



Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Yfirlit annars ársfjórðungs 2021

Athafnaborgin
Ágúst 2021



Annar ársfjórðungur 2021



Nýir íbúar í Reykjavík



Framkvæmdir hafnar við
uppbyggingu á 276 íbúðum



Uppbyggingarsamningar á 16
þróunarreitum samþykktir þar
sem byggja má allt að 800 íbúðir



Deiliskipulagstillögur
samþykktar í auglýsingu þar
sem byggja má 5.175 íbúðir



Annar ársfjórðungur

- Mikill kraftur einkenndi húsnæðisuppbyggingu í **Reykjavík** á öðrum ársfjórðungi ársins 2021
- Á fyrri helmingi ársins hafa **1.422** nýjar íbúðir komið inn á húsnæðismarkaðinn í **Reykjavík**
- Á öðrum ársfjórðungi samþykkti byggingarfulltrúi áform um uppbyggingu á **485** íbúðum og hófust framkvæmdir við byggingu á **276** íbúðum
- Skipulag var auglýst til kynningar á reitum þar sem byggja má **5.175** íbúðir og skipulag var samþykkt á reitum þar sem byggja má **1.108** íbúðir
- Þá hafa á árinu verið gerðir samningar á fjölda reita þar sem byggja má hátt í tvö þúsund íbúðir
- 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



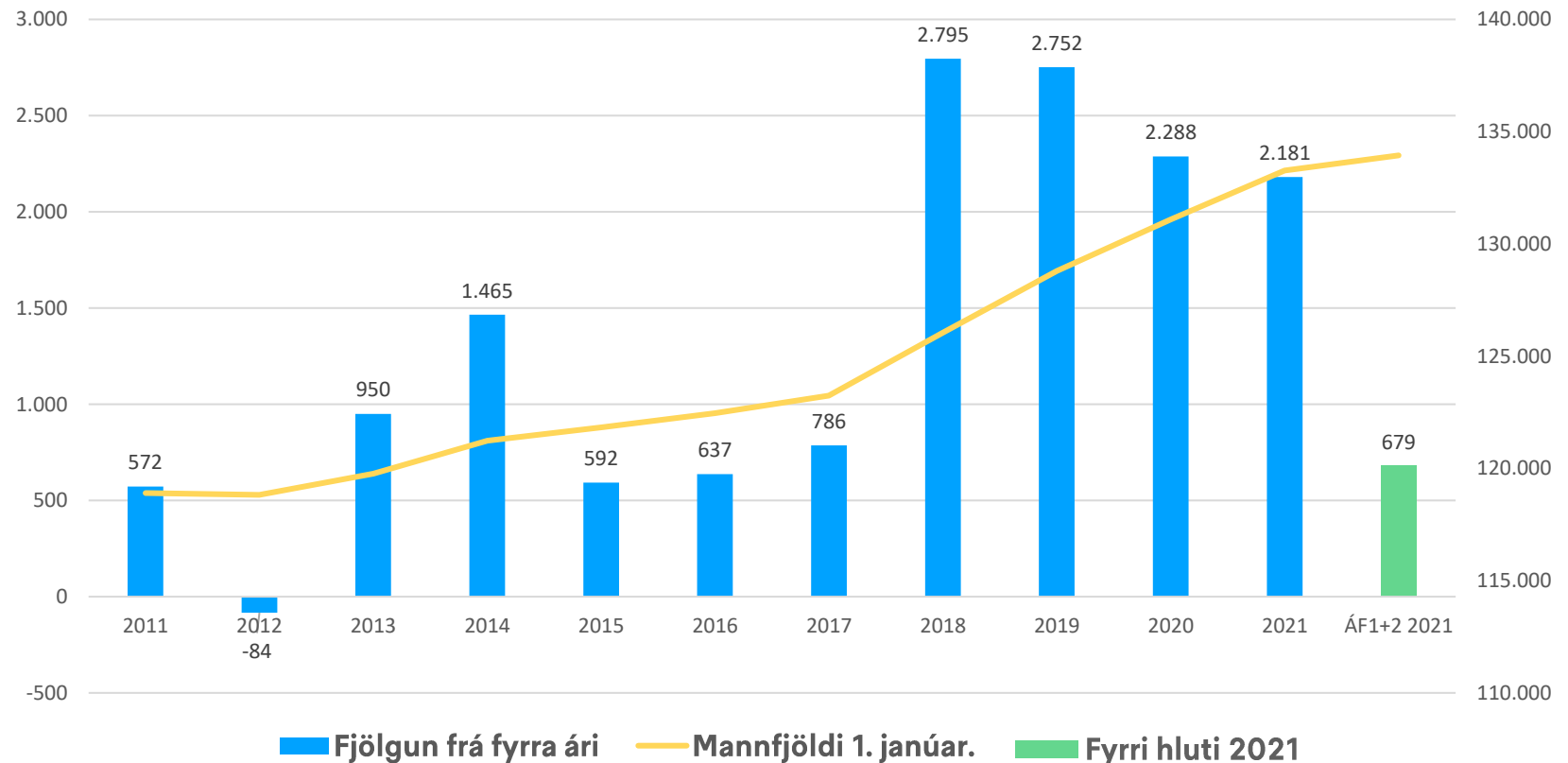


1. Þróun íbúafjölda

- Samkvæmt Þjóðskrá fjölgaði íbúum í **Reykjavík** um **151** á öðrum ársfjórðungi og voru þeir **133.941** þann 1. júlí
- Fjölgun á fyrri hluta ársins er því um **679** 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 tæplega **134.000**

