

Húsnæðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer: 5508
Áætlunarsvæði: Húnaþing vestra
Kennitala: 5405982829
Landshluti: Norðvesturland
Heimilisfang: Hvammstangabraut 5



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	20
Viðauki	21

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 60 ↑4,8%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 120 ↑9,5%	Íbúðir í byggingu (2025) 13	Íbúðir í byggingu (2026) 10 ↓23,1%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 44 ↑7,3%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 73 ↑12,1%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 54	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 148

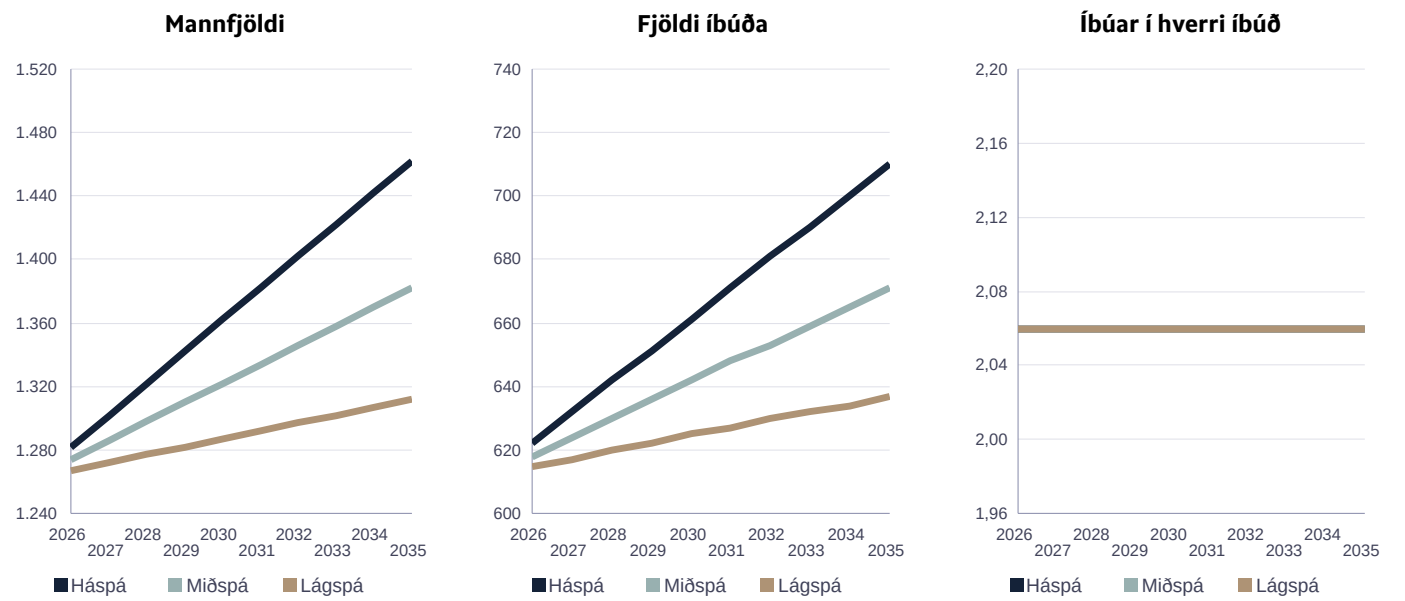
Spá um þróun mannfjölda

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Síðustu ár hefur íbúum í Húnaþingi vestra fjölgað jafnt og þétt. Allt bendir til þess að svo verði áfram, næg atvinna er í sveitarfélaginu og erfitt er að fá fólkl til starfa m.a. vegna skorts á húsnæði. Frá síðustu áætlun hefur fjölgunin verið í takt við lágspá. Uppsöfnuð íbúðapörf er nokkur umfram það sem áætlunin sýnir fram á, gera má ráð fyrir að sú þörf sé um 5 íbúðir. Fyrirhugð uppbygging í atvinnulífi er all nokkur sem nauðsynlegt er að undirbúa með auknu framboði á húsnæði.

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	1.282	1.302	1.322	1.342	1.362	1.382	1.402	1.422	1.442	1.462
	Mannfjöldabreyting %	1,58	1,56	1,54	1,51	1,49	1,47	1,45	1,43	1,41	1,39
	Fjöldi íbúða	622	632	642	651	661	671	681	690	700	710
	Íbúðafjöldi breyting %	1,47	1,61	1,58	1,40	1,54	1,51	1,49	1,32	1,45	1,43
	Íbúar í hverri íbúð	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06
Miðspá	Mannfjöldi	1.274	1.286	1.298	1.310	1.322	1.334	1.346	1.358	1.370	1.382
	Mannfjöldabreyting %	0,95	0,94	0,93	0,92	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,88
	Fjöldi íbúða	618	624	630	636	642	648	653	659	665	671
	Íbúðafjöldi breyting %	0,82	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,77	0,92	0,91	0,90
	Íbúar í hverri íbúð	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06
Lágspá	Mannfjöldi	1.267	1.272	1.277	1.282	1.287	1.292	1.297	1.302	1.307	1.312
	Mannfjöldabreyting %	0,40	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,38	0,38
	Fjöldi íbúða	615	617	620	622	625	627	630	632	634	637
	Íbúðafjöldi breyting %	0,33	0,33	0,49	0,32	0,48	0,32	0,48	0,32	0,32	0,47
	Íbúar í hverri íbúð	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06



