

HÍIS



Húsnæðisáætlunir

Húsnæðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer: 8722
Áætlunarsvæði: Flóahreppur
Kennitala: 6006061310
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Þingborg

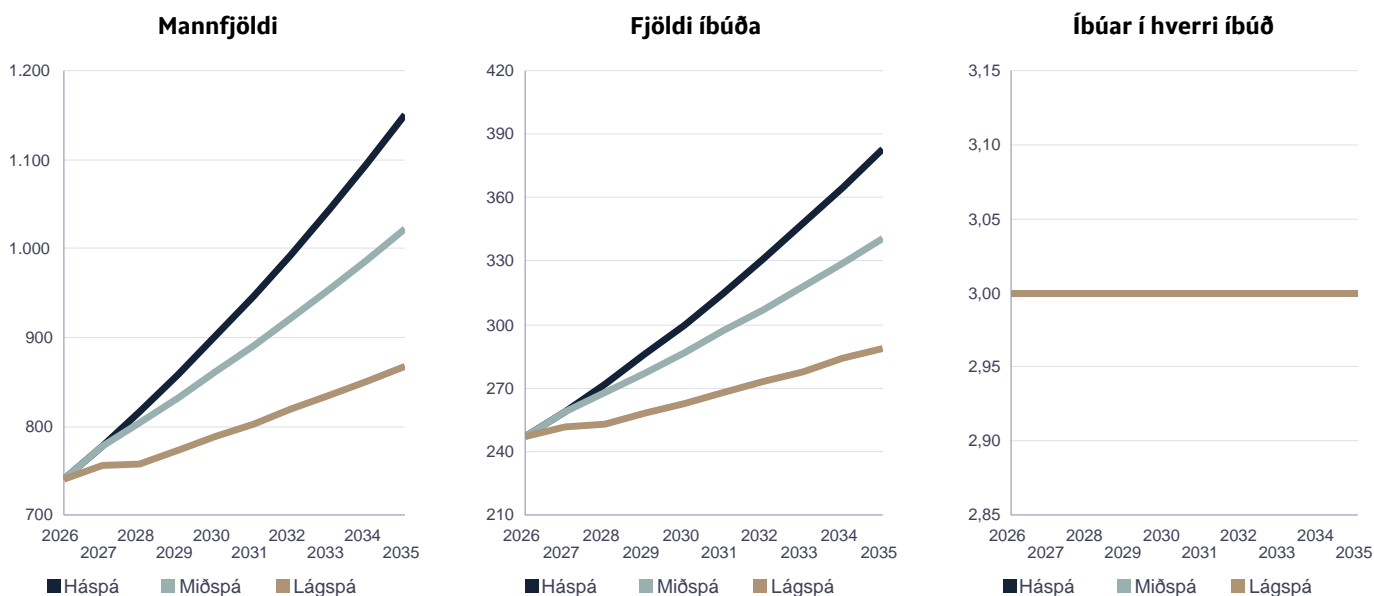


Efnisyfirlit

Spá um þróun mannfjölda	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðapörf	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	8
Búsetuform	9
Áætluð þörf eftir búsetuformum	10
Þjónusta og innviðir	13
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	14
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	16
Samanburður	20
Viðauki	21

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 135 ↑18,6%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 296 ↑40,8%	Íbúðir í byggingu (2025) 24	Íbúðir í byggingu (2026) 22 ↓8,3%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 45 ↑16,5%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 99 ↑36,3%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 130	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 268



Lýsing á atvinnuástandi

Ný atvinnustefna fyrir Flóahrepp, Hveragerði og Árborg var samþykkt vorið 2025. Í stefnunni er komið inn á styrkleika svæðisins og þau tækifæri sem eru til staðar fyrir atvinnuuppbyggingu. Fjölbreytt atvinnutækifæri eru að skapast á svæðinu í stækkandi þéttbýlum á Selfossi, Hveragerði og í Þorlákshöfn. Aukin tækifæri eru í matvælaframleiðslu, ferðapjónustu og í laxeldi sem er að verða stór atvinnuvegur á svæðinu.

Flóahreppur vann stefnu fyrir sveitarfélagið á árinu 2020 sem byggir á Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna.

Í stefnunni kemur fram að atvinnulíf sé einn af styrkleikum svæðisins og ennfremur er komið inn á atvinnulíf í framtíðarsýn stefnunnar:

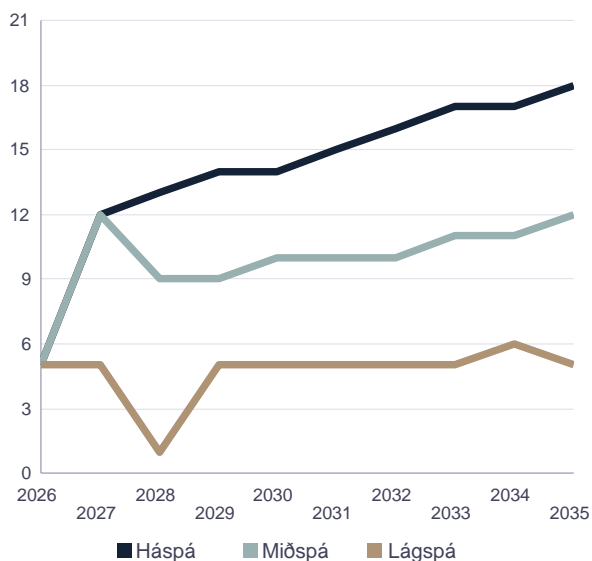
„Framtíðarsýn Flóahrepps er að vera eftirsóknarvert sveitarfélag til búsetu þar sem atvinnulíf er fjölbreytt og framsækið og innviðir góðir. Við erum heilsueflandi, þjónustumiðað og umhverfisvænt samfélag með góða ímynd.“

Hlutfall skráðra atvinnulausra í Flóahreppi hefur undanfarin ár verið innan við 5 % og miðað við upplýsingar frá Vinnumálastofnun er skráð atvinnuleysi í desember 2025 7 einstaklingar. Vinnumálastofnun spáir auknu atvinnuleysi á árinu 2026 sem gæti haft áhrif í Flóahreppi.

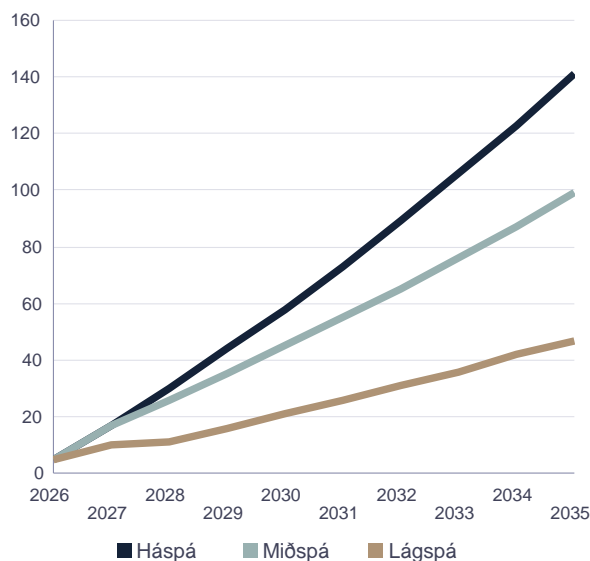
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	5	12	13	14	14	15	16	17	17	18
	Samtals íbúðaðþörf	5	12	13	14	14	15	16	17	17	18
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	5	17	30	44	58	73	89	106	123	141
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	5	12	9	9	10	10	10	11	11	12
	Samtals íbúðaðþörf	5	12	9	9	10	10	10	11	11	12
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	5	17	26	35	45	55	65	76	87	99
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	5	5	1	5	5	5	5	5	6	5
	Samtals íbúðaðþörf	5	5	1	5	5	5	5	5	6	5
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	5	10	11	16	21	26	31	36	42	47

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

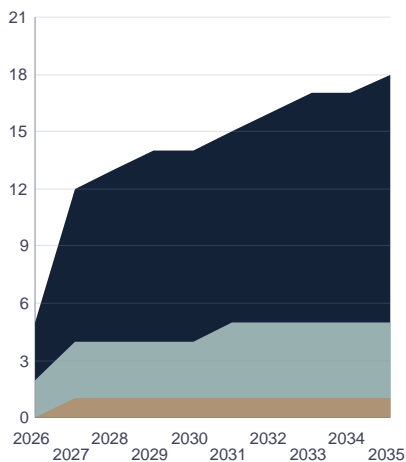


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

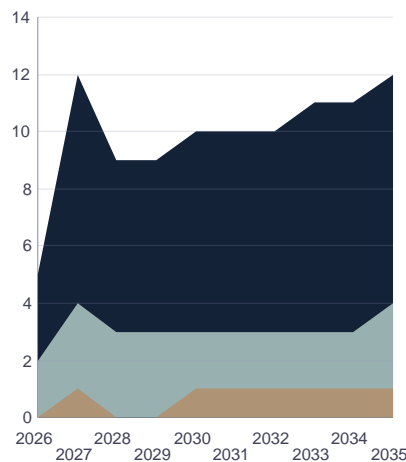
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	5	12	13	14	14	15	16	17	17	18
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	2	1	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	4	4	4	4	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	5	12	9	9	10	10	10	11	11	12
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	1	0	0	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	2	1	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	4	3	3	3	3	3	3	3	4
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	5	5	1	5	5	5	5	5	6	5
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	2	1	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	2	0	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	1	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Háspá



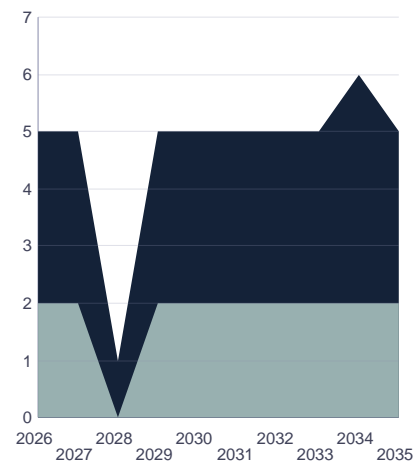
■ Samtals íbúðaþörf
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

Miðspá



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

Lágspá



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

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

Fyrstu rað- og parhús sveitarfélagsins munu byggjast upp í nýrri íbúðabyggð við Þingborg og þar með mun framboð á hagkvæmum íbúðum á viðráðanlegu aukast frá því sem verið hefur.

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Í sveitarfélaginu eru nokkur deiliskipulögð íbúðasvæði og svokallaðar búgarðabyggðir ásamt nokkrum skipulögðum svæðum fyrir smábýli. Þessi svæði eru skipulögð af einstaklingum en ekki sveitarfélaginu. Sveitarfélagið er kominð af stað með gatnagerð í íbúðabyggð/þéttbýli við Þingborg og er það eina svæðið sem sveitarfélagið sjálft er að skipuleggja lóðir. Á þessu svæði eru ýmist einbýlishús, parhús eða raðhús og er hugmyndin sú að þarna verði að hluta byggt upp íbúðarhúsnæði sem hentar sem fyrsta eign þ.e sé hagkvæmt. Varðandi félagslegt húsnæði þá hefur sveitarfélagið ekki formlegar áætlanir um að eiga húsnæði sjálft.

Flóahreppur er þátttakandi í uppbyggingu á húsnæði fyrir fatlaða í gegnum Bergrisann og hafa nýjar íbúðir fyrir fatlað fólk nýlega verið teknar í gagnid á Selfossi og verið að hefja framkvæmdir við búsetukjarna á Hvolsvelli.

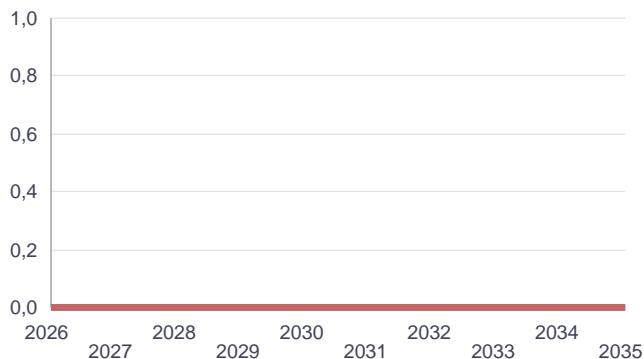
Búsetuform

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

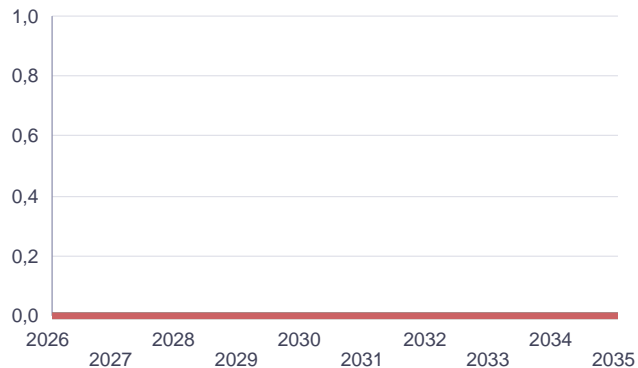
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	1
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	1	1
Sértæk búsetuúrræði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

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

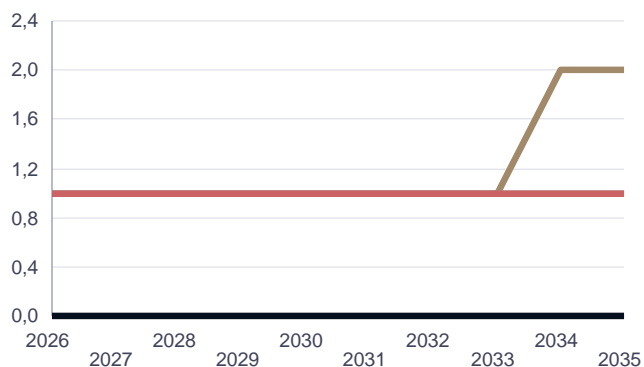
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



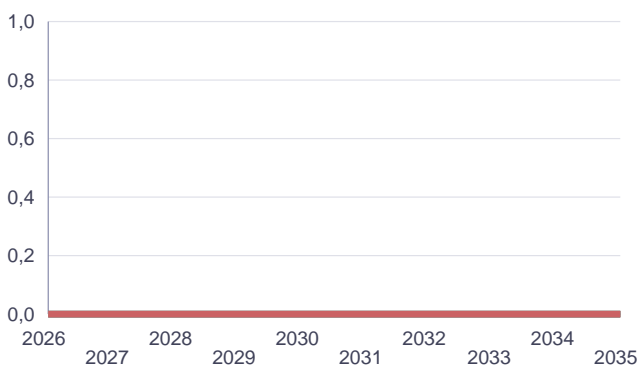
Námsmannaíbúðir



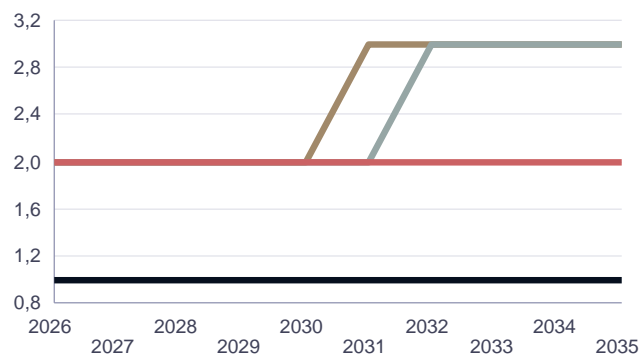
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



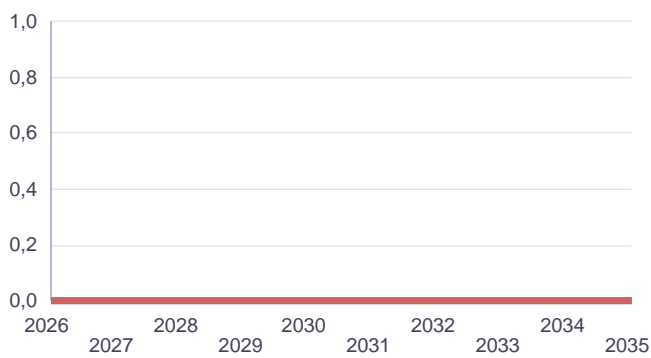
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



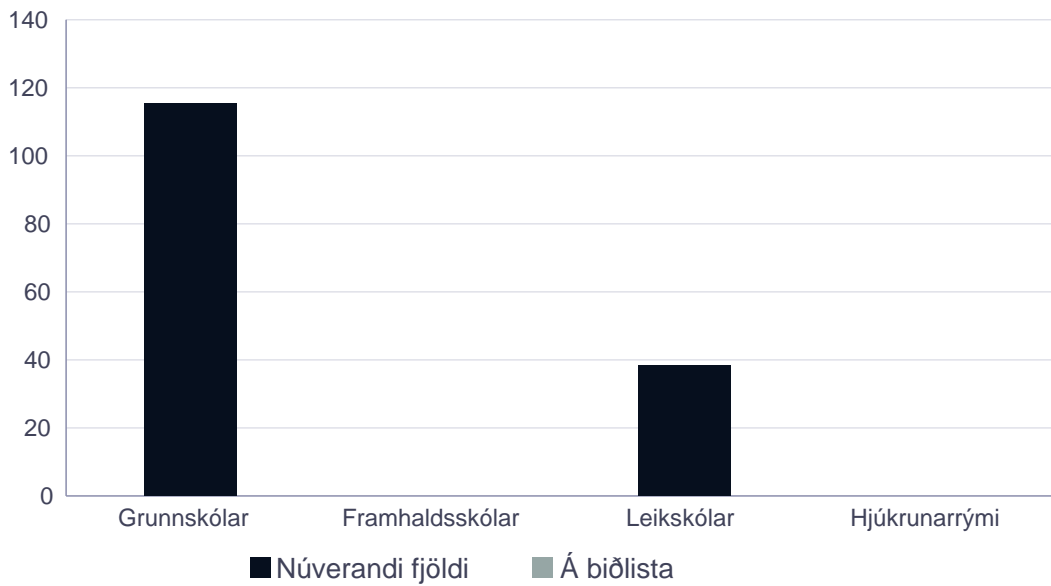
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

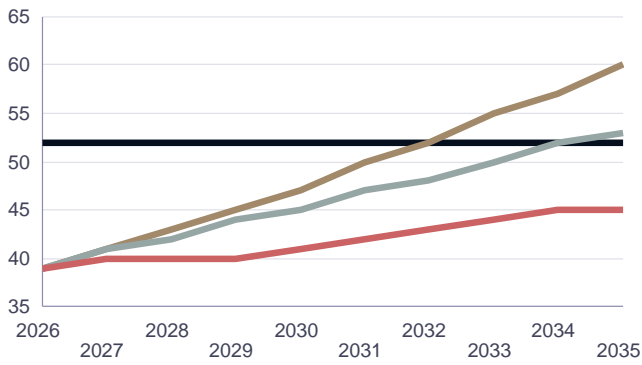
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2026 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	115	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	38	0
Hjúkrunarrými	0	0

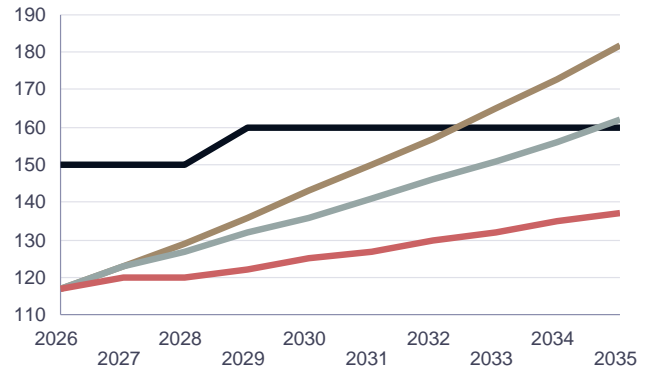


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

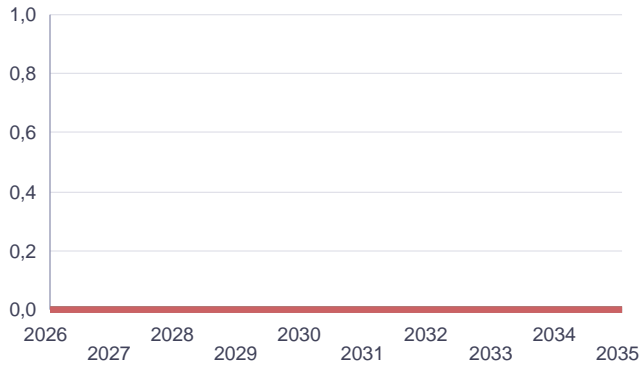
Leikskólar



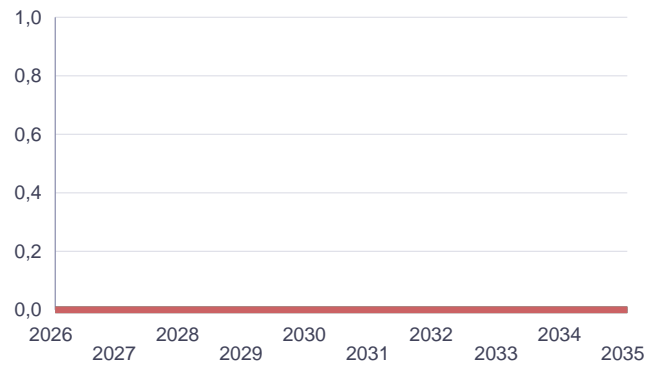
Grunnskólar



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

Markmið sveitarfélagsins í íbúðauppbyggingu á vegum sveitarfélags er að fjölga lóðum undir rað og parhús og minni einbýli þ.e eignir sem geta hentað sem fyrsta eign íbúðarkaupenda og þá innan skilgreindra svæða þar sem byggja á upp íbúðabyggð eða þéttbýli. Áfram verði unnið með landeigendum að skipulagi íbúðarsvæða sem samræmast aðalskipulagi og landnotkun innan sveitarfélags. Áhersla skulu lögð á að innviðir sveitarfélagsins haldist í hendur við frekari uppbyggingu og að auðvelt aðgengi sé að veitum og samgöngum og að uppbygging íbúðarsvæða og leik- og grunnskóla haldist í hendur.

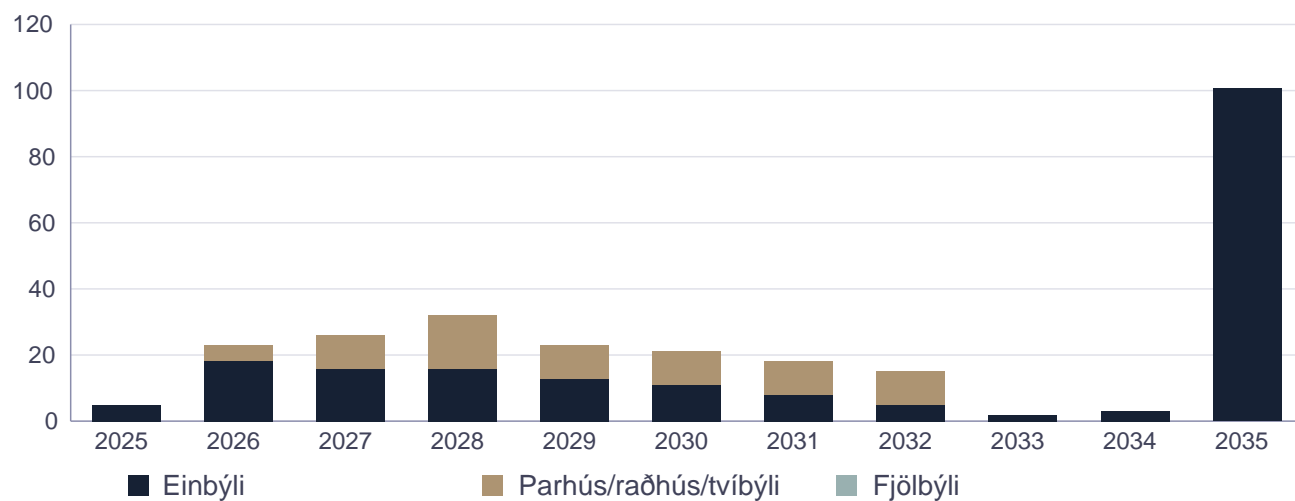
Einkaaðilar hafa skipulagt stærri lóðir fyrir einbýlishús en ekki lóðir fyrir rað- og parhús.

Stærsti hluti lóða og skipulags undir íbúðarhús eru á vegum einkaaðila en ekki sveitarfélagsins.

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	Eystri Hellur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
Einbýli	Stóra Ármót	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Einbýli	Mýrar	Byggingarhæf lóð	0	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Ármótsflöt (Stóra- og Litla- Ármót)	Byggingarhæf lóð	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Einbýli	Stórholt, Smáholt og Litlaholt	Byggingarhæf lóð	0	2	2	2	2	2	1	0	0	0	0
Einbýli	Skálmholt: Huldu- og Maríuhólar	Byggingarhæf lóð	3	5	5	5	5	5	5	5	2	3	0
Einbýli	Tildra	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Einbýli	Vatnsholt 2 - Hrótholt	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
Einbýli	Krækishólar	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
Einbýli	Skúfslækur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Einbýli	Loftsstaðir - Eystri	Samþykkt deiliskipulag	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	8
Einbýli	Grimsskjól	Samþykkt deiliskipulag	0	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Arnarstaðakot	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
Einbýli	Lækjarholt	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Vestur-Meðalholt	Byggingarhæf lóð	0	3	3	3	3	3	2	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Þingborg 2. áfangi	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	10	10	10	10	10	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Þingborg 1. áfangi	Byggingarhæf lóð	0	5	10	6	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			5	23	26	32	23	21	18	15	2	3	100

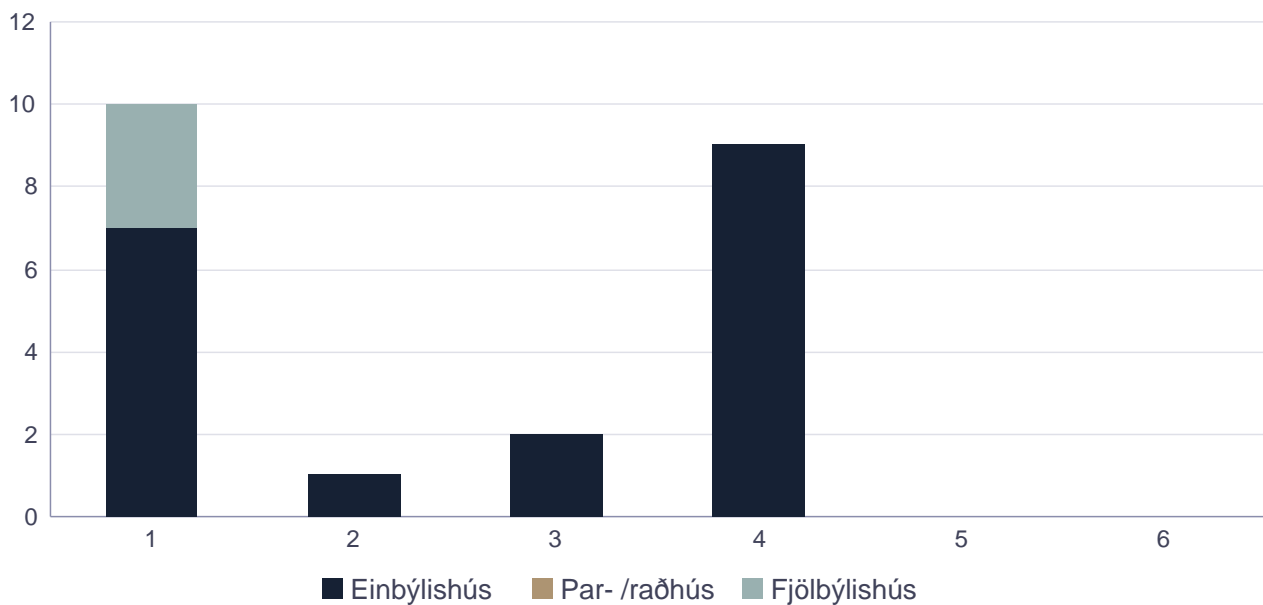
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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	7		3	10
2	1			1
3	2			2
4	9			9
5				
6				
Samtals	19	0	3	22

Fjöldi íbúða í byggingu



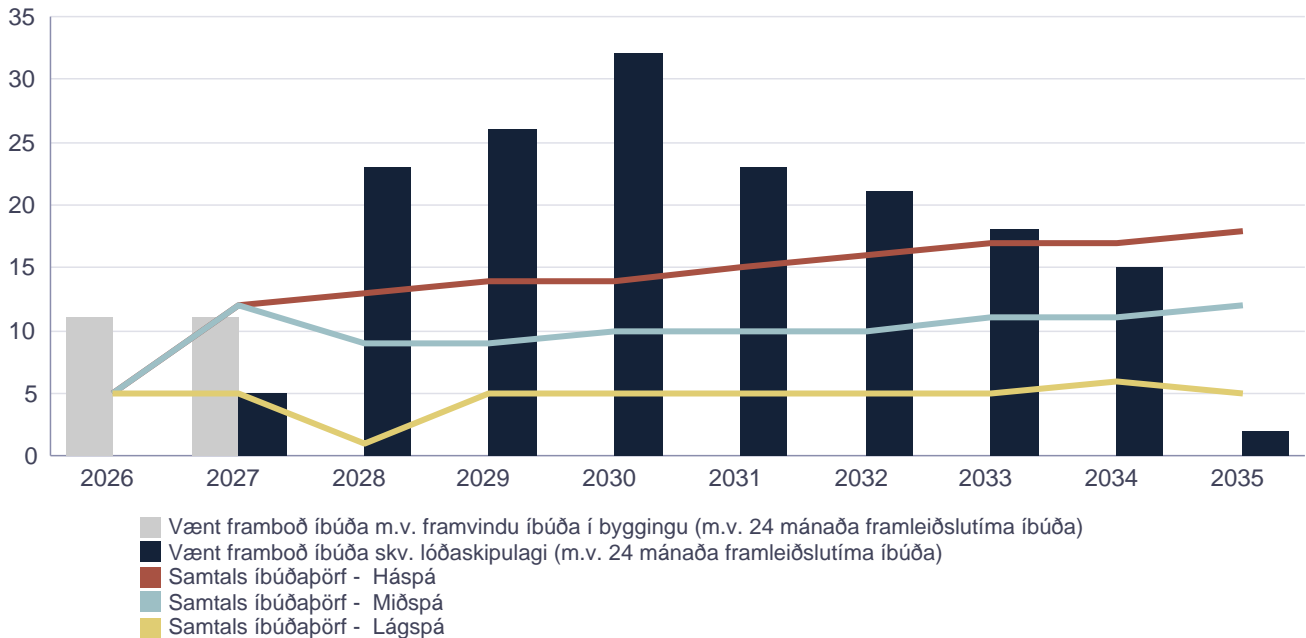
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	478.400
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	7.300.000
Tengigjald vatnsveitu	1.332.204
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	2.928.060
Tengigjald fráveitu	1.000.000
Opinber gjöld samtals	13.038.664
Opinber gjöld pr. m ²	34.733

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	5	12	13	14	14	15	16	17	17	18
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		5	23	26	32	23	21	18	15	2
Árleg þörf	-6	-4	-10	-12	-18	-8	-5	-1	2	16
Uppsöfnuð þörf	-6	-10	-20	-32	-50	-58	-63	-64	-62	-46
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	5	12	9	9	10	10	10	11	11	12
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		5	23	26	32	23	21	18	15	2
Árleg þörf	-6	-4	-14	-17	-22	-13	-11	-7	-4	10
Uppsöfnuð þörf	-6	-10	-24	-41	-63	-76	-87	-94	-98	-88
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	5	5	1	5	5	5	5	5	6	5
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		5	23	26	32	23	21	18	15	2
Árleg þörf	-6	-11	-22	-21	-27	-18	-16	-13	-9	3
Uppsöfnuð þörf	-6	-17	-39	-60	-87	-105	-121	-134	-143	-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.

1

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Einbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já