



Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Yfirlit þriðja ársfjórðungs 2021

Athafnaborgin
Október 2021



Þriðji ársfjórðungur 2021



Nýir íbúar í Reykjavík



Framkvæmdir hafnar við
uppbyggingu á 255 íbúðum



Skipulag auglýst í B-deild á reitum
þar sem byggja má 1.086 íbúðir



Íbúar Reykjavíkurborgar urðu
135.000 á ársfjórðungnum



Þriðji ársfjórðungur

- Mikill kraftur einkenndi húsnæðisuppbyggingu í **Reykjavík** á þriðja ársfjórðungi ársins 2021
- Á fyrstu þremur ársfjórðungum ársins hafa **1.167** nýjar íbúðir komið inn á húsnæðismarkaðinn í **Reykjavík**
- Á þriðja ársfjórðungi samþykkti byggingarfulltrúi áform um uppbyggingu á **294** íbúðum og hófust framkvæmdir við byggingu á **255** íbúðum
- Markmið Græna plansins er að árlega verði byggðar **1.000** íbúðir og þar af verði **250** íbúðir á vegum húsnæðisfélaga
- Framgangur húsnæðishluta Græna plansins er því á áætlun



Efnisatriði

1. Þróun íbúafjölda
2. Þróun húsnæðisáætlunar
3. Nýjar íbúðir á markað
4. Íbúðir í byggingu
5. Samþykkt byggingaráform
6. Lóðaúthlutanir og samningar
7. Samþykktar byggingarheimildir
8. Staða skipulagsverkefna
9. Húsnæðisfélög



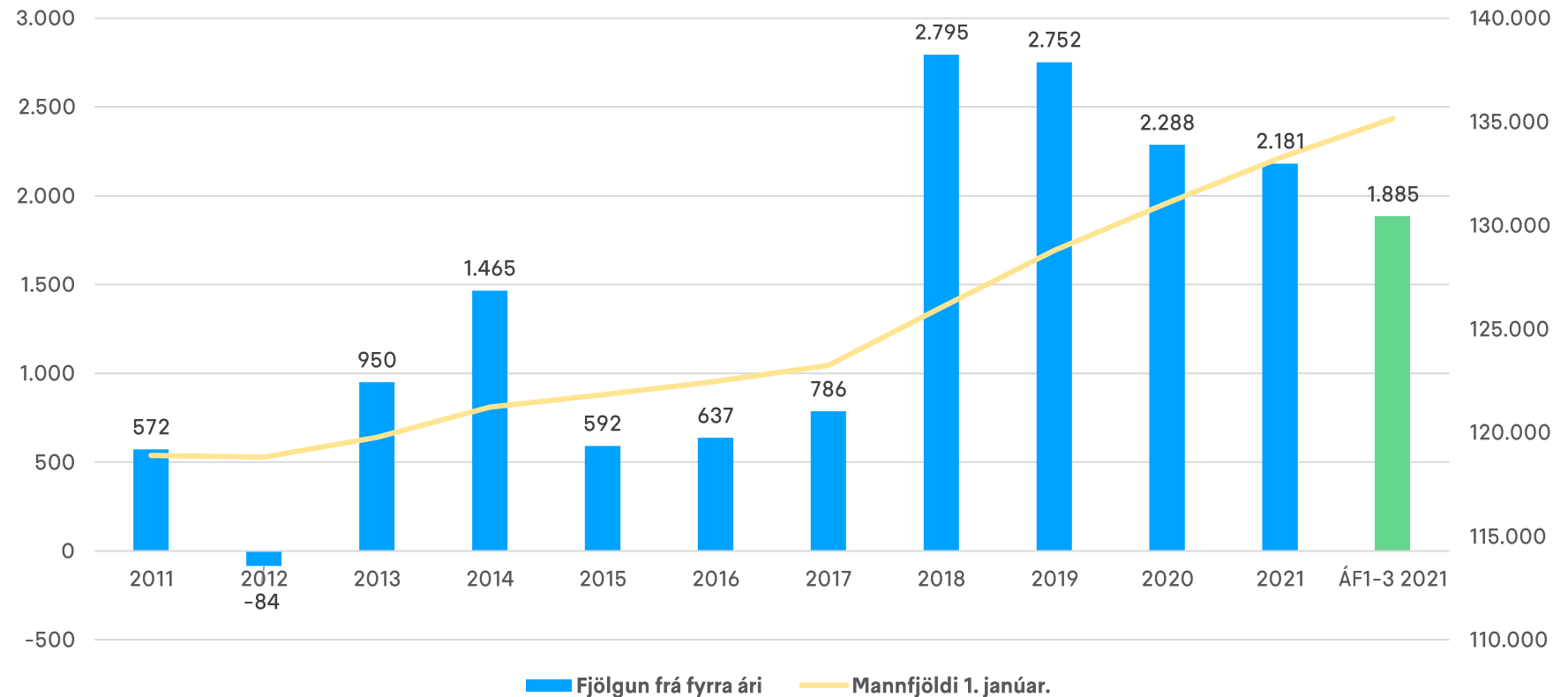


1. Þróun íbúafjölda

- Samkvæmt Þjóðskrá fjölgaði íbúum í **Reykjavík** um **1.206** á þriðja ársfjórðungi og voru þeir **135.147** þann 1. október
- Fjölgun ársins er því um **1.885** íbúa
- Árið 2020 var fjórða árið í röð þar sem íbúum í **Reykjavík** fjölgaði um meira en **2.000**
- Íbúar borgarinnar hafa á fjórum árum farið úr því að vera rúmlega **123.000** yfir í að vera yfir **135.000**

