

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 4502
Áætlunarsvæði: Reykhólahreppur
Kennitala: 4407872589
Landshluti: Vestfirðir
Heimilisfang: Maríutröð 5a



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	19
Viðauki	20

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 25 ↑10,0%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 45 ↑17,9%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 4	Íbúðir í byggingu (september 2024) 4
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 26 ↑10,7%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 39 ↑16,1%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 21	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 21

Mannfjöldaspá

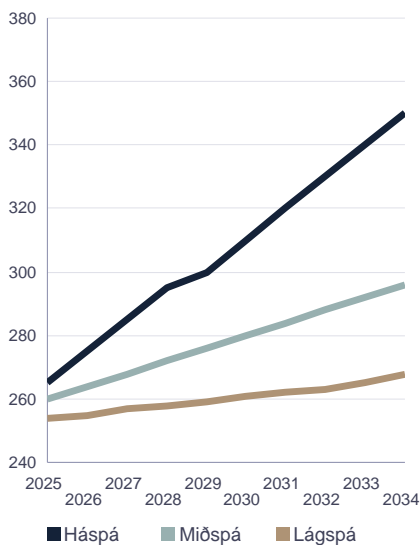
Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Mannfjöldapróunin hefur verið sveiflukennnd milli ára og milli ársfjórðunga eins og jafnan er í fámennari byggðalögum, þar sem aðflutningur og brottflutningur hver einstaklings eða fjölskyldur vegur hlutfallslega þungt. Í töflunni má sjá áætlaða íbúafjölgun til næstu ára miðað við óbreytta meðalfjölgun á ári (0,3%) og jafnframt 0,5% og 1% árleg fjölgun. Miðað við þær forsendur myndi fjölga um 11 til 36 manns á næstu átta árum.

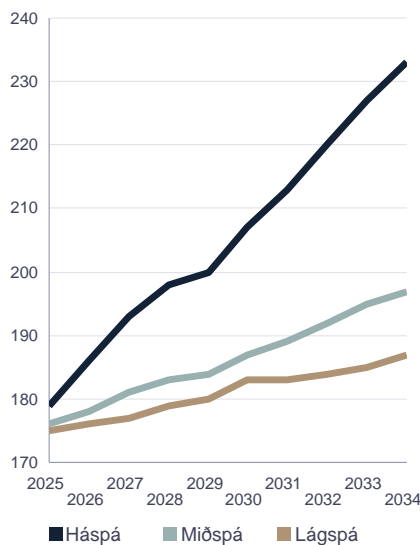
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	265	275	285	295	300	310	320	330	340	350
	Mannfjöldabreyting %	5,58	3,77	3,64	3,51	1,69	3,33	3,23	3,13	3,03	2,94
	Fjöldi íbúða	179	186	193	198	200	207	213	220	227	233
	Íbúðafjöldi breyting %	5,29	3,91	3,76	2,59	1,01	3,50	2,90	3,29	3,18	2,64
	Íbúar í hverri íbúð	1,48	1,48	1,48	1,49	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Miðspá	Mannfjöldi	260	264	268	272	276	280	284	288	292	296
	Mannfjöldabreyting %	3,59	1,54	1,52	1,49	1,47	1,45	1,43	1,41	1,39	1,37
	Fjöldi íbúða	176	178	181	183	184	187	189	192	195	197
	Íbúðafjöldi breyting %	3,53	1,14	1,69	1,10	0,55	1,63	1,07	1,59	1,56	1,03
	Íbúar í hverri íbúð	1,48	1,48	1,48	1,49	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Lágspá	Mannfjöldi	254	255	257	258	259	261	262	263	265	268
	Mannfjöldabreyting %	1,20	0,39	0,78	0,39	0,39	0,77	0,38	0,38	0,76	1,13
	Fjöldi íbúða	175	176	177	179	180	183	183	184	185	187
	Íbúðafjöldi breyting %	1,74	0,57	0,57	1,13	0,56	1,67	0,00	0,55	0,54	1,08
	Íbúar í hverri íbúð	1,45	1,45	1,45	1,44	1,44	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43

