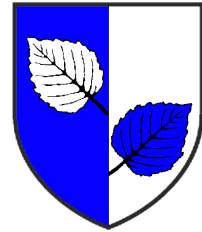


## Húsnæðisáætlun 2024

**Sveitarfélagsnúmer:** 8721  
**Áætlunarsvæði:** Bláskógabyggð  
**Kennitala:** 5106024120  
**Landshluti:** Suðurland  
**Heimilisfang:** Félagsheimilinu Aratungu



## Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá .....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá .....	3
Lýsing á atvinnuástandi .....	4
Íbúðapörf .....	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir .....	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu .....	7
Búsetuform .....	8
Áætluð þörf eftir búsetuformum .....	9
Þjónusta og innviðir .....	12
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu .....	13
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum .....	15
Samanburður .....	17
Viðauki .....	18

## Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) <b>219</b> ↑15,6%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>444</b> ↑31,6%	Íbúðir í byggingu (September 2022) <b>18</b>	Íbúðir í byggingu (September 2023) <b>6</b> ↓66,7%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>100</b> ↑19,9%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>202</b> ↑40,2%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>151</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>151</b>

## Mannfjöldaspá

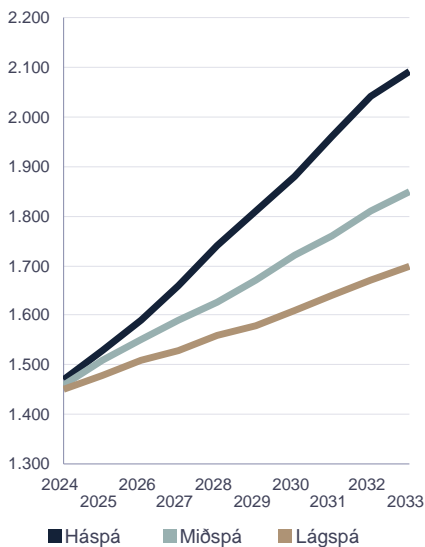
### Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Til þessa hefur verið miðað mannfjöldaspá eins og hún birtist í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Árið 2022 var íbúafjöldun langt umfram spá, eða 10%, og árið 2023 nam fjölgunin um 9,5%. Ekki er gert ráð fyrir að fjölgunin verði svo mikil næstu árin, en miðað við 2,8 til 3,6% á ári frá 2025 til 2033. Miðað við þessar forsendur mun íbúafjöldinn ná 1.500 manns í ársbyrjun 2026, þ.e. tæplega 100 íbúar bætast við á næstu 2 árum.

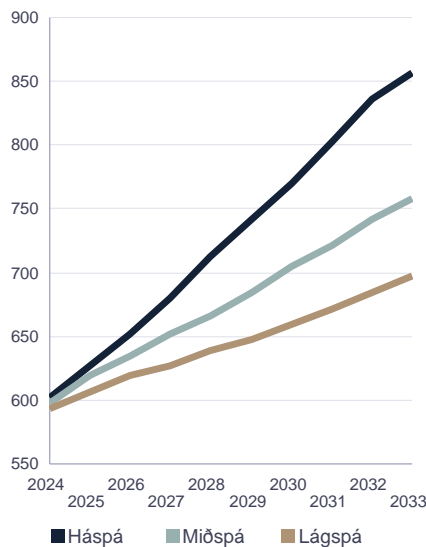
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2033. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	1.470	1.530	1.590	1.660	1.740	1.810	1.880	1.960	2.040	2.090
	Mannfjöldabreyting %	4,55	4,08	3,92	4,40	4,82	4,02	3,87	4,26	4,08	2,45
	Fjöldi íbúða	602	627	652	680	713	742	770	803	836	857
	Íbúðafjöldi breyting %	4,51	4,15	3,99	4,29	4,85	4,07	3,77	4,29	4,11	2,51
	Íbúar í hverri íbúð	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44
<b>Miðspá</b>	Mannfjöldi	1.460	1.510	1.550	1.590	1.625	1.670	1.720	1.760	1.810	1.850
	Mannfjöldabreyting %	3,84	3,42	2,65	2,58	2,20	2,77	2,99	2,33	2,84	2,21
	Fjöldi íbúða	598	619	635	652	666	684	705	721	742	758
	Íbúðafjöldi breyting %	3,82	3,51	2,58	2,68	2,15	2,70	3,07	2,27	2,91	2,16
	Íbúar í hverri íbúð	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	1.450	1.480	1.510	1.530	1.560	1.580	1.610	1.640	1.670	1.700
	Mannfjöldabreyting %	3,13	2,07	2,03	1,32	1,96	1,28	1,90	1,86	1,83	1,80
	Fjöldi íbúða	594	607	619	627	639	648	660	672	684	697
	Íbúðafjöldi breyting %	3,13	2,19	1,98	1,29	1,91	1,41	1,85	1,82	1,79	1,90
	Íbúar í hverri íbúð	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44

