

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020 – 2024

Kynning fyrir skipulags- og samgönguráði Reykjavíkur

Jón Kjartan Ágústsson, svæðisskipulagsstjóri
Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH)

23. mars 2021



Innihald kynningar

1. Tilgangur og markmið þróunaráætlunar
2. Helstu niðurstöður
3. Mannfjöldaspá til 2024
4. Heimildir í skipulagi
5. Uppbygging húsnæðis til 2024
6. Innviðauppbygging til 2024
7. Lokaorð



Tilgangur og markmið þróunaráætlunar

- Upplýsa um uppbyggingaráform sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- **Fjögurra ára stöðutaka – brúa vegferðina til 2040**
- Samræma áform sveitarfélaga – gerist þess þörf
- Mæta fólksfjölgun með ábyrgð og skynsemi
- Vinna að markmiðum svæðisskipulags: Höfuðborgarsvæðið 2040 (samb. 2015)
- Meginþunga vaxtar verði beint á kjarna og samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfallið fari úr 30% í 66%
- Fólksfjölgun verði mætt án þess að álag á stofnvegakerfið aukist í sama hlutfalli.



Helstu niðurstöður

- Mikil uppbygging íbúðahúsnæðis áætluð til 2024
- Hófleg uppbygging atvinnuhúsnæðis áætluð til 2024
- Mikil innviðauppbbygging fyrirhuguð
- Töluverðar heimildir fyrir nýtt íbúðarhúsnæði og mjög miklar fyrir atvinnuhúsnæði
- 2/3 hlutar af nýju húsnæði innan áhrifasvæðis Borgarlínu (400 m frá hágæða-almenningsgöngum / 10 mín. tíðni)

Fyrirvarar

- Mikil óvissa vegna Covid-19 á þróun mannfjöldans og þróun starfa – æskilegt að taka stöðuna lok árs 2021
- Ályktun: fólksfjölgun næstu árin verði minni en verið hefur (aukning engu að síður)
- Ályktun: íbúðauppbbygging muni vinna á uppsafnaðri þörf (hafi einkaaðilar aðgang að fjármagni til uppbyggingar)

Mannfjöldaspá

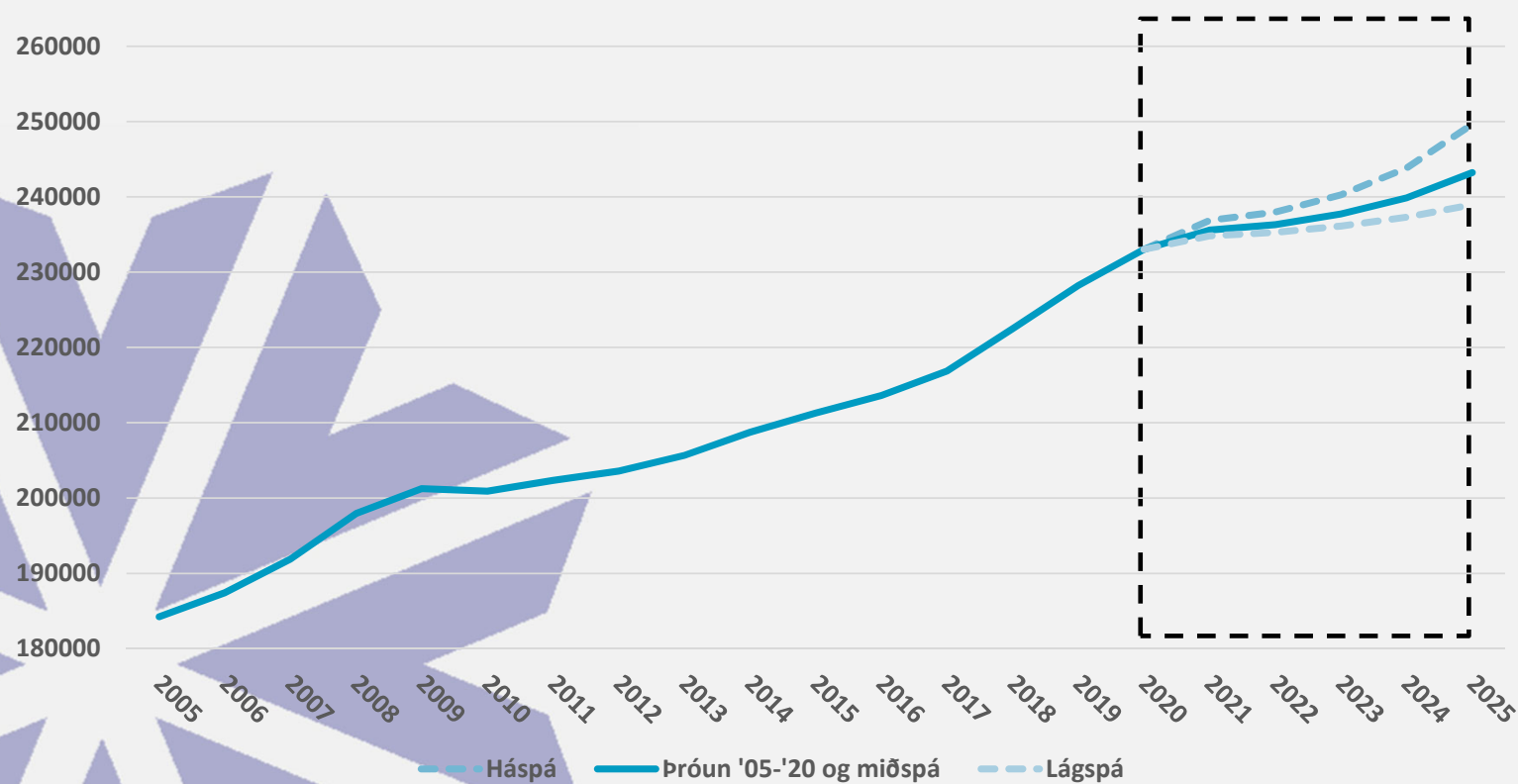
- Forsendur mannfjöldaspáa Hagstofunnar og HMS brostnar með Covid-19
- Mannfjöldapróun skoðuð aftur í tímann og gerð ný „spá“ sem er í takti við fyrri samdráttarskeið

MANNFJÖLDASPÁ 2020-2024, áætlaður mannfjöldi í árslok 2024

Samkvæmt	Mannfjöldi í árslok 2019	Mannfjöldi í árslok 2024	Fjölgun frá 2019	Fjölgun í %
Háspá		249.636	16.602	7,0%
Miðspá	233.034	243.220	10.220	4,3%
Lágspá		238.963	5.929	2,5%
ÞÁ 2015-18	227.000	234.000 (2022)		

Tekur mið af 20 ára árlegum meðaltalvexti um 1.6%

Ný mannfjöldaspá 2020 - 2024



Áætluð íbúðarþörf m.v. efna mannfjöldaspá

- Uppsöfnuð íbúðarþörf metin vera 2.200 íbúðir (haust 2019)
- Jafnvægisástand íbúar pr. íbúð metið 2,53 pr. íbúð sbr. uppl. frá Hagstofu 2019

Áætluð þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði 2020-2024 (2021 út 2024)

Samkvæmt	Vegna fólks- fjölgunar	Uppsöfnuð þörf	Samtals íbúðarþörf	Árlegt meðaltal
Háspá	5.000	2.200	7.200	1.800
Miðspá	3.000	2.200	5.200	1.300
Lágspá	1.800	2.200	4.000	1.000

MANNFJÖLDASPÁ 2020-2024, áætlaður mannfjöldi í árslok 2024

Samkvæmt	Mannfjöldi í árslok 2019	Mannfjöldi í árslok 2024	Fjölgun frá 2019	Fjölgun í %
Háspá		249.636	16.602	7,0%
Miðspá	233.034	243.220	10.220	4,3%
Lágspá		238.963	5.929	2,5%
ÞÁ 2015-18	227.000	234.000 (2022)		

Áætluð þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði 2020-2024 (2021 út 2024)

Samkvæmt	Vegna fólksfjölgunar	Uppsöfnuð þörf	Samtals íbúðapörf	Árlegt meðaltal
Háspá	5.000	2.200	7.200	1.800
Miðspá	3.000	2.200	5.200	1.300
Lágspá	1.800	2.200	4.000	1.000

Uppbygging íbúðarhúsnæði til '24

Hvað er í pípunum hjá sveitarfélögunum?

