

Borgarráð

### ***Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar - Uppfærsla í október 2017***

Uppfærð húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er lögð fram til kynningar. Helstu uppfærslur sem gerðar hafa verið frá því húsnæðisáætlun var samþykkt í borgarstjórn þann 6. júní sl. eru:

1. Uppfærð umfjöllun um íbúðir fyrir aldraða í 3. kafla.
2. Uppfærðar áætlanir um sértæk húsnæðisúrræði í 3. kafla.
3. Uppfærðar áætlanir Félagsbústaða um fjölgun íbúða í 3. kafla.
4. Umfjöllun um stofnframlög í 6. kafla hefur verið uppfærð m.t.t. úthlutunar Reykjavíkurborgar á stofnframlögum í lok júní sl.
5. Niðurstöðum og greiningum annars vegar starfshóps um heimagistingu og íbúðagistingu og hins vegar starfshóps um framtíðaruppbyggingu á gistipjónustu í Reykjavík hefur verið gerð skil í 9. kafla og viðauka I.4.
6. Áætlanir um uppbyggingu í 4. kafla hafa verið uppfærðar. Frá því í vor hefur íbúðum á byggingarsvæðum á framkvæmdastigi fjölgað um 20% og íbúðum í samþykktu deiliskipulagi hefur fjölgað um 56%, sbr. tafla um fjölda íbúða hér að neðan.

<b>Fjöldi íbúða- stöðumat</b>	<b>Vor 2017</b>	<b>Haust 2017</b>
A. Byggingarsvæði á framkvæmdastigi	2.577	3.100
B. Samþykktar í deiliskipulag	2.750	4.302
C. Í formlegu skipulagsferli	4.117	3.045
D. Próunarsvæði í skoðun/undirbúningi	9.355	8.805
<b>alls:</b>	<b>18.799</b>	<b>19.252</b>

#### **Greinargerð:**

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar var samþykkt í borgarstjórn 6. júní 2017 ásamt tillögum í húsnæðismálum og er sett fram til að mæta áskorunum á húsnæðismarkaðnum og markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum. Hún byggir á stefnumörkun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála og á lagaumgjörð og greiningum á stöðu á húsnæðismarkaðinum. Í henni eru skilgreind helstu byggingarsvæði í Reykjavík og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæði í þágu allra borgarbúa verður háttað í samvinnu við verkalýðshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta og einkaaðila. Meginmarkmið Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum er að til verði fjölbreyttur og sveigjanlegur húsnæðismarkaður sem tryggir öllum þak yfir höfuðið á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:  
Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar - Uppfærð október 2017.

# Húsnæði í Reykjavík: Staða og aðgerðir

Október 2017

- 
1. Inngangur
  2. Stefnuóttun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála
  3. Uppbygging leigu- og búseturéttaríbúða
    - a. 1.000 íbúðir í samstarfi við verkalyðshreyfinguna
    - b. 1.340 stúdentaíbúðir
    - c. 450 búseturéttaríbúðir
    - d. 450 íbúðir eldri borgara
    - e. Yfir 109 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. Samningsmarkmið á nýjum uppbyggingarsvæðum
  7. Persónubundinn stuðningur – sérstakar húsaleigubætur
  8. Aðgerðir og stefna í málefnum utangarðsfólks
  9. Aðgerðir og stefna í málefnum ferðapjónustunnar
  10. Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2017-2021
  11. Viðaukar
    - I. Stöðumat og þarfagreiningar
      1. Íbúðapörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma
      2. Fasteignagreining Capacent 2016
      3. Ferðapjónusta 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







## 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 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.





## 90% nýrra íbúða innan þéttbýlismarkna

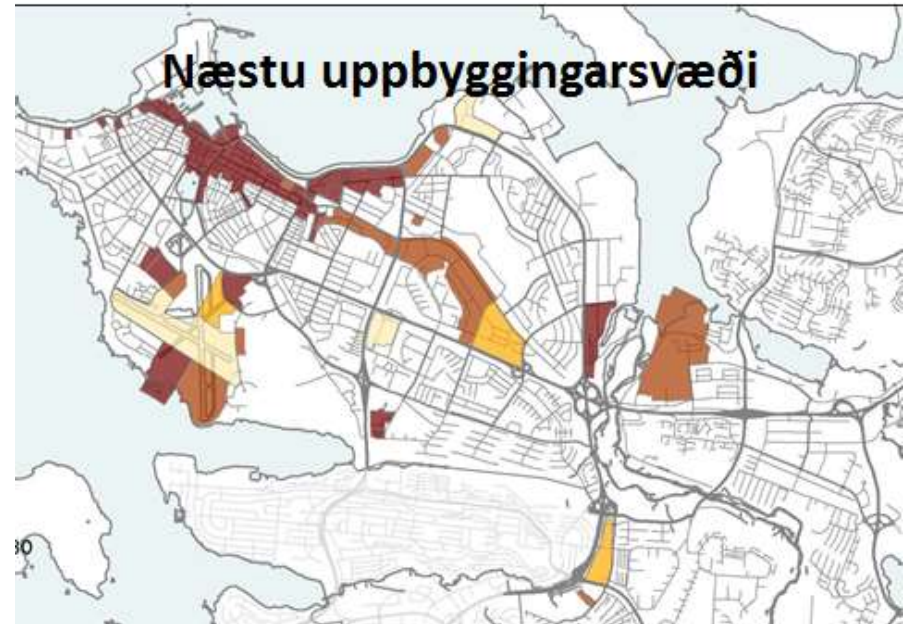
- ✓ Markmið húsnæðisstefnu Reykjavíkur koma fram í [Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030](#). Aðalskipulagið kveður á um og gerir ráð fyrir þéttingu byggðar, að 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarkna.

## 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 frambod 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 húsnæðisframbóði í samræmi við þarfir hverju sinni. Á næstu árum þurfi að auka frambod 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 stuðningur Reykjavíkurborgar eigi að vera **bundinn persónulegum aðstæðum íbúa** en ekki tengdur ákveðnum íbúðum, enda stuðlar það að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar.



## Sérstakar húsaleigubætur

- ✓ Að endurskoða reglur um sérstakar húsaleigubætur þannig að þær komi í veg fyrir óhóflega greiðslubyrði tekjulágs fólks með félagslegan vanda af húsnæði, óháð því hver á og/ eða rekur íbúðina.

## 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.**





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 leigubúða talið vera vel undir 20% af öllu íbúðarhúsnæði í Reykjavík og markmiðið er að það verði umtalsvert herra, 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 félagsamtök, sem munu bjóða upp á leigu- og búseturéttaríbúðir 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 áttak 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 mállefnum utangarðsfólks.





## 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](#).



LANDSLAG

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 bygginga- og húsnæðissamvinnufélög.

### Samvinna við traust leigu- og búseturéttarfélag

- ✓ Í því skyni beiti Reykjavíkurborg samvinnu við traust leigu- og búseturéttarfélag 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 bygginga- og húsnæðissamvinnufélög, sem efnt verði til í samráði við fulltrúa verkalyðshreyfingarinnar.

### 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.

## Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Vandað borgarskipulag  
Fjölbreytileiki í stærð og gerð íbúða  
Gott umhverfi  
Varðveisla staðaranda  
Góð nýting á landi og innviðum borgarinnar  
Stofnkostnaður innviða borinn af uppbyggingunni  
1% af stofnkostnaði í listsköpun  
Innleiða húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar  
Stuðla að uppbyggingu leigumarkaðar  
25% húsnæðis verði hagkvæmt (affordable)  
Félagsbústaðir hafi kauprétt á 5% íbúða

Kirkjusandur

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

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

## Hér byggja einkaaðilar sölu- og leiguíbúðir



# 3. Uppbygging leigu- og búseturéttaríbúða



## Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

- ✓ Samvinna við traust leigu- og búseturéttarfélag 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.
- ✓ Húsnæðissáætlun 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 verkalyðshreyfinguna
2. 1.340 stúdentaíbúðir
3. 450 búseturéttaríbúðir
4. 450 íbúðir eldri borgara
5. Yfir 100 hjúkrunarrými
6. 200 sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk
7. Félagsbústaðir – Yfir 700 íbúðir

# 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 Reykjavíkurbúðir 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 Reykjavíkurbúðum til fyrirhugaðs íbúðafélags. Lóðum fyrir 300 íbúðir hefur verið úthlutað til Bjargs, félags ASÍ og BSRB, við Spöngina í Grafarvogi, Hallgerðarveg á Kirkjusandi og við Urðarbrunn í Úlfarsárdal. Auk þess hafa verið samþykkt vilýrði fyrir 250 íbúðum í Bryggjuhverfi og nýju hverfi í Úlfarsárdal.

## Almenna íbúðafélagið leiðir uppbyggingu

ASÍ og BSRB hafa þegar stofnað Bjarg hses, sjálfseignarstofnun sem 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. Miða þarf við að leiguverð verði ekki hærra en ca. 2.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Slík markmið kalla á mikla hagræðingu í hönnun, skipulagi, framkvæmd og rekstri.
- ✓ Áætlað er að á næstu tveimur árum verði tilbúnir byggingarreitir fyrir byggingu allt að þúsund íbúða á vegum Bjarg hses. á næstu árum. Gert er ráð fyrir að byggingaframkvæmdir hefjist strax á árinu 2017.



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 fyrirbyggjandi yfirlýsingu 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 risi 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.
- ✓ Úthlutað hefur verið 210 stúdentaíbúðum á svokölluðum Vísindagarðareit 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 risa 110 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.

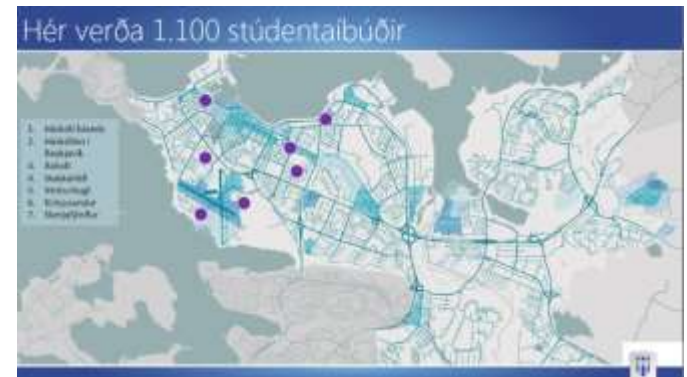
- ✓ Úthlutað hefur verið um 100 nemendaíbúðum á KHÍ reit við Stakkahlíð í samræmi við fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu.
- ✓ Reykjavíkurborg og Byggingafélag námsmanna lýsa yfir vilja til að efna til viðræðna við ríkissjóð um að fá afnot af hluta af lóð Sjómannaskólans við Háteigsveg 35-39 og að endurskoða fyrirbyggjandi 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 úthlutað 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 verður úthlutað til Grunnstoða ehf. byggingarfélag 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 9. mars 2016 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 er með í undirbúningi eða smíðum. Alls er því gert ráð fyrir að um 450 búseturéttaríbúðir verði byggðar í Reykjavík af Búseta á næstu 3 – 5 árum.

## Búseti byggir víða um borg

Lóð að Keilugranda 1 með byggingarrétti fyrir 78 íbúðir hefur verið úthlutað til Búseta og einnig 22 íbúðum við Skógarveg. Gert er gert ráð fyrir að Búseti byggji 50-60 íbúðir við Árskóga í Suður-Mjódd. Búseta hefur verið veitt vilyrði fyrir 36 íbúðum í nýju hverfi í Úlfarsárdal og 35 íbúðum í nýju hverfi í Bryggju7hverfi. Auk þessa er gert ráð fyrir allt að 100 íbúðum á smærri þéttingarreitum.

## 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 þjónustubúða og þjónustukjarna við Sléttuveg. Byggðar verða þjónustubúðir og þjónustukjarni, alls um 126 leiguíbúðir.
- ✓ Fram fór breyting á hjúkrunarheimilinu í Seljahlíð á þann veg að eingöngu verði þar þjónustubúðir 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 68 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 74 þjónustubúða á vegum dvalar- og hjúkrunarheimilisins Grundar og er stefnt að því að taka þær í notkun snemma árs 2018.
- ✓ Hjúkrunarheimilið í Sóltúni byggir 44 þjónustubúðir fyrir eldri borgara í Mánatúni. Íbúar hafa aðgengi að ýmis konar þjónustu.

## Árskógar 1-3



ARKÍS

Félag eldri borgara byggir að Árskógum í Mjódd.

## Hér verða íbúðir aldraðra og 100 hjúkrunarrými





# Yfir 100 ný hjúkrunarrými



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.

Frekari áskoranir um fjölgun hjúkrunarrýma hafa verið sendar heilbrigðisráðuneyti.

Á Borgarholtsskólareit í Grafarvogi hefur Reykjavíkurborg séð fyrir sér að byggja megi hjúkrunarheimili með allt að 40 rýmum.

Jafnframt eru fyrirbyggjandi viðbyggingarmöguleikar 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	Áfangi II	Áfangi III	Samtals
2018-2020	2018-2020	2018-2020	
100-110	40-50	30-40	180-210

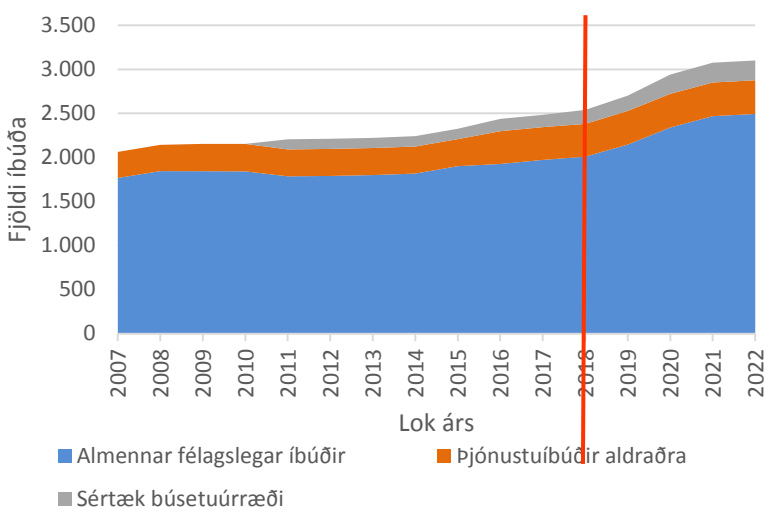
Árið 2018 munu þrjár nýjar íbúðakjarnar verða opnaðir á vegum Reykjavíkurborgar, auk þess sem hafin er vinna við hönnun á nýjum íbúðakjarna fyrir einstaklinga með einhverfu.

Íbúðakjarni	Áætluð opnun	Fjöldi íbúða
Íbúðakjarni Smiðjuholti fyrir einstaklinga með blandaðar fatlanir og hegðunarerfiðleika.	september 2018	6
Íbúðakjarni Austurbrún 6 fyrir fjölfatlaða einstaklinga.	júní/júlí 2018	6
Íbúðakjarni Kambavaði 5 fyrir fjölfatlaða einstaklinga.	júní/júlí 2018	6
Íbúðakjarni Árlandi 10 fyrir einstaklinga með einhverfu.	2019	6

# Félagsbústaðir – Stefna yfir 700 íbúðir



Fjöldi íbúða í eigu Félagsbústaða



## Punktur

- ❑ 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 búsetuúrræði sérstaklega. Þau höfðu fram að því verið flokkuð með almennum íbúðum
- ❑ Í gildandi áætlun félagsins er gert ráð fyrir að fjölga íbúðum um ríflega 600 á árunum 2017-2021 til viðbótar við fjölgun upp á 203 íbúðir á árunum 2015 og 2016.
- ❑ Í drögum að 5 ára áætlun næsta árs er gert ráð fyrir að auka verulega kaup félagsins á íbúðum á markaði á árunum 2018 og 2019. Heildarfjölgun íbúða verður samkvæmt henni yfir 700 íbúðir á tímabilin 2018-2022.

