



Borgarráð

Græna planið – húsnæðisáætlun – yfirlit fjórða ársfjórðungs 2021 og ársins í heild

Lagt fram til kynningar yfirlit yfir innleiðingu húsnæðisáætlunar Græna plansins á fjórða ársfjórðungi ársins 2021 og ársins í heild.

Markmiðið með Græna planinu er að árlega verði byggðar 1.000 íbúðir í Reykjavík og þar af verði 250 á vegum húsnæðisfélaga.

Þegar Græna planið var lagt fram var ákveðið að taka stöðuna á húsnæðishluta hennar eftir hvern ársfjórðung til að tryggja betri eftirfylgd mála. Ársfjórðungsyfirlitið er hér lagt fram í fjórða sinn.

Húsnæðisuppbygging í Reykjavík þróast áfram með stöðugum og kraftmiklum hætti á fjórða ársfjórðungi ársins 2021. Skv. upplýsingum frá uppbyggingaraðilum var á árinu lokið við gerð 1.285 íbúða og hafa skv. byggingarfulltrúa 1.252 verið skráðar fullgerðar í Fasteignaskrá og teknar í notkun. Á árinu gaf byggingarfulltrúi út byggingarleyfi fyrir 1.285 íbúðum og hófust framkvæmdir við 1.065 íbúðir. Þá var samið um uppbyggingu á allt að 2.000 íbúðum á 18 reitum, auk þess sem lóðum var úthlutað undir 409 íbúðir. Rúmlega 9.000 íbúðir eru í deiliskipulagsferli og verulegur hluti þeirra á lokametrunum.

Skv. tölum Þjóðskrár fjölgaði íbúum Reykjavíkur um 552 á fjórða ársfjórðungi 2021 og voru þeir því orðnir 135.699 þann 1. janúar sl. Alls fjölgaði borgarbúum um 2.420 á árinu og er það fimmta árið í röð sem fjölgunin er yfir 2.000 manns.

Dagur B. Eggertsson

borgarstjóri

Hjálagt:

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar – Yfirlit 4. ársfjórðungs og heildaryfirlit ársins 2021



Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Yfirlit 4. ársfjórðungs og heildaryfirlit ársins 2021

Athafnaborgin
Febrúar 2022



2021 – yfirlit ársins og fjórða ársfjórðungs



2.420

nýir íbúar í Reykjavík árið 2021
- þar af **552** á 4. ársfjórðungi



1.065

Framkvæmdir hafnar við 1.065 íbúðir
árið 2021 - þar af **185** á 4. ársfjórðungi



1.184

Skipulag auglýst í B-deild á reitum
þar sem byggja má 1.184 íbúðir
- þar af **98** á 4. ársfjórðungi



135.699

Íbúar í Reykjavík 1. janúar 2022
- fjölga úr 135.147 1. október og
133.279 1. janúar 2021



Fjórði ársfjórðungur 2021 og árið í heild

- Árið 2021 komu **1.285** nýjar íbúðir inn á húsnæðismarkaðinn í Reykjavík, þar af **118** á fjórða ársfjórðungi.
- Alls voru **792** eða **62%** íbúðanna á vegum húsnæðisfélaga án hagnaðar.
- Byggingarfulltrúi samþykkti áform um uppbyggingu á **1.285** íbúðum árið 2021, þar af **204** á fjórða ársfjórðungi.
- Hafin var bygging á **1.065** íbúðum árið 2021, þar af **185** á fjórða ársfjórðungi.
- Markmið Græna plansins er að árlega verði byggðar **1.000** íbúðir og þar af verði **250** íbúðir á vegum húsnæðisfélaga
- Húsnæðishluti Græna plansins er á áætlun.



