

Húsnaðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer: 2000
Áætlunarsvæði: Reykjanesbær
Kennitala: 4707942169
Landshluti: Suðurnes
Heimilisfang: Tjarnargötu 12



Efnisyfirlit

Spá um þróun mannfjölda	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðapörf	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	9
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) 2.508 ↑10,4%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 5.274 ↑21,9%	Íbúðir í byggingu (2025) 582	Íbúðir í byggingu (2026) 508 ↓12,7%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 999 ↑11,8%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 2.101 ↑24,7%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 1.645	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 3.127

[illegible]

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA



Lýsing á atvinnuástandi

Eins og fram hefur komið á hefur vöxtur og uppbygging á Keflavíkurflugvelli töluvert vægi í sveitarfélaginu en talið er að allt að 70% starfsmanna þar búi í Reykjanesbæ. Á síðari árum hefur þróun atvinnuleysis haldist í hendur við þróun atvinnu við flugvöllinn. Eftir mikla aukningu atvinnuleysis á fyrri hluta árs 2020 hefur atvinnuleysi lækkað hratt og örugglega. Framundan má gera ráð fyrir bata í umsvifum flugvallarins, auk þess sem framundan eru mannaflsfrek verkefni í mannvirkjagerð, svo sem við viðbyggingar flugstöðvar, framkvæmdir á öryggissvæði Landhelgisgæslunnar og stækkun Reykjanesvirkjunar.

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

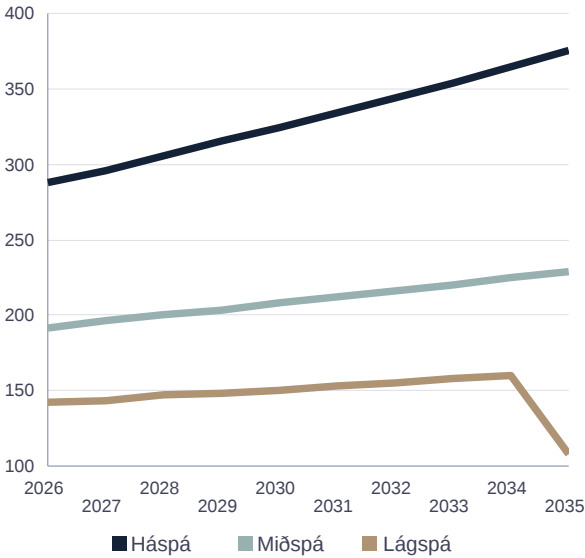
[illegible]

ÍBÚÐAÞÖRF

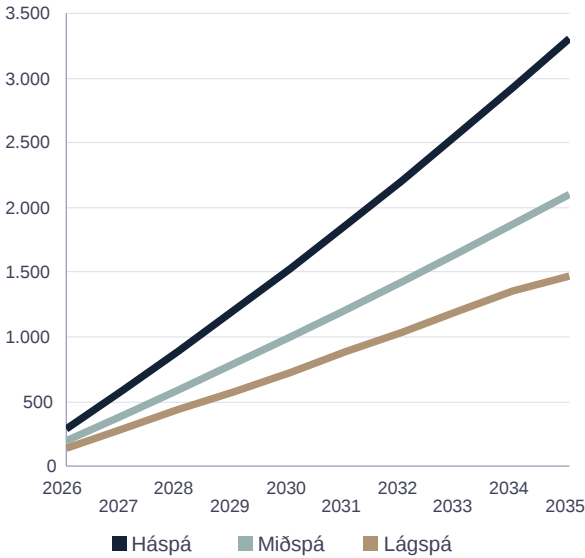
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	288	296	306	315	324	334	344	354	365	375
	Samtals íbúðaðþörf	288	296	306	315	324	334	344	354	365	375
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	288	584	890	1.205	1.529	1.863	2.207	2.561	2.926	3.301
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	192	196	200	203	208	212	216	220	225	229
	Samtals íbúðaðþörf	192	196	200	203	208	212	216	220	225	229
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	192	388	588	791	999	1.211	1.427	1.647	1.872	2.101
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	142	143	147	148	150	153	155	158	160	108
	Samtals íbúðaðþörf	142	143	147	148	150	153	155	158	160	108
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	142	285	432	580	730	883	1.038	1.196	1.356	1.464

