Reykjavík, 6. mars 2018
R18020215
2130

Borgarráð

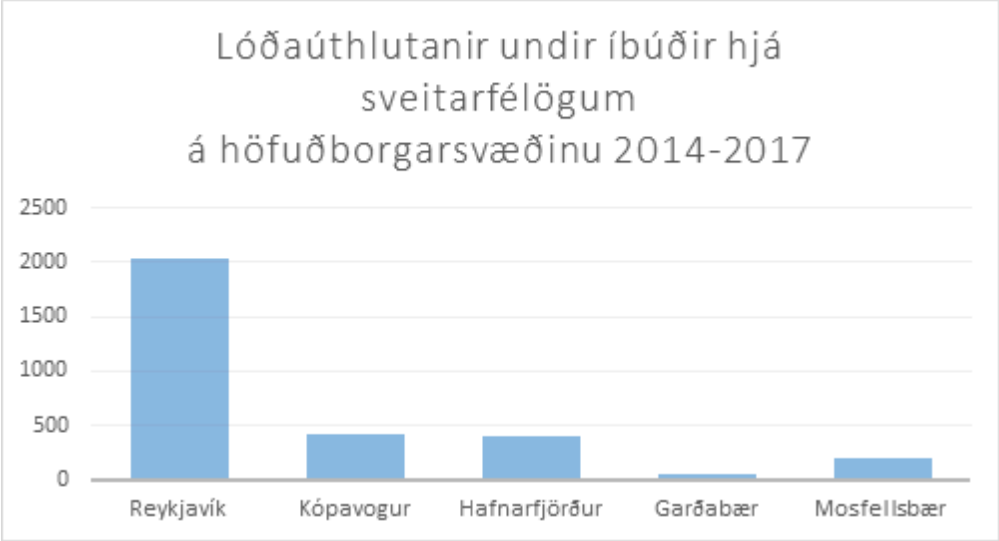
Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar - Uppfærsla í mars 2018

Uppfærð húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er lögð fram til kynningar. Tölfræði hefur verið uppfærð á ýmsum stöðum eftir því sem við á en helstu uppfærslur sem gerðar hafa verið frá því húsnæðisáætlun var síðast lögð fram til kynningar í borgarráði í október 2017 eru:

1. Upplýsingar um leigu- og búseturéttaríbúðir í 3. kafla hafa verið lítillega uppfærðar auk þess sem rauntölur og áætlanir Félagsbústaða um fjölgun íbúða hafa verið uppfærðar.
2. Áætlanir um uppbyggingu í 4. kafla hafa verið uppfærðar. Íbúðir á byggingarsvæðum á framkvæmdastigi eru nú 3.697 og hefur fjölgað um 597 eða rúm 19% frá því í október og um 1.120 eða tæp 44% frá því vorið 2017, sbr. tafla um fjölda íbúða hér að neðan.

Fjöldi íbúða- stöðumat	Vor 2017	Október 2017	Mars 2018
A. Byggingarsvæði á framkvæmdastigi	2.577	3.100	3.697
B. Samþykktar í deiliskipulag	2.750	4.302	3.807
C. Í formlegu skipulagsferli	4.117	3.045	6.445
D. Þróunarsvæði í skoðun/undirbúningi	9.355	8.805	5.505
alls:	18.799	19.252	19.454

3. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir í 5. kafla hefur verið uppfærð. Á fyrri hluta árs 2018 er gert ráð fyrir að Reykjavíkurborg úthluti lóðum fyrir 1.173 íbúðir.
4. Yfirliti yfir lóðaúthlutun sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu árin 2014-2017 hefur verið bætt inn. Þegar kjörtímabilið er skoðað í heild sinni kemur í ljós að Reykjavík hefur úthlutað lóðum undir 2028 íbúðir. Kópavogur hefur úthlutað lóðum undir 413 íbúðir og Hafnarfjörður fyrir 395 íbúðir. Þá hefur Garðabær úthlutað lóðum fyrir 42 íbúðir á kjörtímabilinu og Mosfellsbær lóðum fyrir 200 íbúðir. Tölur um lóðaúthlutanir fyrir Seltjarnarnes liggja ekki fyrir.



Heimild: RÚV, byggt á svörum sveitarfélaganna til fréttastofu RÚV.

5. Umfjöllun um stofnframlög í 6. kafla hefur verið uppfærð m.t.t. úthlutunar Reykjavíkurborgar á stofnframlögum í janúar sl. Reykjavíkurborg hefur nú samþykkt að veita stofnframlög upp á tæpa 3,5 milljarða króna vegna byggingu á 1.059 íbúðum.
6. Umfjöllun um sérstakan húsnæðisstuðning í kafla 7. hefur verið uppfærð, m.a. um bráðabirgðaaðgerðir í félagslegum húsnæðissúrræðum. 75 nýjum íbúðum var ráðstafað árið 2017 til bráðabirgða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á meðan uppbygging varanlegs leiguhúsnæðis Félagsbústaða fer fram. Íbúðirnar eru til viðbótar við eignasafn Félagsbústaða. Almennum félagslegum leiguíbúðum fjölgaði um 124 árið 2017 í Reykjavík og voru 2.050 í árslok 2017.
7. Umfjöllun um búsetuúrræði utangarðsfólks í 8. kafla hefur verið uppfærð skv. fjárhagsáætlun fyrir árið 2018.
8. Kafli 10 um heildarframlög til húsnæðismála hefur verið uppfærður miðað við fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2018-2022. Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. áætluninni nema alls rúmum 71 milljarði kr. eða 14,2 milljörðum kr. árlega. Í fimm ára áætlun 2017-2021 var gert ráð fyrir rúmum 59 milljörðum til húsnæðismála og er því um að ræða hækkun upp á 12 milljarða milli áætlanna.
9. Upplýsingar og tölfræði hefur verið uppfærð í viðaukum eftir því sem við á, m.a. um fjölgun íbúða til útleigu á Airbnb í viðauka I.4, uppfærð umfjöllun um leigufélög í Reykjavík í viðauka I.5, uppfærðar tölur um fyrir árið 2017 í viðauka I.7 um hafin smíði á íbúðum. Þá hafa greiningar á þörf fyrir íbúðir fyrir sértæka hópa í viðauka I.8 verið uppfærðar. Viðauki III um stefnu og skipulagsákvæði um gististaði hefur verið uppfærður og styttur.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:
Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar - Uppfærð mars 2018.

Húsnæði í Reykjavík: Staða og aðgerðir

Mars 2018

1. Inngangur
2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála
3. Uppbygging leigu- og búseturéttaríbúða
   a. 1.000 íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna
   b. 1.340 stúdentaíbúðir
   c. 450 búseturéttaríbúðir
   d. 450 íbúðir eldri borgara
   e. Yfir 100 hjúkrunarrými
   f. 200 sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk
   g. Félagsbústaðir – Yfir 700 íbúðir
4. Áætlanir um uppbyggingu
   a. Svæði í uppbyggingu
   b. Samþykkt deiliskipulag
   c. Svæði í skipulagsferli
   d. Þróunarsvæði
5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir
6. Stofnframlög Reykjavíkurborgar
7. Persónubundinn stuðningur – sérstakur húsnæðisstuðningur
8. Aðgerðir og stefna í málefnum utangarðsfólks
9. Aðgerðir og stefna í málefnum ferðaþjónustunnar
10. Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2017-2021
11. Viðaukar
    I. Stöðumat og þarfagreiningar
       1. Íbúðaþörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma
       2. Fasteignagreining Capacent 2016
       3. Ferðaþjónusta í Reykjavík. Áhrif á húsnæðis- og vinnumarkað
       4. Fjöldi Airbnb íbúða í Reykjavík
       5. Leigumarkaðurinn í Reykjavík
       6. Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu 2013-2016
       7. Lykiltölur húsnæðismála
       8. Greining á þörf eftir íbúðum sértækra hópa
    II. Félagslegar leiguíbúðir í sveitarfélögum
    III. Stefna og skipulagsákvæði um gististaði í Aðalskipulagi

1. Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Hvers vegna húsnæðisáætlun?
Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram til að setja fram á einum stað greiningu á stöðu húsnæðismála og veita yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum sem allar eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum.

Á hverju byggir húsnæðisáætlunin?
Húsnæðisáætlunin byggir á stefnumörkun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála og á lagaumgjörð og nýjum greiningum á stöðu á húsnæðismarkaðinum.

Hvað felur hún í sér?
Í húsnæðisáætluninni eru töluleg markmið um þann fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma. Þá eru skilgreind helstu byggingarsvæði í Reykjavík og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir verður háttað í samvinnu við verkalýðshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta og einkaaðila, auk eigin leigufélags borgarinnar, Félagsbústaða.

Hvar er að finna húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar?
Stefnumótun Reykjavíkur á sviði húsnæðismála er að finna í samþykktum stefnuskjölum og samþykktum borgarstjórnar og borgarráðs. Helstu stefnuskjöl sem taka til húsnæðismála eru húsnæðisstefna Reykjavíkur, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum og samþykktir um Nýju Reykjavíkurhúsin.

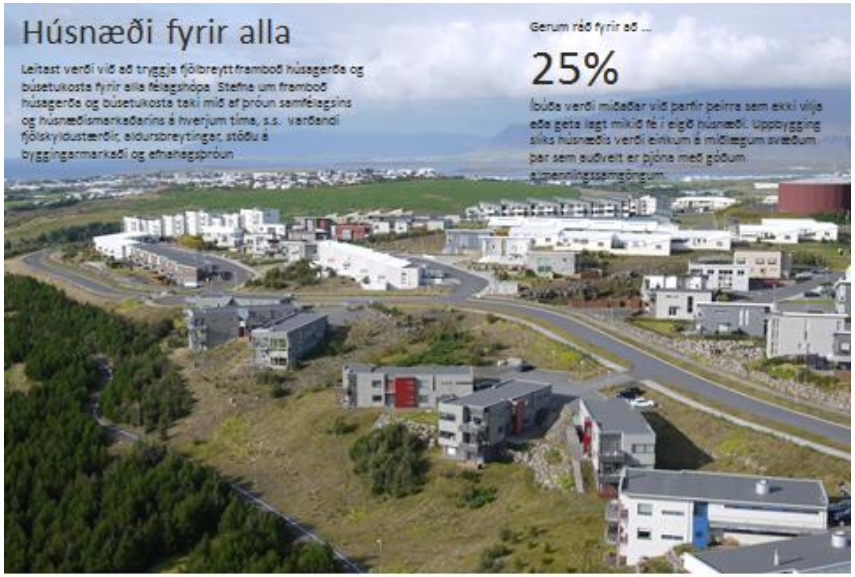
2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála

1. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
2. Húsnæðisstefna Reykjavíkur
3. Innleiðing húsnæðisstefnu

Aðalskipulag Reykjavíkur

Húsnæði fyrir alla – húsnæðisstefna í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

- ✓ Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- ✓ Innan hvers hverfis verði fjölbreytt framboð húsagerða til að tryggja félagslega fjölbreytni hverfanna.
- ✓ Til skemmri tíma verði lögð sérstök áhersla á að auka framboð smærri íbúða.
- ✓ Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum þar sem halda á úti góðum almenningssamgöngum.
- ✓ Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- ✓ Stefna um framboð húsagerða og búsetukosta taki mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem varðandi fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun.
- ✓ Húsnæðisstefnan byggi á markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma uppbyggingu borgarinnar.



Aðalskipulag Reykjavíkur

90% nýrra íbúða innan þéttbýlismarka

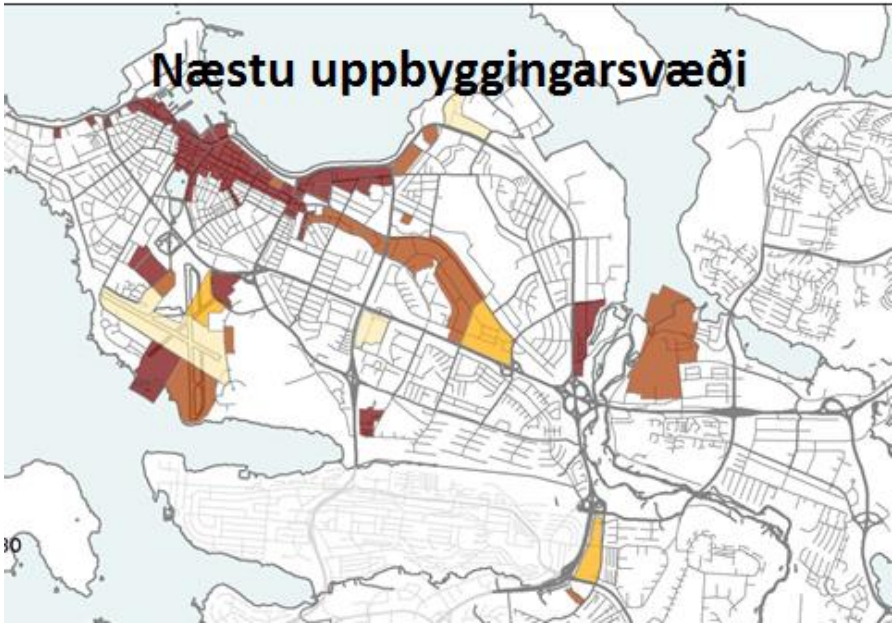
- ✓ Markmið húsnæðisstefnu Reykjavíkur koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Aðalskipulagið kveður á um og gerir ráð fyrir þéttingu byggðar, að 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka.

Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin-Gamla höfn í lykilhlutverki

- ✓ Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum: Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin-Gamla höfn. Gert er ráð fyrir að á þessum svæðum rísi þétt blönduð byggð sem fellur að markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun.

7.000 íbúðir til ársloka 2020 – 3.000 leigu- og búseturéttaríbúðir

- ✓ Samkvæmt áætlunum Reykjavíkurborgar er stefnt að því að hafin verði uppbygging á um 7.000 íbúðum fram til ársloka 2020. Þar af er gert ráð fyrir vel yfir 3.000 íbúðum á vegum leigu- og húsnæðisfélaga.



60 stórir byggingarreitir

✓Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 eru skilgreindir hátt í 60 byggingarreitir þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Þá er einvörðungu verið að tala um reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum. Til viðbótar við þessa reiti eru fjölmargir smærri reitir sem gera ráð fyrir minniháttar fjölgun íbúða. Auk þess er ávallt til skoðunar að skilgreina fleiri byggingarreiti í aðalskipulaginu, með 50 íbúðum eða fleiri, og breyta þá aðalskipulaginu í þá veru.

Húsnæðisstefna Reykjavíkur

***Stefna Reykjavíkurborgar er** að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál 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* (samþykkt á fundi borgarráðs þann 6. október 2011).

Til að ná fram þessu markmiði er mikilvægt:

Fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða

- ✓ Að Reykjavíkurborg stuðli að fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða, hvort sem er í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.

Smærri íbúðir

- ✓ Að Reykjavíkurborg stuðli að húsnæðisframboði í samræmi við þarfir hverju sinni. Á næstu árum þurfi 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.

Langtímaleigumarkaður

- ✓ Að kortleggja möguleikana á því að Reykjavíkurborg komi að uppbyggingu langtímaleigumarkaðar.

Persónubundinn stuðningur

- ✓ Að húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar sé **bundinn persónulegum aðstæðum íbúa** en ekki tengdur ákveðnum íbúðum, enda stuðlar það að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar.

Sérstakur húsnæðisstuðningur

✓ Markmið nýrra reglna um sérstakan húsnæðisstuðning er að lækka greiðslubyrði vegna húsnæðiskostnaðar hjá tekjulágu fólki með félagslegan vanda, óháð því hver á íbúðina. Með því er hægt að stuðla að auknu jafnræði og tryggja félagslega fjölbreytni í öllum hverfum borgarinnar.

Húsnæðisstuðningur ríkis og sveitarfélaga

✓Að Reykjavíkurborg taki undir nýja húsnæðisstefnu sem velferðarráðuneytið kynnti í apríl 2011 þar sem meginreglan er sú að almennur húsnæðisstuðningur greiðist af ríkinu en sértækur stuðningur verði á vegum sveitarfélaganna.

- ✓ **Að höfuðborgarsvæðið sé eitt búsetusvæði**.

Húsnæðisstefna Reykjavíkur

Starfshópur um húsnæðisstefnu Reykjavíkur setti fram eftirfarandi tillögur til að ná fram markmiðum húsnæðisstefnu:

Skipulag kveði á um a.m.k. 20% hlutdeild leigu- og búseturéttaríbúða

✓ 1. Skipulag. Við gerð aðalskipulags, hverfis- og deiliskipulags verði tryggt að a.m.k. 20% íbúða verði miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði. Í dag er hlutfall leiguíbúða talið vera vel undir 20% af öllu íbúðarhúsnæði í Reykjavík og markmiðið er að það verði umtalsvert hærra, eða um 25% af öllu íbúðarhúsnæði, enda þurfa leigu- og/eða búseturéttaríbúðir að vera fyrir alla þjóðfélagshópa. Tryggja þarf félagslegan fjölbreytileika með fjölbreyttu framboði íbúðagerða, hvað varðar stærð, gerð og eignarform. Í nýjum hverfum miðsvæðis, s.s. í Vatnsmýri, við Mýrargötu, við Hlemm og á Ártúnshöfða, verði gert ráð fyrir að leiguhúsnæði og búseturéttaríbúðir verði a.m.k. fjórðungur íbúðarhúsnæðisins.

Sérstakur stuðningur í formi lóðaúthlutana

✓ 2. Sérstakur stuðningur í formi lóðaúthlutana verði endurskoðaður þannig að húsnæðissamvinnufélög og félagasamtök, sem munu bjóða upp á leigu- og búseturréttaríbúðir á viðráðanlegum kjörum ætlað ungu fólki og tekjulægra fólki, fái forgang á úthlutun lóða að uppfylltum þeim skilyrðum sem Reykjavíkurborg setur.

Langtíma leigufélög

✓ 3. Langtíma leigufélög. Kannaðir verði kostir þess og gallar að Reykjavíkurborg verði kjölfesta í langtíma leigufélögum með það að markmiði að styðja við uppbyggingu á varanlegum og öruggum leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu. Framlag borgarinnar gæti falist í lóðum, fasteignum eða beinum framlögum. Slík félög gætu verið í samstarfi við lífeyrissjóði eða aðra langtímafjárfesta. Sérstaklega yrði kannað hvort almennt leiguhúsnæði skuli rekið innan Félagsbústaða, sem sérstök deild eða í sjálfstæðu félagi, jafnvel með öðrum.

Sérstakur persónubundinn stuðningur

✓ 4. Sérstakur persónubundinn stuðningur. Reykjavíkurborg hafi forystu í því að endurskoða og samræma eins og kostur er reglur um sérstakar húsaleigubætur í samvinnu við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Þeim verði ætlað að létta greiðslubyrði til tekjulágs fólks sem jafnframt á í félagslegum vanda. Í nýjum reglum verði stuðningur óháður því hver á og/eða rekur húsnæði, en að hann fari eftir aðstæðum og greiðslubyrði hvers leigjanda.

Hlutverk og fyrirkomulag Félagsbústaða

✓ 5. Félagsbústaðir reki áfram húsnæði fyrir þá sem ekki geta leigt á almennum markaði þrátt fyrir sérstakan stuðning. Gerð verði úttekt á rekstri, rekstrarfyrirkomulagi og hlutverki Félagsbústaða. Kannaður verði möguleiki á því að Félagsbústaðir sinni félagslegu húsnæði á öllu höfuðborgarsvæðinu.

Persónubundinn stuðningur við sérstaka hópa

✓ 6. Stuðningur við sérstaka hópa, s.s. aldraða og öryrkja, skal vera persónubundinn en ekki bundinn stöðu fólksins. Gert verði átak í aðgengismálum þannig að fólk geti valið sér búsetu óháð aldri og líkamlegu og/eða andlegu ástandi.

Aðgerðir gegn húsnæðisleysi

✓ 7. Unnið verði gegn húsnæðisleysi í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum utangarðsfólks.

Nýju Reykjavíkurhúsin

Leiðarljós nýju Reykjavíkurhúsanna

Leiðarljós nýju Reykjavíkurhúsanna eru að þau séu hagkvæm íbúðarhús sem fyrirhugað er að byggja á þéttingarreitum borgarinnar á næstu árum. Um er að ræða leiguíbúðir fyrir einstaklinga og fjölskyldur, og fyrir félagasamtök til framleigu. Í hverju húsi verður lögð áhersla á fjölbreytni einstaklinga og fjölskyldugerða á ólíkum lífsskeiðum með ólíkan bakgrunn.

Nánar má lesa um nýju Reykjavíkurhúsin í **samþykkt borgarráðs frá 10. apríl 2014**.

Útfærsla Nýju Reykjavíkurhúsanna er í þróun í Vesturbugt.

Innleiðing húsnæðisstefnu

Stýrihópi um innleiðingu húsnæðisstefnu var falið að fylgja markmiðum húsnæðisstefnu eftir.

Tillögur stýrihóps (samþykktar af borgarráði 24. október 2013):

Meginmarkmið:

- ✓ *Auka framboð vel staðsettra leigu- og búseturéttaríbúða, auka fjölbreytni á húsnæðismarkaði, vinna að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar og stuðla að húsnæði á viðráðanlegu verði í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur.*

Meginleiðir:

2.500-3.000 nýjar leigu- og búseturéttaríbúðir

- ✓ Í því skyni beiti Reykjavíkurborg sér fyrir því að 2.500-3.000 nýjar leigu- og búseturéttaríbúðir rísi í Reykjavík á næstu þremur til fimm árum í samræmi við tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur og í samvinnu við rótgróin og ný byggingar- og húsnæðissamvinnufélög.

Samvinna við traust leigu- og búseturéttarfélög

- ✓ Í því skyni beiti Reykjavíkurborg samvinnu við traust leigu- og búseturéttarfélög sem hafa fjárhagslega burði til að ráðast í uppbyggingu.

Félagsbústaðir sem kjölfesta

- ✓ Í því skyni nýti Reykjavíkurborg reynslu og þekkingu Félagsbústaða sem kjölfestu í nýjum uppbyggingarverkefnum, á grundvelli nýrrar eigendastefnu Félagsbústaða og í samvinnu við önnur rótgróin eða ný byggingar- og húsnæðissamvinnufélög, sem efnt verði til í samráði við fulltrúa verkalýðshreyfingarinnar.

Nýjar lausnir í hönnun

- ✓ Í því skyni beiti Reykjavíkurborg sér fyrir nýjungum og nýjum lausnum í hönnun og hugsun um nýtt íbúðarhúsnæði í þéttri byggð, og stuðli að umræðu um rekstrarumhverfi leigufélaga og kröfur og markmið nýrrar byggingareglugerðar.

Nýjir úthlutunarskilmálar íbúðalóða

- ✓ Þá verði kallað eftir ábendingum og hugmyndum um nýja úthlutunarskilmála íbúðalóða til að stuðla að uppbyggingu almennra langtíma leigufélaga.

Stýrihópurinn skilaði nánar útfærðum tillögum þar sem m.a. voru lagðar fram áætlanir um eflingu leigumarkaðar, átak í byggingu leigu- og búseturéttaríbúða og hugmyndir um Nýju Reykjavíkurhúsin sem vettvang fyrir nýjar lausnir og til að efla leigumarkaðinn.

Innleiðing húsnæðisstefnu - Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti á fundi þann 27. nóvember 2014 samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum. Þau eru snar þáttur í að framfylgja aðalskipulagi og húsnæðisstefnu borgarinnar.

Í samningsmarkmiðunum segir að á grundvelli nýs aðalskipulags Reykjavíkur verði til fjölmörg uppbyggingarsvæði fyrir nýjar íbúðir í Reykjavík. Unnið hafi verið að kortlagningu þessara svæða á vegum umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar. Svæðin séu mörg hver í blönduðu eignarhaldi en oftar en ekki sé um að ræða land í eigu Reykjavíkurborgar en lóða- og/eða byggingarétt að verulegu leyti í höndum einkaaðila, sem eru handhafar gildandi lóðarleigusamninga með mismunandi réttindum. Í samþykktinni um samningsmarkmið segir að Reykjavíkurborg leggi áherslu á mikilvægi þess að skilgreina samningsmarkmið sín í tengslum við þá uppbyggingu sem framundan er, ekki síst varðandi þau svæði sem eru í blandaðri eigu. Samningsmarkmiðin séu sett fram til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða. Skilgreining samningsmarkmiða leiði til markvissari samningsgerðar og eykur líkur á að niðurstaða náist og að af uppbyggingu verði.

Með vísan til framangreinds samþykkti borgarráð eftirfarandi samningsmarkmið vegna nýrra uppbyggingarsvæða í Reykjavík:

a. Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2014 til 2030.
   i. Áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða.
   ii. Áhersla lögð á gæðasvæði og gott umhverfi.
   iii. Áhersla lögð á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.

b. Að land og innviðir borgarinnar verði nýtt sem best.

c. Að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni.

d. Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á svæðinu og verði sú fjárhæð hluti af heildarstofnkostnaði innviða á viðkomandi svæði.

e. Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa. Stefnt verði að því að 20-25% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin. Einnig verði stefnt að því að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði.

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

- ✓ Vogabyggð,
- ✓ Ártúnshöfði,
- ✓ Barónsreitur,
- ✓ Norðlingaholt
- ✓ Sogavegur
- ✓ Heklureitur

3. Uppbygging leigu- og búseturéttaríbúða

Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

- ✓ Samvinna við traust leigu- og búseturéttarfélög sem hafa fjárhagslega burði til að ráðast í uppbyggingu en eru rekin án hagnaðarsjónarmiða er lykilþáttur í framfylgd húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.
- ✓ Stefnt var að því að 2.500-3.000 leigu- og búseturéttaríbúðir færu í uppbyggingu í borginni á þremur til fimm árum og liggja nú fyrir yfir 3.700 staðfest áform félaga sem byggja án hagnaðarsjónarmiða.
- ✓ Húsnæðisáætlun borgarinnar gerir ráð fyrir að gerð sé grein fyrir stöðu og framgangi þessara verkefna tvisvar á ári.

Almenna íbúðafélagið við Spöng

1. 1.000 íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna
2. 1.340 stúdentaíbúðir
3. 450 búseturéttaríbúðir
4. 450 íbúðir eldri borgara
5. Yfir 100 hjúkrunarrými
6. 200 sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk
7. Yfir 700 félagslegar leiguíbúðir

1.000 íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna

Þúsund íbúðir á næstu fjórum árum

Í ljósi þeirra brýnu verkefna sem blasa við í húsnæðismálum undirrituðu Reykjavíkurborg og Alþýðusamband Íslands þann 12. mars 2016 samkomulag um að hefja uppbyggingu eitt þúsund leiguíbúða í Reykjavík á næstu fjórum árum.

- ✓ Verkefnið verður unnið á grundvelli heildarlaga um almennar íbúðir sem samþykkt voru á Alþingi þann 2. júní 2016.
- ✓ Að uppbyggingunni verður unnið í samræmi við samþykktir ASÍ í húsnæðismálum, samþykktir almenna íbúðafélagsins, húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, leiðarljósa borgarráðs um Nýju Reykjavíkurhúsin og samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um ný uppbyggingarsvæði.

Verkalýðshreyfingin lykilsamstarfsaðili borgarinnar

Verkalýðshreyfingin hefur í langri sögu sinni iðulega verið lykilsamstarfsaðili borgarinnar við að bregðast við erfiðri stöðu í húsnæðismálum og má nefna byggingu verkamannabústaða, uppbyggingu í Breiðholti og miklu fleiri dæmi því til stuðnings. Áratugir eru hins vegar síðan verkalýðshreyfingin hefur komið með jafn beinum hætti að uppbyggingarverkefnum í borginni og í jafn nánu samstarfi við borgaryfirvöld.

Verkefnisstjórn ASÍ, BSRB og Reykjavíkurborgar

Í þeim tilgangi að vinna að uppbyggingu leiguíbúða í samvinnu verkalýðshreyfingarinnar og Reykjavíkurborgar var í ágúst 2016 skipuð verkefnisstjórn ASÍ, BSRB og Reykjavíkurborgar auk þess sem fulltrúi frá Félagsbústöðum hefur áheyrnarrétt.

- ✓ Verkefnisstjórn hefur það hlutverk að fylgja eftir samkomulagi Reykjavíkurborgar og ASÍ frá 12. mars 2016 um uppbyggingu leiguíbúða í Reykjavík.
- ✓ Hlutverk Alþýðusambandsins er að vinna að stofnun og fjármögnun almenns íbúðafélags til að hefja uppbyggingu eitt þúsund leiguíbúða.
- ✓ Hlutverk Reykjavíkurborgar er að úthluta lóðum í formi stofnsstyrks til að reisa leiguíbúðir og/eða byggingarétt í fyrirhuguðum Reykjavíkurhúsum til fyrirhugaðs íbúðafélags. Lóðum fyrir 442 íbúðir hefur verið úthlutað til Bjargs hses., félags ASÍ og BSRB, við Spöng í Grafarvogi, Hallgerðargötu á Kirkjusandi, við Urðarbrunn í Úlfarsárdal, Úlfarsárdal við Leirtjörn og Kleppsmýrarveg í Vogabyggð. Auk þess hafa verið samþykkt vilyrði fyrir 114 íbúðum í Bryggjuhverfi og Bæjarháls/Hraunbæ.

Bjarg hses.

Bjarg hses. mun fara með uppbyggingu leiguíbúða og sækja um stofnstyrk frá sveitarfélögum og Íbúðalánasjóði til uppbyggingarinnar.

- ✓ Samkomulag er um að félagsleg blöndun verði tryggð í uppbyggingu leiguhúsnæðisins. Helstu leiðir til að ná því fram er að hluti íbúðanna verður leigður eða seldur á almennum markaði auk þess sem Félagsbústaðir munu að jafnaði hafa forkaupsrétt á 10-20% íbúða í viðkomandi uppbyggingarverkefnum.
- ✓ Eitt megin markmiðið með fyrirhugaðri uppbyggingu er að í boði verði húsnæði á hagstæðu leiguverði. Slík markmið kalla á mikla hagræðingu í hönnun, skipulagi, framkvæmd og rekstri.

Fyrsta skóflustungan að nýjum leiguíbúðum sem Bjarg hses. mun byggja var tekin í lok febrúar 2018 við Móaveg í Spönginni í Reykjavík.

Ljósmynd: Ragnar Th. Sigurðsson

1.340 stúdentaíbúðir

Samstarf um vel staðsettar stúdentaíbúðir

Reykjavíkurborg er í samstarfi við Háskóla Íslands, Háskólann í Reykjavík, Félagsstofnun stúdenta (FS) og Byggingafélag námsmanna (BN) um uppbyggingu stúdentaíbúða. Byggingar- og fjármagnskostnaður auk staðsetningar skiptir verulegu máli varðandi byggingu stúdentaíbúða.

1.340 námsmannaíbúðir í undirbúningi

Samkvæmt fyrirliggjandi yfirlýsingum og samkomulagi liggja fyrir nú áform um byggingu á um 1.340 námsmannaíbúðum á næstu fimm árum.

650 íbúðir í samstarfi við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta

Í viljayfirlýsingu á milli Háskóla Íslands, Reykjavíkurborgar og Félagsstofnunar stúdenta eru áform um uppbyggingu 650 íbúða á næstu 4 árum.

- ✓ Gert er ráð fyrir að um 400 námsmannaíbúðir rísi á lóðum á Háskólasvæði, 250 nemendaíbúðir á öðrum þéttingarreitum nálægt miðborg og Háskóla Íslands. FS lýsir jafnframt yfir vilja til að taka þátt í samstarfi um uppbyggingu. Við Vesturbugt 34 íbúðir og einnig á öðrum reitum í borginni.
- ✓ Í lok ár s 2017 var úthlutað 244 íbúðum við Sæmundargötu á lóð Háskóla Íslands.
- ✓ Áformað er að byggðar verði um 80-90 íbúðir og herbergi við Gamla Garð og unnið að deiliskipulagsbreytingu í þeim tilgangi.
- ✓ Þá hefur borgarráð tekið jákvætt í að á nýju landi borgarinnar í Skerjafirði muni meðal annars rísa 160 stúdentaíbúðir.

300 íbúðir í samstarfi við Byggingarfélag námsmanna

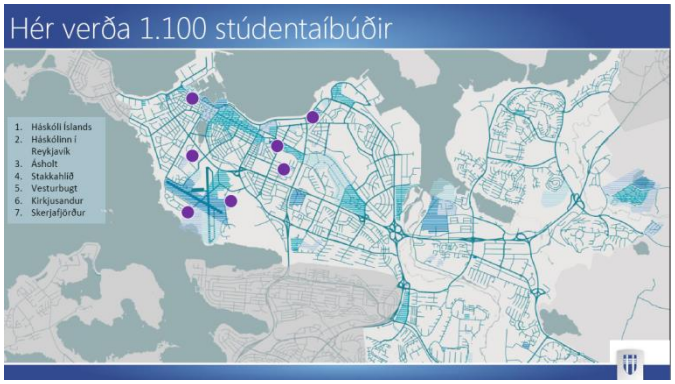
Í viljayfirlýsingu á milli Byggingafélags námsmanna og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu námsmannaíbúða eru áform um uppbyggingu allt að 300 íbúða á næstu 10 árum og hafa Félagsbústaðir kauprétt á allt að 5% þeirra.

- ✓ Úthlutað hefur verið um 100 nemendaíbúðum á KHÍ reit við Stakkahlíð í samræmi við fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu.
- ✓ Reykjavíkurborg og Byggingafélag námsmanna lýsa yfir vilja til að efna til viðræðna við ríkissjóð um að fá afnot af hluta af lóð Sjómannaskólans við Háteigsveg 35-39 og að endurskoða fyrirliggjandi deiliskipulag á lóð félagsins að Háteigsvegi 31-33 til að reisa þar um 50 námsmannaíbúðir.
- ✓ Reykjavíkurborg mun láta kanna hvort mögulegt er að nýta betur og fjölga íbúðum á lóðum BN við Klausturstíg 1-11, Kapellustíg 1-13 og Kristnibraut 91-93.
- ✓ Að BN verði úthlutuð lóð fyrir allt að 50-100 námsmannaíbúðir í Bryggjuhverfi 3, þegar deiliskipulag liggur fyrir. Vilyrðið er tímabundið.

390 íbúðaeiningar í samstarfi við Háskólann í Reykjavík

Í samræmi við samkomulag Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík var í lok árs úthlutað til Grunnstoða ehf. byggingarfélags HR um 390 íbúðaeiningar, sem áformað er að byggja í áföngum á næstu 4-5 árum. Stefnt er að íbúðirnar verði að mestum hluta stúdentaíbúðir. Miðað er við að í fyrsta áfanga verði byggðar 110-120 íbúðir og byggingu þeirra verði lokið árið 2020.

Ljósmynd: Ragnar Th. Sigurðsson



450 búseturéttaríbúðir

Búseti byggir 450 íbúðir á næstu 3-5 árum

Þann 23. janúar 2015 var undirrituð viljayfirlýsing milli Reykjavíkurborgar og Búseta þess efnis að Búseti fái byggingarrétt fyrir 226 íbúðir á nokkrum stöðum í borginni. Það er til viðbótar við þær 225 íbúðir sem Búseti var með í undirbúningi eða smíðum. Alls er því gert ráð fyrir að um 450 búseturéttaríbúðir verði byggðar í Reykjavík af Búseta á 3–5 árum.

Búseti byggir víða um borg

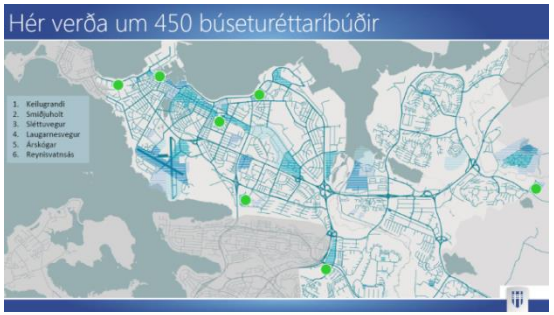
Lóðum sem hefur verið úthlutað til Búseta í framhaldi af viljayfirlýsingunni eru: Keilugrandi 1 með byggingarrétti fyrir 78 íbúðir, Skógarvegi 16 fyrir 22 íbúðir, Árskógar 5-7 í Suður-Mjódd með 72 íbúðum ásamt lóð í nýju hverfi í Úlfarsárdal fyrir 36 íbúðir. Auk þess sem vilyrði er fyrir 35 íbúðum í Bryggjuhverfi III B-reit.

Búseturétturinn er þriðja leiðin

Gert er ráð fyrir að íbúðir Búseta á þessum svæðum verði 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 en stundum er sagt að búseturétturinn sé þriðja leiðin, mitt á milli leiguforms og eignarforms. Reykjavíkurborg stuðli þannig að blöndun eignarforma í samvinnu við félag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða.

Búseti í Nýju Reykjavíkurhúsin

Þá hefur Búseti lýst yfir vilja til að taka þátt í samstarfi um uppbyggingu Nýrra Reykjavíkurhúsa, samkvæmt nánara samkomulagi, hvort sem er við Reykjavíkurborg eða í gegnum opinbera einkaframkvæmd um uppbygginguna.



Uppbyggingarreitur Búseta við Einholt-Þverholt gengur undir nafninu Smiðjuholt.
Mynd: Búseti.

Við Ísleifsgötu í Reynisvatnsási byggir Búseti 18 raðhúsaíbúðir.
Mynd: Búseti og Hughrif ehf.

Um 450 íbúðir eldri borgara

Aukin og bætt búsetuúrræði fyrir eldri borgara

Reykjavíkurborg vinnur að auknum og bættum búsetuúrræðum fyrir eldri borgara. Borgin hefur haft umsjón og eftirlit með framkvæmdum í þágu aldraðra og fjallar um úthlutunarskilmála, fjárhagslegar forsendur og kemur að samningum um framkvæmdir.