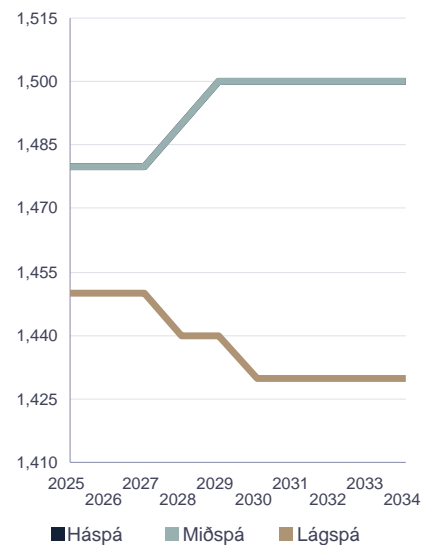
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



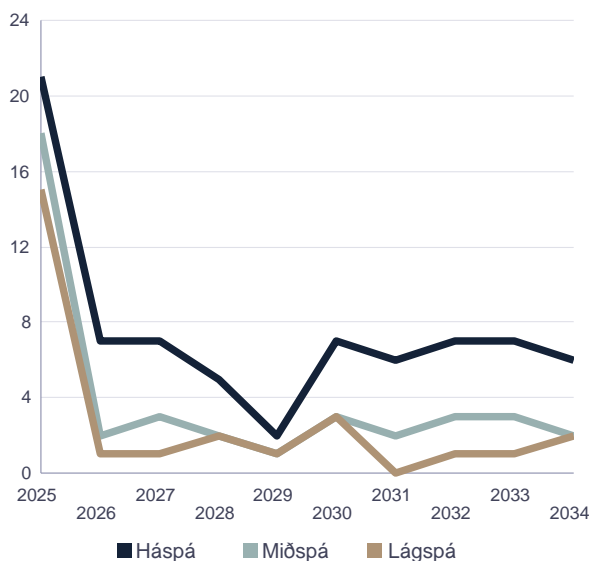
Lýsing á atvinnuástandi

Flest ársverk eru í landbúnaði í sveitarfélaginu. Störf við opinbera þjónustu, einkum Reykhólaskóla og Hjúkrunar- og dvalarheimilið Barmahlíð hafa mikið vægi í atvinnulífinu. Tæp. 60 manns starfa hjá sveitarfélaginu. Aðrir mikil vægir vinnustaðir eru Þörungaverksmiðja og Norðursalt. Lítið sem ekkert atvinnuleysi er í sveitarfélaginu. Vöntun hefur verið á starfsfólki hjá Reykhólahreppi og hjá Þörungaverksmiðjunni. Ekki hefur fengist fólk til starfa vegna húsnæðisskorts. Þörungamiðstöð Íslands hf. var stofnuð árið 2022 og er nýsköpunar- og rannsóknasetur á Reykhólum sem vonir standa til um að muni skapa ný störf í þangi og þara á Reykhólum og víðar. Reykhólahreppur ætlar sér að verða hringrásarsamfélag og hefur ráðið til sín verkefnisstjóra til að vinna að því verkefni, auk þess sem fjármagn fékkst í gegnum Byggðastofnun og Vestfjarðarstofu til að vinna grunnvinnu að hringrásarsamfélaginu. Í hringrásarsamfélaginu Reykhólahreppi verða grænir iðngarðar með Þörungamiðstöð Íslands í fararbroddi. Sveitarfélagið er aðili að verkefninu Brothættar byggðir, sem hefst í ársbyrjun 2025, sem einnig er unnið í samráði við Byggðastofnun og Vestfjarðastofu.

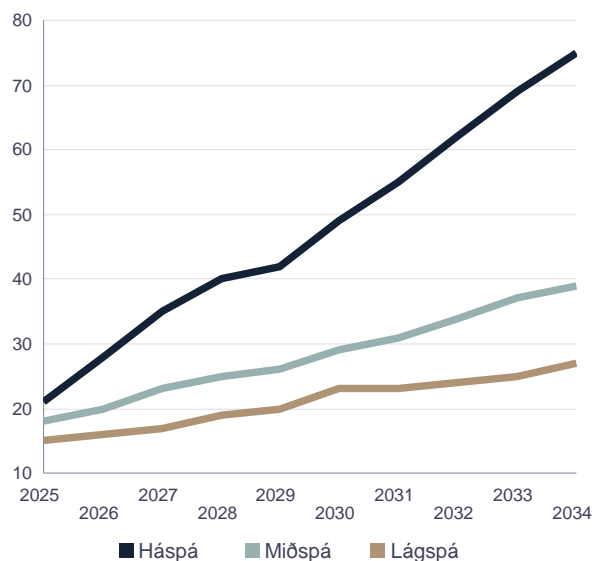
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	9	7	7	5	2	7	6	7	7	6
	Samtals íbúðaðþörf	21	7	7	5	2	7	6	7	7	6
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	21	28	35	40	42	49	55	62	69	75
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	6	2	3	2	1	3	2	3	3	2
	Samtals íbúðaðþörf	18	2	3	2	1	3	2	3	3	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	18	20	23	25	26	29	31	34	37	39
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	3	1	1	2	1	3	0	1	1	2
	Samtals íbúðaðþörf	15	1	1	2	1	3	0	1	1	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	15	16	17	19	20	23	23	24	25	27

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

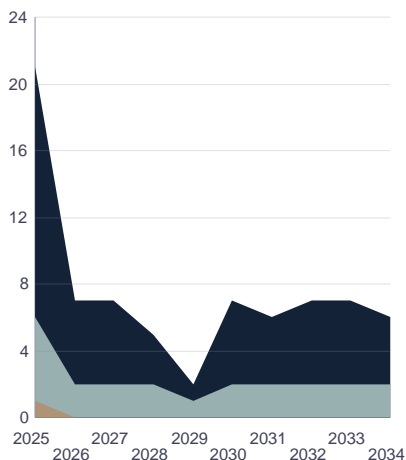


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

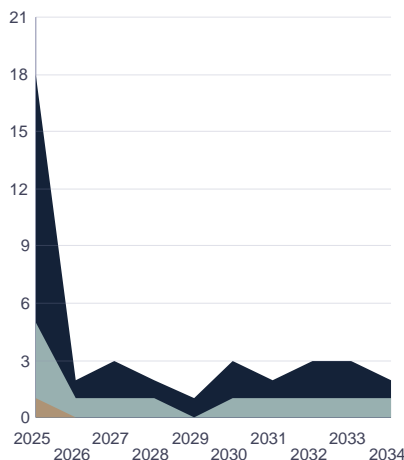
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	21	7	7	5	2	7	6	7	7	6
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	6	2	2	2	1	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	18	2	3	2	1	3	2	3	3	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	1	1	1	0	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	15	1	1	2	1	3	0	1	1	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	0	0	1	0	1	0	0	0	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

Háspá



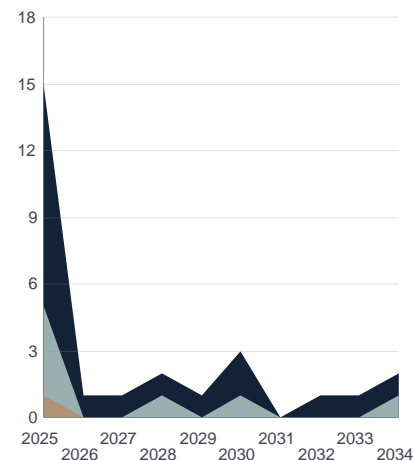
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

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 Reykhólahrepps er að byggja minni íbúðir 2 - 3 herbergja fyrir yngra fólk og einstaklinga, auk íbúða fyrir eldri borgara.

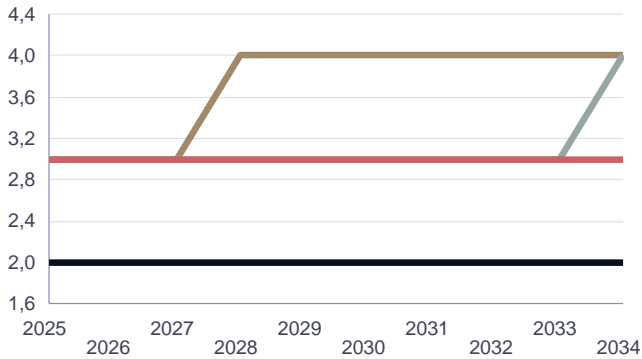
Búsetuform

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

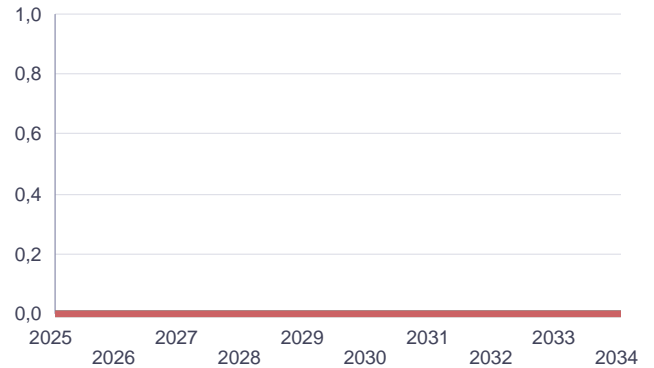
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	2	1
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	3	6
Sértæk búsetuúrræði	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

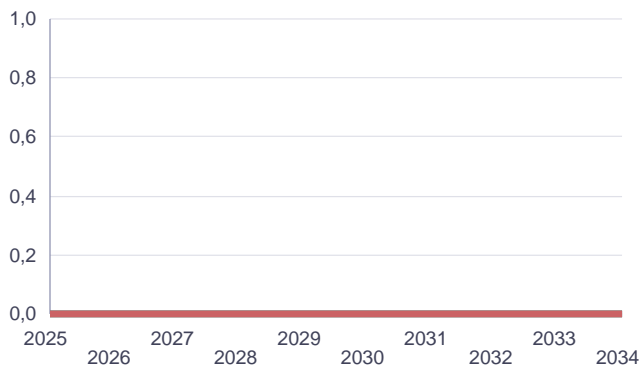
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



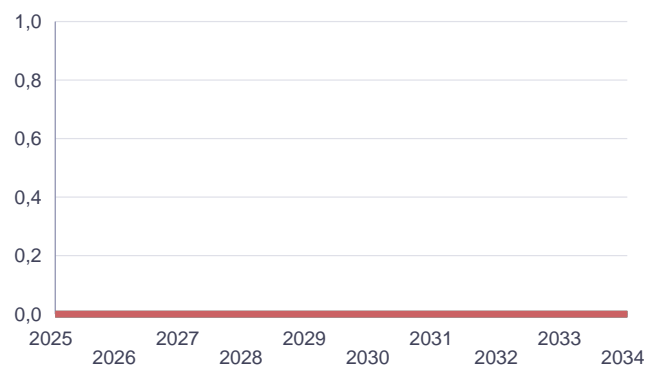
Námsmannaíbúðir



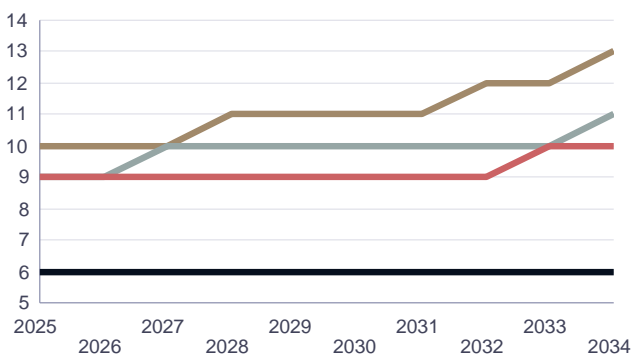
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



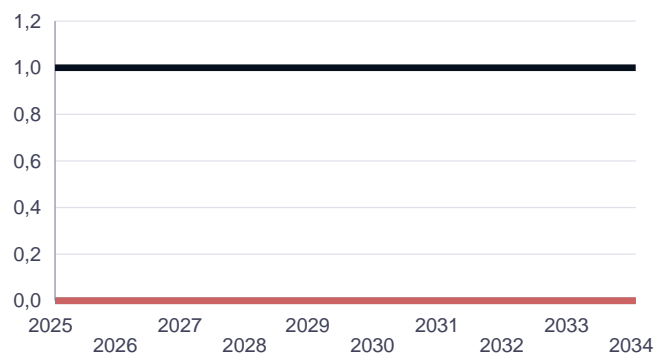
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



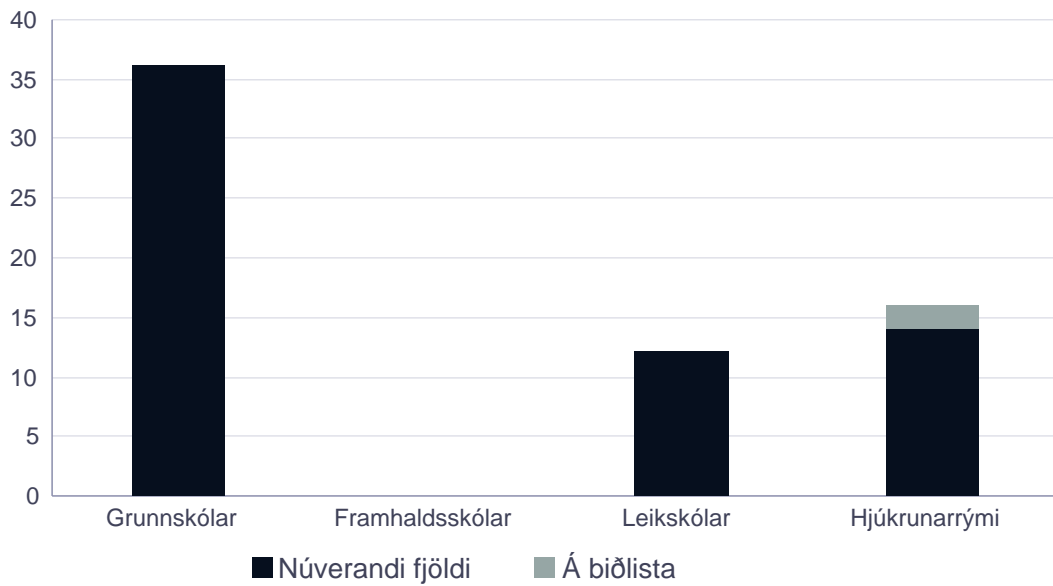
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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	36	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	12	0
Hjúkrunarrými	14	2



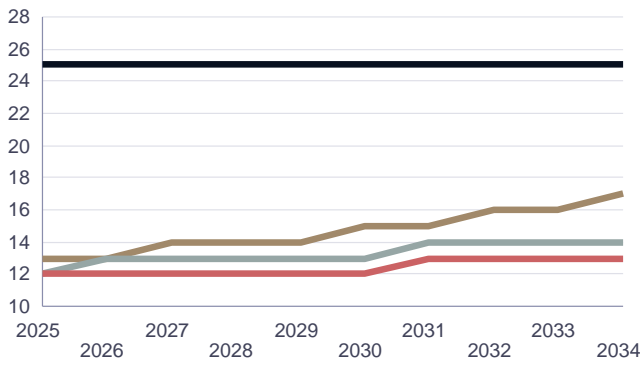
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2034 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.

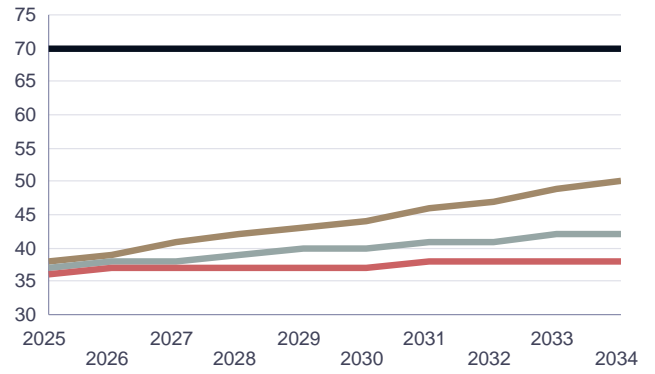
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	13	13	14	14	14	15	15	16	16	17
		Núverandi rými eftir þjónustu	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	12	12	11	11	11	10	10	9	9	8
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	12	13	13	13	13	13	14	14	14	14
		Núverandi rými eftir þjónustu	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	13	12	12	12	12	12	11	11	11	11
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13
		Núverandi rými eftir þjónustu	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	13	13	13	13	13	13	12	12	12	12
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	38	39	41	42	43	44	46	47	49	50
		Núverandi rými eftir þjónustu	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	32	31	29	28	27	26	24	23	21	20
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	37	38	38	39	40	40	41	41	42	42
		Núverandi rými eftir þjónustu	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	33	32	32	31	30	30	29	29	28	28
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	36	37	37	37	37	37	38	38	38	38
		Núverandi rými eftir þjónustu	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	34	33	33	33	33	33	32	32	32	32
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	17	18	18	19	19	20	20	21	22	22
		Núverandi rými eftir þjónustu	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-8	-8
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	17	17	17	17	18	18	18	18	19	19
		Núverandi rými eftir þjónustu	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-4	-5	-5
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
		Núverandi rými eftir þjónustu	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