Samtals íbúðaðþörf



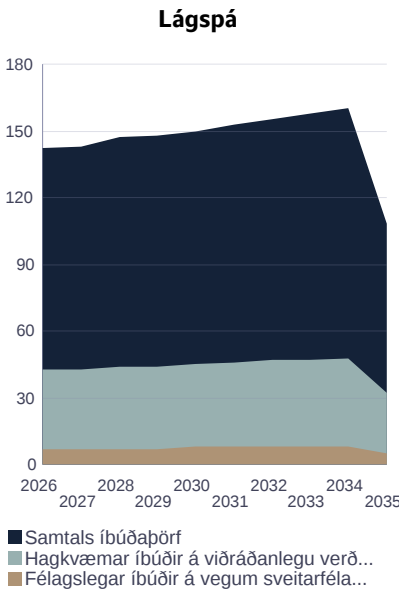
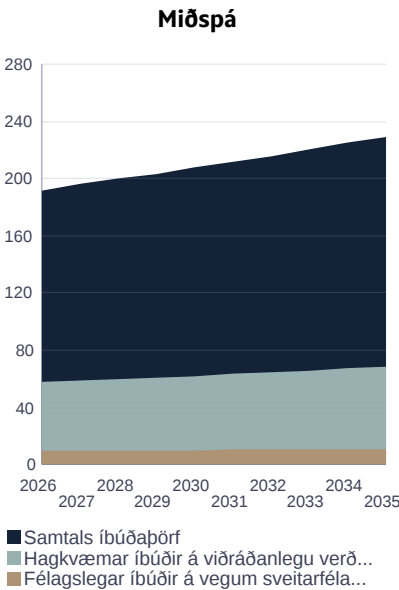
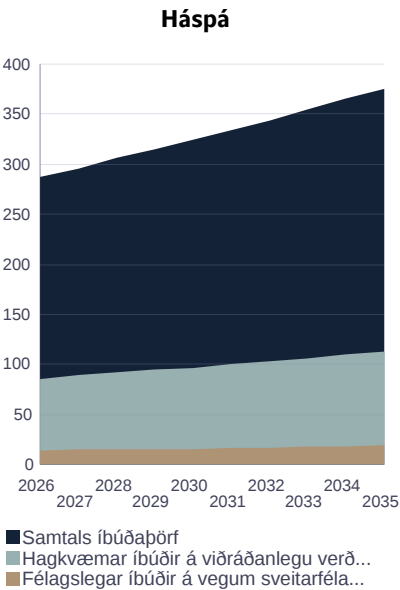
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



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 íbúðapörf	288	296	306	315	324	334	344	354	365	375
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	216	217	218	219	220	221	222	223	224	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	86	89	92	95	97	100	103	106	110	113
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Miðspá	Samtals íbúðapörf	192	196	200	203	208	212	216	220	225	229
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	216	217	218	219	220	221	222	223	224	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	58	59	60	61	62	64	65	66	68	69
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lágspá	Samtals íbúðapörf	142	143	147	148	150	153	155	158	160	108
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	7	7	7	7	8	8	8	8	8	5
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	216	217	218	219	220	221	222	223	224	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	43	43	44	44	45	46	47	47	48	32
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



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

Markmið bæjarstjórnar með núverandi skipulagi og uppbyggingu húsnæðis er að draga í auknum mæli fólk, sem er með góð laun í einkennandi atvinnugreinum svæðisins, til búsetu í sveitarfélaginu.

Reykjanesbær telur að sveitarfélagið hafi nú þegar hlutfallslega hátt hlutfall af íbúðum sem uppfylla þessi skilyrði (hagkvæmra íbúða) og vill heldur nýta uppbyggingu nýs íbúðarhúsnæðis til breytingar á samsetningu íbúða með það að markmiði að tekjudreifing verði nær því sem er á höfuðborgarsvæðinu.

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Húsnæðisstefna Reykjanesbæjar stuðlar að því að íbúar sveitarfélagsins hafi öruggt húsnæði hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Stefnan nær þannig utan um húsnæðis-þarfir allra íbúa, óháð stöðu, eignaformi, stærð og gæðum húsnæðis. Huga þarf að fjölbreytni framboðs íbúðarhúsnæðis og að íbúar geti annað hvort eignast, eða leigt, húsnæði eftir þörfum hverju sinni.

Umhverfi húsnæðismála hefur breyst með tilkomu laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og er lagt til að Reykjanesbær fylgi þeirri stefnu sem mörkuð var með lögunum. Í því felst að stuðla að uppbyggingu íbúða í sveitarfélaginu með því að veita stofnframlög til húsnæðissjálfsseignastofnana sem leggja áherslu á eignir sem skortur er á. Reglur um stofnframlög voru samþykkt í bæjarstjórn 15. nóvember 2016.

Markmið bæjarstjórnar með núverandi skipulagi og uppbyggingu húsnæðis er að draga í auknum mæli fólk, sem er með góð laun í einkennandi atvinnugreinum svæðisins, til búsetu í sveitarfélaginu.

Reykjanesbær telur að sveitarfélagið hafi nú þegar hlutfallslega hátt hlutfall af íbúðum sem uppfylla skilyrði um almennar íbúðir og vill heldur nýta uppbyggingu nýs íbúðarhúsnæðis til breytingar á samsetningu íbúða með það að markmiði að tekjudreifing verði nær því sem er á höfuðborgarsvæðinu.

Helstu áhersluatriði bæjarstjórnar er að viðhalda kröftugri uppbyggingu og horfa til framtíðar en mikil fólksfjölgun kallar á aukna þjónustu og hraða uppbyggingu innviða.

Mikilvægt er að horfa til fjölbreytts íbúðaforms við uppbyggingu sveitarfélagsins til að ná fram markmiðum bæjarstjórnar um uppbyggingu húsnæðis.

Bæjarstjórn áréttar það að þegar úthlutað stóru byggingarlandi í sveitarfélaginu, verði tekið tillit til fjölbreytts húsnæðis þar sem horft er til einbýlis- og raðhúsa auk fjölbýlishúsa.

