HMS

Húsnæðisáætlanir

Húsnæðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer:	1400
Áætlunarsvæði:	Hafnarfjarðarkaupstaður
Kennitala:	5901697579
Landshluti:	Höfuðborgarsvæði
Heimilisfang:	Strandgötu 6

HMS

Húsnæðisáætlanir

Efnisyfirlit

Spá um þróun mannfjölda 0
Forsendur fyrir mannfjöldaspá 0
Lýsing á atvinnuástandi 0
Íbúðaþörf 0
Markmið um hagkvæmar íbúðir 0
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu 0
Búsetuform 0
Áætluð þörf eftir búsetuformum 0
Þjónusta og innviðir 0
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu 0
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum 0
Samanburður 0
Viðauki 0

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá)	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá)	Íbúðir í byggingu (2025)	Íbúðir í byggingu (2026)
4.714 ↑14,2%	**8.650** ↑26,1%	**1017**	**889** ↓12,6%

Áætluð íbúðaþörf +5 ár (Miðspá)	Áætluð íbúðaþörf +10 ár (Miðspá)	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár
2.637 ↑21,9%	**4.661** ↑38,7%	**3.958**	**5.678**

Spá um þróun mannfjölda

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

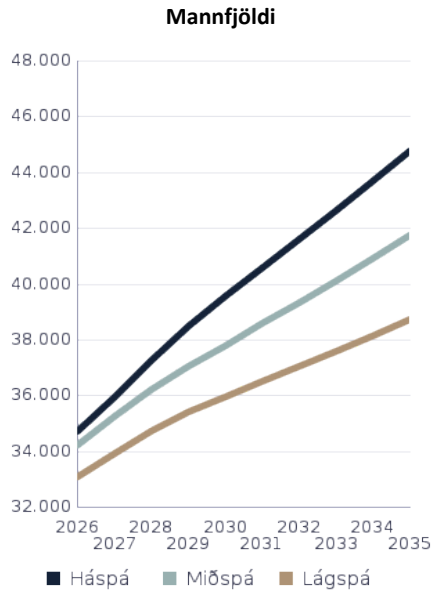
Mannfjöldaspá Hafnarfjarðar og söguleg þróun

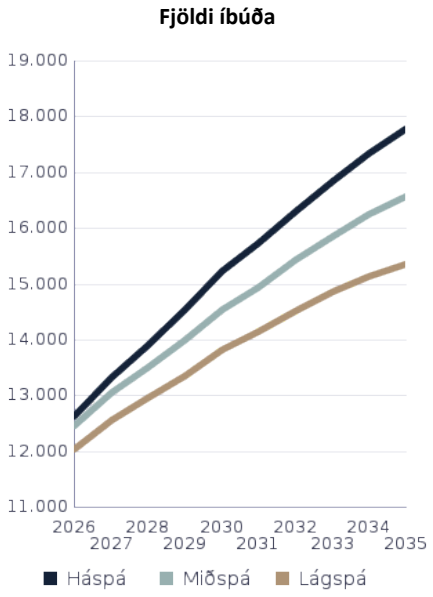
Sé byggt á sögulegri þróun (annarsvegar frá 2000 og hinsvegar frá 2010) má gera ráð fyrir að fjölgun íbúa verði um 13%-27% sem nemur um 5.000-10.000 manns til ársins 2035. Gera má fyrir meiri fjölgun vegna uppbyggingar í Hamranesi í upphafi tímabils. Verið er að endurskoða aðalskipulag og má fá betri nálgun á mannfjöldaspá þegar þeirri vinnu vindur fram.

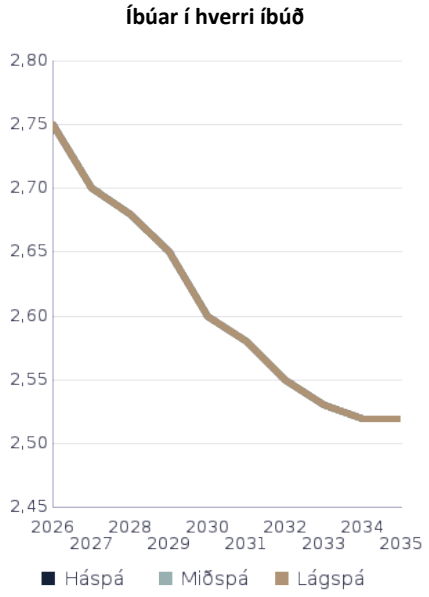
Mannfjöldaspá Hagstofunnar gerir ráð fyrir hægari vexti næstu ár en hefur verið undanfarin ár og er þess vegna spá byggð á mati Hafnarfjarðar og sögulegri þróun sem er hærri en spá Hagstofunnar. Þá má lesa úr sögulegri þróun á aldursdreifingu að Hafnfirðingar eru að eldast.

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
	Mannfjöldi	34.736	35.986	37.246	38.512	39.590	40.580	41.595	42.635	43.701	44.794
	Mannfjöldabreyting %	4,00	3,60	3,50	3,40	2,80	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Háspá	Fjöldi íbúða	12.631	13.328	13.898	14.533	15.227	15.729	16.312	16.852	17.342	17.775
	Íbúðafjöldi breyting %	5,14	5,52	4,28	4,57	4,78	3,30	3,71	3,31	2,91	2,50
	Íbúar í hverri íbúð	2,75	2,70	2,68	2,65	2,60	2,58	2,55	2,53	2,52	2,52
	Mannfjöldi	34.260	35.288	36.205	37.074	37.815	38.571	39.342	40.129	40.932	41.751
	Mannfjöldabreyting %	3,50	3,00	2,60	2,40	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Miðspá	Fjöldi íbúða	12.458	13.070	13.509	13.990	14.544	14.950	15.428	15.861	16.243	16.568
	Íbúðafjöldi breyting %	4,63	4,91	3,36	3,56	3,96	2,79	3,20	2,81	2,41	2,00
	Íbúar í hverri íbúð	2,75	2,70	2,68	2,65	2,60	2,58	2,55	2,53	2,52	2,52
	Mannfjöldi	33.121	33.949	34.730	35.425	35.956	36.495	37.042	37.598	38.162	38.734
	Mannfjöldabreyting %	2,50	2,50	2,30	2,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Lágspá	Fjöldi íbúða	12.044	12.574	12.959	13.368	13.829	14.145	14.526	14.861	15.144	15.371
	Íbúðafjöldi breyting %	3,62	4,40	3,06	3,16	3,45	2,29	2,69	2,31	1,90	1,50
	Íbúar í hverri íbúð	2,75	2,70	2,68	2,65	2,60	2,58	2,55	2,53	2,52	2,52







