

# HÍIS



Húsnæðisáætlunir

# Húsnæðisáætlun 2026

**Sveitarfélagsnúmer:** 5716  
**Áætlunarsvæði:** Skagafjörður  
**Kennitala:** 5506982349  
**Landshluti:** Norðvesturland  
**Heimilisfang:** Skagfirðingabraut 21



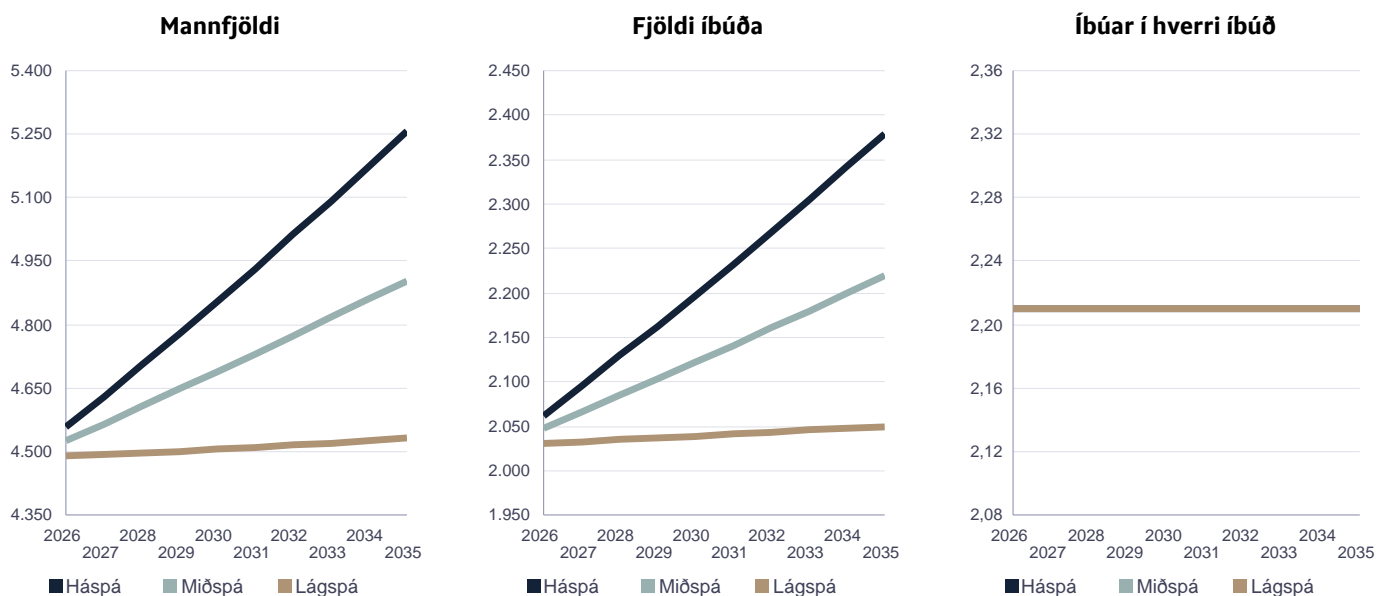
## Efnisyfirlit

Spá um þróun mannfjölda .....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá .....	3
Lýsing á atvinnuástandi .....	4
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 .....	20
Viðauki .....	21

## Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) <b>205</b> ↑4,6%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>419</b> ↑9,3%	Íbúðir í byggingu (2025) <b>24</b>	Íbúðir í byggingu (2026) <b>29</b> ↑20,8%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>93</b> ↑4,7%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>190</b> ↑9,6%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>289</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>289</b>





## Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuástand er gott í Skagafirði og atvinnuleysi er óverulegt. Mest framleiðsla er í opinberri þjónustu og ýmsum þjónustustörfum en þessar greinar standa fyrir meira en helmingi framleiðslu í landshlutanum en sjávarútvegur, iðnaður og landbúnaður fylgja á eftir. Framboð af störfum er mikið og ljóst að íbúum þarf að fjölga í Skagafirði til að ná að ráða í mörg þau störf sem í boði eru.

