



Borgarráð

### **Húsnæðisáætlun Reykjavíkur: Yfirlit 4. ársfjórðungs 2022 og ársins í heild**

Lagt er fram til kynningar yfirlit innleiðingar húsnæðisáætlunar Græna plansins á fjórða ársfjórðungi ársins 2022 og ársins í heild.

Í yfirlitinu kemur fram að á 4. ársfjórðungi hafi verið lokið við 258 nýjar íbúðir í Reykjavík og að 36 þeirra eða um 14% hafi verið hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði eða félagslegt. Á árinu öllu hafi verið lokið við byggingu 1.034 íbúða og hafi 408 eða rúm 39% verið hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði eða félagslegt. Þá hafi skv. ársskýrslu byggingarfulltrúa verið skráðar 1.062 fullgerðar íbúðir í Reykjavík árið 2022, samanborið við 1.252 árið 2021.

Einnig kemur fram að byggingarfulltrúi hafi samþykkt áform um byggingu 240 íbúða á 4. ársfjórðungi 2022 og 773 á árinu öllu, auk 105 stúdentaíbúða. Hafin hafi verið bygging á 242 íbúðum á fjórða ársfjórðungi og 913 á árinu öllu, auk 105 stúdentaíbúða á Hótel Sögu. Alls hafi 2.478 íbúðir verið í byggingu við lok ársins.

Þann 12. ágúst 2022 var rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um átak í húsnæðisuppbyggingu lagður fyrir borgarráð. Gert er ráð fyrir 20.000 nýjum íbúðum á landinu næstu 5 árin og 35.000 næstu 10 árin. Þar af verði 5% íbúðanna félagslegar í eigu sveitarfélaga og 30% hagkvæmar á viðráðanlegu verði.

Hlutdeild Reykjavíkur er 36% skv. hlutfalli af íbúafjölda en skv. samkomulagi borgar, innviðaráðuneytis og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 5. janúar 2023 er gert ráð fyrir byggingu allt að 2.000 íbúða á ári næstu 5 árin og að jafnaði 1.200 á ári næstu fimm árin eftir það - allt að 16.000 íbúðum til og með 2032.

Reykjavíkurborg hefur með samkomulaginu skuldbundið sig til að hafa til reiðu byggingarhæfar lóðir fyrir byggingu 1.500 til 3.000 íbúða á hverjum tíma. Skv. yfirlitinu voru til byggingarhæfar lóðir fyrir byggingu 2.219 íbúða í lok árs 2022.

Dagur B. Eggertsson  
borgarstjóri

Hjálagt:

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur: Yfirlit 4. ársfjórðungs 2022 og heildaryfirlit ársins



Reykjavík

# Húsnæðisáætlun Reykjavíkur

Yfirlit 4. ársfjórðungs 2022 og ársins í heild

---

---

Athafnaborgin  
Apríl 2023



# Fjórði ársfjórðungur 2022



**4.229**

...er fjölgun íbúa í Reykjavík á árinu 2022. Þeim fjölgaði um 1.295 á 4. ársfjórðungi, 1.551 á þeim þriðja, 1.113 á öðrum og 270 á þeim fyrsta.



**139.928**

...er fjöldi íbúa í Reykjavík þann 1. janúar 2023 en þeim fjölgar úr 138.633 1. október, 135.969 1. apríl og 135.699 1. janúar 2022.



**222**

...er fjöldi íbúða á reitum þar sem auglýst var á 4. ársfjórðungi nýtt eða breytt deiliskipulag í B-deild Stjórnartíðinda.



**2.119**

er fjöldi íbúða sem byggja má á byggingarhæfum lóðum við árslok 2022 en nú er stefnt að því að hafa tiltækar lóðir fyrir byggingu 1.500 - 3.000 íbúða á hverjum tíma.



**240**

...er fjöldi íbúða í verkefnum sem fengu byggingarleyfi á 4. ársfjórðungi. Fjöldinn var 90 á þeim þriðja, 175 á öðrum og 268 á þeim fyrsta. Alls 773 íbúðir á árinu – auk 105 stúdentaíbúða



**242**

...er fjöldi íbúða sem framkvæmdir hófust við á ársfjórðungnum en alls hefur verið hafist handa við 913 íbúðir á árinu – auk 105 stúdentaíbúða.



**2.478**

...er fjöldi íbúða í byggingu við lok fjórða ársfjórðungs og þar með við lok ársins. Við lok þriðja ársfjórðungs voru 2.484 íbúðir í byggingu, 2.536 við lok þess annars og 2.448 við lok þess fyrsta.



**258**

...er fjöldi nýrra íbúða á fjórða ársfjórðungi. Lokið var við 241 íbúð á þeim þriðja, 173 íbúðir á öðrum og 362 á þeim fyrsta – eða alls 1.034 á árinu



# Fjórti ársfjórðungur 2022

- Á 4. ársfjórðungi var lokið við **258** nýjar íbúðir í Reykjavík og voru **36** þeirra eða um **14%** hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði eða félagslegt.
- Á árinu lauk byggingu **1.034** íbúða og voru **408** eða rúm **39%** hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði eða félagslegt.
- Skv. ársskýrslu byggingarfulltrúa voru skráðar **1.062** fullgerðar íbúðir í Reykjavík árið 2022 en þær voru **1.252** árið 2021.
- Byggingarfulltrúi samþykkti áform um byggingu **240** íbúða á 4. ársfjórðungi og **773** á árinu öllu, auk **105** stúdentaíbúða.
- Hafin var bygging á **242** íbúðum á fjórða ársfjórðungi og **913** á árinu öllu, auk **105** stúdentaíbúða á Hótel Sögu.
- Þann 12. ágúst var rammisamningur ríkis og sveitarfélaga um átak í húsnæðisuppbyggingu lagður fyrir borgarráð. Gert er ráð fyrir **20.000** nýjum íbúðum á landinu næstu **5** árin og **35.000** næstu **10** árin. Þar af verði **5%** íbúðanna félagslegar í eigu sveitarfélaga og **30%** hagkvæmar á viðráðanlegu verði.
- Hlutdeild Reykjavíkur er **36%** skv. hlutfalli af íbúafjölda en skv. samkomulagi borgar, innviðaráðuneytis og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 5. janúar 2023 er gert ráð fyrir byggingu allt að **2.000** íbúða á ári næstu 5 árin og að jafnaði **1.200** á ári næstu fimm árin eftir það – allt að **16.000** íbúðum til og með 2032.



# Efnisatriði

1. Þróun íbúafjölda
2. Þróun húsnæðisáætlunar
3. Nýjar íbúðir á markað
4. Íbúðir í byggingu
5. Samþykkt byggingaráform
6. Lóðaúthlutanir og samningar
7. Samþykktar byggingarheimildir
8. Staða skipulagsverkefna
9. Húsnæðisfélög



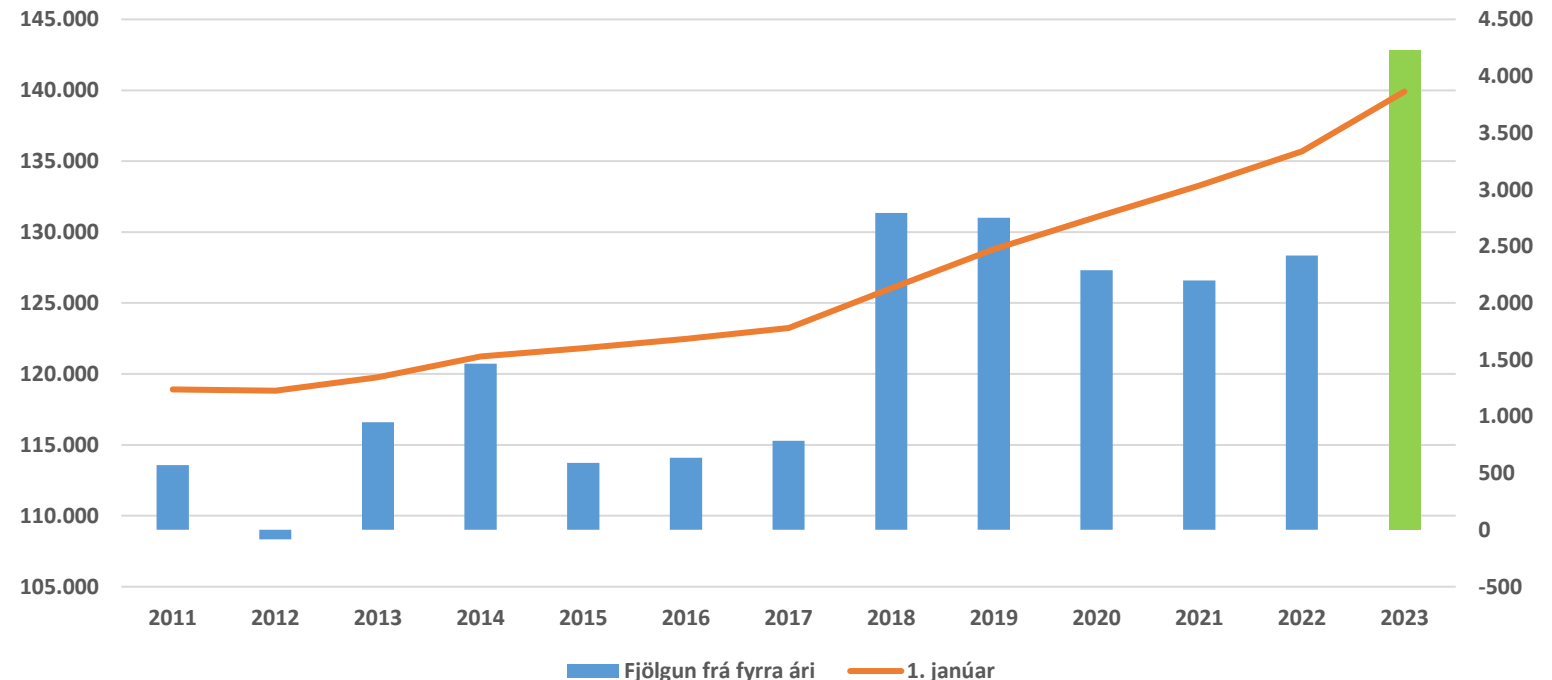


## 1. Þróun íbúafjölda

# Íbúum fjölgaði um **4.229** árið 2022 – þar af um **1.295** á fjórða ársfjórðungi

- Íbúum Reykjavíkur fjölgaði um **1.295** á 4. ársfjórðungi 2022 samanborið við **552** á sama tíma 2021.
- Þeim fjölgaði um **1.551** á þriðja ársfjórðungi 2022, **1.113** á öðrum og **270** á þeim fyrsta.
- Íbúar voru **139.928** þann 1. janúar 2023 og hafði fjölgað samtals um **4.229** á árinu 2022.
- Til samanburðar bjuggu **4.673** á Seltjarnarnesi þann 1. janúar 2023.