Lýsing á atvinnuástandi

Vinnuafl

Einstaklingar í Hafnarfirði á aldrinum 16-67 ára voru um 21.190 árið 2025 eða um 67% af íbúum. Vinnuafl á landsvísu var samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu um 75% af mannfjölda í lok árs 2025, af því má leiða að vinnuafl í Hafnarfirði hafi verið á sama tíma um 25,000 einstaklingar í lok árs 2025. Í endurskoðun á aðalskipulagi Hafnarfjarðar árið 2020 kemur fram að atvinnuþátttaka Hafnfirðinga var 55,5% af heildaríbúafjölda árið 2019 og 75,2% af íbúum á aldrinum 25-74 ára. Áratuginn eftir hrun var atvinnuþátttakan sveiflukennd á milli 50 og 58% miðað við heildarfjölda. Meðaltal áranna 2019-2026 er 55,9%. Út frá mannfjöldaspá (hlutfall fólks á starfsaldri breytist lítið á skipulagstímabilinu) má miða við að um 860-1.600 ný störf þurfi til þess að viðhalda sömu atvinnuþátttöku og nú er. Mikil uppbygging hefur verið á atvinnusvæðum bæjarins á síðustu árum og ætti að halda við þessa íbúafjölgun.

Atvinnuástand

Atvinnuleysi hefur aukist á síðustu misserum. Stærstu starfstéttirnar á höfuðborgarsvæðinu eru sérfræðistörf, verslunar- og þjónustustörf og sérmenntað starfsfólk. Þessar þrjár starfstéttir eru um 67% af heildinni. Verið er að vinna við endurskoðun aðalskipulags og í upphafi næsta árs koma fleiri upplýsingar fram.

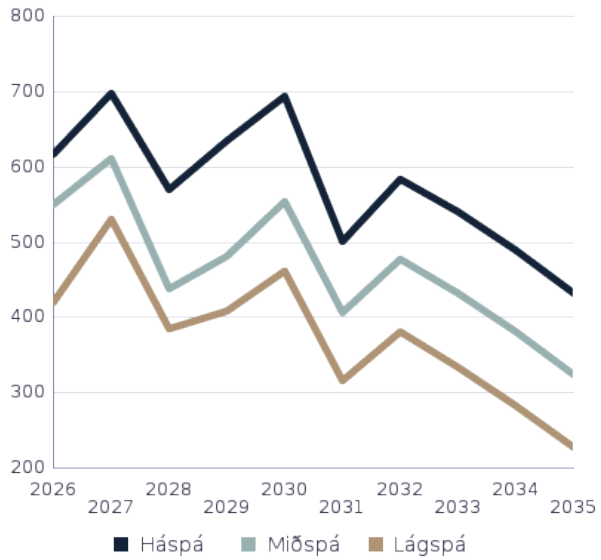
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þróun á mannfjölda á eftirfarandi aldursbilum. Gildin sýna hlutfall fjölda í hverju aldursbili af heildarfjölda í prósentum

Aldur	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
0-2 ára	2,40	2,39	2,37	2,35	2,34	2,32	2,30	2,28	2,27	2,25
2-6 ára	4,92	4,88	4,84	4,79	4,75	4,70	4,66	4,61	4,57	4,52
6-15 ára	11,44	11,22	11,00	10,78	10,57	10,35	10,14	9,93	9,72	9,51
15-18 ára	4,52	4,53	4,54	4,55	4,57	4,58	4,59	4,60	4,61	4,62
18-25 ára	9,59	9,54	9,50	9,47	9,43	9,39	9,36	9,32	9,28	9,25
25-35 ára	14,85	14,88	14,91	14,95	14,98	15,01	15,04	15,08	15,11	15,14
35-67 ára	40,06	40,08	40,08	40,07	40,07	40,06	40,06	40,05	40,05	40,04
67-80 ára	8,74	8,78	8,87	8,95	9,04	9,12	9,21	9,29	9,38	9,46
80+ ára	3,48	3,70	3,89	4,09	4,25	4,47	4,64	4,84	5,01	5,21
Samtals	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

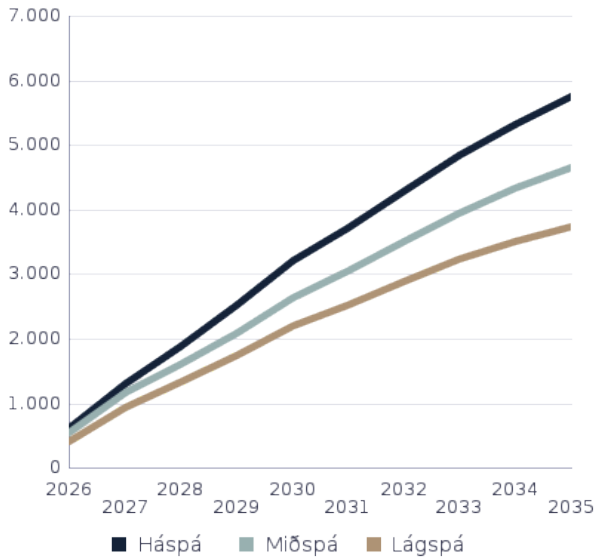
Óuppfyllt íbúðaþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf. Uppsöfnuð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

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	617	697	570	635	694	502	583	540	490	433
	Samtals íbúðaþörf	617	697	570	635	694	502	583	540	490	433
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	617	1.314	1.884	2.519	3.213	3.715	4.298	4.838	5.328	5.761
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	551	612	439	481	554	406	478	433	382	325
	Samtals íbúðaþörf	551	612	439	481	554	406	478	433	382	325
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	551	1.163	1.602	2.083	2.637	3.043	3.521	3.954	4.336	4.661
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	421	530	385	409	461	316	381	335	283	227
	Samtals íbúðaþörf	421	530	385	409	461	316	381	335	283	227
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	421	951	1.336	1.745	2.206	2.522	2.903	3.238	3.521	3.748

Samtals íbúðaþörf



Uppsöfnuð íbúðaþörf

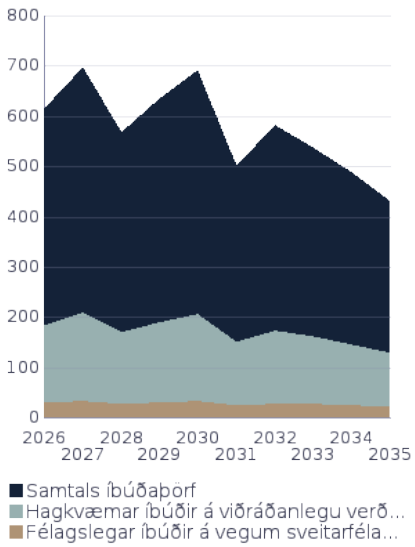


Markmið um hagkvæmar íbúðir

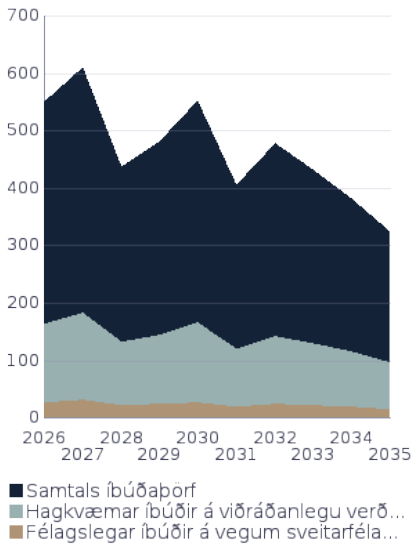
Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammasamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2026-2035.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	617	697	570	635	694	502	583	540	490	433
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	31	35	29	32	35	25	29	27	25	22
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 % Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	185	209	171	191	208	151	175	162	147	130
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	551	612	439	481	554	406	478	433	382	325
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	28	31	22	24	28	20	24	22	19	16
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 % Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	165	184	132	144	166	122	143	130	115	98
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	421	530	385	409	461	316	381	335	283	227
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	21	27	19	20	23	16	19	17	14	11
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 % Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	126	159	116	123	138	95	114	101	85	68

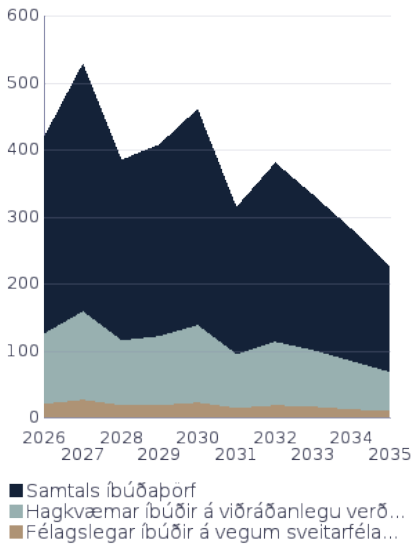
Háspá



Miðspá



Lágspá



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Eitt af meginmarkmiðum Hafnarfjarðar er að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða í nýjum hverfum. Ný hverfi eru skipulögð við suðausturjaðar þéttbýlissvæðis Hafnarfjarðar og tengjast hverfum á Völlum og Áslandi. Uppbygging þessara hverfa kallar á mikla innviðauppbyggingu eins og grunn- og leikskóla. Brýnt er að klára tvöföldun Reykjanesbrautar í gegnum Hafnarfjörð, annaðhvort með mislægum gatnamótum eða göngum.
Aðalskipulag Hafnarfjarðar leggur einnig áherslu á verðmætin sem felast í því að stór hluti íbúðabyggðar er í göngufjarlægð frá miðbænum og þau tækifæri sem felast í þéttingu byggðar og endurskipulagningu vannýttra svæða. Leitast skal við að fullnýta byggingarmöguleika vannýttra svæða og þeirra með starfsemi sem lokið hafa hlutverki sínu með áherslu á svæði sem eru í göngufjarlægð frá miðbænum, t.d. Hraun vestur.

Húsnæðisstefna Hafnarfjarðar tekur mið af fjölbreyttu mannlífi, heilsueflandi samfélagi, horft er til umhverfissjónarmiða og sérstöðu sveitarfélagsins hvað varðar verndun byggðar og samspil við ósnortna náttúru sveitarfélagsins.
— Við skipulagningu nýrra hverfa skal tryggja að í þeim séu ávallt til úthlutunar helstu gerðir húsa. Stefnt skal að því að hlutfall af hverri húsagerð tryggi fjölbreytni og endurspegli jafnframt eftirspurn eftir hverri húsagerð á hverjum tíma.
— Ný íbúðarhverfi skulu vera í háum gæðaflokki þar sem tekið verði mið af hagkvæmni og umhverfissjónarmiðum.

- Hafnfirðingar eru að eldast og mun það koma fram í uppbyggingu íbúða og hverfa.
- Þá er boðið uppá að skipta greiðslum vegna byggingarréttargjalds og gatnagerðargjalds til allt að 24 mánaða.

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	100	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	299	155
Búseturéttaríbúðir	81	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	148	249
Sértæk búsetuúrræði	70	31

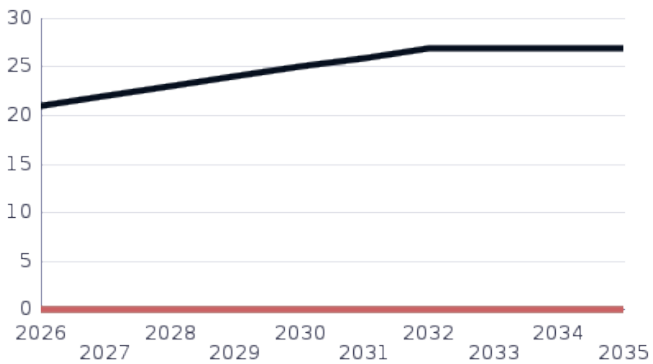
Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2035. Umframþörf 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 rýmunum árið 2026, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframþörf 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.

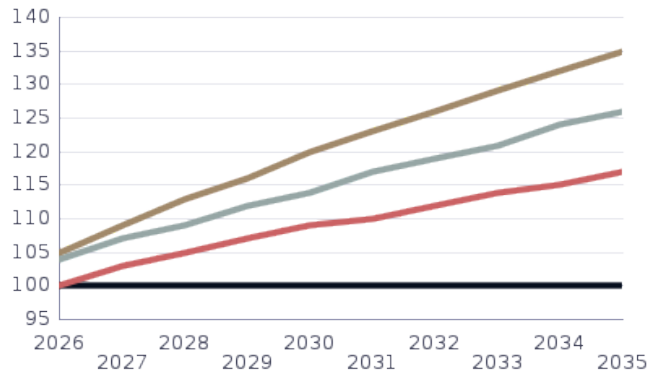
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	21	22	23	24	25	26	27	27	27	27
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	21	22	23	24	25	26	27	27	27	27
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	21	22	23	24	25	26	27	27	27	27
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	21	22	23	24	25	26	27	27	27	27
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	21	22	23	24	25	26	27	27	27	27
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	21	22	23	24	25	26	27	27	27	27
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	105	109	113	116	120	123	126	129	132	135
		Núverandi rými eftir búsetuformum	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-5	-9	-13	-16	-20	-23	-26	-29	-32	-35
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	104	107	109	112	114	117	119	121	124	126
		Núverandi rými eftir búsetuformum	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-4	-7	-9	-12	-14	-17	-19	-21	-24	-26
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	100	103	105	107	109	110	112	114	115	117
		Núverandi rými eftir búsetuformum	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-3	-5	-7	-9	-10	-12	-14	-15	-17
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	476	494	511	528	543	557	571	585	599	614
		Núverandi rými eftir búsetuformum	299	305	311	316	322	330	340	350	350	350
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-177	-189	-200	-212	-221	-227	-231	-235	-249	-264
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	470	484	497	508	519	529	540	550	561	573
		Núverandi rými eftir búsetuformum	299	305	311	316	322	330	340	350	350	350
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-171	-179	-186	-192	-197	-199	-200	-200	-211	-223
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	454	466	476	486	493	501	508	516	523	531
		Núverandi rými eftir búsetuformum	299	305	311	316	322	330	340	350	350	350
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-155	-161	-165	-170	-171	-171	-168	-166	-173	-181
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	85	88	91	94	97	99	102	104	107	110
		Núverandi rými eftir búsetuformum	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-4	-7	-10	-13	-16	-18	-21	-23	-26	-29
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	84	86	89	91	93	94	96	98	100	102
		Núverandi rými eftir búsetuformum	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-3	-5	-8	-10	-12	-13	-15	-17	-19	-21
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	81	83	85	87	88	89	91	92	93	95
		Núverandi rými eftir búsetuformum	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-2	-4	-6	-7	-8	-10	-11	-12	-14
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	417	432	447	462	475	487	499	511	524	537
		Núverandi rými eftir búsetuformum	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-269	-284	-299	-314	-327	-339	-351	-363	-376	-389
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	411	423	434	445	454	463	472	481	491	501
		Núverandi rými eftir búsetuformum	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-263	-275	-286	-297	-306	-315	-324	-333	-343	-353
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	397	407	417	425	431	438	444	451	458	465
		Núverandi rými eftir búsetuformum	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-249	-259	-269	-277	-283	-290	-296	-303	-310	-317
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	106	110	114	118	121	124	127	130	133	137
		Núverandi rými eftir búsetuformum	70	80	80	87	93	100	100	106	106	106
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-36	-30	-34	-31	-28	-24	-27	-24	-27	-31
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	105	108	110	113	115	118	120	122	125	127
		Núverandi rými eftir búsetuformum	70	80	80	87	93	100	100	106	106	106
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-35	-28	-30	-26	-22	-18	-20	-16	-19	-21
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	101	104	106	108	110	111	113	115	116	118
		Núverandi rými eftir búsetuformum	70	80	80	87	93	100	100	106	106	106
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-31	-24	-26	-21	-17	-11	-13	-9	-10	-12

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

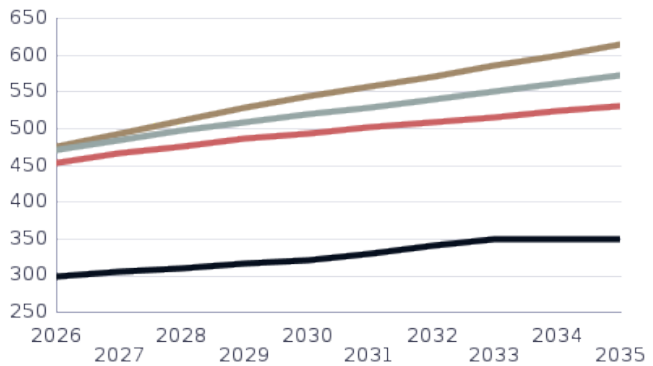
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



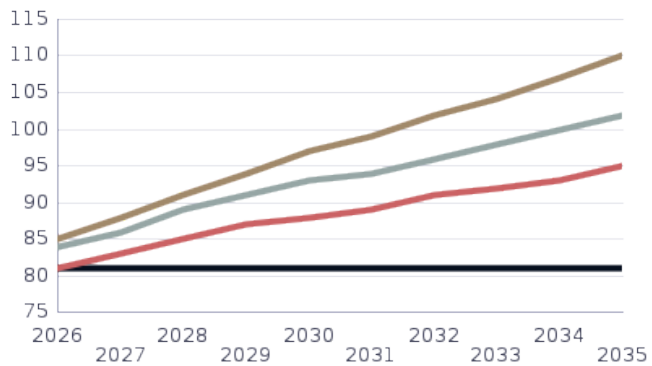
Námsmannaíbúðir



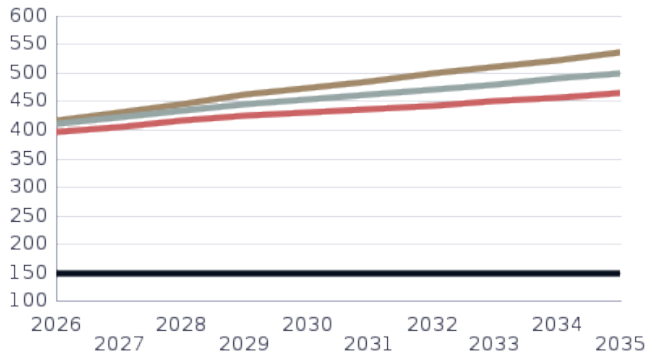
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



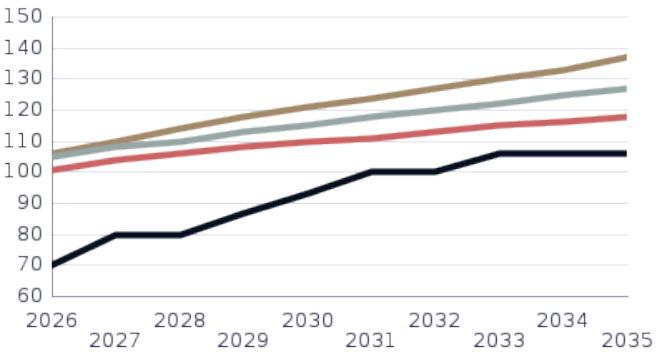
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði

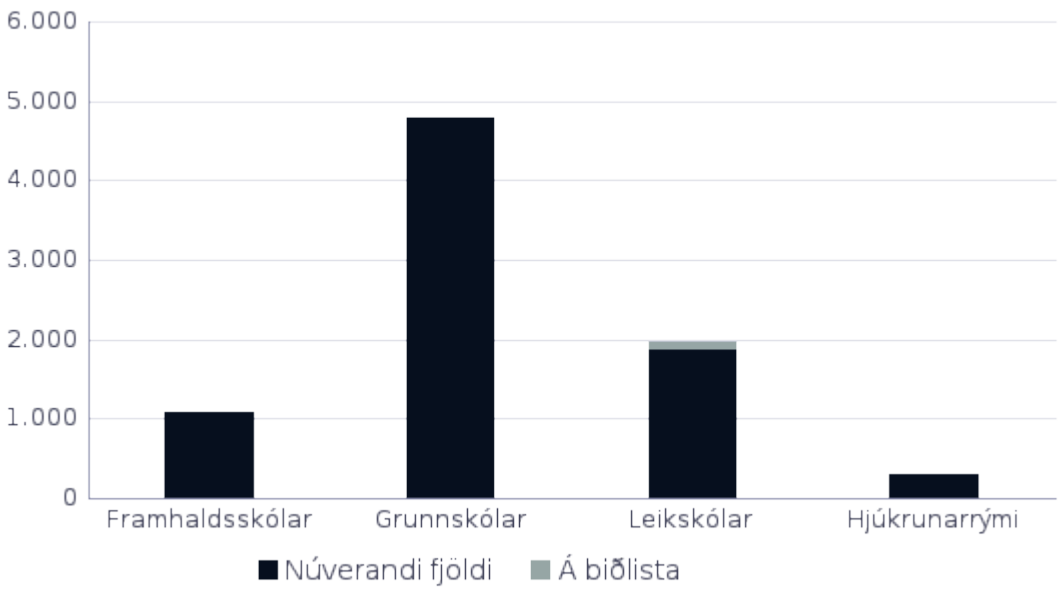


Núverandi rými eftir búsetuformum
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðs...
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Hás...
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágs...

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	1.073	0
Grunnskólar	4.780	0
Leikskólar	1.857	120
Hjúkrunarrými	296	20

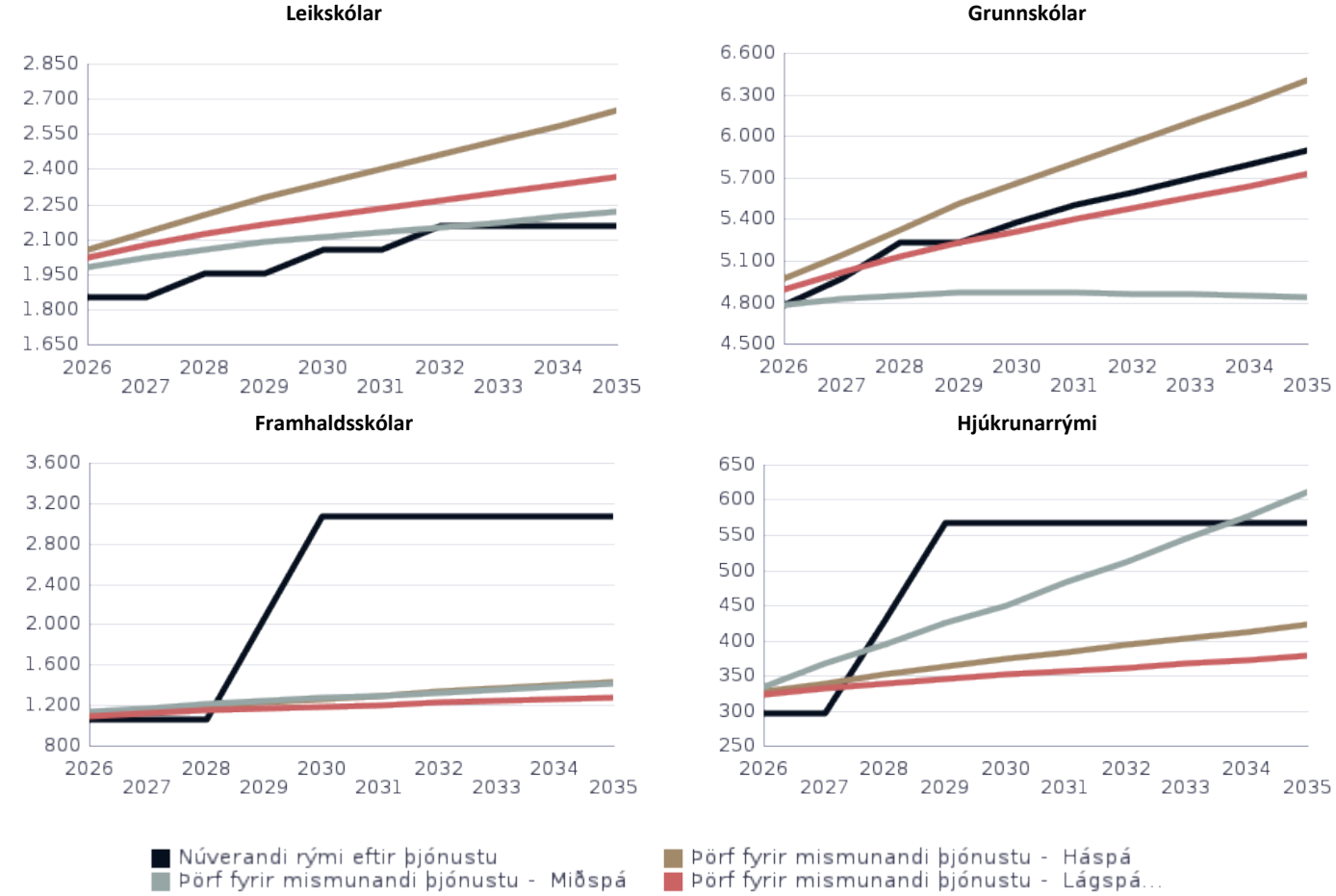


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2035 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframþörf 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 umframþörf 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	2.056	2.130	2.205	2.280	2.343	2.402	2.462	2.524	2.587	2.651
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.857	1.857	1.957	1.957	2.057	2.057	2.157	2.157	2.157	2.157
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-199	-273	-248	-323	-286	-345	-305	-367	-430	-494
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.982	2.025	2.060	2.088	2.112	2.131	2.155	2.175	2.199	2.219
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.857	1.857	1.957	1.957	2.057	2.057	2.157	2.157	2.157	2.157
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-125	-168	-103	-131	-55	-74	2	-18	-42	-62
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.026	2.077	2.125	2.167	2.200	2.233	2.266	2.300	2.335	2.370
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.857	1.857	1.957	1.957	2.057	2.057	2.157	2.157	2.157	2.157
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-169	-220	-168	-210	-143	-176	-109	-143	-178	-213
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	4.971	5.150	5.330	5.512	5.666	5.808	5.953	6.102	6.254	6.411
		Núverandi rými eftir þjónustu	4.780	4.980	5.230	5.230	5.380	5.500	5.600	5.700	5.800	5.900
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-191	-170	-100	-282	-286	-308	-353	-402	-454	-511
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	4.780	4.829	4.857	4.874	4.875	4.869	4.866	4.860	4.852	4.843
		Núverandi rými eftir þjónustu	4.780	4.980	5.230	5.230	5.380	5.500	5.600	5.700	5.800	5.900
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-0	151	373	356	505	631	734	840	948	1.057
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	4.900	5.022	5.138	5.240	5.319	5.399	5.480	5.562	5.645	5.730
		Núverandi rými eftir þjónustu	4.780	4.980	5.230	5.230	5.380	5.500	5.600	5.700	5.800	5.900
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-120	-42	92	-10	61	101	120	138	155	170
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.116	1.156	1.197	1.237	1.272	1.304	1.336	1.370	1.404	1.439
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.073	1.073	1.073	2.073	3.073	3.073	3.073	3.073	3.073	3.073
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-43	-83	-124	836	1.801	1.769	1.737	1.703	1.669	1.634
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.143	1.180	1.214	1.246	1.276	1.304	1.333	1.363	1.393	1.424
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.073	1.073	1.073	2.073	3.073	3.073	3.073	3.073	3.073	3.073
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-70	-107	-141	827	1.797	1.769	1.740	1.710	1.680	1.649
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.100	1.127	1.153	1.176	1.194	1.212	1.230	1.248	1.267	1.286
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.073	1.073	1.073	2.073	3.073	3.073	3.073	3.073	3.073	3.073
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-27	-54	-80	897	1.879	1.861	1.843	1.825	1.806	1.787
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	329	340	352	364	375	384	394	403	413	424
		Núverandi rými eftir þjónustu	296	296	427	567	567	567	567	567	567	567
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-33	-44	75	203	192	183	173	164	154	143
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	335	367	395	426	451	484	513	545	576	611
		Núverandi rými eftir þjónustu	296	296	427	567	567	567	567	567	567	567
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-39	-71	32	141	116	83	54	22	-9	-44
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	324	332	340	346	352	357	362	368	373	379
		Núverandi rými eftir þjónustu	296	296	427	567	567	567	567	567	567	567
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-28	-36	87	221	215	210	205	199	194	188

