



Húsnæðisáætlun Reykjavíkur

Uppfærsla 2022

Athafnaborgin
Nóvember 2022



Framganga húsnæðisáætlunar 2022



2.934

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



138.633

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



773

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



2.484

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



Framganga húsnæðisáætlunar 2022



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



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



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



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



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



Yfirlit húsnæðis- áætlunar 2022

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

1. Inngangur

1.1 Hvers vegna húsnæðisáætlun?

2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.2 Græna planið

3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbrygging

3.1 Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbrygging

3.2 Íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna

3.3 Bjarg íbúðafélag

3.4 Námsmannaíbúðir

3.5 Búseturéttaríbúðir

3.6 Íbúðir fyrir eldri borgara og hjúkrunarrými

3.7 Félagsbústaðir

3.8 Biðlisti eftir almennu félagslegu húsnæði

3.9 Húsnæði fyrir fatlað fólk

3.10 Húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustubarfir

3.11 Húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd

3.12 Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur

3.13 Stofnframlög Reykjavíkurborgar

3.14 Vistvænni mannvirkjagerð

4. Áætlanir um uppbryggingu

4.1 Kraftmikil uppbrygging

4.2 Þéttari byggð

4.3 Þróun húsnæðisáætlunar

4.4 Nýjar íbúðir á markað

4.5 Íbúðir í byggingu

4.6 Byggingarheimildir og upphaf framkvæmda

4.7 Byggingarhæfar lóðir og samþykkt deiliskipulag

4.8 Íbúðir í deiliskipulagsferli

5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingsheimildir

5.1 Úthlutun Reykjavíkurborgar 2012-2023

5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023

5.3 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023-2030

6. Sértaekar stuðningsaðgerðir og fjárfamlög vegna húsnæðismála

6.1 Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík

6.2 Famlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2023-2027

Viðaukar

I. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum - Ítarefni

II. Íbúaspá og áætluð íbúðaþörf til lengri tíma litið

III. Samgöngukostnaður og vegalengdir

IV. Íbúðir í byggingu

V. Mannfjöldi og fólksfjölgun

VI. Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023-30



1.1 Hvers vegna húsnæðisáætlun?

Staða, markmið og aðgerðir á einum stað

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

Skilgreining byggingarsvæða og framgangur

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

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

Þróun byggðar, íbúafjöldi og fleira

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

Á hverju byggir húsnæðisáætlun?

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



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

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

Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar nær þannig utan um húsnæðisþarfir allra borgarbúa, óháð eignarformi, stærð og gæðum húsnæðis. Borgarbúar þurfa að geta eignast og/eða leigt húsnæði eftir þörfum hverju sinni. Fjölbreytt framboð þarf að vera í boði í hverju hverfi.

[Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar 2020](#)
samþykkt á fundi borgarráðs þann 6. október 2011.

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

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

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



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Húsnæði fyrir öll

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

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

Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar verði bundinn persónulegum aðstæðum íbúa.

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

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

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

Fjölgun leigu- og búseturéttaríbúða

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

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

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

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

500 vistvænar íbúðir verði byggðar í gegnum verkefni um Grænt húsnæði framtíðar og C40 – Reinventing Cities

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



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Öflug, sjálfbær og lífvænleg hverfi

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

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

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

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

Góð landnýting og þéttинг meðfram þróunarásum

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

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

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



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.2 Græna planið

Heildarstefna með framtíðarsýn til 2030

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

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

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

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

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



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.2 Græna planið

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

- framtíðarsýn Græna plansins til 2030

Græn borg

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

Vaxandi borg

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

Borg fyrir fólk

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



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.2 Græna planið

Græna planið og húsnæði

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

Þróun borgarinnar verði öll innan skilgreindra vaxtarmarka hennar og 80% uppbryggingar íbúðarhúsnæðis verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu.

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

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

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



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.2 Græna planið

Græna planið og losun mannvirkjageirans

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

- Greina hvernig hægt sé að umbuna framkvæmdaaðilum fyrir að nýta vistvæna orkugjafa á framkvæmdasvæðum.
- Stuðla að virku samtali meðal opinberra verkkaupa, veitufyrirtækja, sveitarfélaga og byggingaraðila um hvernig hægt sé að tryggja innviði á framkvæmdasvæðum frá upphafi framkvæmda.
- Koma á fót sölutorgi fyrir jarðveg og jarðefni.
- Hefja samtal og hvetja ríki eða sveitarfélög til að bjóða upp á ákjósanleg svæði þar sem hægt er e.a. að gefa, selja, nálgast og kaupa byggingarefnir sem fallið hefur til.

- Gera lífsferilsgreiningar á öllum BREEAM-vottuðum nýbyggingum Reykjavíkurborgar.
- Greina hvernig unnt sé að fjölgja umhverfisvottuðum mannvirkjaframkvæmdum á vegum Reykjavíkurborgar.
- Samnýta fyrirliggjandi innviði til að draga úr þörf á mannvirkjagerð í Reykjavík.
- Stuðla að vistvænni húsnæðisuppbryggingu í Reykjavík með verkefninu Grænt húsnæði framtíðarinnar.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.1 Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

Meðal markmiða Húsnæðisstefnu

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

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

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



Mynd: SIGOSIG



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.1 Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

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

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

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

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

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

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

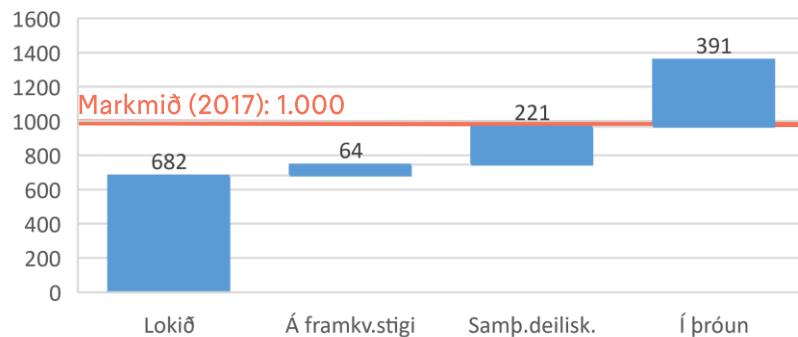
Í nýrri úthlutunaráætlun er gert ráð fyrir því að óhagnaðardrifin húsnæðisfélög fái um **3.600** íbúðum úthlutuðum á næstu 10 árum til að stuðla að því að óhagnaðardrifin uppbygginga sé lykilþáttur í komandi uppbyggingu.



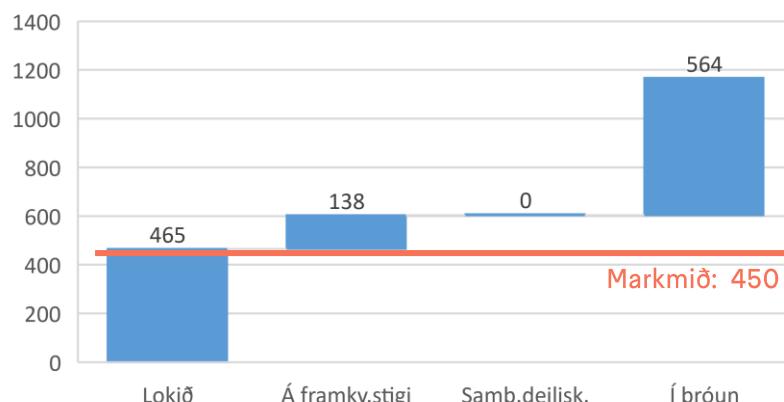
3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.1 Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

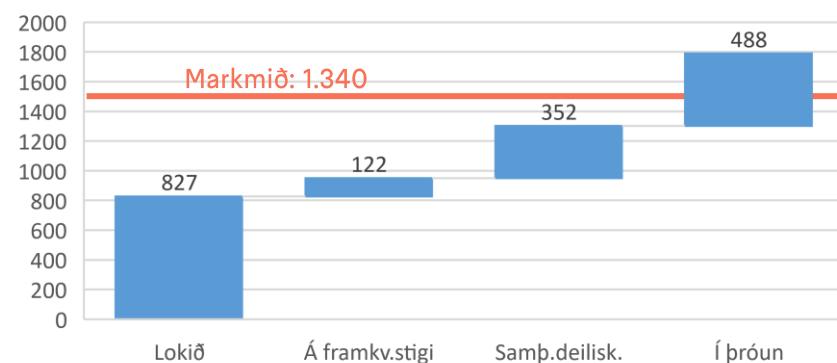
Verkalýðshreyfingin



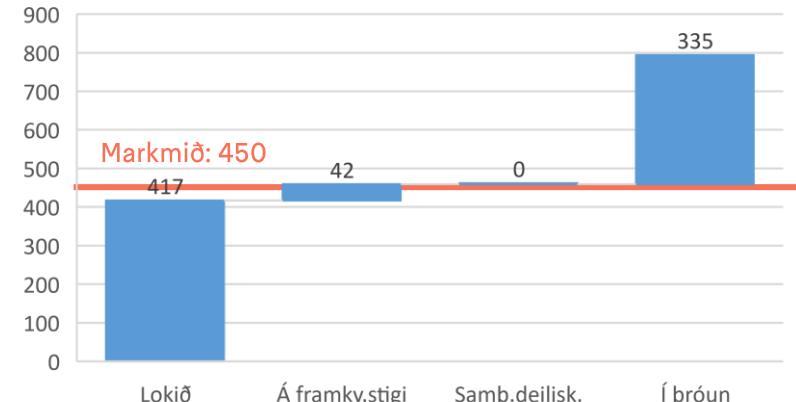
Eldri borgarar



Námsmannaíbúðir



Búseturéttur





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbrygging

3.2 Íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna

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

- Verkalýðshreyfingin hefur verið lykilsamstarfsaðili borgarinnar í að bregðast við erfiðri stöðu í húsnæðismálum en áratugir eru síðan verkalýðshreyfingin hefur komið með jafn beinum hætti að uppbryggingarverkefnum í borginni.
- Hlutverk ASÍ og BSRB er að vinna að stofnun og fjármögnun almenns íbúðafélags til að hefja uppbryggingu eitt þúsund leiguíbúða.
- Hlutverk Reykjavíkurborgar er að úthluta lóðum í formi stofnsstyrks til að reisa leiguíbúðir og/eða byggingarétt.

