

Húsnæðisáætlun 2026

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





Efnisyfirlit

Spá um þróun mannfjölda	0
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	0
Lýsing á atvinnuástandi	0
Íbúðapörf	0
Markmið um hagkvæmar íbúðir	0
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	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) 4.714 ↑14,2%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 8.650 ↑26,1%	Íbúðir í byggingu (2025) 1017	Íbúðir í byggingu (2026) 889 ↓12,6%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 2.637 ↑21,9%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 4.661 ↑38,7%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 3.958	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 5.678

Spá um þróun mannfjölda

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

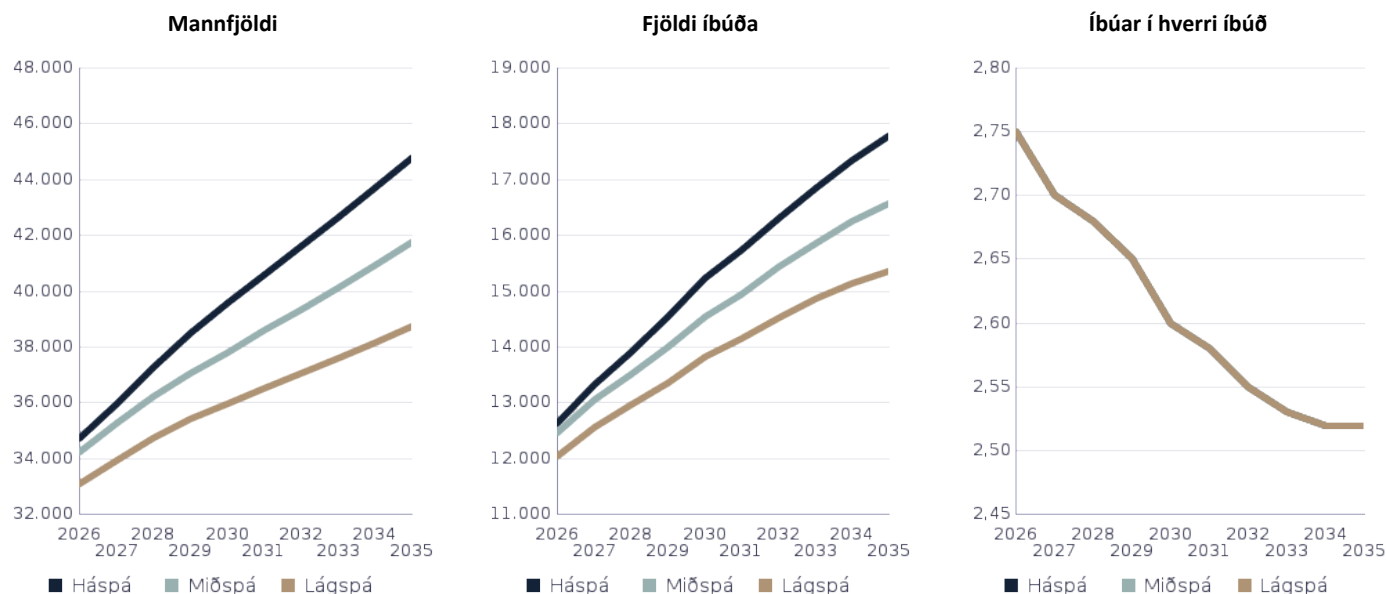
Mannfjöldaspá Hafnarfjarðar og söguleg þróun

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 aldersdreifingu 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
Háspá	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
	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
Miðspá	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
	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
Lágspá	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
	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

Vinnuafli

Einstaklingar í Hafnarfirði á aldrinum 16-67 ára voru um 21.190 árið 2025 eða um 67% af íbúum. Vinnuafli á landsvísu var samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu um 75% af mannfjölda í lok árs 2025, af því má leiða að vinnuafli 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 atvinnupátttaka Hafnfirðinga var 55,5% af heildaríbúafjölda árið 2019 og 75,2% af íbúum á aldrinum 25-74 ára. Áratuginn eftir hrun var atvinnupátttakan 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 atvinnupátttöku og nú er. Mikil uppbygging hefur verið á atvinnusvæðum bæjarins á síðustu árum og ætti að halda við þessa íbúafjölgun.

