

HÍIS



Húsnæðisáætlun 2026

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



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	19
Viðauki	20

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 98 ↑6,7%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 202 ↑13,7%	Íbúðir í byggingu (2025) 10	Íbúðir í byggingu (2026) 7 ↓30,0%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 16 ↑2,3%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 30 ↑4,3%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 41	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 45

Spá um þróun mannfjölda

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Frá sameiningu Þingeyjarsveitar og Skútustaðahrepps árið 2022 hefur íbúum fjölgað hratt, og þróunin á árunum 2023 og 2024 fór jafnvel fram úr háspá eldri áætlunar. Árið 2023 fjölgaði íbúum um 5,6% og árið 2024 um 4%, og áfram ríkir bjartsýni um vöxt íbúafjölda á komandi árum. Miðað við þróun má gera ráð fyrir að uppsöfnuð íbúðapörf sé meiri en fyrri spár gerðu ráð fyrir.

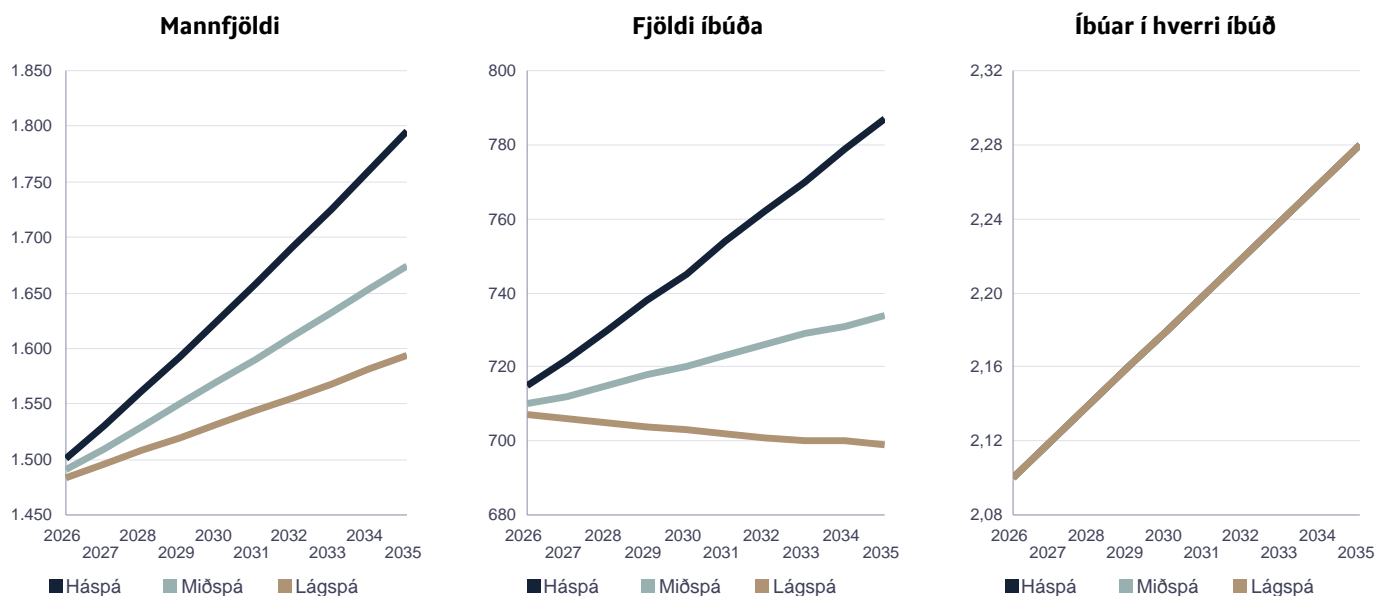
Íbúðir í byggingu á árinu 2026 eru nokkuð fleiri en árið á undan en þrátt fyrir það er áfram ljóst að þörf fyrir íbúðir er veruleg bæði vegna jákvæðrar íbúðarþróunar og uppsafnaðrar þörf. Spár gera ráð fyrir áframhaldandi fjölgun íbúða á næstu fimm til tíu árum.

Tækifærum fyrir störf án staðsetningar eru í sveitarfélaginu og eru nú tvær starfsstöðvar, í Gíg Mývatnssveit og Þingey á Laugum, sem bjóða upp á aðstöðu fyrir óstaðbundin störf. Þá er í kafla um atvinnuástand farið yfir tækifæri í fjölgun starfa á svæðinu.

