



Borgarráð

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur: Uppfærsla í nóvember 2022

Uppfærð húsnæðisáætlun Reykjavíkur er lögð fram til staðfestingar. Með áætluninni er sett fram á einum stað greining á stöðu húsnæðismála og veitt yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum. Þær eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og stuðla að því að ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum.

Greinargerð:

Í húsnæðisáætluninni eru sett fram töluleg markmið um fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma. Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu 1.600 nýrra íbúða á ári að meðaltali næstu 10 ár en 2.000 næstu 5 ár. Þar af er gert ráð fyrir að 30% verði hagkvæmar og vistvænar íbúðir og 5% félagslegar íbúðir á vegum borgarinnar. Á hverjum tíma verði lóðir fyrir 1.500 – 3.000 lóðir byggingarhæfar.

Helstu byggingarsvæði í Reykjavík eru skilgreind í húsnæðisáætluninni og fjallað um hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis miðar, bæði á almennum markaði og þar sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir uppbyggingu í samvinnu við húsnæðissamvinnufélög, verkafélögshreyfinguna, samtök eldri borgara, námsmenn og Félagsbústaði. Þá er fjallað um þróun byggðar og íbúafjölda, úthlutun lóða, sértækar stuðningsaðgerðir vegna húsnæðismála, hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur ásamt uppbyggingu vistvænna húsnæðis. Auk þess eru settar fram lykiltölur og greiningar á sviði húsnæðismála. Tölfræði og annað efni húsnæðisáætlunar hefur verið uppfært eftir því sem við á frá því hún var síðast lögð fram í borgarráði 28. október 2021.

Hjálögð er skýrsla Arcur, *Fasteignamarkaðurinn í Reykjavík – október 2022*, sem unnin er í tengslum við gerð húsnæðisáætlunar. Þar er m.a. fjallað um framboð og eftirspurn íbúða, greiðslugetu og samgöngur og m.a. stuðst við könnun Gallup meðal íbúa um framtíðaráform og væntingar um búsetu á næstu árum.

Í skýrslunni kemur m.a. fram að íbúum í Reykjavík hafi að jafnaði fjölgað um 1,2% milli ára frá 1998 en fjölgunin hafi verið talsvert meiri á árunum 2017 til 2022 eða um 1,8% að jafnaði á milli ára. Stór hluti eru erlendir ríkisborgarar. Einnig kemur fram að hækkandi hlutfall fólks á aldrinum 25-31 árs hefji búskap í Reykjavík á sama tíma og það sé tiltölulega stöðugt í nágrannasveitarfélögunum. Þetta setji aukinn þrýsting á fjölgun íbúða. Þá sé meðalstærð íbúða 121 m² en íbúðir fyrstu kaupenda séu 97 m² sem er 10 m² minna en fyrir áratug og gæti helgast af lægri aldri kaupenda. Flest fólk búi í 91-120 m² íbúðum og að flest fólk vilji búa í þeirri stærð íbúða með áherslu á fjölgun herbergja. Hæsta fermetraverð er áfram í pósthúsnúmeri 101 og þar er einnig mestur munur milli hæsta og lægsta verðs. Verulega hafi dregið úr fjölda fasteignaviðskipta á árinu 2022 í samanburði við metárið 2021 en fjöldi íbúða til sölu hefur aukist síðustu mánuði og sölutími lengst.

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

Hjálagt:

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur: Uppfærsla 2022
Fasteignamarkaður í Reykjavík: Október 2022 – Skýrsla Arcur



Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur

Uppfærsla 2022

Athafnaborgin
Nóvember 2022



Framganga húsnæðisáætlunar 2022



2.934

...er fjölgun íbúa í Reykjavík á fyrstu 9 mánuðum ársins 2022. Íbúum fjölgaði um **270** á fyrsta ársfjórðungi, **1.113** á öðrum og **1.551** á þeim þriðja.



138.633

...er fjöldi íbúa í Reykjavík þann 1. október 2022 en þeim fjölgar úr **135.699** 1. janúar 2022.



773

...er fjöldi nýrra íbúða á fyrstu 9 mánuðum ársins 2022. Lokið var við **362** íbúðir á fyrsta ársfjórðungi, **171** íbúð á öðrum og **240** á þeim þriðja.



2.484

...er fjöldi íbúða í byggingu við lok þriðja ársfjórðungs. Í lok annars ársfjórðungs voru **2.536** íbúðir í byggingu og **2.448** í lok þess fyrsta.



Framganga húsnæðisáætlunar 2022



637

Er fjöldi íbúða á þeim lóðum sem hefur verið úthlutað á fyrstu 9 mánuðum ársins. Samkvæmt útkomuspá verður **884** íbúðum úthlutað á árinu.



3.305

...er fjöldi íbúða á lóðum þar sem auglýst hefur verið nýtt eða breytt deiliskipulag á fyrstu 9 mánuðum 2022 – **1.856** íbúðir á fyrsta ársfjórðungi, **916** á öðrum og **538** á þeim þriðja.



671

...er fjöldi íbúða sem framkvæmdir hófust við á fyrstu 9 mánuðum ársins – **265** íbúðir á fyrsta ársfjórðungi, **177** á öðrum og **229** á þeim þriðja.



533

...er fjöldi nýrra íbúða sem byggingarleyfi voru gefin út fyrir á fyrstu 9 mánuðum ársins.



2.541

...er fjöldi íbúða sem reisa má á byggingarhæfum lóðum við lok 3. ársfjórðungs 2022.



Yfirlit húsnæðis- áætlunar 2022

- Á fyrstu þremur ársfjórðungum ársins hafa **773** nýjar íbúðir komið inn á húsnæðismarkaðinn í Reykjavík.
- Þar af voru **372** eða rúm **48%** hagkvæmar íbúðir eða á vegum húsnæðisfélaga án hagnaðar.
- Byggingarfulltrúi samþykkti áform um uppbyggingu á **533** íbúðum á fyrstu þremur ársfjórðungunum og framkvæmdir hófust við byggingu á **671** íbúð.
- Á fyrstu níu mánuðum ársins hefur lóðum verið úthlutað fyrir **637** íbúðir og er gert ráð fyrir að búið verði að úthluta lóðum undir **884** íbúðir fyrir lok ársins.
- Þann 12. ágúst sl. var rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um átak í húsnæðisuppbyggingu lagður fyrir borgarráð. Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu **1.600** íbúða í Reykjavík að meðaltali næstu **10** árin en **2.000** næstu **5** árin. Þar af verði **5%** íbúðanna félagslegar á vegum borgarinnar og **30%** hagkvæmar og vistvænar íbúðir.
- Íbúðir í húsnæðisáætlun eru **26.414** við lok 3. ársfjórðungs. Þar af eru **6.293** íbúðir á lóðum með samþykkt deiliskipulag og þar af eru **2.541** á byggingarhæfum lóðum. Það er í samræmi við markmið áætlunarinnar um að á hverjum tíma séu til reiðu lóðir fyrir uppbyggingu **1.500** til **3.000** íbúða.
- Samkvæmt upplýsingum um áætluð verklok gætu um **500** íbúðir klárast á síðasta fjórðungi ársins 2022. Heildarfjöldi nýrra íbúða 2022 yrði þannig ríflega **1.200** sem er svipað og 2021 þegar **1.252** nýjar íbúðir voru skráðar.



1. Inngangur

1.1 Hvers vegna húsnæðisáætlun?

2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.2 Græna planið

3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.1 Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.2 Íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna

3.3 Bjarg íbúðafélag

3.4 Námsmannaíbúðir

3.5 Búseturéttaríbúðir

3.6 Íbúðir fyrir eldri borgara og hjúkrunnarrými

3.7 Félagsbústaðir

3.8 Biðlisti eftir almennu félagslegu húsnæði

3.9 Húsnæði fyrir fatlað fólk

3.10 Húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir

3.11 Húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd

3.12 Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur

3.13 Stofnframlög Reykjavíkurborgar

3.14 Vistvænni mannvirkjagerð

4. Áætlanir um uppbyggingu

4.1 Kraftmikil uppbygging

4.2 Þéttari byggð

4.3 Þróun húsnæðisáætlunar

4.4 Nýjar íbúðir á markað

4.5 Íbúðir í byggingu

4.6 Byggingarheimildir og upphaf framkvæmda

4.7 Byggingarhæfar lóðir og samþykkt deiliskipulag

4.8 Íbúðir í deiliskipulagsferli

5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.1 Úthlutun Reykjavíkurborgar 2012–2023

5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023

5.3 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023–2030

6. Sérstækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála

6.1 Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík

6.2 Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2023–2027

Viðaukar

I. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum – Ítarefni

II. Íbúaspá og áætlun íbúðapörf til lengri tíma litið

III. Samgöngukostnaður og vegalengdir

IV. Íbúðir í byggingu

V. Mannfjöldi og fólksfjölgun

VI. Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023–30



1.1 Hvers vegna húsnæðisáætlun?

Staða, markmið og aðgerðir á einum stað

Með Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram á einum stað greining á stöðu húsnæðismála og veitt yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum. Þær eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og stuðla að því að ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum.

Skilgreining byggingarsvæða og framgangur

Í húsnæðisáætluninni eru sett fram töluleg markmið um fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma.

Helstu byggingarsvæði í Reykjavík eru skilgreind og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis miðar, bæði á almennum markaði og þar sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir í samvinnu við verkalýðshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta, einkaaðila og eigin leigufélag borgarinnar, Félagsbústaði.

Þróun byggðar, íbúafjöldi og fleira

Í húsnæðisáætluninni er jafnframt fjallað um þróun byggðar og íbúafjölda, úthlutun lóða, sértækar stuðningsaðgerðir vegna húsnæðismála, hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, grænt íbúðarhúsnæði auk þess sem settar eru fram lykiltölur og greiningar á sviði húsnæðismála.

Á hverju byggir húsnæðisáætlun?

Húsnæðisáætlunin byggir á [stefnumótun Reykjavíkurborgar og lagaumgjörð á sviði húsnæðismála](#).



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Það er stefna Reykjavíkurborgar að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði – hvort sem fólk þarfnast stuðnings til þess 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.

[Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar 2020](#)

samþykkt á fundi borgarráðs þann 6. október 2011.

Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum birtist bæði í samþykktum stefnuskjölum og samþykktum borgarstjórnar og borgarráðs:

- [Græna planið](#) fjallar um efnahagslega, félagslega og umhverfislega sjálfbæra borg, uppbyggingu húsnæðis, þéttingu byggðar og aukna sjálfbærni íbúðahverfa.
- [Samstarfssáttmáli](#) meirihluta borgarstjórnar Reykjavíkur 2022–2026 kveður m.a. á um húsnæðisáttak og fjölbreytt verkefni á sviði húsnæðismála.
- [Aðalskipulag Reykjavíkur 2040](#)
- [Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar](#)
- [Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum](#)
- [Borgarlínan](#) er ein af meginstöðum í samgöngusamningi sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu og ríkisins sem gerir ráð fyrir stórátaki í samgöngumálum til að tengja höfuðborgarsvæðið enn betur saman á næstu 15 árum.

Ítarlegri umfjöllun um stefnumótun í húsnæðismálum má sjá í viðauka I.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Húsnæði fyrir öll

Húsnæðisframboð verði í samræmi við þarfir hverju sinni og aukið framboð smærri íbúða á næstu árum, burtséð frá eignarformi.

Fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa og að hvers konar búsetuúrræði rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæðis þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.

Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar verði bundinn persónulegum aðstæðum íbúa.

Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði og einnig þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.

Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu **1.600** nýrra íbúða á ári að meðaltali næstu 10 ár en **2.000** næstu 5 ár. Þar af er gert ráð fyrir að **30%** verði hagkvæmar og vistvænar íbúðir og **5%** félagslegar íbúðir á vegum borgarinnar. Á hverjum tíma verði lóðir fyrir **1.500 – 3.000** íbúðir byggingarhæfar.

Viðmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 gera ráð fyrir **1.200** íbúðum á ári þegar til lengri tíma er litið og þá er horft til langtímaspár Hagstofu Íslands.

Fjölgun leigu- og búseturéttaríbúða

Fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.

Stefnt verði að því að næstu 10 ár verði um **30%** nýrra íbúða á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni, íbúðir sem falla undir hlutdeildarlán, vistvænt húsnæði.

3.600 nýjar leigu- og búseturéttaríbúðir verði byggðar á næstu árum í samvinnu við leigu- og búseturéttarfélög.

550 íbúðir sem falla undir hlutdeildarlán verði byggðar í gegnum verkefnið um ungt fólk og fyrstu kaupendur.

500 vistvænar íbúðir verði byggðar í gegnum verkefni um Grænt húsnæði framtíðar og Reinventing cities

Sem fyrr segir verða félagslegar íbúðir eigu borgarinnar **5%** af þeim íbúðum sem byggðar verðar. Þessum íbúðum mun því fjölga um **80** á ári að meðaltali næstu 10 ár en **100** á ári næstu fimm árin. Félagsbústaðir verði kjölfesta í nýjum uppbyggingarverkefnum í gegnum uppbyggingasamninga. Þá verði áttak í uppbyggingu á íbúðum fyrir fatlað fólk. Einnig verði hugað að uppbyggingu fyrir heimilislausa og hælisleitendum.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Öflug, sjálfbær og lífvænleg hverfi

Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er að þjóna með góðum almenningssamgöngum og/eða í grennd við stóra atvinnukjarna og fjölbreytta þjónustu.

Skapaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, fjölbreyttri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi.

Að ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaðar og kostnaðar vegna samgangna, við mótun húsnæðisstefnu og gerð húsnæðisáætlana.

Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf að horfa sérstaklega til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða innandyrna sem og í inngörðum. Tryggja þarf að ákveðið lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl og sólrík útisvæði.

Góð landnýting og þétting meðfram þróunarásum

Land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best og að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni.

100% nýrra íbúða til ársins 2040 mun rísa innan núverandi þéttbýlismarka borgarinnar, auk íbúða sem rísa innan Grundarhverfis á Kjalarnesi. Eftirtalin svæði munu gegna lykilhlutverki við þróun Reykjavíkur á næstu árum; Ártúnshöfði og Elliðaárvogur, Gufunes, Skerjafjörður, Leirtjörn, Keldur og uppbyggingarreitir á þróunarásum Krossamýrartorg – Kvos.

Þétting byggðar og nýjar íbúðir verði við þróunarása sem tengi miðborgina, m.a. með Borgarlínu, við þéttingarsvæði til austurs og til suðurs með hliðsjón af væntanlegri byggð í Vatnsmýrinni og sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.2 Græna planið

Heildarstefna með framtíðarsýn til 2030

Græna planið er heildarstefna Reykjavíkurborgar sem dregur upp framtíðarsýn borgarinnar til ársins 2030 og tengir lykilstefnur og áætlanir borgarinnar við þá sýn.

Lykilviddir Græna plansins eru þrjár; efnahagsleg, samfélagsleg og umhverfisleg en sjálfbærni næst ekki nema tillit sé tekið til allra þriggja þátta.

Framtíðarsýn Græna plansins verður innleidd nánar á komandi misserum í nýjum og uppfærðum stefnum og aðgerðaáætlunum. Á meðal lykilverkfæra Græna plansins eru [fjármála- og fjárfestingarstefnur](#) til 10 ára og [fjárhagsáætlun](#) til fimm ára.

Þá verður sóknaráætlun yfir helstu áætlanir og aðgerðir í forgangi uppfærð til 1–2 ára í senn og framgangi hennar gerð skil í árshlutaskýrslum Græna plansins.

Græna planinu og innleiðingu þess eru gerð nánari skil á [vefsíðu þess](#).



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.2 Græna planið

„Reykjavík er borgarsamfélag sem einkennist af heilnæmu umhverfi, jöfnum tækifærum, góðri þjónustu og öflugu atvinnulífi sem gengur ekki á náttúruauðlindir.“

- framtíðarsýn Græna plansins til 2030

Græn borg

Reykjavík er blómleg, skemmtileg og heilbrigð borg sem verður kolefnishlutlaus árið 2040.

Vaxandi borg

Í Reykjavík er kraftmikið, samkeppnishæft borgarsamfélag og frjósamur jarðvegur fyrir skapandi hugmyndir sem laðar fólk að til búsetu, heimsóknar og athafna.

Borg fyrir fólk

Reykvískt samfélag er byggt á réttlæti, sanngirni og þátttöku barna og fullorðinna. Borgarbúar lifa við öryggi og geta haft jákvæð áhrif á eigin líf og annarra. Með því að hlusta, miðla, rýna og þróa er stuðlað að inngildingu þar sem engin er skilin eftir.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.2 Græna planið

Græna planið og húsnæði

Markmið Reykjavíkurborgar í íbúðauppbyggingu er að byggðar verði **1.600–2.000** nýjar íbúðir á ári til 2032 í þéttri, blandaðri byggð með sjálfbærni hverfa að leiðarljósi. Borgin mun vaxa – íbúum og störfum fjölga á sama tíma og útblástur vegna bílaumferðar dragast saman.

Próun borgarinnar verði öll innan skilgreindra vaxtarmarka hennar og 80% uppbyggingar íbúðarhúsnæðis verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu.

Helstu markmið hverfisskipulagsins eru að gróin hverfi í borginni verði sjálfbærari og vistvænni en áður, íbúðum fjölgi og þægilegra verði fyrir húseigendur að gera breytingar á fasteignum sínum.

Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og þjónusta aukin og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðahverfi verði styrktir.

Unnið verður að fjölbreyttu framboði húsnæðiskosta fyrir alla hópa – 25% af nýjum íbúðum innan hverfa verði byggðar á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.2 Græna planið

Græna planið og losun mannvirkjageirans

Í nánu samstarfi við aðra hagaðila í byggingariðnaðinum vinnur Reykjavíkurborg að eftirfarandi aðgerðum sem einnig eru listaðar í Byggjum grænni framtíð vegvísinum sem gefinn hefur verið út af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Lesa má nánar um aðgerðirnar á www.byggjumgraenniframtid.is:

- Greina hvernig hægt sé að umbuna framkvæmdaaðilum fyrir að nýta vistvæna orkugjafa á framkvæmdasvæðum.
- Stuðla að virku samtali meðal opinberra verkkaupa, veitufyrirtækja, sveitarfélaga og byggingaraðila um hvernig hægt sé að tryggja innviði á framkvæmdasvæðum frá upphafi framkvæmda.
- Koma á fót sölutorgi fyrir jarðveg og jarðefni.
- Hefja samtal og hvetja ríki eða sveitarfélög til að bjóða upp á ákjósanleg svæði þar sem hægt er e.a. að gefa, selja, nálgast og kaupa byggingarefni sem fallið hefur til.
- Gera lífsferilsgreiningar á öllum BREEAM-vottuðum nýbyggingum Reykjavíkurborgar.
- Greina hvernig unnt sé að fjölga umhverfisvottuðum mannvirkjafamkvæmdum á vegum Reykjavíkurborgar.
- Samnýta fyrirliggjandi innviði til að draga úr þörf á mannvirkjagerð í Reykjavík.
- Stuðla að vistvænni húsnæðisuppbyggingu í Reykjavík með verkefninu Grænt húsnæði framtíðarinnar.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.1 Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

Meðal markmiða Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 er fjölbreytt framboð húsnæðiskosta og aukið framboð húsnæðis fyrir alla félagshópa og félagsleg fjölbreytni innan hverfa.

Stuðlað skal að félagslegri blöndun íbúa og uppbyggingu leigumarkaðar. Stefnt verði að því að allt að **35%** íbúða í hverfum verði hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði, leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, félagslegar leiguíbúðir, íbúðir fyrir aldraða og húsnæði fyrir fatlað fólk.

Reykjavíkurborg hefur einnig beitt sér fyrir uppbyggingu húsnæðisúrræða fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir og sinnt þjónustu og útvegað húsnæði fyrir flóttafólk og umsækjendur um alþjóðlega vernd á grundvelli samnings við ríkisvaldið.



Mynd: SIGOSIG



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.1 Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

Samvinna við traust leigu- og búseturéttarfélög sem hafa fjárhagslega burði til að ráðast í uppbyggingu en eru rekin án hagnaðarsjónarmiða er lykilþáttur í framfylgd húsnæðisstefnunnar.

Með húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2017 var stefnt að uppbyggingu **2.500–3.000** leigu- og búseturéttaríbúðum í borginni á þremur til fimm árum. Til viðbótar er stefnt á yfir **600** íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og að leigugeiningum Félagsbústaða fjölgi um **600**. Þessi áform gengu eftir.

Nú liggja fyrir vel yfir **3.000** staðfest áform félaga sem byggja án hagnaðarsjónarmiða og þegar hafa verið byggðar yfir **2.100** íbúðir í borginni á vegum húsnæðisfélaga til viðbótar hefur íbúðum Félagsbústaða fjölgað um yfir **600**.

Til að stuðla að heilbrigðari húsnæðismarkaði hefur verið ákveðið að endurnýja samkomulag við lykilaðila og stefna að uppbyggingu á **3.600** nýjum íbúðum á vegum óhagnaðardrífna félaga á næstu 10 árum, til að tryggja að fjórðungur nýrrar uppbyggingar innan borgarinnar verði óhagnaðardrífinn.

Húsnæðisfélög	Markmið
Samstarf við verkalýðshreyfinguna	1.200
Námsmannaíbúðir	700
Íbúðir eldri borgara	1.150
Búseturéttaríbúðir	350
Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaup	550
Brynja húsfélag	200
Samtals:	3.600

Við lok þriðja ársfjórðungs 2022 voru **466** íbúðir í byggingu á vegum húsnæðisfélaga eða undir merkjum hagkvæms húsnæðis í Reykjavík. Þetta gerir **19%** íbúða í byggingu.

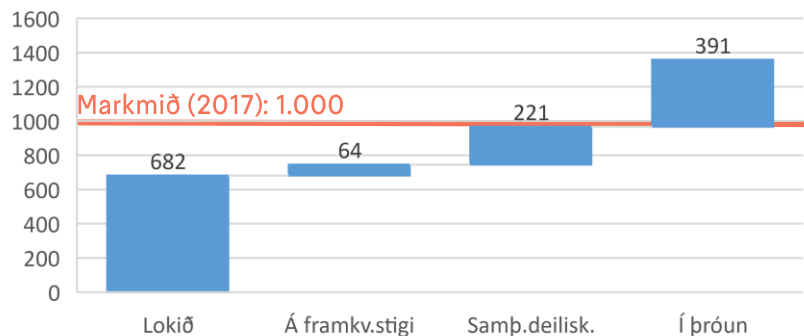
Í nýrri úthlutunaráætlun er gert ráð fyrir því að óhagnaðardrífín húsnæðisfélög fái um **3.600** íbúðum úthlutuðum á næstu 10 árum til að stuðla að því að óhagnaðardrífín uppbygginga sé lykilþáttur í komandi uppbyggingu.



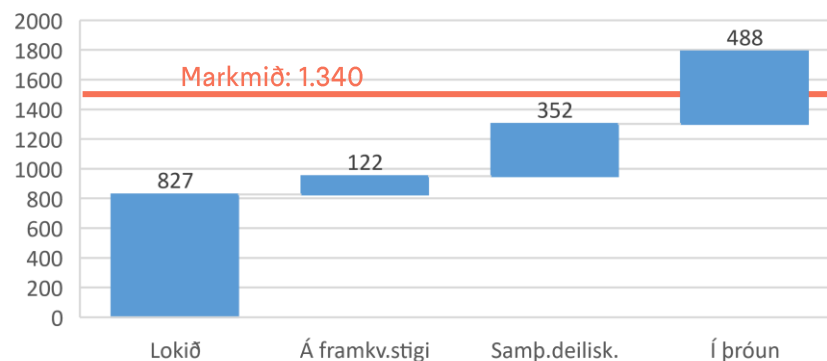
3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.1 Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

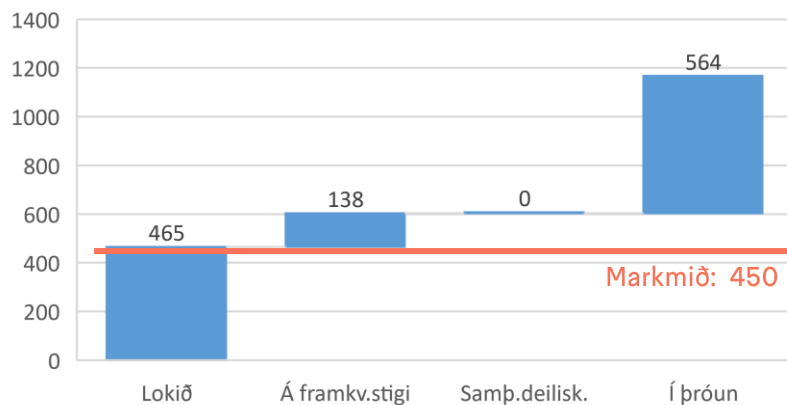
Verkalýðshreyfingin



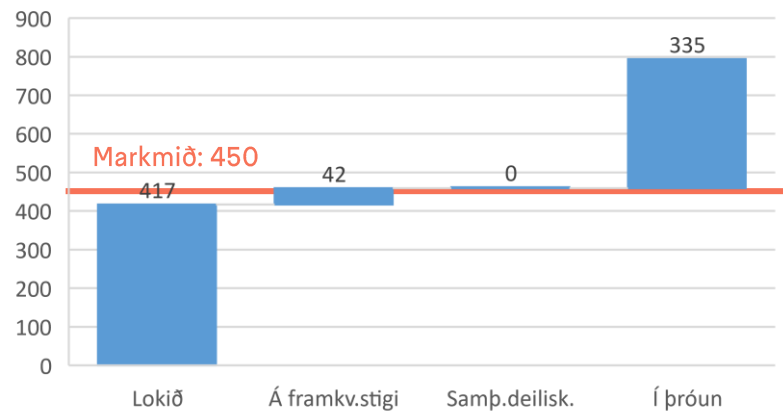
Námsmannaíbúðir



Eldri borgarar



Búseturéttur





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.2 Íbúðir í samstarfi við verkálýðshreyfinguna

Í ljósi brýnna verkefna í húsnæðismálum undirrituðu Reykjavíkurborg annars vegar og ASÍ og BSRB hins vegar samkomulag árið 2016 um að hefja uppbyggingu **1.000** 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.

- Verkálýðshreyfingin hefur verið lykilsamstarfsaðili borgarinnar í að bregðast við erfiðri stöðu í húsnæðismálum en áratugir eru síðan verkálýðshreyfingin hefur komið með jafn beinum hætti að uppbyggingarverkefnum í borginni.
- Hlutverk ASÍ og BSRB 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.

Íbúðir á vegum Blævar

BSRB, ASÍ og VR stéttarfélag hafa gert með sér samkomulag um uppbyggingu á vegum íbúðafélagsins Blævar, 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.

Gerður hefur verið rammasamningur milli aðila um að Bjarg íbúðafélag, systurfélag Blævar, muni selja félaginu þjónustu við uppbyggingu íbúða og að Blær geti þannig notið þeirrar reynslu og þekkingar sem Bjarg hefur öðlast síðustu árin á þessu sviði.

Með stofnun og uppbyggingu Blævar geta stéttarfélög innan vébanda BSRB og ASÍ, byggt íbúðir og úthlutað án skilyrða við tekjumörk en ná hagkvæmni með því að gera lágmarkskröfur um arðsemi og nýta þá reynslu og þekkingu sem myndast hefur hjá Bjargi.

Reykjavíkurborg hefur úthlutað Blævi lóð fyrir byggingu **36** leiguíbúða við Leirtjörn í Úlfarsárdal.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.3 Bjarg íbúðafélag

Bjarg fer með uppbyggingu leiguíbúða og sækir um stofnframlög frá sveitarfélögum og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun til uppbyggingarinnar. Markmiðið er að geta boðið húsnæði á hagstæðu leiguverði, sem hefur kallað á mikla hagræðingu í hönnun, skipulagi, framkvæmd og rekstri.

Samkomulagið við Bjarg tryggir að félagsleg blöndun verði í uppbyggingu leiguhúsnæðisins. Helsta leiðin til að ná því fram er að hluti íbúðanna verði leigður, eða seldur, á almennum markaði. Þá hafa Félagsbústaðir að jafnaði forkaupsrétt á **10-20%** íbúða í þessum uppbyggingarverkefnum.



September 2021: Bjarg íbúðarfélag afhendir fimm hundruðustu íbúðina. Af fyrstu fimm hundruð íbúðunum voru fjögur hundruð í Reykjavík



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.3 Bjarg íbúðafélag

Í lok 3. ársfjórðungs 2022 hafði félagið lokið framkvæmdum við **682** íbúðir í Reykjavík.

Af þeim íbúðum sem félagið hefur þegar fengið úthlutað lóðum fyrir, eða þar sem gengið hefur verið frá vilyrðum eða viljayfirlýsingum, eru nú **64** íbúðir á framkvæmdastigi. Til eru skipulagðar lóðir fyrir **221** íbúð, þar af **56** íbúðir á byggingarhæfum lóðum, og í skipulagsferli eru lóðir fyrir **391** íbúðir. Á þróunar- og framtíðarsvæðum eru svo lóðir fyrir **287** íbúðir sem þegar eru ætlaðar Bjargi.

Samtals gerir þetta **963** íbúðir til viðbótar við þær **682** sem félagið hefur þegar byggt.

Alls er því um að ræða **1.645** íbúðir sem Bjarg íbúðafélag hefur þegar byggt, er að byggja eða hyggst byggja í Reykjavík í náninni framtíð.

* Þar af íbúðir sem fara til Félagsbústaða

Samstarf við verkalyðshreyfinguna

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	*	Staða framkvæmda
Bjarg	Spöngin-Móavegur	155	31	Lokið 2020
Bjarg	Urðarbrunnur 130-132 og 33	83	17	Lokið 2020
Bjarg	Hraunbær 153	99	20	Lokið 2021
Bjarg	Kirkjusandur-Hallgerðargata	80	16	Lokið 2021
Bjarg	Úlfarsárdalur-Leirtjörn	83	17	Lokið 2021
Bjarg	Bátavogur 1	74	15	Lokið 2022
Bjarg	Bryggjuhverfi III	108	28	Lokið 2022
Bjarg	Hraunbær 133	64	13	Í byggingu
Bjarg	Vindás/Brekknas	56		Byggingarhæf lóð - í undirbúningi
Blær (VR)	Úlfarsárdalur-Leirtjörn	36		Byggingarhæf lóð - í bið
Bjarg	Skerjafjörður I - Reginsnes 10	95		Samþykkt deiliskipulag - í bið
Bjarg - lóðarvilyrði	Háaleitisbraut (áætl. úthl. 2023 ÁF2)	48		Í skipulagsferli
Bjarg - lóðarvilyrði	Rangársel (áætl. úthl. 2023 ÁF3)	60		Í skipulagsferli
Bjarg - lóðarvilyrði	Haukahlíð 6 (áætl. úthl. 2023 ÁF2)	70		Samþykkt deiliskipulag
Bjarg - lóðarvilyrði	Gufunes II (áætl. úthl. 2024)	30		Í skipulagsferli
Bjarg - lóðarvilyrði	Gufunes II (áætl. úthl. 2024)	30		Í skipulagsferli
Bjarg - viljayfirlýsing	Veðurstofuhæð (áætl. úthl. 2024)	50		Í skipulagsferli
Bjarg - viljayfirlýsing	Korpureitur (áætl. úthl. 2025)	50		Þróunarsvæði
Bjarg - viljayfirlýsing	Vogur (áætl. úthl. 2025)	73		Í skipulagsferli
Bjarg - viljayfirlýsing	U-reitur (áætl. úthl. 2025)	50		Í skipulagsferli
Bjarg - viljayfirlýsing	Safamýri (áætl. úthl. 2024)	50		Í skipulagsferli
Bjarg - viljayfirlýsing	Miklubrautarstokkur (áætl. 2026)	70		Framtíðarsvæði
Bjarg - viljayfirlýsing	Skerjafjörður II (áætl. úthl. 2027)	77		Framtíðarsvæði
Bjarg - viljayfirlýsing	Sæbrautarstokkur (áætl. úthl. 2028)	40		Framtíðarsvæði
Bjarg - viljayfirlýsing	Óstaðsett (áætl. úthl. 2028)	50		Framtíðarsvæði



3. Hagkvæm og vistvæn húsnaðisuppbýgging

3.4 Námsmannaíbúðir

Umfangsmikil uppbygging námsmannaíbúða stendur yfir með samstarfi Reykjavíkurborgar við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta, Háskólann í Reykjavík og Byggingafélag námsmanna. Samtals er um að ræða um **1.800** námsmannaíbúðir sem hafa verið byggðar frá 2017, eru í byggingu eða fyrirhugað er að byggja á næstu árum.



112 námsmannaíbúðir eru í byggingu á Hótel Sögu. Mynd: SIGOSIG

Rúmlega níuhundruð búðir í samstarfi við HÍ og FS:

- Byggingu **103** leigueininga í Brautarholti lauk árið 2017
- Byggingu **244** leigueininga í Vísindagörðum Háskóla Íslands lauk 2020
- Viðbyggingu við Gamla Garð með **69** herbergjum lauk haustið 2021
- Við Lindargötu 44 eru **10** íbúðir í byggingu og aðrar **112** á Hótel Sögu sem lýkur á fyrri hluta árs 2023.
- Deiliskipulag við Vatnsstíg er samþykkt og mun íbúðum þar fjölga um **11**.
- FS hefur fengið úthlutað lóð fyrir allt að **110** íbúðir við Otursnes í 1. áfanga Nýs Skerjafjarðar en uppbygging er í bið
- Þá liggur fyrir vilji borgarinnar um að FS byggi **60** íbúðir í Vesturbugt, **50** á U-reit (BSÍ), **70** við Miklubrautarstokk og **79** í 2. áfanga Nýs Skerjafjarðar.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.4 Námsmannaíbúðir

Byggingafélag námsmanna reisir 156 íbúðir

Byggingafélag námsmanna hefur á árunum 2021–22 lokið við byggingu 156 nýrra námsmannaíbúða.

- 17 íbúðum við Kapellustíg 15 lauk á 3. ársfjórðungi 2021
- 50 íbúðum við Austurhlíð 2–4 lauk á 4. ársfjórðungi 2021
- 11 íbúðum við Klausturstíg 2 lauk á 4. ársfjórðungi 2021
- 11 íbúðum við Klausturstíg 6 lauk á 2. ársfjórðungi 2022
- 17 íbúðum við Klausturstíg 4 lauk á 3. ársfjórðungi 2022
- 50 íbúðum við Stakkahlíð 3–5 lauk á 3. ársfjórðungi 2022

Í lok mars var gengið frá vilyrðum og viljayfirlýsingum til félagsins um uppbyggingu á:

- 65 íbúðum við Arnarbakka
- 40 íbúðum í Gufunesi II
- 50 íbúðum við Sóleyjarrima
- 50 íbúðum við Sæbrautarstokk

Félagsbústaðir hafa kauprétt á allt að 5% íbúða BN.

Tæplega 400 íbúðir í samstarfi við byggingarfélag Háskólans í Reykjavík:

- Bygging fyrsta áfanga Háskólagarða HR, 125 leigueininga við Nauthólsveg 83, lauk 2020
- Annar áfangi Háskólagarða HR, 130 leigueiningar við Nauthólsveg 85, var tekinn í notkun í september 2021
- Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir þriðja áfanga við Nauthólsveg 87 með 166 leigueiningar. Áætlað er að hefja framkvæmdir árið 2023.





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.4 Námsmannaíbúðir

Haustið 2022 er framkvæmdum lokið við **827** námsmannaíbúðir. Þá eru **122** íbúðir í byggingu.

Samtals eru **840** íbúðir á lóðum sem hefur verið úthlutað námsmannafélögum, þar sem þeim hefur verið veitt lóðarvilyrði eða þar sem viljayfirlýsingar um uppbyggingu hafa verið samþykktar.

Af þessum íbúðum eru **352** íbúðir á lóðum með samþykktu deiliskipulagi, **289** íbúðir á lóðum í skipulagsferli og **199** íbúðir á framtíðarsvæðum.

Alls er því um að ræða **1.789** íbúðir sem hafa verið í byggingu á undanförunum árum, sem eru í byggingu, eða sem er fyrirhugað að reisa af félögum námsmanna í náinni framtíð.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Félagsstofnun stúdenta	Brautarholt	103	Lokið
Félagsstofnun stúdenta	Vísindagarðar	244	Lokið
Háskólinn í Reykjavík	Nauthólsvegur 83	125	Lokið
Háskólinn í Reykjavík	Nauthólsvegur 85	130	Lokið 2021
Félagsstofnun stúdenta	Gamli Garður	69	Lokið á 3. ársfjórðungi 2021
Byggingafélag námsmanna	Kapellustígur 15	17	Lokið á 3. ársfjórðungi 2021
Byggingafélag námsmanna	Austurhlíð 2-4	50	Lokið á 4. ársfjórðungi 2021
Byggingafélag námsmanna	Klausturstígur 2	11	Lokið á 4. ársfjórðungi 2021
Byggingafélag námsmanna	Klausturstígur 6	11	Lokið á 2. ársfjórðungi 2022
Byggingafélag námsmanna	Klausturstígur 4	17	Lokið á 3. ársfjórðungi 2022
Byggingafélag námsmanna	Stakkahlíð 3-5	50	Lokið á 3. ársfjórðungi 2022
Félagsstofnun stúdenta	Hótel Saga	112	Í byggingu
Félagsstofnun stúdenta	Lindargata 44	10	Í byggingu
Háskólinn í Reykjavík	Nauthólsvegur 87	166	Samþykkt deiliskipulag – í bið
Félagsstofnun stúdenta	Vatnsstígur 10-12	11	Samþykkt deiliskipulag – í bið
Félagsstofnun stúdenta	Otursnes 62	110	Samþykkt deiliskipulag – í bið
Félagsstofnun stúdenta	Aðrir þéttingarreitir	89	Í skipulagsferli
Byggingafélag námsmanna (lóðarvilyrði)	Arnarbakki 2-4	65	Samþykkt deiliskipulag (áætl. úthl. 2025)
Félagsstofnun stúdenta (viljayfirlýsing)	Vesturbugt	60	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2023)
Byggingafélag námsmanna (viljayfirlýsing)	Gufunes II	40	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2025)
Byggingafélag námsmanna (viljayfirlýsing)	Sóleyjarrimi	50	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2025)
Félagsstofnun stúdenta (viljayfirlýsing)	U-reitur	50	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2025)
Félagsstofnun stúdenta (viljayfirlýsing)	Miklubrautarstokkur	70	Framtíðarsvæði (áætl. úthl. 2026)
Byggingafélag námsmanna (viljayfirlýsing)	Sæbrautarstokkur	50	Framtíðarsvæði (áætl. úthl. 2027)
Félagsstofnun stúdenta (viljayfirlýsing)	Skerjafjörður II	79	Framtíðarsvæði (áætl. úthl. 2028)
Samtals:		1.789	



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.5 Búseturéttaríbúðir

Reykjavíkurborg gaf vilyrði árið 2016 um að Búseti fengi byggingarrétt fyrir á þriðja hundrað íbúðir á nokkrum stöðum í borginni, til viðbótar við þær **225** íbúðir sem félagið var þegar með í undirbúningi eða smíðum.

Vorið 2022 samþykkti Reykjavíkurborg vilyrði til Búseta um úthlutun lóða fyrir **70** íbúðir við Rangársel og í Gufunesi. Þar til viðbótar var samþykkt viljayfirlýsing um **265** íbúðir, m.a. í Bryggjuhverfi og á Korpureit.

Með öllu þessu má gera ráð fyrir að Búseti hafi frá 2016 og fram undir 2030 byggt tæplega **800** búseturéttaríbúðir í Reykjavík.



Nýbygging Búseta í Bryggjuhverfi – hönnun: Arkþing Nordic

Tæplega níuhundruð búseturéttaríbúðir í borginni

Samkvæmt heimasíðu Búseta á félagið **691** íbúð í Reykjavík haustið 2022. Þar eru meðtaldar þær **98** íbúðir sem lokið var við á árinu 2021. Búmenn búseturéttarfélag á **179** íbúðir í borginni og eru því alls **870** búseturéttaríbúðir í borginni árið 2022.

Búseturétturinn er þriðja leiðin

- Íbúðir Búseta eru 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.
- Stundum er sagt að búseturétturinn sé þriðja leiðin, á milli leiguforms og eignarforms. Borgin stuðlar þannig að blöndun eignarforma í samvinnu við félag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.5 Búseturéttaríbúðir

Samtals hefur Búseti lokið byggingu **417** íbúða frá 2019 til 2022.

Búseti lauk byggingu á **221** íbúð í Smiðjuholti og við Reynisvatnsás árið 2019. Framkvæmdum lauk á **20** íbúðum við Skógarveg og **78** á Keilugranda árið 2020. Byggingu **72** íbúða lauk við Árskóga 5-7 í Suður Mjódd árið 2021 og byggingu **26** íbúða við Beimabryggju 42 í Bryggjuhverfi III lauk einnig haustið 2021.

Á fjórða ársfjórðungi 2022 hefst bygging **42** íbúða við Hallgerðargötu 20. Þar byggir Búseti **37** íbúðir fyrir sitt félagsfólk og **5** íbúðir fyrir Brynju sem er leigufélag Öryrkjabandalags Íslands.

Þá liggja fyrir vilyrði og viljayfirlýsingar um lóðir til félagsins fyrir allt að **335** íbúðum. Þar af eru **85** íbúðir á lóðum með samþykktu deiliskipulagi, **120** íbúðir á lóðum í skipulagsferli og **130** íbúðir á þróunar- og framtíðarsvæðum.

Alls er því um að ræða tæplega átta hundruð íbúðir sem Búseti hefur lokið frá 2019, er að byggja eða hyggst byggja í nánustu framtíð í Reykjavík.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Búseti	Smiðjuholt	203	Lokið 2019
Búseti	Reynisvatnsás	18	Lokið 2019
Búseti	Skógarvegur	20	Lokið 2020
Búseti	Keilugrandi	78	Lokið 2020
Búseti	Árskógar 5-7	72	Lokið 2021
Búseti	Beimabryggja 42	26	Lokið 2021
Búseti og Brynja	Hallgerðargata 20	42	Í byggingu
Búseti (lóðarvilyrði)	Rangársel	40	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2023)
Búseti (lóðarvilyrði)	Gufunes II	30	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2024)
Búseti (viljayfirlýsing)	Bryggjuhverfi III	85	Samþykkt deiliskipulag – í bið (áætl. úthl. 2026)
Búseti (viljayfirlýsing)	Korpureitur	50	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2025)
Búseti (viljayfirlýsing)	Sæbrautarstokkur	50	Framtíðarsvæði (áætl. úthl. 2027)
Búseti (viljayfirlýsing)	Miklubrautarstokkur	80	Framtíðarsvæði (áætl. úthl. 2028)
	Samtals:	794	



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.6 Íbúðir fyrir eldri borgara og hjúkrunarrými

Reykjavíkurborg vinnur að auknum og bættem búsetuúrræðum fyrir eldri borgara. Áætlun um að byggja um **450** íbúðir fyrir eldri borgara miðar vel, í samstarfi við Sjómannadagsráð, Naustavör, Hrafnistu, Grund, Sóltún, Samtök aldraðra og Leigufélag aldraðra/Félag eldri borgara. Reykjavíkurborg hefur beitt sér fyrir byggingu hjúkrunarheimila og fjölgun hjúkrunarrýma í borginni. Hvort tveggja er háð framlögum og samþykki ríkisins.

Allt að **344** ný hjúkrunarrými á næstu árum

Vorið 2021 var undirritað samkomulag við heilbrigðisráðuneytið um byggingu tveggja hjúkrunarheimila í Reykjavík.

- Hjúkrunarheimilið Sléttuvegi 25 er nýtt hjúkrunarheimili með **99** rýmum og var opnað 28. febrúar 2020. Það er rekið af Hrafnistu, dótturfélagi Sjómannadagsráðs.
- Við Mosaveg í Grafarvogi verður byggt heimili með **132–144** hjúkrunarrýmum. Gert er ráð fyrir að það verði tekið í notkun árið 2026.
- Einnig hefur verið undirritað viljayfirlýsing um byggingu allt að **200** hjúkrunarrýma við Ártúnshöfða.

465 íbúðir fyrir eldri borgara byggðar 2018–2022

Frá 2018 til haustsins 2022 hafa verið byggðar **292** íbúðir fyrir eldri borgara.

- Sóltún–Mánatún, **44** íbúðir. Sóltún.
- Möркиn–Suðurlandsbraut, **74** íbúðir. Grund.
- Árskógum 1–3, **68** íbúðir. Félag eldri borgara.
- Austurhlíð 10, **60** íbúðir. Samtök aldraðra.
- Sléttuvegur 25–27, **60** íbúðir. Naustavör.
- Hraunbær 103abc, **60** íbúðir. Dverghamrar.

Á stefnuskrá er að fjölga þjónustuíbúðum fyrir eldri borgara í Seljahlíð um **20** íbúðir.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.6 Íbúðir fyrir eldri borgara og hjúkrunarrými

Haustið 2022 er framkvæmdum lokið við **465** íbúðir og rými og **138** íbúðir eru í byggingu.

564 íbúðir/hjúkrunarrými eru í skipulagsferli eða þróun.

Á vordögum 2022 samþykkti borgarráð vilyrði og viljayfirlýsingar um uppbyggingu allt að **200** íbúða við Ártúnshöfða, í Gufunesi og við Leirtjörn vestur á vegum Leigufélags aldraðra og Samtaka aldraðra.

Einnig var ákveðið að auglýsa eftir samstarfsaðilum og hugmyndum um þróun húsnæðis í anda svokallaðra lífsgæðakjarna. Þar er lögð áhersla á fjölbreytt búsetuform. Eignaríbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir og jafnvel hjúkrunaríbúðir eða hjúkrunarheimili í bland við annað íbúðahúsnæði fyrir aðra aldurshópa. Markmiðið er að tryggja áhugavert og aðlaðandi umhverfi, samveru og öryggi um leið og ólíkum þörfum er mætt.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Hjúkrunarheimilið Sóltún	Sóltún-Mánatún	44	Lokið
Félag eldri borgara	Árskógar-Mjódd	68	Lokið
Grund	Mörkin-Suðurlandsbraut	74	Lokið
Sjómannadagsráð-Hrafnista	Sléttuvegur 25-27	99	Lokið
Sjómannadagsráð	Sléttuvegur 25-27	60	Lokið
Dvergharmrar ehf.	Hraunbær 103	60	Lokið
Samtök aldraðra	Austurhlíð 10	60	Lokið
Sjómannadagsráð	Skógarvegur 4 og 10	87	Í byggingu
Leigufélag aldraðra-FEB	Vatnsholt 1-3	51	Í byggingu
Hjúkrunarheimilið Seljahlíð	Seljahlíð-Breiðholt	20	Í skipulagsferli
Hjúkrunarheimili	Mosavegur	144	Í skipulagsferli
Hjúkrunarheimili	Ártúnshöfði	200	Í skipulagsferli
Leigufélag aldraðra (vilyrði)	Leirtjörn vestur	50	Í skipulagsferli
Leigufélag aldraðra (viljayfirlýsing)	Gufunes	30	Í skipulagsferli
Leigufélag aldraðra (viljayfirlýsing)	Ártúnshöfði	40	Í skipulagsferli
Leigufélag aldraðra (vilyrði)	Ártúnshöfði	30	Í skipulagsferli
Samtök aldraðra (vilyrði)	Leirtjörn vestur	50	Í skipulagsferli



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.7 Félagsbústaðir

Húsnæði undirstaða velferðar

Hlutverk Félagsbústaða hf. er að tryggja uppbyggingu félagslegs leiguhúsnæðis í Reykjavík í samræmi við áætlanir borgaryfirvalda þar um.

Í öllum hverfum borgarinnar eru félagslegar leiguíbúðir sem ætlaðar eru fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum eigna- og tekjumörkum, auk leiguíbúða fyrir aldraða, fólk með fötlun og fólk með miklar og flóknar þjónustubarfir.

Félagsbústaðir eiga nú, reka og leigja út 3.053 íbúðir og fer þeim fjölgandi ár frá ári.

Félagsbústaðir sem eru alfarið í eigu Reykjavíkurborgar starfa í þágu almannaheilla og er hagnaði ráðstafað í þágu markmiða félagsins.



Félagslegur fjölbreytileiki

Margbreytileiki í íbúasamsetningu hefur margskonar jákvæð áhrif á líf einstaklinganna og auðgar samfélagið.