Lýsing á atvinnuástandi

Hvammstangi er þjónustukjarni Húnaþings vestra. Helstu atvinnuvegir í sveitarfélaginu eru landbúnaður og þjónusta. Ferðaþjónusta hefur vaxið síðustu árin með margvíslegum afleiddum störfum sem skapar fjölbreyttara atvinnulíf og laðar að fleira fólk. Fjöldi lítilla fyrirtækja í þjónustu og iðnaði er hlutfallslega mikill miðað við íbúafjölda og eru Húnaþingi vestra mikilvæg. Fáir vinnustaðir telja fleiri en 20 manns ef sveitarfélagið sjálft og stofnanir þess eru undanskildar.

Fjölbreytt atvinnulíf stuðlar að jákvæðri íbúapróun. Á Hvammstanga er m.a. sláturhús, verslanir, ýmskonar iðnaður og verktakastarfsemi, heilsugæslustöð, hjúkrunarheimili og síðast en ekki síst er Fæðingarorlofssjóður staðsettur á Hvammstanga. Mikið er af sjálfstætt starfandi verktökum í sveitarfélaginu enda ýmskonar þjónusta stór þáttur í atvinnustarfsemi á svæðinu. Á Hvammstanga er rekin útgerð ásamt því að rækjuvinnsla er rekin hluta úr ári.

Ferðaþjónusta hefur eflst mikið í sveitarfélaginu enda eru þar nokkrar náttúruperlur sem hafa mikið aðdráttarafl. Má þar nefna selaskoðun á Vatnsnesi og ferðamannastaðina Borgarvirki, Hvítserk og Kolugljúfur. Fjölbreytt gistirými er að finna í sveitarfélaginu og hægt er að taka á móti stórum sem smáum hópum. Fyrirséð er fjölgun gistirýma á komandi árum með uppbyggingu sem þegar er hafin og einnig má gera ráð fyrir að fyrirhuguð uppbygging Vatnsnesvegar muni leiða til aukins fjölda ferðamanna á svæðinu. Stærsta hótél landshlutans er í Húnaþingi vestra.

Sveitarfélagið hefur lokið ljósleiðaravæðingu í dreifbýli og hefur um 95% íbúa á Hvammstanga aðgengi að ljósleiðara. Gerður hefur verið samningur við Mílu um að ljúka þeim tengingum sem eftir standa í þéttbýli eigi síðar en 2026. Háhraðanettengingar gefa tækifæri til uppbyggingar á fjölbreyttri atvinnustarfsemi.

Miklar framkvæmdir hafa verið við uppbyggingu hitaveitu á síðustu árum víða um sveitarfélagið. Rekur sveitarfélagið þrjár veitur, á Laugarbakka, Reykjum í Hrútafirði og Borðeyri. Þessi auðlind skapar tækifæri til aukinnar fjölbreytni í atvinnulífi. Á verkefnaáætlun Landsnets er gert ráð fyrir aðveitustöð við Laugarbakka sem eykur bæði afhendingargetu og -öryggi á svæðinu sem mun gera það ákjósanlegan kost fyrir uppbyggingu ýmisskonar atvinnustarfsemi.

Unnið er að nokkrum spennandi verkefnum sem vonir eru til að skapi störf á svæðinu og má segja að slík verkefni í vinnslu hafi ekki verið eins mörg um áratuga skeið. Á næstu fimm árum munu þau verkefni skila tugum starfa inn á svæðið ef allt gengur eftir.

Skortur er á íbúðarhúsnæði í Húnaþingi vestra og hefur það m.a. áhrif á ráðningu utanaðkomandi starfsfólks, atvinnuuppbyggingu og þróun samfélagsins.

Skristofusetrið Útibúið sem stofnað var fyrir nokkrum árum á Hvammstanga er nú þéttsetið.

Mikilvægt að bregðast við uppsafnaðri þörf og framtíðarþörf í tengslum við fyrirhugaða atvinnuuppbyggingu samkvæmt húsnæðisáætluninni og byggt verði áfram t.d. í samstarfi við leigufélög, húsnæðissjálfsseignastofnanir og/eða verktaka.

