

Borgarráð

***Svar við fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Sósíalistasflokks Íslands um mismun í fjölda íbúða í uppbyggingu***

Á fundi borgarráðs þann 24. janúar sl. var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Sósíalistasflokks Íslands um mismun í fjölda íbúða í uppbyggingu

Í niðurstöðum átakshóps um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði, kemur fram að samkvæmt tölum Reykjavíkurborgar frá því í desember 2018, séu 3.325 íbúðir í byggingu á kjarna- og vaxtarsvæðum en á vef Reykjavíkurborgar kemur fram súlurit sem tilgreinir að fjöldi hafinna bygginga á árinu 2018 hafi verið áætlaður 1.330. Út frá því má draga þá ályktun að talan 1.330 vísi til þeirra íbúða sem fóru í byggingu á árinu 2018 og að vel gæti verið að aðrar íbúðir frá fyrri árum séu einnig í byggingu. Fyrir neðan það súlurit sem má finna á vef Reykjavíkurborgar, stendur hinsvegar að þessi fjöldi vísi til fjölda íbúða í byggingu og mætti því skilja það sem heildarfjölda allra íbúða sem voru í byggingu á árinu 2018. Hvort voru 1.330 íbúðir í byggingu eða 3.325 íbúðir í byggingu árið 2018? Hver er formleg skilgreining Reykjavíkurborgar á íbúðum í byggingu? Í almennu tali vísar íbúð í byggingu til þess að búið sé að grafa grunn eða að byggingarframkvæmdir séu hafnar. Tekur Reykjavíkurborg einnig aðra þætti inn í skilgreininguna á fjölda íbúða í uppbyggingu, líkt og samþykkt deiliskipulag og útgefin byggingarleyfi?

Svar:

Á árinu 2018 hófst smíði á 1.417 íbúðum í Reykjavík, skv. útgefnum byggingarleyfum, og er það metár hvað varðar fjölda útgefna byggingarleyfa í Reykjavík. Talan 1.330 sem vísað er til í fyrirspurninni var áætluð tala yfir íbúðir sem færu í smíði á árinu 2018. Sú tala hefur nú verið uppfærð með rauntölum og leiðrétt á vef Reykjavíkurborgar.

Í hjálögðu svari Reykjavíkurborgar dags. 12. desember sl. til átakshóps um aukið framboð á íbúðum kom fram að skv. húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar (uppfærð í nóvember 2018) voru yfir 4.800 íbúðir á byggingarsvæðum innan borgarmarka skv. útgefnum byggingarleyfum. Af þeim voru í nóvember 3.427 komnar í byggingu sbr. tafla í hjálögðu svari til fyrrnefnds átakshóps. Taflan sýnir fjölda íbúða sem metnar eru á byggingarstigi 2 eða ofar, skv. ÍST 51 Byggingarstig húsa, sem felur í sér að framkvæmdir við mannvirkið séu hafnar og undirstöður burðarvirkis fullgerðar og að botnplata skuli vera komin ef hún er berandi hluti af undirstöðum. Til viðbótar við þennan fjölda íbúða voru í nóvember sl. 3.335 íbúðir samþykktar í deiliskipulagi, 7.575 íbúðir á svæðum í skipulagsferli og 5.065 íbúðir í skoðun eða undirbúningi á þróunarsvæðum. Alls 20.784 íbúðir. Þessi talning nær aðeins til svæða sem telja 20 eða fleiri

Íbúðir.

Fyrir hönd skrifstofu borgarstjóra og borgarritara

Theódóra Sigurðardóttir

Hjálagt:

Svar Reykjavíkurborgar dags. 12. desember 2018 til átakshóps um aukið framboð á íbúðum, ásamt fylgiskjölum

Íbúðalánasjóður  
Anna Guðmunda Ingvarsdóttir

Borgartúni 21  
105 REYKJAVÍK

### *Svar við fyrirspurn átakshóps í húsnæðismálum*

Vísað er til bréfs frá forsvarsmönnum átakshóps í húsnæðismálum dags. 6. desember 2018. Óskað var eftir upplýsingum frá Reykjavíkurborg um stöðu húsnæðismála í borginni. Almennt er vísað til húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar sem er hjálögð og var síðast uppfærð í nóvember sl. Svör við framlögðum spurningum eru eftirfarandi:

1. Íbúðir í byggingu: Svör um fjölda íbúða og sundurliðun upplýsinga um þær er að finna í töflum í kafla 4 í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar þar sem fjallað er um a) byggingarsvæði á framkvæmdastigi, b) íbúðir í samþykktu deiliskipulagi, c) íbúðir í formlegu skipulagsferli og d) þróunarsvæði í skoðun eða undirbúningi. Ekki eru fyrirliggjandi samanteknar upplýsingar hjá Reykjavíkurborg um meðalherbergjafjölda íbúða en þær koma fram í skráningartöflum sem fylgja byggingarnefndarteikningum sem lesnar eru beint í gagnagrunna Þjóðskrár Íslands. Þjóðskrá ætti því að geta sótt upplýsingar um herbergjafjölda fyrir öll byggingarstig.

Í kafla 4. í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar kemur fram að yfir 4.800 íbúðir séu á núverandi byggingarsvæðum innan borgarmarka. Af þeim eru 3.427 komnar í byggingu sbr. meðfylgjandi tafla sem sýnir fjölda íbúða á byggingarstigi 2 eða ofar. Ætla má að um 97% þeirra séu í fjölbýli.

Reykjavíkurborg hefur ekki sett skýrt fram hvenær búast megi við að íbúðirnar verði teknar í notkun enda hefur borgin takmörkuð áhrif á það. En vísað er til þess að viðmið borgarinnar um fjölgun íbúða í samræmi við Aðalskipulag 2010-2030 eru 1.000 íbúðir á ári á tímabilinu 2016-2030 en skammtímaviðmið vegna fjölgunar starfa, áhrifa ferðaþjónustu o.fl. er 1.250 íbúðir á ári á tímabilinu 2018-2021.

2. Þörf fyrir uppbyggingu nýrra íbúða á næstu árum: Vísað er til svars í lið 1 um viðmið um fjölgun íbúða í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Samkvæmt íbúðaspá aðalskipulagsins verða íbúar Reykjavíkur 149 þúsund árið 2030. Reiknuð íbúðarþörf á tímabili aðalskipulagsins er því um 16.900 íbúðir sem nemur tæpum 28% af núverandi húsnæðisstofni í Reykjavík. Lykil markmið í aðalskipulaginu er að tryggja lágmarksfjölda íbúða sem eru á viðráðanlegum kjörum, hvort sem um leigu, kaupréttar- eða eignaríbúð er að ræða. Lágmarkið er 25%. Af 16.900 íbúðum til ársins 2030, þarf því rúmlega 4.200 slíkar íbúðir.
3. Þörf á íbúðum eftir félagshópum: Vísað er til meðfylgjandi skjals um greiningu á þörf fyrir íbúðir eftir sértækum hópum. Þar er að finna svör um þörf fyrir íbúðir annarra hópa en erlendra ríkisborgara/erlent vinnuafl. Erfitt er að svara til um húsnæðisþarfir

Þess hóps og rétt að vísa til þess að þar hlýtur að vera horft á höfuðborgarsvæðið sem eitt atvinnu- og búsetusvæði.

4. Framboð á lóðum fyrir íbúðarhúsnæði eftir skipulagsstigi: Svör við spurningunum er að finna í fyrrnefndum töflum í kafla 4 í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar. Auk þess er fjallað um úthlutunaráætlun borgarinnar í kafla 5.
5. Annað sem talið er að geti nýst við vinnu átakshóps: Rétt er að vekja athygli á því að í Reykjavík var að finna 76% allra félagslegra leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu í árslok 2017 skv. könnun varasjóðs húsnæðismála. Í könnuninni kom einnig fram að biðtími eftir félagslegri leiguíbúð í árslok 2017 voru 38 mánuðir í Reykjavík en 84 mánuðir að meðaltali í sveitarfélögunum í kraganum. Þá er vakin athygli á þeim tillögum í húsnæðismálum sem samþykktar voru með húsnæðisáætlun í borgarstjórn þann 6. júní 2017 og á tillögum sem samþykktar voru á fundi borgarráðs þann 31. júlí 2018:

[https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol\\_borgarstjornarfundur/husnaedisaetlun\\_0.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_borgarstjornarfundur/husnaedisaetlun_0.pdf)

<https://reykjavik.is/fundargerdir/fundur-nr-5510>

Ef óskað er eftir frekari gögnum um stöðu húsnæðismála í Reykjavík má hafa samband við undirritaðan.

Svavar Jósefsson  
Verkefnastjóri á skrifstofu borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, uppfærð í nóvember 2018.

Íbúðir í byggingu í Reykjavík í desember 2018.

Greining á þörf fyrir íbúðir eftir sértækum hópum, uppfært í september 2018.

Borgarráð

### ***Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar - Uppfærsla í nóvember 2018***

Uppfærð húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er lögð fram til kynningar. Tölfræði hefur verið uppfærð á ýmsum stöðum eftir því sem við á en helstu uppfærslur sem gerðar hafa verið frá því húsnæðisáætlun var síðast lögð fram til kynningar í borgarráði í mars 2018 eru:

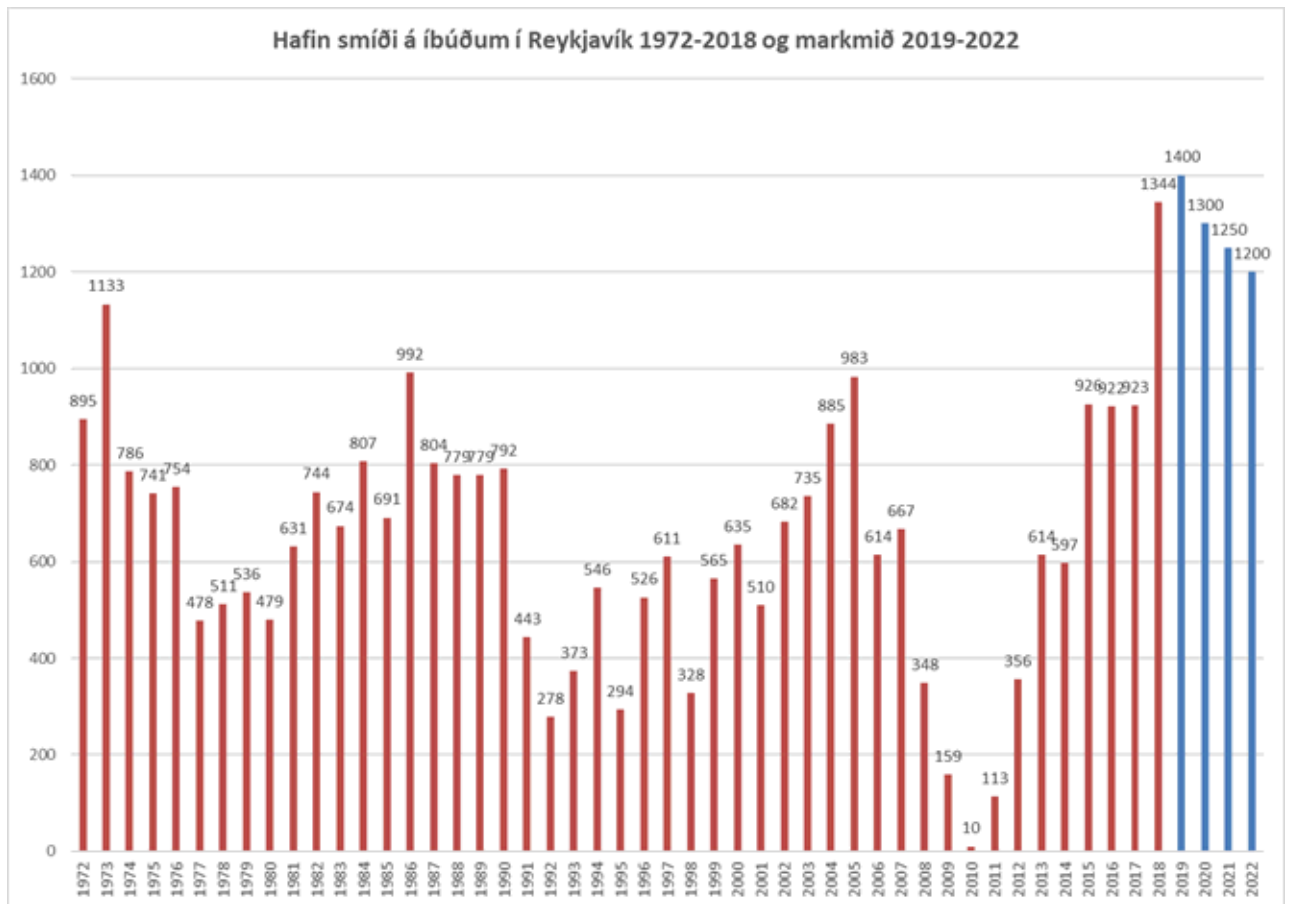
1. Upplýsingar um leigu- og búseturéttaríbúðir í 3. kafla hafa verið lítillaga uppfærðar auk þess sem rauntölur og áætlanir Félagsbústaða um fjölgun íbúða hafa verið uppfærðar.
2. Áætlanir um uppbyggingu í 4. kafla hafa verið uppfærðar. Á þeim tíma sem liðinn er frá því húsnæðisáætlun var fyrst lögð fram vorið 2017 hefur mjög mikill gangur verið í uppbyggingu húsnæðis í borginni. Fjöldi þeirra svæða sem taldist vera reitir með samþykktu skipulagi 2016 eru nú komnir í byggingu og orðnir að framkvæmdasvæðum og að sama skapi er fjöldi þeirra verkefna sem var í skipulagsferli 2016 og 2017 komið í flokk reita sem eru með samþykktu skipulagi eða komin á framkvæmdastig. Þá eru mörg þróunarsvæði komin í formlegt skipulagsferli. Til að gefa yfirlit um hreyfingar milli þessara mismunandi flokka má vísa í meðfylgjandi töflu. Í nóvember 2018 eru íbúðir á byggingarsvæðum á framkvæmdastigi 4.809 og hefur fjöldi þeirra því nær tvöfaldast frá því vorið 2017. Þetta er sama þróun og sést hefur í talningum Samtaka iðnaðarins þar sem mikil aukning íbúða í uppbyggingu í borginni er staðfest. Þá er fjöldi íbúða sem eru samþykktar í deiliskipulagi nú 3.335 talsins og íbúðir í formlegu skipulagsferli eru nú 7.575. Samhliða hefur íbúðum á þróunarsvæðum fækkað og eru nú 5.065. Þetta undirstrikar að áfram verður byggt upp af krafti í borginni á næstu árum.

<b>Fjöldi íbúða - stöðumat</b>	<b>Vor 2017</b>	<b>Okt. 2017</b>	<b>Mars 2018</b>	<b>Nóv. 2018</b>
A. Byggingarsvæði á framkvæmdastigi	2.577	3.100	3.697	4.809
B. Samþykktar í deiliskipulag	2.750	4.302	3.807	3.335
C. Í formlegu skipulagsferli	4.117	3.045	6.445	7.575
D. Þróunarsvæði í skoðun/undirbúningi	9.355	8.805	5.505	5.065
alls:	18.799	19.252	19.454	20.784

3. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir í 5. kafla hefur verið uppfærð. Reykjavíkurborg hefur úthlutað lóðum til uppbyggingar á 1.013 íbúðum á árinu 2018 og þar af voru 345 til húsnæðisfélaga. Það kemur í kjölfar metársins 2017 þegar lóðum fyrir 1.711 íbúðir var úthlutað. Reykjavíkurborg áætlað að úthluta lóðum fyrir

1.600 íbúðir á næsta ári og að þar af verði 457 íbúðir tengdar verkefni borgarinnar um hagkvæmt húsnæði auk þess sem húsnæðisfélög fá úthlutað lóðum til uppbyggingar á 590 íbúðum. Í úthlutunaráætluninni er einnig fjallað um grænar þróunarlóðir en Reykjavík er, ásamt 14 öðrum höfuðborgum og stórborgum víða um heim, þátttakandi í alþjóðlegri samkeppni um sjálfbæra uppbyggingu á vegum borgarsamtakanna C40, sem eru samtök hátt í 100 stærstu borga veraldar og evrópsku samtakanna Climate KIC, sem berjast gegn loftslagsbreytingum.

4. Kafla um verkefnið hagkvæmt húsnæði, ungt fólk og fyrstu kaupendur hefur verið bætt inn í húsnæðisáætlun. Gert er ráð fyrir að um 500 íbúðir verði byggðar á sjö svæðum og verða þær meðal annars ætlaðar ungu fólki og fyrstu kaupendum. Um er að ræða lóðir eða svæði í Úlfarsárdal, Gufunesi, Bryggjuhverfi, Elliðavogi/Ártúnshöfða, á Veðurstofureit, við Stýrimannaskólann og í Skerjafirði.
6. Kafla 11 um framlög til húsnæðismála hefur verið uppfærður í samræmi við fjárhagsáætlun 2019-2023. Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2019-2023 nema alls tæpum 65 milljörðum kr. eða tæpum 13 milljörðum kr. árlega. Að meðaltali vegur þyngst rekstur sértækra búsetuúrræða eða tæp 48% árin 2019-2023 auk þess sem fjárfestingar félagsbústaða eru rúm 19%. Aðrir þættir vega minna.
7. Upplýsingar og tölfræði hefur verið uppfærð í viðaukum eftir því sem við á, m.a. er að finna í viðauka I.2 nýja greiningu Capacent á fasteignamarkaðinum og búsetuóskum. Þá er viðauki I.3 um íbúðir til útleigu á Airbnb uppfærður og einnig viðauki I.5 um fjölda nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Auk þess hafa tölur verið uppfærðar í viðauka I.6 um hafin smíði á íbúðum fyrir tímabilið janúar til loka október 2018 en á þeim tíma var hafin bygging á 1.344 íbúðum í Reykjavík og er árið 2018 þar með orðið metár í byggingu nýrra íbúða í Reykjavík en flestar voru þær áður árið 1973 þegar hafin var bygging á 1.133 íbúðum skv. útgefnu byggingarleyfum; 1.303 í fjölbýlishúsum, 15 í raðhúsum, 8 í tvíbýlishúsum og 18 í einbýlishúsum. Gert er ráð fyrir að enn verði aukning á fjölda íbúða sem hafin er smíði á á síðustu mánuðum ársins og að árið 2019 verði þær 1.400, sbr. meðfylgjandi súlurit. Þá hefur viðauki II um félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga á Íslandi verið uppfærður með hliðsjón af nýútkominni skýrslu varasjóðs húsnæðismála um leiguíbúðir sveitarfélaga.



Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:  
Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar - Uppfærð í nóvember 2018.



# Húsnæði í Reykjavík: Staða og aðgerðir

Nóvember 2018

1. Inngangur
2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála
3. Uppbygging leigu- og búseturéttaríbúða
  - a. 1.000 íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna
  - b. 1.340 stúdentaíbúðir
  - c. 450 búseturéttaríbúðir
  - d. 450 íbúðir eldri borgara
  - e. 100 hjúkrunarrými
  - f. 200 sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk
  - g. Félagsbústaðir – Yfir 600 íbúðir
4. Áætlanir um uppbyggingu
  - a. Svæði í uppbyggingu
  - b. Samþykkt deiliskipulag
  - c. Svæði í skipulagsferli
  - d. Þróunarsvæði
5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir
6. Stofnframlög Reykjavíkurborgar
7. Persónubundinn stuðningur – sérstakur húsnæðisstuðningur
8. Aðgerðir og stefna í málefnum utangarðsfólks
9. Aðgerðir og stefna í málefnum ferðapjónustunnar
10. Hagkvæmt húsnæði, ungt fólk og fyrstu kaupendur
11. Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2019-2023
12. Viðaukar
  - I. Stöðumat og þarfagreiningar
    1. Íbúðapörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma
    2. Fasteignagreining Capacent 2018
    3. Fjöldi Airbnb íbúða í Reykjavík
    4. Leigumarkaðurinn í Reykjavík
    5. Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu 2013-2017
    6. Lykiltölur húsnæðismála
  - II. Félagslegar leiguíbúðir í sveitarfélögum
  - III. Stefna og skipulagsákvæði um gististaði í Aðalskipulagi



# 1. Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar



## Hvers vegna húsnæðisáætlun?

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram til að setja fram á einum stað greiningu á stöðu húsnæðismála og veita yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum sem allar eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum.

## Á hverju byggir húsnæðisáætlunin?

Húsnæðisáætlunin byggir á stefnumörkun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála og á lagaumgjörð og nýjum greiningum á stöðu á húsnæðismarkaðinum.

## Hvað felur hún í sér?

Í húsnæðisáætluninni eru töluleg markmið um þann fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma. Þá eru skilgreind helstu byggingarsvæði í Reykjavík og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir verður háttáð í samvinnu við verkalýðshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta og einkaaðila, auk eigin leigufélags borgarinnar, Félagsbústaða.



## Hvar er að finna húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar?

Stefnumótun Reykjavíkur á sviði húsnæðismála er að finna í samþykktum stefnuskjölum og samþykktum borgarstjórnar og borgarráðs. Helstu stefnuskjöl sem taka til húsnæðismála eru húsnæðisstefna Reykjavíkur, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum og samþykktir um Nýju Reykjavíkurhúsin.

## 2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála



1. Aðalskipulag Reykjavíkur  
2010-2030
2. Húsnæðisstefna Reykjavíkur
3. Innleiðing húsnæðisstefnu







## Húsnæði fyrir alla – húsnæðisstefna í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

- ✓ Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- ✓ Innan hvers hverfis verði fjölbreytt framboð húsagerða til að tryggja félagslega fjölbreytni hverfanna.
- ✓ Til skemmri tíma verði lögð sérstök áhersla á að auka framboð smærri íbúða.
- ✓ Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum þar sem halda á úti góðum almenningssamgöngum.
- ✓ Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- ✓ Stefna um framboð húsagerða og búsetukosta taki mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem varðandi fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun.
- ✓ Húsnæðisstefnan byggir á markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma uppbyggingu borgarinnar.





## 90% nýrra íbúða innan þéttbýlismarka

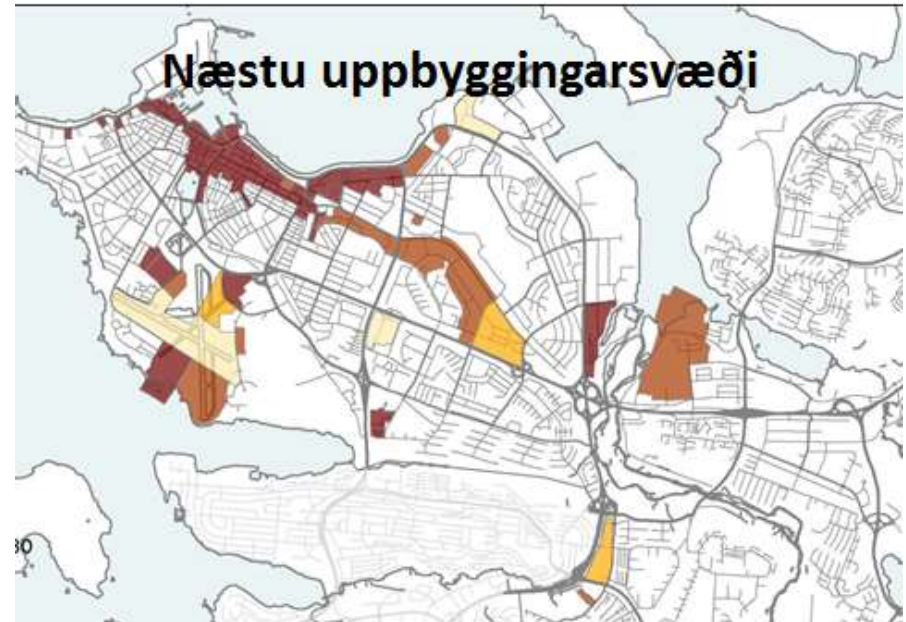
- ✓ Markmið húsnæðisstefnu Reykjavíkur koma fram í [Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030](#). Aðalskipulagið kveður á um og gerir ráð fyrir þéttingu byggðar, að 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka.

## Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin-Gamla höfn í lykilhlutverki

- ✓ Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum: Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin-Gamla höfn. Gert er ráð fyrir að á þessum svæðum rísi þétt blönduð byggð sem fellur að markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun.

## 7.000 íbúðir til ársloka 2020 – 3.000 leigu- og búseturéttaríbúðir

- ✓ Samkvæmt áætlunum Reykjavíkurborgar er stefnt að því að hafin verði uppbygging á um 7.000 íbúðum fram til ársloka 2020. Þar af er gert ráð fyrir vel yfir 3.000 íbúðum á vegum leigu- og húsnæðisfélaga.



## 60 stórir byggingarreitir

- ✓ Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 eru skilgreindir hátt í 60 byggingarreitir þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Þá er einvörðungu verið að tala um reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum. Til viðbótar við þessa reiti eru fjölmargir smærri reitir sem gera ráð fyrir minniháttar fjölgun íbúða. Auk þess er ávallt til skoðunar að skilgreina fleiri byggingarreiti í aðalskipulaginu, með 50 íbúðum eða fleiri, og breyta þá aðalskipulaginu í þá veru.





*Stefna Reykjavíkurborgar er að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar nær þannig utan um húsnæðisþarfir allra borgarbúa, óháð eignarformi, stærð og gæðum húsnæðis. Borgarbúar þurfa að geta eignast og/eða leigt húsnæði eftir þörfum hverju sinni. Fjölbreytt framboð þarf að vera í boði í hverju hverfi (samþykkt á fundi borgarráðs þann 6. október 2011).*

Til að ná fram þessu markmiði er mikilvægt:

## Fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða

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

## Smærri íbúðir

- ✓ 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.

## Langtímaleigumarkaður

- ✓ Að kortleggja möguleikana á því að Reykjavíkurborg komi að uppbyggingu langtímaleigumarkaðar.

## Persónubundinn stuðningur

- ✓ Að húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar sé **bundinn persónulegum aðstæðum íbúa** en ekki tengdur ákveðnum íbúðum, enda stuðlar það að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar.



## Sérstakur húsnæðisstuðningur

- ✓ Markmið nýrra reglna um sérstakan húsnæðisstuðning er að lækka greiðslubyrði vegna húsnæðiskostnaðar hjá tekjulágu fólki með félagslegan vanda, óháð því hver á íbúðina. Með því er hægt að stuðla að auknu jafnræði og tryggja félagslega fjölbreytni í öllum hverfum borgarinnar.

## Húsnæðisstuðningur ríkis og sveitarfélaga

- ✓ Að Reykjavíkurborg taki undir nýja húsnæðisstefnu sem velferðarráðuneytið kynnti í apríl 2011 þar sem meginreglan er sú að almennur húsnæðisstuðningur greiðist af ríkinu en sértækur stuðningur verði á vegum sveitarfélaganna.

- ✓ **Að höfuðborgarsvæðið sé eitt búsetusvæði.**



Starfshópur um húsnæðisstefnu Reykjavíkur setti fram eftirfarandi tillögur til að ná fram markmiðum húsnæðisstefnu:

## ✓ Skipulag kveði á um a.m.k. 20% hlutdeild leigu- og búseturéttaríbúða

1. Skipulag. Við gerð aðalskipulags, hverfis- og deiliskipulags verði tryggt að a.m.k. 20% íbúða verði miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði. Í dag er hlutfall leigubúða talið vera vel undir 20% af öllu íbúðarhúsnæði í Reykjavík og markmiðið er að það verði umtalsvert hærra, eða um 25% af öllu íbúðarhúsnæði, enda þurfa leigu- og/eða búseturéttaríbúðir að vera fyrir alla þjóðfélagsþópa. Tryggja þarf félagslegan fjölbreytileika með fjölbreyttu framboði íbúðagerða, hvað varðar stærð, gerð og eignarform. Í nýjum hverfum miðsvæðis, s.s. í Vatnsmýri, við Mýrargötu, við Hlemm og á Artúnshöfða, verði gert ráð fyrir að leiguhúsnæði og búseturéttaríbúðir verði a.m.k. fjórðungur íbúðarhúsnæðisins.

## ✓ Sérstakur stuðningur í formi lóðaúthlutana

2. Sérstakur stuðningur í formi lóðaúthlutana verði endurskoðaður þannig að húsnæðissamvinnufélög og félagasamtök, sem munu bjóða upp á leigu- og búseturéttaríbúðir á viðráðanlegum kjörum ætlað ungu fólki og tekjulægra fólki, fái forgang á úthlutun lóða að uppfylltum þeim skilyrðum sem Reykjavíkurborg setur.

## ✓ Langtíma leigufélög

3. Langtíma leigufélög. Kannaðir verði kostir þess og gallar að Reykjavíkurborg verði kjölfesta í langtíma leigufélögum með það að markmiði að styðja við uppbyggingu á varanlegum og öruggum leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu. Framlag borgarinnar gæti falist í lóðum, fasteignum eða beinum framlögum. Slík félög gætu verið í samstarfi við lífeyrissjóði eða aðra langtímafjárfesta. Sérstaklega yrði kannað hvort almennt leiguhúsnæði skuli rekið innan Félagsbústaða, sem sérstök deild eða í sjálfstæðu félagi, jafnvel með öðrum.

## ✓ Sérstakur persónubundinn stuðningur

4. Sérstakur persónubundinn stuðningur. Reykjavíkurborg hafi forystu í því að endurskoða og samræma eins og kostur er reglur um sérstakar húsaleigubætur í samvinnu við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Þeim verði ætlað að létta greiðslubyrði til tekjulágs fólks sem jafnframt á í félagslegum vanda. Í nýjum reglum verði stuðningur óháður því hver á og/eða rekur húsnæði, en að hann fari eftir aðstæðum og greiðslubyrði hvers leigjanda.

## ✓ Hlutverk og fyrirkomulag Félagsbústaða

5. Félagsbústaðir reki áfram húsnæði fyrir þá sem ekki geta leigt á almennum markaði þrátt fyrir sérstakan stuðning. Gerð verði úttekt á rekstri, rekstrarfyrirkomulagi og hlutverki Félagsbústaða. Kannaður verði möguleiki á því að Félagsbústaðir sinni félagslegu húsnæði á öllu höfuðborgarsvæðinu.

## ✓ Persónubundinn stuðningur við sérstaka hópa

6. Stuðningur við sérstaka hópa, s.s. aldraða og öryrkja, skal vera persónubundinn en ekki bundinn stöðu fólksins. Gert verði áttak í aðgengismálum þannig að fólk geti valið sér búsetu óháð aldri og líkamlegu og/eða andlegu ástandi.

## ✓ Aðgerðir gegn húsnæðisleysi

7. Unnið verði gegn húsnæðisleysi í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum utangarðsfólks.







## Leiðarljós nýju Reykjavíkurbúsanna

Leiðarljós nýju Reykjavíkurbúsanna eru að þau séu hagkvæm íbúðarhús sem fyrirhugað er að byggja á þéttingarreitum borgarinnar á næstu árum. Um er að ræða leiguíbúðir fyrir einstaklinga og fjölskyldur, og fyrir félagasamtök til framleigu. Í hverju húsi verður lögð áhersla á fjölbreytni einstaklinga og fjölskyldugerða á ólíkum lífsskeiðum með ólíkan bakgrunn.

Nánar má lesa um nýju Reykjavíkurbúsin í [samþykkt borgarráðs frá 10. apríl 2014](#).



LANDSLAG

Útfærsla Nýju Reykjavíkurbúsanna er í þróun í Vesturbugt.

# Innleiðing húsnæðisstefnu



Stýrihópi um innleiðingu húsnæðisstefnu var falið að fylgja markmiðum húsnæðisstefnu eftir.

Tillögur stýrihóps (samþykktar af borgarráði 24. október 2013):

## Meginmarkmið:

- ✓ *Auka framboð vel staðsettra leigu- og búseturéttaríbúða, auka fjölbreytni á húsnæðismarkaði, vinna að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar og stuðla að húsnæði á viðráðanlegu verði í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur.*

## Meginleiðir:

### 2.500-3.000 nýjar leigu- og búseturéttaríbúðir

- ✓ Í því skyni beiti Reykjavíkurborg sér fyrir því að 2.500-3.000 nýjar leigu- og búseturéttaríbúðir rísi í Reykjavík á næstu þremur til fimm árum í samræmi við tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur og í samvinnu við rótgróin og ný bygginga- og húsnæðissamvinnufélög.

### Samvinna við traust leigu- og búseturéttarfélag

- ✓ Í því skyni beiti Reykjavíkurborg samvinnu við traust leigu- og búseturéttarfélag sem hafa fjárhagslega burði til að ráðast í uppbyggingu.

### Félagsbústaðir sem kjölfesta

- ✓ Í því skyni nýti Reykjavíkurborg reynslu og þekkingu Félagsbústaða sem kjölfestu í nýjum uppbyggingarverkefnum, á grundvelli nýrrar eigendastefnu Félagsbústaða og í samvinnu við önnur rótgróin eða ný bygginga- og húsnæðissamvinnufélög, sem efnt verði til í samráði við fulltrúa verkalýðshreyfingarinnar.

### Nýjar lausnir í hönnun

- ✓ Í því skyni beiti Reykjavíkurborg sér fyrir nýjungum og nýjum lausnum í hönnun og hugsun um nýtt íbúðarhúsnæði í þéttari byggð, og stuðli að umræðu um rekstrarumhverfi leigufélaga og kröfur og markmið nýrrar byggingareglugerðar.

### Nýjir úthlutunarskilmálar íbúðalóða

- ✓ Þá verði kallað eftir ábendingum og hugmyndum um nýja úthlutunarskilmála íbúðalóða til að stuðla að uppbyggingu almennra langtíma leigufélaga.

Stýrihópurinn skilaði nánar útfærðum tillögum þar sem m.a. voru lagðar fram áætlanir um eflingu leigumarkaðar, átak í byggingu leigu- og búseturéttaríbúða og hugmyndir um Nýju Reykjavíkurhúsin sem vettvang fyrir nýjar lausnir og til að efla leigumarkaðinn.



# Innleiðing húsnæðisstefnu - Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar



Borgarráð Reykjavíkur samþykkti á fundi þann 27. nóvember 2014 samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum. Þau eru snar þáttur í að framfylgja aðalskipulagi og húsnæðisstefnu borgarinnar.

Í samningsmarkmiðunum segir að á grundvelli nýs aðalskipulags Reykjavíkur verði til fjölmörg uppbyggingarsvæði fyrir nýjar íbúðir í Reykjavík. Unnið hafi verið að kortlagningu þessara svæða á vegum umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar. Svæðin séu mörg hver í blönduðu eignarhaldi en oftast en ekki sé um að ræða land í eigu Reykjavíkurborgar en lóða- og/eða byggingarétt að verulegu leyti í höndum einkaaðila, sem eru handhafar gildandi lóðarleigusamninga með mismunandi réttindum. Í samþykktinni um samningsmarkmið segir að Reykjavíkurborg leggi áherslu á mikilvægi þess að skilgreina samningsmarkmið sín í tengslum við þá uppbyggingu sem framundan er, ekki síst varðandi þau svæði sem eru í blandaðri eigu. Samningsmarkmiðin séu sett fram til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða. Skilgreining samningsmarkmiða leiði til markvissari samningsgerðar og eykur líkur á að niðurstaða náist og að af uppbyggingu verði.

Með vísan til framangreinds samþykkti borgarráð eftirfarandi samningsmarkmið vegna nýrra uppbyggingarsvæða í Reykjavík:

- a. Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2014 til 2030.
  - i. Áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða.
  - ii. Áhersla lögð á gæðasvæði og gott umhverfi.
  - iii. Áhersla lögð á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- b. Að land og innviðir borgarinnar verði nýtt sem best.
- c. Að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni.
- d. Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á svæðinu og verði sú fjárhæð hluti af heildarstofnkostnaði innviða á viðkomandi svæði.
- e. Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa. Stefnt verði að því að 20-25% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentabúðir, búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin. Einnig verði stefnt að því að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði.

## Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Vandað borgarskipulag  
Fjölbreytileiki í stærð og gerð íbúða  
Gott umhverfi  
Varðveisla staðaranda

Góð nýting á landi og innviðum borgarinnar

Stofnkostnaður innviða borinn af uppbyggingunni

1% af stofnkostnaði í listsköpun

Innleiða húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar

Stuðla að uppbyggingu leigumarkaðar  
25% húsnæðisverði hagkvæmt (affordable)  
Félagsbústaðir hafi kauprétt á 5% íbúða

Kirkjusandur

Dæmi um svæði þar sem samningsmarkmið borgarinnar hafa leitt til samninga eða viljayfirlýsinga um 20-25% hlutfall leiguhúsnæðis eru:

- ✓ Vogabyggð,
- ✓ Ártúnshöfði,
- ✓ Barónsreitir,
- ✓ Norðlingaholt
- ✓ Sogavegur
- ✓ Heklureitir

## Hér byggja einkaaðilar sölu- og leiguíbúðir

1. Grandavegur
2. Vatnshöfði
3. Hálfmestur
4. Vesturbætur
5. Nýlögur
6. Friggvegur 11
7. Ágripshöfð
8. Austurhöfði
9. Hverfisvegur 50-61
10. Hálmakuláttur
11. Brynjarsá
12. Flakkaleið
13. Skuggaholt
14. Barónsreitir
15. Guðnasartún
16. Hálfmestur
17. Borgartún/Máttún
18. Borgartún 28
19. Hálfmestur
20. Mústaftún
21. Sogavegur
22. Sogavegur
23. Eftirhlíð
24. Skólan
25. Vogabyggð
26. Brynjarsá
27. Norðlingaholt
28. Vatnshöfði
29. Reykjavík



# 3. Uppbygging leigu- og búseturéttaríbúða



## Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

- ✓ Samvinna við traust leigu- og búseturéttarfélag sem hafa fjárhagslega burði til að ráðast í uppbyggingu en eru rekin án hagnaðarsjónarmiða er lykilþáttur í framfylgd húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.
- ✓ Stefnt var að því að 2.500-3.000 leigu- og búseturéttaríbúðir færu í uppbyggingu í borginni á þremur til fimm árum og liggja nú fyrir yfir 3.700 staðfest áform félaga sem byggja án hagnaðarsjónarmiða.
- ✓ Húsnæðisáætlun borgarinnar gerir ráð fyrir að gerð sé grein fyrir stöðu og framgangi þessara verkefna tvisvar á ári.

Almenna íbúðafélagið við Spöng



1. 1.000 íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna
2. 1.340 stúdentaíbúðir
3. 450 búseturéttaríbúðir
4. 450 íbúðir eldri borgara
5. 100 hjúkrunarrými
6. 200 sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk
7. Yfir 600 félagslegar leiguíbúðir

# 1.000 íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna



## Þúsund íbúðir á næstu fjórum árum

Í ljósi þeirra brýnu verkefna sem blasa við í húsnæðismálum undirrituðu Reykjavíkurborg og Alþýðusamband Íslands þann 12. mars 2016 samkomulag um að hefja uppbyggingu eitt þúsund leiguíbúða í Reykjavík á næstu fjórum árum. Verkefnið er unnið á grundvelli heildarlaga um almennar íbúðir sem samþykkt voru á Alþingi þann 2. júní 2016.

## Verkalýðshreyfingin lykilsamstarfsaðili borgarinnar

Verkalýðshreyfingin hefur í langri sögu sinni iðulega verið lykilsamstarfsaðili borgarinnar við að bregðast við erfiðri stöðu í húsnæðismálum. Aratugir eru síðan verkalýðshreyfingin hefur komið með jafn beinum hætti að uppbyggingarverkefnum í borginni og í jafn nánu samstarfi við borgaryfirvöld.

## Verkefnisstjórn ASÍ, BSRB og Reykjavíkurborgar

Í þeim tilgangi að vinna að uppbyggingu leiguíbúða í samvinnu verkalýðshreyfingarinnar og Reykjavíkurborgar var í ágúst 2016 skipuð verkefnisstjórn ASÍ, BSRB og Reykjavíkurborgar.

- ✓ Hlutverk Alþýðusambandsins er að vinna að stofnun og fjármögnun almenns íbúðafélags til að hefja uppbyggingu eitt þúsund leiguíbúða.
- ✓ Hlutverk Reykjavíkurborgar er að úthluta lóðum í formi stofnsstyrks til að reisa leiguíbúðir og/eða byggingarétt í fyrirhuguðum Reykjavíkurborgum til fyrirhugaðs íbúðafélags. Lóðum fyrir 555 íbúðir hefur verið úthlutað til Bjargs hses., félags ASÍ og BSRB, við Spöng í Grafarvogi, Hallgerðargötu á Kirkjusandi, við Urðarbrunn í Úlfarsárdal, Úlfarsárdal við Leirtjörn, Kleppsmýrarveg í Vogabyggð og Bæjarháls/Hraunbæ. Auk þess hafa verið samþykkt vilyrði fyrir 124 íbúðum í Bryggjuhverfi og 100 í Skerjafirði.

## Bjarg hses.

Bjarg hses. mun fara með uppbyggingu leiguíbúða og sækja um stofnstyrk frá sveitarfélögum og íbúðalánasjóði til uppbyggingarinnar.

- ✓ Samkomulag er um að félagsleg blöndun verði tryggð í uppbyggingu leiguhúsnæðisins. Helstu leiðir til að ná því fram er að hluti íbúðanna verður leigður eða seldur á almennum markaði auk þess sem Félagsbústaðir munu að jafnaði hafa forkaupsrétt á 10-20% íbúða í viðkomandi uppbyggingarverkefnum.
- ✓ Eitt megin markmiðið með fyrirhugaðri uppbyggingu er að í boði verði húsnæði á hagstæðu leiguverði. Slík markmið kalla á mikla hagræðingu í hönnun, skipulagi, framkvæmd og rekstri.

Áætlað er að afhenda fyrstu íbúðir að Móavegi í júlí 2019 og íbúðir í Urðarbrunn er áætlað afhendingartími fyrstu íbúða í september 2019.

## VR stéttarfélag

VR stéttarfélag hyggst stofna leigufélag, sem er rekið án hagnaðarsjónarmiða með það að markmiði að tryggja húsnæðisöryggi og hagkvæma leigu. Félagsbústaðir munu hafa kauprétt af 5% af heildarfjölda íbúða, þó ekki færri en 2 íbúðir.

- ✓ Vilyrði fyrir byggingu 36 leiguíbúða við Skyggisbraut 21-23, Gæfutjörn 18 og Silfratjörn.



Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda	Félag
1 Móavegur	155	Framkvæmdir hafnar	Bjarg
2 Úlfarsárdalur	91	Framkvæmdir hafnar	Bjarg
3 Kirkjusandur	63	Í undirbúningi	Bjarg
4 Vogabyggð I	75	Í undirbúningi	Bjarg
5 Úlfarsárdalur – Leirtjörn	36	Vilyrði	VR
6 Bryggjuhverfi III	124	Í undirbúningi	Bjarg
7 Úlfarsárdalur – Leirtjörn	72	Í undirbúningi	Bjarg
8 Hraunbær-Bæjarháls	99	Í undirbúningi	Bjarg
9 Skerjabyggð	100	Í undirbúningi	Bjarg



# 1.340 stúdentaíbúðir



## Samstarf um vel staðsettar stúdentaíbúðir

Reykjavíkurborg er í samstarfi við Háskóla Íslands, Háskólann í Reykjavík, Félagsstofnun stúdenta (FS) og Byggingafélag námsmanna (BN) um uppbyggingu stúdentaíbúða. Byggingar- og fjármagnskostnaður auk staðsetningar skiptir verulegu máli varðandi byggingu stúdentaíbúða.

## 1.340 námsmannaíbúðir í undirbúningi

Samkvæmt fyrirbyggjandi yfirlýsingum og samkomulagi liggja fyrir nú áform um byggingu á um 1.340 námsmannaíbúðum á næstu fimm árum.

## 650 íbúðir í samstarfi við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta

Í viljayfirlýsingu á milli Háskóla Íslands, Reykjavíkurborgar og Félagsstofnunar stúdenta eru áform um uppbyggingu 650 íbúða á næstu 4 árum. Áformað er að íbúðir rísi á eftirtöldum svæðum:

- ✓ Við Vesturbugt rísi 34 nemendaíbúðir.
- ✓ Við Gamla Garð rísi 60 íbúðir.
- ✓ Við Suðurgötu rísi 110 íbúðir.
- ✓ Í lok árs 2017 var úthlutað 244 íbúðum við Sæmundargötu á lóð Háskóla Íslands.
- ✓ Áformað er að á öðrum þéttingarreitum rísi 220 nemendaíbúðir á vegum FS, s.s. í Skerjafirði og á öðrum reitum í nágrenni miðborgar og Háskóla Íslands.

## 300 íbúðir í samstarfi við Byggingarfélag námsmanna

Í viljayfirlýsingu á milli Byggingarfélags námsmanna og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu námsmannaíbúða eru áform um uppbyggingu allt að 300 íbúða á næstu 10 árum og hafa Félagsbústaðir kauprétt á allt að 5% þeirra.

- ✓ Úthlutað hefur verið um 100 nemendaíbúðum á KHÍ reit við Stakkahlíð í samræmi við fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu.
- ✓ Vilyrði fyrir 50 námsmannaíbúðir á lóð Sjómannaskólans að Háteigsveg 35-39.
- ✓ Í skipulagsferli er fjölgun íbúða um 52 í fjórum nýjum húsum námsmannagarða við Klausturstíg 1-11 og Kapellustíg 1-13.
- ✓ Að BN verði úthlutað lóð fyrir allt að 50-100 námsmannaíbúðir í Bryggjuhverfi 3, þegar deiliskipulag liggur fyrir. Vilyrðið er tímabundið.

## 390 íbúðaeiningar í samstarfi við Háskólann í Reykjavík

Í samræmi við samkomulag Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík var í lok árs úthlutað til Grunnstoða ehf. byggingarfélags HR um 390 íbúðaeiningar, sem áformað er að byggja í áföngum á næstu 4-5 árum. Stefnt er að íbúðirnar verði að mestum hluta stúdentaíbúðir. Miðað er við að í fyrsta áfanga verði byggðar 110-120 íbúðir og byggingu þeirra verði lokið árið 2020.



Ljósmynd: Ragnar Th. Sigurðsson

Félagsstofnun stúdenta		Byggingafélag námsmanna		Háskólinn í Reykjavík	
Staðsetning	Fjöldi	Staðsetning	Fjöldi	Staðsetning	Fjöldi
● Vesturbugt	34	● Stakkahlíð/KHÍ-lóð	100	● Öskjuhlíð	390
● Gamli Garður	60	● Sjómannaskólareitur	50		
● Suðurgata	110	● Grafarholt	52		
● Vísindagarðar	244	● Bryggjuhverfi III	50-100		
● Aðrir þéttingarreitir	220				





# 450 búseturéttaríbúðir



## Búseti byggir 450 íbúðir á næstu 3-5 árum

Þann 23. janúar 2015 var undirrituð viljayfirlýsing milli Reykjavíkurborgar og Búseta þess efnis að Búseti fái byggingarrétt fyrir 226 íbúðir á nokkrum stöðum í borginni. Það er til viðbótar við þær 225 íbúðir sem Búseti var með í undirbúningi eða smíðum. Alls er því gert ráð fyrir að um 450 búseturéttaríbúðir verði byggðar í Reykjavík af Búseta á 3–5 árum.

## Búseti byggir víða um borg

Lóðum sem hefur verið úthlutað til Búseta í framhaldi af viljayfirlýsingu eru: Keilugrandi 1 með byggingarrétti fyrir 78 íbúðir, Skógarvegi 16 fyrir 20 íbúðir, Árskógar 5-7 í Suður-Mjódd með 72 íbúðum. Auk þess sem skipulag er í vinnslu fyrir 35 íbúðum í Bryggjuhverfi III B-reit. Þá hefur Búseti nú lokið við gerð 203 íbúða í Smiðjuholti og 18 íbúða við Reynisvatnsás.

## Búseturétturinn er þriðja leiðin

Gert er ráð fyrir að íbúðir Búseta á þessum svæðum verði hannaðar í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um fjölbreyttar húsagerðir, blöndun íbúðagerða innan hverfa og aukið framboð smærri íbúða, fyrir alla félagshópa. Með úthlutun lóðanna er stuðlað að fjölbreyttara húsnæðisframboði breiðs hóps í samfélaginu og reynt að skapa húsnæðisgrundvöll fyrir fjölda einstaklinga sem annars gætu þurft á aðstoð að halda. Þannig er byggð brú milli leigu- og eignaríbúða en stundum er sagt að búseturétturinn sé þriðja leiðin, mitt á milli leiguforms og eignarforms. Reykjavíkurborg stuðli þannig að blöndun eignarforma í samvinnu við félag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða.

## Búseti í Nýju Reykjavíkurhúsin

Þá hefur Búseti lýst yfir vilja til að taka þátt í samstarfi um uppbyggingu Nýrra Reykjavíkurhúsa, samkvæmt nánara samkomulagi, hvort sem er við Reykjavíkurborg eða í gegnum opinbera einkaframkvæmd um uppbygginguna.



Staðsetning	Fjöldi	Staða skipulags	Staða verkefni
1 Keilugrandi	78 íbúðir	Skipulag samþykkt	Framkvæmdir hafnar
2 Smiðjuholt	203 íbúðir	Skipulag samþykkt	Lokið
3 Skógarvegur	20 íbúðir	Skipulag samþykkt	Framkvæmdir hafnar
4 Suður Mjódd	72 íbúðir	Skipulag samþykkt	Framkvæmdir í undirbúningi
5 Reynisvatnsás	18 íbúðir	Skipulag samþykkt	Lokið
6 Bryggjuhverfi III	35 íbúðir	Skipulag í vinnslu	Framkvæmdir í undirbúningi

# Um 450 íbúðir eldri borgara

## Aukin og bætt búsetuúrræði fyrir eldri borgara

Reykjavíkurborg vinnur að auknum og bættum búsetuúrræðum fyrir eldri borgara. Borgin hefur haft umsjón og eftirlit með framkvæmdum í þágu aldraðra og fjallar um úthlutunarskilmála, fjárhagslegar forsendur og kemur að samningum um framkvæmdir.

## 450 íbúðir í samstarfi við Hrafnistu, Grund, Samtök aldraðra, Félag eldri borgara og ríkið

- ✓ Reykjavíkurborg hefur undirritað samning við Hrafnistu og gert samkomulag við velferðarráðuneytið um byggingu þjónustuíbúða og þjónustukjarna við Sléttuveg. Byggðar verða þjónustuíbúðir og þjónustukjarni, alls um 141 leiguíbúðir.
- ✓ Stefnt er að því að fjölga þjónustuíbúðum fyrir eldri borgara á hjúkrunarheimilinu í Seljahlíð um 20 íbúðir.
- ✓ Samtök aldraðra fengu úthlutað lóð á KHÍ reit við Stakkahlíð/Bólstaðarhlíð fyrir alls 60 íbúðir. Íbúðirnar munu hafa tengingu við þjónustumiðstöð Reykjavíkurborgar við Bólstaðahlíð.
- ✓ Félag eldri borgara hefur fengið úthlutað lóð að Árskógum 1-3 þar sem verið er að reisa 68 íbúðir auk þess sem áætlað er að reisa allt að 60 íbúðir fyrir 60+ ára í Hraunbæ 103A.
- ✓ Við Suðurlandsbraut 68-70 í Mörk var á árinu 2018 lokið við að byggja 74 þjónustuíbúðir á vegum dvalar- og hjúkrunarheimilisins Grundar.
- ✓ Hjúkrunarheimilið í Sóltúni lauk árið 2018 við að byggja 44 þjónustuíbúðir fyrir eldri borgara í Mánatúni. Íbúar hafa aðgengi að ýmis konar þjónustu.



Staðsetning	Fjöldi	Framkvæmdaraðili	Staða verkefni
1 Sóltún 1-3/Mánatún	44 íbúðir	Hjúkrunarheimilið Sóltún	Lokið
2 Suður Mjódd	68 íbúðir	Félag eldri borgara	Framkvæmdir hafnar
3 Suðurlandsbraut/Mörkin	74 íbúðir	Dvalar- og hjúkrunarheimilið Grund	Lokið
4 Stakkahlíð/KHÍ-lóð	60 íbúðir	Samtök aldraðra	Samþykkt deiliskipulag
5 Sléttuvegur	141 íbúðir	Hrafnista	Framkvæmdir hafnar
6 Hraunbær 103	60 íbúðir	Fyrir eldri borgara	Framkvæmdir hafnar
7 Sléttuvegur	99 hjúkrunarrými	Hrafnista	Framkvæmdir hafnar
8 Sjómannaskólareitur	50 íbúðir	Félag eldri borgara	Vilyrði

# 100 ný hjúkrunarrými samþykkt



Reykjavíkurborg hefur beitt sér fyrir byggingu hjúkrunarheimila og fjölgun hjúkrunarrýma í borginni. Hvoru tveggja er háð framlögum og samþykki ríkisins.

Samningar hafa náðst um byggingu 99 rýma hjúkrunarheimilis við Sléttuveg. Heimilið verður reist og rekið af Sjómannadagsráði, Hrafnistu og stefnt er að opnun í lok árs 2019.

Á árinu 2018 munu liggja fyrir mögulegar lóðir fyrir allt að 210 hjúkrunarrýmum sem áætlað er að byggja 2019-2023.



# 200 sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk



Sértæk húsnæðisúrræði eru íbúðarhúsnæði sem gerð hafa verið aðgengileg fyrir tiltekna notkun eða skilgreind sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks. Slík húsnæðisúrræði þurfa að vera í öllum hverfum borgarinnar þar sem uppbygging mun eiga sér stað og taka skal mið af margbreytileika í samsetningu íbúða en sú hugmyndafræði byggir á kenningum um félagsauð og gildi hans í samfélögum.

## Yfir 100 nýjar íbúðir til 2020

Áfangaskipt uppbyggingaráætlun sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk gildir frá 2018–2030. Áætlunin byggir á núverandi stöðu biðlista og spá um þörf fyrir sértæk húsnæðisúrræði.

Áfangi I	Áfangi II	Áfangi III	Samtals íbúðir
2018-2020	2021-2025	2026-2030	
100-110	40-50	30-40	180-210

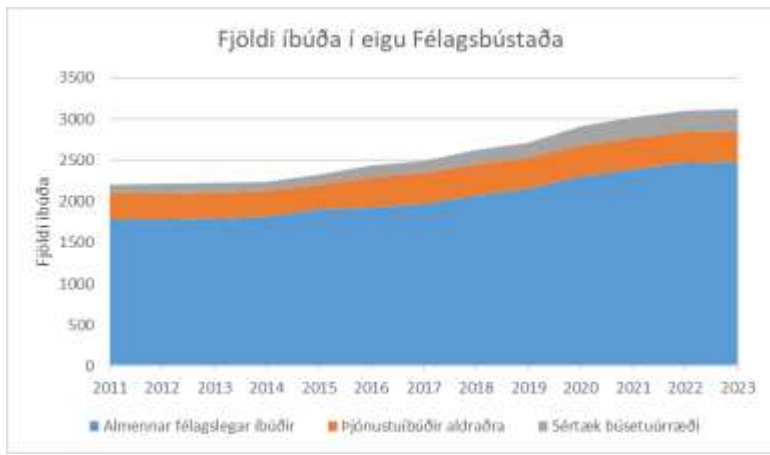
Á árinu 2018 verða þrjár nýir íbúðakjarnar opnaðir á vegum Reykjavíkurborgar. Hafin eru kaup á 44 íbúðum í sjálfstæðri búsetu með viðeigandi stuðning.

Íbúðakjarni	Opnun	Fjöldi íbúða
1 Austurbrún	2018 – búið að opna	6
2 Kambavað	2018 – búið að opna	6
3 Smiðjuholt	2018 – búið að opna	6
4 Móavegur-Spöng	2019	5
5 Árland	2020	6
6 Rökkvatjörn	2020	6





# Félagsbústaðir - Áætlað að fjölga um yfir 600 íbúðir 2018-2022



- ❑ Félagsbústaðir eiga 2550 íbúðir en alls eru leigugeiningarnar 2688. Af þessu 2550 íbúðum eru 1954 almennar íbúðir, 364 þjónustuíbúðir og 232 sértækt húsnæði.
- ❑ Áætlun fyrir tímabilið 2018-2022 gerir ráð fyrir að íbúðum verði fjölgað um 600. Því til grundvallar liggja samþykktir velferðarráðs Reykjavíkurborgar.
- ❑ Félagsbústaðir eiga kauprétt á 5% íbúða á fyrirfram skilgreindu verði reiknað út frá skilyrðum fyrir stofnfjárframlög ÍLS skv. lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 og reglugerð sett skv. þeim.
- ❑ Gert er ráð fyrir stofnframlögum frá Íbúðalánasjóði og Reykjavíkurborg til þess að áætlanir um fjölgun nái fram að ganga.

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Raun	Áætlun					
<b>Staða í lok tímabils</b>																
Almennar félagslegar íbúðir	fjöldi	1842	1786	1790	1800	1817	1901	1926	1975	2075	2162	2303	2397	2475	2481	
Þjónustuíbúðir aldraðra	-	312	305	307	307	307	307	372	372	372	372	376	376	376	376	
Sértæk búsetuúrræði	-	0	115	115	115	118	118	140	147	174	184	230	252	252	264	
<b>Íbúðir samtals</b>	-	<b>2154</b>	<b>2206</b>	<b>2212</b>	<b>2222</b>	<b>2242</b>	<b>2326</b>	<b>2438</b>	<b>2494</b>	<b>2621</b>	<b>2718</b>	<b>2909</b>	<b>3025</b>	<b>3103</b>	<b>3121</b>	
Mannfjöldi í Reykjavík	fjöldi þús	118,3	118,9	118,8	119,8	121,2	122,6	123,8	124,9	126	127,1	128,3	129,4	130,6		
Félagslegar íbúðir á 1000 íbúa	-	15,6	15	15,1	15	15	15,5	15,6	15,8	16,5	17,0	18,0	18,5	19,0		
Heildarfjöldi íbúða á 1000 íbúa	-	18,2	18,6	18,6	18,6	18,5	19	19,7	20	20,8	21,4	22,7	23,4	23,8		
Breyting frá fyrra tímabili																
Almennar félagslegar íbúðir	fjölgun	-2	-56	4	10	17	84	25	49	100	87	141	94	78	6	
Þjónustuíbúðir aldraðra	-	2	-7	2	0	0	0	65	0	0	0	4	0	0	0	
Sértæk búsetuúrræði	-	0	115	0	0	3	0	22	7	27	10	46	22	0	12	
<b>Alls</b>		<b>0</b>	<b>52</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>84</b>	<b>112</b>	<b>56</b>	<b>127</b>	<b>97</b>	<b>191</b>	<b>116</b>	<b>78</b>	<b>18</b>	

# Félagsbústaðir - Fjölgun í eignasafni



Fjöldi íbúða	Ár										Alls
	Raun					Áætlun					
Óvissa/Staðsetning	2015	2016	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Almennar</b>	<b>84</b>	<b>25</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>43</b>	<b>87</b>	<b>141</b>	<b>94</b>	<b>78</b>	<b>6</b>	<b>671</b>
Húsnæðisfélög		1	5	2		40	57	54	53		212
Kaup á markaði	84	24	51	55	43	37	25	25	25		369
Lóð Einka						6	29	5			40
Lóð RVK						4	14			6	24
Reykjavíkurbús							16	10			26
<b>Sértækt húsnæði</b>		<b>22</b>		<b>19</b>		<b>6</b>	<b>46</b>	<b>18</b>		<b>12</b>	<b>123</b>
Húsnæðisfélög				7		6	6	12			31
Kaup af RVK		16									16
Kaup á markaði		1									1
Lóð Einka							24				24
Lóð RVK		5		12			16			12	45
Reykjavíkurbús								6			6
<b>Utankjarnaíbúðir</b>				<b>8</b>		<b>4</b>		<b>4</b>			<b>16</b>
Húsnæðisfélög				8		4					12
Reykjavíkurbús								4			4
<b>Þjónustuíbúðir</b>		<b>65</b>					<b>4</b>				<b>69</b>
Húsnæðisfélög							4				4
Kaup af RVK		65									65
<b>Alls</b>	<b>84</b>	<b>112</b>	<b>56</b>	<b>84</b>	<b>43</b>	<b>97</b>	<b>191</b>	<b>116</b>	<b>78</b>	<b>18</b>	<b>879</b>

Fjölgun eigna í safni Félagsbústaða. Gildandi áætlun 2018 – 2023.

**Kaup á markaði:** Félagsbústaðir gera ráð fyrir að kaupa húsnæði af almennum fasteignamarkaði

**Lóð einka:** Kaup Félagsbústaða á eignum í nýbyggingum sem byggðar verða á lóðum sem nú eru í einkaeigu

**Reykjavíkurbús:** Kaup Félagsbústaða á eignum úr fyrirhuguðum Reykjavíkurbús

**Húsnæðisfélög:** Kaup eða kaupréttur Félagsbústaða á íbúðum sem byggðar verða af húsnæðisfélögum sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni

**Lóð RVK:** Kaup eða uppbygging Félagsbústaða á lóðum sem nú eru í eigu Reykjavíkurborgar

**Kaup af RVK:** Kaup á eignum af Reykjavíkurborg



# 4. Áætlanir um uppbyggingu

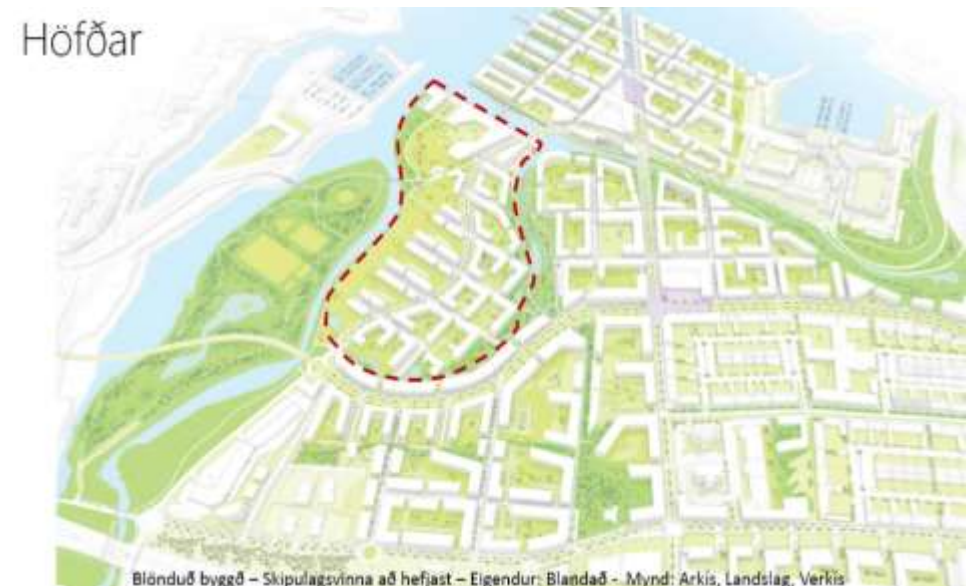
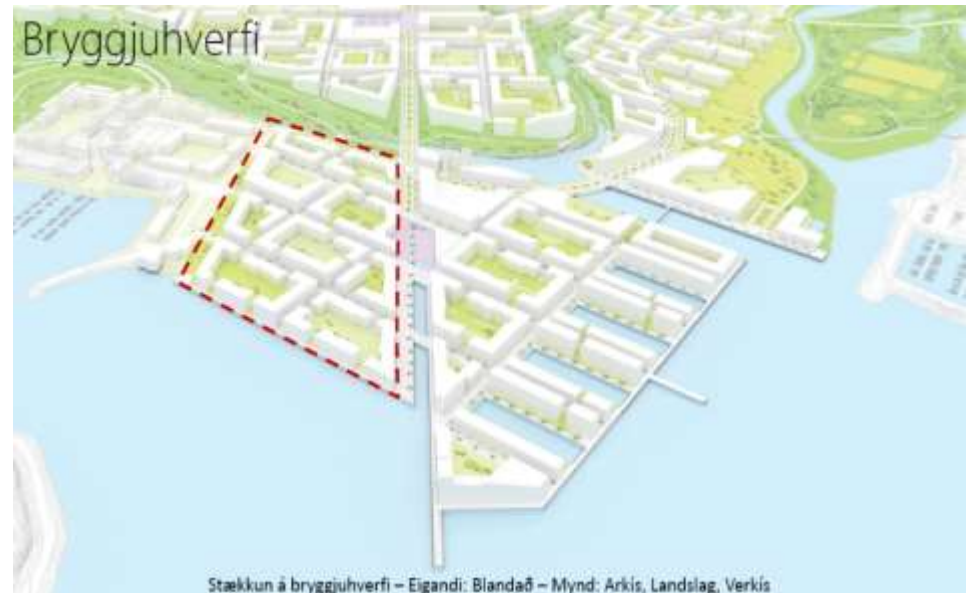


Í Reykjavík í dag eru yfir 52 þúsundir íbúða og íbúðareiningar. Meðalstærð þeirra (nettó) eru 110 m<sup>2</sup> og fjöldi fermetra á hvern íbúa er um 45 m<sup>2</sup>.

Samkvæmt íbúaspá aðalskipulagins verða íbúar Reykjavíkur 149 þúsund árið 2030. Reiknuð íbúðarörf á tímabili aðalskipulagsins er því um 16.900 íbúðir sem nemur tæpum 28% af núverandi húsnæðisstofni í Reykjavík.

Lykil markmið í aðalskipulaginu er að tryggja lágmarksfjölda íbúða sem eru á viðráðanlegum kjörum, hvort sem um leigu, kaupréttar- eða eignaríbúð er að ræða. Lágmarkið er 25%. Af 16.900 íbúðum til ársins 2030, þarf því rúmlega 4.200 slíkar íbúðir.

Í áætlun Reykjavíkurborgar um uppbyggingarsvæði eru 4.809 íbúðir á byggingarsvæðum á framkvæmdastigi, 3.335 í samþykktu deiliskipulagi, 7.575 íbúðir í formlegu skipulagsferli og 5.065 til viðbótar í undirbúningi eða á þróunarsvæðum í skoðun, alls 20.784 íbúðir. Þessi talning nær aðeins til svæða sem telja 20 eða fleiri íbúðir.





Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

# Mat á íbúðarþörf til næstu ára og til lengri tíma

Mars 2017

Langtímaviðmið:

AR2010-2030 (uppfærð spá) :	800 íbúðir á ári*
AR2016-2030 (með uppsafnaðri þörf) :	1.000 íbúðir ári

Skammtímaviðmið vegna áhrifa ferðapjónustunnar:

Til næstu 4 ára v/fjölgunar starfa, áhrifa íbúðagistingar: 1.250 íbúðir á ári

\* Spáin byggir á miðspá Hagstofu Íslands (2016) og sem fyrr á því að Reykjavík vaxi í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðin og hlutdeild borgarinnar í heildarmannfjölda landsins vaxi nokkuð. Áfram er miðað við það að meðalfjöldi á íbúa á íbúð lækki í 2,24 árið 2030 og þannig tekið mið af breyttri aldursamsetningu, breyttum fjölskyldustærðum og almennt fjölgun fólks á húsnæðisaldri.

Húsnæðisstefna Reykjavíkur. Innleiðing



Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

# Uppbyggingarsvæði 2015-2020

Nóvember 2018

<b>Fjöldi íbúða- <u>stöðumat</u></b>	<b>Vor 2017</b>	<b>Okt. 2017</b>	<b>Mars 2018</b>	<b>Nóv. 2018</b>
A. Byggingarsvæði á framkvæmdastigi	2.577	3.100	3.697	4.809
B. Samþykktar í deiliskipulag	2.750	4.302	3.807	3.335
C. Í formlegu skipulagsferli	4.117	3.045	6.445	7.575
D. Þróunarsvæði í skoðun/undirbúningi	9.355	8.805	5.505	5.065
alls:	18.799	19.252	19.454	20.784

# Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og  
aðrir reitir sem borgin hlutast til  
með beinum hætti um gerð íbúða

Reitir á vegum einkaaðila

## Byggingarsvæði á framkvæmdarstigi – 4.809 íbúðir

Byggingarsvæði á framkvæmdarstigi	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
RÚV-lóð	360	25.200	70	4,2	15
Hlíðarendi	780	88.140	113	0,0	0
Bryggjuhverfi II*	63	6.300	100	0,0	0
Hljómalindareitur	35	2.100	60	0,0	0
Hverfisgata 94-96	38	3.800	100	0,0	0
Hafnartorg-Austurhöfn	141	19.740	140	0,0	0
Brynjureitur	77	5.005	65	0,0	0
Frakkastígsreitur	67	5.360	80	0,0	0
Borgartún 28	21	2.550	121	0,0	0
Nýlendurreitur	7	840	120	0,0	0
Suður-Mjódd	140	11.200	80	100,0	140
Reynisvatnsás	12	10.000	200	0,0	0
Höfðatorg I	94	9.100	97	0,0	0
Barónsreitur - Hverfisgata 85-93	70	7.395	106	0,0	0
Sogavegur 73-77	45	4.250	94	0,0	0
Blómavalsreitur	108	13.515	125	0,0	0
Keilugrandi 1	78	6.464	83	100,0	78
Skógarvegur	20	2.125	106	100,0	20
Úlfarsárdalur - núverandi hverfi (Urðarbrunnur ofl)	147	14.700	100	61,9	91
Barónsreitur-Hverfisgata 88-92	31	2.790	90		
Barónsreitur-Skúlagata 26-Vitastígur 3	31	3.100	100	0,0	0
Spöngin-Móavegur	155	9.792	63	100,0	155
Sléttuvegur 25-27	99	3.960	40	100,0	99
Vísindagarðar	244	9.113	37	100,0	244
Kirkjusandur	300	33.000	110	33,3	100
Hraunbær 103-105	60	5.100	85	100,0	60
Vogabyggð II	776	67.050	86	12,9	100
Öskjuhlíð-Nauthólsvegur	455	21.000	46	85,7	390
Sléttuvegur-eldri borgarar ofl	141	11.280	80	100,0	141
Elliðabraut-Norðlingaholt	199	16.517	83	24,6	49
Vigdísarlundur/Fossvogsvegur 8	15	2.000	133	0,0	0
* Það sem ekki er komið í notkun-áætlun					
Alls:	4.809	422.486	87,9	35,0	1.682

\* Áætlað heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis, birtar stærðir (nettó). Brúttóstærðir í deiliskipulagi lækkaðar niður 10-15% vegna sameigna ofl.