Íbúum fjölgaði um **679** á fyrri hluta ársins

Mannfjöldi í Reykjavík 1. janúar og árleg breyting

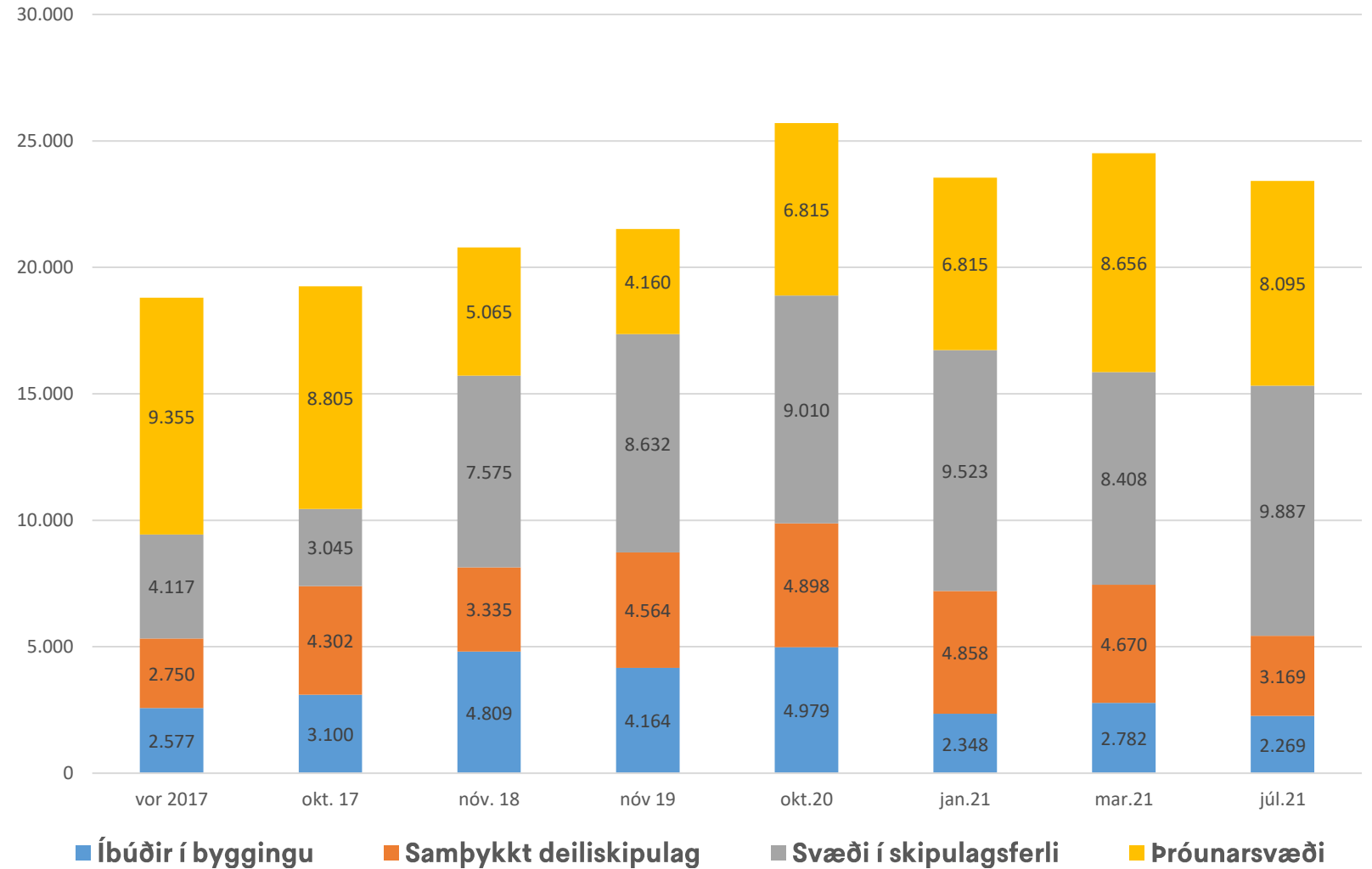




2. Þróun húsnæðisáætlunar

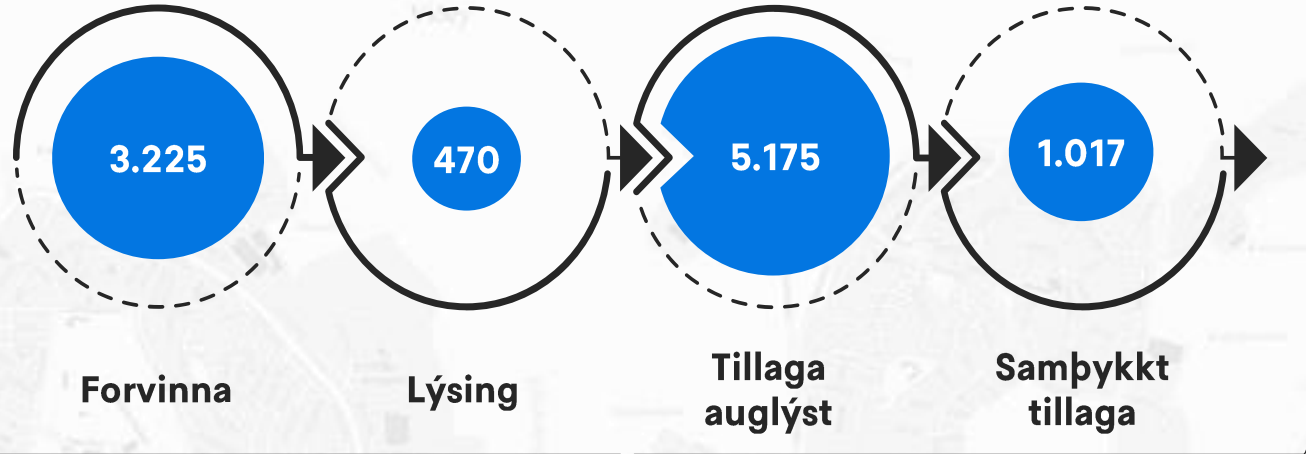
- Húsnæðisáætlun borgarinnar sýnir stöðu uppbyggingarverkefna eftir skipulagsstöðu
- Áætlunin horfir til þess hvar næstu **25.000** íbúðir í borginni munu rísa en í dag eru **52.000** íbúðaeiningar í Reykjavík
- Íbúðum í byggingu fækkaði í byrjun árs þegar nokkur stór verkefni kláruðust

Miklar útskriftir verkefna á árinu

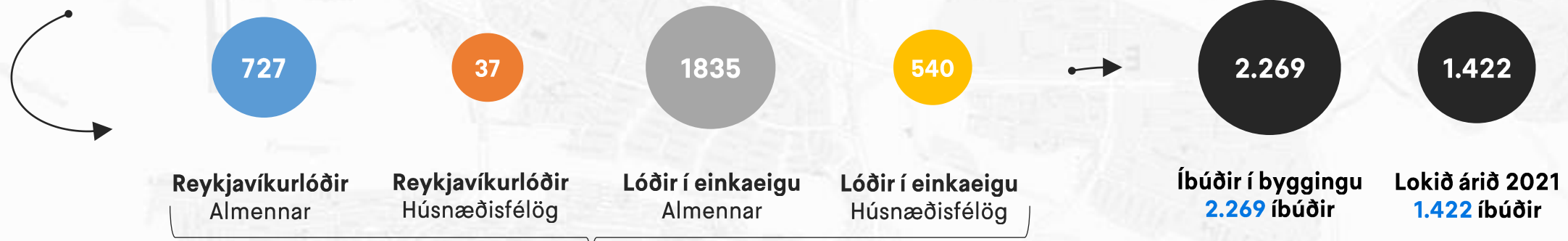




2. Þróun húsnæðisáætlunar



Verkefni í skipulagsferli
alls **9.887** íbúðir



Samþykkt deiliskipulag
3.169 íbúðir



3. Nýjar íbúðir á markað

- Fjöldi verkefna hefur verið lokið á árinu og íbúðum þannig fjölgað um **1.422**
