



Borgarráð

Tillaga um samningsmarkmið vegna húsnæðissáttmála

Lagt er til að borgarstjóra verði falið umboð til viðræðna við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, f.h. innviðaráðuneytisins og ríkisstjórnarinnar um samning á grundvelli rammasamnings, innviðaráðuneytisins, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Sambands Íslenskra sveitarfélaga. Í viðræðum við innviðaráðherra og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur komið fram sá vilji að ljúka samningum fyrir nk. áramót.

Borgarstjóri mun skipa samningateymi sem mun leiða viðræðurnar með erindisbréfi. Hlutverk þess verði að vinna að samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar en jafnframt vinna eða láta vinna nauðsynlegar greiningar á uppbyggingarþörf, nauðsynlegum innviðum og fjárhagslegt mat.

Jafnframt verði borgarstjóra falið að beita sér á vettvangi SSH fyrir því að önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu og eftir atvikum víðar geri sambærilega samninga þannig að úr verði húsnæðissáttmáli sem tryggi sameiginlegt átak um allt höfuðborgarsvæðið og víðar til að tryggja að þau markmið sem að er stefnt gangi eftir.

Samningur og eftir atvikum húsnæðissáttmáli fleiri sveitarfélaga skal lagður fyrir borgarráð til staðfestingar og staða samninga kynnt í borgarráði eins og tilefni er til á meðan á samningagerð stendur. Fyrir gerð fjárhagsáætlunar ársins 2024 verði unnin heildstæð innviðaaáætlun undir forystu eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar og atvinnuþróunarteymis en með aðkomu Orkuveitu Reykjavíkur og Veitna, auk Betri samgangna og annarra aðila eftir atvikum.

Greinargerð

Þann 12. júlí 2022 skrifuðu innviðaráðherra, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Samband Íslenskra sveitarfélaga undir rammasamning ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum. Á grundvelli rammasamningsins er gert ráð fyrir að samið verði við einstaka sveitarfélög en rammasamningurinn sjálfur felur ekki í sér fjárhagsskuldbindingar af hálfu aðila. Ákvæði rammasamningsins og markmið byggja á sameiginlegri niðurstöðu fulltrúa ríkisstjórnar, sveitarfélaga, verkalyðshreyfingarinnar og samtaka í atvinnulífinu í svo kölluðum húsnæðishópi stjórnvalda sem skilaði af sér 19. maí 2022.

Í ofan nefndum rammasamningi eru m.a. tilgreind markmið sem eru:

1. Að 35.000 íbúðir að lágmarki verði byggðar á árunum 2023-2032.
2. 30% íbúðanna verði hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði, þ.e. íbúðir innan almenna íbúðakerfisins og hlutdeildarlánaíbúðir eða óhagnaðardröfn uppbygging fyrir aðra hópa, s.s. stúdenta, eldra fólk og öryrkja.



3. Ráðist verði í sérstakt átak til að eyða biðlistum eftir sérstökum búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk.
4. 5% íbúða verði félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélaga.
5. Leitast verði við að útfæra sérstakan stuðning við uppbyggingu íbúða á viðráðanlegu verði í nálægð við hágæða almenningssamgöngur og vegna vistvænnar mannvirkjagerðar.
6. Húsnæðisáætlanir verði sterk stjórnþæki sem fylgi eftir samningsmarkmiðunum.
7. Ferill húsnæðisuppbyggingar verði einn og samofinn ferill, regluverk og framkvæmd verði einfaldað.

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

1. **Fjöldi íbúða.** Reykjavík verði leiðandi í fjölbreyttri húsnæðisuppbyggingu á Íslandi til 2032. Uppfærð húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar gerir ráð fyrir að 2.000 íbúðir geti farið í uppbyggingu á hverju ári næstu ár. Reykjavíkurborg er tilbúin að auka við þessa uppbyggingu byggt á mati á uppbyggingarþörf og heildarsamkomulagi um uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu en þó þannig að tryggt verði að þróun svæðisins sé í samræmi við svæðisskipulag og aðalskipulag Reykjavíkur til 2040 og í samræmi við sjálfbæra og græna borgarþróun og uppbyggingu við þróunarása Reykjavíkur og önnur lykilsvæði AR2040. Þessi markmið verði endurskoðuð allt að því árlega í ljósi mats á þörf á hverjum tíma.
2. **Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði.** Sett verði markmið um hlutfall almennra íbúða og annarra íbúða sem byggðar verði án hagnaðarsjónarmiða, s.s. fyrir stúdenta, eldri borgara og öryrkja en einnig ungt fólk og fyrstu kaupendur sem falli undir hlutdeildarlán nái að jafnaði 30% í Reykjavík. Uppbygging íbúða sem falli undir hlutdeildarlán teljist til þessara 30% jafnvel þótt í einhverjum tilvikum séu hún ekki á vegum óhagnaðardrífina félaga og í hagnaðarskyni. Tryggt verði í lögum og samningum að þessar áherslur nái ekki aðeins til húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar og til lands í eigu borgarinnar heldur ekki síður til lands í eigu annarra sbr. lið A6 í aðgerðaráætlun með rammasamningnum. Þá verði tryggður nauðsynlegur stuðningur ríkisins við ofangreinda uppbyggingu sbr. lið A4 í aðgerðaráætlun með rammasamningnum.
3. **Ráðist verði í átak við að eyða biðlistum á sérstökum búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk á grundvelli uppfærðrar uppbyggingaráætlunar Reykjavíkurborgar.** Ljóst er að forsenda þess er að tryggð verði full fjármögnun á uppbyggingunni og rekstri viðkomandi búsetukjarna með samningum við ríkið.
4. **5% íbúða verði félagslegar íbúðir í eigu Reykjavíkur.** Stefna Reykjavíkurborgar verði að tryggja með samningum við uppbyggingaraðila og með eigendastefnu og fjármögnun stofnframlaga til Félagsbústaða að 5% nýrra íbúða verði félagslegar íbúðir í eigu Félagsbústaða.
5. **Stuðningur við innviðauppbyggingu og fjármögnun þeirra.** Mikilvægt er að kalla fram niðurstöðu um stuðning ríkisins við húsnæðisuppbyggingu innan sveitarfélaga, s.s. beinan stuðning og/eða öruggan aðgang að lánsfé til innviðauppbyggingar á góðum kjörum. Ekki síst „sérstakan stuðning við uppbyggingu íbúða á viðráðanlegu verði í nálægð við hágæða almenningssamgöngur og vegna vistvænnar mannvirkjagerðar.“
6. **Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar verði uppfærð í samræmi við samningsniðurstöðuna.** Þar verði gerð grein fyrir uppbyggingaráformum, forgangsröðun nýrra svæða í skipulagsvinnu og fjármögnun ríkis og Reykjavíkurborgar á þeim.



7. **Einföldun á regluverki.** Reykjavíkurborg vinni beinar tillögur til innviðaráðuneytisins að breytingum á regluverki og framkvæmd allt frá lóðaúthlutun til loka uppbyggingar í samræmi við ítarlega greiningu á áhættum og flöskuhálsum í ferlinu. Jafnframt verði því fylgt eftir að þau skýru fyrirheit sem gefin eru í aðgerðaráætlun með rammasamningnum gangi eftir.
8. **Einföldun og sameining húsnæðisbóta.** Reykjavík styður að húsnæðisbætur og sérstakar húsnæðisbætur verði sameinaðar, samræmdar og á ábyrgð ríkisins.
9. **Aðgerðaráætlun um útrýmingu á óviðunandi húsnæði verði að veruleika, sbr. aðgerð C5.**
10. **Lögfest verði heimild sveitarfélaga til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði óháð eignarhaldi lóðar, sbr. aðgerð A6.**
11. **Uppbyggingarheimildir í deiliskipulagi skulu skilgreindar sem tímabundnar í lögum, sbr. aðgerð D6.**
12. **Heimildir borgarinnar á einkaréttarlegum grunni til að nýta uppbyggingar- og lóðaleigusamninga til að ná fram markmiðum borgarinnar í húsnæðismálum og borgarþróun verði ekki þrengdur eða skertur með lögum.**
13. **Húsnæðissáttmáli og heildarsýn fremur en einstakir samningar.** Reykjavíkurborg ítrekar mikilvægi þess að ekki verði aðeins samið við einstök sveitarfélög á grundvelli rammasamkomulagsins heldur telur Reykjavíkurborg það lykilatriði að öll sveitarfélög taki þátt í að tryggja árangur í húsnæðisuppbyggingu, húsnæðisöryggi og félagslega blöndun.

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

Hjálagt:

Rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum, dags. 12. júlí 2022.

Erindi HMS til sveitastjórna, dags. 12. júlí 2022.

Niðurstöður starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði, dags. 19. maí 2022.

Uppfærð rafræn húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, ódags. samþykkt í borgarráði 31. mars 2022.

Uppfærð uppbyggingaráætlun um húsnæði fyrir fatlað fólk, dags. ágúst 2022.

Græna planið – staða húsnæðisuppbyggingar, 2 ársfjórðungur 2022.

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins, uppfærð, dags. 10. mars 2021.

Rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða
2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum



Stjórnarráð Íslands
Innviðaráðuneytið



SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

HÚIS Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun

12. júlí 2022

RAMMASAMNINGUR UM HÚSNÆÐISÁÆTLUN ÍSLANDS 2023-2032

Þar sem ríki og sveitarfélög sameinast um stefnu og aðgerðir til að tryggja uppbyggingu íbúða í samræmi við þörf, milli innviðaráðherra og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fyrir hönd íslenska ríkisins og Sambands íslenskra sveitarfélaga

Alvarleg staða ríkir nú á íslenskum húsnæðismarkaði eftir marga ára óstöðugleika þar sem miklar sveiflur hafa verið í bæði húsnæðisverði og byggingu íbúða. Framboðsskortur á íbúðum hefur leitt til hækkingu húsnæðisverðs og staða tekju- og eignalægri fjölskyldna á húsnæðismarkaði farið versnandi. Skortur á íbúðarhúsnæði er vandamál um allt land og getur verið hamlandi þáttur fyrir uppbyggingu atvinnulífs.

Samningsaðilar eru sammála um nauðsyn markvissra aðgerða af hálfu stjórnvalda til að tryggja uppbyggingu íbúða í samræmi við þörf, þar á meðal fyrir tekju- og eignalága. Það ástand sem nú ríkir á húsnæðismarkaði kallar á samstillt átak ríkis og sveitarfélaga og sameiginlega stefnu og sýn aðila í málaflokknum á komandi árum. Með samningi þessum er ætlunin að setja fram ramma utan um sameiginlega markmiðasetningu, forsendur og áætlanagerð ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis – húsnæðisáætlun Íslands 2023-2032.

Rammasamningur þessi byggir á niðurstöðum starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði sem skipaður var fulltrúum ríkis, sveitarfélaga og aðila vinnumarkaðarins. Starfshópurinn skilaði tillögum sínum þann 19. maí 2022.

1. gr. Tilgangur

Samningi þessum er ætlað að auka framboð nýrra íbúða til að mæta fyrirsjáanlegri íbúðapörf ólíkra hópa samfélagsins til skemmri og lengri tíma og stuðla að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði á næstu 10 árum.

Það er jafnframt tilgangur samnings þessa að gera húsnæðisáætlanir að lykilstjórnþæki sveitarfélaga og ríkis og að þær verði nýttar til þess að halda utan um áform þessa rammasamnings um uppbyggingu og eftirfylgni.

Samningi þessum er jafnframt ætlað að leggja grunn að beinu samningssambandi milli ríkis og einstakra sveitarfélaga með það að markmiði að auka lóðaframboð ásamt því að veita nauðsynlegan fjárstuðning til að tryggja íbúðauppbyggingu.

2. gr. Forsendur

Sveitarfélög hafa metið þörf fyrir uppbyggingu 35 þúsund íbúða á næstu 10 árum til að mæta fjölskyldun en þar að auki er uppsöfnuð óuppfyllt íbúðapörf metin um 4.500 íbúðir. Sterkar



vísendingar er um að uppbygging íbúða á komandi árum muni ekki mæta þessari þörf og framboð byggingarhæfra lóða stærsti einstaki áhrifavaldurinn. Lóðaframboð er lykilþáttur í að tryggja uppbyggingu íbúða í takt við þörf.

Grundvallarforsenda samnings þessa er að sveitarfélög taki þátt og hlutist til um að útvega byggingarhæfar lóðir til samræmis við húsnæðisáætlanir og að ríkið leggi til fjármuni í húsnæðisstuðning til þess að unnt sé að ná á samningstímanum markmiðum um að auka framboð nýrra íbúða og hlutfall hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði.

Rammasamningur þessi felur ekki í sér fjárhagslega skuldbindingu fyrir ríki eða einstök sveitarfélög heldur er honum ætlað að leggja grunn að sameiginlegri sýn og langtímaáætlun um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Skuldbinding samkvæmt rammasamningi þessum felst fyrst og fremst í því að finna leiðir til þess að tryggja uppbyggingu íbúða á samningstímabilinu í samræmi við markmið þessa rammasamnings, ásamt þátttöku í verkefnum í aðgerðaáætlun eftir því sem við á.

3. gr. Helstu samningsmarkmið

A. Uppbygging í samræmi við þörf

Aðilar samnings þessa eru sammála um að til þess að mæta fyrirsjáanlegri íbúðapörf á árunum 2023 til 2032 þurfi að byggja 35.000 íbúðir. Auk þess þarf að byggja íbúðir til að mæta óuppfylltri íbúðapörf. Því þurfi á tímabilinu að lágmarki að byggja 4.000 íbúðir á ári fyrstu fimm árin og 3.500 íbúðir á ári síðari fimm árin.

Áætluð íbúðapörf samkvæmt framangreindu byggir á niðurstöðum úr íbúðaparfragreiningu sveitarfélaga og HMS árið 2022. Eru aðilar sammála um að endurskoða skuli áætlaðan fjölda byggðra íbúða á ári hverju til samræmis við niðurstöður úr húsnæðisáætlunum sveitarfélaga og íbúðaparfragreiningu HMS þannig að tilgangi þessa samnings verði náð og byggt verði í takt við þörf.

Sjá nánar um útfærslu aðgerðir A1-A6 í viðauka.

B. Framboð íbúða á viðráðanlegu verði

Aðilar samnings þessa eru sammála um nauðsyn þess að leggja sérstaka áherslu á uppbyggingu hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði og að hlutfall þeirra verði að jafnaði um 30% nýrra íbúða. Mæta þarf hækkun húsnæðisverðs og veikri stöðu leigjenda og fyrstu kaupenda með því að auka aðgengi að hagkvæmu húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir tekju- og eignalægri. Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði geta m.a. verið íbúðir innan almenna íbúðakerfisins, hlutdeildarlánaíbúðir og aðrar íbúðir sem njóta einhvers konar stuðnings stjórnvalda og er ætlað að leysa úr húsnæðisþörf tekju- og eignalægri hópa. Þar með talið námsmanna, ungs fólks, fyrstu kaupenda, öryrkja og eldra fólks.

Aðilar eru jafnframt sammála um að á samningstímanum verði félagsleg húsnæðisúrræði að jafnaði sem næst 5% af öllu nýju húsnæði. Með félagslegu húsnæðisúrræði er átt við íbúðir sem sveitarfélagi ber lagaleg skylda til að útvega einstaklingum eða fjölskyldum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna.

Einnig verði ráðist í sérstakt áttak til að eyða biðlistum eftir sértækum húsnæðisúrræðum fyrir fatlað fólk. Með sértæku húsnæðisúrræði er átt við íbúðir ætlaðar fyrir fatlað fólk sem hefur verið metið í mikilli þörf fyrir stuðning á eigin heimili. Um er að ræða íbúðir í íbúðarkjarna þar sem veitt er þjónusta eftir stuðningsþörfum allan sólarhringinn eða hluta úr degi. Biðlistar bæði eftir þjónustu og sértæku húsnæði hafa myndast þrátt fyrir að réttur fatlaðs fólks hafi ekki verið véfengdur, líkt og fram kemur í skýrslu starfshóps um heildarendurskoðun laga nr. 38/2018, þar sem lagt er til að gerð verði allt að sjö ára áætlun til að eyða biðlistum og leggja niður herbergjasambýli.

Aðilar eru jafnframt sammála um nauðsyn þess að halda áfram að þróa og betrubæta þarfagreiningu fyrir íbúðir niður á félagshópa í gegnum stafrænar húsnæðisáætlanir sveitarfélaga og samræma nýtingu þess mats á milli sveitarfélaga.

Sjá nánar um útfærslu aðgerðir B1 til B4 í viðauka.

C. Húsnæðisáætlanir haldi utan um og fylgi eftir samningsmarkmiðum

Aðilar eru sammála um að nýta stafrænar húsnæðisáætlanir til að halda utan um markmið samnings þessa um uppbyggingu íbúða á landsvísu. Í húsnæðisáætlunum er greind þörf fyrir uppbyggingu, tilgreindar lóðir til að mæta þeirri þörf og rauntíma upplýsingar úr mannvirkjaskrá um stöðu uppbyggingar. Aðilar eru sammála um að húsnæðisáætlanir sveitarfélaga skuli vera sterkt stjórntæki á sviði húsnæðismála og niðurstöður þeirra aðgengilegar öllum. Aðilar eru auk þess sammála um að greina þurfi eignarhald lóðarréttinda, stöðu í skipulagi, byggingarhæfni og ástæður þess að byggingarhæft land standi ónotað.

Sjá nánar um útfærslu aðgerðir C1 til C5 í viðauka.

D. Einn ferill um húsnæðisuppbyggingu

Samningsaðilar eru sammála um að endurskilgreina lögbundna ferla og verklag í skipulags- og byggingarmálum er varða uppbyggingu íbúðahúsnæðis. Lögð verði áhersla á að sameiginlegt meginmarkmið löggjafar sé að tryggja landsmönnum öllum aðgengi að öruggu húsnæði. Samhliða verði unnar leiðbeiningar fyrir sveitarfélög og aukið framboð á fræðslu til að bæta ferla og auka samræmi í stjórnsýslu.

Ferlum í skipulags- og byggingarmálum sem skilgreindir eru í lögum, er í megindráttum ætlað að tryggja skynsamlega nýtingu lands og faglegan undirbúning mannvirkjagerðar. Á undanförunum árum hefur umfang og flækjustig stjórnsýslunnar aukist án þess að gæði húsnæðis hafi batnað að sama skapi. Ennfremur má fullyrða að þessir flóknu ferlar hafi ekki tryggt stöðugt framboð húsnæðis.

Að mati samningsaðila eiga stjórnvöld að þjónusta almenning, fagaðila og framkvæmdaraðila með samræmdum hætti á sviði skipulags- og byggingamála og gagnvart þeim á þetta að vera einn ferill. Með því að samþætta marga ferla í einn næst fram betri yfirsýn, markvissari áætlanagerð og aukin hagkvæmni sem mun til framtíðar leiða til aukins stöðugleika á húsnæðismarkaði.

Sjá nánar um útfærslu aðgerðir D1 til D9 í viðauka.

4. gr.
Samningar við einstök sveitarfélög

Á grundvelli rammasamnings þessa verður samið við einstök sveitarfélög, sveitarfélög með sameiginleg atvinnusvæði eða innan landshlutasamtaka um uppbyggingu íbúða samkvæmt þarfagreiningu í húsnæðisáætlun. Slíkir samningar skulu taka mið af markmiðum sem eru skilgreind í samningi þessum, stuðningi til að auka framboð íbúða, nauðsynlegri uppbyggingu innviða og sérstökum aðstæðum innan viðkomandi sveitarfélags eða svæðis.

Leitast verði við að útfæra sérstakan stuðning við uppbyggingu íbúða á viðráðanlegu verði í nálægð við hágæðaalmenningsamgöngur og vegna vistvænnar mannvirkjagerðar.

5. gr.
Aðgerðaáætlun og framkvæmd rammasamnings

Í viðauka með samningi þessum er áætlun um aðgerðir til að fylgja eftir markmiðum samningsins. Aðgerðaráætlunin skal yfirfarin árlega af samningsaðilum og mat lagt á framgang verkefna og árangur samningsins.

Sambandið og HMS tilnefna hvort um sig tvo fulltrúa í stýrihóp sem hefur yfirumsjón með framkvæmd rammasamningsins. Stýrihópurinn skal gera árlega samantekt um mat á árangri af rammasamningnum og yfirfara forsendur við greiningu á húsnæðisþörf og kostnaðar- og ábatagreiningu. Einnig skal stýrihópurinn fjalla um tillögur sem HMS sendir til innviðaráðuneytis skv. aðgerð A4 í áætluninni.

Stýrihópurinn getur lagt fram tillögur til samningsaðila um breytingar á aðgerðaáætlun eftir því sem tilefni er til og fylgist með framgangi verkefna.

Sambandið og HMS munu í sameiningu kynna rammasamninginn fyrir sveitarfélögum og hvetja þau til þátttöku til að markmið um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis raungerist.

Samningsaðilar lýsa jafnframt vilja til þátttöku í útfærslu aðgerða, s.s. með þátttöku í starfshópum, samvinnu um fræðslu og gerð leiðbeininga sem stuðla að samræmingu stjórnarsýslu. Þessi verkefni geta sum hver kallað á vinnuframlag og aðkeypta vinnu og komi til kostnaðar vegna þess skulu samningsaðilar semja um slíkt fyrirfram.

6. gr.
Samþætting stefnumótunar

Auk þess sem áður er upp talið eru samningsaðilar sammála um að leita skuli leiða til að samþætta enn frekar stefnumótun ríkis og sveitarfélaga í húsnæðis-, skipulags-, byggða- og samgöngumálum til að stuðla að jafnvægi á húsnæðismarkaði, einföldun á regluverki og aukinni samræmingu og einföldun stjórnarsýslu í skipulags- og byggingarmálum ásamt því að styðja við að markmið og skuldbindingar í loftlagsmálum gangi eftir.

Aðilar samningsins eru sammála um að forgangs röðun aðgerða og verkefna samkvæmt samgönguáætlun og samgöngusáttmála þurfi að styðja við markmið samnings þessa.

7. gr.
Gildistími

Samningur þessi gildir frá og með undirritun til 31. desember árið 2032.

Reykjavík, 12. júlí 2022

F.h. Sambands íslenskra sveitarfélaga


Aldís Hafsteinsdóttir, formaður

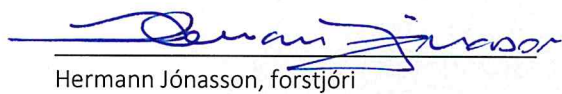

Karl Björnsson, framkvæmdastjóri


Sigurður Ingi Jóhannsson, innviðaráðgjafi

F.h. innviðaráðuneytis


Ragnhildur Hjaltadóttir, ráðuneytisstjóri

F.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar


Hermann Jónasson, forstjóri


Anna G. Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri

**Viðauki við rammamning
Aðgerðaáætlun 2022 til 2026**

	<i>Aðgerð</i>	<i>Ábyrgð - Samstarf</i>	<i>Áætluð verklok</i>
A	<i>Uppbygging í samræmi við þörf</i>		
A1	Endurskoða skal aðferðafræði við íbúðabærfagreiningar HMS í samstarfi HMS, Sambands íslenskra sveitarfélaga, Seðlabanka Íslands og Hagstofu Ísland.	HMS	Endurskoðun skal lokið fyrir árslok 2022
A2	Hagstofa Íslands skal endurskoða mannfjöldaspá og hún gerð nákvæmari til lengri tíma.	HMS – Hagstofa Íslands	Endurskoðun skal lokið fyrir árslok 2022
A3	HMS framkvæmir í samstarfi við sveitarfélög greiningu á stöðu íbúðauppgöngu innan hvers sveitarfélags, þ.m.t. uppgöngu íbúða á viðráðanlegu verði, og þeim áskorunum sem sveitarfélög standa frammi fyrir.	HMS – sveitarfélög	Greiningu skal lokið í október 2022
A4	Á grundvelli stöðuggreiningar samkvæmt A3 skal HMS í samstarfi við sveitarfélög framkvæma kostnaðar- og ábatagreiningu vegna mögulegs stuðnings við sveitarfélög og eftir atvikum aðra aðila sem koma að uppgöngu íbúða á viðráðanlegu verði. Á grundvelli þeirrar greiningar skal HMS gera tillögur til innviðaráðherra sem ráðherra yfirfer og gerir eftir atvikum tillögur um breytingar á fjárlögum/fjármálaáætlun	HMS – sveitarfélög og Samband íslenskra sveitarfélaga	Fyrstu greiningu skal lokið í nóvember 2022
A5	Í kjölfar stöðuggreiningar samkvæmt A4 verður samið sérstaklega við sveitarfélög á grundvelli rammamnings þessa þar sem sveitarfélög skuldbinda sig til þess að skipuleggja land og hlutast til um að útvega lóðir undir íbúðauppgöngu og nauðsynlega innviði og ríkið leggur fram stuðning til að tryggja uppgöngu hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði.	HMS og sveitarfélög	Samningagerð verði lokið fyrir árslok 2022
A6	Innviðaráðherra leggur fram frumvarp um breytingar á skipulagslögum á haustþingi 2022 þar sem m.a. verður lögfest heimild sveitarfélaga til að skilyrða notkun lands til uppgöngu hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði óháð eignarhaldi lóðar.	Innviðaráðuneyti	Frumvarp lagt fram í október 2022
B	<i>Framboð hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði</i>		
B1	Í húsnæðisáætlunum skal gera ráð fyrir að 5% nýrra íbúða verði félagsleg húsnæðisúrræði og	Sveitarfélög - HMS	Aðgerðin skal koma til framkvæmda við gerð

	30% nýrra íbúða verði íbúðir á viðráðanlegu verði. Við gerð samkomulags þurfa sveitarfélög að rökstyðja sérstaklega ef þau meta þörf undir þessum viðmiðum.		<i>húsnæðisáætlunar 2023.</i>
B2	Samræma skal skilgreiningar á félagshópum milli sveitarfélaga í húsnæðisáætlunum og aðferðafræði við að meta íbúðarþörf niður á félagshópa. Samband íslenskra sveitarfélaga og HMS vinna að samræmdum skilgreiningum.	<i>HMS og Samband íslenskra sveitarfélaga – sveitarfélög</i>	<i>Vinnu verði lokið á fyrri hluta árs 2023.</i>
B3	Biðlistar sveitarfélaga og eftir atvikum annarra félaga eða félagasamtaka skulu greindir og samræmdir. Unnin verði áætlun um að vinna niður biðlista eftir félagslegu húsnæði og sértækum húsnæðisúrræðum ásamt því að útrýma herbergjasambýlum.	<i>HMS og Samband íslenskra sveitarfélaga – sveitarfélög</i>	<i>Aðgerðaáætlun liggja fyrir á fyrri hluta árs 2023.</i>
B4	HMS skal hlutast til um að starfrækja samráðsvettvangur fyrir aðila sem koma að uppbyggingu íbúða á viðráðanlegu verði líkt og Íbúðafélagsins Bjargs hses., Brákar hses., Leigufélagsins Bríetar ehf., Félagsstofnunar Stúdenta, Blævar leigufélags ehf., Brynju hússjóðs ÖBÍ og annarra félaga og félagsamtaka líkt og á vegum félaga eldri borgara, Þroskahjálpar, Geðhjálpar o. fl.	<i>HMS</i>	<i>Samráðsvettvangur skal hefja störf í september 2022.</i>
C	<i>Húsnæðisáætlanir haldi utan um og fylgi eftir samningsmarkmiðum</i>		
C1	HMS skal gera niðurstöður húsnæðisáætlana aðgengilegar á heimasíðu sinni.	<i>HMS</i>	<i>Júlí 2022</i>
C2	Sveitarfélög skulu tilgreina sérstaklega stöðu lóða í húsnæðisáætlunum fyrir árslok 2022 og með aðstoð HMS framkvæma greiningu á eignarhaldi og ástæðum þess að byggingarhæft land standi ónotað.	<i>Sveitarfélög – HMS</i>	<i>Fyrir árslok 2022</i>
C3	Reglugerð um húsnæðisáætlun skal endurskoðuð í þeim tilgangi að þær verði unnar samhliða fjárhagsáætlunum sveitarfélaga árlega. Sameiginlegar niðurstöður skulu birtar á húsnæðisþingi í janúar ár hvert.	<i>Innviðaráðuneyti – HMS</i>	<i>Endurskoðun reglugerðar skal vera lokið í september 2022.</i>
C4	Unnar verði tillögur um hvernig ný eða breytt framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga geti endurspeglad sem best raunkostnað sveitarfélaga við rekstur félagslegra húsnæðisúrræða, byggt á reynslu þessa samnings.	<i>Innviðaráðuneyti – HMS og Samband íslenskra sveitarfélaga</i>	<i>Tillögugerð verði lokið í júní 2025.</i>
C5	Unnin verði áætlun um átak til að útrýma óviðunandi húsnæði, m.a. á atvinnusvæðum og íbúðarhúsnæði þar sem kröfur um öryggi eru ekki uppfylltar.	<i>HMS og Samband íslenskra sveitarfélaga – sveitarfélög</i>	<i>Aðgerðaáætlun liggja fyrir á síðari hluta árs 2023.</i>

D	<i>Einn ferill um húsnæðisupbyggingu</i>		
D1	Sambætta skal landsskipulagsstefnu og húsnæðisstefnu í innviðaráðuneyti.	<i>Innviðaráðuneyti</i>	<i>Pingsályktunartillögur lagðar fram á Alþingi á árinu 2023.</i>
D2	Sambætta skal ferla við gerð deiliskipulags og veitingu byggingarleyfis.	<i>HMS, Samband íslenskra sveitarfélaga og Skipulagsstofnun</i>	<i>Tillögur skulu kynntar á Húsnæðisþingi í janúar 2023.</i>
D3	Sambætta skal ferla við gerð aðalskipulags og húsnæðisáætlana.	<i>HMS, Samband íslenskra sveitarfélaga og Skipulagsstofnun</i>	<i>Tillögur skulu kynntar á Húsnæðisþingi í janúar 2023.</i>
D4	Átak skal gert í nýtingu mannvirkjaskrár þannig að fyrir 1. október 2022 hafi byggingarfulltrúar innleitt skráningu allra byggingaráforma, byggingarleyfa, stöðuskoðana og öryggis- og lokaúttekta.	<i>HMS og sveitarfélög</i>	<i>Október 2022</i>
D5	Endurskoða skal fyrirkomulag byggingareftirlits með það að markmiði að auka gæði og skilvirkni í mannvirkjagerð og leggja fram tillögur um úrbætur.	<i>HMS – Samband íslenskra sveitarfélaga</i>	<i>Úttekt á núverandi regluverki og framkvæmd verði lokið í júní 2023.</i>
D6	Samið verði frumvarp um að tímabinda uppbyggingarheimildir á grundvelli samþykkt deiliskipulags.	<i>Innviðaráðuneyti</i>	<i>Frumvarp verði lagt fram á vorþingi 2023.</i>
D7	Unnið verði lagafrumvarp um breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald varðandi tímalengd og umfang heimagistingar.	<i>Innviðaráðuneyti – menningar- og viðskiptaráðuneyti</i>	<i>Frumvarp verði lagt fram á vorþingi 2023.</i>
D8	Í tengslum við ofangreind verkefni verði ráðist í fræðsluáttak og útgáfa leiðbeininga til sveitarfélaga með áherslu á að einfalda ferla og auka skilvirkni við skipulagsferla og mannvirkjagerð.	<i>HMS – Skipulagsstofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga</i>	
D9	Unnið verði lagafrumvarp til nýrra laga um lóðarleigusamninga.	<i>Innviðaráðuneyti</i>	<i>Frumvarp verði lagt fram á haustþingi 2023</i>

Frá: Húsnæðisáætlanir <aaetlun@hms.is>

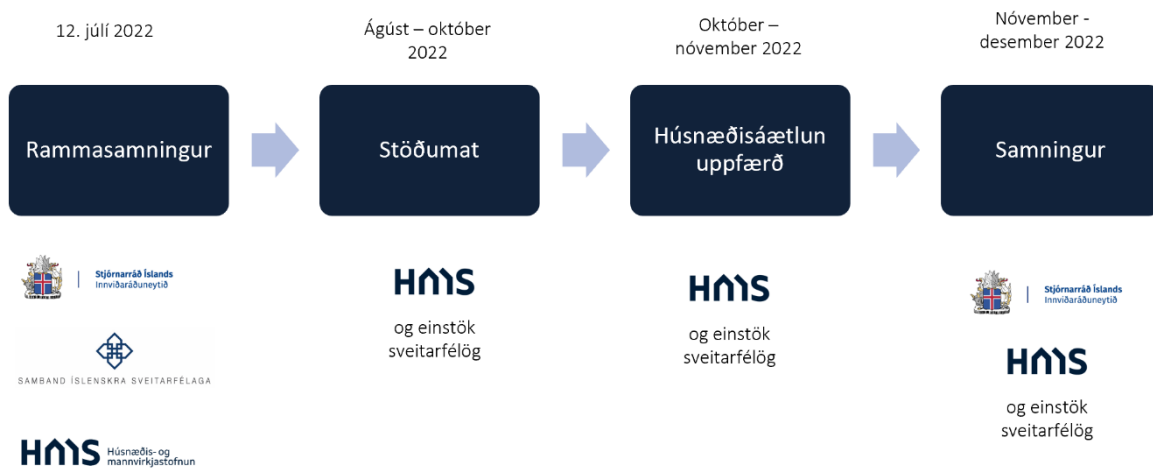
Sent: þriðjudagur, 12. júlí 2022 18:58

Efni: Rammasamningur um aukið íbúðaframboð 2023-2032

Kæra sveitarstjórnarfólk.

Nú hefur verið undirritaður rammasamningur milli ríkis og sveitarfélaga sem ætlað er að tryggja stöðuga uppbyggingu íbúða á næstu 10 árum í samræmi við þörf. Í rammasamningnum kemur fram áætlun á landsvísu um byggingu 4.000 íbúða árlega á næstu fimm árum og 3.500 íbúða árlega næstu fimm ár eftir það til að mæta áætlaðri þörf fyrir íbúðarhúsnæði.

Við vildum með þessum pósti upplýsa ykkur aðeins um efni samningsins og næstu skref. Nú þegar samningurinn liggur fyrir er ætlunin að bjóða öllum sveitarfélögum til viðræðna um samning um húsnæðisuppbyggingu innan marka hvers sveitarfélags en einnig kemur til greina að sveitarfélög sem t.d. mynda sameiginlegt atvinnusvæði, sameinist í samning. Fyrsta skref í þeim viðræðum er að HMS og viðkomandi sveitarfélag framkvæma stöðumat þar sem farið er yfir stöðu á uppbyggingu íbúða, þarfagreiningu, stöðu lóða og annarra þátta sem máli skipta. Á grundvelli slíks stöðumats, uppfærðrar húsnæðisáætlunar og þeirra markmiða sem fram koma í rammasamningnum semja svo einstök sveitarfélög við ríkið um uppbyggingu í takt við þörf. Hér fyrir neðan er ferlið sett fram með myndrænum hætti og þar koma einnig fram þær tímasetningar sem stefnt er að skv. rammasamningnum.



Aðeins um samningsmarkmiðin.

- **35.000 íbúðir að lágmarki verði byggðar á árunum 2023-2032**

Fyrsta markmiðið lítur að því að tryggja uppbyggingu í samræmi við þörf. Sameiginlega höfum við áætlað að byggja þurfi a.m.k. 35.000 íbúðir á næstu 10 árum og það er stóra markmiðið. Það sem er ekki síður mikilvægt er að hvert og eitt sveitarfélag geri áætlun um uppbyggingu og tilgreini sérstaklega með hvaða hætti sú uppbygging muni raungerast, tilgreini byggingarlandið eða lóðirnar o.s.frv.

- **30% íbúðanna verði hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði**

Ef byggðar verða 4.000 íbúðir á ári fyrstu fimm árin er gert ráð fyrir að 30% þeirra eða 1200 íbúðir verði hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði. Þetta eru fyrst og fremst íbúðir sem byggðar eru með

aðkomu stjórnvalda (ríki og/eða sveitarfélaga) og er þar helst að nefna hlutdeildarlánaíbúðir og íbúðir innan almenna íbúðakerfisins (sem dæmi Brák hses., Bjarg íbúðafélag hses. og fl.). Þetta geta líka verið aðrar íbúðir sem ætlaðar eru fyrir ákveðna félagshópa eða eru fjármagnaðar með leiguíbúðalánum HMS (sem dæmi íbúðir byggðar í samstarfi við Leigufélagið Bríeti ehf., íbúðir Brynju hússjóðs ÖBÍ, Félagsstofnunar stúdenta, Byggingarfélags námsmanna, Þroskahjálpar og fl.).

- **5% íbúðanna verði félagslegar íbúðir**

Gert er ráð fyrir að af 4.000 nýjum íbúðum verði 200 félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga þar sem sveitarfélagi ber lögbundin skylda til að útvega ákveðnum einstaklingum eða fjölskyldum vegna stöðu þeirra. Íbúðirnar geta verið beint í eigu sveitarfélaga, í eigu félaga á vegum sveitarfélags eða innan almenna íbúðakerfisins (sem dæmi Félagsbústaðir). Með þessu markmiði er einnig hægt að mæta átaki í að útrýma herbergjasambýlum og biðlistum um sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk, en það getur líka staðið sem sjálfstætt markmið.

- **Húsnæðisáætlanir sterk stjórnþæki sem fylgi eftir samningsmarkmiðum**

Það hefur verið afar ánægjulegt að vinna með sveitarfélögum að þróun stafrænna húsnæðisáætlana og við spennt að taka með ykkur næsta skref í að betrubæta áætlanagerð í húsnæðismálum. Núna í júlí ætlum við að gera niðurstöður húsnæðisáætlana sýnilegar á heimasíðu okkar og þá fáid þið góða yfirsýn yfir stöðuna hjá hverju og einu sveitarfélagi. Við ætlum að vinna að því að gera húsnæðisáætlanir að enn sterkari stjórnþæki fyrir sveitarfélög og nota þær til að halda utan um samningana og markmið þeirra. Meðal þess sem við ætlum að gera er að þróa viðbót við húsnæðisáætlanagerfið þannig að raunstaða byggingafrákvæmda (úr mannvirkjaskrá) í hverju sveitarfélagi komi sjálfvirk inn í kerfið og þá sjáum við strax hvort uppbygging er að þróast í takt við áætlun.

- **Ferill húsnæðisuppbyggingar er einn og samofinn ferill og einfalda þarf regluverk og frákvæmd með það að leiðarljósi**

Núna þegar húsnæðismál, skipulagsmál, byggðamál og samgöngumál eru öll komin undir sama ráðuneyti, ásamt sveitarstjórnarmálum, skapast mikil tækifæri til þess að hugsa hlutina upp á nýtt. Þetta viljum við gera með sveitarfélögunum og skapa nýja umgjörð um íbúðauppbyggingu á Íslandi. Eina leiðin til að gera það er í góðu samstarfi og rammamningurinn skapar umgjörð til þess.

Rammamningnum fylgir aðgerðaáætlun til næstu ára og þær aðgerðir verða svo endurmetnar árlega og nýjum bætt við eftir þörfum. Til viðbótar við það sem áður hefur komið fram má þar nefna aðgerðir eins og endurskoðun aðferða við mat á íbúðaþörf, lögfestingu heimilda sveitarfélaga til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði (s.k. Carlsberg ákvæði), samræmda aðferðafræði og skilgreiningar á félagshópum og biðlistum eftir félagslegum húsnæðisúrræðum, greina sérstaklega stöðu lóða í húsnæðisátælnum, átak til að útrýma búsetu í óviðunandi húsnæði, samþætting landskipulagsstefnu og húsnæðisstefnu, ferla við gerð deiliskipulags og veitingu byggingarleyfis, ferla við gerð aðalskipulags og húsnæðisáætlana, tímabinda uppbyggingarheimildir og fleira.

Við óskum ykkur til hamingju með þau tímamót sem í rammamningi þessum felast, væntum áframhaldandi góðs samstarfs og hlökkum mikið til að heyra í ykkur í ágúst.

Kær kveðja,

Hermann Jónasson, forstjóri

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri

Elmar Þór Erlendsson, teymisstjóri húsnæðisáætla



Niðurstöður

starfshóps um aðgerðir og umbætur á
húsnæðismarkaði



SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

19. maí 2022

HMS

Það eru fáir málaflokkar sem snerta með beinum hætti jafn marga og húsnæðismál. Hver einasti íbúi á Íslandi þarf þak yfir höfuðið og hefur aðgengi að viðunandi húsnæði verið skilgreint sem ein af grundvallarþörfum hvers einstaklings, hvernar fjölskyldu. Kaup á íbúð eru í langflestum tilvikum stærsta fjárfesting einstaklinga og er aðgengi að húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort heldur sem er til eignar eða leigu, grundvöllur húsnæðisöryggis og jafnréttis í húsnæðismálum. Húsnæðismál eru hvort tveggja velferðarmál og efnahagsmál og þurfa opinber stefnumótun og aðgerðir í húsnæðismálum að stuðla samhliða að félagslegri samheldni og efnahagslegum stöðugleika. Er jafnvægi á íbúðamarkaði jafnframt að mörgu leyti grundvöllur að húsnæðisöryggi og þjóðhagslegum stöðugleika. Því er vænlegast til árangurs að þeir aðilar sem gegna hlutverki í framkvæmd stefnu á sviði húsnæðismála vinni sameiginlega að þeim markmiðum sem varða hagsmuni einstaklinga og þjóðarinnar í heild.

Töluvert ójafnvægi hefur einkennt íbúðamarkaðinn síðustu tvo áratugi sem hefur meðal annars birst í miklum sveiflum á verði á húsnæði og í byggingu íbúða.¹ Framboð nýrra íbúða hefur ekki náð að mæta undirliggjandi þörf sem ýtir undir verðhækkningar. Á tímum kórónuveirufaraldurs jókst eftirspurn eftir íbúðum gríðarlega á tiltölulega skömmum tíma. Er talið að samspil margra ólíkra þátta hafi þar ráðið för, þar á meðal breyttar neysluvenjur í kjölfar faraldursins, lægri vexti á íbúðalánnum, mikill uppsafnaður sparnaður vegna takmarkaðra neyslumöguleika og hærri ráðstöfunartekjur sem gert hafa íbúðakaup auðveldari. Á sama tíma mætti framboð íbúða ekki undirliggjandi þörf og það samhliða stórauðinni eftirspurn hefur þrýst íbúðaverði upp. Leiguverð hefur einnig hækkað, leigjendur upplifa minna húsnæðisöryggi og búa í mun meira mæli við íþyngjandi húsnæðiskostnað en þeir sem búa í eigin húsnæði.

Við gerð lífsskjarasamninga í apríl 2019 samþykkti ríkisstjórnin að styðja við gerð samninganna m.a. með aðgerðum í húsnæðismálum² sem að langmestu leyti voru á grundvelli tillagna átakshóps um aukið framboð íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði frá janúar 2019. Þjóðhagsráð, sem ætlað er að styrkja samhæfingu hagstjórnar og ákvarðana á vinnumarkaði með hliðsjón af efnahagslegum og félagslegum stöðugleika og áhrifum á loftlagsmál, hefur fjallað um stöðu aðgerða í yfirlýsingu stjórnvalda í tengslum við gerð kjarasamninga. Í lok janúar 2022 var staða á húsnæðistillögum kynnt fyrir ráðinu. Líkt og þar kom fram hafði stærsti hluti tillagna átakshópsins komið til framkvæmda og var þeim tillögum annað hvort lokið eða í vinnslu og þær komnar vel á veg. Þó hafi ekki náðst sá árangur sem að var stefnt í öllum málaflokkum og voru þar einkum nefndar tillögur um leigumarkað og skipulagsmál. Vel hafi hins vegar til tekist í öðrum flokkum þar með talið í framkvæmd tillagna sem lutu að almenna íbúðakerfinu og regluverki í byggingarmálum.³ Jafnframt hafi stjórnkerfi húsnæðismála verið eflt, bæði með tilkomu nýrrar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og ekki síður með tilfærslu húsnæðis- og skipulagsmála í nýtt innviðaráðuneyti sem hýsir jafnframt samgöngu-, byggða- og sveitarstjórnarmál en allir eru þessir málaflokkar nátengdir á einn eða annan veg. Sameining málaflokka opnar á enn frekari og stærri tækifæri til umbóta með samræmdri stefnumótun og áætlanagerð stjórnvalda með áherslu á velferð, efnahagslegan stöðugleika og loftlagsmál.

Á fundi þjóðhagsráðs í janúar var einnig fjallað um stöðuna á húsnæðismarkaði. Þar kom fram að þrátt fyrir mikla uppbyggingu á síðustu þremur árum væru merki þess að enn vantaði upp á til að mæta þörf. Ekki hafi náðst að byggja upp í uppsafnaða þörf⁴ eftir mjög litla uppbyggingu í kjölfar efnahagshrunsins. Að sama skapi gerði ný mannfjöldaspá Hagstofu Íslands ráð fyrir töluvert meiri fjölgun íbúa en áður sem

¹ Sjá fylgiskjal 1 – Samantekt um íbúðamarkaðinn e. Daníel Svavarsson

² Sbr. tillögur 6-18, sjá [hér](#).

³ Sjá stöðuskýrslu í fylgiskjali 2.

⁴ Sbr. óuppfyllt íbúðaðþörf í íbúðaðþarfagreiningu HMS

gaf vísendingar um aukna íbúðapörf. Á sama tíma væru vísendingar um að draga myndi úr uppbyggingu nýrra íbúða og að framboð byggingarhæfra lóða kæmi ekki til með að mæta þörf komandi ára. Þá hafi mikil og ófyrirséð aukin eftirspurn eftir íbúðum þrýst verulega upp húsnæðisverði frá síðari hluta árs 2020 sem skapað hefur mikla óvissu á húsnæðismarkaði.

Á vettvangi Þjóðhagsráðs var ákveðið að skipa að nýju starfshóp um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði sem fjalla skyldi m.a. um leiðir til að auka framboð á húsnæði til að mæta uppsafnaðri og fyrirsjáanlegri íbúðapörf ólíkra hópa til skemmri og lengri tíma, stuðla að auknum stöðugleika auk annarra aðgerða til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði. Starfshópurinn, sem nú skilar niðurstöðum sínum til Þjóðhagsráðs, var skipaður þann 16. febrúar 2022. Starfshópurinn skipa:

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri HMS, formaður án tilnefningar
Gísli Gíslason, formaður án tilnefningar
Bjarni Þór Sigurðsson, f.h. Alþýðusambands Íslands
Eyjólfur Árni Rafnsson, f.h. Samtaka atvinnulífsins
Fannar Jónasson, f.h. Sambands íslenskra sveitarfélaga
Guðrún Ágústa Guðmundsdóttir, f.h. félags- og vinnumarkaðsráðherra
Henný Hinz, f.h. forsætisráðherra
Ingilín Kristmannsdóttir, f.h. innviðaráðherra
Ólafur Heiðar Helgason, f.h. fjármála- og efnahagsráðherra
Regína Ásvaldsdóttir, f.h. Sambands íslenskra sveitarfélaga
Sigríður Ingibjörg Ingadóttir f.h. BSRB, BHM og KÍ.

Starfshópurinn fundaði 14 sinnum. Fimm undirhópar störfuðu með starfshópnum á tímabilinu til að greina betur afmarkaða þætti og eftir atvikum gera tillögur að nánari útfærslu. Meðal þess sem undirhópar fjölluðu um var húsnæðisstuðningur og byrði húsnæðiskostnaðar, yfirsýn yfir framboð byggingarhæfra lóða samkvæmt húsnæðisáætlunum sveitarfélaga, niðurstöður samkeppnismats OECD á regluverki í skipulagsmálum, byggingarmálum og byggingarvörum, stöðu á leigumarkaði og upplýsingar um húsnæðismál. Þá funduðu formenn starfshópsins jafnframt með fulltrúum ýmissa hagsmunaaðila til þess að fá betri mynd af þeim ólíku áskorunum sem þessir aðilar standa frammi fyrir í húsnæðismálum. Að vinnu starfshópsins komu því auk fulltrúa starfshópsins fjölmargir sérfræðingar á vegum ólíkra hagsmunaaðila, stofnana, sveitarfélaga, félagasamtaka og fl. sem lögðu hönd á plóg og gerðu hópnum kleift að ná góðri yfirsýn yfir stöðuna á húsnæðismarkaði og helstu áskoranir á markaðnum í dag.