- Tekin saman öll skipulagsverkefni og lagt mat á hvenær íbúðir skila sér á markað
- Forsenda: Frá samþykki skipulags tekur 12 - 18 mánuði að hanna og 24 mánuði að byggja.
- Lagt mat á hver stór hluti uppbyggingar innan einstakra uppbyggingarsvæða skilar sér per ár og til lengri tíma.



Skapalón íbúðaruppbyggingar

YFIRLIT / UPPBYGGING ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS EFTIR SKIPULAGSLEGRI STÖÐU OG Á ÁRI TIL 2024						
Yfirlit yfir ófullgert húsnæði og heimildir	Staða	Borgarlutur	Skólahverfi	Fjöldi íbúða	2019 (Q3)	Breyting (%)
Pegar fullgert (á matsstigi 5-7)		Allir	Öll	2.835		
Á framkvæmdsstigi (á matsstigi 3-4)	1	Allir	Öll	2.123	4.062	-48%
Heimildir í samþykktu deiliskipulagi (DSK), alls		Allir	Öll	4.805	4.646	3%
DSK svæði: gatnagerð lokið/i vinnslu og framkv. hafnar	1	Allir	Öll	1.529		
DSK svæði: gatnagerð ekki hafin	2	Allir	Öll	3.276		
Deiliskipulag í vinnslu	3	Allir	Öll	7.526	8.622	-13%
Þróunar- og framtíðarsvæði				20.701	19.315	7%
Þróunarsvæði, ætlaðar heimildir		Allir	Öll	8.081	7.535	7%
Framtíðarsvæði/lauslegar hugmyndir, ætlaðar heimildir	5	Allir	Öll	12.620	11.780	7%
Ætlað framtíðarhúsnæði í skipulagi, bæði gildandi heimildir og ætlað				33.032	36.645	-10%
Fullgerðar íbúðir 2020-2024, á ári og samtals						
		Borgarlutur	Skólahverfi	Fjöldi	í nánd BL	%
2020 (Q3-Q4)		Allir	Öll	406	metið síðar	
2021		Allir	Öll	1.084	metið síðar	
2022		Allir	Öll	764	metið síðar	
2023		Allir	Öll	996	metið síðar	
2024		Allir	Öll	1.186	metið síðar	
Ætlað að komi inn á markaðinn sem fullgert húsnæði (Mstig 5-7)				4.436		
Ætlað ársmeðaltal 2020-2024				986		

Sjálfvirk samantekt

Íbúðir í Reykjavík							
Skipulags- og byggingarleg staða							
Nr.	Verkefni	Stað	Borgarlutur	Skólahverfi	Allt fjöldi	Metin 5-7	Metin 1-4
1	Vesturbugt	2	Vesturbær	Vesturbæjarskóli	188	0	0
2	Héðinsreitur	1	Vesturbær	Vesturbæjarskóli	275	0	0
3	Keilugrandi 1	1	Vesturbær	Vesturbæjarskóli	78	78	0
4	Landhelgisgæslureitur	4	Vesturbær	Vesturbæjarskóli	75	0	0
5	Steindórsreitur	2	Vesturbær	Vesturbæjarskóli	84	0	0
6	KR-svæði	3	Vesturbær	Grandaskóli	100	0	0
7	Ægislaða 102 (B)	5	Vesturbær	Hagaskóli	50	0	0
8	Hlíðarsvæðið	4	Vesturbær	Hagaskóli	150	0	0

Innsláttur

UPPBYGGING TIL 2024 SAMT SKÝRINGUM	
Skýringar á reitum til útfyllingar	
	Hér þarf að lista upp skipulags- / þróunarsvæði i sveitarfélaginu. Mörg smá uppbyggingarverkefni / þéttingarverkefni má gjarnan sameina i eitt verkefni.
	Hér þurfa fulltríar skipulags- og byggingarembættar að slá inn sitt mat á fjölda íbúða eða magn fermetra. Að auki mat á tímataengdum þáttum fyrir uppþ. næstu ára.
	Hér þurfa fulltríar skipulags- og byggingarembættar að slá inn sitt mat á stöðu uppbyggingar og/ eða skipulags fyrir viðkomandi svæði, frá 1-5.
	Verkefni sem eru við það að lervafa út af listanum þar sem uppbyggingu er við að ljúka/lokið má gjarnan merkja sérstaklega
Nínari skýringar á reitum til ákvæðunar á magni og tímasetningu íbúða á tímabilinu 2020 (Q3-4) fram til 2024	
Δ T (ár)	Ætlaður fjöldi ára (máli i hálfum og heilum árum) frá fyrstu fullgerðu íbúðum/fermetrum i síðustu fullgerðu íbúðir/fermetra á viðkomandi svæði.*
Δ T (mån)	Ætlaður fjöldi mánaða frá fyrstu fullgerðu m ² i síðustu fullgerðu m ² , þetta gildi reiknast sjálfkrafa.
Δ UH (t)	Ætlaður fjöldi mánaða frá miðju ári i síðustu fullgerðu m ² i síðustu fullgerðu m ² , þetta gildi reiknast sjálfkrafa.
Hönnun (t)	Ætlaður fjöldi mánaða i hönnun, gerð aðal- og verkefninga. Yfirleitt 12-18 mánuðir en minna ef vinnur er orðin og verkefningar hefst.**
T á markað	Ætlaður fjöldi mánaða frá miðju ári 2020 (júlí) að fyrsta fullgerðu íb. Þetta gildi reiknast sjálfkrafa.
Skýringar á stöðu uppbyggingar og/ eða skipulags	
Staða	Skýring
1	Skipulögð svæði á framkvæmdsstigi
2	Samþykkt deiliskipulag, frkv. ekki hafnar
3	Svæði i skipulagsferli
4	Þróunarsvæði
5	Framtíðarsvæði
* Einnigis skal meta þetta fyrir þar íbúðir eða þá fermetra sem ekki eru þegar fullgerðar.	
** getur verið mismunandi. Mismunatala er þá mat á því hve langt er síðan iáhlutun / upphaf verkhönnunar hófst, máli i mánuðum, fyrir þau verkefni/heimildir sem ekki eru fullgerðar, þ.e. einungis fyrir það sem er i vinnslu. Mæla skal út frá miðju ári 2020.	
*** Ef framkvæmdir eru þegar hafnar skal hafa þetta gildi 0. Ef áttilur er að hönnun ljúki eftir i d. þrjá mánuði, máli frá miðju 2020 skal setja 3.	

Skýringar og leiðbeiningar

Uppbyggingarfasir / íbúðir fullgerðar og á markað																									
		Δ T (ár)	Δ T (mån)	Δ UH (t)	Hönnun (t)	T á markað	% 2020	% 2021	% 2022	% 2023	% 2024	Íb. 2020	Íb. 2021	Íb. 2022	Íb. 2023	Íb. 2024									
1	Vesturbugt	4	48	3	14	35	0%	0%	0%	15%	40%	0	0	0	27	47									
2	Héðinsreitur	4	48	-4	16	30	0%	0%	0%	25%	50%	0	0	0	69	69									
3	Keilugrandi 1																								
4	Landhelgisgæslureitur	1	12	48	14	80	0%	0%	0%	0%	0%	0	0	0	0	0									
5	Steindórsreitur	2	24	24	14	56	0%	0%	0%	0%	0%	0	0	0	0	0									
6	KR-svæði	3	36	48	14	80	0%	0%	0%	0%	0%	0	0	0	0	0									
7	Ægislaða 102 (B)	1	12	48	14	80	0%	0%	0%	0%	0%	0	0	0	0	0									
8	Hlíðarsvæðið	4	48	48	14	80	0%	0%	0%	0%	0%	0	0	0	0	0									

Sjálfvirkur útreikningur á uppbyggingu

Tafla 5.2: Íbúðir. Heimildir í gildandi skipulagi sem ekki er búið að virkja, ásamt áætluðum heimildum í þróun og til framtíðar

