



Ársskýrsla 2023

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið

Janúar 2024



Reykjavík

Efnisyfirlit

1	Samantekt	2
2	Afgreiðslufundur byggingarfulltrúa	3
3	Fjöldi úttekta og eignaskiptayfirlýsinga.....	4
4	Samþykkt byggingarmagn.....	4
5	Útgefin byggingarleyfi	6
6	Yfirlit úr fasteignaskrá.....	7

1 Samantekt

Á árinu 2023 voru samþykkt byggingaráform fyrir 968 nýjar íbúðir í Reykjavík og voru flestar í fjölbýlishúsum eða 99%. Heildar byggingarmagn var um 184 þúsund fermetra og var hlutdeild íbúðarhúsnæðis um 112 þúsund fermetra eða 61% af heild.

Frá árinu 2000 hefur samþykkt byggingarmagn á ári verið að meðaltali um 200 þúsund fermetrar. Mesta byggingarmagn var samþykkt árið 2018 eða um 396 þúsund fermetra en einungis 18 þúsund fermetrar árið 2010.

Árið 2023 hófst bygging á 690 íbúðum í nýbyggingum sem er nokkuð í samræmi við fjölda íbúða í nýbyggingum frá árinu 1972 sem er 668 íbúðir að meðaltali á ári.

Mesta uppbyggingartímabil nýrra íbúða í Reykjavík hefur verið frá 2015 með samtals 8.879 íbúðum. Flestar voru þær árið 2018 þegar bygging hófst á 1.417 nýjum íbúðum.

Í Fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar voru 874 nýjar íbúðir skráðar fullgerðar og teknar í notkun á árinu 2023. Nýtt byggingarmagn fullgert og tekið i notkun á árinu var samtals 159.287 fermetrar og 596.268 rúmmetrar fyrir allt húsnæði.

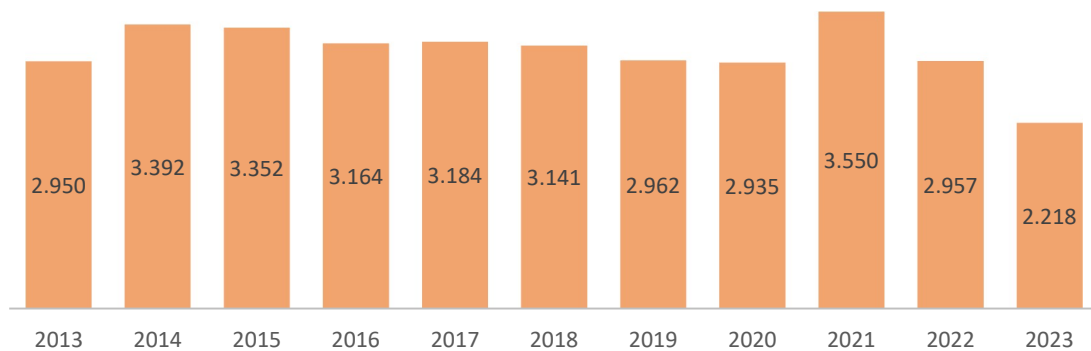
2 Afgreiðslufundir byggingarfulltrúa

Á árinu 2023 var fjallað um 2.218 dagskrárliði á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa auk rafræna fyrirspurna sem berast á netfang byggingarfulltrúa og í gegnum vef Reykjavíkurborgar.

Að jafnaði voru 45 dagskrárliðir til umfjöllunar á vikulegum afgreiðslufundum Byggingarfulltrúa, fæstir voru þeir 10 og flestir 80.

