

Tillaga borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um 2.000 íbúða bráðaaðgerðir á húsnæðismarkaði

Borgarstjórn samþykkir að ráðast í 2.000 íbúða bráðaaðgerðir á húsnæðismarkaði sem koma skulu til framkvæmda árið 2025. Sjónum verði beint að þegar deiliskipulögðum svæðum, þróunarsvæðum og framtíðarsvæðum í Úlfarsárdal og á Kjalarnesi sem þegar gera ráð fyrir íbúðabyggð samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Jafnframt verði fyrirbyggjandi hugmyndum um þéttingu byggðar í Grafarvogi vísað aftur til átakshóps í húsnæðismálum sem stofnaður var með erindisbréfi 30. janúar 2024. Verði þeim tilmælum beint til átakshópsins að draga verulega úr umfangi uppbyggingarinnar og hafa skýra hliðsjón af byggðarmynstri og staðaranda Grafarvogs við alla tillögugerð. Sjónum verði sérstaklega beint að þróunarreitum sem styrkt geta Staðahverfi og leitt til þess að Korpuskóli verði aftur opnaður.

Greinargerð

I. Húsnæðisþörfin til 2050

Húsnæðisskorturinn í Reykjavík hefur verið viðvarandi og er fyrirsjáanlegur til framtíðar verði ekki gripið til aðgerða. Í ljósi breyttrar aldurssamsetningar þjóðarinnar og minnkandi heimilisstærðar á Íslandi má gera ráð fyrir aukinni eftirspurn eftir húsnæði á næstu áratugum. Samkvæmt mannfjöldaspá Hagstofunnar mun fjöldi Íslendinga yfir sextugu fara fram úr fjölda þeirra undir tvítugu árið 2049. Með færri börnum á hverju heimili og aukinni lífslengd minnkar meðalstærð heimila, sem leiðir til þess að þörf verður á fleiri íbúðum til að hýsa sama fjölda íbúa. Með hliðsjón af þessum breytum telur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þörf á að byggja 4.000 íbúðir árlega til ársins 2050.

Frá árinu 2010 hefur undirliggjandi íbúðaþörf ekki verið mætt. Ekki hefur verið tekið tillit til áhrifaþátta á borð við öldrun þjóðar, innflutning á vinnuafli eða breytingu á fjölskyldumynstri. Af þeirri ástæðu hefur gríðarleg íbúðaskuld safnast upp hérlendis en á höfuðborgarsvæðinu telja sérfræðingar vanta 17.000 fleiri íbúðir en nú standa til boða.

Sveitarfélög hafa því mikilvæga hlutverki að gegna að stuðla að jafnvægi á húsnæðismarkaði með bæði nægu lóðaframboði og skipulagi hverfa sem mæta undirliggjandi íbúðaþörf. Fyrirliggjandi húsnæðisskortur og uppsöfnuð húsnæðisþörf er bein afleiðing þess að sveitarfélög hafa brugðist þessu hlutverki sínu. Reykjavík sem höfuðborg ber þar höfuðábyrgð en ef borgin hefði byggt á sama hraða og nágrannasveitarfélög síðastliðinn áratug hefðu byggst upp 6.000 fleiri íbúðir í Reykjavík.

II. Rót verðbólguvandans liggur í húsnæðisskorti

Andvaraleysi sveitarstjórnarmanna í húsnæðismálum hefur haft afdrifaríkar afleiðingar fyrir þróun efnahagslífs hérlendis. Það birtist í heimilisbókhaldi allra landsmanna þessi misserin. Yfir lengra tímabil hefur efnahagsstjórn hérlendis að miklu snúið að baráttunni við verðbólguna. Undirlíðir mælinga á vísitölu neysliverðs eru 12 talsins en þar vega húsnæðisþættir 28,9%. Frá árinu 2014 hefur húsnæðisliðurinn, sem að mestu ræðst af fasteignaverði, verið helsti drifkraftur verðbólgu hérlendis. Ríkjandi skortstefna í lóðamálum borgarinnar birtist í langvarandi framboðsskorti á húsnæðismarkaði – sem leitt hefur af sér gríðarlegar hækkanir fasteignaverðs. Sé aðeins litið á yfirstandandi kjörtímabil, má sjá hvernig heildarmat fasteigna

hérlandis hefur hækkað milli áráanna 2022 til 2025 úr 10,34 milljörðum í 15,3 milljarða, eða sem nemur um tæpum 48%.

Ákvarðanir á sveitarstjórnarstiginu geta haft gríðarleg áhrif á efnahagsþróun landsins og hagsmuni heimilanna. Rót verðbólguvandans hérlandis á sterka rót í þeim húsnæðisskorti sem höfuðborgin hefur átt ríkan þátt í að skapa. Ákvarðanir sveitarstjórnarmanna geta þannig verið drifkraftur verðbólgu, dregið úr framlegð og skert lífsgæði.

III. Bráðaaðgerðir á húsnæðismarkaði

Stóraukið lóðaframboð og kraftmikil húsnæðisuppbygging geta falið í sér gríðarlega kjarabót fyrir almenning í landinu. Með því að koma jafnvægi á húsnæðismarkað má ná betri tókum á verðbólgu hérlandis og hafa jákvæð áhrif á heimilisbókhald og lífsgæði allra landsmanna.

Sjálfstæðisflokkur leggur því til bráðaaðgerðir á húsnæðismarkaði sem koma skulu til framkvæmda eigi síðar en 2025. Ráðist verði í uppbygginu 2.000 íbúða í borginni strax á næsta ári. Sjónum verði beint að þegar deiliskipulögðum svæðum, þróunarsvæðum og framtíðarsvæðum í Úlfarsárdal og á Kjalarnesi sem þegar gera ráð fyrir íbúðabyggð samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Jafnframt verði fyrirliggjandi hugmyndum um þéttingu byggðar í Grafarvogi vísað aftur til átakshóps í húsnæðismálum sem stofnaður var með erindisbréfi 30. janúar 2024. Verði þeim tilmælum beint til átakshópsins að draga verulega úr umfangi uppbyggingarinnar og hafa skýra hliðsjón af byggðarmynstri og staðaranda Grafarvogs við alla tillögugerð. Sjónum verði sérstaklega beint að þróunarreitum sem styrkt geta Staðahverfi og leitt til þess að Korpuskóli verði aftur opnaður.

Þeir reitir sem komi til skoðunar verði eftirfarandi:

| Hverfi | Reitur | Verkefnastaða | Fjöldi íbúða |
|---------------|---------------------------|----------------------|-------------------|
| Grafarvogur | Korpa I (Egilshöll) | Þróunarsvæði | 100 |
| Grafarvogur | Korpa II (Korpúlfsstaðir) | Þróunarsvæði | 115 |
| Úlfarsárdalur | Leirtjörn vestur | Í skipulagsferli | 412 |
| Úlfarsárdalur | Hverfi 2, M22 | Samþ. deiliskipulag | 562 (161 sérbyli) |
| Úlfarsárdalur | Austurreitir | Framtíðarsvæði | 200 |
| Kjalarnes | Norðan Brautarholtsvegur | Þróunarsvæði | 135 |
| Kjalarnes | Vestan Grundarhverfis | Íbúðabyggð skv. AR40 | 500 (200 sérbyli) |
| Samtals | | | 2.024 |