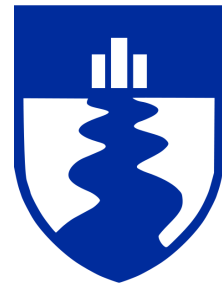


## Húsnæðisáætlun 2022

Sveitarfélagsnúmer: 8200  
Áætlunarsvæði: Sveitarfélagið Árborg  
Kennitala: 650598-2029  
Landshluti: Suðurland  
Heimilisfang: Ráðhúsinu—Austurvegi 2, 800 Selfoss



# Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá.....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá.....	3
Lýsing á atvinnuástandi.....	5
Húsnæðisþörf.....	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu.....	6
Búsetuform.....	7
Áætluð þörf eftir búsetuformum.....	8
Þjónusta og innviðir.....	9
Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu.....	10
Lóðir og skipulag.....	11
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum.....	11
Íbúðir í byggingu.....	12
Samanburður.....	13
Viðauki – Spurningar úr áætlanagerfi.....	14

## Lykiltölur

Mannfjöldaspá +4 ár (miðspá 2025)	Mannfjöldaspá +10 ár (miðspá 2031)	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum	Íbúðir í byggingu (september 2021)
<b>3.410</b> ↑32,6%	<b>9.188</b> ↑87,9%	<b>3703</b>	<b>328</b>

# Mannfjöldaspá

## Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Mannfjöldaspá Árborg

Hér er sett fram spá um þróun íbúafjölda í sveitarfélaginu þar sem sérstaklega er horft til áforma aðila á markaði um uppbyggingu íbúða í sveitarfélaginu á spátímanum og gríðarlegar eftirspurnar frá höfuðborgarsvæðinu eftir að flytjast í Árborg. Einnig er horft til sögulegra gagna og þeirrar spár sem kom fram í húsnaðisáætlun Árborgar árið 2020. Gríðarleg byggingaráform eru á Selfossi á árinu 2022 og mikil næstu árin en mögulegt er að erfiðleikar í innflutningi og hátt kostnaðarverð geti haft áhrif til lækkunar. Þá er óþekkt hvernig eftirspurnarþrýstingur frá höfuðborgarsvæðinu þróast á næstu árum, en engin merki eru um að hann minnki.

Ef miðspá gengur eftir verður íbúafjöldi í árslok 2025 um 16.000 sem þýðir um 5.000 íbúa fjölgun á næstu 4 árum. Það þýðir ríflega 1.200 manns á ári að meðaltali. Íbúafjöldi árið 2031 verður þá um 20.000.

Margir óvissuþættir eru í íbúaspá. Sögulega hefur fjölgun á Selfossi verið mikil í marga áratugi. Þá er Árborg nálægt höfuðborgarsvæðinu og eftirspurn þaðan getur leitt til gríðarlegar fólksfjölgunar, líkt og þróunin hefur verið undanfarin ár. Fjölskylduvæn stefna bæjaryfirvalda og næg atvinnutækifæri hafa fallið í kramið og stuðlað að hraðri fjölgun íbúa. Nýr miðbær á Selfossi hefur fengið gríðarlega góðar viðtökur meðal landsmanna en stærð hans mun a.m.k. þrefaldast á næstu 2-3 árum og líklegt að hann auki enn frekar aðdráttarafl staðarins til búsetu.

Miðspá – háspá – lágspá

Miðspá gerir ráð fyrir að vöxturinn verði um 6,5% á spátímanum og er það langt yfir sögulegu meðaltali sem er rúm 3% á ári frá lokum seinna stríðs. Sérstaklega er gert ráð fyrir mikilli fjölgun í upphafi spátímans. Sveitarfélagið Árborg hefur ekki öflug tæki eða tól til að hemja þessa fjölgun og mun hún ráðast að mestu af markaðsaðstæðum á næstu árum.

Háspá gerir ráð fyrir að vöxtur verði að meðaltali um 7% á ári fram til ársins 2031 og munar þar mestu að, ef allar fyrirætlanir einkaaðila ganga eftir og markaðsaðstæður leyfa, þá gæti fjölgun ársins 2022 orðið 14,9%.

Lágspá gerir ráð fyrir að árlegur vöxtur verði 5,8% á ári yfir tímabilið. Til þess að hún rætist þarf að koma talsvert bakslag í áform aðila á markaði.

Frekari skýringar

Til samanburðar gerir mannfjöldaspá Hagstofunnar, sem kom út í janúar 2021, ráð fyrir um 0,4% til 1,3% meðalársvexti mannfjöldans á landinu öllu á árunum 2020 til 2036. Því er ljóst að horfur eru á mun meiri fjölgun íbúa sveitarfélagsins Árborgar en almennt yfir landið allt. Ef miðað er við þróun undanfarinna ára er líklegast að stærstur hluti nýrra íbúa á næstu árum verði búsettur á Selfossi en þar hefur íbúum fjölgað hlutfallslega mun hraðar en annars staðar í sveitarfélaginu.

Íbúum í Árborg hefur fjölgað mikið undanfarin ár og veldur það töluverðri óvissu þegar kemur að því að spá fyrir um fjölgun íbúa á skipulagstímanum. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS, áður Íbúðalánasjóður) hefur gefið út svæðisbundna útgáfu af mannfjöldaspá Hagstofunnar þar sem má greina hvernig mannfjöldaspáin kemur út á einstökum landsvæðum. Spáin gerði ráð fyrir að fjölgun íbúa í Árborg árið 2019 yrði á bilinu 2-3% og yrði síðan um 1,5% frá 2020-2024. Frá 2025 gerir spáin ráð fyrir að fækkun verði í sveitarfélaginu fram til ársins 2029. Eftir það verður lítil fjölgun árlega út skipulagstímabilið. Húsnæðisáætlun Árborgar sem kom út árið 2018 er byggð á þessari spá. Samkvæmt þeim forsendum sem lágu fyrir þegar húsnæðisáætlunin var unnin þá var gert ráð fyrir að fjöldi íbúa í sveitarfélaginu yrði tæplega 10.000 árið 2025.