Efnisatriði

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





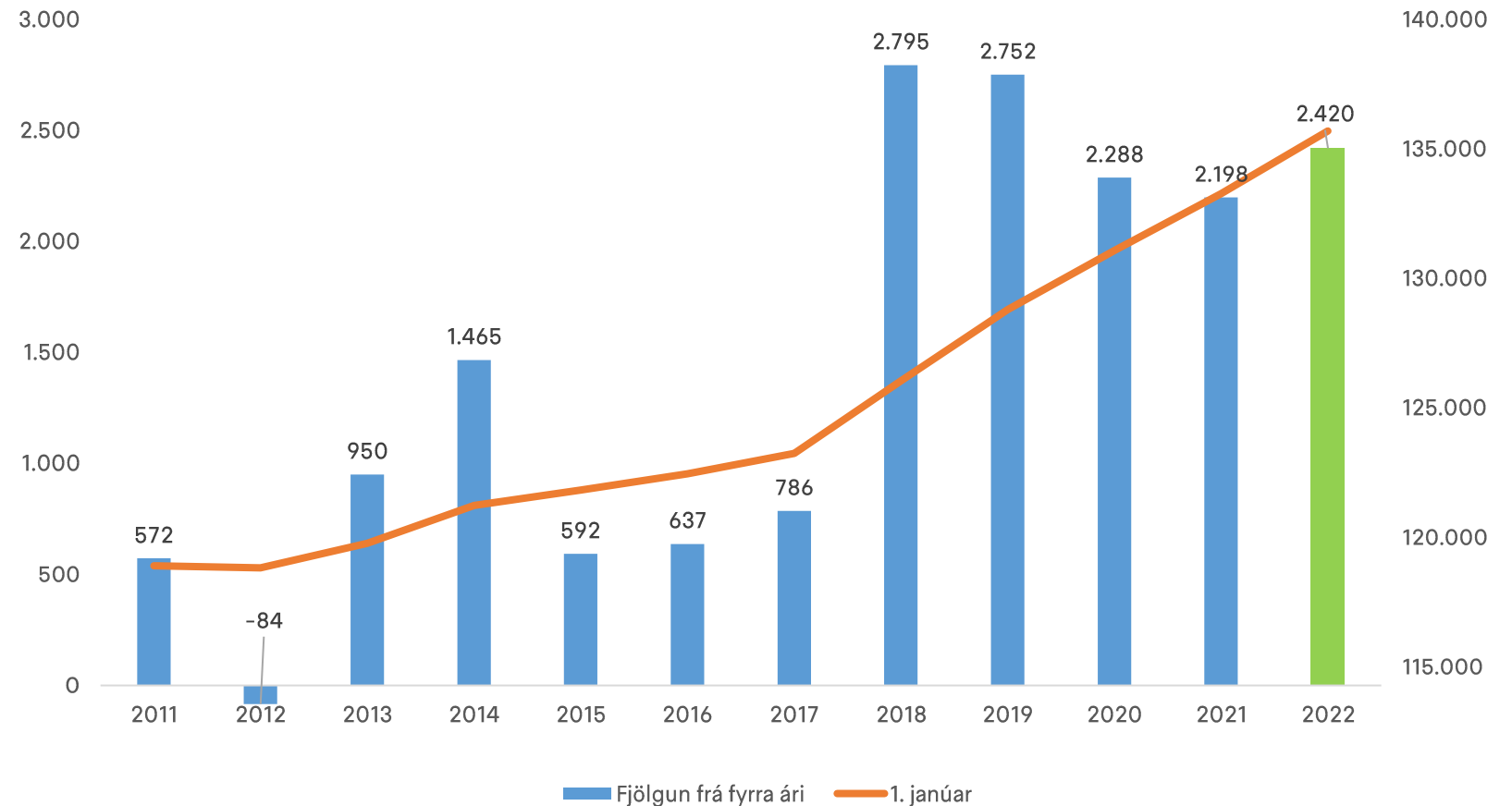
1. Þróun íbúafjölda

- Samkvæmt Þjóðskrá fjölgaði íbúum í **Reykjavík** um **552** á fjórða ársfjórðungi og voru þeir **135.699** þann 1. janúar 2022
- Fjölgun ársins 2021 er því um **2.420** íbúa
- Árið 2021 var fimmta árið í röð þar sem íbúum í **Reykjavík** fjölgaði um meira en **2.000**
- Íbúar borgarinnar hafa á fimm árum farið úr því að vera rúmlega **123.000** og nálgast nú **136.000**

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Íbúum fjölgað um **2.420** á árinu

