



Húsnæðisáætlun Reykjavíkur

2024 – 2033

Öruggt þak yfir höfuðið í grænni og fjölbreyttri borg

Ótrúlega margar reykvískar fjölskyldur eiga það sameiginlegt að foreldrar eða afar og ömmur áttu í fá eða fátækleg húsakynni að venda í lengri eða skemmri tíma í Reykjavík. Það á sannarlega við um fjölskyldur foreldra minna, eins og svo margra annarra. Segja má að síðustu hundrað ár í sögu Reykjavíkur hafi nær samfelld verið kallað eftir aukinni húsnæðisuppbyggingu. Það tengist ekki aðeins skorti eða óheilsusamlegum aðstæðum sem var sannarlega staðreynd framan af heldur ekki síður öflugum vexti. Á löngum tímabilum hefur það verið áskorun að mæta þeim vexti með nægu framboði húsnæðis.

Það hefur verið mér hjartans mál á borgarstjórástóli að vinna að aukinni, fjölbreyttari og betri húsnæðisuppbyggingu í borginni. Það er mannréttindamál, lífshjúðamál og lýðheilsuáttmál. Öruggt þak yfir höfuðið og vel skipulögð hverfi eru líka grundvöllur að lífsgæðum og jöfnuði. Lykillinn að því er að gera öflugar áætlanir til lengri tíma út frá heildarsýn á húsnæðismál og þróun borgarinnar.

Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar eins og hún birtist í samþykktri húsnæðisáætlun er í senn félagsleg, stórhuga og róttæk. Félaglegi þátturinn birtist í því að stórefla og auka uppbyggingu húsnæðisfélaga sem eru óhagnaðardrífir og vinna á félagslegum grunni með það að aðalmarkmiði að skapa húsnæðisöryggi fyrir borgarbúa á öllum aldri.

Áætlunin er stórhuga í því að hún leggur grunn að mesta uppbyggingarskeiði í sögu borgarinnar. Sá vöxtur kemur í kjölfar metára í húsnæðismálum. Byggingarsvæðin eru hluti af því að þetta borgina, bæta nærþjónustu og borgarumhverfið í heild og eru hugsuð í beinu samhengi við tilkomu

Borgarlínu og annarra virkra ferðamáta. Húsnæðisáætlunin og aðalskipulagið mynda heildarsýn á græna borgarþróun og samgöngumiðað skipulag. Þetta skipulag borgarinnar mun draga úr framfærslukostnaði heimilanna og gera virkar samgöngur aðgengilegri og liprari.

Áætlunin er róttækt svar við áskorunum samtímans og stuðlar að fjölbreyttari og réttlátari húsnæðismarkaði. Á því var ekki vanþörf því ekkert hafði komið í staðinn fyrir verkamannabústaðakerfið sem lagt var af um aldamótin þegar borgin þrýsti á um úrbætur í samvinnu við verkalýðshreyfinguna og félagsleg öfl á þingi og í ríkisstjórn.

Húsnæðisáætlunin sem hér birtist kallast á við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, samgöngusáttmála sama svæðis, aðalskipulag Reykjavíkur og framtíðarsýn borgarinnar, Græna planið. Hún byggir á þessari heildarhugsun og heildarsýn sem einnig birtist í langtímasamningi við ríkið um fjármögnun á sviði húsnæðismála. Þessi mikilvægi samningur hefur fengið nafnið Húsnæðissáttmáli og standa vonir til að önnur sveitarfélög fylgi þar í kjölfarið. Húsnæðissáttmáli fyrir Reykjavík gerir ráð fyrir ennþá kraftmeiri uppbyggingu en áður og festir einnig í sessi sömu félagslegu og fjölbreyttu áherslur og einkennt hafa uppbyggingu borgarinnar undanfarin ár.

Það hafa fjölmargir komið að mótun húsnæðisáætlun og húsnæðissáttmála. Bygging borgar er í eðli sínu flókið og margslungið samstarfsverkefni og ástæða er til að þakka öllum sem þar hafa komið að verki undanfarin ár, fyrir úthald, seiglu og metnað fyrir betri borg.

Dagur B. Eggertsson, borgarstjóri



Markmið og lykiltölur 2024 – 2033



16.000

...íbúðir verði byggðar á næstu 10 árum. Sköpuð verði skilyrði til að byggja allt að 2.000 íbúðir á ári meðan verið er að mæta uppsafnaðri þörf



3.000

...íbúðir rúmist á byggingarhæfum svæðum á hverjum tíma meðan uppbygging er í hámarki og sú tala fari að jafnaði ekki undir 1.500 íbúðir



23.000

...er sú íbúafjöldun sem gæti orðið til ársins 2033 ef markmið um uppbyggingu ganga eftir



35%

...íbúðanna verði hagkvæmar og vistvænar og byggðar á félagslegum forsendum eða 5.600 talsins



450

...íbúðir verði á hverja 1.000 íbúa í Reykjavík árið 2033 og meðalfjöldi íbúa á íbúð verði þá 2,22



165.500

...íbúar verða í Reykjavík árið 2033, miðað við markmið húsnæðisáætlunar

Markmið og lykiltölur 2024 – 2033



3.164

...er fjölgun íbúa í Reykjavík á fyrstu 10 mánuðum ársins 2023.



781

...er fjöldi nýrra íbúða sem samþykkt voru áform fyrir á fyrstu 9 mánuðum ársins. Útgefin byggingarleyfi voru hinsvegar fyrir 531 íbúð.



2.853

...er fjöldi íbúða í byggingu við lok þriðja ársfjórðungs.



143.039

...er fjöldi íbúa í Reykjavík þann 1. nóvember 2023 en þeim fjölgar úr 139.875 frá 1. janúar 2023.



933

...er fjöldi íbúða, lokið við eða teknar í notkun, á árinu 2023 samkvæmt mælaborði HMS.



2.708

...er fjöldi íbúða sem reisa má á byggingarhæfum lóðum við lok 3. ársfjórðungs 2023.

Efnisyfirlit

Ávarp borgarstjóra
Markmið og lykiltölur 2024 – 2033

1. Inngangur

2. Húsnæði fyrir okkur öll

Stöðugur og réttlátur húsnæðismarkaður
Meginmarkmið húsnæðisáætlunar 2024–2033
Lykilaðgerðir, úrbætur og almenn markmið

3. Húsnæði og gæði byggðar

Húsnæði og vistvænar samgöngur
Uppbygging í grennd við borgarlínu
Íbúðarhverfið og aðgengi
Íbúðarbyggð og umhverfisgæði

4. Fjölbreyttar húsnæðisparfir

Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbbygging
Félagsleg húsnæðisáform og vilyrði til einstakra húsnæðisfélaga

5. Uppbygging 2024–2033

Íbúaspá, mat á húsnæðisþörf og staða
Yfirlit uppbyggingar 2024–2033
Lykil byggingarsvæði 2024–2033
Yfirlit byggingarsvæða. Núverandi staða

6. Úthlutunaráætlun 2024–2033

Þróun úthlutunar 2012–2023.
Úthlutun 2024
Úthlutunaráætlun 2024–2033

7. Fjárframlög vegna húsnæðismála

Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2024–2028
Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík
Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016–2023

Viðaukar

Íbúðir í byggingu. Ítarefni
Húsnæðisfélög. Yfirlit uppbyggingar og vilyrða
Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar
Íbúápróun og íbúaspá. Forsendur og ítarefni
Mat á áhrifum uppbyggingar á rekstur og innviði. Rammar fyrir innviðaaáætlun
Samgöngur og húsnæði
Umhverfisáhrif og kolefnisspor
Skammtímaleiga og tómar íbúðir. Áhrif á húsnæðismarkað
Fjölbreytt atvinnulíf til framtíðar kallar á sveigjanleika í skipulagsgerð og nýtingu húsnæðis
Uppbygging og þróun byggðar í Reykjavík 2015–2022



1 Inngangur

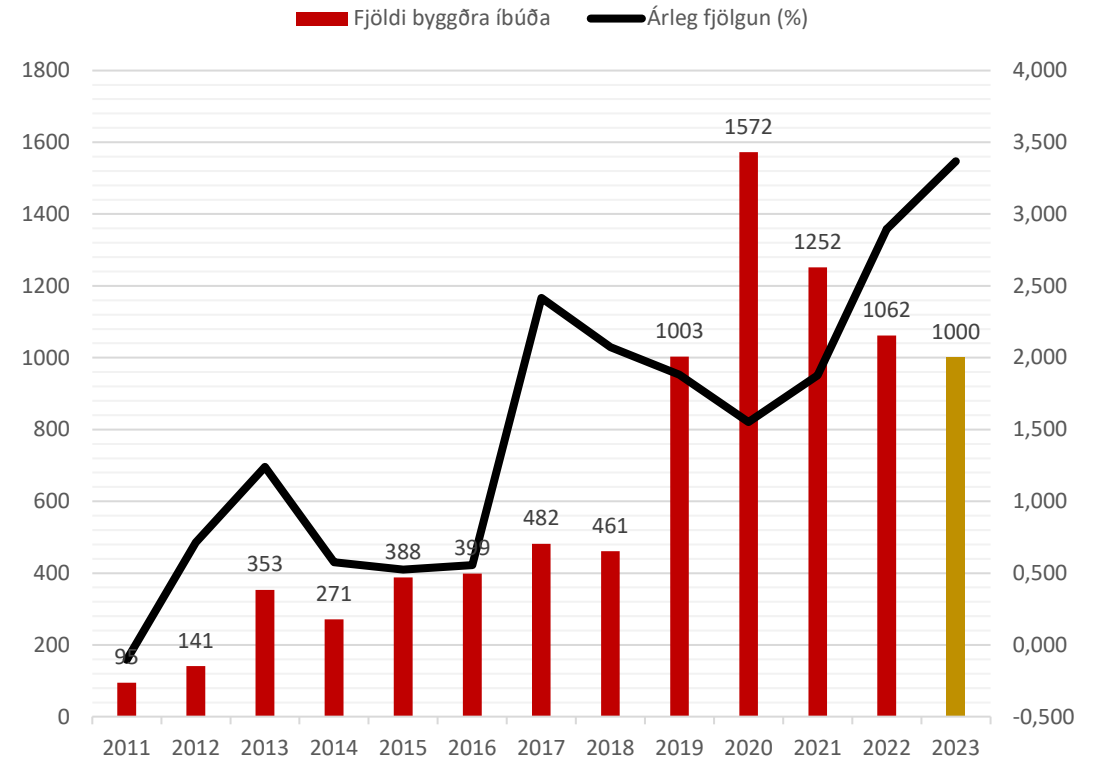


Skýr langtímasýn

Síðustu ár hefur Reykjavíkurborg unnið markvisst að því að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í borginni. Unnið hefur verið á grundvelli húsnæðisáætlana og markmiða aðalskipulags Reykjavíkur (AR2040). Í áætlunum hefur verið lagt upp með það að auka heildarframboð íbúða, auka fjölbreytni í íbúðagerðum og búsetuformum og hlutdeild húsnæðisfélaga, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni.

Gerð húsnæðisáætlana og aukin hlutdeild öflugra fasteignafélaga á markaðnum, ekki síst þeirra sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, getur leitt til þess að það dragi úr sveiflum á byggingarmarkaði og framboði íbúðarhúsnæðis. Leiðarljós í þessari vinnu hefur verið að slá ekki af þeim kröfum sem settar eru fram í aðalskipulagi, varðandi gæði í hinu byggða umhverfi og umhverfisáhrif uppbyggingar. Vanda þarf til verka þegar fjárfest er í nýrri íbúðarbyggð og mikilvægt að íbúðarhúsnæði fyrir alla félagshópa risi í sjálfbærum hverfum, umhverfislega sem og félagslega.

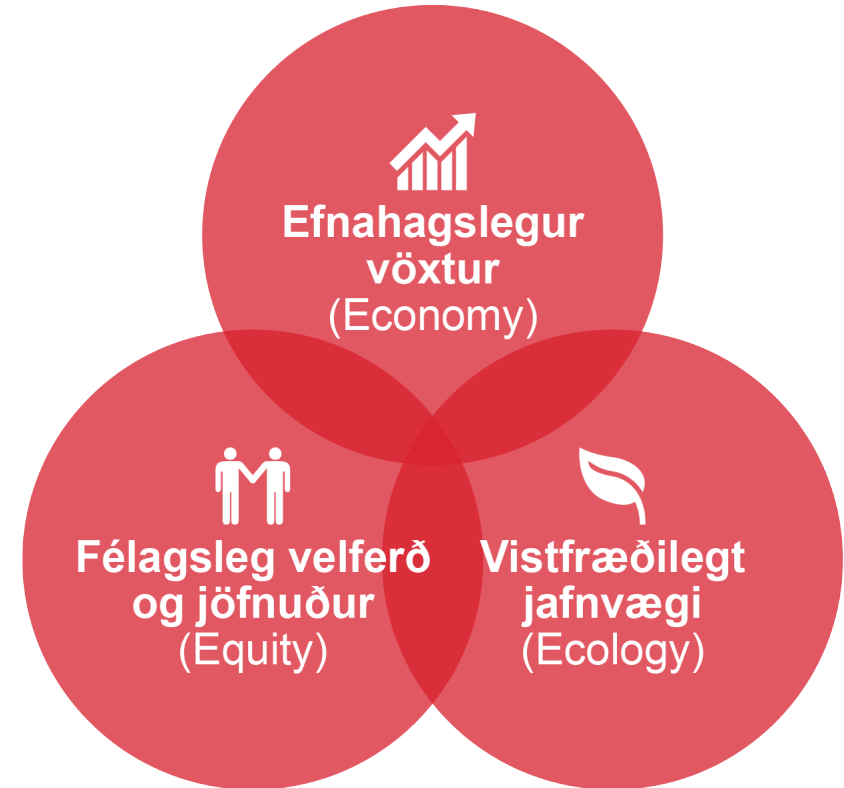
Íbúafjölgun og bygging nýrra íbúða í Reykjavík
2011-2023



Skýr langtímasýn

Í byrjun árs 2023 var gerður húsnæðissáttmáli milli Reykjavíkurborgar, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og innviðaráðuneytis um aukið framboð íbúða til næstu 10 ára og aukið vægi húsnæðis sem nýtur stuðnings og er hagkvæmt og vistvænt. Samkvæmt honum er gert ráð fyrir mun kröftugri uppbyggingu íbúða en áður var ráðgert og er markmiðið að árlega verði byggðar 1.600 íbúðir, að meðaltali, til ársins 2033.

Í sáttmálanum segir jafnframt að hlutfall hagkvæmra, vistvænna og félagslegra íbúða skuli nema 35% af heildaruppbyggingunni á tímabilinu. Það þýðir að Reykjavíkurborg stefnir að því að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu allt að 5.600 hagkvæmra íbúða og húsnæðis á félagslegum grunni á umræddu tímabili og skuldbindur ríkið sig til að leggja til fjármuni í húsnæðisstuðning í samræmi við það markmið.



Fjölgun íbúða með sjálfbærni að leiðarljósi

Á sama tíma og ráðist er í húsnæðisáttak á samfélagslegum grunni, þarf að gæta þess að íbúðirnar séu byggðar á sjálfbæran hátt, séu í grennd við vistvæna samgönguinnviði og staðsettar í hverfum þar sem þjónusta, útivistarsvæði og atvinnutækifæri eru í göngufæri. Jafnframt þarf að tryggja að íbúðirnar og íbúðarhverfin séu hönnuð af metnaði út frá kröfum um lýðheilsu og umhverfisgæði og þær séu staðsettar þar sem auðvelt er að lágmarka samgöngukostnað heimilisins.

Í AR2040 og *Græna planinu* er lögð áhersla á samþættingu áætlana um húsnæði og vistvæna samgönguinnviði og að við mat á uppbyggingarþörf verði horft sérstaklega til loftslagsmálanna og kolefnisspors framkvæmda. Uppbygging íbúða í grennd við almenningssamgöngur eða í göngu- og hjólaferi við þjónustu og atvinnutækifæri er í forgangi.



Sextán þúsund íbúðir á næstu 10 árum

Í samræmi við húsnæðissáttmálann frá janúar 2023, er boðuð kröftugri uppbyggingu íbúða en almenn langtímaviðmið aðalskipulagsins segja til um. Í *AR2040*, sem samþykkt var í byrjun árs 2022, var áætluð uppbygging um 24 þúsund íbúða til ársins 2040 eða á 20 ára tímabili. Í stefnu aðalskipulagsins eru almenn markmið um að setja aukinn kraft í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og setja markið hátt og ekki er sett ákveðið hámark á fjölda fullgerðra íbúða á ári. Langtímaviðmið aðalskipulagsins eru leiðbeinandi og ljóst að heimilt er að víkja frá þeim í áætlunum til skemmri tíma.

Það húsnæðisáttak sem samkomulagið felur í sér miðar að því að auka hlutdeild hagkvæmra og félagslegra íbúða, mæta uppsafnaðri þörf og auknum flóttamannastraumi sem er í raun forsenda þess að megin markmið aðalskipulagsins um húsnæði fyrir okkur öll verði náð. Gerð húsnæðisáætlana til lengri tíma og almennt markvissari stefnumörkun í húsnæðismálum, sem endurspeglast í sáttmálanum, miðar að því að skapa aukinn stöðugleika og fyrirsjáanleika, draga úr skorti á húsnæði og markaðsbrestum. Með því er hægt að skapa réttlátari húsnæðismarkaði, að heilbrigð hringrás myndist á markaðnum, að húsnæðisverð hækki ekki umfram almennt verðlag og aukið framboð verði af húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir alla félagshópa.



Hvers vegna húsnæðisáætlun?

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur nær nú til tímabilsins 2024 til 2033 og er það í samræmi við fyrirliggjandi húsnæðissáttmála og kröfur um stafrænar uppbyggingaráætlanir til næstu 10 ára.* Með húsnæðisáætluninni er sett fram á einum stað greining á stöðu húsnæðismála og veitt yfirlit yfir markmið og aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum.

Í áætluninni eru sett fram töluleg markmið um fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu. Lögð er áhersla á að setja fram ítarlegri áætlun fyrir fyrri hluta tímabilsins. Gerð er grein fyrir helstu byggingarsvæðum í Reykjavík og hvernig uppbyggingu íbúðarhúsnæðis miðar, bæði á almennum markaði og þar sem borgaryfirvöld beita sér sérstaklega í samvinnu við verkalýðshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta, einkaaðila og eigin leigufélag borgarinnar, Félagsbústaði.

* Sbr. reglugerð 1248/2018 m.s.br. og lög nr. 44/1998 m.s.br.

Í áætluninni er jafnframt fjallað um þróun byggðar og íbúafjölda, úthlutun lóða, sértækar stuðningsaðgerðir vegna húsnæðismála, hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, grænt íbúðarhúsnæði auk þess sem settar eru fram lykiltölur og greiningar á sviði húsnæðismála. Einnig er vikið að áhrifum uppbyggingar, hvernig hún samræmist megin markmiðum *AR2040* og áhrifum á fjárfestingar í innviðum.

Gerð er grein fyrir áformaðri uppbyggingu íbúða í Reykjavík á tímabilinu 2024 til 2033 í kafla 5 og áætlaðri úthlutun íbúða á landi borgarinnar í kafla 6. Húsnæðisáætlunin heldur utan um byggingarsvæði sem rúma um 28 þúsund íbúðir. Miðað við markmið um 16 þúsund íbúðir til 2033 þarf á tímabilinu að huga að deiliskipulagi svæða sem rúma yfir 20 þúsund íbúðir.

Sjá nánar kortasjá húsnæðisáætlunar: <https://reykjavik.is/husnaedi/uppbygging>



2 Húsnæði fyrir okkur öll



Stöðugur og réttlátur húsnæðismarkaður

Að eiga aðgang að húsnæði, eiga sér heimili og öruggan samastað er réttur hvers einstaklings. Fyrsta grein 11. markmiðs Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna undirstrikar þessi grunnmannréttindi en þar segir:

„Eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, fátækrahverfi verði endurbætt og grunnþjónusta standi öllum til boða.“

Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 miðar að þessu og að tryggt verði húsnæði fyrir alla félagshópa í borginni. Þetta hefur verið leiðarstefið í húsnæðisstefnu borgarinnar síðan 2011 og því hefur verið fylgt markvisst eftir með húsnæðis- og uppbyggingaráætlunum.

„Gera borgir og íbúðasvæði öllum mönnum auðnotuð, örugg, viðnámsþolin og sjálfbær“

Yfirskrift 11. markmiðs Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna um Sjálfbærar borgir og samfélög.



Meginmarkmið húsnæðisáætlunar 2024-2033

- ✓ Framboð íbúðarhúsnæðis verði nægjanlegt og í góðum takti við þarfir á hverjum tíma, þannig að auknum stöðugleika og jafnvægi verði náð á húsnæðismarkaði. Leitast verður við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta og húsnæðisöryggi fyrir alla félagshópa.
 - ✓ Byggðar verði um 16 þúsund íbúðir á næstu 10 árum. Áhersla verði á kröftugri uppbyggingu á fyrri hluta tímabilsins eða á meðan verið er að mæta uppsafnaðri þörf og skapa jafnvægi á húsnæðismarkaði.
 - ✓ Leitast verði við að tryggja nægilegt framboð byggingarsvæða, þannig að byggingarhæf svæði og lóðir ár hvert rúmi 1.500-3.000 íbúðir. Til að tryggja sveigjanleika í áætlanagerðinni og vegna óvissu um uppbyggingu á einstöku svæðum, haldi húsnæðisáætlun utan um byggingarsvæði sem rúma 20-25 þúsund íbúðir á hverjum tíma.
 - ✓ Hlutfall hagkvæmra, vistvænna og félagslegra íbúða skal nema um 35% af heildaruppbyggingu. Á löndum í eigu ríkis og Reykjavíkurborgar nemi þetta hlutfall minnst 40% af uppbyggingu og verði lóðum á viðkomandi svæðum úthlutað á hóflegu verði. Með þessu verði sköpuð skilyrði fyrir uppbyggingu allt að 5.600 hagkvæmra og vistvænna íbúða og húsnæðis á félagslegum grunni.*
- ✓ Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir einstakra félagshópa, ungs fólks, þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði og þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Áhersla verði á fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða í eigu húsnæðis-samvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.