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 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	1.501	1.531	1.562	1.593	1.625	1.658	1.691	1.725	1.760	1.795
	Mannfjöldabreyting %	1,97	2,00	2,02	1,98	2,01	2,03	1,99	2,01	2,03	1,99
	Fjöldi íbúða	715	722	730	738	745	754	762	770	779	787
	Íbúðafjöldi breyting %	0,99	0,98	1,11	1,10	0,95	1,21	1,06	1,05	1,17	1,03
	Íbúar í hverri íbúð	2,10	2,12	2,14	2,16	2,18	2,20	2,22	2,24	2,26	2,28
Miðspá	Mannfjöldi	1.491	1.510	1.530	1.550	1.570	1.590	1.611	1.632	1.653	1.674
	Mannfjöldabreyting %	1,29	1,27	1,32	1,31	1,29	1,27	1,32	1,30	1,29	1,27
	Fjöldi íbúða	710	712	715	718	720	723	726	729	731	734
	Íbúðafjöldi breyting %	0,28	0,28	0,42	0,42	0,28	0,42	0,41	0,41	0,27	0,41
	Íbúar í hverri íbúð	2,10	2,12	2,14	2,16	2,18	2,20	2,22	2,24	2,26	2,28
Lágspá	Mannfjöldi	1.484	1.496	1.508	1.520	1.532	1.544	1.556	1.568	1.581	1.594
	Mannfjöldabreyting %	0,82	0,81	0,80	0,80	0,79	0,78	0,78	0,77	0,83	0,82
	Fjöldi íbúða	707	706	705	704	703	702	701	700	700	699
	Íbúðafjöldi breyting %	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14	0,00	-0,14
	Íbúar í hverri íbúð	2,10	2,12	2,14	2,16	2,18	2,20	2,22	2,24	2,26	2,28



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 áráðningu 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. Ferðaþjónusta sem er vaxandi, mikil stækkun á baðlóni í vinnslu, og myndar ásamt landbúnaði og orkuvinnslu grunninn að atvinnu starfsemi í sveitarfélaginu. Á þessu ári mun síðan fara af stað uppbygging hjá nýsköpunarfyrirtækjum í tengslum við virkjanir á Þeistarreykjum. Þetta skilar sér í auknum fjölbreytileika starfa og mögulega einnig á framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði þegar til lengri tíma er litið. Gera má ráð fyrir að þessi uppbygging muni styrkja stöðir á atvinnusvæðum á borð við Laugar og Mývatnssveit og ýta undir frekari eftirspurn eftir fjölbreyttu húsnæði.

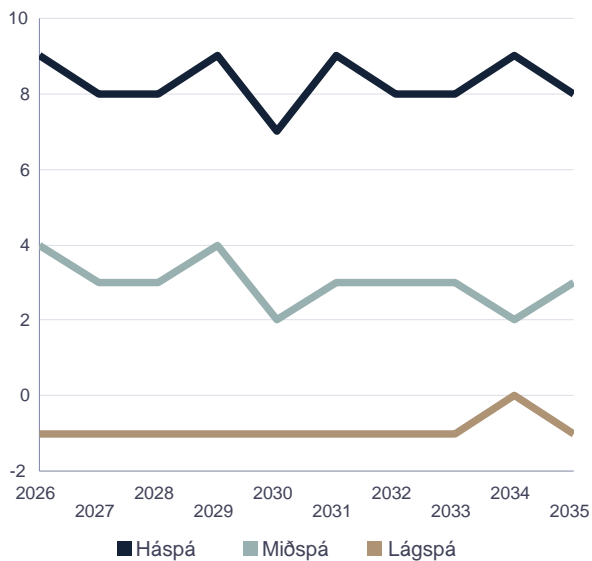
Fjárfestingaáætlun sveitarfélagsins miðar að sókn samfélagsins, uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og fjárfestingumog áherslu á gott samstarf við stofnanir á svæðinu.

