

Húsnæðisáætlun 2023

Sveitarfélagsnúmer: 8509
Áætlunarsvæði: Skaftárhreppur
Kennitala: 480690-2069
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Klausturvegi 15, 880 Kirkjubæjarklaustri



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá.....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá.....	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðþörf.....	5
Áætluð íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir.....	5
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	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)
46 ↑6,8%	96 ↑14,1%	3	11 ↑266,7%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (miðspá)	Áætluð íbúðapörf +10 ár (miðspá)	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár
18 ↑7,1%	36 ↑14,2%	40	80

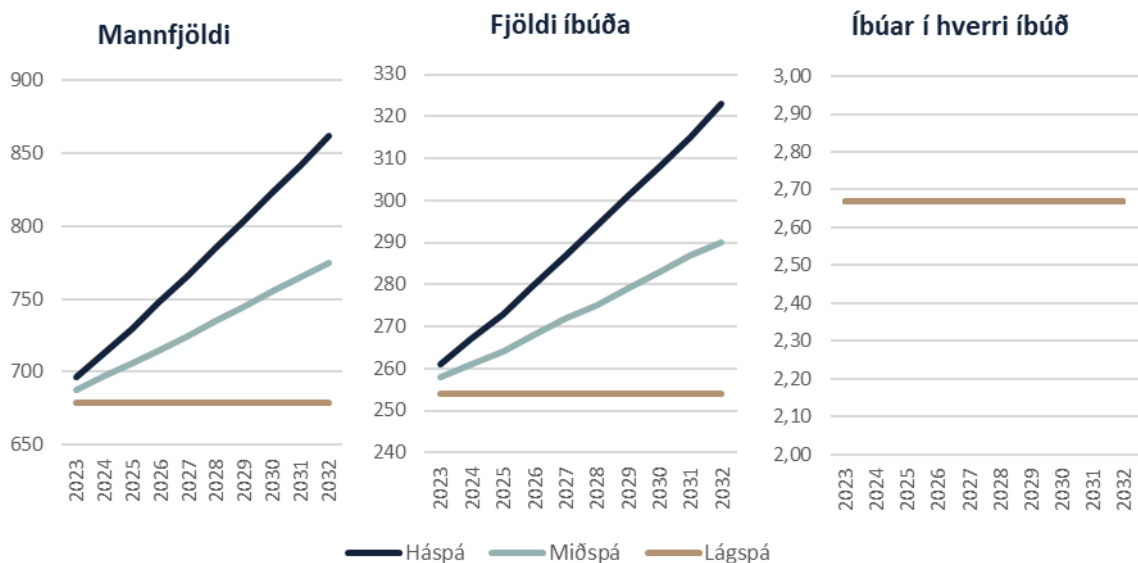
Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Eitthvað setur heimsfaraldurinn, sem yfir okkur gengur þessa dagana, strik í reikninginn, tímabundið. Ef lítið er til lengri tíma spár til 2030, þá má áætla að íbúatala Skaftárhrepps fari í tæplega 800 manns miðað þróun síðustu ára (2,4%) skv. spá Hagstofu Íslands. Sé tekið mið af meðalspá (1,0%) þá má áætla íbúafjöldann tæplega 700 manns árið 2030.

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	696	713	730	748	766	785	804	823	842	862
Mannfjöldabreyting %	2,5	2,4	2,4	2,5	2,4	2,5	2,4	2,4	2,3	2,4
Fjöldi íbúða	261	267	273	280	287	294	301	308	315	323
Íbúðafjöldi breyting %	2,8	2,3	2,3	2,6	2,5	2,4	2,4	2,3	2,3	2,5
Íbúar í hverri íbúð	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
Miðspá Mannfjöldi	688	697	706	715	725	735	745	755	765	775
Mannfjöldabreyting %	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3
Fjöldi íbúða	258	261	264	268	272	275	279	283	287	290
Íbúðafjöldi breyting %	1,6	1,2	1,2	1,5	1,5	1,1	1,5	1,4	1,4	1,1
Íbúar í hverri íbúð	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
Lágspá Mannfjöldi	679	679	679	679	679	679	679	679	679	679
Mannfjöldabreyting %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fjöldi íbúða	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254
Íbúðafjöldi breyting %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Íbúar í hverri íbúð	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67