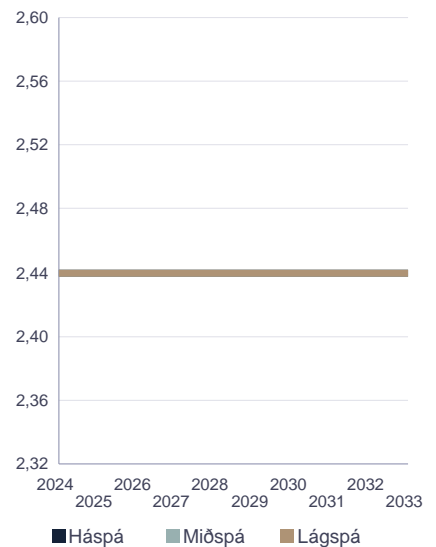
**Mannfjöldi**



**Fjöldi íbúða**



**Íbúar í hverri íbúð**



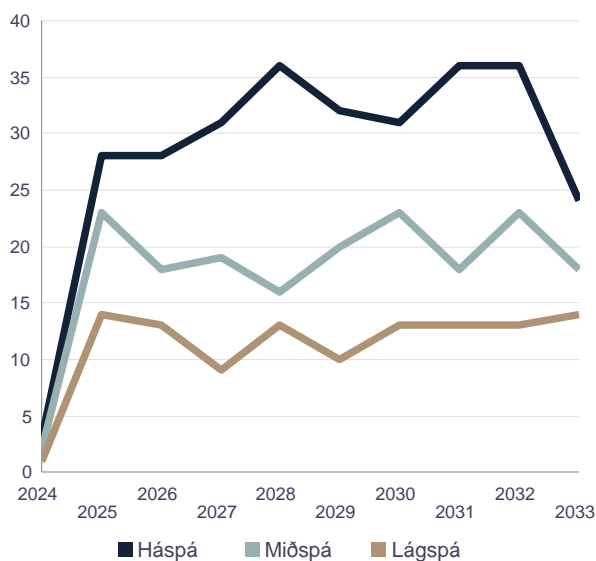
## Lýsing á atvinnuástandi

Líkt og fram kemur í umfjöllun um lýðfræðileg einkenni markast búseta og efnahagur sveitarfélagsins mjög af umsvifum í ferðaþjónustu. Árið 2019 voru nær tveir af hverjum fimm starfandi í ferðaþjónustu. Nær allir vinna við gistingu, veitingar eða skrifstofustörf sem væntanlega tengjast hinu fyrrnefnda en mjög fáir við aðrar greinar ferðaþjónustu. Erlendum íbúum hefur fjölgað ört og standa undir allri fólksfjölgun í sveitarfélaginu. Atvinnuleysi hefur undanfarin ár verið lítið og jafnan undir landsmeðaltali og í takt við atvinnuleysi á Suðurlandi. Með tilkomu COVID-19 farsóttarinnar jókst atvinnuleysi hratt á vormánuðum 2020 og var um tíma yfir landsmeðaltali. Talsvert var byggt af nýju íbúðarhúsnæði á þeim árum sem Covid-19 geisaði. Eftir að ferðaþjónustan tók að vaxa á ný árið 2022 tók íbúum að fjölga og varð fjölgun langt umfram landsmeðaltal á árunum 2022 og 2023. Fyrirséð er að framangreindu að húsnæðiseftirspurn muni haldast fast í hendur með afdrifum ferðaþjónustunnar á komandi árum. Árið 2018 stóð skipting heildaratvinnutekna í Árnessýslu án Árborgar, Hveragerðis og Ölfus þannig að landbúnaður var umfangsmesta atvinnugreinin með 1.834 milljónir. Næst á eftir mannvirkjagerð 1.591 milljón og í þriðja sæti var gisting og veitingar með 1.542 milljónir

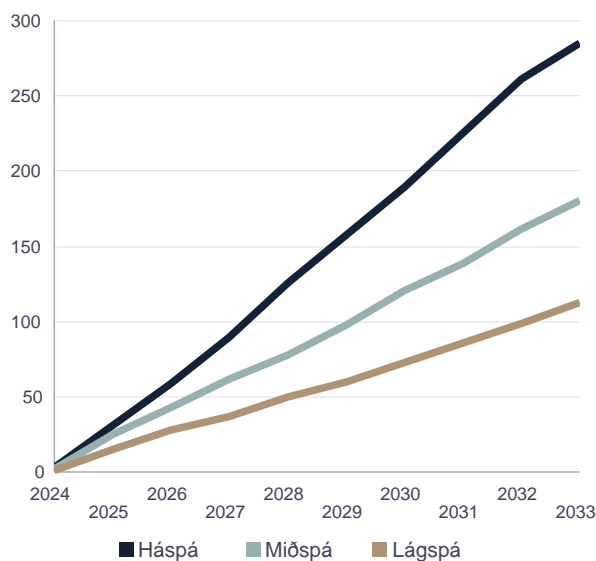
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2024 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Háspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	26	25	25	28	33	29	28	33	33	21
	Samtals íbúðaðþörf	29	28	28	31	36	32	31	36	36	24
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	29	57	85	116	152	184	215	251	287	311
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	22	21	16	17	14	18	21	16	21	16
	Samtals íbúðaðþörf	24	23	18	19	16	20	23	18	23	18
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	24	47	65	84	100	120	143	161	184	202
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	18	13	12	8	12	9	12	12	12	13
	Samtals íbúðaðþörf	19	14	13	9	13	10	13	13	13	14
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	19	33	46	55	68	78	91	104	117	131

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

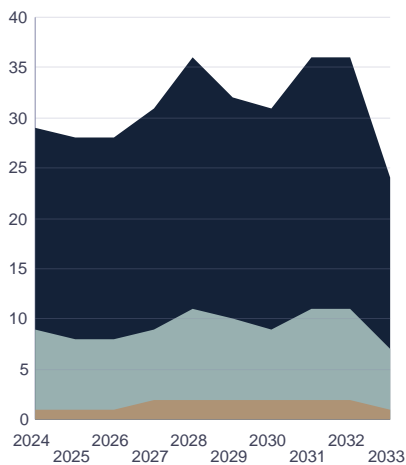


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2024-2033.

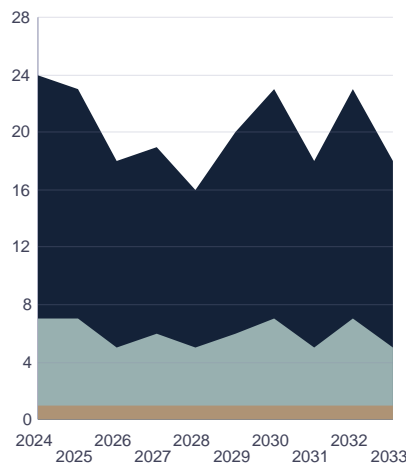
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	29	28	28	31	36	32	31	36	36	24
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	9	8	8	9	11	10	9	11	11	7
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	24	23	18	19	16	20	23	18	23	18
	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 %	7	7	5	6	5	6	7	5	7	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	19	14	13	9	13	10	13	13	13	14
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	6	4	4	3	4	3	4	4	4	4
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

### Háspá



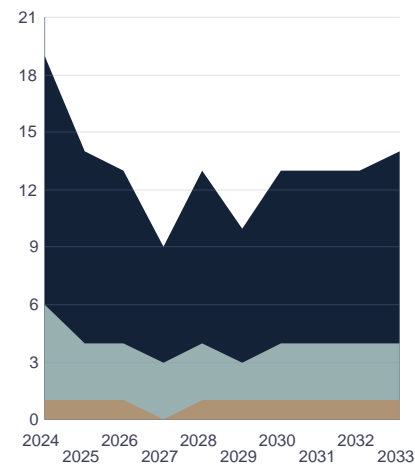
■ Samtals íbúðaþörf  
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

### 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

Úr drögum að húsnæðisáætlun (ekki stafræna útgáfan):

Leiðarljós við stefnumörkun fyrir þéttbýliskjarnana Reykholt, Laugarás og Laugarvatn er að styrkja þá sem ákjósanlegt svæði til búsetu og atvinnuuppbyggingar, sem viðkomustað ferðamanna og almennt til orlofsdvalar, jafnframt því að stuðla að skynsamlegri landnotkun á svæðinu í framtíðinni. Einnig er stefnt að því að styrkja stöðu þéttbýliskjarnanna með því að bæta netsamband og efla þannig möguleika á fjarvinnu og stækka mögulegt atvinnusvæði.

Sameiginleg markmið fyrir þéttbýliskjarnanna eru m.a.

- Stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga.
- Þjónustu, skóla, íþrótt- og útivistarsvæði og í samfellu við núverandi byggð.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir.
- Tryggt verði gott framboð leiguíbúða fyrir tímabundna búsetu.

## Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2024 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	10	1
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	3	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	2	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

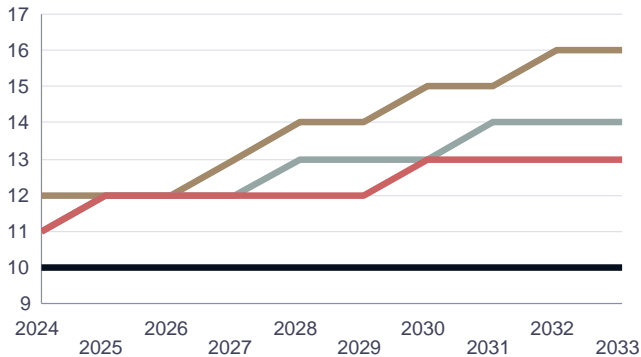




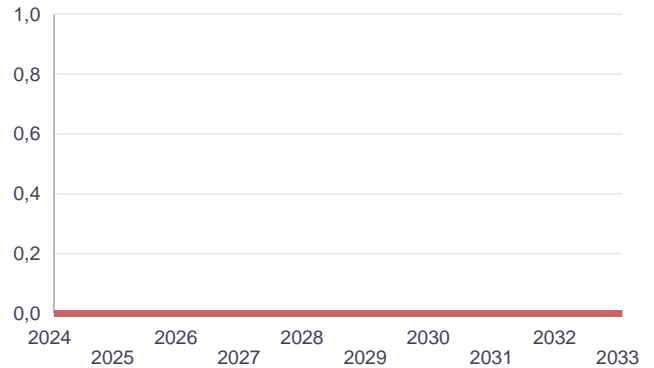


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

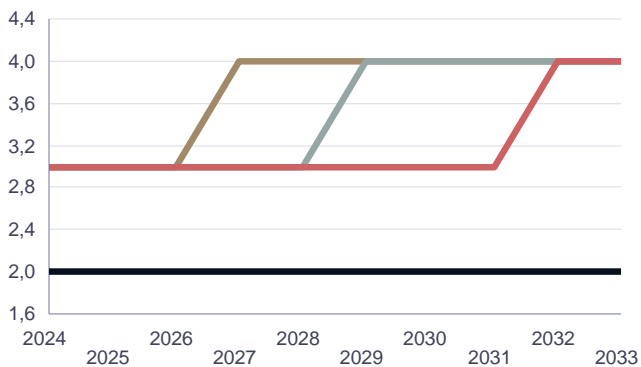
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



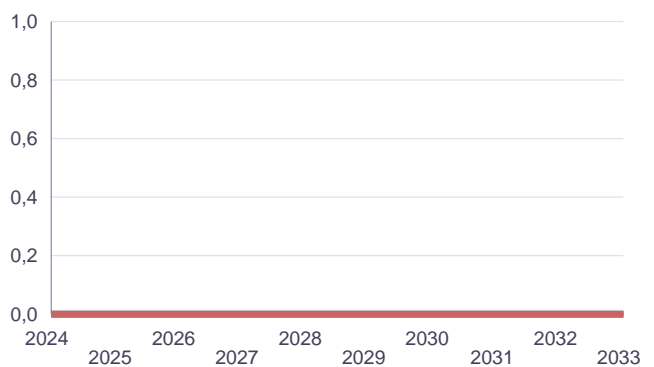
### Námsmannaíbúðir



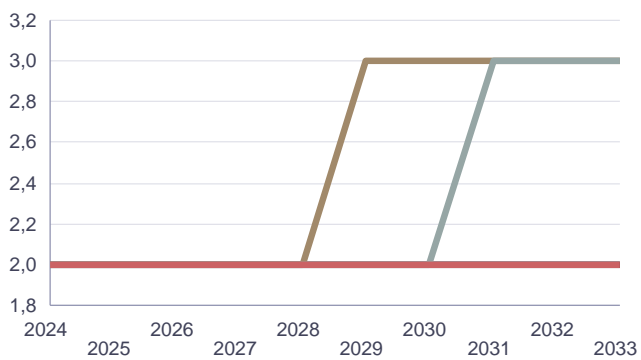
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstaðinga félagsþjónustu



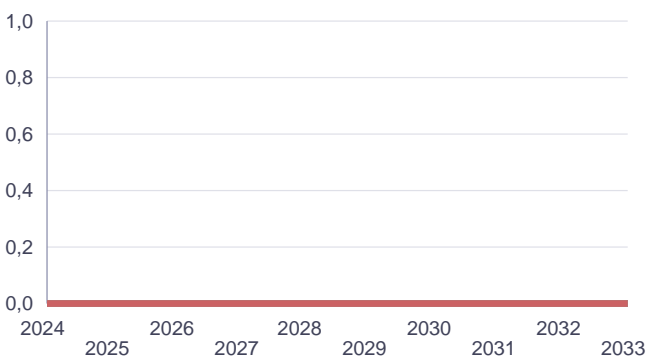
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



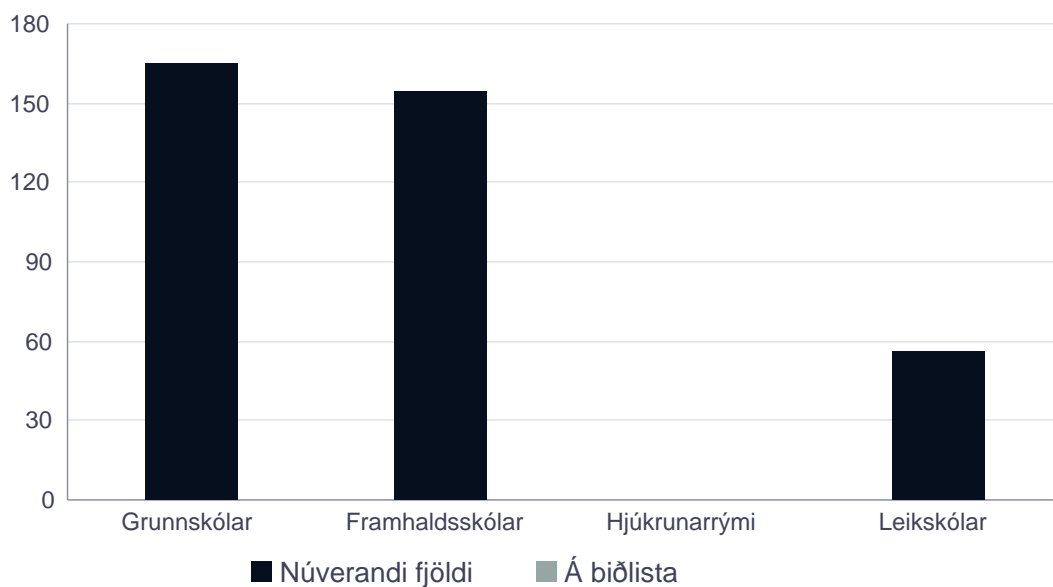
Núverandi rými eftir búsetuformum  
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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 2024 og fjölda einstaklinga á biðlista.

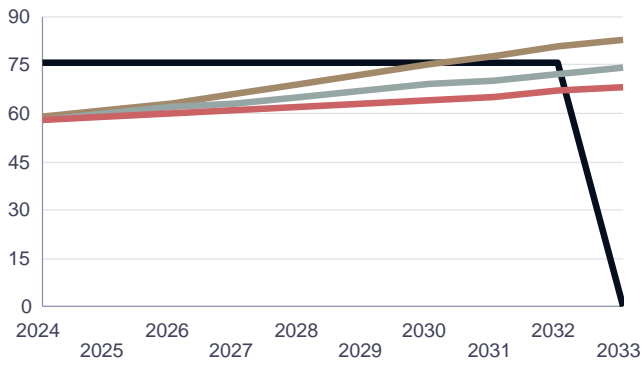
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	164	0
Framhaldsskólar	154	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	56	0



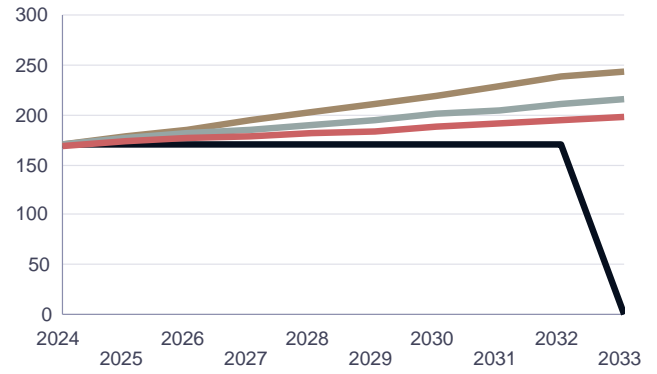


## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

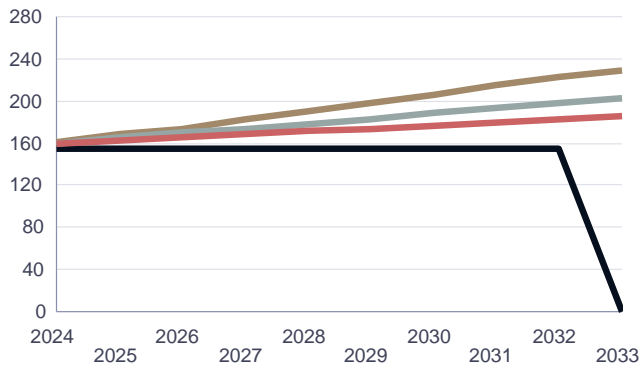
Leikskólar



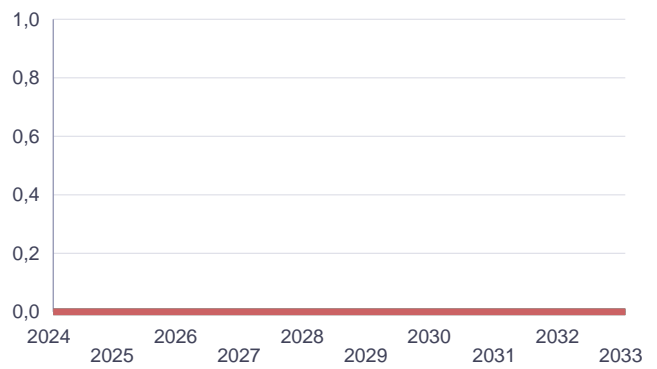
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



Núverandi rými eftir búsetuformum  
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá  
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

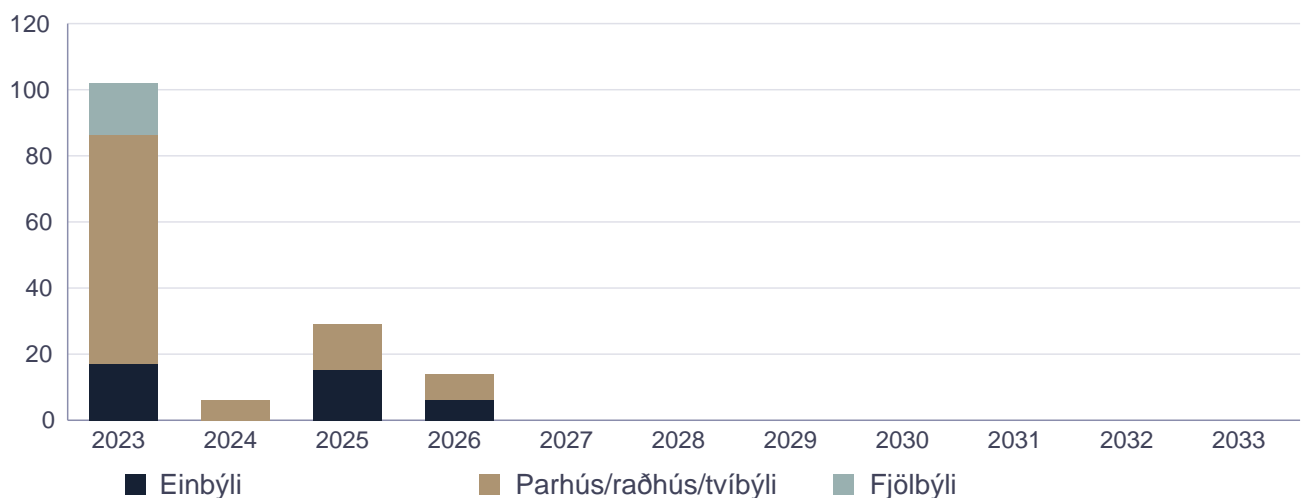
## Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Leiðarljós við stefnumörkun fyrir þéttbýliskjarnana Reykholt, Laugarás og Laugarvatn er að styrkja þá sem ákjósanlegt svæði til búsetu og atvinnuuppbyggingar, sem viðkomustað ferðamanna og almennt til orlofsdvalar, jafnframt því að stuðla að skynsamlegri landnotkun á svæðinu í framtíðinni. Einnig er stefnt að því að styrkja stöðu þéttbýliskjarnanna með því að bæta netsamband og efla þannig möguleika á fjarvinnu og stækka mögulegt atvinnusvæði. Sameiginleg markmið fyrir þéttbýliskjarnanna eru m.a. · Stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu, skóla, íþrótt- og útivistarsvæði og í samfellu við núverandi byggð. · Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir. · Tryggt verði gott framboð leiguíbúða fyrir tímabundna búsetu.

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 2033.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Einbýli	Reykholt - Einkalóð	Samþykkt deiliskipulag	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Laugarvatn	Samþykkt deiliskipulag	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Laugarvatn	Byggingarhæf lóð	5	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Laugarás	Byggingarhæf lóð	0	0	4	6	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Reykholt - land sveitarfélags	Byggingarhæf lóð	4	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Laugarás	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Laugarvatn	Samþykkt deiliskipulag	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Laugarvatn	Byggingarhæf lóð	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Laugarvatn	Byggingarhæf lóð	2	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Laugarás	Þróunar- og framtíðarsvæði	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Reykholt - Einkalóð	Samþykkt deiliskipulag	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Reykholt - land sveitarfélags	Byggingarhæf lóð	3	6	14	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Samtals</b>			<b>102</b>	<b>6</b>	<b>29</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

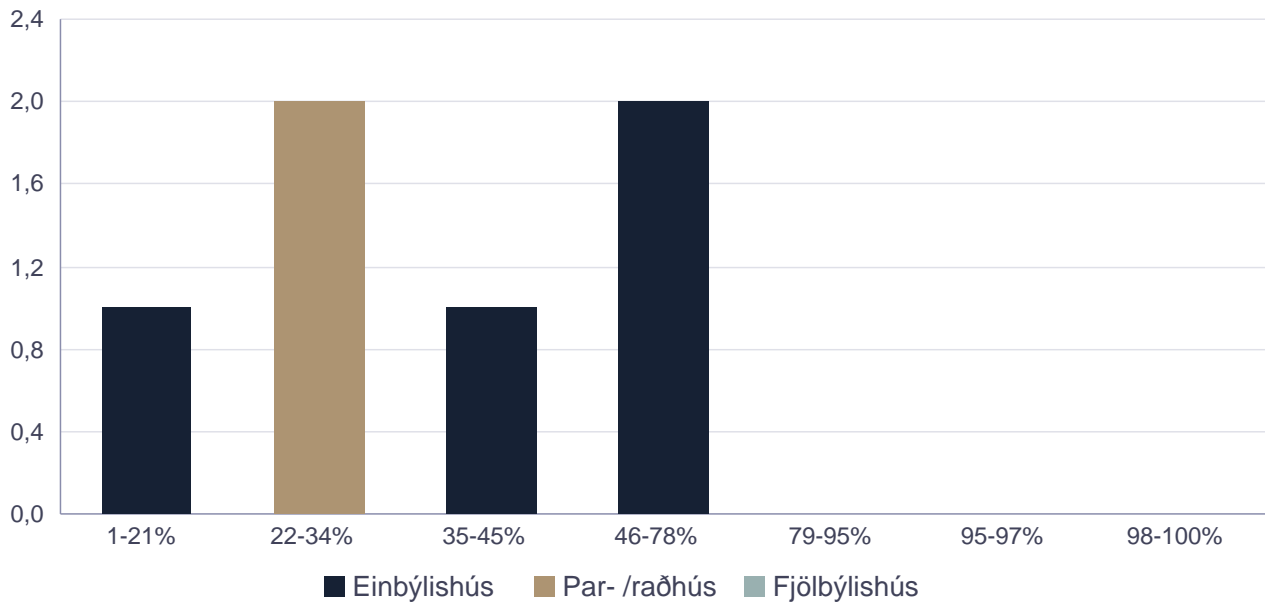
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september september 2023. 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%	1			1
22-34%		2		2
35-45%	1			1
46-78%	2			2
79-95%				
95-97%				
98-100%				
<b>Samtals</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

