



Borgarráð

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar - uppfærsla í október 2021

Uppfærð húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er lögð fram til kynningar. 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.

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 minnst 1000 nýrra íbúða á ári að meðaltali. Þar af er gert ráð fyrir að byggja um 250 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni.

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

Í húsnæðisáætluninni er jafnframt fjallað um þróun byggðar og íbúafjölda, úthlutun lóða, sértækar stuðningsaðgerðir vegna húsnæðismála og hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur auk þess sem settar eru 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 í október 2020.

Virðingarfyllst

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar - uppfærsla október 2021



Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Uppfærsla 2021

Athafnaborgin
Október 2021



Framganga húsnæðisáætlunar 2021



Nýir íbúar í Reykjavík



Framkvæmdir hafnar við
uppbyggingu á 880
íbúðum



Uppbyggingarsamningar á 16
þróunarreitum samþykktir þar
sem byggja má allt að 800 íbúðir



1.167 nýjar íbúðir komnar á
markað í Reykjavík



Yfirlit húsnæðis- áætlunar 2021

- Mikill kraftur hefur einkennt húsnæðisuppbyggingu í **Reykjavík** á árinu 2021
- Á fyrstu þremur ársfjórðungum ársins hafa **1.167** nýjar íbúðir komið inn á húsnæðismarkaðinn í **Reykjavík**
- Byggingarfulltrúi hefur samþykkt áform um uppbyggingu á **1.147** íbúðum og hófust framkvæmdir við byggingu á **880** íbúðum
- Þegar hefur verið úthlutuðum lóðum fyrir 294 íbúðir og áætlað að í lok ársins verði búið að úthluta lóðum undir **450** íbúðir.
- Markmið Græna plansins er að árlega verði byggðar **1.000** íbúðir og þar af verði **250** íbúðir á vegum húsnæðisfélaga
- Markmiðum Græna plansins var því náð 1. október og er fjórðungur ársins þó eftir
- Framgangur húsnæðishluta Græna plansins er því á áætlun



1. Inngangur

2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum
Græna planið

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Íbúðir í samstarfi við verkalyðshreyfinguna
Námsmannaíbúðir
Búseturéttaríbúðir
Íbúðir fyrir eldri borgara og ný hjúkrunarheimili
Húsnæði fyrir fatlað fólk
Félagsbústaðir
Húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir
Húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd
Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur
Grænt íbúðarhúsnæði framtíðarinnar
Stofnframlög Reykjavíkurborgar

4. Áætlanir um uppbyggingu

Uppbygging síðustu ár
Þróun húsnæðisáætlunar
Nýjar íbúðir á markað
Íbúðir í byggingu
Samþykktar byggingarheimildir
Staða skipulagsverkefna
Samþykkt deiliskipulag

5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

Úthlutun Reykjavíkurborgar 2012–2021
Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2022
Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2021–2030

6. Sértækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála

Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík
Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2022–2026

Viðaukar

- I. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum – Ítarefni
- II. Íbúaspá og áætlun íbúðarþörf til lengri tíma litið
- III. Húsnæði og samgöngur
- IV. Lykiltölur húsnæðismála
 - Íbúðir í byggingu (Byggingafulltrúinn í Reykjavík)
 - Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu 2019–2019 (SI)
 - Mannfjöldi og fjölgun íbúa Reykjavíkur 2011–2020
 - Fólksfjölgun eftir pósthúsnúmerum 2009–2019 (Hagstofa Íslands)



1. Inngangur

Hvers vegna húsnæðisáætlun?

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.

Hvað felur húsnæðisáætlun í sér?

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 verkalyðshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta, einkaaðila og eigin leigufélag borgarinnar, Félagsbústaði.

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

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](#)

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

Helstu stefnuskjöl sem taka til húsnæðismála:

- [Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar](#)
- [Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030](#)
- [Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum](#)

Stefnumótun í húsnæðismálum er í samþykktum stefnuskjöllum og samþykktum borgarstjórnar og borgarráðs

- [Græna planið](#) fjallar um efnahagslega, félagslega og umhverfislega sjálfbæra Reykjavíkurborg og um uppbyggingu húsnæðis, þéttingu byggðar og aukna sjálfbærni íbúðahverfa.
- [Tillögur að nýjum viðauka við aðalskipulagið](#) var samþykktur í borgarstjórn í október 2021 og fela í sér endurskoðun á stefnu um íbúðabyggingu og blandaða byggingu og framlengingu skipulagstímabils til ársins 2040.
- [Borgarlínuverkefnið](#) er ein af meginstöðum í nýsamþykktum samgöngusamningi sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu og ríkisins sem gerir ráð fyrir stórátaki í samgöngumálum til að tengja höfuðborgarsvæðið enn betur saman á næstu 15 árum.
- [Samstarfssáttmáli](#) sem gerður var við myndun meirihluta borgarstjórnar Reykjavíkur 2018–2022 kveður m.a. á um fjölbreytt verkefni á sviði húsnæðismála.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Húsnæði fyrir alla:

Húsnæðisframboð verði í samræmi við þarfir hverju sinni og aukið framboð verði af smærri íbúðum á næstu árum, burt séð 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 minnst **1.000** nýrra íbúða á ári að meðaltali. Þar af er gert ráð fyrir að byggja um **250** íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni.



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 um **25%** nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni.

3.000–3.500 nýjar leigu- og búseturéttaríbúðir verði byggðar á næstu árum í samvinnu við leigu- og búseturéttarfélag.

Félagsbústaðir verði kjölfesta í nýjum uppbyggingarverkefnum.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Öflug og sjálfbær 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.

Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljósi við mótun nýrrar íbúabygðar.

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.

Þétting byggðar – **90%** allra nýrra íbúða í Reykjavík til ársins 2030 rísa innan núverandi þéttbýlismarka. Þrjú svæði muni gegna lykilhlutverki við þróun Reykjavíkur á næstu áratugum; Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin/Gamla höfn.

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 – efnahagslega, félagslega og umhverfislega sjálfbær borg

Græna planið er borgarstefna Reykjavíkurborgar sem teiknar upp framtíðarsýn í öllum lykilsviðum borgarinnar.

Græna planið gengur út á að auka í Reykjavík umhverfislega sjálfbærni, fjárhagslega sjálfbærni og félagslega sjálfbærni.



Helstu áherslur Græna plansins:

- Græna planið er sóknaráætlun Reykjavíkurborgar sem dregur saman á einn stað meginlínur í fjármálum, fjárfestingum og grænum lykilverkefnum næstu 10 ára.
- Græna planið byggir á þremur megin stoðum sjálfbærni; þ.e. umhverfislega sjálfbærni, félagslega sjálfbærni og efnahagslega sjálfbærni.
- Þróttmikið og fjölbreytt borgarhagkerfi með grænum áherslum þar sem engin er skilin eftir er grunntónn plansins.
- Reykjavíkurborg vinnur að kraftmikilli innviðafjárfestingu í víðtækri samvinnu með það fyrir augum að byggja upp borg tækifæranna. Grænar áherslur og græn skref munu á komandi árum vera leiðarljós borgarinnar á öllum sviðum.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Græna planið og húsnæði:

- Kraftmikil uppbygging með þéttingu byggðar er lykilatriði í Græna planinu. Borgin mun vaxa – íbúum og störfum fjölga á sama tíma og útblástur mun dragast saman.
- Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og þjónusta aukin og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðahverfi verði styrktir



Græna planið

Umhverfisleg sjálfbærni

Fjárhagsleg sjálfbærni

Félagsleg sjálfbærni

Framtíðarsýn Græna plansins til 2030:

- **Kolefnishlutlaus borg:** Reykjavík er kolefnishlutlaus, blómleg, skemmtileg og heilbrigð borg.
- **Grænn vöxtur:** Í Reykjavík er kraftmikill grænn vöxtur, samkeppnishæft borgarsamfélag og frjósamur jarðvegur fyrir skapandi hugmyndir sem laðar fólk að til búsetu, heimsóknna og athafna.
- **Enginn skilinn eftir:** Í Reykjavík verður græna umbreytingin byggð á réttlæti, sanngirni og þátttöku. Íbúar búa við öryggi og geta haft jákvæð áhrif á eigið líf og annara í nútíð og framtíð.



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Meðal markmiða Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 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 um **25%** íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmanna-íbúðir, 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 þjónustufarir og sinnt þjónustu og útvegað húsnæði fyrir flóttafólk og umsækjendur um alþjóðlega vernd á grundvelli samnings við ríkisvaldið.





3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

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 2.500–3.000 nýjum íbúðum á vegum óhagnaðardrífna félaga á næstu 10 árum, til að tryggja að fjórðungur nýrrar uppbyggingar innan borgarinnar verði óhagnaðardrífinn.

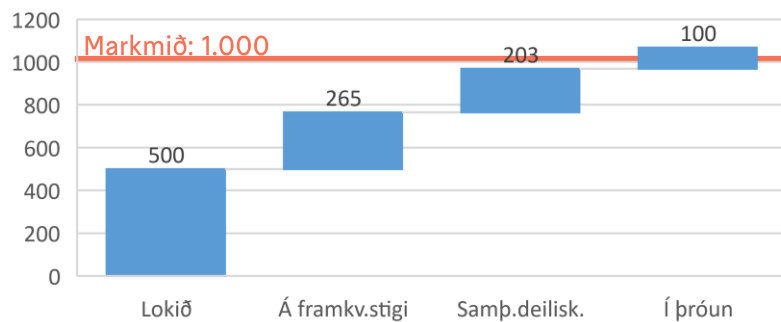
Húsnæðisfélög	Markmið
Samstarf við verkalýðshreyfinguna	1.000
Námsmannaíbúðir	1.340
Íbúðir eldri borgara og hjúkrunnarrými	450
Búseturéttaríbúðir	450
Húsnæði fyrir fatlað fólk	110
Samtals:	3.350
Hagkvæmt húsnæði	700
Félagsbústaðir	600

- Í dag eru **671** íbúðir í byggingu á vegum húsnæðisfélaga í Reykjavík skv. ársfjórðungsskýrslu húsnæðisáætlunar borgarinnar eða **25%**
- Í nýrri úthlutunaráætlun er gert ráð fyrir því að óhagnaðardrífni húsnæðisfélög fái um **3.000** íbúðir úthlutað á næstu 10 árum eða **30%** allra úthlutaðra íbúða til að stuðla að því að óhagnaðardrífni uppbygginga sé fjórðungur allrar uppbyggingar.

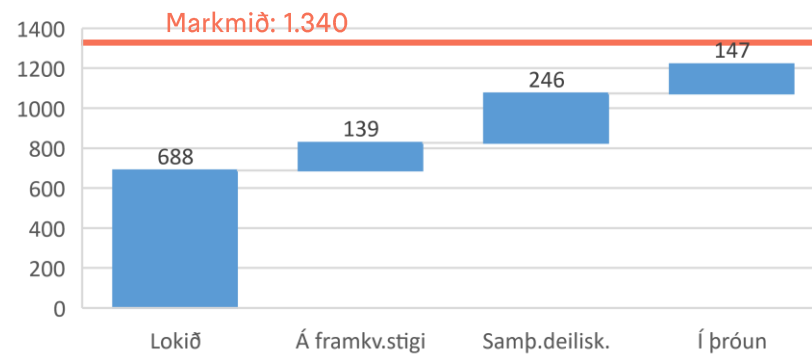


3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

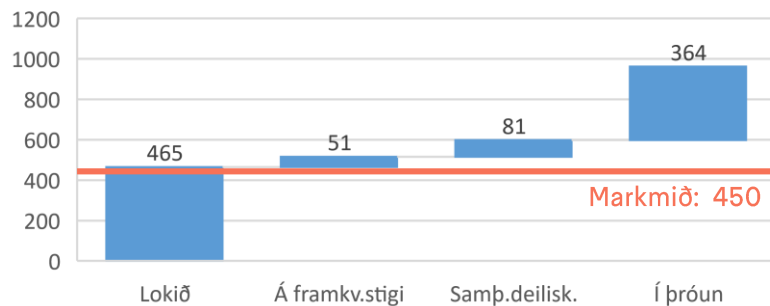
Verkalýðshreyfingin



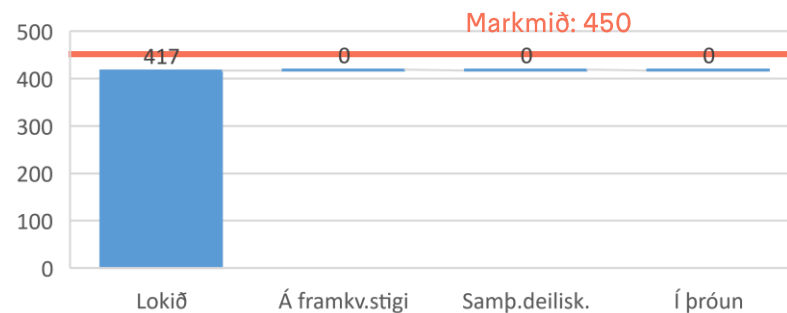
Námsmannaíbúðir



Eldri borgarar



Búseturéttur





3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3.1 Íbúðir í samstarfi við verkálýðshreyfinguna

Í ljósi brýnna verkefna í húsnæðismálum undirrituðu Reykjavíkurborg annars vegnar 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.

VR stéttarfélag

VR stéttarfélag hefur stofnað leigufélagið Blæ, 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.

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





3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Bjarg íbúðafélag

Bjarg fer með uppbyggingu leiguíbúðanna og sækir um stofnstyrk 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 leighúsnæðisins. 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 íbúðafélag afhendir fimm hundruðustu íbúðina – af þeim voru fjögur hundruð íbúðir í Reykjavík

Móavegur 2-12 í Grafarvogi: Framkvæmdum er lokið. Fyrsta skóflustunga var tekin í febrúar 2018 og fyrstu íbúðar voru afhentar nýjum leigutökum í júní 2019. Verklök voru í janúar 2020.

- **Alls 155 leiguíbúðir, Bjarg á 124 og Félagsbústaðir 31**

Urðarbrunnur 130-132 og 33 í Úlfarsárdal: Framkvæmdum er lokið. Fyrsta skóflustunga var tekin í apríl 2018 og fyrstu íbúðar voru afhentar nýjum leigutökum í ágúst 2019. Verklök í apríl 2020.

- **Alls 83 leiguíbúðir, Bjarg á 66 og Félagsbústaðir 17**

Hraunbær – Bæjarhás: Framkvæmdum lokið. Fyrsta skóflustunda var tekin í maí 2019. Fyrstu íbúðir fóru í útleigu þann 1. nóvember 2020. Verklök í mars 2021.

- **Alls 99 leiguíbúðir, Bjarg á 79 og Félagsbústaðir 20**

Hallgerðargata á Kirkjusandi: Framkvæmdum lokið. Fyrsta skóflustunga tekin í júní 2019. Fyrstu íbúðir fóru í útleigu þann 1. nóvember 2020. Verklök í apríl 2021.

- **Alls 80 leiguíbúðir, Bjarg á 64 og Félagsbústaðir 16**

Silfratjörn í Úlfarsárdal: Framkvæmdum lokið. Fyrsta skóflustunga tekin í júní 2019. Fyrstu íbúðir fóru í útleigu 1. september 2020. Verklök í haust 2021.

- **Alls 83 leiguíbúðir, Bjarg á 66 og Félagsbústaðir 17**

Bátavogur 1 í Vogabyggð I: Fyrsta skóflustunga var tekin í maí 2020.

Fyrstu íbúðir fóru í útleigu 1. október 2021, verklök í mars 2022.

- **Alls 74 leiguíbúðir, Bjarg á 59 og 15 verða seldar Félagsbústöðum**

Tangabryggja 1 og 5 í Bryggjuhverfi III: Fyrsta skóflustunga tekin í júní 2020. Fyrstu íbúðir fara í útleigu 1. nóvember 2021, verklök sumar 2022.

- **Alls 127 leiguíbúðir, Bjarg á 101 og 26 verða seldar Félagsbústöðum**

Rangársel: Búið að gefa út vilyrði fyrir uppbyggingu á allt að **60 íbúðum**.

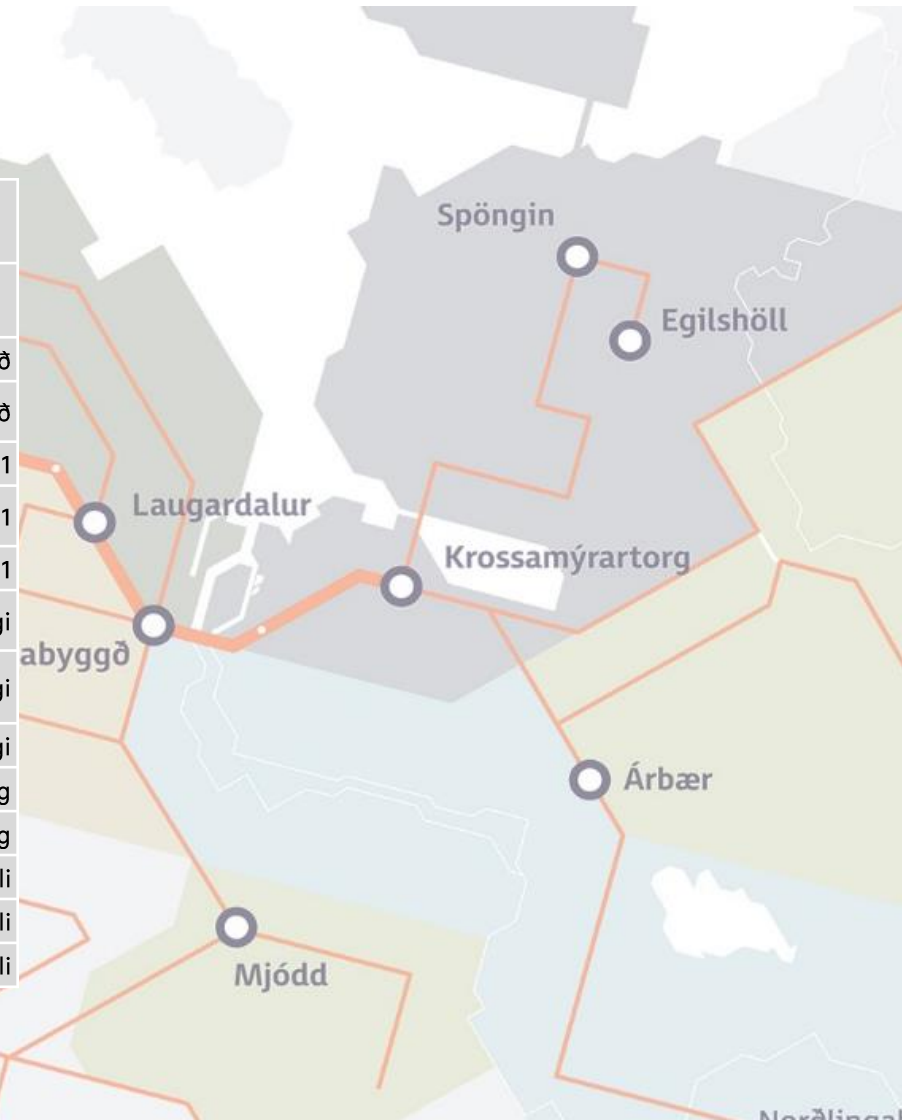
Háaleiti: Búið að gefa út vilyrði fyrir uppbyggingu á allt að **40 íbúðum**.