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu



Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

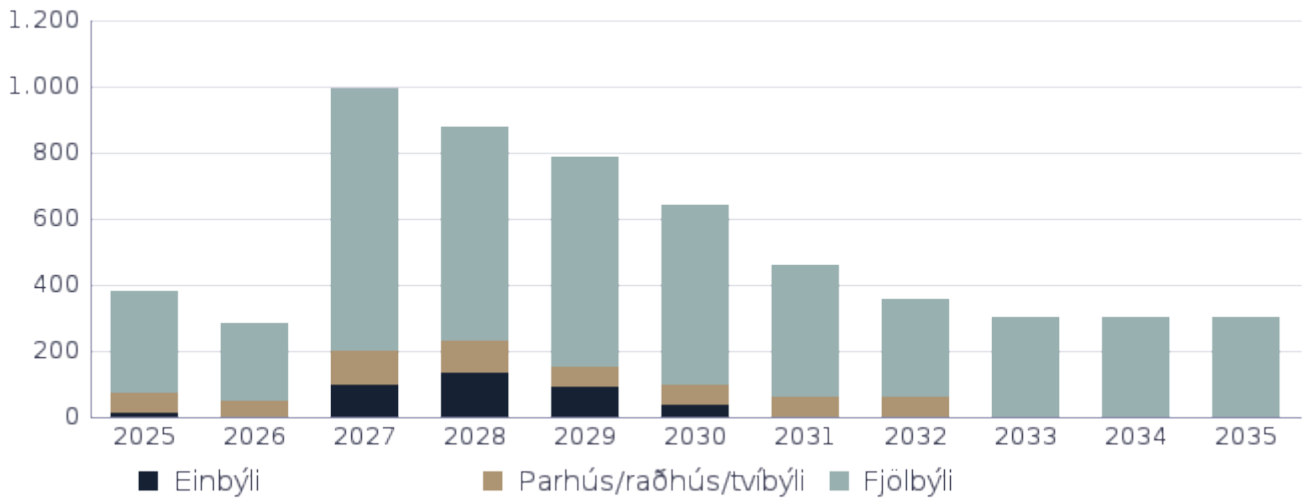
Sérkenni Hafnarfjarðar skulu varðveitt og megindrættir bæjarmyndarinnar styrktir með áherslu á fallega og heildstæða bæjarmynd — Tryggja skal fjölbreytt framboð húsagerða í nýjum hverfum — Íbúðar- og atvinnusvæði skulu mynda samfellda þéttbýlisheild í samspili við umhverfi og náttúru, með hagkvæmni og búsetugæði að leiðarljósi — Núverandi byggð skal þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýttra svæða — Vanda skal skipulag og skilmálagerð fyrir ný hverfi og tryggja þannig gæði mannvirkja og umhverfis — Stytta fjarlægðir milli íbúa og starfa

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	Hringbraut 54A	Byggingarhæf lóð	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hjallabraut, einbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hlíðarbraut, einbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Ásland 4	Byggingarhæf lóð	0	0	50	80	50	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Skarðshlíð	Byggingarhæf lóð	16	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Þorlákstún	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Setberg - Norðuröxl Fjárhúsholt	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Vatnshlíð	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	30	40	40	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hafnarsvæði - Flensborgarhöfn	Samþykkt deiliskipulag	0	0	50	55	25	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 29 B, BYGG	Byggingarhæf lóð	22	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes, Bjarg	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 7A, XP3 ehf.	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 26 B Ístak	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 2 austursvæði, reitur 21 B, Byggingarfélag Hafnarfjarðar/MótX	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes þróunarreitir - Reitur 6A Þarfaþing	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 4A, Grænanes	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hraun-Vestur, næstu hverfi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	100	150	150	150	150	150	150	150
Fjölbýli	Hafnarsvæði - Hvaleyrarbraut 20-24	Byggingarhæf lóð	110	0	80	0	60	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hafnarsvæði -Hvaleyrarbraut 26-30	Byggingarhæf lóð	70	0	100	100	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Stekkjarberg 11	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 30 B, ÞG Verktakar	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hafnarsvæði - Óseyrarbraut og Hvaleyrarbraut	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	100	100	200	200	100	0	0	0	0
Fjölbýli	Hafnarsvæði - Fornubúðir 5	Byggingarhæf lóð	0	0	55	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Suðurgata 44	Byggingarhæf lóð	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 2 austursvæði, reitur 20 B, Þingvangur ehf.	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Selhraun suður	Byggingarhæf lóð	35	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 2 austursvæði, reitur 25 B, Hamranesbyggingar ehf.	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 27 B, Lindarbyggð/MótX	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 33 C,	Byggingarhæf lóð	30	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0

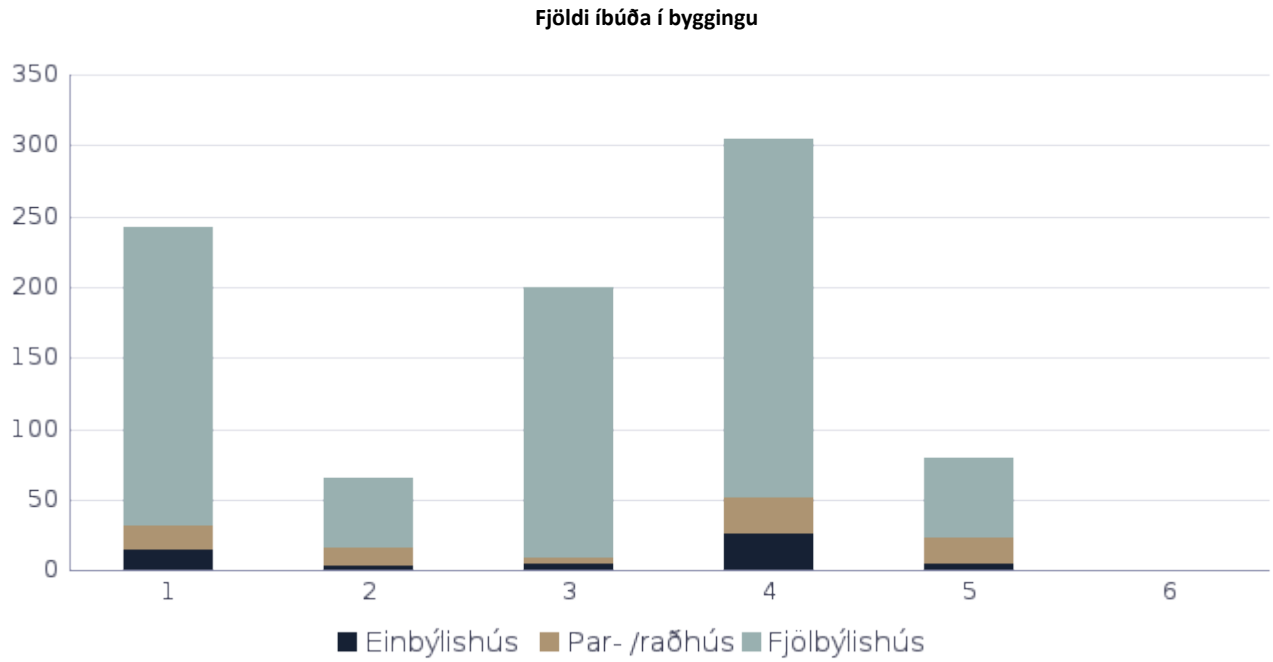
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Flotgólf												
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 1A og 2A, Varmárbyggð	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hrafnista- Hraunvangur	Byggingarhæf lóð	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 32 C,	Byggingarhæf lóð	27	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Vatnshlíð	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	100	100	100	150	150	150	150	150
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 2 austursvæði, reitur 19 B, Lifandi byggingar	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 8A, Vilhjálmur	Byggingarhæf lóð	0	0	40	40	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 28 B, Dverghamrar	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Skarðshlíð	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Ásvellir 3	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 9A, Hamravellir	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Lækjargata 2	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hraun-Vestur, Trönuhraun o.fl.	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	50	125	50	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 3A, Skuggi 6	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hraun-Vestur, reitur 1	Byggingarhæf lóð	0	100	100	100	100	90	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes, Verktakablokkir	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 31 C, Skuggi 6	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Miðbær Strandgata - Linnetsstígur	Byggingarhæf lóð	0	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hjallabraut, raðhús	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Stekkjarberg 9	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Ásland 4	Byggingarhæf lóð	50	50	55	50	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Skarðshlíð	Byggingarhæf lóð	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vatnshlíð	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	45	45	60	60	60	60	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hlíðarbraut, parhús	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			381	284	992	876	785	640	460	360	300	300	300

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	14	18	210	242
2	3	13	49	65
3	4	5	190	199
4	25	26	253	304
5	5	18	56	79
6				
Samtals	**51**	**80**	**758**	**889**



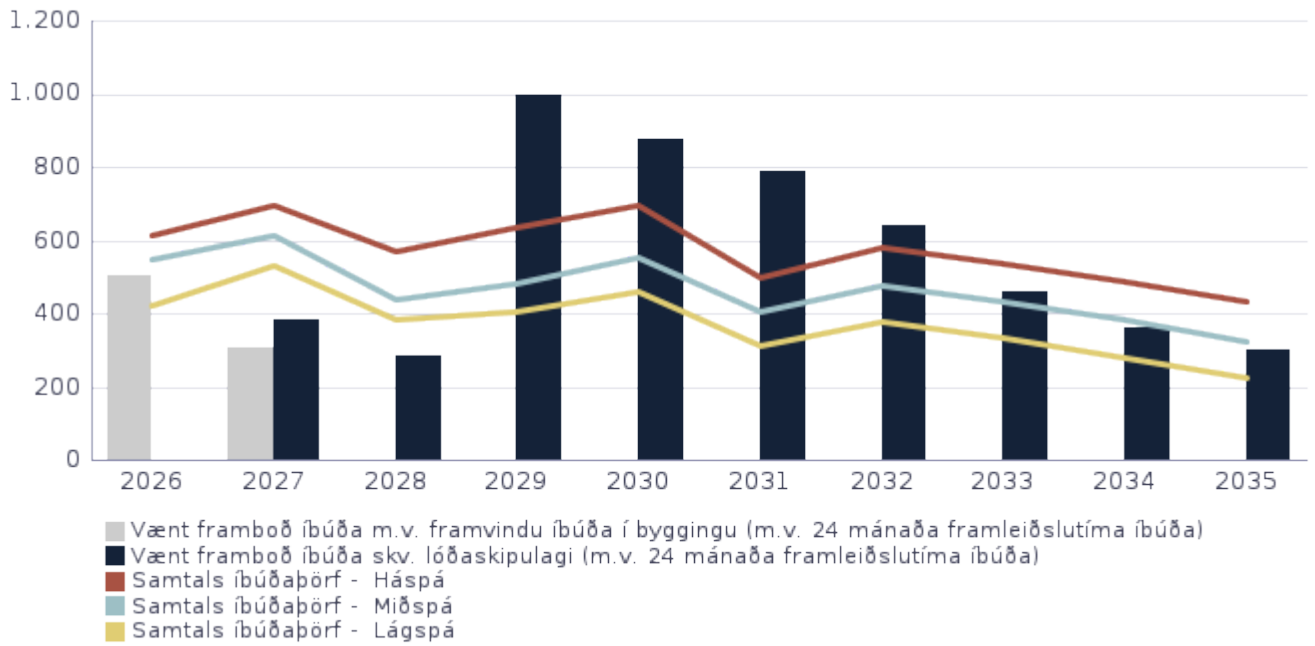
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	214.299
Byggingaréttargjald/lóðaverð	17.380.259
Gatnagerðargjald	14.483.683
Tengigjald vatnsveitu	407.100
Tengigjald hitaveitu	843.044
Tengigjald rafveitu	412.399
Tengigjald fráveitu	415.109
Opinber gjöld samtals	34.155.893
Opinber gjöld pr. m²	90.985

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

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	617	697	570	635	694	502	583	540	490	433
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	503	307	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		381	284	992	876	785	640	460	360	300
	Árleg þörf	114	9	286	-357	-182	-283	-57	80	130	133
	Uppsöfnuð þörf	114	123	409	52	-130	-413	-470	-390	-260	-127
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	551	612	439	481	554	406	478	433	382	325
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	503	307	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		381	284	992	876	785	640	460	360	300
	Árleg þörf	48	-76	155	-511	-322	-379	-162	-27	22	25
	Uppsöfnuð þörf	48	-28	127	-384	-706	-1.085	-1.247	-1.274	-1.252	-1.227
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	421	530	385	409	461	316	381	335	283	227
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	503	307	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		381	284	992	876	785	640	460	360	300
	Árleg þörf	-82	-158	101	-583	-415	-469	-259	-125	-77	-73
	Uppsöfnuð þörf	-82	-240	-139	-722	-1.137	-1.606	-1.865	-1.990	-2.067	-2.140

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanakerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

290

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