

## Húsnæðisáætlun 2025

**Sveitarfélagsnúmer:** 6613  
**Áætlunarsvæði:** Þingeyjarsveit  
**Kennitala:** 5503221100  
**Landshluti:** Norðausturland  
**Heimilisfang:** Kjarna



## 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) <b>100</b> ↑6,5%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>200</b> ↑13,0%	Íbúðir í byggingu (september 2023) <b>8</b>	Íbúðir í byggingu (september 2024) <b>3</b> ↓62,5%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>24</b> ↑1,5%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>36</b> ↑2,2%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>80</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>87</b>

## Mannfjöldaspá

### Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Frá því Þingeyjarsveit og Skútustaðahreppur sameinuðust undir nafni Þingeyjarsveitar, í júní 2022, hefur íbúum fjölgað talsvert. Á árinu 2023 fjölgaði íbúum Þingeyjasveitar um 5,6% og 2024 um 4% ekki er annað fyrirsjáanlegt en að íbúum haldi áfram að fjölga á næstu árum.

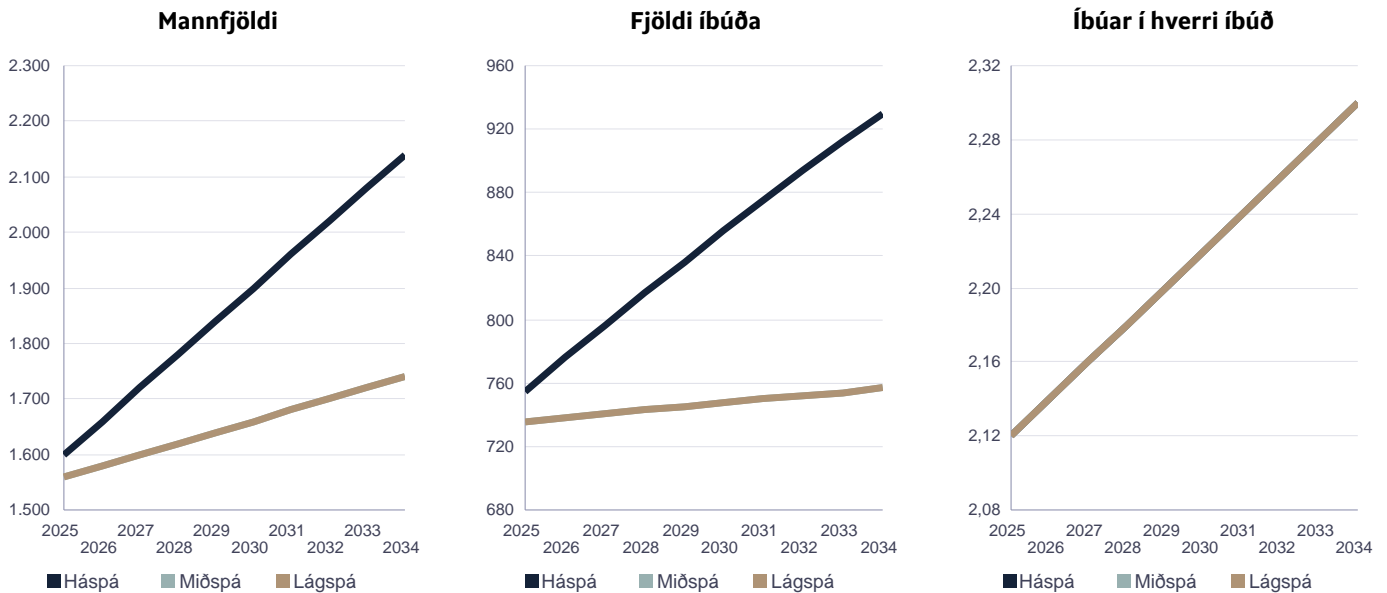
Fjölgun íbúa árin 2023 og 2024 hefur farið fram úr háspá húsnæðisáætlunar. Því ríkir mikil bjartsýni um áframhaldandi fjölgun íbúa. Í ljósi þessa má gera ráð fyrir að uppsöfnuð íbúðapörf sé talsverð og umfram það sem áætlunin sýnir.

Tækifærum fyrir störf án staðsetningar hefur fjölgað í sveitarfélaginu og eru nú tvær starfsstöðvar, í Gíg Mývatnssveit og Þingey á Laugum, sem bjóða upp á aðstöðu fyrir óstaðbundin störf.