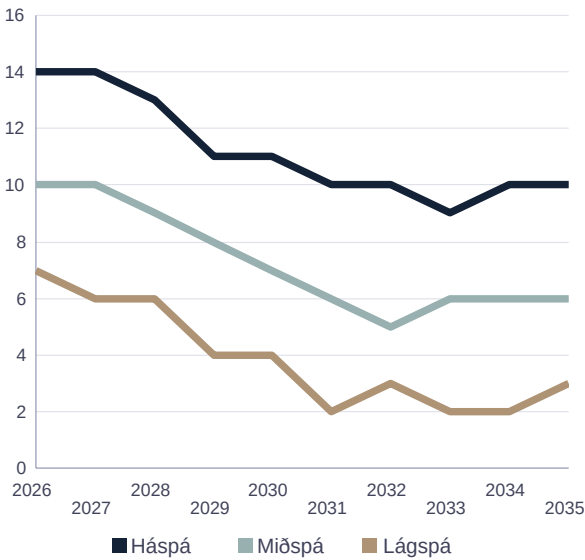
SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

[illegible]

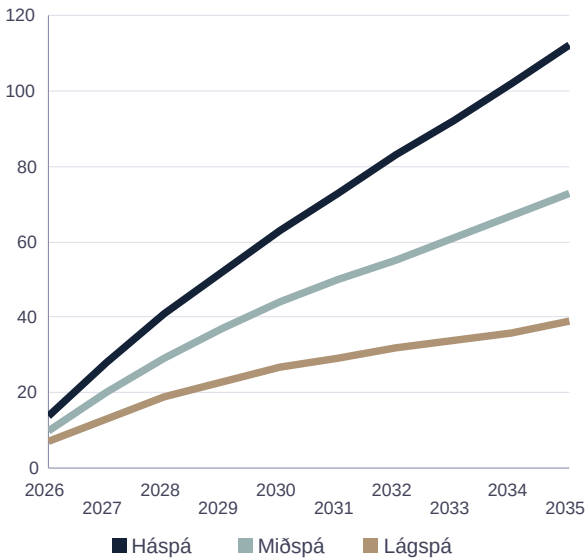
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	5	4	3	2	1	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	9	10	10	9	10	10	10	9	10	10
	Samtals íbúðaðþörf	14	14	13	11	11	10	10	9	10	10
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	14	28	41	52	63	73	83	92	102	112
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	5	4	3	2	1	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	5	6	6	6	6	6	5	6	6	6
	Samtals íbúðaðþörf	10	10	9	8	7	6	5	6	6	6
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	10	20	29	37	44	50	55	61	67	73
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	5	4	3	2	1	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	2	3	2	3	2	3	2	2	3
	Samtals íbúðaðþörf	7	6	6	4	4	2	3	2	2	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	7	13	19	23	27	29	32	34	36	39

Samtals íbúðaðþörf



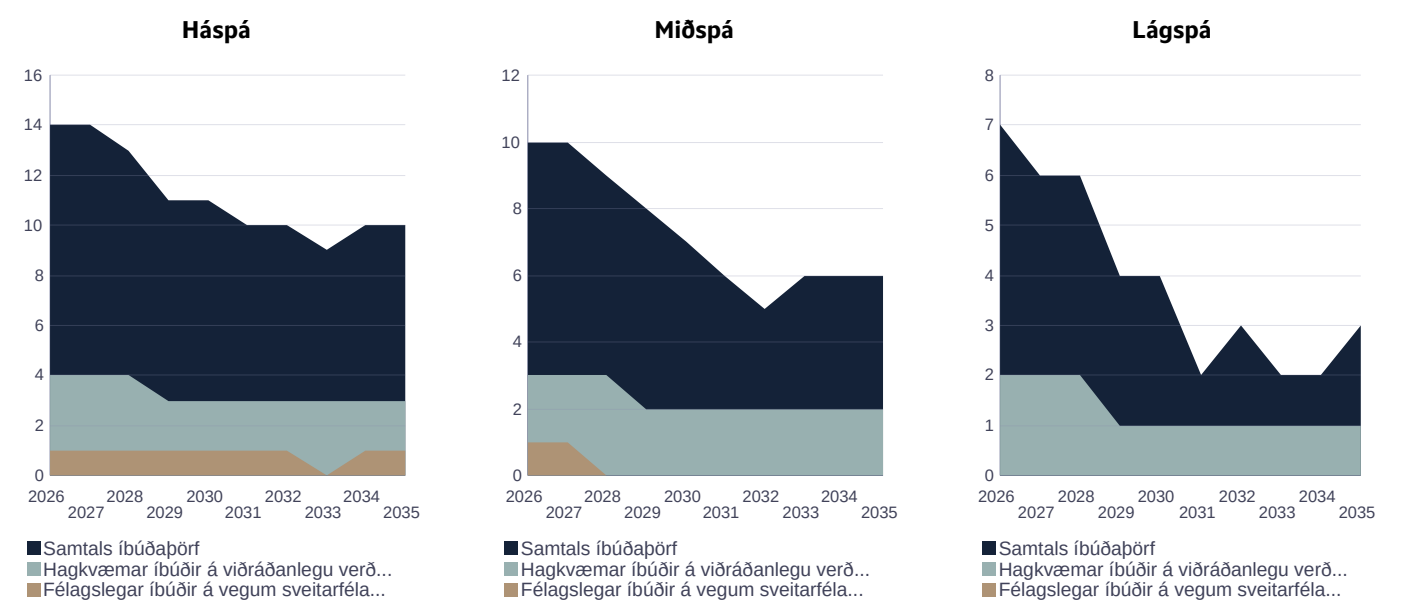
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