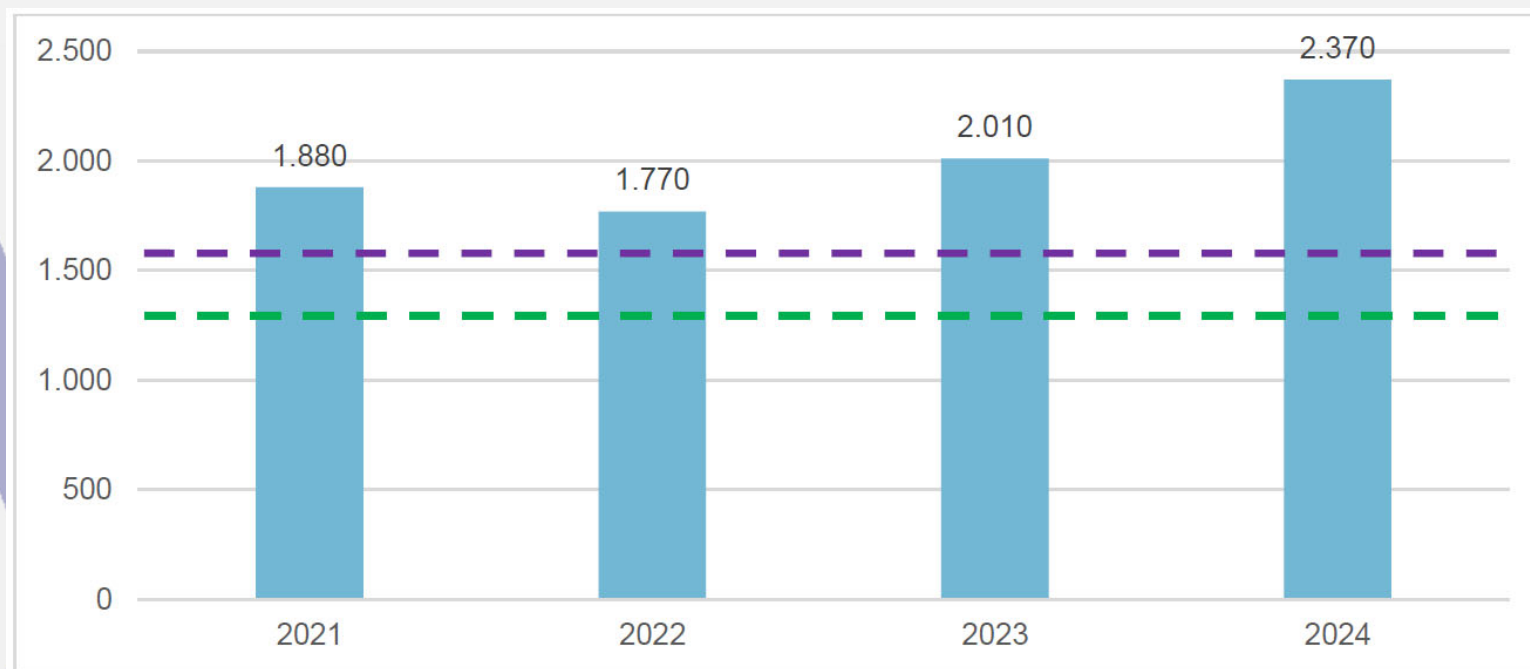
Sveitarfélag	Núv. íbúðir	A	A1	A2	B	C	C1	C2	Alls	% af núv.
Reykjavík	53.700	4.760	2.550	2.210	7.960	21.680	8.310	13.370	34.440	64%
Kópavogur	14.063	820	780	40	2.810	2.100	650	1.460	5.730	41%
Seltjarnarnes	1.727	170	0	170	0	0	0	0	170	10%
Garðabær	6.149	1.270	1.130	140	1.370	5.190	2.610	2.580	7.820	127%
Hafnarfjörður	10.255	490	170	320	4.020	4.310	2.880	1.430	8.820	86%
Mosfellsbær	4.035	490	290	200	390	3.890	2.000	1.890	4.770	118%
Kjósarhreppur	104	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Samtals	90.033	7.990	4.920	3.080	16.550	37.170	16.450	20.730	61.710	69%

Tafla 5.1: Skýringar

Flokkar	
A	Heimildir í samþykktu deiliskipulagi
A1	á svæðum þar sem framkvæmdir eru hafnar
A2	á svæðum þar sem framkvæmdir eru ekki hafnar
B	Deiliskipulag í vinnslu
C	Þróunarsvæði
C1	þróunarsvæði
C2	framtíðarsvæði / lauslegar hugmyndir

Áætluð íbúðaruppbygging m.v. skapalón

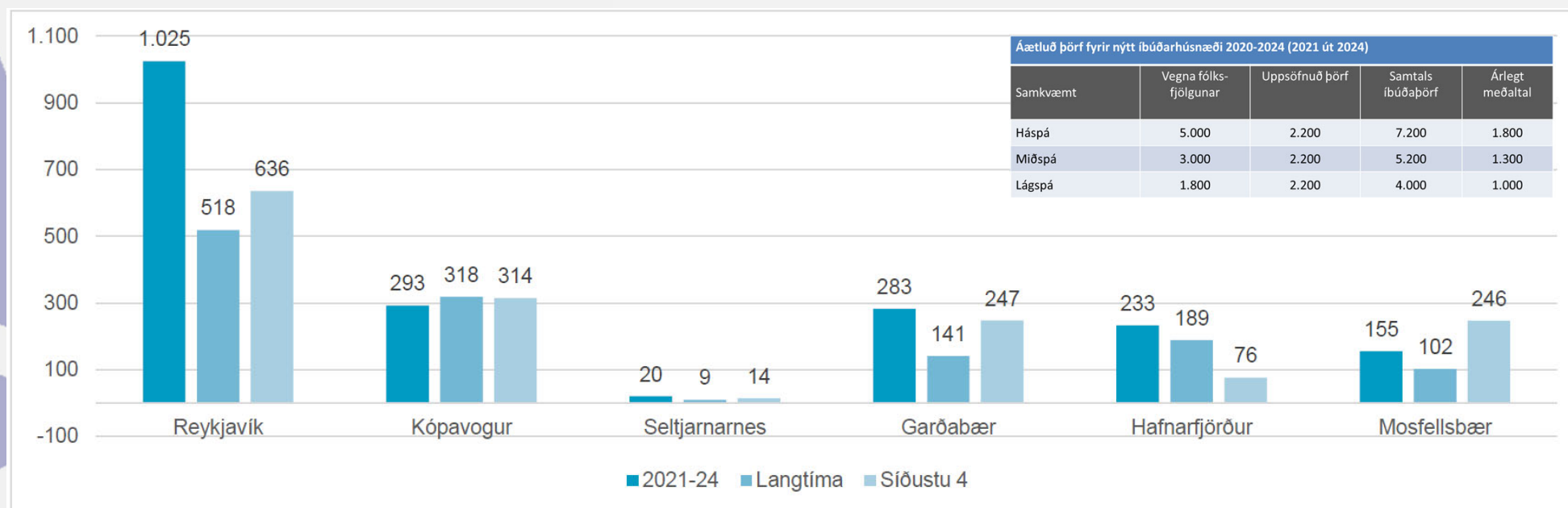
- Áætluð íbúðarbygging um **8.000** íbúðir 2021-2024, um 2.000 íbúðir á ári



