

## Húsnæðisáætlun 2025

**Sveitarfélagsnúmer:** 8421  
**Áætlunarsvæði:** Sveitarfélagið Hornafjörður  
**Kennitala:** 5901694639  
**Landshluti:** Suðurland  
**Heimilisfang:** Hafnarbraut 27



## 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>158</b> ↑21,4%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>303</b> ↑41,0%	Íbúðir í byggingu (september 2023) <b>6</b>	Íbúðir í byggingu (september 2024) <b>6</b>
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>47</b> ↑6,4%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>89</b> ↑12,0%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>149</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>149</b>

## Mannfjöldaspá

### Forsendur fyrir mannfjöldaspá

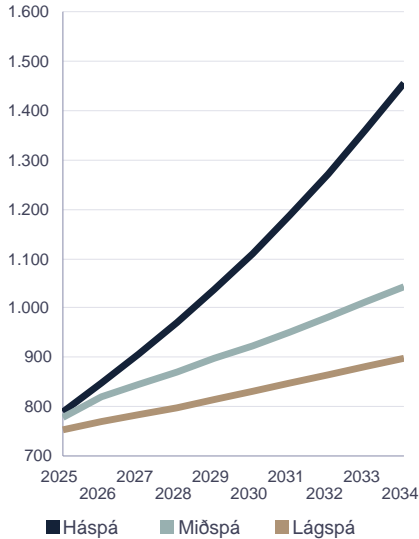
Gefnar forsendur miðast við gildandi húsnæðisáætlun frá árinu 2024 og einnig sögulega þróun þar sem fjölgunin er hraðari. Í grunninn er settur íbúafjöldi miðað við daginn í dag 739. Söguleg þróun miðar við tímabil 2014-2022 en þá hefur íbúum dreifbýlis fjölgað á meðaltali um 5,5% á hverju ári. Gert er ráð fyrir að íbúum fjölgi um 2% á ári skv. lágspá, 5,5% á næstum fjórum árum og 3% eftir það skv. miðspá og 7% skv. háspá út tímabil.

Spá um þróun á aldersdreingu byggir á upplýsingum frá árum 2011 og 2021. Milli þessara ára hefur íbúum yngri en 18 fækkað um 13%, íbúum milli 18 og 35 ára fjölgað um 63%, 35 til 67 ára fækkað um 1%, en íbúum 67+ fjölgað um 31%.

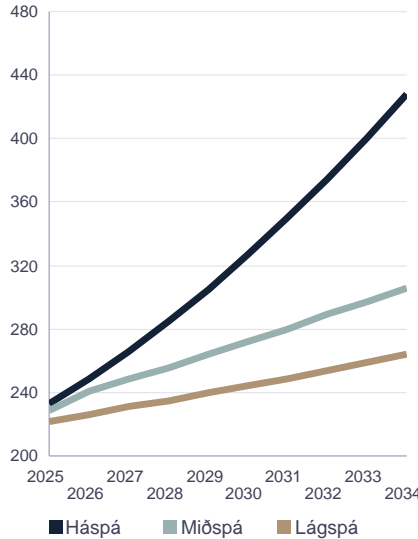
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	791	847	906	970	1.038	1.111	1.189	1.272	1.360	1.454
	Mannfjöldabreyting %	7,04	7,08	6,97	7,06	7,01	7,03	7,02	6,98	6,92	6,91
	Fjöldi íbúða	233	249	266	285	305	327	350	374	400	428
	Íbúðafjöldi breyting %	7,37	6,87	6,83	7,14	7,02	7,21	7,03	6,86	6,95	7,00
	Íbúar í hverri íbúð	3,39	3,40	3,41	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40
<b>Miðspá</b>	Mannfjöldi	779	821	846	871	897	924	952	981	1.011	1.042
	Mannfjöldabreyting %	5,41	5,39	3,05	2,96	2,99	3,01	3,03	3,05	3,06	3,07
	Fjöldi íbúða	229	241	249	256	264	272	280	289	297	306
	Íbúðafjöldi breyting %	5,53	5,24	3,32	2,81	3,13	3,03	2,94	3,21	2,77	3,03
	Íbúar í hverri íbúð	3,40	3,41	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,39	3,40
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	754	769	784	799	815	831	847	864	881	898
	Mannfjöldabreyting %	2,03	1,99	1,95	1,91	2,00	1,96	1,93	2,01	1,97	1,93
	Fjöldi íbúða	222	226	231	235	240	244	249	254	259	264
	Íbúðafjöldi breyting %	2,30	1,80	2,21	1,73	2,13	1,67	2,05	2,01	1,97	1,93
	Íbúar í hverri íbúð	3,40	3,40	3,39	3,40	3,40	3,41	3,40	3,40	3,40	3,40