Mannfjöldi í Reykjavík 1. janúar og árleg breyting

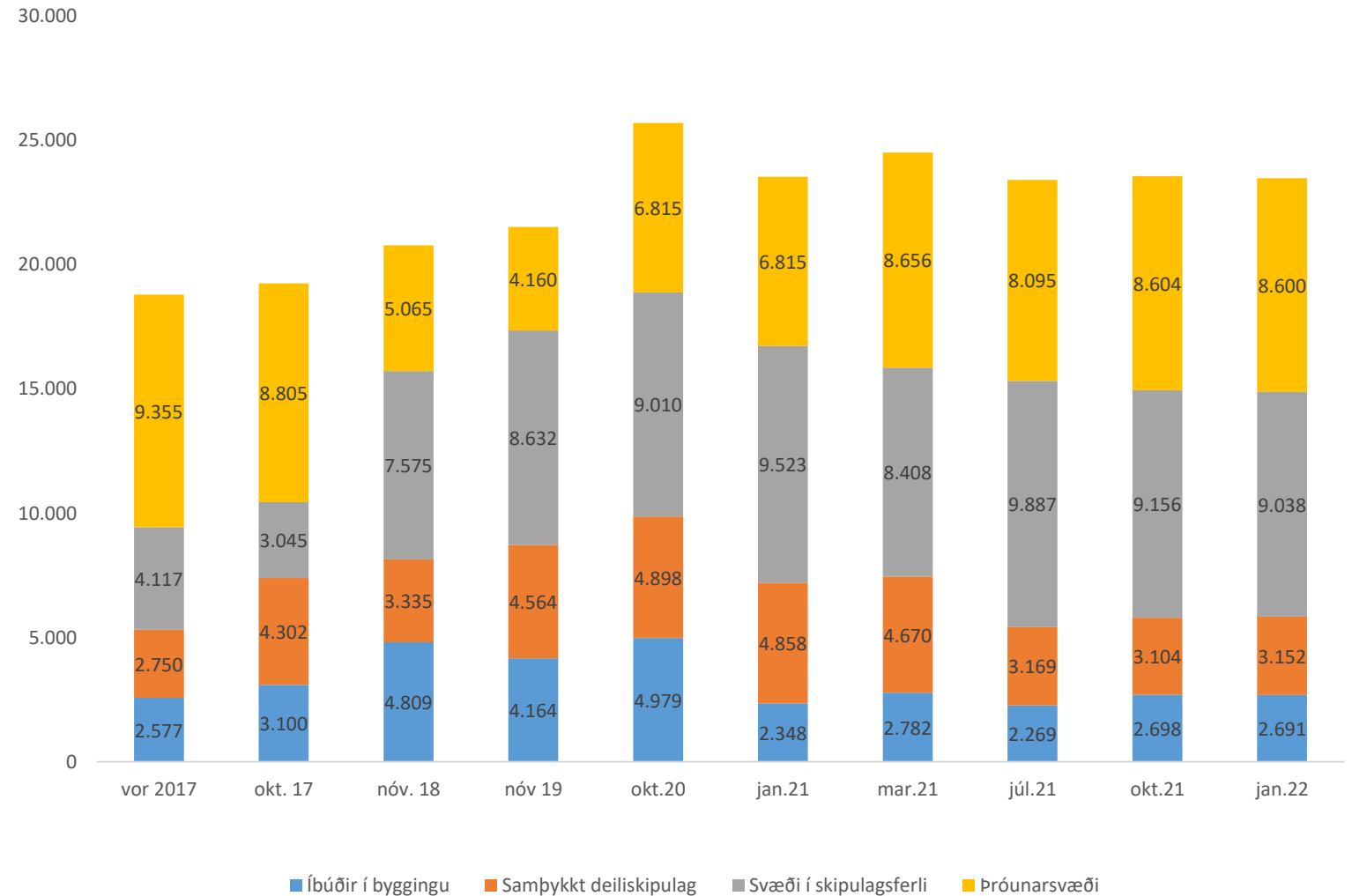




2. Þróun húsnæðisáætlunar

- Húsnæðisáætlun borgarinnar sýnir stöðu uppbyggingarverkefna eftir skipulagsstöðu
- Áætlunin horfir til þess hvar næstu **23.481** íbúðir í borginni munu rísa en í dag eru **55.916** íbúðaeiningar í **Reykjavík**

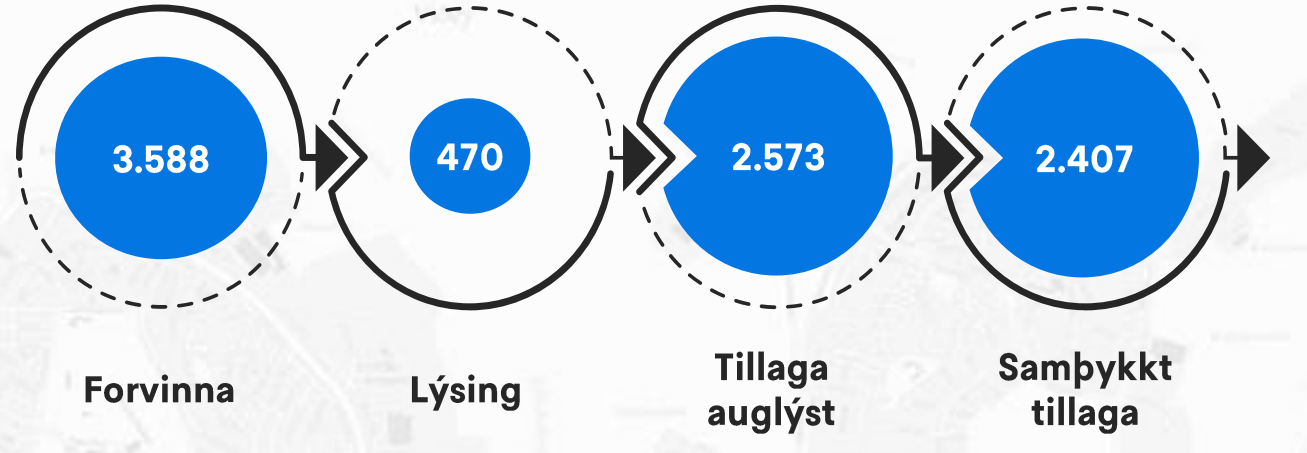
Stöðug þróun húsnæðisáætlunar





2. Þróun húsnæðisáætlunar

Þróunarsvæði
8.600
íbúðir



Verkefni í skipulagsferli
alls **9.038** íbúðir



Samþykkt deiliskipulag
3.152 íbúðir



3. Nýjar íbúðir á markað

- Fjöldi verkefna lauk á árinu 2021 skv. upplýsingum frá uppbyggingaraðilum og fjölgaði íbúðum þannig um **1.285**
- Meðal verkefna eru stór verkefni í **Vatnsmýri, Árbæ og Úlfarsárdal**
- Hér er miðað við að verkefni hætti að telja sem „íbúðir í byggingu“ þegar búið er að afhenda meira en **90%** af íbúðum á reitnum
- Skv. upplýsingum byggingarfulltrúans í Reykjavík voru **1.252** íbúðir skráðar fullgerðar í Fasteignaskrá og teknar í notkun á árinu 2021

