

## Húsnæðisáætlun 2025

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



## 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 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) <b>74</b> ↑5,9%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>150</b> ↑11,9%	Íbúðir í byggingu (september 2023) <b>5</b>	Íbúðir í byggingu (september 2024) <b>5</b>
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>45</b> ↑3,5%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>81</b> ↑6,3%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>111</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>183</b>

## Mannfjöldaspá

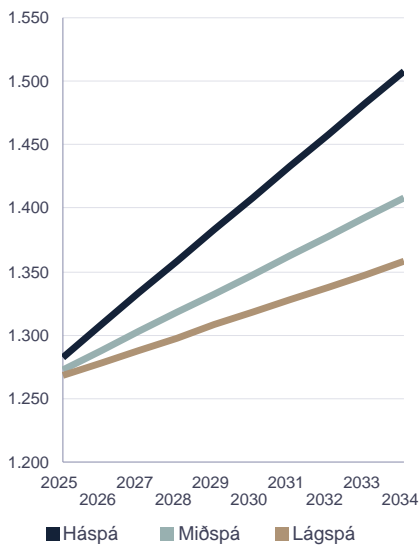
### Forsendur fyrir mannfjöldaspá

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 fólk 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 4-6 íbúðir.

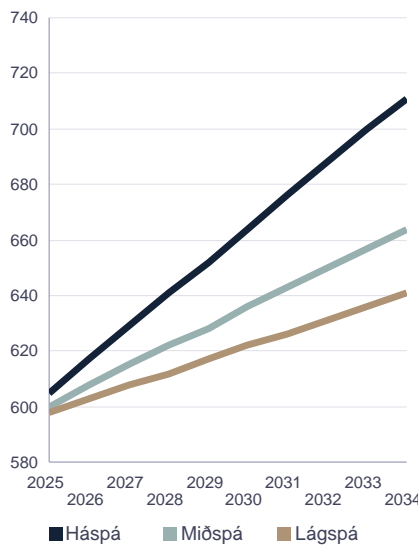
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	1.283	1.308	1.333	1.358	1.383	1.408	1.433	1.458	1.483	1.508
	Mannfjöldabreyting %	1,99	1,95	1,91	1,88	1,84	1,81	1,78	1,74	1,71	1,69
	Fjöldi íbúða	605	617	629	641	652	664	676	688	700	711
	Íbúðafjöldi breyting %	2,02	1,98	1,94	1,91	1,72	1,84	1,81	1,78	1,74	1,57
	Íbúar í hverri íbúð	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12
<b>Miðspá</b>	Mannfjöldi	1.273	1.288	1.303	1.318	1.332	1.348	1.363	1.378	1.393	1.408
	Mannfjöldabreyting %	1,19	1,18	1,16	1,15	1,06	1,20	1,11	1,10	1,09	1,08
	Fjöldi íbúða	600	608	615	622	628	636	643	650	657	664
	Íbúðafjöldi breyting %	1,18	1,33	1,15	1,14	0,96	1,27	1,10	1,09	1,08	1,07
	Íbúar í hverri íbúð	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	1.268	1.278	1.288	1.298	1.308	1.318	1.328	1.338	1.348	1.358
	Mannfjöldabreyting %	0,79	0,79	0,78	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,75	0,74
	Fjöldi íbúða	598	603	608	612	617	622	626	631	636	641
	Íbúðafjöldi breyting %	0,84	0,84	0,83	0,66	0,82	0,81	0,64	0,80	0,79	0,79
	Íbúar í hverri íbúð	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12

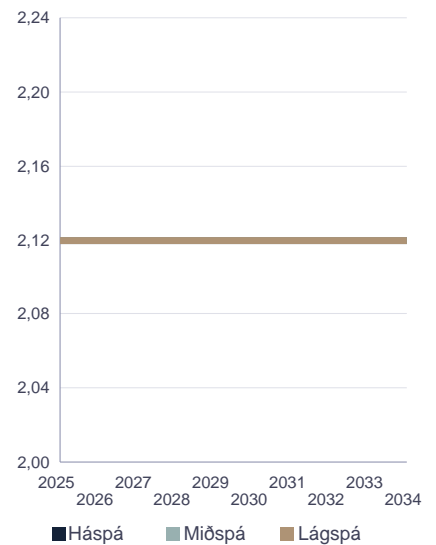
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