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 íbúðapörf	14	14	13	11	11	10	10	9	10	10
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðapörf	10	10	9	8	7	6	5	6	6	6
	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 %	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðapörf	7	6	6	4	4	2	3	2	2	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 %	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu

Uppsöfnuð húsnæðisþörf er í Húnaþingi vestra og kemur hún ekki fram í áætluninni. Gera má ráð fyrir að uppsöfnuð þörf sé 5 íbúðir umfram áætlunina. Brák íbúðafélag hefur nýverið tekið yfir 6 íbúða raðhús og er að byggja 8 íbúðir til viðbótar sem lokið verður um mitt ár 2026. Einnig eru áform uppi um að Bríet leigufélag taki yfir fleiri íbúðir í eigu sveitarfélagsins og byggi fleiri til samræmis við það. Þessu til viðbótar er í byggingu 5 íbúða raðhús sem selt verður á almennum markaði. Áformað er samstarf við leigufélög/verktaka um uppbýggingu íbúðarhúsnæðis fyrir eldri borgara til að mæta húsnæðisþörf þess hóps á sérstökum lífsgæðakjarna sem er í þróun.

Búsetuform

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

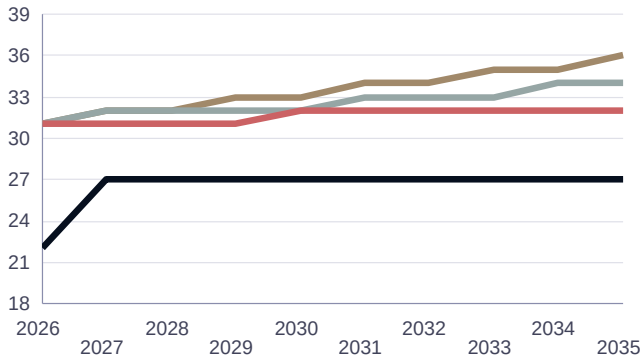
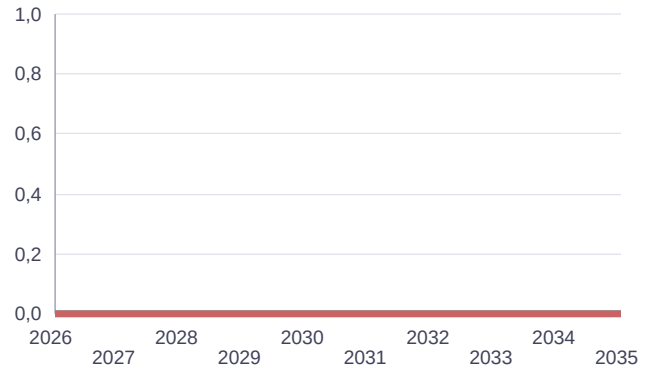
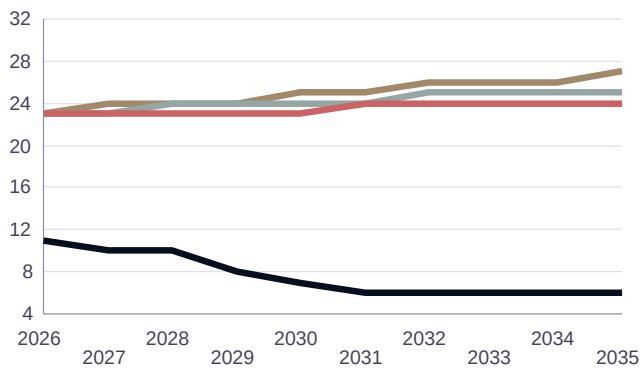
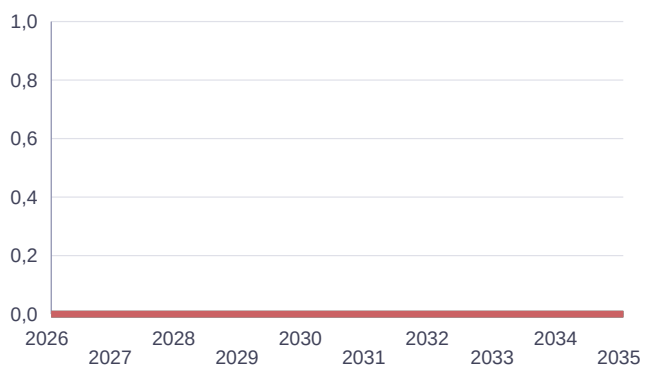
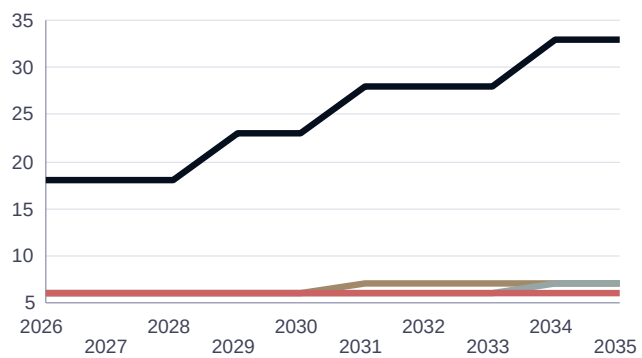
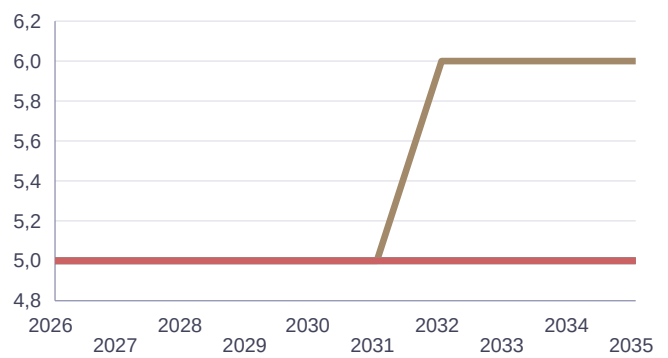
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	22	9
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	11	12
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	6	0
Sértæk búsetuúrræði	5	0

