

## Húsnæðisáætlun 2025

**Sveitarfélagsnúmer:** 1606  
**Áætlunarsvæði:** Kjósarhreppur  
**Kennitala:** 6901693129  
**Landshluti:** Höfuðborgarsvæði  
**Heimilisfang:** Ásgarður Kjós



## Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá .....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá .....	3
Lýsing á atvinnuástandi .....	
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 .....	19
Viðauki .....	20

## Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) <b>85</b> ↑27,8%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>186</b> ↑60,8%	Íbúðir í byggingu 0	Íbúðir í byggingu 0
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>32</b> ↑10,9%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>70</b> ↑23,8%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>85</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>85</b>

## Mannfjöldaspá

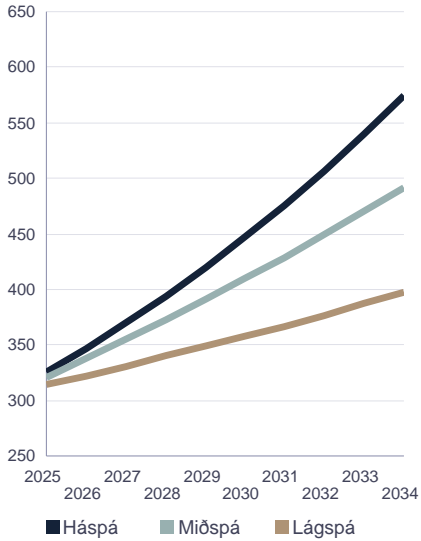
### Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Mikil ásókn hefur verið eftir lóðum í Kjósarhreppi bæði frístunda og íbúðahúsalóðum. Ágætis framboð hefur verið af frístundalóðum en minna af íbúðarhúsalóðum. Eins er mikið um að íbúar Kjósarhrepps séu skráðir óstaðsettir í hús eða um 16% íbúa og stöðug fjölgun. Allar lóðir undir íbúðarhús sem settar eru á sölu seljast hratt. Nú er í skipulagninu hverfi þar sem gert er ráð fyrir að rísi 60 íbúðahús og að uppbyggingin geti tekið 10 ár eða skemur allt eftir eftirspurn. Varðandi það verkefni er í lágspá er gert ráð fyrir að 40% lóða hafi selst í miðspá er gert ráð fyrir að 70% lóða hafi selst og í háspá að 100% hafi selst því verkefni. Ásamt fjölgun óstaðsettra í hús sem vissulega skekkir töluna um fjölda íbúða, líkanið sýnir þá fleiri í hverri íbúð en er í raun, um 600 frístundahús eru í sveitarfélaginu og mikill þrístingur á að breyta sumum þeirra í íbúðarhúsalóðir í skipulagi. Í miðspá og háspá er gert ráð fyrir að bæði sveitarfélagið og einkaaðilar skipuleggi nýjar lóðir undir íbúðarhús. Atvinnuuppbygging er ekki með bein tengsl við fjölgun íbúa þar sem flestir sækja vinnu til nágrannasveitarfélaganna eins flytur töluvert af fólki í Kjósina sem er hætt að vinna eða vinnur heima.