*Til hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði teljast þær íbúðir sem eru byggðar án hagnaðarsjónarmiða, s.s. uppbygging sem nýtur stofnframlaga, húsnæði fyrir stúdenta, tiltekna hópa eldri borgara og öryrkja en einnig þær íbúðir sem byggðar eru fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur sem falla undir hlutdeildarlán. Til vistvænna og hagkvæmra íbúða teljast þær íbúðir sem ná viðmiðum um vistvæna mannvirkjagerð, s.s. með BREEAM-vottun, lágmarkun kolefnisspors og bættri orkunýtingu og/eða staðsettar eru í grennd við hágæða almenningssamgöngur eða aðra vistvæna samgönguinnviði. Tilgreind 35% geta þá skipst sem 25% óhagnaðardrifið, sbr. markmið AR2040, og 10% vistvænt húsnæði og hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk.



Meginmarkmið húsnæðisáætlunar 2024-2033

- ✓ Átak verði í uppbyggingu á íbúðum fyrir fatlað fólk og fleiri hópa með sérstakar húsnæðisþarfir. Félagsbústaðir verði kjölfesta í nýjum uppbyggingarverkefnum í gegnum uppbyggingarsamninga. Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar verði almennt bundinn persónulegum aðstæðum íbúa.
- ✓ Uppbygging verði í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags Reykjavíkur til ársins 2040 um sjálfbæra borgarþróun; þar sem íbúðir í grennd við vistvæna samgönguinnviði eru í forgangi, áhersla lögð á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess og lífvænleg og fjölbreytt borgarhverfi.
- ✓ Á tímabili húsnæðisáætlunarinnar verði auglýst reglulega eftir óhagnaðardrifnum aðilum til samstarfs.
- ✓ Áætlanir um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og stuðningur við hana haldist í hendur við áætlanir um uppbyggingu vistvænna samgönguinnviða og vistvæna mannvirkjagerð og taki mið af loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar og ríkisins. Ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaðar og kostnaðar vegna samgangna.
- ✓ Reykjavíkurborg verði leiðandi í fjölbreyttri húsnæðisuppbyggingu á Íslandi til ársins 2033. Reykjavíkurborg og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vinni sameiginlega að því að skapa grundvöll að húsnæðissáttmála meðal sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu, þar sem húsnæðisáætlanir verði unnar á samfélagslegum forsendum.



Lykilaðgerðir og úrbætur

Undanfarin ár hafa verið unnar margar tillögur að úrbótum og aðgerðum sem eiga að stuðla að heilbrigðari, stöðugri og réttlátari húsnæðismarkaði til lengri tíma litið. Þessar tillögur hafa verið unnar í nánú samstarfi ríkisins og sveitarfélaganna og birtast m.a. í hvítbók innviðaráðuneytis, sem nýverið var kynnt, í rammasamningi ríkisins og sveitarfélaganna frá 12. júlí 2022 og svo húsnæðissáttmála Reykjavíkurborgar, innviðaráðuneytis og HMS um uppbyggingu húsnæðis til næstu 10 ára, frá 5. janúar 2023. Margar þessara aðgerða og áherslna eiga uppruna sinn í vinnu við húsnæðisáætlun Reykjavíkur á undanförunum árum. Sumar þessara tillagna hafa þegar fengið framgang, aðrar eru enn í útfærslu og umræðu og enn aðrar hafa ekki komið til alvarlegrar skoðunar.

Hér að neðan eru nokkrar þessara aðgerða og tillagna listaðar upp. Mikilvægt er að umræðu um þær sé haldið áfram, þær vegnar og metnar á grundvelli vandaðra greininga og útfærðar í nánú samstarfi ríkis og sveitarfélaga.



Lykilaðgerðir, úrbætur og almenn markmið*

- Settar verði skýrar heimildar í skipulagslög sem heimila sveitarfélögum að skilyrða notkun lands við uppbyggingu hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði óháð eignarhaldi lóða.
- Unnin verði húsnæðissáttmáli meðal sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu á samfélagslegum grunni, sbr. markmið gildandi svæðisskipulags, 13. gr. laga nr.44/1998 m.s.br. og 1. gr. reglugerðar 1248/2018, þar sem skerpt er á ábyrgð sveitarfélaganna að mæta húsnæðisþörfum allra félagshópa og sérstaklega lægstu tekjuhópa.
- Sett verði ákvæði í skipulagslög sem geri sveitarfélögum kleift að tímabinda uppbyggingarheimildir sem samþykktar eru í deiliskipulagi. Ennfremur verði tryggð heimild til að leggja nýja gerð fasteignagjalda á ónýttar uppbyggingarheimildir innan ákveðins tíma.
- Unnið verði áfram að breytingum á regluverki um húsnæðisbætur og sérstakan húsnæðisstuðning þar sem horft verður til þess að sameina þennan stuðning, samþætta umsóknarferli og einfalda kerfi húsnæðisstuðnings. Jafnframt þarf að leggja áherslu á að húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur sæti reglubundið endurskoðun og fylgi þróun húsnæðiskostnaðar betur en raunin er í dag.
- HMS vinni að því að þróa og betrubæta greiningar varðandi húsnæðisþarfir einstakra félagshópa (s.s. vegna húsnæðis fyrir fatlaða, þörf fyrir hjúkrunarheimili o.s.frv.) og lengri tíma. Með því verði sköpuð betri yfirsýn og yfirlit hvernig þessum þörfum er mætt í einstökum sveitarfélögum. HMS vinni greiningu á biðlistum sveitarfélaga og eftir atvikum annarra félagasamtaka og þeir samræmdir.
- Áframhaldandi átak í skráningu og eftirliti með íverurýmum í atvinnuhúsnæði og öðru óviðunandi húsnæði, með brunaöryggi að leiðarljósi, og leitað verði leiða til að útrýma slíku húsnæði eða tryggja að viðeigandi endurbætur verði gerðar.
- Regluverk um hlutdeildarlán verði í þróun og stöðugu endurmati og hugað að því að kanna áhrif þeirra lána hækkun húsnæðisverðs.
- Áhrif skammtímaleigu til ferðamanna á húsnæðismarkað verði í markvissri vöktun og lög og reglugerðir er lúta að gististöðum verði endurmetin reglubundið. Sérstaklega þarf að horfa til heimilda um gistingu í íbúðarhúsnæði, ekki síst fjöleignarhúsum, og hvernig ber að skrá slíkt húsnæði útfrá álagningu fasteignagjalda. Mikilvægt að náin samvinna verði milli ríkis og sveitarfélaga í þessum málaflokki.
- Að kannaður verði grundvöllur þess að gera breytingar á lögum, sem heimili sveitarfélögum að leggja hærri fasteignagjöld á húsnæði sem ekki er nýtt til fastrar búsetu (tómhússkattur, vacant home tax), s.s. orlofsíbúðir stéttarféлага, íbúðir undir gististarfsemi osfrv. Markvissari skráning búsetu og tilkynningaskylda íbúðaeigenda er forsenda þessa.

* Áréttað að hér er um að ræða samantekt fyrirbyggjandi tillagna og aðgerða sem hefur verið í umræðunni undanfarin misseri, en ekki formlegar tillögur sem Húsnæðisráðgjafi Reykjavíkur 2024-2033 boðar.



Lykilaðgerðir, úrbætur og almenn markmið*

- Unnið verði að því auka skilvirkni við afgreiðslu byggingarmála og almennt að einföldun ferla, eins og kostur er, í skipulags- og byggingarmálum.
- Heimildir sveitarfélaga á einkaréttarlegum grunni, til að nýta uppbyggingar- og lóðaleigusamninga til að ná fram markmiðum í húsnæðismálum og borgarþróun, verði ekki þrengdur eða skertur með lögum.
- Unnið verði í samstarfi við HMS að frekari uppbyggingu á Mannvirkjaskrá, m.a. varðandi rafrænt viðmót fyrir hönnuði, upplýsingar stöðu og framvindu á byggingarmarkaði, í þeim tilgangi að auka yfirsýn yfir framboð og raunstöðu íbúðauppbyggingar hverju sinni.
- Þróaðar verði viðurkenndar aðferðir til að meta áhrif uppbyggingar, íbúðarhúsnæðis og tilheyrandi innviða, á rekstur og fjárfestingar sveitarfélaga – til skemmri og lengri tíma – með hliðsjón af lögbundnum tekjustofnum og þjónustuhlutverki sveitarfélaga. Slíkt mat verði grundvöllur að endurskoðun á upphæð gatnagerðargjalda og að endurmati á gildandi löggjöf og reglugerðum um gatnagerðargjöld ofl.
- Ríkið leggi til aukna fjármuni til uppbyggingar húsnæðis fyrir fatlað fólk, til að leggja niður herbergjasambýli, eyða biðlistum og mæta þróun næstu ára, og að fjármögnun vegna reksturs málaflokksins verði tryggð á hverjum tíma á fullnægjandi hátt. Tillögur starfshóps um þessi málefni eiga að liggja fyrir eigi síðar en 31. desember 2023 og þá verði gerður viðauki við húsnæðissamkomulag, þar sem sett er fram markviss áætlun um framlög ríkisins og Reykjavíkurborgar til uppbyggingar íbúða í málaflöknum til næstu 10 ára.
- Leitast verði við að auka yfirsýn yfir leigumarkaðinn og koma á reglubundnari skráningu eða könnunum, s.s. varðandi framboð leiguhúsnæðis, þróun leiguverðs, ástand húsnæðis og almennt stöðu leigjenda.
- Leitað verði eftir samstarfsaðilum til að vinna rannsókn sem miði að því að greina helstu orsakabætti verðhækkana á húsnæðismarkaði, s.s. af hverju húsnæði hækkar löngum umfram almennt verðlag.
- Gagnagrunnar og greiningar á húsnæðismarkaði verði endurbættar svo og miðlun upplýsinga og skýrt sé hvaða fagstofnanir ríkisins beri ábyrgð á tölfraði húsnæðismála.
- Eftirfylgni og eftirlit með framfylgd uppbyggingarsamninga verði augin og ákvæði þeirra verði bundin með skýrum hætti í skilmálum deiliskipulags, m.a. um heimildir til skammtímaleigu
- Endurgreiðsla virðisaukaskatts til húsnæðisfélaga, sem nái einnig til Félagsbústaða, verði augin. Eins og aðgerðin er orðuð í hvítbók innviðaráðuneytis er hún einskorðuð við íbúðir sem hafa fengið stofnframlög, sem mætir ekki að fullu þörfum Félagsbústaða. Skýrt þarf að vera að aðgerðin nái til allra íbúða sem njóta opinbers húsnæðisstuðnings og að þar falli undir öll vinna á byggingarstað, svo sem vegna viðhalds og endurbóta á húsnæði.
- Efnt verði til samstarfs við verkalýðshreyfinguna um umgjörð og lagaleg atriði varðandi samstarf sveitarfélaga og óhagnaðardrifinna leigufélaga sem þjóni millitekjuhópum.
- Aðkoma lífeyrissjóða að uppbyggingu leigufélaga verði augin.
- Unnið verði af metnaði að mæta húsnæðisþörfum flóttafólks og settar skýrar kröfur til gæði húsnæðis og nærumhverfis húsnæðis sem ætlað er að hýsa fólk sem sækist eftir alþjóðlegri vernd.

* Áréttað að hér er um að ræða samantekt fyrirbyggjandi tillagna og aðgerða sem hefur verið í umræðunni undanfarin misseri, en ekki formlegar tillögur sem Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033 boðar.



3 Húsnæði og gæði byggðar

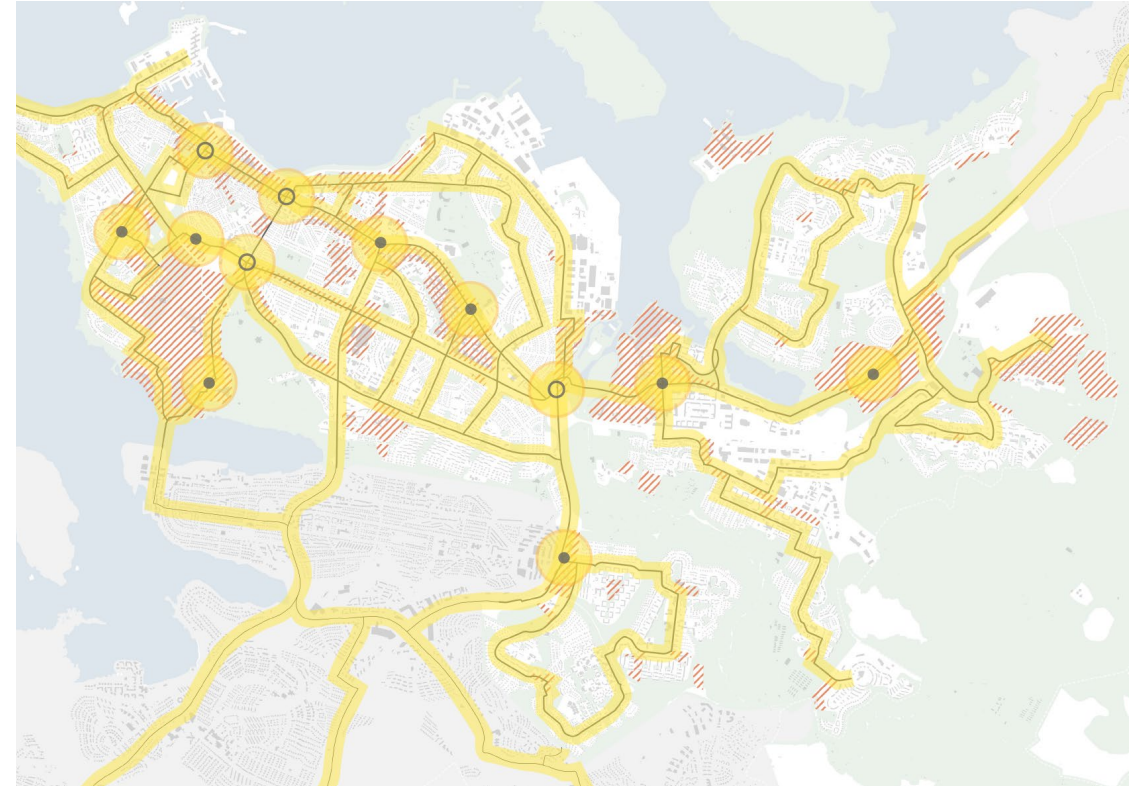


Húsnæði og vistvænar samgöngur

Megin markmiðið er að uppbygging sjálfbærra íbúðarhverfa og vistvænna samgönguinnviða haldist í hendur. Ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum þurfa ávallt að vera rækilega samfléttaðar.

Í AR2040 er gert ráð fyrir að íbúðarbyggð og blönduð byggð rísi innan vaxtarmarka núverandi þéttbýlis.

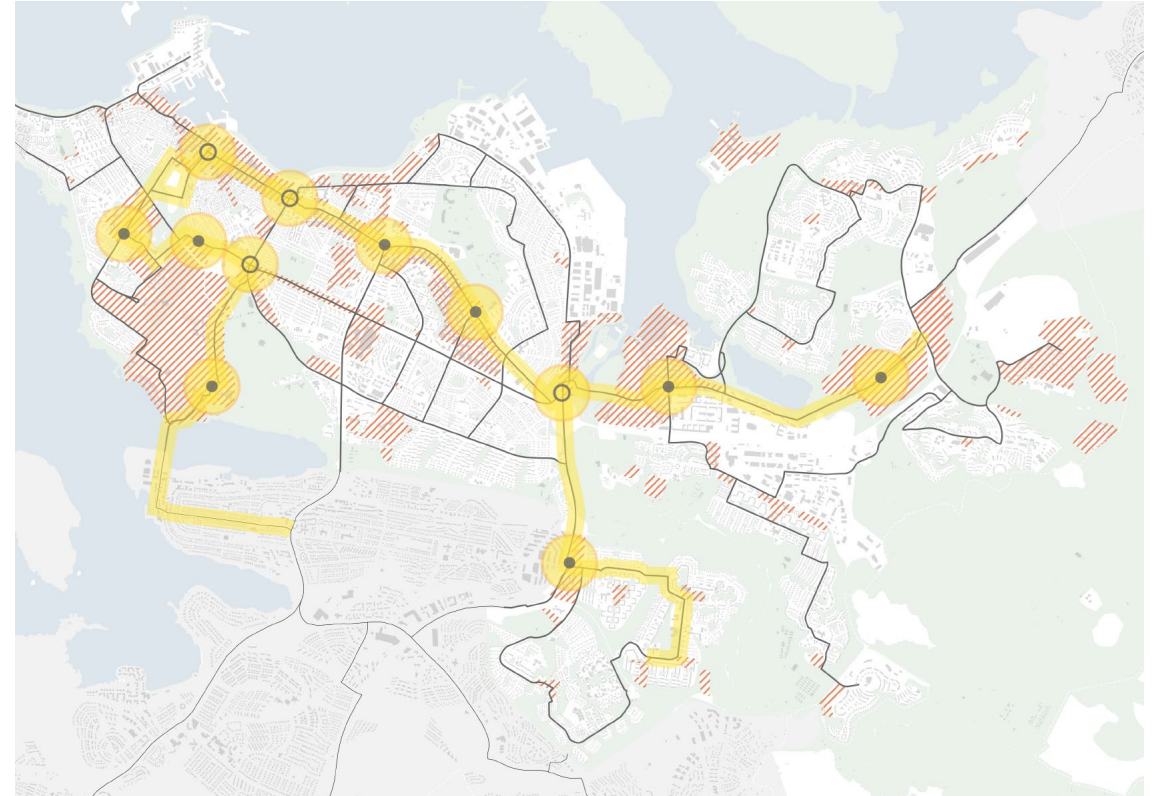
- 80% nýrra íbúða til 2040 verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu. Lögð verði sérstök áhersla á uppbyggingu hagkvæms húsnæðis og leiguhúsnæðis á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.
- 80% nýrra íbúða verði í grennd við öflugan atvinnukjarna.
- Minnst 90% nýrra íbúða rísi á röskuðum svæðum, þegar byggðum svæðum eða svæðum sem áður hefur verið ráðstafað undir framtíðarbyggð.



Uppbygging í grennd við Borgarlínu

Byggingarsvæði sem njóti forgangs:

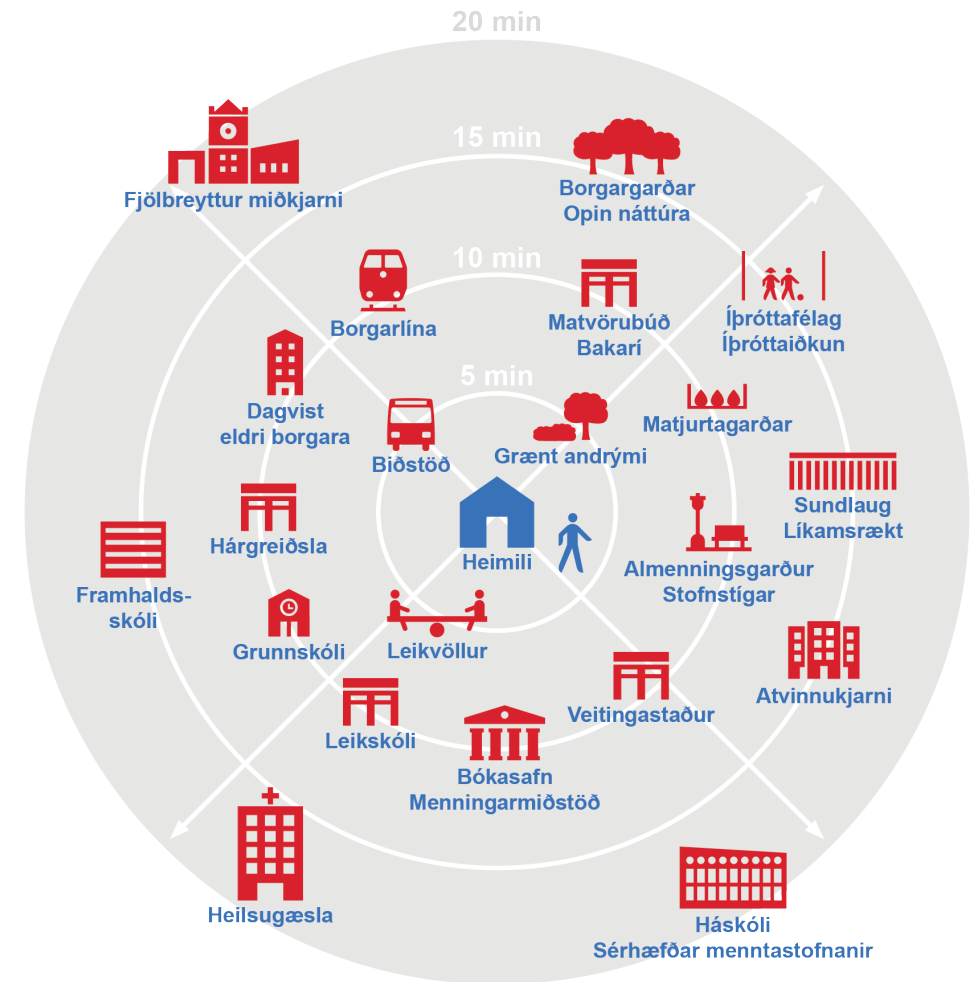
- séu í grennd við hágæða almenningsgöngur (Borgarlínu, strætisvagnleiðir með hárrí ferðatíðni) og þjónað með öðrum vistvænum fararmátum
- séu í grennd við eða innan fjölbreytts atvinnukjarna
- séu í nálægð við grunnskóla og að nærþjónusta sé í boði innan hæfilegrar göngu- eða hjólavegalengdar
- séu í göngufæri við matvöruverslun og aðra dagvöruverslun
- séu í grennd við góð og fjölbreytt útivistarsvæði og stígakerfi sem þjóna þeim
- styðji við og styrki þá byggð sem er fyrir og efli félagslega sjálfbærni



Íbúðarhverfið og aðgengi

Að skapa sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótta- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

Aðgengi er lykilhugtak í skipulagi borga. Að hafa gott aðgengi að þeirri grunnþjónustu sem borgin veitir, að margvíslegri verslun, þjónustustarfsemi, sundlaugum, íþrótta- og afþreyingu og fjölbreyttum almenningsrýmum og opinni náttúru. Að geta gengið að þjónustunni vísri í næsta nágrenni við heimilið og mögulegt sé að fara flestra erinda sinna fótgangandi eða á annan virkan hátt. Það er engin tilviljun að útgangspunkturinn í skipulagi nýrra íbúðarhverfa, í næstum 100 ár, er að staðsetja grunnþjónustu borgarinnar miðlægt í hverfinu í góðum tengslum við stígakerfi og útivistarsvæði.



Íbúðarbyggð og umhverfisgæði

Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæðar bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýptar húsbygginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið.

Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.



4 Fjölbreyttar húsnæðisparfir



Fjölbreyttar húsnæðisþarfir

Meðal markmiða Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur 2024-2033 og Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 er fjölbreytt framboð húsnæðiskosta fyrir alla félagshópa og félagsleg fjölbreytni innan hverfa.