Fólksfjöldun í Reykjanesbæ hefur verið gífurleg undanfarin ár, alls 60% aukning á 10 árum. Slík hröð fjöldun felur í sér vaxtarverki líkt og í hraðri uppbyggingu leik- og grunnskóla. Leiða má til lykta að fjöldun um 8.000 íbúðir næstu 10-15 ár feli í sér annað eins vaxtarferli. Mikilvægt er að vanda til verka og stýra uppbyggingarhraða þannig að sveitarfélagið nái að bregðast við með uppbyggingu þjónustu samhliða.

Þegar kemur að félagslegu húsnæði er Reykjanesbær á pari við önnur sambærileg sveitarfélög sem er vel. Mikilvægt er að standa vörð um uppbyggingu og fjöldun félagslega kerfisins en horfa einnig til fagfélaga líkt og Brynju hússjóð, Bjarg og Bríet leigufélög sem sérhæfa sig í hagkvæmum búsetuformum fyrir tekjulægri einstaklinga. Félagslegt húsnæði sveitarfélaga á í eðli sínu að vera skammtímalausn fyrir tekjulægsta hóp íbúa með eðlilegu flæði íbúa inn og út úr kerfinu.

Mikilvægt er að tryggja framboð húsnæðis fyrir fatlaða í sveitarfélaginu. Reykjanesbær er í samstarfi við Brynju hússjóð Öryrkjabandalagsins um byggingu íbúða fatlaða er þarfnast umönnunar allan sólarhringinn ásamt aðstöðu fyrir starfsfólk. Árið 2023 bættust við 7 nýjar íbúðir og á næstu tveimur til þremur árum er gert ráð fyrir 7 til viðbótar við það.

Mikilvægt er að sveitarfélagið reki áfram öflugt almennt félagslegt húsnæðiskerfi svo og félagslegt húsnæðiskerfi fyrir aldraða. Hlúa þarf að þeim sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslega aðstæðna.

Búseturéttarkerfi íbúða fyrir aldraða hjá Fasteignum Reykjanesbæjar ehf hefur verið aflagt og því má gera ráð fyrir að árleg fjöldun félagslegra íbúða fyrir aldraða í sveitarfélaginu verði um 1-2 íbúðir næstu 10 til 15 árin.

Undirrituð hefur verið viljayfirlýsing við Bjarg Íbúðarfélag um byggingu á 24 íbúðum á grundvelli laga um almennar íbúðir.

Samþykkt hefur verið að leggja til fé til byggingar smáhýsa fyrir einstaklinga með fjölþættar þjónustuþarfir og eru án heimilis.

ÍBÚÐAÞÖRF

Brýnt er að í gegnum aðalskipulag sé ávallt nægt lóðarframboð til staðar í sveitarfélaginu á hverjum tíma þ.m.t. að klára þarf vinnu við skipulag á Dalshverfa 2 og 3, Ásbrú og Efra Hlíðarhverfis til að tryggja nægt framboð lóða.

Mikilvægt er að deiliskipulag taki mið af því hvernig íbúðasamsetning er hentugust fyrir hvert hverfi og að fjöldi og stærð nýrra íbúða sé í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa og samsetningu þeirra.

Gæta þarf þess að nýjar íbúðir/byggingar sem ætlað er að hýsa aðflutt starfsfólk falli vel að umhverfi og skipulagi.

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	94	27
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	215	134
Búseturéttaríbúðir	41	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	4	0
Sértæk búsetuúrræði	20	15

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.

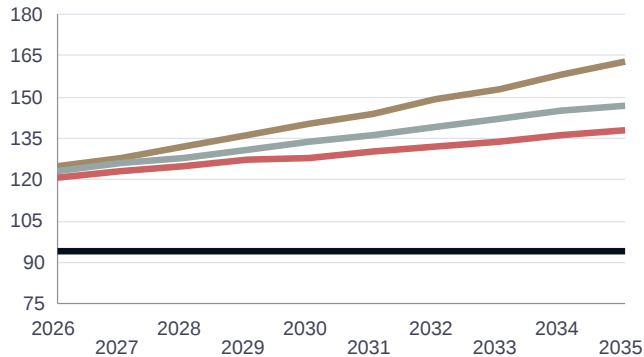
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	125	128	132	136	140	144	149	153	158	163
		Núverandi rými eftir búsetuformum	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-31	-34	-38	-42	-46	-50	-55	-59	-64	-69
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	123	126	128	131	134	136	139	142	145	147
		Núverandi rými eftir búsetuformum	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-29	-32	-34	-37	-40	-42	-45	-48	-51	-53
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	121	123	125	127	128	130	132	134	136	138
		Núverandi rými eftir búsetuformum	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-27	-29	-31	-33	-34	-36	-38	-40	-42	-44
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	20	20	40	40	40	40	40	40	40
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	20	20	40	40	40	40	40	40	40
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	20	20	40	40	40	40	40	40	40
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	20	20	40	40	40	40	40	40	40
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	20	20	40	40	40	40	40	40	40
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	20	20	40	40	40	40	40	40	40
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	359	370	381	393	405	417	429	442	455	469
		Núverandi rými eftir búsetuformum	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-144	-155	-166	-178	-190	-202	-214	-227	-240	-254
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	356	363	370	378	385	393	401	409	417	425
		Núverandi rými eftir búsetuformum	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-141	-148	-155	-163	-170	-178	-186	-194	-202	-210
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	349	354	360	365	370	376	382	387	393	397
		Núverandi rými eftir búsetuformum	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-134	-139	-145	-150	-155	-161	-167	-172	-178	-182
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	42	43	45	46	48	49	50	52	53	55
		Núverandi rými eftir búsetuformum	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-14
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	42	43	44	44	45	46	47	48	49	50
		Núverandi rými eftir búsetuformum	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-3	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	41	42	42	43	44	44	45	46	46	47
		Núverandi rými eftir búsetuformum	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-2	-3	-3	-4	-5	-5	-6
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	36	37	38	39	41	42	43	44	46	47
		Núverandi rými eftir búsetuformum	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-9	-10	-11	-12	-14	-15	-16	-17	-19	-20
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	36	36	37	38	39	39	40	41	42	43
		Núverandi rými eftir búsetuformum	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-9	-9	-10	-11	-12	-12	-13	-14	-15	-16

