

Borgarráð

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar - Uppfærsla í nóvember 2019

Uppfærð húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er lögð fram til kynningar. Með Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram á einum stað greining á stöðu húsnæðismála og veitt yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum, sem allar eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og stuðla að því að ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum.

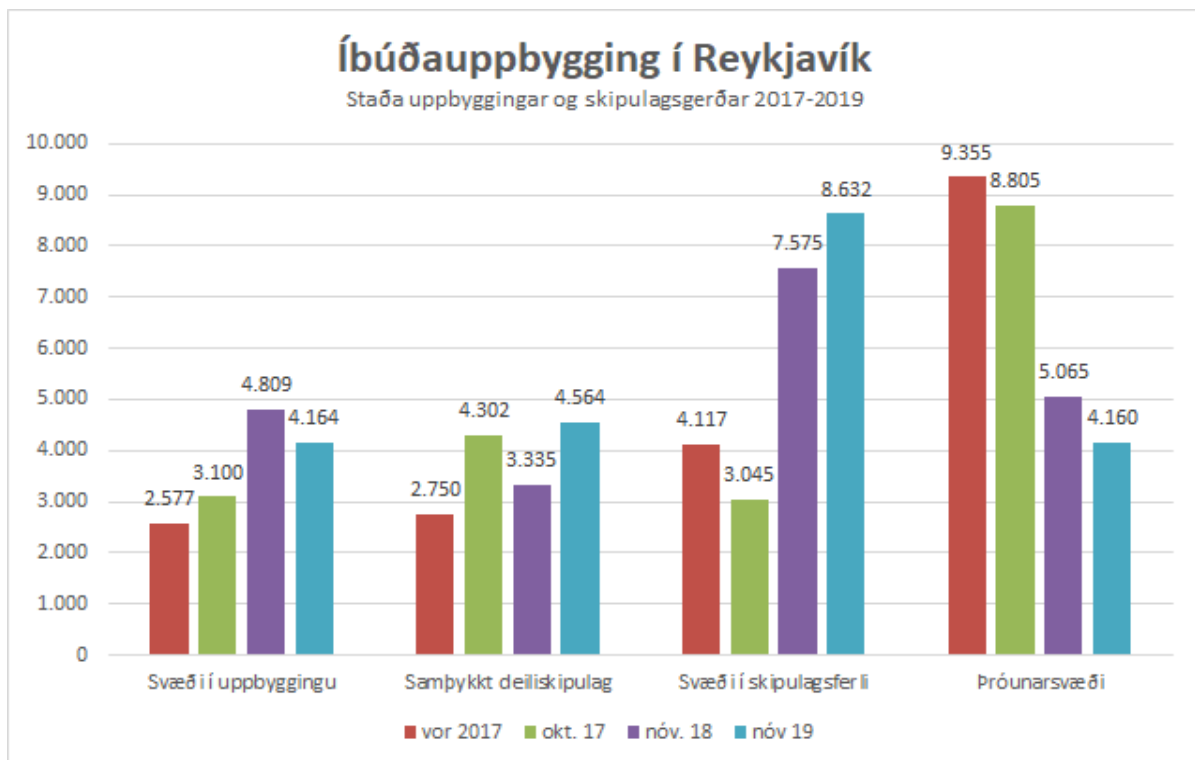
Í húsnæðisáætluninni eru sett fram töluleg markmið um fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma. Helstu byggingarsvæði í Reykjavík eru skilgreind og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis miðar, bæði á almennum markaði og sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir í samvinnu við verkalýðshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta, einkaaðila og eigin leigufélag borgarinnar, Félagsbústaði. Jafnframt er fjallað um sértækar stuðningsaðgerðir vegna húsnæðismála; hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, grænar þróunarlóðir, Borgarlínu og þróun byggðar og stefnumótun í málefnum ferðaþjónustu m.t.t. húsnæðisþróunar.

Tölfræði og annað efni húsnæðisáætlunar hefur verið uppfært eftir því sem við á frá því hún var síðast lögð fram til kynningar í borgarráði í nóvember 2018. Uppfærð áætlun haustið 2019 telur tæpar 22.000 íbúðir en til samanburðar er heildarfjöldi íbúðaeininga hátt í 54.000 í borginni í dag. Þá stefnir í að framkvæmdum við hátt í 2.000 íbúðir sem nú eru í byggingu verði lokið sumarið 2020.