Mannfjöldi í Reykjavík 1. janúar og árleg breyting

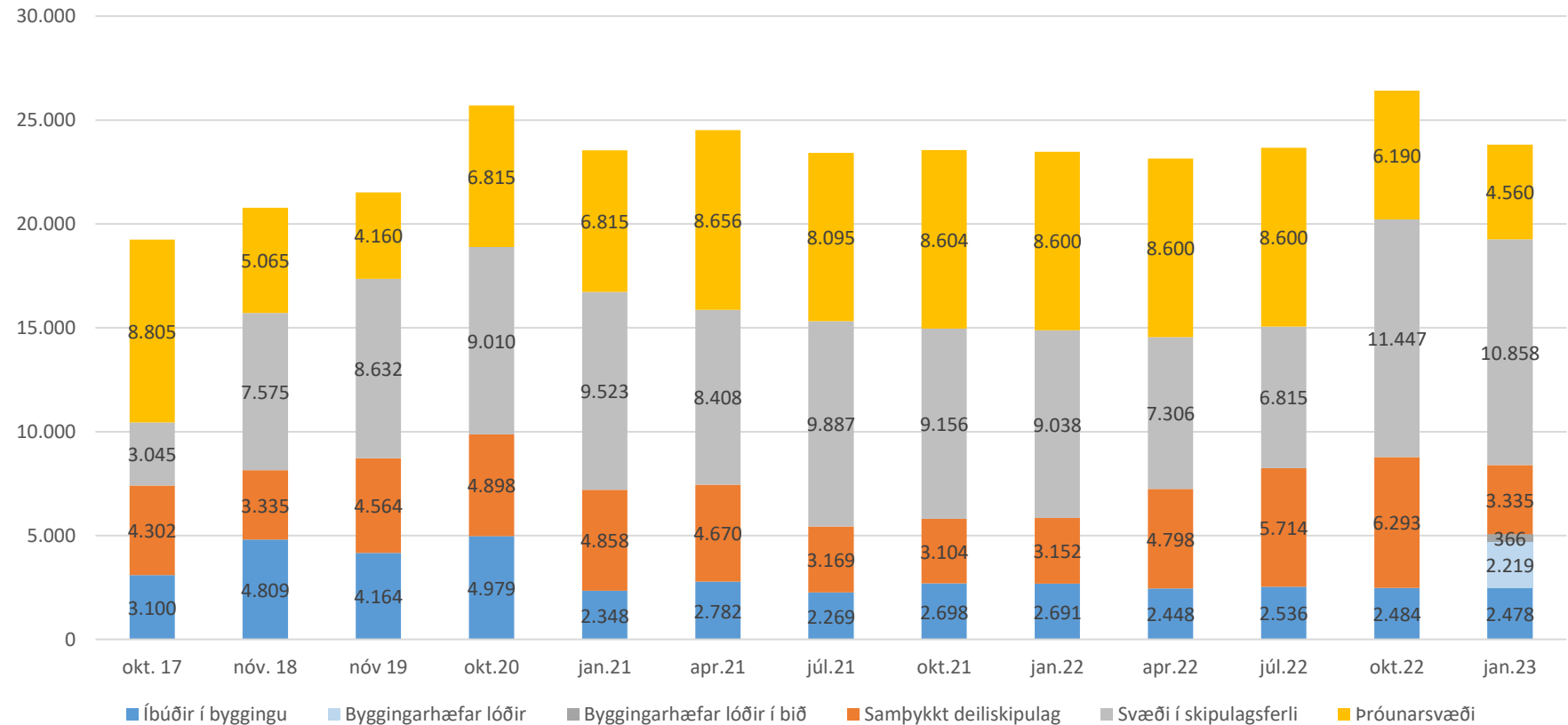




## 2. Þróun húsnæðisáætlunar

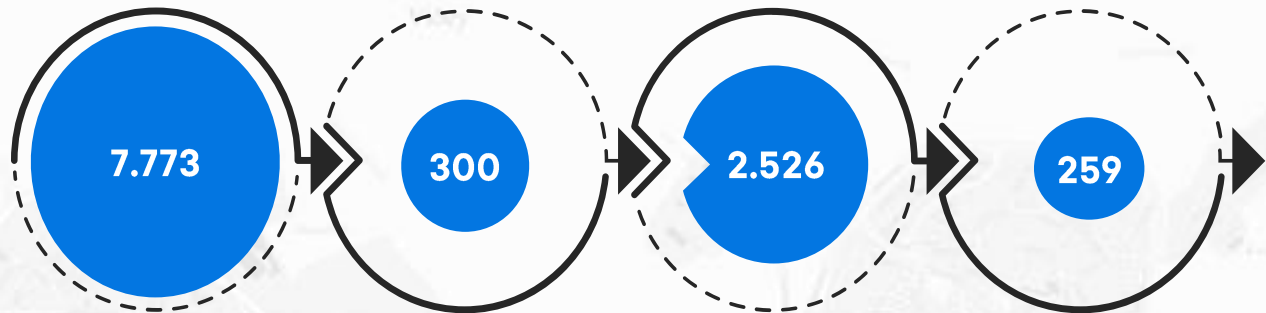
- Grafið sýnir þróun húsnæðisáætlunar eftir stöðu lóða og fjölda íbúða í byggingu
- Heildarfjöldi íbúða á mismunandi skipulags- og byggingarstigum var **23.816** við lok árs 2022
- Íbúðir sem byggja má á byggingarhæfum lóðum voru **2.219** við árslok 2022
- Skv. samkomulagi ríkis og borgar frá 5. janúar 2023 skuldbindur borgin sig til að hafa byggingarhæfar lóðir fyrir **1.500 – 3.000** íbúðir á hverjum tíma.

# 2.219 af 23.816 íbúðum í húsnæðisáætlun á byggingarhæfum lóðum





## 2. Þróun húsnæðisáætlunar



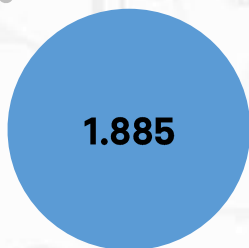
Forvinna

Lýsing

Tillaga auglýst

Tillaga samþykkt

**10.858 íbúðir í skipulagsferli**



markaður



hagkvæmt og grænt

**3.335 íbúðir í samþykktu deiliskipulagi**

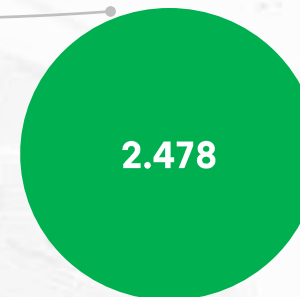


markaður



hagkvæmt og grænt

**2.119 íbúðir á byggingarhæfum lóðum**



Íbúðir í byggingu



Fullgerðar 2022 skv. byggingarfulltrúa





### 3. Nýjar íbúðir á markað

# 1.034 nýjar íbúðir í Reykjavík

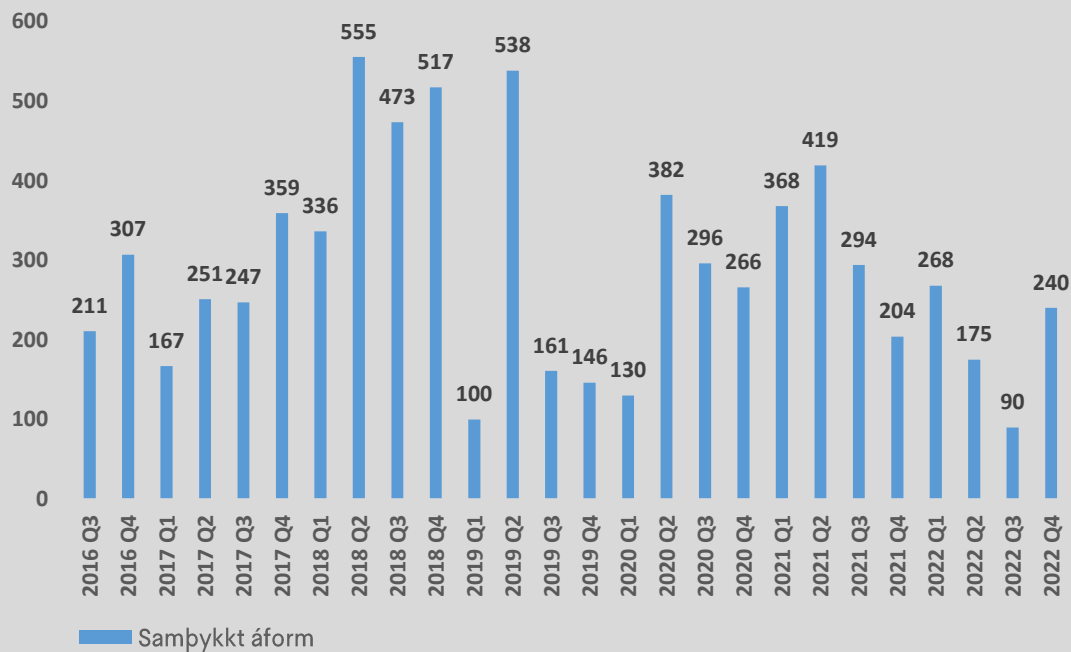
- Á 4. ársfjórðungi 2022 var lokið við **258** nýjar íbúðir. Á 3. ársfjórðungi var lokið við **241** íbúð, **173** íbúðir á 2. ársfjórðungi og **362** íbúðir á 1. ársfjórðungi.
- Alls var því lokið við **1.034** nýjar íbúðir á árinu 2022.
- Út frá núverandi vitneskju um áætluð lok verkefna gætu á bilinu **3-600** íbúðir klárast á fyrsta fjórðungi ársins 2023.

	Ársfjórðungur	Á markað	Hagkvæmt/fél.
Arkarvogur 2-15 (A) og Bátavogur 1	1	77	74
Árland 10	1	0	6
Ellidabraut 4-10	1	62	21
Grensásvegur 1D & 1E (A)	1	48	2
Rökkvatjörn 3	1	0	6
Tangabryggja 1-3, 5 og 7	1	0	61
Tindasel	1	0	5
Beimabryggja 40 og Gjúkabryggja 2 og 4	2	0	32
Jöfursbás 11 A,D og E	2	0	65
Klausturstígur 6	2	0	11
Norðurbrún 2	2	7	0
Skógarvegur 8	2	37	0
Skólavörðustígur 36	2	2	0
Skyggisbraut 1	2	19	0
Gjúkabryggja 6	3	0	15
Hagasel 23	3	0	7
Haukdælabraut 86	3	1	0
Hlíðarendi C&D (6 verkefni)	3	86	0
Hverfisgata 86a og 88	3	3	0
Klausturstígur 4	3	0	17
Stakkahlíð 3-5	3	0	50
Súðarvogur 2	3	62	0
Arkarvogur 2-15 og Drómundarvogur 2 (7 verkefni)	4	85	0
Brautarholt 18-20	4	64	0
Dunhagi 18-20	4	21	0
Jöfursbás 11 B	4	0	27
Kirkjustétt 4	4	19	0
Silfratjörn 11-15 og Skyggisbraut 3	4	15	3
Stjörnugróf 11	4	0	6
Úlfarsárdalur sunnan Skyggisbrautar (7 verkefni)	4	18	0
	Alls:	<b>626</b>	<b>408</b>
	Heildarfjöldi:	<b>1.034</b>	



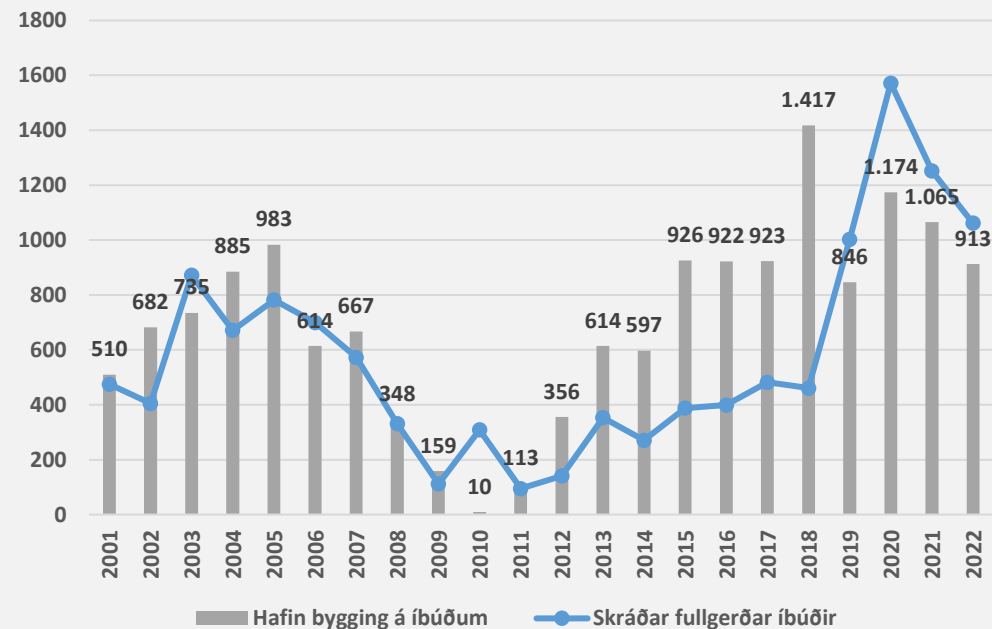
#### 4. Íbúðir í byggingu

## Samþykkt áform um byggingu **240** íbúða á 4. ársfjórðungi 2022



Heimild: Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

## Framkvæmdir hafnar við **242** íbúðir á 4. ársfjórðungi 2022



Ársfjórðungsskýrsla húsnæðisáætlunar 4/22 | Athafnaborgin



## 5. Samþykkt áform

- Á 4. ársfjórðungi 2022 skráði byggingarfulltrúi á byggingarstig 242 íbúðir – auk 105 stúdentaíbúða á Hótel Sögu – eða alls 347 íbúðir.
- Á 3. ársfjórðungi voru 229 íbúðir skráðar, 177 á 2. ársfjórðungi og 265 á 1. ársfjórðungi.
- Alls voru því framkvæmdir hafnar við 913 íbúðir á árinu 2022 – eða 1.018 að meðtöldum stúdentaíbúðum.

# Framkvæmdir hafnar við **242** íbúðir á 4. ársfjórðungi 2022 – auk **105** stúdentaíbúða

Staðsetning	Íbúðir
Drafnarstígur 3	1
Hallgerðargata 20	42
Haukahlíð 2	54
Haukdælabraut 40	1
Hótel Saga – Hagatorg 1	105
Jöfursbás 5 – matshluti 01	27
Jöfursbás 5 – matshluti 02	23
Jöfursbás 5 – matshluti 03	25
Jöfursbás 9B	24
Njörvasund 21	1
Snorrabraut 54	39
Vitastígur 9	3
Vitastígur 9A	2
<b>Samtals</b>	<b>347</b>



## 6. Lóðaúthlutanir og samningar

- Borgarráð samþykkti á 4. ársfjórðungi 2022 að úthluta **2** lóðum fyrir allt að **205** íbúðir.
- Þær koma til viðbótar við lóðir fyrir **164** íbúðir á fyrsta ársfjórðungi, **345** á öðrum ársfjórðungi og **14** íbúðir á þeim þriðja.
- Alls var því úthlutað lóðum fyrir **728** íbúðir á árinu 2022.

# Lóðum fyrir **728** íbúðir úthlutað á árinu

Lóðaúthlutun Reykjavíkurborgar árið 2022

Fundur borgarráðs	Fjórðungur	Félag	Verkefni	Fjöldi
20.1.2022	1	Félagsbústaðir	Brekkaás 6	7
27.1.2022	1	Sedrus ehf.	Gjúkabryggja 6	115
10.2.2022	1	Gunnar Bjarnason ehf.	Gufunesvegur 36	29
10.2.2022	1	Gunnar Bjarnason ehf.	Þengilsbás 3	13
7.4.2022	2	Félagsstofnun stúdenta	Skerjafjörður I – Otursnes 62	110
7.4.2022	2	Bjarg	Skerjafjörður I – Reginsnes 10	95
5.5.2022	2	Hoos ehf.	Skerjafjörður I – Einarsnes 130	140
7.7.2022	3	Félagsstofnun stúdenta	Vatnsstígur 12 og 12a	14
27.10.2022	4	Iða ehf.	Klapparstígur 1	20
27.10.2022	4	D2001 ehf.	Haukahlíð 4*	185

\* Var áður úthlutað á þriðja ársfjórðungi en úthlutun afturkölluð og úthlutað á ný.

**Samtals**

**728**



## 6. Lóðaúthlutanir og samningar

Reykjavíkurborg áætla að úthluta lóðum undir **1.131** íbúðir árið 2023

Um er að ræða fjölbreyttar lóðir sem borgin áætla að úthluta á næsta ári. Mörg verkefni verða í Breiðholti í kjölfar hverfisSKIPulags. Önnur stór verkefni eru í Skerjafirði, Bryggjuhverfi og Gufunes.

- Lóðir fyrir **155** íbúðir tengjast verkefnum borgarinnar um hagkvæmt húsnæði og grænt húsnæði framtíðarinnar
- Húsnæðisfélög fá úthlutuðum lóðum til uppbyggingar á **390** íbúðum.
- Lóðir undir **586** íbúðir verða seldar í útboði.

