

Húsnaðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer: 8720
Áætlunarsvæði: Skeiða- og Gnúpverjahreppur
Kennitala: 5406024410
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Félagsheimilinu Árnesi



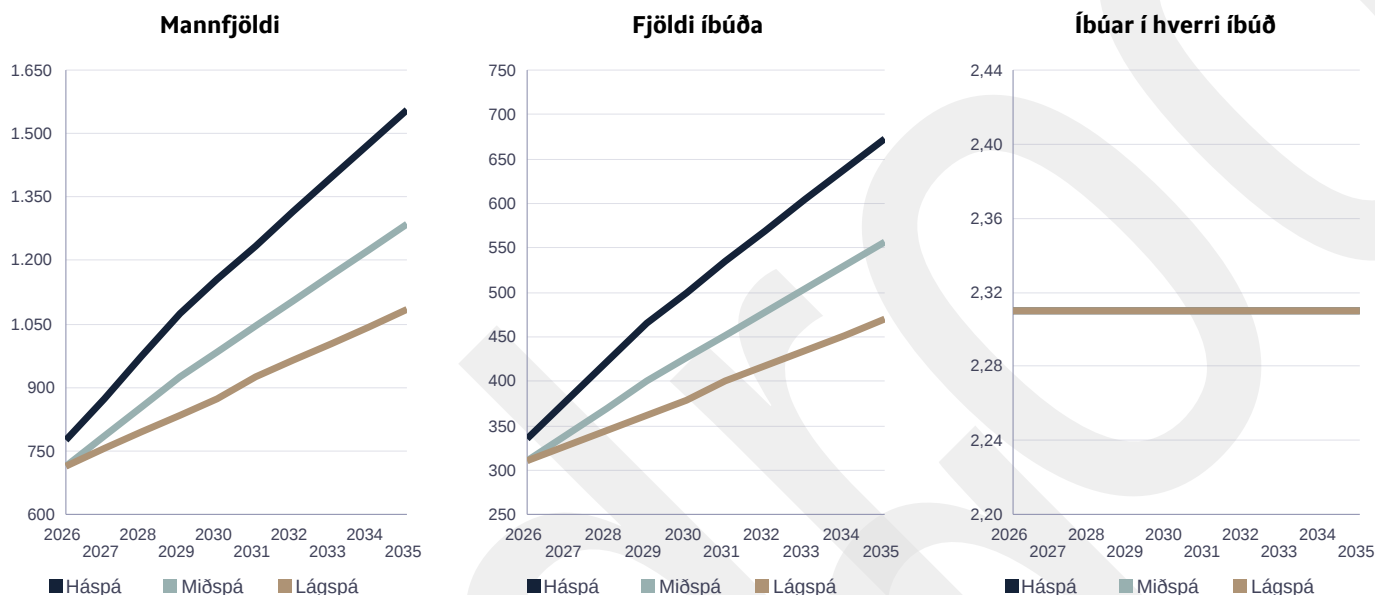
Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	4
Lýsing á atvinnuástandi	6
Íbúðapörf	7
Markmið um hagkvæmar íbúðir	8
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	9
Búsetuform	10
Áætluð þörf eftir búsetuformum	13
Þjónusta og innviðir	14
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	16
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	19
Samanburður	20
Viðauki	

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 310 ↑45,9%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 610 ↑90,4%	Íbúðir í byggingu (2025) 29	Íbúðir í byggingu (2026) 33 ↑13,8%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 134 ↑48,9%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 264 ↑96,4%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 300	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 350

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA



Lýsing á atvinnuástandi

Mikill landbúnaður er stundaður í sveitarfélaginu og hefur atvinnuleysi verið mjög lítið um árabil. Í sveitarfélaginu eru mikilvægir innviðir raforkukerfisins á Íslandi og er uppsett afl virkjana um 500MW sem framleiðir rafmagn sem dugar fyrir öll heimili og fyrirtæki á Íslandi, að undanskilinni stóriðjunni.

Sveitarfélagið statar af miklum náttúruauðlindum og má þar sem nefna dæmi Þjórsárdalurinn, Gjáin, Stöng, Hjálparfoss, Þjórsá auk Búrfellsskógar svo fátt eitt sé nefnt. Auk þess starfa nokkur verktakafyrirtæki í ýmis konar iðnaði í sveitarfélaginu.

