

Húsnaðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer: 1300
Áætlunarsvæði: Garðabær
Kennitala: 5701696109
Landshluti: Höfuðborgarsvæði
Heimilisfang: Garðatorgi 7



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	9
Búsetuform	10
Áætluð þörf eftir búsetuformum	11
Þjónusta og innviðir	14
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	15
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	17
Samanburður	20
Viðauki	21

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 2.322 ↑11,0%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 4.898 ↑23,1%	Íbúðir í byggingu (2025) 621	Íbúðir í byggingu (2026) 603 ↓2,9%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 1.235 ↑16,5%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 2.647 ↑35,4%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 1.827	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 2.777

Spá um þróun mannfjölda

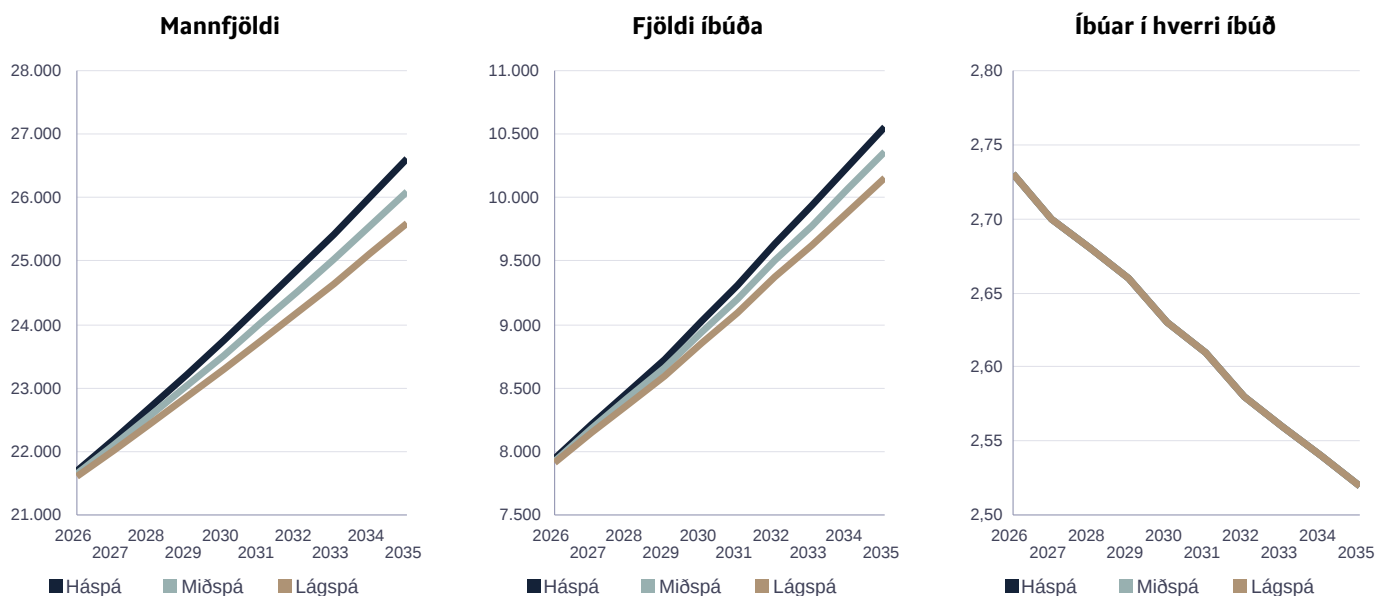
Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Í húsnaðisáætlun Garðabæjar er áætlað að árlegur vöxtur íbúa verði 1,9% í lágspá, 2,1% í miðspá og 2,3% í háspá. Húsnaðisáætlanir síðustu ára hafa þó sýnt okkur að árlegur vöxtur íbúa í Garðabæ er töluvert hærri en þessi áætlun gerir ráð fyrir en skýrist það af mikilli uppbyggingu síðustu árin í Garðabæ. Sá árlegi vöxtur er þó tímabundið ástand sem gert er ráð fyrir að jafnist út þegar þessi mikli uppbyggingarfasi muni róast. Aðalskipulag Garðabæjar er áætlun til ársins 2030 og er því erfitt að segja til um hvað framtíðin ber í skauti sér eftir þann tíma, hvað uppbyggingu varðar.

Í ljósi meiri fjölgunar íbúa sveitarfélagsins en gert var ráð fyrir á undanförnum árum er horfið frá forsendum aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 um að íbúar í hverri íbúð verði að meðaltali 2,1 við lok gildistíma aðalskipulagsins. Í þessari áætlun er miðað við að fjöldi íbúa í íbúð verði að meðaltali 2,5 við lok gildistíma áætlunarinnar, sem er í samræmi við þróun undanfarinna ára í ljósi þess að framboð fjölbreyttari íbúðagerða í Garðabæ hefur aukist.

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	21.687	22.186	22.696	23.218	23.752	24.298	24.857	25.429	26.014	26.612
	Mannfjöldabreyting %	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
	Fjöldi íbúða	7.944	8.217	8.469	8.729	9.031	9.310	9.634	9.933	10.242	10.560
	Íbúðafjöldi breyting %	3,05	3,44	3,07	3,07	3,46	3,09	3,48	3,10	3,11	3,10
	Íbúar í hverri íbúð	2,73	2,70	2,68	2,66	2,63	2,61	2,58	2,56	2,54	2,52
Miðspá	Mannfjöldi	21.645	22.100	22.564	23.038	23.522	24.016	24.520	25.035	25.561	26.098
	Mannfjöldabreyting %	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10
	Fjöldi íbúða	7.929	8.185	8.419	8.661	8.944	9.202	9.504	9.779	10.063	10.356
	Íbúðafjöldi breyting %	2,85	3,23	2,86	2,87	3,27	2,88	3,28	2,89	2,90	2,91
	Íbúar í hverri íbúð	2,73	2,70	2,68	2,66	2,63	2,61	2,58	2,56	2,54	2,52
Lágspá	Mannfjöldi	21.603	22.013	22.431	22.857	23.291	23.734	24.185	24.645	25.113	25.590
	Mannfjöldabreyting %	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90
	Fjöldi íbúða	7.913	8.153	8.370	8.593	8.856	9.093	9.374	9.627	9.887	10.155
	Íbúðafjöldi breyting %	2,65	3,03	2,66	2,66	3,06	2,68	3,09	2,70	2,70	2,71
	Íbúar í hverri íbúð	2,73	2,70	2,68	2,66	2,63	2,61	2,58	2,56	2,54	2,52



