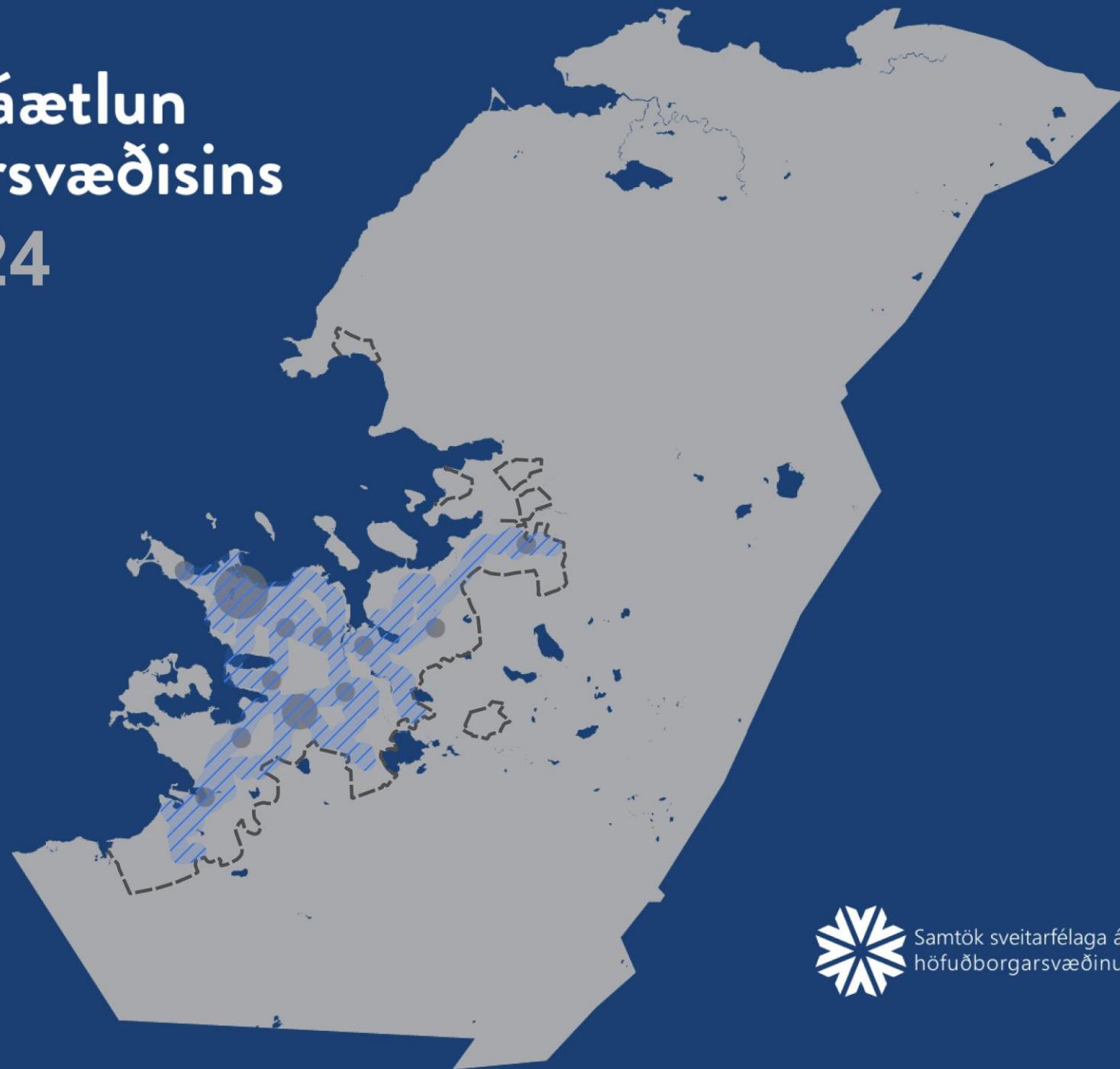


Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2024



Efnisyfirlit

1	Inngangur: Um þróunaráætlun	2
2	Samantekt – helstu niðurstöður	3
3	Mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið	6
4	Uppbyggingaráform á höfuðborgarsvæðinu	8
4.1	Íbúðarhúsnæði	9
4.1.1	Heimildir og framtíðaráform	9
4.1.2	Breyting milli ára	10
4.1.3	Möguleg uppbygging til ársloka 2027	11
4.1.4	Er nægur fjöldi skipulagsheimilda til að uppfylla áætlaða mannfjöldaaukningu til ársins 2027?	11
4.1.5	Aldur skipulagsheimilda – samþykkt deiliskipulag framkvæmdir ekki hafnar.	13
4.1.6	Úthlutun byggingarréttar	13
4.1.7	Húsnæði án hagnaðarsjónarmiða	14
4.1.8	Uppbygging innan áhrifasvæðis Borgarlínu	15
5	Hugleiðingar og spurningar	16
6	Helstu heimildir og stuðnings skjöl	17
7	Viðaukar	18
	Viðauki A: Atvinnuhúsnæði	18
	Viðauki B: Meðaltal íbúa á íbúð	20

1 Inngangur: Um þróunaráætlun

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2024 er þriðja þróunaráætlunin sem unnin er á grunni Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins: *Höfuðborgarsvæðið 2040*, en áður hafði SSH látið vinna þróunaráætlun fyrir tímabilin 2015-2018, 2020-2024 og stöðutöku árið 2022.

Með þróunaráætlun er lögð áhersla á að samræma áætlanir sveitarfélaganna um uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis, auk annarra aðgerða til að ná fram markmiðum svæðisskipulags um þróun höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040. Þróunaráætlun er einnig ætlað að miðla upplýsingum um stöðuna og uppbyggingaráform. Í þróunaráætlun er fjallað um heimildir í skipulagi fyrir byggingu íbúða, þ.e.a.s. óbyggt húsnæði í skipulagi. Tölulegar upplýsingar ná ekki til húsnæðis í byggingu, en þær má finna á vefsíðu HMS.

Nýjar áherslur í framlagðri þróunaráætlun 2024 eru að skoða aldur skipulagsheimilda á höfuðborgarsvæðinu, hlutfall samþykktra skipulagsheimilda á byggingarhæfum lóðum, eignarhald lóða og húsnæði án hagnaðarsjónarmiða.

Þá var lögð sérstök áhersla á að helstu tölur þróunaráætlunar væru settar fram á aðgengilegan og á skýran máta og því var unnið að þróun og uppsetningu á nýrri vefsíðu: <https://ssh-draft.netlify.app/>

„Þróunaráætlunin er vettvangur til að samræma áætlanir sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu í húsnæðis- og samgöngumálum“



Mynd 1.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins: Höfuðborgarsvæðið 2040.

2 Samantekt – helstu niðurstöður

- Samantekt á skipulagsheimildum fyrir íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu leiðir í ljós að í gildandi aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna er gert ráð fyrir uppbyggingu 57.700 íbúða innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins. Miðast sú tala við punktstöðu í árslok 2023. Ekki er tekið tillit til þeirra íbúða sem eru í byggingu. Tímalengd aðalskipulagsáætlana er mislangur en lengst ná aðalskipulagsáætlanir Reykjavíkur og Kópavogs, eða til ársins 2040.
- Til samanburðar er núverandi fjöldi fullbúinna íbúða á höfuðborgarsvæðinu 97.958. Heildarfjöldi íbúða á Íslandi er 156.084.¹
- Á höfuðborgarsvæðinu liggur fyrir staðfest deiliskipulag fyrir 12.083 nýjum íbúðum, þar af eru 6.262 íbúðir á lóðum sem teljast byggingarhæfar samkvæmt upplýsingum frá sveitarfélögunum og gatnagerð lokið.
- Þá eru 11.038 íbúðir í skipulagsferli hjá sveitarfélögunum, þ.e. skipulagslýsing hefur verið auglýst eða skipulagsgerð stendur yfir.
- Miðað við mat sveitarfélaganna getur verið mögulegt að hefja uppbyggingu á 3.375 íbúða að meðaltali á ári, næstu fjögur árin, að því gefnu að fjármögnun, mannaflí og tækjakostur standi til boða.
- Búið er að úthluta 70% byggingarréttar (byggingarheimilda) þeirra íbúða þar sem deiliskipulag er samþykkt. Það samsvarar rétt um 8.500 íbúðum.
- Áætlun um óhagnaðardrífna húsnæðisuppbyggingu gerir ráð fyrir að 250-450 fullbyggðar íbúðir komi á markað á höfuðborgarsvæðinu á ári á tímabilinu 2024-2027.
- Greining á aldri deiliskipulagsheimilda sýnir að 54% íbúðarheimilda (6.566 íbúðir) voru samþykkt á síðustu tveimur árum. Um 18% (2.154 íbúðir) voru samþykkt í deiliskipulagi fyrir 3-4 árum og aldur 28% heimilda (3.362 íbúðir) eru 5 ára eða eldri.
- Samkvæmt Hagstofu Íslands var mannfjöldi á höfuðborgarsvæðinu 243.908 þann 1. janúar 2024.² Í nýju mati Hagstofunnar fækkaði íbúum um u.þ.b. 7.500 íbúa frá fyrri talningu og er ástæðan endurmat Hagstofunnar á íbúafjölda á landinu öllu.³
- Að meðaltali búa 2,46 manns í íbúð á höfuðborgarsvæðinu. Þróunin undanfarin áratug er að fjöldi íbúa á hverja íbúð hefur farið lækkandi, en hefur hækkað á síðastliðnum tveimur árum. Sú þróun gefur vísbendingu um að erfiðara sé fyrir fyrstu kaupendur að komast inn á húsnæðismarkaðinn.
- Áætlanir sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu falla ágætlega að mannfjöldapróun á höfuðborgarsvæðinu til 2027. Niðurstöður þróunaráætlunar gefa til kynna að á höfuðborgarsvæðinu eru rúmar skipulagsheimildir til uppbyggingar.
- Heildarfjöldi skipulagsheimilda í aðalskipulagi geta hýst allt að 142.000 manns til viðbótar við núverandi íbúafjölda – ef miðað er við meðaltalið 2,46 manns í íbúð. Af skipulagsheimildunum eru 12.083 nýjar íbúðir í staðfestu deiliskipulagi. Ætla má að um sé að ræða skipulagsheimildir sem gætu rúmað allt að 30.000 íbúa. Þessir útreikningar miða við núverandi meðaltal íbúa í íbúð og taka því ekki tillit til uppsafnaðrar þarfar fyrir íbúðir eða mögulegra breytinga á fjölskyldumynstri í framtíðinni.
- Öll fyrirbyggjandi uppbygging á sér stað innan gildandi vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins.
- Af áætlaðri uppbyggingu eru 71% innan áhrifasvæðis samgöngu- og þróunarása eins og þeir eru skilgreindir í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.
- 54% framtíðarsvæða íbúðaruppbyggingar eru innan áhrifasvæðis samgöngu og þróunarása. Það er verkefni næstu ára að stækka þá þannig að þeir taki til stærri hluta framtíðarsvæðanna.