Samþykkt mál	627 (28%)
Frestun á milli funda vegna aths. og/eða ófullnægjandi gagna	1.448 (65%)
Synjuð mál	12 (1%)
Lóðaruppdrættir og ýmis mál	131 (6%)
Samtals dagskrárliðir	2.218

Tafla 1. Afgreiðsla byggingarmála á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa 2023



Mynd 1. Fjöldi dagskrárliða á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa 2013-2023

3 Fjöldi úttekta og eignaskiptayfirlýsinga

Á árinu 2023 var eftirfarandi fjöldi skráninga á verkefnum gerður í dagbókarfærslur byggingarfulltrúa:

- Öryggis- og lokaúttektir byggingarfulltrúa voru samtals 388. Vottorð um lokaúttekt voru 172 og vottorð um öryggisúttekt voru 103.
- Byggingarfulltrúi tók á móti 233 eignaskiptayfirlýsingum til yfirferðar og staðfestingar.

4 Samþykkt byggingarmagn

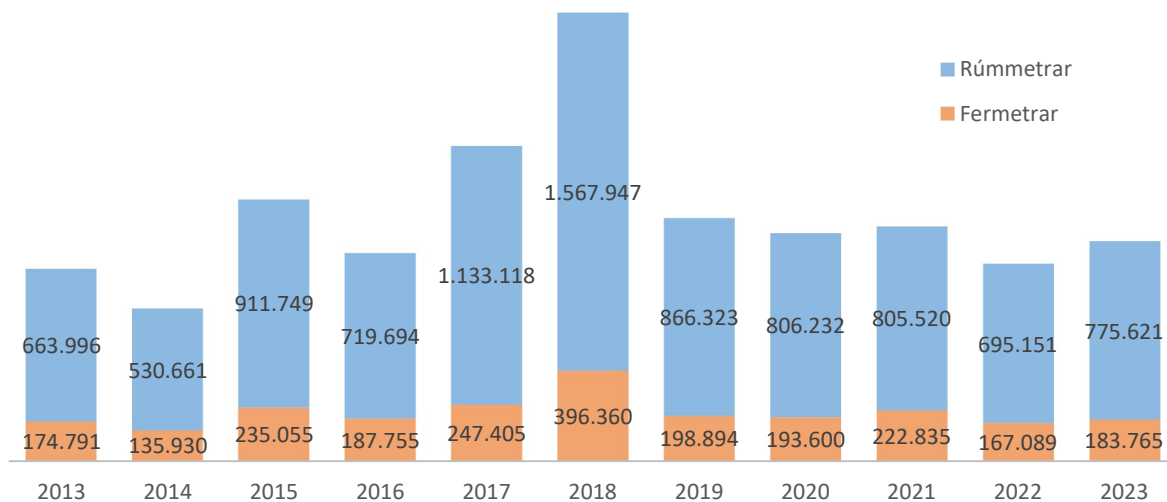
Á árinu 2023 var samþykkt byggingarmagn í byggingarleyfum fyrir samtals 183.765 fermetra og 775.621 rúmmetra.

Samþykkt voru byggingaráform í byggingarleyfum fyrir 968 nýjar íbúðir (960 í fjölbýlishúsum, 6 í tvíbýlishúsum og 2 í einbýlishúsum).