ÍBÚÐAÞÖRF

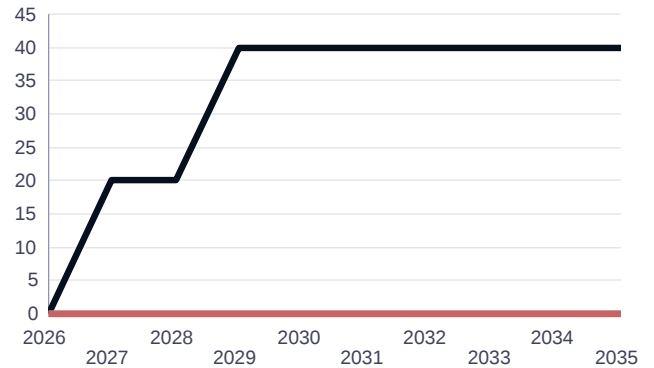
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	35	36	36	37	37	38	38	39	39	40
	Núverandi rými eftir búsetuformum	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-8	-9	-9	-10	-10	-11	-11	-12	-12	-13

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

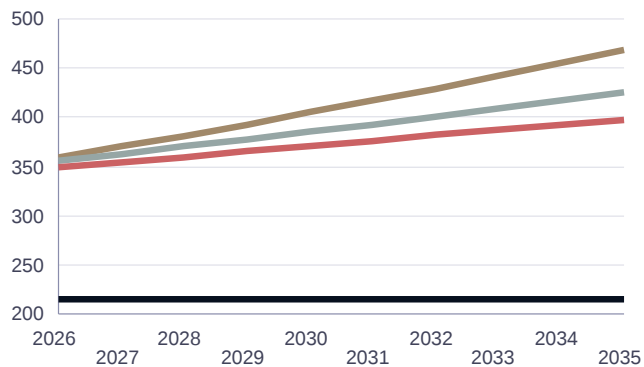
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



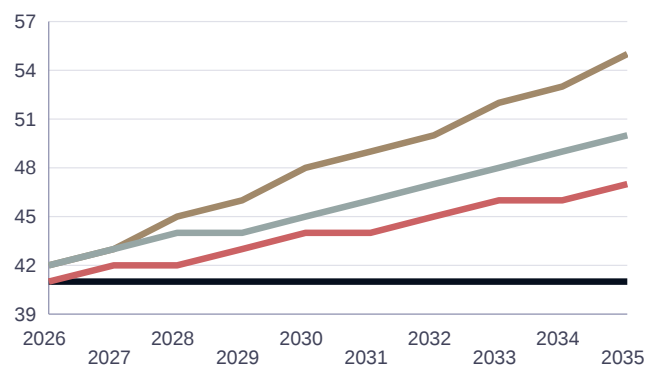
Námsmannaíbúðir



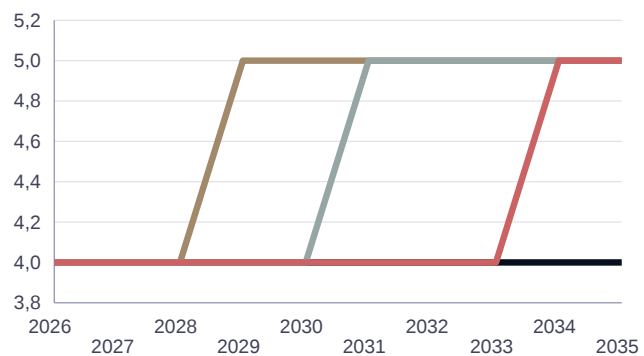
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



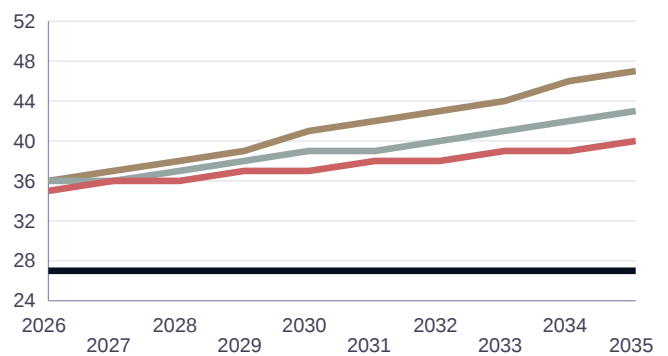
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