Íbúum fjölgað um **1.885** á árinu

Mannfjöldi í Reykjavík 1. janúar og árleg breyting

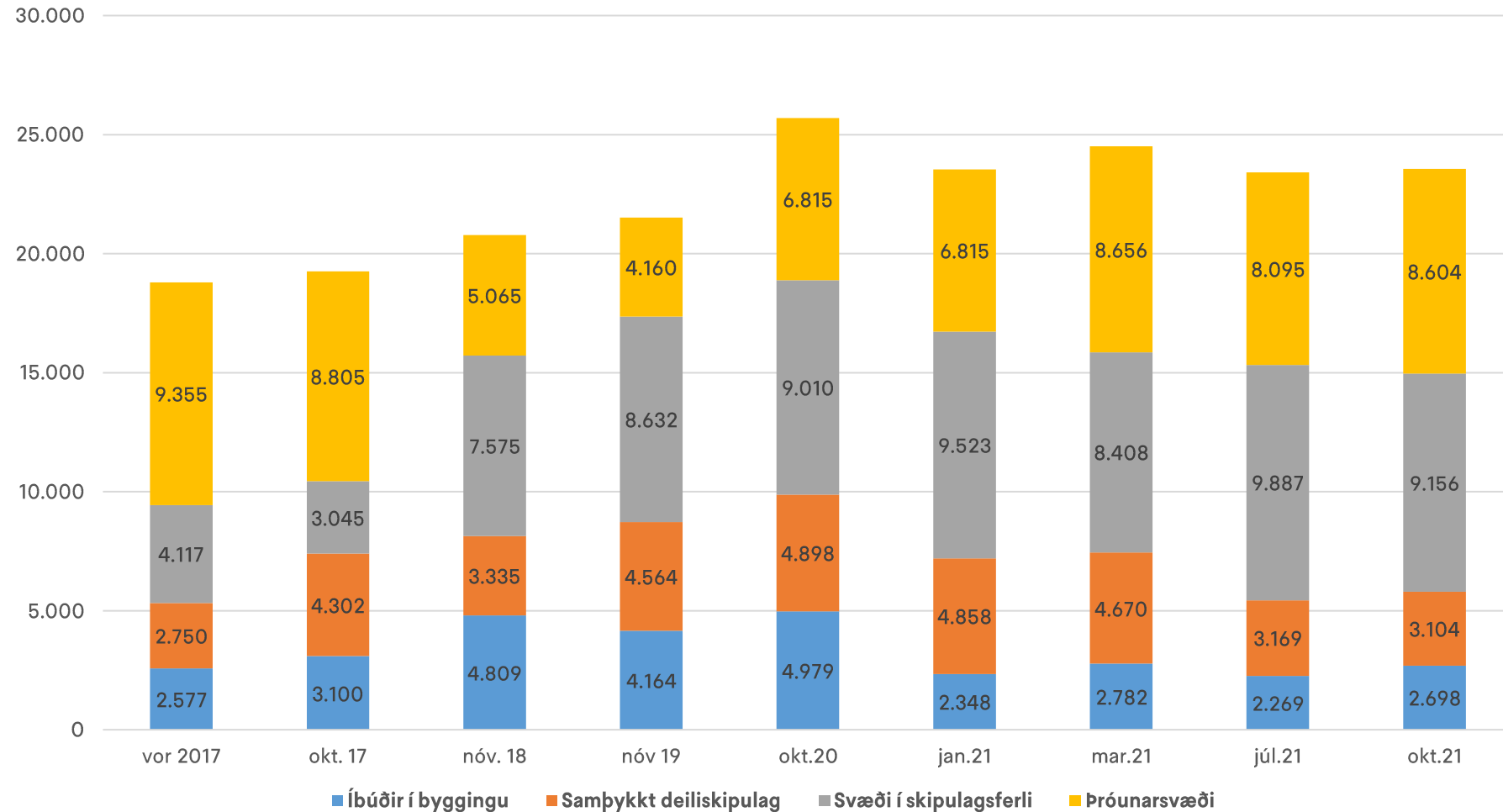




2. Þróun húsnæðisáætlunar

- Húsnæðisáætlun borgarinnar sýnir stöðu uppbyggingarverkefna eftir skipulagsstöðu
- Áætlunin horfir til þess hvar næstu **23.562** íbúðir í borginni munu rísa en í dag eru **52.000** íbúðaeiningar í **Reykjavík**
- Íbúðum í byggingu fækkaði í byrjun árs þegar nokkur stór verkefni kláruðust
- Verkefnum hefur fjölgað aftur og eru komin á svipaðan stað og í mars 2021