Stuðlað skal að félagslegri blöndun íbúa og uppbyggingu leigumarkaðar. Stefnt verði að því að allt að 35% íbúða í hverfum verði hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði, leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, félagslegar leiguíbúðir, íbúðir fyrir aldraða og húsnæði fyrir fatlað fólk.

Reykjavíkurborg hefur einnig beitt sér fyrir uppbyggingu húsnæðisúrræða fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónusturþarfir og sinnt þjónustu og útvegað húsnæði fyrir flóttafólk og umsækjendur um alþjóðlega vernd á grundvelli samninga við ríkisvaldið.

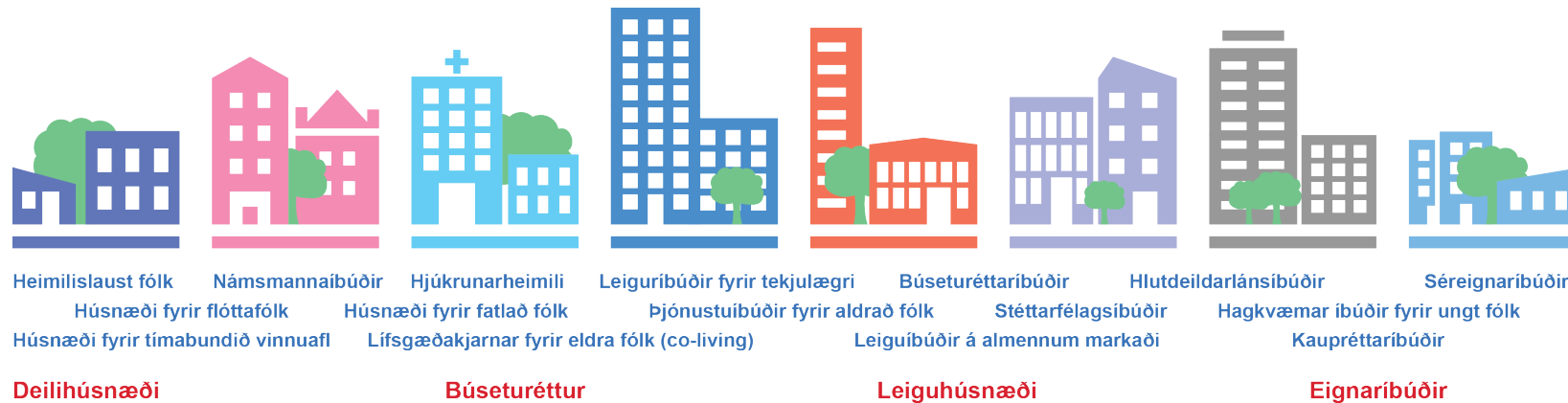


Fjölbreyttar húsnæðisparfir

Um leið og það er mikilvægt að átta sig á húsnæðisþörfum einstakra hópa - og sérstaklega þeirra sem kalla á sértækar lausnir - þá er gott að hafa það að leiðarljósi að þarfir okkar og kröfur til umhverfisgæða, hönnunar nærumhverfisins og skipulags borgarhverfa eru sambærilegar. Fyrsta markmiðið er því að byggja íbúðir sem henta margskonar félagshópum og eru vel staðsettar innan blandaðra og fjölbreyttra hverfa.

Klasar sem höfða til ákveðinna félagshópa eru því best staðsettir innan eða í næsta nágrenni við hefðbundin skólahverfi borgarinnar. Umhverfi sem er aðlaðandi fyrir eldri borgara á líka að vera aðlaðandi fyrir börn. Og umhverfi sem er barnvænt er sennilega gott fyrir alla.

Það er einnig markmið að sem flestir geti minnkað eða stækkað við sig húsnæði innan síns hverfis eða borgarluta. Það ýtir undir heilbrigðari hringrás á húsnæðismarkaði.



„Tryggt verði fjölbreytt framboð húsa og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hvers konar búsetuúrræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða. Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós í nýrri uppbyggingu.“



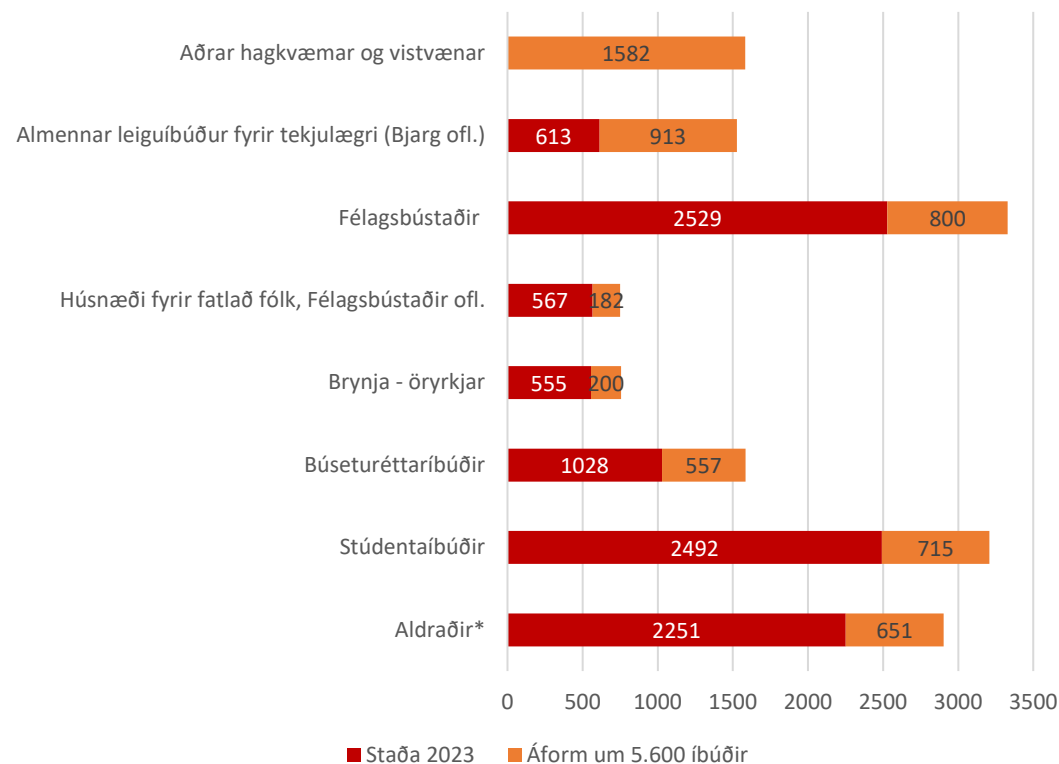
Húsnæðisáform og vilyrði til einstakra húsnæðisfélaga

Af þeim 5.600 hagkvæmu íbúðum sem stefnt er að því að byggja á næstu 10 árum, liggja nú þegar vilyrði um úthlutun fyrir yfir 70% þeirra. Auk þess eru áform um uppbyggingu hagkvæms húsnæðis fyrir ungt fólk, sem fellur undir hlutdeildarlán og vistvænt húsnæði, sem uppfyllir s.s. BREEAM-vottun. Einnig má gera ráð frekari vilyrðum og úthlutunum til óhagnaðardrífina félaga á næstu árum svo að markmiðum um heildarfjölda íbúða á viðráðanlegu verði verði náð.

Miðað við fyrirbyggjandi áform og vilyrði gætu stúdentaíbúðum fjölgað um 29%, búseturéttaríbúðum um 54% og almennum leiguíbúðum á vegum stéttarféлага um 150%. Húsnæði sem er sniðið að þörfum eldri borgara gæti aukist um meira en 60% eða um 1.400 íbúðir og er þá meðtaldar þær hugmyndir sem settar hafa verið fram um lífsgæðakjarna. Svo mikil aukning á húsnæði fyrir eldri borgara eru í góðum takti við öra fjölgun fólks í elstu aldurshópunum.

5.600 hagkvæmar og vistvænar íbúðir til ársins 2033

Möguleg skipting milli húsnæðisfélaga með hliðsjón af fyrirbyggjandi vilyrðum



Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

Samvinna við traust leigu- og búseturéttarfélög sem hafa fjárhagslega burði til að ráðast í uppbyggingu en eru rekin án hagnaðarsjónarmiða er lykilþáttur í framfylgd húsnæðisáætlunarinnar.

Með húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2017 var stefnt að uppbyggingu 2.500-3.000 leigu- og búseturéttaríbúðum í borginni á þremur til fimm árum. Til viðbótar var stefnt á yfir 600 íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og að leiguingum Félagsbústaða fjölgi um 600. Þessi áform gengu eftir.

Nú liggja fyrir vel yfir 3.000 staðfest áform félaga sem byggja án hagnaðarsjónarmiða og þegar hafa verið byggðar yfir 2.300 íbúðir í borginni á vegum húsnæðisfélaga. Til viðbótar hefur íbúðum Félagsbústaða fjölgað um yfir 600.

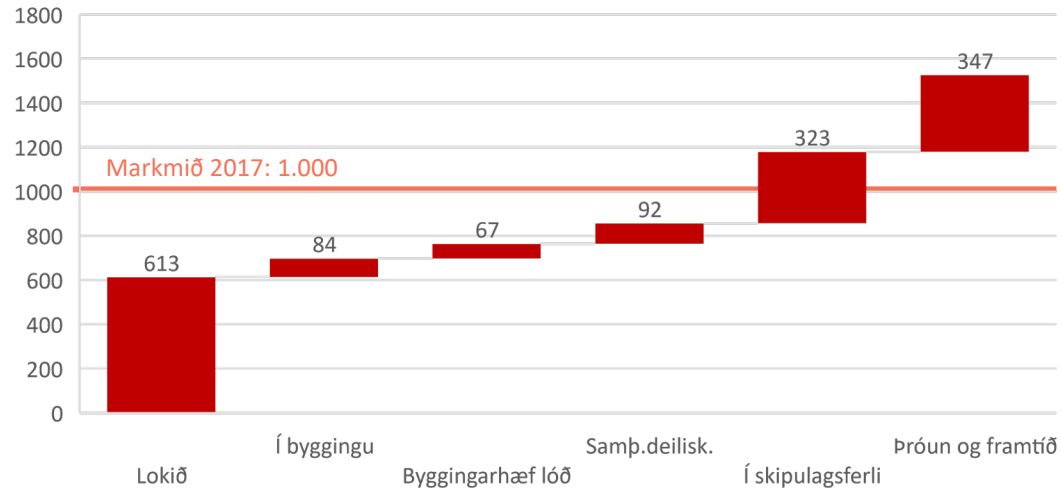
Í húsnæðisáætlun 2024-2033 er stefnt að því að hlutfall hagkvæmra, vistvænna og félagslegra íbúða skuli nema um 35% af heildaruppbyggingu. Á löndum í eigu ríkis og Reykjavíkur nemi þetta hlutfall minnst 40% af uppbyggingu og verði lóðum á viðkomandi svæðum úthlutað á hóflegu verði. Með þessu verði sköpuð skilyrði fyrir uppbyggingu allt að 5.600 hagkvæmra og vistvænna íbúða og húsnæðis á félagslegum grunni.

Við lok þriðja ársfjórðungs 2023 voru 206 hagkvæmar og/eða vistvænar íbúðir á félagslegum grunni í byggingu í Reykjavík, eða um 8% allra íbúða sem þá voru í byggingu. Þetta hlutfall stýrist, eins og annað, af ýmsum breytum á húsnæðismarkaði, s.s. efnahagsaðstæðum og fjármögnun, lóðaframboði og annarri verkefnastöðu en u.þ.b. 36% þeirra íbúða sem lokið var við á fyrstu 9 mánuðum ársins 2023 voru í þessum flokki.

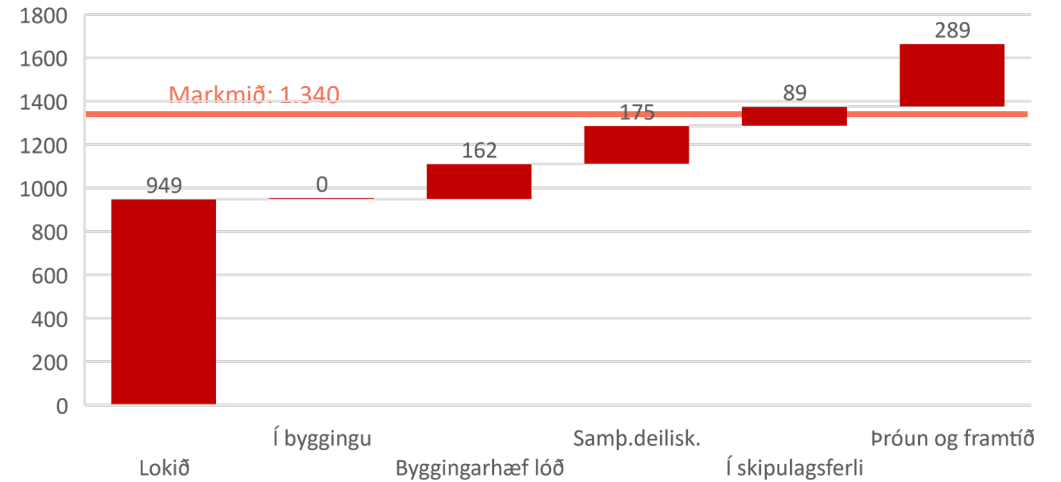


Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

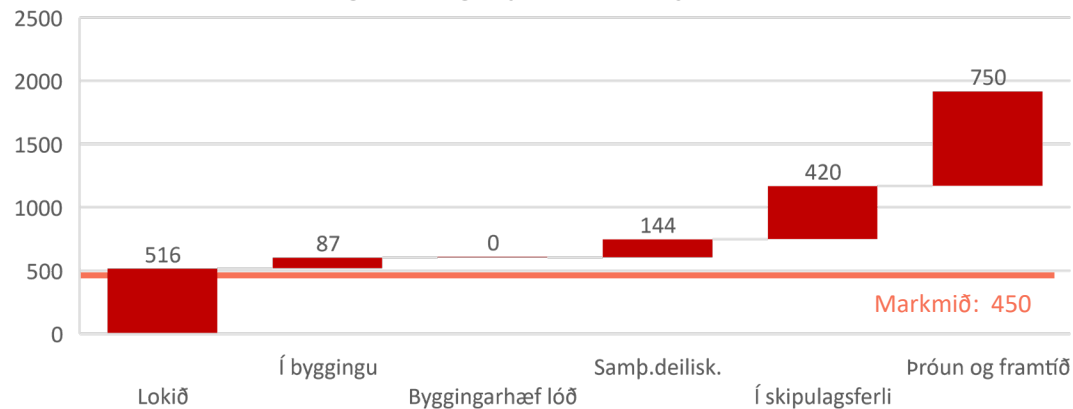
Verkalýðshreyfingin



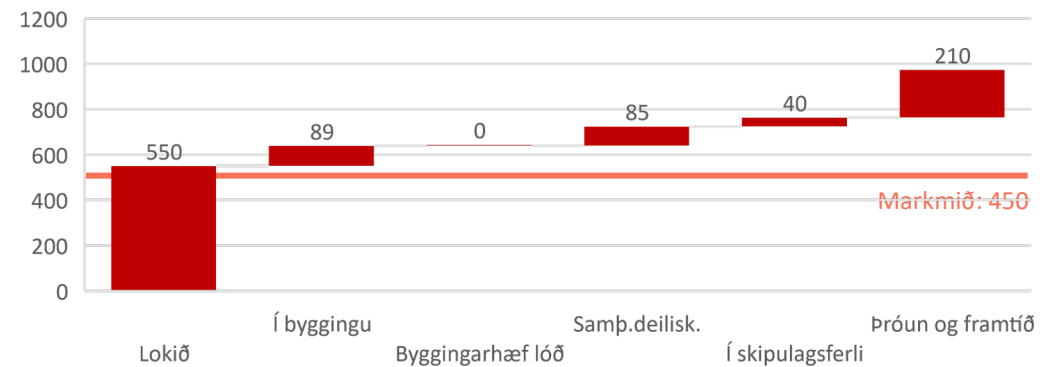
Námsmannaíbúðir



Íbúðir eldri borgara og hjúkrunarrými



Búseturéttur



Íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna

Lykilsamstarfsaðili í húsnæðismálum

Í ljósi brýnna verkefna í húsnæðismálum undirrituðu Reykjavíkurborg annars vegar og ASÍ og BSRB hins vegar samkomulag árið 2016 um að hefja uppbyggingu 1.000 leiguíbúða í Reykjavík næstu fjögur árin. Verkefnið er unnið á grundvelli heildarlaga um almennar íbúðir sem samþykkt voru á Alþingi þann 2. júní 2016 og miðar að því að tryggja hagkvæma leigu og búsetuöryggi.

Verkalýðshreyfingin hefur verið lykilsamstarfsaðili borgarinnar í að bregðast við erfiðri stöðu í húsnæðismálum en áratugir eru síðan verkalýðshreyfingin hefur komið með jafn beinum hætti að uppbyggingarverkefnum í borginni.

Hlutverk ASÍ og BSRB í verkefninu hefur verið að fjármagna verkefnið og halda utan um uppbyggingu og rekstur en Reykjavíkurborg hefur úthlutað stofnstyrkjum í formi lóða og/eða byggingarréttar.



Hautið 2023 voru fjölskyldur fluttar inn í nýjustu 52 íbúðir Bjargs íbúðafélags við Hraunbæ 133 en þar hefur félagið einnig byggt 13 íbúðir fyrir Félagsbústaði.

Mynd: Sigurður Ólafur Sigurðsson



Íbúðir í samstarfi við verkalyðshreyfinguna

Bjarg íbúðafélag

Bjarg íbúðafélag fer með uppbyggingu leiguíbúða f.h. verkalyðshreyfingarinnar og sækir um stofnframlög frá sveitarfélögum og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun til uppbyggingarinnar. Markmiðið er að geta boðið húsnæði á hagstæðu leiguverði, sem hefur kallað á mikla hagræðingu í hönnun, skipulagi, framkvæmd og rekstri.

Samkomulag Reykjavíkurborgar við Bjarg tryggir að félagsleg blöndun verði í uppbyggingu leiguhúsnæðisins. Helsta leiðin til að ná því fram er að hluti íbúðanna verði leigður, eða seldur, á almennum markaði. Þá hafa Félagsbústaðir að jafnaði forkaupsrétt á 10-20% íbúða í þessum uppbyggingarverkefnum.

613 íbúðum lokið og fjöldi framundan

Í lok 3. ársfjórðungs 2023 hafði Bjarg lokið við byggingu 613 íbúða í Reykjavík, auk 154 íbúða sem félagið byggði fyrir Félagsbústaði.

Af þeim íbúðum sem félagið hefur þegar fengið úthlutað lóðum fyrir, eða þar sem gengið hefur verið frá viljrðum eða viljayfirlýsingum, eru nú 48 íbúðir í byggingu við Brekknás þar sem félagið byggir auk þess 12 íbúðir fyrir Félagsbústaði. Þá eru til skipulagðar lóðir fyrir 159 íbúðir á vegum félagsins og í skipulagsferli eru lóðir fyrir aðrar 329 íbúðir. Á ýmsum þróunar- og framtíðarsvæðum eru svo lóðir fyrir 347 íbúðir sem þegar eru ætlaðar Bjargi.

Af þessum framtíðaráformum er þegar í undirbúningi bygging 131 íbúðar félagsins, auk 24 íbúða fyrir Félagsbústaði, og gera áætlanir ráð fyrir að framkvæmdir hefjist árið 2024.



Íbúðir í samstarfi við verkalyðshreyfinguna

Blær leigufélag

BSRB, ASÍ og VR stéttarfélag gerðu vorið 2022 með sér samkomulag um uppbyggingu íbúða á vegum leigufélagsins Blævar skv. markmiðum um hagkvæma leigu, gæði og búsetuöryggi leigjenda en undirbúningur hafði þá staðið í á annað ár. Félagsbústaðir hafa rétt til að kaupa allt að 5% af heildarfjölda íbúða, þó ekki færri en 2 íbúðir. Bjarg íbúðafélag, systurfélag Blævar, hefur umsjón með framkvæmdum og rekstri félagsins.

Með stofnun og uppbyggingu Blævar geta stéttarfélög innan vébanda BSRB og ASÍ, byggt íbúðir og úthlutað án skilyrða við tekjumörk en ná hagkvæmni með því að gera lágmarkskröfur um arðsemi og nýta þá reynslu og þekkingu sem myndast hefur hjá Bjargi.

Skóflustunga var tekin að fyrstu 36 leiguíbúðum Blævar við Skyggnisbraut 21-23 í Úlfarsárdal þann 10. ágúst 2023 og eru verklok áætluð um áramótin 2024-25.



Haustið 2023 var jarðvinna hafin vegna fyrstu 36 leiguíbúða Blævar við Skyggnisbraut 21-23 í Úlfarsárdal. Verklok eru áætluð um áramót 2024-25.

Mýnd: Sigurður Ólafur Sigurðsson



Námsmannaíbúðir

Umfangsmikil uppbygging fyrir námsfólk

Umfangsmikil uppbygging námsmannaíbúða hefur staðið yfir með samstarfi Reykjavíkurborgar við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta, Háskólann í Reykjavík og Byggingafélag námsmanna. Samtals er um að ræða um 1.685 námsmannaíbúðir sem hafa verið byggðar frá 2017, eru í byggingu eða fyrirhugað er að byggja á næstu árum.



Vorið 2023 lauk framkvæmdum Félagsstofnunar stúdenta við 112 einstaklingsíbúðir fyrir námsmenn á Hótel Sögu. Myndin er frá hausti 2023 en enn standa yfir framkvæmdir við aðra hluta hússins fyrir Háskóla Íslands.

Mynd: Sigurður Ólafur Sigurðsson



Námsmannaíbúðir

Rúmlega 900 búðir í samstarfi við FS og HÍ:

- Byggingu 103 leigueininga í Brautarholti lauk árið 2017.
- Byggingu 244 leigueininga í Vísindagörðum Háskóla Íslands lauk 2020.
- Viðbyggingu við Gamla Garð með 69 herbergjum lauk haustið 2021.
- Vorið 2023 lauk innréttingu 112 íbúðaherbergja á Hótel Sögu.
- Við Lindargötu 44 eru 10 íbúðir í byggingu.
- Deiliskipulag við Vatnsstíg er samþykkt – Íbúðum mun fjölga um 14.
- FS hefur fengið úthlutað lóð fyrir allt að 110 íbúðir við Otursnes í 1. áfanga Nýs Skerjafjarðar.
- Þá liggur fyrir viljayfirlýsing á 238 íbúðum til viðbótar á öðrum þróunar- og framtíðarsvæðum.

Um 764 íbúðir í samstarfi við BN og HR:

- Bygging fyrsta áfanga Háskólagarða HR, 125 leigueininga við Nauthólsveg 83, lauk 2020.
- Annar áfangi Háskólagarða HR, 130 leigueiningar við Nauthólsveg 85, var tekinn í notkun í september 2021.
- Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir þriðja áfanga við Nauthólsveg 85-87 með 148 leigueiningum. Áætlað er að hefja framkvæmdir árið 2024.
- Byggingafélag námsmanna hefur á árunum 2021-22 lokið við byggingu 156 nýrra námsmannaíbúða, við Klausturstíg og Kapellustíg og við Austurhlíð.
- Úthlutað hefur verið 65 íbúðum við Arnarbakka til BN.
- Þá liggur fyrir viljayfirlýsing um 140 íbúðir til viðbótar fyrir BN á öðrum þróunar- og framtíðarsvæðum



Búseturéttaríbúðir

Hátt í 1.000 íbúðir í samstarfi við Búseta og Brynju

Reykjavíkurborg gaf vilyrði árið 2016 um að Búseti fengi byggingarrétt fyrir á þriðja hundrað íbúðir á nokkrum stöðum í borginni, til viðbótar við þær 225 íbúðir sem félagið var þegar með í undirbúningi eða smíðum.

Búseti lauk byggingu á 203 íbúðum í Smiðjuholti og 18 við Reynisvatnsás árið 2019. Þá lauk byggingu 20 íbúða við Skógarveg og 78 á Keilugranda árið 2020. Árið 2021 lauk byggingu 72 íbúða við Árskóga 5-7 í Suður Mjódd og 26 íbúða við Beimabryggju 42 í Bryggjuhverfi III. Þá keypti félagið 42 íbúðir af Heimstaden sumarið 2023 og undirritaði viljayfirlýsingu um kaup á 91 íbúð til viðbótar, alls 133 íbúðum við Tangabryggju

Á 4. ársfjórðungi 2022 hófst bygging 42 íbúða við Hallgerðargötu 20. Þar byggir Búseti 37 íbúðir fyrir sitt félagsfólk og 5 íbúðir fyrir Brynju. Þann 10. nóvember sl. var svo tekin skóflustunga að 47 íbúðum við Eirhöfða, 42 fyrir félagsfólk Búseta og 5 fyrir félagsfólk Brynju.

Þá liggja fyrir vilyrði og viljayfirlýsingar frá vorinu 2022 um lóðir til félagsins fyrir allt að 335 íbúðum. Þar af eru 85 íbúðir á lóðum með samþykktu deiliskipulagi, 40 íbúðir á lóðum í skipulagsferli og 210 íbúðir á þróunar- og framtíðarsvæðum.

Með öllu þessu má gera ráð fyrir að Búseti hafi frá 2016 og fram undir 2030 byggt 964 búseturéttaríbúðir í Reykjavík.



Húsnæði fyrir eldra fólk

Samstarfi um uppbyggingu íbúða miðar vel

Í húsnæðisáætlun borgarinnar árið 2014 var sett markmið um að hefja byggingu 450 íbúða og hjúkrunarrýma fyrir eldri borgara innan fimm ára.

Samkvæmt fyrirliggjandi vilyrðum og viljayfirlýsingum eru ráðgerðar um 651 íbúð til viðbótar, þar af 231 í byggingu eða samþykktu deiliskipulagi. Þessu til viðbótar eru íbúðir fyrir eldri borgara sem munu rísa í lífsgæðakjörnum sem hafin er þróun á og má ætla að á þeim gætu risið 700-800 íbúðir.

Lífsgæðakjarnar framtíðarinnar

Reykjavíkurborg kallaði á vordögum 2023 eftir hugmyndum og samstarfsaðilum um uppbyggingu húsnæðis fyrir eldra fólk, svokallaðra lífsgæðakjarna. Viðbrögð voru góð, alls bárust 23 hugmyndir og á málþingi þann 27. september voru kynntar frumtilögur fimm aðila sem hyggja á uppbyggingu lífsgæðakjarna í Reykjavík á lóðum sem þeir hafa til umráða. Fyrirtækin sem um ræðir eru Reitir, Þingvangur, Þorpið vistfélag, Íþaka og Klasi. Borgarráð hefur samþykkt að hefja viðræður við fyrirtækin fimm um þróun lífsgæðakjarna.



Húsnæði fyrir eldra fólk

Allt að 344 ný hjúkrunarrými á næstu árum

Reykjavíkurborg hefur beitt sér fyrir byggingu hjúkrunarheimila og fjölgun hjúkrunarrýma í borginni. Hvort tveggja er háð framlögum og samþykki ríkisins.

Hjúkrunarheimilið Sléttuvegi 25 er nýjasta viðbótin með 99 rýmum og var opnað 28. febrúar 2020. Það er rekið af Hrafnistu, dótturfélagi Sjómannaáráðs.

Vorið 2021 var undirritað samkomulag við heilbrigðisráðuneytið um byggingu tveggja hjúkrunarheimila í Reykjavík.

- Við Mosaveg í Grafarvogi verður byggt heimili með 132-144 hjúkrunarrýmum. Gert er ráð fyrir að það verði tekið í notkun árið 2026.
- Einnig hefur verið undirritað viljayfirlýsing um byggingu allt að 200 hjúkrunarrýma við Ártúnshöfða.

Viðræður standa nú yfir við heilbrigðisráðuneytið um frekari uppbyggingu hjúkrunarrýma í Reykjavík, m.a. í tengslum við væntanlega lífsgæðakjarna.



Húsnæði fyrir fatlað fólk

Allt að 430 íbúðir til 2030

Við flutning málefna fatlaðs fólks frá ríki til sveitarfélaga árið 2011 hóf velferðarsvið Reykjavíkurborgar uppbyggingu húsnæðis fyrir fatlað fólk. Fyrsta verkefnið fólst í kaupum á 32 stökum íbúðum árið 2012 en frá því ári hefur borgin samþykkt byggingu u.þ.b. 404 til 430 íbúða fyrir fatlað fólk. Haustið 2023 hafa þegar verið byggðar 210 íbúðir og gert er ráð fyrir 194 til 220 íbúðum í viðbót fram til ársins 2030.

Með húsnæði fyrir fatlað fólk er átt við úrræði í skilningi reglugerðar um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016, sbr. 3. mgr. 9. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018.



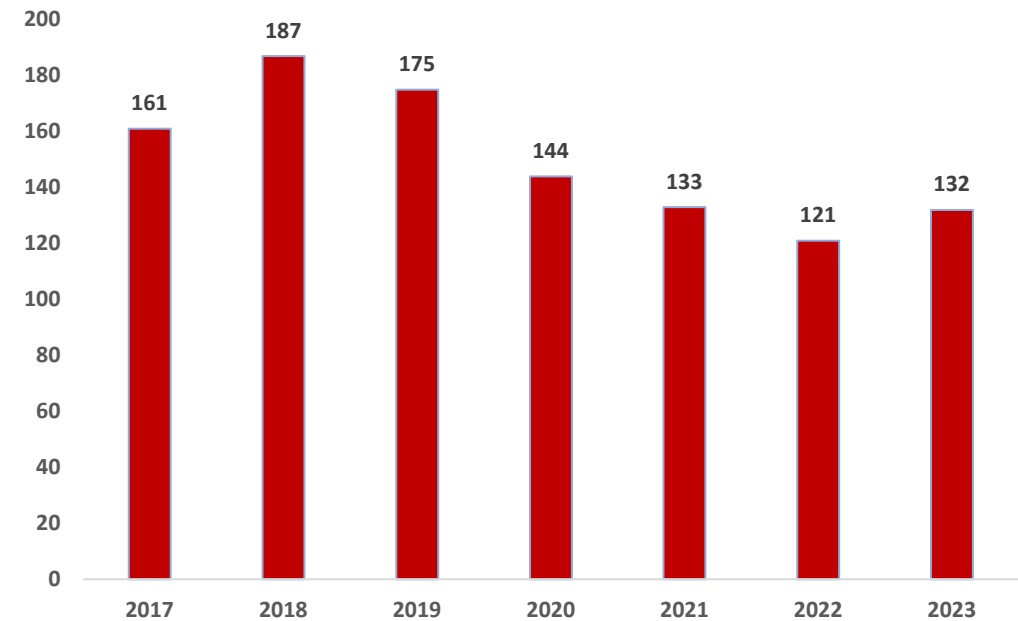
Húsnæði fyrir fatlað fólk

Úthlutun og biðlistar

Velferðarsvið úthlutar í húsnæði fyrir fatlað fólk eftir reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði sem voru samþykktar árið 2019. Húsnæði fyrir fatlað fólk skiptist í:

- **Sértækt húsnæði** sem á við íbúðir í íbúðakjarna fyrir fatlað fólk sem þarf mikinn stuðning á eigin heimili. Þar fá íbúar þjónustu eftir stuðningsþörfum allan sólarhringinn eða hluta úr degi.
- **Húsnæði með stuðningi** sem á við stakar íbúðir fyrir fatlað fólk sem þarf nokkurn stuðning til að búa á eigin heimili.

Fjöldi á biðlista eftir húsnæði fyrir fatlað fólk eftir árum



Félagsbústaðir

Húsnæði undirstaða velferðar og velsældar

Í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er lögð áhersla á að tryggja félagslegan margbreytileika og fjölbreytt mannlíf. Þannig er gert ráð fyrir að 5% alls íbúðarhúsnæðis sé félagslegt leiguhúsnæði sem dreifist sem jafnast um hverfi borgarinnar.

Félagsbústaðir er öflugt þjónustufyrirtæki á reykvískum húsnæðismarkaði með sérþekkingu á uppbyggingu, rekstri og útleigu félagslegra leiguíbúða. Fyrirtækið er í eigu Reykjavíkurborgar og leitast við að framfylgja áherslum um aukið húsnæðisöryggi, velsæld og fjölbreytileika í hverfum hennar.

Félagsbústaðir eiga og hafa umsjón með 3.088 félagslegum leiguíbúðum en það er velferðarsvið Reykjavíkurborgar sem úthlutar þeim til einstaklinga og fjölskyldna sem uppfylla skilyrði þar um.



Árlega festa Félagsbústaðir kaup á fjölda nýrra íbúða og byggja íbúðir fyrir fatlað fólk.



Félagsbústaðir

Fjöldi íbúða eftir félagshópum og borgarhlutum

Ríflega 5% íbúða í Reykjavík, eða 3.088 íbúðir, er félagslegt leiguhúsnæði á vegum Félagsbústaða. Íbúðirnar skiptast þannig að 2.206 teljast til almenns félagslegs leiguhúsnæðis, 450 íbúðir eru fyrir fatlað fólk, 52 íbúðir eru fyrir heimilislaust fólk með miklar og flóknar þjónustufarir og 380* eru íbúðir fyrir aldraða.

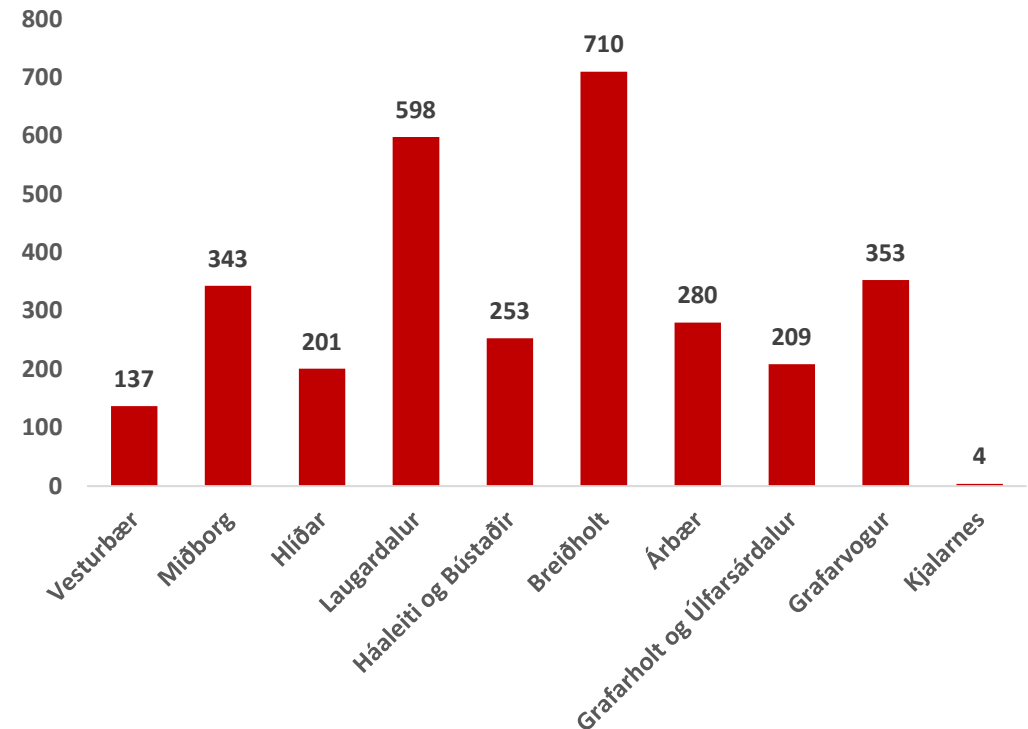
Markmið Félagsbústaða er að félagslegum íbúðum fjölgi í takti við fjölda íbúða borginni, fari ekki undir 5% og dreifist sem jafnast um hverfi borgarinnar en hlutfallið er nú á bilinu 2% til 9%.

Leiguverð

Eigendastefna Reykjavíkurborgar krefur Félagsbústaði um sjálfbæran rekstur. Leiguverði er stillt í hóf og er að jafnaði um 30% lægra en býðst á almennum markaði. Þannig er stuðlað að auknum jöfnuði ásamt því að tryggja stórum hópi fólks öruggt húsnæði.

*Þar af eru 20 hjúkrunaríbúðir í Seljahlíð.

Fjöldi íbúða Félagsbústaða eftir borgarhlutum



Félagsbústaðir

Uppbygging mæti þörfum ólíkra hópa

Í október 2023 hafa verið keyptar 45 íbúðir eða um 66% af áætluðum kaupum ársins. Í samræmi við þarfagreiningar er stærstur hluti keyptra íbúða 2ja herbergja og hefur meirihluti þeirra verið keyptur í nýbyggingum í krafti skilyrða borgarinnar um kauprétt Félagsbústaða á 5% íbúða í nýbyggingarverkefnum.

Lokið verður við byggingu á tveimur nýjum íbúðakjörnum á árinu, þeir eru við Vesturgötu 67 og á Laugavegi 105.

Í byggingu eru tveir íbúðakjarnar, annar við Háteigsveg 59 og hinn í Brekknaási 6.

Á árinu er gert ráð fyrir því að hefja hönnun á tveimur íbúðakjörnum til viðbótar, á Nauthólsvegi 83 og Stekkjarbakka 5.

Stofnframlög ríkis og borgar, hagstæð lánsfjármögnun og kaupréttur í nýbyggingarverkefnum eru forsendur áframhaldandi uppbyggingar.



Nýbygging við Snorrabraut 62 þar sem Félagsbústaðir kaupa 3 íbúðir.

Mynd: Sigurður Ólafur Sigurðsson



Biðlisti eftir almennu félagslegu húsnæði

Biðlisti lengist

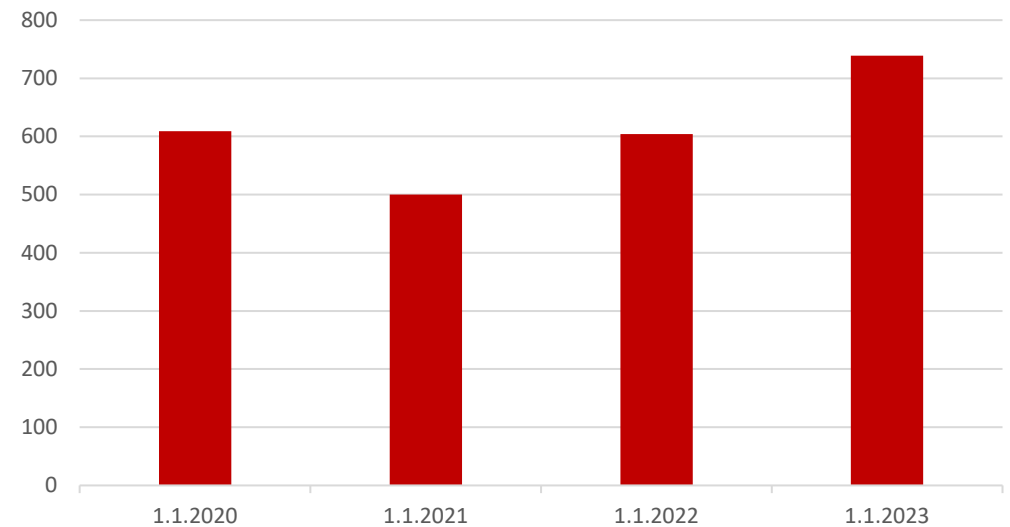
Í september 2023 eru 739 manns á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði en á sama tíma árið áður voru þeir 604 sem er aukning um rúm 22%.

Fjöldi umsókna eftir stærð íbúða:

- **476 (64%)** - eins til tveggja herbergja íbúð
- **134 (18%)** - þriggja herbergja íbúð
- **129 (18%)** - fjögurra herbergja íbúð eða stærri

Leiða má líkum að því að aukning á umsóknum megi rekja til erfiðrar stöðu á húsnæðismarkaði undanfarin ár ásamt fjölgun íbúa í Reykjavík.

Fjöldi umsækjenda á biðlista eftir almennum félagslegum leiguíbúðum 1. sept. 2020 - 2023



Húsnæði fyrir heimilslaust fólk með miklar og flóknar þjónustuparfir

Stefna í málefnum heimilslauss fólks með miklar og flóknar þjónustuparfir 2019 – 2025 var samþykkt á fundi borgarráðs þann 11. október 2019. Í stefnunni er horft til skilgreiningar framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins á heimilisleysi (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion; ETHOS).

Heimilslaust fólk með miklar og flóknar þjónustuparfir eru einstaklingar sem glíma við margþættan vanda (vímuefna- og/eða geðrænan, þroska frávik og/eða mikil áföll í lífinu) og búa við óstöðugleika í búsetu til lengri eða skemmri tíma og þarfnast margháttaðs stuðnings.



Í vinnu með heimilslausu fólki með miklar og flóknar þjónustuparfir er lögð áhersla á virðingu fyrir einstaklingnum, valdeflingu og að auka og efla sjálfsvirðingu hans.



Húsnæði fyrir heimilslaust fólk með miklar og flóknar þjónustubarfir

Sérhæfð búsetuúrræði HMFP

Heimilslaust fólk þarfnast sérhæfðrar lágþröskulda þjónustu- og búsetuúrræða sem felst í að fjarlægja hindranir í þeim tilgangi að auðvelda einstaklingi að nýta sér þjónustuna. Unnið skal út frá hugmyndafræði skaðaminnkandi nálgunar og *Húsnæði fyrst* (Housing first - HF)

Í september 2023 eru 68 einstaklingar með miklar og flóknar þjónustubarfir á bið eftir sjálfstæðri búsetu. Þar er átt við smáhús, stakar íbúðir, herbergi og samliggjandi íbúðir þ.e. íbúðir í íbúðakjarna.



Húsnæði fyrir heimilslaust fólk með miklar og flóknar þjónustufarir

Stefna Reykjavíkurborgar í málefnum heimilslauss fólks með miklar og flóknar þjónustufarir

Á árinu 2019 þegar unnið var að stefnu í málefnum heimilslauss fólks með miklar og flóknar þjónustufarir voru úrræðin alls 54 en auk þess rak Reykjavíkurborg áfangaheimili fyrir 8 karla sem lokið höfðu áfengis- og vímuefnaeðferð. Samhjálp rak einnig áfangaheimili fyrir sama markhóp með þjónustusamningi við Reykjavíkurborg.

Í dag hefur rýmum/leigueiningum fjölgað í 116 auk þess sem opnað hefur verið áfangaheimili fyrir 11 konur sem lokið hafa áfengis- og vímuefnaeðferð.

Framundan er opnun tímabundins neyðarhúsnæðis fyrir 6 karla í miðborg Reykjavíkur.

Endurskoðun aðgerðaáætlunar

Unnið er að endurskoðun aðgerðaráætlunar fyrirbyggjandi stefnu í málefnum heimilslauss fólks með miklar og flóknar þjónustufarir þar sem framtíðar húsnæðisþörf er metin.



Húsnæði fyrir heimilslaust fólk með miklar og flóknar þjónustubarfir

Smáhús

Smáhúsin eru hluti af húsnæðisúrræðum sem stendur heimilslausu fólki til boða og byggir á hugmyndafræðinni *Húsnæði fyrst* sem snýst um að allir eigi rétt á húsnæði og geti haldið því með einstaklingsbundinni aðstoð svo búsetan verði farsæl.

Reist hafa verið 20 smáhús og dreifast þau um Reykjavík.

Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Gufunes	5	Lokið
Skógarhlíð	2	Lokið
Kleppsmýrarvegur	3	Lokið
Héðinsgata	2	Lokið
Laugardalur	5	Lokið
Stórhöfði	3	Verklok í nóv. 2023
Samtals fjöldi smáhúsa	20	



Húsnæði og þjónusta fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd

Umsækjendur um alþjóðlega vernd

Reykjavíkurborg þjónustar umsækjendur um alþjóðlega vernd með samningi við Vinnumálastofnun. Samningurinn kveður meðal annars á um að Reykjavíkurborg sjái fólki fyrir húsnæði og framfærslu. Samningurinn hljóðar upp á þjónustu við 300 einstaklinga.

Sérstakt teymi starfsmanna þjónustar og styður umsækjendur. Haustið 2023 er Reykjavíkurborg með um 59 íbúðir fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd sem ýmist eru leigðar á frjálsum markaði, í eigu Reykjavíkurborgar eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Borgin tók yfir búsetuúrræði af Vinnumálastofnun þegar samið var um að fjölga skjólstæðingum þjónustunnar úr 220 í 300. Um er að ræða 21 herbergi sem hýsa 2 til 8 einstaklinga. Sú breyting hefur orðið á að þegar einstaklingar fá stöðu flóttamanns og eru í þjónustu þá gefst kostur á að vera lengur í húsnæðinu, allt að 8 vikur. Í október 2023 voru 305 einstaklingar í þjónustu en 334 einstaklingar í úrræðum.

Samræmd móttaka flóttafólks

Í gildi hefur verið samningur við Félagsmálaráðuneytið um samræmda móttöku flóttafólks sem kvað á um þjónustu og stuðning við allt að 500 einstaklinga sem fengið hafa alþjóðlega vernd. Nú standa yfir yfir viðræður um endurnýjun samningsins. Til skoðunar er fjölgun einstaklinga í þjónustu vegna aukins fjölda flóttamanna.

Hluti af þjónustunni felst í umfangsmiklum húsnæðisstuðningi.

Þar sem notendahópurinn er fjölbreyttur þarf að taka mið af einstaklingsbundnum húsnæðisþörfum hvers og eins og hverrar fjölskyldu.



Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

Fyrstu verkefnum lokið

Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur er verkefni sem Reykjavíkurborg hleypti af stokkunum fyrir nokkrum árum. Þegar hafa verið afhentar 137 af yfir 700 íbúðum sem áætlað er að reisa en Þorpið-Vistfélag hefur lokið sínu verkefni í Gufunesi. Framkvæmdir standa yfir hjá Urðarseli í Úlfarsárdal og Hoffelli í Gufunesi. Lóð Vaxtahúsa við Sjómannaskóla er byggingarhæf og framkvæmdir hefjast von bráðar.

Næstu byggingarhæfu lóðir verða væntanlega við Bryggjuhverfi. Á árinu 2022 úthlutaði Reykjavíkurborg lóðum fyrir 140 íbúðir í Skerjafirði I og fyrir 115 íbúðir í Bryggjuhverfi III.

Mikilvægt að íbúðir hækki ekki umfram vísitölu

Verkefnið um hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur hefur verið hluti af Húsnæðisáætlun Reykjavíkur frá júní 2017. Níu samstarfsaðilar, valdir í gegnum opið samkeppnisferli, taka þátt og þróa hagkvæmt húsnæði.

Áherslur borgarinnar um hagkvæmt húsnæði falla vel að skilyrðum um hlutdeildarlán sem tóku gildi haustið 2020. Reykjavíkurborg bindur lóðaúthlutun ákveðnum skilyrðum til að ágóði lóðaúthlutunar skili sér til kaupendanna, ungs fólks og fyrstu kaupenda. Með þinglýsingu kvaða á íbúðirnar eru settar skorður fyrir því að íbúðir hækki í verði umfram vísitölu.



Vistvænni mannvirkjagerð

Samstarfsverkefni að ná árangri í loftslagsmálum

Borgin er að vaxa og íbúum og störfum að fjölga. Á sama tíma og stefnt er að metuppbyggingu húsnæðis er annað mikilvægt verkefni að draga úr losun mannvirkjageirans á gróðurhúsalofttegundum en hann ber ábyrgð á 30-40% losunarinnar á heimsvísu. Í samningnum við ríkið er sérstök áhersla á vistvænar íbúðir, bæði hvað varðar viðmið um vistvæna mannvirkjagerð s.s. með BREAAAM-vottun, lágmörkun kolefnisspors og bættu orkunýtingu, sem og að staðsetja íbúðir í grennd við hágæða almenningssamgöngur eða aðra vistvæna samgönguinnviði.

Vistvænni hverfi og betri þjónusta með hverfisskipulagi

Helstu markmið hverfisskipulagsins eru að gróin hverfi í borginni verði einnig sjálfbærari og vistvænni en áður, íbúðum fjölgi og þægilegra verði fyrir húseigendur að gera breytingar á fasteignum sínum. Unnið verður að því að fjölga atvinnutækifærum innan hverfa, þjónusta aukin og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðahverfi styrktir. Einnig styrkir vistvæn hjólreiðaáætlun hugmyndina um 15 mínútna hverfið með því að skapa góðar tengingar við verslanir og þjónustu.



Vistvænni mannvirkjagerð

Þróunarverkefni um vistvænni mannvirkjagerð

Grænt húsnæði framtíðar og *C40-Reinventing Cities* eru dæmi um verkefni þar sem Reykjavíkurborg vill minnka losun gróðurhúsalofttegunda og aðra umhverfismengun í samstarfi við hönnuði, verktaka, húsnæðisfélög, fjárfesta og annað fólk í byggingargeiranum. Reykjavíkurborg hefur boðið fram níu lóðir og eru þau verkefni hugsuð sem grænir hvatar í virðiskeðju mannvirkjageirans og ætlað að stuðla að vistvænni þróun hans. Markmiðið er að minnka neikvæð áhrif á umhverfi með því að horfa m.a. til vals á byggingarefnum, losunar við framkvæmd mannvirkja, orkunotkunar, sveigjanleika byggingarinnar og loka líftíma. Einnig hvort og þá hvernig verkefnin styðji við hringrásarhagkerfið.

Byggjum grænni framtíð

Reykjavíkurborg á fulltrúa í stjórn verkefnisins Byggjum grænni framtíð ásamt Grænni byggð, Samtökum iðnaðarins, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Vegagerðinni, innviðaráðuneytinu, Umhverfisstofnun og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sem leiðir vinnuna. Í verkefninu vinnur borgin náið með ýmsum hagaðilum í byggingariðnaði að fleiri aðgerðum í Vegvísi að vistvænni mannvirkjagerð til 2030. Vinna aðilarnir m.a. að því að finna leiðir til að minnka losun á líftíma bygginga sem þýðir að losun framkvæmdasvæða, losun og hringrás byggingarefna, orkunotkun bygginga, samnýting fyrirbyggjandi innviða o.fl. er til skoðunar. Lesa má nánar um aðgerðirnar á www.byggjumgraenniframtid.is



Vistvænni mannvirkjagerð

Frakkastígur – hringrás efniviða og auðlinda

Borgin tefldi lóðinni fram í verkefninu Grænt húsnæði framtíðarinnar og þótti teymi lðu fasteignaþróunar eiga bestu hugmyndina um uppbyggingu. Teymið setur markið hátt og hyggst endurnýta bæði efnivið og auðlindir sem hafa þegar losað kolefni og finna fleiri leiðir, bæði í hönnun og byggingu hússins, til að minnka kolefnislosun verulega. Þannig stefnir teymið að því að minnka losunina um 50-60% miðað við viðmiðunarhús (666 kg CO₂/m²). Samhliða hönnun byggingarinnar hyggst teymið gera lífsferilsgreiningu sem það mun taka mið af við val á byggingarefnum. Þá stefnir teymið að því að draga úr orkunotkun um 40% í samanburði við hefðbundna hönnun á líftíma byggingarinnar.

Veðurstofuhæð – ný hugmyndafræði og ferlar

Veðurstofuhæðin afmarkast af Kringlumýrarbraut til austurs, Bústaðavegi til suðurs, núverandi íbúabyggð við Stigahlíð til norðurs og Háuhlíð til vesturs um opið svæði í Litlu Öskjuhlíð. Á hæðinni skipuleggur Reykjavíkurborg nú heildstætt nýtt íbúðahverfi þar sem áhersla er lögð á að byggja í sátt við núverandi umhverfi með sterkum vistvænum áherslum og góðri nærpjónustu. Í samvinnu við dansk-íslensku arkitektastofuna Lendager arkitekta og aðra uppbyggingaraðila á svæðinu þróar borgin nýja hugmyndafræði og ferla fyrir uppbyggingu og deiliskipulag. Þetta gerir borgin til að uppbyggingin samræmist þeim markmiðum sem hún hefur sett sér og stuðli þannig að því að Ísland standi við alþjóðlegar skuldbindingar sínar í loftslagsmálum. Með verkefninu leggja samstarfsaðilarnir áherslu á metnaðarfulla hönnun, fjölbreytileika, rýmið á milli húsanna og vistvænt efnisval.



Vistvænni mannvirkjagerð

Lágmúli – alþjóðlegt samstarf að vistvænna mannvirki

Í Lágmúla er verið að þróa verslunar- og skrifstofuhúsnæði auk deiliíbúða með sameiginlegum svæðum. Verkefnið er annað dæmi um byggingu þar sem unnið er að því að skapa vistvænna mannvirki með því að notast við nýjar lausnir til að minnka kolefnisfótspor og auka gæði byggingarinnar. Verkefnið er hluti af *C40-Reinventing Cities* í Reykjavík, alþjóðlegu verkefni sem ætlað er að vera leiðarljós að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð. Stefnt er að vistvottun byggingarinnar og við val á sjálfbærari byggingarefnum verður miðað að því að velja innlenda framleiðslu frekar en erlenda, efni með lágu kolefnisfótspori, efni sem hafa umhverfisyfirlýsingu og eru framleidd af fyrirtækjum sem hafa umhverfisvottun. Burðarvirki verður úr krosslímdum við og stálvirki eftir þörfum.

Borgin hefur sett sér það markmið að vöxtur hennar verði innan þegar skilgreindra vaxtarmarka og 80% uppbyggingar íbúðarhúsnæðis verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu. Þetta er gert til að nýta innviði borgarinnar sem best.



5 Uppbygging 2024-2033



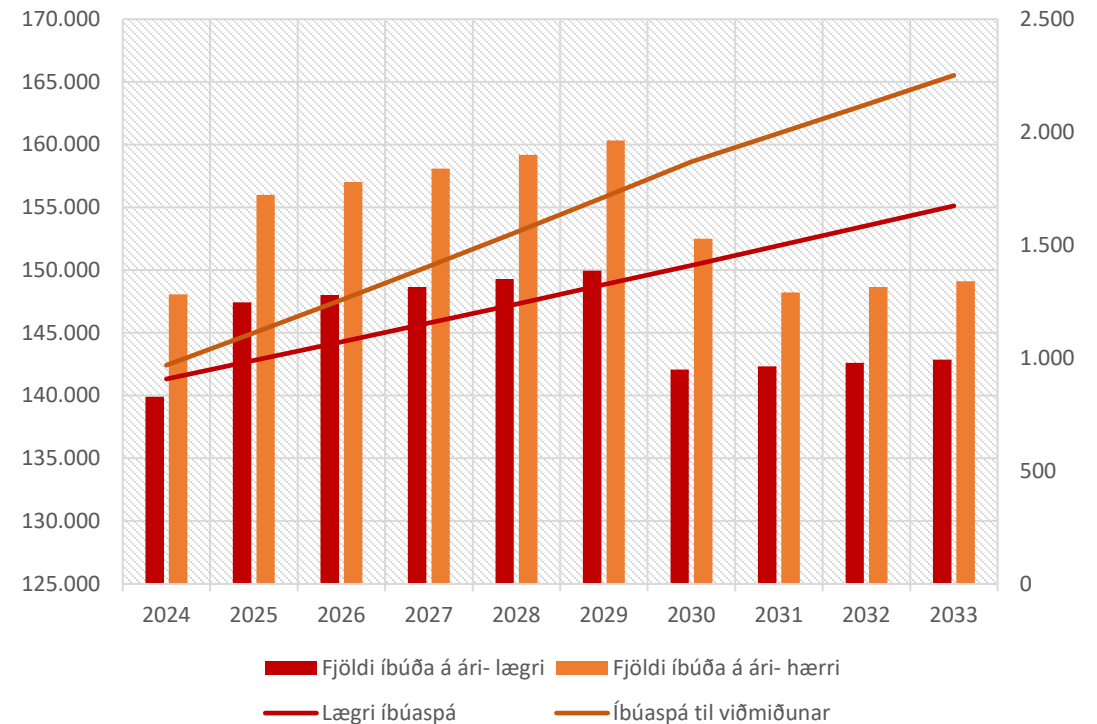
Íbúaspá, mat á húsnæðisþörf og staða

Við mótn stefnu til framtíðar er nauðsynlegt að gera sér grein fyrir því hver vöxtur borgarinnar gæti orðið. Til að gera áætlanir um þörf fyrir ný byggingarsvæði, um fjölgun íbúða og um stækkun atvinnuhúsnæðis þurfa að liggja fyrir spár eða viðmið um fjölgun íbúða og starfa. Það er í raun ekki auðsótt að meta á hlutlægan hátt íbúðapörf í stöku sveitarfélagi sem er hluti af stærra búsetu- og vinnusóknarsvæði og að sumu leyti má yfirfæra það á borgir sem keppa um íbúða, störf og fjárfestingar á alþjóðavettvangi.

Mat á þörf fyrir íbúðarhúsnæði þarf ávallt byggja á faglegum greiningum, þar sem horft er til langtíma íbúaspár um þróun íbúafjöldans og lýðfræðilegra breyta, svo og núverandi húsnæðisstofns. Gerð húsnæðisáætlana grundvallast þó ekki eingöngu á slíkum greiningum.

Fjölgun íbúða og reiknuð húsnæðisþörf 2024-2033

Framreikningar til viðmiðunar



Sjá um forsendur íbúaspár og reiknaða þörf í *Viðauka*



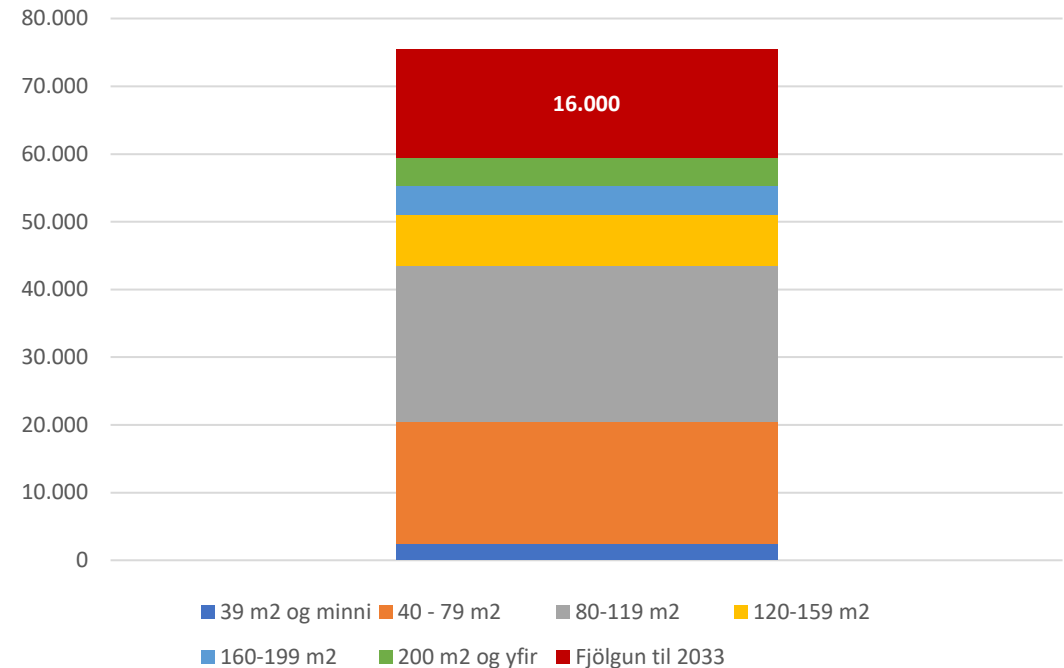
Íbúaspá, mat á húsnæðisþörf og staða

Við gerð þeirra þarf einnig horfa til núverandi stöðu á húsnæðismarkaði og stöðu einstakra félagshópa. Leggja þarf til grundvallar félagsleg markmið sem miða að því að tryggja aðgang allra að húnæði. Markmið húsnæðisáætlunar snúa því einnig að því að skapa öflugra og betra samfélag og stuðla að skynsamlegri uppbyggingu, en ekki einvörðungu að því að tryggja framboð íbúða í samræmi við reiknaða íbúðarþörf.

Augljóslega þarf einnig að horfa til breytinga á aldurssamsetningu íbúafjöldans, sem aftur hefur áhrif á fjölskyldustærðir og almennt breyttar húsnæðisþarfir. Lauslega áætlað má ætla að yfir 40% íbúðarþarfarinnar til ársins 2033 verði vegna fjölgunar í aldurshópnum 68 ára og eldri. Hinsvegar verður fjölgun í aldurshópnum 20-34 ára líklega mjög hófstíllt.

Húsnæðisstofn 2023 og markmið um fjölgun til 2033

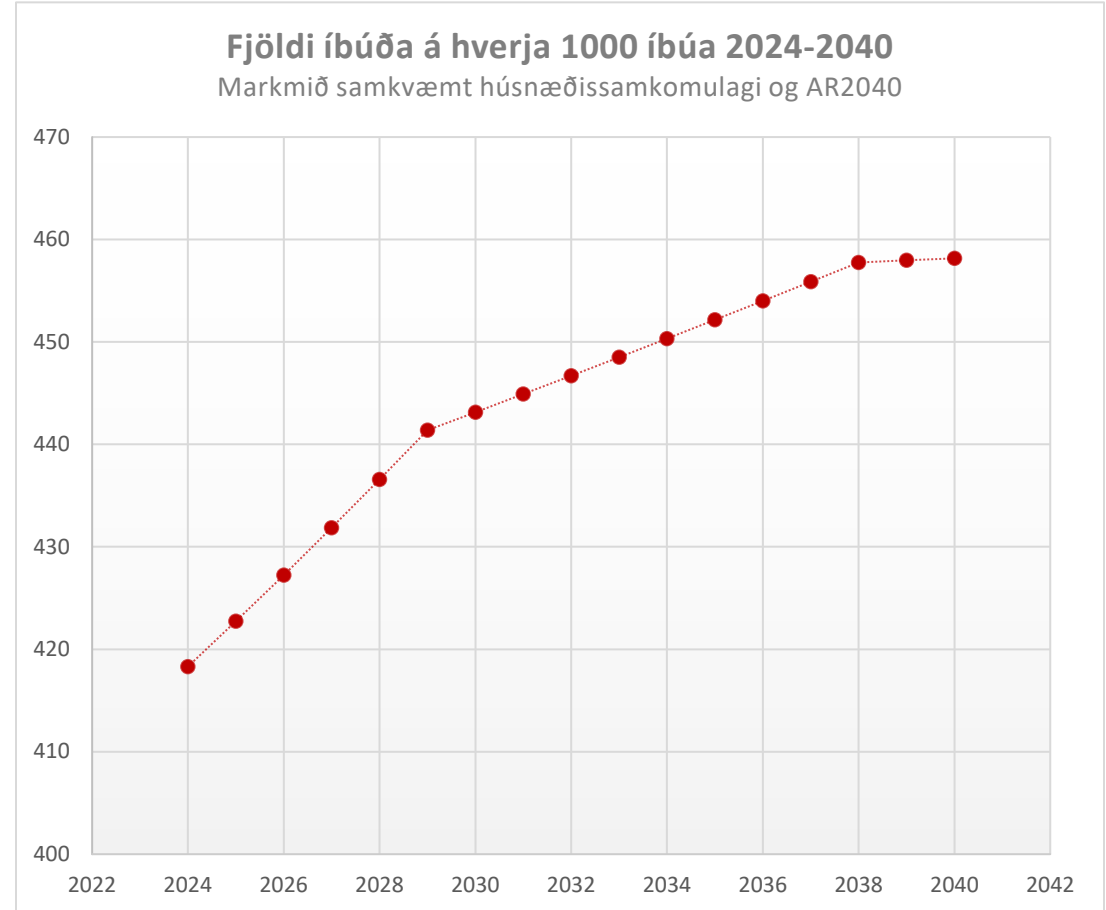
Flokkun núverandi íbúða eftir stærð



Húsnæðisþörf og fjöldi íbúa á heimili

Gert er ráð fyrir að fjöldi íbúa á hverja íbúð lækki á næstu áratugum í takti við alþjóðlega þróun, minni fjölskyldustærðir, breytta aldurssamsetningu, fjölgun einstaklingsheimila og breytingar á lífsstíl. Miðað hefur verið við að meðalfjöldi íbúa á íbúð geti verið komin niður í 2,1 árið 2050. Í dag er það nú þegar staðan í sumum eldri hverfum borgarinnar. Vegna mikillar íbúafjölgunar og uppsafnaðs skorts á íbúðum síðustu misseri hefur þetta hlutfall hinsvegar ekki verið að lækka, hvorki á landsvísu né í Reykjavík.

Til framtíðar litið er hinsvegar eðlilegt að ganga útfrá því að þessi fækkun í heimili haldi áfram og þá í takti við boðað húsnæðisátak og kraftmeiri uppbyggingu til næstu 10 ára. Þetta merkir í raun að við ætlum að gera betur við okkur í húsnæðismálum. Íbúðir á hverja 1000 íbúa verða þannig mögulega 459 árið 2040 miðað við tæpleg 420 í dag. Á grundvelli þessa má ætla að 25% nýrra íbúða sé til að mæta þessu markmiði og 75% vegna nýrra íbúa.

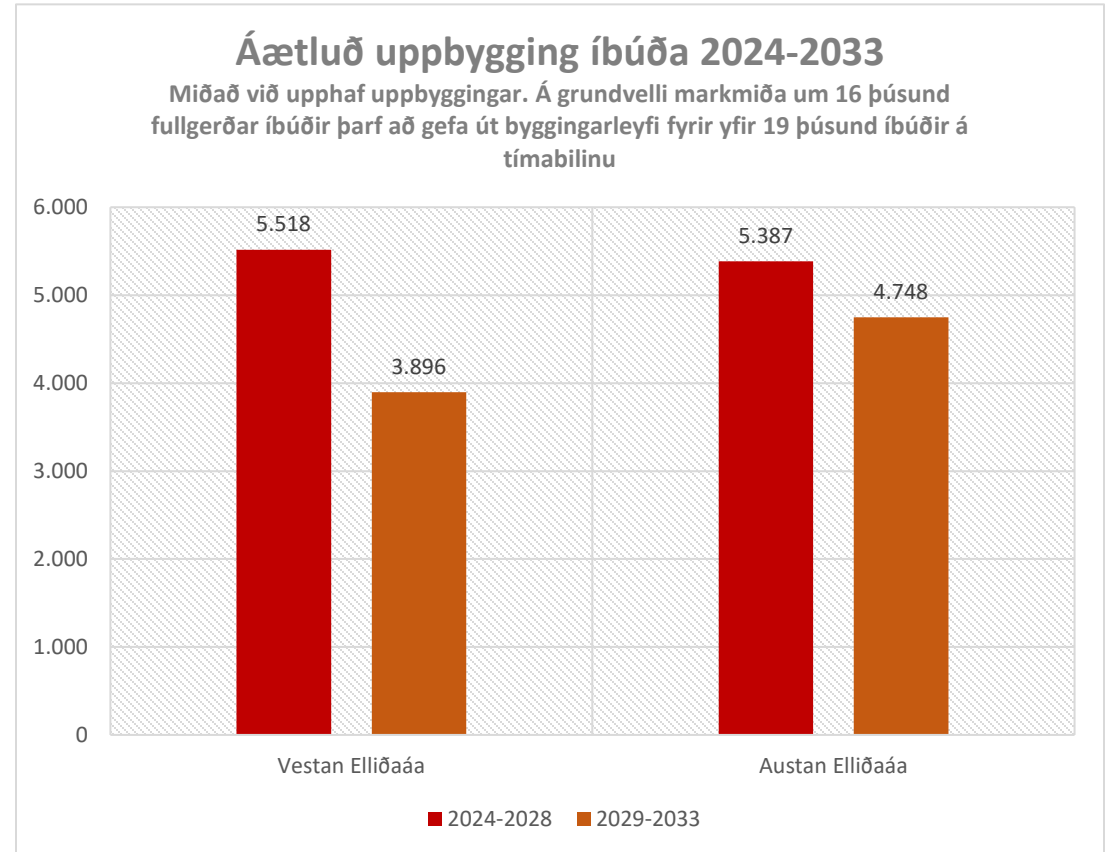


Yfirlit uppbyggingar 2024-2033

Gagnagrunnur húsnæðisáætlunar heldur utan um byggingarsvæði sem rúma hátt í 30 þúsund íbúðir. Við mótun áætlunar til næstu 10 ára eru lögð til grundvallar svæði sem hýsa 22-23 þúsund íbúðir.

