



Borgarráð

Stafræn húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar til ársins 2031

Lagt er til að borgarráð staðfesti stafræna húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar til næstu 10 ára sem er nú lögð fram í fyrsta sinn en hún er unnin að frumkvæði Húsnæðis og mannvirkjastofnunar (HMS). Markmið HMS er að staðla og koma húsnæðisáætlunum allra sveitarfélaga á Íslandi á stafrænt form og þannig auðvelda samanburð og aðgengi allra leikenda 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. Í aðalskipulagi til ársins 2040 eru sett fram markmið um að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1000 nýrra íbúða á ári að meðaltali. Vegna núverandi stöðu á húsnæðismarkaði hafa þessi markmið verið tekin til endurskoðunar og í þessari stafrænu húsnæðisáætlun eru sett fram markmið um að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu yfir 2000 íbúða á ári að meðaltali næstu 5 árin.

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 2021. Í áætluninni er einnig að finna yfirlit yfir lóðasvæði fyrir nýbyggingar og stöðu og áætlaða þörf fyrir þjónustu og innviði sem tekur til leikskóla, grunnskóla, framhaldsskóla og hjúkrunarrýma.

Tölfræði og annað efni húsnæðisáætlunar hefur verið uppfært eftir því sem við á frá því hún var síðast lögð fram í borgarráði í október 2021.

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

Hjálagt:

Stafræn húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar – Skýrsla HMS, ódags.

Húsnaðisáætlun 2022

Sveitarfélagsnúmer: 0000

Áætlunarsvæði: Reykjavíkurborg

Kennitala: 53269-7609

Landshluti: Höfuðborgarsvæði

Heimilisfang: Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	5
Húsnæðisþörf	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	7
Búsetuform	8
Áætluð þörf eftir búsetuformum	8
Þjónusta og innviðir	9
Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu	10
Lóðir og skipulag	11
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	11
Íbúðir í byggingu	13
Samanburður	14
Viðauki – Spurningar úr áætlanagerfi	15

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (miðspá 2026)	Mannfjöldaspá +10 ár (miðspá 2031)	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum	Íbúðir í byggingu (Sept 2021)
8.979 ↑6,7%	19.436 ↑14,6%	15.549	2.449

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Reikna má með því að íbúafjölgun næstu áratuga verði áfram knúin af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngra fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur íbúaspár gildandi aðal- skipulags hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem ein- kenna íbúaþróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila.

Mannfjöldaspá er að grunni til spá byggð á hlutlægum forsendum en ekki síður sóknaráætlun um fjölgun íbúa og starfa. Það eru því margar breytur og þættir sem geta haft áhrif á hversu ör íbúa- fjölgunin verður. Meðal þeirra má nefna:

- o Markvisst húsnæðisframboð fyrir alla félagshópa
- o Lífvænleg hverfi, aðlaðandi umhverfi og góð þjónusta
- o Fjölbreytt framboð atvinnutækifæra og góðar og vistvænar samgöngur
- o Spannandi og fjölbreytt borgarumhverfi
- o Ytri aðstæður í efnahagslífi og á húsnæðismarkaði
- o Lýðfræðilegir þættir og stefna í innflytjendamálum

Íbúaspá til ársins 2040 miðað við þrjár mismunandi sviðsmyndir um íbúaþróun á landsvísu

Hóflægur vöxtur grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

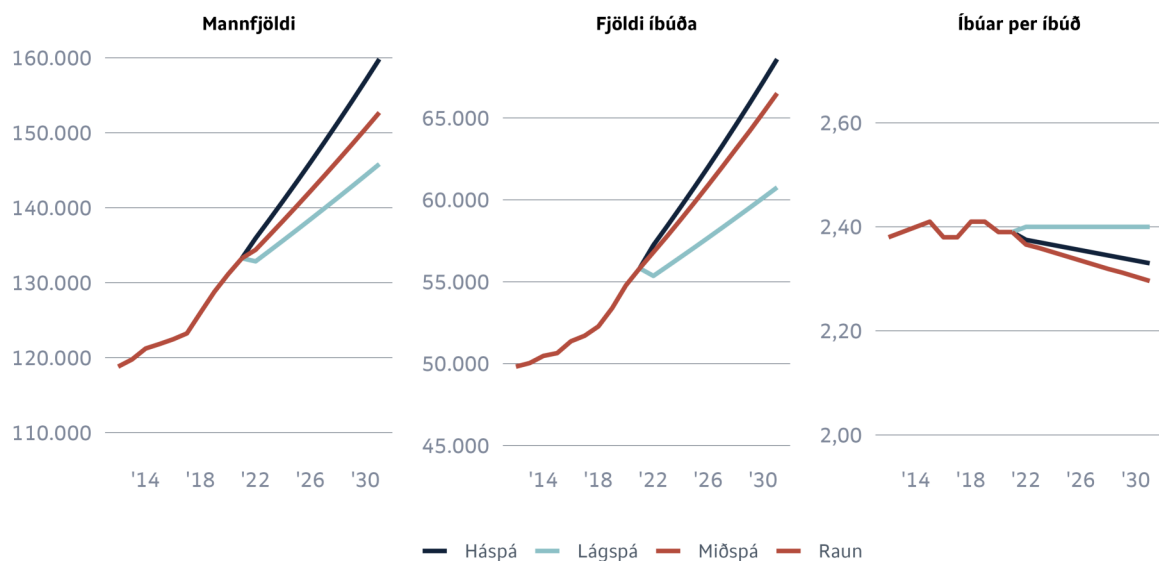
Kröftugur vöxtur II gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

Kröftugur vöxtur III, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2031. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