Helstu niðurstöður

Hjá starfshópnum er mikil samstaða um mikilvægi þess á þessari stundu að tryggja aukið framboð íbúða til að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði. Nánast fordæmalaus hækkun húsnæðisverðs undanfarið ár umfram tengda þætti er að mati hópsins til þess fallin að skapa áhættu og óstöðugleika í húsnæðismálum og nauðsynlegt er að bregðast við til að verja efnahag heimilanna og húsnæðisöryggi landsmanna, einkum þeirra tekjulægri. Það tekur hins vegar töluverðan tíma að auka framboð íbúða og getur langur tími liðið frá því ákvörðun er tekin um byggingu þar til íbúð er tekin í notkun, jafnvel mörg ár. Að mati hópsins verður því að leggja mikla áherslu á langtímaáætlanagerð í húsnæðismálum þar sem árlega er greind þörf fyrir uppbyggingu og gerð áætlun sem miðar að því að byggja í takt við þörf. Fylgja þarf því eftir með reglulegum hætti hvernig áætlunin stenst með því að fylgjast með íbúðum í byggingu. Allt er þetta hægt með þeim stjórnækjum sem þróuð hafa verið á undanförunum árum, stafrænum húsnæðisáætlunum sveitarfélaga, íbúðaþarfagreiningu, mannvirkjaskrá og talningu SI og HMS á íbúðum í byggingu. Enn þarf þó að skerpa á sameiginlegri sýn og stefnu sveitarfélaga og ríkis og er tillaga gerð um það af hálfu starfshópsins að þessir aðilar komist að samkomulagi um uppbyggingu íbúða til samræmis við þörf til næstu fimm til tíu ára.

Að sama skapi þarf regluverk og framkvæmd í skipulags- og byggingarmálum að styðja við uppbyggingu íbúða og tryggja öryggi og gæði mannvirkjagerðar á sem skilvirkastan hátt. Hugsu þarf ferla í skipulagsgerð og byggingarmálum sem einn heilstæðan feril og samþætta eins og kostur er. Endurskoða þarf löggjöf í skipulagsmálum og hverfa frá forskriftarákvæðum í byggingarreglugerð og innleiða þess í stað markmiðsákvæði. Regluverkið þarf að styðja við nýsköpun í byggingariðnaði, stafræna ferla og vistvæna mannvirkjagerð þannig að Ísland geti náð markmiðum sínum í loftlagsmálum. Rannsóknir og þróun er mikilvægur þáttur sem þarf að stórefla með tilkomu Asks mannvirkjarannsóknarsjóðs.

Húsnæðisöryggi og jafnt aðgengi allra að húsnæði á viðráðanlegu verði er auk þess forgangsmál. Ljóst er að staða leigjenda út frá húsnæðisöryggi og byrði húsnæðiskostnaðar er lakari en þeirra sem eiga eigin íbúð. Aðgerða er þörf sem miða að því að auka húsnæðisöryggi leigjenda og lækka byrði húsnæðiskostnaðar hjá efnaminni leigjendum. Að mati starfshópsins er almenna íbúðakerfið þar lykilorði og leggur hópurn til að áhersla verði lögð á áframhaldandi uppbyggingu kerfisins og aukna hlutdeild þess á leigumarkaði á komandi árum. Þar að auki verði regluverk á leigumarkaði tekið til endurskoðunar með það í huga að jafna stöðu samningsaðila og gera leiguhúsnæði að raunverulegum og öruggum valkosti um búsetu. Einnig leggur starfshópurinn áherslu á mikilvægi leigumarkaðar til þess því að tryggja hreyfanleika vinnuafls og virkni vinnumarkaðar á einstökum svæðum.

Nauðsyn og virkni húsnæðisstuðnings var eitt af megináhersluatriðum starfshópsins sem var sammála um að húsnæðisstuðningi skuli fyrst og fremst beina að tekju- og eignalágum einstaklingum og fjölskyldum. Lykilupplýsingar um húsnæðisöryggi og húsnæðisstuðning þurfa að liggja fyrir sem næst rauntíma þannig að hægt sé að bregðast við tímanlega þegar þess er þörf. Stuðningskerfin þurfa hvort í senn að vera stöðug en jafnframt dýnamísk og fylgja þróun á húsnæðismarkaði á hverjum tíma. Núverandi stuðningskerfi bera að vissu leyti merki um stöðnun og þarfnast endurskoðunar í heild sinni.

Að lokum fjallaði starfshópurinn um nauðsyn þess að samhliða uppbyggingu íbúða komi til uppbygging samgönguinnviða og að greiðar og öruggar samgöngur væru forsenda hagkvæmrar búsetu. Í því samhengi telur hópurn tilefni til að skoða enn betur áhrif samgöngukostnaðar á búsetu.

Á þessum grunni byggja helstu niðurstöður starfshópsins en þær eru settar fram í 28 tillögum í sjö flokkum. Gerð er grein fyrir tillögunum með ítarlegum hætti hér á eftir.

I. Íbúðapörf og íbúðaframboð

Niðurstaða þarfagreiningar sveitarfélaga í húsnæðisáætlunum er að byggja þurfi um 35.000 íbúðir á næstu tíu árum til að mæta fólksfjölgun en þess ber að geta að í þeirri greiningu er ekki gert ráð fyrir uppbyggingu til að mæta uppsafnaðri þörf sem í maí 2021 var metin um 4.500 íbúðir. Að mati hagdeildar HMS gefa uppfærð mannfjöldaspá Hagstofunnar og íbúðarþarfagreining sveitarfélaga sterkar vísbendingar um aukna íbúðapörf. Er það bráðabirgðamat hagdeildar að byggja þurfi 3.500-4.000 íbúðir árlega næstu 5-10 árin til að mæta uppsafnaðri þörf og spá um fólksfjölgun í landinu. Er þar ekki tekið tillit til vaxandi straums flóttafólks til landsins, m.a. vegna átaka í Úkraínu, en samkvæmt upplýsingum frá félags- og vinnumarkaðsráðuneyti er áætlaður fjöldi þeirra sem þurfa varanlegt húsnæði um 3.200 einstaklingar.

Í mars 2022 voru rúmlega 7.200 íbúðir í byggingu skv. talningu Samtaka iðnaðarins og HMS. Áætlað er að HMS muni byggja 2.783 nýjar íbúðir komi á markaðinn á árinu 2022 og 3.098 íbúðir á árinu 2023. Raungerist þær áætlanir er ljóst að ekki verður byggt í takt við þörf og líkur til þess að uppsöfnuð íbúðapörf muni aukast sem leitt getur af sér neikvæða þróun og áframhaldandi óstöðugleika á húsnæðismarkaði.⁵

Til þess að nálgast stöðugleika á húsnæðismarkaði þarf framboð íbúða og uppbygging að vera í takt við þörf. Mikilvæg stjórnþætti til þess að ná því fram eru í fyrsta lagi húsnæðisáætlanir sveitarfélaga þar sem greind er þörf fyrir uppbyggingu íbúða fyrir alla félagshópa og gerð áætlun um að mæta þeirri þörf. Í öðru lagi heildstæð íbúðarþarfagreining fyrir landið allt byggð á vandaðri mannfjöldaspá og þarfagreiningu sveitarfélaga. Í þriðja lagi tímanlegar og áreiðanlegar upplýsingar í mannvirkjaskrá um fjölda íbúða í byggingu og framvindu þeirra. Öll þessi stjórnþætti hafa þróast í rétta átt á síðustu árum en mikilvægt er að þau verði bætt enn frekar. Húsnæðisáætlanir eru orðnar stafrænar og samræmdar milli sveitarfélaga en mikilvægt að vinna áfram að sameiginlegum skilgreiningum og samræmingu og bæta upplýsingar um framboð lóða og uppbyggingarheimilda. Aðferðarfræði íbúðarþarfagreiningar þarf að yfirfara í samstarfi hagaðila og bæta mannfjöldaspá þannig að hún verði nákvæmari til lengri tíma. Leggja þarf áherslu á nýtingu mannvirkjaskrár við byggingareftirlit þannig að fram komi upplýsingar um byggingu íbúða í rauntíma.

Í undirhópi starfshópsins um lóðamál var m.a. fjallað um yfirsýn yfir framboð lóða og byggingarheimilda var gerð tillaga að skilgreiningu þegar mat er lagt á fjölda byggingarhæfra lóða⁶. Samræmd skilgreining á þessu er ein af forsendum áreiðanlegra og samræmdra upplýsinga um lóðaframboð, og áætlun um fjölda íbúða sem byggðar verði á tilteknu tímabili. Það er tillaga starfshópsins að neðangreind skilgreining verði notuð við talningu og framsetningu upplýsinga um lóðaframboð:

Samþykkt deiliskipulag	Uppbyggingarheimildir: Fjöldi lóða og áætlaður fjöldi íbúða.
Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	Uppbyggingarheimildir: Fjöldi lóða og áætlaður fjöldi íbúða.
Byggingarhæf lóð	Lóð þar sem fyrir liggur staðfest deiliskipulag og gatna- og veitutengingar eru til staðar.
Byggingarhæf lóð í biðstöðu	Lóð þar sem byggingaraðili hefur ekki farið af stað með framkvæmdir 12 mánuðum eftir að staðfest deiliskipulag var auglýst, vegna meðferðar máls fyrir úrskurðarnefnd, tafa við rýmingu mannvirkja af lóð, vandkvæða við fjármögnun verkefnis eða af öðrum ástæðum sem kunna að hafa áhrif á framgang uppbyggingarinnar.

⁵ Sjá fylgiskjal 3: Hagdeild HMS – mat á íbúðapörf og íbúðaframboði

⁶ Sjá fylgiskjal 4: Niðurstaða undirhóps um yfirsýn yfir lóðaframboð.

Tillögur

1. Bæta þarf mannfjöldaspá þannig að hún verði nákvæmari til lengri tíma
2. Endurskoðun á aðferðum við greiningu á íbúðapörf í samstarfi HMS, Sambands íslenska sveitarfélaga, Hagstofu Íslands og Seðlabanka Íslands.
3. Sveitarfélög tilgreini sérstaklega framboð byggingarlóða í húsnæðisáætlunum skv. þeirri flokkun sem starfshópurinn leggur til.
4. Aukin áhersla verði á nýtingu mannvirkjaskrár í byggingareftirliti og skráningu á stöðu og framvindu byggingarframkvæmda sem næst rauntíma.

II. Húsnæðisáætlun fyrir landið allt

Á undanförunum árum hafa verið stigin stór skref í átt að aukinni samþættingu á stefnu og áætlanagerð ríkis og sveitarfélaga í húsnæðismálum, m.a. með styrkari umgjörð um stefnumótun, tilfærslu verkefna, sameiningu stofnana og samþættingu málaflokka undir nýju innviðaráðuneyti.

Laga- og regluverk í húsnæðismálum byggir á tveimur megin þáttum: Annars vegar yfirstjórn og hlutverki ríkisins á sviði stefnumótunar í húsnæðismálum, húsnæðisstuðnings, samræmingar og eftirlits í skipulags- og byggingamálum auk umsýslu í rannsóknum, þróunar- og upplýsingamálum. Hins vegar eru grunnskyldur sveitarfélaga sem tilgreindar eru í lögum um húsnæðismál og lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga. Þau lög kveða á um að sveitarfélögum sé skylt að greina þörf og gera áætlanagerð um uppbyggingu íbúða til að mæta þeirri þörf. Þar undir fellur einnig greining á þörfum fyrir ólík búsetuform, greining á því hvort jafnvægi ríki á húsnæðismarkaði. Jafnframt hvílir sú skylda á sveitarfélögum að tryggja framboð húsnæðis fyrir þá sem ekki eru færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrði eða annarra félagslegra aðstæðna og að veita sérstakan húsnæðisstuðning. Skyldur sveitarfélaganna taka því til:

- i. Áætlana um almenna uppbyggingu íbúða á eigna- og leigumarkaði.
- ii. Áætlana um félagslegt húsnæðis í eigu sveitarfélaga
- iii. Áætlana um íbúðir á viðráðanlegu verði, þ.e. íbúðir sem byggðar eru með beinum stuðningi ríkis og sveitarfélaga fyrir tekjulága hópa og aðra sem á stuðningi þurfa að halda.

Þar að auki fara sveitarfélög með aðalskipulags- og deiliskipulagsvald innan síns umdæmis, gerð svæðisskipulags í samvinnu aðliggjandi sveitarfélaga og opinbert byggingareftirliti.

Þrátt fyrir skýr ákvæði laga skortir samræmda aðgerðaráætlun og sameiginleg markmið ríkis og sveitarfélaga þannig að til lengri tíma náist jafnvægi milli framboðs íbúðarhúsnæðis og undirliggjandi íbúðarþarfar. Engar lágmarks viðmiðanir eru í lögum um hvernig þessum skyldum skuli mætt og þar af leiðandi er ekki að finna heildstæða stefnu um uppbyggingu húsnæðis, hvorki almennt né fyrir ólíka hópa sem leiðir m.a. af sér mismunandi áherslur einstakra sveitarfélaga. Hafa verður í huga að aðstæður sveitarfélaga eru mismunandi. Smærri sveitarfélög eru viðkvæmari fyrir breytingum í atvinnulífi, sem hafa áhrif á íbúðapörf, en stærri sveitarfélög hafa allar forsendur til að gera áætlanagerð til lengri tíma og aðgerðir til að uppfylla skyldur laga um húsnæðismál.

Ein meginforsenda þess að stuðla að stöðugleika í húsnæðismálum og tryggja nauðsynlega uppbyggingu er að ríki og sveitarfélög sameinist um sýn og stefnu í húsnæðismálum til lengri tíma. Starfshópurinn leggur eindregið til að það skref verði nú stigið með gerð samkomulags ríkis og sveitarfélaga um heildstæða húsnæðisáætlun fyrir landið allt, sem væri skuldbindandi fyrir aðila næstu fimm árin og stefnumarkandi til næstu 10-15 ára. Það verði útfært í samningum milli ríkis og einstakra sveitarfélaga, sveitarfélaga með sameiginleg atvinnusvæði eða aðrar hliðstæðar aðstæður kalla á samhæfingu og/eða

innan landshlutasamtaka. Þetta verði gert á grundvelli rammasamnings þar sem fram komi þau markmið sem að er stefnt um nauðsynlega uppbyggingu íbúða á landsvísu, til að mæta þörf þ.m.t. fyrir ólíka hópa og tryggja virkni vinnumarkaðar á einstökum svæðum. Samningurinn kveði m.a. á um aðgerðir sveitarfélaga annars vegar til að tryggja tímanlegt lóðaframboð og stuðning frá ríkinu hins vegar til að tryggja framboð íbúða á viðráðanlegu verði og aðgerðir til aukinnar samþættingar í málaflokknum. Slíkir samningar eiga sér t.d. fyrirmynd í Finnlandi þar sem svokallaðir MAL eða MBT samningar hafa verið gerðir milli ríkis og sveitarfélaga á borgar- og vaxtarsvæðum um landnýtingu, húsnæði og samgöngur. Samningarnir kveða á um sameiginleg markmið um fjölda íbúða byggðra á skilgreindum samningstíma og hafa það að markmiði að samræma skipulag samfélags og samgangna til að tryggja framboð lóða og húsnæðis, fjalla um aðgerðir til að koma til móts við byggingarþörf, samþættingu landnýtingar, búsetu og samgangna og samgönguþjónustu og innviða.

Rammasamningur tæki mið af greindri þörf fyrir uppbyggingu íbúða og að á fyrstu fimm árum samningsins yrðu byggðar 4.000 íbúðir á ári. Þá yrðu sérstök markmið um framboðsstuðning af hálfu ríkisins til uppbyggingar félagslegs húsnæðis og annars húsnæðis með opinberum stuðningi að teknu tilliti til þarfa skv. húsnæðisáætlunum. Er það einnig til samræmis við ábendingar Alþjóðagjaldeyrissjóðsins frá 11. maí 2022 þar sem lögð var áhersla á aukið framboð íbúða og áframhaldandi uppbyggingu leiguíbúða á félagslegum grunni. Við samningsgerðina verði eftirfarandi jafnframt haft til viðmiðunar:

- Að jafnaði verði stefnt að því að á samningstímabilinu verði félagsleg húsnæðisúrræði sem næst 5% af öllu nýju húsnæði (200 íbúðir árlega) og að húsnæði á viðráðanlegu verði, bæði til eignar og leigu, verði sem næst 30% (1.200 íbúðir árlega). Þar með verði aukinn fyrirsjáanleiki í úthlutun stofnframlaga ríkis og sveitarfélaga til uppbyggingar almennra íbúða. Með því verði tryggt uppbygging leiguhúsnæðis á viðráðanlegu verði á vegum húsnæðisfélaga svo sem Bjargs, Brynju, Félagsbústaða, Brákar, Blævar og fl. Uppbyggingin tekur mið af þarfagreiningum sem að sama skapi verða samræmdar milli sveitarfélaga.
- Sérstakt átak verði sett af stað til að stytta biðlista eftir félagslegu húsnæði og sértækum húsnæðisúrræðum m.a. fyrir fatlað fólk og þannig stuðlað að auknu húsnæðisöryggi. Þar verði horft tillagna starfshóps um heildarendurskoðun laga nr. 38/2018⁷.
- Leitast verði við að útfæra sérstakan stuðning við uppbyggingu íbúða á viðráðanlegu verði í nálægð við hágæðaalmenningsamgöngur og vegna vistvænnar mannvirkjagerðar.
- Útfærðir verði möguleikar til frekari samþættingar stefnumótunar ríkis og sveitarfélaga í húsnæðis-, skipulags-, byggingar- og samgöngumálum þ.m.t. til að stuðla að því að markmið og skuldbindingar í loftlagsmálum gangi eftir.
- Útfærðar verði aðgerðir til að mæta mismunandi áskorunum milli sveitarfélaga vegna uppbyggingu innviða samhliða fjölgun íbúða. Einnig verði tekið til skoðunar að ný eða breytt framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga endurspegli sem best raunkostnað sveitarfélaga við rekstur félagslegra búsetuúrræða.
- Áhersla verði lögð á að gera húsnæðisáætlanir að sterkum stjórnækjum í húsnæðismálum og samræma skilgreiningar hugtaka og aðferða við útfærslu þeirra milli sveitarfélaga. Einnig verði greint með samræmdum hætti eignarhald lóðarréttinda, staða í skipulagi, byggingarhæfni og ástæður þess að byggingarhæft land standi ónotað.
- Markvisst verði unnið að því að útrýma óviðunandi húsnæði, m.a. á atvinnusvæðum og í íbúðarhúsnæði þar sem kröfur um öryggi eru ekki uppfylltar. Starfshópur á vegum

⁷ Sjá skýrslu starfshópsins [hér](#).

innviðaráðuneytis hefur þegar verið skipaður um hluta tillagna vegna brunavarna í íbúðarhúsnæði sem tekur á þessu að stórum hluta.

Tillögur:

5. Gerður verði rammasamningur ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga f.h. sveitarfélaga þar sem fram komi áætlun á landsvísu um byggingu 4.000 íbúða árlega á næstu fimm árum og 3.500 íbúða árlega næstu fimm ár þar á eftir til að mæta áætlaðri þörf fyrir íbúðarhúsnæði. Í rammasamningnum verði skilgreind eftirfarandi markmið:
 - a. Hlutfall nýrra íbúða á viðráðanlegu verði og félagslegt húsnæði sveitarfélaga: Félagsleg húsnæðisúrræði verði að jafnaði sem næst 5% af öllu nýju húsnæði og að íbúðir á viðráðanlegu verði, bæði til eignar og leigu, verði sem næst 30%.
 - b. Aðgerðir til að mæta mismunandi áskorunum sveitarfélaga vegna uppbyggingar innviða samhliða fjölgun íbúða og hvernig ný eða breytt framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga geti endurspeglað sem best raunkostnað sveitarfélaga við rekstur félagslegra húsnæðisúrræða.
 - c. Samþætting stefnumótunar ríkis og sveitarfélaga í húsnæðis-, skipulags-, byggingar- og samgöngumálum þ.m.t. til að stuðla að einföldun regluverks og stjórnsýslu í skipulags- og byggingamálum og að markmið og skuldbindingar í loftlagsmálum gangi eftir.
 - d. Að tryggð verði uppbygging á vegum húsnæðisfélaga svo sem Bjargs, Brákar, Félagsstofnunar stúdenta, Blævar, Brynju hússjóðs ÖBÍ og annarra félaga og félagsamtaka líkt og á vegum félaga eldri borgara, Proskahjálpar og fl.
 - e. Átak til að vinna niður biðlista eftir félagslegu húsnæði og sértækum húsnæðisúrræðum
 - f. Átak í að útrýma óviðunandi húsnæði, m.a. á atvinnusvæðum og í íbúðarhúsnæði þar sem kröfur um öryggi eru ekki uppfylltar.
 - g. Sérstakur stuðningur útfærður vegna byggingu íbúða á viðráðanlegu verði í nálægð við hágæða almenningsamgöngur og á vistvænan máta.
 - h. Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga verði sterkt stjórnþæki á sviði húsnæðismála og skilgreiningar hugtaka og aðferða samræmdar við útfærslu þeirra milli sveitarfélaga, þ.m.t. skilgreining biðlista eftir félagslegum leiguíbúðum og búsetuúrræðum.
 - i. Samræmd greining á eignarhaldi lóðarréttinda, stöðu í skipulagi, byggingarhæfni og ástæðum þess að byggingarhæft land standi ónotað.
6. Á grundvelli rammasamnings verði samið við einstök sveitarfélög, sveitarfélög með sameiginleg atvinnusvæði eða innan landshlutasamtaka um uppbyggingu íbúða samkvæmt þarfagreiningu í húsnæðisáætlun. Slíkur samningur taki mið af markmiðum skilgreindum í rammasamningi, stuðningi til að auka framboð íbúða, nauðsynlegri uppbyggingu innviða, og sérstökum aðstæðum innan viðkomandi sveitarfélags eða svæðis.

III. Sérstök áhersla á áframhaldandi uppbyggingu almenna íbúðakerfisins

Með setningu laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 urðu straumhvörf á íslenskum húsnæðismarkaði þegar sett var á laggirnar nýtt leiguíbúðakerfi á félagslegum grunni. Lögin voru sett í kjölfar yfirlýsingar

ríkisstjórnarinnar í tengslum við gerð kjarasamninga í maí 2015 og vinnu verkefnastjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála 2013-2014. Markmið laganna er fyrst og fremst að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga og ungs fólks með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi húsnæði til leigu og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda. Stofnframlög ríkis og sveitarfélaga standa að jafnaði undir 30% af stofnkostnaði íbúða í kerfinu og ákvæði um hámarksstærðir og hámarksbyggingarkostnað er m.a. ætlað að mæta markmiðum laganna með hagkvæmni íbúðanna.

Frá því lögin voru sett hafa stofnframlög verið veitt vegna byggingar eða kaupa á samtals 2.993 almennum íbúðum en það nemur rúmum 9% af áætluðum fjölda heimila á leigumarkaði. Íbúðirnar eru flestar á höfuðborgarsvæðinu eða um 84% en um 450 íbúðir dreifast um allt land. Vegna skorts á íbúðum hefur megin áhersla verið lögð á nýbyggingar og rúmlega 70% íbúða í kerfinu eru nýjar íbúðir. Alls hafa 1.216 íbúðir verið teknar í notkun og áætlað að um 6-700 íbúðir verði teknar í notkun á árinu.

Mikil eftirspurn var eftir stofnframlögum í kjölfar þess að lögin voru samþykkt. Breyting varð hins vegar á því árið 2021 þegar ekki náðist að úthluta öllu því fjármagni sem heimildir voru fyrir í fjárlögum. Var skortur á byggingarhæfum lóðum nefnt sem ein skýring, önnur minni uppbygging á sértækum búsetuúrræðum og á landsbyggðinni jafnframt því sem gert var ráð fyrir og að kórónuveirufaraldurinn hafi að einhverju leyti hægt á umsvifum á byggingarmarkaðnum. Líkur eru til þess að fjöldi umsókna aukist að nýju m.a. með betri og samþættari áætlanagerð sveitarfélaga og ríkis um uppbyggingu innan kerfisins og tilkomu Brákar hses., sem er sameiginlegt leigufélag á vegum yfir 30 sveitarfélaga á landsbyggðinni.

Almenna íbúðakerfið þjónar ólíkum hópum fólks líkt og tekjulágum á vinnumarkaði, námsmönnum, öldruðu fólki, ungu fólki, öryrkjum, fötluðu fólki og skjólstæðingum félagsþjónustu sveitarfélaga. Tveir hópar njóta þó forgangs við úthlutun stofnframlaga ríkisins ef ekki er nægjanlegt fjármagn til að samþykkja allar umsóknir. Annars vegar skjólstæðingar félagsþjónustunnar en 25% af úthlutuðu fjármagni skal renna í slíkar íbúðir ef reynir á forganginn. Hins vegar íbúðir fyrir tekjulága á vinnumarkaði en 2/3 af úthlutuðu fjármagni skal fara til þess hóps ef reynir á forganginn.

Almennar íbúðir eru ætlaðar leigjendum sem eru undir tilgreindum tekju- og eignamörkum við upphaf leigutíma. Hækki tekjur viðkomandi upp yfir mörkin á síðari stigum hefur það almennt ekki áhrif á rétt viðkomandi til búsetu í íbúðinni. Leigusamningar í almenna íbúðakerfinu eru að meginreglu til ótímabundnir og sérstakar reglur eru um ákvörðun leigu sem skal vera í samræmi við markmið laganna. Njóta þeir sem búa í almennri íbúð því mikils húsnæðisöryggis bæði út frá leigutíma og leiguverði.

Að mati starfshópsins svarar almenna íbúðakerfið mörgum þeim áskorunum sem við stöndum frammi fyrir á íslenskum leigumarkaði og mikilvægt að efla enn frekar uppbyggingu þess og hlutdeild á leigumarkaði. Mikilvægt er að tryggja stöðuga fjármögnun kerfisins til lengri tíma og aukinn fyrirsjáanleika í úthlutunum stofnframlaga fyrir uppbyggingaraðila. Að sama skapi er rétt að horfa til þess nú þegar sex ár eru liðin frá því lögin voru sett að hefja endurskoðun þeirra. Þar verði m.a. horft til viðmiða um gæði íbúðanna, tekju- og eignaviðmið endurskoðuð, umsóknarferli einfaldað, aukin verði fjölbreytni í tegundum íbúða út frá kjarnasamfélögum (e. co-housing) og fl.. Þá ætti að kanna hvernig auðvelda má mögulegan samrekstur húsnæðissjálfsseignarstofnana við önnur félög með íbúðir á viðráðanlegu verði.

Tillögur

7. Efla skal enn frekar almenna íbúðakerfið og tryggja áframhaldandi þróun og uppbyggingu þess.

8. Hlutdeild almenna íbúðakerfisins á leigumarkaði verði aukin með því m.a. að fjölga íbúðum og fjölbreyttum og sterkum félögum á þessum vettvangi.
9. Stöðug fjármögnun kerfisins verði tryggð til lengri tíma og aukinn fyrirsjáanleiki í úthlutunum stofnframlaga fyrir uppbyggingaraðila, m.a. með sameiginlegri sýn og stefnu ríkis og sveitarfélaga í rammaskemmtun um húsnæðisáætlun og að höfðu samráði við samtök launafólks.
10. Lagt er til að hafin verði vinna við endurskoðun laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 þar sem metin verði sú reynslan sem komin er á rekstur kerfisins og greind úrbótatækifæri. Við þá endurskoðun verði m.a. haft að leiðarljósi að:
 - a. skilgreina viðmið um gæði íbúðanna m.a. út frá lífs- og umhverfisgæðum,
 - b. endurskoða tekju- og eignaviðmið
 - c. útfæra hugmyndir um mismunandi tegundir íbúða sem leitt geta til aukinnar félagslegrar blöndunar, þ.m.t. félagslega kaupleigu.
 - d. auka fjölbreytni í tegundum íbúða út frá kjarnasamfélögum (e. co-housing)
 - e. einfalda umsóknarferli stofnframlagshafa
 - f. skilgreina sérstaka hvata til vistvænnar uppbyggingar
 - g. auka möguleika á samstarfi og samrekstri félaga með íbúðir á viðráðanlegu verði

IV. Húsnæðisstuðningur

Opinberum húsnæðisstuðningi er ætlað að tryggja aðgengi að húsnæði á viðráðanlegu verði og á stuðningurinn fyrst og fremst að miða að því að létta byrði húsnæðiskostnaðar hjá tekjulægri hópum og þeim sem hafa þunga framfærslubyrði, tryggja viðráðanlegan húsnæðiskostnað og stuðla þannig að húsnæðisöryggi. Húsnæðisöryggi felur að meginstefnu í sér tryggt, heilnæmt og varanlegt húsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur á viðráðanlegu verði þannig að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu. Við mat á húsnæðisöryggi er því m.a. horft til byrði húsnæðiskostnaðar, ástands húsnæðis, þröngbýlis og stöðugleika í búsetu. Eðli málsins samkvæmt lúta aðgerðir af hálfu hins opinbera til þess að tryggja húsnæðisöryggi fyrst og fremst að tekjulægri einstaklingum og fjölskyldum, sem þurfa á stuðningi að halda. Þegar almenn stuðningsúrræði á vegum ríkisins duga ekki til að tryggja húsnæðisöryggi kemur til viðbótarstuðningur af hálfu sveitarfélaga, m.a. í formi félagslegra leiguíbúða, annarra tímabundinna húsnæðisúrræða og sérstaks húsnæðisstuðnings.

Að frátöldum lögum um almennar íbúðir er ekki til staðar skilgreint viðmið um byrði húsnæðiskostnaðar, en þar segir að markmið laganna sé m.a. að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. Æskilegt viðmið er að húsnæðiskostnaður sé ekki umfram 25% af ráðstöfunartekjum og aldrei hærri en 40%. Húsnæðisstuðningur hins opinbera þarf að taka mið af slíku markmiði fyrir tekjulægri fjölskyldur og einstaklinga. Er því afar mikilvægt að til staðar séu tímanlegar og áreiðanlegar greiningar um stöðu einstakra hópa á húsnæðismarkaði sem sýna fram á þörf fyrir stuðning og virkni hans. Einnig þarf að meta hvernig ólík stuðningsform hafa áhrif á húsnæðisverð, byrði húsnæðiskostnaðar og möguleika til fasteignakaupa hjá mismunandi hópum.

Starfshópurinn reyndi að nálgast heildstæðar upplýsingar um húsnæðiskostnað, húsnæðisstuðning og greiningar á honum, m.a. niður á tekjutíundir, fjölskyldugerð, aldur, stöðu á húsnæðismarkaði og fl. Að hluta til reyndist erfitt að afla þessara upplýsinga, þá einkum varðandi leigumarkað og sérstakan húsnæðisstuðning sveitarfélaga. Verulega vantar upp á að upplýsingar um byrði húsnæðiskostnaðar

mæti kröfum um upplýsingar í rauntíma og varðandi greiningu ólíkra hópa. Upplýsingarnar eru þó sá mælikvarði sem mestar vísbendingar veitir um virkni húsnæðisstuðningskerfa með tilliti til stöðugleika og húsnæðisöryggis. Er ljóst að dýpka þarf greiningar á því sviði sem og greina mun betur samspil ólíkra húsnæðisstuðningskerfa. Greiningar á húsnæðistuðningi í formi vaxtabóta, húsnæðisbóta og skattfrelsi við ráðstöfun séreignarsparnaðar niður á tekjutíundir leiddi í ljós að stuðningurinn skiptist mjög misjafnlega eftir úrræðum og að einhverju leyti ekki til samræmis við það meginsjónarmið að hann beinist fyrst og fremst að tekjulægri hópum. Þannig fór stuðningur í formi skattfrjálsrar ráðstöfunar séreignarsparnaðar í miklu mæli til einstaklinga í hærri tekjutíundum.⁸

Eins og sjá má í neðangreindri samantekt yfir opinberan húsnæðisstuðning byggir hann á aðkomu margra ráðuneyta, stofnana og sveitarfélaga. Oft er lítil tenging á milli úrræða og hvort eða hvernig þau vinna saman. Þá er jafnframt mikilvægt að greina betur hvaða hagrænu áhrif stuðningskerfin hafa á húsnæðismarkaði á hverju tíma.

HÚSNÆÐISSTUÐNINGUR	Lög	Tekjuviðmið	Ábyrgð	Frankvæmd
Vaxtabætur	Lög um tekjuskatt nr. 90/2003, B-liður 68. gr.	Já	FJR	Skatturinn
Húsnæðisbætur	Lög um húsnæðisbætur nr. 75/2016	Já	IRN	HMS
Sérstakur húsnæðisstuðningur sveitarfélaga	Lög um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, 45. gr.	Já	FRN	Sveitarfélög
Skattfrjáls ráðstöfun séreignar vegna fyrstu kaupa - sem ráðstöfun til kaupa á íbúð, ráðstöfun inn á höfuðstól íbúðaláns eða ráðstöfun inn á afborgun á óvertryggðu íbúðaláni (allt bundið við fyrstu kaup)	Lög um stuðning til kaupa á fyrstu íbúð nr. 111/2016	Nei	FJR	Skatturinn
Skattfrjáls ráðstöfun séreignar til greiðslu inn á höfuðstól íbúðaláns eða til óflunar íbúðar	Lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129/1997 (brbákv. XVI og XVII)	Nei	FJR	Skatturinn
Hlutdeildarlán til kaupa á fyrstu fasteign	Lög um húsnæðismál nr. 44/1998	Já	IRN	HMS
Aðrar lánveitingar á félagslegum grunni , almenn lán og sérþarfalán til einstaklinga, landsbyggðarlán til einstaklinga og lögaðila, leiguíbúðalán til lögaðila og fl.	Lög um húsnæðismál nr. 44/1998	Að hluta	IRN	HMS
Stofnframlög	Lög um almennar íbúðir nr. 52/2016	Já	IRN	HMS og sveitarfélög

IRN: Innviðaráðuneyti FJR: Fjármála- og efnahagsráðuneyti FRN: Félags- og vinnumarkaðsráðuneyti

Að mati starfshópsins er ljóst að taka þarf opinberan húsnæðisstuðning til heildstæðrar endurskoðunar og tryggja að hann nýtist fyrst og fremst þeim sem á þurfa að halda. Er það til samræmis við álit Alþjóðagjaldeyrissjóðsins frá 11. maí 2022 þar sem meðal annars var bent á nauðsyn þess að endurhanna opinberan húsnæðisstuðning og beina honum með markvissari hætti að leigjendum og í fjárfestingu í félagslegu húsnæði. Með því verði stuðlað að hagkvæmara leiguverði og lægri byrði húsnæðiskostnaðar. Áhætta væri fólgin í því að húsnæðisverð hafi hækkað umfram ákvarðandi þætti og skörp leiðrétting húsnæðisverðs gæti veikt efnahag heimila og þar með fjármálageirans. Hækkun húsnæðisverðs hefði jafnframt haft neikvæð áhrif á getu fólks til að kaupa eigið húsnæði, sérstaklega

⁸ Ítarlega samantekt um húsnæðisstuðning og byrði húsnæðiskostnaðar er að finna í fylgiskjali 5.

ungu fólk og tekjulága. Því væri mikilvægt að taka á áhættuþáttum tengdum húsnæðismarkaði með skilvirkum þjóðhagsvarúðartækjum og auknu framboð húsnæðis á viðráðanlegu verði.⁹

Húsnæðisstuðningur og stuðningskerfin þurfa að vera dýnamísk og þróast í takt við aðstæður á húsnæðismarkaði. Skilgreina þarf sérstaklega lykilupplýsingar um húsnæðisöryggi og byrði húsnæðiskostnaðar og tryggja að þær upplýsingar séu aðgengilegar og tímanlegar. Þá þarf umgjörð húsnæðisstuðnings að vera þannig að hann sé gagnsær og vel aðgengilegur þeim sem á þurfa að halda, t.a.m. hvað varðar umsóknargáttir, mismunandi tungumál og stafrænar leiðir.

Starfshópurinn fjallaði sérstaklega um möguleg áhrif aukinnar verðbólgu og hækkandi vaxta á byrði húsnæðiskostnaðar á þá sem standa hvað höllustum fæti á húsnæðismarkaði. Á meðan hópurinn var að störfum kynnti ríkisstjórnin mótvægisáðgerðir til að draga úr áhrifum verðbólgu viðkvæmustu hópa samfélagsins og var þar á meðal hækkun húsnæðisbóta um 10% frá 1. júní og frítekjumörk um 3% frá sama tíma. Starfshópurinn telur mikilvægt að áfram verði fylgst með stöðu viðkvæmustu hópanna á bæði leigu- og eignamarkaði, þar með talið fyrstu kaupendum, og metin nauðsyn þess að grípa til frekari mótvægisáðgerða eftir aðstæðum hverju sinni.

Tillögur

11. Húsnæðisstuðningur ríkis og sveitarfélaga verði tekinn til heildstæðrar endurskoðunar með það að markmiði að tryggja viðráðanlegan húsnæðiskostnað og að stuðningurinn nýtist fyrst og fremst tekjulágum, fyrstu kaupendum og þeim sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað. Í því efni er mikilvægt að húsnæðisstuðningur þróist til samræmis við þróun tekna og byrði húsnæðiskostnaðar og stuðningurinn sé gagnsær og aðgengilegur.
12. Lagt er til að skilgreindar verði lykilupplýsingar um húsnæðisöryggi og byrði húsnæðiskostnaðar og aðgengi þeirra og tímanleiki tryggður til að bæta stefnumótun og bregðast hratt við breytingum þegar þess er þörf.
13. Sérstaklega verði fylgst með þróun á greiðslubyrði lána hjá fyrstu kaupendum og byrði húsnæðiskostnaðar leigjenda og metið hverju sinni nauðsyn þess að grípa til mótvægisáðgerða fyrir fólk í lág- og millitekjuhópum sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað.

V. Virkur og heilbrigður leigumarkaður sem raunverulegan valkost um búsetuform

Áætlað er að um 34.000 heimili séu á leigumarkaði í dag eða um 22% heimila. Um 13% fullorðinna einstaklinga 18 ára og eldri eru á leigumarkaði, um 73% búa í eigin húsnæði og áætlað er að um 11,2% búi í foreldrahúsum. Leigumarkaðurinn minnkaði hlutfallslega árið 2020 þegar yngsti hópurinn á leigumarkaði (18-24 ára) færði sig að hluta til aftur í foreldrahús og næsti aldurshópur (25-34 ára) fór í meira mæli yfir í eigið húsnæði.

	Í eigin húsnæði	Á leigumarkaði	Í foreldrahúsum	Annað
Eftir Covid*	73,1%	13,00%	11,20%	2,70%
Fyrir Covid**	70,8%	16,60%	9,70%	2,90%

* Meðaltal apr 2020 - maí 2021

** Meðaltal jan 2019 - jan 2020

Heimild: Hagdeild HMS og Prósent

⁹ Sjá álit sendinefndar AGS frá 11. maí 2022 [hér](#).

Leiguverð hefur tekið töluverðum breytingum á undanförunum árum sé horft á vísitölu leiguverðs. Í mars síðastliðnum hafði leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 6,7% á síðustu 12 mánuðum en á stórum hluta árána 2019 og 2020 hafði leiguverð farið lækkandi. Er leiguverð á höfuðborgarsvæðinu ennþá lægra en það var á árunum 2018-2019 á föstu verðlagi en er þó um 31% hærra en það var árið 2015 m.v. fast verðlag. Sá ágalli er á vísitölu leiguverðs að hún byggir eingöngu á þinglýstum samningum og á leigufjárhæð eins og hún var í upphafi samningstíma þeirra samninga. Vissulega gefur þetta vísbendingu um þróun verðs á hluta markaðarins en segir ekkert til um þróun leiguverðs á samningstíma. Sem dæmi lækkaði Bjarg íbúðafélag hses. leiguverð á fjölda íbúða haustið 2021 en vísitalan nær ekki til slíkrar lækkunar. Að sama skapi nær vísitalan ekki til hækkunar á leigu á samningstíma, hvort heldur sem er á grundvelli verðtryggingar eða af öðrum sökum.

Opinber gögn sýna að staða leigjenda er lakari en staða þeirra sem búa í eigin húsnæði og almennt telja leigjendur sig búa við minna húsnæðisöryggi en fólk í eigið húsnæði. Leigjendur búa við þyngri fjárhagslegri byrði húsnæðiskostnaðar og töluvert hærra hlutfall leigjenda en eigenda býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað. Á árinu 2021 bjuggu tæplega 9% heimila í eigin húsnæði við íþyngjandi húsnæðiskostnað samanborið við 27% heimila á leigumarkaði. Þá bjuggu 10,9% heimila á leigumarkaði við skort á efnislegum gæðum árið 2021 samanborið við 2,4% heimila sem búa í eigin húsnæði. Í þessu samhengi er þó rétt að árétta að þeir sem eru tekjulægri eru líklegri til að búa í leiguhúsnæði en tekjuhærri einstaklingar.¹⁰

Flestir leigjendur leigja af einstaklingi á almennum markaði eða 42%. 18% leigjenda leigja af ættingjum eða vinum og eru leigusalar því í 60% tilfella einstaklingar. Á sama tíma eru það leigjendur sem leigja af einstaklingi á almennum markaði sem telja sig síst búa við húsnæðisöryggi. Þeir leigjendur sem telja sig búa við mest húsnæðisöryggi leigja af vinum og ættingjum eða af óhagnaðardrífnu leigufélagi. Helstu ástæður þess að leigjendur telja sig ekki búa við húsnæðisöryggi eru þær að þeir hafa tímabundinn leigusamning, telja leiguverð of hátt og að lítið framboð sé af íbúðarhúsnæði.¹¹

Sem hluti af greiningu á stöðu á leigumarkaði boðaði starfshópurinn til tveggja daga vinnustofu um leiguvernd sem haldin var dagana 5. og 6. apríl sl. Á vinnustofuna voru boðaðir fulltrúar helstu hagsmunaaðila í málaflokknum þar sem hugmyndin var að ná fram mismunandi sjónarmiðum frá ólíkum aðilum og nýta þekkingu viðkomandi og reynslu til að greina núverandi umhverfi og draga fram hvar tækifæri lægju til að gera betur. Þátttakendur voru 25 talsins og greindu þeir samtals 94 úrbótataækifæri í níu mismunandi flokkum og enn fleiri undirflokkum. Þar á meðal var fjallað um neikvæða þróun leiguverðs, áhrif húsnæðisbóta á leiguverð, fjármagnskostnað leigusala, ímynd og viðhorf á leigumarkaði, byggingarkostnað, framboð lóða og hraða uppbyggingar, skort á framboði á leiguhúsnæði á almennum markaði, aðkomu sveitarfélaga að leigumarkaði, samspil kerfa, lítið húsnæðisöryggi leigjenda, hátt hlutfall einstaklinga sem leigusala, þróun á fjölbreyttum búsetuúrræðum, aukið eftirlit, bættu tölfræði um leigumarkaðinn og fl.¹²

Fyrir kórónuveirufaraldurinn var töluvert um útleigu íbúða í svokallaðri skammtímaútleigu eða heimagistingu (d. Airbnb) m.a. vegna skorts á gistirýmum á hótelum. Slík skammtímaútleiga íbúða dróst alveg saman í faraldrinum. Þrátt fyrir mikla uppbyggingu hótélryma eru nú merki um mögulega aukningu skammtímaútleigu með spá um verulega fjölgun ferðamanna og beinast áhyggjur að því að þar með dragi úr framboði íbúða á leigumarkaði. Annar þáttur sem bent hefur verið á að dragi úr framboði leiguíbúða eru íbúðir sem standa auðar og enginn er skráður með lögheimili í. Ekki er ljóst hvert umfang þessa tveggja þátta er á framboð og hvaða áhrif mögulegar mótvægisáðgerðir gætu haft. Eðlilegt er að

¹⁰ Upplýsingar úr lífshagránnsókn Hagstofu Íslands og Leigumarkaðskönnun HMS

¹¹ Leigumarkaðskönnun HMS

¹² Listi yfir greind úrbótataækifæri fylgir með í fylgiskjali 6.

sveitarfélög hafi úrræði til að bregðast við og stýra umfangi bæði skammtímaútleigu og auðra íbúða ef skortur er á íbúðum innan sveitarfélagsins. Fyrsta skref væri að endurskoða löggjöf um skammtímaútleigu/heimagistingu þannig að sveitarfélög ákveði á hverjum tíma í hvaða mæli slíkt er leyft umfram tiltekinn dagafjöldi sem löggjafinn ákveður og að eftirlit verði eftt.

Ljóst er að mati starfshópsins að bæta þarf verulega tölfraðilegar upplýsingar um leigumarkaðinn þannig að hægt sé að byggja stefnumótun til lengri eða skemmri tíma á áreiðanlegum rauntímagögnum. Að sama skapi er áfram full þörf á að horfa til tillögu áttakshóps frá 2019 um endurskoðun á ákvæðum húsaleigulaga til að bæta réttarstöðu leigjenda, auka jafnvægi í réttindum leigusala og leigjanda og horfa í því skyni til fordæma frá t.a.m. Norðurlöndunum þar sem leigumarkaður er þroskaður. Þar þurfi einnig að horfa til þeirra margvíslegu áskorana sem greindar voru af hagsmunaaðilum á vinnustofu og tryggja áframhaldandi samráð og samtal, ekki síst við leigjendur. Starfshópurinn leggur áherslu á að við endurskoðun á húsaleigulögum og í regluverki almennt verði lögð áhersla á húsnæðisöryggi og að gera leiguhúsnæði að raunverulegu vali sem öruggu búsetuformi. Þar á meðal verði stefnt að því að auka hlutdeild fagfélaga sem leigusala, þ.e. félaga sem hafa það að langtímamarkmiði að eiga og reka leiguíbúðir fyrir mismunandi félagshópa, og að samningar verði að meginreglu ótímabundnir. Í því samhengi er eðlilegt að skoða hvort gera skuli mismunandi kröfur til leigusala eftir eðli þeirra. Þá verði lögð sérstök áhersla á að ráðningarsamband verði ávallt aðskilið frá húsaleigusamningum. Að mati starfshópsins eru einnig sterkar vísendingar um að leigumarkmaðurinn muni koma til með að stækka á komandi árum m.a. út frá lýðfræðilegum breytum en einnig út frá komu flóttafólks, viðspyrnu í ferðapjónustu, mikilli þörf fyrir sérfræðinga í hugverkaiðnaði sem sækja þarf erlendis frá sbr. nýlega greiningu Samtaka iðnaðarins.

Tillögur:

14. Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að tryggja jafnræði samningsaðila og aukið húsnæðisöryggi leigjenda og horft til fordæma frá löndum þar sem þroskaður leigumarkaður er við lýði. Við endurskoðun húsaleigulaga og stefnumótun á leigumarkaði verði sérstaklega horft til:
 - a. aukins húsnæðisöryggis leigjenda og að leiga verði að raunverulegum valkosti sem búsetuform
 - b. viðmiða um leiguverð út frá áreiðanlegum rauntímaupplýsingum
 - c. heimilda til breytinga á leigufjárhæð á leigutíma, óháð því hvort um ótímabundinn samning eða endurnýjun á tímabundnum samningi sé að ræða
 - d. aukinnar hlutdeildar fagfélaga í langtímaútleigu sem leigusala
 - e. ráðningarsamband verði ávallt aðskilið frá húsaleigusamningum
 - f. lengd og uppsögn leigusamninga, þ.m.t. skilgreiningu á langtímaleigu
 - g. möguleg úrræði og viðurlög við brotum gegn ákvæðum húsaleigulaga
 - h. úrbótatækifæra sem greind voru á vinnustofu um leigumarkað
15. Stjórnvöld beiti sér fyrir því að lögfest verði hið fyrsta skráningarskylda leigusamninga og leiguverðs í húsnæðisgrunn HMS sbr. frumvarp innviðaráðherra, 572. mál á 152. löggjafarþingi – þingskjal 811.
16. Teknar verði til skoðunar heimildir lífeyrissjóða skv. 36. gr. c laga um skyldutryggingu lífeyrisséttinda og starfsemi lífeyrissjóða nr. 129/1997 til að koma að uppbyggingu íbúða hvort heldur sem er með fjármögnun eða eignarhaldi í félögum.
17. Lagt er til að lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald verði breytt þannig að sveitarfélög fái heimild til að ákveða hámarks dagafjölda heimagingingar í því skyni að

mæta mismunandi aðstæðum þeirra að teknu tilliti til þarfagreiningar fyrir íbúðarhúsnæði í húsnæðisáætlunum.

VI. Skilvirkt regluverk, stjórnýsla og framkvæmd í skipulags- og byggingarmálum

Sameiginleg stefnumótun og áætlunargerð ríkis og sveitarfélaga kallar á frekari samþættingu skipulags- og byggingamála og skapar um leið tækifæri til að einfalda afgreiðslu sveitarfélaga í málaflokkunum sem leiðir til aukinnar skilvirkni og framfara. Í dag eiga sveitarfélögin samskipti við ríkið í skipulags- og húsnæðismálum í gegnum fjölmörg kerfi og þrjár stofnanir. Afleiðing þess getur verið óskilvirk og dýr stjórnýsla, skortur á yfirsýn sem svo leiðir til „flöskuhálsa“ sem hafa neikvæði áhrif á framboð á húsnæðismarkaði. Mikilvægt er að stjórnvöld þjónusti almenning, fagaðila og framkvæmdaðila með samræmdum hætti á sviði skipulags- og byggingarmála – gangvart þessum aðilum er þetta samofinn ferill. Með frekari samþættingu næst betri yfirsýn, markvissari áætlunargerð og aukin hagkvæmni sem mun til framtíðar leiða til aukins stöðugleika á húsnæðismarkaði.