Í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er lögð áhersla á að tryggja félagslegan margbreytileika og fjölbreytni í hverfum borgarinnar. Þannig er gert ráð fyrir að 5% alls íbúðarhúsnæðis sé félagslegt leiguhúsnæði og leitast er við að það dreifist sem jafnast í hverfum borgarinnar.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.7 Félagsbústaðir

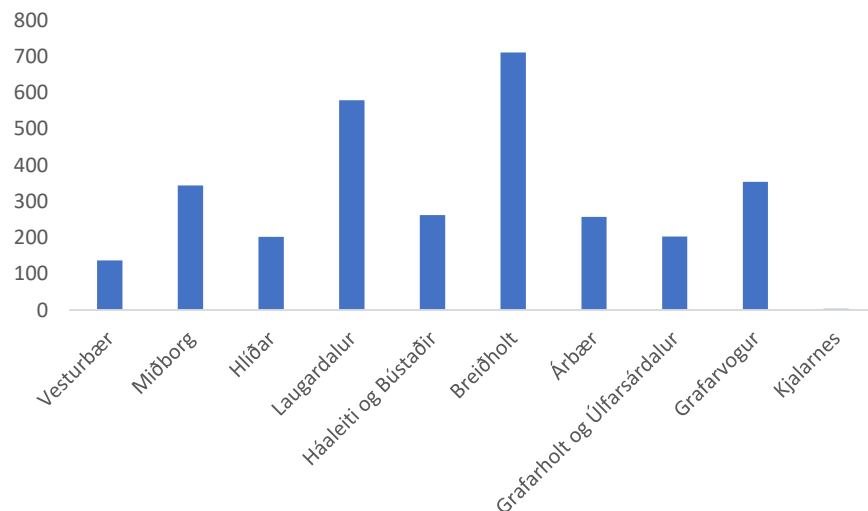
Leiguhúsnæði Félagsbústaða

Ríflega 5% íbúða, eða 3.053 íbúðir, í Reykjavík er félagslegt leiguhúsnæði á vegum Félagsbústaða. Íbúðirnar skiptast þannig að 2.112 íbúðir teljast til almenns félagslegs leiguhúsnæðis, 431 íbúð er fyrir fatlað fólk, 43 íbúðir eru fyrir heimilislaust fólk með miklar og flóknar þjónustuparfir, 385 eru íbúðir fyrir aldrað fólk.

Markmið Félagsbústaða er að fjölgun félagslegra íbúða sé í takti við fjölgun íbúðahúsnæðis í borginni og fari ekki undir 5%. Leitast er við að hlutfall félagslegs húsnæðis sé sem jafnast í hverfum borgarinnar en það er nú á bilinu 2%-9%.

Leiguverð

Samkvæmt eigandastefnu Reykjavíkurborgar er rekstri félagsbústaða ætlað að vera sjálfbær. Leiguverði er stillt í hóf og er að jafnaði um 30% lægra heldur en býðst á almennum markaði. Þannig er stuðlað að auknum jöfnuði ásamt því að tryggja stórum hópi fólks öruggt húsnæði.



Eins og sjá má á súluritinu hér að ofan er fjöldi almennra félagslegra leiguíbúða mismunandi eftir hverfum borgarinnar. Í Breiðholti sem er fjölmennasta hverfi borgarinnar er mestur fjöldi íbúða Félagsbústaða.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.7 Félagsbústaðir

Uppbygging mæti þörfum ólíkra hópa

Í október 2022 hafa verið keyptar 73 íbúðir eða um 75% af áætluðum kaupum ársins. Í samræmi við þarfagreiningar er stærstur hluti íbúða sem keyptar eru 2ja til 3ja herbergja íbúðir.

Meirihluti þeirra íbúða sem keyptur hefur verið er í nýbyggingum. Þær hafa verið keyptar á grunni skilyrða borgarinnar um kauprétt Félagsbústaða á 5% íbúða í nýbyggingarverkefnum.

Lokið hefur verið við fimm nýja íbúðakjarna fyrir fatlað fólk við Rökkvatjörn, Tindasel, Árland, Hagasel og Stjörnugróf á árinu. Í byggingu eru tveir íbúðakjarnar annar nýbygging á Vesturgötu og hinn endurbyggt húsnæði á Laugarvegi. Lokið hefur verið við hönnun á tveimur íbúðakjörnum til viðbótar á Háteigsvegi og Brekknaás.

Stofnframlög ríkis og borgar, hagstæð lánsfjármögun og kaupréttur í nýbyggingarverkefnum eru forsendur áframhaldandi uppbyggingar.





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.8 Biðlisti eftir almennu félagslegu húsnæði

Staðan á biðlistum

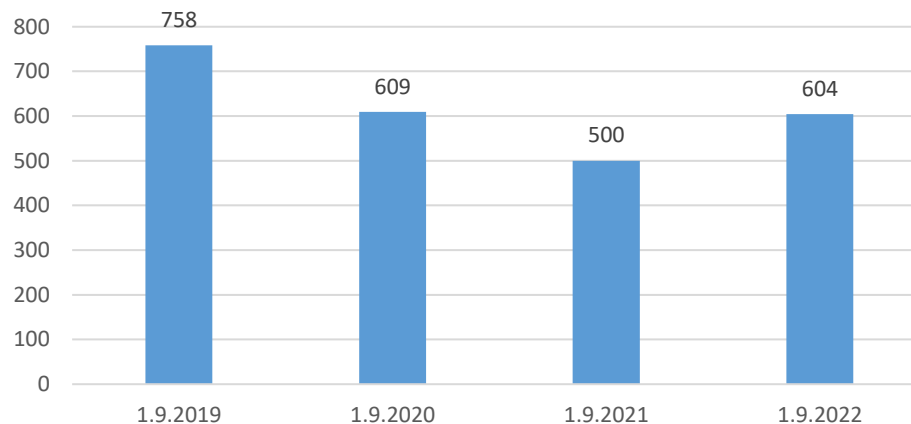
Í september 2022 eru 604 manns á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði en á sama tíma árið áður voru þeir 500 sem er aukning um tæp **21%**.

Leiða má líkum að því að aukning á umsóknum megi rekja til erfiðrar stöðu á húsnæðismarkaði sl. ár.

Umsóknir eftir stærð íbúða:

- 421 (**70%**) sækja um eins til tveggja herbergja íbúð
- 87 (**14%**) sækja um þriggja herbergja íbúð
- 96 (**16%**) sækja um fjögurra herbergja íbúð eða stærri

Biðlisti eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði
2019 - 2022





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.9 Húsnæði fyrir fatlað fólk

Áfangaskipt uppbyggingaráætlun vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk gildir frá 2018–2030. Áætlunin byggir á stöðu biðlista og spá um þörf fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk. Áætlunin gerir ráð fyrir **180–210** nýjum íbúðum fram til ársins 2030. Á tímabilinu 2017–2021 hafa 170 einstaklingar fengið úthlutað húsnæði.

- Þrír íbúðakjarnar með samtals **18** íbúðum voru teknir í notkun árið 2018, tveir íbúðakjarnar með **12** íbúðum árið 2019, tveir íbúðakjarnar með samtals **12** íbúðum árið 2020 og tveir íbúðakjarnar með **11** íbúðum voru teknir í notkun árið 2021.
- Fjórir íbúðakjarnar með **25** íbúðum voru teknir í notkun árið 2022.
- Tveir íbúðakjarnar með **13** íbúðum eru á áætlun 2023.
- Tveir íbúðakjarnar með **12** íbúðum eru á áætlun 2024
- Komnar eru **44** íbúðir fyrir sjálfstæða búsetu með viðeigandi stuðningi.
- Í hverjum áfanga uppbyggingaráætlunar bætast við **12–20** íbúðir, í heild **36–60** íbúðir fyrir húsnæði með stuðningi.





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.9 Húsnæði fyrir fatlað fólk

Frá 2018 hafa **16** íbúðakjarnar fyrir fatlað fólk verið teknir í notkun, aðrir **4** eru í byggingu og samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu eins til viðbótar.

Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Austurbrún*	6	Lokið
Kambavað*	6	Lokið
Einholt**	6	Lokið
Móavegur	5	Lokið
Hringbraut	7	Lokið
Keilugrandi	6	Lokið
Ellidabraut	6	Lokið
Hraunbær	6	Lokið
Laugavegur	5	Lokið
Árland	6	Lokið
Stjörnugróf	6	Lokið
Rökkvatjörn	6	Lokið
Hagasel	7	Lokið
Árskógar	6	Lokið
Vesturgata	6	Á framkvæmdastigi
Tindasel***	5	Lokið
Brautarholt***	7	Lokið
Brekknaás	6	Á framkvæmdastigi
Stekkjabakki	6	Samþykkt deiliskipulag
Háteigsvegur	7	Á framkvæmdastigi
Laugavegur***	7	Á framkvæmdastigi

*Samþykkt uppbygging 2014

**Samþykkt uppbygging 2016

***Íbúðakjarni sem kom í stað herbergjasambýlis

Að auki er gert ráð fyrir einni starfsmannaíbúð í hverjum íbúðakjarna.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.9 Húsnæði fyrir fatlað fólk

Endurskoðuð uppbyggingaráætlun vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk var samþykkt í Borgarráði 11. ágúst 2022. Áætlunin byggir á stöðu biðlista og spá um þörf fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk. Áætlunin gerir ráð fyrir **168** nýjum íbúðum fram til ársins 2026.

- Gert er ráð fyrir byggingu **20** nýrra íbúðakjarna þar af:
 - 11 íbúðakjörnum útfrá biðlis tum
 - 6 íbúðakjörnum vegna boðs um annars konar búsetu
 - 3 íbúðakjarnar vegna húsnæðis í eigu 3ja aðila.
- Tvö ný færanleg teymi verða sett á stofn, en árin 2023, 2024, 2025 og 2026 er gert ráð fyrir **48** stökum íbúðum þar sem teymin munu sinna stuðningi við íbúa.
- Ennfremur er gert ráð fyrir fjölgun íbúða sem bætast við fyrir húsnæði með stuðningi.
- Í september 2022 eru 137 einstaklingar á bið eftir húsnæði fyrir fatlað fólk.





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.10 Húsnæði fyrir heimilislauslausa með miklar og flóknar þjónustufarir

Stefna í málefnum heimilislausra með miklar og flóknar þjónustufarir 2019 –2025 var samþykkt á fundi borgarráðs þann 11. október 2019. Í stefnunni er horft til skilgreiningar framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins á heimilisleysi (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion; ETHOS).

Heimilislausir með miklar og flóknar þjónustufarir eru einstaklingar sem glíma við margþættan vanda (vímuefna- og/eða geðrænan, þroska frávík og/eða mikil áföll í lífinu) og búa við óstöðugleika í búsetu til lengri eða skemmri tíma og þarfnast margháttads stuðnings.

Purfa sérhæfð búsetuúrræði

Heimilislausir þarfnast sérhæfðrar lágþröskulda þjónustu- og búsetuúrræða sem felst í að fjarlægja hindranir í þeim tilgangi að auðvelda einstaklingi að nýta sér þjónustuna. Unnið skal út frá hugmyndafræði skaðaminnkandi nálgunar og Húsnæði fyrst (Housing first – HF)

Í september 2022 eru 58 einstaklingar með miklar og flóknar þjónustufarir á bið eftir sjálfstæðri búsetu. Þar er átt við smáhús, stakar íbúðir, herbergi og samliggjandi íbúðir þ.e. íbúðir í íbúðakjarna.



Í vinnu með heimilislausum með miklar og flóknar þjónustufarir er lögð áhersla á virðingu fyrir einstaklingnum, valdeflingu og að auka og efla sjálfsvirðingu hans.



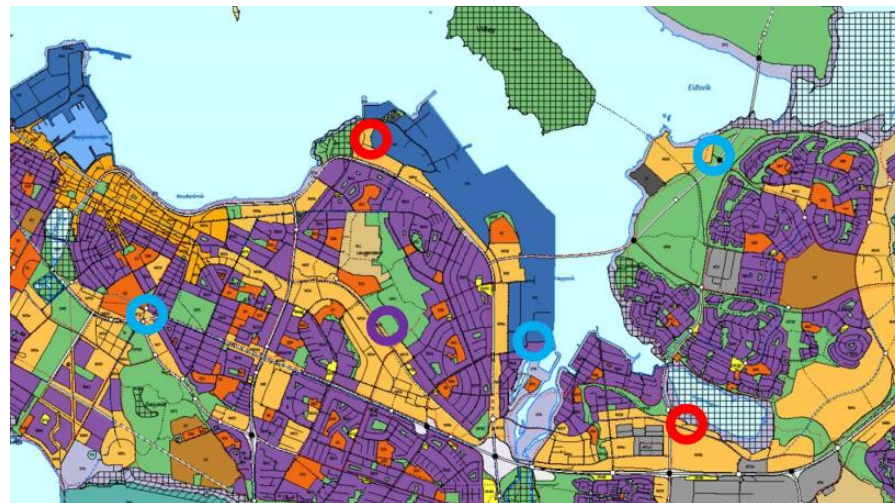
3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.10 Húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustufarir

Smáhús

Smáhýsin eru hluti af húsnæðisúrræðum sem stendur heimilislausum til boða og byggir á hugmyndafræðinni Húsnæði fyrst sem snýst um að allir eigi rétt á húsnæði og geti haldið því með einstaklingsbundinni aðstoð svo búsetan verði farsæl.

Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Gufunes	5	Lokið
Skógarhlíð	2	Lokið
Kleppsmýrarvegur	3	Lokið
Héðinsgata	2	Lokið
Laugardalur	5	Áætluð verklok des 2022
Stórhöfði	3	Áætluð verklok mars. 2023
Samtals fjöldi smáhúsa	20	





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.10 Útgjöld Reykjavíkurborgar vegna málefna heimilislausra

Unnið er eftir stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuparfir 2019–2025.

Þar er meðal annars lögð áhersla á að útvega húsnæði við hæfi og að veita þá þjónustu sem einstaklingurinn er í þörf fyrir til að búsetan verði farsæl.

Notendur sem glíma við heimilisleysi geta sótt um þjónustu og húsnæðisúrræði í málaflokki heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuparfir.

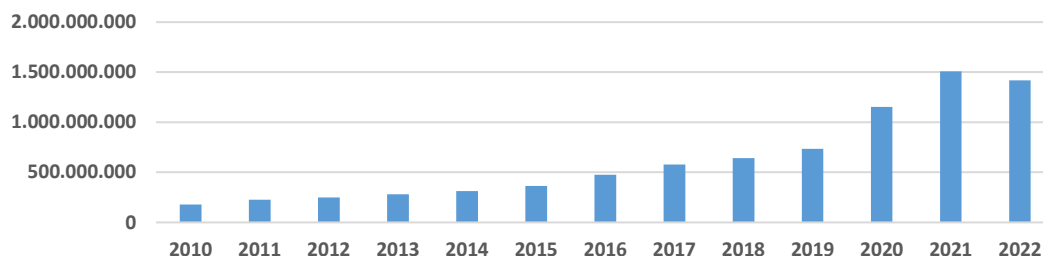
Um er ræða smáhús, stakar íbúðir, herbergi og samliggjandi íbúðir og að auki er boðið upp á gistingu í neyðarskýlum.

Einstaklingar með tvígreiningar geta þar að auki sótt um þjónustu í málaflokki fatlaðs fólks og notendur sem að eru í virkri endurhæfingu eftir að hafa lokið vímuefnaferð geta sótt um áfangaheimili.

Vettvangs og ráðgjafarteymið veitir þjónustu til einstaklinga í ofantöldum úrræðum og aðstoðar fólk sem er heimilislaust og/eða með vímuefnavanda og geðvanda. Teymið veitir einstaklingsmiðaða ráðgjöf og stuðning á vettvangi og í búsetu.

Samkvæmt fjárhagsáætlun 2023–2027 er gert ráð fyrir að rekstur búsetuúrræðanna nemi árlega um 1.600 m.kr.

Heimilislausir - þróun kostnaðar 2010- sept. 2022



Úrræði fyrir heimilislausa	Áætlun C 2023
Málaflokkur heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuparfir	
H 121	107,054,000
N 74	97,184,000
Vettvangs og ráðgjafarteymi	172,361,000
Smáhús G (innri leiga)	10,919,803
Samtals	387,518,803
Neyðarskýli	
Gistiskýlið L 48	234,211,000
Neyðarskýlið G 1a	158,770,000
Konukot	128,899,000
Samtals	521,880,000
Áfangaheimili	
M 18	28,294,000
Brautin - S	29,619,000
N65	24,300,000
Áfangaheimili - styrkir	10,682,000
SÁÁ - Vin	30,680,000
SÁÁ samningur	20,480,000
Samtals	144,055,000
Húsnæði fyrir fatlað fólk með virkan vímuefnavanda	
Íbúðakjarni H 79	270,457,000
Herbergjasambýlið M 20	276,133,999
Samtals	546,590,999
Samtals úrræði fyrir heimilislausa	1,600,044,802



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.11 Húsnæði og þjónusta fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd

Umsækjendur um alþjóðlega vernd

Reykjavíkurborg þjónustar umsækjendur um alþjóðlega vernd með samningi við Vinnumálastofnun. Samningurinn kveður meðal annars á um að Reykjavíkurborg sjái fólki fyrir húsnæði og framfærslu. Samningurinn hljóðar upp á þjónustu við 220 einstaklinga með möguleika á fjölgun upp í 300 einstaklinga. Börn hafa að jafnaði verið um fjórðungur af heildinni en nú í október eru þau um þriðjungur, stærsti hlutinn er undir 6 ára aldri.

Sérstakt teymi starfsmanna þjónustar og styður umsækjendur. Haustið 2022 er Reykjavíkurborg með um **58** íbúðir fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd sem ýmist eru leigðar á frjálsum markaði, í eigu Reykjavíkurborgar eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Sú breyting hefur orðið á að þegar einstaklingar fá stöðu flóttamanns og er í þjónustu Reykjavíkurborgar þá gefst kostur á að vera lengur í húsnæðinu, allt að 8 vikur.

Í október eru um 230 einstaklingar í búsetuúrræðunum.

Samræmd móttaka flóttafólks

Í gildi hefur verið samningur við Félagsmálaráðuneytið um samræmda móttöku flóttafólks sem kvað á um þjónustu og stuðning við allt að 500 einstaklinga sem fengið hafa alþjóðlega vernd. Nú standa yfir yfir viðræður um endurnýjun samningsins. Til skoðunar er fjölgun einstaklinga í þjónustu vegna aukins fjölda flóttamanna.

Hluti af þjónustunni felst í umfangsmiklum húsnæðisstuðningi.

Þar sem notendahópurinn er fjölbreyttur þarf að taka mið af einstaklingsbundnum húsnæðisþörfum hvers og eins og hverrar fjölskyldu.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.12 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur er verkefni sem Reykjavíkurborg hleypti af stokkunum fyrir nokkrum árum. Þegar hafa verið afhentar **110** af yfir **700** íbúðum sem áætlað er að reisa en Þorpið-Vistfélag er að ljúka sínu verkefni í Gufunesi. Framkvæmdir eru nýhafnar í hjá Urðarseli í Úlfarsárdal og Hoffelli í Gufunesi. Lóð Vaxtahúsa við Sjómannaskóla er byggingarhæf og framkvæmdir hefjast von bráðar.

Næstu byggingarhæfu lóðir verða væntanlega við Bryggjuhverfi.

Á árinu 2022 hefur Reykjavíkurborg úthlutað lóðum fyrir 140 íbúðir í Skerjafirði I og fyrir 115 íbúðir í Bryggjuhverfi III. Á næsta ári er áætlað að úthluta lóð á Kjalarnesi undir 20 íbúðir.

Tryggt að íbúðir hækki ekki umfram vísitölu

Verkefnið um hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur hefur verið hluti af Húsnæðisáætlun Reykjavíkur frá júní 2017. Níu samstarfsaðilar, valdir í gegnum opið samkeppnisferli, taka þátt og þróa hagkvæmt húsnæði. Áherslur borgarinnar um hagkvæmt húsnæði falla vel að skilyrðum um [hlutdeildarlán](#) sem tóku gildi haustið 2020.

Borgin tryggir hag kaupenda

Reykjavíkurborg bindur lóðaúthlutun ákveðnum skilyrðum til að ágóði lóðaúthlutunar skili sér til kaupendanna, ungs fólks og fyrstu kaupenda. Með þinglýsingu kvaða á íbúðirnar eru settar skorður fyrir því að íbúðir hækki í verði umfram vísitölu.



Þorpið (aftar) og Hverfið Gufunes (fremst)
Hönnun: Yrki arkitektar og Teiknistofa arkitekta

Mynd: SIGOSIG



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.12 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

Þorpið-Vistfélag í Gufunesi

Framkvæmdir hófust við Jöfursbás 11 síðsumars 2020. Búið er að afhenda fyrstu **110** íbúðirnar og áætlað að afhenda síðustu **27** íbúðirnar í nóvember 2022. Yrki arkitektar hönnuðu.

Hverfið Gufunes í Gufunesi

Félagið Hverfið Gufunes byggir nú fyrstu **14** íbúðirnar af **65** við Jöfursbás 9 og er áætlað að verki ljúki 2024. Teiknistofa arkitekta hannaði og verða húsin þrjár hæðir og ris úr norskum timbureiningum.

Vaxtarhús við Sjómannaskólareit

Félagið Vaxtarhús mun byggja **60** íbúðir á reitnum við Háteigsveg 35. Deiliskipulag er samþykkt og er lóðin byggingarhæf. Arkitekt er Rafael Pinho.

Urðarsel í Úlfarsárdal

Í Leirtjörn hafa fyrirtækin Urðarsel, Alverk, Arkþing-Nordic og Efla hafið byggingu **52** íbúða fjölbýlishúss í þremur kjörnum með bílastæðageymslu.



Urðarsel við Rökkvatjörn 2 – hönnun: Arkþing Nordic



Vaxtarhús við Sjómannaskóla – hönnun: Rafael Pinho



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.12 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

HOOS í Skerjafirði

Unnið er að þróun íbúða í norðausturhorni Nýja Skerjafjarðar undir merkjum Hoos sem fengu úthlutað lóð á vordögum 2022. Deiliskipulag er samþykkt eftir er að gera lóðina byggingarhæfa.

Investis á Kjalarnesi

Félagið Investis ehf. hyggst byggja eininga- eða modulahús, á einni til tveimur hæðum á lóð í Grundarhverfi á Kjalarnesi. Hönnun húsanna stendur yfir. Gert er ráð fyrir að þau verði raðhús, fimm íbúðir í lengju eða 8-12 íbúðir á tveimur hæðum.

Variat á Veðurstofuhæð

Hópurinn Variat, sem í eru fyrirtækin Habilus og Teiknistofa arkitekta, vinnur að þróun á reit við Veðurstofuna. Skipulagsvinna fer af stað á næstunni.

Bryggjuhverfi III

Sedrus og Modulus áforma uppbyggingu á reitum G og D í Bryggjuhverfi III. Verið er að gera lóðirnar byggingarhæfar sem ætti að gerast á 4 ársfjórðungi 2022 eða þeim fyrsta 2023.



Lóðir Sedrus og Modulus í Bryggjuhverfi



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.12 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur – forsaga sóknarátaksins

Í Húsnæðisáætlun Reykjavíkur sem samþykkt var í borgarstjórn í júní 2017 voru fyrst tilgreindar tillögur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur.

Til að vinna að þeim var stofnaður starfshópur skv. erindisbréfi borgarstjóra og stóð hann árið 2017 fyrir hugmyndaleit að lausnum fyrir hagkvæmt húsnæði. Í apríl 2018 samþykkti borgarráð að leggja fram lóðir fyrir verkefnið og í framhaldinu var efnt til sóknarátaks með það að markmiði að byggja rúmlega **500** íbúðir.

Alls bárust 68 tillögur og voru þær kynntar í mars 2019. Í framhaldinu var auglýst eftir samstarfsaðilum og skiluðu 16 hópar inn gögnum. Þeir kynntu hugmyndir sínar haustið 2018 og að loknu mati samþykkti borgarráð í byrjun nóvember 2018 að ganga til samninga við níu stigahæstu aðilana sem vinna ötullega að sínum verkefnum.





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.13 Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016–2022

Borgarráð hefur í nokkrum áföngum frá því í nóvember 2016 samþykkt að veita stofnstyrki vegna uppbyggingar og kaupa á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík fyrir alls 2.132 íbúðir sem eru að áætluðu stofnvirði rúmlega 66 milljarðar króna. Stofnframlag Reykjavíkurborgar vegna þeirra nemur tæpum 8,6 milljörðum króna.

Stofnstyrkir vegna félagslegs húsnæðis

Í fjárhagsáætlun fyrir árið 2023 er gert ráð fyrir að framlag Reykjavíkurborgar vegna stofnframlaga nemi rúmum 2,2 milljörðum króna. Í fimm ára fjárhagsáætlun 2022–2026 er gert ráð fyrir að heildarframlag borgarinnar vegna stofnframlaga nemi rúmum 7,4 milljörðum króna.

í mkr	2016-2022
Bjarg	3.415
Félagsbústaðir	2.450
Nauthólsv 83 / námsmannaíbúðir	326
Nauthólsv 85 / námsmannaíbúðir	348
Nauthólsv 87 / námsmannaíbúðir	491
Brynja	720
Byggingarfélag námsmanna hses	177
Stakkahlíð hses	344
Leigufélag aldraðra hses	204
Arnrún íbúarfélag hses.	50
Andrastaðir	28
Samtals	8.553



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.13 Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016–2022

Reglur um stofnframlög

Reglur um stofnframlög Reykjavíkurborgar voru samþykktar í borgarráði 29. september 2016. Þar er m.a. fjallað um markmið og gildissvið, kröfur til umsækjenda, kröfur um gæði umsókna og gögn sem skulu fylgja umsóknum, mat og afgreiðsla á umsóknum, ákvæði um greiðslu stofnframlaga og kvaðir.

- [Reglur Reykjavíkurborgar um stofnframlög](#)
- [Umsóknarvefur Reykjavíkurborgar um stofnframlög](#)
- [Umsóknarvefur Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um stofnframlög](#)

Nánar um 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 þau sem þurfa, þ.m.t. námsmenn, ungt fólk, aldrað fólk, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda.

- Borgarráð samþykkti í september 2018 og október 2019 að veita sérstök hlutafjárframlög í því skyni að vinna að markmiði meirihlutasáttmála borgarstjórnar um að fjölga félagslegum íbúðum um **500** á kjörtímabilinu.
- Samþykkt var að borgarsjóður veiti sérstök hlutafjárframlög til uppbygginga félagslegra leiguíbúða sem nemi **4%** af stofnverði þeirra, sem komi til viðbótar **12%** stofnframlagi borgarsjóðs og **22% (18%+4%)** framlagi ríkisins í gegnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun
- 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 nógildandi 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál til þess að fá lán með niðurgreiddum vöxtum.
- Stofnframlag sveitarfélags getur t.d. verið í formi lóðar eða niðurfellingar gatnagerðargjalda eða annarra gjalda sem greiða ber til sveitarfélags.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.14 Vistvænni mannvirkjagerð

Grænt húsnæði framtíðarinnar

Húsnæðismál eru eitt mikilvægasta verkefni samtímans en mikil og nauðsynleg uppbygging íbúðarhúsnæðis skilur eftir sig djúpt kolefnisfótspor. Til að breyta því þarf nýjar grænar lausnir, hugsun og hugmyndir en hluti Græna plansins snýst einmitt um að takast á við þessa áskorun og fjölga vistvænni byggingum í borginni. Til að styðja við þá þróun hefur Reykjavíkurborg ákveðið að leggja til lóðir í samkeppni um Grænt húsnæði framtíðarinnar á sérlega hagstæðu verði.

Verðið býðst einungis umsækjendum með metnaðarfull verkefni hvað varðar sjálfbærni og losun gróðurhúsalofttegunda.

Verkefnið tekur mið af aðalskipulagi og loftslagsáætlun og horfir heildrænt á efnahaglsega-, samfélagslega og umhverfislega sjálfbærni.

Auglýst var eftir tillögum að vistvænni húsnæðisþróun á þessum fimm lóðum að Arnarbakka 6, Völvufelli 13-23, Völvufelli 43, Frakkastíg 1 og Veðurstofureit í Reykjavík. Vinningsteymi voru fundin af samkeppnisdómnefnd fyrir hverja lóð fyrir sig. Samningar við teymi eru í vinnslu.



Waldorfsskóli í Soltúni, Basalt Arkitektar.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.14 Vistvænni mannvirkjagerð

Reinventing Cities

Reinventing Cities er alþjóðleg samkeppni þar sem kallað er eftir framúrskarandi hugmyndum að uppbyggingarverkefnum, frá sjónarmiði borgarpróunar og loftslags- og umhverfismála.

Samkeppnin hvetur til hugmynda sem sýna fram á skapandi hugsun og bjarta framtíðarsýn með grænna og vistvænna borgarumhverfi í huga. Reykjavíkurborg bauð fram tvær lóðir í samkeppnina árið 2020 að Sævarhöfða 31 og Gufunesbryggju. 2018 voru lóðir við Lágmúla og Malarhöfða boðnar fram.

Samkeppni er lokið fyrir allar lóðir og vinningstillögur fundnar. Unnið er á mismunandi stigum skipulagsferils að því að raungera hugmyndirnar.

Við Lágmúla 2 er gert ráð fyrir **100** íbúðum með deiliíbúðafyrirkomulagi. Skipulag er í vinnslu.

Við Ártún er gert ráð fyrir allt að **250** íbúðum. Deiliskipulag er langt komið.



Reinventing Cities, Sævarhöfði. VSÓ ráðgjöf, Reiulf Ramstad Architects, Mstudio, Sigríður Ólafsdóttir og Gríma architects.



4. Áætlanir um uppbyggingu

4.1 Kraftmikil uppbygging

Uppbygging íbúða í Reykjavík á grundvelli Húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar hefur verið mjög kraftmikil undanfarin ár

Húsnæðisáætlunin tilgreinir hvar uppbygging íbúðarhúsnæðis verður í borginni næstu árin, skilgreinir skipulagsstöðu uppbyggingarreitanna og hversu stór hluti uppbyggingarinnar verður á vegum húsnæðisfélaga.

Uppfærð áætlun haustið 2022 telur yfir **26.414** íbúðir en til samanburðar er heildarfjöldi íbúðaeininga í borginni í dag yfir **58.318**.*

Frá því að húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar var fyrst gefin út árið 2017 hafa mörg þúsundir íbúða verið teknar í notkun í borginni með tilheyrandi íbúafjölgun.



Frá Vogabyggð í Reykjavík. Mynd: SIGOSIG



4. Áætlanir um uppbyggingu

4.1 Kraftmikil uppbygging

Mikil uppbygging síðustu ár sterkar forsendur fyrir áframhaldandi uppbyggingu

Á þeim tíma sem liðinn er frá því húsnæðisáætlun var fyrst lögð fram vorið 2017 hefur mikill gangur verið í uppbyggingu húsnæðis í borginni. Fjöldi svæða hefur færst á milli þeirra fjögurra flokka sem skilgreindir eru í húsnæðisáætlun; Svæði í uppbyggingu, samþykkt deiliskipulag, svæði í skipulagsferli og þróunarsvæði.

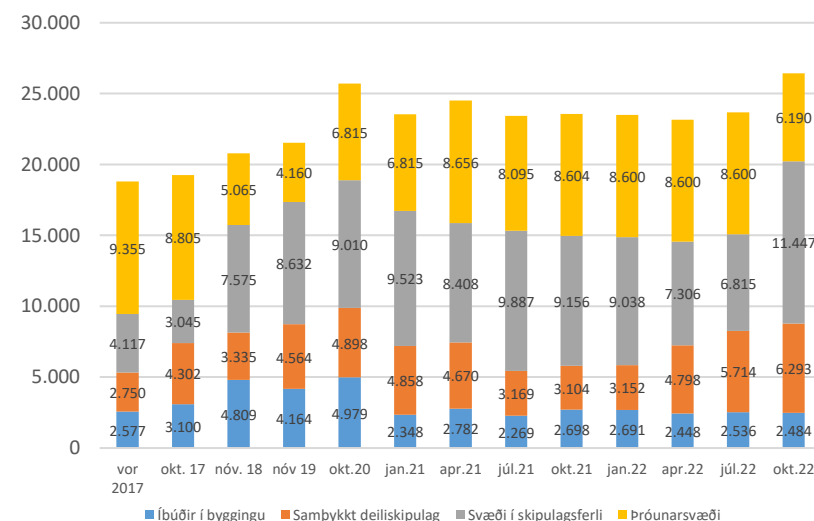
Góður gangur í byggingarframkvæmdum

Haustið 2022 eru **2.484** íbúðir í byggingu í Reykjavík sem er svipað magn og hefur verið frá því í janúar 2021. Á sama tíma hefur íbúðum sem byggja má á lóðum með samþykktu deiliskipulagi fjölgað mikið en þær eru nú **6.293**.

- Íbúðir á svæðum í skipulagsferli eru **11.447**.
- Íbúðum á þróunarsvæðum fækkar, úr **8.600** sumarið 2022 niður í **6.190** haustið 2022 sem skýrist af stórum verkefnum, m.a. Keldum, sem færast á skipulagsstig.

Á framtíðarsvæðum er áætlað að hægt verði að byggja hátt í **12.113** íbúðir til viðbótar við þær sem þegar eru í húsnæðisáætlun. Íbúðir innan húsnæðisáætlunar og á framtíðarsvæðum eru því um **38.500**, sem er um 66% af núverandi íbúðarhúsnæði borgarinnar.

Þessi þróun undirstrikar að áfram verður byggt upp af krafti í borginni á næstu árum og að ótullega er unnið hjá borginni að koma íbúðum í gegnum skipulagsferli svo uppbygging geti hafist.



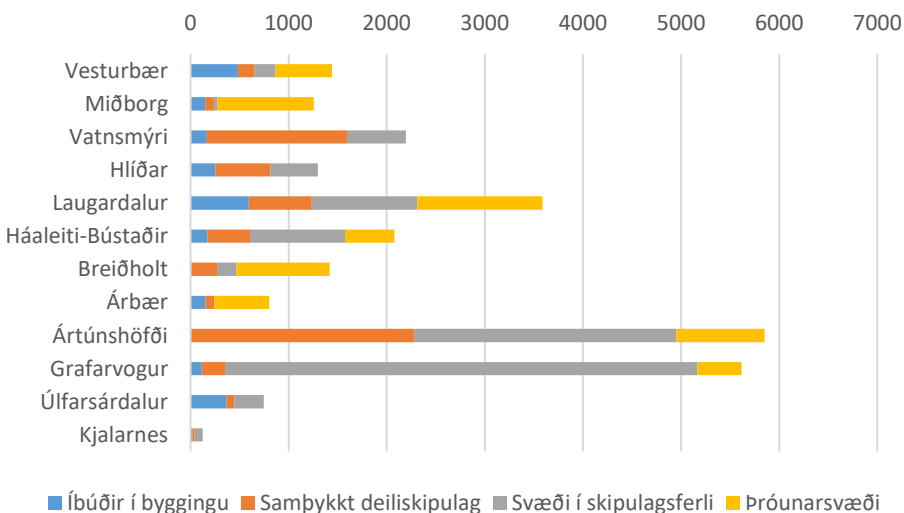


4. Áætlanir um uppbyggingu

4.1 Kraftmikil uppbygging

Þéttari byggð og öflugri hverfi uppbygging að færast austar

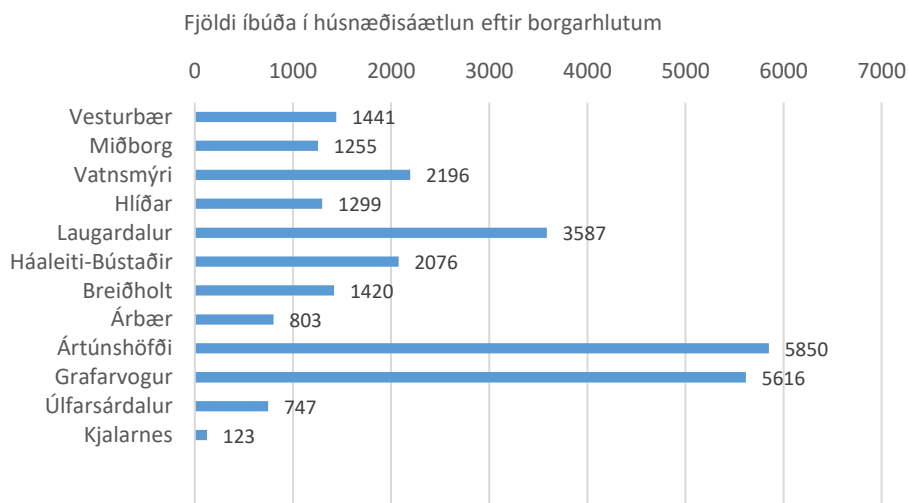
Ártúnshöfðinn er stærsta svæðið í húsnæðisáætlun með tæplega **6.000** íbúðir. Þar mun rísa fyrsta heildstæða græna borgarhverfi Reykjavíkur, byggt samkvæmt alþjóðlegum viðmiðum um sjálfbærni. Framkvæmdir eru hafnar í hluta Bryggjuhverfis og deiliskipulag er samþykkt á Krossamýrartorgi. Skipulag er langt komið fyrir svæði II - Voga



Næst á eftir kemur Grafarvogurinn þar sem Keldur eru nú skráðar í skipulagsferli. Laugardalur og nærliggjandi svæði með **3.500** íbúðir, Háaleiti-Bústaðir með yfir **2.000** íbúðir og Vatnsmýrin með tæplega **2.200** íbúðir.

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur felur í sér þéttingu byggðar og hverfa borgarinnar sem stuðlar að aukinni sjálfbærni hverfanna og borgarinnar allrar.

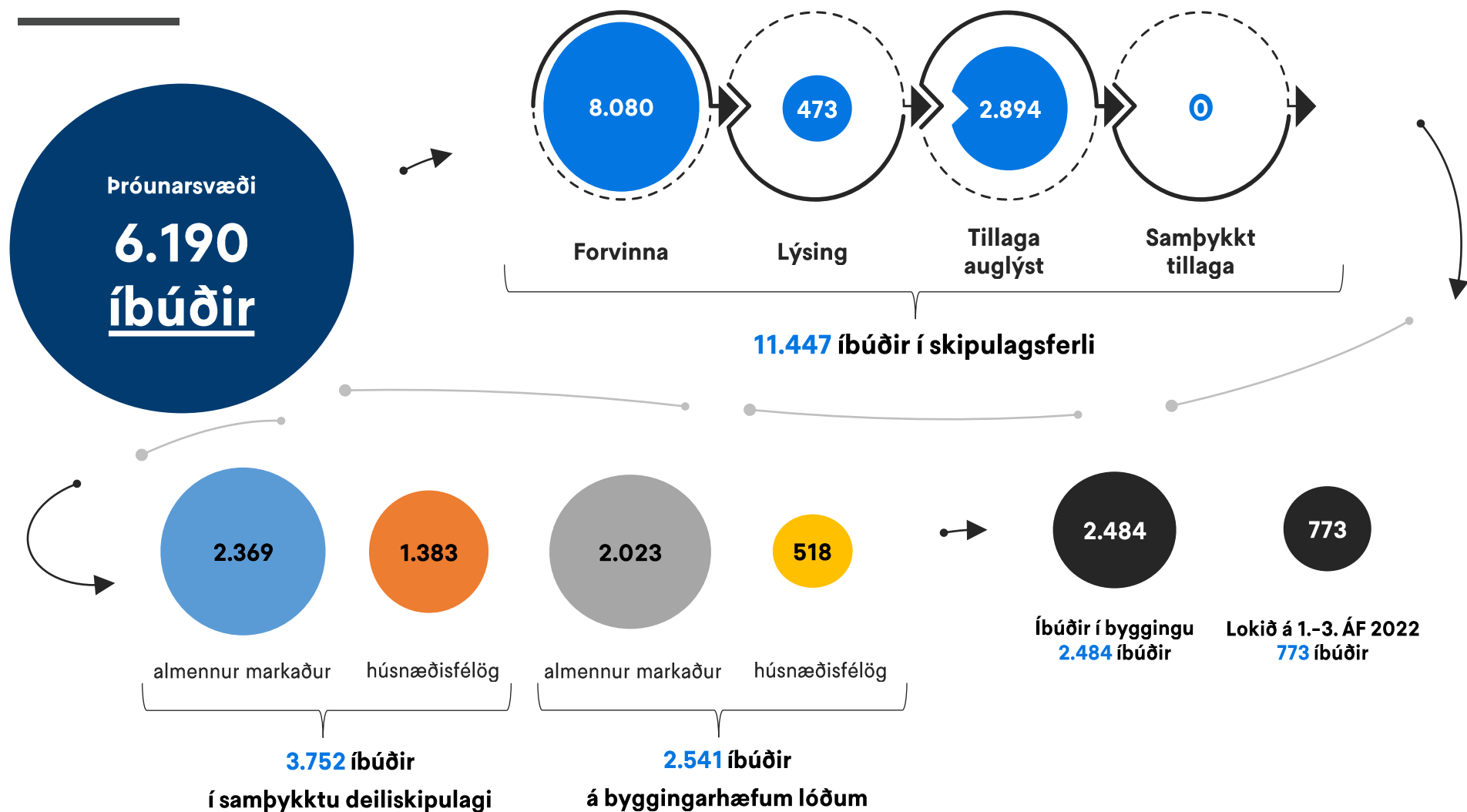
Á síðustu árum hefur mikið verið byggt vestar í borginni en nú er uppbyggingin að færast austar.





4. Áætlanir um uppbyggingu

4.3 Þróun húsnæðisáætlunar





4. Áætlanir um uppbyggingu

4.4 Nýjar íbúðir á markað

Alls hefur verið lokið við **773** nýjar íbúðir á fyrstu 9 mánuðum ársins 2022, 240 á 3. ársfjórðungi, **171** á 2. ársfjórðungi og **362** á 1. ársfjórðungi.

Hér er miðað við að verkefni hætti að telja sem „íbúðir í byggingu“ þegar búið er að afhenda meira en **90%** af íbúðum á reitnum

Út frá núverandi vitneskju um áætluð verklok gætu um **500** íbúðir klárast á síðasta fjórðungi ársins 2022. Heildarfjöldi nýrra íbúða 2022 yrði þannig um **1.200** sem er svipað og 2021 þegar **1.252** nýjar íbúðir voru skráðar.

Verkefni	Ársfjórðungur	Markaður	Húsnæðisfélög
Arkarvogur 2-15	1	77	0
Árland 10	1	0	6
Bátavogur 1	1	0	74
Beimabryggja 40	2	0	15
Ellidabraut 4-10	1	62	21
Gjúkabryggja 2	2	0	7
Gjúkabryggja 4	2	0	10
Gjúkabryggja 6	3	0	15
Grensásvegur 1D & 1E (Reitur A)	1	48	2
Hagasel 23	3	0	7
Haukdælbraut 86	3	1	0
Hlíðarendi C-1	3	27	0
Hlíðarendi C-2 – Smyrilshlíð 12	3	15	0
Hlíðarendi C-3 – Smyrilshlíð 14	3	14	0
Hlíðarendi D (Reitur B)	3	29	0
Hverfisgata 86a og 88	3	3	0
Jöfursbás 11A	2	0	24
Jöfursbás 11D	2	0	25
Jöfursbás 11E	2	0	16
Klausturstígur 4	3	0	17
Klausturstígur 6	2	0	11
Norðurbrún 2	2	7	0
Rökkvatjörn 3	1	0	6
Skógarvegur 8	2	37	0
Skyggisbraut 1	2	19	0
Stakkahlíð 3-5	3	0	50
Súðarvogur 2	3	62	0
Tangabryggja 1-3	1	0	29
Tangabryggja 5	1	0	16
Tangabryggja 7	1	0	16
Tindasel	1	0	5
	Alls:	401	372
Heildarfjöldi:			773



4. Áætlanir um uppbyggingu

2.484 íbúðir í byggingu við lok 3. ársfjórðungs 2022

Íbúðir í byggingu	Markaður	Húsnæðisfélög
Arkarvogur 2-15	85	0
Bergþórugata 18	0	3
Bolholt 7-9 (Háaleitisbraut 1)	38	9
Borgartún 6 og 24	53	15
Brautarholt 4-4a og 18-20	79	1
Dunhagi 18-20	21	0
Döllugata (5 verkefni)	5	0
Einarsnes 66b	1	0
Fjólugata 19	2	0
Friggjarbrunnur 31-33	2	0
Furugerði 23 – Bústaðavegur	30	0
Gefjunarbrunnur 10, 11, 14, 15 og 16	10	0
Gerðarbrunnur 1, 13, 16, 18, 34, 46, 48 og 52	8	0
Gissurargata 1, 2 og 7	3	0
Grensásvegur 1 (B, C & D)	119	12
Grettisgata 9a og 9b	4	0
Gæfutjörn 4-6 (Reitur G við Leirtjörn)	16	0
Hallgerðargata 1 (E reitur) og 18	84	0
Haukdælbraut 1, 13, 44, 46, 68, 88, 92, 116	8	0
Héðinsgata 8	0	2
Héðinsreitir-Seljavegur 2 og Vesturgata 64	254	0
Hlíðarendi C og D	168	0
Hólaland	0	7
Hótel Saga – Félagsstofnun stúdenta	0	112
Hraunberg 4	0	5
Hraunbær 133 og 143	58	64
Hverfisgata 90 og 100	9	0
Iðunnarbrunnur 11	2	0
Jarpstjörn 1-3 og 2-4	34	0
Jarpstjörn 5-11, 6-14, 13-17, 16-20 og 19-27	20	0
Jöfursbás 7, 9 og 11B	73	41
Jöldugróf 6	1	0
Jörfagrund 54-60	13	0
Kirkjustétt 4	19	0
Kuggavogur 2 og 26	103	4
Laugavegur 35 (Vatnsstígsreitir), 50 og 51	32	0

Íbúðir í byggingu (framhald)	Markaður	Húsnæðisfélög
Lautarvegur 10, 12, 20, 22, 26 og 28	13	0
Lindargata 44	0	10
Lofnarbrunnur 30, 32 og 34	3	0
Njálsgata 60	8	0
Rofabær 7-9	31	0
Rökkvatjörn 1 – Jarpstjörn 2-4, Gæfutjörn 10-14	58	0
Skyggisbraut 13-15	16	0
Rökkvatjörn 2, 5-11, 6-8 og 10-16	78	0
Sifjarbrunnur 7, 28, 30 og 32	4	0
Silfratjörn 11-15, 14-18, 20-24 og 6-12	7	6
Skipholt 1 og 5	36	0
Skógarhlíð 22 (Þóróddsstaðir)	4	0
Skógarvegur 4 og 10 (Sléttuvegur 25-27)	0	87
Skólavörðustígur 36	2	0
Skúlagata 26 – Vitastígur 3	29	0
Skyggisbraut 3, 5 og 7 (G – Leirtjörn, 3 verkefni)	39	0
Snorrabraut 60	35	0
Sólvallagata 79 (Steindórsreitir/Grandatorg)	77	7
Starmýri 2A	20	0
Stefnisvogur 2	71	0
Stjörnugróf 11	0	6
Sundlaugavegur 24	1	0
Súðarvogur 9 og 11	29	17
Urðarbrunnur (27 verkefni)	53	0
Urðarstígur 16A	1	0
Úlfarsbraut 6-8, 14, 100, 106 og 112	13	0
Vatnsholt 1-3	0	51
Vatnsstígur 4 (Vatnsstígsreitir)	13	0
Vesturgata 67	0	6
Vigdísarlundur/Fossvogsvegur 8	15	0
Vitastígur 7	3	0
Víðimelur 29	5	0
pverholt 13-15	37	1
Samtals	2.018	466
Heildarsumma	2.484	

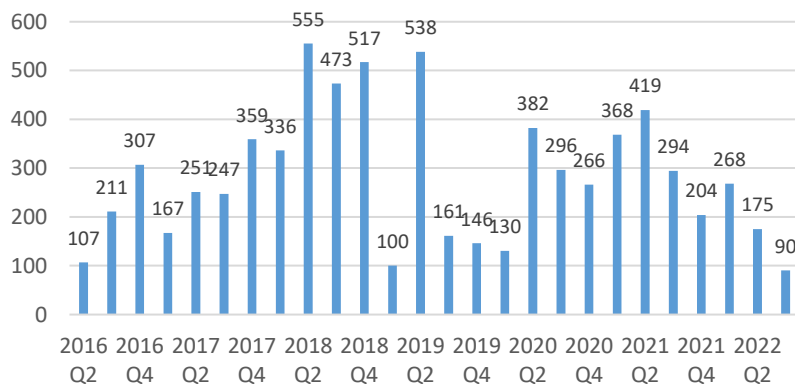


4. Áætlanir um uppbyggingu

4.5 Byggingarheimildir og upphaf framkvæmda

Byggingarleyfi gefin út fyrir 533 íbúðum á árinu

- Byggingarfulltrúi gaf út byggingarleyfi fyrir **268** íbúðum á fyrsta ársfjórðungi 2022.
- Á öðrum ársfjórðungi samþykkti hann áform um uppbyggingu á **175** íbúðum og **90** á þeim þriðja.
- Alls hafa því verið samþykkt áform um **533** íbúðir á árinu

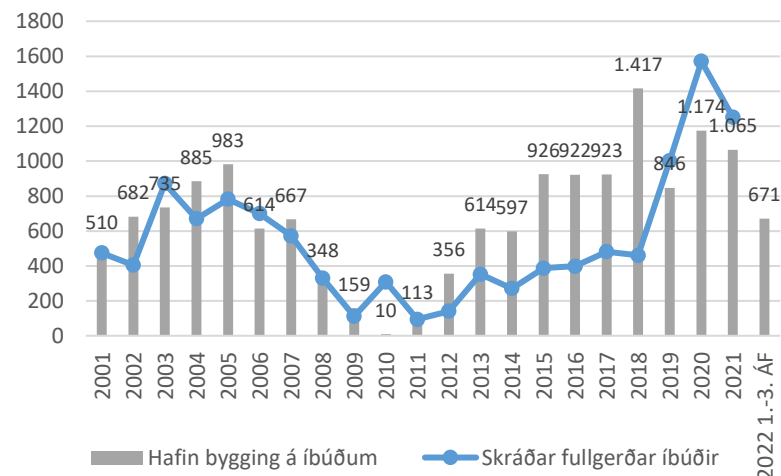


Samþykkt áform

Heimild: Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Framkvæmdir hafnar við 671 íbúð á árinu

- Framkvæmdir hófust við byggingu **265** íbúða á fyrsta ársfjórðungi 2022.
- Á öðrum ársfjórðungi hófust framkvæmdir við **177** íbúðir og **229** á þeim þriðja.
- Alls hefur því verið hafist handa við **671** íbúð á árinu.