Uppbygging ferðaþjónustu mun verða mikil á næstu árum með uppbygginu Fjallabaðanna og Þjórsárdalsins sem áfangastaðar. Með tilkomu Búðafossvegar mun landfræðileg staða til að skoða helstu ferðamannastaði Suðurlands styrkjast verulega og má segja að sveitarfélagið verði miðjusettt í ferðaþjónustu á Suðurlandi.

Helstu vinnustaðirnir á vegum sveitarfélagsins eru í leik- og grunnskóla. Nokkur hluti íbúa sækir vinnu utan sveitarfélagsins.

Með tilkomu meiri tækni og þekkingar á samskiptaforritum hafa opnast tækifæri til að vinna að fjölgun starfa án staðsetningar auk þess að hvetja til frekari nýsköpunar á svæðinu. Með tilkomu Hvammsvirkjunar og nýs tengivirkis við hlið Hvammsvirkjunar munu skapast forsendur fyrir uppbyggingu á orkufrekum iðnaði, en á svæðinu í kringum Árnes verður eitt mesta afhendingaröryggi á raforku á Íslandi í byggð ásamt því að mjög öflugur tengipunktur ljósleiðara á Suðurlandi liggur í gegnum Árnes.

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

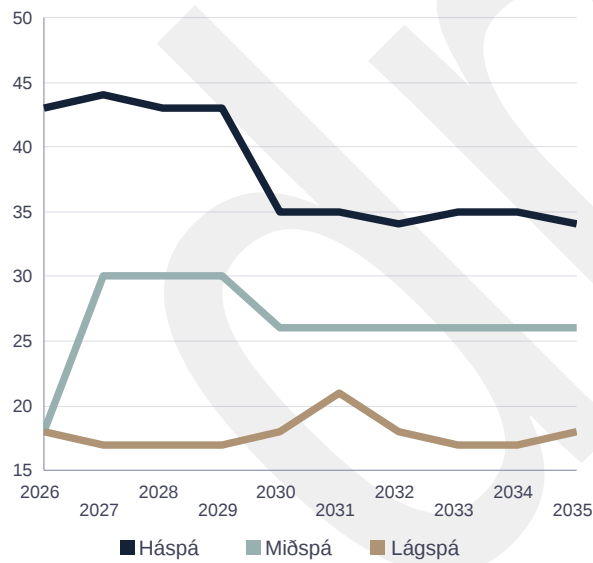
[illegible]

ÍBÚÐAÞÖRF

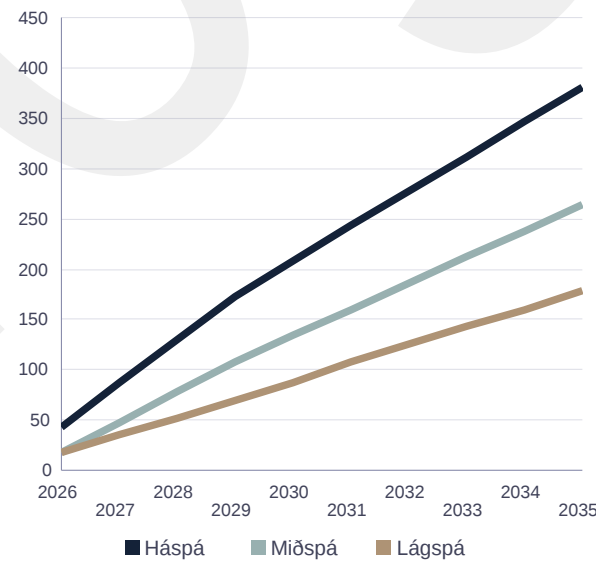
Óuppfyllt íbúðaðörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðörf. Uppsöfnuð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

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	43	44	43	43	35	35	34	35	35	34
	Samtals íbúðaðörf	43	44	43	43	35	35	34	35	35	34
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	43	87	130	173	208	243	277	312	347	381
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	18	30	30	30	26	26	26	26	26	26
	Samtals íbúðaðörf	18	30	30	30	26	26	26	26	26	26
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	18	48	78	108	134	160	186	212	238	264
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	18	17	17	17	18	21	18	17	17	18
	Samtals íbúðaðörf	18	17	17	17	18	21	18	17	17	18
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	18	35	52	69	87	108	126	143	160	178