Þegar fjallað er um stjórnýslu skipulags- og byggingamála væri mikilvægt að hafa í huga að um er að ræða opinbera ferla sem skilgreindir eru í lögum og er ætlað í meginráttum að tryggja skynsamlega nýtingu lands og faglegan undirbúning mannvirkjagerðar. Á undanförunum árum hefur flækjustig stjórnýslunnar aukist en þrátt fyrir aukið umfang stjórnýslunnar er ekki hægt að fullyrða að gæði húsnæðis hafi batnað að sama skapi. Hins vegar er hægt að fullyrða að þessir flóknu ferlar hafa ekki tryggt stöðugt framboð húsnæðis. Tílefni er til að endurhugsa þessa opinberu lögbundnu ferla og skilgreina sameiginlegt meginmarkað þeirra, þ.e. að tryggja landsmönnum aðgengi að öruggu húsnæði.

Sérstakur undirhópur starfshópsins tók til umfjöllunar niðurstöður samkeppnismats OECD á regluverki í skipulags- og byggingarmálum. Hópurinn skilaði ítarlegum tillögum um úrbætur til þess m.a. að mæta þeim ábendingum um úrbætur sem OECD skilgreindi, en þar að auki nokkrum sjálfstæðum tillögum sem eru til þess fallnar að bæta framkvæmd og regluverk í þessum málaflokkum. Starfshópurinn er sammála um að leggja tillögur undirhópsins til grundvallar í tillögugerð sinni um einföldun regluverks í skipulags- og byggingarmálum.¹³

Mikilvægt er að endurskoða ákvæði byggingarreglugerðarinnar sem hefur að geyma ákvæði um forskrift að hönnun sem getur takmarkað nýsköpun og hindrað valmöguleika. Liðinn er áratugur frá setningu núgildandi reglugerðar og tílefni til að endurmeta upphaflegar forsendur með tilliti til breyttra viðhorfa og þróunar við mannvirkjagerð. Við þá vinnu er mikilvægt að horfa til verulegrar einföldunar, taka upp markmiðsákvæði og veita byggingariðnaðinum um leið aukin tækifæri til nýsköpunar. Horfa þarf til þess að aðlaga byggingaeftirlit að þeim breytingum sem orðið hafa í samfélaginu og leita leiða til þess að draga úr opinberu eftirliti og stíga ákveðin skref í átt að stafrænu eftirliti. Núverandi kerfi þar sem byggingafulltrúar og byggingastjórar fara með eftirlitið þarfnast endurskoðunar. Við endurskoðunina er mikilvægt að horfa til ábyrgðarkeðjunnar m.a. með það að markmiði að auka réttarvernd kaupenda fasteigna.

Vistvæn mannvirkjagerð er krafa nútímans og framtíðarinnar. Afar mikilvægt er að aðlaga byggingareglugerðina að sýn og markmiðum stjórnvalda í loftslagsmálum og auðvelda innleiðingu vistvænnar mannvirkjagerðar á Íslandi. Halda þarf áfram að gera byggingaleyfisferilinn stafrænan með

¹³ Tillögur undirhópsins er að finna í fylgiskjali 7.

frekari þróun mannvirkjaskrár í samstarfi sveitarfélaga og ríkisins og flokkun byggingaleyfisumsókna með tilliti til umfangs mannvirkjagerðar.

Tímabært er að ráðast í heildstæða endurskoðun á skipulagslögum. Tækifæri er til að gera ferli skipulagsmála í heild skilvirkari m.a. með aðkomu umsagnaraðila framar í skipulagsferlinu. Horfa þarf til þess að samþætta skipulagsferla og byggingaleyfisferla til að stuðla að einfaldari stjórnslu, útgáfu framkvæmdaleyfa og lækkunar á byggingarkostnaði. Finna þarf leiðir til að auka sveigjanleika, með hliðsjón af reynslu nágrannabjórða, án þess að réttaröryggi og gæði byggðar sé skert. Þar undir gæti m.a. fallið að heimila tímabundna búsetu, svo sem á uppbyggingarreitum. Lögfesta þarf Carlsberg ákvæði s.k. þar sem sveitarfélögum eru tryggðar heimildir í skipulagslögum til að gera kröfu um að allt að 25% af byggingarmagni samkvæmt nýju deiliskipulagi fyrir tilgreint svæði skuli vera fyrir almennar íbúðir, félagslegar íbúðir eða aðrar leiguíbúðir, hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili. Jafnframt að skilgreind verði heimild til að útbúa íbúðarhúsnæði til tímabundinnar búsetu á skilgreindum svæðum, svo sem á uppbyggingarreitum og athafnasvæðum. Tilgangur slíkra heimilda er einkum að vinna gegn búsetu í óviðunandi og ósamþykktu húsnæði.

Auk framangreinds er mikilvægt að horft verði til samstarfsverkefna sem Ísland tekur þátt í á vegum Norrænu ráðherranefndarinnar þar sem markmiðið er að samræma byggingareglugerðir landanna eins og kostur er auk þess sem áhersla er á samhæfingu aðferða og reglna um vistvæna mannvirkjagerð. Einnig þarf að leggja aukna áherslu á nýsköpun, rannsóknir og þróun, t.d. í gegnum Ask mannvirkjarannsóknarsjóð.

Í tengslum við ábendingar OECD um úthlutun lóða telur hópurinn rétt að taka til skoðunar hvort tilefni sé til þess að setja heildstæða löggjöf um lóðarleigusamninga og er vísað til nýlegrar skýrslu sem unnin var fyrir Samband íslenskra sveitarfélaga um lagaumhverfið varðandi lóðarleigu hérlendis.

Sveitarfélög hafa ýmsar heimildir í lögum til gjaldtöku vegna byggingar- og skipulagsmála. Þessi gjaldtaka er mismunandi eftir sveitarfélögum en æskilegt að gjöld vegna byggingar- og skipulagsmála verði að mestu samræmd. Þá hefur af hálfu sveitarfélaganna verið nefnt að skipulagsgjald, sem lagt er á samkvæmt skipulagslögum skili sér ekki að fullu í þau verkefni sem lögin kveða á um. Eðlilegt er því að endurskoða það fyrirkomulag sem verið hefur. Um alllangt skeið hafa þó nokkur sveitarfélög, einkum á höfuðborgarsvæðinu, gert einkaréttarlega samninga við byggingaraðila um svonefnt innviðagjald, sem ætlað er að mæta kostnaði við skóla, grunnskóla o.fl. Þetta fyrirkomulag er mismunandi milli sveitarfélaga og ekki endilega framkvæmt með sama hætti innan sveitarfélags. Þegar ætlunin er að gjaldið standi undir skilgreindum framkvæmdum kann að vera hagfelldara að setja heimild þess efnis í lög fremur en að það lúti einkaréttarlegum samningum.

Tillögur:

18. Fram fari heildarendurskoðun skipulagslaga með það að markmiði gera skipulagsferla skilvirkari, forðast endurtekningu einstakra þátta, skerpa á ákvæðum um umsagnir hagaðila, útgáfu framkvæmdaleyfa og færa kynningar- og kærufæra eins framarlega í skipulagsferli og kostur er. Horft verði til þess að samþætta skipulagsferla og byggingarleyfisferla til að stuðla að einfaldari stjórnslu og lækkunar á byggingarkostnaði.
19. Með aukinni uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á þéttingarreitum og landi sem eru í eigu annarra en sveitarfélaga, þarf að tryggja sveitarfélögunum heimildir varðandi blöndun byggðar fyrir ólíka hópa þannig að þau geti uppfyllt skyldur sínar samkvæmt lögum um húsnæðismál. M.a. þarf í þessu sambandi að heimila sveitarfélögum að skilyrða að allt að 25% íbúða á heildstæðum skipulagsreitum verði almennar íbúðir, félagslegar íbúðir eða aðrar leiguíbúðir.

20. Skoðað verði hvernig unnt sé að bæta stöðu sveitarfélaga til að knýja á um framgang samþykks deiliskipulags á reitum þar sem tafir verða á framkvæmdum en aðrir aðilar en sveitarfélagið fara með forræði máls.
21. Endurskoðun á ákvæðum byggingarreglugerðar með það að leiðarljósi að setja markmiðsákvæði í stað forskriftar og stuðla þannig að aukinni nýsköpun í byggingariðnaði og aðlaga hana að stefnu stjórnvalda í loftlagsmálum til að auðvelda innleiðingu vistvænnar mannvirkjagerðar á Íslandi. Aukin áhersla á rannsóknir og þróun í byggingariðnaði.
22. Aðlaga byggingareftirlit að þeim breytingum sem orðið hafa í samfélaginu með því að stíga ákveðin skref í átt að stafrænu eftirliti. Áfram verði unnið að samræmingu byggingarreglugerðar við það sem þekkist á Norðurlöndunum þar sem stjórnsýsla er einfaldari og skilvirkari.
23. Lagt er til að sett verði sérstök löggjöf um lóðarleigusamninga.
24. Samræmdar verði gjaldskrár sveitarfélaga í skipulags- og byggingarmálum og endurskoðað fyrirkomulag við ráðstöfun skipulagsgjalds til sveitarfélaga.
25. Skoðað verði hvort setja eigi í lög ákvæði um heimild til álagningar svonefndra innviðagjalda og ákveða jafnframt hvort álagning þeirra eigi að lúta einkaréttarlegum samningum, reglum um þjónustugjöld vegna nauðsynlegra og fyrirsjáanlegra framkvæmda við grunninnviði sveitarfélags eða lúta skattalegum forsendum.

VII. Samgöngur

Greiðar og öruggar samgöngur eru stór forsenda hagkvæmrar búsetu og gæða búsetuskilyrða. Samgöngur innan og milli sveitarfélaga eru þannig veigamikill áhrifaþáttur lóðaframboðs, uppbyggingar íbúða, íbúðahverfa og sveitarfélaga. Hagkvæmni búsetu ræðst m.a. af jafnvægi íbúðarverðs og kostnaðar við atvinnu- og skólasókn. Þetta á ekki síst við um samgönguinnviði sem tengja vaxtarsvæði við höfuðborgarsvæðið og vaxtarsvæði á Norðurlandi. Þá er einnig mikilvægt að uppbygging íbúðarhúsnæðis og samgönguinnviða, hvort heldur er mannvirkja eða almenningsamgangna, haldist í hendur við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis með samhæfingu áætlana.

Á höfuðborgarsvæðinu, þar sem þétting byggðar er stór og viðvarandi þróunarþáttur, eru greiðar og öruggar samgöngur með skilvirku og hagkvæmu kerfi almenningsamgangna forsenda hagfelldrar búsetu. Þétting byggðar á höfuðborgarsvæðinu er skynsamleg stefnumótun m.a. með tilliti til loftlagsmála og samanlagðs kostnaðar við búsetu og samgöngur. Tekur stefnan m.a. mið af uppbyggingu íbúða í nálægð við hágæðaalmenningsamgöngur sem Borgarlínu mun þjóna sbr. samgöngusáttmála ríkis og Reykjavíkurborgar.

Undirrituð var viljayfirlýsing Betri samgagna ohf. og Reykjavíkurborgar þann 28. apríl s.l. um samstarf vegna þróunar og uppbyggingar Keldnlands og Keldnaholts og flýtingu uppbyggingar innviða tveggja Borgarlínuleiða. Í þeirri viljayfirlýsingu er m.a. kveðið á um breytingar á byggingaáætlun Borgarlínu, skipulagsvinnu og samkeppni um þróun Keldnlands og Keldnaholts og félagslega blöndun. Stefnt verði að því að hægt verði að þróa deiliskipulag fyrir fyrstu uppbyggingarreitina á svæðinu haustið 2023. Því er mögulegt að íbúðir á Keldnalandi geti komið á markað fyrir en áður var áætlað og þannig orðið góð viðbót við framboð húsnæðis með blandaðri byggð fyrir ólíka hópa. Viljayfirlýsingin mun einnig hafa jákvæð áhrif á fyrirhugaða uppbyggingu íbúða á Blikastaðalandi þar sem gert er ráð fyrir um 3.500 - 3.700 íbúðum á næstu árum.

Í samantekt undirhóps starfshópsins, sem fjallaði um húsnæðisstuðning og byrði húsnæðiskostnaðar er bent á að horfa þurfi á samspil húsnæðiskostnaðar og samgöngukostnaðar, enda getur

Samgöngukostnaður hækkað ef flutt er í ódýrara húsnæði fjær atvinnu- og þjónustusvæðum auk þess sem valmöguleikar í samgöngum eru oft fábrotnari á slíkum svæðum.

Tillögur

26. Sambætta þarf áætlanir um framkvæmdir í samgöngumálum og áætlanir sveitarfélaga um framboð lóða og íbúða á vaxtasvæðum. Í því felst m.a. að stofnbrautir styðji við þróunarsvæði innan sveitarfélaga og að áhersla verði lögð á mikilvægi stofnbrauta til og frá höfuðborgarsvæðinu.
27. Gjaldsvæði almenningsgangna á vaxtarsvæðum er mikilvægt að samræma og einfalda með það að markmiði að lækka samanlagðan húsnæðis- og samgöngukostnað íbúa á þeim svæðum.
28. Í samræmi við viljayfirlýsingu Betri samgangna ohf. og Reykjavíkurborgar er mikilvægt að tryggja greiðan framgang framkvæmda við Borgarlínu og skipulagsvinnu þannig að uppbygging íbúða á Keldnalandi og Blikastaðalandi geti sem fyrst komist til framkvæmda.

Reykjavík 18. maí 2022

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir

Gísli Gíslason

Bjarni Þór Sigurðsson

Eyjólfur Árni Rafnsson

Fannar Jónsson

Guðrún Ágústa Guðmundsdóttir

Henný Hinz

Ingilín Kristmannsdóttir

Ólafur Heiðar Helgason

Regína Ásvaldsdóttir

Sigríður Ingibjörg Ingadóttir

Húsnaðisáætlun 2022

Sveitarfélagsnúmer: 0000
Áætlunarsvæði: Reykjavíkurborg
Kennitala: 53269-7609
Landshluti: Höfuðborgarsvæði
Heimilisfang: Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá.....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá.....	3
Lýsing á atvinnuástandi.....	5
Húsnæðisþörf.....	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu.....	7
Búsetuform.....	8
Áætluð þörf eftir búsetuformum.....	8
Þjónusta og innviðir.....	9
Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu.....	10
Lóðir og skipulag.....	11
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum.....	11
Íbúðir í byggingu.....	13
Samanburður.....	14
Viðauki – Spurningar úr áætlanagerfi.....	15

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (miðspá 2026)	Mannfjöldaspá +10 ár (miðspá 2031)	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum	Íbúðir í byggingu (Sept 2021)
8.979 ↑6,7%	19.436 ↑14,6%	15.549	2.449

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Reikna má með því að íbúafjölgun næstu áratuga verði áfram knúin af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngra fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur íbúaspár gildandi aðal- skipulags hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem ein- kenna íbúapróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila.

Mannfjöldaspá 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 íbúa- fjölgunin verður. Meðal þeirra má nefna:

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

Íbúaspá til ársins 2040 miðað við þrjár mismunandi sviðsmyndir um íbúapróun á landsvísu

Hóflægur vöxtur grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

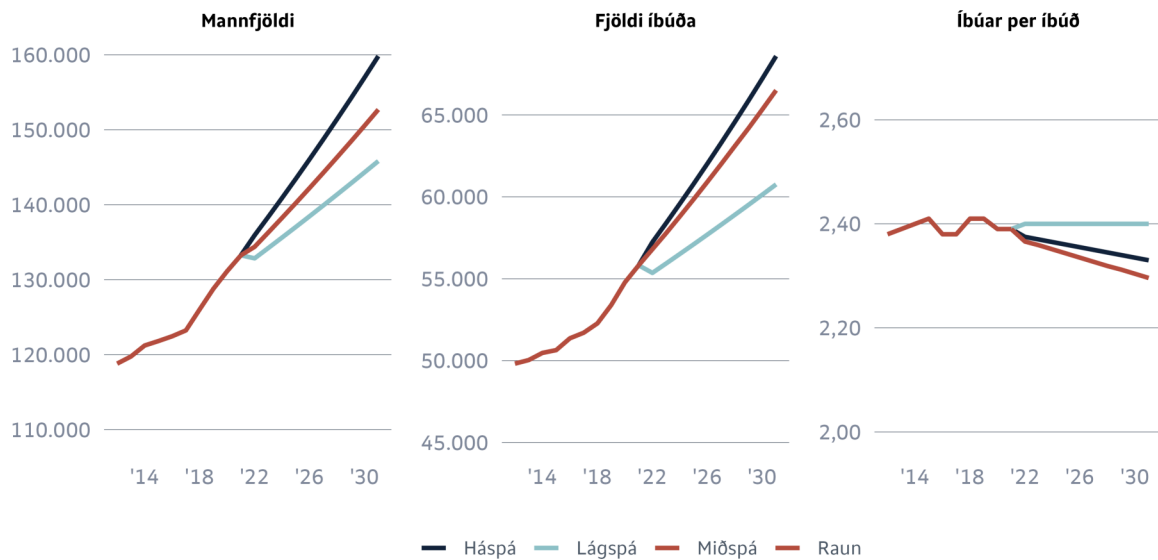
Kröftugur vöxtur II gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

Kröftugur vöxtur III, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2031. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

Tegund	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mannfjöldi	133.262	135.935	138.402	140.915	143.473	146.077	148.729	151.428	154.177	156.976	159.825
Mannfjöldabreyting %	1,62	2,01	1,81	1,82	1,82	1,81	1,82	1,81	1,82	1,82	1,81
Háspá Fjöldi íbúða	55.816	57.236	58.397	59.584	60.794	62.028	63.289	64.575	65.888	67.227	68.594
Íbúðafjöldi breyting %	1,91	2,54	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	3,36
Íbúar per íbúð	2,39	2,37	2,37	2,36	2,36	2,36	2,35	2,34	2,34	2,34	2,30
Mannfjöldi	133.262	134.393	136.314	138.261	140.237	142.241	144.273	146.335	148.426	150.547	152.698
Mannfjöldabreyting %	1,62	0,85	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43
Miðspá Fjöldi íbúða	55.816	56.802	57.785	58.809	59.854	60.917	62.000	63.103	64.198	65.342	66.506
Íbúðafjöldi breyting %	1,91	1,77	1,73	1,77	1,78	1,78	1,78	1,78	1,74	1,78	3,91
Íbúar per íbúð	2,39	2,37	2,36	2,35	2,34	2,33	2,33	2,32	2,31	2,30	2,25
Mannfjöldi	133.262	132.856	134.238	135.635	137.046	138.473	139.913	141.369	142.841	144.327	145.829
Mannfjöldabreyting %	1,62	-0,30	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Lágspá Fjöldi íbúða	55.816	55.357	55.933	56.515	57.103	57.697	58.297	58.904	59.517	60.136	60.762
Íbúðafjöldi breyting %	1,91	-0,82	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Íbúar per íbúð	2,39	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40

Mannfjöldaspá



Lýsing á atvinnuástandi

Sem fyrr er gert ráð fyrir að störfum fjölgi í takti við fjölgun íbúa í Reykjavík og áfram haldist hátt atvinnustig. Það er einnig gert ráð fyrir að helstu atvinnukjarnar höfuðborgarsvæðisins verði innan marka Reykjavíkur og íbúar annarra sveitarfélaga sæki í miklum mæli vinnu til höfuðborgarinnar. Mat á húsnæðisþörf atvinnulífsins innan Reykjavíkur til framtíðar er fyrst og fremst reiknað útfrá fjölgun íbúa innan borgarinnar. Hlutfallslegt vægi atvinnusvæða í Reykjavík minnkar því mögulega eilítið og er það í takti við stefnu svæðisskipulagsins. Í gildandi aðalskipulagi og með þeim breytingum sem nú er lagðar fram, eru þó áfram 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 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 er ekki gert ráð fyrir fækkun í núverandi starfastofni vegna almennrar fækkunar fólks á vinnualdri (vegna aldursbreytinga) eða vegna mögulegra áhrifa breyttra atvinnuhátta (aukinnar sjálfvirkni og framleiðni ofl).

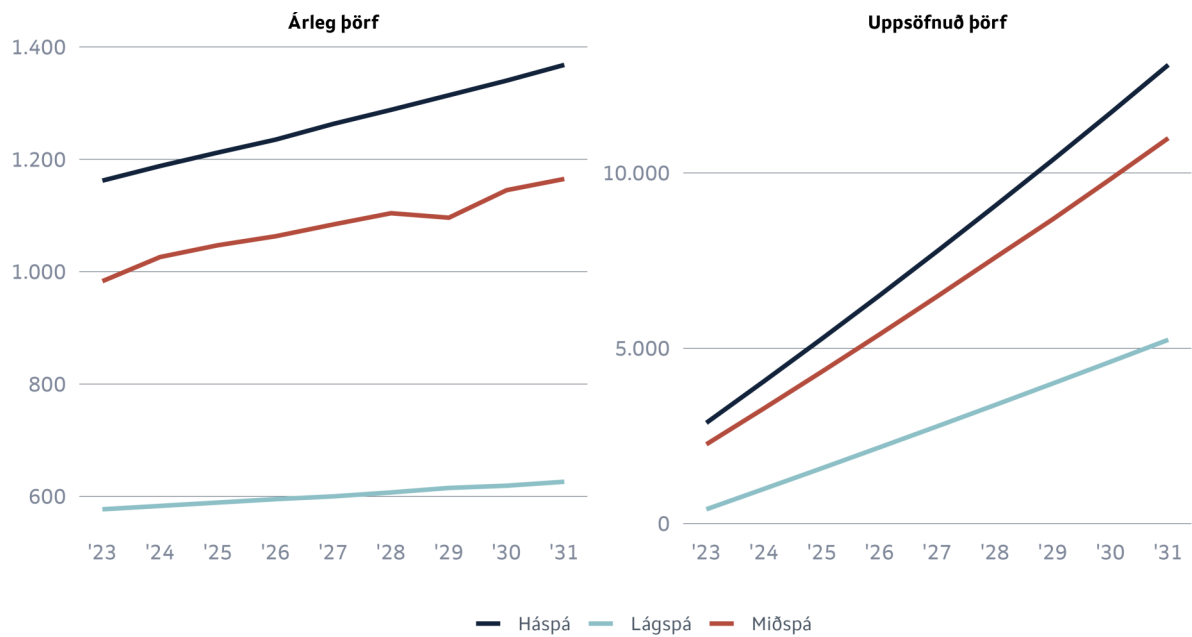
Hlutfallsleg skipting atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og niðurstöður Vinnumarkaðskönnunar Hagstofum eru lagðar til grundvallar. Það eru 128.600 starfandi á öllu svæðinu og áætlaðir fermetrar á starfsmann um 59 m² og eilítið lægri í Reykjavík eða 56 m². Heildar nýbyggingarþörf atvinnuhúsnæðis á ári gæti verið í kringum 50-70 þúsund fermetrar á ári. Mat sem þetta er háð stórum skekkjumörkum vegna óvissu um umfang niðurrifs eldra húsnæðis, umbreytingu atvinnuhúsnæðis undir önnur not og ófyrirséðrar þróunar á rýmisþörf, t.d. í skrifstofuhúsnæði og smásöluverslun vegna breyttra atvinnu- og neysluháttar.

„Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa vaxtarskilyrði fyrir sem flestar atvinnugreinar.“

Húsnæðisþörf

Árleg þörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2021 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf.

	Tegund	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Háspá	Árleg þörf	1.710	1.161	1.187	1.210	1.234	1.261	1.286	1.313	1.339	1.367
	Uppsöfnuð þörf	1.710	2.871	4.058	5.268	6.502	7.763	9.049	10.362	11.701	13.068
Miðspá	Árleg þörf	1.276	983	1.024	1.045	1.063	1.083	1.103	1.095	1.144	1.164
	Uppsöfnuð þörf	1.276	2.259	3.283	4.328	5.391	6.474	7.577	8.672	9.816	10.980
Lágspá	Árleg þörf	- 169	576	582	588	594	600	607	613	619	626
	Uppsöfnuð þörf	- 169	407	989	1.577	2.171	2.771	3.378	3.991	4.610	5.236



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

- Tryggt verði fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hverskonar búsetuúrræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða. Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós í nýrri uppbyggingu.
- Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum göturreita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- Stefnt verði að því að um 25% nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Leitast verði eftir því á hverjum tíma að koma til móts við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði.
- Lögð verði áhersla á að fjölga almennt leigu- og búseturéttaríbúðum, hvort sem þær eru í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, ekki síst á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningsamgöngum.
- Húsnæðisstefnan og framfylgd hennar í húsnæðisáætlunum, skal ávallt byggjast á megin markmiðum aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun. Jafnhliða því að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og stuðla að hagkvæmri og vistvænni uppbyggingu íbúðarbyggðar, verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess ávallt höfð að leiðarljósi við mótun skipulags.

Markmiðið er að skapa heildstæðari, þéttari og blandaðri borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna. Til að framfylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum í forgangi. Gert er ráð fyrir að þróun nýrra borgarhverfa í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi og þau verði í forgangi fyrir 2030. Reikna má með því að það svæði verði lykil byggingarsvæði borgarinnar á komandi áratugum. Á næstu árum verður nýtt skólahverfi í Skerjafirði í byggingu og haldið verður áfram með uppbyggingu íbúðarhverfa í Úlfarsárdal, Gufunesi, Bryggjuhverfi og Vogabyggð. Í sérstökum forgangi er uppbygging á fjölmörgum byggingarreitum meðfram fyrsta fasa uppbyggingar Borgarlínu (Hamraborg-Ártún, sbr. einnig þróunarás Örfirisey-Keldur). Áform um uppbyggingu í landi Keldna er háð tímasetningu um uppbyggingu Borgarlínu um svæðið. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að Vatnsmýrin verði lykil byggingarsvæði eftir 2030.

Í aðalskipulagi til ársins 2040 eru sett fram markmið um að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1000 nýrra íbúða á ári að meðaltali. Vegna núverandi stöðu á húsnæðismarkaði hafa þessi markmið verið tekin til endurskoðunar og í þessari stafrænu húsnæðisáætlun eru sett fram markmið um að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu yfir 2000 íbúða á ári að meðaltali næstu 5 árin (sjá töflu á bls. 11)

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2021 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

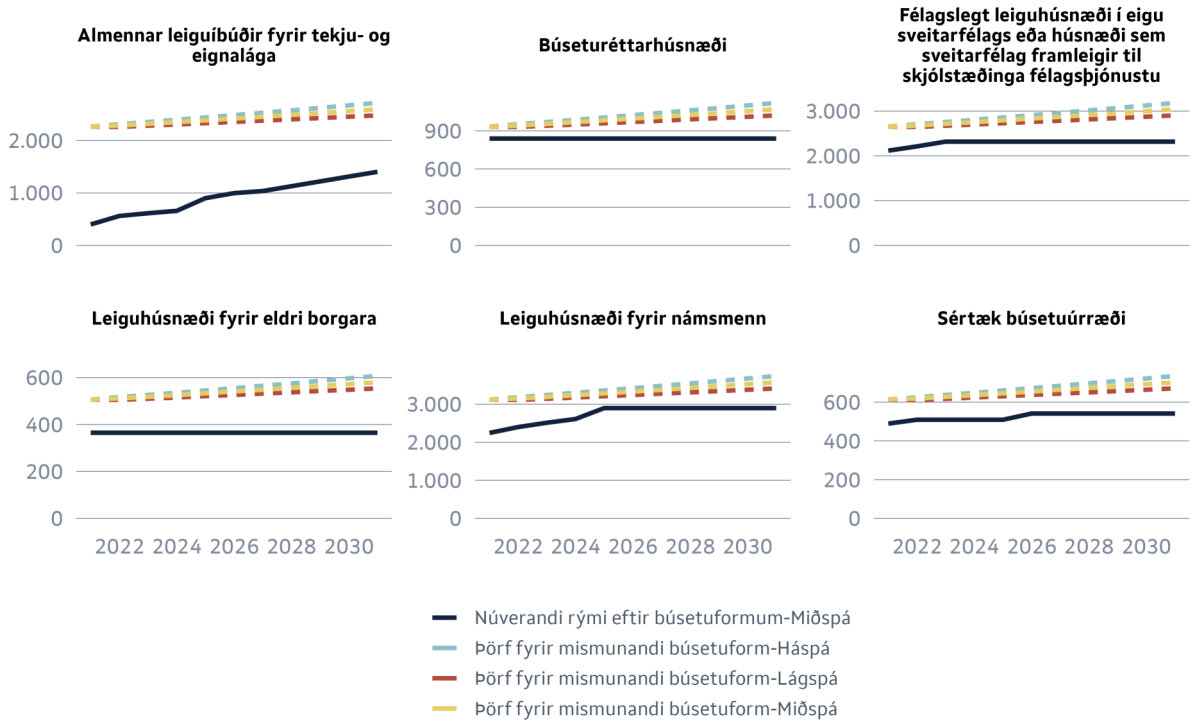
Búsetuform	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguhúsnæði fyrir eldri borgara	365	144
Leiguhúsnæði fyrir námsmenn	2.244	
Félagslegt leiguhúsnæði í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	2.115	531
Búseturéttarhúsnæði	929	
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	561	1700
Sértæk búsetuúrræði / húsnæði fyrir fatlað fólk	489	121

Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2031. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á tilteknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2021, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun í dag að viðbættum biðlista.

Tegund	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Leiguhúsnæði fyrir eldri borgara	Núverandi rými eftir búsetuformum	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 141	- 152	- 161	- 170	- 180	- 190	- 200	- 210	- 221	- 232	- 242
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	506	517	526	535	545	555	565	575	586	597	607
	Núverandi rými eftir búsetuformum	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 141	- 146	- 153	- 160	- 168	- 176	- 183	- 191	- 199	- 207	- 215
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	506	511	518	525	533	541	548	556	564	572	580
Leiguhúsnæði fyrir námsmenn	Núverandi rými eftir búsetuformum	2.244	2.398	2.511	2.609	2.896	2.896	2.896	2.896	2.896	2.896	2.896
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 874	- 783	- 728	- 688	- 461	- 522	- 584	- 647	- 712	- 777	- 844
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	3.118	3.181	3.239	3.297	3.357	3.418	3.480	3.543	3.608	3.673	3.740
	Núverandi rými eftir búsetuformum	2.244	2.398	2.511	2.609	2.896	2.896	2.896	2.896	2.896	2.896	2.896
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 874	- 747	- 679	- 626	- 386	- 432	- 480	- 528	- 577	- 627	- 677
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	3.118	3.145	3.190	3.235	3.282	3.328	3.376	3.424	3.473	3.523	3.573
Félagslegt leiguhúsnæði í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Núverandi rými eftir búsetuformum	2.115	2.210	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 537	- 495	- 438	- 488	- 539	- 591	- 644	- 697	- 752	- 808	- 865
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.652	2.705	2.754	2.804	2.855	2.907	2.960	3.013	3.068	3.124	3.181
	Núverandi rými eftir búsetuformum	2.115	2.210	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316	2.316
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 537	- 464	- 397	- 435	- 475	- 515	- 555	- 596	- 638	- 680	- 723
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.652	2.674	2.713	2.751	2.791	2.831	2.871	2.912	2.954	2.996	3.039
Búseturéttarhúsnæði	Núverandi rými eftir búsetuformum	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 94	- 113	- 130	- 147	- 165	- 184	- 202	- 221	- 240	- 260	- 280
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	933	952	969	986	1.004	1.023	1.041	1.060	1.079	1.099	1.119
	Núverandi rými eftir búsetuformum	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 94	- 102	- 115	- 130	- 143	- 157	- 171	- 185	- 200	- 215	- 230
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	933	941	954	968	982	996	1.010	1.024	1.039	1.054	1.069
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Núverandi rými eftir búsetuformum	399	561	613	658	900	996	1.036	1.128	1.220	1.312	1.403
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1.866	-1.750	-1.740	-1.738	-1.539	-1.487	-1.492	-1.446	-1.401	-1.357	-1.314
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.265	2.311	2.353	2.396	2.439	2.483	2.528	2.574	2.621	2.669	2.717
	Núverandi rými eftir búsetuformum	399	561	613	658	900	996	1.036	1.128	1.220	1.312	1.403
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1.866	-1.724	-1.704	-1.692	-1.484	-1.422	-1.417	-1.360	-1.303	-1.247	-1.193
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.265	2.285	2.317	2.350	2.384	2.418	2.453	2.488	2.523	2.559	2.596
Sértæk búsetuúrræði	Núverandi rými eftir búsetuformum	489	509	509	509	509	541	541	541	541	541	541
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 124	- 116	- 128	- 139	- 151	- 131	- 143	- 156	- 168	- 181	- 194
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	613	625	637	648	660	672	684	697	709	722	735
	Núverandi rými eftir búsetuformum	489	509	509	509	509	541	541	541	541	541	541
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 124	- 109	- 118	- 127	- 136	- 113	- 123	- 132	- 142	- 152	- 161
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	613	618	627	636	645	654	664	673	683	693	702
Sértæk búsetuúrræði	Núverandi rými eftir búsetuformum	489	509	509	509	509	541	541	541	541	541	
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	- 124	- 102	- 108	- 115	- 121	- 96	- 103	- 109	- 116	- 123	- 130
Þörf fyrir mismunandi búsetuform	613	611	617	624	630	637	644	650	657	664	671	

Núverandi rými og þörf fyrir mismunandi búsetuform

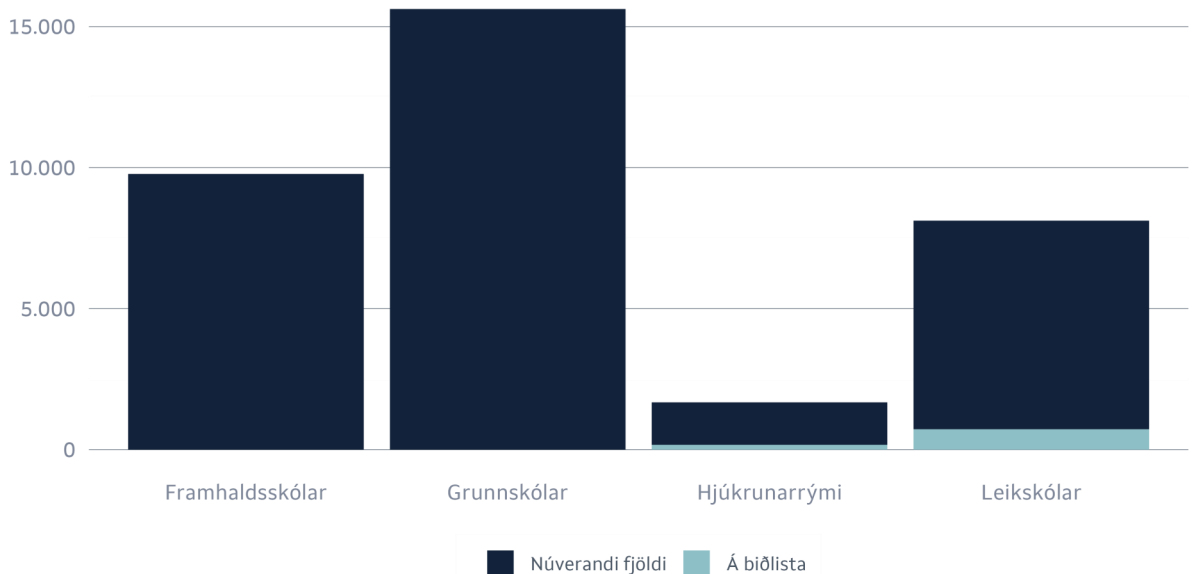


Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2021 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leikskólar	7.398	722
Grunnskólar	15.624	-
Framhaldsskólar	9.776	-
Hjúkrunarrými	1.508	170

Þörf eftir þjónustutegundum

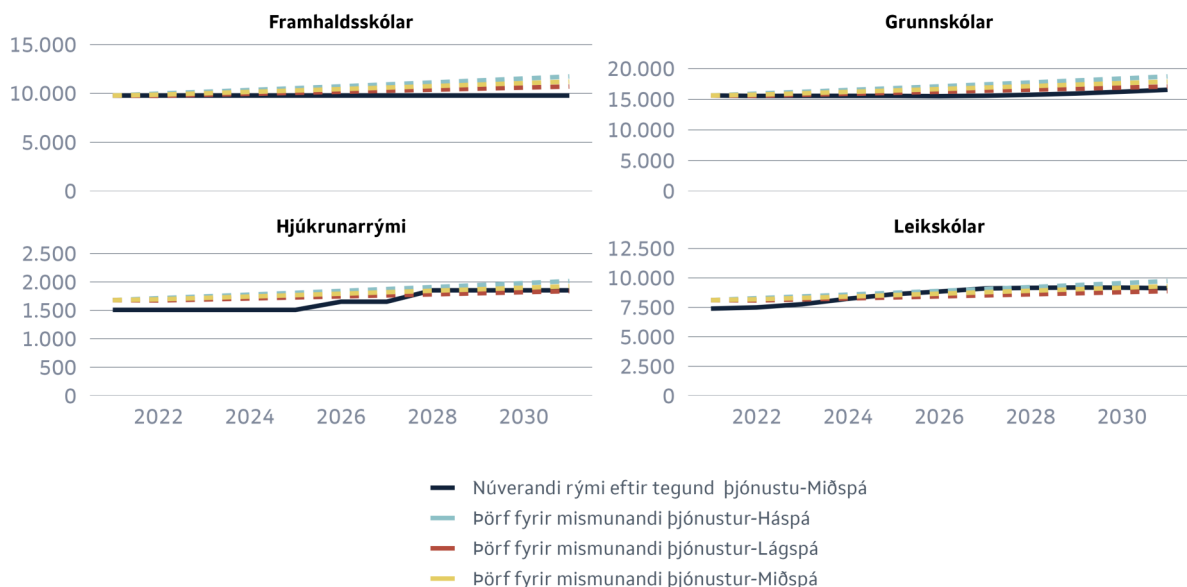


Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2031. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu. Hún tekur einnig tillit til samþykktra áforma um fjölgun á plássum fyrir tiltekna þjónustu á tilteknu ári, getu þjónustu hvert ár, fjölda einstaklinga á biðlista og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum.

Tegund		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Leikskólar	Háspá	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	7.398	7.495	7.768	8.232	8.619	8.845	9.109	9.160	9.186	9.177	9.130
		2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	718	- 783	- 661	- 350	- 119	- 51	51	- 62	- 203	- 383	- 603
		3. Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8.116	8.278	8.429	8.582	8.738	8.896	9.058	9.222	9.389	9.560	9.733
	Miðspá	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	7.398	7.495	7.768	8.232	8.619	8.845	9.109	9.160	9.186	9.177	9.130
		2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	718	- 690	- 534	- 188	79	183	323	248	147	9	- 169
		3. Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8.116	8.185	8.302	8.420	8.540	8.662	8.786	8.912	9.039	9.168	9.299
	Lágspá	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	7.398	7.495	7.768	8.232	8.619	8.845	9.109	9.160	9.186	9.177	9.130
		2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	718	- 596	- 407	- 28	273	412	588	551	487	387	249
		3. Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8.116	8.091	8.175	8.260	8.346	8.433	8.521	8.609	8.697	8.790	8.881
Grunnskólar	Háspá	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	15.624	15.548	15.564	15.562	15.555	15.513	15.585	15.740	15.949	16.240	16.557
		2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	6	- 384	- 657	- 953	- 1.260	- 1.607	- 1.846	- 2.007	- 2.121	- 2.158	- 2.174
		3. Þörf fyrir mismunandi búsetuform	15.618	15.932	16.221	16.515	16.815	17.120	17.431	17.747	18.070	18.398	18.731
	Miðspá	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	15.624	15.548	15.564	15.562	15.555	15.513	15.585	15.740	15.949	16.240	16.557
		2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	6	- 203	- 412	- 642	- 881	- 1.158	- 1.324	- 1.410	- 1.447	- 1.404	- 1.339
		3. Þörf fyrir mismunandi búsetuform	15.618	15.751	15.976	16.204	16.436	16.671	16.909	17.150	17.396	17.644	17.896
	Lágspá	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	15.624	15.548	15.564	15.562	15.555	15.513	15.585	15.740	15.949	16.240	16.557
		2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	6	- 23	- 169	- 334	- 507	- 716	- 813	- 828	- 792	- 675	- 534
		3. Þörf fyrir mismunandi búsetuform	15.618	15.571	15.733	15.896	16.062	16.229	16.398	16.568	16.741	16.915	17.091
Framhaldsskólar	Háspá	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776
		2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	5	- 202	- 383	- 567	- 755	- 946	- 1.141	- 1.339	- 1.541	- 1.746	- 1.955
		3. Þörf fyrir mismunandi búsetuform	9.781	9.978	10.159	10.343	10.531	10.722	10.917	11.115	11.317	11.522	11.731
	Miðspá	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776
		2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	5	- 88	- 229	- 372	- 517	- 664	- 814	- 965	- 1.118	- 1.274	- 1.432
		3. Þörf fyrir mismunandi búsetuform	9.781	9.864	10.005	10.148	10.293	10.440	10.590	10.741	10.894	11.050	11.208
	Lágspá	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776	9.776
		2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	5	24	- 77	- 180	- 283	- 388	- 494	- 600	- 709	- 818	- 928
		3. Þörf fyrir mismunandi búsetuform	9.781	9.752	9.853	9.956	10.059	10.164	10.270	10.376	10.485	10.594	10.704
Hjúkrunarrými	Háspá	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	1.508	1.508	1.508	1.508	1.508	1.508	1.652	1.652	1.852	1.852	1.852
		2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	171	- 205	- 236	- 268	- 300	- 189	- 222	- 56	- 91	- 126	- 162
		3. Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1.679	1.713	1.744	1.776	1.808	1.841	1.874	1.908	1.943	1.978	2.014
	Miðspá	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	1.508	1.508	1.508	1.508	1.508	1.652	1.652	1.852	1.852	1.852	1.852
		2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	171	- 185	- 210	- 234	- 259	- 140	- 166	8	- 18	- 45	- 72
		3. Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1.679	1.693	1.718	1.742	1.767	1.792	1.818	1.844	1.870	1.897	1.924
	Lágspá	1. Núverandi rými eftir búsetuformum	1.508	1.508	1.508	1.508	1.508	1.652	1.652	1.852	1.852	1.852	1.852
		2. Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	171	- 166	- 183	- 201	- 219	- 93	- 111	71	52	33	15
		3. Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1.679	1.674	1.691	1.709	1.727	1.745	1.763	1.781	1.800	1.819	1.837

Núverandi rými og þörf fyrir mismunandi þjónustur



Lóðir og skipulag

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

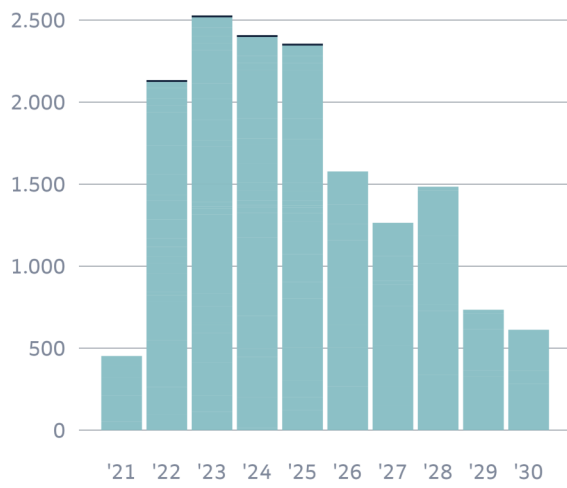
Að Reykjavíkurborg stuðli að fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða, hvort sem er í eigu húsnæðis-samvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almennings-samgöngum.

Að Reykjavíkurborg stuðli að húsnæðisframboði í samræmi við þarfir hverju sinni. Á næstu árum þurfi að auka framboð af smærri íbúðum, burtséð frá eignarformi, til að auka val og möguleika ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði.