Heildarmyndin árið 2026 er því sú að Þingeyjarsveit er í áframhaldandi vaxtarfasa með vaxandi íbúafjölda, jákvæðri atvinnuþróun og auknum þörfum fyrir íbúðarhúsnæði. Sveitarfélagið hefur í Aðalskipulagi sínu brugðist við þessu og mun í framhaldi af samþykkt þess vinna að deiliskipulagi á helstu uppbyggingarsvæðum.

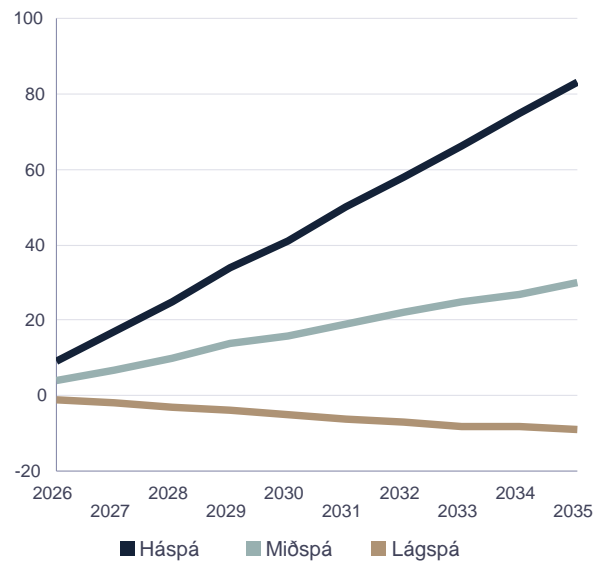
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	7	7	8	8	7	9	8	8	9	8
	Samtals íbúðaðþörf	9	8	8	9	7	9	8	8	9	8
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	9	17	25	34	41	50	58	66	75	83
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	2	3	3	2	3	3	3	2	3
	Samtals íbúðaðþörf	4	3	3	4	2	3	3	3	2	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	4	7	10	14	16	19	22	25	27	30
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	-1
	Samtals íbúðaðþörf	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	-1
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-8	-9

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

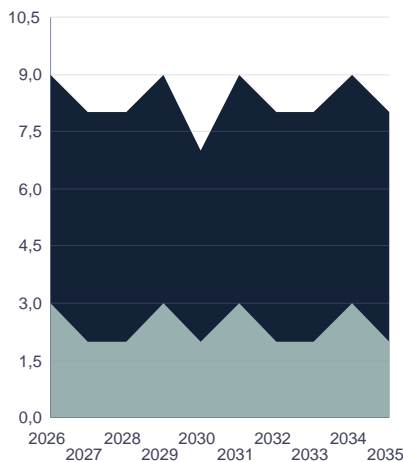


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

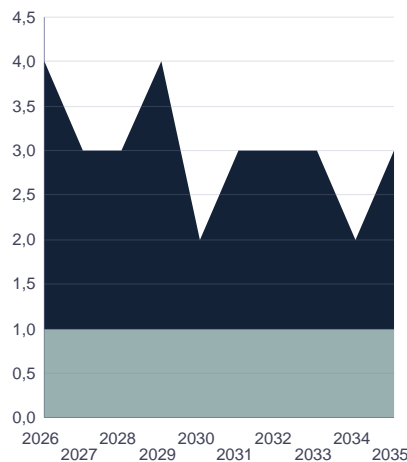
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	9	8	8	9	7	9	8	8	9	8
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	2	2	3	2	3	2	2	3	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	1	1	1	2	2	2	0	0	0	0
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	4	3	3	4	2	3	3	3	2	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	1	1	1	2	2	2	0	0	0	0
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	-1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	0	-0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	0	-0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	1	1	1	2	2	2	0	0	0	0

Háspá



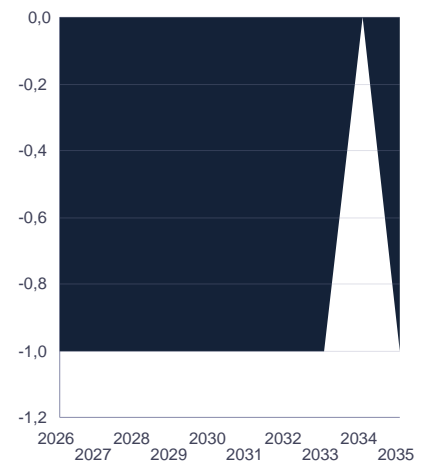
■ Samtals íbúðaþörf
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði

Miðspá



■ Samtals íbúðaþörf
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði

Lágspá



■ Samtals íbúðaþörf
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði

Rökstuðningur sveitarfélags fyrir breytingu á fjölda hagkvæmra íbúða út frá markmiðum rammisamnings

Talsverð jákvæð merki hafa verið varðandi hækkun á kaupverði íbúða í Þingeyjarsveit sér í lagi í þéttbýliskjarnanum í Reykjahlíð. Þó er staðan þannig að kaupverð stendur ekki undir byggingakostnaði. Því er opinber aðkoma nauðsynleg til að styðja við þróun og tryggja framboð.

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, við Stórutjarnaskóla og Aðalgerði.

Sveitarfélagið stuðlar 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.

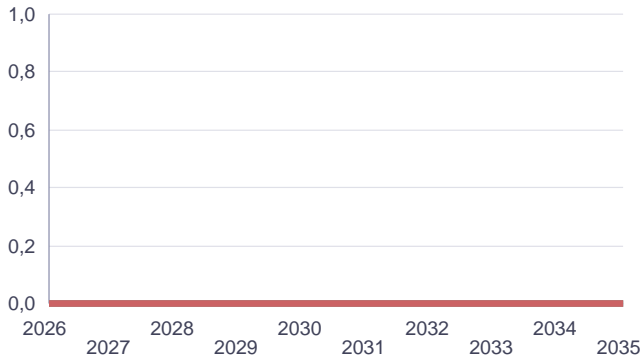
Búsetuform

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

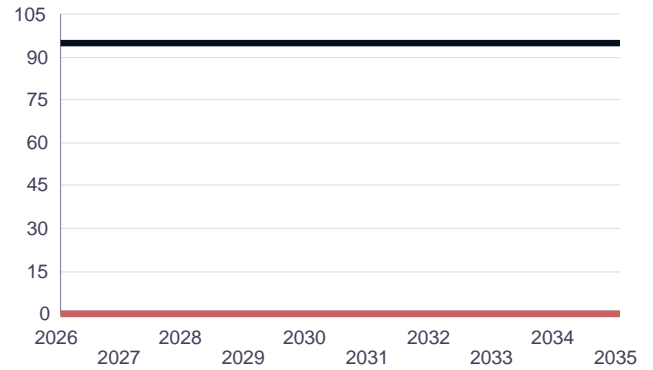
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	5	1
Sértæk búsetuúrræði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

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

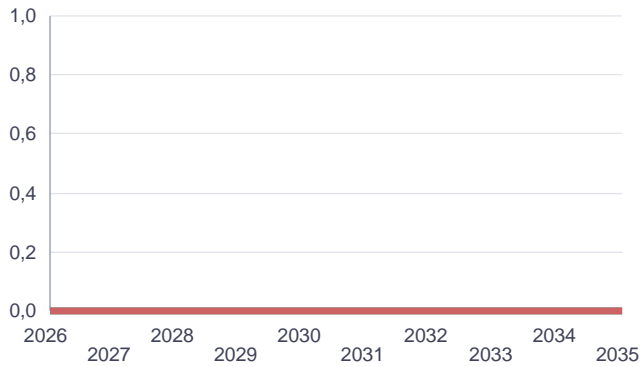
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



