

Húsnaðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer: 8719
Áætlunarsvæði: Grímsnes- og Grafningshreppur
Kennitala: 5906982109
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Félagsheimilinu Borg



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	8
Búsetuform	9
Áætluð þörf eftir búsetuformum	10
Þjónusta og innviðir	13
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	14
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	16
Samanburður	19
Viðauki	20

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 144 ↑21,6%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 320 ↑48,0%	Íbúðir í byggingu (2025) 28	Íbúðir í byggingu (2026) 29 ↑3,6%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 75 ↑31,0%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 149 ↑61,6%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 151	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 182

Spá um þróun mannfjölda

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

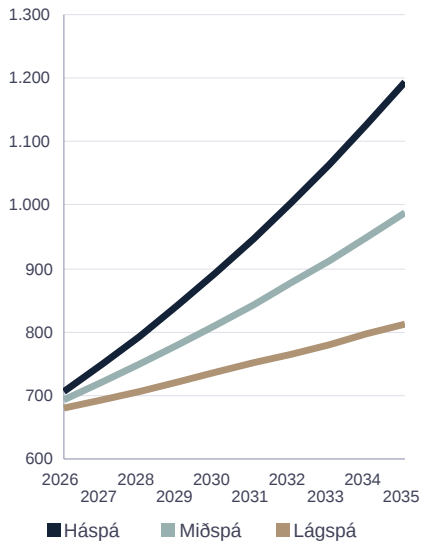
Gera má ráð fyrir að íbúum í Grímsnes- og Grafningshreppi fjölgi líklega um að minnsta kosti 100 manns á næstu átta árum. Þessi íbúaspá er varfærin og gerir ráð fyrir mögulega hægari íbúafjölgun á síðari hluta tímabilsins. Til að mæta fjölgun um 100 íbúa er áætlað að byggja þurfi um rúmlega 60 íbúðir. Ef íbúafjölgunin helst yfir 4% á ári til næstu 4 ára mun íbúum fjölga um kringum 80 manns til ársins 2027 og þörf verða fyrir allt að 35 íbúðir. Fylgjast þarf vel með og huga að þörf fyrir félagslegt húsnæði og búsetuúrræði fyrir fatlað fólk og eldri borgara. Íbúum fjölgaði um 110 manns frá 2008 til 2019 eða að jafnaði um 10 manns á ári. Íbúar sveitarfélagsins voru 490 í ársbyrjun 2019. Íbúafjölgun var mjög breytileg milli ára yfir tímabilið – þannig fjölgaði t.d. um 34 íbúa árið 2015 (8%), en aðeins 2 árið eftir (0,4%). Frá aldamótunum 2000 var árleg meðalfjölgun íbúa tæp 2%, en 2,7% síðastliðin 10 ár.

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.

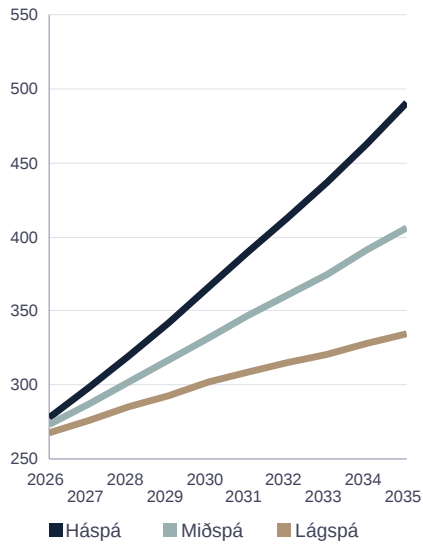
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Mannfjöldi	707	749	794	842	892	946	1.003	1.063	1.126	1.194
	Mannfjöldabreyting %	6,00	5,94	6,01	6,05	5,94	6,05	6,03	5,98	5,93	6,04
	Fjöldi íbúða	278	298	320	342	366	389	413	437	463	491
	Íbúðafjöldi breyting %	6,92	7,19	7,38	6,88	7,02	6,28	6,17	5,81	5,95	6,05
	Íbúar í hverri íbúð	2,54	2,51	2,48	2,46	2,44	2,43	2,43	2,43	2,43	2,43
Miðspá	Mannfjöldi	694	721	750	780	811	843	877	912	949	987
	Mannfjöldabreyting %	4,05	3,89	4,02	4,00	3,97	3,95	4,03	3,99	4,06	4,00
	Fjöldi íbúða	273	287	302	317	332	347	361	375	391	406
	Íbúðafjöldi breyting %	6,23	5,13	5,23	4,97	4,73	4,52	4,03	3,88	4,27	3,84
	Íbúar í hverri íbúð	2,54	2,51	2,48	2,46	2,44	2,43	2,43	2,43	2,43	2,43
Lágspá	Mannfjöldi	680	693	707	721	736	751	766	781	797	813
	Mannfjöldabreyting %	1,95	1,91	2,02	1,98	2,08	2,04	2,00	1,96	2,05	2,01
	Fjöldi íbúða	268	276	285	293	302	309	315	321	328	335
	Íbúðafjöldi breyting %	4,28	2,99	3,26	2,81	3,07	2,32	1,94	1,90	2,18	2,13
	Íbúar í hverri íbúð	2,54	2,51	2,48	2,46	2,44	2,43	2,43	2,43	2,43	2,43