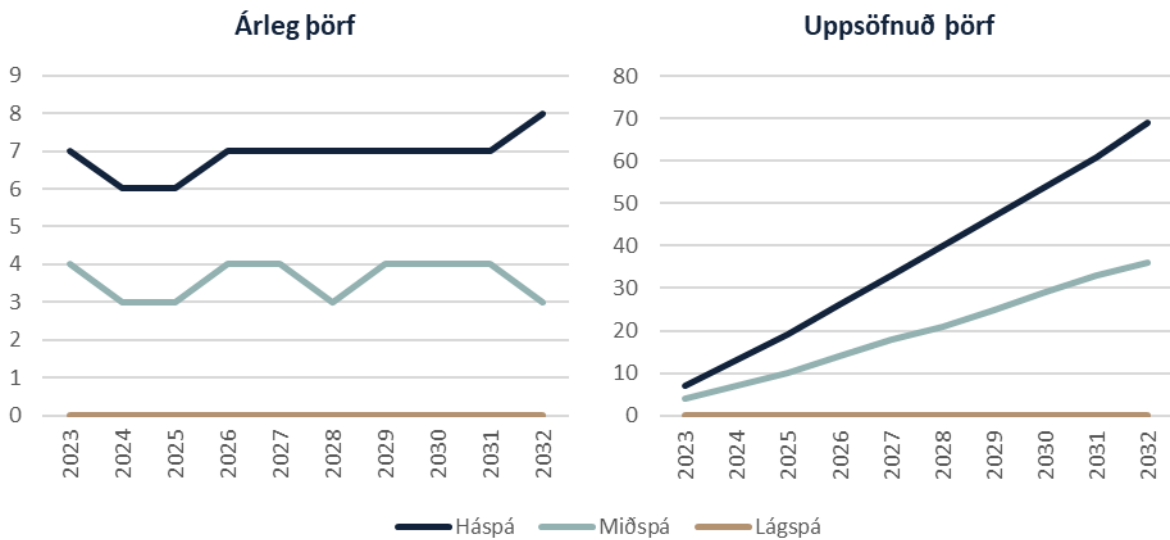
Lýsing á atvinnuástandi

Miðað við 1,5 íbúa á hverja íbúð og núverandi fólksfjölda í Skaftárhreppi þyrftu að vera til staðar 400 íbúðir. Í raun eru þær 249. Ef tekið er mið af landsmeðaltali þyrftu íbúðirnar að vera um 250. Vöntun er á leiguhúsnæði samkvæmt könnun frá 2019 en aðstæður hafa breyst þó nokkuð í skugga heimsfaraldurs, en öll él birtir upp um síðar og þessi áætlun tekur mið af íbúaspá til 2030. Næstu 4 árin miðað við vegið meðaltal af íbúafjölda á 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. Atvinnuleysi í dag er um 5% í Skaftárhreppi

Áætluð íbúðarþörf

Óuppfyllt íbúðarþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðarþörf mv. þróun mannfjölda. Árleg íbúðarþörf 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 2023 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðarþörf.

