

HÍIS



Húsnæðisáætlunir

Húsnæðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer: 7400
Áætlunarsvæði: Múlaþing
Kennitala: 6602201350
Landshluti: Austurland
Heimilisfang: Lyngási 12



Múlaþing



Efnisyfirlit

Spá um þróun mannfjölda	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðapörf	8
Markmið um hagkvæmar íbúðir	9
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	10
Búsetuform	11
Áætluð þörf eftir búsetuformum	12
Þjónusta og innviðir	15
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	16
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	18
Samanburður	22
Viðauki	23

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 394 ↑7,3%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 817 ↑15,2%	Íbúðir í byggingu (2025) 92	Íbúðir í byggingu (2026) 83 ↓9,8%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 177 ↑8,1%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 367 ↑16,8%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 345	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 345

Spá um þróun mannfjölda

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Við gerð mannfjöldaspár og lýsinga á atvinnuástandi var litið til íbúabróunar síðustu ára auk þeirra breytinga sem fyrirséðar eru að verði á atvinnulífi og samgöngum næstu tíu árin. Við útreikninga á spá um þróun mannfjölda var gengið út frá íbúafjölda í byggðakjörnum Múlapings 1. janúar 2025 samkvæmt gögnum Hagstofu Íslands.

Töluverður munur er á mannfjöldapróun á Borgarfirði síðustu 10 ár annars vegar (-1,9%) og 5 ár hins vegar (2,5%). Má að einhverju leiti rekja þennan mun til heildarfjölda en fáa einstaklinga þarf til þess að breyting í prósentum mælist mikil en 99 manns voru búsettir á Borgarfirði þann 1. janúar 2025. Séu þó teknar með í reikninginn þær samgöngubætur sem hafa átt sér stað og mikil atvinnuuppbygging m.a. í ferðaþjónustu má gera ráð fyrir áframhaldandi fjölgun á næstu árum.

Á Egilsstöðum og í Fellabæ er gert ráð fyrir að fjölgun íbúa verði drifin áfram afáframhaldandi vexti í þjónustu og verslun, sérfræðiþjónustu, ferðaþjónustu og millilandaflugvöllurinn á Egilsstöðum verði sterk miðstöð ferðaþjónustunnar á Austurlandi með reglulegu millilandaflugi. Ef það markmið næst, leiðir það t.d. til að ferðaþjónustan verði í ríkara mæli heils árs atvinnugrein sem kallar á fleiri fjölbreytt þjónustustörf í sveitarfélaginu öllu. Fjölgun síðustu ára hefur að jafnaði verið um 1,5% að meðaltali og tekur mannfjöldaspá næstu 10 ár mið af þessari jöfnu og stöðugu þróun.

Seyðfirðingar standa að vissu leyti á krossgötum um þessar mundir þar sem undirbúningi vegna Fjarðarheiðarganga er lokið og standa vonir til að vinna við þau hefjist á næstu árum. Má gera ráð fyrir að um leið og sú framkvæmd hefjist muni íbúabróun á Seyðisfirði taka miklum breytingum en meðaltalsfjölgun íbúa á Seyðisfirði hefur verið um 0,3% síðustu 10 ár. Vinna við ofanflóðavarnargarða í Bjólfi gengur vel og er langt komin. Jafnframt er hönnun varnargarða undir Botnum í fullum gangi. Samhliða er unnið að því að treysta undirstöður atvinnulífs á Seyðisfirði meðal annars með stækkun á hafnarsvæði sem er í burðarliðnum. Í miðspá og háspá er gert ráð fyrir að hluti vinnuafslins sem mun vinna við þau verkefni sem fram undan eru, setjist að á Seyðisfirði á meðan á verkefnum stendur og athafnafólk á staðnum sjái tækifæri og ráði til sín fólk til fyrirliggjandi verkefna. Háspá byggir til viðbótar miðspá á, að fólk utan byggðarlagsins sjái sér í auknum mæli hag í að flytja búferlum á Seyðisfjörð og byggja afkomu sína á þátttöku í öðrum tækifærum t.d. í ferðaþjónustu, verslun, nýsköpun og listalífi auk þess að störfum án staðsetningar muni fjölga talsvert á Seyðisfirði í framtíðinni. Jafnframt er horft til þess að aðgerðir stjórnvalda og sveitarfélagsins verði til þess að treysta enn frekar í sessi nýsköpun, atvinnulíf og byggð þannig að Seyðisfjörður verði sem fyrr góður staður að búa á.

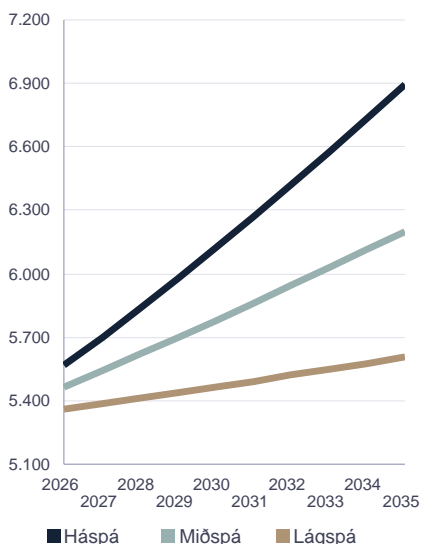
Svo virðist vera sem hægt hafi á þeirri hröðu fjölgun sem einkenndi íbúafjölda á Djúpavogi síðustu árin en meðalfjölgun síðustu 10 ára var 2,19% í hittiðfyrra en stendur nú í stað. Má leiða að líkum að fjölgunin hafi tengst uppbyggingu í slátrun og pökkun fiskeldisafurða auk vaxandi umsvifa í ferðaþjónustu. Gangi núverandi áætlanir eftir mun íbúum halda áfram að fjölga samhliða aukinni atvinnuuppbyggingu en með meira jafnvægi en hefur verið undanfarin misseri.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2035. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

