



Borgarráð

Reykjavík, 24. mars 2025
MSS23120067

Staða húsnæðisáætlunar við lok fjórða ársfjórðungs 2024

Lögð er fram til kynningar staða húsnæðisáætlunar við lok fjórða ársfjórðungs 2024. Hröð íbúafjölgun heldur áfram í Reykjavík þar sem rétt tæplega 1.900 nýir íbúar hafa flutt til borgarinnar. Á árinu 2024 hafa 989 nýjar íbúðir verið skráðar. Það er fjölgun frá árinu 2023 þegar 874 nýjar íbúðir voru skráðar. Á síðustu fimm árum hafa samtals verið byggðar 5.749 íbúðir eða um 1.150 að meðaltali á ári á tímabilinu. Íbúðum í byggingu fjölgaði lítillega miðað við árslok 2023. Þær voru 2.662 í árslok 2024 en voru 2.607 í september 2023. Fjöldi íbúða sem byggja má á byggingarhæfum lóðum er 2.654 en voru 2.541 í árslok 2023. Búið er að samþykkja áform um 1.289 íbúðir hjá embætti byggingafulltrúa og framkvæmdir hófust við 935 íbúðir á árinu 2024 sem er nokkuð í samræmi við fjölda íbúða í nýbyggingum síðastliðinn áratug.

Heiða Björg Hilmissdóttir
borgarstjóri

Hjálagt: Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, staða innleiðingar í lok fjórða ársfjórðungs 2024



Reykjavík



Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033

Staða innleiðingar í lok 4. ársfjórðungs 2024

Athafnaborgin
Mars 2025



Fjórði ársfjórðungur 2024

 **2.621**

Fjöldgun íbúa í Reykjavík
frá því í desember 2023

 **989**

Fjöldi nýrra íbúða í borginni
á árinu

 **2.662**

Fjöldi íbúða í byggingu við lok
fjórða ársfjórðungs

 **1289**

Fjöldi íbúða sem
samþykktar voru í
byggingaráformum á
árinu 2024

 **935**

Fjöldi íbúða sem
frankvæmdir hófust við
á árinu

 **2.654**

Fjöldi íbúða sem byggja má á
byggingarhæfum lóðum í
árslok 2024



Efnisatriði

1. Þróun íbúafjölda
2. Nýjar íbúðir á markað
3. Íbúðir í byggingu
4. Samþykkt byggingaráform
5. Byggingarhæfar lóðir
6. Staða skipulagsverkefna





1. Þróun íbúafjölda

- Samkvæmt tölum Þjóðskrár fjölgaði íbúum í Reykjavík um 2.621 frá því í desember 2023
- Þjóðskrá telur 146.004 íbúa í Reykjavík þann 1. janúar 2025
- Hagstofan hefur hins vegar gefið út uppfærða talningu og telur að það hafi verið 138.772 íbúar í Reykjavík þann 1. janúar 2025
- Í manntali 2021 voru 129.886 íbúar í Reykjavík