450 íbúðir í samstarfi við Hrafnistu, Grund, Samtök aldraðra, Félag eldri borgara og ríkið

- ✓ Reykjavíkurborg hefur undirritað samning við Hrafnistu og gert samkomulag við velferðarráðuneytið um byggingu þjónustuíbúða og þjónustukjarna við Sléttuveg. Byggðar verða þjónustuíbúðir og þjónustukjarni, alls um 141 leiguíbúðir.
- ✓ Fram fór breyting á hjúkrunarheimilinu í Seljahlíð á þann veg að eingöngu verði þar þjónustuíbúðir fyrir eldri borgara sem fjölgar um 20 íbúðir.
- ✓ Samtök aldraðra fengu úthlutað lóð á KHÍ reit við Stakkahlíð/Bólstaðarhlíð fyrir alls 60 íbúðir. Íbúðirnar munu hafa tengingu við þjónustumiðstöð Reykjavíkurborgar við Bólstaðahlíð.
- ✓ Félag eldri borgara hefur fengið úthlutað lóð að Árskógum 1-3 þar sem verið er að reisa 52 íbúðir auk þess sem áætlað er að reisa allt að 60 íbúðir fyrir 60+ ára í Hraunbæ 103A.
- ✓ Við Suðurlandsbraut 68-70 í Mörk standa yfir framkvæmdir vegna bygginga á 78 þjónustuíbúða á vegum dvalar- og hjúkrunarheimilisins Grundar og er stefnt að því að taka þær í notkun snemma árs 2018.
- ✓ Hjúkrunarheimilið í Sóltúni byggir 44 þjónustuíbúðir fyrir eldri borgara í Mánatúni. Íbúar hafa aðgengi að ýmis konar þjónustu.

Félag eldri borgara byggir að Árskógum í Mjódd.

Yfir 100 ný hjúkrunarrými samþykkt

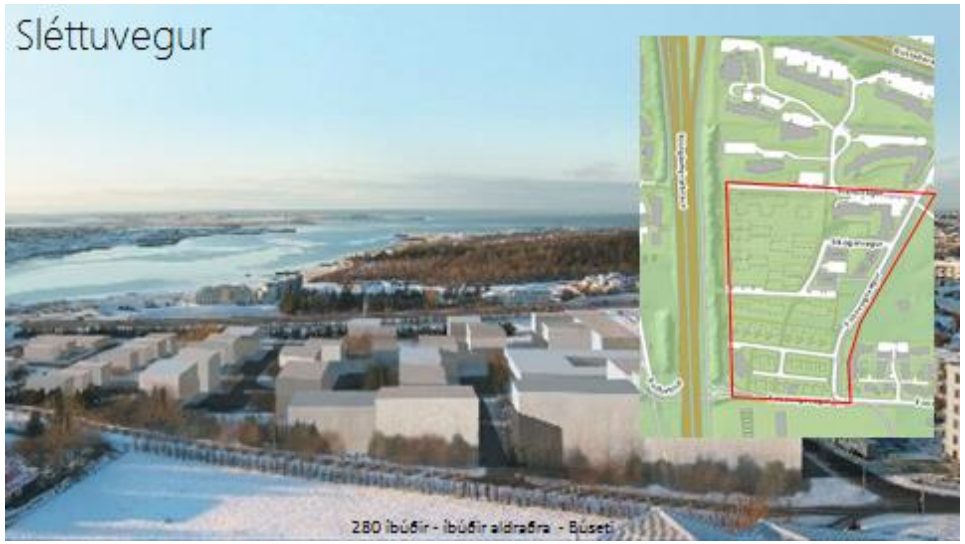
Reykjavíkurborg hefur barist fyrir byggingu hjúkrunarheimila og fjölgun hjúkrunarrýma í borginni. Hvoru tveggja er háð framlögum og samþykki ríkisins.

Samningar hafa náðst um byggingu ríflega 100 rýma hjúkrunarheimilis við Sléttuveg. Heimilið verður reist og rekið af Sjómannadagsráði, Hrafnistu og stefnt er að opnun í lok árs 2019.

Frekari áskoranir um fjölgun hjúkrunarrýma hafa verið sendar heilbrigðisráðuneyti.

Á Borgarholtsskólareit í Grafarvogi hefur Reykjavíkurborg séð fyrir sér að byggja megi nýtt hjúkrunarheimili.

Jafnframt eru fyrirliggjandi möguleikar á stækkun við Skógarbæ og Sóltún.



200 sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk

Sértæk húsnæðisúrræði eru íbúðarhúsnæði sem gerð hafa verið aðgengileg fyrir tiltekna notkun eða skilgreind sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks. Slík húsnæðisúrræði þurfa að vera í öllum hverfum borgarinnar þar sem uppbygging mun eiga sér stað og taka skal mið af margbreytileika í samsetningu íbúða en sú hugmyndafræði byggir á kenningum um félagsauð og gildi hans í samfélögum.

Yfir 100 nýjar íbúðir til 2020

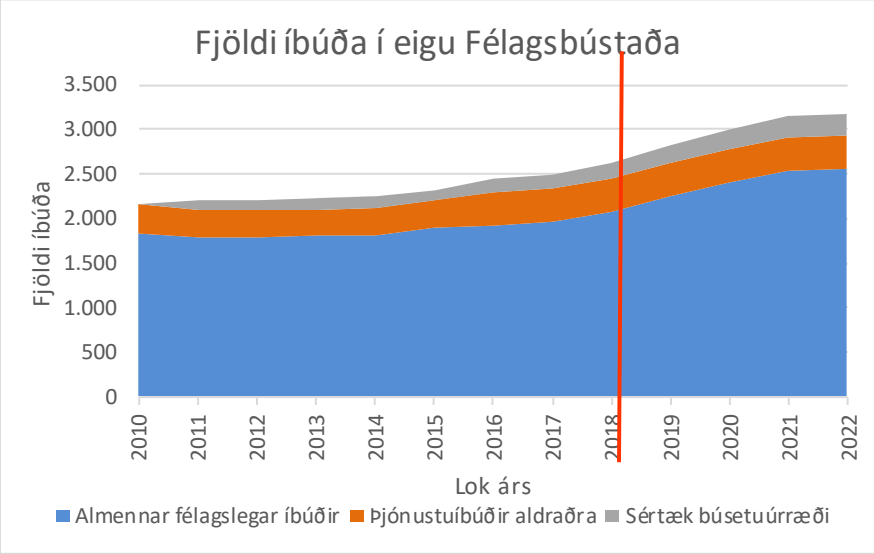
Áfangaskipt uppbyggingaráætlun sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk gildir frá 2018–2030. Áætlunin byggir á núverandi stöðu biðlista og spá um þörf fyrir sértæk húsnæðisúrræði.

Áfangi I 2018-2020	**Áfangi II** 2021-2025	**Áfangi III** 2026-2030	**Samtals íbúðir**
100-110	40-50	30-40	180-210

Á árinu 2018 verða þrír nýir íbúðakjarnar opnaðir á vegum Reykjavíkurborgar. Auk þess er hafin vinna við hönnun á nýjum íbúðakjarna fyrir einstaklinga með einhverfu.

Íbúðkjarni	**Áætlun opnun**	**Fjöldi íbúða**
Íbúðarkjarni í Austurbrún 6 fyrir einstaklinga með fjölfötlun	Vor 2018	6
Íbúðakjarni í Kambavaði 5 fyrir einstaklinga með fjölfötlun	Vor 2018	6
Íbúðakjarni í Smiðjuholti fyrir einstaklinga með blandaðar fatlanir og hegðunarerfiðleika	Sumar 2018	6
Íbúðakjarni í Árlandi 10 fyrir einstaklinga með einhverfu	2019	6

Félagsbústaðir - Stefna á yfir 700 íbúðir



Punktar

- Fjöldi félagslegra íbúða hefur vaxið á hverju ári frá árinu 2003 ef frá er talið árið 2010, en þá stóð heildarfjöldi í stað
- Árið 2011 var byrjað að flokka sértæk húsnæðisúrræði sérstaklega. Þau höfðu fram að því verið flokkuð með almennum íbúðum
- Í fimm ára áætlun félagsins er ráðgert að fjölga íbúða um 700 í það heila hjá FB á árunum 2018-2022 til viðbótar við fjölgun upp á 272 íbúðir á árunum 2014 til 2017.

									Raun	Áætlun				
Staða í lok tímabils		**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Almennar félagslegar íbúðir	fjöldi	1.842	1.786	1.790	1.800	1.817	1.901	1.926	1.975	2.080	2.247	2.401	2.530	2.555
Þjónustuíbúðir aldraðra	fjöldi	312	305	307	307	307	307	372	372	372	382	382	382	382
Sértæk búsetuúrræði	fjöldi	0	115	115	115	118	118	140	147	166	187	226	232	232
Íbúðir samtals	**fjöldi**	**2.154**	**2.206**	**2.212**	**2.222**	**2.242**	**2.326**	**2.438**	**2.494**	**2.618**	**2.816**	**3.009**	**3.144**	**3.169**
Mannfjöldi í Reykjavík	fjöldi þús	118,3	118,9	118,8	119,8	121,2	122,6	123,8	124,9	126,0	127,1	128,3	129,4	130,6
Félagslegar íbúðir á 1000 íbúa	-	15,6	15,0	15,1	15,0	15,0	15,5	15,6	15,8	16,5	17,7	18,7	19,5	19,6
Heildarfjöldi íbúða á 1000 íbúa	-	18,2	18,6	18,6	18,6	18,5	19,0	19,7	20,0	20,8	22,1	23,5	24,3	24,3
Breyting frá fyrra tímabili														
Almennar félagslegar íbúðir	fjölgun	-2	-56	4	10	17	84	25	49	105	167	154	129	25
Þjónustuíbúðir aldraðra	fjölgun	2	-7	2	0	0	0	65	0		10			
Sértæk búsetuúrræði	fjölgun	0	115	0	0	3	0	22	7	19	21	39	6	
Alls		**0**	**52**	**6**	**10**	**20**	**84**	**112**	**56**	**124**	**198**	**193**	**135**	**25**

Félagsbústaðir - Fjölgun í eignasafni

Fjölgun íbúða	LokÁr									
	Raun				Áætlun					Alls
Uppruni/Tegund	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Almennar	**17**	**84**	**25**	**56**	**100**	**161**	**138**	**129**	**25**	**735**
Eldri borgarar							2			2
Kaup á markaði	17	84	24	51	98	30	25	25	25	379
Lóð Einka						16	9			25
Lóð RVK						2	26	89		117
Reykjavíkurhús						15	45			60
Húsnæðisfélög			1	5	2	98	31	15		152
Sértæk búsetuúrræði	**3**		**22**		**19**	**21**	**39**	**6**		**110**
Kaup af RVK			16							16
Kaup á markaði	3		1							4
Lóð Einka						6				6
Lóð RVK			5		12	6	18	6		47
Reykjavíkurhús						3	9			12
Húsnæðisfélög					7	6	12			25
Utankjarnaíbúðir					**5**	**6**	**16**			**27**
Lóð RVK							10			10
Reykjavíkurhús						2	6			8
Húsnæðisfélög					5	4				9
Þjónustuíbúðir			**65**			**10**				**75**
Kaup af RVK			65							65
Lóð RVK						10				10
Alls	**20**	**84**	**112**	**56**	**124**	**198**	**193**	**135**	**25**	**947**

Fjölgun eigna í safni Félagsbústaða. Gildandi áætlun 2018 – 2022.

Skýringar

Eldri borgarar – Kaupréttur FB á íbúðum sem byggðar verða af félögum eldri borgara

Kaup á markaði – Kaup FB á eignum af almennum fasteignamarkaði

LóðEinka – Kaup FB á eignum sem byggðar verða á lóðum sem nú eru í einkaeigu

Reykjavíkurhús – Kaup FB á eignum úr fyrirhuguðum Reykjavíkurhúsum

Húsnæðisfélög – Kaup/kaupréttur FB á íbúðum sem byggðar verða af húsnæðisfélögum sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni

LóðRVK - Kaup eða uppbygging FB á lóðum sem nú eru í eigu Reykjavíkurborgar

Kaup af RVK – Kaup á eignum af Reykjavíkurborg

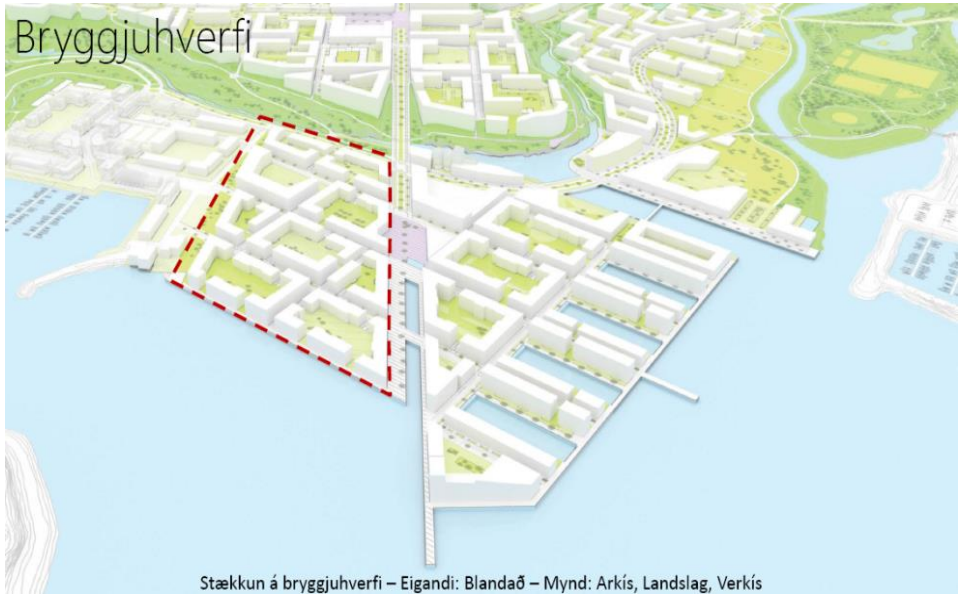
4. Áætlanir um uppbyggingu

Í Reykjavík í dag eru tæplega 52 þúsundir íbúða og íbúðareiningar. Meðalstærð þeirra (nettó) eru 110 m2 og fjöldi fermetra á hvern íbúa er um 45 m^2.

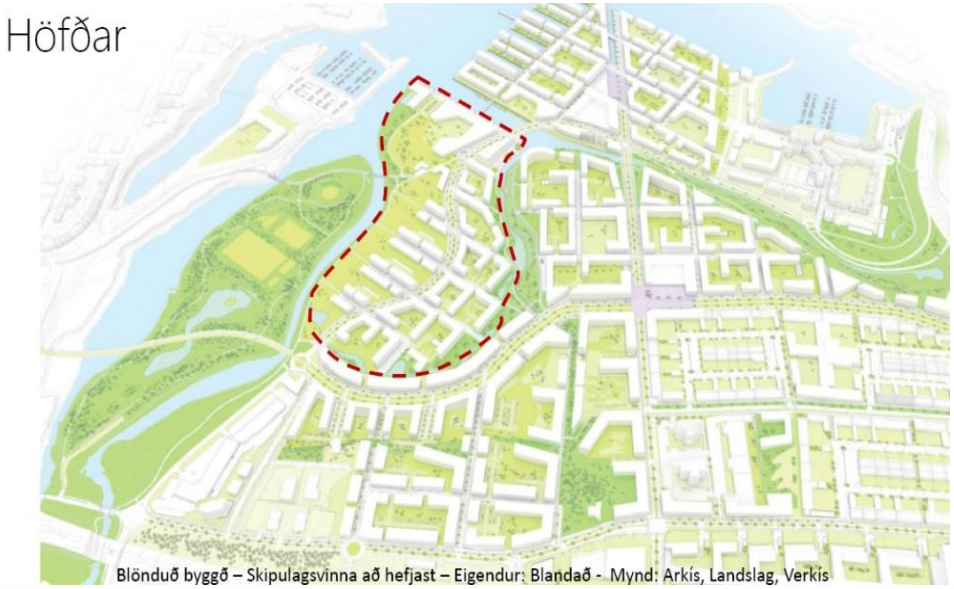
Samkvæmt íbúaspá aðalskipulagins verða íbúar Reykjavíkur 149 þúsund árið 2030. Reiknuð íbúðaþörf á tímabili aðalskipulagsins er því um 16.900 íbúðir sem nemur tæpum 28% af núverandi húsnæðisstofni í Reykjavík.

Lykil markmið í aðalskipulaginu er að tryggja lágmarksfjölda íbúða sem eru á viðráðanlegum kjörum, hvort sem um leigu, kaupréttar- eða eignaríbúð er að ræða. Lágmarkið er 25%. Af 16.900 íbúðum til ársins 2030, þarf því rúmlega 4.200 slíkar íbúðir.

Í áætlun Reykjavíkurborgar um uppbyggingarsvæði eru um 3.700 íbúðir á byggingarsvæðum á framkvæmdastigi, 3.800 í samþykktu deiliskipulagi, 6.500 íbúðir í formlegu skipulagsferli og 5.500 til viðbótar í undirbúningi eða á þróunarsvæðum í skoðun, alls 19.500 íbúðir. Þessi talning nær aðeins til svæða sem telja 20 eða fleiri íbúðir.



Stækkun á bryggjuhverfi – Eigandi: Blandað – Mynd: Arkís, Landslag, Verkís



Blönduð byggð – Skipulagsvinna að hefjast – Eigendur: Blandað - Mynd: Arkís, Landslag, Verkís

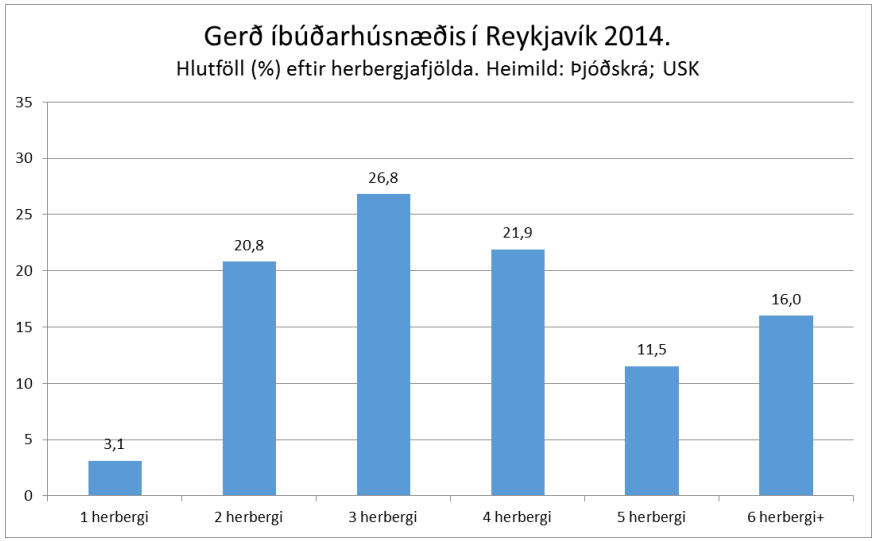
Húsnæðisstofn í Reykjavík og mat á húsnæðisþörfinni

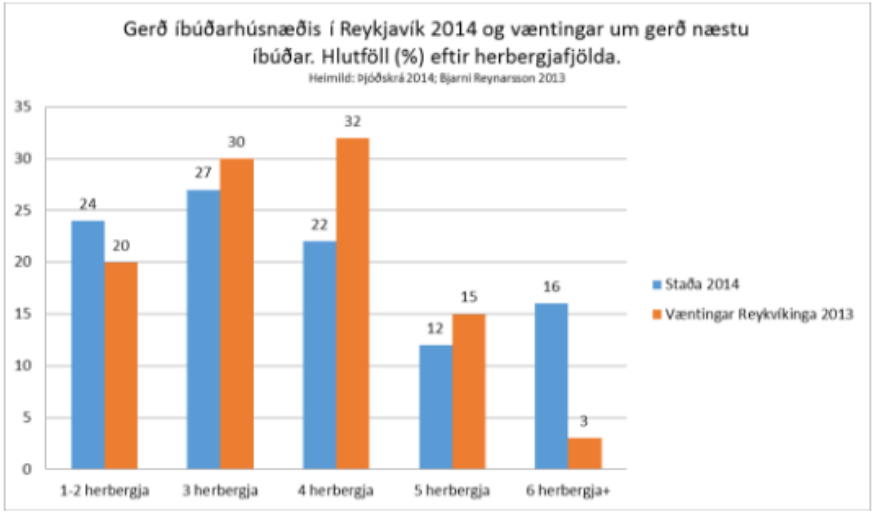
Í Reykjavík í dag eru tæplega 52 þúsundir íbúða og íbúðareiningar. Meðalstærð þeirra (nettó) eru 110 m2 og fjöldi fermetra á hvern íbúa er um 45 m2.

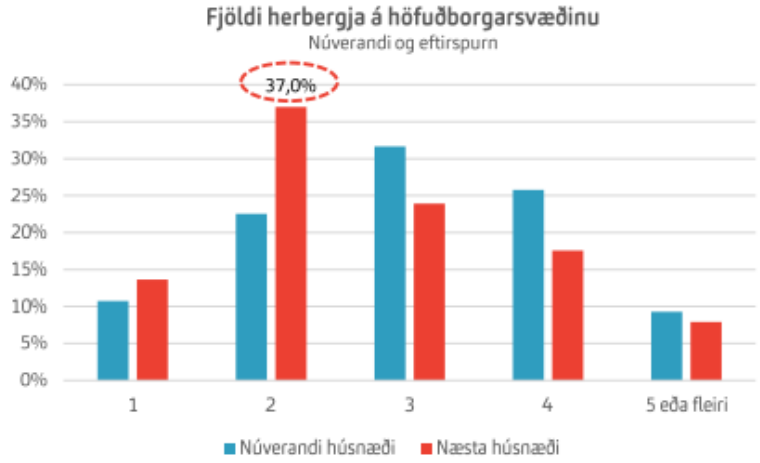
Á meðfylgjandi myndum má sjá gerð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík árið 2014 og væntingar um gerð næstu íbúðar. Einnig má sjá gerð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og væntingar um gerð næstu íbúðar skv. fasteignagreiningu Capacent árið 2016.

Samkvæmt uppfærðri íbúaspá aðalskipulagins verða íbúar Reykjavíkur 149 þúsund árið 2030. Gert er ráð fyrir að þeim fjölgi um rúmlega 30 þúsund í stað 25 þúsund áður, á skipulagstímabilinu 2010 til 2030. Reiknuð íbúðaþörf á tímabili aðalskipulagsins verður því um 16.900 íbúðir í stað 14.500 áður. Það nemur tæpum 28% af núverandi húsnæðisstofni í Reykjavík.

Lykil markmið í aðalskipulaginu er að tryggja lágmarksfjölda íbúða sem eru á viðráðanlegum kjörum, hvort sem um leigu, kaupréttar- eða eignaríbúð er að ræða. Lágmarkið er 25%. Af kar







Heimild: Fasteignagreining Capacent 2016.

Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

Mat á íbúðaþörf til næstu ára og til lengri tíma

Mars 2017

Langtímaviðmið:

AR2010-2030 (uppfærð spá) :	800 íbúðir á ári*
AR2016-2030 (með uppsafnaðri þörf) :	1.000 íbúðir ári

Skammtímaviðmið vegna áhrifa ferðaþjónustunnar:

Til næstu 4 ára v/fjölgunar starfa, áhrifa íbúðagistingar:	1.250 íbúðir á ári

* Spáin byggir á miðspá Hagstofu Íslands (2016) og sem fyrr á því að Reykjavík vaxi í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðin og hlutdeild borgarinnar í heildarmannfjölda landsins vaxi nokkuð. Áfram er miðað við það að meðalfjöldi á íbúa á íbúð lækki í 2,24 árið 2030 og þannig tekið mið af breyttri aldursamsetningu, breyttum fjölskyldustærðum og almennt fjölgun fólks á húsnæðisaldri.

Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

Uppbyggingarsvæði 2015-2020

Mars 2018

Fjöldi íbúða- stöðumat		**Október 2017**	**Mars 2018**
A. Byggingarsvæði á framkvæmdastigi		3.100	3.697
B. Samþykktar í deiliskipulag		4.302	3.807
C. Í formlegu skipulagsferli		3.045	6.445
D. Þróunarsvæði í skoðun/undirbúningi		8.805	5.505
	alls:	19.252	19.454

Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og aðrir reitir sem borgin hlutast til með beinum hætti um gerð íbúða

Reitir á vegum einkaaðila

Byggingarsvæði á framkvæmdarstigi – 3.697 íbúðir

Byggingarsvæði á framkvæmdastigi	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m^2)	(m^2)	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
RÚV-lóð	360	25.200	70	11,1	40
Hlíðarendi	780	88.140	113	0,0	0
Smiðjuholt	203	24.360	120	100,0	203
Bryggjuhverfi II	280	28.000	100	64,3	180
Lýsislóð - Grandavegur 42-44	142	16.800	118	0,0	0
Hljómalindareitur	35	2.100	60	0,0	0
Hverfisgata 92-96	60	6.000	100	0,0	0
Hafnartorg-Austurhöfn	178	24.920	140	0,0	0
Brynjureitur	77	5.005	65	0,0	0
Frakkastígsreitur	68	5.440	80	0,0	0
Tryggvagata 13	40	3.445	86	0,0	0
Bílanaustsreitur - Mánatún	44	4.193	95	100,0	44
Borgartún 28	21	2.550	121	0,0	0
Nýlendurreitur	20	1.400	70	0,0	0
Suður-Mjódd	130	11.200	86	100,0	130
Reynisvatnsás	50	10.000	200	36,0	18
Höfðatorg I	94	9.100	97	0,0	0
Mörkin - Suðurlandsbraut 68-70	74	3.960	54	100,0	74
Barónsreitur - Hverfisgata 85-93	70	7.395	106	0,0	0
Sogavegur 73-77	45	4.250	94	4,4	2
Blómavalsreitur	108	13.515	125	0,0	0
Keilugrandi 1	78	6.464	83	100,0	78
Skógarvegur	20	2.125	106	100,0	20
Úlfarsárdalur - núverandi hverfi	100	10.000	100	75,0	75
Laugavegur 59	11	1.275	116	0,0	0
Hverfisgata 61	12	1.200	100	0,0	0
Barónsreitur-Hverfisgata 88-92	30	3.000	100		
Spöngin-Móavegur	155	9.792	63	100,0	155
Sléttuvegur 25-27	99	3.960	40	100,0	99
Mánatún 1	34	3.400	100	0,0	0
Grensás-Síðumúli	35	2.100	60	100,0	35
Vísindagarðar	244	9.113	37	100,0	244
Alls:	3.697	349.402	94,5	37,8	1.397

* Áætlað heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis, birtar stærðir (nettó). Brúttóstærðir í deiliskipulagi lækkaðar niður 10-15% vegna sameigna ofl.

RÚV-reitur (íbúðir, þjónusta, samfélagsstofnanir)

360

Meðalstærð íbúða: 70 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 11,1%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Háaleiti og Bústaðir
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	81%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Hlíðarendi (íbúðir, verslun og þjónusta, skrifstofur, hótel)

780

Meðalstærð íbúða: 113 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Smiðjuholt (íbúðir)

Meðalstærð íbúða: 120 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Bryggjuhverfi II (íbúðir)

280

Meðalstærð íbúða: 100 m^2

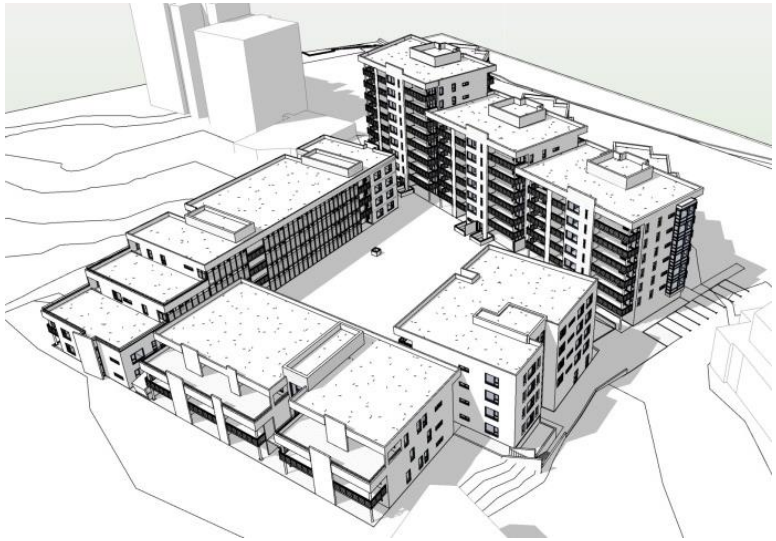
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 66%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Lýsislóð (íbúðir)



Meðalstærð íbúða: 118 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	88%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Hljómalindareitur (íbúðir, hótel, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 60 m^2

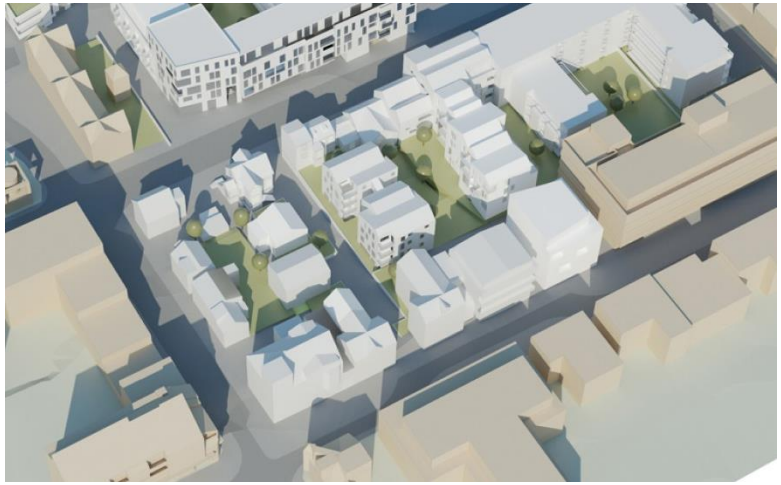
Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Hverfisgata 94-96 (Barónsreitur-Laugavegur) (íbúðir, verslun og þjónusta)



Meðalstærð íbúða: 100 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Hafnartorg-Austurhöfn (íbúðir, hótel, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 140 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

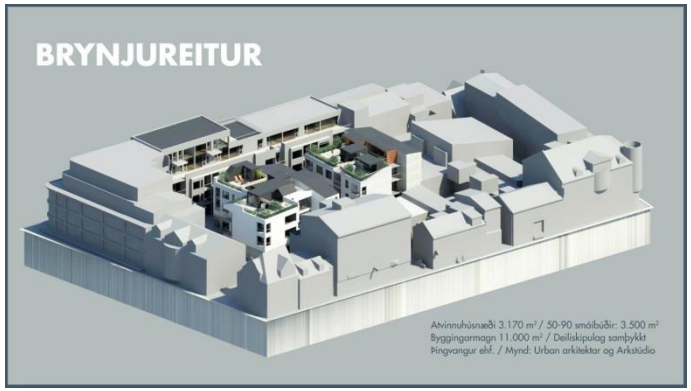
Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Brynjureitur (íbúðir, hótel, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 65 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir



Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Frakkastígsreitur (íbúðir, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 80 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

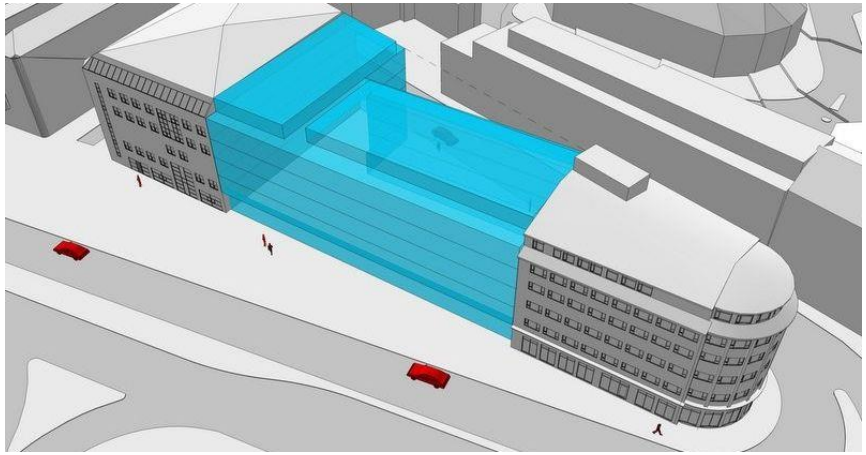
Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Tryggvagata 13 (íbúðir, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 86 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir



Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Bílanaustsreitur-Mánatún (íbúðir)

Meðalstærð íbúða: 95 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Mánatún 1 (íbúðir)

Meðalstærð íbúða: 100 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Nýlendureitur- Seljavegur (íbúðir, atvinnuhúsnæði)

Meðalstærð íbúða: 70 m^2

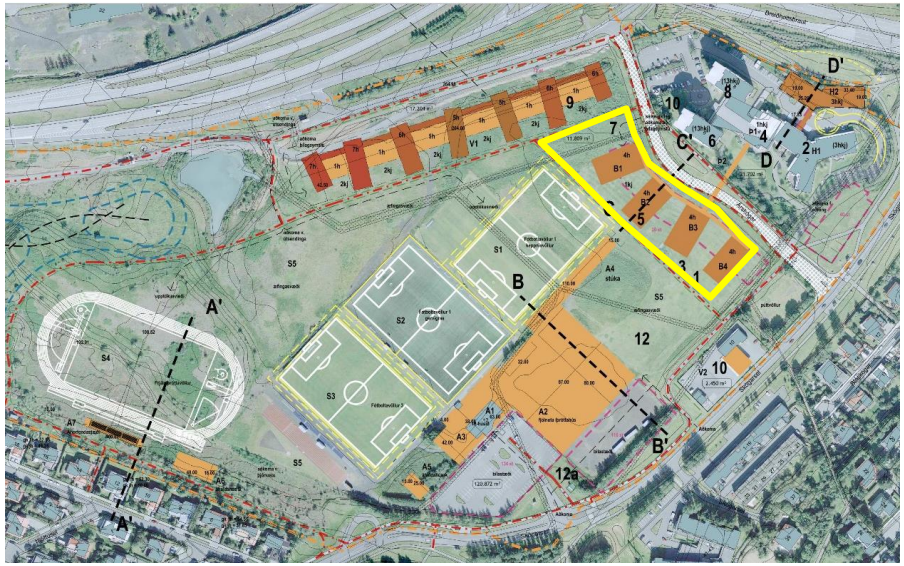
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Suður-Mjódd - Árskógar (íbúðir)



Meðalstærð íbúða: 105 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

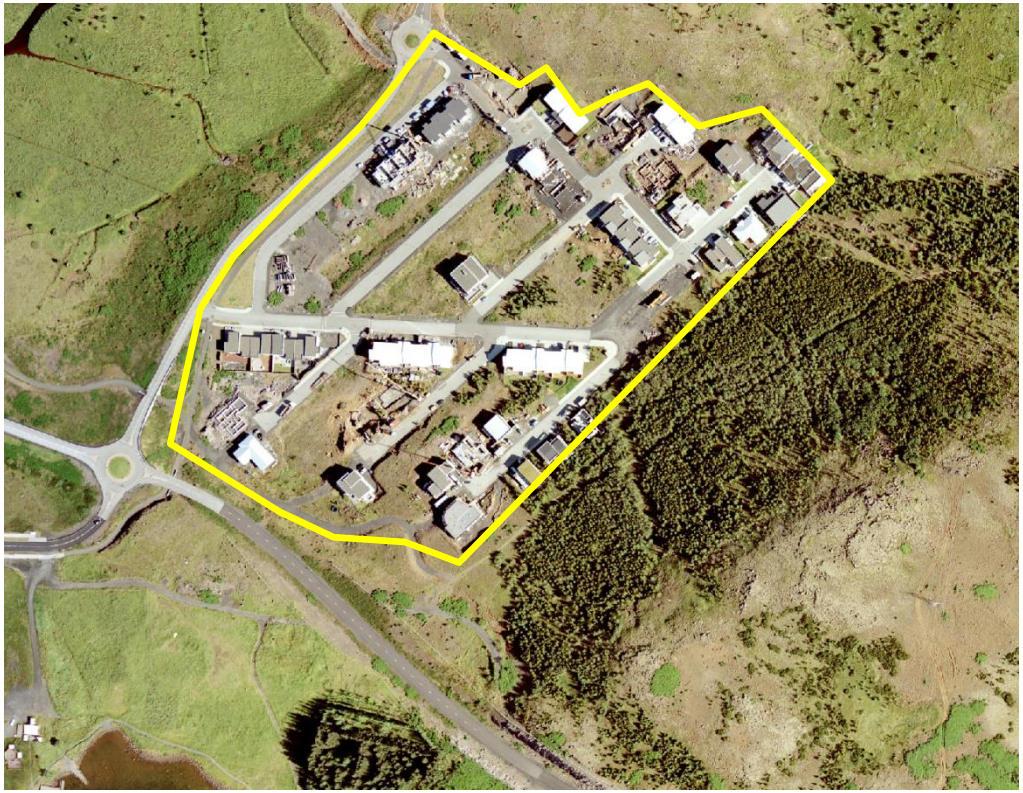
*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

50 íbúðir – Framkvæmdir hafnar - Eigandi: Félag Eldri Borgara – Mynd: Arkís

Staðsetning:	Breiðholt
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	40,9%
Hlutfall innflytjenda	12,8%
Hlutfall fjölbýlis	60%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Reynisvatnsás (íbúðir)