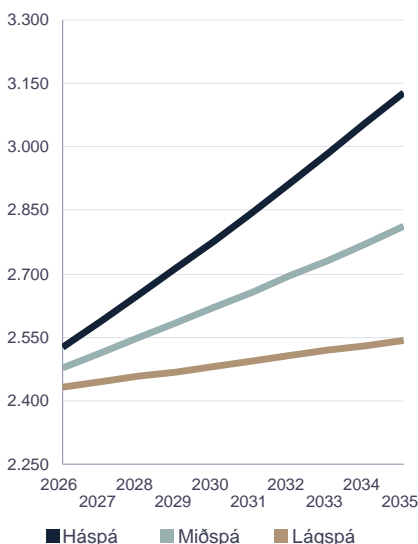
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Mannfjöldi	5.568	5.702	5.838	5.978	6.121	6.269	6.419	6.573	6.730	6.892
	Mannfjöldabreyting %	2,39	2,41	2,39	2,40	2,39	2,42	2,39	2,40	2,39	2,41

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Fjöldi íbúða	2.527	2.589	2.650	2.714	2.778	2.846	2.914	2.984	3.055	3.129
Íbúðafjöldi breyting %	2,35	2,45	2,36	2,42	2,36	2,45	2,39	2,40	2,38	2,42
Íbúar í hverri íbúð	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
Miðspá										
Mannfjöldi	5.462	5.540	5.619	5.698	5.779	5.861	5.944	6.028	6.114	6.202
Mannfjöldabreyting %	1,43	1,43	1,43	1,41	1,42	1,42	1,42	1,41	1,43	1,44
Fjöldi íbúða	2.478	2.514	2.549	2.584	2.621	2.657	2.695	2.733	2.771	2.811
Íbúðafjöldi breyting %	1,39	1,45	1,39	1,37	1,43	1,37	1,43	1,41	1,39	1,44
Íbúar í hverri íbúð	2,20	2,20	2,20	2,21	2,20	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21
Lágspá										
Mannfjöldi	5.362	5.388	5.414	5.440	5.466	5.494	5.522	5.550	5.578	5.606
Mannfjöldabreyting %	0,49	0,48	0,48	0,48	0,48	0,51	0,51	0,51	0,50	0,50
Fjöldi íbúða	2.433	2.446	2.457	2.469	2.480	2.493	2.506	2.519	2.531	2.544
Íbúðafjöldi breyting %	0,45	0,53	0,45	0,49	0,45	0,52	0,52	0,52	0,48	0,51
Íbúar í hverri íbúð	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20

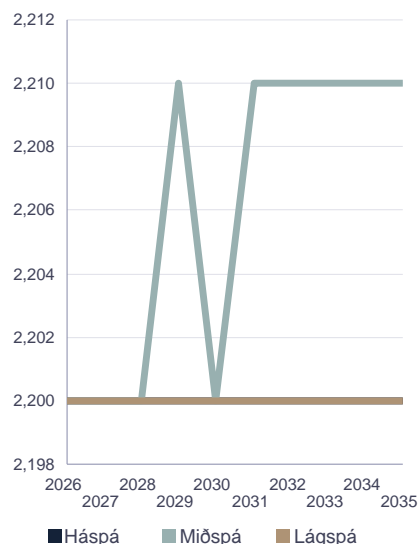
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



Lýsing á atvinnuástandi

Borgarfjörður

Atvinnulíf á Borgarfirði, sem samanstendur í meginráttum af störfum í ferðaþjónustu og annarri þjónustu, sjávarútvegi og landbúnaði, hefur undanfarin ár verið í ágætu jafnvægi og heilsársstörfum fjölgað. Með nýlegum samgöngubótum þar sem bundið slitlag var lagt á veg nr. 94 milli Egilsstaða og Borgarfjarðar hefur fólki fjölgað sem sækir atvinnu milli kjarnanna (í báðar áttir).

Félagshemilið Fjarðarborg hefur á undanförunum tveimur árum fengið verulega andlitslyftingu og er þar nú skrifstofurými fyrir 8-10 manns í boði og kjörið fyrir óstaðbundin störf. Múlaping hefur einnig flutt skrifstofu sína í Fjarðarborg þar sem þrír starfsmenn sveitarfélagsins starfa.

Árið 2018 stofnuðu Borgfirðingar sína eigin matvöruverslun, Búðina á Borgarfirði og gengur rekstur hennar ágætlega og sér íbúum fyrir helstu nauðsynjum og rúmlega það.

Vor og sumar 2026 verður gamla löndunarbryggjan í bátahöfninni við Hafnarhólma endurbyggð en 2024 var einnig lokið við smíði nýrrar löndunarbryggju þar. Veiðar og vinnsla á bolfisks hafa dregist

lítillaga saman og útgerðarmönnum sem eiga kvóta hefur fækkað. Fyrirkomulag strandveiða spilar stórt hlutverk en á fáum stöðum er betra að stunda þær en á Borgarfirði síðsumars. Höfn og hafnaraðstaða er með ágætum og síðastliðin ár verið þó nokkuð mikið um að aðkomubátar komi og geri út frá Borgarfirði síðsumars og á haustin.

Heimafloiti Borgfirðinga telur 13 báta, þar af fjórir til sex sem gera út á handbeitta línu utan strandveiðitíma. Sífelld skerðing línuvinnunar hefur því neikvæð áhrif á heilsársatvinnu á staðnum. Tvær fiskvinnslur eru á Borgarfirði, Fiskverkun Kalla Sveins (FKS) með sex til átta heils árs starfsmenn og Sporður hf. með þrjá starfsmenn í fullu starfi. Borgarfirði var úthlutaður sértækur byggðakvóti árið 2024 upp á 200 þorskígildistonn á ári til sex ára en erfiðlega hefur gengið að hefja vinnslu á honum.

Borgarfjarðarhöfn er jafnframt stærsti áfangastaður og aðdráttarafl Borgarfjarðar en árið 2025 gerðu 54.000 gestir sér ferð þangað til að skoða heimkynni lundans í Hafnarhólma.