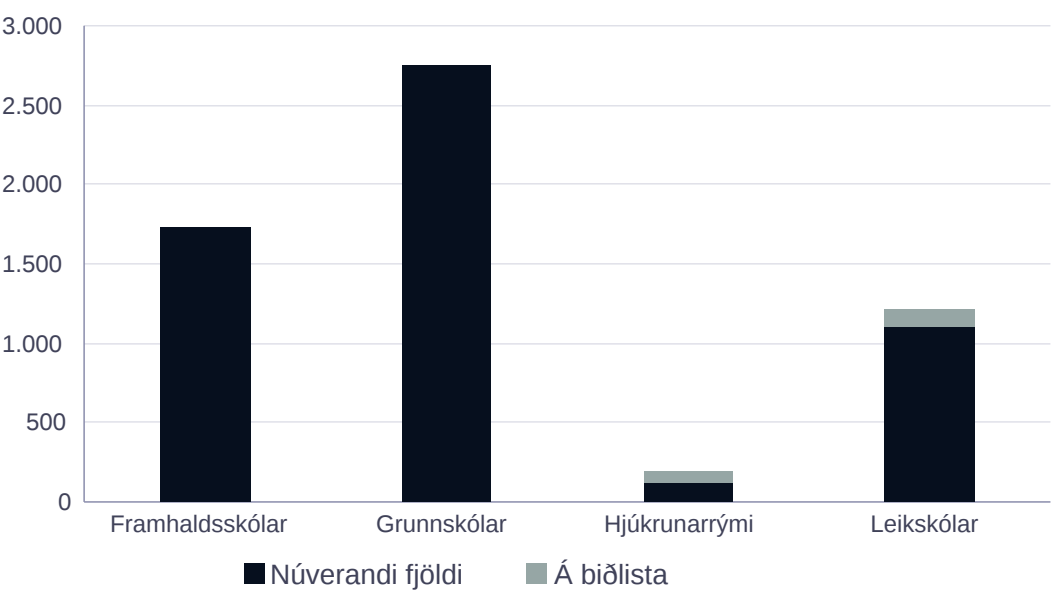
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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 biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	1.720	0
Grunnskólar	2.736	0
Hjúkrunarrými	120	71
Leikskólar	1.100	115



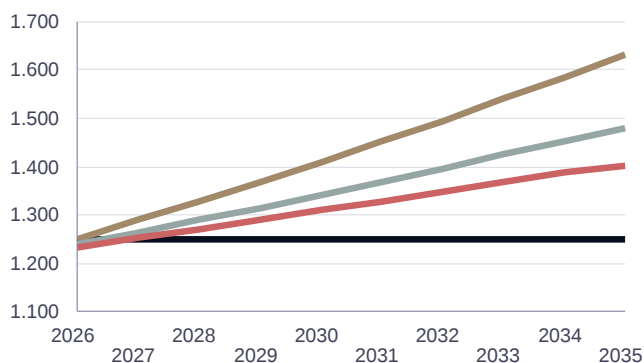
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

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.

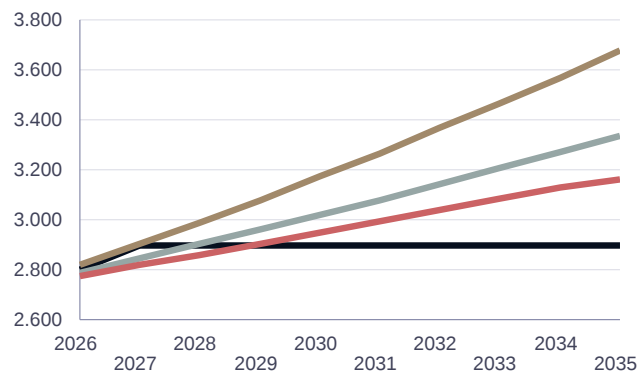
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.251	1.289	1.328	1.367	1.409	1.451	1.494	1.539	1.585	1.633
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-1	-39	-78	-117	-159	-201	-244	-289	-335	-383
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.239	1.264	1.289	1.315	1.341	1.368	1.396	1.424	1.452	1.481
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	11	-14	-39	-65	-91	-118	-146	-174	-202	-231
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.233	1.252	1.270	1.290	1.309	1.328	1.348	1.369	1.389	1.403
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	17	-2	-20	-40	-59	-78	-98	-119	-139	-153
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.818	2.903	2.990	3.079	3.172	3.267	3.365	3.466	3.570	3.677
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.800	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-18	-3	-90	-179	-272	-367	-465	-566	-670	-777
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.791	2.846	2.903	2.962	3.021	3.081	3.143	3.206	3.270	3.335
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.800	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	9	54	-3	-62	-121	-181	-243	-306	-370	-435
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.777	2.819	2.861	2.904	2.947	2.992	3.036	3.082	3.128	3.159
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.800	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	23	81	39	-4	-47	-92	-136	-182	-228	-259
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.772	1.825	1.879	1.936	1.994	2.054	2.115	2.179	2.244	2.311
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-52	-105	-159	-216	-274	-334	-395	-459	-524	-591
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.754	1.789	1.825	1.862	1.899	1.937	1.976	2.015	2.055	2.096
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-34	-69	-105	-142	-179	-217	-256	-295	-335	-376
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.746	1.772	1.799	1.825	1.853	1.881	1.909	1.937	1.967	1.986
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-26	-52	-79	-105	-133	-161	-189	-217	-247	-266
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	197	203	209	215	221	228	235	242	249	257
		Núverandi rými eftir þjónustu	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-77	-83	-89	-95	-101	-108	-115	-122	-129	-137
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	195	199	203	207	211	215	219	224	228	233
		Núverandi rými eftir þjónustu	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-75	-79	-83	-87	-91	-95	-99	-104	-108	-113
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	194	197	200	203	206	209	212	215	218	221
		Núverandi rými eftir þjónustu	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-74	-77	-80	-83	-86	-89	-92	-95	-98	-101