Hafin bygging á íbúðum

Skráðar fullgerðar íbúðir

2022 1.-3. ÁF



Samþykktar
byggingarheimildir

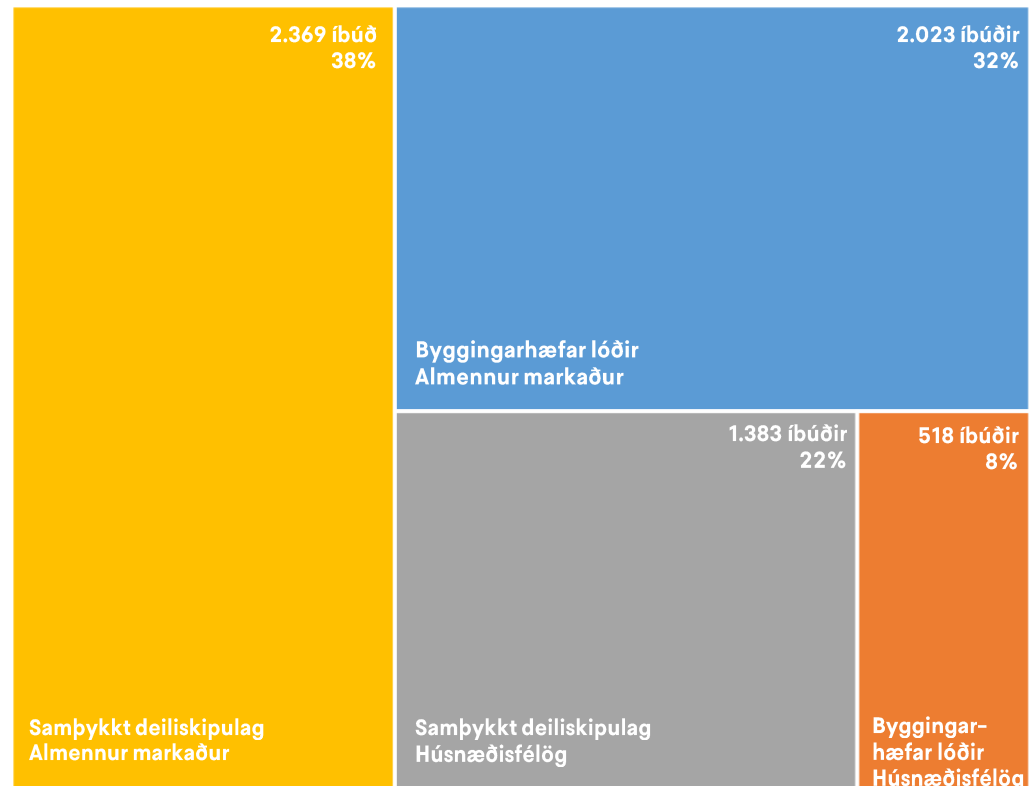
Við lok 3. ársfjórðungs var til samþykkt deiliskipulag fyrir lóðir þar sem byggja má **6.293** íbúðir

- Þar af eru **2.023** íbúðir á lóðum sem eru byggingarhæfar og ætlaðar almennum markaði
- Þá eru **518** íbúðir á lóðum sem eru byggingarhæfar og ætlaðar húsnæðisfélögum eða hagkvæmu húsnæði

Alls eru því **2.541** íbúðir á byggingarhæfum lóðum – eða rúm **40%** þeirra íbúða sem eru á lóðum með samþykktum byggingarheimildum

4. Áætlanir um uppbyggingu

Heimild fyrir **6.293** íbúðum í deiliskipulagi – þar af **2.541** á byggingarhæfum lóðum





4. Áætlanir um uppbyggingu

Til eru byggingarhæfar lóðir þar sem byggja má **2.541** íbúð

Lóð	Markaður	Húsnæðisfélög
Brekknáas 6 (Vindás)	0	6
Brekknáas/Vindás	0	60
Dugguvogur 4	20	0
Dugguvogur 42	27	0
Fríggjarbrunnur 39-41	2	0
Frostaskjól (KR-svæði)	80	20
Grandavegur 47	2	0
Grettisgata 5	1	0
Gufunesvegur 32	72	0
Gufunesvegur 36	29	0
Hallgerðargata 20 (Kirkjusandur – I reitur)	0	42
Haukdælbraut 40	1	0
Háaleitisbraut 1	22	7
Háteigsvegur 59 (Vatnsholt)	0	8
Heklureitir A – Laugavegur 168	73	18
Heklureitir B – Laugavegur 170	92	23
Heklureitir C – Laugavegur 172	69	17
Heklureitir D – Laugavegur 174	80	20
Heklureitir E – Laugavegur 174A	57	14
Héðinsreitir – Vesturgata 64 (2. áfangi)	58	0
Hlíðarendi A – Arnarhlíð 3	64	3
Hlíðarendi G – Haukahlíð 2	148	37
Hlíðarendi H – Haukahlíð 4	148	37
Hverfisgata 98	6	0
Jöfursbás 5 (matshluti 1)	27	0
Jöfursbás 5 (matshluti 2)	23	0
Jöfursbás 5 (matshluti 3)	25	0
Jöfursbás 9	0	48
Kleppsmýrarvegur 6	51	0
Kleppsmýrarvegur 8	28	0
Leirtjörn	10	3

Lóð	Almennar	Húsnæðisfélög
Njálsgata 36	3	0
Njörvasund 21	1	0
Nýlendugata 21 og 21a	6	0
Orkureitir A – Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31	56	14
Orkureitir B – Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31	85	21
Orkureitir C – Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31	90	23
Orkureitir D – Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31	118	29
Óðinsgata 19	1	0
Selásbraut 130	0	12
Selásbraut 132	0	12
Sigtúnsreitir (austur)	50	0
Sigtúnsreitir (vestur)	50	0
Silfratjörn 5, 7 og 9	3	0
Skyggnisbraut 21-23	0	36
Snorrabraut 54	32	7
Snorrabraut 85	1	0
Starmýri 2A	0	0
Stefnisvogur 1	51	0
Stefnisvogur 12	68	0
Stefnisvogur 24	70	0
Stefnisvogur 36	63	0
Urðarbrunnur 96 og 98	2	0
Úlfarsárdalur – Sunnan Skyggnisbrautar	23	0
Vesturberg 78	1	0
Vitastígur 9 og 9a	5	0
Vogabyggð I	0	0
Vogabyggð II	16	0
Þengilsbás 3	13	0
Samtals:	2.023	518
Heildarsumma		2.541



4. Áætlanir um uppbyggingu

Deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir lóðir þar sem byggja má **3.752** íbúðir

Lóð	Markaður	Húsnæðisfélög
Arnarbakki 2	0	26
Arnarbakki 4	0	39
Arnarbakki 6	25	0
Ártúnshöfði I – Breiðhöfði (Lóð 3)	110	30
Ártúnshöfði I – Breiðhöfði (Lóð 8)	128	32
Ártúnshöfði I – Breiðhöfði 9 (Lóð 12B)	44	10
Ártúnshöfði I – Breiðhöfði 15 (Lóð 12A)	92	23
Ártúnshöfði I – Breiðhöfði 27 (Lóð 11)	65	15
Ártúnshöfði I – Eirhöfði 1 (Lóð 7)	120	30
Ártúnshöfði I – Eirhöfði 7 (Lóð 2)	88	22
Ártúnshöfði I – Eldshöfði/Steinhöfði (Lóð 5)	84	21
Ártúnshöfði I – Eldshöfði/Svarthöfði/Steinhöfði (6)	96	24
Ártúnshöfði I – Stálhöfði 1 (Lóð 1)	116	29
Ártúnshöfði I – Steinhöfði/Breiðhöfði/Stórhöfði (9A)	2	8
Ártúnshöfði I – Steinhöfði/Stórhöfði (Lóð 9B)	120	30
Ártúnshöfði I – Steinhöfði/Stórhöfði (Lóð 9C)	112	28
Ártúnshöfði I – Steinhöfði/Svarthöfði (Lóð 10A)	0	90
Bryggjuhverfi III	517	0
Drafnarfell 2-4	5	0
Drafnarfell 14-18	12	0
Eddufell 2-4	14	0
Einarsnes 130	0	140
Frakkastígur 1	20	0
Gjúkabryggja 4 (Reitur D)	0	110
Gjúkabryggja 6 (Reitur G)	0	84
Háteigsvegur 35 (Vatnsholt)	0	60
Hlíðarendi I – Haukahlíð 6	0	70
Kjalarnes – Grundarhverfi	13	0
Nauthólsvegur 79	65	0
Nauthólsvegur 87	0	168
Otursnes 62	0	110

Lóð	Markaður	Húsnæðisfélög
Reginsnes 10	0	95
Skektuvogur 1	82	20
Skerjafjörður I	345	0
Vatnsstígur 10-12 (og Lindargata 42-46)	0	11
Völvufell 1-11	12	0
Völvufell 13-23	12	0
Völvufell 25-35	12	0
Völvufell 37	0	50
Völvufell 43	40	0
Völvufell 45	6	0
Yrsufell 2A	12	0
Samtals:	2.369	1.383
Heildarsumma		3.752



4. Áætlanir um uppbyggingu

4.8 Íbúðir í deiliskipulagsferli

- Við lok 3. ársfjórðungs 2022 voru alls **11.447** íbúðir í deiliskipulagsferli og þar af **3.620** ætlaðar húsnæðisfélögum eða tæp **32%**
- Íbúðum á lóðum í deiliskipulagsferli fjölgar mikið milli ársfjórðunga og munar mestu um nýtt svæði við Keldur sem gæti borið allt að **3.500** íbúðir
- Á 3. ársfjórðungi var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda samþykkt skipulag á lóðum þar sem byggja má **565** íbúðir

1. Forvinna

Verkefni	H	A
Ártúnshöfði V	188	562
Borgarspítali	63	187
Gufunes – 2. áfangi	125	375
Gufunes – 1C	0	370
Háaleitisbraut – Miklabraut	48	0
Keldur	1.500	2.000
Korpa II – Korpúfsstaðir	29	86
Kringlan 1	74	296
Laugavegur – Holt 1	50	150
Laugavegur 105	0	36
Laugavegur 159	0	8
Loftleiðir	100	300
Rangársel	50	50
Safamýri	75	125
Skeifan	64	186
Sóleyjarrimi	0	100
Suðurfell	50	50
U-Reitur (BSÍ)	150	50
Veðurstofuhæð	100	150
Vogabyggð III	75	225
Þverholt 18	0	33

Samtals: 2.741 5.339

8.080

2. Lýsing

	H	A
Borgarholtsreitur	0	50
Bræðraborgarstigur 1-5	1	22
Lágmúli 2	0	100
Leirtjörn vestur	185	115

Samtals: 186 287

473

3. Tillaga auglýst

Verkefni	H	A
Ártúnshöfði – Vogur (Svæði II)	510	1.410
Borgartún 34-36	5	95
Eggertsgata – stúdentagarðar	4	0
Sóltún 2-4	16	63
Vesturbugt	60	130
Kjalarnes – Grundarhverfi	20	61
Kirkjusandur 2 (A-reitur)	55	170
Kirkjusandur (Reitur F)	23	92
Gufunes – 1B	0	180

Samtals: 693 2.201

2.894

4. Tillaga samþykkt

Verkefni	H	A
	-	-

Samtals: - -

-

5. Auglýst í B-deild 3/2022*

Verkefni	H	A
KR svæðið – Frostaskjól 2-6	25	75
Laugavegur 168-174a - Hekla	100	363
Starmýri 2A	0	2

*ATHUGIÐ AÐ ÞESSI DÁLKURTELSTEKKI MEÐ Í SAMTÖLU UM ÞAÐ SEM ER Í SKIPULAGSFERLI

Samtals: 125 440

565

Heildarfjöldi íbúða í deiliskipulagsferli: 11.447



5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.1 Úthlutun Reykjavíkurborgar 2012–2023

Lóðaúthlutun eftir árum

Árið 2023 er áætlað að Reykjavíkurborg úthluti lóðum undir 1.010 íbúðir.

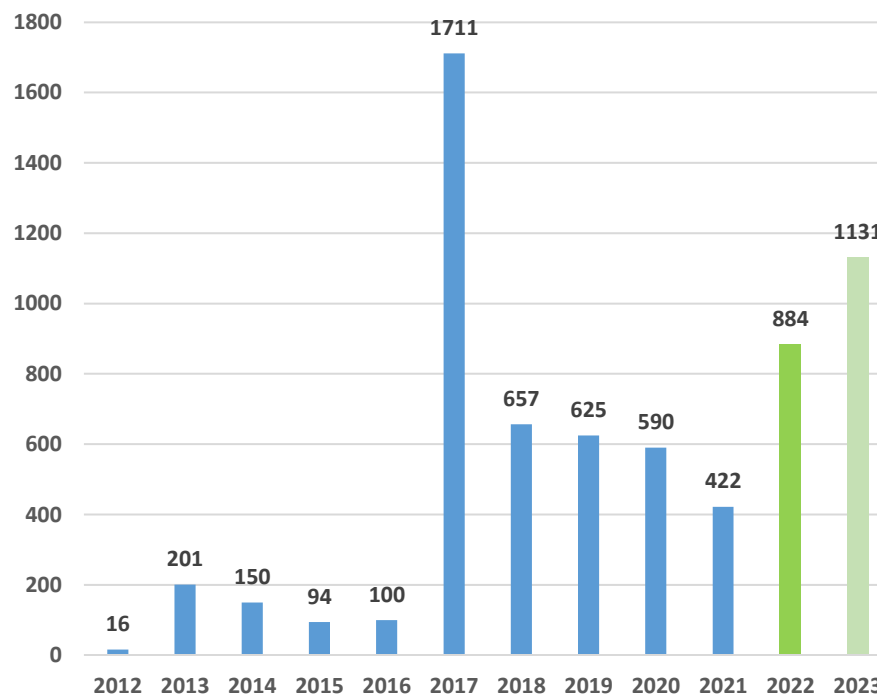
Árið 2022 er áætlað að Reykjavíkurborg úthluti lóðum undir 884 íbúðir en nú þegar hefur verið úthlutað lóðum undir 637 íbúðir.

Úthlutun áranna 2017 til 2021 var sem hér segir:

- 2021 422 íbúðir
- 2020 590 íbúðir
- 2019 625 íbúðir, þar af 159 til húsnæðisfélaga
- 2018 657 íbúðir

Árið 2017 var svo metár en það ár var lóðum fyrir 1.711 íbúðir úthlutað.

Lóðaúthlutun Reykjavíkurborgar





5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023

Reykjavíkurborg áætlar að úthluta lóðum undir 1.131 íbúðir árið 2023

Það verður fjölbreytt framboð lóða sem borgin áætlar að úthluta á næsta ári. Mörg verkefni verða í Breiðholti í kjölfar hverfisskipulags. Önnur stór verkefni eru í Skerjafirði, Bryggjuhverfi og Gufunes.

- Lóðir fyrir 155 íbúðir tengjast verkefnum borgarinnar um hagkvæmt húsnæði og grænt húsnæði framtíðarinnar
- Húsnæðisfélög fá úthlutuðum lóðum til uppbyggingar á 390 íbúðum.
- Lóðir undir 586 íbúðir verða seldar í útboði.

Úthlutunaráætlun 2023

Lóð	Aðili	Þróunarreitir / Hverfi	Ársfjórðungur	Hagkvæmt/ Grænt húsnæði	Húsnæðisfélag	Almennur markaður	Alls
Kjalarnes	Hagkvæmt húsnæði	Kjalarnes	2023-ÁF3	20			20
Suðurfell	Ýmsir	Breiðholt	2023-ÁF3	25		75	100
Bryggjuhverfi III	Ýmsir	Ártúnshöfði	2023-ÁF2	110		11	121
Vesturbugt	Ýmsir	Vesturbugt	2023-ÁF2		74	110	184
Stekkjarbakki	Félagsbústaðir	Breiðholt	2023-ÁF1		12		12
Nauthólsvegur	Félagsbústaðir	Vantsmýri	2023-ÁF2		14		14
Haukahlíð 6	Bjarg	Hlíðarendi	2023-ÁF2		70		70
Háaleitisbraut-Miklabraut	Bjarg	Ármúli	2023-ÁF2		40		40
Rangársel	Bjarg og Búseti	Breiðholt	2023-ÁF3		100		100
Leirtjörn vestur	Ýmsir	Úlfársdalur	2023-ÁF4		50	50	100
Gufunes II	Auglýsing	Grafarvogur	2023-ÁF4		30	50	80
Kjalarnes	Auglýsing	Kjalarnes	2023-ÁF3			31	31
Skerjafjörður I	Auglýsing	Vantsmýri	2023-ÁF3			209	209
Jórufell	Auglýsing	Breiðholt	2023-ÁF3			50	50
Samtals 2023:				155	390	586	1.131



5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023–25

Árið 2021 setti Reykjavíkurborg fram 10 ára áætlun um úthlutun lóða undir íbúðahúnsæði til að auka fyrirsjáanleika í lóðaúthlutunum. Sú áætlun hefur verið uppfærð árlega. Hér er yfirlit yfir úthlutun næstu þriggja ára.

		2023			2024			2025		
Reitur / Lóð	Hverfi	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF
Nauthólsvegur	Vatnsmýri			14						
Haukahlíð	Vatnsmýri			70						
Frakkastígur	Miðborg									
Kjalarnes	Kjalarnes	31	20							
Bryggjuhverfi III	Ártúnshöfði	11	110		201			122		
Völvufell	Breiðholt							30		50
Vesturbugt	Miðborg	110		74						
Vatnssstígur	Miðborg									
Háaleitisbraut-Miklabraut	Háaleiti-Bústaðir			40						
Skerjafjörður I	Vatnsmýri	209			156	123				
Suðurfell	Breiðholt	75	25							
Lágmúli	Háaleiti-Bústaðir					100				
Veðurstofuhæð	Hlíðar					120	60			
Jórufell	Breiðholt	50								
Stekkiabakki	Breiðholt			12						
Rangársel	Breiðholt			100						
Leirtjörn – Vestur	Úlfarsárdalur	50		50	50		50	50		50
Gufunes II	Grafarvogur	50		30	135		60	130		40
Hólmasund v/Holtavegs	Laugardalur				50					
Suðurrhólar	Breiðholt				50					
Safamýri	Háaleiti-Bústaðir				100		100	100		
Korpureitir	Grafarvogur				100		100	100		100
Skerjafjörður II	Vatnsmýri									
Suðurlandsbraut	Laugardalur					150				
Sóleyjarrími	Grafarvogur									50
Kringlan	Háaleiti-Bústaðir									
U-reitur	Miðborg							100		100
Vogur	Ártúnshöfði							228		73
		586	155	390	842	493	370	860	0	463
		1.131			1.705			1.323		
		2023			2024			2025		

Úthlutunaráætlunin er með fjölbreytt úrval lóða um alla borg



5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.3 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023–30

Árið 2021 setti Reykjavíkurborg fram 10 ára áætlun um úthlutun lóða undir íbúðahúnsæði til að auka fyrirsjáanleika í lóðaúthlutunum. Sú áætlun hefur verið uppfærð árlega.

Lóðum undir 3.536 íbúðir verður úthlutað til húsnæðisfélaga

Lóðum undir 1.406 íbúðir verður úthlutað í verkefni tengdum hagkvæmu húsnæði og grænum húsnæðislausnum

Lóðir undir 5.318 íbúðir verða seldar með útboðsfyrirkomulagi

Úthlutunaráætlun 2023–30

Reitur / Lóð	Hverfi	2023			2024			2025			2026			2027			2028			2029			2030			Samtals:
		A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	
Sjómannaskólareitur	Hlíðar																									70
Úlfarsárdalur	Úlfarsárdalur																									111
Vogabyggð	Laugardalur																									51
Gufunes I	Grafarvogur																									160
Vindás	Árbær																									67
Arnarbakki	Breiðholt																									90
Nauthólsvegur	Vatnsmýri			14																						89
Haukahlíð	Vatnsmýri			70																						245
Frakkastígur	Miðborg																									20
Kjalarnes	Kjalarnes	31	20																							51
Bryggjuhverfi III	Ártúnshöfði	11	110		201			122			183		85													827
Völvufell	Breiðholt							30		50																144
Vesturbugt	Miðborg	110		74																						184
Vatnastígur	Miðborg																									12
Háaleitisbraut-Miklabraut	Háaleiti-Bústaðir			40																						40
Skerjafjörður I	Vatnsmýri	209			156	123																				693
Suðurfell	Breiðholt	75	25																							100
Lágmúli	Háaleiti-Bústaðir					100																				100
Veðurstofuhæð	Hlíðar					120	60																			180
Jórufell	Breiðholt	50																								50
Stekkjabakki	Breiðholt			12																						12
Rangársel	Breiðholt			100																						100
Leirtjörn - Vestur	Úlfarsárdalur	50			50		50	50		50																300
Gufunes II	Grafarvogur	50		30	135		60	130		40	100		40			10										595
Hólmasund v/Holtavegs	Laugardalur				50																					50
Suðurrólur	Breiðholt				50																					50
Safamýri	Háaleiti-Bústaðir				100		100	100																		300
Korpureitir	Grafarvogur				100		100	100		100																400
Skerjafjörður II	Vatnsmýri										160		65	150		82	89		79	81		13				719
Suðurlandsbraut	Laugardalur					150																				150
Sóleyjarrími	Grafarvogur									50																50
Kringlan	Háaleiti-Bústaðir													100		50										150
U-reitur	Miðborg							100		100																200
Vogur	Ártúnshöfði							228		73	50	184			115	251		86	215		111	164		118		1595
		586	155	390	842	493	370	860	0	463	643	184	330	450	50	387	920	50	490	416	50	244	324	50	238	10.200
		1.131			1.705			1.323			1.157			887			1.460			710			612			
		2023			2024			2025			2026			2027			2028			2029			2030			



6. Sérstækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála

6.1 Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík

Með gildistöku [laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016](#) sem tóku gildi 1. janúar 2017 varð sú breyting að almennar húsnæðisbætur eru afgreiddar og fjármagnaðar af ríkinu en sérstakur húsnæðisstuðningur vegna leigu á íbúðarhúsnæði er afgreiddur hjá sveitarfélögum. [Reglur Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning](#) voru samþykktar í borgarráði 10. nóvember 2016.

Stuðningur við efnaminni leigjendur

Markmið laga um húsnæðisbætur er að auka húsnæðisstuðning við efnaminni leigjendur 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 sérstakan húsnæðisstuðning. Með tilkomu laganna er öllum sveitarfélögum gert skylt að veita slíkan stuðning.

Jafnframt er sveitarfélögum nú skylt að veita foreldrum eða forsjáraðilum 15–17 ára barna húsnæðisstuðning ef leigja þarf herbergi á heimavist eða námsgörðum vegna náms barnanna fjarri lögheimili.



6. Sérstækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála

6.1 Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík

Aukinn stuðningur við leigjendur

[Reglum Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning](#) var breytt á miðju ári 2017, hálfu ári eftir að þær tóku gildi, með það að markmiði að auka enn frekar stuðning við leigjendur.

Hámarksgreiðslur voru hækkaðar úr 82.000 krónum í 90.000 krónur á mánuði og stuðull útreikninga hækkaður úr 0,9 í 1,0. Það 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 fá hins vegar ekki greiddan sérstakan húsnæðisstuðning eftir breytinguna.

7 milljarðar vegna sérstakra húsnæðisbóta

Tekju- og eignamörk sérstaks húsnæðisstuðnings hafa tekið reglulegum breytingum, síðast þann 1. janúar 2022.

Í fimm ára áætlun 2023–2027 er gert ráð fyrir tæplega 8,7 milljörðum kr. útgjöldum Reykjavíkurborgar vegna sérstakra húsnæðisbóta, að meðaltali 1,7 milljörðum kr. á ári.



6. Sérstækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála

6.2 Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2023–27

Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2023–27* nema rúmlega 116 milljörðum kr. eða 23 milljörðum kr. árlega.

* Fimm ára fjárhagsáætlun 2023–2027 verður lögð fram til staðfestingar í borgarstjórn í nóvember og desember 2022.

Að meðaltali vegur þyngst rekstur húsnæðis fyrir fatlað fólk og uppbyggingaráætlun búsetuúrræða þegar hlutfallsskipting framlaga til húsnæðismála er skoðuð eða um 50% árin 2023–2027 auk þess sem fjárfestingar Félagsbústaða nema um 17%.

Heildarframlög borgarsjóðs (A–hluta) til húsnæðismála 2023–2027 – Fjárhagsáætlun (fast verðlag – þús. kr.)							Heildarframlög (%)
	2023 - F	2024 - F	2025 - F	2026 - F	2027 - F	2023–2027	
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	2.150.000	1.338.494	1.284.274	1.385.594	1.202.000	7.360.362	7%
Húsnæði fyrir fatlað fólk (rekstur)	8.707.496	8.707.496	8.707.496	8.707.496	8.707.496	43.537.480	38%
Heimilislausir*	1.600.045	1.600.045	1.600.045	1.600.045	1.600.045	8.000.225	7%
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	1.001.157	1.931.157	2.324.157	3.342.157	3.491.157	12.089.785	11%
Þjónustuíbúðir	1.146.928	1.146.928	1.146.928	1.146.928	1.146.928	5.734.640	5%
Hjúkrunarheimili	280.653	280.653	280.653	280.653	280.653	1.403.265	1%
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	1.538.848	1.586.572	1.634.602	1.682.946	1.731.611	8.174.579	7%
Samtals	16.425.127	16.591.345	16.978.155	18.145.819	18.159.890	86.300.336	
Heildarframlög A- og B-hluta borgarinnar til húsnæðismála 2023–2027. Fjárhagsáætlun (fast verðlag – þús. kr.)							
Fjárfestingar Félagsbústaða **	4.616.629	6.097.671	5.537.709	6.026.203	4.608.685	19.526.535	17%
Alls	21.041.756	22.689.016	22.515.864	24.172.022	22.768.575	113.187.233	



Viðaukar



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

1.1 Húsnæðisstefna Reykjavíkur

Það er stefna Reykjavíkurborgar að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með húsnæðismál sín 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. [Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar samþykkt á fundi borgarráðs þann 6. október 2011](#)

Til að ná fram þessum markmiðum er mikilvægt að:

- Fjölga leiguíbúðum og búseturéttaríbúðum, hvort sem er í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.
- Reykjavíkurborg stuðli að húsnæðisframboði í samræmi við þarfir hverju sinni. Á næstu árum þarf 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.
- Kortleggja möguleikana á því að Reykjavíkurborg komi að uppbyggingu langtímaleigumarkaðar.
- Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar verði bundinn persónulegum aðstæðum íbúa en ekki tengdur ákveðnum íbúðum, enda stuðlar það að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar.
- Markmið nýrra reglna um sérstakan húsnæðisstuðning lækki greiðslubyrði vegna húsnæðiskostnaðar hjá tekjulágu fólki með félagslegan vanda, óháð því hver á íbúðina. Þannig er hægt að stuðla að auknu jafnræði og tryggja félagslega fjölbreytni í öllum hverfum borgarinnar.
- 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.
- Höfuðborgarsvæðið sé eitt búsetusvæði.



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

I.3 Aðalskipulag Reykjavíkur húsnæði fyrir alla

Aðalskipulag Reykjavíkur til ársins 2040 var samþykkt í borgarstjórn 19. október 2021 og staðfest af Skipulagstofnun 13. janúar 2022. Þar er sett fram uppfærð húsnæðisstefna, sem byggir í grunninn á þeirri stefnu sem var mótuð við gerð AR2010–2030:

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- Innan hvers skólahverfis og eftir atvikum göturreita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- Tryggt verði að hverskonar búsetuúrræði, fyrir alla félagshópa, rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæða þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.
- Stefnt verði að því að um **25%** nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Leitast verði eftir því á hverjum tíma að koma til móts við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði.
- Lögð verði áhersla á að fjölga almennt leigu- og búseturéttaríbúðum, hvort sem þær eru í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, ekki síst á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.
- Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum og/eða í grennd við stóra atvinnukjarna og fjölbreytta þjónustu. Húsnæði sem hentar ungu fólki og fyrstu kaupendum – og öðrum þeim sem eru líklegir til að nýta sér þjónusta almenningssamgangna – verði í forgangi á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.
- Að ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaður og kostnaður vegna samgangna, við mótun húsnæðisstefnu og gerð húsnæðisáætlana.
- Húsnæðisstefnu aðalskipulagsins verði fylgt eftir með húsnæðisáætlunum sem eru endurskoðaðar reglubundið og taka mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem um fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun – og samningsmarkmiðum Borgaráðs hverju sinni.
- Húsnæðisstefnan og framfylgd hennar í húsnæðisáætlunum, skal ávallt byggjast á markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma uppbyggingu borgarinnar. Jafnhliða því að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og stuðla að hagkvæmri og vistvænni uppbyggingu íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess ávallt höfð að leiðarljósi við mótun skipulags.



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

I.3 Aðalskipulag Reykjavíkur Íbúðahverfið og gæði byggðar

Að skapa sjálfbær, heilbrigð og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk geti notað virka ferðamáta til að sækja þjónustu innan hverfisins. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðarhverfi verði styrktir. Íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningssýmum og skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

- Skólahverfið verði áfram grunneining í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar
- Innan íbúðarbyggðar verði ákveðnir kjarnar festir í sessi til að tryggja verslun og þjónustu innan hverfanna. Sjá nánar kaflann Kaupmanninn á horninu.
- Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði ávallt metin með hliðsjón af núverandi stöðu í viðkomandi skólahverfi, svo sem framboði þjónustupátta, félagslegri stöðu og núverandi blöndun húsaagerða.
- Við ákvörðun um umfang, gerð og tímasetningu íbúðarþéttingar verði horft sérstaklega til stöðu grunn- og leikskóla í hverfunum.
- Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa og húsnæðisframboð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis, þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði.
- Skapaður verði sveigjanleiki til að fjölga íbúðum innan gróinnar byggðar, samkvæmt ákvörðunum í hverfisskipulagi, með betri nýtingu þess húsnæðis sem er fyrir, viðbyggingum, ofanábyggingum, uppskiptingu eigna og breyttri notkun. Með því verði stuðlað að hagkvæmri og sjálfbærri borgarþróun, auknu félagslegu jafnvægi, fjölbreyttara húsnæðisframboði og auknum möguleikum
- fasteignaeigenda að nýta sína eign og dregið úr nýbyggingarþörf, sbr. markmið loftslagsstefnu
- Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæð bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýpt húsbýgginga og hlutfall útsvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið.
- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

I.4 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Þann 1. febrúar 2022 tóku gildi [uppfærð samningsmarkmið Reykjavíkurborgar](#) á nýjum uppbyggingarsvæðum.

Samningsmarkmiðin koma í stað samningsmarkmiða sem samþykkt voru í borgarráði 31. janúar 2019 en þau tóku við upphaflegum samningsmarkmiðum frá 27. nóvember 2014. Samningsmarkmiðin eru mikilvægur þáttur í að framfylgja aðalskipulagi og húsnæðisstefnu borgarinnar, tryggja gagnsæi og samræmi á milli svæða og leiða til markvissari samningsgerðar og auka líkur á að niðurstaða náist þannig að uppbygging verði í samræmi við áform borgaryfirvalda.

Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimilað er viðbótarbyggingarmagn sem er meira en 800 m² að flatarmáli, eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir.

Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð er breytt, eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð.

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

- Ártúnshöfði
- Hekloreitur
- Sogavegur
- Vogabyggð



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

I.4 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Helstu áherslur núgildandi samningsákvæða:

- Áhersla er lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða, gæði og gott umhverfi og að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- Land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best og að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni. Greiðslur geta verið mismunandi eftir staðsetningu og svæðum.
- Ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningssýmum á skipulagssvæðum.
- Byggt verði í samræmi við [Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020](#) og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa.
- Miða skal við að um **20%** íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða.
- Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að **5%** íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsfseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.
- Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.
- Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingarsvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

1.6 Þétting byggðar og Borgarlína

Framkvæmdir við fyrstu lotu Borgarlínu hefjast á næsta ári og á þeim að ljúka árið 2027. Hún skiptist í tvo áfanga; annars vegar frá Hamraborg í Kópavogi yfir nýja Fossvogsbrú að Miðborg og hins vegar frá Miðborg upp á Ártúnshöfða. Legan byggir á samgöngu- og þróunarásum sem eru skilgreindir í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins til 2040. Gert er ráð fyrir að meginuppbygging íbúða og þétting byggðar í borginni verði á svæðum meðfram Borgarlínunni og þróunarásum.

Þjóðhagslega hagkvæm

- Félagshagfræðileg greining danska ráðgjafafyrirtækisins COWI og verkfræðistofunnar Mannvits sýnir að þessi fyrsta lota Borgarlínu er þjóðhagslega hagkvæm og mun skila um 26 milljarða króna ábata á núvirði umfram kostnað.
- Ábatinn skýrist mikið til af tímasparnaði þeirra sem munu nota Borgarlínuna og fækkunar farinna kílómetra en á móti koma neikvæð áhrif vegna aukins ferðatíma annarra samgöngumáta, s.s. einkabíla og vöruflutninga.
- Framkvæmdakostnaður fyrstu lotu Borgarlínunnar hefur verið áætlaður um 25 milljarðar kr.



Mynd: Borgarlinan.is



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

I.6 Fleiri hjólreiða- og gönguleiðir

Samhliða uppbyggingu Borgarlínunnar verða innviðir fyrir hjólreiðafólk og gangandi stórlega bættir. Það mun stytta ferðatíma verulega og skila töluverðum samfélagslegum ábata. Þar að auki opnast leiðir að nýjum svæðum til að njóta útivistar.

Fjölbreytni eykur frelsi

- Áætlað er að tæplega **7%** af heildarfjármögnun framkvæmda í Samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu verði nýtt í hjólreiðastíga, göngubrýr og undirgöng.
- Fjölbreytni í samgöngum eykur frelsi fólks til að velja hvaða samgöngukostur hentar hverju sinni.
- Ljóst er að þegar fleiri velja Borgarlínu eykst jafnframt rými annarra samgöngumáta.

Flestir kjósa fjölbreyttan ferðamáta

- Í könnun Maskínu júní 2021 á hvernig fólk ferðast til vinnu kom fram að hlutfall þeirra sem keyra á einkabíl var um **70%** í Reykjavík en um **75%** fyrir höfuðborgarsvæðið í heild. Um **30%** Reykvíkinga notar því nú þegar aðra ferðamáta, s.s. að hjóla, ganga eða taka Strætó. Þegar fólk er spurt hvernig það myndi helst vilja ferðast til vinnu eru breytingarnar enn umfangsmeiri.
- Einungis um **45%** myndu kjósa einkabílinn en hinir myndu kjósa annan ferðamáta. Ljóst er af þessu að vilji til breytinga er mikill, sem rímar vel við auknar áherslur sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu um að stórefla almenningssamgöngur.





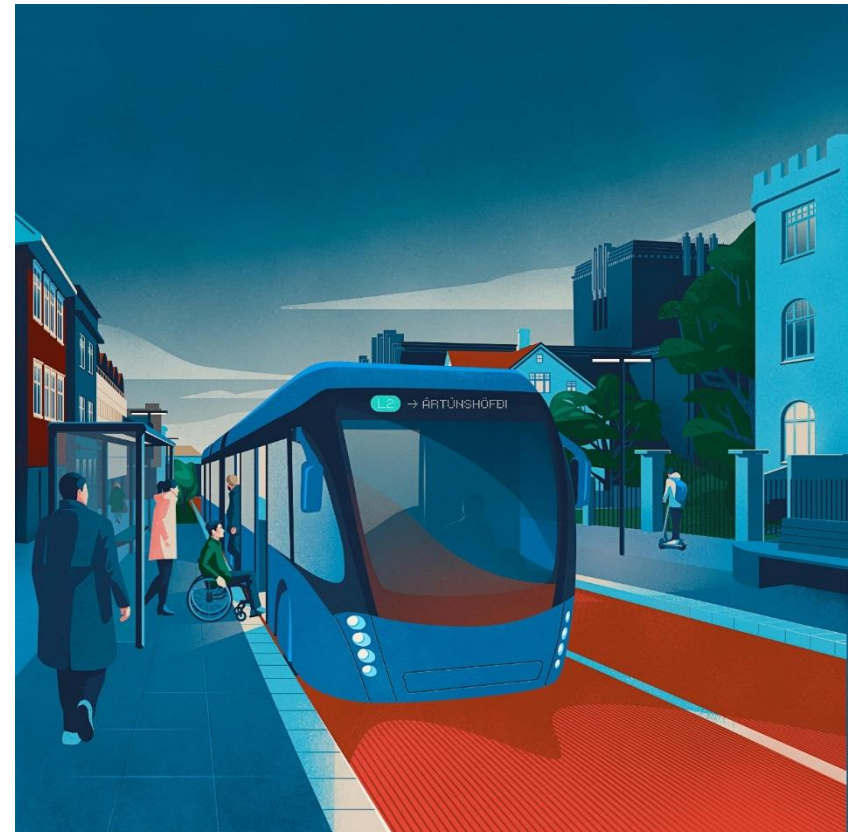
Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

I.6 Borgarlína og strætó

Borgarlínan og Strætó munu vinna saman í einu, heildstæðu kerfi og nýtt leiðakerfi Strætó, sem nú er í vinnslu, verður jafnframt grunnur að framtíðarskipan Borgarlínunnar. Stofnleiðir Strætó verða að Borgarlínuleiðum þegar sérakreinar hafa verið lagðar.

Áhrifarík fyrsta lota

- Fyrsta lota Borgarlínu nær yfir 14 km leið en áhrifin eru mun víðtækari. Almennar leiðir Strætó munu einnig nýta sérrýmin og þannig verður þjónusta allra almenningssamgangna betri. Uppbygging sérrýmis í fyrstu lotu hefur jákvæð áhrif á leiðir sem um **80%** íbúa höfuðborgarsvæðisins eru í göngufæri við.
- Rannsóknir hafa sýnt að blönduð, hæfilega þétt byggð og gott aðgengi að tíðum almenningssamgöngum ræður mestu um hvort fólk noti þennan samgöngumáta.





Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

1.6 Uppbyggingarreitir meðfram Borgarlínu

Þrátt fyrir að [Borgarlínuverkefnið](#) hafi ekki verið formlega staðfest fyrr en á haustmánuðum 2019 má segja að tónninn um þéttingu byggðarinnar hafi verið sleginn með samþykkt Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, árið 2014. Strax þá voru helstu þéttingarreitir innan borgarinnar skilgreindir í kringum tvo framtíðarsamgönguása og hefur uppbygging síðustu ára tekið mið af því.

Ártúnshöfði

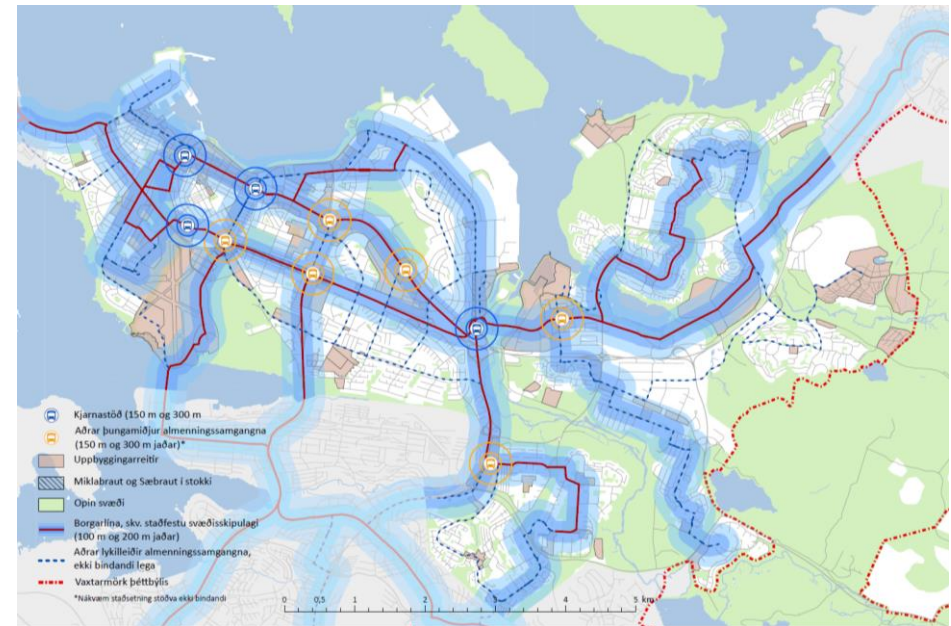
Deiliskipulagsvinna við tvo áfanga svæðisins er lokið eða á lokastigi. Miðað er við að í hverfinu fullbyggðu verði vel yfir 6 þúsund íbúðir, auk verslunar-, skrifstofu-, og léttis iðnaðarhúsnæðis.

Bryggjuhverfi III

Byggingarframkvæmdir eru hafnar. Svæðið er hluti af Ártúnshöfða og þar er gert er ráð fyrir 850 íbúðum.

Vogabyggð

Með Sæbraut í stökk á milli Knarrarvogs og Skeiðarvogs skapast betri tækifæri til að fjölga íbúðum. Á svæðinu í heild gætu risið á þriðja þúsund íbúðir. Uppbygging er í fullum gangi í Vogabyggð I og Vogabyggð II. Deiliskipulagsvinna við Vogabyggð III og IV er hafin, eða að hefjast, meðal annars vegna Borgarlínu sem mun fara þar í gegn.



Íbúðarbyggð verður þróuð í takti við uppbyggingu Borgarlínu. Markmiðið er að minnst 80% nýrra íbúða og nýrra atvinnutækifæra verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu. Af rúmlega 100 byggingarsvæðum sem skilgreind eru í að aðalskipulaginu eru vel yfir 90% þeirra í göngufæri við Borgarlínu eða lykilleiðir almenningssamganga.



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

I.6 Uppbyggingarreitir meðfram Borgarlínu

Skeifan

Samþykkt rammaskipulag sem var unnið með Borgarlínu í huga og felur í sér **750** íbúðir og rými fyrir skrifstofur, verslanir og létta iðnað á 200.000 m². Uppbygging er hafin á Grensásvegi 1 en nokkrir aðrir reitir eru í skoðun.

Suðurlandsbraut 34 (Orkureitur)

Deiliskipulag hefur verið staðfest fyrir **436** íbúðir og skrifstofu- og verslunarhúsnæði á rúnum 7.000 m².

Laugavegur – Holt

Deiliskipulag fyrir stóran hluta svæðisins liggur fyrir. Á svæðinu í heild má reikna með hátt í **500** íbúðum.

Hlemmur

Á Hlemmtorgi eru miklar umbreytingar fyrirhugaðar til að gefa gangandi, hjólandi og almenningssamgöngum/Borgarlínu aukið rými. Hlemmur veður nýr inngangur í miðborgina þar sem nýtt og gamalt mætast.

Landspítali

Uppbygging nýs meðferðarkjarna í gangi. Hugmyndir að uppbyggingu á svæðinu sem myndast við stökkenda Miklubrautar og Snorrabrautar og Hringbrautar voru kynntar 2021.

Hlíðarendi

Uppbygging langt komin og íbúar fluttir inn í íbúðir á þeim reitum sem byrjað var á. Uppbygging er að hefjast á nýjum reitum vestast á svæðinu, en í heildina verða um og yfir **1.000** íbúðir á svæðinu, auk verslunar- og þjónusturýma.

Háskólagarðar HR

Framkvæmdum lokið við **252** af ríflega **400** námsmannaíbúðum sem rísa á svæðinu.

Skerjafjörður

Deiliskipulag 1. áfanga í Skerjafirði er samþykkt og heimilar það hátt í **700** íbúðir, auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Áfangi 2. gæti rúmað álíka mikið byggingarmagn en uppbygging hans er háð gerð landfyllingar að hluta.

Fossvogsbrú yfir í Kópavog

Deiliskipulag fyrir brúna hefur verið samþykkt. Borgarlína og umferð gangandi og hjólandi mun fara um brúna, meðfram HR og gegnum Hlíðarendasvæðið og tengjast Snorrabraut.



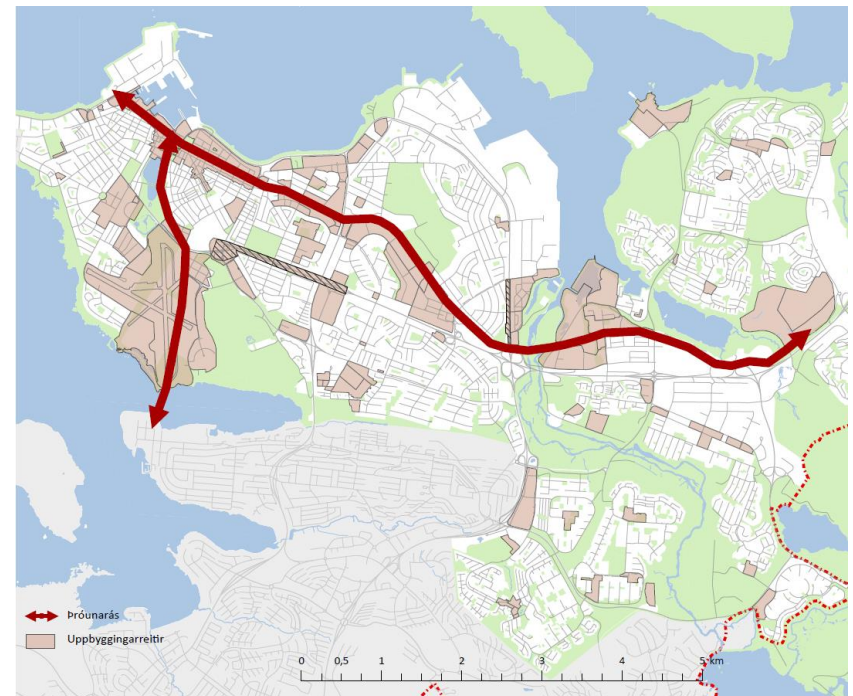
Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

1.6 Um þróunarása og þéttingarsvæði

Örfirisey-Keldur og Miðborg-Vatnsmýri

Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á þróunars sem tengir miðborgina við þéttingarsvæði til vesturs og austurs. Á þessum ás, Örfirisey-Keldur, var lögð sérstök áhersla á almenningssamgöngur; hraðleið og forgang strætisvagna, hjólastíga og greiðar og þægilegar leiðir fyrir gangandi vegfarendur. Ásinn er um 10 km að lengd og var tekið fram að hann skyldi hafa einkenni borgargötu þar sem vistvænir ferðamátar væru í fyrirrúmi.

Miðað var við mestan þéttleika og blöndun byggðar næst ásum og við lykilbiðstöðvar strætisvagna. Annar sambærilegur ás var skilgreindur til suðurs frá miðborginni með hliðsjón af væntanlegri byggð í Vatnsmýrinni. Með breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, [Höfuðborgarsvæðið 2040](#), sem samþykkt var í maí 2018, voru skilgreindir alls sjö samgöngu- og þróunarsar sem leiðarkerfin fyrir Strætó og Borgarlínu munu byggja á.





Viðauki II – Íbúaspá og áætluð íbúðapörf til lengri tíma litið

II.1 Íbúaspá og áætluð íbúðapörf til skemmri og lengri tíma litið

Í húsnæðisáætluninni er boðuð meiri uppbyggingu íbúða en almenn viðmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 (AR2040) segja til um þegar til lengri tíma er litið. Stefnt er að kröftugu húsnæðisátaki, einkum á næstu fimm árum og er það í samræmi við markmið rammisáætlunar ríkisins og sveitarfélaganna. Tilgangurinn er að mæta núverandi stöðu á húsnæðismarkaði, uppsafnaðri íbúðapörf, skapa meiri stöðugleika, stemma stigu við hækkun húsnæðisverðs og mæta eftirspurn vegna væntrar aukinnar íbúðafjölgunar, m.a. vegna aukins flóttamannastraums.

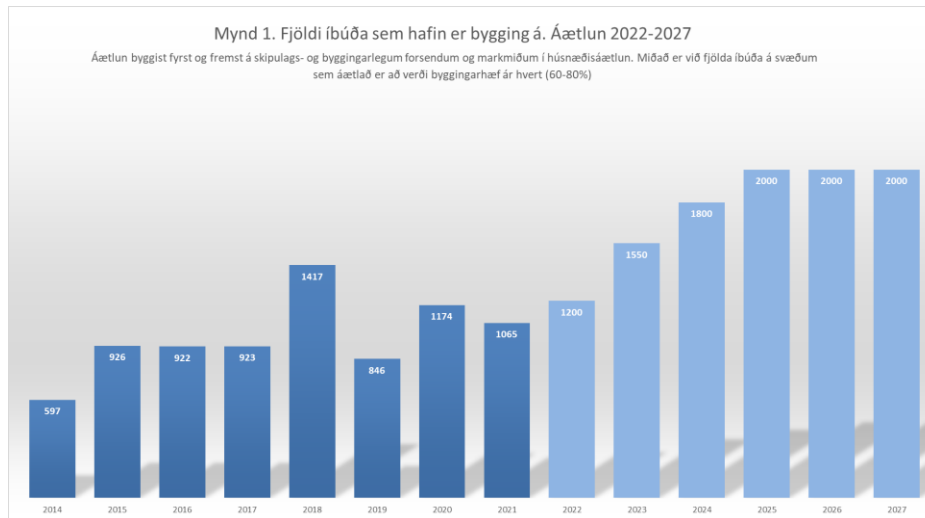
Markmiðið er að byggja 16 þúsund íbúðir á næstu 10 árum og á næstu árum verði skapaðar forsendur fyrir uppbyggingu allt 2 þúsund íbúða árlega eða á meðan verið er að mæta uppsafnaðri þörf og skapa jafnvægi á húsnæðismarkaði.