# Úthlutunaráætlun fyrir árið 2023

Lóð	Aðili	Próunarreitir / Hverfi	Ársfjórðungur	Hagkvæmt/ Grænt húsnæði	Húsnæðisf élag	Almennur markaður	Alls
Kjalarnes	Hagkvæmt húsnæði	Kjalarnes	2023-ÁF3	20			20
Suðurfell	Ýmsir	Breiðholt	2023-ÁF3	25		75	100
Bryggjuhverfi III	Ýmsir	Ártúnshöfði	2023-ÁF2	110		11	121
Vesturbugt	Ýmsir	Vesturbugt	2023-ÁF2		74	110	184
Stekkjarbakki	Félagsbústaðir	Breiðholt	2023-ÁF1		12		12
Nauthólsvegur	Félagsbústaðir	Vantsmýri	2023-ÁF2		14		14
Haukahlíð 6	Bjarg	Hlíðarendi	2023-ÁF2		70		70
Háaleitisbraut	Bjarg	Ármúli	2023-ÁF2		40		40
Rangársel	Bjarg og Búseti	Breiðholt	2023-ÁF3		100		100
Leirtjörn vestur	Ýmsir	Úlfársdalur	2023-ÁF4		50	50	100
Gufunes II	Auglýsing	Grafarvogur	2023-ÁF4		30	50	80
Kjalarnes	Auglýsing	Kjalarnes	2023-ÁF3			31	31
Skerjafjörður I	Auglýsing	Vantsmýri	2023-ÁF3			209	209
Jórufell	Auglýsing	Breiðholt	2023-ÁF3			50	50
Samtals 2023:				155	390	586	1.131



## 6. Lóðaúthlutanir og samningar

- Borgarráð samþykkti á 4. ársfjórðungi 2022 samkomulag við **1** aðila um uppbyggingu á allt að **43** íbúðum á Kjalarnesi.
- Þessar íbúðir koma til viðbótar samkomulagi við **3** aðila um lóðir fyrir **619** íbúðir á fyrsta ársfjórðungi og samkomulagi við **2** aðila um **344** íbúðir á öðrum ársfjórðungi.
- Alls var því gert samkomulag við **6** aðila um uppbyggingu **1.006** íbúða á árinu 2022.

# Samkomulag um uppbyggingu **1.006** íbúða á árinu

Samkomulag um uppbyggingu á árinu 2022

Fundur borgarráðs	Fjórðungur	Félag	Verkefni	Fjöldi
10.2.2022	1	Sjálfstæðisflokkurinn	Háaleitisbraut 1	27
10.2.2022	1	Sóltún 4 ehf.	Sóltún 2-4	122
24.2.2022	1	BM Vallá	Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3	470
25.5.2022	2	Miðborg F	Borgartún 41 (Kirkjusandur F)	119
23.6.2022	2	IS ÞL2 ehf.	Kirkjusandur 2	225
6.10.2022	4	Byggingarfélag Jörfa ehf.	Jörfi, Kjalarnesi	43

**Samtals**

**43**



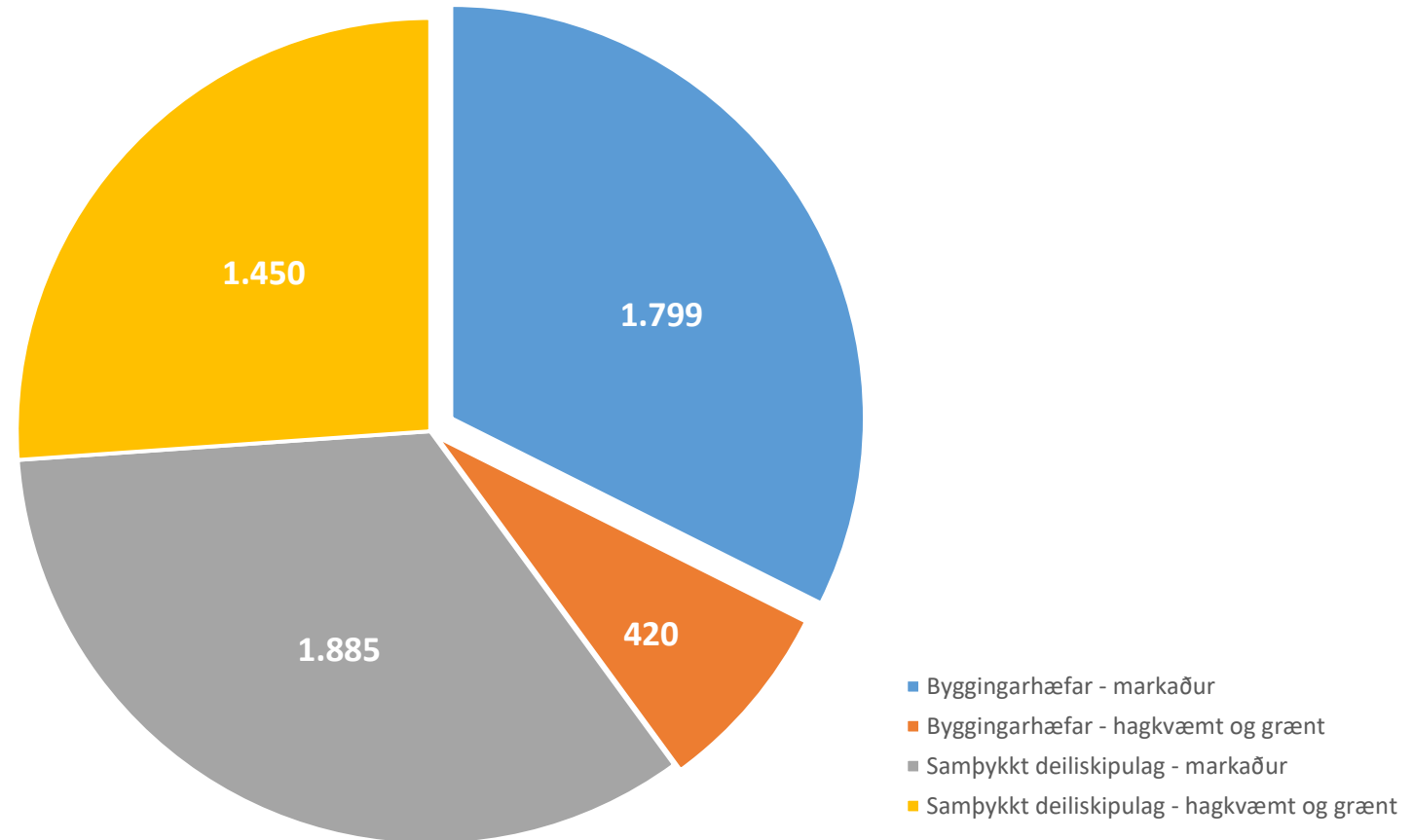
## 7. Samþykktar byggingarheimildir

Við lok 4. ársfjórðungs 2022 var til samþykkt deiliskipulag fyrir lóðir þar sem byggja má **5.554** íbúðir

- Þar af eru **1.799** íbúðir á lóðum sem eru byggingarhæfar og ætlaðar almennum markaði
- Þá eru **420** íbúðir á lóðum sem eru byggingarhæfar og ætlaðar hagkvæmu og grænu húsnæði

Alls er því **2.219** íbúðir á byggingarhæfum lóðum – eða tæp **40%** þeirra íbúða sem eru á lóðum með samþykktum byggingarheimildum

# Heimild fyrir **5.554** íbúðum í deiliskipulagi – þar af **2.219** á byggingarhæfum lóðum





## 8. Staða skipulagsverkefna

# Deiliskipulag í vinnslu

- Í lok árs 2022 voru **10.858** íbúðir á lóðum í deiliskipulagsferli og fjölgar þeim úr **9.038** við lok árs 2021. Af þessum íbúðum er gert ráð fyrir að **3.368** eða rúmlega **31%** verði hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði eða félagslegt.
- Fjölgun íbúða milli ára skýrist að mestu af því að nýtt svæði kemur inn við Keldur þar sem nú er reiknað með um **3.500** íbúðum.
- Íbúðum í deiliskipulagsáætlunum sem voru samþykktar og auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda fjölgaði einnig. Á öllu árinu var um að ræða **4.013** íbúðir – **2.310** á fyrsta ársfjórðungi, **916** á öðrum, **565** á þriðja og **222** á þeim fjórða.

### 1. Forvinna

Verkefni	H	M
Ártúnshöfði VII (Bí7 & Br3)	94	376
Borgarholtsreitur	0	50
Borgarspítali	63	187
Bræðraborgarstígur 1-5	1	22
Grettsigata 87	2	48
Gufunes – 1. áfangi – C	0	370
Gufunes – 2. áfangi	125	375
Háaleitisbraut – Miklabraut	48	0
Keldur og Keldnaholt	1.500	2.000
Korpa II – Korpúlfsstaðir	29	86
Kringlan 1	74	296
Laugavegur 105	0	36
Laugavegur 114-118	2	48
Laugavegur 159	0	8
Laugavegur – Holt 1	50	150
Lágmúli 2	0	100
Loftleiðir	100	300
Rangársel	50	50
Safamýri	75	125
Skeifan	64	186
Sóleyjarrimi	0	100
Suðurfell	50	50
U-Reitur (BSI)	150	50
Veðurstofuhæð	100	150
Þverholt 18	0	33

Samtals: 2.577 5.196

**7.773**

### 2. Lýsing

	H	M
Leirtjörn vestur	185	115

Samtals: 185 115

**300**

### 3. Tillaga auglýst

Verkefni	H	M
Ártúnshöfði II (Vogur)	510	1.410
Kirkjusandur 2 (A-reitur)	55	170
Kjalarnes – Grundarhverfi	20	61
Vogabyggð III	75	225

Samtals: 660 1.866

**2.526**

### 4. Tillaga samþykkt

Verkefni	H	M
Gufunes – 1B	0	180
Sóltún 2-4	16	63

Samtals: 16 243

**259**

### 5. Auglýst í B-deild 4/2022\*

Verkefni	H	M
Borgartún 34-36	5	95
Borgartún 41 (Kirkjus. – F reitur)	23	92
Reynimelur 66	0	1
Seljavegur 1	0	3
Tröllaborgir 14	0	1
Vesturgata 40	0	2

\*ATHUGIÐ AÐ ÞESSI DÁLKURTELST EKKI MEÐ Í SAMTÖLU UM ÞAÐ SEM ER Í SKIPULAGSFERLI

Samtals: 28 194

**222**

**Heildarfjöldi íbúða í deiliskipulagsferli: 10.858**





## 9. Húsnæðisfélög

- Í töflunni til hægri má sjá hlutdeild hagkvæms húsnæðis á viðráðanlegu verði á hinum ýmsu stigum í ferli húsnæðisuppbyggingar.
- Hér er m.a. átt við hagkvæmt húsnæði fyrir fyrstu kaupendur og ungt fólk sem og húsnæði sem byggt er af húsnæðisfélögum sem byggja leigu- og búseturéttaríbúðir án hagnaðarsjónarmiða.
- Skv. samkomulagi Reykjavíkurborgar, innviðaráðuneytis og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 5. janúar 2023 er gert ráð fyrir að 30% húsnæðis sé byggt með þessum formerkjum en að einnig sé 5% húsnæðis félagslegt í eigu sveitarfélagsins.

# Hlutdeild hagkvæms og græns húsnæðis í uppbyggingu íbúða í Reykjavík

	Markaður	Hagkvæmt	Alls	% hagkvæmt
Lokið á 4 ÁF 2022	222	36	258	14%
Lokið á árinu 2022	626	408	1.034	39%
Íbúðir í byggingu	1.960	518	2.478	21%
Byggingarhæfar lóðir	1.704	415	2.119	20%
Samþykkt deiliskipulag	1.885	1.450	3.335	44%
Deiliskipulag í vinnslu	7.490	3.368	10.858	31%
Próunarsvæði	3.200	1.360	4.560	29%

# Töflur





## 2.478 íbúðir í byggingu

Íbúðir í byggingu	Markaður	Hagkvæmt & grænt
Bergþórugata 18	0	3
Bolholt 7-9 (Háaleitisbraut 1)	38	9
Borgartún 6 og 24	53	15
Brautarholt 4-4a	15	1
Drafnarstígur 3	1	0
Döllugata 2, 4, 6 og 10 (4 verkefni)	4	0
Einarsnes 66b	1	0
Fjólugata 19	2	0
Friggjarbrunnur 31-33	2	0
Furugerði 23 – Bústaðavegur	30	0
Gefjunarbrunnur 10, 11 og 16	6	0
Gerðarbrunnur 13, 16, 18, 46, 48 og 52	6	0
Gissurargata 2 og 7	2	0
Grensásvegur 1 (B, C & D)	119	12
Grettisgata 9a og 9b	4	0
Gæfutjörn 4-6 (Reitur G við Leirtjörn)	16	0
Hallgerðargata 1 (E reitur), 18 og 20	84	42
Haukdælbraut 1, 13, 44, 46, 68, 88, 92, 116	8	0
Héðinsgata 8	0	2
Héðinsreitir (Seljavegur 2, Mýrargata 33-39 Vesturgata 64)	261	0
Hlíðarendi C og D (11 verkefni)	156	0
Hólaland	0	7
Hótel Saga – Félagsstofnun stúdenta	0	105
Hraunberg 4	0	5
Hraunbær 133 og 143	58	64
Hverfisgata 90 og 100	9	0
Jarpstjörn 1-3, 2-4, 5-11, 6-14, 13-17, 16-20 og 19-27	54	0
Jöfursbás 5, 7 og 9	148	48
Jöldugróf 6	1	0
Jörfagrund 54-60	13	0
Kuggavogur 2 og 26	103	4
Laugavegur 35 (Vatnssstígsreitir), 50 og 51	32	0
Lautarvegur 10, 12, 20, 22, 26 og 28	13	0
Lindargata 44	0	10
Lofnarbrunnur 30, 32 og 34	3	0