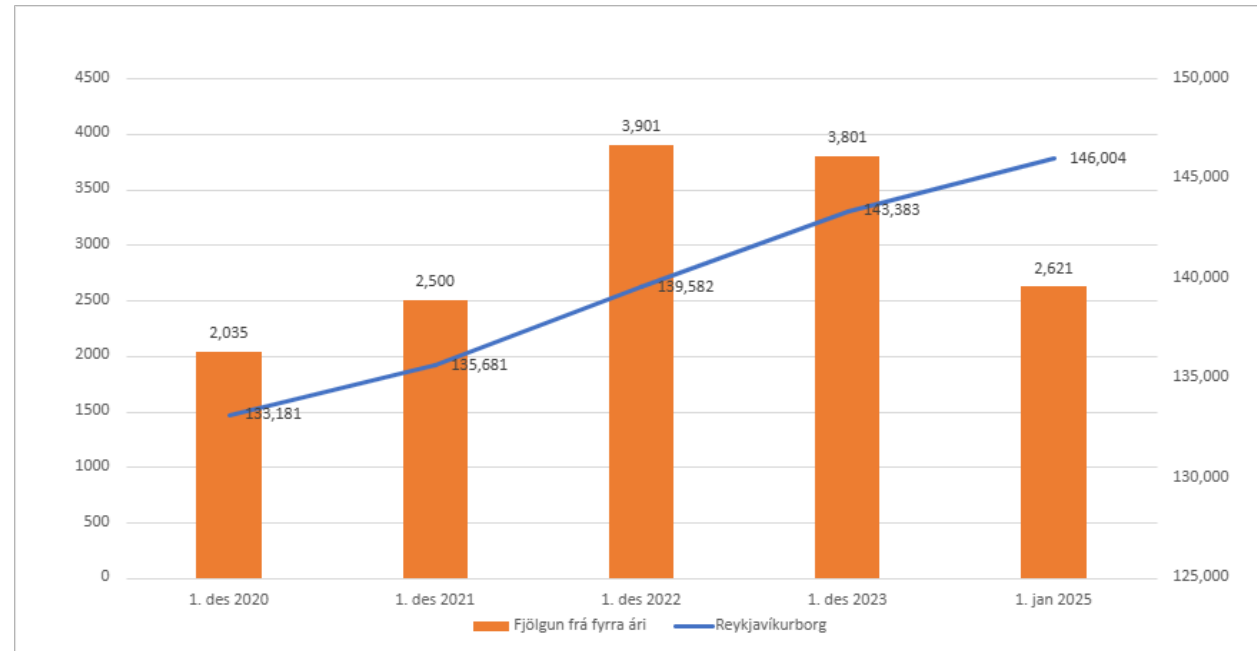
Heimildir:

Þjóðskrá Íslands: [Hlekkur](#)

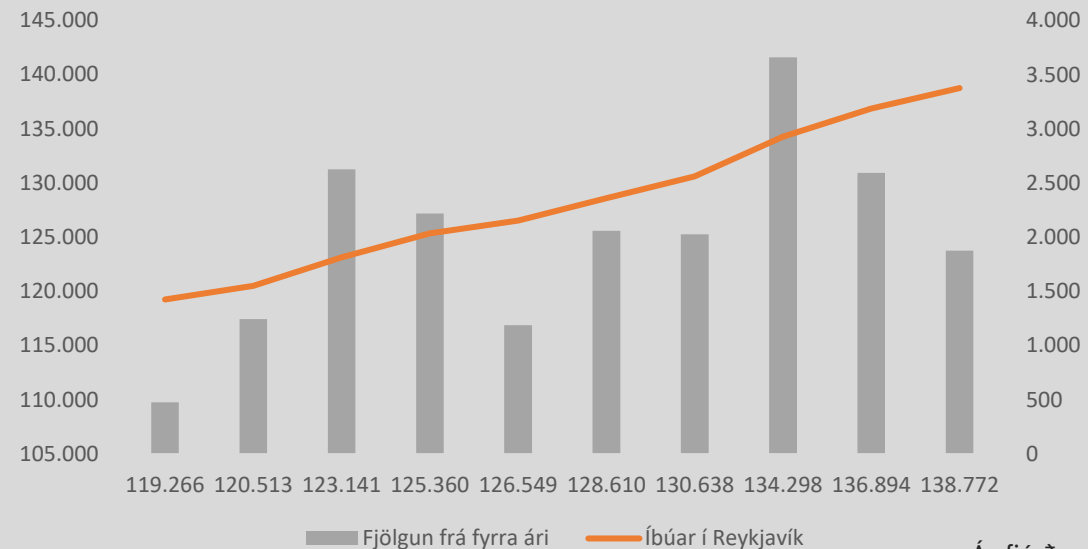
Hagstofan: [Hlekkur](#)

Manntal 2021: [Hlekkur](#)