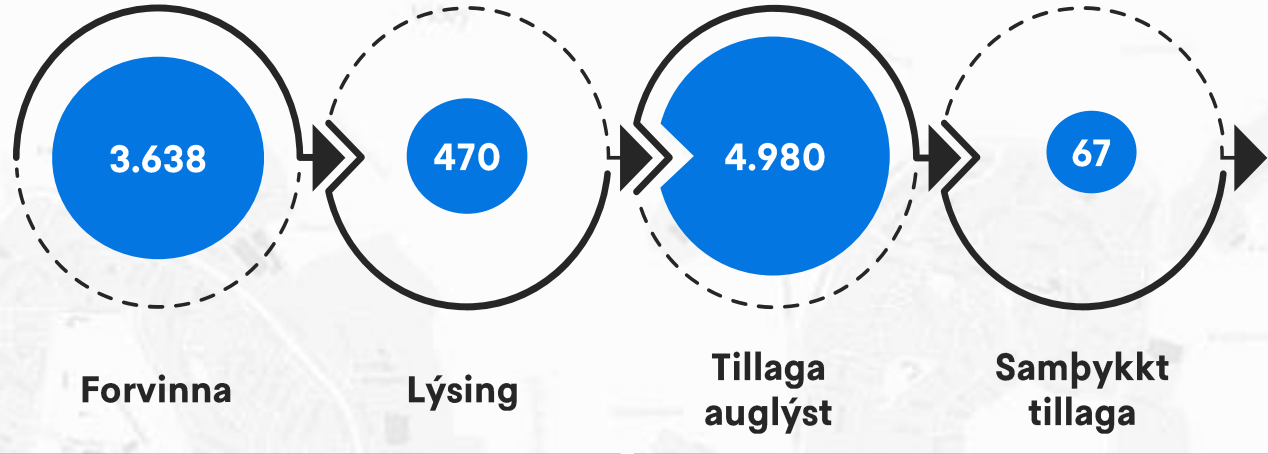
Miklar útskriftir verkefna á árinu





2. Þróun húsnæðisáætlunar

Þróunarsvæði
8.604 íbúðir



Verkefni í skipulagsferli
alls **9.156 íbúðir**



Samþykkt deiliskipulag
3.104 íbúðir



3. Nýjar íbúðir á markað

- Fjöldi verkefna hefur verið lokið á árinu og íbúðum þannig fjölgað um **1.167***
- Stærstu verkefnin eru við **Úlfarsárdal, Hlíðarenda, Austurhöfn og**
- Reykjavíkurborg hættir að telja verkefni sem „íbúðir í byggingu“ þegar búið er að afhenda meira en **90%** af íbúðum á reitnum

1.167 nýjar íbúðir í Reykjavík

Útskrifaðar íbúðir	Almennar	Húsnæðisfélög
Austurhöfn	71	
Bergþórugata 10-12		18
Elliðabraut 12-22	98	30
Laugavegur 145	11	
Brautarholt 26-28	24	
Hverfisgata 92	29	
Brautarholt 6	8	
Hlíðarendi D	45	
Hallgerðargata (G og H reitir)		80
Silfratjörn		83
Sogavegur 73-77	43	2
Stakkahlíð - Austurhlíð		60
Gæfutjörn 2	12	
Beimabryggja 42		26
Gufunes		45
Kapellu- og Klausturstígur		17
Sunnan Skyggnisbrautar	18	
Árskógar 5-7		72
Hraunbær 153		99
Gamli Garður		69
Samtals	436	731
Heildarsumma	1.167	

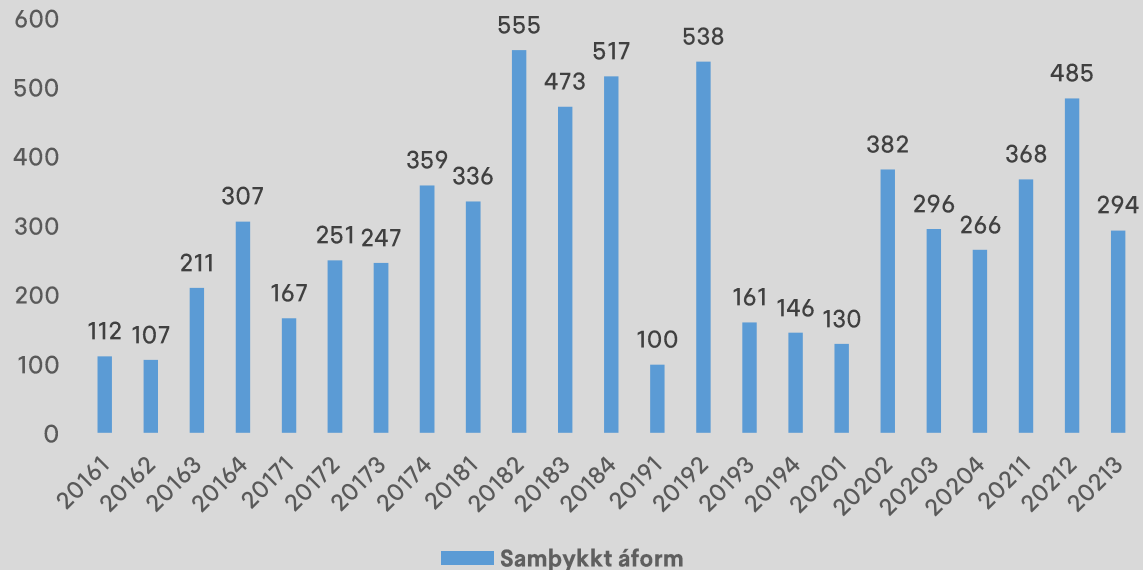
* Í ársfjórðungsskýrslu fyrir annan ársfjórðung var talað um 1.422 íbúðir en hluti þeirra var lokið árið 2020 og hefur því talan verið uppfærð