Meðalstærð íbúða: 200 m^2

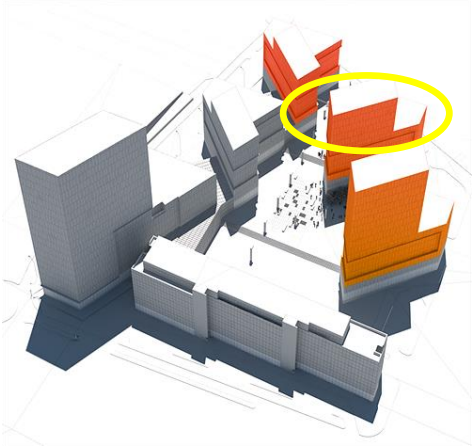
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 18,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Úlfarsárdalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/ +
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbýlis	83%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Höfðatorg I (íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta, hótel)



Meðalstærð íbúða: 97 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Suðurlandsbraut 68-70 – Mörkin (þjónustuíbúðir)

Meðalstærð íbúða: 54 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Sogavegur 73-77 (íbúðir)

Meðalstærð íbúða: 94 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Háaleiti-Bústaðir
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Barónsreitur-Hverfisgata 85-93 (íbúðir, hótel, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 106 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Barónsreitur-Hverfisgata 88-92 (íbúðir,verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 100 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Borgartúnsreitir (íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 70 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Keilugrandi (íbúðir)

Meðalstærð íbúða: 83 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	88%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Blómavalsreitur (íbúðir)

Meðalstærð íbúða: 125 m^2

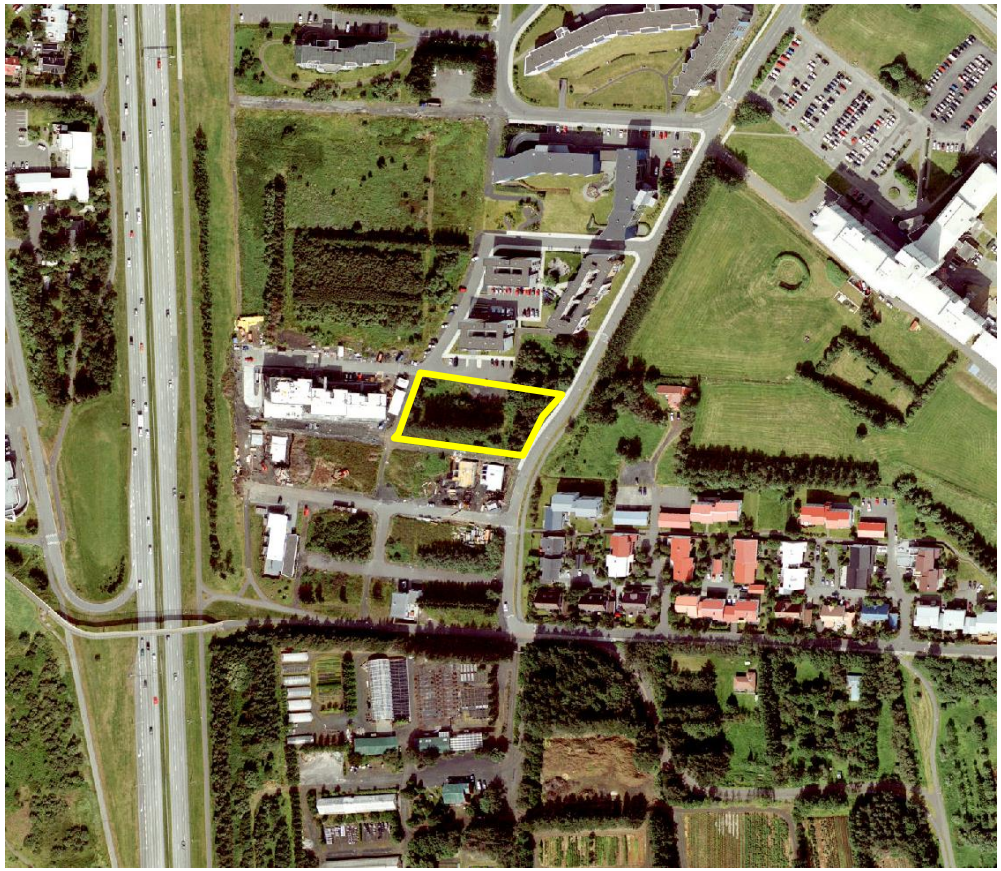
Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Skógarvegur (íbúðir, hjúkrunaríbúðir, þjónustuíbúðir)



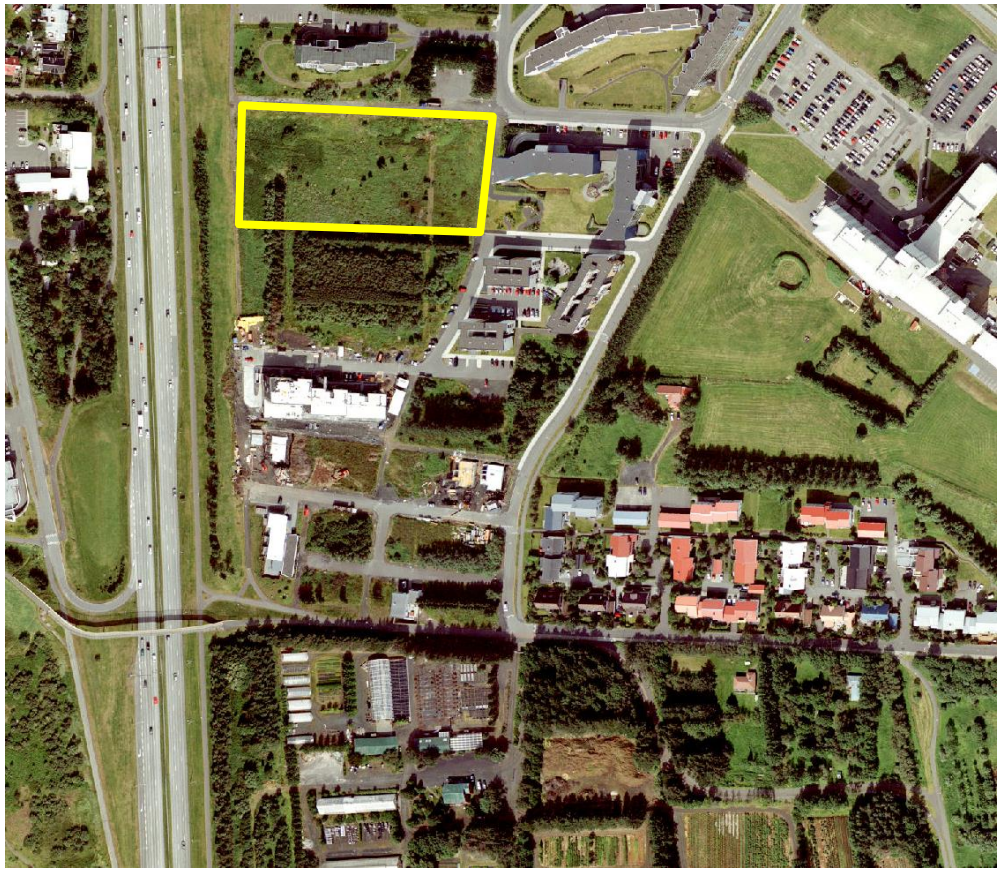
Meðalstærð íbúða: 106

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100 %

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Háaleiti-Bústaðir
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%

Sléttuvegur 25-27 (hjúkrunaríbúðir)



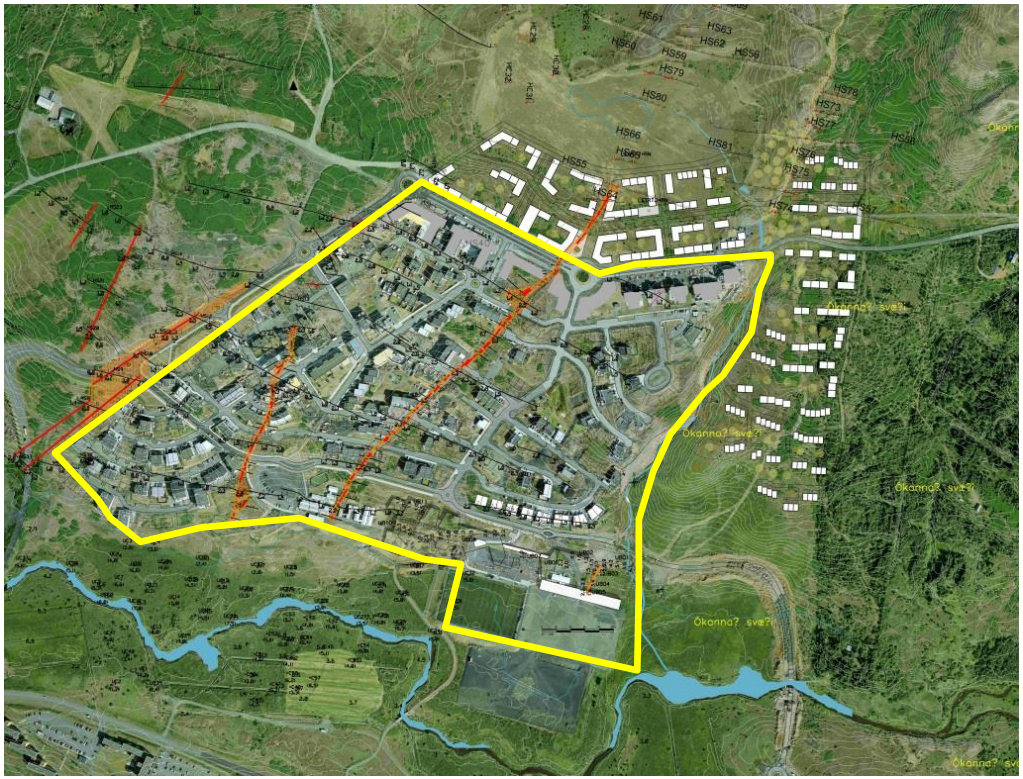
Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100 %

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Háaleiti-Bústaðir
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%

Úlfarsárdalur – núverandi uppbygging



Meðalstærð íbúða:

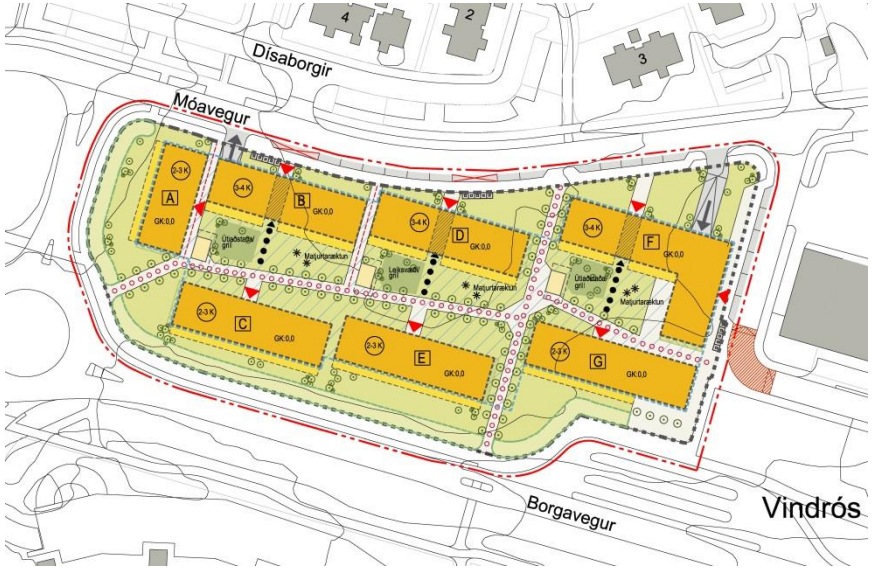
Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Úlfarsárdalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/ +
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbýlis	83%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Spöngin-Móavegur (íbúðir)



Meðalstærð íbúða: 63 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Vísindagarðar (nemendaíbúðir, háskólastofnanir, skrifstofur, þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 43 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	89%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Grensás - Síðumúli (íbúðir, hótel)

Meðalstærð íbúða: 60 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Samþykkt deiliskipulag

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og aðrir reitir sem borgin hlutast til með beinum hætti um gerð íbúða

Reitir á vegum einkaaðila

Samþykkt deiliskipulag – 3.807 íbúðir

Samþykkt deiliskipulag	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m^2)	(m^2)	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
Kirkjusandur	300	33.000	110	38,3	115
Vesturbugt	176	17.600	100	42,0	74
Barónsreitur-Skúlagata	75	11.680	156	0,0	0
Hraunbær 103-105	60	5.100	85	100,0	60
Sætúnsreitur	100	10.000	100	0,0	0
Höfðatorg II	126	7.400	59		0
Vogabyggð II	776	67.050	86		130
Öskjuhlíð-Nauthólsvegur	440	21.000	48	97,7	430
Borgartún 34-36	86	7.480	87		0
Sléttuvegur	208	16.640	80	66,3	138
KHÍ-lóð	160	11.150	70	100,0	160
Sóltún 2-4	30	2.550	85	100,0	30
Elliðabraut-Norðlingaholt	200	16.600	83	24,5	49
Bykó-lóð	70	3.000	43	25,0	18
Vigdísarlundur	20	2.000	100	25,0	0
Vogabyggð I	330	26.910	82	20,0	66
Úlfarsárdalur - núverandi hverfi	290	29.000	100	26,2	76
Úlfarsárdalur - Leirtjörn	360	28.800	80	46,7	168
Alls:	3.807	316.960	83,3	39,8	1.514

* Áætlað heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis, birtar stærðir (nettó). Brúttóstærðir í deiliskipulagi lækkaðar niður 10-15% vegna sameigna ofl.

Kirkjusandur (íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

300

Meðalstærð íbúða: 110 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 38,3%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Vesturbugt (íbúðir, verslun og skrifstofur)

Meðalstærð íbúða: 100 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 42,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	90%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Barónsreitur (íbúðir, hótel, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 109 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Hraunbær 103-105

Meðalstærð íbúða: 85 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Árbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+/-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	12,3%
Hlutfall innflytjenda	12,1%
Hlutfall fjölbýlis	62%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Sætúnsreitur (íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 100 m^2

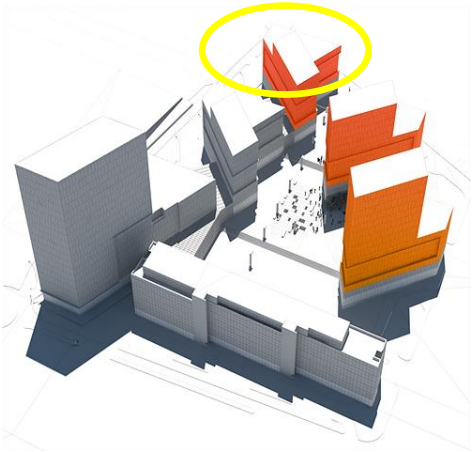
Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Höfðatorg II (íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta, hótel)



Meðalstærð íbúða: 97 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Vogabyggð II (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur, léttur iðnaður - skólahverfi)

776

Meðalstærð íbúða: 86 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Nauthólsvegur-Öskjuhlíð (íbúðir, nemendaíbúðir, samfélagsþjónusta, verslun, þjónustai)

400

YFIRLITSMYND TIL SUÐAUSTURS

Meðalstærð íbúða: 53 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Norðlingaholt – Elliðabraut (íbúðir)

200

Meðalstærð íbúða: 83 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 20,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Árbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+/-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	60%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

BYKO-reitur (íbúðir, hótel, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 43 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	90%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

KHÍ-reitur. Stakkahlíð (íbúðir, nemendaíbúðir, háskólastofnanir)

Meðalstærð íbúða: 70 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	98%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Borgartúnsreitir (íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 87 m^2

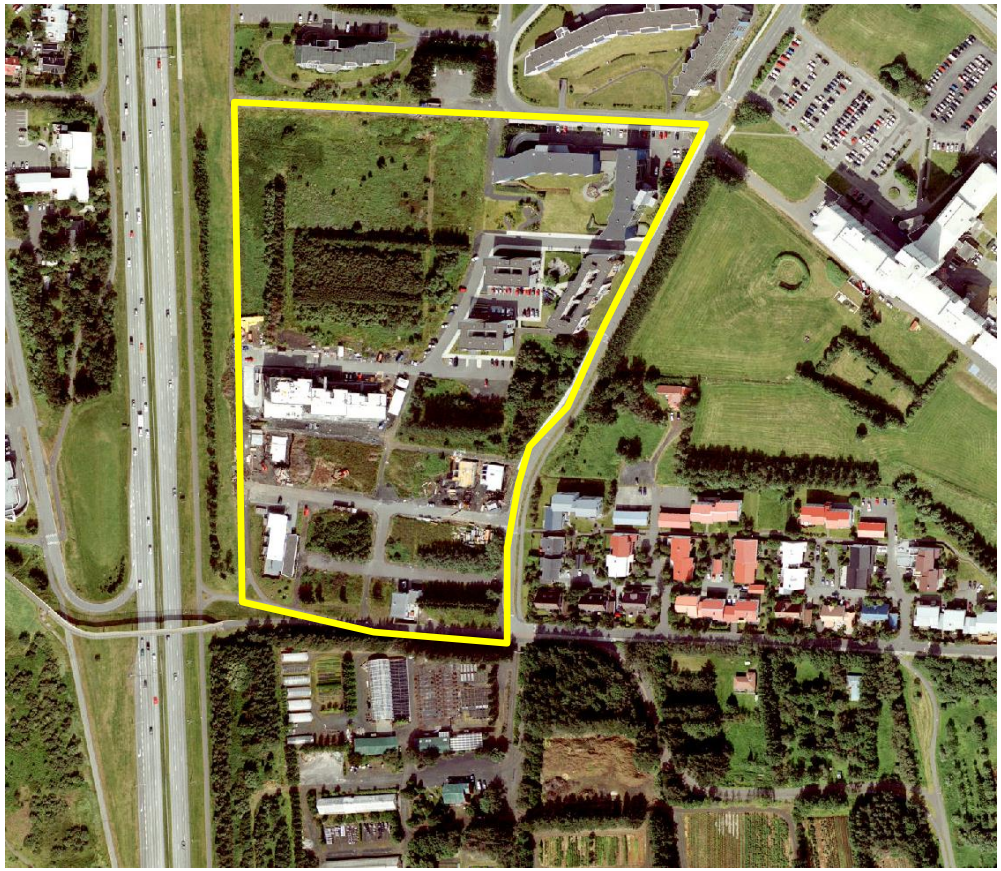
Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Sléttuvegur-Skógarvegur (íbúðir, hjúkrunaríbúðir, þjónustuíbúðir)



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 80 %

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Háaleiti-Bústaðir
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Vogabyggð I (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur, léttur iðnaður - skólahverfi)

330

Meðalstærð íbúða: 100 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 20,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Vígdísarlundur (íbúðir, samfélagsstofnun)

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

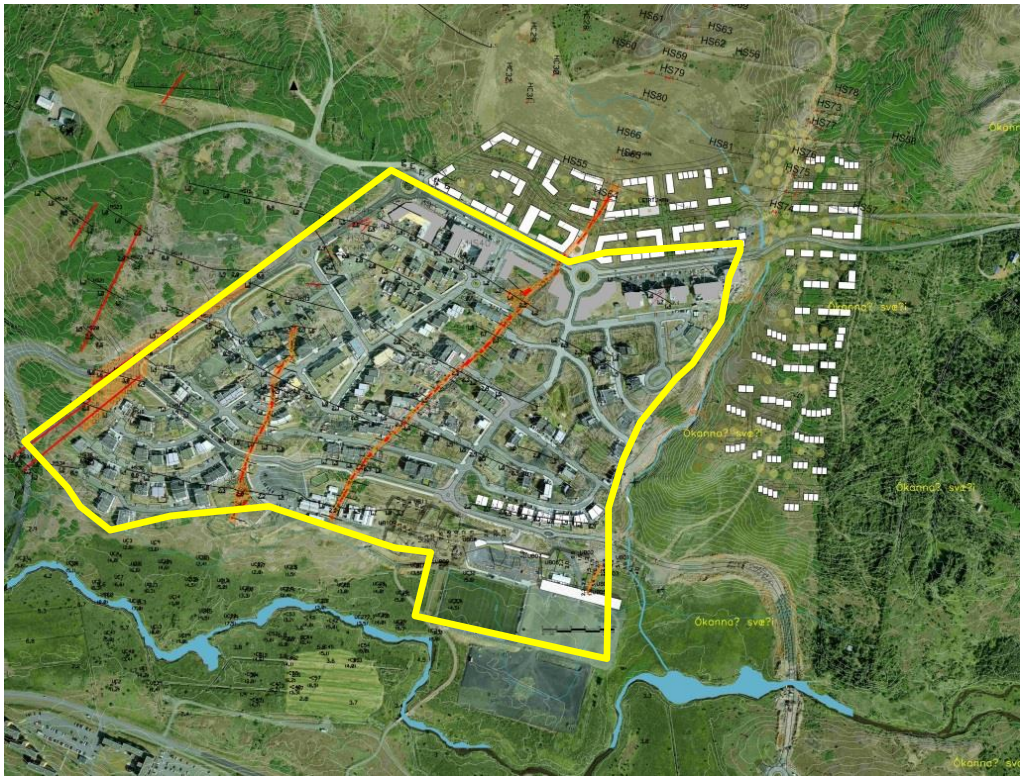
*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Háaleiti-Bústaðir
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Úlfarsárdalur – viðbót innan núverandi hverfis

(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir) Möguleg fjölgun íbúða á einstökum lóðum, aukaíbúðir meðtaldar.



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

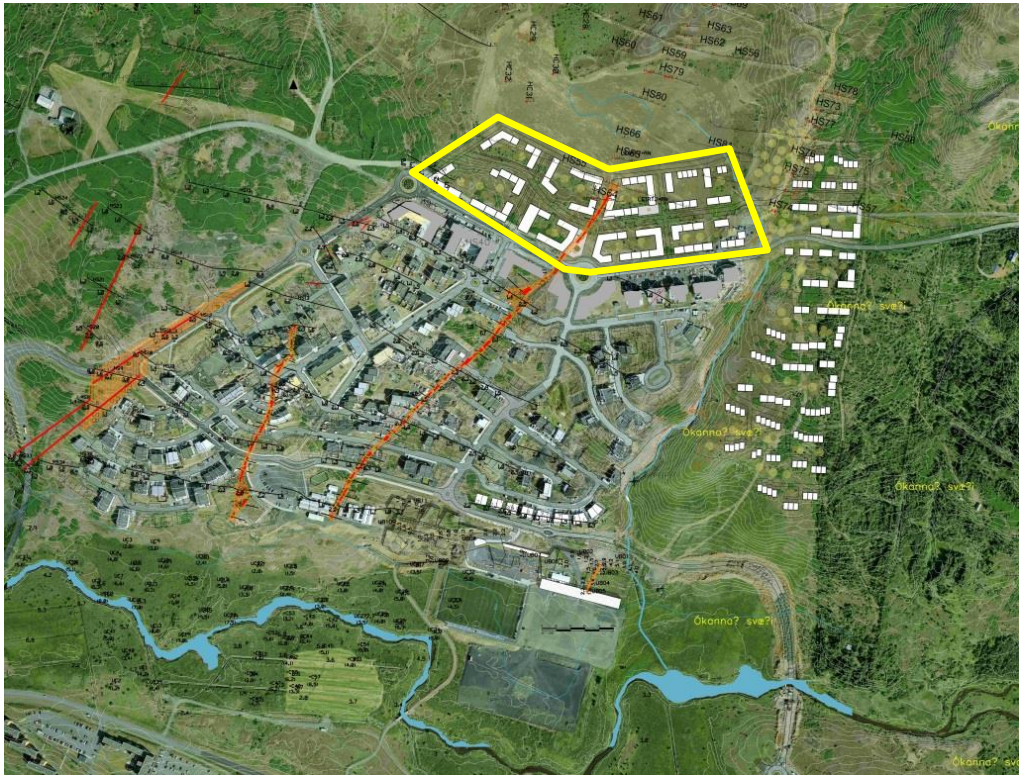
*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Úlfarsárdalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/ +
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbýlis	83%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Úlfarsárdalur - Leirtjörn (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir)

360



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 50%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Úlfarsárdalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/ +
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbýlis	83%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Svæði í skipulagsferli

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og
aðrir reitir sem borgin hlutast til
með beinum hætti um gerð íbúða

Reitir á vegum einkaaðila

Tölur um fjölda íbúða áætlaðar og með fyrirvara um niðurstöðu í formlegu skipulagsferli

Svæði í skipulagsferli – 6.445 íbúðir

Svæði í skipulagsferli	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m^2)	(m^2)	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
Skeifan	750			25,0	188
Héðinsreitur	275	20.625	75	25,0	69
Hraunbær-Bæjarháls	200	15.000	75	50,0	100
Borgartúnsreitir	65	4.550	70	25,0	16
Frakkastígur-Skúlagata	20			50,0	10
HÍ-við Suðurgötu-Gamli Garður	85			100,0	85
Bryggjuhverfi III (Ártúnshöfði svæði 1)	800	91.200	114	25,0	165
Gufunes-1.áfangi	450				113
Laugavegur-Skipholt-Heklureitur	400				100
Ártúnshöfði- svæði 4	600	60.000	100	25,0	150
Ártúnshöfði- svæði 2	1200	120.000	100	25,0	300
Ártúnshöfði- svæði 3	1600	160.000	100	25,0	400
Alls:	6.445			26,3	1.695

* Áætlað heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis, birtar stærðir (nettó). Brúttóstærðir í deiliskipulagi lækkaðar niður 10-15% vegna sameigna ofl.

Hraunbær-Bæjarháls (íbúðir)

200

Meðalstærð íbúða: 75,0 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 50,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Árbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+/-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	12,3%
Hlutfall innflytjenda	12,1%
Hlutfall fjölbýlis	62%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Borgartúnsreitir (íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða: 70 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Skeifan (íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur, hótel)

750

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	94%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Héðinsreitur (íbúðir, verslun, þjónusta)

275

Meðalstærð íbúða:

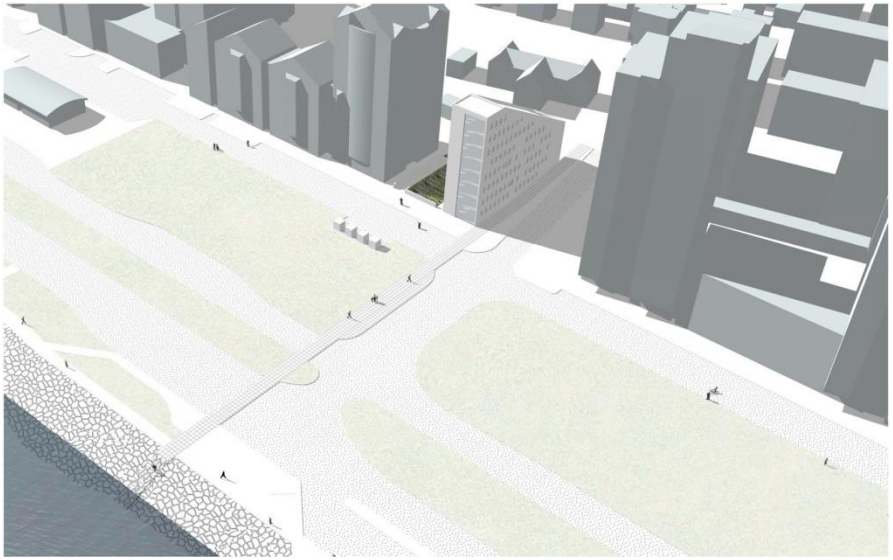
Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	90%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Frakkastígur-Skúlagata (íbúðir, verslun og þjónusta)



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Háskóli Íslands-Gamli Garður (nemendaíbúðir, háskólastofnanir, samfélagsþjónusta, verslun og þjónusta)

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	89%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Bryggjuhverfi III

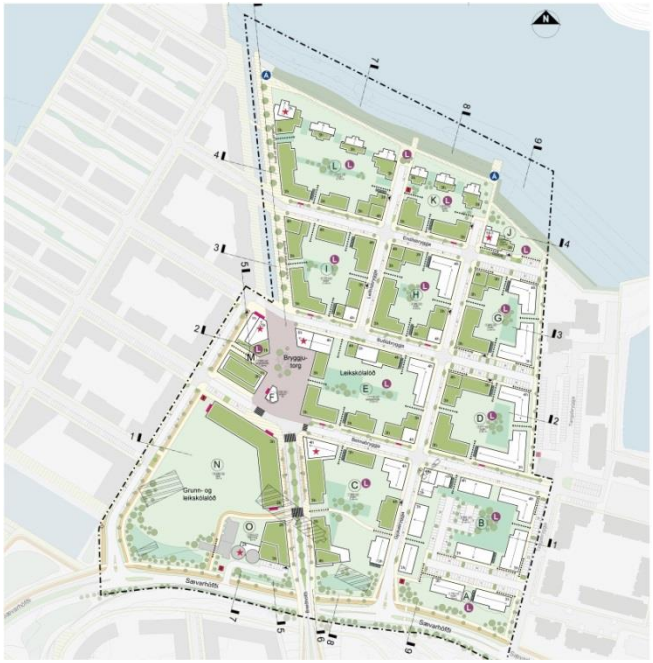
(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir)

800

Meðalstærð íbúða: 114 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

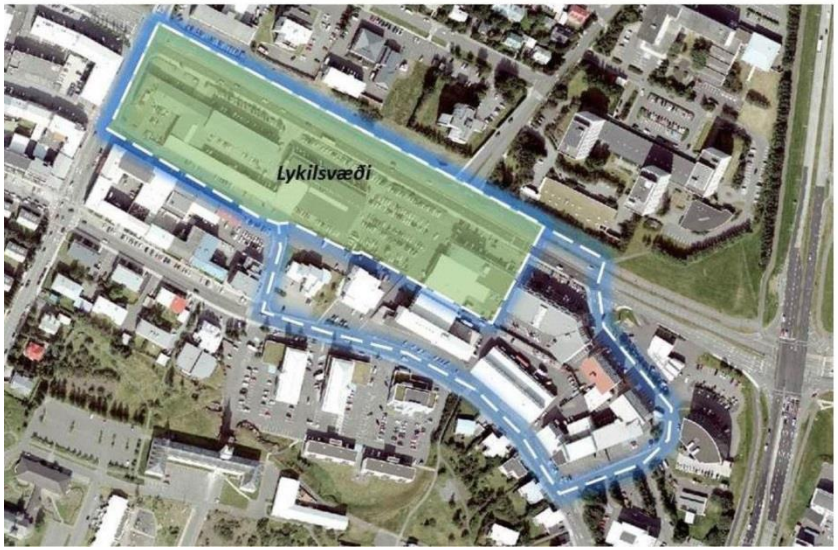


Staðsetning:	Elliðaárvogur-Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Laugavegur-Skipholt (íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur, hótel)

400



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	98%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Gufunes (íbúðir, skrifstofur, léttur iðnaður, verslun og þjónustu)

450

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Ártúnshöfði - svæði 2

(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)

1200

Meðalstærð íbúða: 114 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Elliðaárvogur-Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Ártúnshöfði - svæði 3

(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)

1600

Meðalstærð íbúða: 114 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Elliðaárvogur-Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Ártúnshöfði – svæði 4

(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)

600

Meðalstærð íbúða: 114 m^2

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Elliðaárvogur-Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Þróunarsvæði

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og
aðrir reitir sem borgin hlutast til
með beinum hætti um gerð íbúða

Reitir á vegum einkaaðila

**Tölur um fjölda íbúða lauslega áætlaðar og með fyrirvara
um niðurstöðu í formlegu skipulagsferli**

Þróunarsvæði – 5.505 íbúðir

Þróunarsvæði	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m^2)	(m^2)	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
Skerjabyggð	1000				
Ártúnshöfði- svæði 5	1200				
HÍ-við Suðurgötu	180				
Kringlan	500				
Landhelgisgæslureitur	75				
Sjómannaskólareitur	120				
SS-reitur	225				
Borgarspítalareitur	225				
Veðurstofuhæð	150				
Suðurgata-Hringbraut					
Keldur	480				
Vogabyggð III, IV	800				
Gufunes	550				
Alls:	5.505				

* Áætlað heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis, birtar stærðir (nettó). Brúttóstærðir í deiliskipulagi lækkaðar niður 10-15% vegna sameigna ofl.

Ártúnshöfði - svæði 5

(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)

1200

Meðalstærð íbúða: 114 m^2

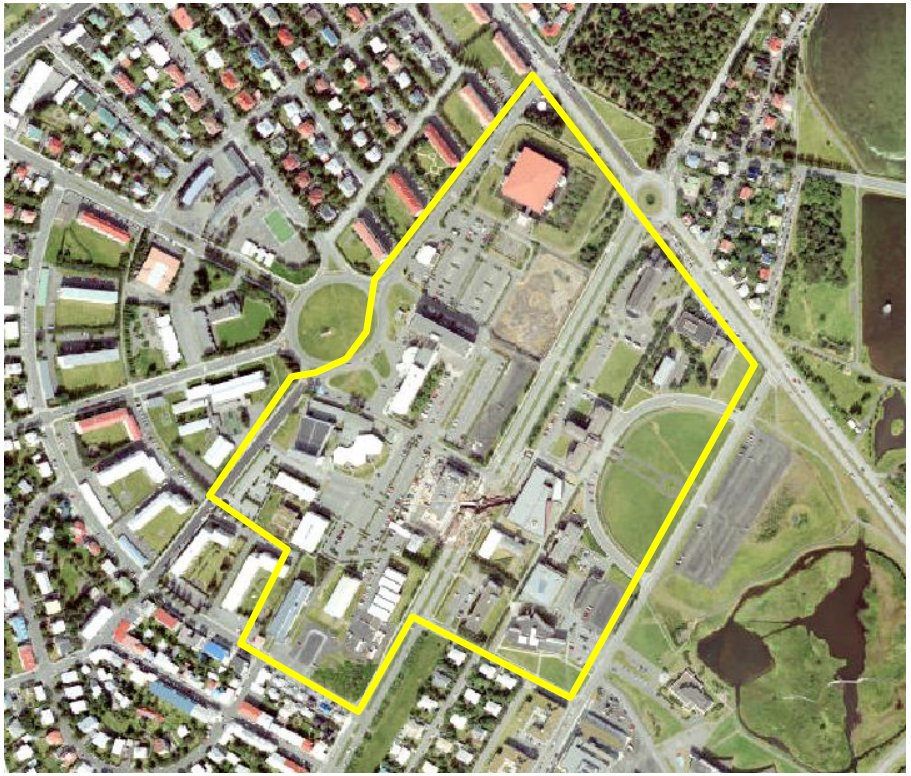
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Elliðaárvogur-Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Háskóli Íslands v/ Suðurgötu (nemendaíbúðir, háskólastofnanir, samfélagsþjónusta, verslun og þjónusta)



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	89%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Kringlan (verslun og þjónusta, skrifstofur, íbúðir, hótel)

500

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Háaleiti og Bústaðir
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	81%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Skerjafjörður (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)

1000

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

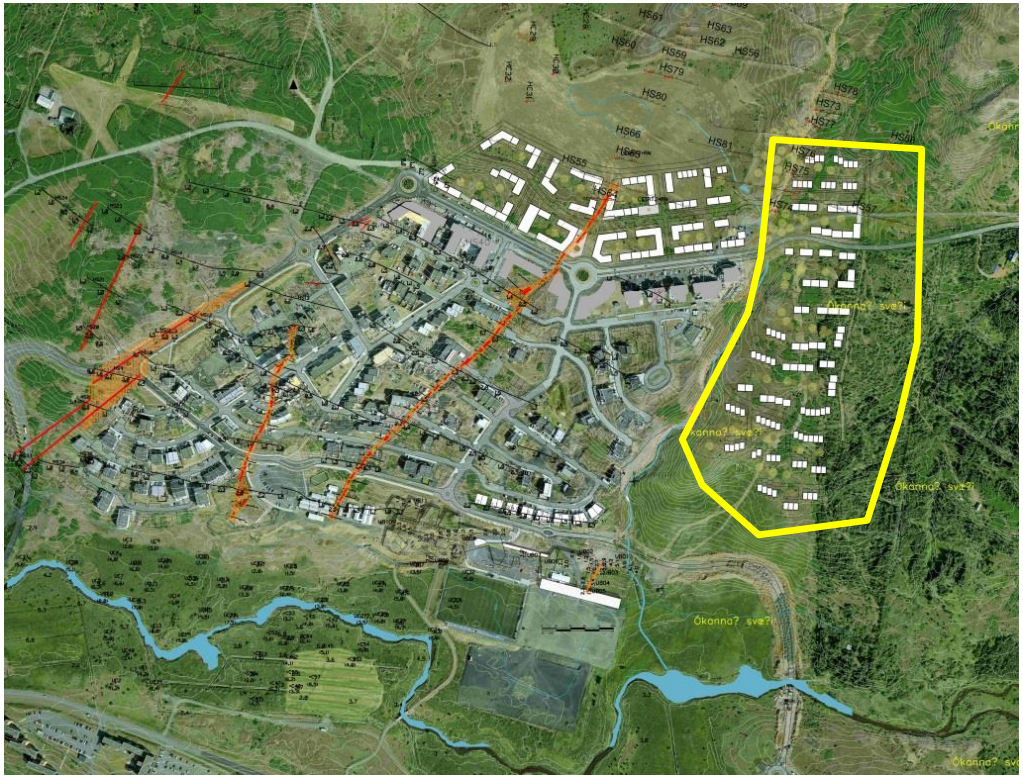
*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Vatnsmýri
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+/-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	89%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Úlfarsárdalur – Ljótaland (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir)

400



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 50%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Úlfarsárdalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/ +
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbýlis	83%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Landhelgisgæslulóð (íbúðir)

Meðalstærð íbúða:

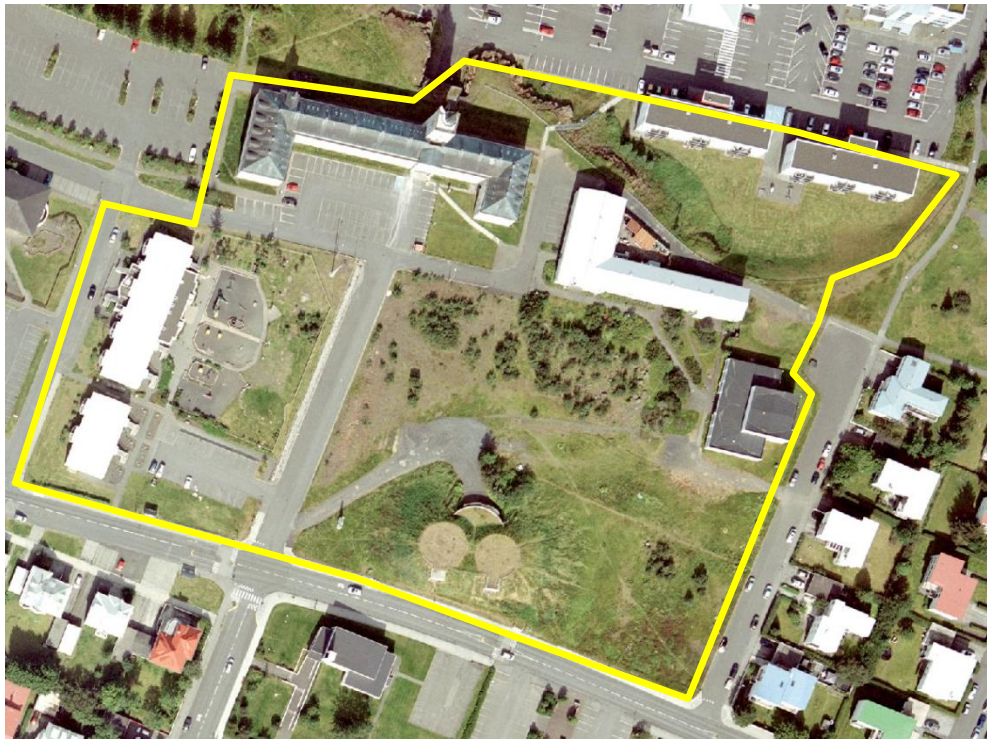
Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	90%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Sjómannaskólareitur (nemendaíbúðir)



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	98%

SS-reitur (íbúðir)

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Borgarspítalareitur (íbúðir)

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Háaleiti-Bústaðir
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	81%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Veðurstofuhæð (íbúðir, atvinnuhúsnæði)

Meðalstærð íbúða:

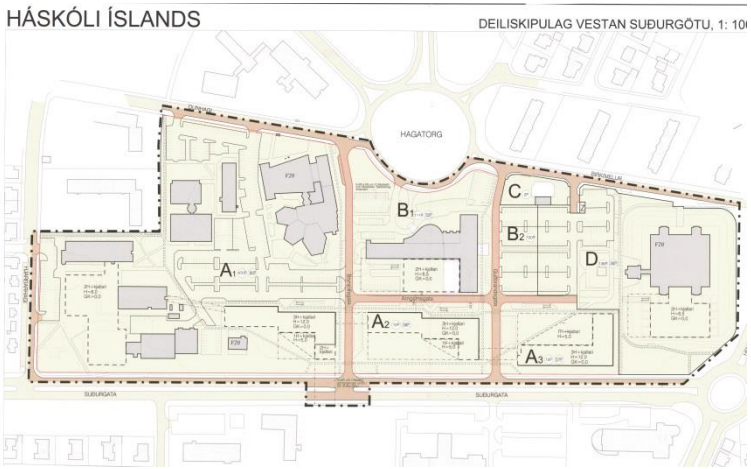
Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Suðurgata-Hringbraut



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	89%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Keldur (íbúðir, verslun, þjónusta

480

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Vogabyggð III, IV (íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur)

800

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	88%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Gufunes – síðari áfangar (íbúðir, skrifstofur, léttur iðnaður, verslun og þjónustua)

550

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir

Staðsetning:	Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

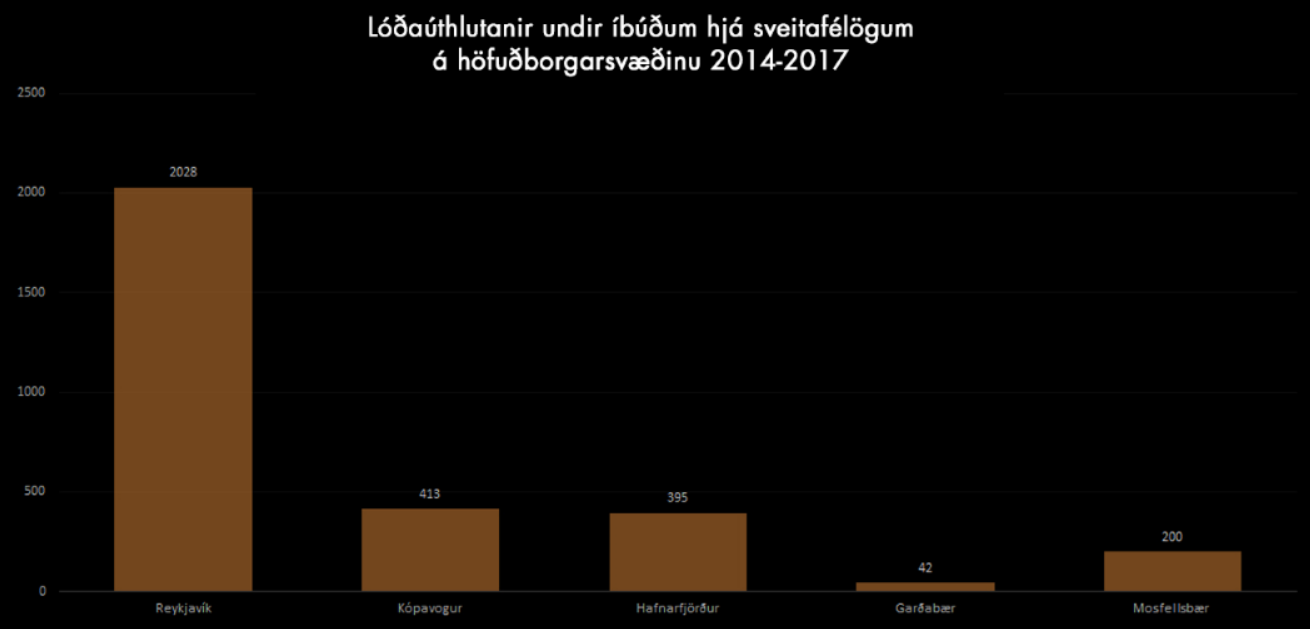
Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

METÁR Í ÚTHLUTUNUM Á LÓÐUM ÁRIÐ 2017

ÞEGAR REYKJAVÍKURBORG ÚTHLUTAÐI LÓÐUM FYRIR 1.711 ÍBÚÐUM

Staður	Aðili	Íbúðir
Reynisvatnsás	Einstaklingar	22 lóðir undir einbýlishús
Hallgerðargata	Brynja	37 íbúðir
Hallgerðargata	Bjarg	63 íbúðir
Hraunbær 103A	Dverghamrar	60 íbúðir
Keilugrandi 1	Búseti	78 íbúðir
Móavegur 2-4	Bjarg	156 íbúðir
Nýlendugata 34	Reir ehf	7 íbúðir
Urðarbrunnur 130-134	Bjarg	44 íbúðir
Urðarbrunnur 33-35	Bjarg	32 íbúðir
Vesturbugt	Vesturbugt ehf.	176 íbúðir
Sæmundargata 21	FS	244 íbúðir
Stakkahlíð	BN	100 íbúðir
Stakkahlíð	Samtök aldraðra	60 íbúðir
Nauthólsvegur 83	HR	370 íbúðir
Nauthólsvegur 83	RVK ráðstafar	20 íbúðir
Árland 10	Félagsbústaðir	8 íbúðir
Hallgerðargata 1	Húsvirki	82 íbúðir og leikskóli
Sléttuvegur 25-27 (lóð 01)	Sjómannadagsráð	144 íbúðir
Jörfagrund 54-60		8 íbúðir
		Samtals: 1.711



Reykjavíkurborg hefur þar með úthlutað lóðum undir umtalsvert fleiri íbúðir en nágrannasveitafélög hennar

1.173 ÍBÚÐUM ÚTHLUTAÐ
Á FYRRI HLUTA ÁRS 2018

Á fyrri hluta þessa árs gerir Reykjavíkurborg ráð fyrir því að úthluta lóðum til uppbyggingar á 1.173 íbúðum

Þegar hefur verið úthlutað 440 íbúðum í Gufunesi
Í vor verða 392 almennar íbúðir boðnar til sölu í útboðsferli
Í vor verða 341 íbúðum úthlutað til húsnæðisfélaga í tengslum við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Á árinu verður leitað eftir samstarfaðilum á fjórum svæðum: Gufunes, Bryggjuhverfi III, Skerjafirði og lóð Stýrimannaskólans.

Hluti af úthlutun ársins verður helgað verkefni borgarinnar um þróun á hagkvæmu húsnæði

Reykjavík úthlutaði árið 2017 lóðum undir 1.711 íbúðir. Kópavogur úthlutaði lóðum fyrir 65 íbúðir, Hafnarfjörður undir 66 íbúðir. Hvorki Garðabær né Mosfellsbær úthlutaði lóðum undir íbúðir á árinu 2017. Tölur um lóðaúthlutanir fyrir Seltjarnarnes liggja ekki fyrir.

Þegar kjörtímabilið er skoðað í heild sinni kemur í ljós að Reykjavík hefur úthlutað lóðum undir 2028 íbúðir árin 2014-2017. Kópavogur hefur úthlutað lóðum undir 413 íbúðir og Hafnarfjörður fyrir 395 íbúðir. Þá hefur Garðabær úthlutað lóðum fyrir 42 íbúðir á kjörtímabilinu og Mosfellsbær lóðum fyrir 200 íbúðir.

ÚTHLUTUNARÁÆTLUN 2018

LÓÐIR TIL SÖLU Á KOMANDI VIKUM

65 ÍBÚÐIR

255 ÍBÚÐIR

72 ÍBÚÐIR

Verið er að leggja lokahönd á úthlutunarskilmála og mun borgin bjóða til sölu lóðir undir 392 íbúðir á þremur svæðum

ÚTHLUTUNARÁÆTLUN 2018

VÆNTANLEG ÚTHLUTUN TIL HÚSNÆÐISFÉLAGA

RÖKKVATJÖRN / FÉLAGSBÚSTAÐIR 6 ÍBÚÐIR	SKYGGNISBRAUT / BJARG 65 ÍBÚÐIR	SKYGGNISBRAUT / BÚSETI 36 ÍBÚÐIR
ÁRSKÓGAR 5-7 / BÚSETI 72 ÍBÚÐIR	VOGABYGGÐ I / BJARG 75 ÍBÚÐIR	HRAUNBÆR / BJARG 87 ÍBÚÐIR

Verið er að undirbúa úthlutun lóða fyrir 341 íbúð til húsnæðisfélaga

6. Stofnframlög

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

Ríki og sveitarfélög veiti sérstök stofnframlög sem nemi samanlagt 30% (ríki 18%, sveitarfélag 12%) af stofnvirði íbúðarhúsnæðis til byggingar og kaupa á almennum leiguíbúðum.

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.

Með stofnframlögum sveitarfélaga er átt við framlag sem nemur 12% af stofnvirði almennra íbúða. Stofnframlag sveitarfélags getur t.d. verið í formi lóðar eða niðurfellingar gatnagerðargjalda eða annarra gjalda sem greiða ber til sveitarfélags.

Með lögum um almennar íbúðir er tekið upp kerfi stofnframlaga frá ríki og sveitarfélögum í stað niðurgreiddra vaxta sem núverandi stuðningskerfi ríkisins. Nýja kerfið tekur til mun stærri hóps íbúa þar sem miðað er við tvo lægstu tekjufimmtungana en ekki einvörðungu þann hóp sem uppfyllir gildandi fjárhagsleg og félagsleg viðmið um þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði, þ.e. sá hópur sem ekki getur séð sér og sínum fyrir húsnæði. Þetta þýðir að gert er ráð fyrir mun meiri stuðningi sveitarfélaga við uppbyggingu leiguhúsnæðis en verið hefur.

Stúdentaíbúðir Brautarholti

Stofnframlög Reykjavíkurborgar

Reglur um stofnframlög Reykjavíkurborgar voru samþykktar á fundi borgarráðs þann 29. september 2016.

Í fjárhagsáætlun ársins 2018 og fimm ára áætlun 2018-2022 er að meðaltali gert ráð fyrir 1.260 mkr framlagi Reykjavíkurborgar vegna stofnframlaga á hverju ári, heildarframlag borgarinnar nemi því 6,3 milljörðum kr. á tímabilinu.

Borgarráð hefur þegar samþykkt að veita stofnstyrki vegna uppbyggingar og kaupa á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík í nóvember 2016 og í mars og júní 2017 og janúar 2018. Alls fyrir 1.059 íbúðir sem eru að stofnvirði rúmlega 29 milljarðar króna. Stofnframlag Reykjavíkurborgar vegna þeirra nemur tæplega 3,5 milljörðum króna.

Umsóknaraðilar	Fjöldi íbúða	Áætlað stofnvirði	Leiðrétt stofnvirði	Stofnframlag RVK	Hlutfall af heildar úthlutun
Bjarg íbúðafélag hses.	461	13.689.549.206	13.599.489.001	1.631.938.680	46,9%
Félagsbústaðir ehf.	223	7.535.444.500	7.054.420.166	846.530.420	24,3%
Nauthólsvegur 83 hses.	112	2.827.246.785	2.716.099.459	325.931.935	9,4%
Nauthólsvegur 87 hses.	144	2.898.447.230	2.898.447.230	347.813.668	10,0%
Brynja Hússjóður Öryrkjabandalagsins	3	112.709.000	103.253.332	12.390.400	0,4%
Stakkahlíð hses. (BN)	100	2.322.343.886	2.319.901.456	278.388.175	8,0%
Arnrún íbúðarfélag hses.	16	333.360.000	333.360.000	40.003.200	1,1%
Samtals:	1.059	29.719.100.606	29.024.970.643	3.482.996.477	100%

7. Persónubundinn stuðningur - sérstakur húsnæðisstuðningur

Markmið laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016, sem tóku gildi 1. janúar 2017, er að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði.

Með gildistöku laganna varð sú breyting að almennar húsnæðisbætur eru afgreiddar og fjármagnaðar hjá ríkinu en sérstakur húsnæðisstuðningur er afgreiddur hjá sveitarfélögum.

Markmið nýrra laga var 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 persónubundinn húsnæðisstuðning en með tilkomu ofangreindra breytinga er öllum sveitarfélögum gert skylt að veita slíkan stuðning.

Auk þess er sveitarfélögum nú skylt að veita foreldrum eða forsjáraðilum 15-17 ára barna, sem leigja herbergi á heimavist eða námsgörðum vegna náms fjarri lögheimili, húsnæðisstuðning.

Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík

Nýjar reglur Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning voru samþykktar í borgarráði 10. nóvember 2016 og tóku gildi 1. janúar 2017.

Þann 1. júlí 2017 var reglum um sérstakan húsnæðisstuðning breytt með það að markmiði að auka enn frekar stuðning við leigjendur. Hámarksgreiðslur voru hækkaðar úr 82 þúsund króna á mánuði í 90 þúsund krónur auk þess sem stuðull til útreiknings var hækkaður úr 0,9 í 1,0 sem þýðir að greiðslur sérstaks húsnæðisstuðnings geta verið jafnháar greiðslum almennra húsnæðisbóta ríkisins.

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

Tekju- og eignamörk sérstaks húsnæðisstuðnings hafa tekið reglulegum breytingum, síðast þann 1. janúar 2018.

Í fjárhagsáætlun ársins 2018 og fimm ára áætlun 2018–2022 er gert ráð fyrir 5.578 mkr. útgjöldum Reykjavíkurborgar vegna sérstakra húsnæðisbóta, að meðaltali 1.116 mkr á ári (fast verðlag).

Sérstakur	2018	2019	2020	2021	2022	Samtals
húsnæðisstuðningur	976	1.051	1.129	1.184	1.239	5.578

Hraðari fjölgun félagslegra leiguíbúða

75 nýjum íbúðum var ráðstafað árið 2017 til bráðabirgða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á meðan uppbygging varanlegs leiguhúsnæðis Félagsbústaða fer fram. Íbúðirnar eru til viðbótar við eignasafn Félagsbústaða.

Almennum félagslegum leiguíbúðum fjölgaði um 124 árið 2017 í Reykjavík og voru 2.050 í árslok 2017.

Áætlun var gerð í málum allra barnafjölskyldna sem metnar voru í mikilli þörf á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði í ágúst 2017.

Samþykkt var að Félagsbústaðir hefji byggingu á tveimur til fjórum litlum fjölbýlishúsum með 8–10 einstaklingsíbúðum með fjölbreytileika og félagslega blöndun í huga.

Samhliða kaupum Félagsbústaða á 1–2 herbergja íbúðum á almennum markaði verði gert átak í að fjölga íbúðum fyrir barnafólk.

8. Aðgerðir og stefna í málefnum utangarðsfólks

Stefna í málefnum utangarðsfólks 2014–2018 var samþykkt á fundi velferðarráðs 13. febrúar 2014. Aðgerðaáætlun með stefnunni var lögð fyrir velferðarráð 10. apríl 2014.

Í málefnum utangarðsfólks í Reykjavík er nú horft til meiri fjölbreytni og til þess að mynda þjónustukeðju í úrræðum fyrir utangarðsfólk, m.a.:

- Húsnæði fyrst (housing first) eru stakar íbúðir dreifðar um borgina. Í janúar 2016 var samþykkt að úthluta fjórum félagslegum leiguíbúðum til utangarðsfólks með stuðningi vettvangs- og ráðgjafateymisins (sérstakt teymi til stuðnings einstaklingum sem glíma við margháttaðan vanda og orðið hafa utangarðs). Í desember 2017 var ákveðið að fjölga íbúðum í verkefninu um fjórar á ári eða samtals 12 á tímabilinu 2018-2020. Megináherslur hugmyndafræðinnar eru að veita fólki húsnæði strax án þess að gera kröfur um að fólk fari í vímuefnameðferð eða hafi lokið vímuefnameðferð. Einstaklingurinn fær þjónustu við hæfi sem byggir á hvatningu en ekki þvingun og sjónarmið skaðaminnkunar eru höfð að leiðarljósi.
- Fjölga smáhýsum og staðsetja þau víðar í borginni.
- Vorið 2014 var opnað nýtt úrræði fyrir konur sem höfðu verið utangarðs. Um er að ræða fimm einstaklingsíbúðir þar sem veittur er sértækur stuðningur bæði af hálfu starfsfólks á staðnum og frá vettvangs- og ráðgjafateymi. Í sama húsnæði eru auk þess 6 íbúðir á efri hæð þar sem íbúar fá einnig stuðning.
- Markvissari vinna með þá notendur neyðarskýla sem nýta sér þjónustuna reglubundið og vinna að því að hægt sé að bjóða þeim varanlega búsetu með stuðningi en það kallar á fjölgun úrræða fyrir þennan hóp.

Mikil þróunarvinna á sér stað í málaflokknum og m.a. er í skoðun breytt nýting á Gistiskýli þannig að þar verði einnig í boði langtímabúsetuþjónusta fyrir einstaklinga í neyslu. Unnið er að betri kortlagningu á hópnum og stefnt að því að aðgreina í framhaldinu þjónustuna m.t.t. aldurs. Með því fái yngri hópurinn aðskilda þjónustu frá þeim eldri sem lengur hefur verið utangarðs og með því reynt að grípa inn í ferlið. Þá verður farið í að skoða þörf kvenna í þessari stöðu sem þurfa á heilbrigðis- og félagsþjónustu að halda vegna geðræns vanda.

Málefni utangarðsfólk - Kostnaður

Samkvæmt fjárhagsáætlun 2018 er gert ráð fyrir að kostnaður vegna búsetuúrræða fyrir utangarðsfólk og fólk með áfengis- og vímuefnavanda nemi rúmum 367 mkr. Að óbreyttu verður heildarkostnaður við búsetuúrræðin til næstu fimm ára því um 1.835 mkr.

Búsetuúrræði	Framkvæmdaraðili	Áætlun 2018
Gistiskýlið og önnur úrræði f. utangarðsfólk	Reykjavík	170.063
Miklabraut	Reykjavík	22.638
Konukot	Rauði kross Íslands	60.440
Heimili f. utangarðsmenn	Reykjavík	67.268
Brautin	Reykjavík	19.943
Vin	SÁÁ	26.757
	Samtals	**367.109**

Í þús. króna

Þann 7. desember 2017 samþykkti velferðarráð að fjölga íbúðum á grundvelli hugmyndafræði um Housing first um fjórar á ári eða samtals tólf á tímabilinu 2018-2020.

9. Aðgerðir og stefna í málefnum ferðaþjónustunnar

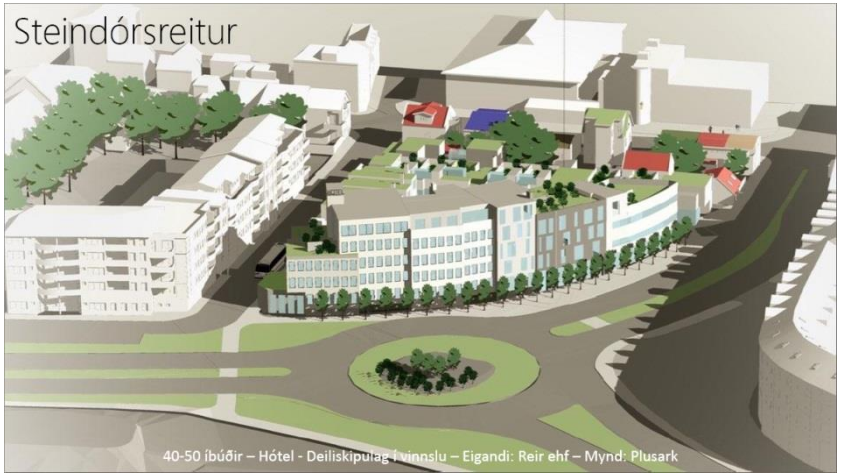
Borgarráð samþykkti í febrúar 2015 að hlutfall hótel- og gistirýmis í Kvosinni mætti ekki vera meira en 23% af fermetrafjölda húsanna á svæðinu, m.a. í þeim tilgangi að sporna við hækkun húsnæðisverðs miðsvæðis í Reykjavík.

Aukinn ferðamannastraumur til landsins hefur valdið því að sífellt fleiri íbúðir eru leigðar til ferðamanna og hafa að hluta horfið af innlendum húsnæðis- og leigumarkaði.

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu hefur eftirlit með skráðum og skráningarskyldum aðilum vegna heimagistingar en embættið hyggst sinna eftirliti sínu með í fyrsta lagi með rafrænu frumkvæðiseftirliti sem fer fram með könnun á bókunarvefjum og öðrum miðlum. Í öðru lagi með vinnslu upplýsinga sem berast frá almennum borgurum og eftirlitsaðilum. Framkvæmd eftirlitsins er enn í mótun og ýmis stefnumótun á eftir að eiga sér stað í tengslum við valdmörk sýslumanns og lögreglu og samstarf eftirlitsaðila og samnýtingu valdbeitingarheimilda.

Starfshópur um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík

Mikilvægt er að afla heildstæðra upplýsinga um fjölda íbúða í útleigu í Reykjavík, um líklegar sviðsmyndir um þróun heimagistingar og íbúðagistingar og hvaða stefnuvalkosti Reykjavíkurborg hefur í málaflokknum. Í þeim tilgangi var skipaður starfshópur Reykjavíkurborgar um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík.



Starfshópnum er ætlað í fyrsta áfanga að:

- Kortleggja stöðu heimagistingar og íbúðagistingar í Reykjavík
- Skoða hvaða valkostir eru til staðar fyrir Reykjavíkurborg í málaflokknum og setja fram drög að stefnu borgarinnar um heimagistingu og íbúðagistingu
- Gera tillögur um hvernig haga megi eftirliti á grundvelli laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, með síðari breytingum (heimagisting og flokkar veitingastaða).

Í öðrum áfanga er starfshópnum ætlað að:

- Skoða alþjóðlega þróun heimagistingar og íbúðagistinga og hvað hefur verið gert erlendis til að vernda íbúðabyggð.
- Setja fram spár um framtíðarþróun og líklegar sviðsmyndir um þróun heimagistingar og íbúðagistingar í Reykjavík
- Tillögur um frekari aðgerðir Reykjavíkurborgar í málaflokknum, m.t.t. stefnu borgarinnar um heimagistingu og íbúðagistingu og erlendra fyrirmynda.

Aðgerðir og stefna í málefnum ferðaþjónustunnar

Starfshópur um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík skilaði skýrslu og tillögum í júní 2017. Í skýrslunni má m.a. sjá uppfærða kortlagningu á stöðu heimagistingar og íbúðagistingar í Reykjavík. Tillögur hópsins voru samþykktar í borgarstjórn 5. september 2017 og eru í stuttu máli:

1. Reykjavíkurborg óski þegar í stað eftir viðræðum um tvíhliða samning við Airbnb þar sem markmiðin taki m.a. mið af þeim samningum sem fyrirtækið hefur gert við borgaryfirvöld í Amsterdam og London.

2. Reykjavíkurborg beiti sér fyrir frekari einföldun í lögum og reglum sem snúa að heimagistingu og laga um fjöleignarhús.

3. Skipan samráðs- og upplýsingavettvangi þeirra aðila sem koma að rekstrarleyfisveitingu og eftirliti innan málaflokksins.

4. Aukin upplýsingagjöf til borgaranna um gististarfsemi.

5. Endurskoðun verkferla og innan Reykjavíkurborgar og aukin samvinna þeirra aðila innan stjórnkerfisins sem koma að leyfisveitingum í málaflokknum.

6. Kortlagning á eftirlitsheimildum sem Reykjavíkurborg hefur í málaflokknum til að unnt verði að samræma aðgerðir eftirlitsaðila þannig að þær skili sem mestum árangri.

7. Reykjavíkurborg haldi áfram viðræðum við ríkisvaldið og á vettvangi Sambands íslenskra sveitarfélaga vegna fyrirkomulags gistináttagjalds og aukinnar hlutdeildar sveitarfélaga í þeim tekjum sem koma frá ferðamönnum.

Nánar má lesa um tillögur starfshópsins **hér.**

Aðgerðir og stefna í málefnum ferðaþjónustunnar

Starfshópur um framtíðaruppbyggingu á gistiþjónustu í Reykjavík

Vöxtur í ferðaþjónustu er enn mikill og mikilvægt að skilgreina nánar hvar og á hvaða forsendum vöxtur komandi ára verður. Starfshópur um framtíðaruppbyggingu á gistiþjónustu í Reykjavík var skipaður í nóvember 2016. Hlutverk hans var að undirbúa stefnu um framtíðaruppbyggingu á gistiþjónustu í borginni. Markmið þeirrar vinnu eru að uppbygging ferðaþjónustu verði jafnari yfir Reykjavík, bæði í tíma og rúmi; sé fjölbreytt og skili hámarksávinningi fyrir bæði fyrirtæki, íbúa og Reykjavíkurborg. Þessi stefna verður undirstefna bæði ferðaþjónustustefnu og atvinnustefnu Reykjavíkurborgar og fellur inn í þær stefnur þegar þær verða næst endurskoðaðar.

Helstu verkefni: starfshópsins

- Gera tillögu að tölulegum markmiðum vegna uppbyggingar gistiþjónustu í Reykjavík
- Taka saman þann innviða- og rekstrarkostnað sem fellur á Reykjavík vegna mikils vaxtar í ferðaþjónustu
- Leggja til þróunarsvæði sem henta vel undir ferðaþjónustu
- Skoða mögulegar breytingar á aðalskipulagi, bæði á sérákvæðum og mögulega breyttar landnotkunarskilgreiningar einstakra svæða
- Setja fram samningsmarkmið fyrir þróun hótela á þéttingarreitum
- Gera tillögu um borgareignir og lóðir sem geta hentað til þróunar í ferðaþjónustu

Hópurinn skilaðis kýrslu og tillögum í júní 2017 og voru tillögur hópsins samþykktar í borgarstjórn þann 5. september 2017.

Hópurinn lagði til að eftirfarandi sýn og stefna um gistiþjónustu í Reykjavík verði samþykkt: Gististarfsemi í Reykjavík skal vera fjölbreytt og skila hámarksávinningi fyrir íbúa, samfélagið allt og rekstraraðila.

Stefna um gistiþjónustu í Reykjavík skiptist í tvo meginefnisþætti:

A. Fjölbreytni
B. Hámarks ávinningur íbúa, samfélags og fyrirtækja

A. Fjölbreytni
Einsleit atvinnustarfsemi skapar áhættu fyrir samfélagið. Það er að öllu jöfnu öruggara að það ríki fjölbreytni. Þetta á einnig við um gististarfsemi. Mikilvægt er að hún sé sem fjölbreyttust, að í Reykjavík nái flóran yfir stór hágæðahótel, lítil gistiheimili og allt þar á milli. Einnig er mikilvægt að fá erlenda rekstraraðila til hliðar við íslenska til þess að tryggja hraðan þekkingarflutning á þeim hugmyndum og aðferðum sem gefast best í rekstri á heimsvísu. Það er ekki raunhæft að gististarfsemi dreifist jafnt um öll hverfi borgarinnar heldur mun hún þéttast í ákveðnum kjörnum. Því er leitast við að tryggja að hlutfall gististarfsemi verði ekki of ráðandi á neinu svæði og ennfremur mun borgin stuðla að þróun nýrra kjarna þar sem gististarfsemi getur verið drifkraftur nýrrar uppbyggingar.

Lagt er til að eftirfarandi markmið verði samþykkt varðandi fjölbreytni gististarfsemi í Reykjavík og vísað til meðferðar skv. aðgerðaáætlun um framtíðaruppbyggingu á gististarfsemi í Reykjavík:
1. Gististarfsemi verði ekki of ráðandi starfsemi í neinu borgarhverfi
2. Gististarfsemi dreifist sem jafnast um borgina
3. Fjölbreytni verði í tegund gististaða

B. Hámarks ávinningur íbúa, samfélagsins og fyrirtækja
Íbúar njóta ýmis ávinnings af öflugri ferðaþjónustu sem getur verið atvinnuveitandi, tækifæri til aukatekna með útleigu á herbergi eða íbúð á meðan viðkomandi er í frí, aukið framboð af þjónustu: fleiri veitingastaðir, tónleikar. Nýjir áfangastaðir aðgengilegir í beinu flugi og svo má lengi telja. Til þess að þetta sé mögulegt er þó einnig mikilvægt að starfsemin sé efnahagslega sjálfbær og geti staðið undir sér og gefið frá sér til samfélagsins.

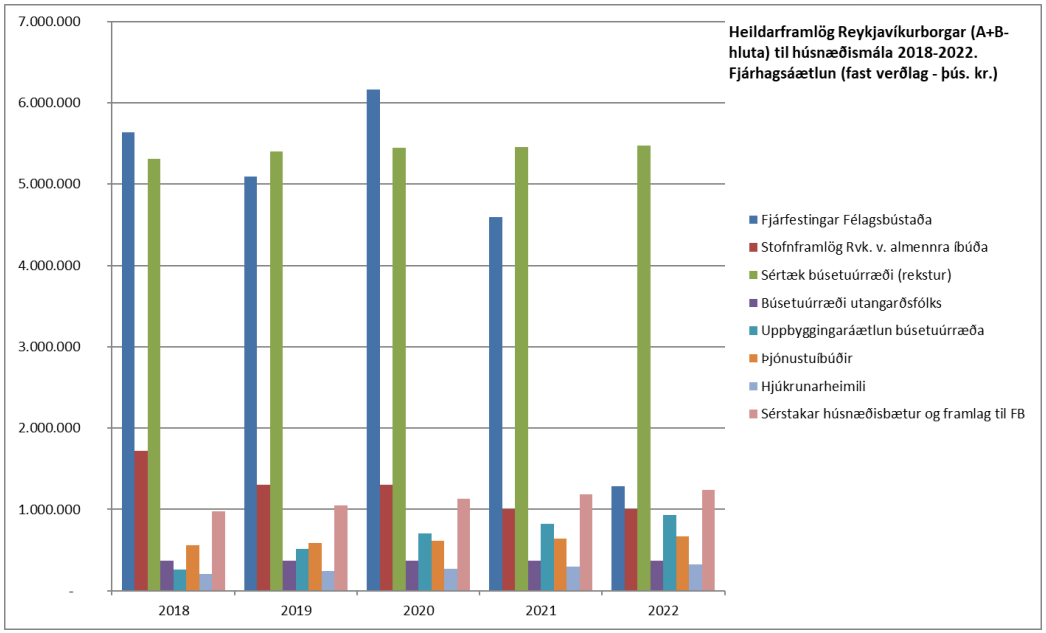
Lagt er til að eftirfarandi markmið verði samþykkt varðandi ávinning íbúa, samfélagsins og fyrirtækja og vísað til meðferðar skv. aðgerðaáætlun um framtíðaruppbyggingu á gististarfsemi í Reykjavík:
1. Gististarfsemi skal bæta hverfisbrag og umhverfi í sínu hverfi
2. Sveitafélög fái hlutdeild í gistináttagjaldi
3. Upplýsingum um gististaði og rekstrarleyfi eru skýr og aðgengileg öllum

Í skýrslu starfshópsins má lesa nánar um tillögurnar og aðgerðaáætlun um framtíðaruppbyggingu á gististarfsemi í Reykjavík.

10. Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2018-2022

Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2018-2022 nema alls rúmum 71 milljarði kr. eða 14,2 milljörðum kr. árlega. Í fimm ára áætlun 2017-2021 var gert ráð fyrir rúmum 59 milljörðum til húsnæðismála og er því um að ræða hækkun upp á 12 milljarða milli áætlanna.

Hlutfallsskiptingu framlaga til húsnæðismála má sjá í meðfylgjandi töflu. Að meðaltali vegur þyngst rekstur sértækra búsetuúrræða eða 38% árin 2018-2022 auk þess sem fjárfestingar félagsbústaða eru 32%. Aðrir þættir vega minna.



Heildarframlög borgarsjóðs (A-hluta) til húsnæðismála 2018-2022 - Fjárhagsáætlun (fast verðlag-þús.kr.)						
	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	1.720.000	1.300.000	1.300.000	1.000.000	1.000.000	**6.320.000**
Sértæk búsetuúrræði (rekstur)	5.312.367	5.403.367	5.443.946	5.455.211	5.473.614	**27.088.505**
Búsetuúrræði utangarðsfólks	367.109	367.109	367.109	367.109	367.109	**1.835.545**
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	260.000	513.000	708.000	820.000	932.000	**3.233.000**
Þjónustuíbúðir	560.007	590.619	616.205	641.248	666.688	**3.074.767**
Hjúkrunarheimili	207.216	243.951	271.144	297.480	325.034	**1.344.825**
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	975.791	1.050.575	1.129.310	1.183.547	1.238.625	**5.577.848**
Samtals	**9.402.490**	**9.468.621**	**9.835.714**	**9.764.595**	**10.003.070**	**48.474.490**
Heildarframlög samstæðu borgarinnar (A+ B hluta) til húsnæðismála 2018-2022 - Fjárhagsáætlun (fast verðlag-þús.kr.)						
Fjárfestingar Félagsbústaða (brúttó)	5.639.000	5.089.000	6.159.000	4.596.000	1.286.000	**22.769.000**
Alls	**15.041.490**	**14.557.621**	**15.994.714**	**14.360.595**	**11.289.070**	**71.243.490**

Heildarframlög til húsnæðismála. Fjárhagsáætlun (fast verðlag * %)						
	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022
Fjárfestingar Félagsbústaða (brúttó)	**37,5%**	**35,0%**	**38,5%**	**32,0%**	**11,4%**	**32,0%**
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	**11,4%**	**8,9%**	**8,1%**	**7,0%**	**8,9%**	**8,9%**
Sértæk búsetuúrræði (rekstur)	**35,3%**	**37,1%**	**34,0%**	**38,0%**	**48,5%**	**38,0%**
Búsetuúrræði utangarðsfólks	**2,4%**	**2,5%**	**2,3%**	**2,6%**	**3,3%**	**2,6%**
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	**1,7%**	**3,5%**	**4,4%**	**5,7%**	**8,3%**	**4,5%**
Þjónustuíbúðir	**3,7%**	**4,1%**	**3,9%**	**4,5%**	**5,9%**	**4,3%**
Hjúkrunarheimili	**1,4%**	**1,7%**	**1,7%**	**2,1%**	**2,9%**	**1,9%**
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	**6,5%**	**7,2%**	**7,1%**	**8,2%**	**11,0%**	**7,8%**
Samtals	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

11. Viðaukar

Viðauki I. Stöðumat og þarfagreiningar

1. Íbúðaþörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma
2. Fasteignagreining Capacent 2016
3. Ferðaþjónusta í Reykjavík. Áhrif á húsnæðis- og vinnumarkað
4. Airbnb íbúðir í Reykjavík
5. Leigumarkaðurinn í Reykjavík
6. Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu 2013-2016
7. Lykiltölur byggingafulltrúa
8. Greining á þörf eftir íbúðum sértækra hópa

Hljómalindarreitur séð frá Hverfisgötu.

Viðauki I.1: Íbúðaþörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma

Íbúaspá og áætluð íbúðaþörf til lengri tíma litið.