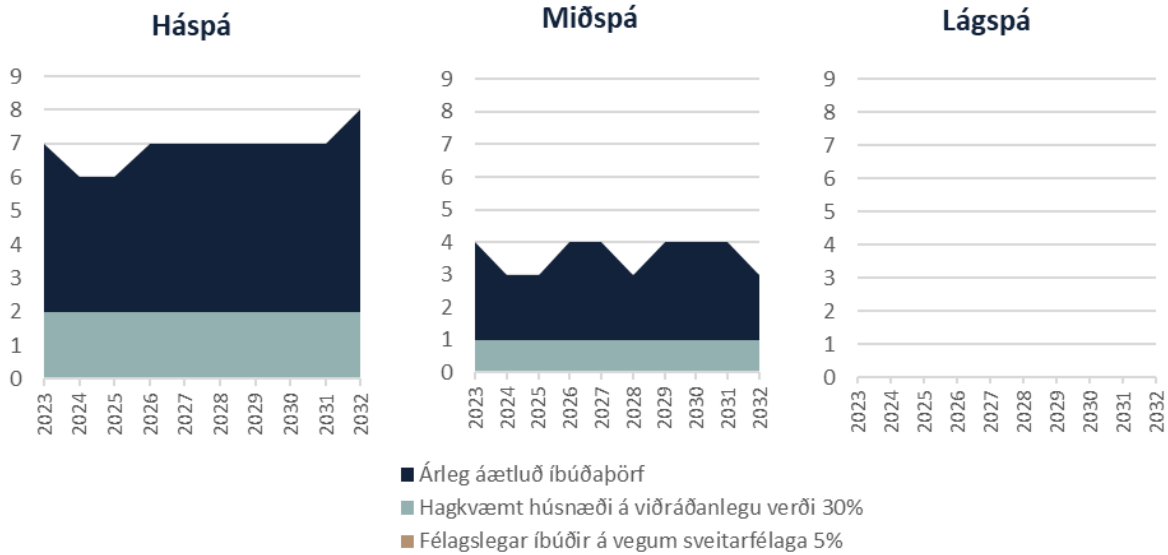
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Háspá	Óuppfyllt íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	261	267	273	280	287	294	301	308	315	323
	Árleg íbúðarþörf	7	6	6	7	7	7	7	7	7	8
	Uppsöfnuð íbúðarþörf	7	13	19	26	33	40	47	54	61	69
Miðspá	Óuppfyllt íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	258	261	264	268	272	275	279	283	287	290
	Árleg íbúðarþörf	4	3	3	4	4	3	4	4	4	3
	Uppsöfnuð íbúðarþörf	4	7	10	14	18	21	25	29	33	36
Lágspá	Óuppfyllt íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254
	Árleg íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Uppsöfnuð íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



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 íbúðarþörf	7	6	6	7	7	7	7	7	7	8
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Miðspá	Árleg áætluð íbúðarþörf	4	3	3	4	4	3	4	4	4	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Lágspá	Árleg áætluð íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