- Stærstu verkefnin eru við **Hlíðarenda, Efstaleiti og Norðlingaholt**
- Einungis flutt inn í helming íbúða á **Hlíðarendareitum E og F** en nær allar íbúðir seldar
- Reykjavíkurborg hættir að telja verkefni sem „íbúðir í byggingu“ þegar búið er að afhenda meira en **90%** af íbúðum á reitnum

1.422 nýjar íbúðir í Reykjavík

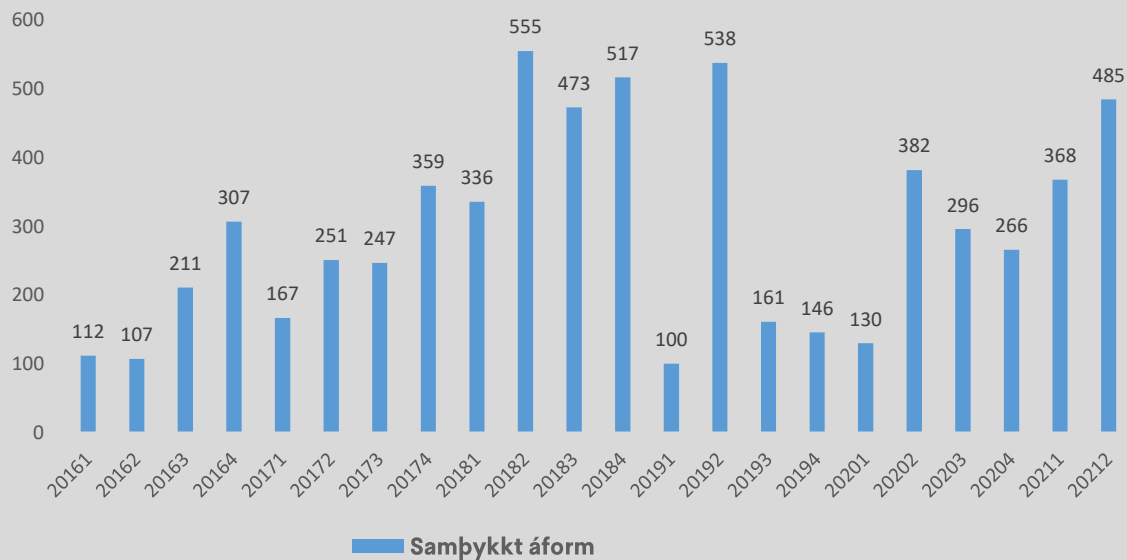
Útskrifaðar íbúðir	Almennar	Húsnæðisfélög
Bergþórugata 10-12		18
Efstaleiti B-reitur	115	
Elliðabraut 12-22	98	30
Norðlingaholt		
Framnesvegur	9	
Hlíðarendi E	178	
Hlíðarendi F	191	
Hólmgarður 34	13	
Hraunbær 103-105		60
Nýlendugata 34	7	
Sogavegur 73-77	43	2
Stakkahlíð - Austurhlíð		60
Sólborg - C	52	
Kuggavogur 5	47	
Skektuvogur	73	
Hlíðarendi D (A)	45	
Nauthólsvegur 85		130
Árskógar 5-7		72
Hraunbær 153		99
Hallgerðargata (reitir G og H)		80
Samtals	871	551
Heildarsumma	1.422	