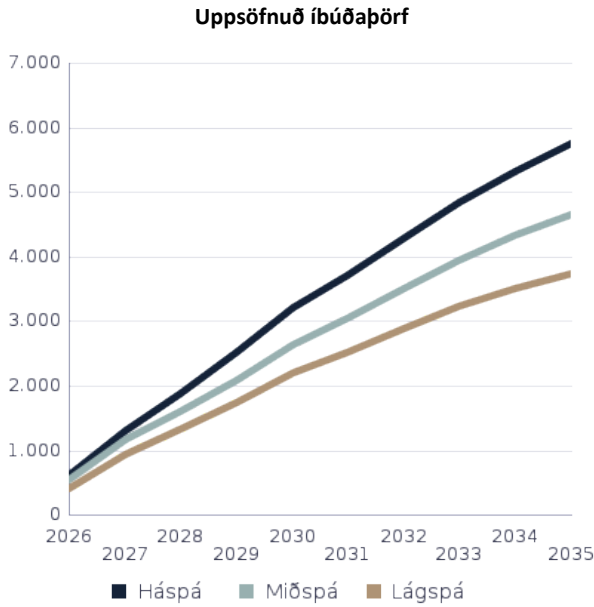
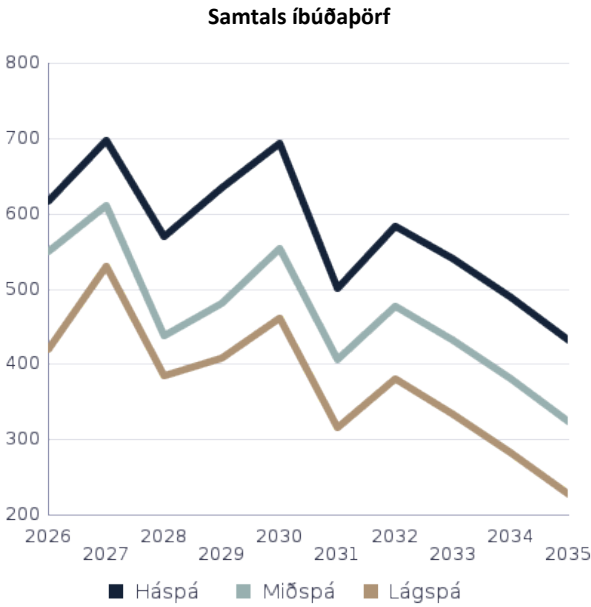
Atvinnuástand

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.

[illegible]

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

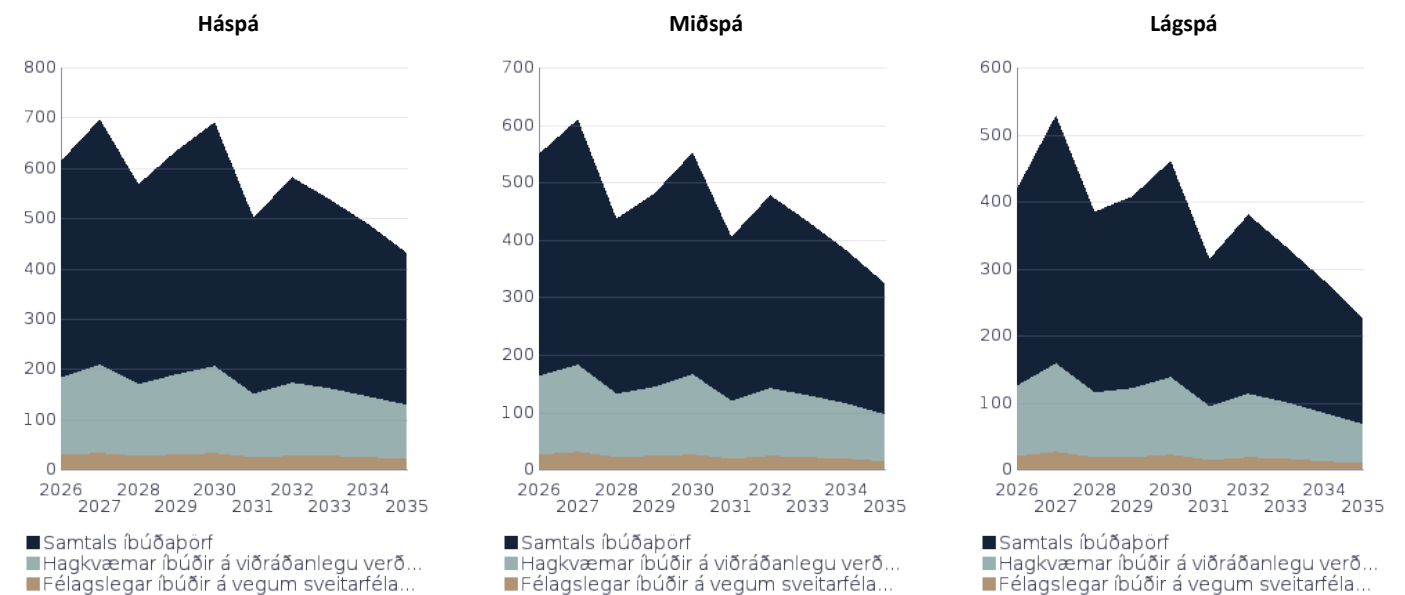
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðapörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðapörf skv. mannfjöldaspá	617	697	570	635	694	502	583	540	490	433
	Samtals íbúðapörf	617	697	570	635	694	502	583	540	490	433
	Uppsöfnuð íbúðapörf	617	1.314	1.884	2.519	3.213	3.715	4.298	4.838	5.328	5.761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