Við forgangsröðun byggingarsvæða er horft til megin markmiða aðalskipulags (sjá kafla 3) og einnig til áhættugreiningar þeirra, en unnin voru drög að slíku mati fyrir valin byggingarsvæði (*Ahættugreining og flokkun byggingarsvæða, líkan Eflu*, frumdrög). Svæði sem óvissa er um, s.s. vegna annarrar innviðauppbyggingar, mats á umhverfisáhrifum eða erfið af öðrum ástæðum, eru sett aftast í forgangsröðun og lenda utan tímabils áætlunar eða í lok tímabils.

Fyrir liggur að hátt í 10 þúsund íbúðir eru í skipulagsferli, yfir 5 þúsund eru í samþykktu deiliskipulagi og yfir 2.800 íbúðir eru í byggingu. Þrátt fyrir að mikið liggi fyrir, er ljóst að markmið um 16 þúsund íbúðir á næstu 10 árum þýðir að auka þarf enn afköst og deiliskipuleggja og gera byggingarhæf enn fleiri svæði.

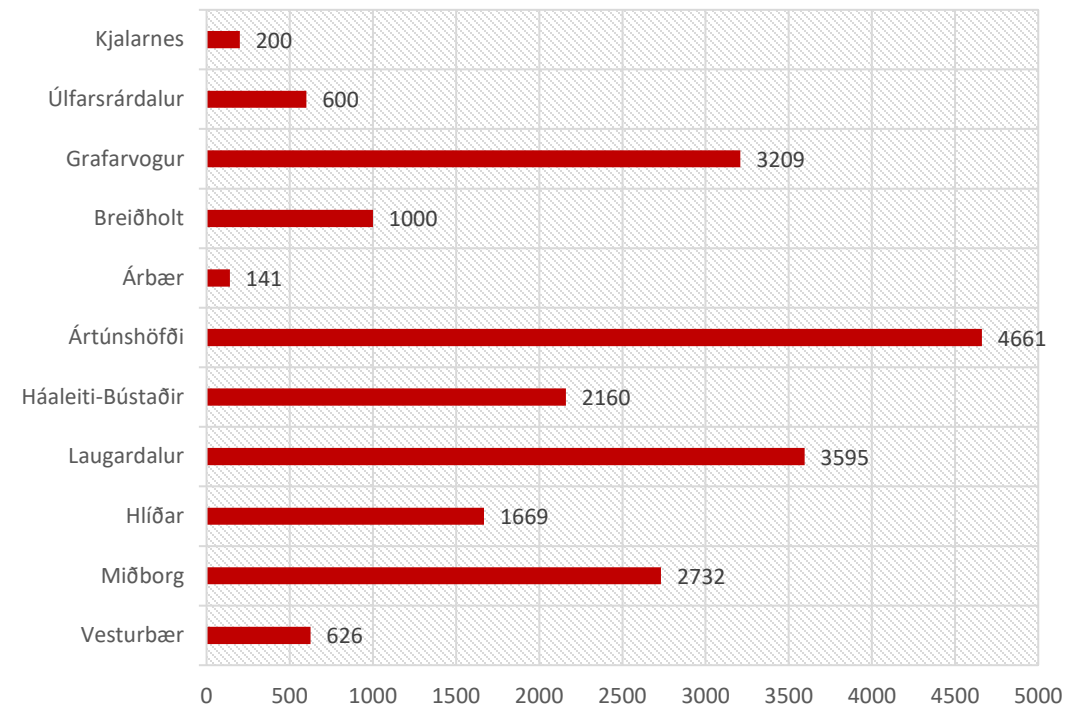


Uppbygging eftir borgarhlutum

Ártúnshöfðinn er stærsta uppbyggingarsvæðið í húsnæðisáætlun en þar er reiknað með að fari í byggingu hátt í 5 þúsund íbúðir á tímabilinu. Í Miðborg (ásamt Vatnsmýri), Laugardal og Háaleiti-Bústaðir er fjölmörg stærri og minni byggingarsvæði og gert ráð fyrir verulegri fjölgun íbúða í þeim borgarhlutum. Það sama má segja um Grafarvog, en þar vegur þyngst uppbygging í landi Keldna en ráðgert er að hún hefjist af krafti á seinni hluta tímabils húsnæðisáætlunar. Sjá nánara yfirlit byggingarsvæða hér að neðan.

Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum

Miðað við byggingarsvæði í húsnæðisgrunni 2023-2033

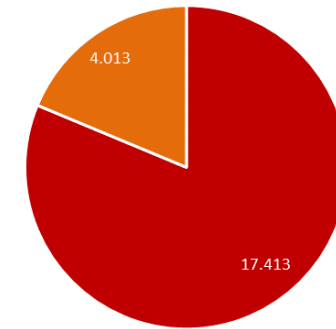


Uppbygging íbúða og nýting lands

Þau byggingarsvæði sem eru undir í Húsnæðisáætlun eru um 233 ha að stærð og reikna má með að meðalþéttleikinn verði í kringum 75 íbúðir á ha. Yfir 80% íbúðanna verða innan áhrifasvæðis Borgarlínu, þar af 55% innan áhrifasvæðis fyrsta áfanga hennar (Krossamýrartorg-HR).

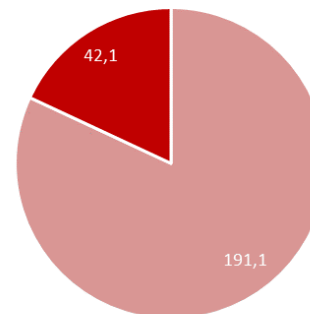
Yfir 80% byggingarsvæðanna eru á röskuðu eða áður byggðu landi sem bíður endurnýtingar. Um 18% uppbyggingar er á opnu dreifbýlu landi eða um 42 ha og inni þeirri tölu er fyrsti áfangi uppbyggingar í Keldum.

Fjöldi íbúða innan áhrifasvæðis Borgarlínu



■ Innan áhrifasvæðis ■ Utan áhrifasvæðis

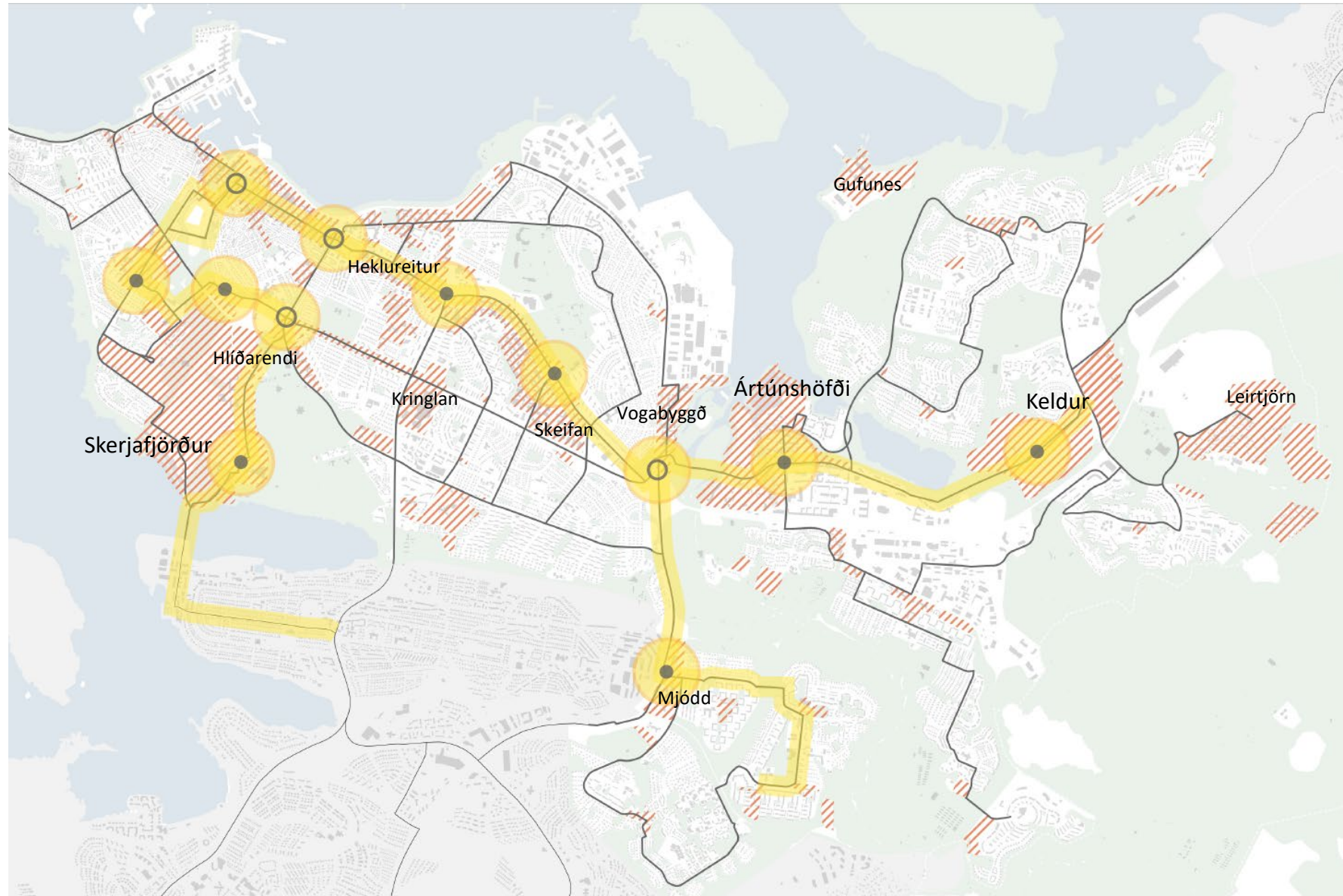
Gerð byggingarsvæða. Stærð í ha



■ Endurnýting raskaðra svæða ■ Nýtt byggingarland (þ.m.t. Keldur)



Yfirlit byggingarsvæða 2024-2033



Helstu byggingarsvæði 2024-2033 og fyrsta lota Borgarlínu, ásamt framlengingu austur í land Keldna og upp í Breiðholt, sbr. samstarfsyfirlýsing Reykjavíkurborgar og Betri samgangna

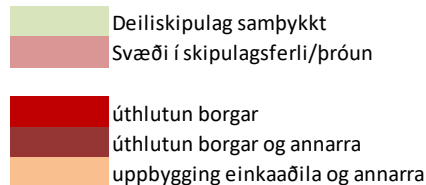
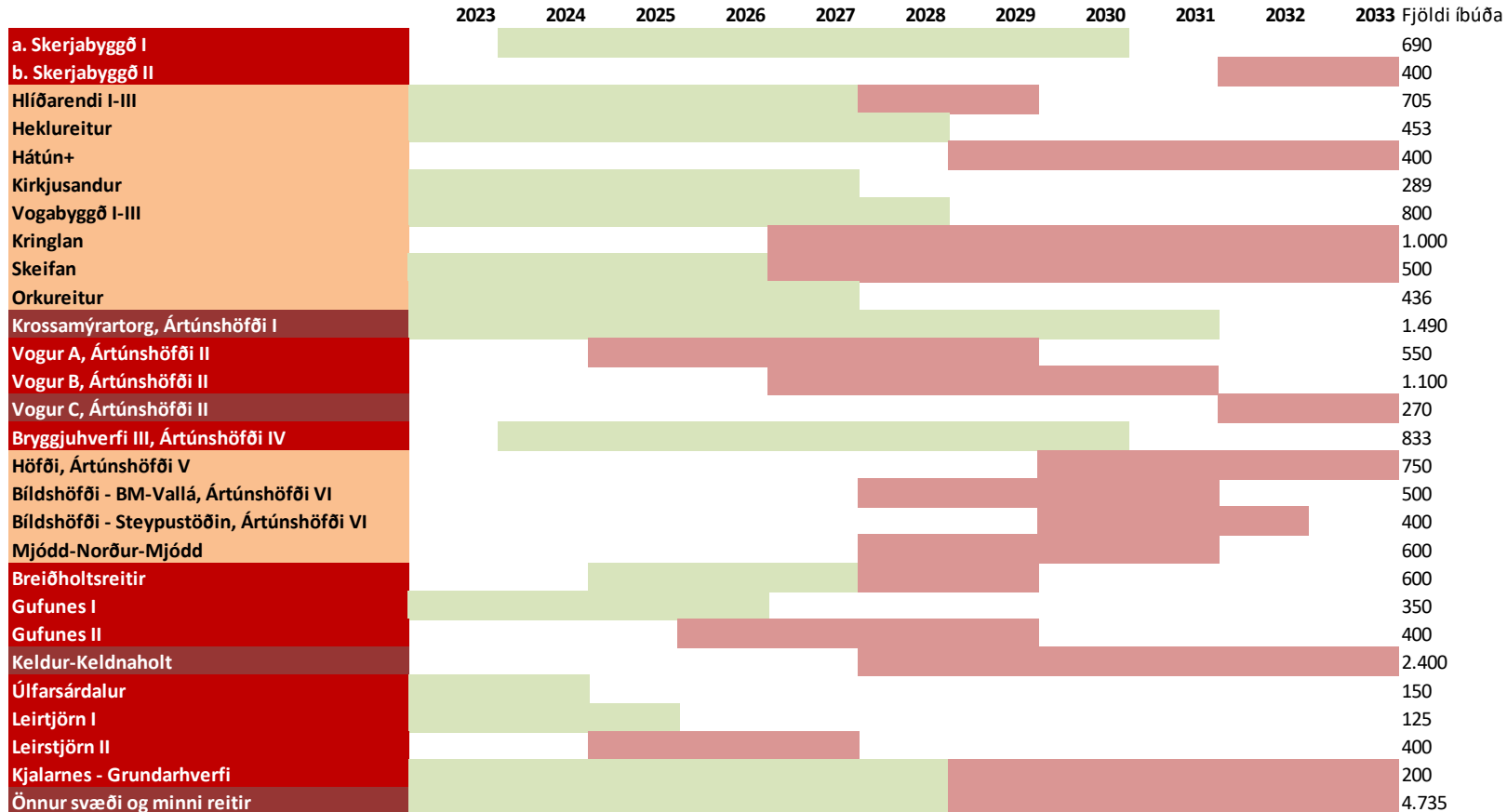
Í AR2040 eru skilgreind yfir 100 byggingarsvæði. Svæðin eru fjölbreytt, bæði að stærð og gerð; við sjávarsíðuna, í jaðri opinna náttúru, innan þéttar og blandaðrar byggðar, við golfvelli, í grennd við fyrirhugaðar Borgarlínustöðvar, við gróskumikla borgargarða, í göngufæri við framhaldsskóla, í næsta nágrenni við góða veitingastaði, við sundlaugar eða lifandi borgartorg.



Lykil byggingarsvæði 2024-2033

Áætluð framvinda uppbyggingar eftir svæðum 2023-2033. Miðað við upphaf uppbyggingar/úthlutunar

Vegna markmiða um byggingu 16 þúsund íbúða á tímabilinu þá verður að gera ráð yfir að uppbygging hefjist á hátt í 20 þúsund íbúðum og gefin verði út yfir 19 þúsund ný byggingarleyfi

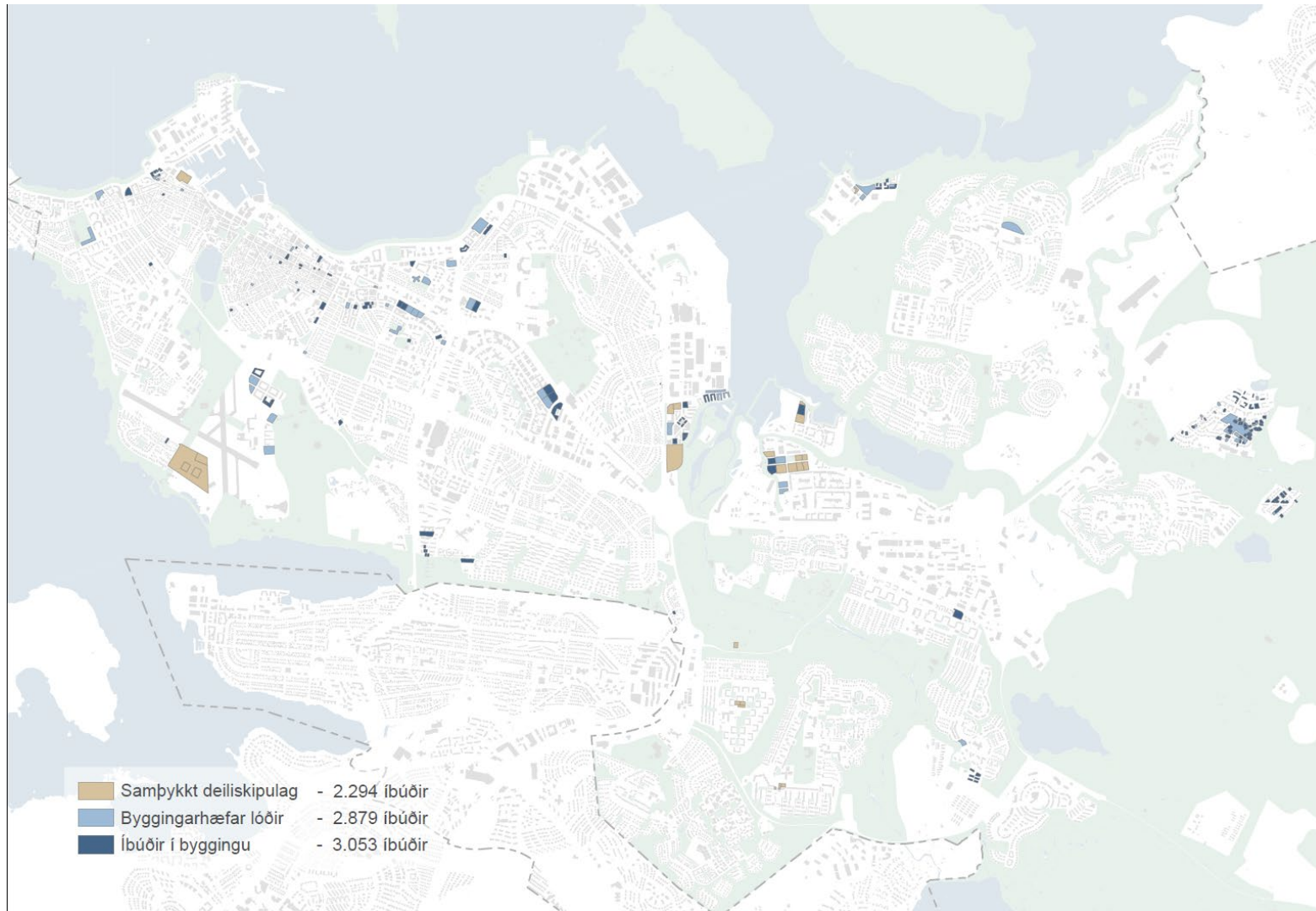


Í Húsnæðisáætlun 2024-2033 er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúða á nokkrum völdum lykilsvæðum, auk fjölmargra minni reita. Svæðin eru ýmist á hendi borgarinnar, í blönduðu eignarhaldi eða á hendi einkaaðila. Lauslega áætlað gæti um 45% uppbyggingar átt sér stað á landi sem úthlutað er af Reykjavíkurborg.*

* Í húsnæðisáætluninni er sýnt fram á að framboð nýrra fullgerðra íbúða gæti orðið allt að 2.000 á ári í Reykjavík, innan fárra ára. Það veltur hinsvegar á efnahagslegu áhræði, almennum skilyrðum á húsnæðismarkaði (s.s. vaxtastigi), bolmagni og afkastagetu byggingaraðila og framlagi og stuðningi ríkisvaldsins til uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegra húsnæðislausn, hvenær því markmiði er náð.



Yfirlit byggingarsvæða. Núverandi staða



Uppfærð staða uppbyggingar, sjá kortasjá
<https://husnaedisuppbygging.reykjavik.is/>



6 Úthlutunaráætlun 2024-2033

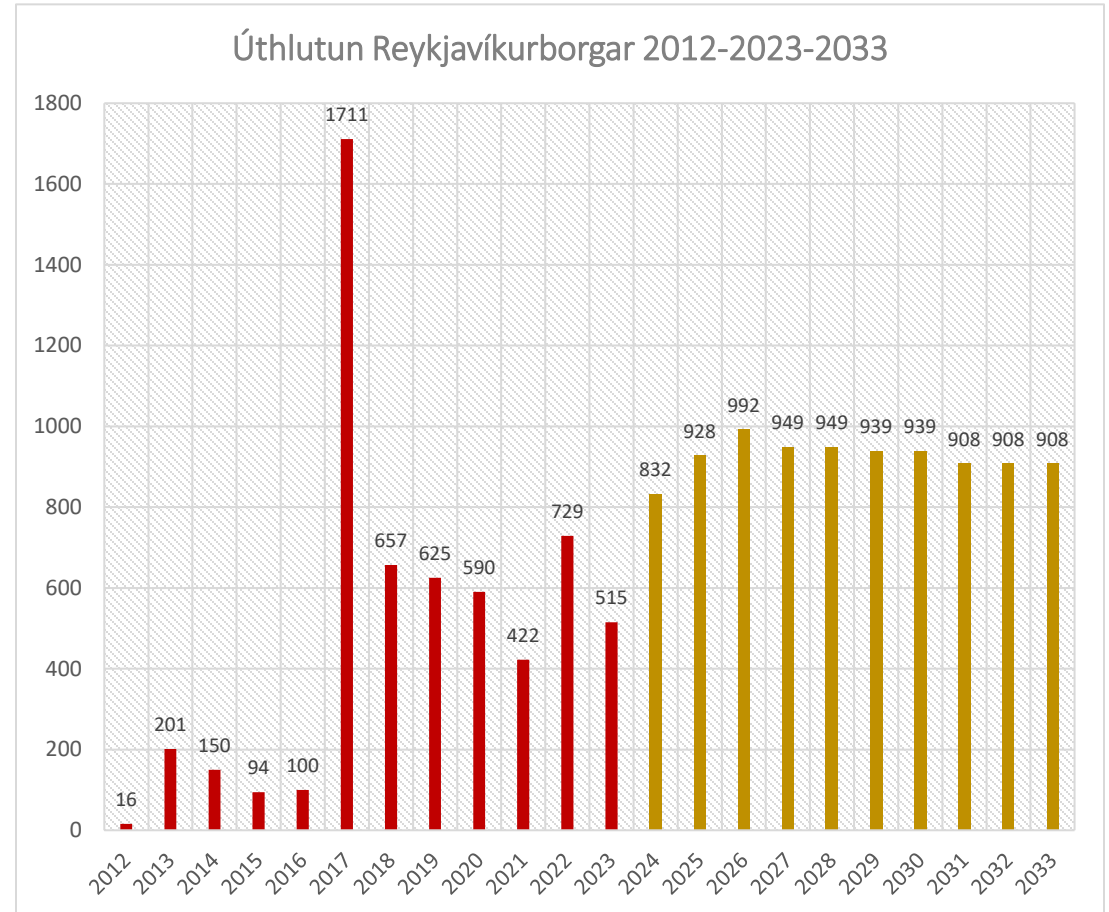


Þróun úthlutunar 2012-2023 og markmið til 2033

Úthlutun lóða á landi Reykjavíkurborgar hefur sveiflast nokkuð á milli ára undanfarin ár og raunhæfara er að líta fremur til meðaltals yfir tímabil en á útkomu fyrir einstök ár. Á tímabilinu 2012 til 2023 var að meðaltali úthlutað lóðum fyrir 484 íbúðir á ári.

Horft til næstu 10 ára þá er markmiðið að árleg úthlutun verði að meðaltali um 910 íbúðir. Stefnt er að því að úthlutun dreifist sem jafnast milli ára en reikna má þó með því, að áfram verði nokkrar sveiflur milli ára.

Til að ná markmiðum *AR2040* um að 20% verði óhagnaðardrifið, auk Félagsbústaða, verði almennt miðað við að um 40% af úthlutun hvers árs, á landi borgar og ríkis sbr. húsnæðissáttmáli, verði til slíkra félaga.



Úthlutun 2024

Reykjavíkurborg áætlað að úthluta lóðum undir 832 íbúðir árið 2024.

Það verður fjölbreytt framboð lóða sem borgin áætlað að úthluta á næsta ári. Verkefni eru í Skerjafirði, Bryggjuhverfi, Breiðholti og víðar.

Lóðir fyrir 375 íbúðir tengjast verkefnum borgarinnar um hagkvæmt húsnæði og grænt húsnæði framtíðarinnar.

Húsnæðisfélög fá úthlutuðum lóðum til uppbyggingar á 248 íbúðum.

Lóðir undir 209 íbúðir verða seldar í útboði.

Úthlutunaráætlun 2024

Lóð	Aðili	Þróunarreitir / Hverfi	Almennar íbúðir	Hagkvæmt húsnæði / Grænt íbúðarhúsnæði	Húsnæðisfélag	Alls
Skerjafjörður	Auglýsing	Skerjafjörður	163			163
Nauthólsvegur	HR námsmannaíbúðir	Vatnsmýri			148	148
Gjúkabryggja 8	Auglýsing	Bryggjuhverfi III	11			11
Kjalarnes	Auglýsing	Kjalarnes	35			35
Suðurfell*	Auglýsing og húsnæðisfélag	Breiðholt		100*		100
Kjalarnes	Hagkvæmt húsnæði	Kjalarnes		20		20
Gjúkabryggja 4	Modulus	Bryggjuhverfi III		110		110
Arnabakki 6	Grænt íbúðarhúsnæði	Breiðholt		25		25
Veðurstofuhæð	Hagkvæmt, Grænt og Bjarg	Hlíðar		120	60	180
Safamýri 58-60	Bjarg	Ármúli			40	40
Samtals:			209	375	248	832

*Grænt húsnæði



Úthlutunaráætlun 2024-2033

Reitur / Lóð	Hverfi	2024			2025			2026			2027-28			2029-30			2031-33			Samtals:
		A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	
Háskóli Íslands	Vesturbær											75		75			50		200	
Hlíðarendi og Nauthólsvegur	Vatnsmýri			148			12					50		50					260	
Skerjafjörður	Vatnsmýri	163						123			57						239	161	743	
Hlíðar	Hlíðar		120	60									150		140	280		125	875	
Laugardalur	Laugardalur							50	150										200	
Háaleiti-Bústaðir	Háaleiti-Bústaðir			40		100		42		28	200		100	100					610	
Breiðholt	Breiðholt		125		174	52		30			150		50			100			681	
Gufunes	Grafarvogur										75	50	25	75		25	75	50	25	400
Grafarvogur	Grafarvogur						50	86		100					50				286	
Kjalarnes	Kjalarnes	35	20																55	
Leirtjörn - Vestur	Úlfarsárdalur				200		200												400	
Bryggjuhverfi III	Ártúnshöfði IV	11	110								201			122			183		627	
Vogur - A	Ártúnshöfði II				84		56	50	108	30	84		56	84		56			608	
Vogur - B	Ártúnshöfði II										100		60	100		60	200	120	640	
Krossamýrartorg	Ártúnshöfði I							50		20	100		40	100		40			350	
Keldur	Keldur										250		50	150		150	600	240	1.440	
Aðrar lóðir - óstaðsett								50	25	50	50	25	50	100	50	100	150	75	150	875
		209	375	248	458	152	318	481	283	228	1.267	75	556	981	50	846	1.727	125	871	9.250
		832			928			992			1.898			1.877			2.723			
		2024			2025			2026			2027-28			2029-30			2030-33			
Meðaltal á ári		832			928			992			949			939			908			



7 Fjárframlög vegna húsnæðismála



Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2024-2028

Heildarframlög rúmlega 126 m.a.kr. næstu 5 ár

Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2024-28* nema rúmlega 126 milljörðum kr. eða 25 milljörðum kr. árlega.

* Fimm ára fjárhagsáætlun 2024-2028 var samþykkt í borgarstjórn 6. desember 2023.

Búsetuúrræði og húsnæði fyrir fatlað fólk vega þyngst

Að meðaltali vegur þyngst rekstur húsnæðis fyrir fatlað fólk og uppbyggingaráætlun búsetuúrræða þegar hlutfallsskipting framlaga til húsnæðismála er skoðuð eða um 40% árin 2024-2028 auk þess sem fjárfestingar Félagsbústaða nema um 22%.

Heildarframlög borgarsjóðs (A-hluta) til húsnæðismála 2024-2028. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							Heildar- framlög (%)
	2024 - F	2025 - F	2026 - F	2027 - F	2028 - F	2024-2028	
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	2.145.942	1.547.327	1.545.416	1.500.179	1.441.483	8.180.347	6,5%
Húsnæði fyrir fatlað fólk (rekstur)	9.990.056	9.990.056	9.990.056	9.990.056	9.990.056	49.950.280	39,5%
Heimilislausir*	1.897.443	1.897.443	1.897.443	1.897.443	1.897.443	9.487.217	7,5%
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	1.102.670	2.008.163	2.386.626	3.762.308	3.910.646	13.170.413	10,4%
Þjónustuíbúðir	1.390.488	1.390.488	1.390.488	1.390.488	1.390.488	6.952.440	5,5%
Hjúkrunarheimili	282.281	282.281	282.281	282.281	282.281	1.411.405	1,1%
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	1.676.995	1.732.335	1.777.376	1.821.810	1.867.356	8.875.872	7,0%
Samtals	18.485.875	18.848.093	19.269.687	20.644.566	20.779.753	98.027.974	
Heildarframlög samstæðu borgarinnar (A+B-hluta) til húsnæðismála 2021-2025. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							
Fjárfestingar Félagsbústaða **	6.492.839	5.936.098	5.865.792	5.387.929	4.766.627	28.449.285	22,5%
Alls	24.978.714	24.784.191	25.135.479	26.032.495	25.546.380	126.477.259	



Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík

Aukinn stuðningur við leigjendur

Á árinu voru samþykktar tillögur um breytingar á sérstökum húsnæðisstuðningi. Tillögurnar fólu í sér að hámarksgreiðslur voru hækkaðar úr 90.000 krónum í 100.000 krónur á mánuði og tekjumörk hækkuð um 2,5%.

9 milljarðar vegna sérstakra húsnæðisbóta

Tekju- og eignamörk sérstaks húsnæðisstuðnings hafa tekið reglulegum breytingum, síðast þann 1. janúar 2022.

Í fimm ára áætlun 2024–2028 er gert ráð fyrir tæplega 9,0 milljörðum kr. útgjöldum Reykjavíkurborgar vegna sérstakra húsnæðisbóta, að meðaltali 1,8 milljörðum kr. á ári.



Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016-2023

Reglur um stofnframlög

Reglur um stofnframlög Reykjavíkurborgar voru samþykktar í borgarráði 29. september 2016. Þar er m.a. fjallað um markmið og gildissvið, kröfur til umsækjenda, kröfur um gæði umsókna og gögn sem skulu fylgja umsóknum, mat og afgreiðsla á umsóknum, ákvæði um greiðslu stofnframlaga og kvaðir.

- [Reglur Reykjavíkurborgar um stofnframlög](#)
- [Umsóknarvefur Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um stofnframlög](#)

Nánar um stofnframlög

Í samræmi við lög um almennar íbúðir sem samþykkt voru á Alþingi 2. júní 2016 skulu ríki og sveitarfélög veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þau sem þurfa, þ.m.t. námsmenn, ungt fólk, aldrað fólk, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda.

- Áfram er gert ráð fyrir veitingu stofnframlaga vegna hagkvæms húsnæðis á árunum 2024-2027. Framlag Reykjavíkurborgar er 12% af stofnvirði fasteigna.
- Gert er ráð fyrir að viðtakendur slíkra stofnframlaga geti verið almenn íbúðafélög, sveitarfélög þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélags, leigufélög í eigu sveitarfélaga sem og önnur leigufélög sem starfandi eru og uppfylla skilyrði nógildandi 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál til þess að fá lán með niðurgreiddum vöxtum.
- Stofnframlag sveitarfélags getur t.d. verið í formi lóðar eða niðurfellingar gatnagerðargjalda eða annarra gjalda sem greiða ber til sveitarfélags.



Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016-2023

Áætlað stofnvirði 2.305 íbúða rúmlega 76 m.a.kr.

Borgarráð hefur í nokkrum áföngum frá því í nóvember 2016 samþykkt að veita stofnstyrki vegna uppbyggingar og kaupa á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík fyrir alls 2.305 íbúðir sem eru að áætluðu stofnvirði rúmlega 76 milljarðar króna. Stofnframlag Reykjavíkurborgar vegna þeirra nemur tæpum 9,2 milljörðum króna. Síðast var samþykkt að veita stofnframlög í maí á þessu ári.

Stofnstyrkir vegna félagslegs húsnæðis

Í fjárhagsáætlun fyrir árið 2024 er gert ráð fyrir að framlag Reykjavíkurborgar vegna stofnframlaga nemi tæpum 2,2 milljörðum króna. Í fimm ára fjárhagsáætlun 2024-2028 er gert ráð fyrir að heildarframlag borgarinnar vegna stofnframlaga nemi rúmum 8,2 milljörðum króna.

í mkr	2016-2023
Bjarg	3,533
Félagsbústaðir	2,745
Nauthólsv 83 / námsmannaíbúðir	326
Nauthólsv 85 / námsmannaíbúðir	348
Nauthólsv 87 / námsmannaíbúðir	491
Brynja	936
Byggingarfélag námsmanna hses	177
Stakkahlíð hses	344
Leigufélag aldraðra hses	204
Arnrún íbúarfélag hses.	50
Andrastaðir	28
Samtals	9.182



Útgjöld vegna málefna heimilisslauss fólks

Einstaklingsmiðuð þjónusta og húsnæði við hæfi

Unnið er eftir stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum heimilisslausa með miklar og flóknar þjónustuparfir 2019-2025. Þar er meðal annars lögð áhersla á að útvega húsnæði við hæfi og að veita þá þjónustu sem einstaklingurinn er í þörf fyrir til að búsetan verði farsæl.

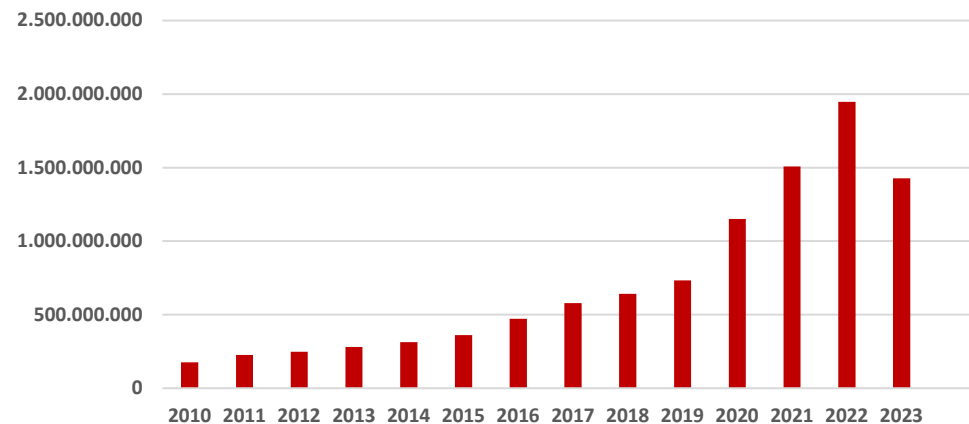
Notendur sem glíma við heimilisleysi geta sótt um þjónustu og húsnæðisúrræði í málaflokki heimilisslausa með miklar og flóknar þjónustuparfir. Um er ræða smáhús, stakar íbúðir, herbergi og samliggjandi íbúðir og að auki er boðið upp á gistingu í neyðarskýlum.

Þjónusta á vettvangi og aukin þjónusta vegna tvígreininga

Sérstakt vettvangs- og ráðgjafarteymi (VoR) veitir þjónustu til einstaklinga í framantöldum úrræðum og aðstoðar fólk sem er heimilisslaust og/eða með vímuefnavanda og geðvanda. Teymið veitir einstaklingsmiðaða ráðgjöf og stuðning á vettvangi og í búsetu.

Einstaklingar með tvígreiningar geta þar að auki sótt um þjónustu í málaflokki fatlaðs fólks og notendur sem eru í virkri endurhæfingu eftir að hafa lokið vímuefnaferð geta sótt um áfangaheimili.

Heimilisslauser - þróun kostnaðar frá 2010 til september 2023



Útgjöld vegna málefna heimilislauss fólks

Rekstur búsetuúrræða nemi 1.897 m.kr. 2024

Samkvæmt fjárhagsáætlun 2024 er gert ráð fyrir að rekstur búsetuúrræðanna nemi árlega um 1.897 m.kr.

Úrræði	Áætlun C 2024
Neyðarskýli	
F3250 Gistiskýlið Lindargötu	168.474
F3255 Neyðarskýlið Grandagarði	188.551
F3270 Konukot	148.695
Samtals neyðarskýli	505.720
Heimilislausir með miklar og flóknar þjónustuparfir	
F3290 Hringbraut	169.727
F3280 Njálsgata	152.043
F3295 Vettvangs og ráðgjafateymi	187.103
F3275 Tímabundið neyðarhúsnæði (Skeggjagata)	163.500
Smáhús (innri leiga)	30.000
Samtals HMFÞ	702.373
Áfangaheimili	
F3260 Áfangaheimili M18	30.874
F3285 Áfangaheimili fyrir karla (Brautin)	31.476
F3286 Áfangaheimili fyrir konur (N65)	25.574
F2120 Áfangaheimili rekið af SÁÁ - Vin	24.820
Samtals áfangaheimili	112.744
Húsnæði fyrir fatlað fólk með virkan vímuefnavanda	
F2149 Íbúðakjarni H 79	290.230
F2139 Herbergjasambýli M 20	286.377
Samtals fatlað fólk með virkan vímuefnavanda	576.607
Samtals úrræði fyrir heimilislausa (í þús.kr.)	1.897.443



8 Viðaukar

Íbúðir í byggingu. Ítarefni

Húsnæðisfélög. Yfirlit uppbyggingar og vilyrða

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Íbúabróun og íbúaspá. Forsendur og ítarefni

Mat á áhrifum uppbyggingar á rekstur og innviði. Rammar fyrir innviðaaáætlun

Samgöngur og húsnæði

Umhverfisáhrif og kolefnisspor

Skammtímaleiga og tómar íbúðir. Áhrif á húsnæðismarkað

Fjölbreytt atvinnulíf til framtíðar kallar á sveigjanleika í skipulagsgerð og nýtingu húsnæðis

Uppbygging og þróun byggðar í Reykjavík 2015-2022

I. Íbúðir í byggingu. Ítarefni

Sjá kortasjá <https://husnaedisuppbygging.reykjavik.is/>



II. Húsnæðisfélög. Yfirlit uppbyggingar og vilyrða

Sjá reykjavik.is/husnaedi



III. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Þann 1. febrúar 2022 tóku gildi uppfærð samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum.

Samningsmarkmiðin koma í stað samningsmarkmiða sem samþykkt voru í borgarráði 31. janúar 2019 en þau tóku við upphaflegum samningsmarkmiðum frá 27. nóvember 2014. Samningsmarkmiðin eru mikilvægur þáttur í að framfylgja aðalskipulagi og húsnæðisstefnu borgarinnar, tryggja gagnsæi og samræmi á milli svæða og leiða til markvissari samningsgerðar og auka líkur á að niðurstaða náist þannig að uppbygging verði í samræmi við áform borgaryfirvalda.

Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimilað er viðbótarbyggingarmagn sem er meira en 800 m² að flatarmáli, eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir.

Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð er breytt, eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð.

Helstu áherslur núgildandi samningsákvæða:

- Áhersla er lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða, gæði og gott umhverfi og að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- Land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best og að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni. Greiðslur geta verið mismunandi eftir staðsetningu og svæðum.
- Ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðum.
- Byggt verði í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa.
- Miða skal við að um 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða.
- Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.
- Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.
- Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingarsvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.



IV. Íbúapróun og íbúaspá. Forsendur og ítarefni

Vöxtur Reykjavíkur ræðst mikið af almennri efnahagsþróun í landinu og því er eðlilegt að horfa til mannfjöldaspár Hagstofu Íslands, um íbúapróun á landinu öllu, þegar íbúaspá er unnin fyrir Reykjavík. Reykjavík er einnig hluti af húsnæðis- og atvinnumarkaði höfuðborgarsvæðisins og raunar alls suðvesturlands. Það er því mikilvægt að setja áætlanir um vöxt í Reykjavík í samhengi við þróun á höfuðborgarsvæðinu og gildandi svæðisskipulag. Stefna borgarinnar í atvinnu- og húsnæðismálum, svo sem um framboð byggingarsvæða og um gæði umhverfis og þjónustu, er síðan grundvallarforsenda þegar sett er fram áætlun um fjölgun íbúa og starfa í aðalskipulagi. Viðmið aðalskipulags um vaxtarhraða hljóta því ávallt að byggja annarsvegar á hlutlægarí þáttum. s.s. greiningu á lýðfræðilegum þáttum, landsspá Hagstofunnar og viðmiðum svæðisskipulags og hinsvegar á settum markmiðum borgarinnar um íbúafjölgun og húsnæðisframboð. Hversu hratt viljum við að borgin geti vaxið, hvernig ætlum við að tryggja stöðugleika á húsnæðismarkaði og mæta okkar félagslegu markmiðum um húsnæði?

Reikna má með því að íbúafjölgun á næstu árum og raunar áratugum verði áfram knúin af aðflutningi fólks erlendis frá og líklegt að aukinn flóttamannastraumur herði enn frekar á aðflutningi nýrra íbúa. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngra fólk skipar einkum þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur íbúaspár hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúapróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila, sem undirstrikar að fjöldi íbúða á hverja 1.000 íbúa þarf að vaxa nokkuð stöðugt næstu áratugin. Húsnæðisþörfin er þannig ekki einvörðungu knúin áfram af íbúafjölgun og aðflutningi, heldur þessum breyttu forsendum um íbúasamsetningu og fjölskyldugerðir.

Markmið eða spá?

Íbúaspáin er að grunni til spá byggð á hlutlægum forsendum en ekki síður sóknaráætlun um fjölgun íbúa og starfa. Það eru því margar breytur og þættir sem geta haft áhrif á hversu ör íbúafjölgunin verður. Meðal þeirra má nefna:

- Markvisst húsnæðisframboð fyrir alla félagshópa
- Lífvænleg hverfi, aðlaðandi umhverfi og góð þjónusta
- Fjölbreytt framboð atvinnutækifæra og góðar og vistvænar samgöngur
- Spennandi og fjölbreytt borgarumhverfi
- Ytri aðstæður í efnahagslífi og á húsnæðismarkaði
- Lýðfræðilegir þættir og stefna í innflytjendamálum

Íbúaframreikningar (sbr. forsendur AR2040) eru stilltir af miðað við mannfjöldaspá Hagstofunnar á hverjum tíma (spá 2022). Gengið er út frá því að íbúafjölgun í Reykjavík verði örrari en á landsvísu. Í íbúaframreikningum húsnæðisáætlunar (hærri spá) er reiknað með 1,84% árlegum meðalvexti til ársins 2030 en eftir það fari árlegur meðalvöxtur niður í 1,43%. Það er töluvert örrari fjölgun en gengið er út frá í háspá Hagstofunnar fyrir landið í heild, en nokkuð lægri fjölgun en hefur verið í reynd síðustu árin. Forsendur um örrari vöxt í Reykjavík, einkum á fyrri hluta tímabilsins, eru m.a. byggðar á þeim metnaðarfullu markmiðum sem lagt er upp með í húsnæðisáttmálanum um byggingu 16 þúsund íbúða á næstu 10 árum. Það húsnæðisátak styður þó ekki einvörðungu við íbúafjölgun heldur mun það gera það að verkum að uppsöfnuðum skorti verði mætt mun fyrr en ella; m.ö.o. meðalfjöldi íbúa á íbúð lækkar örrar en ella og fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa vex hraðar.



V. Mat á áhrifum uppbyggingar á rekstur og innviði. Rammar fyrir innviðaáætlun

Mikilvægt er að meta á heildrænan hátt áhrif íbúðaruppbyggingar, aukins vaxtarhraða og félagslegs húsnæðisstuðnings, á fjárfestingarþörf og uppbyggingu þjónustu og skoða þær niðurstöður í samhengi við lögbundna gjald- og tekjustofna sveitarfélaga. Í fyrirliggjandi húsnæðissáttmála er kveðið á um að slík greining verði unnin. Í slíku mati þarf að horfa sérstaklega til reksturs og fjárfestinga borgarinnar (fiscal impact assessment) en einnig þarf að horfa til þjóðhags- og umhverfislegra sjónarmiða. Endurmeta þarf árlega hvort forsendur slíkrar greiningar hafi breyst. Það er í samhljómi við ákvæði sáttmálans um árlega endurskoðun megin forsenda, s.s. um talnaforsendur og íbúðarþörf, í tengslum við árlega uppfærslu húsnæðisáætlunar.

Í þróun eru greiningartæki til að meta áhrif uppbyggingar til lengri og skemmri tíma og er það verkefni unnið í samstarfi við Betri samgöngur og með ráðgjöf frá KPMG og EFLU. Verkefnið snýr að því að skoða áhrif uppbyggingar í landi Keldna útfrá mismunandi sviðsmyndum um skipulag. Niðurstaðna er að vænta úr verkefninu á næstunni og standa vonir til þess að með slíku líkani verði almennt hægt að meta áhrif íbúðaruppbyggingar á rekstur borgarsjóðs og því verði framvegis beitt á öll stærri verkefni og einnig við heildrænt mat á húsnæðisáætlun.



VI. Samgöngur og húsnæði

Einfaldasta leiðin til að bæta samgöngur og draga úr kostnaði vegna þeirra, er að stytta vegalengdir, að hafa stutt á milli hluta, stutt á milli húsa og stutt á milli fólks. Stutt í vinnuna, stutt út í búð, stutt í skólann og stutt í opin græn svæði og þangað sem sótt er þjónusta og afþreying.

Það er hinsvegar ekki áhlaupaverk í flóknu borgarsamfélagi sem er í stöðugum vexti og kallar á sífellt aukið landrými. Markaðsöflin styðja í raun við þá hugsun, að byggja þétt þar sem land er dýrast, á svæðum sem eru miðlæg og stutt í allar áttir. Heilbrigði skynsemi segir okkur líka að rétt sé að byggja þétt og meira þar sem samgöngur eru afkastamiklar og skilvirkar og sérstaklega þar sem vistvæn og hagkvæm samgöngukerfi geta notið sín.

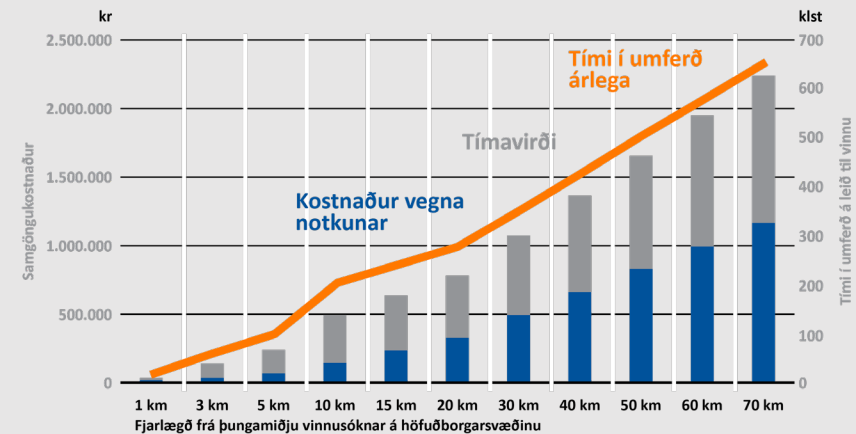
Tvær hliðar á sama pening

Og það er sannarlega þörf áminning nú á tímum loftslagsbreytinga og í ljósi fjölmargra mistaka við þróun borga í gegnum söguna. Orðræðan um Borgarlínuna undanfarin ár hefur mögulega leitt til þess, að þessi hugsun mun loksins festast í sessi hér á landi. Og þessi hugsun undirstrikar einnig vel að húsnæðiskostnaður og samgöngukostnaður eru í raun tvær hliðar á sama peningnum, verðmiðinn fyrir búsetu í nútíma borgarsamfélagi.

Það er því mikilvægt að horfa ekki einangrað á húsnæðiskostnaðinn, heldur verði samgöngukostnaður einnig ávallt tekinn með í jöfnuna. Raunar skýrist mismunandi húsnæðisverð eftir svæðum að stærstum hluta af samgöngukostnaðinum.

Á tímum hækkandi húsnæðisverðs hafa verið gerðar margar atlögur að því að finna hina fullkomnu, hagkvæmu og skjótvirku húsnæðislausn. Þær atlögur hafa oft beinst einvörðungu að byggingartækninni og framleiðsluaðferðunum sjálfum, í stað þess að skoða búsetukostnaðinn í stærra samhengi. Og þegar hugað hefur verið að staðsetningu hinnar „hagkvæmu“ húsnæðislausnar, hefur ávallt verið freisting að leita að landi þar sem það er „ódyrast“, sem er venjulega í mestri fjarlægð frá þungamiðju þéttbýlisins, þar sem ekki eingöngu samgöngukostnaður er jafnan hæstur, heldur einnig ýmis félags-, lýðheilsu- og umhverfiskostnaður samfélagsins.

Samgöngukostnaður og fjarlægð frá vinnustað



Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, 42-43; Minnisblað SSH frá janúar 2019, unnið af Vilhjálmí Hilmarssyni, hagfræðingi. Samgöngukostnaður hefur verið uppfærður í takti við verðlagsþróun

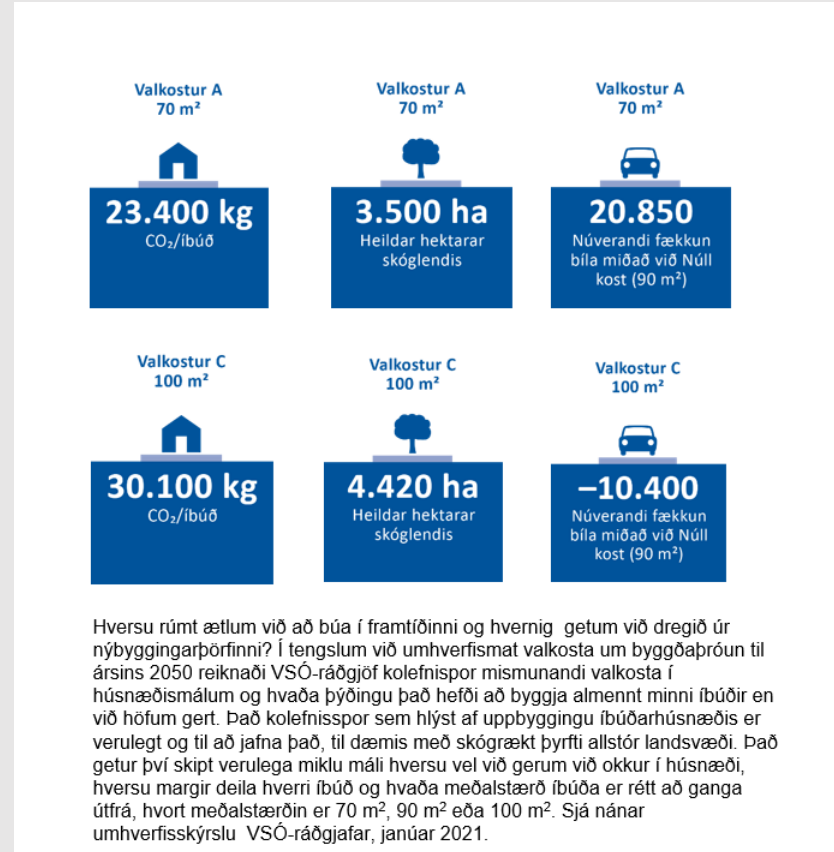


VII. Umhverfisáhrif og kolefnisspor

Að kljást við loftslagsbreytingar og minnka kolefnisspor uppbyggingar, felst ekki síst í því að búa þéttar, nýta betur land, núverandi húsnæði og aðra innviði. Að búa þéttar tryggir einnig að auðveldar er að vernda óraskað land í jaðri þéttbýlisins og viðhalda náttúrufræðilegum fjölbreytileika.

Það er sannarlega tímabært að meta sérstaklega kolefnisspor uppbyggingar, bæði húsnæðis og allra innviða, þegar verið er að meta húsnæðisþarfir í samfélaginu til langrar framtíðar. Kolefnisspor okkar ríkjandi byggingarefnis er þungt og það getur því verið afdrifaríkt að ofmeta stærðarþarfir húsnæðis og annarra mannvirkja í áætlanagerð. Það er því vert að velta uppi kolefnisspori mismunandi valkosta þegar verið er að endurmeta stefnu um íbúðarbyggð. Það getur verið hollt að spyrja sig hvað við ætlum að gera vel við okkur í húsnæðismálum, horft til íbúðarrýmis á hvern einstakling. Ætlum við að halda áfram auka fermetra íbúðarhúsnæðis á hvern íbúa, líkt og verið hefur síðustu árhundraðin eða ætlum við að staldra við og hægja aðeins á?

Þetta er vissulega erfið spurning því gæðin í rýmunum liggja oft í stærðinni og þar með umfangi byggingarefnisins. En þetta lýtur einnig að því að nýta sem best það húsnæði sem er þegar til staðar, viðhalda og lengja líftíma þess og reikna ávallt út kolefnisspor niðurrifs; en ekki eingöngu það að búa og starfa aðeins þéttar innan húsanna. Með betri nýtingu og lengri líftíma núverandi húsnæðis og innviða er hægt að draga úr nýbyggingarþörfinni og þar með losun gróðurhúsalofttegunda.



Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, 38-39



VIII. Skammtímaleiga og tómar íbúðir. Áhrif á húsnæðismarkað

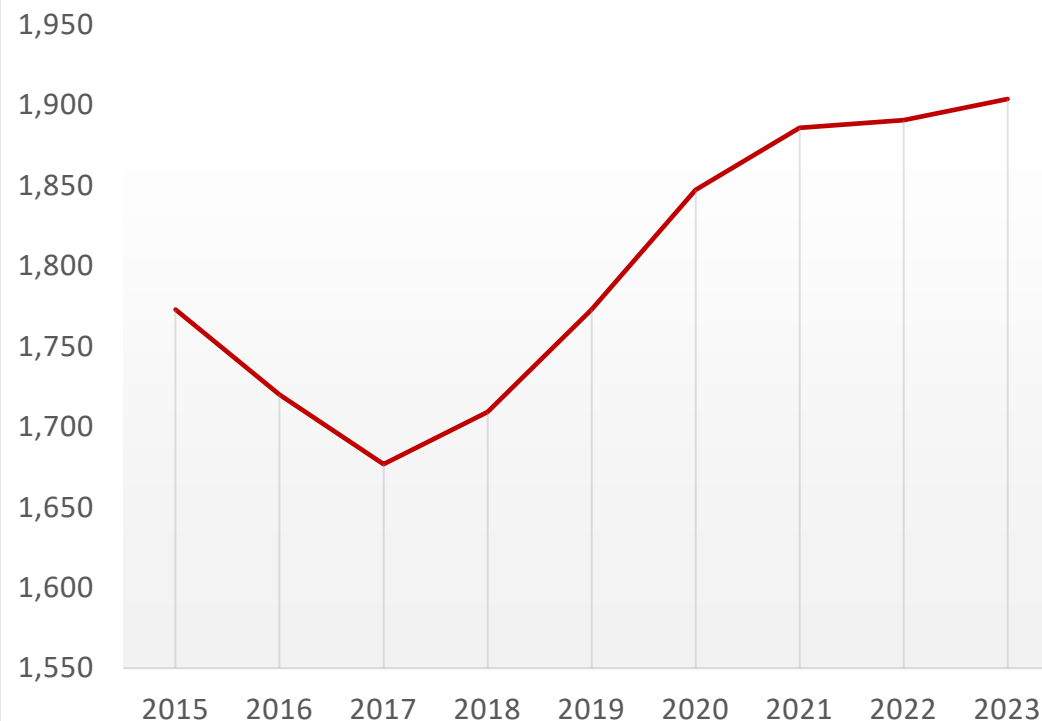
Mikilvægt er að vakta og hafa eftirlit með þáttum sem geta leitt til skerðingar á framboði íbúðarhúsnæðis til búsetu og langtímadvalar. Í þessu samhengi þarf sérstaklega að horfa til áhrifa skammtímaleigu íbúðarhúsnæðis til ferðamanna en einnig vaxandi tilhneigingar að líta á íbúðarhúsnæði sem fjárfestingu eða til tvöfaldrar búsetu; íbúða sem standa auðar eða dvalið er í endrum og eins. Nýleg greining HMS á fjölda íbúða þar sem engin er skráður með lögheimili í, bendir til þess að tómar íbúðir sé vaxandi vandamál á Íslandi og í Reykjavík og er það raunar í takti við alþjóðlega þróun. Samkvæmt greiningu HMS eru um 14% íbúða í Reykjavík án lögheimilisskráningar. Fyrir liggur beiðni til HMS um að sundurliða nánar þau gögn fyrir Reykjavík, m.a. útfrá eignarhaldinu, hverjar séu í eigu lögaðila og aðila með lögheimili annars staðar. Þróun á meðalfjölda íbúa á skráðar íbúðir í Reykjavík undanfarin ár bendir þó til þess að íbúðum sem standa auðar eða eru í skammtímaleigu, sé ekki fjölga ýkja hratt. Þetta þarf þó að skoða í samhengi við tölfræði um þröngbýli innan heimila sem Hagstofan vaktar og endurmat á skráningu íbúa í þjóðskrá.

Áhrif ferðaþjónustunnar og skammtímaleigu á húsnæðismarkað í miðborginni og innan Hringbrautar hafa verið vöktuð markvisst síðustu ár (sjá myndrit). Af þeirri þróun má marka að hert ákvæði um gististarfsemi í aðalskipulagi sem og breytt lög um gististaði frá 2017 og 2018, hafa haft jákvæð áhrif á íbúapróun á svæðinu. Hinn mikli vaxtarkippur sem hefur verið í ferðaþjónustunni síðustu misseri gefur hinsvegar tilefni til að staldra við á ný, meta reynslu núverandi ákvæða aðalskipulags og laga- og reglugerðarákvæða og meta áhrif skammtímaleigu á húsnæðismarkað. Til stendur að hefja slíkt verkefni og þá í samvinnu m.a. við HMS og sýslumanninn á höfuðborgarsvæðinu.

Sjá einnig yfirlit aðgerða í kafla 2.

Fjöldi íbúa á íbúð innan
Hringbrautar 2015 til 2023

LUKR- 1.des 2015-2023



IX. Fjölbreytt atvinnulíf til framtíðar kallar á sveigjanleika í skipulagsgerð og nýtingu húsnæðis

Atvinnulífið í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytt. Það er helsti styrkur þess og mikilvægt er að viðhalda þeirri fjölbreytni eftir fremsta megni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæðin á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem lítið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, rannsókna, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, sjávarútvegs, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar. Reykjavík þarf áfram að styrkja hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafli í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafli og ferðamenn. Það er brýnt að viðhalda breiddinni og fjölbreytninni í atvinnulífinu og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, ekki síst á sviði hátækni og nýsköpunar, grænnar orkunýtingar, menningar og afþreyingariðnaðar.

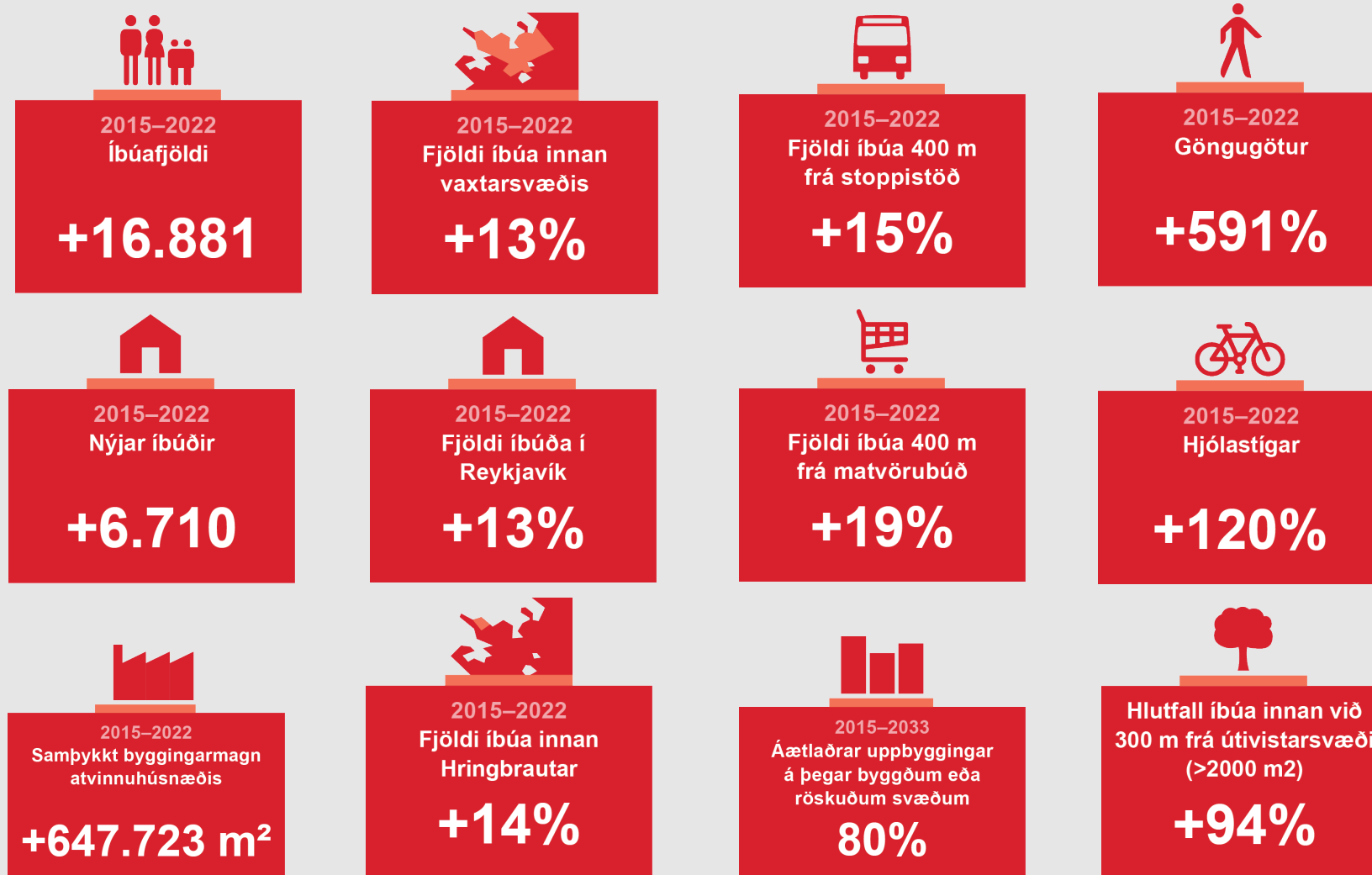
Það eru vissulega ýmsar blikur á lofti og mikil gerjun og þróun á sviði einstakra atvinnugreina, sem getur haft áhrif á vinnuafliþörfina og þörfina fyrir land og húsnæði. Sjálfvirkni og afkastageta í framleiðslu og þjónustu, sem hefur raunar farið stöðugt vaxandi síðan í byrjun 19. aldar, eykst nú sem aldrei fyrr og breytingarnar eru sífellt örari. Hin aukna sjálfvirkni sem stundum er nefnd fjórða iðnbýltingin getur haft veruleg áhrif á stærðarþarfir iðnaðarins, landþörf og staðarval. Hin opna skrifstofa og að sitja þéttar í vinnurýmum skrifstofa og aukið vægi fjarvinnu, sveigjanlegri vinnutími, færanlegar vinnustöðvar og deililausnir í nýtingu húsnæðis geta sömuleiðis haft veruleg áhrif á nýbyggingarþörf skrifstofuhúsnæðis og húsnæðis almennt. Reynslan af aukinni fjarvinnu á tímum Covid-19 gefur sannarlega til kynna mögulegar breytingar í þessa veru. Og aukin netverslun og heimsendingarþjónusta getur haft áhrif á smásöluverslun og þar með á þörfina fyrir þjónusturými á jarðhæðum í húsum.

Í ljósi þessa er mikilvægt að skapa meiri sveigjanleika í skipulagsgerðina, stuðla að endurnýtingu eldra atvinnuhúsnæðis, m.a. með heimildum um að umbreyta því í íbúðarhúsnæði, og endurskoða reglulega húsnæðisþarfir og landþarfir.

Gert er ráð fyrir að störfum fjölgi í takti við fjölgun íbúa í Reykjavík og áfram haldist hátt atvinnustig. Mat á húsnæðisþörf atvinnulífsins innan Reykjavíkur til framtíðar er fyrst og fremst reiknað út frá fjölgun íbúa innan borgarinnar. Í gildandi aðalskipulagi eru þó sköpuð skilyrði fyrir meiri fjölgun starfa, heldur en íbúafjölgun innan borgarinnar beinlínis kallar á. Í áætluninni er miðað við að atvinnuþátttaka fólks á aldrinum 16-74 ára (sbr. Vinnumarkaðskannanir) haldist að mestu óbreytt og svipað atvinnustig verði áfram. Atvinnuþátttaka verði þannig hátt í 80%, að teknu tilliti til um 3% atvinnuleysis. Stuðst er við landsmeðaltal en reikna má þó með því að hlutfall fólks á vinnualdri verði áfram nokkuð hærra í Reykjavík (+4,5% dag). Til einföldunar og til skemmi tíma lítið er þannig ekki gert ráð fyrir fækkun í núverandi starfastofni, s.s vegna mögulegrar fækkunar fólks á vinnualdri (vegna aldursbreytinga) eða vegna áhrifa breyttra atvinnuhátta (aukinnar sjálfvirkni og framleiðni ofl).



X. Uppbygging og þróun byggðar í Reykjavík 2015-2022*





Reykjavík

Desember 2023