## 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 er Húnaþingi vestra mikilvægur. 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, ýmiskonar iðnaður og verktakastarfsemi, heilsugæslustöð, hjúkrunarheimili og síðast en ekki síst er Fæðingarorlofssjóður staðsettur á Hvammstanga. Mikið er af sjálfstætt starfandi verktökum í sveitarfélaginu enda ýmiskonar 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 má þar nefna selaskoðun á Vatnsnesi og ferðamannastaðina Borgarvirki, Hvítserk og Kolugljúfur sem hafa mikið aðdráttarafl. Fjölbreytt gistirými er að finna í sveitarfélaginu og hægt er að taka á móti stórum sem smáum hópum. Stærsta hótél landshlutans er í Húnaþingi vestra.

Sveitarfélagið hefur lokið ljósleiðaravæðingu í dreifbýli og hefur um 80% íbúa á Hvammstanga aðgengi að ljósleiðara. Gerður hefur verið samningur við Mílu um að ljúka ljósleiðaravæðingunni í þéttbýli eigi síðar en 2026. Háhraðanettengingar gefa tækifæri til uppbyggingar á fjölbreyttri atvinnustarfsemi.

Miklar framkvæmdir hafa verið í 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.

Unnið er að nokkrum spennandi verkefnum sem vonir eru til að skapi störf á svæðinu.

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

Nýverið var tekið í notkun skrifstofusetur á Hvammstanga þa sem tækfæri er til að koma upp fjarvinnslustöðvum og hafa þegar leigst út þar nokkur rými.

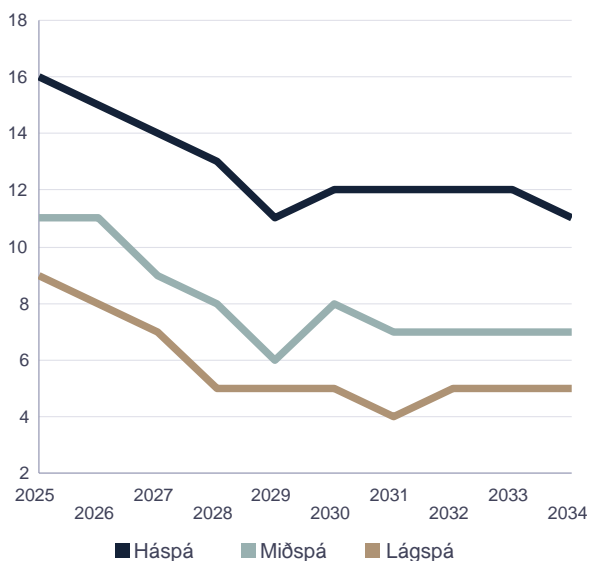
Mikilvægt að bregðast við uppsafnaðri þörf og framtíðarþörf samkvæmt húsnæðisáætluninni og byggt verði áfram t.d. í samstarfi við leigufélög, húsnæðissjálfsseignastofnanir eða verktaka.