Lýsing á atvinnuástandi

Garðabær er hluti af atvinnusvæði höfuðborgarsvæðisins og sækja íbúar vinnu ýmist utan eða innan sveitarfélagsins. Í gildandi aðalskipulagi er áhersla lögð á svæði fyrir atvinnustarfsemi og stofnanir sem eru alls um 160 hektarar. Þar af eru um 40 hektarar óbyggðir. Talsvert svigrúm er víða til vaxtar á þegar byggðum svæðum. Um er að ræða miðsvæði, athafnasvæði, svæði fyrir þjónustustofnanir og svæði fyrir verslun og þjónustu. Í aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir því að uppbygging atvinnusvæða verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

Í Garðabæ er unnið að því að efla virknitækifæri með atvinnulausum og óvinnufærum einstaklingum með það að markmiði að stuðla að valdeflingu hvers og eins og að mæta fólki þar sem það er statt hverju sinni. Á þann hátt er stuðlað að aukinni virkni og þar með bættum lífsgæðum.

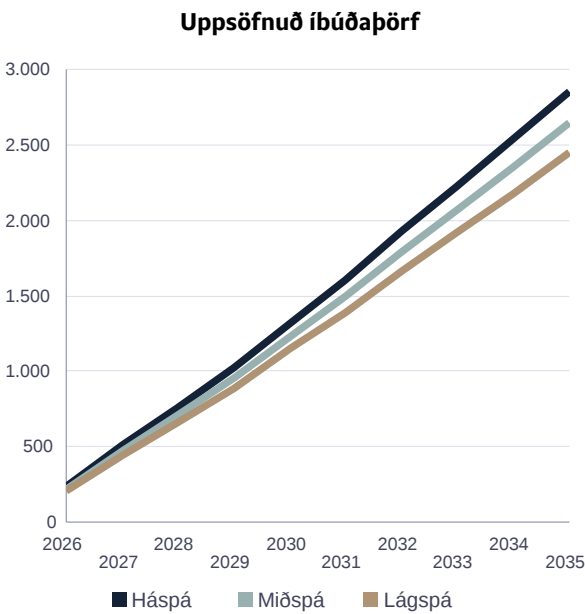
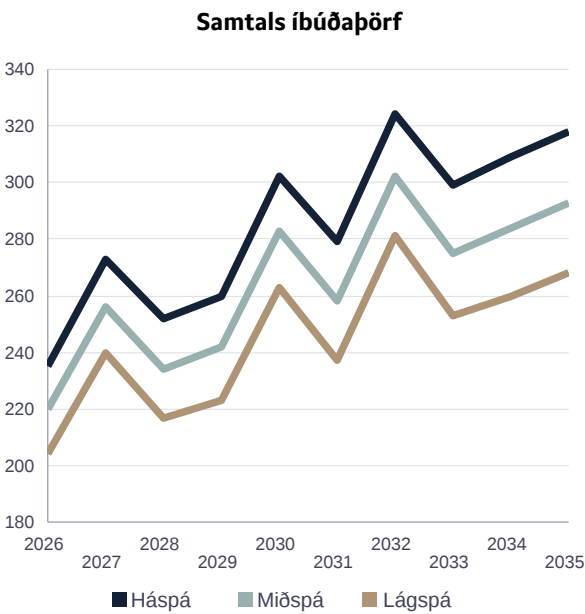
SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þróun á mannfjölda á eftirfarandi aldursbilum. Gildin sýna hlutfall fjölda í hverju aldursbili af heildarfjölda í prósentum

Aldur	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
0-2 ára	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
2-6 ára	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
6-15 ára	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50
15-18 ára	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
18-25 ára	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
25-35 ára	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50
35-67 ára	37,50	37,50	37,50	37,50	37,50	37,50	37,50	37,50	37,50	37,50
67-80 ára	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50
80+ ára	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Samtals	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

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.