360

Meðalstærð íbúða: 70 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 4,2%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

#### Staðsetning: Háaleiti og Bústaðir

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	81%





780

Meðalstærð íbúða: 113 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

#### Staðsetning:

##### Hlíðar

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	91%



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

#### Staðsetning:

#### Grafarvogur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%



35  
Byggingu  
lokið



Meðalstærð íbúða: 60 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Staðsetning:

**Miðborg**

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, félagsbústaðir, búseturáríbúðir, ASI-íbúðir og almennar leigubúðir

Staðsetning:

**Miðborg**

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%





141

Bygging langt  
komin



Meðalstærð íbúða: 140 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentalbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Staðsetning:

**Miðborg**

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi



77

Bygging langt  
komin



Meðalstærð íbúða: 65 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaíbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar félgubúðir

#### Staðsetning:

#### Miðborg

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi



67

Bygging langt  
komin



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 80 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Staðsetning:

**Miðborg**

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölþýlis	91%



Meðalstærð íbúða: 121 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

#### Staðsetning:

#### Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%





7

Byggingu  
lokið



Meðalstærð íbúða: 70 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentabúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

#### Staðsetning:

#### Miðborg

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%



140



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 80 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

#### Staðsetning:

#### Breiðhólt

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	40,9%
Hlutfall innflytjenda	12,8%
Hlutfall fjölbýlis	60%



30



Meðalstærð íbúða: 200 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 60,0%

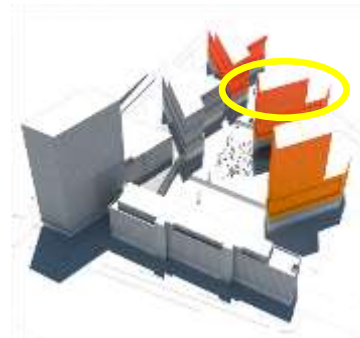
\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

#### Staðsetning:

#### Úlfarsárdalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbýlis	83%



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

94

Bygging langt  
komin

Meðalstærð íbúða: 97 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentabúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

#### Staðsetning:

#### Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%





45

Meðalstærð íbúða: 94 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Staðsetning: Bústaðir	Háaleiti-
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbylis	58%



70

Meðalstærð íbúða: 106 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

#### Staðsetning:

#### Miðborg

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölþýlis	91%



31



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 90 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

#### Staðsetning:

#### Miðborg

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%



31



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagshúsaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

#### Staðsetning:

#### Miðborg

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%





78

Meðalstærð íbúða: 83 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

#### Staðsetning:

#### Vesturbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	88%



108



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 125 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

#### Staðsetning:

#### Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbylis	92%



20

Meðalstærð íbúða: 106 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100 %

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Staðsetning: Bústaðir	Háaleiti-
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%



99

Meðalstærð íbúða: 40 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100 %

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Staðsetning: Bústaðir	Háaleiti-
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%



147

Áætluð tala



Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 61,9%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

#### Staðsetning:

#### Úlfarsárdalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/ +
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbylís	83%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi





155

Meðalstærð íbúða: 63 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

#### Staðsetning:

#### Grafarvogur

Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbylis	65%



244

Meðalstærð íbúða: 37 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

#### Staðsetning:

#### Vesturbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	89%



300

Meðalstærð íbúða: 110 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 33,3%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

#### Staðsetning:

#### Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

# Hraunbær 103-105

(íbúðir)



60

Meðalstærð íbúða: 85 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

## Staðsetning:

### Árbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+/-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	12,3%
Hlutfall innflytjenda	12,1%
Hlutfall fjölbýlis	62%



776



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 86 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 12,9%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

#### Staðsetning:

#### Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%





199

Meðalstærð íbúða: 83 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 24,6%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

#### Staðsetning:

#### Árbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+/-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbylís	60%



455

Meðalstærð íbúða: 46 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 85,7%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

#### Staðsetning:

##### Hlíðar

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	91%



141

Meðalstærð íbúða: 80m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100 %

\*Áætlað hlutfall sérhæftra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Staðsetning: Bústaðir	Háaleiti-
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%



15

Meðalstærð íbúða: 133m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Staðsetning: Bústaðir	Háaleiti-
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%

# Samþykkt deiliskipulag

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og  
aðrir reitir sem borgin hlutast til  
með beinum hætti um gerð íbúða

Reitir á vegum einkaaðila





## Samþykkt deiliskipulag – 3.335 íbúðir

Samþykkt deiliskipulag	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
Vesturbugt	176	17.600	100	42,0	74
Sætúnsreitur	100	10.000	100	0,0	0
Höfðatorg II	86	7.400	86	0,0	0
Borgartún 34-36	86	7.480	87	0,0	0
Sléttuvegur-Sléttuvegur 2	72	5.760	80	0,0	0
KHÍ-lóð	160	11.150	70	100,0	160
Sóltún 2-4	30	2.550	85	100,0	30
Bykó-lóð	70	3.000	43	25,0	18
Vogabyggð I	330	26.910	82	42,4	140
Úlfarsárdalur - núverandi hverfi	190	19.000	100	47,4	90
Úlfarsárdalur - Leirtjörn	360	28.800	80	42,8	154
Kjalarnes - Grundarhverfi	23			43,5	10
Hraunbær-Bæjarháls	215	16.125	75	46,0	99
Bryggjuhverfi III (Ártúnshöfði svæði 4)	800	91.200	114	55,0	440
Gufunes-1.áfangi	500	45.000	90	32,8	164
Frakkastígur-Skúlagata	20	1.600	80	50,0	10
Borgartúnsreitir	65	4.550	70	25,0	16
Grafarholt-Klausturstígur-Kapellustígur	52	2.600	50	100,0	52
Alls:	3.335	300.725	90,2	43,7	1.457

\* Áætlað heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis, birtar stærðir (nettó). Brúttóstærðir í deiliskipulagi lækkaðar niður 10-15% vegna sameigna ofl.



176



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 42,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

#### Staðsetning:

#### Vesturbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	90%



100

Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

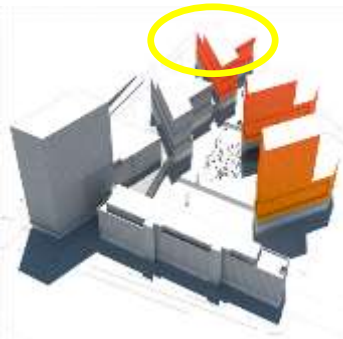
#### Staðsetning:

#### Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%



86



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Meðalstærð íbúða: 97 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Staðsetning:

Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

70

Meðalstærð íbúða: 43 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

#### Staðsetning:

#### Vesturbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	90%





160



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Meðalstærð íbúða: 70 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-íbúðir og almennar leigubúðir

#### Staðsetning:

#### Hlíðar

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	98%



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt



Meðalstærð íbúða: 87 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

### Staðsetning: Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%



72  
Lauslega  
áætlað



Meðalstærð íbúða: 80 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 8,3 %

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Staðsetning: Bústaðir	Háaleiti-
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%



330

Meðalstærð íbúða: 82 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 42,4%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

#### Staðsetning:

#### Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

# Úlfarsárdalur – viðbót innan núverandi hverfis

(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir) Möguleg fjölgun íbúða á einstökum lóðum, aukaíbúðir meðtaldar.



190

Lauslega áætlað



Meðalstærð íbúða: 100m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 47,4%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentalaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagshúsaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

## Staðsetning:

### Úlfarsárdalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/ +
Hlutfall Félagshúsaðna	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbýlis	83%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt





360



Meðalstærð íbúða: 80 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 42,8%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

#### Staðsetning:

#### Úlfarsárdalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/ +
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbýlis	83%



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 43,5%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

#### Staðsetning:

##### Grundarhverfi

Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	
Hlutfall innflytjenda	
Hlutfall fjölbýlis	27%



200

Meðalstærð íbúða: 75,0 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 43,5%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

#### Staðsetning:

#### Árbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+/-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	12,3%
Hlutfall innflytjenda	12,1%
Hlutfall fjölbylís	62%

# Bryggjuhverfi III

(Íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir)



800

Meðalstærð íbúða: 114 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 55%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

## Staðsetning: Elliðaárvegur- Grafarvegur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%



500



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Meðalstærð íbúða: 90,0 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 32,8%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

#### Staðsetning:

#### Grafarvogur

Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/frámhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbylis	65%





20



Meðalstærð íbúða: 80 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 50%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

#### Staðsetning:

#### Miðborg

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%



65



Meðalstærð íbúða: 70 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

#### Staðsetning:

#### Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%



52

Meðalstærð íbúða: 50 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

#### Staðsetning:

#### Úlfarsárdalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/ +
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbýlis	83%

# Svæði í skipulagsferli

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og  
aðrir reitir sem borgin hlutast til  
með beinum hætti um gerð íbúða

Reitir á vegum einkaaðila

**Tölur um fjölda íbúða áætlaðar og með fyrirvara um  
niðurstöðu í formlegu skipulagsferli**



## Svæði í skipulagsferli – 7.575 íbúðir

Svæði í skipulagsferli	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
<b>Skeifan</b>	750			25,0	188
<b>Héðinsreitur</b>	275	20.625	75	25,1	69
<b>HÍ-Gamli Garður</b>	60			100,0	60
<b>Laugavegur-Skipholt-Hekklureitur</b>	400				100
<b>Ártúnshöfði- svæði 1</b>	1500	150.000	100	25,0	375
<b>Ártúnshöfði- svæði 2</b>	1500	150.000	100	25,0	375
<b>Ártúnshöfði- svæði 3</b>	1500	150.000	100	25,0	375
<b>Sjómannaskólareitur</b>	140			100,0	140
<b>Veðurstofuhæð</b>	150			58,7	88
<b>Skerjabyggð</b>	1200			34,9	419
<b>KR-svæði</b>	100			25,0	25
<b>Alls:</b>	<b>7.575</b>			<b>29,2</b>	<b>2.214</b>

\* Áætlað heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis, birtar stærðir (nettó). Brúttóstærðir í deiliskipulagi lækkaðar niður 10-15% vegna sameigna ofl.





750



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

#### Staðsetning:

#### Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	94%



275



Meðalstærð íbúða: 75m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

#### Staðsetning:

#### Vesturbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	90%



60



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Staðsetning:

Vesturbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	89%



400

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

#### Staðsetning:

#### Hlíðar

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	98%

# Ártúnshöfði - svæði 1

(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)



1500

Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

## Staðsetning: Elliðaárvogur- Grafarvogur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%



# Ártúnshöfði - svæði 2

(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)



1500

Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

## Staðsetning: Elliðaárvogur- Grafarvogur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

# Ártúnshöfði - svæði 3

(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)



1500

Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagshúsaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Staðsetning:	Elliðaárvogur- Grafarvogur	
Nálægð við kjarna/atvinnu		++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla		-
Nálægð við almenningssamgöngur		++
Hlutfall Félagshúsaðna		
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur		25,1%
Hlutfall innflytjenda		4,8%
Hlutfall fjölbýlis		65%



1200

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 34,9%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

#### Staðsetning:

#### Vatnsmýri

Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningsamgöngur	+/-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	89%



140



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

#### Staðsetning:

#### Hlíðar

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbylis	98%



150



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 58,7%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

#### Staðsetning:

##### Hlíðar

Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	91%





100



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Staðsetning:

Vesturbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	89%

# Þróunarsvæði

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og  
aðrir reitir sem borgin hlutast til  
með beinum hætti um gerð íbúða

Reitir á vegum einkaaðila

**Tölur um fjölda íbúða lauslega áætlaðar og með fyrirvara  
um niðurstöðu í formlegu skipulagsferli**



## Þróunarsvæði – 5.065 íbúðir

Þróunarsvæði	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
Ártúnshöfði- svæði 5	800				200
Hí-við Suðurgötu	110				110
Kringlan	1000				250
Landhelgisgæslureitur	75				18,75
SS-reitur	225				56,25
Borgarspítalareitur	225				56,25
Keldur	480				120
Vogabyggð III, IV	800				200
Gufunes	550				137,5
Hátún+	400				100
Múlar-Suðurlandsbraut	400				100
Alls:	5.065				1.349

\* Áætlað heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis, birtar stærðir (nettó). Brúttóstærðir í deiliskipulagi lækkaðar niður 10-15% vegna sameigna ofl.

# Ártúnshöfði - svæði 5

(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)



800

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Staðsetning: Elliðaárvogur-  
Grafarvogur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%



110



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning:

Vesturbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	89%





1000

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

#### Staðsetning: Háaleiti og Bústaðir

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	81%



75



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning:

Vesturbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	90%



225



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning:

**Laugardalur**

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%



225



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning:	Háaleiti-
<b>Bústaðir</b>	
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	81%



480



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Staðsetning:

**Grafarvogur**

Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/frámhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbylis	65%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði





800



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

#### Staðsetning:

#### Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	88%



550

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning:

**Grafarvogur**

Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/frámhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbylis	65%



400

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning:

Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	88%



400

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

#### Staðsetning: Háaleiti og Bústaðir

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	81%





# ÚTSKRIFUÐ BYGGINGARSVÆÐI 2017 OG 2018





## 5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir



# ÚTHLUTUNARÁÆTLUN REYKJAVÍKURBORGAR

An aerial photograph of a residential development in Reykjavik, Iceland. The image shows several multi-story apartment buildings with light-colored facades and dark roofs. The buildings are arranged around a central area with parking spaces and some greenery. In the background, there are rolling hills and a body of water under a cloudy sky. The text 'ÚTHLUTUNARÁÆTLUN REYKJAVÍKURBORGAR' is overlaid in the center of the image.



# LÓÐUM FYRIR 1.000 ÍBÚÐIR ÚTHLUTAÐ 2018

Reykjavíkurborg hefur úthlutað lóðum til uppbyggingar á 1.013 íbúðum á árinu

Þar af voru 345 til húsnæðisfélaga

Kemur í kjölfar metársins 2017 þegar lóðum með 1.711 íbúðum var úthlutað

Í Úlfarsárdal var úthlutað alls 138 íbúðum með útboði auk þess sem húsnæðisfélög fengu úthlutuðum lóðum við Rökkvatjörn og Skyggisbraut

Reitur	Húsnæðisfélag	Almennar íbúðir	Alls
Úlfarsárdalur		138	138
Skógarvegur		72	72
Vígdísarlundur		15	15
Árskógar - Búseti	72		72
Árskógar - FEB - viðbót	15		15
Skyggisbraut - Bjarg	72		72
Hraunbær - Bjarg	99		99
Rökkvatjörn - Félagshústaðir	6		6
Vogabyggð 1 - Bjarg	75		75
Vesturgata 67 - Félagshústaðir	6		6
Grettisgata/Starhagi - Minjavernd		3	3
Gufunes - Sala til GN Studios		440	440
<b>Samtals:</b>	<b>345</b>	<b>668</b>	<b>1.013</b>





# LÓÐUM FYRIR 1.600 ÍBÚÐIR ÚTHLUTAÐ 2019

Reykjavíkurborg áætlar að úthluta lóðum fyrir  
1.600 íbúðir á næsta ári

Lóðir fyrir 457 íbúðir tengjast verkefni  
borgarinnar um hagkvæmt húsnæði

Húsnæðisfélög fá úthlutuðum lóðum til  
uppbyggingar á 590 íbúðum

Lóðir með um 342 íbúðir verða seldar í útboði

Reitur	Hagkvæmt húsnæði	Húsnæðisfélag	Almennar íbúðir	Alls
Nauthólsvegur		65		65
Gufunes	164		10	174
Kjalarnes	20			20
Úlfarsárdalur	40	36	24	100
Skerjafjörður	70	260	70	400
Bryggjuhverfi III	163	229	108	500
Hraunbær			116	116
Bergþórugata			14	14
Gamli Garður		85		85
Grafarholt		52		52
Bjarg - þéttingarreitir		76		76
<b>Samtals:</b>	<b>457</b>	<b>803</b>	<b>342</b>	<b>1.602</b>



# METÁR Í ÚTHLUTUNUM Á LÓÐUM ÁRIÐ 2017

ÞEGAR REYKJAVÍKURBORG ÚTHLUTAÐI LÓÐUM FYRIR 1.711 ÍBÚÐUM

## Staður

Reynisvatnsás  
Hallgerðargata  
Hallgerðargata  
Hraunbær 103A  
Keilugrandi 1  
Móavegur 2-4  
Nýlendugata 34  
Urðarbrunnur 130-134  
Urðarbrunnur 33-35  
Vesturbugt  
Sæmundargata 21  
Stakkahlíð  
Stakkahlíð  
Nauthólsvegur 83  
Nauthólsvegur 83  
Árland 10  
Hallgerðargata 1  
Sléttuvegur 25-27 (lóð 01)  
Jörfagrund 54-60

## Aðili

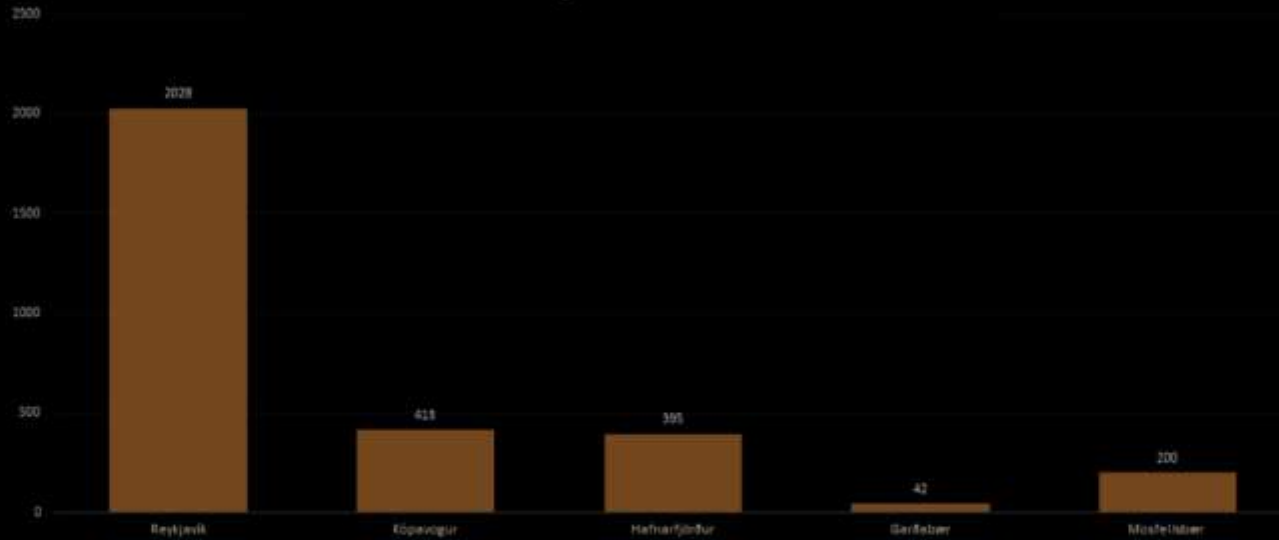
Einstaklingar  
Brynja  
Þjarg  
Dverghamrar  
Búseti  
Þjarg  
Reir ehf.  
Þjarg  
Þjarg  
Vesturbugt ehf.  
FS  
BN  
Samtök aldraðra  
HR  
RVK ráðstafar  
Félagsbústaðir  
Húsvirki  
Sjómannadagsráð

## Íbúðir

22 lóðir undir einbýlishús  
37 íbúðir  
63 íbúðir  
60 íbúðir  
78 íbúðir  
156 íbúðir  
7 íbúðir  
44 íbúðir  
32 íbúðir  
176 íbúðir  
244 íbúðir  
100 íbúðir  
60 íbúðir  
370 íbúðir  
20 íbúðir  
8 íbúðir  
82 íbúðir og leikskóli  
144 íbúðir  
8 íbúðir

Samtals: 1.711

### Lóðaúthlutanir undir íbúðum hjá sveitafélögum á höfuðborgarsvæðinu 2014-2017



Reykjavíkurborg hefur þar með úthlutað lóðum undir umtalsvert fleiri íbúðir en nágrannasveitafélög hennar

Árin 2014-2017 úthlutaði Reykjavík lóðum undir 2028 íbúðir. Á sama tímabili úthlutaði Kópavogur lóðum undir 413 íbúðir og Hafnarfjörður fyrir 395 íbúðir. Þá úthlutaði Garðabær úthlutað lóðum fyrir 42 íbúðir á sama tímabili og Mosfellsbær lóðum fyrir 200 íbúðir.





## Alþjóðleg samkeppni um grænar þróunarlóðir

Reykjavíkurborg, ásamt 14 öðrum höfuðborgum og stórborgum víða um heim, er þátttakandi í alþjóðlegri samkeppni um sjálfbæra uppbyggingu á vegum borgarsamtakanna C40, sem eru samtök hátt í 100 stærstu borga veraldar og evrópsku samtakanna Climate KIC, sem berjast gegn loftslagsbreytingum.

Reykjavíkurborg býður fram þrjár grænar þróunarlóðir í samkeppninni, við Ártúnshöfða, Frakkastíg og Lágmúla. Keppnin snýst um að þverfagleg teymi móti framtíðarsýn fyrir lóðirnar með það að markmiði að þar risi mannvirki sem geti orðið fyrirmyndir varðandi umhverfisgæði, sjálfbærni og minna kolefnisspor, ásamt því að styðja við góða borgarþróun. Fyrirmynd keppinnar er vel heppnað verkefni, Reinventing Paris, sem komið var á fót árið 2015.

Alls buðu 12 borgir viðs vegar um heim fram 31 lóð til þróunar í samkeppninni og bárust yfir 230 áhugayfirlýsingar í keppnina frá 1.200 fyrirtækjum og samtökum. Sextán teymi sendu inn áhugayfirlýsingu vegna lóðanna í Reykjavík. Átta teymi hafa verið valin í seinni hluta íslensku keppinnar og liggja lokaútslit væntanlega fyrir í maí 2019. Eitt teymi verður að lokum sigurvegari á hverju svæði og öðlast þá rétt til að gera samning um uppbyggingu á vinningslóðinni en það er þó á valdi viðkomandi borgar hvort af þeim samningi/sölu verði.

Þverfaglegt teymi C40 aðstoðar borgirnar við að velja besta verkefnið fyrir hverja lóð, m.t.t. bestu lausna í umhverfismálum, m.a. orkunýtingu, aðlögunarhæfni, sorphirðu, líffræðilegum fjölbreytileika o.fl. Einnig er horft til þess sem boðið er sem greiðsla fyrir lóðina/byggingarréttinn.

### Lóðir Reykjavíkurborgar í keppninni:



#### Ártúnshöfði

- » Fyrrum iðnaðarlóð, Inngangur að nýju uppbyggingarsvæði á Ártúnshöfða
- » Nálægð við fyrirhugaða Borgarlínu
- » Nálægð við Elliðaárdal og útivistarsvæði



#### Frakkastígur 1

- » Lóðin er hluti af ásýnd borgarinnar til norðurs við sjávarsíðuna
- » Tækifæri til að flétta saman eldri og nýrri framúrstefnulegri byggð



#### Lágmúli 2

- » Einstök staðsetning lóðar á lághitasvæði í borg
- » Nálægð við fyrirhugaða Borgarlínu
- » Blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu

# 6. Stofnframlög



Í samræmi við lög um almennar íbúðir sem samþykkt voru á Alþingi 2. júní 2016 skulu ríki og sveitarfélög veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda.

Ríki og sveitarfélög veiti sérstök stofnframlög sem nemi samanlagt 30% (ríki 18%, sveitarfélag 12%) af stofnvirði íbúðarhúsnæðis til byggingar og kaupa á almennum leiguíbúðum.

Gert er ráð fyrir að viðtakendur slíkra stofnframlaga geti verið almenn íbúðafélög, sveitarfélög þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélags, leigufélög í eigu sveitarfélaga sem og önnur leigufélög sem starfandi eru og uppfylla skilyrði núgildandi 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál til þess að fá lán með niðurgreiddum vöxtum.

Með stofnframlögum sveitarfélaga er átt við framlag sem nemur 12% af stofnvirði almennra íbúða. Stofnframlag sveitarfélags getur t.d. verið í formi lóðar eða niðurfellingar gatnagerðargjalda eða annarra gjalda sem greiða ber til sveitarfélags.

Með lögum um almennar íbúðir er tekið upp kerfi stofnframlaga frá ríki og sveitarfélögum í stað niðurgreiddra vaxta sem núverandi stuðningskerfi ríkisins. Nýja kerfið tekur til mun stærri hóps íbúa þar sem miðað er við tvo lægstu tekjufimmtungana en ekki einvörðungu þann hóp sem uppfyllir gildandi fjárhagsleg og félagsleg viðmið um þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði, þ.e. sá hópur sem ekki getur séð sér og sínum fyrir húsnæði. Þetta þýðir að gert er ráð fyrir mun meiri stuðningi sveitarfélaga við uppbyggingu leiguhúsnæðis en verið hefur.



Stúdentaíbúðir Brautarholti

# Stofnframlög Reykjavíkurborgar



Reglur um stofnframlög Reykjavíkurborgar voru samþykktar á fundi borgarráðs þann 29. september 2016.

Í fjárhagsáætlun ársins 2018 og fimm ára áætlun 2018-2022 er að meðaltali gert ráð fyrir 1.260 mkr framlagi Reykjavíkurborgar vegna stofnframlaga á hverju ári, heildarframlag borgarinnar nemi því 6,3 milljörðum kr. á tímabilinu.

Borgarráð hefur þegar samþykkt að veita stofnstyrki vegna uppbyggingar og kaupa á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík í nóvember 2016 og í mars og júní 2017 og janúar 2018. Alls fyrir 1.059 íbúðir sem eru að stofnvirði hátt í 30 milljarðar króna. Stofnframlag Reykjavíkurborgar vegna þeirra nemur rúmum 3,5 milljörðum króna.

Stofnframlög Reykjavíkurborgar skiptast með eftirfarandi hætti:



Umsóknaraðilar	Fjöldi íbúða	Áætlað stofnvirði	Leiðrétt stofnvirði	Stofnframlag RVK úthlutun	Hlutfall af heildar
Bjarg íbúðafélag hses.	461	13.689.549.206	13.950.044.722	1.674.005.367	47,1%
Félagsbústaðir ehf.	223	7.535.444.500	7.296.241.621	875.548.995	24,6%
Nauthólsvegur 83 hses.	112	2.827.246.785	2.716.099.459	325.931.935	9,2%
Nauthólsvegur 87 hses.	144	2.898.447.230	2.898.447.230	347.813.668	9,8%
Brynja Hússjóður Öryrkjabandalagsins	3	112.709.000	92.344.808	11.081.377	0,3%
Stakkahlíð hses. (BN)	100	2.322.343.886	2.319.901.456	278.388.175	7,8%
Arnrún íbúðarfélag hses.	16	333.360.000	333.360.000	40.003.200	1,1%
Samtals:	1.059	29.719.100.606	29.606.439.296	3.552.772.716	100%



# 7. Persónubundinn stuðningur - sérstakur húsnæðisstuðningur



Markmið laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016, sem tóku gildi 1. janúar 2017, er að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði.

Með gildistöku laganna varð sú breyting að almennar húsnæðisbætur eru afgreiddar og fjármagnaðar hjá ríkinu en sérstakur húsnæðisstuðningur er afgreiddur hjá sveitarfélögum.

Markmið nýrra laga var að auka húsnæðisstuðning við efnaminni leigjendum, m.a. með því að jafna húsnæðisstuðning hins opinbera við ólík búsetuform og stuðla þannig að því að landsmenn hafi raunverulegt val um búsetuform og búi við öryggi í húsnæðismálum í samræmi við þarfir hvers og eins.

Reykjavíkurborg hefur um árabíl veitt leigjendum sem uppfylla ákveðin skilyrði persónubundinn húsnæðisstuðning en með tilkomu ofangreindra breytinga er öllum sveitarfélögum gert skylt að veita slíkan stuðning.

Auk þess er sveitarfélögum nú skylt að veita foreldrum eða forsjáradílum 15-17 ára barna, sem leigja herbergi á heimavist eða námsgörðum vegna náms fjarri lögheimili, húsnæðisstuðning.



# Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík



Nýjar reglur Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning voru samþykktar í borgarráði 10. nóvember 2016 og tóku gildi 1. janúar 2017.

Þann 1. júlí 2017 var reglum um sérstakan húsnæðisstuðning breytt með það að markmiði að auka enn frekar stuðning við leigjendur. Hámarksgreiðslur voru hækkaðar úr 82 þúsund króna á mánuði í 90 þúsund krónur auk þess sem stuðull til útreiknings var hækkaður úr 0,9 í 1,0 sem þýðir að greiðslur sérstaks húsnæðisstuðnings geta verið jafnháar greiðslum almennra húsnæðisbóta ríkisins.

Leigutakar sem greiða 40 þúsund krónur eða minna í leigu að teknu tilliti til almennra húsnæðisbóta fengu hins vegar ekki greiddan sérstakan húsnæðisstuðning eftir breytinguna.

Tekju- og eignamörk sérstaks húsnæðisstuðnings hafa tekið reglulegum breytingum, síðast þann 1. janúar 2018.

Í fjárhagsáætlun ársins 2019 og fimm ára áætlun 2019–2023 er gert ráð fyrir 5.263 mkr. útgjöldum Reykjavíkurborgar vegna sérstakra húsnæðisbóta, að meðaltali 1.053 mkr á ári (fast verðlag).





# Hraðari fjölgun félagslegra leiguíbúða



Almennum félagslegum leiguíbúðum fjölgaði um 124 árið 2017 í Reykjavík. Þá var 75 nýjum íbúðum ráðstafað árið 2017 til bráðabirgða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á meðan uppbygging varanlegs leiguhúsnæðis Félagsbústaða fer fram. Íbúðirnar eru til viðbótar við eignasafn Félagsbústaða sem taldi 1.975 almennar félagslegar leiguíbúðir í árslok 2017 og voru íbúðirnar því alls 2.050 í lok þess árs.

Áætlun var gerð í málum allra barnafjölskyldna sem metnar voru í mikilli þörf á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði í ágúst 2017.

Samþykkt var að Félagsbústaðir hefji byggingu á tveimur til fjórum litlum fjölbýlishúsum með 8–10 einstaklingsíbúðum með fjölbreytileika og félagslega blöndun í huga.

Samhliða kaupum Félagsbústaða á 1–2 herbergja íbúðum á almennum markaði var gert átak í að fjölga íbúðum fyrir barnafólk.



# 8. Aðgerðir og stefna í málefnum utangarðsfólks



Stefna í málefnum utangarðsfólks 2014–2018 var samþykkt á fundi velferðarráðs 13. febrúar 2014. Aðgerðaáætlun með stefnunni var lögð fyrir velferðarráð 10. apríl 2014.

Í málefnum utangarðsfólks í Reykjavík er nú horft til meiri fjölbreytni og til þess að mynda þjónustukeðju í úrræðum fyrir utangarðsfólk, m.a.:

- Húsnæði fyrst (housing first) eru stakar íbúðir dreifðar um borgina. Í janúar 2016 var samþykkt að úthluta fjórum félagslegum leiguíbúðum til utangarðsfólks með stuðningi vettvangs- og ráðgjafateymisins (sérstakt teymi til stuðnings einstaklingum sem glíma við margháttaðan vanda og orðið hafa utangarðs). Í desember 2017 var ákveðið að fjölga íbúðum í verkefninu um fjórar á ári eða samtals 12 á tímabilinu 2018–2020. Megináherslur hugmyndafræðinnar eru að veita fólki húsnæði strax án þess að gera kröfur um að fólk fari í vímuefna meðferð eða hafi lokið vímuefna meðferð. Einstaklingurinn fær þjónustu við hæfi sem byggir á hvatningu en ekki þvingun og sjónarmið skaðaminnkunar eru höfð að leiðarljósi.
- Borgarráð samþykkti 31. júlí að fela USK að útvega 5 lóðir fyrir allt að 5 smáhýsi á hverri lóð árið 2018. Auk þess var samþykkt tillaga um Neyðarskýli fyrir unga vímuefnaneytendur
- Vorið 2014 var opnað nýtt úrræði fyrir konur sem höfðu verið utangarðs. Um er að ræða fimm einstaklingsíbúðir þar sem veittur er sértækur stuðningur bæði af hálfu starfsfólks á staðnum og frá vettvangs- og ráðgjafateymi. Í sama húsnæði eru auk þess 6 íbúðir á efri hæð þar sem íbúar fá einnig stuðning.
- Markvissari vinna með þá notendur neyðarskýla sem nýta sér þjónustuna reglubundið og vinna að því að hægt sé að bjóða þeim varanlega búsetu með stuðningi en það kallar á fjölgun úrræða fyrir þennan hóp.



Mikil þróunarvinna á sér stað í málaflöknum og m.a. er í skoðun breytt nýting á Gistiskýli þannig að þar verði einnig í boði langtímabúsetuþjónusta fyrir einstaklinga í neyslu. Unnið er að betri kortlagningu á hópnum og stefnt að því að aðgreina í framhaldinu þjónustuna m.t.t. aldurs. Með því fái yngri hópurinn aðskilda þjónustu frá þeim eldri sem lengur hefur verið utangarðs og með því reynt að grípa inn í ferlið. Þá verður farið í að skoða þörf kvenna í þessari stöðu sem þurfa á heilbrigðis- og félagsþjónustu að halda vegna geðræns vanda.

# Málefni utangarðsfólk - Kostnaður



Samkvæmt fjárhagsáætlun 2019-2023 er gert ráð fyrir að kostnaður vegna búsetuúrræða fyrir utangarðsfólk og fólk með áfengis- og vímuefnavanda nemi árlega rúmum 964 mkr. Að óbreyttu verður heildarkostnaður við búsetuúrræðin til næstu fimm ára því um 4.822 mkr.

Búsetuúrræði	Framkvæmdaraðili	Áætlun 2019
Gistiskýlið	Reykjavík	136.560.293
Miklabraut	Reykjavík	25.313.556
Heimili f heimilislaua	Reykjavík	96.303.514
Brautin	Reykjavík	25.590.572
Nýtt úrræði f. konur	Reykjavík	208.000.000
Miklabraut	Reykjavík	243.258.951
H-121	Reykjavík	43.367.997
VR-Teymi	Reykjavík	63.837.000
Vin	SÁÁ	28.362.414
Konukot	Rauði kross Íslands	63.803.670
SÁA - VIN	SÁÁ - samningur	19.456.000
Áfangageimili	Ýmsir - Styrkir	10.516.480
	<b>Samtals</b>	<b>964.370</b>

Í þús. króna



Þann 7. desember 2017 samþykkti velferðarráð að fjölga íbúðum á grundvelli hugmyndafræði um Housing first um fjórar á ári eða samtals tólf á tímabilinu 2018-2020.



# 9. Aðgerðir og stefna í málefnum ferðapjónustunnar



Borgarráð samþykkti í febrúar 2015 að hlutfall hótél- og gistirýmis í Kvosinni mætti ekki vera meira en 23% af fermetrafjölda húsanna á svæðinu, m.a. í þeim tilgangi að sporna við hækkun húsnaðisverðs miðsvæðis í Reykjavík.

Aukinn ferðamannastraumur til landsins hefur valdið því að sífellt fleiri íbúðir eru leigðar til ferðamanna og hafa að hluta horfið af innlendum húsnaðis- og leigumarkaði.

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu hefur eftirlit með skráðum og skráningarskyldum aðilum vegna heimagistingar en embættið hyggst sinna eftirliti sínu með í fyrsta lagi með rafrænu frumkvæðiseftirliti sem fer fram með könnun á bókunarvefjum og öðrum miðlum. Í öðru lagi með vinnslu upplýsinga sem berast frá almennum borgurum og eftirlitsaðilum. Framkvæmd eftirlitsins er enn í mótun og ýmis stefnumótun á eftir að eiga sér stað í tengslum við valdmörk sýslumanns og lögreglu og samstarf eftirlitsaðila og samnýtingu valdbeitingarheimilda.

## Starfshópur um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík

Mikilvægt er að afla heildstæðra upplýsinga um fjölda íbúða í útleigu í Reykjavík, um líklegar sviðsmyndir um þróun heimagistingar og íbúðagistingar og hvaða stefnuvalkosti Reykjavíkurborg hefur í málaflokknum. Í þeim tilgangi var skipaður starfshópur Reykjavíkurborgar um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík.



## Starfshópnun er ætlað í fyrsta áfanga að:

Kortleggja stöðu heimagistingar og íbúðagistingar í Reykjavík

Skóða hvaða valkostir eru til staðar fyrir Reykjavíkurborg í málaflokknum og setja fram drög að stefnu borgarinnar um heimagistingu og íbúðagistingu

Gera tillögur um hvernig haga megi eftirliti á grundvelli laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, með síðari breytingum (heimagisting og flokkar veitingastaða).

## Í öðrum áfanga er starfshópnun ætlað að:

Skóða alþjóðlega þróun heimagistingar og íbúðagistingar og hvað hefur verið gert erlendis til að vernda íbúðabygð.

Setja fram spár um framtíðarþróun og líklegar sviðsmyndir um þróun heimagistingar og íbúðagistingar í Reykjavík

Tillögur um frekari aðgerðir Reykjavíkurborgar í málaflokknum, m.t.t. stefnu borgarinnar um heimagistingu og íbúðagistingu og erlendra fyrirmynda.

# Aðgerðir og stefna í málefnum ferðapjónustunnar



**Starfshópur um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík** skilaði skýrslu og tillögum í júní 2017. Í skýrslunni má m.a. sjá uppfærða kortlagningu á stöðu heimagistingar og íbúðagistingar í Reykjavík. Tillögur hópsins voru samþykktar í borgarstjórn 5. september 2017 og eru í stuttu máli:

1. Reykjavíkurborg óski þegar í stað eftir viðræðum um tvíhliða samning við Airbnb þar sem markmiðin taki m.a. mið af þeim samningum sem fyrirtækið hefur gert við borgaryfirvöld í Amsterdam og London.
2. Reykjavíkurborg beiti sér fyrir frekari einföldun í lögum og reglum sem snúa að heimagistingu og laga um fjöleignarhús.
3. Skipan samráðs- og upplýsingavettvangi þeirra aðila sem koma að rekstrarleyfisveitingu og eftirliti innan málaflokksins.
4. Aukin upplýsingagjöf til borgaranna um gististarfsemi.
5. Endurskoðun verkferla og innan Reykjavíkurborgar og aukin samvinna þeirra aðila innan stjórnkerfisins sem koma að leyfisveitingum í málaflokknum.
6. Kortlagning á eftirlitsheimildum sem Reykjavíkurborg hefur í málaflokknum til að unnt verði að samræma aðgerðir eftirlitsaðila þannig að þær skili sem mestum árangri.
7. Reykjavíkurborg haldi áfram viðræðum við ríkisvaldið og á vettvangi Sambands íslenskra sveitarfélaga vegna fyrirkomulags gistináttagjalds og aukinnar hlutdeildar sveitarfélaga í þeim tekjum sem koma frá ferðamönnum.