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

Búsetuform

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

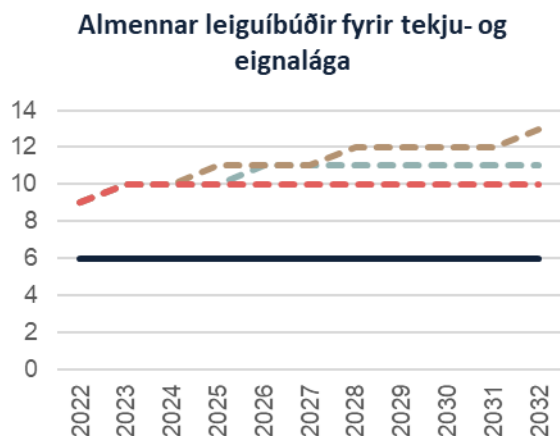
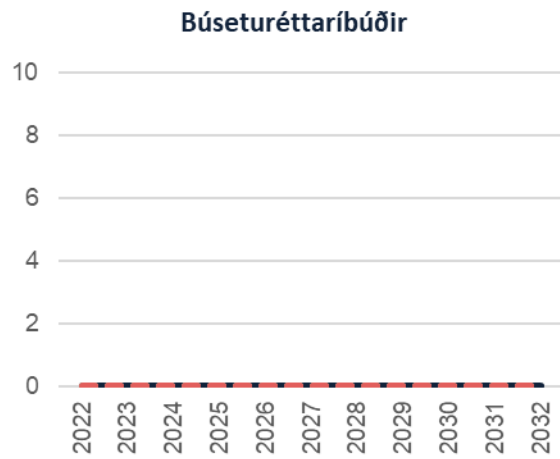
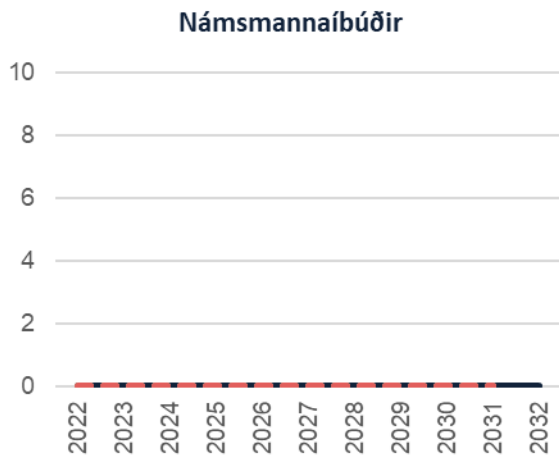
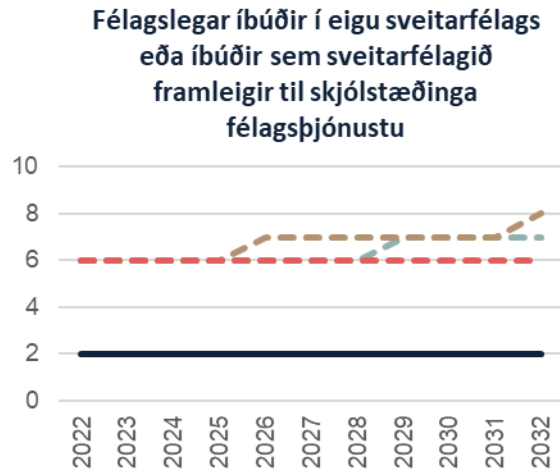
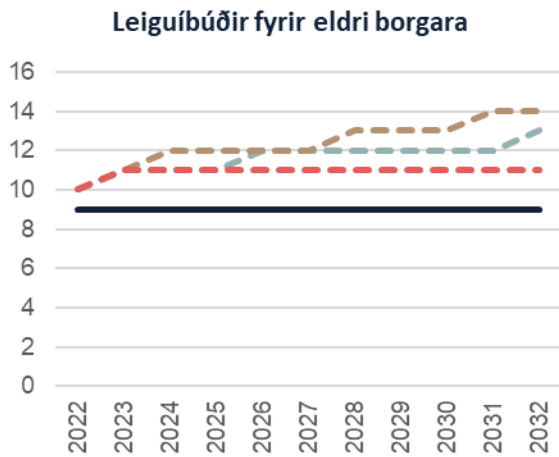
Búsetuform	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	9	2
Námsmannaíbúðir	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	6	4
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustunnar	2	4

Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2032. Umframbörf tekur tillit 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 umframbörf 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.

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Núverandi rými	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-5	-14
	Áætluð þörf	10	11	12	12	12	12	13	13	13	14	14
	Núverandi rými	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-13
	Áætluð þörf	10	11	11	11	12	12	12	12	12	12	13
	Núverandi rými	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-11
	Áætluð þörf	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Námsmannaíbúðir	Núverandi rými	0	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	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	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	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	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	0
	Áætluð þörf	0	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	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-8
	Áætluð þörf	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	8
	Núverandi rými	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-7
	Áætluð þörf	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7
	Núverandi rými	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-6
	Áætluð þörf	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Búseturéttaríbúðir	Núverandi rými	0	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	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	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	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	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	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Núverandi rými	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-13
	Áætluð þörf	9	10	10	11	11	11	12	12	12	12	13
	Núverandi rými	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-11
	Áætluð þörf	9	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11
	Núverandi rými	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-10
	Áætluð þörf	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Sértæk búsetuúrræði	Núverandi rými	0	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	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	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	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	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	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