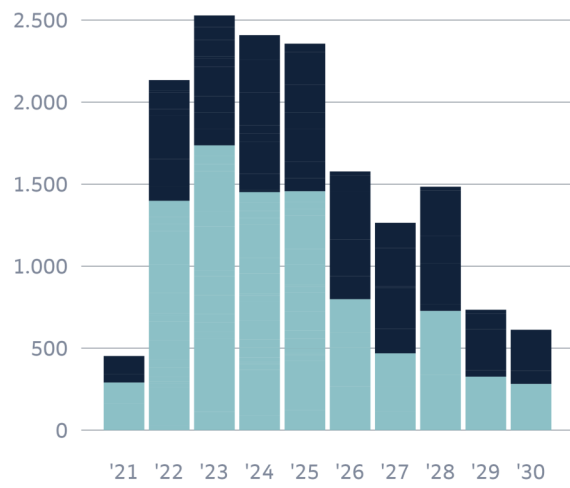
Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2031.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	Bygginar-hæf lóð?	Fyrsta ár úthlutunar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Samtals fjöldi íbúða
Fjölbyli	Úlfarsárdalur	Aðalskipulag	Nei	2021	111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111
Fjölbyli	Sjómannaskólareitur	Deiliskipulag	Nei	2021	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70
Fjölbyli	Vogabyggð	Aðalskipulag	Nei	2021	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51
Fjölbyli	Gufunes I	Deiliskipulag	Nei	2021	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160
Fjölbyli	Vindás	Deiliskipulag	Nei	2021	60	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
Fjölbyli	Arnabakki	Aðalskipulag	Nei	2022	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90
Fjölbyli	Nauthólsvegur	Aðalskipulag	Nei	2022	165	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	177
Fjölbyli	Haukahlíð	Aðalskipulag	Já	2022	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265
Fjölbyli	Frakkastígur	Deiliskipulag	Nei	2022	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Fjölbyli	Kjalarnes	Aðalskipulag	Nei	2022	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Fjölbyli	Bryggjuhverfi III	Deiliskipulag	Nei	2022	236	112	89	122	268	0	0	0	0	0	0	827
Fjölbyli	Völvufell	Aðalskipulag	Nei	2022	64	0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	144
Fjölbyli	Vatnsstígur	Aðalskipulag	Nei	2022	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
Fjölbyli	Háaleitisbraut-Miklabraut	Aðalskipulag	Nei	2022	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
Fjölbyli	Kjalarnes	Deiliskipulag	Nei	2022	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Fjölbyli	Úlfarsárdalur - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	36	36	36	36	0	0	0	0	0	0	0	144
Einbyli	Úlfarsárdalur - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	12	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	48
Fjölbyli	Gufunes I - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	125	125	125	125	0	0	0	0	0	0	0	500
Fjölbyli	Haukahlíð 2 - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	175	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	175
Fjölbyli	Krossamýrarborg - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	203	203	203	203	203	203	0	0	0	0	0	1218
Fjölbyli	Hlíðar - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	42	42	42	42	0	0	0	0	0	0	0	168
Fjölbyli	Kirkjúsandur - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	43	43	43	43	0	0	0	0	0	0	0	172
Fjölbyli	Vogabyggð I - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	64	64	64	64	0	0	0	0	0	0	0	256
Fjölbyli	Vogabyggð II - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	35	35	35	35	0	0	0	0	0	0	0	140
Fjölbyli	Míðborg - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	12	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	48
Fjölbyli	Héðinsreitir - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	29	29	29	29	0	0	0	0	0	0	0	116
Fjölbyli	Hlíðarendi / Nauthólsvegur - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	58	58	58	58	0	0	0	0	0	0	0	232
Fjölbyli	Borgartún 34-36 einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	51	51	51	51	0	0	0	0	0	0	0	204
Fjölbyli	Orkureitur - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	115	115	115	115	0	0	0	0	0	0	0	460
Fjölbyli	Hekllureitur - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2022	115	115	115	115	0	0	0	0	0	0	0	460
Fjölbyli	Vesturbuget	Aðalskipulag	Nei	2023	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70
Fjölbyli	Leitjóm-Vestur	Aðalskipulag	Nei	2023	100	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0	300
Fjölbyli	Suðurfell	Aðalskipulag	Nei	2023	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Fjölbyli	Lágmúli	Aðalskipulag	Nei	2023	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Fjölbyli	Veðurstofuhæð	Aðalskipulag	Nei	2023	180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180
Fjölbyli	Jórufell	Aðalskipulag	Nei	2023	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Fjölbyli	Stekkjabakki	Aðalskipulag	Nei	2023	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
Fjölbyli	Rangársel	Aðalskipulag	Nei	2023	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Fjölbyli	Gufunes II	Aðalskipulag	Nei	2023	80	195	170	140	10	0	0	0	0	0	0	595
Fjölbyli	Skerjafjörður I	Deiliskipulag	Nei	2023	411	279	0	0	0	0	0	0	0	0	0	690
Fjölbyli	Vesturbuget - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2023	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130
Fjölbyli	Kringlan - einkaaðilar	Deiliskipulag	Nei	2023	93	93	93	93	150	0	0	0	0	0	0	522
Fjölbyli	Sigtún - einkaaðilar	Deiliskipulag	Já	2023	50	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Fjölbyli	Hólmasund v/Holtavegs	Aðalskipulag	Nei	2024	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Fjölbyli	Suðurrhólar	Aðalskipulag	Nei	2024	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Fjölbyli	Safamyri	Aðalskipulag	Nei	2024	200	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300
Fjölbyli	Körpureitir	Aðalskipulag	Nei	2024	200	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400
Fjölbyli	Suðurlandsbraut	Aðalskipulag	Nei	2024	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150
Fjölbyli	Sóleyjarrimi	Aðalskipulag	Nei	2025	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
Fjölbyli	U-reitur	Aðalskipulag	Nei	2025	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200
Fjölbyli	Vogur	Deiliskipulag	Nei	2025	301	234	115	337	326	282	0	0	0	0	0	1595
Fjölbyli	Skerjafjörður II	Aðalskipulag	Nei	2026	225	232	168	94	0	0	0	0	0	0	0	719
Fjölbyli	Miklabrautarstokkur	Aðalskipulag	Nei	2026	290	130	275	0	0	0	0	0	0	0	0	695
Fjölbyli	Lágmúli - einkaaðilar	Aðalskipulag	Nei	2026	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Fjölbyli	Meistaravellir - einkaaðilar	Aðalskipulag	Já	2026	24	24	24	24	0	0	0	0	0	0	0	96
Fjölbyli	Kringlan	Aðalskipulag	Nei	2027	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150
Fjölbyli	Aðrar lóðir - óstaðsettar	Aðalskipulag	Nei	2027	250	250	250	250	0	0	0	0	0	0	0	1000
Fjölbyli	Krossmýrarborg-Stórhófi	Deiliskipulag	Nei	2028	390	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	390
Fjölbyli	Sæbraut-stokkur	Aðalskipulag	Nei	2028	40	40	80	0	0	0	0	0	0	0	0	160
Samtals					452	2134	2528	2408	2356	1577	1264	1484	734	612	0	15549

Lóðaframboð



Einbýli Fjölbýli



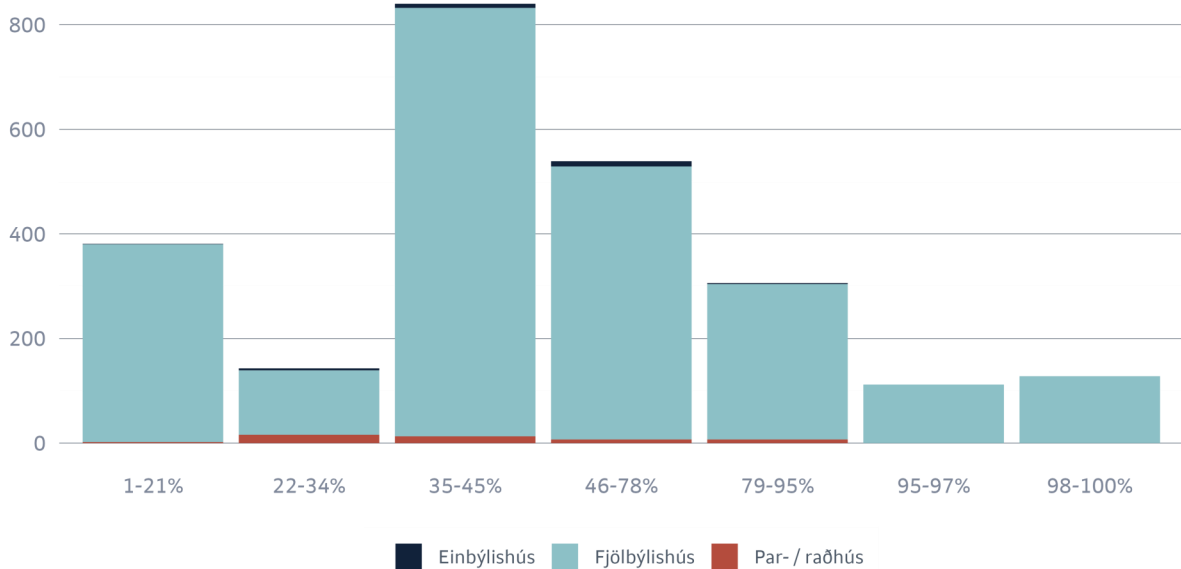
Aðalskipulag Deiliskipulag

Íbúðir í byggingu

Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2021. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubíl sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Fjölbýlishús	Par- / raðhús	Samtals
1-21%	1	378	2	381
22-34%	4	123	16	143
35-45%	8	819	13	840
46-78%	10	522	7	539
79-95%	2	297	7	306
95-97%		112		112
98-100%		128		128
Samtals	25	2.379	45	2.449

Fjöldi íbúða í byggingu

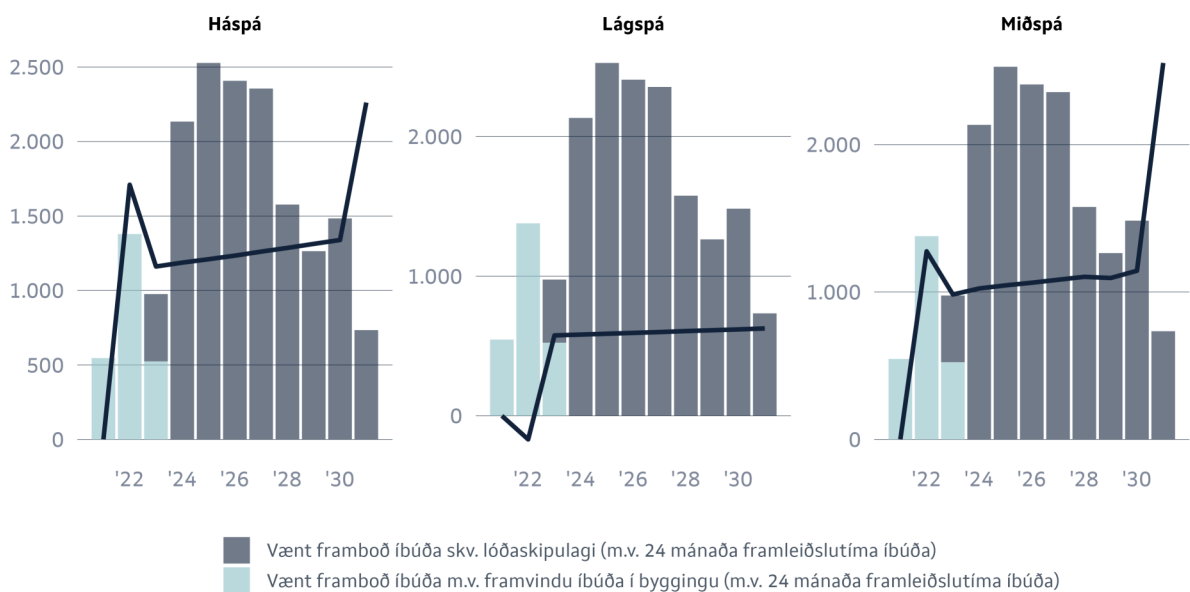


Samanburður

Taflan hér að neðan sýnir hvernig vænt framboð íbúða og vænt framboð íbúða samkvæmt lóðaskipulagi mætir áætlaðri íbúðarþörf samkvæmt mannfjöldaspá.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Áætluð íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	1.710	1.161	1.187	1.210	1.234	1.261	1.286	1.313	1.339	2.262
Háspá										
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1.379	524								
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		452	2.134	2.528	2.408	2.356	1.577	1.264	1.484	734
Árleg þörf	331	185	- 947	- 1.318	- 1.174	- 1.095	- 291	49	- 145	1.528
Uppsöfnuð þörf	331	516	- 431	- 1.749	- 2.923	- 4.018	- 4.309	- 4.260	- 4.405	- 2.877
Áætluð íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	1.276	983	1.024	1.045	1.063	1.083	1.103	1.095	1.144	2.554
Miðspá										
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1.379	524								
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		452	2.134	2.528	2.408	2.356	1.577	1.264	1.484	734
Árleg þörf	- 103	7	- 1.110	- 1.483	- 1.345	- 1.273	- 474	- 169	- 340	1.820
Uppsöfnuð þörf	- 103	- 96	- 1.206	- 2.689	- 4.034	- 5.307	- 5.781	- 5.950	- 6.290	- 4.470
Áætluð íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	- 169	576	582	588	594	600	607	613	619	626
Lágspá										
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1.379	524								
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		452	2.134	2.528	2.408	2.356	1.577	1.264	1.484	734
Árleg þörf	- 1.548	- 400	- 1.552	- 1.940	- 1.814	- 1.756	- 970	- 651	- 865	- 108
Uppsöfnuð þörf	- 1.548	- 1.948	- 3.500	- 5.440	- 7.254	- 9.010	- 9.980	- 10.631	- 11.496	- 11.604

Áætluð þörf m.v. mannfjöldaspá (línur) og vænt framboð (súlur)



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Er nægt framboð af íbúðarhúsnæði til að uppfylla þörf og tryggja eðlilega framþróun sveitarfélagsins?

Nei

Ef svarið við fyrri spurningu er Nei, hversu margar íbúðir er þörf fyrir?

-

Er sveitarfélagið með reglur um sérstakan húsnæðisstuðning?

Já

Er sveitarfélagið með reglur um veitingu stofnframlaga?

Já

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

Félagsbústaðir eiga um 3000 íbúðir í Reykjavík

Er húsnæði til staðar í sveitarfélaginu sem er í dag ekki nýtt sem íbúðarhúsnæði en gæti verið breytt í íbúðir?

Já

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

Ef svarið við fyrri spurningu er Já, þá hvers konar íbúðartegund er mest eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Hvers konar íbúðartegund er næstmest eftirspurn eftir?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

-



Reykjavík

**Endurskoðuð
uppbyggingaráætlun
húsnæðis fyrir fatlað fólk
í Reykjavík**

Ágúst 2022

Efnisyfirlit

1. Skipan starfshóps, tilgangur, niðurstöður og tillögur	3
2. Samantekt á lagalegu umhverfi húsnæðis fyrir fatlað fólk	4
3. Yfirlit uppbyggingar á húsnæði fatlaðs fólks í Reykjavík frá 2011	5
4. Aðrar aðgerðir sem varða uppbyggingaráætlunina	8
5. Húsnæði fyrir fatlað fólk – þróun mála og staða þeirra 2022	9
6. Húsgerðir	12
7. Endurskoðuð uppbyggingaráætlun frá 2017	14
8. Nánari útfærsla á rekstri færanlegra teyma og íbúðakjarna	14
9. Uppbygging húsnæðis fyrir fatlað fólk – tímalína	19
10. Niðurstaða starfshóps	

1 Skipan starfshóps, tilgangur, niðurstöður og tillögur

Með erindisbréfi þann 28. mars 2022 skipaði Dagur B. Eggertsson borgarstjóri starfshóp um endurskoðun á uppbyggingaráætlun húsnæðis fyrir fatlað fólk.

Helstu verkefni:

- Taka saman yfirlit um lagalegt umhverfi húsnæðis fyrir fatlað fólk.
- Leggja mat á þörf fyrir mismunandi húsnæði og forgangsröðun.
- Gera tillögu að endurskoðaðri uppbyggingaráætlun um sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk sem gildi til 2030 og sem liggi til grundvallar við endurskoðun á gildandi húsnæðisáætlun, ásamt fjárhags- og fjárfestingaráætlun Reykjavíkurborgar.
- Gera tillögu að staðsetningu húsnæðis og eftir atvikum byggingarlóða á grundvelli dreifingar núverandi og framtíðar húsnæðis fyrir fatlað fólk með það að markmiði að stuðla að félagslegri blöndun um alla borg.
- Gera frumkostnaðarmat út frá þjónustuþáttum húsnæðisins.
- Áætla rekstrarkostnað á húsnæði fyrir fatlað fólk.

Lagt er til að samþykkt verði endurskoðuð uppbyggingaráætlun til viðbótar gildandi áætlun sem var samþykkt árið 2017. Þessi viðbótaráætlun nái til ársins 2026 en verði endurskoðuð árlega og borgarráð/velferðarráð upplýst um stöðu verkefnisins með hliðsjón af biðlistum og árangri Félagsbústaða við að útvega húsnæði fyrir fatlað fólk.

Um er að ræða 20 íbúðakjarna með 120 búðum og tveimur færanlegum húsnæðisteymum sem myndu veita 48 einstaklingum stuðning. Í heildina felur viðbótin í sér uppbyggingu á 168 íbúðum sem Félagsbústöðum yrði falið að útvega. Ennfremur þarf að gera ráð fyrir starfsmannaaðstöðu í hverjum kjarna og tveimur starfsstöðum fyrir færanlegu teymin. Heildar kostnaður til ársins 2028 er metinn á 3.688 m.kr. á verðlagi ársins 2022 með stofnkostnaði.

2 Samantekt á lagalegu umhverfi húsnæðis fyrir fatlað fólk

Lögum samkvæmt ber Reykjavíkurborg að tryggja fötluðu fólki framboð af viðeigandi húsnæði en þau lög og reglugerðir sem eiga við um húsnæði fyrir fatlað fólk eru:

- Lög um félagsþjónustu sveitafélaga nr. 40/1991
- Lög um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018
- Reglugerð um þjónustu við fatlað fólk á heimili sínu nr. 1054 / 2010 með síðari breytingum.
- Reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370 /2016 með síðari breytingum.
- Reglugerð um biðlista, forgangs röðun og úrræði á biðtíma eftir þjónustu nr.1035/2018

Árið 2013 setti Reykjavíkurborg sér stefnu í þjónustu við fatlað fólk á heimilum sínum sem gildir til ársins 2024. Eitt af leiðarljósum stefnunnar er samningur Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks, sem er alþjóðlegur milliríkjasamningur með það markmið að efla, verja og tryggja full og jöfn mannréttindi og grundvallarfrelsi fyrir allt fatlað fólk til jafns við aðra.

Nýjar reglur um félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík tóku gildi þann 1. júní 2019. Með félagslegu leiguhúsnæði er átt við:

- Almennt félagslegt leiguhúsnæði
- Húsnæði fyrir fatlað fólk
- Húsnæði fyrir heimilislausu með miklar og flóknar þjónusturþarfir
- Þjónustuþúðir aldraðra.

Með húsnæði fyrir fatlað fólk er átt við húsnæðisúrræði 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. Sem er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks.

Húsnæði fyrir fatlað fólk skiptist í:

- a) **Sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk**
Ætlað því fólki sem ekki er á annan hátt fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum fötlunar og þarf umfangsmikla aðstoð og stuðning til að geta búið á eigin heimili.
- b) **Húsnæði með stuðningi**
Ætlað því fólki sem ekki er á annan hátt fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum fötlunar og þarf nokkurn stuðning við að geta búið á eigin heimili.

3 Yfirlit uppbyggingar á húsnæði fatlaðs fólks í Reykjavík frá 2011

3.1 Forsaga

Hér að aftan er farið yfir alla þá uppbyggingu í húsnæðismálum fatlaðs fólks sem orðið hefur í Reykjavík frá yfirfærslu málaflokksins frá ríki til sveitarfélaga í upphafi árs 2011. Tilgreint er allt það húsnæði sem samþykkt hefur verið til kaups eða byggingar frá árinu 2012.

3.2 Uppbygging samþykkt árið 2012

Árið 2012 samþykkti velferðarráð kaup á 32 stökum íbúðum fyrir einstaklinga með geðfötlun. Alls hafa 32 íbúðir af samþykktum 32 íbúðum verið úthlutað til einstaklinga með geðfötlun.

Íbúðir	Fjöldi íbúða
Húsnæði með stuðningi	32 af 32

3.3 Uppbygging samþykkt árið 2014

Þriggja til fimm ára uppbyggingaráætlun velferðarsviðs í sértækum húsnæðisúrræðum, húsnæðis fyrir fatlað fólk, var samþykkt í velferðarráði og borgarráði í apríl 2014 og með breytingum samþykktum í velferðarráði 18. desember 2014.

Íbúðakjarninn	Þjónustuflokkur	Fjöldi íbúða	Opnun
Þorláksgesli 2 - 4	Þroski Þ-IV	5 af 5	2016
Austurbrún 6 a	Þroski Þ-III	6 af 6	2018
Kambavað 5	Þroski Þ-III	6 af 6	2018
Þingvað	Heimili fyrir börn	4 af 4 herbergi	2016

Alls hefur 21 íbúð af samþykktum 21 íbúðum verið úthlutað.

3.4 Uppbygging samþykkt árið 2015

Í nóvember 2015 var undirritaður samningur á milli geðsviðs Landspítala og velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um samstarfsverkefni Laugaráss meðferðargeðdeildar og íbúðakjarnans að Austurbrún 6. Um er að ræða tilraunaverkefni fyrir tvo til þrjú einstaklinga með snemmtæka íhlutun að leiðarljósi. Markmið með verkefninu er að auka líkur á að þátttakendur í geti búið í sjálfstæðri búsetu í framtíðinni. Þann 5. desember 2017 var undirritaður samningur um áframhaldandi samstarfsverkefni milli geðsviðs og velferðarsviðs. Um er að ræða verkefni sem fellur undir húsnæði með stuðningi.

3.5 Uppbygging samþykkt árið 2016

Í apríl 2016 var samþykkt í velferðarráði og borgarráði viðbót við fyrri samþykktir „Neyðaráætlun - þrjú nýir íbúðakjarnar á árunum 2016 – 2017“, þar af eitt bráðabirgðahúsnæði.

Íbúðakjarni	Þjónustuflokkur	Fjöldi íbúða	Tímaáætlun
Austurvað *	Þroski Þ-III	4 af 4	2017 – lokað 2018
Árland 10	Þroski Þ-IV	6 af 6	2022
Einholt 6	Þroski Þ-II	6 af 6	2018

*Tímabundin búseta þar til að Austurbrún og Kambavað opnuðu.

Alls hefur 12 íbúðum af 12 verið úthlutað.

3.6 Uppbygging samþykkt árið 2017

Á fundi velferðarráðs þann 22. júní 2017 var samþykkt „Uppbyggingaráætlun sértækra húsnæðisúrræða 2018 – 2030 fyrir fatlaða einstaklinga“ og þann 24. ágúst 2017 var hún samþykkt í borgarráði. Uppbyggingaráætlunin er byggð á húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar til 2030 og stefnu Reykjavíkurborgar í þjónustu við fatlað fólk á heimilum sínum 2014 – 2023. Í heildina er um að ræða alls 157 – 183 íbúðir. Alls hefur verið úthlutað í 133 af 157 – 183 íbúðum.

Um er að ræða áfangaskipta áætlun í þremur áföngum:

- Áfangi I (2018 -2020) gerir ráð fyrir 80 – 90 íbúðum.
- Áfangi II (2021-2025) 42 – 50 íbúðir.
- Áfangi III (2026 – 2030) 35 – 43 íbúðir.

Velferðarráð samþykkti eftirfarandi breytingu á uppbyggingaráætlun sértæks húsnæðis í desember 2018:

- Að áfangaheimili með stuðningi, þjálfun og kennslu fyrir einstaklinga með þroskahömlun og skyldar raskanir í þjónustuflokki I, sem gert er ráð fyrir í áfanga I verði breytt í íbúðakjarna í þjónustuflokki I.
- Að íbúðakjarni fyrir einstaklinga með geðfötlun og fíknivanda í þjónustuflokki III, sem gert er ráð fyrir í áfanga III, verði færður í áfanga I.

Áfangi I (2018 – 2020) 81 – 91 íbúðir

Komnar eru 87 íbúðir í þessum áfanga.

Íbúðakjarni	Þjónustuf.	Fjöldi íbúða	Tímaáætlun
Hagasel 23	Þroski Þ-II	7 af 7	2022
Móavegur 10	Þroski Þ-I	5 af 5	2019
Hringbraut 79*	Geð Þ-III	7 af 7	2019
Keilugrandi **	Þroski Þ-I	6 af 6	2020
Rökkvatjörn	Þroski Þ-II	6 af 6	2022
Húsnæði með stuðningi	Geð og þroski	44 af 44***	2018-20
Húsnæði með stuðningi ****	Geð og þroski	14 af 12 – 20	2018-20

* Íbúðakjarni fluttur úr áfanga III

** Áfangaheimili breytt í íbúðakjarna

**** Áður utankjarna

Áfangi II (2021- 2025) það eru 42

50 íbúðir. Komnar eru 33 íbúðir í þessum áfanga.

Íbúðakjarninn	Þjónustufll.	Fjöldi íbúða	Tímaáætlun
Vesturgata 67	Þroski Þ-II	6 af 6	2023
Háteigsvegur 59	Þroski Þ-II	0 af 6	2023
Árskógar	Þroski Þ-II	6 af 6	2021
Vantar lóð	Þroski Þ-III	0 af 6	2023
Ellidabraut	Þroski Þ-I	6 af 6	2021
Húsnæði með stuðning ****	Geð og þroski	15 af 12 - 20	2021 - 2025

**** Áður utan kjarna

Áfangi III (2026 - 2030) það eru 35

43 íbúðir. Komnar eru 11 íbúðir í þessum áfanga.

Íbúðakjarninn	Þjónustufll.	Fjöldi íbúða	Tímaáætlun
Hraunbær 153	Geð Þ-I-II	6 af 6	2021
Vantar lóð	Þroski Þ-IV	0 af 6	2027
Laugarvegur 67a	Geð Þ-III	5 af 5	2021
Húsnæði með stuðning****	Geð og þroski	0 af 12 - 20	2026 - 2030

**** Áður utankjarna

Eftir er að úthluta í 3 íbúðakjarna með 18 íbúðum og 7 til 31 íbúð í húsnæði með stuðningi.

4 Aðrar aðgerðir sem varða uppbyggingaráætlunina

a. Liðsaukinn – færanglegt teymi

Borgarráð samþykkti árið 2018 aukningu á þjónustu „Liðsaukans færanglegs teymis“ frá því að veita stuðning til 6 einstaklinga í það að veita stuðning til 18 einstaklinga. Einnig samþykkti borgarráð að veita aukinn stuðning á herbergjasambýlið Miklubraut 20 og í íbúðakjarnann Hringbraut 79.

Liðsaukinn	Fjöldi	Árið
Stakar íbúðir	12 af 12 *	2019 - 2020

* Í stuðningi voru áður 6 og verður heildarfjöldi því 18.

Alls hefur 12 af 12 íbúðum verið úthlutað.

b. Nýtt húsnæði fyrir Byggðarenda 6 og Jökla 2

Vegna mjög flókinna aðstæðna fjögurra íbúa, óhentugs húsnæðis að Byggðarenda 6 og ítrekaðra kvartana nággranna var talin þörf á sérhönnuðu húsnæði fyrir íbúana. Því var samþykkt að hefja byggingu að Stjörnugróf 11 sem verður íbúðakjarni í þjónustuflokki IV fyrir 6 konur með flóknar stuðningsþarfir. Ákveðið var að fjölga íbúðum um tvær vegna erfiðrar stöðu tveggja ungra kvenna á biðlista eftir húsnæði fyrir fatlað fólk. Stefnt er að því að Stjörnugróf 11 hefji starfsemi árið 2022.

Vegna mjög flókinna aðstæðna íbúa og óhentugs húsnæðis að Jökla 2 er talið þörf á sérhönnuðu húsnæði fyrir íbúana. Því var samþykkt að lóð sem átti að fara í kjarna í þjónustuflokki III í uppbyggingaráætlunin að Brekknaás 6 myndi fara í lóð fyrir íbúa íbúðakjarnans að Jökla 2 sem er kjarni í þjónustuflokki IV fyrir 6 íbúa með flóknar stuðningsþarfir. Stefnt er að því að Brekknaás 6 hefji starfsemi árið 2023.

c. Boð um aðra búsetukosti

Í lögum um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018 sem tóku gildi 1. október 2018 segir í bráðabirgðaákvæði nr. II „Fötluðu fólki sem býr nú á stofnunum eða herbergjasambýlum skulu bjóðast aðrir búsetukostir samkvæmt lögum þessum og reglum settum samkvæmt þeim í samræmi við 9. gr.“

Velferðarsvið vinnur að því að bjóða fötluðu fólki sem býr á herbergjasambýlum upp á búsetukosti samkvæmt lögum nr. 38/2018 og reglugerð um sértæk húsnæðisúrræði nr. 370/2016.

Íbúum á eftir farandi herbergjasambýlum hefur frá árinu 2011 verið boðnir aðrir búsetukostir.

- Stuðlasel
- Drekavegur
- Sogavegur
- Bröndukvísl
- Skagasel

- Vesturbrún
- Gunnarsbraut
- Tindasel

Í apríl 2022 eru 4 herbergjasambýli í ferli með boð um annars konar búsetu. Síðan eru íbúar 7 herbergjasambýli ekki komnir með boð um annars konar búsetu.

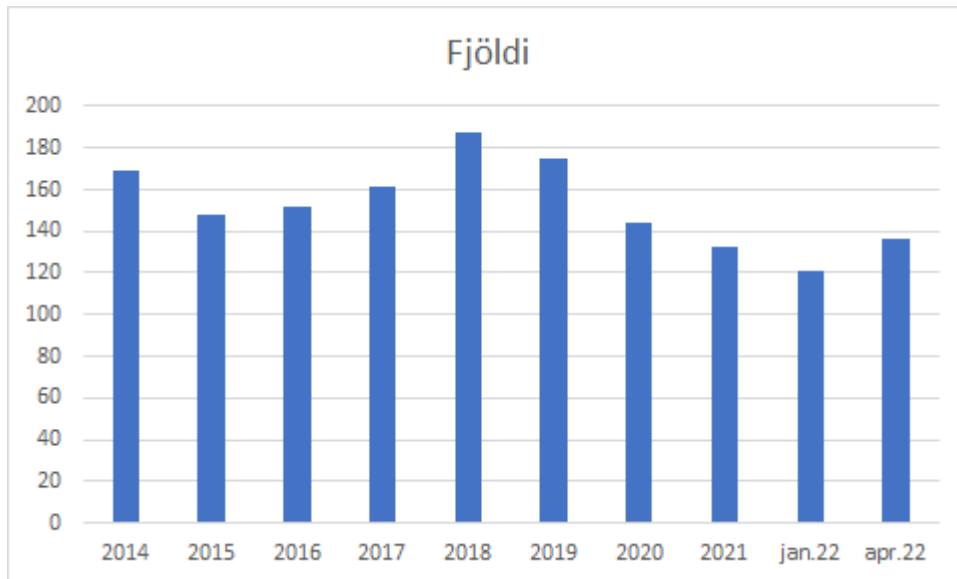
5 Húsnæði fyrir fatlað fólk – þróun mála og staða þeirra 2022

Árið 2011 þegar Reykjavíkurborg tók við málaflokki fatlaðs fólks frá ríkinu bjuggu 219 einstaklingar í sértæku húsnæði fyrir fatlað fólk. Í lok árs 2016 voru 310 íbúar í húsnæði fyrir fatlað fólk en það er ári áður en uppbyggingaráætlunin var samþykkt. Í lok árs 2021 voru 489 íbúar í húsnæði fyrir fatlað fólk, þar af 133 í húsnæði með stuðningi.

Þegar málaflokkur fatlaðs fólks var fluttur frá ríkinu til Reykjavíkurborgar voru 50 einstaklingar á biðlista eftir húsnæði fyrir fatlað fólk samkvæmt skýrslu Svæðisskrifstofu málefna fatlaðra í Reykjavík um þjónustu við fatlaða í Reykjavík. Árið 2014 fór málaskrárkerfi velferðarsviðs að halda utan um umsóknir um húsnæði fyrir fatlað fólk og frá þeim tíma er að finna áreiðanlegar tölfræðiupplýsingar um fjölda einstaklinga á biðlistum sem og fjölda úthlutana.

Þegar tafla nr. 1 er skoðuð kemur í ljós aukning á biðlistum á milli árána 2017 og 2018. Árið 2017 var uppbyggingaráætlun húsnæðis fyrir fatlað fólk samþykkt og haldnir kynningarfundir í þjónustumiðstöðvum fyrir þau sem biðu eftir húsnæði. Við þetta fjölgaði einstaklingum á biðlista eftir húsnæði.

Tafla 1



Fjöldi einstaklinga á biðlista eftir húsnæði fyrir fatlað fólk.

Fatlaður einstaklingur á rétt á að sækja um húsnæði fyrir fatlað fólk í því sveitafélagi sem viðkomandi vill búa í án þess að eiga þar lögheimili sbr. 3. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018. Tafla nr. 2 sýnir fjölda einstaklinga á bið eftir húsnæði fyrir fatlað fólk sem ekki eiga lögheimili í Reykjavík.

Tafla 2

Fjöldi umsækjenda á biðlista eftir húsnæði fyrir fatlað fólk 1. janúar ár hvert, með lögheimili utan Reykjavíkur - skipt eftir tegund fötlunar.

Tegund umsóknar	1.1. 2014	1.1. 2015	1.1. 2016	1.1. 2017	1.1. 2018	1.1. 2019	1.1. 2020	1.1. 2021	1.1. 2022	1.1. 2022
Geðfatlanir	3	3	2	3	2	5	2	7	9	9
Þroskahamlaðir	12	13	16	20	17	12	11	12	13	14
Samtals	15	16	18	23	19	17	13	19	22	23

Í apríl 2022 eru 23 einstaklingar með umsókn um húsnæði fyrir fatlað fólk með lögheimili utan Reykjavíkur.

Á tímabilinu 2015 – 2016 fengu 29 fatlaðir einstaklingar úthlutað húsnæði. Eftir að uppbyggingaráætlun húsnæðis fyrir fatlað fólk var samþykkt árið 2017 þá hafa 170 einstaklingar fengið úthlutað húsnæði á tímabilinu 2017 til 2021. Mesti fjöldi nýrra úthlutana á einu ári frá yfirfærslu málaflokksins árið 2011 var árið 2021 en þá var 55 einstaklingum úthlutað húsnæði fyrir fatlað fólk sjá töflu nr. 3.

Tafla 3

Fjöldi nýrra úthlutana á húsnæði fyrir fatlað fólk, árin 2014 - 1. mars 2022, skipt eftir tegund fötlunar og flokkum.

Tegund umsóknar	Flokkur	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Jan-feb 2022	Samtals
Geðfötlun	Flokkur I	1	5	1			1	0	0	1	9
	Flokkur II	1	2	1	1			0	4	0	9
	Flokkur III	1	10	9	4	2	11	6	5	0	48
	Flokkur IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Húsnæði m. stuðningi	3	3	4	2	7	5	13	4	0	41
	Liðsaukinn						1	1	0	0	2
	Samtals	6	20	15	7	9	18	20	13	1	109
	Flokkur I	2	5		1		5	8	2	6	29
	Flokkur II	3	1	2	1	6		1	21	0	35
	Flokkur III	2		11	1	3	1	4	3	1	26
Flokkur IV			3	1			0	5	1	10	
Húsnæði m. stuðningi	1		4	2	4	9	8	9	1	38	
Liðsaukinn				1	1	3	6	2	0	13	
Þroskahömlun	Samtals	8	6	20	7	14	18	27	42	9	151
Flokkur I	3	10	1	1	0	6	8	2	7	38	
Flokkur II	4	3	3	2	6	0	1	25	0	44	
Flokkur III	3	10	20	5	5	12	10	8	1	74	
Flokkur IV	0	0	3	1	0	0	0	5	1	10	
Húsnæði m. stuðningi	4	3	8	4	11	14	21	13	1	79	
Liðsaukinn	0	0	0	1	1	4	7	2	0	15	
Samtals		14	26	35	14	23	36	47	55	10	260

Aukning hefur orðið í húsnæði með stuðningi sem er mjög jákvætt þar sem það er þjónustuform/þjónustuleið sem stuðlar að því að Reykjavíkurborg nái stefnumarkmiðum sínum í þjónustu við fatlað fólk á heimilum sínum og þeim markmiðum sem sett eru fram í samningi Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks. Með því að auka aðgengi fatlaðs fólks að húsnæði með stuðningi vinnur Reykjavíkurborg með markvissum hætti að því að styrkja stefnuviðmið sín í málaflokki fatlaðs fólks. Því er stefnt að því að allir sem geta búið sjálfstætt með stuðningi fái úthlutað stökum íbúðum í hverfum borgarinnar og sértæk uppbygging verði fyrst og fremst til þeirra sem þurfa nánd starfsfólks allan sólarhringinn.

6 Húsgerðir

Það er stefna Reykjavíkurborgar að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með húsnæðismál sín eða ekki. Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar nær þannig utan um húsnæðisþarfir allra borgarbúa, óháð eignarformi, stærð og gæðum húsnæðis.

Aðalskipulag er skipulagsáætlun sem nær til alls lands sveitarfélags. Í aðalskipulagi er sett fram stefna og ákvarðanir sveitarstjórnar um framtíðarnotkun lands og fyrirkomulag byggðar. Stefna sem sett er fram í aðalskipulagi er útfærð nánar í deiliskipulagi fyrir einstök hverfi eða reiti. Deiliskipulag er nánari útfærsla á aðalskipulagi fyrir afmarkað svæði eða reit. Í deiliskipulagi er kveðið á um byggðamynstur, húsgerðir, landmótun, starfsemi, lóðarmörk o.fl.. Æskilegt er að við vinnslu deiliskipulaga nýrra hverfa verði gert ráð fyrir og reitir skilgreindir fyrir íbúðir/íbúðakjarna ætluðum einstaklingum með fötlun. Náíð samstarf þarf að vera milli velferðarsviðs og umhverfis- og skipulagssviðs í upphafi og í gegnum skipulagsferlið til að tryggja að þörfum einstaklinga/ úrræða verði rétt mætt, sbr. hér að aftan.

Íbúðakjarni

Íbúðakjarni samanstendur af nokkrum íbúðum í sama húsnæði. Í mörgum íbúðakjörnum er sameiginlegt rými með stofu, þvottahúsi, geymslu og eldhúsi en í öðrum íbúðakjörnum er ekkert sameiginlegt rými annað en starfsmannaástaða.

Húsgerðir fyrir íbúðakjarna

Stakstætt hús á einni hæð með stóru starfsmannarými og 6 íbúðum.

- Það tekur upp í 2,6 ár frá því að Félagsbústöðum hefur verið lofuð lóðin þanga til að þeir afhenta kjarnann til velferðarsviðs til notkunar. 1 ár fer í hönnun og svo er ca: 1.6 sem tekur að byggja húsnæðið.

Stakstætt hús á 2-4 hæðum með 7 íbúðum. Ein íbúðin notuð sem starfsmannaástaða.

- Það tekur upp í 2,6 ár frá því að Félagsbústöðum hefur verið lofuð lóðin þanga til að þeir afhenta kjarnann til velferðarsviðs til notkunar. 1 ár fer í hönnun og svo er ca: 1.6 sem tekur að byggja húsnæðið.

Fjölbýlishús þar sem eru 7 íbúðir samliggjandi og ein íbúð notuð sem starfsmannaástaða.

- Félagsbústaðir eru alltaf með augun opinn fyrir því að komast inn í fjölbýlishúsnæði og fá þar eina hæð sem hægt væri að vera með íbúðakjarna. Ef þeir geta keypt íbúðir sem eru samliggjandi þá getur þetta ferli tekið mjög stuttan tíma.

Fjölbýlishúsi þar sem eru 7 íbúðir dreifðar um húsið og ein notuð sem starfsmannaástaða.

- Félagsbústaðir eru alltaf með augun opinn fyrir því að komast inn í fjölbýlishúsnæði og kaupa stakar íbúðir sem eru dreifðar um húsnæðið þar sem hægt væri að vera með íbúðakjarna. Ef þeir geta keypt íbúðir 7 íbúðir þá getur þetta ferli tekið mjög stuttan tíma.

Tafla 4

Gerð húsnæðis	Þroski II	Þroski III	Þroski IV	Geð II	Geð III	SAMTALS
Stakstætt húsnæði ein hæð		6	1			7
Stakstætt húsnæði 2 - 4 hæðir	4	2			2	8
Fjölbýlishús samliggjandi íbúðir	2	2				4
Fjölbýlishús dreifðar íbúðir				1		1
SAMTALS	6	10	1	1	2	20

Íbúðakjarni fyrir fólk með geðfötlun í þjónustuflokki III þarf að vera í stakstæðu húsi á einni hæð eða í stakstæðu húsnæði á 2 – 4 hæðum.

Íbúðakjarni fyrir fólk með þroskahömlun og skyldar raskanir í þjónustuflokki II getur verið stakstætt húsnæði á 2 – 4 hæðum eða íbúðir í fjölbýlishúsi.

Íbúðakjarni fyrir fólk með þroskahömlun og skyldar raskanir í þjónustuflokki III: Gera þarf ráð fyrir að 2 til 3 af kjörnunum í áætluninni þurfi að vera stakstætt húsnæði á einni hæð en 1 til 2 geta verið í fjölbýli á jarðhæð. 1 til 2 geta verið í stakstæðu húsi sem er á 2 til 4 hæðum.

Áskoranir sem geta komið upp og áætlanir um afhefingu nýs íbúðakjarnana standast ekki eru:

- ❖ Ef umhverfis og skipulagssvið hefur ekki skilgreint lóðir undir húsnæði fyrir fatlað fólk, þannig að engar lóðir eru til í verkefnið.
- ❖ Afhending lóða sem hafa verið skilgreindar seinkar frá borginni til Félagsbústaða.
- ❖ Það er stefna velferðarsviðs að vera með notendasamráð við hönnun nýrra íbúðakjarna en það kallar á lengri tíma fyrir hönnunarferlið.
- ❖ Á meðan á byggingar tíma stendur geta komið upp óvæntar áskoranir sem seinka byggingartíma.

7 Endurskoðuð uppbyggingaráætlun frá 2017

Þrátt fyrir öfluga uppbyggingu húsnæðis fyrir fatlað fólk á umliðnum árum voru í apríl 2022 136 einstaklingar sem bíða eftir húsnæði við hæfi. Aðstæður þessara einstaklinga eru mismunandi en allir eru þeir í þörf fyrir húsnæði og stuðning.

Gert er ráð fyrir 20 íbúðakjörnum. Þar af 11 íbúðakjarnar út frá biðlistum, 6 íbúðakjarnar fyrir boð um annars konar búsetu. Þrír vegna húsnæði í eign þriðja aðila.

Tafla 5

FÖTLUN /ÁRTAL	2023	2024	2025	2026	2027	2028	SAMTALS
Þroski II		1	1	2	1	1	6
Þroski III	1		3	2	3	1	10
Þroski IV					1		1
Geð II	1						1
Geð III			1		1		2
SAMTALS	2	1	5	4	6	2	20

Gert er ráð fyrir tveimur færanlegum teyllum, Annað fyrir fólk með geðfötlun og hitt fyrir fólk með þroskahömlun og skyldar raskanir.

Heildar rekstarkostnaður

Heildar kostnaður til ársins 2028 er metinn á 3.688 m.kr. á verðlagi ársins 2022 með stofnkostnaði.

Tafla 6

Rekstrarkostnaður	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Samtals
Íbúðakjarnar	240	149	778	240	1018	149	2574
Færanlegt teymi	186	156	152	153			647
Boð um búsetu annars konar			39	213	80	30	362
Stofnkostnaður	20	5	25	15	30	10	105
SAMTALS	446	310	994	621	1128	189	3688

Stofnkostnaður er 5. m.kr sem er einskiptu kostnaður og vakinn er athygli á því að rekstarkostnaður án stofnkostnaðar vegna allrar áætlunarinnar er 3.583 m.kr.

8. Nánari útfærsla á rekstri færanlegra teyma og íbúðakjarnana

Færanlegt teymi

Færanlegt teymi byggir á færanlegum og sveigjalegum stuðningi. Um er að ræða stakar íbúðir í fjölbýlishúsum á ýmsum stöðum í Reykjavík. Færanlegu teymin munu byrja hvert fyrir sig með 6 íbúa í stökum íbúðum dreifðum um Reykjavík.

Tafla 7

FÖTLUN / ÁR	2022	2023	2024	2025	SAMTALS
ÞROSKI	6	6	6	6	24
GEÐ	6	6	6	6	24
SAMTALS	12	12	12	12	48

Áætlaður frumkostnaður við tvö færanleg teymi til ársins 2026 er talinn 646.668.131 m.kr. meðtaltals p/st. á verðlagi 2022.

Færanleg teymi – fólk með geðfötlun

Frumkostnaður við tvö færanleg teymi til ársins 2026 er áætlaður 646.668.131 m.kr. meðtaltals p/st. á verðlagi 2022. Hún byggir á eftirfarandi mönnunarlíkani í færanlegu teyminum.

Teymið tekur til starfa með 7 stöðugildi yfir árið og stækkar um 6 stöðugildi árið 2023. Stöðugildum fjölgar svo um 5 árið 2024 og um 7 árið 2025 og er teymið þá samtals orðið 25 stöðugildi. Sjá töflu 10.

Tafla nr. 8

MÖNNUN	STÖÐUGILDI 2022	STÖÐUGILDI 2023	STÖÐUGILDI 2024	STÖÐUGILDI 2025
Forstöðumaður	1	1	1	1
Deildastjóri / Teymisstjóri	1	2	3	4
Stuðningsráðgjafi / þroskaþjálfari	2	4	4	6
Stuðningsfulltrúar	3	6	10	14
SAMTALS	7	13	18	25

Gert er ráð fyrir að hver og einn íbúi sé með að meðaltali með 143 tíma á mánuði í beinan stuðning. Ekki er gert ráð fyrir næturvakt hjá teyminu.

Heildarkostnaður er metinn 301.136.944 m.kr. á meðtals p/st á verðlagi 2022. Gert er ráð fyrir 5 m.kr. stofnkostnaði.

Færanlegt teymi – fólk með þroskahömlun og skyldar raskanir

Teymið hefur störf með 8 stöðugildi. Stöðugildum fjölgar svo um 7 á ári til ársins 2025 og eru þá samtals orðin 29. Sjá Töflu 11.

Tafla nr. 9

MÖNNUN	STÖÐUGILDI 2022	STÖÐUGILDI 2023	STÖÐUGILDI 2024	STÖÐUGILDI 2025
Forstöðumaður	1	1	1	1
Deildastjóri / Teymisstjóri	1	2	3	4
Stuðningsráðgjafi / þroskaþjálfari	2	4	5	6
Stuðningsfulltrúar	4	8	13	18
SAMTALS	8	15	22	29

Gert er ráð fyrir að hver og einn íbúi sé með að meðaltali með 169 tíma á mánuði í beinan stuðning. Ekki er gert ráð fyrir næturvakt hjá teyminu.

Heildar frumkostnaðaráætlun með stofnkostnaði er metinn 345.531.187 m.kr. á meðtals p/st á verðlagi 2022. Gert er ráð fyrir 5 m.kr. stofnkostnaði.

Frumkostnaðaráætlun á rekstri íbúðakjarnanna

Frumkostnaður við fjölgun um 11 íbúðakjarna til ársins 2026 er áætlaður 2.195 m.kr. á verðlagi 2022. Hún byggir á eftirfarandi mönnunarlíkani í kjörnunum:

Mönnun í þjónustuflokki III – þroskahömlun og skyldar raskanir

Tafla 10

MÖNNUN	STÖÐUGILDI
Forstöðumaður	1
Deildastjóri / Teymisstjóri	3
Stuðningsráðgjafi / þroskaþjálfari	4.3
Stuðningsfulltrúar	9.8
SAMTALS	18.1

Heildarkostnaður er metinn 235 m.kr. á verðlagi 2022. Gert er ráð fyrir 5 m.kr. stofnkostnaði.

Mönnun í þjónustuflokki III - geðfötlun

Tafla 11

MÖNNUN	STÖÐUGILDI
Forstöðumaður	1
Deildastjóri / Teymisstjóri	1
Stuðningsráðgjafi / þroskaþjálfari	2.4
Stuðningsfulltrúar	6.8
SAMTALS	11.2

Heildarkostnaður er metinn 146 m.kr. á verðlagi 2022. Gert er ráð fyrir 5 m.kr. stofnkostnaði.

Mönnun í þjónustuflokki II – þroskahömlun og skyldar raskanir

Tafla 12

MÖNNUN	STÖÐUGILDI
Forstöðumaður	1
Deildastjóri / Teymisstjóri	1
Stuðningsráðgjafi / þroskaþjálfari	2.4
Stuðningsfulltrúar	6.8
SAMTALS	11.2

Heildarkostnaður er metinn 146 m.kr. á verðlagi 2022. Gert er ráð fyrir 5 m.kr. stofnkostnaði.

Uppbygging vegna boðs um annars konar búsetu 2022-2027

Með erindisbréfi dagsettu 20. september 2017 fól sviðsstjóri starfshópi að leggja fram áfangaskipta tillögu til næstu 10 ára að heppilegu húsnæði fyrir íbúa núverandi herbergjasambýla með hliðsjón af tillögum starfshóps frá 2015. Herbergjasambýli eru í einbýlishúsum með herbergjum og sameiginlegu rými svo sem baðherbergi, stofu og eldhúsi.

Íbúum á herbergjasambýlum verður boðin búseta samkvæmt lögum um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018 sem tóku gildi 1. október 2018. Í lögnum kemur fram í bráðabirgðaákvæði nr. II „Fötlöðu fólki sem býr nú á stofnunum eða herbergjasambýlum skulu bjóðast aðrir búsetukostir samkvæmt lögum þessum og reglum settum samkvæmt þeim í samræmi við 9. gr.“

Um er að ræða viðbót vegna boðs um annars konar búsetu sem nemur 6 íbúðakjörnum með 36 íbúðum fyrir íbúa í herbergjasambýlum. Félagsbústöðum yrði falið að útvega íbúðirnar. Auk þess er gert ráð fyrir starfsmannaástöðu í kjörnunum.

Tafla 13

ÞJÓNUSTUFLOKKUR / ÁR	2025	2026	2027	2028	SAMTALS
ÞROSKI II		1	1	1	3
ÞROSKI III	1	1	1		3
SAMTALS	1	2	2	1	6

Hver íbúðakjarni er með sex íbúðum auk starfsmannaástöðu.

Gert er ráð fyrir að sá rekstarkostnaður sem er í herbergjasambýlunum flytjist með yfir í nýju íbúðakjarnana.

Tafla 14

ÁR	Viðbótarkostnaður
2025	38.691.571
2026	212.868.233
2027	80.292.545
2028	30.000.000
SAMTALS	361.852.349

Húsnæði í eigu þriðja aðila

Þegar málaflökkur fatlaðs fólks kom frá ríki til sveitafélaga var húsnæði sem notað er fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk í eigu þriðja aðila. Þrennt af þessu húsnæði uppfyllir ekki reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016 sem segir í 4.gr. „Íbúðir skulu ekki vera minni en 40 fermetrar og skulu ávallt fullnægja lágmarkskröfum byggingarreglugerðar eins og hún er hverju sinni og um aðgengi auk viðbótarrýmis sem talið er nauðsynlegt vegna fötlunar íbúanna.“

Af þessum sökum hefur eigandi húsnæðisins samþykkt að leysa velferðarsvið undan leigusamningnum svo hægt sé að bjóða íbúum húsnæði sem uppfyllir lög og reglugerðir. Árið 2026 rennur út leigusamningur vegna eins íbúðakjarnans og hefur eignaraðili upplýst um að leigusamningur verður ekki endurnýjaður. Velferðarsvið felur því Félagsbústöðum að útvega íbúðirnar. Auk þess er gert ráð fyrir starfsmannaáðstöðu í kjörnunum.

Tafla 15

Þjónustuflokkur	Árið *
Þroski IV	2027
Þroski III	2027
Geð II	2026

* Leigusamningur rennur út og nýtt húsnæði þarf að vera komið.

Gert er ráð fyrir að sá rekstarkostnaður sem er í íbúðakjörnunum flytjist með yfir í nýju íbúðakjarnana. Gera þarf ráð fyrir stofnkostnaði 5 m.kr. fyrir hvern kjarna.

11. Uppbygging húsnæðis fyrir fatlað fólk - tímalína

Fyrsta áfangi

Gerir ráð fyrir 6 íbúðakjörnum þar af einn fyrir boð um annars konar búsetu og einn vegna húsnæðis í eigu þriðja aðila

Tafla 16

Gerð húsnæðis	Þroski III	Geð III
Stakstætt húsnæði einn hæð	2	
Stakstætt húsnæði 2 - 4 hæðir	1	1
Fjölbýlishús samliggjandi íbúðir	1	
Fjölbýlishús dreifðar íbúðir		1
SAMTALS	4	2

Ef Félagsbústaðir fá lof um 4 lóðir í byrjun árs 2023 má gera ráð fyrir að velferðarsvið fái afhenta 4 kjarna sem tækju til starfa um mitt ár 2025. 2 kjarnar munu hefja rekstur árið 2023 og annar af þeim er vegna húsnæðis í eigu þriðja aðila, þarf ekki rekstrarkostnað en það þarf stofnkostnað.

Tafla 17

Rekstrarkostnaður	2023	2025
Íbúðakjarnar	240	629
Færanlegt teymi	186	
Boð um búsetu annars konar		39
Stofnkostnaður	20	20
SAMTALS	446	688

Frumkostnaðarmat fyrir fyrsta áfanga skiptist á árið 2023 sem eru 446 m.kr. og svo árið 2025 sem eru 688 m.kr. Einnig er vaktin athygli á því að meðaltalinn stofnkostnaður nemur 20 mkr hvort árið. Stofnkostnaður er einskiptiskostnaður þannig að árlegur rekstarkostnaður eftir árið 2023 væri 426 m.kr. og eftir árið 2025 668 m.kr.