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Haustið 2021 er framkvæmdum lokið við 500 íbúðir. Íbúðir á framkvæmdastigi eru 265 og íbúðir sem samþykktar eru í deiliskipulag og í skipulagsferli eru 303. Samtals 1.068 íbúðir.

Samstarf við verkalýðshreyfinguna			
Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi*	Staða framkvæmda
Bjarg	Spöngin-Móavegur	155	Lokið
Bjarg	Úlfarsárdalur-Urðarbrunnur	83	Lokið
Bjarg	Bæjarháls-Hraunbær	99	Lokið 2021
Bjarg	Kirkjusandur-Hallgerðargata	80	Lokið 2021
Bjarg	Úlfarsárdalur-Leirtjörn	83	Lokið 2021
Bjarg	Vogabyggð I-Bátavogur 1	74	Á framkvæmdastigi
Bjarg	Bryggjuhverfi III-Tangabryggja 1&5	127	Á framkvæmdastigi
Bjarg	Bæjarháls-Hraunbær	64	Á framkvæmdastigi
Blær (VR)	Úlfarsárdalur-Leirtjörn	36	Samþykkt deiliskipulag
Bjarg	Nýr Skerjafjörður	100	Samþykkt deiliskipulag
Bjarg	Árbær-Vindás/Brekknás	67	Í skipulagsferli
Bjarg	Rangársel	60	Í skipulagsferli
Bjarg	Háaleiti	40	Í skipulagsferli





3. Húsnæðisuppbýgging án hagnaðarsjónarmiða

3.2 Námsmannaíbúðir

Umfangsmikil uppbygging námsmannaíbúða stendur yfir með samstarfi Reykjavíkurborgar við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta, Háskólann í Reykjavík og Byggingafélag námsmanna. Borgarráð hefur samþykkt sérstakar viljayfirlýsingar og veitt samþykki fyrir byggingu á um **1.340** námsmannaíbúðum.



670 íbúðir í samstarfi við HÍ og FS:

- Byggingu **103** leigueininga í Brautarholti lauk árið 2017
- Byggingu **244** leigueininga í Vísindagörðum Háskóla Íslands lauk 2020
- Viðbygging við Gamla Garð með **69** herbergjum lauk haustið 2021
- Deiliskipulag við Vatnsstíg er í vinnslu þar sem íbúðum mun fjölga um **24**
- Samþykkt deiliskipulag er fyrir **34** leigueiningum FS við Vesturbugt.
- Í 1. áfanga Skerjabyggðar eru **107** íbúðir/leigueiningar fyrir FS. Unnið er að forvinnu vegna framkvæmda í hverfinu.
- Aðrir þéttingarreitir samkvæmt viljayfirlýsingu eru tæplega **90** íbúðir.



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3.2 Námsmannaíbúðir

Byggingafélag námsmanna reisir 156 íbúðir

- Framkvæmdir eru hafnar við byggingu **100** nýrra námsmannaíbúða við Austurhlíð og Bólstaðarhlíð. Áætlað að fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar í árslok 2021. Verklok fyrirhuguð í ágúst 2022.
- Framkvæmdir hófust í júlí 2020 við fjóra námsmannagarða í Grafarholti með **56** íbúðum.
- Framkvæmdum er lokið við fyrsta húsið af fjórum þar sem eru 17 íbúðir. Verklok eru fyrirhuguð í apríl 2022.
- Félagsbústaðir munu hafa kauprétt á allt að **5%** íbúða BN.



Byggja tæplega 400 íbúðir í samstarfi við byggingarfélag Háskólans í Reykjavík:

- Bygging fyrsta áfanga Háskólagarða HR, **125** leigugeininga við Nauthólsveg 83, lauk 2020
- Annar áfangi Háskólagarða HR, **130** leigugeiningar við Nauthólsveg 85, var tekinn í notkun í september 2021
- Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir þriðja áfanga við Nauthólsveg 87 með **166** leigugeiningar. Áætlað er að hefja framkvæmdir árið 2022.



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Haustið 2021 er framkvæmdum lokið við **688** námsmannaíbúðir. Þá eru **139** íbúðir í byggingu og **393** íbúðir eru í skipulagsferli eða deiliskipulag samþykkt. Samtals eru þetta **1.220** íbúðir.

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 2021
Byggingafélag námsmanna	KHÍ lóð	100	Á framkvæmdastigi
Byggingafélag námsmanna	Grafarholt	17	Lokið 2021
Byggingafélag námsmanna	Grafarholt	39	Á framkvæmdastigi
Háskólinn í Reykjavík	Nauthólsvegur 87	139	Samþykkt deiliskipulag
Félagsstofnun stúdenta	Vesturbugt	34	Í skipulagsferli
Félagsstofnun stúdenta	Nýi Skerjafjörður	107	Samþykkt deiliskipulag
Félagsstofnun stúdenta	Aðrir þéttingarreitir	89	Í skipulagsferli
Félagsstofnun stúdenta	Vatnsstígur	24	Í skipulagsferli



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3.3 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. Alls er því gert ráð fyrir að Búseti byggi á fimmta hundrað búseturéttaríbúðir í Reykjavík á næstu árum og hefur félagið nú lokið byggingu **417** íbúða á öllum þeim lóðum sem félagið fékk vilyrði fyrir.



Nýbygging Búseta í Bryggjuhverfi – hönnun: Arkþing Nordic

Á níunda hundrað búseturéttaríbúðir í borginni

Samkvæmt heimasíðu Búseta á félagið **660** íbúðir í Reykjavík haustið 2021. Þar eru meðtaldar þær **98** íbúðir sem lokið var við á árinu. Búmenn búseturéttarfélag á **179** íbúðir í borginni og eru því alls **839** búseturéttaríbúðir í borginni árið 2021.

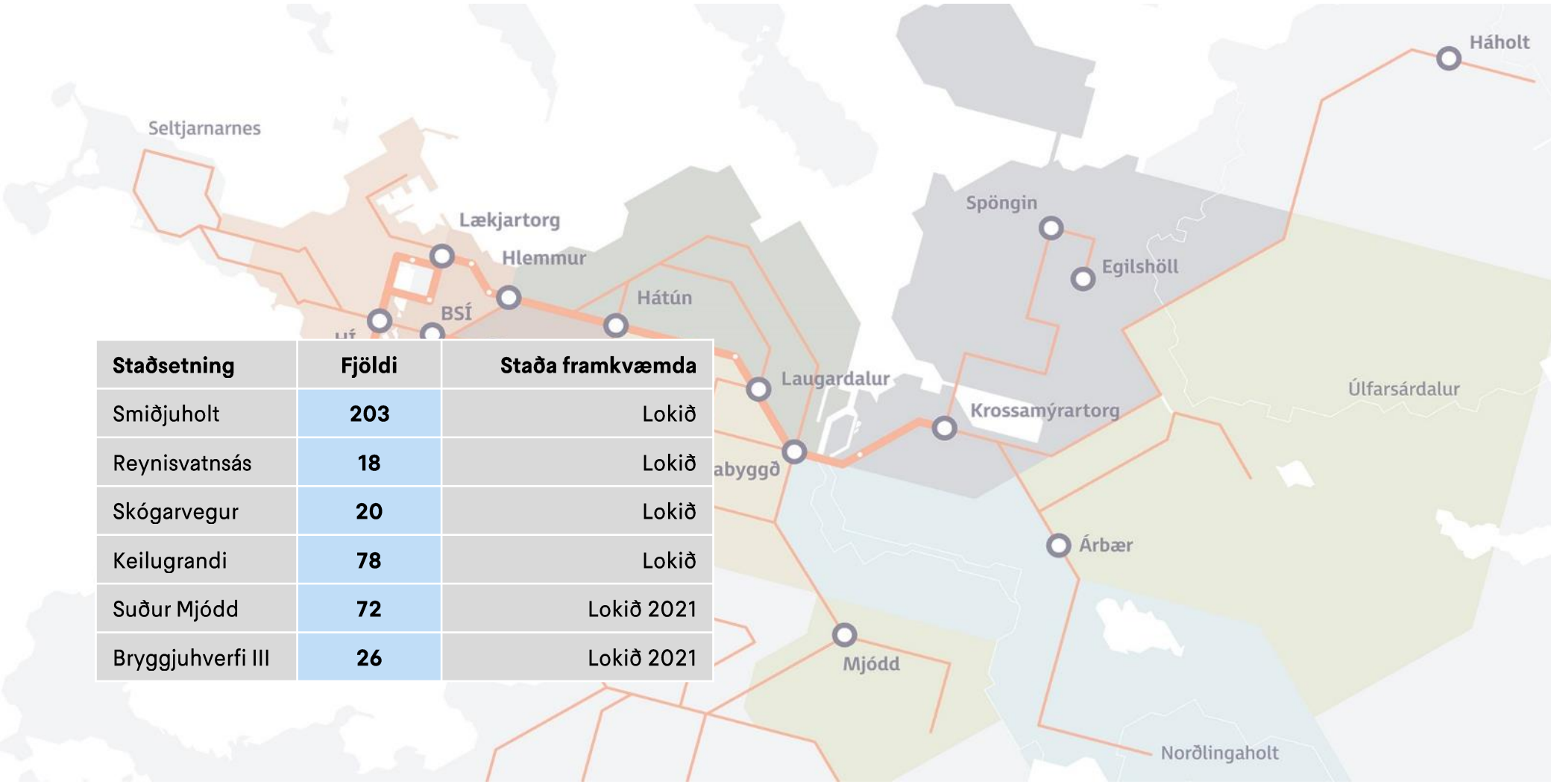
Búseturétturinn er þriðja leiðin

- 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. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

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. Samtals hefur Búseti lokið byggingu **417** íbúða frá 2019 til 2021.



Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Smiðjuholt	203	Lokið
Reynisvatnsás	18	Lokið
Skógarvegur	20	Lokið
Keilugrandi	78	Lokið
Suður Mjódd	72	Lokið 2021
Bryggjuhverfi III	26	Lokið 2021



3. Húsnæðisúppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3.4 Íbúðir fyrir eldri borgara og ný hjúkrunarrými

Reykjavíkurborg vinnur að auknum og bættum búsetuúrræðum fyrir eldri borgara. Áætlun um að byggja um **450** íbúðir fyrir eldri borgara miðar vel, í samstarfi við 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.



Samtök aldraðra við Austurhlíð – hönnun: Arkþing Nordic

Byggja á 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 undirrituð viljayfirlýsing um byggingu allt að **200** hjúkrunarrýma við Ártúnshöfða.

465 íbúðir fyrir eldri borgara byggðar 2018–2021

- Frá 2018 til haustsins 2021 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. Húsnaðisupphæfing án hagnaðarsjónarmiða

Haustið 2021 er framkvæmdum lokið við 465 íbúðir og rými, 51 íbúð er á framkvæmdastigi og 496 íbúðir/hjúkrunarrými í samþykktu deiliskipulagi. Samtals 518 íbúðir og 443 hjúkrunarrými.

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
Dvergharmara ehf.	Hraunbær 103	60	Lokið
Samtök aldraðra	Austurhlíð 10	60	Lokið
Sjómannadagsráð	Skógarvegur 4 og 10	81	Samþykkt deiliskipulag
Leigufélag aldraðra-FEB	Vatnsholt 1-3	51	Á framkvæmdastigi
Hjúkrunarheimilið Seljahlíð	Seljahlíð-Breiðholt	20	Í skipulagsferli
Hjúkrunarheimili	Mosavegur	144	Í skipulagsferli
Hjúkrunarheimili	Ártúnshöfði	200	Í skipulagsferli



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3.5 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 og þegar er búið að úthluta í **101** íbúð.

- 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, verða tilbúnir 2020.
- Fimm íbúðakjarnar með **29** íbúðum verða tilbúnir 2021.
- Fjórir íbúðakjarnar með **25** íbúðum verða tilbúnir 2022.
- Tveir íbúðakjarnar með **13** íbúðum verða tilbúnir 2023.
- Komnar eru **38** íbúðir af **44** íbúðum fyrir sjálfstæða búsetu með viðeigandi stuðningi.

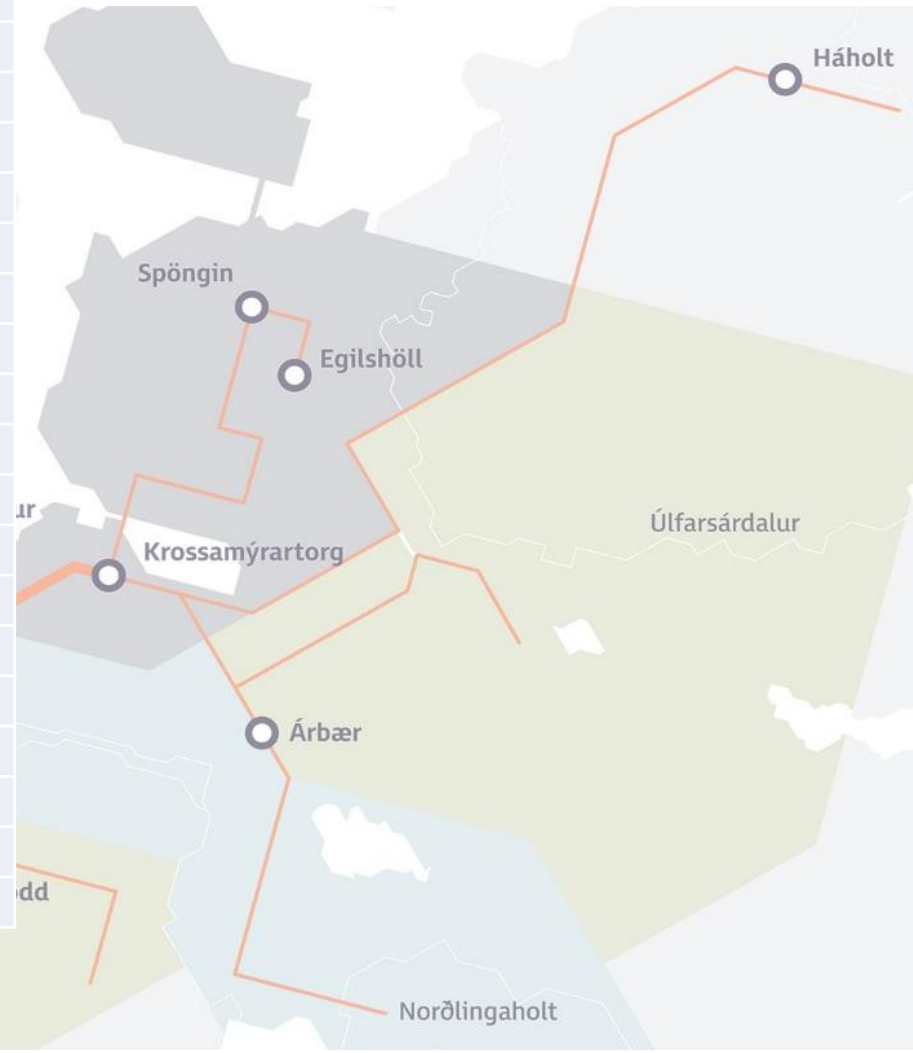




3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Frá 2018 hafa **nú** íbúðakjarnar fyrir fatlað fólk verið teknir í notkun, aðrir sex eru í byggingu og samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu þriggja til viðbótar.

Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Austurbrún	6	Lokið
Kambavað	6	Lokið
Einholt	6	Lokið
Móavegur	5	Lokið
Hringbraut	7	Lokið
Keilugrandi	6	Lokið
Ellíðabraut	6	Á framkvæmdastigi
Hraunbær	6	Lokið
Laugavegur	5	Lokið
Árland	6	Á framkvæmdastigi
Stjörnugróf	6	Á framkvæmdastigi
Rökkvatjörn	6	Á framkvæmdastigi
Hagasel	8	Á framkvæmdastigi
Árskógar	6	Lokið
Vesturgata	6	Samþykkt deiliskipulag
Vatnsholt	6	Samþykkt deiliskipulag
Tindasel	5	Á framkvæmdastigi
Stekkiðabakki	10	Samþykkt deiliskipulag





3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3.6 Félagsbústaðir

Tilgangur

Tilgangur Félagsbústaða er að eiga, reka og leigja út félagslegar íbúðir fyrir Reykjavíkurborg sem ætlaðar eru fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum tekju- og eignamörkum, auk leiguíbúða fyrir aldraða og fólk með fötlun. Félagsbústaðir sem eru alfarið í eigu Reykjavíkurborgar starfa í þágu almannaheilla og er hagnaði ráðstafað í þágu markmiða félagsins.



Tryggja félagslegan fjölbreytileika

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

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

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



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Eignasafn Félagsbústaða

Um 5% íbúða er félagslegt leiguhúsnæði

Hlutfall leiguhúsnæðis á vegum Félagsbústaða er í kringum 5% af íbúðarhúsnæði í borginni.