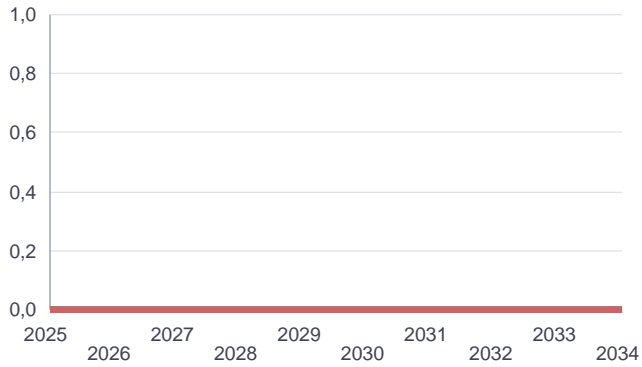
Leikskólar



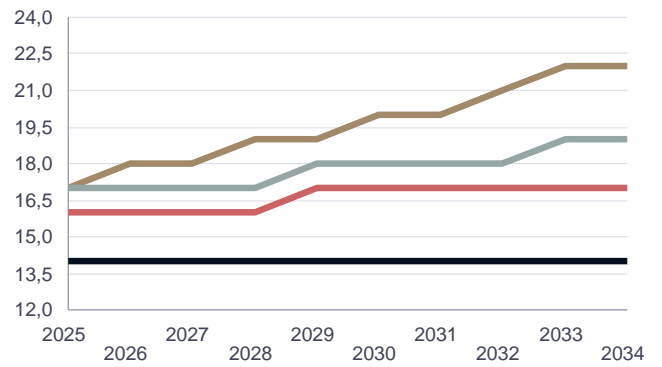
Grunnskólar



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

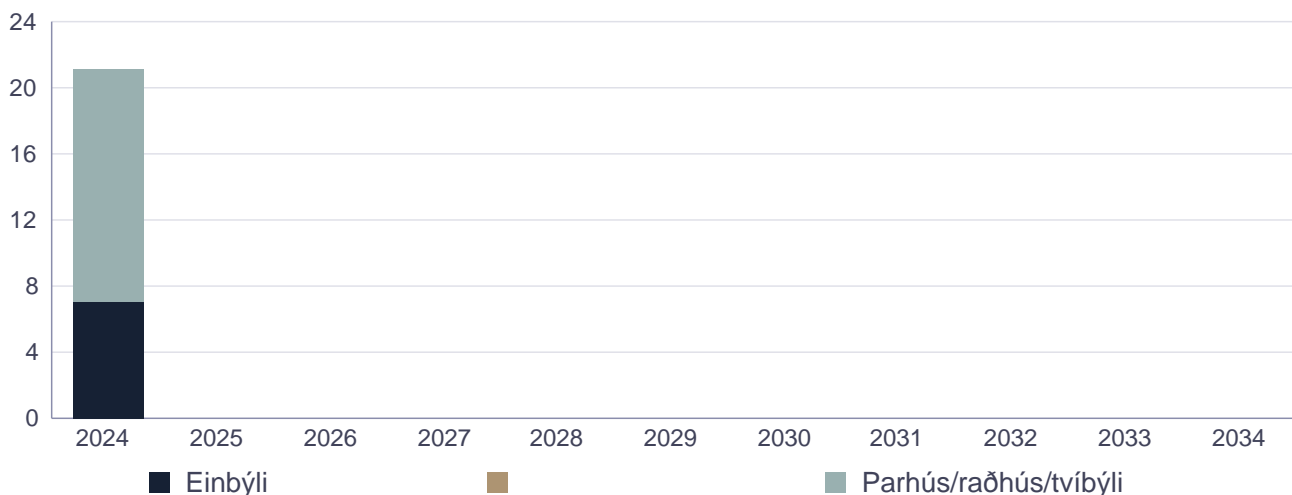
Markmið Reykhólahrepps er að skipuleggja lóðir fram í tímann, þannig að ekki verði vart við skort á lóðum.

Þegar liggja fyrir deiliskipulagðar lóðir fyrir einbýlishús, par- og raðhús í deiliskipulagsáætlunum á Reykhólum til að mæta húsnæðisþörf í bili. Farið var í gatnagerð og lagnir á árinu 2023 og lóðir gerðar byggingarhæfar.

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 2034.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	A	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	B	Byggingarhæf lóð	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	C	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli B		Byggingarhæf lóð	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli A		Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

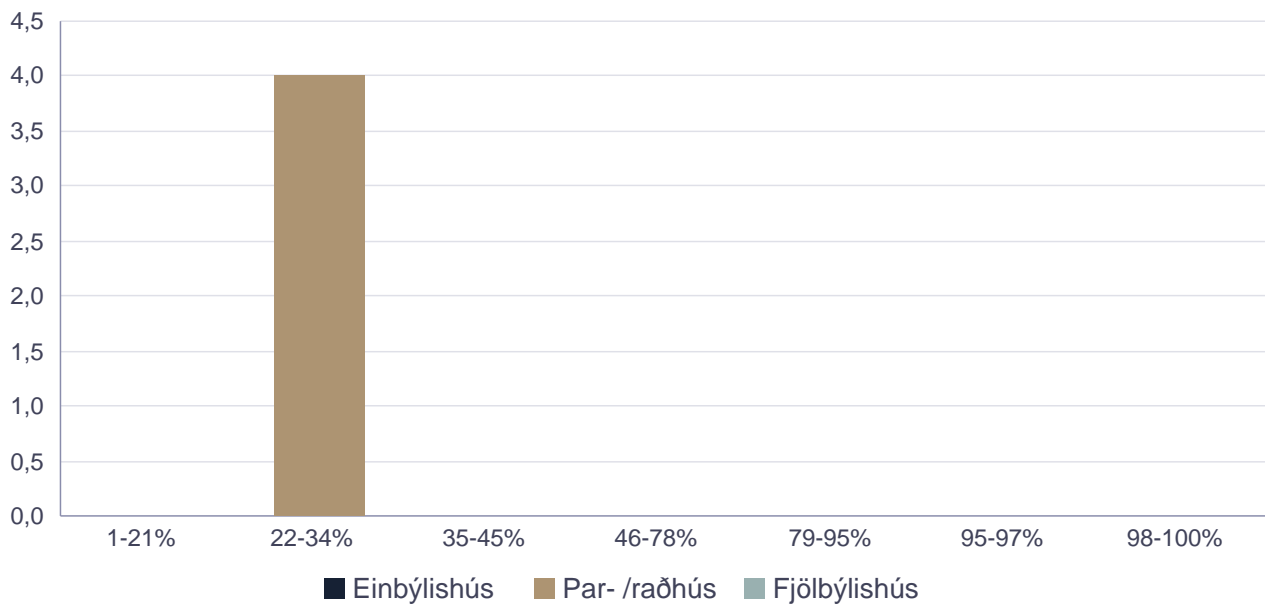
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%		4		4
35-45%				
46-78%				
79-95%				
95-97%				
98-100%				
Samtals	0	4	0	4