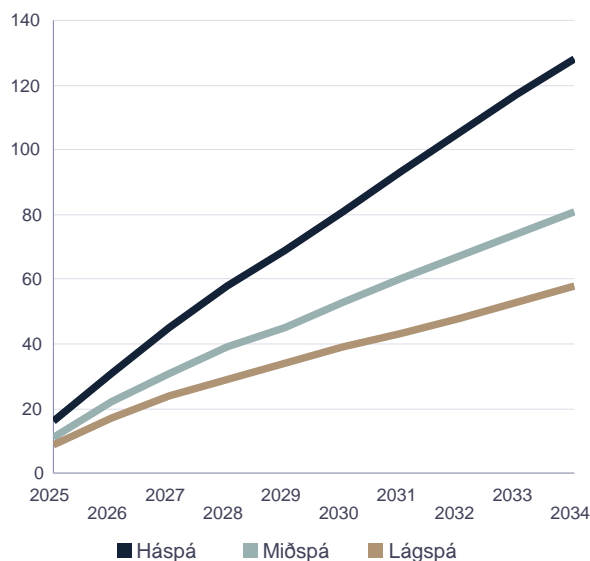
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	4	3	2	1	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	12	12	12	12	11	12	12	12	12	11
	Samtals íbúðaðþörf	16	15	14	13	11	12	12	12	12	11
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	16	31	45	58	69	81	93	105	117	128
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	4	3	2	1	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	7	8	7	7	6	8	7	7	7	7
	Samtals íbúðaðþörf	11	11	9	8	6	8	7	7	7	7
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	11	22	31	39	45	53	60	67	74	81
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	4	3	2	1	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	5	5	5	4	5	5	4	5	5	5
	Samtals íbúðaðþörf	9	8	7	5	5	5	4	5	5	5
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	9	17	24	29	34	39	43	48	53	58

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

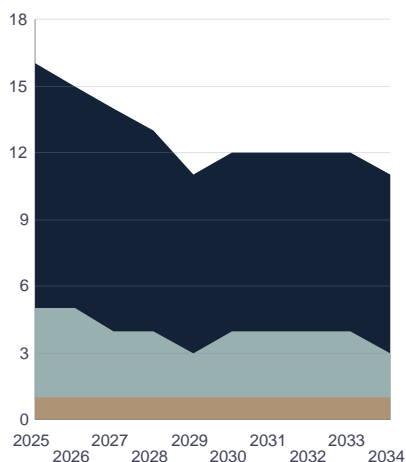


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

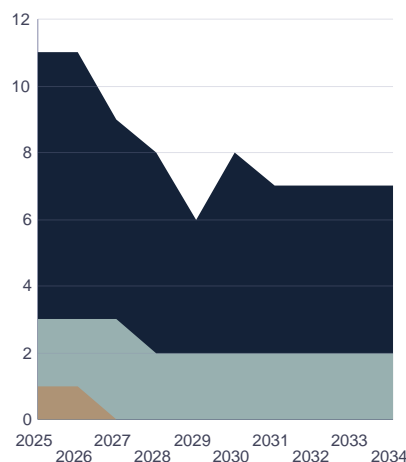
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	16	15	14	13	11	12	12	12	12	11
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	5	4	4	3	4	4	4	4	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	11	11	9	8	6	8	7	7	7	7
	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										
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	9	8	7	5	5	5	4	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 %	3	2	2	2	2	2	1	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

**Háspá**



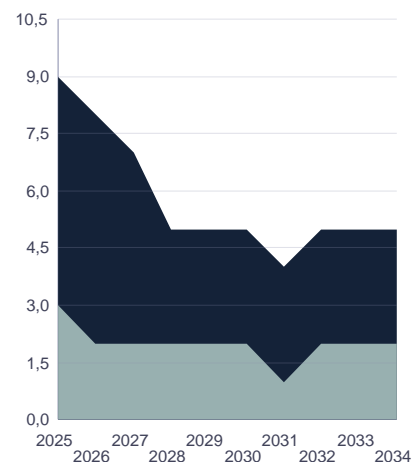
■ Samtals íbúðaþörf  
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

**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

Uppsöfnuð húsnæðisþörf er í Húnaþingi vestra og kemur hún ekki fram í áætluninni. Gera má ráð fyrir að uppsöfnuð þörf sé 6 íbúðir umfram áætlunina. Bríet leigufélag hefur skuldbundið sig til að byggja 2 íbúðir á árinu 2025. Brák íbúðafélag hefur nýverið tekið yfir 6 íbúða raðhús. Einnig eru áform uppi um að Bríet leigufélag taki yfir fleiri íbúðir í eigu sveitarfélagsins og byggi fleiri til samræmis við það. Einnig er stefnt á uppbyggingu 8 íbúða í samvinnu við Bjarg íbúðafélag á árinu 2025. Þessu til viðbótar hefur verktaki fengið úthlutaðri lóð fyrir 5 íbúða raðhús sem selt verður á almennum markaði. Áformað er samstarf við leigufélög/verktaka um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis fyrir eldri borgara til að mæta húsnæðisþörf þess hóps.