Tegund	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mannfjöldi	133.262	135.935	138.402	140.915	143.473	146.077	148.729	151.428	154.177	156.976	159.825
Mannfjöldabreyting %	1,62	2,01	1,81	1,82	1,82	1,81	1,82	1,81	1,82	1,82	1,81
Háspá Fjöldi íbúða	55.816	57.236	58.397	59.584	60.794	62.028	63.289	64.575	65.888	67.227	68.594
Íbúðafjöldi breyting %	1,91	2,54	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	3,36
Íbúar per íbúð	2,39	2,37	2,37	2,36	2,36	2,36	2,35	2,34	2,34	2,34	2,30
Mannfjöldi	133.262	134.393	136.314	138.261	140.237	142.241	144.273	146.335	148.426	150.547	152.698
Mannfjöldabreyting %	1,62	0,85	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43
Miðspá Fjöldi íbúða	55.816	56.802	57.785	58.809	59.854	60.917	62.000	63.103	64.198	65.342	66.506
Íbúðafjöldi breyting %	1,91	1,77	1,73	1,77	1,78	1,78	1,78	1,78	1,74	1,78	3,91
Íbúar per íbúð	2,39	2,37	2,36	2,35	2,34	2,33	2,33	2,32	2,31	2,30	2,25
Mannfjöldi	133.262	132.856	134.238	135.635	137.046	138.473	139.913	141.369	142.841	144.327	145.829
Mannfjöldabreyting %	1,62	-0,30	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Lágspá Fjöldi íbúða	55.816	55.357	55.933	56.515	57.103	57.697	58.297	58.904	59.517	60.136	60.762
Íbúðafjöldi breyting %	1,91	-0,82	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Íbúar per íbúð	2,39	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40

Mannfjöldaspá



Lýsing á atvinnuástandi

Sem fyrr er gert ráð fyrir að störfum fjölgi í takti við fjölgun íbúa í Reykjavík og áfram haldist hátt atvinnustig. Það er einnig gert ráð fyrir að helstu atvinnukjarnar höfuðborgarsvæðisins verði innan marka Reykjavíkur og íbúar annarra sveitarfélaga sækji í miklum mæli vinnu til höfuðborgarinnar. Mat á húsnæðisþörf atvinnulífsins innan Reykjavíkur til framtíðar er fyrst og fremst reiknað útfrá fjölgun íbúa innan borgarinnar. Hlutfallslegt vægi atvinnusvæða í Reykjavík minnkar því mögulega eilítið og er það í takti við stefnu svæðisskipulagsins. Í gildandi aðalskipulagi og með þeim breytingum sem nú er lagðar fram, eru þó áfram 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 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 er ekki gert ráð fyrir fækkun í núverandi starfastofni vegna almennrar fækkunar fólks á vinnualdri (vegna aldursbreytinga) eða vegna mögulegra áhrifa breyttra atvinnuhátta (aukinnar sjálfvirkni og framleiðni ofl).

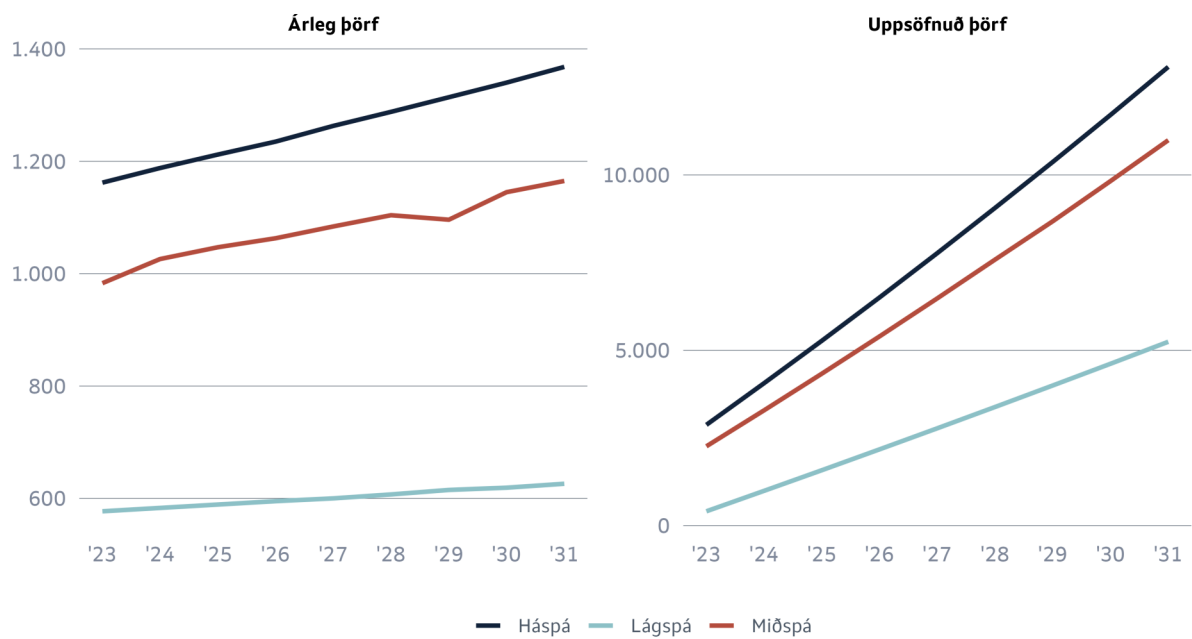
Hlutfallsleg skipting atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og niðurstöður Vinnumarkaðskönnunar Hagstofum eru lagðar til grundvallar. Það eru 128.600 starfandi á öllu svæðinu og áætlaðir fermetrar á starfsmann um 59 m² og eilítið lægri í Reykjavík eða 56 m². Heildar nýbyggingarþörf atvinnuhúsnæðis á ári gæti verið í kringum 50-70 þúsund fermetrar á ári. Mat sem þetta er háð stórum skekkjumörkum vegna óvissu um umfang niðurrifs eldra húsnæðis, umbreytingu atvinnuhúsnæðis undir önnur not og ófyrirséðrar þróunar á rýmisþörf, t.d. í skrifstofuhúsnæði og smásöluverslun vegna breyttra atvinnu- og neysluhátta.

„Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa vaxtarskilyrði fyrir sem flestar atvinnugreinar.“

Húsnæðisþörf

Árleg þörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2021 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf.