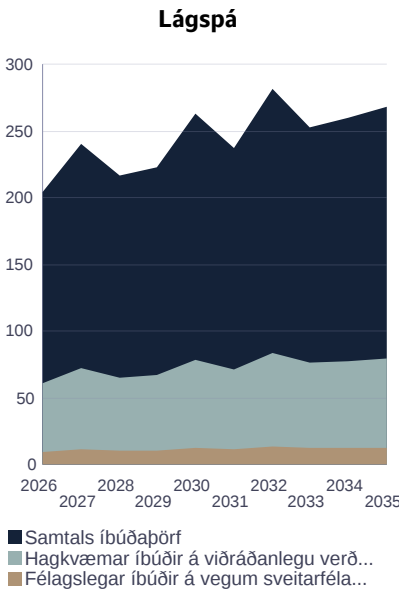
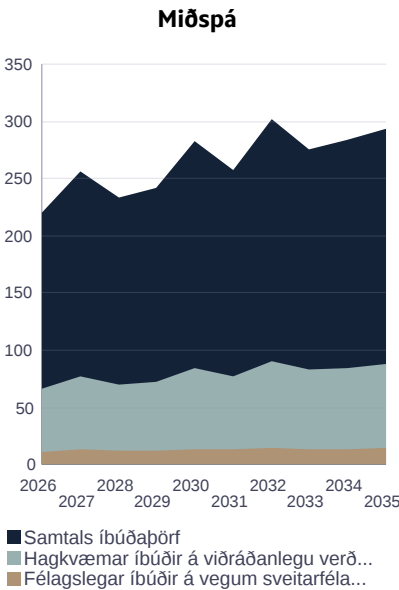
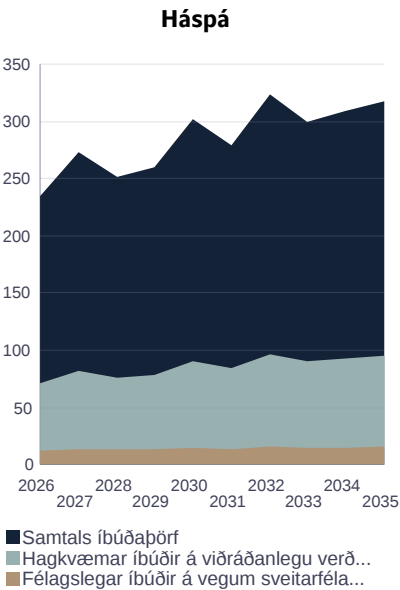
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	235	273	252	260	302	279	324	299	309	318
	Samtals íbúðaðþörf	235	273	252	260	302	279	324	299	309	318
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	235	508	760	1.020	1.322	1.601	1.925	2.224	2.533	2.851
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	220	256	234	242	283	258	302	275	284	293
	Samtals íbúðaðþörf	220	256	234	242	283	258	302	275	284	293
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	220	476	710	952	1.235	1.493	1.795	2.070	2.354	2.647
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	204	240	217	223	263	237	281	253	260	268
	Samtals íbúðaðþörf	204	240	217	223	263	237	281	253	260	268
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	204	444	661	884	1.147	1.384	1.665	1.918	2.178	2.446



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	235	273	252	260	302	279	324	299	309	318
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	12	14	13	13	15	14	16	15	15	16
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	3	3	8	3	5	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	71	82	76	78	91	84	97	90	93	95
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	15	15	15	15	25	15	15	15	15	15
Miðspá	Samtals íbúðapörf	220	256	234	242	283	258	302	275	284	293
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	11	13	12	12	14	13	15	14	14	15
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	3	3	8	3	5	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	66	77	70	73	85	77	91	83	85	88
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	15	15	15	15	25	15	15	15	15	15
Lágspá	Samtals íbúðapörf	204	240	217	223	263	237	281	253	260	268
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	10	12	11	11	13	12	14	13	13	13
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	3	3	8	3	5	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	61	72	65	67	79	71	84	76	78	80
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	15	15	15	15	25	15	15	15	15	15



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

Rammasamningur um húsnæðisáætlun Íslands 2023-2032 felur ekki í sér fjárhagslega skuldbindingu fyrir einstök sveitarfélög heldur er honum ætlað að leggja grunn að sameiginlegri sýn og langtímaáætlun um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Garðabær og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafa ekki undirritað samning um húsnæðisuppbyggingu innan sveitarfélagsins. Húsnæðisáætlun Garðabæjar 2026 miðar engu að síður að því með skipulögðum hætti að fjölga húsnæðisúrræðum og fækka einstaklingum og fjölskyldum á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði og stytta biðtíma eftir slíkum úrræðum. Auk þess er stuðlað að fjölgun hagkvæmra íbúða fyrir mismunandi hópa fólks, t.d. tekju- og eignalága og eldra fólk. Hluti af þeirri fjölgun mun felast í samstarfi við ýmsa aðila á húsnæðismarkaði, svo sem Brynju leigufélag, Bjarg íbúðafélag og Búseta. Þá verður einnig horft til þess að gera einstaklingum kleift að eignast húsnæði á viðráðanlegu verði. Garðabær hefur undirritað viljayfirlýsingu við Brynju leigufélag um fjölgun íbúða fyrir tekju- og eignalága einstaklinga með 75% örorkumat. Stuðningur Garðabæjar er í formi stofnframlags. Í fjárhagsáætlun Garðabæjar árin 2026-2029 er lögð áhersla á að fjölga félagslegum leiguíbúðum samhliða uppbyggingu í bænum. Í fjárhagsáætlun 2026 er gert ráð fyrir fjárveitingu að fjárhæð 200 millj. kr. til kaupa á félagslegum leiguíbúðum og 200 millj. kr. fjárveitingu árlega á árunum 2027-2029. Á árunum þar á eftir er gert ráð fyrir áframhaldandi fjölgun íbúða þannig að biðlisti eftir húsnæði minnki með markvissum hætti. Stefnt er að því að hefja byggingu á nýjum búsetukjarna á árinu 2026 sem verður tekinn í notkun árið 2027. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu á þessu sviði eftir það samkvæmt áætluninni.

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu

Garðabær hefur nægt landrými til uppbyggingar sem mótar markmið varðandi íbúðauppbýggingu til næstu ára. Íbúafjölgun í bænum verður hlutfallslega meiri en gert er ráð fyrir að meðaltali á landsvísu.

Uppbygging næstu ára í Garðabæ felur í sér að fjölbreytni í íbúðagerð verði mætt. Þar blandast saman ný svæði sem verða byggð á næstu árum og þétting og endurnýjun byggðar innan svæða sem eru meira miðsvæðis í bænum. Almennt er gert ráð fyrir að í nýjum hverfum, sér í lagi meðfram samgönguásum, verði þéttleiki og fjölbreytileiki byggðar meiri en í eldri hverfum.