Aukin fjölbreytni í framleiðslu getur slegið nýjum og fleiri stoðum undir efnahagslíf sveitarfélagsins. Skipulag byggðar á Sauðárkróki miðar að því að skapa aðstæður fyrir vöxt á atvinnustarfsemi með því að skipuleggja iðnaðar- og athafnasvæði sem geta tekið við nýjum fyrirtækjum og leyft öðrum að vaxa. Vöxtur atvinnuvega kallar jafnframt á vöxt í íbúafjölda sem þarf að skipuleggja byggð fyrir.

Sveitarfélagið Skagafjörður hefur sett í gang ýmsar sóknar- og aðgerðaráætlanir með það að leiðarljósi að efla atvinnusókn í Skagafirði.

Sveitarfélagið svaraði kalli íbúa um að öll börn í sveitarfélaginu fái leikskólapláss við eins árs aldur með því að byggja við leikskólann á Sauðárkróki og fjölga deildum. Þá hefur einnig verið byggður nýr leikskóli á Hofsósi og í Varmahlíð. Fjölgun leikskólaplássanna kallaði eftir fleira starfsfólki og erfitt hefur reynst að manna leikskólana. Sveitarfélagið svaraði því með aðgerðarpökkum þar sem gjaldskrá var breytt til samræmis við svokallað Kópavogsmódel auk þess sem starfsfólk leikskóla nýtur aukinna fríðinda. Að auki hefur verið ákveðið að leggja í vinnu við starfsumhverfi leikskólanna til að laða að fleira starfsfólk.

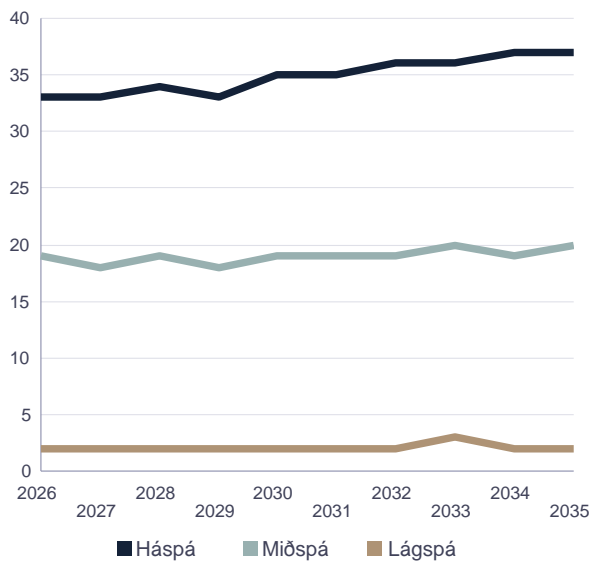
Ýmis önnur sóknarvinna hefur átt sér stað í Skagafirði. Þar má nefna áform Háskólans á Hólum um uppbyggingu lagareldisbyggingar á Sauðárkróki auk þess er í gangi spennandi verkefni um uppbyggingu nýsköpunargarða í Skagafirði í samvinnu við Háskólann á Hólum, Hátæknisetur Íslands og Fjölbrautaskóla Norðurlands vestra. Í Skagafirði eru einnig metnaðarfull plön um eflingu ferðaþjónustu á svæðinu. Sveitarfélagið vinnur markvisst að því að byggja upp innviði innan sveitarfélagsins til þess að laða að fleiri ferðamenn. Má þar nefna uppbyggingu við Ketubjörg á Skaga, þar sem gerð hafa verið ný bílastæði og útsýnissvæði og til stendur að byggja útsýnispalla og göngustíga við Staðarbjargavík við Hofsósi. Þá hefur sveitarfélagið unnið markvisst að því að markaðssetja Skagafjörð fyrir skemmtiferðaskipum og ferðaskrifstofum til þess að laða að fleiri ferðamenn og byggja upp sterka ferðaþjónustu með auknum atvinnutækifærum.