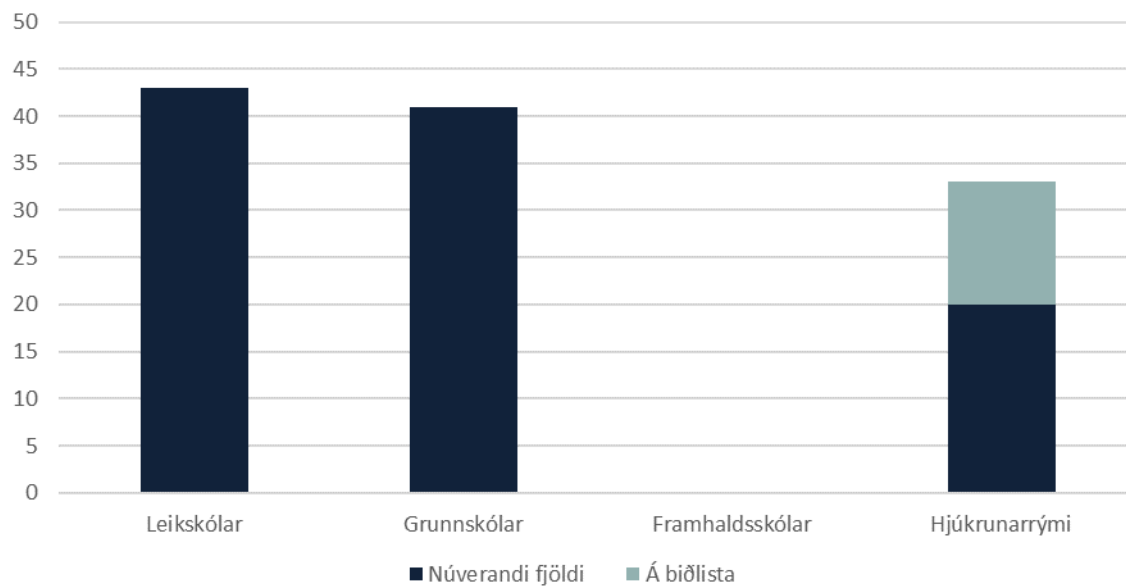


— Núverandi rými - - - Áætluð þörf - Miðspá
- - - Áætluð þörf - Háspá - - - Áætluð þörf - Lágspá

Þjónusta og innviðir

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

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leikskólar	43	0
Grunnskólar	41	0
Framhaldsskólar	0	0
Hjúkrunarrými	20	13