Íbúðir í byggingu (framhald)	Markaður	Hagkvæmt & grænt
Njálsgata 60	8	0
Njörvasund 21	1	0
Rofabær 7-9	31	0
Rökkvatjörn 1 og Gæfutjörn 10-14	21	0
Skyggisbraut 13-15	16	0
Rökkvatjörn 2, 5-11, 6-8 og 10-16	78	0
Sifjarbrunnur 7, 28, 30 og 32	4	0
Silfratjörn 6-12, 14-18 og 20-24	7	3
Skipholt 1 og 5	36	0
Skógarhlíð 22 (Þóroddsstaðir)	4	0
Skógarvegur 4 og 10 (Sléttuvegur 25-27)	0	87
Skúlagata 26 - Vitastígur 3	29	0
Skyggisbraut 5 og 7 (G - Leirtjörn, 2 verkefni)	24	0
Snorrabraut 54	32	7
Snorrabraut 60	35	0
Sólvallagata 79 (Steindórsreitir/Grandatorg)	77	7
Starmýri 2A	20	0
Stefnisvogur 2	71	0
Sundlaugavegur 24	1	0
Súðarvogur 9a, 9b og 11	28	18
Urðarbrunnur (26 verkefni)	47	0
Urðarstígur 16A	1	0
Úlfarsbraut 6, 8, 14, 106 og 112	10	0
Vatnsholt 1 og 3	0	51
Vatnssstígur 4 (Vatnssstígsreitir)	13	0
Vesturgata 67	0	6
Vigdísarlundur/Fossvogsvegur 8	15	0
Vitastígur 7, 9 og 9a	8	0
Víðimelur 29	5	0
Vverholt 13-15	37	1
Samtals	1.960	518
Heildarsumma		2.478



# Til eru byggingarhæfar lóðir þar sem byggja má **2.219** íbúðir

Lóð	Markaður	Hagkvæmt
Borgartún 34-36	95	5
Borgartún 41 (Kirkjusandur F-reitur)	92	23
Brekknáás 6 (Vindás)	0	6
Brekknáás/Vindás	0	60
Vogabyggð II – Dugguvogur 42	27	0
Döllugata 1	1	0
Eggertsgata 4 (stúdentagarðar)	0	4
Eirhöfði 7 (Lóð 2)	88	22
Frakkastígur 1	20	0
Friggjarbrunnur 39-41	2	0
Frostaskjól (KR-svæði)	80	20
Grandavegur 47	2	0
Grettisgata 5	1	0
Gufunesvegur 32	72	0
Haukdælabraut 40 og 42	2	0
Háaleitisbraut 1	22	7
Háteigsvegur 59 (Vatnsholt)	0	8
Hekloreitur A – Laugavegur 168	73	18
Hekloreitur B – Laugavegur 170	92	23
Héðinsreitur – Vesturgata 64 (1. áfangi – 1. mhl.)	51	0
Hlíðarendi G – Haukahlíð 2 (síðari áfangar – mhl. 4-11)	105	26
Hlíðarendi H – Haukahlíð 4	148	37
Hverfisgata 98	6	0
Jöfursbás 9	0	14
Njálsgata 36	3	0
Njörvasund 21	1	0
Nýlendugata 21 og 21a	6	0
Orkureitur A – Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31	56	14
Orkureitur B – Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31	85	21
Orkureitur C – Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31	90	23
Orkureitur D – Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31	118	29
Óðinsgata 19	1	0
Selásbraut 130	0	12

Lóð	Markaður	Hagkvæmt
Selásbraut 132	0	12
Sigtúnsreitur (austur)	50	0
Sigtúnsreitur (vestur)	50	0
Silfratjörn 5, 7 og 9	3	0
Skyggnisbraut 21-23	0	36
Snorrabraut 85	1	0
Urðarbrunnur 96 og 98	2	0
Úlfarsárdalur – Sunnan Skyggnisbrautar	23	0
Vesturberg 78	1	0
Vogabyggð I – Stefnisvogur 1	51	0
Vogabyggð I – Stefnisvogur 12	68	0
Vogabyggð I – Stefnisvogur 24	70	0
Vogabyggð I – Stefnisvogur 36	63	0
Vogabyggð II – Kleppsmýrarvegur 6	51	0
Vogabyggð II – Kleppsmýrarvegur 8	28	0
Samtals:	1.799	420
<b>Heildarsumma:</b>		<b>2.219</b>

## Byggingarhæfar lóðir í bið

Lóð	Markaður	Hagkvæmt
Gufunesvegur 36	29	0
Hekloreitur C	69	17
Hekloreitur D	80	20
Hekloreitur E	57	14
Hlíðarendi A	63	3
Þengilsbás 3	13	0
Samtals:	312	54
<b>Heildarsumma:</b>		<b>366</b>



# Deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir lóðir þar sem byggja má **3.335** íbúðir

Lóð	Markaður	Húsnæðisfélög
Arnarbakki 2	0	26
Arnarbakki 4	0	39
Arnarbakki 6	25	0
Ártúnshöfði I - Breiðhöfði (Lóð 3)	110	30
Ártúnshöfði I - Breiðhöfði (Lóð 8)	128	32
Ártúnshöfði I - Breiðhöfði 9 (Lóð 12B)	44	10
Ártúnshöfði I - Breiðhöfði 15 (Lóð 12A)	92	23
Ártúnshöfði I - Breiðhöfði 27 (Lóð 11)	65	15
Ártúnshöfði I - Eirhöfði 1 (Lóð 7)	120	30
Ártúnshöfði I - Eirhöfði 2 (Lóð 1)	116	29
Ártúnshöfði I - Eldshöfði/Steinhöfði (Lóð 5)	84	21
Ártúnshöfði I - Eldshöfði/Svarthöfði/Steinhöfði (6)	96	24
Ártúnshöfði I - Steinhöfði/Breiðhöfði/Stórhöfði (9A)	2	8
Ártúnshöfði I - Steinhöfði/Stórhöfði (Lóð 9B)	120	30
Ártúnshöfði I - Steinhöfði/Stórhöfði (Lóð 9C)	112	28
Ártúnshöfði I - Steinhöfði/Svarthöfði (Lóð 10A)	0	90
Drafnarfell 2-4	5	0
Drafnarfell 14-18	12	0
Dugguvogur 4	20	0
Eddufell 2-4	14	0
Einarsnes 130	0	140
Bryggjuhverfi III - Gjúkabryggja (Lóð J)	11	0
Bryggjuhverfi III - Gjúkabryggja 4 (Lóð D)	0	110
Bryggjuhverfi III - Gjúkabryggja 6 (Lóð G)	0	84
Háteigsvegur 35 (Vatnsholt)	0	60
Hlíðarendi I - Haukahlíð 6	0	70
Kjalarnes - Grundarhverfi - Jörfagrund	13	10
Nauthólsvegur 79	65	0
Nauthólsvegur 87	0	166
Skerjafjörður I - Otursnes 62	0	110

Lóð	Almennar	Húsnæðisfélög
Reginsnes 10	0	95
Seljavegur 1	3	0
Sifjarbrunnur 32	0	15
Skektuvogur 1	82	20
Skerjafjörður I	345	0
Vatnss tígur 10-12 (og Lindargata 42-46)	0	11
Vesturbugt	110	74
Völvufell 1-11	12	0
Völvufell 13-23	12	0
Völvufell 25-35	12	0
Völvufell 37	0	50
Völvufell 43	40	0
Völvufell 45	6	0
Yrsufell 2A	12	0
Samtals:	1.885	1.450
Heildarsumma:		<b>3.335</b>



Reykjavík

# Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Yfirlit 4. ársfjórðungs og heildaryfirlit ársins 2022

---

---

Athafnaborgin  
Apríl 2023



Borgarráð

### **Stafræn húsnæðisáætlun Reykjavíkur til ársins 2032**

Lagt er til að borgarráð staðfesti stafræna húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar til næstu 10 ára. Áætlunin er nú lögð fram í annað sinn en hún er sem fyrr unnin að frumkvæði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) með það að markmiði að staðla og koma húsnæðisáætlunum allra sveitarfélaga á Íslandi á stafrænt form og auðvelda þannig samanburð og aðgengi allra aðila á húsnæðismarkaði.

Greinargerð:

Í stafrænni húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram á einum stað greining á stöðu húsnæðismála og veitt yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum. Þær eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og stuðla að því að ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum.

Í stafrænu húsnæðisáætluninni eru sett fram töluleg markmið um fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma. Tölfræði og annað efni húsnæðisáætlunarinnar hefur verið uppfært eftir því sem við á og byggir á þeirri útgáfu sem lögð var fram vorið 2022 sem og þeirri áætlun sem uppfærð var og lögð fram í borgarráði þann 10. nóvember 2022. Tölur og spár hafa einnig verið uppfærðar í takti við markmið samkomulags milli Reykjavíkurborgar, innviðaráðuneytisins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um aukið framboð íbúðarhúsnæðis 2023-2032 og fjármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis. Samkomulagið, sem samþykkt var í borgarráði 5. janúar sl., felur í sér að hafist verði handa við að byggja 2.000 íbúðir á ári á næstu fimm árum og að á hverjum tíma séu til reiðu byggingarhæfar lóðir fyrir allt að 1.500 – 3.000 íbúðir. Á tíu árum er markmiðið að byggja 16.000 íbúðir en þó alltaf í samhengi við þörf á húsnæðismarkaði. 30% íbúðanna verði hagkvæmar á viðráðanlegu verði og 5% félagslegar í eigu sveitarfélagsins.

Uppfærð húsnæðisáætlun 2023 er drifin áfram af markmiðum sem teygja sig upp í efri mörk vaxtar. Í henni er því miðað við háspá Hagstofunnar um fólksfjöldaþróun og íbúðaþörf.

Í áætluninni er að finna mannfjöldaspá, áætlun um húsnæðisþörf eftir mismunandi búsetuformum og upplýsingar um íbúðir í byggingu, sem byggir á talningu HMS sem framkvæmd var í september 2022. Í áætluninni er einnig að finna yfirlit yfir lóðir fyrir nýbyggingar og stöðu og áætlaða þörf fyrir þjónustu og innviði sem tekur til leikskóla, grunnskóla, framhaldsskóla og hjúkrunarrýma.

Dagur B. Eggertsson  
borgarstjóri

Hjálagt:

Húsnæðisáætlun 2023 – Skýrsla HMS, ódags.

## Húsnæðisáætlun 2023

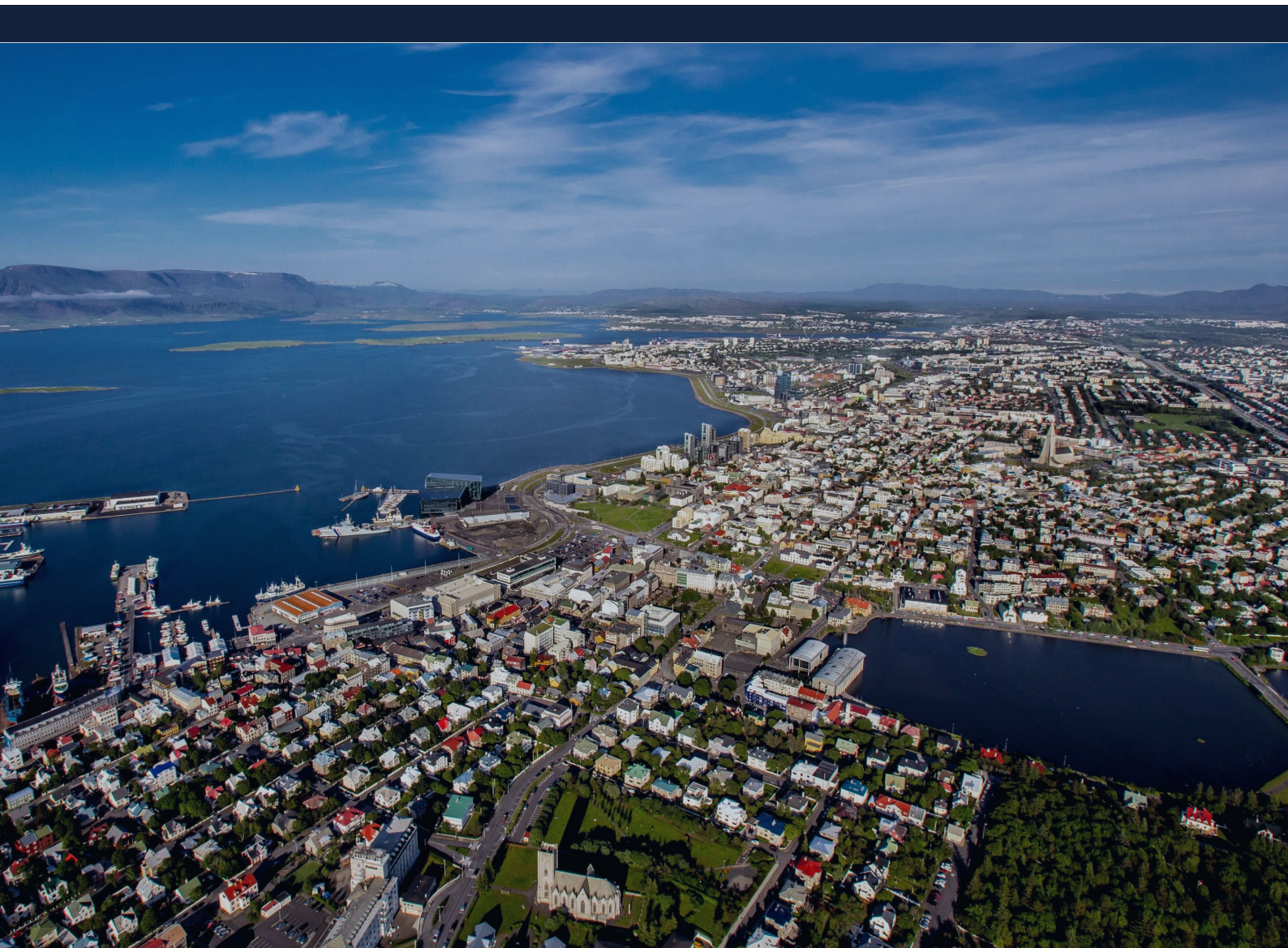
**Sveitarfélagsnúmer:** 0000

**Áætlunarsvæði:** Reykjavíkurborg

**Kennitala:** 530269-7609

**Landshluti:** Höfuðborgarsvæði

**Heimilisfang:** Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík





# Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá.....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá .....	3
Lýsing á atvinnuástandi .....	4
Íbúðþörf .....	5
Áætluð íbúðþörf.....	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir.....	5
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu .....	6
Búsetuform.....	7
Áætluð þörf eftir búsetuformum .....	8
Samanburður á áætlaðri þörf fyrir búsetuform og getu.....	9
Þjónusta og innviðir.....	10
Samanburður á áætlaðri þörf og getu.....	11
Lóðir og skipulag .....	13
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum .....	13
Íbúðir í byggingu .....	17
Samanburður.....	18
Viðauki – Spurningar úr áætlanagerfi .....	19

## Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (miðspá)	Mannfjöldaspá +10 ár (miðspá)	Íbúðir í byggingu (september 2021)	Íbúðir í byggingu (september 2022)
<b>9.880</b> ↑7,4%	<b>20.487</b> ↑15,2%	<b>2.450</b>	<b>2.433</b> ↓-0,7%
Áætluð íbúðþörf +5 ár (miðspá)	Áætluð íbúðþörf +10 ár (miðspá)	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár
<b>7.702</b> ↑13,6%	<b>13.694</b> ↑24,1%	<b>14.431</b>	<b>24.567</b>

# Mannfjöldaspá

## Íbúaspá fyrir Reykjavík og mat á íbúðapörf til ársins 2032, uppfærð í takti við markmið í Húsnæðisáætlun Reykjavíkur og samkomulagi um húsnæðisuppbýggingu (jan 2023), 2023-2032:

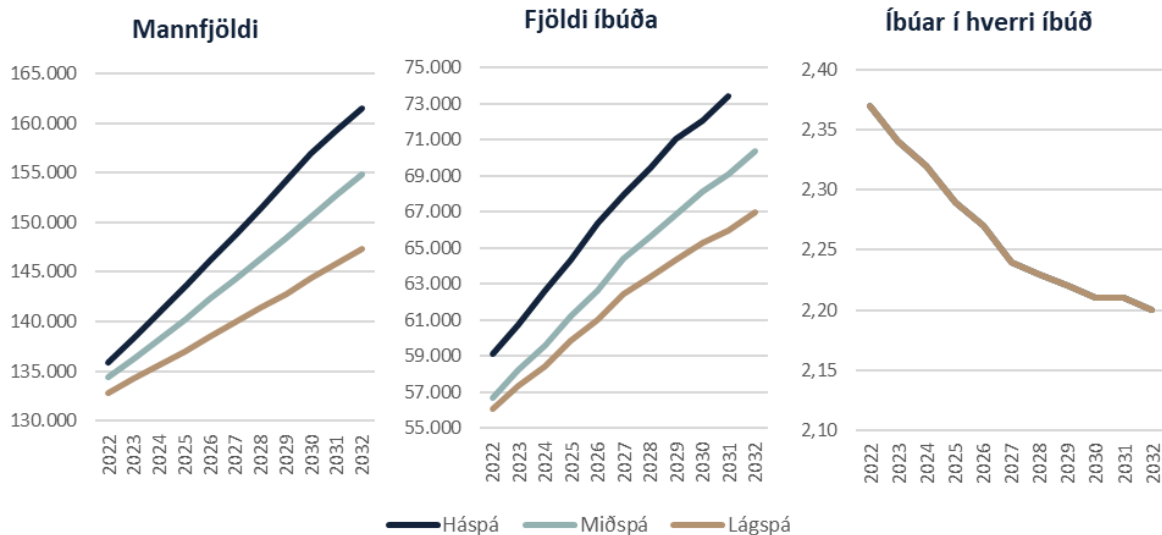
Íbúaspá AR2040 er lögð til grundvallar en hún byggir á landsspá Hagstofunnar og gerir ráð fyrir að hlutdeild Reykjavíkur í íbúafjölda Íslands og höfuðborgarsvæðis vaxi verulega á skipulagstímabilinu. Við uppfærslu íbúaspár, er horft til þróunar ár fyrir ár; í spá til viðmiðunar í húsnæðisáætlun (III) er gert ráð fyrir örrari íbúafjölgun (1,82%/ári) á fyrri hluta tímabils en hægari vexti seinni hluta tímabils (1,43%/ári).

Vegna þess húsnæðisátaks sem hefur verið boðað, ekki síst til næstu 5 ára, er gefin sú forsenda að meðalfjöldi íbúa á íbúð lækki hraðar en áður var ráð fyrir gert, en hægi síðan á þeirri lækkun eftir 2030. M.ö.o. gert er ráð fyrir að ganga hraðar á uppsafnaða reiknaða þörf og ná settum markmiðum fyrr en áður var ráðgert. Tekið er mið af langtímaspá Hagstofunnar út frá íbúafjölda 2030 og 2040 og árlegur meðalvöxtur reiknaður út frá því og gert ráð fyrir jöfnum vexti.

Uppfærð húsnæðisáætlun 2023 er drifin áfram af markmiðum sem teygja sig upp í efri mörk vaxtar. Í henni er því miðað við háspá Hagstofunnar um fólksfjöldaþróun og íbúðapörf.

Taflan hér að neðan sýnir spá um þróun mannfjölda í sveitarfélaginu fram til ársins 2032. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa í hverri íbúð.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Háspá</b>											
Mannfjöldi	138.402	140.915	143.473	146.077	148.729	151.428	154.177	156.976	159.219	161.494	
Mannfjöldabreyting %	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,4	1,4	
Fjöldi íbúða	59.146	60.739	62.652	64.351	66.397	67.905	69.449	71.030	72.045	73.406	
Íbúðafjöldi breyting %	3,1	2,7	3,2	2,7	3,2	2,3	2,3	2,3	1,4	1,9	
Íbúar í hverri íbúð	2,34	2,32	2,29	2,27	2,24	2,23	2,22	2,21	2,21	2,20	
<b>Miðspá</b>											
Mannfjöldi	136.314	138.261	140.237	142.241	144.273	146.335	148.426	150.547	152.698	154.880	
Mannfjöldabreyting %	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	
Fjöldi íbúða	58.254	59.595	61.239	62.661	64.408	65.621	66.859	68.121	69.094	70.400	
Íbúðafjöldi breyting %	2,7	2,3	2,8	2,3	2,8	1,9	1,9	1,9	1,4	1,9	
Íbúar í hverri íbúð	2,34	2,32	2,29	2,27	2,24	2,23	2,22	2,21	2,21	2,20	
<b>Lágspá</b>											
Mannfjöldi	134.238	135.635	137.046	138.473	139.913	141.369	142.841	144.327	145.829	147.346	
Mannfjöldabreyting %	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
Fjöldi íbúða	57.367	58.463	59.845	61.001	62.461	63.394	64.343	65.306	65.986	66.975	
Íbúðafjöldi breyting %	2,3	1,9	2,4	1,9	2,4	1,5	1,5	1,5	1,0	1,5	
Íbúar í hverri íbúð	2,34	2,32	2,29	2,27	2,24	2,23	2,22	2,21	2,21	2,20	



## Lýsing á atvinnuástandi

### Framþróun fjölbreytts atvinnulífs kallar á sveigjanleika í skipulagsgerð og nýtingu húsnæðis

Atvinnulífið í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytt. Það er helsti styrkur þess og mikilvægt er að viðhalda þeirri fjölbreytni eftir fremsta megni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæðin á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, rannsókna, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar. Reykjavík þarf áfram að styrkja hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystu-afl í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafli og ferðamenn. Það er brýnt að viðhalda breiddinni og fjölbreytninni í atvinnulífinu og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, ekki síst á sviði hátækni og nýsköpunar, grænnar orkunýtingar, menningar og afþreyingariðnaðar.

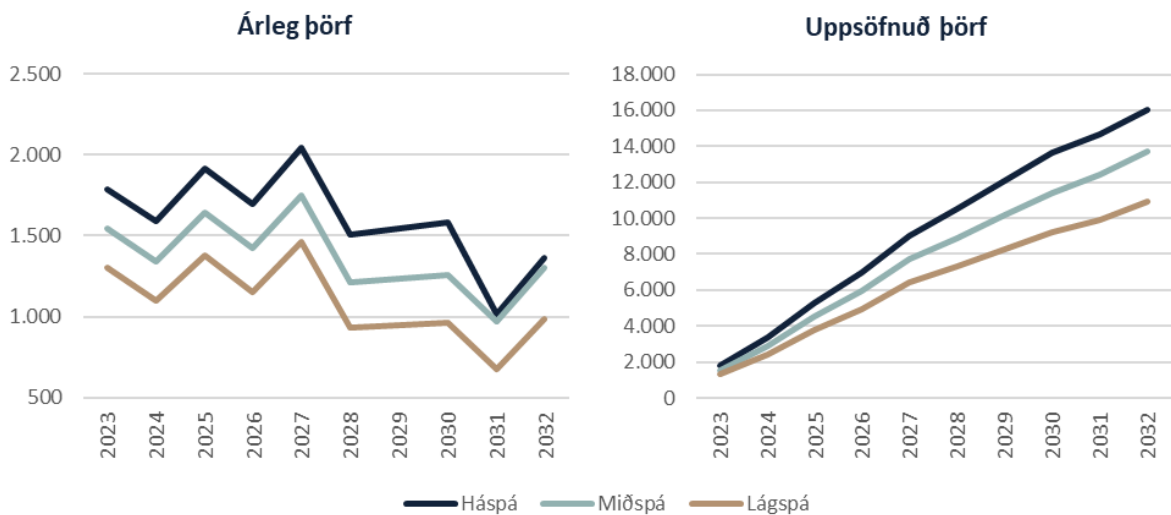
Það eru vissulega ýmsar blikur á lofti og mikil gerjun og þróun á sviði einstakra atvinnugreina, sem getur haft áhrif á vinnuafliþörfina og þörfina fyrir land og húsnæði. Sjálfvirkni og afkastageta í framleiðslu og þjónustu, sem hefur raunar farið stöðugt vaxandi síðan í byrjun 19. aldar, eykst nú sem aldrei fyrr og breytingarnar eru sífellt örari. Hin aukna sjálfvirkni sem stundum er nefnd fjórða iðnbyltingin getur haft veruleg áhrif á stærðarþarfir iðnaðarins, landþörf og staðarval. Hin opna skrifstofa og að sitja þéttar í vinnurýmum skrifstofa og aukið vægi fjarvinnu, sveigjanlegri vinnutími, færanlegar vinnustöðvar og deililausnir í nýtingu húsnæðis geta sömuleiðis haft veruleg áhrif á nýbyggingarþörf skrifstofuhúsnæðis og húsnæðis almennt. Reynslan af aukinni fjarvinnu á tímum Covid-19 gefur sannarlega til kynna mögulegar breytingar í þessa veru. Og aukin netverslun og heimsendingarþjónusta getur haft áhrif á smásöluverslun og þar með á þörfina fyrir þjónusturými á jarðhæðum í húsum. Í ljósi þessa er mikilvægt að skapa meiri sveigjanleika í skipulagsgerðina, stuðla að endurnýtingu eldra atvinnuhúsnæðis, m.a. með heimildum um að umbreyta því í íbúðarhúsnæði, og endurskoða reglulega húsnæðisþarfir og landþarfir.

Gert er ráð fyrir að störfum fjölgi í takti við fjölgun íbúa í Reykjavík og áfram haldist hátt atvinnustig. Mat á húsnæðisþörf atvinnulífsins innan Reykjavíkur til framtíðar er fyrst og fremst reiknað út frá fjölgun íbúa innan borgarinnar. Í gildandi aðalskipulagi eru þó sköpuð skilyrði fyrir meiri fjölgun starfa, heldur en íbúafjölgun innan borgarinnar beinlínis kallar á. Í áætluninni er miðað við að atvinnuþátttaka fólks á aldrinum 16-74 ára (sbr. Vinnumarkaðskannanir) haldist að mestu óbreytt og svipað atvinnustig verði áfram. Atvinnuþátttaka verði þannig hátt í 80%, að teknu tilliti til um 3% atvinnuleysis. Stuðst er við landsmeðaltal en reikna má þó með því að hlutfall fólks á vinnualdri verði áfram nokkuð hærra í Reykjavík (+4,5% dag). Til einföldunar og til skemmri tíma litið er þannig ekki gert ráð fyrir fækkun í núverandi starfastofni, s.s. vegna mögulegrar fækkunar fólks á vinnualdri (vegna aldursbreytinga) eða vegna áhrifa breyttra atvinnuhátta (aukinnar sjálfvirkni og framleiðni ofl).

## Áætluð íbúðarþörf

Óuppfyllt íbúðarþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðarþörf mv. þróun mannfjölda. Árleg íbúðarþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðarþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2023 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðarþörf.

