



## Hraði uppbyggingar – þéttingarsvæði og úthverfi

### Minnisblað

25. janúar 2018

Til: Borgarstjóra

Frá: Umhverfis- og skipulagsviði

Byggingarhraði íbúðarhúsnæðis virðist óháður staðsetningu byggingarsvæðisins innan Reykjavíkur. Samkvæmt greiningu á íbúðarbyggingarverkefnum á tímabilinu 2013 til 2017 í Reykjavík, þá er meðalhraði uppbyggingar svipaður á þéttingarreitum innan byggðar og á byggingarsvæðum í úthverfum. Greiningin byggist á útkeyrslu úr málaskrá Byggingarfulltrúa Reykjavíkur, þar sem horft er til tímasetningar á útgefnu byggingarleyfi og tímasetninga á skráðu fokheldi og lokaúttekta. Einkum var horft á byggingarhraða að fokheldi byggingar. Ef horft er eingöngu á uppbyggingu fjölbýlis þá er meðal byggingartími að fokheldi á þéttingarsvæðum 1,6 ár en 1,7 ár á byggingarsvæðum í úthverfum. Hér eru lögð til grundvallar 93 verkefni sem voru í gangi á umræddu tímabili. Ef horft er á öll byggingarverkefni sem voru til skoðunar (alls 157), þ.e. bæði fjölbýli og sérþýli, þá er meðal byggingartíminn um 1,7 ár í úthverfum en 1,5 á þéttingarreitum.<sup>1</sup> Ekki var greinanlegur munur á byggingarhraða þéttingarverkefna eftir því hvort þau voru staðsett austan eða vestan Elliðaá. Þar sem sambærilegar mælingar á byggingarhraða hafa ekki verið gerðar áður, er ekki unnt að álykta mikið um sjálfan byggingarhraðann. Meðal byggingartími fullgerðra íbúða er 2,3 ár á þéttingarsvæðum<sup>2</sup> og mætti ætla að það sé ekki fjarri meðaltali undanfarinna ár.

Þessi niðurstaða þarf ef til vill ekki að koma á óvart. Verkefni í þéttri byggð njóta oft meiri stærðarhagkvæmni en uppbygging í útjaðri og eru oftast á hendi stærri og öflugri verktaka. Hlutur öflugra húsnæðis- og fasteignafélaga er einnig stærri á miðlægum þéttingarsvæðum. Reynslan sýnir að verkefni sem eru á hendi slíkra félaga ganga að jafnaði hraðar og betur fyrir sig, hvort sem íbúðarnar eru ætlaðar fyrir almennan leigumarkað eða fyrir ákveðna hópa eins og stúdenta eða eldri borgara. Hér ræður aftur stærðarhagkvæmnin í verkefnunum en líka vissan um að koma fjárfestingunni í „verð“, en almennt hlýtur söluvænleiki íbúðanna að hafa áhrif á byggingarhraðann. Hinsvegar eru oft meiri kröfur til gæða í byggðinni á miðlægum þéttingarsvæðum, m.a. um bílakjallara, og mætti ætla að það gæti lengt byggingartímann. Almennt benda niðurstöðurnar til þess að ýmsir aðrir þættir eru meira ráðandi um byggingarhraða en staðsetningin og aðstæður á byggingarstað.

Þessar niðurstöður undirstrika einnig að rangt er að tala um að það séu aðeins til tvær gerðir byggingarsvæða, annars vegar þéttingarreitur sem tafsamt er að byggja á og hinsvegar hefðbundið byggingarsvæði í úthverfi, þar sem auðvelt er að byggja. Svo einföld flokkun er til þess gerð að gefa villandi mynd. Um 90% nýrra íbúða í Reykjavík rísa innan núverandi þéttbýlismarkna og falla því undir þéttingu. Byggingarreitur innan núverandi byggðar geta hinsvegar verið mis „auðveldir“ í uppbyggingu. Þéttingin getur verið innfylling í mjög þéttri borgarbyggð en líka verið uppbygging á opnu landi sem lengi hefur staðið vannytt innan byggðarnar. Það er því mikilvægt ef reyna á að flokka á byggingarsvæði í auðveld og erfið, að gera það óháð því hvort reiturinn er innan byggðar eða í útjaðri hennar.

Það sem einkum getur hægt á byggingarhraða í einstökum verkefnum, einkum söluíbúða, er annarsvegar afkastageta viðkomandi verktaka - sem geldur mögulegu samkeppni við aðra uppbyggingu og þá einkum hótela - og hinsvegar ákveðin óvissa á húsnæðismarkaði um þróun húsnæðisverðs. Verktakinn vill

<sup>1</sup> Ekki var horft á stærð eða umfang einstakra verkefna en ætla má að stærri verkefni njóti stærðarhagkvæmni. Ætla má að meðalstærð einstakra verkefna sé heldur meiri á þéttingarsvæðum en í úthverfum.

<sup>2</sup> Of fá tilvik er að finna í úthverfunum um fullgerð verkefni til að fá marktækar niðurstöður.

---

gjarnan selja fyrirfram ákveðinn fjölda íbúða áður en húsið er fullklárað og tregari sala hægir á. Og salan verður tregari ef væntingar eru um að húsnæðisverði fari jafnvel að síga aftur.<sup>3</sup>

Það má vera að það sé meiri áskorun að byggja íbúðarhúsnæði á 60 til 70 reitum víðsvegar um borgina, en ef til vill í tveimur nýjum úthverfum á opnu landi borgarinnar í útjaðri byggðarinnar. Skipulagsferlið getur vissulega verið flóknara á þéttingarsvæði vegna blandaðs eignarhalds, uppkaupa á eignum og niðurrifs og tillits til nærliggjandi byggðar. Venjulega eru þó slíkir „erfiðir“ þéttingarreitir undantekning. Þetta veltur auðvitað líka á því hvernig á málum er haldið af borgaryfirvöldum og byggingariðnaðinum. Það er ljóst að á síðustu misserum hafa æ fleiri byggingaraðilar lært að byggja með skilvirkum hætti innan þéttrar byggðar. Markvissar áætlanir borgarinnar um uppbyggingu og úthlutanir til húsnæðisfélaga og byggingaraðila, hafa gert það að verkum að það stefnir í metuppbyggingu í Reykjavík í sögulegu tilliti. Í Reykjavík í dag eru um 7.500 íbúðir á svæðum sem þegar eru komin til uppbyggingar eða á svæðum þar sem skipulagsferli er lokið; 3.400 íbúðir á núverandi byggingarsvæðum og 4.100 íbúðir á svæðum sem eru samþykkt og bíða uppbyggingar. Og útgefin byggingarleyfi fyrir nýjar íbúðir eru hátt í 1000 þriðja árið í röð.

Haraldur Sigurðsson  
Óskar Torfi Þorvaldsson

---

<sup>3</sup> Hinn mikli hagvöxtur, uppgangur ferðaþjónustunnar og væntingar um frekari vöxt hafa einkum ýtt undir mikla hækkun húsnæðisverðs, fremur en skortur á íbúðarhúsnæði. Íbúðarhúsnæði sem fjárfestingarkostur og tekjulind hefur ráðið för á markaðnum og það hefur skapað óvenulegt ástand.