4. Íbúðir í byggingu

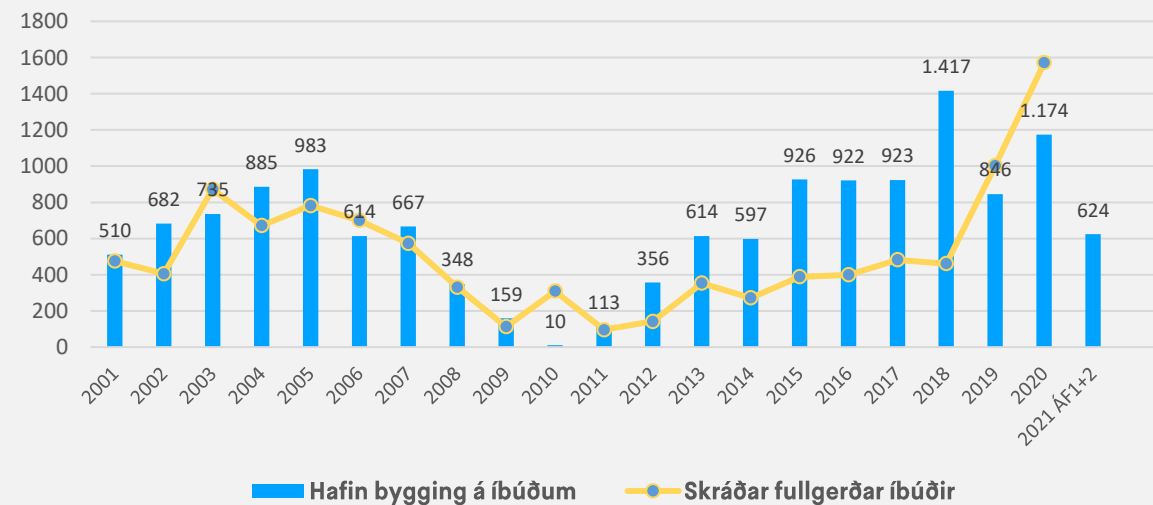
Byggingarleyfi gefin út fyrir **485** íbúðir

- Byggingarfulltrúi gaf út byggingarleyfi fyrir **485** íbúðum á öðrum ársfjórðungi
- Á fyrsta ársfjórðungi samþykkti hann áform fyrir uppbyggingu á **368** íbúðum
- Það hafa því verið samþykkt áform fyrir **853** íbúðir á árinu



Framkvæmdir hafnar við **276** íbúðir

- Framkvæmdir hófust við byggingu á **276** íbúðum á öðrum ársfjórðungi 2021
- Á fyrsta ársfjórðungi hófust framkvæmdir við **348** íbúðir þannig að á fyrsta helmingi ársins hófust framkvæmdir við **624** íbúðir
- Áætla má að **2.269** íbúðir séu í byggingu í **Reykjavík**





5. Samþykkt áform

Á öðrum ársfjórðungi hefur byggingarfulltrúi skráð 276 íbúðir á byggingarstig 1

- Flest verkefni eru staðsett í **Úlfarsárdal** og **Vogabyggð**

Á meðal annarra áhugaverðra verkefna má nefna:

- **Hraunbær 143** – 58 íbúðir á vegum Bjargs íbúðafélags
- **Skyggnisbraut 1** – 49 íbúðir – síðari áfangi uppbyggingar á reit G í Leirtjörn
- **Rofabær 7-9** – 31 íbúð á þéttingarreit í Árbæ

Framkvæmdir hafnar á 276 íbúðum á öðrum ársfjórðungi

Staðsetning	Íbúðir
Hraunbær 143	58
Skyggnisbraut 1	48
Rofabær 7-9	31
Rökkvatjörn 1	21
Furugerði 23	20
Súðarvogur 11	16
Dugguvogur 41	16
Dunhagi 18-20	13
Brautarholt 6	8
Hólaland	7
Rökkvatjörn 3	6
Jarpstjörn 19	5
Tindasel 1	5
Rökkvatjörn 5	4
Silfratjörn 6	4
Jarpstjörn 5	3
Rökkvatjörn 10	1
Lofnarbrunnur 30	1
Garðarbrunnur 52	1
Urðarbrunnur 32	1
Urðarbrunnur 62	1
Rauðagerði 6-8	1
Urðarbrunnur 42	1
Samtals	276