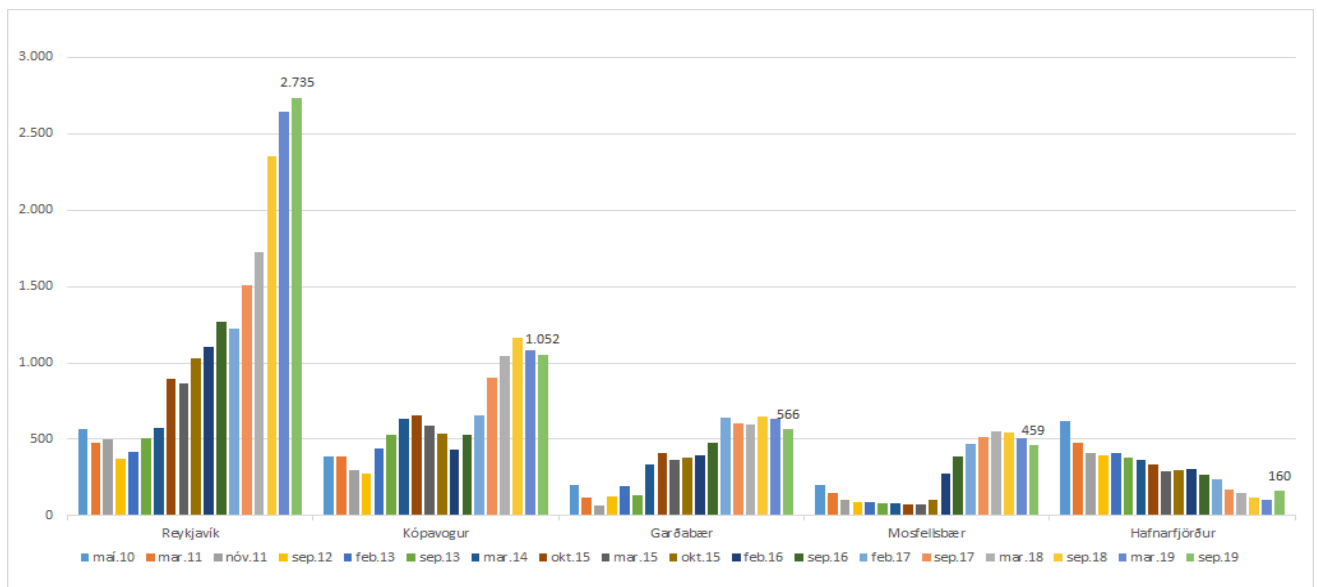
Á þeim tíma sem liðinn er frá því húsnæðisáætlun var fyrst lögð fram vorið 2017 hefur mjög mikill gangur verið í uppbyggingu húsnæðis í borginni. Fjöldi þeirra svæða sem taldist vera reitir með samþykktu skipulagi 2016 eru nú komnir í byggingu og orðnir að framkvæmdasvæðum og að sama skapi er fjöldi þeirra verkefna sem var í skipulagsferli 2016-2017 komið í flokk reita sem eru með samþykktu skipulagi eða komin á framkvæmdastig. Þá eru mörg þróunarsvæði komin í formlegt skipulagsferli.

Til að gefa yfirlit um hreyfingar milli þessara mismunandi flokka má vísa í meðfylgjandi töflu um íbúðauppbyggingu í Reykjavík. Vorið 2017 voru 2.577 íbúðir á byggingarsvæðum á framkvæmdastigi en í nóvember 2019 eru þær orðnar 4.164. Þar af eru 2.515 íbúðir í byggingu fyrir almennan markað og 1.649 á vegum húsnæðisfélaga. Þá er fjöldi íbúða sem eru samþykktar í deiliskipulagi nú 4.564 talsins og íbúðir í formlegu skipulagsferli eru 8.632. Þá er fjöldi íbúða sem eru samþykktar í deiliskipulagi nú 4.646 talsins og íbúðir í formlegu skipulagsferli eru nú 8.632. Samhliða hefur íbúðum á þróunarsvæðum fækkað jafnt og þétt og eru nú 4.160 sem er vel innan við helmingur þess sem þær voru vorið 2017. Þetta undirstrikar