Fjöldi íbúða í byggingu



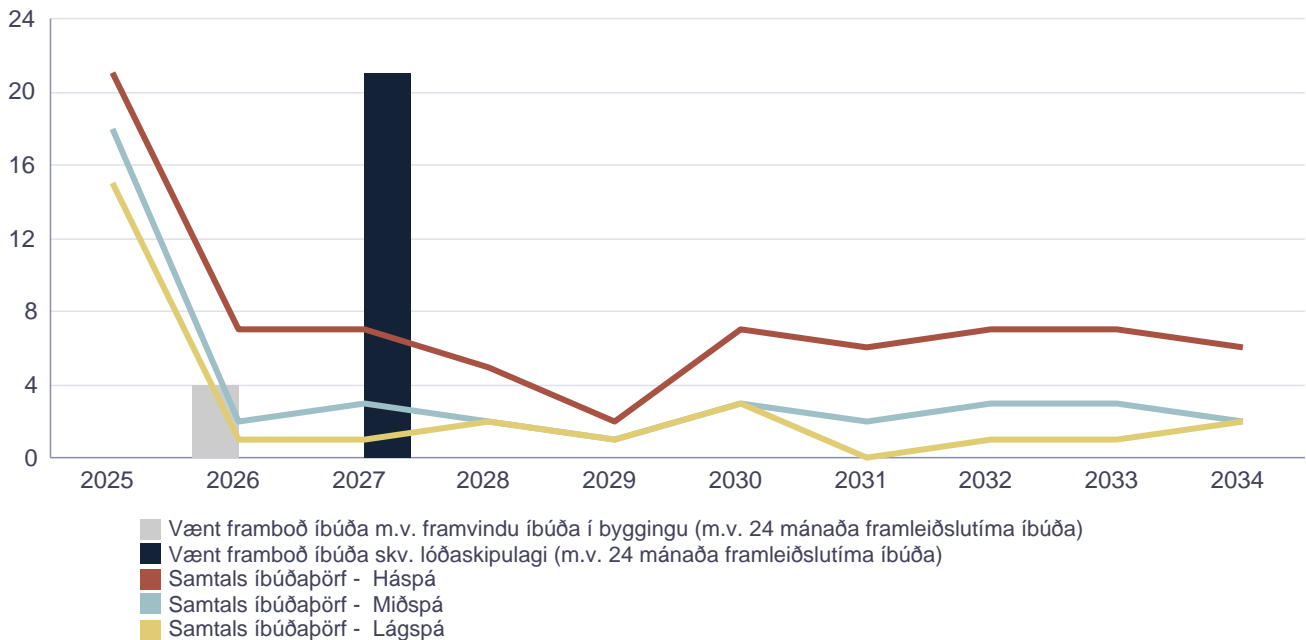
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	636.024
Byggingaréttargjald/lóðaverð	20.000
Gatnagerðargjald	0
Tengigjald vatnsveitu	900.000
Tengigjald hitaveitu	1.520.508
Tengigjald rafveitu	1.065.672
Tengigjald fráveitu	635.000
Opinber gjöld samtals	4.777.204
Opinber gjöld pr. m ²	12.726

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
Háspá										
Samtals íbúðapörf	21	7	7	5	2	7	6	7	7	6
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			21	0	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	21	3	-14	5	2	7	6	7	7	6
Uppsöfnuð þörf	21	24	10	15	17	24	30	37	44	50
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	18	2	3	2	1	3	2	3	3	2
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			21	0	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	18	-2	-18	2	1	3	2	3	3	2
Uppsöfnuð þörf	18	16	-2	0	1	4	6	9	12	14
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	15	1	1	2	1	3	0	1	1	2
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			21	0	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	15	-3	-20	2	1	3	0	1	1	2
Uppsöfnuð þörf	15	12	-8	-6	-5	-2	-2	-1	0	2

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

8

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