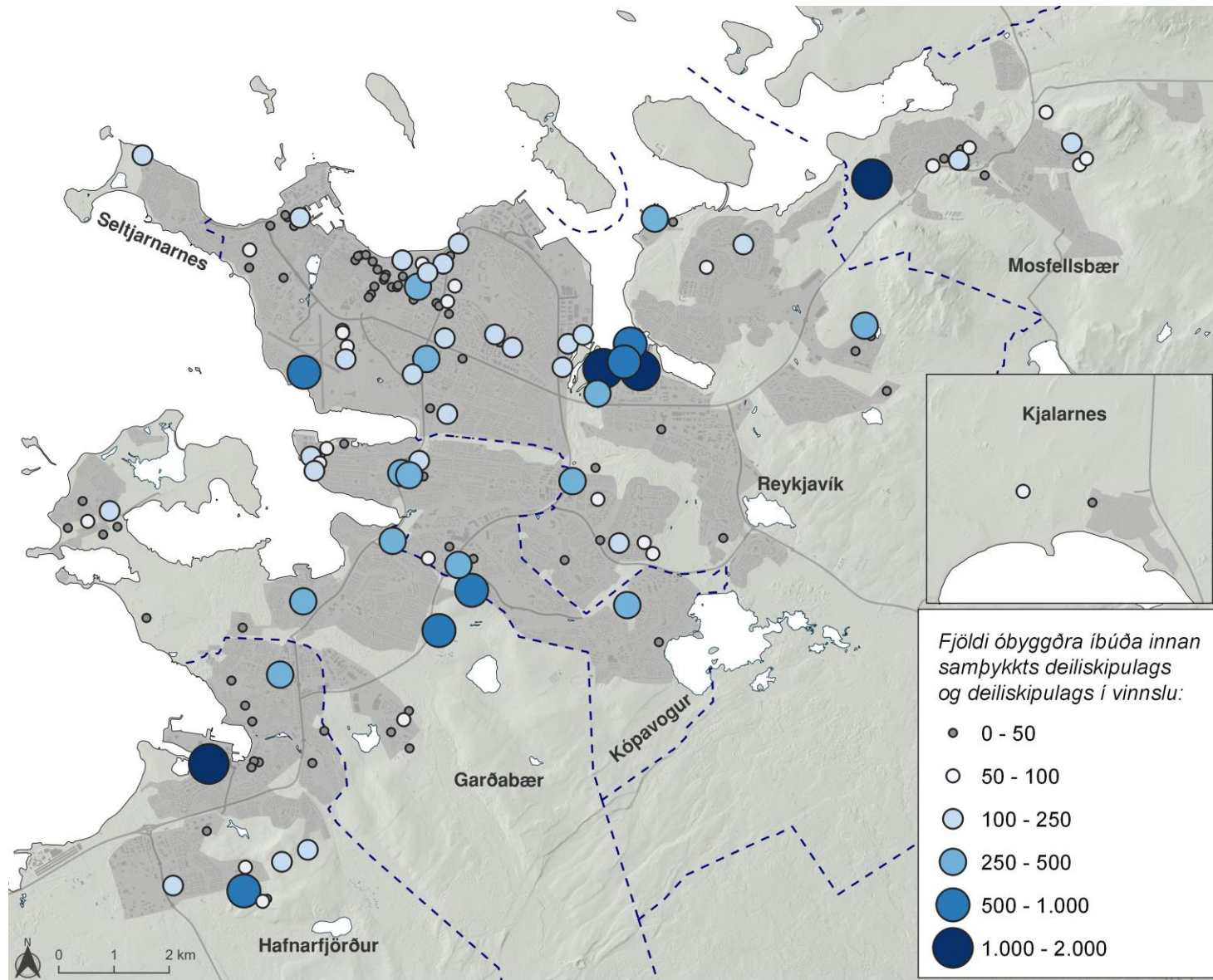
¹ HMS, 2024: <https://fasteignaskra.is/gogn/fasteignagattin/fjoldatolur-ur-fasteignaskra/fjoldi-ibuda/>

² Hagstofa Íslands, 2024: <https://www.hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarnar/>

³ Hagstofa Íslands, 2024: <https://hagstofa.is/utgafur/frettasafn/mannfjoldi/mannfjoldinn-1-januar-2024/>

Tafla 2.1 Samantekt á helstu niðurstöðum

	Skýringar	Samantekt úr þróunaráætlun
Vannýttar heimildir	Fjöldi íbúða sem hafa verið samþykktar í deiliskipulagi en hafa ekki verið byggðar. Talan nær til íbúða sem eru ýmist á byggingarhæfum eða óbyggingarhæfum lóðum.	12.083 íbúðir
Heildarfjöldi skipulagsheimilda	Vísar til heimilda í aðalskipulagi til byggingar íbúða. Staða þessara heimilda skiptist á milli þess að vera í staðfestu deiliskipulagi, deiliskipulagi í vinnslu eða þróunar- og framtíðarsvæða.	57.700 íbúðir
Byggingarréttur	Þegar lóð er með staðfest deiliskipulag verður til byggingarréttur (byggingarheimild). Sá sem hefur hann getur hafið uppbyggingu á lóðinni. Sveitarfélög bera ávallt ábyrgð á gerð deiliskipulags sem ákveður umfang byggingarréttar á lóð eða lóðum. Unnt er að heimila landeigenda eða þróunaraðila að vinna deiliskipulag. Það er á höndum sveitarfélags að ákveða, selja eða deila út byggingarréttinum.	70% skipulagsheimilda í staðfestu deiliskipulagi hefur verið úthlutað
Áætlun um uppbyggingu	Samkvæmt mati sveitarfélaganna á mögulegri uppbyggingu íbúða geta að meðaltali komið 3.375 á markað á tímabilinu 2024-2027. Margt hefur áhrif á hversu hröð uppbyggingin verður og því ber að taka tölunum með fyrirvara.	3.375 íbúðir á ári
Aldur skipulagsheimilda	Stærsti hluti skipulagsheimilda í deiliskipulagi var samþykktur á síðustu tveimur árum. Aðeins er skoðaður aldurinn á þeim skipulagsheimildum sem hafa verið staðfestar í deiliskipulagi.	54% eru yngri en 2 ára
Húsnæði án hagnaðarsjónarmiða	Fjöldi íbúða á markað á árunum 2024-2027 samkvæmt fyrirhugaðri uppbyggingu óhagnaðardrífna íbúðarfélaga.	250-450 íbúðir á ári
Uppbygging innan áhrifasvæðis samgöngu- og þróunarása	Hlutfall fyrirhugaðrar uppbyggingar íbúða innan 400 metra frá samgöngu- og þróunarásum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.	71%
Byggingarhæf lóð	Í umfjöllun um uppbyggingu íbúða er oft talað um lóðir. Í þróunaráætlun er áhersla á að skoða fjölda íbúða en ekki lóða. Engu að síður er horft til hvort fyrirhugaðar íbúðir séu á byggingarhæfum lóðum. Í þróunaráætlun er lóð þar sem gatnagerð er lokið skilgreind sem byggingarhæf lóð.	6.262 íbúðir
Vaxtarmörk	Í svæðisskipulagi er lögð áhersla á að uppbygging á höfuðborgarsvæðinu verði innan vaxtarmarka þess.	Öll uppbygging er innan vaxtarmarka



Mynd 2.1 Fjöldi óbyggðra íbúða á svæðum þar sem deiliskipulag hefur verið staðfest eða er í vinnslu

3 Mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið

Mannfjöldi á höfuðborgarsvæðinu hefur vaxið á hverju ári frá 2011 til 2024 (tafla 3.1). Í upphafi árs 2024 bjuggu 243.908 á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt uppfærðum tölum Hagstofunnar.⁴

Tafla 3.1 Mannfjöldi á höfuðborgarsvæðinu 2010-2024 skv. Hagstofunni

Mannfjöldi á höfuðborgarsvæðinu	
2010	200.710
2011	197.117
2012	198.564
2013	200.879
2014	204.002
2015	206.483
2016	208.598
2017	212.410
2018	217.810
2019	222.748
2020	225.936
2021	229.412
2022	233.129
2023	239.014
2024	243.908

Mannfjöldaspáin sem hér er sett fram byggir á mannfjöldaspá Hagstofunnar sem gefin var út þann 7. desember 2023. Sú spá er fyrir landið í heild sinni.

