

HÍIS



Húsnæðisáætlunir

Húsnæðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer: 8509
Áætlunarsvæði: Skaftárhreppur
Kennitala: 4806902069
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Klausturvegi 4



Efnisyfirlit

Spá um þróun mannfjölda	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	3
Íbúðapörf	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	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) 82 ↑12,6%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 174 ↑26,7%	Íbúðir í byggingu (2025) 3	Íbúðir í byggingu (2026) 1 ↓66,7%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 36 ↑13,4%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 75 ↑27,9%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 48	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 64

Spá um þróun mannfjölda

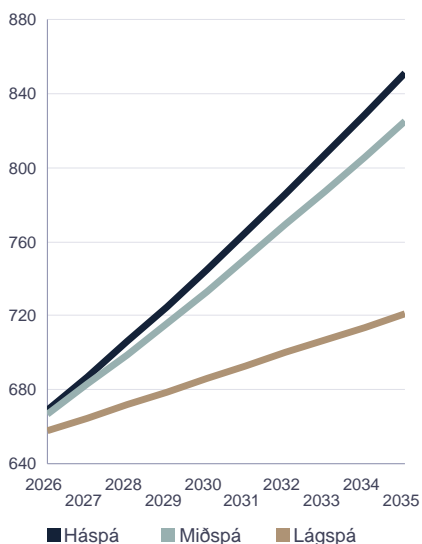
Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Ef litið er til lengri tíma spár til 2035, þá má áætla að íbúatala Skaftárhrepps fari í um 825 manns miðað þróun síðustu ára (2,4%) skv. spá Hagstofu Íslands. Sé tekið mið af meðalspá (1,0%) þá má áætla íbúafjöldann um 721 manns árið 2035.

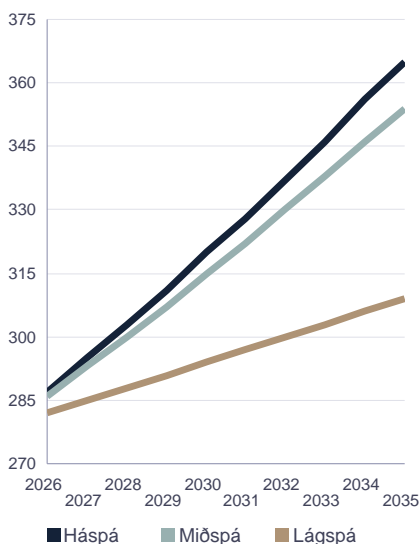
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2035. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Mannfjöldi	669	687	706	725	745	765	786	807	829	851
	Mannfjöldabreyting %	2,76	2,69	2,77	2,69	2,76	2,68	2,75	2,67	2,73	2,65
	Fjöldi íbúða	287	295	303	311	320	328	337	346	356	365
	Íbúðafjöldi breyting %	2,87	2,79	2,71	2,64	2,89	2,50	2,74	2,67	2,89	2,53
	Íbúar í hverri íbúð	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33
Miðspá	Mannfjöldi	667	683	699	716	733	751	769	787	806	825
	Mannfjöldabreyting %	2,46	2,40	2,34	2,43	2,37	2,46	2,40	2,34	2,41	2,36
	Fjöldi íbúða	286	293	300	307	315	322	330	338	346	354
	Íbúðafjöldi breyting %	2,51	2,45	2,39	2,33	2,61	2,22	2,48	2,42	2,37	2,31
	Íbúar í hverri íbúð	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33
Lágspá	Mannfjöldi	658	665	672	679	686	693	700	707	714	721
	Mannfjöldabreyting %	1,08	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98
	Fjöldi íbúða	282	285	288	291	294	297	300	303	306	309
	Íbúðafjöldi breyting %	1,08	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98
	Íbúar í hverri íbúð	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33