1.285 nýjar íbúðir í Reykjavík

	Almennar	Húsnæðisfélög
Austurhöfn	71	0
Bergþórugata 10-12	0	18
Gamli Garður	0	69
Laugavegur 145	11	0
Sogavegur 73-77	43	2
Stuðlaborg-D	77	0
Brautarholt 26-28	24	0
Hverfisgata 92	29	0
Brautarholt 6	8	0
Hlíðarendi D (A)	45	0
Nauthólsvegur 85	0	130
Hraunbær 153	0	99
Hallgerðargata (reitir G og H)	0	80
Silfratjörn (Silfratjörn, Gæfutjörn, Skyggisbraut)	0	83
Árskógar 5-7	0	72
Lofnarbrunnur 1-7	10	0
Skógarvegur 6	32	0
Beimabryggja 42	0	26
Elliðabraut 12-22	98	30
Gufunes - Þorpið 1	0	45
Kapellu- og Klausturstígur (1. og 2. lota)	0	28
Stakkahlíð 10	0	60
Gæfutjörn 2 (G reitur við Leirtjörn)	37	0
Urðarbrunnur 50-52 og 54-56	8	0
Austurhlíð 2-4	0	50
Alls:	493	792
Heildarfjöldi:	1.285	

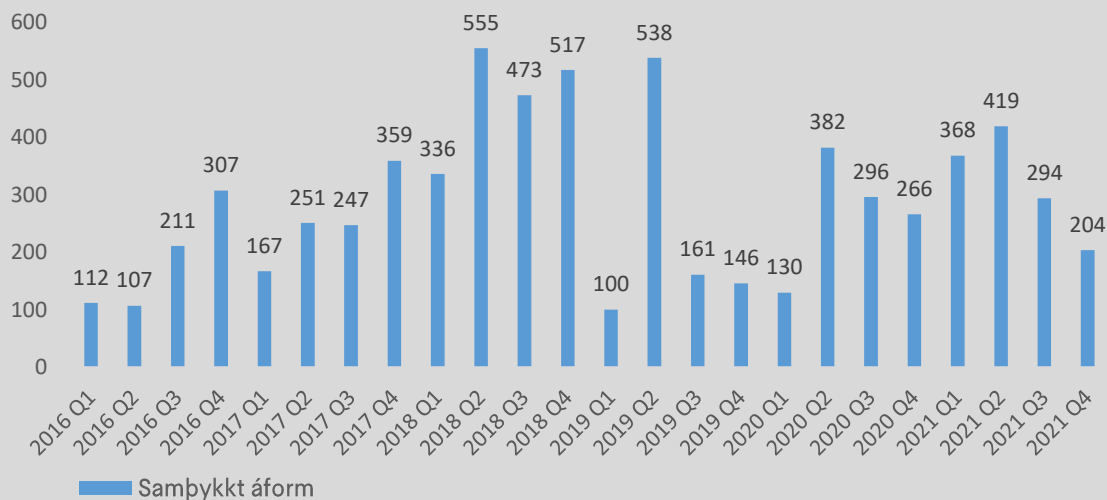


4. Íbúðir í byggingu

Byggingarleyfi gefin út fyrir **1.285** íbúðum 2021

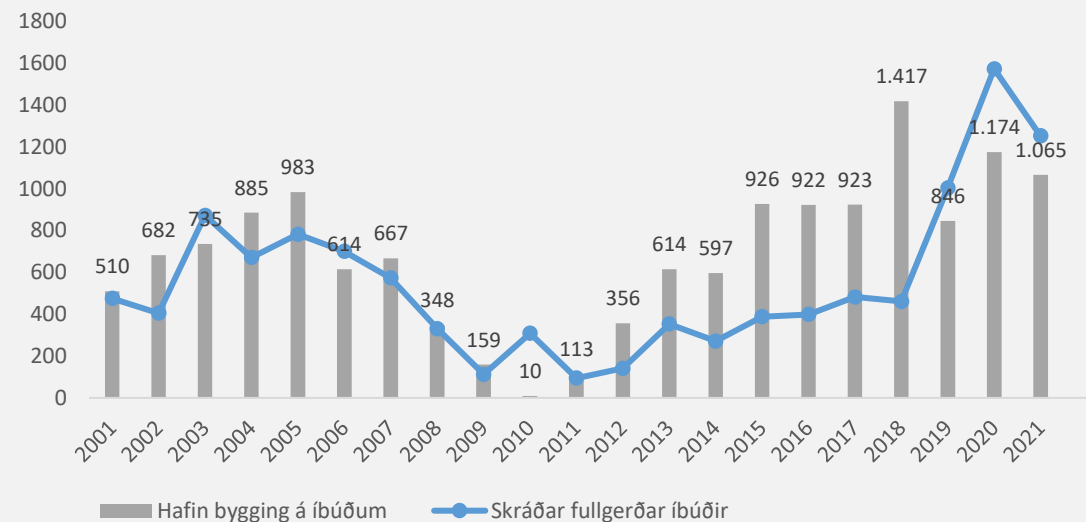
Þar af gaf byggingarfulltrúi út byggingarleyfi fyrir:

- **368** íbúðum á 1. ársfjórðungi
- **419** íbúðum á 2. ársfjórðungi
- **294** íbúðum á 3. ársfjórðungi
- **204** íbúðum á 4. ársfjórðungi