Til að yfirfæra spánnu á höfuðborgarsvæðið var reiknuð út aukningin á milli ára í lág-, mið- og háspá Hagstofunnar og hún yfirfærð á mannfjöldatölur Hagstofunnar fyrir höfuðborgarsvæðið. Notast var við uppfærðar tölur Hagstofunnar um mannfjöldu.⁵

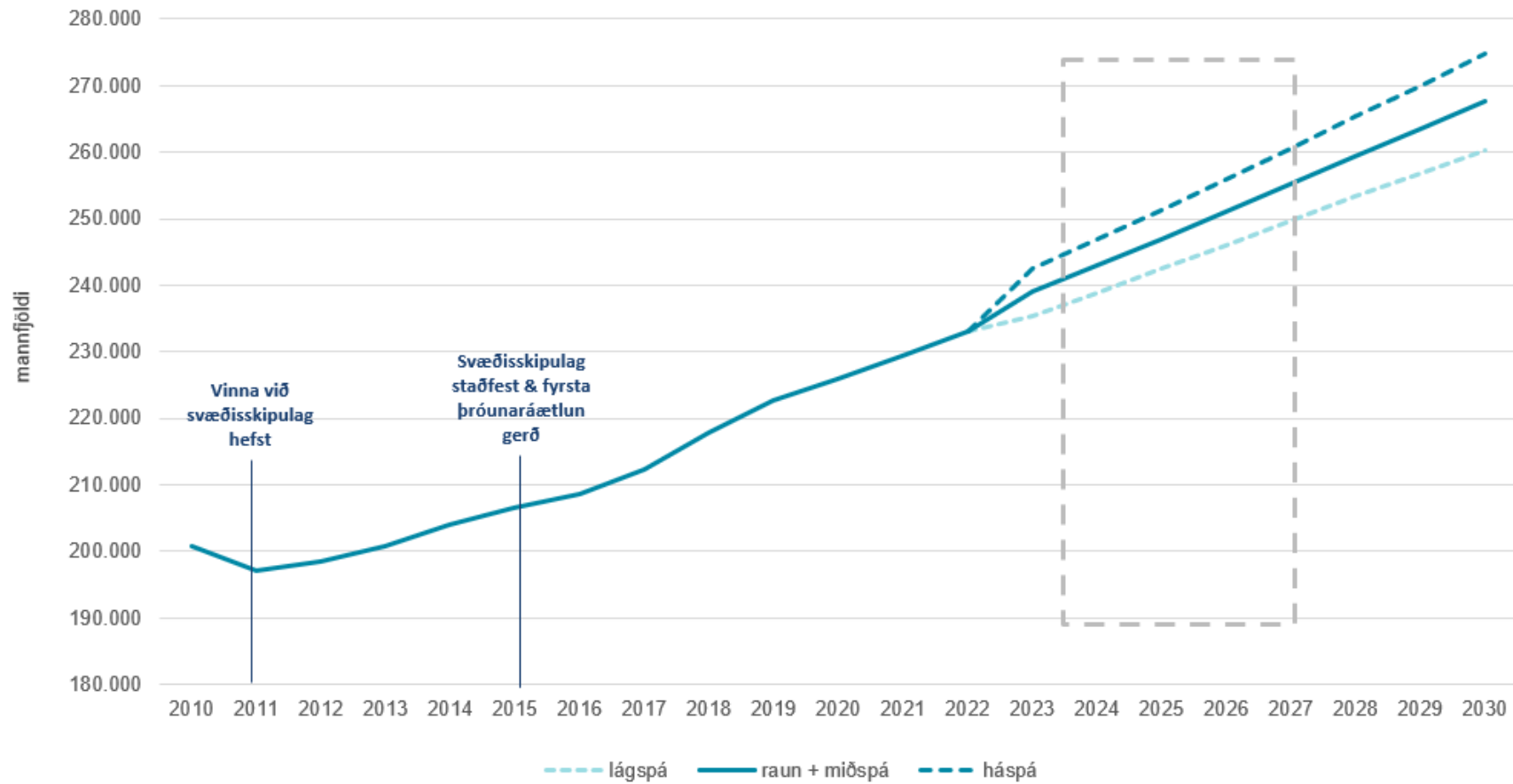
Tafla 3.2 Áætlaður mannfjöldi 2024-2030 skv. yfirfærði spá Hagstofunnar á höfuðborgarsvæðið

	Lágspá	Miðspá	Háspá
2024	238.900	242.900	246.900
2025	242.500	246.900	251.400
2026	246.000	251.000	255.900
2027	249.700	255.100	260.500
2028	253.300	259.300	265.200
2029	256.800	263.500	270.000
2030	260.400	267.700	274.800

Tafla 3.2 sýnir spá fyrir mannfjölda á höfuðborgarsvæðinu í byrjun hvers árs. Samkvæmt spánni verða íbúar á höfuðborgarsvæðinu á bilinu 249 þús. til 260 þús. manns árið 2027 og á bilinu 260 þús. til 275 þús. manns árið 2030. Að meðaltali hefur árlegur vöxtur verið 1,9% á höfuðborgarsvæðinu síðustu átta ár. Miðað við mannfjöldaspánnu verður árlegur vöxtur 1,6% á tímabilinu 2024-2030. Í spánni er mannfjöldinn námundaður að næsta hundraði. Í grafinu á mynd 3.1 er íbúafjölgunin sett fram í samhengi við íbúafjölgunina frá árinu 2010. Grafið sýnir bæði raunfjölgun (2010-2023) og spá um íbúafjölgun (2024-2030).

⁴ Hagstofa Íslands, 2024: <https://www.hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarnar/>

⁵ Hagstofa Íslands, 2024: <https://hagstofa.is/utgafur/frettasafn/mannfjoldi/mannfjoldinn-1-januar-2024/>



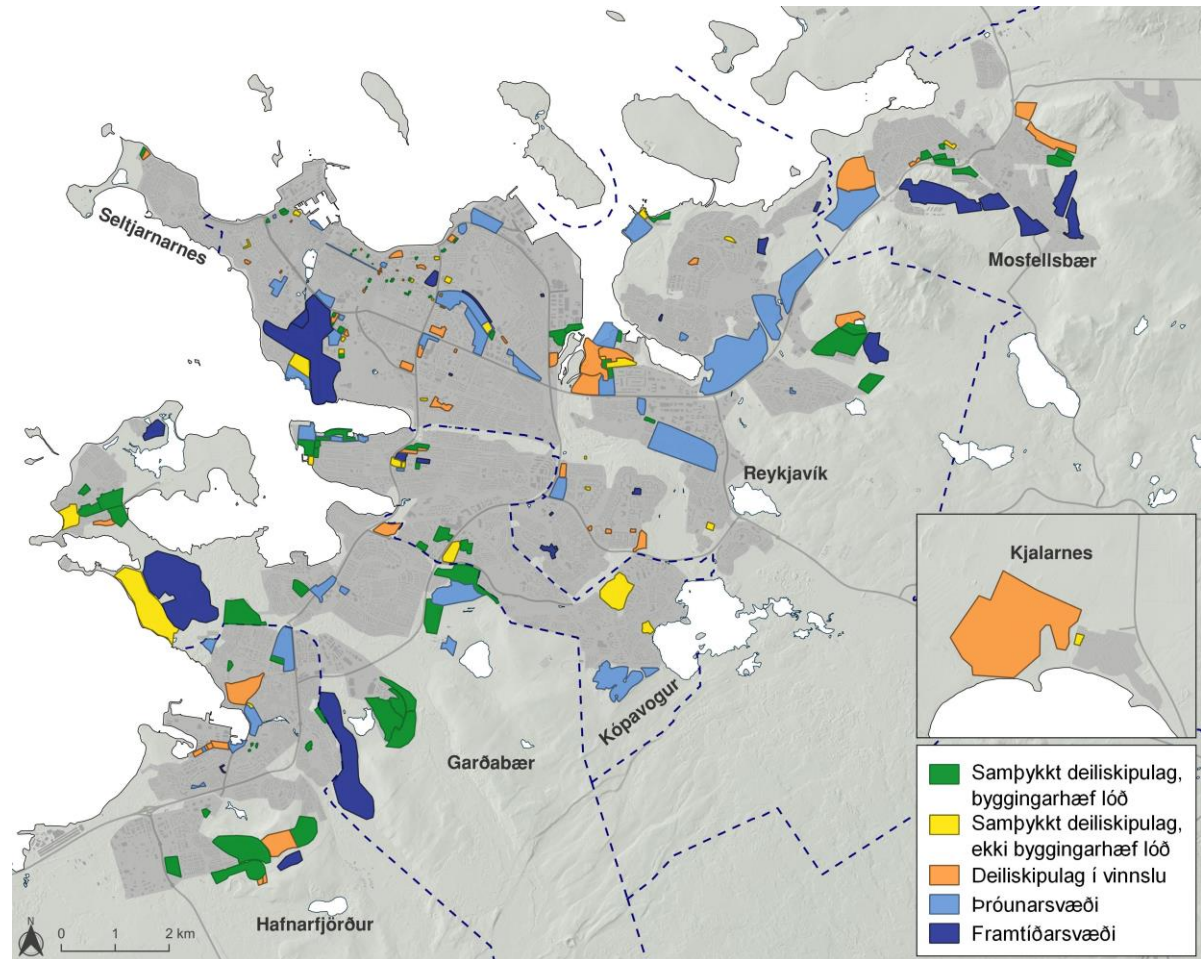
Mynd 3.1 Íbúafjöldi á höfuðborgarsvæðinu í upphafi hvers árs. Spátímabilið 2024-2027 er afmarkað sérstaklega. Spá byggir á gögnum frá Hagstofunni.