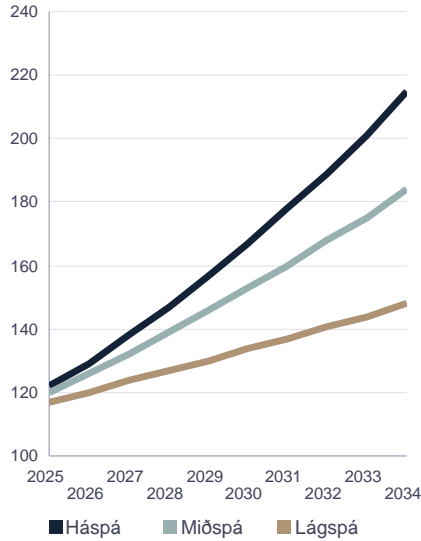
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	326	347	370	394	420	447	476	507	540	575
	Mannfjöldabreyting %	6,54	6,44	6,63	6,49	6,60	6,43	6,49	6,51	6,51	6,48
	Fjöldi íbúða	122	129	138	147	157	167	178	189	201	215
	Íbúðafjöldi breyting %	7,02	5,74	6,98	6,52	6,80	6,37	6,59	6,18	6,35	6,97
	Íbúar í hverri íbúð	2,67	2,69	2,68	2,68	2,68	2,68	2,67	2,68	2,69	2,67
<b>Miðspá</b>	Mannfjöldi	321	338	355	373	391	410	429	450	470	492
	Mannfjöldabreyting %	4,90	5,30	5,03	5,07	4,83	4,86	4,63	4,90	4,44	4,68
	Fjöldi íbúða	120	126	132	139	146	153	160	168	175	184
	Íbúðafjöldi breyting %	5,26	5,00	4,76	5,30	5,04	4,79	4,58	5,00	4,17	5,14
	Íbúar í hverri íbúð	2,68	2,68	2,69	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,69
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	314	322	331	340	349	358	367	377	387	397
	Mannfjöldabreyting %	2,61	2,55	2,80	2,72	2,65	2,58	2,51	2,72	2,65	2,58
	Fjöldi íbúða	117	120	124	127	130	134	137	141	144	148
	Íbúðafjöldi breyting %	2,63	2,56	3,33	2,42	2,36	3,08	2,24	2,92	2,13	2,78
	Íbúar í hverri íbúð	2,68	2,68	2,67	2,68	2,68	2,67	2,68	2,67	2,69	2,68

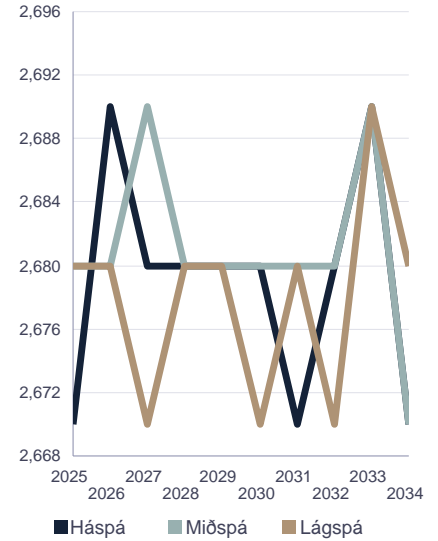
### Mannfjöldi



### Fjöldi íbúða



### Íbúar í hverri íbúð



## Lýsing á atvinnuástandi

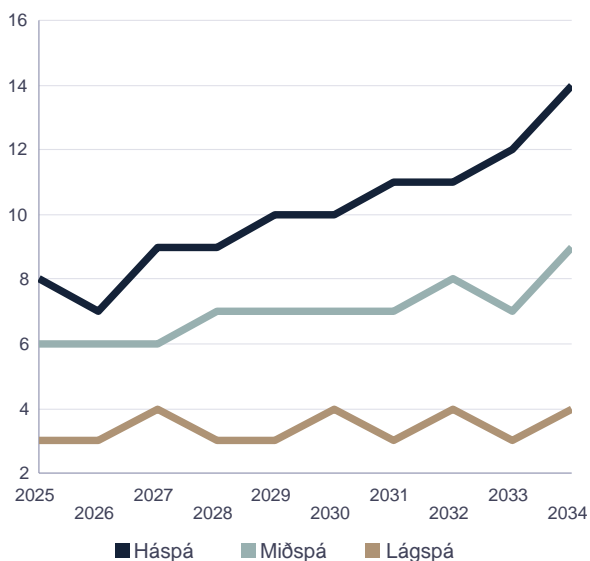
Flestir íbúar í Kjósarhreppi sem sækja vinnu, sækja hana til annarra sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu eða eru í fjarvinnu. Margir íbúar í Kjósarhreppi eru komnir á eftirlaunaaldur og enn þá eru nokkrir bændur starfandi þó þeim fari fækkandi. Aðra vinnustaði í sveitarfélaginu er hægt að telja fingrum annarrar handar.