4. Íbúðir í byggingu

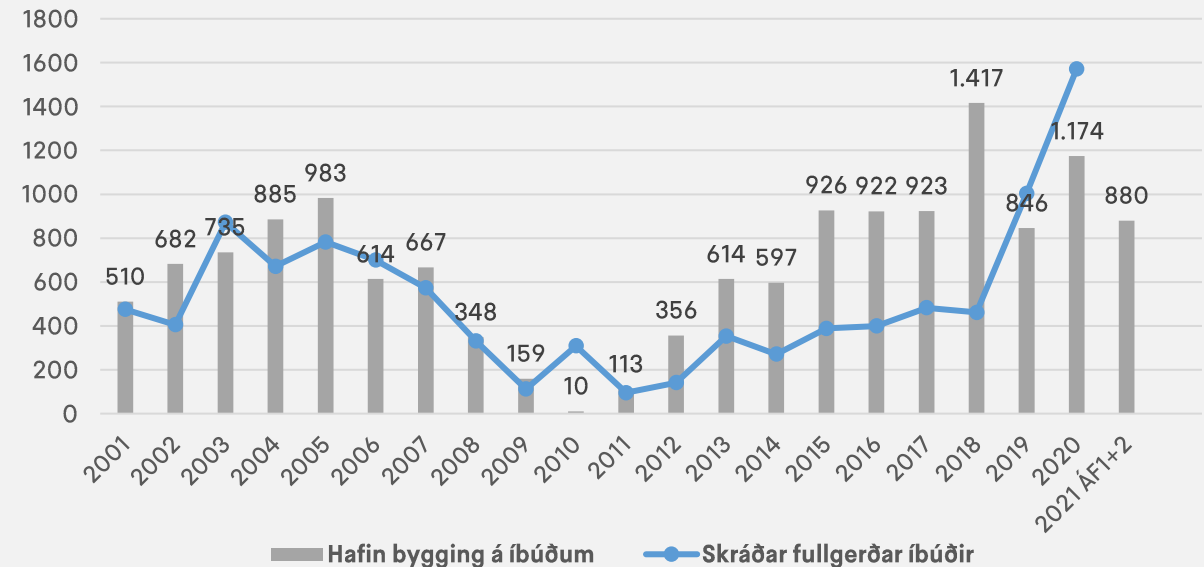
Byggingarleyfi gefin út fyrir **294** íbúðum

- Byggingarfulltrúi gaf út byggingarleyfi fyrir **294** íbúðum á þriðja ársfjórðungi 2021
- Á fyrsta ársfjórðungi og öðrum ársfjórðungi samþykkti hann áform fyrir uppbyggingu á **853** íbúðum
- Það hafa því verið samþykkt áform fyrir **1.147** íbúðir á árinu



Framkvæmdir hafnar við **256** íbúðir

- Framkvæmdir hófust við byggingu á **256** íbúðum á öðrum ársfjórðungi 2021
- Á fyrsta og öðrum ársfjórðungi hófust framkvæmdir við **624** íbúðir þannig að á þremur fyrstu ársfjórðungum hófust framkvæmdir við **880** íbúðir
- Áætla má að **2.698** íbúðir séu í byggingu í **Reykjavík**





5. Samþykkt áform

Á öðrum ársfjórðungi hefur byggingarfulltrúi skráð **256** íbúðir á byggingarstig 1

- Flest verkefni eru staðsett í **Gufunes, Hraunbæ og Úlfarsárdal**

Á meðal áhugaverðra verkefna má nefna:

- **Jöfursbás 7 – 73 íbúðir**
- **Borgartún 24– 65 íbúðir**
- **Hraunbær 133 – 59 íbúðir**
- **Snorrabraut 60 – 35 íbúðir**

Framkvæmdir hafnar á **256** íbúðum á öðrum ársfjórðungi

Staðsetning	Íbúðir
Jöfursbás	73
Borgartún 24	65
Hraunbær 133	59
Snorrabraut 60	35
Hverfisgata 88	5
Urðarbrunnur 7-11	3
Silfratjörn 20	3
Urðarbrunnur 106-108	2
Haukdælabraut 44	1
Sifjarbrunnur 32	1
Urðarbrunnur 46	1
Urðarbrunnur 13	1
Lautarvegur 28	1
Gerðarbrunnur 1	1
Urðarstígur 16A	1
Samtals	256



6. Lóðaúthlutanir og samningar

Samtals hefur á árinu verið úthlutað lóðum þar sem byggja má **294** íbúðir

- Flestar úthlutanir í **Úlfarsárdal**
- Aðrar úthlutanir í **Gufunesi, Vogabyggð** og á **Sjómannaskólareit**
- Söluferli er yfirstandandi vegna þriggja lóða í Gufunesi sem er áætlað að nái að úthluta á árinu.
- Auk þess var Vindás-Brekknáás úthlutað í borgarráði á fjórða ársfjórðung – **60** íbúðir
- Það er því útlit fyrir að tæplega lóðum undir **450** íbúðir verði úthlutað á árinu.