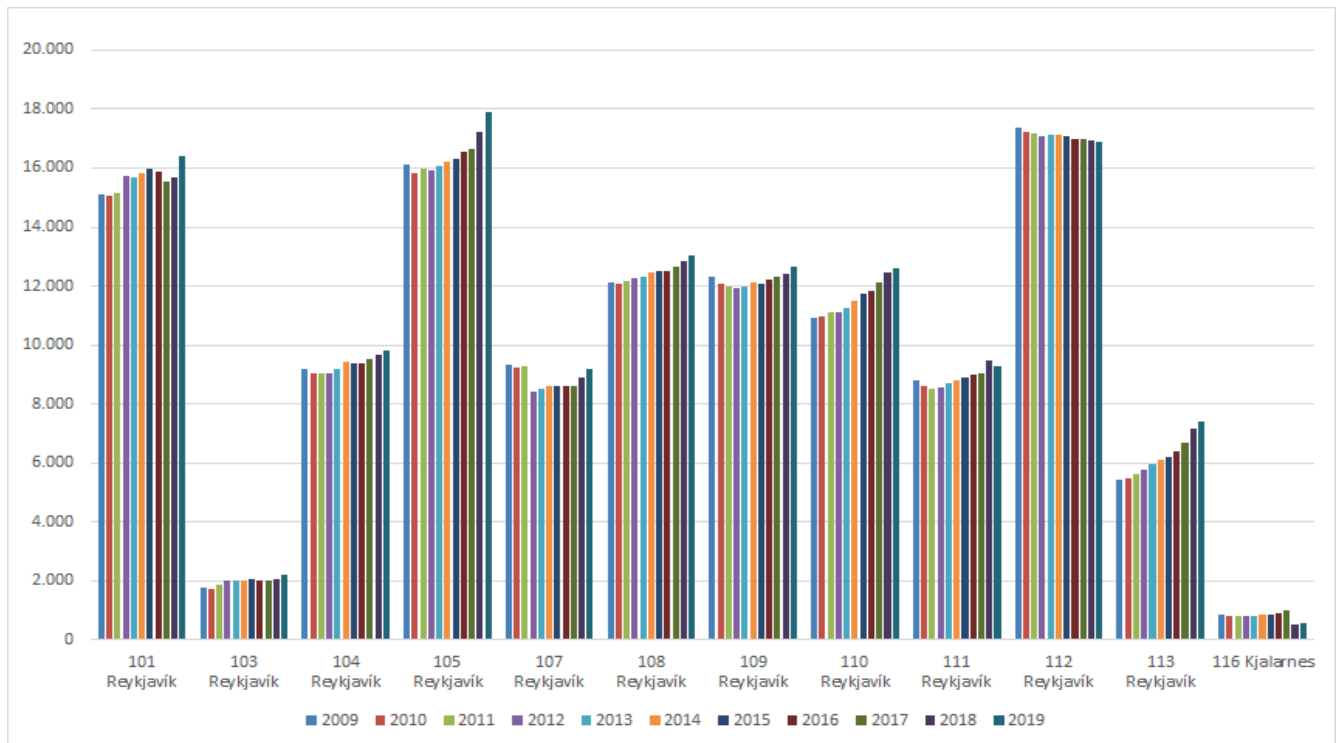
að áfram verður byggt upp af krafti í borginni á næstu árum.



Þegar tölur úr íbúðatalningu Samtaka iðnaðarins á höfuðborgarsvæðinu sl. 10 ár eru skoðaðar sést að íbúðum í byggingu í Reykjavík hefur fjölgað hratt sl. 2-3 ár. Á sama tíma hefur verið samdráttur í flestum nágrennasveitarfélögum. Í talningu SI eru stúdentaíbúðir og hjúkrunarheimili í Reykjavík, alls um 500 íbúðir/rými, ekki meðtalin.



Tölur Hagstofu Íslands yfir íbúafjölda í Reykjavík eftir póstnúmerum á árabílinu 2009-2019 sýna jafna íbúafjölgun framán af í hverfum borgarinnar en síðustu 2-3 árin hefur fjölgunin tekið stökk upp á við í flestum hverfum.



Samkvæmt íbúaspá gildandi aðalskipulags er gert ráð fyrir að íbúar Reykjavíkur verði um 149 þúsund árið 2030 og hafi þá fjölgað um u.þ.b. 18.000 frá því sem nú er. Íbúaspáin gerir ráð fyrir að fólki á húsnæðisaldri fjölgi hlutfallslega og að meðalfjöldi íbúa á íbúð haldi áfram að lækka, sem þýðir að byggja þarf fleiri íbúðir en áður á hverja 1.000 íbúa. Samkvæmt spánni og vegna uppsafnaðrar þarfar á árunum 2011 til 2016, hefur verið áætlað að byggja þurfi að meðaltali um 1.000 íbúðir á ári til ársins 2030 til að mæta húsnæðisþörfum nýrra íbúa.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:
Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar - Uppfærð í nóvember 2019.



Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar



Efnisyfirlit

1. Inngangur

2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

1. Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar
2. Aðalskipulag Reykjavíkur – húsnæði fyrir alla
3. Innleiðing húsnæðisstefnu
4. Meirihlutasáttmáli borgarstjórnar Reykjavíkur 2018-2022
5. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar
6. Þætting byggðar og Borgarlína

3. Uppbygging leigu- og búseturéttaríbúða

1. Íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna
2. Námsmannaíbúðir
3. Búseturéttaríbúðir
4. Íbúðir fyrir eldri borgara og ný hjúkrunarheimili
5. Húsnæði fyrir fatlað fólk
6. Félagsbústaðir
7. Húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir
8. Húsnæði fyrir hælisleitendur og umsækjendur um alþjóðlega vernd
9. Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur
10. Stofnframlög Reykjavíkurborgar

4. Áætlanir um uppbyggingu

1. Byggingarsvæði á framkvæmdastigi
2. Samþykkt deiliskipulag
3. Svæði í skipulagsferli
4. Þróunarsvæði
5. Útskrifuð byggingarsvæði 2018-2019

5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

1. Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2019
2. Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2020
3. Úthlutun grænna þróunarlóða

6. Sértaekar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála

1. Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík
2. Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2020-2024

7. Aðgerðir og stefna í málefnum ferðaþjónustunnar

Viðaukar

- I. Íbúaspá og áætluð íbúðarþörf til lengri tíma litið
- II. Fasteignagreining Capacent 2018
- III. Lykiltölur húsnæðismála
 - a. Íbúðir í byggingu (Byggingafulltrúinn í Reykjavík)
 - b. Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu 2019-2019 (SI)
 - c. Fólksfjölgun eftir pósthúmerum 2009-2019 (Hagstofa Íslands)
 - d. Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu

1. Inngangur



Hvers vegna húsnæðisáætlun?

Með Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram á einum stað greining á stöðu húsnæðismála og veitt yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum. Þær eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og stuðla að því að ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum.

Á hverju byggir húsnæðisáætlun?

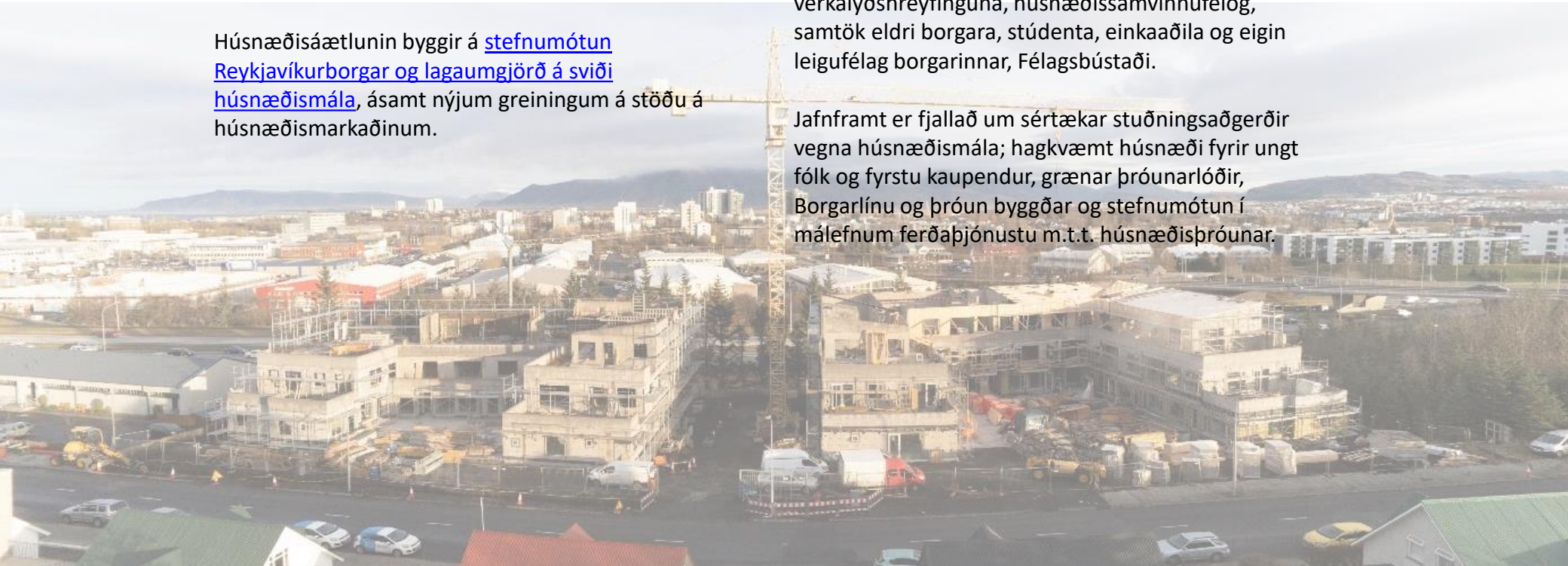
Húsnæðisáætlunin byggir á [stefnumótun Reykjavíkurborgar og lagaumgjörð á sviði húsnæðismála](#), ásamt nýjum greiningum á stöðu á húsnæðismarkaðinum.