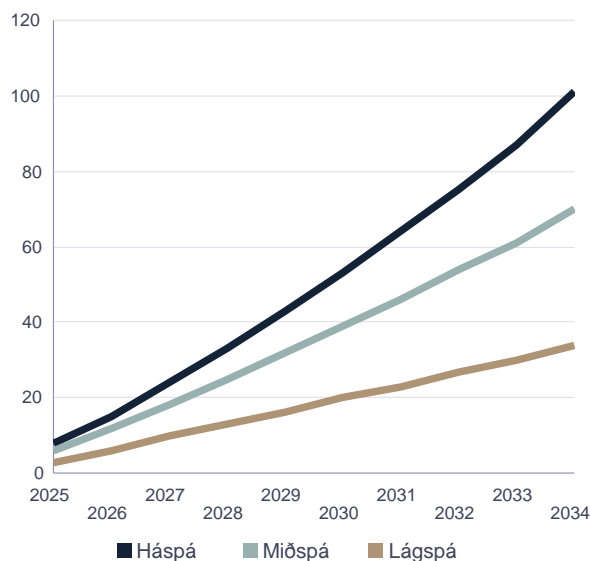
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2025 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	8	7	9	9	10	10	11	11	12	14
	Samtals íbúðaðþörf	8	7	9	9	10	10	11	11	12	14
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	8	15	24	33	43	53	64	75	87	101
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	6	6	6	7	7	7	7	8	7	9
	Samtals íbúðaðþörf	6	6	6	7	7	7	7	8	7	9
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	6	12	18	25	32	39	46	54	61	70
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	3	3	4	3	3	4	3	4	3	4
	Samtals íbúðaðþörf	3	3	4	3	3	4	3	4	3	4
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	3	6	10	13	16	20	23	27	30	34

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

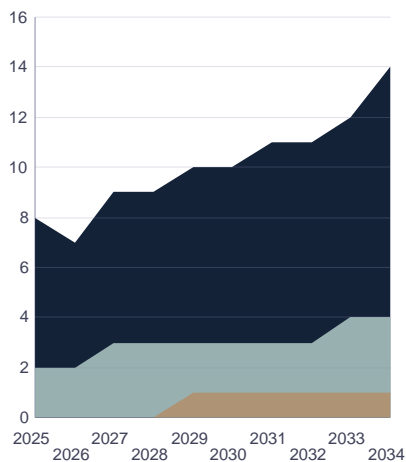


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2025-2034.

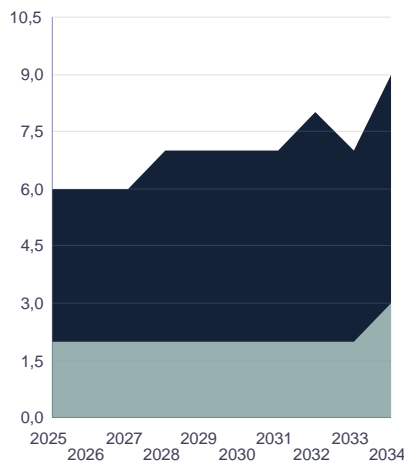
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	8	7	9	9	10	10	11	11	12	14
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	2	3	3	3	3	3	3	4	4
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	6	6	6	7	7	7	7	8	7	9
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	3	3	4	3	3	4	3	4	3	4
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1

**Háspá**



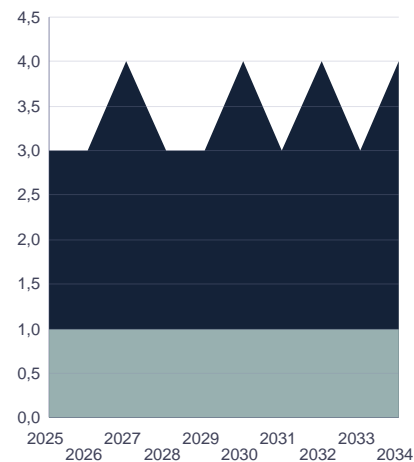
■ Samtals íbúðaþörf  
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %  
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

**Miðspá**



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

**Lágspá**



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

## Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Það eru engin áform uppi um íbúðauppbyggingu af á vegum sveitarfélagsins.

## Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

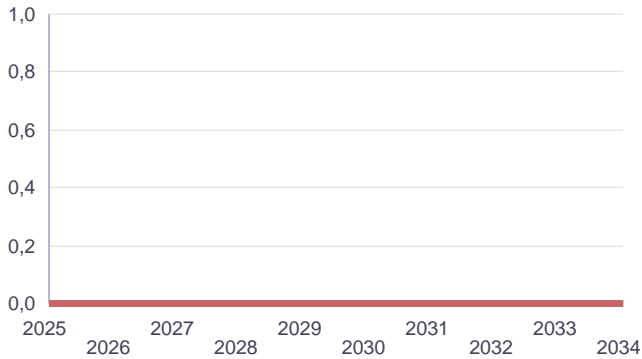
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði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



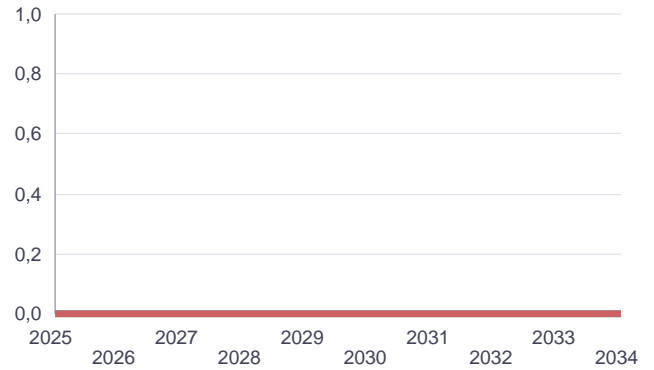


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

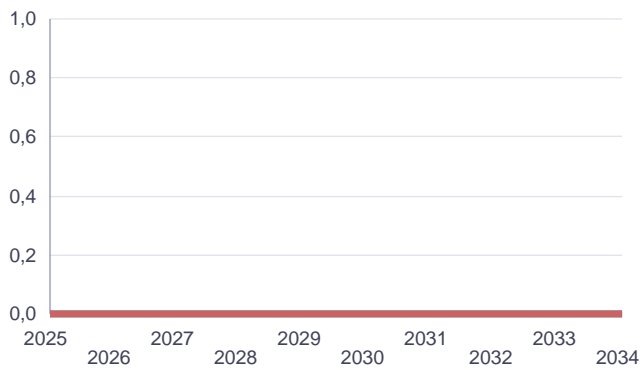
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



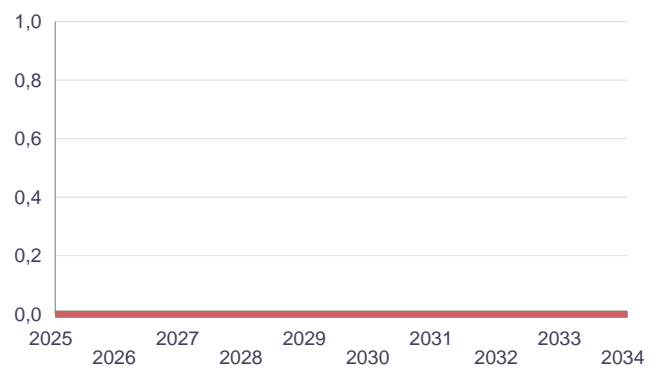
### Námsmannaíbúðir



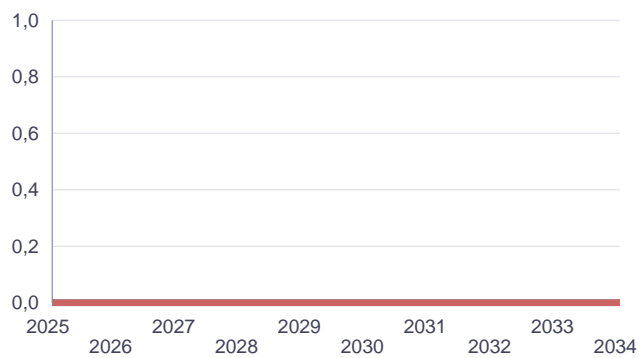
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