## Búsetuform

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

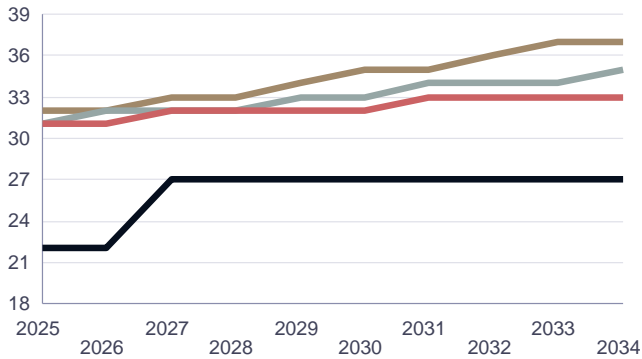
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	22	9
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	12	12
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	6	0
Sértæk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



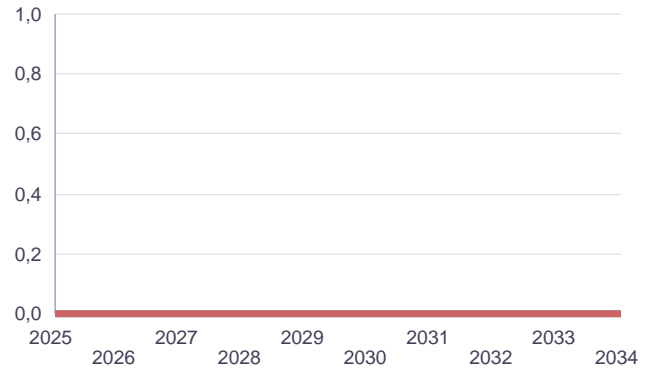


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

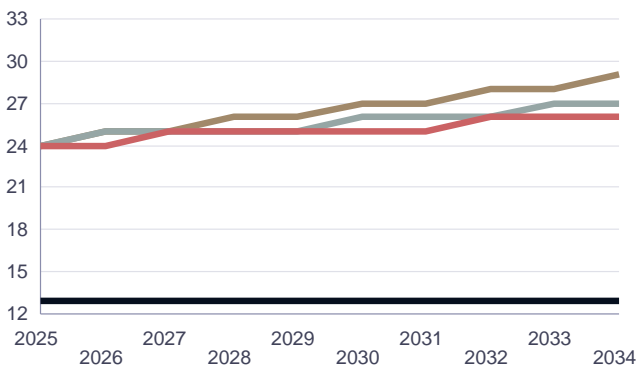
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



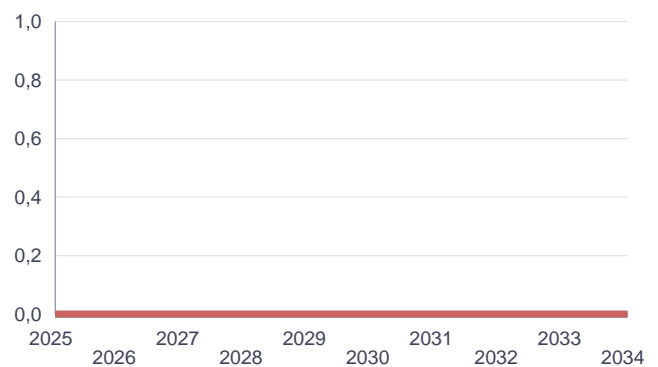
### Námsmannaíbúðir



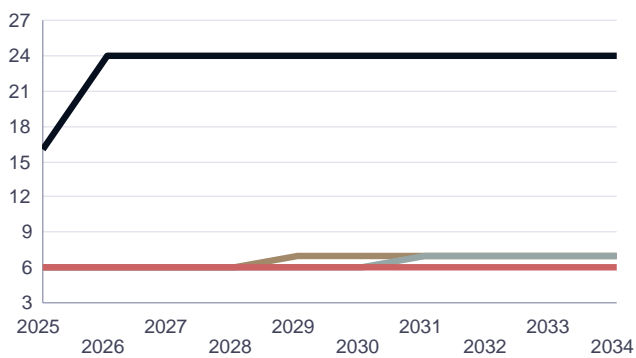
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