Íbúafjöldi í Reykjavík – tölur frá Þjóðskrá 1. jan 2025



Íbúafjöldi í Reykjavík – tölur frá Hagstofunni miðað við 1. janúar 2025

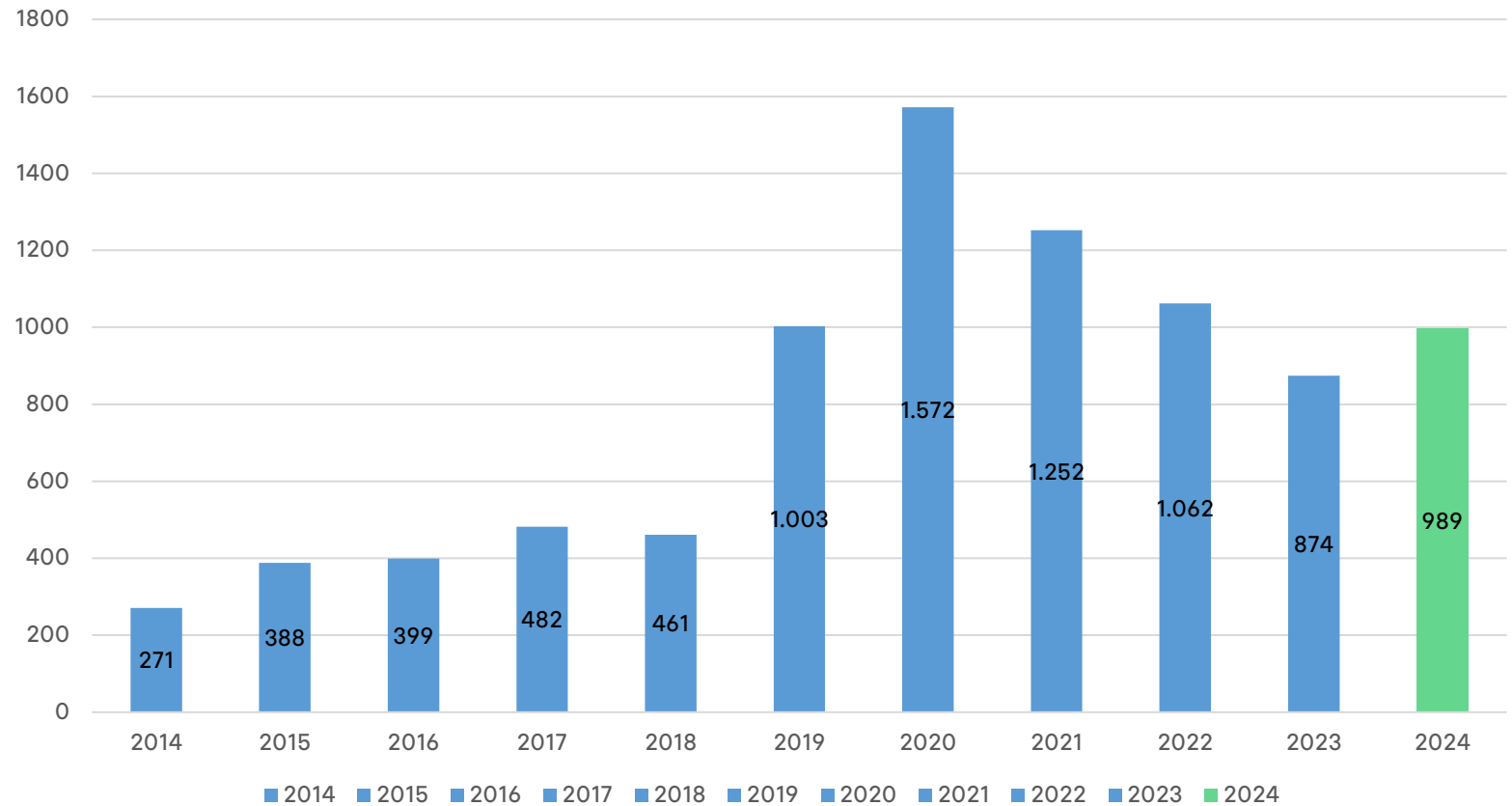




2. Nýjar íbúðir á markað

- Alls voru 989 íbúðir skráðar fullbúnar á árinu 2024 samkvæmt skýrslu byggingarfulltrúa