Helstu svæðin sem koma til uppbyggingar á næstu árum í Garðabæ eru Hnoðraholt og Vetrarmýri í austurjaðri bæjarins og Arnarland að norðanverðu. Þar er verið að nema nýtt land undir byggð og tekur skipulag mið að því að mæta fjölbreyttum þörfum um íbúðir, atvinnu og þjónustu.

Mikil uppbygging hefur einnig verið á Álfanesi. Þar er lögð áhersla á að ný uppbyggingarsvæði innan byggðakjarnans falli vel að þeim staðaranda sem fyrir er með tilliti til hæð húsa, nærumhverfis, náttúru og annarra sérkenna.

Forvinna og undirbúningur er hafinn að þróun byggðar við Hafnarfjarðarveg. Áform eru um að þetta byggð umhverfis samgönguásinn með fjölbreyttum íbúðum í blandaðri byggð.

Helstu markmið Garðabæjar varðandi íbúðaaukningu eru:

- Tryggja vandað og fjölbreytt framboð af íbúðum.
- Fjölbreytni í íbúðagerð, uppbygging á sérbýli og fjölbýli. Horft sé sérstaklega til að íbúðaruppbygging í bænum geti mætt þörfum ólíkra hópa.
- Uppbygging innviða sé unnin í takt við framvindu íbúða og atvinnuhverfa þannig að þjónustustig haldist hátt.
- Aukið framboð lóða og íbúða mæti þörfum ólíkra hópa til að eignast húsnaði.
- Mæta þörfum um hagkvæmar íbúðir fyrir hina ýmsu hópa og fækka einstaklingum og fjölskyldum á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnaði.
- Áhersla á sértæk búsetuúrræði fyrir fatlað fólk.

Þegar litið er til lengri framtíðar er rétt að fram komi að í Garðabæ á eftir að gera deiliskipulag fyrir stór svæði sem skilgreind eru í aðalskipulagi fyrir íbúðarbyggð en þar er t.d. um að ræða svæði í Garðaholti og Setbergi.

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	2	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	35	44
Búseturéttaríbúðir	54	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	54	115
Sértæk búsetuúrræði	25	7

Áætluð þörf eftir búsetuformum

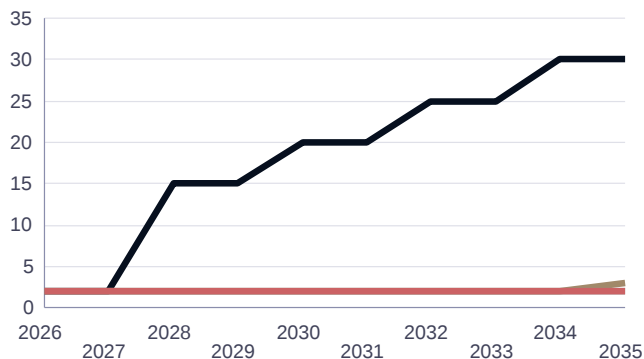
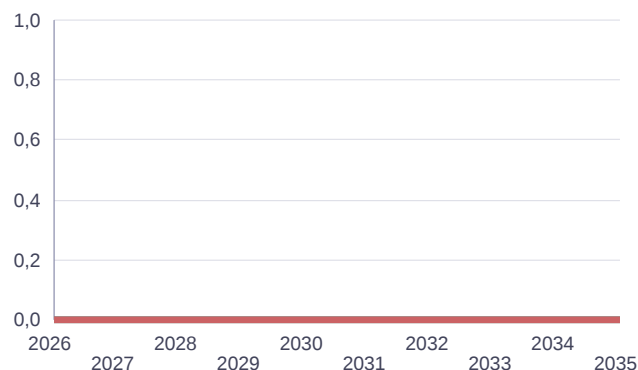
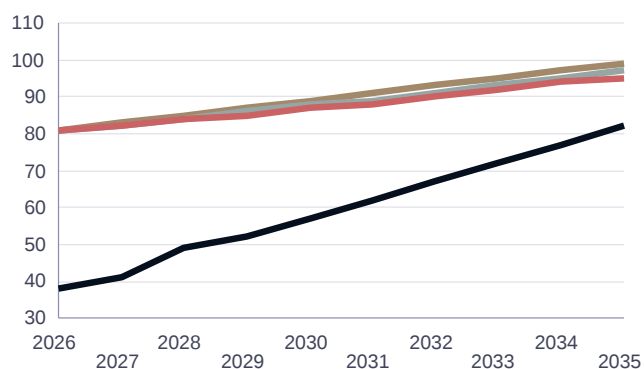
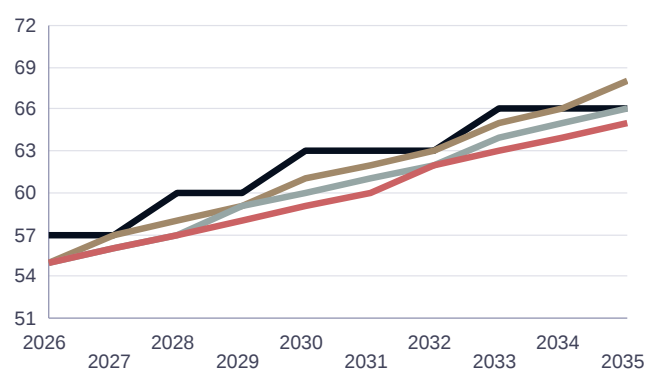
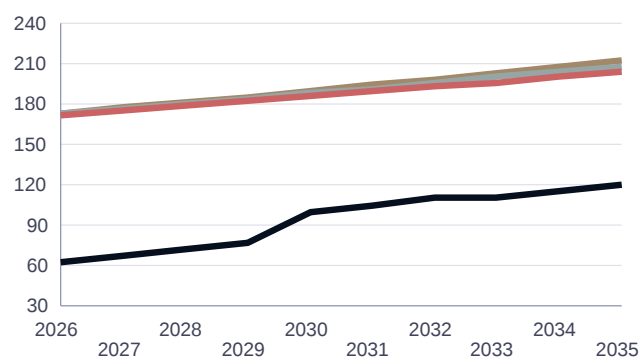
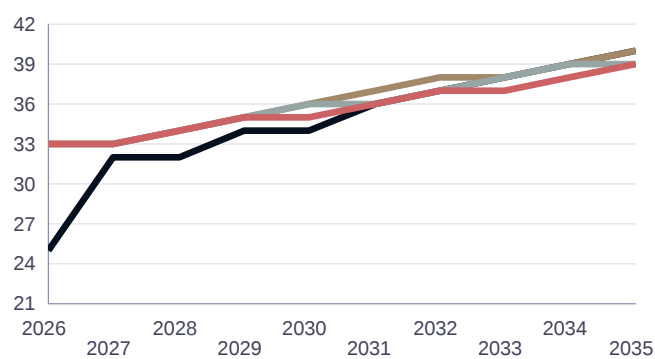
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2035. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2026, biðlistum og þróun á mannfjölda 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	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	15	15	20	20	25	25	30	30
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	13	13	18	18	23	23	28	27
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	15	15	20	20	25	25	30	30
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	13	13	18	18	23	23	28	28
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	15	15	20	20	25	25	30	30
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	13	13	18	18	23	23	28	28
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	81	83	85	87	89	91	93	95	97	99
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	41	49	52	57	62	67	72	77	82
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-43	-42	-36	-35	-32	-29	-26	-23	-20	-17
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	81	82	84	86	88	89	91	93	95	97
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	41	49	52	57	62	67	72	77	82
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-43	-41	-35	-34	-31	-27	-24	-21	-18	-15
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	81	82	84	85	87	88	90	92	94	95
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	41	49	52	57	62	67	72	77	82
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-43	-41	-35	-33	-30	-26	-23	-20	-17	-13
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	55	57	58	59	61	62	63	65	66	68
		Núverandi rými eftir búsetuformum	57	57	60	60	63	63	63	66	66	66
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	0	2	1	2	1	0	1	0	-2
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	55	56	57	59	60	61	62	64	65	66
		Núverandi rými eftir búsetuformum	57	57	60	60	63	63	63	66	66	66
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	1	3	1	3	2	1	2	1	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	55	56	57	58	59	60	62	63	64	65
		Núverandi rými eftir búsetuformum	57	57	60	60	63	63	63	66	66	66
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	1	3	2	4	3	1	3	2	1
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	173	177	181	185	189	194	198	203	207	212
		Núverandi rými eftir búsetuformum	62	67	72	77	100	105	110	110	115	120
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-111	-110	-109	-108	-89	-89	-88	-93	-92	-92
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	173	176	180	184	188	191	195	200	204	208
		Núverandi rými eftir búsetuformum	62	67	72	77	100	105	110	110	115	120
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-111	-109	-108	-107	-88	-86	-85	-90	-89	-88
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	172	175	179	182	186	189	193	196	200	204
		Núverandi rými eftir búsetuformum	62	67	72	77	100	105	110	110	115	120
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-110	-108	-107	-105	-86	-84	-83	-86	-85	-84
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	33	33	34	35	36	37	38	38	39	40
		Núverandi rými eftir búsetuformum	25	32	32	34	34	36	37	38	39	40
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-8	-1	-2	-1	-2	-1	-1	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	33	33	34	35	36	36	37	38	39	39
		Núverandi rými eftir búsetuformum	25	32	32	34	34	36	37	38	39	40
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-8	-1	-2	-1	-2	0	0	0	0	1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 01.04 2026