Endurmat á forsendum og markmiðum AR2010-2030.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 var gert ráð fyrir tiltölulega hógværum vexti í Reykjavík til ársins 2030, þó þannig að íbúafjölgun í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu yrði yfir landsmeðaltalinu. Reiknað var með 0,9% árlegri fjölgun og heildarfjölgun á tímabilinu yrði um 25 þúsund manns í Reykjavík eða 143.400 íbúar árið 2030. Þessi spá miðar við að hlutdeild höfuðborgarsvæðisins og Reykjavíkur í heildarfjölda landsmanna vaxi lítillega. Á grundvelli íbúaspárinnar og viðmiða um fækkun íbúa á íbúð, var áætlað að byggja þyrfti um 14.500 íbúðir á tímabilinu 2010-2030 eða um 700 íbúðir að meðaltali á ári.

800 íbúðir

á ári á tímabilinu 2010-2030

1000 íbúðir

á ári á tímabilinu 2017-2030 þegar tillit er tekið til raunþróunar 2010 til 2016

Það er tímabært endurmeta ofangreindar forsendur með tilliti til nýrri mannfjöldaspáa Hagstofu Íslands.[1] Fyrir liggur að síðustu mannfjöldaspár Hagstofunnar eru all nokkru hærri en eldri spár sem íbúaspá aðalskipulagsins studdist við. Íbúaspár gildandi aðalskipulags hvíla að megin hluta á spám Hagstofunnar sem unnar voru á árunum 2008 til 2012. Það eru fyrst og fremst breyttar efnahagsforsendur sem gera það að verkum að spátölur Hagstofunnar um mannfjölda í framtíðinni hafa hækkað. Drifkraftur aukins hagvaxtar er fjölgun ferðamanna og uppbygging ferðaþjónustu. Íbúafjölgun næstu áratuga er knúin áfram í auknum mæli 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 hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúaþróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila.

Samkvæmt uppfærðri íbúaspá aðalskipulagins verða íbúar Reykjavíkur 149 þúsund árið 2030. Gert er ráð fyrir að þeim fjölgi um rúmlega 30 þúsund í stað 25 þúsund áður, á skipulagstímabilinu 2010 til 2030. Reiknuð íbúðaþörf á tímabili aðalskipulagsins verður því um 16.900 íbúðir í stað 14.500 áður.[2] Í forsendum aðalskipulagsins var miðað við að húsnæðismarkaðurinn tæki að rétta við sér um 2013 og þá færi uppbygging að nálgast meðaltal aðalskipulagsins. Uppbygging íbúðarhúsnæðis hefur í reynd farið hægar af stað en aðalskipulagið gerði ráð fyrir. Meðalfjöldi fullgerðra íbúða í Reykjavík á tímabilinu 2010 til 2016 er um 280 íbúðir en forsendur gildandi aðalskipulags gerðu ráð fyrir um 450 íbúða árlegri fjölgun á sama tímabili. Af þessum ástæðum þarf að gera ráð fyrir auknum krafti í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis það sem eftir lifir skipulagstímabils, til að markmiðum aðalskipulagsins verði náð.

1. Endurmat á íbúaforsendum AR2010-2030 er hluti aðalskipulagbreytingar sem nú er í ferli, sjá adalskipulag.is; http://reykjavik.is/sites/default/files/ar2030-mynd13-borginvidsundin-breyting-drog.pdf.
2. Áfram er miðað við að meðalfjöldi íbúa á íbúð lækki úr tæpum 2.4 í 2,24 árið 2030 eða úr 416 íbúðum á hverja 1000 íbúa í 446. Það er vert að staldra við þessa forsendu aðalskipulagsins, að meðalfjöldi íbúa á íbúð muni lækka í 2,24 árið 2030. Ýmislegt bendir til þess að þróunin verði hægari (m.a. vegna þátts innflytjenda í íbúafjölguninni) og meira jafnvægi hafi verið náð. Hinsvegar gæti áframhaldandi nýting íbúðarhúsnæðis til útleigu til ferðamanna haft veruleg áhrif og eins kaup efnameiri einstaklinga á íbúðum í borginni til orlofsdvalar.
3. Sérstaklega ef horft er til viðmiða uppfærðrar íbúaspár. Undirstrikað er að hér e verið að ræða um uppsafnaða þörf miðað sett markmið aðalskipulags, en ekki verið að leggja mat á mögulegan húsnæðisskort miðað við raunstöðuna í dag. Sjá um uppsafnaða þörf á höfuðborgarsvæðinu í minnisblað SSH, Staða húsnæðismála og áætlanir sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, 20. mars 2017, og hér að neðan.

Íbúðaþörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma

Áætluð íbúðaþörf til skemmri tíma.

Í ljósi stöðu á húsnæðismarkaði í dag og áhrifa áframhaldandi hraðs vaxtar ferðaþjónustunnar er rétt að setja fram hærri viðmið um fjölgun íbúða á allra næstu árum. Mikil óvissa ríkir um hversu hraður vöxtur ferðaþjónustunnar verður til lengri tíma litið og hver raunáhrif áframhaldandi vaxtar verða. Því er mikilvægt að setja fram markmið um uppbyggingu íbúðahúsnæðis til skemmri tíma, t.d. 4-6 ára, og endurskoða þær áætlanir reglulega. Við vinnslu húsnæðisáætlunar hafa áætlanir gengið útfrá því að 1100 til 1300 íbúðir geti byggst árlega í Reykjavík á tímabilinu 2017 til 2022. Ef þær áætlanir ganga eftir og ákveðnu jafnvægi verður náð á húsnæðismarkaði á næstu 3-4 árum, þá má gera ráð fyrir að árleg meðal uppbygging það sem eftir lifir skipulagstímabils, til ársins 2030, verði um 800 íbúðir.

1250 íbúðir

á ári á 2017-2022, til að mæta uppsafnaðri þörf á húsnæðismarkaði, mæta aukinni íbúafjölgun vegna mikils vaxtar ferðaþjónustunnar og til að bæta upp fyrir þær íbúðir sem hverfa af húsnæðismarkaði vegna gistiþjónustu

Lagt er til að skammtíma markmið um uppbyggingu íbúða í Reykjavík, til næstu 6 ára, verði allt að 1250 íbúðir á ári[1] eða um 1500 íbúðir umfram reiknaða meðalþörf fyrir tímabilið 2017-2030.[2] Eftirfarandi forsendur er lagðar til grundvallar þessu markmiði:

- Aukin þörf á íbúðarhúsnæði vegna fjölgunar starfsmanna í ferðaþjónustu, umfram það sem þjóðhagsspár gera ráð fyrir.
- Fækkun íbúða á húsnæðismarkaði vegna heilsársgistingar í íbúðarhúsnæði
- Staða á húsnæðismarkaði og uppsöfnuð þörf (sjá umfjöllun á næstu síðu)

Það er ekki auðvelt að setja ákveðnar tölur á hlutdeild hvers þáttar í aukinni þörf. Mjög erfitt er að leggja mat á vissa áhrifaþætti. Meðal annars þarf að varast að ofmeta ekki áhrif fjölgunar starfsfólks í gistiþjónustu, þar sem langtímaspáin gengur að hluta til útfrá þeim áhrifum og eins er ekki ljóst hvort ferðaþjónustan dragi úr vaxtarbroddi annarra atvinnugreina. Í nýlegri úttekt á ferðaþjónustunni fyrir Reykjavíkurborg[3] er áætlað að árleg viðbótar íbúðaþörf á höfuðborgarsvæðinu, vegna þessa, geti talið 600-750 íbúðir á ári til næstu 4 ára. Það gæti þýtt 340 til 425 íbúðir árlega í Reykjavík eða 1360 til 1700 á næstu 4 árum. Þessar niðurstöður undirstrika að fylgjast þarf náið með áhrifum ferðaþjónustunnar á húsnæðismarkaðinn. Miðað við þróun á hlutfalli íbúa á íbúð á svæðinu innan Hringbrautar má ætla að a.m.k. 400 íbúðir hafi horfið af húsnæðismarkaði á síðustu árum.[4] Væntingar eru um að verulega dragi úr þessari þróun á næstu misserum, með hertum ákvæðum aðalskipulags, breyttu lagaumhverfi og markvissari eftirliti með óskráðri gistiþjónustu. Eftir sem áður má búast við að árlega hverfi einhverjar íbúðir áfram af húsnæðismarkaði, á svæðum þar sem áfram verða heimildir fyrir gistiþjónustu í íbúðarhúsnæði og vegna óskráðrar gistingar. Vegna þessara áhrifa er mikilvægt að setja aukinn kraft í byggingu íbúðarhúsnæðis til heilsársbúsetu á næstu árum

1. Mat SSH á íbúðaþörf til næstu 4 ára er um 2025 íbúðir á ári. Ef hlutur Reykjavíkur af uppbyggingu á höfuðborgarvæðinu er um 0,59 sbr. markmið aðalskipulags þá þarf hlutur Reykjavíkur að vera um 1200 íbúðir. Miðað við nýlegt mat greiningardeildar Arion banka á íbúðarþörf á landsvísu gæti árleg meðalþörf íbúða í Reykjavík legið á bilinu 1000-1200 íbúðir (lægri spá) eða 1300 til 1500 (hærri spá).
2. Hér er miðað að hafin verði smíði á viðkomandi fjölda.
3. Sjá VSÓ-ráðgjöf & og Anlytica (mars 2017): *Ferðaþjónusta í Reykjavík. Áhrif á húsnæðis- og vinnumarkað.*
4. Fjöldi íbúa á íbúð fer almennt lækkandi vegna breyttrar aldurssamsetningar, fjölskyldugerða, fjölgun einstaklingsheimila og aukinnar tvöfaldrar búsetu. Hér er reynt að áætla lauslega hver íbúafjöldi borgarinnar ætti að vera miðað við eðlilega lækkun á þessu hlutfalli frá 2010 og m.t.t. fjölgunar íbúða á svæðinu. Miðað er við að fjöldi íbúa á íbúð ætti að vera 1,84 í normalástandi en er í raun 1,74.

Íbúðaþörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma

Staða á húsnæðismarkaði og uppsöfnuð þörf

Nokkur óvissa er um hver hin raunverulega uppsafnaða þörf er á húsnæðismarkaði. Það fer eftir því hvernig er reiknað og hvaða forsendur eru gefnar. Ljóst er að eftirspurn hefur safnast upp á síðustu árum, vegna þess að minna hefur verið byggt á höfuðborgarsvæðinu en áætlanir gerðu ráð fyrir. SSH hefur nefnt að uppsafnaða þörfin á höfuðborgarsvæðinu sé um 1700 íbúðir og samkvæmt aðalskipulaginu gæti uppsafnaða þörfin í Reykjavík verið 900 til 1200 íbúðir. Tekið er tillit til þessa í framangreindu langtímaviðmiði. Það sem óvissa ríkir um þetta, er rétt að miða við að þörfin sé jafnvel enn meiri, sbr. ofangreind áætlun til skemmri tíma.[1]

1848 íbúðir

samkvæmt útgefnum byggingarleyfum 2015 og 2016

3439 íbúðir

ónýttar byggingarheimildir í samþykktu deiliskipulagi

Það er auðvelt að ofreikna uppsöfnuðu þörfina með því að leika sér með þróun í meðalfjölda íbúa á íbúð og gefa sér að þetta hlutfall eigi að vera í einhverri tiltekinni stöðu miðað við þróun fyrri ára og alþjóðlegan samanburð. Auðveldar er að skilja þetta hlutfall með því að yfirfæra það á fjölda íbúða á hverja 1000 íbúa. Árið 2008 voru 414 íbúðir á hverja 1000 íbúa í Reykjavík. Í byrjun árs 2017 stendur þetta hlutfall í 420 íbúðum á hverja 1000 íbúa í Reykjavík. Svipaða þróun má merkja á landsvísu þar sem hlutfallið fer úr 398 árið 2008 í 403 íbúðir á hverja 1000 íbúa í byrjun árs 2017. Þessar tölur benda ekki til þess að mikill húsnæðisskortur sé til staðar. Ef horft er hinsvegar á breytingar á fjölda íbúða á hverja 1000 íbúa sem eru á húsnæðisaldri (20-84 ára), þá lækkar hlutfallið eilítið, bæði fyrir Reykjavík og landið í heild á umræddu tímabili. Sú óverulega lækkun bendir þó ekki til mjög alvarlegs húsnæðisskorts.

Á hagvaxtarskeiði og til lengri tíma litið má hinsvegar gera þá kröfu að viðkomandi hlutfall stigi allnokkuð, eins og forsendur aðalskipulags raunar ganga útfrá. Breytt aldurssamsetning, breyttar fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila þrýsta auðvitað einnig á að fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa vaxi. Það sem opinberu tölurnar um fjölda íbúa og íbúða ná ekki utan um, eru húsnæðismál tímabundins vinnuafls sem ekki ratar inní þjóðskrá og fjöldi þeirra íbúða sem hverfa af húsnæðismarkaði vegna útleigu til ferðamanna. Í raun vantar heildstætt mat á því hversu mikill skortur er á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu.

Byggingarmarkaðurinn hefur síðustu misseri loks verið að taka við sér og tala útgefinna byggingarleyfa fyrir árin 2015 og 2016 benda til þess að fjöldi fullgerðra íbúða á ári verði í kringum langtímaviðmið aðalskipulagsins.[2] Mikilvægt er að þeim krafti verði viðhaldið og gefið enn meira í, þegar horft er til allra næstu ára.

1. Lauslega áætlað fjölgaði ungu fólki (20-29 ára) sem enn býr í foreldrahúsum um rúmlega 2200 einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu milli 2000 og 2015, sem gæti samsvarað þörf fyrir um 1100 íbúðir.

2. Lauslega áætlað eru um 1450 íbúðir í byggingu, framkvæmdir á byggingarstað hafnar/undirstöður eða meira. Það er um 220 íbúðum meira en tölur SI frá feb/mars sl. Munurinn liggur í nýhöfnum framkvæmdum í miðborginni (Brynjureitur, Hverfisgata 94-96) og uppbyggingu á mörgum smærri reitum/umbreytingu núverandi húsnæðis, einkum í miðborginni.

Viðauki I.2: Fasteignagreining Capacent 2016

Í október 2016 vann Capacent greiningu á fasteignamarkaði árið 2016 fyrir Reykjavíkurborg.

Helstu efnisþættir skýrslunnar eru:

1. Staða á fasteignamarkaði
2. Kaupgeta
3. Væntingar til framtíðarbúsetu
4. Er þörf á meiri íbúðafjárfestingu?
5. Aldurshópar og helstu einkenni þeirra?
6. Ferðavenjur ferðamanna

Skýrsluna má nálgast hér.

Staða á fasteignamarkaði, helstu niðurstöður

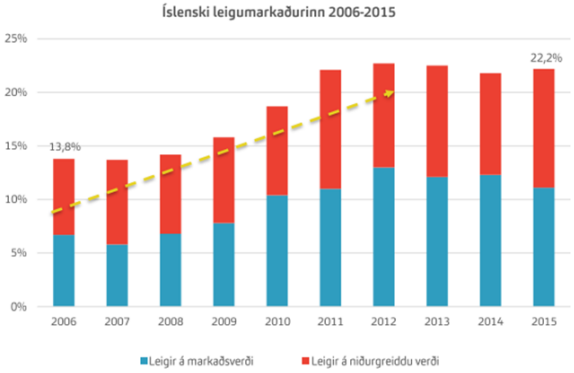
Fasteignaverð hefur nær tvöfaldast að raungildi á síðustu tveimur áratugum.

Munur á lóðarverði eftir hverfum varð ekki áberandi fyrr en upp úr síðustu aldamótum, sem helst í hendur við hækkun fasteignaverðs umfram verðlag.

Íbúðaverð í Reykjavík hefur haldist nokkuð í hendur við fjölgun íbúa í borginni, þegar til lengri tíma er litið.

Hlutall íbúa á leigumarkaði er um 22%.

Hlutfall leigjenda lækkar með aldri íbúa.



- Fasteignaverð hefur hækkað talsvert umfram verðlag síðustu ár. Árin 1995 til 1999 hélt fasteignaverð nokkurn veginn í við verðlag, en lítið meira en það. Frá aldamótunum tók fasteignaverð að hækka umfram verðlag og fram að hruni bankanna hækkaði fasteignaverð um ríflega 120% á einum áratug. Fasteignaverð lækkaði umtalsvert frá 2008 til 2011 en hefur hækkað umtalsvert síðan. Á tímabilinu frá aldamótunum síðustu og fram á mitt ár 2016 hefur fasteignaverð hækkað um u.þ.b. 100% umfram verðlagshækkun.
- Munur á lóðarverði eftir hverfum í Reykjavík verður ekki áberandi fyrr en um síðustu aldamót, þ.e. þegar fasteignaverð tekur að hækka umfram verðlag. Verð lóða hækkar eftir því sem nær dregur miðborginni og á miðju ári 2016 var lóðaverð í miðbæ Reykjavíkur um margfalt hærra en í Árbæ og Grafarvogi.
- Frá árinu 1960 hefur íbúum í Reykjavík fjölgað um 1,6% að jafnaði á milli ára. Á sama tíma hefur raunverð íbúða hækkað um 1,7% á milli ára. Það má því segja að fasteignaverð haldist þétt í hendur við fólksfjölgun. Aldursdreifing íbúa borgarinnar hefur breyst nokkuð, hlutfallslega hefur börnum fækkað og íbúum eldri en 50 ára fjölgað. Mannfjöldaspá Hagstofunnar gerir ráð fyrir því að meðalaldur íbúa muni fara hækkandi, þannig að hlutfall eldri íbúa mun hækka. Þetta mun hafa áhrif á þá gerð íbúða sem eftirspurn verður eftir.
- Hlutfall íbúa á leigumarkaði fór hækkandi fram til ársins 2012 þegar það náði hámarki og hefur síðan haldist í um 22%. Hlutfall íbúa í almennu leiguhúsnæði hefur þó lækkað frá 2012, en hlutur niðurgreidds húsnæðis hefur aukist.
- Hlutfall Reykvíkinga í eigin húsnæði hækkar með aldri. Ríflega helmingur býr í eigin húsnæði á aldrinum 25-34 ára en um 90% þeirra sem eru 45 ára og eldri. Þetta er í samræmi við þróun tekna, en tekjur fara almennt hækkandi fram að 45-50 ára aldri.
- Leigjendur eru í minna húsnæði en eigendur og búa ýmist í miðbænum eða Grafarvogi, í Seljahverfi eða Grafarholti.
- Leiguverð hefur hækk

Búsetuform í nokkrum löndum árið 2014

	Ísland	Noregur	Danmörk	Svíþjóð	Bretland	Evrópa 19 lönd
Leigir húsnæði	21,8%	15,6%	36,7%	30,7%	35,6%	33,1%
- á markaðsverði	12,3%	9,1%	36,6%	30,4%	17,5%	22,5%
- á niðurgreiddu verði	9,5%	6,4%	0,1%	0,4%	18,0%	10,6%
Á húsnæði	78,2%	84,4%	63,3%	69,3%	64,4%	66,9%
- á lánum	62,3%	65,6%	49,5%	61,3%	37,2%	28,4%
- skuldlaust	15,9%	18,8%	13,8%	7,9%	27,3%	38,6%

Kaupgeta, helstu niðurstöður

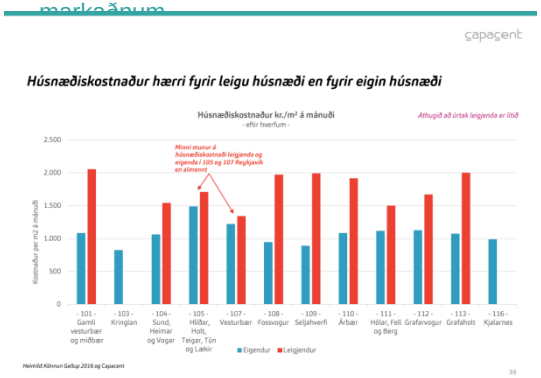
Það kostar að jafnaði um 48 mánaðarlaun að kaupa 90m² íbúð i Reykjavík

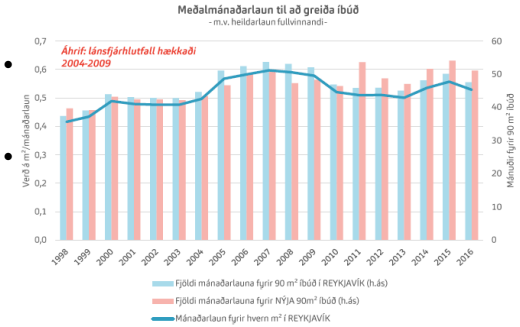
Húsnæðiskostnaður sem hlutfall af ráðstöfunartekjum lækkaði á tímabilinu 2011-2014 og er lægri en að jafnaði í Evrópu.

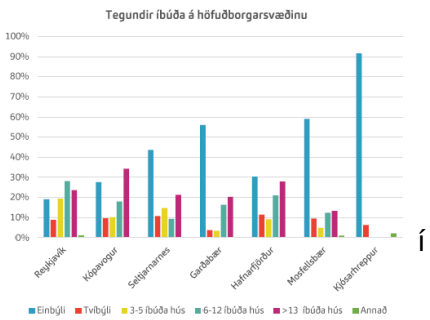
Heildarskuldir Reykvíkinga námu um 191% af ráðstöfunartekjum ársins 2015. Á sama tíma voru þær 159% utan höfuðborgarsvæðisins og 210% í nágrannasveitarfélögum Reykjavíkur.

Væntingar um mánaðarlega greiðslu hafa hækkað verulega frá árinu 2014 þegar Capacent gerði sambærilega greiningu á markaðnum

- Það kostar álíka mörg mánaðarlaun að kaupa íbúð nú og árið 2004. Hver fermetri kostar um 53% af meðaltalsmánaðarlaunum einstaklings. Flest mánaðarlaun þurfti til að standa undir kaupum á íbúð árin 2005-2009.
- Ef tekið er mið af sambandi launa, fjármagnskostnaðar og fasteignaverðs á tímabilinu 2000-2016, er fasteignaverð nær lægstu mörkum á því tímabili.
- Húsnæðiskostnaður í hlutfalli við ráðstöfunartekjur á Íslandi var áþekkur og í Evrópu. Hlutfallið hefur lækkað úr 25% árið 2011 í 21% árið 2014. Það er lægra en í Danmörku (28%), Þýskalandi (27%) og að jafnaði í Evrópu (25%). Þrátt fyrir háan fjármagnskostnað á Íslandi í samanburði við Evrópulönd er húsnæðiskostnaður lægri á Íslandi. Það kemur til af lægri kostnaði við vatn, hita og orku.
- Kaupverð fasteigna í Reykjavík er almennt hærra og húsnæði minna en á landsbyggðinni. Tekjur Reykvíkinga eru einnig að jafnaði hærri. Fjölskyldustærð virðist vera svipuð.
- Ráðstöfunartekjur Reykvíkinga hafa ekki verið jafn háar í áraraðir. Ráðstöfunartekjurnar voru 3,7 milljónir árið 2007, en lækkuðu árin 2008-2011. Þær hafa síðan þá hækkað aftur og árið 2015 voru þær orðnar hærri en þær voru árið 2007, á verðlagi hvers árs. Hlutfall heildarskulda af ráðstöfunartekjum var um 1,72 árið 2007 en hækkaði í um 2,89 árið 2010 þegar það var hæst. Árið 2015 var hlutfallið komið í 1,91.
- Væntingar íbúa um mánaðarlegan húsnæðiskostnað eru að kostnaðurinn sé talsvert meiri nú en var árið 2013. Árið 2013 voru væntingar um að greiðsla leigjenda 2ja herbergja 71-90m² íbúðar um 1.300 kr./m² en eru nú um 2.000 kr./m². Væntingar eigenda hafa hækkað úr rú
.
- utfall af fas
avíkur eða
ð og það va
- væntingar
að eignast
ntingar um
lbýlishúsi, í







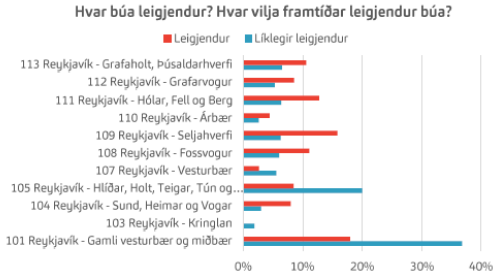
Væntingar til framtíðarbúsetu, helstu niðurstöður

Of lítið er byggt – íbúum á íbúð fjölgar

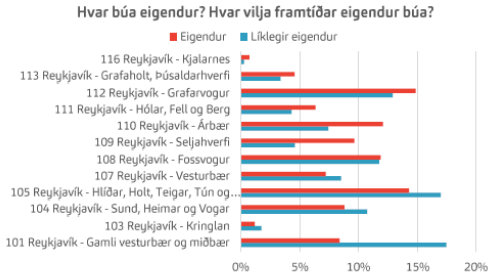
Fækkar í hópi þeirra sem eru líklegir til að leigja

Flest gera ráð fyrir óbreyttu búsetuformi næst þegar þau flytja, þ.e. leigjendur leigja áfram og eigendur kaupa aftur húsnæði.

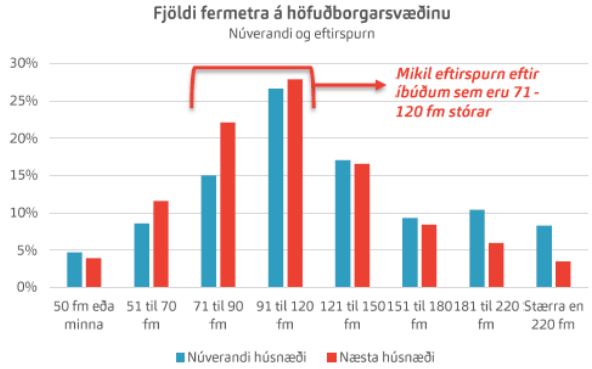
- Fjöldi á heimilum eykst á Íslandi og er nú meiri en almennt í Evrópu. Fjöldi fullgerðra íbúða heldur ekki í við íbúafjölgun.
- Nokkru færri eru líkleg til að leigja núna en árið 2013 og nær helmingi færri en árið 2011. Um 18% ætla næst í leiguhúsnæði þegar þau skipta um húsnæði.
- Flestir leigjendur telja líklegt að þeir muni halda áfram að leigja, næst þegar þeir skipta um húsnæði (68%), um 23% þeirra telja að þeir muni ekki leigja áfram.
- Einungis 2,6% þeirra sem búa í eigin húsnæði ætla að leigja næst þegar skipt er um húsnæði og 93% munu áfram vera í eigin húsnæði. Aðrir eru óákveðnir.
- Þrátt fyrir þetta er framboð leiguhúsnæðis ekki nægt á höfuðborgarsvæðinu, en framboð virðist umfram eftirspurn víða á landsbyggðinni.
- Flest vilja búa í 101 Reykjavík, en eftirspurnin eftir því svæði virðist hafa minnkað frá könnun sem gerð var 2013. Hverfin fjær miðbænum eru eftirsóttari nú en þau voru árið 2013.
- Þau sem líkleg eru til að búa í leiguíbúð eru núverandi leigjendur og ungt fólk í foreldrahúsum með litlar tekjur. Flest þeirra vilja búa í póstnúmerum 101 og 105 í Reykjavík.
- Þau sem líkleg eru til að leigja gera ráð fyrir því að greiða um 140 – 160 þ.kr. á mánuði í leigu, leigjendur segjast að jafnaði greiða hærri leigu en þeir sem gera ráð fyrir því að leigja í framtíðinni.
- Leigjendur eru að leita eftir íbúð sem hefur allt að 3 svefnherbergjum, en kaupendur frá 2 til 4 svefnherbergi.
- Biðlisti eftir íbúð hjá Félagsbústöðum lengist og er umfram framboð. Það sama má segja um íbúðir hjá Félagsstofnun stúdenta.
- Yngstu og elstu íbúarnir vilja búa í fjölbýli, en tekjuhátt barnafólk í einbýli

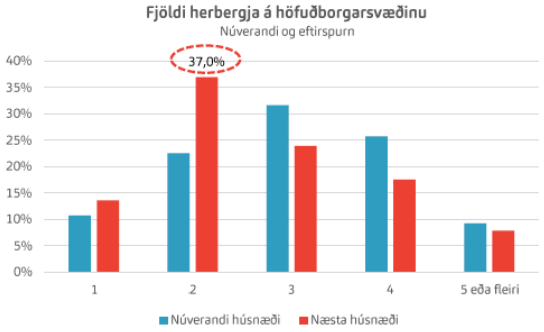


Heimild: Könnun Gallup 2016 og Capacent



Heimild: Könnun Gallup 2016 og Capacent





Uppbyggingarþörf, helstu niðurstöður

Íbúðafjárfesting sem hlutfall af VLF hefur verið undir meðaltali áranna 2000-2016

Aukning ferðamanna og uppgangur airbnb hefur áhrif á framboð húsnæðis

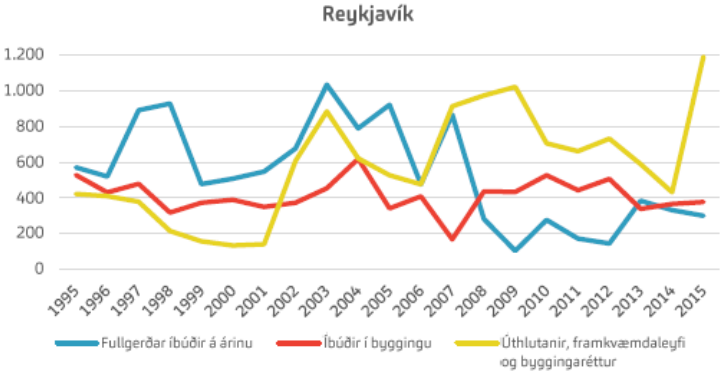
Ef marka má fjölgun í útgefnum byggingarleyfum má gera ráð fyrir fjölgun íbúða á næstu misserum

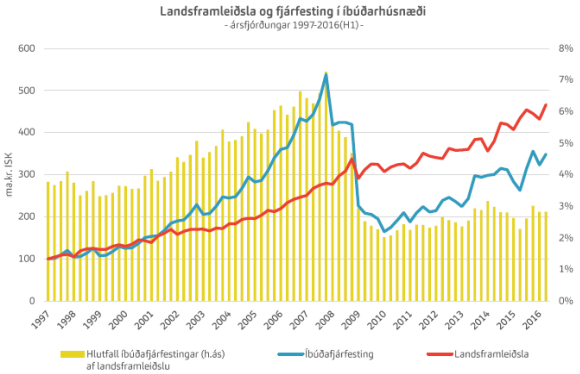
Um 5.100 íbúðir þyrfti að byggja á höfuðborgarsvæðinu til að koma í veg fyrir skort á næstu árum. Auk þess þyrfti að byggja um 1.700-1.800 íbúðir á hverju ári til að halda í horfinu.

Forsendur eru fyrir nýbyggingum í fjölbýli þar sem byggingarkostnaður er lægri en kaupverð eigna, þetta á þó ekki við um sérbýli.

Það borgar sig frekar fyrir leigufélög að byggja en kaupa eldra húsnæði til útleigu.

- Íbúðafjárfesting hefur ekki náð sér á strik frá hruni bankanna árið 2008. Að jafnaði var íbúðafjárfesting um 4% af vergri landsframleiðsla árin 1997 til 2003. Hún jókst verulega árin 2004 til 2008 en hefur verið um 2,6% að jafnaði frá árinu 2009.
- Mikil aukning ferðamanna frá árinu 2009 hefur haft talsverð áhrif á eftirspurn eftir íbúðum. Ferðamönnum sem velja gistingu í heimahúsum hefur einnig fjölgað og gera má ráð fyrir því að um 20% allra ferðamanna nýti sér airbnb eða sambærilega gistingu. Þetta hefur áhrif á framboð íbúðarhúsnæðis.
- Umtalsverð aukning var á útgefnum leyfum til byggingar íbúða í Reykjavík árið 2015 og má gera ráð fyrir því að það skili sér í auknu framboði á húsnæði árin 2017-2018. Íbúðir í byggingu eru álíka margar og að jafnaði síðustu tuttugu ár.
- Það er mat Capacent að um 5.100 íbúðir þurfi að byggja á höfuðborgarsvæðinu þannig að þörf verði uppfyllt, en hætt er við að byggingarkostnaður muni fara hækkandi. Sjá má merki um aukna þenslu, þar sem álagning í byggingariðnaði virðist vera að hækka.
- Kaupverð fjölbýlishúsnæðis er nú hærra en byggingarkostnaður, en nokkuð vantar upp á að svo sé hvað varðar sérbýli.
- Staða leigufélaga hefur breyst og virðist nú borga sig fyrir þau að byggja frekar en að kaupa eldra húsnæði og svo virðist sem nauðsynleg forsenda leigufélags um leiguverð fari nokkuð saman við væntingar leigutaka um leiguverð.
- Dýrast er að kaupa og byggja í 101 Reykjavík. Þar er lóðaverð umtalsvert hærra en í öðrum hverfum Reykjavíkur.



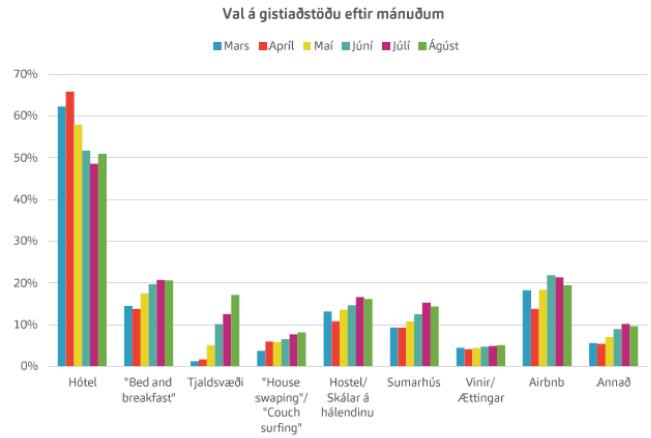


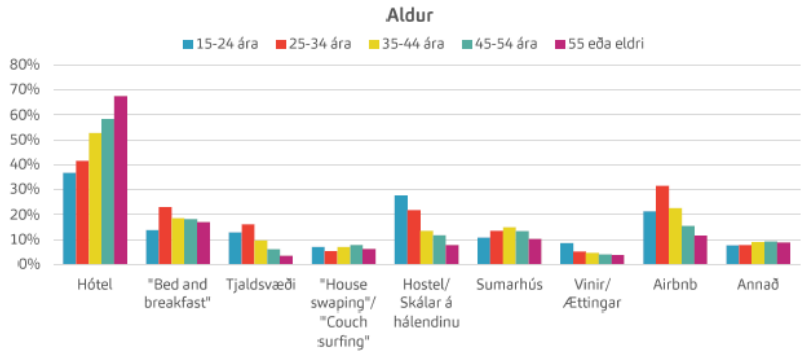
Aldurshópar, helstu niðurstöður

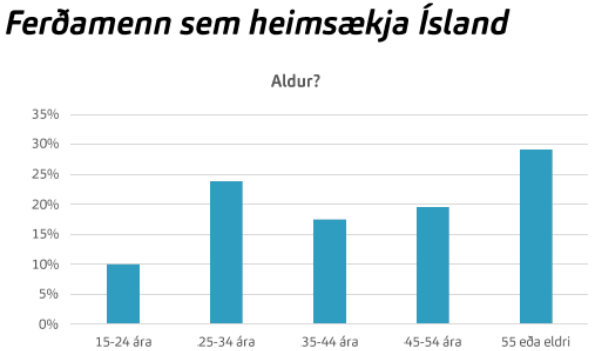
- 18-24 ára: LEIGJENDUR framtíðarinnar
  - Námsmenn með lágar tekjur sem búa flest í foreldrahúsum
  - Líkleg til að flytja á næstu þremur árum í allt að 90m2 húsnæði sem hefur 1-2 svefnherbergi
  - Fasteignamarkaðurinn erfiður fyrir unga fólkið og því verður leiguhúsnæði líklega fyrir valinu
- 25-34 ára: FJÖLSKYLDUFÓLKIÐ sem er líklegt til að færa sig um set
  - Meirihlutinn býr í eigin húsnæði en þriðjungur enn að leigja
  - Líkleg til að flytja á næstu þremur árum í eigið húsnæði með 2-4 svefnherbergjum
  - Reikna með að greiða 100 – 200 þúsund krónur á mánuði í næsta húsnæði
- 35-44 ára: Í leit að STÆRRI og DÝRARI eignum
  - Langflest (80%) í eigin húsnæði, ekki líkleg til að flytja en vilja stækka næst
  - Gera ráð fyrir að flytja í dýrara húsnæði >45 m.kr. með 4 svefnherbergjum
- 45-54 ára: Með nóg fé á milli handanna enn vilja færa sig í MINNI og ÓDÝRARI eignir
  - Tekjuhá og ætla ekki að flytja en ef þau flytja þá vilja þau 3 svefnherbergi og reikna með að greiða < 150 þ.kr. á mánuði fyrir næsta húsnæði
- 55-64 ára: Vilja MINNKA við sig, leið á þrifum og vilja nota PENINGINN í annað
  - Ef þau flytja sem er frekar ólíklegt á næstu 3 árum þá vilja þau minnka við sig.
  - Vilja 2 herbergja < 120 m2 íbúð sem kostar þau < 100 þ.kr. á mánuði
- 65 eða eldri: HÆTT eða AÐ HÆTTA að vinna
  - Flest hætt að vinna. Ekki líkleg til að flytja í bráð og gera ráð fyrir að greiða minna en 50 þ.kr. á mánuði fyrir næsta húsnæði

Ferðavenjur ferðamanna, helstu niðurstöður

- Tekjur þeirra sem sækja Ísland heim eru að jafnaði hærri en að meðaltali í heimalandi þeirra
- Þeir dvelja hér að jafnaði í 3-11 nætur
- Um 20% nýta sér airbnb og 50-60% gista á hótelum.
- Þeir sem nýta sér airbnb eru yngri ferðalangar, en í öllum tekjuhópum.
- Meðalgreiðsla fyrir nóttina í Airbnb hækkar úr 12.920 kr. í mars í 18.909 kr. í ágúst.
- Að mati Capacent eru á höfuðborgarsvæðinu um 900 íbúðir fullnýttar undir íbúðagistingu og hverfa af innlendum íbúðamarkaði.