Lóðum undir **294** íbúðir úthlutað á árinu

Úthlutun 2021

Fundur borgarráðs	Ársf.	Lóðarhafi	Lóð	Þróunarreit	Fjöldi íbúða
7.1.2021	ÁF1	Byggingarfélagið Esjan ehf.	Jarpstjörn 19-27	Úlfarsárdalur	5
7.1.2021	ÁF1	Dyngja byggingarfélag ehf.	Jarpstjörn 5-11	Úlfarsárdalur	4
14.1.2021	ÁF1	Einkaaðilar	Urðarbrunnur 20	Úlfarsárdalur	1
21.1.2021	ÁF1	Blær leigufélag ehf.	Skyggnisbraut 21-23*	Úlfarsárdalur	36
28.1.2021	ÁF1	Félagsbústaðir hf.	Háteigsvegur 59	Sjómannaskólareitur	10
28.1.2021	ÁF1	HOFFGB14 ehf.	Jöfursbás 9	Gufunes	62
4.2.2021	ÁF1	Einkaaðilar	Urðarbrunnur 19	Úlfarsárdalur	1
4.2.2021	ÁF1	Einkaaðilar	Gerðarbrunnur 48	Úlfarsárdalur	1
4.2.2021	ÁF1	Vaxtarhús ehf	Háteigsvegur 35	Sjómannaskólareitur	60
4.3.2021	ÁF1	R68 ehf.	Rökkvatjörn 6-8	Úlfarsárdalur	10
4.3.2021	ÁF1	U 14-20 ehf	Stefnisvogur 1	Vogabyggð	51
4.3.2021	ÁF1	Einkaaðilar	Urðarbrunnur 94	Úlfarsárdalur	1
15.4.2021	ÁF2	Urðarsel ehf	Rökkvatjörn 2	Úlfarsárdalur	52

* ásamt Silfratjörn 1-3, Gæfutjörn 18

Samtals

294



6. Lóðaúthlutanir og samningar

Það hafa verið samþykktir uppbyggingarsamningar á **16** reitum víða um borgina þar sem má byggja um **2.000** íbúðir

Á öðrum ársfjórðungi voru samþykktir samningar við olíufélögin um uppbyggingu á þeirra lóðum

Endanlegur fjöldi íbúða mun ráðast í skipulagsferli en gera má ráð fyrir því að á þessum reitum megi byggja **7-800** íbúðir

Borgarráð samþykkti á fyrsta ársfjórðungi uppbyggingarsamninga við þróunaraðila á reitum þar sem byggja má **890** íbúðir

Þar af verða **129** íbúðir leiguíbúðir

Stækkun eignasafns Félagsbústaða fer að mestu leyti í gegnum þetta samningaferli

Uppbyggingarsamningar á 16 þróunarreitum samþykktir

Fundur borgarráðs	Ársfjórðungur	Verkefni	Fjöldi íbúða	Fjöldi leiguíbúða
03.02.2021	ÁF1	Brautarholt 4a	16	2
09.03.2021	ÁF1	Þverholt 13	38	7
09.03.2021	ÁF1	Suðurlandsbraut/Ármúli 31 (Orkureitur)	436	65
02.03.2021	ÁF1	Laugavegur 168 og 170-174 (Hekloreitur)	400	55
24.06.2021	ÁF2	Álfheimar 49		
24.06.2021	ÁF2	Álfabakki 7		
24.06.2021	ÁF2	Egilsgata 5		
24.06.2021	ÁF2	Ægissíða 102		
24.06.2021	ÁF2	Stóragerði 40		
24.06.2021	ÁF2	Skógarsel 10		
24.06.2021	ÁF2	Ellidabraut 2		
24.06.2021	ÁF2	Rofabær 30		
24.06.2021	ÁF2	Birkimel 1		
24.06.2021	ÁF2	Skógarhlíð 16		
24.06.2021	ÁF2	Suðurfell 4		
24.06.2021	ÁF2	Stekkjarbakka 4-6		
Samtals			890	129
Heildarsumma			1.019	