6. Lóðaúthlutanir og samningar

Einni lóð var úthlutað á öðrum ársfjórðungi þar sem byggja má 52 íbúðir

- Það var til **Urðarsels í Úlfarsárdal** og er lóðin hluti af verkefni borgarinnar um hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur

Á fyrsta ársfjórðungi var úthlutað lóðum undir 242 íbúðir

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

- Flestar úthlutanir í **Úlfarsárdal**
- Aðrar úthlutanir í **Gufunesi, Vogabyggð** og á **Sjómannaskólareit**

Lóðum undir 294 íbúðir úthlutað á fyrri hluta árs

Úthlutun 2021

Fundur borgarráðs	Ársf.	Lóðarhafi	Lóð	Þróunarreitur	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

Á öðrum ársfjórðungi voru samþykktir samningar við olúfélögin 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	



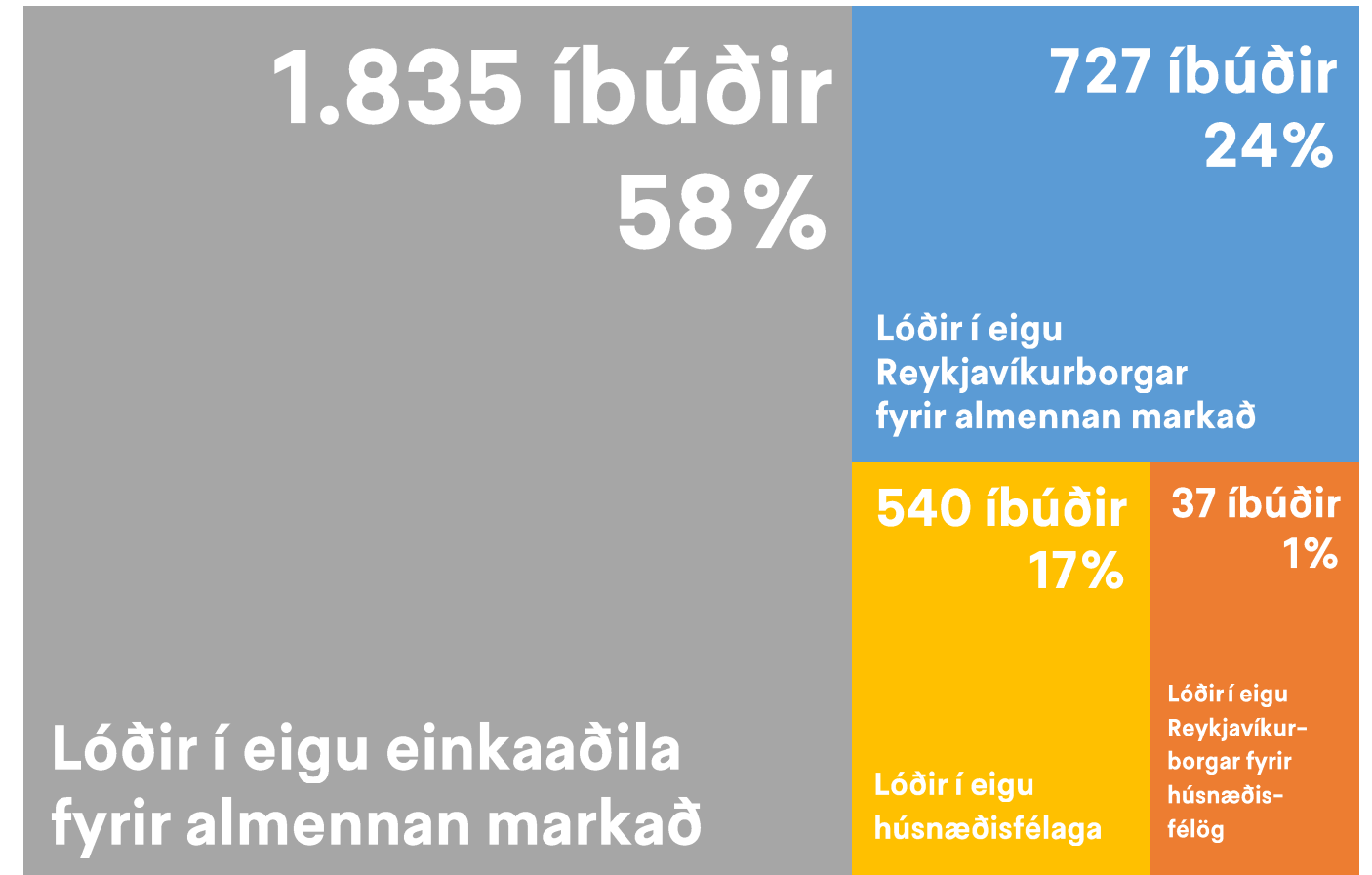
7. Samþykktar byggingarheimildir

Byggingarheimildir eru tilbúnar fyrir **3.169** íbúðir á lóðum með samþykktu deiliskipulagi