Áætluð þörf eftir búsetuformum

[illegible]

[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


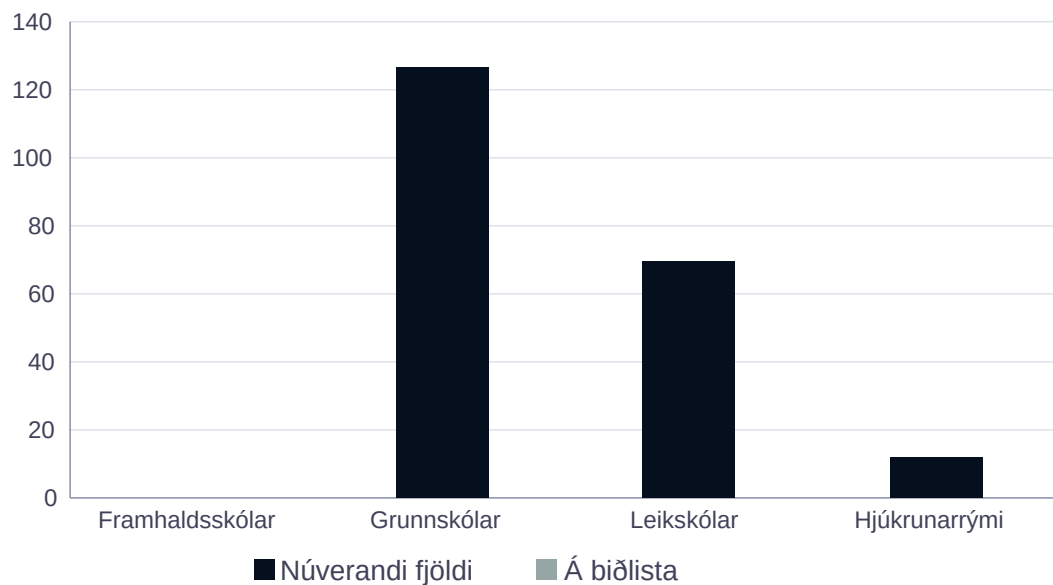
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	126	0
Leikskólar	69	0
Hjúkrunarrými	12	0