	Tegund	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Háspá	Árleg þörf	1.710	1.161	1.187	1.210	1.234	1.261	1.286	1.313	1.339	1.367
	Uppsöfnuð þörf	1.710	2.871	4.058	5.268	6.502	7.763	9.049	10.362	11.701	13.068
Miðspá	Árleg þörf	1.276	983	1.024	1.045	1.063	1.083	1.103	1.095	1.144	1.164
	Uppsöfnuð þörf	1.276	2.259	3.283	4.328	5.391	6.474	7.577	8.672	9.816	10.980
Lágspá	Árleg þörf	- 169	576	582	588	594	600	607	613	619	626
	Uppsöfnuð þörf	- 169	407	989	1.577	2.171	2.771	3.378	3.991	4.610	5.236



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

- Tryggt verði fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hverskonar búsetuúrræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða. Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós í nýrri uppbyggingu.
- Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum götureita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérbýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- Stefnt verði að því að um 25% nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Leitast verði eftir því á hverjum tíma að koma til móts við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði.
- Lögð verði áhersla á að fjölga almennt leigu- og búseturéttaríbúðum, hvort sem þær eru í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, ekki síst á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.
- Húsnæðisstefnan og framfylgd hennar í húsnæðisáætlunum, skal ávallt byggjast á megin markmiðum aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun. Jafnhliða því að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og stuðla að hagkvæmri og vistvænni uppbyggingu íbúðarbyggðar, verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess ávallt höfð að leiðarljósi við mótun skipulags.

Markmiðið er að skapa heildstæðari, þéttari og blandaðri borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna. Til að framfylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum í forgangi. Gert er ráð fyrir að þróun nýrra borgarhverfa í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi og þau verði í forgangi fyrir 2030. Reikna má með því að það svæði verði lykil byggingarsvæði borgarinnar á komandi áratugum. Á næstu árum verður nýtt skólahverfi í Skerjafirði í byggingu og haldið verður áfram með uppbyggingu íbúðarhverfa í Úlfarsárdal, Gufunesi, Bryggjuhverfi og Vogabyggð. Í sérstökum forgangi er uppbygging á fjölmörgum byggingarreitum meðfram fyrsta fasa uppbyggingar Borgarlínu (Hamraborg-Ártún, sbr. einnig þróunarás Örfirisey-Keldur). Áform um uppbyggingu í landi Keldna er háð tímasetningu um uppbyggingu Borgarlínu um svæðið. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að Vatnsmýrin verði lykil byggingarsvæði eftir 2030.

Í aðalskipulagi til ársins 2040 eru sett fram markmið um að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1000 nýrra íbúða á ári að meðaltali. Vegna núverandi stöðu á húsnæðismarkaði hafa þessi markmið verið tekin til endurskoðunar og í þessari stafrænu húsnæðisáætlun eru sett fram markmið um að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu yfir 2000 íbúða á ári að meðaltali næstu 5 árin (sjá töflu á bls. 11)

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2021 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

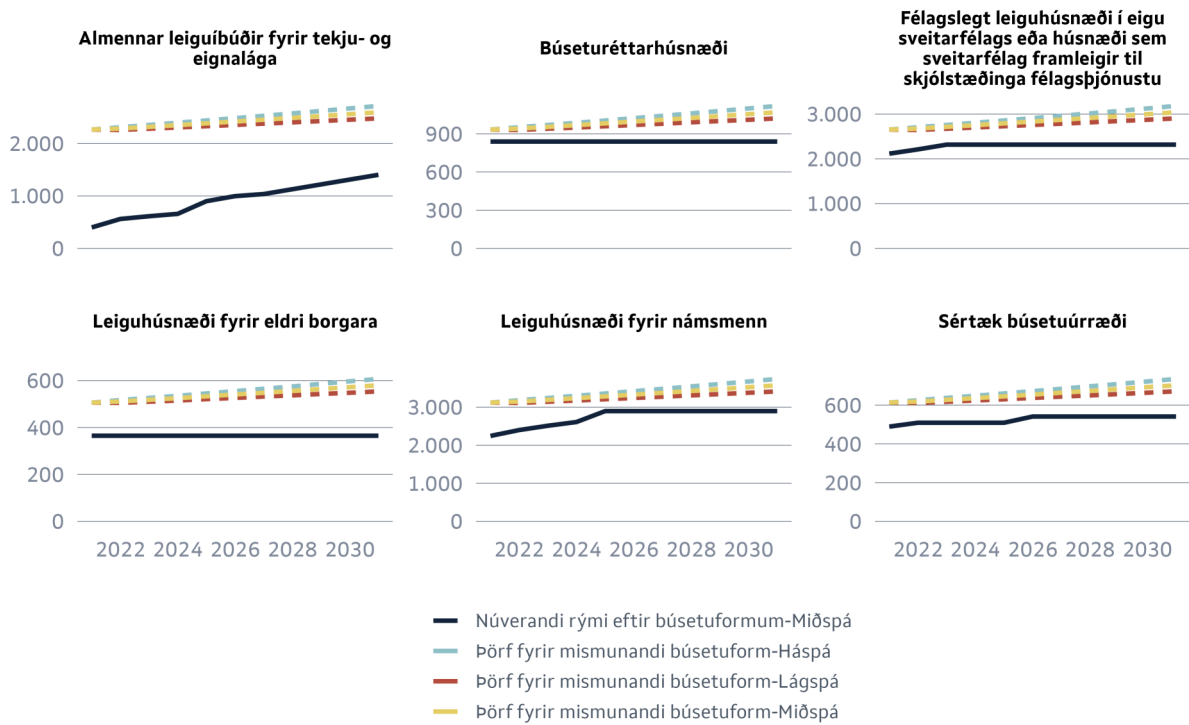
Búsetuform	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguhúsnæði fyrir eldri borgara	365	144
Leiguhúsnæði fyrir námsmenn	2.244	
Félagslegt leiguhúsnæði í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	2.115	531
Búseturéttarhúsnæði	929	
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	561	1700
Sértæk búsetuúrræði / húsnæði fyrir fatlað fólk	489	121

Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2031. Umframbörf tekur tillit 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 2021, 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 í dag að viðbættum biðlista.