Viðauki I.3: Ferðaþjónusta í Reykjavík. Áhrif á húsnæðis- og vinnumarkað

VSÓ ráðgjöf vann, í samvinnu við Analytica, skýrslu fyrir Reykjavíkurborg um áhrif ferðaþjónustunnar í Reykjavík á húsnæðis- og vinnumarkað. Spáin um fjölgun ferðamanna miðast við að eftirspurninni verði mætt og að innviðir verði byggðir til að mæta henni.

Helstu efnisþættir skýrslunnar eru:

1. Ferðamenn
2. Gististaðir, nýting og gistinætur
3. Vinnumarkaður og mannfjöldaþróun
4. Húsnæði

Skýrsluna má nálgast hér.

Ferðaþjónusta í Reykjavík - Ferðamenn

Vöxtur í fjölda ferðamanna heldur áfram

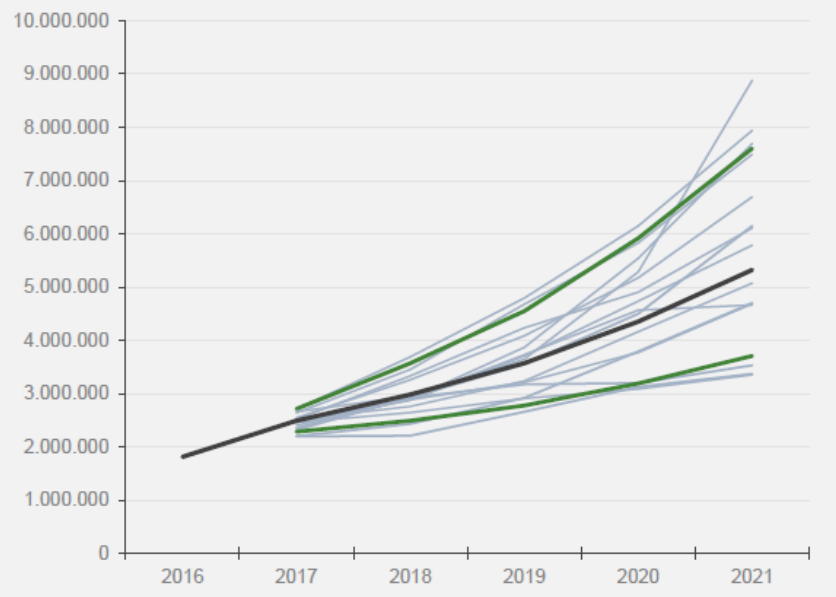
Skv. skýrslu VSÓ eru árið 2020 metnar 90% líkur á að fjöldi ferðamanna liggi á bilinu 3,2-5.9 milljóna ferðamanna árið 2020 og er væntigildið 4,3 miljónir.

Óvissan eykst vitanlega eftir því sem lengra er litið fram í tímann og sýna niðurstöður spárinnar að fjöldi ferðamanna 2021 gæti verið á bilinu 3,7-7,6 milljónir árlega og er væntigildið 5,3 milljónir.

Með öðrum orðum, byggt á fyrri þróun getur fjöldi ferðamanna, varlega áætlað tvöfaldast næstu 5 ár og allt að fjórfaldast.

Væntigildið sýnir 39% vöxt í komu ferðamanna á komandi ári frá frá fyrra ári, 20% á árinu 2018, 17% árið 2019 og 23% vexti árið 2020.

Spá um fjölda ferðamanna til framtíðar



Mynd 1 Framvirk spá um fjölda ferðamanna byggt á reynslunni frá 2002. Spá Analytica. Gögn: Hagstofa Íslands.

	5% neðri mörk	Væntigildi	5% efri mörk
2017	2.286.828	2.492.495	2.716.832
2018	2.492.589	2.984.565	3.572.861
2019	2.777.581	3.574.039	4.553.092
2020	3.190.502	4.351.944	5.917.879
2021	3.708.065	5.322.534	7.601.033

Ferðaþjónusta í Reykjavík - Gististaðir, nýting og gistinætur

Þróunin í fjölda gistinátta

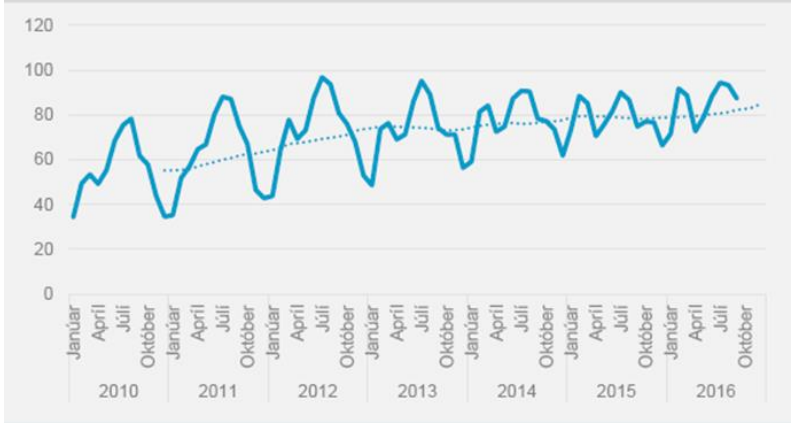
Nýting gististaða er að aukast yfir allt árið á Íslandi og nálgast mettun á sumrin. Jafnvel yfir veturinn má orðið sjá mjög mikla nýtingu á hótelum og öðrum gististöðum. Með aukinni aðsókn yfir vetrarmánuðina verður heildarnýting yfir árið meiri og flökt milli árstíða er greinilega orðið minna.

Skráðar gistinætur á hótelum árið 2010 voru 1,05 milljónir á landinu öllu, þ.a. 768 þ. á höfuðborgarsvæðinu. Árið 2015 er skráður fjöldi gistinátta á hótelum um 2,5 milljónir, þ.a. um 1,7 m. á höfuðborgarsvæðinu. Á sama tíma hefur nýtingarhlutfall herbergja á hótelum á landinu öllu aukist úr 55.3% í 78.8%.

Áætla má að heildarfjöldi gistinátta á höfuðborgarsvæðinu hafi verið 3,6 milljónir talsins á árinu 2016. Á árinu má reikna með að hver ferðamaður sem komi til landsins sé ávísun á 2,03 gistinætur á höfuðborgarsvæðinu.

Miðað við kannanir Ferðamálastofu á heildardvalarlengd eru um 40% gistinátta á landinu óskráðar.

Nýting hótelherbergja á höfuðborgarsvæðinu



Mynd 2 Brotalínan sýnir 12 mánaða meðaltal. Heimild: Hagstofa Íslands

Ferðamenn og gistinætur á höfuðborgarsvæðinu

Mynd 4 Þróunin í fjölda ferðamanna til Íslands og fjölda gistinátta á höfuðborgarsvæðinu. Gistinætur áætlaðar fyrir árið 2016. Tölurnar á milli línanna sína hlutfallið milli gildanna árin 2000, 2005, 2010 og 2015. Heimild: Hagstofa Íslands.

Ferðaþjónusta í Reykjavík - Gististaðir, nýting og gistinætur

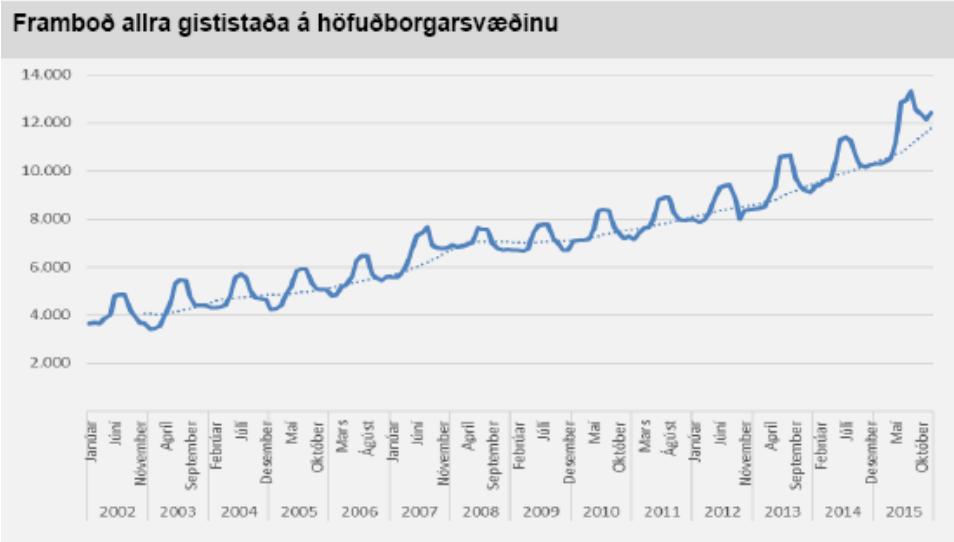
Framboð gistirýma

Alls hefur fjöldi gistirýma þrefaldast síðan um aldamótin. Sjá má heildarbreytinguna á Mynd 5.

Miðað við breytingar á fjölda hótelrýma má reikna með að í lok árs 2016 hafi verið minnst 14.100 gistirými til staðar á höfuðborgarsvæðinu.

Líklega má líta svo á að heimagisting sé framboð sem birtist aðallega á sumrin en að gistiheimilum sé að einhverju leyti lokað yfir háveturinn enda birtast toppar í heimagistingu yfir sumarmánuðina júní, júlí og ágúst en gistiheimilin rifa seglin frá desember til febrúar.

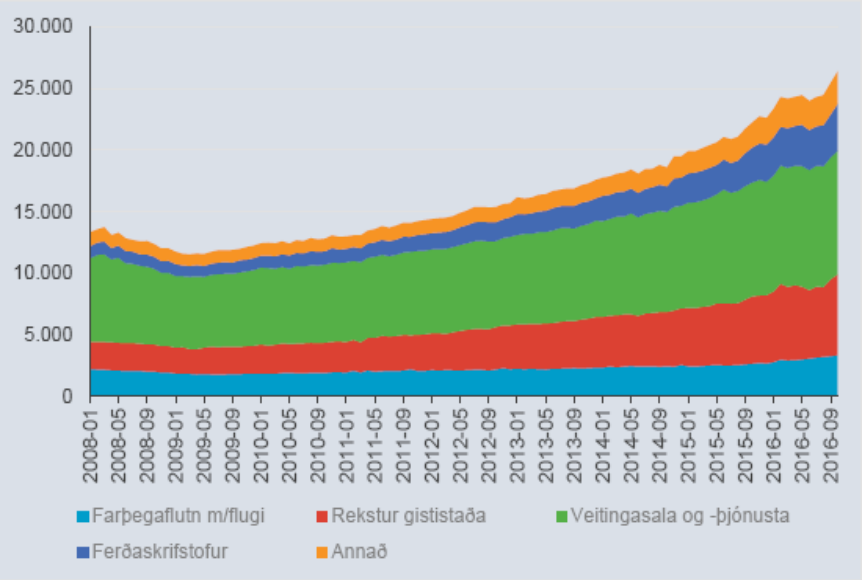
Ekki er hægt að draga ályktanir um annað en að óskráð gisting fylgi nokkurn veginn sama takti og skráð gisting þar sem fjöldi gistinátta og nýting skráðra gististaða virðist haldast í hendur við fjölda ferðamanna til landsins.



Mynd 5 Heildarfjöldi rúma á öllum gististöðum á höfuðborgarsvæðinu. Brotalínana sýnir 12 mánaða meðaltal. Heimild: Hagstofa Íslands

Fjöldi starfa í ferðaþjónustu

Hraður uppgangur ferðaþjónustunnar hefur þýtt mikla aukningu í eftirspurn eftir vinnuafli. Mynd 6 sýnir vinnuaflsnotkun í einkennandi greinum ferðaþjónustu frá árinu 2008 skv. tölum Hagstofu Íslands. Vinnuaflsnotkun í þessum greinum hefur risið hratt frá ársbyrjun 2009. Þannig var fjöldi starfandi í viðkomandi greinum um 11.500 í ársbyrjun 2009 en eru nú um 26.500. Fjöldinn hefur þannig meira en tvöfaldast á tímabilinu og sl. 12 mánuði hefur fjölgunin numið um 4 þús. störfum. Fjölgunin ein og sér segir þó ekki nema hluta sögunnar en engar opinberar upplýsingar liggja fyrir um vinnutíma í þessum atvinnugreinum til að meta umfang vinnunnar mælt í ársverkum.



Mynd 6 Vinnuaflsnotkun í einkennandi greinum ferðaþjónustu 2008-2016 – Árstíðaleiðréttar tölur
Heimild: Hagstofa Íslands, árstíðaleiðrétting Analytica

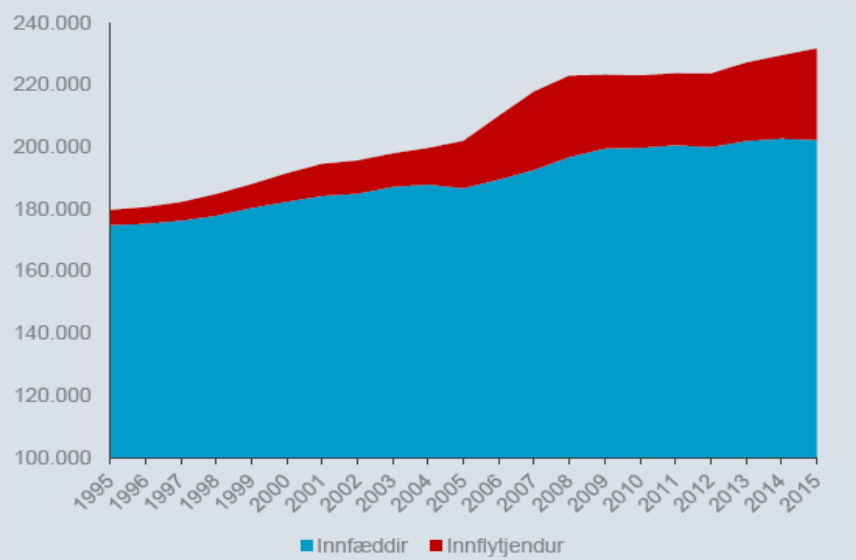
Ferðaþjónusta í Reykjavík - Vinnumarkaður og mannfjöldaþróun

Þáttur innflytjenda

Fjölgun starfandi er nokkuð umfram „náttúrulega fjölgun“ þjóðarinnar en munurinn skýrist af innflytjendum. Tölfræðigreining Analytica bendir til að um helmingur af fjölgun starfa í ferðaþjónustu sl. ár sé aðflutt vinnuafl og þannig ljóst að framboð innlendra eykst ekki nægilega hratt til að svara eftirspurn. Vöxturinn í ferðaþjónustu þýðir þannig að ekki er eingöngu þörf á gistirými fyrir ferðamenn heldur einnig þörf á húsnæði fyrir innflytjendur sem starfa í greininni og fjölskyldur þeirra. Á þessu ári gæti fjölgun erlendra starfsmanna í ferðaþjónustu hérlendis numið rúmlega 2 þús. manns. Erlent vinnuafl er einnig mikið notað í byggingariðnaði og nokkrum öðrum atvinnugreinum.

Þegar litið er til þróunar í fjölda fólks á vinnufærum aldri er áberandi hversu mikið hraðar innflytjendum fjölgar en innfæddum. Þetta má sjá á Mynd 7. Náttúruleg fjölgun innlendra er um 0,7% á ári en innflytjendum hefur fjölgað um 9,4% á ári á því 20 ára tímabili sem gögnin ná til.

Svipaða sögu má segja af Reykjavík þótt tölur um innflytjendur og innfædda liggi ekki fyrir þar eftir aldri fyrir hópana aðskilda. Þegar litið er til heildarmannfjölda í Reykjavík þá hefur innfæddum fjölgað um 0,15% árlega síðustu 18 ár en innflytjendum um 9,5% árlega. Það eru einnig innflytjendur sem drífa þörfina eftir húsnæði í Reykjavík. Innfæddir virðast leita annað á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt gögnum Analytica.



Mynd 7 Þróun í fjölda fólks á vinnufærum aldri (16-74)

Óbein áhrif mannvirkjagerðar

Vöxtur í starfsmannahópi byggingageirans setur einnig töluverðan þrýsting á húsnæðismarkaðinn. Almennt er greinin þó talin telja um 12.000 manns.

Þá er það rætt að hugsanlega séu ákveðin „innri ruðningsáhrif“ að verða á byggingamarkaði þar sem betur fjármögnuð og örugg verkefni séu tekin umfram önnur verkefni með meiri eigin áhættu og óvissri eða rýrri fjármögnun. Þannig standi opinberar framkvæmdir og stærri verkefni í íbúðum, hótelum og fleiru í vegi fyrir að íbúðarhúsnæði rati á verkefnalista verktaka.

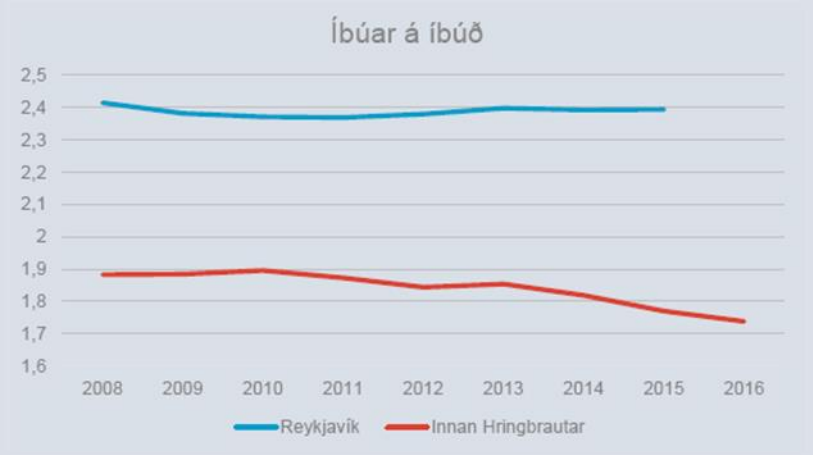
Ferðaþjónustan í Reykjavík - Húsnæði

Ásókn ferðaþjónustunnar í húsnæði

Þegar kemur að ferðaþjónustunni leiðir greiningin í ljós að tveir þættir kunni að hafa mest áhrif: Aukin ásókn í að nýta húsnæði fyrir gistiþjónustu og eftirspurn eftir húsnæði fyrir vaxandi vinnumarkað af völdum ferðaþjónustunnar beint. Þá eru óbein áhrif af því að ferðaþjónustan og afleiddur vöxtur kallar á ýmsar framkvæmdir sem aftur auka eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði fyrir vaxandi vinnumarkað í mannvirkjagerð.

Staðbundnar breytingar á íbúafjölda

Umhverfis- og skipulagssvið hefur tekið saman tölur yfir fjölda íbúa á hverja íbúð í Reykjavík í heild og einnig fyrir svæðin innan Hringbrautar. Þar má sjá einhver merki þess að íbúum sé að fækka miðað við fjölda íbúða meðan sá fjöldi er nokkuð stöðugur í borginni í heild. Sér í lagi má sjá breytingar frá árinu 2013 þegar segja má að umræðan um heimagistingu fari á flug. Styður það við þá tilgátu að ferðaþjónustan sé að ýta íbúum á brott. Fækkun íbúa nemur á þessu tímabili frá 2013 nemur um 500 manns eða 3,7% íbúafjöldans og samsvarar u.þ.b. 250-300 íbúðum.



Mynd 8 Heimild: Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

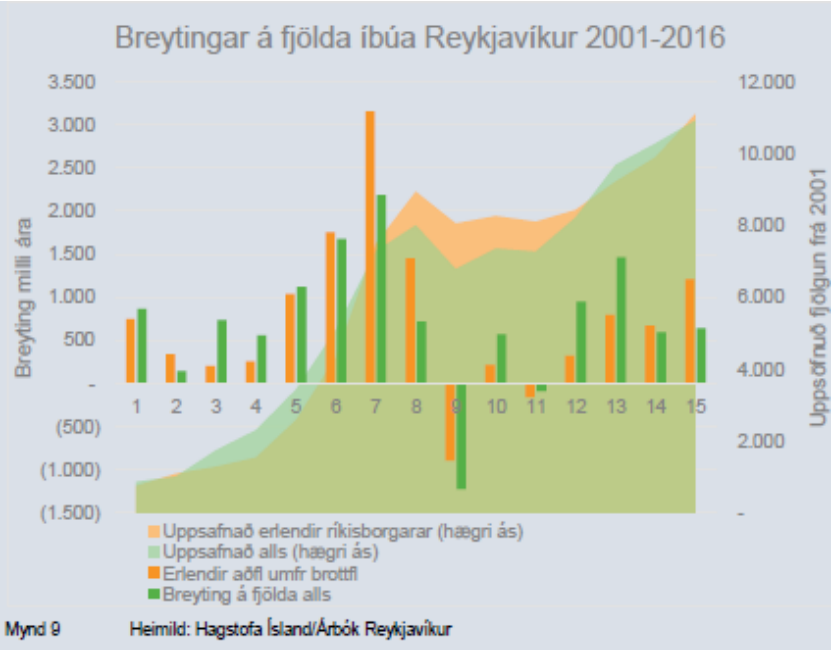
Þegar hverfin eru skoðuð nánar má sjá fækkun íbúa í Austurbænum en að íbúafjöldi standi í stað í Vesturbænum sem einnig kemur heim og saman við staðsetningu og eftirspurn eftir gistingu. Áhrifin eru með öðrum orðum mjög staðbundin. Fækkun erlendra ríkisborgara í Austurbænum kann að vera annað merki um þá ásókn sem er í að breyta íbúðarhúsnæði í gististaði.

Ferðaþjónustan í Reykjavík - Húsnæði

Mannfjöldaþróun í borginni allri

Það sem lesa má út úr íbúaþróuninni síðustu 15 ár er að vöxturinn er drifinn áfram af innflytjendum og að þær breytingar eru mjög tengdar þróun á vinnumarkaði.

Alls fjölgaði íbúum um 10.900 frá 2001 og var hlutur erlendra ríkisborgara 11.100 manns. Íslenskum ríkisborgurum fækkar í reynd.



Ferðaþjónustan í Reykjavík - Húsnæði

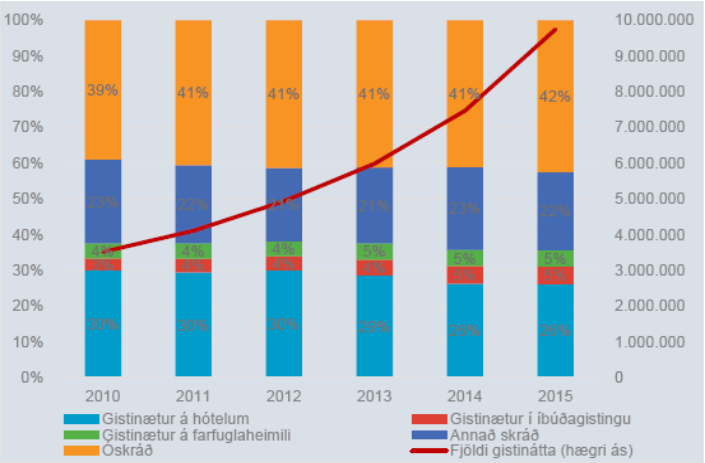
Áhrif deilihagkerfis á húsnæðisframboð

Sumarið 2016 voru 3 þúsund gistirými í Reykjavík skráð til útleigu á vef Airbnb.

Í júlí árið 2016 var 1 af hverjum 23 íbúðum í Reykjavík í útleigu til ferðamanna, sem samsvarar um 4,4% íbúðarhúsnæðis í Reykjavík. Jafnframt eru 12,5% íbúða miðsvæðis í Reykjavík leigðar út í gegnum vefinn Airbnb.

Niðurstaða greiningar Analytica á framboði gististaða sem auglýstir eru á Airbnb bendir til að á liðnu ári hafi 1621 staður verið í útleigu að jafnaði. Til samanburðar eru skráðar heimagistingar (flokkur I) á höfuðborgasvæðinu 210 talsins. Framboð rúma út frá stærð eignanna bendir til að framboðið geti verið um 3.800-4.200 rúm þar sem flestir staðir eru heilar íbúðir með einu eða fleiru herbergjum og þá 1-2 rúmum í hverju herbergi. Mögulegar gistinætur á þessum stöðum liggja þá á bilinu 1.387.000-1.533.000 á árinu.

Mynd 10 sýnir þróun á hlutfallslegri skiptingu heildarfjölda gistinátta erlendra ferðamanna. Á árinu 2010 er hlutur hótela um 30% af heildarfjölda gistinátta en er um 26% árið 2015. Eins og fram hefur komið hefur aukning á nýtingarhlutfalli hótelherbergja þó aukist á tímabilinu en deilihagkerfið virðist anna umframeftirspurn og því líklega ekki dregið afgerandi á hlut hótela. Minnkandi hlutur hótela af heildarfjölda gistinátta stafar af heildaraukningu fjölda ferðamanna þar sem framboðsaukning hótelherbergja heldur ekki í við eftirspurn



Mynd 10 Áætluð skipting heildarfjölda gistinátta erlendra ferðamanna á Íslandi.

eftir gistirými. Óskráð gistirými getur átt við húsnæði í einkaeigu þ. á m. Airbnb, gistingu hjá vinum og ættingjum og gistingu á tjaldsvæðum en skráning þar virðist ófullkomin. Skv. könnunum Ferðamálastofu virðist reyndar mjög stór hluti þeirra sem hingað koma gista á tjaldsvæðum og virðist mega rekja um fjórðung gistinátta erlendra ferðamanna til tjaldsvæða. Hins vegar gætu um 10% gistinátta á landinu öllu hafa verið í svokallaðri. Airbnb gistingu m.v. könnun frá sumrinu 2014.

Ef reiknað er með að 10% gistinátta á landinu séu í heimagistingu eru það um 900.000 gistinátta á árinu 2016 en þær eru taldar hafa verið 9 milljónir skv. skráningu Hagstofunnar á gistinóttum á árinu 2015 og þekktri fjölgun ferðamanna á árinu 2016.

Ferðaþjónustan í Reykjavík - Húsnæði

Ábati af útleigu íbúðahúsnæðis til ferðamanna

Fjölgun erlendra ferðamanna hefur haft neikvæð áhrif á framboð húsnæðis til útleigu almennum leigumarkaði þar sem fórnarkostnaðurinn hefur hækkað talsvert síðustu ár. Áætlað er nú að 80-90% af gistirýmum sem er til útleigu hafi ekki tilskilin rekstrarleyfi.

	Verð á nótt (ISK) eftir fjölda gesta			
	1 - 3	4 - 5	6 +	Fjöldi íbúða
Miðborg	10,966	14,149	26,836	929
Vesturbær	10,510	13,704	22,692	556
Laugardalur	9,478	11,476	20,192	351
Hlíðar	10,309	11,676	24,332	363
Háaleiti	8,766	10,321	19,162	120
Grafarvogur	7,638	23,668	17,475	67
Breiðholt	8,231	11,235	14,119	78
Árbær	7,006	11,547	31,486	39
Norðlingaholt	7,000	12,524	24,521	19

Tafla 2: Verð fyrir hverja nótt í íslenskum krónum ásamt fjölda íbúða skipt á svæði í Reykjavík í apríl 2016[12].

Til að ná utan á umfangi skráðra íbúða á Airbnb eftir hverfum voru upplýsingar sóttar af vef Expectus sem hefur að geyma yfirlit yfir allar íbúðir skráðar í apríl árið 2016. Í töflunni hér að neðan eru útlistaður fjöldi íbúða í hverju hverfi.

Í Miðborginni er mögulegt að ná inn fyrir kostnaði með því að leigja út íbúð í heimagistingu með tilskilin leyfi á 201 degi. Samsvarandi er 170 dagar fyrir óleyfis gistingu. En leigja þarf út í 344 daga á almennum markaði. Hvatinn til að leigja til ferðamanna er því mjög skýr.

	Fjöldi gistinátta		
	1 Herb	2 Herb.	3 Herb.
Reykjavík, vestan kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes	172	158	88
Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar	176	156	117
Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur	211	99	88
Breiðholt	190	169	187

Tafla 3: Fjöldi gistinátta sem þarf til að vega upp fórnarkostnað.

Ferðaþjónustan í Reykjavík - Húsnæði

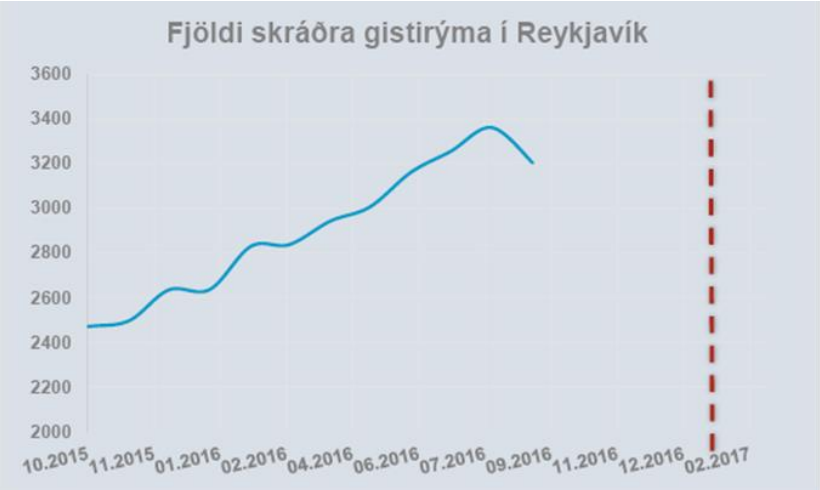
Ný lög um útleigu gistirýma

Ekki er enn ljóst hvort ný lagasetning hefur haft áhrif á framboð óleyfis gististaða á Airbnb en sú hefur þó verið reynslan þar sem þekkt er til. Ef ekki kemur til þess að eftirlitsaðilar láti af sér vita mun framboðið þó halda áfram að vaxa í takt við eftirspurn.

Það hefur verið mikil hlutfallsleg aukning á framboði gistirýma í Reykjavík á vef Airbnb eins og sjá má á Mynd 13.

Eins og sést í töflu 7 þá er hlutfallslega mest framboð af eins herbergja íbúð eða um 32,3%. Það er líklegt að framboð gistirýmis á Airbnb hafi haldist í hendur við eftirspurn eftir íbúðum til skammtímaleigu síðustu ár og þar með valdið þrýstingi til hækkunar á fasteignaverði og þá sérstaklega á eins til tveggja herbergja íbúðum miðsvæðis í Reykjavík.

Þar sem undirliggjandi fjölgun íbúða í Reykjavík á síðunni er mjög mikil er erfitt að átta sig á árstíðarbundnum áhrifum, en dýfa í framboði í september vekur spurningar um hvort umræða um yfirvofandi gildistaka lagasetningar hafi haft áhrif. Ef svo er má vænta þess að töluvert bakslag verði í áhrifunum ef ekki kemur til þess að eftirlitsaðilar láti vita af sér. Ef gert verður átak í eftirliti með eignum til leigu má vænta þess að fjöldi eigna á skrá dragist fljótt saman.



Mynd 13 Fjöldi skráðra gistirýma í Reykjavík á vef Airbnb[23]. Brotalínan segir til um hvenær lög um leigu á gistirýmum á Airbnb taka gildi

	Íbúð				
Herbergi	Stúdíó	1 herbergi	2 herbergi	3 herbergi	4+ herbergi
26.4%	5.8%	32.3%	23.8%	7.7%	3.9%

Tafla 7: Hlutfallsleg skipting skráðra gistirýma í Reykjavík í september 2016[24].

Ferðaþjónustan í Reykjavík - Húsnæði

Aukið framboð þarf til að mæta fjöldanum

Sé tekið mið af væntigildi spár Analytica og aðhvarfsgreiningu með tilliti til fjölda herbergja á gististöðum er ljóst að mikil ofmettun einkennir markaðinn fyrir gististaði næstkomandi sumur. Aukið framboð þarf til að mæta fjöldanum nema fjöldinn minnki eða hegðun ferðamanna breytist með aukinni nýtingu gistingar utan höfuðborgarsvæðisins eða með styttri ferðum.

Reynslan sýnir að þessi þróun mun enn auka ásókn í að nýta húsnæði í miðborg Reykjavíkur og næstu hverfum til að reka heimagistingu. Fyrirsjáanlegt er að slík ásókn mun valda aukningu í rekstri óleyfisstaða. Ekki eru merki um annað en að fjöldi íbúa í miðborginni geti fækkað í kjölfarið og að fasteignaverð hækki enn.

Ferðaþjónustan í Reykjavík - Húsnæði

Vegna þess að reikna megi með að störfum fjölgi um 10.000 á næstu 4 árum í ferðaþjónustunni verður til aukin eftirspurn eftir húsnæði, ekki færri en 2.500 íbúðir ef reiknað er með að annar hver komi frá útlöndum, annað hvert starf verði til á landsbyggðinni í samræmi við dreifingu gistinátta og að fólk komi almennt óparað. Vel má þó sjá í hendi sér að þörfin verði stærri ef störfin eru fleiri og fólk búi frekar á höfuðborgarsvæðinu. Viðbótareftirspurn eftir húsnæði er því um 600-750 íbúðir árlega vegna starfsfólks í ferðaþjónustu, næstu ár.

	Ný störf í ferðaþjónustu	Uppsafnað
2017	2.600	
2018	2.000	4.600
2019	2.000	6.600
2020	3.000	9.600
2021	4.000	13.600
	13.600	

Ekki er mikið vitað um búsetuhagi þeirra sem hér starfa í skamma stund eða eru að koma sér fyrir eftir flutning að utan en ýmislegt er sagt um þrengsli, búsetu í ólöglegu húsnæði og búsetu á vinnustað. Ná þyrfti betur utan um þá stöðu til að meta húsnæðisskort sem þegar er til staðar.

Bein áhrif ferðaþjónustunnar á eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði er skv. skýrslunni metin 600-900 íbúðir árlega vegna bæði gististaða og starfsfólks í ferðaþjónustu.

Þáttur byggingariðnaðarins er alveg ótalinn enda ekki bein afleiðing af ferðaþjónustunni þótt afleiddu áhrifin séu til staðar. Nokkuð vantar upp á að áreiðanleiki upplýsinga um fjölda starfandi í greininni sé til staðar svo hægt sé að meta húsnæðisþörf starfsmanna betur. Einnig vantar að gera betur grein fyrir tengslum ferðaþjónustunnar og byggingariðnaðarins.

Viðauki I.4: Fjöldi Airbnb íbúða í Reykjavík

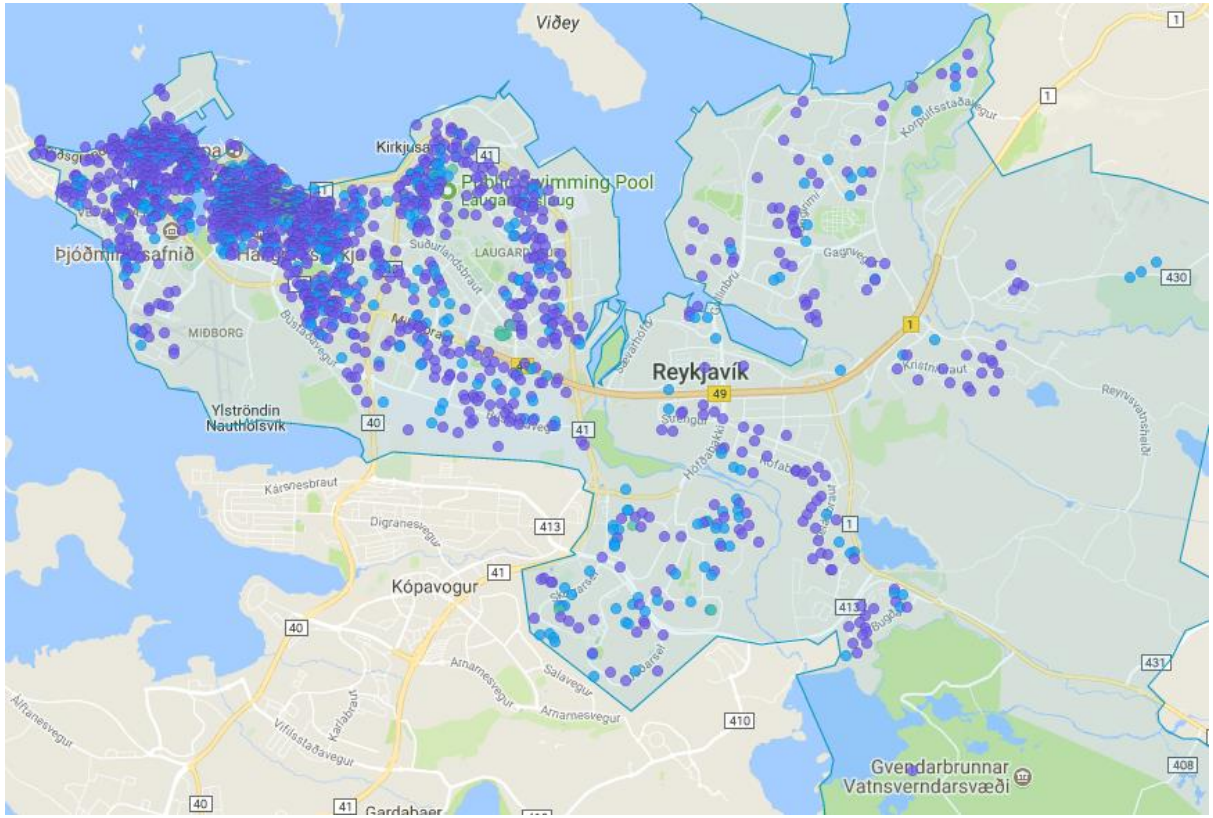
900 íbúðir fullnýttar í Airbnb

Aukinn ferðamannastraumur til landsins hefur valdið því að sífellt fleiri íbúðir eru leigðar til ferðamanna og hafa að hluta horfið af innlendum húsnæðis- og leigumarkaði. Aukin eftirspurn eftir íbúðum til skammtímaleigu gerir leigjendum á almennum leigumarkaði erfiðara fyrir að finna sér leiguhúsnæði á viðráðanlegu verði.

Skv. Airdna.co voru 3.073 íbúðir og herbergi til leigu í Reykjavík í febrúar 2018 á Airbnb en voru 2.664 í febrúar 2017.

Aðeins hluti þessara eigna er í heilsársútleigu. Skv. könnun Capacent í október 2016 voru á þeim tíma á höfuðborgarsvæðinu öllu um 900 íbúðir fullnýttar undir íbúðagistingu og hverfa af innlendum íbúðamarkaði.

Uppfærða greiningu á stöðu og þróun heimagistingar í Reykjavík má sjá í skýrslu starfshóps um heimagistingu og íbúðagistingu í



Skjáskot af airdna.co. 3.073 Íbúðir og herbergi til leigu í Reykjavík í febrúar 2018.

Viðauki I.5: Leigumarkaðurinn í Reykjavík

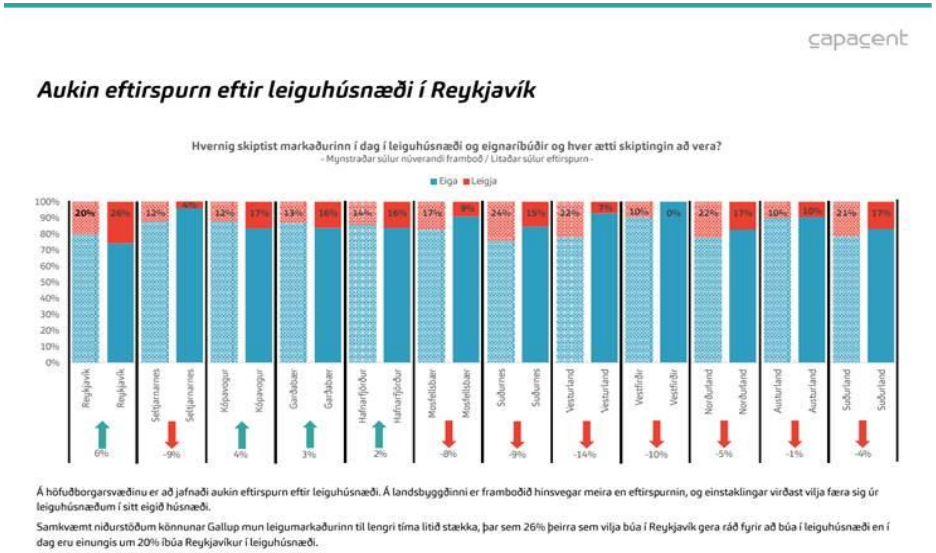
Um 20% íbúa í Reykjavík eru í leiguhúsnæði skv. fasteignagreiningu Capacent 2016. Eftirspurnin er meiri því 26% þeirra sem vilja búa í Reykjavík vilja búa í leiguhúsnæði.

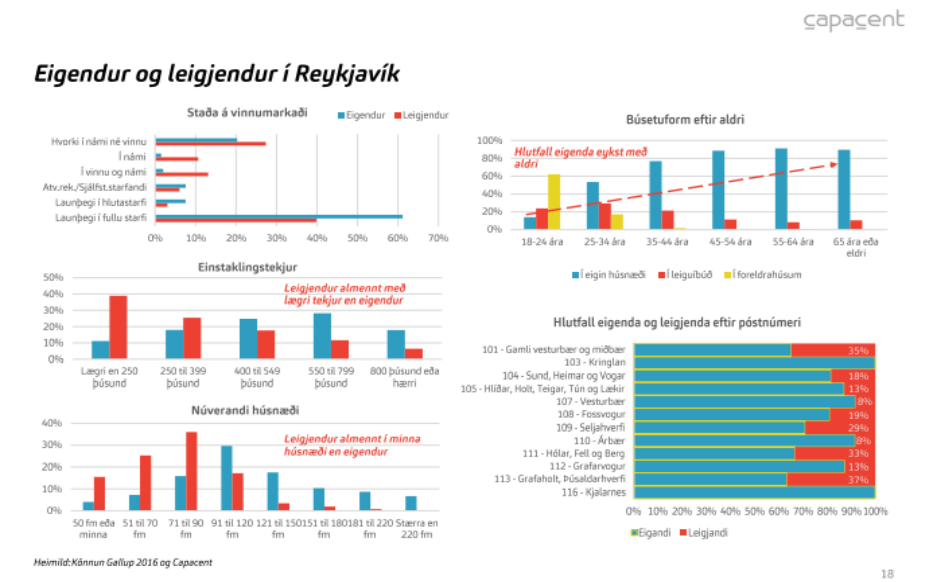
Hlutfall leigjenda er mjög mishátt milli hverfa borgarinnar eða 8% í 107 Vesturbæ og 110 Árbæ en um og yfir 30% í 101 Gamla vesturbæ og miðbæ, 109 Seljahverfi, 111 Hólar, Berg og Fell og 113 Grafarholt, sbr. mynd.

Heildarfjöldi íbúða til leigu í Reykjavík var áætlaður um 10.000 íbúðir árið 2013 (heimild: Félagsbústaðir). Uppfærð áætlun liggur ekki fyrir en ljóst er að leiguíbúðum á markaði hefur fjölgað nokkuð til dagsins í dag.

Skv. greiningu Heimavalla leigufélags í febrúar 2018 eru um 29.500 íbúðir á leigumarkaði á Íslandi, þar af 19.500 eða 66% á almennum markaði, 1.200 eða 4% á vegum eldri borgara og 8.850 eða 30% í félagslegum úrræðum. Í árslok 2017 voru 2494 íbúðir í eigu Félagsbústaða hf. eða sem nemur um 8,5% af öllum leiguíbúðum á Íslandi.

Samantekt Heimavalla á leigumarkaðnum á Íslandi feb 2018.





Vöxtur leigufélaga í Reykjavík

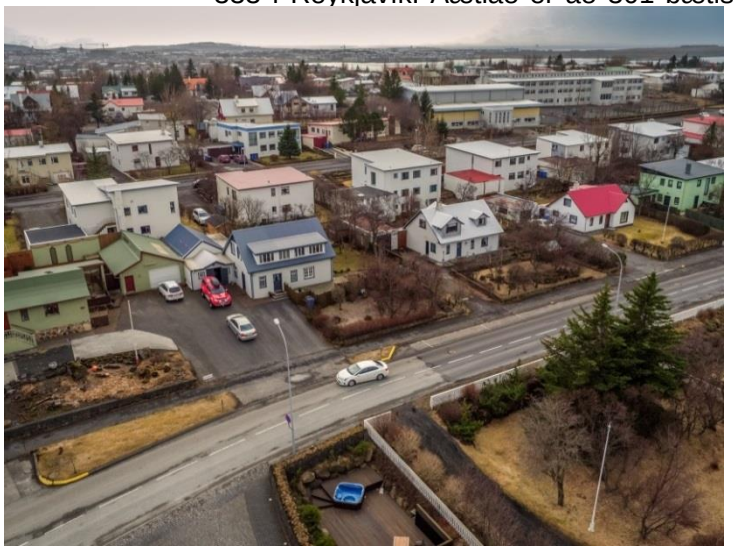
Á síðustu árum hefur orðið mikill vöxtur í starfsemi leigufélaga á markaði víðsvegar um landið.

Þó fagna beri auknu framboði leiguíbúða er þátttaka leigufélaga á húsnæðismarkaði varhugaverð þegar íbúðaskortur er fyrir hendi. Hætt er við því að hún stuðli að enn frekari hækkun íbúðaverðs.

Á meðal stærstu leigufélaga á Íslandi eru Heimavellir sem eru með 1.958 íbúðir í rekstri (337 til viðbótar áætlaðar í rekstur á næstu tveimur árum), Almenna leigufélagið sem á um 1.500 íbúðir og Ásbrú ehf. sem á 70 íbúðir.

Íbúðaeign leigufélaganna er að stærstum hluta utan Reykjavíkur en á meðal stærstu leigufélaga í borginni má nefna:

- Almenna leigufélagið
  - Fjöldi íbúða Almenna leigufélagsins í Reykjavík er 491 í febrúar 2018.
- Heimavellir
  - Heimavellir eru með 567 íbúðir í leigu á höfuðborgarsvæðinu í febrúar 2018, þar af 333 í Reykjavík. Áætlað er að 301 bætist við á höfuðborgarsvæiðnu á næstu árum,



Ljosmynd: Ragnar TH. SIgurðsson.

Íbúðaeign AL í Reykjavík (feb 2018).

Póstnr.	Fjöldi íbúða
101	117
103	1
104	24
105	93
107	26
108	3
109	20
110	36
111	58
112	10
113	103
Samtals	491

Heimild: Almenna leigufélagið.

Íbúðaeign Heimavalla í Reykjavík (feb 2018).

Póstnr.	Fjöldi íbúða
101	24
103	0
104	2
105	2
107	4
108	14
109	12
110	209
111	29
112	11
113	2
116	24
Samtals	333

Heimild: Heimavellir ehf.

Viðauki I.6:Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu 2013-2016

Á árunum 2013 til 2016 voru 3.922 íbúðir teknar í notkun á höfuðborgarsvæðinu skv. tölum Þjóðskrár, þar af voru 1.542 í Reykjavík eða tæp 40%.

Árið 2016 voru teknar í notkun 1.303 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu, þar af voru 635 í Reykjavík eða tæp 49%.

Gera má ráð fyrir að tölur um íbúðir sem teknar verða í notkun í Reykjavík hækki hratt næstu misseri, í ljósi talna um nýsmíði íbúða sl. tvö ár.

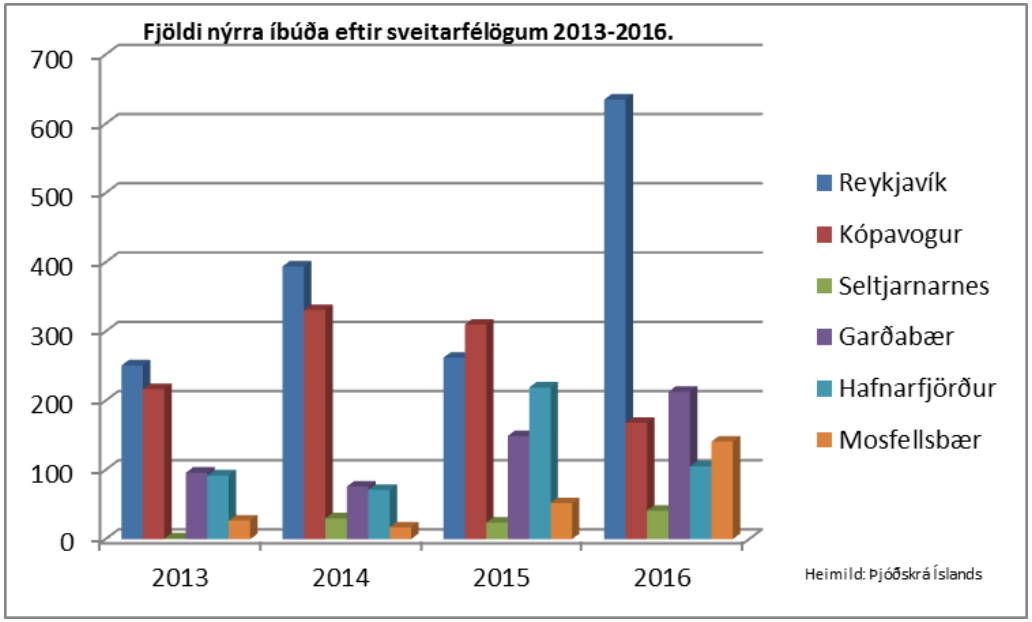
Skv. tölum byggingafulltrúa var fjöldi fullgerðra íbúða eða teknar í notkun í Reykjavík árið 2016 399 talsins auk þess sem 461 íbúð var skráð á fokheldu byggingarstigi eða tilbúin til innréttinga.[1] Er það mesti fjöldi frá árinu 2007 þegar 573 íbúðir voru fullgerðar.

[1].Þjóðskrá miðar talningu á íbúðum teknar í notkun við fokheldar íbúðir/byggingastig 4 en byggingafulltrúi telur fjölda fullgerða íbúða og miðar við lokaúttekt.

Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum 2013-2016.

Sveitarfélag	2013	2014	2015	2016
Reykjavík	251	394	262	635
Kópavogur	217	331	310	168
Seltjarnarnes	1	30	24	41
Garðabær	96	76	149	213
Hafnarfjörður	92	71	219	105
Mosfellsbær	27	17	52	141

Heimild: Þjóðskrá Íslands.



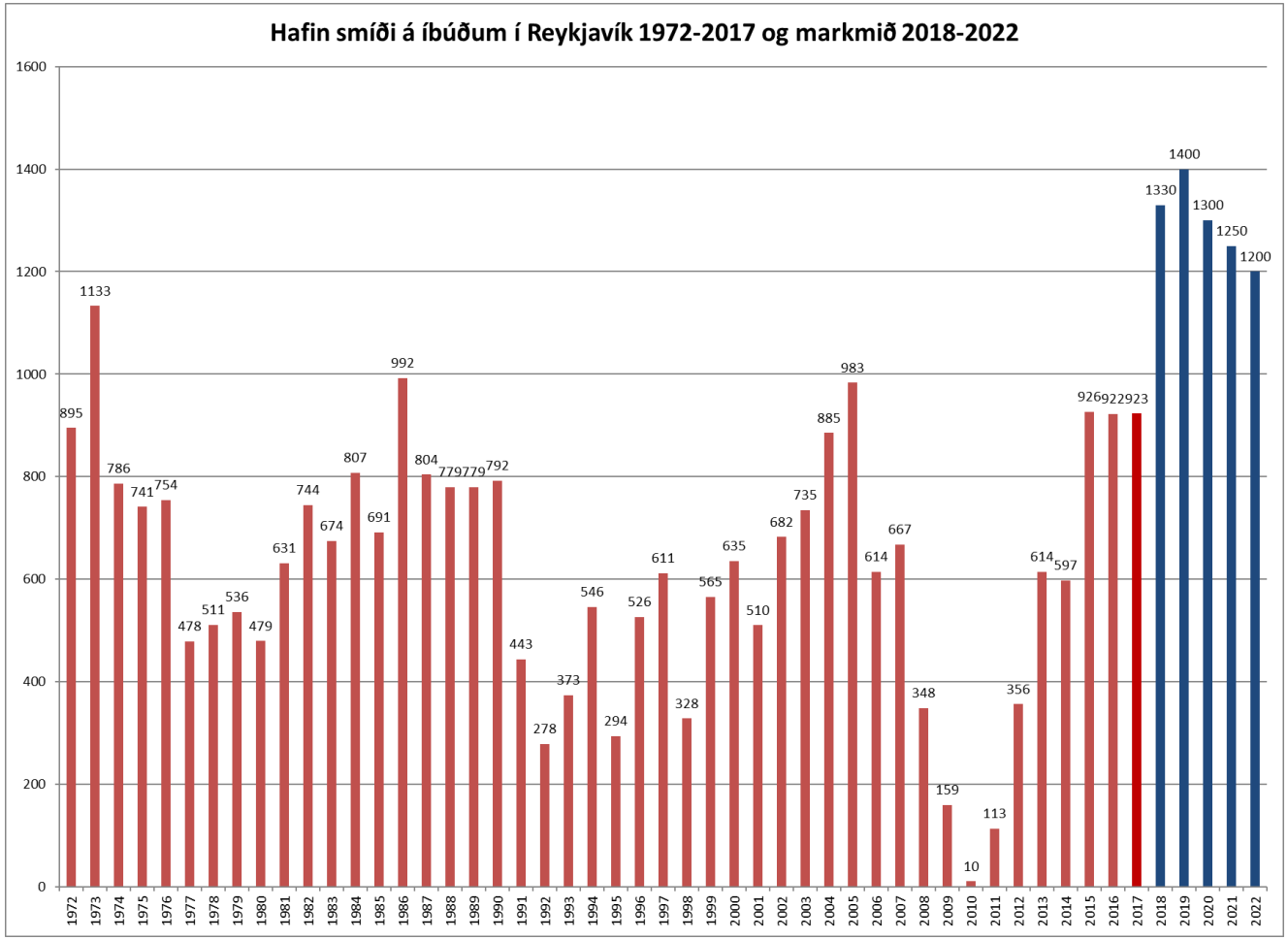
Viðauki I.7: Lykiltölur húsnæðismála

Smíði hafin á yfir 900 íbúðum 3 ár í röð

Alls hófst smíði á um 923 nýjum íbúðum í Reykjavík árið 2017 og er það svipaður fjöldi og árin tvö á undan. Síðustu þrjú ár eru 50% yfir meðaltali fjölda íbúða sem hafin er smíði á en það eru 616 íbúðir á ári miðað við tölur frá árinu 1972, eins og fram kemur í árskýrslu byggingarfulltrúans í Reykjavík fyrir árið 2017.

Aðeins þrisvar áður hefur fjöldi nýrra íbúða sem hafin er bygging á farið yfir fjölda íbúða síðustu þriggja ára. Flestar voru þær árið 1973 en þá var hafin bygging á 1.133 íbúðum þegar Breiðholt og Árbær voru í uppbyggingu, árið 1986 þegar Grafarvogurinn var að byggjast upp var hafin bygging á 992 íbúðum og loks árið 2005 þegar hafin var bygging á 983 íbúðum en þá voru Grafarholt og Úlfarsárdalur að byggjast upp. Árið 2015 er svo í fjórða sæti með 926 íbúðir og árið 2017 í fimmta sæti með 923 íbúðir.

Gert er ráð fyrir að enn verði aukning á fjölda íbúða sem hafin er smíði á á næstu árum. Árið 2018 verði þær 1.330 og flestar verði þær 1.400 árið 2019.



Heimild: Umhverfis- og skipulagssvið.

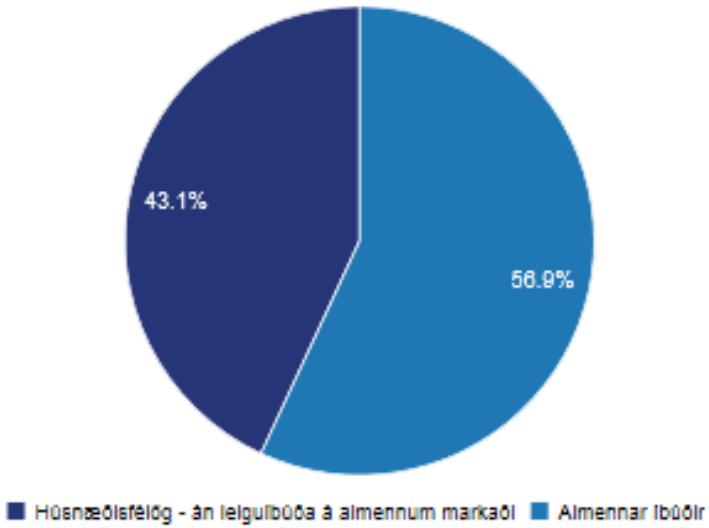
Lykiltölur húsnæðismála

1.800 íbúðir í byggingu

Í ljósi þess að byggingartími nýrra íbúða er um 2 -3 ár má gera ráð fyrir að fullgerðum íbúðum muni fjölga mikið í ár og næstu 2 ár en samkvæmt mati umhverfis- og skipulagssviðs eru um 1.800 íbúðir í uppbyggingu í dag.

Á tímabilinu 2014-2022 er áætlað að 4.320 íbúðir í Reykjavík verði byggðar á vegum húsnæðisfélaga eða rúm 43% íbúða, og 5.705 almennar íbúðir verði byggðar eða tæp 57% íbúða.

Áætlun um skiptingu íbúða sem hafin er bygging á í Reykjavík 2015-2022.



Viðauki I.8: Greining á þörf eftir íbúðum sértækra hópa

1. Félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík
2. Sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk
3. Íbúðir fyrir aldraða
4. Hjúkrunarrými
5. Stúdentaíbúðir

Stúdentagarðar Vatnsmýri.

Félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík

Fjöldi almennra félagslegra leiguíbúða er 2.050

Alls eru 972 umsækjendur á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði.

Um 71% umsækjenda sem eru á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði eru að bíða eftir 1–2 herbergja íbúð

Barnafjölskyldur eru 259 eða 27% umsækjenda á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði.

Úthlutanir voru 182 árið 2017, þar af fengu 73 barnafjölskyldur úthlutað félagslegri íbúð.

Þarfagreining velferðarsviðs gerir ráð fyrir fjölgun félagslegra leiguíbúða um að lágmarki 500 árin 2015–2020.

Reykjavíkurhús við Kirkjusand: 300 íbúðir - Deiliskipulag í auglýsingu – Eigendur: Reykjavíkurborg – Mynd: Arkþing

Nýjar reglur um félagslegt leiguhúsnæði eru í smíðum og er áætlað að þær taki gildi á fyrri hluta ársins 2018. Reglurnar munu leysa af eldri reglur um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur frá 2004. Auk þess munu reglurnar taka til sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk, sértækra húsnæðisúrræða fyrir utangarðsfólk og þjónustuíbúðir aldraðra.

Sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk

Velferðarsvið rekur 58 heimili fyrir 340 íbúa víðsvegar í borginni, þ.m.t. þrjú búsetuendurhæfingarheimili og tvö heimili fyrir fötluð börn sem þurfa mikla þjónustu og umönnun.

Alls voru 187 einstaklingar á biðlista eftir sértæku húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk þann í janúar 2018, þar af 133 með þroskahömlun og skyldar raskanir og 54 með geðfötlun.

Flokkur	Geðfatlanir	Þroskahamlanir	Samtals
Flokkur I. Þjónustuumfang-lítið	11	53	64
Flokkur II. Þjónustuumfang-meðal	9	42	51
Flokkur III. Þjónustuumfang-mikið	21	24	45
Þjónustu frá kjarna	13	14	27
Samtals	**54**	**133**	**187**

Þorláksgeisli íbúðakjarni

Áfangaskipt uppbyggingaráætlun fyrir sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk gildir frá 2018–2030. Áætlunin byggir á núverandi stöðu biðlista og áætlaðri nýliðun á tímabilinu.

Áfangi I 2018-2020	Áfangi II 2021-2025	Áfangi III 2026-2030	Samtals nýjar íbúðir
100-110	40-50	30-40	180-210

Íbúðir fyrir aldraða í Reykjavík

Heildarfjöldi íbúða fyrir aldraða í Reykjavík í eigu ýmissa aðila eru um 1.800, þar af eru 370 íbúðir í eigu Félagsbústaða. Af 1.800 íbúðum eru 600 íbúðir skilgreindar sem þjónustuíbúðir.

Umtalsverð fækkun hefur verið á biðlista eftir þjónustuíbúðum hjá Reykjavíkurborg undanfarin ár. Frá árslokum 2010 til ársloka 2016 hafði umsækjendum fækkað um 214, eða um 55%.

Á biðlista eftir þjónustuíbúð þann 1. september 2018 voru 162 umsækjendur, um 33% karlar og 67% konur. Samkvæmt greiningu sem unnin var í lok árs 2015 kom fram að 21,3% einstaklinga á biðlista voru ekki tilbúin að þiggja íbúð þótt hún byðist heldur voru þeir að tryggja framtíð sína með því að eiga umsókn um íbúð.

Fyrir liggur undirritaður þjónustusamningur milli Reykjavíkurborgar og Sjómannadagsráðs frá 2017 um rekstur þjónustumiðstöðvar fyrir eldri borgara við Sléttuveg þar sem Hrafnista verður með 126 leiguíbúðir fyrir aldraða.

Í skoðun eru breytingar á hjúkrunarheimilinu í Seljahlíð á þann veg að eingöngu verði þar þjónustuíbúðir. Gangi það eftir fjölgar þjónustuíbúðum í Seljahlíð um 20 íbúðir.

172 íbúðir, þar af amk 44 þjónustu- og öryggisíbúðir fyrir aldraða – Framkvæmdir hafnar - Mánatún hf.

150 íbúðir - Skipulag í vinnslu - 50 íbúðir aldraðra - 100 íbúðir fyrir stúdenta – Reykjavíkurborg – Mynd: A2F Arkitektar

Hjúkrunarrými

Fjöldi hjúkrunarrýma á höfuðborgarsvæðinu í lok árs 2017 voru 1.409 talsins auk 33 dvalarrýma. Hjúkrunarrýmum hefur fækkað frá árinu 2015 en þá voru þau 1.466 auk 85 dvalarrýma.

Þann 16. janúar 2017 voru 190 með samþykkt færni- og heilsumat í bið eftir hjúkrunarrými, þar af 127 Reykvíkingar.

Samkvæmt upplýsingum velferðarsviðs liggja fyrir samþykktir af hálfu ríkisins um byggingu 40 hjúkrunarrýma á Seltjarnarnesi, um 60 rými hjá Hrafnistu í Kópavogi og um 100 rými á Sléttuvegi í Reykjavík. Áætlað er að hjúkrunarheimilið við Sléttuveg verði opnað á árinu 2019.

Til ársins 2020 er þörf á 300 hjúkrunarrýmum til viðbótar, til ársins 2025 um 600 rýmum og til ársins 2030 um 1.100 rýmum.

Frá Breiðholti

	2015-2017	2018-2020	2021-2023	2024-2034	Alls 2015-2034
Hjúkrunarheimili*	200	200* (80)	200	500	1.100 (1.020)

* Ef fjölgun rýma um 120 væri hrein viðbót þ.e. ekki aðteknu tilliti til annara forsenda væri heildarþörf sú sem er í sviga

Stúdentaíbúðir - Þarfir og uppbyggingarmarkmið

Í Reykjavík eru nú alls um 1.675 leigueiningar fyrir stúdenta:

- Félagsstofnun stúdenta (FS) leigir út um 997 íbúðir og 209 herbergi
- Byggingafélag námsmanna (BN) hefur til útleigu 469 íbúðir.
- Háskólinn í Reykjavík (HR)undirbýr byggingu íbúða við Nauthólsveg 83-87. Gert er ráð fyrir um 390 íbúðum, þar af verður nokkur fjöldi einstaklingsherbergja.

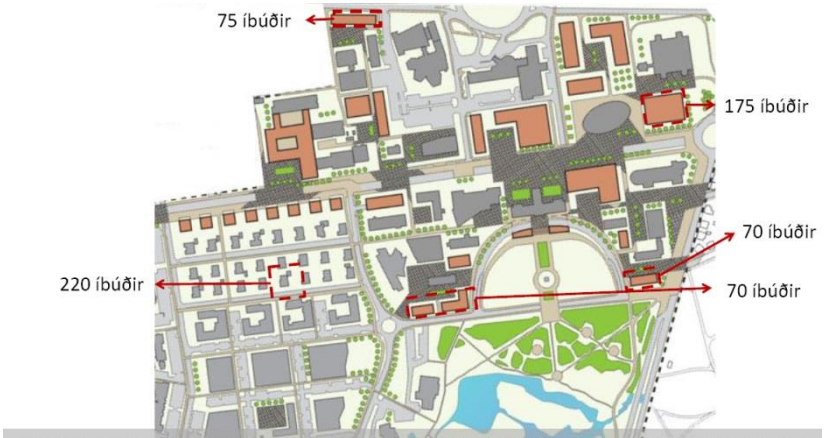
FS hefur sett sér það markmið að útvega a.m.k. 15% námsmanna húsnæði. Ef miðað við nemendafjölda nú í HÍ þyrfti að byggja um 800 einingar til að uppfylla markmiðið.

HR telur að þörf sé fyrir um 650 íbúðir, sem að hluta til yrðu á vegum Byggingafélags námsmanna. Þetta er um 15% af áætluðum nemendafjölda HR. Brýn þörf er á þessum íbúðum til viðbótar við það sem ráðgert er að byggja á árunum 2017-2020.

Hjá BN liggja fyrir rúmlega 400 umsóknir. Ef sama markmið er sett gagnvart nemendum aðildarskóla BN og hjá FS væri þörfin um 1.150 íbúðir. Ef um 390 námsmannaíbúðir verða byggðar á lóðum Háskólans í Reykjavík þyrfti BN að bæta við u.þ.b. 300 íbúðum til að uppfylla þetta markmið.

Samkvæmt fyrirliggjandi yfirlýsingum og samkomulagi milli félaganna og Reykjavíkurborgar liggja fyrir nú áform um byggingu á um 1.340 náms-mannaíbúðum á næstu fimm árum.

Ljósmynd: Ragnar Th. Sigurðsson



Frumhugmyndir um staðsetningu Stúdentagarða á svæði HÍ – Mynd: Samkeppnistillaga VH Arkitekta um skipulag svæðisins

Viðauki II. Félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga

Heildarfjöldi leigubúða í eigu sveitarfélaga eða félaga í þeirra eigu voru alls 5.089 íbúðir undir lok árs 2016.

Heildarfjöldi almennra félagslegra íbúða var um 3.500 á landinu í árslok, þar af voru félagslegar leiguíbúðir í Reykjavík 1.926. Að meðtöldum leiguíbúðum aldraðra og fatlaðra voru þær 2.445 eða 48% félagslegra leiguíbúða á landinu og hafði þeim fjölgað um 119 á milli ára á meðan þeim fækkaði alls um 22 í öðrum sveitarfélögum samtals (Heimild: Varasjóður húsnæðismála - Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga 2016):

	Reykja-vík	Krag-inn	Suður-nes	Vestur-land	Vest-firðir	Norður-land vestra	Norður-land eystra	Austur-land	Suður-land	Allt landið
Félagslegar leiguíbúðir	1.926	586	206	84	120	105	288	114	133	3.562
Leiguíbúðir aldraðra	379	108	90	37	34	42	55	112	92	949
Leiguíbúðir fatlaðra	140	60	7	6	5	11	87	20	11	347
Aðrar leiguíbúðir	0	8	1	8	25	36	80	20	53	231
Samtals	**2.445**	**762**	**304**	**135**	**184**	**194**	**510**	**266**	**289**	**5.089**
Breyting frá 2015	119	-4	10	-11	-37	-13	35	-19	17	97
Hlutfallstölur:										
Félagslegar leiguíbúðir	78,8%	76,9%	67,8%	62,2%	65,2%	54,1%	56,5%	42,9%	46,0%	70,0%
Leiguíbúðir aldraðra	15,5%	14,2%	29,6%	27,4%	18,5%	21,6%	10,8%	42,1%	31,8%	18,6%
Leiguíbúðir fatlaðra	5,7%	7,9%	2,3%	4,4%	2,7%	5,7%	17,1%	7,5%	3,8%	6,8%
Aðrar leiguíbúðir	0,0%	1,0%	0,3%	5,9%	13,6%	18,6%	15,7%	7,5%	18,3%	4,5%
Samtals	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Breyting frá 2015	4,9%	-0,5%	3,3%	-8,1%	-20,1%	-6,7%	6,9%	-7,1%	5,9%	1,9%

Félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga

Heildarfjöldi leiguíbúða í eigu sveitarfélaga eða félaga í þeirra eigu voru alls 5.089 íbúðir undir lok árs 2016.

Í árslok 2016 var að finna í Reykjavík rúm 76% allra félagslegra leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu.

Að meðaltali eiga sveitarfélög á Íslandi 10,5 almennar félagslegar íbúðir á hverja 1.000 íbúa en í Reykjavík er þessi tala 15,6 íbúðir

Að meðaltali eiga sveitarfélög á Íslandi 15 íbúðir á hverja 1.000 íbúa en í Reykjavík er þessi tala 19,8 íbúðir (Heimild: Varasjóður húsnæðismála):

Í könnun varasjóðs húsnæðismála fyrir árið 2016 kom fram að samtals 11 sveitarfélög hafa áform að fjölga leiguíbúðum sínum í náinni framtíð, um 85 íbúðir. Mest munar um áform Félagsbústaða hf. í Reykjavík um að festa kaup á 46 íbúðum.

Leiguíbúðaeign sveitarf.	Fjöldi íbúa 1. janúar 2017	Fjöldi félagslegra leiguíbúða	Íbúðir fyrir aldraða	Íbúðir fyrir fatlaða	Aðrar leiguíbúðir	Heildarfjöldi leiguíbúða	Íbúðir pr. 1000 íbúa	Fél. Íbúðir pr. 1000 íbúa
Reykjavík (Félagsbústaðir hf)	123.246	1926	379	140	0	2.445	19,8	15,6
Kópavogsbær	35.246	318	84	34	0	436	12,4	9,0
Seltjarnarnesbær	4.450	5	5	5	1	16	3,6	1,1
Garðabær	15.230	17	5	6	7	35	2,3	1,1
Hafnarfjarðarkaupstaður	28.703	216	14	15	0	245	8,5	7,5
Mosfellsbær	9.783	30				30	3,1	3,1
Akureyrarkaupstaður	18.488	228	23	79	6	336	18,2	12,3
Önnur sveitarfélög	103.203	822	439	68	217	1.546	15,0	8,0
Samtals	**338.349**	**3.562**	**949**	**347**	**231**	**5.089**	**15,0**	**10,5**

(Heimild: Varasjóður húsnæðismála)

Félagslegar leiguíbúðir - Umsóknir og biðlistar

Umsóknir um félagslegar leiguíbúðir

Alls voru 1.763 umsóknir um félagslegar leiguíbúðir á Íslandi árið 2016 (að undanskildum Kópavogsbæ). Þar af voru 1.136 í Reykjavík eða tæp 65% umsókna:

Landshlutar	Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði 2016	Samþykktar umsóknir	Umsóknum hafnað/synjað
Landið allt	1763	898	553
Reykjavík	1136	530	447
Kraginn*	102	93	9

* Seltjarnarnes, Garðabær og Hafnarfjörður. (Heimild: Varasjóður húsnæðismála)

Biðlistar eftir félagslegum leiguíbúðum

Fjöldi umsækjenda á biðlistum sveitarfélaganna var samtals 1.613, þar af tæp 55% í Reykjavík (svör bárust ekki frá Kópavogsbæ). Biðtími var lengstur, 48 mánuðir hjá Hafnarfjarðarkaupstað, þá 36 mánuðir hjá Reykjavíkurborg og 18 mánuðir hjá Seltjarnarnesbæ. Meðalbiðtími fyrir öll sveitarfélög landsins var 13,3 mánuðir:

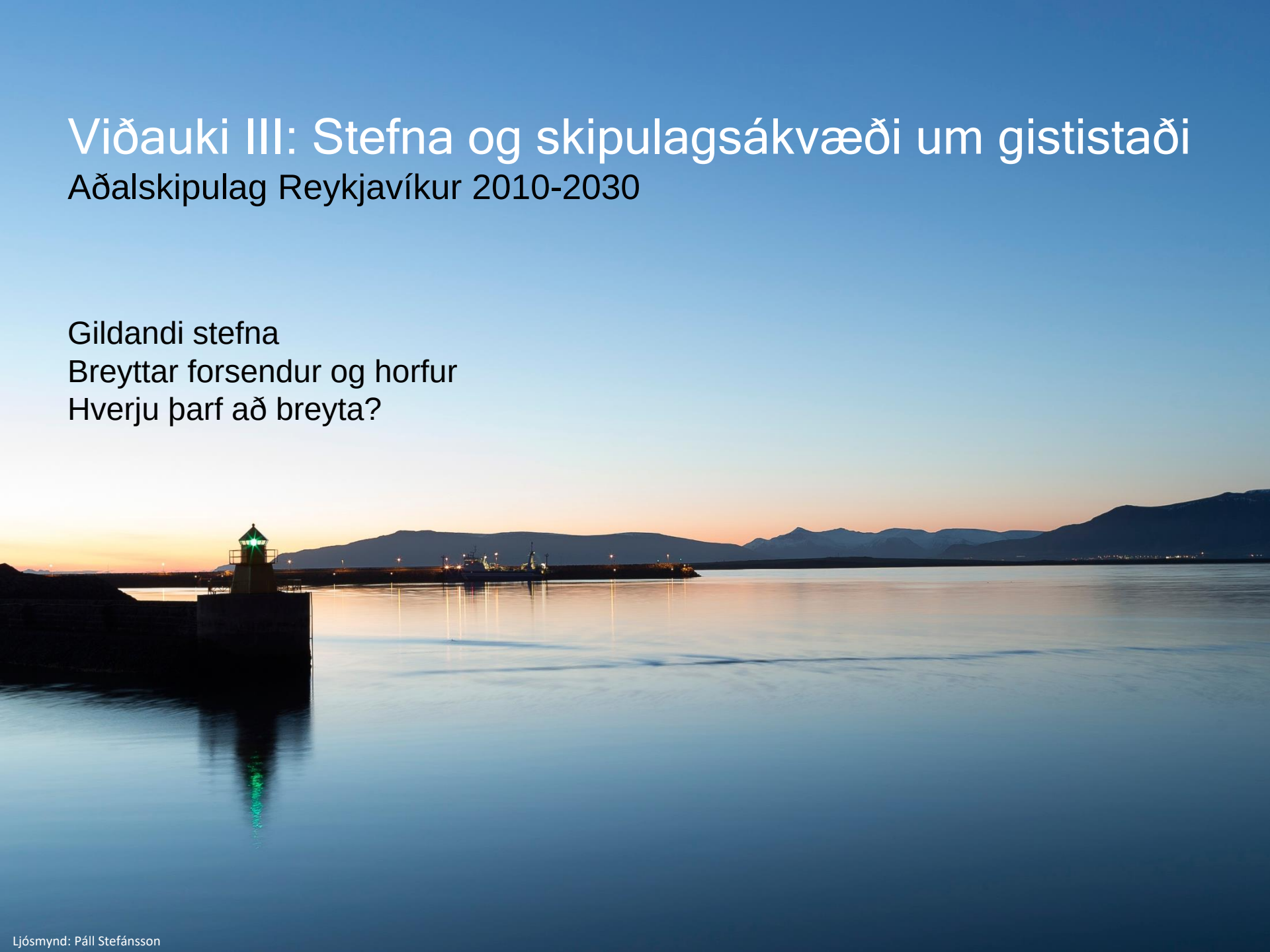
Landshlutar	Biðlisti í lok árs 2016	Einstakl-ingar	Einstætt foreldri	Hjón/ sam-búðarfólk	Biðtími eftir fél. leiguíb. (mánuðir)
Landið allt	1613	1070	407	136	13,3
Reykjavík	893	685	174	136	36
Kraginn*	212	120	83	9	33

* Seltjarnarnes, Garðabær og Hafnarfjörður. (Heimild: Varasjóður húsnæðismála)

Viðauki III: Stefna og skipulagsákvæði um gististaði

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Gildandi stefna
Breyttar forsendur og horfur
Hverju þarf að breyta?



Ljósmynd: Páll Stefánsson

Stefna um gististaði í gildandi aðalskipulagi

Skapandi borg

Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar.

Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, einkum á sviði hátækni, grænnar orkunýtingar og menningar. Reykjavík styrkir þannig hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafl í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafl og ferðamenn…

Að tryggja rými fyrir atvinnustarfsemi á sviði sjávarútvegs, iðnaðar, flutninga, verslunar og þjónustu, viðskipta, stjórnsýslu, hátækni, rannsókna og þekkingar, ferðamennsku, menningar og afþreyingar….

Efling miðborgarinnar sem kjarna stjórnsýslu, verslunar, þjónustu, menningar og ferðaþjónustu, er lykilatriði við að styrkja atvinnulíf höfuðborgarinnar…

Ljósmynd: Páll Stefánsson

Skipulagsákvæði um gististaði

Heimildir um uppbyggingu hótela og gististaða hafa, í gegnum áratugina, að jafnaði verið víðtækar og opnar í aðalskipulagi borgarinnar. Gististaðir er að öðru jöfnu þjónusta sem getur þrifist innan um aðra atvinnustarfsemi, í grennd við íbúðabyggð og jafnvel innan íbúðasvæða. Við gerð gildandi aðalskipulags á árunum 2009 til 2013 lágu vissulega fyrir vísbendingar um mögulegan vöxt ferðaþjónustunnar en sá gríðarmikli vöxtur sem hefur orðið í reynd var ekki fyrirséður. Gistinóttum á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði um 46% milli 2009 og 2012 en um 86% milli 2013 og 2016. Hin mikla fjölgun ferðamanna er nú talin ákveðin ógn við íbúasamfélagið og fjölbreytileika miðborgarinnar.

Í AR2010-2030 voru sett í fyrsta skipti stýrandi ákvæði um gististarfsemi innan mismunandi landnotkunarsvæða. Heimildir um hótel- og gististaði voru þó almennt hafðar fremur opnar á flestum svæðum. Ákveðnar takmarkanir voru hinsvegar settar á gistiþjónustu innan íbúðarbyggðar, afmarkað svæði innan miðborgar (sjá mynd 2, svæði M1c), auk þess sem ekki var heimilt að vera með gististaði innan iðnaðar-, athafna- og hafnarsvæða.

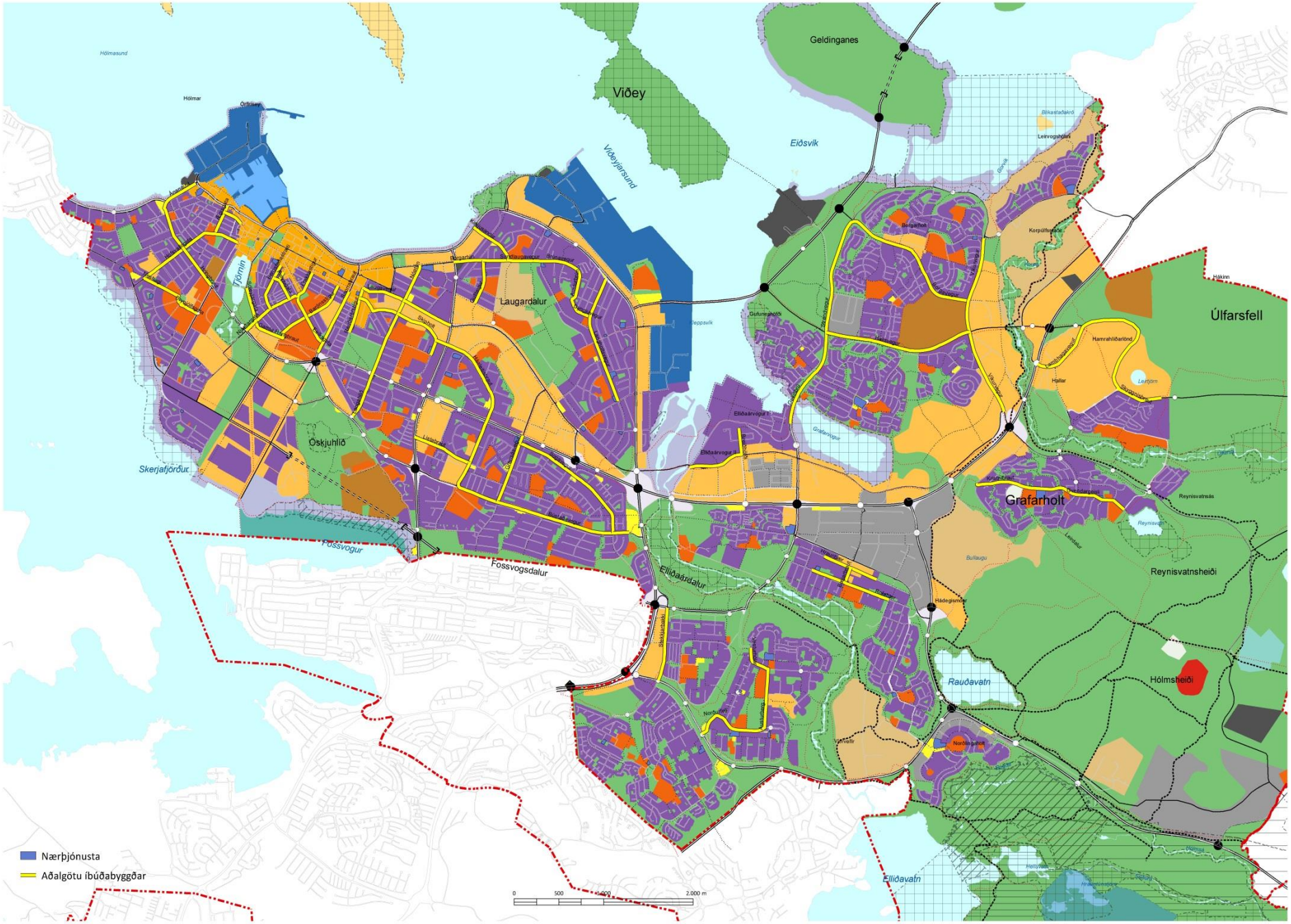
Síðustu misseri hefur stefna um gististaði verið í stöðugri endurskoðun. Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar sem varða stefnu borgarinnar um gististaði og miða að því að draga úr áhrifum ferðaþjónustunnar á húsnæðismarkað og fjölbreytni miðborgar:

- Sérskilmálar í deiliskipulagi Kvosarinnar. Kvóti settur á gististaði í flokki II-V (júní 2015)
- Lagabreyting sem takmarkar heimagistingu í flokki I við 90 daga (1. janúar 2017)
- Endurbætt reglugerð um gististaði sem kveður á um að einvörðungu heimagistingu (flokkur I) má reka í samþykktu íbúðarhúsnæði en allir aðrir gististaðir skulu vera í samþykktu atvinnuhúsnæði til þeirra nota sem fyrirhuguð eru. Óhægar verður um vik að breyta íbúðarhúsnæði í gististað (flokkar II, III) í fjöleignarhúsi (1. janúar 2017)
- Veruleg takmörkun á allri gististarfsemi í miðborgarkjarna (M1a). Almennt ekki heimilt að breyta núverandi húsnæði í gististað (ágúst 2017)
- Gististaðir í flokki II og III við aðalgötur og í kjörnum innan íbúðarbyggðar takmarkist við *Minni gistiheimili*, þ.e 5 eða færri herbergi eða rými fyrir 10 einstaklinga eða færri (febrúar 2018)
- Veruleg takmörkun á gististarfsemi í miðborg-íbúðarbyggð (M1c). Almennt ekki heimilt að breyta núverandi húsnæði í gististað (febrúar 2018)

Mynd 1. Aðalgötur og kjarnar innan íbúðabyggðar. Þar er mögulegt að vera með minni gististaði í flokkum II og III, þ.e. við þær götur íbúðahverfanna þar sem starfsemin skapar líklega minnst ónæði og gatan þolir mesta umferð.

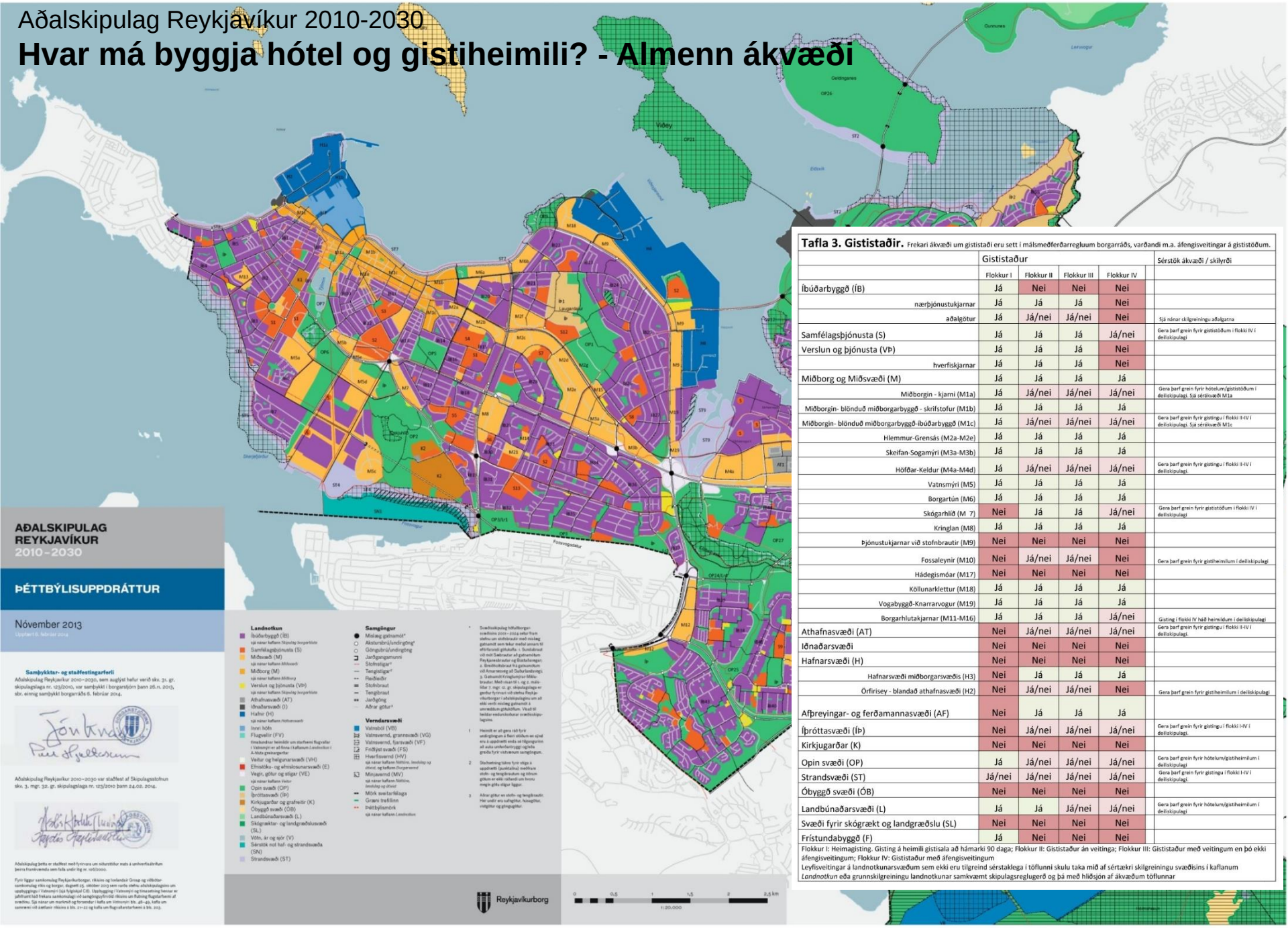
Mynd 2. Verulegar takmarkanir eru á gistiþjónustu á svæði M1c í aðalskipulagi og boðuð hefur verið veruleg þrenging á heimildum um gististaði á svæði M1a.

Sjá nánar á adalskipulag.is


Geldinganes
Viðey
Eiðsvík
Viðeyjarsund
Hólmasund
Hólmar
Örfirsey
Tjörnin
Laugardalur
Öskjuhlíð
Skerjafjörður
Fossvogur
Fossvogsdalur
Elliðaárdalur
Elliðaárvogur I
Elliðaárvogur II
Grafarvogur
Grafarholt
Úlfarsfell
Hamrahlíðarlönd
Hallar
Reynisvatnsás
Reynisvatnsheiði
Hólmsheiði
Rauðavatn
Elliðavatn
Hádegismóar
Norðlingaholt
Bullaugu
Leirdalur
Nærþjónusta
Aðalgötu íbúðabyggðar
0
500
1.000
2.000 m

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Hvar má byggja hótel og gistiheimili? - Almenn ákvæði



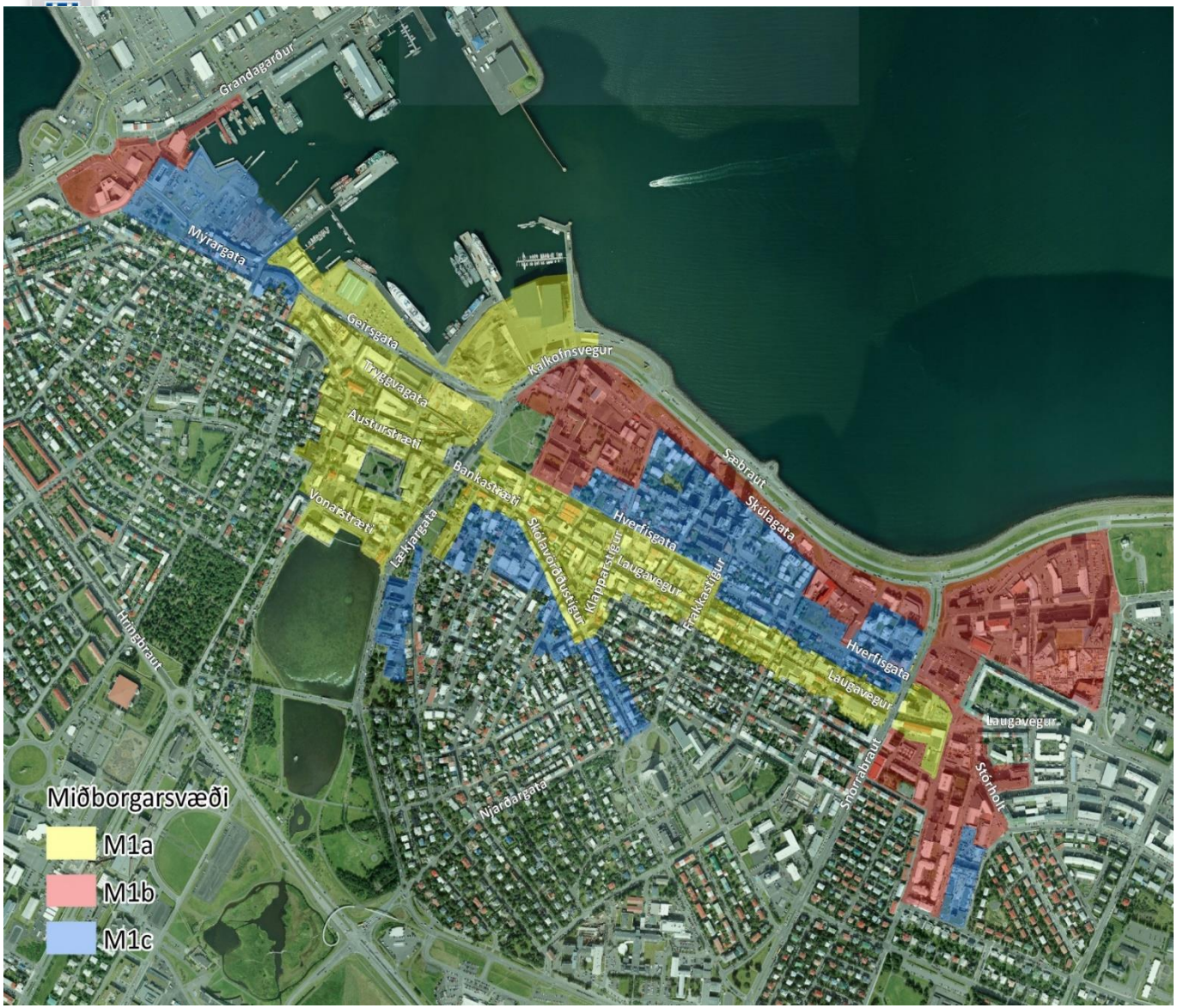
Tafla 3. Gististaðir. Frekari ákvæði um gististaði eru sett í málsmeðferðarregluum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum.

	Gististaður				Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalgatna
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VÞ)	Já	Já	Já	Nei	
hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/gististöðum í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1a
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1c
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M 7)	Nei	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fossaleynir (M10)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
Athafnasvæði (AT)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	Já	Já	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Já	Já	Já	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Já	Nei	Nei	Nei	

Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistisala að hámarki 90 daga; Flokkur II: Gististaður án veitinga; Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum; Flokkur IV: Gististaður með áfengisveitingum

Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri skilgreiningu svæðisins í kaflanum *Landnotkun* eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar

Miðborgin – takmörkun á gististarfsemi á svæðum M1a og M1c



Á svæðum M1a og M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði og öðru atvinnuhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gistiþjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar* að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.“

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“

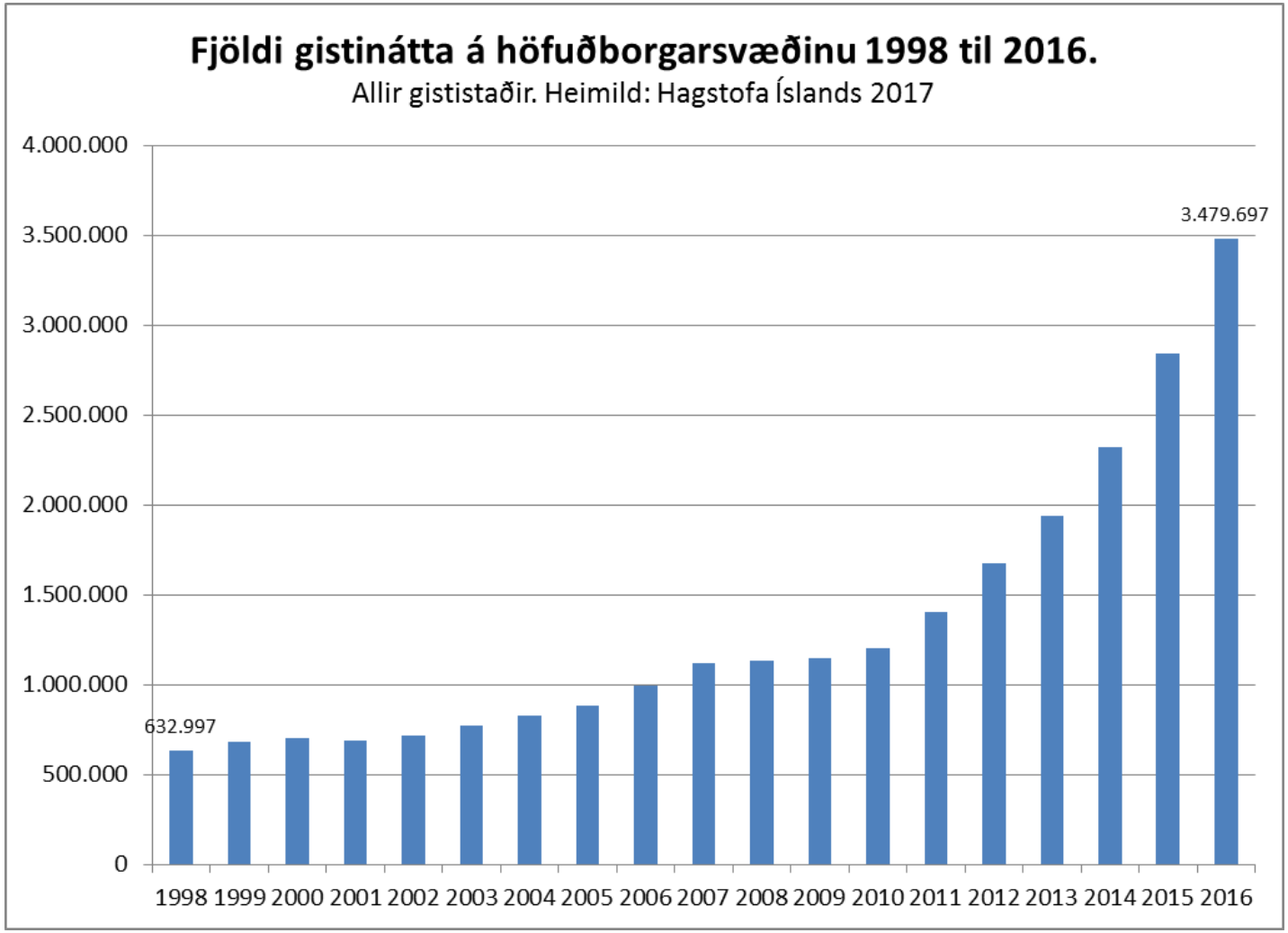
Breyttar forsendur og horfur

Þróun ferðaþjónustu – megin forsendur og áhrif

- Ferðamönnum í heiminum mun halda áfram að fjölga
- Er líklegt að hægi á hinni miklu hlutfallslegu aukningu?
- Markaðurinn mun leitast við að mæta eftirspurn
- Takmarkanir á einu svæði auka þrýsting á næsta svæði
- Gerð gististaða og breyttar þarfir ferðamanna
- Hvernig komum við í veg fyrir offjárfestingu?
- Grundvallarbreyting á atvinnu- og efnahagsumhverfi Reykjavíkur?
- Áhrif á nærsamfélagið, íbúðarbyggðina og aðra atvinnustarfsemi?
- Ruðningsáhrif eða hrein viðbót við atvinnulífið?
- Áhrif ferðaþjónustunnar á almennar vaxtarforsendur, íbúafjölgun, íbúðaruppbyggingu og aðra innviði?
- Hvenær verða ferðamenn of margir?

Fjölgun ferðamanna – fjöldi gistinátta

86% aukning síðan 2013



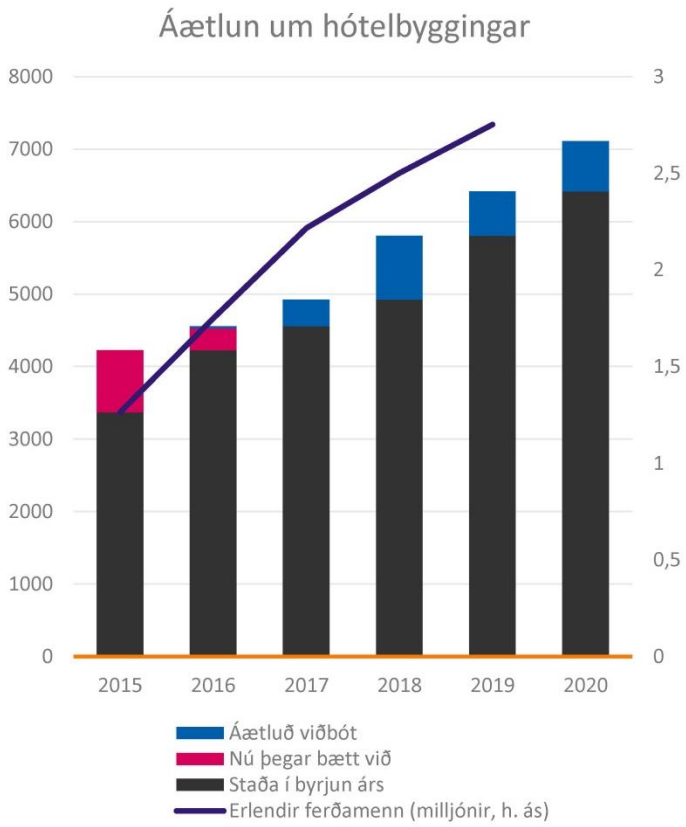
Áætlun á fjölda hótelherbergja í höfuðborginni

Fjölgun hótelherbergja er nauðsynleg til að mæta auknum straumi ferðamanna

Töluverð aukning varð á hótelherbergjum á höfuðborgarsvæðinu 2015. Á þessu ári hafa nú þegar bæst við ríflega 300 herbergi og má gera ráð fyrir því að í lok árs verði heildarframboð herbergja í kringum 4.560.

Ef fram fer sem horfir bætist töluvert við framboðið á komandi árum og má reikna með rúmlega 7.000 hótelherbergjum í árslok 2020. Nokkur óvissa er þó í kringum vissar framkvæmdir og gætu því verklok tafist fram til 2020, jafnvel 2021.

Einnig eru nokkur fræðileg hótelverkefni í Reykjavík sem eru ekki í áætluninni, t.d. í Kringlunni, Lágmúla og Sundahöfn, og er mögulegur herbergjafjöldi þeirra um 1.450.

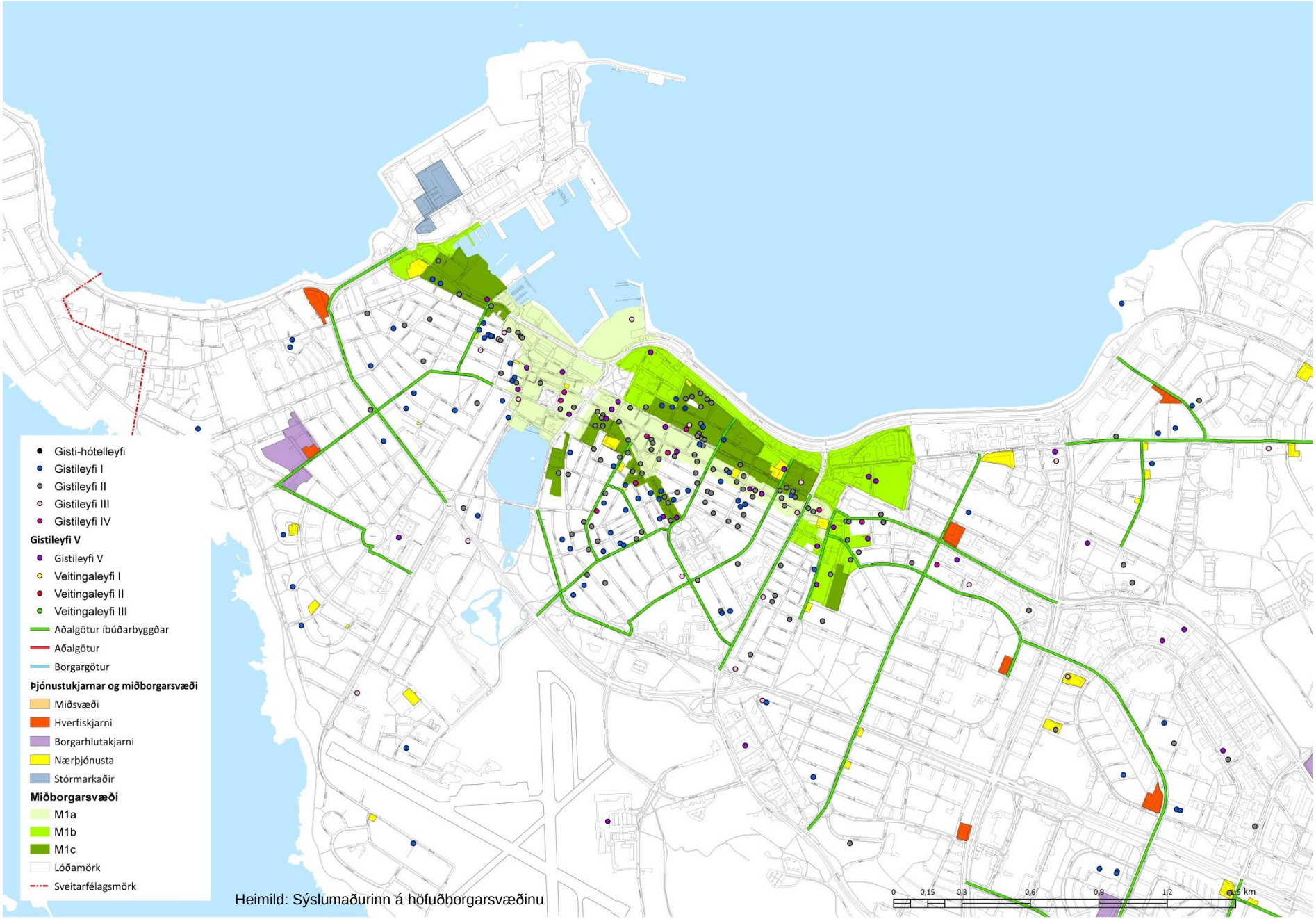


Hótel	Herbergjafjöldi
Hlíðarendi	360
Grensásvegur 1	350
Mariott Edition Reykjavík	250
Icelandair Parliament	160
Laugavegur 176	120
Suðurlandsbraut 18	120
Tryggvagata	107
Laugavegur 99	101
Grand Hotel	110
Íslandshótel - Lækjargata	100
Centerhotels Midgard	100
Skipholt 1	84
Grensásvegur 16A	75
Reykjavík Consulate Hotel	70
Grandagarður 2	70
Laugavegur 34-36	60
Laugavegi 55	58
Ármúli 5	57
Vegamótastígur 7-9	40
Hjálpræðisherinn	30
Centerhotels Skjaldbreið	27
Hverfisgata 4-6	15
Samtals	**2464**

Heimildir: Hagstofa Íslands, Reykjavíkurborg – skrifstofa eigna og atvinnuþróunar, Greiningardeild Arion banka

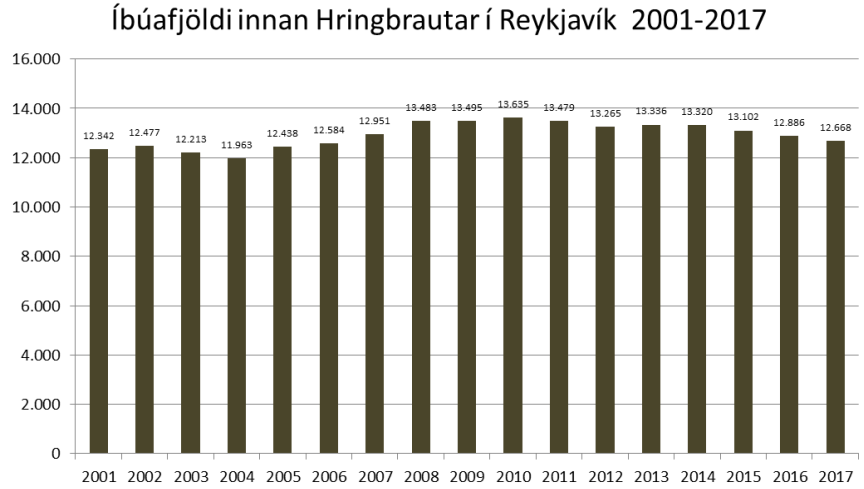
Arion banki – fyrir framtíðina

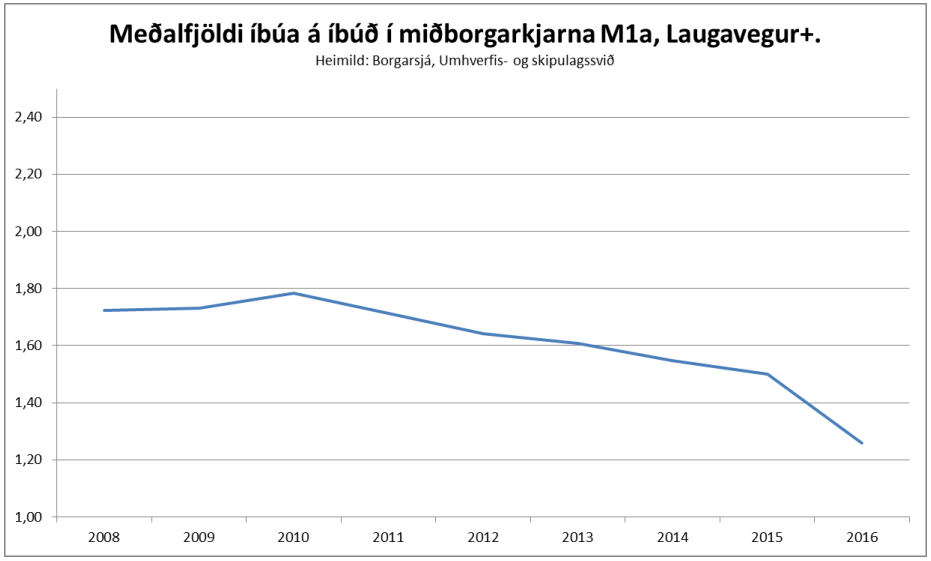
Gististaðir í flokki 1-5 og stefnuákvæði AR2010-2030

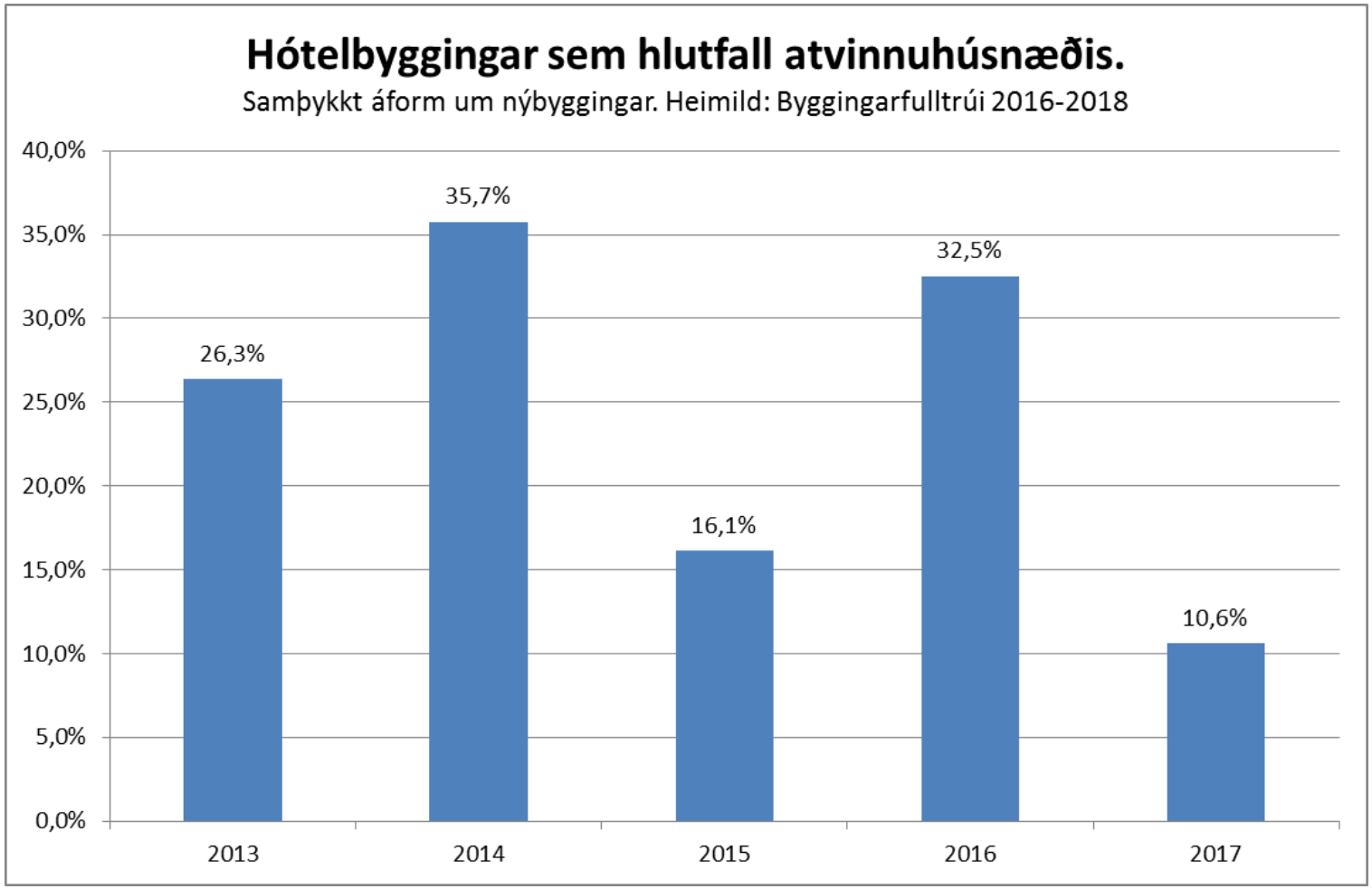


Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu

Ógn við hverfissamfélagið og hina sögulegu byggð ?
Lykil mælikvarðar á þróunina






Hótelbyggingar sem hlutfall atvinnuhúsnæðis.
Samþykkt áform um nýbyggingar. Heimild: Byggingarfulltrúi 2016-2018
40,0%
35,0%
30,0%
25,0%
20,0%
15,0%
10,0%
5,0%
0,0%
26,3%
35,7%
16,1%
32,5%
10,6%
2013
2014
2015
2016
2017