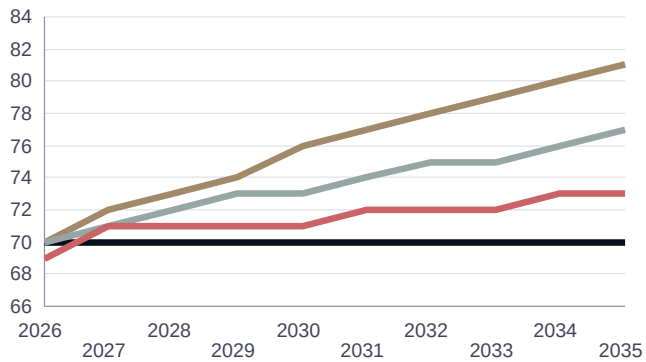


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

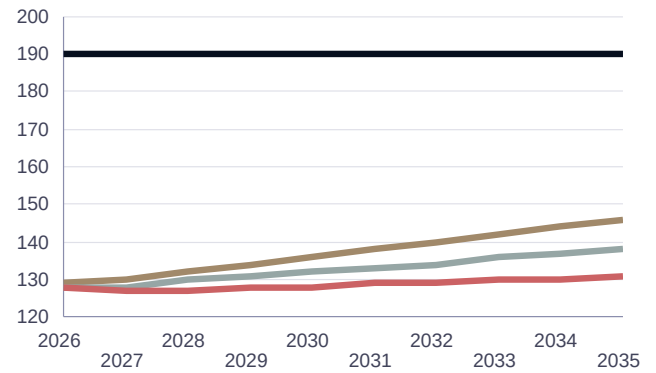
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

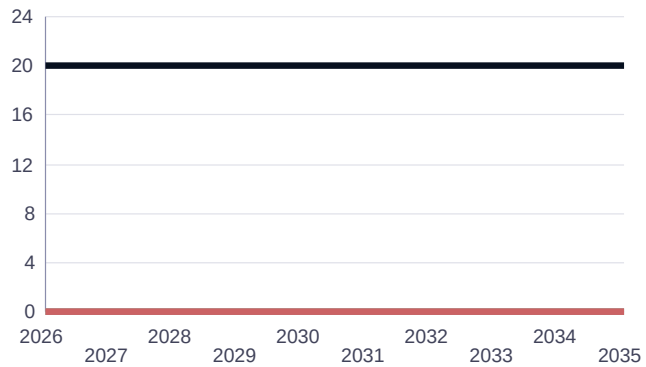
Leikskólar



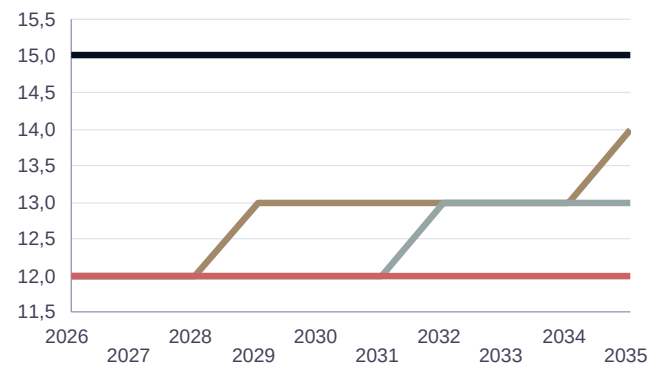
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

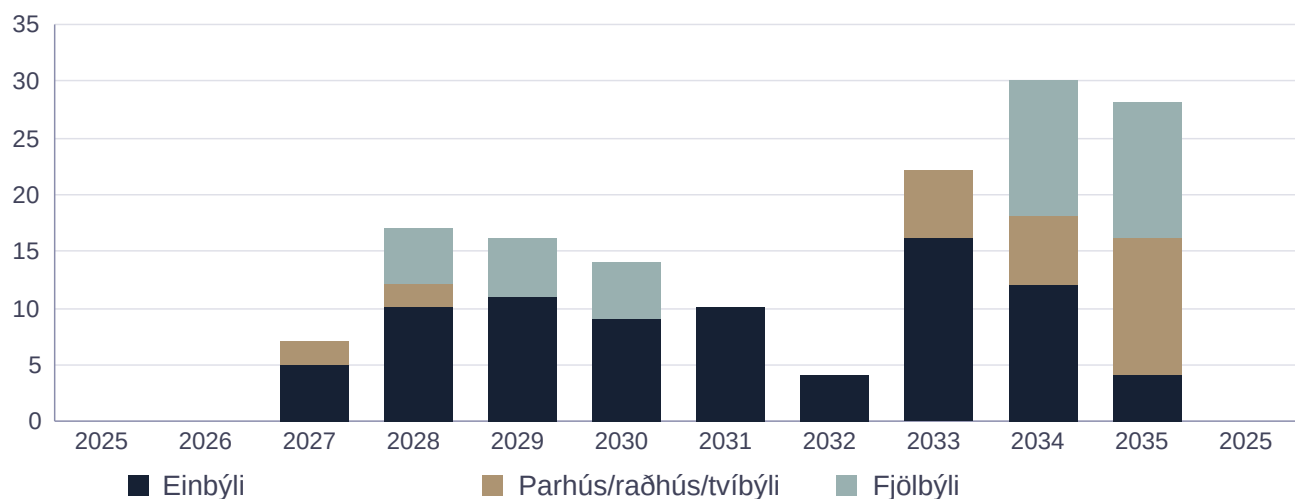
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Að eiga alltaf nægt framboð á lóðum hverju sinni sem mæta eftirspurn markaðarins um lóðir og lóðategundir. Lóðaframboð á Hvammstanga er stöðugt og virðist anna eftirspurn, en skoða þarf e.t.v. lóðaframboð Borðeyri og Laugarbakka. Aðalskipulag er nú í endurskoðun sem mun leiða til skipulags nýrra hverfa á Hvammstanga sem og viðbótar lóðum á Laugarbakka og Borðeyri til að mæta þörf um uppbyggingu íbúða. Með nýju aðalskipulagi og deiliskipulagsáætlunum í framhaldi í nýjum hverfum sem þar verða tilgreind mun lóðaframboð aukast. Gert er ráð fyrir að nýtt aðalskipulag taki gildi 2026/2027 og er gert ráð fyrir lóðaframboði í samræmi við áætlað magn lóða eftir að aðalskipulagið tekur gildi í húsnaðisáætluninni. Það framboð gæti átt eftir að breytast eftir því sem vinnu við aðalskipulag vindur fram.