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

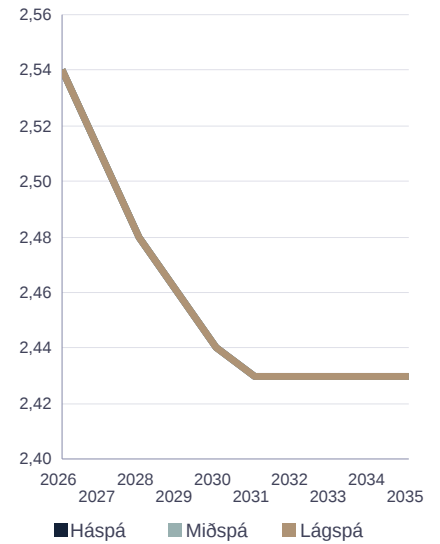
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



Lýsing á atvinnuástandi

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

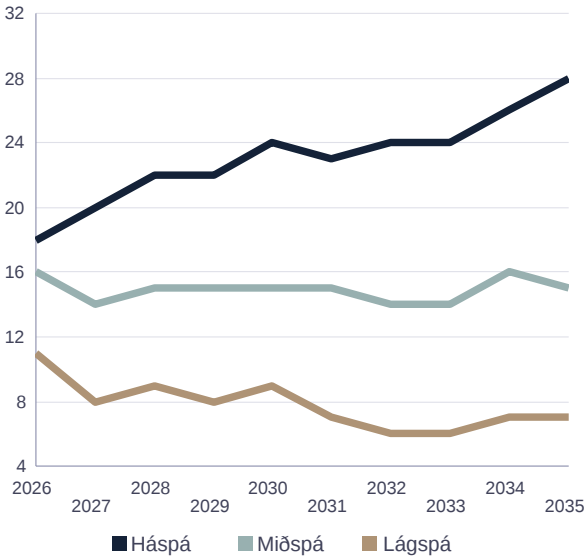
[illegible]

ÍBÚÐAÞÖRF

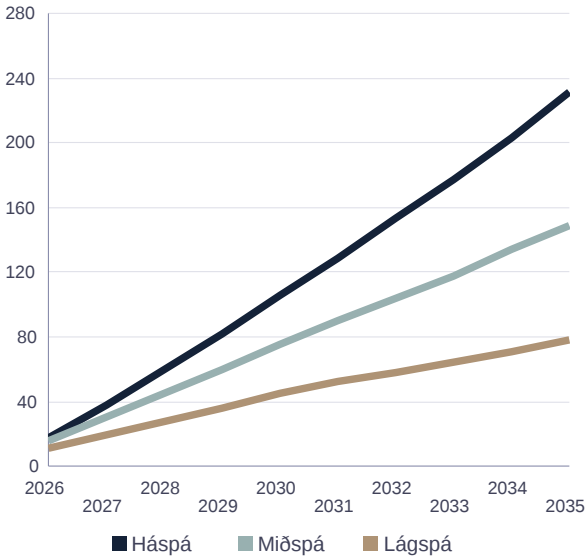
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	18	20	22	22	24	23	24	24	26	28
	Samtals íbúðaðþörf	18	20	22	22	24	23	24	24	26	28
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	18	38	60	82	106	129	153	177	203	231
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	16	14	15	15	15	15	14	14	16	15
	Samtals íbúðaðþörf	16	14	15	15	15	15	14	14	16	15
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	16	30	45	60	75	90	104	118	134	149
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	11	8	9	8	9	7	6	6	7	7
	Samtals íbúðaðþörf	11	8	9	8	9	7	6	6	7	7
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	11	19	28	36	45	52	58	64	71	78