Það veltur hinsvegar á efnahagslegu árferði, almennum skilyrðum á húsnæðismarkaði (s.s. vaxtastigi), bolmagni og afkastagetu byggingaraðila og framlagi og stuðningi ríkisvaldsins til uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegra húsnæðislausn, hvenær markmiðum er náð.

Það er nauðsynlegt að áætlanir um íbúðaruppbyggingu séu vel framhlaðnar og ávallt séu tilbúnar í skipulagi svæði sem rúma mun fleiri íbúðir en hin reiknaða þörf segir til um eða markmið húsnæðisáætlunar kveða á um. Auk þess sem skipulags- og umhverfismatsferli geta verið mjög tafsöm, þá getur einnig verið óvissa um hversu langan tíma tekur að gera einstök svæði byggingarhæf. Það er heldur ekki alfarið á hendi borgarinnar að tímasetja uppbyggingu á lóðum sem eru á hendi einkaaðila. Aukið framboð íbúða er tryggasta leiðin til að skapa ásættanlegu húsnæðisverð, á hinum almenna markaði, bæði á miðlægum svæðum og í útjaðri byggða.

Mynd 1. Fjöldi íbúða sem hafa verið byggingarhæf. Áætlun 2022-2027

Áætlun byggist fyrst og fremst á skipulags- og byggingarlegum forsendum og markmiðum í húsnæðisáætlun. Miðað er við fjölda íbúða á svæðum sem áætlað er að verði byggingarhæf á hvert (60-80%)

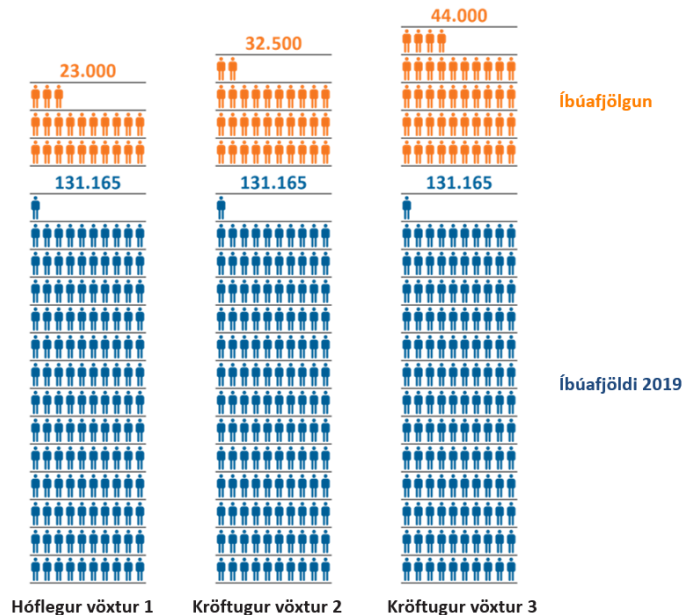




Viðauki II – Íbúaspá og áætluð íbúðapörf til lengri tíma litið

II.1 Íbúaspá og áætluð íbúðapörf til lengri tíma litið

Framreikningar AR2040 taka mið af landsspá Hagstofu Íslands um þróun mannfjölda á Íslandi til lengri tíma litið.



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

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

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

Í AR2040, sem samþykkt var í byrjun árs 2022, var áætluð uppbygging um 24 þúsund íbúða til ársins 2040 eða á um 20 ára tímabili. Undirstrikað er að hér er um langtímaviðmið er að ræða sem heimilt er að víkja frá til skemmri tíma litið. Í AR2040 segir eftirfarandi: „Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landsspá Hagstofunnar, meginmarkmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags og þróunaráætlunum svæðisskipulagsins til fjögurra ára. Markviss áætlun um jafnari fjölgun íbúða, studd af opinberum aðilum, er einnig til þess gerð að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði, skapa stöðugri húsnæðismarkað og almennt til að jafna hagsveiflur í samfélaginu.“ (bls. 81, kafli 3.5.3).

Reikna má með því að íbúafjölgun næstu áratuga verði áfram knúin af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngri fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur íbúaspár hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúðapróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila, sem undirstrikar að fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa þarf að vaxa nokkuð stöðugt næstu áratugin. Húsnæðisþörfin er þannig ekki einvörðungu knúin áfram af íbúafjölgun og aðflutningi, heldur þessum breyttu forsendum um íbúasamsetningu og fjölskyldugerðir.



Viðauki III – Samgöngukostnaður og vegalengdir

Einfaldasta leiðin til að bæta samgöngur og draga úr kostnaði vegna þeirra, er að stytta vegalengdir, að hafa stutt á milli hluta, stutt á milli húsa og stutt á milli fólks. Stutt í vinnuna, stutt út í búð, stutt í skólann og stutt í opin græn svæði og þangað sem sótt er þjónusta og afþreying.

Það er hinsvegar ekki áhlaupaverk í flóknu borgarsamfélagi sem er í stöðugum vexti og kallar á sífellt aukið landrými. Markaðsöflin styðja í raun við þá hugsun, að byggja þétt þar sem land er dýrast, á svæðum sem eru miðlæg og stutt í allar áttir. Heilbrigði skynsemi segir okkur líka að rétt sé að byggja þétt og meira þar sem samgöngur eru afkastamiklar og skilvirkar og sérstaklega þar sem vistvæn og hagkvæm samgöngukerfi geta notið sín.

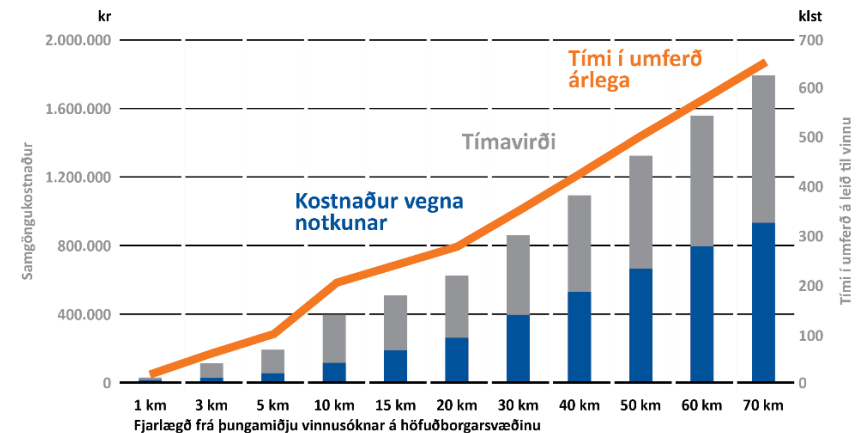
Tvær hliðar á sama pening

Og það er sannarlega þörf áminning nú á tímum loftslagsbreytinga og í ljósi fjölmargra mistaka við þróun borga í gegnum söguna. Orðræðan um Borgarlínuna undanfarin ár hefur mögulega leitt til þess, að þessi hugsun mun loksins festast í sessi hér á landi. Og þessi hugsun undirstrikar einnig vel að húsnæðiskostnaður og samgöngukostnaður eru í raun tvær hliðar á sama peningnum, verðmiðinn fyrir búsetu í nútíma borgarsamfélagi.

Það er því mikilvægt að horfa ekki einangrað á húsnæðiskostnaðinn, heldur verði samgöngukostnaður einnig ávallt tekinn með í jöfnuna. Raunar skýrist mismunandi húsnæðisverð eftir svæðum að stærstum hluta af samgöngukostnaðinum.

Á tímum hækkandi húsnæðisverðs hafa verið verið gerðar margar atlögur að því að finna hina fullkomnu, hagkvæmu og skjótvirku húsnæðislausn. Þær atlögur hafa oft beinst einvörðungu að byggingartækninni og framleiðsluaðferðunum sjálfum, í stað þess að skoða búsetukostnaðinn í stærra samhengi. Og þegar hugað hefur verið að staðsetningu hinnar „hagkvæmu“ húsnæðislausnar, hefur ávallt verið freisting að leita að landi þar sem það er „ódýrast“, sem er venjulega í mestri fjarlægð frá þungamiðju þéttbýlisins, þar sem ekki eingöngu samgöngukostnaður er jafnan hæstur, heldur einnig ýmis félags-, lýðheilsu- og umhverfiskostnaður samfélagsins.

Samgöngukostnaður og fjarlægð frá vinnustað



Heimild: Minnisblað SSH frá janúar 2019, unnið af Vilhjálmí Hilmarssyni, hagfræðingi.



Viðauki IV – Íbúðir í byggingu

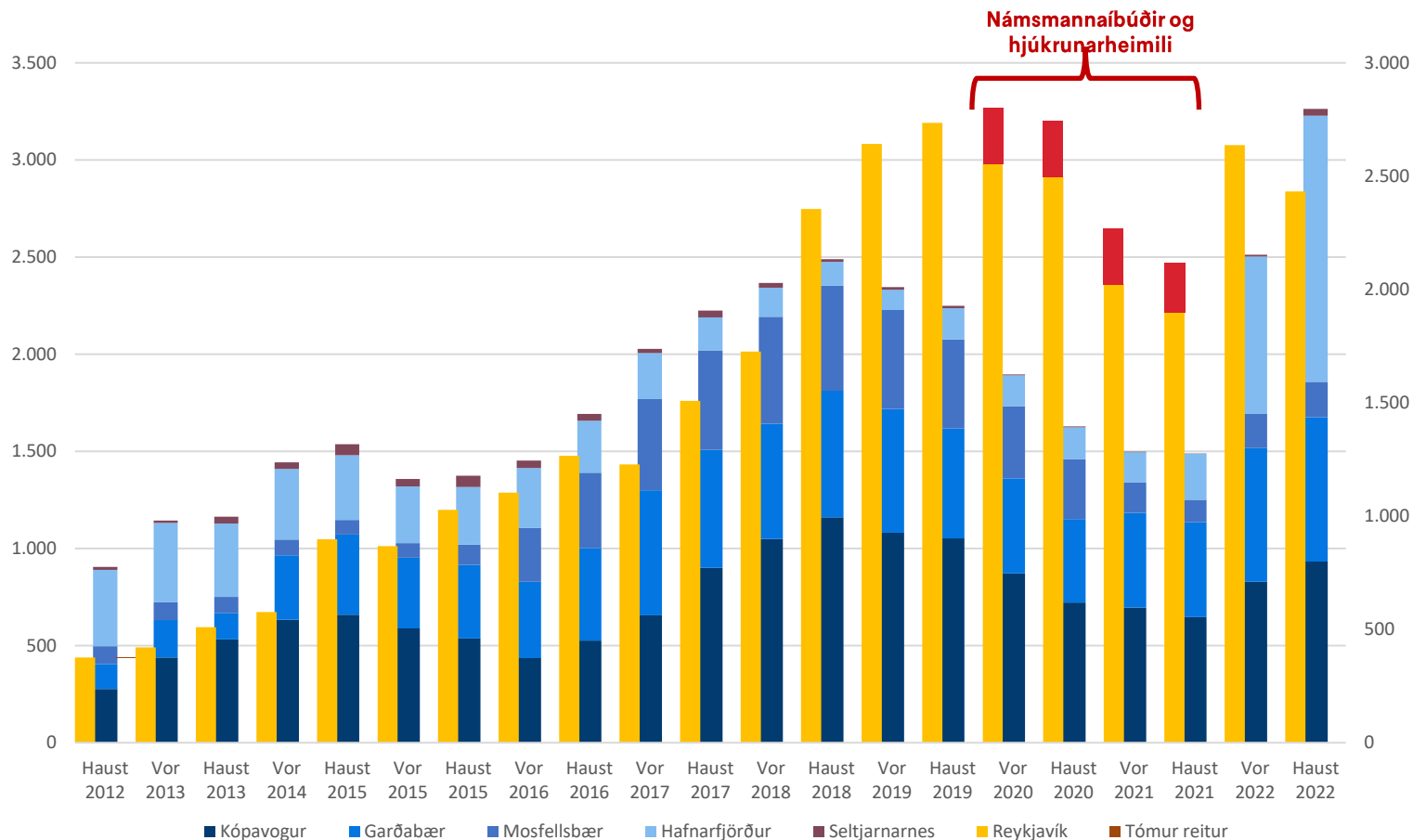
IV.1 Íbúðir í byggingu: Talning Samtaka iðnaðarins

Samtök iðnaðarins telja **2.433 íbúðir** í byggingu í Reykjavík í hausttalningu sinni 2022

Það er í takt við talningu Reykjavíkurborgar sem taldi 2.484 íbúðir í byggingu þann 1. október

Samkvæmt talningu SI og nú HMS má segja að það hafi verið ágætt jafnvægi í uppbyggingu í Reykjavík síðastliðin 5 ár þar sem íbúðir í byggingu hafa að jafnaði verið um 2.300

Sveiflur í nágrannasveitafélögum hafa verið þeim mun meiri





Þegar tölur úr íbúðatalningu Samtaka iðnaðarins á höfuðborgarsvæðinu sl. 10 ár eru skoðaðar sést að íbúðum í byggingu í Reykjavík hefur fjölgað hratt síðastliðin ár.

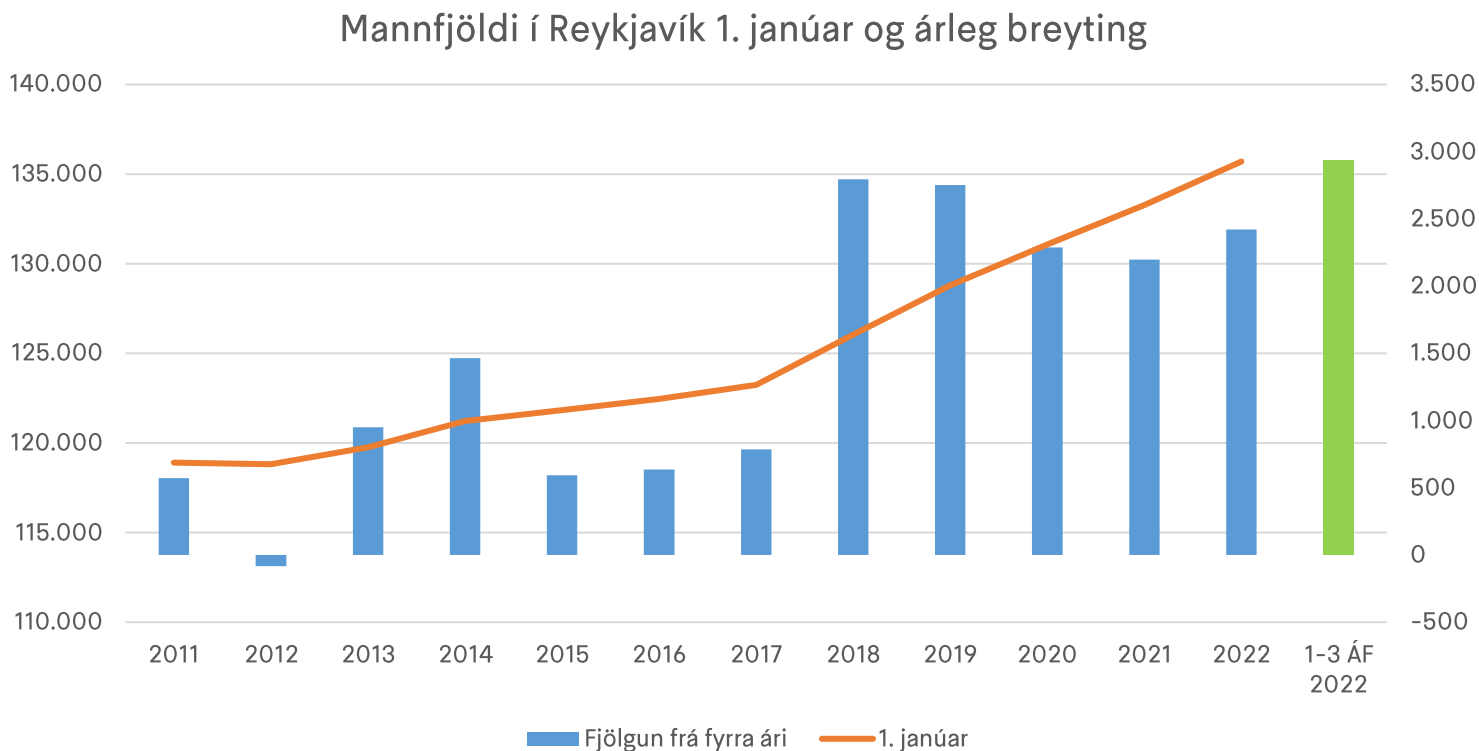




Viðauki V – Mannfjöldi og fjölgun íbúa

V.1 Mannfjöldi og fjölgun íbúa Reykjavíkur 2011–2022

Tölur Hagstofu Íslands yfir íbúafjölda í Reykjavík á árabilinu 2011–2022 sýna stöðuga íbúafjölgun ef frá er talið árið 2012. Síðastliðin sex ár hefur íbúum Reykjavíkur fjölgað enn meira en framan af tímabilinu og er það í takti við aukinn fjölda íbúða í borginni.

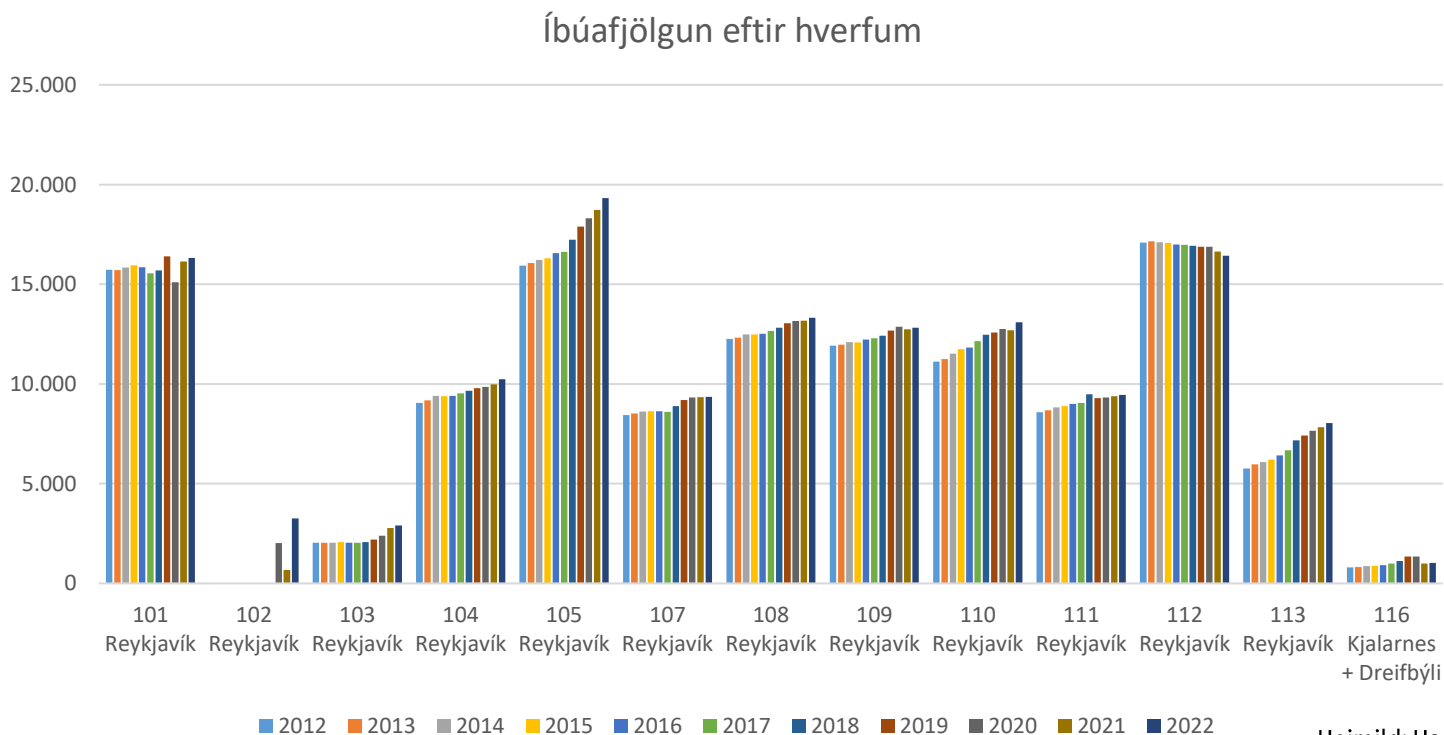




Viðauki V – Mannfjöldi og fjölgun íbúa

V.2 Fólksfjölgun eftir póstnúmerum 2011–2021

Tölur Hagstofu Íslands yfir íbúafjölda í Reykjavík eftir póstnúmerum á árabílinu 2011–2021 sýna jafna íbúafjölgun framán af í hverfum borgarinnar en síðustu árin hefur fjölgunin tekið stökk upp á við í flestum hverfum. Nýtt póstnúmerahverfi, 102 kom inn í talnagrunn Hagstofunnar árið 2020 og fækkaði við það íbúum í póstnúmeri 101.





Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Uppfærsla 2022

Athafnaborgin
Nóvember 2022



FASTEIGNAMARKAÐUR Í REYKJAVÍK

Október 2022

ARCUR



Inngangur

Að beiðni Óla Arnar Eiríkssonar, skrifstofu borgarstjóra og borgarritara hjá Reykjavíkurborg, hefur ARCUR ráðgjöf ehf. tekið saman meðfylgjandi greiningu á stöðu og horfum á fasteignamarkaði í Reykjavík.

ARCUR byggir í þessari greiningu á fyrri greiningum sama efnis sem undirritaður hefur haft umsjón með árin 2011, 2013, 2016, 2018 og 2020. Þetta er því sjötta skýrslan um íbúðamarkaðinn sem unnin er fyrir borgina á sama grunni.

Verkefnið var unnið með þeim hætti að gagna um fasteignamarkaðinn var aflað annars vegar úr skýrslum og almennum upplýsingum um markaðinn og hins vegar með því að leita svara hjá íbúum.

Við gerð skýrslunnar var m.a. stuðst við:

- Könnun sem Gallup vann að beiðni ARCUR ráðgjafar meðal íbúa um framtíðaráform og væntingar íbúa um búsetu á næstu árum. Könnunin var framkvæmd dagana 12. september til 22. september sl., meðal 2.983 manns af landinu öllu, sem náð höfðu 25 ára aldri og var svarhlutfallið 54,4%.
- Fyrri greiningar um markaðinn til samanburðar við ástand á markaði árið 2022.
- Vefsíður Þjóðskrár Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, Hagstofu Íslands og Seðlabankans og eftir atvikum annarra heimilda sem þá er sérstaklega getið í skýrslunni.

Meginmarkmið greiningar ARCUR var að greina ástand íbúðamarkaðarins meðal annars með tilliti til þess hverjar áherslur íbúa eru um hvort þeir vilja búa í leiguhúsnæði eða eigin húsnæði og hvar þeir vilja búa.

Í greiningu þeirri sem gerð var 2020 var það nýmæli, að sérstök greining var gerð á samgöngukostnaði og þeim tíma sem það tekur íbúa að ferðast til og frá vinnu. Þetta

er mjög áhugaverð viðbót enda samgöngukostnaður talinn meðal útskýringarþátta á verðmun á milli sambærilegra eigna á mismunandi stað í borginni. Í meðfylgjandi skýrslu er framhald á þessari athugun.

Í greiningunni er lagt mat á stöðu eftirspurnar og framboðs eftir húsnæði. Gerð er tilraun til þess að meta stöðu einstakra þátta sem hafa áhrif á framboð og eftirspurn.

Efni skýrslunnar er flokkað í sex flokka þ.e.

- Íbúar í Reykjavík,
- Fasteignamarkaðurinn,
- Framboð,
- Eftirspurn,
- Greiðslugeta og
- Bílarnir.

Skýrslu þessa má nálgast á heimasíðu ARCUR (www.arcur.is). Nánari upplýsingar um efni skýrslunnar veitir undirritaður ráðgjafi ARCUR:

Pröstur Sigurðsson, throstur@arcur.is

Reykjavík, 7. nóvember 2022

ÍBÚAR Í REYKJAVÍK

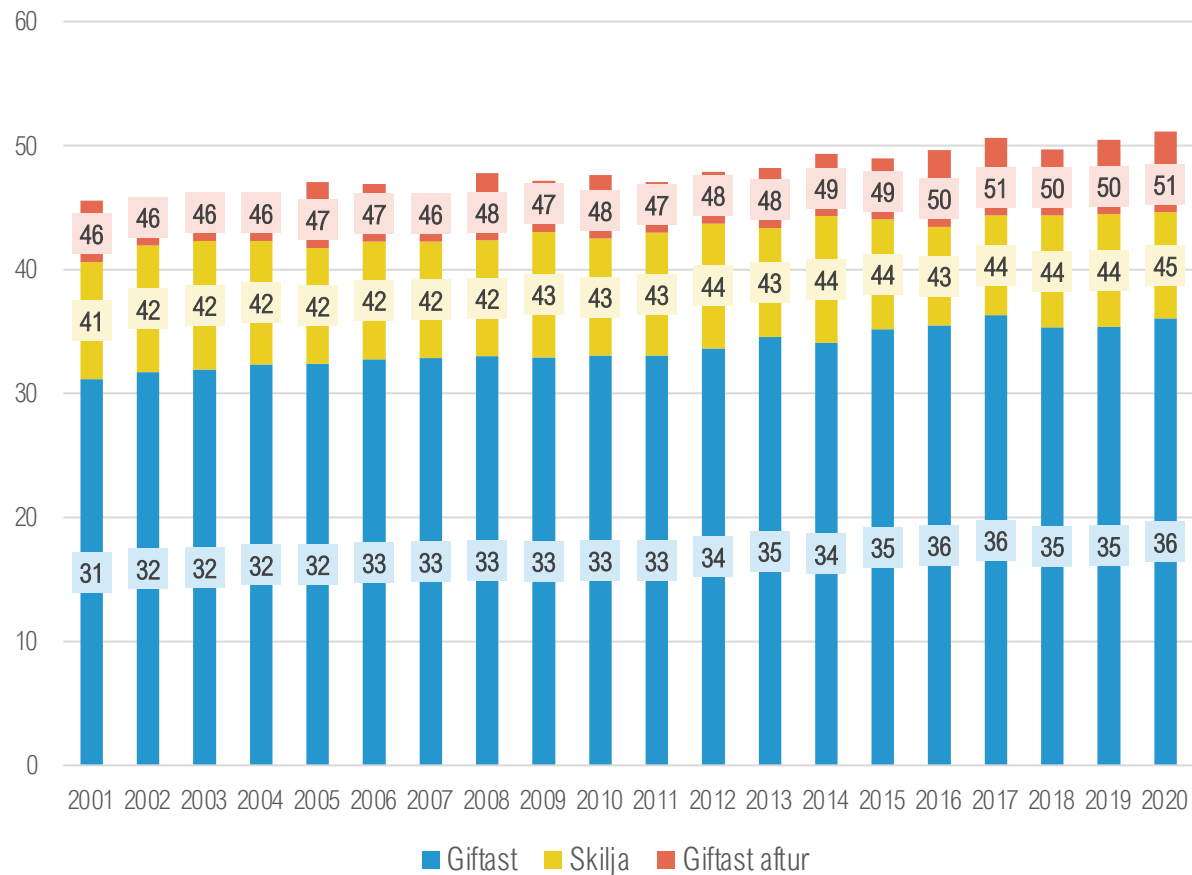
1

- ▶ Frá árinu 1998 hefur íbúum Reykjavíkur fjölgað að jafnaði um 1,2% á milli ára.
- ▶ Fjölgun frá 2017 til 2022 hefur verið talsvert meiri, um 1,8% á milli ára að jafnaði. Mestur hluti fjölgunar íbúa í Reykjavík samanstendur af erlendum ríkisborgurum.
- ▶ Þarfir íbúanna fyrir húsnæði breytast m.a. með aldri þeirra. Fólk hefur búsetu að jafnaði um 25-31 árs, eignast sitt fyrsta barn um þrítugt, giftir sig 36 ára, þau sem skilja gera það að jafnaði 45 ára og þau þeirra sem gifta sig að nýju gera það 51 árs.
- ▶ Á yngri árum sækjast íbúar í að fjölga svefnherbergjum en vilja fækka þeim þegar aldurinn færist yfir.

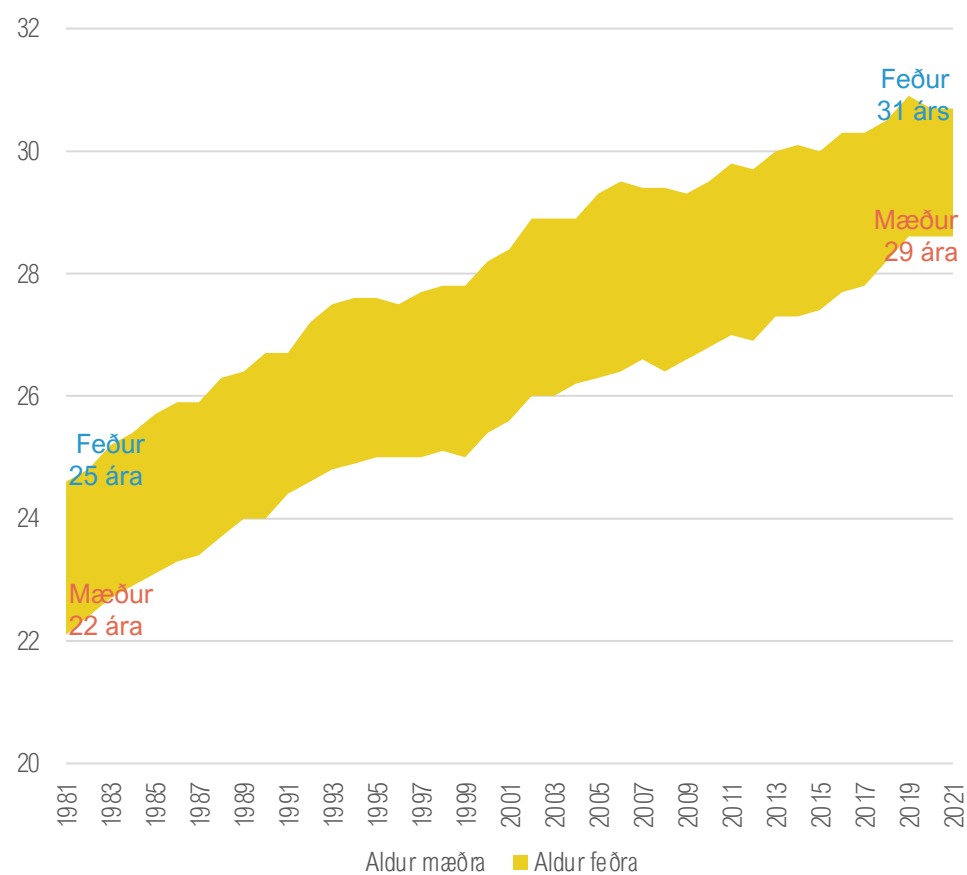
► Hefja búskap 25-31 árs

Búsetuóskir taka mið af þeim aðstæðum sem við erum í hverju sinni og eftirspurn eftir íbúðum tekur mið af því

Gift 36, skilin 45 og gift aftur 51



Aldur foreldra fyrsta barns hækkar

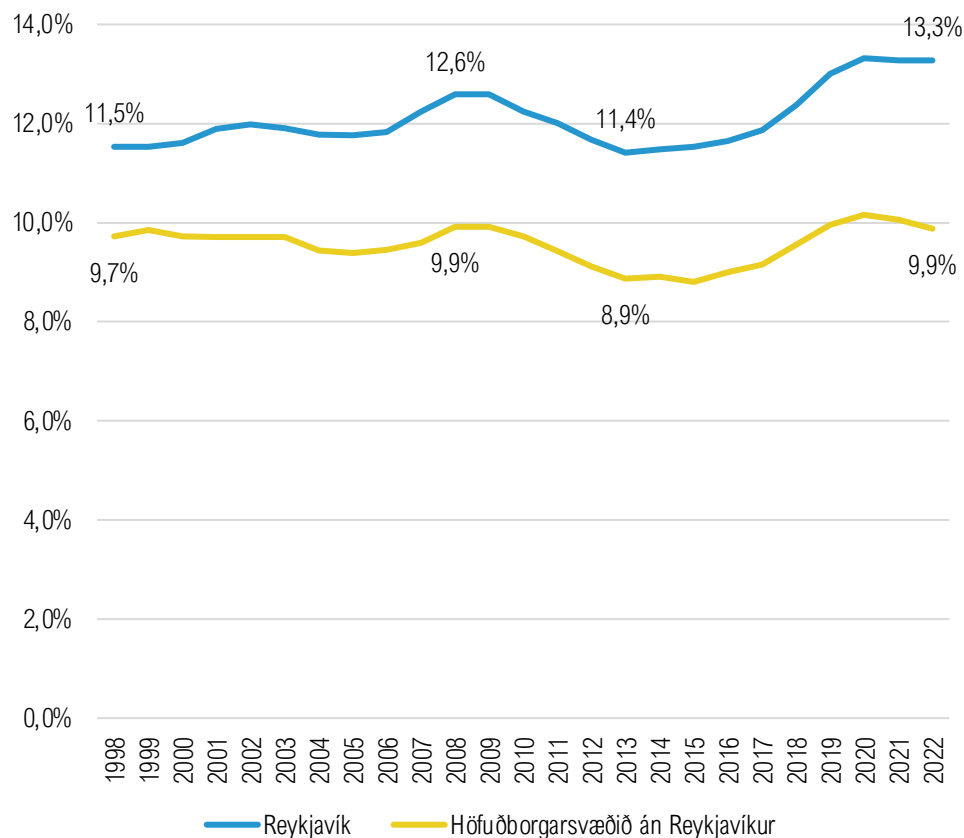




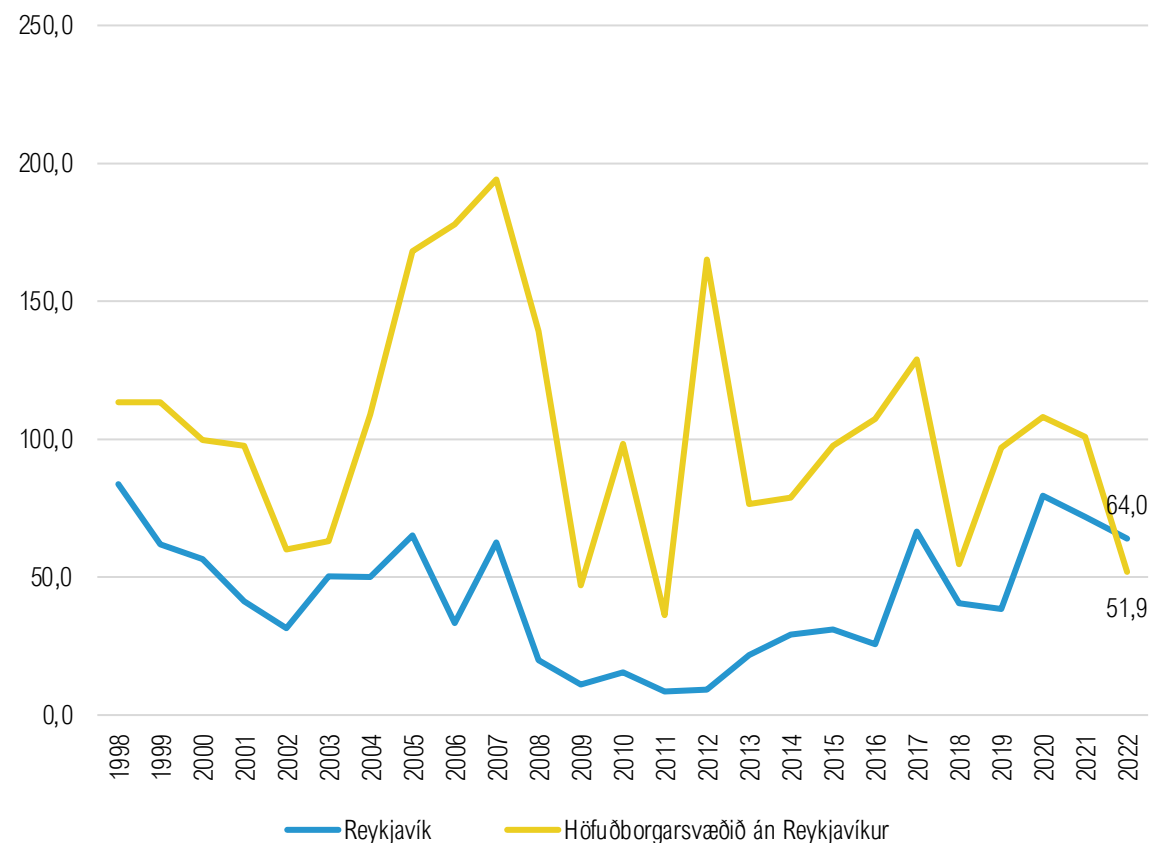
Hækkandi hlutfall byrjar búskap í Reykjavík

Hlutfall þeirra sem hefur búskap (25-31 árs) hefur hefur hækkað í Reykjavík á sama tíma og það er tiltölulega stöðugt í nágrannasveitarfélögunum, setur aukinn þrýsting á fjölgun íbúða

Hlutfall 25-31 árs af heildaríbúafjölda Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins án Reykjavíkur

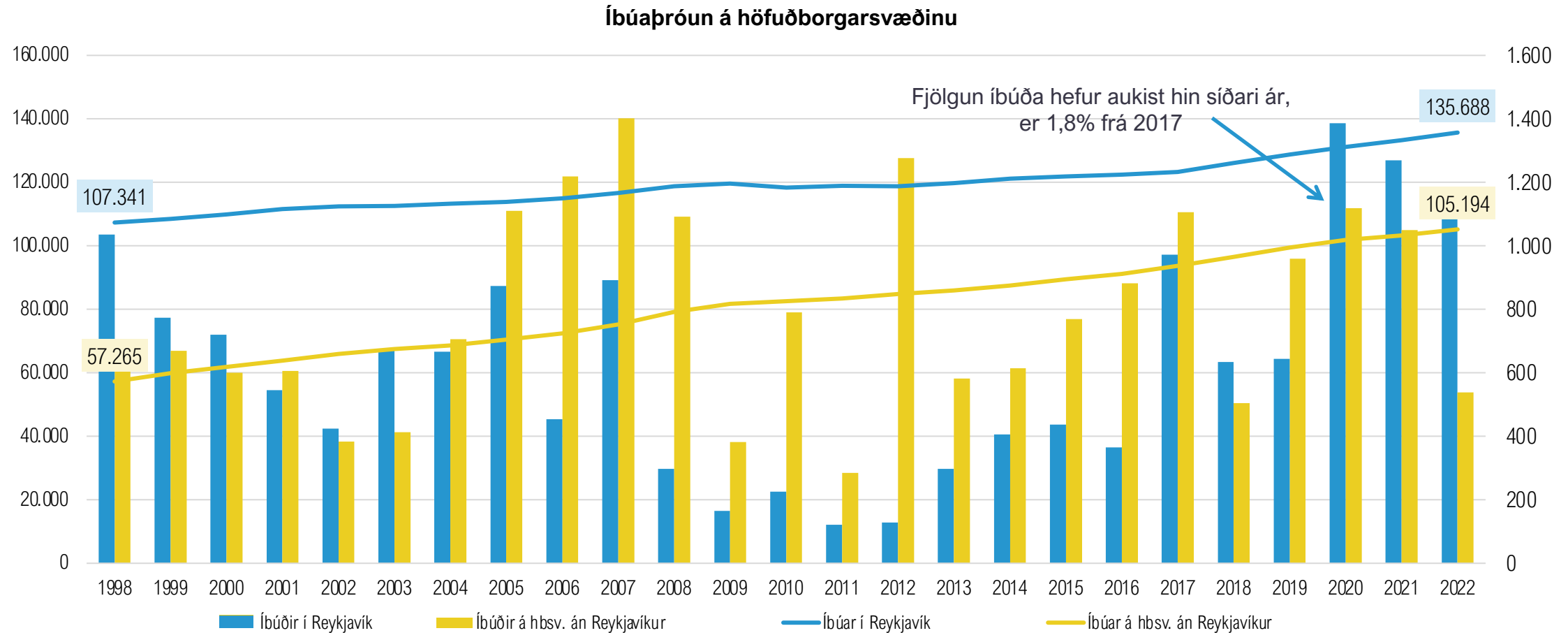


Fullgerðar íbúðir per íbúa á aldrinum 25-31 árs



▶ Árleg fjölgun íbúa frá 2017 er 1,9% í Reykjavík*

Það er töluvert meiri fjölgun en að jafnaði frá 1998 (1%). Meðalfjölgun íbúða var 1,2% frá 1998 en 1,8% frá 2017.



2

FASTEIGNAMARKAÐURINN

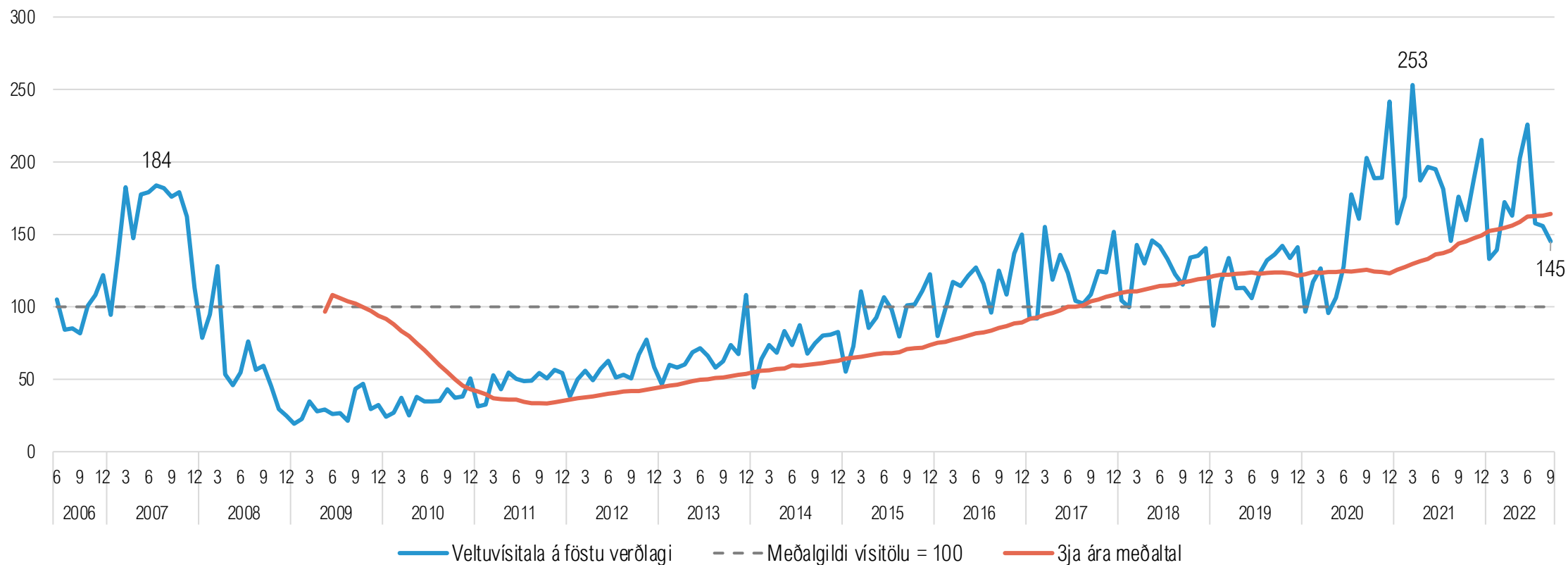
- ▶ Meðalstærð íbúða í fasteignaviðskiptum er um 120 fermetrar. Fyrstu kaupendur kaupa þó um 30 fermetrum minni íbúðir og er það um 10 fermetrum smærri íbúðir en að þeir keyptu að jafnaði fyrir um áratug. Það kemur líklega m.a. til af því að fyrstu kaupendur byrja að kaupa yngri en þá var.
- ▶ Verulega hefur dregið úr fjölda viðskipta árið 2022 í samanburði við fyrra ár, sem var metár.
- ▶ Fasteignaverð hefur hækkað mikið undanfarin misseri og ár. Að jafnaði hefur fasteignaverð í Reykjavík hækkað um 7,4% á milli ára frá 2006.
- ▶ Hæst er fermetraverð í 101 Reykjavík, en þar eru verð hins vegar á mjög breiðu bili.



Mánaðarvelta viðskipta 45% yfir meðaltali 2006-2022

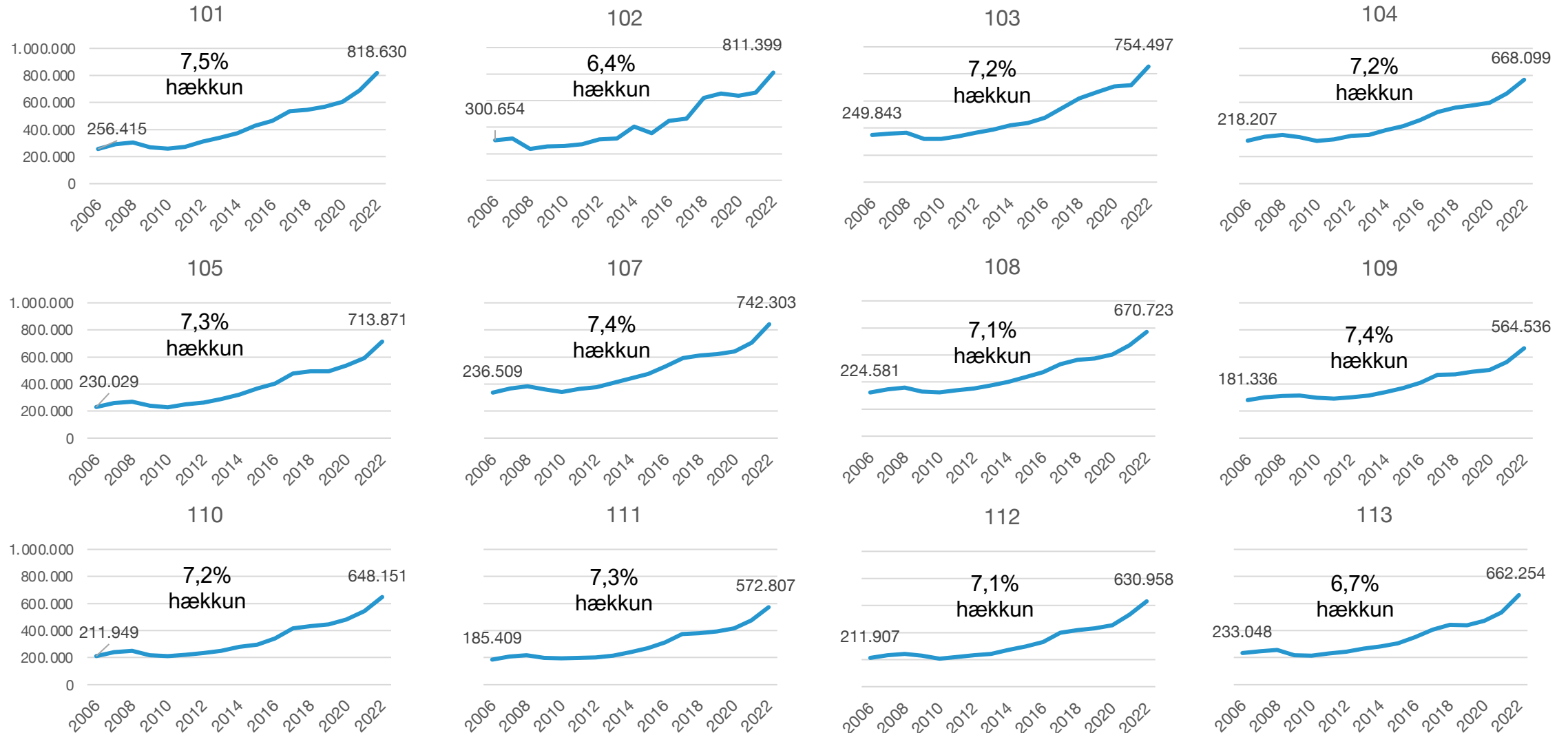
Viðskipti með fasteignir eru 12% undir þriggja ára meðaltali í október 2022. Meðalsamnings-
upphæð síðustu 12 mánaða er 75 m.kr., meðalsamningur í september 2022 var 63,7 m.kr.*

Vísitala mánaðarveltu á föstu verðlagi
(miðað við meðalgildi vísitölunnar =100)



▶ Árleg jafnaðarhækkun 7,4% í Reykjavík (fjölbýlishús)

Árleg jafnaðarhækkun eftir hverfum hefur verið á bilinu 6,4%-7,5% frá 2006-2022 (okt.)



▶ Viðskiptum með íbúðir fækkar á árinu

Á fyrstu 9 mánuðum ársins hafa viðskipti dregist verulega saman frá fyrra ári

Ef litið er til fyrstu 9 mánaða ársins má sjá að viðskipti hafa dregist talsvert saman þegar árið er borið saman við árið 2021. Árið 2021 var hins vegar metár síðasta áratug.

Fyrstu 9 mánuði ársins hafa hins vegar verið gerðir álíka margir samningar og á sama tíma árið 2020. Fyrri hluti ársins 2022 var nokkuð betri en fyrri hluti 2020, en seinni hlutinn stefnir í að vera umtalsvert lakari.