Annar áfangi

Gerir ráð fyrir 4 íbúðakjörnum þar af tveir fyrir annars konar búsetu.

Tafla 18

Gerð húsnæðis	Þroski II	Þroski III
Stakstætt húsnæði einn hæð		1
Stakstætt húsnæði 2 - 4 hæðir	1	1
Fjölbýlishús samliggjandi íbúðir	1	
Fjölbýlishús dreifðar íbúðir		
SAMTALS	2	2

Ef Félagsbústaðir fá lof um 3 lóðir í byrjun árs 2024 má gera ráð fyrir að velferðarsvið fái afhenta 3 kjarna sem tækju til starfa um mitt ár 2026. Gert er ráð fyrir að einn íbúðakjarni taki til starfa árið 2024.

Tafla 19

Rekstrarkostnaður	2024	2026
Íbúðakjarnar	149	240
Færanlegt teymi	156	
Boð um búsetu annars konar		213
Stofnkostnaður	5	15
SAMTALS	310	468

Frumkostnaðarmat fyrir annan áfanga skiptist á árið 2024 sem eru 310 m.kr. og svo árið 2026 sem eru 468 m.kr. Einnig er vaktin athygli á því að meðaltalinn stofnkostnaður nemur 20 mkr fyrir bæði árin. Stofnkostnaður er einskiptiskostnaður þannig að árlegur rekstarkostnaður eftir árið 2024 væri 305 m.kr og eftir árið 2026 453 m.kr. Vakin er athygli á því að Rekstrarkostnaður fyrir árið 2024 í færanlegu teyminn er viðbót við rekstrarkostnað fyrir árið 2023, heildarkostnaður teyma væri 342 m.kr.

Priðji áfangi

Gerir ráð fyrir 7 íbúðakjörnum, þarf af tveir fyrir annarskonar búsetu og tveir vegna húsnæðis í eigu þriðja aðila.

Tafla 20

Gerð húsnæðis	Þroski II	Þroski III	Þroski IV	Geð III
Stakstætt húsnæði einn hæð		2	1	
Stakstætt húsnæði 2 - 4 hæðir	1	1		1
Fjölbýlishús samliggjandi íbúðir	1			
Fjölbýlishús dreifðar íbúðir				
SAMTALS	2	3	1	1

Ef Félagsbústaðir fá lof um 6 lóðir í byrjun árs 2025 má gera ráð fyrir að velferðarsvið fái afhenta 6 kjarna sem tæku til starfa um mitt ár 2027. Gert er ráð fyrir að einn íbúðakjarni taki til starfa árið 2025.

Tafla 21

Rekstrarkostnaður	2025	2027
Íbúðakjarnar	149	1018
Færanlegt teymi	152	
Boð um búsetu annars konar		80
Stofnkostnaður	5	30
SAMTALS	306	1128

Frumkostnaðarmat fyrir annan áfanga skiptist á árið 2025 sem eru 306 m.kr. og svo árið 2027 sem eru 1128 m.kr. Einnig er vaktin athygli á því að meðaltalinn stofnkostnaður nemur 35 mkr fyrir bæði árin. Stofnkostnaður er einskiptiskostnaður þannig að árlegur rekstarkostnaður eftir árið 2025 væri 301 m.kr og eftir árið 2027 1098 m.kr. Vakin er athygli á því að Rekstrarkostnaður fyrir árið 2025 í færanlegu teyminn er viðbót við rekstrarkostnað fyrir árið 2024, heildarkostnaður teyma væri 494 m.kr.

Fjórði áfangi

Gerir ráð fyrir 3 íbúðakjörnum, þarf af einn fyrir annarskonar búsetu.

Tafla 22

Gerð húsnæðis	Þroski II	Þroski III
Stakstætt húsnæði einn hæð		1
Stakstætt húsnæði 2 - 4 hæðir	1	
Fjölbýlishús samliggjandi íbúðir	1	
Fjölbýlishús dreifðar íbúðir		
SAMTALS	2	1

Ef Félagsbústaðir fá lof um 2 lóðir í byrjun árs 2026 má gera ráð fyrir að velferðarsvið fái afhenta 2 kjarna sem tæku til starfa um mitt ár 2028. Einn íbúðakjarni taki til starfa árið 2026.

Tafla 23

Rekstrarkostnaður	2026	2028
Íbúðakjarnar	149	149
Færanlegt teymi	153	
Boð um búsetu annars konar		30
Stofnkostnaður	5	10
SAMTALS	307	189

Frumkostnaðarmat fyrir annan áfanga skiptist á árið 2026 sem eru 307 m.kr. og svo árið 2028 sem eru 189 m.kr. Einnig er vaktin athygli á því að meðaltalinn stofnkostnaður nemur 15 mkr fyrir bæði árin. Stofnkostnaður er einskiptiskostnaður þannig að árlegur rekstarkostnaður eftir árið 2026 væri 302 m.kr og eftir árið 2028 179 m.kr. Vakin er athygli á því að Rekstrarkostnaður fyrir árið 202 í færanlegu teyminn er viðbót við rekstrarkostnað fyrir árið 2025, heildarkostnaður teyma væri 647 m.kr.

10 Niðurstaða starfshóps

Eftir endurskoðun á uppbyggingaráætlun út frá biðlistum, boð um annarskonar búsetu og húsnæði í eigu þriðja aðila leggur starfshópurinn til að Félagsbústöðum verði falið að útvega 168 íbúðir auk starfsmannaaðstöðu. Í heildina er um að ræða 20 íbúðakjarna með 120 íbúðum og 2 færanleg teymi sem veiti fólki stuðning í 48 íbúðum.

Starfshópurinn leggur til að velferðarsvið endurskoði áætlunina árlega og upplýsi borgarráð um gang hennar. Þessi endurskoðun gæfi velferðarsviði tækifæri til að bregðast við óvæntum breytingum sem geta orðið á biðlistum eftir húsnæði fyrir fatlað fólk.

Starfshópurinn leggur til að stofnaður verði samstarfshópur velferðarsviðs, umhverfis- og skipulagssviðs, skrifstofu borgarstjóra og borgarritara og Félagsbústaða sem yrði vettvangur samtals um kortlagningu staðsetningar húsnæðis fyrir fatlað fólk í borginni og skilgreiningar á byggingarreitum. Slíkt húsnæði þarf enda að vera í öllum hverfum borgarinnar þar sem uppbygging mun eiga sér stað, sbr. sjónarmið um að við borgarþróun skuli taka mið af margbreytileika í íbúðasamsetningu. Sú hugmyndafræði byggir aftur á kenningum um félagsauð og gildi hans í samfélögum.

Auk þessa leggur starfshópurinn til að húsnæðisáætlun velferðarsviðs í málafllokki fatlaðs fólks verðir gerð herra undir höfði í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar.

Starfshópurinn fundaði með Geðhjálp og Landsamtökunum Þroskahjálp um uppbyggingu húsnæðis fyrir fatlað fólk. Bæði hagsmunasamtökin leggja mikla áherslu á að velferðarsvið komi biðlista eftir húsnæði fyrir fatlað fólk í ásættanlegt horf. Auk þess lögðu hagsmunasamtökin áherslu á virkt notendasamráð þar sem einstaklingarnir sjálfir fái aðkomu að skipulagi og hönnun þess húsnæðis sem um er rætt.

Starfshópurinn telur að með því að standa við tímamörk þeirrar uppbyggingar sem hér hefur verið lögð til megi koma biðlistum í ásættanlegt horf fyrir lok áætlunarinnar.



Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur

Yfirlit 2. ársfjórðungs 2022

Athafnaborgin
Ágúst 2022



Annar ársfjórðungur 2022



1.113

...er fjölgun íbúa í Reykjavík frá 1. apríl til 1. júlí en þeim fjölgaði um **1.383** frá upphafi árs og til loka júní 2022.



137.082

...er fjöldi íbúa í Reykjavík þann 1. júlí 2022 en þeim fjölgar úr **135.699** 1. janúar 2022.



916

...er fjöldi íbúða sem byggja má á reitum þar sem auglýst hefur verið á 2. ársfjórðungi nýtt eða breytt deiliskipulag í B-deild Stjórnartíðinda.



175

...er fjöldi nýrra íbúða sem byggingarleyfi voru gefin út fyrir á öðrum ársfjórðungi en alls hafa þá verið gefin út leyfi fyrir **443** íbúðum frá áramótum



2.536

...er fjöldi íbúða í byggingu við lok ársfjórðungsins.



177

...er fjöldi íbúða sem framkvæmdir hófust við á ársfjórðungnum en alls hefur verið hafist handa við **442** íbúðir frá áramótum.



170

...er fjöldi nýrra íbúða sem lokið var við á 2. ársfjórðungi. Á 1. ársfjórðungi var lokið við **362** íbúðir og alls **532** íbúðir á fyrstu sex mánuðum ársins.



Annar ársfjórðungur 2022

- Á 2. ársfjórðungi var lokið við **170** nýjar íbúðir í Reykjavík og voru **108** þeirra eða **63,5%** á vegum húsnæðisfélaga án hagnaðar eða undir merkjum hagkvæms húsnæðis.
- Á fyrstu sex mánuðum ársins lauk byggingu **532** íbúða og voru **283** eða **53,2%** á vegum húsnæðisfélaga án hagnaðar eða undir merkjum hagkvæms húsnæðis.
- Byggingarfulltrúi samþykkti áform um uppbyggingu á **175** íbúðum á 2. ársfjórðungi og hafin var bygging á **177** íbúðum.
- Þann 6. júní var kynntur samstarfssáttmáli nýs meirihluta borgarstjórnar en hann boðar húsnæðisátak og úthlutun lóða m.a. í Úlfarsárdal, á Kjalarnesi, á Hlíðarenda, í Gufunesi og á Ártúnshöfða. Eins að borgin beiti sér fyrir gerð húsnæðissáttmála ríkis og sveitarfélaga.
- Út frá núverandi vitneskju um áætluð verklok byggingarverkefna má ætla að lokið verði við um **750** íbúðir á síðustu tveimur fjórðungum ársins. Heildarfjöldi nýrra íbúða árið 2022 yrði þannig **1.282** sem er svipað og 2021 þegar **1.252** nýjar íbúðir voru skráðar.



Efnisatriði

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



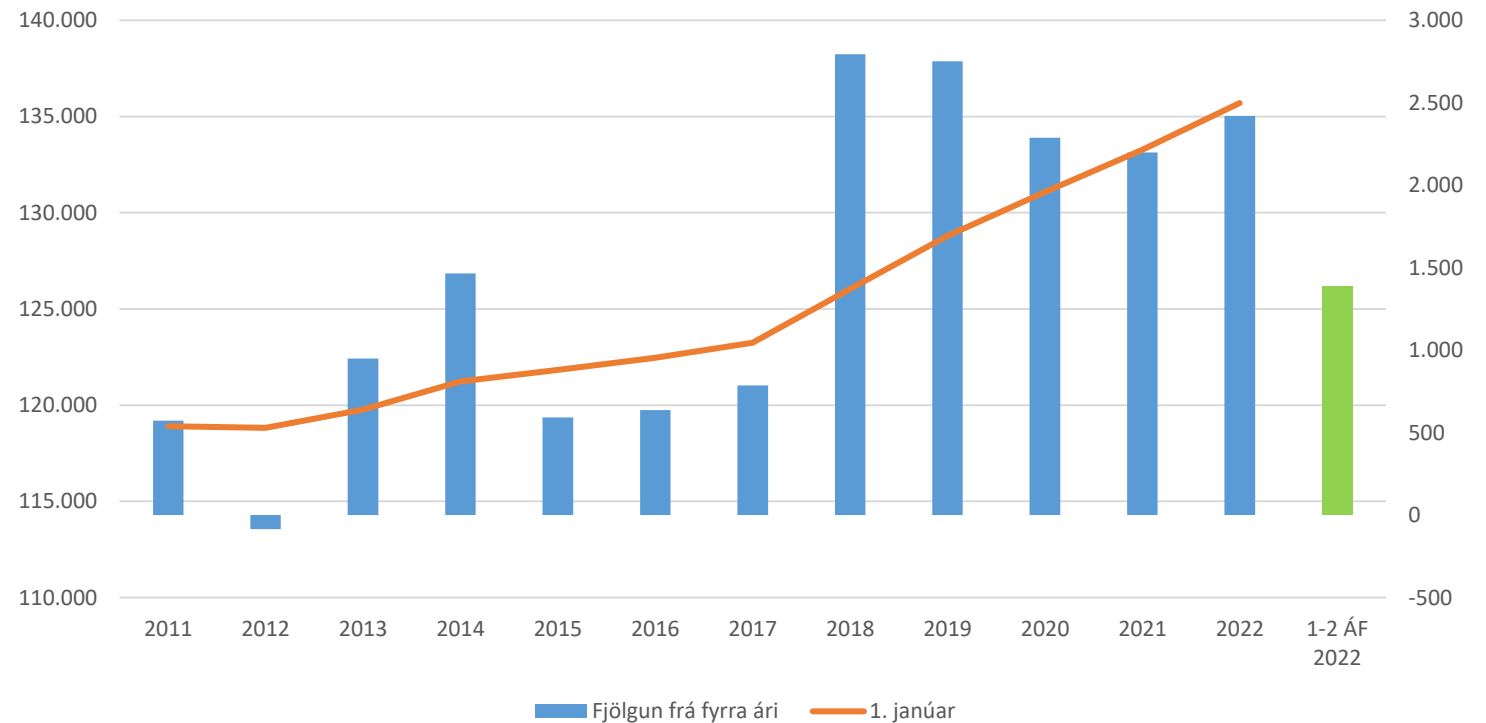


1. Þróun íbúafjölda

Íbúum fjölgaði um **1.113** á öðrum ársfjórðungi 2022

- Íbúum Reykjavíkur fjölgaði um **1.113** á öðrum ársfjórðungi, samanborið við **151** á sama tímabili 2021. Á fyrsta ársfjórðungi 2022 fjölgaði íbúum um **270**.
- Íbúar voru **137.082** þann 1. júlí 2022 og hafði fjölgað um **1.383** það sem af er ári.
- Til samanburðar bjuggu **1.391** í Vogum þann 1. júlí 2022.

Mannfjöldi í Reykjavík 1. janúar og árleg breyting



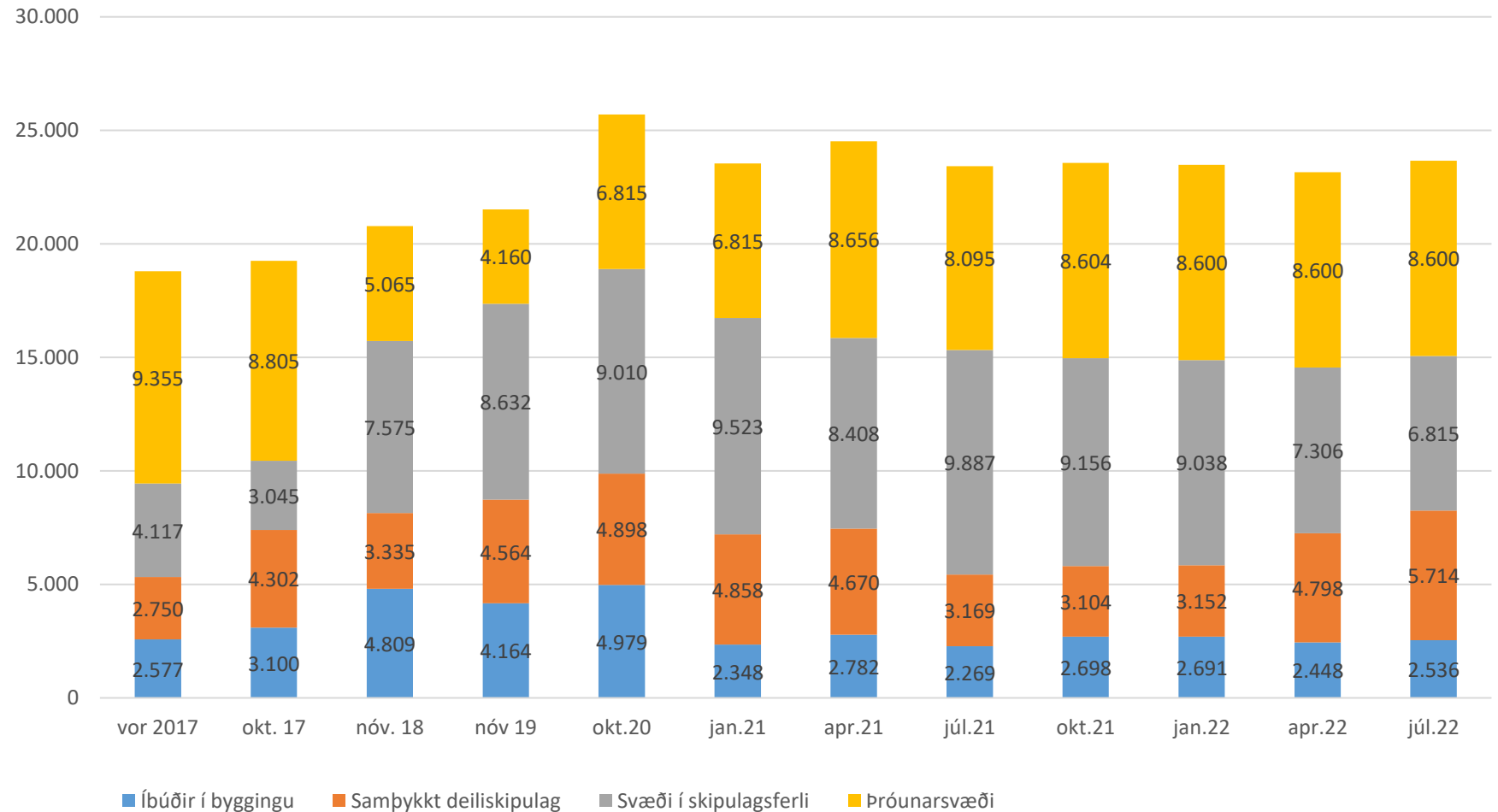


2. Þróun húsnæðisáætlunar

- Grafið sýnir framþróun húsnæðisáætlunar eftir stöðu lóða og fjölda íbúða í byggingu
- Heildarfjöldi íbúða á mismunandi skipulags- og byggingarstigum var **23.665** við lok 2. ársfjórðungs 2022
- Í dag eru **58.117** íbúðaeiningar í Reykjavík sem er **60,6%** allra íbúða á höfuðborgarsvæðinu*
- Íbúðum í byggingu fjölga lítillega frá 2. ársfjórðungi
- Á 2. ársfjórðungi varð talsverð fjölgun á skipulögðum lóðum þar sem uppbygging íbúða er nú heimiluð

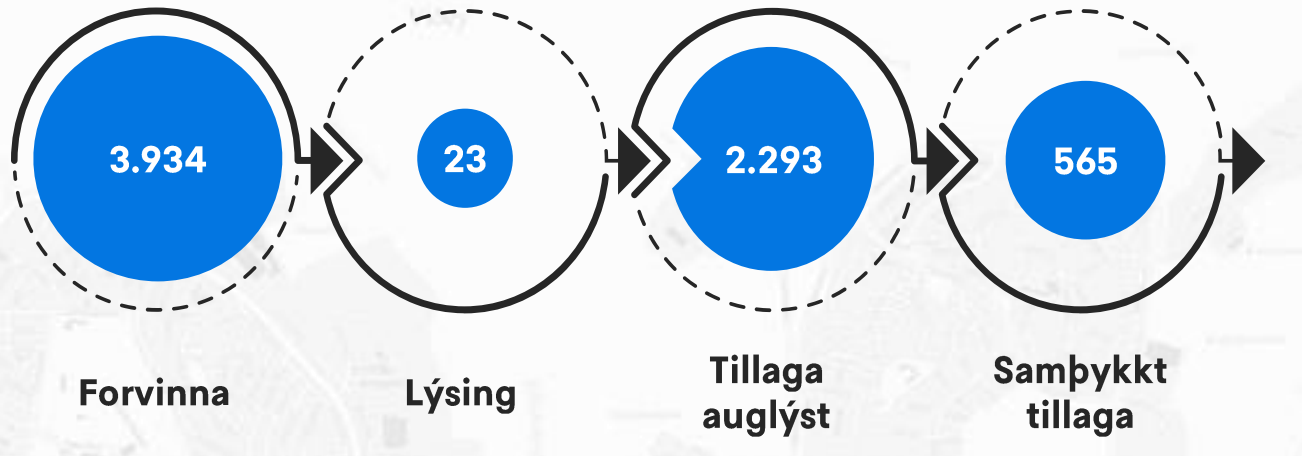
* Þjóðskrá Íslands 26.8.2022

Skipulögðum lóðum fjölga

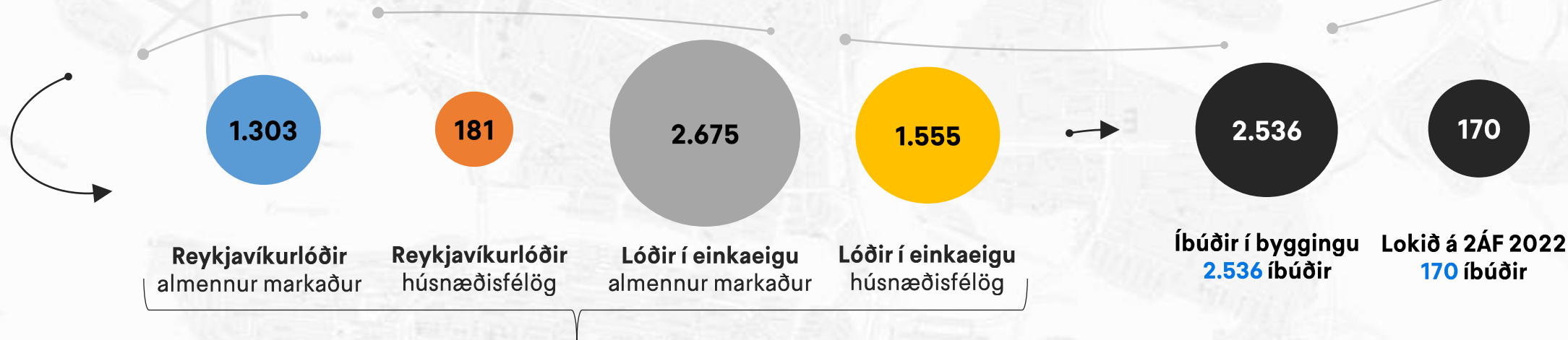




2. Þróun húsnæðisáætlunar



6.815 íbúðir í skipulagsferli

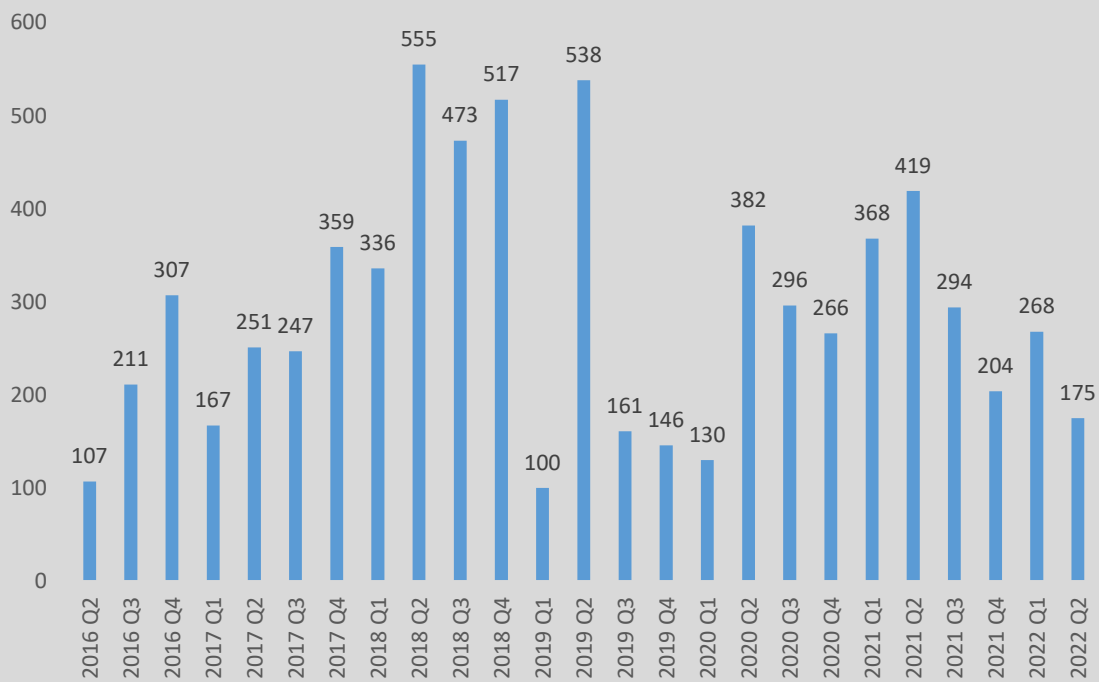


5.714 íbúðir í samþykktu deiliskipulagi



4. Íbúðir í byggingu

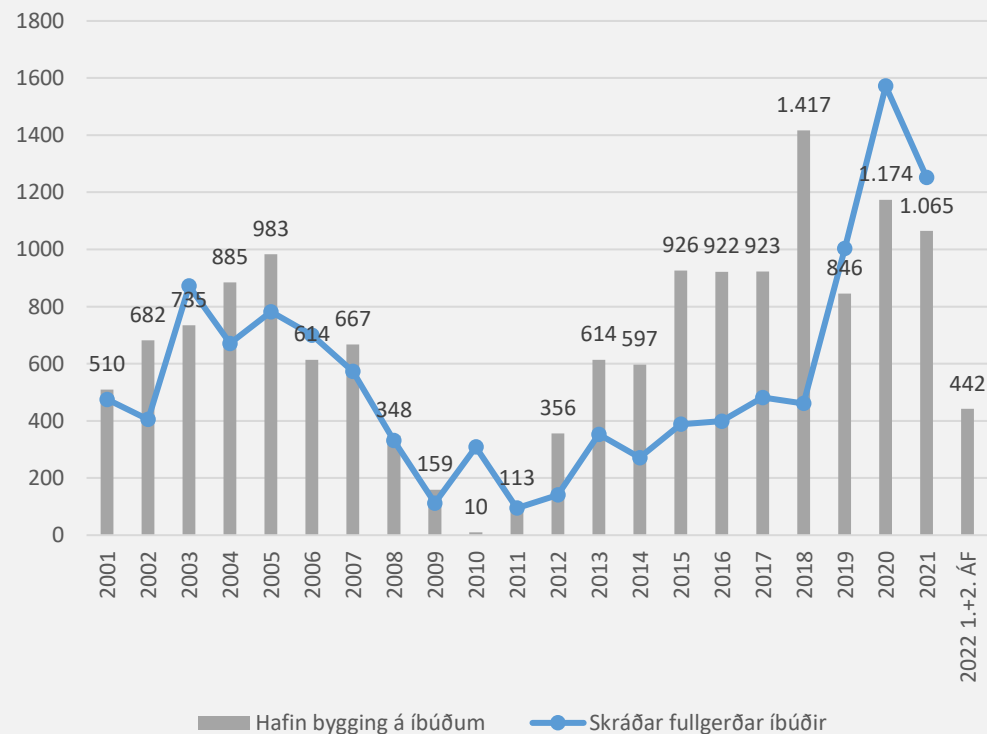
Byggingarleyfi gefin út fyrir **175** íbúðum á 2. ársfjórðungi 2022



Samþykkt áform

Heimild: Embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík

Framkvæmdir hafnar við **177** íbúðir á 2. ársfjórðungi 2022



Hafin bygging á íbúðum

Skráðar fullgerðar íbúðir

Ársfjórðungsskýrsla húsnæðisáætlunar 2/22 | Athafnaborgin



5. Samþykkt áform

- Á 2. ársfjórðungi 2022 skráði byggingarfulltrúi 177 íbúðir á byggingarstig 1, samanborið við 265 á 1. ársfjórðungi.
- Stærstu verkefni að þessu sinni eru 57 íbúðir að Vesturgötu 64 í Vesturbæ, 52 íbúðir að Rökkvatjörn 2 í Úlfarsárdal og 41 íbúðir að Grensásvegi 1.

Framkvæmdir hafnar við **177** íbúðir á 2. ársfjórðungi 2022

Staðsetning	Íbúðir
Döllugata 1	1
Grensásvegur 1 (matshluti 03)	41
Hallgerðargata 10	3
Héðinsgata 8 (smáhýsi)	2
Hverfisgata 100	6
Jarpstjörn 16	3
Lautarvegur 22	2
Njálsgata 60	8
Rökkvatjörn 2	52
Sundlaugavegur 24	1
Vesturgata 64 (matshluti 03)	57
Samtals	177



6. Lóðaúthlutanir og samningar

- Borgarráð samþykkti á 2. ársfjórðungi 2022 úthlutanir og uppbyggingarsamninga við fimm aðila um lóðir fyrir **689** íbúðir á **5** reitum.
- Þar af eru **424** íbúðir undir merkjum hagkvæms húsnæðis fyrir fyrstu kaupendur eða á vegum félaga sem byggja leigu- eða búseturéttarhúsnæði án arðsemissjónarmiða.
- Á fyrsta ársfjórðungi var gert samkomulag um eða lóðum úthlutað fyrir uppbyggingu á **783** íbúðum á **7** reitum.
- Á fyrstu 6 mánuðum ársins 2022 hefur því alls verið gert samkomulag um eða lóðum úthlutað fyrir uppbyggingu á **1.472** íbúðum á **12** reitum

Úthlutun og samkomulag um lóðir fyrir **689** íbúðir á **5** reitum

Fundur borgarráðs	Lýsing	Félag	Verkefni	Fjöldi
7.4.2022	Úthlutun	Félagsstofnun stúdenta	Otursnes 62 – Skerjafjörður I	110
7.4.2022	Úthlutun	Bjarg	Reginsnes 10 – Skerjafjörður I	95
5.5.2022	Úthlutun	Hoos ehf.	Einarsnes 130 – Skerjafjörður I	140
25.5.2022	Samkomulag	Miðborg F	Borgartún 41	119
23.6.2022	Samkomulag	IS ÞL2 ehf.	Kirkjusandur 2	225
Samtals				689



6. Lóðaúthlutanir og samningar

- Borgarráð samþykkti á 2. ársfjórðungi lóðavilyrði og viljayfirlýsingar um úthlutun á lóðum fyrir uppbyggingu **430** íbúða á **5** reitum.
- Þar af eru **170** íbúðir á vegum byggingarféлага aldraðra.
- Hinar **260** íbúðirnar eru afurð samkeppni um grænar þróunarlóðir undir merkjum Re-Inventing Cities þar sem markmiðið er að draga úr kolefnisfótspori húsnæðis og stuðla að sjálfbærari borgarþróun.

Viljayfirlýsingar og vilyrði fyrir **430** íbúðum á **5** reitum

Fundur borgarráðs	Lýsing	Félag	Verkefni	Ár	Fjöldi
28.4.2022	Lóðarvilyrði	Leigufélag aldraðra	Leirtjörn vestur	2024-25	50
28.4.2022	Viljayfirlýsing	Leigufélag aldraðra	Gufunes	2026-27	30
28.4.2022	Viljayfirlýsing	Leigufélag aldraðra	Ártúnshöfði	2026-27	40
28.4.2022	Lóðarvilyrði	Bsf. Samtök aldraðra	Leirtjörn vestur		50
5.5.2022	Lóðarvilyrði	Lifandi landslag	Ártúnshöfði – C40	2024	260



6. Lóðaúthlutanir og samningar

Uppfærð úthlutunaráætlun fyrir árið 2022

- Uppfærð áætlun um úthlutanir lóða Reykjavíkurborgar á árinu 2022 gerir ráð fyrir úthlutun lóða á **17** reitum þar sem reisa má **947** íbúðir
- Gert er ráð fyrir að **130** þessara íbúða verði svokallað hagkvæmt húsnæði ætlað ungu fólki og fyrstu kaupendum en aðrar **97** íbúðir verði byggðar undir merkjum græns húsnæðis.
- Þá er áætlað að úthluta lóðum fyrir **285** íbúðir til húsnæðisfélaga sem byggja upp leiguíbúðir án hagnaðarsjónarmiða
- Gert er ráð fyrir að byggingarréttur að **435** íbúðir verði auglýstur til úthlutunar á almennum markaði.

Lóð	Aðili	Þróunarreitir / Hverfi	Tímasetning úthlutunar (ársfjórðungur)	Hagkvæmt / grænt húsnæði	Húsnæðisfélög	Almennur markaður	Alls
Gjúkabryggja 4	Modulus	Bryggjuhverfi III	ÁF4	110			110
Kjalarnes	Hagkvæmt húsnæði	Kjalarnes	ÁF4	20			20
Völvufell	Grænt húsnæði	Breiðholt	ÁF3	52			52
Arnarbakki 6	Grænt húsnæði	Breiðholt	ÁF3	25			25
Frakkastígur 1	Grænt húsnæði	Miðborg	ÁF3	20			20
Arnarbakki 2-4	Bygg.fél. námsm.	Breiðholt	ÁF4		65		65
Háaleitis-/Miklabraut	Bjarg	Ármúli	ÁF4		40		40
Haukahlíð 6	Bjarg	Hlíðarendi	ÁF3		70		70
Vesturbugt	Námsmenn	Vesturbugt	ÁF4		60		60
Vesturbugt	Félagsbústaðir	Vesturbugt	ÁF4		10		10
Vatnsstígur	Námsmenn	Miðborg	ÁF4		12		12
Menntasveigur 2	Auglýsing	Nauthólsvegur	ÁF4		10	90	100
Haukahlíð 4	Auglýsing	Hlíðarendi	ÁF3		18	157	175
Kjalarnes	Auglýsing	Kjalarnes	ÁF4			100	100
Gjúkabryggja 8	Auglýsing	Bryggjuhverfi III	ÁF4			11	11
Völvufell	Auglýsing	Breiðholt	ÁF3			12	12
Nauthólsvegur 79	Auglýsing	Nauthólsvegur	ÁF4			65	65
Samtals 2022:				227	285	435	947

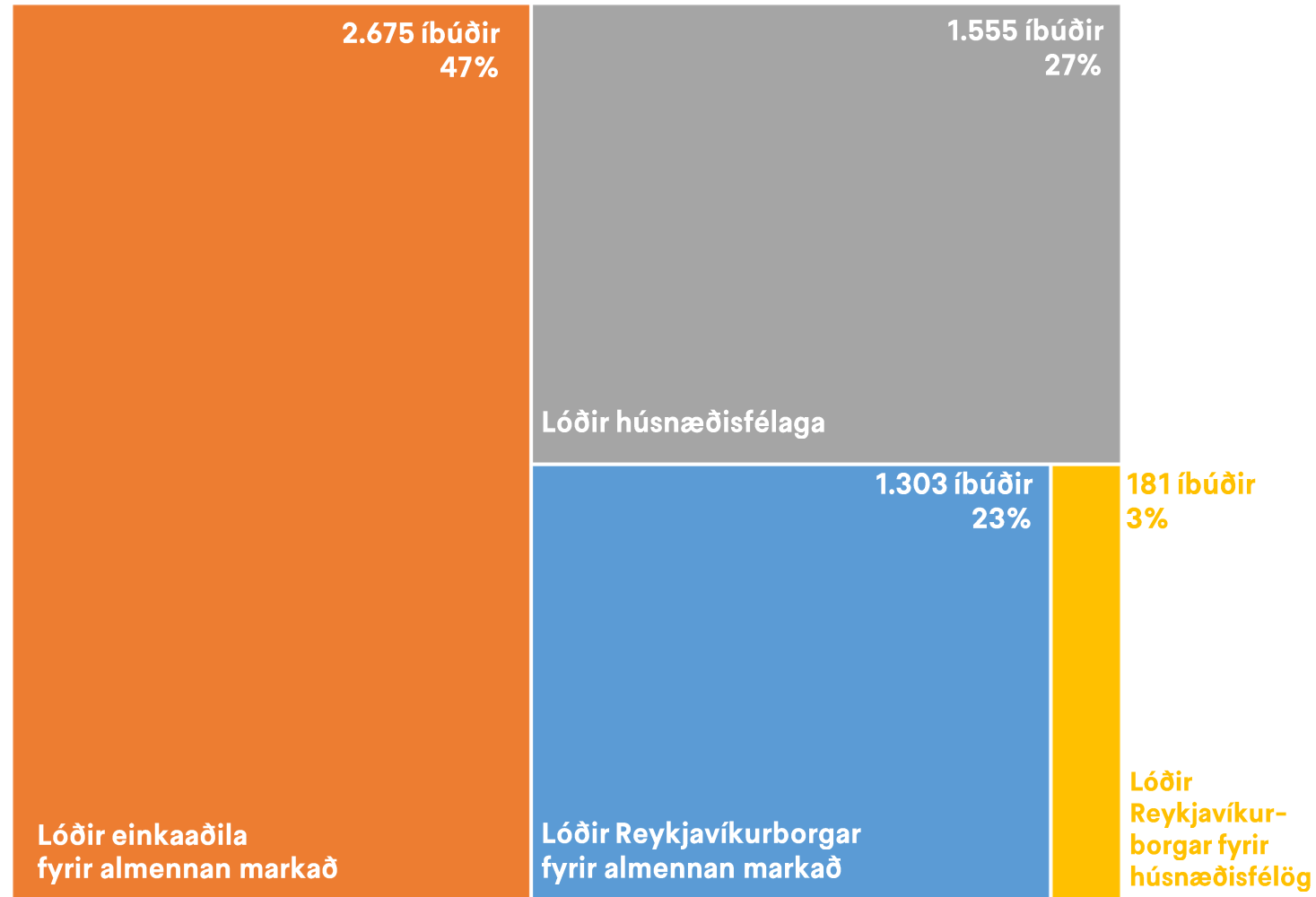


7. Samþykktar byggingarheimildir

Byggingarheimildir eru tilbúnar fyrir **5.714** íbúðir á lóðum með samþykktu deiliskipulagi

- Þar af eru **2.675** íbúðir á lóðum í eigu einkaaðila sem hyggjast byggja fyrir almennan markað
- Þá eru húsnæðisfélög með lóðir þar sem byggja má **1.555** íbúðir
- Reykjavíkurborg er með lóðir þar sem byggja má **1.303** íbúðir fyrir almennan markað og er stór hluti þeirra í **Bryggjuhverfi** þar sem unnið er að því að gera lóðir byggingarhæfar
- Loks er Reykjavíkurborg með lóðir fyrir **181** íbúð sem eru ætlaðar húsnæðisfélögum

Samþykktar heimildir fyrir **5.714** íbúðum





8. Staða skipulagsverkefna

Deiliskipulag í vinnslu

- Alls eru **6.815** íbúðir í deiliskipulagsferli
- Þar af eru **1.619** ætlaðar húsnæðisfélögum eða **24%**
- Verkefni auglýst í B-deild þar sem byggja má **916** íbúðir

1. Forvinna

Verkefni	H	A
Aðalstræti 9	0	8
Gufunes - 2. áfangi	125	375
Gufunes - Spilda	0	550
Háaleitisbraut - Miklabraut	48	0
Jórufell - Þróunarreitur	0	49
Kirkjusandur 2 - A-reitur	55	170
Kirkjusandur - F-reitur	23	92
Kjalarnes - Grundarhverfi	25	75
Kringlan 1	93	277
Laugavegur-Holt 1	50	150
Laugavegur 105	0	36
Lágmúli 2	0	100
Leirtjörn vestur	115	185
Skeifan	190	560
Veðurstofuhæð	100	150
Vogabyggð III	75	225
Þverholt 18	0	33

Samtals: 899 3.035

3.934

2. Lýsing

Verkefni	H	A
Bræðraborgarstígur 1, 3 og 5	0	23

Samtals: 0 23

23

3. Tillaga auglýst

Verkefni	H	A
Ártúnshöfði 2 - Vogur	510	1.410
Borgartún 34-36	5	95
Eggertsgata - stúdentagarðar	4	0
Sóltún 2-4	16	63
Vesturbugt	60	130

Samtals: 595 1.698

2.293

4. Tillaga samþykkt

Verkefni	H	A
KR svæðið - Frostaskjól 2-6	25	75
Laugavegur-Holt 2 (Hekla)	100	363
Starmýri 2A	0	2

Samtals: 125 440

565

5. Auglýst í B-deild 2/2022*

Verkefni	H	A
Haukahlíð 2 - Reitur G	37	148
Haukahlíð 4 - Reitur H	37	148
Haukahlíð 6 - Reitur I	70	0
Háaleitisbraut 1	5	22
Nýlendugata 21 og 21a	0	6
Orkureitur	21	415
Vitastígur 9 og 9a	0	5

Samtals: 170 746

916

*ATHUGIÐ AÐ ÞESSI DÁLKURTELST EKKI MEÐ Í SAMTÖLU UM ÞAÐ SEM ER Í SKIPULAGSFERLI

Heildarfjöldi íbúða í deiliskipulagsferli: 6.815



- Í töflunni til hægri má sjá núverandi hlutdeild hagkvæms húsnæðis fyrir fyrstu kaupendur og húsnæðisfélaga sem byggja leigu- og búseturéttaríbúðir án hagnaðarsjónarmiða á hinum ýmsu stigum í ferli húsnæðisuppbyggingar

Hlutdeild hagkvæms húsnæðis og húsnæðisfélaga í uppbyggingu húsnæðis í Reykjavík

	Almennur markaður	Húsnæðisfélög	Alls	% húsnæðisfélög
Lokið 2ÁF 2022	62	108	170	64%
Íbúðir í byggingu	2.082	454	2.536	18%
Samþykkt deiliskipulag	4.038	1.676	5.714	29%
Deiliskipulag í vinnslu	5.196	1.619	6.815	24%
Þróunarsvæði	6.156	2.444	8.600	28%

Töflur





2.536 íbúðir í byggingu

Íbúðir í byggingu	Almennar	Húsnæðisfélög
Arkarvogur 2-15 (A og B)	85	0
Arnarhlíð 8 (Reitur C)	156	0
Bergþórugata 18	0	3
Borgartún 6 og 24	53	15
Brautarholt 4-4a	15	1
Brautarholt 18-20	64	0
Dugguvogur 41	16	0
Dunhagi 18-20	20	0
Döllumgata (5 verkefni)	5	0
Fjólugata 19	2	0
Friggjarbrunnur 31-33	2	0
Furugerði 23 – Bústaðavegur	30	0
Gefjunarbrunnur (4 verkefni)	8	0
Gerðarbrunnur (7 verkefni)	7	0
Gissurargata 2 og 7	2	0
Gjúkabryggja 6	0	15
Grensásvegur 1 (B, C & D)	119	12
Hagasel 23	0	7
Hallgerðargata 1 (E reitur)	87	0
Hallgerðargata 10	3	0
Haukdælabraut (9 verkefni)	9	0
Háaleitisbraut 1 (íbúðarhús I)	38	9
Héðinsgata 8	0	2
Héðinsreitur-Seljavegur 2 og Vesturgata 64	254	0
Hlíðarendi D (B)	97	0
Hólaland	0	7
Hótel Saga – Félagsstofnun stúdenta	0	113
Hraunbær 133 og 143	58	64
Hverfisgata 88-90 og 86a og 100	12	0
Iðunnarbrunnur 11	2	0
Jarpstjörn 5-11, 13-17, 16-20 og 19-27	15	0
Jöfursbás 7 og 9	73	14
Jöfursbás 11 – Þorpið, áfangi 4	0	27
Jöldugróf 6	1	0
Jörfagrund 54-60	13	0
Klausturstígur 4 (3. lota)	0	17
Kuggavogur 2	87	4

Íbúðir í byggingu (framhald)	Almennar	Húsnæðisfélög
Laugavegur 35 (Vatnsstígsreitur - Suður)	30	0
Laugavegur 50 og 51	2	0
Lautarvegur (4 verkefni)	9	0
Lofnarbrunnur (3 verkefni)	3	0
Njálsgata 60	8	0
Rofabær 7-9	31	0
Rökkvatjörn 1 - Jarpstjörn 2-4	21	0
Rökkvatjörn 1 - og Gæfutjörn 10-14	37	0
Rökkvatjörn 1 - Skyggnisbraut 13-15	16	0
Rökkvatjörn 2, 5-11, 6 og 10	71	0
Sifjarbrunnur 28, 30 og 32	3	0
Silfratjörn 11-15, 14-18, 20-24 og 6-12	7	6
Skógarhlíð 22 (Þóroddsstaðir)	4	0
Skúlagata 26 - Vitastígur 3	29	0
Skyggnisbraut 3, 5 og 7 (G - Leirtjörn, 3 verkefni)	41	0
Snorrabraut 60	35	0
Sólvallagata 79 (Steindórsreitur/Grandatorg)	77	7
Stakkahlíð 3-5 (áður Bólstaðarhlíð 23 - A)	0	50
Starmýri 2A	23	0
Stefnisvogur 2	71	0
Stjörnugróf 11	0	6
Sundlaugavegur 24	1	0
Súðarvogur 2, 9 og 11	91	17
Urðarbrunnur (30 verkefni)	53	0
Urðarstígur 16A	1	0
Úlfarsbraut (6 verkefni)	16	0
Vatnsholt 1-3	0	51
Vatnsstígur 4 (áður Vatnsstígsreitur - Suður)	13	0
Vesturgata 67	0	6
Vigdísarlundur/Fossvogsvegur 8	15	0
Víðimelur 29	5	0
Þverholt 13	37	1
Samtals	2.082	454
Heildarsumma	2.536	



Samþykkt deiliskipulag á lóðum fyrir **5.714** íbúðir – þar af **4.230** á vegum einkaaðila

Lóðir í eigu einkaaðila	Almennar	Húsnæðisfélög
Austurbakki 2 (Tryggvagata 27)	1	0
Brekknáas, Vindás 1	0	60
Einarsnes 130 – hagkvæmt húsnæði	0	140
Friggjarbrunnur 39-41	2	0
Gerðarbrunnur 46	1	0
Gjúkabryggja 6 (reitur G) – hagkvæmt húsnæði	0	115
Grettisgata 5	1	0
Gufunesvegur 32	55	0
Gufunesvegur 36	29	0
Gæfutjörn 4-6 (reitur G við Leirtjörn)	12	0
Hallgerðargata 20 (reiur I)	0	42
Haukahlíð 2 (Hlíðarendi – Reitur G)	148	37
Haukahlíð 6 (Hlíðarendi – Reitur I)	0	70
Haukdælabraut 40	1	0
Háaleitisbraut 1 (íbúðarhús 2)	22	7
Héðinsreitur-Vesturgata 64 - 2. áfangi	53	0
Hlíðarendi (reitur A)	67	0
Hverfisgata 98	6	0
Jarpstjörn 1-3 (G reitur við Leirtjörn)	13	0
Jöfursbás 5 (2. áfangi Spildu í Gufunesi)	75	0
Jöfursbás 9	48	0
Krossamýrartorg (Ártúnshöfði I)	1.135	435
Lautarvegur 20	2	0
Leirtjörn	10	3
Lindargata 44	10	0
Nauthólsvegur 87	0	166
Njálsgata 36	3	0
Njörvasund 21	1	0
Nýlendugata 21 og 21a	6	0
Orkureitur (Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31)	415	21

Lóðir í eigu einkaaðila (framhald)	Almennar	Húsnæðisfélög
Otursnes 62	0	110
Óðinsgata 19	1	0
Reginsnes 10	0	95
Sigtúnsreitur (austur og vestur)	100	0
Skipholt 1	34	0
Skógarvegur 4 og 10 (áður Sléttuvegur 25-27)	0	87
Skyggisbraut 21-23	0	36
Snorrabraut 54	38	2
Stefnisvogur 1, 12, 24 og 36	254	0
Urðarbrunnur 31a, 96 og 98	6	0
Úlfarsárdalur - Sunnan Skyggisbrautar	24	0
Vatnsholt	0	60
Vatnsstígur 10-12 (og Lindargata 44-46)	0	11
Vitastígur 9 og 9a	5	0
Vogabyggð II	142	0
Þengilsbás 3	13	0
Samtals:	2.675	1.555
Heildarsumma:		4.230



Samþykkt deiliskipulag á lóðum fyrir **5.714** íbúðir – þar af **1.484** á vegum Reykjavíkurborgar

Lóðir í eigu Reykjavíkurborgar	Almennar	Húsnæðisfélög
Arnarbakki 2	0	26
Arnarbakki 4	0	39
Arnarbakki 6	25	0
Brekknáás 6 (áður nefnt Vindás)	0	6
Bryggjuhverfi III	517	0
Drafnarfell 2-4	5	0
Drafnarfell 14-18	12	0
Eddufell 2-4	14	0
Frakkastígur 1	20	0
Gjúkabryggja 4 (reitur D)	110	0
Haukahlíð 4 (Reitur H)	148	37
Háteigsvegur 59 (áður nefnt Vatnsholt)	0	8
Hraunberg 4	0	5
Kjalarnes – Grundarhverfi	13	10
Skerjafjörður – 1. áfangi	345	0
Völvufell 1-11	12	0
Völvufell 13-23 – Grænt húsnæði framtíðarinnar	12	0
Völvufell 25-35	12	0
Völvufell 37	0	50
Völvufell 43 – Grænt húsnæði framtíðarinnar	40	0
Völvufell 45	6	0
Yrsufell 2A	12	0
Samtals:	1.303	181
Heildarsumma:	1.484	



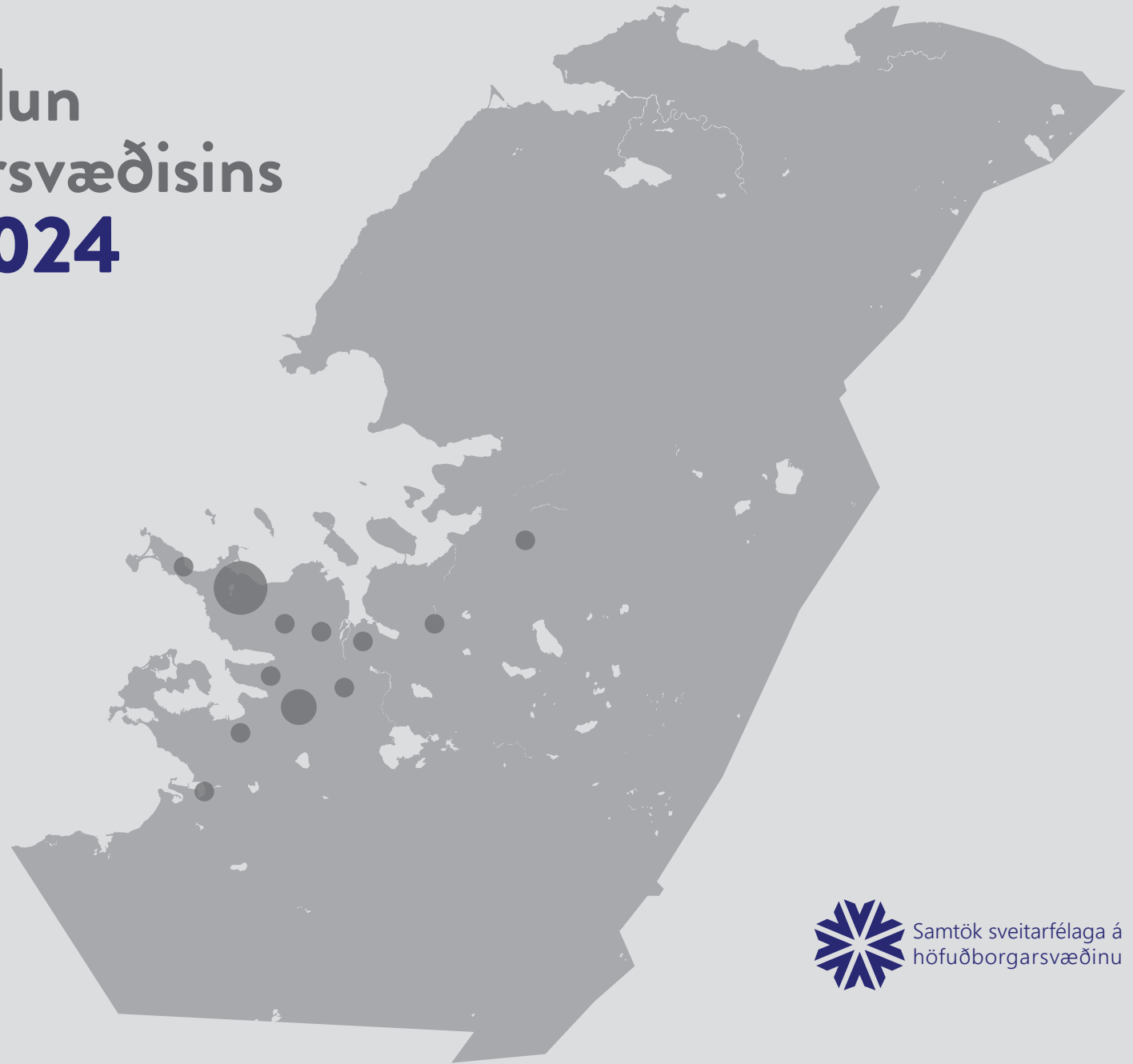
Reykjavík

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Yfirlit 2. ársfjórðungs 2022

Athafnaborgin
Ágúst 2022

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins **2020-2024**



Samtök sveitarfélaga á
höfuðborgarsvæðinu

20302

[https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project740/Documents/Þróunaráætlun 2020-24 lokaútgáfa 10.03.2021.docx](https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project740/Documents/Þróunaráætlun%2020-24%20lokaútgáfa%2010.03.2021.docx)

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt	Breyting frá fyrri útgáfu
1	15.01.2021	STP (VSÓ)	JKÁ (SSH)	SGT (VSÓ)	
2	10.03.2021	STP (VSÓ)	JKÁ (SSH)	SGT (VSÓ)	Skipulagstölur frá Hafnarfirði

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu



Efnisyfirlit

1	Inngangur	2
2	Samantekt	3
3	Þróunaráætlun 2015-2018	4
4	Markmið	5
5	Uppbyggingaráform 2020-2024	6
5.1	Íbúðarhúsnæði	6
5.2	Atvinnuhúsnæði	11
5.3	Innviðir	16
6	Uppbyggingarþörf 2020-2024	20
6.1	Mannfjöldaspá	21
6.2	Lýðfræðilegar breytingar	23
6.3	Uppsöfnuð / óuppfyllt íbúðarþörf	23
6.4	Mat á íbúðarþörf til 2024	23
6.5	Fjölgun starfa	24
7	Markmið svæðisskipulags	26
7.1	Uppbygging innan áhrifasvæðis Borgarlínu	26
8	Niðurstöður og ályktanir	32
9	Yfirlit yfir viðauka	34
10	Helstu heimildir og stuðningsskjöl	35

1 Inngangur

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024 byggir á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins: Höfuðborgarsvæðið 2040. Hún er vettvangur til að samræma áætlanir sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu í húsnæðis- og samgöngumálum með hliðsjón af markmiðum svæðisskipulagsins. Verkkaupi er Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH).