Samtals íbúðaðörf



Uppsöfnuð íbúðaðörf



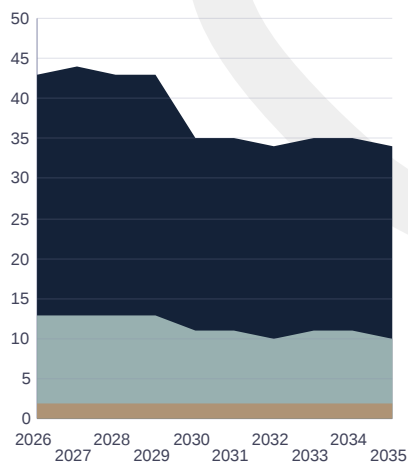
ÍBÚÐAÞÖRF

Markmið um hagkvæmar íbúðir

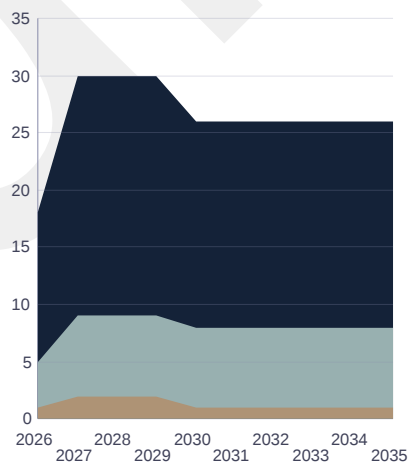
Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammasamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2026-2035.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðapörf	43	44	43	43	35	35	34	35	35	34
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	13	13	13	13	11	11	10	11	11	10
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	20	12	14	16	17	17	19	20	0	0
Miðspá	Samtals íbúðapörf	18	30	30	30	26	26	26	26	26	26
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	9	9	9	8	8	8	8	8	8
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	20	12	14	16	17	17	19	20	0	0
Lágspá	Samtals íbúðapörf	18	17	17	17	18	21	18	17	17	18
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	5	5	5	5	6	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	20	12	14	16	17	17	19	20	0	0

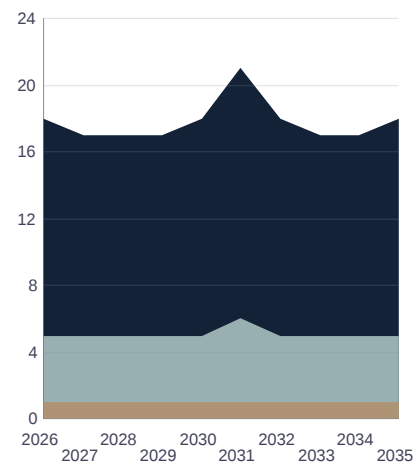
Háspá



Miðspá



Lágspá



■ Samtals íbúðapörf
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

■ Samtals íbúðapörf
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

■ Samtals íbúðapörf
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu

Markmið sveitarfélagsins er að vera ávallt tilbúinn með lóðir þegar þörf er á. Hingað til hefur verið framboð af einbýlishúsalóðum og skipulagðar hafa verið par- og raðhúsalóðir í Árnesi. Búið er að skipuleggja allt land í eigu sveitarfélagsins í Brautarholti og var úthluðar lóðum fyrir 15 íbúðir árið 2024. Enn eru lausar 3 einbýlishúsalóðir í Brautarholti. Meiri áhersla mun verða á minni hagkvæmari eignum, þ. e. par- eða raðhúsum á næstu árum þar sem það virðist vera meiri eftirspurn eftir þeim. Framtíðar byggingarland sveitarfélagsins verður í Árnesi. Þar á sveitarfélagið 280 hektara af landi og er skipulagsvinna langt komin þar sem gert er ráð fyrir lóðum fyrir u.þ.b. 250 íbúðir. Nýtt deiliskipulag í Árnesi sem mun taka gildi sumarið 2026 mun anna íbúðaðörf næstu 10 ára.

Búsetuform

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

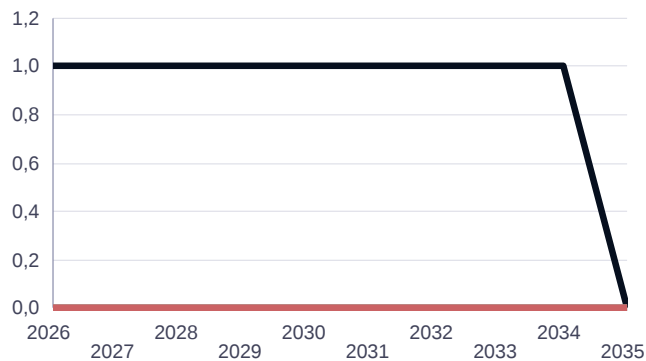
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði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

ÍBÚÐARÖRF

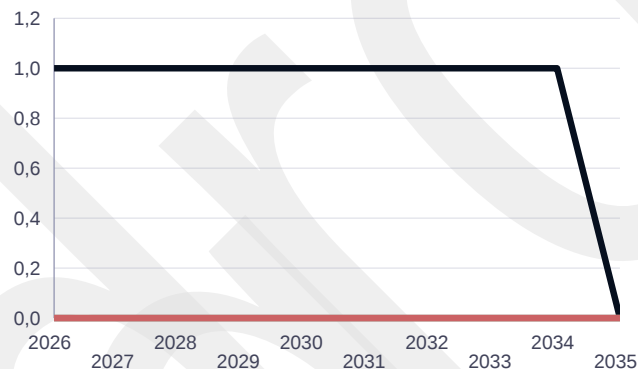
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

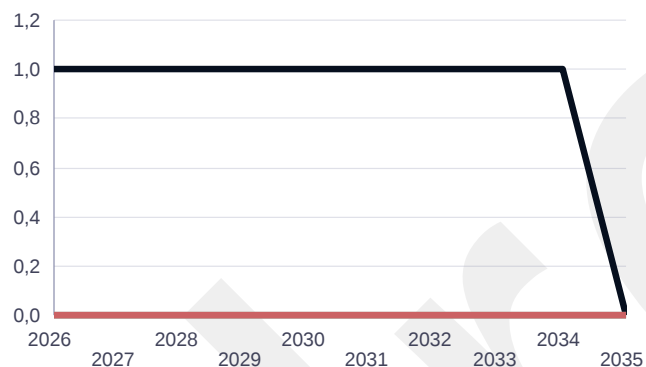
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



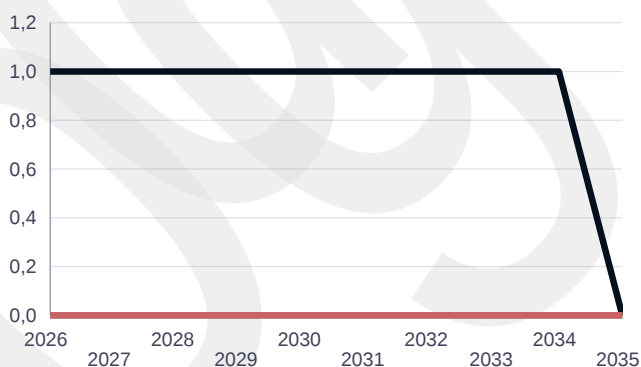
Námsmannaíbúðir



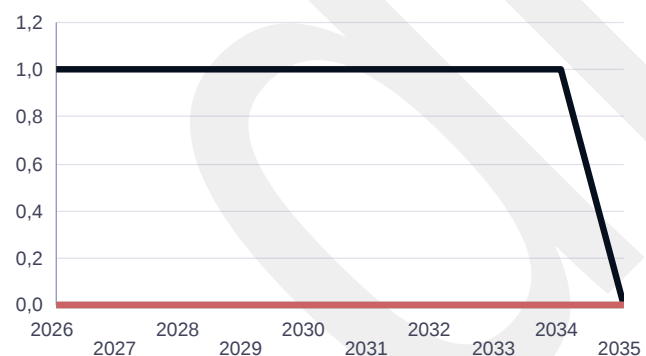
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



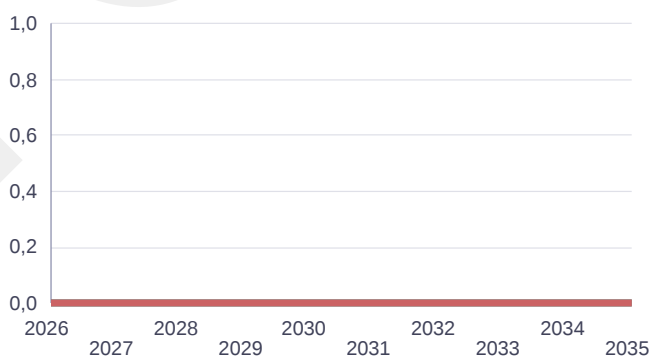
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



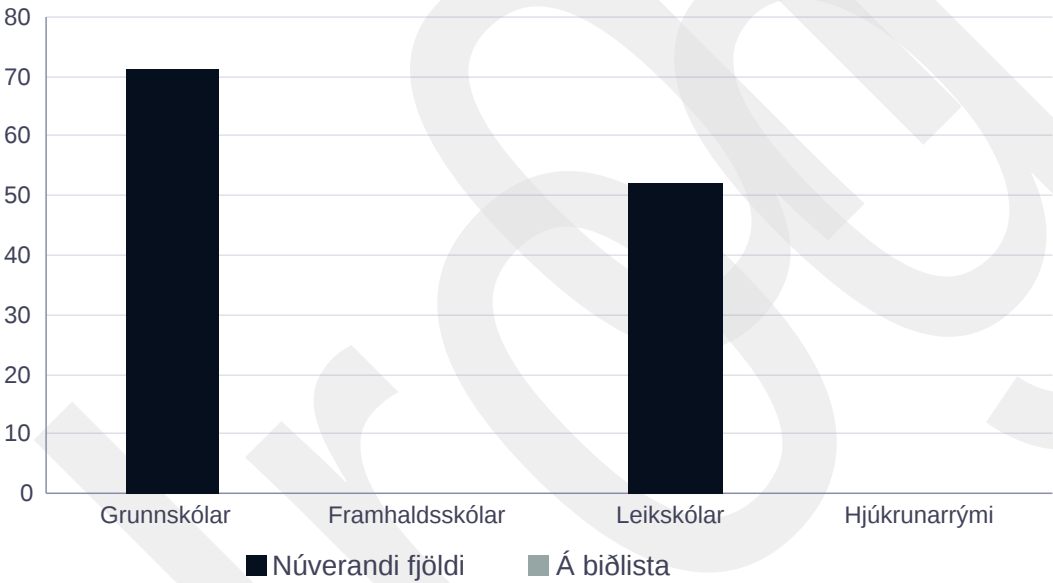
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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.

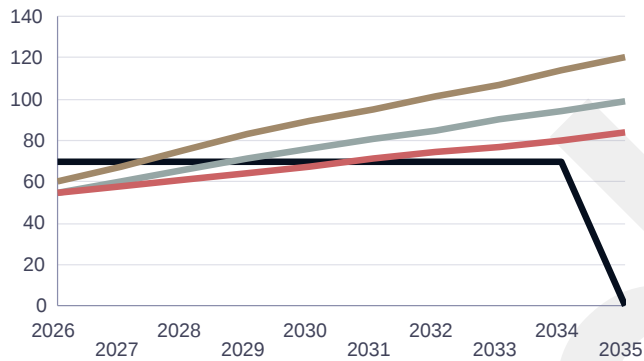
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	71	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	52	0
Hjúkrunarrými	0	0



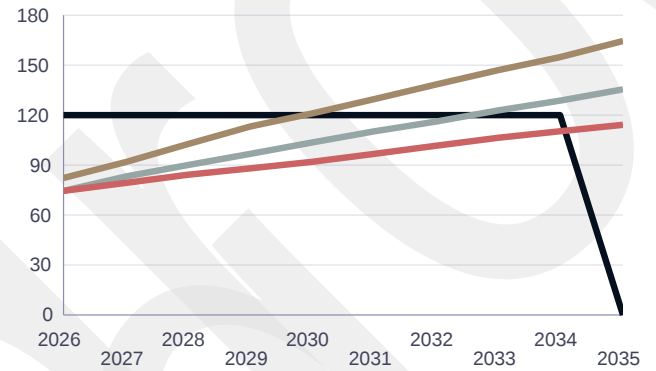
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