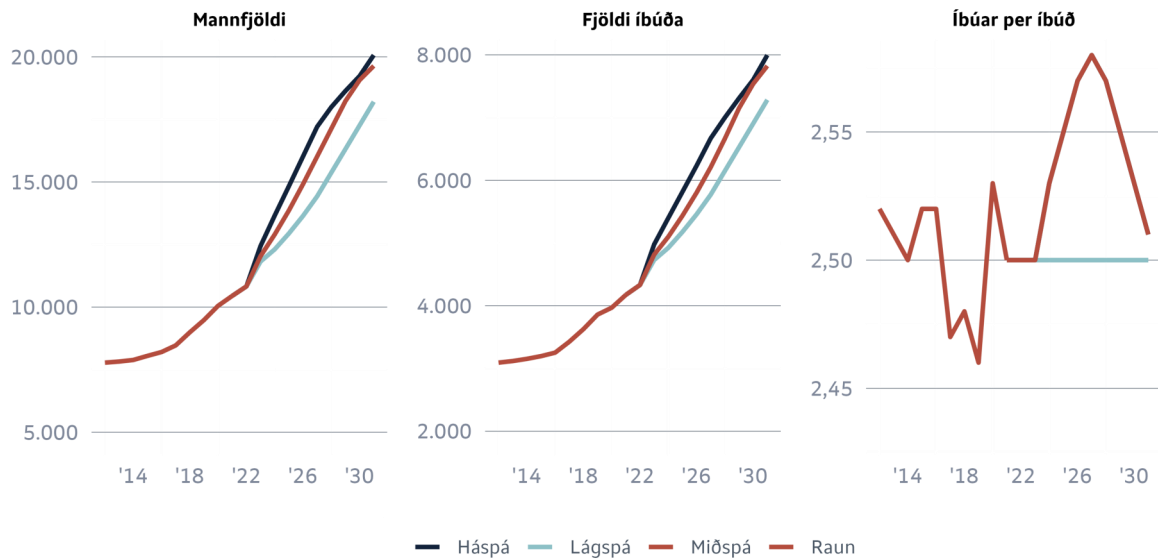
Raunveruleg fjölgun íbúa á árinu 2019 var um 6% og er útgefin spá því að vanmeta íbúafjölgun um 3-4%. Raunveruleg fjölgun íbúa árið 2020 var um 4% sem er einnig töluvert yfir því sem spá HMS gerði ráð fyrir. Fjölgun íbúa í Árborg árin 1998-2021 var um 2,7% á ári að meðaltali en fjölgun hefur verið hraðari undanfarin ár, milli 4% og 6% á ári. Þar sem svæðisbundna spáin hefur vanmetið íbúáþróun í Árborg frá því að hún var gefin út og vegna reynslu við notkun hennar í húsnæðisáætlun var ákveðið að styðjast við sögulegar tölur um íbúáþróun og horfur fremur en aðferðafræði HMS.

Húsnæðisáætlun Árborgar var uppfærð árið 2020. Þar var miðað við að fjölgun íbúa til lengri tíma leiti í jafnvægi eða um 3% vöxt árlega. Þar var einnig nefnt að mannfjöldaspá HMS væri lágstemmdari og ekki í takt við þróun síðastliðinna ára. Samkvæmt uppfærðri húsnæðisáætlun verða íbúar í sveitarfélaginu orðnir um 13.000 árið 2027. Í sögulegu samhengi er hraði fólksfjölgunar sveiflukenndur. Ekki er hægt að sjá fyrir hversu langvarandi yfirstandandi vaxtarskeið verður.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2031. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

Tegund	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mannfjöldi	10452	10830	12445	13660	14834	16022	17210	17993	18641	19235	20072
Mannfjöldabreyting %	0.00	3.62	14.91	9.76	8.59	8.01	7.41	4.55	3.60	3.19	4.35
Háspá Fjöldi íbúða	4131	4332	4978	5399	5817	6234	6671	7001	7310	7603	7997
Íbúðafjöldi breyting %	-1.03	4.87	14.91	8.46	7.74	7.17	7.01	4.95	4.41	4.01	5.18
Íbúar per íbúð	2.53	2.50	2.50	2.53	2.55	2.57	2.58	2.57	2.55	2.53	2.51
Mannfjöldi	10452	10830	12040	12904	13862	14915	16022	17129	18236	19073	19640
Mannfjöldabreyting %	0.00	3.62	11.17	7.18	7.42	7.60	7.42	6.91	6.46	4.59	2.97
Miðspá Fjöldi íbúða	4131	4332	4816	5100	5436	5804	6210	6665	7151	7539	7825
Íbúðafjöldi breyting %	-1.03	4.87	11.17	5.90	6.59	6.77	7.00	7.33	7.29	5.43	3.79
Íbúar per íbúð	2.53	2.50	2.50	2.53	2.55	2.57	2.58	2.57	2.55	2.53	2.51
Mannfjöldi	10452	10830	11824	12310	12944	13646	14429	15374	16319	17264	18209
Mannfjöldabreyting %	0.00	3.62	9.18	4.11	5.15	5.42	5.74	6.55	6.15	5.79	5.47
Lágspá Fjöldi íbúða	4131	4332	4730	4924	5178	5458	5772	6150	6528	6906	7284
Íbúðafjöldi breyting %	-1.03	4.87	9.19	4.10	5.16	5.41	5.75	6.55	6.15	5.79	5.47
Íbúar per íbúð	2.53	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50

## Mannfjöldaspá



## Lýsing á atvinnuástandi

Árborg er stærsta atvinnusvæði Suðurlands. Á Selfossi eru atvinnufyrirtæki í bæði iðnaði og þjónustu við allt Suðurland. Veita þau atvinnu og þjónusta til fjölda fólks utan sveitarfélagsins.