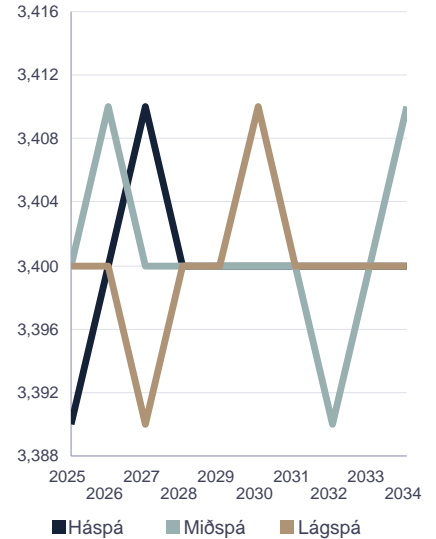
### Mannfjöldi



### Fjöldi íbúða



### Íbúar í hverri íbúð



## Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuleysi hefur síðustu ár verið í lágmarki í Hornafirði eða undir 2% og hefur fjölgun starfa einna helst verið í ferðapjónustu og sjávarútvegi og er mikil uppbygging fyrirhuguð í þessum atvinnugreinum.

Í ferðapjónustunni var nýtt 120 herbergja hótél verið tekið í notkun á ári 2024 í Suðursveit, á áætlun eru stækkun hótela í Útbæ og stórfeld uppbygging innviða við Jökulsárlón. Þá á að reisa baðlón og hótél í Hoffeli og fyrirhuguð uppbygging í ferðapjónustu í Skríðu í Nesjum auk annarra minni uppbyggingu í ferðapjónustu.

Í sjávarútvegi er í vændum aukin vinnsla uppsjávarafra á Höfn og fjárfesting í vinnslulínunum og frystigeymslum.

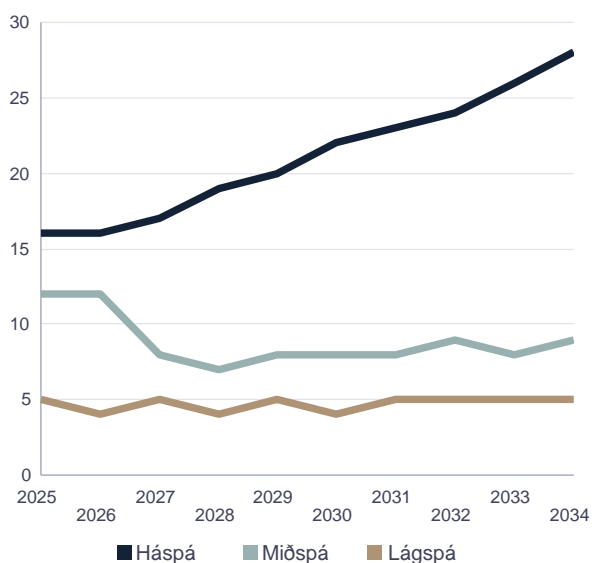
Starfsfólki er að fjölga hjá Vatnajökulspjóðgarði og væntingar um enn frekari fjölgun starfa og uppbyggingu höfuðstöðva þjóðgarðsins í þéttbýlinu á Höfn. Nýr miðbær á Höfn er í skipulagsferli þar sem verður blönduð byggð af íbúðum, verslunum, mathöll og almenningstorgi. Fyrirhuguð er einnig uppbygging verslunar við aðkomu að Höfn.