Fjöldi íbúða í byggingu

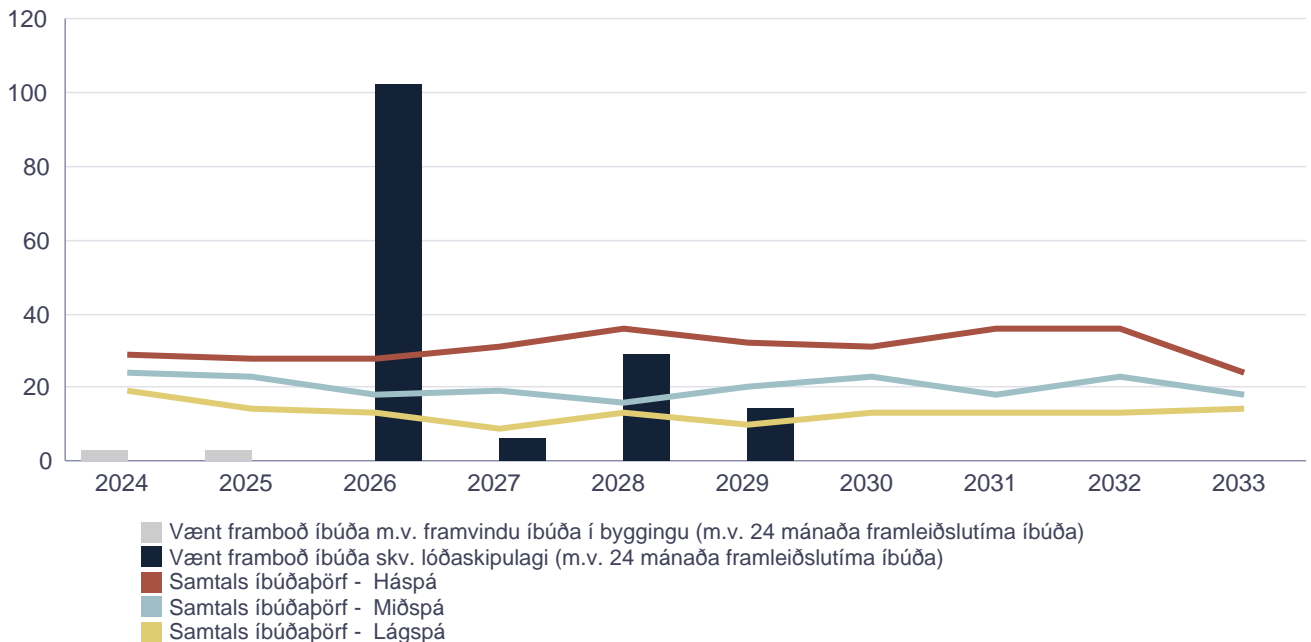




Taflan hér að neðan sýnir hvernig vænt framboð íbúða og vænt framboð íbúða samkvæmt lóðaskipulagi mætir áætlaðri íbúðapörf.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðapörf	29	28	28	31	36	32	31	36	36	24
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			102	6	29	14	0	0	0	0
	Árleg þörf	26	25	-74	25	7	18	31	36	36	24
	Uppsöfnuð þörf	26	51	-23	2	9	27	58	94	130	154
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðapörf	24	23	18	19	16	20	23	18	23	18
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			102	6	29	14	0	0	0	0
	Árleg þörf	21	20	-84	13	-13	6	23	18	23	18
	Uppsöfnuð þörf	21	41	-43	-30	-43	-37	-14	4	27	45
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðapörf	19	14	13	9	13	10	13	13	13	14
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			102	6	29	14	0	0	0	0
	Árleg þörf	16	11	-89	3	-16	-4	13	13	13	14
	Uppsöfnuð þörf	16	27	-62	-59	-75	-79	-66	-53	-40	-26

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



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

#### Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

15

#### 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?

Fjölbýli

#### Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já