Landbúnaður er helsta atvinnugrein Suðurlands, en árið 2015 voru tæp 40% landbúnaðarframleiðslu á landinu á Suðurlandi. Selfoss hefur frá fyrstu tíð vaxið sem þjónustumiðstöð fyrir þessa atvinnugrein.

Á undanförunum árum hefur fjölgun ferðmanna stutt enn frekar við möguleika í t.d. verslun, rekstri hótela og veitingaþjónustu og leitt til fjölgunar atvinnutækifæra. Árið 2008 unnu 279 manns í Árborg við ferðaþjónustu að aðalstarfi, árið 2019 voru þeir 576. Vægi starfa í ferðaþjónustu var 6,4% árið 2008 og var komið í 11,3% árið 2019.

Opnun nýs miðbæjar á Selfossi árið 2021 og fyrirsjáanleg uppbygging hans til ársins 2025 eykur til muna mögulega í verslun og veitingaþjónustu og fjölgar talsvert hótelrymum. Tilvera hans, ásamt endurmótun Austurvegarins í tengslum með færslu hringvegarins, mun skapa fjölbreytt tækifæri til atvinnusköpunar á næstu árum.

Breyting atvinnuhátta með tilkomu byltingar í fjarvinnu kann að hafa veruleg áhrif á atvinnumarkað í Árborg, enda munu þá aðfluttir íbúar í enn ríkari mæli geta flutt með sér störfin til Árborgar. Þegar er í undirbúningi opnun 120 sæta skrifstofuhótelis við Austurvegin og enn óþekkt hver áhrif það hefur á nýsköpun og atvinnutækifæri.

Í skýrslu Byggðastofnunar um atvinnutekjur eftir atvinnugreinum og svæðum á tímabilinu 2008 til 2015 kemur fram að árið 2015 voru meðalatvinnutekjur í Árborg um 90% af landsmeðaltali. Mestu atvinnutekjurnar komu af fræðslustarfsemi, næst heilbrigðis- og félagsþjónustu og þá framleiðslu annarri en fiskvinnslu. Mesta aukningin á tímabilinu var í veitinga- og gistirekstri.

Fjöldi starfandi einstaklinga í Árborg um mitt ár 2020 var um 5.500 manns. Viðmiðunarárið 2000 bjuggu 5.691 í sveitarfélaginu og 3.157 af þeim voru starfandi. Í upphafi árs 2020 bjuggu 10.055 einstaklingar í sveitarfélaginu og voru 5.474 þeirra starfandi.

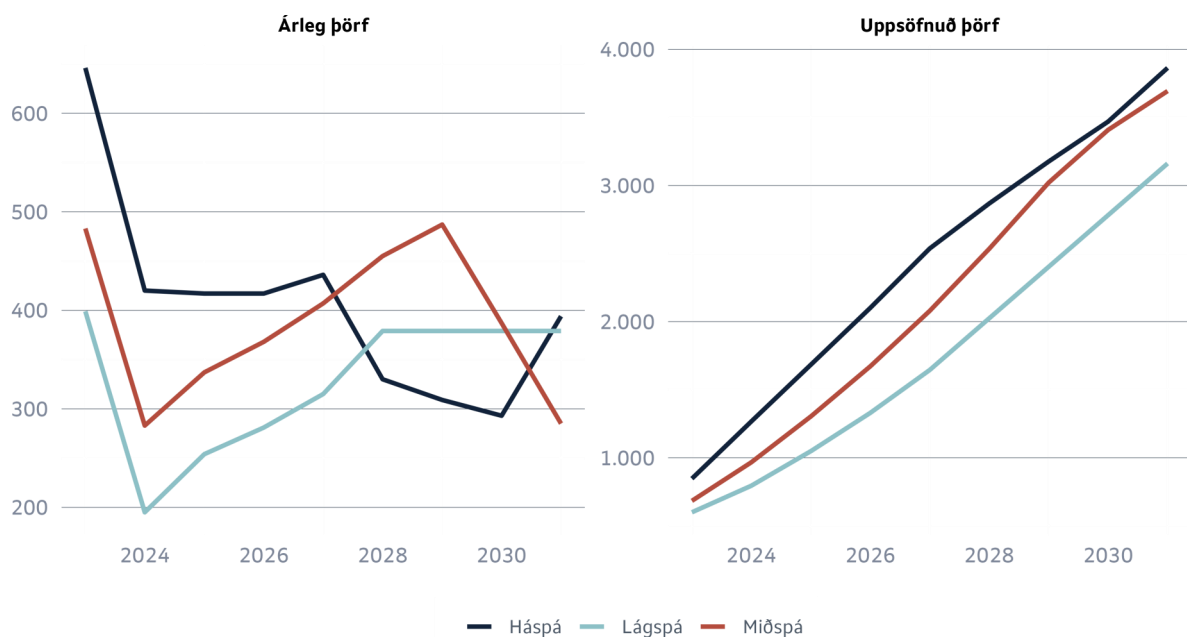
Má sjá að þróun íbúafjölda og starfandi einstaklinga er að stærstum hluta sú sama, að undanskildu tímabili eftir efnahagshrunið 2008, þegar nokkru lægra hlutfall íbúa var starfandi.

Í upphafi árs 2020 var atvinnuleysi 3,3% en jókst vegna áhrifa Covid-19 í samræmi við þróun á landsvísu og var atvinnuleysi um 5% í júlí 2020. Sjá má að almennt hefur þróun atvinnuleysis fylgt þróun á landsvísu. Gögn frá upphafi árs 2020 sem og spá um næstu mánuði gerðu ráð fyrir mun minna atvinnuleysi í Árborg en fyrir allt landið. Í kjölfar efnahagskreppunnar árið 2008 mátti sjá að atvinnuleysi í Árborg var mun hærra en á landsvísu. Á undanförunum árum hefur því verið öfugt farið og er atvinnuleysi ívið minna í Árborg en á landsvísu eða sem nemur um 30% lægra.

## Húsnæðisþörf

Árleg þörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðarþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2021 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðarþörf.

	Tegund	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Háspá	Árleg þörf	201	646	420	417	417	436	330	309	293	394
	Uppsöfnuð þörf	201	847	1.267	1.684	2.101	2.537	2.867	3.176	3.469	3.863
Miðspá	Árleg þörf	201	483	283	337	368	407	455	487	387	285
	Uppsöfnuð þörf	201	684	967	1.304	1.672	2.079	2.534	3.021	3.408	3.693
Lágspá	Árleg þörf	201	399	195	254	281	315	379	379	379	379
	Uppsöfnuð þörf	201	600	795	1.049	1.330	1.645	2.024	2.403	2.782	3.161



## Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu

Markmið félagslegs leiguhúsnæðis er að auka fjölda íbúða með áherslu á einstaklingsíbúðir.

Fjölga almennum leiguíbúðum fyrir tekju- og eignalága, sér í lagi á grunni stofnframlaga.

Samsetning húsnæðis (íbúðastokks) í sveitarfélaginu taki mið af þörfum fyrir heimaþjónustu og heimahjúkrunar. Fjölga almennum leiguíbúðum fyrir eldri borgara.

## Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2021 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Búsetuform	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguhúsnæði fyrir eldri borgara	40	121
Leiguhúsnæði fyrir námsmenn	15	0
Félagslegt leiguhúsnæði í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	57	74
Búseturéttarhúsnæði	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	28	0
Sértæk búsetuúrræði	19	14

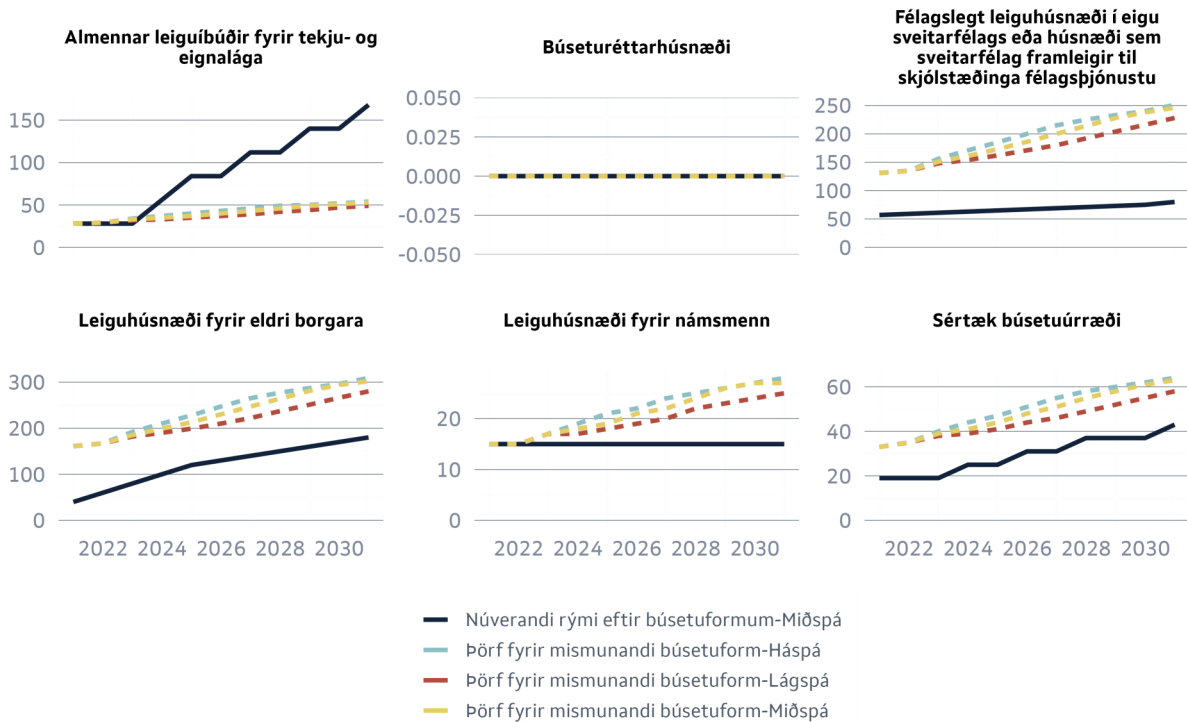
## Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2031. Umframbörf 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 2021, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun í dag að viðbættum biðlista.

Tegund		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Leiguhúsnæði fyrir eldri borgara	Núverandi rými eftir búsetuformum	40	60	80	100	120	130	140	150	160	170	180
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-121	-107	-112	-110	-108	-117	-125	-127	-127	-126	-129
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	161	167	192	210	228	247	265	277	287	296	309
	Núverandi rými eftir búsetuformum	40	60	80	100	120	130	140	150	160	170	180
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-121	-107	-105	-99	-93	-100	-107	-114	-121	-124	-122
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	161	167	185	199	213	230	247	264	281	294	302
Leiguhúsnæði fyrir námsmenn	Núverandi rými eftir búsetuformum	40	60	80	100	120	130	140	150	160	170	180
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-121	-107	-102	-90	-79	-80	-82	-87	-91	-96	-100
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	161	167	182	190	199	210	222	237	251	266	280
	Núverandi rými eftir búsetuformum	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	-2	-4	-6	-7	-9	-10	-11	-12	-13
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	15	15	17	19	21	22	24	25	26	27	28
Félagslegt leiguhúsnæði í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstaðinga félagsþjónustu	Núverandi rými eftir búsetuformum	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	-2	-3	-4	-6	-7	-9	-11	-12	-12
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	15	15	17	18	19	21	22	24	26	27	27
	Núverandi rými eftir búsetuformum	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	-2	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	15	15	17	17	18	19	20	22	23	24	25
Búseturéttar-húsnæði	Núverandi rými eftir búsetuformum	57	59	61	63	65	67	69	71	73	75	80
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-74	-76	-95	-108	-120	-133	-146	-154	-160	-165	-171
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	131	135	156	171	185	200	215	225	233	240	251
	Núverandi rými eftir búsetuformum	57	59	61	63	65	67	69	71	73	75	80
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-74	-76	-90	-98	-108	-119	-131	-143	-155	-163	-166
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	131	135	151	161	173	186	200	214	228	238	246
Almennar leigubúðir fyrir tekju- og eignalága	Núverandi rými eftir búsetuformum	57	59	61	63	65	67	69	71	73	75	80
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-74	-76	-87	-91	-97	-104	-111	-121	-131	-141	-148
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	131	135	148	154	162	171	180	192	204	216	228
	Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sértæk búsetuúrræði	Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými eftir búsetuformum	28	28	28	56	84	84	112	112	140	140	168
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-6	19	44	41	66	63	90	88	114
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	28	29	34	37	40	43	46	49	50	52	54
Sértæk búsetuúrræði	Núverandi rými eftir búsetuformum	28	28	28	56	84	84	112	112	140	140	168
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-4	23	49	47	73	70	96	93	119
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	28	29	32	33	35	37	39	42	44	47	49
	Núverandi rými eftir búsetuformum	19	19	19	25	25	31	31	37	37	37	43
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-14	-16	-21	-19	-22	-20	-24	-21	-23	-25	-21
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	33	35	40	44	47	51	55	58	60	62	64
Sértæk búsetuúrræði	Núverandi rými eftir búsetuformum	19	19	19	25	25	31	31	37	37	37	43
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-14	-16	-20	-16	-19	-17	-20	-18	-21	-24	-20
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	33	35	39	41	44	48	51	55	58	61	63
	Núverandi rými eftir búsetuformum	19	19	19	25	25	31	31	37	37	37	43
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-14	-16	-19	-14	-16	-13	-15	-12	-15	-18	-15
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	33	35	38	39	41	44	46	49	52	55	58



## Núverandi rými og þörf fyrir mismunandi búsetuform

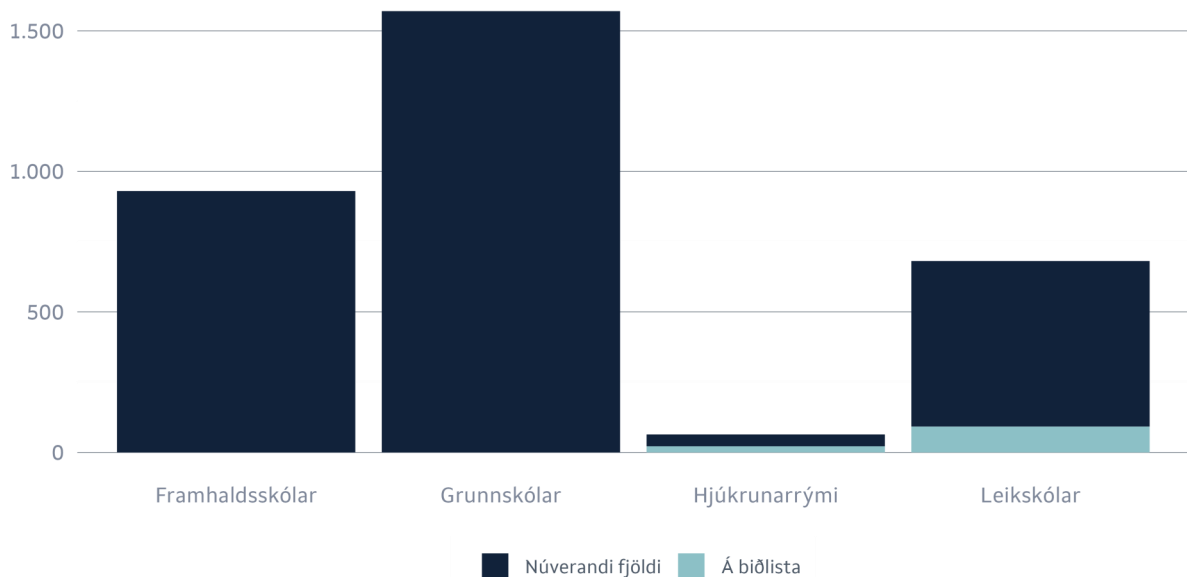


## Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2021 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leikskólar	589	92
Grunnskólar	1.570	-
Framhaldsskólar	930	-
Hjúkrunarrými	42	22