Samtals íbúðaðþörf



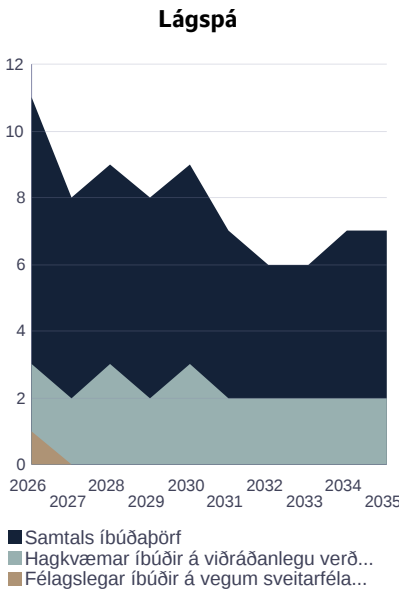
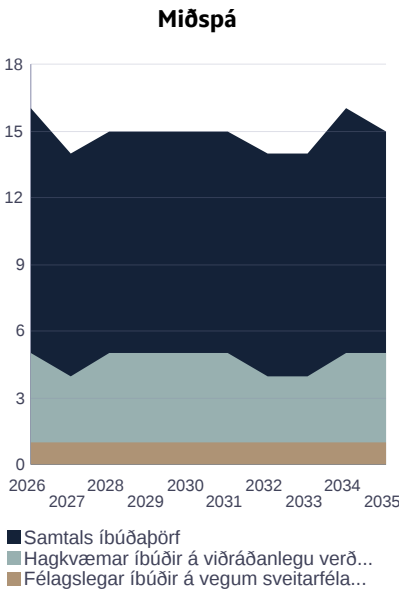
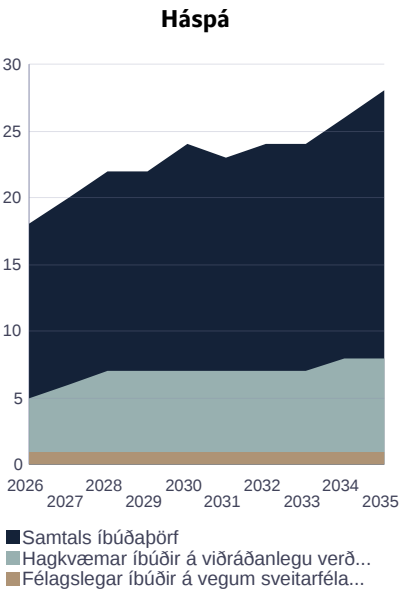
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



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	18	20	22	22	24	23	24	24	26	28
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	6	7	7	7	7	7	7	8	8
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðapörf	16	14	15	15	15	15	14	14	16	15
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	4	5	5	5	5	4	4	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðapörf	11	8	9	8	9	7	6	6	7	7
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	2	3	2	3	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Að hafa alltaf allar gerðir af lóðum lausar til úthlutunar.

Búsetuform

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

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

Áætluð þörf eftir búsetuformum

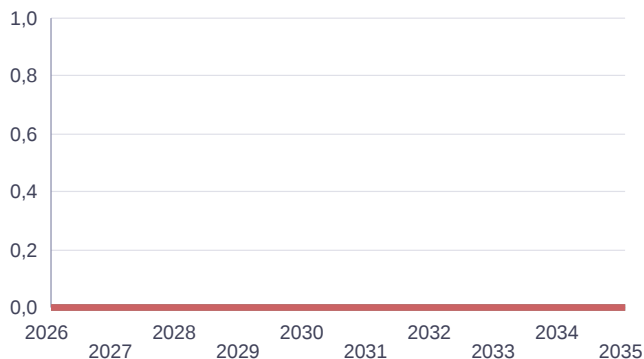
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ÍBÚÐARÖRF

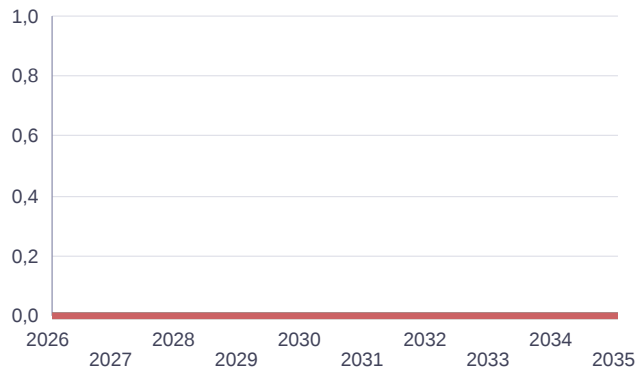
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

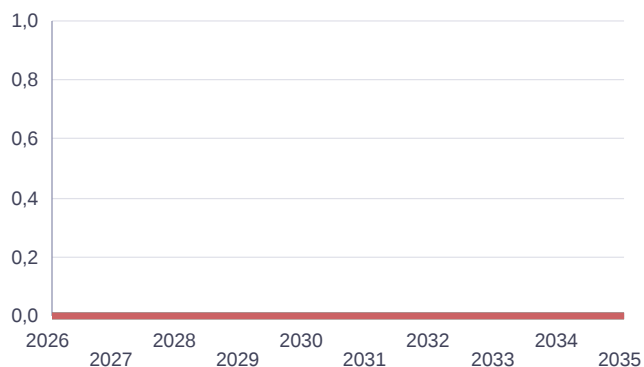
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



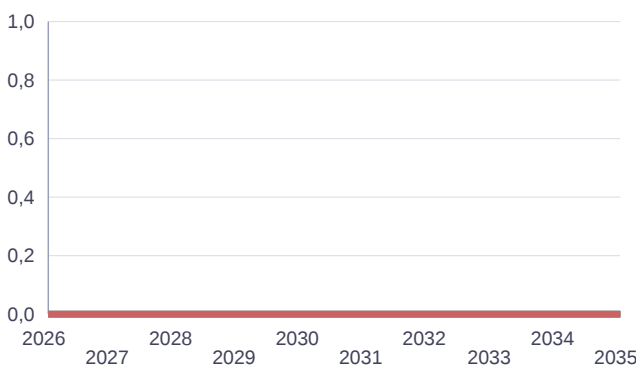
Námsmannaíbúðir



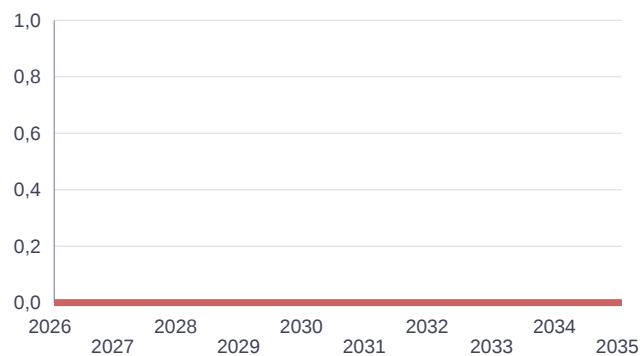
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



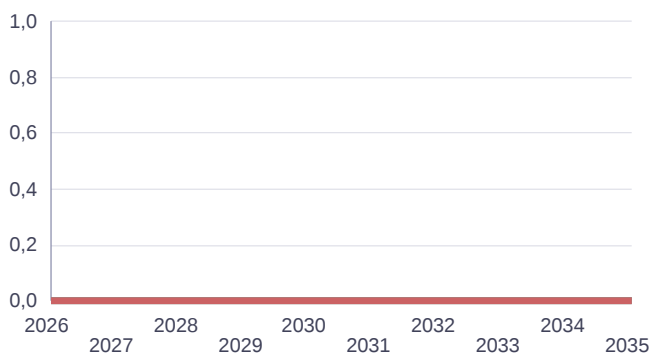
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



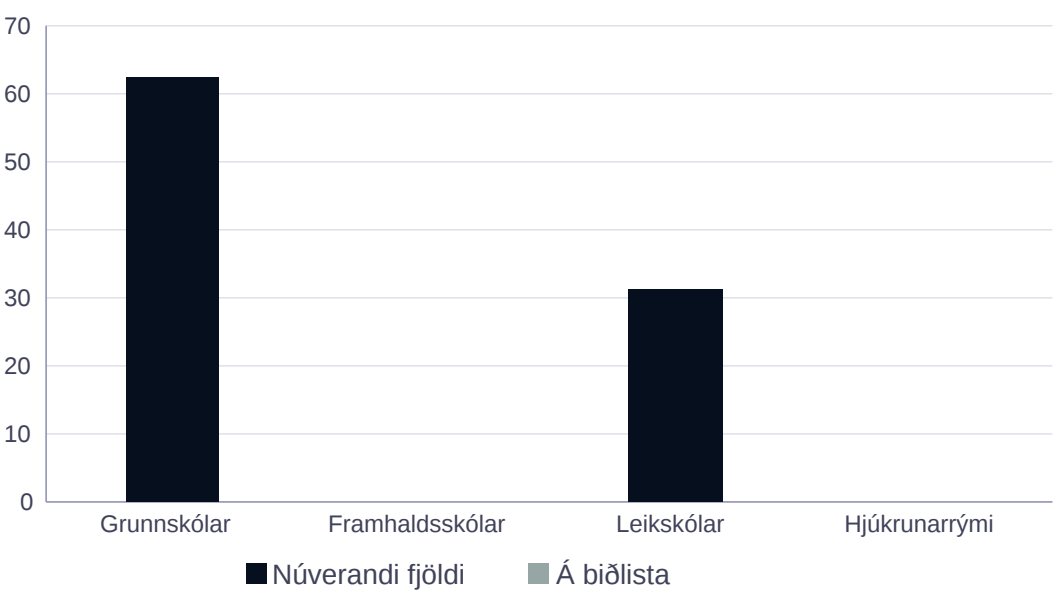
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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	62	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	31	0
Hjúkrunarrými	0	0

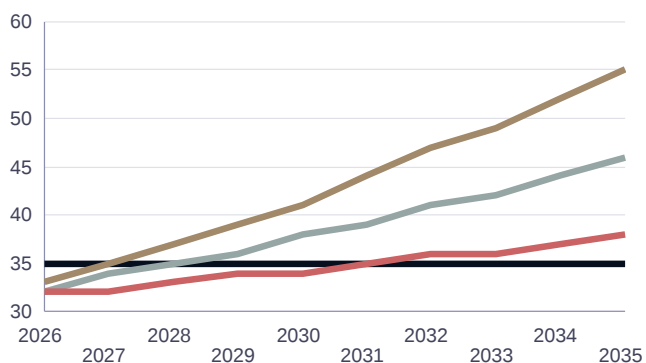


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

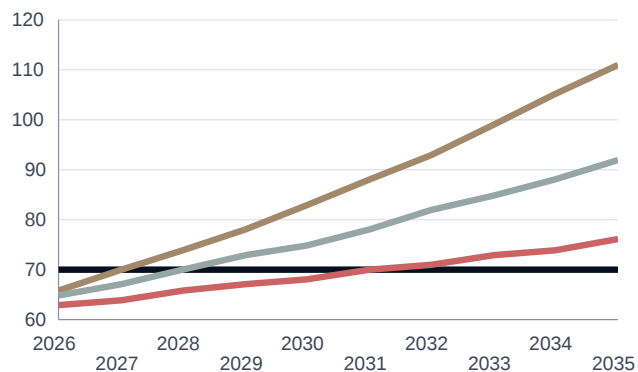
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

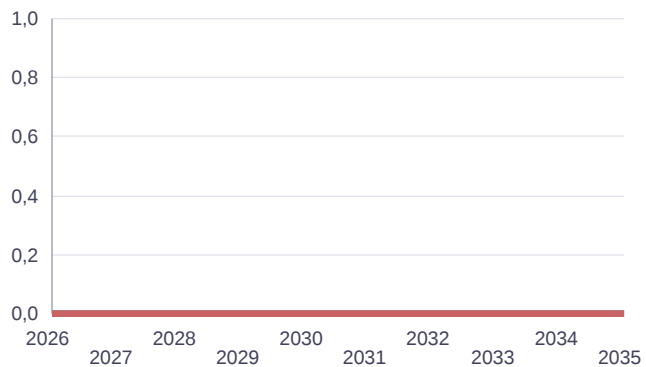
Leikskólar



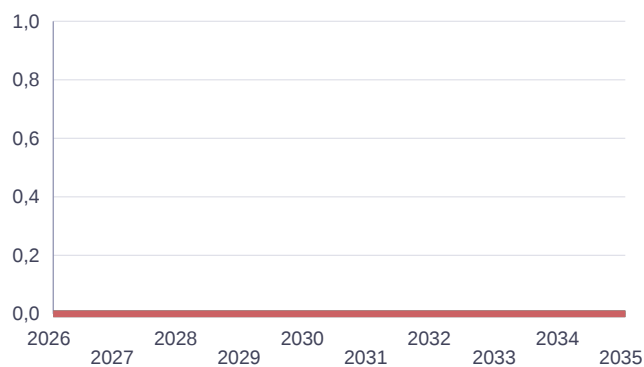
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

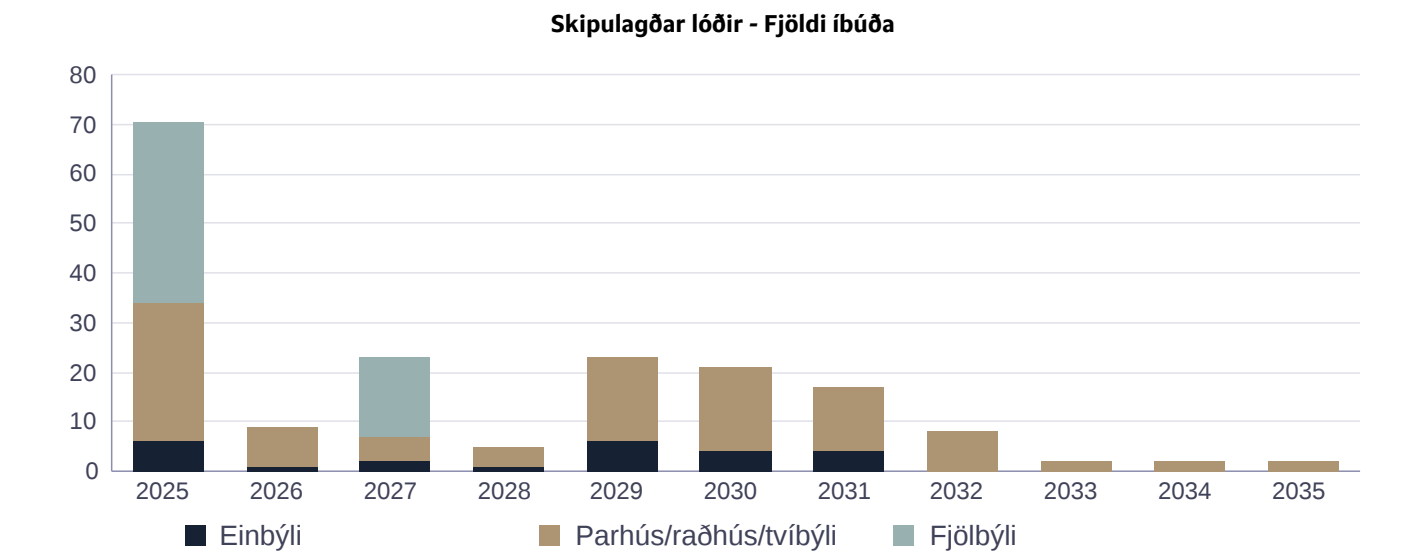
■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Háspá
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið er að bjóða ávallt upp á fjölbreyttar gerðir af lóðum á hverjum tíma þannig að hægt sé að koma til móts við flestar fjölskyldugerðir. Sérstakt markmið er að bjóða upp á möguleika á smærra fjölbýli í grennd við þjónustukjarna 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.