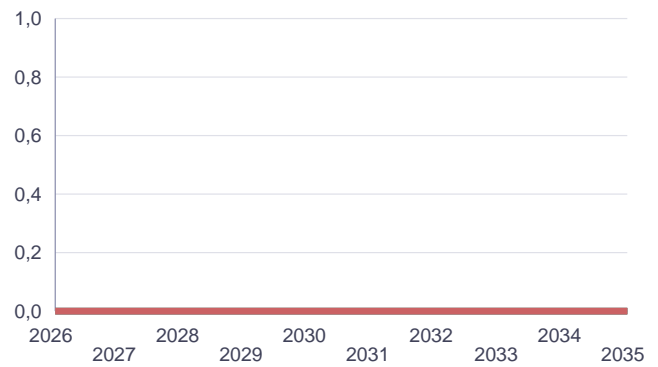
Námsmannaíbúðir



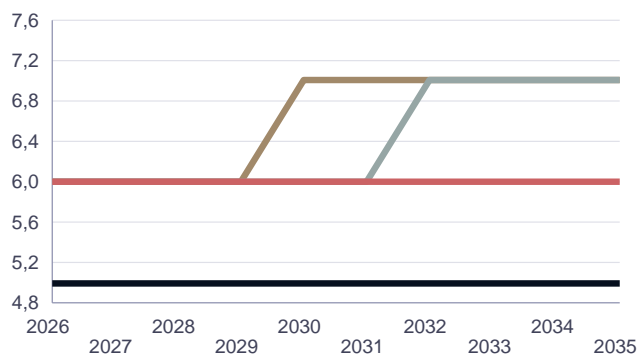
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



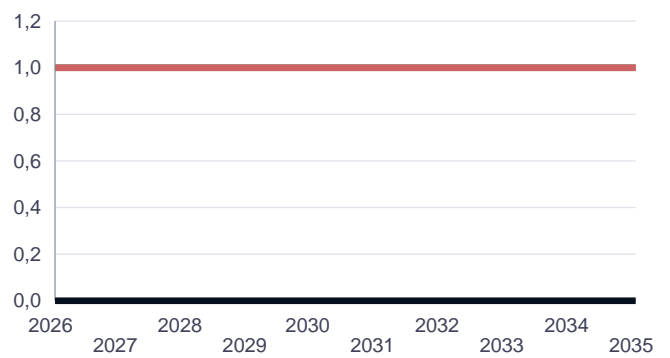
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



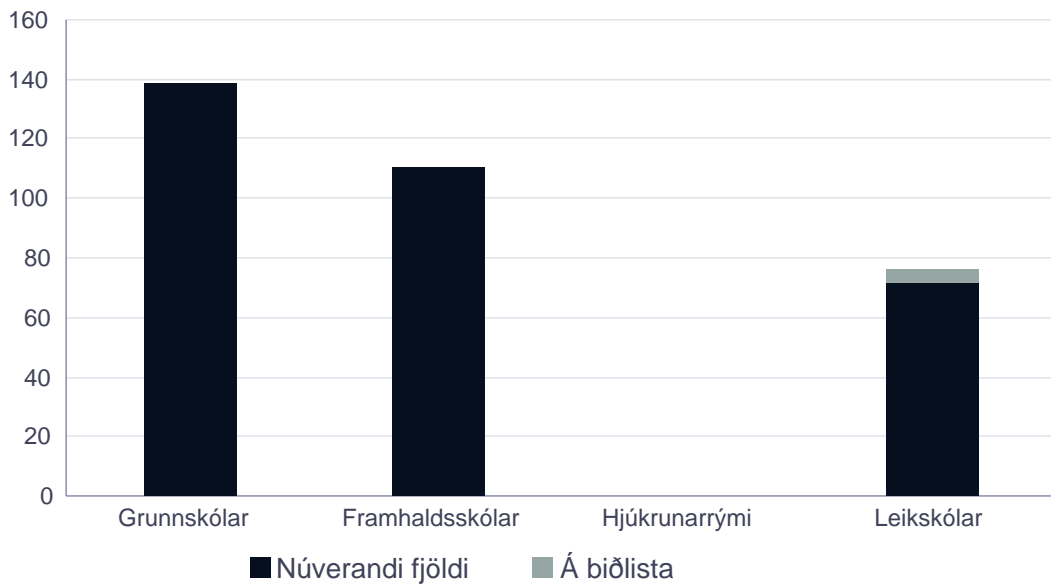
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

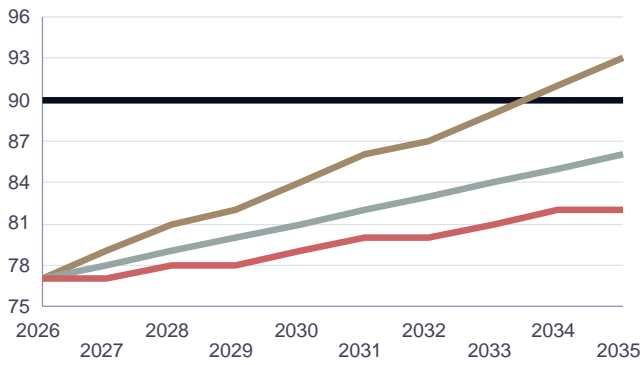
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2026 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	138	0
Framhaldsskólar	110	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	71	5