## Þörf eftir þjónustutegundum

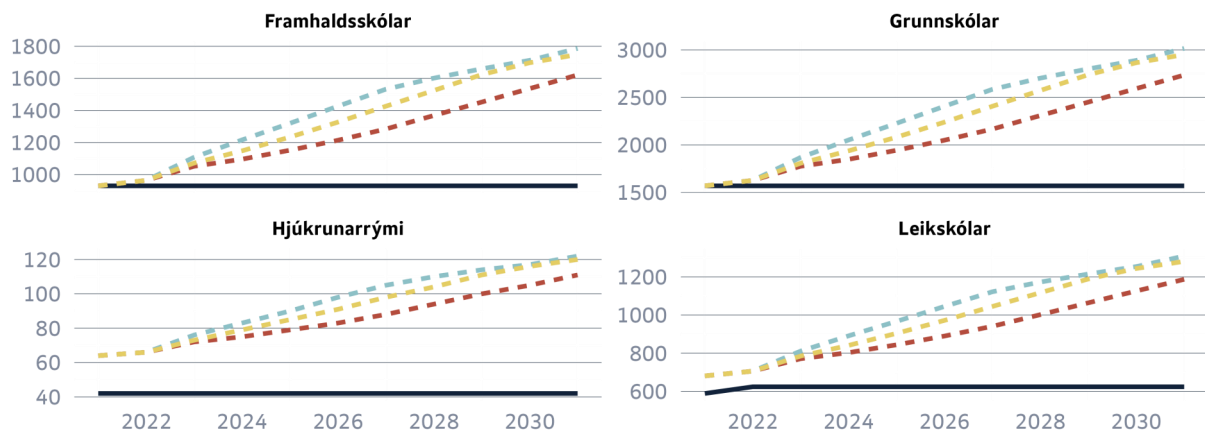


## Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2031. 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.

Tegund		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Háspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	589	624	624	624	624	624	624	624	624	624	624
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	-92	-82	-187	-267	-343	-421	-498	-549	-591	-630	-685
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	681	706	811	891	967	1045	1122	1173	1215	1254	1309
Leikskólar	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	589	624	624	624	624	624	624	624	624	624	624
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	-92	-82	-161	-217	-280	-348	-421	-493	-565	-620	-657
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	681	706	785	841	904	972	1045	1117	1189	1244	1281
Lágspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	589	624	624	624	624	624	624	624	624	624	624
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	-92	-82	-147	-179	-220	-266	-317	-378	-440	-502	-563
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	681	706	771	803	844	890	941	1002	1064	1126	1187
Grunnskólar	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	0	-57	-299	-482	-658	-837	-1015	-1133	-1230	-1319	-1445
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	1570	1627	1869	2052	2228	2407	2585	2703	2800	2889	3015
Miðspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	0	-57	-238	-368	-512	-670	-837	-1003	-1169	-1295	-1380
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	1570	1627	1808	1938	2082	2240	2407	2573	2739	2865	2950
Lágspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570	1570
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	0	-57	-206	-279	-374	-480	-597	-739	-881	-1023	-1165
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	1570	1627	1776	1849	1944	2050	2167	2309	2451	2593	2735
Háspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	0	-34	-178	-286	-390	-496	-602	-671	-729	-782	-856
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	930	964	1108	1216	1320	1426	1532	1601	1659	1712	1786
Miðspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	0	-34	-142	-218	-304	-397	-496	-594	-693	-767	-818
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	930	964	1072	1148	1234	1327	1426	1524	1623	1697	1748
Lágspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	0	-34	-122	-166	-222	-284	-354	-438	-522	-606	-691
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	930	964	1052	1096	1152	1214	1284	1368	1452	1536	1621
Háspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	-22	-24	-34	-41	-48	-56	-63	-68	-72	-75	-80
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	64	66	76	83	90	98	105	110	114	117	122
Miðspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	-22	-24	-31	-37	-43	-49	-56	-62	-69	-74	-78
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	64	66	73	79	85	91	98	104	111	116	120
Lágspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	-22	-24	-30	-33	-37	-41	-46	-52	-58	-63	-69
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	64	66	72	75	79	83	88	94	100	105	111

## Núverandi rými og þörf fyrir mismunandi þjónustur



- Núverandi rými eftir tegund þjónustu-Miðspá
- Þörf fyrir mismunandi þjónustur-Háspá
- Þörf fyrir mismunandi þjónustur-Lágspá
- Þörf fyrir mismunandi þjónustur-Miðspá