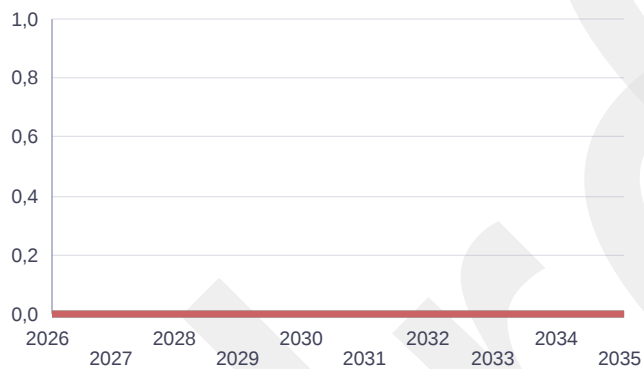
Leikskólar



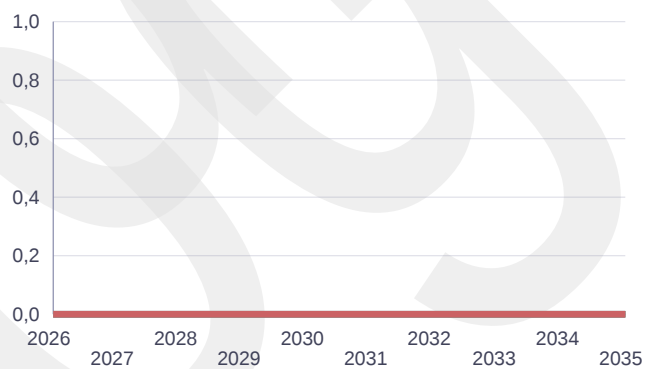
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

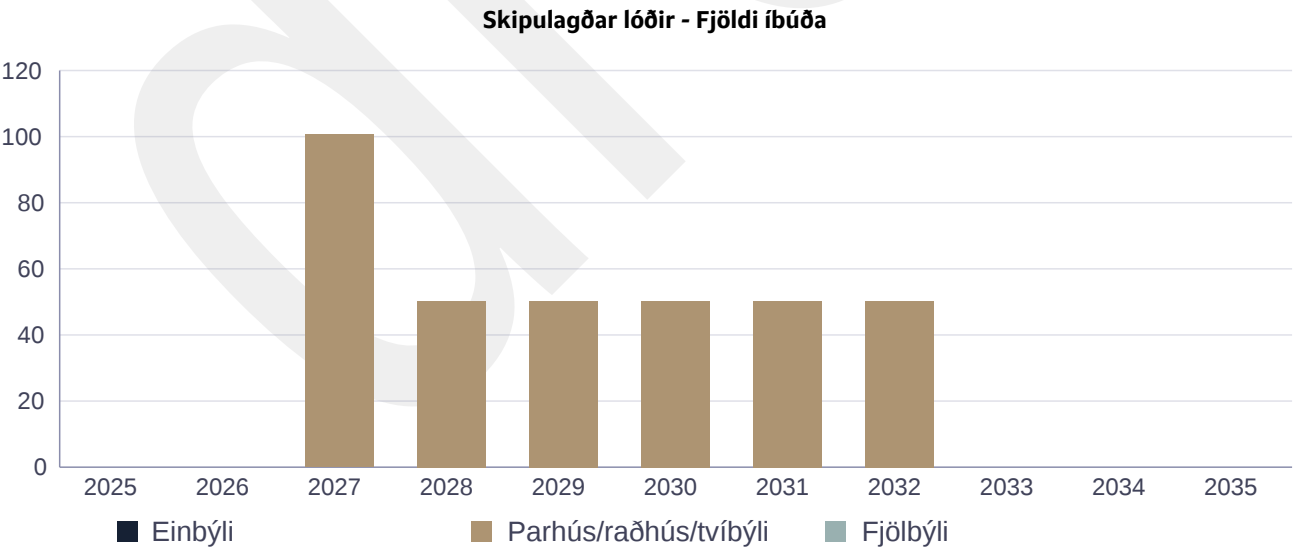
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Það er mikil eftirspurn eftir minni íbúðum. Markmiðið er að framboð á húsnæði í sveitarfélaginu haldist í við eftirspurn og að tryggt sé að húsagerðir svari þörfum aldurs- og þjóðfélagsþegna.