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.

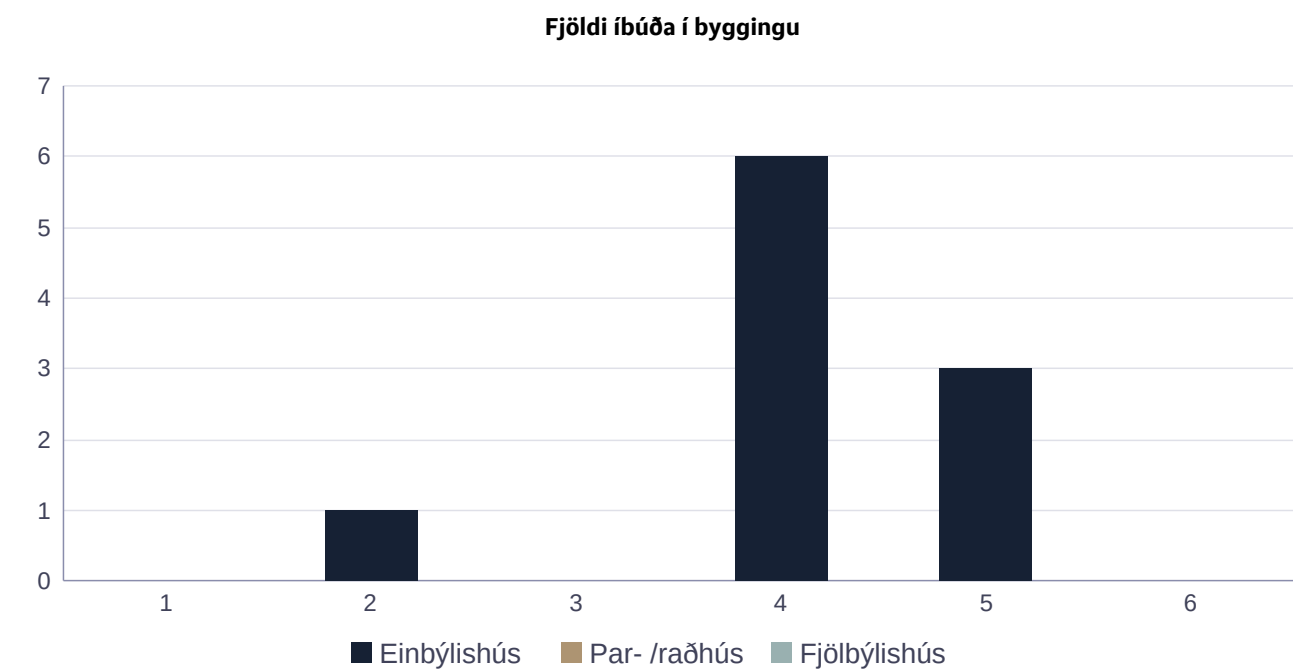
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Einbýli	LBK Teigagrund 7	Byggingarhæf lóð	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	HVT Norðurbraut	Samþykkt deiliskipulag	0	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	HVT Ártún	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	8	8	0	0	8	8	0
Einbýli	HVT Hjallavegur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0
Einbýli	HVT Bakkatún/Grundartún	Byggingarhæf lóð	0	0	0	2	0	0	1	0	0	0	0
Einbýli	Nýtt hverfi á aðalskipulagi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	4
Einbýli	HVT Sætún	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	8	4	4	0	0
Einbýli	HVT Lindarvegur	Byggingarhæf lóð	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Einbýli	HVT Höfðabraut smábýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Fjölbýli	HVT Norðurbraut 22A-C	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	5	5	5	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Nýtt hverfi á aðalskipulagi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	12
Fjölbýli	HVT Höfðabraut	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	LBK Gilsbakki 1-3	Byggingarhæf lóð	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Nýtt hverfi á aðalskipulagi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	12
Samtals			0	0	7	17	16	14	10	4	22	30	28