Íbúðir á vegum Blævar

BSRB, ASÍ og VR stéttarfélag hafa gert með sér samkomulag um uppbryggingu á vegum íbúðafélagsins Blævar, sem er rekið án hagnaðarsjónarmiða með það að markmiði að tryggja húsnæðisöryggi og hagkvæma leigu. Félagsbústaðir munu hafa kauprétt af **5%** af heildarfjölda íbúða, þó ekki færri en **2** íbúðir.

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

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

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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.3 Bjarg íbúðafélag

Bjarg fer með uppbýggingu leiguíbúða og sækir um stofnframlög frá sveitarfélögum og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun til uppbýggingsarinnar. 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 uppbýggingu leiguhúsnæðisins. Helsta leiðin til að ná því fram er að hluti íbúðanna verði leigður, eða seldur, á almennum markaði. Þá hafa Félagsbústaðir að jafnaði forkaupsrétt á **10-20%** íbúða í þessum uppbýggingsverkefnum.



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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.3 Bjarg íbúðafélag

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

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

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

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

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

* Þar af íbúðir sem fara til Félagsbústaða



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.4 Námsmannaíbúðir

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



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

Rúmlega níuhundruð búðir í samstarfi við HÍ og FS:

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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.4 Námsmannaíbúðir

Byggingafélag námsmanna reisir 156 íbúðir

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

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

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

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

Félagsbústaðir hafa kauprétt á allt að **5%** íbúða BN.

Tæplega 400 íbúðir í samstarfi við byggingafélag Háskólans í Reykjavík:

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





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.4 Námsmannaíbúðir

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

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

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

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

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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.5 Búseturéttaríbúðir

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

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

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



Nýbygging Búseta í Bryggjuhverfi – hönnun: Arkþing Nordic

Tæplega níuhundruð búseturéttaríbúðir í borginni

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

Búseturétturinn er þriðja leiðin

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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.5 Búseturéttaríbúðir

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

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

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

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

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

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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.6 Íbúðir fyrir eldri borgara og 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 Sjómannadagsráð, Naustavör, Hrafnistu, Grund, Soltún, Samtök aldraðra og Leigufélag aldraðra/Félag eldri borgara. Reykjavíkurborg hefur beitt sér fyrir byggingu hjúkrunarheimila og fjölgun hjúkrunarrýma í borginni. Hvort tveggja er háð framlögum og samþykki ríkisins.

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

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

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

465 íbúðir fyrir eldri borgara byggðar 2018-2022

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

- Soltún-Mánatún, **44** íbúðir. Soltún.
- Mörkin-Suðurlandsbraut, **74** íbúðir. Grund.
- Árskó gum 1-3, **68** íbúðir. Félag eldri borgara.
- Austurhlíð 10, **60** íbúðir. Samtök aldraðra.
- Sléttuvegur 25-27, **60** íbúðir. Naustavör.
- Hraunbær 103abc, **60** íbúðir. Dverghamrar.

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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.6 Íbúðir fyrir eldri borgara og hjúkrunarrými

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

564 íbúðir/hjúkrunarrými eru í skipulagsferli eða þróun.

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

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

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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.7 Félagsbústaðir

Húsnæði undirstaða velferðar

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

Í öllum hverfum borgarinnar eru félagslegar leiguþúðir sem ætlaðar eru fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknunum eigna- og tekjumörkum, auk leiguþúða fyrir aldraða, fólk með fötlun og fólk með miklar og flóknar þjónustuþarfir.

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

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



Félagslegur fjölbreytileiki

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

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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.7 Félagsbústaðir

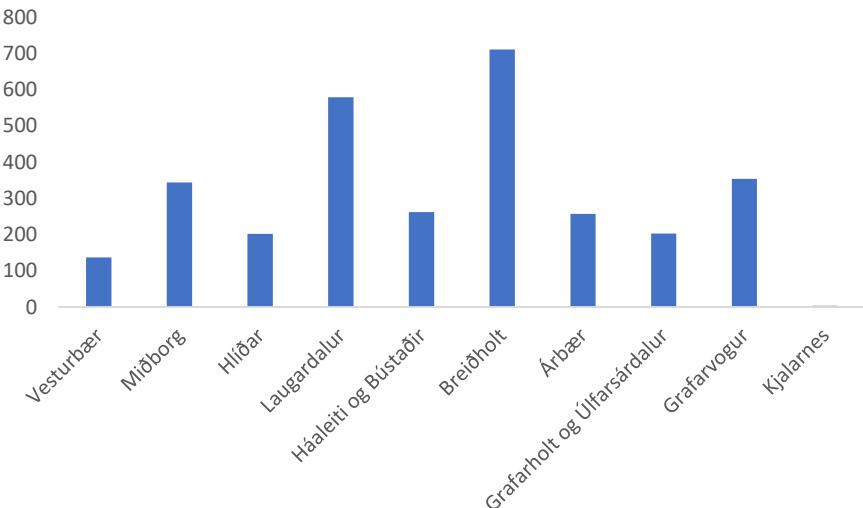
Leiguþúsnæði Félagsbústaða

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

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

Leiguverð

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



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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.7 Félagsbústaðir

Uppbygging mæti þörfum ólíkra hópa

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

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

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

Stofnframlög ríkis og borgar, hagstæð lánsfjármögun og kaupréttur í nýbyggingarverkefnum eru forsendir áframhaldandi uppbýggingar.





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.8 Biðlisti eftir almennu félagslegu húsnæði

Staðan á biðlistum

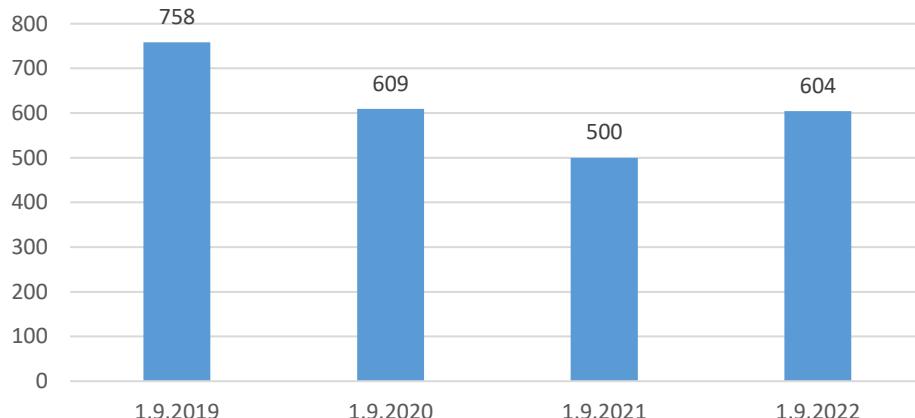
Í september 2022 eru 604 manns á biðlista eftir almennu félagslegu leiguþúsnæði en á sama tíma árið áður voru þeir 500 sem er aukning um tæp **21%**.

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

Umsóknir eftir stærð íbúða:

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

Biðlisti eftir almennu félagslegu leiguþúsnæði
2019 - 2022





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.9 Húsnæði fyrir fatlað fólk

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

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





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.9 Húsnæði fyrir fatlað fólk

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

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

*Samþykkt uppbygging 2014

**Samþykkt uppbygging 2016

***Íbúðakjarni sem kom í stað herbergjasambýlis

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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.9 Húsnæði fyrir fatlað fólk

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

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





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbrygging

3.10 Húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuþarfir

Stefna í málefnum heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuþarfir 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 þjónustuþarfir 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 skemmti tíma og þarfnað margháttarð stuðnings.

Purfa sérhæfð búsetuúrræði

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

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



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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.10 Húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuþarfir

Smáhús

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

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





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.10 Útgjöld Reykjavíkurborgar vegna málefna heimilislausra

Unnið er eftir stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuþarfir 2019-2025.

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

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

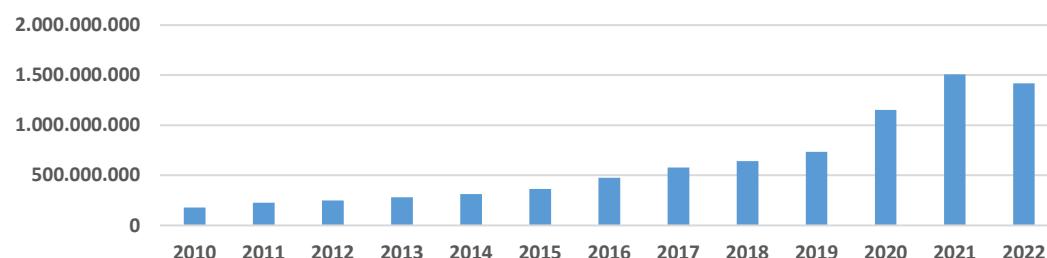
Um er ræða smáhús, stakar íbúðir, herbergi og samliggjandi íbúðir og að auki er boðið upp á gistingu í neyðarskýlum.

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

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

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

Heimilislausir - þróun kostnaðar 2010- sept. 2022



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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.11 Húsnæði og þjónusta fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd

Umsækjendur um alþjóðlega vernd

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

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

Í október eru um 230 einstaklingar í búsetuúrræðunum.

Samræmd móttaka flóttafólks

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

Hluti af þjónustunni felst í umfangsmiklum húsnæðisstuðningi.

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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.12 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

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

Næstu byggingarhæfu lóðir verða væntanlega við Bryggjuhverfi.

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

Tryggt að íbúðir hækki ekki umfram vísitölu

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

Borgin tryggir hag kaupenda

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



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

Mynd: SIGOSIG



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.12 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

Þorpið-Vistfélag í Gufunesi

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



Urðarsel við Rökkvatjörn 2 – hönnun: Arkþing Nordic



Vaxtarhús við Sjómannaskóla – hönnun: Rafael Pinho

Vaxtarhús við Sjómannaskólareit

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

Urðarsel í Úlfarsárdal

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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.12 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

HOOS í Skerjafirði

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

Investis á Kjalarnesi

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

Variat á Veðurstofuhæð

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

Bryggjuhverfi III

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



Lóðir Sedrus og Modulus í Bryggjuhverfi



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

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

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

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

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





3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.13 Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016-2022

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

Stofnstyrkir vegna félagslegs húsnæðis

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

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



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.13 Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016-2022

Reglur um stofnframlög

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

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

Nánar um stofnframlög

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

- Borgarráð samþykkti í september 2018 og október 2019 að veita sérstök hlutafjárframlög í því skyni að vinna að markmiði meirihlutasáttmála borgarstjórnar um að fjölga félagslegum íbúðum um **500** á kjörtímabilinu.
- Samþykkt var að borgarsjóður veiti sérstök hlutafjárframlög til uppbygginga félagslegra leiguþúða 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.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.14 Vistvænni mannvirkjagerð

Grænt húsnæði framtíðarinnar

Húsnæðismál eru eitt mikilvægasta verkefni samtímans en mikil og nauðsynleg uppbýgging 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 fjölgva vistvænni byggingum í borginni. Til að styðja við þá þróun hefur Reykjavíkurborg ákveðið að leggja til lóðir í samkeppni um Grænt húsnæði framtíðarinnar á sérlega hagstæðu verði.

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

Verkefnið tekur mið af aðalskipulagi og loftslagsáætlun og horfir heildraent á efnahaglsegja-, samfélagslega og umhverfislega sjálfbærni.

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



Waldorfsskóli í Soltúni, Basalt Arkitektar.



3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbýgging

3.14 Vistvænni mannvirkjagerð

Reinventing Cities

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

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

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

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

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



Reinventing Cities, Sævarhöfða. VSÓ ráðgjöf, Reiulf Ramstad Architects, Mstudio, Sigriður Ólafsdóttir og Gríma architects.



4. Áætlanir um uppbyggingu

4.1 Kraftmikil uppbygging

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

Húsnaðisáætlunin tilgreinir hvar uppbygging íbúðarhúsnaðis verður í borginni næstu árin, skilgreinir skipulagsstöðu uppbyggingarreitanna og hversu stór hluti uppbyggingarinnar verður á vegum húsnaðisfélaga.

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

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



Frá Vogabyggð í Reykjavík. Mynd: SIGOSIG



4. Áætlanir um uppbyggingu

4.1 Kraftmikil uppbygging

Mikil uppbygging síðustu ár sterkar forsendur fyrir áframhaldandi uppbyggingu

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

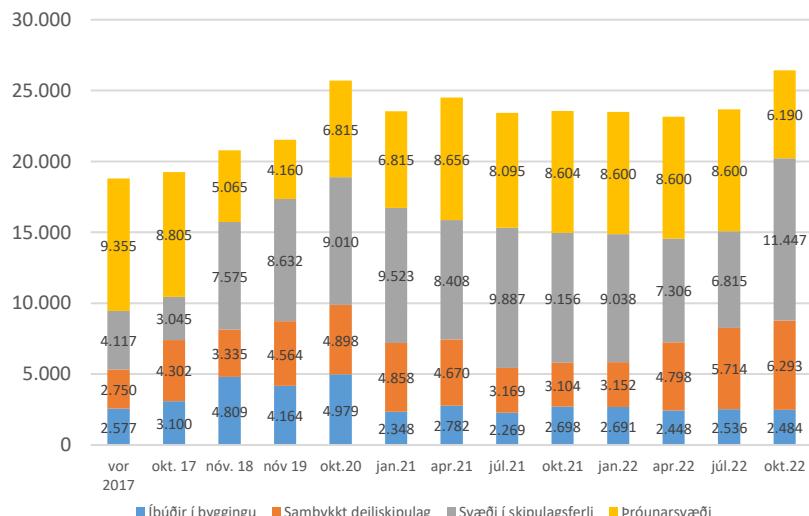
Góður gangur í byggingarframkvæmdum

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

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

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

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



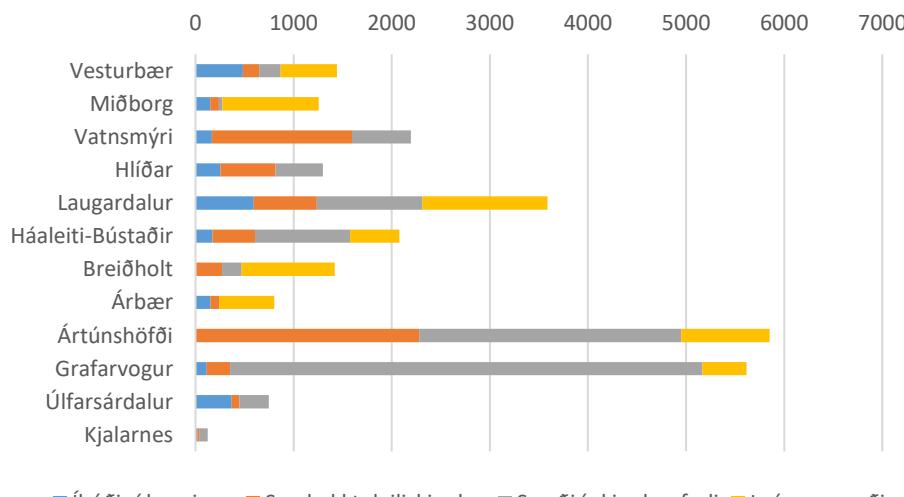


4. Áætlanir um uppbyggingu

4.1 Kraftmikil uppbygging

Þéttari byggð og öflugri hverfi uppbygging að færast austar

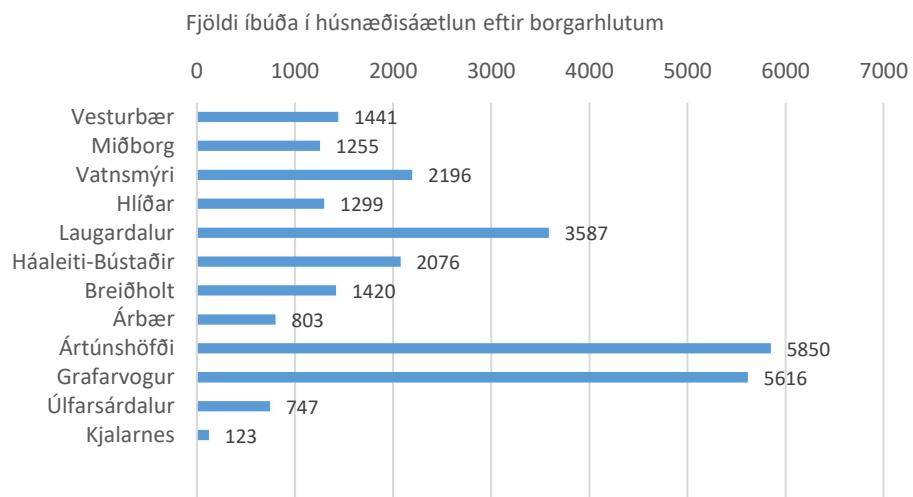
Ártúnshöfðinn er stærsta svæðið í húsnæðisáætlun með tæplega **6.000** íbúðir. Þar mun rísa fyrsta heildstæða græna borgarhverfi Reykjavíkur, byggt samkvæmt alþjóðlegum viðmiðum um sjálfbærni. Framkvæmdir eru hafnar í hluta Bryggjuhverfis og deiliskipulag er samþykkt á Krossamýrartorgi. Skipulag er langt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



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

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

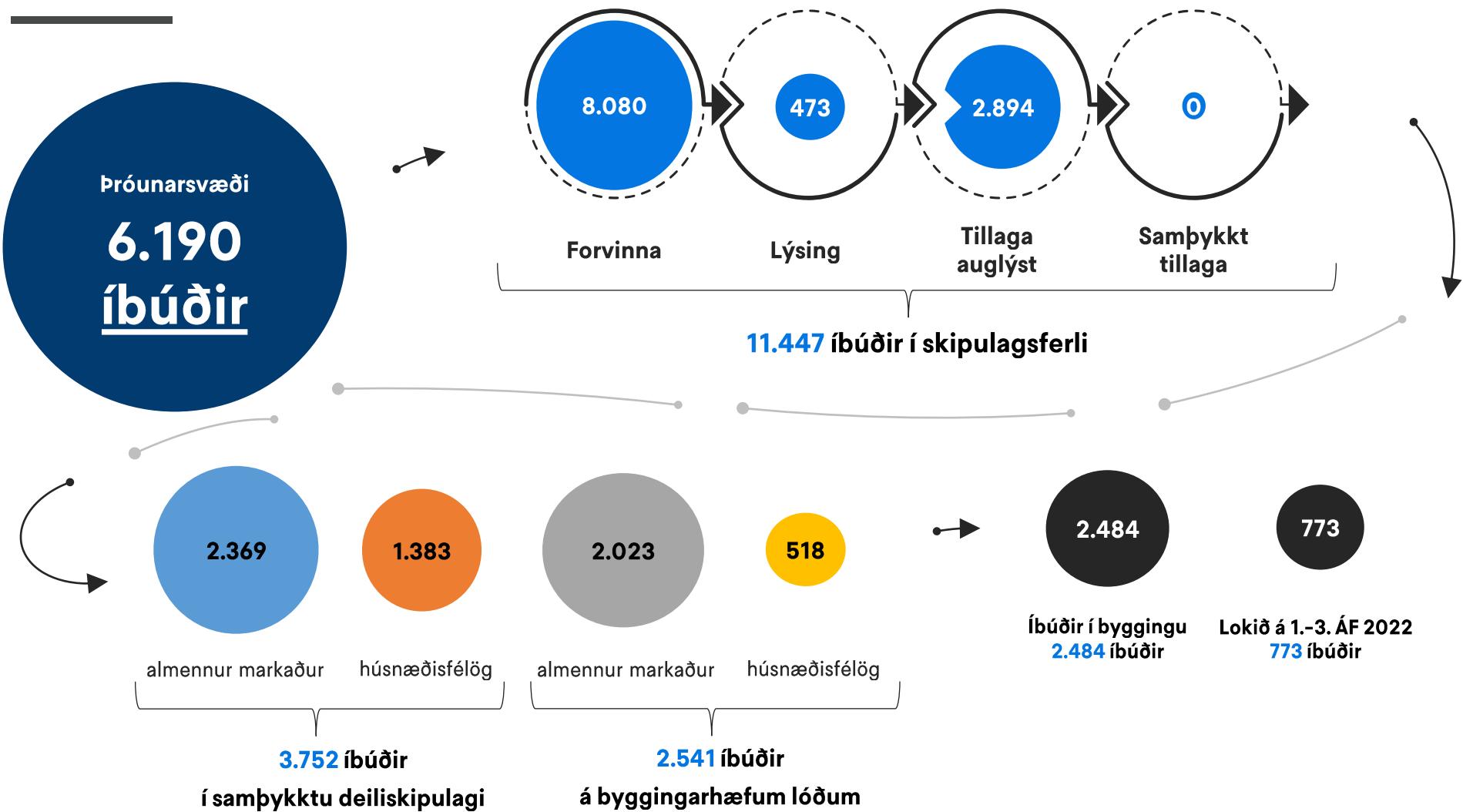
Á síðustu árum hefur mikið verið byggt vestar í borginni en nú er uppbyggingin að færast austar.





4. Áætlanir um uppbyggingu

4.3 Þróun húsnæðisáætlunar





4. Áætlanir um uppbyggingu

4.4 Nýjar íbúðir á markað

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

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

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

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



4. Áætlanir um uppbyggingu

2.484 íbúðir í byggingu við lok 3. ársfjórðungs 2022

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

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

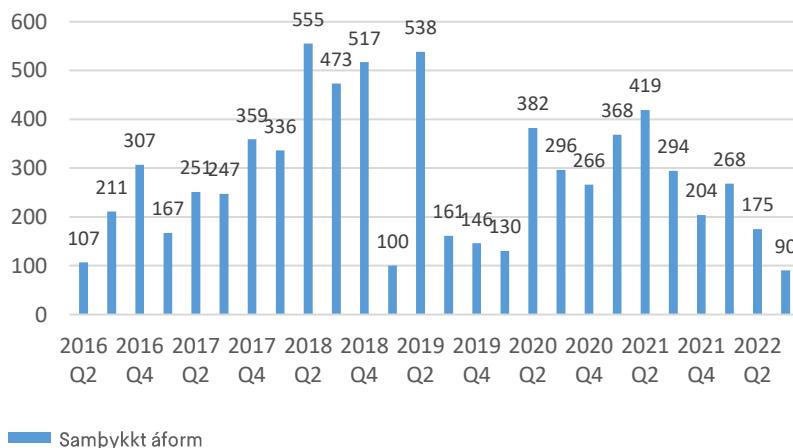


4. Áætlanir um uppbyggingu

4.5 Byggingarheimildir og upphaf framkvæmda

Byggingarleyfi gefin út fyrir 533 íbúðum á árinu

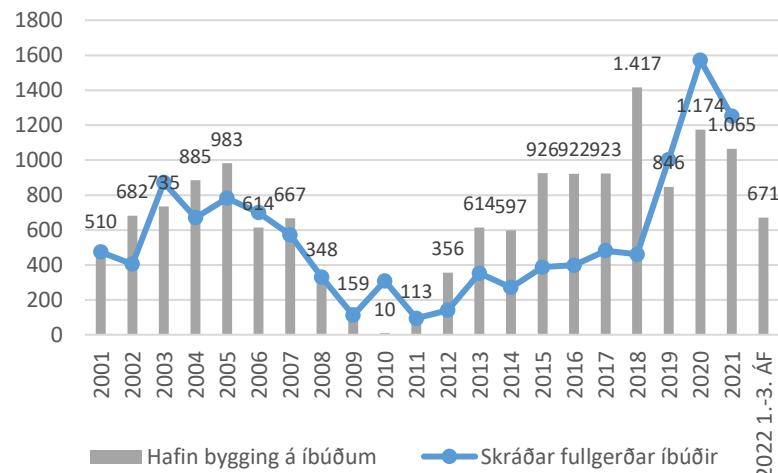
- Byggingarfulltrúi gaf út byggingarleyfi fyrir **268** íbúðum á fyrsta ársfjórðungi 2022.
- Á öðrum ársfjórðungi samþykkti hann áform um uppbyggingu á **175** íbúðum og **90** á þeim þriðja.
- Alls hafa því verið samþykkt áform um **533** íbúðir á árinu



Heimild: Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Framkvæmdir hafnar við **671** íbúð á árinu

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



2022 1.-3. ÁF



Samþykktar
byggingarheimildir

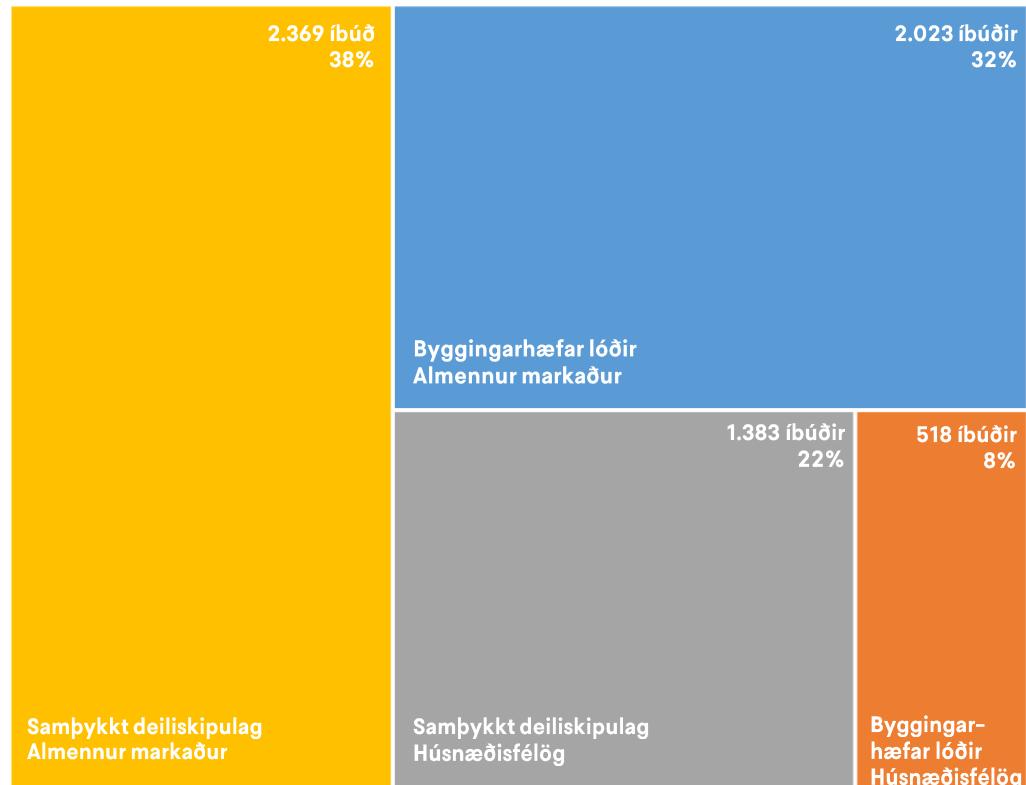
Við lok 3. ársfjórðungs var til samþykkt deiliskipulag fyrir lóðir þar sem byggja má **6.293** íbúðir

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

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

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





4. Áætlanir um uppbyggingu

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

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

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



4. Áætlanir um uppbyggingu

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

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

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



4. Áætlanir um uppbyggingu

4.8 Íbúðir í deiliskipulagsferli

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

1. Forvinna

Verkefni	H	A
Ártúnshöfði V	188	562
Borgarsípali	63	187
Gufunes - 2. áfangi	125	375
Gufunes - 1C	0	370
Háaleitisbraut - Miklabraut	48	0
Keldur	1.500	2.000
Korpa II - Korpúfsstaðir	29	86
Kringlan 1	74	296
Laugavegur - Holt 1	50	150
Laugavegur 105	0	36
Laugavegur 159	0	8
Loftlejðir	100	300
Rangársel	50	50
Safamyri	75	125
Skeiðan	64	186
Sóleyjarriðimi	0	100
Suðurfelli	50	50
U-Reitur (BSI)	150	50
Veðurstofuhæð	100	150
Vogabyggð III	75	225
Þverholt 18	0	33

Samtals:

8.080

2. Lýsing

	H	A
Borgarholtsreitur	0	50
Bræðraborgartígar 1-5	1	22

Lágmúli 2

Leirtjörn vestur

185 115

3. Tillaga auglýst

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

Samtals:

693

2.201

2.894

4. Tillaga samþykkt

Verkefni	H	A
Starmýri 2A	0	2

Samtals:

-

-

-

5. Auglýst í B-deild 3/2022*

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

Samtals:

125

440

Samtals:

565

*ATHUGIÐ AÐ ÞESSI DÁLKURTELST EKKI MED Í SAMTÓLU UM ÞAÐ SEM ER Í SKIPULAGSFERLI

Heildarfjöldi íbúða í deiliskipulagsferli: 11.447



5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.1 Úthlutun Reykjavíkurborgar 2012-2023

Lóðaúthlutun eftir árum

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

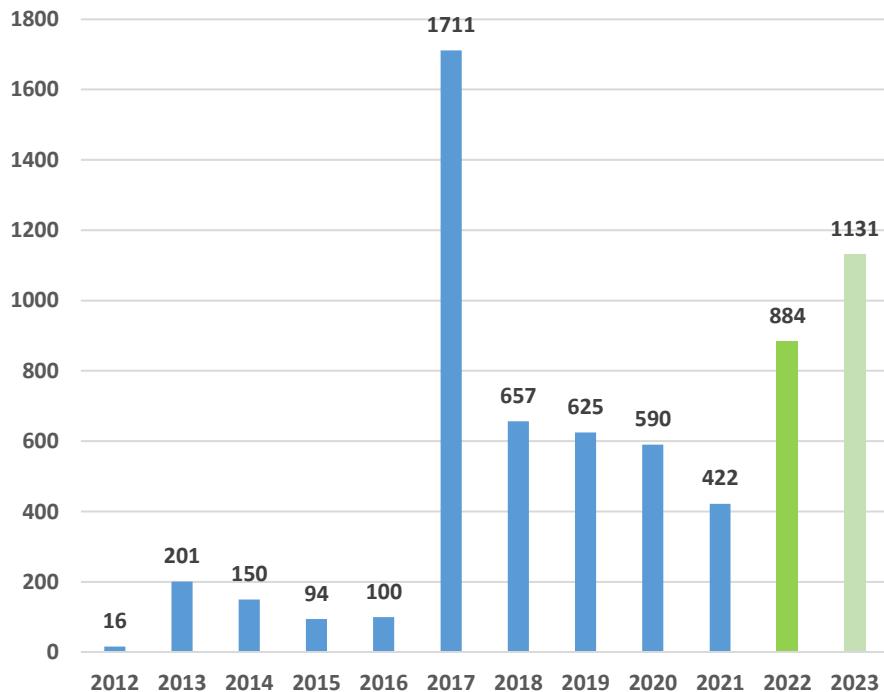
Árið 2022 er áætlað að Reykjavíkurborg úthluti lóðum undir 884 íbúðir en nú þegar hefur verið úthlutað lóðum undir 637 íbúðir.

Úthlutun áranna 2017 til 2021 var sem hér segir:

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

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

Lóðaúthlutun Reykjavíkurborgar





5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023

Reykjavíkurborg áætlar að úthluta lóðum undir 1.131 íbúðir árið 2023

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

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

Úthlutunaráætlun 2023

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



5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023-25

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

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

Úthlutunaráætlunin er með fjölbreytt úval lóða um alla borg



5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.3 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023-30

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

Lóðum undir 3.536 íbúðir verður úthlutað til húsnaðisfélaga

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

Lóðir undir 5.318 íbúðir verða seldar með útboðsfyrirkomulagi

Úthlutunaráætlun 2023-30

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



6. Sérstækar stuðningsaðgerðir og fjárfamlög 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. Sérstækur stuðningsaðgerðir og fjárfamlög 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 þýdir að greiðslur sérstaks húsnæðisstuðnings geta verið jafnháar greiðslum almennra húsnæðisbóta ríkisins.

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

7 milljarðar vegna sérstakra húsnæðisbóta

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

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



6. Sírtækar stuðningsaðgerðir og fjárfamlög vegna húsnæðismála

6.2 Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2023-27

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

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

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

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



Viðaukar



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

I.1 Húsnæðisstefna Reykjavíkur

Það er stefna Reykjavíkurborgar að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfust 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 almennингssamgöngum.

- 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.
- Húsnæðissttuðningur 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 húsnæðissttuðning lækki greiðslubyrði vegna húsnæðiskostnaðar hjá tekjulágu fólk 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 húsnæðissttuðningur greiðist af ríkinu en sértækur stuðningur verði á vegum sveitarfélaganna.
- Höfuðborgarsvæðið sé eitt búsetusvæði.



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

I.3 Aðalskipulag Reykjavíkur húsnæði fyrir alla

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

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- Innan hvers skólahverfis og eftir atvikum götureita 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 fjölgja 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 fólk 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 mótu húsnæðisstefnu og gerð húsnæðisáætlana.
- Húsnæðisstefnu aðalskipulagsins verði fylgt eftir með húsnæðisáætlunum sem eru endurskoðaðar reglubundið og taka mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem um fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun – og samningsmarkmiðum Borgaráðs hverju sinni.
- Húsnæðisstefnan og framfylgd hennar í húsnæðisáætlunum, skal ávallt byggjast á markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma uppbyggingu borgarinnar. Jafnhliða því að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og stuðla að hagkvæmri og vistvænni uppbyggingu íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess ávallt höfð að leiðarljósi við mótu skipulags.



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnaðismálum

I.3 Aðalskipulag Reykjavíkur Íbúðahverfið og gæði byggðar

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

- Skólahverfið verði áfram grunneining í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar
- Innan íbúðarbyggðar verði ákveðnir kjarnar festir í sessi til að tryggja verslun og þjónustu innan hverfanna. Sjá nánar kaflann Kaupmanninn á horninu.
- Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði ávallt metin með hliðsjón af núverandi stöðu í viðkomandi skólahverfi, svo sem framboði þjónustupáttá, félagslegri stöðu og núverandi blöndun húsagerða.

- Við ákvörðun um umfang, gerð og tímasetningu íbúðarþéttингar verði horft sérstaklega til stöðu grunn- og leikskóla í hverfunum.
- Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljos við skipulagningu nýrra hverfa og húsnaðisframboð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis, þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnaði.
- Skapaður verði sveigjanleiki til að fjölgja íbúðum innan gróinnar byggðar, samkvæmt ákvörðunum í hverfisskipulagi, með betri nýtingu þess húsnaðis sem er fyrir, viðbyggingum, ofanábyggingum, uppskiptingu eigna og breytti notkun. Með því verði stuðlað að hagkvæmri og sjálfbærri borgarþróun, auknu félagslegu jafnvægi, fjölbreyttara húsnaðisframboði og auknum möguleikum
- fasteignaeigenda að nýta sína eign og dregið úr nýbyggingarbörf, sbr. markmið loftslagsstefnu
- Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnaðisins 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 húsnaðisins, 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.
- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljos við móttun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli hússanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndráepi 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.4 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

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

Samningsmarkmiðin koma í stað samningsmarkmiða sem samþykkt voru í borgarráði 31. janúar 2019 en þau tóku við upphaflegum samningsmarkmiðum frá 27. nóvember 2014. Samningsmarkmiðin eru mikilvægur þáttur í að framfylgja aðalskipulagi og húsnaðisstefnu 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 húsnaðis 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 leighúsnaðis eru:

- Ártúnshöfði
- Heklureitur
- Sogavegur
- Vogabyggð



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 [Húsnaðisstefnu 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, húsnæðissjálfseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.
- Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.
- Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingarsvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnaðismálum

I.6 Þéttir byggðar og Borgarlína

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

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 fækkanar farinna kílómetra en á móti koma neikvæð áhrif vegna aukins ferðatíma annarra samgöngumáta, s.s. einkabíla og vöruflutninga.
- Framkvæmdakostnaður fyrstu lotu Borgarlínunnar hefur verið áætlaður um 25 milljarðar kr.



Mynd: Borgarlinan.is



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnaðismálum

I.6 Fleiri hjólreiða- og gönguleiðir

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

Fjölbreytni eykur frelsi

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

Flestir kjósa fjölbreyttan ferðamáta

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





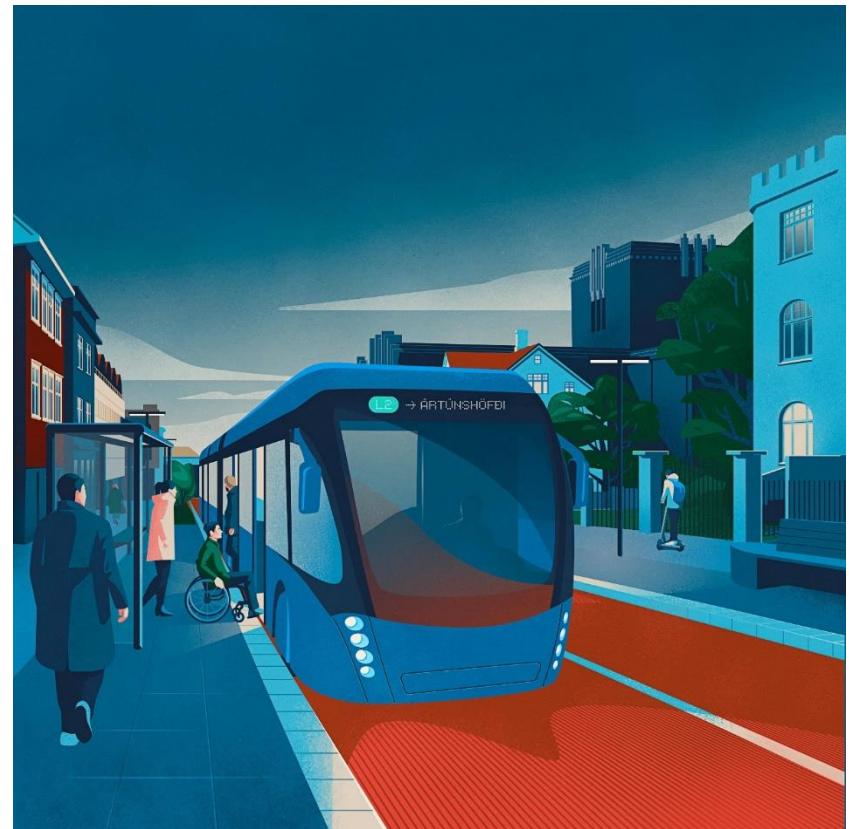
Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnaðismálum

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 munu einnig nýta sérrýmin og þannig verður þjónusta allra almenningssamgangna betri. Uppbygging sérrýmis í fyrstu lotu hefur jákvæð áhrif á leiðir sem um **80%** íbúa höfuðborgarsvæðisins eru í göngufæri við.
- Rannsóknir hafa sýnt að blönduð, hæfilega þétt byggð og gott aðgengi að tíðum almenningssamgöngum ræður mestu um hvort fólk noti þennan samgöngumáta.



Mynd: Borgarlínan.is



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnaðismálum

I.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 þéttigarreitir innan borgarinnar skilgreindir í kringum two framtíðarsamgangönguása og hefur uppbygging síðustu ára tekið mið af því.

Ártúnshöfði

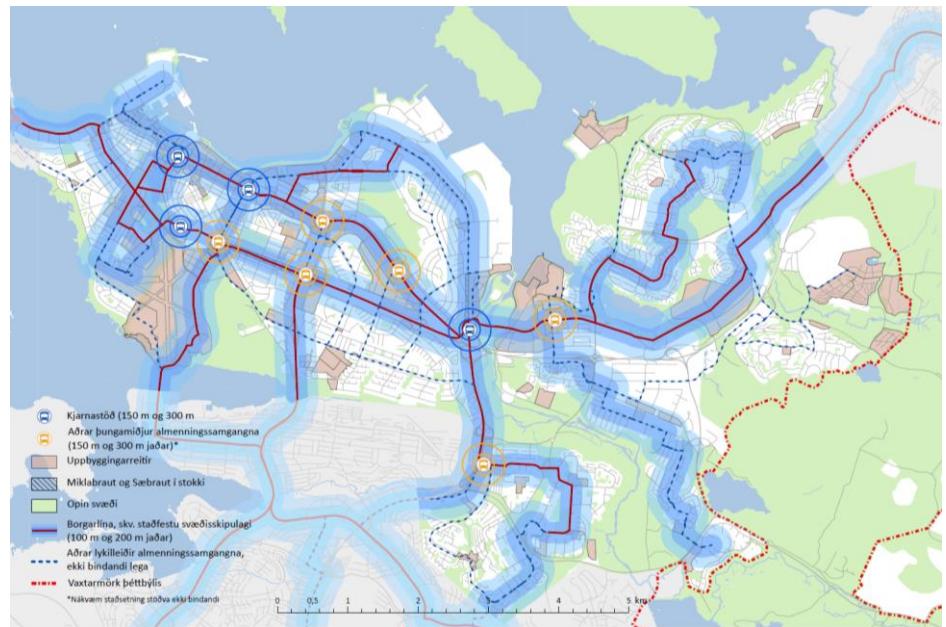
Deiliskipulagsvinnu við two áfanga svæðisins er lokið eða á lokastigi. Miðað er við að í hverfinu fullbyggðu verði vel yfir 6 þúsund íbúðir, auk verslunar-, skrifstofu-, og léttis iðnaðarhúsnaðis.

Bryggjuhverfi III

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

Vogabyggð

Með Sæbraut í stokk á milli Knarrarvogs og Skeiðarvogs skapast betri tækifæri til að fylga 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 atvinnutækifaera verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu. Af rúmlega 100 byggingarsvæðum sem skilgreind eru í að aðalskipulaginu eru vel yfir 90% þeirra í göngufærri við Borgarlínu eða lykilleiðir almenningssamgangna.



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnaðismálum

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 léttan iðnað á 200.000 m². Uppbygging er hafin á Grensásvegi 1 en nokkrir aðrir reitir eru í skoðun.

Suðurlandsbraut 34 (Orkureitur)

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

Laugavegur – Holt

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

Hlemmur

Á Hlemtorgi 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 stokkenda Miklubrautar og Snorrabrautar og Hringbrautar voru kynntar 2021.

Hlíðarendi

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

Háskólagarðar HR

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

Skerjafjörður

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

Fossvogsbrú yfir í Kópavog

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



Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnaðismálum

I.6 Um þróunarása og þéttингarsvæði

Örfirisey-Keldur og Miðborg-Vatnsmýri

Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á þróunarás sem tengir miðborgina við þéttингarsvæði 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 ásnum 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 þróunarásar sem leiðarkerfin fyrir Strætó og Borgarlínu munu byggja á.





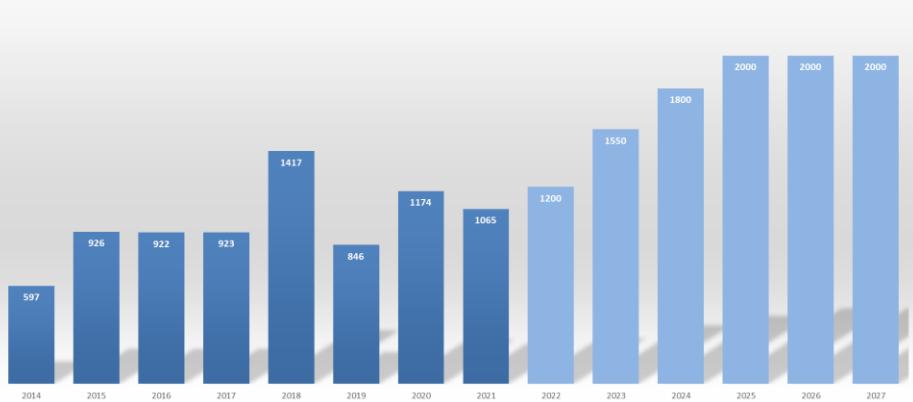
Viðauki II – Íbúaspá og áætluð íbúðaþörf til lengri tíma litið

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

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

Mynd 1. Fjöldi íbúða sem hafin er bygging á. Áætlun 2022-2027

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



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

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

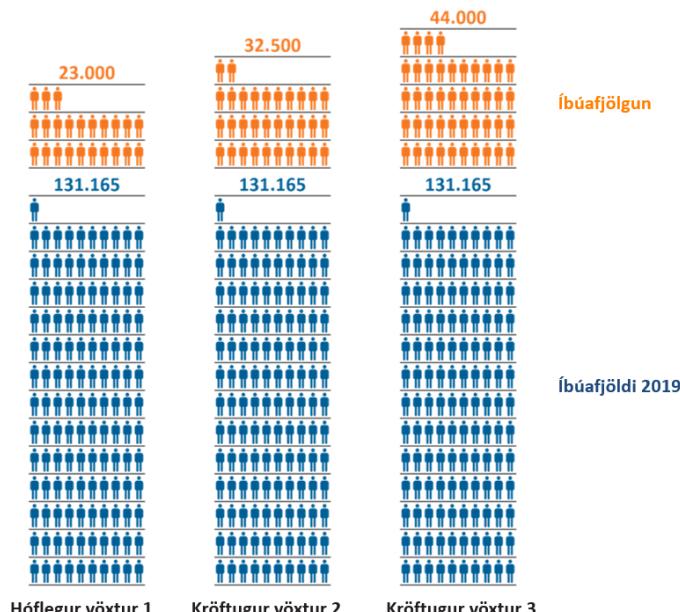
Það er nauðsynlegt að áætlanir um íbúðaruppbyggingu séu vel framhlaðnar og ávallt séu tilbúin í skipulagi svæði sem rúma mun fleiri íbúðir en hin reiknaða þörf segir til um eða markmið húsnæðisáætlunar kveða á um. Auk þess sem skipulags- og umhverfismatsferli geta verið mjög tafsöm, þá getur einnig verið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



Viðauki II – Íbúaspá og áætluð íbúðaþörf til lengri tíma litið

II.1 Íbúaspá og áætluð íbúðaþörf til lengri tíma litið

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



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

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

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

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

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



Viðauki III – Samgöngukostnaður og vegalengdir

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

Það er hinsvegar ekki áhlaupaverk í flóknu borgarsamfélagi sem er í stöðugum vexti og kallar á sífellt aukið landrými.

Markaðsöflin styðja í raun við þá hugsun, að byggja þétt þar sem land er dýrast, á svæðum sem eru miðlæg og stutt í allar áttir. Heilbrigði skynsemi segir okkur líka að rétt sé að byggja þétt og meira þar sem samgöngur eru afkastamiklar og skilvirkar og sérstaklega þar sem vistvæn og hagkvæm samgöngukerfi geta notið sín.

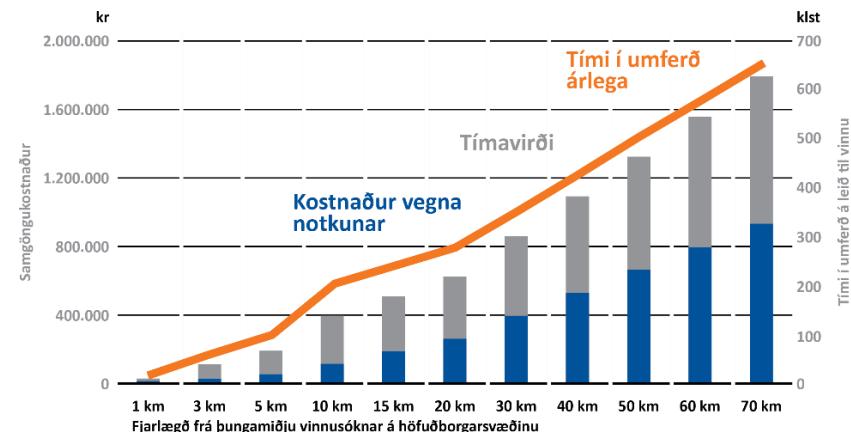
Tvær hliðar á sama pening

Og það er sannarlega þörf áminning nú á tímum loftslagsbreytinga og í ljósi fjölmargra mistaka við þróun borga í gegnum söguna. Orðræðan um Borgarlínuna undanfarin ár hefur mögulega leitt til þess, að þessi hugsun mun loksns 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 jófnuna. 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 staðsettningu hinnar „hagkvæmu“ húsnæðislausnar, hefur ávallt verið freistaing 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 Vilhjálmi Hilmarssyni, hagfræðingi.



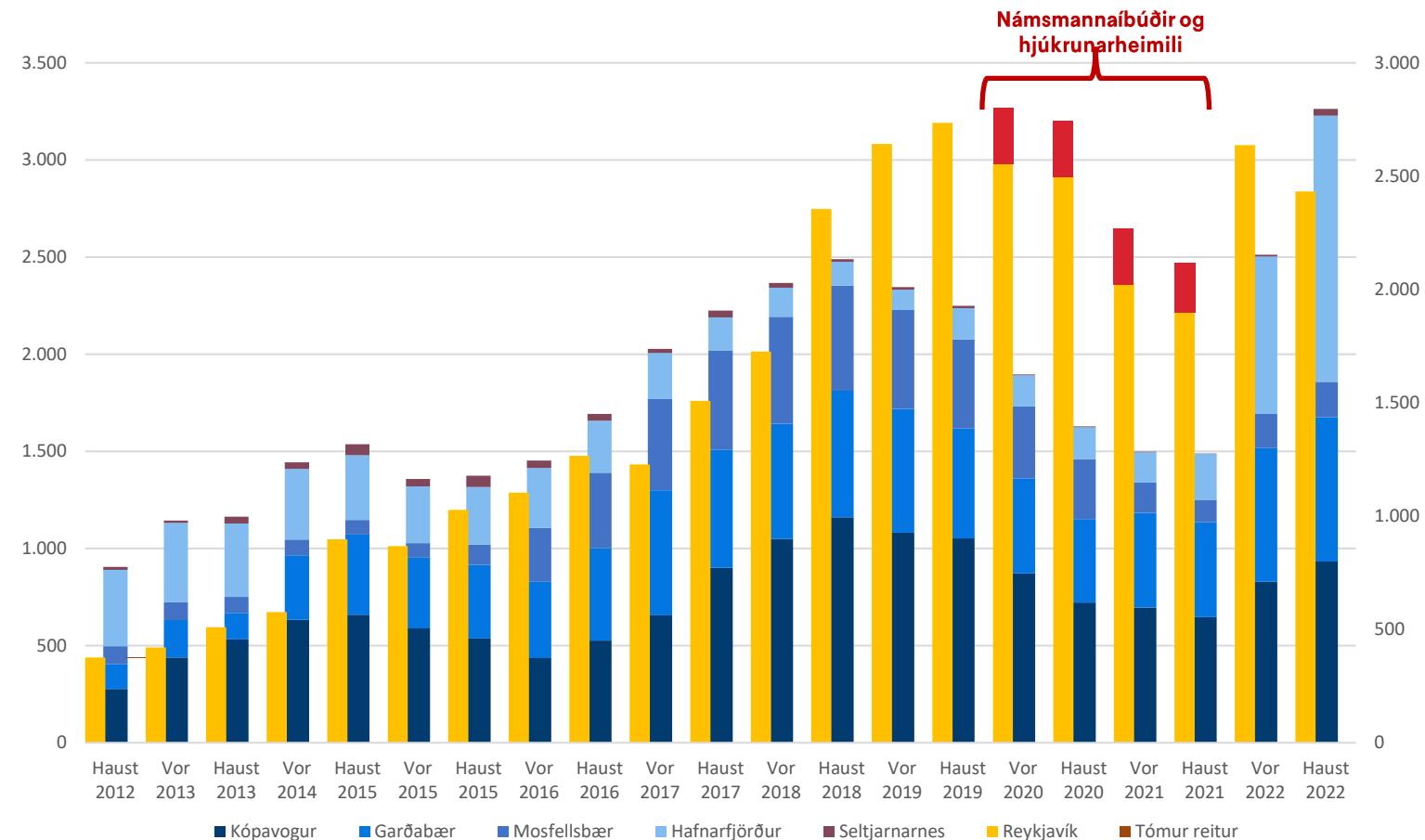
IV.1 Íbúðir í byggingu: Talning Samtaka iðnaðarins

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

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

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

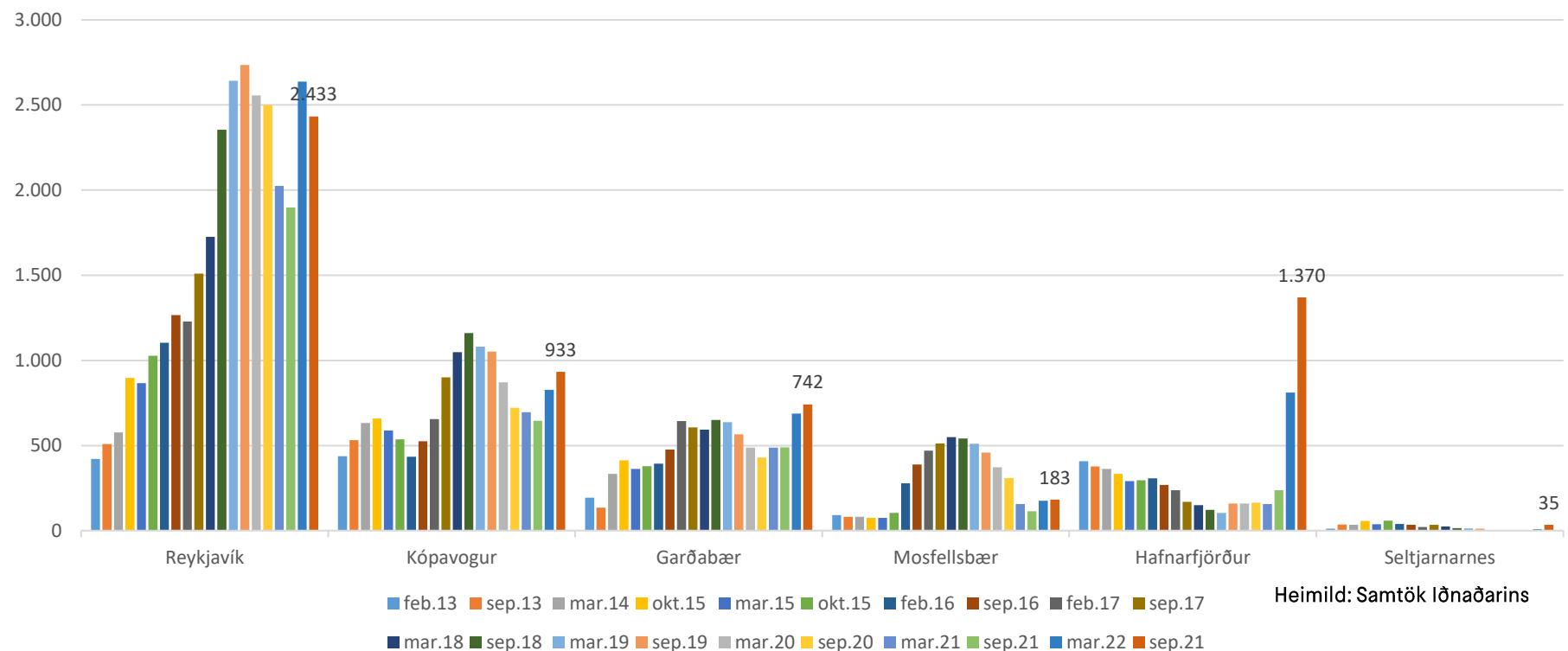
Sveiflur í nágrannasveitafélögum hafa verið þeim mun meiri





IV.2 Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu 2013-2022

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

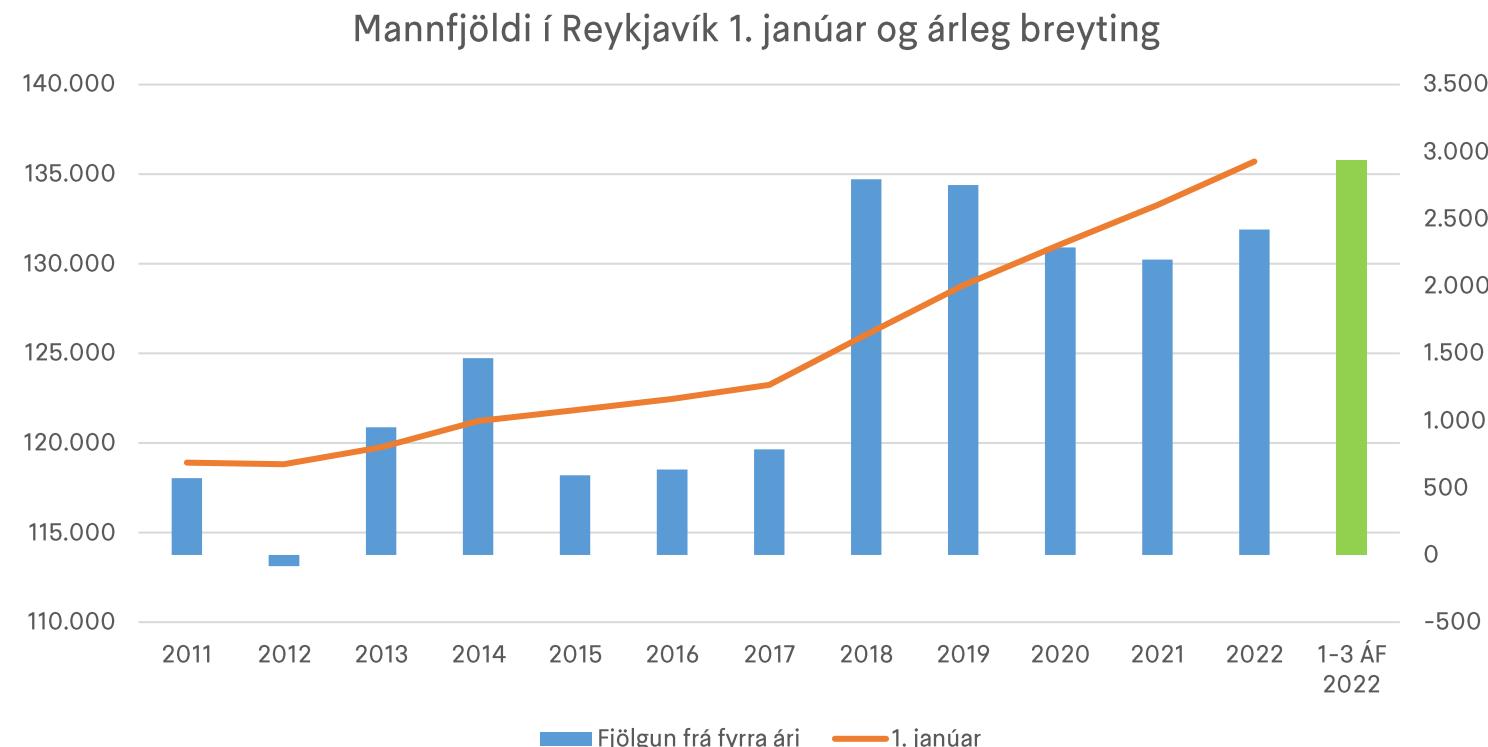




Viðauki V – Mannfjöldi og fjölgun íbúa

V.1 Mannfjöldi og fjölgun íbúa Reykjavíkur 2011-2022

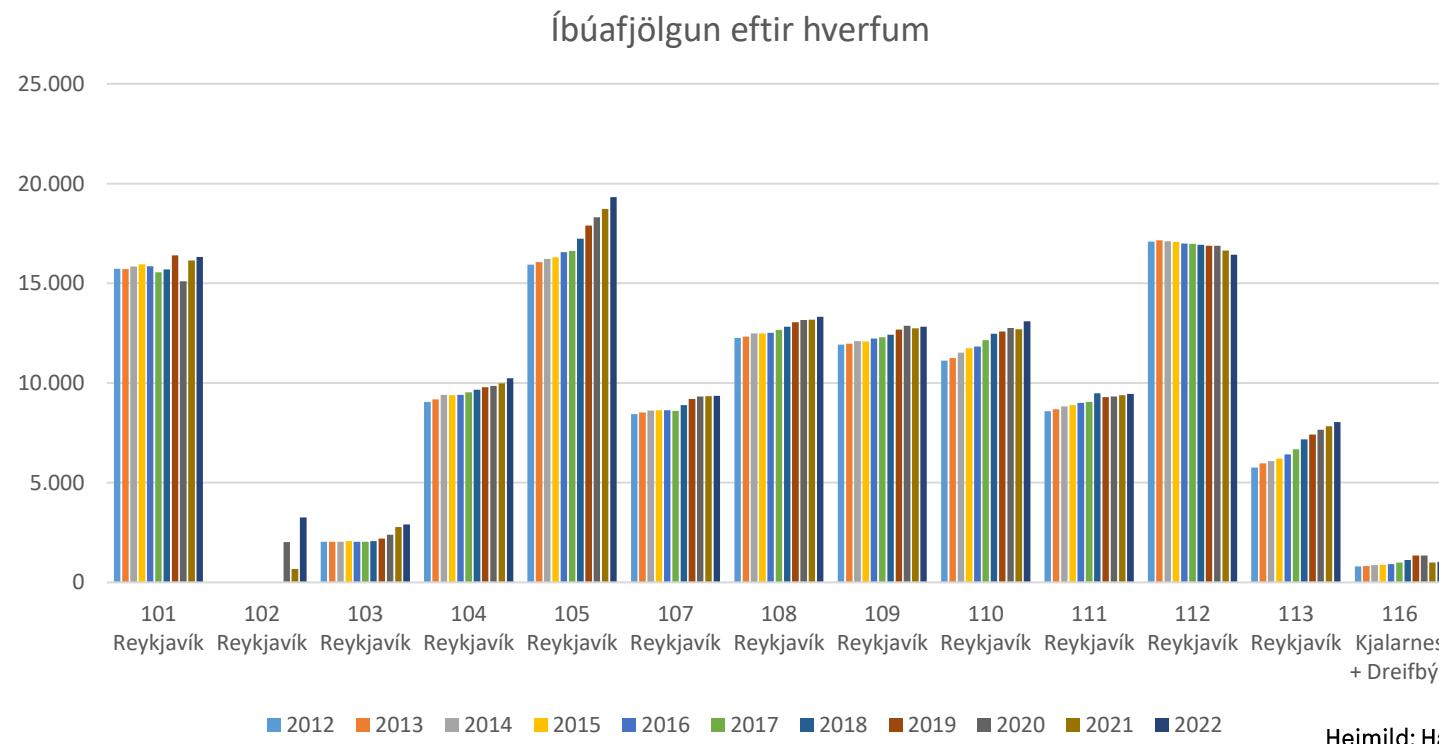
Tölur Hagstofu Íslands yfir íbúafjölda í Reykjavík á árabilinu 2011-2022 sýna stöðuga íbúafjölgun ef frá er talið árið 2012. Síðastliðin sexár hefur íbúum Reykjavíkur fjölgætt enn meira en framan af tímabilinu og er það í takti við aukinn fjölda íbúða í borginni.





V.2 Fólksfjölgun eftir póstnúmerum 2011-2021

Tölur Hagstofu Íslands yfir íbúafjölda í Reykjavík eftir póstnúmerum á árabilinu 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.





Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Uppfærsla 2022

Athafnaborgin
Nóvember 2022