Nánar má lesa um tillögur starfshópsins [hér](#).





# Aðgerðir og stefna í málefnum ferðapjónustunnar



## Starfshópur um framtíðaruppbyggingu á gistiþjónustu í Reykjavík

Vöxtur í ferðapjónustu er enn mikill og mikilvægt að skilgreina nánar hvar og á hvaða forsendum vöxtur komandi ára verður. Starfshópur um framtíðaruppbyggingu á gistiþjónustu í Reykjavík var skipaður í nóvember 2016. Hlutverk hans var að undirbúa stefnu um framtíðaruppbyggingu á gistiþjónustu í borginni. Markmið þeirrar vinnu eru að uppbygging ferðapjónustu verði jafnari yfir Reykjavík, bæði í tíma og rúmi; sé fjölbreytt og skili hámarksávinningi fyrir bæði fyrirtæki, íbúa og Reykjavíkurborg. Þessi stefna verður undirstefna bæði ferðapjónustustefnu og atvinnustefnu Reykjavíkurborgar og fellur inn í þær stefnur þegar þær verða næst endurskoðaðar.

### Helstu verkefni: starfshópsins

- Gera tillögu að tölulegum markmiðum vegna uppbyggingar gistiþjónustu í Reykjavík
- Taka saman þann innviða- og rekstrarkostnað sem fellur á Reykjavík vegna mikils vaxtar í ferðapjónustu
- Leggja til þróunarsvæði sem henta vel undir ferðapjónustu
- Skoða mögulegar breytingar á aðalskipulagi, bæði á sérákvæðum og mögulega breyttar landnotkunarskilgreiningar einstakra svæða
- Setja fram samningsmarkmið fyrir þróun hótela á þéttingarreitum
- Gera tillögu um borgareignir og lóðir sem geta hentað til þróunar í ferðapjónustu

Hópurinn skilaðis kýrslu og tillögum í júní 2017 og voru tillögur hópsins samþykktar í borgarstjórn þann 5. september 2017.

Hópurinn lagði til að eftirfarandi sýn og stefna um gistiþjónustu í Reykjavík verði samþykkt: Gististarfsemi í Reykjavík skal vera fjölbreytt og skila hámarksávinningi fyrir íbúa, samfélagið allt og rekstraraðila.

Stefna um gistiþjónustu í Reykjavík skiptist í tvo meginefnisþætti:

- A. Fjölbreytni
- B. Hámarks ávinningur íbúa, samfélags og fyrirtækja

### A. Fjölbreytni

Einsleit atvinnustarfsemi skapar áhættu fyrir samfélagið. Það er að öllu jöfnu öruggara að það ríki fjölbreytni. Þetta á einnig við um gististarfsemi. Mikilvægt er að hún sé sem fjölbreyttust, að í Reykjavík nái flóran yfir stór hágæðahótel, lítill gistiheimili og allt þar á milli. Einnig er mikilvægt að fá erlenda rekstraraðila til hliðar við íslenska til þess að tryggja hraðan þekkingarflutning á þeim hugmyndum og aðferðum sem gefast best í rekstri á heimsvísu. Það er ekki raunhæft að gististarfsemi dreifist jafnt um öll hverfi borgarinnar heldur mun hún þéttast í ákveðnum kjörnum. Því er leitast við að tryggja að hlutfall gististarfsemi verði ekki of ráðandi á neinu svæði og ennfremur mun borgin stuðla að þróun nýrra kjarna þar sem gististarfsemi getur verið drifkraftur nýrrar uppbyggingar.

Lagt er til að eftirfarandi markmið verði samþykkt varðandi fjölbreytni gististarfsemi í Reykjavík og vísað til meðferðar skv. aðgerðaáætlun um framtíðaruppbyggingu á gististarfsemi í Reykjavík:

1. Gististarfsemi verði ekki of ráðandi starfsemi í neinu borgarhverfi
2. Gististarfsemi dreifist sem jafnast um borgina
3. Fjölbreytni verði í tegund gististaða

### B. Hámarks ávinningur íbúa, samfélagsins og fyrirtækja

Íbúar njóta ýmis ávinnings af öflugri ferðapjónustu sem getur verið atvinnuveitandi, tækifæri til aukatekna með útleigu á herbergi eða íbúð á meðan viðkomandi er í fríi, aukið framboð af þjónustu: fleiri veitingastaðir, tónleikar. Nýjrir áfangastaðir aðgengilegir í beinu flugi og svo má lengi telja. Til þess að þetta sé mögulegt er þó einnig mikilvægt að starfsemin sé efnahagslega sjálfbær og geti staðið undir sér og gefið frá sér til samfélagsins.

Lagt er til að eftirfarandi markmið verði samþykkt varðandi ávinning íbúa, samfélagsins og fyrirtækja og vísað til meðferðar skv. aðgerðaáætlun um framtíðaruppbyggingu á gististarfsemi í Reykjavík:

1. Gististarfsemi skal bæta hverfisbrag og umhverfi í sínu hverfi
2. Sveitafélög fái hlutdeild í gistináttagjaldi
3. Upplýsingum um gististaði og rekstrarleyfi eru skýr og aðgengileg öllum

Í [skýrslu](#) starfshópsins má lesa nánar um tillögurnar og aðgerðaáætlun um framtíðaruppbyggingu á gististarfsemi í Reykjavík.

# 10. Hagkvæmt húsnæði, ungt fólk og fyrstu kaupendur – 500 íbúðir



Starfshópur um hagkvæmt húsnæði, ungt fólk og fyrstu kaupendur var stofnaður í kjölfar erindisbréfs borgarstjóra sem var lagt fram í borgarráði þann 12. október 2017.

Verkefni hópsins voru að huga að þróun á lóðum sem Reykjavíkurborg fær í hendurnar í kjölfarið á samningum við ríkið og með áherslu á að uppbygging á þeim lóðum væri að hluta til hagkvæmar íbúðar sem væru hentugar fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.

Embættismenn hjá Reykjavíkurborg höfðu á þessum tímapunkti fengið nokkrar kynningar og heimsóknir frá aðilum sem höfðu áhuga á því að byggja hagkvæmt húsnæði í borginni. Til þess að tryggja jafnræði milli aðila og til þess að fá upp á borðið bestu hugmyndir sem möguleiki var á ákvað hópurinn að hafa opna hugmyndaleit um hvaða lausnir væru í boði.

Auglýst var eftir hugmyndum í byrjun janúar 2018 og var skilafrestur 8. febrúar. Áhugi á samkeppninni var mikill og sendu 68 aðilar inn hugmyndir á mjög breiðum grunni. Þann 16. mars hélt borgin opinn fund þar sem niðurstöður hugmyndaleitarinnar voru kynntar og nokkrir aðilar fóru nánar yfir sínar hugmyndir.

Í kjölfarið á fundinum samþykkti borgarráð þann 12. apríl 2018 tillögu borgarstjóra um að starfshópurinn myndi auglýsa eftir samstarfsaðilum á sjö svæðum til uppbyggingar fyrir hagkvæmt húsnæði sem meðal annars yrði ætlað ungu fólki og fyrstu kaupendum. Um er að ræða lóðir eða svæði í Úlfarsárdal, Gufunesi, Bryggjuhverfi, Elliðavogi/Ártúnshöfða, á Veðurstofureit, við Stýrimannaskólann og í Skerjafirði. Frummat starfshópsins er að hægt sé að byggja yfir 500 íbúðir á þessum sjö reitum.



Unnin voru kynningargögn fyrir lóðirnar og auglýst í byrjun sumars 2018. Nokkrir aðilar höfðu samband og óskuðu eftir framlengdum fresti til þess að skila inn tillögum og var hann framlengdur tvívegis svo að lokafrestur var 8. ágúst 2018.

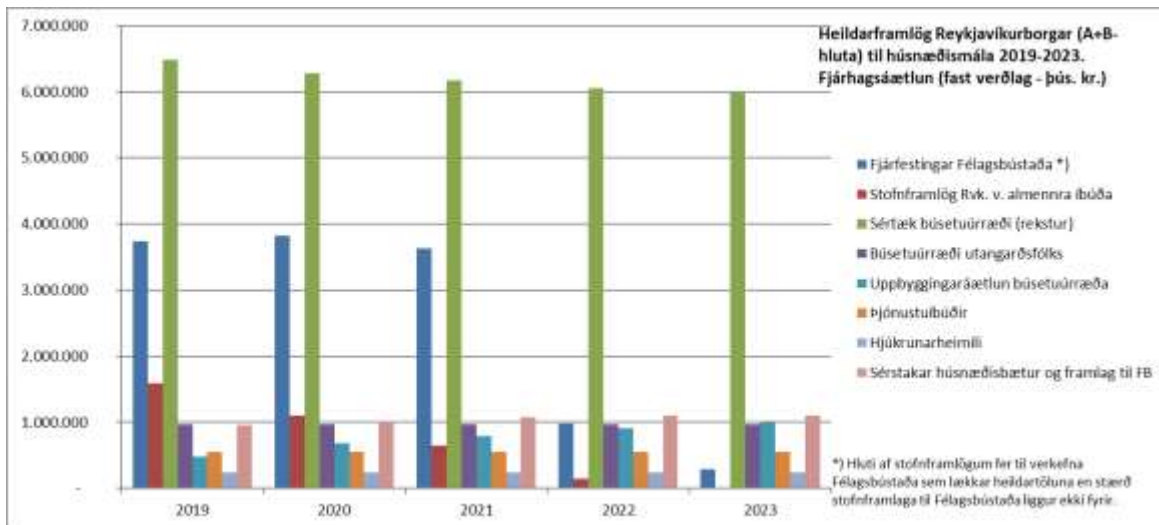
16 tillögur bárust frá jafnmörgum teyllum og er verkefnið nú framundan að meta tillögurnar í samvinnu við sérhæfð ráðgjafarfyrtæki. Stigahæsta umsækjandanum um hvern reit verður boðið að gera samstarfssamning við borgina um uppbyggingu. Þegar skipulag er klárt verður viðkomandi aðilum úthlutað lóð.

# 11. Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2019-2023



Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2019-2023 nema alls tæpum 65 milljörðum kr. eða tæpum 13 milljörðum kr. árlega. Gera má ráð fyrir að stofnframlög Reykjavíkurborgar muni hækka fyrir árin 2021-2023 í tengslum við komandi kjaraviðræður.

Hlutfallsskiptingu framlaga til húsnæðismála má sjá í meðfylgjandi töflu. Að meðaltali vegur þýngst rekstur sértækra búsetuúrræða eða tæp 48% árin 2019-2023 auk þess sem fjárfestingar félagsbústaða eru rúm 19%. Aðrir þættir vega minna.



Heildarframlög borgarsjóds (A-hluta) til húsnæðismála 2019-2023. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)	2019	2020	2021	2022	2023	2019-2023
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	1.587.785	1.100.000	650.000	150.000	11.000	3.498.785
Sértæk búsetuúrræði (rekstur)	6.483.308	6.286.532	6.171.307	6.053.082	5.976.927	30.971.157
Búsetuúrræði utangarðsfólks	964.370	964.370	964.370	964.370	964.370	4.821.852
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	482.088	678.864	794.089	912.314	988.469	3.855.824
Þjónustubúðir	546.472	546.472	546.472	546.472	546.472	2.732.360
Hjúkrunarheimili	237.272	237.272	237.272	237.272	237.272	1.186.360
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	957.802	1.023.137	1.079.411	1.097.826	1.104.798	5.262.974
<b>Samtals</b>	<b>11.259.097</b>	<b>10.836.648</b>	<b>10.442.922</b>	<b>9.961.337</b>	<b>9.829.309</b>	<b>52.329.311</b>
Heildarframlög samstæðu borgarinnar (A+B-hluta) til húsnæðismála 2019-2023. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)						
Fjárfestingar Félagsbústaða	3.738.428	3.822.691	3.627.983	980.016	295.000	12.464.119
<b>Alls</b>	<b>14.997.525</b>	<b>14.659.338</b>	<b>14.070.905</b>	<b>10.941.353</b>	<b>10.124.309</b>	<b>64.793.430</b>

Heildarframlög til húsnæðismála. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - %)	2019	2020	2021	2022	2023	2019-2023
Fjárfestingar Félagsbústaða *	24,9%	26,1%	25,8%	9,0%	2,9%	19,2%
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	10,6%	7,5%	4,6%	1,4%	0,1%	5,4%
Sértæk búsetuúrræði (rekstur)	43,2%	42,9%	43,9%	55,3%	59,0%	47,8%
Búsetuúrræði utangarðsfólks	6,4%	6,6%	6,9%	8,8%	9,5%	7,4%
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	3,2%	4,6%	5,6%	8,3%	9,8%	6,0%
Þjónustubúðir	3,6%	3,7%	3,9%	5,0%	5,4%	4,2%
Hjúkrunarheimili	1,6%	1,6%	1,7%	2,2%	2,3%	1,8%
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	6,4%	7,0%	7,7%	10,0%	10,9%	8,1%
<b>Samtals</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

# 12. Viðaukar



1. Íbúðarþörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma
2. Fasteignagreining Capacent 2018
3. Airbnb íbúðir í Reykjavík
4. Leigumarkaðurinn í Reykjavík
5. Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu 2013-2017
6. Lykiltölur byggingafulltrúa



Hljómalindarreitur séð frá Hverfisgötu.



# Viðauki I.1: Íbúðapörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma



## Íbúaspá og áætlun íbúðapörf til lengri tíma litid.

### Endurmat á forsendum og markmiðum AR2010-2030.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 var gert ráð fyrir tiltölulega hógværum vexti í Reykjavík til ársins 2030, þó þannig að íbúafjölgun í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu yrði yfir landsmeðaltalinu. Reiknað var með 0,9% árlegri fjölgun og heildarfjölgun á tímabilinu yrði um 25 þúsund manns í Reykjavík eða 143.400 íbúar árið 2030. Þessi spá miðar við að hlutdeild höfuðborgarsvæðisins og Reykjavíkur í heildarfjölda landsmanna vaxi lítillega. Á grundvelli íbúaspáráttanna og viðmiða um fækkun íbúa á íbúð, var áætlað að byggja þyrfti um 14.500 íbúðir á tímabilinu 2010-2030 eða um 700 íbúðir að meðaltali á ári.

Það er tímabært endurmeta ofangreindar forsendur með tilliti til nýrri mannfjöldaspáa Hagstofu Íslands.<sup>1</sup> Fyrir liggur að síðustu mannfjöldaspár Hagstofunnar eru all nokkru hærrí en eldri spár sem íbúaspá aðalskipulagsins studdist við. Íbúaspár gildandi aðalskipulags hvíla að megin hluta á spám Hagstofunnar sem unnar voru á árunum 2008 til 2012. Það eru fyrst og fremst breyttar efnahagsforsendur sem gera það að verkum að spátölur Hagstofunnar um mannfjölda í framtíðinni hafa hækkað. Drifkraftur aukins hagvaxtar er fjölgun ferðamanna og uppbygging ferðaþjónustu. Íbúafjölgun næstu áratuga er knúin áfram í auknum mæli 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 hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúðarþróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélagin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila.

Samkvæmt uppfærðri íbúaspá aðalskipulagsins verða íbúar Reykjavíkur 149 þúsund árið 2030. Gert er ráð fyrir að þeim fjölgi um rúmlega 30 þúsund í stað 25 þúsund áður, á skipulagstímabilinu 2010 til 2030. Reiknuð íbúðapörf á tímabili aðalskipulagsins verður því um 16.900 íbúðir í stað 14.500 áður.<sup>2</sup> Í forsendum aðalskipulagsins var miðað við að húsnæðismarkaðurinn tæki að rétta við sér um 2013 og þá færi uppbygging að nálgast meðaltal aðalskipulagsins. Uppbygging íbúðarhúsnæðis hefur í reynd farið hægar af stað en aðalskipulagið gerði ráð fyrir. Meðalfjöldi fullgerðra íbúða í Reykjavík á tímabilinu 2010 til 2016 er um 280 íbúðir en forsendur gildandi aðalskipulags gerðu ráð fyrir um 450 íbúða árlegri fjölgun á sama tímabili. Af þessum ástæðum þarf að gera ráð fyrir auknum krafti í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis það sem eftir lifir skipulagstímabils, til að markmiðum aðalskipulagsins verði náð.

1. Endurmat á íbúaforsendum AR2010-2030 er hluti aðalskipulagbreytingar sem nú er í ferli, sjá aðalskipulag.is; <http://reykjavik.is/sites/default/files/ar2030-mynd13-borginvidsundin-breyting-drog.pdf>.
2. Áfram er miðað við að meðalfjöldi íbúa á íbúð lækki úr tæpum 2,4 í 2,24 árið 2030 eða úr 416 íbúðum á hverja 1000 íbúa í 446. Það er vert að staldra við þessa forsendu aðalskipulagsins, að meðalfjöldi íbúa á íbúð muni lækka í 2,24 árið 2030. Ýmislegt bendir til þess að þróunin verði hægarí (m.a. vegna þáttis innflytjenda í íbúafjölguninni) og meira jafnvægi hafi verið náð. Hinsvegar gæti áframhaldandi nýting íbúðarhúsnæðis til útleigu til ferðamanna haft veruleg áhrif og eins kaup efnameiri einstaklinga á íbúðum í borginni til orlofsdvalar.
3. Sérstaklega ef horft er til viðmiða uppfærðrar íbúaspá. Undirstrikað er að hér e verið að ræða um uppsafnaða þörf miðað sett markmið aðalskipulags, en ekki verið að leggja mat á mögulegan húsnæðisskort miðað við raunstöðuna í dag. Sjá um uppsafnaða þörf á höfuðborgarsvæðinu í minnisblað SSH, Staða húsnæðismála og áætlanir sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, 20. mars 2017, og hér að neðan.

800 íbúðir

á ári á tímabilinu 2010-2030

1000 íbúðir

á ári á tímabilinu 2017-2030 þegar tillit er tekið til raunþróunar 2010 til 2016

# Íbúðapörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma



## Áætluð íbúðapörf til skemmri tíma.

Í ljósi stöðu á húsnæðismarkaði í dag og áhrifa áframhaldandi hraðs vaxtar ferðapjónustunnar er rétt að setja fram hærri viðmið um fjölgun íbúða á allra næstu árum. Mikil óvissa ríkir um hversu hraður vöxtur ferðapjónustunnar verður til lengri tíma lítið og hver raunáhrif áframhaldandi vaxtar verða. Því er mikilvægt að setja fram markmið um uppbyggingu íbúðahúsnæðis til skemmri tíma, t.d. 4-6 ára, og endurskoða þær áætlanir reglulega. Við vinnslu húsnæðisáætlunar hafa áætlanir gengið útfrá því að 1100 til 1300 íbúðir geti byggst árlega í Reykjavík á tímabilinu 2017 til 2022. Ef þær áætlanir ganga eftir og ákveðnu jafnvægi verður náð á húsnæðismarkaði á næstu 3-4 árum, þá má gera ráð fyrir að árleg meðal uppbygging það sem eftir lifir skipulagstímabils, til ársins 2030, verði um 800 íbúðir.

Lagt er til að skammtíma markmið um uppbyggingu íbúða í Reykjavík, til næstu 6 ára, verði allt að 1250 íbúðir á ári<sup>1</sup> eða um 1500 íbúðir umfram reiknaða meðalpörf fyrir tímabilið 2017-2030.<sup>2</sup> Eftirfarandi forsendur er lagðar til grundvallar þessu markmiði:

- Aukin þörf á íbúðarhúsnæði vegna fjölgunar starfsmanna í ferðapjónustu, umfram það sem þjóðhagsspár gera ráð fyrir.
- Fækkun íbúða á húsnæðismarkaði vegna heilsársgistingar í íbúðarhúsnæði
- Staða á húsnæðismarkaði og uppsöfnuð þörf (sjá umfjöllun á næstu síðu)

Það er ekki auðvelt að setja ákveðnar tölur á hlutdeild hvers þáttar í aukinni þörf. Mjög erfitt er að leggja mat á víska áhrifaþætti. Meðal annars þarf að varast að ofmeta ekki áhrif fjölgunar starfsfólks í gistiþjónustu, þar sem langtímaspáin gengur að hluta til útfrá þeim áhrifum og eins er ekki ljóst hvort ferðapjónustan dragi úr vaxtarbroddi annarra atvinnugreina. Í nýlegri úttekt á ferðapjónustunni fyrir Reykjavíkurborg<sup>3</sup> er áætlað að árleg viðbótar íbúðapörf á höfuðborgarsvæðinu, vegna þessa, geti talið 600-750 íbúðir á ári til næstu 4 ára. Það gæti þýtt 340 til 425 íbúðir árlega í Reykjavík eða 1360 til 1700 á næstu 4 árum. Þessar niðurstöður undirstrika að fylgjast þarf náð með áhrifum ferðapjónustunnar á húsnæðismarkaðinn. Miðað við þróun á hlutfalli íbúa á íbúð á svæðinu innan Hringbrautar má ætla að a.m.k. 400 íbúðir hafi horfið af húsnæðismarkaði á síðustu árum.<sup>4</sup> Væntingar eru um að verulega dragi úr þessari þróun á næstu misserum, með hertum ákvæðum aðalskipulags, breyttu lagaumhverfi og markvissari eftirliti með óskráðri gistiþjónustu. Eftir sem áður má búast við að árlega hverfi einhverjar íbúðir áfram af húsnæðismarkaði, á svæðum þar sem áfram verða heimildir fyrir gistiþjónustu í íbúðarhúsnæði og vegna óskráðrar gistingar. Vegna þessara áhrifa er mikilvægt að setja aukinn kraft í byggingu íbúðarhúsnæðis til heilsársbúsetu á næstu árum

## 1250 íbúðir

á ári á 2017-2022, til að mæta uppsafnaðri þörf á húsnæðismarkaði, mæta aukinni íbúðafjölgun vegna mikils vaxtar ferðapjónustunnar og til að bæta upp fyrir þær íbúðir sem hverfa af húsnæðismarkaði vegna gistiþjónustu

1. Mat SSH á íbúðapörf til næstu 4 ára er um 2025 íbúðir á ári. Ef hlutur Reykjavíkur af uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu er um 0,59 sbr. markmið aðalskipulags þá þarf hlutur Reykjavíkur að vera um 1200 íbúðir. Miðað við nýlegt mat greiningardeildar Arion banka á íbúðarþörf á landsvísi gæti árleg meðalpörf íbúða í Reykjavík legið á bilinu 1000-1200 íbúðir (lægrí spá) eða 1300 til 1500 (hærri spá).
2. Hér er miðað að hafin verði smíði á viðkomandi fjölda.
3. Sjá VSÓ-ráðgjöf & og Anlytica (mars 2017): *Ferðapjónusta í Reykjavík. Áhrif á húsnæðis- og vinnumarkað.*
4. Fjöldi íbúa á íbúð fer almennt lækkandi vegna breyttrar aldursamsetningar, fjölskyldugerða, fjölgun einstaklingsheimila og aukinnar tvöfaldrar búsetu. Hér er reynt að áætla lauslega hver íbúðafjöldi borgarinnar ætti að vera miðað við eðlilega lækkun á þessu hlutfalli frá 2010 og m.t.t. fjölgunar íbúða á svæðinu. Miðað er við að fjöldi íbúa á íbúð ætti að vera 1,84 í normalástandi en er í raun 1,74.

# Íbúðapörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma



## Staða á húsnæðismarkaði og uppsöfnuð þörf

Nokkur óvissa er um hver hin raunverulega uppsafnaða þörf er á húsnæðismarkaði. Það fer eftir því hvernig er reiknað og hvaða forsendur eru gefnar. Ljóst er að eftirspurn hefur safnast upp á síðustu árum, vegna þess að minna hefur verið byggt á höfuðborgarsvæðinu en áætlanir gerðu ráð fyrir. SSH hefur nefnt að uppsafnaða þörfin á höfuðborgarsvæðinu sé um 1700 íbúðir og samkvæmt aðalskipulaginu gæti uppsafnaða þörfin í Reykjavík verið 900 til 1200 íbúðir. Tekið er tillit til þessa í framangreindu langtímaáætlun. Það sem óvissa ríkir um þetta, er rétt að miða við að þörfin sé jafnvel enn meiri, sbr. ofangreind áætlun til skemmri tíma.<sup>1</sup>

Það er auðvelt að ofreikna uppsöfnuðu þörfina með því að leika sér með þróun í meðalfjölda íbúa á íbúð og gefa sér að þetta hlutfall eigi að vera í einhverri tiltekinni stöðu miðað við þróun fyrri ára og alþjóðlegan samanburð. Auðveldar er að skilja þetta hlutfall með því að yfirfæra það á fjölda íbúða á hverja 1000 íbúa. Árið 2008 voru 414 íbúðir á hverja 1000 íbúa í Reykjavík. Í byrjun árs 2017 stendur þetta hlutfall í 420 íbúðum á hverja 1000 íbúa í Reykjavík. Svipaða þróun má merkja á landsvísu þar sem hlutfallið fer úr 398 árið 2008 í 403 íbúðir á hverja 1000 íbúa í byrjun árs 2017. Þessar tölur benda ekki til þess að mikill húsnæðisskortur sé til staðar. Ef horft er hinsvegar á breytingar á fjölda íbúða á hverja 1000 íbúa sem eru á húsnæðisaldri (20-84 ára), þá lækkar hlutfallið eilítið, bæði fyrir Reykjavík og landið í heild á umræddu tímabili. Sú óverulega lækun bendir þó ekki til mjög alvarlegs húsnæðisskorts.

Á hagvaxtarskeiði og til lengri tíma lítið má hinsvegar gera þá kröfu að viðkomandi hlutfall stigi allnokkuð, eins og forsendur aðalskipulags raunar ganga út frá. Breytt aldurssamsetning, breytt fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila þrýsta auðvitað einnig á að fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa vaxi. Það sem opinberu tölurnar um fjölda íbúa og íbúða ná ekki utan um, eru húsnæðismál tímabundins vinnuafls sem ekki ratar inni þjóðskrá og fjöldi þeirra íbúða sem hverfa af húsnæðismarkaði vegna útleigu til ferðamanna. Í raun vantar heildstætt mat á því hversu mikill skortur er á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu.

Byggingarmarkaðurinn hefur síðustu misseri loks verið að taka við sér og tala útgefninga byggingarleyfa fyrir árin 2015 og 2016 benda til þess að fjöldi fullgerðra íbúða á ári verði í kringum langtímaáætlun aðalskipulagsins.<sup>2</sup> Mikilvægt er að þeim krafti verði viðhaldið og gefið enn meira í, þegar horft er til allra næstu ára.

1. Lauslega áætlað fjölgaði ungu fólki (20-29 ára) sem enn býr í foreldrahúsum um rúmlega 2200 einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu milli 2000 og 2015, sem gæti samsvarað þörf fyrir um 1100 íbúðir.

2. Lauslega áætlað eru um 1450 íbúðir í byggingu, framkvæmdir á byggingarstað hafnar/undirstöður eða meira. Það er um 220 íbúðum meira en tölur SI frá febr/mars sl. Munurinn liggur í nýhöfnum framkvæmdum í miðborginni (Brynjureitur, Hverfisgata 94-96) og uppbyggingu á mörgum smærri reitum/umbreytingu núverandi húsnæðis, einkum í miðborginni.

1848 íbúðir

samkvæmt útgefnum  
byggingarleyfum 2015 og 2016

3439 íbúðir

ónýttar byggingarheimildir í samþykktu  
deiliskipulagi

# Viðauki 1.2: Fasteignagreining Capacent 2018



Í október 2018 vann Capacent greiningu á fasteignamarkaði og búsetuóskum fyrir Reykjavíkurborg. Greiningunni eru gerð skil á næstu glærum hér á eftir en hana er að finna í held sinni á vefsíðu [húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar](#).





- Fasteignaverð hefur hækkað umtalsvert síðustu ár og hefur það tvöfaldast á innan við tuttugu árum.
- Verðmunur á milli hverfa hefur minnkað. Það kann að liggja í framboðsskorti á eftirsóttari stöðum, sem leiðir til aukinnar eftirspurnar annars staðar.
- Fasteignum til sölu á höfuðborgarsvæðinu hefur fækkað síðustu mánuði, þær hafa sjaldan verið færri.
- Kaupverð fjölbýlishúsnæðis er að jafnaði um 20-30% herra en metinn kostnaður við byggingu þeirra. Það ætti því að vera nokkur hvati til að byggja fjölbýlishús.
- Aldurssamsetning íbúa er líkleg til að breytast á næstu tveimur áratugum sem hefur áhrif á það hvernig húsnæði þarf að byggja.
- Samanburður á því hversu margar íbúðir þarf til að hýsa íbúa 25 ára og eldri og því hversu margar íbúðir eru nú í byggingu bendir til þess að það vanti um 3.500 íbúðir á næstu árum til að fullnægja þörf fyrir nýjar íbúðir í borginni.
- Ný hótél og aukið eftirlit með Airbnb mun líklega draga úr þörf fyrir nýbyggingar.
- Fasteignaverð hefur hækkað meira en sem nemur hækkun ráðstöfunartekna. Það hefur leitt til þess að nú þarf u.þ.b. tvöfalt fleiri ráðstöfunartekjur á mánuði til að greiða íbúðarverð en þurfti árið 1997 og um 60% fleiri en árið 2007.
- Eiginfjárlutfall almennings hefur ekki verið herra síðustu tvo áratugi.
- Flestir leigjendur búa miðsvæðis, þ.e. á dýrari svæðum borgarinnar. Þar eru líka flestar smærri íbúðirnar staðsettar.
- Einungis um 11% Reykvíkinga segjast nú líkleg til að leigja þegar þau skipta næst um húsnæði, samanborið við 14% árið 2016 og 18% árið 2013.
- Það einkennir leigjendur að þeir hafa lægri tekjur, greiða hærri greiðslur vegna húsnæðis og eru yngri en þeir sem búa í eigin húsnæði, að auki vilja leigjendur kaupa næst þegar þeir skipta um húsnæði. Það virðist því einungis að litlu leyti koma til að leigjendur leigi af öðrum ástæðum en efnahagslegum.
- Ungu fólk er líklegast til að flytja á næstu þremur árum. Flest þeirra sem eru í aldurshópnum 25-34 ára vilja flytja í stærra húsnæði eða vilja flytja í eigið húsnæði.
- Yngsta og elsta fólk er að leita eftir svipaðri stærð af íbúðum en vilja samt sem áður ekki eins íbúðir. Yngsta fólk vill fleiri svefnherbergi en það elsta vill færri.

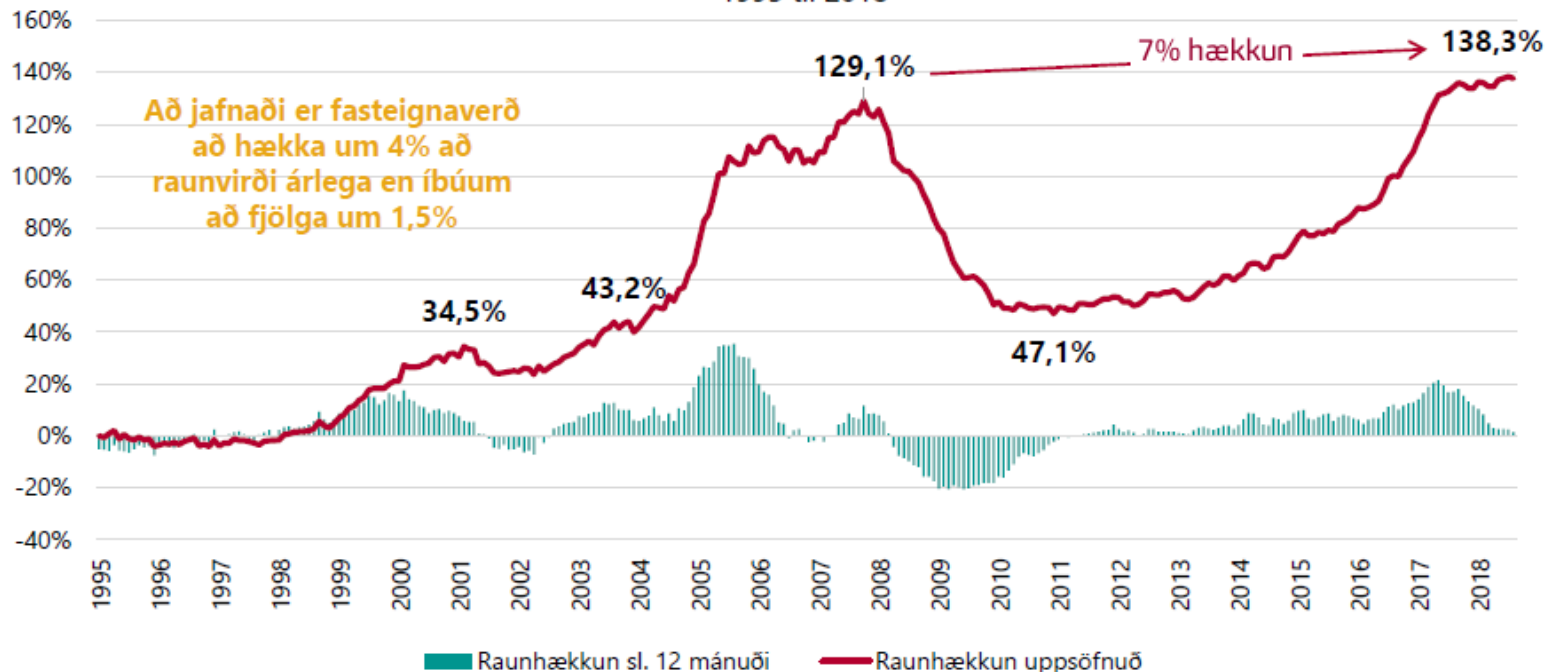


# Fasteignaverð tvöfaldast á 20 árum

Sjálfbært ef ráðstöfunartekjur/þjóðartekjur tvöfaldast á sama tíma

## Raunhækkun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu

-1995 til 2018-



Fasteignamarkaðurinn hagar sér almennt ekki „línulega“, þ.e. framboð eigna og eftirspurn sveiflast verulega á milli ára. Þetta má sjá á myndinni hér að ofan. Myndin sýnir raunhækkun fasteignaverðs (rauð lína) á höfuðborgarsvæðinu frá janúar 1995 til ágúst árið 2018.