Hátt í 3.000 félagslegar leiguíbúðir

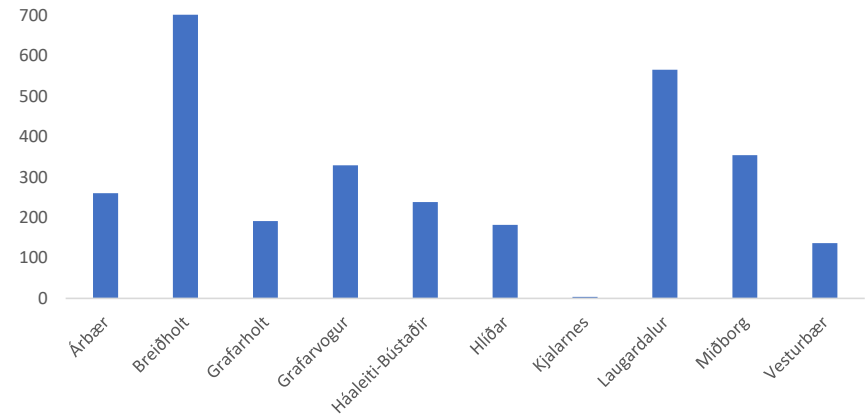
Félagslegar leiguíbúðir í eigu og umsjá Félagsbústaða í október 2021 voru alls 2.971. Þær skiptast þannig að 2.112 íbúðir teljast til almenns félagslegs leiguhúsnæðis, 431 íbúðir eru fyrir fatlað fólk, 43 íbúðir eru fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir, 385 eru íbúðir fyrir aldraða.

Dreifing íbúða

Markmið Félagsbústaða er að hlutfall félagslegs húsnæðis sé sem jafnast í hverfum borgarinnar en það er nú á bilinu 2%-7%.

Leiguverð

Félagsbústaðir leitast við að halda leiguverði stöðugu og fylgir leigan vísitölu neysluverðs. Félagsbústöðum er ætlað að vera sjálfbært í rekstri.



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. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Biðlisti eftir almennu félagslegu húsnæði

Fækkar á biðlistum

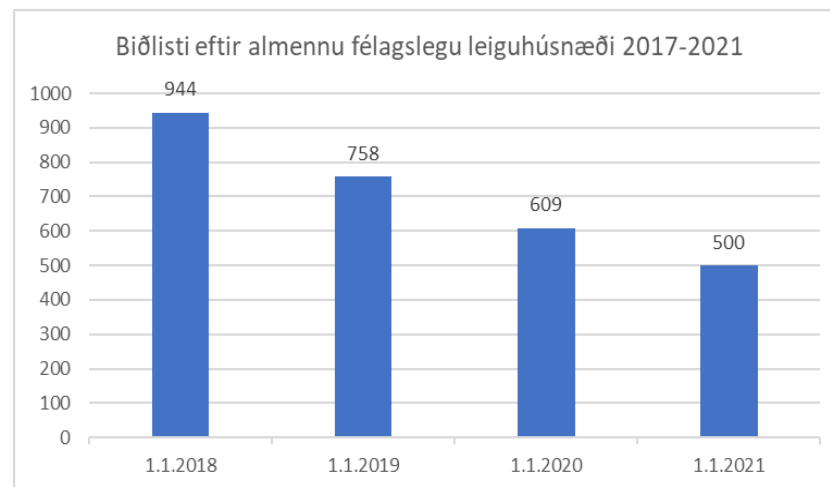
Í september 2021 voru 500 manns á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði en á sama tíma árið áður voru þeir 609 sem er fækkun um um tæp **18%**.

Alls hefur umsækjendum fækkað um 444 frá 1. september 2018 eða um **47%**.

Af þeim umsækjendum sem nú bíða eftir húsnæði eru:

- 376 (**75%**) að bíða eftir eins til tveggja herbergja íbúð
- 61 (**12%**) að bíða eftir þriggja herbergja íbúð
- 63 (**13%**) að bíða eftir fjögurra herbergja íbúð eða stærri

Í október 2021 voru 138 umsækendur á biðlista eftir húsnæði sem hentar fötluðu fólki.





3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Uppbyggingaráætlun Félagshúsnæðis 2020–2026

Mikil fjölgun íbúða

Samkvæmt málefnasamningi meirihluta borgarstjórnar og samþykktum velferðarráðs er gert ráð fyrir að félagslegum leiguíbúðum fjölgi um **600** á tímabilinu 2018 til og með 2022. Þar af um **500** íbúðir fyrir almennt félagslegt leiguhúsnæði og **100** íbúðir fyrir fatlað fólk. Fyrstu þrjú ár tímabilsins var fest kaup á **320** íbúðum.

Meirihluti nýbyggðar íbúðir

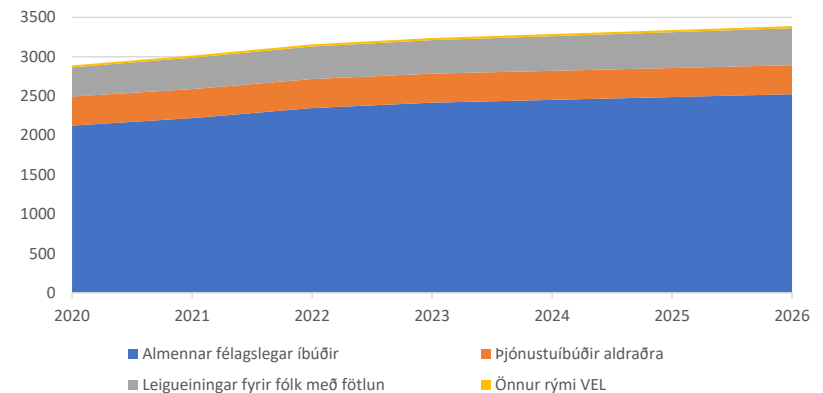
Meirihluti þeirra íbúða sem keyptur hefur verið er í nýbyggingum. Þær hafa verið keyptar á grunni skilyrða borgarinnar um kauprétt Félagshúsnæðis á **5%** íbúða í nýbyggingarverkefnum.

Í samræmi við þarfagreiningar er stærstur hluti íbúða sem keyptar eru 2ja til 3ja herbergja íbúðir.

Byggðir hafa verið íbúðakjarnar fyrir fatlað fólk og fleiri verða byggðir á næstu árum.

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

Fjöldi leigugeininga í eigu Félagshúsnæðis



Á árunum 2022–2026 er gert ráð fyrir því að íbúðum fjölgi um **232**, eða að jafnaði um **58** á ári. Þannig er áætlað að í lok árs 2026 verði fjöldi íbúða tæplega **3.350**.



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3.7. Húsnæði fyrir heimilislauslausa með miklar og flóknar þjónustubarfir

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

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



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Útgjöld Reykjavíkurborgar vegna málefna heimilislausra

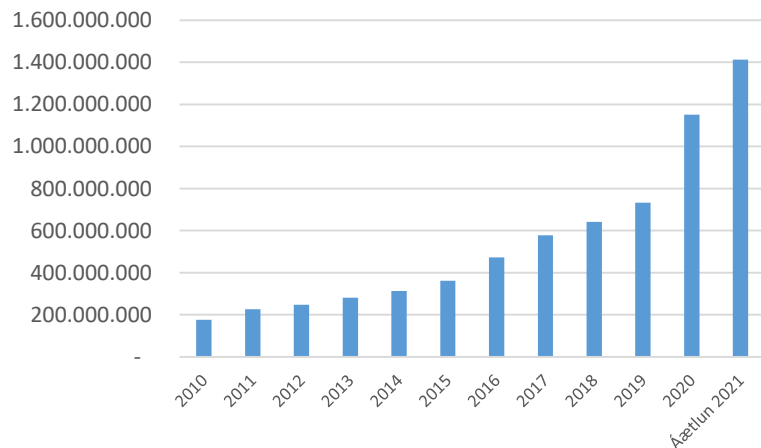
Rekstur vegna búsetuúræða fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustubarfir og fólk með áfengis- og vímuefnavanda hefur aukist verulega síðasta áratug.

Hann var rétt innan við 200 m.kr. ári 2010 en var rúmar 730 m.kr. árið 2019 og áætlað að hann verði 1.366 m.kr. árið 2021.

Sjö og hálfur milljarður næstu fimm árin

Samkvæmt fjárhagsáætlun 2022-2026 er gert ráð fyrir að rekstur búsetuúrræðanna nemi árlega um 1.513 m.kr.

Því er áætlaður heildarkostnaður vegna búsetuúrræða fyrir heimilislausa næstu fimm árin 7.569 m.kr.



Úrræði fyrir heimilislausa	Áætlun C 2022
Málaflokkur heimilislausra með miklar og flóknar þjónustubarfir	
H 121	104.162.101
N 74	94.546.116
Vettvangs og ráðgjafarteymi	170.988.697
Samtals	369.696.914
Neyðarskýli	
Gistiskýlið L 48	222.304.640
Neyðarskýlið G 1a	154.383.733
Konukot	97.923.895
Samtals	474.612.268
Áfangaheimili	
M 18	26.247.116
Brautin - S	29.747.345
Áfangaheimili - styrkir	10.682.051
SÁÁ - Vin	43.432.357
SÁÁ samningur	20.000.000
Samtals	130.108.869
Húsnæði fyrir fatlað fólk með virkan vímuefnavanda	
Íbúðakjarni H 79	266.425.573
Herbergjasambýlið M 20	273.014.989
Samtals	539.440.562
Samtals úrræði fyrir heimilislausa	1.513.858.613



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3.8 Húsnæði og þjónusta fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd

Umsækjendur um alþjóðlega vernd

Reykjavíkurborg þjónustar umsækjendur um alþjóðlega vernd með samningi við Útlendingastofnun. Samningurinn kveður 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.

Sett hefur verið upp sérstakt teymi starfsmanna til að styðja umsækjendur. Haustið 2021 er Reykjavíkurborg með um **64** íbúðir fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd sem ýmist eru leigðar á frjálsum markaði, í eigu Reykjavíkurborgar eða Húsnæðis og mannvirkjastofnunar. En um er að ræða 240 einstaklinga í lok september 2021.

Samræmd móttaka flóttafólks

Reykjavíkurborg hefur nýlega gert samning við Félagsmálaráðuneytið um samræmda móttöku flóttafólks. Um er að ræða nýtt teymi hjá velferðarsviði Reykjavíkurborgar sem sér um þjónustu og stuðning við allt að 500 flóttafólk sem fengið hefur alþjóðlega vernd. Um er að ræða tilraunaverkefni.

Hluti af þeirri þjónustu felst í umfangsmiklum húsnæðisstuðningi. Einnig þarf teymið að útvega barnafjölskyldum húsnæði.

Þar sem notendahópurinn er fjölbreyttur þarf að taka mið af einstaklingsbundnum þörfum hvers og eins við veitingu þjónustunnar.



3. Húsnæðisúppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3.9 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur er verkefni sem Reykjavíkurborg hleypti af stokkunum fyrir nokkru og er þegar búið að afhenda **45** af yfir **700** íbúðum sem áætlanir eru um að reisa. Þorpið-Vistfélag er langt komið með sitt verkefni í Gufunesi og það stýttist í að framkvæmdir hefjist á fleiri byggingarreitum.

Á árinu 2021 úthlutaði Reykjavíkurborg lóðum í verkefnið á Sjómannaskólareit undir **60** íbúðir, í Úlfarsárdal undir **52** íbúðir og í Gufunesi undir **62** íbúðir. Þessi verkefni eru öll á leið í byggingu. Í byrjun árs 2022 er áætlað að úthluta tveimur lóðum við Bryggjuhverfi undir **100** og **110** 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 fyrir hlutdeildarlánnum sem taka gildi gildi 1. nóvember 2020.

Borgin tryggir hag kaupenda:

Lóðaúthlutun borgarinnar er bundin 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.





3. Húsnaðisuppbýgging án hagnaðarsjónarmiða

Þorpið-Vistfélag í Gufunesi

Allar **45** íbúðirnar í 1. áfanga Þorpsins-Vistfélags í Gufunesi eru afhentar og búið er að selja þær **92** íbúðir sem eru á byggingarstigi. Framkvæmdir hófust síðsumars 2020 og verða síðustu íbúðirnar afhentar sumarið 2022.

Vaxtarhús á Sjómannaskólareit

Vaxtarhús byggir á reitnum við Sjómannaskóla. Þar verða **60** íbúðir og deiliskipulag er samþykkt. Rafael Pinho arkitekt, Hreinn Loftsson lögmaður og Jóhann Logason, frkv.stj. Vaxtarhúsa, standa að teyminu.

Hverfið Gufunes

Félagið Hverfið Gufunes áformar að byggja **62** hagkvæmar íbúðir í Gufunesi og selja til fyrstu kaupenda. Hönnun er unnin af Teiknistofu arkitekta. Húsin verða þrjár hæðir og ris. Húsin verða einingarhús úr norskum timbureiningum.

Urðarsel í Úlfarsárdal

Í Leirtjörn munu fyrirtækin Urðarsel, Alverk, Arkþing-Nordic og Efla byggja **52** íbúða fjölbýlishús í þremur kjörnum með bílastæðageymslu. Áætlað er að framkvæmdir hefjist öðru hvoru megin við áramót.



Vaxtarhús við Sjómannaskóla – hönnun: Rafael Pinho



Urðarsel við Rökkvatjörn 2 – hönnun: Arkþing Nordic



3. Húsnæðisuppbýgging án hagnaðarsjónarmiða

HOOS í Skerjafirði

Frambúð ehf., Tvíhorf arkitektar og verk- fræðistofan Efla eru að þróa hagkvæmt húsnæði í norðausturhorni Nýja Skerjafjarðar. Deiliskipulag er samþykkt og unnið er að því að 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 Teiknistofu arkitekta, vinnur að þróun á reit við Veðurstofuna. Skipulagsvinna er að fara af stað.

Bryggjuhverfi III

Sedrus og Modulus áforma uppbyggingu á reitum G og D í Bryggjuhverfi III og er stefnt að því að hefja framkvæmdir á báðum reitum eftir áramót. Verið er að gera lóðirnar byggingarhæfar.



Lóðir Sedrus og Modulus í Bryggjuhverfi



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Forsaga sóknarátaksins Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

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. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



3.10 Grænt húsnæði framtíðarinnar

Græna planið

Reykjavíkurborg vinnur nú að innleiðingu Græna plansins, sem er áætlun um efnahagslega endurreisn borgarinnar eftir heimsfaraldur COVID-19 byggð á umhverfislegri, efnahagslegri og félagslegri sjálfbærni. Planið snýst um að borgin sækir fram og fjárfesti í stað þess að draga sig til hlés og beini þessum fjárfestingum í innviði sem stuðla að því að borgin verði kolefnishlutlaus, vaxandi, sterkara og sveigjanlegra samfélag – þar sem enginn íbúi er skilinn eftir.

Hagstætt lóðaverð

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 sérlega metnaðarfull verkefni hvað varðar sjálfbærni og losun gróðurhúsalofttegunda.

Sjálfbærari mannvirki

Sjálfbærari mannvirki standa tryggum fótum á öllum þremur stoðum sjálfbærni; hinni vistfræðilegu, félagslegu og efnahagslegu, sem háðar eru hvorri annarri. Eiginleikar þeirra verkefna sem munu berast verða metin út frá þessum þremur víddum. Aðalmarkmið verkefnisins er þó að styðja við heilbrigðar, öruggar og vandaðar byggingar þar sem lágt kolefnisspor hefur verið haft að leiðarljósi í gegnum allt þróunar-, hönnunar- og byggingarferlið.



Waldorfsskóli í Sóltúni



3.10 Grænt húsnæði framtíðarinnar

Fjölbreytni í lóðaframboði

Í Grænt húsnæði framtíðarinnar verða boðin fram fimm svæði í borginni með **20–80** íbúðaeiningum á hverjum reit, þar sem kallað er eftir hugmyndum að vistvænni uppbyggingu. Borgin leitar að umsóknaraðilum og þverfaglegum teyimum með há vistvæn markmið og sem vilja vera með í að þróa vistvænni mannvirkjagerð í Reykjavík. Það er von borgarinnar að fjölbreytnin í lóðaframboði, bæði hvað varðar eiginleika þeirra og skipulagslega stöðu, hvetji til fjölbreyttra umsækjenda og skapandi úrlausna.

Lóðasamkeppni

Samkeppnin hefst á umsóknarferli þar sem þverfagleg teymi sækja um ákveðna lóð og lýsa hugmynd að grænni uppbyggingu. Markmiðið er að stuðla að þróun á nýjum og framúrskarandi lausnum út frá loftslagsmálum, umhverfisþáttum og grænum áherslum aðalskipulags, loftslagsáætlunar Reykjavíkurborgar og Græna plansins.

Innlendar og erlendar fyrirmyndir

Fyrirmynd verkefnisins er annars vegar verkefni borgarinnar um hagkvæmt húsnæði þar sem borgin er í dag að vinna með níu þróunaraðilum að því að byggja upp hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur um alla borg og hins vegar alþjóðlega verkefnið Re-inventing Cities þar sem tvö einstök verkefni eru nú í þróun við Lágmúla og Ártúnshöfða



Lóð í Lágmúla sem er hluti af Reinventing cities verkefni borgarinnar. Hönnun: Basalt



3. Húsnæðisúppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3.11 Stofnframlög Reykjavíkurborgarar 2016–2021

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 milljörðum króna.

Stofnstyrkir vegna félagslegs húsnæðis

Í fjárhagsáætlun fyrir árið 2022 er gert ráð fyrir að framlag Reykjavíkurborgar vegna stofnframlaga nemi rúmum 1,9 milljörðum króna. Í fimm ára fjárhagsáætlun 2022–2026 er gert ráð fyrir að heildarframlag borgarinnar vegna stofnframlaga nemi rúmum 4,4 milljörðum króna.

Umsóknaraðilar	Fjöldi íbúða	Leiðrétt stofnvirði	Stofnframlag RVK	Hlutfall af heildar úthlutun
Bjarg íbúðafélag hses.	784	25.373.066.192	3.044.767.943	38,3%
Félagsbústaðir ehf.	573	19.286.205.270	2.313.312.570	29,1%
Byggingafélag Námsmann hses	56	1.479.260.376	177.511.245	2,2%
Stakkahlíð hses	100	2.865.931.035	343.911.724	4,3%
Nauthólsvegur 87 hses.	144	2.898.447.230	347.813.668	4,4%
Nauthólsvegur 83 hses.	112	2.716.099.459	325.931.935	4,1%
Brynja Hússjóður Öryrkjabandalagsins	119	5.253.074.808	630.368.977	7,9%
Leigufélag aldraðra hses.	53	1.697.615.168	203.713.820	2,6%
Arnrún íbúðarfélag hses.	18	418.419.838	50.210.381	0,6%
Andrastaðir	7	233.268.000	27.992.160	0,4%
Grunnstoð, Nauthólsvegur 87	166	4.089.632.094	490.755.851	6,2%
Samtals:	2.132	66.311.019.471	7.956.290.274	100%





3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Reglur um stofnframlög

Reglur um stofnframlög Reykjavíkurborgar voru samþykktar á fundi borgarráðs þann 29. september 2016. Í þeim er m.a. fjallað um markmið og gildissvið reglnanna, 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 þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. námsmenn, ungt fólk, aldraða, 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 kjörtímabili.
- 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 núgildandi 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.