- Þar af eru **1.834** íbúðir á lóðum í eigu einkaaðila sem hyggjast byggja fyrir almennan markað
- Þá eru húsnæðisfélög með lóðir þar sem byggja má **540** íbúðir þar sem stærstu verkefnin eru **Nauthólsvegur 87** á vegum Háskólans í Reykjavík
- Reykjavíkurborg er með lóðir þar sem byggja má **758** 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 **37** íbúðir sem eru ætlaðar húsnæðisfélögum

Stærstur hluti samþykktra heimilda hjá einkaaðilum

Lóðir með samþykkt deiliskipulag





8. Staða skipulagsverkefna

Deiliskipulag í vinnslu

- **9.887** íbúðir alls í deiliskipulagsferli
- Uppfærsla á Aðalskipulagi samþykkt í kynningu
- HverfisSKIPULAG **Breiðholts** samþykkt í kynningu

- Samþykkt að kynna deiliskipulagstillögur þar sem má byggja **5.175** íbúðir á ársfjórðungnum. Stærstu verkefni eru **Ártúnshöfði**, **Heklureitur** og **Orkureitur**
- Samþykkt deiliskipulag þar sem byggja má **1.017** íbúðir á öðrum ársfjórðungi
- Stærsta verkefnið er **Skerjafjörður**
- Nokkrar deiliskipulagsbreytingar auglýstar í B-deild

1. Forvinna		
Verkefni	H	A
Brautarholt 26-28		24
Haukahlíð 2 og 4	175	175
Skipholt 1		37
Vatnssstígsreitur þverholt 18	12	33
Brautarholt 16		
Jörfagrund 54-60		13
Skógarhlíð 22		4
Ármúli 38		
Aðalstræti 9		8
Háaleitisbraut - Miklabraut	40	
Héðinsreitur 2 (V64)		209
Kirkjusandur-A-reitur	25	75
Kirkjusandur F-reitur		
Laugavegur 105		36
Snorrabraut 60		49
Hverfisgata 98-100		12
Jórufell - þróunarreitur		49
Bræðraborgarstígur		26
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	843	2.382
3.225		

2. Lýsing		
Verkefni	H	A
Kringlan 1	93	277
Lágmúli		100
Samtals	93	377
470		

3. Tillaga auglýst		
Verkefni	H	A
Arnarbakki	75	75
Völvufell	87	88
Ártúnshöfði 1 - Krossam.torg	445	1.160
Ártúnshöfði 2 - Vogur	510	1.410
Laugavegur-Holt 2 (Hekla)	100	363
Gjúkabryggja 4		110
Vesturbugt	60	130
Orkureitur	22	438
Borgartún 34-36	6	96
Samtals	1.305	3.870
5.175		

4. Tillaga samþykkt		
Verkefni	H	A
Frakkastígur 1	10	10
Vindás-Brekknáás	67	
Snorrabraut 54	2	38
Skerjafjörður 1	319	371
Brautarholt 4a	1	15
þverholt 13	1	37
Jöfursbás 9		62
Steindórsreitur	7	77
Hraunbær 143*		64
Dunhagi 18-20		20
Samtals	407	610
1.017		

5. Auglýst í B-deild 2/2021		
Verkefni	H	A
Furugerði-Bústaðavegur		30
Hraunbær 133	64	
Rökkvatjörn 2		52
Samtals	64	82
146		

Heildarsumma 9.887



Félagsbústaðir

9. Húsnæðisfélög

Eftirfarandi verkefni eru í byggingu:

- **Árland 10, verklok lok árs 2021**
- **Vesturgata 67, verklok lok árs 2022**
- **Stjörnugróf 11, verklok ársbyrjun 2023**
- **Rökkvatjörn 3, verklok ársbyrjun 2022**
- **Hagasel 23, verklok ársbyrjun 2022**

Byggingarframkvæmdir eru hafnar við fyrstu Svansvottuðu byggingar Félagsbústaða við **Hagasel 23** og við **Vesturgötu 67**

Samþykkt voru stofnframlög fyrir þessum verkefnum á síðasta ári

Í undirbúningi eru að auki eftirfarandi verkefni (í næsta stofnframlagaumsóknarglugga verður sótt um fyrir tvo jafnvel þrjá fyrstu kjarnana):

- **Íbúðakjarni í Vatnsholti, áætlaður lok árs 2022**
- **Íbúðakjarni við Vindás, áætluð verklok 2022**
- **Íbúðakjarni við Stekkjarbakka, áætluð verklok 2022/2023**
- **Íbúðakjarni/-kjarnar á svæði Háskólans í Reykjavík við Nauthólsveg, áætluð verklok 2022/2023**

Íbúðakjarni	Fjöldi íbúða	Staða framkvæmda	Í notkun
Austurbrún	6	Lokið	2018
Kambavað	6	Lokið	2018
Einholt	6	Lokið	2018
Móavegur	5	Lokið	2019
Hringbraut	7	Lokið	2019
Keilugrandi	6	Lokið	2020
Elliðabraut	6	Lokið	2020
Hraunbær	6	Lokið	2021
Laugavegur	5	Lokið	2021
Árskógar	6	Lokið	2021
Árland	6	Í byggingu	2021
Vesturgata	10	Í byggingu	2022
Rökkvatjörn	6	Í byggingu	2022
Hagasel	8	Í byggingu	2022
Stjörnugróf	6	Í byggingu	2023
Vatnsholt	6	Samþykkt deiliskipulag	2023
Vindás	7	Samþykkt deiliskipulag	2023
Samtals	108		