4 Uppbyggingaráform á höfuðborgarsvæðinu

Við gerð þróunaráætlunar 2024 voru skráningarskjöl einfölduð frá fyrri þróunaráætlunum með það að markmiði að auka gegnsæi. Skapalón skráningaskjala fylgja með pdf-útgáfu greinargerðar.

Út frá skráningarskjölum sveitarfélaganna var metin áætlun rýmd fyrir nýtt húsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Þetta á við um heimildir sem gefnar hafa verið út af sveitarfélögnum í gildandi deiliskipulagsáætlunum, áætlaðar heimildir þar sem unnið er að deiliskipulagi og heimildir á þróunarsvæðum til lengri framtíðar. Upplýsingar um þróunarsvæðin og heimildir til lengri framtíðar byggja á aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna.

Skráningarskjöl sveitarfélaganna veita m.a. upplýsingar um fjölda skipulagsheimilda á mismunandi skipulagsstigum og áætlaða uppbyggingu húsnæðis til ársins 2027. Upplýsingarnar byggja þó á mismunandi grunni og því kunna að vera mögulegar skekkjur vegna óvissuþátta. Þess vegna er nauðsynlegt að taka áætluninni með ákveðnum fyrirvara. Engu síður er hægt að draga ályktun með góðri vissu um það hvar sveitarfélögin beina uppbyggingu sinni og stærðargráða uppbyggingar.



Mynd 4.1 Afmörkun áætlaðra uppbyggingareita á höfuðborgarsvæðinu

4.1 Íbúðarhúsnæði

Hér að neðan er samantekt um uppfærða áætlun á rýmd fyrir nýtt húsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Um er að ræða heimildir sem gefnar hafa verið út af sveitarfélögunum í gildandi deiliskipulögum og áætlaðar heimildir, samkvæmt aðalskipulagi, þar sem unnið er að deiliskipulagi og á þróunar- og framtíðarsvæðum.

4.1.1 Heimildir og framtíðaráform

Tafla 4.1 sýnir yfirlit yfir áætlaðan fjölda íbúða í skipulagsheimildum. Þann 1. desember 2023 voru deiliskipulagsheimildir á höfuðborgarsvæðinu fyrir 12.083 nýjum íbúðum. Þar af voru 6.262 íbúðir á byggingarhæfum lóðum, sem þýðir að gatnagerð hefur verið lokið. Á sumum lóðunum þar sem þetta á við hefur uppbygging nú þegar hafist. Skipulagsheimildirnar ná hins vegar einungis til íbúða sem ekki er byrjað að byggja, ekki til íbúða sem var byrjað að byggja.

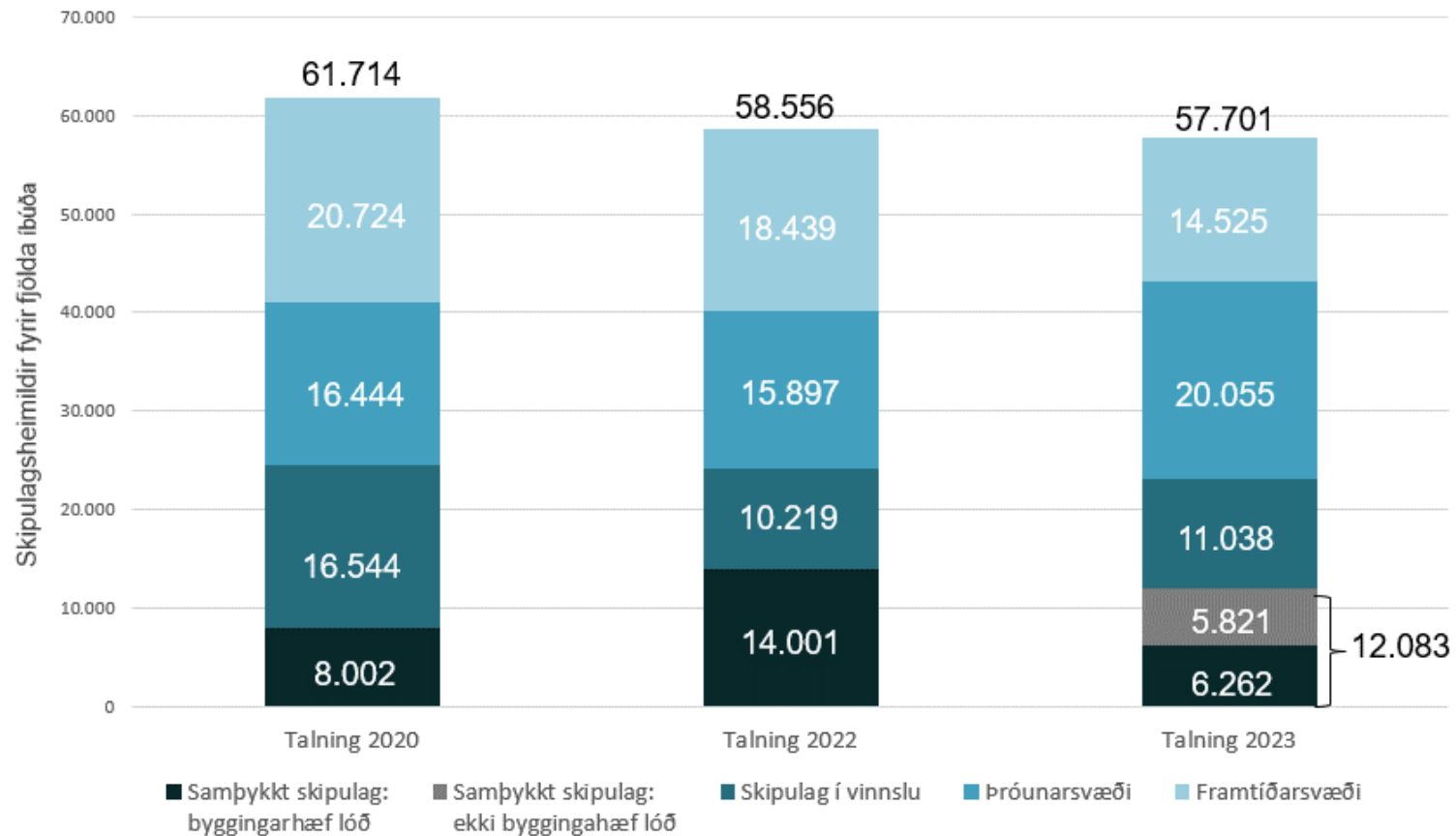
Tafla 4.1 Gefur yfirlit yfir áætlaðar heimildir fyrir íbúðum úr skráningarskjölum. Til samanburðar er núverandi fjöldi íbúða í hverju sveitarfélagi

Sveitarfélag	Núv. íbúðir	Heimildir í staðfestu deiliskipulagi			Heimildir í vinnslu			Skipulagsheimildir alls	% heimilda af núv. íbúðafjölda
		Samtals í staðfestu deiliskipulagi	Á byggingarhæfri lóð	Ekki á byggingarhæfri lóð	Deiliskipulag í vinnslu	Þróunarsvæði	Framtíðarsvæði (áætlun)		
Reykjavík	58.256	5.437	1.501	3.936	6.996	11.143	9.242	32.818	56%
Kópavogur	15.157	2.188	473	1.715	389	1.502	409	4.488	30%
Seltjarnarnes	1.736	130	130	0	43	0	0	173	10%
Garðabær	7.121	2.062	2.014	48	514	2.460	2.574	7.610	107%
Hafnarfjörður	11.068	1.819	1.781	38	1.296	2.850	510	6.475	59%
Mosfellsbær	4.508	447	363	84	1.800	2.100	1.790	6.137	136%
Samtals	97.846	12.083	6.262	5.821	11.038	20.055	14.525	57.701	59%

4.1.2 Breyting milli ára

Mynd 4.2 sýnir samanburð á skipulagsheimildum á milli ára. Þegar á heildina er litið eru skipulagsheimildirnar færri nú en þær voru árin 2020 og 2022. Árið 2020 voru þær 61.714 en eru nú 57.701. Það skýrist að því að nú hafa verið byggðar töluvert af þeim íbúðum sem áður voru á skipulagi.