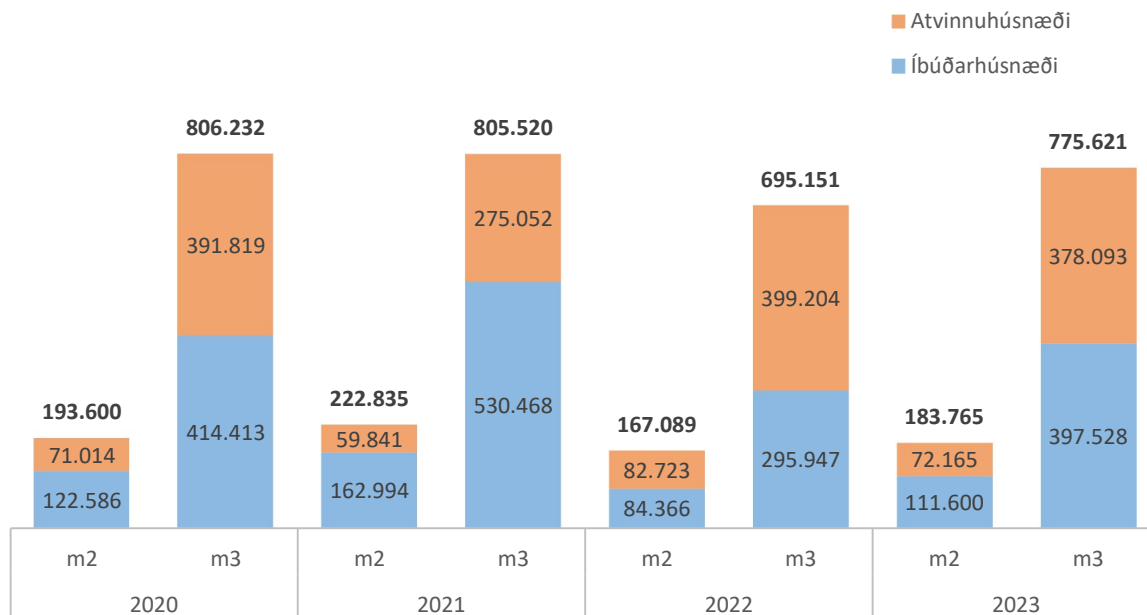
Byggingarleyfi tengdu íbúðarhúsnæði var fyrir 111.600 fermetra (61%) og 397.528 rúmmetra (51%). Samþykkt niðurrif var fyrir samtals 13.585 fermetra og 51.267 rúmmetra.

	Fjöldi íbúða	Fermetrar samtals	Rúmmetrar samtals
2023	968	183.765	775.621
1. Ársfjórðungur	258	35.945	130.627
2. Ársfjórðungur	87	30.918	122.965
3. Ársfjórðungur	436	51.673	199.168
4. Ársfjórðungur	187	65.229	322.861

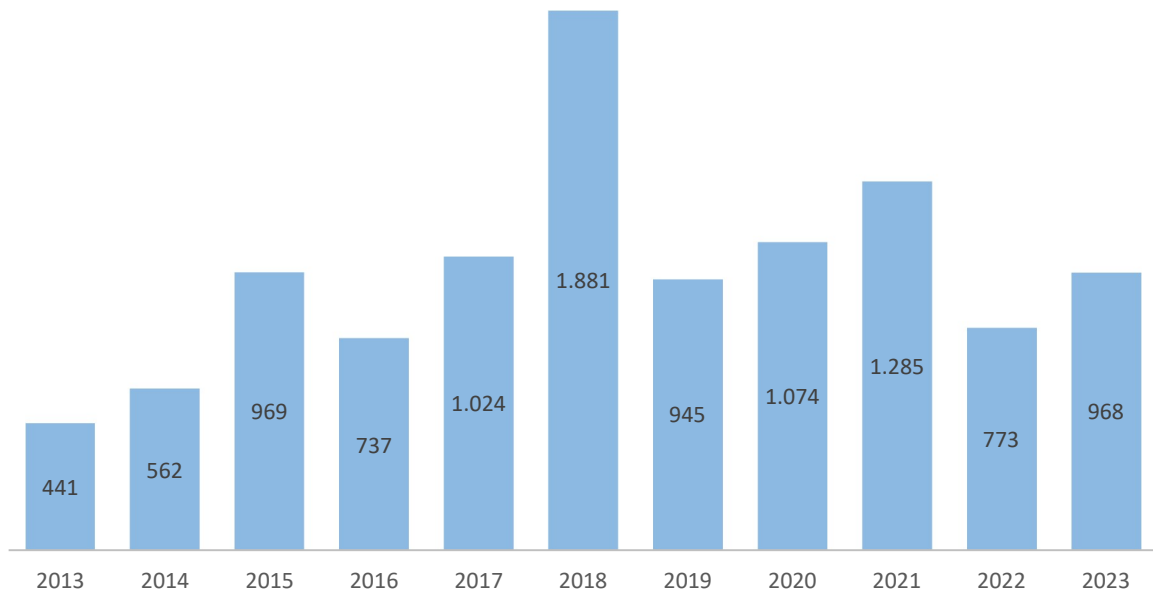
Tafla 2. Samþykkt byggingarmagn og fjöldi íbúða eftir ársfjórðungum 2023



