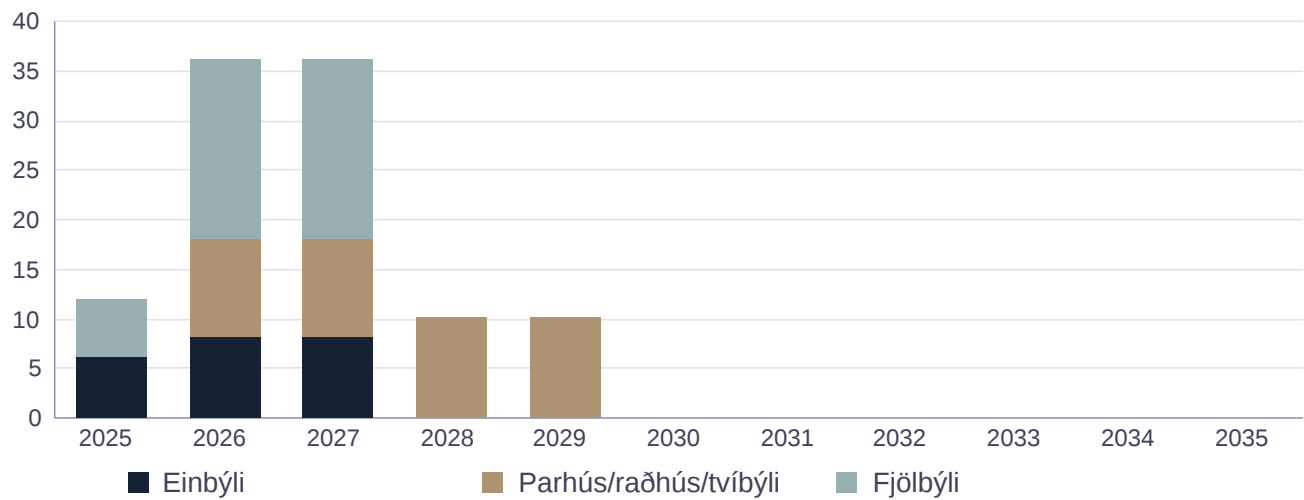
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

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 2035.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Einbýli	Hagabyggð 1 og 2	Byggingarhæf lóð	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hagabyggð 3	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Lónsbakkahverfi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Lónsbakkahverfi 1	Byggingarhæf lóð	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hagabyggð 3	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	10	10	10	10	0	0	0	0	0	0
Samtals			12	36	36	10	10	0	0	0	0	0	0

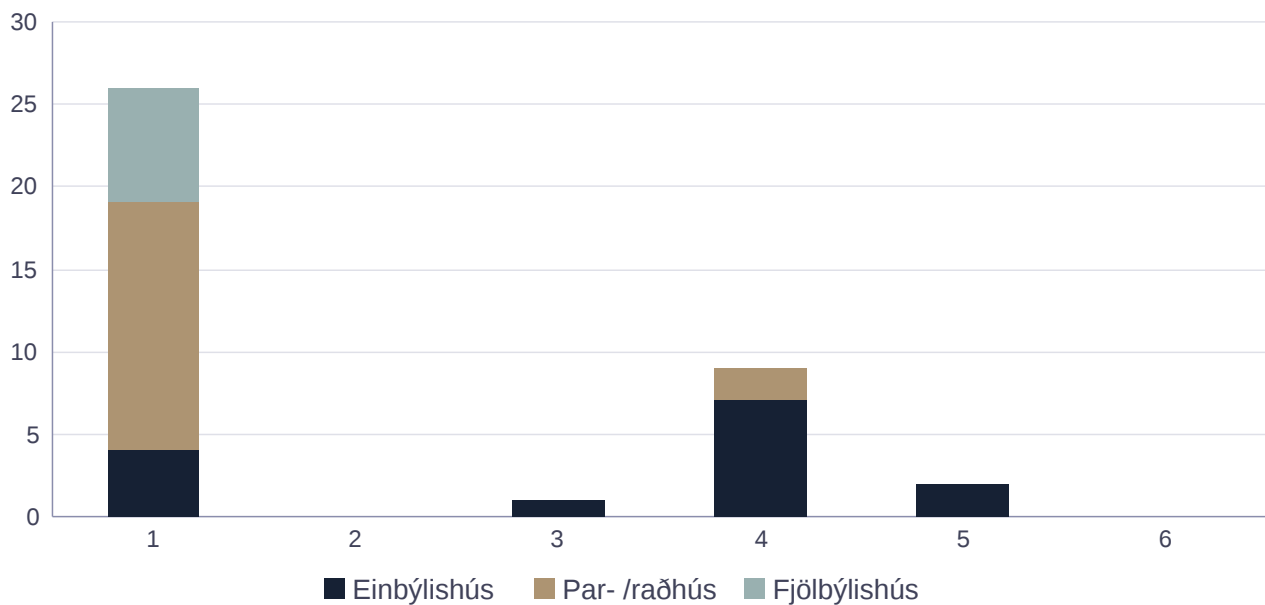
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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	4	15	7	26
2				
3	1			1
4	7	2		9
5	2			2
6				
Samtals	14	17	7	38

Fjöldi íbúða í byggingu



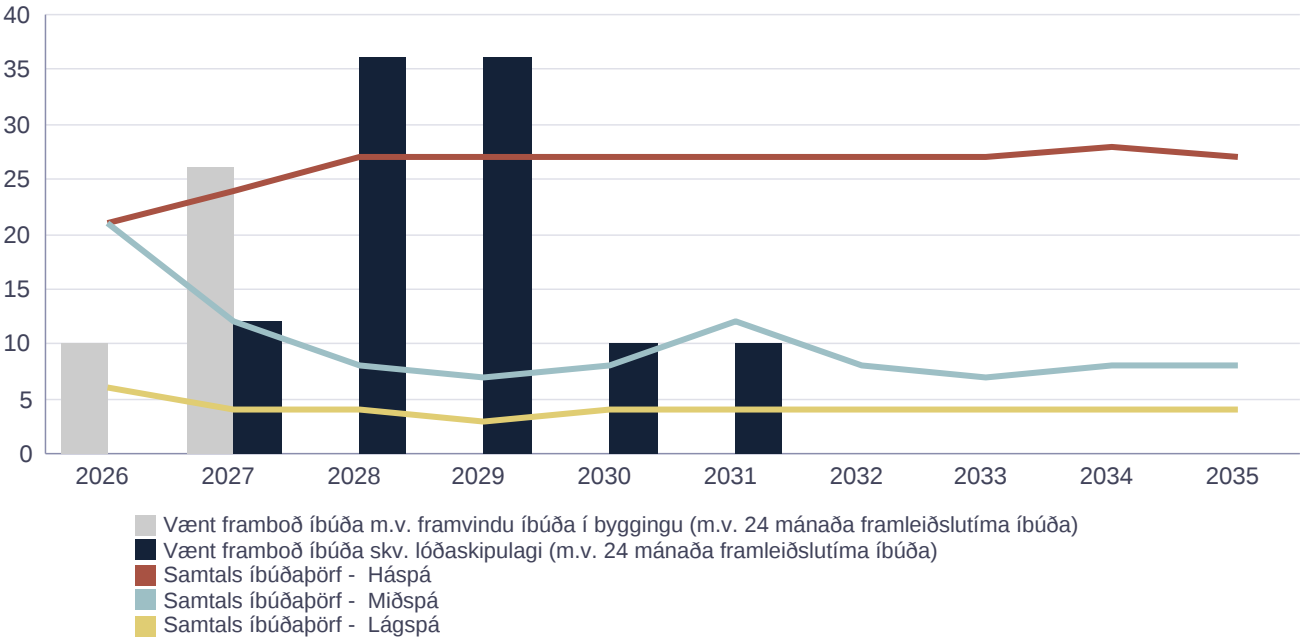
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m² og nýtingarhlutfallið því 0,38.

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	265.472
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	11.265.266
Tengigjald vatnsveitu	369.224
Tengigjald hitaveitu	807.131
Tengigjald rafveitu	253.909
Tengigjald fráveitu	559.896
Opinber gjöld samtals	13.520.898
Opinber gjöld pr. m ²	36.017

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
Háspá	Samtals íbúðapörf	21	24	27	27	27	27	27	27	28	27
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	10	26	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		12	36	36	10	10	0	0	0	0
	Árleg þörf	11	-14	-9	-9	17	17	27	27	28	27
	Uppsöfnuð þörf	11	-3	-12	-21	-4	13	40	67	95	122
Miðspá	Samtals íbúðapörf	21	12	8	7	8	12	8	7	8	8
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	10	26	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		12	36	36	10	10	0	0	0	0
	Árleg þörf	11	-26	-28	-29	-2	2	8	7	8	8
	Uppsöfnuð þörf	11	-15	-43	-72	-74	-72	-64	-57	-49	-41
Lágspá	Samtals íbúðapörf	6	4	4	3	4	4	4	4	4	4
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	10	26	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		12	36	36	10	10	0	0	0	0
	Árleg þörf	-4	-34	-32	-33	-6	-6	4	4	4	4
	Uppsöfnuð þörf	-4	-38	-70	-103	-109	-115	-111	-107	-103	-99

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

1

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