Töluverð aukning hefur verið undanfarin ár í komum leiðangursskipa til Borgarfjarðar en með nýjum tollalögum eru blikur á lofti og fyrirsjáanleg fækkun skipakoma, strax á næsta ári. Árið 2025 voru 23 skipakomur á Borgarfjörð, sem er það mesta hingað til en árið 2026 fækkar þeim strax niður í tólf og 2027 í fjórar. Ferðaþjónustufyrirtæki á staðnum hafa haft töluverðar tekjur af þessum ferðamönnum og aðlagð þjónustuframboð sitt að þeim.

Ferðaþjónustan hefur um árabíl verið mest vaxandi atvinnugrein svæðisins eins og víðar í dreifðari byggðum landsins. Á Borgarfirði er gott tjaldsvæði og tvö gistihús, annað þeirra opið allt árið. Einn veitingastaður og einn bar eru opin allt árið og yfir sumartímann fjölgar þeim í fimm. Þá er starfandi brugghús á Borgarfirði sem framleiðir bjór, gin og landa allt árið undir merkjum KHB brugghúss. Afþreyingar- og útivistarfyrirtæki eru tvö, Fjarðarhjól sem gerir út á göngu- og hjólaferðir og nýjasti sprotinn, Puffin adventures gerir út á bátsferðir á rib-bát yfir sumartímann.

Sex meðalstór fjárbú eru á Borgarfirði auk nokkurra minni búa og hefur landbúnaður haldist stöðugur um árabíl. Ungir bændur hafa tekið við tveimur búum á síðustu árum.

Djúpivogur

Gott atvinnuástand er á Djúpavogi og umtalsverð og vaxandi umsvif sem tengjast starfsemi fiskeldisfyrirtækja á Austurlandi. Eldisaukning er í pípunum á Austurlandi sem hefur áhrif á Djúpavogi þar sem fyrirtækin reka laxaslátrun hjá Búlandstindi. Áætlanir eru um að reisa nýtt slátur- og vinnsluhús fyrir fiskeldisafurðir á Djúpavogi. Vaxandi umfang í fiskeldi mun fljótlega kalla á meiri afleidda þjónustu, þannig að margfeldisáhrif starfseminnar á Djúpavogi eru (og verða) umtalsverð og ná einnig út fyrir byggðakjarnann. Uppbygging tengd ferðaþjónustu hefur verið hinn vaxtarbroddurinn í atvinnulífinu. Cittaslow hugmyndafræðin ríkir á Djúpavogi og með því er lögð áhersla á staðbundna framleiðslu, að lifa í núinu og njóta lífsins.

Egilsstaðir og Fellabær

Það er styrkur þéttbýlisins við Fljótið að atvinnustarfsemi þar er fjölbreytt. Á síðustu 10 árum hefur flugvöllurinn á Egilsstöðum, þjónusta við virkjun við Kárahnjúka, Fljótsdalsstöð, atvinna í álveri Alcoa á Reyðarfirði ásamt annarri þjónustu og verslunarstarfsemi að miklu leyti komið í veg fyrir sveiflur í atvinnustarfsemi sem hefur gjarnan einkennt sjávarplássin í fjórðungnum. Á sama tíma hefur orðið svipaður samdráttur í hefðbundnum landbúnaði og annars staðar á landinu. Undantekningin eru „sveifluárin“ sem koma glögglega fram í íbúafjölda árána 2004 - 2009 og tengjast uppbyggingu við Kárahnjúka, Fljótsdalsstöð og álveri Alcoa á Reyðarfirði. Eftir þann uppbyggingartíma hefur atvinnulíf og íbúafjöldi í sveitarfélaginu aftur leitað jafnvægis og jafnrar fjölgunar íbúa. Uppbygging tengd

verslun, þjónustu og ferðaþjónustu hefur verið vaxtarbroddur í atvinnustarfsemi á svæðinu á síðustu árum. Mikilvægt er að Egilsstaðaflugvöllur fái aukið hlutverk sem alþjóðaflugvöllur sem er ein forsenda fyrir vaxandi umsvifum í ferðaþjónustu og að atvinnugreinin styrkist enn frekar í sessi sem heilsársatvinnugrein í Múlaþingi. Greiðar samgöngur í allar áttir, hátt þjónustustig, greiður aðgangur að innviðum og grunnþjónustu, auk fyrirsjáanlegra kjarnabreytinga á staðsetningu starfa og fjarvinnu, leiðir til þess að Fljótsdalshérað getur fest sig enn frekar í sessi sem mikilvægur búsetuvalkostur t.d. við höfuðborgarsvæðið og aðra stærri þéttbýlisstaði á Íslandi og jafnvel erlendis. Nýtt deiliskipulag í miðbæ Egilsstaða frá árinu 2021 þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á miðstöð verslunar- og þjónustu auk íbúða, gefur væntingar um að þar geti byggst upp sterkur þjónustukjarni fyrir allt Austurland. Sú þróun sem orðið hefur á undanförunum árum varðandi störf óháð staðsetningu og aukinni fjarvinnuþvingunni mun styrkja möguleika til atvinnu í öllum kjörnum og mikilvægt að innviðir slíkrar atvinnustarfsemi verði eflir.

Seyðisfjörður

Atvinnulíf á Seyðisfirði stóð frammi fyrir margþættum vanda í kjölfar hamfaranna í desember 2020. Komið var á laggirnar hvatasjóði til að styðja við atvinnuuppbyggingu og hvetja til þróunar. Sjóðnum var ætlað að stuðla að atvinnuuppbyggingu með því að virkja frumkvæði íbúa og annarra sem tengjast byggðarlaginu og koma til móts við þá atvinnurekendur og einstaklinga í atvinnurekstri sem orðið hafa fyrir tjóni. Áhersla er enn á að styrkja atvinnustarfsemi, á sjálfbærni, bættu nýtingu, notkun staðbundinna hráefna og sýnileika svæðisins. Múlaþing og ríkisvaldið hafa því staðið þétt að baki íbúa og atvinnurekenda á Seyðisfirði við áframhaldandi uppbyggingu atvinnulífs og byggðar.