Í nýju aðalskipulagi sem tekur gildi á árinu er aukið svigrúm til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis með útvíkkun þéttbýliskjarna og þyrpinga í almennum skilmálum landnotkunarreita landbúnaðarlands með dreifbýlisbúsetu sem og með skilgreiningu fleiri minni íbúðasvæða víðar í sveitarfélaginu. Með þessum breytingum skapast fjölbreyttari kostir til búsetu vítt um sveitarfélagið sem styrkir gróna byggð og nýtir sameiginleg kerfi. Bættar samgöngur til Akureyrar og Húsavíkur auka möguleika íbúa á að sækja vinnu í sveitarfélaginu sem og til annarra atvinnusóknarsvæða.

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
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	1.600	1.660	1.720	1.780	1.840	1.900	1.960	2.020	2.080	2.140
	Mannfjöldabreyting %	3,90	3,75	3,61	3,49	3,37	3,26	3,16	3,06	2,97	2,88
	Fjöldi íbúða	755	776	796	817	836	856	875	894	912	930
	Íbúðafjöldi breyting %	3,99	2,78	2,58	2,64	2,33	2,39	2,22	2,17	2,01	1,97
	Íbúar í hverri íbúð	2,12	2,14	2,16	2,18	2,20	2,22	2,24	2,26	2,28	2,30
<b>Miðspá</b>	Mannfjöldi	1.560	1.580	1.600	1.620	1.640	1.660	1.680	1.700	1.720	1.740
	Mannfjöldabreyting %	1,30	1,28	1,27	1,25	1,23	1,22	1,20	1,19	1,18	1,16
	Fjöldi íbúða	736	738	741	743	745	748	750	752	754	757
	Íbúðafjöldi breyting %	1,38	0,27	0,41	0,27	0,27	0,40	0,27	0,27	0,27	0,40
	Íbúar í hverri íbúð	2,12	2,14	2,16	2,18	2,20	2,22	2,24	2,26	2,28	2,30
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	1.560	1.580	1.600	1.620	1.640	1.660	1.680	1.700	1.720	1.740
	Mannfjöldabreyting %	1,30	1,28	1,27	1,25	1,23	1,22	1,20	1,19	1,18	1,16
	Fjöldi íbúða	736	738	741	743	745	748	750	752	754	757
	Íbúðafjöldi breyting %	1,38	0,27	0,41	0,27	0,27	0,40	0,27	0,27	0,27	0,40
	Íbúar í hverri íbúð	2,12	2,14	2,16	2,18	2,20	2,22	2,24	2,26	2,28	2,30



## Lýsing á atvinnuástandi

Almennt má segja að atvinnuástand í sveitarfélaginu sé gott. Ferðaþjónusta er vaxandi og er ásamt landbúnaði og orkuvinnslu ein af undirstöðuatvinnugreinum í sveitarfélaginu. Almennt í sveitarfélaginu hefur skortur á húsnæði hefur haft áhrif á ráðningu utanaðkomandi starfsfólks sem hefur áhrif á uppbyggingu atvinnustarfsemi.

Tækifæri eru í aukinni atvinnusköpun í tengslum við uppbyggingu þekkingarseturs við Gíg, nýsköpun í vinnslu orkuauðlinda og til fullvinnslu afurða á svæðinu. Talsverð uppbygging hefur átt sér stað í þjónustu við ferðamenn. Jarðböðin í Mývatnssveit vinnanú að verulegri stækkun starfseminnar ásamt uppbyggingu á íbúðarhúsnæði. Með þessari stækkun eykst framboð á atvinnu innan sveitarfélagsins. Í undirbúningi er stækkun á Þeistareykjavirkjun sem mun hafa áhrif á atvinnutækifæri í sveitarfélaginu bæði til skemmri og lengri tíma. Nýsköpunarfyrirtæki í sveitarfélaginu eru að eflast í sveitarfélaginu og gert er ráð fyrir talsverð fjölgun starfa.

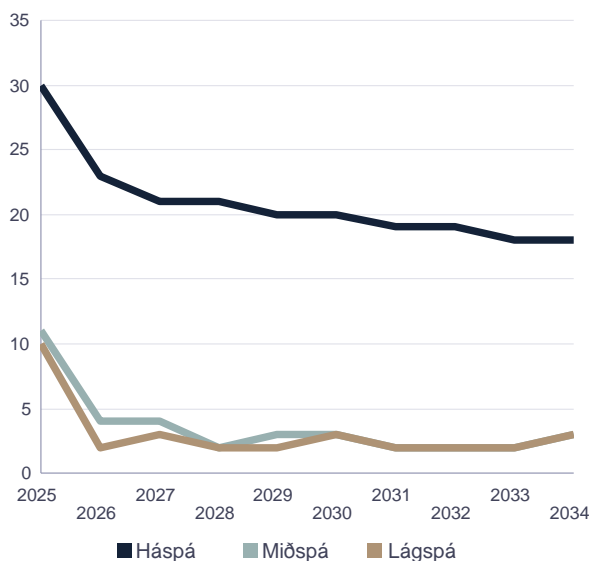
Fjárfestingaáætlun sveitarfélagsins miðar að sókn samfélagsins, uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og fjárfestingumog áherslu á gott samstarf við stofnanir á svæðinu.



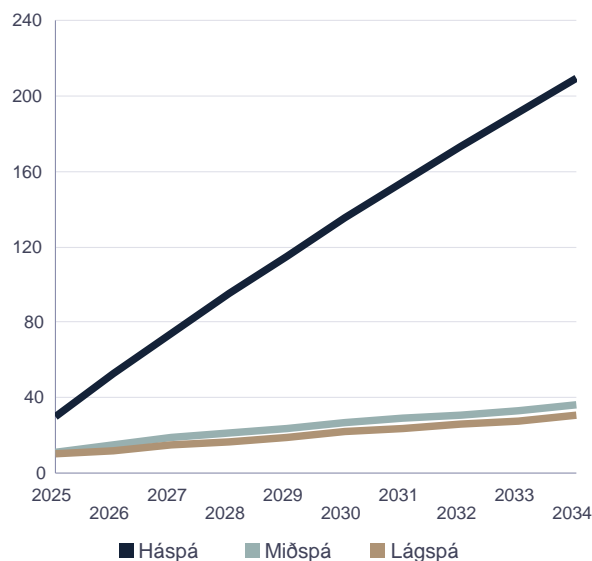
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	1	2	1	0	1	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	29	21	20	21	19	20	19	19	18	18
	Samtals íbúðaðþörf	30	23	21	21	20	20	19	19	18	18
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	30	53	74	95	115	135	154	173	191	209
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	1	2	1	0	1	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	10	2	3	2	2	3	2	2	2	3
	Samtals íbúðaðþörf	11	4	4	2	3	3	2	2	2	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	11	15	19	21	24	27	29	31	33	36
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	10	2	3	2	2	3	2	2	2	3
	Samtals íbúðaðþörf	10	2	3	2	2	3	2	2	2	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	10	12	15	17	19	22	24	26	28	31

**Samtals íbúðaðþörf**



**Uppsöfnuð íbúðaðþörf**

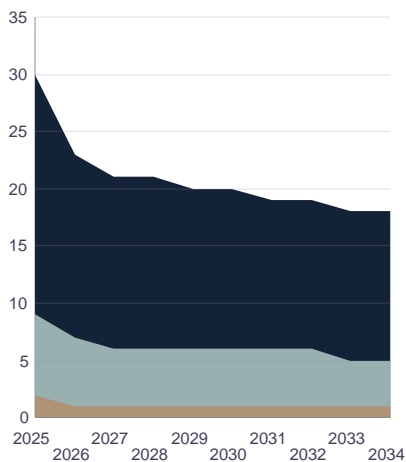


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

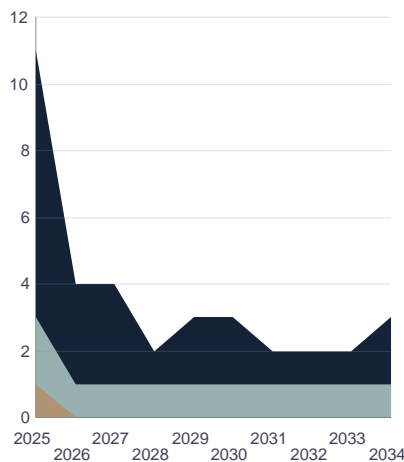
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	30	23	21	21	20	20	19	19	18	18
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	9	7	6	6	6	6	6	6	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	2	1	1	1	2	2	2	0	0	0
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	11	4	4	2	3	3	2	2	2	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	2	1	1	1	2	2	2	0	0	0
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	10	2	3	2	2	3	2	2	2	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	2	1	1	1	2	2	2	0	0	0

**Háspá**



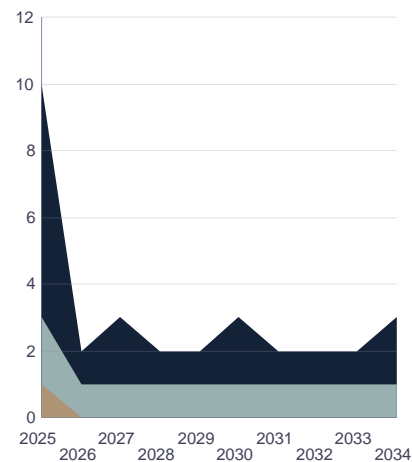
■ Samtals íbúðaþörf  
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

**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 Þingeyjarsveit og kemur hún ekki fram í áætluninni. En gera má ráð fyrir að hún sé talsverð á ákveðnum svæðum innan sveitarfélagsins s.s. í Mývatnssveit, Laugum og Hafralæk.

Í upphafi ársins fékk Bríet afhentar tvær íbúðir í sveitarfélaginu og hyggst sveitarstjórn leita eftir áframhaldandi samstarfi við Bríet um uppbyggingu.

Þingeyjarsveit í samvinnu Brák hses. fengu úthlutað stofnframlagi til byggingu tveggja íbúða í Mývatnssveit, auglýst hefur verið eftir byggingaraðila og unnið er að samningum um byggingu íbúðanna.

Á síðasta ári auglýsti sveitarfélagið lóðir við tilbúnar götur með afslætti af gagnagerðagjöldum.

Sveitarfélagið hyggst stuðla að möguleikum á uppbyggingu fjölbreyttra húsakosta m.t.t. stærðar og staðsetningar með skilmálum í aðalskipulagi og skipulagsgerð á þéttbýlissvæðum. Fyrir utan vöxt núverandi kjarna eru á Aðalskipulagi skilgreind minni íbúðasvæði sem gefur tækifæri til þéttingar og styrkingar sveitarfélagssins á öllum sviðum.

Sveitarfélagið áformar að halda áfram uppbyggingu á íbúðum til útleigu í almenna leiguhúsnæðiskerfinu og nýta stofnfjárframlag til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis fyrir tekjulága.



## Búsetuform

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

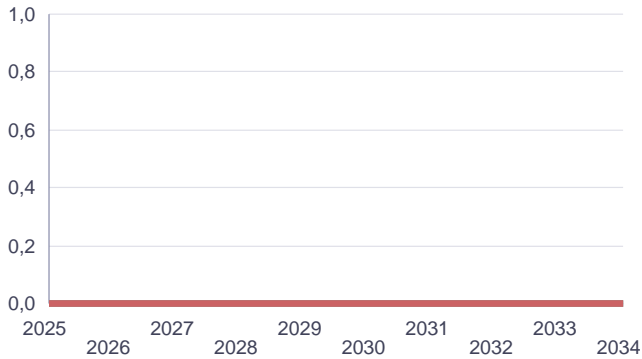
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	5	1
Sértæk búsetuúrræði	0	1



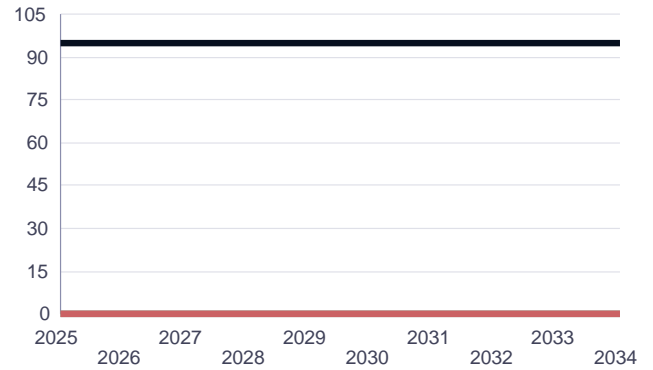


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

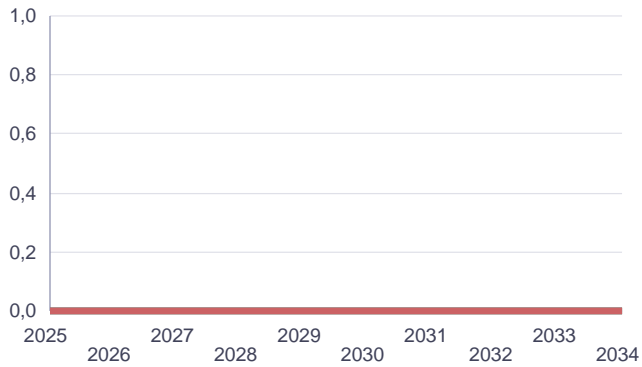
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



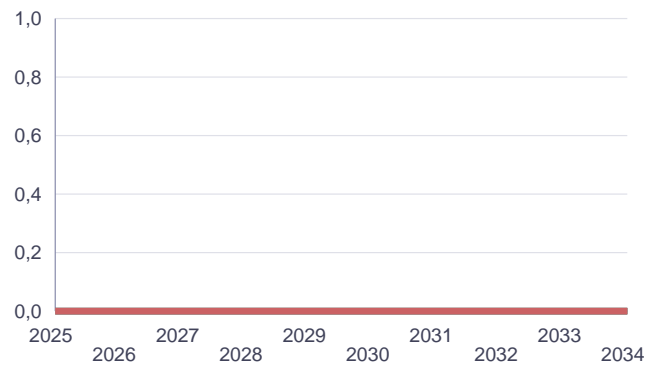
### Námsmannaíbúðir



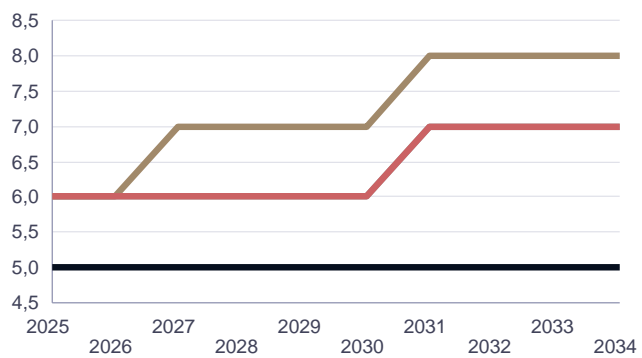
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



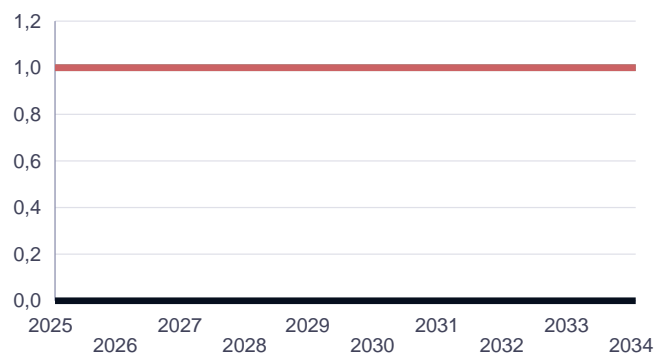
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



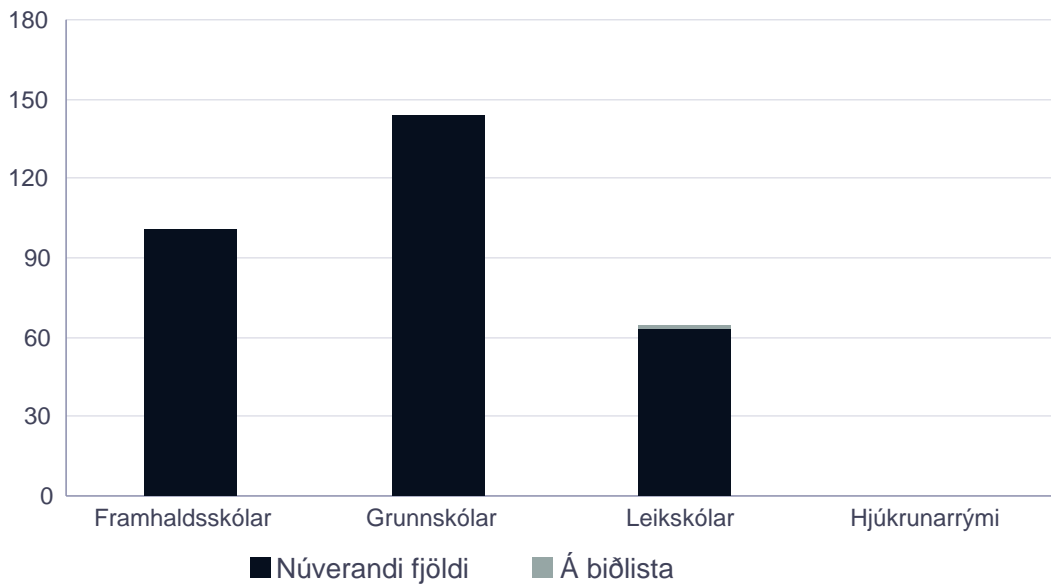
■ Núverandi rými eftir búsetuformum  
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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.

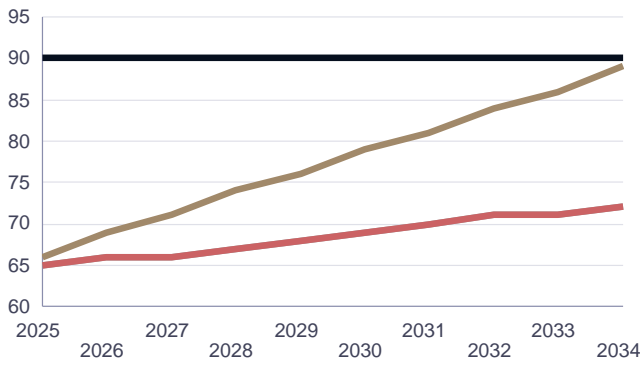
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	100	0
Grunnskólar	143	0
Leikskólar	63	1
Hjúkrunarrými	0	0



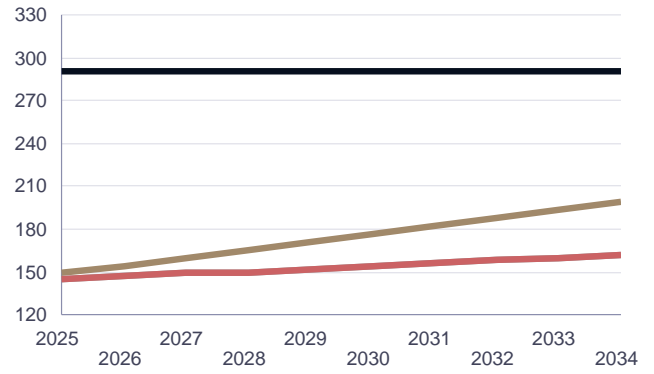


## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

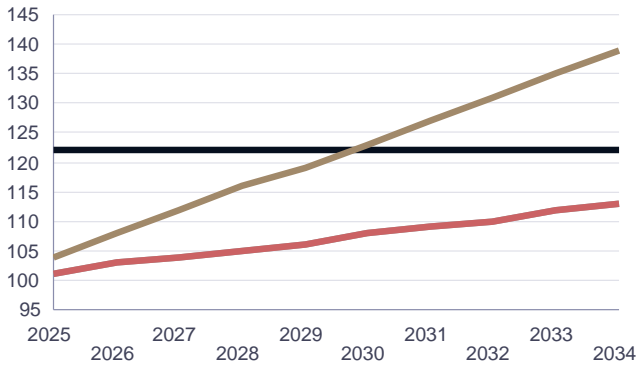
Leikskólar



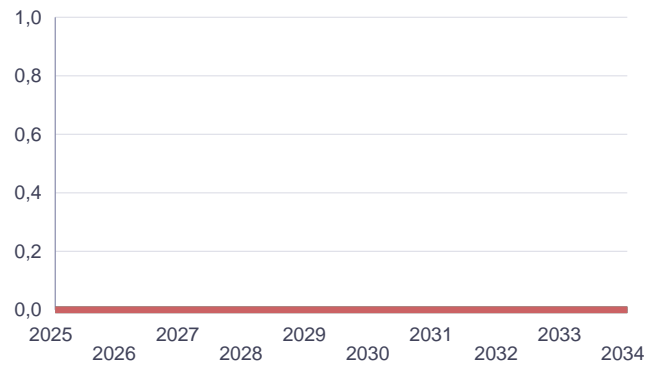
Grunnskólar



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 er að styrkja núverandi byggð með því að útvíkka kjarna og koma til móts við sem flesta varðandi staðsetningu uppbyggingar með fleiri minni íbúðareitum og auknum heimildum til þéttingar hefðbundinnar íbúðabyggingar í dreifbýli.

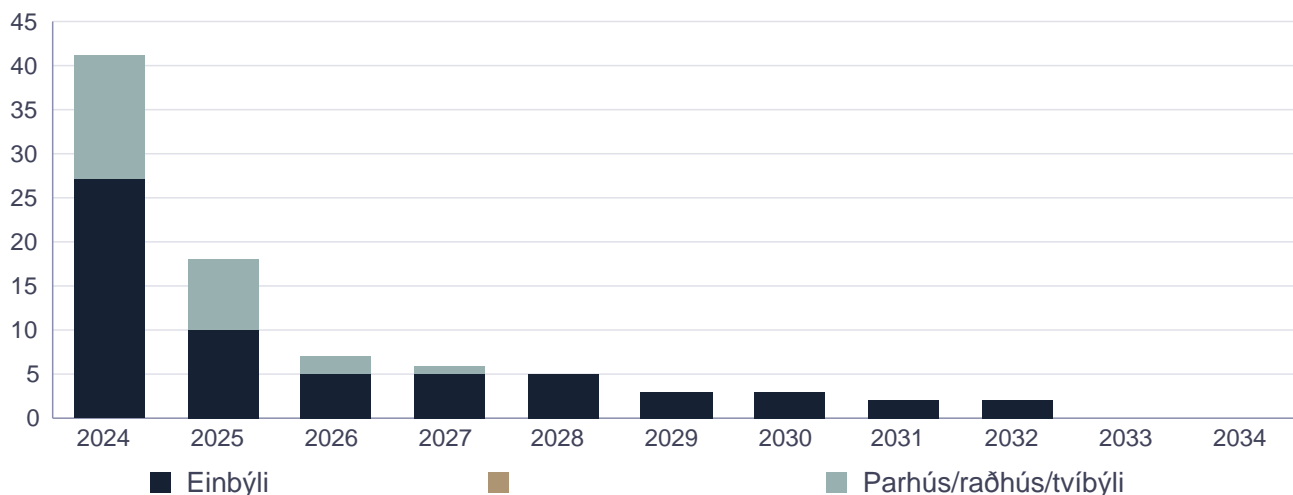
Auk lóða í eigu sveitarfélagsins eru lausar lóðir í skipulögðum svæðum í einkaeigu, t.d. í Skógahlíð um 7 lóðir.

Í nýju aðalskipulagi sem er í umsagnarferli er gert ráð fyrir nokkrum nýjum byggingarreitum fyrir íbúðarhús í sveitarfélaginu.

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	Lautavegur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Skógar	Samþykkt deiliskipulag	9	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Brekka	Byggingarhæf lóð	4	4	1	2	2	2	2	1	0	0	0
Einbýli	Víðigerði	Samþykkt deiliskipulag	11	1	1	1	1	1	1	1	2	0	0
Einbýli	Reykjahlíð	Samþykkt deiliskipulag	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Klappahraun	Byggingarhæf lóð	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Reykjahlíð	Samþykkt deiliskipulag	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Víðigerði	Samþykkt deiliskipulag	4	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Björk	Samþykkt deiliskipulag	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Lautavegur	Samþykkt deiliskipulag	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Klappahraun	Byggingarhæf lóð	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Melgata	Byggingarhæf lóð	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Samtals</b>			<b>41</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða

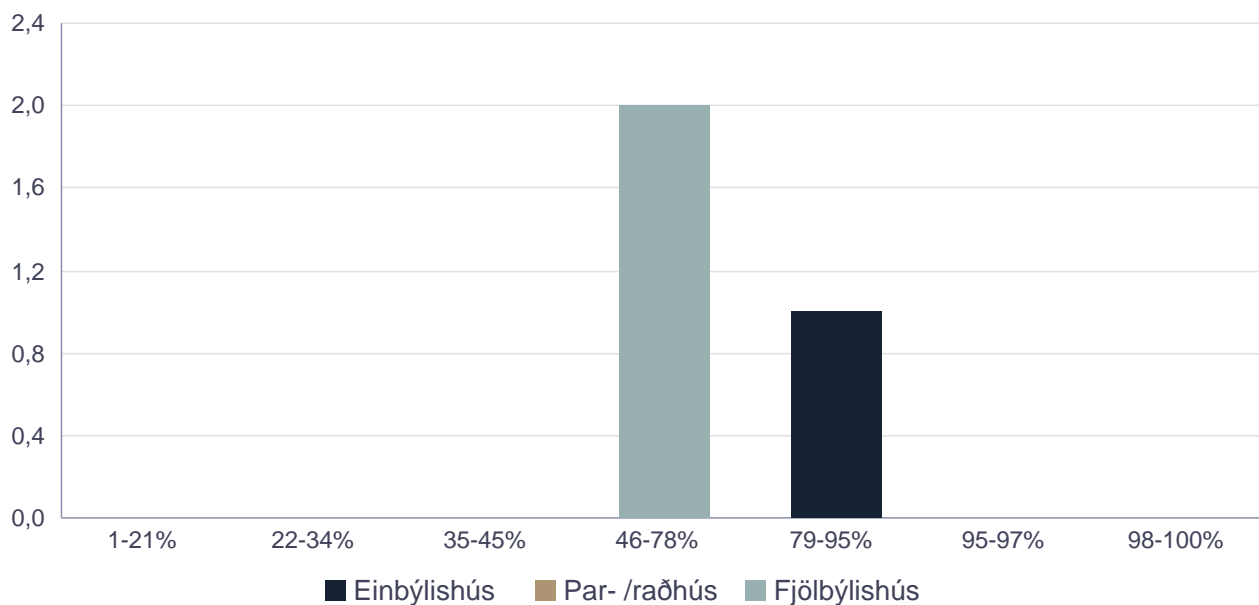




Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2024. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%				
22-34%				
35-45%				
46-78%			2	2
79-95%	1			1
95-97%				
98-100%				
<b>Samtals</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Fjöldi íbúða í byggingu