# Lóðir og skipulag

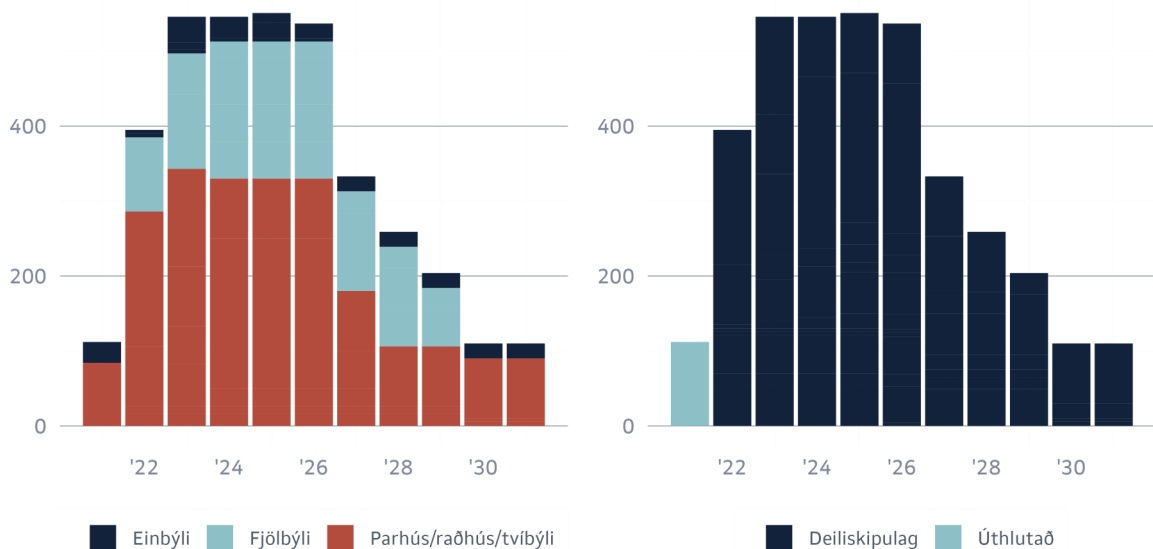
## Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Að fjölbreytt lóðaúrval sé til staðar sem annar eftirspurn.

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 2031.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	Byggingarhæf lóð?	Fyrsta ár úthlutunar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Samtals fjöldi íbúða
Einbýli	Björk I	Úthlutað	Já	2021	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28
Parhús/raðhús/tvíbýli	Austurbyggð II	Deiliskipulag	Nei	2022	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	800
Parhús/raðhús/tvíbýli	Björk I	Úthlutað	Já	2021	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84
Parhús/raðhús/tvíbýli	Jörvík	Deiliskipulag	Nei	2022	180	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310
Parhús/raðhús/tvíbýli	Jörvík II	Deiliskipulag	Nei	2023		50	200	200	200	50	0	0	0	0	0	700
Einbýli	Árbakki	Deiliskipulag	Nei	2022	5	5	5	5	4	0	0	0	0	0	0	24
Fjölbýli	Árbakki	Deiliskipulag	Nei	2022	49	49	49	49	49	49	49	49	49	0	0	392
Parhús/raðhús/tvíbýli	Árbakki	Deiliskipulag	Nei	2022	16	16	16	16	16	16	16	16	16	0	0	128
Fjölbýli	Selfoss	Deiliskipulag	Já	2022	50	50	50	50	50	0	0	0	0	0	0	250
Parhús/raðhús/tvíbýli	Eyrarbakki	Deiliskipulag	Já	2022	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	60
Parhús/raðhús/tvíbýli	Stokkseyri	Deiliskipulag	Já	2022	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	40
Einbýli	Tjarnarbyggð	Deiliskipulag	Já	2022	5	10	15	20	20	20	20	20	20	20	20	170
Fjölbýli	Björk I	Deiliskipulag	Nei	2023		55	55	55	55	55	55	0	0	0	0	330
Einbýli	Björk I	Deiliskipulag	Nei	2023	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34
Parhús/raðhús/tvíbýli	Björk I	Deiliskipulag	Nei	2023	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57
Einbýli	Björk II	Deiliskipulag	Nei	2024		13	13	0	0	0	0	0	0	0	0	26
Parhús/raðhús/tvíbýli	Björk II	Deiliskipulag	Nei	2024		24	24	24	24	24	0	0	0	0	0	96
Fjölbýli	Björk II	Deiliskipulag	Nei	2024		29	29	29	29	29	29	29	0	0	0	174
Samtals					112	395	546	546	551	537	333	259	204	110	110	3703