4. Áætlanir um uppbyggingu

Uppbyggingu íbúða í Reykjavík miðar vel eftir að borgaryfirvöld snéru vörn í sókn eftir hrun og hófu markvissa uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á grundvelli Húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar.

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

Uppfærð áætlun haustið 2021 telur yfir **23.562** íbúðir en til samanburðar er heildarfjöldi íbúðaeininga í borginni í dag yfir **55.000**.

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





4. Áætlanir um uppbyggingu

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.

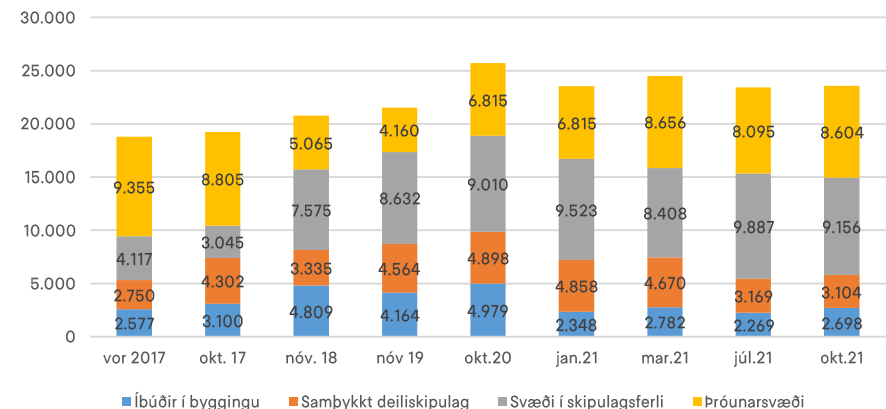
Góður gangur í byggingarframkvæmdum

Haustið 2021 eru **2.698** íbúðir í byggingu í Reykjavík og fækkar þeim um **2.200** á milli ára sem skýrist að miklu leyti af miklum fjölda verkefna sem hefur klárast á síðustu mánuðum þar sem Hlíðarendi telur mest.

- Íbúðum í samþykktu deiliskipulagi eru nú **3.104** – Íbúðum á svæðum í skipulagsferli eru **9.156**.
- Stærsti flokkurinn eru svæði í skipulagsferli en þar ber hæst tvö svæði á Ártúnshöfða sem eru í kynningarferli.
- Töluverð fjölgun er á íbúðum á þróunarsvæðum, úr **6.815** haustið 2020 í **8.604** haustið 2021, eða um hátt í **1.700**.

Á framtíðarsvæðum er áætlað að hægt verði að byggja hátt í **13.000** íbúðir til viðbótar við þær sem þegar eru í húsnæðisáætlun. Íbúðir innan húsnæðisáætlunar og á framtíðarsvæðum telja því um **37.000**, sem er um **67%** af núverandi íbúðarhúsnæði borgarinnar.

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



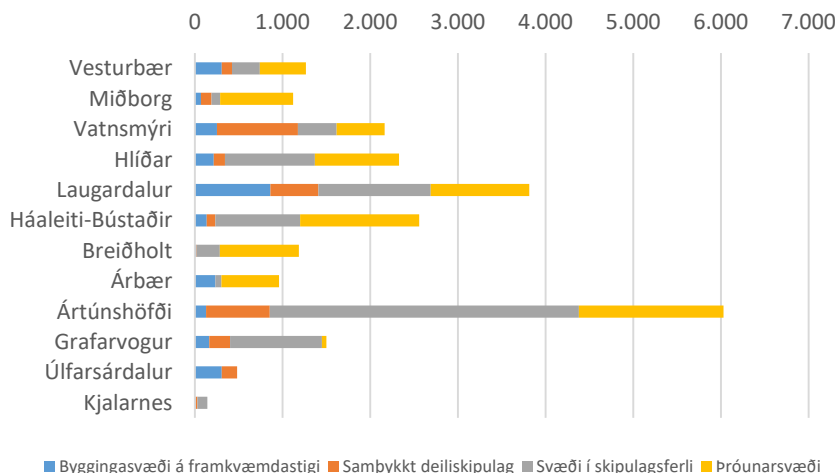


4. Áætlanir um uppbyggingu

Þéttari byggð og öflugri hverfi uppbygging að færast austar

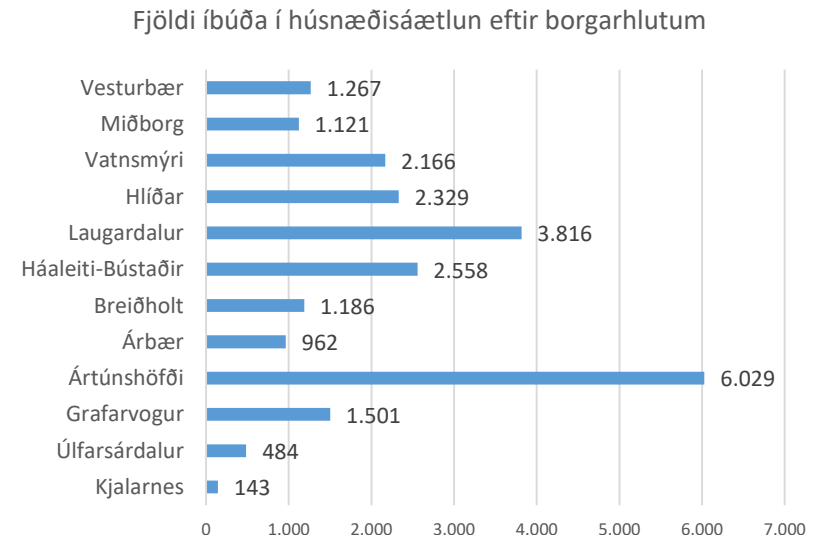
Ártúnshöfðinn er stærsta svæðið í húsnæðisáætlun með nær **6.000** íbúðir. Þar mun rísa fyrsta heildstæða græna borgarhverfi Reykjavíkur, byggt samkvæmt alþjóðlegum viðmiðum um sjálfbærni. Framkvæmdir eru hafnar á fyrsta svæðinu, Bryggjuhverfi og deiliskipulag er í kynningu á næstu tveimur: Krossamýrartorgi og Vogum

Næst á eftir koma Laugardalur og nærliggjandi svæði með **3.800** íbúðir, Háaleiti-Bústaðir með yfir **2.500** íbúðir og Vatnsmýrin með yfir **2.100** 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

Húsnæðisfélög með fjórðung íbúða í húsnæðisáætlun

Markmið Reykjavíkurborgar er að um **25%** nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem eru ekki rekin í ágóðaskyni. Alls eru íbúðir húsnæðisfélaga nær **6.000** í húsnæðisáætluninni eða **25%** allra íbúða.

Í dag eru **671** íbúðir í byggingu á vegum húsnæðisfélaga í Reykjavík eða sem nemur **25%** af íbúðum í byggingu.

	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög	% húsnæðisfélög
Íbúðir í byggingu	2.027	671	25%
Samþykkt deiliskipulag	2.418	686	22%
Deiliskipulag í vinnslu	6.970	2.186	24%
Próunarsvæði	6.160	2.444	28%



Nýir íbúar hjá Búseta við Árskóga

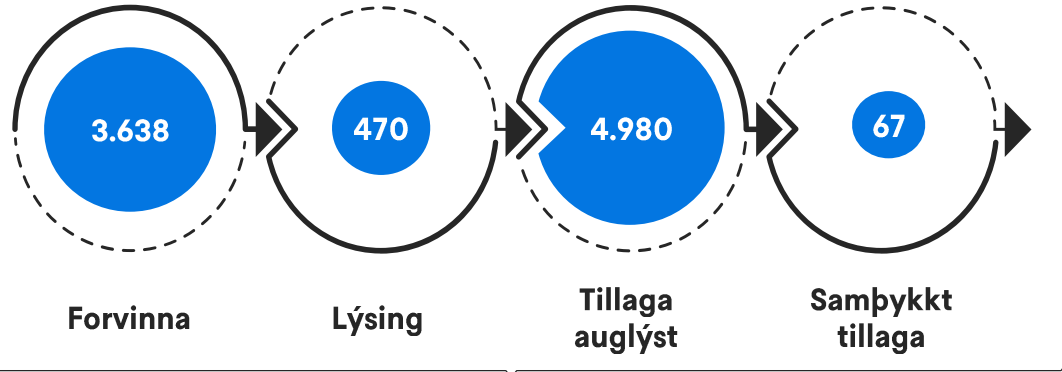
4. Áætlanir um uppbyggingu



Þróun húsnæðisáætlunar

Þróunarsvæði

8.604
íbúðir



Verkefni í skipulagsferli
alls 9.156 íbúðir

1.228

339

1.190

347

2.698

1.167

Reykjavíkurlóðir
Almennar

Reykjavíkurlóðir
Húsnæðisfélög

Lóðir í einkaeigu
Almennar

Lóðir í einkaeigu
Húsnæðisfélög

Íbúðir í byggingu
2.698 íbúðir

Lokið árið 2021
1.167 íbúðir

Samþykkt deiliskipulag
3.104 íbúðir



Nýjar íbúðir á markað



- Fjöldi verkefna hefur verið lokið á árinu og íbúðum þannig fjölgað um **1.167***
- Stærstu verkefnin eru við **Úlfarsárdal, Hlíðarenda, Austurhöfn og**
- Reykjavíkurborg hættir að telja verkefni sem „íbúðir í byggingu“ þegar búið er að afhenda meira en **90%** af íbúðum á reitnum

* Í ársfjórðungsskýrslu fyrir annan ársfjórðung var talað um 1.422 íbúðir en hluti þeirra var lokið árið 2020 og hefur því talan verið uppfærð

4. Áætlanir um uppbyggingu

1.167 nýjar íbúðir í Reykjavík

Útskrifaðar íbúðir	Almennar	Húsnæðisfélag
Austurhöfn	71	
Bergþórugata 10-12		18
Elliðabraut 12-22	98	30
Laugavegur 145	11	
Brautarholt 26-28	24	
Hverfisgata 92	29	
Brautarholt 6	8	
Hlíðarendi D	45	
Hallgerðargata (G og H reitir)		80
Silfratjörn		83
Sogavegur 73-77	43	2
Stakkahlíð - Austurhlíð		60
Gæfutjörn 2	12	
Beimabryggja 42		26
Gufunes		45
Kapellu- og Klausturstígur		17
Sunnan Skyggnisbrautar	18	
Árskógar 5-7		72
Hraunbær 153		99
Gamli Garður		69
Samtals	436	731
Heildarsumma	1.167	

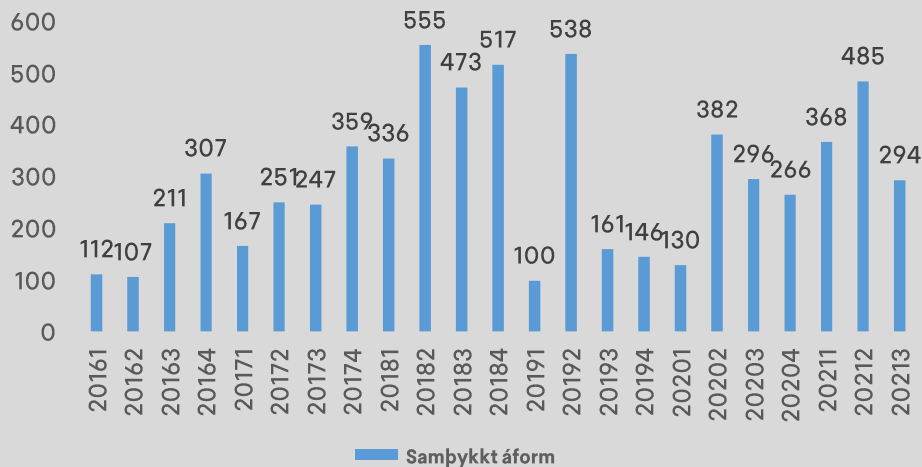


4. Áætlanir um uppbyggingu

4. Íbúðir í byggingu

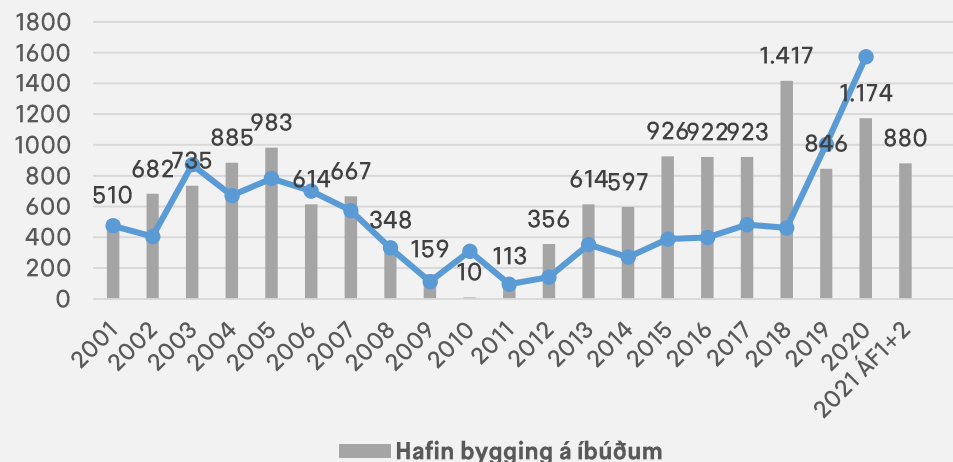
Samþykkt áform fyrir 1.147 íbúðir á árinu

- Byggingarfulltrúi gaf út byggingarleyfi fyrir **294** íbúðum á þriðja ársfjórðungi 2021
- Á fyrsta ársfjórðungi og öðrum ársfjórðungi samþykkti hann áform fyrir uppbyggingu á **853** íbúðum
- Það hafa því verið samþykkt áform fyrir **1.147** íbúðir á árinu



Framkvæmdir hafnar við **880** íbúðir á árinu

- Framkvæmdir hófust við byggingu á **256** íbúðum á öðrum ársfjórðungi 2021
- Á fyrsta og öðrum ársfjórðungi hófust framkvæmdir við **624** íbúðir þannig að á þremur fyrstu ársfjórðungum hófust framkvæmdir við **880** íbúðir
- Áætla má að **2.698** íbúðir séu í byggingu í Reykjavík





Samþykktar
byggingarheimildir

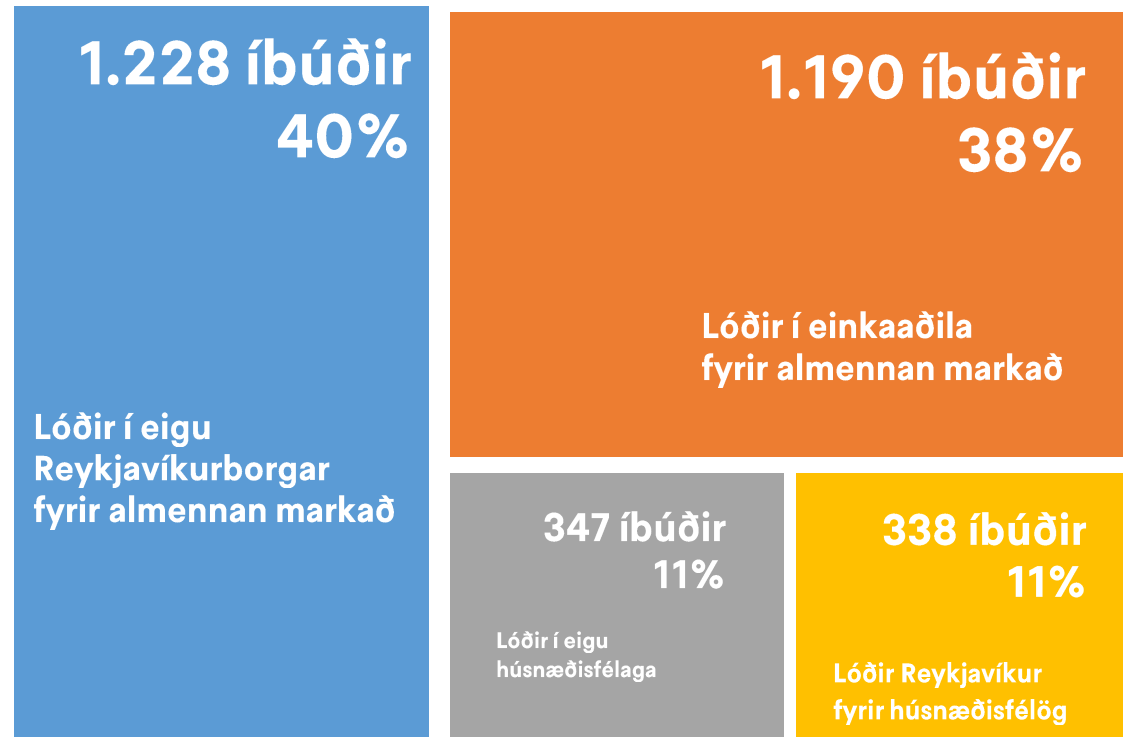
Byggingarheimildir eru tilbúnar fyrir **3.104** íbúðir á lóðum með samþykktu deiliskipulagi

- Þar af eru **1.190** íbúðir á lóðum í eigu einkaaðila sem hyggjast byggja fyrir almennan markað
- Þá eru húsnæðisfélög með lóðir þar sem byggja má **347** íbúðir þar sem stærstu verkefnin eru **Nauthólsvegur 87** á vegum Háskólans í Reykjavík
- Reykjavíkurborg er með lóðir þar sem byggja má **1.228** íbúðir fyrir almennan markað og er stærsti hluti þeirra í **Bryggjuhverfi** þar sem unnið er að því að gera lóðir byggingarhæfar
- Loks er Reykjavíkurborg með lóðir fyrir **339** íbúðir sem eru ætlaðar húsnæðisfélögum