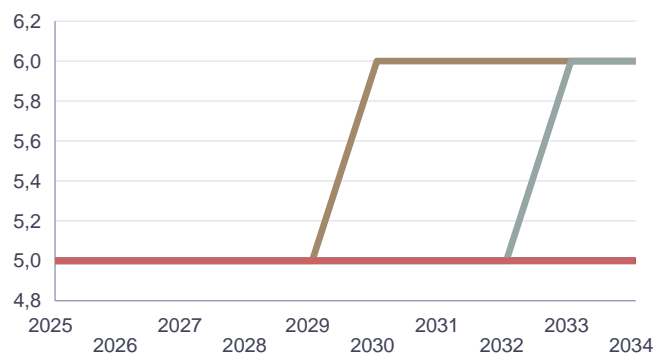
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



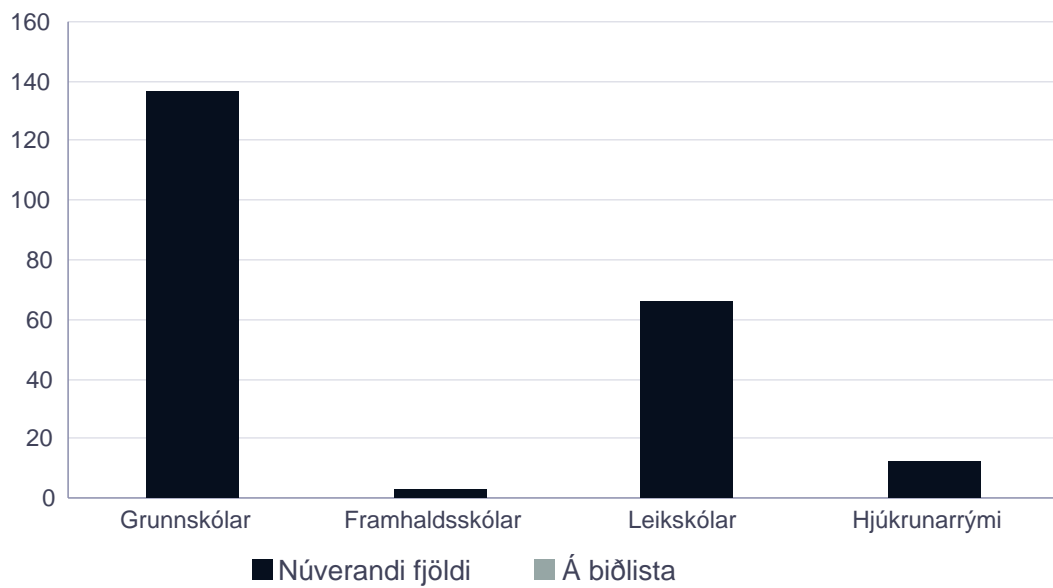
■ Núverandi rými eftir búsetuformum  
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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.