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

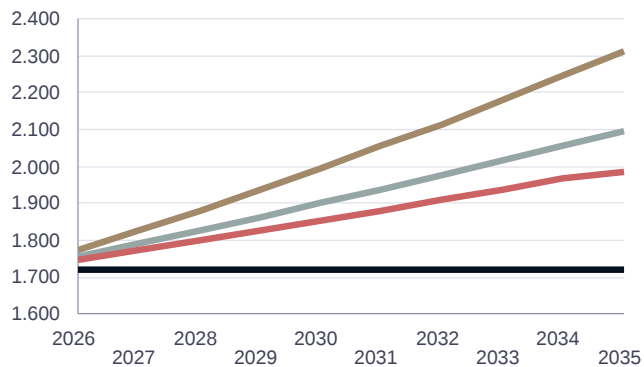
Leikskólar



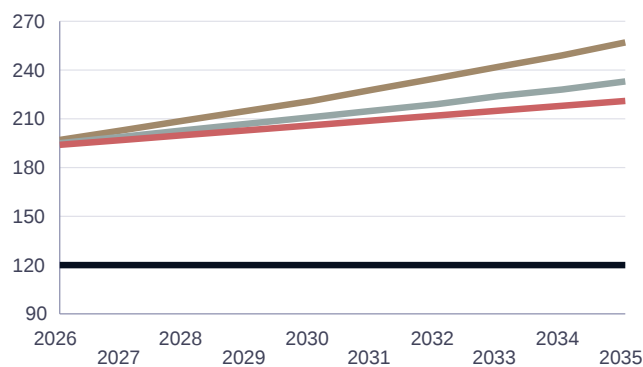
Grunnskólar



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

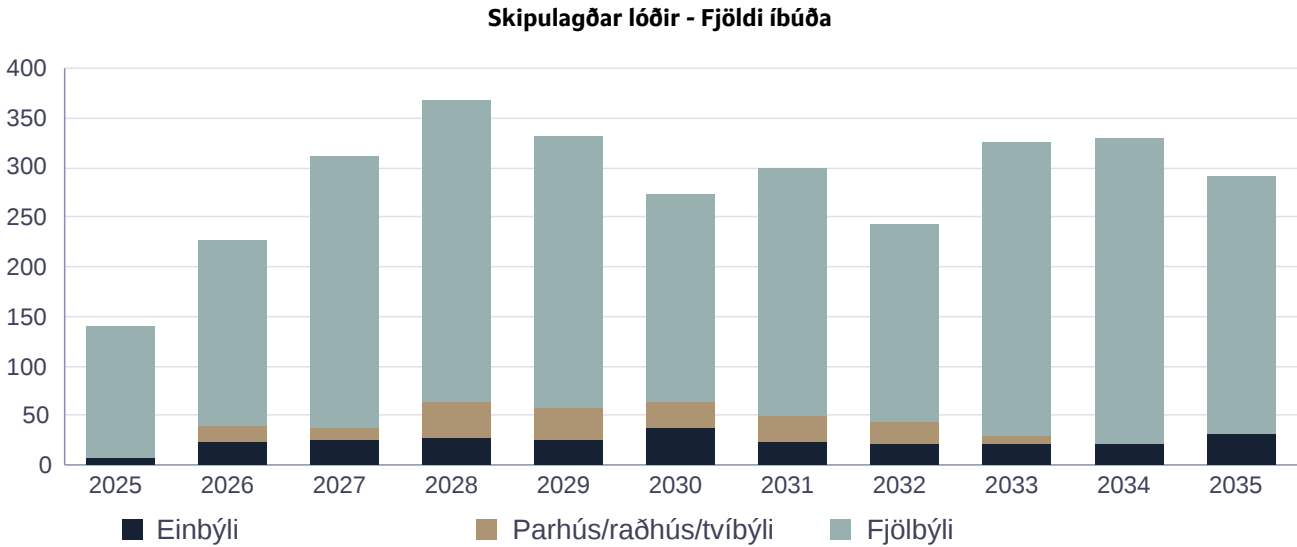
Mikilvægt er að deiliskipulag taki mið af því hvernig íbúðasamsetning er hentugust fyrir hvert hverfi og að fjöldi og stærð nýrra íbúða sé í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa og samsetningu þeirra. Í því ljósi hefur verið sérstaklega hugað að því að auka hlutfall lítilla og meðalstórra íbúða í sveitarfélaginu og að hækka hlutfall fjölbýlis í sveitarfélaginu. líklega hefur ákveðnu jafnvægi verið náð og á næstunni verði lögð á hersla á jafna dreifingu íbúðastærða. Það er meiri eftirspurn eftir smærri íbúðum í fjölbýli, sem endurspeglar frekar efnahagsástand en raunverulega þörf.