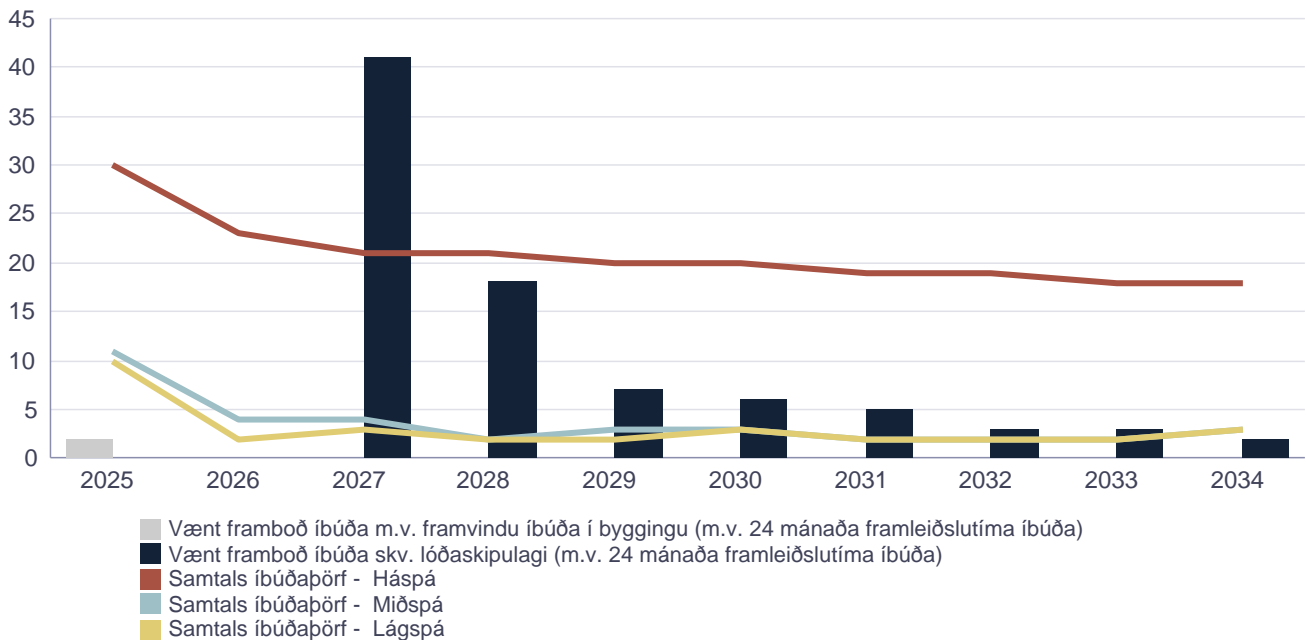
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</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	673.276
Byggingaréttargjald/lóðaverð	171.533
Gatnagerðargjald	8.542.396
Tengigjald vatnsveitu	1.050.712
Tengigjald hitaveitu	1.050.712
Tengigjald rafveitu	912.168
Tengigjald fráveitu	366.401
Opinber gjöld samtals	12.767.198
Opinber gjöld pr. m <sup>2</sup>	34.010

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	30	23	21	21	20	20	19	19	18	18
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			41	18	7	6	5	3	3	2
Árleg þörf	28	23	-20	3	13	14	14	16	15	16
Uppsöfnuð þörf	28	51	31	34	47	61	75	91	106	122
<b>Miðspá</b>										
Samtals íbúðapörf	11	4	4	2	3	3	2	2	2	3
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			41	18	7	6	5	3	3	2
Árleg þörf	9	4	-37	-16	-4	-3	-3	-1	-1	1
Uppsöfnuð þörf	9	13	-24	-40	-44	-47	-50	-51	-52	-51
<b>Lágspá</b>										
Samtals íbúðapörf	10	2	3	2	2	3	2	2	2	3
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			41	18	7	6	5	3	3	2
Árleg þörf	8	2	-38	-16	-5	-3	-3	-1	-1	1
Uppsöfnuð þörf	8	10	-28	-44	-49	-52	-55	-56	-57	-56

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



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

#### Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

25

#### 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