Bjarg íbúðafélag

9. Húsnæðisfélög

Eftirfarandi verkefni eru í byggingu:

- Hraunbær 153-163 og Hallgerðargata við Kirkjusand, lokið ársbyrjun 2021
- Silfratjörn/Leirtjörn, lokið haust 2021
- Bátavogur 1, áætluð verklok vor 2022
- Tangabryggja 1 og 5, áætluð verklok haust 2022
- Hraunbær 133, áætluð verklok árslok 2022

Nýjustu stofnframlagaumsóknir Bjargs:

- Rangársel í Breiðholti – 60 íbúðir (Bjarg 48 – FB 12)
- Háaleitisbraut – 60 íbúðir (Bjarg 48 og FB 12)
- Vindás/Brekkaás – aukning um 4 íbúðir – 60 íbúðir alls (Bjarg 48 og FB 12)
- Tangabryggja 5 – aukning um 2 íbúðir – 98 íbúðir (Bjarg 79 og FB 19)



Verkefni Bjargs íbúðafélags við Kirkjusand
Mynd frá ASK arkitektum

Töflur





2.269 Íbúðir í byggingu

Íbúðir í byggingu	Almennar	Húsnæðisfélög
Austurhöfn	71	
Barónsreitir-Skúlagata 26-Vitastígur 3	29	
Dunhagi 18-20	20	
Elliðabraut 4-6 -Norðlingaholt	62	21
Furugerði-Bústaðavegur	20	
Gamli Garður		69
Grensásvegur 1 (A)	48	2
Grensásvegur 1 (B)	72	4
Hagasel 23		8
Héðinsreitir-Seljavegur 2 (A)	59	
Hlíðarendi C	156	
Laugavegur 145	11	
Norðurbrún 2	7	
Reynisvatnsás	8	
Rofabær 7-9	31	
Rökkvatjörn 3		6
Starmýri 2A	18	
Úlfarsárdalur - Leirtjörn		
Úlfarsárdalur - Urðarbrunnur	26	
Vesturgata 67		10
Gufunes - Þorpið 1 og 2		110
Rökkvatjörn 1 (B)	21	
Rökkvatjörn 5	4	
Skólavörðustígur 36	1	
Urðarbrunnur 31		4
Súðarvogur 9	29	1
Kuggavogur 2	87	4
Urðarbrunnur 80	1	
Silfratjörn 11-15		3
Súðarvogur 11		16
Súðarvogur 2	62	
Lautarvegur 2	3	

	Almennar	Húsnæðisfélög
Urðarbrunnur 102	2	
Stuðlaborg-D	77	
Hraunbær 133		64
Hraunbær 143	58	
Hverfisgata 92	29	
Hverfisgata 88-90 og 86a		
Brautarholt 6	8	
Hólaland		7
Jarpstjörn 5	4	
Jarpstjörn 19	5	
Tindasel		5
Rökkvatjörn 10	3	
Lofnarbrunnur 30	1	
Gerðarbrunnur 52	1	
Urðarbrunnur 32	1	
Urðarbrunnur 62	1	
Urðarbrunnur 42	1	
Úlfarsárdalur-Leirtjörn/ Gæfutjörn A	46	
Úlfarsárdalur-Leirtjörn/ Gæfutjörn B	49	
Silfratjörn 6	4	
Arkarvogur (A)	77	
Dugguvogur 41	16	
Hlíðarendi D (B)	97	
Bátavogur 1		75
Silfratjörn (Silfratjörn, Gæfutjörn, Skyggnisbraut)		83
Tangabryggja 5		124
Tangabryggja 1		29
Austurhlíð 2 - B		50
Bólstaðarhlíð 23 - A		50
Kapellustígur		17
Klausturstígur		39
Skógavegur 6	32	
Skógavegur 8	37	
Vatnsholt 1-3		51
Árland 10		6
Stjörnugróf 11		6
Lofnarbrunnur 1-7	10	
Samtals	1.405	864
Heildarsumma	2.269	



3.169 Samþykkt deiliskipulag

Lóðir í eigu einkaaðila og húsnæðisfélaga	Almennar	Húsnæðisfélög
Borgartún 24	49	16
Gufunes - Spilda	650	
Háaleitisbraut	45	2
Héðinsreitur-Seljavegur 2 (B)	43	
Hlíðarendi - A reitur	67	
Sigtún	110	
Sléttuvegur- eldri borgarar		81
Úlfarsárdalur - Sunnan Skyggnisbrautar	50	
Vigdísarlundur/Fossvogsvegur 8	15	
Vogabyggð I	170	66
Vogabyggð II	262	
Grensásvegur 1 (C)	60	10
Rökkvatjörn 1 (A)	37	
Kirkjusandur - E reitur	82	
Kirkjusandur - F reitur	30	
Kirkjusandur - I reitur		42
Njálsgata 60	8	
Rökkvatjörn 2		52
Leirtjörn - samþykkt í skipulagi	31	3
Stefnisvogur 2	71	
Arkarvogur (B)	85	
Nauthólsvegur 87		166
Vatnsholt		66
Skyggnisbraut 21-23		36
Samtals	1.865	540
Heildarsumma	2.405	



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

Lóðir í eigu Reykjavíkurborgar	Almennar	Húsnæðisfélög
Bryggjuhverfi III	517	
Gjúkabryggja 6 (reitur G)	100	
Kjalarnes - Grundarhverfi	13	10
Gufunes - Þorpið 3		27
Pengilsbás 3	13	
Gufunesvegur 32	55	
Gufunesvegur 36	29	
Samtals	727	37
Heildarsumma	764	



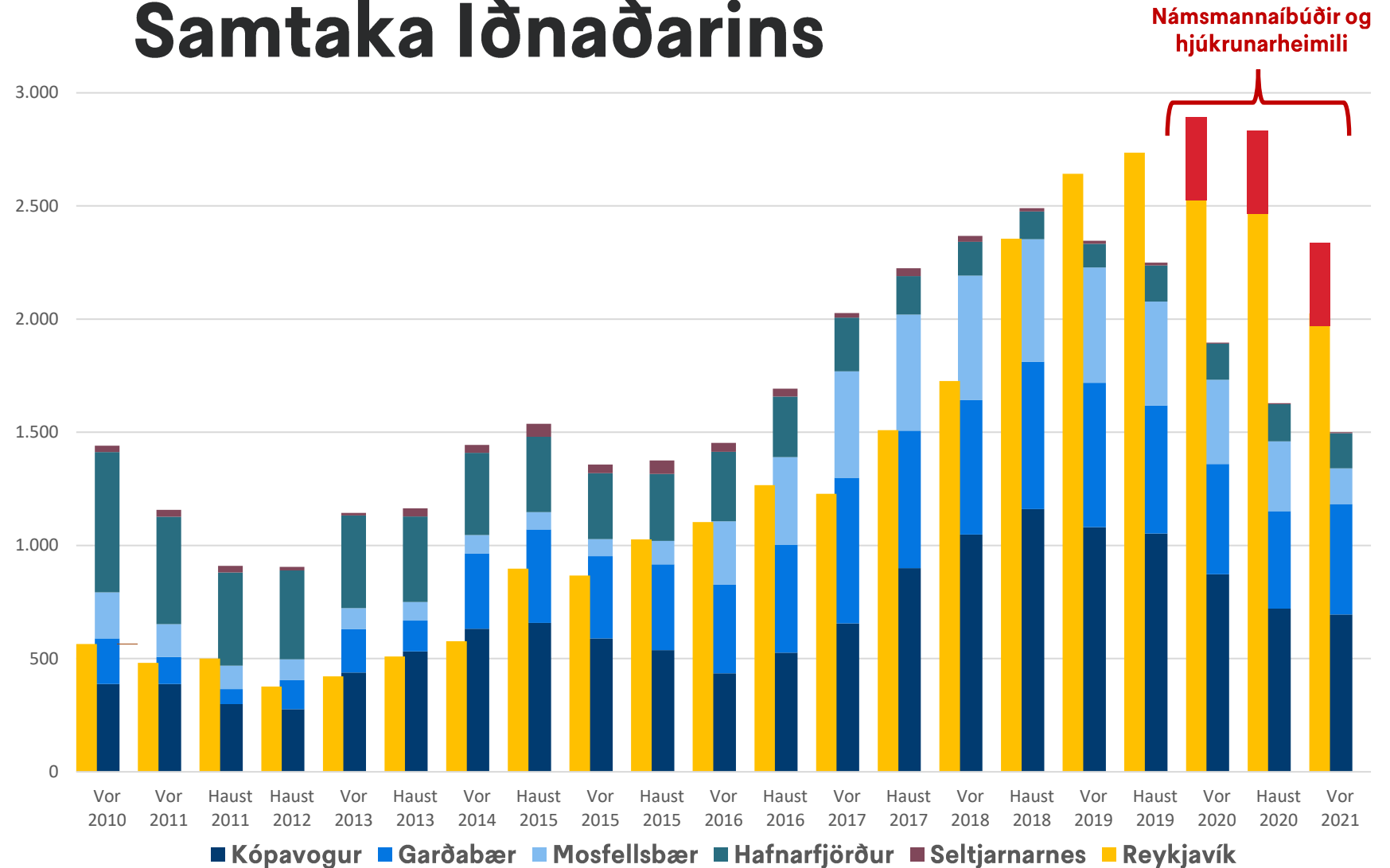
Samtök lðnaðarins telja **2.025** íbúðir í byggingu í töflu en tilgreina til viðbótar **355** námsmannaíbúðir og 12 hjúkrunaríbúðir

Samtök lðnaðarins telja því í mars **2.392** íbúðir í byggingu í **Reykjavík**

Öll önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu eru samtals með **1.500** íbúðir í byggingu

Það eru því **900** fleiri íbúðir í byggingu í **Reykjavík** í dag en öllum öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu til samans

Íbúðir í byggingu – Talning Samtaka lðnaðarins



Heimild: Talning SI á íbúðum í byggingu frá því í mars 2021



Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Yfirlit annars ársfjórðungs 2021

Athafnaborgin
Ágúst 2021