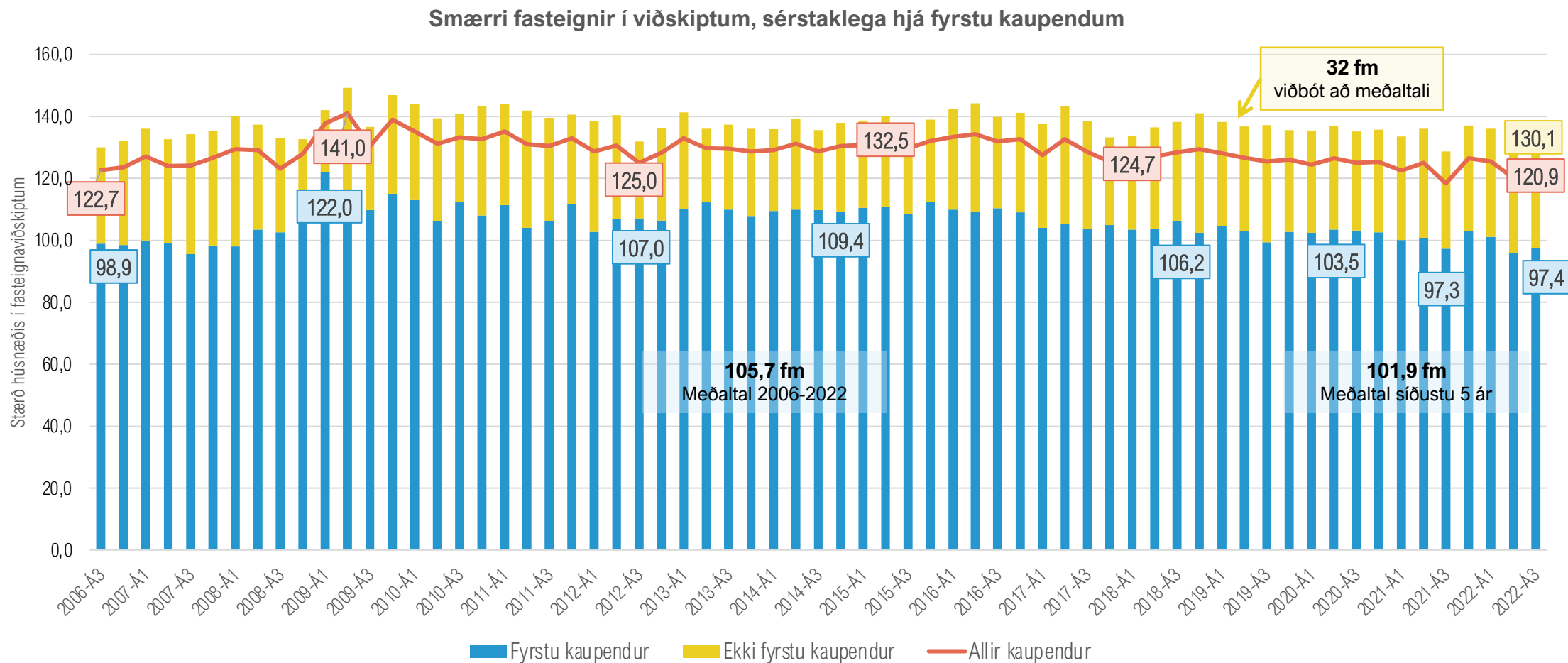
Fyrstu níu mánuðir ársins var fjöldi gerðra samninga engu að síður hinn þriðji mesti frá árinu 2013.

Mán.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Meðaltal	Breyting 2013-22	Breyting frá 2021	Breyting frá 2020
1	554	518	570	690	832	780	728	802	1.172	903	738		-23%	13%
2	618	707	773	957	836	861	926	955	1.359	980	888		-28%	3%
3	644	801	1.102	1.077	1.320	1.056	1.080	1.008	1.904	1.127	1.110		-41%	12%
4	670	756	860	1.063	905	1.111	921	776	1.431	908	944		-37%	17%
5	774	911	975	1.097	1.088	1.183	944	896	1.505	1.271	1.041		-16%	42%
6	667	772	1.076	1.133	1.021	1.136	917	1.091	1.436	1.286	1.028		-10%	18%
7	790	897	1.034	1.060	899	1.085	1.062	1.396	1.331	1.040	1.062		-22%	-26%
8	703	742	852	947	904	1.036	1.075	1.292	1.177	998	970		-15%	-23%
9	704	851	1.050	1.169	964	976	1.151	1.594	1.319	951	1.086		-28%	-40%
10	835	841	1.041	1.045	1.043	1.109	1.138	1.500	1.212		1.085			
11	751	866	1.100	1.177	1.030	1.082	1.079	1.422	1.326		1.093			
12	804	749	1.071	1.098	1.143	1.015	1.031	1.462	1.361		1.082			
Meðaltal fyrstu 9 mánaða:										2	1	3		
9 mån	680	773	921	1.021	974	1.025	978	1.090	1.404	1.052	985		-25%	-4%



Meðalstærð eigna í viðskiptum er um 121 fermetri

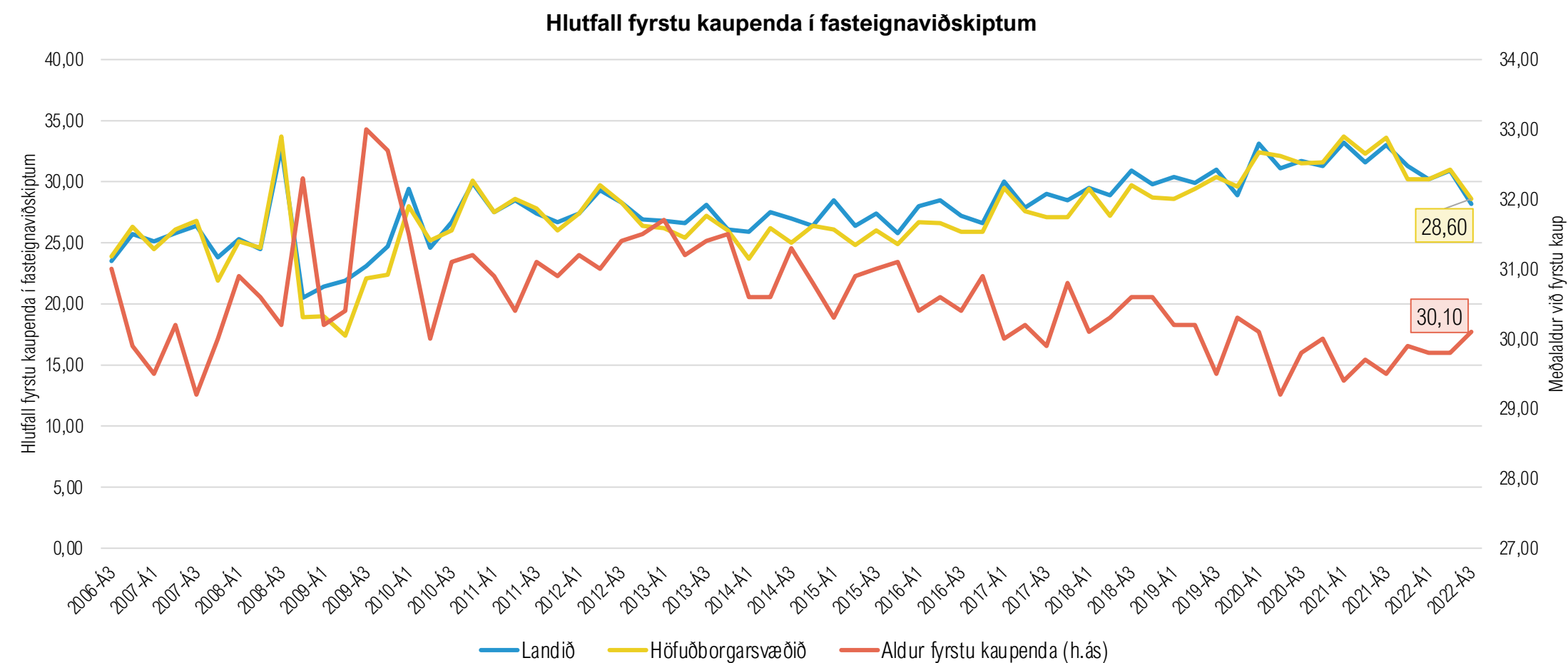
Síðustu 10 árin hafa viðskipti fyrstu kaupenda minnkað um 10 fm eru nú um 97 fm





Hlutfall fyrstu kaupenda lækkar aftur

Samhliða því að viðskipti hafa dregist saman hefur hlutfallið lækkað og meðalaldur fyrstu kaupenda hefur hækkað aftur





101 Reykjavík - dýrast

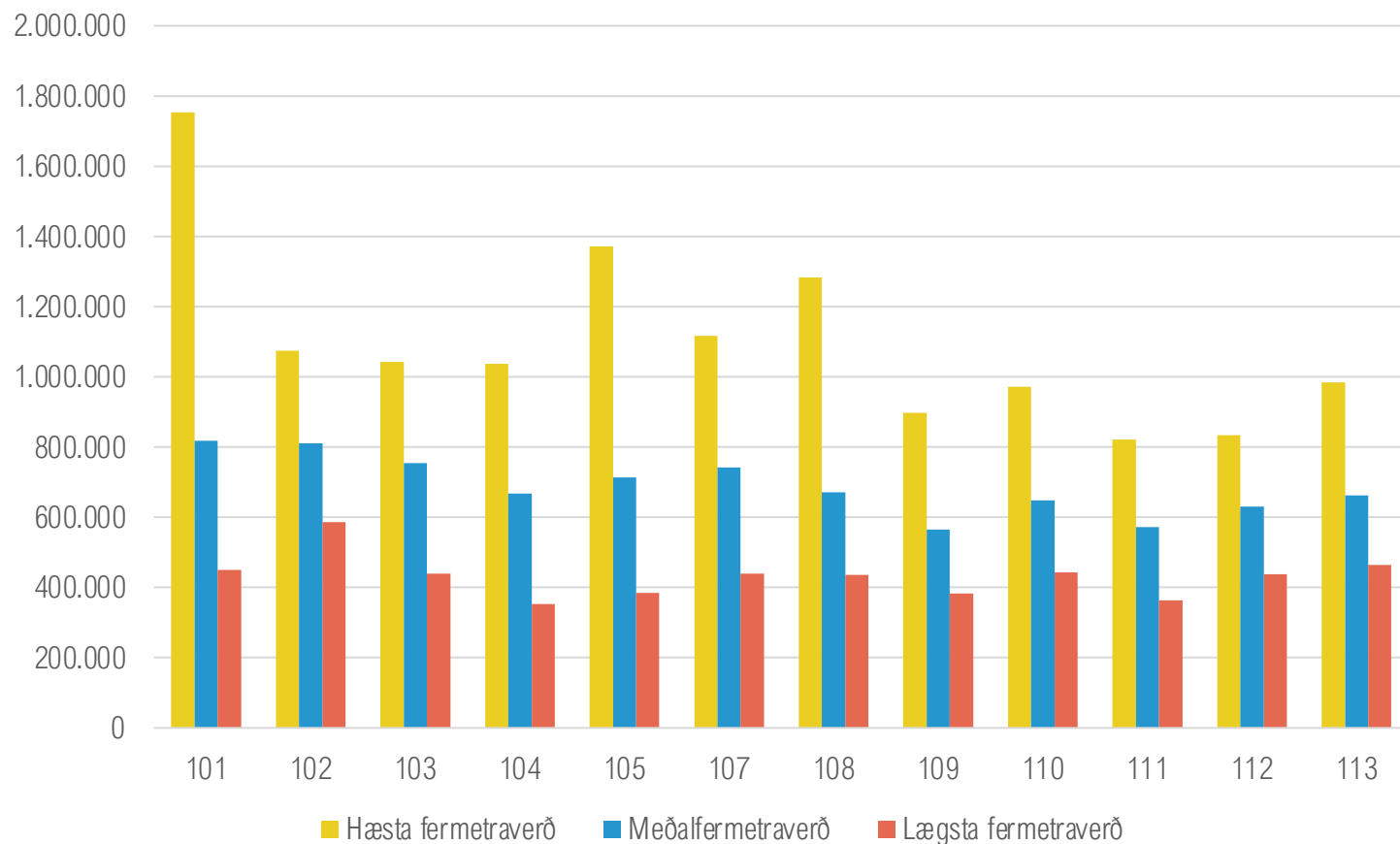
Fermetraverð húsnæðis er hæst í póstnúmeri 101 í Reykjavík

Frá janúar til október 2022 hefur hæsta fermetraverð fjölbýlishúsa verið í póstnúmerinu 101, eins og það hefur verið síðustu ár. Mesti verðmunur hefur einnig verið í 101, hvort heldur ef miðað er við meðalverð á fermetra eða sem munur á milli hæsta og lægsta verðs. Munurinn minnkar ef elsta húsnæðinu er sleppt.

Fermetraverð í 102 hefur einnig verið nokkuð hátt frá áramótum og munar þar litlu í meðalverðum þegar hverfið er borið saman við 101. Í 102 er minni munur á milli hæstu og lægstu verða, sem ekki er óeðlilegt því hverfið er einsleitt og nýtt.

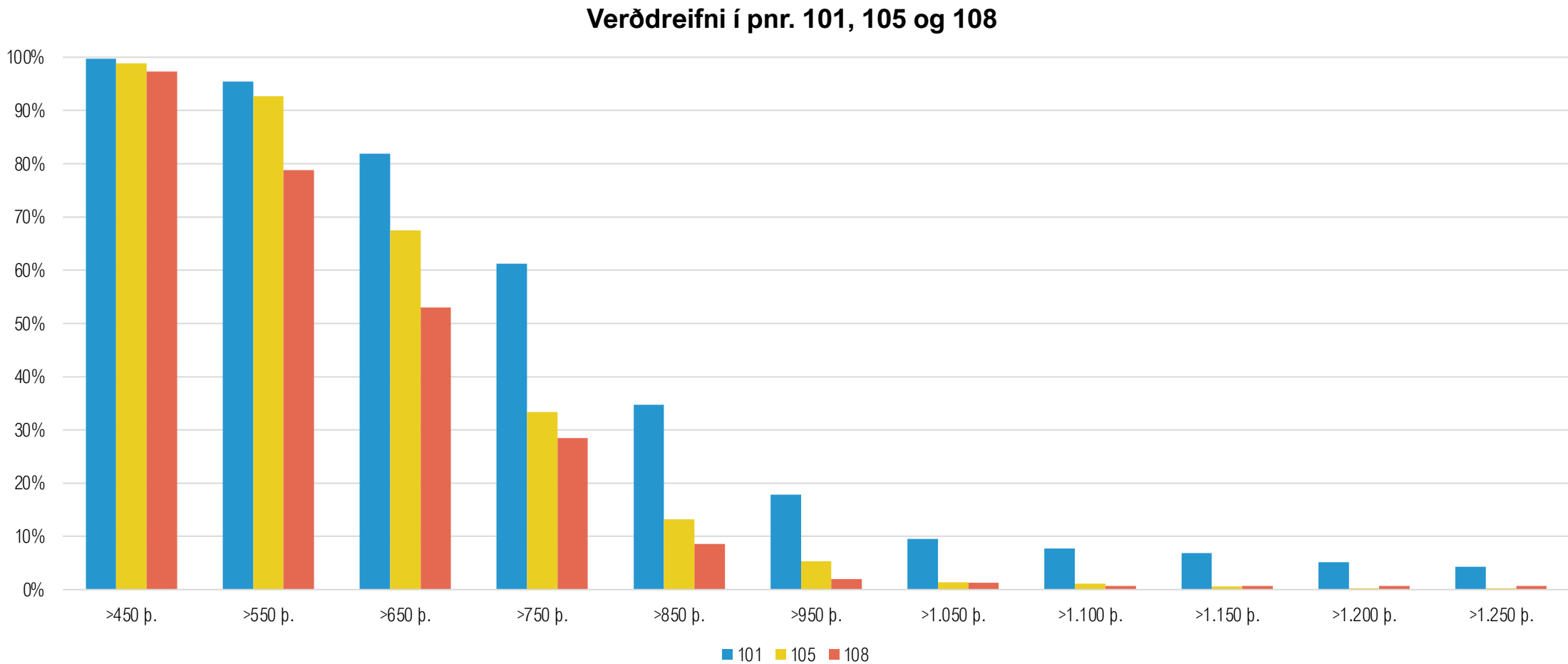
Munur á hæstu og lægstu verðum er einnig nokkuð mikill þegar horft er til póstnúmeranna 105 og 108.

Fjölbýli: Hæstu, lægstu og meðalverð eftir póstnúmerum
(Jan-okt 2022)



► Hæstu verð fjölbýlishúsnæðis í 101

Í pnr. 101 má líka finna mjög lág verð. Lægstu verð í 105 og 108 eru mun hærri en í 101.



► Verðdreifni mikil í 101, 105 og 108 (fjölbýlishús)

Fermetraverðin það sem af er ári 2022 eru jafnari í öðrum pnr. s.s. 102, 111 og 112

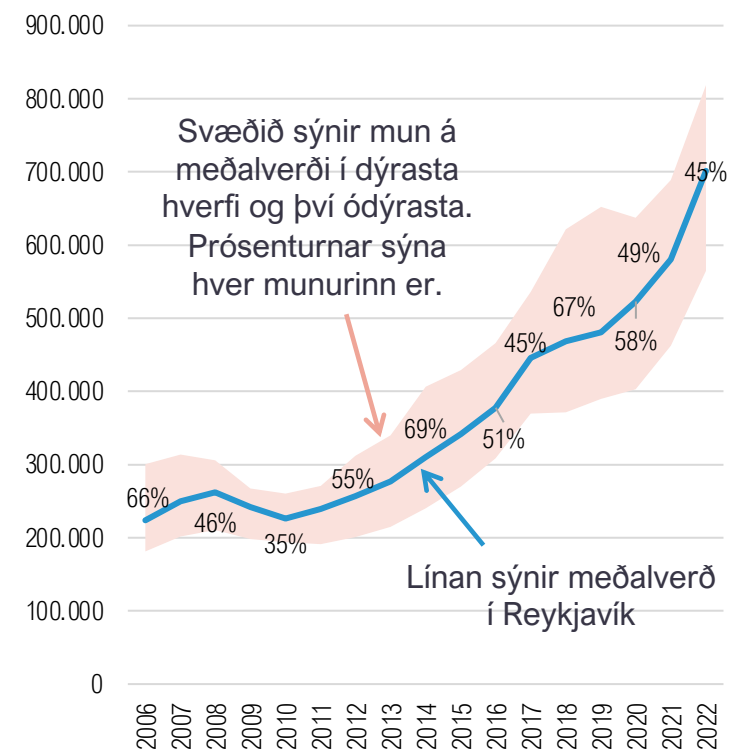
Prósenturnar sýna hlutfall samninga,(eftir póstnúmerum) þar sem meðalverð árið 2022 er yfir tilteknu verðviðmiði

PNR.	450.000	550.000	650.000	750.000	850.000	950.000	1.050.000	1.150.000	1.250.000	1.350.000	1.450.000
101	100%	95%	82%	61%	35%	18%	9%	7%	4%	3%	1%
102	100%	100%	91%	73%	32%	11%	3%	0%	0%	0%	0%
103	98%	81%	72%	49%	30%	11%	0%	0%	0%	0%	0%
104	98%	83%	55%	24%	7%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
105	99%	93%	68%	33%	13%	5%	1%	1%	0%	0%	0%
107	99%	96%	77%	46%	15%	4%	1%	0%	0%	0%	0%
108	97%	79%	53%	28%	9%	2%	1%	1%	1%	0%	0%
109	93%	50%	19%	5%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
110	98%	79%	48%	17%	6%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
111	92%	52%	21%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
112	99%	85%	37%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
113	100%	93%	48%	17%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%

Í töflunni kemur fram að mismunur á hæsta og lægsta verði er mismikill eftir hverfum. Dreifni verðs í 101, 105 og 108 er meiri en í öðrum hverfum/póstnúmerum. Því sem næst allar sölur á árinu 2022 voru á hærra fermetraverði en 450.000 kr., 95% viðskipta voru við hærra verði en 55.000 og 9% voru á hærra verði en 1.050.000, sem segir að 81% hafi verið á 1.050.000 kr. eða lægra verði.

Myndin til hægri sýnir að mismunur milli hverfa (póstnúmera) er einnig mismikill eftir árum. Mestur er munur á milli hverfa/póstnúmera árin 2006 (66%), 2014 (69%), 2018 (67%) og 2019 (67%). Minnstur var munurinn árin 2009 og 2010 þegar hann var 35%.

Munur á hæsta og lægsta fermetraverði hverfa og meðalverð á fermetra í Reykjavík 2006-2022



FRAMBOÐ

- ▶ Fjöldi íbúða sem er til sölu hefur aukist síðustu mánuði og sölutíminn hefur verið að lengjast. Það bendir því til þess að fasteignamarkaðurinn fari kólnandi.
- ▶ Fjölgun nýrra íbúða hefur verið umfram langtímameðaltal í Reykjavík síðustu ár. Síðustu fimm árin hefur fjölgun íbúða verið yfir 1.000 á ári.
- ▶ Fjárfesting í íbúðarhúsnæði í hlutfalli við verga landsframleiðslu (VLF) hefur hins vegar verið að dragast saman og fækkun í íbúðum á fyrri byggingarstigum bendir til þess að fjölgun íbúða verði minni á næstu misserum eða árum. Litið til næstu missera lítur út fyrir nokkuð framboð nýbygginga í nágrannasveitarfélögum Reykjavíkur.
- ▶ Dregið hefur úr hvata fjárfesta til íbúðabygginga með því að vextir hafa hækkað og þrengt hefur verið að kaupendum íbúða með strangari skilyrðum í láns hæfismati þeirra.
- ▶ Það verður því að teljast ólíklegt að íbúðaverð haldi áfram að hækka a.m.k. næstu mánuðina. Þegar horft er til lengri tíma gæti myndast verðþrýstingur s.s. ef í hendur haldast fjölgun íbúa, vaxtalækkanir og að hægt hafi á nýbyggingu íbúða.



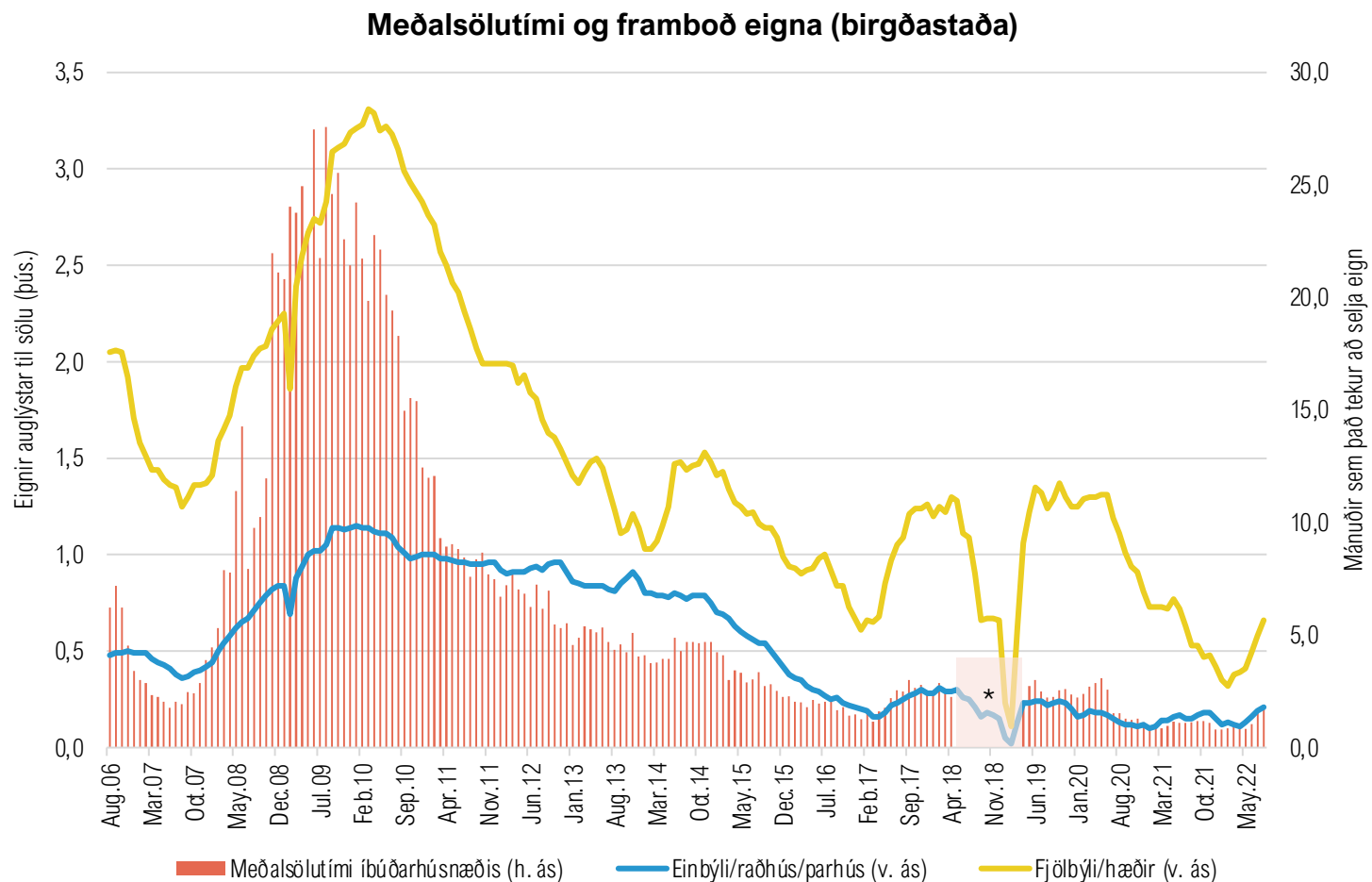
Framboð/birgðir aukast og sölutími lengist

Sölutími var í lágmarki í lok 2021 og byrjun 2022 - er nú yfir meðaltali höfuðborgarsvæðisins

Fjöldi íbúða til sölu eða birgðastaða eins og Seðlabankinn kallar það eða framboð hefur aukist nokkuð síðustu mánuði. Á árinu 2022 hafa að jafnaði verið 447 íbúðir í fjölbýlishúsum auglýstar til sölu og 146 sérbýli. Þetta hefur aukist nokkuð á árinu og í ágúst voru 660 íbúðir í fjölbýlishúsum og 210 sérbýli auglýst til sölu.

Meðalsölutími náði lágmarki í lok síðasta árs og byrjun þessa, en hefur síðan lengst. Að jafnaði hefur meðalsölutíminn verið um 33 dagar það sem af er árinu, en var í ágúst 55 dagar (41 á höfuðborgarsvæðinu skv. HMS), sem er nokkru yfir meðaltali síðustu þriggja ára (46 dagar).

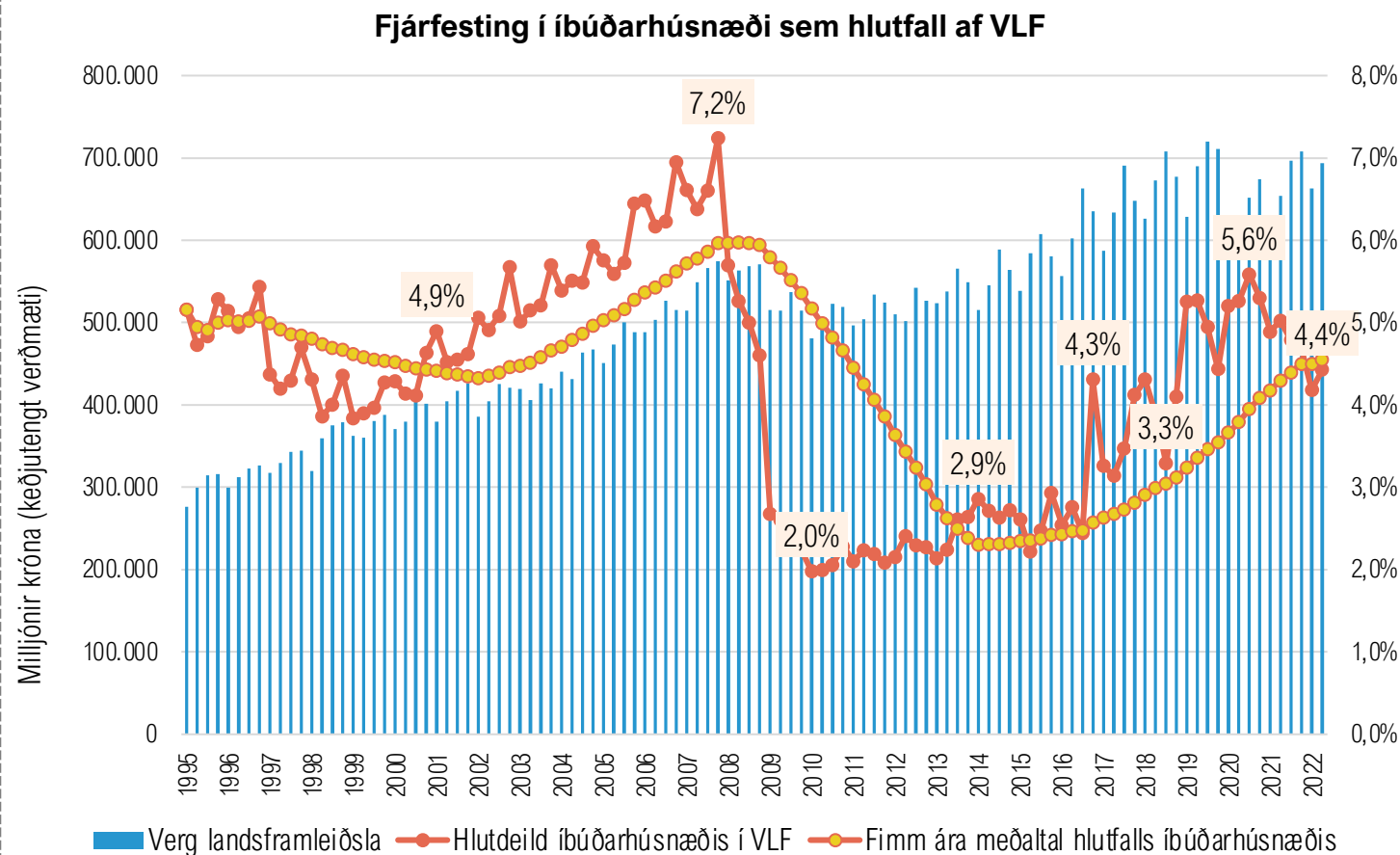
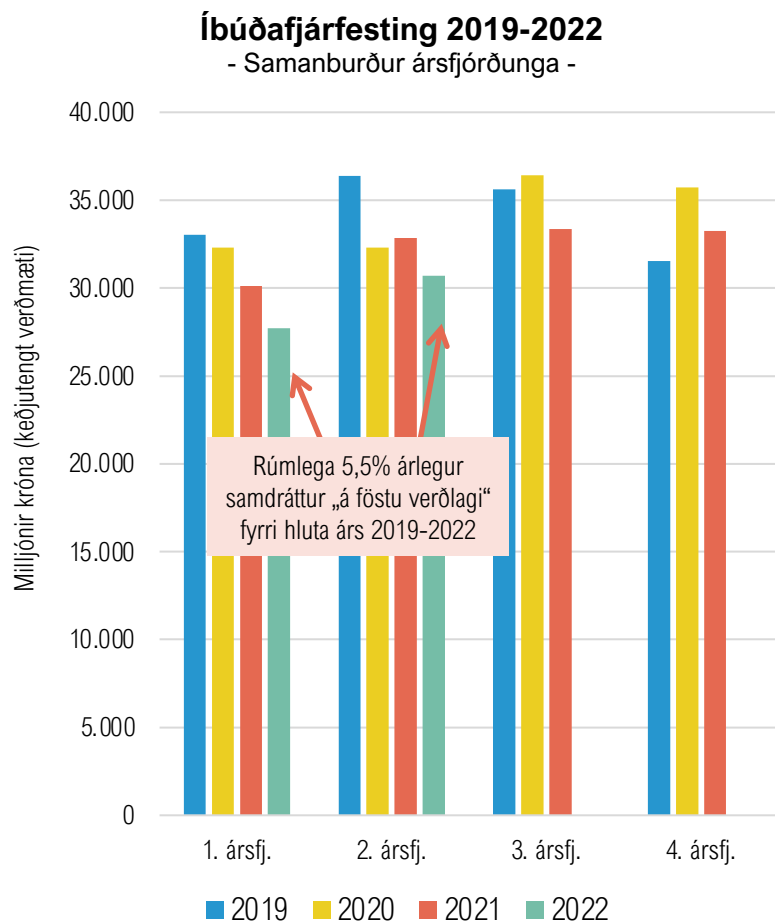
Í októberskýrslu HMS segir að fjöldi eigna sem eru til sölu á höfuðborgarsvæðinu hafi verið um 1.300 í byrjun september, þ.a. um 935 á höfuðborgarsvæðinu.





Fjárfesting í íbúðarhúsnæði dregst saman í % af VLF

Samanburður á hlutfalli fjárfestingar af vergri landsframleiðslu miðað við fyrri hluta árs bendir til samdráttar í íbúðafjárfestingu





Mikið byggt síðustu 5 ár í Reykjavík, nú hægir á

1.153 íbúðir fullgerðar í lok október 2022 – færri íbúðir á fyrri byggingarstigum en síðustu ár

Í undirbúningi og framkvæmdaleyfi

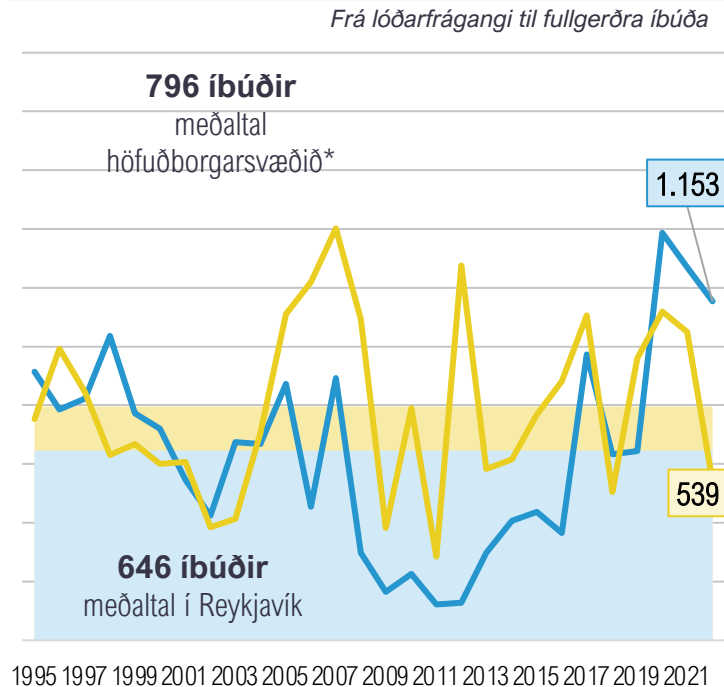
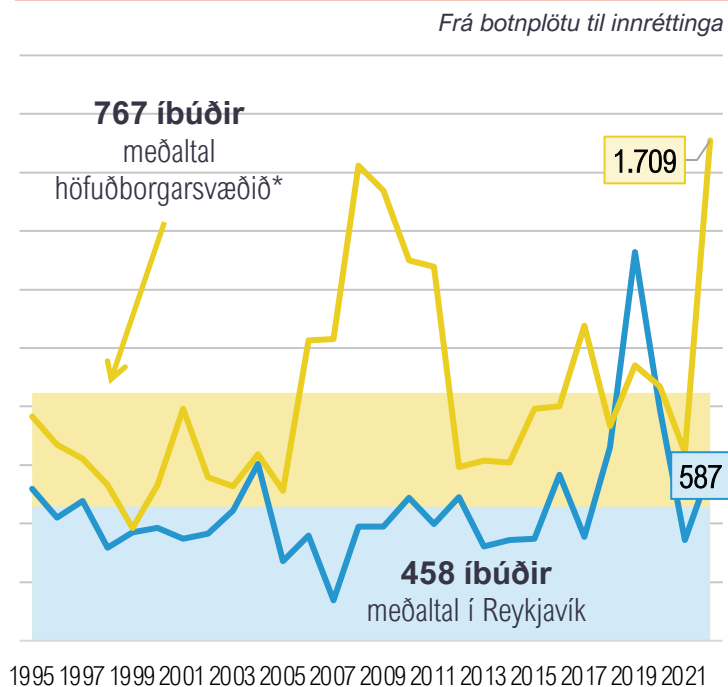
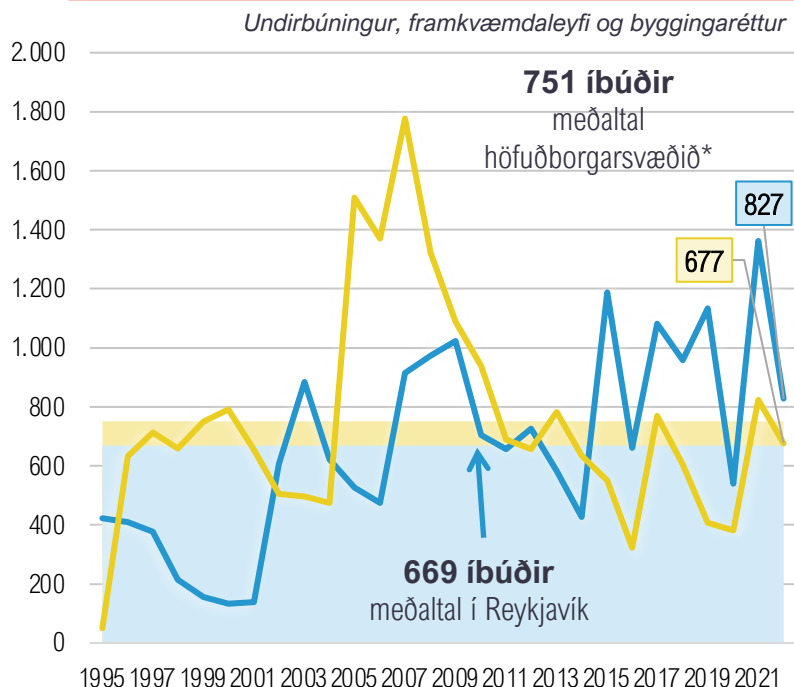
Frá 2015 hafa fleiri byggingar farið af stað í Reykjavík en samanlagt í nágrannasveitarfélögum borgarinnar. Eftir fjölgun árið 2021, stefnir í fækkun nýbygginga. Að jafnaði hafa hafist framkvæmdir við 964 íbúðir í Reykjavík síðustu 5 árin en um 578 í nágrannasveitarfélögunum.

Meðaltal íbúða í byggingu hefur hækkað

Síðustu fimm árin hafa að jafnaði 742 íbúðir verið í byggingu í Reykjavík en 979 í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Í október 2022 voru 587 í byggingu í Reykjavík og 1.709 hjá nágrönnum.

Fullgerðum íbúðum hefur fjölgað

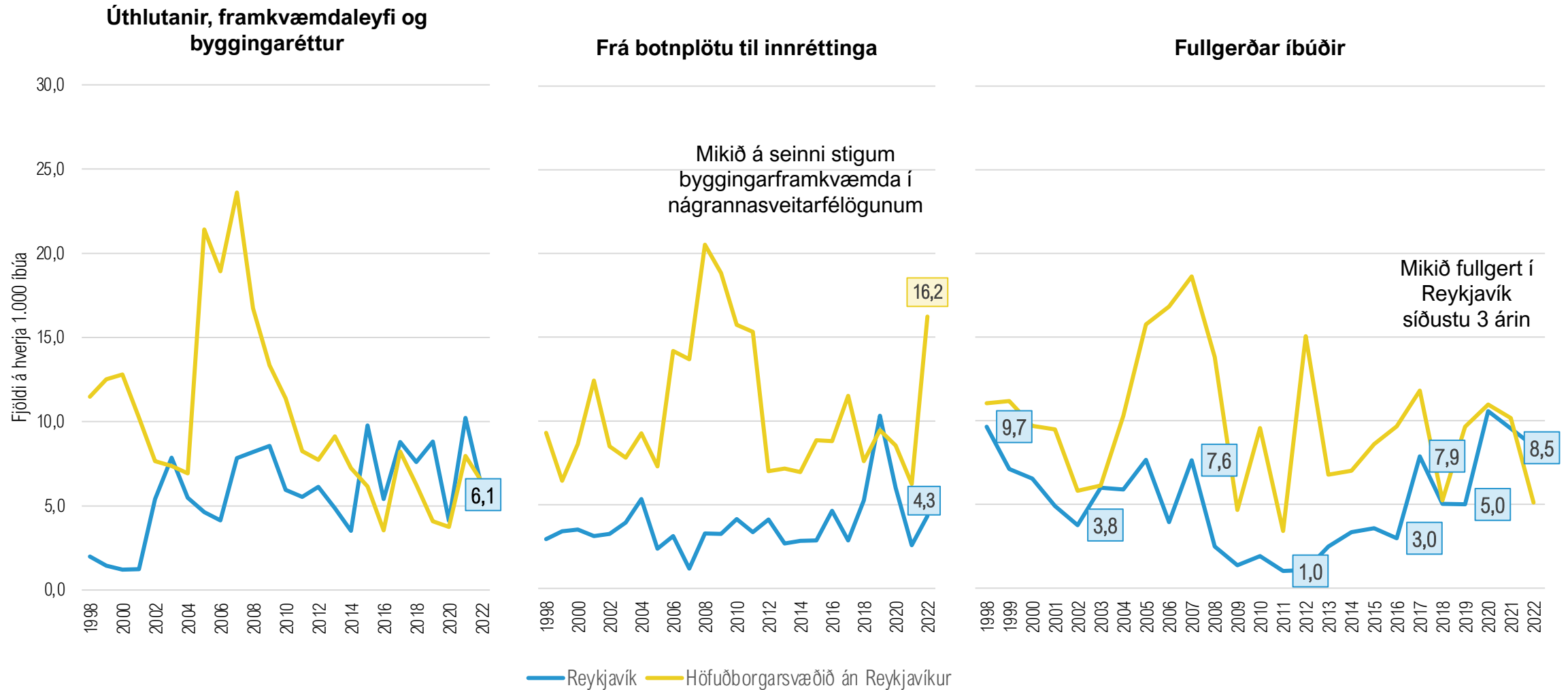
Meðaltal fullgerðra íbúða í Reykjavík frá 1995-2021 er 646 íbúðir á ári. Þetta meðaltal hefur hækkað síðustu ár og ef litið er til síðustu 5 ára er meðaltal fullgerðra íbúða í Reykjavík 1.018. Á höfuðborgarsvæðinu öllu eru 1.852 fullgerðar íbúðir á ári, þ.a. 834 utan Reykjavíkur.



Hbsv, meðaltal RVK, meðaltal Reykjavík Hbsv. án RVK

► Fullgerðar íbúðir 2020-2022* voru 9,5 per 1.000 íbúa

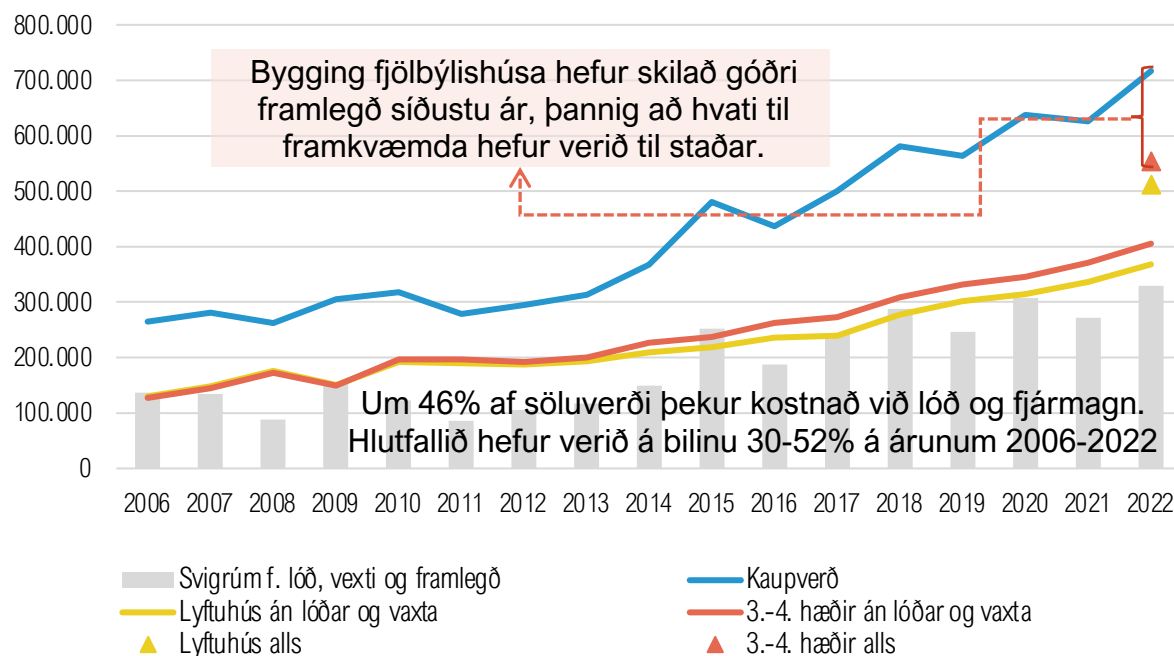
Fullgerðar íbúðir á hverja 1.000 voru 8,5 á höfuðborgarsvæðinu utan Reykjavíkur



► Bygging fjölbýlishúsa skilar framlegð í Reykjavík

Ríflega 46% söluverðs nýbygginga til greiðslu lóðar og fjármagns

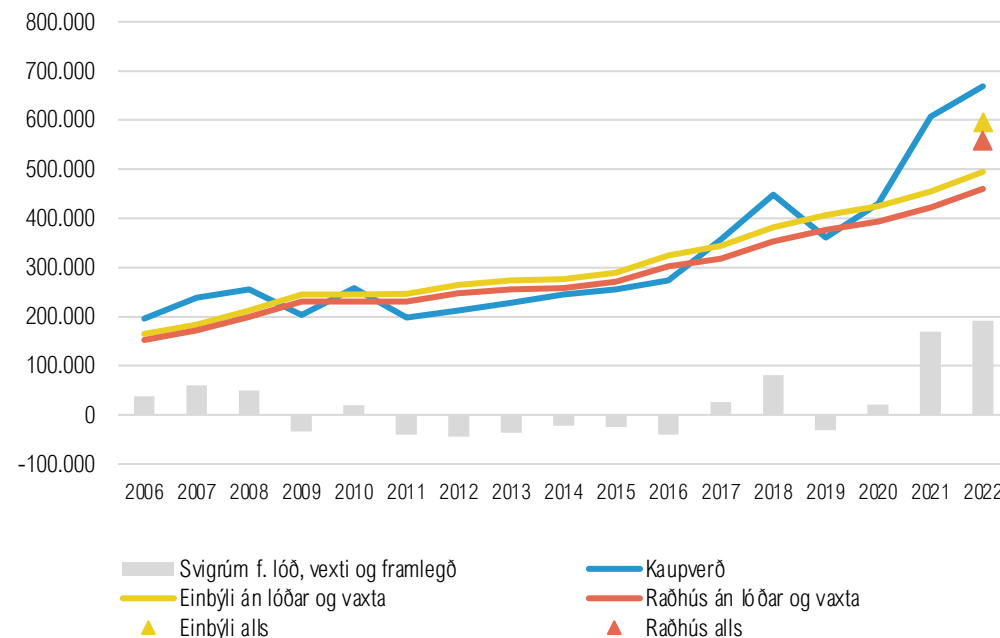
Fjölbýli: kaupverð nýbygginga vs. byggingarkostnaður



Kaupverð nýbygginga fjölbýlis í Reykjavík hefur hækkað því sem næst stöðugt frá 2011. Svigrúm til greiðslu fyrir lóð og fjármagn, þ.e. lánsfjármagn og eigið fé hefur aukist á tímabilinu. Frá árinu 2020 hefur einnig skapast svigrúm til greiðslu fyrir lóð og fjármagn í sérbýlum.

Svigrúm til greiðslu fyrir lóð og fjármagn er sýnt á gráu súlunum á myndunum hér að ofan.

Sérbýli: kaupverð nýbygginga vs. byggingarkostnaður



Ef gert er ráð fyrir því að greiða þurfi 9,5% í vexti af lánsfé á byggingartímanum og fermetraverð lóðar fjölbýlishúss sé 100 þ.kr. en 50 þ.kr. í sérbýli má sjá mögulega framlegð til eigin fjár sem bilið á milli bláu línanna og gulu/rauðu þríhyrninganna. Það sem af er árinu 2022 væri framlegð fjárfesta m.v. þessar forsendur um 29%-39% af byggingarkostnaði. Hér verður að hafa í huga að fjárbinding þeirra getur náð til nokkurra ára, þannig að árleg ávöxtun er önnur.