## Lóðaframboð

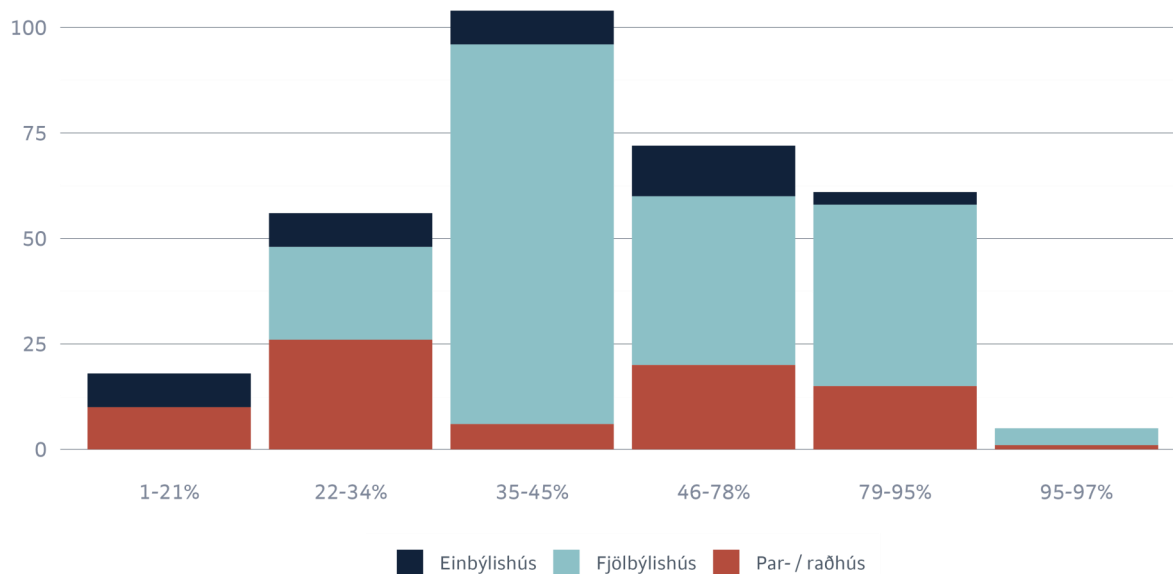


## Íbúðir í byggingu

Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2021. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubíl sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Fjölbýlishús	Par- / raðhús	Samtals
1-21%	8		10	18
22-34%	8	22	26	56
35-45%	8	90	6	104
46-78%	12	40	20	72
79-95%	3	43	15	61
95-97%		4	1	5
98-100%		12		12
<b>Samtals</b>	<b>39</b>	<b>211</b>	<b>78</b>	<b>328</b>

### Fjöldi íbúða í byggingu

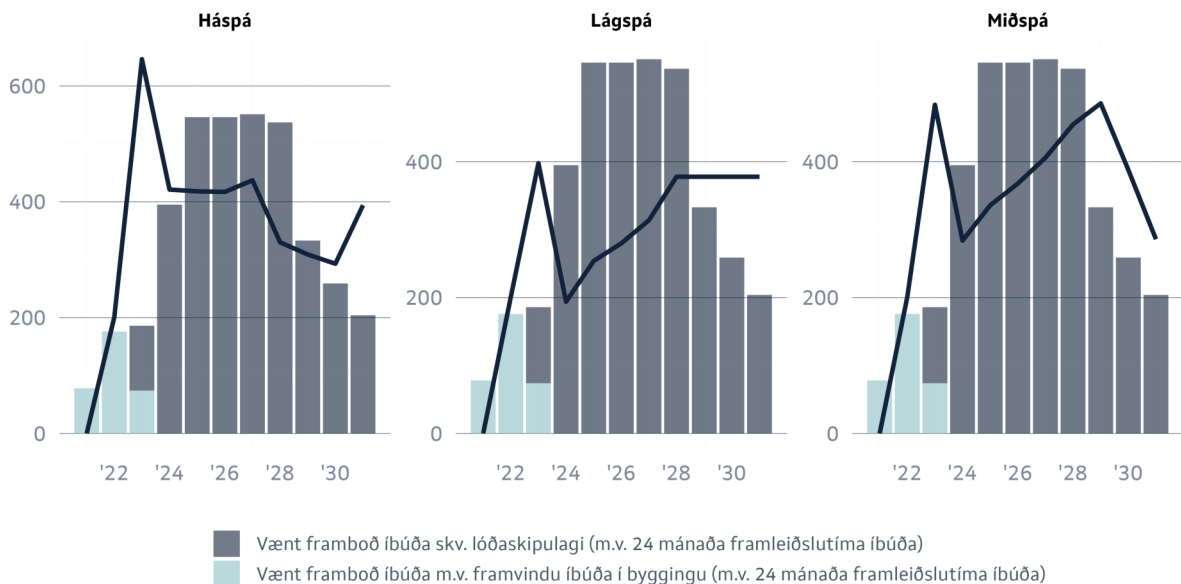


## Samanburður

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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Áætluð íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá		201	646	421	418	417	437	330	309	293	394
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	78	176	74								
<b>Háspá</b> Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			112	395	546	546	551	537	333	259	204
Árleg þörf	25	460	26	- 128	- 129	- 114	- 207	- 24	34	190	
Uppsófnuð þörf	25	485	511	383	254	140	- 67	- 91	- 57	133	
Áætluð íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	201	484	284	336	368	406	455	486	388	286	
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	78	176	74								
<b>Miðspá</b> Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			112	395	546	546	551	537	333	259	204
Árleg þörf	25	298	- 111	- 210	- 178	- 145	- 82	153	129	82	
Uppsófnuð þörf	25	323	212	2	- 176	- 321	- 403	- 250	- 121	- 39	
Áætluð íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	201	398	194	254	280	314	378	378	378	378	
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	78	176	74								
<b>Lágspá</b> Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			112	395	546	546	551	537	333	259	204
Árleg þörf	25	212	- 201	- 292	- 266	- 237	- 159	45	119	174	
Uppsófnuð þörf	25	237	36	- 256	- 522	- 759	- 918	- 873	- 754	- 580	

## Áætluð þörf m.v. mannfjöldaspá (línur) og vænt framboð (súlur)



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

Er nægt framboð af íbúðarhúsnæði til að uppfylla þörf og tryggja eðlilega framþróun sveitarfélagsins?

Nei

Ef svarið við fyrri spurningu er Nei, hversu margar íbúðir er þörf fyrir?

-

Er sveitarfélagið með reglur um sérstakan húsnæðisstuðning?

Já

Er sveitarfélagið með reglur um veitingu stofnframlaga?

Nei

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

97

Er húsnæði til staðar í sveitarfélaginu sem er í dag ekki nýtt sem íbúðarhúsnæði en gæti verið breytt í íbúðir?

Nei

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 íbúðartegund er næstmest eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei