

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 8722
Áætlunarsvæði: Flóahreppur
Kennitala: 6006061310
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Þingborg



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) 74 ↑10,6%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 156 ↑22,3%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 11	Íbúðir í byggingu (september 2024) 9 ↓18,2%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 25 ↑13,7%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 52 ↑7,6%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 154	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 255

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Fyrsti áfangi nýrrar íbúðarbyggðar á vegum sveitarfélagsins verða vonandi boðnar út á árinu eða um 12-16 íbúðir. Alls er íbúðarbyggðin sem sveitarfélagið er að skipuleggja um 70 íbúðir. Byggt verður í nokkrum áföngu.

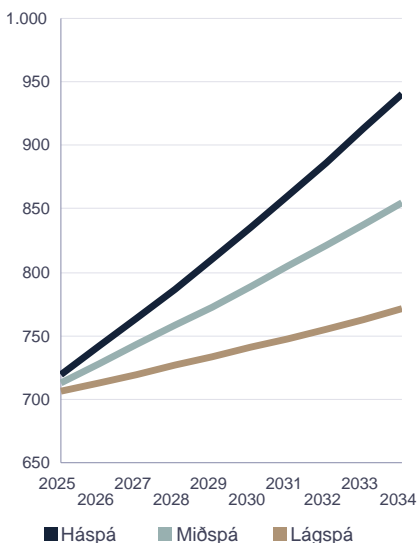
Um 40-50 íbúðarlóðir eru í sölu á vegum einkaaðila í sveitarfélaginu ásamt því að verið er að skipuleggja nokkur smábýli.

Miðað við þau svæði sem eru deiliskipulagð undir íbúða- og búgarðabygð í sveitarfélaginu má gera ráð fyrir íbúafjölgun á næstu árum.

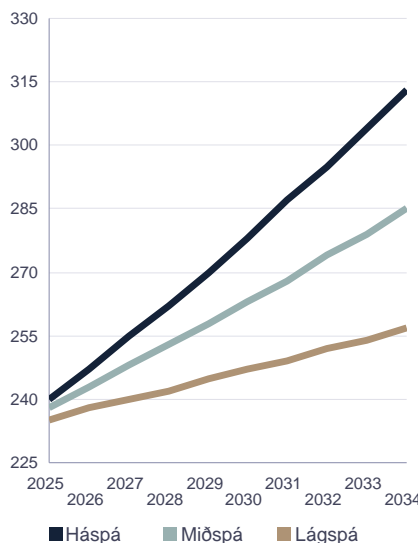
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	720	742	764	787	811	835	860	886	913	940
	Mannfjöldabreyting %	3,00	3,06	2,96	3,01	3,05	2,96	2,99	3,02	3,05	2,96
	Fjöldi íbúða	240	247	255	262	270	278	287	295	304	313
	Íbúðafjöldi breyting %	3,00	2,92	3,24	2,75	3,05	2,96	3,24	2,79	3,05	2,96
	Íbúar í hverri íbúð	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Miðspá	Mannfjöldi	713	728	743	758	773	789	805	821	838	855
	Mannfjöldabreyting %	2,00	2,10	2,06	2,02	1,98	2,07	2,03	1,99	2,07	2,03
	Fjöldi íbúða	238	243	248	253	258	263	268	274	279	285
	Íbúðafjöldi breyting %	2,15	2,10	2,06	2,02	1,98	1,94	1,90	2,24	1,82	2,15
	Íbúar í hverri íbúð	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Lágspá	Mannfjöldi	706	713	720	727	734	741	748	755	763	771
	Mannfjöldabreyting %	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,94	1,06	1,05
	Fjöldi íbúða	235	238	240	242	245	247	249	252	254	257
	Íbúðafjöldi breyting %	0,86	1,28	0,84	0,83	1,24	0,82	0,81	1,20	0,79	1,18
	Íbúar í hverri íbúð	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

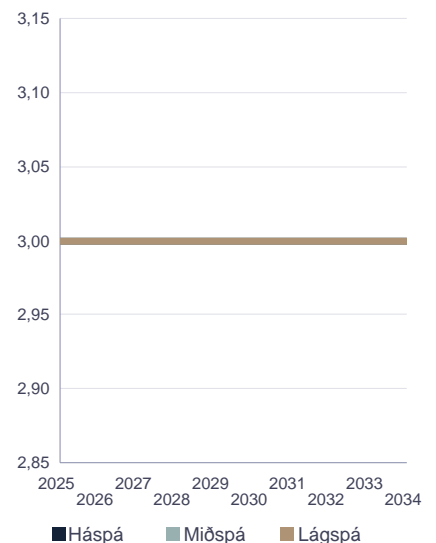
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



Lýsing á atvinnuástandi

Flóahreppur vann stefnu fyrir sveitarfélagið á árinu 2020 sem byggir á Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna.