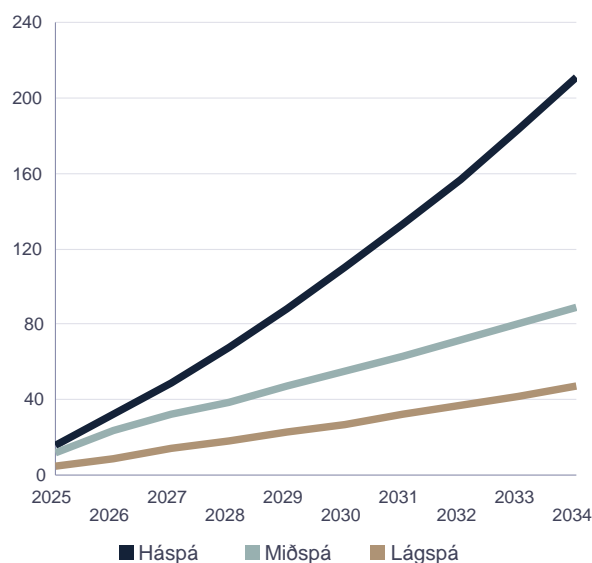
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	16	16	17	19	20	22	23	24	26	28
	Samtals íbúðaðþörf	16	16	17	19	20	22	23	24	26	28
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	16	32	49	68	88	110	133	157	183	211
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	12	12	8	7	8	8	8	9	8	9
	Samtals íbúðaðþörf	12	12	8	7	8	8	8	9	8	9
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	12	24	32	39	47	55	63	72	80	89
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	5	4	5	4	5	4	5	5	5	5
	Samtals íbúðaðþörf	5	4	5	4	5	4	5	5	5	5
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	5	9	14	18	23	27	32	37	42	47

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

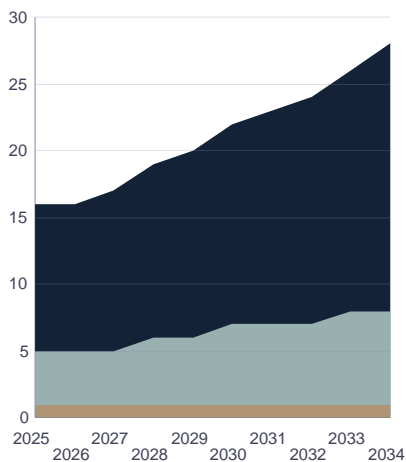


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

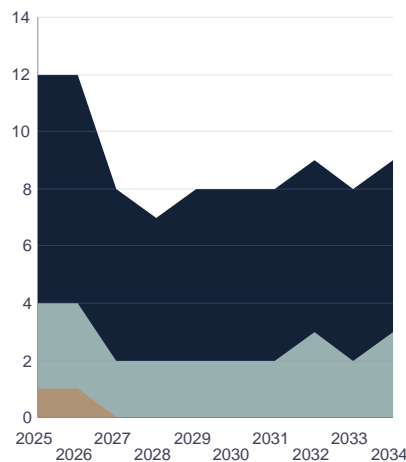
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	16	16	17	19	20	22	23	24	26	28
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	5	5	6	6	7	7	7	8	8
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	12	12	8	7	8	8	8	9	8	9
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	4	4	2	2	2	2	2	3	2	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	5	4	5	4	5	4	5	5	5	5
	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	2	1	2	1	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

**Háspá**



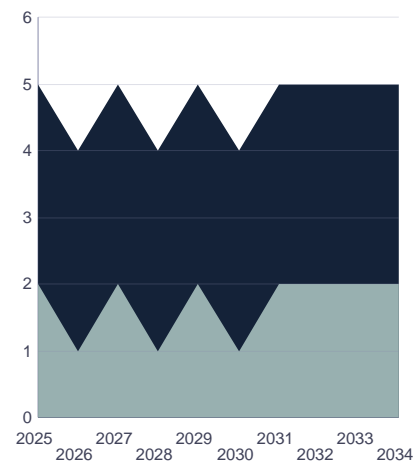
■ Samtals íbúðaþörf  
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

**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

Sveitarfélagið hefur ekki áætlun um að byggja íbúðir í dreifbýli. Stefnt er á því að fjölga lóðum til úthlutunar á landi sveitarfélagsins við Hrollaugsstaði í Suðursveit, Holt á Mýrum og í Nesjahverfi. Að öðru leiti er gert ráð fyrir því að íbúðauppbygging í dreifbýli fari fram á einkalandi. Sveitarfélagið mun beita sér fyrir uppbyggingu íbúða á vegum óhagnaðardrífna leigufélaga, s.s. Bríet og Brák.