Tegund	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Leiguhúsnæði fyrir eldri borgara	Núverandi rými eftir búsetuformum	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 141	- 152	- 161	- 170	- 180	- 190	- 200	- 210	- 221	- 232
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	506	517	526	535	545	555	565	575	586	597
	Núverandi rými eftir búsetuformum	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 141	- 146	- 153	- 160	- 168	- 176	- 183	- 191	- 199	- 207
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	506	511	518	525	533	541	548	556	564	572
	Núverandi rými eftir búsetuformum	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 141	- 140	- 145	- 150	- 156	- 161	- 167	- 172	- 178	- 183
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	506	505	510	515	521	526	532	537	543	548
	Núverandi rými eftir búsetuformum	2.244	2.398	2.511	2.609	2.896	2.896	2.896	2.896	2.896	2.896
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 874	- 783	- 728	- 688	- 461	- 522	- 584	- 647	- 712	- 777
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	3.118	3.181	3.239	3.297	3.357	3.418	3.480	3.543	3.608	3.673
Leiguhúsnæði fyrir námsmenn	Núverandi rými eftir búsetuformum	2.244	2.398	2.511	2.609	2.896	2.896	2.896	2.896	2.896	2.896
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 874	- 747	- 679	- 626	- 386	- 432	- 480	- 528	- 577	- 627
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	3.118	3.145	3.190	3.235	3.282	3.328	3.376	3.424	3.473	3.523
	Núverandi rými eftir búsetuformum	2.244	2.398	2.511	2.609	2.896	2.896	2.896	2.896	2.896	2.896
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 874	- 711	- 630	- 565	- 311	- 344	- 378	- 412	- 446	- 481
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	3.118	3.109	3.141	3.174	3.207	3.240	3.274	3.308	3.342	3.377
	Núverandi rými eftir búsetuformum	2.115	2.210	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 537	- 495	- 438	- 488	- 539	- 591	- 644	- 697	- 752	- 808
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.652	2.705	2.754	2.804	2.855	2.907	2.960	3.013	3.068	3.124
	Núverandi rými eftir búsetuformum	2.115	2.210	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 537	- 464	- 397	- 435	- 475	- 515	- 555	- 596	- 638	- 680
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.652	2.674	2.713	2.751	2.791	2.831	2.871	2.912	2.954	2.996
Félagslegt leiguhúsnæði í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Núverandi rými eftir búsetuformum	2.115	2.210	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 537	- 495	- 438	- 488	- 539	- 591	- 644	- 697	- 752	- 808
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.652	2.705	2.754	2.804	2.855	2.907	2.960	3.013	3.068	3.124
	Núverandi rými eftir búsetuformum	2.115	2.210	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 537	- 464	- 397	- 435	- 475	- 515	- 555	- 596	- 638	- 680
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.652	2.674	2.713	2.751	2.791	2.831	2.871	2.912	2.954	2.996
	Núverandi rými eftir búsetuformum	2.115	2.210	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 537	- 434	- 355	- 383	- 411	- 440	- 468	- 497	- 527	- 556
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.652	2.644	2.671	2.699	2.727	2.756	2.784	2.813	2.843	2.872
	Núverandi rými eftir búsetuformum	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 94	- 113	- 130	- 147	- 165	- 184	- 202	- 221	- 240	- 260
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	933	952	969	986	1.004	1.023	1.041	1.060	1.079	1.099
Búseturéttarhúsnæði	Núverandi rými eftir búsetuformum	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 94	- 102	- 115	839	- 143	- 157	- 171	- 185	- 200	- 215
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	933	941	954		982	996	1.010	1.024	1.039	1.054
	Núverandi rými eftir búsetuformum	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 94	- 91	- 101	- 110	- 120	- 130	- 140	- 151	- 161	- 171
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	933	930	940	949	959	969	979	990	1.000	1.010
	Núverandi rými eftir búsetuformum	399	561	613	658	900	996	1.036	1.128	1.220	1.312
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1.866	-1.750	-1.740	-1.738	-1.539	-1.487	-1.492	-1.446	-1.401	-1.357
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.265	2.311	2.353	2.396	2.439	2.483	2.528	2.574	2.621	2.669
	Núverandi rými eftir búsetuformum	399	561	613	658	900	996	1.036	1.128	1.220	1.312
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1.866	-1.724	-1.704	-1.692	-1.484	-1.422	-1.417	-1.360	-1.303	-1.247
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.265	2.285	2.317	2.350	2.384	2.418	2.453	2.488	2.523	2.559
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Núverandi rými eftir búsetuformum	399	561	613	658	900	996	1.036	1.128	1.220	1.312
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1.866	-1.750	-1.740	-1.738	-1.539	-1.487	-1.492	-1.446	-1.401	-1.357
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.265	2.311	2.353	2.396	2.439	2.483	2.528	2.574	2.621	2.669
	Núverandi rými eftir búsetuformum	399	561	613	658	900	996	1.036	1.128	1.220	1.312
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1.866	-1.724	-1.704	-1.692	-1.484	-1.422	-1.417	-1.360	-1.303	-1.247
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.265	2.285	2.317	2.350	2.384	2.418	2.453	2.488	2.523	2.559
	Núverandi rými eftir búsetuformum	489	509	509	509	509	541	541	541	541	541
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 124	- 116	- 128	- 139	- 151	- 131	- 143	- 156	- 168	- 181
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	613	625	637	648	660	672	684	697	709	722
	Núverandi rými eftir búsetuformum	489	509	509	509	509	541	541	541	541	541
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 124	- 109	- 118	- 127	- 136	- 113	- 123	- 132	- 142	- 152
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	613	618	627	636	645	654	664	673	683	693
Sértæk búsetuúrræði	Núverandi rými eftir búsetuformum	489	509	509	509	509	541	541	541	541	541
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 124	- 102	- 108	- 115	- 121	- 96	- 103	- 109	- 116	- 123
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	613	611	617	624	630	637	644	650	657	664