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	Keflavíkurborgir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	20	20	20	20	20	30
Einbýli	Kirkjuvegur 8	Samþykkt deiliskipulag	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Tjarnarbraut 27-29	Byggingarhæf lóð	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Ásbrú suðurbrekkureitur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	10	10	10	13	0	0	0	0	0
Einbýli	Dalshverfi 3 áfangi	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Narfakotstún	Samþykkt deiliskipulag	0	0	10	10	10	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Bergið	Samþykkt deiliskipulag	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0
Einbýli	Ásahverfi	Byggingarhæf lóð	4	4	3	3	3	3	3	0	0	0	0
Einbýli	Hlíðarhverfi III	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	2	2	2	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Dalshverfi 2	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Ásbrú Spítalareitur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	50	50	50	50	35	0	0	0	0
Fjölbýli	Hlíðarhverfi II	Byggingarhæf lóð	50	50	50	50	20	20	20	20	20	18	0
Fjölbýli	Grófin	Samþykkt deiliskipulag	0	0	30	30	20	30	30	30	30	20	0
Fjölbýli	framnesvegur 11	Byggingarhæf lóð	0	29	0	29	0	29	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hafnargata 81, 83 og 85	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Víkurbraut - Básvegur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Ásbrú-Suðurbrautarreitir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	30	30	30	30	30	30	30	30	30	0
Fjölbýli	Ásbrú Grænásbraut	Samþykkt deiliskipulag	0	0	50	0	47	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Dalshverfi 3 áfangi	Byggingarhæf lóð	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hafnagata 22-28	Byggingarhæf lóð	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hafnargata 12	Byggingarhæf lóð	0	0	20	20	18	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Aðaltorg	Byggingarhæf lóð	0	0	0	50	50	50	50	50	50	50	69
Fjölbýli	Ásbrú suðurbrekkureitur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	18	20	20
Fjölbýli	pósthússtræði 7 og 9	Byggingarhæf lóð	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hlíðarhverfi III	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	50	50	50	50	50
Fjölbýli	Brekkustígur 22-26	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Vallargata	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	36	0	0	0	0
Fjölbýli	Víkurbraut 10-14	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	28	50	50
Fjölbýli	Ásbrú breiðbrautarreitir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	20	70	70	70
Fjölbýli	Vatnsnes - Hrannargata 2-4	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Skólatorg	Byggingarhæf lóð	4	20	5	5	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Akademiureitur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	40	40	40	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Dalhverfi 3 áfangi	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Dalshverfi 2	Samþykkt deiliskipulag	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Ásbrú Suðurbrekkureitur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	25	25	25	25	13	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Ásbrú Grænásbraut	Samþykkt deiliskipulag	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hlíðarhverfi III	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	6	6	6	0	0	0	0	0	0

LÓÐIR OG SKIPULAG

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Parhús/raðhús/tvíbýli	Ásbru breiðbrautarreitir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	8	8	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Ábrú Spítalaréitur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	5	5	5	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			140	226	311	366	331	271	299	242	324	328	289