Framkvæmdir hafnar við **1.065** íbúðir 2021

- Þar af hófust framkvæmdir við byggingu á **185** íbúðum á fjórða ársfjórðungi
- Á fyrsta ársfjórðungi hófust framkvæmdir við **349** íbúðir en **276** á öðrum fjórðungi og **255** á þeim þriðja
- Áætla má að **2.691** íbúð sé í byggingu í Reykjavík





5. Samþykkt áform

- Á 4. ársfjórðungi 2021 skráði byggingarfulltrúi **185** íbúðir á byggingarstig 1
- Flestar eru íbúðirnar vestan Snorrabrautar:
 - **84 í Vesturbæ** (1 verkefni)
 - **50 í Miðborg** (5 verkefni)
- Meðal áhugaverðra verkefna má nefna:
 - **Sólvallagata 79 – 84 íbúðir**
 - **Laugavegur 35 – 30 íbúðir**
 - **Jörfagrund á Kjalarnesi – 13 íbúðir**

Framkvæmdir hafnar við **185** íbúðir á fjórða ársfjórðungi

Staðsetning	Íbúðir
Sólvallagata 79 (Steindórsreitur)	84
Laugavegur 35 (Vatnsstígsreitur – suður)	30
Jöfursbás 9	14
Vatnsstígur 4 (Vatnsstígsreitur – suður)	13
Jörfagrund 54-60	13
Úlfarsbraut 100	6
Stjörnugróf 11	6
Urðarbrunnur 31	4
Borgartún 6	4
Bergþórugata 18	3
Fjólugata 19	2
Úlfarsbraut 112	1
Gerðarbrunnur 48	1
Urðarbrunnur 15 og 94	2
Laugavegur 50 og 51	2
Samtals	185



6. Lóðaúthlutanir og samningar

Samtals hefur á árinu verið úthlutað lóðum þar sem byggja má **409** íbúðir

- Flestar úthlutanir í **Úlfarsárdal**
- Aðrar úthlutanir í **Gufunesi, Vogabyggð** og á **Sjómannaskólareit**
- Auk þess var Vindás-Brekknaás úthlutað í borgarráði á fjórða ársfjórðungi – **60** íbúðir

Lóðum undir **409** íbúðir úthlutað á árinu

Úthlutun 2021

Fundur borgarráðs	Ársf.	Lóðarhafi	Lóð	Þróunarreit	Fjöldi íbúða
7.1.2021	ÁF1	Byggingarfélagið Esjan ehf.	Jarpstjörn 19-27	Úlfarsárdalur	5
7.1.2021	ÁF1	Dyngja byggingarfélag ehf.	Jarpstjörn 5-11	Úlfarsárdalur	4
14.1.2021	ÁF1	Einkaaðilar	Urðarbrunnur 20	Úlfarsárdalur	1
21.1.2021	ÁF1	Blær leigufélag ehf.	Skyggisbraut 21-23*	Úlfarsárdalur	36
28.1.2021	ÁF1	Félagsbústaðir hf.	Háteigsvegur 59	Sjómannaskólareitur	10
28.1.2021	ÁF1	HOFFGB14 ehf.	Jöfursbás 9	Gufunes	62
4.2.2021	ÁF1	Einkaaðilar	Urðarbrunnur 19	Úlfarsárdalur	1
4.2.2021	ÁF1	Einkaaðilar	Gerðarbrunnur 48	Úlfarsárdalur	1
4.2.2021	ÁF1	Vaxtarhús ehf	Háteigsvegur 35	Sjómannaskólareitur	60
4.3.2021	ÁF1	R68 ehf.	Rökkvatjörn 6-8	Úlfarsárdalur	10
4.3.2021	ÁF1	U 14-20 ehf	Stefnisvogur 1	Vogabyggð	51
4.3.2021	ÁF1	Einkaaðilar	Urðarbrunnur 94	Úlfarsárdalur	1
15.4.2021	ÁF2	Urðarsel ehf	Rökkvatjörn 2	Úlfarsárdalur	52
28.10.2021	ÁF4	Bjarg íbúðafélag hses	Vindás-Brekknaás	Árbær	60
16.12.2021	ÁF4	Þorpið vistfélag	Gufunesvegur 32	Gufunes	55

* ásamt Silfratjörn 1-3, Gæfutjörn 18

Samtals **409**



6. Lóðaúthlutanir og samningar

- Borgarráð samþykkti árið 2021 uppbyggingarsamninga á **18** reitum víða um borgina þar sem má byggja um **2.000** íbúðir
- Á öðrum ársfjórðungi voru samþykktir samningar við olíufélögin um uppbyggingu á þeirra lóðum
- Endanlegur fjöldi íbúða mun ráðast í skipulagsferli en gera má ráð fyrir því að á þessum reitum megi byggja **7-800** íbúðir
- Á fyrsta og fjórða ársfjórðungi samþykkti borgarráð uppbyggingarsamninga við þróunaraðila á reitum þar sem byggja má allt að **1.119** íbúðir
- Þar af verða **168** íbúðir leiguíbúðir
- Stækkun eignasafns Félagsbústaða fer að mestu leyti í gegnum þetta samningaferli