Á sama tíma breytist skiptingin á milli flokka, til dæmis þegar deiliskipulög eru samþykkt fyrir svæði sem voru áður flokkuð sem „skipulag í vinnslu“, og skipulagsvinna hefst fyrir svæði sem voru áður þróunar- eða framtíðarsvæði. Á mynd 4.2 er talningunni á fjölda íbúða í staðfestu deiliskipulagi skipt upp til að sýna annars vegar fjöldann á byggingarhæfum lóðum og hins vegar lóðum sem ekki eru byggingarhæfar.



Mynd 4.2 Samanburður á talningu milli ára 2020, 2022 og 2023

4.1.3 Möguleg uppbygging til ársloka 2027

Tafla 4.2 sýnir mat skipulagsfulltrúa á því hversu margar íbúðir gætu komið á markað á árunum 2024-2027, miðað við fyrirbyggjandi heimildir. Samkvæmt því mati gætu því að hámarki komið um 13.500 fullbúnar íbúðir á markað á tímabilinu, sem er um 3.375 íbúðir að meðaltali á ári. Þar af eru 12.083 íbúðir í staðfestu deiliskipulagi nú þegar og unnið að gerð deiliskipulags fyrir 11.038 íbúðum í viðbót (sjá töflu 4.1). Rétt er að geta þess að um er að ræða mat á mögulegri uppbyggingu, sem þarf ekki að vera í samræmi við húsnæðisáætlanir sveitarfélaganna. Fjölmargt hefur áhrif á uppbyggingarhraða íbúða. Það sem hefur m.a. áhrif það hversu mikið er byggt er efnahagsástand og lánaumhverfi. Fyrir vikið er oft óvissa um hvenær uppbygging hefst og því erfitt að meta hversu mikil raunveruleg uppbygging íbúða verður.

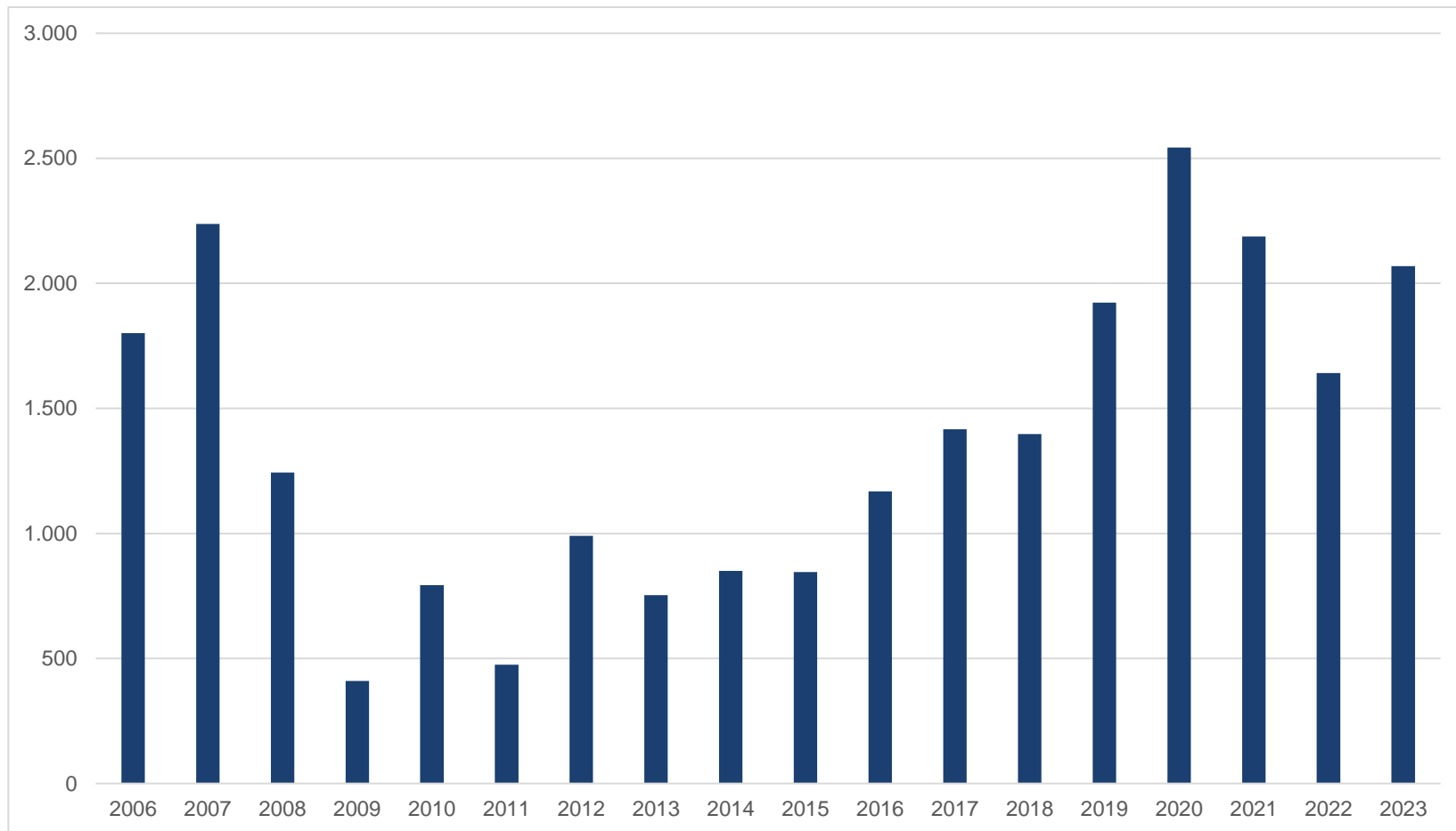
Tafla 4.2 Möguleg uppbygging íbúða 2024-2027

	2024	2025	2026	2027
Höfuðborgarsvæðið	2.400	2.900	3.050	5.150
Samtals 2024-2027	13.500 íbúðir			
Að meðaltali á ári	3.375 íbúðir			

4.1.4 Er nægur fjöldi skipulagsheimilda til að uppfylla áætlaða mannfjöldaaukningu til ársins 2027?

Í kafla 3 var greint frá mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið. Samkvæmt háspánni verða rétt um 260 þúsund íbúar á svæðinu árið 2027. Til að mæta íbúðarþörf á svæðinu þarf a.m.k. 106 þús. íbúðir á höfuðborgarsvæðið, ef miðað er við að 2,46 manns búi að meðaltali í hverri íbúð.⁶ Núverandi fjöldi íbúða á svæðinu er 97.958. Samkvæmt því vantar um 8.000 íbúðir til þess að mæta íbúðarþörf árið 2027, þ.e. ef jafn mörg búa í íbúð að meðaltali. Rými er til að byggja meira en það. Alls eru 12.083 íbúðir í staðfestu deiliskipulagi. Reynslan undanfarin ár sýnir að raunveruleg húsnæðisuppbygging virðist ekki ná að halda í við áætlanir og er mikilvægt að skoða frekar hvaða ástæður eru fyrir því. Mynd 4.3 sýnir aukningu fullbúinna íbúða á ári á höfuðborgarsvæðinu árin 2006-2023. Á því tímabili var aukningin mest árið 2020, þegar bættust við rúmlega 2.500 íbúðir.

⁶ Eins og staðan er núna eru að meðaltali 2,46 manns í íbúð á höfuðborgarsvæðinu í heild, en meðtalið er mismunandi milli sveitarfélaga og er allt frá 2,32 í Reykjavík til 2,97 í Mosfellsbæ.



Mynd 4.3 Aukning fullbúinna íbúða (matsstig 7-8) á ári á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2006-2023. Útreikningarnir byggja á gögnum úr fasteignaskrá (6)

⁷ HMS, 2024: <https://fasteignaskra.is/gogn/fasteignagattin/fjoldatolur-ur-fasteignaskra/fjoldi-ibuda/>

4.1.5 Aldur skipulagsheimilda – samþykkt deiliskipulag framkvæmdir ekki hafnar.

Í Þróunaráætlun 2024 er í fyrsta skipti til skoðunar aldur skipulagsheimilda í staðfestu deiliskipulagi. Tafla 4.3 sýnir aldurskiptinguna.