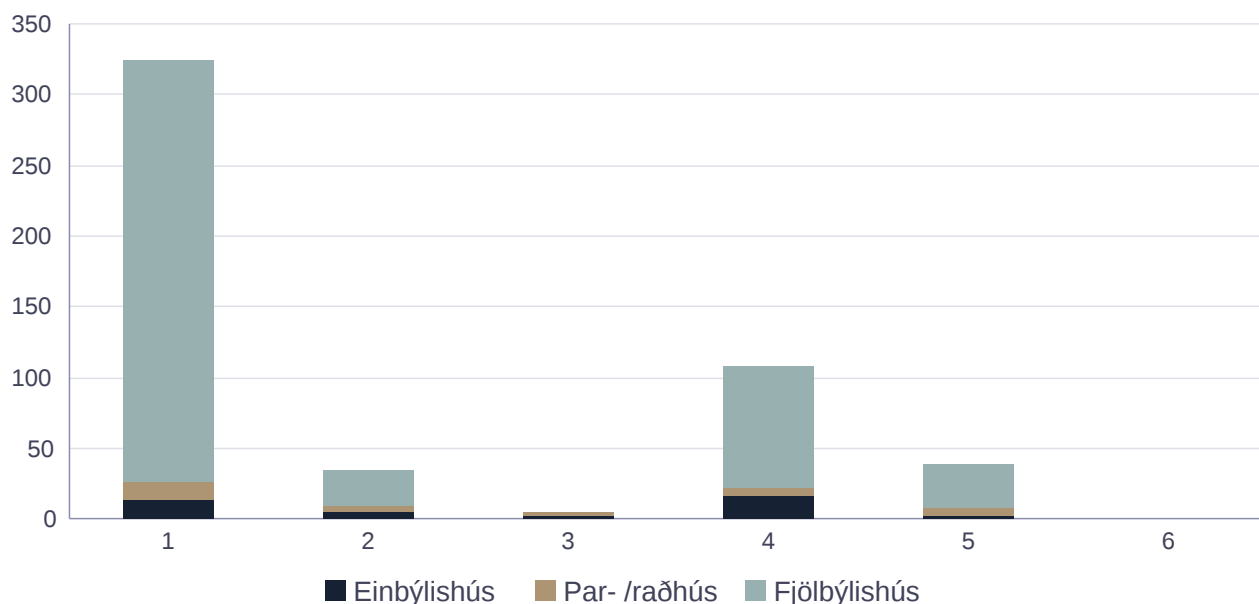


ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

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	13	12	299	324
2	5	3	26	34
3	2	2	1	5
4	16	5	86	107
5	2	5	31	38
6				
Samtals	38	27	443	508

Fjöldi íbúða í byggingu



ÍBÚÐIR 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.

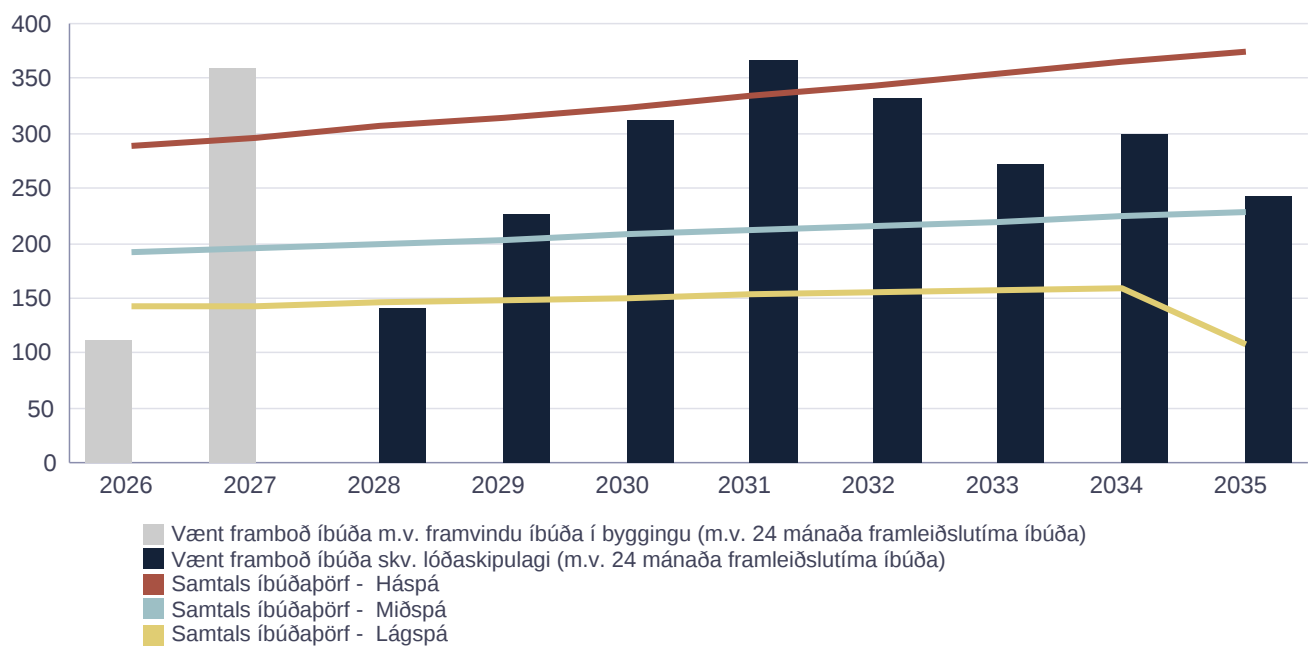
Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	673.276
Byggingaréttargjald/lóðaverð	13.142.500
Gatnagerðargjald	17.686.801
Tengigjald vatnsveitu	1.498.464
Tengigjald hitaveitu	1.509.836
Tengigjald rafveitu	972.820
Tengigjald fráveitu	0
Opinber gjöld samtals	35.483.697
Opinber gjöld pr. m ²	94.522

SAMANBURÐUR

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	288	296	306	315	324	334	344	354	365	375
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	112	358	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			140	226	311	366	331	271	299	242
	Árleg þörf	176	-62	166	89	13	-32	13	83	66	133
	Uppsöfnuð þörf	176	114	280	369	382	350	363	446	512	645
Miðspá	Samtals íbúðapörf	192	196	200	203	208	212	216	220	225	229
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	112	358	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			140	226	311	366	331	271	299	242
	Árleg þörf	80	-162	60	-23	-103	-154	-115	-51	-74	-13
	Uppsöfnuð þörf	80	-82	-22	-45	-148	-302	-417	-468	-542	-555
Lágspá	Samtals íbúðapörf	142	143	147	148	150	153	155	158	160	108
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	112	358	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			140	226	311	366	331	271	299	242
	Árleg þörf	30	-215	7	-78	-161	-213	-176	-113	-139	-134
	Uppsöfnuð þörf	30	-185	-178	-256	-417	-630	-806	-919	-1.058	-1.192

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

5

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Fjölbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já