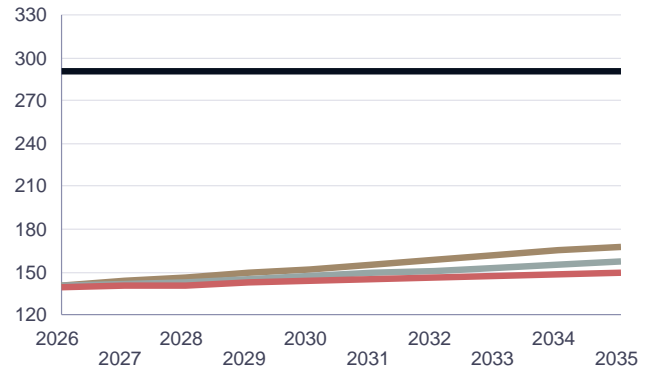


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

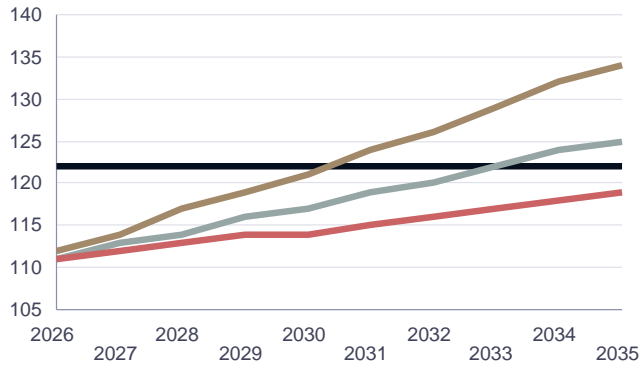
Leikskólar



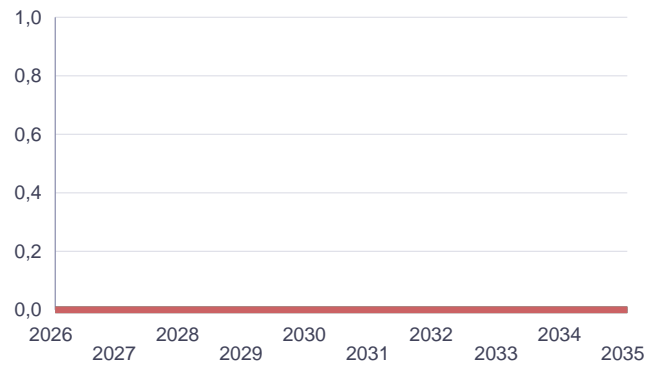
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Hásþá
■ 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 2 lóðir.

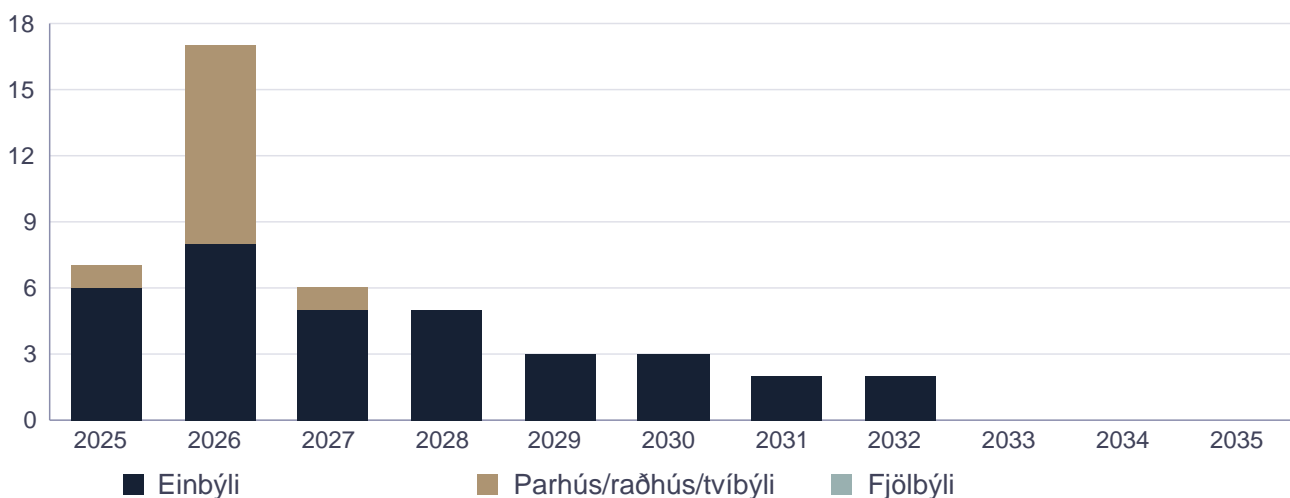
Í kjölfar nýs aðalskipulags verður haldið áfram vinnu við deiliskipulag í byggðakjarna á Laugum og vinna hefst við deiliskipulag við byggðakjarna við Stórutjarnaskóla og í þéttbýlinu við Reykjahlíð. Markmiðið þar er að fjölga íbúðalóðum.