Í stefnunni kemur fram að atvinnulíf sé einn af styrkleikum svæðisins og ennfremur er komið inn á atvinnulíf í framtíðarsýn stefnunnar:

„Framtíðarsýn Flóahrepps er að vera eftirsóknarvert sveitarfélag til búsetu þar sem atvinnulíf er fjölbreytt og framsækið og innviðir góðir. Við erum heilsueflandi, þjónustumiðað og umhverfisvænt samfélag með góða ímynd.“

Verið er að ljúka gerð atvinnustefnu fyrir neðri hluta Árnassýslu og hafa hafa sveitarfélögin Flóahreppur, Árborg og Hveragerðisbær stofnað verkefnastjórn um gerð atvinnustefnu sem vinnur undir stjórn byggðapróunarfulltrúa svæðisins. Í stefnunni er komið inn á styrkleika svæðisins og þau tækifæri sem eru til staðar fyrir atvinnuuppbyggingu.

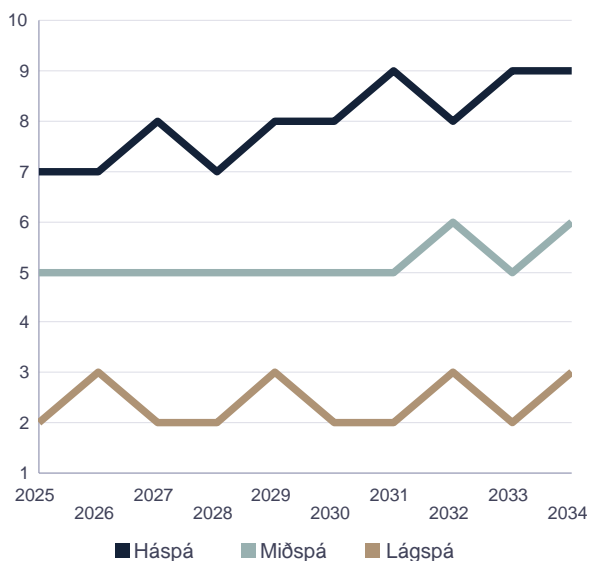
Verið er að vinna í endurskoðun Aðalskipulag Flóahrepps.

Hlutfall skráðra atvinnulausra í Flóahreppi er að öllu jöfnu innan við 5 % og miðað við upplýsingar frá Vinnumálastofnun er skráð atvinnuleysi í janúar 2025 undir 5 manns af íbúum sveitarfélagsins.

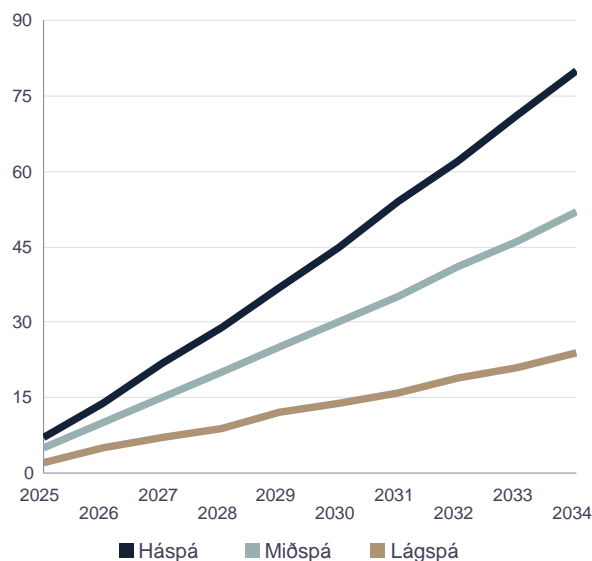
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	7	7	8	7	8	8	9	8	9	9
	Samtals íbúðaðþörf	7	7	8	7	8	8	9	8	9	9
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	7	14	22	29	37	45	54	62	71	80
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	5	5	5	5	5	5	5	6	5	6
	Samtals íbúðaðþörf	5	5	5	5	5	5	5	6	5	6
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	5	10	15	20	25	30	35	41	46	52
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	3	2	2	3	2	2	3	2	3
	Samtals íbúðaðþörf	2	3	2	2	3	2	2	3	2	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	2	5	7	9	12	14	16	19	21	24

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

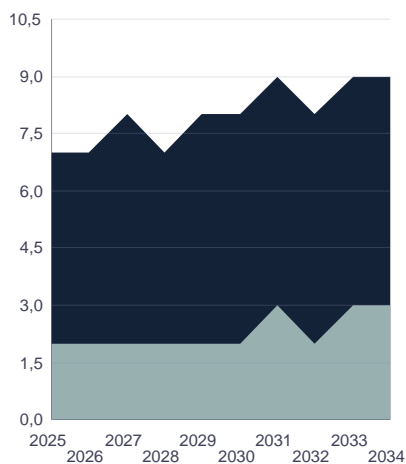


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

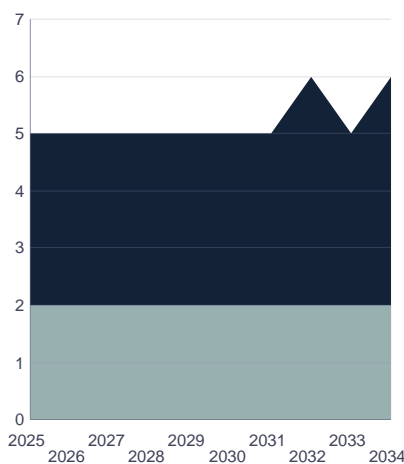
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	7	7	8	7	8	8	9	8	9	9
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	2	2	2	2	2	3	2	3	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	5	5	5	5	5	5	5	6	5	6
	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	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	2	3	2	2	3	2	2	3	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 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

Háspá



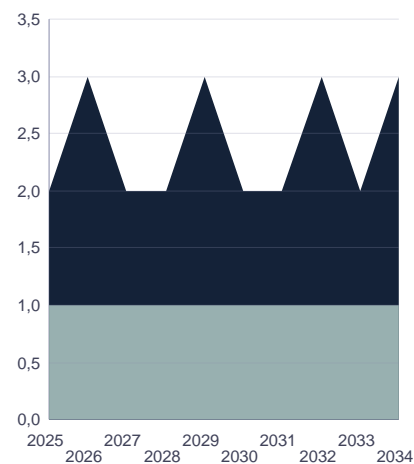
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

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

Í sveitarfélaginu eru nokkur deiliskipulögð íbúðasvæði og svokallaðar búgarðabyggðir ásamt nokkrum skipulögðum svæðum fyrir smábýli. Þessi svæði eru skipulögð af einstaklingum en ekki sveitarfélaginu. Sveitarfélagið er með í undirbúningi að fara af stað með íbúðabyggð/þéttbýli við Þingborg og er það eina svæðið sem sveitarfélagið sjálft er að skipuleggja íbúðir. Á þessu svæði eru ýmist einbýlishús, parhús eða raðhús og er hugmyndin sú að þarna verði að hluta byggt upp íbúðarhúsnæði sem hentar sem fyrsta eign þ.e sé hagkvæmt. Varðandi félagslegt húsnæði þá hefur sveitarfélagið ekki áætlanir um að eiga húsnæði sjálft en hefur áhuga á að skoða samvinnu við leigufélög svo sem Brák hses. sem Flóahreppur er þegar aðili að.

Flóahreppur er þátttakandi í uppbyggingu á húsnæði fyrir fatlaða í gegnum Arnardrang hses og hafa nýjar íbúðir fyrir fatlað fólk nýlega verið teknar í gagnið á Selfossi.