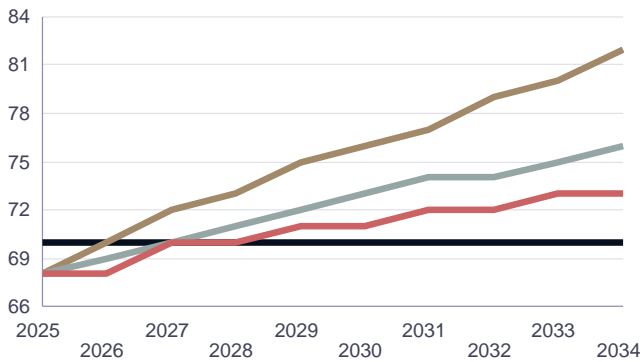
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	136	0
Framhaldsskólar	3	0
Leikskólar	66	0
Hjúkrunarrými	12	0



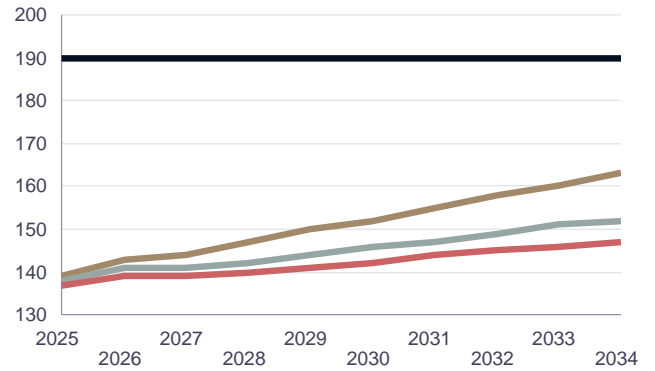


## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

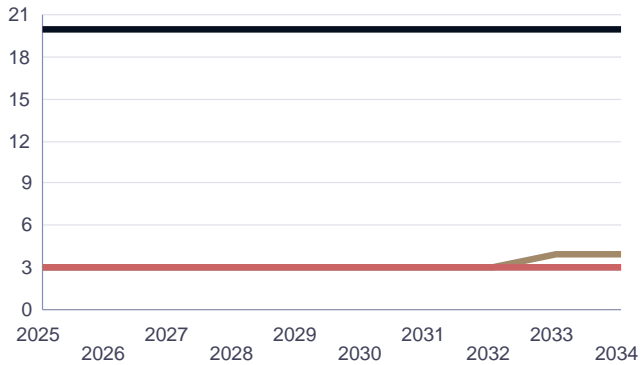
Leikskólar



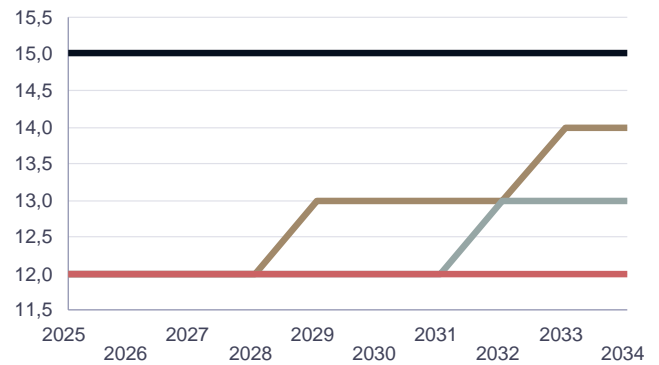
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



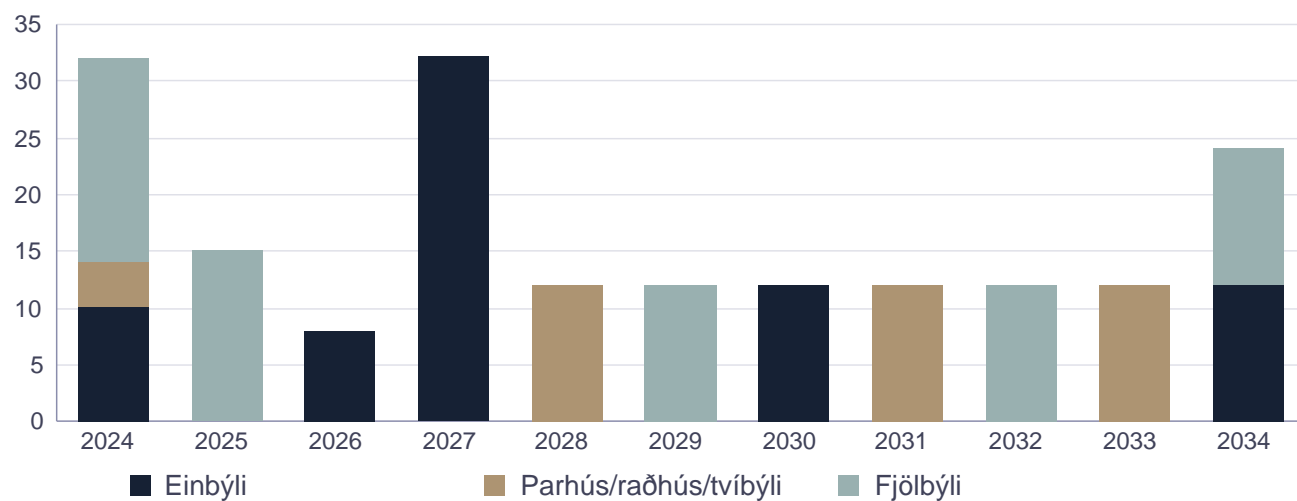
Núverandi rými eftir þjónustu  
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Hásþá  
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá





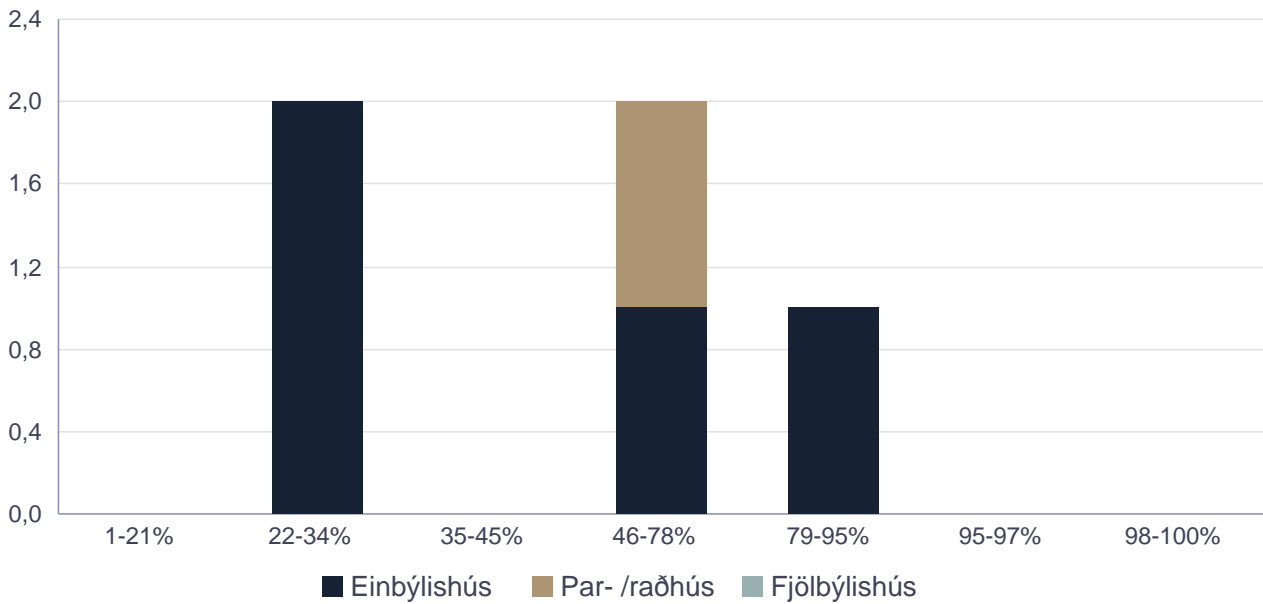
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%				
22-34%	2			2
35-45%				
46-78%	1	1		2
79-95%	1			1
95-97%				
98-100%				
<b>Samtals</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