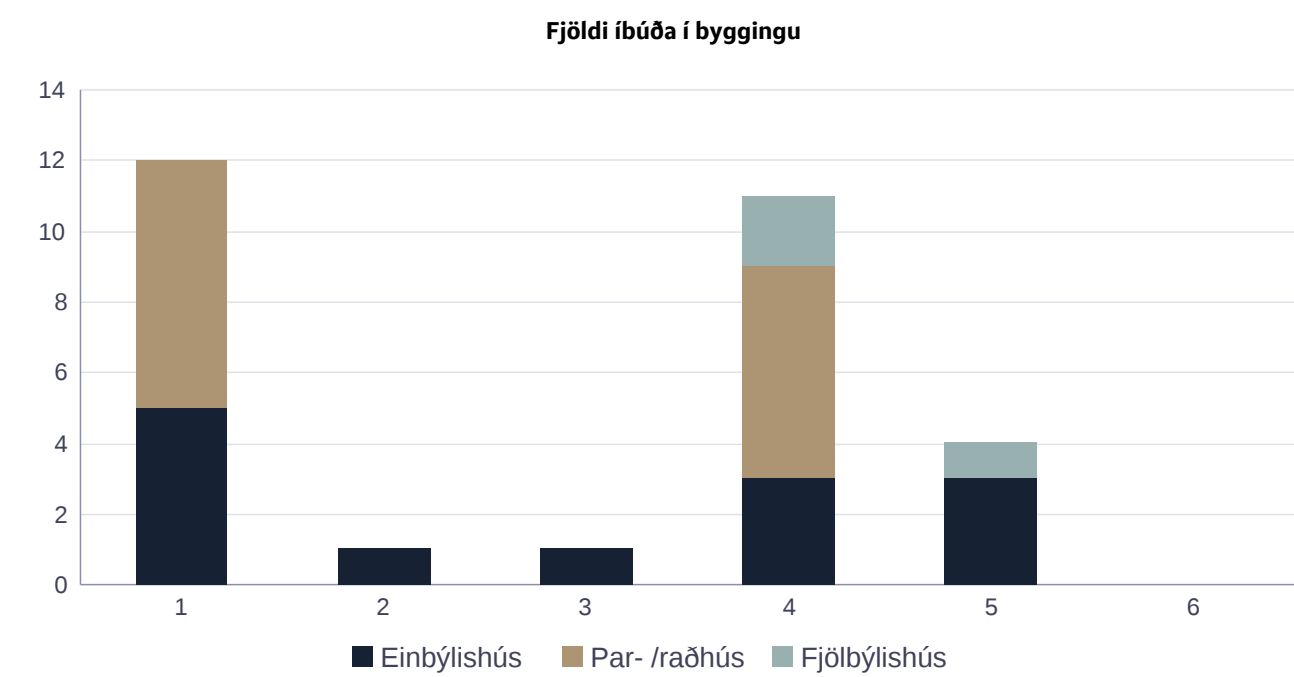
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Einbýli	Borg eldra hverfi	Byggingarhæf lóð	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Borg Vesturbyggð	Byggingarhæf lóð	0	1	2	1	2	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Borgarteigur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	4	4	4	0	0	0	0
Fjölbýli	Borg Vesturbyggð	Byggingarhæf lóð	8	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Borg eldra hverfi	Byggingarhæf lóð	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Borg miðsvæði	Byggingarhæf lóð	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Borg Vesturbyggð áfangi 2	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	11	17	13	8	2	2	2
Parhús/raðhús/tvíbýli	Borg eldra hverfi	Byggingarhæf lóð	20	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Borg Vesturbyggð	Byggingarhæf lóð	8	4	5	4	6	0	0	0	0	0	0
Samtals			70	9	23	5	23	21	17	8	2	2	2



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	5	7		12
2	1			1
3	1			1
4	3	6	2	11
5	3		1	4
6				
Samtals	13	13	3	29



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.

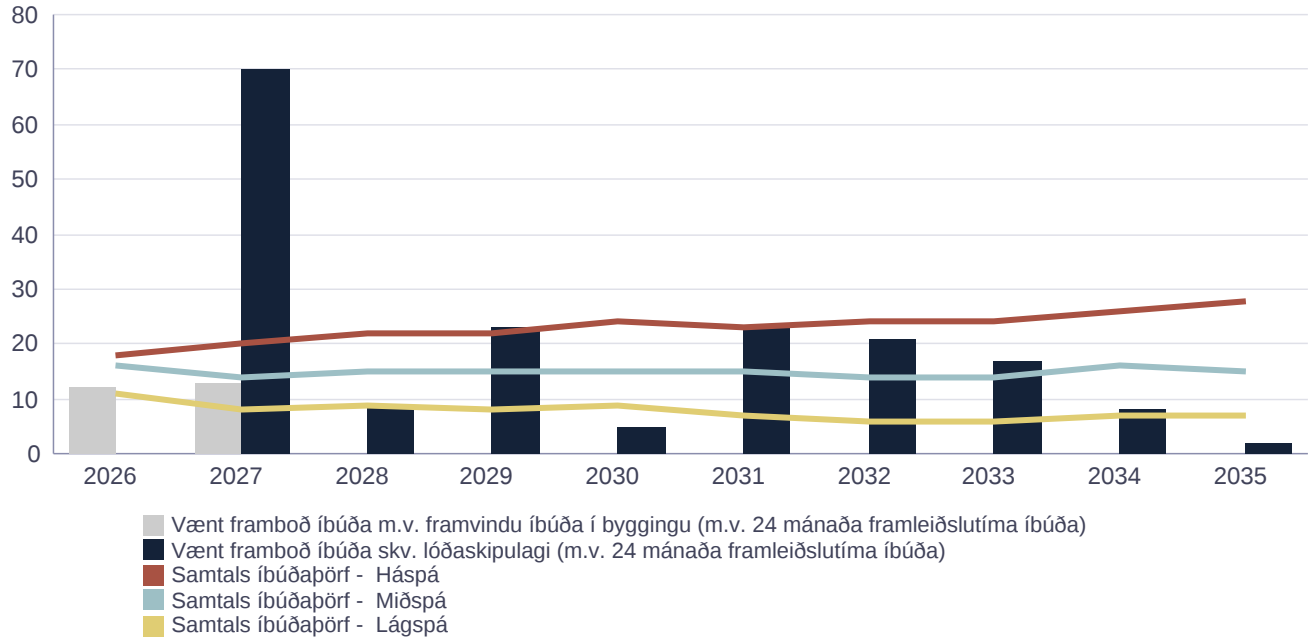
Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	547.200
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	10.786.987
Tengigjald vatnsveitu	2.334.410
Tengigjald hitaveitu	3.990.000
Tengigjald rafveitu	1.980.604
Tengigjald fráveitu	1.273.999
Opinber gjöld samtals	20.913.200
Opinber gjöld pr. m ²	55.709

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	18	20	22	22	24	23	24	24	26	28
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	12	13	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		70	9	23	5	23	21	17	8	2
	Árleg þörf	6	-63	13	-1	19	0	3	7	18	26
	Uppsöfnuð þörf	6	-57	-44	-45	-26	-26	-23	-16	2	28
Miðspá	Samtals íbúðapörf	16	14	15	15	15	15	14	14	16	15
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	12	13	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		70	9	23	5	23	21	17	8	2
	Árleg þörf	4	-69	6	-8	10	-8	-7	-3	8	13
	Uppsöfnuð þörf	4	-65	-59	-67	-57	-65	-72	-75	-67	-54
Lágspá	Samtals íbúðapörf	11	8	9	8	9	7	6	6	7	7
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	12	13	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		70	9	23	5	23	21	17	8	2
	Árleg þörf	-1	-75	0	-15	4	-16	-15	-11	-1	5
	Uppsöfnuð þörf	-1	-76	-76	-91	-87	-103	-118	-129	-130	-125

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

3

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já