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	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 %	185	209	171	191	208	151	175	162	147	130
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðapörf	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 %	165	184	132	144	166	122	143	130	115	98
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðapörf	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 %	126	159	116	123	138	95	114	101	85	68
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu

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 innviðauppbýggingu 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.

Húsnaðisstefna Hafnarfjarðar tekur mið af fjölbreyttu mannlífi, heilsuefandi 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

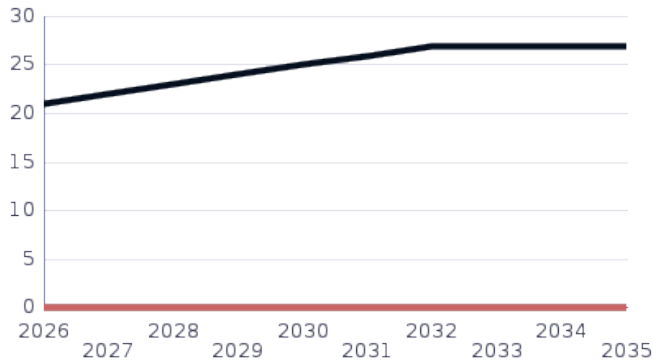
Áætluð þörf eftir búsetuformum

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

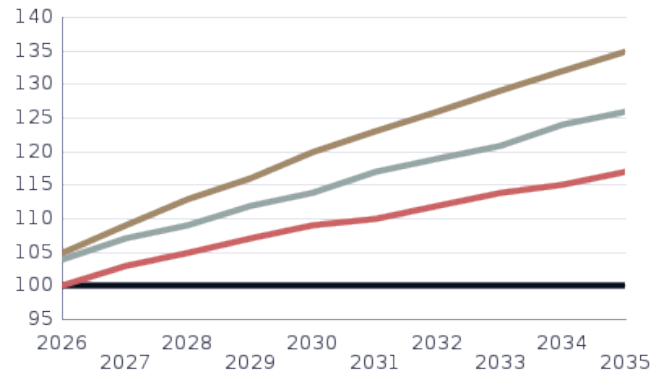
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Núverandi rými eftir búsetuformum	21	22	23	24	25	26	27	27	27	27
	Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	21	22	23	24	25	26	27	27	27	27
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform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

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

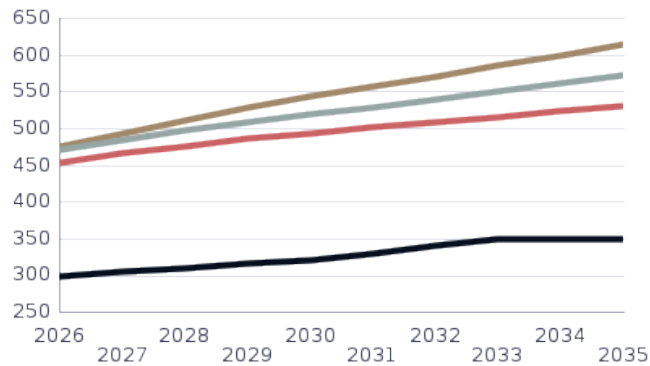
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



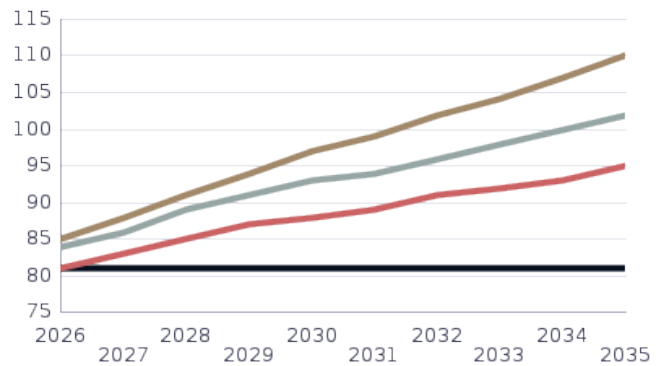
Námsmannaíbúðir



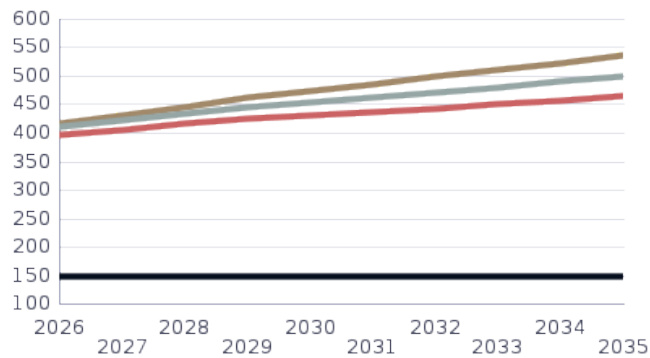
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleiðir til skjólstæðinga félagsþjónustu



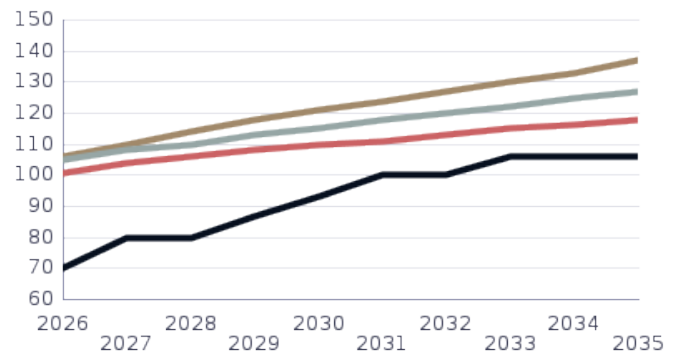
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði

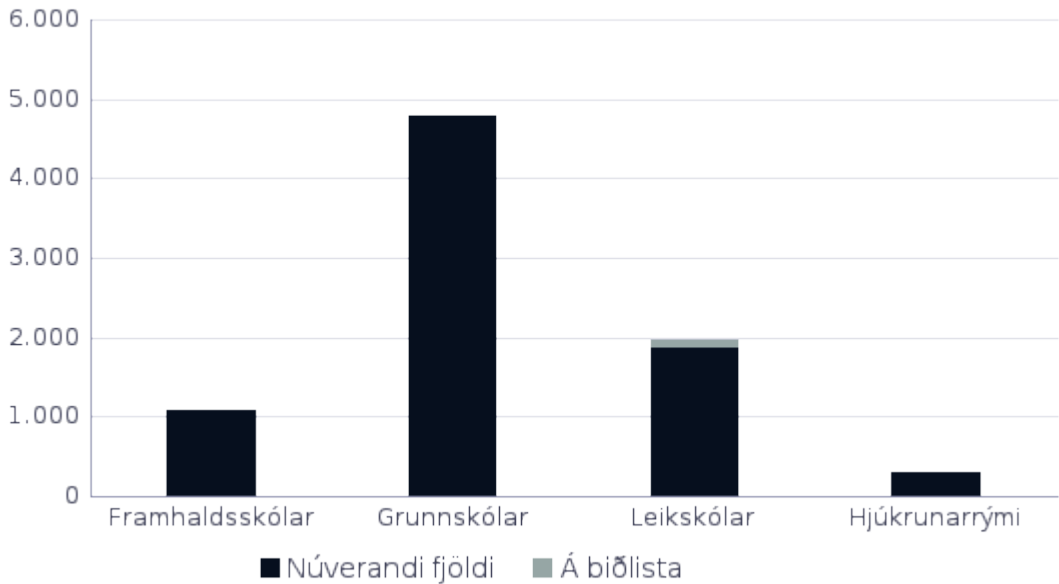


■ Núverandi rými eftir búsetuformum
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Hás...
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðs...
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágs...

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



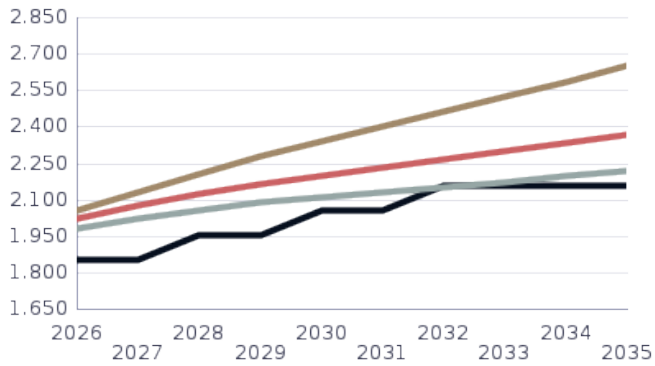
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2035 fyrir sveitarfélagið í heild. 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.

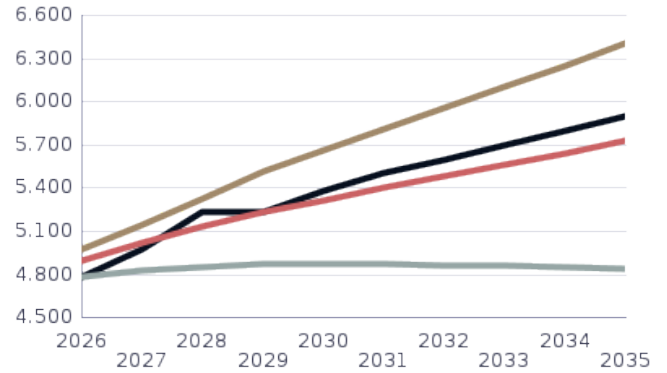
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.056	2.130	2.205	2.280	2.343	2.402	2.462	2.524	2.587	2.651
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.857	1.857	1.957	1.957	2.057	2.057	2.157	2.157	2.157	2.157
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-199	-273	-248	-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
		Umframbörf 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
		Umframbörf 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
		Umframbörf 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
		Umframbörf 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
		Umframbörf 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
		Umframbörf 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
		Umframbörf 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
		Umframbörf 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
		Umframbörf 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
		Umframbörf 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
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-28	-36	87	221	215	210	205	199	194	188

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

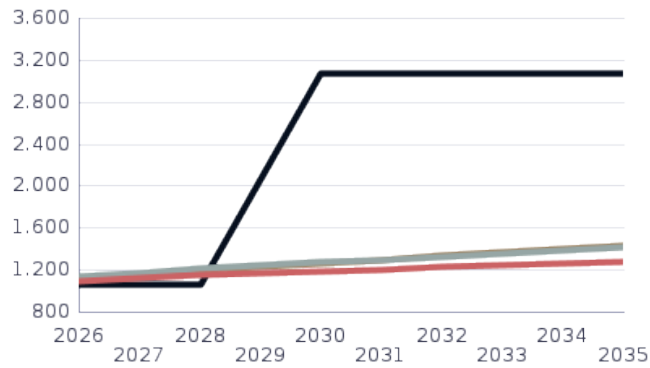
Leikskólar



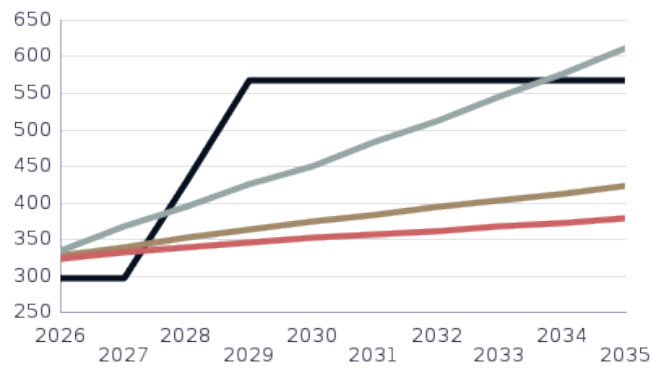
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

L

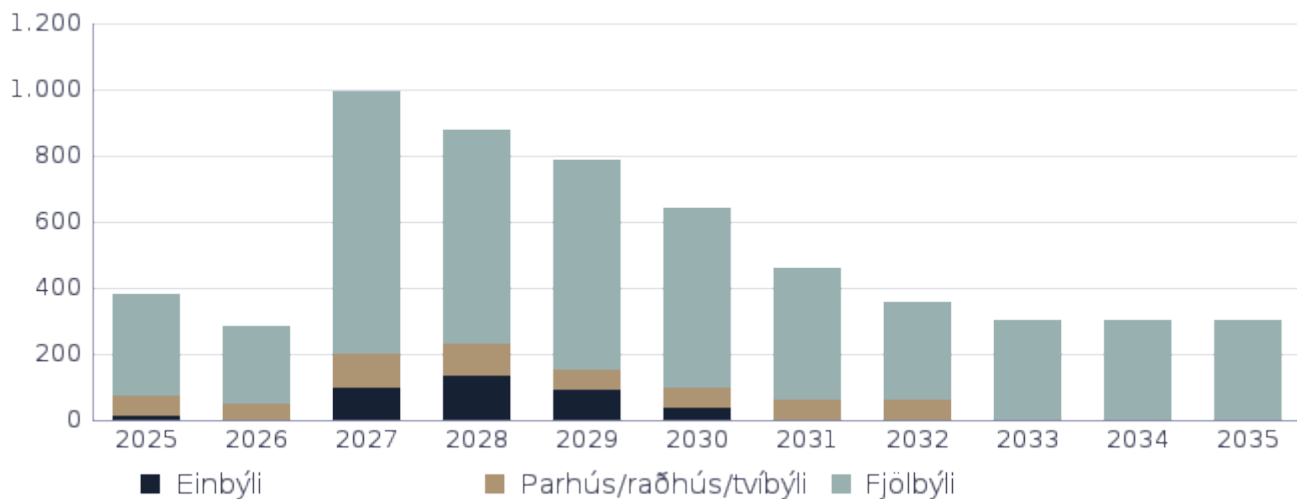
L

L

L

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Flotgólf												
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 1A og 2A, Varmárbyggð	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hrafnista- Hraunvangur	Byggingarhæf lóð	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 3 áfangi, reitur 32 C,	Byggingarhæf lóð	27	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Vatnshlíð	Próunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	100	100	100	150	150	150	150	150
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 2 austursvæði, reitur 19 B, Lifandi byggingar	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 8A, Vilhjálmur	Byggingarhæf lóð	0	0	40	40	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 3 áfangi, reitur 28 B, Dverghamrar	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Skarðshlíð	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Ásvellir 3	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 9A, Hamravellir	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Lækjargata 2	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hraun-Vestur, Trönuhraun o.fl.	Próunar- og framtíðarsvæði	0	50	125	50	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 3A, Skuggi 6	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hraun-Vestur, reitur 1	Byggingarhæf lóð	0	100	100	100	100	90	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes, Verktakablokkir	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 3 áfangi, reitur 31 C, Skuggi 6	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Miðbær Strandgata - Linnetsstígur	Byggingarhæf lóð	0	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Hjallabraut, raðhús	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Stekkjjarberg 9	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Ásland 4	Byggingarhæf lóð	50	50	55	50	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Skarðshlíð	Byggingarhæf lóð	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Vatnshlíð	Próunar- og framtíðarsvæði	0	0	45	45	60	60	60	60	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	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

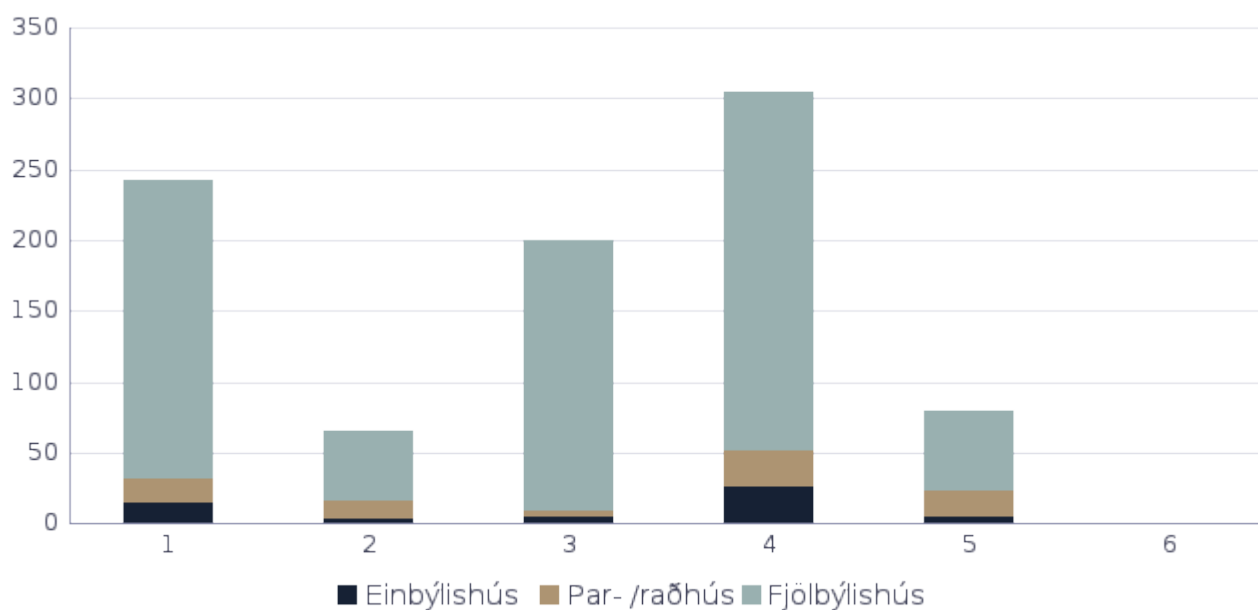
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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

Fjöldi íbúða í byggingu



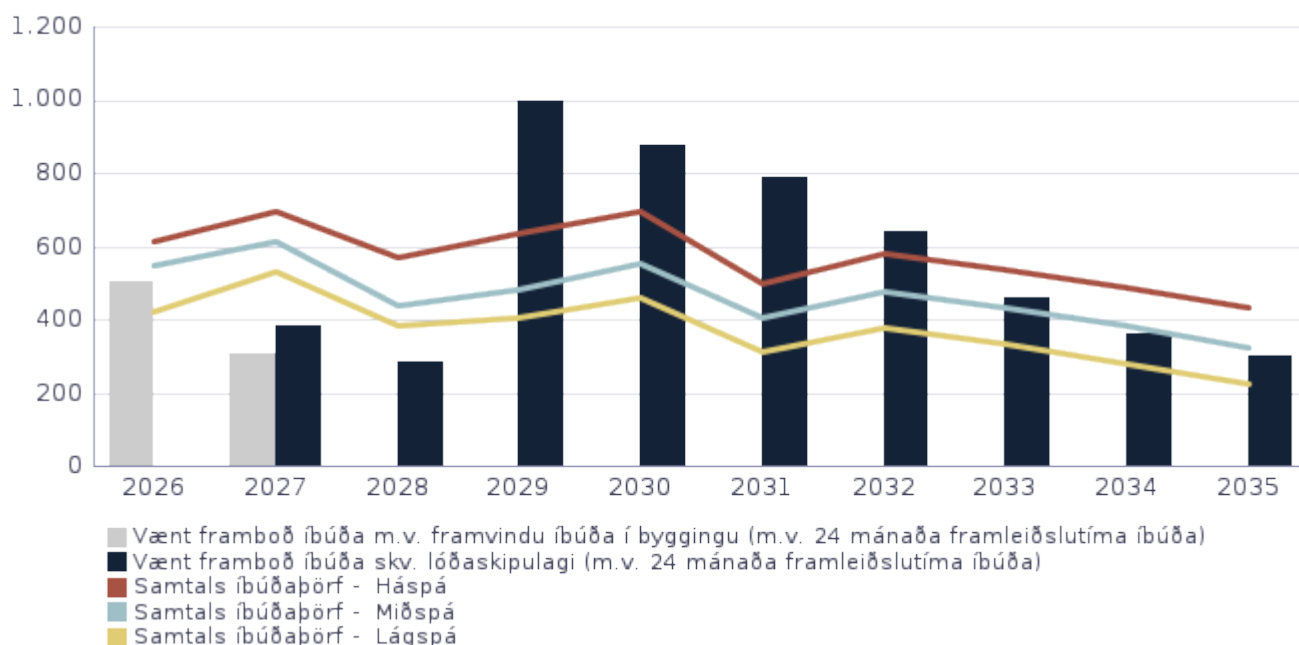
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	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. m ²	90.985

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	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 íbúðapörf	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 íbúðapörf	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 áætlanagerfi

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