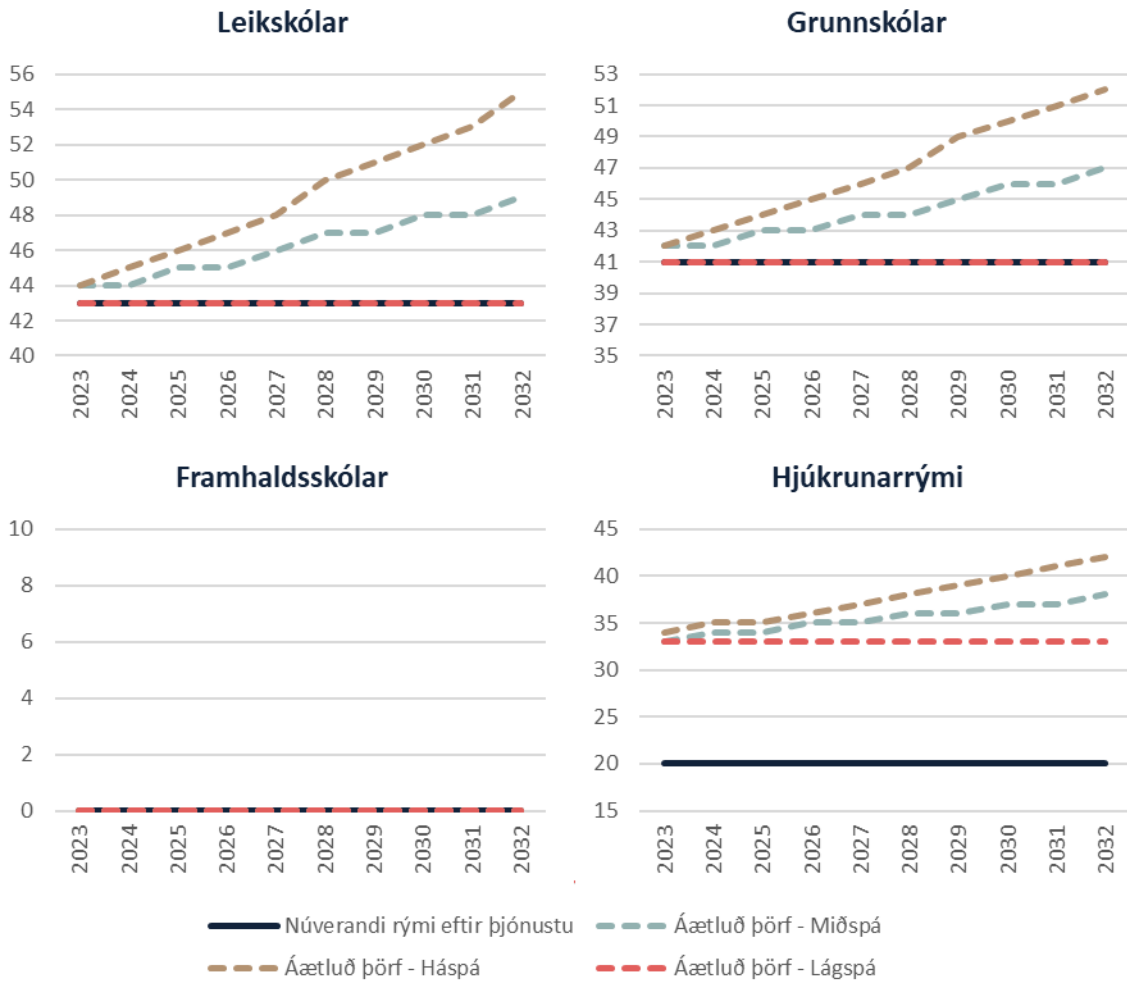
Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu

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	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	
	Háspá	Mismunur á þörf og núverandi rými	-1	-2	-3	-4	-5	-7	-8	-9	-10	-12
		Áætluð þörf	44	45	46	47	48	50	51	52	53	55
	Miðspá	Núverandi rými	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
		Mismunur á þörf og núverandi rými	-1	-1	-2	-2	-3	-4	-4	-5	-5	-6
		Áætluð þörf	44	44	45	45	46	47	47	48	48	49
	Lágspá	Núverandi rými	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
		Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Áætluð þörf	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
Grunn- skólar	Núverandi rými	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	
	Háspá	Mismunur á þörf og núverandi rými	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-10	-11
		Áætluð þörf	42	43	44	45	46	47	49	50	51	52
	Miðspá	Núverandi rými	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
		Mismunur á þörf og núverandi rými	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-5	-5	-6
		Áætluð þörf	42	42	43	43	44	44	45	46	46	47
	Lágspá	Núverandi rými	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
		Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Áætluð þörf	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
Framhalds- skólar	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	
		Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Miðspá	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		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
	Lágspá	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		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	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	Háspá	Mismunur á þörf og núverandi rými	-14	-15	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22
		Áætluð þörf	34	35	35	36	37	38	39	40	41	42
	Miðspá	Núverandi rými	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
		Mismunur á þörf og núverandi rými	-13	-14	-14	-15	-15	-16	-16	-17	-17	-18
		Áætluð þörf	33	34	34	35	35	36	36	37	37	38
	Lágspá	Núverandi rými	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
		Mismunur á þörf og núverandi rými	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13
		Áætluð þörf	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33

Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu



Lóðir og skipulag

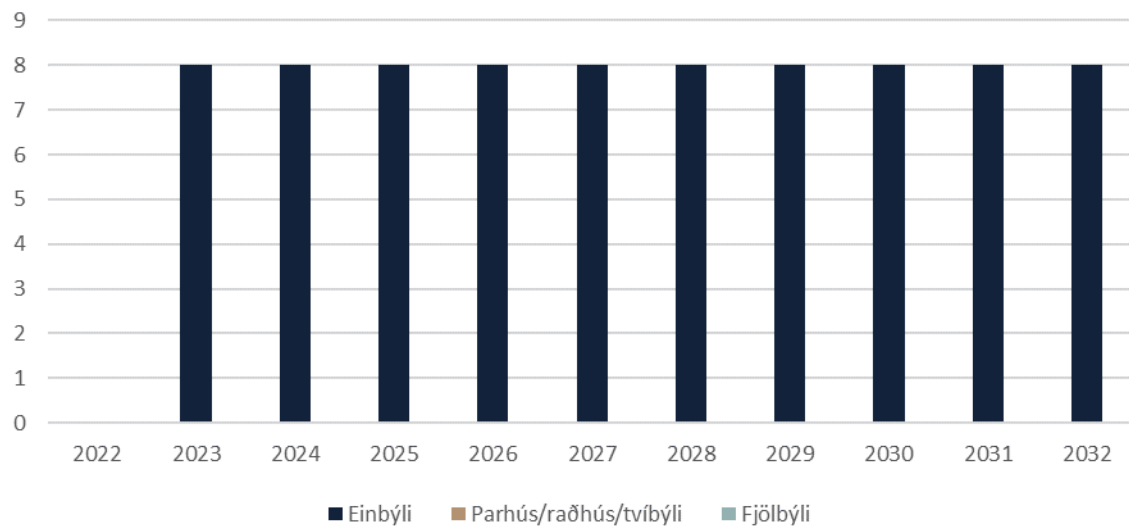
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

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 2032.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Parhús/raðhús/tvíbýli		Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Samtals			0	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8

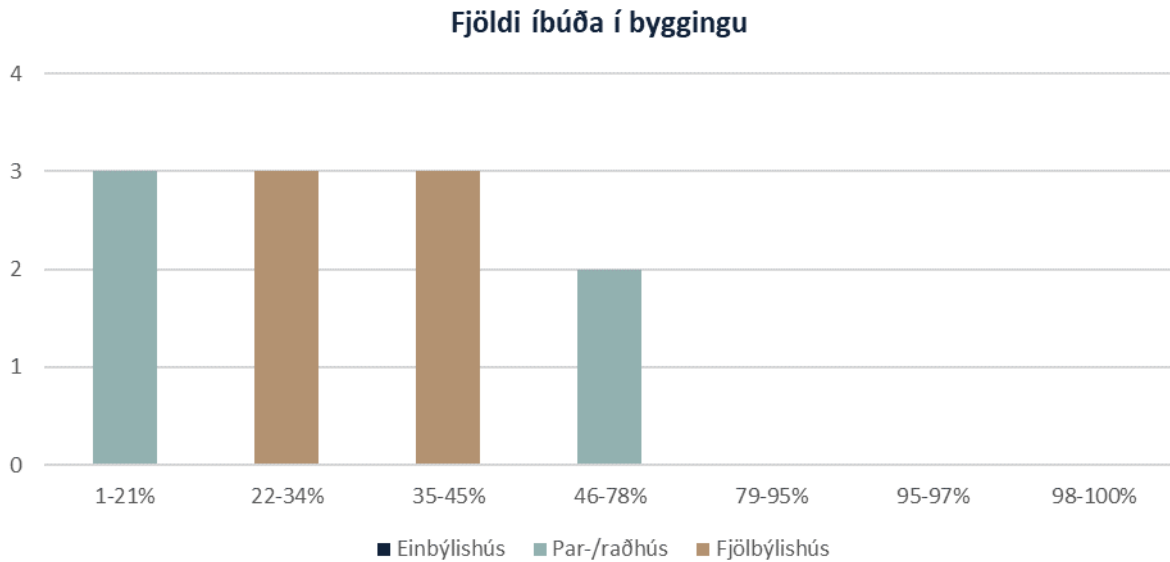
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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 prósentubíl sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par-/raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%		3		3
22-34%			3	3
35-45%			3	3
46-78%		2		2
79-95%				0
95-97%				0
98-100%				0
Samtals	0	5	6	11

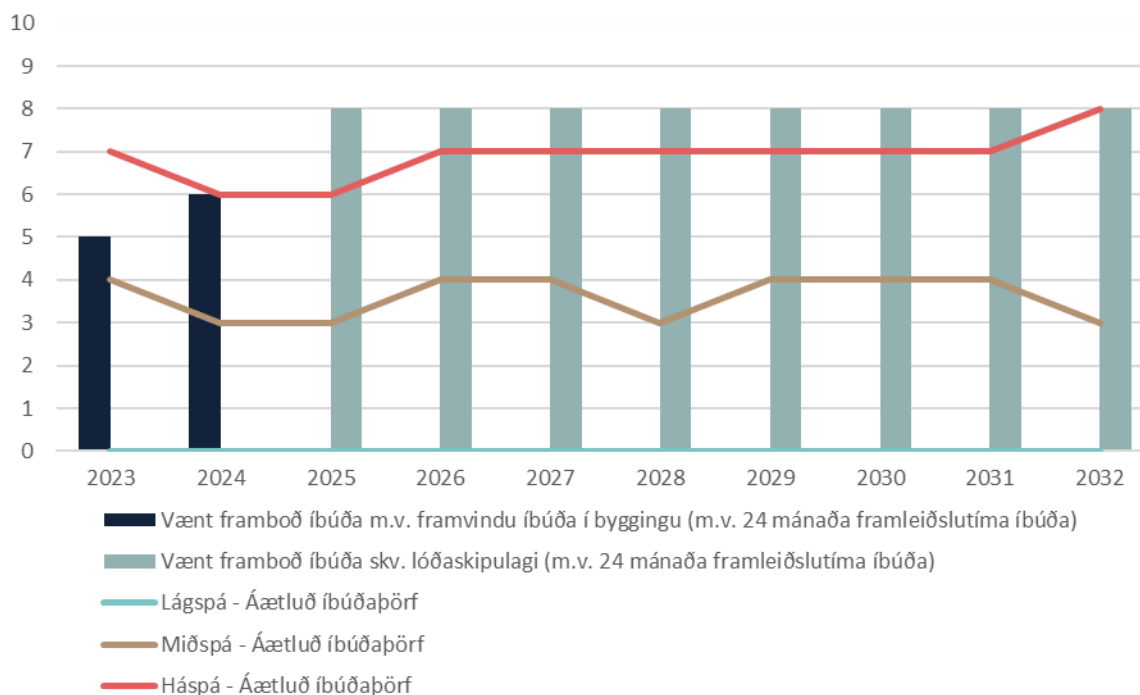


Samanburður

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	7	6	6	7	7	7	7	7	7	8
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	6								
Háspá Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	8	8	8	8	8	8	8	8
Árleg íbúðapörf	2	0	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0
Uppsöfnuð íbúðapörf	2	2	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-6
Áætluð íbúðapörf	4	3	3	4	4	3	4	4	4	3
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	6								
Miðspá Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	8	8	8	8	8	8	8	8
Árleg íbúðapörf	-1	-3	-5	-4	-4	-5	-4	-4	-4	-5
Uppsöfnuð íbúðapörf	4	1	-4	-8	-12	-17	-21	-25	-29	-34
Áætluð íbúðapörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	6								
Lágspá Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	8	8	8	8	8	8	8	8
Árleg íbúðapörf	-5	-6	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
Uppsöfnuð íbúðapörf	-5	-11	-19	-27	-35	-43	-51	-59	-67	-75

Samanburður



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

17

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