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-18 (fyrri hluti) lagði áherslu á draga fram uppfærða mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið, stöðu íbúðamarkaðarins, áformaða uppbyggingu og dreifingu íbúðahúsnæðis og hvaða svæði verði samgöngumiðuð til lengri framtíðar með tilkomu Borgarlínu. Hún var sú fyrsta sem gerð var fyrir nýtt svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins sem tók gildi árið 2015.

Í þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024 er lögð áhersla á bæta sameiginlega stafræna umgjörð fyrir áætlaða húsnæðisuppbyggingu sveitarfélaganna fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Markmiðið var að gera þeim betur kleift að áætla tímasetningar á nýju framboði húsnæðis út frá fyrirbyggjandi skipulagi og öðrum upplýsingum. Markmiðið var einnig að ganga þannig úr garði að tengja mætti upplýsingarnar við landupplýsingagögn og tengja við fitjur í vefsíðu SSH. Þannig verði upplýsingarnar aðgengilegri og auðveldara að vinna upplýsingar á borð við nánd við t.d. Borgarlínustöðvar, magn nýrra íbúða innan viðkomandi skólahverfis o.s.frv.

Áætlanir sveitarfélaganna um húsnæðisuppbyggingu eru bornar saman við mannfjöldaspá og spá um fjölgun starfa. Einnig er metið hversu hátt hlutfall



Mynd 1. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins: Höfuðborgarsvæðið 2040.

nýrrar byggðar, bæði íbúða og atvinnuhúsnæðis verði á áhrifasvæði hágæða almenningssamgöngukerfis fyrir höfuðborgarsvæðið.

Uppbygging innviða til ársins 2024 er kortlögð og sett fram sem landupplýsingagögn fyrir vefsíðu SSH. Hér undir er uppbygging vega og stærri gatna ásamt stofnstígum gangandi og hjólandi, veitukerfi ásamt höfnum og flugvöllum. Einnig eru grænir innviðir s.s. útivistar- og verndarsvæði kortlagðir. Með þessu er unnt að tengja uppbyggingu innviða við húsnæðisuppbyggingu og meta hvort ástæða sé til að breyta fyrirbyggjandi áætlunum.

Greinargerð þessi er byggð upp eftirfarandi. Á eftir inngangi er í öðrum kafla samantekt á helstu niðurstöðum. Í þriðja kafla er fjallað um þróunaráætlunina 2015-18. Í fjórða kafla er farið yfir þau meginmarkmið svæðisskipulagsins sem sem þróunaráætluninni er ætlað að varpa ljósi á. Í fimmta kafla er fjallað um uppbyggingaráform. Þar er um að ræða mat á heimildum í deiliskipulagi, fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði og áætlanir um heimildir þar sem deiliskipulag er í vinnslu og á svæðum sem lengra er í (þróunar- og framtíðarsvæði). Einnig er þar birt yfirlit yfir áætlaða uppbyggingu til næstu fjögurra ára, skipt niður á ár og eftir sveitarfélögum, og yfirlit yfir uppbyggingu innviða. Í sjötta kafla er fjallað um mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið 2020-24 og mat á uppbyggingarþörf. Í sjöunda kafla er farið yfir greiningu á hlutfalli íbúða- og atvinnubýggðar innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsgangna á tímabilinu 2020-2024. Í áttunda kafla eru niðurstöður og ályktanir.

2 Samantekt

Meginniðurstaða er að byggingaráform til næstu fjögurra ára séu líkleg til að uppfylla þörf fyrir íbúðarhúsnæði vegna bæði fólksfjölgunar og uppsafnaðrar íbúðaparfar. Ef hægir verulega á fólksfjölgun á höfuðborgarsvæðinu vegna Covid-19, líkt og venjan er þegar efnahagssamdráttur verður, gæti það leitt til offramboðs á íbúðum nema fjárfestar og verktakar hægi á plönnum sínum. Byggingaráform fyrir atvinnuhúsnæði eru hóflegar og bera þess merki að sá markaður hafi verið kaldur í lengri tíma, en nægar heimildir eru til staðar í skipulagi fyrir mikla og hraða uppbyggingu.

Aðrar niðurstöður eru þessar:

- Gríðarleg óvissa ríkir um þessar mundir vegna Covid-19. Taka þarf öllum niðurstöðum með fyrirvara um áhrif kórónukreppunnar.
- Um 66% nýrra íbúða á tímabilinu verður innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsgangna sem er jákvætt, en þyrfti að vera enn hærra til að markmið um að 66% allrar íbúðabyggingar teljist vera innan áhrifasvæðisins árið 2040. Sjá kafla 7.
- Um 64% af nýju atvinnuhúsnæði á tímabilinu verður innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsgangna. Sjá kafla 7.
- Talið er að það hafi verið viðvarandi íbúðaskortur á höfuðborgarsvæðinu í lengri tíma. Hann er metinn sem 2.200 íbúðir við ársbyrjun 2020. Sjá kafla 6.
- Vegna Covid-19 hefur verið sett fram ný mannfjöldaspá sem gerir ráð fyrir íbúðafjölgun upp á rúmlega 10.200 manns frá ársbyrjun 2020 til ársloka 2024. Skekkjumörk eru 4-6.000 íbúar. Sjá kafla 6.
- Standist sú mannfjöldaspá er þörf fyrir 4.000-7.200 íbúðir frá ársbyrjun 2021 til ársloka 2024, eða á bilinu 1.000 til 1.800 íbúðir á ári. Sjá kafla 6.
- Áætlanir sveitarfélaganna gera ráð fyrir 2.000 íbúðum á ári á þessu sama tímabili. Það er 31% yfir því sem verið hefur síðustu 4 ár og 57% yfir langtímauppbyggingu íbúða á ári (1999-2019). Sjá kafla 5.
- Óvirkjaðar heimildir fyrir íbúðir í gildandi deiliskipulagsáætlunum eru alls rúmar 8.000 íbúðir en í deiliskipulagsferli eru um 16.500 íbúðir. Sjá kafla 5.
- Heimildum fyrir íbúðarhúsnæði fækkar eilítið síðan síðasta úttekt var gerð (-6%) en áætluðum heimildum þar sem unnið er að gerð deiliskipulags fjölga (+22%). Sjá kafla 5.
- Sveitarfélögin gera ráð fyrir að geta byggt samtals 62 þúsund íbúðir innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins. Það er 69% af núverandi íbúðum á höfuðborgarsvæðinu. Þær gætu rúmar 130-150 þúsund manns. Sjá kafla 5.
- Gert er ráð fyrir að byggðir verðir um 400 þús. fermetrar af atvinnuhúsnæði til ársloka 2024 og líklegt að nettófjölgun verði minni vegna niðurrifs og úreldingar eldra húsnæðis. Meðferðarkjarni Landspítalans, um 56 þús. fermetrar, er inni í þessari tölu.
- Árleg uppbygging atvinnuhúsnæðis verður töluvert undir langtíma-meðaltali. Þetta gefur vísbendingar um að horfur í efnahagslífinu séu ekki góðar og markaðurinn hafi verið mettaður í einhvern tíma.
- Unnið er að skipulagi og hönnun samgöngumannvirkja sem eru í takti við áherslur svæðisskipulagsins. Gert er ráð fyrir að nokkur lykil-mannvirki verði tekin í notkun fyrir árslok 2024, þar á meðal fyrsti áfangi Borgarlínu.
- Vegna óvissu og skorts á upplýsingum er ekki metin þróun starfa á tímabilinu.

3 Þróunaráætlun 2015-2018

Fyrsta þróunaráætlunin á grunni svæðisskipulagsins var samþykkt í apríl 2015. Í henni var lögð áhersla á að draga fram uppfærða mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið, setja fram yfirlit yfir stöðu íbúðamarkaðsins, áformaða uppbyggingu og dreifingu og hvaða svæði verði samgöngumiðuð til lengri framtíðar.

Gert var ráð fyrir árlegri fjölgun upp á 3.000 íbúa að jafnaði sem er í takti við meðalfjölgun íbúa síðustu tvo áratugina. Niðurstaðan við árslok 2018 var ívíð meiri eða 3.433 íbúar á ári. Ástæðuna má líklega rekja til efnahagsstöðunnar á tímabilinu og mikils uppgangs í ferðaþjónustu. Gert var ráð fyrir að til 2022 fjölgaði íbúum um 25.000 og íbúafjöldinn yrði um 235.000.

Áætlað var að í árslok 2014 vantaði um 1.200 íbúðir á markaðinn og að m.v. mannfjöldaspá þyrfi að byggja 1.500-1.700 nýjar íbúðir á ári.

Hugmyndir sveitarfélaganna gerðu ráð fyrir að tæplega 7.500 íbúðir myndu bætast við til ársloka 2018. Í áætluninni var þessi fjöldi tónaður niður í 7.000 íbúðir. Raunin var einungis um 5.000 íbúðir á þessu tímabili. Þó skal þess getið að á árunum í kjölfarið voru metár í nýjum fullgerðum íbúðum og vera má að þróunaráætlunin hafi reynst vera sannspá um að jafnvægi yrði náð um mitt ár 2020.

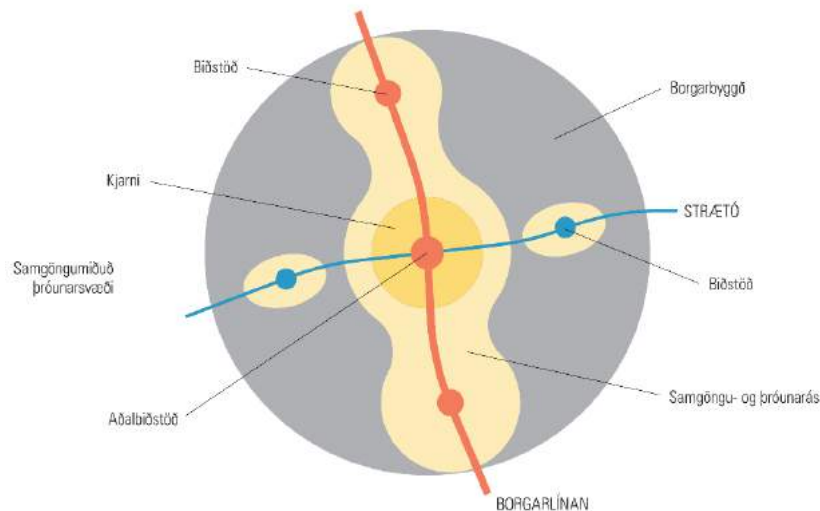
Gert var ráð fyrir að 56% af öllum fullgerðum íbúðum á tímabilinu yrðu í miðkjörnum og á samgöngumiðuðum svæðum. Áberandi mest í Reykjavík, eða 77%.

Ath. að ekki er beitt alveg sömu aðgerðarfræði í þróunaráætlun 2020-2024 og var í fyrri þróunaráætlun. Birtist munurinn helst í því að í eldri þróunaráætlun er íbúðarþörfin metin út frá mati á útreiknuðu hlutfalli íbúa á íbúð fyrir hvert ár á matstímanum, óháð efnahagsástandi og öðrum hagrænum þáttum. Í þróunaráætluninni 2020-2024 er horft til þess að meta raunástand hvers árs og notað líklegt jafnvægishlutfall íbúa á íbúð til að meta þörfina við lok matstímabilsins. Sjá kafla 6.

4 Markmið

Þróunaráætlun er lykilverkfæri til að vinna að framfylgd markmiða svæðis-skipulags höfuðborgarsvæðisins. Einkum eru það markmið um dreifingu byggðar og eðli hennar sem um ræðir. Þau markmið eru þó nátengd öðrum, m.a. þeim sem snerta samgöngur.

Megináhersla svæðisskipulagsins er að sveitarfélögin beini uppbyggingu í miðkjarna og önnur miðlæg svæði sem teljast vera samgöngumiðuð. Á samgöngumiðuðum svæðum er hátt þjónustustig almenningsamgangna, 10 ferðir eða fleiri á klst (hágæða-almenningsamgöngur). Unnið er að svokallaðri Borgarlínu sem verður hryggjarstykkið í kerfi hágæða-almennings-samgangna þegar fram í sækir. Hún er hugsuð sem léttlest á gúmmihjólum sem ekur í sérrými að mestu leyti og býður upp mörg önnur gæði sem hefðbundnir strætisvagnar geta ekki boðið upp á. Meðfram henni verði verði þétt uppbygging, svokölluð samgöngumiðuð uppbygging (e. transit oriented development). Í þróunaráætluninni 2020-2024 er metið hversu hátt hlutfall af nýrri byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis lendir innan áhrifsvæðis hágæða-almenningsamgangna, eða 400 m frá miðlínu hennar (sjá 7. kafla)



Mynd 2. Hugmyndafræðin að baki kerfi hágæða-almennings-samgangna (Borgarlína, með rauðu) sem stutt er við með hefðbundnum strætóleiðum og uppbyggingu næst kjörnum og biðstöðum.

Fyrir þróunaráætlun 2020-2024 voru einnig skilgreind eftirfarandi markmið:

- Þróun skráningarkerfis (skapalóna) fyrir skipulagsfulltrúaembættin til að halda utan um uppbyggingaráform íbúða- og atvinnuhúsnæðis og áætla uppbyggingarhraða og aðrar tímasetningar.
- Samantekt og úrvinnsla á útfylltum skapalónum frá embættum skipulagsfulltrúa og aðstoð við skipulagsfulltrúaembættin eftir þörfum.
- Mat á íbúafjölgun til 2024 og það sett í samhengi við uppbyggingaráform sveitarfélaganna. Sett er fram háspá, miðspá og lágspá um þróun mannfjöldans og hversu vel uppbyggingaráform fyrir íbúðahúsnæði passi við þær.
- Mat á fjölgun starfa til 2024 og það sett í samhengi við uppbyggingaráform sveitarfélaganna. Sett fram háspá, miðspá og lágspá um þróun starfa og hversu vel uppbyggingaráform fyrir atvinnuhúsnæði passi við þær.
- Heildstætt yfirlit yfir uppbyggingu innviða fram til 2024 og það sett í samhengi við uppbyggingu húsnæðis.
- Skráning verndarsvæða, sett upp í vefsíðu SSH.
- Fjalla heildrænt um niðurstöður og álykta um viðbrögð

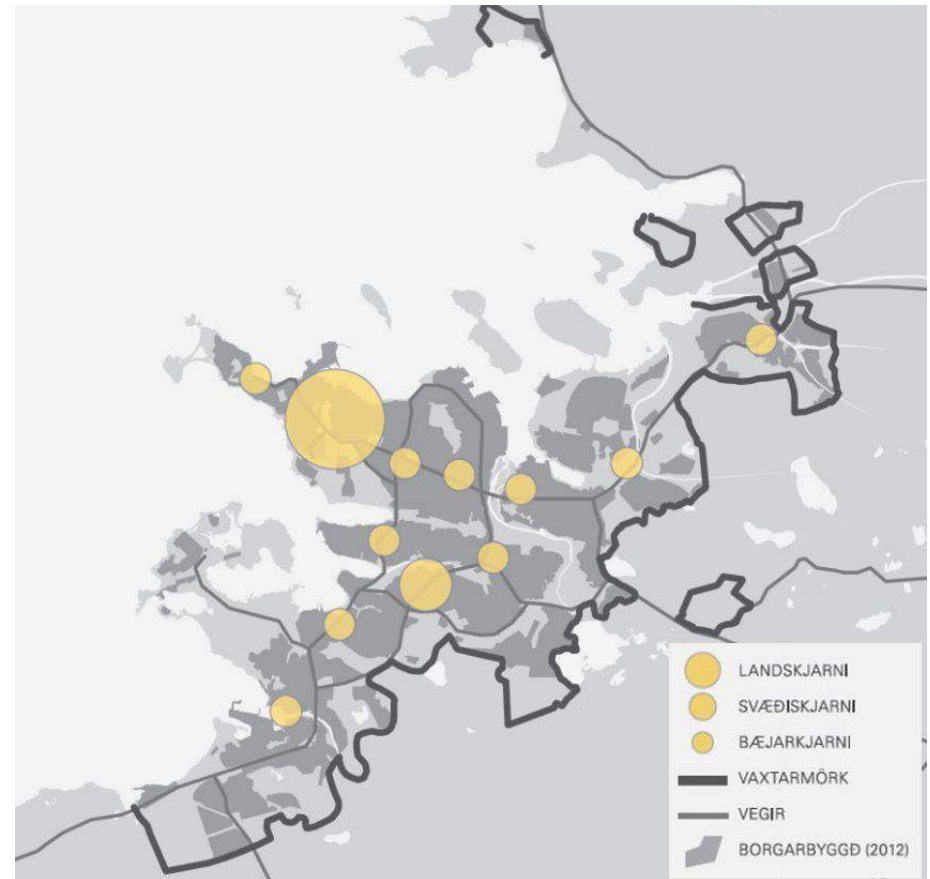
5 Uppbyggingaráform 2020-2024

Útbúin voru stöðluð skráningarskjöl fyrir embætti skipulagsfulltrúa til að fylla út í. Með útfylltum skráningarskjölum sveitarfélaganna reyndist unnt að meta áætlaða rýmd fyrir nýtt húsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Jafnt heimildir sem gefnar hafa verið út af sveitarfélögunum í gildandi deiliskipulagsáætlunum auk áætlaðra heimilda fyrir nýtt húsnæði þar sem unnið er að deiliskipulagi og á þróunarsvæðum til lengri framtíðar. Upplýsingar um áætlaðar heimildir til lengri framtíðar byggja á aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna. Öll áform hafa þó það sammerkt að vera innan vaxtarmarka svæðisskipulagsins (sjá mynd 3).

Úr útfylltum skráningarskjölum sveitarfélaganna fæst einnig mat á áætlaða uppbyggingu húsnæðis til ársins 2024, skipt upp í einstök uppbyggingar- eða skipulagssvæði. Einnig fæst mat á hve mikið húsnæði verði byggt á árunum 2020 til 2024, þ.e. fjöldi íbúða og magn atvinnuhúsnæði. Eingöngu er skoðað húsnæði sem telst fullbyggt (á matsstigi 5-7) og tekið í notkun fram til ársloka 2024. Upplýsingar liggja þó misaðgengilegar og mögulegar skekkjur vegna margra óvissuþátta. Þess vegna er nauðsynlegt að taka þessu mati með fyrirvörum um ófyrirséðar og oft snöggar breytingar í áætlunum uppbyggingaraðila og skipulagsyfyrivalda. En það er hægt að draga ályktun með góðri vissu um það hvar sveitarfélögin beina uppbyggingu sinni og hvort hún styðji við markmið svæðisskipulagsins um uppbyggingu húsnæðis á áhrifasvæði hágæða-almenningsamgangna. Í kjölfarið er hægt er að leggja mat á það hvort sveitarfélögunum sé óhætt að halda áformum sínum óbreyttum eða hvort ástæða sé til að breyta áherslum í uppbyggingu til að styðja við þetta mikilvæga markmið svæðisskipulagsins.

Með því að bera uppbyggingaráform saman við þróun í mannfjölda og fjölgun starfa á næstu árum má draga ályktanir um það hvort ástæða sé fyrir sveitarfélögin að draga úr skipulagsáformum sínum eða bæta í, eftir atvikum. Í kafla 5.1 er lagt mat á þróun mannfjöldans til ársloka 2024, uppsafnaða íbúðapörf og tillögu að magni húsnæðis sem byggja þarf upp á tímabilinu. Með samanburði við byggingaráform skv. skráningarskjölum sveitafélaganna má draga ályktun um ofangreind atriði.

Ath. að skráningarskjöl (skapalón) fylgja með pdf-útgáfu greinargerðar.



Mynd 3. Höfuðborgarsvæðið 2040. Vaxtarmörk byggðar, kjarnar o.fl.

5.1 Íbúðarhúsnæði

Hér fyrir neðan er samantekt um áætlaða rýmd fyrir nýtt húsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Um er að ræða heimildir sem gefnar hafa verið út af sveitarfélögunum í gildandi deiliskipulagsáætlunum og áætlaðar heimildir fyrir nýtt húsnæði þar sem unnið er að deiliskipulagi og á þróunarsvæðum til lengri framtíðar. Upplýsingarnar koma úr útfylltum skráningarskjölum sveitarfélaganna. Sjá excel-skjöl sem fylgja með pdf-útgáfu greinargerðar.

5.1.1 Heimildir og framtíðaráform

Tafla 5.1 skýrir þróunarflokka húsnæðis eftir stöðu þeirra. Sjá einnig töflu 5.5.

Tafla 5.1: Skýringar	
Flokkar	
A	Heimildir í samþykktu deiliskipulagi
A1	á svæðum þar sem framkvæmdir eru hafnar
A2	á svæðum þar sem framkvæmdir eru ekki hafnar
B	Deiliskipulag í vinnslu
C	Þróunarsvæði
C1	þróunarsvæði
C2	framtíðarsvæði / lauslegar hugmyndir

Tafla 5.2 gefur yfirlit yfir áætlaðar heimildir úr skráningarskjöllum, rúnnaðar af upp í tug. Til samanburðar er núverandi fjöldi íbúða í hverju sveitarfélagi

Tafla 5.2: Íbúðir. Heimildir í gildandi skipulagi sem ekki er búið að virkja, ásamt áætluðum heimildum í þróun og til framtíðar										
Sveitarfélag	Núv. íbúðir	A	A1	A2	B	C	C1	C2	Alls	% af núv.
Reykjavík	53.700	4.760	2.550	2.210	7.960	21.680	8.310	13.370	34.440	64%
Kópavogur	14.063	820	780	40	2.810	2.100	650	1.460	5.730	41%
Seltjarnarnes	1.727	170	0	170	0	0	0	0	170	10%
Garðabær	6.149	1.270	1.130	140	1.370	5.190	2.610	2.580	7.820	127%
Hafnarfjörður	10.255	490	170	320	4.020	4.310	2.880	1.430	8.820	86%
Mosfellsbær	4.035	490	290	200	390	3.890	2.000	1.890	4.770	118%
Kjósarhreppur	104	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Samtals	90.033	7.990	4.920	3.080	16.550	37.170	16.450	20.730	61.710	69%

Ath. að ekki bárust tölur frá Kjósarhreppi.

Af töflu 5.2 má ráða að það er töluvert magn af heimildum fyrir íbúðir í gildandi deiliskipulagsáætlunum sveitarfélaganna (flokkur A). Miðað við árlega meðalfjölgun íbúða undanfarna áratugi má með töluverðri einföldun segja að þær myndu sjá höfuðborgarsvæðinu fyrir íbúðaheimildum í rúm sex ár. En eðli þessara heimilda er mjög ólíkt innbyrðis eftir því um hvaða svæði er að ræða. Þau geta verið komið mislangt í undirbúningi og eins getur hraði uppbyggingar á þeim verði mjög ólíkur. Þá þarf að taka ríkt tillit til þess að mörg þessara svæða eru þéttingarsvæði innan núverandi byggðar. Aðstæður til uppbyggingar á þéttingarreitum geta verið krefjandi og í sumum tilfella þarf að losa svæðið undan annarri starfsemi og fjarlægja annað húsnæði áður en uppbygging getur hafist.

Mjög mikið af heimildum er innan svæða sem eru komin í uppbyggingu. Það þýðir að ekki þarf að ráðast í gatnagerð áður en hægt verður að úthluta eða virkja þessar heimildir, en mögulega þarf að ráðast í aðra uppbyggingu innviða s.s skóla til að unnt sé að ljúka við nýtt húsnæði. Eins er unnið að undirbúningi deiliskipulags fyrir um 16.500 íbúðir (flokkur B), en skipulagsvinna getur verði mjög mislangt á veg komin. Þá er unnið að þróun svæða sem gætu rúmað aðrar 16.500 íbúðir (flokkur C1) og lausmótaðar hugmyndir um byggð fyrir um 20.700 íbúðir (flokkur C2). Tekið saman (flokkur C) er það rétt tæpar 62 þúsund íbúðir sem eru „í pípunni“ ef svo má segja, en það samsvarar um tveimur þriðju af öllu íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í dag. Þessar íbúðir gætu rúmað um 130-150 þúsund manns.

Í töflu 5.3 má sjá samanburð frá því síðasta úttekt var gerð. Í flestum tilfellum var hún gerð haustið 2018 en í Reykjavík haustið 2019. Samanburðurinn er þó ekki að fullu sambærilegur þar sem í fyrri skráningu ber á því að blandað sé saman húsnæði í byggingu og óvirkjuðum heimildum fyrir nýtt húsnæði innan sama svæðis. Þegar horft er á höfuðborgarsvæðið í heild sinni sést að heimildum fækkar lítið eitt frá síðustu skráningu, um 6%. Svo virðist sem unnið sé að deiliskipulagi fyrir um 22% fleiri íbúðir en síðast og hugað er að þróun 33% fleiri íbúða á svæðum sem er töluvert langt í. Ath. að misræmi í skráningu getur útskýrt mikinn mun frá síðustu úttekt að einhverju leyti.

Tafla 5.3 Hlutfallsbreyting frá síðustu úttekt (2018/19)

Sveitarfélag	A	B	C	A+B+C
Reykjavík	2%	-8%	12%	-6%
Kópavogur	-60%	128%	*	74%
Seltjarnarnes	20%	0%	0%	20%
Garðabær	31%	24%	8%	14%
Hafnarfjörður	46%	57%	235%	111%
Mosfellsbær	31%	758%	55%	63%
Höfuðborgarsvæðið	-6%	22%	33%	23%

*í fyrri áætlun fyrir Kópavog var engin tala í þessum flokki.

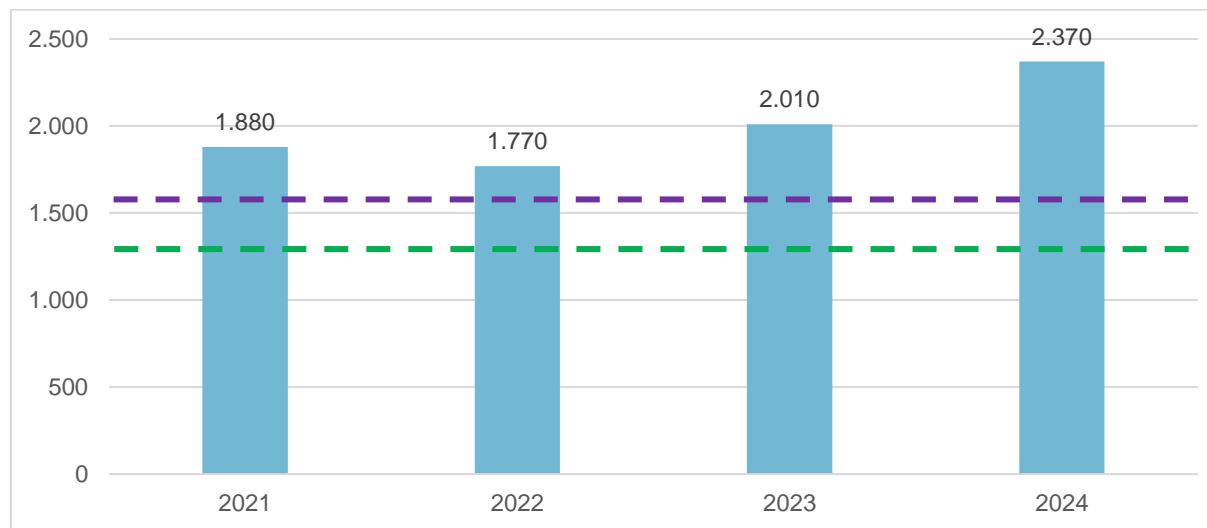
5.1.1 Áætluð uppbygging til ársloka 2024

Tafla 5.4 birtir samantekt úr skapalónum fyrir áætlaða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sveitarfélaganna frá og með þriðja ársfjórðungi 2020 til ársloka 2024. Tekið skal fram að um er að ræða áætlað fullgert húsnæði og hefur hlotið lokaúttekt, ekki húsnæði í byggingu. Einnig er í töflunni samanburður á uppbyggingu að meðaltali á ári á tímabilinu 2020-2024 við langtímameðaltal og meðaltal síðustu 4 ára. Langtímameðaltal er meðaltal uppbyggingar á ári frá 1999 til 2019 og síðustu 4 ár eru árin 2015-2019.

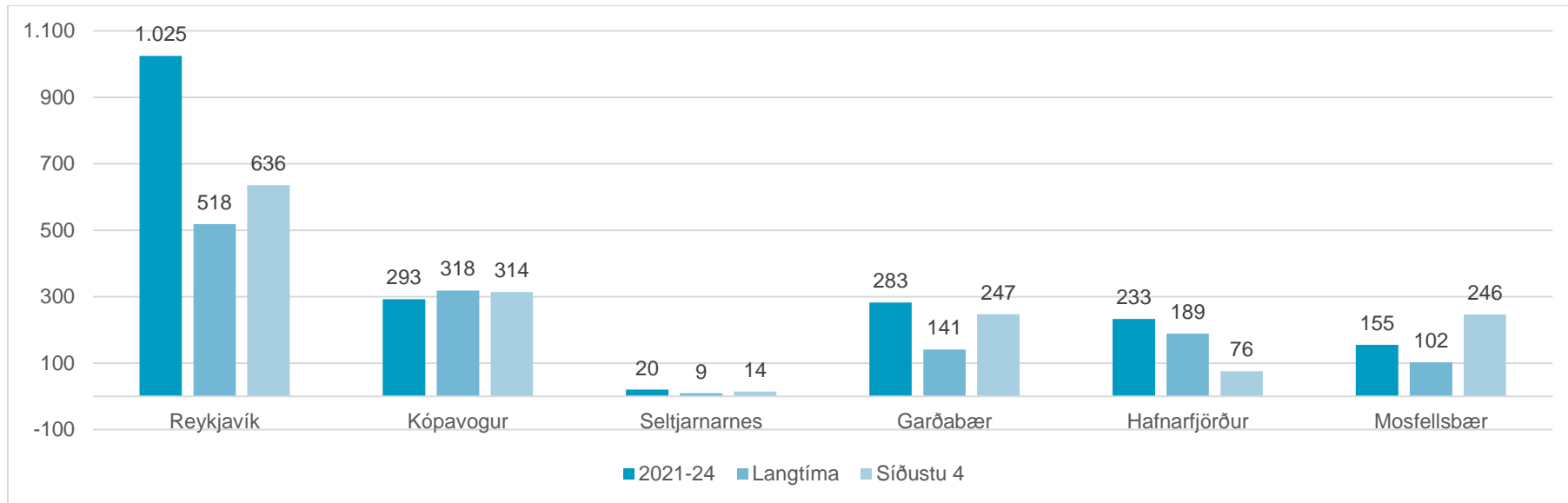
Taka þarf þessari samantekt með ákveðnum fyrirvara þar sem hún byggir á ófullkomnum upplýsingum um ýmsa þætti sem geta ráðið uppbyggingarhraða verkefna og ólíku eðli svæða. Ráðgjafar þessa verkefnis í samráði við skipulagsfulltrúaembættin hafa þurft að giska í ákveðnar eyður eftir bestu getu og stundum tilfinningu ef aðrar upplýsingar liggja ekki fyrir. Eins þarf að hafa í huga að uppgefnar tímasetningar frá uppbyggingaraðilum geta verið ónákvæmar og ákveðin hætta á að þær séu á bjartsýnni nótunum en hitt.

Tafla 5.4: Áætluð árleg fjölgun íbúða úr skapalónum sveitarfélaganna og samanburður við langtímameðaltöl

Sveitarfélag	Áætlaður fjöldi fullbúinna íbúða inn á markað						Meðaltöl				
	2020 (Q3-Q4)	2021	2022	2023	2024	2021-2024 alls	2021-2024 (4 ár)	Langtíma ('99-'19)	%	Síðustu 4 ár	%
Reykjavík	610	1.010	920	1.040	1.130	4.100	1.025	518	198%	636	161%
Kópavogur	210	270	250	280	370	1.170	293	318	92%	314	93%
Seltjarnarnes	0	0	0	30	50	80	20	9	211%	14	140%
Garðabær	110	220	260	310	340	1.130	283	141	201%	247	114%
Hafnarfjörður	30	230	170	210	320	930	233	189	123%	76	307%
Mosfellsbær	50	150	170	140	160	620	155	102	151%	246	63%
Samtals	1.010	1.880	1.770	2.010	2.370	8.030	2.008	1.279	157%	1.535	131%



Mynd 4. Áætlanir um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2021-2024 skv. skráningarskjölum sveitarfélaganna, ásamt meðaltölum tímabilanna 1999-2019 (græn lína) og áranna 2016-2019 (fjólublá lína).



Mynd 5. Áætlað árlegt meðaltal uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á árunum 2021-2024 tekið saman fyrir hvert sveitarfélag á höfuðborgarsvæðinu að Kjósarhreppi undanskildum. Upplýsingar úr skráningarskjöllum sveitarfélaganna sex. Til samanburðar eru meðaltöl íbúðauppbyggingar á tímabilunum 1999-2019 og árána 2016-2019.

Niðurstöðurnar benda til að áfram sé mikill metnaður til uppbyggingar í sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu. Áætlanirnar í Kópavogi og Hafnarfirði tóna vel við langtíma meðaluppbyggingu íbúðarhúsnæði þar á meðan Reykjavík og Garðabær stefna að uppbyggingu sem er umfram langtíma-meðaltal. Í Garðabæ stefnir í að áfram verði mikil uppbygging í takti við uppbyggingu síðustu ára á meðan í Reykjavík setur markið enn hærra.

Á kortum A,B og C í viðauka A er yfirlit yfir helstu uppbyggingarsvæðin þar sem gert er ráð fyrir til verði fullbúnar íbúðir á tímabilinu 2020-2024, mælt frá miðju ári 2020 (Q2) ásamt tölum um hversu mörgum fullbyggðum íbúðum er gert ráð fyrir á hverju og einu svæði á þessu sama tímabili. Einnig kemur fram hversu margar óbyggðar íbúðir eru á hverju og einu svæði, mælt frá miðju ári 2020. Að auki eru sýnd svæði (skástrikuð) sem eru líkleg til að koma til uppbyggingar á næstu árum, en munu að öllum líkindum ekki búa til íbúðir á markaðinn fyrr en eftir 2024, en slík plön geta auðvitað breyst í meðförum skipulagsembættanna og áherslum þeirra sem hyggjast byggja þau svæði.

Í Garðabæ mun áframhaldandi uppbygging í Urriðaholti og ný uppbygging á Álftanesi, í Vetrarmýri, Hraunsholti og þéttingarreit Lyngási viðhalda mikilli uppbyggingu næstu árin. Hið sama má segja um Kópavog, en þar mun þétting byggðar í Kársnesi og miðbæjarreitum ásamt 201 Smára, Nónhæð og vestari hluta Glaðheimasvæðis setja mikið magn íbúða á markaðinn út 2024. Í Mosfellsbæ verður byggt í nýjum áföngum í Helgafellshverfi ásamt þéttingarreitum miðsvæðis en uppbyggingin gæti orðið eitthvað hóflegri en síðustu árin. Í Hafnarfirði verður byggt á nýbyggingarsvæðum í síðasta áfanga Vallahverfis og nýju Hamraneshverfi auk þéttingarreita í Hraunum og við Flensborgarhöfn. Í Reykjavík er stefnt að mikilli þéttingu byggðar sem dreifist nokkuð vel um nýverandi byggð, ásamt því sem úthverfi í Úlfarsárdal, við Leirtjörn og Norðlingaholti verða fullbyggð. Ef litið er á Vogabyggð og Ártúnshöfða sem eitt þéttingarsvæði verður ekki hjá því komist að nefna það sérstaklega, en vegna stærðar mun hafa sérstöðu meðal margra annarra metnaðarfullra þéttingarverkefna í Reykjavík. Í Skerjafirði og Gufunes verður mikil uppbygging þar sem spennið er við eldri en dálítið jaðarsetta byggð.

5.1.2 Húsnæðisáætlanir og hagkvæmt húsnæði

Öll sveitarfélögin hafa samþykkt húsnæðisáætlanir, en markmið þeirra er að stuðla að auknu húsnæðisöryggi íbúa í hverju sveitarfélagi. Þær byggja á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 m. breytingu nr. 65/2018 og meta m.a. þörf á íbúðarhúsnæði fjögur og átta ár fram í tímann. Húsnæðisáætlanirnar hafa áhrif á m.a. skipulagsvinnu sveitarfélaganna og eru því að miklu leyti undirstaðan í þeim uppbyggingaráætlunum sem birtast hér að ofan. Þær eiga það sammerkt að byggja á mannfjöldaspá Hagstofunnar og HMS frá 2019 og eldri, en eins og vikið verður að síðar eru blikur á lofti um hún sé nothæf vegna skyndilegrar þróunar í efnahagsmálum (sjá kafla 5.1).

Í húsnæðisáætlunum sveitarfélaganna er sett fram stefna um uppbyggingu fyrir ólíka þjóðfélagshópa og ekki er að merkja mjög mikinn áherslumun milli sveitarfélaganna. Almenn er stefnt að því að tryggja fjölbreyttar húsagerðir í gegnum skipulag og að fjárfest verði í félagslega húsnæðiskerfinu og/eða stutt við óhagnaðardrífur húsnæðisfélög í gegnum stofnframlög og opinberar lóðaúthlutunar á kostnaðarverði. Almenn er lögð meiri áhersla á íbúðir sem falla undir fjöleignaformið í þessum tilgangi og tónar það ágætlega við þá stefnu sem finna má í velflestum deiliskipulagsáætlunum sveitarfélaganna, ekki síst þeim sem teljast til þéttingarverkefna.

Ekki er kafað dýpra í áætlanir sveitarfélaganna um aukinn hlut íbúða sem ætlaður er ólíkum þjóðfélagshópum eða telst vera hagkvæmt húsnæði, en einfaldlega dregin sú ályktun að það fjölbreytta framboð deiliskipulagðra svæða, og svæða þar sem deiliskipulag er í vinnslu, henti í flestum tilfellum mjög vel til að vinna að framgangi húsnæðisáætlana. Mjög mörg svæðanna teljast til þéttingarverkefna sem eru nærri góðum almenningsamgöngum og ýmis nærþjónustu. Það sé svo undir sveitarfélögunum komið að meta reglulega raunverulega þörf og aðlaga aðgerðir, s.s. skilmála í skipulagsgerð eða samningsmarkmið, þannig að þær endurspegli þörfina hverju sinni.

5.2 Atvinnuhúsnæði

Hér fyrir neðan er samantekt um áætlaða rýmd fyrir nýtt húsnæði sem hér hefur verið flokkað sem atvinnuhúsnæði. Undir það fellur allt húsnæði í gjaldflokki 6,7,8 og 9 í skráningarkerfi fasteigna, en það er verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði og vöruheimsliur og sérhæft húsnæði, en þetta er það húsnæði sem talið er að geti dekkað lungann af allri atvinnutengdri starfsemi, bæði í einkageiranum og opinbera geiranum.

Líkt og fyrir íbúðarhúsnæði eru tilgreindar áætlaðar heimildir sem gefnar hafa verið út af sveitarfélögunum í gildandi deiliskipulagsáætlunum. Einnig önnur áform um heimildir fyrir nýtt húsnæði þar sem unnið er að deiliskipulagi og á þróunarsvæðum til lengri framtíðar. Upplýsingarnar koma úr útfylltum skráningarskjölum sveitarfélaganna. Hafa ber í huga að upplýsingar um heimilað og/eða áætlað atvinnuhúsnæði er oft ekki skilgreint jafn ítarlega og íbúðarheimildir, hvorki í deiliskipulagi eða aðalskipulagi. Því eru upplýsingarnar hér síður góðar en í tilfelli íbúðarhúsnæðis. Í sumum tilfellum hefur reynst nauðsynlegt að meta áætlaðar heimildir sérstaklega í tengslum við þessa upplýsingasöfnun, og byggja á reynslutölum annars staðar frá í þeim tilgangi.

5.2.1 Heimildir til framtíðar

Tafla 5.5 skýrir þróunarflokka húsnæðis eftir stöðu þeirra. Sjá einnig töflu 5.1.

Tafla 5.5: Skýringar

Flokkar

A	Heimildir í samþykktu deiliskipulagi
A1	á svæðum þar sem framkvæmdir eru hafnar
A2	á svæðum þar sem framkvæmdir eru ekki hafnar
B	Deiliskipulag í vinnslu
C	Þróunarsvæði
C1	þróunarsvæði
C2	framtíðarsvæði / lauslegar hugmyndir

Tafla 5.6. gefur yfirlit yfir áætlaðar heimildir úr skapalónum.

Tafla 5.6: Atvinnuhúsnæði. Heimildir (fm) í gildandi skipulagi sem ekki er búið að virkja, ásamt áætl. heimildum til framtíðar										
Sveitarfélag	Núv. fm	A	A1	A2	B	C	C1	C2	Alls	% af núv.
Reykjavík	4.871.900	929.000	315.000	614.000	361.000	1.754.000	1.030.000	724.000	3.044.000	62%
Kópavogur	893.000	69.000	23.000	46.000	112.000	92.000	69.000	23.000	273.000	31%
Seltjarnarnes	41.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Garðabær	330.800	35.000	25.000	10.000	105.000	192.000	107.000	85.000	332.000	100%
Hafnarfjörður	996.800	682.000	658.000	24.000	0	3.000	3.000	0	685.000	69%
Mosfellsbær	249.400	80.000	80.000	0	90.000	74.000	0	74.000	244.000	98%
Kjósarhreppur	6.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Samtals	7.388.900	1.796.000	1.101.000	695.000	668.000	2.115.000	1.209.000	906.000	4.579.000	62%

Af töflu 5.6 má ráða að það er töluvert magn af heimildum fyrir atvinnuhúsnæði í gildandi deiliskipulagsáætlunum sveitarfélaganna (flokkur A). Miðað við árlega meðalfjölgun atvinnuhúsnæðis undanfarna áratugi má með töluverðri einföldun segja að þær myndu sjá höfuðborgarsvæðinu fyrir heimildum fyrir atvinnuhúsnæði í rúm 14 ár. En eins og er með íbúðarhúsnæði er eðli þessara heimilda mjög ólíkt innbyrðis. Þær geta verið á svæðum með verulega ólíka landnotkun (einkum: athafnasvæði, iðnaðarsvæði, miðsvæði, verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta og hafnir). Þær geta einnig verið komið mislangt í undirbúningi og eins getur hraði uppbyggingar á þeim orðið mjög ólíkur. Eins geta skilmálar svæða þrengt verulega að því hvaða starfsemi er heimiluð innan þeirra. Það er því eðlilegt að þegar búið er að taka saman heimildir innan margra ólíkra svæða, þá séu þær nokkuð víðar.

Mikill meirihluti þeirra heimilda, eða áætlaðra heimilda, er fyrir húsnæði á hreinum athafnasvæðum sem mörg hver eru á jaðri höfuðborgarsvæðisins. Að mestu ætlað undir iðnaðarhús og vörugeymslur, en eins og raunin hefur verið síðustu áratuginu byggist upp á slíkum svæðum einnig skrifstofu-

húsnæði og jafnvel verslunarhúsnæði. Hvort sem er í bland við iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur eða einar og sér. Undir þetta fellur bróðurpartur af atvinnufermetrum sem skipulagðir eru í Mosfellsbæ og Hafnarfirði, en í Reykjavík telja athafnasvæðin tæpan helming. Í Reykjavík er tæpur helmingur á miðsvæðum, svæðum undir verslun og þjónustu og svæðum samfélagsþjónustu. Þar virðist einkum horft til verslunar- og skrifstofuhúsnæðis, auk opinberra bygginga á borð við skóla og spítalastarfsemi.