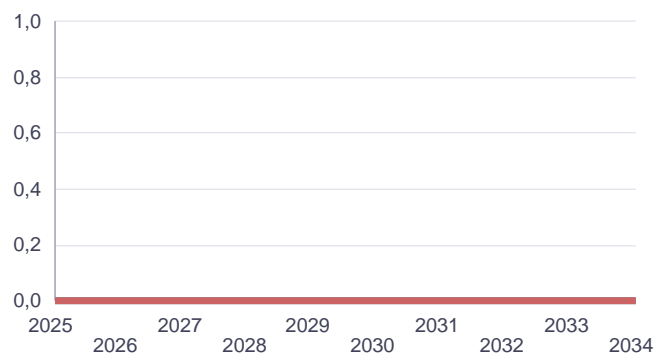
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



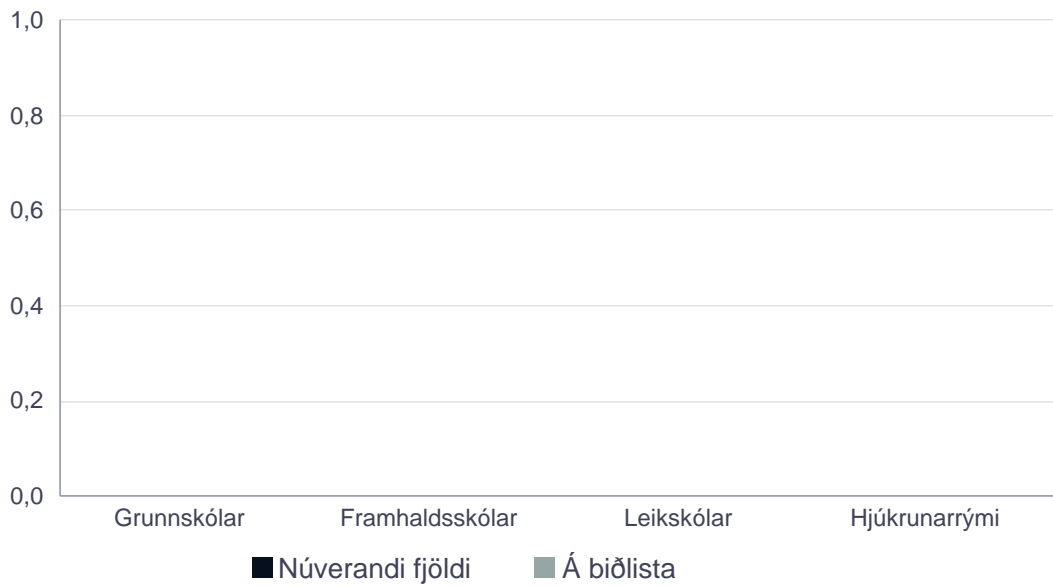
Núverandi rými eftir búsetuformum  
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

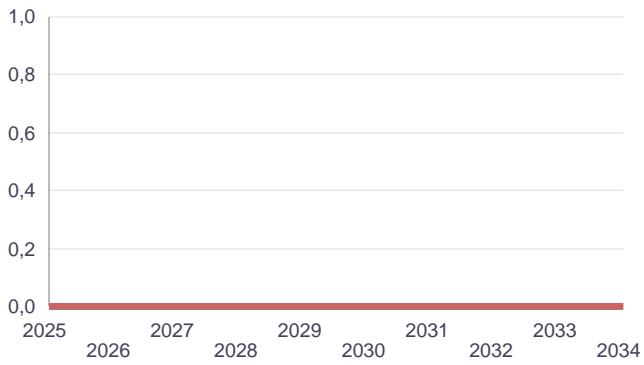
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	0	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	0	0
Hjúkrunarrými	0	0



