



Ársskýrsla 2024

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið

Janúar 2025



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

Samkvæmt málaskrá byggingarfulltrúa voru á árinu 2024 samþykkt byggingaráform fyrir 1289 nýjar íbúðir í Reykjavík og voru flestar í fjölbýlishúsum eða 99%. Heildar byggingarmagn var um 231 þúsund fermetra og var hlutdeild íbúðarhúsnæðis um 190 þúsund fermetra eða 82% af heild.

Frá árinu 2000 hefur samþykkt byggingarmagn á ári verið að meðaltali um 207 þúsund fermetrar. Mesta byggingarmagn var samþykkt árið 2018 eða um 396 þúsund fermetra en einungis 18 þúsund fermetrar árið 2010.

Árið 2024 hófst bygging á 935 íbúðum í nýbyggingum sem er nokkuð í samræmi við fjölda íbúða í nýbyggingum síðastliðin 10 ár og töluvert yfir meðaltali frá árinu 1972 sem er 673 íbúðir að meðaltali á ári.

Mesta uppbyggingartímabil nýrra íbúða í Reykjavík hefur verið síðastliðin 10 ár með samtals 9.811 íbúðum frá 2015. Flestar voru þær árið 2018 þegar bygging hófst á 1.417 nýjum íbúðum.

Í Fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar voru 989 nýjar íbúðir skráðar fullgerðar og teknar í notkun á árinu 2024. Nýtt byggingarmagn fullgert og tekið i notkun á árinu var samtals 169.705 fermetrar og 656.705 rúmmetrar fyrir allt húsnæði.

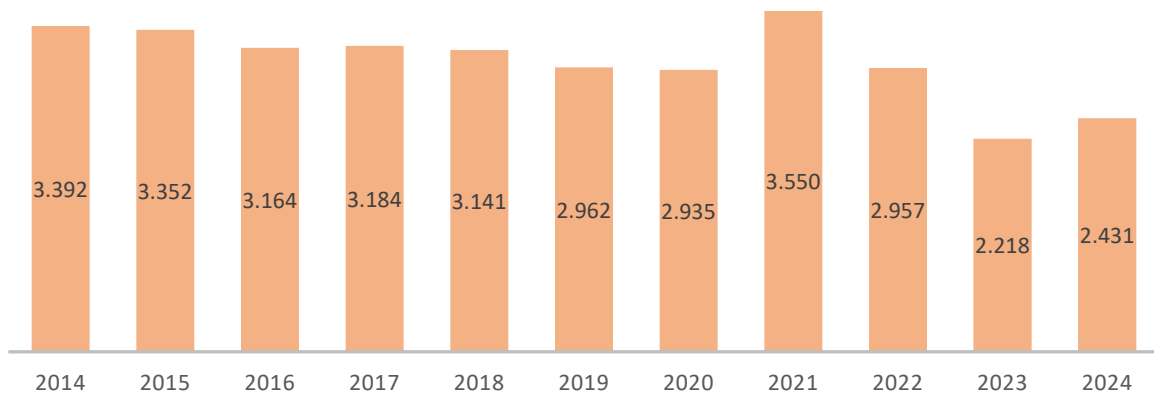
2 Afgreiðslufundir byggingarfulltrúa

Á árinu 2024 var fjallað um 2.431 dagskrárliði á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa auk 491 fyrirspurna í gegnum Mínar síður á vef Reykjavíkurborgar.

Að jafnaði voru 51 dagskrárliðir til umfjöllunar á vikulegum afgreiðslufundum Byggingarfulltrúa, fæstir voru þeir 28 og flestir 71.

| | |
|--|--------------|
| Samþykkt mál | 675 (28%) |
| Frestun á milli funda vegna aths. og/eða ófullnægjandi gagna | 1.731 (71%) |
| Synjuð mál | 25 (1%) |
| Samtals dagskrárliðir | 2.431 |

Tafla 1. Afgreiðsla byggingarmála á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa 2024



Mynd 1. Fjöldi dagskrárliða á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa 2014-2024

3 Fjöldi úttekta og eignaskiptayfirlýsinga

Á árinu 2024 var eftirfarandi fjöldi skráninga á verkefnum gerður í dagbókarfærslur byggingarfulltrúa:

- Öryggis- og lokaúttektir byggingarfulltrúa voru samtals 373. Vottorð um lokaúttekt voru 168 og vottorð um öryggisúttekt voru 119.
- Byggingarfulltrúi tók á móti 176 eignaskiptayfirlýsingum til yfirferðar og staðfestingar.