4. Áætlanir um uppbyggingu

Stór hluti samþykktra heimilda hjá einkaaðilum

Lóðir með samþykkt deiliskipulag





Staða skipulagsverkefna

Deiliskipulag í vinnslu

4. Áætlanir um uppbyggingu

- **9.156** íbúðir alls í deiliskipulagsferli
- Uppfærsla á Aðalskipulagi
- Hverfisskipulag **Breiðholts**
- Fjöldi verkefna kláraðist og var auglýstur í B-deild
- Samtals má byggja **1.086** íbúðir á þessum reitum

1. Forvinna

Verkefni	H	A
Haukahlíð 2-6	90	350
Skipholt 1		37
Pverholt 13		37
Pverholt 18		33
Jörfagrund 54-60		13
Skógarhlíð 22		4
Ármúli 38		
Aðalstræti 9		8
Háaleitisbraut - Miklabraut	40	
Kirkjusandur-A-reitur	25	75
Kirkjusandur F-reitur		30
Laugavegur 105		36
Hverfisgata 98-100		12
Jórufell - þróunarreitir		49
Bræðraborgarstígur		26
Gufunes - Spílda		550
Gufunes - 2. áfangi	125	375
Kjálarnes - Grundarhverfi	25	75
KR-svæði	25	75
Laugavegur-Holt 1	50	150
Skeifan	190	560
Veðurstofuhæð	100	150
Vogabyggð III	75	225
Ægisgata 7	1	22

3.638

2. Lýsing

	H	A
Kringlan 1	93	277
Lágmúli		100

470

3. Tillaga auglýst

Verkefni	H	A
Arnarbakki	65	25
Völvufell	50	79
Ártúnshöfði 1 - Krossam.torg	445	1.160
Ártúnshöfði 2 - Vogur	510	1.410
Laugavegur-Holt 2 (Hekla)	100	363
Vesturbugt	60	130
Orkureitur	22	438
Borgartún 34-36	6	96
Vatnsstígsreitur	21	
Aðalskipulag		
Hverfisskipulag Breiðholts		

4.980

4. Tillaga samþykkt

Verkefni	H	A
Vindás-Brekknás	67	

67

5. Auglýst í B-deild 3/2021*

Verkefni	H	A
Skerjafjörður 1	319	371
Jöfursbás 9		62
Steindórsreitur	7	77
Hraunbær 143*		64
Gjúkabryggja 4		110
Starmýri 2		
Bergþórugata 18		3
Hraunberg 4		5
Frakkastígsreitur - Vestur		48
Frakkastígur 1		20

*ATHUGIÐ AÐ ÞESSI DÁLKUR TELST EKKI MED Í SAMTÖLU UM ÞAÐ SEM ER Í SKIPULAGSFERLI

1.086

Heildarsumma 9.887



2.698 Íbúðir í byggingu

Íbúðir í byggingu	Almennar	Húsnæðisfélög
Dunhagi 18-20	20	
Steindórsreitur	77	7
Seljavegur 2 - Héðinsreitur	102	
Vesturgata 64 - Héðinsreitur	100	
Urðarstígur	1	
Skólavörðustígur	1	
Skúlagata 26-Vitastígur 3	29	
Hverfisgata 88-90 og 86a	6	
Snorrabraut 60	35	
Vatnsholt		51
Austurhlíð 2 og Bólstaðarhlíð 23		100
Arnarhlíð 8	156	
Arnarhlíð 2	97	
Brautarholt 18-20	64	
Borgartún 24	49	15
Hallgerðargata	87	
Norðurbrún	7	
Furugerði-Bústaðavegur	30	
Árland 10		6
Starmýri 2A	18	
Lautarvegur 10, 12 og 18	7	
Stjörnugróf		6
Skógarvegur 6-8	69	
Jöldugróf	1	
Grensásvegur	165	16
Bátavogur 1		74
Dugguvogur 41 / Kuggavogur 26	16	

4. Áætlanir um uppbyggingu

	Almennar	Húsnæðisfélög
Arkarvogur 2-15	162	
Stefnisvogur 2	71	
Súðarvogur 9-11	46	
Súðarvogur 2	62	
Kuggavogur 2	87	4
Hagasel		8
Tindasel		5
Tangabryggja		127
Rofabær 7-9	31	
Elliðabraut 4-10	62	21
Hraunbær 133		64
Hraunbær 143	58	
Jöfursbás 11		92
Jöfursbás 7	73	
Kapellu- og Klausturstígur		39
Leirtjörn	177	12
Úlfarsárdalur	63	
Reynisvatnsás	15	
Hólaland		7
Samtals	2.044	654
Heildarsumma	2.698	



3.104 Samþykkt deiliskipulag

Lóðir í eigu einkaaðila og húsnæðisfélaga	Almennar	Húsnæðisfélög
Háaleitisbraut	45	2
Hlíðarendi - A reitur	67	
Sigtún	110	
Héðinsreitur - Vesturgata 64 - seinni áfangi	110	
Úlfarsárdalur - Sunnan Skyggisbrautar	62	
Vigdísarlundur/Fossvogsvegur 8	15	
Stefnisvogur 12	70	
Stefnisvogur 1	51	
Stefnisvogur 24	70	
Stefnisvogur 36	63	
Kleppsmýrarv. 6	51	
Kleppsmýrarv. 8	28	
Dugguvogur 42	27	
Dugguvogur 4	20	
Kuggavogur 26	16	
Njálsgata 60	8	
Snorrabraut 54	38	2
Rökkvatjörn 2	52	
Brautarholt 4-4a	15	1
Vatnsholt	60	6
Leirtjörn	25	3
Nauthólsvegur 87		166
Jöfursbás 9	62	
Skyggisbraut 21-23		36
Bergþórugata 18		3
Hraunberg 4		5
Kirkjusandur - I reitur		42
Skógarvegur 4 og 10 (áður Sléttuvegur 25-27)		81
Vatnssstígsreitur - Suður	48	
Jöfursbás 5	77	
Samtals	1.190	347
Heildarsumma	1.537	

4. Áætlanir um uppbyggingu



3.104 íbúðir má byggja á reitum þar sem deiliskipulag er þegar samþykkt

Lóðir í eigu Reykjavíkurborgar	Almennar	Húsnæðisfélög
Bryggjuhverfi III	517	
Kjalarnes - Grundarhverfi	13	10
Vesturgata 67		10
Frakkastígur 1	20	
Skerjafjörður - 1. áfangi	371	319
Gjúkabryggja 4 (reitur D)	110	
Gjúkabryggja 6 (reitur G)	100	
Þengilsbás 3	13	
Gufunesvegur 32	55	
Gufunesvegur 36	29	
Samtals	1.228	339
Heildarsumma	1.567	

Ársfjórðungsskýrsla húsnæðisáætlunar 3/21 | [Athafnaborgin](#)

Nánari upplýsingar um uppbyggingu íbúða í borginni má nálgast á vef Reykjavíkurborgar í kynningu borgarstjóra dagsett 29. október 2021



5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.1 Úthlutun Reykjavíkurborgar 2012–2021

Lóðaúthlutun eftir árum

Árið 2021 er áætlað að Reykjavíkurborg úthluti lóðum undir 450 íbúðir. Þegar er búið að úthluta lóðum undir 294 íbúðir.

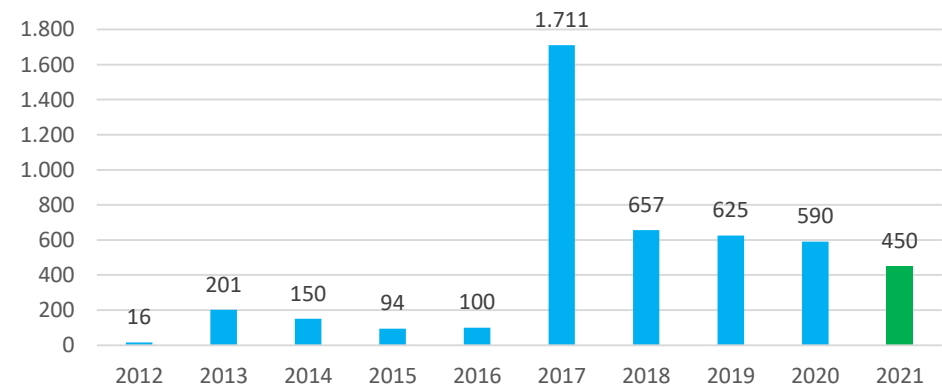
Árið 2020 úthlutaði Reykjavíkurborg lóðum til uppbyggingar á 590 íbúðum

Árið 2019 úthlutaði borgin lóðum undir byggingu 625 íbúða og þar af voru lóðir fyrir 159 íbúðir til húsnæðisfélaga

Reykjavíkurborg úthlutaði lóðum til uppbyggingar á 657 íbúðum á árinu 2018

Árið 2017 var metár en það ár var lóðum með 1.711 íbúðum úthlutað.

Lóðaúthlutun Reykjavíkurborgar





5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2022

Reykjavíkurborg áætlar að úthluta lóðum undir 1.089 íbúðir árið 2022

Kröftug uppbygging hagkvæms húsnæðis

Áætlað er að flestum íbúðum verði úthlutað í stækkun Bryggjuhverfis og við Hlíðarenda og Nauthólsveg

Í Breiðholti er til skoðunar að úthluta við Arnarbakka og Völvufelli

- Lóðir fyrir 330 íbúðir tengjast verkefnum borgarinnar um hagkvæmt húsnæði og grænt húsnæði framtíðarinnar
- Húsnæðisfélög fá úthlutaðum lóðum til uppbyggingar á 312 íbúðum.
- Lóðir undir 447 íbúðir verða seldar í útboði.

Úthlutunaráætlun
2022

Lóð	Aðili	Þróunarreitir / Hverfi	Áætluð úthlutun ársfjórðungur	Hagkvæmt húsnæði / Grænt íbúðarhúsnæði	Húsnæðisf élag	Almennar íbúðir	Alls
Gjúkabryggja 4	Modulus	Bryggjuhverfi III	2022-ÁF1	110			110
Gjúkabryggja 6	Sedrus	Bryggjuhverfi III	2022-ÁF1	115			115
Kjalarnes	Hagkvæmt húsnæði	Kjalarnes	2022-ÁF2	20			20
Völvufell	Grænt íbúðarhúsnæði	Breiðholt	2022-ÁF2	40			40
Arnarbakki 6	Grænt íbúðarhúsnæði	Breiðholt	2022-ÁF2	25			25
Frakkastígur 1	Grænt íbúðarhúsnæði	Miðborg	2022-ÁF2	20			20
Arnarbakki 2-4	Byggingarfélag námsmanna	Breiðholt	2022-ÁF2		65		65
Háaleitisbraut-Miklabraut	Bjarg	Ármúli	2022-ÁF2		40		40
Vindás	Félagsbústaðir	Árbær	2022-ÁF1		7		7
Haukahlíð 6	Bjarg	Hlíðarendi	2022-ÁF2		90		90
Vesturbugt	Námsmenn	Vesturbugt	2022-ÁF4		60		60
Vesturbugt	Félagsbústaðir	Vesturbugt	2022-ÁF4		10		10
Vatnsstígur	Námsmenn	Miðborg	2022-ÁF2		12		12
Menntasveigur 2	Auglýsing	Nauthólsvegur	2022-ÁF2		10	90	100
Haukahlíð 4	Auglýsing	Hlíðarendi	2022-ÁF2		18	157	175
Kjalarnes	Auglýsing	Kjalarnes	2022-ÁF2			100	
Gjúkabryggja 8	Auglýsing	Bryggjuhverfi III	2022-ÁF1			11	11
Völvufell	Auglýsing	Breiðholt	2022-ÁF2			24	24
Nauthólsvegur 79	Auglýsing	Nauthólsvegur	2022-ÁF4			65	65
Samtals 2022:				330	312	447	1.089



5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2021–30

Til þess að auka fyrirsjáanleika setur borgin nú fram 10 ára áætlun um úthlutun lóða undir íbúðahúsnæði sem tilgreinir 10.260 íbúðaeiningar

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

			2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030												
#	Reitur / Lóð	Hverfi	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	Samtals:						
1	Sjómannaskólareitur	Hlíðar		60	10																						70						
2	Úlfarsárdalur	Úlfarsárdalur	23	52	36																						111						
3	Vogabyggð	Laugardalur	51																								51						
4	Gufunes I	Grafarvogur	98	62																							160						
5	Vindás	Árbær			60			7																			67						
6	Arnarbakki	Breiðholt					25	65																			90						
7	Nauthólsvegur	Vatnsmýri				155		10		12																	177						
8	Haukahlíð	Vatnsmýri				157		108																			265						
9	Frakkastígur	Miðborg					20																				20						
10	Kjalarnes	Kjalarnes		100	20																						120						
11	Bryggjuhverfi III	Ártúnshöfði		11	225				112		89		122			183		85									827						
12	Völvufell	Breiðholt		24	40								30		50												144						
13	Vesturbugt	Miðborg						70																			70						
14	Vatnssstígur	Miðborg						12																			12						
15	Háaleitisbraut-Miklabraut	Háaleiti-Bústaðir						40																			40						
16	Skerjafjörður I	Vatnsmýri							209		202	156	123														690						
17	Suðurfell	Breiðholt					75	25																			100						
18	Lágmúli	Háaleiti-Bústaðir						100																			100						
19	Veðurstofuhæð	Hlíðar						120	60																		180						
20	Jórufell	Breiðholt						50																			50						
21	Stekkiðabakki	Breiðholt								12																	12						
22	Rangársel	Breiðholt									100																100						
23	Leirtjörn - Vestur	Úlfarsárdalur					50		50		50		50		50												300						
24	Gufunes II	Grafarvogur					50	30				135		60	130		40	100		40			10				595						
25	Hólmasund v/Holtavegs	Laugardalur										50															50						
26	Suðurhólar	Breiðholt										50															50						
27	Safamýri	Háaleiti-Bústaðir									100		100		100												300						
28	Korpureitir	Grafarvogur									100		100		100		100										400						
29	Skerjafjörður II	Vatnsmýri														160		65	150		82	89		79	81		13	719					
30	Suðurlandsbraut	Laugardalur								150																	150						
31	Sóleyjarrími	Grafarvogur												50													50						
32	Kringlan	Háaleiti-Bústaðir															100		50								150						
33	U-reitur	Miðborg											100		100												200						
34	Vogur	Ártúnshöfði											228		73	50	184			115	251		86	215		111	164		118	1595			
35	Miklubrautarstokkur	Hlíðar														150		140	100		30	180		95				695					
36	Krossamýrarborg - Stórhöfði	Ártúnshöfði																	300				90				390						
37	Sæbraut-stokkur	Laugardalur																				20		20	60		20	160					
38	Aðrar lóðir - óstaðsett																	100	50	100	100	50	100	100	50	100	100	50	100	1.000			
			172	174	106	447	330	312	546	245	454	730	273	322	860	0	463	643	184	330	450	50	387	920	50	490	416	50	244	324	50	238	10.260
			452		1.089		1.245		1.325		1.323		1.157		887		1.460		710		612												
			2021		2022		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 árabil 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 2019.

Í fimm ára áætlun 2022–2026 er gert ráð fyrir tæplega 7 milljörðum kr. útgjöldum Reykjavíkurborgar vegna sérstakra húsnæðisbóta, að meðaltali 1,4 milljörðum kr. á ári (fast verðlag).



6. Sértækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála

6.2 Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2022–2026

Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2022–2026* nema rúmlega 86 milljörðum kr. eða 17 milljörðum kr. árlega.

* Fimm ára fjárhagsáætlun 2022–2026 verður lögð fram til staðfestingar í borgarstjórn í nóvember og desember 2021.

Að meðaltali vegur þyngst rekstur húsnæðis fyrir fatlað fólk þegar hlutfallsskipting framlaga til húsnæðismála er skoðuð eða 50% árin 2022–2026 auk þess sem fjárfestingar Félagsbústaða nema 14%.

Heildarframlög borgarsjóðs (A-hluta) til húsnæðismála 2022-2026. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							Heildar- framlög (%)
	2022 - F	2023 - F	2024 - F	2025 - F	2026 - F	2022-2026	
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	1.917.023	1.047.555	725.829	437.674	311.689	4.439.770	5,1%
Húsnæði fyrir fatlað fólk (rekstur)	8.117.821	8.450.652	8.653.467	8.861.151	9.073.818	43.156.909	49,9%
Heimilislausir*	1.503.094	1.564.720	1.602.274	1.640.728	1.680.106	7.990.922	9,2%
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	691.315	1.141.113	1.141.113	1.141.113	1.141.113	5.255.767	6,1%
Þjónustuíbúðir	1.071.955	1.071.955	1.071.955	1.071.955	1.071.955	5.359.775	6,2%
Hjúkrunarheimili	240.291	240.291	240.291	240.291	240.291	1.201.455	1,4%
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	1.347.878	1.380.278	1.400.521	1.419.519	1.438.519	6.986.715	8,1%
Samtals	14.889.377	14.896.564	14.835.450	14.812.431	14.957.491	74.391.312	
Heildarframlög samstæðu borgarinnar (A+B-hluta) til húsnæðismála 2022-2026. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							
Fjárfestingar Félagsbústaða **	3.593.879	2.793.639	1.887.985	1.651.270	2.234.117	12.160.890	14,1%
Alls	18.483.256	17.690.203	16.723.435	16.463.701	17.191.608	86.552.202	



Viðaukar



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.



I.2 Innleiðing húsnæðisstefnu

Til að ná fram markmiðum húsnæðisstefnunnar setti starfshópur um húsnæðisstefnu Reykjavíkur fram tillögur árið 2011 sem fólu m.a. í sér að við gerð aðalskipulags, hverfis- og deiliskipulags verði tryggt að a.m.k. **20%** íbúða verði miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði.

Stýrihópi um innleiðingu húsnæðisstefnu var falið að fylgja markmiðum húsnæðisstefnu eftir. Tillögur hópsins voru samþykktar í borgarráði 24. október 2013.

Meginmarkmið tillagna stýrihópsins var að auka framboð vel staðsettra leigu- og búseturéttaríbúða, auka fjölbreytni á húsnæðismarkaði, vinna að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar og stuðla að húsnæði á viðráðanlegu verði í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og Aðalskipulag Reykjavíkur.