989 nýjar íbúðir í Reykjavík á árinu 2024

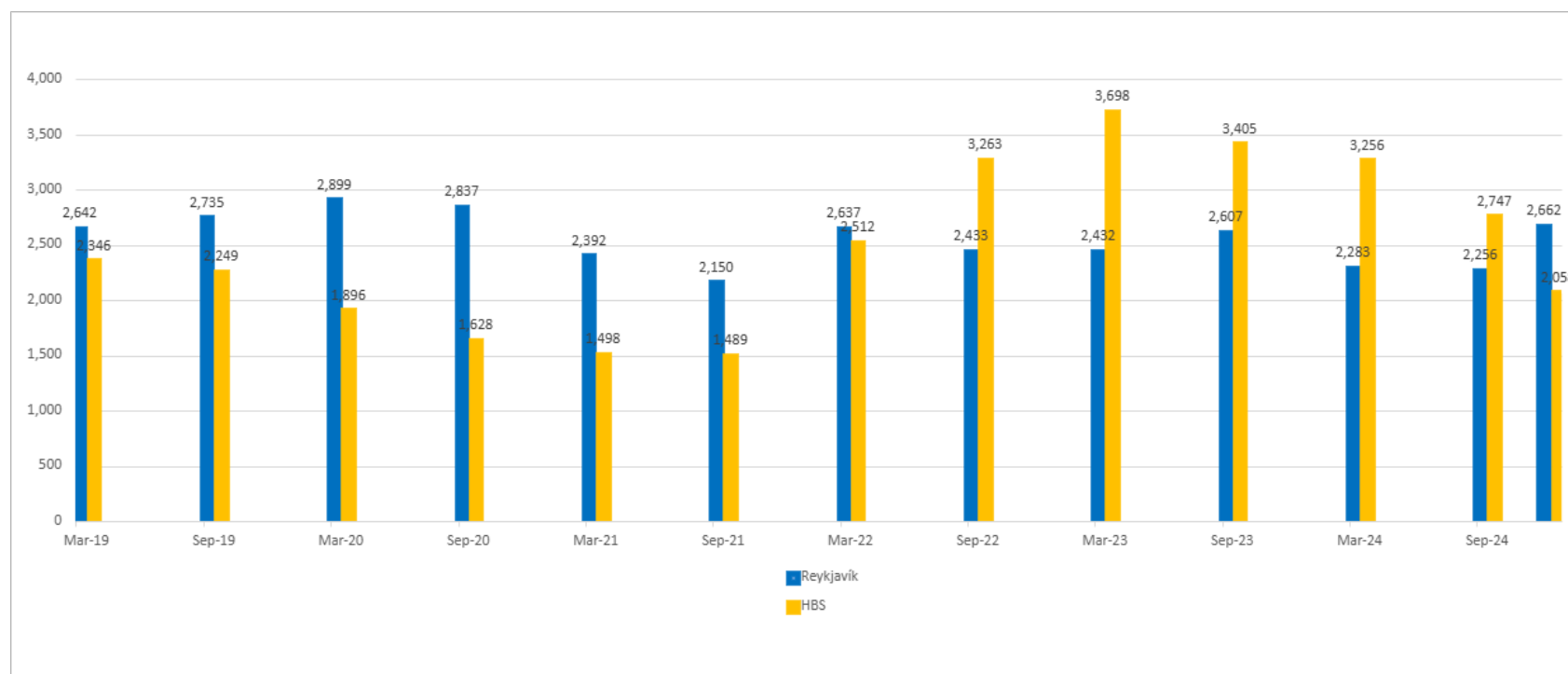




3. Íbúðir í byggingu

- Önnur sveitafélög á höfuðborgarsvæðinu hafa samanlagt verið með fleiri íbúðir í byggingu en Reykjavíkurborg síðan haustið 2022 en þeim fer líka fækkandi þar
- Samkvæmt mælaborði HMS eru 2.471 íbúð í byggingu í lok árs 2024, en samkvæmt Kortasjá húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar eru 2.662 íbúðir í byggingu í árslok í Reykjavík
- Í árslok eru fleiri íbúðir í byggingu í Reykjavík en í nágrennasveitarfélögum, þar sem eru samtals 2.058 íbúðir í byggingu skv. HMS