Fjarðarheiðargöng eru fullhönnuð og bindur sveitarfélagið vonir til þess að framkvæmdir verði boðnar út á næstunni og hefur sveitarfélagið mótmælt harðlega framkominni samgönguáætlun.

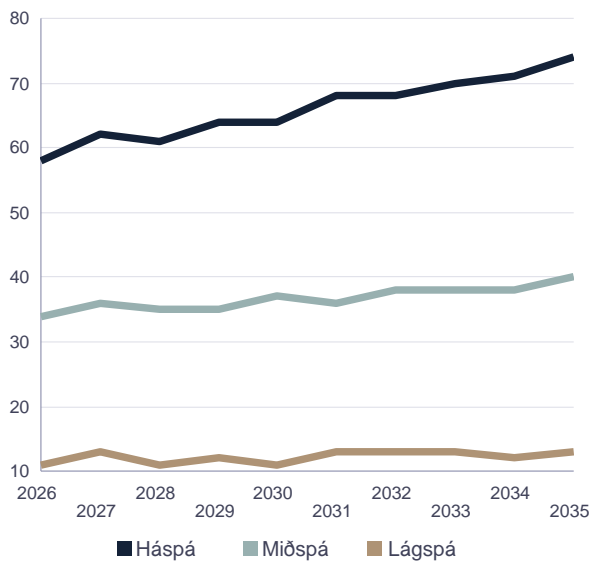
Auk þess hefur verið ráðist í umfangsmikið verkefni við gerð ofanflóðagarða og áætlanir eru um stækkun á hafnarsvæði tengt almennri uppbyggingu. Samhliða er unnið að því að treysta aðrar undirstöður atvinnulífs á Seyðisfirði m.a. með samvinnu við þau fyrirtæki sem fyrir eru og einnig er horft til fleiri tækifæra. Fyrirtækið Kaldvík hefur sótt um leyfi til laxeldis í sjókvíum á Seyðisfirði og er það mál í vinnslu.

Mikil gróska hefur verið í ferðaþjónustu og menningarlífi bæjarins. LungA skólinn bætti við nýrri námsbraut 2023 og skapaði með því nokkur ný störf og nemendum fjölga. Komum skemmtiferðaskipa hefur fjölgað þótt nú séu blikur á lofti vegna aukinnar gjaldtöku hins opinbera. Ferðaþjónusta heldur áfram að eflast samhliða uppbyggingu fjölbreyttari afþreyingar og innviða. Sem dæmi má nefna metnaðarfulla uppbyggingu hjá Tækniminjasafni Austurlands, vinnu við bætt aðgengi að náttúruperlum og framkvæmdir við byggingu útsýnisstaðar á Bjólfi.

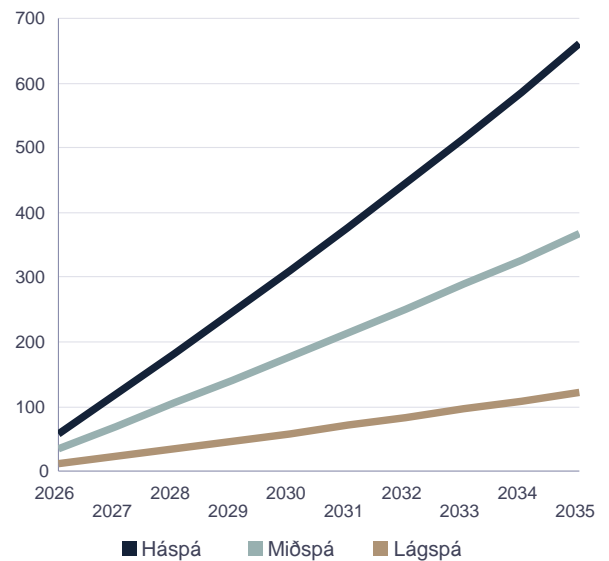
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2026 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	58	62	61	64	64	68	68	70	71	74
	Samtals íbúðaðþörf	58	62	61	64	64	68	68	70	71	74
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	58	120	181	245	309	377	445	515	586	660
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	34	36	35	35	37	36	38	38	38	40
	Samtals íbúðaðþörf	34	36	35	35	37	36	38	38	38	40
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	34	70	105	140	177	213	251	289	327	367
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	11	13	11	12	11	13	13	13	12	13
	Samtals íbúðaðþörf	11	13	11	12	11	13	13	13	12	13
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	11	24	35	47	58	71	84	97	109	122

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

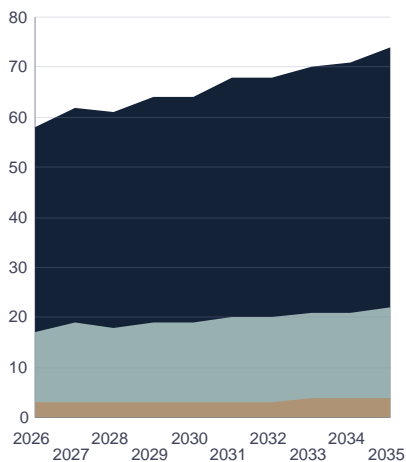


Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2026-2035.