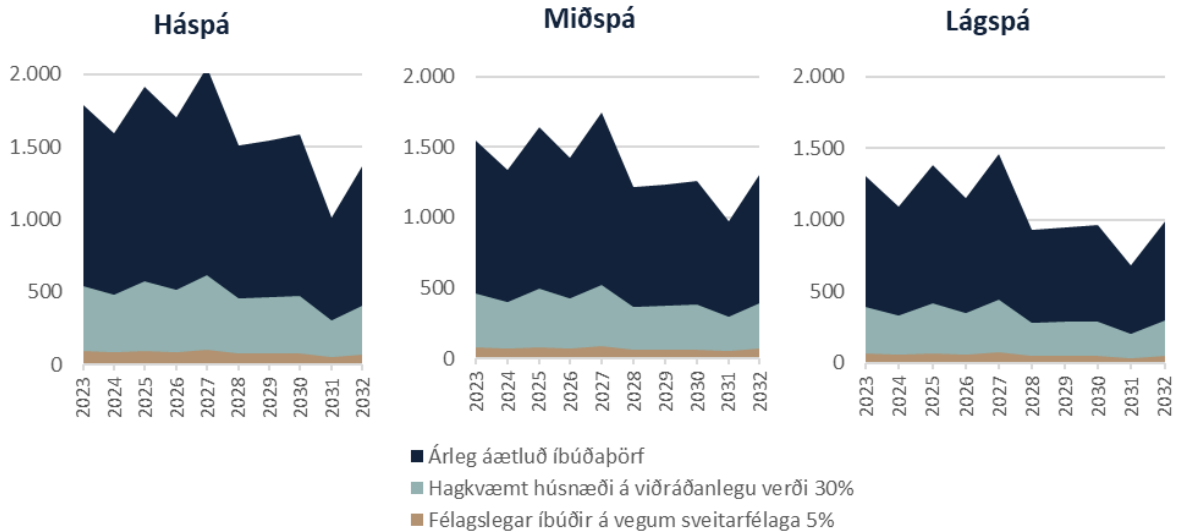
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Háspá</b>										
Óuppfyllt íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	59.146	60.739	62.652	64.351	66.397	67.905	69.449	71.030	72.045	73.406
Árleg íbúðarþörf	1.789	1.593	1.913	1.699	2.046	1.508	1.544	1.581	1.015	1.361
Uppsöfnuð íbúðarþörf	1.789	3.382	5.295	6.994	9.040	10.548	12.092	13.673	14.688	16.049
<b>Miðspá</b>										
Óuppfyllt íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	58.254	59.595	61.239	62.661	64.408	65.621	66.859	68.121	69.094	70.400
Árleg íbúðarþörf	1.548	1.341	1.644	1.422	1.747	1.213	1.238	1.262	973	1.306
Uppsöfnuð íbúðarþörf	1.548	2.889	4.533	5.955	7.702	8.915	10.153	11.415	12.388	13.694
<b>Lágspá</b>										
Óuppfyllt íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	57.367	58.463	59.845	61.001	62.461	63.394	64.343	65.306	65.986	66.975
Árleg íbúðarþörf	1.305	1.096	1.382	1.156	1.460	933	949	963	680	989
Uppsöfnuð íbúðarþörf	1.305	2.401	3.783	4.939	6.399	7.332	8.281	9.244	9.924	10.913



## Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2023-2032.

Markmið samkvæmt rammisamningi		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Háspá</b>	Árleg áætluð íbúðarþörf	1.789	1.593	1.913	1.699	2.046	1.508	1.544	1.581	1.015	1.361
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	89	80	96	85	102	75	77	79	51	68
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	537	478	574	510	614	452	463	474	305	408
<b>Miðspá</b>	Árleg áætluð íbúðarþörf	1.548	1.341	1.644	1.422	1.747	1.213	1.238	1.262	973	1.306
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	77	67	82	71	87	61	62	63	49	65
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	464	402	493	427	524	364	371	379	292	392
<b>Lágspá</b>	Árleg áætluð íbúðarþörf	1.305	1.096	1.382	1.156	1.460	933	949	963	680	989
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	65	55	69	58	73	47	47	48	34	49
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	392	329	415	347	438	280	285	289	204	297



## Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

### Húsnæði fyrir öll

- Húsnæðisframboð verði í samræmi við þarfir hverju sinni og aukið framboð smærri íbúða á næstu árum, burtséð frá eignarformi.
- Fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa og að hvers konar búsetuúrræði rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæðis þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.
- Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar verði bundinn persónulegum aðstæðum íbúa.
- Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði og einnig þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.
- Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu **1.600** nýrra íbúða á ári að meðaltali næstu 10 ár en **2.000** næstu 5 ár. Þar af er gert ráð fyrir að **30%** verði hagkvæmar og vistvænar íbúðir og **5%** félagslegar íbúðir á vegum borgarinnar.
- Viðmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 gera ráð fyrir **1.200** íbúðum á ári þegar til lengri tíma er litið og þá er horft til langtímaspár Hagstofu Íslands.

### Fjölgun leigu- og búseturéttaríbúða

- Fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningsgöngum.
- Stefnt verði að því að næstu 10 ár verði um **30%** nýrra íbúða á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni, íbúðir sem falla undir hlutdeildarlán, vistvænt húsnæði.
  - **3.600** nýjar leigu- og búseturéttaríbúðir verði byggðar á næstu árum í samvinnu við leigu- og búseturéttarfélag.
  - **550** íbúðir sem falla undir hlutdeildarlán verði byggðar í gegnum verkefnið um ungt fólk og fyrstu kaupendur.
  - **500** vistvænar íbúðir verði byggðar í gegnum verkefni um Grænt húsnæði framtíðar og C40 – Reinventing Cities.

- Sem fyrr segir verða félagslegar íbúðir í eigu borgarinnar **5%** af þeim íbúðum sem byggðar verðar. Þessum íbúðum mun því fjölga um **80** á ári að meðaltali næstu 10 ár en **100** á ári næstu fimm árin. Félagsbústaðir verði kjölfesta í nýjum uppbyggingarverkefnum í gegnum uppbyggingasamninga.
- Þá verði áttak í uppbyggingu á íbúðum fyrir fatlað fólk.
- Einnig verði hugað að uppbyggingu fyrir heimilislausa og hælisleitendum.

## Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2022 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Búsetuform	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	362	119
Námsmannaíbúðir	2.370	630
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstaðinga félagsþjónustunnar	2.167	872
Búseturéttaríbúðir	1.028	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	507	2.700
Sértæk búsetuúrræði	567	192

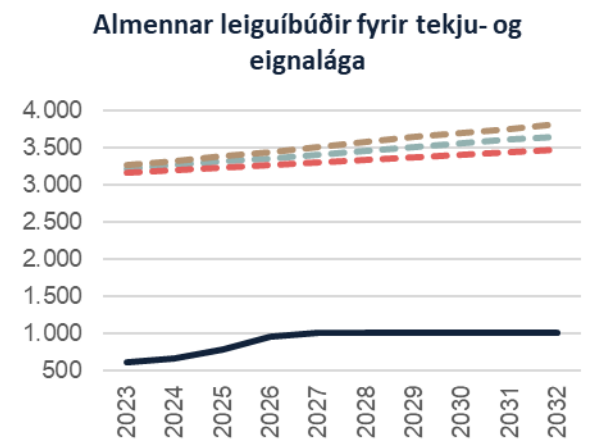
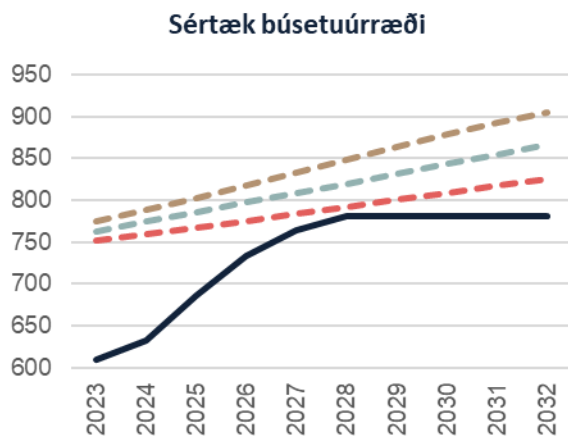
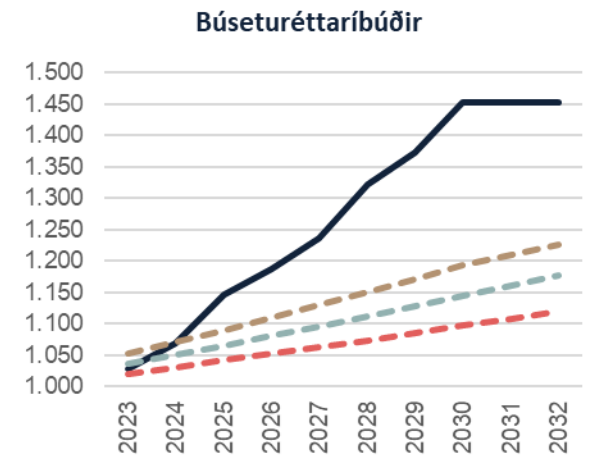
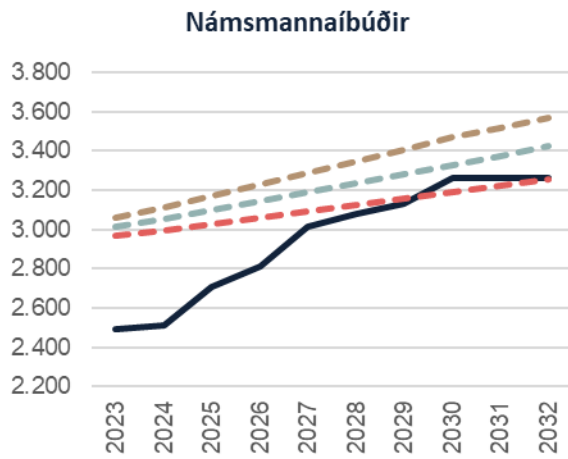
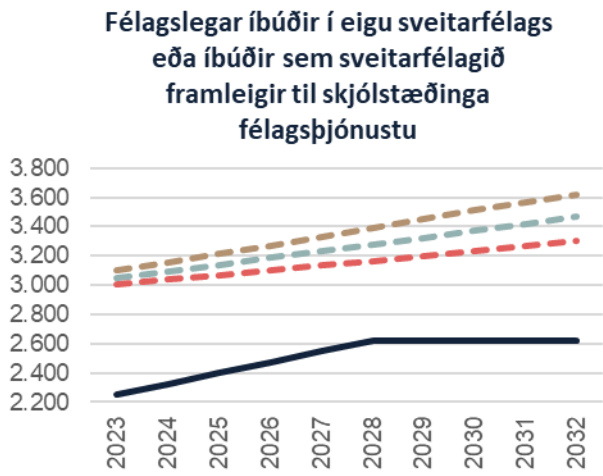
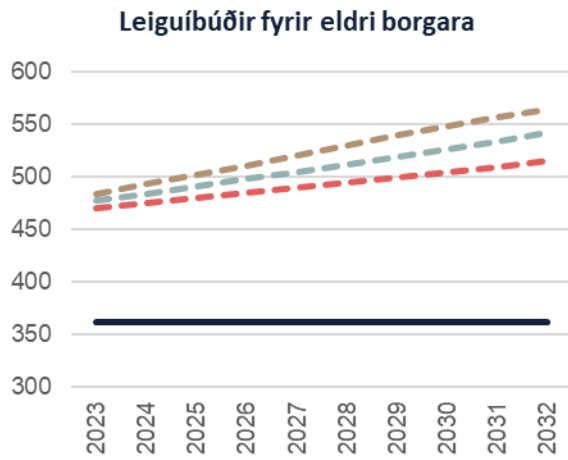
## Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2032. Umframbörf tekur tillit til til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á tilteknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2022, 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 2022 að við-

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Núverandi rými	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-122	-131	-140	-149	-159	-168	-178	-187	-195	-203
	Áætluð þörf	484	493	502	511	521	530	540	549	557	565
	Núverandi rými	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-115	-122	-129	-136	-143	-150	-157	-165	-172	-180
	Áætluð þörf	477	484	491	498	505	512	519	527	534	542
	Núverandi rými	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-108	-113	-118	-123	-128	-133	-138	-143	-148	-154
	Áætluð þörf	470	475	480	485	490	495	500	505	510	516
Námsmannaíbúðir	Núverandi rými	2491	2511	2706	2813	3013	3083	3131	3260	3260	3260
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-568	-603	-465	-415	-274	-264	-276	-209	-259	-309
	Áætluð þörf	3059	3114	3171	3228	3287	3347	3407	3469	3519	3569
	Núverandi rými	2491	2511	2706	2813	3013	3083	3131	3260	3260	3260
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-522	-545	-393	-331	-175	-151	-149	-67	-115	-163
	Áætluð þörf	3013	3056	3099	3144	3188	3234	3280	3327	3375	3423
	Núverandi rými	2491	2511	2706	2813	3013	3083	3131	3260	3260	3260
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-476	-487	-323	-247	-79	-41	-26	70	37	4
	Áætluð þörf	2967	2998	3029	3060	3092	3124	3157	3190	3223	3256
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstaðinga félagsþjónustu	Núverandi rými	2249	2324	2399	2474	2549	2624	2624	2624	2624	2624
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-851	-832	-815	-798	-783	-768	-830	-892	-943	-993
	Áætluð þörf	3100	3156	3214	3272	3332	3392	3454	3516	3567	3617
	Núverandi rými	2249	2324	2399	2474	2549	2624	2624	2624	2624	2624
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-804	-773	-742	-712	-683	-654	-701	-748	-796	-845
	Áætluð þörf	3053	3097	3141	3186	3232	3278	3325	3372	3420	3469
	Núverandi rými	2249	2324	2399	2474	2549	2624	2624	2624	2624	2624
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-758	-714	-671	-628	-585	-543	-576	-609	-643	-677
	Áætluð þörf	3007	3038	3070	3102	3134	3167	3200	3233	3267	3301
Búseturéttaríbúðir	Núverandi rými	1028	1070	1147	1187	1237	1322	1372	1452	1452	1452
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-24	-1	57	77	107	171	200	259	242	225
	Áætluð þörf	1052	1071	1090	1110	1130	1151	1172	1193	1210	1227
	Núverandi rými	1028	1070	1147	1187	1237	1322	1372	1452	1452	1452
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-8	19	81	106	141	210	244	308	291	275
	Áætluð þörf	1036	1051	1066	1081	1096	1112	1128	1144	1161	1177
	Núverandi rými	1028	1070	1147	1187	1237	1322	1372	1452	1452	1452
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	8	39	105	135	174	248	286	355	344	332
	Áætluð þörf	1020	1031	1042	1052	1063	1074	1086	1097	1108	1120
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Núverandi rými	613	661	773	943	1007	1007	1007	1007	1007	1007
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-2653	-2665	-2613	-2504	-2503	-2567	-2632	-2698	-2751	-2804
	Áætluð þörf	3266	3326	3386	3447	3510	3574	3639	3705	3758	3811
	Núverandi rými	613	661	773	943	1007	1007	1007	1007	1007	1007
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-2604	-2602	-2537	-2414	-2398	-2447	-2496	-2546	-2597	-2648
	Áætluð þörf	3217	3263	3310	3357	3405	3454	3503	3553	3604	3655
	Núverandi rými	613	661	773	943	1007	1007	1007	1007	1007	1007
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-2555	-2540	-2461	-2325	-2295	-2329	-2364	-2399	-2435	-2470
	Áætluð þörf	3168	3201	3234	3268	3302	3336	3371	3406	3442	3477
Sértæk búsetuúrræði	Núverandi rými	610	633	686	733	764	781	781	781	781	781
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-165	-156	-117	-85	-69	-67	-82	-98	-111	-123
	Áætluð þörf	775	789	803	818	833	848	863	879	892	904
	Núverandi rými	610	633	686	733	764	781	781	781	781	781
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-153	-141	-99	-64	-44	-38	-50	-62	-74	-86
	Áætluð þörf	763	774	785	797	808	819	831	843	855	867
	Núverandi rými	610	633	686	733	764	781	781	781	781	781
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-142	-127	-81	-42	-20	-11	-19	-27	-36	-44
	Áætluð þörf	752	760	767	775	784	792	800	808	817	825

## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu



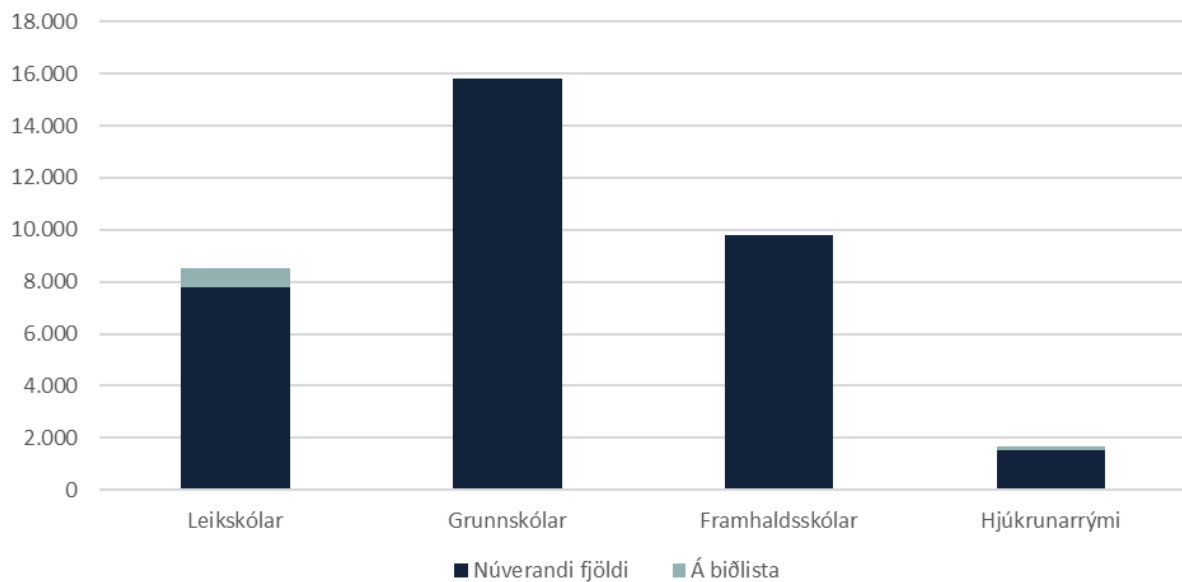
— Núverandi rými      - - - Áætluð þörf - Miðspá  
- - - Áætluð þörf - Háspá      - - - Áætluð þörf - Lágspá



## Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2022 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leikskólar	7.793	722
Grunnskólar	15.824	0
Framhaldsskólar	9.776	0
Hjúkrunarrými	1.508	172



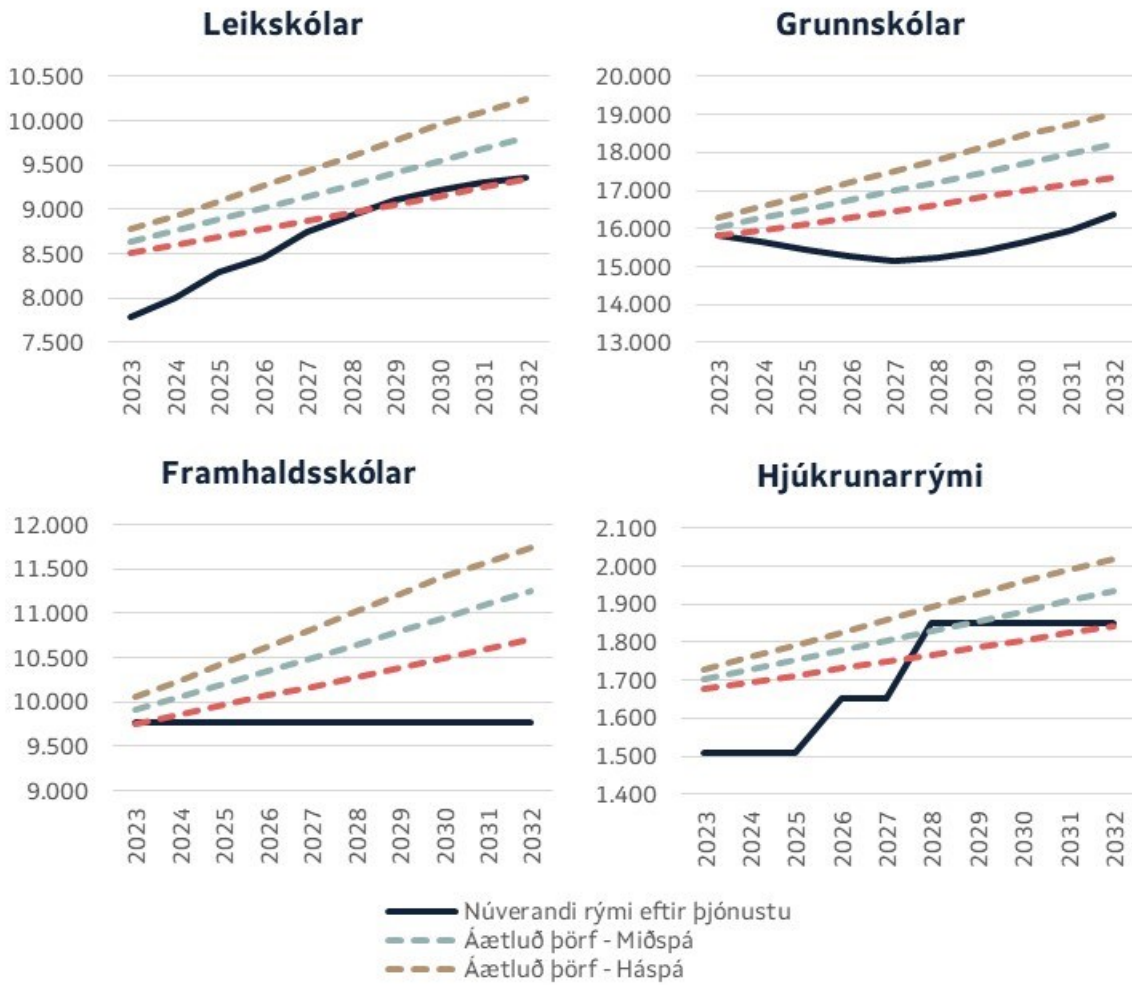
## Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2032 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.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Leikskólar	Núverandi rými	7.793	8.006	8.288	8.457	8.751	8.921	9.098	9.210	9.298	9.365
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-982	-928	-808	-804	-678	-680	-677	-742	-796	-874
	Áætluð þörf	8.775	8.934	9.096	9.261	9.429	9.601	9.775	9.952	10.094	10.239
	Núverandi rými	7.793	8.006	8.288	8.457	8.751	8.921	9.098	9.210	9.298	9.365
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-849	-760	-603	-561	-396	-357	-312	-335	-383	-454
	Áætluð þörf	8.642	8.766	8.891	9.018	9.147	9.278	9.410	9.545	9.681	9.819
	Núverandi rými	7.793	8.006	8.288	8.457	8.751	8.921	9.098	9.210	9.298	9.365
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-718	-593	-401	-322	-119	-42	42	60	52	23
	Áætluð þörf	8.511	8.599	8.689	8.779	8.870	8.963	9.056	9.150	9.246	9.342
Grunnskólar	Núverandi rými	15.824	15.635	15.432	15.264	15.135	15.222	15.418	15.637	15.944	16.350
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-466	-951	-1.455	-1.929	-2.370	-2.601	-2.729	-2.839	-2.796	-2.658
	Áætluð þörf	16.290	16.586	16.887	17.193	17.505	17.823	18.147	18.476	18.740	19.008
	Núverandi rými	15.824	15.635	15.432	15.264	15.135	15.222	15.418	15.637	15.944	16.350
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-220	-638	-1.074	-1.478	-1.846	-2.002	-2.052	-2.082	-2.029	-1.879
	Áætluð þörf	16.044	16.273	16.506	16.742	16.981	17.224	17.470	17.719	17.973	18.229
	Núverandi rými	15.824	15.635	15.432	15.264	15.135	15.222	15.418	15.637	15.944	16.350
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	24	-329	-698	-1.034	-1.333	-1.417	-1.394	-1.350	-1.220	-993
	Áætluð þörf	15.800	15.964	16.130	16.298	16.468	16.639	16.812	16.987	17.164	17.343
Framhalds-skólar	Núverandi rými	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-286	-469	-654	-844	-1.037	-1.233	-1.433	-1.636	-1.799	-1.965
	Áætluð þörf	10.062	10.245	10.430	10.620	10.813	11.009	11.209	11.412	11.575	11.741
	Núverandi rými	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-134	-276	-419	-565	-713	-863	-1.015	-1.169	-1.325	-1.484
	Áætluð þörf	9.910	10.052	10.195	10.341	10.489	10.639	10.791	10.945	11.101	11.260
	Núverandi rými	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	17	-85	-187	-291	-396	-502	-609	-717	-826	-936
	Áætluð þörf	9.759	9.861	9.963	10.067	10.172	10.278	10.385	10.493	10.602	10.712
Hjúkurnar-rými	Núverandi rými	1.508	1.508	1.508	1.652	1.652	1.852	1.852	1.852	1.852	1.852
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-222	-253	-285	-174	-207	-41	-75	-110	-138	-167
	Áætluð þörf	1.730	1.761	1.793	1.826	1.859	1.893	1.927	1.962	1.990	2.019
	Núverandi rými	1.508	1.508	1.508	1.652	1.652	1.852	1.852	1.852	1.852	1.852
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-196	-220	-245	-126	-151	23	-3	-30	-57	-84
	Áætluð þörf	1.704	1.728	1.753	1.778	1.803	1.829	1.855	1.882	1.909	1.936
	Núverandi rými	1.508	1.508	1.508	1.652	1.652	1.852	1.852	1.852	1.852	1.852
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-170	-187	-205	-79	-97	85	66	48	29	10
	Áætluð þörf	1.678	1.695	1.713	1.731	1.749	1.767	1.786	1.804	1.823	1.842

Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu



# Lóðir og skipulag

## Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

### Framboð byggingarhæfra lóða

- Á hverjum tíma verði lóðir fyrir **1.500 – 3.000** íbúðir byggingarhæfar.

### Öflug, sjálfbær og lífvænleg hverfi

- Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er að þjóna með góðum almenningsamgöngum og/eða í grennd við stóra atvinnukjarna og fjölbreytta þjónustu.
- Skapaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, fjölbreyttri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi.
- Að ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaðar og kostnaðar vegna samgangna, við mótun húsnæðisstefnu og gerð húsnæðisáætlana.
- Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf að horfa sérstaklega til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða innandyra sem og í inngörðum. Tryggja þarf að ákveðið lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl og sólrík útisvæði.

### Góð landnýting og þétting meðfram þróunarásum

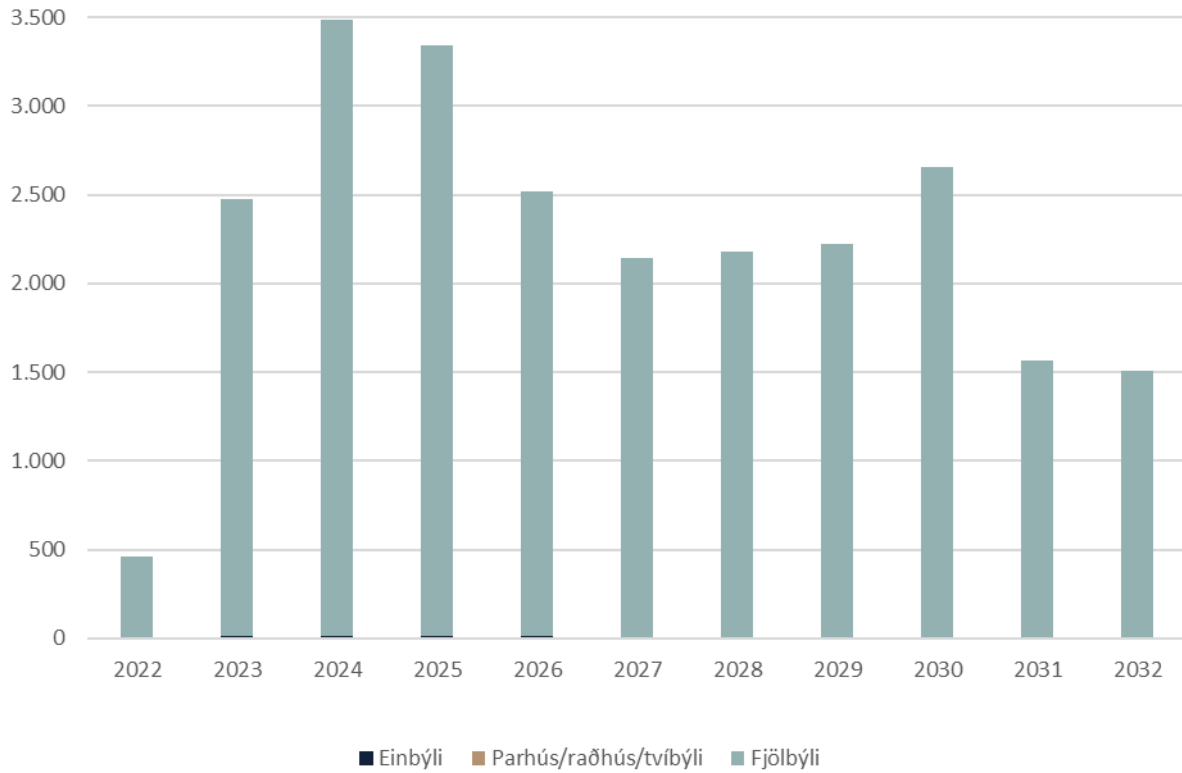
- Land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best og að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni.
- 100% nýrra íbúða til ársins 2040 mun rísa innan núverandi þéttbýlismarka borgarinnar, auk íbúða sem rísa innan Grundarhverfis á Kjalarnesi. Eftirtalin svæði munu gegna lykilhlutverki við þróun Reykjavíkur á næstu árum; Ártúnshöfði og Elliðaárvogur, Gufunes, Skerjafjörður, Leirtjörn, Keldur og uppbyggingarreitir á þróunarásum Krossamýrartorg - Kvos.
- Þétting byggðar og nýjar íbúðir verði við þróunarása sem tengi miðborgina, m.a. með Borgarlínu, við þéttingarsvæði til austurs og til suðurs með hliðsjón af væntanlegri byggð í Vatnsmýrinni og sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