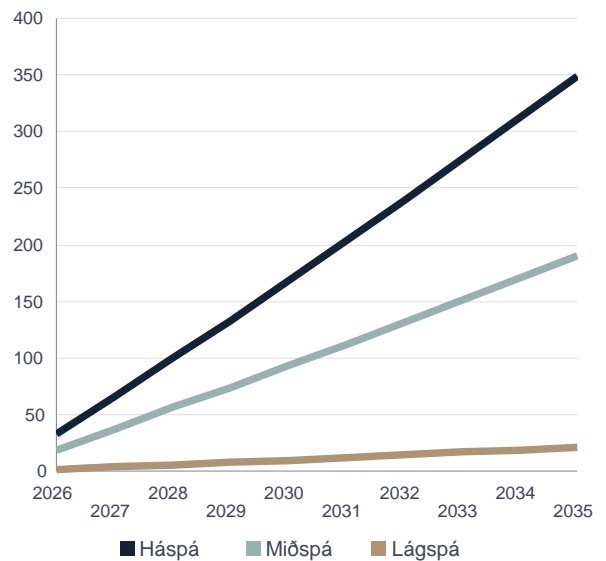
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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
<b>Háspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	33	33	34	33	35	35	36	36	37	37
	Samtals íbúðaðþörf	33	33	34	33	35	35	36	36	37	37
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	33	66	100	133	168	203	239	275	312	349
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	19	18	19	18	19	19	19	20	19	20
	Samtals íbúðaðþörf	19	18	19	18	19	19	19	20	19	20
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	19	37	56	74	93	112	131	151	170	190
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	2	2	2	2	2	2	3	2	2
	Samtals íbúðaðþörf	2	2	2	2	2	2	2	3	2	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	2	4	6	8	10	12	14	17	19	21

**Samtals íbúðaðþörf**



**Uppsöfnuð íbúðaðþörf**

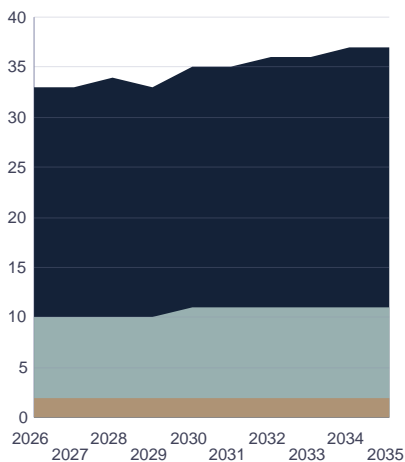


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

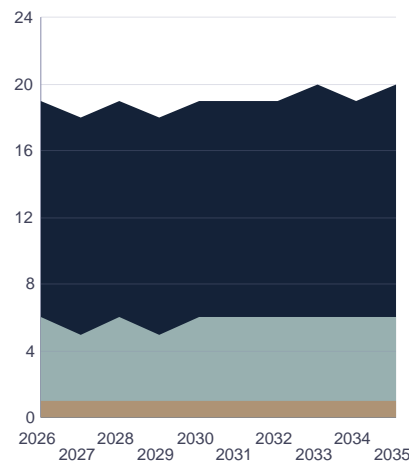
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	33	33	34	33	35	35	36	36	37	37
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	19	18	19	18	19	19	19	20	19	20
	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 %	6	5	6	5	6	6	6	6	6	6
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	2	2	2	2	2	2	2	3	2	2
	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



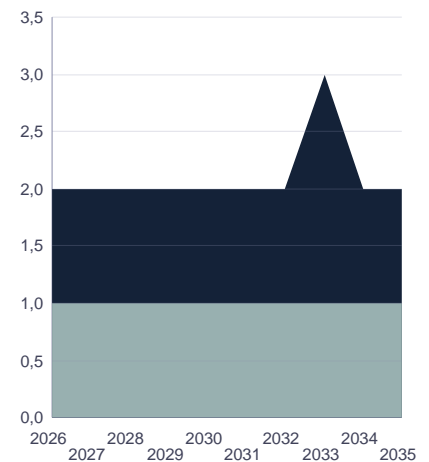
■ Samtals íbúðaþörf  
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

### 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

Markmið sveitarfélagsins er að mæta mismunandi þörfum fyrir íbúðir með framboði á fjölbreyttu húsnæði í öllum þéttbýliskjörnum í Skagafirði. Íbúðahverfi eru skipulögð með áherslu á fjölbreyttar húsagerðir. Algengasta búsetuformið er einbýli og lögð er áhersla á að halda áfram að bjóða upp á einbýlishúsalóðir jafnframt að bjóða upp á lóðir fyrir fjölbýlishús og annað hagkvæmt húsnæði ætlað þeim sem eru að kaupa sína fyrstu eign eða þeim sem vilja minnka við sig húsnæði.

## 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	0	0
Námsmannaíbúðir	47	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	59	8
Búseturéttaríbúðir	58	12
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	8	0
Sértæk búsetuúrræði	8	0

## Áætluð þörf eftir búsetuformum

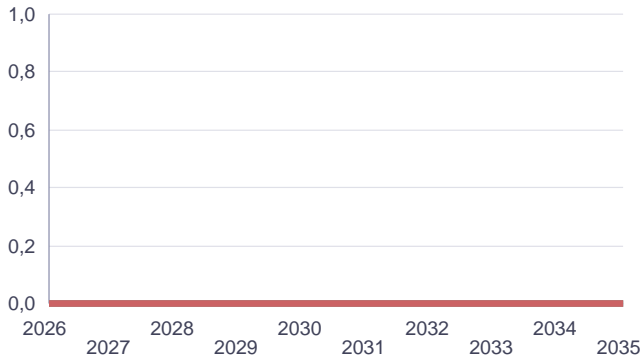
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2035. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2026, biðlistum og þróun á mannfjölda 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	
<b>Leiguíbúðir fyrir eldri borgara</b>	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
<b>Námsmannaíbúðir</b>	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	48	49	49	50	51	52	53	53	54	55
		Núverandi rými eftir búsetuformum	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-2	-3	-4	-5	-6	-6	-7	-8
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	47	48	48	49	49	50	50	50	51	51
		Núverandi rými eftir búsetuformum	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-3	-4	-4
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
		Núverandi rými eftir búsetuformum	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu</b>	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	68	69	70	71	73	74	75	76	77	79
		Núverandi rými eftir búsetuformum	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-9	-10	-11	-12	-14	-15	-16	-17	-18	-20
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	68	68	69	69	70	71	71	72	73	73
		Núverandi rými eftir búsetuformum	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-9	-9	-10	-10	-11	-12	-12	-13	-14	-14
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	67	67	67	67	67	67	67	68	68	68
		Núverandi rými eftir búsetuformum	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-9	-9
<b>Búseturéttaríbúðir</b>	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	71	72	73	75	76	77	78	79	81	82
		Núverandi rými eftir búsetuformum	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-13	-14	-15	-17	-18	-19	-20	-21	-23	-24
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	71	71	72	73	73	74	75	75	76	77
		Núverandi rými eftir búsetuformum	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-13	-13	-14	-15	-15	-16	-17	-17	-18	-19
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	70	70	70	70	70	70	70	71	71	71
		Núverandi rými eftir búsetuformum	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13
<b>Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága</b>	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sértæk búsetuúrræði</b>	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1

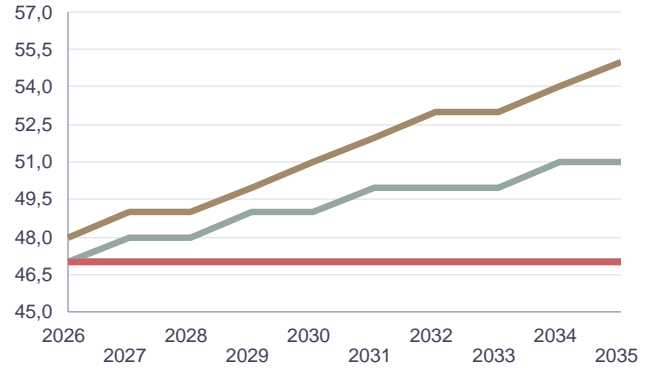


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

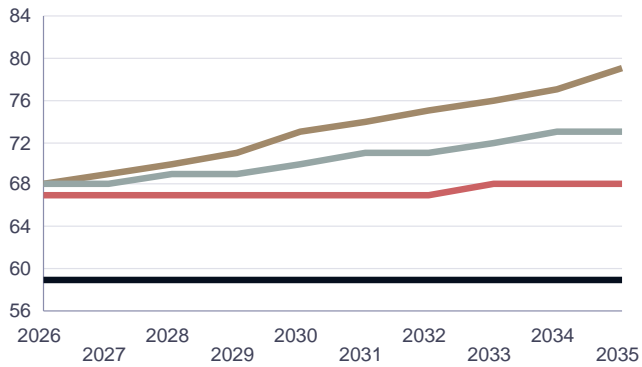
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



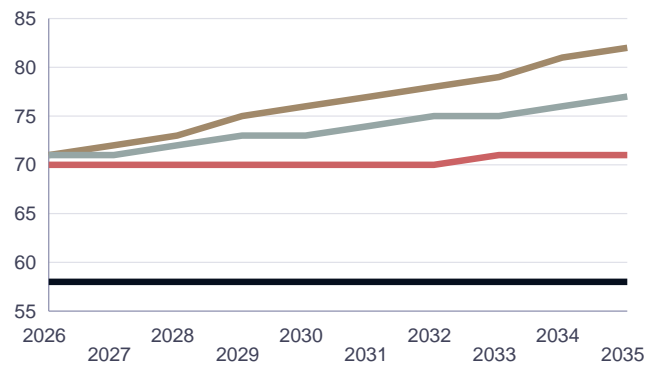
### Námsmannaíbúðir



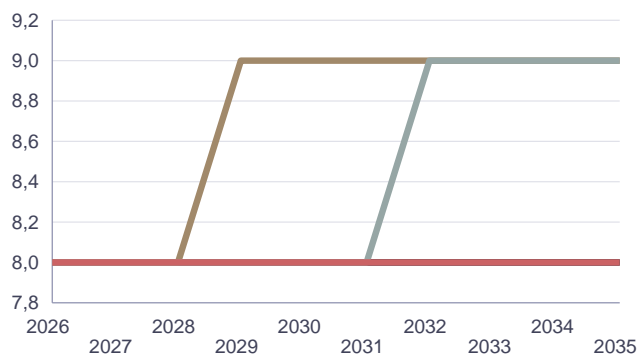
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



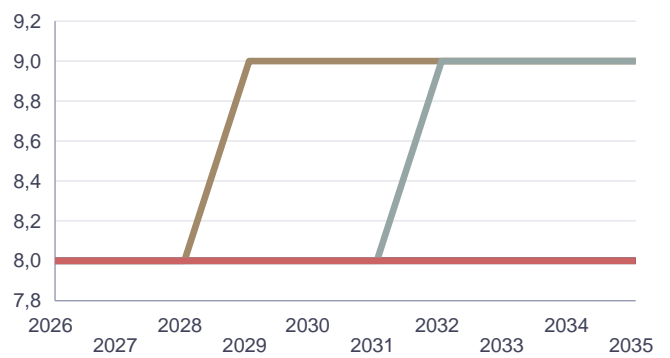
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



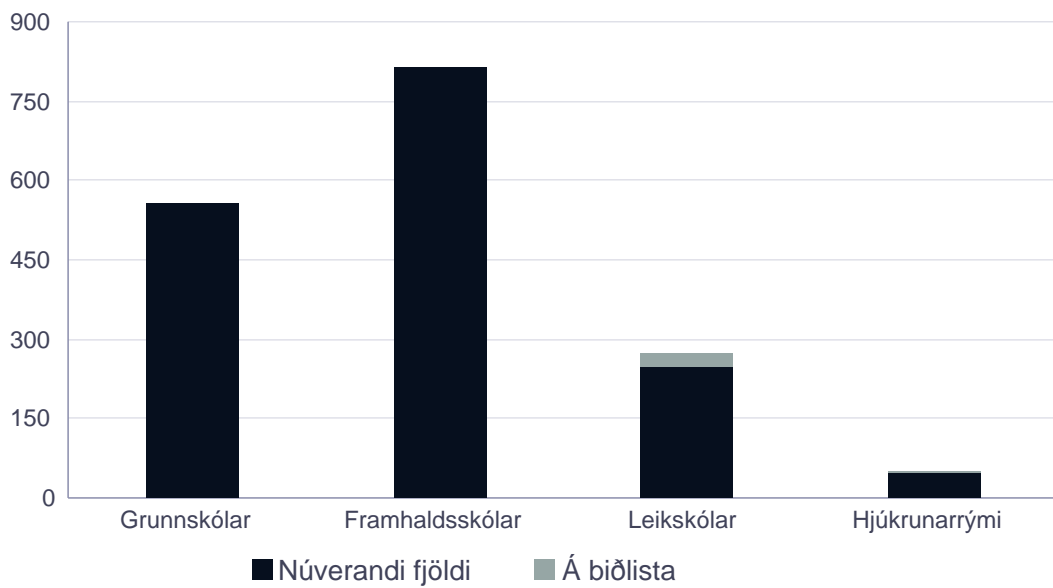
Núverandi rými eftir búsetuformum  
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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 2026 og fjölda einstaklinga á biðlista.

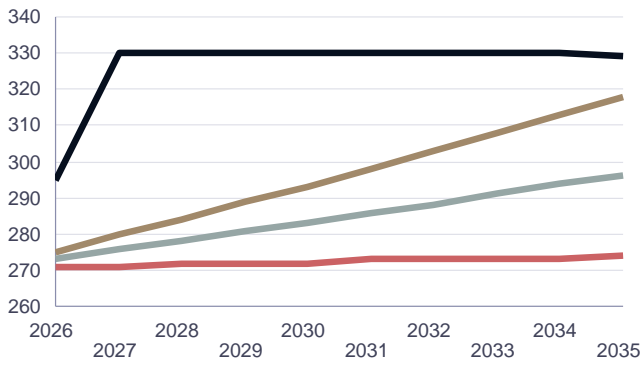
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	556	0
Framhaldsskólar	812	0
Leikskólar	246	25
Hjúkrunarrými	44	5



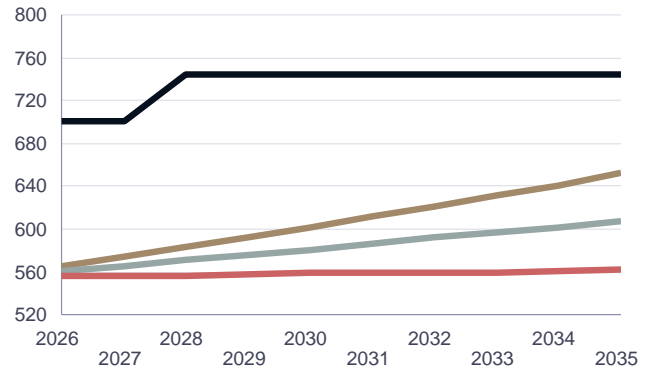


**Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu**

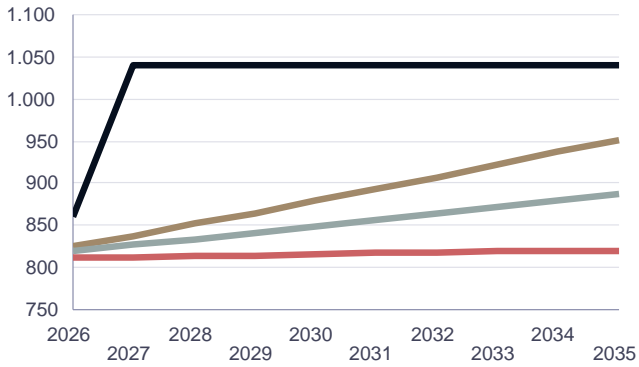
**Leikskólar**



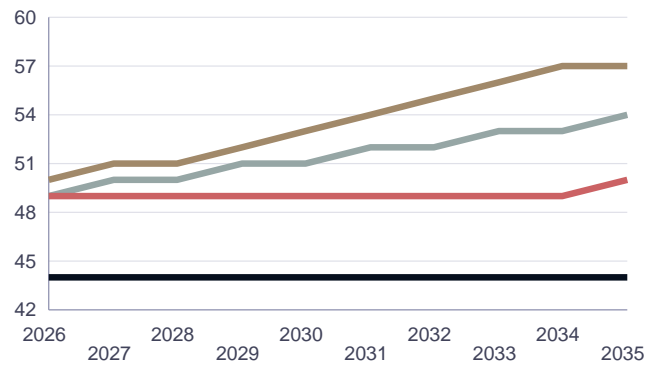
**Grunnskólar**



**Framhaldsskólar**



**Hjúkrunarrými**

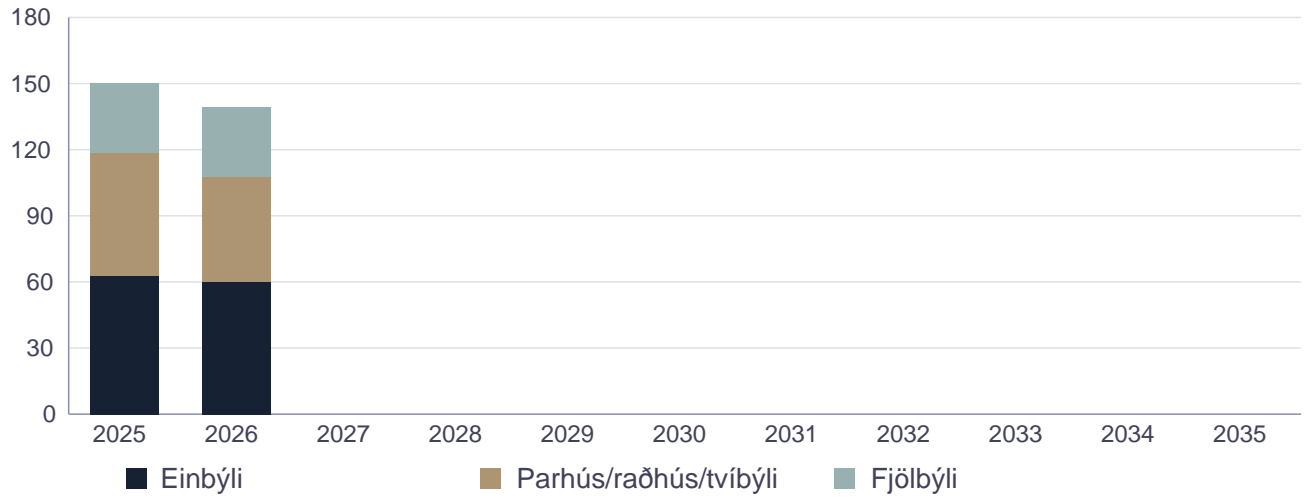


■ Núverandi rými eftir þjónustu  
■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

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



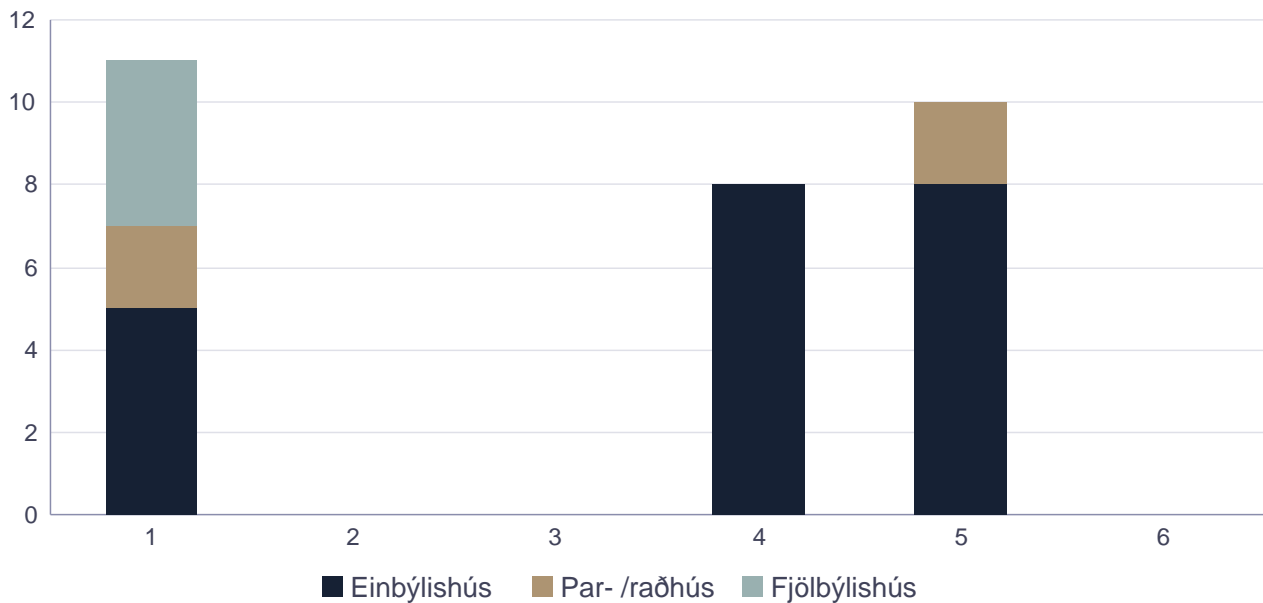
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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	5	2	4	11
2				
3				
4	8			8
5	8	2		10
6				
<b>Samtals</b>	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>29</b>

Fjöldi íbúða í byggingu



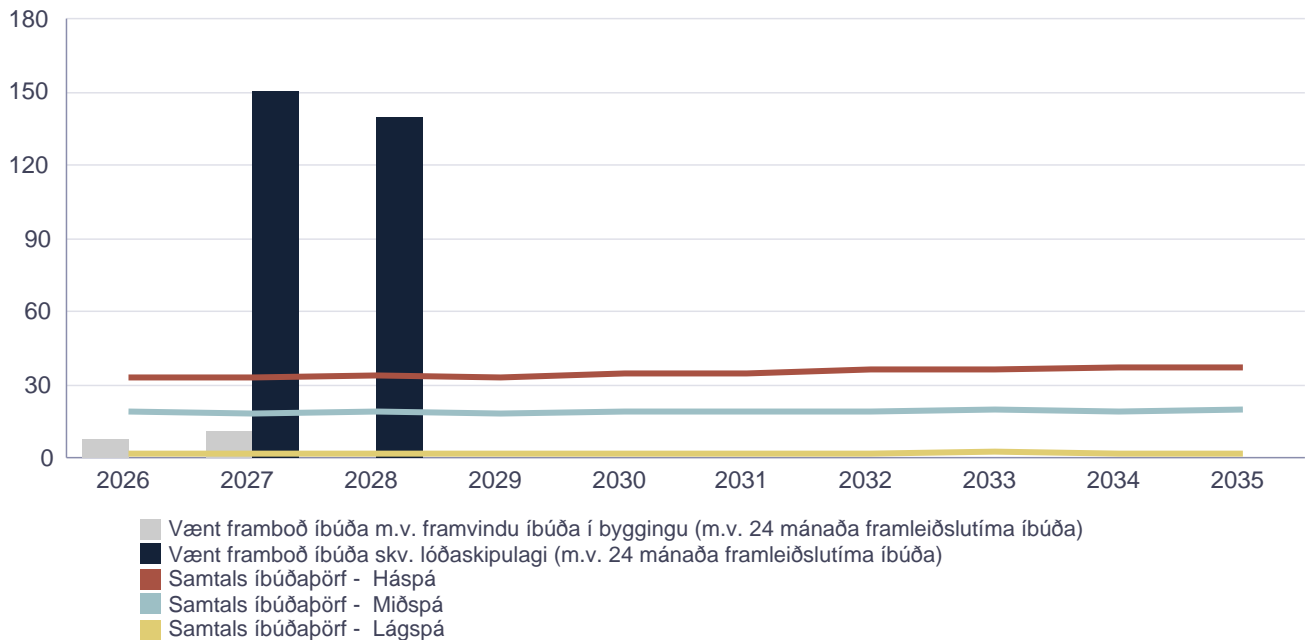
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</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.

<b>Gjöld</b>	<b>Upphæð</b>
Byggingaleyfisgjald	347.306
Byggingaréttargjald/lóðaverð	72.000
Gatnagerðargjald	10.058.328
Tengigjald vatnsveitu	781.568
Tengigjald hitaveitu	1.506.852
Tengigjald rafveitu	976.020
Tengigjald fráveitu	521.729
Opinber gjöld samtals	14.263.803
Opinber gjöld pr. m <sup>2</sup>	37.996

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
<b>Háspá</b>										
Samtals íbúðapörf	33	33	34	33	35	35	36	36	37	37
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	8	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		150	139	0	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	25	-128	-105	33	35	35	36	36	37	37
Uppsöfnuð þörf	25	-103	-208	-175	-140	-105	-69	-33	4	41
<b>Miðspá</b>										
Samtals íbúðapörf	19	18	19	18	19	19	19	20	19	20
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	8	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		150	139	0	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	11	-143	-120	18	19	19	19	20	19	20
Uppsöfnuð þörf	11	-132	-252	-234	-215	-196	-177	-157	-138	-118
<b>Lágspá</b>										
Samtals íbúðapörf	2	2	2	2	2	2	2	3	2	2
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	8	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		150	139	0	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	-6	-159	-137	2	2	2	2	3	2	2
Uppsöfnuð þörf	-6	-165	-302	-300	-298	-296	-294	-291	-289	-287

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



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

#### Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

67

#### 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