Núverandi rými og þörf fyrir mismunandi búsetuform

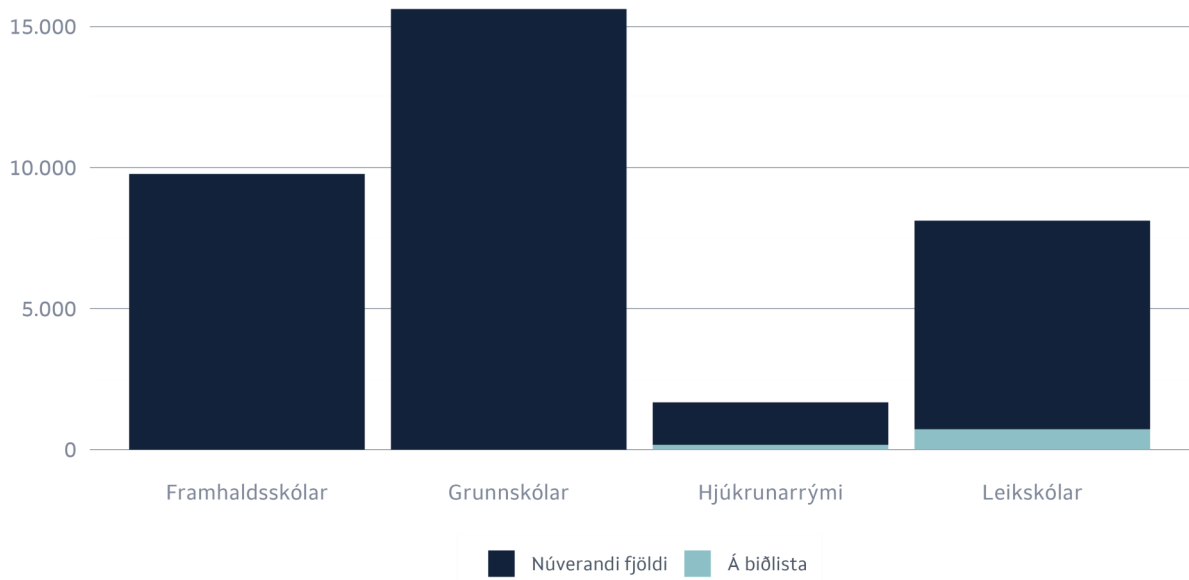


Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2021 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leikskólar	7.398	722
Grunnskólar	15.624	-
Framhaldsskólar	9.776	-
Hjúkrunarrými	1.508	170

Þörf eftir þjónustutegundum

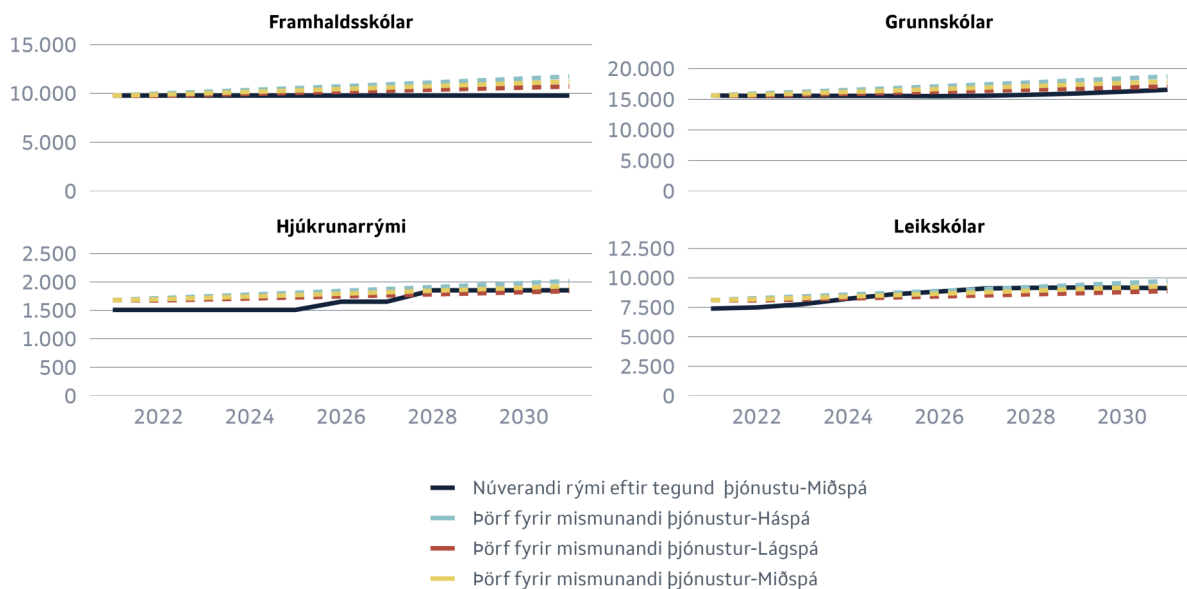


Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2031. 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.

Tegund		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Leikskólar	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	7.398	7.495	7.768	8.232	8.619	8.845	9.109	9.160	9.186	9.177	9.130
	2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuformum	718	- 783	- 661	- 350	- 119	- 51	51	- 62	- 203	- 383	- 603
	3. Þörf fyrir mismunandi búsetuformum	8.116	8.278	8.429	8.582	8.738	8.896	9.058	9.222	9.389	9.560	9.733
	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	7.398	7.495	7.768	8.232	8.619	8.845	9.109	9.160	9.186	9.177	9.130
	2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuformum	718	- 690	- 534	- 188	79	183	323	248	147	9	- 169
	3. Þörf fyrir mismunandi búsetuformum	8.116	8.185	8.302	8.420	8.540	8.662	8.786	8.912	9.039	9.168	9.299
	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	7.398	7.495	7.768	8.232	8.619	8.845	9.109	9.160	9.186	9.177	9.130
	2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuformum	718	- 596	- 407	- 28	273	412	588	551	487	387	249
	3. Þörf fyrir mismunandi búsetuformum	8.116	8.091	8.175	8.260	8.346	8.433	8.521	8.609	8.699	8.790	8.881
Grunnskólar	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	15.624	15.548	15.564	15.562	15.555	15.513	15.585	15.740	15.949	16.240	16.557
	2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuformum	6	- 384	- 657	- 953	- 1.260	- 1.607	- 1.846	- 2.007	- 2.121	- 2.158	- 2.174
	3. Þörf fyrir mismunandi búsetuformum	15.618	15.932	16.221	16.515	16.815	17.120	17.431	17.747	18.070	18.398	18.731
	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	15.624	15.548	15.564	15.562	15.555	15.513	15.585	15.740	15.949	16.240	16.557
	2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuformum	6	- 203	- 412	- 642	- 881	- 1.158	- 1.324	- 1.410	- 1.447	- 1.404	- 1.339
	3. Þörf fyrir mismunandi búsetuformum	15.618	15.751	15.976	16.204	16.436	16.671	16.909	17.150	17.396	17.644	17.896
	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	15.624	15.548	15.564	15.562	15.555	15.513	15.585	15.740	15.949	16.240	16.557
	2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuformum	6	- 23	- 169	- 334	- 507	- 716	- 813	- 828	- 792	- 675	- 534
	3. Þörf fyrir mismunandi búsetuformum	15.618	15.571	15.733	15.896	16.062	16.229	16.398	16.568	16.741	16.915	17.091
Framhaldsskólar	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776
	2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuformum	5	- 202	- 383	- 567	- 755	- 946	- 1.141	- 1.339	- 1.541	- 1.746	- 1.955
	3. Þörf fyrir mismunandi búsetuformum	9.781	9.978	10.159	10.343	10.531	10.722	10.917	11.115	11.317	11.522	11.731
	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776
	2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuformum	5	- 88	- 229	- 372	- 517	- 664	- 814	- 965	- 1.118	- 1.274	- 1.432
	3. Þörf fyrir mismunandi búsetuformum	9.781	9.864	10.005	10.148	10.293	10.440	10.590	10.741	10.894	11.050	11.208
	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776
	2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuformum	5	24	- 77	- 180	- 283	- 388	- 494	- 600	- 709	- 818	- 928
	3. Þörf fyrir mismunandi búsetuformum	9.781	9.752	9.853	9.956	10.059	10.164	10.270	10.376	10.485	10.594	10.704
Hjúkrunarrými	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	1.508	1.508	1.508	1.508	1.508	1.652	1.652	1.852	1.852	1.852	1.852
	2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuformum	171	- 205	- 236	- 268	- 300	- 189	- 222	- 56	- 91	- 126	- 162
	3. Þörf fyrir mismunandi búsetuformum	1.679	1.713	1.744	1.776	1.808	1.841	1.874	1.908	1.943	1.978	2.014
	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	1.508	1.508	1.508	1.508	1.508	1.652	1.652	1.852	1.852	1.852	1.852
	2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuformum	171	- 185	- 210	- 234	- 259	- 140	- 166	8	- 18	- 45	- 72
	3. Þörf fyrir mismunandi búsetuformum	1.679	1.693	1.718	1.742	1.767	1.792	1.818	1.844	1.870	1.897	1.924
	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	1.508	1.508	1.508	1.508	1.508	1.652	1.652	1.852	1.852	1.852	1.852
	2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuformum	171	- 166	- 183	- 201	- 219	- 93	- 111	71	52	33	15
	3. Þörf fyrir mismunandi búsetuformum	1.679	1.674	1.691	1.709	1.727	1.745	1.763	1.781	1.800	1.819	1.837