Samkvæmt greiningunni var stærsti hluti skipulagsheimildanna samþykktur síðustu tvö árin eða 54%. Áhugavert er að 28% þeirra eru 5 ára eða eldri, sem gefur til kynna að aðilar eru ekki að nýta fyrirbyggjandi heimildir til fulls. Ástæðurnar geta verið margvíslegar s.s. fjármögnun, staða innviða, kostnaður, þörf á niðurrífi fyrri bygginga á lóð o.fl. Eftir að deiliskipulag er staðfest fyrir nýja byggð gerir skipulagslöggjöfin ekki ráð fyrir að lóðarhafi / lóðarhafar þurfi að hefja uppbyggingu og klára innan tilgreinds tíma. Hins vegar er tími á framkvæmd deiliskipulags í þegar byggðu hverfi og er heimilaður framkvæmdatími á bilinu 5 til 15 ár. Skoða mætti hvort ætti að setja sambærileg ákvæði í skipulagslöggjöf þegar um er að ræða nýja íbúðarbyggð, t.d. að heimildir falli úr gildi eftir að ákveðinn tími er liðinn.

Tafla 4.3 Aldur skipulagsheimilda

Sveitarfélag	0-2 ára (0-24 mánaða)	3-4 ára (25-48 mánaða)	5-9 ára	10 ára og eldra
Reykjavík	1.766	1.250	2.397	23
Kópavogur	1.698	0	250	240
Seltjarnarnes	0	0	0	130
Garðabær	1.339	610	113	0
Hafnarfjörður	1.557	157	27	79
Mosfellsbær	206	137	0	104
Samtals	6.566	2.154	2.787	576
Hlutfall af heild	54%	18%	23%	5%

4.1.6 Úthlutun byggingarréttar

Ein af áherslum Þróunaráætlunar 2024 var að skoða eignarhald og úthlutun byggingarréttar á þeim uppbyggingsvæðum sem búið er að gera deiliskipulag.

Í staðfestu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 12.083 nýjum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu. Búið er að úthluta byggingarréttinum fyrir 70% af heimildum deiliskipulags en 30% af byggingarrétti deiliskipulags hefur ekki verið úthlutað. Tafla 4.4 sýnir niðurstöður fyrir greiningu á úthlutun byggingarréttar á þeim svæðum sem eru með staðfest deiliskipulag.

Tafla 4.4 Fjöldi íbúða í samþykktu deiliskipulagi sýndur eftir úthlutun byggingarréttar

Búið að úthluta byggingarréttinum	Ekki búið að úthluta byggingarréttinum
8.501 íbúðir (70%)	3.582 íbúðir (30%)

4.1.7 Húsnæði án hagnaðarsjónarmiða

Í fyrsta sinn er til skoðunar áætlanir um uppbyggingu íbúða í eigu óhagnaðardrífna íbúðarfélaganna, sem bjóða upp á ýmis konar búsetukosti sem höfða til ólíkra félagshópa. Leitað var upplýsinga hjá Búseta, Bjargi íbúðarfélagi, Búmönnum, Byggingarfélagi námsmanna, Félagsstofnun stúdenta, Brynju - hússjóði Öryrkjabandalagsins og Félagsbústöðum.

Tafla 4.5 sýnir fyrirhugaðan fjölda nýrra fullgerðra íbúða í eigu þessara félaga á tímabilinu 2024-2027. Samkvæmt áætlun félaganna munu flestar íbúðirnar koma á markað árið 2026, eða 460 íbúðir. Samkvæmt Bjargi liggur fyrir viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar frá 2020 þar sem gert er ráð fyrir meiri uppbyggingu. Þær tölur sem hér eru sýndar eru hins vegar mat Bjargs á því hvað telst raunhæft miðað við stöðuna í dag. Búmenn hafa ekki bætt við sig eignum frá 2008 og engin uppbygging stendur til.

Umfjöllunin hér er ekki tæmandi fyrir óhagnaðardrífna húsnæðisbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Sem dæmi má nefna að hér vantar umfjöllun um mörg félög tengd eldri borgurum. Í næstu þróunaráætlun er rými til þess að dýpka þessa umfjöllun og fjalla um framtíðaráætlanir sem snúa að húsnæði án hagnaðarsjónarmiða.

Tafla 4.5 Fyrirhugaður fjöldi fullgerðra íbúða á markað 2024-2027 í eigu óhagnaðardrífna íbúðarfélaganna

	Núv. fjöldi íbúða á höfuðborgarsvæði	Áætlaður fjöldi íbúða á markað			
		2024	2025	2026	2027
Búseti	1.256	42	47	0	0
Byggingarfélag námsmanna	875	0	0	220*	0
Bjarg**	783	60	80	80	220
Búmenn	179	0	0	0	0
Félagsstofnun stúdenta	1.604	50	50	50	50
Brynja	584	35	35	35	35
Félagsbústaðir	3.110	75	75	75	75
Samtals	8.391	262	287	460	380



* Háskóli Reykjavíkur byggir 150 af þessum íbúðum en BM mun hafa umsjón með þeim eftir byggingu.

** Áætlun Bjargs á því hvað sé raunhæf uppbygging. Samkvæmt viljayfirlýsingu Reykjavíkurborgar frá árinu 2020 er gert ráð fyrir meiri uppbyggingu.

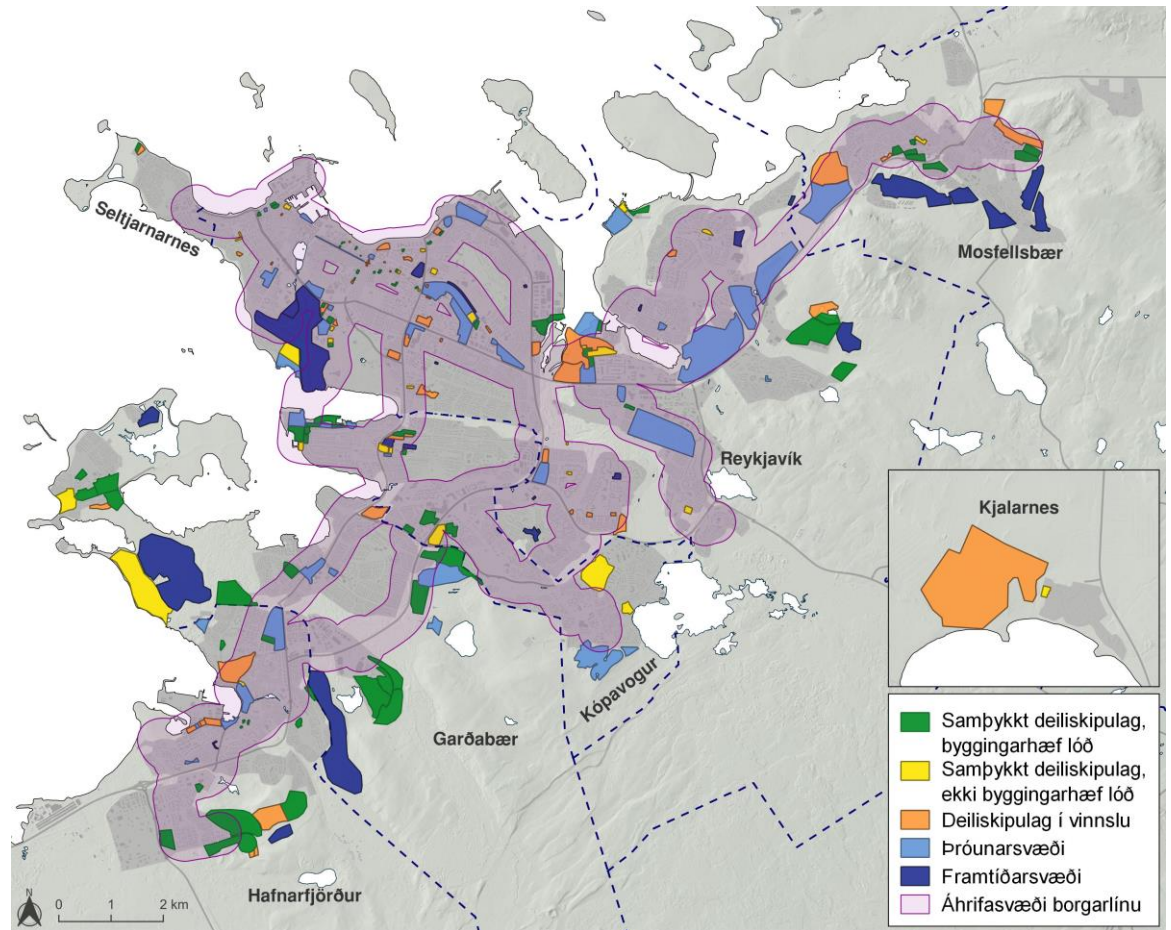
4.1.8 Uppbygging innan áhrifasvæðis Borgarlínu

Megináhersla svæðisskipulagsins er að beina uppbyggingu inn á samgöngu- og þróunarsæa, en það eru svæði sem eru m.a. þjónuð af almenningssamgöngum með 10 ferðum eða meira á klst. Í þessari greiningu er lagt mat á hversu stórt hlutfall af fyrirhugaðri uppbyggingu er innan samgöngu- og þróunarsæa sem skilgreint er sem 400 m áhrifasvæði Borgarlínu.

Tafla 4.6 sýnir hlutfall uppbyggingar innan áhrifasvæðis Borgarlínu eftir stöðu uppbyggingarsvæða. Af heildinni eru 71% af skipulagsheimildunum innan áhrifasvæðisins. Þá er rétt að benda á að aðeins 54% framtíðarsvæða eru innan áhrifasvæðisins. Það er verkefni næstu ára að stækka samgöngu- og þróunarsæanna þannig að þeir taki til stærri hluta framtíðarsvæðanna.

Tafla 4.6 Hlutfall uppbyggingu innan áhrifasvæðis Borgarlínu

Staða uppbyggingarsvæðis	Hlutfall innan áhrifasvæðis Borgarlínu
Samþykkt deiliskipulag: samtals	65%
Samþykkt deiliskipulag: á bygginghæfri lóð	61%
Samþykkt deiliskipulag: ekki byggingarhæf lóð	70%
Deiliskipulag í vinnslu	82%
Þróunarsvæði	81%
Framtíðarsvæði (lauslegar hugmyndir)	54%
Samtals	71%



Mynd 4.4 Uppbyggingareitir á höfuðborgarsvæðinu auk áhrifasvæðis Borgarlínu (samgöngu- og þróunarsæa).

5 Hugleiðingar og spurningar

Mikilvægt er að halda áfram að kanna leiðir til að liðka til fyrir íbúðaruppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu og draga úr sveiflum í framboði. Við vinnslu þróunaráætlunarinnar hafa komið upp nokkur álitæfni varðandi skipulags- og uppbyggingarferlið sem vert er að nefna sem innlegg í þá umræðu.

- Miðað við greiningu þróunaráætlunar er rúmar skipulagsheimildir til að auka uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Bæði liggur fyrir staðfest deiliskipulag fyrir 12.083 íbúðum og deiliskipulag fyrir 11.038 íbúðum er í vinnslu. Því er rými til að byggja meira en hefur verið gert að meðaltali síðustu ár, ef horft er til skipulagsheimilda.
- Sveitarfélögin geta átt erfitt með að átta sig á því hvenær uppbygging á ákveðnum svæðum muni hefjast. Í sumum tilfellum hafa þeir sem eru með byggingarréttinn stefnt að því að hefja uppbyggingu nokkrum sinnum en svo hætt við. Skoða þarf hvað veldur því að aðilar fresti því að hefja framkvæmdir og af hverju uppbygging íbúða hafi ekki verið meiri en raun ber vitni.
- Í einhverjum tilfellum er langt síðan að byggingarrétti fyrir ákveðna lóð var úthlutað en framkvæmdir hafa ekki hafist. Í slíkum tilfellum geta sveitarfélögin lítið gert til þess að hvetja til frekari uppbyggingar. Huga þarf að ákvæðum í skipulagslögum, hvort unnt sé að tryggja skýrari eftirfylgni með framkvæmd deiliskipulags og nýtingu byggingarréttar.
- Mörg mismunandi atriði geta hindrað að uppbygging á ákveðnum svæðum hefjist. Stór þáttur er ástand hagkerfis og vaxtastig. Skortur á innviðum og þörf á niðurrifi fyrri bygginga eru einnig dæmi um hindranir. Mikilvægt er að huga að samstilltu átaki aðila til að tryggja jafnara framboð íbúða og að það mæti betur eftirspurn hvers tíma. Ljóst er að fjölgun íbúa á höfuðborgarsvæðinu mun aukast talsvert á næstu árum. Náist ekki að mæta þessari fjölgun mun það hafa bein áhrif á verðlag íbúða, sem dregur úr aðgengi að húsnæði og þá sérstaklega fyrstu kaupenda, og hefur áhrif á verðbólgu.
- Umræða hefur verið um að íbúðaruppbygging þurfi að vera töluvert hraðari en hún hefur verið. Bæði til að vinna á uppsafnaðri íbúðaskuld og til að mæta vaxandi íbúðarþörf vegna mannfjöldaaukningar og lýðfræðilegra breytinga. Í því samhengi hefur verið bent á að þörf fyrir litlar íbúðir verði sífellt meiri. Fyrstu kaupendur sækja yfirleitt í minni íbúðir. Öldrun þjóðarinnar eykur einnig á eftirspurn eftir minni íbúðum en tæplega helmingur fólks (44%) sem er 65 ára eða eldra býr eitt.⁹ Því væri áhugavert að greina þær skipulagsheimildir sem liggja fyrir með tilliti til íbúðartegundar og -stærðar.
- Mikilvægt er að tryggja gæði, hraða og samhæfingu aðgerða á húsnæðismarkaði og um leið vanda miðlun upplýsinga um húsnæðismál til að skýra mál og forðast misskilning og upplýsingaóreiðu. Til að undirbyggja slíkt þarf að vera hægt að skapa góða yfirsýn yfir raunverulega stöðu mála hverju sinni. Þá er mikilvægt að samræmi sé í skilgreiningum, hugtökum, mælingum og framsetningu þannig að gögn séu ávallt samanburðarhæf. Þetta kallar á samhæfingu vinnubragða sem hægt væri að hefja með t.d. vinnustofu SSH og þeirra sveitarfélaga sem að samtökunum standa með HMS. Slík samvinna er líkleg til að skerpa á verklagi og spara bæði tíma og fjármuni.“

⁹ Sigurður Stefánsson, 2024: <https://www.visir.is/g/20242586015d/vid-thurfum-5.000-ibudir-a-ari-ekki-einungis-1.600>

6 Helstu heimildir og stuðningsskjöl

- Hagstofa Íslands. (2024). *Íbúar landsins voru 383.726 í byrjun árs 2024*. Sótt frá <https://hagstofa.is/utgafur/frettasafn/mannfjoldi/mannfjoldinn-1-januar-2024/>
- Hagstofa Íslands. (2024). *Mannfjöldi eftir kyni, aldri og sveitarfélögum 1998-2024 - Sveitarfélagaskipan 1. janúar 2024*. Sótt frá https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar__mannfjoldi__2_byggdir__sveitarfelog/MAN02005.px
- HMS. (2024). *Fasteignaskrá*. Sótt frá <https://fasteignaskra.is/gogn/fasteignagattin/fjoldatolur-ur-fasteignaskra/fjoldi-ibuda/>
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. (2015). *Svæðisskipulagið Höfuðborgarsvæðið 2040*.
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. (2018). *Svæðisskipulagið Höfuðborgarsvæðið 2040. Tillaga að breytingu vegna Borgarlínu*.
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. (2021). *Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024*.
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. (2022). *Þróunaráætlun SSH 2020-2024 – stöðumat 2022*.
- Sigurður Stefánsson. (2024). <https://www.visir.is/g/20242586015d/vid-thurfum-5.000-ibudir-a-ari-ekki-einungis-1.600>. Sótt frá www.visir.is.