## Búsetuform

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

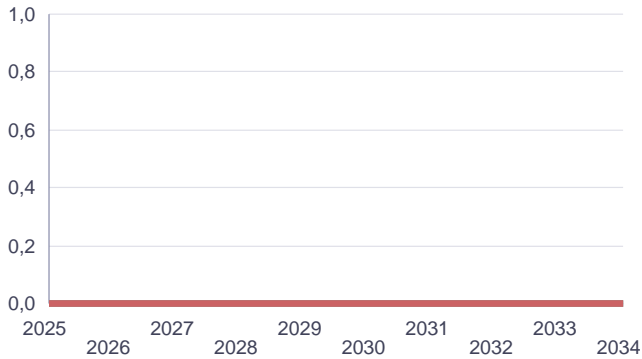
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði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



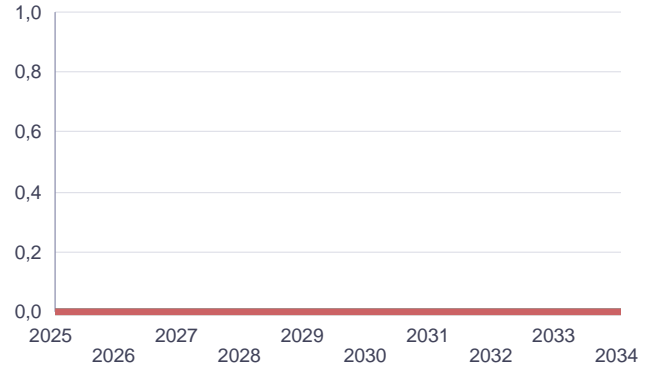


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

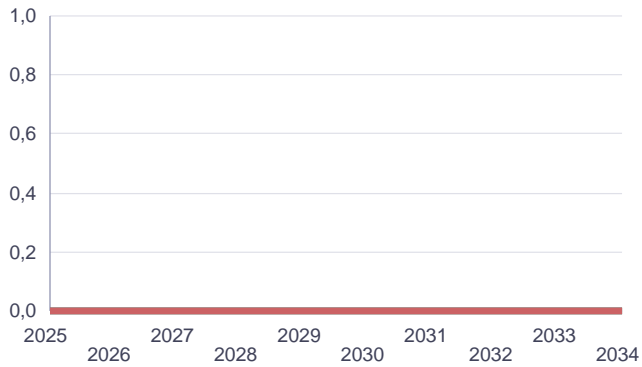
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



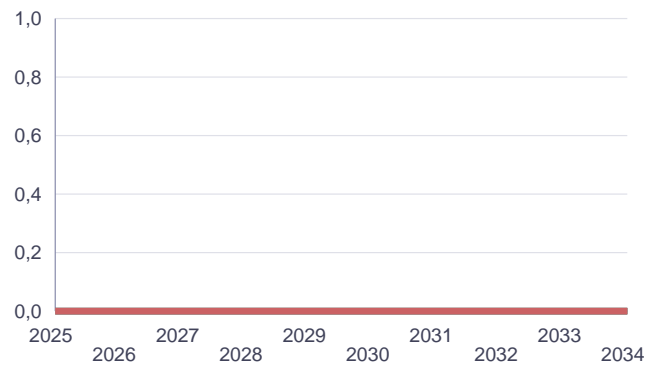
### Námsmannaíbúðir



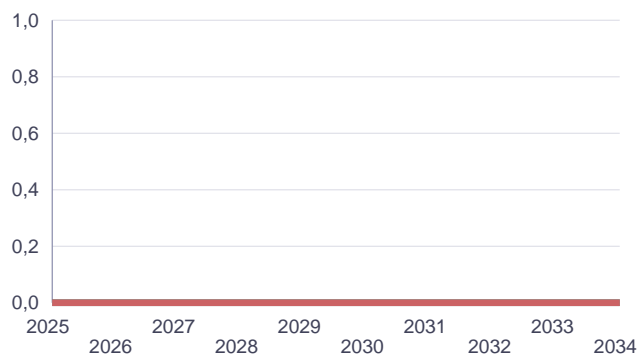
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