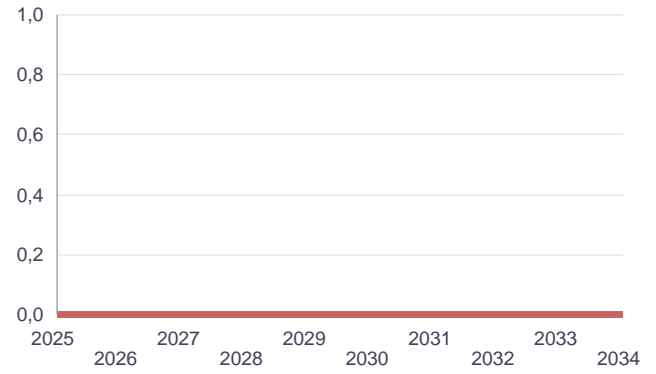


## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

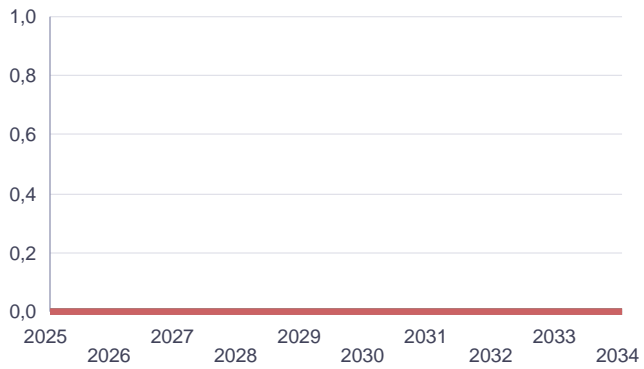
Leikskólar



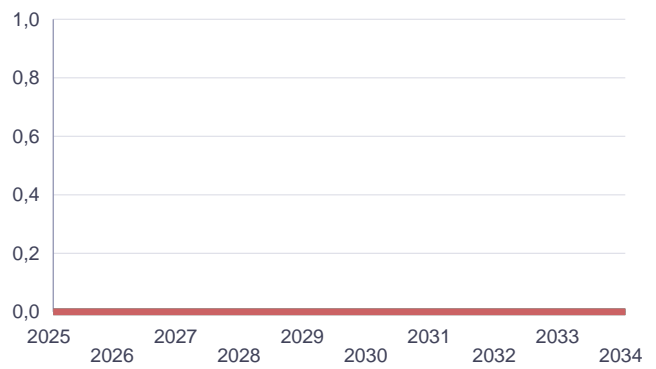
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

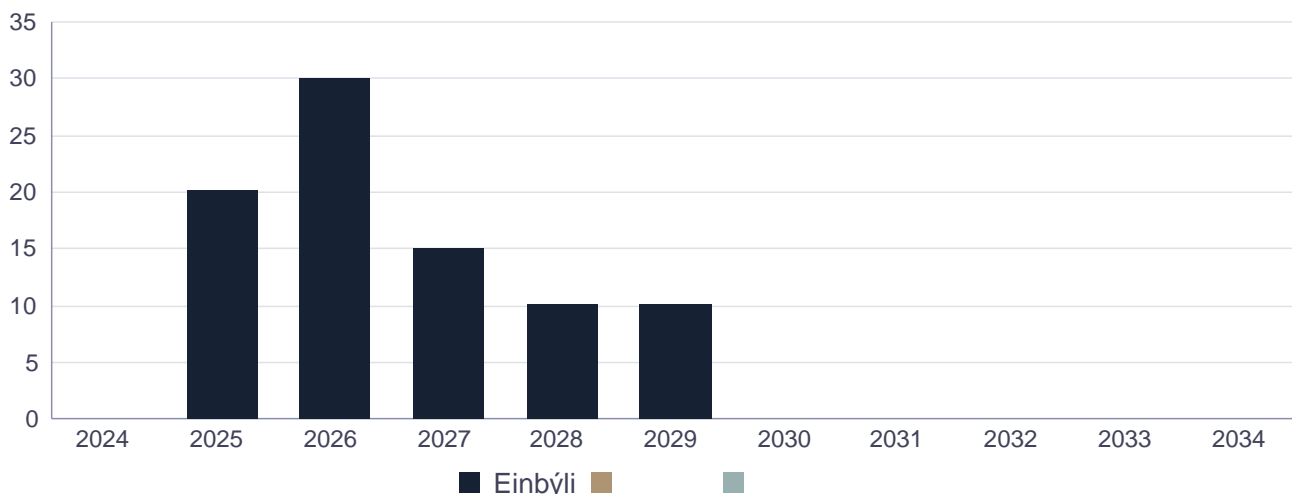
## Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið sveitarfélagsins er að úthluta lóðum eftir eftirspurn og skipuleggja lóðir eftir þörfum sem eru í einkaeigu.