Mest eftirspurn virðist vera í minni sérþýli

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 2035.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Einbýli	Skógar	Byggingarhæf lóð	2	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Lautavegur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Brekka	Byggingarhæf lóð	4	0	2	2	2	2	1	0	0	0	0
Einbýli	Víðigerði	Samþykkt deiliskipulag	0	2	1	1	1	1	1	2	0	0	0
Einbýli	Reykjahlíð	Samþykkt deiliskipulag	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Klappahraun	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Reykjahlíð	Samþykkt deiliskipulag	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Víðigerði	Samþykkt deiliskipulag	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Björk	Samþykkt deiliskipulag	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Lautavegur	Samþykkt deiliskipulag	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Klappahraun	Byggingarhæf lóð	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Melgata	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			7	17	6	5	3	3	2	2	0	0	0

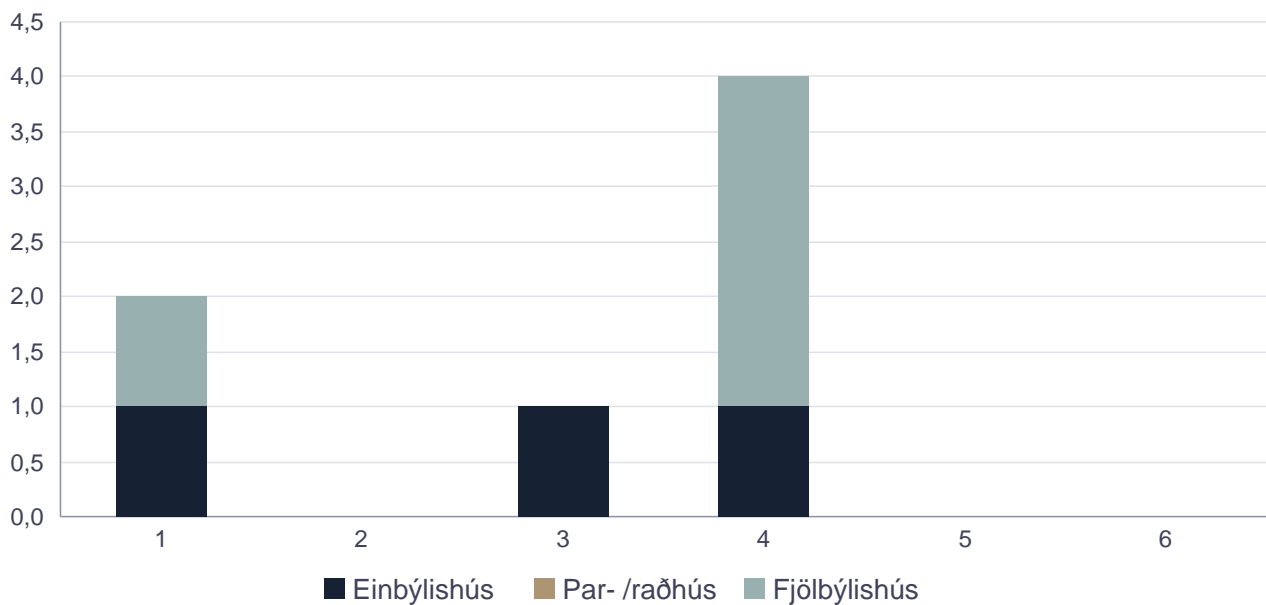
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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	1		1	2
2				
3	1			1
4	1		3	4
5				
6				
Samtals	3	0	4	7