7 Viðaukar

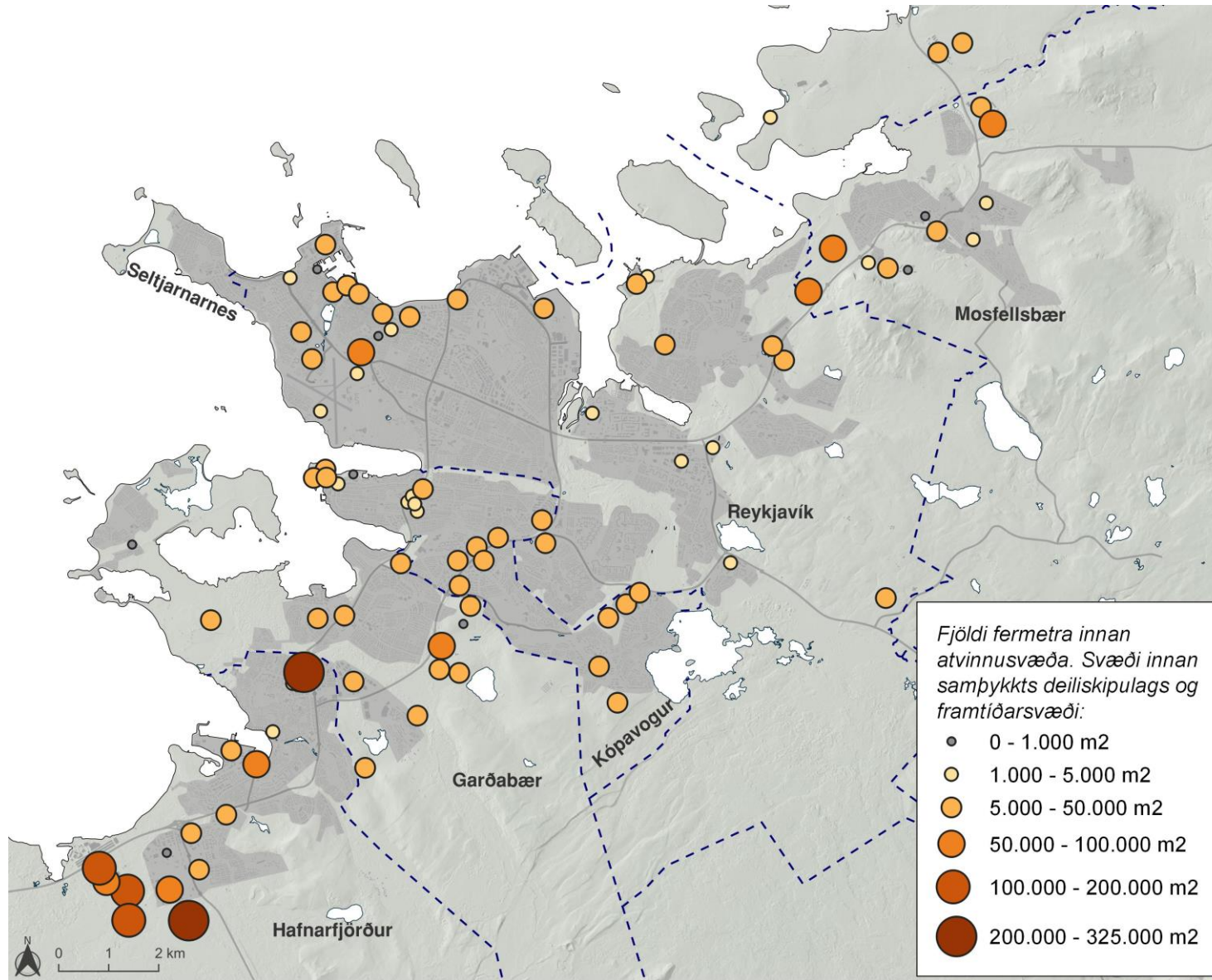
Viðauki A: Atvinnuhúsnæði

Hér fyrir neðan er samantekt um áætlaða rýmd fyrir nýtt húsnæði sem hér hefur verið flokkað sem atvinnuhúsnæði. Undir það fellur allt húsnæði í gjaldflokkum 6,7,8 og 9 í skráningarkerfi fasteigna, en það er verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur og sérhæft húsnæði. Upplýsingarnar koma úr útfylltum skráningarskjölum sveitarfélaganna.

Hafa ber í huga að upplýsingar um heimilað og/eða áætlað atvinnuhúsnæði er oft ekki skilgreint jafn ítarlega og íbúðarheimildir, hvorki í deiliskipulagi eða aðalskipulagi. Því eru upplýsingarnar hér síður góðar en í tilfelli íbúðarhúsnæðis. Í sumum tilfellum hefur reynst nauðsynlegt að meta áætlaðar heimildir sérstaklega í tengslum við þessa upplýsingasöfnun, og byggja á reynslutölum annars staðar frá í þeim tilgangi. Tölurnar fyrir Reykjavík hafa ekki verið uppfærðar frá síðustu talningu og því sérstakur fyrirvari settur á nákvæmni þeirra.

Tafla 7.1 Heimildir (fm) í deiliskipulagi sem ekki er búið að nýta, ásamt áætl. framtíðarheimildum

Sveitarfélag	Heimildir í staðfestu deiliskipulagi			Deiliskipulag í vinnslu	Þróunarsvæði	Framtíðarsvæði (lauslegar hugmyndir)	Samtals
	Samtals í staðfestu deiliskipulagi	Á byggingarhæfri lóð	Ekki á byggingarhæfri lóð				
Reykjavík	929.000	315.000	614.000	361.000	1.030.000	724.000	3.044.000
Kópavogur	157.400	25.900	131.500	15.177	28.000	68.000	268.577
Seltjarnarnes	0	0	0	0	0	0	0
Garðabær	6.030	6.030	0	15.000	145.022	12.000	178.052
Hafnarfjörður	447.162	447.162	0	376.000	316.755	0	1.139.917
Mosfellsbær	151.271	62.271	89.000	23.000	0	140.400	314.671
Samtals	1.690.863	856.363	834.500	790.177	1.519.777	944.400	4.945.217

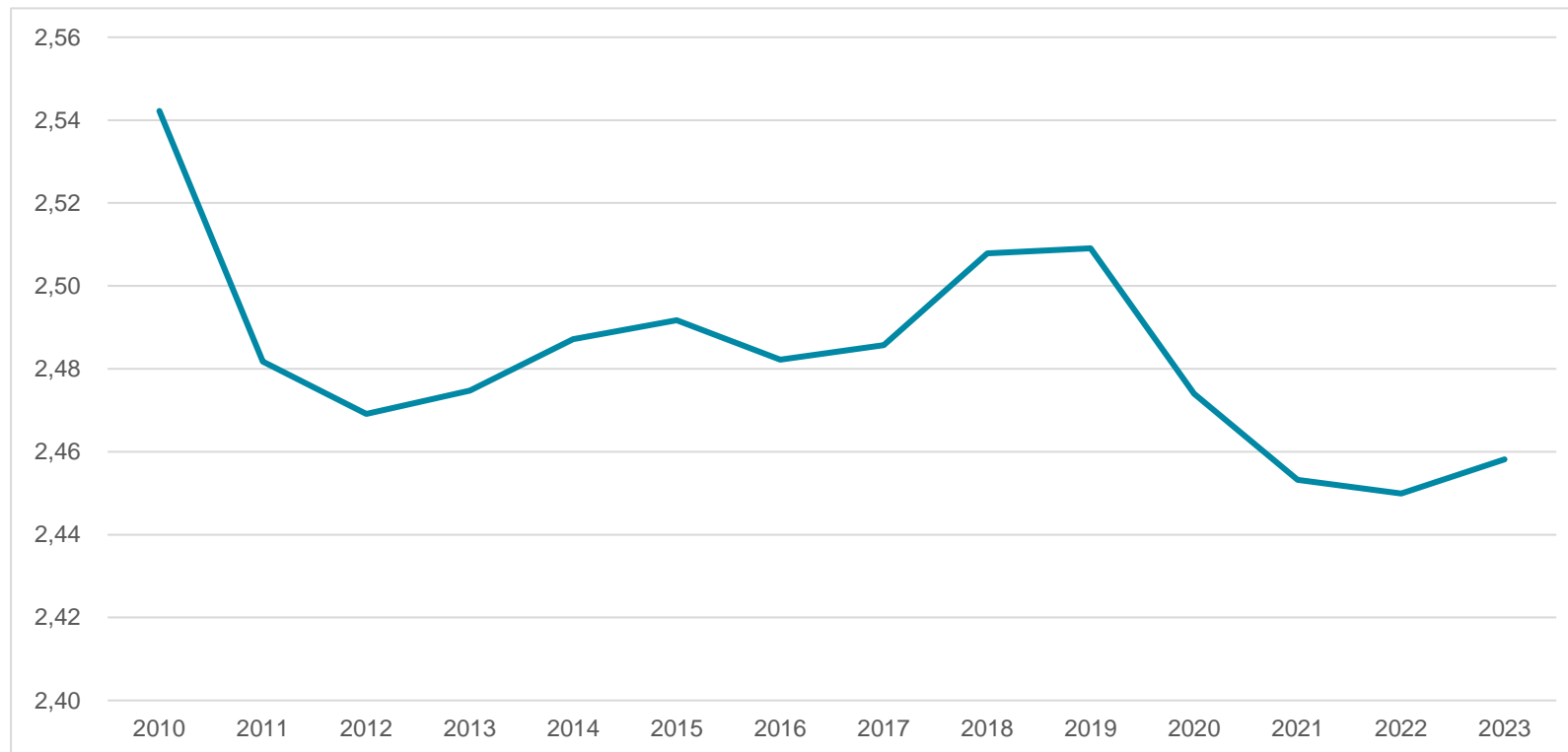


Mynd 7.1 Hér verður álíka mynd fyrir atvinnuhúsnæði (öll svæðin, ekki bara deiliskipulagt og í vinnslu)

Viðauki B: Meðaltal íbúa á íbúð

Til að reikna meðaltal íbúa á íbúð er notast við uppfærða mannfjöldatölur Hagstofu Íslands¹⁰ og fjölda fullbúinna íbúða á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt fasteignaskrá HMS.¹¹

Á tímabilinu 2010-2023 var meðaltalið hæst árið 2010 þegar 2,54 manns bjuggu að jafnaði í íbúð. Meðaltalið var lægst árið 2022 þegar það var um 2,45. Árið 2023 voru að meðaltali 2,46 manns í íbúð.



Mynd 7.2 Meðaltal íbúa á íbúð 2010-2023

¹⁰ Hagstofa Íslands, 2024: <https://hagstofa.is/utgafur/frettasafn/mannfjoldi/mannfjoldinn-1-januar-2024/>

¹¹ HMS, 2024: <https://fasteignaskra.is/gogn/fasteignagattin/fjoldatolur-ur-fasteignaskra/fjoldi-ibuda/>