Mynd 2. Samþykkt byggingarmagn 2013-2023



Mynd 3. Samþykkt byggingarmagn íbúðar- og atvinnuhúsnæðis 2020-2023



Mynd 4. Fjöldi íbúða í samþykktum byggingaráformum 2013-2023

5 Útgefin byggingarleyfi

Á árinu 2023 voru útgefin samtals 216 byggingarleyfi. Þar af voru 19 byggingarleyfi fyrir 690 nýjar íbúðir (683 íbúðir í fjölbýlishúsum, 2 í tvíbýlishúsum og 5 í einbýlishúsum).

Ár	Samtals útgefin byggingarleyfi	Byggingarleyfi nýrra íbúða	Fjöldi nýrra íbúða
2023	216	19	690
2022	339	58	913
2021	360	83	1.065
2020	289	59	1.174
2019	265	65	846
2018	354	89	1.417
2017	340	49	923
2016	321	54	922
2015	328	44	926
2014	336	38	597
2013	332	38	614

Tafla 3. Fjöldi útgefna byggingarleyfa og nýrra íbúða 2013-2023

6 Yfirlit úr fasteignaskrá

Byggingarfulltrúi skráir lóðir og húsnæði í Fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og tilkynnir um byggingarstig og matsstig eigna.

Samtals fjöldi fullgerða íbúða á matstigi 7-8 var 58.011 íbúðir þann 31.12 2023 og er það fjölgun um 874 nýjar íbúðir á milli ára fyrir fullgerðar íbúðir og íbúðir teknar í notkun.

Fokheldar íbúðir eða tilbúnar til innréttinga voru samtals 280.

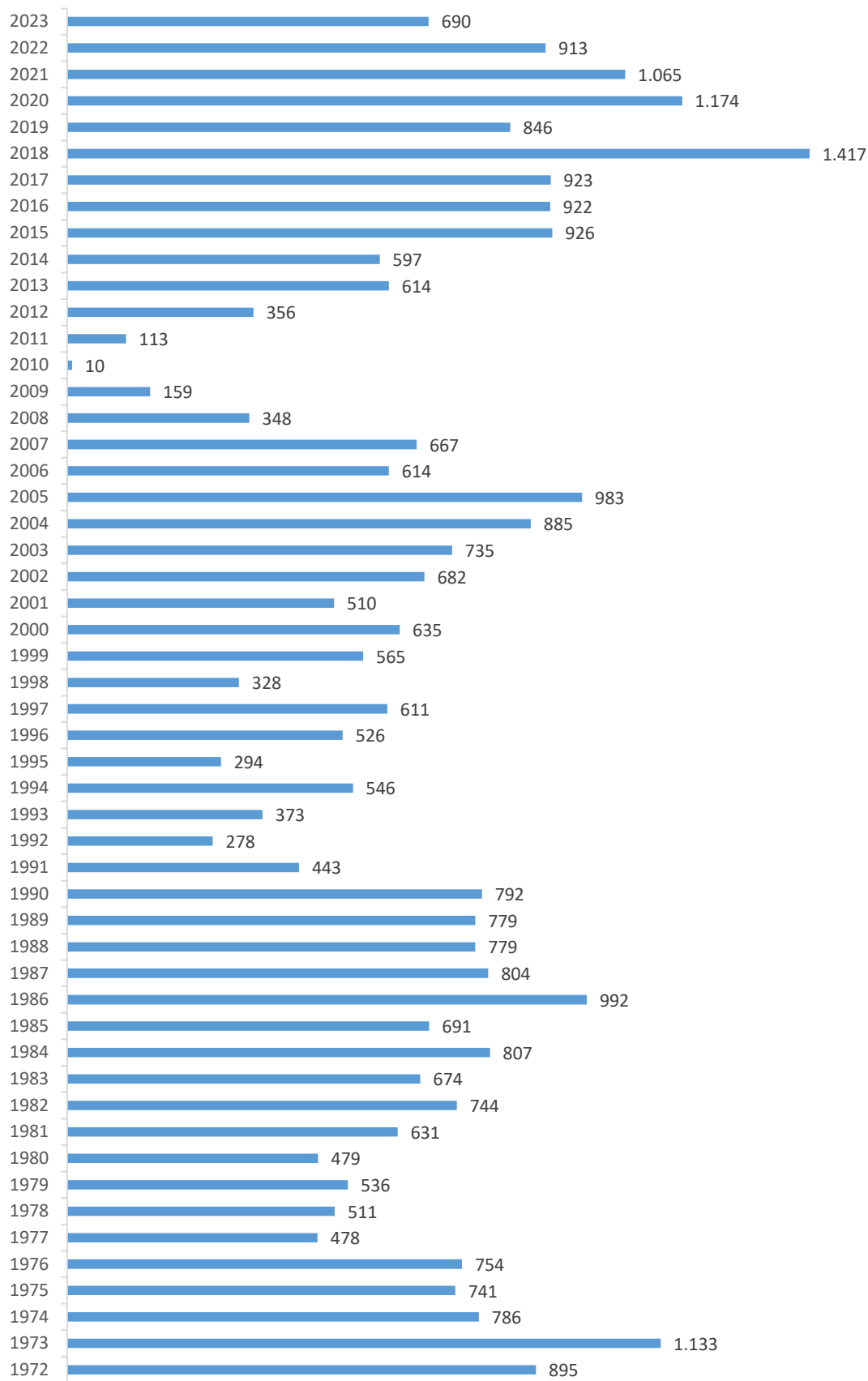
Nýtt byggingarmagn fullgert og tekið í notkun á árinu var samtals 159.287 fermetrar og 596.268 rúmmetrar.