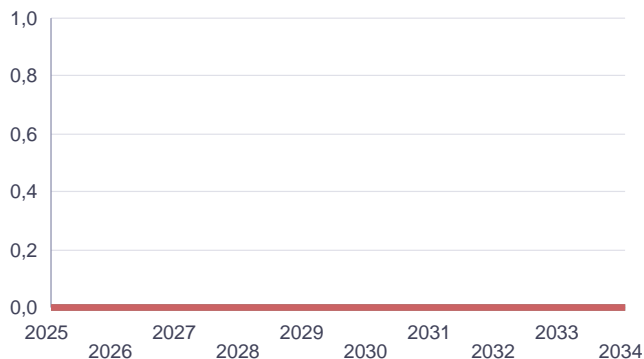
Búsetuform

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

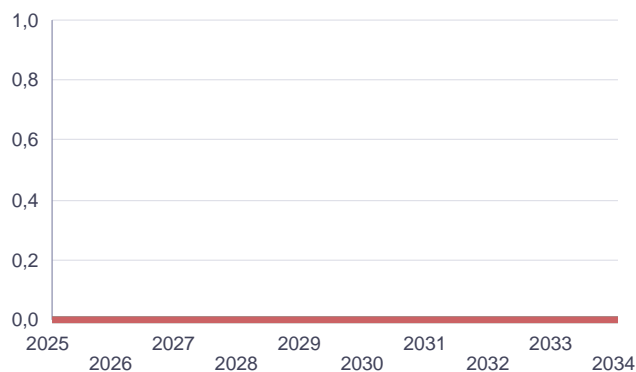
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	1	0
Sértæk búsetuúrræði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

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

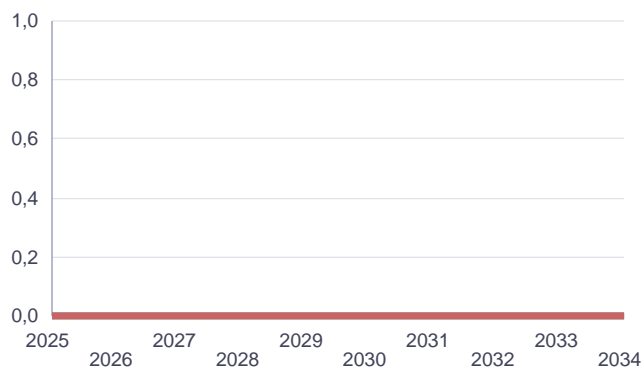
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



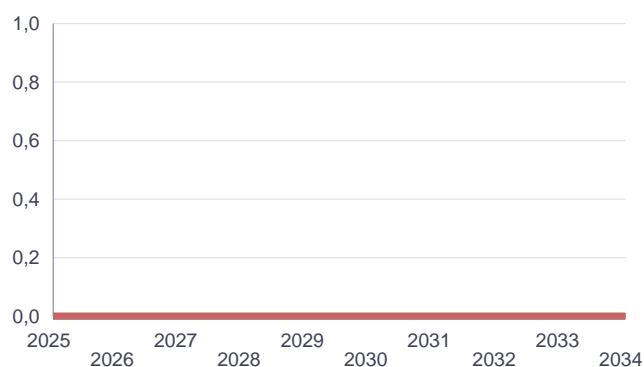
Námsmannaíbúðir



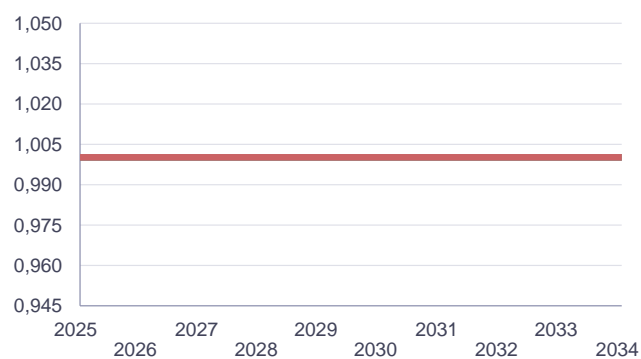
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