Fjöldi íbúða í byggingu



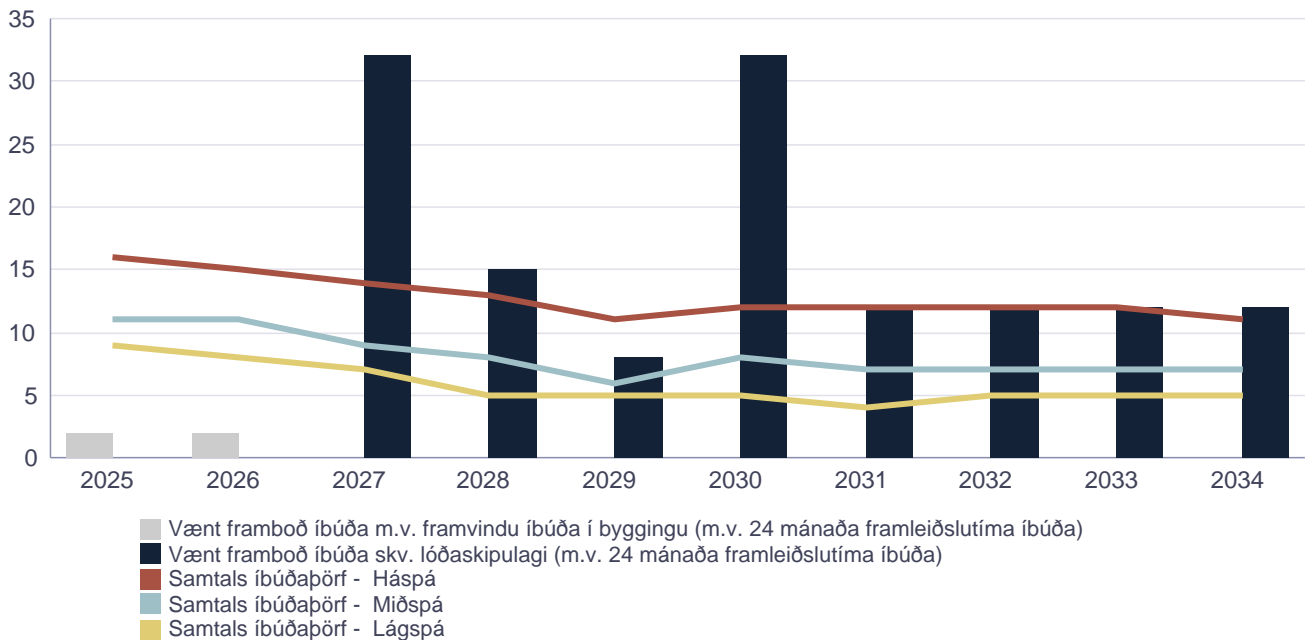
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</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	243.750
Byggingaréttargjald/lóðaverð	50.000
Gatnagerðargjald	8.097.420
Tengigjald vatnsveitu	528.000
Tengigjald hitaveitu	1.416.708
Tengigjald rafveitu	707.488
Tengigjald fráveitu	528.000
Opinber gjöld samtals	11.571.366
Opinber gjöld pr. m <sup>2</sup>	30.824

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	15	14	13	11	12	12	12	12	11
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			32	15	8	32	12	12	12	12
Árleg þörf	14	13	-18	-2	3	-20	0	0	0	-1
Uppsöfnuð þörf	14	27	9	7	10	-10	-10	-10	-10	-11
<b>Miðspá</b>										
Samtals íbúðapörf	11	11	9	8	6	8	7	7	7	7
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			32	15	8	32	12	12	12	12
Árleg þörf	9	9	-23	-7	-2	-24	-5	-5	-5	-5
Uppsöfnuð þörf	9	18	-5	-12	-14	-38	-43	-48	-53	-58
<b>Lágspá</b>										
Samtals íbúðapörf	9	8	7	5	5	5	4	5	5	5
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			32	15	8	32	12	12	12	12
Árleg þörf	7	6	-25	-10	-3	-27	-8	-7	-7	-7
Uppsöfnuð þörf	7	13	-12	-22	-25	-52	-60	-67	-74	-81

#### 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 íbúðategund er mest eftirspurn eftir?

Parhús/raðhús/tvíbýli

#### Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

#### Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já