4 Samþykkt byggingarmagn

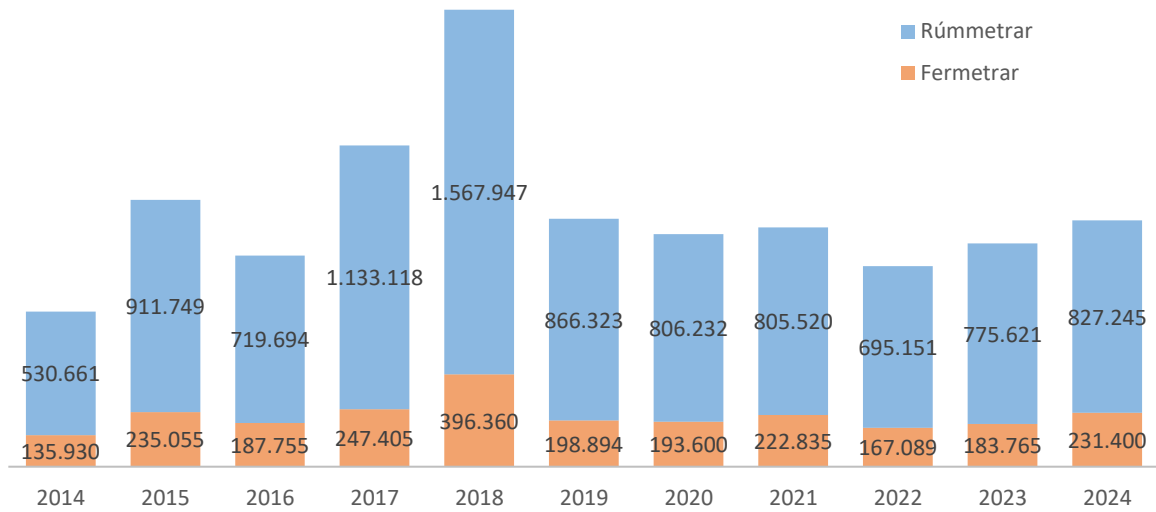
Á árinu 2024 var samþykkt byggingarmagn í byggingarleyfum fyrir samtals 231.400 fermetra og 827.245 rúmmetra.

Samþykkt voru byggingaráform í byggingarleyfum fyrir 1.289 nýjar íbúðir (1.277 í fjölbýlishúsum, 6 í tvíbýlishúsum og 6 í einbýlishúsum).

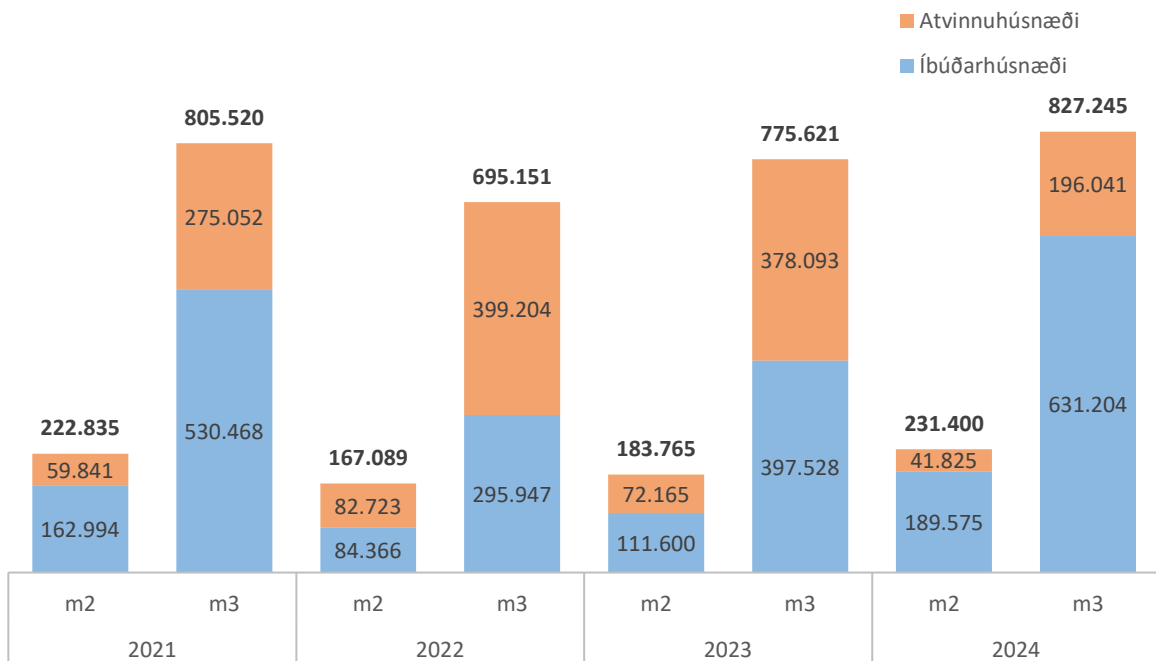
Byggingarleyfi tengdu íbúðarhúsnæði var fyrir 189.575 fermetra (82%) og 631.204 rúmmetra (76%). Samþykkt niðurrif var fyrir samtals 14.620 fermetra og 57.255 rúmmetra.