Fjöldi íbúða í byggingu



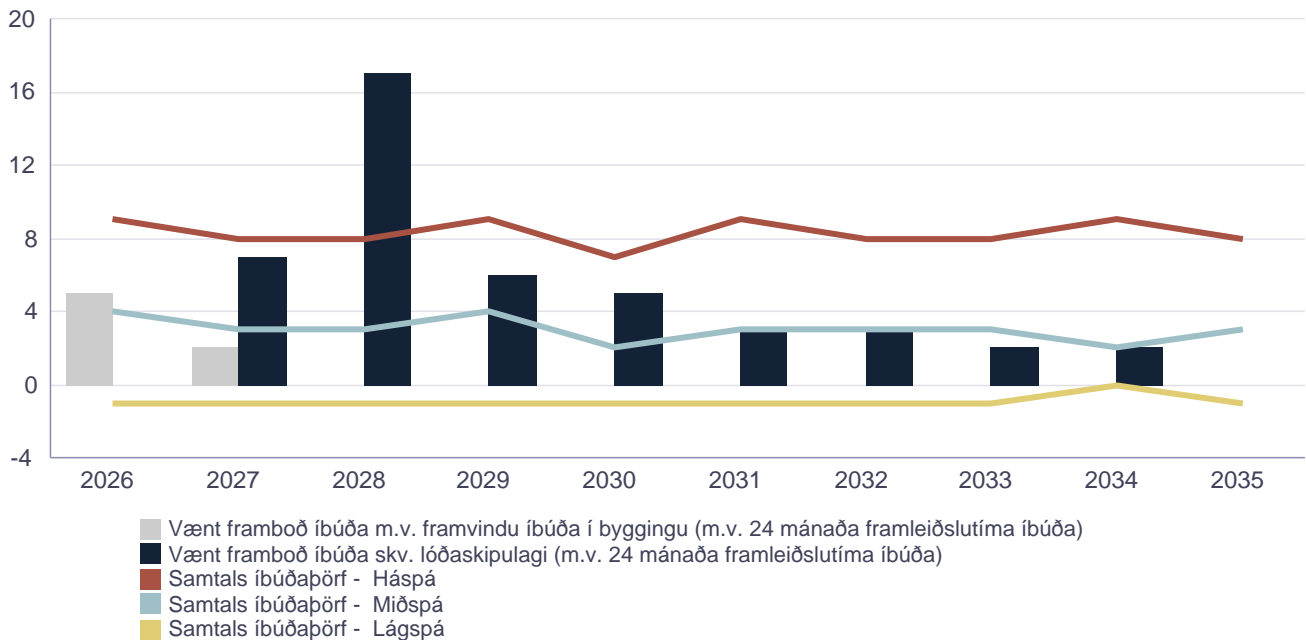
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	441.492
Byggingaréttargjald/lóðaverð	171.533
Gatnagerðargjald	9.090.714
Tengigjald vatnsveitu	1.084.000
Tengigjald hitaveitu	1.084.000
Tengigjald rafveitu	976.020
Tengigjald fráveitu	366.401
Opinber gjöld samtals	13.214.160
Opinber gjöld pr. m ²	35.200

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	9	8	8	9	7	9	8	8	9	8
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		7	17	6	5	3	3	2	2	0
	Árleg þörf	4	-1	-9	3	2	6	5	6	7	8
	Uppsöfnuð þörf	4	3	-6	-3	-1	5	10	16	23	31
Miðspá	Samtals íbúðapörf	4	3	3	4	2	3	3	3	2	3
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		7	17	6	5	3	3	2	2	0
	Árleg þörf	-1	-6	-14	-2	-3	0	0	1	0	3
	Uppsöfnuð þörf	-1	-7	-21	-23	-26	-26	-26	-25	-25	-22
Lágspá	Samtals íbúðapörf	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	-1
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		7	17	6	5	3	3	2	2	0
	Árleg þörf	-6	-10	-18	-7	-6	-4	-4	-3	-2	-1
	Uppsöfnuð þörf	-6	-16	-34	-41	-47	-51	-55	-58	-60	-61

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