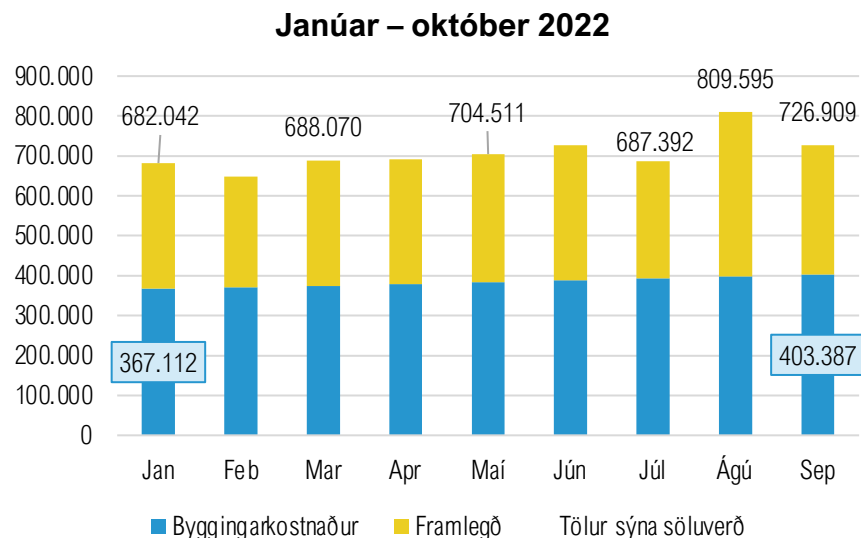
Hækkandi byggingar- og fjármagnskostnaður

Hækkun byggingarkostnaðar og vaxta draga bæði úr hvata til framkvæmda og minnka kaupgetu. Auk þess draga auknar kröfur í greiðslumati einnig úr kaupgetu.

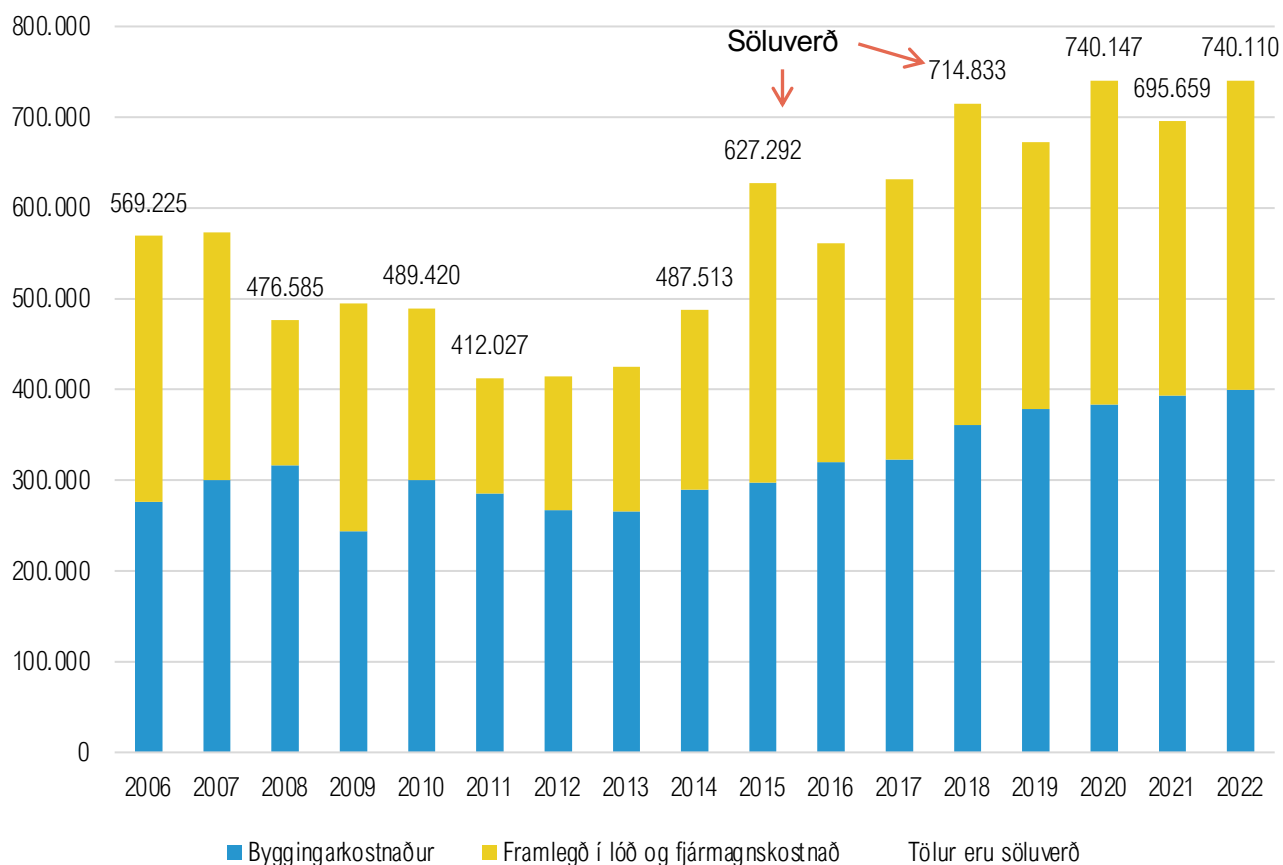
Myndirnar sýna söluverð nýrra eigna, þ.e. tölurnar fyrir ofan súlurnar. Nýjar eignir eru þær sem fullbúnar eru á tilteknu eða næstliðnu ári.

Myndin til hægri sýnir þróunina frá 2006 til 2022, en neðri myndin þróun innan ársins.

Byggingarkostnaður er skv. byggingarlykli Hannarss og er hér sýndur án lóðarkostnaðar. Gulu súlurnar sýna því það sem eftir stendur til greiðslu vaxta, til greiðslu fyrir lóð og í bóknun til fjárfestis.



Söluverð, byggingar-, lóðar- og fjármagnskostnaður nýrra eigna
(verðlag í október 2022)



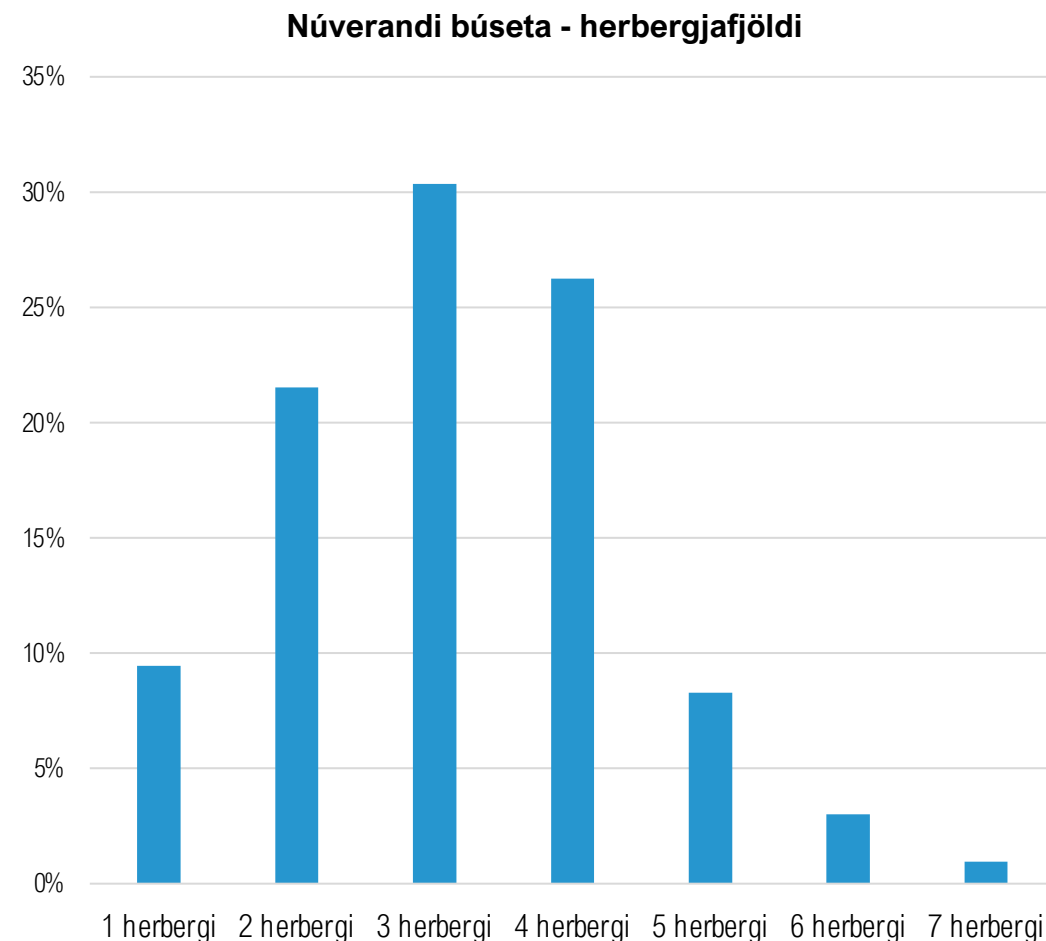
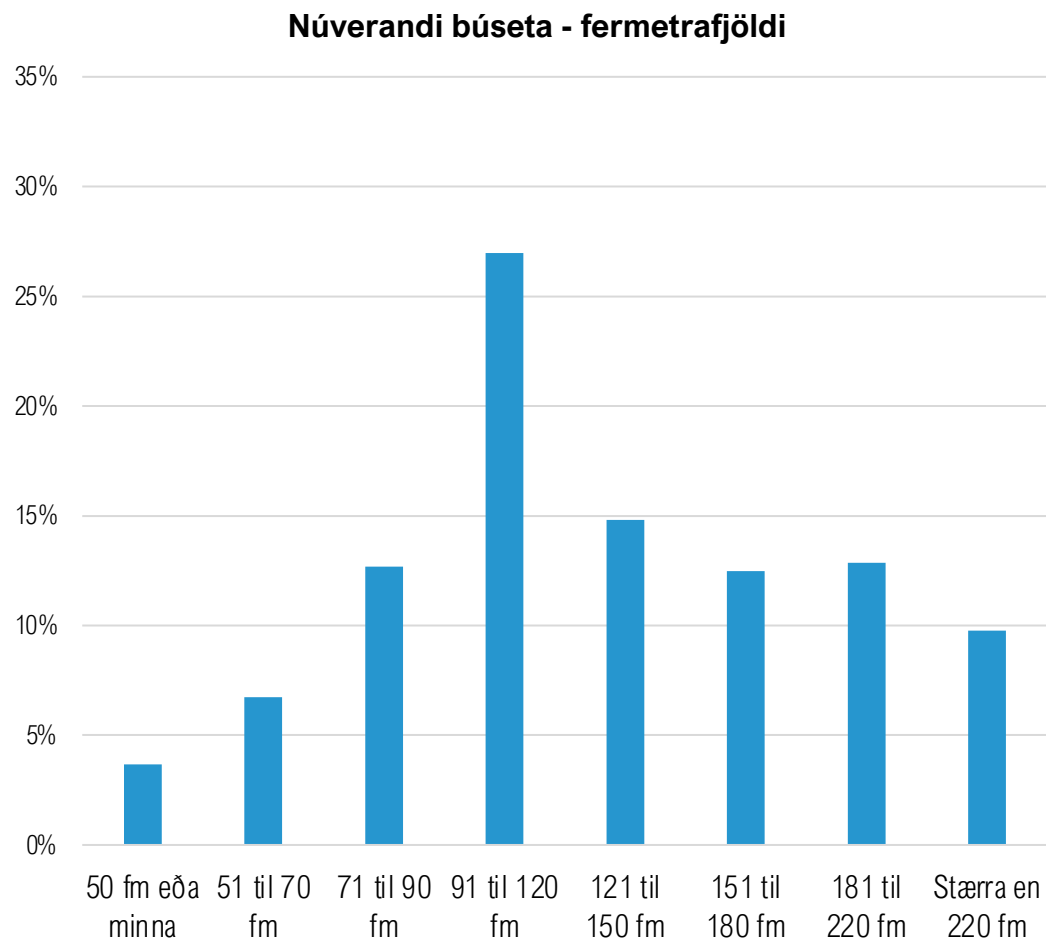
EFTIRSPURN

4

- ▶ Í könnun Gallup fyrir ARCUR 2022 kemur fram að flestir búa í 91-120 fermetra íbúð með 3-4 svefnherbergjum.
- ▶ Flestir aðspurðra vilja búa í 91-120 fermetra íbúð, þeir sem yngri eru vilja að þar séu 3-4 svefnherbergi, en hinir horfa til 2 svefnherbergja. Í samanburði við fyrri kannanir kemur í ljós að aukin áhersla er á fjölgun herbergja.
- ▶ Þau sem hyggjast flytja til nágrennasveitarfélaganna leita eftir stærri íbúðum en þau sem hyggja á flutning til Reykjavíkur.
- ▶ Íbúar í Mið-/Vesturbæ eru líklegastir til að flytja og 78% þeirra sem búa í Reyjavík og telja að þau muni flytja gera ráð fyrri að sá flutningur verði innan borgarmarkanna. Flest vilja flytja nær „miðju“.
- ▶ Mikil fjölgun erlendra ríkisborgara og aukning í ferðapjónustunni drífur þörf fyrir fjölgun íbúða næstu misseri.
- ▶ Það er mat ARCUR að óleyst þörf fyrir íbúðarhúsnæði fari að óbreyttu minnkandi og í lok árs 2023 muni hún vera um 1.500 íbúðir, enda mikið verið byggt síðustu misseri.

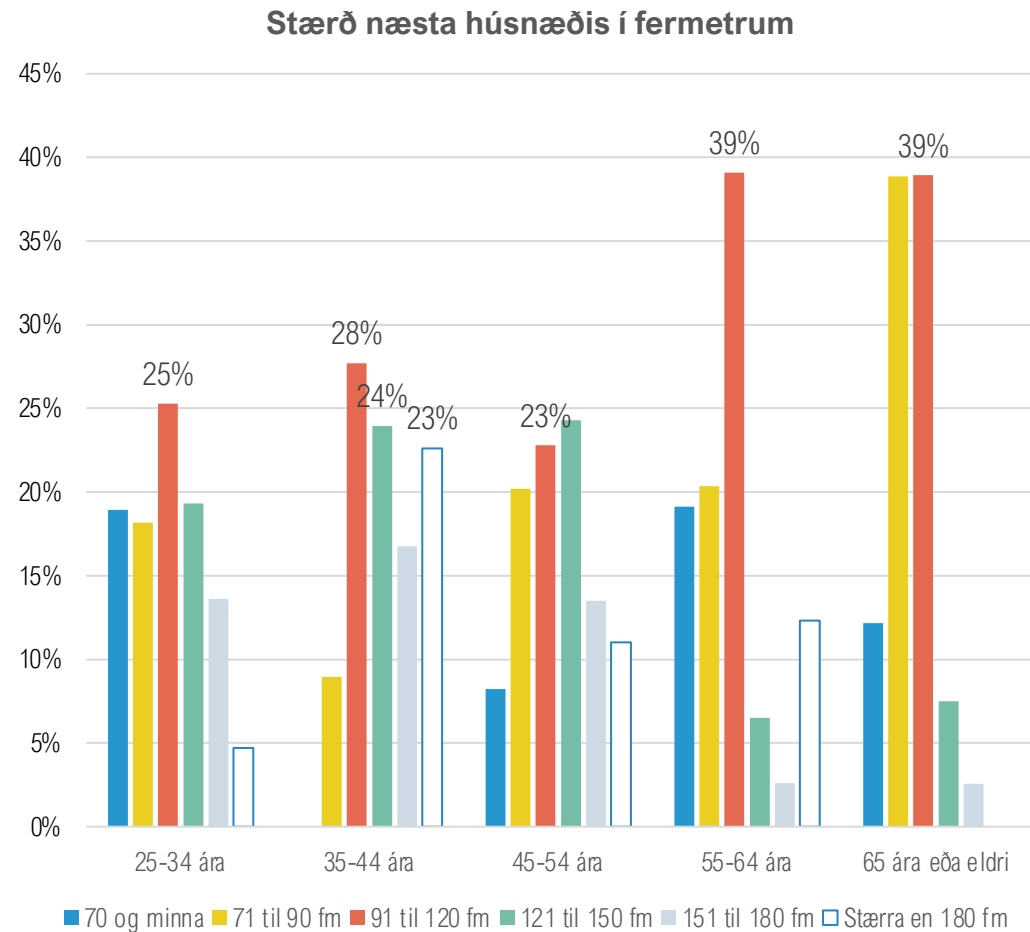
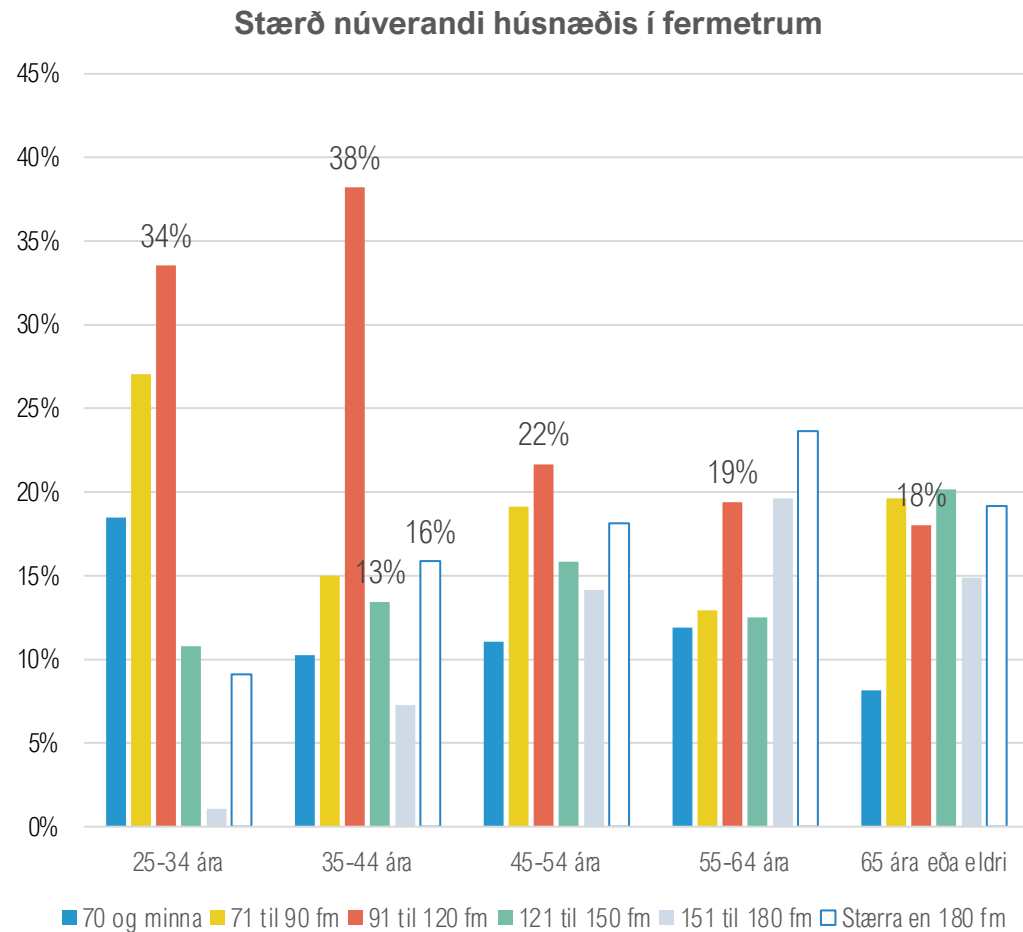
► Flestir búa í 91-120 fm íbúð með 3-4 svefnherbergjum

Sama niðurstaða og í fyrri könnunum



► Flestir vilja 91-120 fermetra, yngri vilja stækka

Þau sem eru 55 ára og eldri vilja 91-120 fermetra

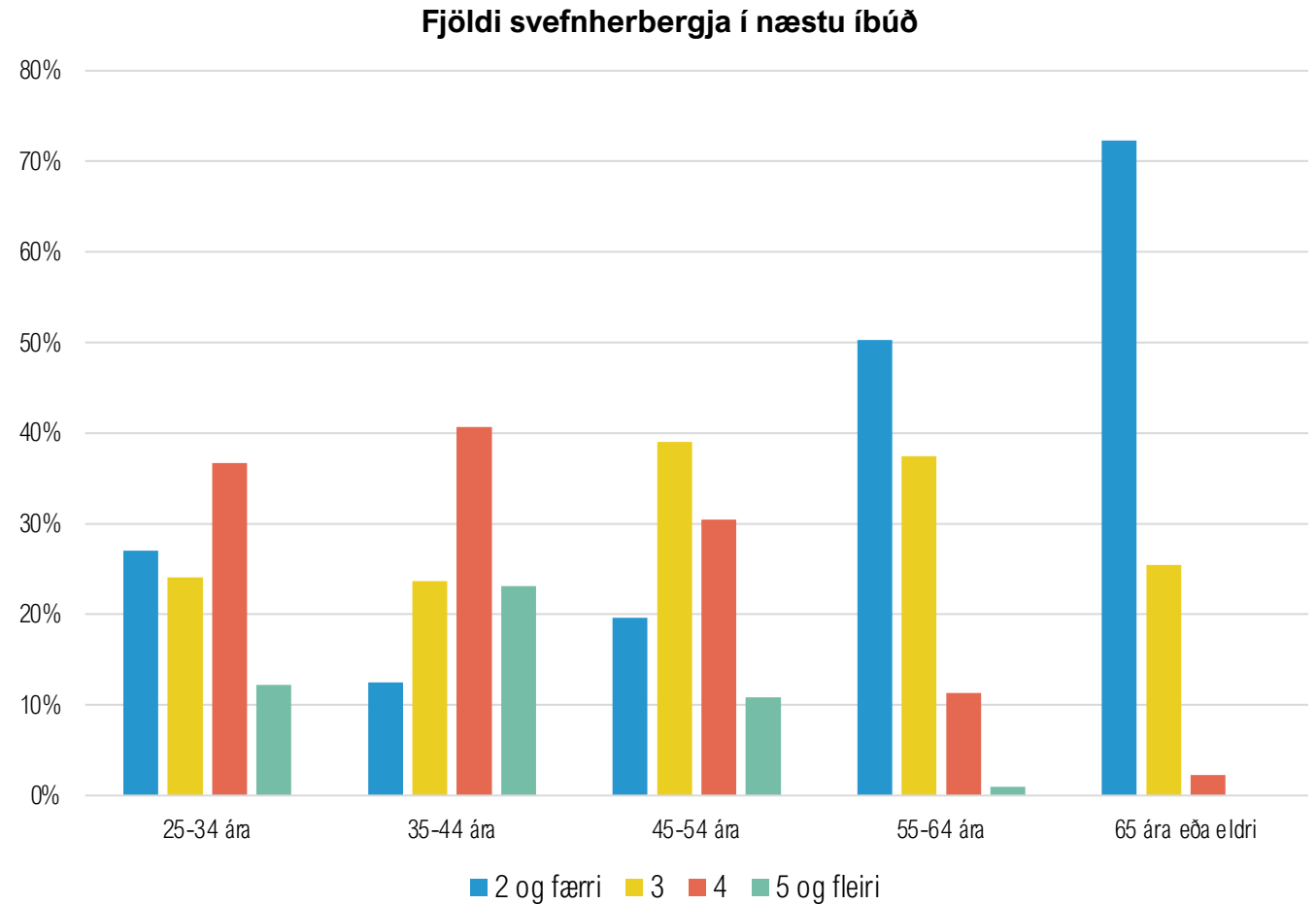
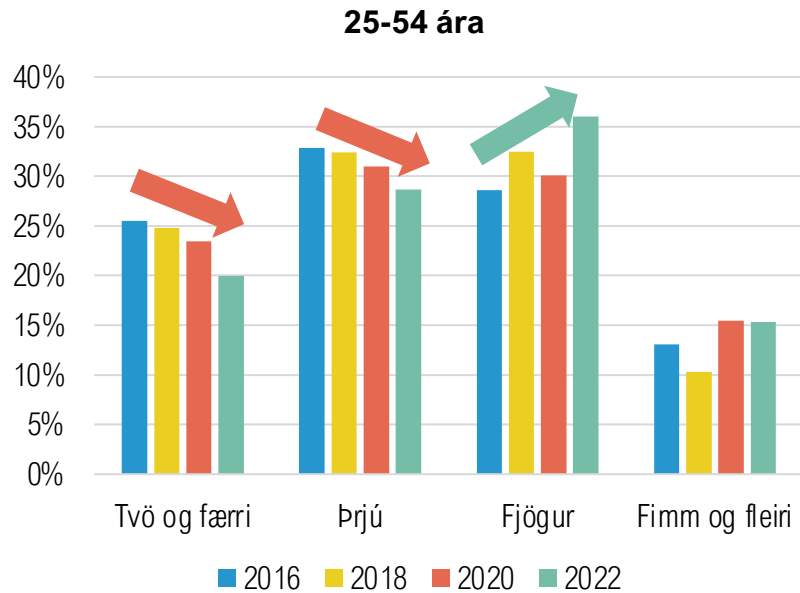


► Yngri aldurshópar vilja 4 svefnherbergi, eldri 2-3

Þróunin er í átt að fleiri herbergjum - kannski aukin áhersla á vinnuherbergi heima

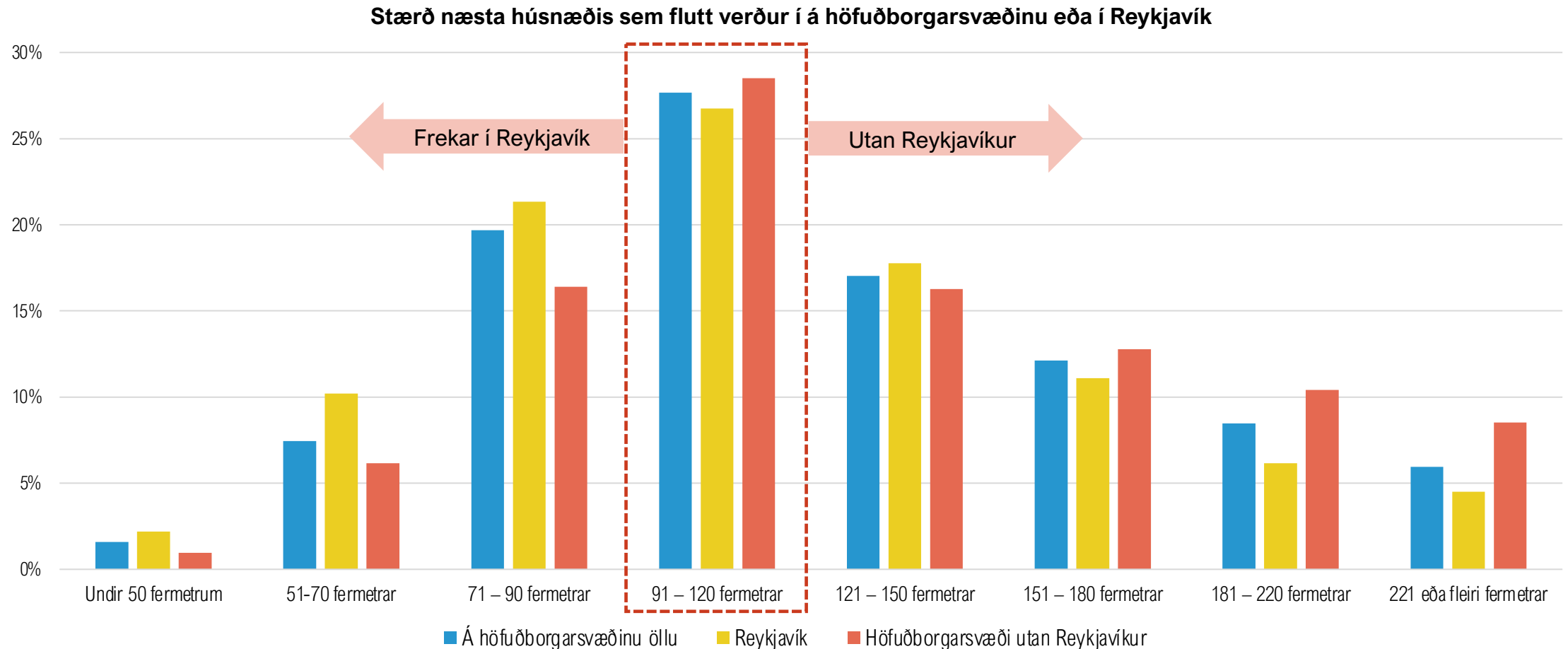
Þeim sem hafa í hyggju að kaupa íbúð með 2-3 svefnherbergjum hefur fækkað nokkuð frá fyrri könnunum, þegar horft er til yngri aldurshópanna (25-54 ára) en hinum hefur fjölgað sem hyggjast kaupa íbúð með 4 svefnherbergjum.

Þróunin er í sömu átt fyrir eldri aldurshópanna, en breytingin þó nokkuð minni.



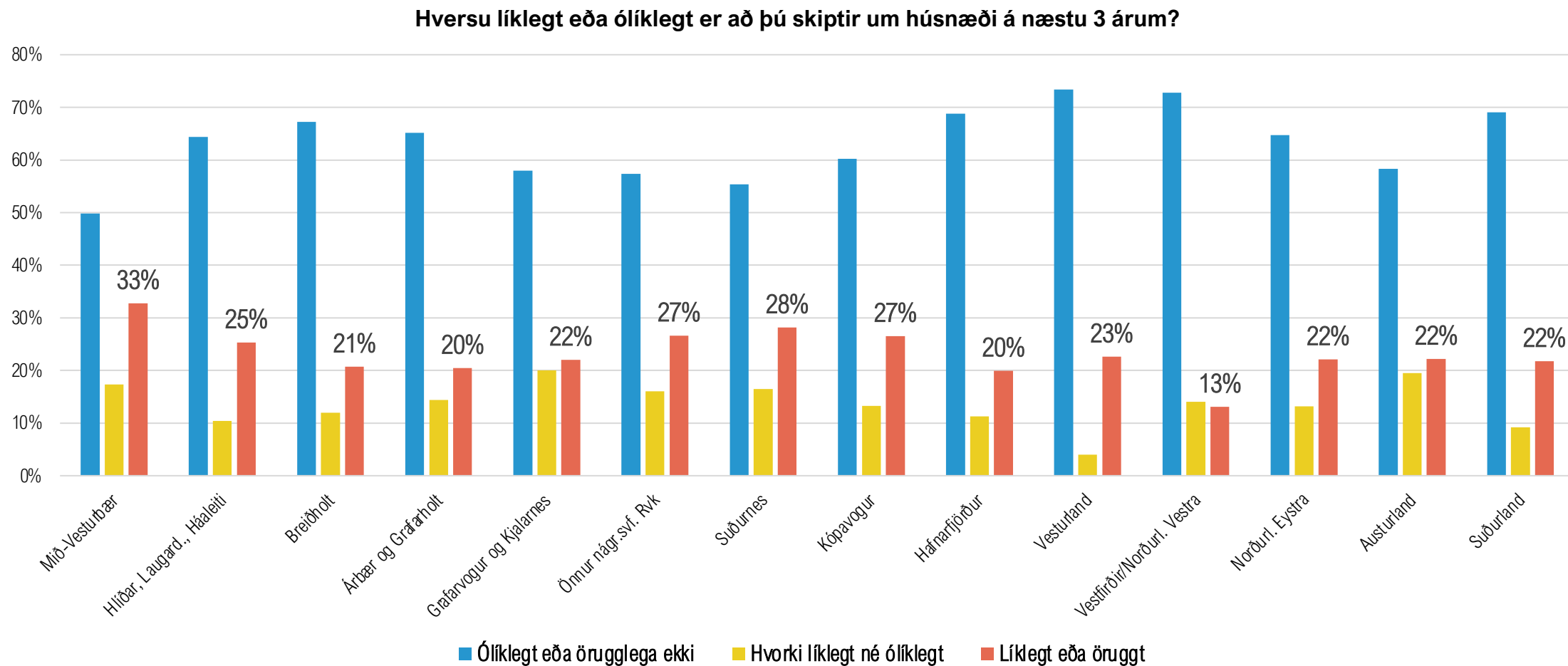
► Færri fermetrar í Reykjavík en hjá nágrönnum

Þau sem flytja til Reykjavíkur* gera ráð fyrir færri fermetrum í næsta húsnæði en þau sem flytja til nágrannasveitarfélaganna → 91-120 fm algengasta stærð



► Íbúar Mið- og Vesturbæjar líklegastir til að flytja

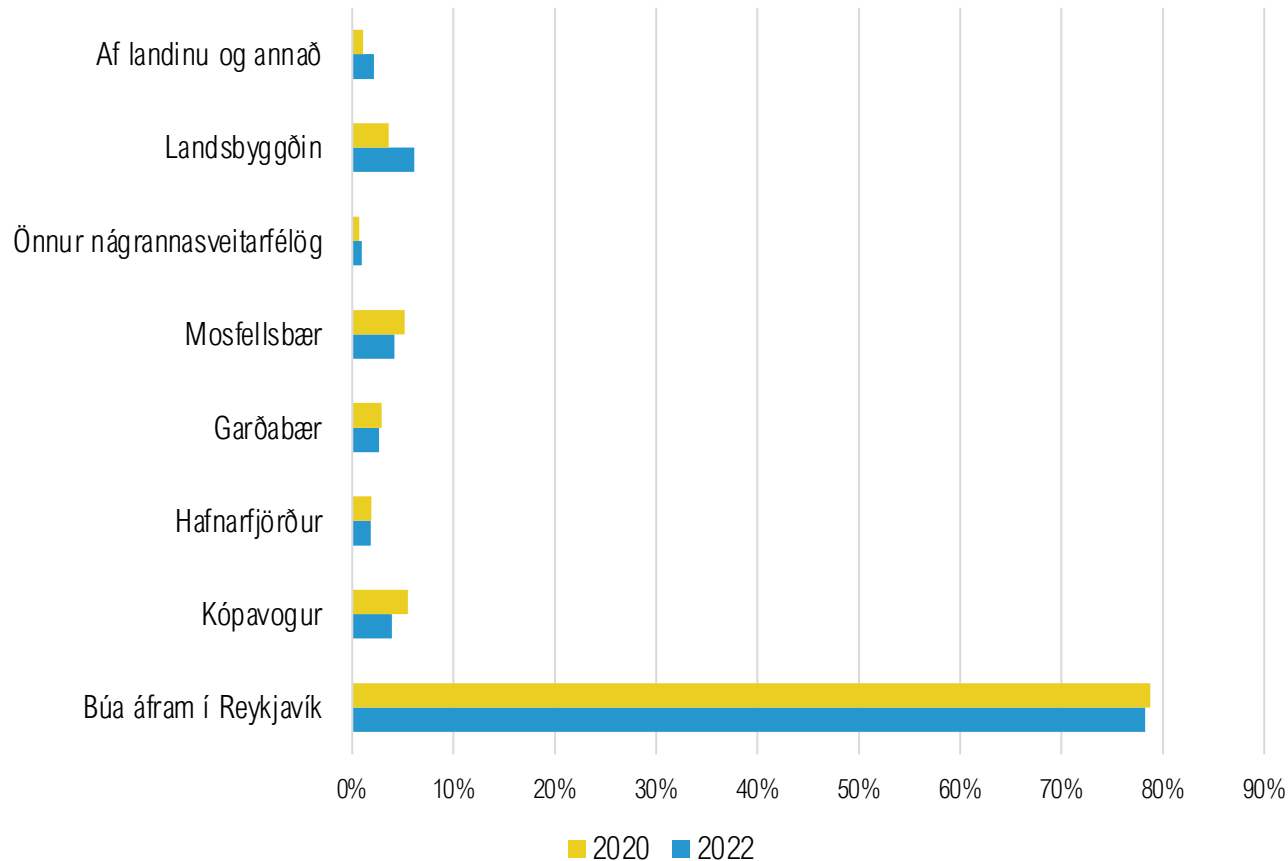
Íbúar Suðurnesja og nágrannasveitarfélaganna einnig líklegri en íbúar annarra svæða



► 78% gera ráð fyrir að flytja innan Reykjavíkur

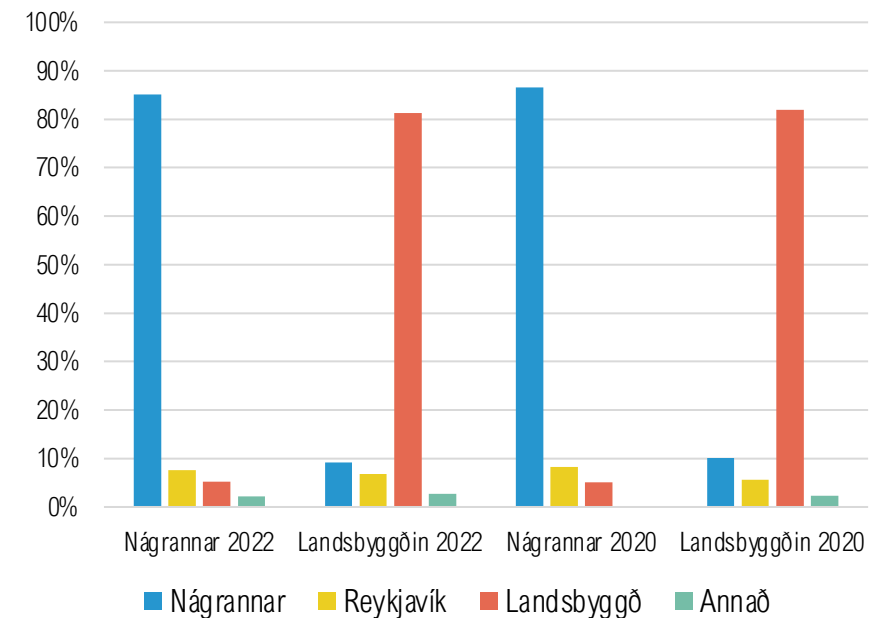
Um 8% íbúa nágrannasveitarfélaga gera ráð fyrir að flytja til Reykjavíkur og 7% landsbyggðar

Hvert munu Reykvíkingar flytja, ef til flutninga kemur



Við mat á því hvert þau flytja sem ekki búa í Reykjavík þarf að taka mið af því að með hlutföllum nágranna annars vegar og landsbyggð hins vegar, teljast þau með sem flytja á milli sveitarfélaga innan þess svæðis, s.s. frá Kópavogi til Hafnarfjarðar og Garðabæjar og öfugt. Hlutföllin eru því hærri sem því nemur.

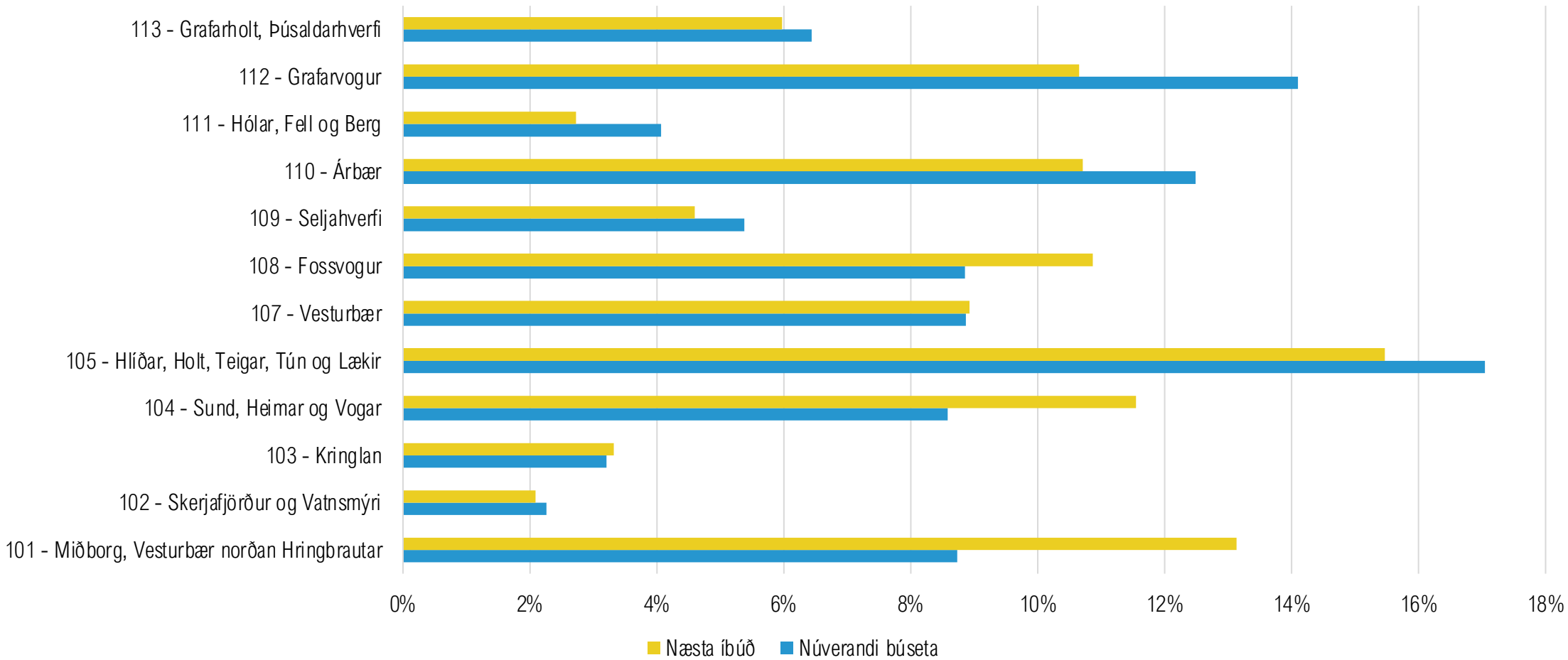
Hvert flytja þau sem ekki búa í Reykjavík





Frá úthverfum nær miðju

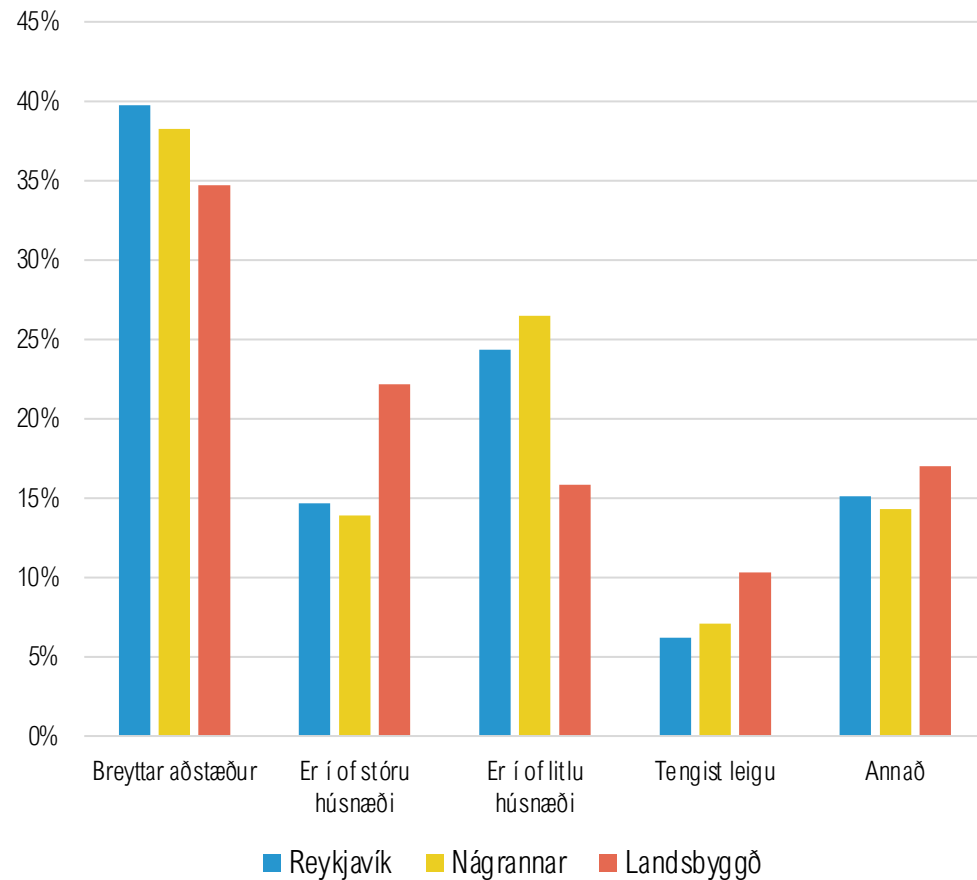
Þeir sem vilja flytja vilja nær miðju, sem er sama niðurstaða og í fyrri könnunum



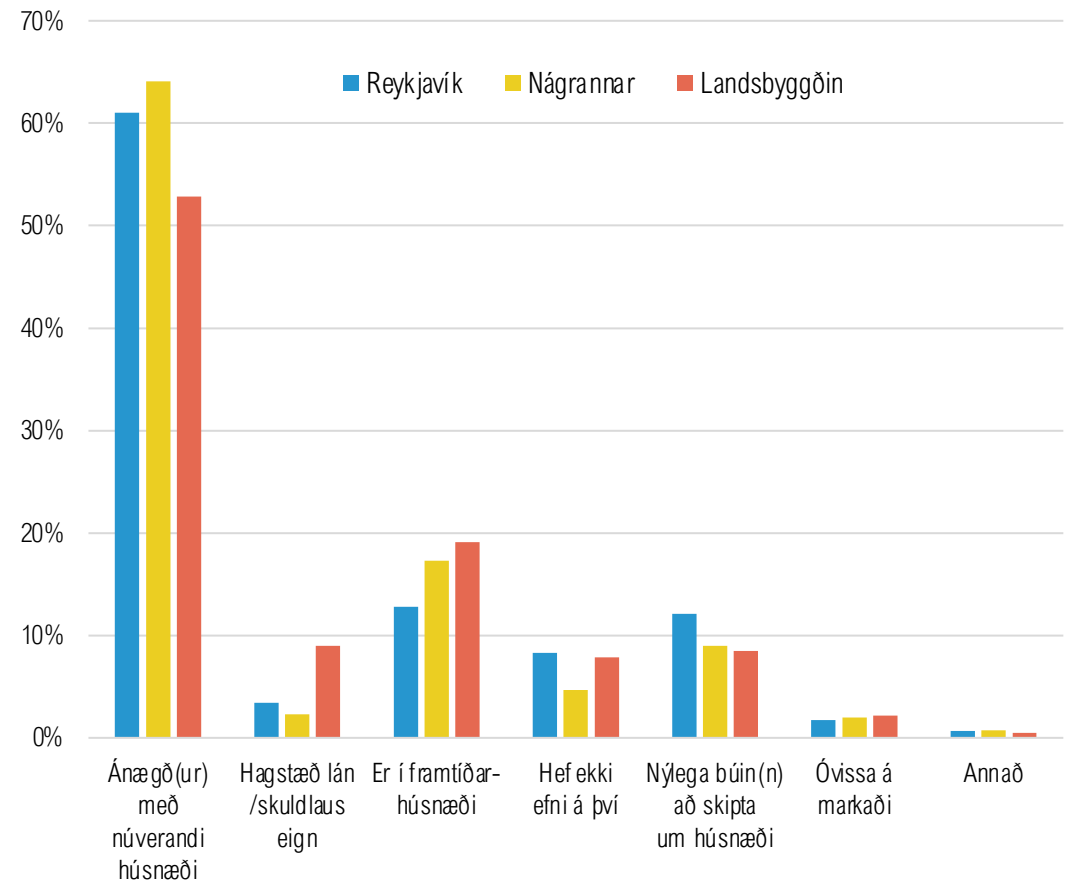
► Að flytja eða flytja ekki ...