| | Fjöldi íbúða | Fermetrar samtals | Rúmmetrar samtals |
|------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| 2024 | 1.289 | 231.400 | 827.245 |
| 1. Ársfjórðungur | 256 | 45.897 | 160.461 |
| 2. Ársfjórðungur | 438 | 85.486 | 302.891 |
| 3. Ársfjórðungur | 289 | 45.236 | 154.941 |
| 4. Ársfjórðungur | 306 | 54.781 | 208.952 |

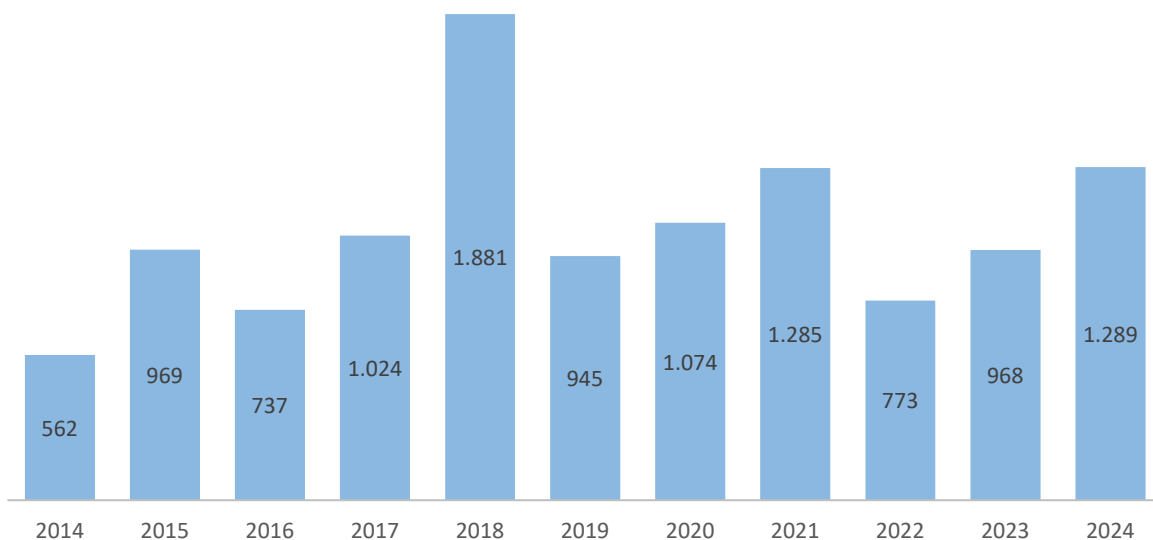
Tafla 2. Samþykkt byggingarmagn og fjöldi íbúða eftir ársfjórðungum 2024



Mynd 2. Samþykkt byggingarmagn 2014-2024



Mynd 3. Samþykkt byggingarmagn íbúðar- og atvinnuhúsnæðis 2021-2024



Mynd 4. Fjöldi íbúða í samþykktum byggingaráformum 2014-2024

5 Útgefin byggingarleyfi

Á árinu 2024 voru útgefin samtals 208 byggingarleyfi. Þar af voru 22 byggingarleyfi fyrir 935 nýjar íbúðir (929 íbúðir í fjölbýlishúsum, 2 í tvíbýlishúsum og 4 í einbýlishúsum).

| Ár | Samtals útgefin byggingarleyfi | Byggingarleyfi nýrra íbúða | Fjöldi nýrra íbúða |
|------|--------------------------------|----------------------------|--------------------|
| 2024 | 208 | 22 | 935 |
| 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 |

Tafla 3. Fjöldi útgefina byggingarleyfa og nýrra íbúða 2014-2024

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 59.000 íbúðir þann 31.12 2024 og er það fjölgun um 989 nýjar íbúðir á milli ára fyrir fullgerðar íbúðir og íbúðir teknar í notkun.

Fokheldar íbúðir eða tilbúnar til innréttinga voru samtals 279.