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 2032.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Fjölbýli	Kirkjusandur - LHÍ reitur (Laugarnesvegur 91)	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	56	56	56	57
Fjölbýli	U-reitur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Sjómannaskólareitur	Byggingarhæf lóð	70	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Skeifan	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	100	100	100	0	0	0	100	100	0
Fjölbýli	Gufunes I	Byggingarhæf lóð	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Bryggjuhverfi III - Gjúkabryggja - Ártúnshöfði IV (Lóð J)	Samþykkt deiliskipulag	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hekloreitur - C	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	86	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Haukahlíð 4 - einkaaðilar	Byggingarhæf lóð	0	185	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hekloreitur - B	Byggingarhæf lóð	0	0	115	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Háaleitisbraut-Miklabraut	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Úlfarsárdalur	Byggingarhæf lóð	111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Nauthólsvegur 79	Samþykkt deiliskipulag	0	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Orkureitur - einkaaðilar	Byggingarhæf lóð	0	70	106	113	147	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Skerjafjörður I	Samþykkt deiliskipulag	0	201	210	140	140	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Vogabyggð II - einkaaðilar	Samþykkt deiliskipulag	0	35	35	0	0	0	0	35	35	0	0
Fjölbýli	Lágmúli	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Keldur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	200	200	200	200	300	300	300	300
Fjölbýli	Skerjafjörður II	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	225	232	168	94	0
Fjölbýli	Vesturbær (Vesturbugt, Meistaravellir, JL, Bræðraborgarstígur, Ægissíða 102B, Landhelgisqæslan, annað)	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Fjölbýli	Frakkastígur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hlíðar - einkaaðilar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	42	42	42	42	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Krossamýrartorg - Ártúnshöfði I	Samþykkt deiliskipulag	0	824	150	280	105	120	90	0	0	0	0
Fjölbýli	Kirkjusandur - Borgartún 41	Byggingarhæf lóð	0	55	60	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Kjalarnes - Brautarholtsvegur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	21	30	30	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Miðborg - einkaaðilar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	12	12	12	12	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Múlar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	100	150	0	100	100	100	100	0	0
Fjölbýli	Leirtjörn-Vestur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	100	100	100	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Loftleiðasvæði	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	100	100	100	100
Fjölbýli	Sæbraut-stokkur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	40	40	80	0	0
Fjölbýli	Laugavegur - Holt 1 (Þjóskjalasafn o.fl.)	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	100	100	0	0	0	0
Fjölbýli	Lágmúli - einkaaðilar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Ártúnshöfði VII - Bildshöfði	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	95	95	95	95	95	0	0	0	0
Fjölbýli	Vogabyggð III	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	30	30	30	30	30	0
Fjölbýli	Vindás	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	60	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Breiðholt - Arnarbakki	Samþykkt deiliskipulag	0	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Laugardalur - Suðurlandsbraut	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	50	50	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Kjalarnes - Jörfagrund	Samþykkt deiliskipulag	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Korpureitir	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	200	200	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hekloreitur - A	Byggingarhæf lóð	0	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Kringlan - einkaaðilar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	93	93	93	93	150	100	100	100	100

Fjölbyli	Suðurhólar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Vogabyggð	Byggingarhæf lóð	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Breiðholt - Suðurfell	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Gufunes II	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	100	100	150	100	100	150	100	100	100
Fjölbyli	Guðrúnartún	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	100	100	0	0
Fjölbyli	Arnarhlíð 3 - Hlíðarendi (A reitur)	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	0	0	67	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Breiðholt - Jórufell	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Laugardalur - Álftheimar 49	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	50	50	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hátún+	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	100	100	100	100	0	0
Fjölbyli	Héðinsreitur - einkaaðilar	Samþykkt deiliskipulag	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Úlfarsárdalur - einkaaðilar	Byggingarhæf lóð	0	36	36	36	36	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Miklubrautarstokkur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	290	130	275
Fjölbyli	Safamýri	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	200	100	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Sigtún - einkaaðilar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	50	50	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Mjódd (Mið- og Norður)	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	100	100	100	100	100	100	200
Fjölbyli	Breiðholt - Völvufell	Samþykkt deiliskipulag	0	0	64	80	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Haukahlíð 2 - einkaaðilar	Byggingarhæf lóð	0	55	130	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Bryggjuhverfi III - Gjúkabryggja 6 - Ártúnshöfði IV (Lóð G)	Samþykkt deiliskipulag	0	55	60	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Bryggjuhverfi III - Ártúnshöfði IV (Lóðir C,E, H, I, K, L, M)	Samþykkt deiliskipulag	0	0	201	122	268	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Borgarspítalareitur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	75	75	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Borgartún 34-36 einkaaðilar	Samþykkt deiliskipulag	0	51	0	51	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Úlfarsárdalur - einkaaðilar	Byggingarhæf lóð	0	12	12	12	12	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Borgarholtsreitur - Grafarvogur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Gufunes I - einkaaðilar	Samþykkt deiliskipulag	0	125	125	125	125	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Heklureitir - E	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	71	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hólmasund v/Holtaveg - Þróttaraheimili	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Kirkjusandur - Kirkjusandur 2	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	56	56	56	57	0	0	0	0
Fjölbyli	Heklureitir - D	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Sóleyjarrimi - Grafarvogur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Stekkjabakki	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Árbær	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	7	42	42	42	20	20	20	20	20	20
Fjölbyli	Vatnsstigur	Samþykkt deiliskipulag	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Foldahverfi - Grafarvogur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Háskóli Íslands	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	50	50	50	75	75	75	75	0
Fjölbyli	Haukahlíð 6 - Bjarg	Samþykkt deiliskipulag	0	37	30	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Rangársel	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Nauthólsvegur 87	Samþykkt deiliskipulag	0	0	83	83	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Veðurstofuhæð	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	180	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Vogabyggð I - einkaaðilar	Samþykkt deiliskipulag	0	64	64	64	64	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Ártúnshöfði II - Vogur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	229	248	348	337	326	442	0	0
Fjölbyli	Aðrar lóðir - óstaðsettar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	300	300	300	300	300	300
Fjölbyli	Bryggjuhverfi III - Gjúkabryggja 4 - Ártúnshöfði IV (Lóð D)	Samþykkt deiliskipulag	0	60	50	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Samtals</b>			<b>464</b>	<b>2.476</b>	<b>3.485</b>	<b>3.343</b>	<b>2.520</b>	<b>2.143</b>	<b>2.179</b>	<b>2.224</b>	<b>2.656</b>	<b>1.565</b>	<b>1.512</b>

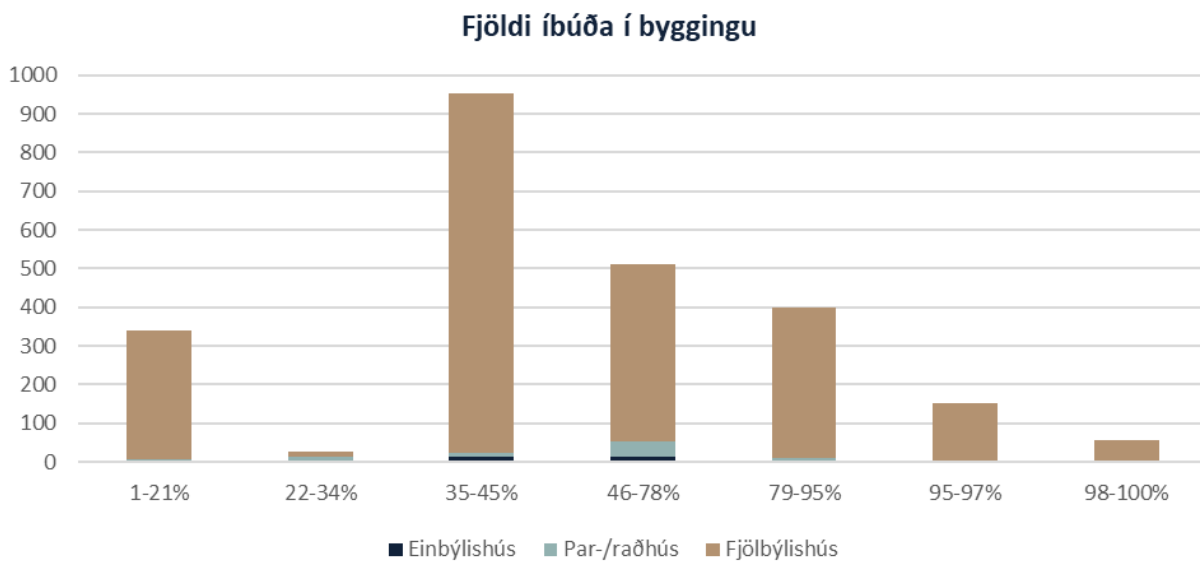
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



## Íbúðir í byggingu

Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2022. 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%	4	2	334	340
22-34%	3	11	12	26
35-45%	12	10	931	953
46-78%	12	42	457	511
79-95%	2	9	387	398
95-97%			150	150
98-100%			55	55
<b>Samtals</b>	<b>33</b>	<b>74</b>	<b>2.326</b>	<b>2.433</b>



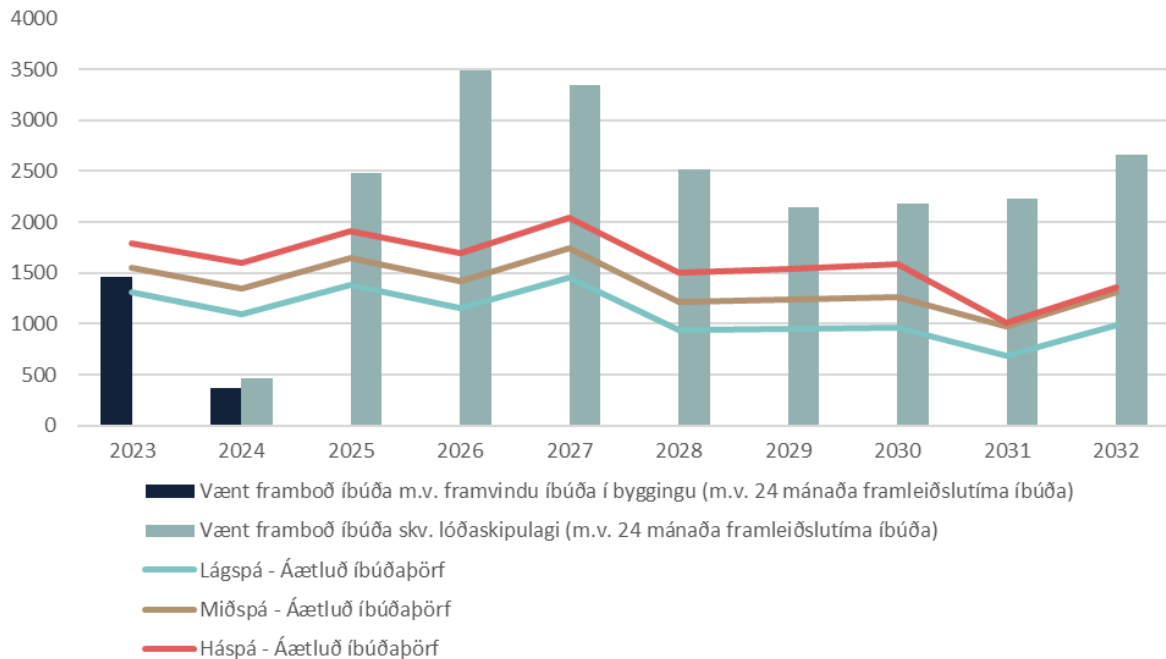


## Samanburður

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Áætluð íbúðarþörf	1.789	1.593	1.913	1.699	2.046	1.508	1.544	1.581	1.015	1.361
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1.464	366								
<b>Háspá</b> Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	464	2.476	3.485	3.343	2.520	2.143	2.179	2.224	2.656
Árleg íbúðarþörf	325	763	-563	-1.786	-1.297	-1.012	-599	-598	-1.209	-1.295
Uppsöfnuð íbúðarþörf	325	1.088	525	-1.261	-2.558	-3.570	-4.169	-4.767	-5.976	-7.271
Áætluð íbúðarþörf	1.548	1.341	1.644	1.422	1.747	1.213	1.238	1.262	973	1.306
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1.464	366								
<b>Miðspá</b> Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	464	2.476	3.485	3.343	2.520	2.143	2.179	2.224	2.656
Árleg íbúðarþörf	84	511	-832	-2.063	-1.596	-1.307	-905	-917	-1.251	-1.350
Uppsöfnuð íbúðarþörf	84	595	-237	-2.300	-3.896	-5.203	-6.108	-7.025	-8.276	-9.626
Áætluð íbúðarþörf	1.305	1.096	1.382	1.156	1.460	933	949	963	680	989
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1.464	366								
<b>Lágspá</b> Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	464	2.476	3.485	3.343	2.520	2.143	2.179	2.224	2.656
Árleg íbúðarþörf	-159	266	-1.094	-2.329	-1.883	-1.587	-1.194	-1.216	-1.544	-1.667
Uppsöfnuð íbúðarþörf	-159	107	-987	-3.316	-5.199	-6.786	-7.980	-9.196	-10.740	-12.407

### Samanburður



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

**Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.**

3.065

**Er eftirspurn eftir lóðum?**

Já

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

Fjölbýli

**Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?**

Einbýli

**Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?**

Já