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	33	33	34	35	35	36	37	37	38	39
	Núverandi rými eftir búsetuformum	25	32	32	34	34	36	37	38	39	40
	Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-8	-1	-2	-1	-1	0	0	1	1	1

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


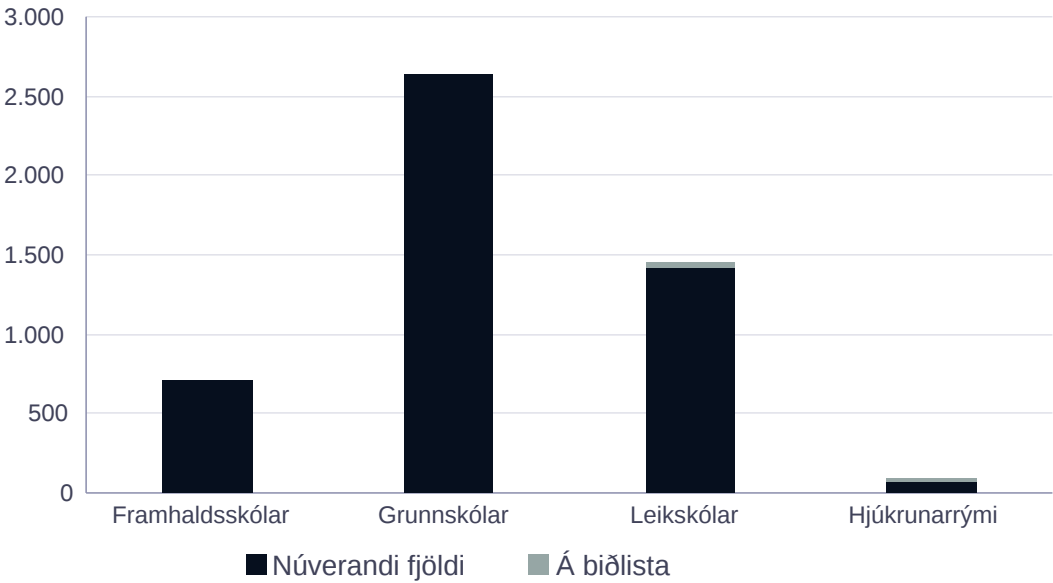
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	706	0
Grunnskólar	2.630	0
Leikskólar	1.410	41
Hjúkrunarrými	64	31



Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

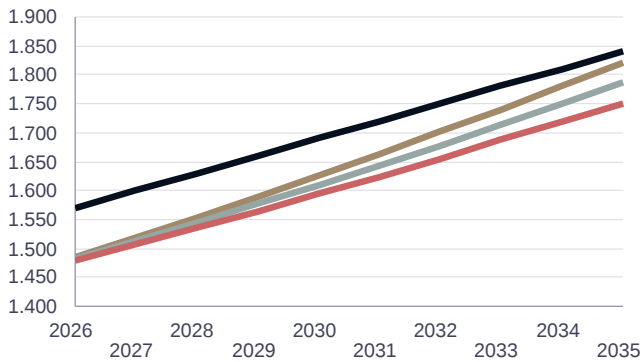
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2035 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu. Hún tekur einnig tillit til samþykktra áforma um fjölgun á plássum fyrir tiltekna þjónustu á tilteknu ári, 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	1.484	1.518	1.553	1.589	1.626	1.663	1.701	1.740	1.780	1.821
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.570	1.600	1.630	1.660	1.690	1.720	1.750	1.780	1.810	1.840
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	86	82	77	71	64	57	49	40	30	19
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.481	1.513	1.544	1.577	1.610	1.644	1.678	1.713	1.749	1.786
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.570	1.600	1.630	1.660	1.690	1.720	1.750	1.780	1.810	1.840
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	89	87	86	83	80	76	72	67	61	54
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.479	1.507	1.535	1.564	1.594	1.624	1.655	1.687	1.719	1.751
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.570	1.600	1.630	1.660	1.690	1.720	1.750	1.780	1.810	1.840
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	91	93	95	96	96	96	95	93	91	89
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.690	2.752	2.816	2.880	2.947	3.014	3.084	3.155	3.227	3.301
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.800	2.900	2.900	2.900	3.000	3.000	3.050	3.150	3.200	3.250
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	110	148	84	20	53	-14	-34	-5	-27	-51
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.685	2.742	2.799	2.858	2.918	2.979	3.042	3.106	3.171	3.238
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.800	2.900	2.900	2.900	3.000	3.000	3.050	3.150	3.200	3.250
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	115	158	101	42	82	21	8	44	29	12
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.680	2.731	2.783	2.836	2.889	2.944	3.000	3.057	3.115	3.175
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.800	2.900	2.900	2.900	3.000	3.000	3.050	3.150	3.200	3.250
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	120	169	117	64	111	56	50	93	85	75
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	722	739	756	773	791	809	828	847	866	886
		Núverandi rými eftir þjónustu	805	805	805	805	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	83	66	49	32	214	196	177	158	139	119
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	721	736	751	767	783	800	817	834	851	869
		Núverandi rými eftir þjónustu	805	805	805	805	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	84	69	54	38	222	205	188	171	154	136
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	719	733	747	761	776	790	805	821	836	852
		Núverandi rými eftir þjónustu	805	805	805	805	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	86	72	58	44	229	215	200	184	169	153
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	97	99	102	104	106	109	111	114	117	119
		Núverandi rými eftir þjónustu	64	64	64	100	150	150	150	150	150	150
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-33	-35	-38	-4	44	41	39	36	33	31
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	97	99	101	103	105	108	110	112	115	117
		Núverandi rými eftir þjónustu	64	64	64	100	150	150	150	150	150	150
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-33	-35	-37	-3	45	42	40	38	35	33
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	97	99	101	102	104	106	108	110	113	115
		Núverandi rými eftir þjónustu	64	64	64	100	150	150	150	150	150	150
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-33	-35	-37	-2	46	44	42	40	37	35

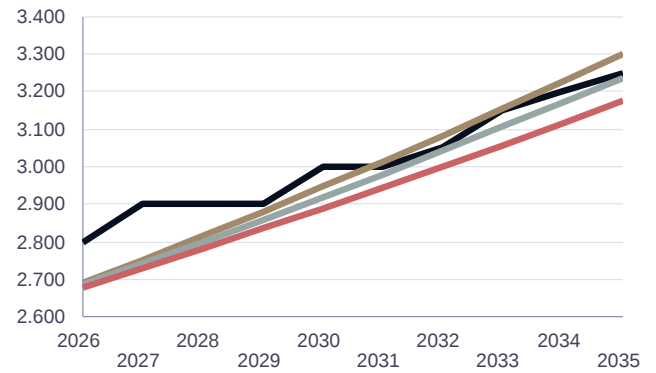
Skjal sótt af '0000000000' dags: 01.04 2026

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

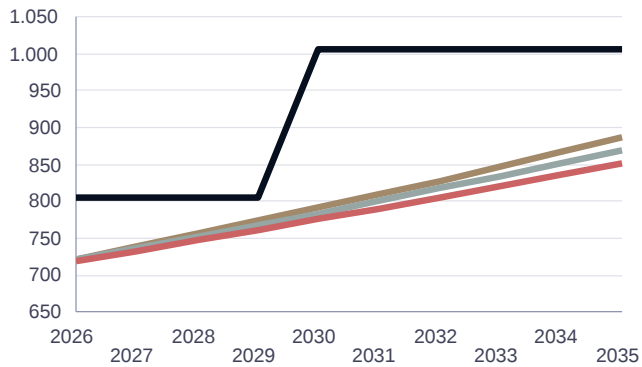
Leikskólar



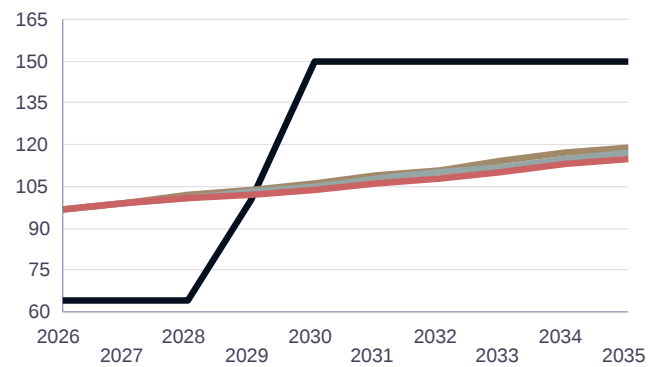
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