2.662 íbúðir í byggingu í Reykjavík

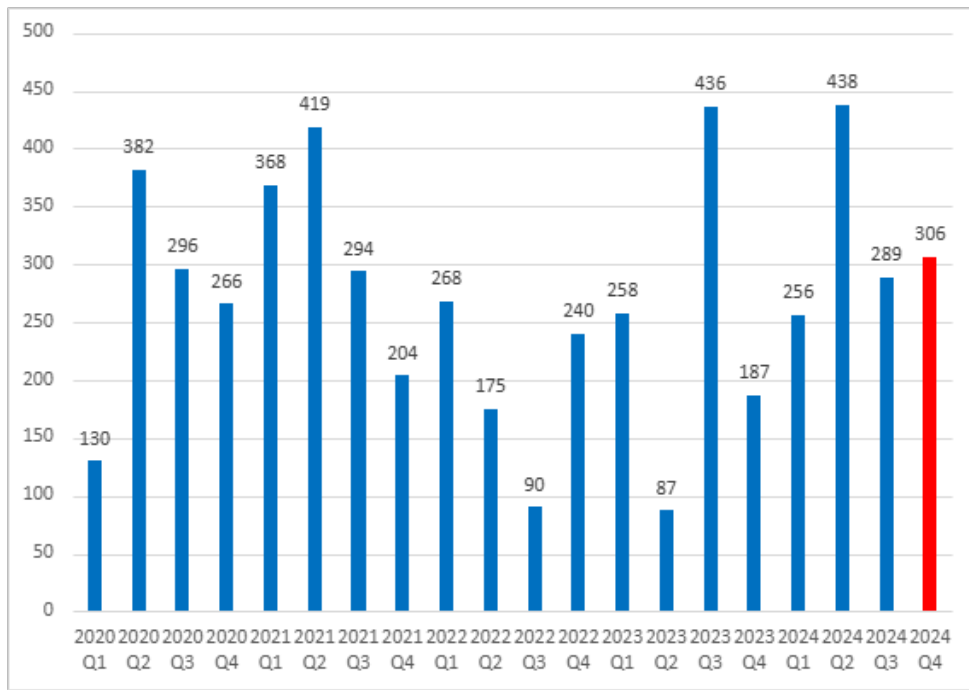




4. Samþykkt áform

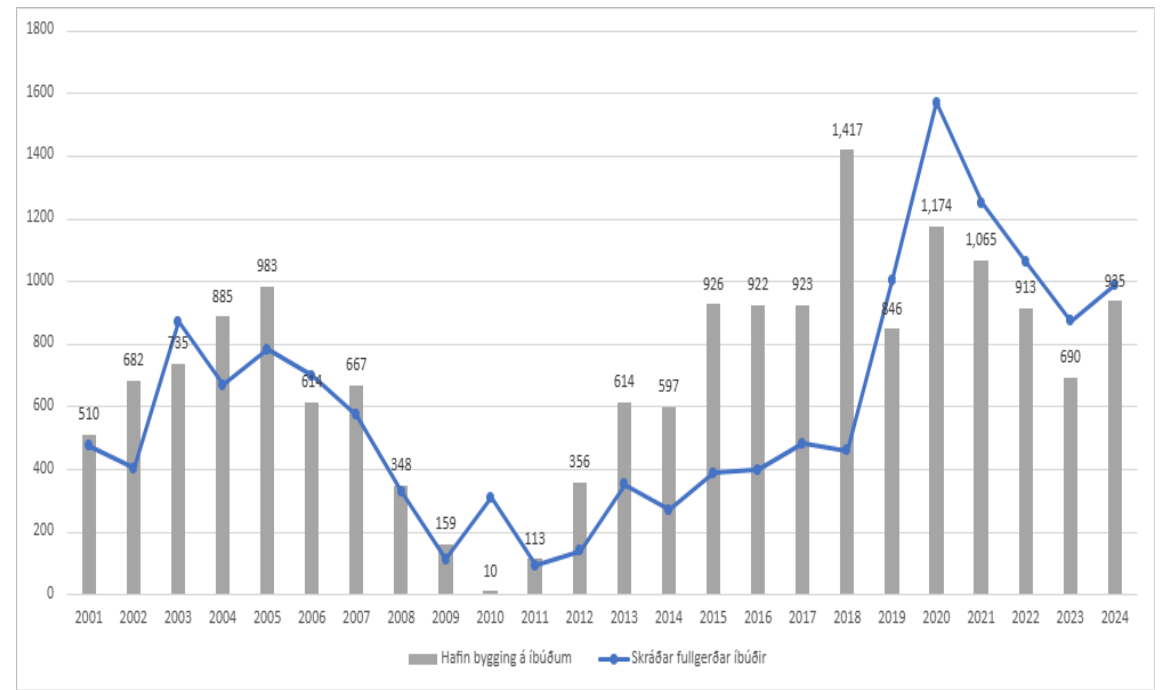
Byggingarleyfi samþykkt fyrir **306** íbúðir á 4. ársfjórðungi 2024

- Samtals samþykkt áform fyrir 1.289 íbúðir á árinu 2024



Samþykkt áform

Framkvæmdir hafnar við **935** íbúðir 2024





5. Byggingarhæfar lóðir

- 2.654 íbúðir voru á byggingarhæfum lóðum í árslok 2024 en þær voru 2.541 í árslok 2023
- Er það þó undir markmiði, en fjöldinn er vegna þess að fáar nýjar lóðir hafa komið í stað þeirra sem eru að fara af stað
- Um 670 íbúðir eru á volgum reitum, miðað við upplýsingar þá eru líkur á því að sótt verði um byggingarleyfi á komandi mánuðum

2.654 íbúðir á byggingarhæfum lóðum

	Lóðarhafi/Eigandi	Verkefni *	Fjöldi íbúða
1	Safír	Orkureitur	219
2	Stefnisvogur ehf	Stefnisvogur 54	63
3	Fasteignafélagið Spilda	Jöfursbás	190
4	ÞG Verk	Stálhöfði 2	144
5	Klasi þróunarfélag	Eirhöfði 8 (Lóð 3)	133
6	Bestla byggingarfélag	Borgartún 34-36	100
8	Vaxtarhús	Háteigsvegur 35	60
9	BYGG	Bolholt 5 (Háaleitisbraut 1)	27
10	Bjarg	Safamýri 58-62	40
11	Egilsgata 5 ehf	Egilsgata 5	50
12	105 Miðborg	Kirkjusandur	225
13	Hverfið Gufunes ehf.	Jöfursbás 9	27
14	Festir/Hróður ehf.	Vesturvin	58
15	Bjarg	Haukahlíð 6	86
16	Þorpið - vistfélag	Breiðhöfði 15	111
17	Bestla byggingarfélag	Nauthólsvegur 79	65
18	M3	Vesturbugt	184
19	Íslandshótel	Sigtúnsreitur	64
20	Heilbrigðisráðuneytið	Borgarholtsreitur	145
21	Háskólinn í Reykjavík	Nauthólsvegur 87	144
22	Knattspyrnufélag Reykjavíkur	Frostaskjól	100
23	Fjallasól ehf.	Sóltún 4	79
24	Þorpið - vistfélag	Gufunesvegur 32	72
25	Sóltún	Sóltún 2	64
26	OS Eignir	Brautarholt 16	19
27	Klasi	Breiðhöfði (Lóð 3)	140
28	ÞG Verk	Dugguvogur 42	27
29	Eik fasteignafélag	Rauðarárstígur 27-29 (SPRON)	18
30	Önnur verkefni		184
	Samtals:		2,654



5. Byggingarhæfar lóðir

- Á árinu hefur Reykjavíkurborg úthlutað þremur lóðum þar sem byggja á 345 íbúðir
- Þar af er ein lóð til húsnæðisfélags en það er Safamýri 58-62 þar sem Bjarg mun byggja leiguíbúðir
- Þann 4. nóvember var Stefnisvogi ehf. úthlutað fjölbýlishúsalóð við Stefnisvog 54 þar sem má gera ráð fyrir 63 íbúðum. Þar af hafa Félagsbústaðir forkaupsrétt á 5% byggingarmagns, sem er 6.340 fermetrar í heild sinni.
- Í Vesturbugt var úthlutað til byggingar á reit við Hlésgötu 1 og 2. Alls eru 167 íbúðir almennar og 17 íbúðir fyrir Félagsstofnun stúdenta.

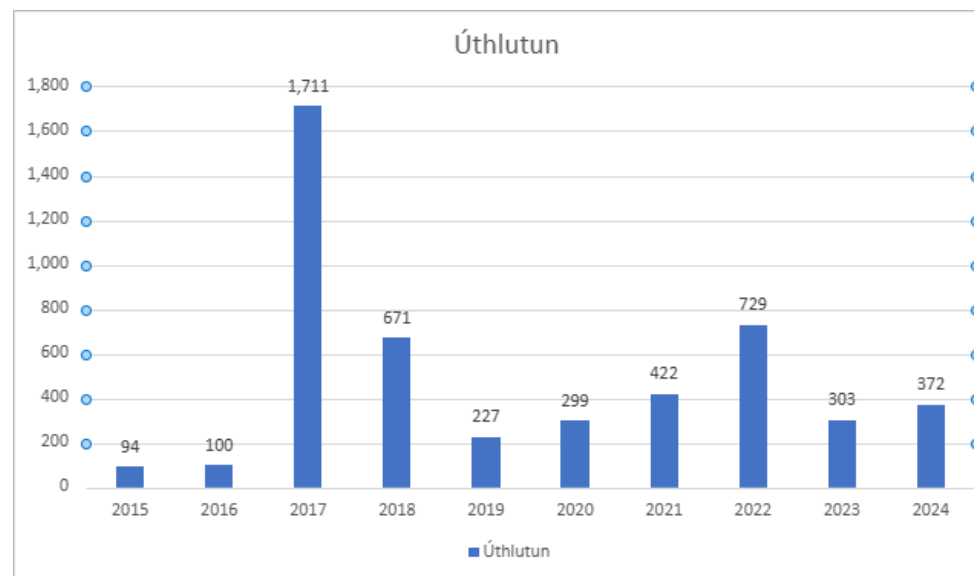
Lóðum fyrir 372 íbúðir úthlutað

Lóðaúthlutun Reykjavíkurborgar á 1-4. ársfjórðungi 2024

Fundur borgarráðs	Félag	Verkefni	Fjöldi
30.1.2024	Bestla þróunrafélag	Nauthólsvegur 79	65
3.10.2024	M3 fasteignapróun ehf	Vesturbugt	184
26.10.2024	Bjarg	Safamýri 58-62	40
4.11.2024	Stefnisvogur ehf.	Stefnisvogur 54	63
25.6.2024	Félagsbústaðir	Nauthólsvegur 83	20

Samtals

372





5. Staða skipulagsverkefna

- 11.916 íbúðir í skipulagsferli í lok fjórða ársfjórðungs
- 9.216 íbúðir á þróunarsvæðum sem eru á undirbúningsstigi
- 3.261 íbúðir eru í samþykktu deiliskipulagi
- Nánari útlitun í [kortasjá húsnæðisuppbyggingar](#)

3.904 íbúðir eru í vinnslu hjá deild deiliskipulagsáætlana

Lóðir	Áætlaður fjöldi íbúða	Lóðarhafi
Skeifan 7-9	200	Einkaaðili
Hlíðarendi A-reitur	150	Einkaaðili
ÁRT 2B - Sævarhöfði	600	Einkaaðili
ÁRT 2C - Sævarhöfði	140	Reykjavík
ART 2D - Sævarhöfði	500	Reykjavík
Leirtjörn - Vestur	100	Reykjavík
ÁRT 7 - Áfangi 1 BMVallá	180	Einkaaðili
Ægisíða 102 - Bensínst.	45	Einkaaðili
Gufunes 32	72	Einkaaðili
Jöfursbás 6	25	Einkaaðili
N-Mjódd/Stekkjarbakki	400	Einkaaðili
Álfheimar 49 - Bensínst.	50	Einkaaðili
Bræðraborgarstígur 1-5	12	Einkaaðili
Laugavegur 77	25	Einkaaðili
Listhúsreitur	75	Einkaaðili
Birkimelur - Bensínst.	40	Einkaaðili
Borgartúnsreitur - Vestur	250	Ríki
Landhelgisgæslureitur + leikskóli	50	Reykjavík-Ríki
Sóleyjarrimi	50	Reykjavík
Stóragerði	25	Einkaaðili
Kringlan	400	Einkaaðili
Skógarhlíð	70	Einkaaðili
Flugvallarvegur - Nauthólsvegur - Lífsgæðakjarni	70	Einkaaðili
Suðurhólar	50	Reykjavík
Hátúnsreitur	250	Einkaaðili
Rangársel	75	Reykjavík
Samtals íbúðir	3904	



Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Yfirlit 4. ársfjórðungs 2024

Athafnaborgin
Mars 2025