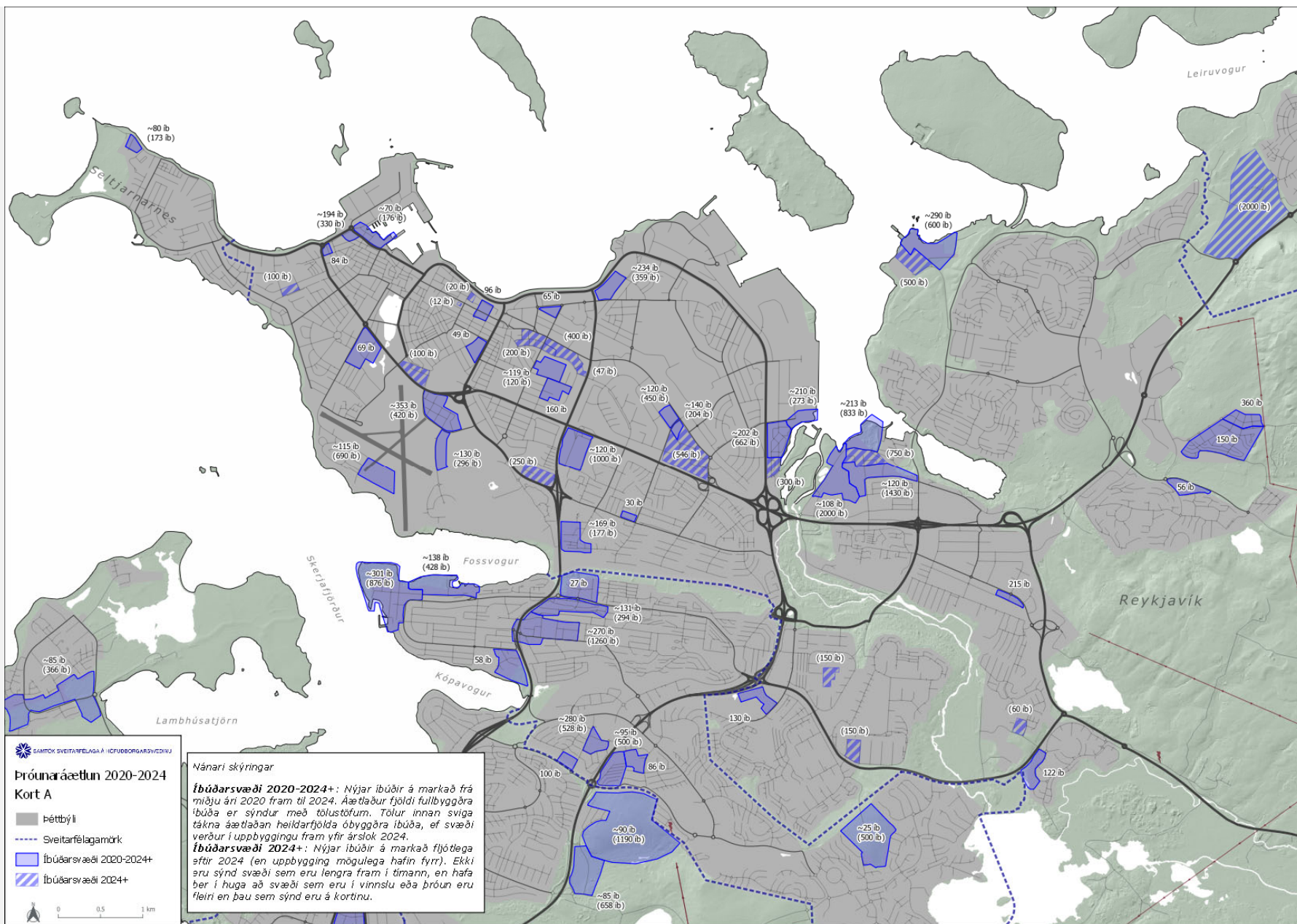
Mynd 4. Áætlanir um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2021-2024 skv. skráningarskjölum sveitarfélaganna, ásamt meðaltölum tímabilanna 1999-2019 (græn lína) og áranna 2016-2019 (fjólublá lína).