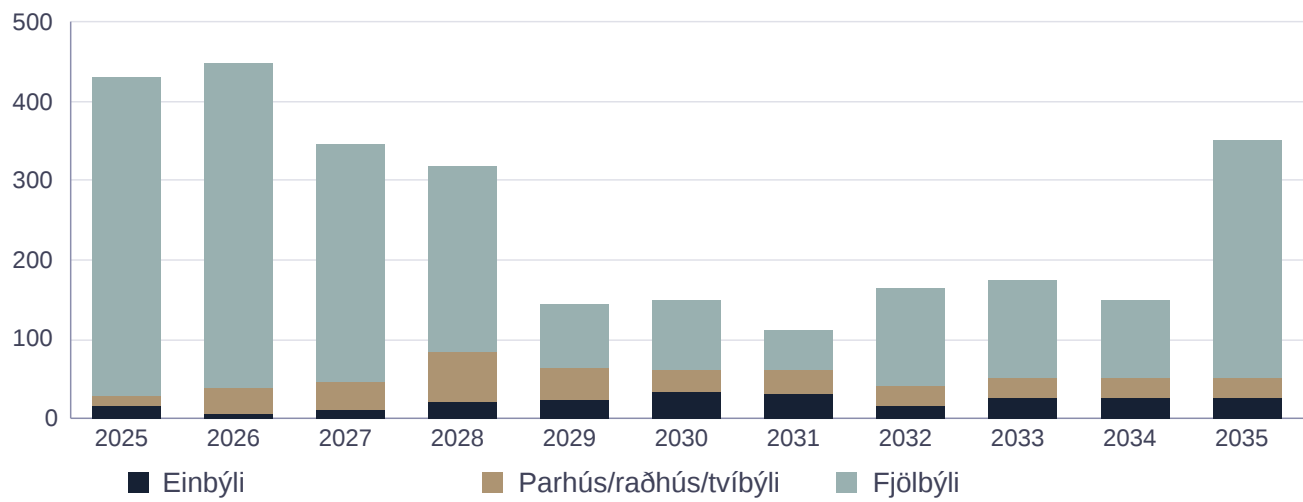
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið Garðabæjar er að fjölga lóðum fyrir allar tegundir íbúða í sveitarfélaginu, eftirspurn sýnir að óskað er eftir öllum tegundum af íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu, með fjölbreyttum herbergjafjölda.

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	Hnoðraholt suður einbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	6	10	10	0	10	10	15	25	25	25
Einbýli	Helguvík	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	12	12	0	0	0	0	0
Einbýli	Þrýðahverfi-suður	Byggingarhæf lóð	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Norðurnes á Álftanesi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	10	10	10	20	0	0	0	0
Fjölbýli	Hnoðraholt suður fjölbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hnoðraholt norður, Þorraholt	Byggingarhæf lóð	100	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Eskíás	Byggingarhæf lóð	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Vetrarmýri	Byggingarhæf lóð	200	200	200	125	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hnoðraholt norður	Byggingarhæf lóð	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Breiðamýri Álftanesi	Byggingarhæf lóð	48	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Arnarland	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	50	100	100	50	50	50	25	25	0	0
Fjölbýli	Miðbær Hörgatún	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	30	36	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Lyngás þróunarsvæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	100	100	100	300
Parhús/raðhús/tvíbýli	Norðurnes á Álftanesi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	20	20	20	20	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Kumlamýri	Byggingarhæf lóð	2	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hnoðraholt suður raðhús/parhús	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	5	15	15	6	10	10	25	25	25	25
Parhús/raðhús/tvíbýli	Garðahverfi	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	18	16	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hnoðraholt norður	Byggingarhæf lóð	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Krókur	Byggingarhæf lóð	0	20	20	11	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			428	445	345	317	144	148	110	165	175	150	350