Leiðir til að ná fram markmiðum voru að Reykjavíkurborg beitti sér fyrir:

- Byggingu **2.500–3.000** nýrra leigu- og búseturéttaríbúða.
- Samvinnu við traust leigu- og búseturéttarfélög.
- Að Félagsbústaðir yrðu kjölfesta í nýjum uppbyggingarverkefnum.
- Nýjungum og nýjum lausnum í hönnun nýs íbúðarhúsnæðis.
- Nýjum úthlutunarskilmálum íbúðalóða til að stuðla að uppbyggingu almennra langtíma leigufélaga.



I.3 Aðalskipulag Reykjavíkur húsnæði fyrir alla

Aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2040, var samþykkt í borgarstjórn þann 19. október sl. og bíður nú staðfestingar hjá Skipulagstofnun. 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 sérbýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- 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 kostnaðar 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.



I.3 Aðalskipulag Reykjavíkur Íbúðahverfið og gæði byggðar

Í aðalskipulaginu eru sett fram ítarlegri stefna um íbúðahverfið og gæði byggðar en gert var í AR2010-2030:

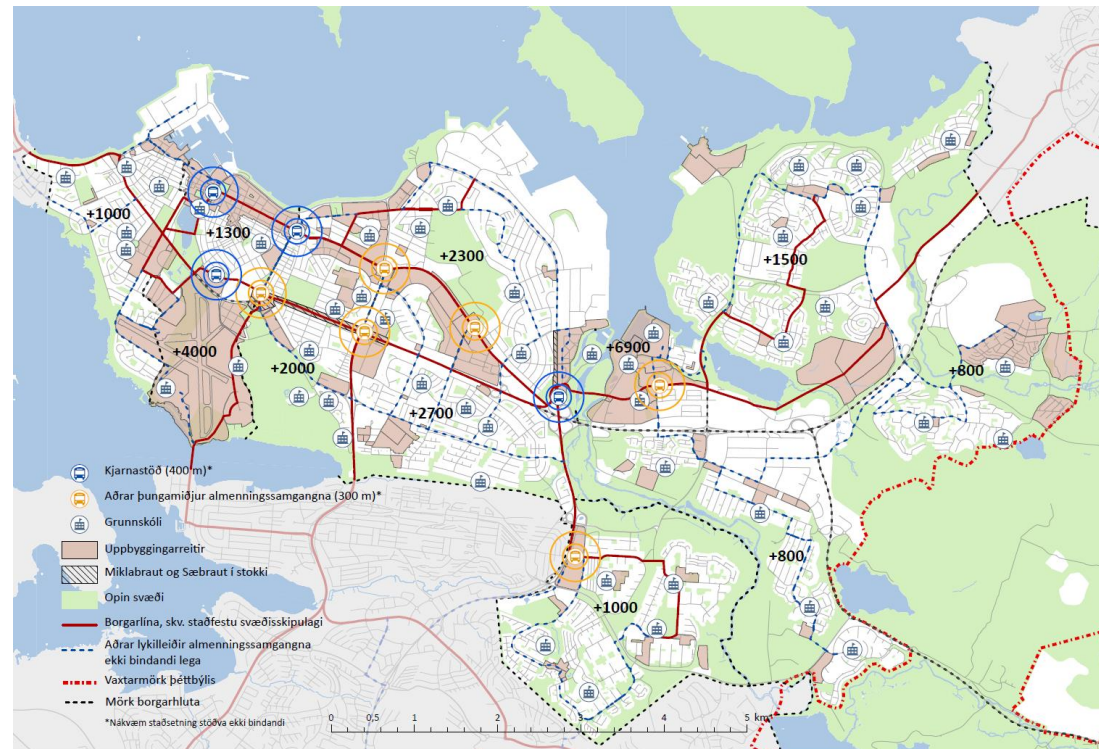
- Skapaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, fjölbreyttri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Leitast verði við að hvert hverfi hafi sinn kjarna, þannig að íbúarnir eigi sem styst að sækja daglega verslun og þjónustu og sem flestir sjái sér fært að sækja þjónustu innan hverfisins gangandi eða hjólandi.
- 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.
- Skólahverfið verði áfram grunneining í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar
- Innan íbúðarbyggðar verði ákveðnir kjarnar festar 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 húsagerða.
- Við ákvörðun um umfang, gerð og tímasetningu íbúðarþéttingar verði horft sérstaklega til stöðu grunn- og leikskóla í hverfunum.
- 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 húsbygginga og hlutfall útisvæða 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, sjá nánar kafla 3.6.
- 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.



I.3 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040

Á yfirlitsmyndinni má sjá áætlaða fjölgun íbúða eftir borgarhlutum, samanber markmið um íbúafjölgun, skv. aðalskipulaginu.

- Ekki er um bindandi tölur um fjölda íbúða að ræða en þær eru gefnar upp til leiðbeiningar við mat á mögulegum áhrifum uppbyggingar á fjárfestingar til lengri tíma, samgöngumannvirki, grunnskóla og aðrar samfélagsstofnanir og grunn innviði.
 - Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1000 nýrra íbúða á ári að meðaltali.
 - Þar af er gert ráð fyrir að byggja um 250 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni.
- Það ræðst vitanlega af stöðu á húsnæðismarkaði, atvinnustigi, efnahagshorfum hverju sinni hvort ofangreind markmið gangi eftir á einstökum árum eða árabílu.
- Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landsspá Hagstofunnar, markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags og þróunaráætlunum svæðisskipulagsins til fjögurra ára.



Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040. Á kortinu eru til hliðsjónar sýndir núverandi og fyrirhugaðir grunnskólar. Miðað er við mjög kröftugan vöxt (1000–1100 íbúðir/ári) og góða nýtingu svæða. Endanlegur fjöldi á hverju svæði er háður sérstöku mati um hvað er ásættanlegur þéttleiki og fjöldi íbúða.



I.4 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

[Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 31. janúar 2019 uppfærð samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum og tóku þau gildi þann 1. mars 2019.](#)

- Þau komu í stað samningsmarkmiða sem samþykkt voru í borgarráði 27. nóvember 2014 og 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:

Vogabyggð

Barónsreitur Norðlingaholt

Sogavegur

Ártúnshöfði

Heklureitir



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 almenningsrýmum 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, húsnæðissjálfsseignarstofnanir 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.



1.5 Græna planið – efnahagslega, félagslega og umhverfislega sjálfbær borg

Græna planið er áætlun Reykjavíkurborgar um hvernig sé rétt að bregðast við stöðu efnahagsmála og áætlun borgarinnar um efnahagslega endurreisn eftir heimsfaraldur. Græna planið gengur út á umhverfislega sjálfbærni, fjárhagslega sjálfbærni og félagslega sjálfbærni. Að borgin sækir fram og fjárfesti í stað þess að draga sig til hlés og beini þessum fjárfestingum í innviði sem stuðla að því að borgin verði kolefnishlutlaus og sterkari sem samfélag.

Helstu áherslur Græna plansins:

- Græna planið er sóknaráætlun Reykjavíkurborgar til efnahagslegrar viðspyrnu og græna endurreisn sem dregur saman á einn stað meginlínur í fjármálum, fjárfestingum og grænum lykilverkefnum næstu 10 ára.
- Græna planið byggir á þremur megin stöðum sjálfbærni; þ.e. umhverfislega sjálfbærni, félagslega sjálfbærni og efnahagslega sjálfbærni.
- Þróttmikið og fjölbreytt borgarhagkerfi er besta leiðin upp úr samdrætti. Á grunni Græna Plansins mun Reykjavíkurborg beita sér fyrir kraftmikilli innviðafjárfestingu í víðtækri samvinnu með það fyrir augum að byggja upp borg tækifæranna. Grænar áherslur og græn skref munu á komandi árum vera leiðarljós borgarinnar á öllum sviðum.

Græna planið og húsnæði:

- Kraftmikil uppbygging með þéttingu byggðar er lykilatriði í Græna planinu. Borgin mun vaxa – íbúum og störfum fjölga á sama tíma og útblástur mun dragast saman.
- Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og þjónusta aukin og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðahverfi verði styrktir.

Framtíðarsýn Græna plansins til 2030:

- **Kolefnishlutlaus borg:** Reykjavík er kolefnishlutlaus, blómleg, skemmtileg og heilbrigð borg.
- **Grænn vöxtur:** Í Reykjavík er kraftmikill grænn vöxtur, samkeppnishæft borgarsamfélag og frjósamur jarðvegur fyrir skapandi hugmyndir sem laðar fólk að til búsetu, heimsóknar og athafna.
- **Enginn skilinn eftir:** Í Reykjavík verður græna umbreytingin byggð á réttlæti, sanngirni og þátttöku. Íbúar búa við öryggi og geta haft jákvæð áhrif á eigið líf og annara í nútíð og framtíð.



Græna planið
Umhverfisleg sjálfbærni
Fjárhagsleg sjálfbærni
Félagsleg sjálfbærni



1.6 Þétting byggðar og Borgarlína

Framkvæmdir við fyrstu lotu Borgarlínu hefjast á næsta ári og á þeim að ljúka árið 2025. Hún skiptist í tvo áfanga; annars vegar frá Hamraborg í Kópavogi yfir nýja Fossvogsbrú að Hlemmi og hins vegar frá Hlemmi 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 er áætlaður um 25 milljarðar kr.



Mynd: Borgarlinan.is



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.





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 sérakreinarnar hafa verið lagðar.

Áhrifarík fyrsta lota

- Fyrsta lota Borgarlínu nær yfir 14 km leið en áhrifin eru mun víðtækari. Almennar leiðir Strætó muni 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.



Mynd: Borgarlínan.is



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 í fullum gangi. Miðað er við að í hverfinu fullbyggðu verði yfir 6.000 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 aðalskipulaginu eru vel yfir 90% þeirra í göngufæri við Borgarlínu eða lykilleiðir almenningssamgangna.



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)

Deiliskipulagsvinna hverfisins er langt komin. **450** íbúðir og skrifstofu- og verslunarhúsnæði á rúmum 7.000 m².

Laugavegur – Holt

Deiliskipulag fyrir austari hluta svæðisins, við Laugaveg, Bolholt og Skipholt, hefur verið samþykkt. Þar er m.a. gert ráð fyrir nýju hóteli, verslun og þjónustu. Skipulag vestari hluta reitins er langt komið.

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 í sumar.

Hlíðarendi

Uppbygging langt komin á þremur af fjórum reitum á svæðinu og íbúar byrjaðir að flytja inn. Alls verða byggðar vel á áttunda hundrað íbúðir og verslunarrými. Þá er verið að fjölga íbúðareitum á svæðinu.

Háskólagarðar HR

Framkvæmdum lokið, eða í gangi við **255** 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 brúnna hefur verið samþykkt. Borgarlína og umferð gangandi og hjólandi mun fara um brúna, meðfram HR og gegnum Hlíðarendasvæðið og tengjast Snorrabraut.

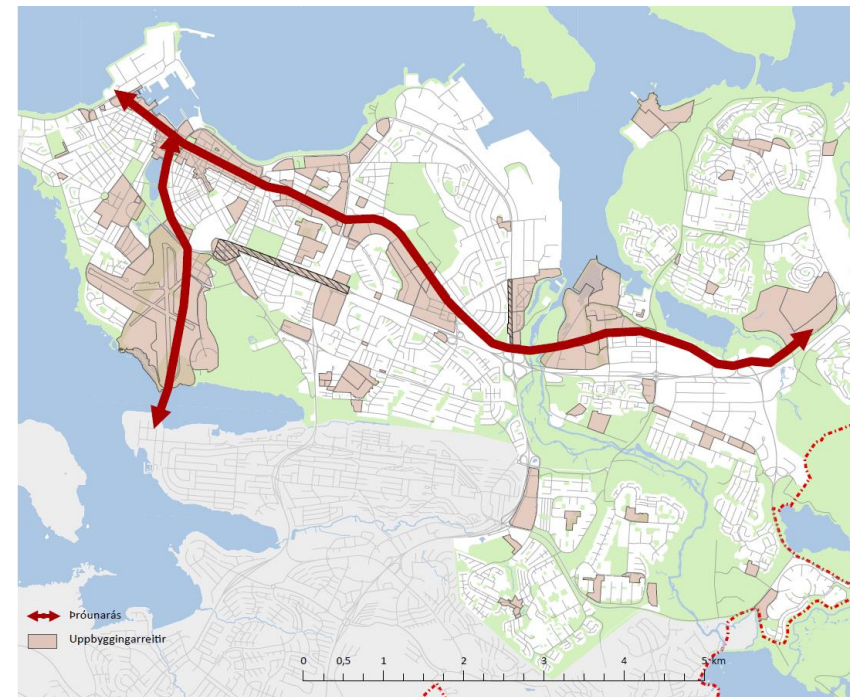


1.6 Um þróunarása og þéttingarsvæði

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.

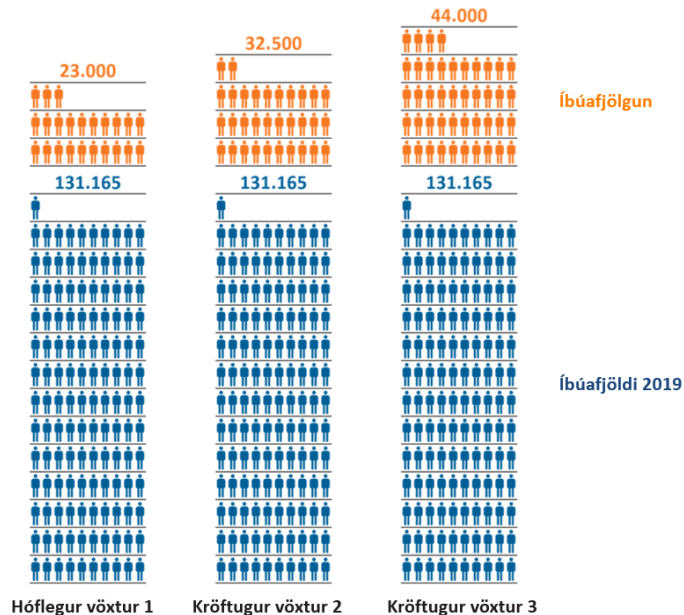
Miðað var við mestan þéttleika og blöndun byggðar næst ásum og við lykilbiðstöðvar strætisvagna. Annar sambærilegur ás var skilgreindur til suðurs frá miðborginni með hliðsjón af væntanlegri byggð í Vatnsmýrinni. Með breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, [Höfuðborgarsvæðið 2040](#), sem samþykkt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





II.1 Íbúaspá og áætluð íbúðapörf til lengri tíma litið

Framreikningar taka mið af landsspá Hagstofu Íslands (2019/2020) og grundvallast á sömu megin forsendum og settar eru fram í AR2010–2030.



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

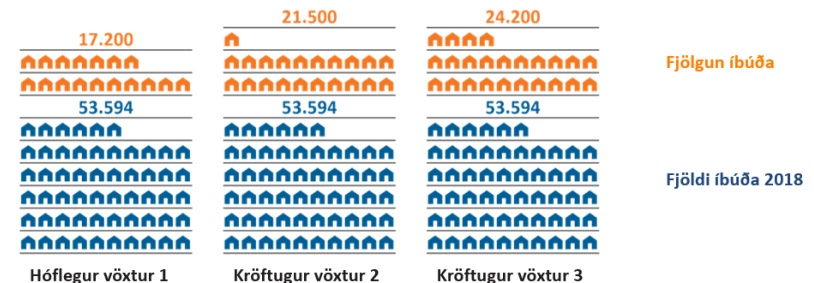
Kröftugur vöxtur II gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

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

Reikna má með því að íbúafjöldun næstu áratuga verði áfram knúin af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngra fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur íbúaspár 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.

Þörf fyrir nýjar íbúðir til ársins 2040 verður á bilinu 21–24 þúsund miðað við kröftugan vöxt.

Fjölgun íbúða til ársins 2040 Þrjár sviðsmvndir



780 íbúðir/ári

459 íbúðir/1000 íbúa
2,18 íbúar á íbúð

980 íbúðir/ári

459 íbúðir/1000 íbúa
2,18 íbúar á íbúð

1.100 íbúðir/ári

444 íbúðir/1000 íbúa
2,25 íbúar á íbúð



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.

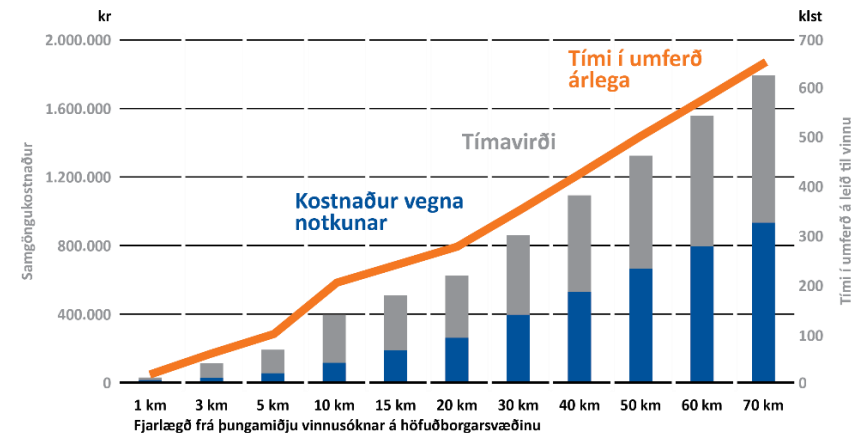
Tvær hliðar á sama pening

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

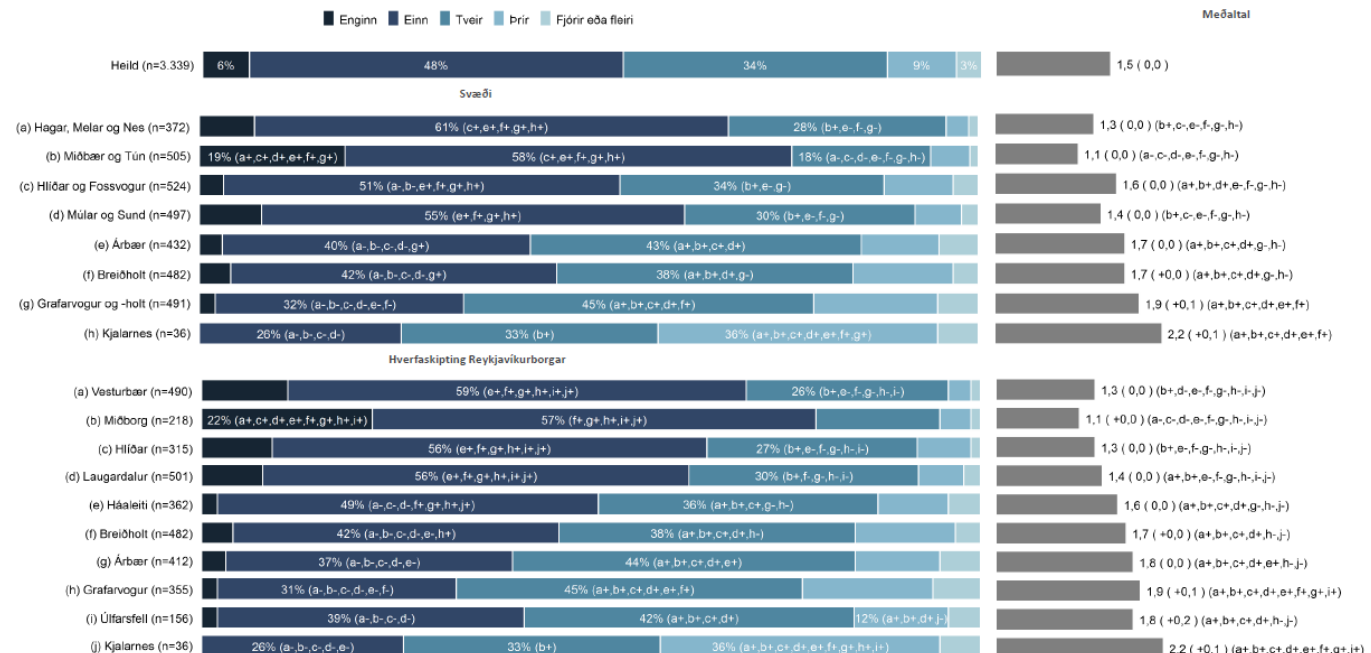


Heimild: Minnisblað SSH frá janúar 2019, unnið af Vilhjálmí Hilmarssyni, hagfræðingi.



III.1 Fjöldi bíla á heimili eykst eftir fjarlægð frá miðborg

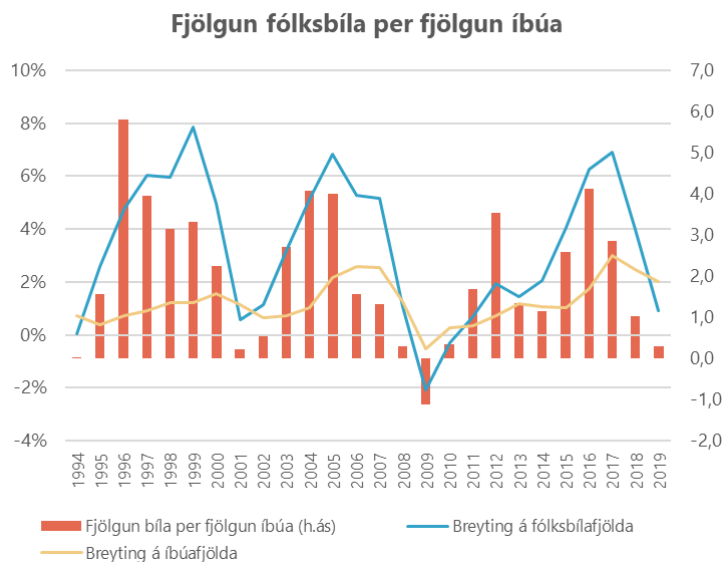
- Fjöldi bíla á heimilum í Reykjavík var 1,5 haustið 2019.
- Fjöldi bíla á heimili eykst eftir fjarlægð frá miðborg.
- Fæstir eru bílar á hvert heimili í miðborg (1,1), Vesturbæ (1,3) og Hlíðum (1,3).
- Fjöldinn eykst jafnt og þétt eftir því sem fjær dregur frá miðborg og er mestur í Grafarvogi (1,9) og á Kjalarnesi (2,2)
- Þetta kemur fram í [könnun](#) sem Gallup gerði á ferðum íbúa Reykjavíkur fyrir samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið, SSH, Vegagerðina, Samgöngustofu og ISAVIA í október-nóvember 2019.
- í könnuninni er óleiðrétt fyrir fjölda íbúa á hverju heimili.



Heimild: Könnun Gallup á ferðum íbúa Reykjavíkur í október-nóvember 2019



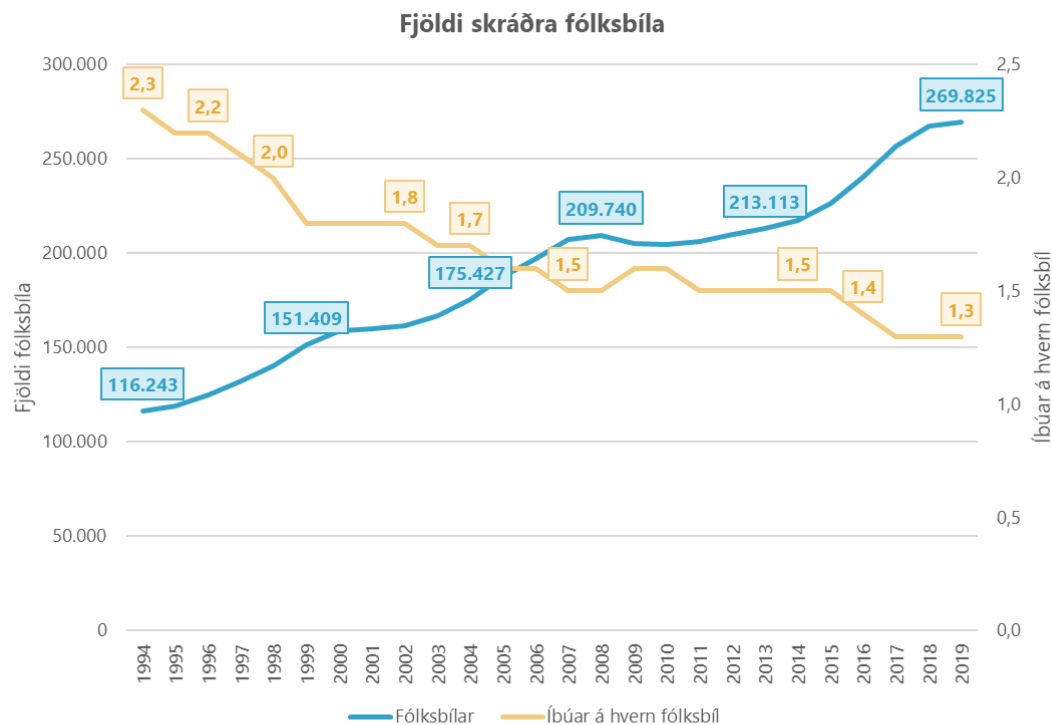
III.2 Fólksbílum hefur fjölgað meira en fólkinu



Bifreiðaeign landsmanna hefur aukist ár frá ári síðustu 25 árin, talsvert umfram íbúafjölgun. Árleg íbúafjölgun á tímabilinu 1994-2019 var 1,2% en fólksbílum fjölgaði á sama tíma um 3,4%.

Á tímabilinu fjölgar bílum að hlutfallslega meira en íbúum og einnig í fjölda. Íbúum hefur fjölgað um 99 þúsund en bílum um 154 þúsund.

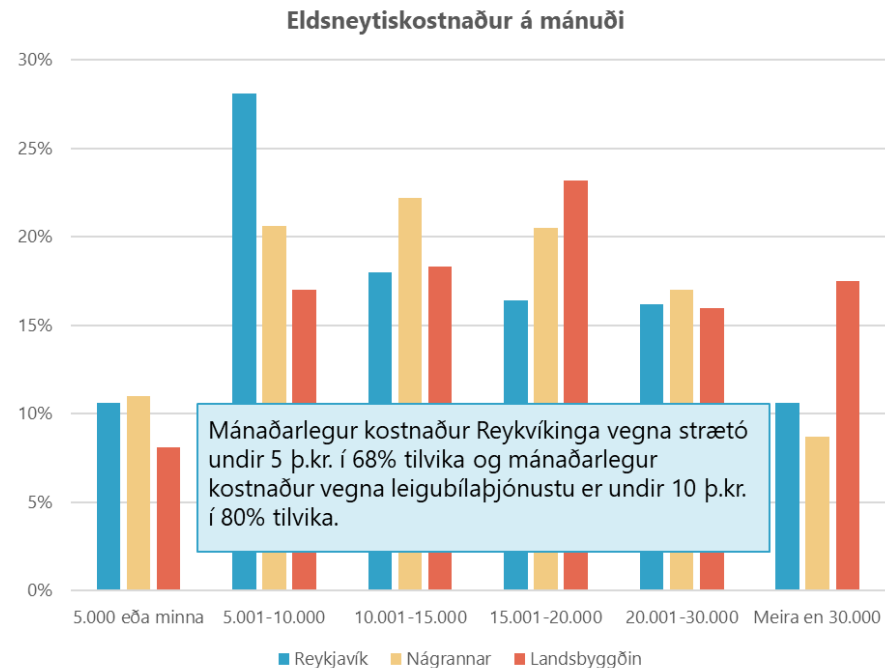
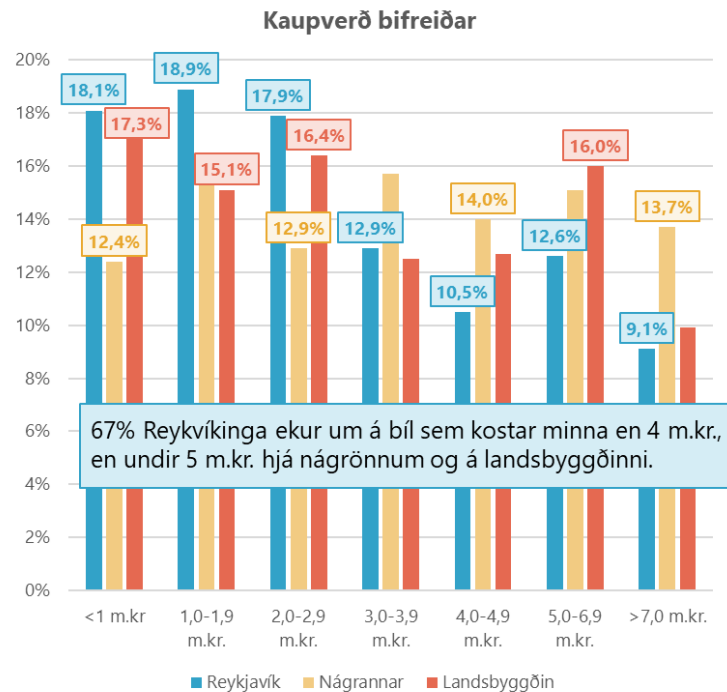
Heimild: Hagstofa Íslands



Heimild: Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík: Samspil samgangna og búsetu – Greining Arcur í október 2020



III.3 Dýrari bílar utan Reykjavíkur Eldsneytiskostnaður um 15 þ.kr.

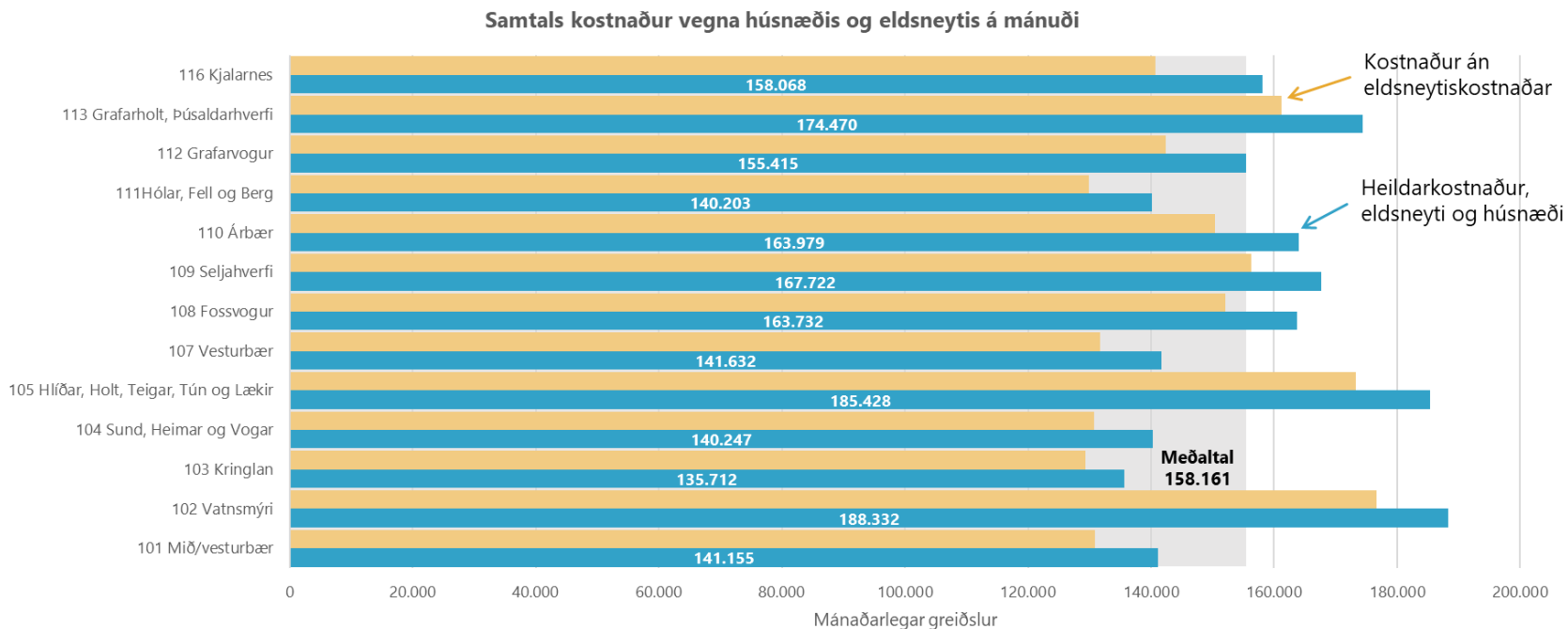


Heimild: Könnun Gallup 2020 og ARCUR 2020

Heimild: Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík: Samspil samgangna og búsetu – Greining Arcur í október 2020



III.4 Meðalútgjöld vegna eldsneytis og húsnæðis er 158 þ.kr.



Heimild: Þjóðskrá Íslands, könnun Gallup 2020 og ARCUR 2020.

Heimild: Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík: Samspil samgangna og búsetu – Greining Arcur í október 2020

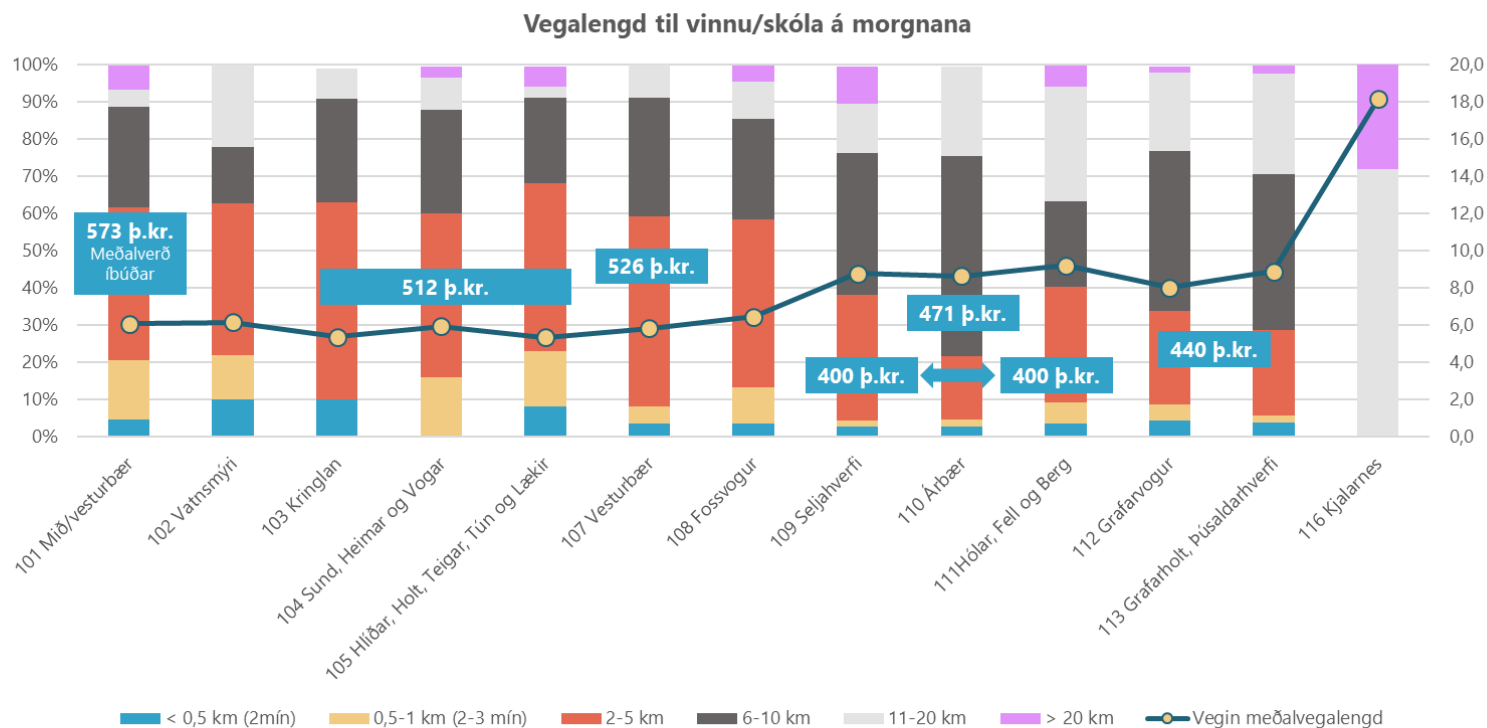


III.5 Fjarlægð til vinnu lækkar húsnæðisverð

Áður hefur komið fram að meðalverð íbúða á fermetra er hæst í Miðbæ og Vesturbæ, en lækkar með fjarlægð þaðan frá.

Á myndinni hér til hliðar má sjá fjarlægð til vinnu hefur líklega áhrif á húsnæðisverð.

Tölur um húsnæðisverð á fermetra er því miður ekki niður á pósthúmer, en það má sjá leitnina, þ.e. Að eftir því sem vegalengdin frá Mið-/Vesturbæ eykst lækkar húsnæðisverð.



Heimild: Þjóðskrá Íslands, könnun Gallup 2020 og ARCUR 2020.

Heimild: Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík: Samspil samgangna og búsetu – Greining Arcur í október 2020



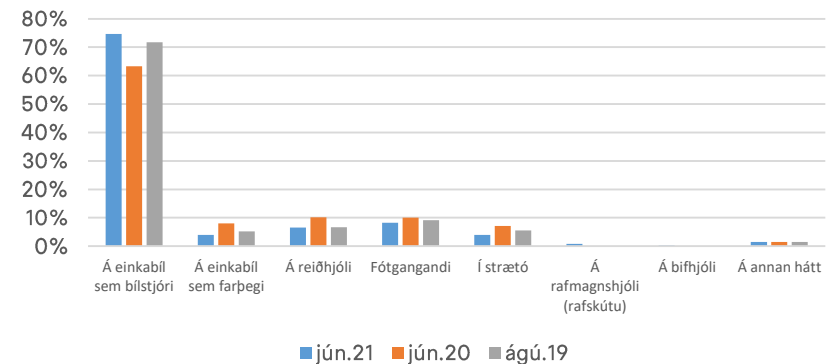
III.6 50 ára og yngri vilja breyta samgönguvenjum

Það er áberandi munur á fjölda þeirra sem ferðast á einkabíl sem bílstjórar til vinnu og þeirra sem vilja ferðast með þeim hætti. Í júní 2021 segjast **74,7%** ferðast sem bílstjórar en aðeins **46,3%** vilja gera það.

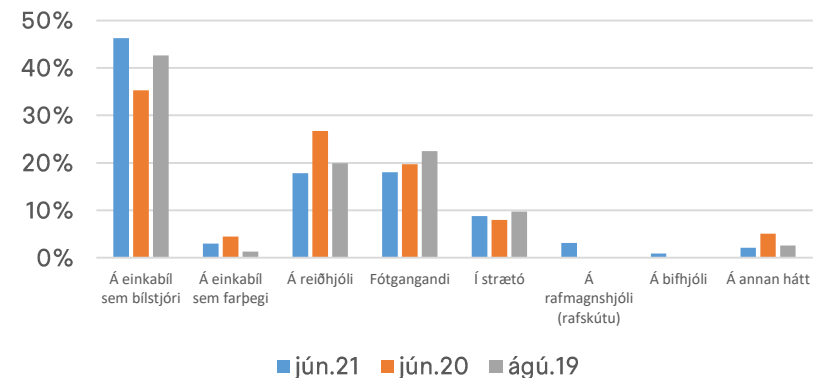
Hátt í helmingur bílstjóra vill því ferðast með öðrum hætti í vinnuna og áberandi er hve margir vilja heldur fara fótgangandi eða á hjóli.

Þetta kemur fram í [ferðavenjukönnun Maskínu frá júní 2021](#)

Hvernig ferðast þú oftast til og frá vinnu?



Hvernig værir þú helst til að ferðast í vinnuna?





Íbúðir í byggingu – Talning Samtaka lðnaðarins

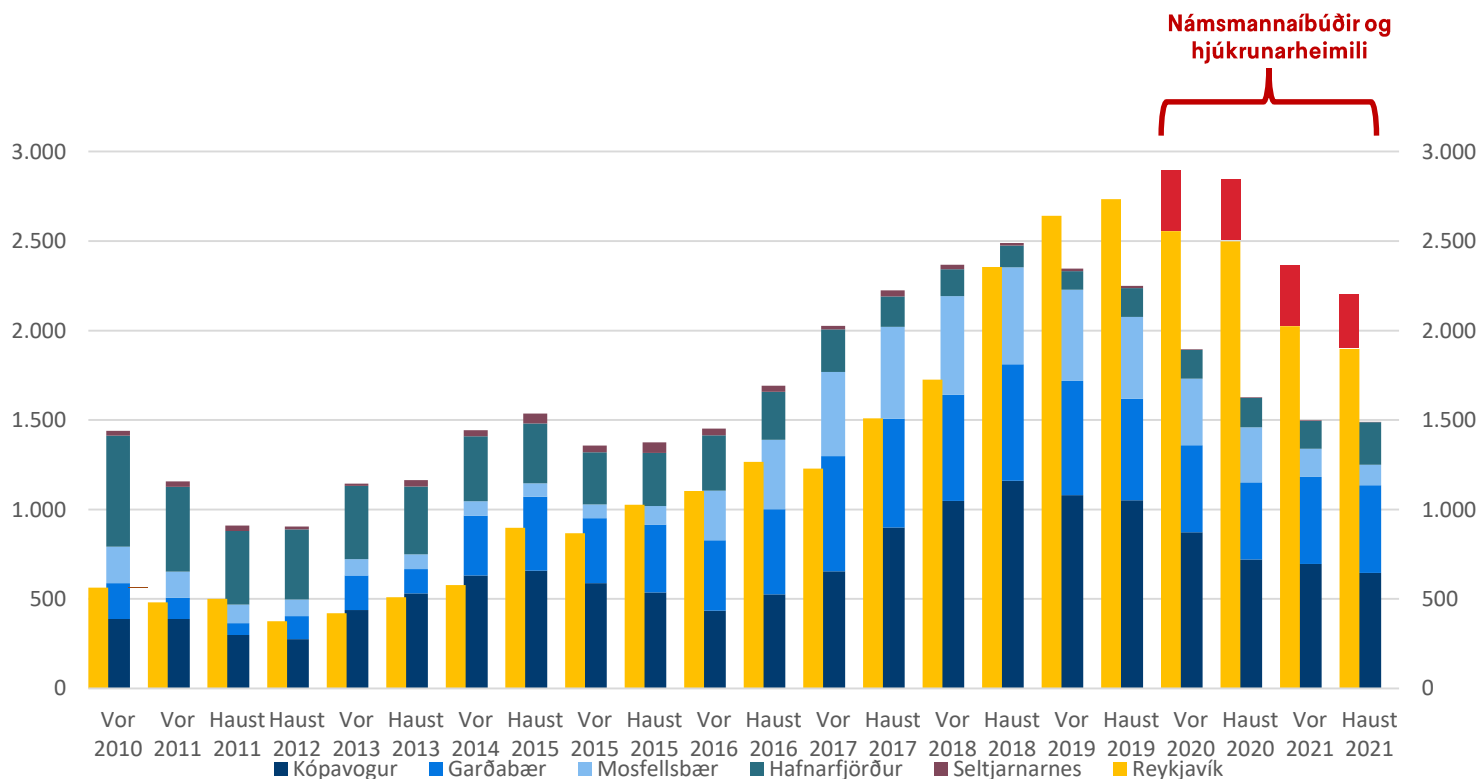
Samtök lðnaðarins telja **2.150 íbúðir** í byggingu í Reykjavík í hausttalningu sinni

Það er í takt við talningu Reykjavíkurborgar sem taldi 2.269 íbúðir í júní

SI byrjar að telja á byggingarstigi 4 – og því eru þeirra tölur ávallt lægri en borgin sem telur frá byggingarstigi 1

Samtals eru 1.500 íbúðir í byggingu annarsstaðar á höfuðborgarsvæðinu

60% íbúða í byggingu voru því í Reykjavík



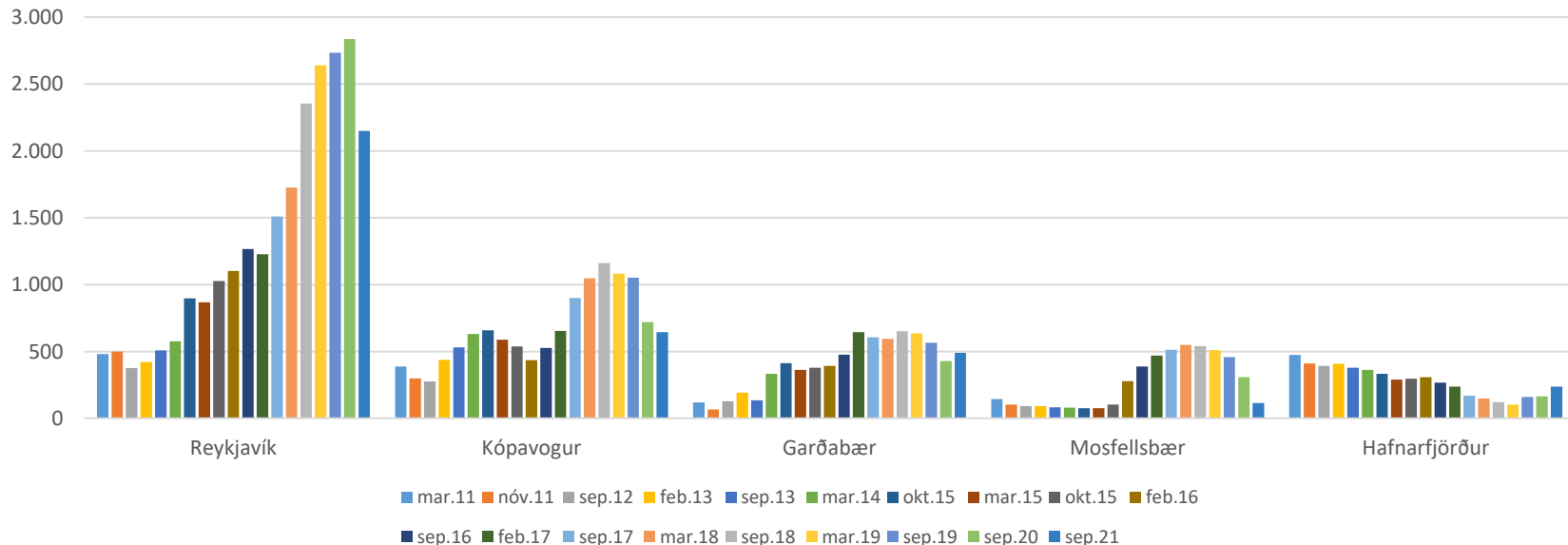
Heimild: Talning SI á íbúðum í byggingu uppfært í september 2021



IV.2 Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu 2011–2021

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. Á sama tíma hefur verið samdráttur í flestum nágrannasveitarfélögunum. Í talningunni í september í ár og í fyrra hefur stúdentaíbúðum og hjúkrunarrýmum (alls **252** í ár og **338** í fyrra) verið bætt við en þau eru ekki meðtalin í súlum fyrir fyrri ár.

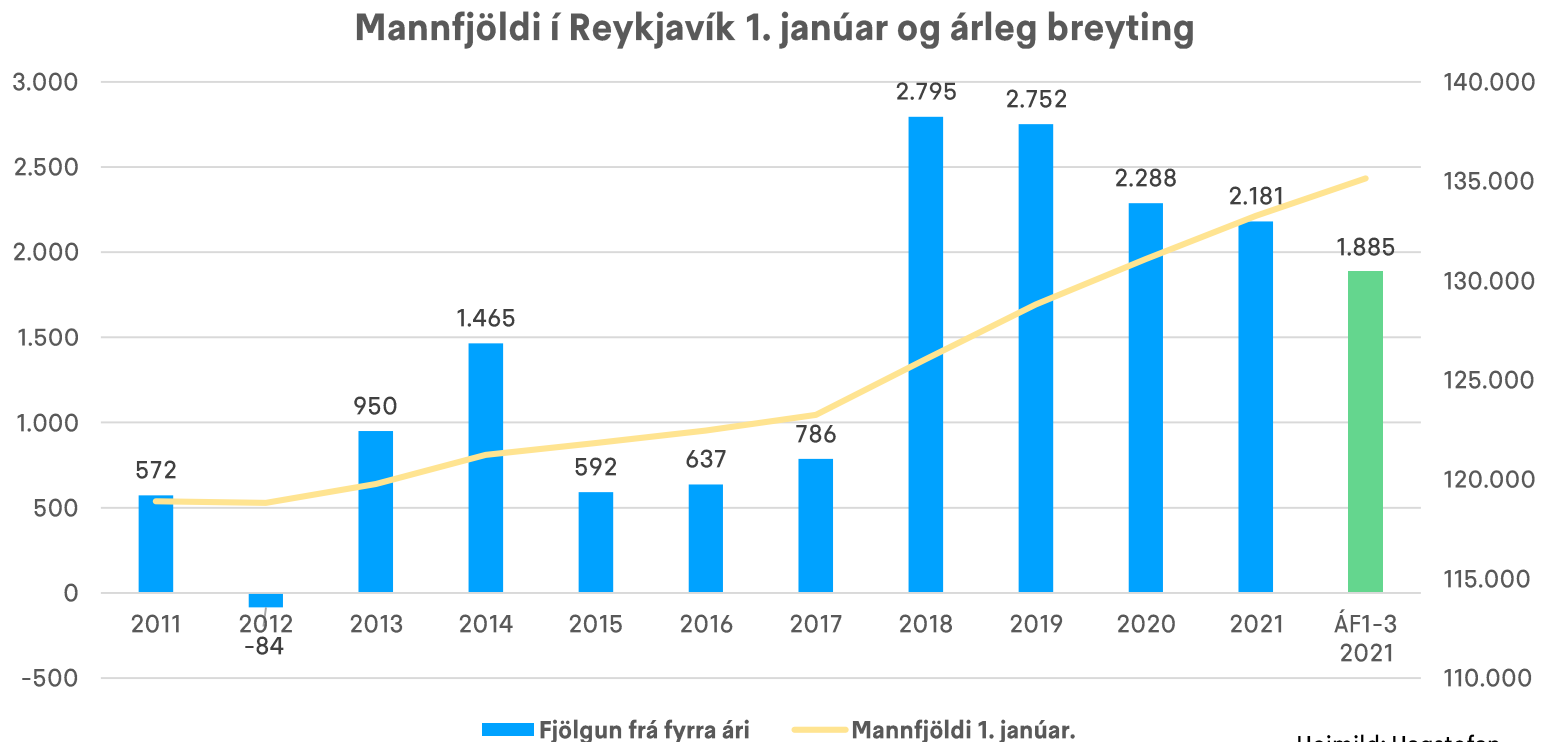
Íbúðir í uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu 2011–2021





IV.3 Mannfjöldi og fjölgun íbúa Reykjavíkur 2011–2021

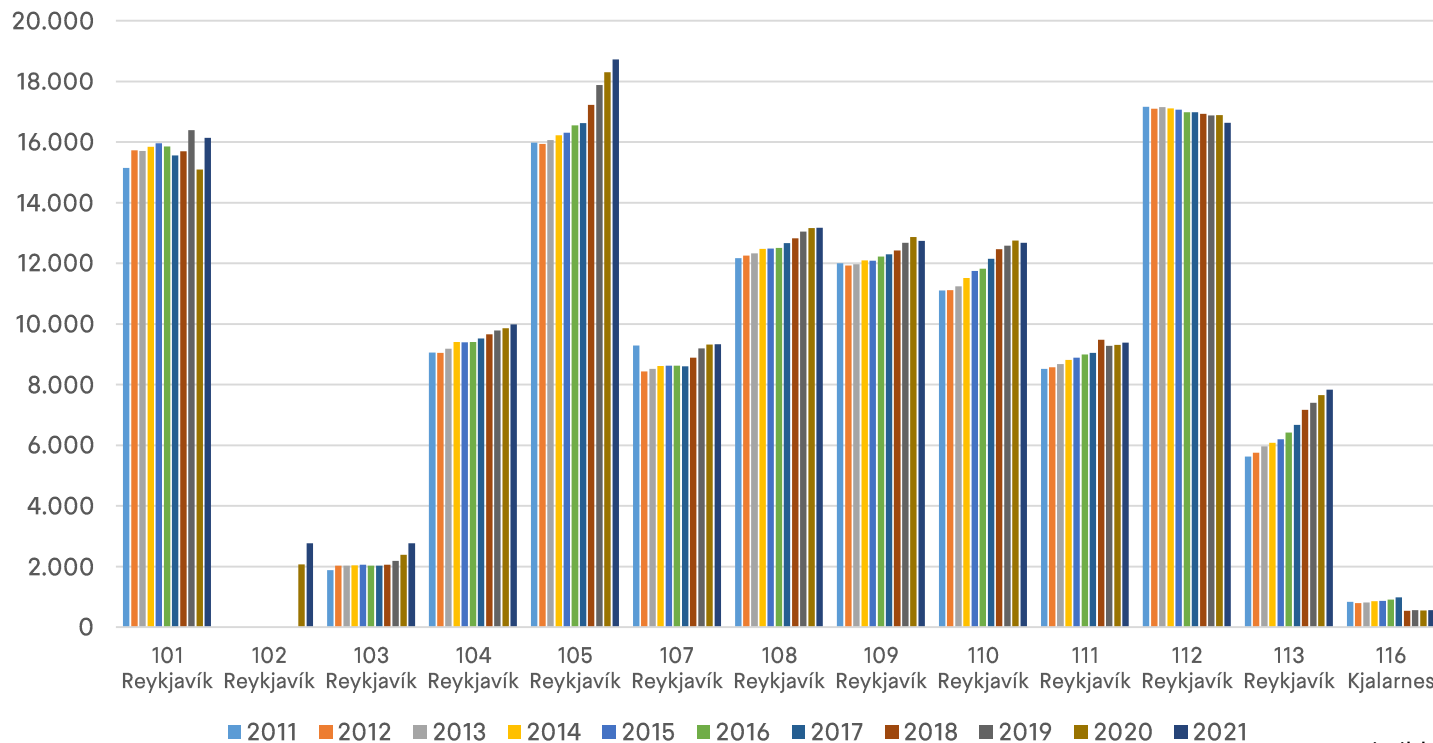
Tölur Hagstofu Íslands yfir íbúafjölda í Reykjavík á árabilinu 2011–2021 sýna stöðuga íbúafjölgun ef frá er talið árið 2012. Síðustu þrjú ár hefur íbúum Reykjavíkur fjölgað enn meira en framan af tímabilinu og er það í takt við aukinn fjölda íbúða í borginni.





IV.4 Fólksfjölgun eftir póstnúmerum 2011–2021

Tölur Hagstofu Íslands yfir íbúafjölda í Reykjavík eftir póstnúmerum á árabílinu 2011–2021 sýna jafna íbúafjölgun framan 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 2021

Athafnaborgin
Október 2021