Flest eru ánægð í núverandi húsnæði, en breyttar aðstæður eru helsta ástæða flutninga

Af hverju að flytja



Af hverju ekki að flytja

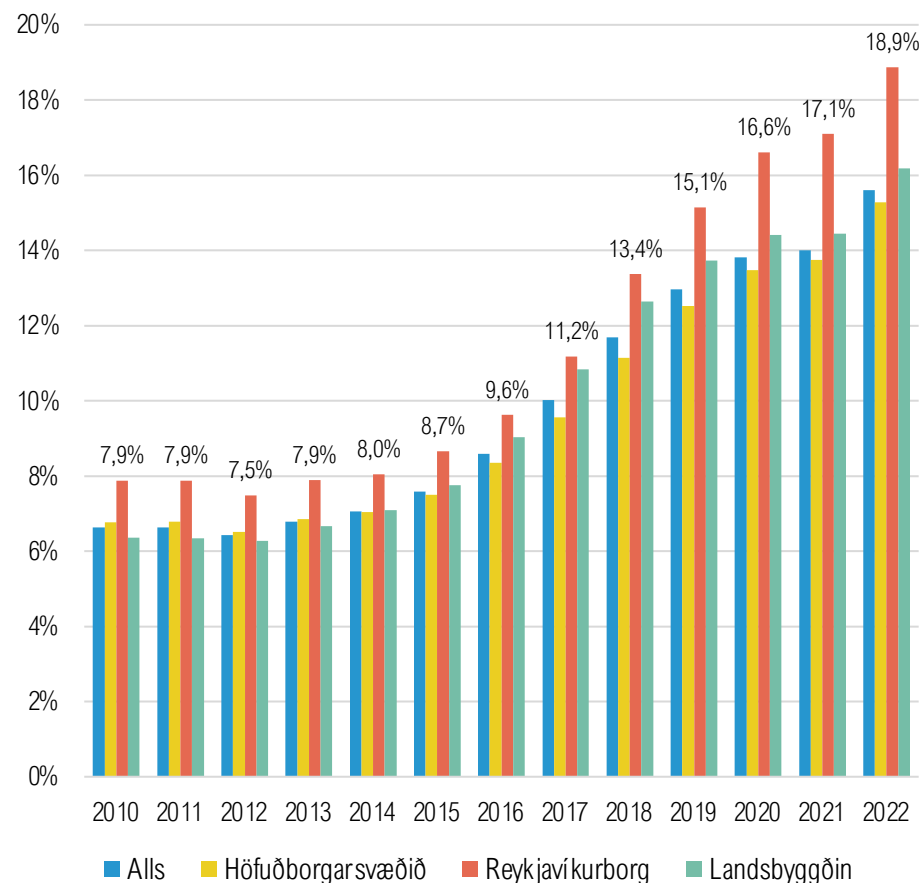




Fjölgun erlendra ríkisborgara hefur áhrif á íbúðapörf

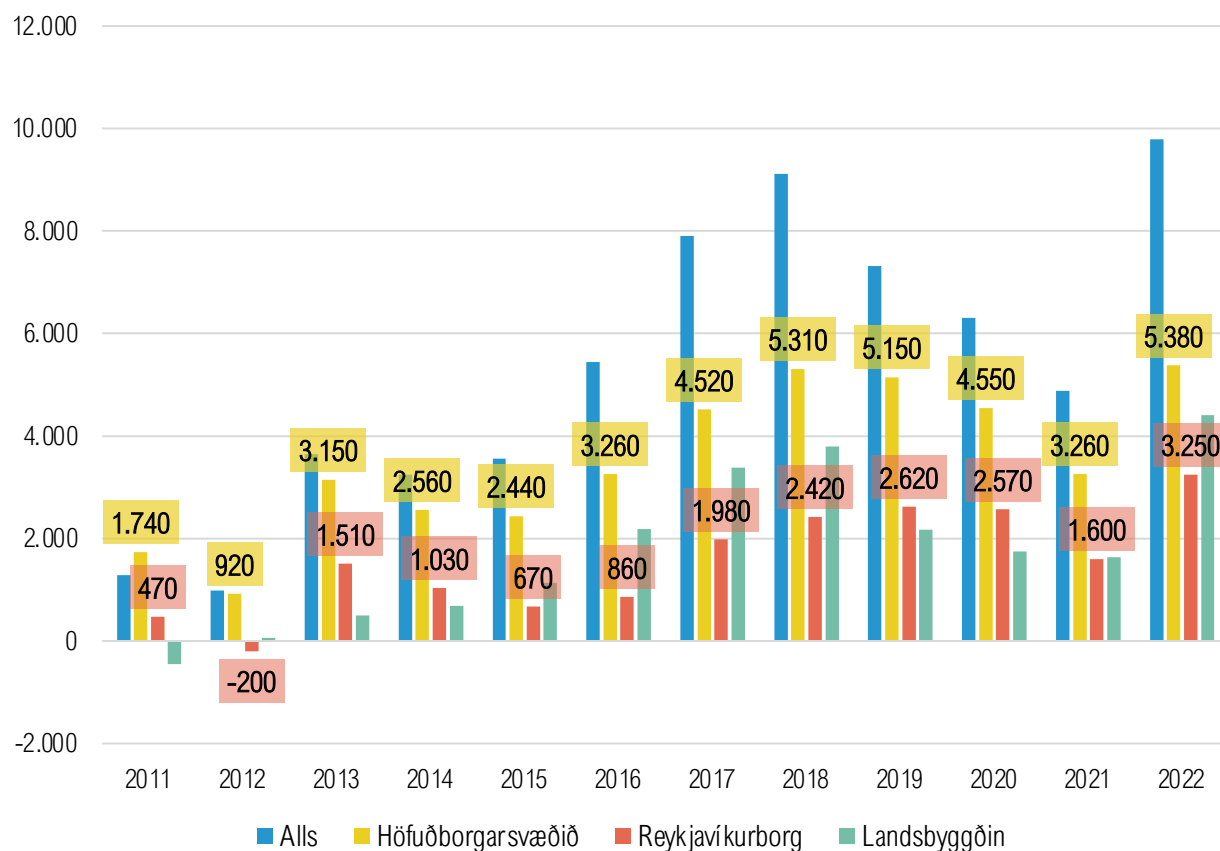
1.000 nýjar íbúðir árlega í Reykjavík og um 2.000 á höfuðborgarsvæði til að mæta fjölguninni*

Erlendir ríkisborgarar í lok 2. ársfj. hvert ár



Fjölgun erlendra ríkisborgara kallar á fjölgun íbúða

- Súlurnar sýna fjölgun frá 2. ársfjórðungi á fyrra ári -



* Miðað er við meðaltalsfjölgun síðustu fimm ára og gert ráð fyrir því að 2,5 íbúar búi í hverri íbúð.



Ferðamönnum fjölgar, en hótélrými eru nú fleiri

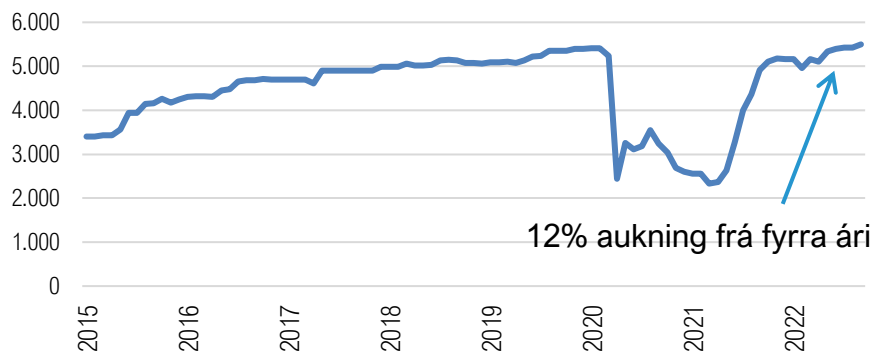
Aukning í framboði gistingar á AirBnB er veruleg á milli ára, um tvöföldun frá júlí

Talsvert dróg úr framboði gistingar á AirBnB frá því hún var mest um mitt ár 2017-2019. Árin 2020 og 2021 var framboð gistingar (Allt heimilið) umtalsvert minna en þegar það var í hámarki á fyrrnefndum árum.

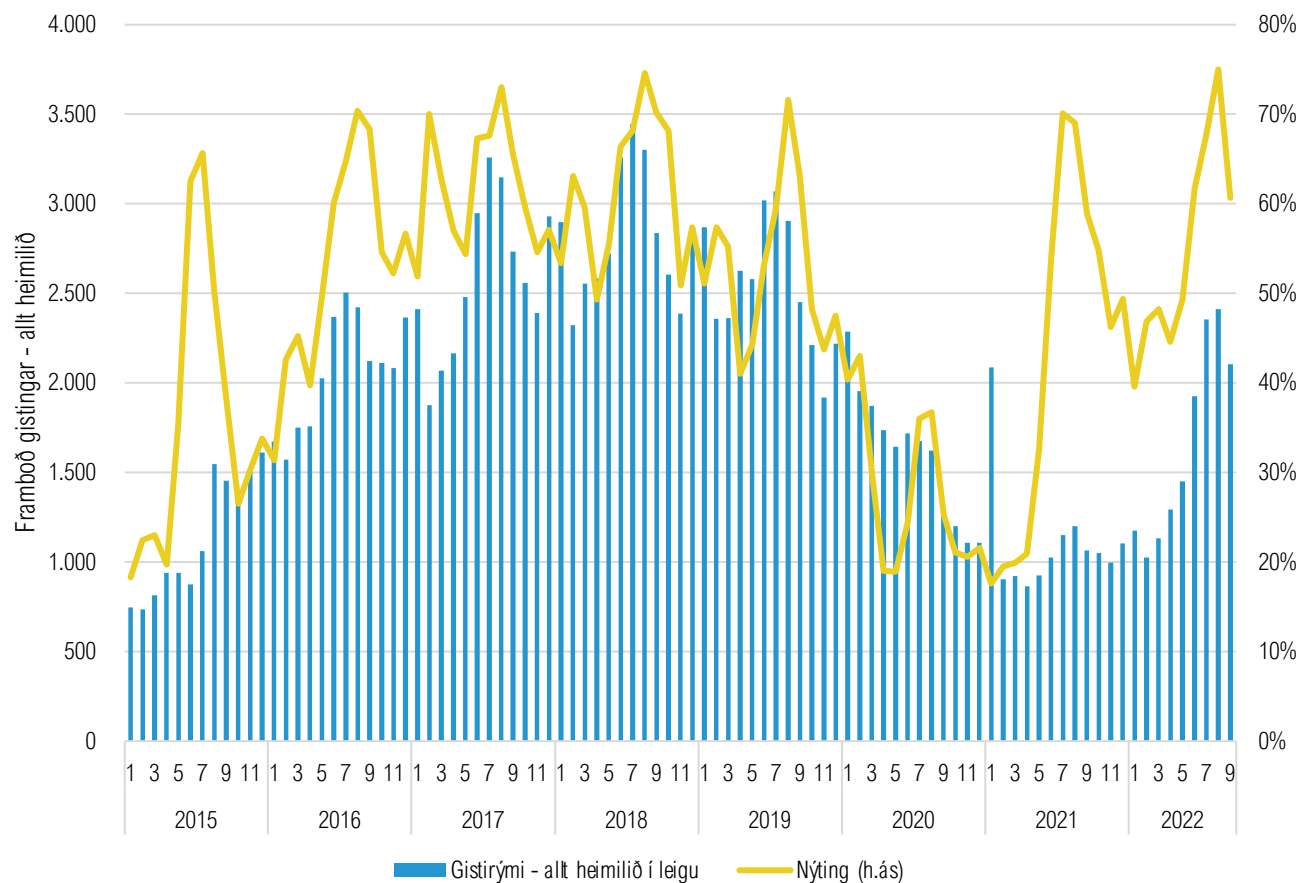
Árið 2022 fór hægt af stað og aukning í framboði jókst um 2,6% milli janúar 2021 og janúar 2022. Smám saman jókst framboðið og í júlí var aukningin á milli sömu mánaða frá fyrra ári orðin ríflega 96%. Í september var hún 89,5%.

Það er því ljóst að nokkur fjöldi íbúða er nú nýttur í þjónustu við ferðamenn, jafnvel þó fjölgun í hótélrymum hafi verið talsverð á sama tíma.

Framboð hótélherbergja

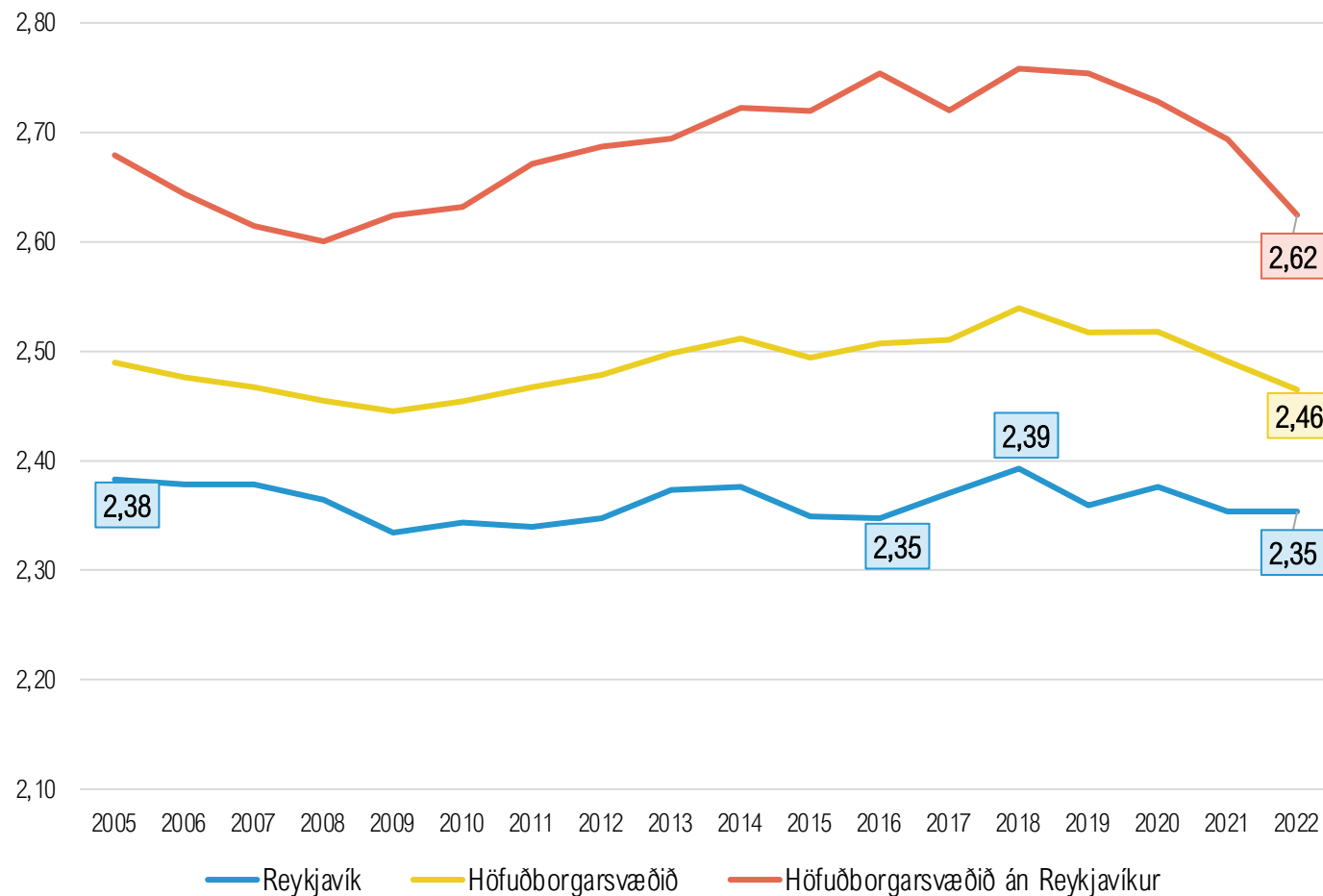


AirBnB á höfuðborgarsvæðinu



► Íbúar á íbúð eru 2,35 og nálgast Norðurlöndin

Í Reykjavík hefur hlutfallið ekki breyst mikið frá 2005, hefur legið á bilinu 2,33-2,38



Íbúar á hverja íbúð á Norðurlöndunum hefur breyst lítið síðasta áratuginn og er um 2,0. Lægst var hlutfallið í Svíþjóð árið 1,7 árið 2020 en hefur hækkað síðan. Hlutfallið stóð lengst af í 2,1 í Danmörku en var 2,0 árið 2021

	Íbúar per íbúð 2021
Bretland (2019)	2,3
Danmörk	2,0
Finnland	2,0
Noregur	2,1
Svíþjóð	1,9
Þýskaland	2,0

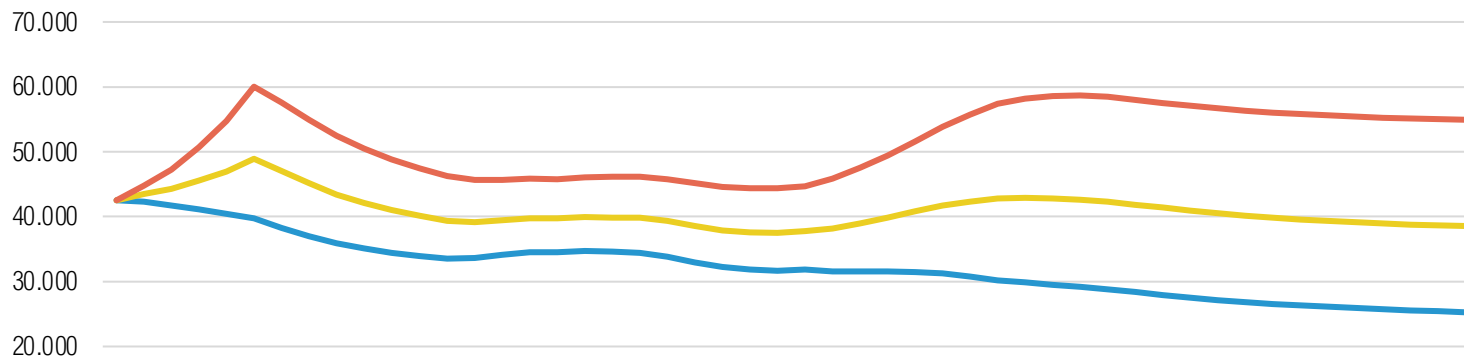
► Dregur úr þörf í náinni framtíð?

Gangi mannfjöldaspá Hagstofunnar eftir gæti dregið úr þörf fyrir fjölgun íbúða

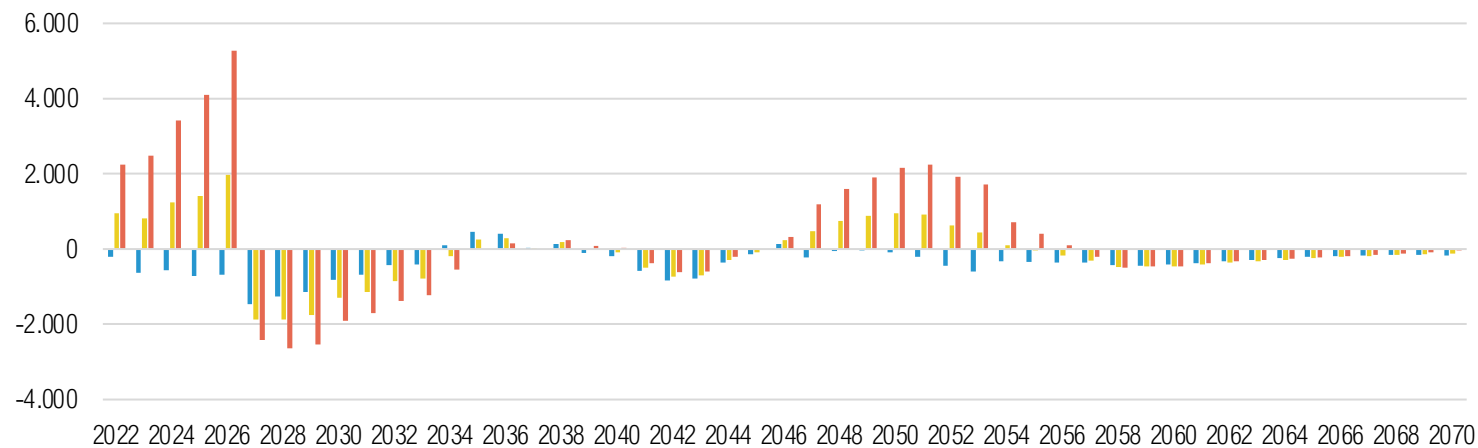
Ef gert er ráð fyrir því að þeir sem eru eldri en 31 árs hafi þegar útvegað sér húsnæði og þeir sem eru yngri en 25 ára búi í foreldrahúsum, má gera ráð fyrir því að hverju sinni þurfi að bæta við fjölda íbúða sem nemur breytingu á fjölda íbúa á aldrinum 25-31 árs.

Ef einnig er gert ráð fyrir því að nú séu til staðar nægilega margar íbúðir til að þjóna núverandi þörf þá er þörf fyrir fjölgun íbúða til ársins 2027, en þá kemur nokkuð langt tímabil þar sem ekki væri þörf fyrir fjölgun íbúða, þ.e. gangi mannfjöldaspá Hagstofunnar eftir.

Mannfjöldaspá 25-31 árs íbúa



Breyting á milli ára



■ Lágspá ■ Miðspá ■ Háspá

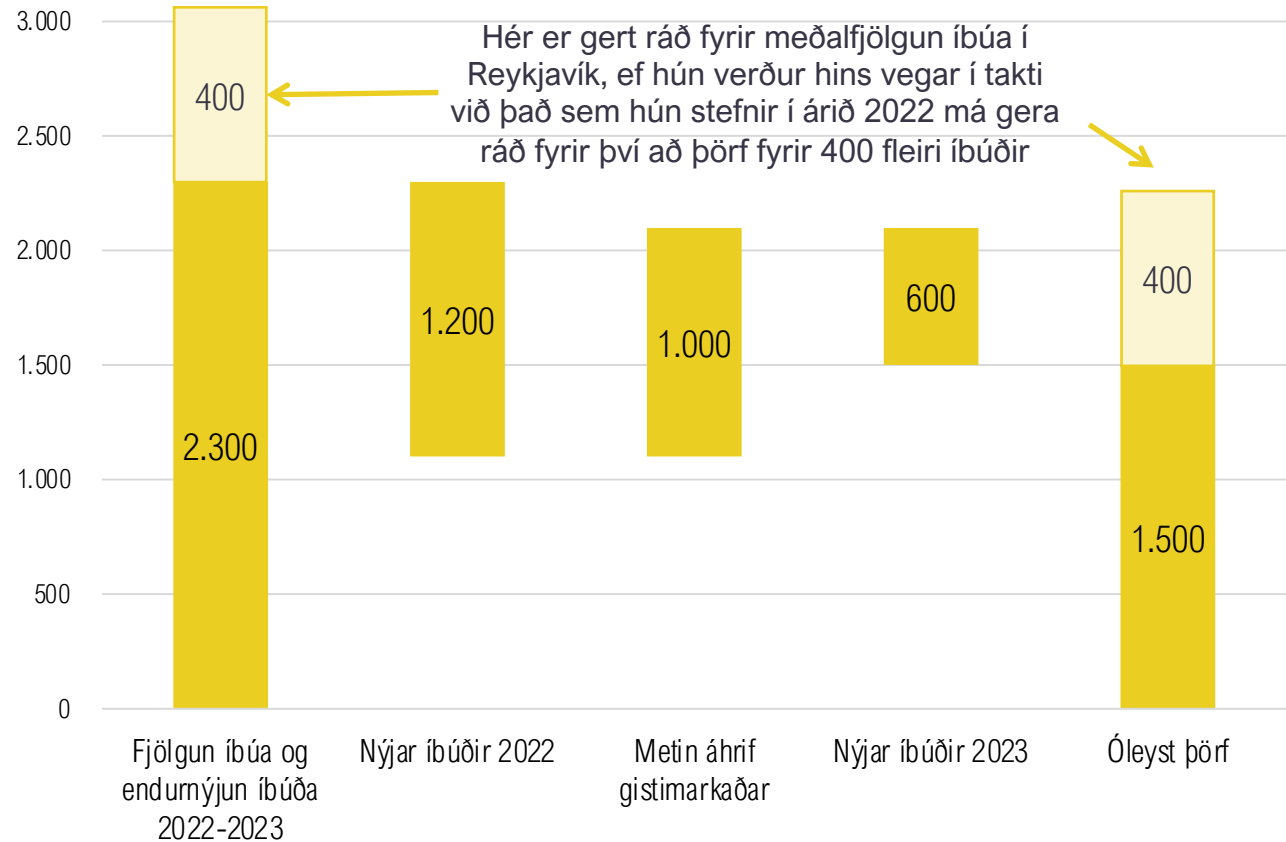
► Óleyst þörf fyrir íbúðir minnkar – er um 1.500 íbúðir

Mikið hefur verið byggt í Reykjavík síðustu árin og óleyst þörf hefur minnkað í takti við það

Hér er gert ráð fyrir því að íbúum í Reykjavík fjölgi um tæp 1,8% á næstu tveimur árum. Á síðustu árum hefur fjölgun á milli ára í Reykjavík verið um 1,8% á ári ef þriðji ársfjórðungur hvers árs er borinn saman við sama ársfjórðung næstliðins árs. Að stærstum hluta er fjölgunin tilkomin vegna fjölgunar erlendra ríkisborgara. Hér er gert ráð fyrir því að um þá gildi að jafnmargir búi í hverri íbúð og að jafnaði hefur verið um íbúa í Reykjavík.

Sá hópur sem líklegur er til að þurfa húsnæði á næstu árum, þ.e. er á aldrinum 25-34 ára og býr annað hvort í námsmannaíbúð eða í foreldrahúsum hefur minnkað verulega, ekki síst sá sem býr í foreldrahúsum. Þetta kemur fram í svörum þátttakenda í könnun þeirri sem Gallup framkvæmdi fyrir ARCUR. Hlutfallið hefur lækkað úr um 16% í 8% frá 2016 til 2022. Hlutfallið lækkað einna mest á milli áranna 2020 og 2022, sem kemur heim og saman við hærri hlutfall fyrstu kaupenda á síðustu árum.

Þetta bendir til þess að óleyst íbúðapörf til næstu tveggja ára fari minnkandi. Þörf fyrir íbúðir verður því helst til að mæta fjölgun íbúa. Mikil óvissa er þó um áhrif þarfa ferðapjónustunnar og vegna fjölda aðfluttra umfram brottflutta. Verði fjölgun íbúa meiri en hér er gert ráð fyrir, svipuð og stefnir í á þessu ári má gera ráð fyrir því að óleyst þörf verði ekki 1.500 íbúðir heldur 1.900 íbúðir.



GREIÐSLUGETA

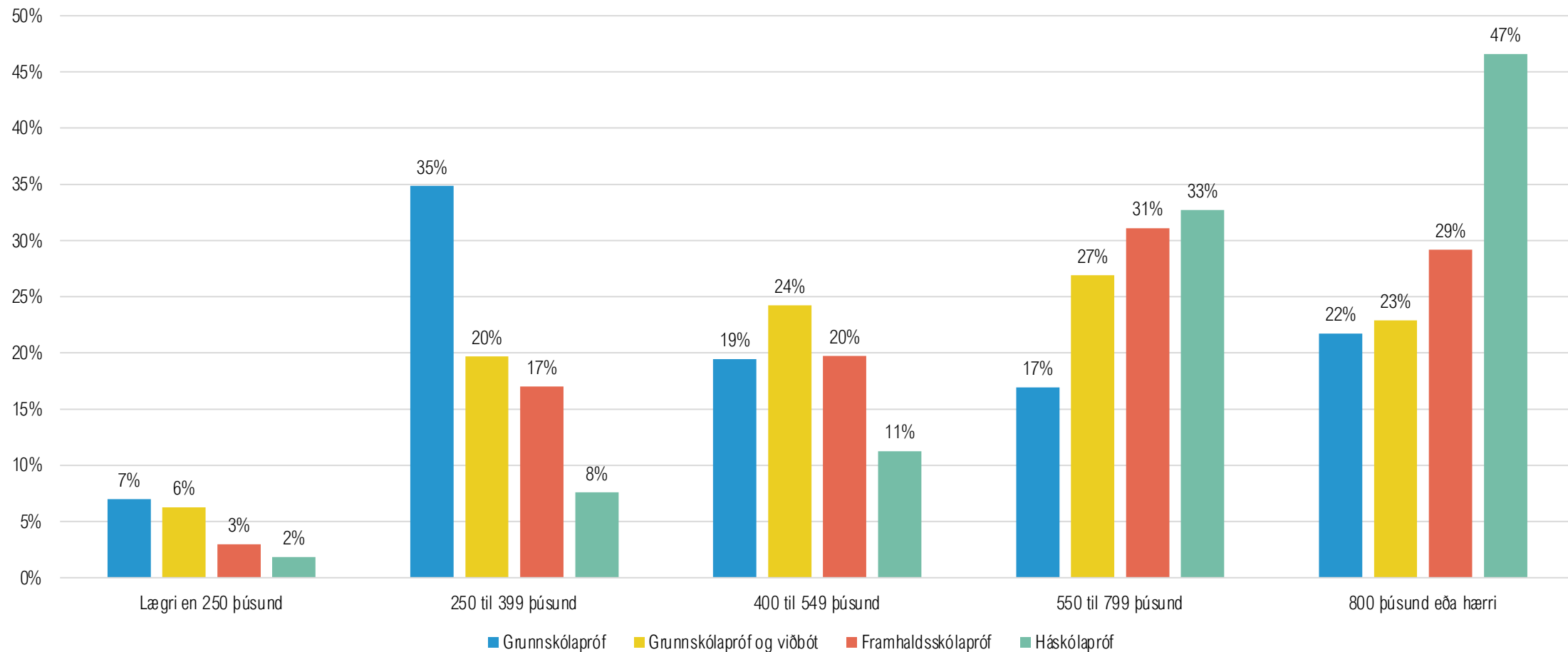
5

- ▶ Árið 2021 náðu heimilin endum betur saman en önnur ár síðasta áratug. Húsnæðiskostnaður var heimilum byrði í 11% tilvika, en var um 28% heimila byrði árið 2010. Frá því ári hefur hlutfallið farið lækkandi. Þeim heimilum sem töldu það auðvelt að ná endum saman hafði að sama skapi fjölgað í 75% árið 2021 úr 54% árið 2004.
- ▶ Einstæðum foreldrum gengur ekki eins vel að ná endum saman og að eiga við húsnæðiskostnað. Hjá um fimmtingi þeirra er húsnæðiskostnaður enn byrði.
- ▶ Fjölskyldutekjur hafa áhrif á stærð húsnæðis og staðsetningu. Menntun skilar hærri tekjum. og hefur áhrif á búsetu.
- ▶ Nú þarf um 100 mánaðarlaun til að kaupa íbúð sem er 25% fleiri mánuðir en til þurfti árið 2018 og 37% fleiri en árið 2006. Þróun launa hefur ekki haldið í við þróun íbúðaverðs.



Menntun hækkar laun

Um þriðjungur þeirra sem hafa grunnskólapróf hefur 250-399 þ.kr. í laun



Myndin sýnir hverju þátttakendur svöruðu um einstaklingslaun eftir svörum um menntun.



Menntun íbúa eykst með nálægð við Mið-/Vesturbæ

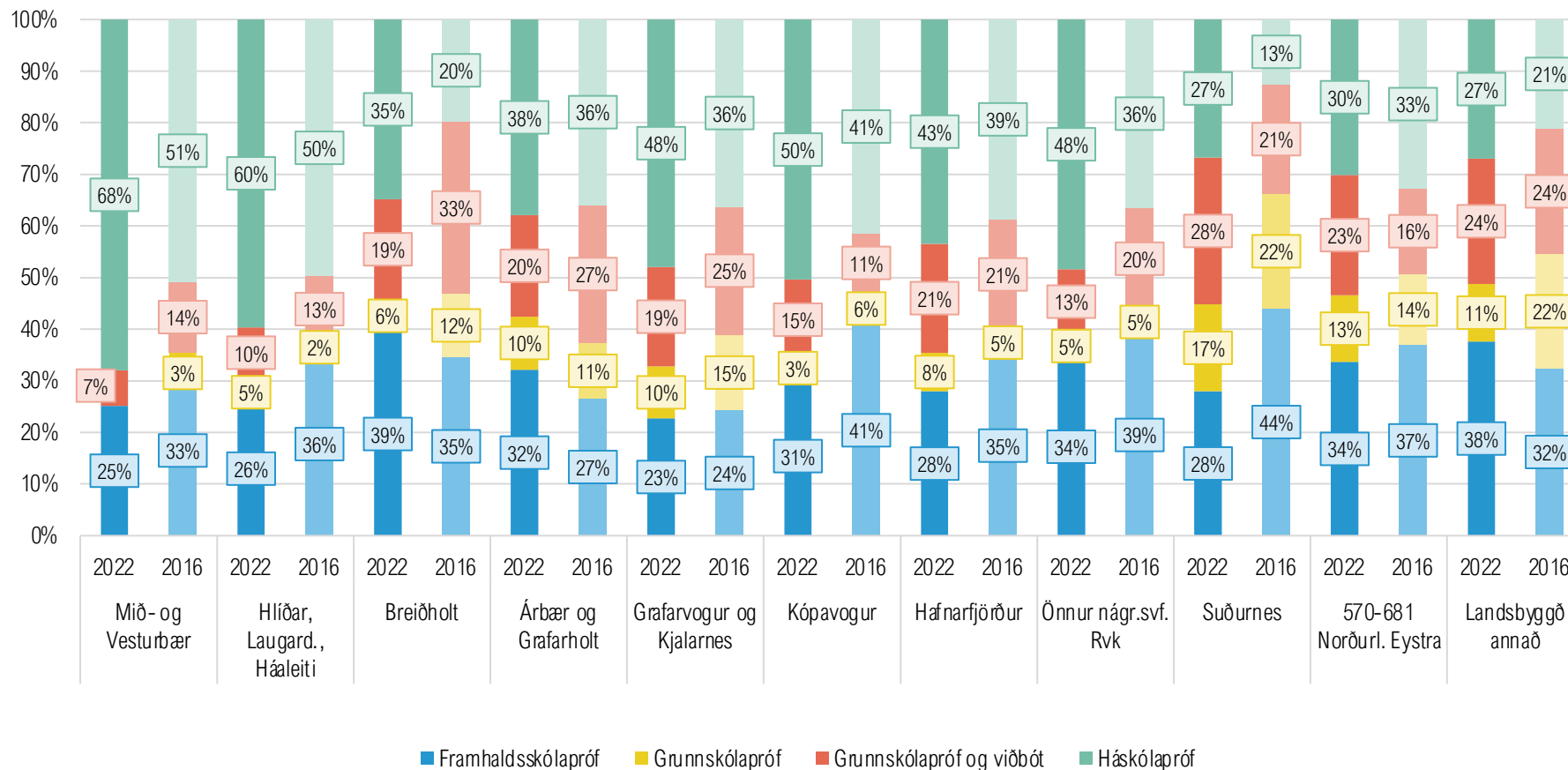
Hlutfallsleg skipting í Hlíðum/Laugardal/Háaleiti er svipuð

Búseta og menntun árin 2016 og 2022

Hlutfallslega búa flestir með háskólamenntun í Mið- og Vesturbæ.

Hlíðar, Laugardalur og Háaleiti eru á svipuðum slóðum og Kópavogur kemur þar næstur.

Til samanburðar má sjá hvernig skiptingin var árið 2016.

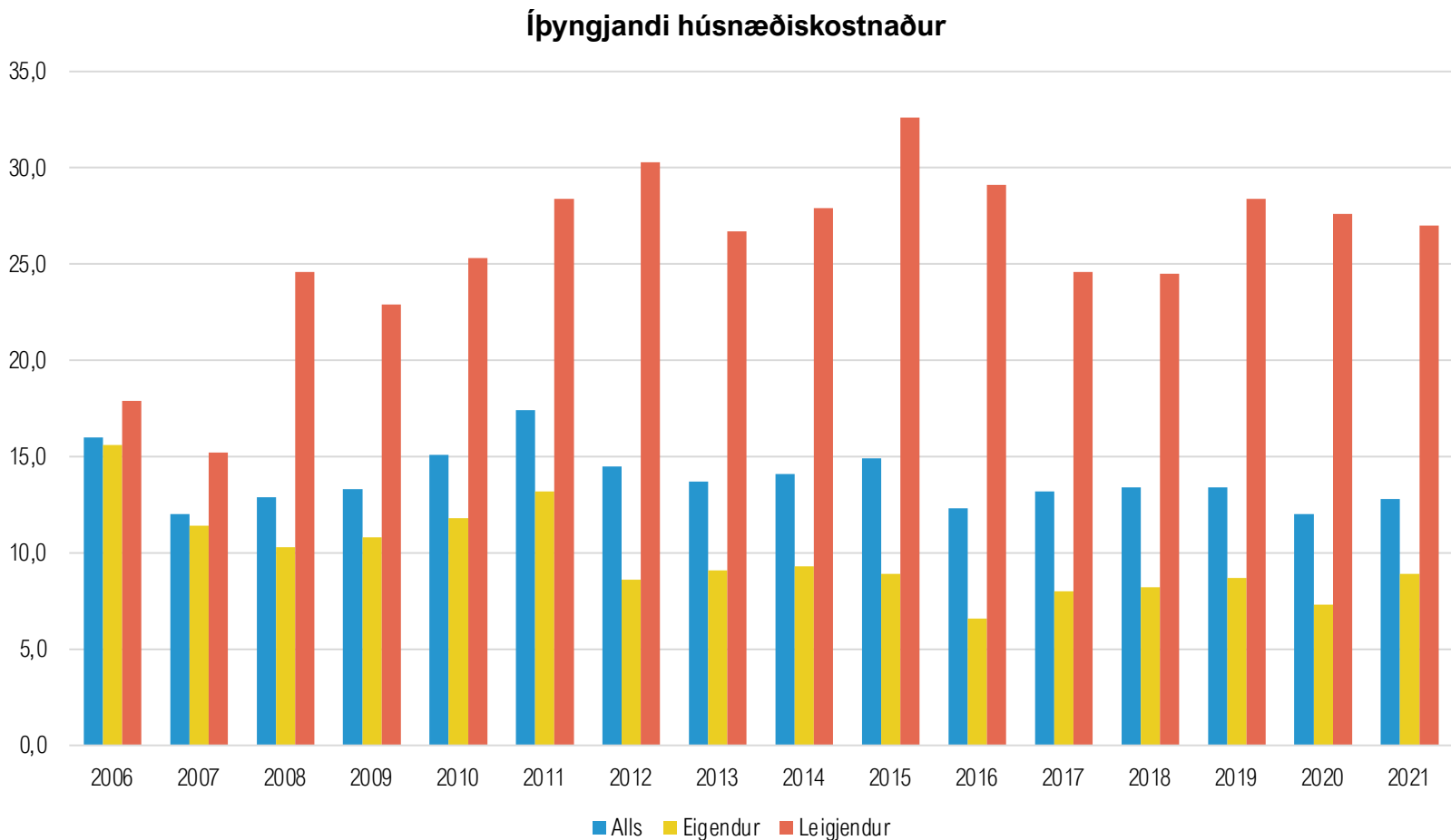




Húsnæðiskostnaður er leigjendum helst íþyngjandi

Húsnæðiskostnaður er eigendum síður íþyngjandi en leigjendum

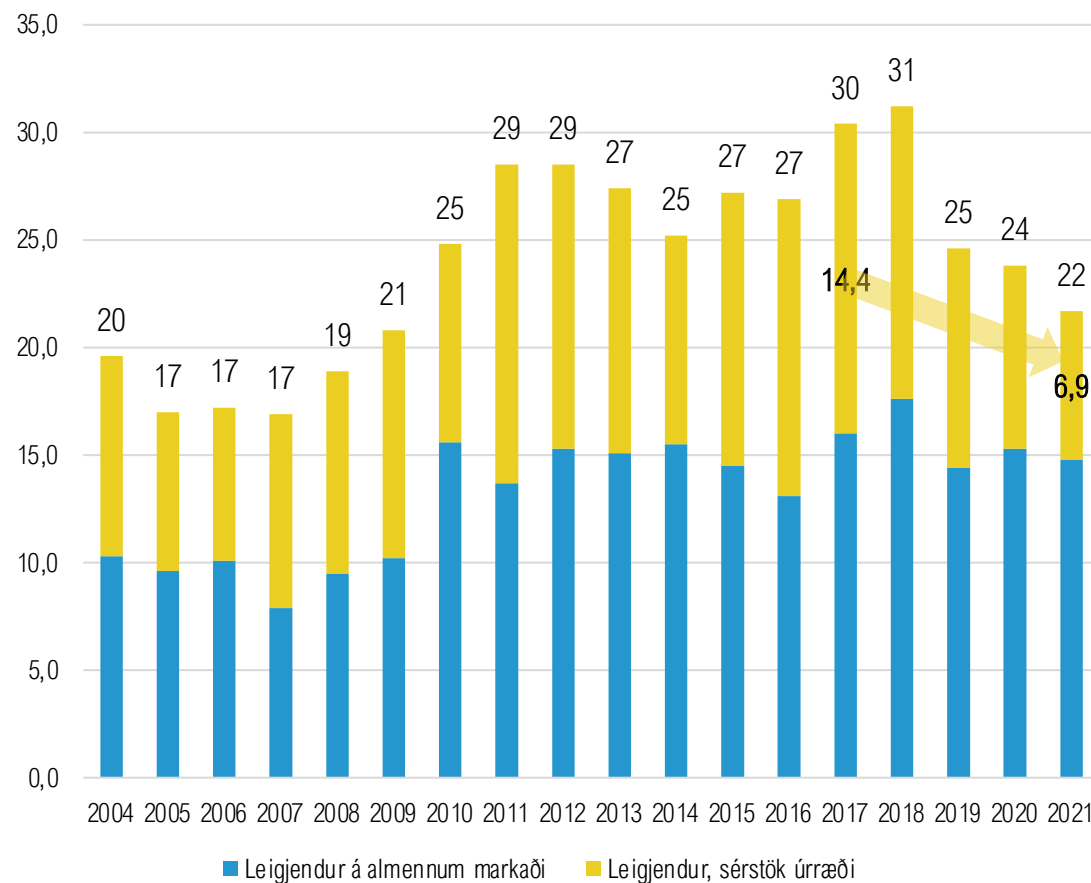
Hagstofan skilgreinir íþyngjandi húsnæðiskostnað þannig:
„Húsnæðisbyrði er reiknuð sem hlutfall ráðstöfunartekna sem er varið í húsnæðiskostnað, Íþyngjandi húsnæðiskostnaður er skilgreindur sem húsnæðiskostnaður sem nemur a.m.k. 40% af ráðstöfunartekjum heimilis, Eftirfarandi liðir teljast til húsnæðiskostnaðar; húsaleiga, vaxtakostnaður og verðbætur vegna lána, viðhald, viðgerðir, bruna-, og fasteignatrygging, rafmagn, hiti og fasteignagjöld. Við útreikninga á byrði húsnæðiskostnaðar dragast húsaleigubætur og vaxtabætur frá húsnæðiskostnaði samkvæmt skilgreiningu Eurostat en teljast ekki til tekna.“



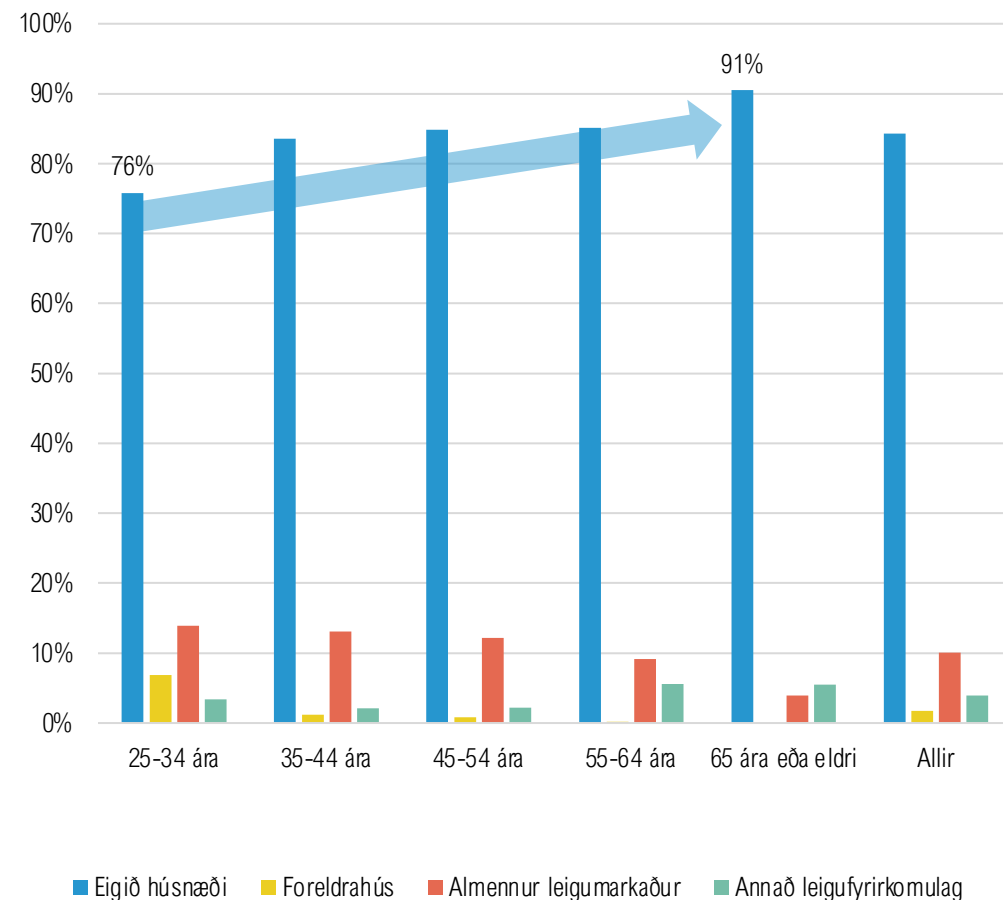
► Hlutfall leigjenda í sérstökum úrræðum lækkar

Hlutfall eigna hækkað með hækkanði aldri

Hlutfall leigjenda skv. lífsskjarakönnun Hagstofunnar



Hlutfall í einstökum búsetuformum eftir aldri skv. könnun Gallup fyrir ARCUR í september 2022



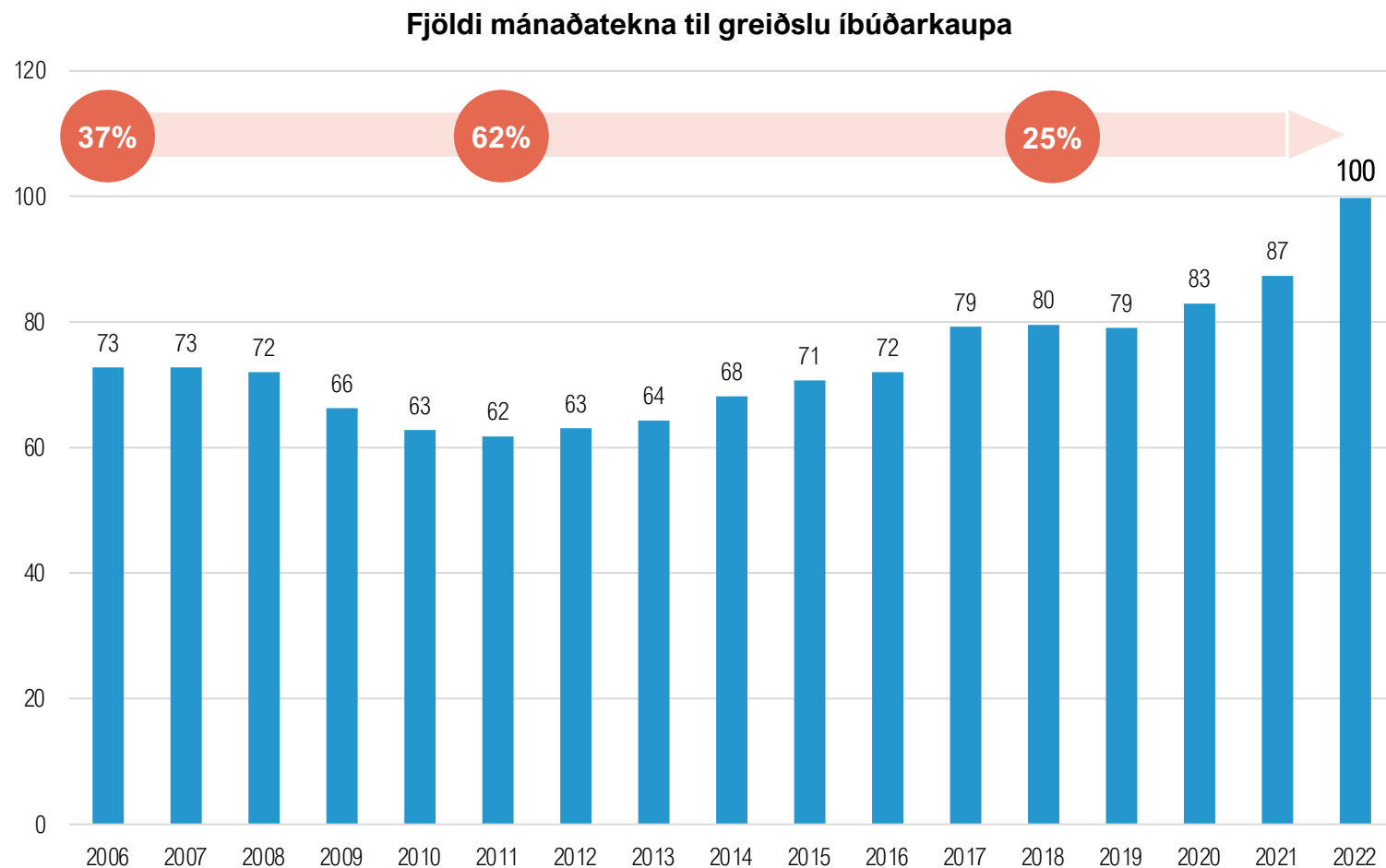
► Íbúðarverð hækkar umfram laun

Þarf 100 mánaðarlaun til að greiða íbúð samanborið við um 80 árið 2018

Myndin sýnir hvað það tekur marga mánuði að greiða fyrir 90 fermetra íbúð ef gert er ráð fyrir því að staðgreiðsluskyldar launagreiðslur eins mánaðar gangi allar til þess.