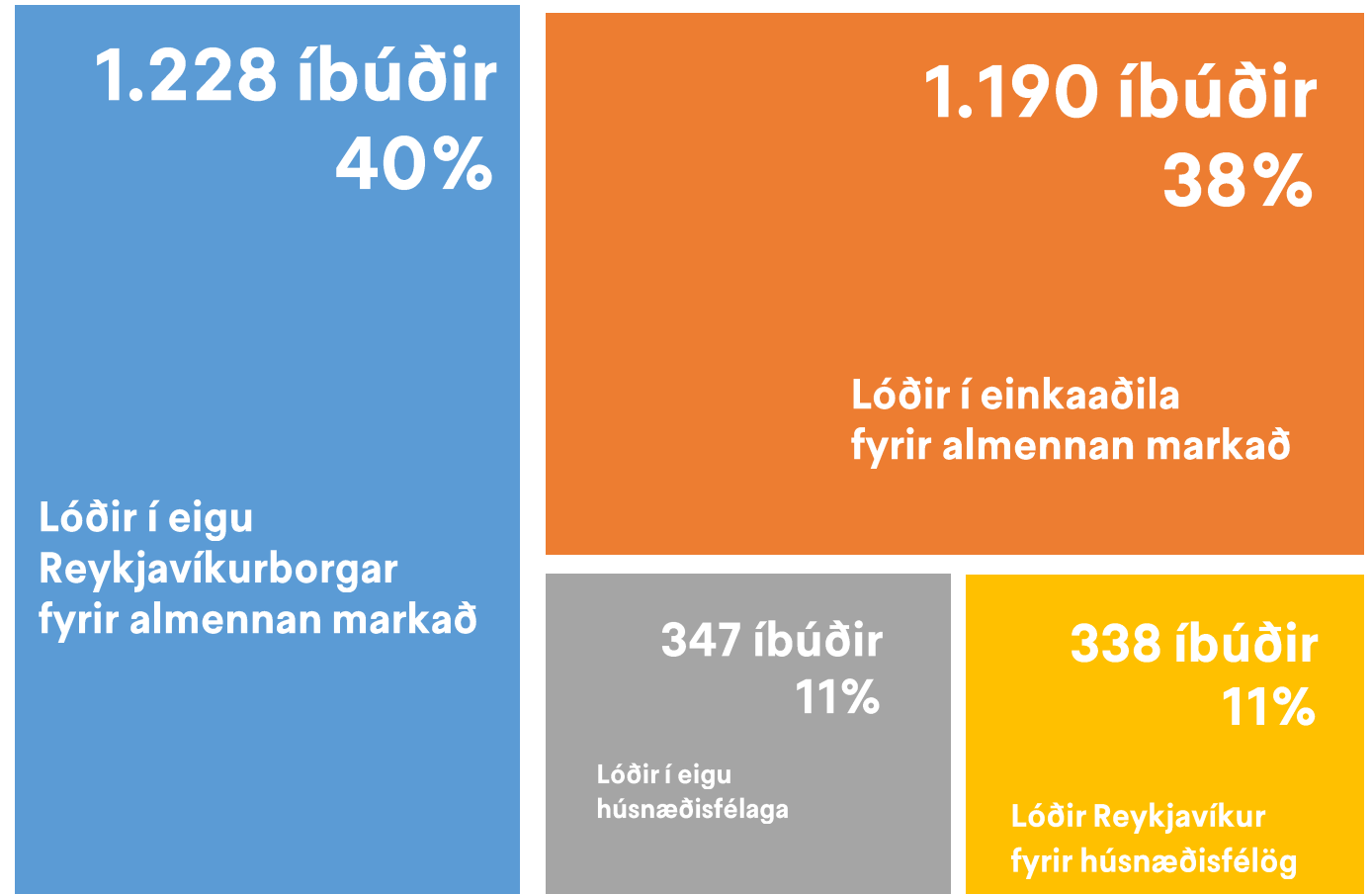
7. Samþykktar byggingarheimildir

Byggingarheimildir eru tilbúnar fyrir **3.104** íbúðir á lóðum með samþykktu deiliskipulagi

- Þar af eru **1.190** íbúðir á lóðum í eigu einkaaðila sem hyggjast byggja fyrir almennan markað
- Þá eru húsnæðisfélög með lóðir þar sem byggja má **347** íbúðir þar sem stærstu verkefni eru **Nauthólsvegur 87** á vegum Háskólans í Reykjavík
- Reykjavíkurborg er með lóðir þar sem byggja má **1.228** íbúðir fyrir almennan markað og er stærsti hluti þeirra í **Bryggjuhverfi** þar sem unnið er að því að gera lóðir byggingarhæfar
- Loks er Reykjavíkurborg með lóðir fyrir **339** íbúðir sem eru ætlaðar húsnæðisfélögum

Stór hluti samþykktra heimilda hjá einkaaðilum

Lóðir með samþykkt deiliskipulag





8. Staða skipulagsverkefna

Deiliskipulag í vinnslu

- **9.156** íbúðir alls í deiliskipulagsferli
- Uppfærsla á Aðalskipulagi
- Hverfisskipulag **Breiðholts**
- Fjöldi verkefna kláraðist og var auglýstur í B-deild
- Samtals má byggja **1.086** íbúðir á þessum reitum

1. Forvinna

Verkefni	H	A
Haukahlíð 2-6	90	350
Skipholt 1		37
Þverholt 13		37
Þverholt 18		33
Jörfagrund 54-60		13
Skógarhlíð 22		4
Ármúli 38		
Aðalstræti 9		8
Háaleitisbraut - Miklabraut	40	
Kirkjusandur-A-reitur	25	75
Kirkjusandur F-reitur		30
Laugavegur 105		36
Hverfisgata 98-100		12
Jórufell - Þróunarreitir		49
Bræðraborgarstígur		26
Gufunes - Spilda		550
Gufunes - 2. áfangi	125	375
Kjalarnes - Grundarhverfi	25	75
KR-svæði	25	75
Laugavegur-Holt 1	50	150
Skeifan	190	560
Veðurstofuhæð	100	150
Vogabyggð III	75	225
Ægisgata 7	1	22

Samtals: 746 2.892

3.638

2. Lýsing

	H	A
Kringlan 1	93	277
Lágmúli		100

Samtals: 93 377

470

3. Tillaga auglýst

Verkefni	H	A
Arnarbakki	65	25
Völvufell	50	79
Ártúnshöfði 1 - Krossam.torg	445	1.160
Ártúnshöfði 2 - Vogur	510	1.410
Laugavegur-Holt 2 (Hekla)	100	363
Vesturbugt	60	130
Orkureitur	22	438
Borgartún 34-36	6	96
Vatnsstígsreitir	21	
Aðalskipulag		
Hverfisskipulag Breiðholts		

Samtals: 1.279 3.701

4.980

4. Tillaga samþykkt

Verkefni	H	A
Vindás-Brekknáas	67	

Samtals: 67 -

67

5. Auglýst í B-deild 3/2021*

Verkefni	H	A
Skerjafjörður 1	319	371
Jöfursbás 9		62
Steindórsreitir	7	77
Hraunbær 143*		64
Gjúkabryggja 4		110
Starmýri 2		
Bergþórugata 18		3
Hraunberg 4		5
Frakkastígsreitir - Vestur		48
Frakkastígur 1		20

*ATHUGIÐ AÐ ÞESSI DÁLKUR TELST EKKI MED Í SAMTÖLU UM ÞAÐ SEM ER Í SKIPULAGSFERLI

Samtals: 326 760

1.086

Heildarsumma 9.887

Töflur





2.698 Íbúðir í byggingu

Íbúðir í byggingu	Almennar	Húsnæðisfélög
Dunhagi 18-20	20	
Steindórsreitur	77	7
Seljavegur 2 - Héðinsreitur	102	
Vesturgata 64 - Héðinsreitur	100	
Urðarstígur	1	
Skólavörðustígur	1	
Skúlagata 26-Vitastígur 3	29	
Hverfisgata 88-90 og 86a	6	
Snorrabraut 60	35	
Vatnsholt		51
Austurhlíð 2 og Bólstaðarhlíð 23		100
Arnarhlíð 8	156	
Arnarhlíð 2	97	
Brautarholt 18-20	64	
Borgartún 24	49	15
Hallgerðargata	87	
Norðurbrún	7	
Furugerði-Bústaðavegur	30	
Árland 10		6
Starmýri 2A	18	
Lautarvegur 10, 12 og 18	7	
Stjörnugróf		6
Skógarvegur 6-8	69	
Jöldugróf	1	
Grensásvegur	165	16
Bátavogur 1		74
Dugguvogur 41 / Kuggavogur 26	16	

	Almennar	Húsnæðisfélög
Arkarvogur 2-15	162	
Stefnisvogur 2	71	
Súðarvogur 9-11	46	
Súðarvogur 2	62	
Kuggavogur 2	87	4
Hagasel		8
Tindasel		5
Tangabryggja		127
Rofabær 7-9	31	
Elliðabraut 4-10	62	21
Hraunbær 133		64
Hraunbær 143	58	
Jöfursbás 11		92
Jöfursbás 7	73	
Kapellu- og Klausturstígur		39
Leirtjörn	177	12
Úlfarsárdalur	63	
Reynisvatnsás	15	
Hólaland		7
Samtals	2.044	654
Heildarsumma	2.698	



3.104 Samþykkt deiliskipulag

Lóðir í eigu einkaaðila og húsnæðisfélaga	Almennar	Húsnæðisfélög
Háaleitisbraut	45	2
Hlíðarendi - A reitur	67	
Sigtún	110	
Héðinsreitur - Vesturgata 64 - seinni áfangi	110	
Úlfarsárdalur - Sunnan Skyggisbrautar	62	
Vigdísarlundur/Fossvogsvegur 8	15	
Stefnisvogur 12	70	
Stefnisvogur 1	51	
Stefnisvogur 24	70	
Stefnisvogur 36	63	
Kleppsmýrarv. 6	51	
Kleppsmýrarv. 8	28	
Dugguvogur 42	27	
Dugguvogur 4	20	
Kuggavogur 26	16	
Njálsgata 60	8	
Snorrabraut 54	38	2
Rökkvatjörn 2	52	
Brautarholt 4-4a	15	1
Vatnsholt	60	6
Leirtjörn	25	3
Nauthólsvegur 87		166
Jöfursbás 9	62	
Skyggisbraut 21-23		36
Bergþórugata 18		3
Hraunberg 4		5
Kirkjusandur - I reitur		42
Skógarvegur 4 og 10 (áður Sléttuvegur 25-27)		81
Vatnssstígsreitur - Suður	48	
Jöfursbás 5	77	
Samtals	1.190	347
Heildarsumma	1.537	