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				
2	1			1
3				
4	6			6
5	3			3
6				
Samtals	10	0	0	10



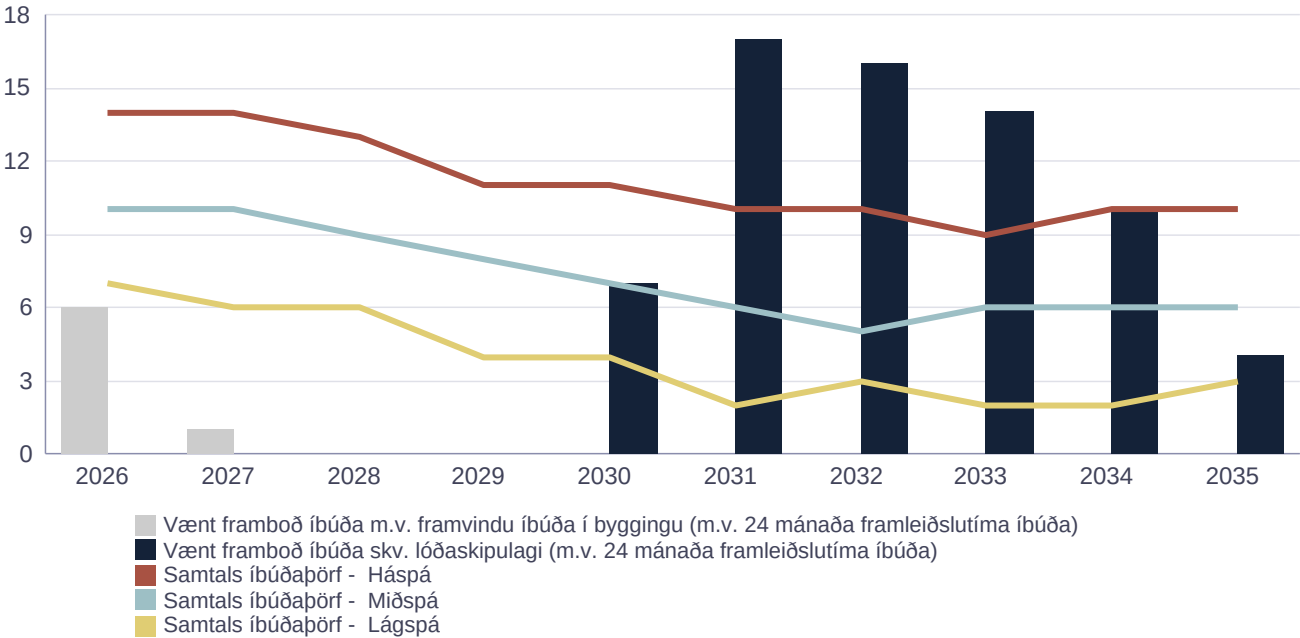
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	243.750
Byggingaréttargjald/lóðaverð	50.000
Gatnagerðargjald	8.293.712
Tengigjald vatnsveitu	528.000
Tengigjald hitaveitu	1.879.936
Tengigjald rafveitu	787.488
Tengigjald fráveitu	528.000
Opinber gjöld samtals	12.310.886
Opinber gjöld pr. m ²	32.794

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	14	14	13	11	11	10	10	9	10	10
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	0	7	17	16	14	10	4
	Árleg þörf	8	13	13	11	4	-7	-6	-5	0	6
	Uppsöfnuð þörf	8	21	34	45	49	42	36	31	31	37
Miðspá	Samtals íbúðapörf	10	10	9	8	7	6	5	6	6	6
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	0	7	17	16	14	10	4
	Árleg þörf	4	9	9	8	0	-11	-11	-8	-4	2
	Uppsöfnuð þörf	4	13	22	30	30	19	8	0	-4	-2
Lágspá	Samtals íbúðapörf	7	6	6	4	4	2	3	2	2	3
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	0	7	17	16	14	10	4
	Árleg þörf	1	5	6	4	-3	-15	-13	-12	-8	-1
	Uppsöfnuð þörf	1	6	12	16	13	-2	-15	-27	-35	-36

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

41

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?

Já