Samið um uppbyggingu á um **2.000** íbúðum á **18** reitum

Fundur borgarráðs	Ársf.	Verkefni	Íbúðir	Leiguíbúðir
3.2.2021	ÁF1	Brautarholt 4a	16	2
9.3.2021	ÁF1	Þverholt 13	38	7
2.3.2021	ÁF1	Suðurlandsbraut/Ármúli 31 (Orkureitur)	436	65
9.3.2021	ÁF1	Laugavegur 168 og 170-174 (Hekloreitur)	400	55
24.6.2021	ÁF2	Álfheimar 49		
24.6.2021	ÁF2	Álfabakki 7		
24.6.2021	ÁF2	Egilsgata 5		
24.6.2021	ÁF2	Ægissíða 102		
24.6.2021	ÁF2	Stóragerði 40		
24.6.2021	ÁF2	Skógarsel 10		
24.6.2021	ÁF2	Ellidabraut 2		
24.6.2021	ÁF2	Rofabær 30		
24.6.2021	ÁF2	Birkimelur 1		
24.6.2021	ÁF2	Skógarhlíð 16		
24.6.2021	ÁF2	Suðurfell 4		
24.6.2021	ÁF2	Stekkjarbakki 4-6		
28.10.2021	ÁF4	Haukahlíð 2	175-195	39
4.11.2021	ÁF4	Skipholt 1	34	
Samtals			1.119	168



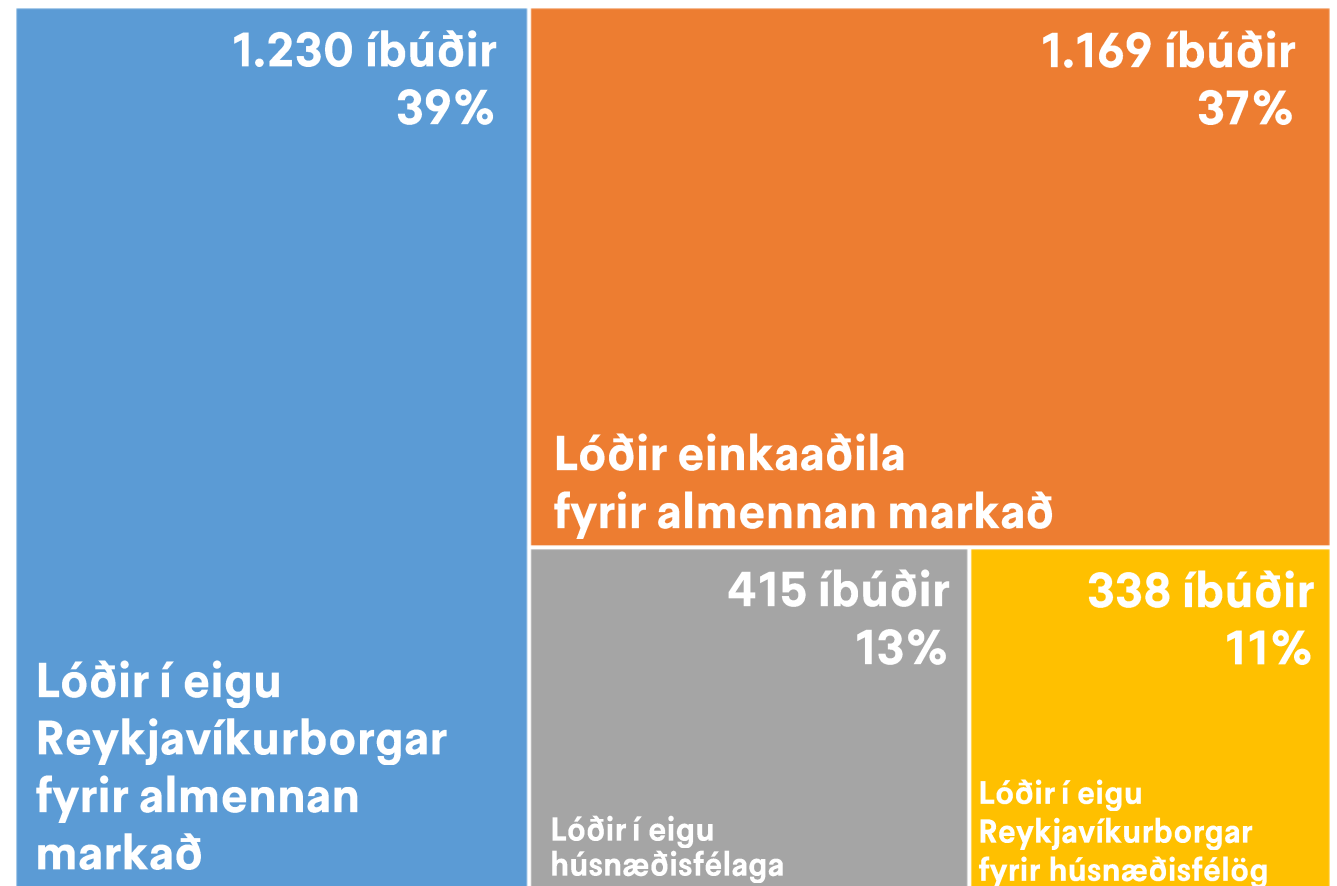
7. Samþykktar byggingarheimildir

Byggingarheimildir eru tilbúnar fyrir **3.152** íbúðir á lóðum með samþykktu deiliskipulagi

- Þar af eru **1.169** íbúðir á lóðum í eigu einkaaðila sem hyggjast byggja fyrir almennan markað
- Þá eru húsnæðisfélög með lóðir þar sem byggja má **415** íbúðir þar sem stærstu verkefnin eru **Nauthólsvegur 87** á vegum Háskólans í Reykjavík
- Reykjavíkurborg er með lóðir þar sem byggja má **1.230** íbúðir fyrir almennan markað og er stærsti hluti þeirra í **Bryggjuhverfi** þar sem unnið er að því að gera lóðir byggingarhæfar
- Loks er Reykjavíkurborg með lóðir fyrir **338** íbúðir sem eru ætlaðar húsnæðisfélögum

Stór hluti samþykktra heimilda hjá einkaaðilum

Lóðir með samþykkt deiliskipulag





8. Staða skipulagsverkefna

Deiliskipulag í vinnslu

- Alls eru **9.038** íbúðir í deiliskipulagsferli
- Þar af eru **2.118** á vegum húsnæðisfélaga eða **23%**
- Uppfærsla á Aðalskipulagi samþykkt
- HverfisSKIPulag **Breiðholts** samþykkt
- Verkefni auglýst í B-deild þar sem byggja má samtals **98** íbúðir

1. Forvinna

Verkefni	H	A
Aðalstræti 9	0	8
Ármúli 38	0	0
Bræðraborgarstígur	0	26
Gufunes - 2. áfangi	125	375
Gufunes - Spilda	0	550
Haukahlíð 2-6	90	350
Háaleitisbraut - Miklabraut	40	0
Hverfisgata 98-100	0	12
Jórufell - þróunarreitur	0	49
Kirkjusandur-A-reitur	25	75
Kirkjusandur F-reitur	0	30
Kjalarnes - Grundarhverfi	25	75
KR-svæði	25	75
Laugavegur-Holt 1	50	150
Laugavegur 105	0	36
Skeifan	190	560
Skipholt 1	0	37
Skógarhlíð 22	0	4
Veðurstofuhæð	100	150
Vogabyggð III	75	225
Þverholt 18	0	33
Ægisgata 7	1	22
Samtals:	746	2.842

3.588

2. Lýsing

	H	A
Kringlan 1	93	277
Lágmúli 2	0	100
Samtals:	93	377

470

3. Tillaga auglýst

Verkefni	H	A
Ártúnshöfði 2 - Vogur	510	1.410
Laugavegur-Holt 2 (Hekla)	100	363
Vesturbugt	60	130
Samtals:	670	1.903

2.573

4. Tillaga samþykkt

Verkefni	H	A
Arnarbakki	65	25
Ártúnshöfði 1 - Krossamýrartorg	445	1.160
Borgartún 34-36	6	96
Orkureitur	22	438
Vatnsstígsreitur	21	0
Völvufell	50	79
Aðalskipulag		
HverfisSKIPulag Breiðholts		
Samtals:	609	1.798

2.407

5. Auglýst í B-deild 4/2021*

Verkefni	H	A
Vindás-Brekknáas	60	0
Þverholt 13	1	37
Samtals:	61	37

98

Heildarsumma 9.038



9. Húsnæðisfélög

Markmið Græna plansins er að árlega verði byggðar **1.000** íbúðir og þar af verði **250** íbúðir á vegum húsnæðisfélaga án hagnaðar

- Á töflunni til hægri má sjá núverandi hlutdeild húsnæðisfélaganna á hinum ýmsu stigum í ferli húsnæðisuppbyggingar

Hlutdeild húsnæðisfélaga í uppbyggingu húsnæðis í Reykjavík

	Almennur markaður	Húsnæðisfélög	Alls	% húsnæðisfélög
Lokið 2021	493	792	1.285	62%
Íbúðir í byggingu	2.078	613	2.691	23%
Samþykkt deiliskipulag	2.399	753	3.152	24%
Deiliskipulag í vinnslu	6.920	2.118	9.038	23%
Þróunarsvæði	6.160	2.444	8.600	28%

Töflur





2.691 íbúðir í byggingu

Íbúðir í byggingu	Almennar	Húsnæðisfélög
Arkarvogur 2-15 (A og B)	162	0
Arnarhlíð 8 (áður Hlíðarendi C)	156	0
Árland 10	0	6
Bátavogur 1	0	74
Bergþórugata 18	0	3
Borgartún 6 og 24	53	15
Brautarholt 18-20	64	0
Dugguvogur 41	16	0
Dunhagi 18-20	20	0
Döllumgata (4 verkefni)	4	0
Elliðabraut 4-10	62	21
Fjólugata 19	2	0
Furugerði 23 - Bústaðavegur	30	0
Gefjunarbrunnur (4 verkefni)	8	0
Gerðarbrunnur (7 verkefni)	7	0
Gissurargata 2 og 7	2	0
Grensásvegur 1 A, B og C	165	16
Gufunes - Þorpið 2 og 3	0	92
Hagasel 23	0	7
Hallgerðargata 1 (E reitur)	87	0
Haukdælabraut (8 verkefni)	9	0
Héðinsreitur-Seljavegur 2	102	0
Héðinsreitur-Vesturgata 64 - 1. áfangi	100	0
Hlíðarendi D (B)	97	0
Hólaland	0	7
Hraunbær 133 og 143	58	64
Hverfisgata 88-90 og 86a	6	0
Íðunnarbrunnur 11	2	0
Jarpstjörn 5-11 og 19-27	9	0
Jöfursbás 7 og 9	87	0
Jöldugróf 6	1	0
Jörfagrund 54-60	13	0

Íbúðir í byggingu (framhald)	Almennar	Húsnæðisfélög
Kapellu- og Klausturstígur (3. lota)	0	28
Kuggavogur 2	87	4
Laugavegur 35 (áður Vatnsstígsreitur - Suður)	30	0
Laugavegur 50 og 51	2	0
Lautarvegur (3 verkefni)	7	0
Lofnarbrunnur (3 verkefni)	3	0
Norðurbrún 2	7	0
Rofabær 7-9	31	0
Rökkvatjörn 1 - Jarpstjörn 2-4	21	0
Rökkvatjörn 1 - og Gæfutjörn 10-14	37	0
Rökkvatjörn 1 - Skyggisbraut 13-15	16	
Rökkvatjörn 3, 10 og 5-11	7	6
Sifjarbrunnur 28, 30 og 32	3	0
Silfratjörn 11-15, 20-24 og 6-12	4	6
Skógarvegur 8	37	0
Skólavörðustígur 36	1	0
Skúlagata 26-Vitastígur 3	29	0
Skyggisbraut 1 (G reitur við Leirtjörn) (4 verkefni)	58	0
Snorrabraut 60	35	0
Sólvallagata 79 (Áður Steindórsreitur (Grandatorg))	77	7
Stakkahlíð 3-5 (áður Bólstaðarhlíð 23 - A)	0	50
Starmýri 2A	23	0
Stefnisvogur 2	71	0
Stjörnugróf 11	0	6
Súðarvogur 2, 9 og 11	91	17
Tangabryggja 1 og 5	0	128
Tindasel	0	5
Urðarbrunnur (23 verkefni)	40	0
Urðarstígur 16A	1	0
Úlfarsbraut (5 verkefni)	10	0
Vatnsholt 1-3	0	51
Vatnsstígur 4 (áður Vatnsstígsreitur - Suður)	13	0
Vigdísarlundur/Fossvogsvegur 8	15	0
Samtals	2.078	613
Heildarsumma		2.691



3.152 Samþykkt deiliskipulag

Lóðir í eigu einkaaðila	Almennar	Húsnæðisfélög
Austurbakki 2 (Tryggvagata 27)	1	0
Brautarholt 4-4a	15	1
Gæfutjörn 4-6 (G reitur við Leirtjörn)	12	
Hallgerðargata 20 (áður Kirkjusandur - I reitur)	0	42
Háaleitisbraut 1	45	2
Héðinsreitur-Vesturgata 64 - 2. áfangi	110	0
Hlíðarendi - A reitur	67	0
Hraunberg 4	0	5
Jarpstjörn 1-3 (G reitur við Leirtjörn)	13	0
Jöfursbás 5 (2. áfangi Spildu í Gufunesi)	77	0
Jöfursbás 9	48	0
Kjalarnes - Grundarhverfi	13	10
Leirtjörn - samþykkt í skipulagi	25	3
Nauthólsvegur 87	0	166
Njálsgata 60	8	0
Rökkvatjörn 2	52	0
Sigtúnsreitur (austur og vestur)	100	0
Skógarvegur 4 og 10 (áður Sléttuvegur 25-27)	0	87
Skyggnisbraut 21-23	0	36
Snorrabraut 54	38	2
Stefnisvogur 1	51	0
Stefnisvogur 12	70	0
Stefnisvogur 24	70	0
Stefnisvogur 36	63	0
Urðarbrunnur 23-25, 27-29 og 31 a	12	0
Úlfarsárdalur - Sunnan Skyggnisbrautar	40	0
Vatnsholt	60	
Vindás-Brekknáas	0	60
Vogabyggð II	142	0
Samtals:	1.169	415
Heildarsumma:		1.584

3.152 íbúðir má byggja á reitum þar sem deiliskipulag er þegar samþykkt



Lóðir í eigu Reykjavíkurborgar	Almennar	Húsnæðisfélög
Brekknáas 6 (áður nefnt Vindás)	0	6
Bryggjuhverfi III	517	0
Frakkastígur 1	20	
Gjúkabryggja 4 (reitur D)	110	0
Gjúkabryggja 6 (reitur G)	115	0
Gufunesvegi 32	55	0
Gufunesvegi 36	29	0
Háteigsvegur 59 (áður nefnt Vatnsholt)	0	7
Skerjafjörður - 1. áfangi	371	319
Vesturgata 67	0	6
Þengilsbás 3	13	0
Samtals:	1.230	338
Heildarsumma:		1.568



Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Yfirlit 4. ársfjórðungs og heildaryfirlit ársins 2021

Athafnaborgin
Febrúar 2022