Staða í lok tímabils		Raun										Gildandi áætlun					
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Almennar félagslegar íbúðir	fjöldi	1.767	1.845	1.844	1.842	1.786	1.790	1.800	1.817	1.901	1.926	1.972	2.009	2.146	2.340	2.469	2.494
Þjónustuíbúðir aldraðra	fjöldi	296	298	310	312	305	307	307	307	307	372	372	372	382	382	382	382
Sértæk búsetuúrræði	fjöldi	0	0	0	0	115	115	115	118	118	140	140	159	174	219	225	225
Íbúðir samtals	fjöldi	2.063	2.143	2.154	2.154	2.206	2.212	2.222	2.242	2.326	2.438	2.484	2.540	2.702	2.941	3.076	3.101
Mannfjöldi í Reykjavík	fjöldi þús	116,6	118,8	119,5	118,3	118,9	118,8	119,8	121,2	122,6	123,8						
Félagslegar íbúðir á 1000 íbúa	-	15,1	15,5	15,4	15,6	15,0	15,1	15,0	15,0	15,5	15,6						
Heildarfjöldi íbúða á 1000 íbúa	-	17,7	18,0	18,0	18,2	18,6	18,6	18,6	18,5	19,0	19,7						
<b>Breyting frá fyrra tímabili</b>																	
Almennar félagslegar íbúðir	fjöldi	100	78	-1	-2	-56	4	10	17	84	25	46	37	137	194	129	25
Þjónustuíbúðir aldraðra	fjöldi	0	2	12	2	-7	2	0	0	0	65			10			0
Sértæk búsetuúrræði	fjöldi	0	0	0	0	115	0	0	3	0	22			15	45	6	0
<b>Alls</b>		<b>100</b>	<b>80</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>84</b>	<b>112</b>	<b>46</b>	<b>56</b>	<b>162</b>	<b>239</b>	<b>135</b>	<b>25</b>



# Félagsbústaðir - Fjölgun í eignasafni



Fjölgun íbúða	Lof		Alls						
	Raun			Áætlun					
Tegund/Uppruni	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
<b>Almennar íbúðir</b>	<b>17</b>	<b>84</b>	<b>25</b>	<b>46</b>	<b>32</b>	<b>131</b>	<b>178</b>	<b>129</b>	<b>642</b>
Eldri borgarar							2		2
Kaup á markaði	17	84	24	41	30	30	25	25	276
Lóð Einka							16	9	25
Lóð RVK						2	36	89	127
Reykjavíkurbús						15	45		60
Húsnæðisfélög			1	5	2	68	61	15	152
<b>Utankjarnaíbúðir</b>					<b>5</b>	<b>6</b>	<b>16</b>		<b>27</b>
Lóð RVK							10		10
Reykjavíkurbús						2	6		8
Húsnæðisfélög					5	4			9
<b>Þjónustuíbúðir</b>			<b>65</b>			<b>10</b>			<b>75</b>
Kaup af RVK			65						65
Lóð RVK						10			10
<b>Sértæk búsetuúrræði</b>	<b>3</b>		<b>22</b>		<b>19</b>	<b>15</b>	<b>45</b>	<b>6</b>	<b>110</b>
Kaup af RVK			16						16
Kaup á markaði	3		1						4
Lóð Einka						6			6
Lóð RVK			5		12		24	6	47
Reykjavíkurbús						3	9		12
Húsnæðisfélög					7	6	12		25
<b>Alls</b>	<b>20</b>	<b>84</b>	<b>112</b>	<b>46</b>	<b>56</b>	<b>162</b>	<b>239</b>	<b>135</b>	<b>854</b>

Fjölgun eigna í safni Félagsbústaða. Gildandi áætlun 2017 - 2021

## Skýringar

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

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

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

Reykjavíkurbús – Kaup FB á eignum úr fyrirhuguðum Reykjavíkurbús

Kaup af RVK – Kaup á eignum af Reykjavíkurborg

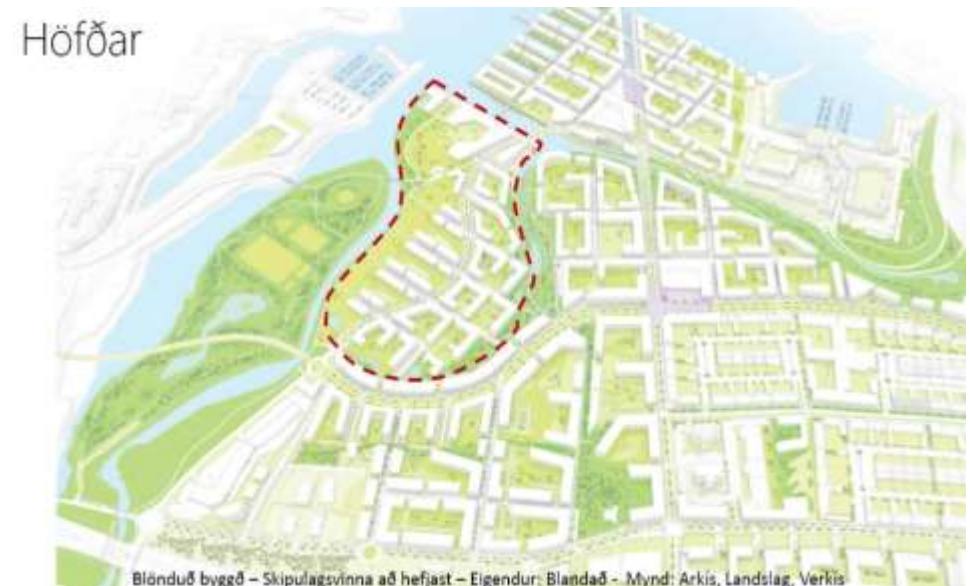
# 4. Áætlanir um uppbyggingu

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

Samkvæmt íbúaspá aðalskipulagins verða íbúar Reykjavíkur 149 þúsund árið 2030. Reiknuð íbúðapörf 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 3.100 íbúðir á byggingarsvæðum á framkvæmdastigi, 4.302 í samþykktu deiliskipulagi, 3.045 íbúðir í formlegu skipulagsferli og 8.805 til viðbótar í undirbúningi eða á þróunarsvæðum í skoðun, alls 19.252 íbúðir. Þessi talning nær aðeins til svæða sem telja 20 eða fleiri íbúðir.



# Húsnæðisstofn í Reykjavík og mat á húsnæðisþörfinni

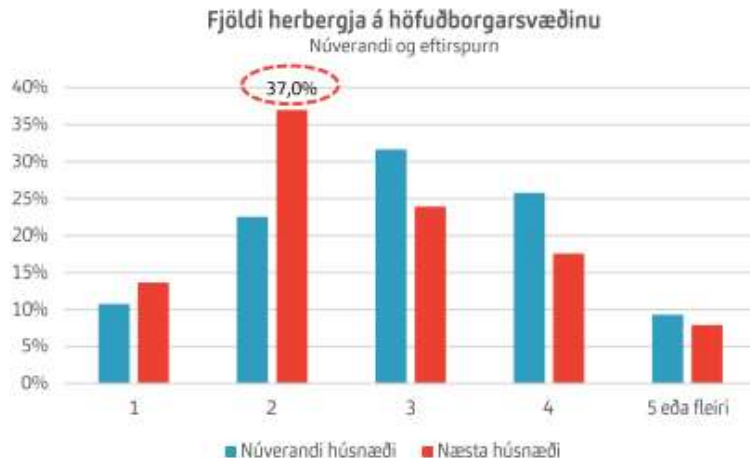


Í Reykjavík í dag eru tæplega 52 þúsundir íbúða og íbúðareiningar. Meðalstærð þeirra (nettó) eru 110 m<sup>2</sup> og fjöldi fermetra á hvern íbúa er um 45 m<sup>2</sup>.

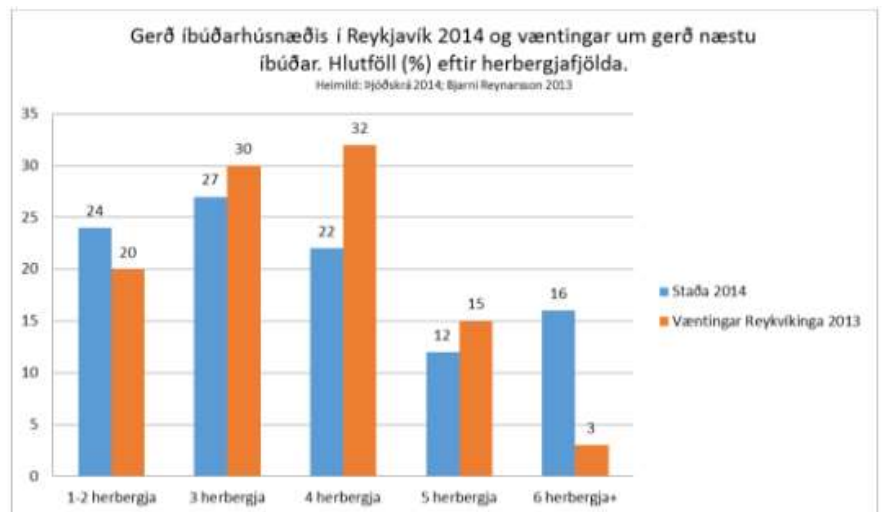
Á meðfylgjandi myndum má sjá gerð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík árið 2014 og væntingar um gerð næstu íbúðar. Einnig má sjá gerð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og væntingar um gerð næstu íbúðar skv. fasteignagreiningu Capacent árið 2016.

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 16.900 íbúðum til ársins 2030, þarf því rúmlega 4.200 slíkar íbúðir.



Heimild: Fasteignagreining Capacent 2016.







Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

# Mat á íbúðapörf 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 ferðapjónustunnar:

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 Reykjavíkur. Innleiðing



Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

# Uppbyggingarsvæði 2015-2020

Október 2017

<b>Fjöldi íbúða- stöðumat</b>	<b>Vor 2017</b>	<b>Haust 2017</b>
A. Byggingarsvæði á framkvæmdastigi	2.577	3.100
B. Samþykktar í deiliskipulag	2.750	4.302
C. Í formlegu skipulagsferli	4.117	3.045
D. Þróunarsvæði í skoðun/undirbúningi	9.355	8.805
	<b>alls:</b>	
	18.799	19.252

# 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	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	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 áfangi	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
Bílanaustrsreitur - 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
Alls:	3.100	318.037	102,6	27,9	864

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



Meðalstærð íbúða: 70 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 11,1%

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



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

## 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%



Meðalstærð íbúða: 113 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða: 120 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100%

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



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

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%



Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 66%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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%

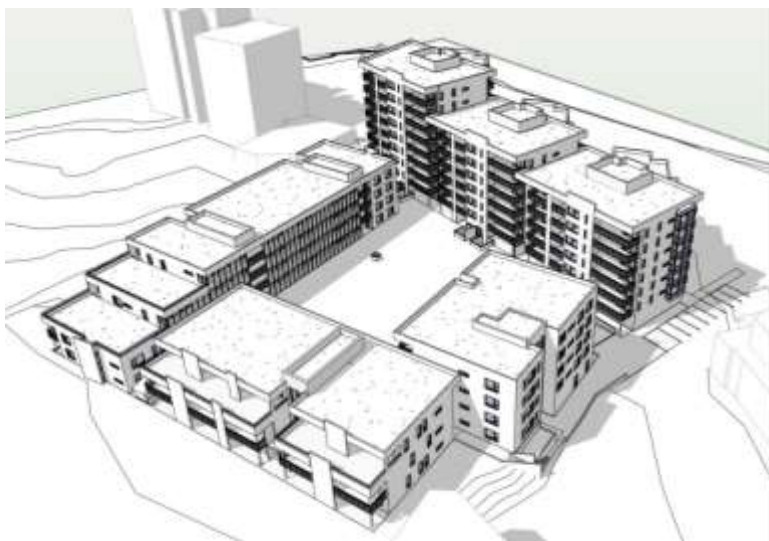
Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi



Meðalstærð íbúða: 118 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

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



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

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%





Meðalstærð íbúða: 60 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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

Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

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



Meðalstærð íbúða: 140 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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%

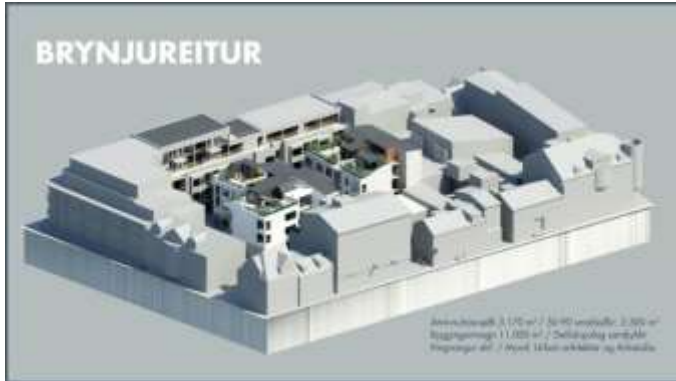
Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi



Meðalstærð íbúða: 65 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða: 80 m<sup>2</sup>

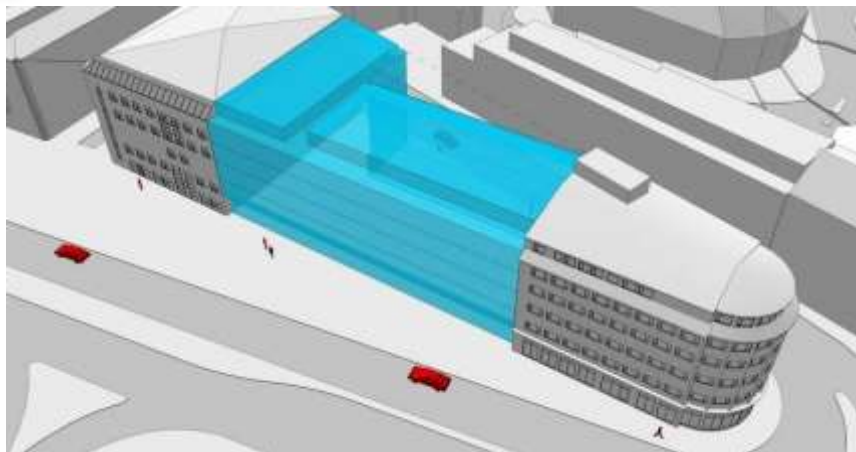
Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða: 86 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða: 95 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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

Meðalstærð íbúða: 70 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagshústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-íbúðir og almennar leiguíbúðir



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

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi



Meðalstærð íbúða: 105 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

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



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





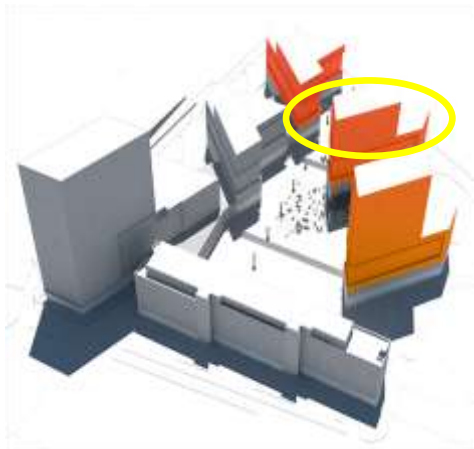
Meðalstærð íbúða: 200 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 18,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða: 97 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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

Meðalstærð íbúða: 54 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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





Meðalstærð íbúða: 94 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

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



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

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%



Meðalstærð íbúða: 106 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

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



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

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%

Meðalstærð íbúða: 70 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða: 83 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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





Meðalstærð íbúða: 125 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða: 106

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100 %

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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

# 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 – 4.302 íbúðir

Samþykkt deiliskipulag	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
Kirkjusandur	300	33.000	110	38,3	115
Vesturbugt	176	17.600	100	42,0	74
Spöngin-Móavegur	156	9.792	63	100,0	156
Barónsreitur-Skúlagata	105	11.680	111	0,0	0
Vísindagarðar	210	9.113	43	100,0	210
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	307	24.560	80	79,2	243
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:	4.302	343.785	79,9	46,1	1.985

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



Meðalstærð íbúða: 110 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 38,3%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 42,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagshústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-íbúðir og almennar leiguíbúðir

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

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt



Meðalstærð íbúða: 63 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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: Deiliskipulag samþykkt



Meðalstærð íbúða: 109 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

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%



Meðalstærð íbúða: 43 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

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%



Meðalstærð íbúða: 85 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

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%

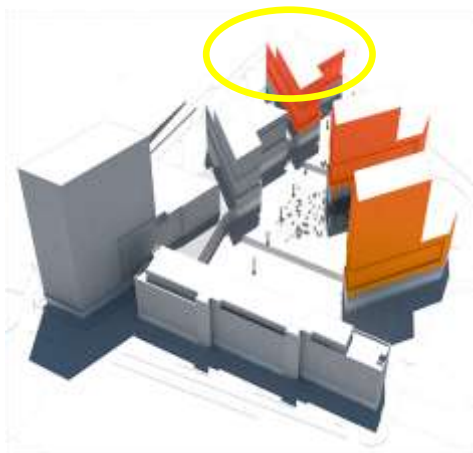




Meðalstærð íbúða: 97 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða: 86 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



YFIRLITSAFNIÐ FÖR SÍÐAUSTURS



Meðalstærð íbúða: 53 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Meðalstærð íbúða: 83 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 20,0%

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

Staðsetning:

Árbær

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





Meðalstærð íbúða: 43 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða: 70 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 100,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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

Meðalstærð íbúða: 87 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

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%





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 80 %

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

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

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

Meðalstærð íbúða: 100 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 20,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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%



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

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

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

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%



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 50%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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 – 3.045 íbúðir

Svæði í skipulagsferli	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
<b>Skeifan</b>	750			25,0	188
<b>Héðinsreitir</b>	275	20.625	75	25,0	69
<b>Hraunbær-Bæjarháls</b>	200	15.000	75	50,0	100
<b>Borgartúnsreitir</b>	65	4.550	70	25,0	16
<b>Frakkastígur-Skúlagata</b>	20			50,0	10
<b>Hí-við Suðurgötu-Gamli Garður</b>	85			100,0	85
<b>Bryggjuhverfi III</b>	800	91.200	114	25,0	165
<b>Gufunes-1.áfangi</b>	450				113
<b>Laugavegur-Skipholt-Heklureitir</b>	400				100
<b>Alls:</b>	<b>3.045</b>			<b>27,8</b>	<b>845</b>

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



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða:

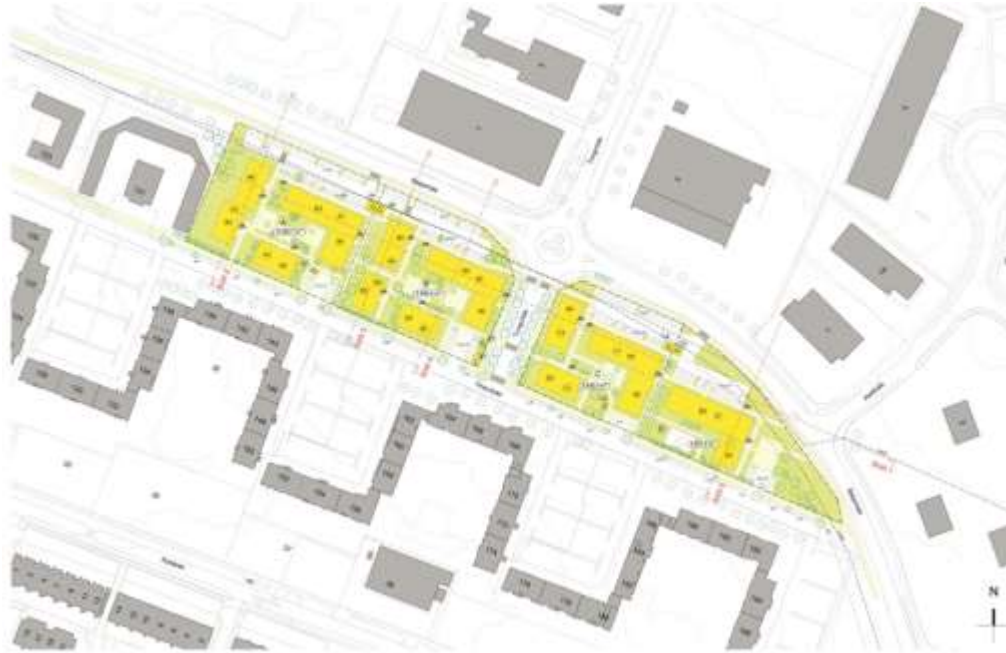
Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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





Meðalstærð íbúða: 75,0

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 50,0%

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

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

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

Meðalstærð íbúða: 70 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

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



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

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%



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

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

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

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%



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

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

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

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%



# Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II

(Íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur, léttur iðnaður – 2 skólahverfi)

800



Meðalstærð íbúða: 114 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25,0%

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



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

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%



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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

# 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 – 8.805 íbúðir

Þróunarsvæði	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
Skerjabyggð	1000				
Elliðaárvogur - Vogur, Höfðar	4500	513.000	114		
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:	8.805				

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



# Elliðaárvogur – Vogur, Höfðar

(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur, léttur iðnaður – 2 skólahverfi)

4500



Meðalstærð íbúða: 114 m<sup>2</sup>

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25,0%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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: Þróunarsvæði





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

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

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

#### 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%







Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 25,0%

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

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

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%



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*: 50%

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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: Þróunarsvæði







Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

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

HÁSKÓLI ÍSLANDS

DEILISKIPULAG VESTAN SUÐURGÖTU, 1. 1B



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

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%







Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga\*:

\*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASI-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

Frá ársbyrjun 2017 til ársloka 2020 er áætlað að Reykjavíkurborg úthluti eða samþykki uppbyggingu á um 7.690 íbúðum.

Íbúðir þessar munu verða almennar söluíbúðir, leiguíbúðir, íbúðir fyrir aldraða, íbúðir Félagsbústaða, búseturéttaríbúðir, íbúðir á vegum húsnæðissamvinnufélaga og fyrir stúdenta.

Til viðbótar er áætlað að á þessu tímabili verði hafin bygging á vegum stærri byggingarfyrirtækja á tæplega 4.000 íbúðum.

**Íbúðir þessar dreifast á ár og íbúðartegundir skv. eftirfarandi:**

	2017	2018	2019	2020	Samtals
Söluíbúðir	550	1.410	1.010	1.190	<b>4.160</b>
Leiguíbúðir	340	230	270	290	<b>1.130</b>
Félagsbústaðir	200	150	110	130	<b>590</b>
Íbúðir f. aldraða	150	120	120	70	<b>460</b>
Búseturéttaríbúðir	110	60	110	100	<b>380</b>
Stúdentaíbúðir	460	150	180	180	<b>970</b>
<b>Samtals</b>	<b>1.810</b>	<b>2.120</b>	<b>1.800</b>	<b>1.780</b>	<b>7.690</b>





# 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 2017 og fimm ára áætlun 2017-2021 er gert ráð fyrir 800 mkr framlagi Reykjavíkurborgar vegna stofnframlaga á hverju ári, heildarframlag borgarinnar nemi því 4 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. Alls fyrir 730 íbúðir sem eru að stofnvirði 18,6 milljarðar króna. Stofnframlag Reykjavíkurborgar vegna þeirra nemur rúmum 2,2 milljörðum króna.

Stofnframlög Reykjavíkurborgar skiptast með eftirfarandi hætti:



Stofnframlög Reykjavíkurborgar	Fjöldi íbúða	Leiðrétt stofnvirði	Stofnframlag RVK
Bjarg íbúðafélag hses.	290	8.384.951.814	1.006.194.218
Félagsbústaðir ehf.	83	2.268.420.166	272.210.420
Nauthólsvegur 83	112	2.716.099.459	325.931.935
Nauthólsvegur 87	144	2.898.447.230	347.813.668
Brynja Hússjóður Öryrkjabandalagsins	1	29.244.332	3.509.320
Stakkahlíð hses. (BN)	100	2.319.901.456	278.388.175
Samtals:	730	18.617.064.457	2.234.047.735

# 7. Persónubundinn stuðningur – sérstakar húsaleigubætur



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 verður sú breyting að almennar húsaleigubætur verða afgreiddar og fjármagnaðar hjá ríkinu í formi húsnæðisbóta en sérstakar húsaleigubætur verða áfram hjá sveitarfélögum í formi sérstaks húsnæðisstuðnings.

Í frumvarpinu eru lagðar fram tillögur um aukinn húsnæðisstuðning við efnaminni leigjendum, m.a. með því að jafna húsnæðisstuðning hins opinbera við ólík búsetuform og stuðla þannig að því að landsmenn hafi raunverulegt val um búsetuform og búi við öryggi í húsnæðismálum í samræmi við þarfir hvers og eins.

Reykjavíkurborg hefur um árabíl veitt leigjendum sem uppfylla ákveðin skilyrði húsnæðisstuðning.

Með gildistöku laganna verður öllum sveitarfélögum skylt að veita sérstakan húsnæðisstuðning og að veita foreldrum eða forsjáraðilum 15-17 ára barna, sem leigja herbergi á heimavist eða námsgörðum vegna náms fjarri lögheimili, húsnæðisstuðning.



# Reglur um sérstakan húsnæðisstuðning



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. Breytingin fól í sér að frítekjumörk voru hækkuð um 8,8%, 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.

Hækkun tekjumarka og stuðuls voru afturvirkar frá áramótum.

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





# Hraðari fjölgun félagslegra leiguíbúða



Fjölgun félagslegra leiguíbúða verður hraðað enn frekar með bráðabirgðahúsnæði sem verður leigt eða keypt til skemmri tíma á meðan uppbygging varanlegs leiguhúsnæðis Félagsbústaða fer fram.

Áætlun verður gerð í málum allra barnafjölskyldna sem metnar eru í mikilli þörf á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði. Horft verður til skammtímalausna þar til að hægt verður að tryggja varanlegt húsnæði á vegum Félagsbústaða.

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.



# Sérstakur húsnæðisstuðningur - Kostnaður



Miðað við gefnar forsendur ásamt mati á öðrum þáttum, s.s. fjölgun félagslegra leiguíbúða og dómi Hæstaréttar í máli nr. 728/2015 um mögulegan rétt leigjenda félagasamtaka til sérstaks húsnæðisstuðnings, er gert ráð fyrir því að kostnaður Reykjavíkurborgar vegna sérstaks húsnæðisstuðnings verði um 85,8 mkr. á mánuði árið 2017.

Í fjárhagsáætlun ársins 2017 og fimm ára áætlun 2017–2021 er gert ráð fyrir 5.844 mkr. útgjöldum Reykjavíkurborgar vegna sérstakra húsnæðisbóta, að meðaltali 1.169 mkr á ári (fast verðlag):

	2017	2018	2019	2020	2021	Samtals
Sérstakur húsnæðisstuðningur	1.102	1.122	1.160	1.215	1.245	5.844



# 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.:

- Stakar íbúðir dreift um borgina (housing first). Í janúar 2016 var samþykkt tveggja ára tilraunaverkefni um að úthluta 4 félagslegum leiguíbúðum til utangarðsfólks. Megináherslur hugmyndafræðinnar eru að veita fólki húsnæði strax án þess að gera kröfur um að fólk fari í vímuefnaeðferð eða hafi lokið vímuefnaeðferð. Einstaklingurinn fær þjónustu við hæfi sem byggir á hvatningu en ekki þvingun og sjónarmið skaðaminnkunar eru höfð að leiðarljósi.
- Þjóða upp á sjálfstæða búsetu með stuðningi í stökum félagslegum leiguíbúðum.
- Fjölga smáhýsum og staðsetja þau víðar í borginni.
- Vorið 2014 var herbergjasambýli fyrir konur lokað og á sama tíma opnað nýtt úrræði fyrir konur sem höfðu verið utangarðs. Um er að ræða 5 einstaklingsíbúðir þar sem veittur er sértækur stuðningur bæði af hálfu starfsfólks á staðnum og frá Vettvangs- og ráðgjafateymi (sérstakt teymi til stuðnings einstaklingum sem glíma við margháttadan vanda og orðið hafa utangarðs). Í sama húsnæði eru auk þess 6 íbúðir á efri hæð þar sem íbúar fá stuðning við búsetu frá starfsmönnum og Vettvangs- og ráðgjafateymi.
- 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 2017 er gert ráð fyrir að kostnaður vegna búsetuúrræða fyrir utangarðsfólk og fólk með áfengis- og vímuefnavanda nemi rúmum 343 mkr og hækkaði frá áætlun ársins 2016 um rúm 5%. Að óbreyttu verður heildarkostnaður við búsetuúrræðin til næstu fimm ára því um 1.718 mkr.

Kostnaðar staður	Búsetuúrræði	Framkvæmdaraðili	Áætlun 2017
F3250	Gistiskýlið	Reykjavík	161.928
F2139	Miklabraut *	Reykjavík	45.865
F3270	Konukot	Rauði Kross Íslands	58.879
F3280	Heimili f heimilislaua	Reykjavík	76.853
		<b>Samtals</b>	<b>343.524</b>

í þús. króna

\* Miklabraut, gert er ráð fyrir að helmingur rýma tengist málaflökki



Á fundi borgarráðs þann 23. mars sl. var lögð fram áætlun um breytingu á skipulagi og framkvæmd þjónustu við utangarðsfólk ásamt fylgigögnum. Í henni eru lögð til frekari búsetuúrræði fyrir utangarðsfólk og er kostnaður skv. áætluninni 50.5 mkr árið 2017 og 67,8 mkr árið 2018 þegar breytingarnar yrðu að fullu komnar í framkvæmd.



# 9. Aðgerðir og stefna í málefnum ferðapjónustunnar



Borgarráð samþykkti í febrúar 2015 að hlutfall hótél- 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.



## Starfshópnun 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 starfshópnun 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 fyrirmýnda.

# Aðgerðir og stefna í málefnum ferðapjónustunnar



**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 ferðapjónustunnar



## Starfshópur um framtíðaruppbyggingu á gistiþjónustu í Reykjavík

Vöxtur í ferðapjónustu 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 ferðapjónustu 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 ferðapjónustustefnu 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 ferðapjónustu
- Leggja til þróunarsvæði sem henta vel undir ferðapjónustu
- 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 ferðapjónustu

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 ferðapjónustu sem getur verið atvinnuveitandi, tækifæri til aukatekna með útleigu á herbergi eða íbúð á meðan viðkomandi er í fríi, aukid 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 gistináttgjalda
3. Upplýsingum um gististaði og rekstrarleyfi eru skýr og aðgengileg öllum

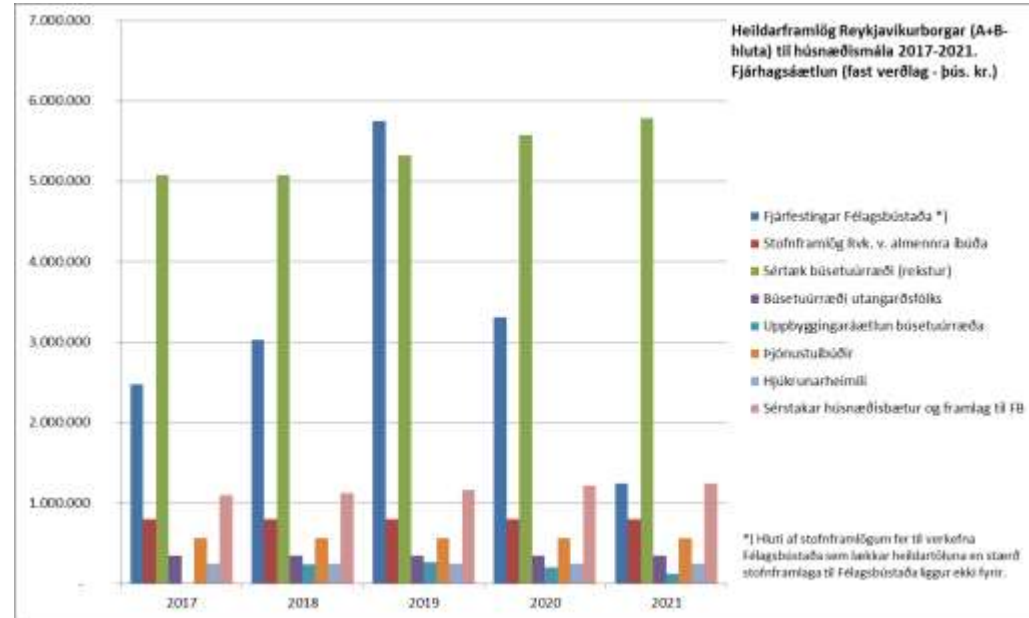
Í [skýrslu](#) starfshópsins má lesa nánar um tillögurnar og aðgerðaáætlun um framtíðaruppbyggingu á gististarfsemi í Reykjavík.

# 10. Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2017-2021



Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2017-2021 nema alls rúmum 59 milljörðum kr. eða 11,8 milljörðum kr. árlega.

Hlutfallsskiptingu framlaga til húsnæðismála má sjá í meðfylgjandi töflu. Að meðaltali vegur þyngst rekstur sértekra búsetuúrræða eða rúm 45% árin 2017-2021, fjárfestingar félagsbústaða eru tæp 27% og sérstakar húsnæðisbætur og framlag til félagsbústaða 10%. Aðrir þættir vega minna.



Heildarframlög borgarsjóðs (A-hluta) til húsnæðismála 2017-2021. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)						
	2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	4.000.000
Sértek búsetuúrræði (rekstur)	5.079.560	5.079.560	5.319.560	5.581.560	5.782.560	26.842.800
Búsetuúrræði utangarðsfólks	343.524	343.524	343.524	343.524	343.524	1.717.620
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	-	240.000	262.000	201.000	115.000	818.000
Þjónustubúðir	565.200	565.200	565.200	565.200	565.200	2.826.000
Hjúkrunarheimili	242.504	242.504	242.504	242.504	242.504	1.212.520
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	1.102.000	1.122.000	1.160.000	1.215.000	1.245.000	5.844.000
<b>Samtals</b>	<b>8.132.788</b>	<b>8.392.788</b>	<b>8.692.788</b>	<b>8.948.788</b>	<b>9.093.788</b>	<b>43.260.940</b>
Heildarframlög samstæðu borgarinnar (A+B-hluta) til húsnæðismála 2017-2021. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)						
Fjárfestingar Félagsbústaða *)	2.473.000	3.030.000	5.747.000	3.313.000	1.245.000	15.808.000
<b>Alls</b>	<b>10.605.788</b>	<b>11.422.788</b>	<b>14.439.788</b>	<b>12.261.788</b>	<b>10.338.788</b>	<b>59.068.940</b>

\*) Hluti af stofnframlögum fer til verkefna Félagsbústaða sem lækkar heildartöluna en stærð stofnframlaga til Félagsbústaða liggur ekki fyrir.

Heildarframlög til húsnæðismála. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - %)						
	2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021
Fjárfestingar Félagsbústaða *)	23,3%	26,5%	39,8%	27,0%	12,0%	26,8%
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	7,5%	7,0%	5,5%	6,5%	7,7%	6,8%
Sértek búsetuúrræði (rekstur)	47,9%	44,5%	36,8%	45,5%	55,9%	45,4%
Búsetuúrræði utangarðsfólks	3,2%	3,0%	2,4%	2,8%	3,3%	2,9%
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	0,0%	2,1%	1,8%	1,6%	1,1%	1,4%
Þjónustubúðir	5,3%	4,9%	3,9%	4,6%	5,5%	4,8%
Hjúkrunarheimili	2,3%	2,1%	1,7%	2,0%	2,3%	2,1%
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	10,4%	9,8%	8,0%	9,9%	12,0%	9,9%
<b>Samtals</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



# 11. Viðaukar



1. Íbúðarörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma
2. Fasteignagreining Capacent 2016
3. Ferðarþjónusta 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.



## Íbúaspá og áætluð íbúðapörf 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 íbúafjöldun 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.

Það er tímabært endurmeta ofangreindar forsendur með tilliti til nýrri mannfjöldaspáa Hagstofu Íslands.<sup>1</sup> 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 ferðapjónustu. Íbúafjöldun 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 íbúapróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila.

Samkvæmt uppfærðri íbúaspá aðalskipulagsins 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 íbúðapörf á tímabili aðalskipulagsins verður því um 16.900 íbúðir í stað 14.500 áður.<sup>2</sup> 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 aðalskipulag.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 þáttis innflytjenda í íbúafjölguninni) og meira jafnvægi hafi verið náð. Hinsvegar gæti áframhaldandi nýting íbúðarhúsnæðis til útleiðu 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.

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

# Íbúðapörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma



## Áætlun íbúðapörf til skemmri tíma.

Í ljósi stöðu á húsnæðismarkaði í dag og áhrifa áframhaldandi hraðs vaxtar ferðapjónustunnar er rétt að setja fram hærri viðmið um fjölgun íbúða á allra næstu árum. Mikil óvissa ríkir um hversu hraður vöxtur ferðapjónustunnar verður til lengri tíma lítið 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.

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

- Aukin þörf á íbúðarhúsnæði vegna fjölgunar starfsmanna í ferðapjónustu, umfram það sem þjóðhagsspar gera ráð fyrir.
- Fækkun íbúða á húsnæðismarkaði vegna heilsárgistingar í íbúðarhúsnæði
- Staða á húsnæðismarkaði og uppsöfnun 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 ferðapjónustan dragi úr vaxtarbroddi annarra atvinnugreina. Í nýlegri úttekt á ferðapjónustunni fyrir Reykjavíkurborg<sup>3</sup> er áætlað að árleg viðbótar íbúðapörf 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 ferðapjónustunnar 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.<sup>4</sup> 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 íbúðapörf til næstu 4 ára er um 2025 íbúðir á ári. Ef hlutur Reykjavíkur af uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu 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 (læгри 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): *Ferðapjónusta 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 íbúðafjöldi borgarinnar ætti að vera miðað við eðlilega lækkan 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.

## 1250 íbúðir

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



# Íbúðapörf 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.<sup>1</sup>

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 inni 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 útgefninga byggingarleyfa fyrir árin 2015 og 2016 benda til þess að fjöldi fullgerðra íbúða á ári verði í kringum langtímaviðmið aðalskipulagsins.<sup>2</sup> Mikilvægt er að þeim krafti verði viðhaldið og gefið enn meira í, þegar horft er til allra næstu ára.

1848 íbúðir

samkvæmt útgefnum  
byggingarleyfum 2015 og 2016

3439 íbúðir

ónýttar byggingarheimildir í samþykktu  
deiliskipulagi

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.



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 lítið.

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 hrúni 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 herra 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 fjölgun. 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 hækkanandi, þannig að hlutfall eldri íbúa mun hækka. Þetta mun hafa áhrif á þá gerð íbúða sem eftirspurn verður eftir.
- Hlutfall íbúa á leigumarkaði fór hækkanandi 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 hækkanandi 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 hækkað umfram hækkun kaupverðs fasteigna.

	Ísland	Noregur	Danmörk	Svíþjóð	Stórbretland	Evrópa 19 lönd
Leigr húsnæði	21,8%	15,6%	36,7%	30,7%	35,6%	33,1%
- í markaðsverði	12,3%	9,1%	36,6%	30,4%	17,5%	22,5%
- í 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%
- í lönunum	82,3%	85,6%	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 90m<sup>2</sup> íbúð í Reykjavík

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

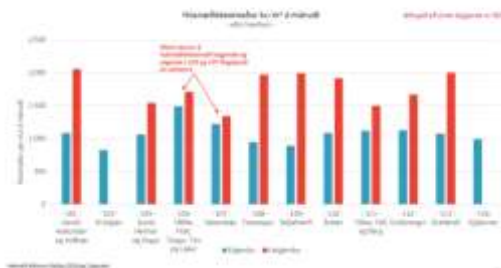
Heildarskuldir Reykvíkinga námu um 191% af ráðstöfunartekjum ársins 2015. Á sama tíma voru þær 159% utan höfuðborgarsvæðisins og 210% í nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur.

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

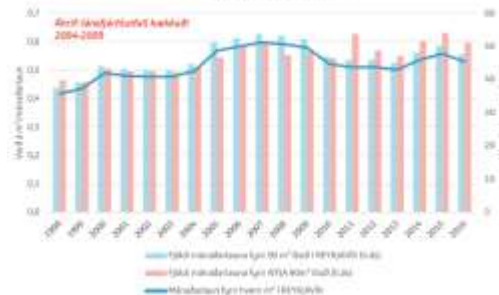
Færri gera ráð fyrir að flytja í sérbýli en vilja

- 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 heildarskuldna 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 71-90m<sup>2</sup> íbúðar um 1.300 kr./ m<sup>2</sup> en eru nú um 2.000 kr./ m<sup>2</sup>. Væntingar eigenda hafa hækkað úr rúmlega 1.000 kr./ m<sup>2</sup> í tæplega 1.300 kr./ m<sup>2</sup> fyrir sambærilega íbúð.
- Vedhlutfall fasteigna (metið sem hlutfall af fasteignamati) er lægri í Reykjavík en í nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur eða á landsbyggðinni allri. Vedhlutfallið í árslok 2015 er svipað og það var árið 2005.
- Ef bornar eru saman óskir íbúa og væntingar um getu kemur í ljós að fæstir geta látið drauma sína rætast, þ.e. að eignast einbýlishús. Um 55% vilja helst búa í einbýlishúsi, en 21% hafa væntingar um að búa í einbýlishúsi á sama tíma og um 16% vilja helst búa í fjölbýlishúsi, en 45% gera ráð fyrir því að búa í fjölbýlishúsi.

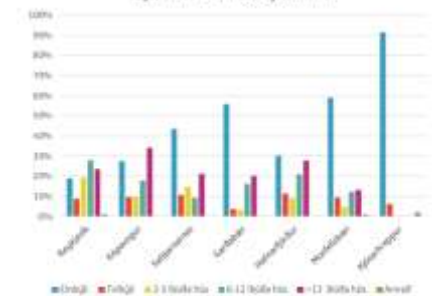
Húsnæðiskostnaður hærri fyrir leigu húsnæði en fyrir eigin húsnæði



Mánaðarlaun til að greiða húð



Tegundir húða á höfuðborgarsvæðinu





# Væntingar til framtíðar búsetu, 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 eftirsurn víða á landsbyggðinni.
- Flest vilja búa í 101 Reykjavík, en eftirsurnin 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

Hvar búa leigjendur? Hvar vilja framtíðar leigjendur búa?



Heimilf. Könnun Gálup 2016 og Capacent

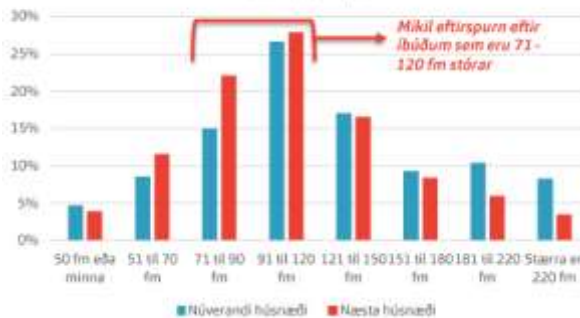
Hvar búa eigendur? Hvar vilja framtíðar eigendur búa?



Heimilf. Könnun Gálup 2016 og Capacent

Fjöldi fermetra á höfuðborgarsvæðinu

Núverandi og eftirsurn



Fjöldi herbergja á höfuðborgarsvæðinu

Núverandi og eftirsurn



# Uppbyggingarþörf, helstu niðurstöður

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

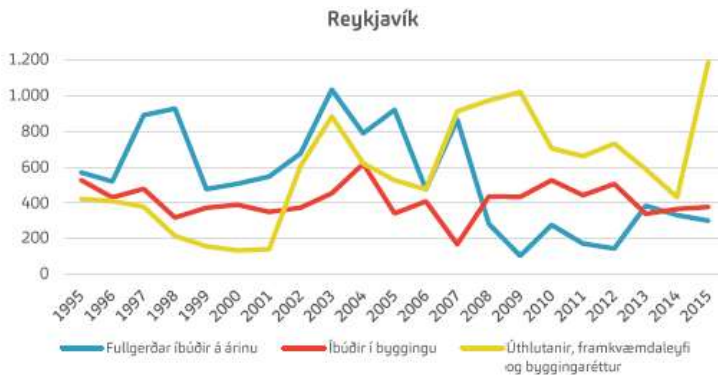
Aukning ferðamanna og uppgangur airbnb hefur áhrif á framboð húsnæðis

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 sérþýli.

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 landsframléiðsla 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 hækkanði. Sjá má merki um aukna þenslu, þar sem álagning í byggingariðnaði virðist vera að hækka.
- Kaupverð fjölbýlishúsnæðis er nú herra en byggingarkostnaður, en nokkuð vantar upp á að svo sé hvað varðar sérþýli.
- 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 herra en í öðrum hverfum Reykjavíkur.



# Aldurshópar, helstu niðurstöður

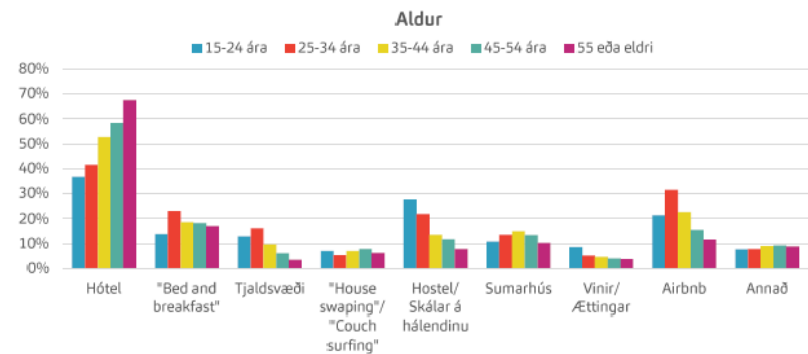
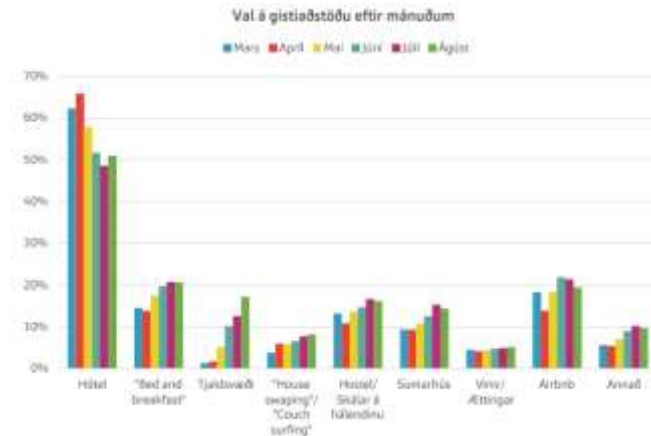
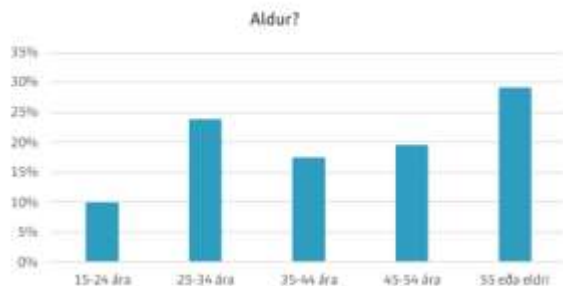


- 18-24 ára: LEIGJENDUR framtíðarinnar
  - Námsmenn með lágar tekjur sem búa flest í foreldrahúsum
  - Líkleg til að flytja á næstu þremur árum í allt að 90m<sup>2</sup> húsnæði sem hefur 1-2 svefnherbergi
  - Fasteignamarkaðurinn erfiður fyrir unga fólk og því verður leiguhúsnæði líklega fyrir valinu
- 25-34 ára: FJÖLSKYLDUFÓLKID 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 m<sup>2</sup> 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 hótélum.
- 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.

## Ferðamenn sem heimsækja Ísland







VSÓ ráðgjöf vann, í samvinnu við Analytica, skýrslu fyrir Reykjavíkurborg um áhrif ferðapjónustunnar 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 mannfjöldapróun
4. Húsnæði

Skýrsluna má nálgast [hér](#).



# Ferðapjónusta í Reykjavík - Ferðamenn



## Vöxtur í fjölda ferðamanna heldur áfram

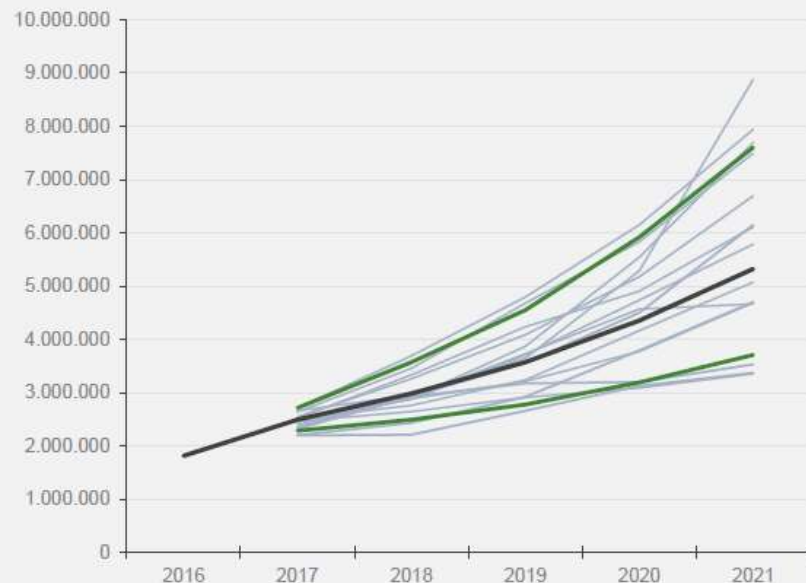
Skv. skýrslu VSÓ eru árið 2020 metnar 90% líkur á að fjöldi ferðamanna liggi á bilinu 3,2-5.9 milljóna ferðamanna árið 2020 og er væntigildið 4,3 milljónir.

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

# Ferðapjónusta í Reykjavík - Gististaðir, nýting og gistinætur



## Þróunin í fjölda gistinátta

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

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





## Framboð gistirýma

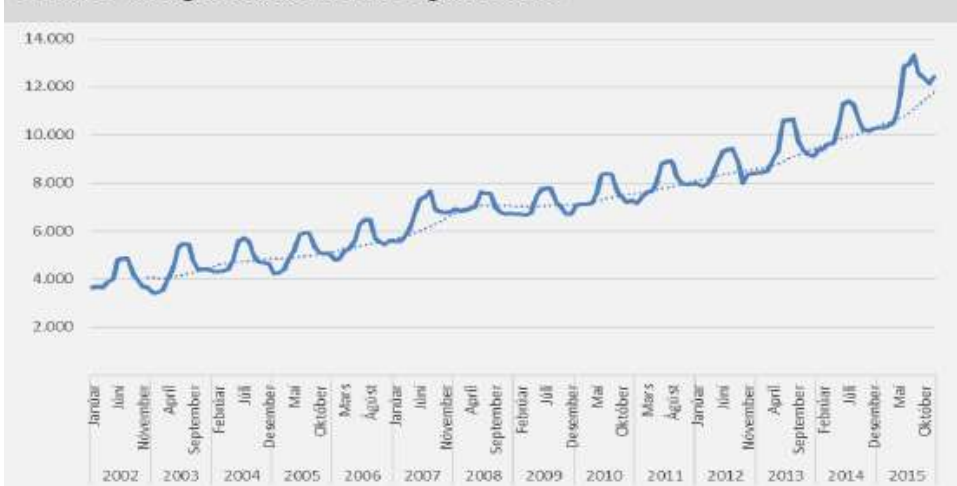
Alls hefur fjöldi gistirýma þrefaldast síðan um aldamótin. Sjá má heildarbreytinguna á Mynd 5.

Miðað við breytingar á fjölda hótelryma 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.

Framboð allra gististaða á höfuðborgarsvæðinu



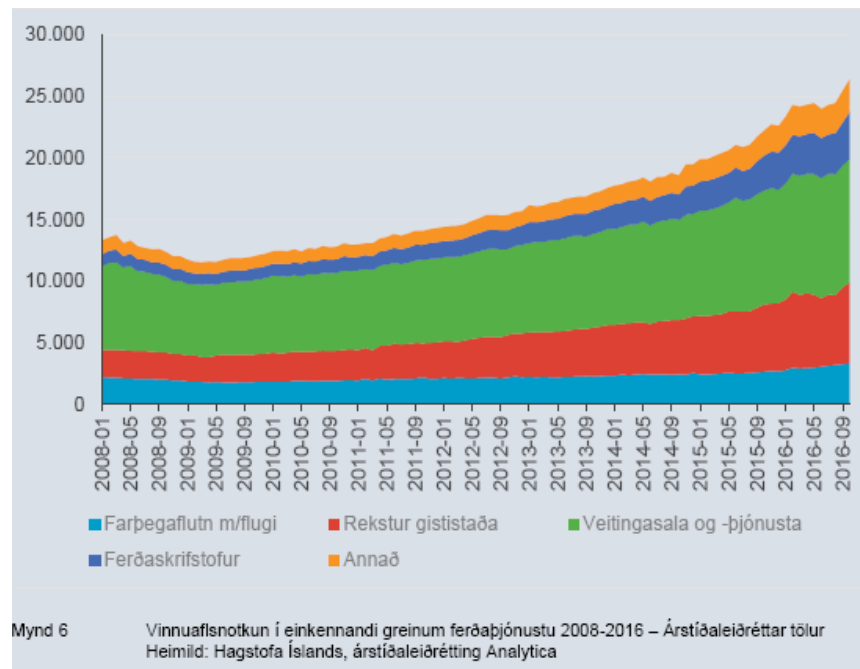
Mynd 5 Heildarfjöldi rúma á öllum gististöðum á höfuðborgarsvæðinu. Brotalínan sýnir 12 mánaða meðaltal. Heimild: Hagstofa Íslands





## Fjöldi starfa í ferðapjónustu

Hraður uppgangur ferðapjónustunnar hefur þýtt mikla aukningu í eftirspurn eftir vinnuafli. Mynd 6 sýnir vinnuaflsnotkun í einkennandi greinum ferðapjónustu 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.



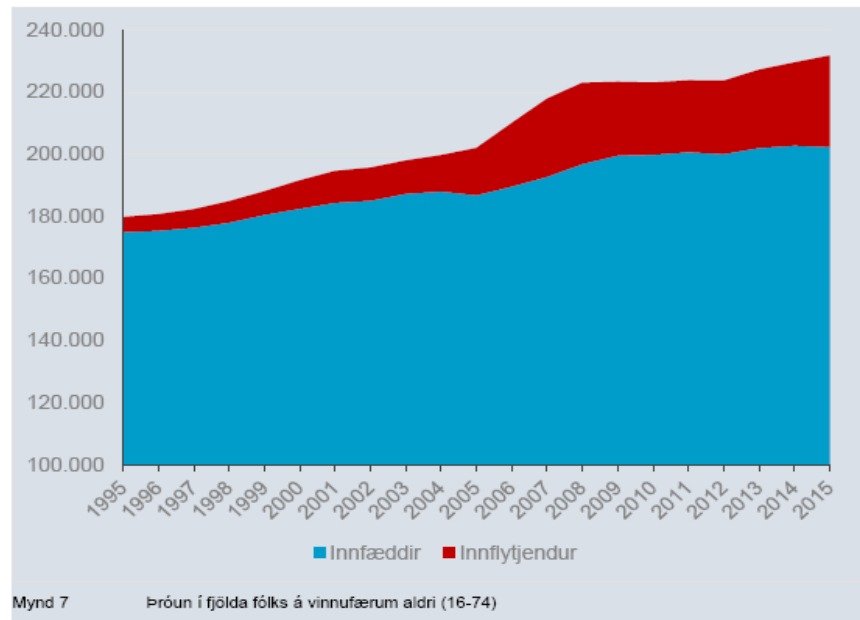


## Þáttur innflytjenda

Fjölgun starfandi er nokkuð umfram „náttúrulega fjölgun“ þjóðarinnar en munurinn skýrist af innflytjendum. Tölfræðigreining Analytica bendir til að um helmingur af fjölgun starfa í ferðapjónustu sl. ár sé aðflutt vinnuafli og þannig ljóst að framboð innlendra eykst ekki nægilega hratt til að svara eftirspurn. Vöxturinn í ferðapjónustu 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 ferðapjónustu hérlendis numið rúmlega 2 þús. manns. Erlent vinnuafli er einnig mikið notað í byggingariðnaði og nokkrum öðrum atvinnugreinum.

Þegar lítið 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 liggja ekki fyrir þar eftir aldri fyrir hópana aðskilda. Þegar lítið 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.



## Óbein áhrif mannvirkjagerðar

Vöxtur í starfsmannahópi byggingageirans setur einnig tölurverðan 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.

# Ferðapjónustan í Reykjavík - Húsnæði

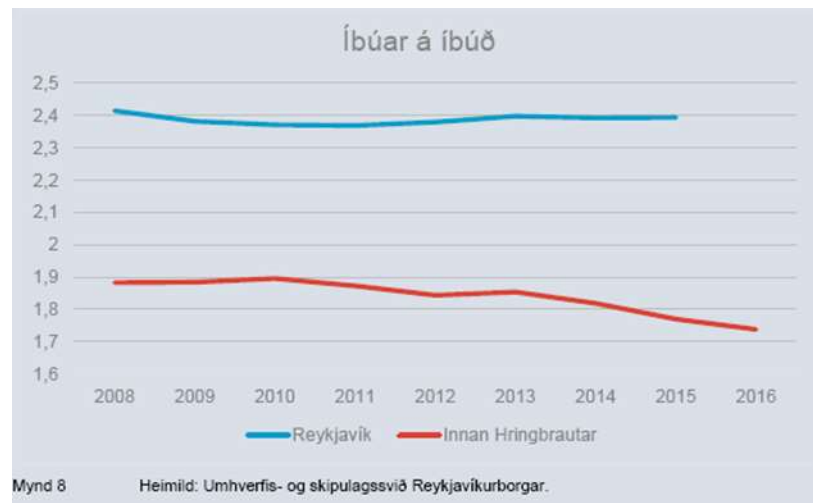


## Ásókn ferðapjónustunnar í húsnæði

Þegar kemur að ferðapjónustunni leiðir greiningin í ljós að tveir þættir kunni að hafa mest áhrif: Aukin ásókn í að nýta húsnæði fyrir gistingjónustu og eftirspurn eftir húsnæði fyrir vaxandi vinnumarkað af völdum ferðapjónustunnar beint. Þá eru óbein áhrif af því að ferðapjónustan 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 ferðapjónustan 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.



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.

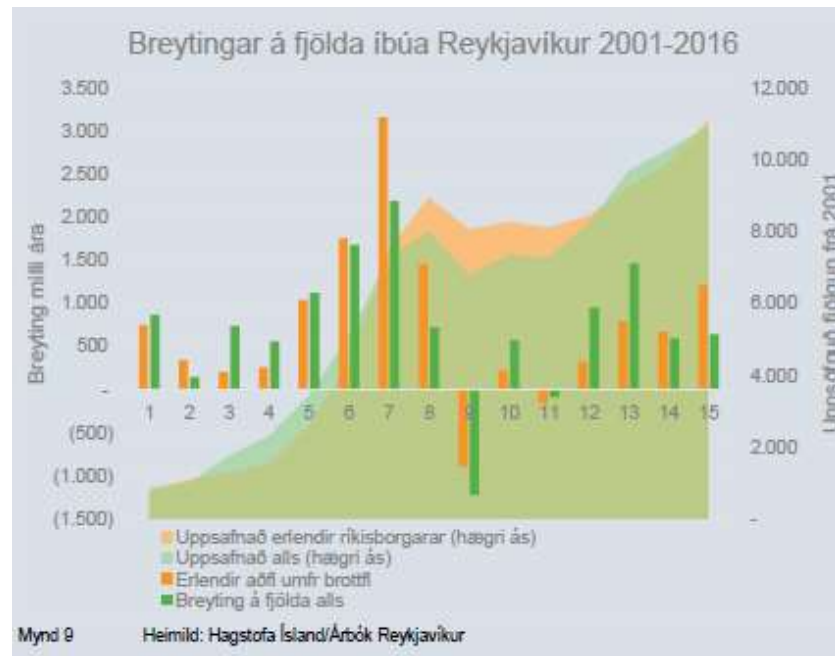
# Ferðapjónustan í Reykjavík - Húsnæði



## *Mannfjöldapróun í borginni allri*

Það sem lesa má út úr íbúapróuninni 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.





# Ferðapjónustan í Reykjavík - Húsnæði

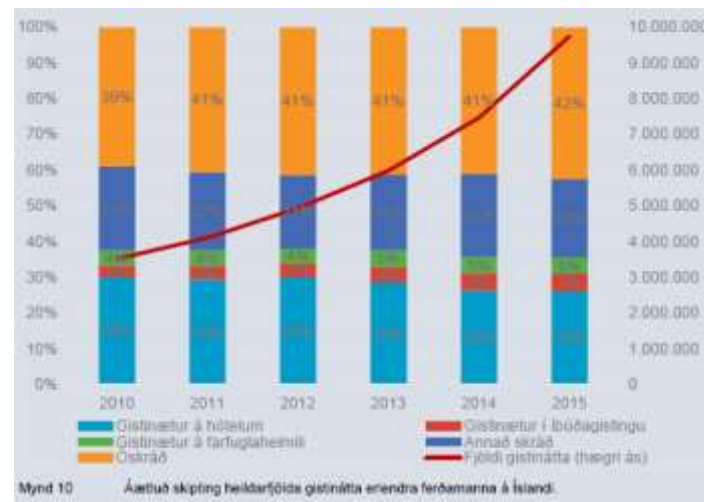
## Áhrif deiliahagkerfis á húsnæðisframboð

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 höfuðborgarsvæðinu 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 rúmunum 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 hótélherbergja þó aukist á tímabilinu en deiliahagkerfið 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 framboðs aukning hótélherbergja heldur ekki í við eftirspurn



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.

# Ferðapjónustan 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.

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.

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<sup>12</sup>.

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 vege upp fórnarkostnað.

# Ferðapjónustan 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.



Herbergi	Íbúð				
	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<sup>24</sup>.

# Ferðapjónustan 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.





# Ferðapjónustan í Reykjavík - Húsnæði



Vegna þess að reikna megi með að störfum fjölgi um 10.000 á næstu 4 árum í ferðapjónustunni 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 ferðapjónustu, næstu ár.

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.

Þáttur byggingariðnaðarins er alveg ótalinn enda ekki bein afleiðing af ferðapjónustunni 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 ferðapjónustunnar og byggingariðnaðarins.

	Ný störf í ferðapjónustu	Uppsafnað
2017	2.600	
2018	2.000	4.600
2019	2.000	6.600
2020	3.000	9.600
2021	4.000	13.600
	<b>13.600</b>	

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

# Viðauki I.4: Fjöldi Airbnb íbúða í Reykjavík



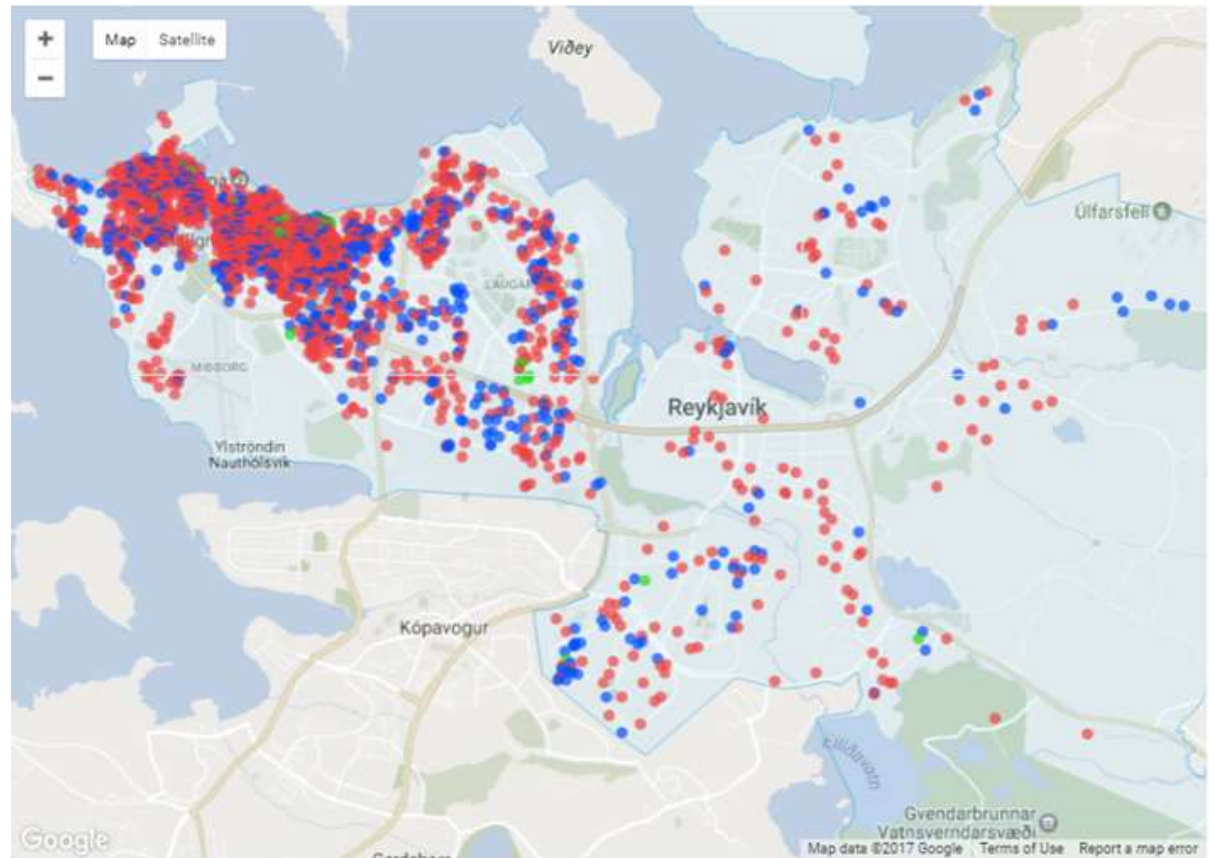
## 900 íbúðir fullnýttar í Airbnb

Að mati Capacent eru á höfuðborgarsvæðinu um 900 íbúðir fullnýttar undir íbúðagistingu og hverfa af innlendum íbúðamarkaði.

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 2.664 íbúðir og herbergi til leigu í Reykjavík í febrúar 2017 á Airbnb.

Uppfærða greiningu á stöðu og þróun heimagistingar í Reykjavík má sjá í [skýrslu starfshóps um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík](#).



Skjáskot af airdna.co. 2.664 íbúðir og herbergi til leigu í Reykjavík í febrúar 2017. Rautt: Heil íbúð. Blátt: Herbergi. Grænt: Herbergi deilt með öðrum.

# Viðauki I.5: Leigumarkaðurinn í Reykjavík



Í dag eru um 20% íbúa í Reykjavík 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.

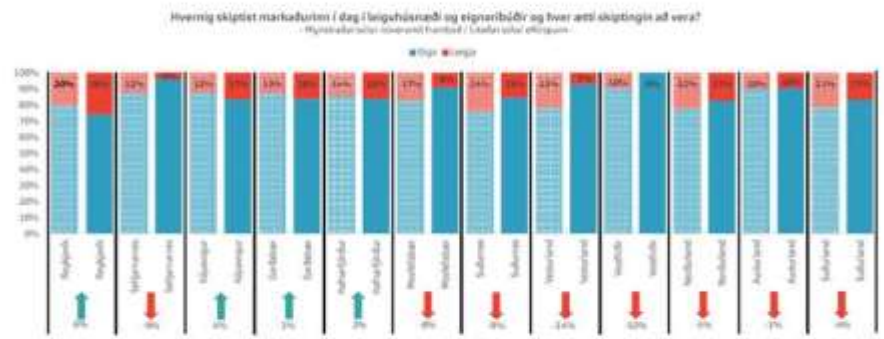
Heildarfjöldi íbúða til leigu í Reykjavík var áætlaður um 10.000 íbúðir árið 2013 (heimild: [Félagsbústaðir](#)). Uppfærð áætlun liggur ekki fyrir en ljóst er að leiguíbúðum á markaði hefur fjölgað nokkuð til dagsins í dag.

Skv. greiningu Heimavalla leigufélags í október 2016 eru 29.000 íbúðir á leigumarkaði á Íslandi, þar af 16.500 eða 57% á almennum markaði og 12.500 eða 43% í eigu sveitarfélaga, félagsamtaka eða annarra opinberra aðila. Í árslok 2016 voru 2450 íbúðir í eigu Félagsbústaða hf. eða sem nemur um 8,5% af öllum leiguíbúðum á Íslandi.

## Leigumarkaður - greining

Heildarstærð leigumarkaðar <b>29.000 íbúðir</b>	Almennur Leigumarkaður <b>57%</b> <b>16.500 íbúðir</b>
Hlutfall leigjenda <b>22,7%</b>	Félagsleg úræði <b>43%</b> <b>12.500 íbúðir</b>

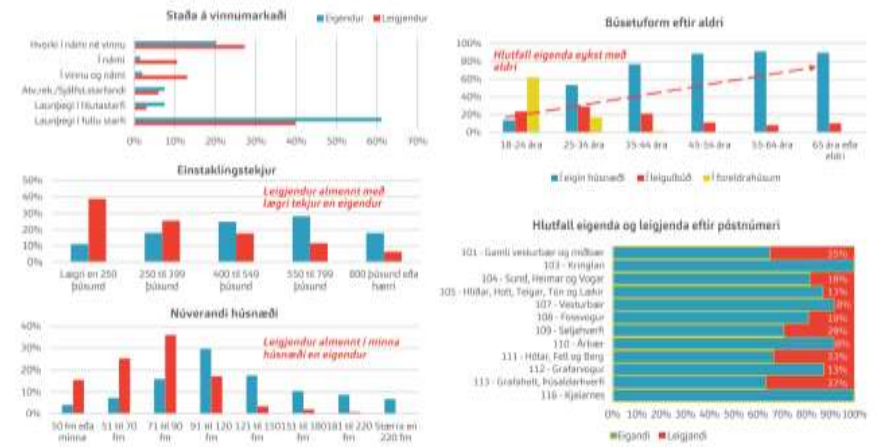
## Aukin eftirspurn eftir leiguhúsnæði í Reykjavík



Á höfuðborgarsvæðinu er að jafnaði aukin eftirspurn eftir leiguhúsnæði. Á landbyggðum er framboðð fínveigar mena en eftirspurnin, og einstaklingar vilja líka sjá úr leiguhúsnæðum í utrið húsnæði.

Samkvæmt niðurstöðum könnunar Gallup mun leigumarkaðurinn líklegri tíma lítt stakka, þar sem 26% þeirra sem vilja búa í Reykjavík gera ráð fyrir að búa í leiguhúsnæði en í dag er einungis um 20% íbúa í Reykjavík í leiguhúsnæði.

## Eigendur og leigjendur í Reykjavík



Heimild: Könnun Gallup 2016 og Capacent

# 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 eiga 2.100 íbúðir (308 í byggingu), 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 492 árið 2017.
- Heimavellir
  - Heimavellir eru með 324 íbúðir í rekstri á höfuðborgarsvæðinu í janúar 2017, þar af 235 í Reykjavík. 115 íbúðir í Reykjavík bætast við árið 2017 og 150 íbúðir skv. áætlun árið 2018.



Ljosmynd: Ragnar TH. SÍgurðsson.

Íbúðaeign AL í Reykjavík (apríl 2017).

Póstnr.	Fjöldi íbúða
101	118
103	1
104	24
105	92
107	26
108	3
109	20
110	36
111	59
112	10
113	103
<b>Samtals</b>	<b>492</b>

Heimild: Almenna leigufélagið.

Íbúðaeign Heimavalla í Reykjavík (janúar 2017).

Pnr	Í rekstri m.v. 1.1.17	Viðbætur 2017	Áætlun 2018	Samtals
101	7	14		21
104	1			1
105	2		75	77
107	4			4
108	24		18	42
110	131	101	57	289
111	29			29
112	11			11
113	2			2
116	24			24
	235	115	150	500

Heimild: Heimavellir ehf.





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.

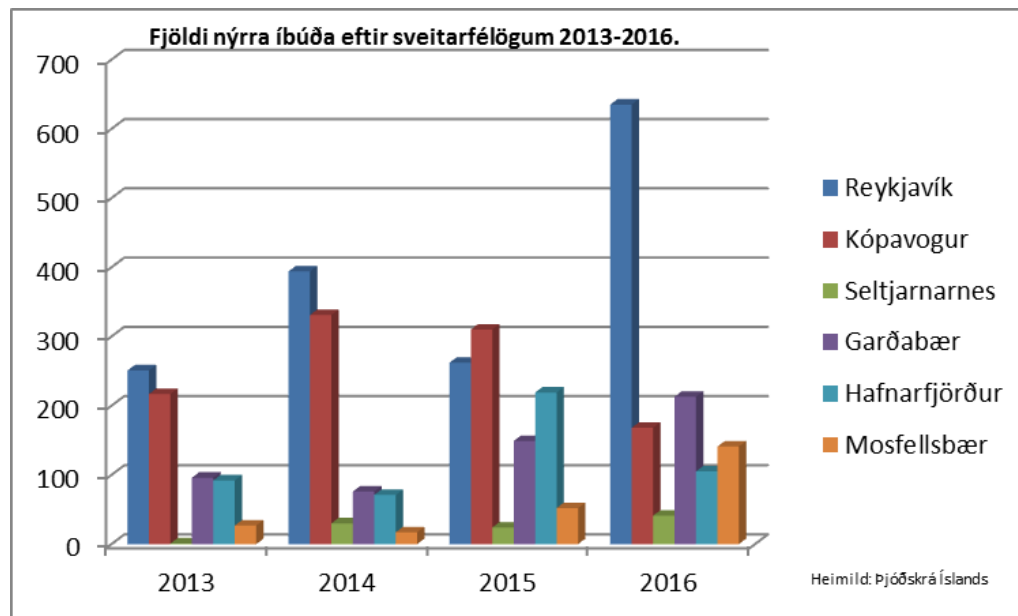
Skv. tölum byggingafulltrúa var fjöldi fullgerðra íbúða eða teknar í notkun í Reykjavík árið 2016 399 talsins auk þess sem 461 íbúð var skráð á fókheldu byggingarstigi eða tilbúin til innréttinga.<sup>1</sup> Er það mesti fjöldi frá árinu 2007 þegar 573 íbúðir voru fullgerðar.

<sup>1</sup>Þjóðskrá miðar talningu á íbúðum teknar í notkun við fókheldar íbúðir/byggingastig 4 en byggingafulltrúi telur fjölda fullgerðra 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

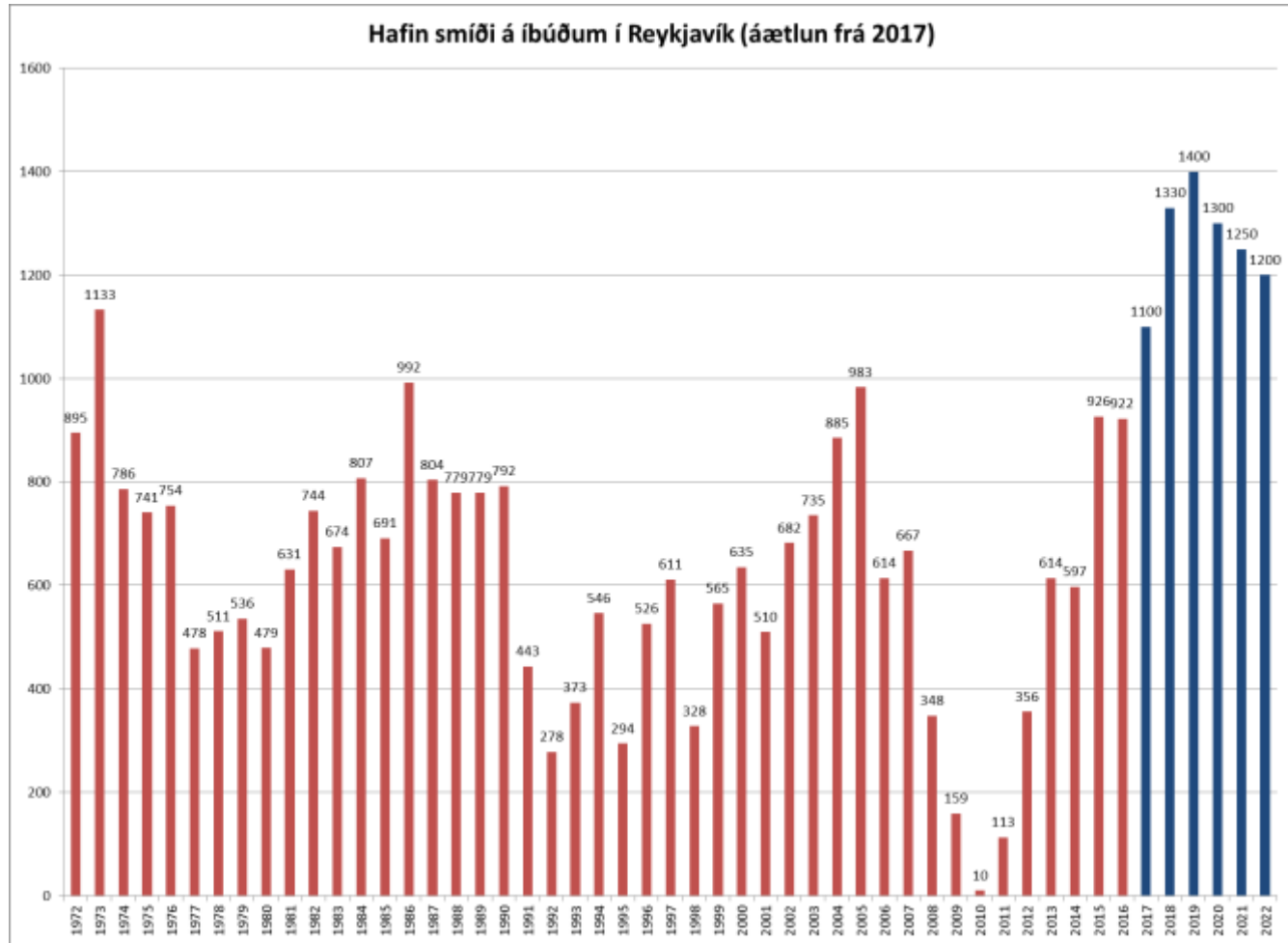


## Smíði hafin á yfir 900 íbúðum tvö ár í röð

Alls hófst smíði á um 922 nýjum íbúðum í Reykjavík árið 2016 og er það svipaður fjöldi og árið áður. Síðustu tvö 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 2016.

Aðeins þrisvar áður hefur fjöldi nýrra íbúða sem hafin er bygging á farið yfir fjölda íbúða síðustu tveggja 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 2016 í fimmta sæti með 922 íbúðir.

Gert er ráð fyrir að enn verði aukning á fjölda íbúða sem hafin er smíði á á næstu árum. Árið 2017 verði þær 1.100 og flestar verði þær 1.400 árið 2019.



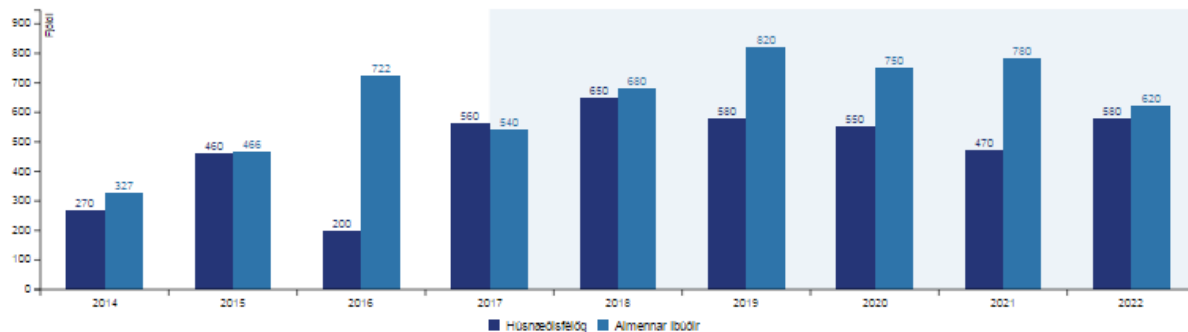
Heimild: Umhverfis- og skipulagssvið.

## 1.800 íbúðir í byggingu

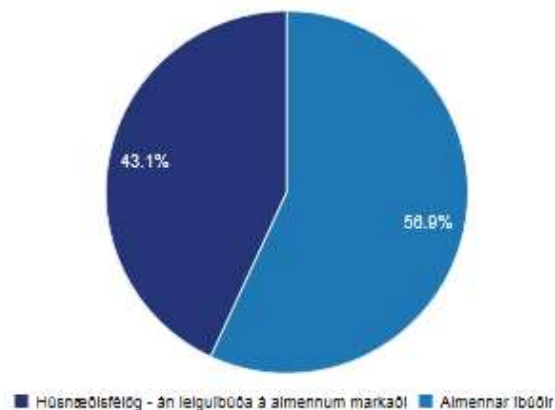
Í ljósi þess að byggingartími nýrra íbúða er um 2 -3 ár má gera ráð fyrir að fullgerðum íbúðum muni fjölga mikið í ár og næstu 2 ár en samkvæmt mati umhverfis- og skipulagssviðs eru um 1.800 íbúðir í uppbyggingu í dag.

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.

Skipting íbúða sem hafin er bygging á í Reykjavík 2014-2022 (skyggða svæði er áætlun).



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. Þjónustuíbúðir fyrir aldraða
4. Hjúkrunarrými
5. Stúdentaíbúðir



Studentagarðar Vatnsmýri.



# Félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík



Fjöldi félagslegra almennra leiguíbúða í eigu Félagsbústaða eru 1.926.

Alls voru 956 virkir umsækjendur á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði hjá Reykjavíkurborg þann 1. september 2017, af þeim hópi voru 675 einstaklingar metnir í mikilli þörf fyrir húsnæði.

Um 86% umsækjenda sem eru á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði og metnir í mikilli þörf eru að bíða eftir 1–2 herbergja íbúð. Tæplega 10% eru að bíða eftir þriggja herbergja íbúð og um 4% eftir fjögurra herbergja íbúð.

Áætlað er að fjölga félagslegum íbúðum um að lágmarki 500 árin 2015–2020 og um 100 til viðbótar til 2034, alls yfir 600 íbúðir.



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.

	2015-2017	2018-2020	2021-2023	2024-2034	Alls 2015-2034
Félagslegt leiguhúsnæði	326	200	50	49	625 íbúðir

# 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 177 einstaklingar á biðlista eftir sértæku húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk þann 1. september 2017, þar af 128 með þroskahömlun og skyldar raskanir og 49 með geðfötlun.

Flokkur	Geðfatlanir	Þroskahamlanir	Samtals
Flokkur 1. Þjónustuumfang - Lítið	12	53	65
Flokkur 2. Þjónustuumfang - Meðal	10	43	53
Flokkur 3. Þjónustuumfang - Mikið	16	23	39
Utankjarnaþjónusta	11	9	20
<b>Samtals</b>	<b>49</b>	<b>128</b>	<b>177</b>

Áfangaskipt uppbyggingaráætlun fyrir sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk gildir frá 2018–2030. Áætlunin byggir á núverandi stöðu biðlista og spám um þörf fyrir sértækum húsnæðisúrræðum.



Þorlaksgeisli búsetukjarni

Áfangi I	Áfangi II	Áfangi III	Samtals
2018-2020	2018-2020	2018-2020	180-210
100-110	40-50	30-40	

# Þjónustuíbúðir fyrir aldraða í Reykjavík



Heildarfjöldi sérstakra 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 þjónustu- og öryggisíbúðir.

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 2017 var 171 umsækjandi, um 33% karlar og 67% konur. Samkvæmt greiningu sem unnin var í lok árs 2015 kom jafnframt 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 hafa opna umsókn í gangi.

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.

Miðað við gefnar forsendur er áætlað að fjölga þurfi þjónustuíbúðum aldraðra um 24 á tímabilinu til ársins 2023 og um 40 til viðbótar árin 2024–2034, alls 64 íbúðir.





# Hjúkrunarrými



Fjöldi hjúkrunarrýma á höfuðborgarsvæðinu í lok árs 2015 voru 1.466 talsins (auk 85 dvalarrýma og hjúkrunarrýma fyrir yngri en 67 ára).

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 rýma 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 að teknu tilliti til annara forsenda væri heildarþörf sú sem er í sviga



# Stúdentabúðir – Þarfir og uppbyggingarmarkmið



Í Reykjavík eru nú alls um 1.675 leigueiningar fyrir stúdenta:

- Félagstofnun 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 Hlíðarfeldi. 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 námsmannabúðir verða byggðar á lóðum Háskólans í Reykjavík þyrfti BN að bæta við u.þ.b. 300 íbúðum til að uppfylla þetta markmið.

Samkvæmt fyrirleggjandi yfirlýsingum og samkomulagi milli félaganna og Reykjavíkurborgar liggja fyrir nú áform um byggingu á um 1.340 námsmannabúðum á næstu fimm árum.



Ljósmynd: Ragnar Th. Sigurðsson



# 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](#)):

	Reykjavík	Kraginn	Suðurnes	Vesturland	Vestfirðir	Norðurland vestra	Norðurland eystra	Austurland	Suðurland	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
<b>Hlutfallstölur:</b>										
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 náninni 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
<b>Samtals</b>	<b>338.349</b>	<b>3.562</b>	<b>949</b>	<b>347</b>	<b>231</b>	<b>5.089</b>	<b>15,0</b>	<b>10,5</b>

(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	Einstaklingar	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?





- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 staðfest í febrúar 2014
- Stefnan mótuð 2012-2013
- Ákvæði aðalskipulags um sérstaka úttekt á þróun ferðaþjónustu í miðborginni:  
„Vinna sérstaka stefnu og úttekt um hótél og gististaði, sem verði kláruð áður en ráðist verður í gerð hverfisskipulags fyrir miðborgina“
- Gjörbreyttar forsendur og reynslan af beitingu gildandi ákvæða
- Skipulagsbreytingar, samþykktar og í ferli:
  - ✓ Sérskilmálar í deiliskipulagi Kvosarinnar – kvóti á gististaði í flokki II-V (júní 2015)
  - ✓ Endurskoðun miðborgarstefnu – takmarkanir á gistiþjónustu í miðborgarkjarna (M1a) - drög lögð fram í nóvember 2016
  - ✓ Almennar heimildir um gisti- og veitingastaði, v/ nýrra laga – verklýsing kynnt í nóvember 2016.
- Aðrir vinnuhópar - heildarstefnumörkun



# 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, vinnuafli 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...



# 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 þrífist 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 fyrir séður. 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 gistipjónustu innan mismunandi landnotkunarsvæða. Heimildir um hótél- og gististaði voru þó almennt hafðar fremur opnar á flestum svæðum. Ákveðnar takmarkanir voru hinsvegar settar á gistipjónustu 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.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi, er almennt ekki heimilt að reka aðra þjónustu en heimagistingu (flokkur I) innan íbúðarbyggðar. Við skilgreindar aðalgötur, innan íbúðabyggðar (mynd 1) er þó mögulegt að reka minni gistiheimili (flokka II og III). Þetta þýðir að heilsársgistipjónusta er ekki heimil innan hefðbundinnar íbúðabyggðar, nema þá samkvæmt 90 daga reglunni, sbr. breyting á lögum um gististaði sem tók gildi 1. janúar 2017.

Í hluta miðborgarinnar (M1c) er sett ákveðin takmörk á að breyta íbúðarhúsnæði í gistipjónustu, auk almennt þrengri heimilda um gististaði en er annars staðar á miðborgarsvæðinu. Sérákvæði um M1c hafa gefist vel við að stemma stigu við uppbyggingu gististaða á því svæði. Einnig hafa verið sett takmörk á uppbyggingu gististaða í hluta miðborgarkjarnans (M1a), með breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar. Takmarkandi ákvæði um gististaði hafa einnig verið sett í fleiri deiliskipulagsáætlanir undanfarin misseri.

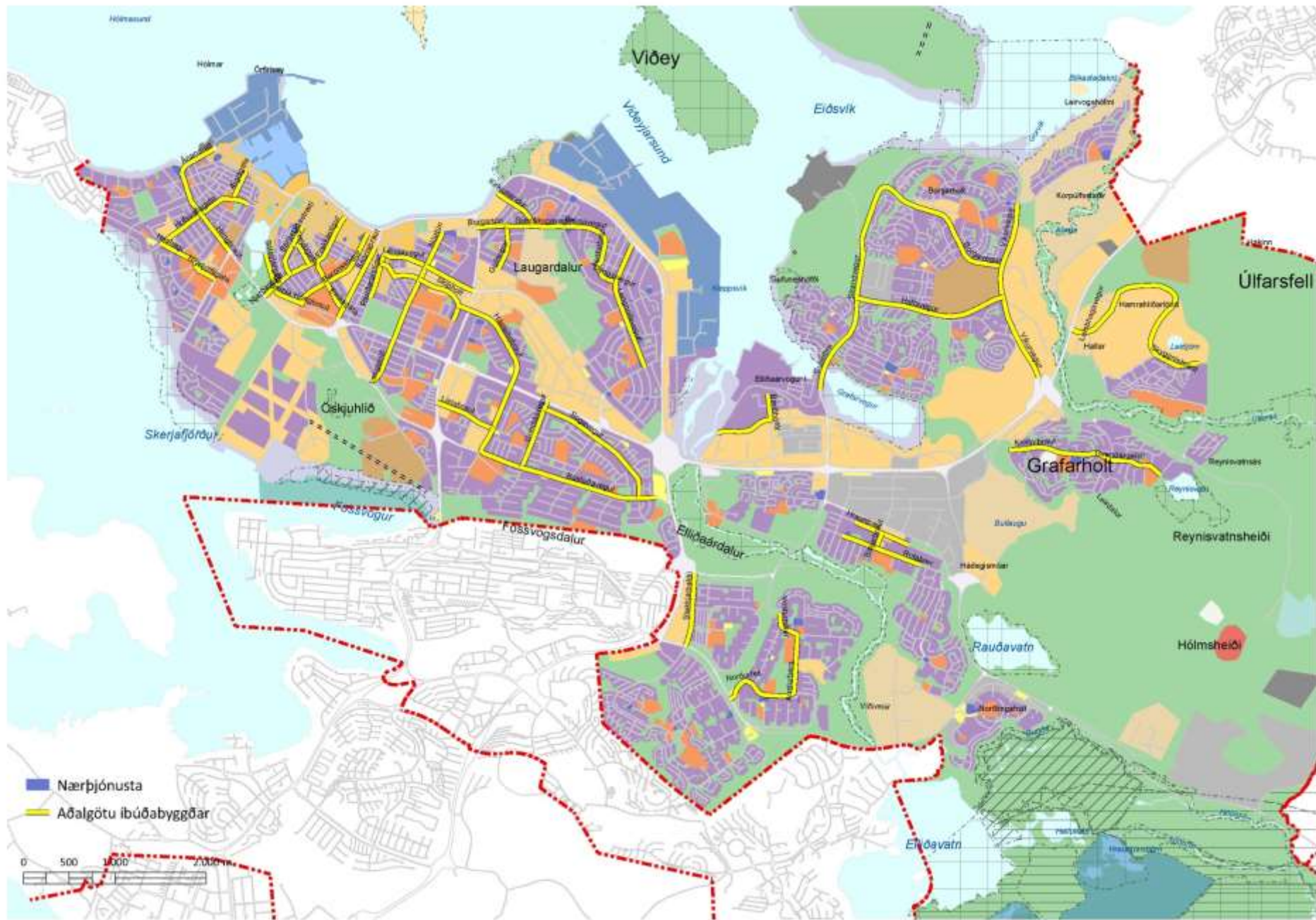
Í gildandi skipulagsáætlunum eru því nú þegar til staðar ákvæði sem ætlað er að takmarka gistipjónustu, innan íbúðabyggðar og í hinum sögulega kjarna miðborgarinnar. Í vinnslu hafa verið breytingar á aðalskipulagi, sem miða að því að takmarka uppbyggingu gistipjónustu í öllum miðborgarkjarnanum og er stefnt að samþykkt hennar fyrir sumarið. Einnig eru til endurskoðunar almennar heimildir um gististaði fyrir alla borgina, sem miða að því að stýra markvissar staðsetningu nýrra hótela og gististaða.



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.



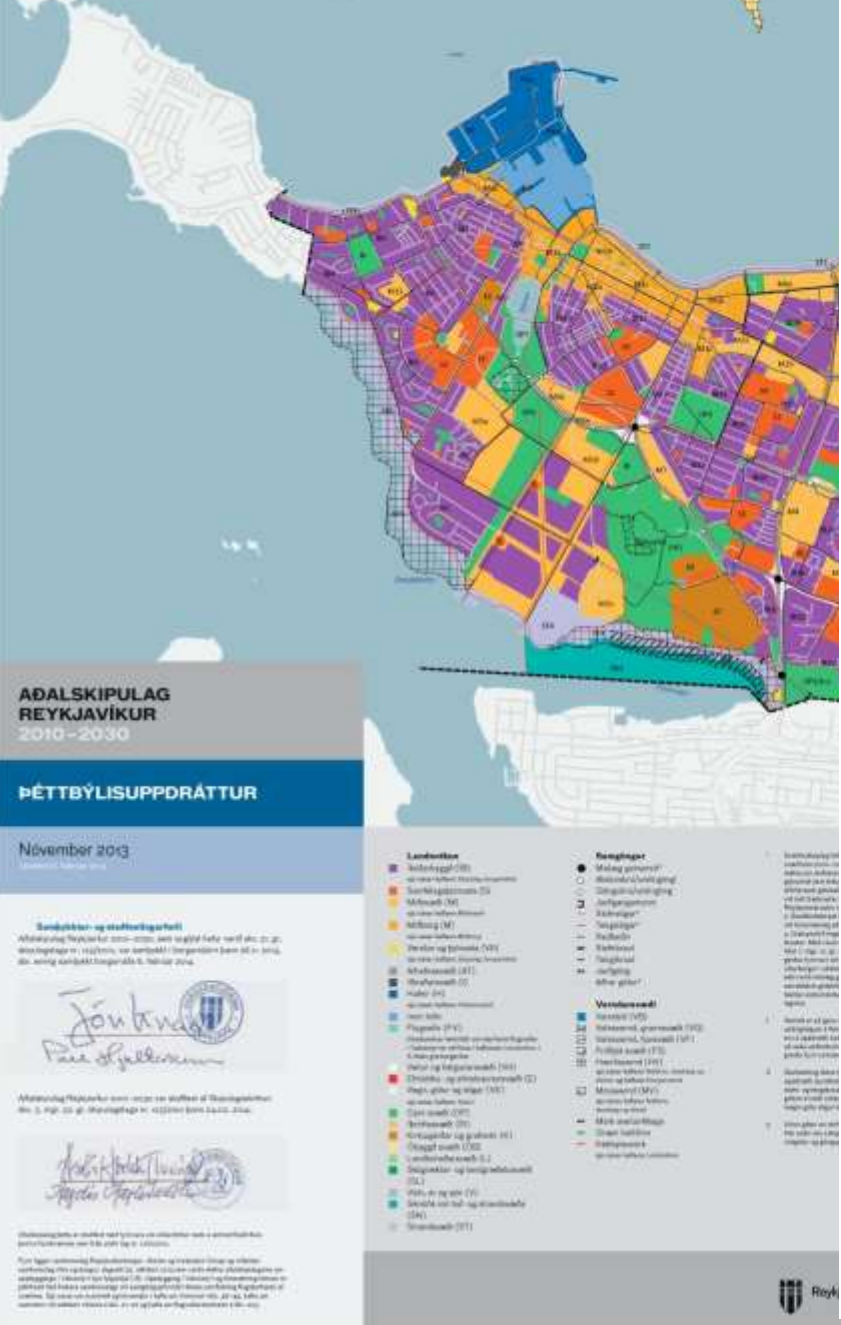
Mynd 2. Verulegar takmarkanir eru á gistipjónustu á svæði M1c í aðalskipulagi og boðuð hefur verið veruleg þrenging á heimildum um gististaði á svæði M1a.





# Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

## Hvar má byggja hótél og gistiheimili?



**Tafo 3. Gististæði.** Fekari ákvaði um glistaði eru sett í málmeðferðarreglum borgarráðs, m.a. um áfengisveitingar á gististæðum.

	Gististæður					Símtök ákvaði/álitni
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	Flokkur V	
Isuðarbyggð (IS)	Já	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	
Nærþjóttakjarnar	Já	Já	Já	Hæi	Hæi	
Aðalgitur	Já	Já	Já	Hæi	Hæi	
Bláudú byggð (BS)	Já	Já	Já	Já	Já	
Somfélagsblásta (S)	Já	Já	Já	Já	Já	Gera þarf grein fyrir hótélum / flokki IV og V í deildskiptlagi
Ventun og þjóttum (VÞ)	Já	Já	Já	Hæi	Hæi	
Hverfakjarnar	Já	Já	Já	Hæi	Hæi	
Wúberg og miðvæð (M)	Já	Já	Já	Já	Já	
Wúbergin - kjarni (M1a)	Já	Já	Já	Já	Já	
Wúbergin - bláudú miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	Já	
Wúbergin - bláudú miðborgarbyggð - ísuðarbyggð (M1c)	Já	Já	Já	Hæi	Hæi	
Hlemur-Grensás (M2a-M2b)	Já	Já	Já	Já	Já	
Skiðan-Sogamyni (M3a-M3b)	Já	Já	Já	Já	Já	
Höfðin-Keldur (M4a-M4b)	Já	Já/hæi	Já/hæi	Já/hæi	Já/hæi	Gera þarf grein fyrir hótélum/ gistihéimilum í deildskiptlagi
Vatnsmyni (M5)	Já	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	Já	
Skáparhöfð (M7)	Hæi	Já	Já	Hæi	Hæi	
Kringla (M8)	Já	Já	Já	Já	Já	
Þjóttakjarnar við stofubrotun (M9)	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	
Fossaleyrni (M10)	Hæi	Já	Já	Hæi	Hæi	Gera þarf grein fyrir gistihéimilum í deildskiptlagi
Hódeginíbar (M17)	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	
Köllanarleitir (M18)	Já	Já	Já	Já	Já	
Duggarvegur (M19)	Já	Já	Já	Já	Já	
Borgarhitakjarnar (M11-M14)	Já	Já	Já	Hæi	Hæi	
Ashafnsvæði (AT)	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	
Ísuðarvæði	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	
Hafnarvæði (H)	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	
Hafnarvæði miðborgarvæðis (H3)	Hæi	Já	Já	Já	Já	
Orfirsey - bláudú hafnarvæði (H2)	Hæi	Já	Já	Hæi	Hæi	Gera þarf grein fyrir gistihéimilum í deildskiptlagi
Alþreyingar- og ferðamannavæði (AF)	Hæi	Já	Já	Já	Já	
Þróttavæði (Þ)	Hæi	Já	Já	Hæi	Hæi	Gera þarf grein fyrir gistihéimilum í deildskiptlagi
Kirkugarðir (K)	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	
Opri svæði (OP)	Já	Já	Já	Já	Já	Gera þarf grein fyrir hótélum/ gistihéimilum í deildskiptlagi
Strautsvæði (ST)	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	
Óbyggð svæði (OB)	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	
Landbláudúsvæði (L)	Já	Já	Já	Já	Já	Gera þarf grein fyrir hótélum/ gistihéimilum í deildskiptlagi
Svæði fyrir vöðugt og landgræðslu (SL)	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	
Fríslandabyggð (F)	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	Hæi	

Flokkur I: Helmingidling, Gisting á heimilum gífirala.  
Flokkur II: Gististæður án veitinga.  
Flokkur III: Gististæður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum.  
Flokkur IV: Gististæður með miðborg.  
Flokkur V: Gististæður með bar og/eða veitingaodistíðu þar sem áfengi er veitt.

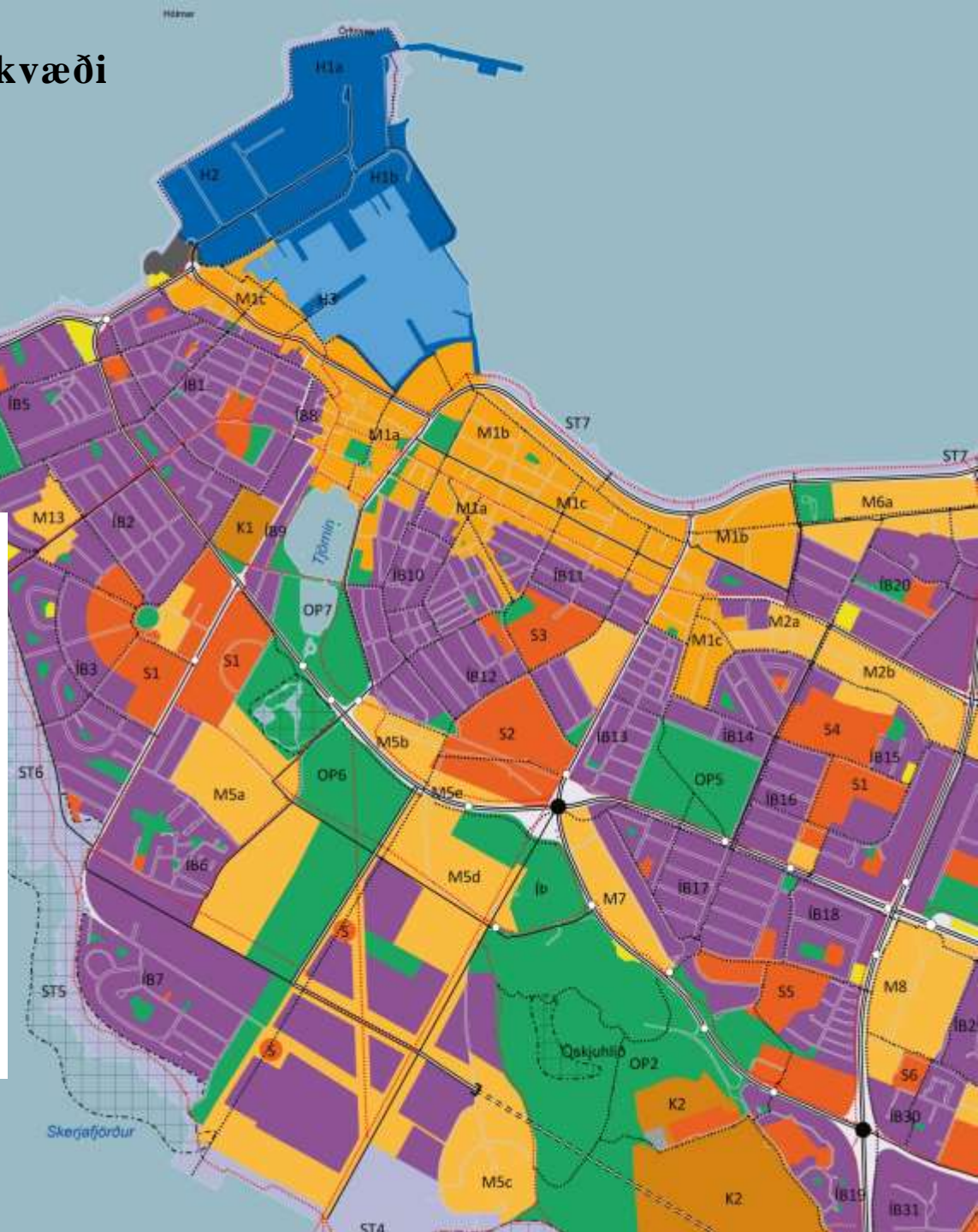




# Miðborgin – sérstök markmið og ákvæði

## M1 Miðborgin

Í miðborginni fer fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnsýslu, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin megin kjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu, afþreyingar og ferðaþjónustu. Efla skal miðborgina sem kjarna stjórnsýslu, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttrar íbúðarbyggðar. Miðborgin verði ávallt fyrsti valkostur við staðarval stjórnsýslu- og menningarstofnana ríkis og borgar. Á jaðarsvæðum miðborgar, til austurs og vesturs, verði lögð sérstök áhersla á fjölbreytta starfsemi, s.s. á sviði nýsköpunar, hönnunar, lista, matarmenningar og menningartengdrar ferðaþjónustu, auk hótela og gistiheimila. Tryggð verði vaxtarskilyrði fyrir kjarnastarfsemi miðborgarinnar og þar með fjölgun starfa og íbúa í miðborginni.







Miðborgarsvæði

- M1a
- M1b
- M1c

**M1b Blönduð miðborgarbyggð Skrifstofur og þjónusta** Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæftri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinum. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi hér að aftan. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflinum Miðborgin í Borg fyrir fólk, bls. 172.

**M1a Miðborgarkjarni** í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflægustu verslunargótur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðiþjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistiþjónustu. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lífandi almenningssýrum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi hér að aftan.

**M1c Blönduð miðborgarbyggð Íbúðarbyggð** Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hvarfsenda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Heimildir um íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu til ferðamanna skal skilgreina í deiliskipulagi. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðsvæða, en á götueitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfliót samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi hér að aftan. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflinum Miðborgin í Borg fyrir fólk, bls. 172.



# Breyttar forsendur og horfur



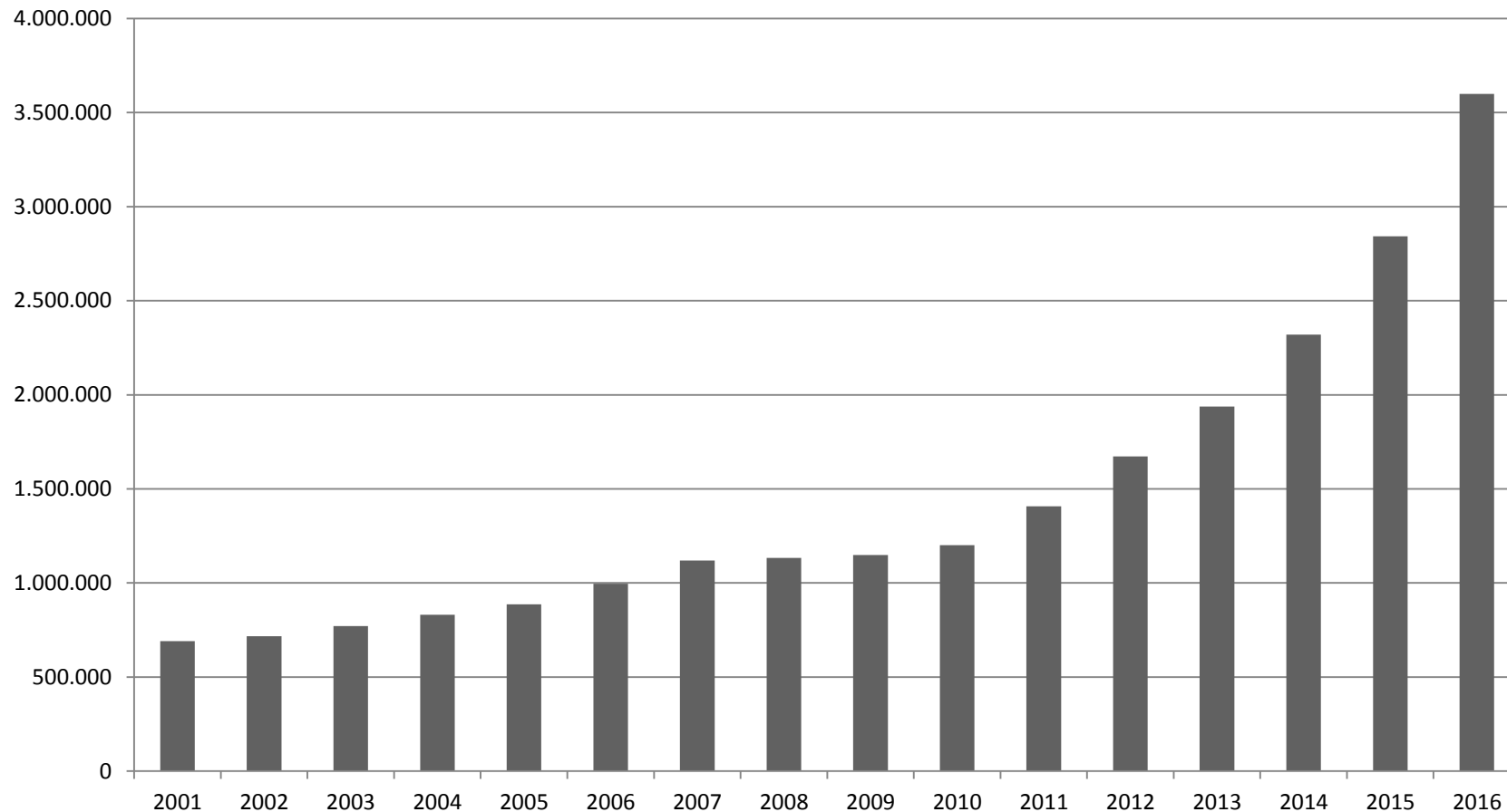
- Ferðamönnum í heiminum mun halda áfram að fjölga
- Er líklegt að hægi á hinni miklu hlutfallslegu aukningu?
- Markaðurinn mun leitast við að mæta eftirspurn
- Takmarkanir á einu svæði auka þrýsting á næsta svæði
- Gerð gististaða og breyttar þarfir ferðamanna
- Hvernig komum við í veg fyrir offjárfestingu?
- Grundvallarbreyting á atvinnu- og efnahagssumhverfi 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?



86% aukning síðan 2013

## Gistinætur á höfuðborgarsvæðinu 2001-2016

Skráðar nætur. Heimild: Hagstofa Íslands





## Áætlun á fjölda hótélherbergja í höfuðborginni

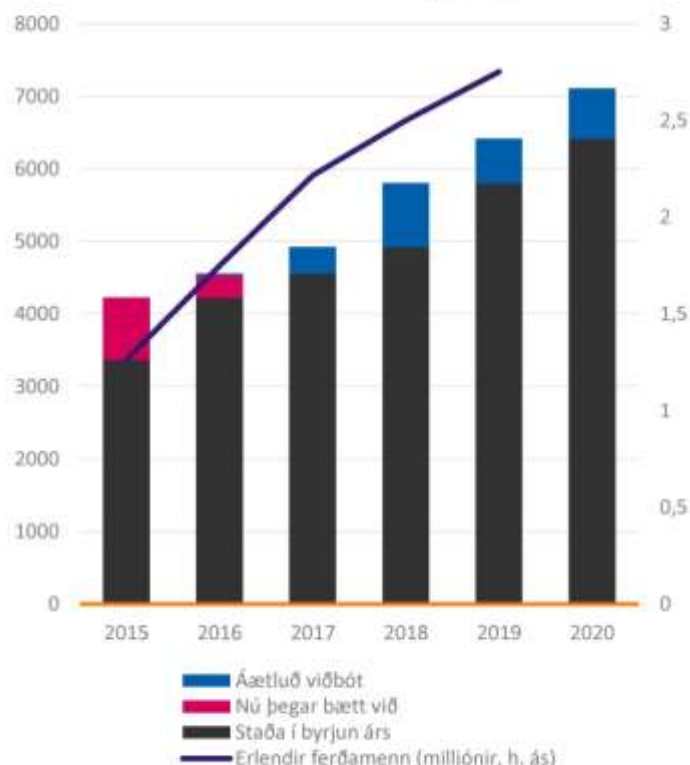
Fjölgun hótélherbergja er nauðsynleg til að mæta auknum straumi ferðamanna

Töluverð aukning varð á hótélherbergjum 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 hótélherbergjum í árslok 2020. Nokkur óvissa er þó í kringum vissar framkvæmdir og gætu því verklok tafist fram til 2020, jafnvel 2021.

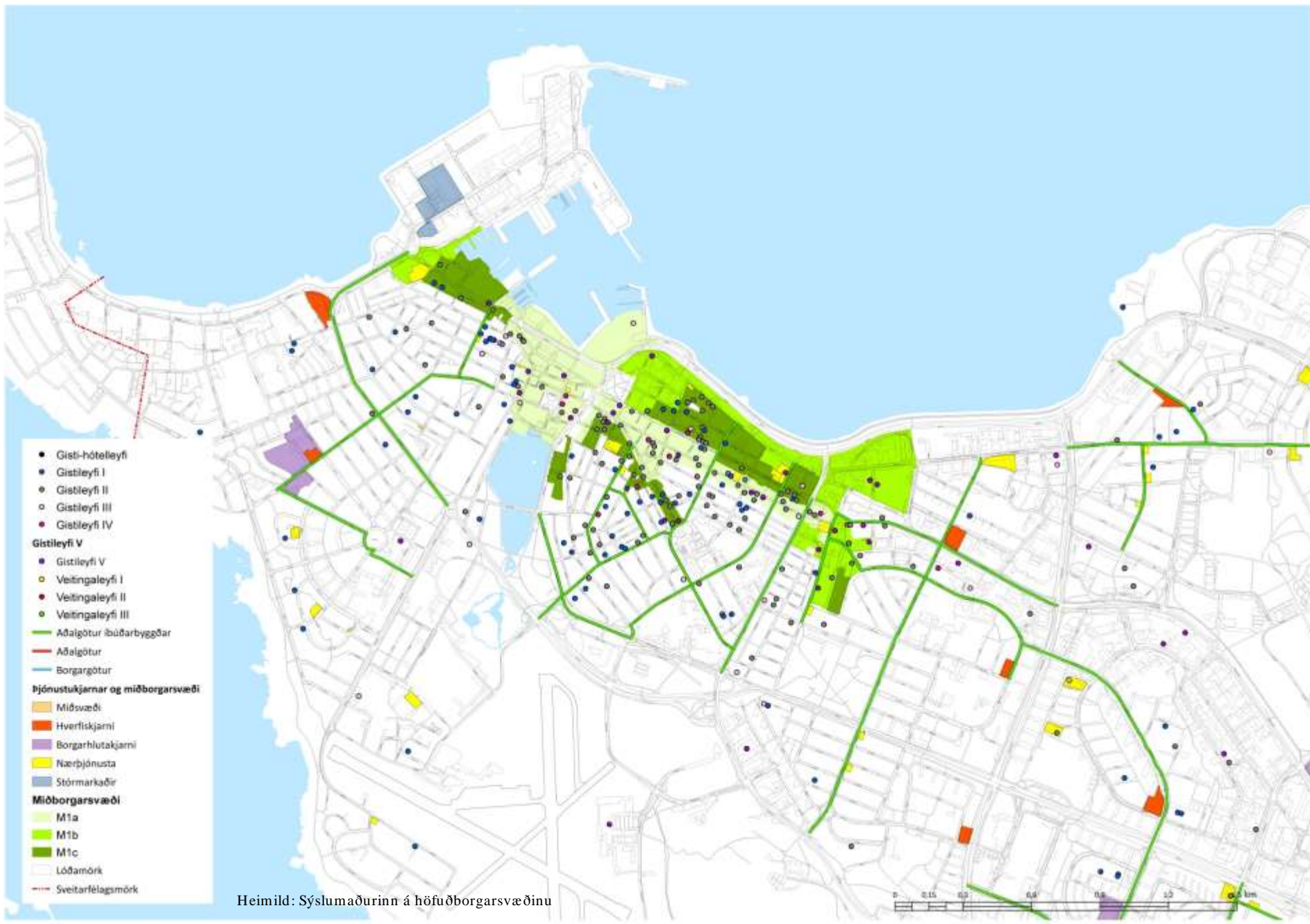
Einnig eru nokkur fræðileg hótélverkefni í Reykjavík sem eru ekki í áætluninni, t.d. í Kringlunni, Lágmúla og Sundahöfn, og er mögulegur herbergjafjöldi þeirra um 1.450.

Áætlun um hótélbyggingar



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
<b>Samtals</b>	<b>2464</b>

# Gististaðir í flokki 1-5 og stefnuákvæði AR2010-2030



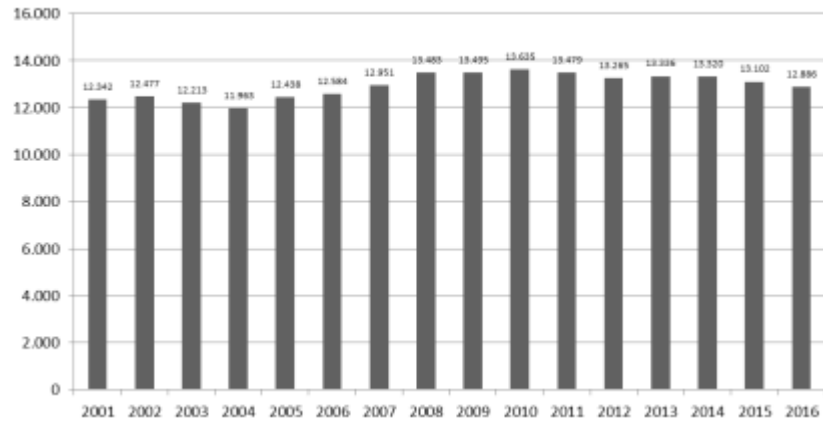
Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu



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



### Íbúafjöldi innan Hringbrautar í Reykjavík 2001-2016

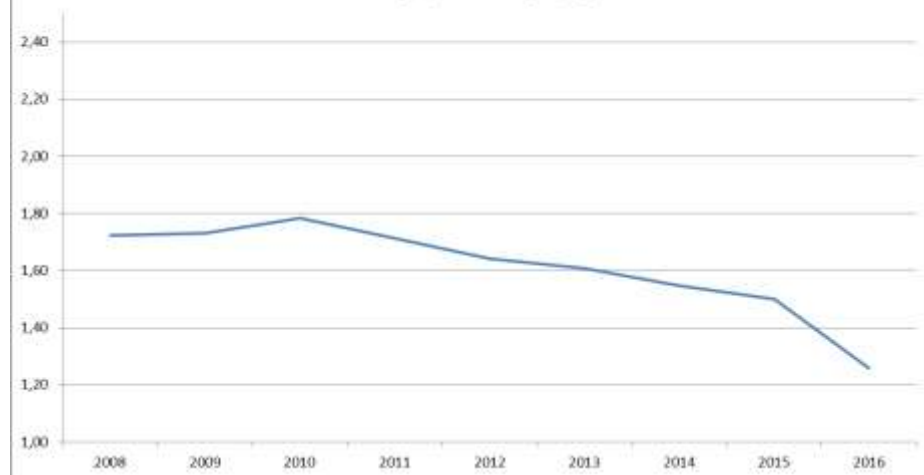


Ef við lítum á ferðamenn sem gista miðborgina sem íbúa, þá gæti meðalfjöldi „íbúa“ innan Hringbrautar verið yfir 20 þúsund að meðaltali á hverjum degi eða um 1 ferðamaður á hverja 2 íbúa



### Meðalfjöldi íbúa á íbúð í miðborgarkjarna M1a, Laugavegur+.

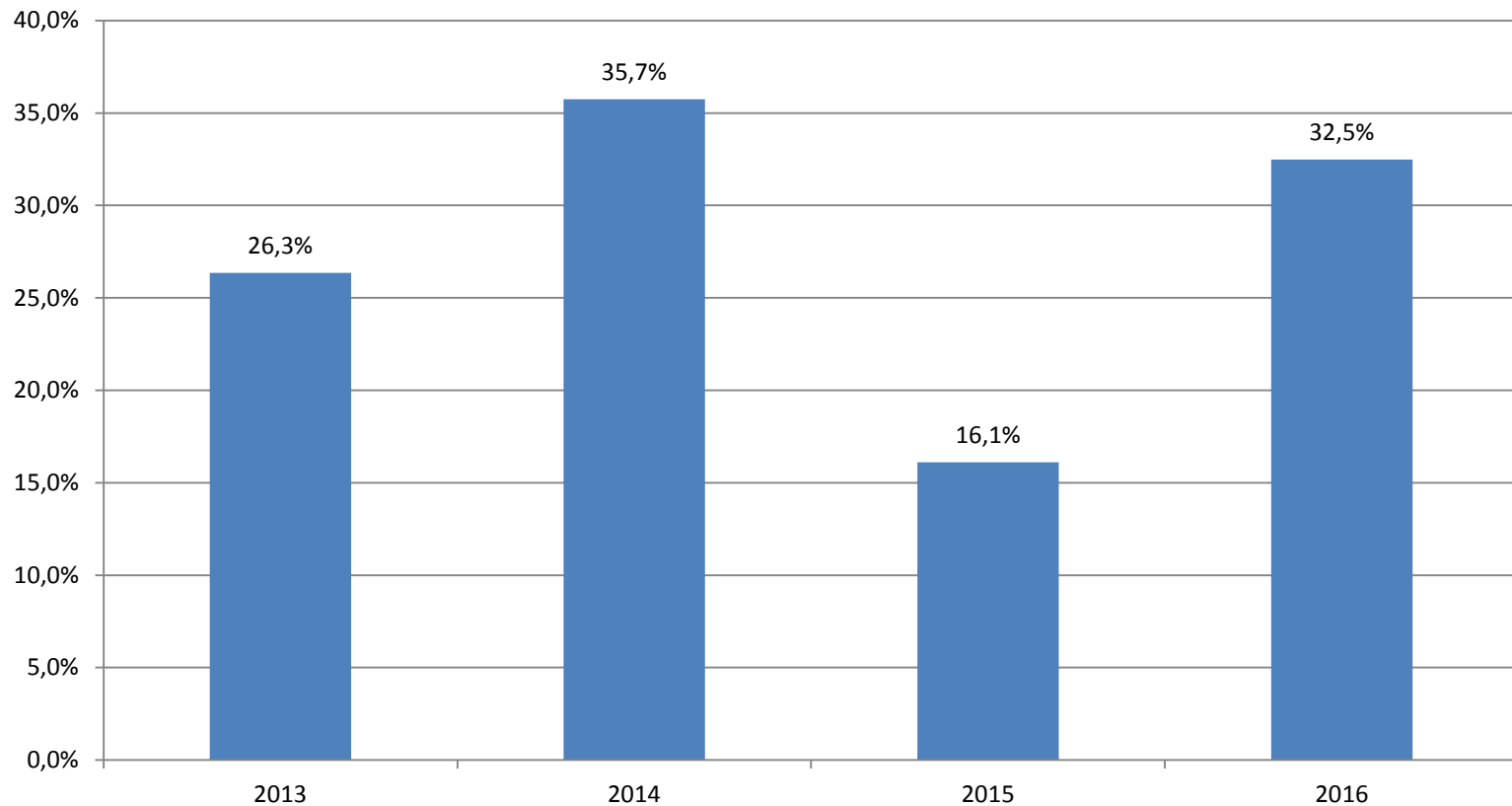
Heimild: Borgarsjá, Umhverfis- og skipulagssvið





## Hótel og veitingastaðir sem hlutfall af atvinnuhúsnæðis.

Samþykkt áform um nýbyggingar. Heimild: Byggingarfulltrúi 2016, 2017







# Hverju þarf að breyta?

## Hótelkvóti í miðborgarkjarna (M1a)



Sjá nánar um skipulagsbreytingar á [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)

- Skipulagsbreytingar, samþykktar og í ferli:
  - ✓ Sérskilmálar í deiliskipulagi Kvosarinnar – kvóti á gistaða í flokki II-V (júní 2015)
  - ✓ **Endurskoðun miðborgarstefnu – takmarkanir á gistiþjónustu í miðborgarkjarna (M1a) - drög lögð fram í nóvember 2016**
  - ✓ Almennar heimildir um gisti- og veitingastaði, v/ nýrra laga – verklýsing kynnt í nóvember 2016.
- Aðrir vinnuhópar – heildarstefnumörkun
  - ✓ Starfshópur um heimagistingu
  - ✓ Starfshópur um markmið í ferðaþjónustu
- Hvað vantar?
  - ✓ Betri opinber gögn um ferðamenn, meðaldvalarlengd á landinu og eftir svæðum
  - ✓ Greining á rýmisþörf ferðamanna. Hvað þarf að byggja marga fermetra húsnæðis fyrir ferðamenn?
  - ✓ Áhrif ferðaþjónustu á aðra atvinnustarfsemi?