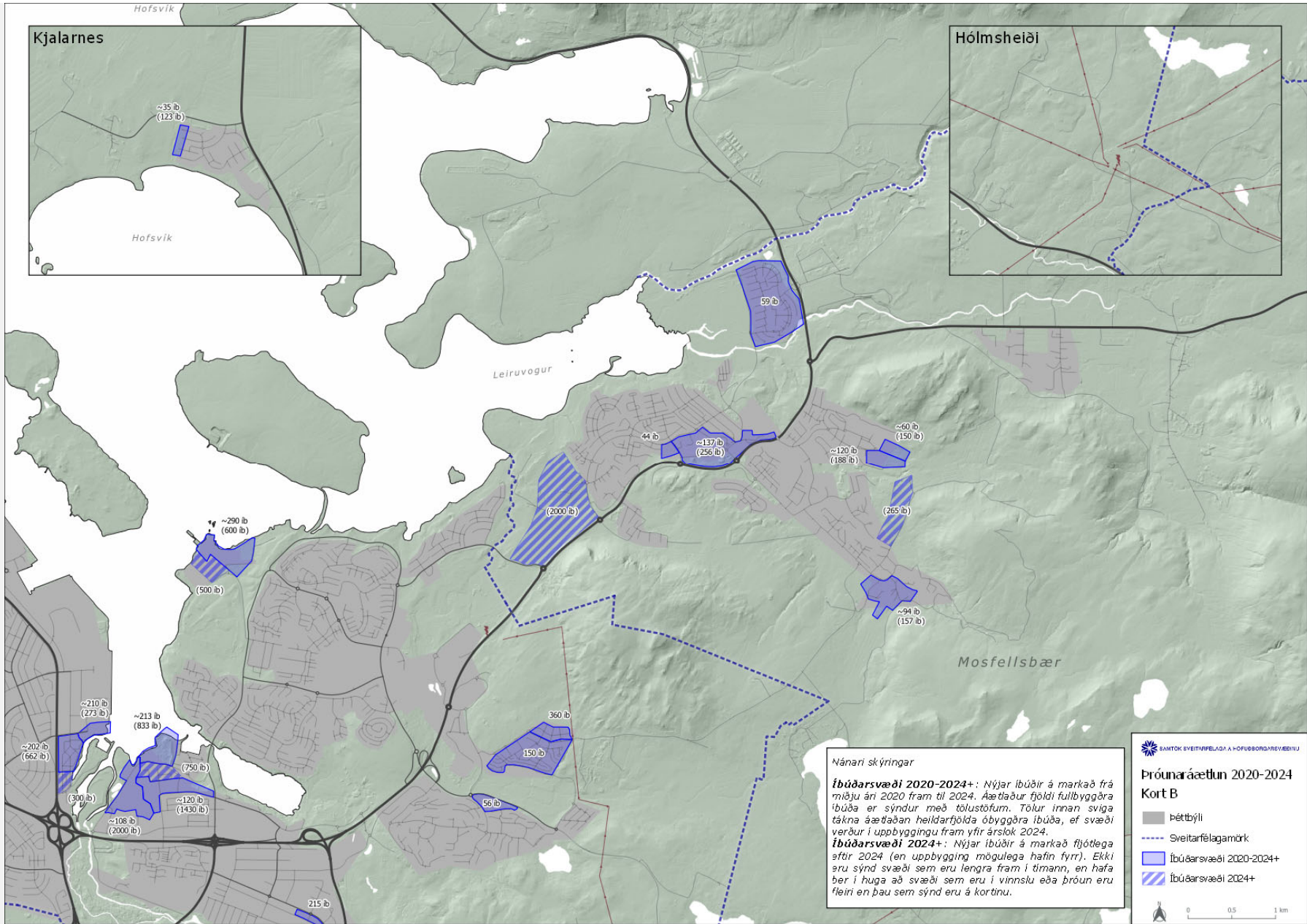
Áætluð íbúðaruppbygging m.v. skapalón

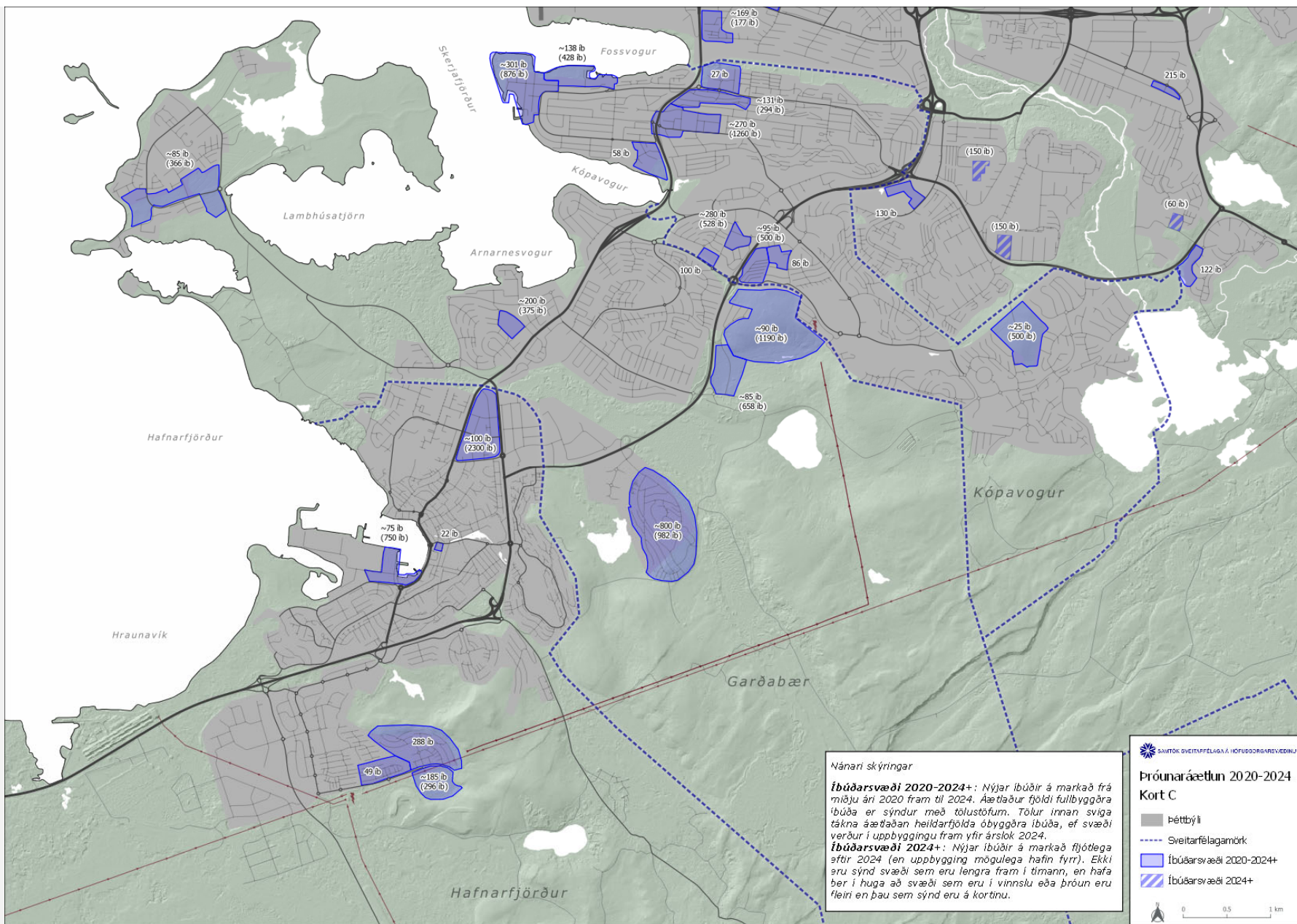
- Áætlaðar fullbyggðar íbúðir á ári að meðaltali 2020-2024 skv. skráningu / skapalónum (íbúðir á matsstig 5-7), eftir sveitarfélögum (að undanskildum Kjósarhreppi).

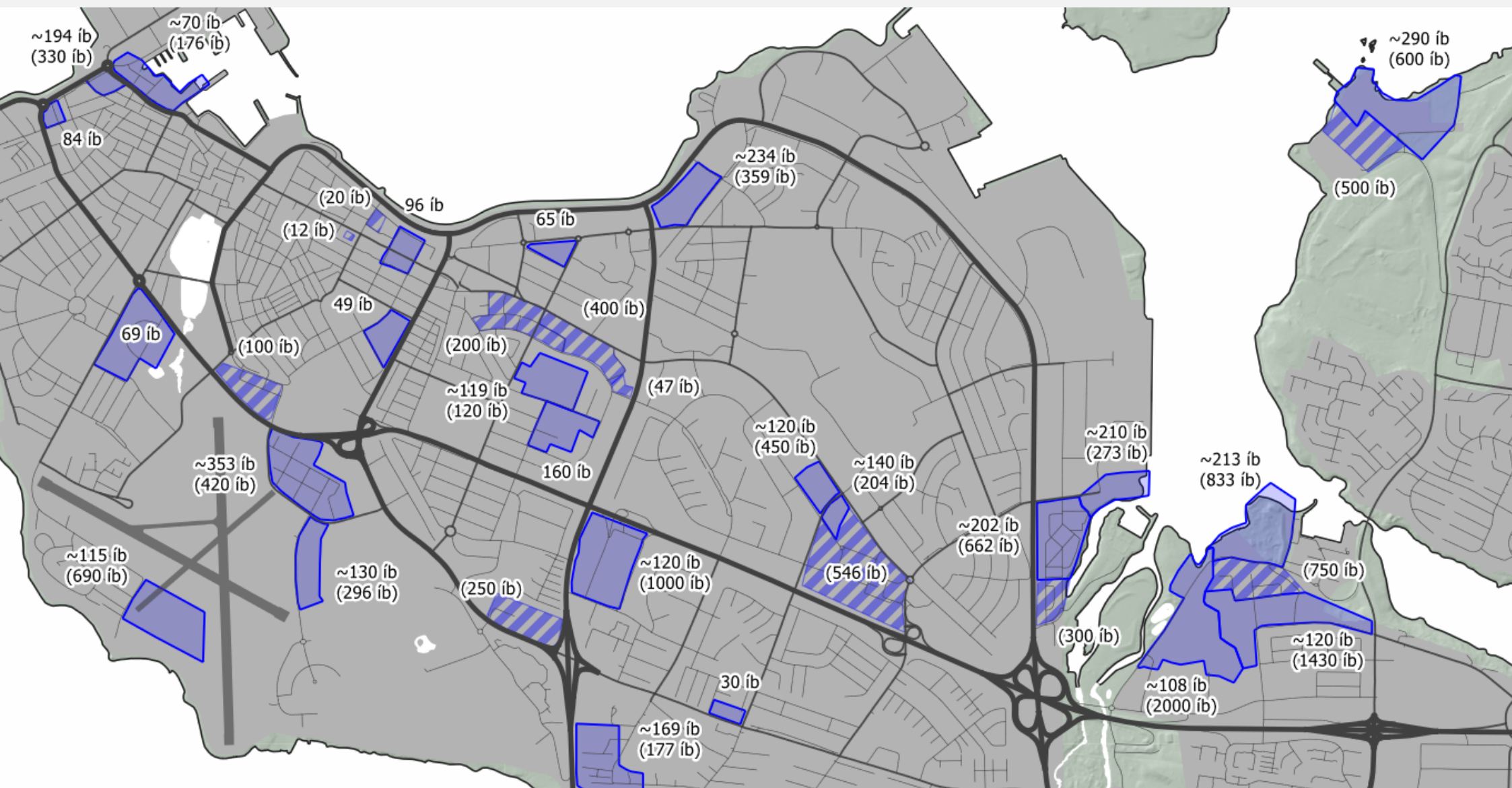


Mynd 5. Áætlað árlegt meðaltal uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á árunum 2021-2024 tekið saman fyrir hvert sveitarfélag á höfuðborgarsvæðinu að Kjósarhreppi undanskildum. Upplýsingar úr skráningarskjöllum sveitarfélaganna sex. Til samanburðar eru meðaltöl íbúðauppbyggingar á tímabilunum 1999-2019 og árunum 2016-2019.

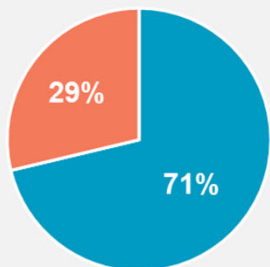






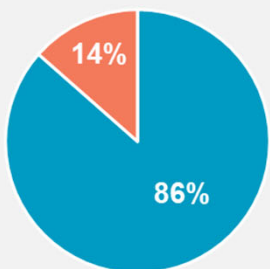


Reykjavík - íbúðabyggð 2020-2024



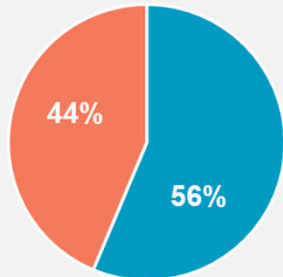
■ Innan áhrifasvæðis ■ Utan áhrifasvæðis

Kópavogur - íbúðabyggð 2020-2024



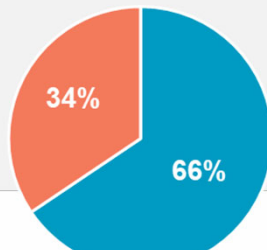
■ Innan áhrifasvæðis ■ Utan áhrifasvæðis

Hfj. - íbúðabyggð 2020-2024

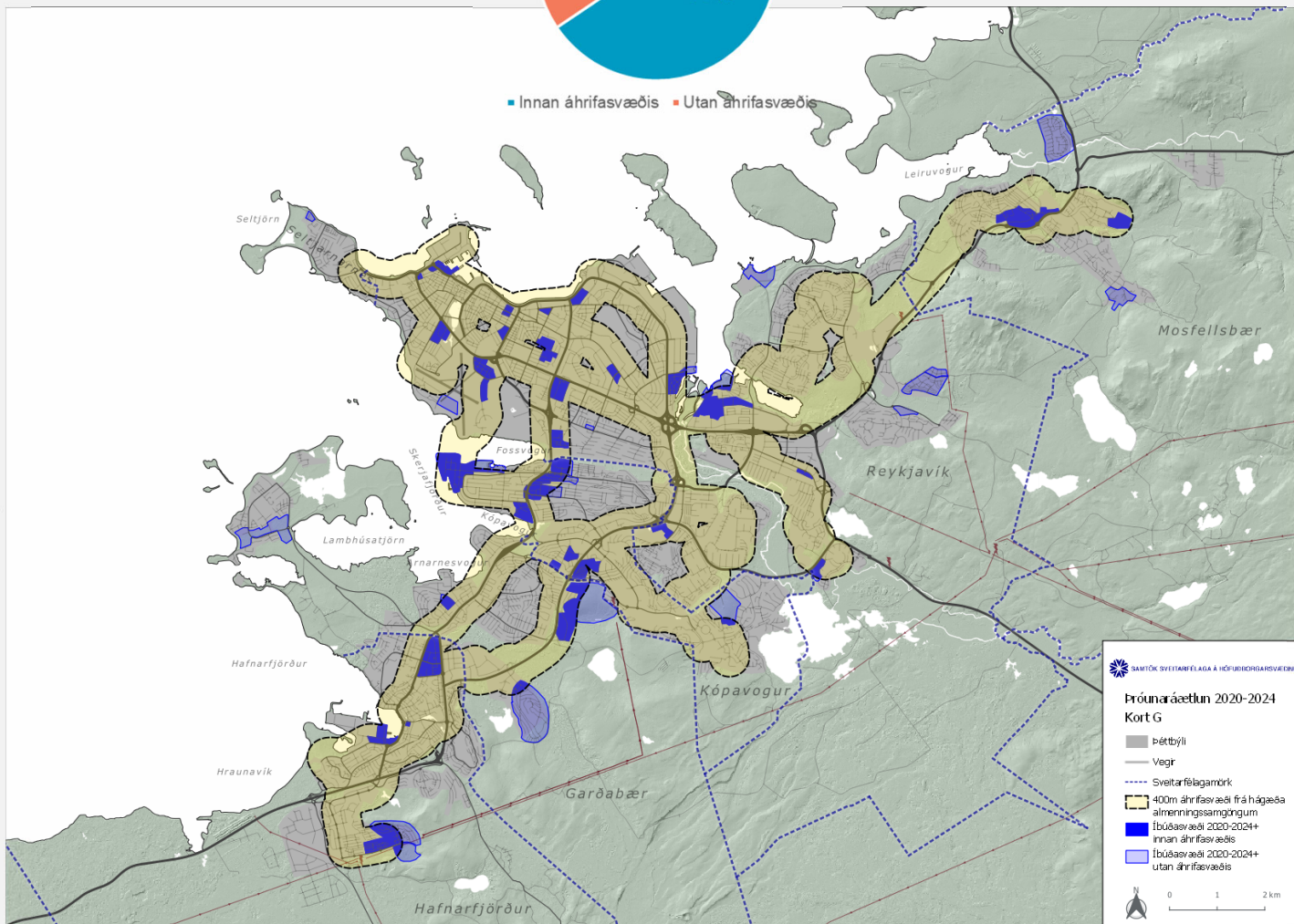


■ Innan áhrifasvæðis ■ Utan áhrifasvæðis

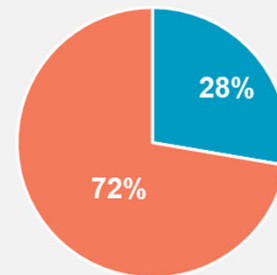
Höfuðborgarsvæðið – ný
íbúðabyggð 2020-2024



■ Innan áhrifasvæðis ■ Utan áhrifasvæðis

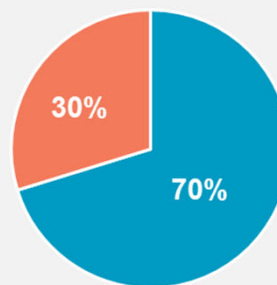


Garðabær - íbúðabyggð 2020-2024



■ Innan áhrifasvæðis ■ Utan áhrifasvæðis

Mos - íbúðabyggð 2020-2024



■ Innan áhrifasvæðis ■ Utan áhrifasvæðis

Seltj. - íbúðabyggð 2020-2024



■ Innan áhrifasvæðis ■ Utan áhrifasvæðis

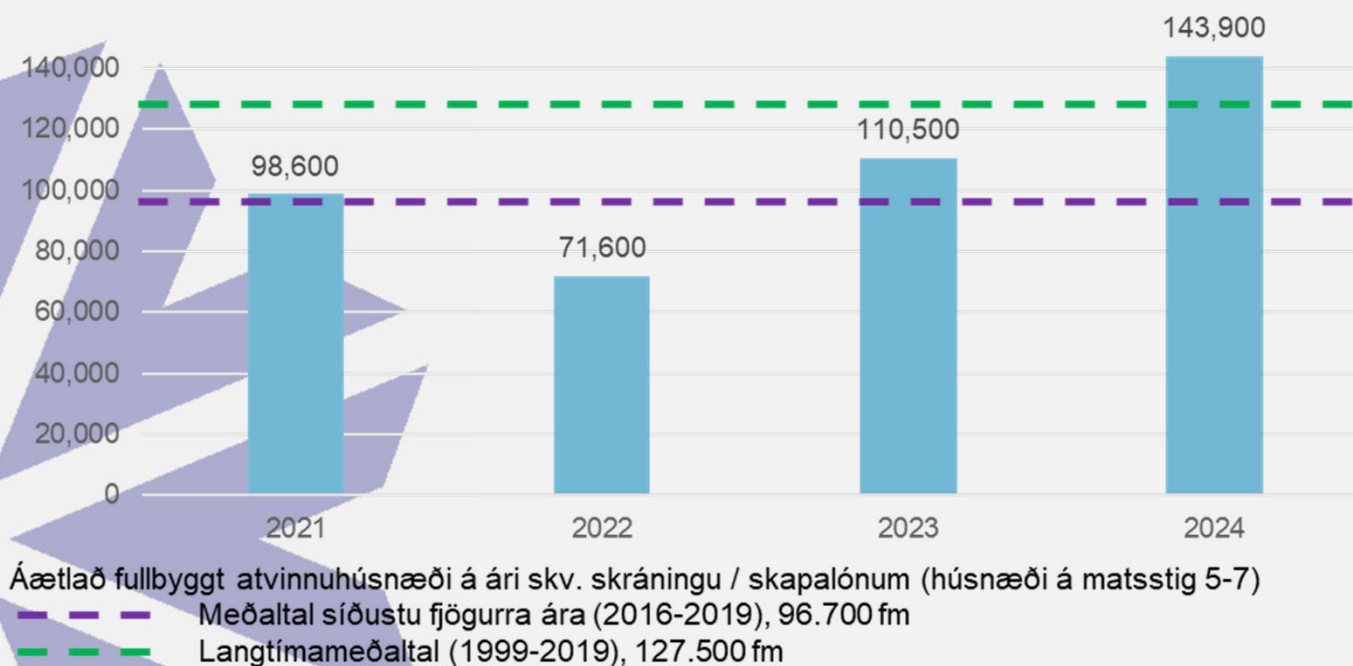
Heimildir fyrir atvinnuhúsnæði

Heimildir í gildandi skipulagi sem ekki er búið að virkja, ásamt áætluðum heimildum í þróun og til framtíðar

Sveitarfélag	Núv. íbúðir	Heimildir í DSK	DSK í vinnslu	Framtíðarsvæði	Alls	% af núv.
Reykjavík	4.871.900	929.000	361.000	1.754.000	3.044.000	62%
Kópavogur	893.000	69.000	112.000	92.000	273.000	31%
Seltjarnarnes	41.000	0	0	0	0	0%
Garðabær	330.800	35.000	105.000	192.000	332.000	100%
Hafnarfjörður	996.800	682.000	0	3.000	685.000	69%
Mosfellsbær	249.400	80.000	90.000	74.000	244.000	98%
Kjósarhreppur	6.000	0	0	0	0	0%
Samtals	7.388.900	1.796.000	668.000	2.115.000	4.579.000	62%