Á árunum 2024 og 2025 fór fram mikil vinna við þróun nýs deiliskipulags í Árnesi þar sem gert er ráð fyrir lóðum fyrir 250 íbúðir í fyrsta hluta skipulagsins og að skipulag þeirra taki til fjölbreyttra húsnæðis. Haldnir voru þrír íbúðafundir á árinu 2024 og einn íbúðafundur á árinu 2025 þar sem skipulagið var kynnt og þróað áfram. Gert er ráð fyrir að nýtt deiliskipulag taki gildi fyrir sumarið 2026.

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	Heiðargerði	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Nautavað	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hamragerði	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Vallarbraut	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Holtabraut	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Bugugerði	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Árnes	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	100	50	50	50	50	50	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Heiðargerði	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Skólabraut	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vallarbraut	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hamragerði	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Holtabraut	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			0	100	50	50	50	50	50	0	0	0	0

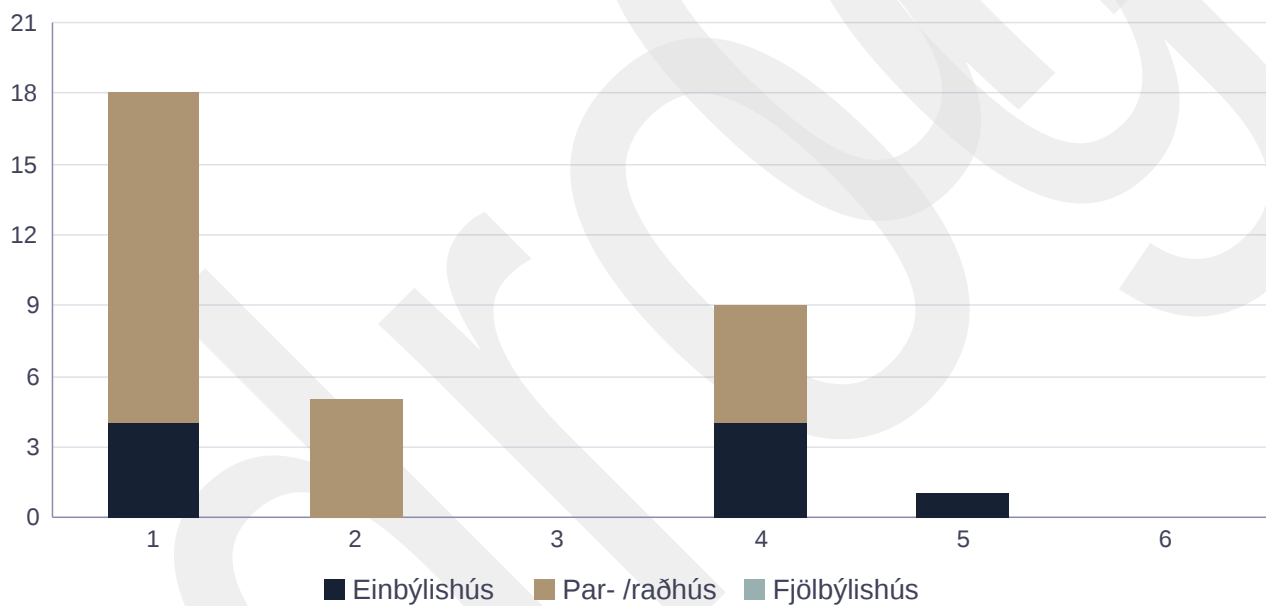


ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

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	4	14		18
2		5		5
3				
4	4	5		9
5	1			1
6				
Samtals	9	24	0	33

Fjöldi íbúða í byggingu



ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

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

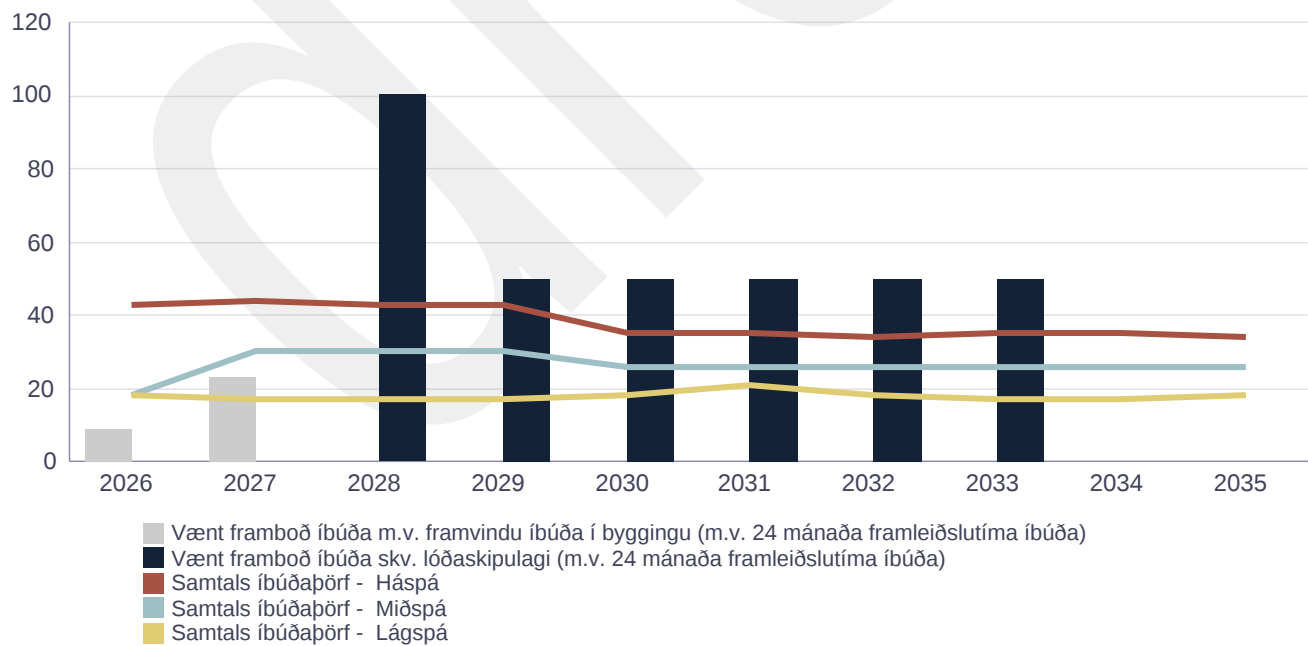
Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	465.600
Byggingaréttargjald/lóðaverð	4.000.000
Gatnagerðargjald	8.771.897
Tengigjald vatnsveitu	286.668
Tengigjald hitaveitu	355.795
Tengigjald rafveitu	205.000
Tengigjald fráveitu	290.968
Opinber gjöld samtals	14.375.928
Opinber gjöld pr. m ²	38.295

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	43	44	43	43	35	35	34	35	35	34
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	9	23	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	100	50	50	50	50	50	0	0
	Árleg þörf	34	21	-57	-7	-15	-15	-16	-15	35	34
	Uppsöfnuð þörf	34	55	-2	-9	-24	-39	-55	-70	-35	-1
Miðspá	Samtals íbúðapörf	18	30	30	30	26	26	26	26	26	26
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	9	23	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	100	50	50	50	50	50	0	0
	Árleg þörf	9	7	-70	-20	-24	-24	-24	-24	26	26
	Uppsöfnuð þörf	9	16	-54	-74	-98	-122	-146	-170	-144	-118
Lágspá	Samtals íbúðapörf	18	17	17	17	18	21	18	17	17	18
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	9	23	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	100	50	50	50	50	50	0	0
	Árleg þörf	9	-6	-83	-33	-32	-29	-32	-33	17	18
	Uppsöfnuð þörf	9	3	-80	-113	-145	-174	-206	-239	-222	-204

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?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei