Áratugur Reykjavíkur

Dagur B. Eggertsson borgarstjóri

2021 er eitt stærsta uppbyggingarár borgarinnar

2.420

Nýir íbúar í Reykjavík

1.065

Framkvæmdir hafnar við 1.065 íbúðir

1.184

Íbúðir á svæðum þar sem skipulag var auglýst í B-deild

135.699

Íbúar í Reykjavík 1. janúar 2022

2021 er eitt stærsta uppbyggingarár borgarinnar

2021

- Árið 2021 komu **1.285** nýjar íbúðir inn á húsnæðismarkaðinn í Reykjavík sem er um **30%** yfir markmiðum borgarinnar
- Alls voru **792** eða **62%** íbúðanna á vegum húsnæðisfélaga án hagnaðar
- Byggingarfulltrúi samþykkti áform um uppbyggingu á **1.285** íbúðum árið 2021
- Hafin var bygging á **1.065** íbúðum árið 2021

Hagsjá: Verður byggt alltof mikið, einu sinni enn?

INNLENT 15. apríl 2019 12:08

Of mikið byggt á höfuðborgarsvæðinu?

Viðskipti | mbl | 11.12.2018 | 10:26

Útiloka ekki offramboð á næstu árum

INNLENT

Hætta á offramboði

FRÉTTIR

VERÐUR BYGGT ALLT OF MIKIÐ AF ÍBÚÐUM Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU?

Viðskipti | mbl | 15.4.2019 | 10:38 | Uppfært 10:55

Verður allt of mikið byggt af íbúðum á höfuðborgarsvæðinu?

Hafa áhyggjur af offramboði íbúða

Forsíða / Allar fréttir

Lítið framboð dregur úr umsvifum á fasteignamarkaði

Markaðurinn gæti farið úr böndunum

VIÐSKIPTI INNLENT

INNLENT 2. maí 2021 12:55

Flöskuhálsinn sé lóðaskortur

Áframhaldandi skortur á íbúðarhúsnæði

Innlent | mbl | 10.3.2021 | 6:26 | Uppfært 8:23

Framboð af íbúðum aldrei verið minna

Innlent | mbl | 4.2.2022 | 17:50 | Uppfært 18:37

„Framboðshliðin er að bresta núna“

Tvöfalt lóðaframboð í Reykjavík á hverju ári næstu fimm ár: 1.000 í 2.000

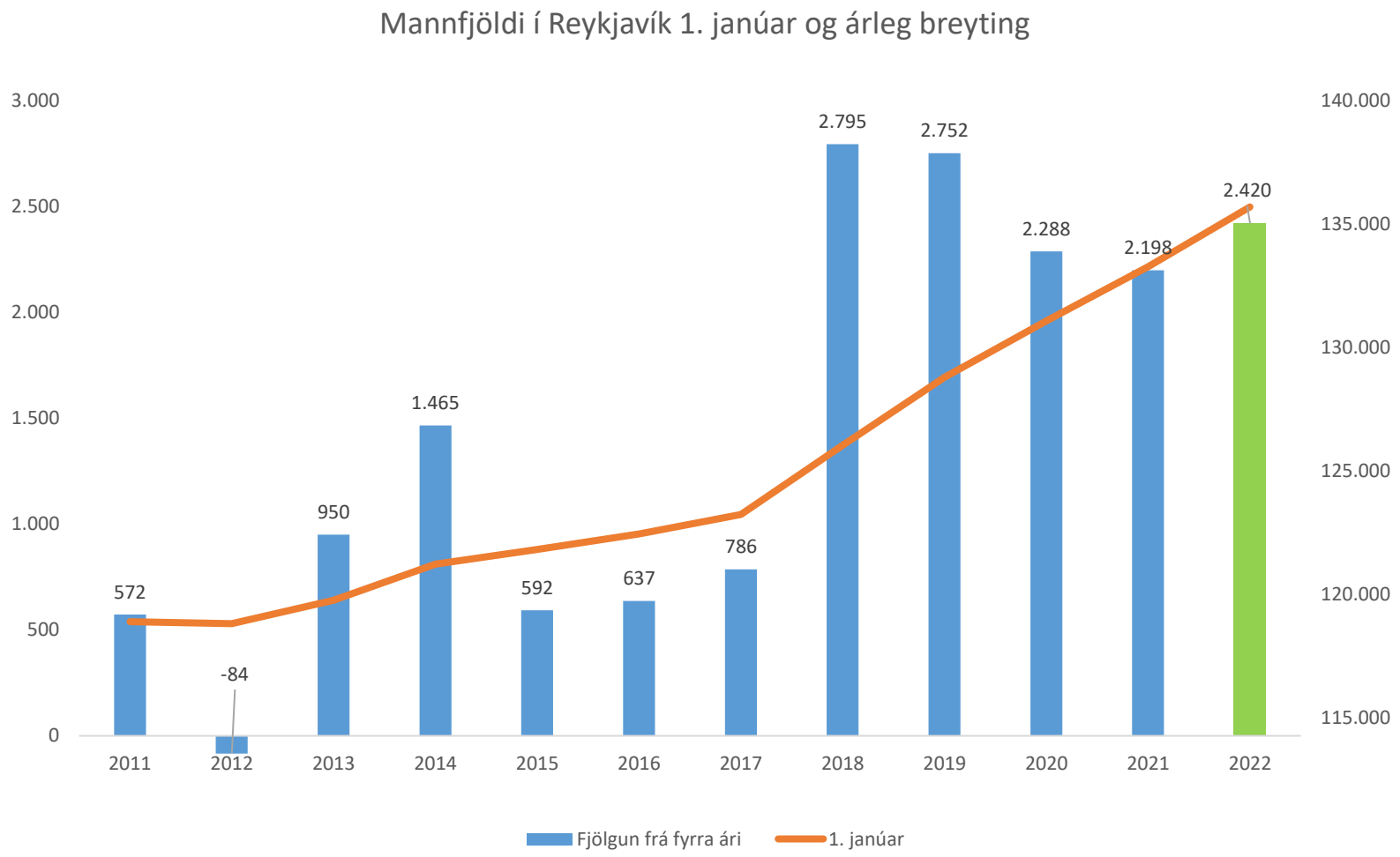
2022

- Markmið Græna plansins er að árlega verði byggðar **1.000** íbúðir og þar af verði **250** íbúðir á vegum húsnæðisfélaga
- Árið 2021 komu **1.285** íbúðir inn á markaðinn sem er vel yfir markmiðum borgarinnar
- Vegna mikillar eftirspurnar á markaði hefur borgin endurskoðað markmið sín um uppbyggingu og stefnir nú að því að 2.000 íbúðir verði byggðar árlega næstu 5 árin
- Það yrði stærsta uppbyggingarskeið í sögu borgarinnar

1. Þróun íbúafjölda

Íbúum fjölgað um 2.420 á árinu

- Samkvæmt Þjóðskrá fjölgaði íbúum í **Reykjavík** um **552** á fjórða ársfjórðungi og voru þeir **135.699** þann 1. janúar 2022
- Fjölgun ársins 2021 er því um **2.420** íbúa
- Árið 2021 var fimmta árið í röð þar sem íbúum í **Reykjavík** fjölgaði um meira en **2.000**
- Íbúar borgarinnar hafa á fimm árum farið úr því að vera rúmlega **123.000** og nálgast nú **136.000**

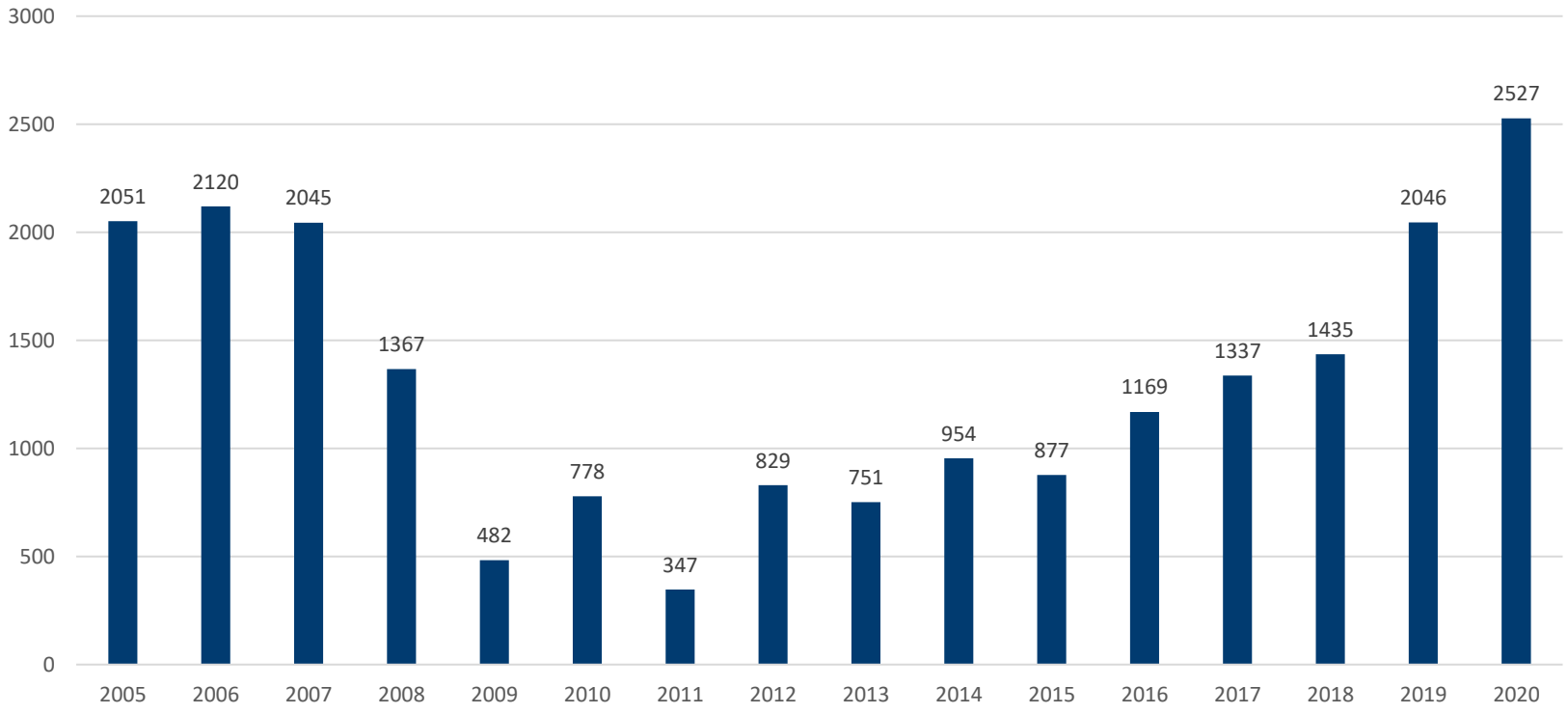


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Húsnæði á markað

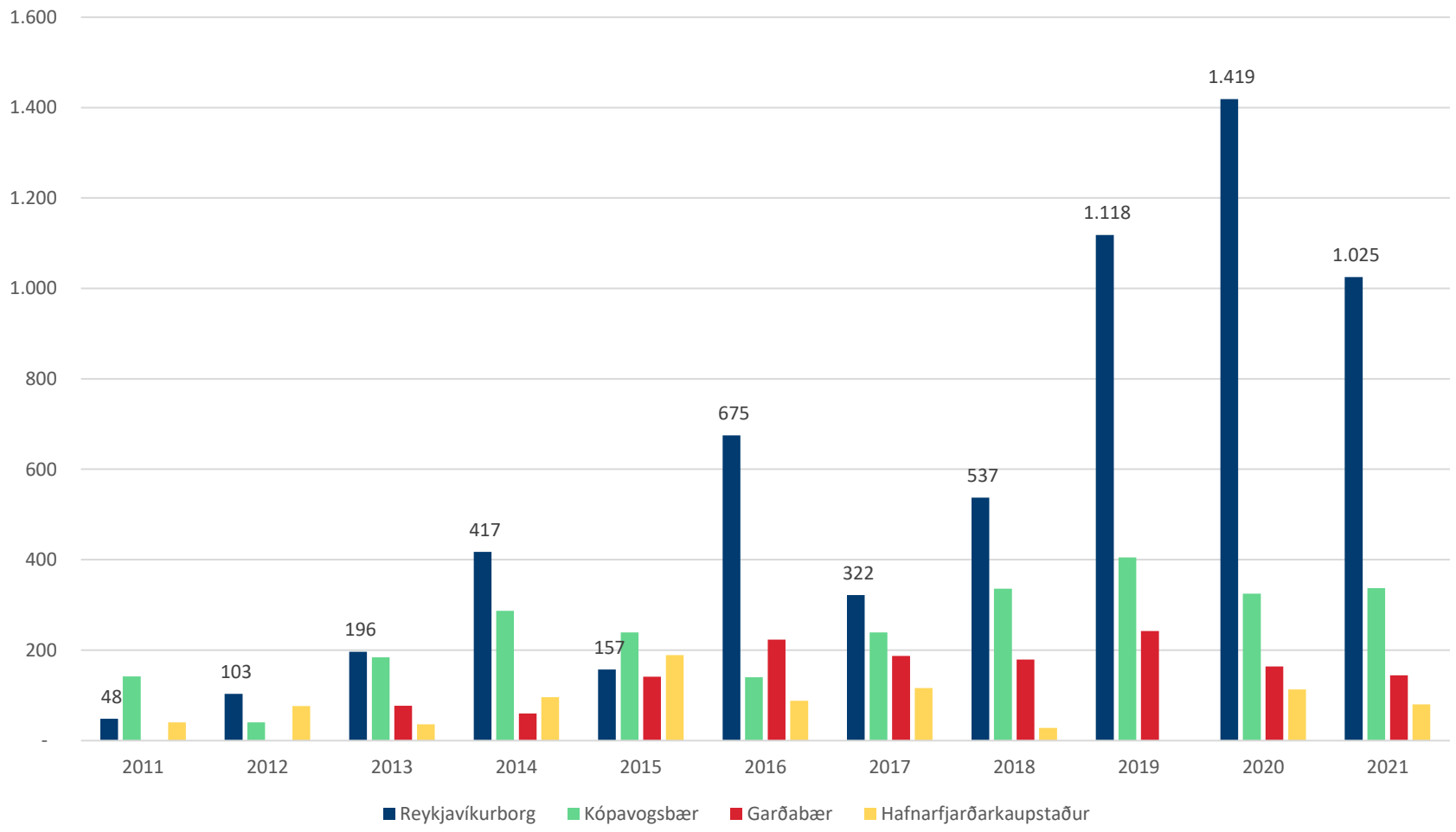
Nýtt húsnæði á markað
Fullgerðar íbúðir á árinu

- Fullgerðar íbúðir á árinu
- Upplýsingar frá Hagstofu Íslands
- Hagstofan gerir ekki gögn á hvert sveitafélag
- Ekki komnar upplýsingar fyrir árið 2021 en í desemberskýrslu HMS voru um 2.000 íbúðir fullgerðar í desember



Fjöldi íbúða eftir byggingarári á höfuðborgarsvæðinu

- Fjöldi skráðra íbúða samkvæmt fasteignaskrá hjá Þjóðskrá
- Síðustu þrjú ár hafa yfir 1.000 íbúðir komið á markað í Reykjavík

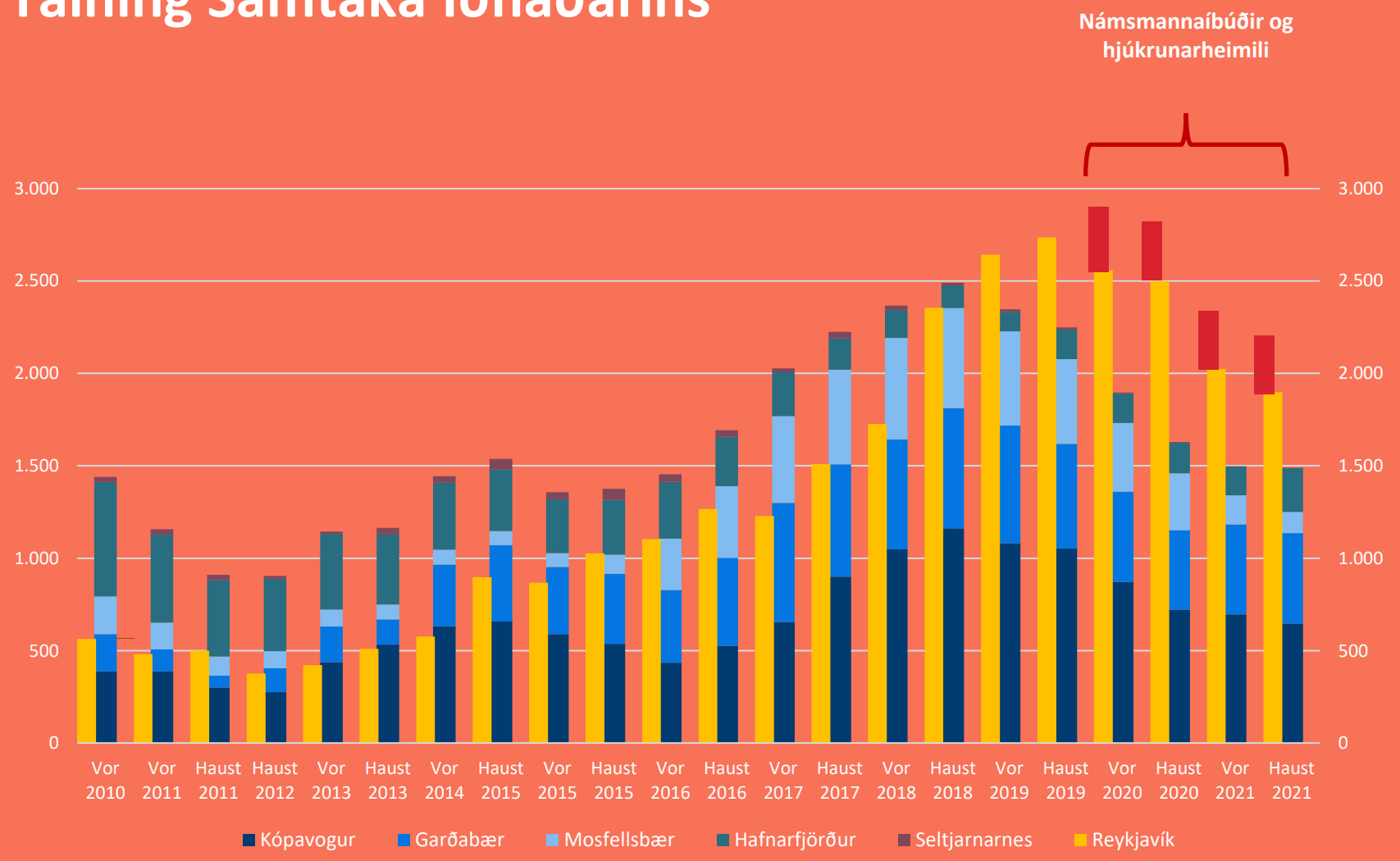


Talning

Íbúðir í byggingu

Talning Samtaka Iðnaðarins

- Samtök Iðnaðarins telja **2.150 íbúðir** í byggingu í Reykjavík í hausttalningu sinni
- Það er í takt við talningu Reykjavíkurborgar sem taldi **2.269** íbúðir í júní
- SI telja fyrst íbúð í byggingu þegar sökkull er kominn – og því eru þeirra tölur lægri en borgarinnar sem telur frá upphafi framkvæmda
- Samtals eru **1.500** íbúðir í byggingu annarsstaðar á höfuðborgarsvæðinu
- **60%** íbúða í byggingu voru því í Reykjavík



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

3. Nýjar íbúðir á markað

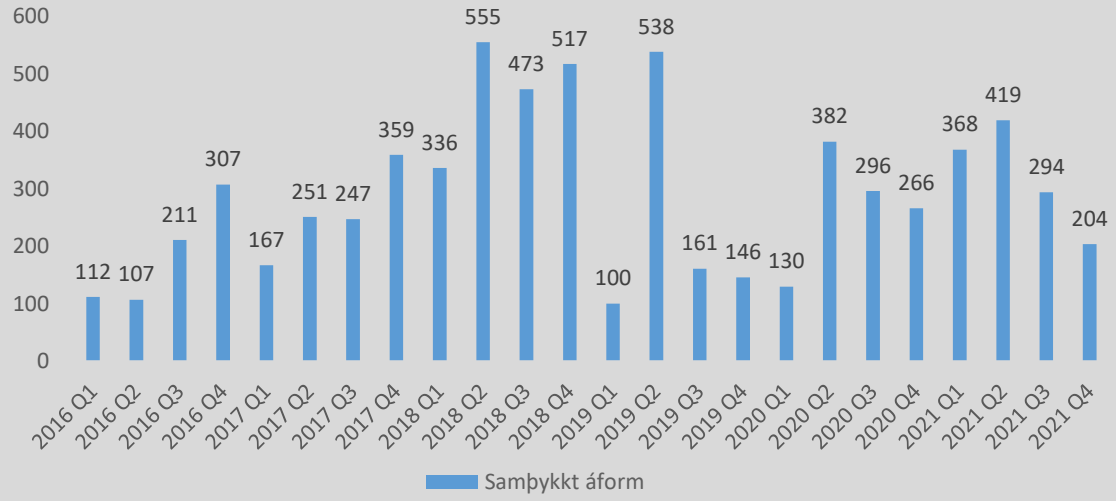
1.285 nýjar íbúðir í Reykjavík

- Fjölda verkefna lauk á árinu 2021 skv. upplýsingum frá uppbyggingaraðilum og fjölgaði íbúðum þannig um **1.285**
- Meðal verkefna eru stór verkefni í **Vatnsmýri, Árbæ** og **Úlfarsárdal**
- Hér er miðað við að verkefni hætti að telja sem „íbúðir í byggingu“ þegar búið er að afhenda meira en **90%** af íbúðum á reitnum
- Skv. upplýsingum byggingarfulltrúans í Reykjavík voru **1.252** íbúðir skráðar fullgerðar í Fasteignaskrá og teknar í notkun á árinu 2021

	Almennar	Húsnæðisfélög
Austurhöfn	71	0
Bergþórugata 10-12	0	18
Gamli Garður	0	69
Laugavegur 145	11	0
Sogavegur 73-77	43	2
Stuðlaborg-D	77	0
Brautarholt 26-28	24	0
Hverfisgata 92	29	0
Brautarholt 6	8	0
Hlíðarendi D (A)	45	0
Nauthólsvegur 85	0	130
Hraunbær 153	0	99
Hallgerðargata (reitir G og H)	0	80
Silfratjörn (Silfratjörn, Gæfutjörn, Skyggnisbraut)	0	83
Árskógar 5-7	0	72
Lofnarbrunnur 1-7	10	0
Skógarvegur 6	32	0
Beimabryggja 42	0	26
Elliðabraut 12-22	98	30
Gufunes - Þorpið 1	0	45
Kapellu- og Klausturstígur (1. og 2. lota)	0	28
Stakkahlíð 10	0	60
Gæfutjörn 2 (G reitur við Leirtjörn)	37	0
Urðarbrunnur 50-52 og 54-56	8	0
Austurhlíð 2-4	0	50
Alls:	493	792
Heildarfjöldi:	**1.285**	

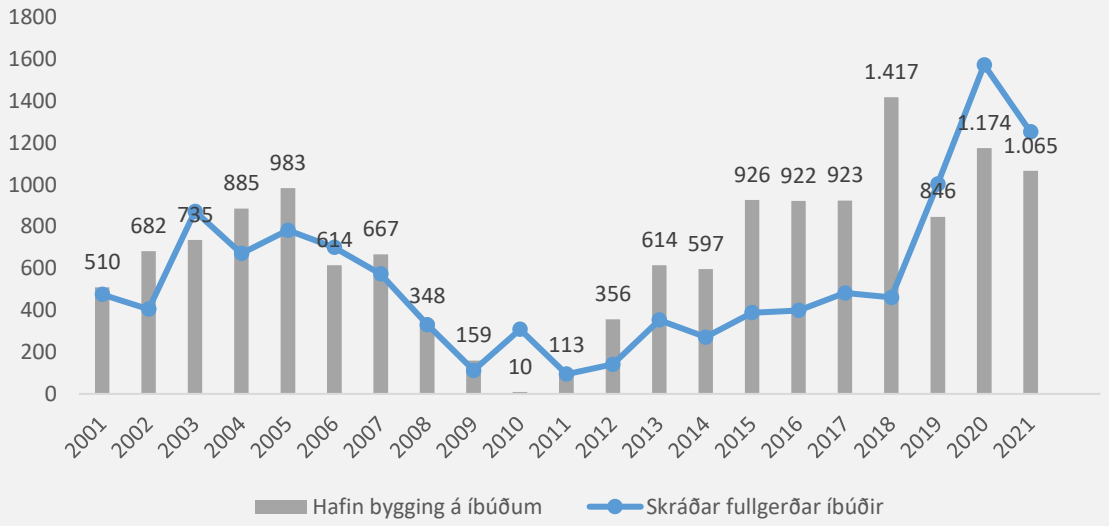
Íbúðir í byggingu

Byggingarleyfi gefin út fyrir 1.285 íbúðum 2021



Framkvæmdir hafnar við 1.065 íbúðir 2021

- Áætla má að **2.691** íbúð sé í byggingu í **Reykjavík**



Heimildir: Embætti byggingarfulltrúa og Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Lóðaúthlutanir og samningar

Samið um uppbyggingu á um 2.000 íbúðum á 18 reitum

- Borgarráð samþykkti árið 2021 uppbyggingarsamninga á **18** 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
- Á fyrsta og fjórða ársfjórðungi samþykkti borgarráð uppbyggingarsamninga við þróunaraðila á reitum þar sem byggja má allt að **1.119** íbúðir
- Þar af verða **168** íbúðir leiguíbúðir
- Stækkun eignasafns Félagsbústaða fer að mestu leyti í gegnum þetta samningaferli

Fundur borgarráðs	Ársf.	Verkefni	Íbúðir	Leiguíbúðir
3.2.2021	ÁF1	Brautarholt 4a	16	2
9.3.2021	ÁF1	Þverholt 13	38	7
2.3.2021	ÁF1	Suðurlandsbraut/Ármúli 31 (Orkureitur)	436	65
9.3.2021	ÁF1	Laugavegur 168 og 170-174 (Heklureitur)	400	55
24.6.2021	ÁF2	Álfheimar 49		
24.6.2021	ÁF2	Álfabakki 7		
24.6.2021	ÁF2	Egilsgata 5		
24.6.2021	ÁF2	Ægissíða 102		
24.6.2021	ÁF2	Stóragerði 40		
24.6.2021	ÁF2	Skógarsel 10		
24.6.2021	ÁF2	Elliðabraut 2		
24.6.2021	ÁF2	Rofabær 30		
24.6.2021	ÁF2	Birkimelur 1		
24.6.2021	ÁF2	Skógarhlíð 16		
24.6.2021	ÁF2	Suðurfell 4		
24.6.2021	ÁF2	Stekkjarbakki 4-6		
28.10.2021	ÁF4	Haukahlíð 2	175-195	39
4.11.2021	ÁF4	Skipholt 1	34	
		Samtals	**1.119**	**168**

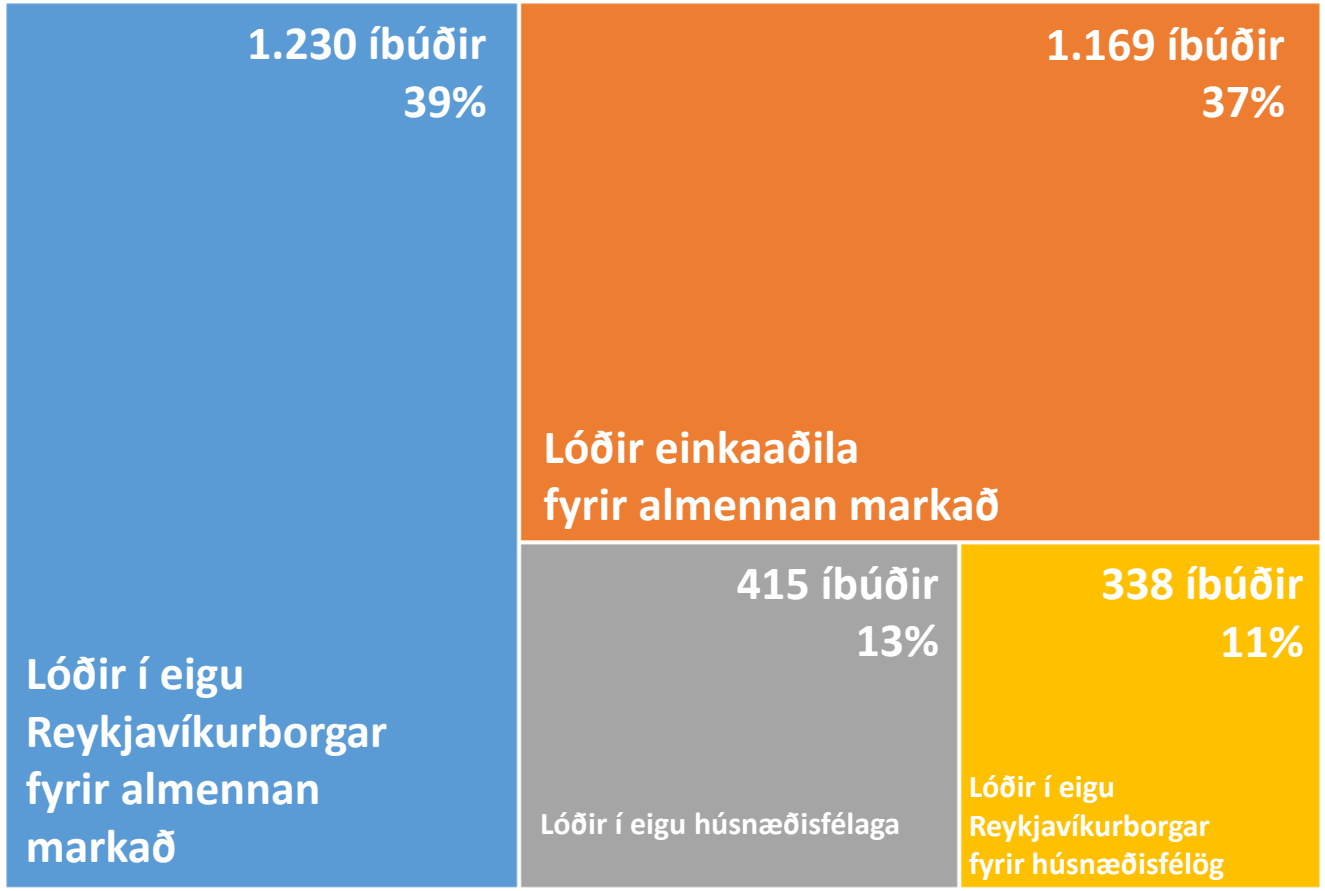
Samþykktar byggingarheimildir

Stór hluti samþykktra lóða - byggingaheimilda hjá einkaaðilum

Byggingarheimildir eru tilbúnar fyrir **3.152** íbúðir á lóðum með samþykktu deiliskipulagi

- Þar af eru **1.169** íbúðir á lóðum í eigu einkaaðila sem hyggjast byggja fyrir almennan markað
- Þá eru húsnæðisfélög með lóðir þar sem byggja má **415** íbúðir þar sem stærstu verkefnin eru **Nauthólsvegur 87** á vegum Háskólans í Reykjavík
- Reykjavíkurborg er með lóðir þar sem byggja má **1.230** 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 **338** íbúðir sem eru ætlaðar húsnæðisfélögum

Lóðir með samþykkt deiliskipulag



Úthlutunaráætlun 2022

Úthlutunaráætlun 2022

- Í nýrri úthlutunaráætlun er stefnt að því að úthluta lóðum undir byggingu **1.089** íbúða á árinu 2022
- **330** íbúðum verður úthlutað í verkefni um hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og grænt húsnæði framtíðarinnar
- **312** íbúðum verður úthlutað til húsnæðisfélaga
- Loks verður lóðum undir **447** íbúðir seldar á almennum markaði

Lóð	Aðili	Þróunarreitur / Hverfi	Áætluð úthlutun ársfjórðungur	Hagkvæmt húsnæði / Grænt íbúðarhúsnæði	Húsnæðisfélag	Almennar íbúðir	Alls
Gjúkabryggja 4	Modulus	Bryggjuhverfi III	2022-ÁF1	110			110
Gjúkabryggja 6	Sedrus	Bryggjuhverfi III	2022-ÁF1	115			115
Kjalarnes	Hagkvæmt húsnæði	Kjalarnes	2022-ÁF2	20			20
Völvufell	Grænt íbúðarhúsnæði	Breiðholt	2022-ÁF2	40			40
Arnarbakki 6	Grænt íbúðarhúsnæði	Breiðholt	2022-ÁF2	25			25
Frakkastígur 1	Grænt íbúðarhúsnæði	Miðborg	2022-ÁF2	20			20
Arnarbakki 2-4	Byggingarfélag námsmanna	Breiðholt	2022-ÁF2		65		65
Háaleitisbraut-Miklabraut	Bjarg	Ármúli	2022-ÁF2		40		40
Vindás	Félagsbústaðir	Árbær	2022-ÁF1		7		7
Haukahlíð 6	Bjarg	Hlíðarendi	2022-ÁF2		90		90
Vesturbugt	Námsmenn	Vesturbugt	2025-ÁF4		60		60
Vesturbugt	Félagsbústaðir	Vesturbugt	2025-ÁF4		10		10
Vatnsstígur	Námsmenn	Miðborg	2022-ÁF2		12		12
Menntasveigur 2	Auglýsing	Nauthólsvegur	2022-ÁF2		10	90	100
Haukahlíð 4	Auglýsing	Hlíðarendi	2022-ÁF2		18	157	175
Kjalarnes	Auglýsing	Kjalarnes	2022-ÁF2			100	
Gjúkabryggja 8	Auglýsing	Bryggjuhverfi III	2022-ÁF4			11	11
Völvufell	Auglýsing	Breiðholt	2022-ÁF2			24	24
Nauthólsvegur 79	Auglýsing	Nauthólsvegur	2022-ÁF4			65	65
Samtals 2022:				**330**	**312**	**447**	**1.089**

Úthlutunaráætlun ´21-30

Úthlutunaráætlun 2021-2030

- Til þess að auka fyrirsjáanleika á meðal húsnæðisfélaga og annarra markaðsaðila setur borgin nú fram 10 ára áætlun um úthlutun lóða undir íbúðahúsnæði
- Stefnt er að því að úthluta yfir **1.000** íbúðum á ári næstu fimm árin
- Alls tilgreinir úthlutunaráætlun **10.260** íbúðaeiningar
- Lóðum undir **3.536** íbúðir verður úthlutað til húsnæðisfélaga
- Lóðum undir **1.406** íbúðir verður úthlutað í verkefni tengdum hagkvæmu húsnæði og grænum húsnæðislausnum
- Lóðir undir **5.318** íbúðir verða seldar með útboðsfyrirkomulagi

			2021			2022			2023			2024			2025			2026			2027			2028			2029			2030			
#	Reitur / Lóð	Hverfi	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	Samtals:
1	Sjómannaskólareitur	Hlíðar		60	10																												70
2	Úlfarsárdalur	Úlfarsárdalur	23	52	36																												111
3	Vogabyggð	Laugardalur	51																														51
4	Gufunes I	Grafarvogur	98	62																													160
5	Vindás	Árbær			60			7																									67
6	Arnarbakki	Breiðholt					25	65																									90
7	Nauthólsvegur	Vatnsmýri				155		10						12																			177
8	Haukahlíð	Vatnsmýri				157		108																									265
9	Frakkastígur	Miðborg					20																										20
10	Kjalarnes	Kjalarnes				100	20																										120
11	Bryggjuhverfi III	Ártúnshöfði				11	225		112			89			122			183		85													827
12	Völvufell	Breiðholt				24	40								30		50																144
13	Vesturbugt	Miðborg						70																									70
14	Vatnsstígur	Miðborg						12																									12
15	Háaleitisbraut-Miklabraut	Háaleiti-Bústaðir						40																									40
16	Skerjafjörður I	Vatnsmýri							209		202	156	123																				690
17	Suðurfell	Breiðholt							75	25																							100
18	Lágmúli	Háaleiti-Bústaðir								100																							100
19	Veðurstofuhæð	Hlíðar								120	60																						180
20	Jórufell	Breiðholt							50																								50
21	Stekkjabakki	Breiðholt									12																						12
22	Rangársel	Breiðholt									100																						100
23	Leirtjörn - Vestur	Úlfarsárdalur							50		50	50		50	50		50																300
24	Gufunes II	Grafarvogur							50		30	135		60	130		40	100		40			10										595
25	Hólmasund v/Holtavegs	Laugardalur										50																					50
26	Suðurhólar	Breiðholt										50																					50
27	Safamýri	Háaleiti-Bústaðir										100		100	100																		300
28	Korpureitir	Grafarvogur										100		100	100		100																400
29	Skerjafjörður II	Vatnsmýri																160		65	150		82	89		79	81		13				719
30	Suðurlandsbraut	Laugardalur											150																				150
31	Sóleyjarrimi	Grafarvogur															50																50
32	Kringlan	Háaleiti-Bústaðir																			100		50										150
33	U-reitur	Miðborg													100		100																200
34	Vogur	Ártúnshöfði													228		73	50	184				115	251		86	215		111	164		118	1595
35	Miklubrautarstokkur	Hlíðar																150		140	100		30	180		95							695
36	Krossamýrartorg - Stórhöfði	Ártúnshöfði																						300		90							390
37	Sæbraut-stokkur	Laugardalur																								40	20		20	60		20	160
38	Aðrar lóðir - óstaðsett																				100	50	100	100	50	100	100	50	100	100	50	100	1.000
			172	174	106	447	330	312	546	245	454	730	273	322	860	0	463	643	184	330	450	50	387	920	50	490	416	50	244	324	50	238	10.260
			452			1.089			1.245			1.325			1.323			1.157			887			1.460			710			612			
			2021			2022			2023			2024			2025			2026			2027			2028			2029			2030			

Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

- Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2017 stefndi að uppbyggingu **2.500-3.000** leigu- og búseturéttaríbúða í borginni á þremur til fimm árum. Það tókst
- Til viðbótar var stefnt á uppbyggingu yfir **700** íbúða fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og að leigueiningum Félagsbústaða fjölgaði um **600**
- Þegar hafa verið byggðar yfir **2.100** íbúðir í borginni á vegum húsnæðisfélaga, **671** er í byggingu og fjölgun íbúða Félagsbústaða hefur verið um **700**

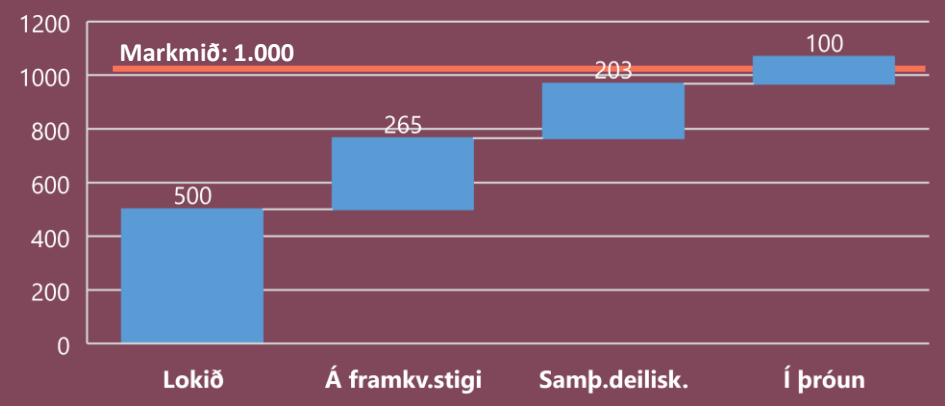
- Í dag eru **671** íbúð í byggingu á vegum húsnæðisfélaga í Reykjavík skv. ársfjórðungsskýrslu húsnæðisáætlunar borgarinnar eða **25%**
- Í nýrri úthlutunaráætlun er gert ráð fyrir því að óhagnaðardrifin húsnæðisfélög fái um **3.000** íbúðir úthlutað á næstu 10 árum eða **30%** allra úthlutaðra íbúða til að stuðla að því að óhagnaðardrifin uppbygginga sé fjórðungur allrar uppbyggingar

Húsnæðisfélög	Markmið
Samstarf við verkalýðshreyfinguna	1.000
Námsmannaíbúðir	1.340
Íbúðir eldri borgara og hjúkrunarrými	450
Búseturéttaríbúðir	450
Húsnæði fyrir fatlað fólk	110
Samtals:	**3.350**
Hagkvæmt húsnði	700
Félagsbústaðir	600

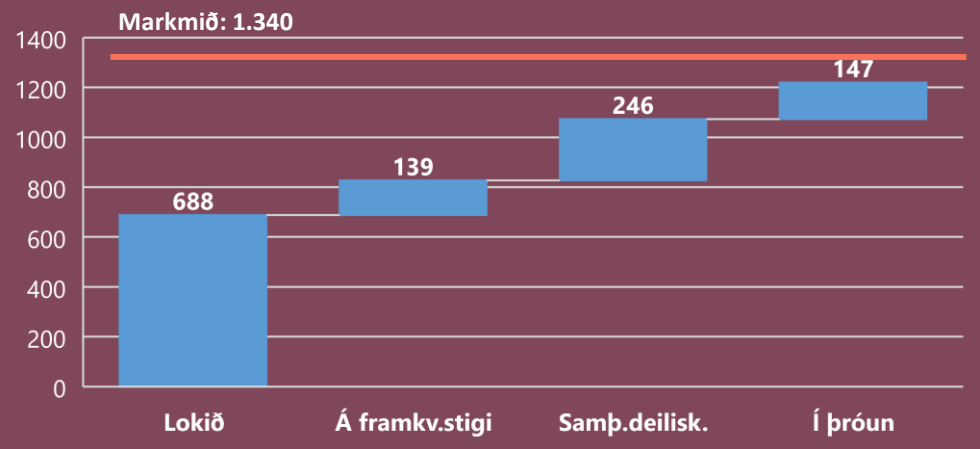
2. Húsnæðisáætlun

Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

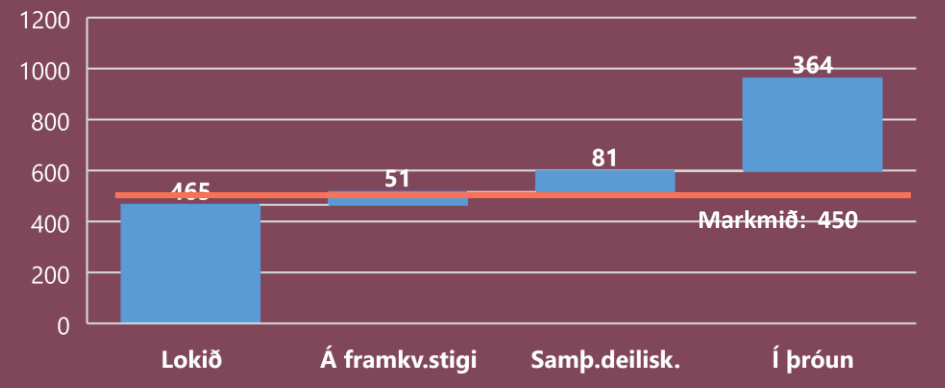
Verkalýðshreyfingin



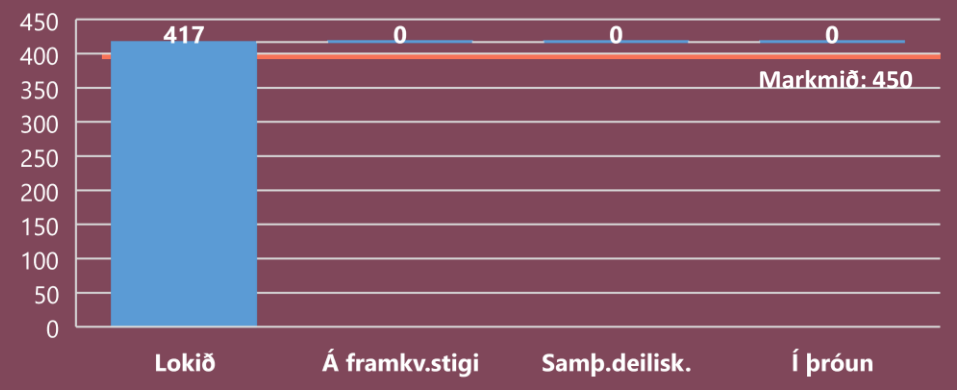
Námsmannaíbúðir



Eldri borgarar



Búseturéttur



86 milljarðar til húsnæðismála

- Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2022-2026* nema rúmlega 86 milljörðum kr. eða 17 milljörðum kr. árlega
- Að meðaltali vegur þyngst rekstur húsnæðis fyrir fatlað fólk þegar hlutfallsskipting framlaga til húsnæðismála er skoðuð eða **50%** árin 2022-2026 auk þess sem fjárfestingar Félagsbústaða nema **14%**

Heildarframlög borgarsjóðs (A-hluta) til húsnæðismála 2022-2026. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							Heildar-framlög (%)
	2022 - F	2023 - F	2024 - F	2025 - F	2026 - F	2022-2026	
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	1.917.023	1.047.555	725.829	437.674	311.689	4.439.770	5,1%
Húsnæði fyrir fatlað fólk (rekstur)	8.117.821	8.450.652	8.653.467	8.861.151	9.073.818	43.156.909	49,9%
Heimilislausir*	1.503.094	1.564.720	1.602.274	1.640.728	1.680.106	7.990.922	9,2%
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	691.315	1.141.113	1.141.113	1.141.113	1.141.113	5.255.767	6,1%
Þjónustuíbúðir	1.071.955	1.071.955	1.071.955	1.071.955	1.071.955	5.359.775	6,2%
Hjúkrunarheimili	240.291	240.291	240.291	240.291	240.291	1.201.455	1,4%
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	1.347.878	1.380.278	1.400.521	1.419.519	1.438.519	6.986.715	8,1%
Samtals	14.889.377	14.896.564	14.835.450	14.812.431	14.957.491	74.391.312	
Heildarframlög samstæðu borgarinnar (A+B-hluta) til húsnæðismála 2022-2026. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							
Fjárfestingar Félagsbústaða **	3.593.879	2.793.639	1.887.985	1.651.270	2.234.117	12.160.890	14,1%
Alls	18.483.256	17.690.203	16.723.435	16.463.701	17.191.608	86.552.202	

Húsnæðisfélög

Hlutdeild húsnæðisfélaga í uppbyggingu húsnæðis í Reykjavík

Markmið Græna plansins er að árlega verði byggðar **1.000** íbúðir og þar af verði **250** íbúðir á vegum húsnæðisfélaga án hagnaðar

- Á töflunni til hægri má sjá núverandi hlutdeild húsnæðisfélaganna á hinum ýmsu stigum í ferli húsnæðisuppbyggingar

	Almennur markaður	Húsnæðisfélög	Alls	% húsnæðisfélög
Lokið 2021	493	792	1.285	**62%**
Íbúðir í byggingu	2.078	613	2.691	**23%**
Samþykkt deiliskipulag	2.399	753	3.152	**24%**
Deiliskipulag í vinnslu	6.920	2.118	9.038	**23%**
Þróunarsvæði	6.160	2.444	8.600	**28%**

Fréttaskýringar

Í Reykjavík búa 36 prósent landsmanna – Þar eru byggðar 71 prósent almennra íbúða

Frá árinu 2016 hefur ríkissjóður úthlutað 18 milljörðum króna í stofnframlög í almenna íbúðakerfið, sem er ætlað að sjá fólki með lægri tekjur fyrir öruggu húsnæði og er rekið án hagnaðarsjónarmiða. Í fyrra fóru þrjár af hverjum fjórum krónum innan kerfisins í íbúðir sem voru keyptar, byggðar eða eru í byggingu í Reykjavík.

Húsnæðisáætlun

Húsnæðisfélög með fjórðung íbúða í húsnæðisáætlun

Markmið Reykjavíkurborgar er að um 25% nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem eru ekki rekin í ágóðaskyni

Alls eru íbúðir húsnæðisfélaga nær 6.000 í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar eða 25% allra íbúða

Í dag eru 671 íbúð í byggingu á vegum húsnæðisfélaga í Reykjavík eða sem nemur 25% af íbúðum í byggingu

	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög	% húsnæðisfélög
Íbúðir í byggingu	2.027	671	25%
Samþykkt deiliskipulag	2.418	686	22%
Deiliskipulag í vinnslu	6.970	2.186	24%
Þróunarsvæði	6.160	2.444	28%

Húsnæði á markað

Lóðarvilyrði og viljayfirlýsingar
Bjarg íbúðafélag

- Bjarg íbúðafélag

Bjarg íbúðafélag	Fjöldi íbúða	Áætluð úthlutun
Viljayfirlýsing:		
Veðurstofuhæð	50	2024
Korpureitur	50	2025
Vogur	73	2025
U reitur	50	2025
Safamýri	50	2025
Miklubrautarstokkur	70	2026
Skerjafjörður II	72	2027
Sæbrautarstokkur	40	2028
Óstaðsett	50	2028
Vilyrði:		
Gufunes II	30	2023
Gufunes II	30	2024
Rangársel	60	2023
Heildarfjöldi:	**625**	

Húsnæði á markað

Lóðarvilyrði og viljayfirlýsingar
Félagsstofnun stúdenta

- Félagsstofnun stúdenta

Félagsstofnun stúdenta	Fjöldi íbúða	Áætluð úthlutun
Viljayfirlýsing:		
U reitur	50	2025
Miklubrautarstokkur	70	2026
Vesturbugt	60	2027
Skerjafjörður II	79	2028
Vilyrði:		
Vatnsstígur	12	2022
Heildarfjöldi:	**271**	

Lóðarvilyrði og viljayfirlýsingar
Byggingarfélag námsmanna

- Byggingarfélag námsmanna

Byggingarfélag námsmanna	Fjöldi íbúða	Áætluð úthlutun
Viljayfirlýsing:		
Gufunes II	40	2025
Sóleyjarrimi	50	2025
Sæbrautarstokkur	50	2027
Vilyrði:		
Arnarbakki	65	2022
Heildarfjöldi:	**205**	

Lóðarvilyrði og viljayfirlýsingar
Félagsbústaðir

- Félagsbústaðir

Félagsbústaðir	Fjöldi íbúða	Áætluð úthlutun
Viljayfirlýsing:		
Leirtjörn vestur	15	2025
Gufunes II	10	2026
Skerjafjörður II	10	2027
Gufunes II	10	2027
Ártún Vogur	23	2027
Miklubrautarstokkur	15	2028
Krossmýrartorg	10	2028
Skerjafjörður II	13	2029
Sæbrautarstokkur	20	2029
Vilyrði:		
Hverafold	12	2023
Nauthólsvegur	12	2023
Heildarfjöldi:	**150**	

Húsnæði á markað

Lóðarvilyrði og viljayfirlýsingar
Búseti HSES

- Búseti HSES

Búseti HSES	Fjöldi íbúða	Áætluð úthlutun
Viljayfirlýsing:		
Korpureitur	50	2025
Bryggjuhverfi III	85	2026
Sæbrautarstokkur	50	2027
Miklubrautarstokkur	80	2028
Vilyrði:		
Gufunes II	30	2024
Rangársel	40	2023
Heildarfjöldi:	**335**	

Úthlutun
2022

Haukahlíð 6

Hlíðarendi

Bjarg
70 íbúðir

2021
Í skipulagsferli

Háaleitisbraut-Miklabraut

Bjarg 40 íbúðir

Framkvæmdaraðili: Bjarg íbúðarfélag

2021
Í skipulagsferli

Vindás-Brekknaás

Bjarg 60 íbúðir

Framkvæmdaraðili: Bjarg og Félagsbústaðir
Hönnuður: Alark

Grænt húsnæði framtíðarinnar

- Uppbygging íbúðarhúsnæðis skilur eftir sig djúpt kolefnisspor
- Þörf er á nýjum grænum hugmyndum og lausnum
- Markmið verkefnisins er að styðja við uppbyggingu á vistvænni byggingum þar sem lágt kolefnisspor hefur verið haft að leiðarljósi í gegnum allt þróunar-, hönnunar- og byggingarferlið
- Verkefnið hefur heilræna sýn á sjálfbærni þar sem fagurfræði, tækni og notagildi haldast einnig þétt í hendur
- **Reykjavíkurborg** hefur ákveðið að leggja til lóðir á sérlega hagstæðu verði til að styðja við þessa þróun á vistvænni og sjálfbærari mannvirkjum

Samkeppni um lóðir

- Fimm lóðir í borginni með **20-80** íbúðaeiningum á hverjum reit eru boðnar til verkefnisins að þessu sinni
- Leitað að þverfaglegum teymum með há vistvæn markmið sem vilja vera með í þróun á vistvænni mannvirkjum í **Reykjavík**
- Það er von borgarinnar að fjölbreytnin í lóðaframboði, bæði hvað varðar eiginleika þeirra og skipulagslega stöðu, hvetji til fjölbreyttra umsækjenda og skapandi úrlausna
- Samkeppnin verður auglýst á næstu dögum og mun umsóknarfrestur vera **17. desember 2021**

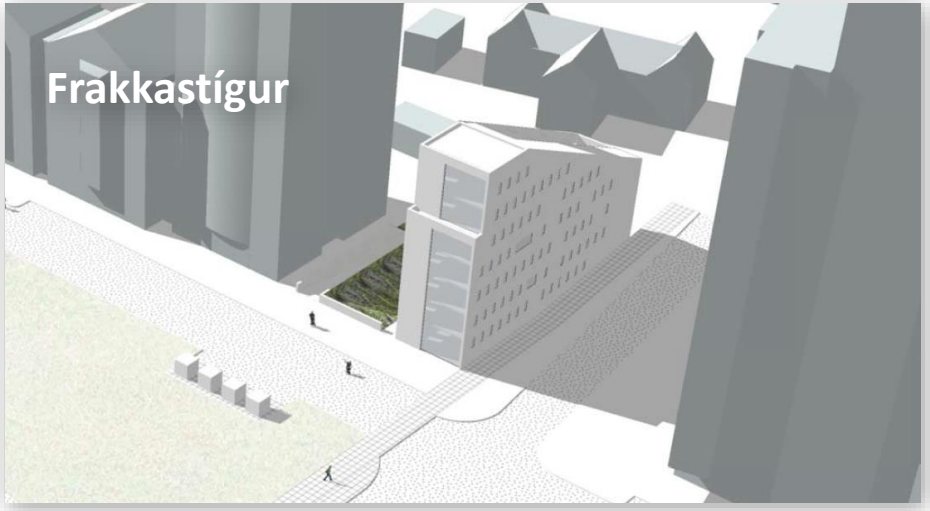
Græna planið

Lóðir

Arnarbakki

Veðurstofureitur

Völvufell
Tvær lóðir


Frakkastígur

Tvöfalt lóðaframboð í Reykjavík á hverju ári næstu fimm ár: 1.000 í 2.000

2022

- Markmið Græna plansins er að árlega verði byggðar **1.000** íbúðir og þar af verði **250** íbúðir á vegum húsnæðisfélaga
- Árið 2021 komu **1.285** íbúðir inn á markaðinn sem er vel yfir markmiðum borgarinnar
- Vegna mikillar eftirspurnar á markaði hefur borgin endurskoðað markmið sín um uppbyggingu og stefnir nú að því að 2.000 íbúðir verði byggðar árlega næstu 5 árin
- Það yrði stærsta uppbyggingarskeið í sögu borgarinnar

Innleiðing

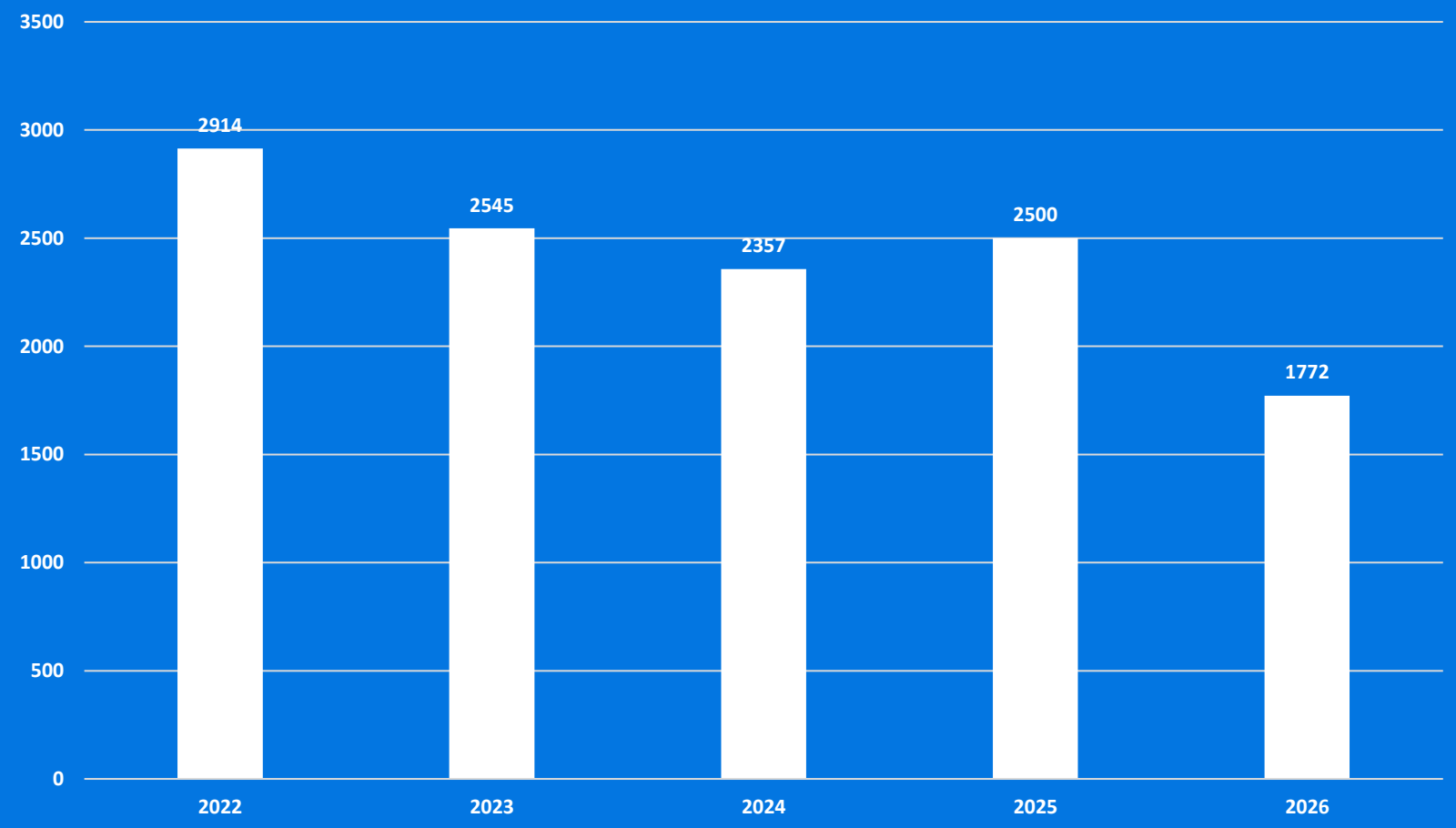
- Til viðbótar við lóðir sem borgin mun úthluta á komandi árum er hér teiknuð upp áætlun á upphaf framkvæmda á lóðum einkaaðila í Reykjavík
- Verkefnin hér eru flest á reitum þar sem deiliskipulag er samþykkt eða mjög langt komið
- Stórum verkefnum er dreift yfir fjögur ár

		2022				2023				2024				2025				2026			
#	Reitur / Lóð	A	HG	HF	BR	A	HG	HF	BR10	A	HG	HF	BR9	A	HG	HF	BR8	A	HG	HF	BR7
5	Vindás			7																	
11	Bryggjuhverfi III	11	225			112				89				122				183		85	
34	Vogur													228		73		50	184		
36	Krossamýrartorg - Stórhöfði				203				203				203	150		45	203	150		45	203
6	Arnarbakki		25	65																	
12	Völvufell	24	40											30		50					
17	Suðurfell					75	25														
20	Jórufell					50															
21	Stekkjabakki							12													
22	Rangársel							100													
26	Suðurhólar									50											
4	Gufunes I				125				125				125				125				
24	Gufunes II					50		30		135		60		130		40		100		40	
28	Korpureitir									100		100		100		100					
31	Sóleyjarrimi															50					
15	Háaleitisbraut-Miklabraut			40																	
18	Lágmúli						100														
27	Safamýri									100		100		100							
32	Kringlan							23	70			23	70			23	70			23	70
38	Sléttuvegur							87													
1	Sjómannaskólareitur																				
19	Veðurstofuhæð						120	60													
35	Miklubrautarstokkur																	150		140	
39	Hlíðar				42				42				42				42				
10	Kjalarnes	100	20																		
3	Vogabyggð																				
25	Hólmasund v/Holtavegs									50											
30	Suðurlandsbraut										150										
37	Sæbraut-stokkur																				
40	Kirkjusandur				43				43				43				43				
9	Frakkastígur		20																		
13	Vesturbugt			60					130												
14	Vatnsstígur			12																	
33	U-reitur													100		100					
2	Úlfarsárdalur				48				48				48				48				
23	Leirtjörn - Vestur					50		50		50		50		50		50					
7	Nauthólsvegur	155		10								12									
8	Haukahlíð	157		108	175																
16	Skerjafjörður I					209		202		156	123										
29	Skerjafjörður II																	160		65	
41	Sigtún								50				50								
42	Vogabyggð I				64				64				64				64				
43	Vogabyggð II				35				35				35				35				
44	Miðborg				12				12				12				12				
45	Héðinsreitur				29				29				29				29				
46	Hlíðarendi / Nauthólsvegur				58				58				58				58				
47	Borgartún 34-36			3	48			3	48												
48	Orkureitur			5	110			5	110			5	110			5	110				
49	Heklureitur			25	90			25	90			25	90			25	90				
50	Lágmúli																				100
51	Meistaravellir																			6	18
38	Aðrar lóðir - óstaðsett																				
		447	330	335	1082	546	245	597	1157	730	273	375	979	1010	0	561	929	793	184	404	391
		2.194				2.545				2.357				2.500				1.772			
		2022				2023				2024				2025				2026			

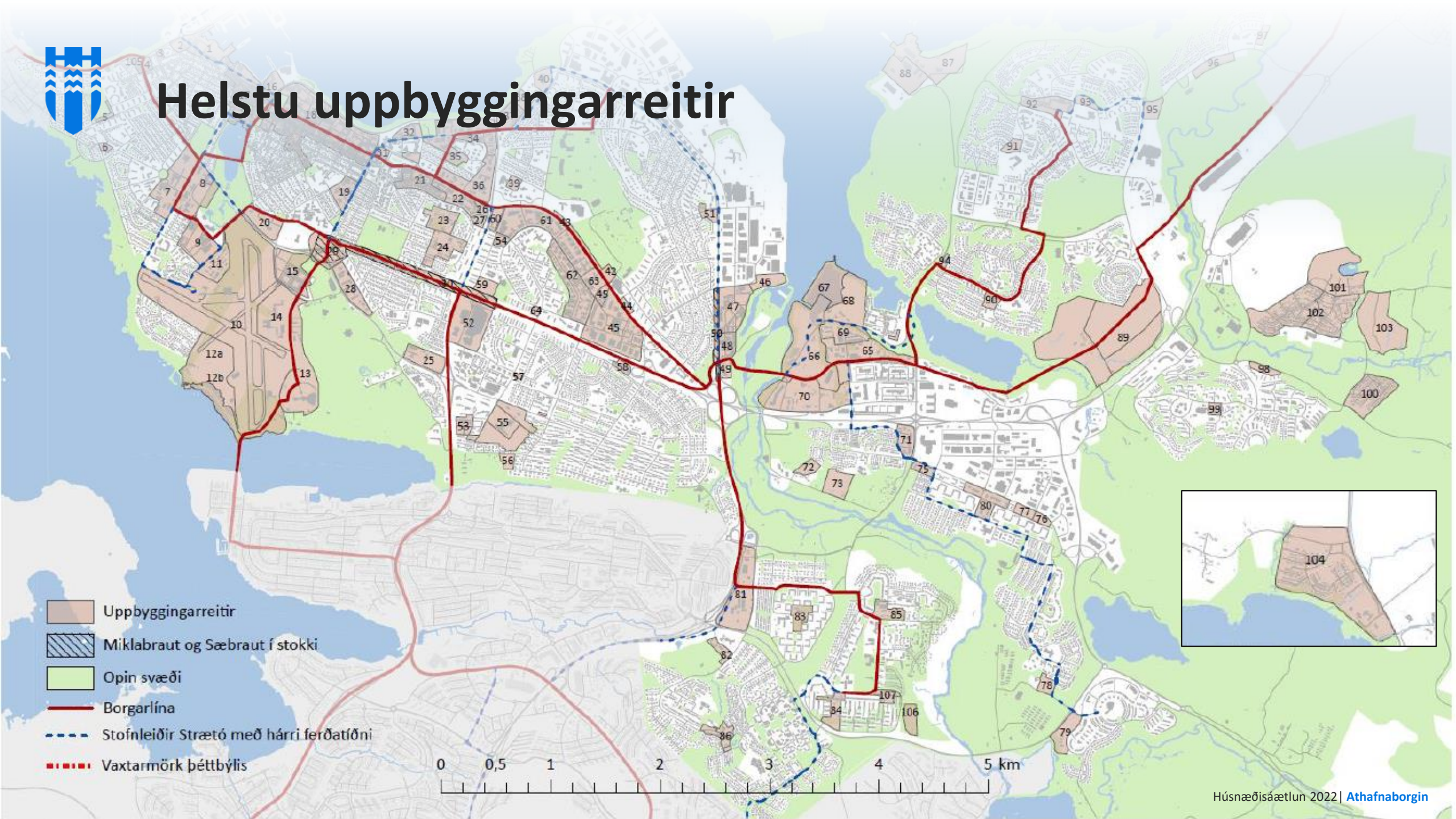
Innleiðing

Fjöldi íbúða sem áætlað er að framkvæmdir hefjist við

- Til viðbótar við lóðir sem borgin mun úthluta á komandi árum er hér teiknuð upp áætlun á upphaf framkvæmda á lóðum einkaaðila í Reykjavík
- Verkefnin hér eru flest á reitum þar sem deiliskipulag er samþykkt eða mjög langt komið
- Stórum verkefnum er dreift yfir fjögur ár



Helstu uppbyggingarreitir

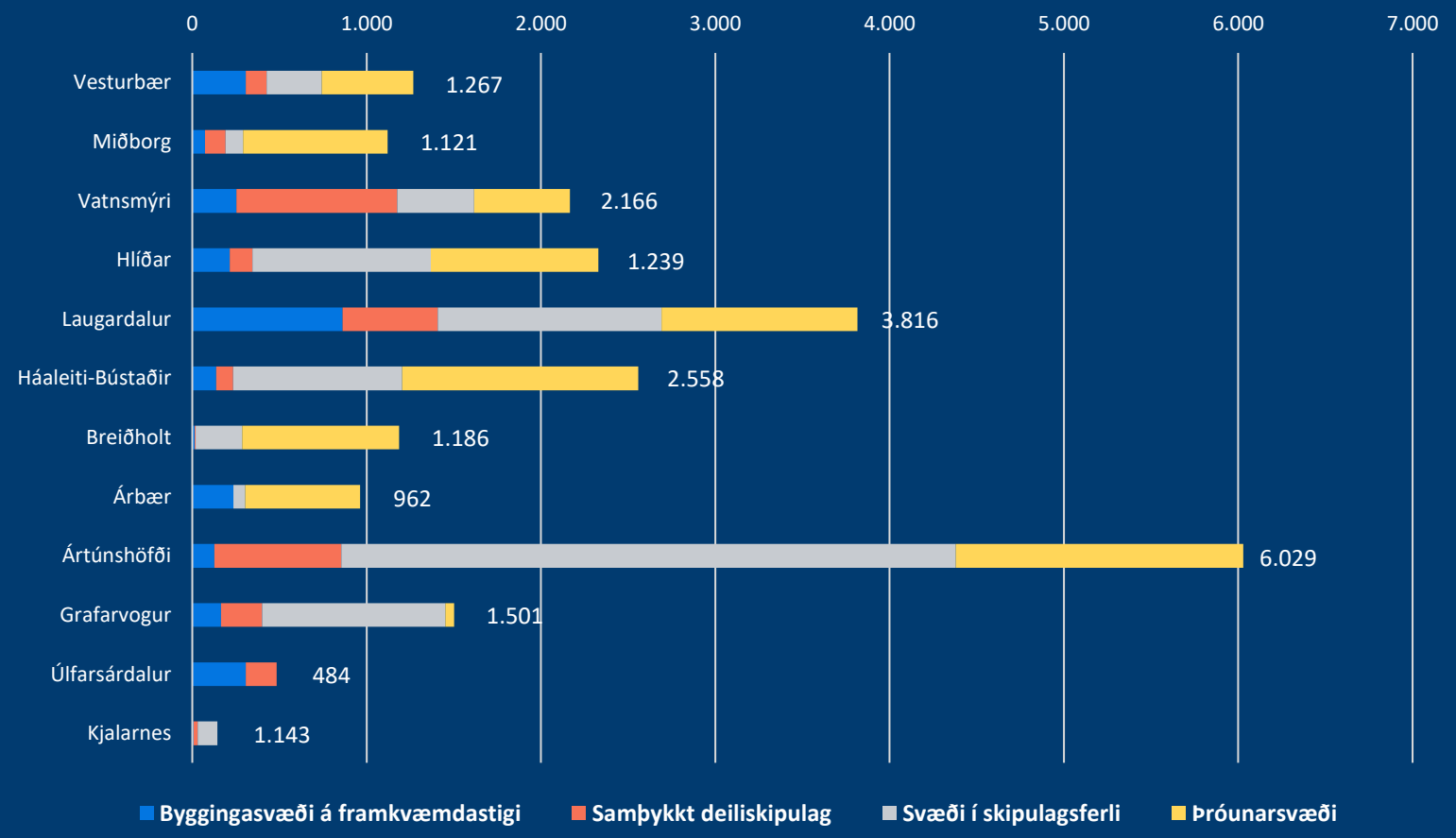


Húsnæðisáætlun

Þéttari byggð og öflugri hverfi

Uppbygging að færast austur

- Ártúnshöfðinn er stærsta svæðið í húsnæðisáætlun með nær **6.000** íbúðir
- Næst á eftir koma Laugardalur og nærliggjandi svæði með **3.800** íbúðir, Háaleiti-Bústaðir með yfir **2.500** íbúðir og Vatnsmýrin með yfir **2.100** íbúðir



Íbúðir af stað í byggingu 2022

2021
Samþykkt deiliskipulag

Vesturgata 64

Héðinsreitur 2. áfangi

110 almennar íbúðir

Framkvæmdaraðili: Festir festir.is
Hönnuður: Jvantspijker og Arkþing Nordic

Vesturgata 64

2021
Samþykkt deiliskipulag

Vesturgata 67

10 húsnæðisfélagsíbúðir

Framkvæmdaraðili: Félagsbústaðir
Hönnuður: +Arkitektar

2021
Samþykkt deiliskipulag

Vatnsstígsreitur

Suður

48 almennar íbúðir

Framkvæmdaraðili: Leigufélagið ehf.
Hönnuður: Zeppelin Arkitektar

Vatnsstígsreitur

Vatnsstígsreitur

2021
Samþykkt deiliskipulag

Njálsgata 60

8 almennar íbúðir

Framkvæmdaraðili: Reir Verk ehf.
Hönnuður: Arkþing Nordic

2021
Samþykkt deiliskipulag

Bergþórugata 18

3 húsnæðisfélagsíbúðir

Framkvæmdaraðili: Landslagnir
Hönnuður: A2F arkitektar

2021
Samþykkt deiliskipulag

Snorrabraut 54

38 almennar íbúðir
2 húsnæðisfélagsíbúðir

Framkvæmdaraðili: Reir Verk ehf.
Hönnuður: Arkþing Nordic

2021
Samþykkt deiliskipulag

Brautarholt 4a

15 almennar íbúðir
1 húsnæðisfélagsíbúð

Útlit norður

Framkvæmdaraðili: V Tólf fasteignir
Hönnuður: T.ark

2021
Samþykkt deiliskipulag

Vatnsholt

Sjómannaskóli

60 hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur

Framkvæmdaraðili: Vaxtarhús
Hönnuður: Rafael Pinho

2021
Samþykkt deiliskipulag

Vatnsholt

Sjómannaskóli

6 íbúða kjarni

Framkvæmdaraðili: Félagsbústaðir

2021
Samþykkt deiliskipulag

Nauthólsvegur 87

C-reitur

166 íbúðir

Framkvæmdaraðili: Háskólinn í Reykjavík
Hönnuður: Kanon arkitektar

2021
Samþykkt deiliskipulag

Háaleitisbraut 1

45 almennar íbúðir
2 húsnæðisfélagsíbúðir

Framkvæmdaraðili: Sjálfstæðisflokkurinn
Hönnuður: THG arkitektar

2021
Samþykkt deiliskipulag

Kirkjusandur

I-reitur

42 húsnæðisfélagsíbúðir

Framkvæmdaraðili: Brynja hússjóður
Hönnuður: Gláma-Kím

2021
Samþykkt deiliskipulag

Skógarvegur 4 og 10

81 íbúð fyrir eldri borgara

Framkvæmdaraðili: Sjómannadagsráð
Hönnuður: THG arkitektar

2021
Samþykkt deiliskipulag

Skógarvegur 4 og 10

81 íbúð fyrir eldri borgara

Framkvæmdaraðili: Sjómannadagsráð
Hönnuður: THG arkitektar

2021
Samþykkt deiliskipulag

Vigdísarlundur

Fossvogsvegur 8

15 almennar íbúðir

Framkvæmdaraðili: Nýbraut ehf.
Hönnuður: ARCHUS

Vigdísarlundur

Fossvogsvegur 8

2021
Samþykkt deiliskipulag

Vogabyggð I

Deiliskipulag heimilar byggingu á 380 íbúðum

254 íbúðir á fjórum byggingarreitum
Stefnisvogur 1, 12, 24 og 36

Framkvæmdaraðili: Reir Verk ehf.
Hönnuður: Jvantspijker, Felixx, Teiknistofan Tröð

Vogabyggð II

126 íbúðir í samþykktu skipulagi

Samþykkt skipulag

2021
Samþykkt deiliskipulag

Bryggjuhverfi III

Ártúnshöfði svæði 4

727 íbúðir

110 íbúðir við Gjúkabryggju 4
100 íbúðir við Gjúkabryggju 6
517 íbúðir á öðrum reitum

2021
Samþykkt deiliskipulag

Bryggjuhverfi III

Ártúnshöfði svæði 4

727 íbúðir

110 íbúðir við Gjúkabryggju 4
100 íbúðir við Gjúkabryggju 6
517 íbúðir á öðrum reitum

Bryggjuhverfi III

2021
Samþykkt deiliskipulag

Jöfursbás 5

77 almennar íbúðir

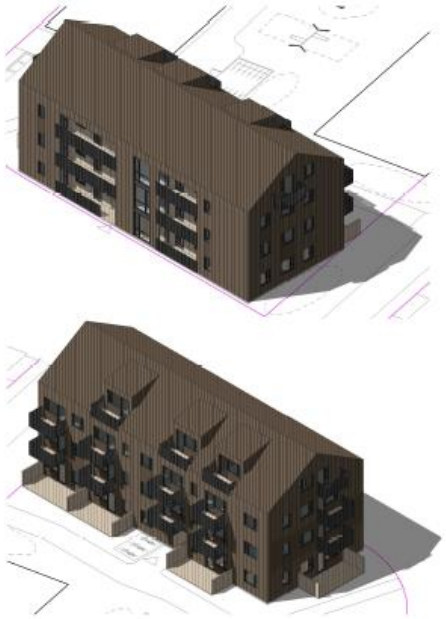
Framkvæmdaraðili: Spilda
Hönnuður: Arkþing Nordic

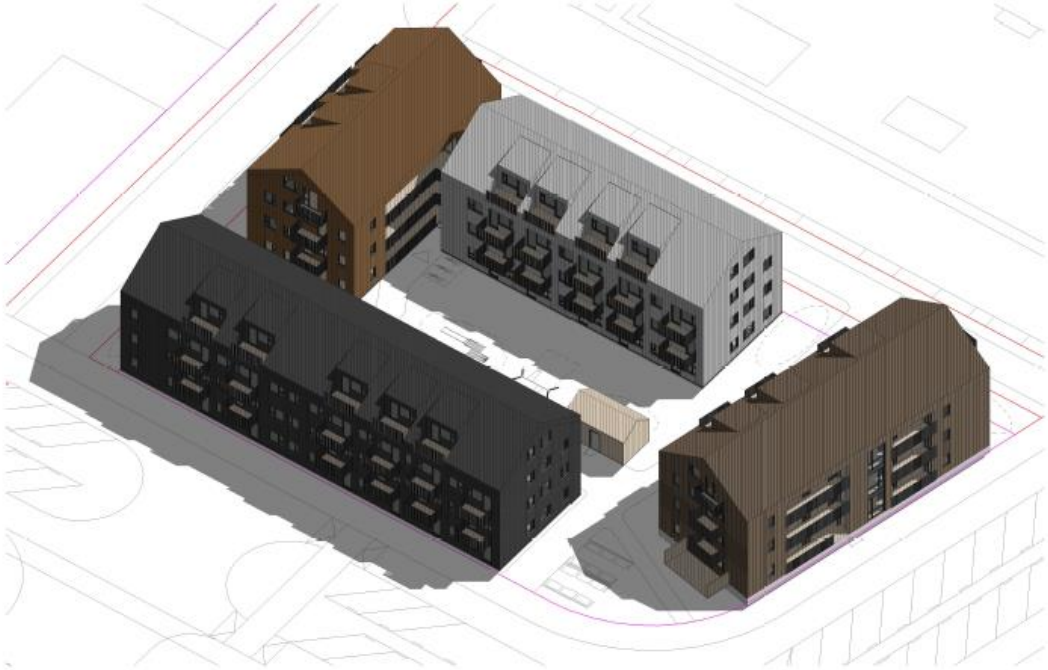
Jöfursbás 5

2021
Samþykkt deiliskipulag

Jöfursbás 9

62 hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur





Framkvæmdaraðili: Hoffell
Hönnuður: Teiknistofa arkitekta

2021
Samþykkt deiliskipulag

Gufunesvegur 32

55 íbúðir
Í söluferli

2021
Samþykkt deiliskipulag

Gufunesvegur 36

29 íbúðir
Í söluferli

2021
Samþykkt deiliskipulag

Grundarhverfi

Kjalarnes

20 íbúðir undir ungt fólk og fyrstu kaupendur

Framkvæmdaraðili: Investis

2021
Samþykkt deiliskipulag

Leirtjörn

25 almennar íbúðir
3 húsnæðisfélagsíbúðir

2021
Samþykkt deiliskipulag

Rökkvatjörn 2

52 íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur

Framkvæmdaraðili: Alverk ehf.
Hönnuður: Arkþing Nordic

Rökkvatjörn 2

2021
Samþykkt deiliskipulag

Úlfarsárdalur

Sunnan Skyggnisbrautar

50 almennar íbúðir

Úlfarsárdalur

2021
Samþykkt deiliskipulag

Skyggnisbraut 21-23

36 húsnæðisfélagsíbúðir

Framkvæmdaraðili: Húsnæðisfélagið Blær

2021
Samþykkt deiliskipulag

Sigtúnsreitur

110 almennar íbúðir

Framkvæmdaraðili: Íslandshótel
Hönnuður: Batteríið arkitektar

2021
Samþykkt deiliskipulag

Sigtúnsreitur

110 almennar íbúðir

Framkvæmdaraðili: Íslandshótel
Hönnuður: Batteríið arkitektar

Sigtúnsreitur

2021
Í skipulagsferli

Vesturbugt

130 almennar íbúðir
60 húsnæðisfélagsíbúðir

Framkvæmdaraðili: Kaldalón
Hönnuður: Krads, Trípólí og Basalt

2021
Í skipulagsferli

Vesturbugt

130 almennar íbúðir
60 húsnæðisfélagsíbúðir

Framkvæmdaraðili: Kaldalón
Hönnuður: Krads, Trípólí og Basalt

Vesturbugt

Úthlutun 2022

Næstu lóðir til sölu

Haukahlíð 4

Nauthólsvegur 79

Skerjafjörður lóðir #4 og #10 í Skerjafirðinum

Skerjafjörður lóð #8 – þjónustu og bílastæðahús

Úthlutun
2022

Haukahlíð 4

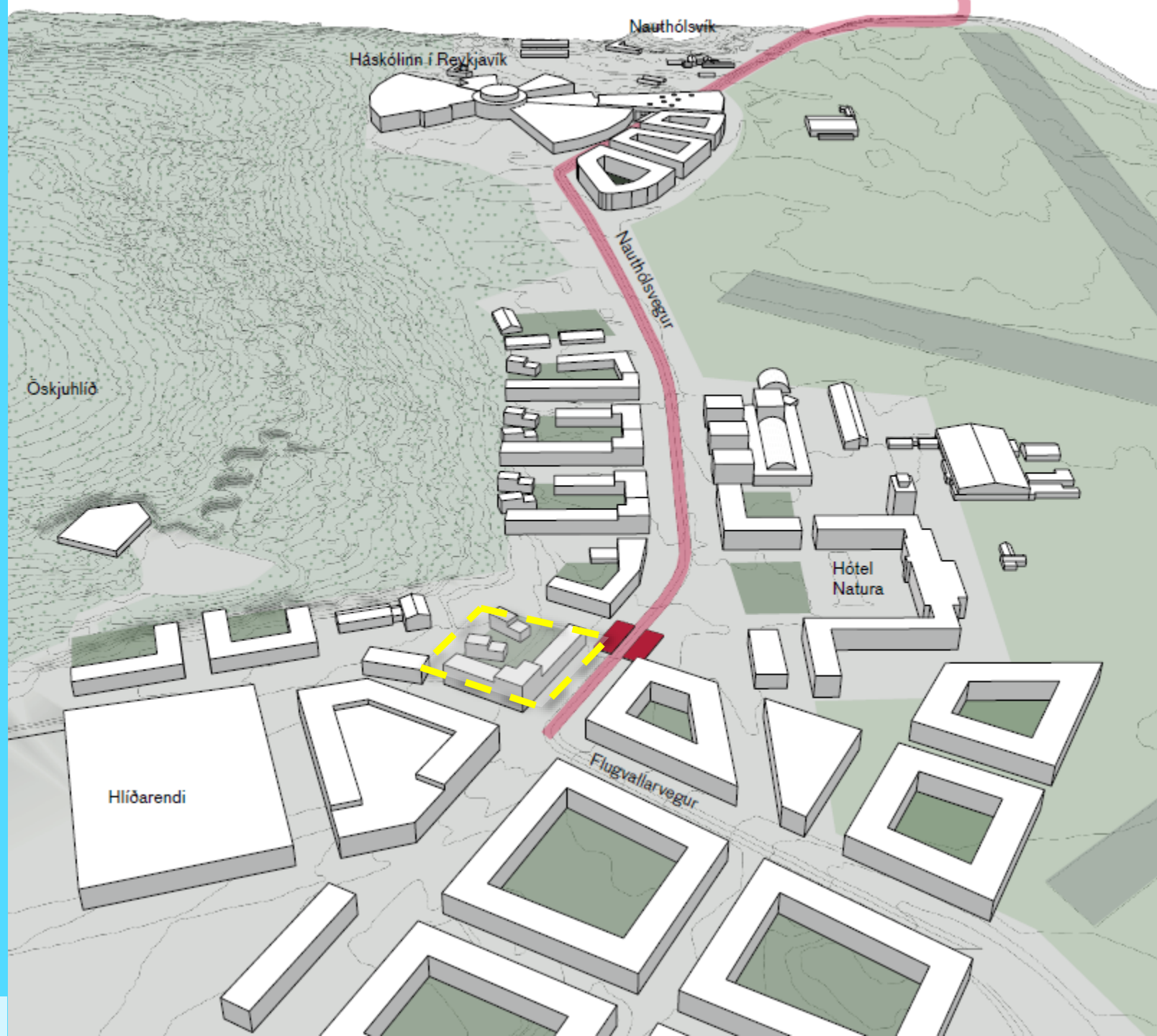
Hlíðarendi

Væntanlegt á sölu
18 almennar íbúðir
157 húsnæðisfélagsíbúðir

Úthlutun
2022

Nauthólsvegur 79

65 almennar íbúðir



2021
Samþykkt deiliskipulag

Skerjafjörður

1. áfangi

690 íbúðir

Framkvæmdaraðilar: Félagsstofnun stúdenta, Bjarg íbúðafélag og HOOS teymið
Hönnuður: ASK arkitektar (skipulag)
Mynd: Mandaworks

Skerjafjörður

Skerjafjörður

Skerjafjörður

Samgöngusáttmáli

Óhagnaðardrifin húsnæðisuppbygging

Við þurfum húsnæðissáttmála

Áratugur Reykjavíkur

Dagur B. Eggertsson borgarstjóri