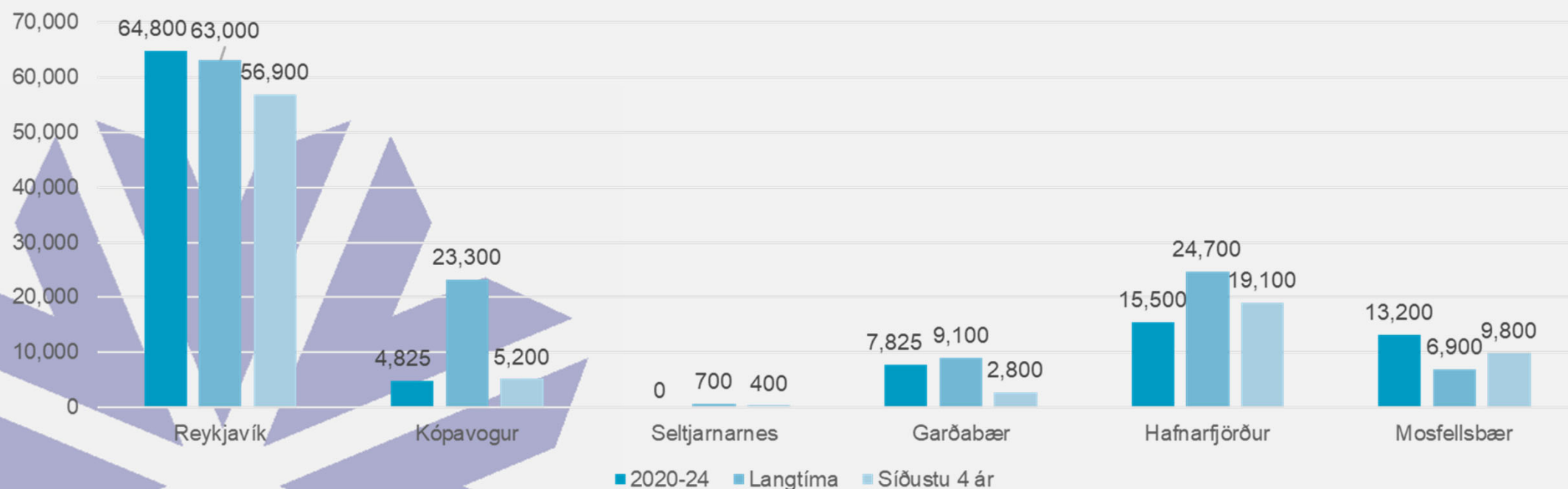
Uppbygging atvinnuhúsnæðis til '24

- Alls verði fullbyggðir um 425.000 fm. 2021-2024 (brúttó)
 - um 106.000 fm. á ári



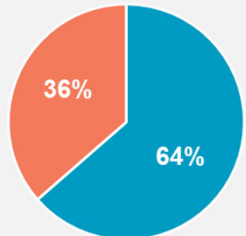
* Verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur og sérhæft húsnæði

Uppbygging atvinnuhúsnæðis til '24



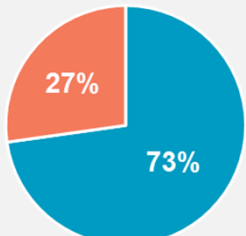
Áætlaðir fullbyggðir fermetrar af atvinnuhúsnæði á ári að meðaltali 2020-2024 skv. skráningu / skapalónum (íbúðir á matsstig 5-7), eftir sveitarfélögum (að undanskildum Kjósarhreppi).

Höfuðborgarsvæðið - atvinnubyggð 2020-2024



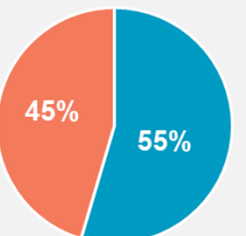
■ Innan áhrifsvæðis ■ Utan áhrifsvæðis

Reykjavík - atvinnubyggð 2020-2024

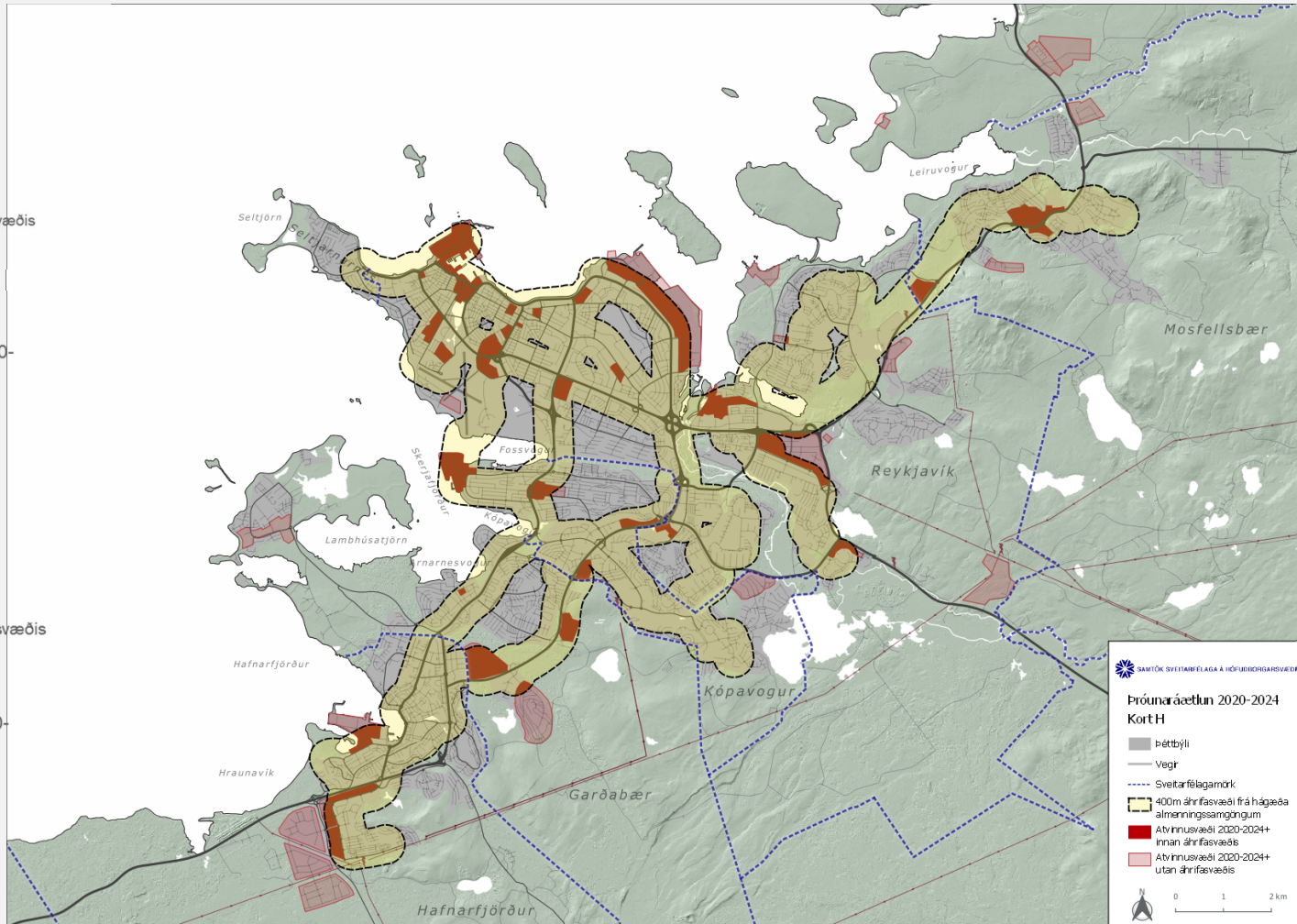


■ Innan áhrifsvæðis ■ Utan áhrifsvæðis

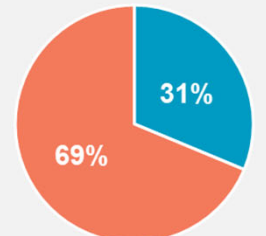
Kópavogur - atvinnubyggð 2020-2024



■ Innan áhrifsvæðis ■ Utan áhrifsvæðis

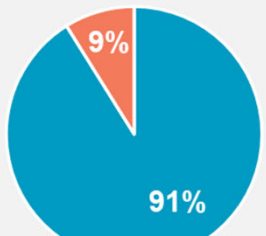


Hafnarfjörður - atvinnubyggð 2020-2024



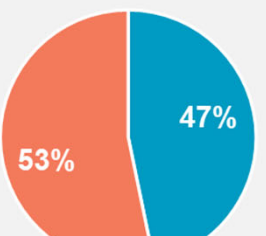
■ Innan áhrifsvæðis ■ Utan áhrifsvæðis

Garðabær - atvinnubyggð 2020-2024



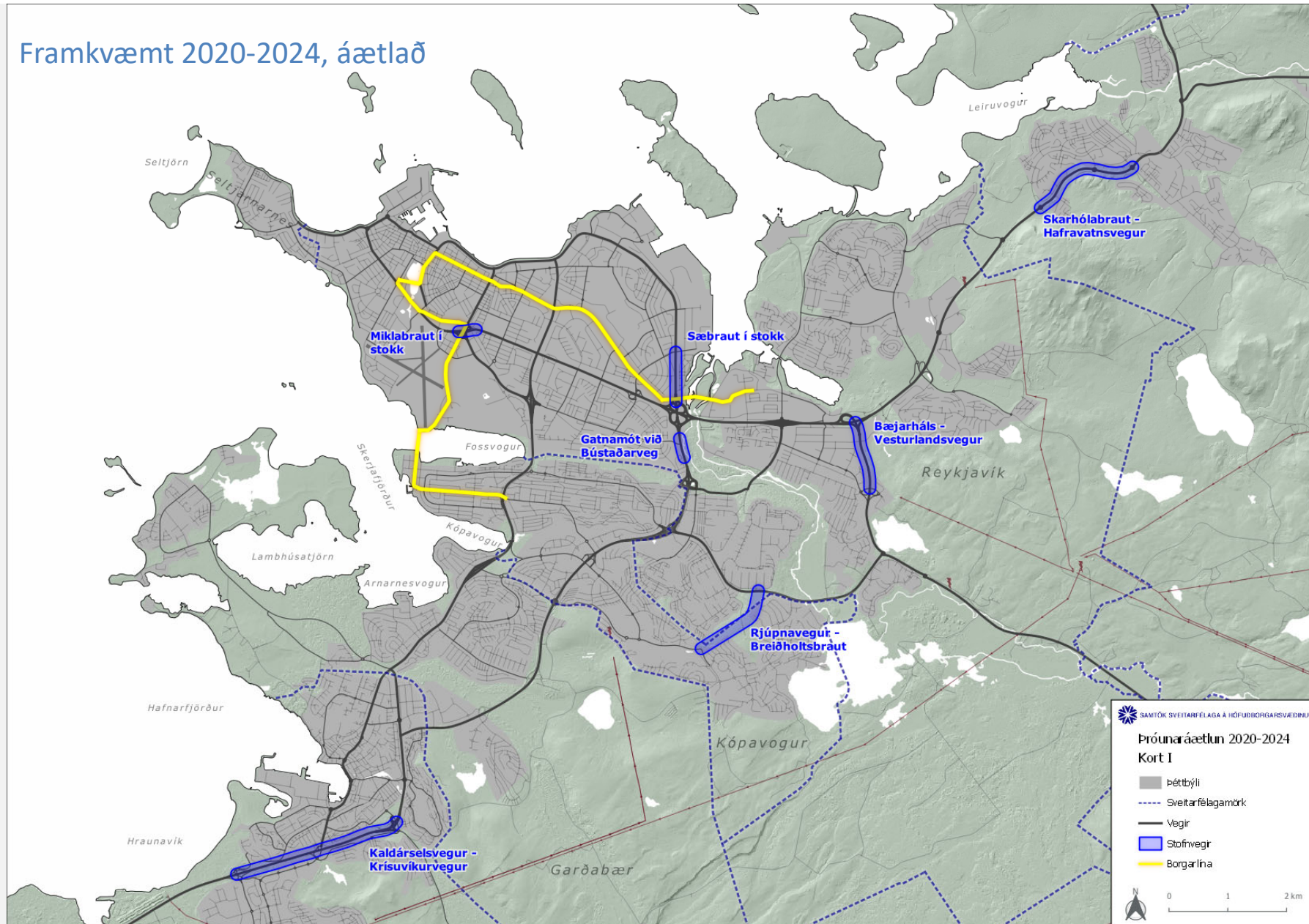
■ Innan áhrifsvæðis ■ Utan áhrifsvæðis

Mosfellsbær - atvinnubyggð 2020-2024



■ Innan áhrifsvæðis ■ Utan áhrifsvæðis

Framkvæmt 2020-2024, áætlað



Hugleiðingar um skipulagsheimildir f. íbúðarhúsnæði

Heimildir í deiliskipulagi fyrir um 8.000 íbúðir.

- „duga í 6 ár“
- örlítill fækkun frá síðustu samantekt (-5%)
- eru mis-aðgengilegar og mis-líklegar til að koma til uppbyggingar.

Unnið að heimildum (skipulagi) fyrir um 15.000 íbúðir til viðbótar

- „duga í 10 ár til viðbótar“
- fjölgun frá síðustu samantekt (+10%)
- einnig mis-líklegar til að koma til uppb.

Með framtíðarsvæðum rúmar þetta 130-150 þúsund manna byggð til viðbótar við núverandi fjölda (236.000)

Hugleiðingar um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis

- Uppbyggingaráform virðast litast af miklum vexti undanfarið
- Uppsöfnuð þörf kann að hafa kynt undir áform
- Búist við fækkun íbúa pr. íbúð
- Ákveðinn „bjartsýnisbias“ meðal þróunaraðila
- Möguleg hættu á kaupendamarkaði fyrir íbúðarhúsnæði?
- Lágir vextir áfram?
- Verkefnalausir verktakar sækja í að byggja íbúðarhúsnæði?
- Kannski ástæða til að samræma betur uppbyggingaráform milli sveitarfélaganna og draga úr líkum á offjárfestingu í innviðum

Hugleiðingar um skipulag og uppb. atvinnuhúsnæðis

Uppbyggingaráform mun hóflegri en fyrir íbúðir

- nýr meðferðarkjarni LSH er inni í tölunum

Heimildir í deiliskipulagi fyrir um 1.8 milljón fermetra atvinnuhúsnæðis

- „dugar í 15-20 ár“
- eru mis-aðgengilegar og mis-hentugar fyrir starfsemi sem getur verið af mjög ólíkum toga og með mjög ólíkar þarfir

Unnið að heimildum (skipulagi) fyrir um 700 þús. fermetra til viðbótar

- „duga í 5-8 ár til viðbótar“

Að lokum

- Skýrsla, skapalón, kort og önnur gögn aðgengileg á heimasíðu SSH – aðgengileg fyrir alla
- <https://www.ssh.is/throunaraetlun-2020-2024>
- Upptaka að lengri kynningu
- Vegna óvissu vegna covid er nauðsynlegt að rýna tölur um íbúafjölgun við lok árs 2021
- Rýna hvernig áætlanir um uppbyggingu ganga eftir m.v. Þróunaráætlun – tengja við húsnæðisáætlanir
- Stefnt að því að færa kort og skapalón á vefsíðu SSH – uppfæra skipulagstölur reglulega yfir árið.
- Vegna skorts á tíma og fjármagni var uppbygging gististarfsemi og verslunar/þjónustu ekki rýnd

Viðbótarhugleiðingar – eldri mannfjöldaspár

SSH hefur unnið þrjár mannfjöldaspár

1. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040 (spá unnin 2012).
2. Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2018 (spá unnin 2015)
3. Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020 – 2024 (spá unnin 2020)

Raunpróun mannfjölda síðan 2012 skv. Hagstofu (einnig hægt að sjá á vefsíðu SSH) m.v. 1. jan.

Ár	2021	2022	2023	2024	2025
Raunfjölgun	236,522	...	...	...	...
Svæðisskipulag - spá 2012	...	...	...	...	237,355
Þróunaráætlun - spá 2015	231,000	233,000	...	...	...
Þróunaráætlun - spá 2020	236,304	237,722	239,861	243,220	...