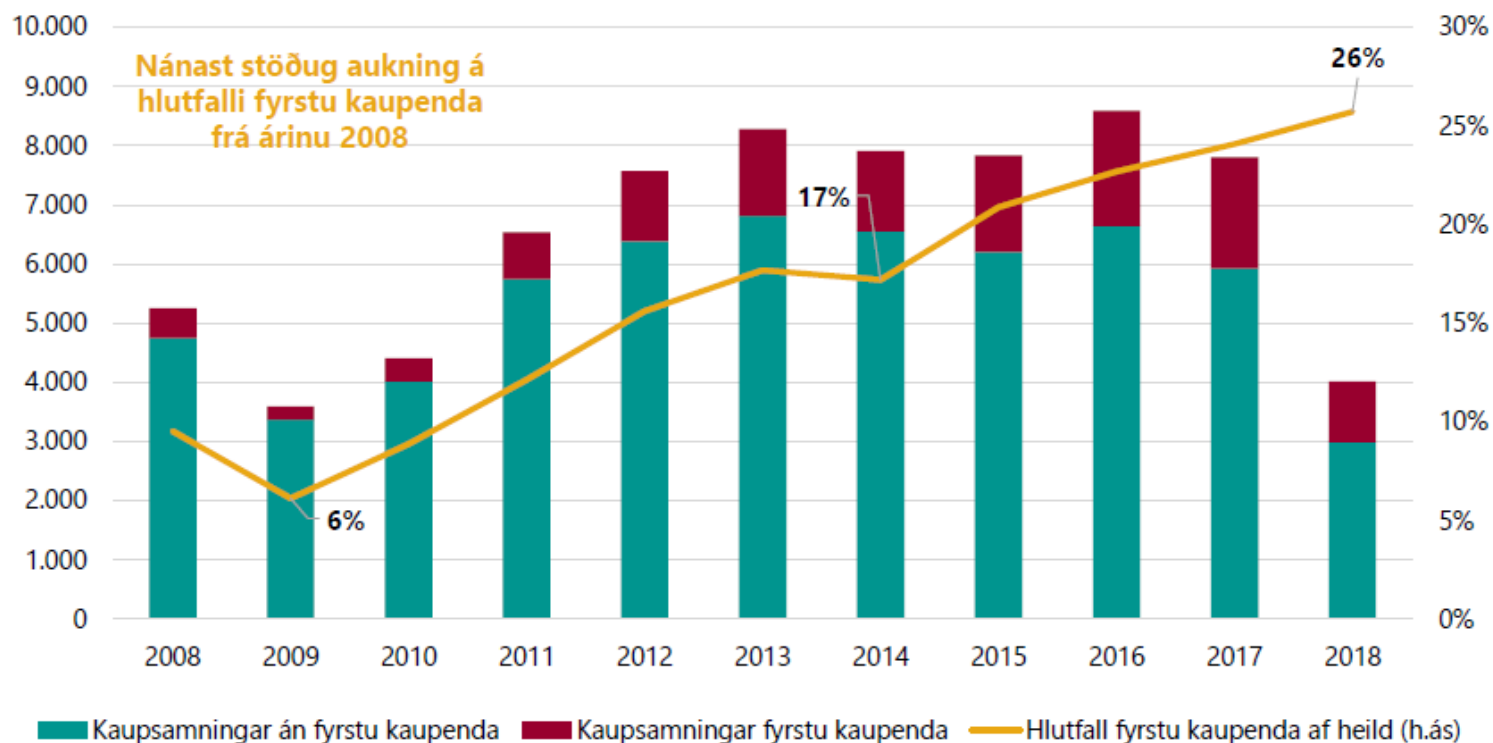
Annars vegar er um uppsafnaða hækkun frá janúar 1995 að ræða og hins vegar er sýnd hækkun á 12 mánaða tímabili (grænar súlur). Fasteignaverð hefur meira en tvöfaldast á tímabilinu að raungildi og er orðið hærra en það var á árinu 2007.

# Fyrstu kaupendum fjölgar

Um 26% þeirra sem keyptu á fyrstu tveimur ársfjórðungum ársins 2018 er fyrstu kaupendur

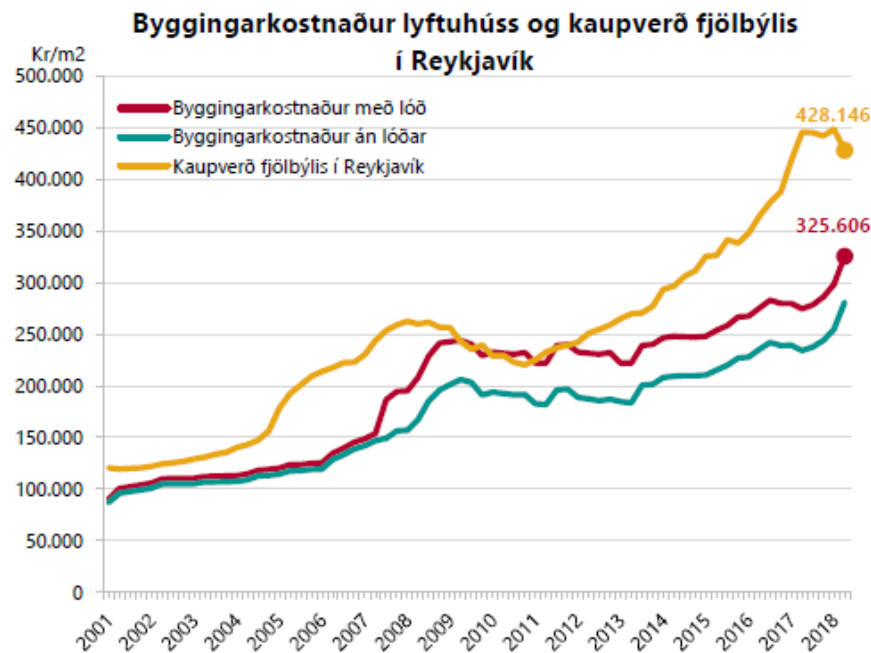
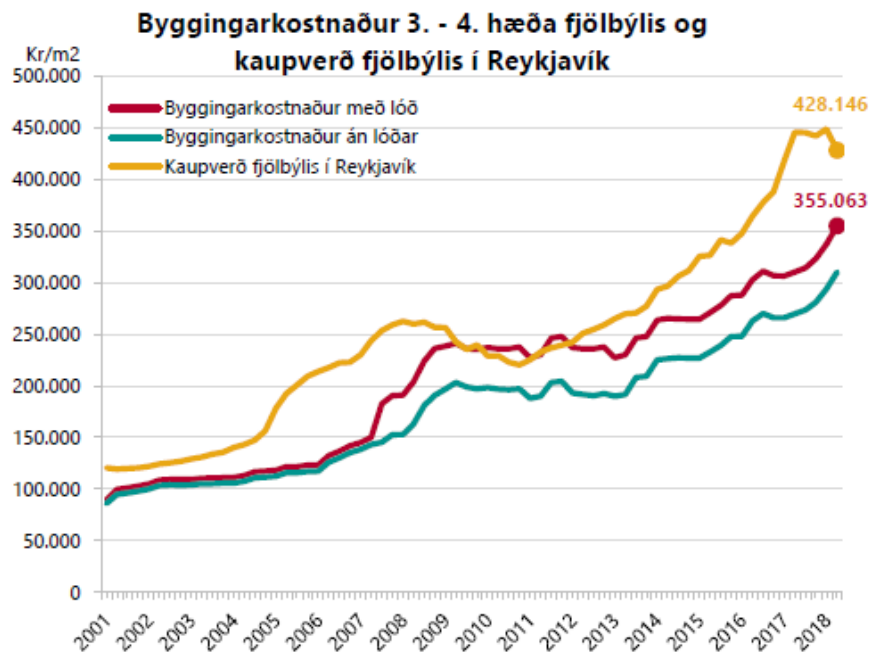
## Fyrstu kaupendur á höfuðborgarsvæðinu

- ársfjórðungar 2008(3H) til 2018(2H)-



# Það ætti að borga sig að byggja fjölbýli í Reykjavík

Kaupverð fjölbýla hátt í 30% hærra en byggingarkostnaður þeirra



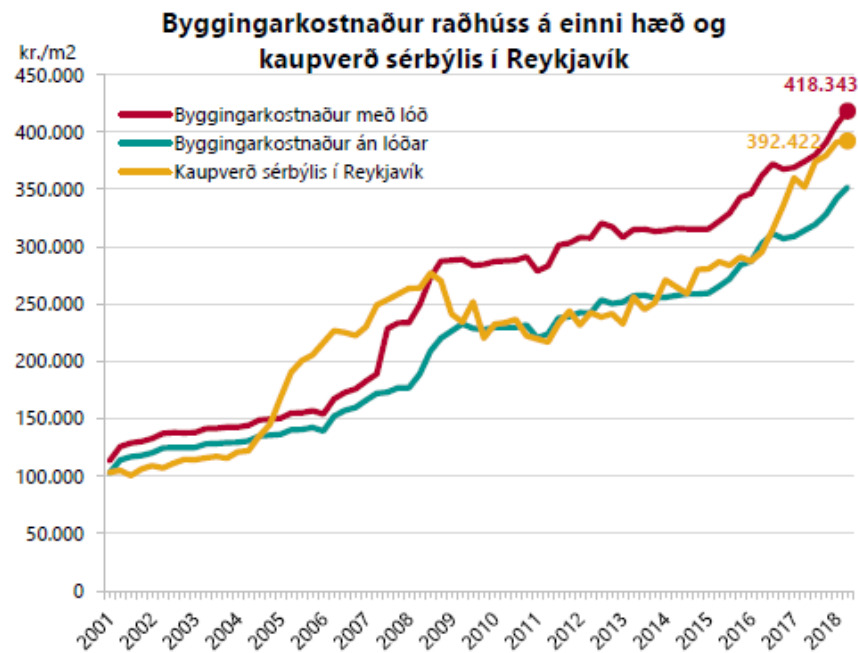
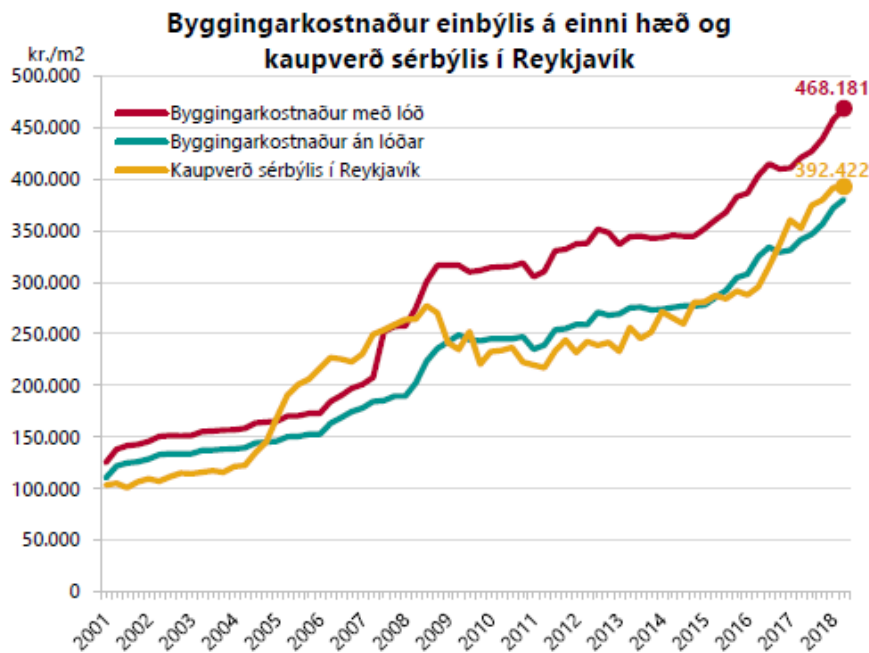
Kaupverð á fjölbýli í Reykjavík var hærra en byggingarkostnaður fram til ársins 2009 en þá dróst eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði saman og íbúðarverð lækkaði það mikið að það svaraði ekki kostnaði að byggja húsnæði. Í byrjun árs 2012 var kaupverð á fjölbýli aftur orðið hærra en byggingarkostnaður þess og hefur það hækkað umtalsvert síðan. Kaupverð fjölbýlis í Reykjavík er nú ríflega 20% hærra en byggingarkostnaður 3. til 4. hæða fjölbýlis og tæplega 32% hærra en byggingarkostnaður fjölbýlishúsa með lyftu. Það mætti því ætla að nægur hvati sé fyrir því að byggja fjölbýli í Reykjavík.

Heimild: Byggingarlykill Hannarrs, Þjóðskrá Íslands og Capacent

Capacent

# Lítill hvati til að byggja sérbýli í Reykjavík

Byggingarkostnaður sérbýla er hærri en kaupverð þeirra



Kaupverð sérbýlis hefur verið að hækka í Reykjavík að undanförmu. Að meðaltali hefur það þó legið undir byggingarkostnaði. Kaupverð einbýlishúsa er ríflega 16% lægra en byggingarkostnaður og ríflega 6% lægra byggingarkostnaður raðhúsa á einni hæð.

Frá árinu 2008 hefur kaupverð á sérbýli í Reykjavík verið lægra en byggingarkostnaður. Nokkuð hefur þó dregið saman með kaupverði og byggingarkostnaði, sérstaklega þegar litið er til raðhúsanna.

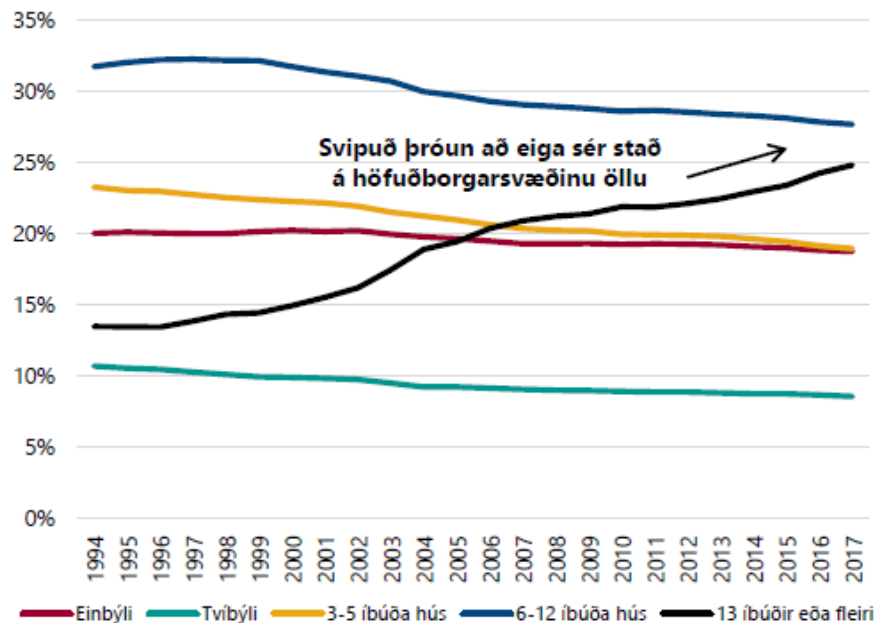
Heimild: Byggingarlykill Hannarrs, Þjóðskrá Íslands og Capacent

Capacent

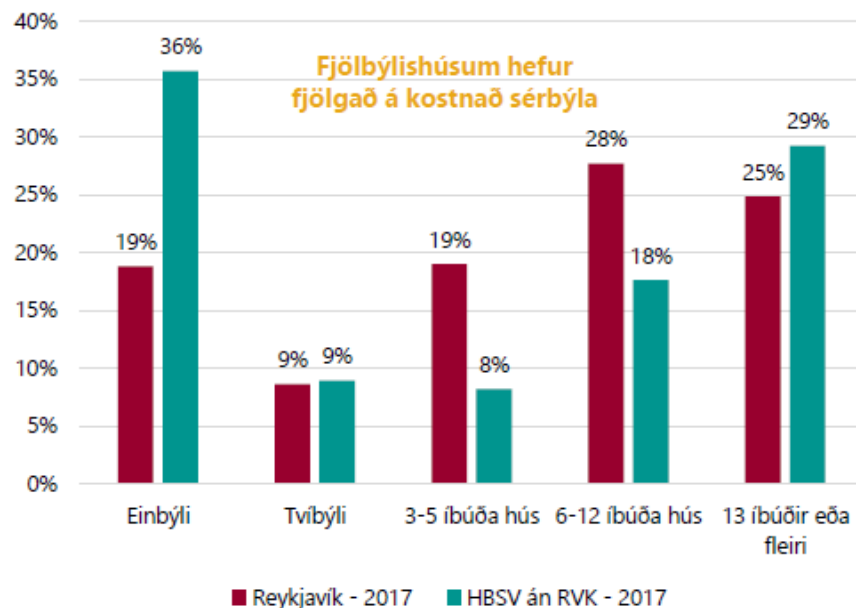
# Mest aukning í stærra fjölbýli

Hlutfall húsnæðis með 13 íbúðir eða fleiri fer hækkandi á höfuðborgarsvæðinu

## Samsetning húsnæðis í Reykjavík



## Gerð húsnæðis 2017



Íbúðarhúsnæði með 13 íbúðir eða fleiri hefur farið vaxandi seinustu ár, í Reykjavík jafnt sem annarsstaðar á höfuðborgarsvæðinu. Líklegt þykir að skortur á lóðum og hækkandi lóðarverð yti undir þessa þróun.

Heimild: Þjóðskrá Íslands og Capacent

Capacent



# Hótel uppbygging hefur áhrif á fjölda fullgerða íbúða

Gera má ráð fyrir að um 9 hótél verði í byggingu á árunum 2019 og 2020 **gæti breyst lítillega**

Líkt og komið hefur fram voru fullgerðar íbúðir í Reykjavík um 530 sem er mun minna en gera hefði mátt ráð fyrir ef horft er á fjölda íbúða á öllum byggingarstigum síðastliðin ár.

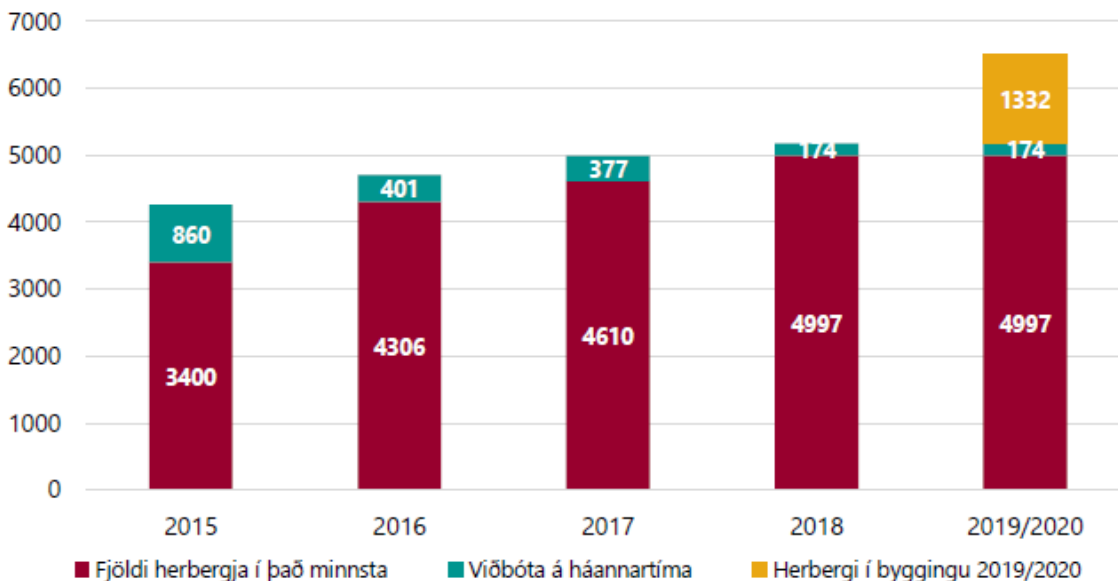
Nokkur fjöldi íbúða hefur ekki verið nýttur sem íbúðarhúsnæði heldur staðið ferðamönnum til boða í tímabundinni gistingu („airbnb“). Á síðustu árum hefur nokkur aukning verið í hótelframboði og útlit er fyrir að svo verði áfram. Auk þess hefur eftirlit með starfsemi í heimagistingu aukist. Gera má ráð fyrir því að þetta hafi áhrif til þess að fleiri íbúðir komi á markaðinn, en áætla má út frá fjölda íbúða í byggingu.

Líkt og sést á meðfylgjandi mynd hefur fjöldi hótélherbergja á höfuðborgarsvæðinu aukist gríðarlega í kjölfar aukins ferðamannastraums til Íslands síðast liðin ár, en hótélum hefur fjölgað um 45% í það minnsta frá 2015. Samkvæmt heimildum Capacent má gera ráð fyrir að á árunum 2019 og 2020 verði um 9 hótél í byggingu á höfuðborgarsvæðinu, eða um 1.332 herbergi.

Heimild: Hagstofa Íslands og Capacent

## Fjöldi hótélherbergja á höfuðborgarsvæðinu

-raun: 2015 til september 2018-



- Hótélum hefur fjölgað um 45% frá árinu 2015
- Gera má ráð fyrir því að 9-10 hótél verði byggð á næstu tveimur árum
- Fjölgun hótélherbergja mun líklega leiða til þess að íbúðir sem áður voru nýttar í útleigu til ferðamanna bjóðist sem íbúðarhúsnæði

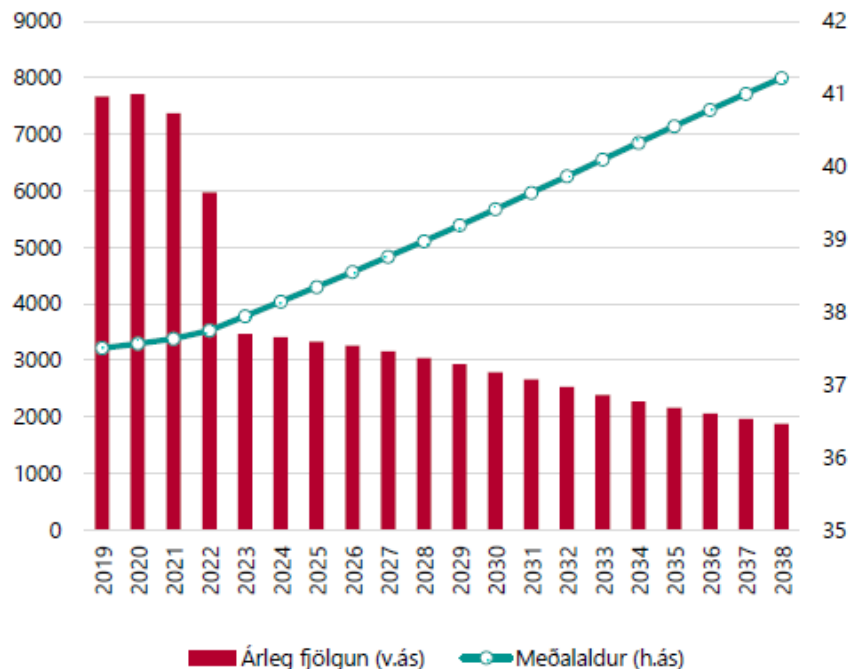
Capacent\_

# Íbúum með eigið fé fjölgar á næstu 20 árum, en hinum fækkar

Mun hafa áhrif á hverskonar húsnæði er þörf fyrir í samfélaginu

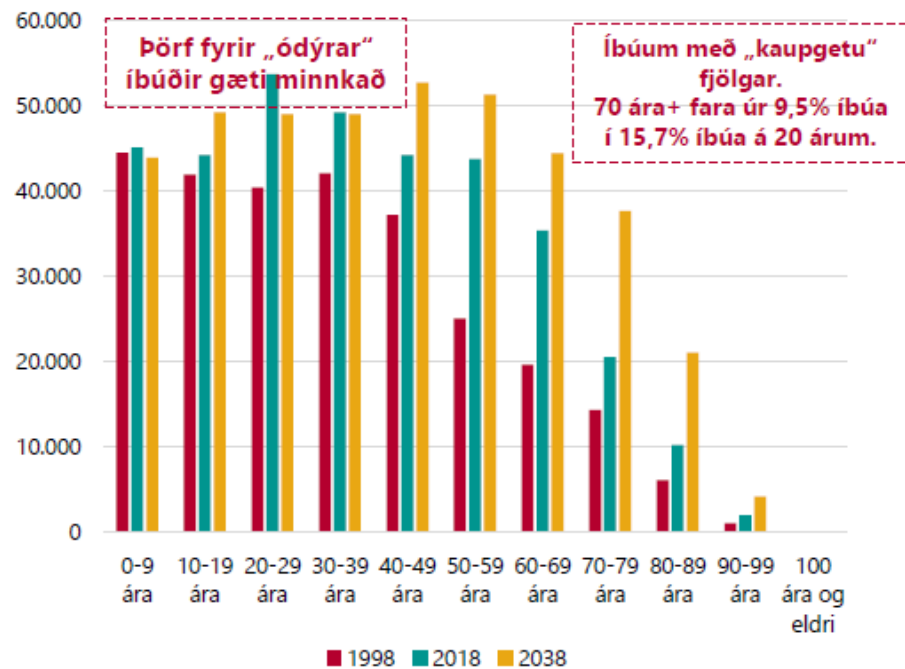
## Mannfjöldaspá Hagstofunnar

Árleg fjólkfjöldun á Íslandi



## Ísland

-Fjöldi fólks eftir aldri-



Heimild: Hagstofa Íslands og Capacent

Capacent\_

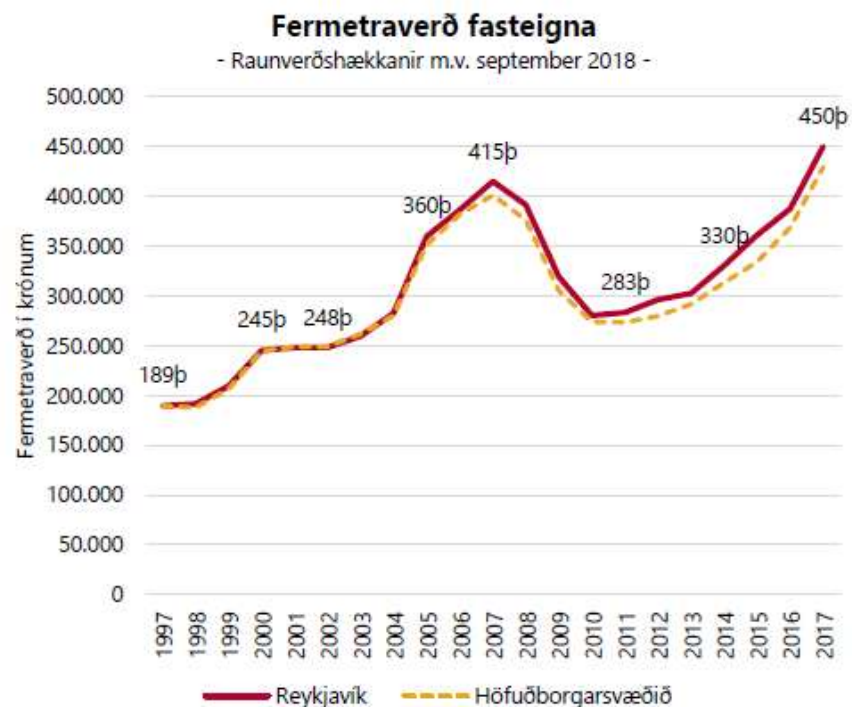
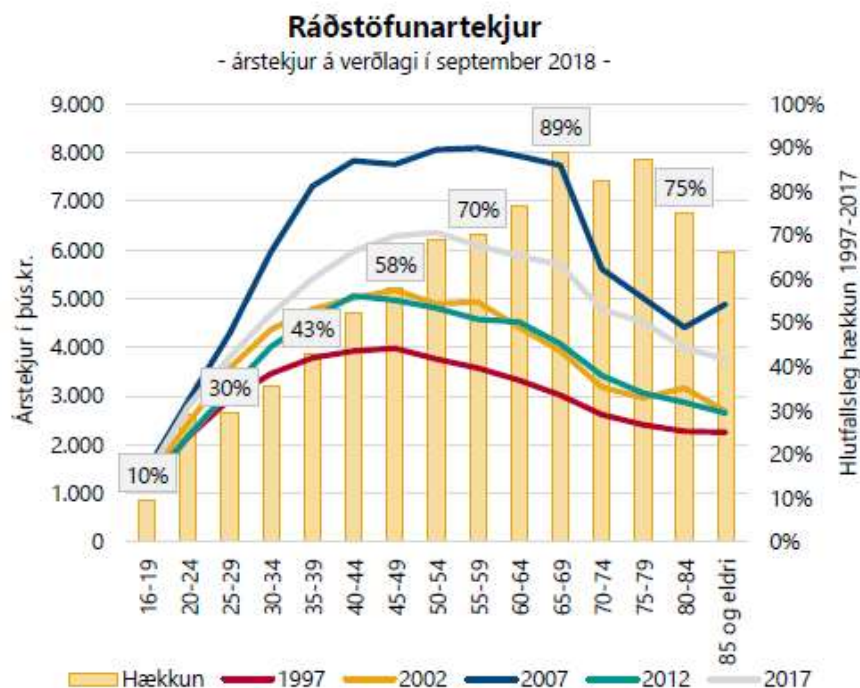
# Erfiðara að kaupa nú en áður

Ráðstöfunartekjur hafa hækkað umtalsvert á föstu verðlagi, en fasteignaverð hefur hækkað meira

Á föstu verðlagi hafa ráðstöfunartekjur hækkað í öllum aldurshópum síðustu 20 árin. Ráðstöfunartekjur hafa hækkað meira í eldri aldurshópum en þeim yngri. Þannig hafa ráðstöfunartekjur 65-69 ára hækkað um 89% umfram verðlag en 30% í aldurshópnum 25-29 ára.

Ráðstöfunartekjur virðast hækka hraðar og haldast lengur í toppi, þ.e. yfir lengra tímabil, en þær gerðu áður. Hæstu ráðstöfunartekjur voru á aldrinum 40-49 ára árið 1997 en virðast nú vera á aldrinum 45-60 ára.

Á sama tíma og ráðstöfunartekjur hafa hækkað um 30%-89% hefur fermetraverð fjölbýlishúsa ríflega tvöfaldast í verði á föstu verðlag.



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands og Capacent

Capacent

# Það tekur íbúa á aldrinum 30-34 ára nú ríflega tvöfalt fleiri mánuði að greiða fyrir íbúð en árið 1997

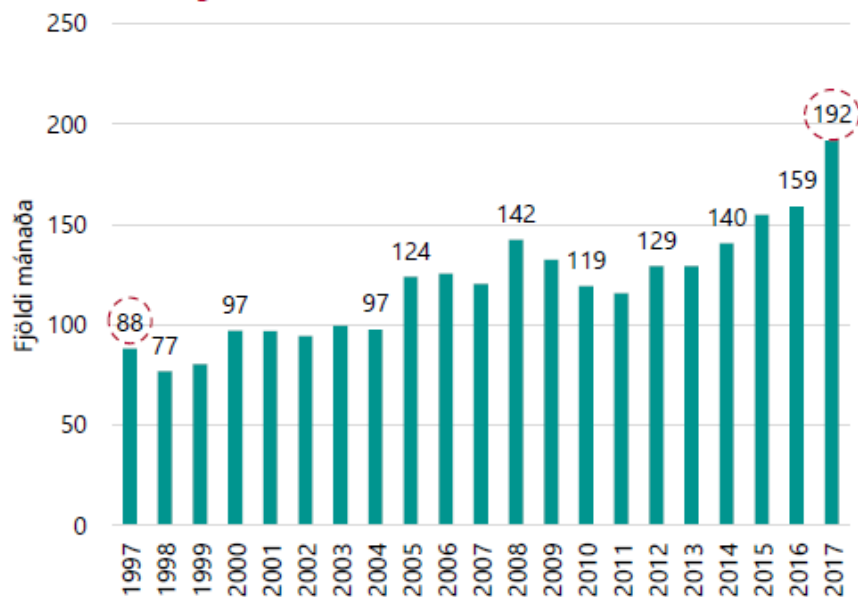
Myndirnar hér að neðan sýna hversu marga mánuði það myndi taka íbúa að greiða kaupverð 90 fermetra íbúðar í fjölbýlishúsi sem seld er á meðalverði fasteignar á hverjum tíma.

Myndin til vinstri sýnir að það tók íbúa á aldrinum 30-34 ára um 192 mánuði að greiða fyrir íbúð að því gefnu að þeir noti allar ráðstöfunartekjur sínar til að greiða kaupun. Til samanburðar voru mánuðirnir einungis 88 árið 1997. Það er því ljóst að íbúðaverð hefur hækkað umtalsvert umfram ráðstöfunartekjur.

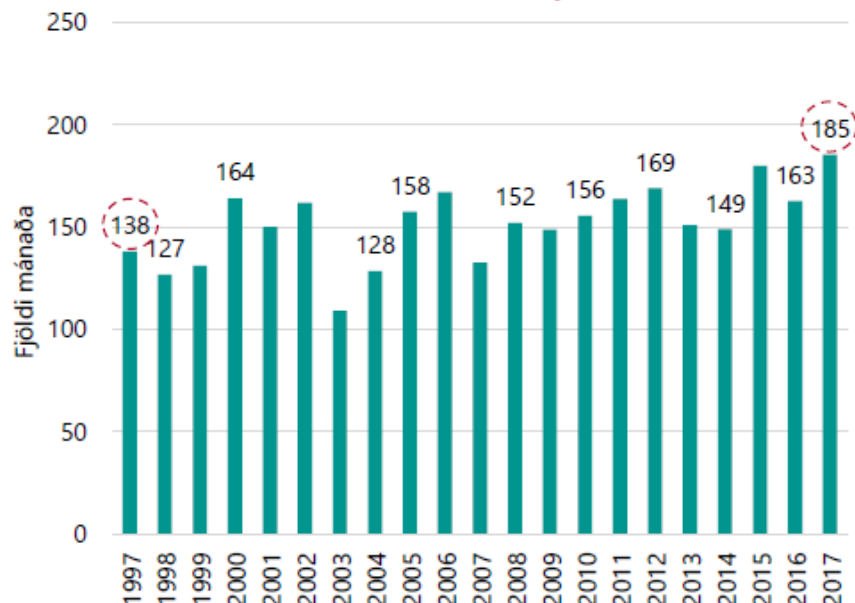
Greiðslubyrði vegna fasteignakaupa hefur einnig aukist hjá íbúum á aldrinum 70-74 ára en hækkunin hefur ekki verið eins mikil, eins og sjá má á myndinni til hægri.

Við mat á því hversu marga mánuði það tekur að greiða fyrir íbúðirnar, er miðað við vexti, lánsþlutfall og lánstíma eins og hann hefur verið á hverjum tíma. Við ákvörðun um ávöxtunarkröfu á eigið fé er miðað við að álag á vexti hverju sinni sé 4%.

Það tekur íbúa á aldrinum **30-34 ára** nú 192 mánuði að greiða íbúð í samanburði við 88 mánuði árið 1997 ...



... hefur ekki aukist eins mikið hjá **70-74 ára**

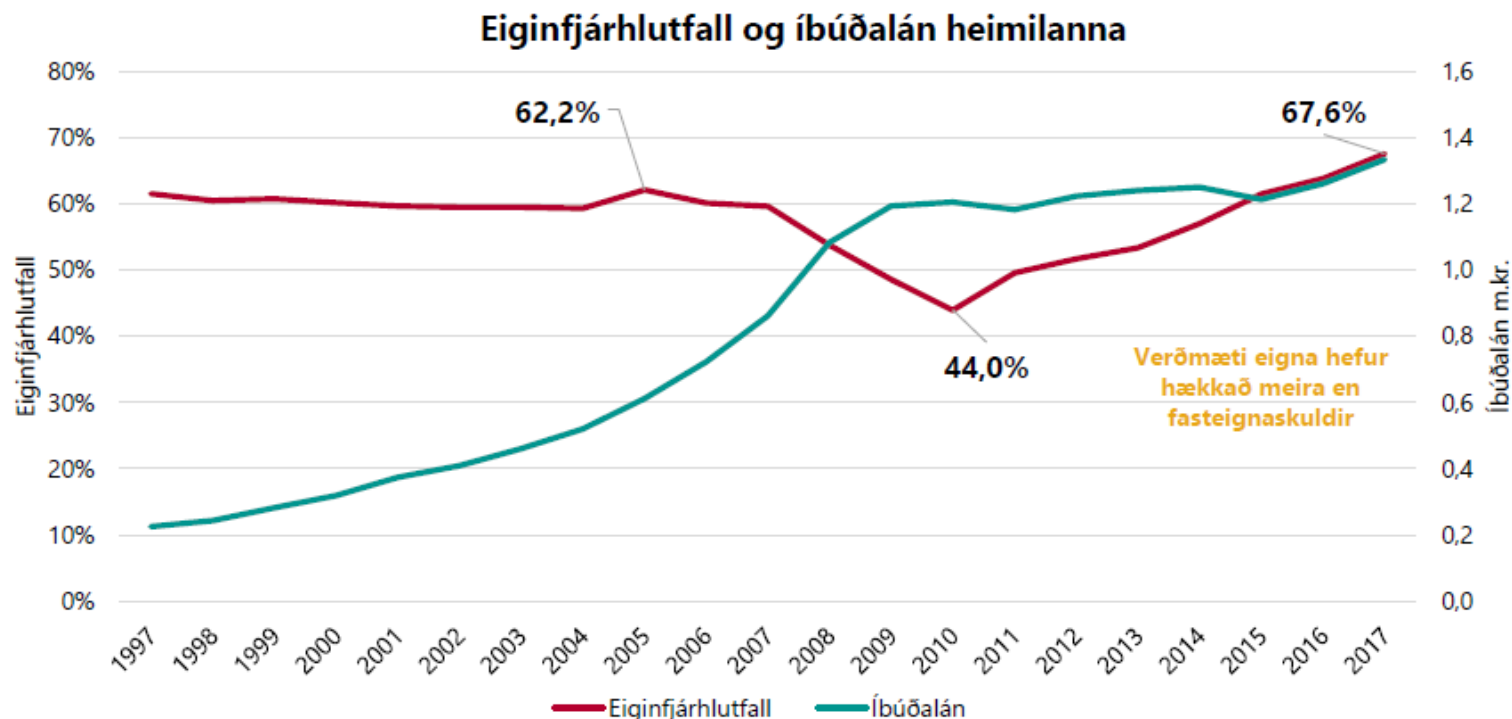


Heimildir: Seðlabanki Íslands, Íbúðalánasjóður, Þjóðskrá Íslands og Capacent

Capacent

# Eiginfjárstaða Íslendinga aldrei verið betri

Hærrí en hún hefur verið í tvo áratugi



Verðmætasta eign almennings er íbúðarhúsnæði og meirihluti skulda íbúðalán.

Eiginfjárhlutfall almennings var fremur stöðugt á árunum 1997 til 2007 og hélst stöðugt þrátt fyrir mikla skuldsetningu því til móts hækkaði eignaverð. Er eignaverð lækkaði skarpt á árunum 2008 til 2010 snarversnaði eiginfjárstaða almennings og fór í 44%.

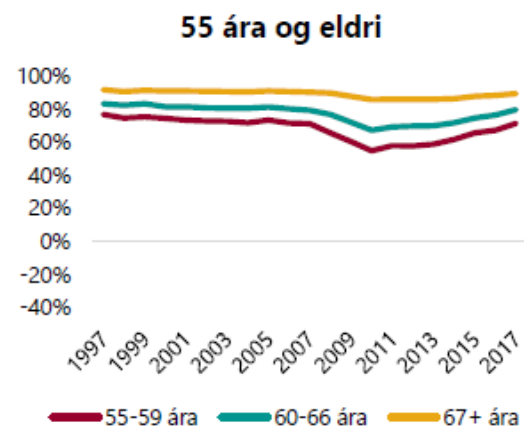
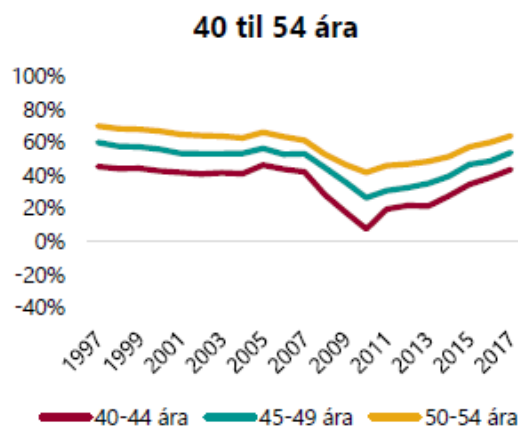
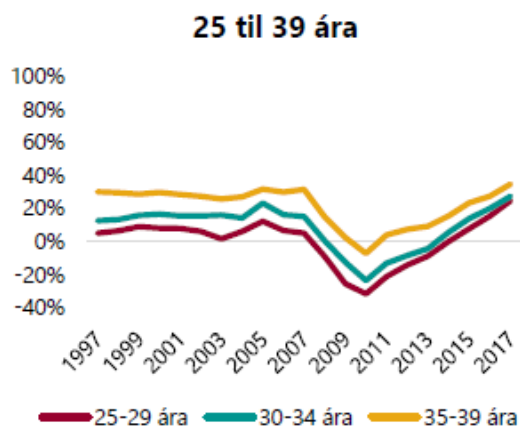
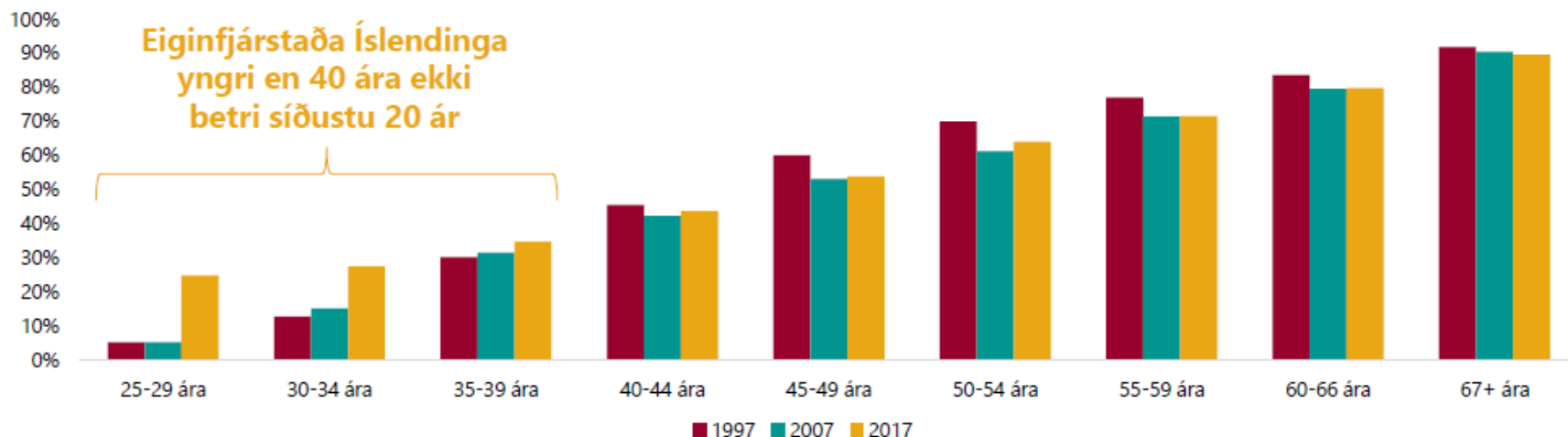
Eiginfjárhlutfall almennings hefur hækkað frá því það náði lágmarki árið 2010 og er nú hærra en það hefur verið í yfir tvo áratugi, eða eins langt og mælingar Hagstofunnar ná.

Þetta má rekja til þess að á allra síðustu árum hefur eignaverð hækkað mikið en skuldsetning ekki aukist jafn mikið og eignaaukning vegna verðhækkana.



# Eiginfjárstaða 25 til 29 ára hefur breyst mest í gegnum tíðina

Eiginfjárstaða 67 ára og eldri breytist minnst, líklega vegna minni skulda



Heimild: Hagstofa Íslands og Capacent

Capacent

# Um 80% Reykvíkinga eldri en 25 ára í eigin húsnæði

Heimili með lægri tekjur en 550 þúsund á mánuði líklegri til að vera í leiguhúsnæði

## Reykvíkingar



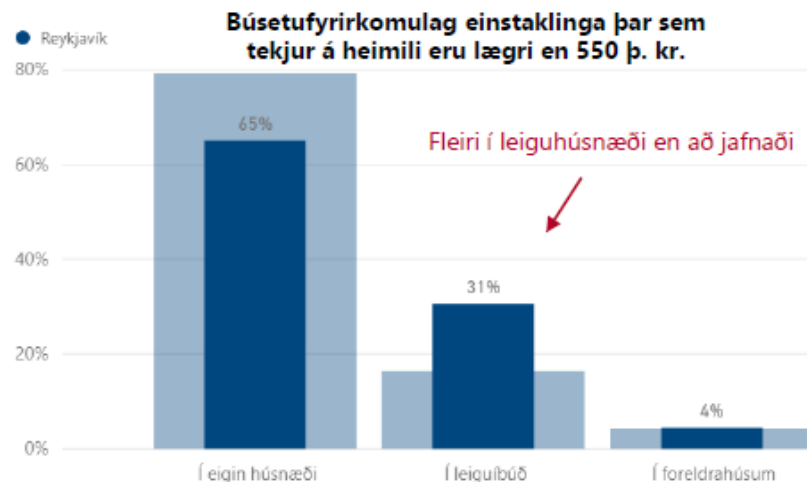
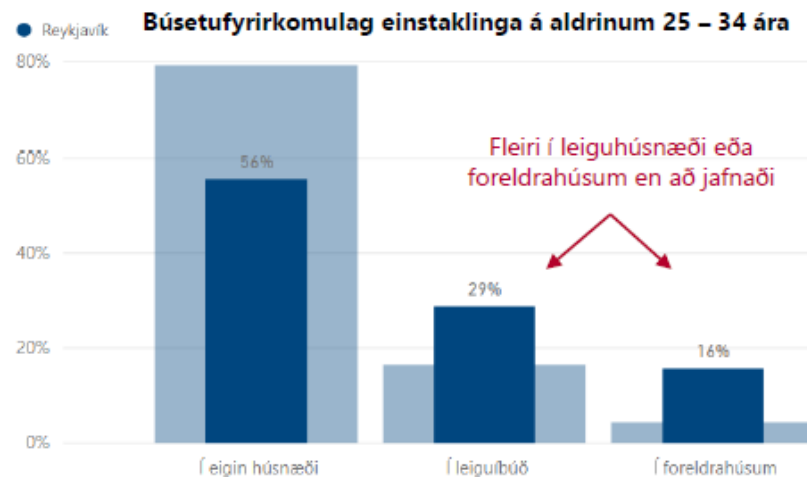
**79,3%**  
í eigin húsnæðis



**16,4%**  
í leigu húsnæði



**4,2%**  
í foreldrahúsum

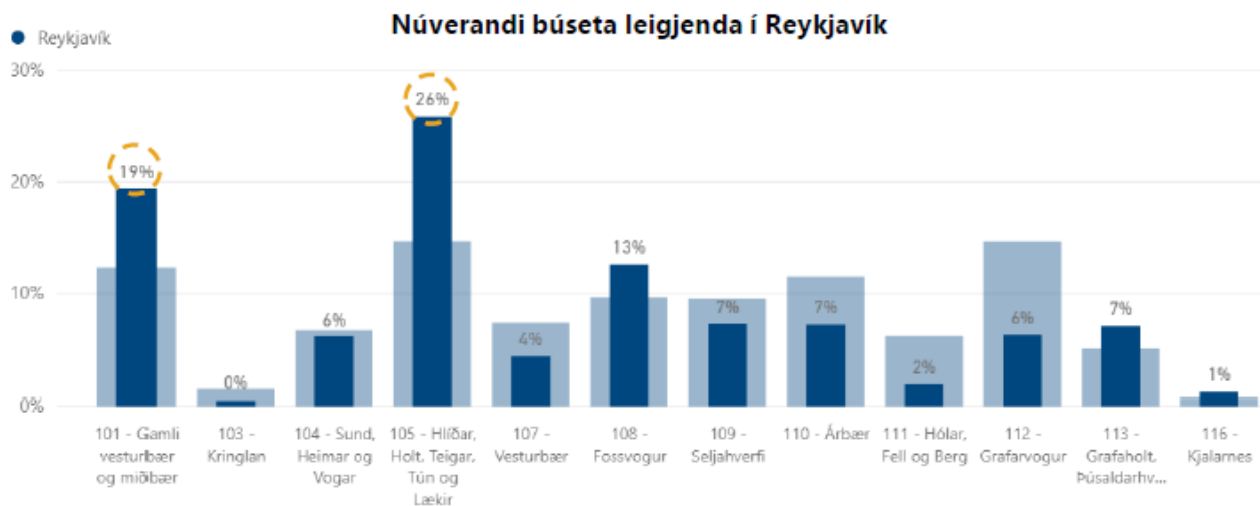
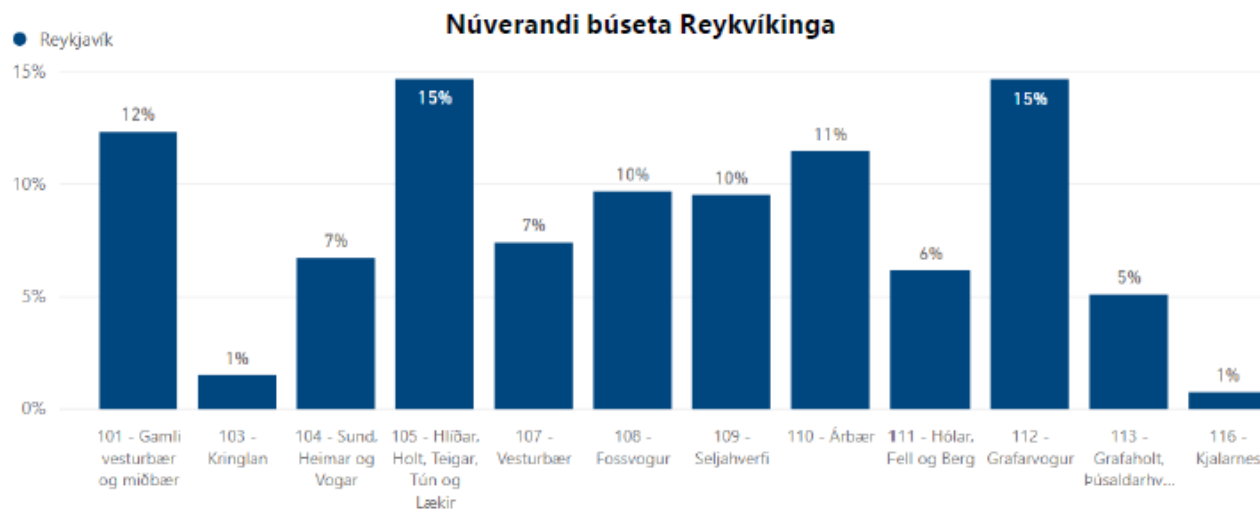


Heimild: Könnun Gallup 2018 og Capacent

Capacent

# Leigjendur á dýrum stöðum

Stærstur hluti leigjenda er staðsettur í póstnúmeri 101 og 105

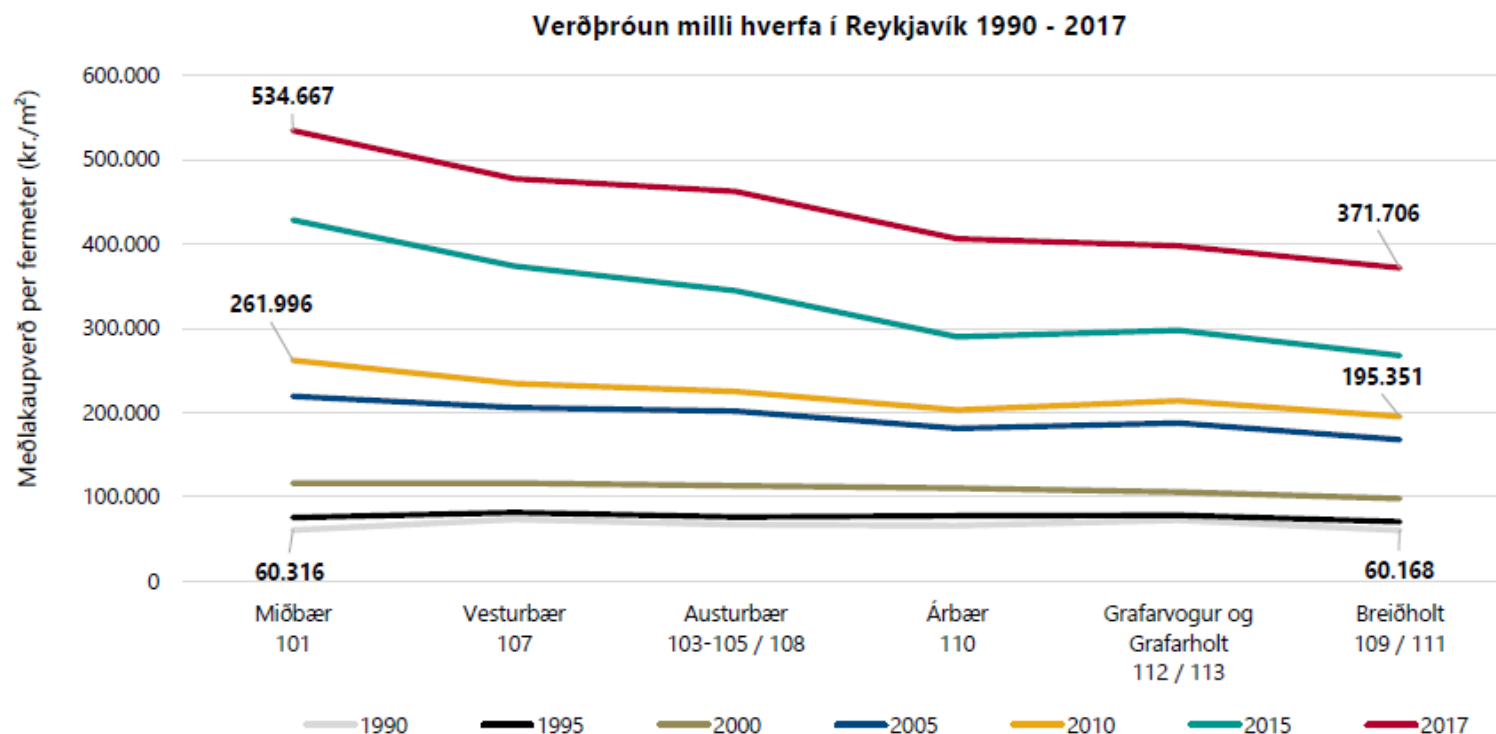


Heimild: Könnun Gallup 2018 og Capacent

Capacent

# Borgarbúar tilbúnir til að greiða fyrir staðsetningu

Heldur áfram að vera dýrast að kaupa í miðbænum og nærliggjandi svæðum



Fram til ársins 1995 var lítil sem enginn verðmunur á milli hverfa í Reykjavík. Frá þeim tíma hækkaði fasteignaverð í miðbænum hraðar en í öðrum hverfum og árið 2000 voru fasteignir þar orðnar dýrari en í öðrum hverfum og hefur þessi verðmunur haldið áfram að aukast.

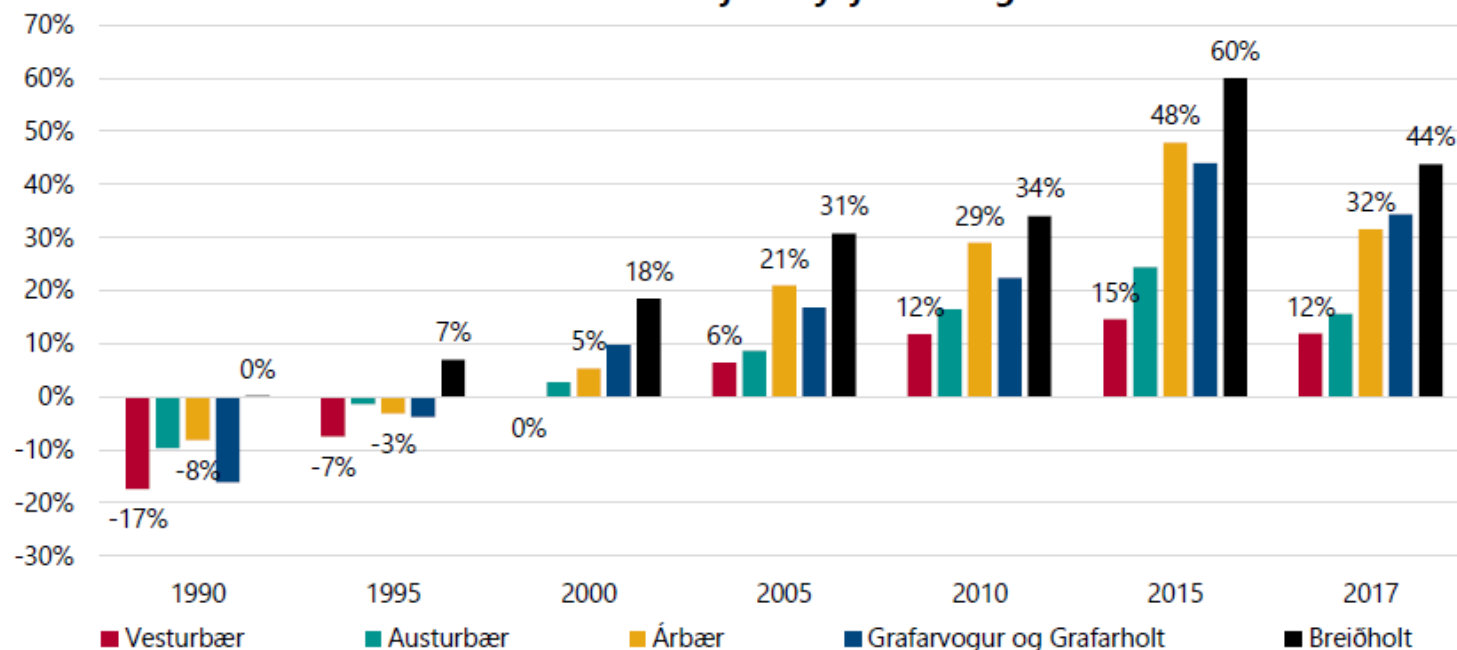
Borgarbúar vilji fremur búa miðsvæðis en í úthverfum Reykjavíkur sem gerir það að verkum að verðmunur er ennþá töluverður á milli hverfa líkt og sést á meðfylgjandi mynd.

Það sem vekur aftur á móti athygli er að verðmunurinn hefur farið minnkandi frá árinu 2015 þegar munurinn var sem mestur.

# Miðbæjarálagið hefur lækkað á undanförunum tveimur árum

Kaupverð í miðbæ Reykjavíkur hefur hækkað hlutfallslega minna en kaupverð í öðrum hverfum

## Verðmunur á milli miðbæjar Reykjavíkur og annarra hverfa



Hér að ofan má sjá verðmun milli miðbæjar Reykjavíkur og annarra hverfa í Reykjavík, þ.e. hversu mikill munur er á meðalkaupverði á fermetra í miðbænum og öðrum hverfum í Reykjavík.

Árið 1990 var að öllu jöfnu ódýrara að búa í miðbæ Reykjavíkur en annars staðar í Reykjavík en þessi staða hefur heldur betur breyst.

Árið 2015 var miðbæjarálagið hærra en það hefur verið síðustu tvo áratugi en frá þeim tíma hefur það lækkað lítillega. Árið 2017 var um 12% verðmunur á Vesturbænum og miðbænum og um 44% verðmunur á Breiðholtinu og miðbænum.

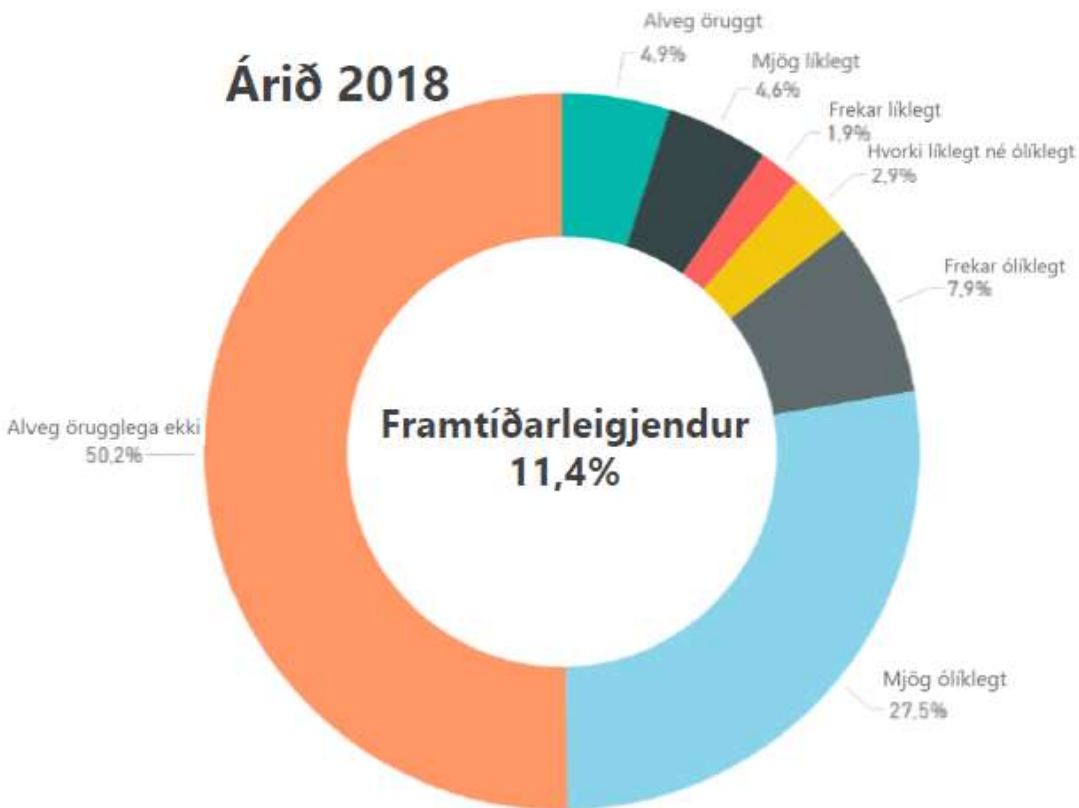


# Ólíklegt að íbúar Reykjavíkur færi sig næst í leiguhúsnæði

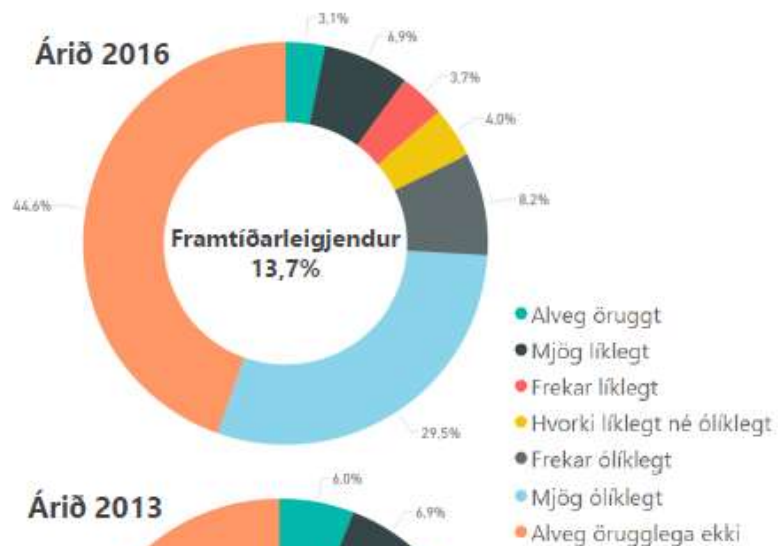
Einungis 11,4% núverandi íbúar Reykjavíkur búast við því að leigja næst þegar þau skipta um húsnæði

„Ef þú værir að skipta um húsnæði í dag, hversu líklegt eða ólíklegt er að þú myndir leigja þér húsnæði?“

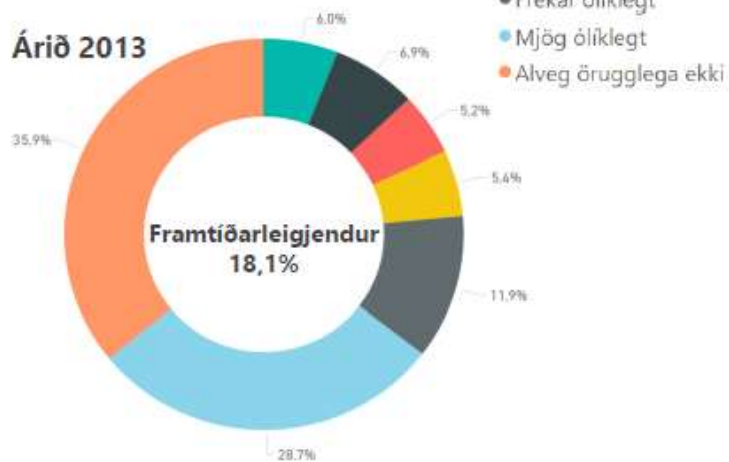
Árið 2018



Árið 2016



Árið 2013



Heimild: Könnun Gallup 2013, 2016 og 2018 og Capacent

Capacent

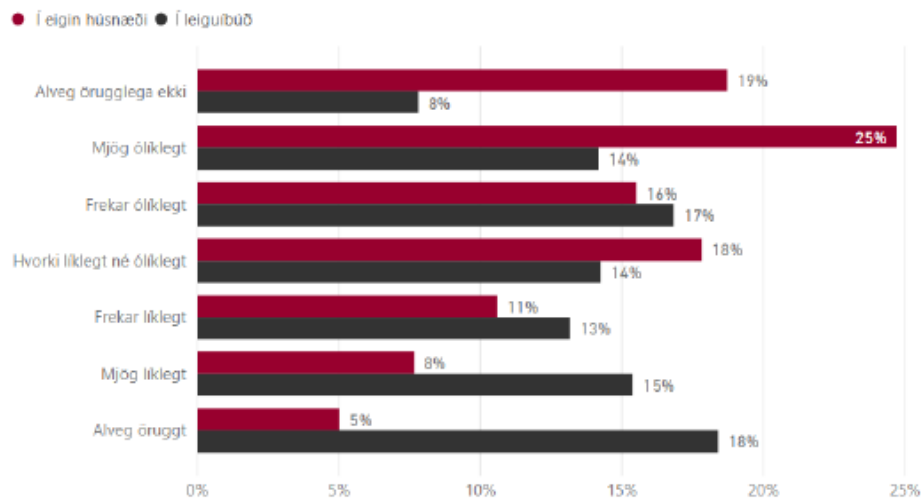
# Leigjendur líklegri til að flytja á næstu þremur árum en eigendur

Leigjendur eru með lægri tekjur, hærri húsnæðiskostnað og njóta minna öryggis

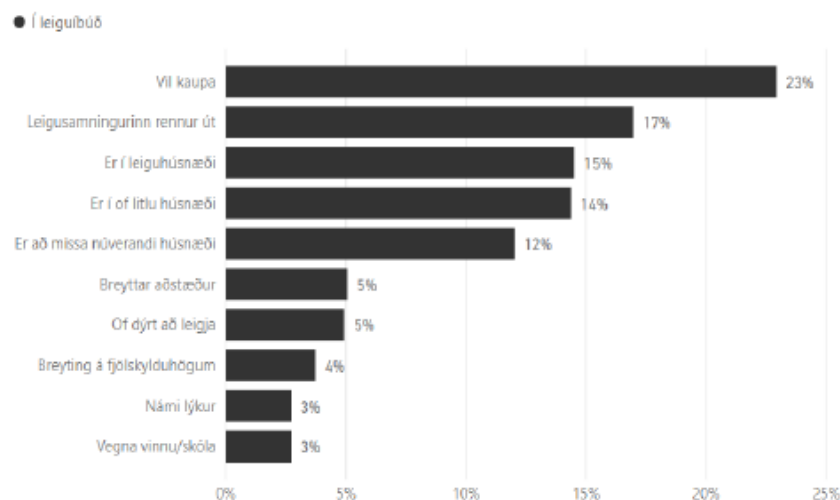
## Leigjendur búa við minna húsnæðisöryggi

- Yfir 45% leigjenda telja að þau muni flytja á næstu þremur árum samanborið við 24% eigenda.
- Helstu ástæður fyrir flutningnum eru að leigusamningur sé að renna út, þau séu að missa núverandi húsnæði sitt eða að þau vilji kaupa.

### Líkur á því að einstaklingar ætli að flytja á næstu 3 árum



### Ástæður fyrir flutningum leigjenda



Heimild: Könnun Gallup 2018 og Capacent

Capacent

# Flestir leigjendur í 71-90 fermetra íbúð með tveimur svefnherbergjum

Yfir 70% leigjenda búa í 90 fermetrum eða minna

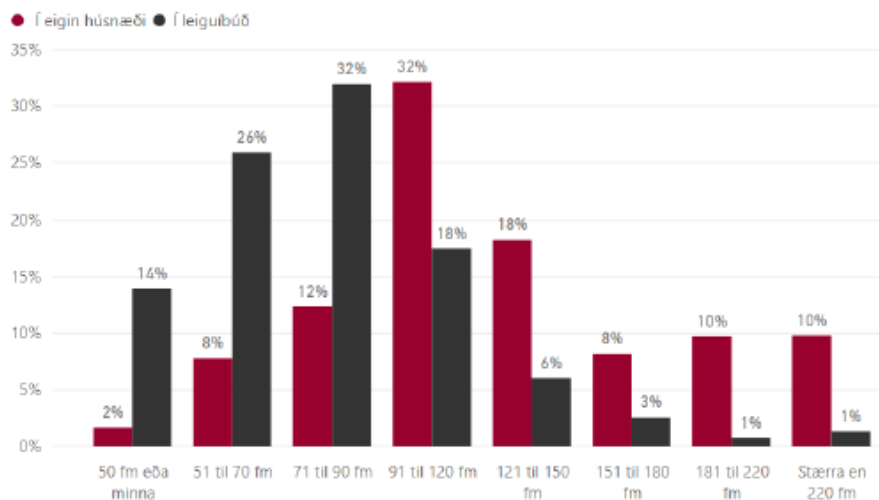


## Húsnæði leigjenda minna

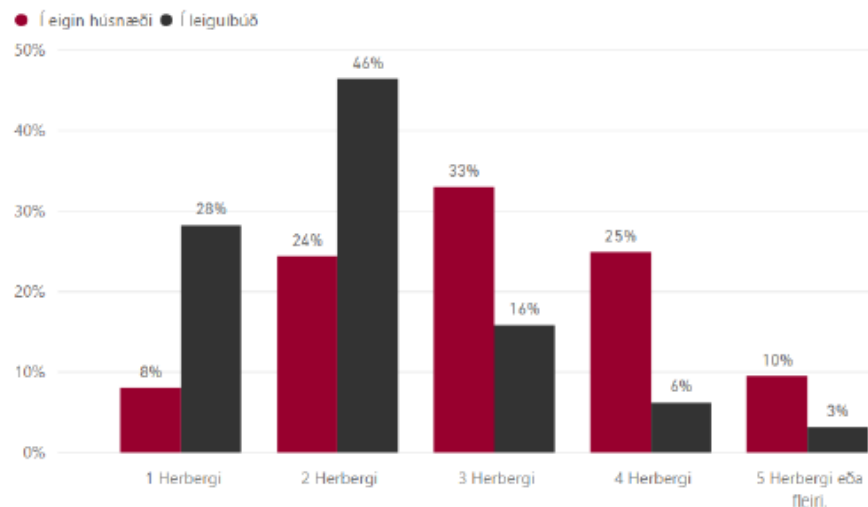


- Að jafnaði er húsnæði leigjenda minna í bæði fermetrum og svefnherbergjafjölda en eigenda.
- Hlutfall leigjenda minnkar með aldri, um 40% leigjenda á aldrinum 25 til 34 ára.

### Núverandi húsnæði - Fermetrafjöldi



### Núverandi húsnæði - Svefnherbergjafjöldi



Heimild: Könnun Gallup 2018 og Capacent

Capacent

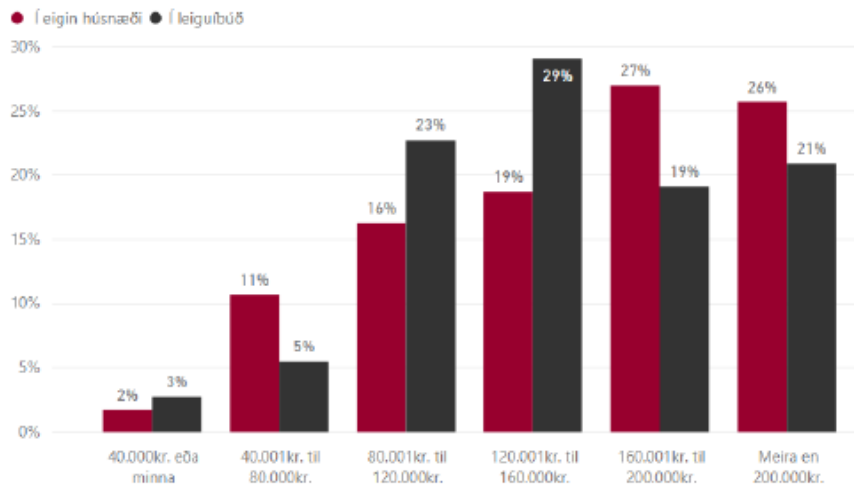
# Leigjendur líklegri til að halda áfram að leigja

Mánaðarleg greiðsla eigenda af húsnæði fer að jafnaði lækkandi með aldri – en hún stendur í stað fyrir leigjendur

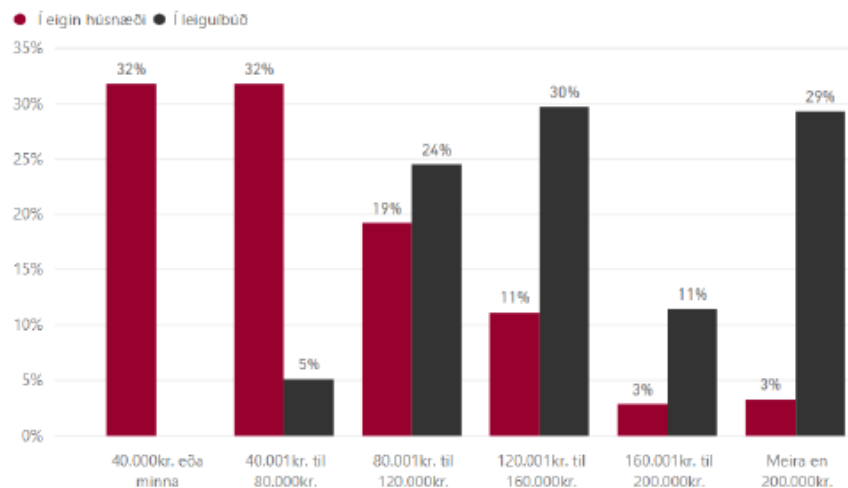
## Leigjendur með lægri tekjur og hærri húsnæðiskostnað

- Leigjendur eru að jafnaði með lægri tekjur en þau sem eru eigendur og að auki er mánaðarleg greiðsla vegna húsnæðis leigjenda að jafnaði hærri en eigenda.
- Leigjendur eiga því erfitt með að leggja til hliðar fyrir innborgun í íbúð þó svo vilji sé fyrir því að kaupa.
- Leigjendur eru því líklegir til að halda áfram að leigja þar sem það er ekkert annað val.

### Mánaðarlega greiðsla vegna húsnæðis 25-34 ára



### Mánaðarlega greiðsla vegna húsnæðis 65 ára og eldri



Heimild: Könnun Gallup 2018 og Capacent

Capacent

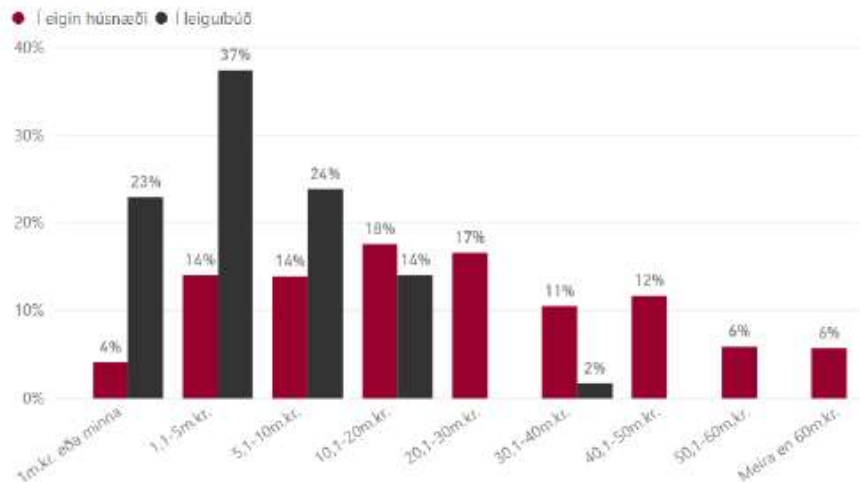
# Leigjendur hafa minna milli handanna

Sem endurspeglast í áætluðu eigið fé fyrir næsta húsnæði

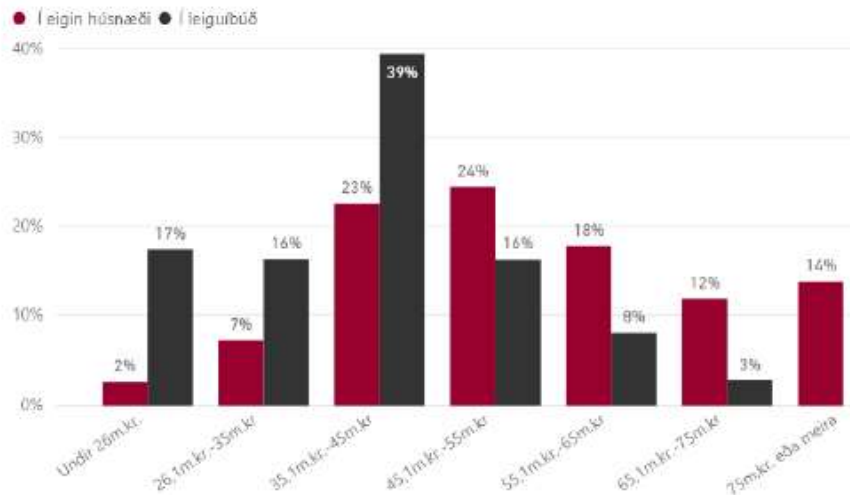
## Áætlað kaupverð leigjenda lægra en eigenda

- Um 60% leigjenda áætla að þeir hafi minna en 5 m.kr. í eigið fé við kaup á næsta húsnæði.
- Leigjendur gera ráð fyrir að kaupa ódýrara húsnæði en eigendur.
- Kaupverð næstu eignar eigenda er 35-55 m.kr. (49% svarenda).
- Kaupverð næstu eignar leigjenda er á bilinu 26-45 m.kr. (55% svarenda).

Áætlað eigið fé fyrir næsta húsnæði



Áætlað kaupverð næsta húsnæðis



Heimild: Könnun Gallup 2018 og Capacent

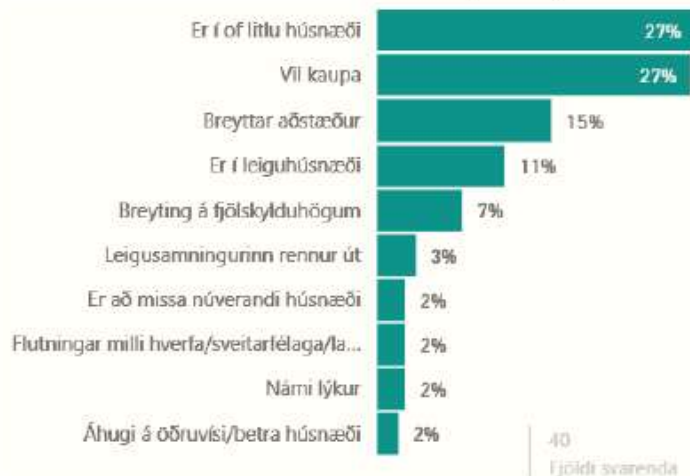
Capacent



# Af hverju viltu flytja?

Pau ungu vilja stækka en hin eldri minnka við sig

## 25-34 ára eru í of litlu húsnæði eða vilja kaupa



## 35-44 ára eru í of litlu húsnæði eða vilja kaupa



## 55-64 ára eru í of stóru húsnæði



## 65 ára og eldri eru í of stóru húsnæði



# Viðauki I.3: Fjöldi Airbnb íbúða í Reykjavík



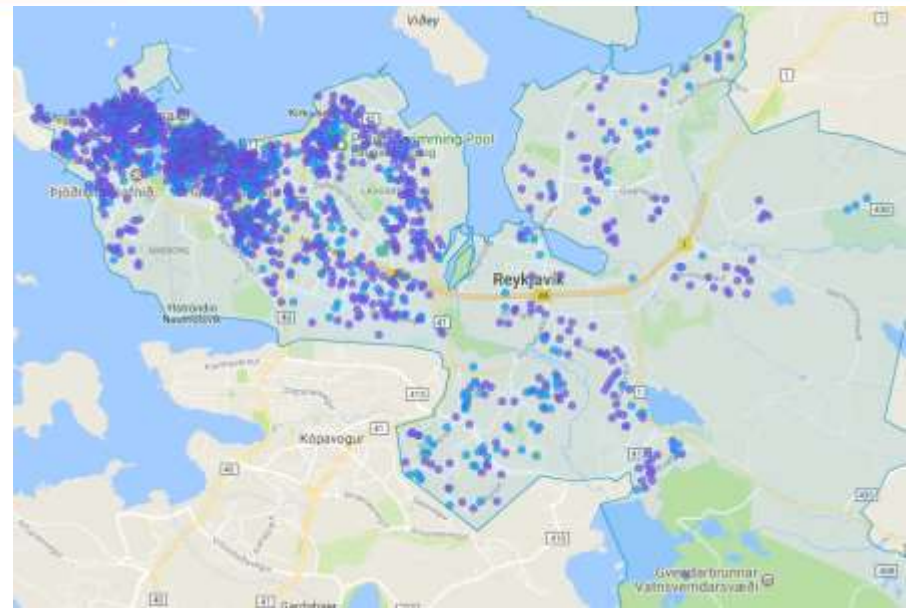
Aukinn ferðamannastraumur til landsins hefur valdið því að sífellt fleiri íbúðir eru leigðar til ferðamanna og hafa að hluta horfið af innlendum húsnæðis- og leigumarkaði. Aukin eftirspurn eftir íbúðum til skammtímaleigu gerir leigjendum á almennum leigumarkaði erfiðara fyrir að finna sér leiguhúsnæði á viðráðanlegu verði.

Skv. Airdna.co voru 3.460 íbúðir og herbergi til leigu í Reykjavík í september 2018 á Airbnb en 3.073 í febrúar 2018 og 2.664 í febrúar 2017.

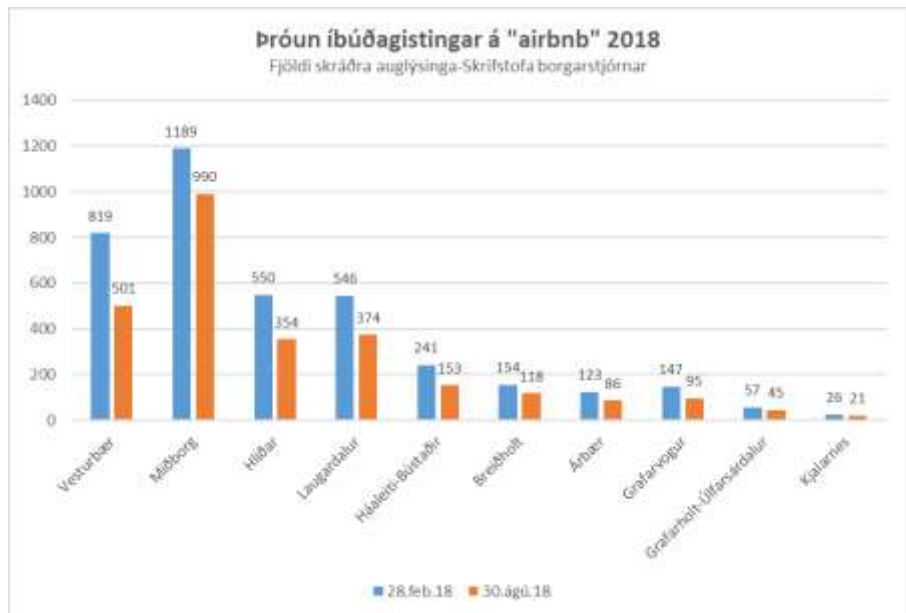
Erfitt er þó að leggja tölulegt mat á raunverulegan fjölda gistingu á Airbnb þar sem gögn Airdna, Hagstofunnar og Reykjavíkurborgar segja ólíka sögu. Airdna.co metur hvort íbúð sé á markaði á hverju sinni og birtir sína tölfræði skv. því. Einföld talning Reykjavíkurborgar á fjölda skráðra auglýsinga á Airbnb sýnir aðrar niðurstöður. Skv. talningu borgarinnar voru skráðar auglýsingar á íbúðum og rýmum til leigu 3.852 þann 28. febrúar 2018. Þeim fækkar jafnt og þétt til 30. ágúst 2018 en þá voru þær komnar niður í 2.737 auglýsingar sem samsvarar fækkun um 29%.

Aðeins hluti þessara eigna er í heilsársútleigu. Skv. könnun Capacent í október 2016 voru á þeim tíma á höfuðborgarsvæðinu öllu um 900 íbúðir fullnýttar undir íbúðagistingu og hverfa af innlendum íbúðamarkaði.

Greiningu á stöðu og þróun heimagistingar í Reykjavík má sjá í [skýrslu starfshóps um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík](#).



Skjáskot af airdna.co. 3.460 íbúðir og herbergi til leigu í Reykjavík í sept. 2018.



# Viðauki I.4: Leigumarkaðurinn í Reykjavík



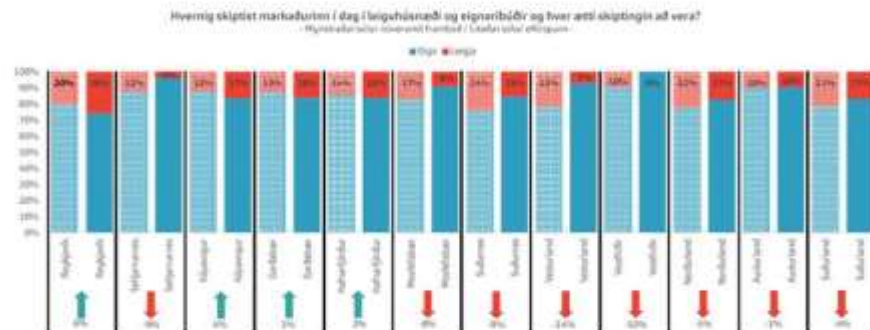
Um 20% íbúa í Reykjavík eru í leiguhúsnæði skv. fasteignagreiningu Capacent 2016. Eftirspurnin er meiri því 26% þeirra sem vilja búa í Reykjavík vilja búa í leiguhúsnæði.

Hlutfall leigjenda er mjög mishátt milli hverfa borgarinnar eða 8% í 107 Vesturbæ og 110 Árbæ en um og yfir 30% í 101 Gamla vesturbæ og miðbæ, 109 Seljahverfi, 111 Hólar, Berg og Fell og 113 Grafarholt, sbr. mynd.

Heildarfjöldi íbúða til leigu í Reykjavík var áætlaður um 10.000 íbúðir árið 2013 (heimild: [Félagsbústaðir](#)). Uppfærð áætlun liggur ekki fyrir en ljóst er að leiguíbúðum á markaði hefur fjölgað nokkuð til dagsins í dag.

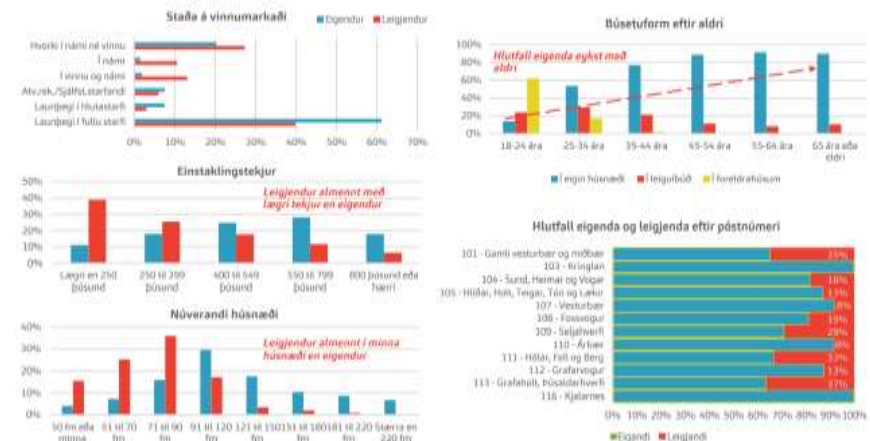
Skv. greiningu Heimavalla leigufélags í febrúar 2018 eru um 29.500 íbúðir á leigumarkaði á Íslandi, þar af 19.500 eða 66% á almennum markaði, 1.200 eða 4% á vegum eldri borgara og 8.850 eða 30% í félagslegum úrræðum. Í árslok 2017 voru 2494 íbúðir í eigu Félagsbústaða hf. eða sem nemur um 8,5% af öllum leiguíbúðum á Íslandi.

## Aukin eftirspurn eftir leiguhúsnæði í Reykjavík



Á höfuðborgarsvæðinu er að jafnaði aukin eftirspurn eftir leiguhúsnæði. Á landbyggðum er fræðandi freisvegur nema en eftirspurnin, og einstaklingar vilja vilja fara sig í leiguhúsnæðum í utri sigð húsnæði.  
 Samkvæmt niðurstöðum könnunar Gallup mun leigumarkaðurinn í lengri tíma líkja stækka, þar sem 26% þeirra sem vilja búa í Reykjavík gera ráð fyrir að búa í leiguhúsnæði en í dag er einungis um 20% íbúa Reykjavíkur í leiguhúsnæði.

## Eigendur og leigjendur í Reykjavík



Heimild: Ákunnur Gallup 2016 og Capacent

## Leiguíbúðir og húsnæðissamvinnufélög



Heimild: Capacent, Húsnæðisáætlun, Samvinnufélög, mat Heimasíða og fl.

Samantekt Heimavalla á leigumarkaðnum á Íslandi feb 2018.



# Vöxtur leigufélaga í Reykjavík



Á síðustu árum hefur orðið mikill vöxtur í starfsemi leigufélaga á markaði víðsvegar um landið.

Þó fagna beri auknu framboði leiguíbúða er þátttaka leigufélaga á húsnæðismarkaði varhugaverð þegar íbúðaskortur er fyrir hendi. Hætt er við því að hún stuðli að enn frekari hækkun íbúðaverðs.

Á meðal stærstu leigufélaga á Íslandi eru Heimavellir sem eru með 1.958 íbúðir í rekstri (337 til viðbótar áætlaðar í rekstur á næstu tveimur árum), Almenna leigufélagið sem á um 1.500 íbúðir og Ásbrú ehf. sem á 70 íbúðir.

Íbúðaeign leigufélaganna er að stærstum hluta utan Reykjavíkur en á meðal stærstu leigufélaga í borginni má nefna:

- Almenna leigufélagið
  - Fjöldi íbúða Almenna leigufélagsins í Reykjavík er 491 í febrúar 2018.
- Heimavellir
  - Heimavellir eru með 567 íbúðir í leigu á höfuðborgarsvæðinu í febrúar 2018, þar af 333 í Reykjavík. Áætlað er að 301 bætist við á höfuðborgarsvæðinu á næstu árum, þar af 164 í Reykjavík.



Ljosmynd: Ragnar TH. Sigurðsson.

Íbúðaeign AL í Reykjavík (feb 2018).

Póstnr.	Fjöldi íbúða
101	117
103	1
104	24
105	93
107	26
108	3
109	20
110	36
111	58
112	10
113	103
<b>Samtals</b>	<b>491</b>

Heimild: Almenna leigufélagið.

Íbúðaeign Heimavalla í Reykjavík (feb 2018).

Póstnr.	Fjöldi íbúða
101	24
103	0
104	2
105	2
107	4
108	14
109	12
110	209
111	29
112	11
113	2
116	24
<b>Samtals</b>	<b>333</b>

Heimild: Heimavellir ehf.



## 774 íbúðir fokheldar og fullgerðar í Reykjavík árið 2017

Á árunum 2013 til 2017 var 5.221 íbúð tekin í notkun á höfuðborgarsvæðinu skv. tölum Þjóðskrár, þar af voru 1.864 í Reykjavík eða tæp 36%.

Gera má ráð fyrir að tölur um íbúðir sem teknar verða í notkun í Reykjavík hækki hratt næstu misseri, í ljósi talna um nýsmíði íbúða sl. tvö ár.

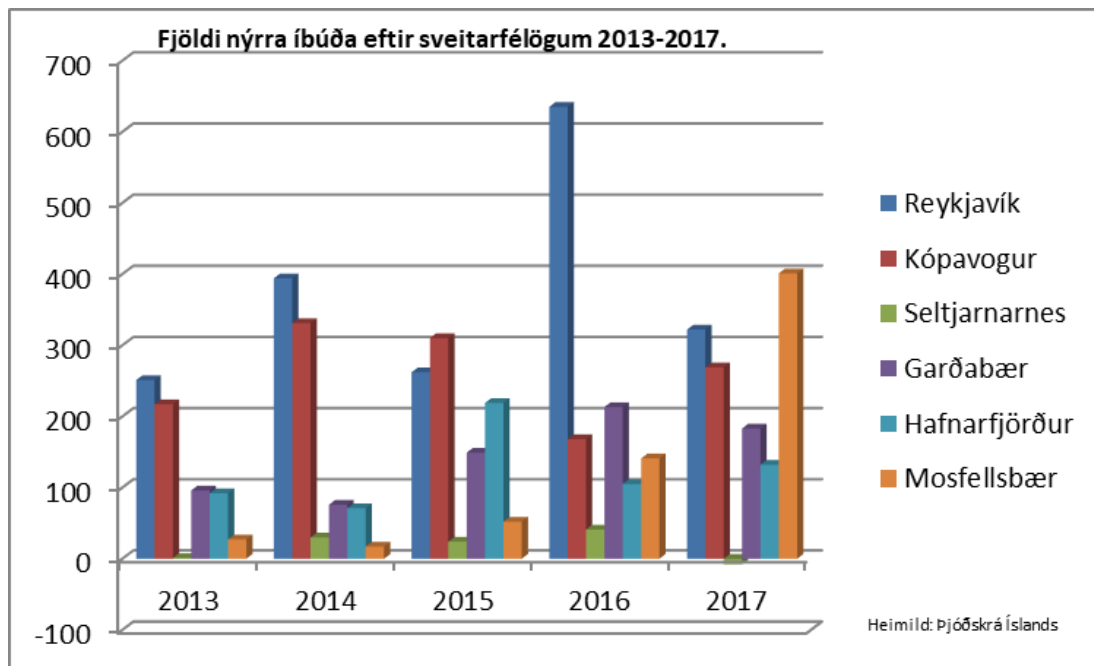
Skv. tölum byggingafulltrúa var fjöldi fullgerðra íbúða eða teknar í notkun í Reykjavík árið 2017 482 talsins auk þess sem 292 íbúð var skráð á fokheldu byggingarstigi eða tilbúin til innréttinga.<sup>1</sup> Samtals eru það 774 íbúðir.

<sup>1</sup>Þjóðskrá miðar talningu á íbúðum teknar í notkun við fokheldar íbúðir/byggingastig 4 en byggingafulltrúi telur fjölda fullgerða íbúða og miðar við lokaúttekt.

Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum 2013-2017.

Sveitarfélag	2013	2014	2015	2016	2017
Reykjavík	251	394	262	635	322
Kópavogur	217	331	310	168	269
Seltjarnarnes	1	30	24	41	-8
Garðabær	96	76	149	213	183
Hafnarfjörður	92	71	219	105	132
Mosfellsbær	27	17	52	141	401

Heimild: Þjóðskrá Íslands.





# Viðauki I.6: Lykiltölur húsnæðismála

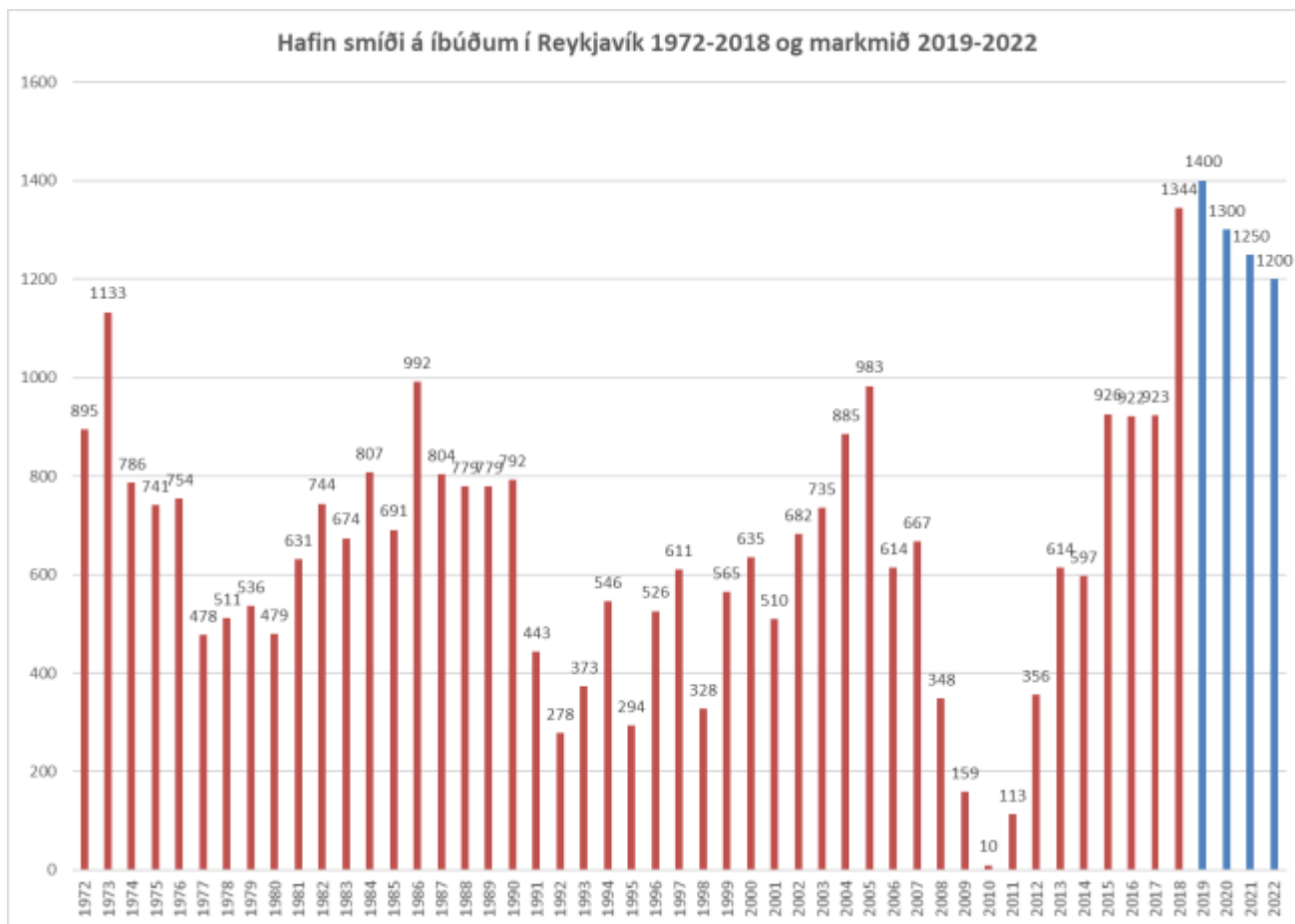


## 2018 metár í byggingu nýrra íbúða

Árið 2018 er orðið metár í byggingu nýrra íbúða í Reykjavík þegar aðeins níu mánuðir voru liðnir af árinu. Á fyrstu tíu mánuðum ársins 2018 var hafin bygging á 1.344 íbúðum í Reykjavík skv. útgefnum byggingarleyfum; 1.303 í fjölbýlishúsum, 15 í raðhúsum, 8 í tvíbýlishúsum og 18 í einbýlishúsum. Gert er ráð fyrir að enn verði aukning á fjölda íbúða sem hafin er smíði á. Árið 2018 verði þær 1.330 og flestar verði þær 1.400 árið 2019.

Alls hófst smíði á um 923 nýjum íbúðum í Reykjavík árið 2017 og er það svipaður fjöldi og árin tvö á undan. Síðustu þrjú ár eru 50% yfir meðaltali fjölda íbúða sem hafin er smíði á en það eru 616 íbúðir á ári miðað við tölur frá árinu 1972, eins og fram kemur í [árskýrslu byggingarfulltrúans í Reykjavík](#) fyrir árið 2017.

Aðeins þrisvar áður hefur fjöldi nýrra íbúða sem hafin er bygging á farið yfir fjölda íbúða síðustu þriggja ára. Flestar voru þær árið 1973 en þá var hafin bygging á 1.133 íbúðum þegar Breiðholt og Árbær voru í uppbyggingu, árið 1986 þegar Grafarvogurinn var að byggjast upp var hafin bygging á 992 íbúðum og loks árið 2005 þegar hafin var bygging á 983 íbúðum en þá voru Grafarholt og Úlfarsárdalur að byggjast upp. Árið 2015 er svo í fjórða sæti með 926 íbúðir og árið 2017 í fimmta sæti með 923 íbúðir.



Heimild: Umhverfis- og skipulagssvið.

# Viðauki II. Félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga



Heildarfjöldi leigubúða í eigu sveitarfélaga eða félaga í þeirra eigu voru alls 5.124 íbúðir undir lok árs 2017.

Heildarfjöldi almennra félagslegra íbúða var 3.498 á landinu í árslok 2017 og þar af voru félagslegar leiguíbúðir í Reykjavík 1.975. Að meðtöldum leiguíbúðum aldraðra og fatlaðra voru þær 2.513 eða 49% slíkra íbúða á landinu.

Í árslok 2017 var að finna í Reykjavík 76% allra félagslegra leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu.

(Heimild: Varasjóður húsnæðismála - [Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga 2017](#))

Skipting leiguíbúða sveitarfélaga eftir landshlutum 2017										
	Reykjavík	Kraginn	Suðurnes	Vesturland	Vestfirðir	Norðurland	Norðurland	Austurland	Suðurland	Allt landið
Félagslegar leiguíbúðir	1.975	532	199	78	112	85	288	113	116	3.498
Leiguíbúðir aldraðra	372	115	98	41	24	50	55	117	75	947
Leiguíbúðir fatlaðra	166	140	7	13	3	11	101	20	31	492
Almennar leiguíbúðir	0	3	1	8	14	36	64	18	43	187
<b>Samtals</b>	<b>2.513</b>	<b>790</b>	<b>305</b>	<b>140</b>	<b>153</b>	<b>182</b>	<b>508</b>	<b>268</b>	<b>265</b>	<b>5.124</b>
Breyting frá 2016	68	28	1	5	-31	-12	-2	2	-24	35
Breyting frá 2012	301	72	-11	0	-54	-26	25	-34	-23	250
Félagslegar leiguíbúðir	78,6%	67,3%	65,2%	55,7%	73,2%	46,7%	56,7%	42,2%	43,8%	68,3%
Leiguíbúðir aldraðra	14,8%	14,6%	32,1%	29,3%	15,7%	27,5%	10,8%	43,7%	28,3%	18,5%
Leiguíbúðir fatlaðra	6,6%	17,7%	2,3%	9,3%	2,0%	6,0%	19,9%	7,5%	11,7%	9,6%
Almennar leiguíbúðir	0,0%	0,4%	0,3%	5,7%	9,2%	19,8%	12,6%	6,7%	16,2%	3,6%
<b>Samtals</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Breyting frá 2016	2,8%	3,7%	0,3%	3,7%	-16,8%	-6,2%	-0,4%	0,8%	-8,3%	0,7%
Breyting frá 2012	13,6%	10,0%	-3,5%	0,0%	-26,1%	-12,5%	5,2%	-11,3%	-8,0%	5,1%

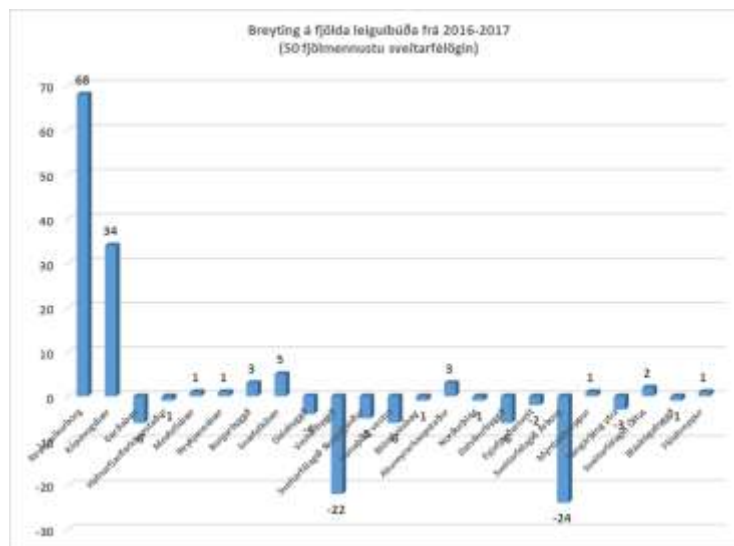
# Félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga



Að meðaltali eiga sveitarfélög á Íslandi 1,47 leiguíbúðir á hverja 100 íbúa. Í Reykjavík er þessi tala 1,99 íbúðir.

Á milli árunna 2016 og 2017 fjölgaði leiguíbúðum í Reykjavík um 68. Milli 2015 og 2016 varð fjölgunin í Reykjavík mun meiri, eða 119 íbúðir. Milli árunna 2016 og 2017 fjölgað leiguíbúðum á landinu öllu þó aðeins um 35 enda varð nokkur fækkun á þeim víða um land og munaði þar mest um fækkun í Árborg um 24 og um 22 í Vesturbyggð.

Í könnun varasjóðs húsnæðismála fyrir árið 2017 kemur fram að tíu sveitarfélög hafa uppi áform um að fjölga leiguíbúðum sínum um samtals 167 íbúðir, ýmist með því að kaupa, byggja eða framleigja íbúðir. Mestu munar um 98 íbúðir sem Reykjavíkurborg hyggst festa kaup á. Þá hyggjast fimm sveitarfélög taka í notkun 189 íbúðir á árunum 2018 og 2019. Þarna á fyrst og fremst Reykjavíkurborg í hlut, hún hyggst taka í notkun 26 íbúðir árið 2018 og 148 íbúðir á árinu 2019, eða 174 íbúðir samanlagt. Fjögur önnur sveitarfélög munu taka í notkun samtals 15 íbúðir bæði árin 2018 og 2019.



(Heimild: Varasjóður húsnæðismála)



(Heimild: Varasjóður húsnæðismála)

	Sveitarfélagið ætlar að auka framboð á félagslegum leiguíbúðum með því að:				Félagslegar leiguíbúðir teknar í notkun 2018 og 2019:		
	Leigja af öðrum	Kaupa	Byggja	Aukning alls	Teknar í notkun 2018	Teknar í notkun 2019	Samtals 2017 og 2019
Reykjavíkurborg	0	98	26	124	26	148	174
Kópavogsbær	0	10	0	10	0	0	0
Seltjarnarnesbær	0	2,5	0	2,5	0	0	0
Garðabær					0	6	6
Hafnarfjarðarkaupstaður	0	15	0	15	0	0	0
Mosfellsbær	1	1	0	2	0	0	0
Blönduósibær	0	0	4	4	0	4	4
Akureyrarkaupstaður	0	4	0	4	0	0	0
Sveitarfélagið Árborg	0	2	0	2	2	0	2
Mýrdalshreppur (Heimild: Varasjóður húsnæðismála)			3	3	3	0	3
<b>Samtals</b>	<b>1</b>	<b>133</b>	<b>33</b>	<b>167</b>	<b>31</b>	<b>158</b>	<b>189</b>

(Heimild: Varasjóður húsnæðismála)

# Félagslegar leiguíbúðir - Umsóknir og biðlistar



## Umsóknir um félagslegar leiguíbúðir

Alls voru 1.138 umsóknir um félagslegar leiguíbúðir á Íslandi árið 2017. Þar af voru 559 í Reykjavík eða 49% umsókna og alls voru umsóknir á höfuðborgarsvæðinu 800 eða 70%. Umsóknun fækkaði töluvert á milli ára og voru þær alls 1.763 árið 2016, þar af 1.136 í Reykjavík.

Landshlutar	Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði 2017	Samþykktar umsóknir	Umsóknum hafnað/synjað
Landið allt	1138	707	422
Reykjavík	559	325	234
Kraginn	241	150	91

(Heimild: Varasjóður húsnæðismála)



## Biðlistar eftir félagslegum leiguíbúðum

Fjöldi umsækjenda á biðlistum sveitarfélaganna var samtals 1638, þar af 954 eða 58% í Reykjavík. Biðtími var 17,9 mánuðir að meðaltali á landinu öllu, 38 mánuðir í Reykjavík og 84 mánuðir í Kraganum.

Landshlutar	Biðlisti í lok árs 2017	Einstaklingar	Einstætt foreldri	Hjón/ sam- búðarfolk	Biðtími eftir fél. leiguíb. (mánuðir)
Landið allt	1638	1067	459	112	17,9
Reykjavík	954	687	216	51	38
Kraginn	287	168	105	14	84

(Heimild: Varasjóður húsnæðismála)

# Viðauki III: Stefna og skipulagsákvæði um gististaði

## Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Gildandi stefna  
Breyttar forsendur og horfur  
Hverju þarf að breyta?







# Stefna um gististaði í gildandi aðalskipulagi



# Skapandi borg

Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. 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, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar.

Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, einkum á sviði hátækni, grænnar orkunýtingar og menningar. Reykjavík styrkir þannig hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafl í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafl og ferðamenn...

Að tryggja rými fyrir atvinnustarfsemi á sviði sjávarútvegs, iðnaðar, flutninga, verslunar og þjónustu, viðskipta, stjórnsýslu, hátækni, rannsókna og þekkingar, ferðamennsku, menningar og afþreyingar....

Efling miðborgarinnar sem kjarna stjórnsýslu, verslunar, þjónustu, menningar og ferðaþjónustu, er lykilatriði við að styrkja atvinnulíf höfuðborgarinnar...

# Skipulagsákvæði um gististaði



Heimildir um uppbyggingu hótela og gististaða hafa, í gegnum áratugina, að jafnaði verið víðtækar og opnar í aðalskipulagi borgarinnar. Gististaðir er að öðru jöfnu þjónusta sem getur þrífist innan um aðra atvinnustarfsemi, í grennd við íbúðabyggð og jafnvel innan íbúðasvæða. Við gerð gildandi aðalskipulags á árunum 2009 til 2013 lágu vissulega fyrir vísbendingar um mögulegan vöxt ferðaþjónustunnar en sá gríðarmikli vöxtur sem hefur orðið í reynd var ekki fyrir séður. Gistinóttum á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði um 46% milli 2009 og 2012 en um 86% milli 2013 og 2016. Hin mikla fjölgun ferðamanna er nú talin ákveðin ógn við íbúasamfélagið og fjölbreytileika miðborgarinnar.

Í AR2010-2030 voru sett í fyrsta skipti stýrandi ákvæði um gististarfsemi innan mismunandi landnotkunarsvæða. Heimildir um hótél- og gististaði voru þó almennt hafðar fremur opnar á flestum svæðum. Ákveðnar takmarkanir voru hinsvegar settar á gistipjónustu innan íbúðarbyggðar, afmarkað svæði innan miðborgar (sjá mynd 2, svæði M1c), auk þess sem ekki var heimilt að vera með gististaði innan iðnaðar-, athafna- og hafnarsvæða.

Síðustu misseri hefur stefna um gististaði verið í stöðugri endurskoðun. Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar sem varða stefnu borgarinnar um gististaði og miða að því að draga úr áhrifum ferðaþjónustunnar á húsnæðismarkað og fjölbreytni miðborgar:

- Sérskilmálar í deiliskipulagi Kvosarinnar. Kvóti settur á gististaði í flokki II-V (júní 2015)
- Lagabreyting sem takmarkar heimagistingu í flokki I við 90 daga (1. janúar 2017)
- Endurbætt reglugerð um gististaði sem kveður á um að einvörðungu heimagistingu (flokkur I) má reka í samþykktu íbúðarhúsnæði en allir aðrir gististaðir skulu vera í samþykktu atvinnuhúsnæði til þeirra nota sem fyrirhuguð eru. Óhægar verður um vik að breyta íbúðarhúsnæði í gististað (flokkar II, III) í fjöleignarhúsi (1. janúar 2017)
- Veruleg takmörkun á allri gististarfsemi í miðborgarkjarna (M1a). Almennt ekki heimilt að breyta núverandi húsnæði í gististað (ágúst 2017)
- Gististaðir í flokki II og III við aðalgötur og í kjörnum innan íbúðarbyggðar takmarkast við *Minni gistiheimili*, þ.e 5 eða færri herbergi eða rými fyrir 10 einstaklinga eða færri (febrúar 2018)
- Veruleg takmörkun á gististarfsemi í miðborg-íbúðarbyggð (M1c). Almennt ekki heimilt að breyta núverandi húsnæði í gististað (febrúar 2018)

Sjá nánar á [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)

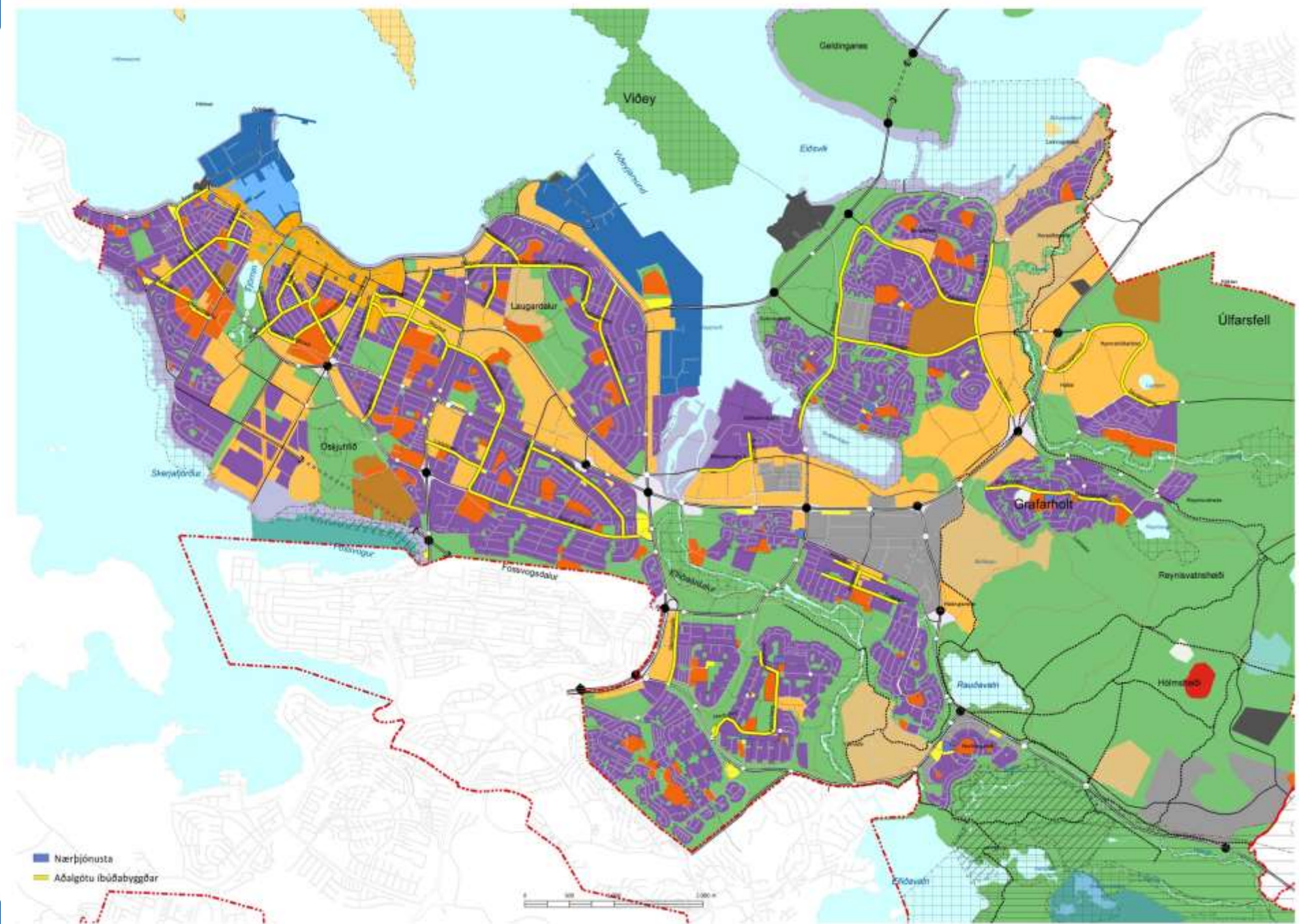


Mynd 1. Aðalgötur og kjarnar innan íbúðabyggðar. Þar er mögulegt að vera með minni gististaði í flokkum II og III, þ.e. við þær götur íbúðahverfanna þar sem starfsemin skapar líklega minnst ónáði og gatan þolir mesta umferð.



Mynd 2. Verulegar takmarkanir eru á gistipjónustu á svæði M1c í aðalskipulagi og boðuð hefur verið veruleg þrönging á heimildum um gististaði á svæði M1a.













Á svæðum M1a og M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði og öðru atvinnuhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar\* að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.“

\*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimilud gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“



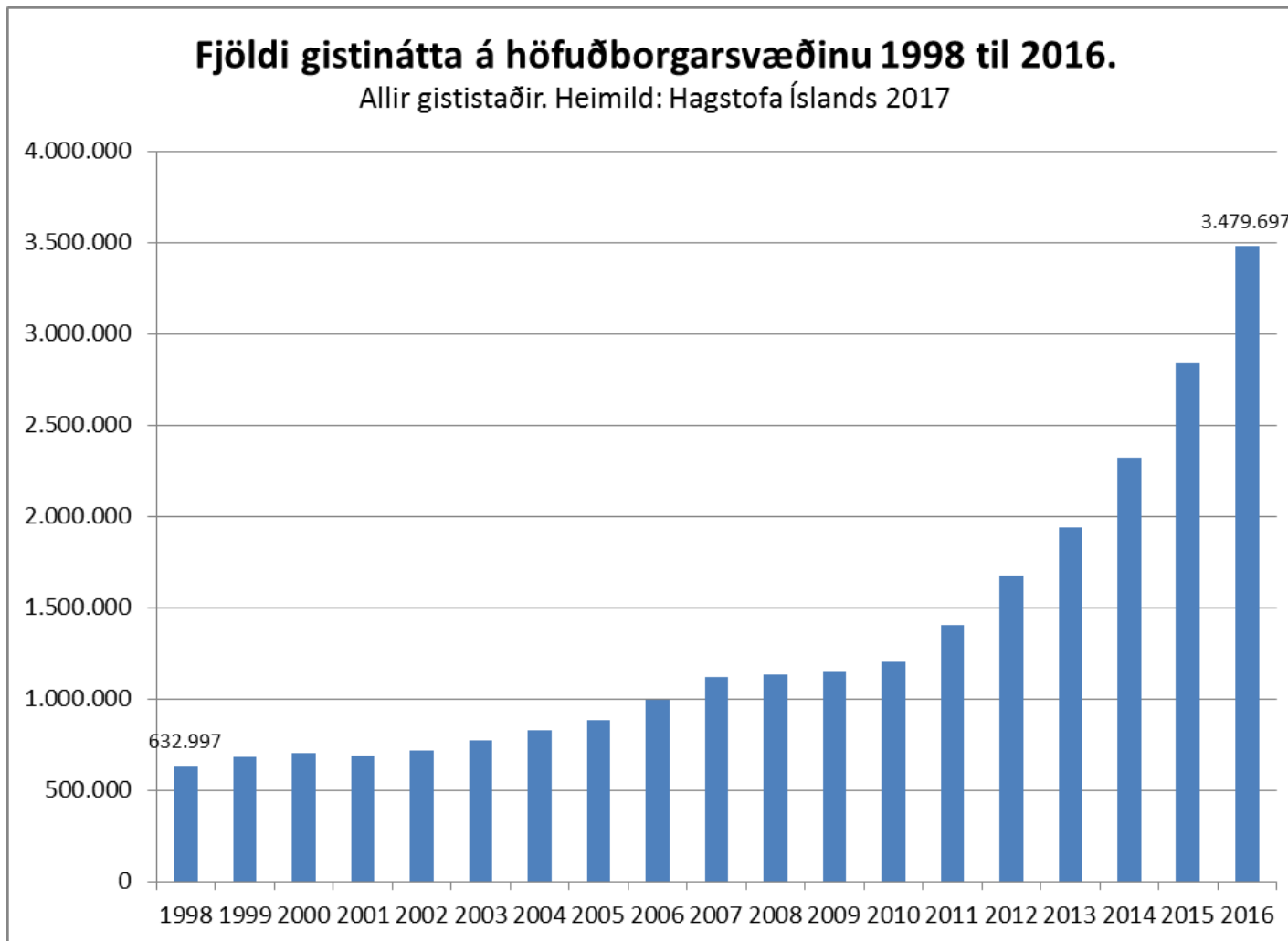
# Breyttar forsendur og horfur



- Ferðamönnum í heiminum mun halda áfram að fjölga
- Er líklegt að hægi á hinni miklu hlutfallslegu aukningu?
- Markaðurinn mun leitast við að mæta eftirspurn
- Takmarkanir á einu svæði auka þrýsting á næsta svæði
- Gerð gististaða og breyttar þarfir ferðamanna
- Hvernig komum við í veg fyrir offjárfestingu?
- Grundvallarbreyting á atvinnu- og efnahagssumhverfi Reykjavíkur?
- Áhrif á nærsamfélagið, íbúðarbyggðina og aðra atvinnustarfsemi?
- Ruðningsáhrif eða hrein viðbót við atvinnulífið?
- Áhrif ferðaþjónustunnar á almennar vaxtarforsendur, íbúafjölgun, íbúðaruppbyggingu og aðra innviði?
- Hvenær verða ferðamenn of margir?



86% aukning síðan 2013





## Áætlun á fjölda hótélherbergja í höfuðborginni

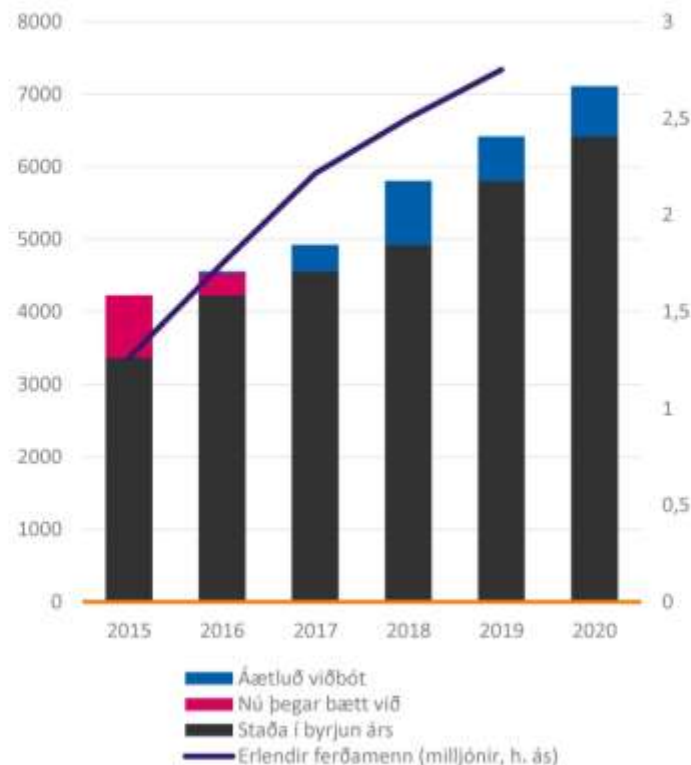
Fjölgun hótélherbergja er nauðsynleg til að mæta auknum straumi ferðamanna

Töluverð aukning varð á hótélherbergjum á höfuðborgarsvæðinu 2015. Á þessu ári hafa nú þegar bætt við ríflega 300 herbergi og má gera ráð fyrir því að í lok árs verði heildarframboð herbergja í kringum 4.560.

Ef fram fer sem horfir bætist töluvert við framboðið á komandi árum og má reikna með rúmlega 7.000 hótélherbergjum í árslok 2020. Nokkur óvissa er þó í kringum vissar framkvæmdir og gætu því verklok tafist fram til 2020, jafnvel 2021.

Einnig eru nokkur fræðileg hótélverkefni í Reykjavík sem eru ekki í áætluninni, t.d. í Krínglunni, Lágmúla og Sundahöfn, og er mögulegur herbergjafjöldi þeirra um 1.450.

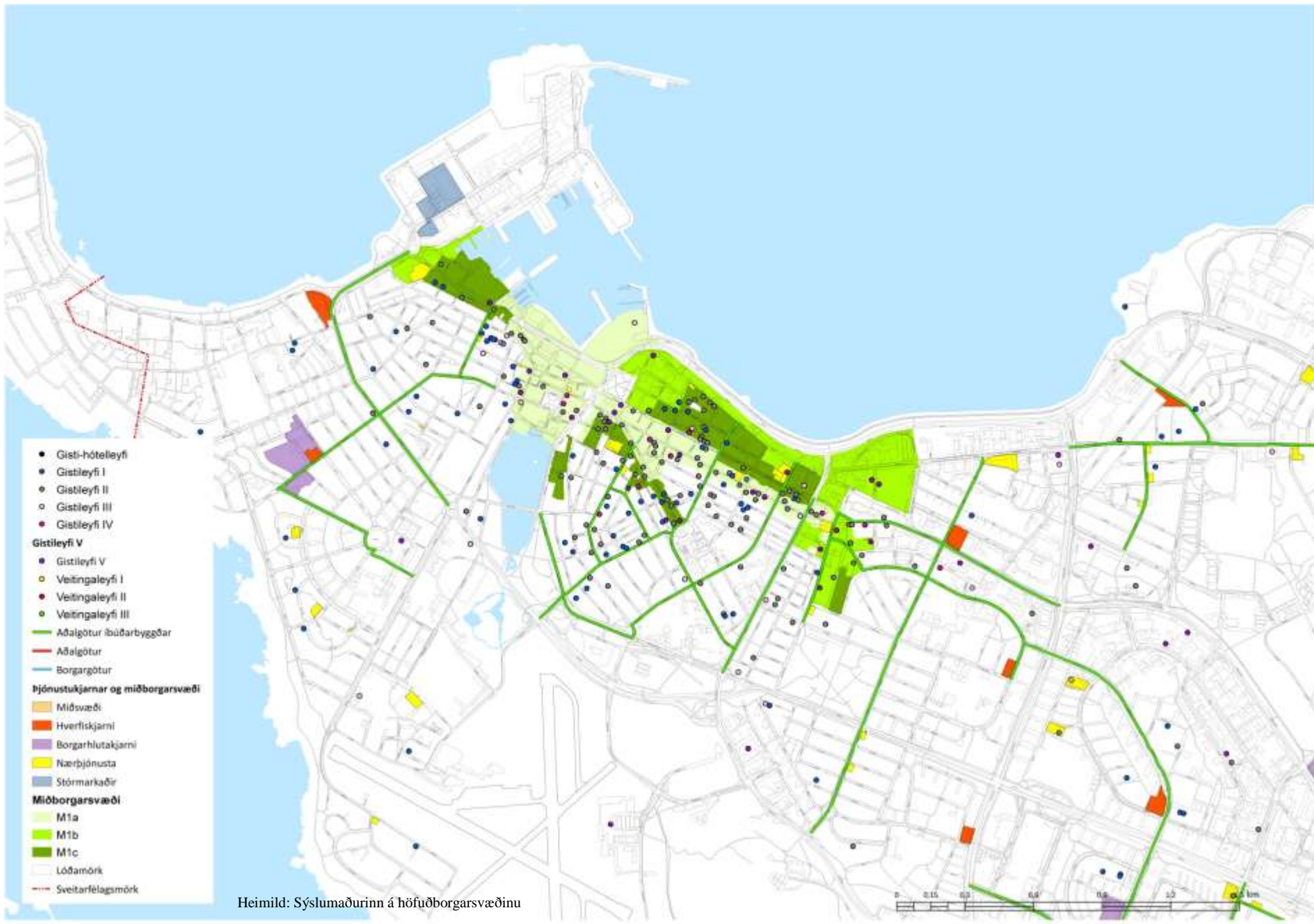
Áætlun um hótélbyggingar



Hótel	Herbergjafjöldi
Hlíðarendi	360
Grensásvegur 1	350
Mariott Edition Reykjavík	250
Icelandair Parliament	160
Laugavegur 176	120
Suðurlandsbraut 18	120
Tryggvagata	107
Laugavegur 99	101
Grand Hotel	110
Íslandshótel - Lækjargata	100
Centerhotels Midgard	100
Skipholt 1	84
Grensásvegur 16A	75
Reykjavík Consulate Hotel	70
Grandagarður 2	70
Laugavegur 34-36	60
Laugavegi 55	58
Ármúli 5	57
Vegamótastígur 7-9	40
Hjálpræðisherinn	30
Centerhotels Skjaldbreið	27
Hverfisgata 4-6	15
<b>Samtals</b>	<b>2464</b>



# Gististaðir í flokki 1-5 og stefnuákvæði AR2010-2030

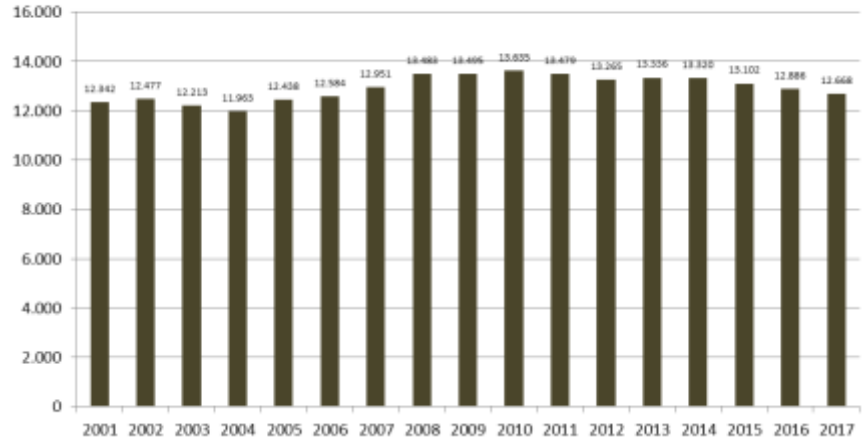


Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu

# Ógn við hverfissamfélagið og hina sögulegu byggð ? Lykil mælikvarðar á þróunina

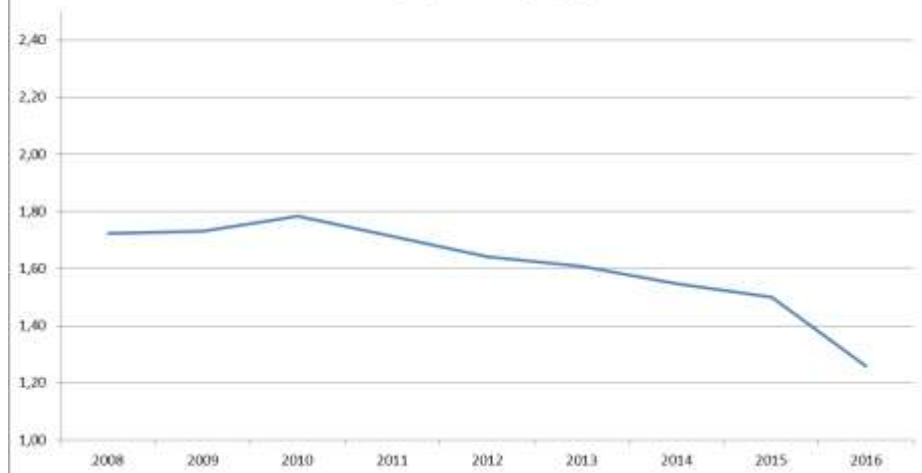


### Íbúafjöldi innan Hringbrautar í Reykjavík 2001-2017



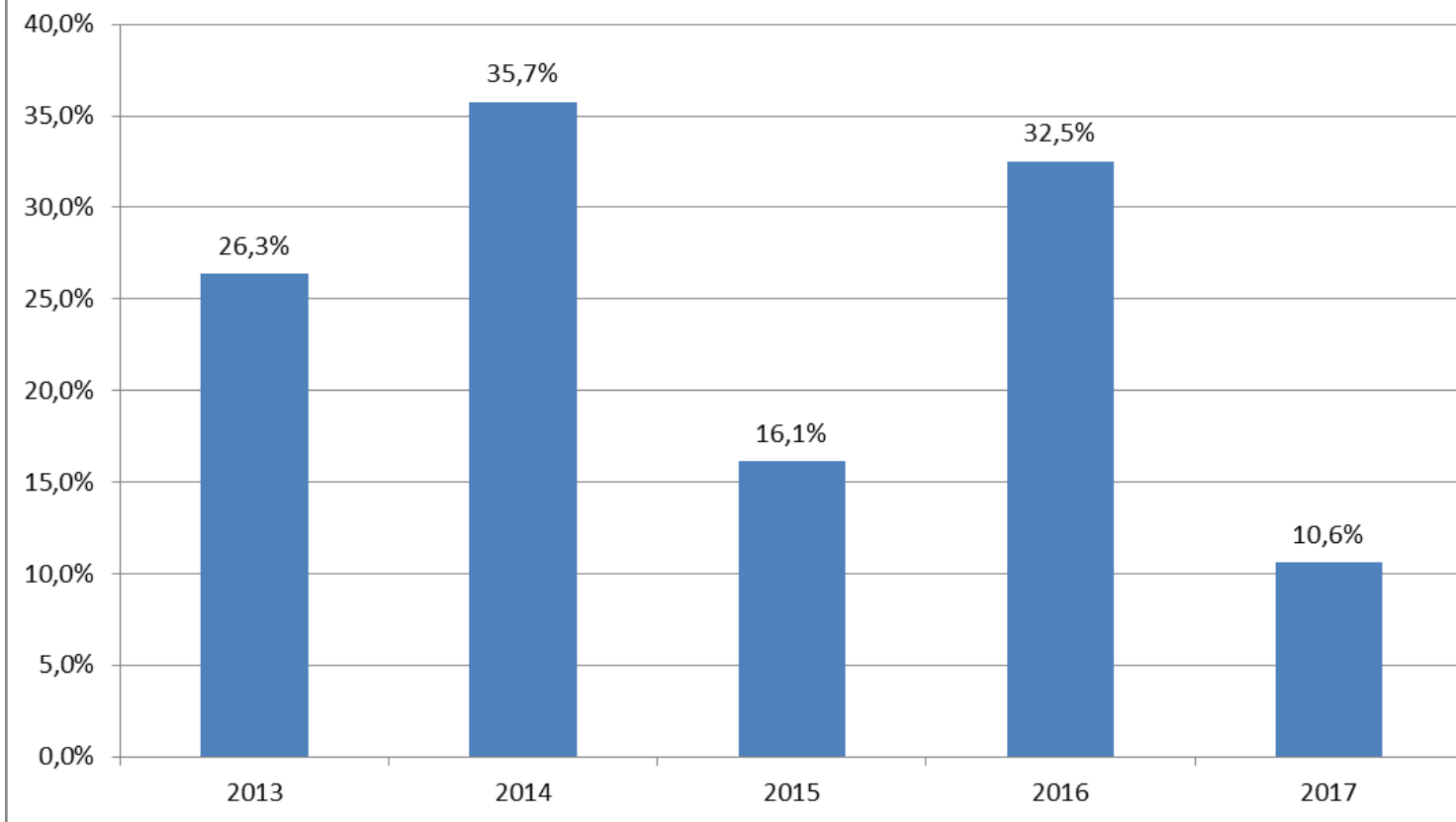
### Meðalfjöldi íbúa á íbúð í miðborgarkjarna M1a, Laugavegur+.

Heimild: Borgarsjá, Umhverfis- og skipulagssvið



## Hótelbyggingar sem hlutfall atvinnuhúsnaðis.

Samþykkt áform um nýbyggingar. Heimild: Byggingarfulltrúi 2016-2018



Íbúðir í byggingu (desember 2018)*	Flokkur	Borgarhluti	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*
*Byggingarstig 2 eða ofar				(m <sup>2</sup> )
<b>RÚV-lóð</b>	A	Háaleiti-Bústaðir	290	20.300
<b>Hlíðarendi</b>	A	Hlíðar	673	76.049
<b>Bryggjuhverfi II*</b>	A	Grafarvogur	63	6.300
<b>Hljómalindareitur</b>	A	Miðborg	35	2.100
<b>Hverfisgata 94-96</b>	A	Miðborg	38	3.800
<b>Hafnartorg-Austurhöfn</b>	A	Miðborg	141	19.740
<b>Brynjureitur</b>	A	Miðborg	77	5.005
<b>Frakkastígsreitur</b>	A	Miðborg	67	5.360
<b>Borgartún 28</b>	A	Laugardalur	21	2.550
<b>Suður-Mjódd</b>	A	Breiðholt	68	5.440
<b>Reynisvatnsás</b>	A	Úlfarsárdalur	12	10.000
<b>Höfðatorg I</b>	A	Miðborg	94	9.100
<b>Barónsreitur - Hverfisgata 85-93</b>	A	Miðborg	70	7.395
<b>Sogavegur 73-77</b>	A	Háaleiti-Bústaðir	45	4.250
<b>Keilugrandi 1</b>	A	Vesturbær	78	6.464
<b>Skógarvegur</b>	A	Háaleiti-Bústaðir	20	2.125
<b>Úlfarsárdalur - núverandi hverfi</b>	A	Úlfarsárdalur	147	14.700
<b>Barónsreitur-Hverfisgata 88-92</b>	A	Miðborg	29	2.610
<b>Barónsreitur-Skúlagata 26-Vitastígur 3</b>	A	Miðborg	31	1.860
<b>Spöngin-Móavegur</b>	A	Grafarvogur	155	9.792
<b>Sléttuvegur 25-27</b>	A	Háaleiti-Bústaðir	99	3.960
<b>Vísindagarðar</b>	A	Vesturbær	244	9.113
<b>Kirkjusandur</b>	A	Laugardalur	169	18.590
<b>Hraunbær 103-105</b>	A	Laugardalur	60	5.100
<b>Vogabyggð II</b>	A	Laugardalur	323	27.778
<b>Öskjuhlíð-Nauthólsvegur</b>	A	Hlíðar	125	5.750
<b>Sléttuvegur-eldri borgarar ofl</b>	A	Háaleiti-Bústaðir	54	4.320
<b>Elliðabraut-Norðlingaholt</b>	A	Árbær	199	16.517
			3.427	306.068

Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
(m <sup>2</sup> )	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
70	5,2	15
113	0	0
100	0	0
60	0	0
100	0	0
140	0	0
65	0	0
80	0	0
121	0	0
80	100	68
200	0	0
97	0	0
106	0	0
94	0	0
83	100	78
106	100	20
100	61,9	91
90	0	0
60	0	0
63	100	155
40	100	99
37	100	244
110	0	0
85	100	60
86	0	0
46	100	125
80	100	54
83	24,6	49
89	30,9	1.058





1. Almenn félagslegt leiguhúsnæði
2. Sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk
3. Húsnæði fyrir heimilslausa
4. Íbúðir fyrir aldraða
5. Hjúkrunarrými
6. Stúdentaíbúðir



Studentagarðar Vatnsmýri.

# Félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík



Fjöldi almennra félagslegra leiguíbúða er 2.050

Alls eru 893 umsækjendur á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði.

Um 71% umsækjenda sem eru á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði eru að bíða eftir 1–2 herbergja íbúð

Barnafjölskyldur eru 226 eða um 25% umsækjenda á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði.

Úthlutanir voru 182 árið 2017, þar af fengu 73 barnafjölskyldur úthlutað félagslegri íbúð.

Þarfagreining velferðarsviðs gerir ráð fyrir fjölgun félagslegra leiguíbúða um að lágmarki 500 árin 2015–2020.



Nýjar reglur um félagslegt leiguhúsnæði eru í smíðum og er áætlað að þær taki gildi á fyrri hluta ársins 2018. Reglurnar munu leysa af eldri reglur um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur frá 2004. Auk þess munu reglurnar taka til sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk, sértækra húsnæðisúrræða fyrir utangarðsfólk og þjónustuíbúðir aldraðra.

# Sértæk húsnæði fyrir fatlað fólk



Velferðarsvið rekur 58 heimili fyrir 340 íbúa víðsvegar í borginni, þ.m.t. þrjú búsetuendurhæfingarheimili og tvö heimili fyrir fötluð börn sem þurfa mikla þjónustu og umönnun.

Alls voru 173 einstaklingar á biðlista eftir sértæku húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk þann í nóvember 2018, þar af 126 með þroskahömlun og skyldar raskanir og 43 með geðfötlun.

Áfangaskipt uppbyggingaráætlun fyrir sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk gildir frá 2018–2030. Áætlunin byggir á núverandi stöðu biðlista og áætlaðri nýliðun á tímabilinu.



Þorláksgesli íbúðakjarni

Áfangi I	Áfangi II	Áfangi III	Samtals nýjar íbúðir
2018-2020	2021-2025	2026-2030	
100-110	40-50	30-40	180-210

# Íbúðir fyrir aldraða í Reykjavík



Heildarfjöldi íbúða fyrir aldraða í Reykjavík í eigu ýmissa aðila eru um 1.800, þar af eru 370 þjónustuíbúðir í eigu Félagsbústaða sem velferðarsvið úthlutar í. Auk þess eru 230 íbúðir af þessum 1.800 skilgreindar sem þjónustu- og eða öryggisíbúðir og eru reknar af öðrum aðilum.

Umtalsverð fækkun hefur verið á biðlista eftir þjónustuíbúðum hjá Reykjavíkurborg undanfarin ár. Frá árslokum 2010 til ársloka 2016 hafði umsækjendum fækkað um 214, eða um 55%.

Á biðlista eftir þjónustuíbúð þann 1. nóvember 2018 voru 162 umsækjendur, um 33% karlar og 67% konur. Samkvæmt greiningu sem unnin var í lok árs 2015 kom fram að 21,3% einstaklinga á biðlista voru ekki tilbúin að þiggja íbúð þótt hún byðist heldur voru þeir að tryggja framtíð sína með því að eiga umsókn um íbúð.

Fyrir liggur undirritaður þjónustusamningur milli Reykjavíkurborgar og Sjómannadagsráðs frá 2017 um rekstur þjónustumiðstöðvar fyrir eldri borgara við Sléttuveg þar sem Hrafnista verður með 126 leiguíbúðir fyrir aldraða.

Í skoðun eru breytingar á hjúkrunarheimilinu í Seljahlíð á þann veg að eingöngu verði þar þjónustuíbúðir. Gangi það eftir fjölgar þjónustuíbúðum í Seljahlíð um 20 íbúðir.





# Hjúkrunarrými



Fjöldi hjúkrunarrýma á höfuðborgarsvæðinu í lok árs 2017 voru 1.409 talsins auk 33 dvalarrýma. Hjúkrunarrýmum hefur fækkað frá árinu 2015 en þá voru þau 1.466 auk 85 dvalarrýma.

Þann 16. janúar 2017 voru 190 með samþykkt færni- og heilsumat í bið eftir hjúkrunarrými, þar af 127 Reykvíkingar.

Samkvæmt upplýsingum velferðarsviðs verða opnuð 33 hjúkrunarrými í Hafnarfirði og 40 hjúkrunarrýmum á Seltjarnarnesi í byrjun árs 2019 og um 100 rými á Sléttuvegi í Reykjavík seinni part árs 2019.

Til ársins 2020 er þörf á 300 hjúkrunarrýmum til viðbótar, til ársins 2025 um 600 rýmum og til ársins 2030 um 1.100 rýmum.



Frá Breiðholti

	2015-2017	2018-2020	2021-2023	2024-2034	Alls 2015-2034
Hjúkrunarheimili*	200	200* (80)	200	500	1.100 (1.020)

\* Ef fjölgun rýma um 120 væri hrein viðbót þ.e. ekki aðteknu tilliti til annara forsenda væri heildarþörf sú sem er í sviga



# Stúdentaíbúðir - Þarfir og uppbyggingarmarkmið



Í Reykjavík eru nú alls um 1.675 leigugeiningar fyrir stúdenta:

- Félagsstofnun stúdenta (FS) leigir út um 997 íbúðir og 209 herbergi
- Byggingafélag námsmanna (BN) hefur til útleigu 469 íbúðir.
- Háskólinn í Reykjavík (HR) undirbýr byggingu íbúða við Nauthólsveg 83-87. Gert er ráð fyrir um 390 íbúðum, þar af verður nokkur fjöldi einstaklingsherbergja.

FS hefur sett sér það markmið að útvega a.m.k. 15% námsmanna húsnæði. Ef miðað við nemendafjölda nú í HÍ þyrfti að byggja um 800 einingar til að uppfylla markmiðið.

HR telur að þörf sé fyrir um 650 íbúðir, sem að hluta til yrðu á vegum Byggingafélags námsmanna. Þetta er um 15% af áætluðum nemendafjölda HR. Bryn þörf er á þessum íbúðum til viðbótar við það sem ráðgert er að byggja á árunum 2017-2020.

Hjá BN liggja fyrir rúmlega 400 umsóknir. Ef sama markmið er sett gagnvart nemendum aðildarskóla BN og hjá FS væri þörfin um 1.150 íbúðir. Ef um 390 námsmannabúðir verða byggðar á lóðum Háskólans í Reykjavík þyrfti BN að bæta við u.þ.b. 300 íbúðum til að uppfylla þetta markmið.

Samkvæmt fyrirliggjandi yfirlýsingum og samkomulagi milli félaganna og Reykjavíkurborgar liggja fyrir nú áform um byggingu á um 1.340 námsmannabúðum á næstu fimm árum.



Ljósmynd: Ragnar Th. Sigurðsson