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 2034.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Kjós	Byggingarhæf lóð	0	10	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Kjós	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	10	15	15	10	10	0	0	0	0	0
<b>Samtals</b>			0	20	30	15	10	10	0	0	0	0	0

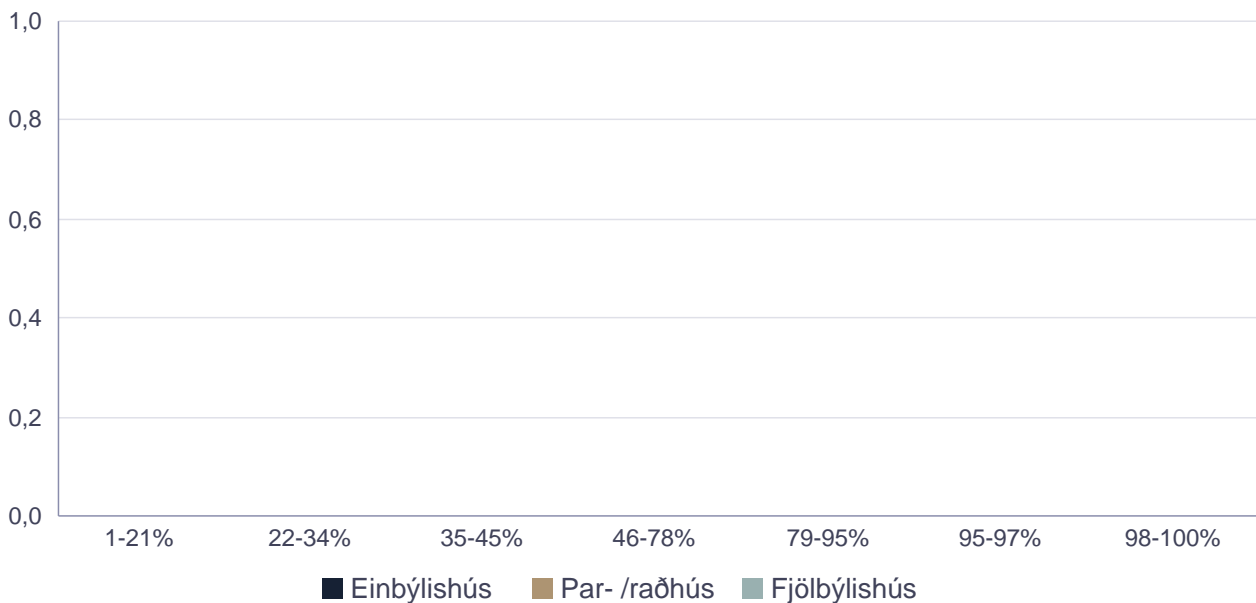
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2024. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%				
22-34%				
35-45%				
46-78%				
79-95%				
95-97%				
98-100%				
<b>Samtals</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fjöldi íbúða í byggingu



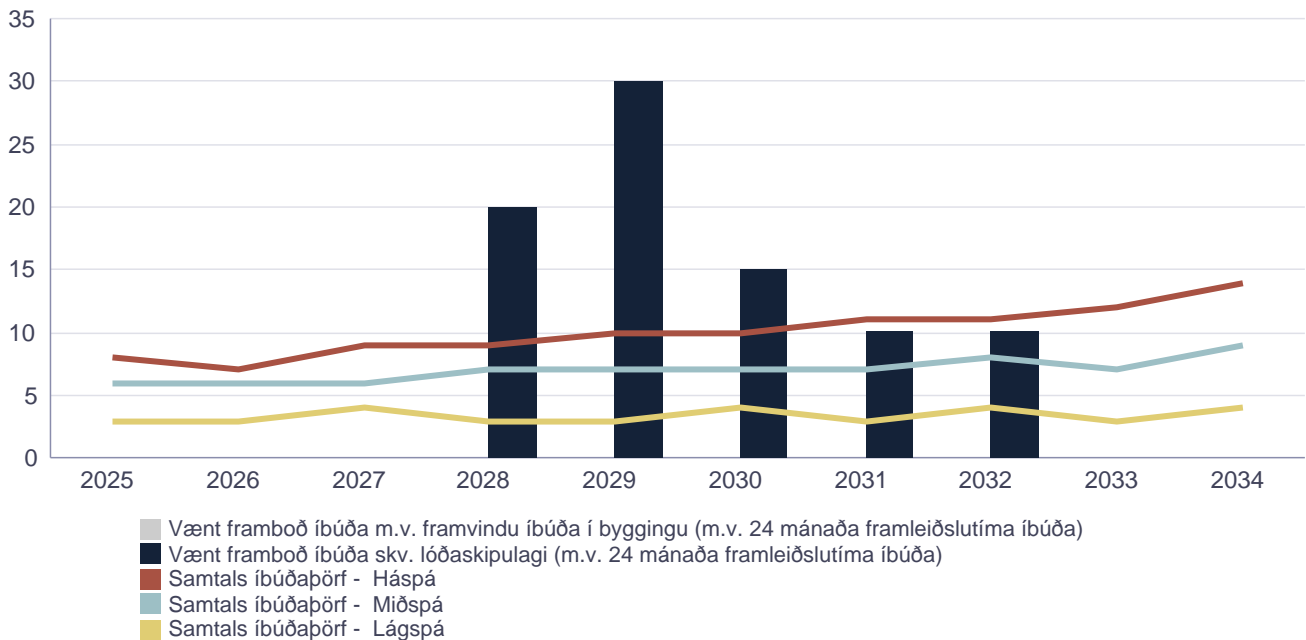
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</sup> og 1.197,2 m<sup>3</sup>. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfallið því 0,38.

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	530.000
Byggingaréttargjald/lóðaverð	3.000.000
Gatnagerðargjald	0
Tengigjald vatnsveitu	0
Tengigjald hitaveitu	1.672.750
Tengigjald rafveitu	0
Tengigjald fráveitu	0
Opinber gjöld samtals	5.202.750
Opinber gjöld pr. m <sup>2</sup>	13.859

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

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>										
Samtals íbúðapörf	8	7	9	9	10	10	11	11	12	14
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	20	30	15	10	10	0	0
Árleg þörf	8	7	9	-11	-20	-5	1	1	12	14
Uppsöfnuð þörf	8	15	24	13	-7	-12	-11	-10	2	16
<b>Miðspá</b>										
Samtals íbúðapörf	6	6	6	7	7	7	7	8	7	9
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	20	30	15	10	10	0	0
Árleg þörf	6	6	6	-13	-23	-8	-3	-2	7	9
Uppsöfnuð þörf	6	12	18	5	-18	-26	-29	-31	-24	-15
<b>Lágspá</b>										
Samtals íbúðapörf	3	3	4	3	3	4	3	4	3	4
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	20	30	15	10	10	0	0
Árleg þörf	3	3	4	-17	-27	-11	-7	-6	3	4
Uppsöfnuð þörf	3	6	10	-7	-34	-45	-52	-58	-55	-51

#### 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?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei