



Borgarráð Reykjavíkur

10. ágúst 2018

Efni: Tillaga borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um aðgerðir í húsnæðismálum

Vísað er til erindis frá skrifstofu borgarstjórnar, dagsett 27. júní sl., varðandi tillögu borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokks um aðgerðir í húsnæðismálum sem lagðar voru fram í borgarstjórn 19. júní og teknar til umfjöllunar í borgarráði þann 21. júní sl. Sjá tillögu og greinargerð hér að neðan:

Tillaga borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um aðgerðir í húsnæðismálum

Borgarstjórn Reykjavíkur samþykkir að skipuleggja lóðir á hagkvæmum svæðum, s.s. Örfirisey, BSÍ reitnum, Keldum og Úlfarsárdal. Gert verði ráð fyrir 6.000 íbúðum á þessum svæðum. Borgin beiti sér fyrir því að byggingarskilmálar verði með þeim hætti að kostnaður við byggingarnar verði í lágmarki. Þá beiti hún sér enn fremur fyrir því að afgreiðslutími skipulagssviðs og byggingarfulltrúa verði stytur umtalsvert frá því sem verið hefur. Á þessar lóðir verður ekki lagt sérstakt innviðagjald.

Greinargerð

Í Reykjavík hefur orðið til húsnæðiskreppa á síðustu fjórum árum. Íbúar Reykjavíkur hafa flutt í önnur sveitarfélög í vaxandi mæli þrátt fyrir mikið hagvaxtarskeið. Til marks um það fækkaði á kjörskrá í Reykjavík um 354 manns. Húsnæðisverð hefur hækkað um 50% á síðustu fjórum árum. Í meirihlutasáttmálanum eru engin mælanleg markmið í lóðamálum. Til þess að mæta uppsafnaðri þörf er mikilvægt að fara í þessar aðgerðir strax.

Umsögn umhverfis- og skipulagssviðs:

Síðustu ár hefur Reykjavíkurborg unnið markvisst að því að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í borginni. Unnið hefur verið á grundvelli húsnæðisáætlunar¹ og markmiða aðalskipulags Reykjavíkur (AR2010-2030). Í húsnæðisáætluninni hefur verið lagt upp með það að auka heildarframboð íbúða, auka fjölbreytni í íbúðagerðum og búsetuformum og sérstök áhersla hefur verið á að auka framboð smærri íbúða. Í áætluninni er síðan lagt til grundvallar það lykil markmið að auka hlutdeild húsnæðisfélaga, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, á húsnæðismarkaði. Megin tilgangurinn með þessu átaki og gerð húsnæðisáætlunar var að mæta því erfiða ástandi sem skapaðist á byggingarmarkaðnum á árunum eftir hrun og skapa heilbrigðari húsnæðismarkað þegar til lengri tíma er litið.

Leiðarljós í þessari vinnu hefur verið að slá ekki af þeim kröfum sem settar eru fram í AR2010-2030, varðandi gæði í hinu byggða umhverfi og umhverfisáhrif uppbyggingar. Vanda þarf til verka þegar fjárfest er í nýrri íbúðarbyggð og mikilvægt að íbúðarhúsnæði fyrir alla félagshópa rísi í sjálfbærum hverfum, umhverfislega sem og félagslega. Vegna húsnæðisáætlunarinnar hafa hinsvegar verið gerðar fjölda margar breytingar á AR2010-2030, sem miða m.a. að því að bæta í framboð smærri íbúða, fjölga byggingarsvæðum og stuðla almennt að kröftugri og fjölbreyttri uppbyggingu íbúðarhúsnæðis víðs vegar um borgina.

Aðstæður á húsnæðismarkaði hér á landi og sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu hafa í mörgu verið séstakar síðustu ár og verður ekki fjölyrt um það hér. Það hefur gert það að verkum að fjárfesting í íbúðarhúsnæði og kröftug uppbygging hófst síðar en ráð var fyrir gert. Almennt má segja að ákveðnari tregðulögmál gildi á byggingarmarkaði hér á landi, en víða annars staðar og birtist það í dýpri sveiflum í framboði húsnæðis. Gerð húsnæðisáætlana og aukin hlutdeild öflugra húsnæðisfélaga á markaðnum, ekki síst þeirra sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, gæti leitt til þess að það dragi úr slíkum sveiflum. Á síðustu tveimur árum hafa aðstæður á byggingarmarkaði breyst

¹ Húsnæðisáætlun Reykjavíkur: <https://reykjavik.is/husnaedisaaetlun-reykjavikurborgar-0>

Fjöldi íbúða eftir borgarlutum	Svæði sem uppbygging er hafin á /tilbúið til úthlutunar				Svæði í skipulagsferli			Hlutfall borgarluta	Alls:
	A Komin á framkvæmdastig Byggingarsvæði þar sem uppbygging er hafin og úthlutun lokið				C Svæði í skipulagsferli				
	B Samþykkt í deiliskipulagi og tilbúið til úthlutunar/úthlutun hafin				D Þróunarsvæði			Íbúðir á svæðum í flokki A, B og C)	
	A	B	Alls:	Húsnæðisfélag* (þar af)	C	D	Húsnæðisfélag		
Miðborg	527	57	584	0	20	0	25%	4%	604
Vesturbær	470	246	716	414	1.360	355	25%	14%	2.431
Hlíðar, Holt, Norðurmýri	983	615	1.598	753	670	0	25%	15%	2.268
Laugardalur	410	1.708	2.118	448	815	1.025	25%	19%	3.958
Háaleiti, Bústaðir	530	228	758	280	0	1.225	25%	5%	1.983
Árbaer	0	460	460	209	0	0	25%	3%	460
Breiðholt	130	0	130	130	0	0	25%	1%	130
Grafarvogur	436	800	1.236	536	3.850	2.230	25%	34%	7.316
Úlfarsárdalur-Grafarholt	250	550	800	276	0	0	25%	5%	800
Kjalames		18	18	0	0	0	25%	0%	18
	3.736	4.682	8.418	3.046	6.715	4.835			19.968

* Fjöldi íbúða, þ.e. fyrirlutendur íbúðir (eðri flokkur borgara, húsnæðismáli, búsetur/tilbúðir íbúðir á vegum Brynju (þrygja) tegu bóir á vegum Bjarga (eitt í flokki A) og eftir svæðum íbúðir á vegum almenna laguðinga.

verulega og nú eru öll teikn á lofti að húsnæðismarkaðurinn sé að ná ákveðnu jafnvægi og sé að færast í eðlilegra horf.² Uppsöfnuð eftirspurn eftir húsnæði er enn mjög mikil³ en hinsvegar er stóraukið framboð íbúða nú í farvatninu, sérstaklega í Reykjavík.

Í dag er í gangi sennilega eitt mesta uppbyggingarskeið í sögu borgarinnar varðandi íbúðarhúsnæði. Síðustu ár hafa verið metár í útgáfu nýrra byggingarleyfa fyrir íbúðir og hefur fjöldi útgefna leyfa farið yfir 900 íbúðir þrjú ár í röð. Hátt í 2000 íbúðir eru nú í smíðum, þar af um 8-900 íbúðir sem eru á vegum félaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Horft til stöðu skipulagsgerðar þá hafa sennilega aldrei verið jafnmargar íbúðir tilbúna í skipulagi. Í húsnæðisáætluninni eru byggingarsvæðin flokkuð eftir stöðu (sjá töflu). Á svæðum sem þegar eru komin til uppbyggingar (A, sjá töflu) og eru með tilbúið deiliskipulag (B), eru vel yfir 8000 íbúðir. Það magn ætti að duga til uppbyggingar næstu 7-8 árin. Auk þess eru í skipulagsferli ný byggingarsvæði (C) sem ættu að bera um 6700 íbúðar til viðbótar og á þróunarsvæðum sem eru í undirbúningi (D) má reikna með hátt í 5000 íbúðum til viðbótar.

Það er því vart tímabært að opna fyrir skipulag á nýjum svæðum að sinni. Nú í haust verður ráðist í breytingu á aðalskipulaginu, vegna fjölgunar íbúða í Ártúnshöfða og Elliðaársvogi, í samræmi við fyrirbyggjandi rammaskipulag. Í samhengi við þá breytingu verður horft heildrænt á framboð allra byggingarsvæða, forgangsröðun einstakra svæða endurmetin og uppbyggingin sett í samhengi við uppfærða íbúðaspá, skipulagsbreytingar vegna Borgarlínu og endurskoðaða þróunaráætlun svæðisskipulagsins. Það má vera að í tengslum við þá vinnu gefist einnig tækifæri til ræða ný byggingarsvæði.

Þau svæði sem nefnd eru í tillögunni hafa öll ýmsa kosti fyrir íbúðarbyggð en einnig ákveðna ágalla. Svæðin komu öll til umræðu við gerð nágildandi aðalskipulags. Í Úlfarsárdal, þar sem íbúðum hefur nú þegar verið fjölgað verulega, er uppbygging miðuð við eitt stórt skólahverfi sem getur verið sjálfbært um verslun og þjónustu. Samgöngumiðstöð hefur lengi verið ráðgerð á BSÍ-reit og tekur gildandi aðalskipulag mið af því, en gildandi skilgreining fyrir svæðið hindrar þó ekki að þar gætu risið íbúðir. Uppbygging á Keldnalandi er háð samkomulagi við ríkið og gerir aðalskipulagið ráð fyrir mögulegri íbúðaruppbyggingu seint á tímabili AR2010-2030. Eðlilegt er að skoða tímasetningar uppbyggingar á Keldnalandi í tengslum við framkvæmdir við Borgarlínu. Þá var nokkuð víðtæk sátt um það við gerð aðalskipulagsins að vernda Örfirisey sem kjarna sjávarútvegs í Reykjavík og sem almennt atvinnusvæði. Umfangmikil íbúðaruppbygging í Örfirisey, sem háð er einni gatnatengingu, var einnig talin erfið út frá samönguskipulagi. Umrædd svæði hafa því ekki ratað inná húsnæðisáætlun borgarinnar og miðað við skipulagslega stöðu uppbyggingar er vart raunhæft að bæta við nýjum svæðum í áætlunina í bili.

Haraldur Sigurðsson

² Sjá m.a. Íbúðalánasjóður: *Húsnæðismarkaðurinn Mánaðarskýrsla, ágúst 2018*

³ Ágætur mælikvarði á framboð íbúðarhúsnæðis er fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa. Í lok árs 2017 voru 396 íbúðir á hverja 1000 íbúa á Íslandi og í Reykjavík var þetta hlutfall 415. Lækkun á þessu hlutfalli er vísbending um að hægt gangi að vinna á uppsafnaðra þörf eftir íbúðarhúsnæði. Á síðasta ári lækkaði þetta hlutfall, horft til landsins í heild, um -1,7% milli ára en í Reykjavík tölvert minna eða -1,2%.