Núverandi rými og þörf fyrir mismunandi þjónustur



Lóðir og skipulag

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

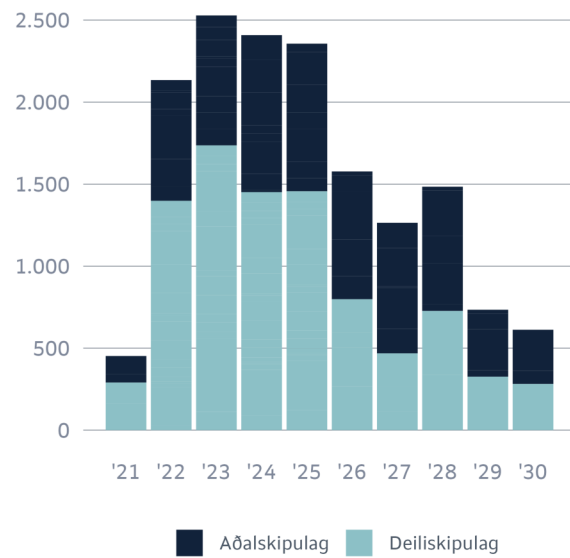
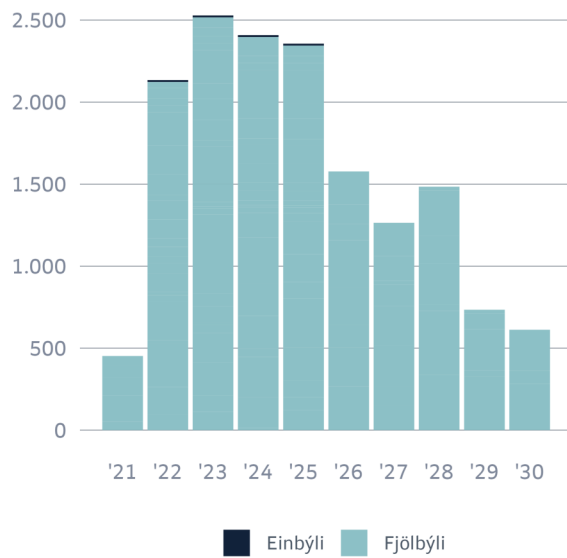
Að Reykjavíkurborg stuðli að fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða, hvort sem er í eigu húsnæðis-samvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.

Að Reykjavíkurborg stuðli að húsnæðisframboði í samræmi við þarfir hverju sinni. Á næstu árum þurfi að auka framboð af smærri íbúðum, burtséð frá eignarformi, til að auka val og möguleika ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði.

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 2031.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	Bygginar- hæf lóð?	Fyrsta ár úthlutunar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Samtals fjöldi íbúða
Fjölbýli	Úlfarsárdalur	Aðalskipulag	Nei	2021	111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111
Fjölbýli	Sjómannaskóla-reitur	Deiliskipulag	Nei	2021	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70
Fjölbýli	Vogabyggð	Aðalskipulag	Nei	2021	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51
Fjölbýli	Gufunes I	Deiliskipulag	Nei	2021	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160
Fjölbýli	Vindás	Deiliskipulag	Nei	2021	60	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
Fjölbýli	Arnarbakki	Aðalskipulag	Nei	2022		90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90
Fjölbýli	Nauthólsvegur	Aðalskipulag	Nei	2022		165	0	12	0	0	0	0	0	0	0	177
Fjölbýli	Haukahlíð	Aðalskipulag	Já	2022		265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265
Fjölbýli	Frakkastígur	Deiliskipulag	Nei	2022		20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Fjölbýli	Kjalarnes	Aðalskipulag	Nei	2022		100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Fjölbýli	Bryggjuhverfi III	Deiliskipulag	Nei	2022		236	112	89	122	268	0	0	0	0	0	827
Fjölbýli	Völvufell	Aðalskipulag	Nei	2022		64	0	0	80	0	0	0	0	0	0	144
Fjölbýli	Vatnssstígur	Aðalskipulag	Nei	2022		12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
Fjölbýli	Háaleitisbraut-Miklabraut	Aðalskipulag	Nei	2022		40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
Fjölbýli	Kjalarnes	Deiliskipulag	Nei	2022		20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Fjölbýli	Úlfarsárdalur - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		36	36	36	36	0	0	0	0	0	0	144
Einbýli	Úlfarsárdalur - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		12	12	12	12	0	0	0	0	0	0	48
Fjölbýli	Gufunes I - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		125	125	125	125	0	0	0	0	0	0	500
Fjölbýli	Haukahlíð 2 - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		175	0	0	0	0	0	0	0	0	0	175
Fjölbýli	Krossamýrarborg - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		203	203	203	203	203	203	0	0	0	0	1218
Fjölbýli	Hlíðar - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		42	42	42	0	0	0	0	0	0	0	168
Fjölbýli	Kirkjúsandur - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		43	43	43	43	0	0	0	0	0	0	172
Fjölbýli	Vogabyggð I - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		64	64	64	64	0	0	0	0	0	0	256
Fjölbýli	Vogabyggð II - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		35	35	35	35	0	0	0	0	0	0	140
Fjölbýli	Miðborg - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		12	12	12	12	0	0	0	0	0	0	48
Fjölbýli	Héðinsreitir - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		29	29	29	29	0	0	0	0	0	0	116
Fjölbýli	Hlíðarendi / Nauthólsvegur - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		58	58	58	58	0	0	0	0	0	0	232
Fjölbýli	Borgartún 34-36 einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		51	51	51	51	0	0	0	0	0	0	204
Fjölbýli	Orkureitur - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		115	115	115	115	0	0	0	0	0	0	460
Fjölbýli	Heklureitir - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022		115	115	115	115	0	0	0	0	0	0	460
Fjölbýli	Vesturbuget	Aðalskipulag	Nei	2023		70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70
Fjölbýli	Leirjörn-Vestur	Aðalskipulag	Nei	2023		100	100	100	0	0	0	0	0	0	0	300
Fjölbýli	Suðurfell	Aðalskipulag	Nei	2023		100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Fjölbýli	Lágmúli	Aðalskipulag	Nei	2023		100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Fjölbýli	Veðurstofuhæð	Aðalskipulag	Nei	2023		180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180
Fjölbýli	Jórufell	Aðalskipulag	Nei	2023		50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Fjölbýli	Stekkjabakki	Aðalskipulag	Nei	2023		12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
Fjölbýli	Rangársel	Aðalskipulag	Nei	2023		100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Fjölbýli	Gufunes II	Aðalskipulag	Nei	2023		80	195	170	140	10	0	0	0	0	0	595
Fjölbýli	Skerjafjörður I	Deiliskipulag	Nei	2023		411	279	0	0	0	0	0	0	0	0	690
Fjölbýli	Vesturbuget - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2023		130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130
Fjölbýli	Kringlan - einkaaðilar	Deiliskipulag	Nei	2023		93	93	93	93	150	0	0	0	0	0	522
Fjölbýli	Sigtún - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2023		50	50	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Fjölbýli	Hólmasund v/Holtavegs	Aðalskipulag	Nei	2024			50	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Fjölbýli	Suðrhólar	Aðalskipulag	Nei	2024			50	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Fjölbýli	Safamyri	Aðalskipulag	Nei	2024			200	100	0	0	0	0	0	0	0	300
Fjölbýli	Korpureitir	Aðalskipulag	Nei	2024			200	200	0	0	0	0	0	0	0	400
Fjölbýli	Suðurlandsbraut	Aðalskipulag	Nei	2024			150	0	0	0	0	0	0	0	0	150
Fjölbýli	Sóleyjarrimi	Aðalskipulag	Nei	2025				50	0	0	0	0	0	0	0	50
Fjölbýli	U-reitur	Aðalskipulag	Nei	2025				200	0	0	0	0	0	0	0	200
Fjölbýli	Vogur	Deiliskipulag	Nei	2025				301	234	115	337	326	282	0	0	1595
Fjölbýli	Skerjafjörður II	Aðalskipulag	Nei	2026				225	232	168	94	0	0	0	0	719
Fjölbýli	Miklabrautarstokkur	Aðalskipulag	Nei	2026				290	130	275	0	0	0	0	0	695
Fjölbýli	Lágmúli - einkaaðilar	Aðalskipulag	Nei	2026				100	0	0	0	0	0	0	0	100
Fjölbýli	Meistaravellir - einkaaðilar	Aðalskipulag	Já	2026				24	24	24	24	0	0	0	0	96
Fjölbýli	Kringlan	Aðalskipulag	Nei	2027						150	0	0	0	0	0	150
Fjölbýli	Aðrar lóðir - óstaðsettar	Aðalskipulag	Nei	2027						250	250	250	250	0	0	1000
Fjölbýli	Krossmýrarborg-Stórhófi	Deiliskipulag	Nei	2028						390	0	0	0	0	0	390
Fjölbýli	Sæbraut-stokkur	Aðalskipulag	Nei	2028							40	40	80	0	0	160
Samtals					452	2134	2528	2408	2356	1577	1264	1484	734	612	0	15549

Lóðaframboð

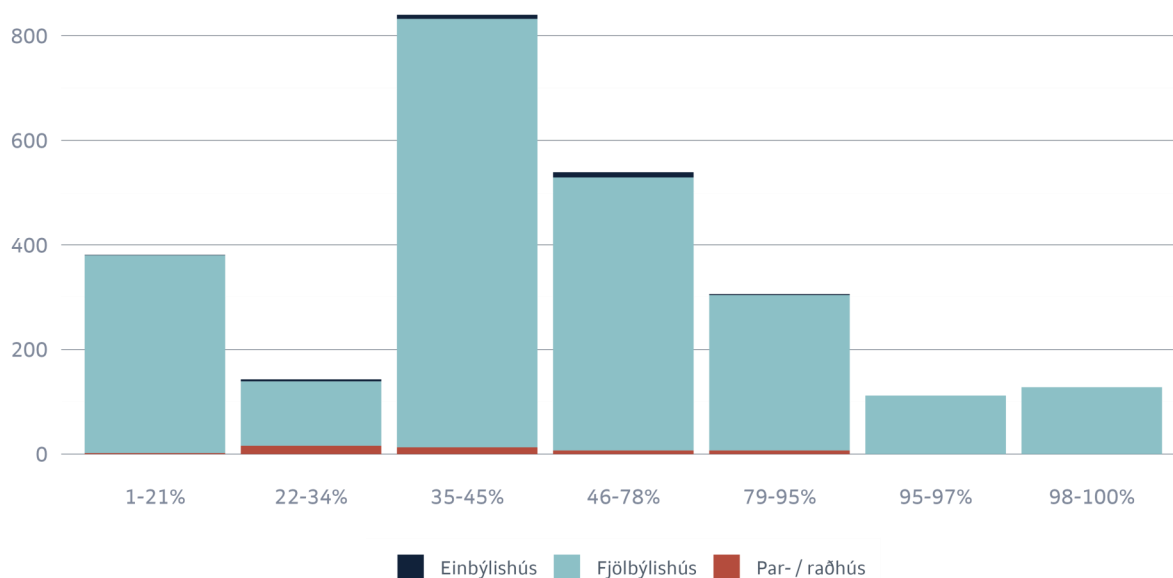


Íbúðir í byggingu

Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2021. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubíl sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Fjölbýlishús	Par- / raðhús	Samtals
1-21%	1	378	2	381
22-34%	4	123	16	143
35-45%	8	819	13	840
46-78%	10	522	7	539
79-95%	2	297	7	306
95-97%		112		112
98-100%		128		128
Samtals	25	2.379	45	2.449

Fjöldi íbúða í byggingu

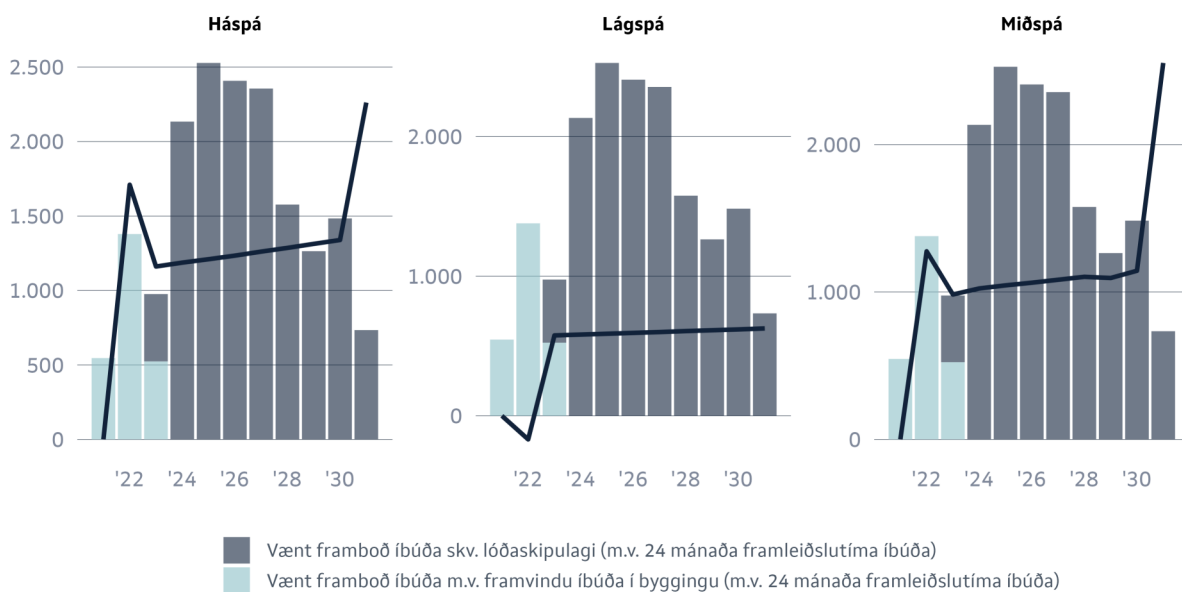


Samanburður

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

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Áætluð íbúðapörf skv. mannfjöldaspá	1.710	1.161	1.187	1.210	1.234	1.261	1.286	1.313	1.339	2.262
Háspá										
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1.379	524								
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		452	2.134	2.528	2.408	2.356	1.577	1.264	1.484	734
Árleg þörf	331	185	- 947	- 1.318	- 1.174	- 1.095	- 291	49	- 145	1.528
Uppsöfnuð þörf	331	516	- 431	- 1.749	- 2.923	- 4.018	- 4.309	- 4.260	- 4.405	- 2.877
Áætluð íbúðapörf skv. mannfjöldaspá	1.276	983	1.024	1.045	1.063	1.083	1.103	1.095	1.144	2.554
Miðspá										
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1.379	524								
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		452	2.134	2.528	2.408	2.356	1.577	1.264	1.484	734
Árleg þörf	- 103	7	- 1.110	- 1.483	- 1.345	- 1.273	- 474	- 169	- 340	1.820
Uppsöfnuð þörf	- 103	- 96	- 1.206	- 2.689	- 4.034	- 5.307	- 5.781	- 5.950	- 6.290	- 4.470
Áætluð íbúðapörf skv. mannfjöldaspá	- 169	576	582	588	594	600	607	613	619	626
Lágspá										
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1.379	524								
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		452	2.134	2.528	2.408	2.356	1.577	1.264	1.484	734
Árleg þörf	- 1.548	- 400	- 1.552	- 1.940	- 1.814	- 1.756	- 970	- 651	- 865	- 108
Uppsöfnuð þörf	- 1.548	- 1.948	- 3.500	- 5.440	- 7.254	- 9.010	- 9.980	- 10.631	- 11.496	- 11.604

Áætluð þörf m.v. mannfjöldaspá (línur) og vænt framboð (súlur)



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Er nægt framboð af íbúðarhúsnæði til að uppfylla þörf og tryggja eðlilega framþróun sveitarfélagsins?

Nei

Ef svarið við fyrri spurningu er Nei, hversu margar íbúðir er þörf fyrir?

-

Er sveitarfélagið með reglur um sérstakan húsnæðisstuðning?

Já

Er sveitarfélagið með reglur um veitingu stofnframlaga?

Já

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

Félagsbústaðir eiga um 3000 íbúðir í Reykjavík

Er húsnæði til staðar í sveitarfélaginu sem er í dag ekki nýtt sem íbúðarhúsnæði en gæti verið breytt í íbúðir?

Já

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Fjölbýli

Hvers konar íbúðartegund er næstmest eftirspurn eftir?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

-