Ár	Flatarmál	Rúmmál
2023	12.994.590	48.703.557
2022	12.879.852	48.249.440
2021	12.769.667	47.787.238
2020	12.568.189	47.023.296
2019	12.517.871	46.786.904
2018	12.163.216	45.438.480
2017	11.994.516	44.575.156
2016	11.855.715	44.062.401
2015	11.751.338	43.613.143
2014	11.575.443	42.761.527
2013	11.547.067	42.670.114

Tafla 4. Samtölur úr Fasteignaskrá, áramótastaða

Ár	Fullgerðar íbúðir	Fokheldar íbúðir	Hafin bygging íbúða
2023	874	280	690
2022	1.062	222	913
2021	1.252	178	1.065
2020	1.572	319	1.174
2019	1.003	443	846
2018	461	399	1.417
2017	482	292	923
2016	399	461	922
2015	388	213	926
2014	271	340	597
2013	353	225	614
2012	141	322	356
2011	95	423	113
2010	309	382	10
2009	112	492	159
2008	331	341	348
2007	573	338	667
2006	700	346	614
2005	782	268	983
2004	671	577	885
2003	872	341	735
2002	405	373	682
2001	475	268	510
2000	519	179	635
1999	589	205	565
1998	551	191	328
1997	549	299	611
1996	519	311	526
1995	450	256	294
1994	690	413	546
1993	579	436	373
1992	518	498	278
1991	527	577	443
1990	781	497	792
1989	713	478	779
1988	723	549	779
1987	890	539	804
1986	1.026	738	992
1985	849	581	691
1984	556	775	807
1983	701	477	674
1982	497	473	744
1981	484	346	631
1980	818	402	479
1979	542	592	536
1978	621	451	511
1977	737	652	478
1976	561	810	754
1975	743	539	741
1974	918	606	786
1973	794	859	1.133
1972	902	423	895

Tafla 5. Bygging nýrra íbúða 1972-2023



Mynd 5. Hafin bygging á nýjum íbúðum 1972-2023

Umhverfis- og skipulagssvið, stofnað 2012.

Sviðsstjóri 2023; Ólöf Örvarsdóttir

Embætti byggingarfulltrúa, stofnað 1904.

Byggingarfulltrúi 2023; Nikulás Úlfar Másson / Brynjar Þór Jónasson