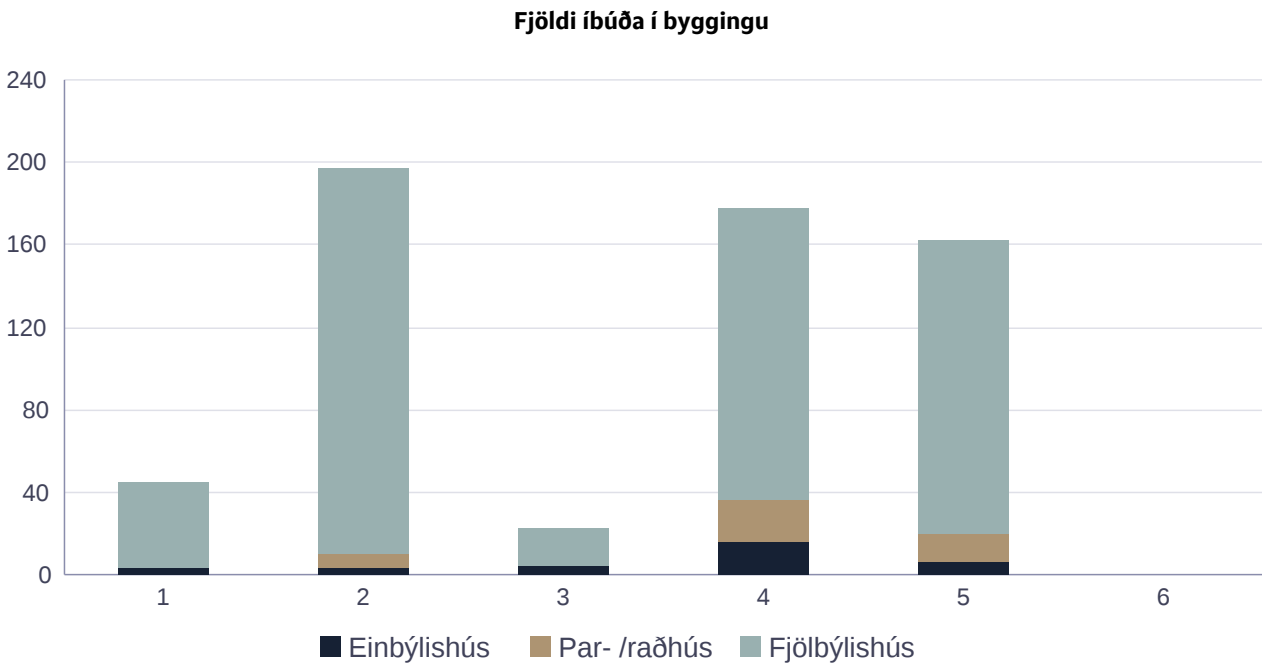
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Skjal sótt af '00000000000' dags: 01.04 2026

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	3		42	45
2	3	7	187	197
3	4		18	22
4	16	20	141	177
5	6	14	142	162
6				
Samtals	32	41	530	603



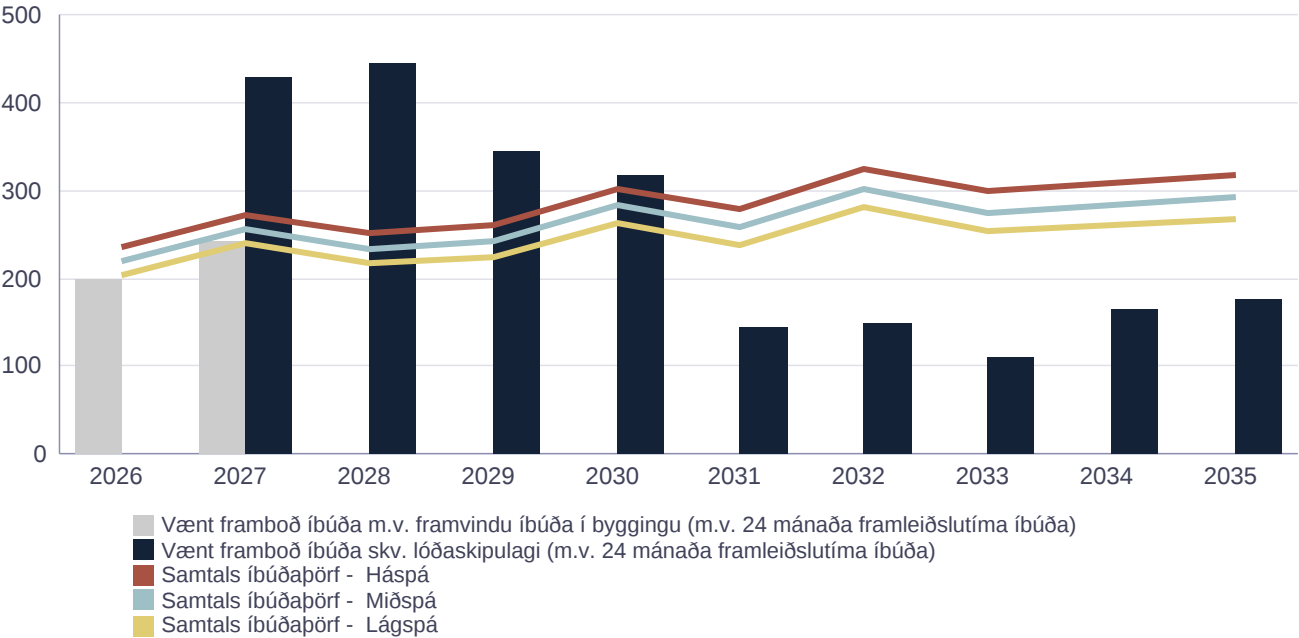
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	1.669.344
Byggingaréttargjald/lóðaverð	2.350.000
Gatnagerðargjald	14.256.413
Tengigjald vatnsveitu	1.757.467
Tengigjald hitaveitu	1.845.881
Tengigjald rafveitu	963.229
Tengigjald fráveitu	606.889
Opinber gjöld samtals	23.449.223
Opinber gjöld pr. m ²	62.465

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	235	273	252	260	302	279	324	299	309	318
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	199	242	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		428	445	345	317	144	148	110	165	175
	Árleg þörf	36	-397	-193	-85	-15	135	176	189	144	143
	Uppsöfnuð þörf	36	-361	-554	-639	-654	-519	-343	-154	-10	133
Miðspá	Samtals íbúðapörf	220	256	234	242	283	258	302	275	284	293
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	199	242	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		428	445	345	317	144	148	110	165	175
	Árleg þörf	21	-414	-211	-103	-34	114	154	165	119	118
	Uppsöfnuð þörf	21	-393	-604	-707	-741	-627	-473	-308	-189	-71
Lágspá	Samtals íbúðapörf	204	240	217	223	263	237	281	253	260	268
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	199	242	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		428	445	345	317	144	148	110	165	175
	Árleg þörf	5	-430	-228	-122	-54	93	133	143	95	93
	Uppsöfnuð þörf	5	-425	-653	-775	-829	-736	-603	-460	-365	-272

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

56

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já