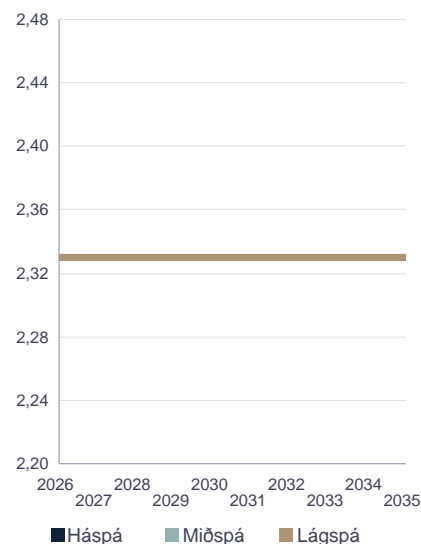
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



Lýsing á atvinnuástandi

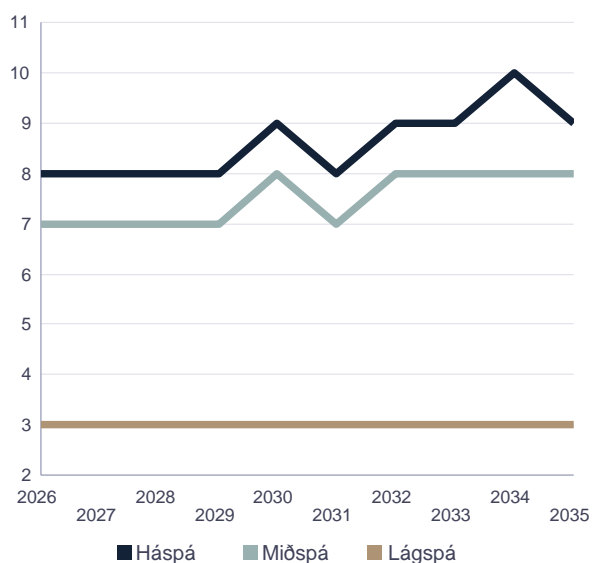
Miðað við 1,5 íbúa pr. íbúð og núverandi fólksfjölda í Skaftárhreppi þyrftu að vera til staðar 468 íbúðir.

Í raun eru þær 257. Vöntun er á leiguhúsnæði eins og sjá má á mannfjöldaspá og þessi áætlun tekur mið af íbúaspá til 2034. Næstu 4 árin miðað við vegið meðaltal af íbúafjölda pr íbúð annars vegar í Skaftárhreppi og hins vegar á landsvísu vantar okkur upp á a.m.k. 25-30 íbúðir á næstu 4 árum eða 6-7 íbúðir á ári. Má áætla um tvöföldun ef litið er til næstu 8 ára eða 50-60 íbúðir. Ekkert atvinnuleysi er dag í Skaftárhreppi

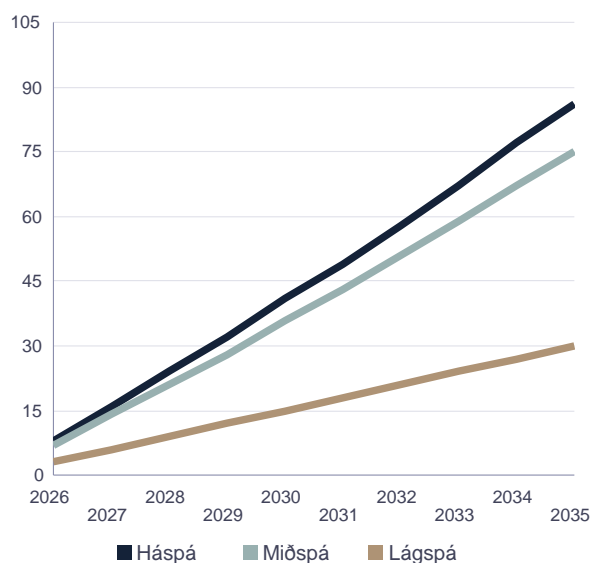
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	8	8	8	8	9	8	9	9	10	9
	Samtals íbúðaðþörf	8	8	8	8	9	8	9	9	10	9
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	8	16	24	32	41	49	58	67	77	86
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	7	7	7	7	8	7	8	8	8	8
	Samtals íbúðaðþörf	7	7	7	7	8	7	8	8	8	8
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	7	14	21	28	36	43	51	59	67	75
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Samtals íbúðaðþörf	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

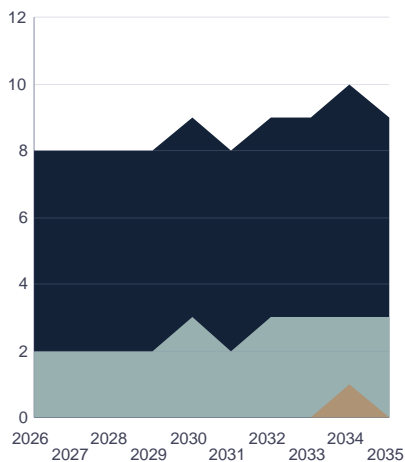


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

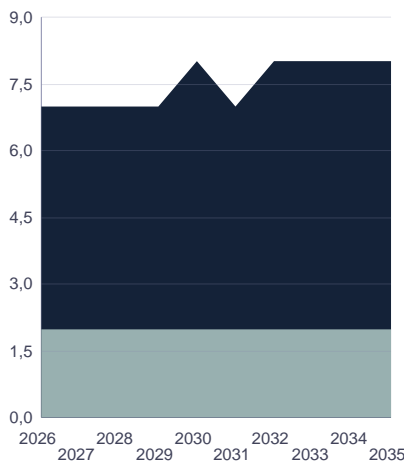
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	8	8	8	8	9	8	9	9	10	9
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	2	2	2	3	2	3	3	3	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	7	7	7	7	8	7	8	8	8	8
	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	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

Háspá



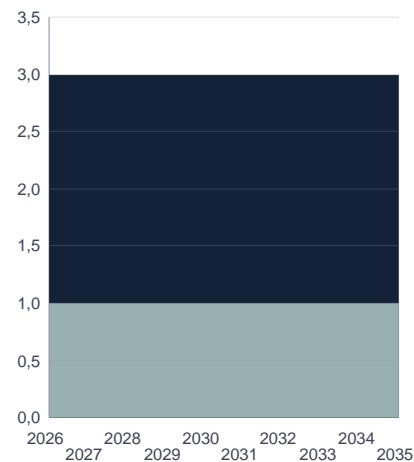
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

Miðspá



■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

Lágspá



■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið sveitarfélagsins er að tryggja nægt framboð lóða, stuðla að uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði til útleigu, huga að þéttingu byggðar m.a.

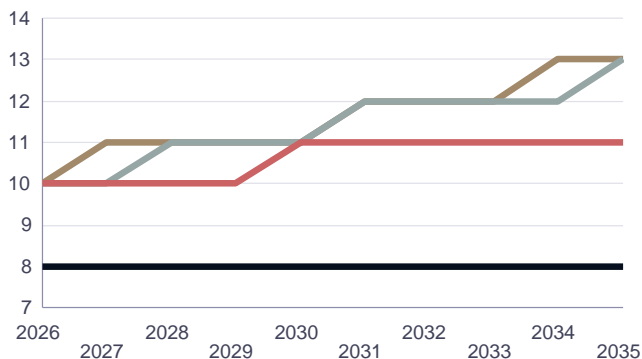
Búsetuform

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

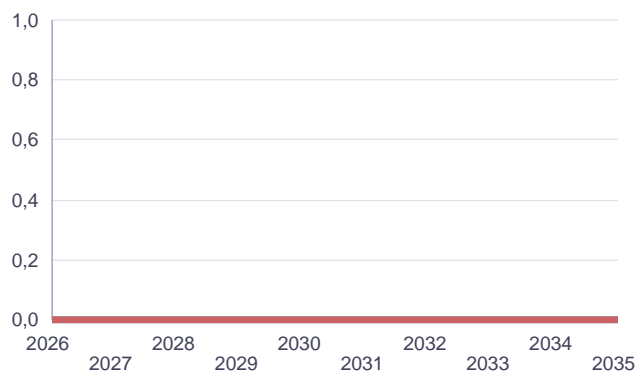
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	8	2
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	2	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	7	4
Sértæk búsetuúrræði	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

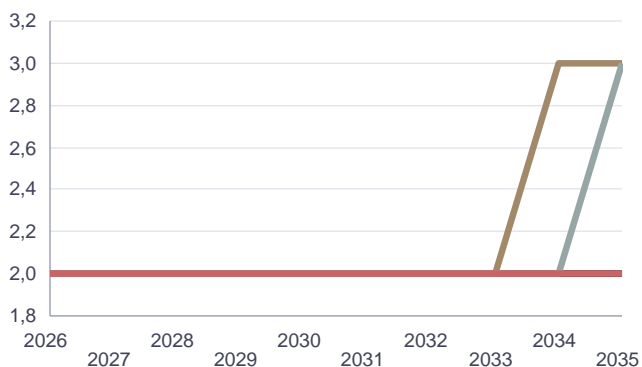
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



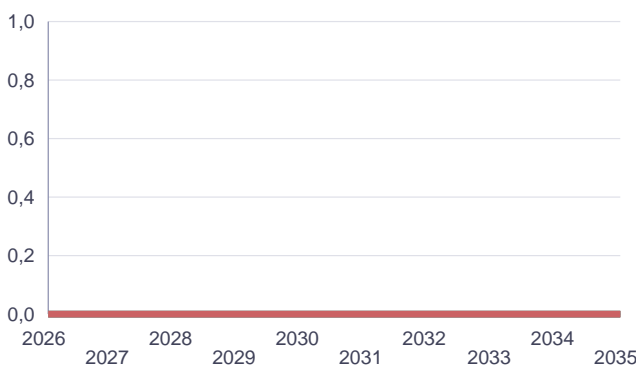
Námsmannaíbúðir



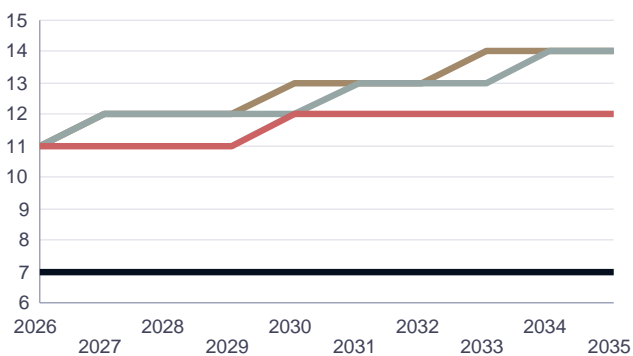
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstaðinga félagsþjónustu



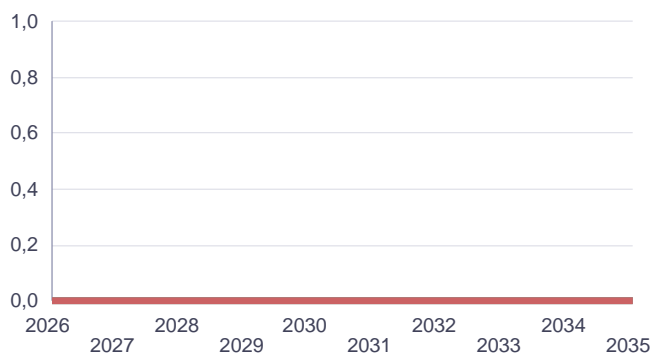
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



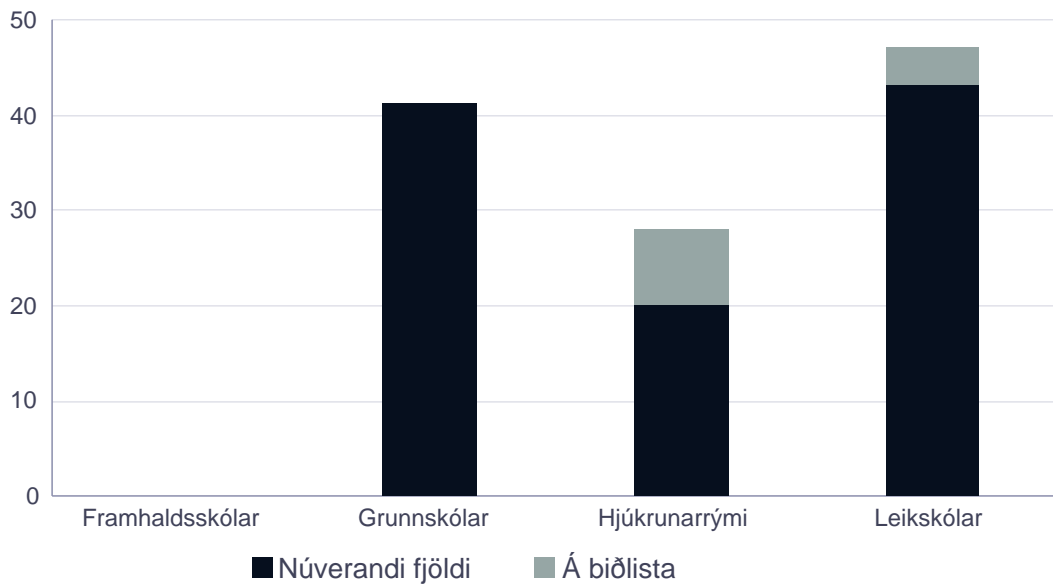
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	41	0
Hjúkrunarrými	20	8
Leikskólar	43	4



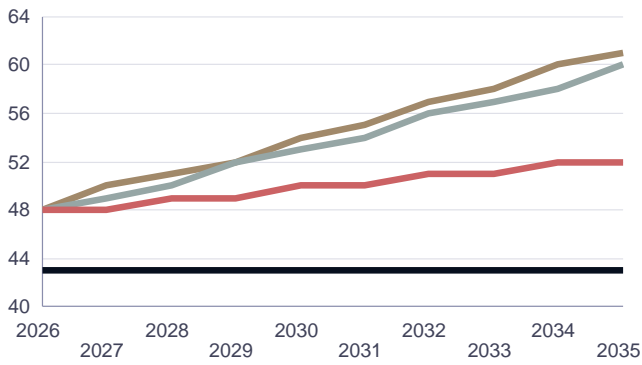
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2035 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.

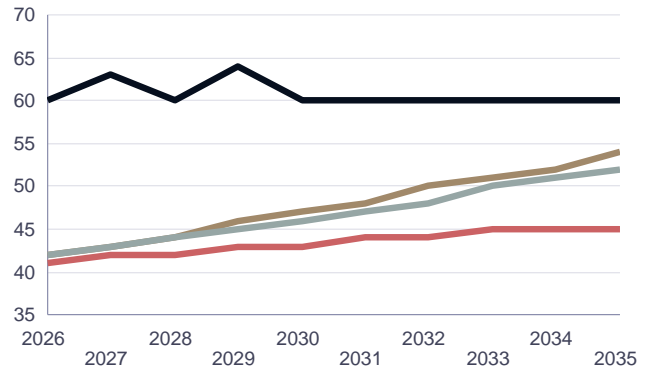
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	48	50	51	52	54	55	57	58	60	61	
		Núverandi rými eftir þjónustu	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-14	-15	-17	-18	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	48	49	50	52	53	54	56	57	58	60	
		Núverandi rými eftir þjónustu	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-5	-6	-7	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-17	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	48	48	49	49	50	50	51	51	52	52	
		Núverandi rými eftir þjónustu	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-9	-9	
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	42	43	44	46	47	48	50	51	52	54	
		Núverandi rými eftir þjónustu	60	63	60	64	60	60	60	60	60	60	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	18	20	16	18	13	12	10	9	8	6	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	42	43	44	45	46	47	48	50	51	52	
		Núverandi rými eftir þjónustu	60	63	60	64	60	60	60	60	60	60	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	18	20	16	19	14	13	12	10	9	8	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	41	42	42	43	43	44	44	45	45	45	
		Núverandi rými eftir þjónustu	60	63	60	64	60	60	60	60	60	60	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	19	21	18	21	17	16	16	15	15	15	
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	29	30	30	31	32	33	34	35	36	37	
		Núverandi rými eftir þjónustu	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-9	-10	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	29	29	30	31	32	32	33	34	35	35	
		Núverandi rými eftir þjónustu	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-9	-9	-10	-11	-12	-12	-13	-14	-15	-15	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	28	29	29	29	30	30	30	30	31	31	
		Núverandi rými eftir þjónustu	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-8	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10	-11	-11	

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

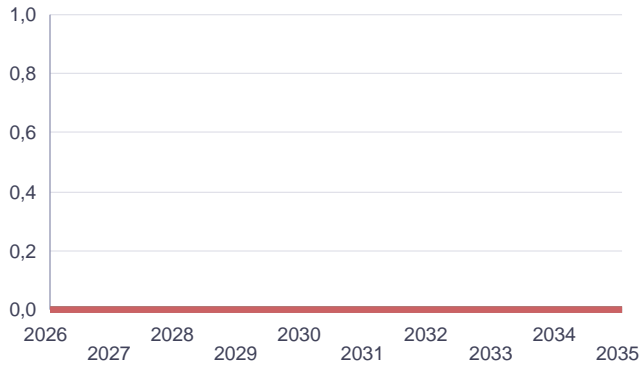
Leikskólar



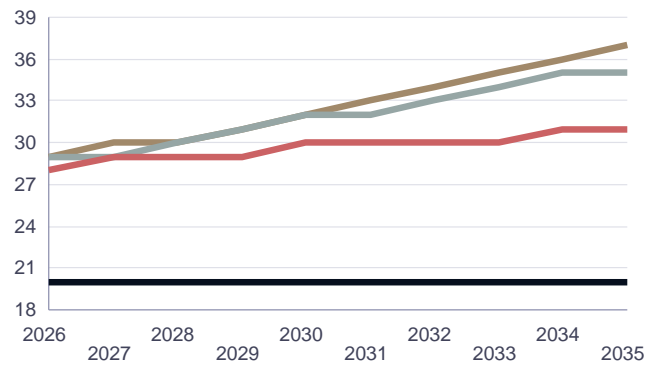
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



Núverandi rými eftir þjónustu
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

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

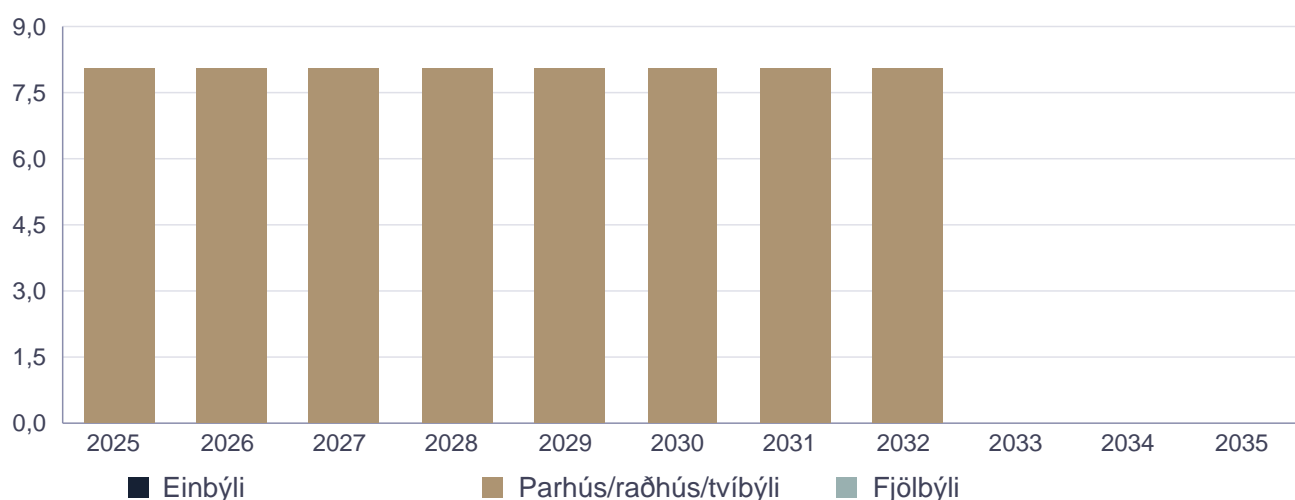
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmiðið er að fjölga lóðum fyrir parhús, raðhús, fjölbýli

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
Parhús/raðhús/tvíbýli		Þróunar- og framtíðarsvæði	8	8	8	8	8	8	8	8	0	0	
Samtals			8	8	8	8	8	8	8	8	0	0	0

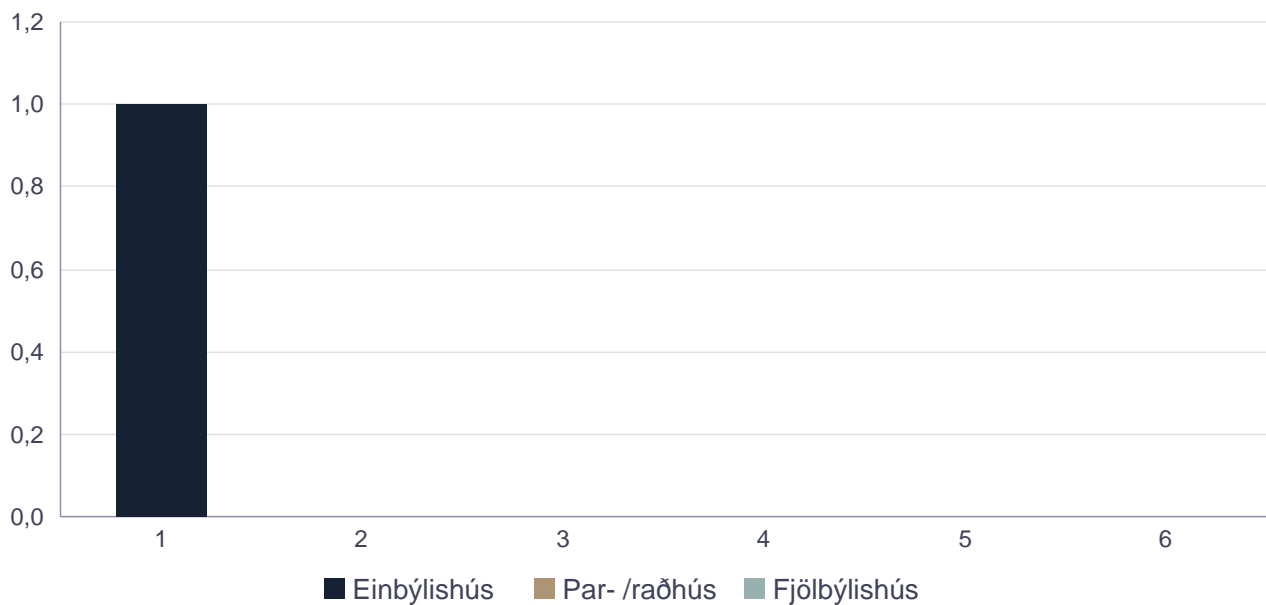
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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	1			1
2				
3				
4				
5				
6				
Samtals	1	0	0	1

Fjöldi íbúða í byggingu



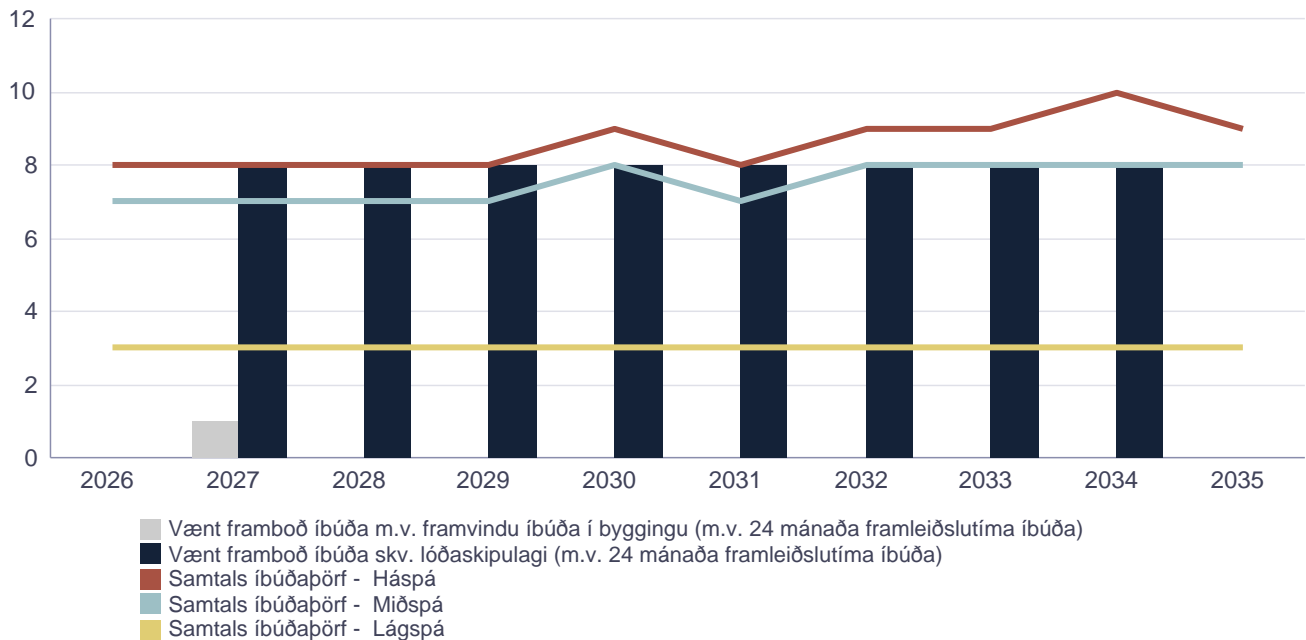
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	513.952
Byggingaréttargjald/lóðaverð	191.452
Gatnagerðargjald	986.838
Tengigjald vatnsveitu	0
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	0
Tengigjald fráveitu	150.000
Opinber gjöld samtals	1.842.242
Opinber gjöld pr. m ²	4.907

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	8	8	8	8	9	8	9	10	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	
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		8	8	8	8	8	8	8	8	0
	Árleg þörf	8	-1	0	0	1	0	1	1	2	9
	Uppsöfnuð þörf	8	7	7	7	8	8	9	10	12	21
Miðspá	Samtals íbúðapörf	7	7	7	7	8	7	8	8	8	
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		8	8	8	8	8	8	8	8	0
	Árleg þörf	7	-2	-1	-1	0	-1	0	0	0	8
	Uppsöfnuð þörf	7	5	4	3	3	2	2	2	2	10
Lágspá	Samtals íbúðapörf	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		8	8	8	8	8	8	8	8	0
	Árleg þörf	3	-6	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	3
	Uppsöfnuð þörf	3	-3	-8	-13	-18	-23	-28	-33	-38	-35

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

20

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