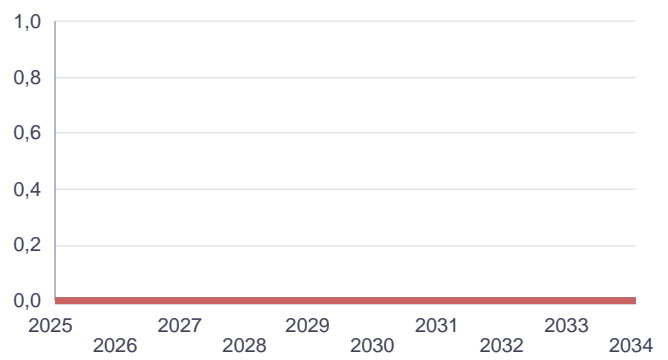
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



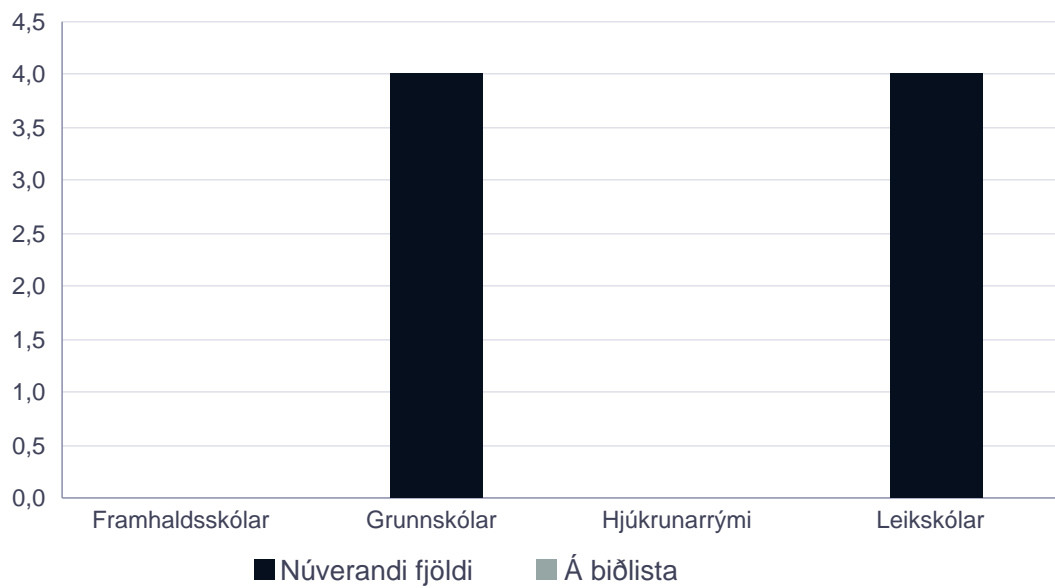
■ Núverandi rými eftir búsetuformum  
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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.

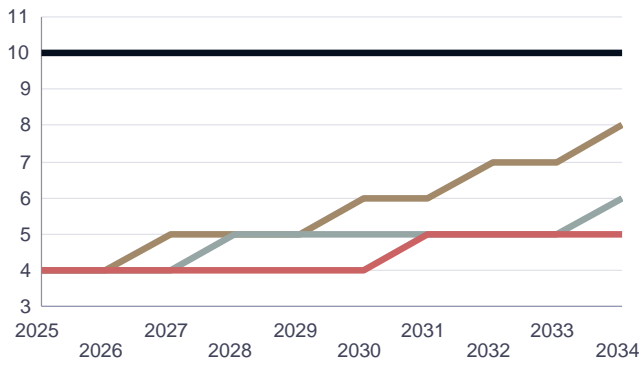
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	4	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	4	0



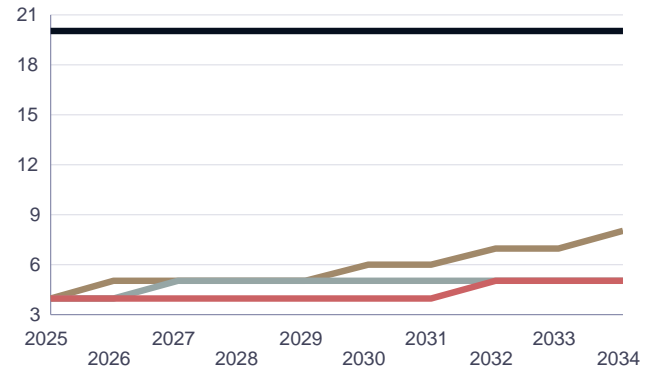


## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

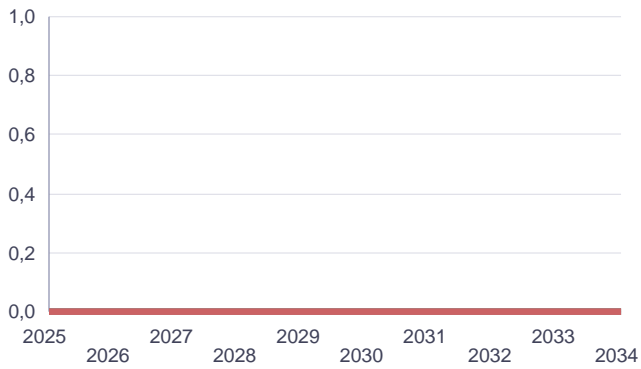
Leikskólar



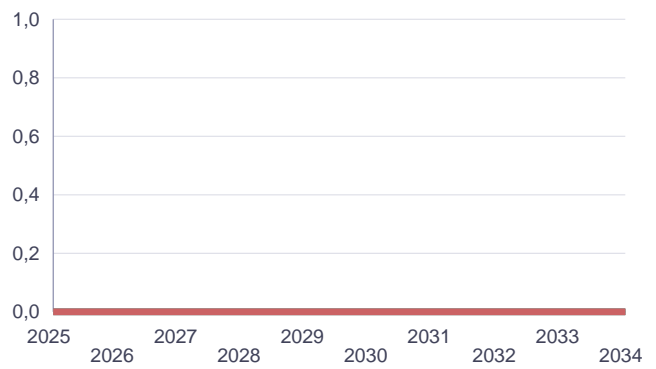
Grunnskólar



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

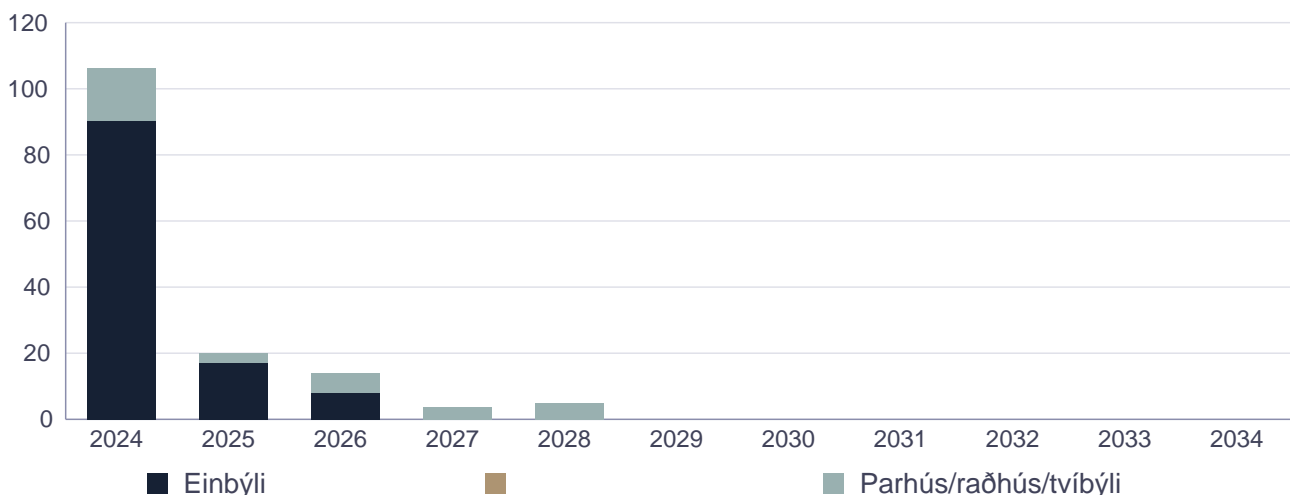
Unnið hefur verið að fjölgun lóða á íbúðarsvæðum í dreifbýli með það að markmiði að auðvelda fólki með atvinnu í ferðaþjónustu og tengdum greinum að setjast að á svæðinu. Á síðustum árum hefur íbúafjölgun farið fram úr áætlanum og sömuleiðis hefur fasteignaverð hækkað í sveitarfélaginu sem hefur aukið eftirspurn eftir lóðum langt fram úr væntingum.

Uppbygging íbúða í dreifbýli fer saman með uppbyggingu atvinnutækifæra. Markmið sveitarfélagsins er að fólk geti sest á svæðinu án þess að vera háður atvinnurekanda um húsnæði. Til þess verður boðið upp á lóðir á landi sveitarfélagsins í tengslum við félagsheimilin.

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	Breiðabólstaðir	Samþykkt deiliskipulag	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Fagurhólsmýri	Samþykkt deiliskipulag	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Háhóll/Dilksnes	Samþykkt deiliskipulag	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Skafafell	Samþykkt deiliskipulag	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hálsaker	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Reynivellir Efríbær	Samþykkt deiliskipulag	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hólabrekka	Samþykkt deiliskipulag	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Svínhólar	Samþykkt deiliskipulag	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Holt á Mýrum	Byggingarhæf lóð	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hnappavellir	Þróunar- og framtíðarsvæði	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Nesjahverfi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	14	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hellisholt	Samþykkt deiliskipulag	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hof	Samþykkt deiliskipulag	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hrollaugstaðir	Þróunar- og framtíðarsvæði	7	0	0	4	5	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Holt á Mýrum	Byggingarhæf lóð	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Kyljuholt	Byggingarhæf lóð	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Samtals</b>			<b>106</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða

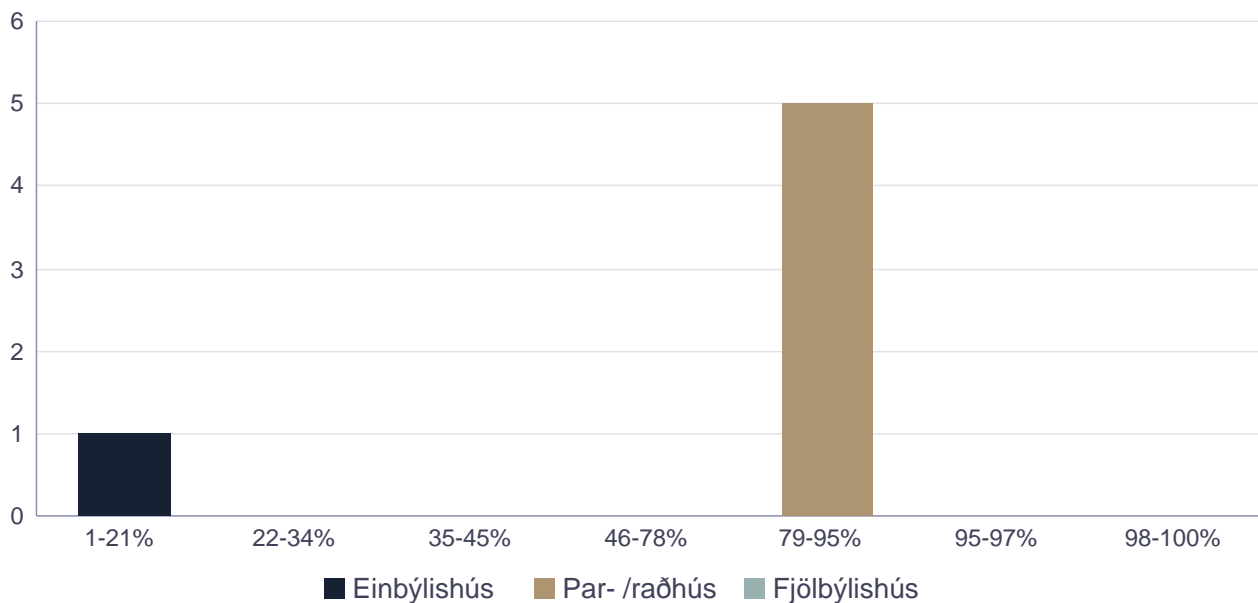




Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2024. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir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

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	1			1
22-34%				
35-45%				
46-78%				
79-95%		5		5
95-97%				
98-100%				
<b>Samtals</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

Fjöldi íbúða í byggingu



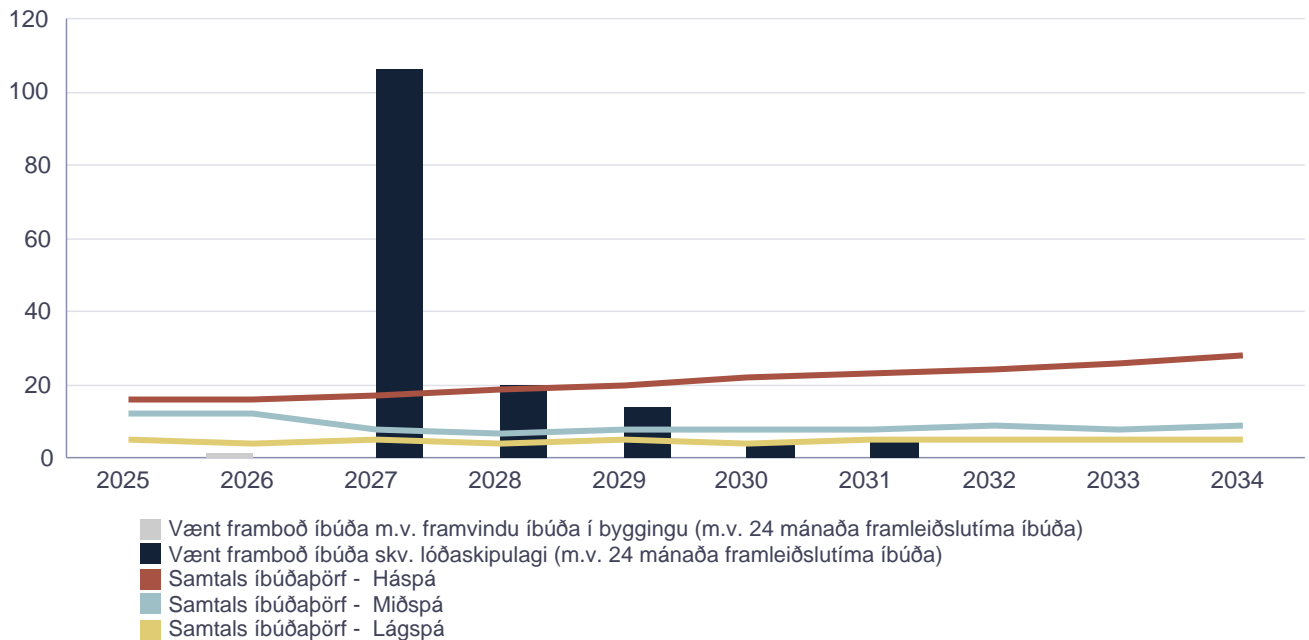
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</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	286.000
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	4.623.259
Tengigjald vatnsveitu	329.755
Tengigjald hitaveitu	1.003.427
Tengigjald rafveitu	466.000
Tengigjald fráveitu	98.927
Opinber gjöld samtals	6.807.368
Opinber gjöld pr. m <sup>2</sup>	18.134

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	16	16	17	19	20	22	23	24	26	28
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			106	20	14	4	5	0	0	0
Árleg þörf	16	15	-89	-1	6	18	18	24	26	28
Uppsöfnuð þörf	16	31	-58	-59	-53	-35	-17	7	33	61
<b>Miðspá</b>										
Samtals íbúðapörf	12	12	8	7	8	8	8	9	8	9
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			106	20	14	4	5	0	0	0
Árleg þörf	12	11	-98	-13	-6	4	3	9	8	9
Uppsöfnuð þörf	12	23	-75	-88	-94	-90	-87	-78	-70	-61
<b>Lágspá</b>										
Samtals íbúðapörf	5	4	5	4	5	4	5	5	5	5
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			106	20	14	4	5	0	0	0
Árleg þörf	5	3	-101	-16	-9	0	0	5	5	5
Uppsöfnuð þörf	5	8	-93	-109	-118	-118	-118	-113	-108	-103

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



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

8

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Fjölbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já