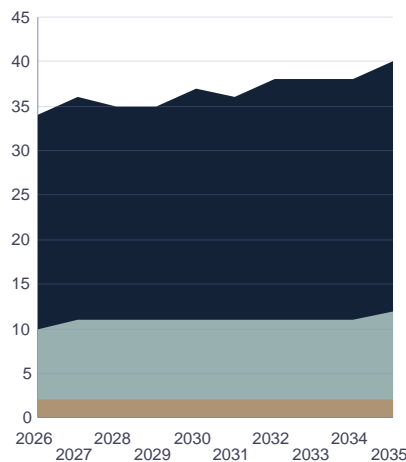
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	58	62	61	64	64	68	68	70	71	74
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	17	19	18	19	19	20	20	21	21	22
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	34	36	35	35	37	36	38	38	38	40
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	10	11	11	11	11	11	11	11	11	12
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	11	13	11	12	11	13	13	13	12	13
	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 %	3	4	3	4	3	4	4	4	4	4
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

Háspá



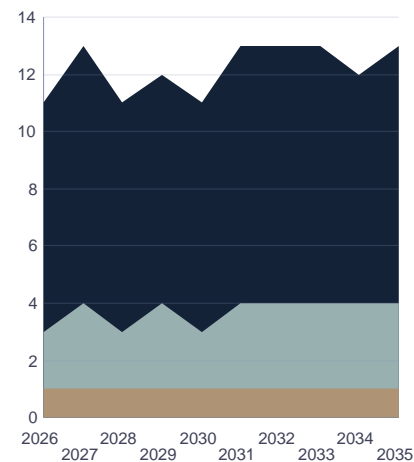
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

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

Markmið Múlaþings er að framboð fjölbreyttra búsetukosta sé nægilegt, miðað við þróun og þörf í viðkomandi þéttbýliskjarna hverju sinni. Breytt búsetumynstur og nýir atvinnumöguleikar á svæðinu kalla á reglulega endurskoðun á spánni. Allar líkur eru á að nægilegt framboð byggingahæfra lóða sé fyrir næsta tímabil húsnæðisáætlunarinnar.

Með hliðsjón af líklegri þróun fjölskyldustærða ætti um helmingur nýrra íbúða sem byggðar verða næstu 10 ár, að vera litlar og meðalstórar íbúðir. Með tilliti til byggðarmynsturs og algengra óska íbúa um gæði húsnæðis, ætti að gera ráð fyrir að hluti meðalstórra og stærri íbúða verði í par-, rað- og fjölbýlishúsum. Flatarmál íbúða taki mið af leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofununar þegar leiguhúsnæði er byggt með stofnframlögum.

Múlaþing er virkur þátttakandi á leigumarkaði á Borgarfirði og kemur það til sem mótvægisáðgerð vegna þeirra stöðu sem ríkt hefur í húsnæðismálum þar undanfarin ár þar sem stór hluti húsnæðis á staðnum er nýttur til sumardvalar en ekki heilsársbúsetu.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2026 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	35	27
Námsmannaíbúðir	103	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	30	6
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	28	0
Sértæk búsetuúrræði	12	0

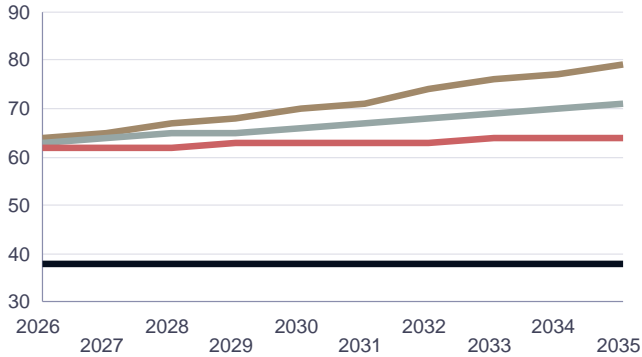
Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2035. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2026, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun árið 2026 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

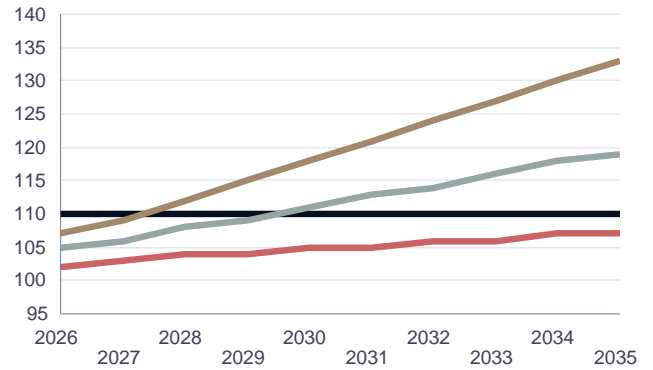
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	64	65	67	68	70	71	74	76	77	79
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-26	-27	-29	-30	-32	-33	-36	-38	-39	-41
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	63	64	65	65	66	67	68	69	70	71
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-25	-26	-27	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	62	62	62	63	63	63	63	64	64	64
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-24	-24	-24	-25	-25	-25	-25	-26	-26	-26
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	107	109	112	115	118	121	124	127	130	133
		Núverandi rými eftir búsetuformum	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	3	1	-2	-5	-8	-11	-14	-17	-20	-23
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	105	106	108	109	111	113	114	116	118	119
		Núverandi rými eftir búsetuformum	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	5	4	2	1	-1	-3	-4	-6	-8	-9
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	102	103	104	104	105	105	106	106	107	107
		Núverandi rými eftir búsetuformum	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	8	7	6	6	5	5	4	4	3	3
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	37	38	38	39	40	41	42	43	44	45
		Núverandi rými eftir búsetuformum	32	31	29	27	27	27	27	27	27	27
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-5	-7	-9	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	36	37	37	38	38	39	39	39	40	40
		Núverandi rými eftir búsetuformum	32	31	29	27	27	27	27	27	27	27
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-4	-6	-8	-11	-11	-12	-12	-12	-13	-13
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	36	36	36	36	36	37	37	37	37	37
		Núverandi rými eftir búsetuformum	32	31	29	27	27	27	27	27	27	27
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-4	-5	-7	-9	-9	-10	-10	-10	-10	-10
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	28	29	30	31	31	32	32	33	35	35
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	45	45	45	45	45	45	45	45	45
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	10	16	15	14	14	13	13	12	10	10
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	28	28	28	29	29	29	29	29	30	32
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	45	45	45	45	45	45	45	45	45
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	10	17	17	16	16	16	16	16	15	13
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	45	45	45	45	45	45	45	45	45
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	10	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	13	13	13	14	14	14	15	15	16
		Núverandi rými eftir búsetuformum	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-3	-3	-4
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	12	13	13	13	13	13	14	14	14
		Núverandi rými eftir búsetuformum	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