Mikilvægt er að hafa í huga að tölurnar í töflu 5.6 taka ekki alltaf tillit til þess húsnæðis sem gera má ráð fyrir að þurfi að víkja vegna þéttingar byggðar og annars konar úreldingar á húsnæði. Einnig þekktist að atvinnuhúsnæði sé breytt í önnur not, t.d. íbúðarhúsnæði án þess að húsnæði sé rifið og í þéttingarverkefnum má víða gera ráð fyrir að það verði raunin.

Ekki er unnt að gera samanburð við fyrri áform þar sem þetta er fyrsta heildarúttektin á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í tengslum við gerð þróunaráætlunar.

5.2.2 Uppbygging 2020-2024

Tafla 5.7 birtir samantekt úr skapalónum fyrir áætlaða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sveitarfélaganna frá og með þriðja ársfjórðungi 2020 til ársloka 2024. Tekið skal fram að um er að ræða áætlað fullgert húsnæði og hefur hlotið lokaúttekt, ekki húsnæði í byggingu. Einnig er í töflunni samanburður á uppbyggingu að meðaltali á ári á tímabilinu 2020-2024 við langtímameðaltal og meðaltal síðustu 4 ára. Langtímameðaltal er meðaltal uppbyggingar á ári frá 1999 til 2019 og síðustu 4 ár eru árin 2015-2019.

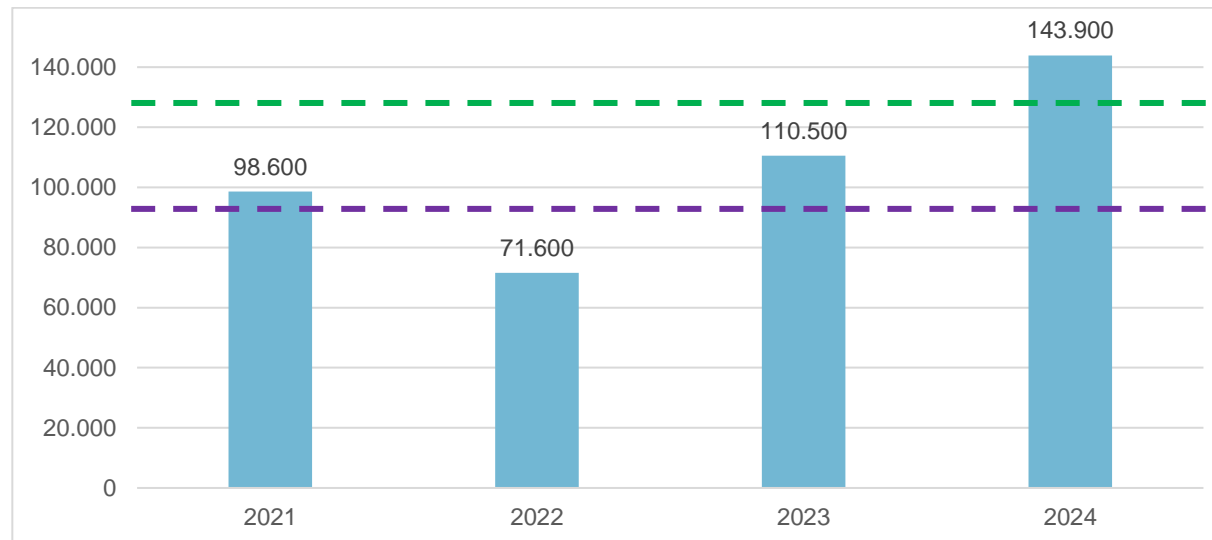
Gera þarf sömu fyrirvara og fyrir íbúðarhúsnæði, þ.e. að hún byggir á ófullkomnum upplýsingum um ýmsa þætti sem geta ráðið uppbyggingarhraða verkefna og ólíku eðli svæða. Tekið skal fram að um er að ræða áætlað fullgert húsnæði og er áætlað að hafi hlotið lokaúttekt, ekki húsnæði í byggingu. Einnig er áætluð uppbygging að meðaltali á ári á tímabilinu 2020 - 2024 borin saman við langtímameðaltal og meðaltal síðustu 4 ára.

Tafla 5.7: Áætluð árleg fjölgun fm atvinnuhúsnæðis úr skapalónum sveitarfélaganna og samanburður við langtímameðaltöl (brúttó)

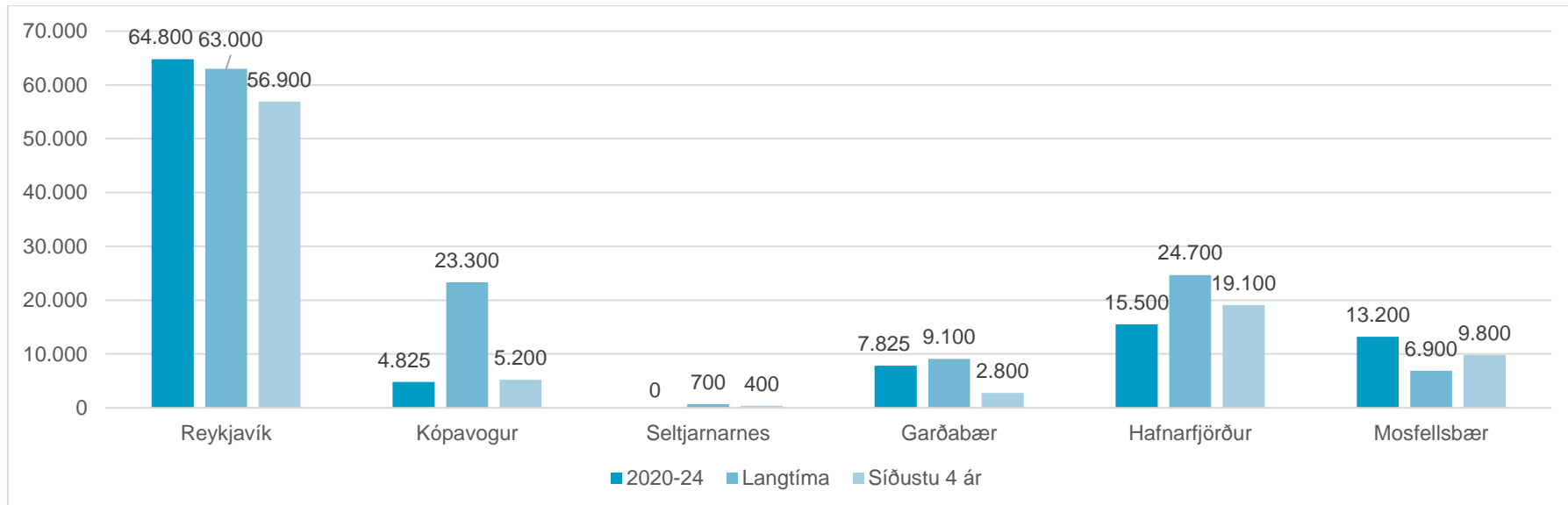
Sveitarfélag	Áætlað magn af nýju atvinnuhúsnæði (gjaldfl. 6,7,8,9) inn á markað						Meðaltöl				
	2020 (Q3-Q4)	2021	2022	2023	2024	2021-2024 alls	2021-2024 (4 ár)	Langtíma ('99-'19)	%	Síðustu 4 ár	%
Reykjavík	25.400	50.800	38.000	71.000	99.400	259.200	64.800	63.000	103%	56.900	114%
Kópavogur	3.000	7.000	2.500	4.900	4.900	19.300	4.825	23.300	21%	5.200	93%
Seltjarnarnes	0	0	0	0	0	0	0	700	0%	400	0%
Garðabær	0	18.200	3.500	5.100	4.500	31.300	7.825	9.100	86%	2.800	279%
Hafnarfjörður	4.000	9.500	15.500	18.500	18.500	62.000	15.500	24.700	63%	19.100	81%
Mosfellsbær	1.300	13.100	12.100	11.000	16.600	52.800	13.200	6.900	191%	9.800	135%
Kjósarhreppur		0	0	0	0	0	0	20	0%	200	0%
Samtals	33.700	98.100	65.200	88.200	135.000	386.500	96.625	127.500	76%	94.100	103%

Þessi samantekt tekur ekki tillit til atvinnuhúsnæðis sem vikur eða úreldist með einum eða öðrum hætti. Því er um mat á brúttóaukningu að ræða. Úttekt Kópavogsbæjar á atvinnuhúsnæði sem vikur vegna þéttingarverkefna bendir t.d. til að þar verði engin nettóaukning á atvinnuhúsnæði á tímabilinu 2020-2024. Ástæða er til að halda betur utan um magn sem vikur og önnur sveitarfélög hvött til að gera það. Af þessu leiðir að mjög líklegt er að raunaukning atvinnuhúsnæðis til 2024 verði mun minni en tölurnar í töflu 5.7 benda til.

Einstakar byggingar hafa töluverð áhrif á heildartölu sumra sveitarfélaga. T.d. er áætlað að meðferðarkjarni Landspítalans verði skráður á matsstig 5-7 á árinu 2024, en hann telur um 56 þúsund fermetra. Í Garðabæ er verið að byggja stórt knatthús upp á 18 þúsund fermetra.



Mynd 6. Áætlanir um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu (gjaldfr. 6,7,8,9) á árunum 2021-2024 skv. skráningarskjöllum sveitarfélaganna, ásamt meðaltölum tímabilanna 1999-2019 (græn lína) og árunna 2016-2019 (fjólublá lína).



Mynd 7. Áætlað árlegt meðaltal uppbyggingar atvinnuhúsnæðis (brúttó) á árunum 2021-2024 tekið saman fyrir hvert sveitarfélag á höfuðborgarsvæðinu að Kjósarhreppi undanskildum. Upplýsingar úr skráningarskjöllum sveitarfélaganna sex. Til samanburðar eru meðaltöl uppbyggingar atvinnuhúsnæðis á tímabilunum 1999-2019 og árunum 2016-2019. Magn af nýju atvinnuhúsnæði í sveitarfélögunum (nettó) liggur ekki fyrir þar sem skráningin tekur ekki tillit til húsnæðis sem mun þurfa að víkja vegna t.d. þéttingar byggðar.

Niðurstöðurnar benda til að uppbygging atvinnuhúsnæðis 2020-2024 verði í meðallagi á næstu árum. Þegar tekið er tillit til stórfamkvæmda eins og meðferðarkjarna Landspítalans, sem gert er ráð fyrir á árinu 2024 verður meðaluppbyggingin undir bæði langtímameðaltali og meðaltali síðustu fjögurra ára. Ekki er hægt er segja of mikið um ástæðurnar sem liggja þar að baki en leiða má líkur að því að efnahagssamdráttur og fækkun starfa, sem farið var að gera vart við sig á síðasta ári, hafi mikið að segja (sjá kafla 6.5). Tilfinnanlegur skortur er á reglubundinni og miðlægri samantekt og mati á markaði með atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Í kafla 6 er fjallað um líklega þróun efnahagsmála, þróun mannfjöldans á næstu árum og þróun starfa. Þar verður fjallað nánar um það hversu vel þessi áætlun tóni við þá þætti, og hvort ástæða sé fyrir áherslubreytingar í áætlunum um skipulagningu svæða undir atvinnuhúsnæði.

Á kortum D,E og F í viðauka A er yfirlit yfir helstu uppbyggingarsvæðin þar sem gert er ráð fyrir til verði nýtt fullbúið atvinnuhúsnæði á tímabilinu 2020-2024, mælt frá miðju ári 2020 (Q2). Á kortinu kemur einnig fram áætlaðir fermetrar af húsnæði fyrir árslok 2024 og heildarmagn af óbyggðu húsnæði á umræddum svæði. Að auki eru sýnd svæði (skástrikuð) sem eru líkleg til að koma til uppbyggingar á næstu árum, en er ekki gert ráð fyrir að verði með fullbúið nýtt húsnæði á markaðnum fyrr en eftir 2024. Slík plön geta auðvitað breyst í meðförum skipulagsembættanna og áherslum þeirra sem hyggjast byggja þau svæði.

5.3 Innviðir

Innviðir á höfuðborgarsvæðinu eru hér skilgreindir sem samgöngumannvirki og veitumannvirki. Opinber starfsemi s.s. skólar eða spítalastarfsemi fellur undir sérhæft húsnæði og er því hluti af atvinnusvæðum, sjá kafla 5.2.

5.3.1 Samgöngumannvirki

Íslenska ríkið og sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu að Kjósarhrepp undanskildum undirrituðu samkomulag 2019 um uppbyggingu á samgönguinnviðum fjárfestingum í almenningsamgöngum á höfuðborgarsvæðinu til 15 ára. Samgöngusáttmálinn var staðfestur af Alþingi sumarið 2020 sem hluta af samgönguáætlun 2020-2034. Markmið samkomulagsins er fjórþætt:

- **Greiðari samgöngur og fjölbreyttir ferðamátar:** Greiðar, hagkvæmar og skilvirkar samgöngur á höfuðborgarsvæðinu með jafni uppbyggingu innviða allra samgöngumáta.
- **Kolefnislaust samfélag:** Stuðla að því að ná loftslagsmarkmiðum ríkis og sveitarfélaga um sjálfbært, kolefnishlutlaust borgarsamfélag með eflingu almenningsgangna og deiliahagkerfis í samgöngum, bættum innviðum fyrir vistvæna samgöngumáta og hvetja til breyttra ferðavenja og orkuskipta.
- **Aukið umferðaröryggi:** Stuðla að auknu umferðaröryggi með það að markmiði að draga stórlega úr umferðarslysum.
- **Samvinna og skilvirkar framkvæmdir:** Tryggja skilvirka framkvæmd og trausta umgjörð verkefnisins, m.a. með því að skilgreina samstarfsform, kostnaðarskiptingu, ábyrgð á tilteknum aðgerðum og fjármögnunarleiðir.

Uppbygging samgönguinnviða á grundvelli þessa samkomulags er í höndum opinbers hlutafélags, Betri samgöngur ohf., sem sett var á laggirnar 2020. Félagið starfar á grundvelli laga frá Alþingi um stofnun opinbers hlutafélags um uppbyggingu samgönguinnviða á höfuðborgarsvæðinu. Íslenska ríkið á 75% í félaginu en sveitarfélögin sex 25%. Félagið fékk land ríkisins á Keldum til að þróa í þeim tilgangi að fjármagna hluta samgönguframkvæmdanna. Mun félagið sinna uppbyggingu samgöngumannvirkja á forræði ríkisins, vega og stofnstíga hjólreiða, ásamt Borgarlínu.

Gatnamannvirki

Í samgöngusáttmálanum eru eftirfarandi samgöngumannvirki tilgreind með áætluðum tímasetningum framkvæmda. Mannvirki sem ráðgerð eru fyrir árslok 2024 eru feitletruð.

Tafla 5.8: Helstu gatnamannvirki svk. samgöngusáttmála

	Samgönguframkvæmd	Upphaf	Lok
1	Vesturlandsvegur: Skarhólabraut - Hafravatnsvegur	2019	2020
2	Reykjanesbraut: Kaldárselsvegur – Krísuvíkurvegur	2019	2020
3	Suðurlandsvegur: Bæjarháls – Vesturlandsvegur	2021	2021
4	Reykjanesbraut: Gatnamót við Bústaðaveg	2021	2021
5	Arnarnesvegur: Rjúpnavegur – Breiðholtsbraut	2021	2021
6	Sæbraut / stokkur: Vesturlandsvegur – Holtavegur	2021	2022
7	Miklabraut / stokkur: Snorrabraut – Rauðarárstígur	2022	2023
8	Miklabraut / stokkur: Rauðarárstígur – Kringlumýrarbr.	2024	2026
9	Reykjanesbraut: Álfanesvegur – Lækjargata	2024	2028
10	Suðurlandsvegur: Norðlingavað – Bæjarháls	2027	2027
11	Hafnarfjarðarvegur: stokkur í Garðabæ	2028	2030

Sumar af þessum framkvæmdum eiga það sameiginlegt að vera undanfari Borgarlínu á yfirborði, eins og t.d. stokkur í Miklabraut, Sæbraut og Hafnarfjarðarvegi í Garðarbæ.

Borgarlína og hágæða almenningsamgöngur

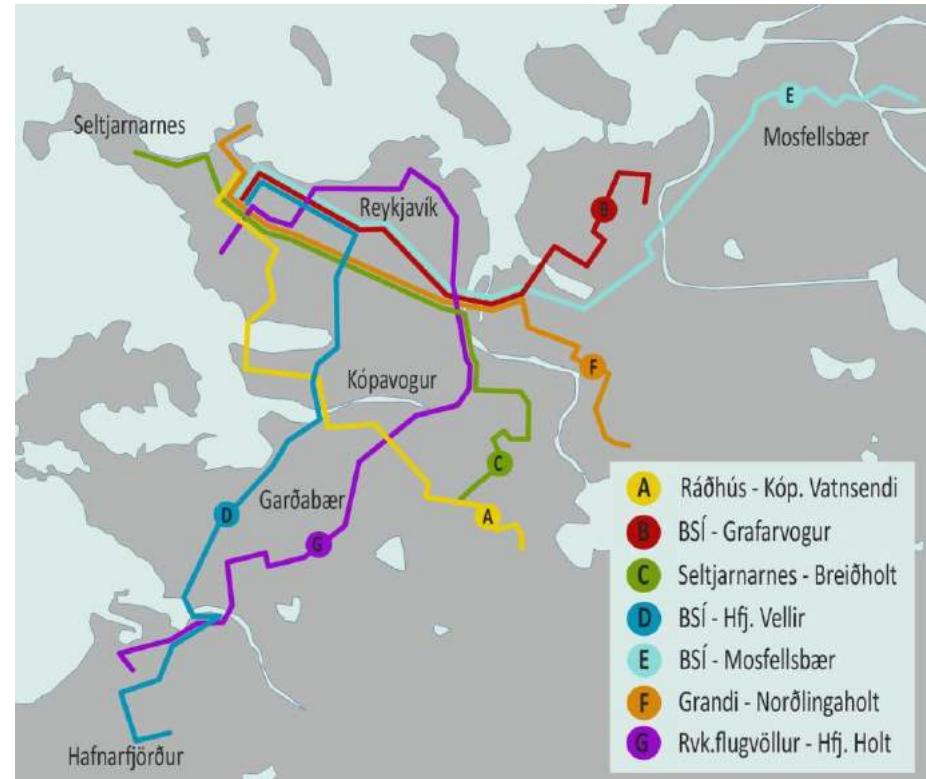
Í samgöngusáttmálanum eru eftirfarandi leggir Borgarlínu tilgreindir með áætluðum tímasetningum framkvæmda. Leggir sem ráðgerð eru að verði tilbúnir fyrir árslok 2024 eru feitletraðir.

Tafla 5:9: Áfanga Borgarlínu skv. samgöngusáttmála

Borgarlína	Upphaf	Lok
1 Ártún – Hlemmur	2021	2023
2 Hamraborg – Hlemmur	2021	2023
3 Hamraborg – Lindir	2023	2024
4 Mjódd – BSÍ	2024	2026
5 Kringlan – Fjörður	2027	2028
6 Ártún – Spöng	2029	2031
7 Ártún - Mosfellsbær	2031	2033

Drög að matsáætlun fyrir fyrstu tvo leggina hafa verið kynnt og áætlað að tillaga að matsáætlun liggi fyrir upp úr miðju ári 2020. Tímaáætlun matsvinnu gerir ráð fyrir að umhverfismat liggi fyrir um mitt ár 2021. Lokið var við félags-hagfræðilega greiningu fyrir fyrsta áfanga Borgarlínu sem tekur til leggja 1,2 og 4 í töflu 5.9 í október 2020. Niðurstaða greiningarinnar er að ábatinn sé verulega jákvæður.

Strætó bs., sem rekur strætisvagna á höfuðborgarsvæðinu, vinnur að undirbúningi nýs leiðarkerfis á grunni áætlana um Borgarlínu. Í desember 2019 kom út áfangaskýrsla með fyrstu hugmyndum. Sem stendur er horft til að skipta leiðarnetinu í tvo flokka: stofnleiðir og almennar leiðir og munu stofnleiðir aka á 7-10 mínútna fresti á annatímum árdegis og síðdegis en 15-20 mínútna fresti utan annatíma. Gert er ráð fyrir að stofnleiðir Strætó nýti sérrými Borgarlínunnar í byrjun en með tíð og tíma verði það léttlestir á hjólum – Borgarlínuvagnar – sem aki stofnleiðir þegar sérrýmið hefur verið byggt nægilega mikið upp.



Mynd 8. Drög að nýju stofnleiðakerfi Strætó bs. sem ráðgert er að farið verði að aka eftir þegar uppbyggingu fyrsta áfanga Borgarlínu er lokið. Í Þróunaráætluninni er litið á þetta sem kerfi hágæða-almenningsamgangna þegar metið er hve mikil uppbygging á sér stað innan áhrifasvæðis þess. Kerfið hefur tekið nokkrum breytingum frá því þetta var sett fram og þegar metin er uppbygging innan áhrifasvæðisins er miðað við nýjustu hugmyndir þar að lútandi. Sjá kafla 7.

Stofnstígar hjólréiða

Vegagerðin og sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu hafa skilgreint lykilleiðir hjólréiða á höfuðborgarsvæðinu og komið sér saman um samræmdar merkningar og leiðbeiningar um hönnun hjólastíga og umhverfis þeirra. Á mynd 8 eru þessar lykilleiðir sýndar.



Mynd 9. Lykilleiðir hjólreiða á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt samkomulagi Vegagerðarinnar og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu.

Í samgöngusáttmálanum er veitt fé í uppbyggingu stofnstíga hjólreiða og gangandi á höfuðborgarsvæðinu en ekki er tilgreint nánar í hvaða röð framkvæmt verður. Samkvæmt sáttmálanum má gera ráð fyrir umtalsverðum fjárveitingum í uppbyggingu lykilleiða hjólreiða á árunum 2020-2024. Að auki á að veita töluverðu fjármagni í uppbyggingu göngubrúa og undirganga með það að miði að bæta aðgengi og öryggi gangandi og hjólandi.

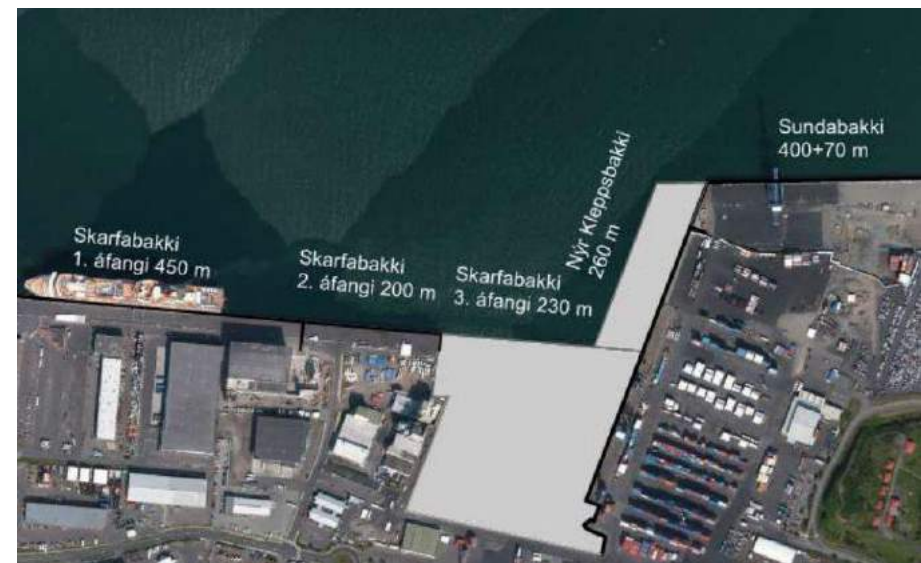
Viðlegukantar og hafnaraðstaða

Stærstu hafnirnar á höfuðborgarsvæðinu eru í eigu Faxaflóahafna og Hafnarfjarðarhafnar, en að auki er lítil höfn á Kársnesi í Kópavogi.

Í Hafnarfjarðarhöfn eru viðlegukantar og aðstaða fyrir jafnt fiski- og flutningaskip. Hafrannsóknarstofnun flutti nýlega höfuðstöðvar sínar í Hafnarfjarðar-

höfn og byggður var viðlegukantur fyrir skip stofnunarinnar. Í undirbúningi er stækkun á flotbryggjum í Flensborgarhöfn og öðrum breytingum í tengslum við þéttingu byggðar á jaðri hafnarsvæðisins. Hafnarfjarðarhöfn rekur einnig höfnina í Straumsvík, en þar eru ekki fyrirhugaðar neinar framkvæmdir.

Faxaflóahafnir reka Gömlu höfnina í Reykjavík og Sundahöfn auk annarra hafna utan höfuðborgarsvæðisins. Gamla höfnin er að lungunum til fiskihöfn með aðstöðu fyrir smábáta, ferðapjónustu og smærri skemmtiferðaskip auk Landhelgisgæslunnar, en Sundahöfn er mesta flutningahöfn landsins. Þar var nýlega lokið við 470 m viðlegukant og fyrirhugað er að framlengja svokallaðan Skarfabakka til austurs og stækka athafnasvæði hafnarinnar með landfyllingum samhliða og dýpkun sundsins. Ráðgert er að ráðast í þessu stækkun fyrir 2024 þótt hún verði ekki tekin notkun fyrr en eftir 2024. Síðasti áfangi í uppbyggingu Sundahafnar verður samtenging viðlegukantanna Sundabakka og Vogabakka (aðstöðu Samskipa í Sundahöfn).



Mynd 10. Fyrirhuguð landfylling og lenging Skarfabakka í Sundahöfn. Athafnasvæði stækkar sem nemur landfyllingunni en heildarlengd viðlegukanta minnkar lítillega (Efla 2020).

Skv. drögum að nýju aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir að höfnin í Kársnesi verði fyrst og fremst lystihöfn sem þjóni íbúðabyggð í næsta nágrenni hafnarinnar.

5.3.2 Veitukerfi

Veitur eiga og reka bróðurpart veitukerfa á höfuðborgarsvæðinu. Félagið á og rekur öll veitukerfi innan borgarmarka Reykjavíkur, rafmagnsveitu, hitaveitu, kaldavatns- og hitaveitu auk fráveitu. Að auki eiga Veitur og reka veitukerfi í nágrennasveitarfélögunum samkvæmt yfirlitstöflunni hér fyrir neðan, einkum rafmagnsveitu og hitaveitu. HS Veitur eiga og reka dreifikerfi rafmagns í hluta Hafnarfjarðar og Garðabæjar (austur að Vífilsstaðalæk) og Rarik rekur rafmagnsveitu í Kjósarhreppi.

Tafla 5.10: Rekstur dreifikerfa á höfuðborgarsvæðinu				
	Rafmagn	Hitaveita	Kaldavatn	Fráveita
Reykjavík	Veitur	Veitur	Veitur	Veitur
Kópavogur	Veitur	Veitur	Vatnsv. K.	Fráveita K.
Seltjarnarnes	Veitur	Hitaveita S.	Vatnsv. S.	Fráveita S.
Garðabær	Veitur/HS Veitur	Veitur	Vatnsv. G.	Fráveita G.
Hafnarfjörður	HS Veitur	Veitur	Vatnsv. H.	Fráveita H.
Mosfellsbær	Veitur	Hitaveita M.	Vatnsv. M.	Fráveita M.
Kjósarhreppur	Rarik	Kjósarveitur	staðb.	staðb.

Víða eru samningar um tengingar eða heildsölu milli félaganna sem eiga og reka veitukerfi á höfuðborgarsvæðinu. T.d. kaupir vatnsveita Seltjarnarness kalt vatn af Orkuveitunni og Mosfellsbær er með samning um tengingu fráveitu frá sveitarfélaginu í stofnlagnir Veitna við sveitarfélagamörk Mosfellsbæjar og Reykjavíkur.

Samkvæmt upplýsingum frá Veitum er ekki hægt að segja með fullri vissu hvaða stóru innviðaframkvæmdir verði ráðist í til ársins 2024 þar sem ekki liggur fyrir samþykki stjórnar í þeim efnum. Það megi þó gera ráð fyrir því að þær tengist uppbyggingu húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu, bæði nýjum svæðum og þéttingarverkefnum. Einkum er hér um að ræða uppbyggingu á Ártúnshöfða, Vogabyggð og Skerjafirði. Einnig má gera ráð fyrir að ráðist

verði í fyrirferðarmiklar veituframkvæmdir í tengslum við gerð stokka í Miklubraut og Sæbraut, en þar liggja víða stofnlagnir þvert á stefnu stökkanna. Nýjar stofngötur muni bjóða upp á nýjar stofnveitutengingar, s.s. Arnarnesvegur milli Rjúpnavegar og Breiðholtsbrautar.

Uppbygging Borgarlínu mun einnig kalla á breytingar og uppbyggingu á veitukerfum vegna samlegðaráhrifa og sambýlis veitukerfa og Borgarlínu almennt. Mögulega verði Borgarlínuvagnar knúnir rafmagni með straumtengingu í stað rafhlaðna og það gæti kallað á verulega uppbyggingu rafveitu fyrir vagnana í fyrirhuguðu sérrými Borgarlínunnar.

Ekki fundust upplýsingar um hvort fyrirhugað væri að sameina veitustofnanir á höfuðborgarsvæðinu umfram það sem orðið er. Áhugavert væri að gera úttekt á ávinningi þess að sameina yfirstjórn allra veitukerfa í Reykjavík undir einum hatti Veitna og hvort ástæða sé til að horfa á frekari sameiningu veitukerfa á höfuðborgarsvæðinu undir einum hatti.

6 Uppbyggingarþörf 2020-2024

Í kafla 4 er fjallað um uppbyggingaráætlanir sveitarfélaganna fyrir íbúðarhúsnæði og allt það húsnæði sem tekið er undir hatt atvinnuhúsnæðis (verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur og sérhæft húsnæði). Þörfin fyrir húsnæði ræðst af síbreytilegri eftirspurn sem getur leitt til þess að uppbyggingin verði hægari eða hraðari en áætlanir gerðu ráð fyrir. Fjölmargir þættir hafa áhrif á þessa eftirspurn sem margir hverjir eru hagrænir. Samkvæmt úttekt Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) á húsnæðismarkaðnum mun eftirspurn á næstu misserum ráðast af ráðstöfunartekjum heimilanna, vöxtum á markaði og lýðfræðilegum þáttum. Sjá úttekt HMS¹.

Heimurinn gengur í gegnum nýja heimskreppu vegna Covid-19 faraldursins og hefur Ísland ekki farið varhluta af henni. Aðstæður í efnahagslífinu hafa breyst mjög hratt til verri vegar frá upphafi ársins 2020 og í þann mund er vinna við þessa þróunaráætlun hófst. Samkvæmt nýjustu þjóðhagsspám Seðlabanka Íslands og Hagstofunnar er gert ráð fyrir að landsframleiðsla dragist saman um 7,1-7,6% á árinu 2020 og í nóvember var staðfest að nýtt met var sett í atvinnuleysi hér á landi eða 9,8% í október 2020. Atvinnuleysi á höfuðborgarsvæðinu mældist svipað, eða 10,1%. Atvinnulausum fjölgaði í öllum atvinnugreinum mælt milli ára en mest í ferðatengdri starfsemi, gisti- og veitingahúsaþjónustu og farþegaflutningum. Hlutfall erlendra ríkisborgara er mjög hátt af atvinnulausum, eða rúm 41%. Hafa ber í huga að hluti fólks sem misst hefur vinnuna á þessu ári skráir sig í nám og því er raunfækkun starfa meiri en atvinnuleysistölurnar segja til um. Sjá nánar kafla 6.5.

Þjóðhagsspár Seðlabankans og Hagstofunnar spáir að atvinnuleysi minnki strax á næsta ári samhliða efnahagsbata þegar léttu má á ferða- og samkomutakmörkunum vegna Covid-19. Óvissa í hagspám er þó óvenju mikil og mun viðsnúningurinn ráðast mikið af því hversu hratt og vel gengur að þróa bóluefni fyrir kórónuveirunni sem veldur Covid-19 og bólusetja heimsbyggðina. Viðsnúningur í efnahagslífinu teljist mjög háður því hversu fljótt almenningur í útlöndum fær aftur þörf fyrir að ferðast og heimsækja lönd eins

og Ísland. Eins hversu hratt og vel flugfélögum gengur að fóta sig á nýjan leik og bjóða upp á sambærilegt framboð af flugi til Íslands og var áður en heimsfaraldurinn skall á. Sjá nánar þjóðhagsspár Seðlabankans og Hagstofunnar haustið 2020.

Í úttekt HMS segir að um mitt ár 2020 hafa verið slegin met í hreinum nýjum útlánum á húsnæðismarkaðnum og þar virðist eftirsókn í óverðtryggt lán á sögulega lágum vöxtum haft mikið að segja. En mikil óvissa er um það hve lengi vextir muni haldast jafn lágir og þeir hafa verið á árinu 2020. Samkvæmt könnun Seðlabanka Íslands haustið 2020 eru væntingar markaðsaðila þær að verðbólga verði lítillega yfir verðbólgu markmiðum Seðlabankans veturinn 2020-21, en til lengri tíma litið muni verðbólga vera undir þeim. Sjá nánar markaðskönnun Seðlabankans haustið 2020. Ef þessar væntingar raungerast má búast við að vextir hækki lítillega á næstunni en hugsanlega ekki nóg til að draga úr fjárhagslegri eftirspurnarlið eftir nýju húsnæði.

Lög um hlutdeildarlán tóku gildi í nóvember 2020 og er ætlað að liðka til fyrir tekju- og eignalága að eignast fyrstu fasteign, byggða með hagkvæmum hætti. Skv. úttekt HMS gætu þau haft áhrif til að örva eftirspurn á næstu misserum.

Að ofansögðu er ljóst að það er vandasamt að reyna að slá á þörfina fyrir nýtt húsnæði á tímabilinu 2020-2024, hvort sem um er að ræða íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur metið það sem svo að árlega þurfi að byggja 1.800 íbúðir á ári á landsvísi til að uppfylla þörf til 2040. Sé tekið mið af hlutfalli íbúafjöldans á höfuðborgarsvæðinu án tillits til annarra þátta gerir það um 1.150 íbúðir á ári. Hins vegar hefur íbúum fjölgað hraðar á höfuðborgarsvæðinu en í flestum landshlutum og því er þessi tala líklega hærri. Undanfarna tvo áratugi hafa verið byggðar árlega um 1.300 íbúðir á ári og ekki óvarlegt að draga þá ályktun að það sé langtímaþörf fyrir íbúðir á ári á höfuðborgarsvæðinu, án tillits til lýðfræðilegrar þróunar, s.s. hlutfalli íbúa pr. íbúð. Undanfarnin tvö ár hafa þó skorið sig úr og á árinu 2019

¹ Staða og þróun á húsnæðismarkaði – sérstök útgáfa. Húsnæðis og mannvirkjastofnun. Nóvember 2020.

fjölgaði íbúum um næstum 2.100 íbúðir. Einungis einu sinni áður, árið 2007, hafa verið fullbyggðar fleiri íbúðir á höfuðborgarsvæðinu.

Með því að festa ákveðnar breytur sem geta haft áhrif á eftirspurn, líkt og vaxtaumhverfi og lýðfræðilega þætti, sem eru ekki líklegar til að breytast mjög mikið á svo stuttum tíma, er hér stuðst við þá tilgátu að áætlun um þróun mannfjöldans geti gefið þokkalega vísbendingu um húsnæðisþörf til skamms tíma. Hér á eftir verður stillt upp spá um þróun mannfjölda til næstu ára sem tekur mið af þeim efnahagsaðstæðum sem nú hafa skapast í samfélaginu. Er henni ætlað að brúa bilið þar til Hagstofan og HMS hafa sett fram nýja spá um þróun mannfjöldans og væntanleg er á næstu mánuðum. Á grundvelli hennar verður sett fram spá um þörf fyrir fullbyggt íbúðarhúsnæði til ársloka 2024.

6.1 Mannfjöldaspá

Í þeirri mannfjöldaspá, sem hér er sett fram, er tekið mið af árlegri fjölgun íbúa á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali á ári síðustu tuttugu ár. Íbúum hefur fjölgað um 1,6% að meðaltali á ári á þessu tímabili, en þetta tímabil spannar nokkrar efnahagslæðir og uppgangstíma í þjóðfélaginu, efnahagslæðina sem varð upp úr 2000 og fjármálakreppuna 2009-10, en einnig uppgangstímann í aðdraganda fjármálakreppunnar og góðærið vegna innstremmis erlendra ferðamanna seinni hluta annars áratugar 21. aldar. Árleg íbúafjölgun hefur sveiflast úr því að vera 0,6% (2012) í 3,1% (2008) en yfir lengri tímabil er árlegur vöxtur um 1,6%. Einungis einu sinni hefur orðið neikvæður vöxtur milli ára, en það var milli árána 2009 og 2010, en þá fækkaði íbúum um 0,2%.

Mannfjöldaspáin sem hér er sett setur fram þá tilgátu um að íbúafjölgun á árunum 2021-23 verði minni en hún hefur verið síðustu ár og sé meira í líkingu við fyrri kreppur 21. aldar, kreppuna 2002-2003 og fjármálakreppuna 2009-10. Sett er fram miðspá með spágildum þess efnis, en reiknilíkanið stillir vöxtinn af þannig að íbúafjöldinn við lok árs 2024 jafngildi árlegum vexti frá árinu 2000 upp á 1,6%. Þá hafi höfuðborgarsvæðið gengið í gegnum þrjú góðæristímabil (ef litið er á árin 2000-2001 sem góðærisár) og þrjár kreppur,

ef svo má segja. Íbúafjölgunin verði mjög hófleg milli árána 2021,2022 og 2023, en í kjölfarið verði vöxturinn heilbrigðari. Einnig eru settar fram háspá og lágspá, sem endurspeglar væntingar um skammvinna kreppu vegna Covid-19 eða langvinnrar kreppu. Ekki er reiknað með íbúafækkun líkt og gerðist milli árána 2009 og 2010, enda er sú efnahagslæð sem nú dynur yfir heimskreppa sem snertir meira og minna öll nágrannalönd mjög mikið og ekki endilega mörg störf að sækja til annarra landa. T.d. er óvíst hvort íbúar af erlendum uppruna leiti jafn mikið aftur til heimalandsins líkt og gerðist eftir fjármálakreppuna 2009 og kjósi fremur að bíða af sér efnahagslæðina á atvinnuleysisbótum hér á landi, þar til aftur birtir til. Eins er hreyfanleiki fólks mjög lítil um þessar mundir vegna ferðatakmarkana og annarra sóttvarna-ráðstafana, þótt það ástand sé ekki líklegt til að vara nema til skamms tíma. Einnig þarf að horfa í þann möguleika að fólk kjósi í auknum mæli að búa annars staðar en á höfuðborgarsvæðinu, enda hefur notkun fjarfundarbúnaðar dregið úr þörf fólks til að búa nærri sinni vinnu. Allt eru þetta vangaveltur sem ekki byggja á víðtækri ritrýndri greiningu og mikilvægt að setja alla nauðsynlega fyrirvara á það sem á eftir kemur.

Allar sviðsmyndir, jafnt há-, mið- og lágspá gera ráð fyrir að árleg íbúafjölgun að meðaltali yfir tímabilið 2020-2024 verði undir langtímameðaltali fyrir höfuðborgarsvæðið, eða á bilinu 0,5-1,4%. Sjá meðfylgjandi töflu.

Tafla 6.1: Áætlaður árlegur vöxtur til 2024

Áætlaður árlegur vöxtur*	2020	2021	2022	2023	2024	Meðaltal
Háspá (+50%)	1,7%	0,5%	1,0%	1,5%	2,4%	1,4%
Miðspá	1,1%	0,3%	0,6%	0,9%	1,4%	0,9%
Lágspá (-30%)	0,8%	0,2%	0,4%	0,5%	0,7%	0,5%

*mælt við árslok

Háspá er reiknuð út frá miðspá með því að leggja 50% ofan á spágildi miðspár, og lágspá með því að taka 30% af spágildi miðspár, m.v. grunnár².

Í töflunni fyrir neðan er útreiknaður mannfjöldi á höfuðborgarsvæðinu við lok hvers árs út frá spágildunum sem birtast í töflu 6.1.

² Hagstofan miðar við hærri vikmörk fyrir háspá en lágspá í nýrri bráðabirgða-mannfjöldaspá.

Tafla 6.2: Áætlaður mannfjöldi 2020-2024 út frá mannfjöldaspá

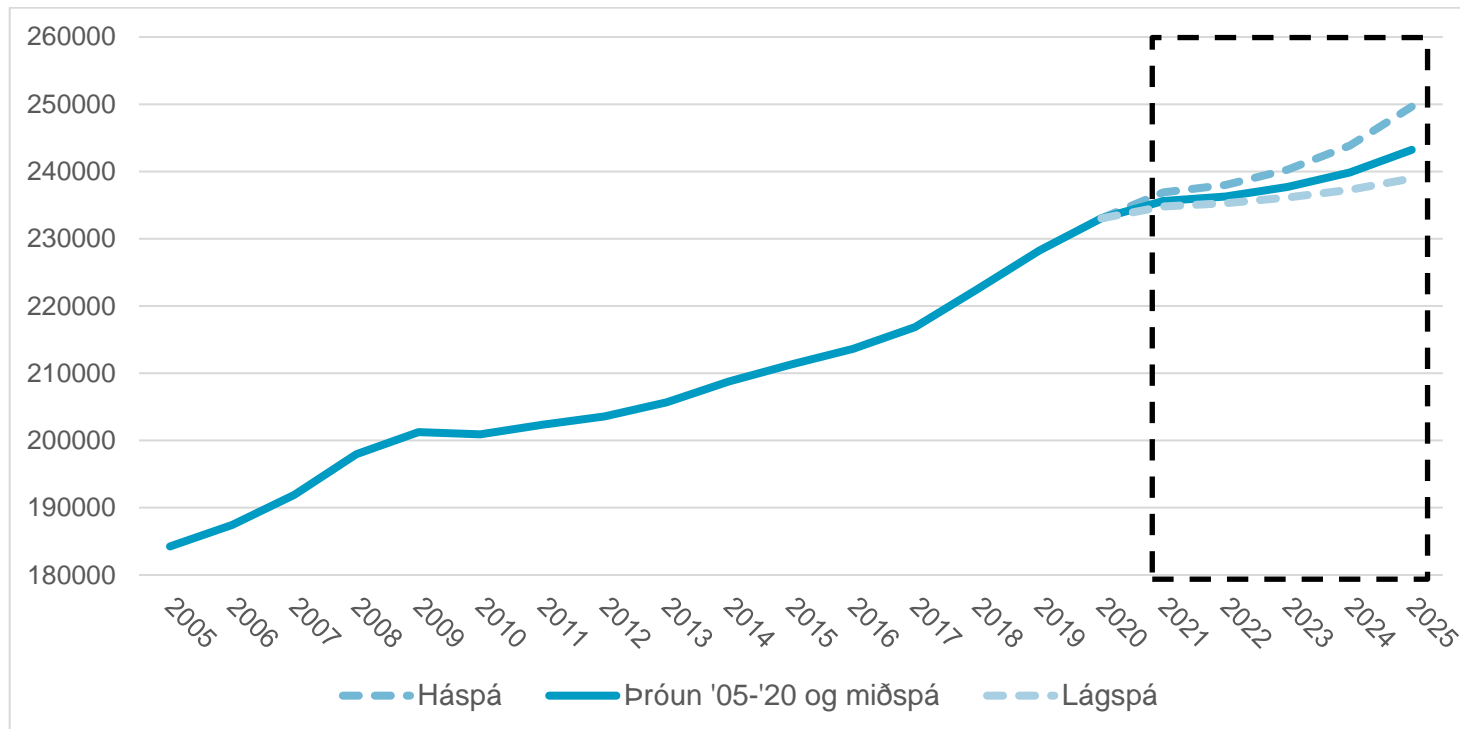
Samkvæmt	2020	2021	2022	2023	2024	Fjölgun frá 2019**
Háspá	236.879	237.981	240.265	243.833	249.636	16.602
Miðspá	235.597	236.304	237.722	239.861	243.220	10.186
Lágspá	234.828	235.286	236.133	237.302	238.963	5.929
ÞÁ 2015-18					251.014	17.980

*mælt við árslok.

**frá 233.034

Í grafinu á mynd 6.2 er íbúafjölgunin sett fram í samhengi við íbúafjölgunina frá árinu 2005. Segja má sem svo að þetta graf sýni íbúafjölgun, bæði raunfjölgun og spá um íbúafjölgun, yfir tímabil sem spanni tvö góðæri og tvær kreppur á tímabilinu 2005-2025.

Mannfjöldaspáin sem hér er sett fram var yfirfarin af viðeigandi sérfræðingum Hagstofunnar og fékk þá umsögn að vera „á trúverðugu róli“ (e. plausible ballpark). Sjá nánar samskipti við sérfræðinga Hagstofunnar³.



Mynd 11. Íbúafjöldi á höfuðborgarsvæðinu mælt við upphaf hvers árs. Spátímabilið 2021-2025 afmarkað sérstaklega.

³ Hagstofan. Tölvupóstsamskipti við aðferðafræðinga Hagstofunnar. Nóvember 2020.

6.2 Lýðfræðilegar breytingar

Ekki er farið í ítarlegri greiningu á samsetningu íbúa til 2024 líkt og gert var í fyrri þróunaráætlun, en þar sem hún er ekki nema nokkurra ára gömul má færa rök fyrir því að sömu ályktanir gildi nú og þá. Hlutfallslega mun fjölga mest í aldurhópnum 67 ára og eldri. Hlutfall íbúa á aldrinum 0-39 lækkar. Þetta er líklegt til að hafa áhrif á meðalfjölda íbúa í heimili til lengri tíma litið. En til skamms tíma, eins og hér er til skoðunar, eru áhrifin metin lítil og óvissa um þróun mannfjöldans sbr. umfjöllun í kafla 5.1. gerir að verkum að þetta er ekki skoðað nánar í þessari úttekt.

6.3 Uppsöfnuð / óuppfyllt íbúðapörf

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tók saman 2019 hver væri líkleg óuppfyllt íbúðapörf á landinu og höfuðborgarsvæðinu. Óuppfyllt íbúðapörf, sem einnig má nefna uppsafnaða íbúðapörf, er sá fjöldi íbúða sem fjölga þyrfti á markaði til að jafnvægi ríki milli heimilissamsetningar og fjölda íbúða á markaði. Hér er t.d. átt við það að skortur á íbúðahúsnæði leiði til þess að ungt fólk kjósi að búa lengur í foreldrahúsum en annars væri. Einnig þykir það ákveðið merki um ójafnvægi ef margir búa í óskræðu íbúðarhúsnæði, s.s. atvinnu- húsnæði.

Í mati HMS frá 2019 kemur fram að líkleg óuppfyllt þörf í ársbyrjun 2020 sé um 2.200 íbúðir. Það mat byggir á samantekt húsnæðisáætlana sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. Það sem veldur er að þótt íbúðauppbýgging síðustu ára hafi verið mikil hafi það ekki dugað til að halda í við þörf vegna uppgangs efnahagslífsins og aðflutnings fólks á höfuðborgarsvæðið vegna þess. Frá því þetta mat var gefið út má draga þá ályktun að nokkuð hafi gengið á þessa uppsöfnuðu þörf sem afleiðing af skörpum samdrætti í efnahagslífinu vegna Covid-19 og þar sem uppbýgging íbúða á fyrri hluta árs 2020 virðist hafa verið mjög góð.

Í mati HMS segir að líklega hafi ríkt jafnvægi á markaði á árinu 2016, en þá var hlutfall íbúa á íbúð 2,55, en það hefur farið lægst í 2,51 á árinu 2010. Þá ríkti mikið kreppuástand og margar íbúðir líklega staðið tómar á sölu eftir að fólk flutti erlendis í leit að störfum. Ef notað er sama hlutfall og var 2016 til áætla uppsafnaða íbúðapörf gefur það um 1.350 íbúðir, ef miðað er við ársbyrjun 2020. Mögulega er jafnvægishlutfallið í dag enn lægra en það var

2016, enda hefur kaupmáttur aukist töluvert síðan þá. Hér er því valið að miða við þá tölu sem HMS gefur upp, eða 2.200 íbúðir.

6.4 Mat á íbúðapörf til 2024

Í töflu 6.3 er tekin saman mat á þörf fyrir nýjar fullbyggðar íbúðir (á matsstigi 5-7) inn á íbúðamarkaðinn á höfuðborgarsvæðinu á fjögurra ára tímabilinu 2021-2024, mælt frá ársbyrjun 2021 til ársloka 2024. Þörfin er reiknuð út fyrir íbúðafjölgun samkvæmt há-, mið- og lágspá eins og hún er sett fram í kafla 6.1 að viðbættri uppsafnaðri / óuppfylltri íbúðapörf eins og hún er metin í kafla 6.3.

Íbúðapörf árin 2020-2024*	Vegna íbúðafjölgunar**	Uppsöfnuð þörf	Fjölgun frá 2020	Að meðaltali á ári
Háspá	5.000	2.200	7.200	1.800
Miðspá	3.000	2.200	5.200	1.300
Lágspá	1.800	2.200	4.000	1.000

*frá árslokum 2020 til ársloka 2024

**m.v. 2,55 íbúa pr. íbúð

Taka þarf matinu í töflu 6.3 með fyrirvara þar sem margar aðrar breytur geta haft áhrif á þörfina á næstu árum. En það sýnir að jafnvel þótt búast megi við hóflegri íbúðafjölgun næstu árin er ástæða til að stefna að uppbyggingu minnst 1.300 íbúða á ári, sem er í takti við langtímameðaltal uppbyggingar á íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Gangi áætlanirnar eftir verður unnið hratt á uppsafnaðri íbúðapörf á tímabilinu og henni mögulega útrýmt. Ef þróun efnahagslífsins leiðir hins vegar til þess að hátt hlutfall þess fólks sem hingað hefur flutt frá útlöndum í leit að vinnu snýr til baka vegna atvinnuleysis getur það hæglega leitt til þess að íbúðamarkaðurinn verði kaupenda- markaður á seinni hluta tímabilsins.

Eins og fram kemur í kafla 5 gera skráningarskjöl sveitarfélaganna ráð fyrir meiri íbúðauppbýggingu en í matinu. Árleg uppbygging nemur um 1.950 íbúðum á ári þegar áætlanir sveitarfélaganna eru teknar saman. Það er

umfram jafnvel háspána, sem líta má á sem bjartsýnisþá um þróun mála í kjölfar Covid-kreppunnar. Til upplýsingar er í töflu 6.4 tekið saman hvað eðlilegt gæti verið að tóna uppbyggingaráform sveitarfélaganna niður um mikið ef þær eiga að endurspeglar metna þörf.

Tafla 6.4: Aðlögun uppbyggingaráforma	
Íbúafjöldgun samkvæmt	Eðlilegt að tóna áform niður um:
Háspá	8%
Miðspá	33%
Lágspá	49%

Í töflu 6.5. hafa uppbyggingaráformin, mæld í fullbyggðum íbúðum á ári, verið tónuð niður til samræmis við útreiknað mat á fullbyggðum íbúðum samkvæmt háspá, miðspá og lágspá og er þá horft til þess að hlutföll uppbyggingar milli sveitarfélaganna breytist ekki.

Tafla 6.5: Uppbyggingaráform aðlöguð að mannfjöldaspá				
Sveitarfélag	Áætlanir	Háspá	Miðspá	Lágspá
Reykjavík	1.025	945	680	525
Kópavogur	293	270	195	150
Seltjarnarnes	20	20	15	10
Garðabær	283	260	190	145
Hafnarfjörður	178	165	120	90
Mosfellsbær	155	140	100	80
Samtals	1.953	1.800	1.300	1.000

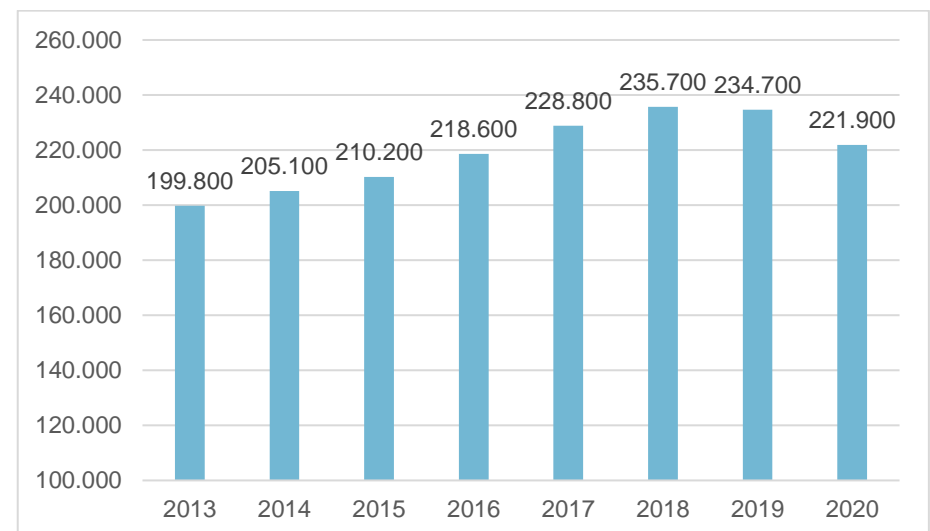
Af þessu má draga þá ályktun að áform sveitarfélaganna um uppbyggingu lítist líklega af þeim mikla vexti sem verið hefur síðustu misserin. Uppsöfnuð íbúðarþörf hefur einnig mögulega kynnt undir metnaðarfull áform. Einnig er almennt búist við að fjöldi íbúa í heimili fari fækkandi á næstu árum, vegna

breyttrar þjóðfélagsgerðar, sem aftur kallar á fleiri íbúðir en fólksfjöldinn einn segir til um. Vera má að það hafi áhrif.

En ef kórónukreppan hefur sömu afleiðingar og fyrri kreppur og temprar fjölgun íbúa á höfuðborgarsvæðinu eins og hér er spáð gæti verið ástæða til að forgangsraða uppbyggingaráformunum eitthvað, til að sveitarfélögin séu ekki að ráðast í dýra innviðaupbyggingu samtímis, svo eitthvað sé nefnt. Endanlegur uppbyggingarhraði mun hins líklega ákvarðast á endanum af markaðsaðstæðum, aðgengi að fjármagni, vöxtum og trú uppbyggingaraðila á eftirspurn eftir húsnæði.

6.5 Fjöldgun starfa

Samkvæmt upplýsingum frá Hagstofunni hefur störfum fækkað síðustu misserin. Mikil og skörp fækkun starfa mælist milli 2019 og 2020 (Q2) og er líkast til bein afleiðing af hrúni ferðaþjónustunnar og tengdra greina vegna kórónukreppunnar. Bein afleiðing af fækkun starfa er stórukið atvinnuleysi sem mælist um og yfir 10% á höfuðborgarsvæðinu í nóvember 2020 sem er álíka mikið og landsmeðaltalið.



Mynd 12. Þróun starfa á landinu frá árinu 2013 miðað við annan ársfjórðung (Q2) hvers árs. Störfum hefur farið fækkandi frá 2018 og tóku skarpa dýfu milli 2019 og 2020.

Mikil óvissa ríkir um hversu lengi þetta ástand varir og hversu hratt hagkerfið mun skapa ný störf í stað þeirra sem hafa glatast. Það eru þó allar líkur á að það taki nokkur ár að fjölga störfum í þann fjölda sem var fyrir samdráttarskeiðið sem nú er hafið. Þetta mun án nokkurs vafa hafa letjandi áhrif á fjárfestingu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu þótt aðrir þættir, líkt og hagstæðir vextir og hagstæð verð í hjá verktökum geti hvatt aðila til að t.d. flytja í nýrra húsnæði eða stækka við sig. En vegna óvissunnar og ónæggra upplýsinga verður ekki reynt að meta áhrif á mögulega þróun starfa á uppbyggingu atvinnuhúsnæðis að svo stöddu.

7 Markmið svæðisskipulags

7.1 Uppbygging innan áhrifasvæðis Borgarlínu

Megináhersla svæðisskipulagsins er að beina uppbyggingu inn á miðkjarna og svæði sem teljast samgöngumiðuð, en það eru svæði sem eru þjónuð af almenningssamgöngum með 10 ferðum eða meira á klst.

Eins og fjallað er um í kafla 5.3.1 vinnur Strætó bs. að undirbúningi nýs leiðarkerfis á grunni áætlana um Borgarlínu. Samkvæmt nýjustu hugmyndum (mitt ár 2020) munu nýjar stofnleiðir aka á 7-10 mínútna fresti á annatímum árdegis og síðdegis en 15-20 mínútna fresti utan annatíma. Að auki er gert ráð fyrir að ein almenn leið aki með þessari sömu tíðni. Er þetta skilgreint hér sem hágæða-almenningssamgöngur. Aðrar almennar leiðir aka með minni tíðni og eru til þess fallnar að þetta netið og sjá dreifðari hlutum höfuðborgarsvæðisins fyrir lágmarks þjónustu.

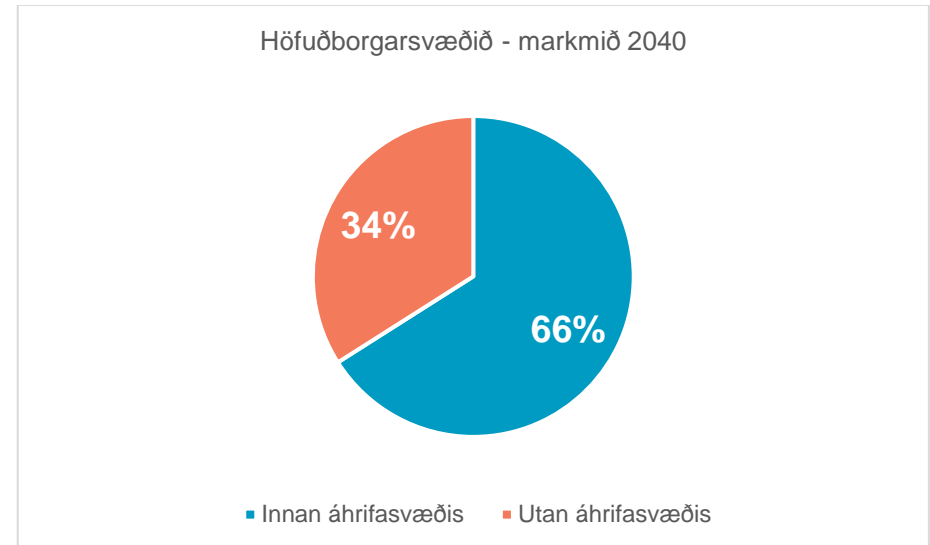
Með drögum að nýju leiðarkerfi er hægt að segja með nokkurri vissu að hve miklu marki uppbyggingunni er beint á samgöngumiðuð svæði. Í þróunaráætlun 2015-18 var metið hve mikið af uppbyggingunni taldist vera innan miðkjarna og samgöngumiðaðra svæða, en sú greining byggði á frumniðurstöðu á mögulegri legu Borgarlínu. Í þessari greiningu var mælt út hve mikið af fyrirhugaðri uppbyggingu er innan þess sem skilgreint er sem 400 m áhrifasvæði hágæða-almenningssamgangna. Allir miðkjarnar sem skilgreindir eru í svæðisskipulaginu eru á áhrifasvæði hágæðaalmennings-samgangna og því er ekki þörf fyrir að meta hana sérstaklega.

Eftirfarandi gröf gefa til kynna hve hátt hlutfall uppbyggingar á bæði íbúða- og atvinnuhúsnæði á tímabilinu 2020-20204 verður innan áhrifsvæðis hágæða-almenningssamgangna

7.1.1 Samgöngumiðuð íbúðarbyggð

Markmið

Markmið svæðisskipulagsins er að árið 2040 verði tveir þriðju hlutar byggðar á höfuðborgarsvæðinu innan áhrifasvæðis hágæða-almenningssamgangna, annað hvort í miðkjörnum eða öðrum samgöngumiðuðum svæðum.

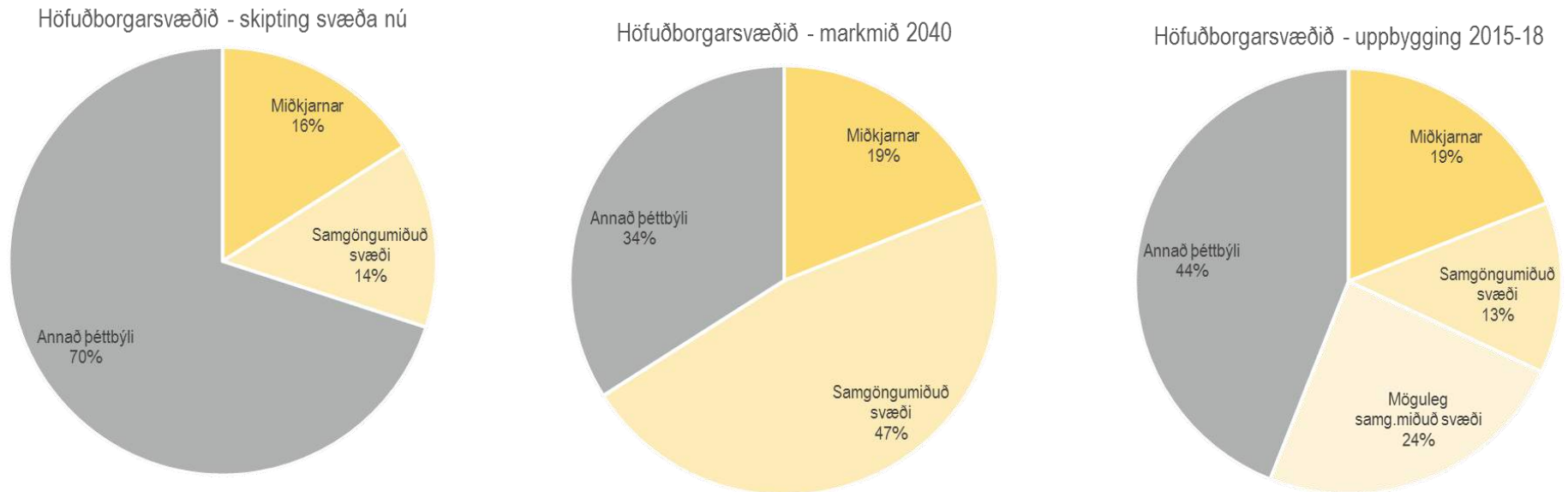


Mynd 13. Markmið svæðisskipulagsins um fjölda íbúða innan áhrifasvæðis hágæða-almenningssamgangna (miðkjarnar og samgöngumiðuð svæði).

Við gildistöku svæðisskipulagsins var hlutfallið hér um bil öfugt eða 70/30 fyrir íbúðabyggð sem ekki taldist vera í miðkjörnum eða samgöngumiðuð. Það er því ljóst að beina þarf vexti mjög eindregið inn á áhrifasvæði hágæða-almenningssamgangna á tímabilinu, eigi markmiðið að nást.

Til upprifjunar – þróunaráætlun 2015-2018

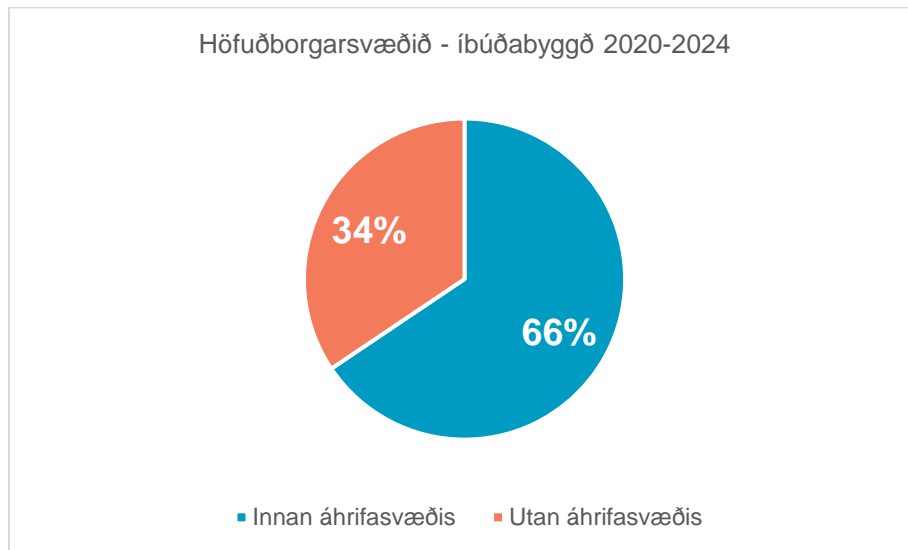
Til upprifjunar eru hér settar fram niðurstöðurnar úr þróunaráætluninni 2015-2018 svo hægt sé að gera samanburð á niðurstöðunni þá og nú.



Mynd 14. Samsett mynd úr fyrri þróunaráætlun (2015-2018). Hlutfall byggðar innan miðkjarna og samgöngumiðaðra svæða. Staðan 2015, markmið 2040 og uppbyggingin 2015-2018.

Íbúðarbyggð – höfuðborgarsvæðið í heild sinni

Mynd 15 sýnir hversu hátt hlutfall íbúarhúsnæðis, sem byggt er á tímabilinu 2020-2024 verður innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsgangna. Niðurstaðan er að uppbyggingin fellur mjög vel að markmiðum svæðisskipulagsins. Niðurstaðan er betri en í fyrri þróunaráætlun, en einungis 34% nýrrar íbúðabyggðar fellur fyrir utan áhrifasvæði hágæða-almenningsgangna í stað 44-68% í þeirri fyrri.

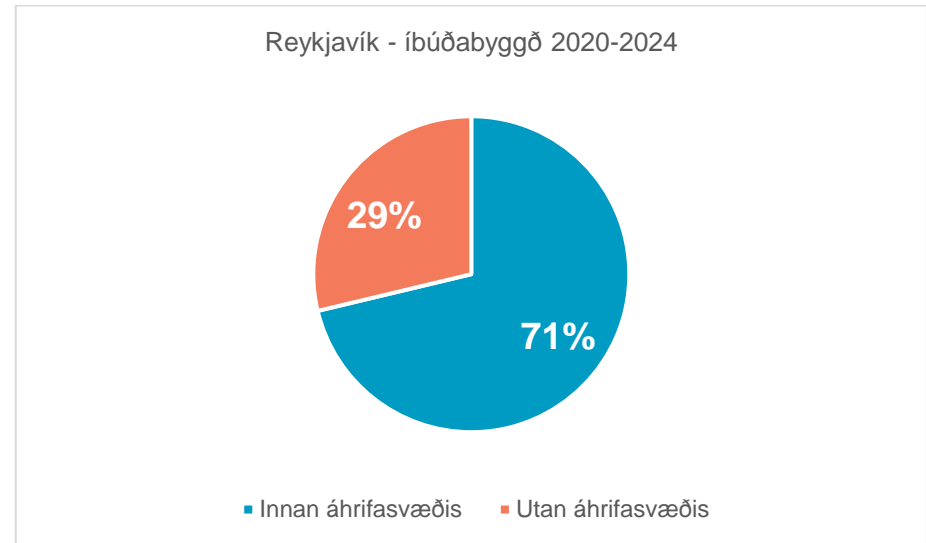


Mynd 15. Hlutfall íbúðabyggðar 2020-2024 innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsgangna.

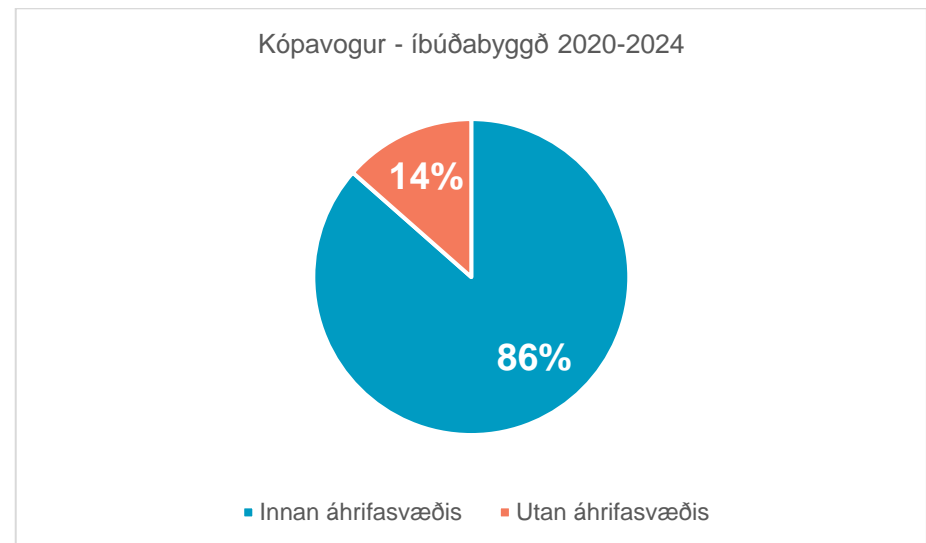
Á korti G í viðauka sést myndrænt hvaða svæði, þar sem búast má við nýju íbúðarhúsnæði á markað út 2024, falla undir áhrifasvæðið og hversu stór hluti þeirra, ef við á.

Íbúðarbyggð – sveitarfélögin

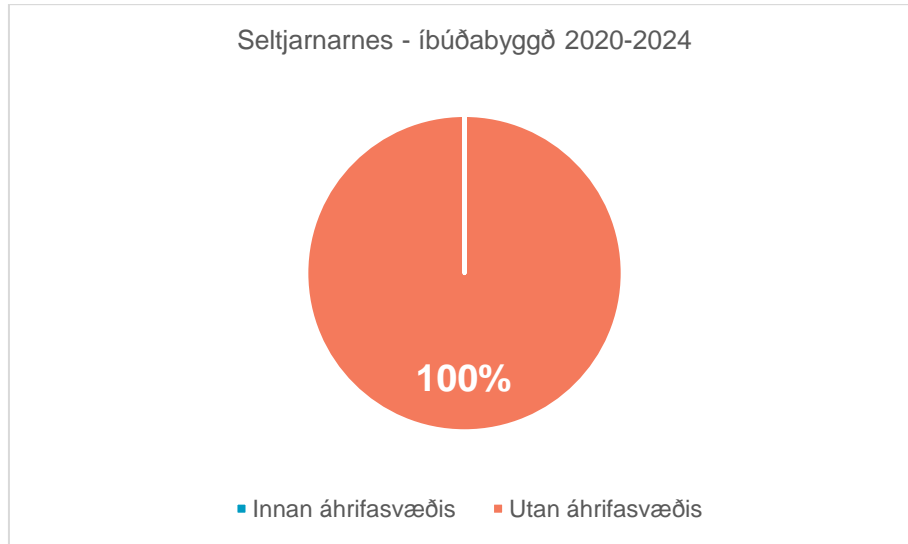
Líkt og sjá mátti í fyrri þróunaráætlun er nokkur munur á því eftir sveitarfélögum hversu vel uppbyggingin styður við þetta meginmarkmið svæðisskipulagsins. Sjá myndir 16 til 21. Til frekari samanburðar við fyrri þróunaráætlun er vísað í þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018.



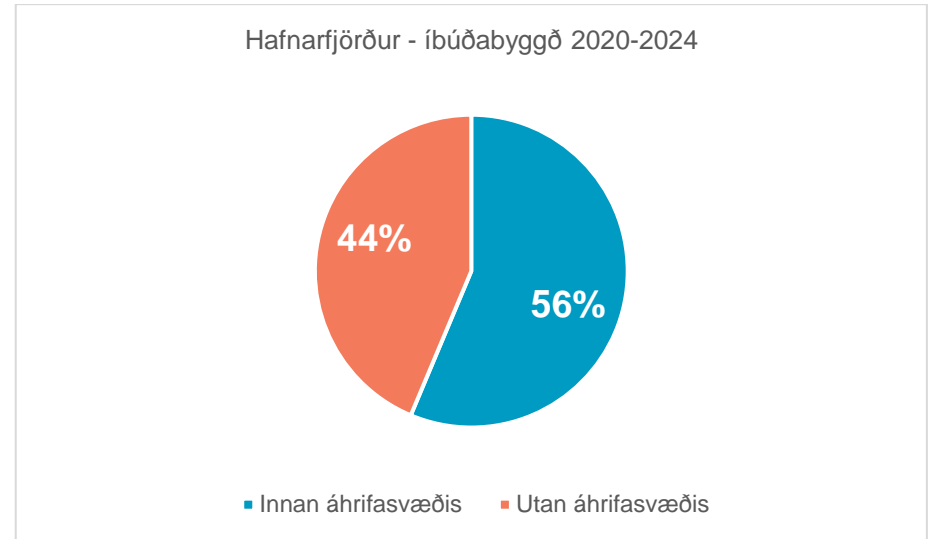
Mynd 16. Hlutfallið í Reykjavík.



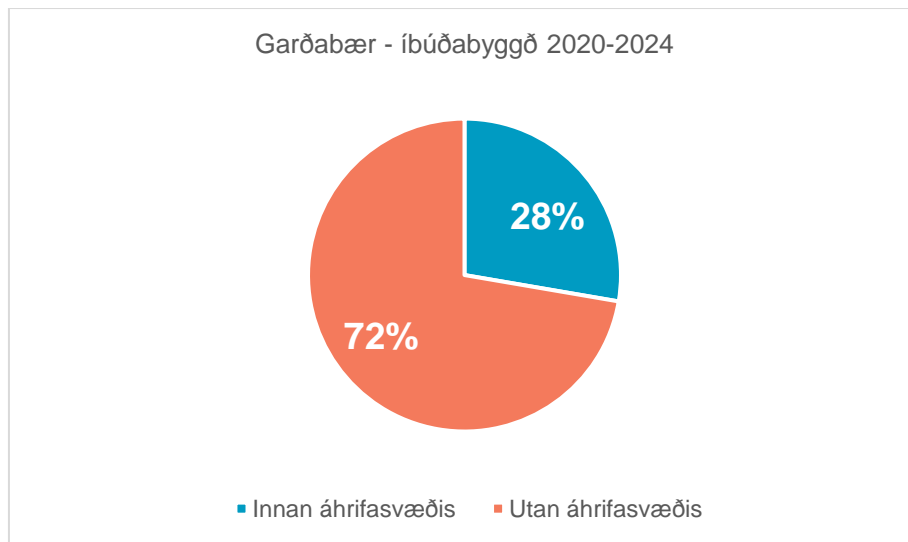
Mynd 17. Hlutfallið í Kópavogi.



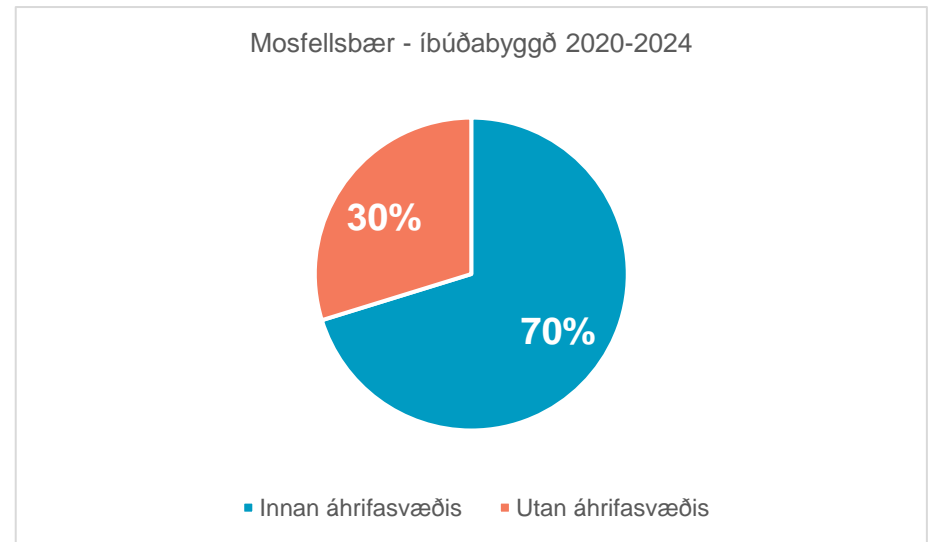
Mynd 18. Hlutfallið á Seltjarnarnesi.



Mynd 20. Hlutfallið í Hafnarfirði.



Mynd 19. Hlutfallið í Garðabæ.



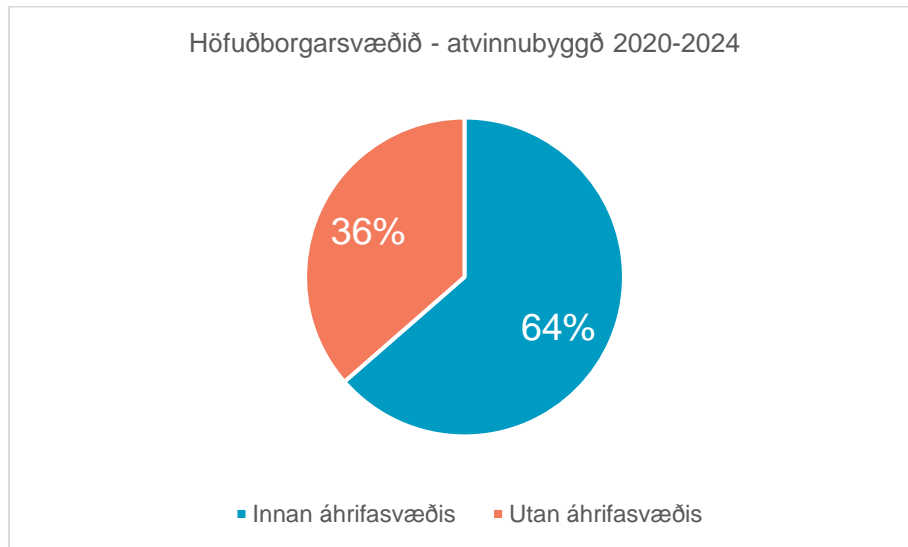
Mynd 21. Hlutfallið í Mosfellsbær.

7.1.2 Samgöngumiðuð atvinnubyggð

Í svæðisskipulaginu er lögð megináhersla á uppbyggingu íbúða innan miðkjarna og annarra samgöngumiðaðra svæða, en ekki eru sett fram önnur markmið fyrir atvinnubyggð en að hún skuli rísa innan skilgreindra vaxtarmarka byggðar. Það markmið verður uppfyllt skv. áætlunum sveitarfélaganna. Til samanburðar og upplýsingar er þó sýnt hversu hátt hlutfall af uppbyggingu atvinnuhúsnæðis 2020-2024 lendir innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsamgangna.

Atvinnubyggð – höfuðborgarsvæðið í heild sinni

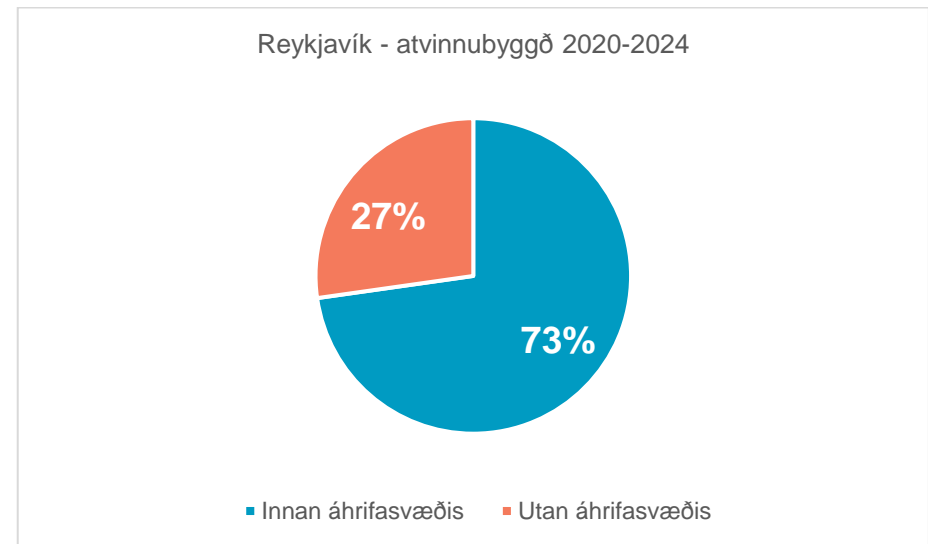
Mynd 22 sýnir hversu hátt hlutfall atvinnuhúsnæðis, sem byggt er á tímabilinu 2020-2024 verður innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsamgangna.



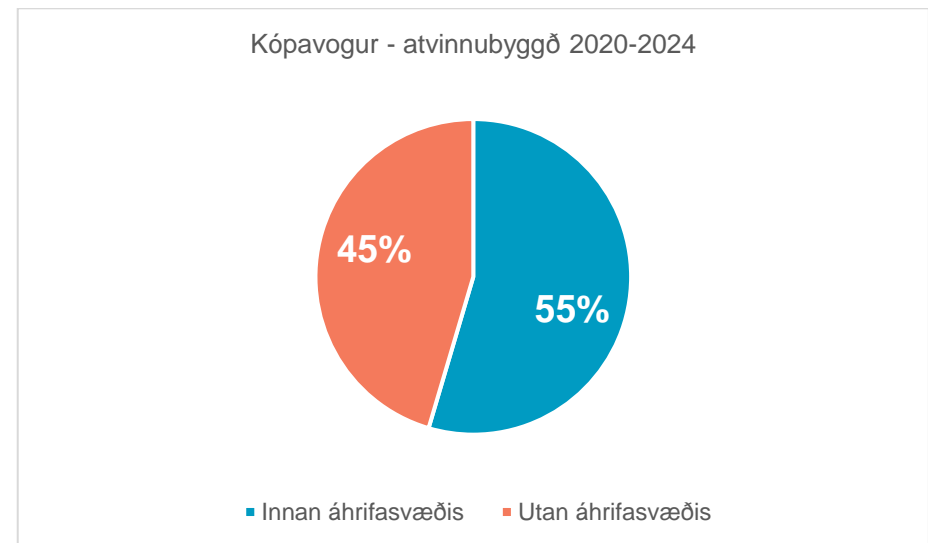
Mynd 22. Hlutfall atvinnubyggðar 2020-2024 innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsamgangna.

Niðurstaðan er að uppbyggingin fellur ágætlega að markmiðum svæðisskipulagsins, þó ekki jafn vel og fyrir íbúðir. Á korti H í viðauka sést myndrænt hvaða svæði, þar sem búast má við nýju atvinnuhúsnæði á markað út 2024, falla undir áhrifasvæðið og hversu stór hluti þeirra, ef við á.

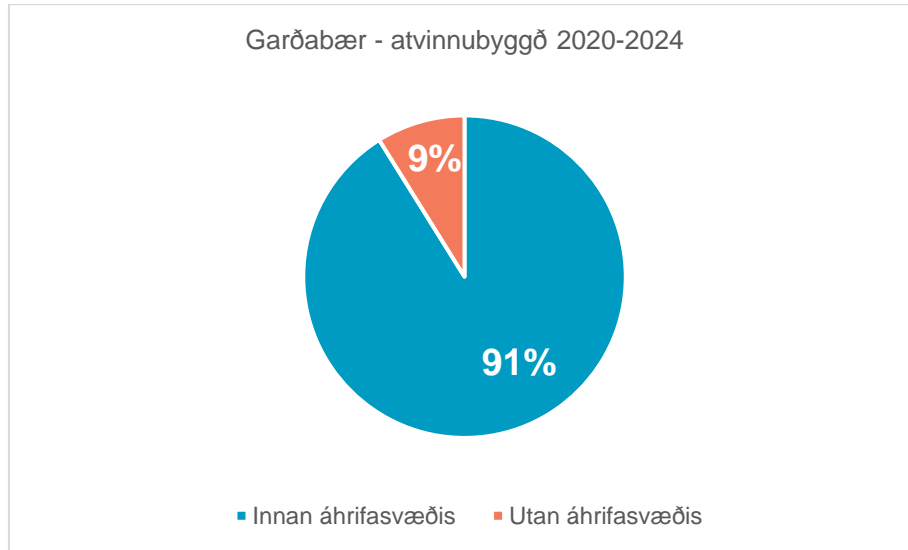
Íbúðarbyggð – sveitarfélögin



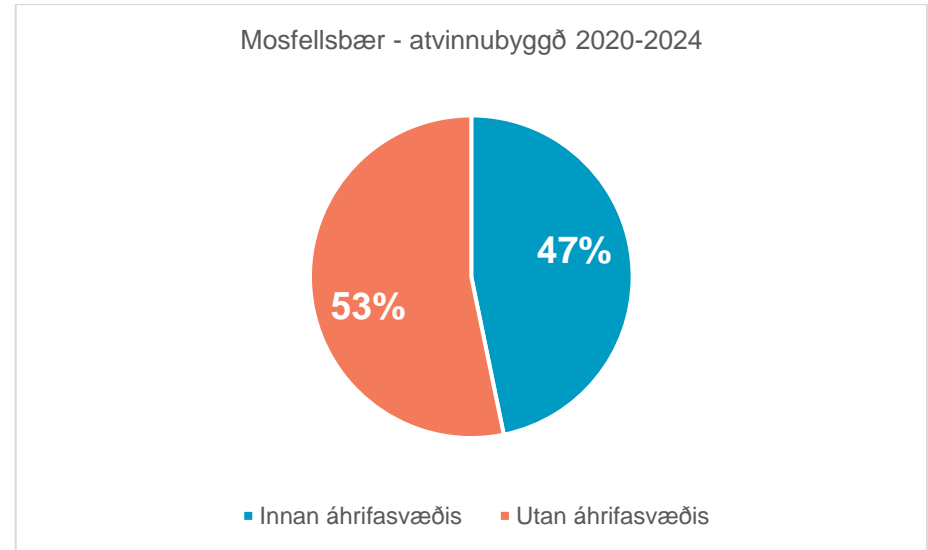
Mynd 23. Hlutfallið í Reykjavík



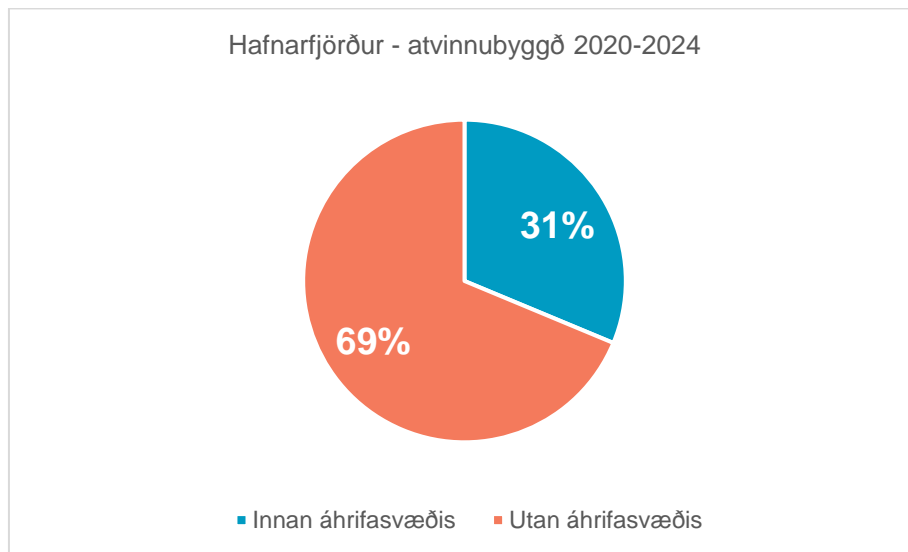
Mynd 24. Hlutfallið í Kópavogi.



Mynd 25. Hlutfallið í Garðabæ.



Mynd 27. Hlutfallið í Mosfellbæ.



Mynd 26. Hlutfallið í Hafnarfirði.

Ath. að ekki er graf fyrir Seltjarnarnes þar sem ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu á neinu atvinnuhúsnæði þar á tímabilinu 2020-2024.

8 Niðurstöður og ályktanir

Þróunaráætlun þessi er gerð á miklum óvissutímum vegna kreppunnar sem heimsfaraldur Covid-19 hefur haft á þróun mála, ekki síst efnahagsmála. Horfa þarf í niðurstöður og ályktanir með það í huga.

Þróun byggðar á höfuðborgarsvæðinu hefur í gegnum söguna ætíð endurspeglað uppsveiflur og lægðir í efnahagslífinu og allar líkur á að svo verði í þetta skiptið. Sett var fram mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið sem tekur mið af nýjum veruleika kórónukreppunnar þar til Hagstofan og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gefa út nýja spá þess efnis. Hún setur fram tilgátu um mun hóflegri fjölgun íbúa en verið hefur og að áhrif kreppunnar muni vara í nokkur ár, jafnvel út allt það tímabil sem þróunaráætlunin nær til. Það muni lita þróunina á höfuðborgarsvæðinu næstu misserin og árin jafnvel.

Við greiningu á þróun húsnæðis undanfarin ár hefur verið stuðst við gögn frá Þjóðskrá, en líkt og verið hefur til lengri tíma ber á misræmi í upplýsingum um magn húsnæðis þaðan og niðurstöðum úr ársskýrslum byggingarfulltrúa. Fyrir vikið verður að setja fyrirvara á þær upplýsingar sem hér hafa birst og ályktanir sem dregnar eru. Mjög æskilegt er að vinna að betri samþættingu og samræmingu þarna á milli.

Heimildir fyrir íbúðarhúsnæði í gildandi deiliskipulagsáætlunum, bæði svæðum þar sem uppbygging er hafin og ekki hafin, hefur fækkað lítillega frá síðustu úttekt (2018-19), eða um 5%. Á móti fjölgar um 10% væntanlegum heimildum þar sem deiliskipulag er í vinnslu. Þetta ber keim af mikilli uppbyggingu undanfarinna ára og eins því að skipulagssvið sveitarfélaganna séu stillt inn á að það ástand haldi áfram. Einnig benda niðurstöðurnar til að sveitarfélögin hafi lagst í töluverðar rannsóknir á hvar og hvernig megi fjölga heimildum til framtíðar innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins. Niðurstaðan er mjög jákvæð m.t.t. þess markmiðs svæðisskipulagsins að halda uppbyggingu byggðar innan þeirra marka til langrar framtíðar.

Mikið magn heimilda fyrir íbúðarhúsnæði í gildandi deiliskipulagsáætlunum og áætlanir um nýjar heimildir í vinnslu eða þróun benda til að enginn hörgull verði á þeim til langrar framtíðar. Unnt verður að byggja um 60 þúsund íbúðir innan núverandi vaxtarmarka byggðar á höfuðborgarsvæðinu, byggð sem rúmað getur 130-150 þúsund manns. Hins vegar er mikilvægt að hafa í huga

að heimildir eru mis-aðgengilegar og mis-hagkvæmar fyrir fjárfesta og verk-taka. Sums staðar þarf að rífa mannvirki sem fyrir eru eða ráðast í aðrar stórar fjárfestingar til að unnt sé að byggja upp. Að því leyttinu er jákvætt að áætlanir sveitarfélaganna séu í hærri kantinum þar sem sum uppbyggingar-plön geta mögulega dregist á langinn út af slíkum atriðum.

Áformuð uppbygging íbúðarhúsnæði á tímabilinu 2020-2024 virðist lituð af þeim mikla vexti sem verið hefur, og að sveitarfélögin vilji ekki láta sitt eftir liggja til að vöxtur megi halda áfram. Þegar tekið er mið af langtíma þróun er metnaðurinn mestur í Reykjavík og Garðabæ á meðan áform annars staðar virðast vera aðeins hófstiltari, og í meira samræmi við langtímaþróun. Ef íbúafjölgunin verður í takti við mannfjöldaspána sem hér hefur verið sett fram er þó ekki ástæða til að bæta í, heldur frekar draga aðeins úr og samræma. Einnig gæti verið gagnlegt að stefna uppbyggingu eins og kostur er á áhrifa-svæði hágæða-almenningsgangna.

Fyrir utan Kjósarhrepp hafa öll sveitarfélögin samþykkt húsnæðisáætlanir og í Kópavogi er slík áætlun á lokametrunum. Almenn er stefnt að því að tryggja fjölbreyttar húsagerðir í gegnum skipulag og að fjárfest verði í félagslega húsnæðiskerfinu og/eða stutt við óhagnaðardrífín húsnæðisfélög. Áherslur á skipulagi tóna mjög vel við þá stefnu sem húsnæðisáætlanirnar setja fram og búa yfir miklum sveigjanleika til að bregðast við símati á þörf hvers tíma. Huga mætti þó að meira samræmi þvert á sveitarfélagamörk og að heildarþörf, og aðgerðir, á höfuðborgarsvæðinu séu metnar heilt yfir, eins og kostur er.

Miklar heimildir eru til staðar í skipulagi fyrir það sem hér hefur verið flokkað sem allt atvinnu- eða atvinnutengt húsnæði: verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur og sérhæft húsnæði (gjaldflokkar 6,7,8 og 9 í skráningarkerfi fasteigna). Langmest í Reykjavík og Hafnarfirði. Töluvert magn af nýjum heimildum eru í deiliskipulagsferli. Uppbyggingaráform til næstu fjögurra ára er þó nokkuð varfærin og jafnvel undir langtímaþróun. Mögulega má rekja það til þess að undanfarin ár hafi markaðurinn verið mettaður og horfur í efnahagsmálum neikvæðar um nokkuð skeið.

Unnið er að uppbyggingu innviða eftir skýrum ramma milli ríkis og sveitarfélaga og eru þær áætlanir í fullu samræmi við svæðisskipulagið.

Hlutfall nýrra íbúða til 2024 innan áhrifasvæðis hágæða-almennings-
amgangna er 66% en þyrfti í raun að vera hærra til markmið um að 66%
allrar byggðar verði innan áhrifasvæðis árið 2040. Hlutfallið fyrir atvinnuhús-
næði er næstum jafn gott eða 64%, en mætti sömuleiðis vera enn hærra.

9 Yfirlit yfir viðauka

- A. Yfirlitskort sem fylgja pdf-útgáfu greinargerðar. Helstu uppbyggingarsvæðin á höfuðborgarsvæðinu með áætluðum tölum um uppbyggingu íbúða og atvinnuhúsnæðis 2020-2024. Yfirlit yfir uppbyggingu innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsgangna.
- a. Þróunaráætlun 2020-2024. Kort A. Íbúðarsvæði á miðsvæði.
 - b. Þróunaráætlun 2020-2024. Kort B. Íbúðarsvæði á austursvæði.
 - c. Þróunaráætlun 2020-2024. Kort C. Íbúðarsvæði á suðursvæði.
 - d. Þróunaráætlun 2020-2024. Kort D. Atvinnusvæði á miðsvæði.
 - e. Þróunaráætlun 2020-2024. Kort E. Atvinnusvæði á austursvæði.
 - f. Þróunaráætlun 2020-2024. Kort F. Atvinnusvæði á suðursvæði.
 - g. Þróunaráætlun 2020-2024. Kort G. Íbúðarsvæði og áhrifasvæði hágæða-almenningsgangna.
 - h. Þróunaráætlun 2020-2024. Kort H. Atvinnusvæði og áhrifasvæði hágæða-almenningsgangna.
 - i. Þróunaráætlun 2020-2024. Kort I. Uppbygging innviða.
 - j. Þróunaráætlun 2020-2024. Kort I. Áætlað kerfi hágæða-almenningsgangna á höfuðborgarsvæðinu.
- B. Excelskjöl sem fylgja pdf-útgáfu greinargerðar. Þróunaráætlanir sveitarfélaganna (skráningarskjöl / skapalón):
- a. Þróunaráætlun Garðabæjar 2020-2024
 - b. Þróunaráætlun Hafnarfjarðar 2020-2024
 - c. Þróunaráætlun Kópavogs 2020-2024
 - d. Þróunaráætlun Mosfellsbæjar 2020-2024
 - e. Þróunaráætlun Seltjarnarness 2020-2024
- C. Excelskjöl sem fylgja pdf-útgáfu greinargerðar. Greiningarskjöl sem notuð voru við útreikninga:
- a. Atvinnuhúsnæði
 - b. Íbúðarhúsnæði
 - c. Önnur greining

10 Helstu heimildir og stuðningsskjöl

1. Borgarlínan. Socioeconomic analysis. Mannvit & COWI. 2020.
2. Hagstofan. Tölvupóstsamskipti við Violetu Calian og Ómar Harðarson aðferðafræðinga Hagstofunnar. Nóvember 2020.
3. Húsnæðisáætlanir:
 - a. Garðabær. Húsnæðisáætlun 2018-2025. VSÓ Ráðgjöf. Febrúar 2019.
 - b. Hafnarfjarðarbær. Húsnæðisáætlun 2018-2026. KPMG. Nóvember 2018
 - c. Húsnæðisáætlun Mosfellsbæjar 2019-2022.
 - d. Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar. Maí 2017 með síðari uppfærslum.
 - e. Kópavogsbær. Húsnæðisáætlun 2020-2027. KPMG. Drög, júní 2020
 - f. Seltjarnarnesbær. Húsnæðisáætlun. Efla. Júní 2018.
4. Nýtt leiðanet Strætó. Fyrstu hugmyndir - áfangaskýrsla. Efla. Desember 2019.
5. Samgöngusáttmálinn: Framkvæmdaáætlun
6. Samkomulag um samgöngur á höfuðborgarsvæðinu. September 2019.
7. Staða og þróun húsnæðismála. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (Íbúðalánasjóður) og Félagsmálaráðuneytið. 2019.
8. Svæðisskipulagið Höfuðborgarsvæðið 2040. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. 2015.
9. Svæðisskipulagið Höfuðborgarsvæðið 2040. Tillaga að breytingu vegna Borgarlínu. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. 2018.
10. Þjóðhagsspá að vetri 2020. Hagstofa Íslands. Október 2020
11. Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. 2015.
12. Þróun Sundahafnar. Drög að tillögu að matsáætlun. Efla. Október 2020.