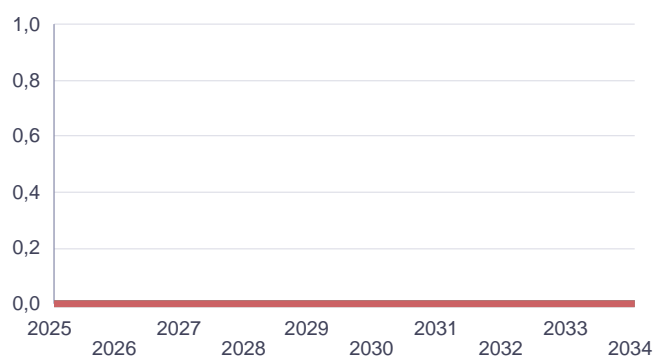
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



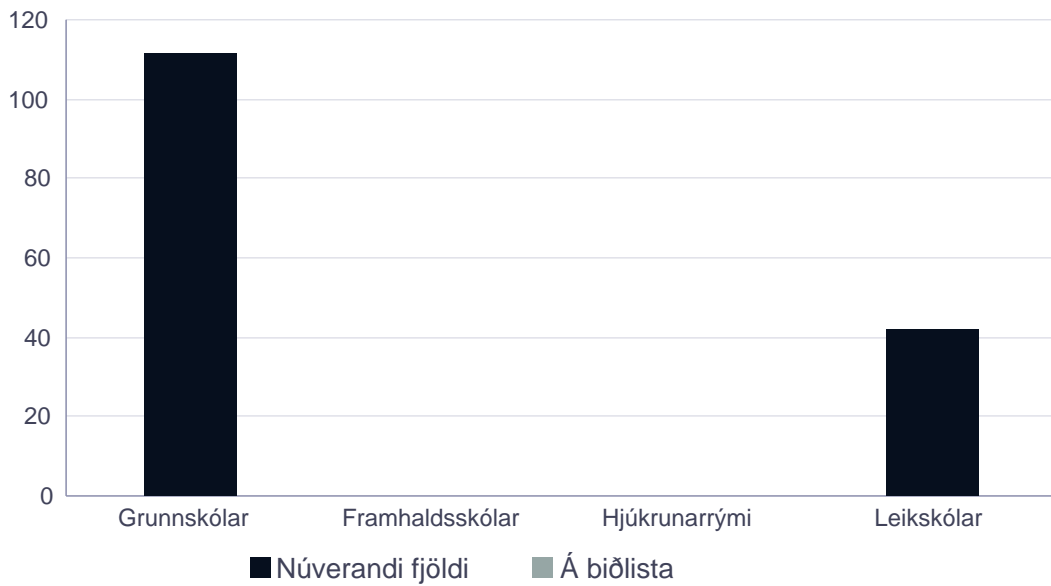
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

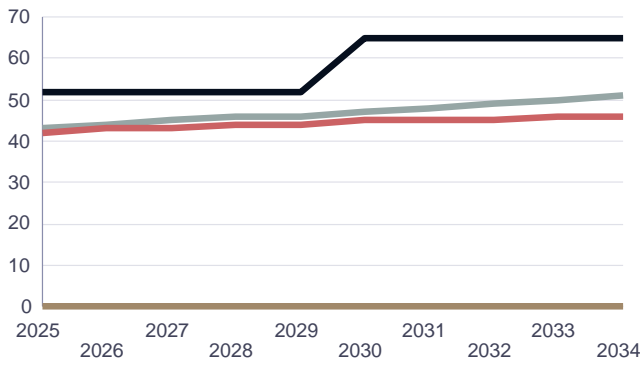
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	111	0
Framhaldsskólar	0	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	42	0

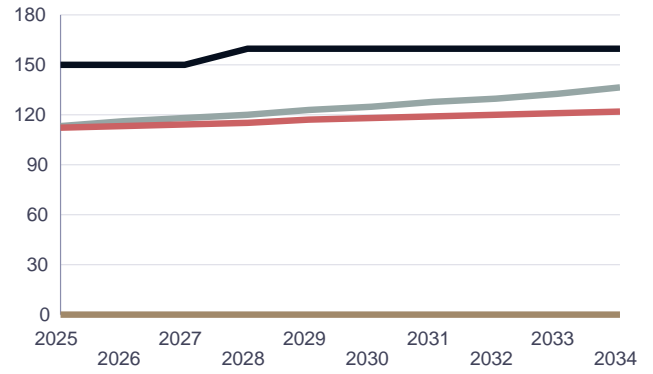


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

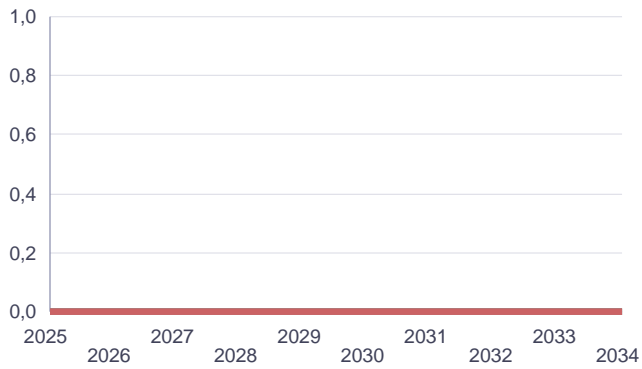
Leikskólar



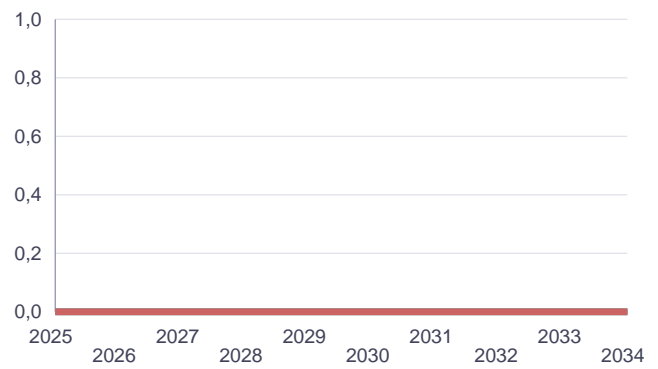
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið sveitarfélagsins í íbúðauppbyggingu á vegum sveitarfélags er að fjölga lóðum undir rað og parhús og minni einbýli þ.e eignir sem geta hentað sem fyrsta eign íbúðarkaupenda. Áfram verði unnið með landeigendum að skipulagi íbúðarsvæða sem samræmast aðalskipulagi og landnotkun innan sveitarfélags. Áhersla skulu lögð á að innviðir sveitarfélagsins haldist í hendur við frekari uppbyggingu og að auðvelt aðgengi sé að veitum og samgöngum og að uppbygging íbúðarsvæða og leik- og grunnskóla haldist í hendur.

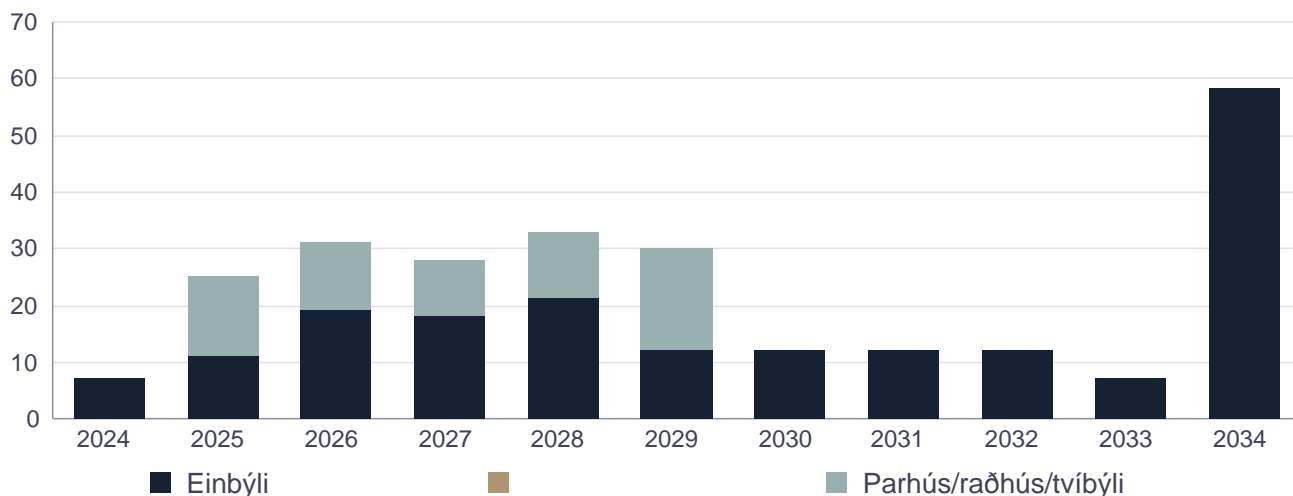
Einkaaðilar hafa skipulagt stærri lóðir fyrir einbýlishús en ekki lóðir fyrir rað- og parhús.

Stærsti hluti lóða og skipulags undir íbúðarhús eru á vegum einkaaðila en ekki sveitarfélagsins.

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	Eystri Hellur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
Einbýli	Mýrar	Samþykkt deiliskipulag	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Einbýli	Skálmholt: Huldu- og Mariuhólar	Byggingarhæf lóð	1	5	5	5	5	5	5	5	5	2	0
Einbýli	Stórholt, Smáholt og Litlaholt	Byggingarhæf lóð	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
Einbýli	Vestur-Meðalholt	Samþykkt deiliskipulag	0	2	2	2	2	2	2	2	2	1	0
Einbýli	Arnarstaðakot	Samþykkt deiliskipulag	0	0	3	3	3	3	3	3	3	2	0
Einbýli	Loftsstaðir - Eystri	Samþykkt deiliskipulag	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Stóra- og Litla Ármót	Byggingarhæf lóð	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Þingborg	Samþykkt deiliskipulag	0	1	0	0	5	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Vatnsholt 2 - Hrótholt	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
Einbýli	Krækishólar	Samþykkt deiliskipulag	0	0	5	5	3	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Skúfslækur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Einbýli	Grimsskjól	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Einbýli	Lækjarholt	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Þingborg	Samþykkt deiliskipulag	0	14	12	10	12	18	0	0	0	0	0
Samtals			7	25	31	28	33	30	12	12	12	7	58

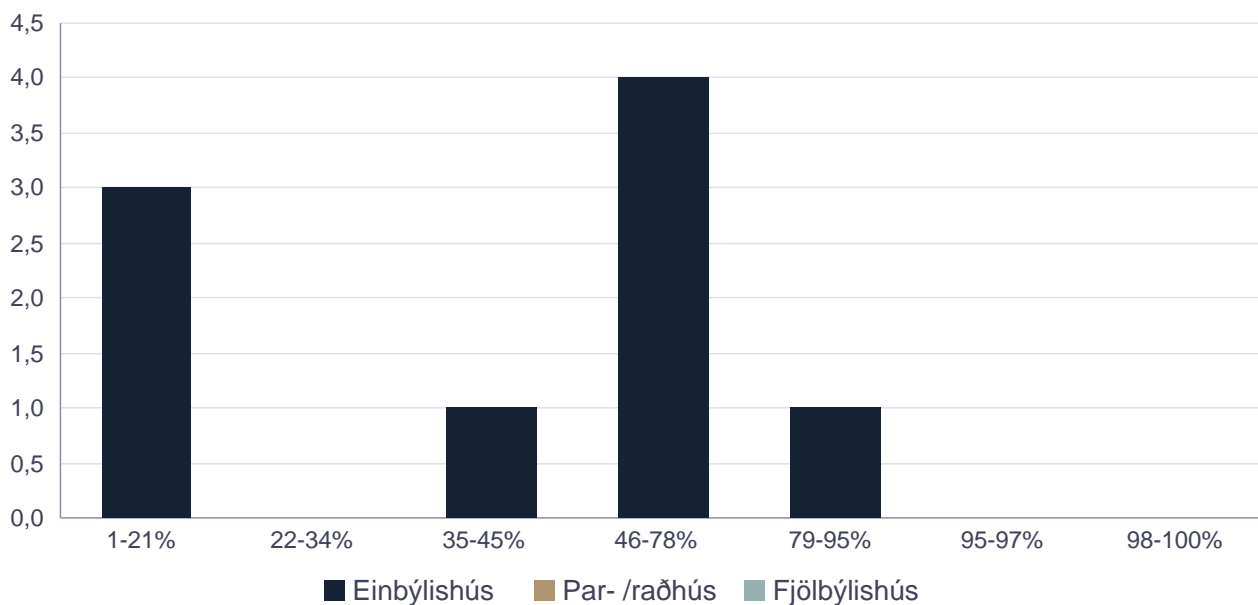
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%	3			3
22-34%				
35-45%	1			1
46-78%	4			4
79-95%	1			1
95-97%				
98-100%				
Samtals	9	0	0	9

Fjöldi íbúða í byggingu



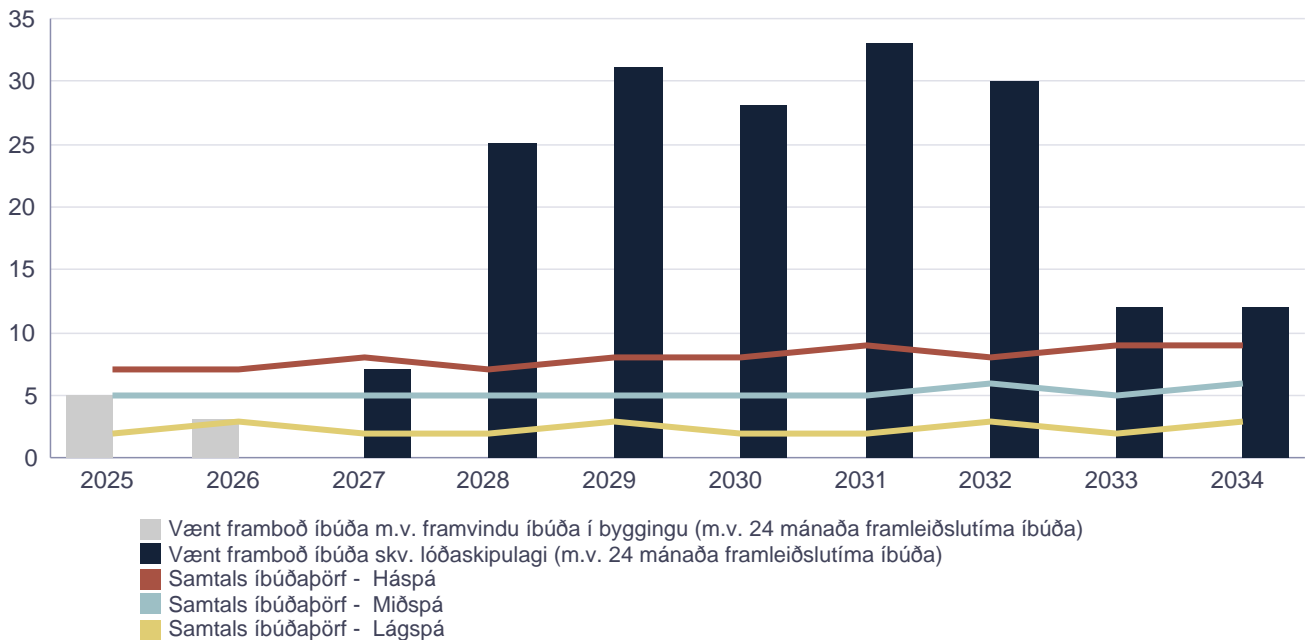
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	527.200
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	0
Tengigjald vatnsveitu	318.342
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	462.758
Tengigjald fráveitu	0
Opinber gjöld samtals	1.308.300
Opinber gjöld pr. m ²	3.485

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	7	7	8	7	8	8	9	8	9	9
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			7	25	31	28	33	30	12	12
Árleg þörf	2	4	1	-18	-23	-20	-24	-22	-3	-3
Uppsöfnuð þörf	2	6	7	-11	-34	-54	-78	-100	-103	-106
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	5	5	5	5	5	5	5	6	5	6
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			7	25	31	28	33	30	12	12
Árleg þörf	0	2	-2	-20	-26	-23	-28	-24	-7	-6
Uppsöfnuð þörf	0	2	0	-20	-46	-69	-97	-121	-128	-134
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	2	3	2	2	3	2	2	3	2	3
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			7	25	31	28	33	30	12	12
Árleg þörf	-3	0	-5	-23	-28	-26	-31	-27	-10	-9
Uppsöfnuð þörf	-3	-3	-8	-31	-59	-85	-116	-143	-153	-162

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

1

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

Ef svarið við fyrri spurningu er Já, þá hvers konar íbúðartegund er mest eftirspurn eftir?

Einbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já