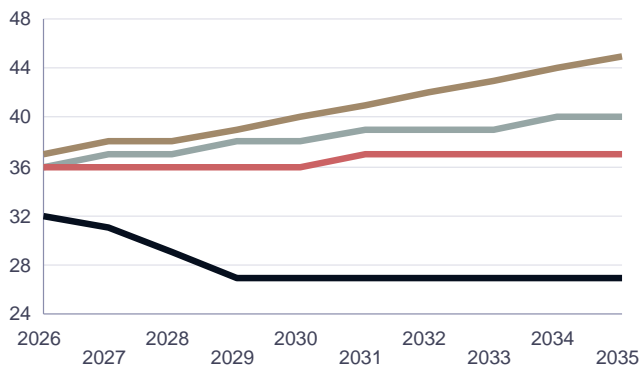
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



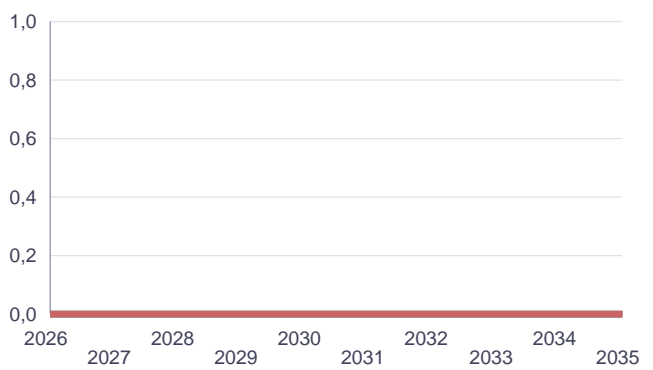
Námsmannaíbúðir



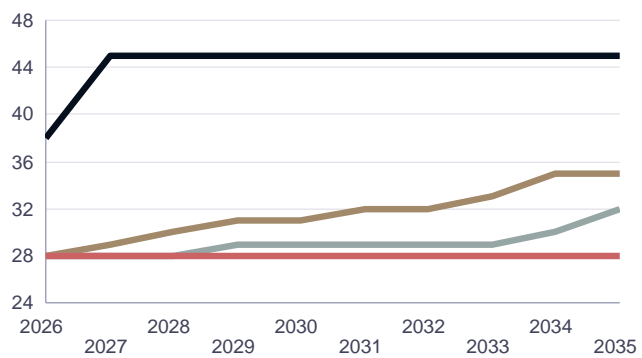
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstaðinga félagsþjónustu



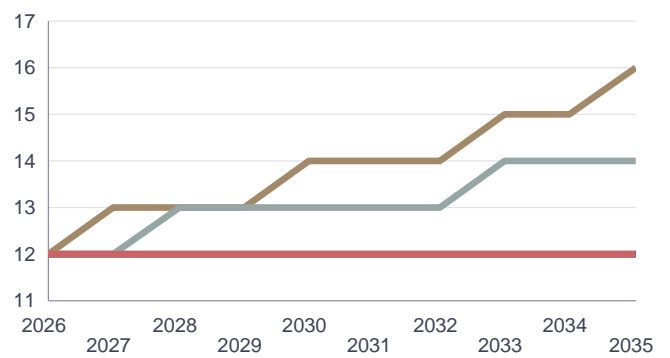
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



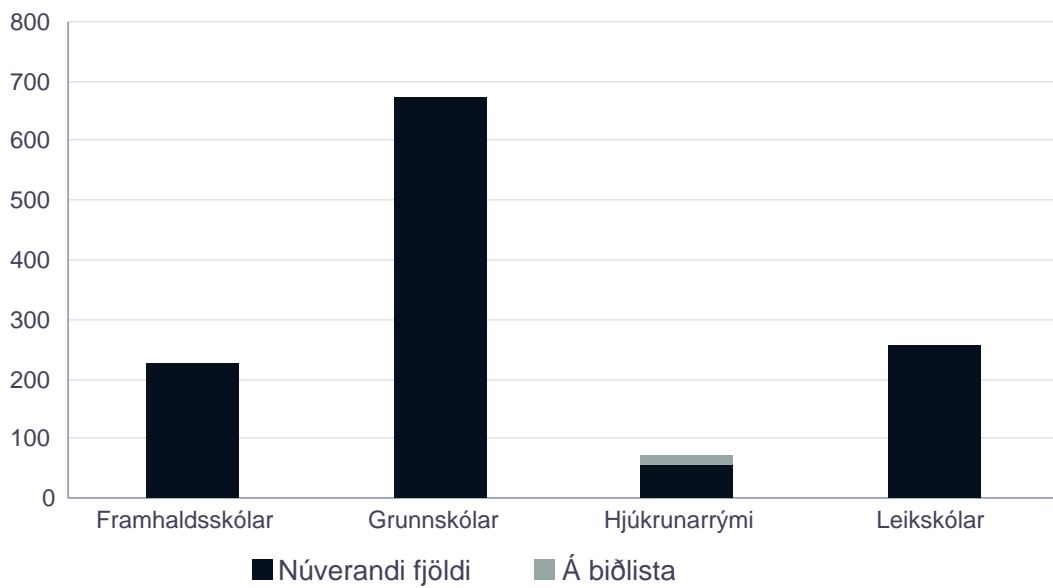
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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 2026 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	225	0
Grunnskólar	670	0
Hjúkrunarrými	54	16
Leikskólar	256	0



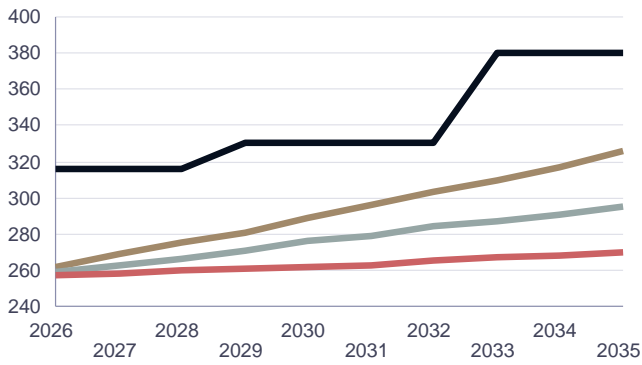
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2035 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.

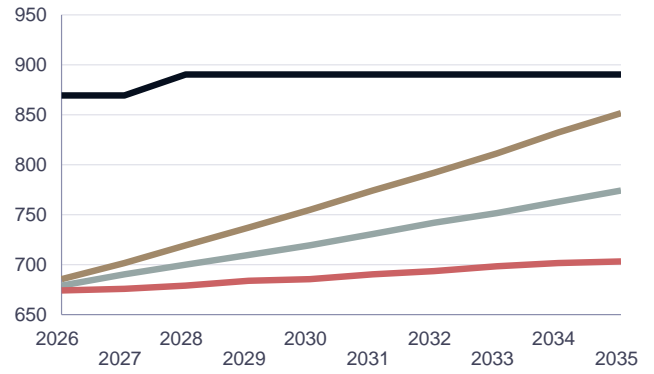
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	262	269	275	282	289	296	303	310	318	326
		Núverandi rými eftir þjónustu	316	316	316	330	330	330	330	380	380	380
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	54	47	41	48	41	34	27	70	62	54
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	260	263	267	271	275	279	283	287	291	295
		Núverandi rými eftir þjónustu	316	316	316	330	330	330	330	380	380	380
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	56	53	49	59	55	51	47	93	89	85
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	257	259	260	261	262	264	265	267	268	269
		Núverandi rými eftir þjónustu	316	316	316	330	330	330	330	380	380	380
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	59	57	56	69	68	66	65	113	112	111
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	686	703	720	737	755	774	793	812	831	852
		Núverandi rými eftir þjónustu	870	870	890	890	890	890	890	890	890	890
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	184	167	170	153	135	116	97	78	59	38
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	680	690	700	710	720	731	742	752	764	775
		Núverandi rými eftir þjónustu	870	870	890	890	890	890	890	890	890	890
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	190	180	190	180	170	159	148	138	126	115
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	673	677	680	683	687	690	694	698	701	705
		Núverandi rými eftir þjónustu	870	870	890	890	890	890	890	890	890	890
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	197	193	210	207	203	200	196	192	189	185
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	231	236	242	248	255	261	267	274	281	288
		Núverandi rými eftir þjónustu	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	69	64	58	52	45	39	33	26	19	12
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	228	232	235	239	242	246	250	253	257	261
		Núverandi rými eftir þjónustu	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	72	68	65	61	58	54	50	47	43	39
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	226	227	228	229	231	232	233	234	235	237
		Núverandi rými eftir þjónustu	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	74	73	72	71	69	68	67	66	65	63
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	71	73	74	76	77	79	80	82	84	85
		Núverandi rými eftir þjónustu	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-13	-15	-16	-18	-19	-21	-22	-24	-26	-27
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	71	72	72	73	74	75	76	77	78	78
		Núverandi rými eftir þjónustu	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-13	-14	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-20
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	70	70	71	71	71	71	72	72	72	72
		Núverandi rými eftir þjónustu	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-12	-12	-13	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

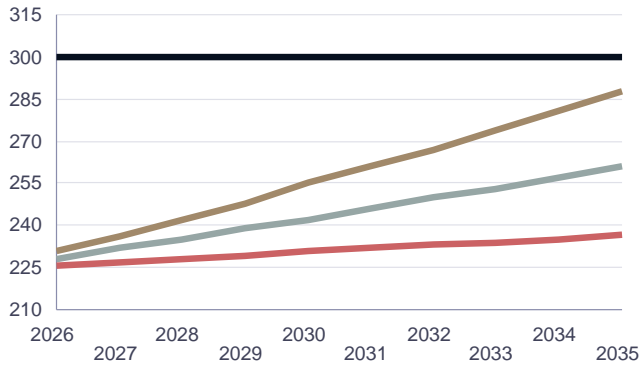
Leikskólar



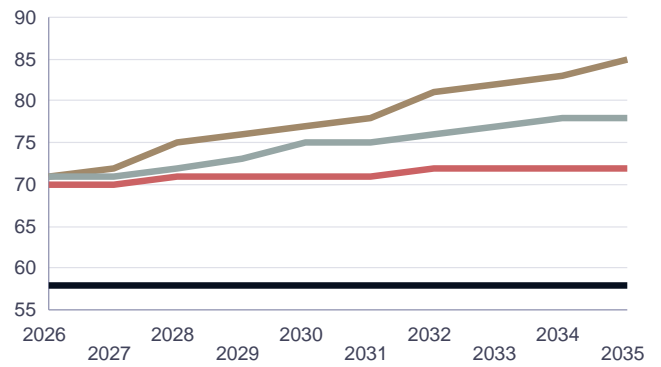
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými

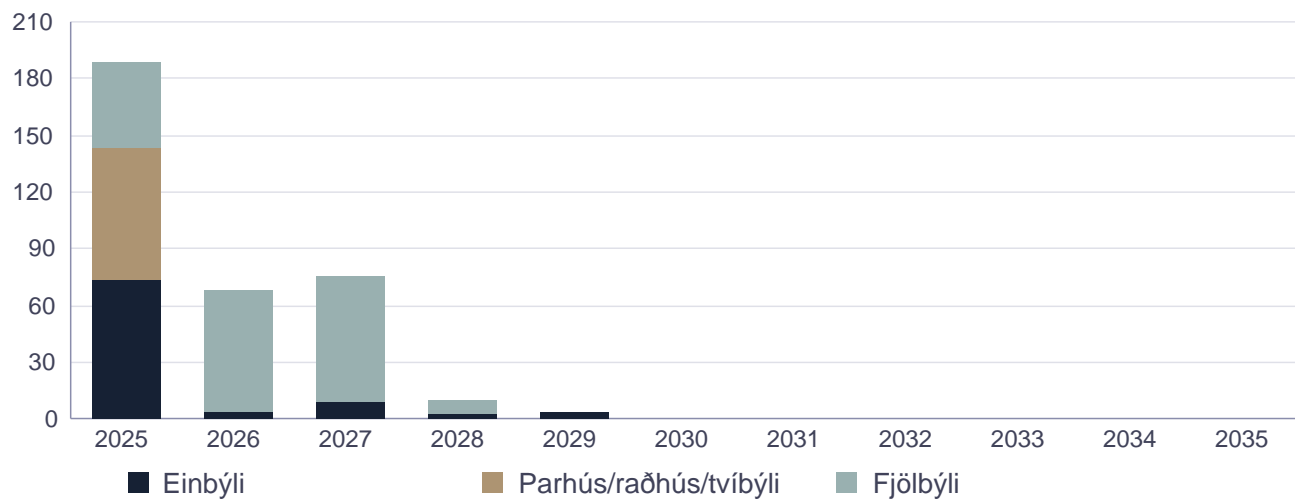


Núverandi rými eftir þjónustu
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

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

Tegund lóða	Áætlunarsvæði	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Suðursvæði	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Fell	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Djúpivogur	Borgarland	Byggingarhæf lóð	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Brúnir	Byggingarhæf lóð	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Selbrekka	Byggingarhæf lóð	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals				189	68	75	10	3	0	0	0	0	0	0

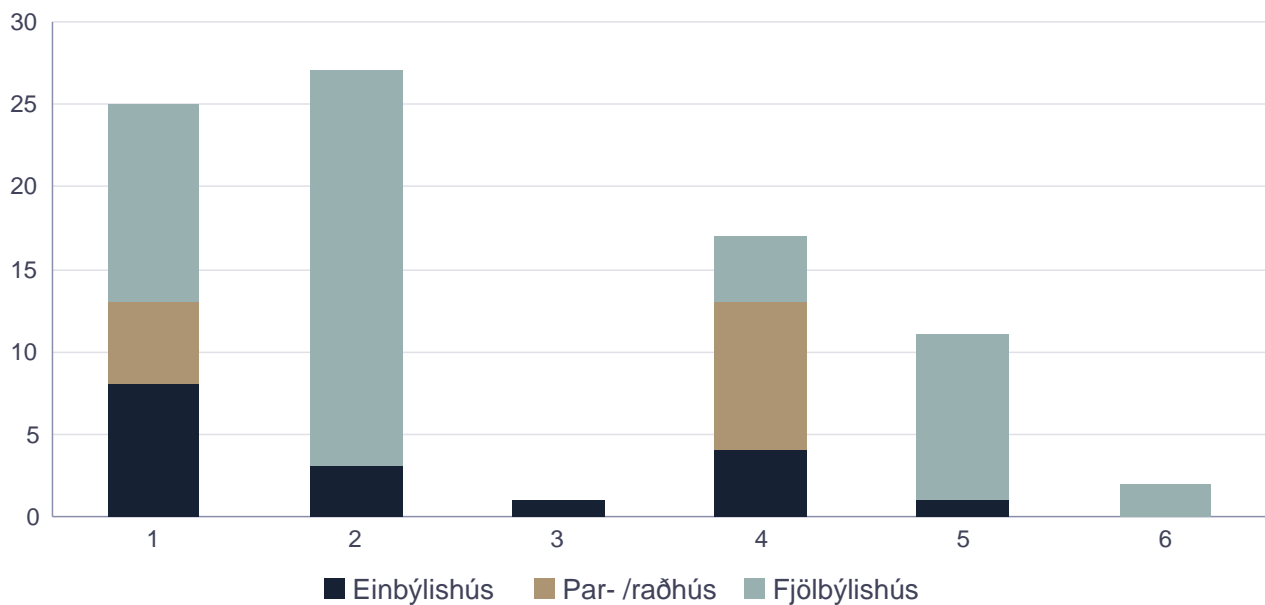
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða í byggingu samkvæmt skráningum í fasteignaskrá. Í henni kemur fram fjöldi íbúða eftir tegund og skráðu matsstigi í fasteignaskrá.

Matsstig	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1	8	5	12	25
2	3		24	27
3	1			1
4	4	9	4	17
5	1		10	11
6			2	2
Samtals	17	14	52	83

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	920.800
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	7.201.540
Tengigjald vatnsveitu	1.314.400
Tengigjald hitaveitu	1.587.611
Tengigjald rafveitu	912.168
Tengigjald fráveitu	1.093.200
Opinber gjöld samtals	13.029.719
Opinber gjöld pr. m ²	34.709

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

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá										
Samtals íbúðapörf	58	62	61	64	64	68	68	70	71	74
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	18	52	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		189	68	75	10	3	0	0	0	0
Árleg þörf	40	-179	-7	-11	54	65	68	70	71	74
Uppsöfnuð þörf	40	-139	-146	-157	-103	-38	30	100	171	245
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	34	36	35	35	37	36	38	38	38	40
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	18	52	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		189	68	75	10	3	0	0	0	0
Árleg þörf	16	-205	-33	-40	27	33	38	38	38	40
Uppsöfnuð þörf	16	-189	-222	-262	-235	-202	-164	-126	-88	-48
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	11	13	11	12	11	13	13	13	12	13
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	18	52	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		189	68	75	10	3	0	0	0	0
Árleg þörf	-7	-228	-57	-63	1	10	13	13	12	13
Uppsöfnuð þörf	-7	-235	-292	-355	-354	-344	-331	-318	-306	-293

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