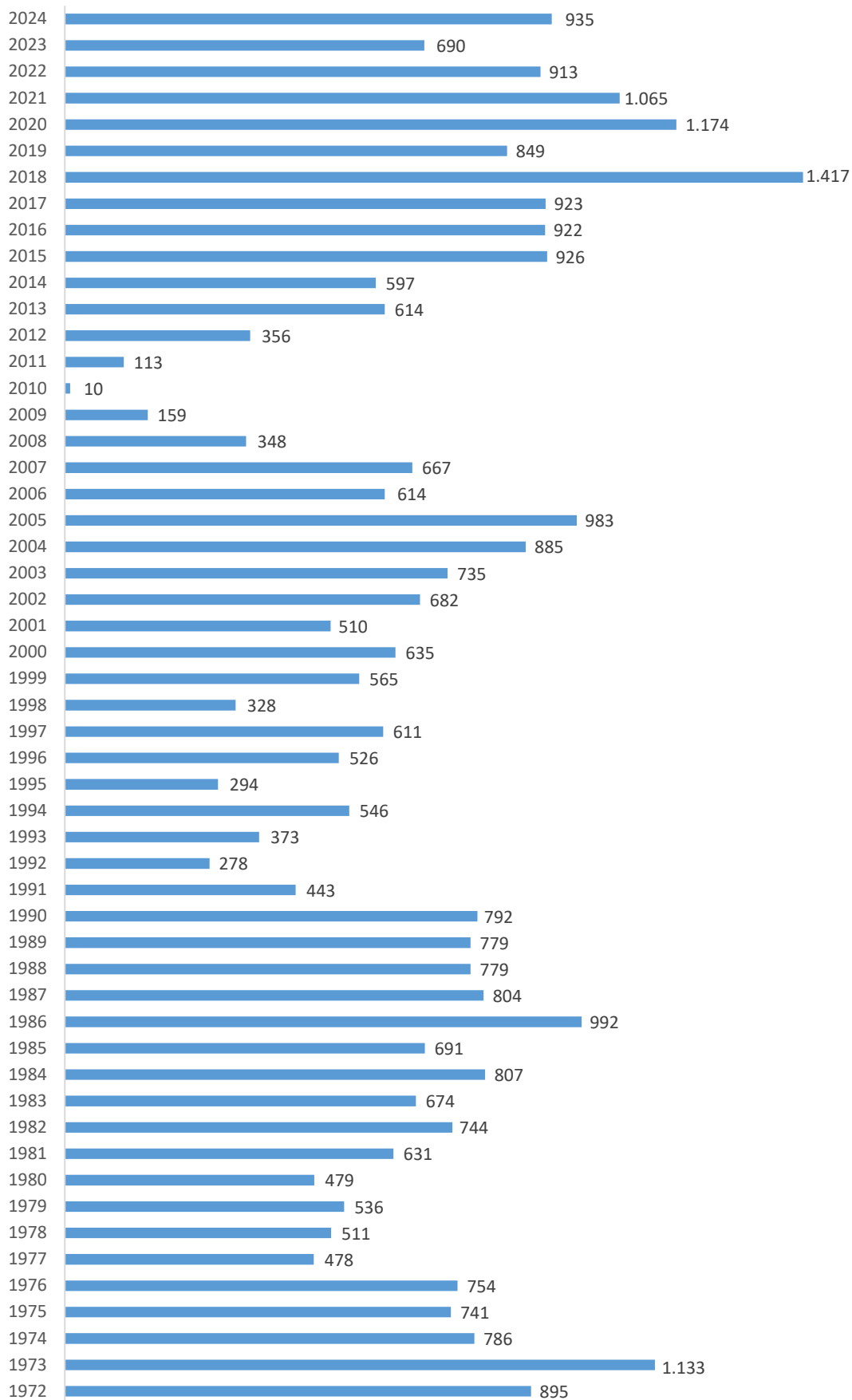
Nýtt byggingarmagn fullgert og tekið í notkun á árinu var samtals 169.705 fermetrar og 656.705 rúmmetrar.

| Ár | Flatarmál | Rúmmál |
|------|------------|------------|
| 2024 | 13.244.285 | 49.604.414 |
| 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 |

Tafla 4. Samtölur úr Fasteignaskrá, áramótastaða

| Ár | Fullgerðar íbúðir | Fokheldar íbúðir | Hafin bygging íbúða |
|------|-------------------|------------------|---------------------|
| 2024 | 989 | 279 | 935 |
| 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 1972-2024



Mynd 5. Hafnir bygging á nýjum íbúðum 1972-2024

Umhverfis- og skipulagssvið, stofnað 2012.

Sviðsstjóri 2024; Ólöf Örvarsdóttir

Embætti byggingarfulltrúa, stofnað 1904.

Byggingarfulltrúi 2024; Brynjar Þór Jónasson