3.104 íbúðir má byggja á reitum þar sem deiliskipulag er þegar samþykkt

Lóðir í eigu Reykjavíkurborgar	Almennar	Húsnæðisfélög
Bryggjuhverfi III	517	
Kjalarnes - Grundarhverfi	13	10
Vesturgata 67		10
Frakkastígur 1	20	
Skerjafjörður - 1. áfangi	371	319
Gjúkabryggja 4 (reitur D)	110	
Gjúkabryggja 6 (reitur G)	100	
Pengilsbás 3	13	
Gufunesvegur 32	55	
Gufunesvegur 36	29	
Samtals	1.228	339
Heildarsumma	1.567	



Samtök lðnaðarins telja **2.150** íbúðir í byggingu í **Reykjavík** í hausttalningu sinni 2021

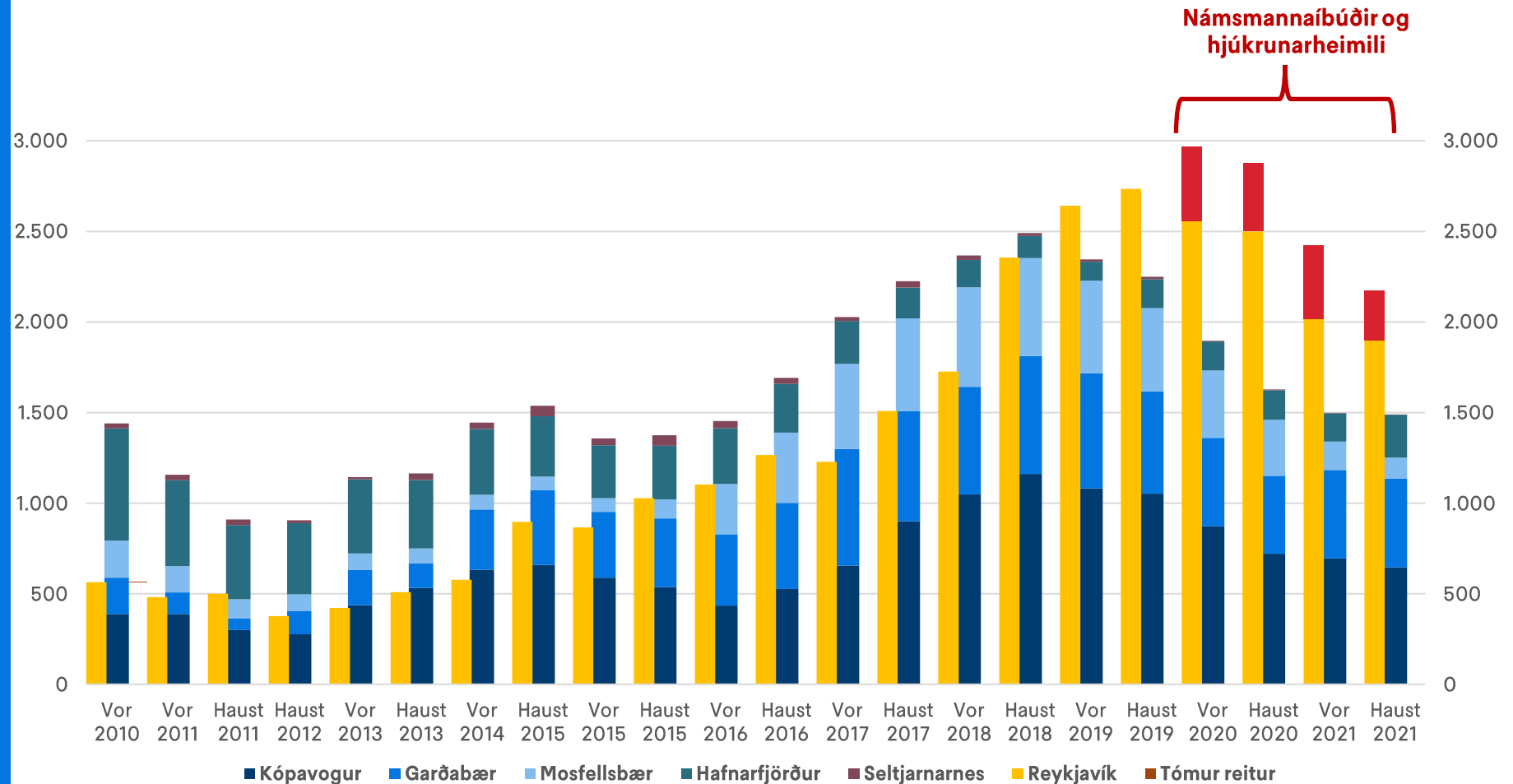
SI telja ekki íbúð fyrr en hún er komin á byggingarstig 4 þannig að tölur þeirra eru alltaf lægri en borgarinnar sem telur frá byggingarstigi 1

Samtals eru **1.489** íbúðir í byggingu annarsstaðar á höfuðborgarsvæðinu

60% íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu er því í byggingu í **Reykjavík** samkvæmt Samtökum lðnaðarins

Líklegast er hlutfallið hærra í ljósi þeirra íbúða sem eru komnar á byggingarstig 1 í borginni

Íbúðir í byggingu – Talning Samtaka lðnaðarins



Heimild: Talning SI á íbúðum í byggingu uppfært í september 2021



Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Yfirlit þriðja ársfjórðungs 2021

Athafnaborgin
Október 2021