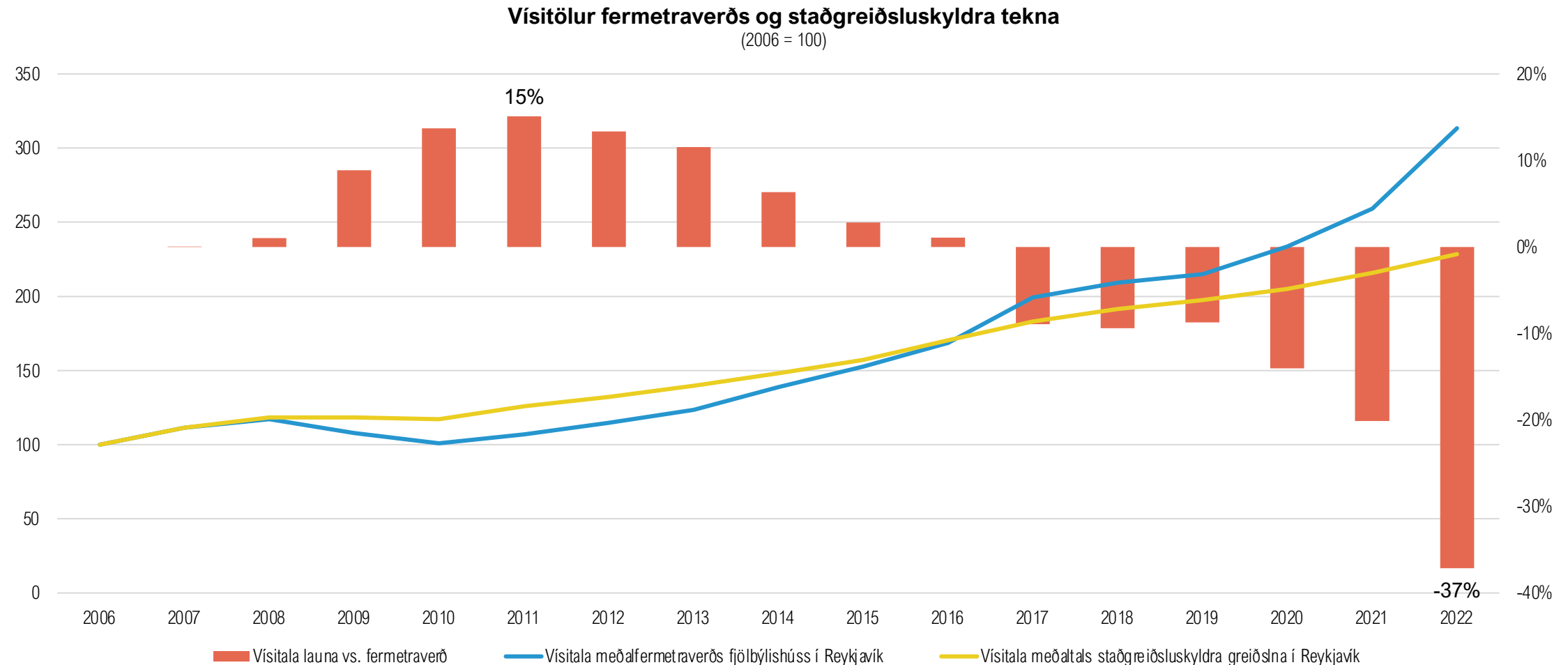
Miðað er við meðalfermetraverð hvers árs annars vegar og hins vegar meðaltal staðgreiðsluskyldra greiðslna fyrir hvert ár.

Það tekur nú um 37% fleiri mánaðarlaun að greiða upp kaupverð meðalíbúð með meðallaunum en það tók árið 2006 og 25% fleiri mánaðarlaun en þurfti til árið 2018.



► Meðallaun fylgja ekki hækkun á meðalfermetraverði

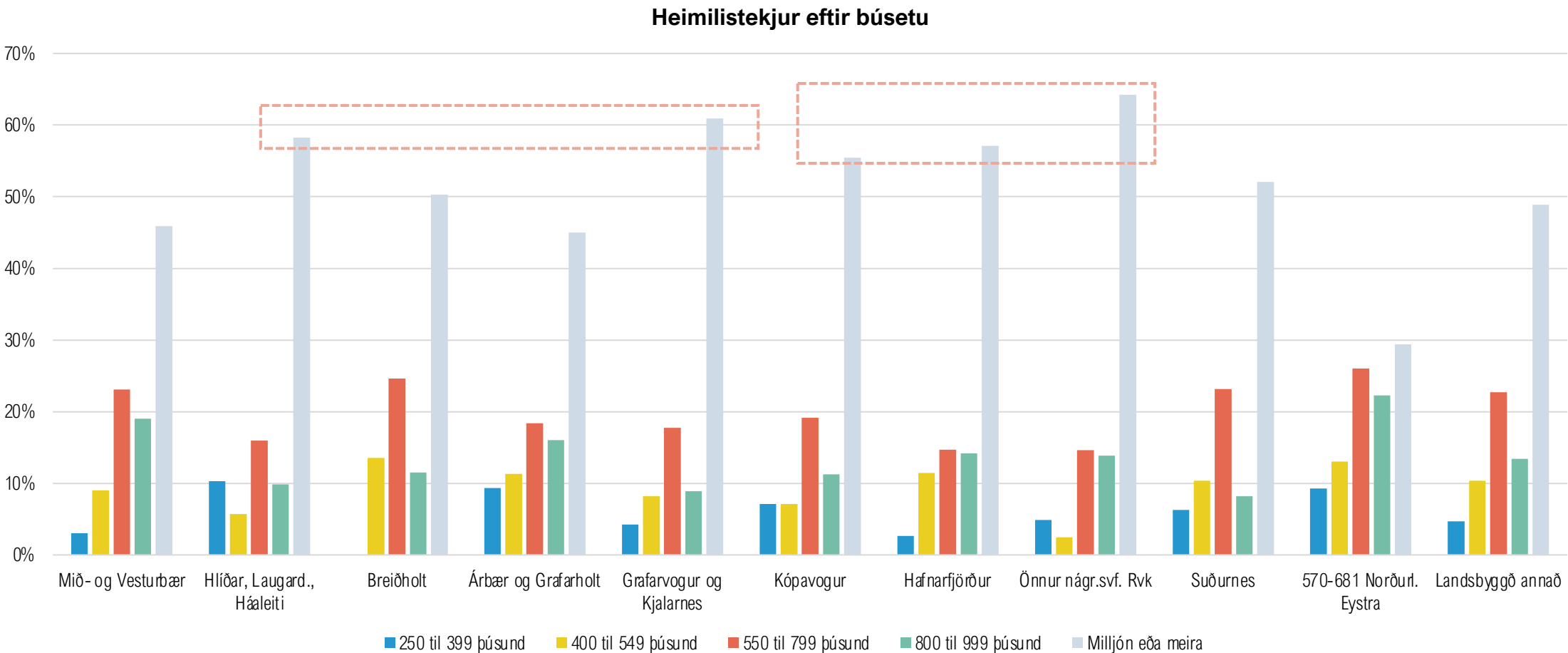
Fasteignaverð hefur hækkað talsvert umfram laun frá árinu 2011





Nokkur munur á tekjum heimila eftir hverfum

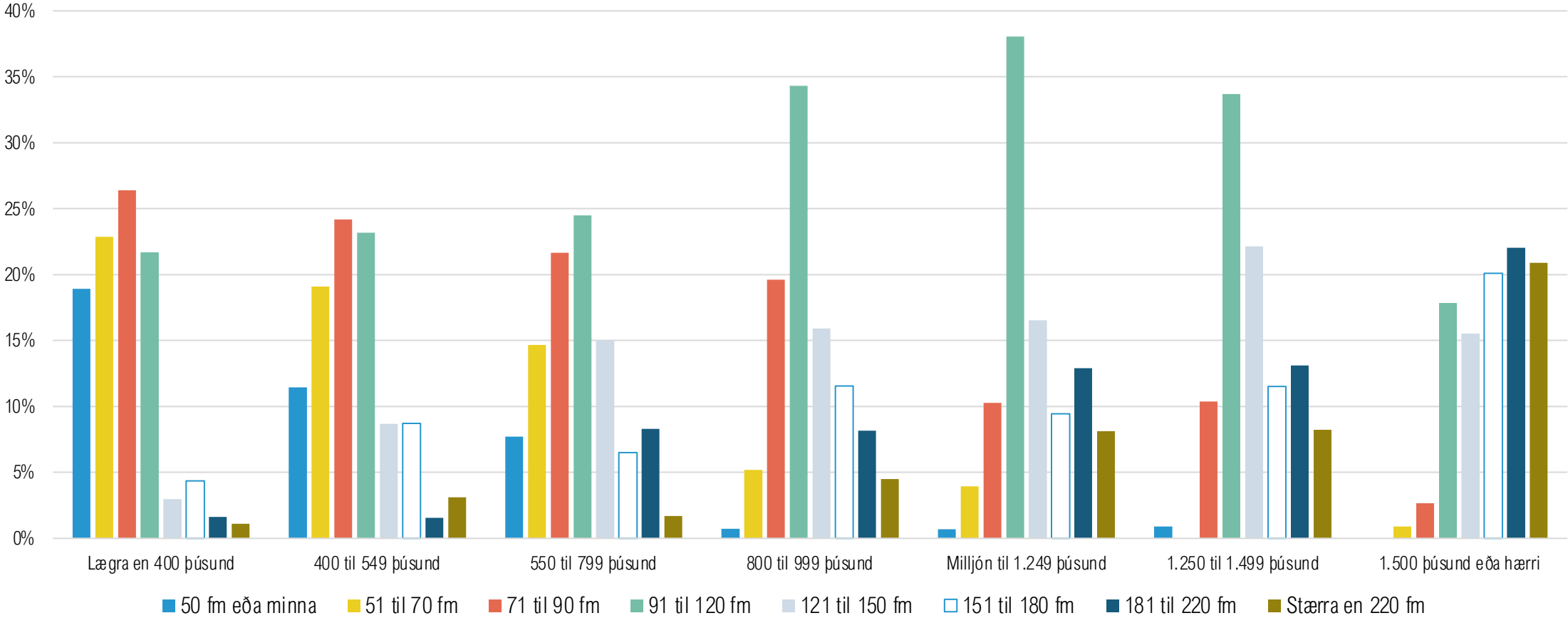
Í borginni eru tekjur hæstar í Grafarvogi/Kjalarnesi, en á landinu eru tekjur hæstar í nágrannasveitarfélögum borgarinnar



► Fjölskyldutekjur hafa áhrif á stærð húsnæðis

Eftirsóknarvert að búa í 91-120 fm húsnæði – virðist ganga ef tekjur eru hærri en 800 þ.kr.

Stærð núverandi húsnæðis og fjölskyldutekjur



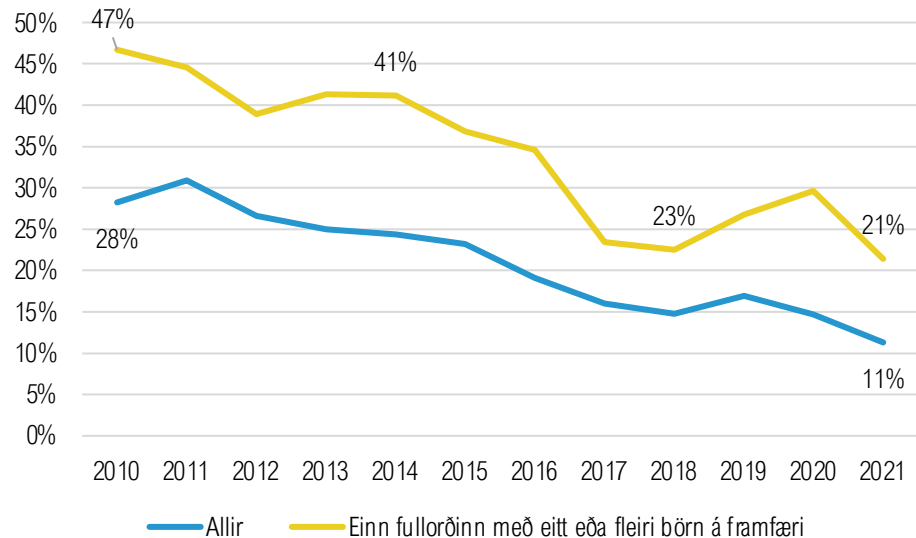
► Árið 2021 náðu heimilin endum betur saman

Húsnæðiskostnaður var byrði hjá 21% einstæðra foreldra

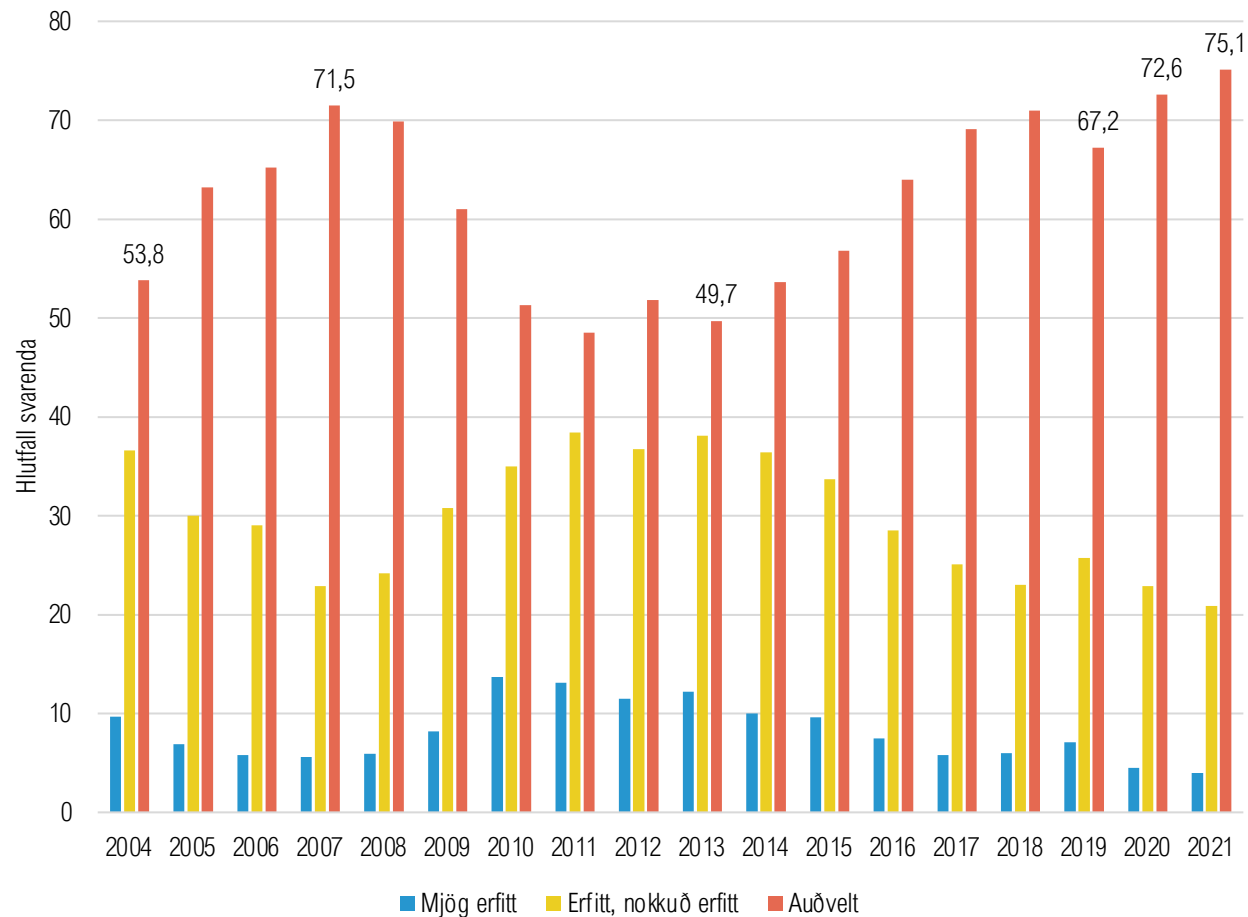
Í lífsskjarakönnun Hagstofunnar þar sem spurt var „Hvernig gengur þér/ykkur að ná endum saman með þeim tekjum sem eru til ráðstöfunar?“ svöruðu 75% svarenda því til að það væri auðvelt og um 4% að það væri mjög erfitt.

Hlutfall þeirra sem eiga auðvelt með að ná endum saman hefur aldrei verið hærra en árið 2021 í þeim mælingum sem Hagstofan birtir.

Þeim fækkaði sem töldu húsnæðiskostnað byrði



Hvernig gengur að ná endum saman



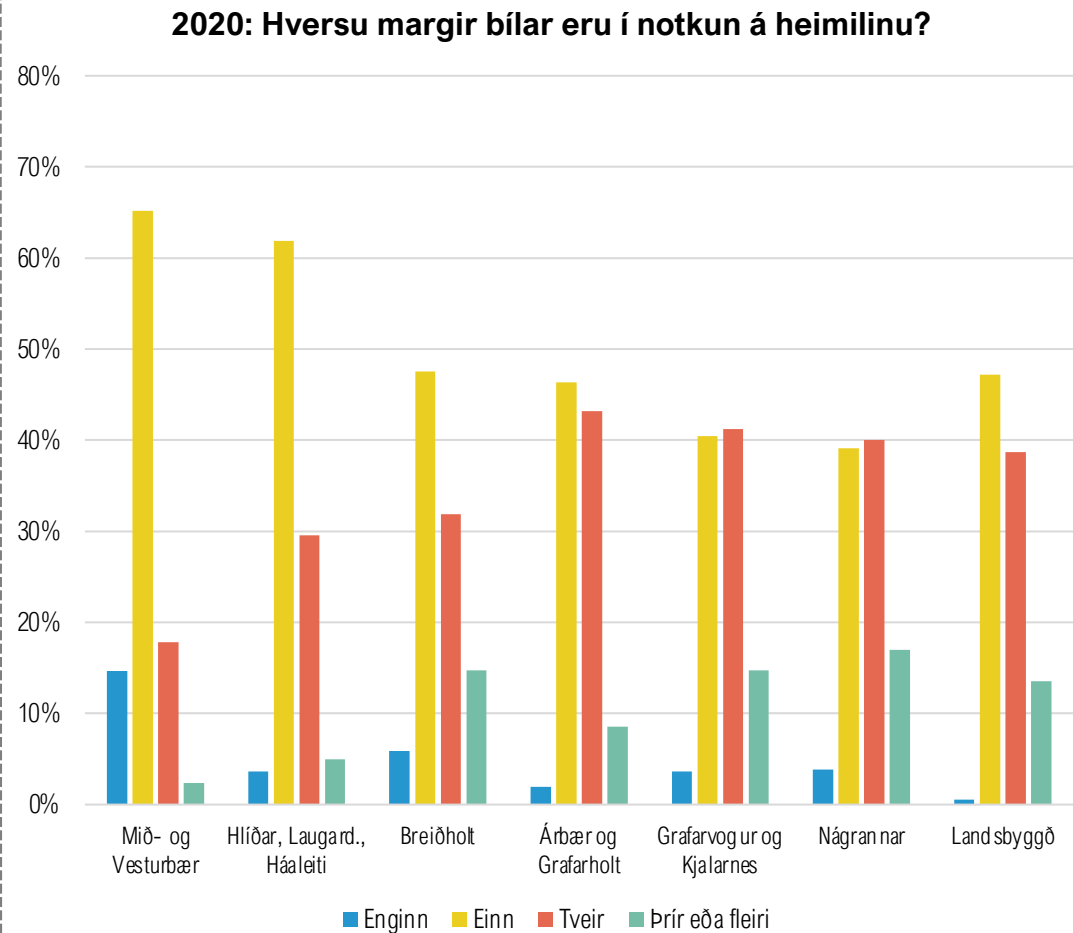
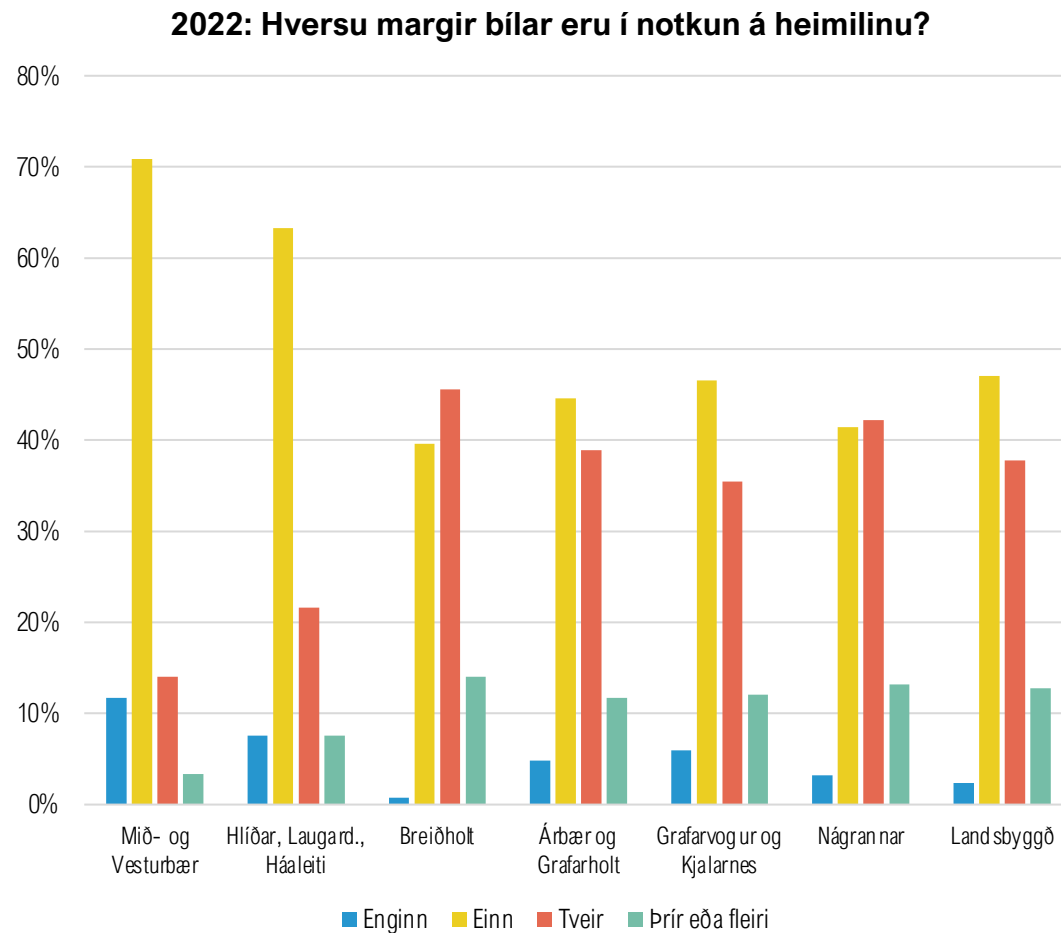
BÍLARNIR

6

- ▶ Bílapörf eykst með fjarlægð frá Mið-/Vesturbæ, en þar er hæst hlutfall þeirra sem segja að einungis einn bíll sé á heimilinu.
- ▶ Litlar breytingar eru á bílaeign eftir aldri þátttakenda í könnun Gallup fyrir ARCUR 2022 frá fyrri könnun árið 2020. Þó má greina breytingar sem líklega má rekja til aukinnar notkunar yngri aldurshópa.
- ▶ Meðalaldur bíla er 5,8-7,3 ár og lítill munur er á aldri bíla eftir aldri þeirra sem þá nota. Meðalverð bílsins er um 4 m.kr.
- ▶ Fólksbílum fjölgar ekki lengur meira en íbúum og hlutfall rafbíla hefur aukist úr 1% árið 2016 í 7% árið 2022.
- ▶ Langflest fara með bíl í vinnuna/eða í skólann á morgnana, þó það sé ekki langt eða innan við 5 km í 48% tilvika

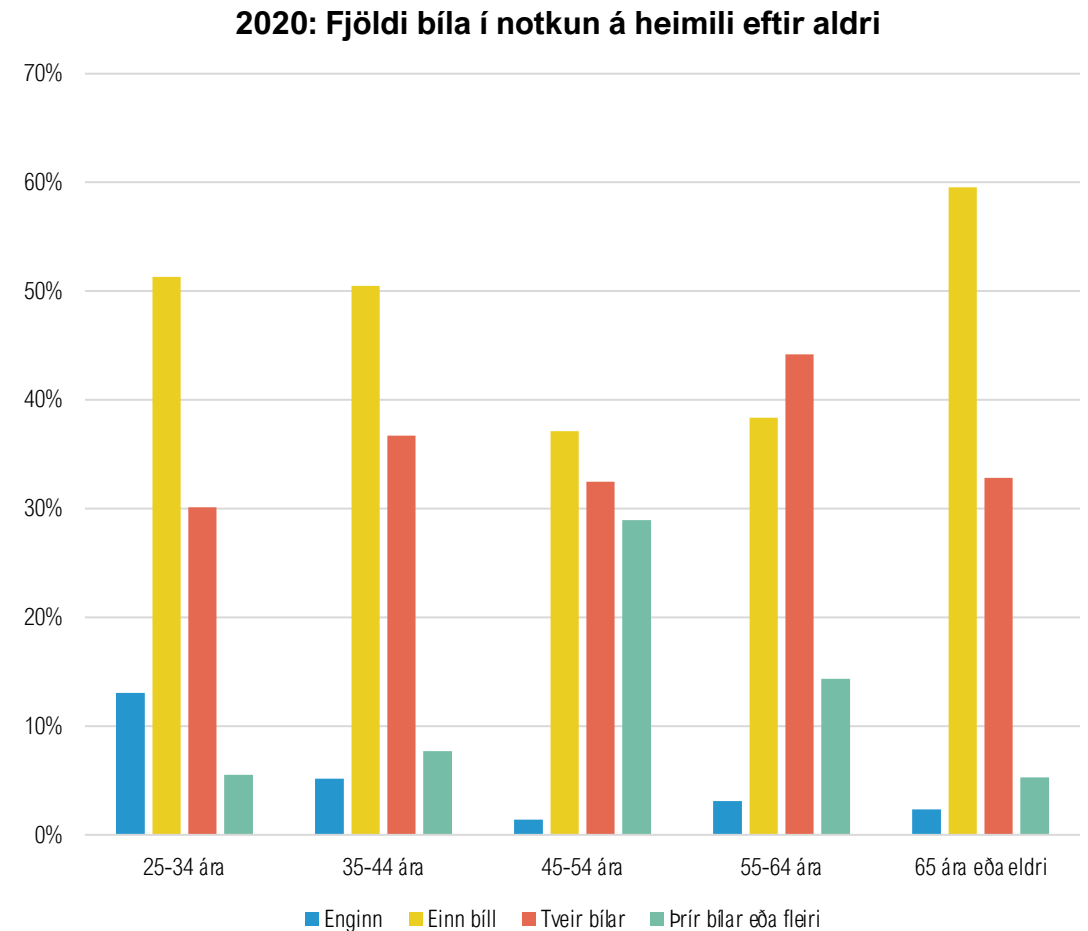
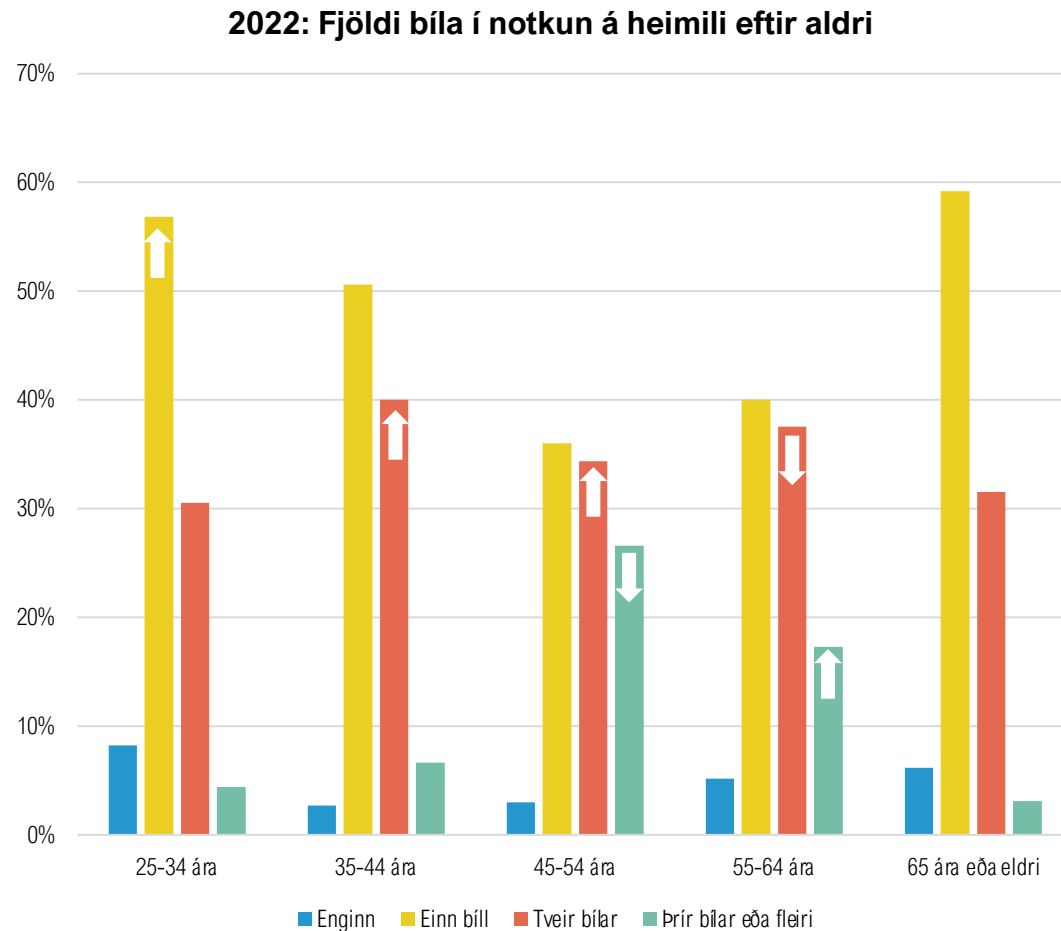
► Þörf fyrir bíl eykst með fjarlægð frá miðbæ

Hærra hlutfall svara því þó til að einungis einn bíll sé á heimilinu árið 2022 en 2020



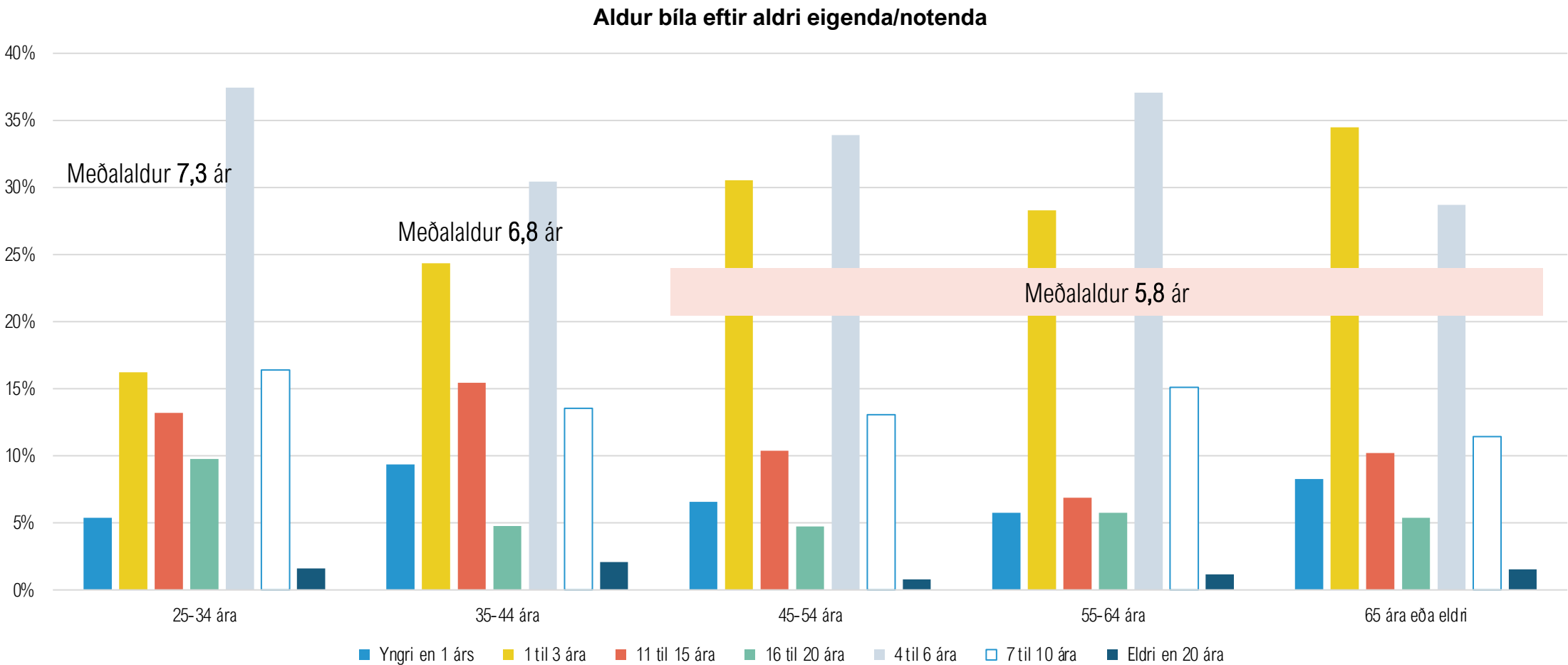
► Litlar breytingar á bílaeign eftir aldri frá 2020 til 2022

Virðist vera aukning í bílanotkun yngra fólks



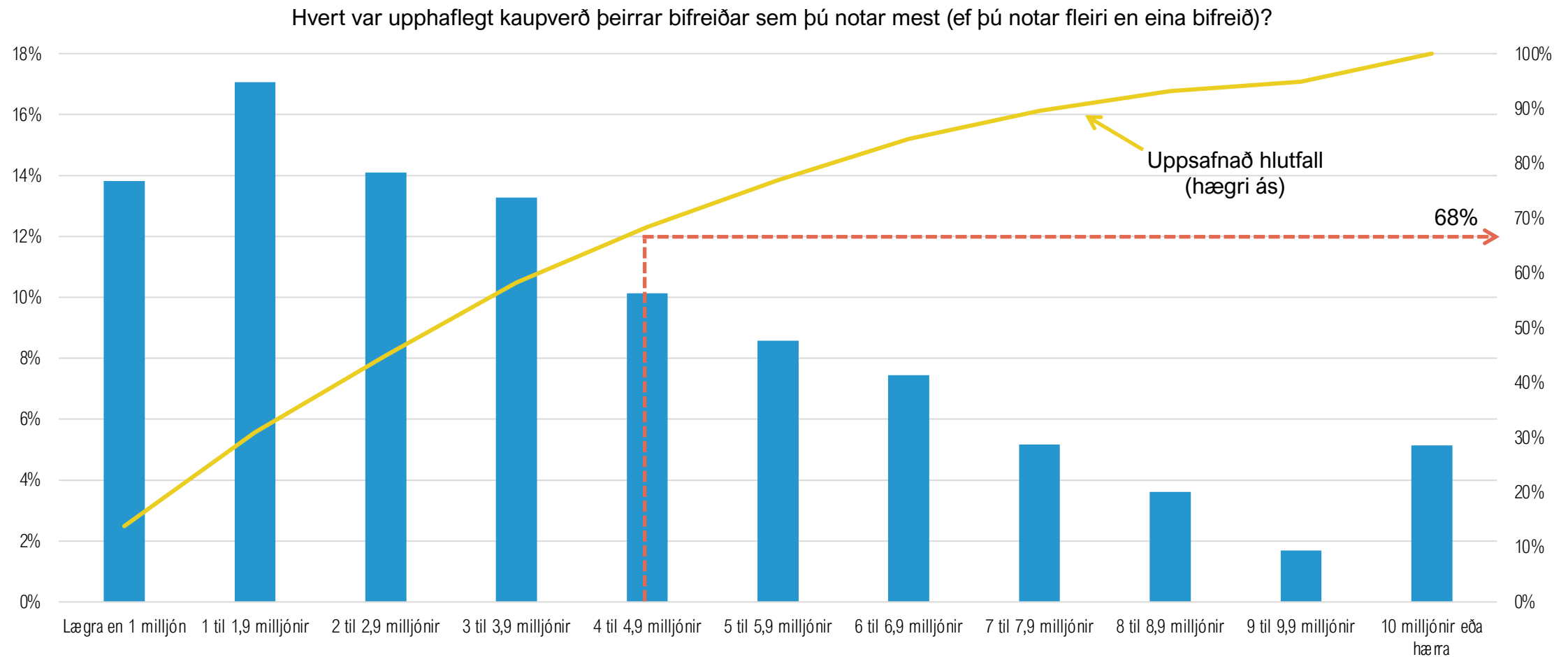
► Meðalaldur bíla 5,8-7,3 ár

Unga fólkið ekur um á litlu eldri bílum en þeir sem eldri eru



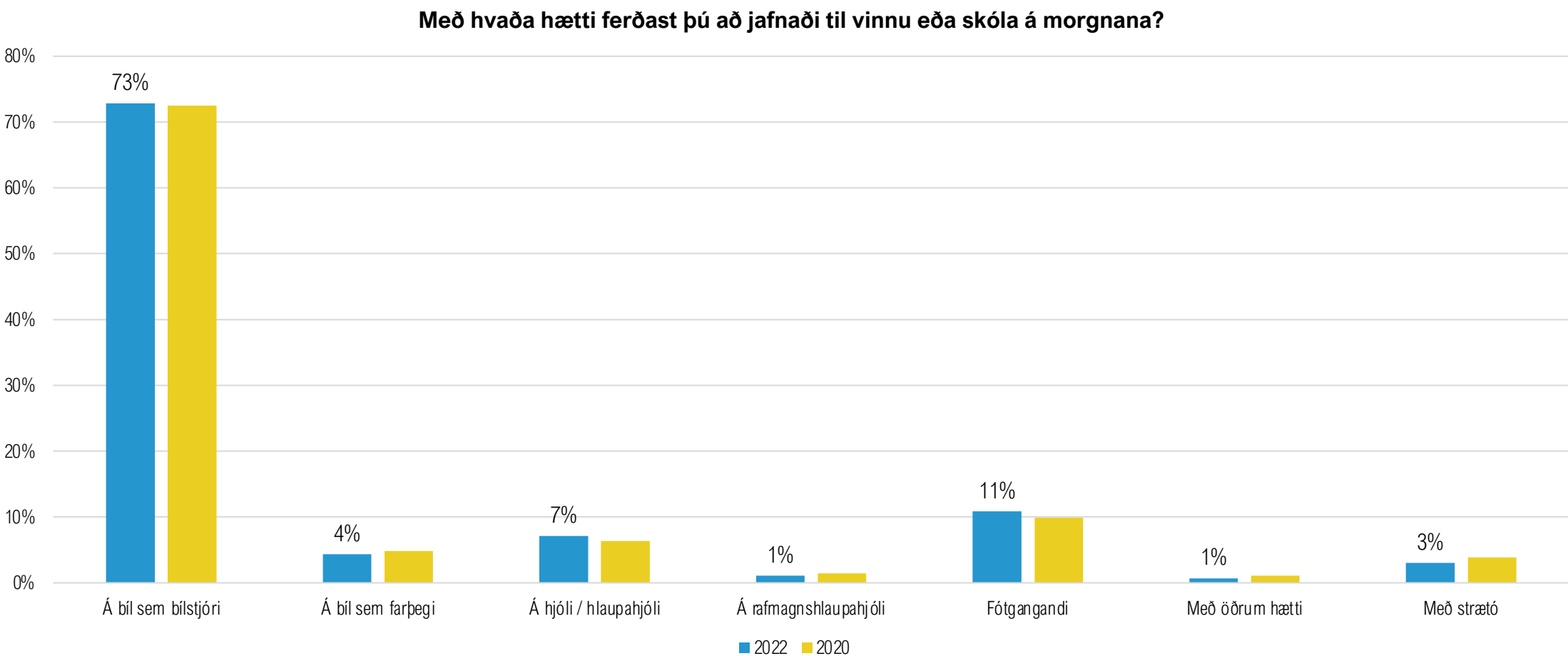
► Meðalverð bifreiðar í notkun er um 4 m.kr.

Um 68% notar bifreið sem kostar 4,9 m.kr. eða minna



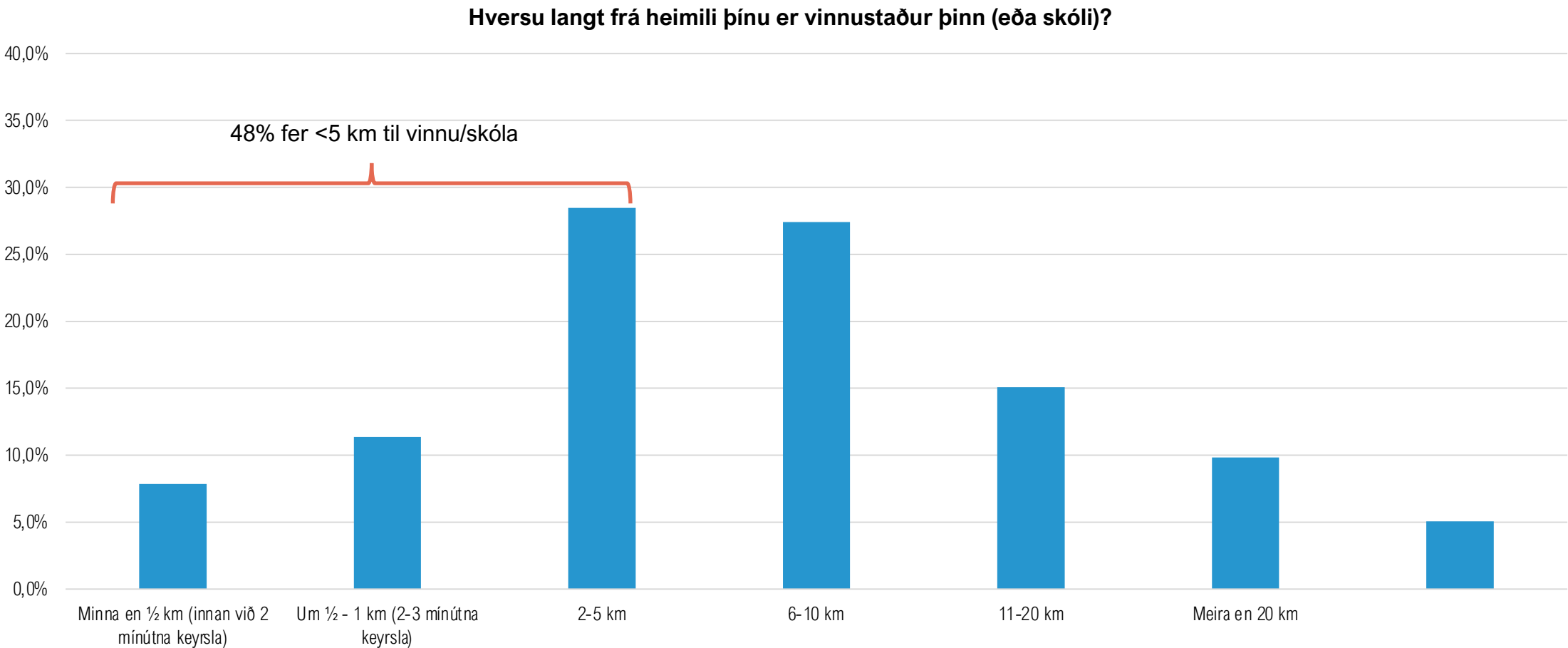
► Flestir á bíl í vinnuna/skólann (77%)

Engin breyting frá fyrri könnun Gallup fyrir ARCUR



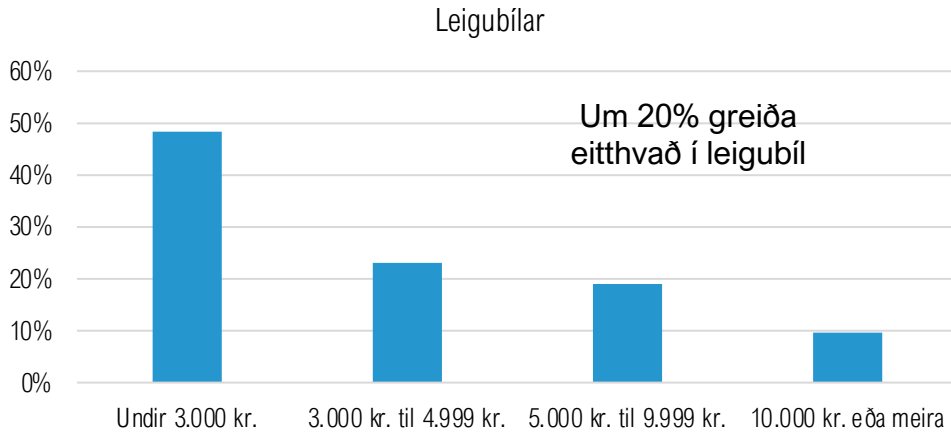
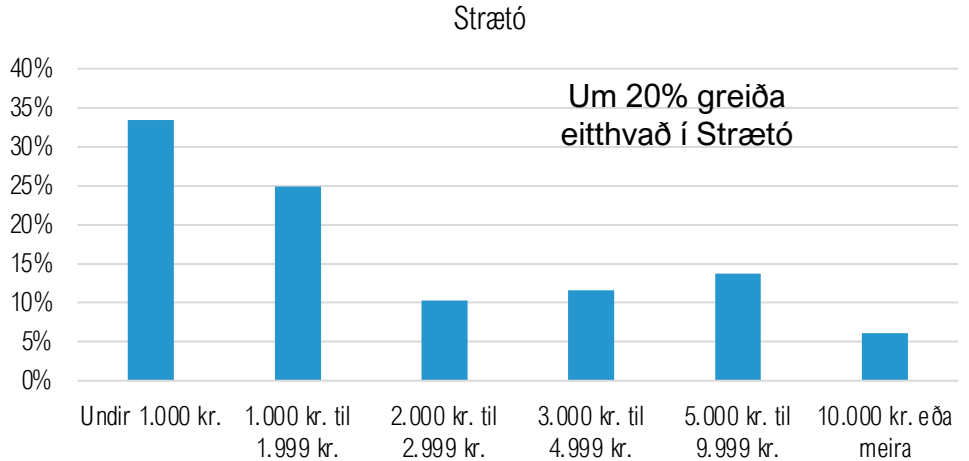
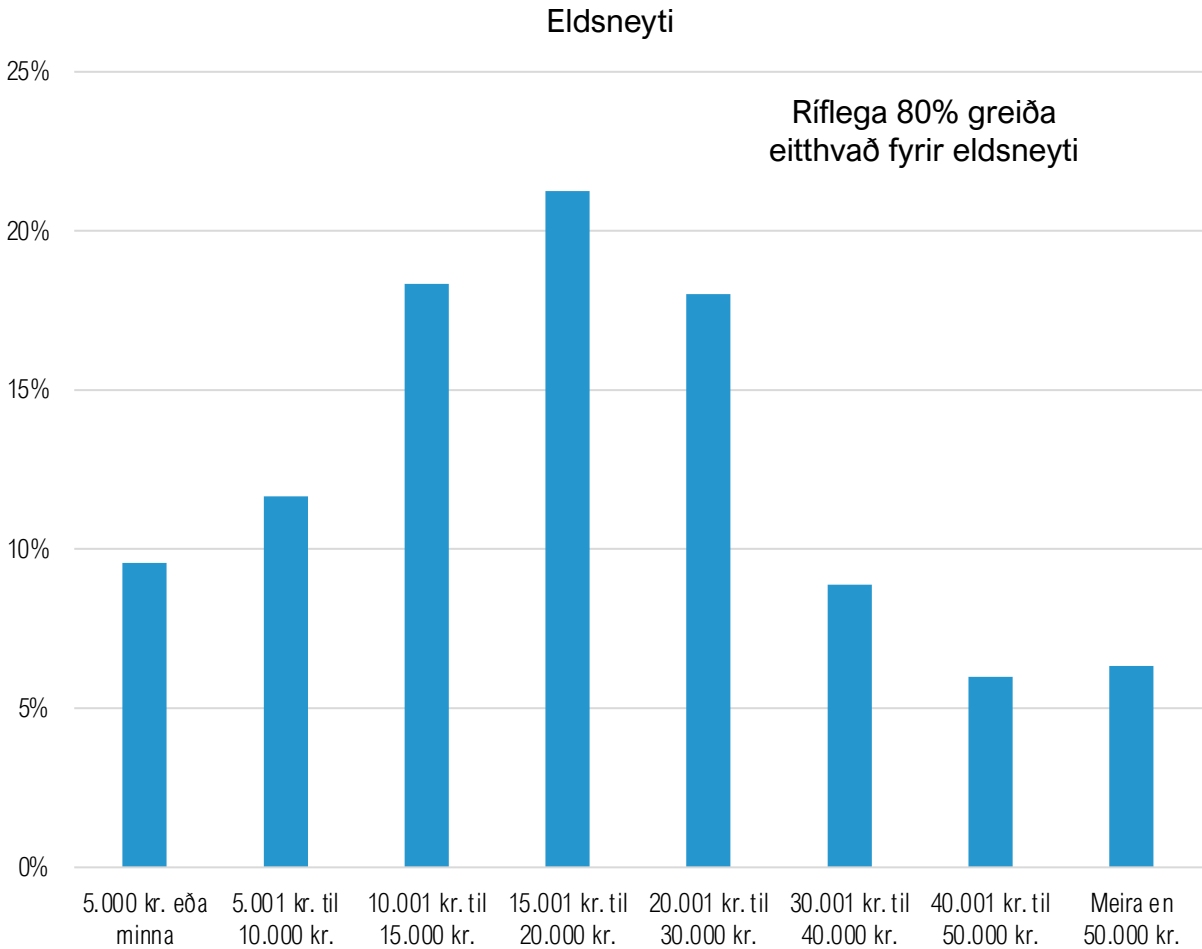
► Flestir fara 5-10 km í vinnu/skóla

Um 48% fer 5 km eða styttra til vinnu eða skóla



► Samgöngukostnaður 10-30 þ.kr. á mánuði

Hver er mánaðarlegur kostnaður þinn að jafnaði við ...



► Fólksbílum fjölgar ekki lengur meir en íbúum

Bensínbílum í umferð hefur fækkað, raf- og díselbílum hefur fjölgað