Hvað felur húsnæðisáætlun í sér?

Í húsnæðisáætluninni eru sett fram töluleg markmið um fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma.

Helstu byggingarsvæði í Reykjavík eru skilgreind og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis miðar, bæði á almennum markaði og þar sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir í samvinnu við verkafélög, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta, einkaaðila og eigin leigufélag borgarinnar, Félagsbústaði.

Jafnframt er fjallað um sértækar stuðningsaðgerðir vegna húsnæðismála; hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, grænar þróunarlóðir, Borgarlínu og þróun byggðar og stefnumótun í málefnum ferðapjónustu m.t.t. húsnæðisþróunar.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum



Stefnumótun Reykjavíkur í húsnæðismálum er að finna í samþykktum stefnuskjöllum og samþykktum borgarstjórnar og borgarráðs.

Helstu stefnuskjöl sem taka til húsnæðismála:

- [Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar](#)
- [Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030](#) og
- [Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum.](#)



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum



2.1 Húsnæðisstefna Reykjavíkur

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. Borgarbúar þurfa að geta eignast og/eða leigt húsnæði eftir þörfum hverju sinni. Fjölbreytt framboð þarf að vera í boði í hverju hverfi. [Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar samþykkt á fundi borgarráðs þann 6. október 2011](#)).

Til að ná fram þessum markmiðum er mikilvægt að:

- Fjölga leiguíbúðum og búseturéttaríbúðum, hvort sem er í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningsamgöngum.
- Reykjavíkurborg stuðli að húsnæðisframboði í samræmi við þarfir hverju sinni. Á næstu árum þarf 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.
- Kortleggja möguleikana á því að Reykjavíkurborg komi að uppbyggingu langtímaleigumarkaðar.
- Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar verði bundinn persónulegum aðstæðum íbúa en ekki tengdur ákveðnum íbúðum, enda stuðlar það að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar.
- Markmið nýrra reglna um sérstakan húsnæðisstuðning lækki greiðslubyrði vegna húsnæðiskostnaðar hjá tekjulágu fólki með félagslegan vanda, óháð því hver á íbúðina. Þannig er hægt að stuðla að auknu jafnræði og tryggja félagslega fjölbreytni í öllum hverfum borgarinnar.
- Reykjavíkurborg taki undir nýja húsnæðisstefnu sem velferðarráðuneytið kynnti í apríl 2011 þar sem meginreglan er sú að almennur húsnæðisstuðningur greiðist af ríkinu en sértækur stuðningur verði á vegum sveitarfélaganna.
- Höfuðborgarsvæðið sé eitt búsetusvæði.

2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum



2.2 Aðalskipulag Reykjavíkur - húsnæði fyrir alla

Í [húsnæðisstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030](#) er megináhersla lögð á eftirfarandi markmið undir yfirskriftinni húsnæði fyrir alla:

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- Innan hvers hverfis verði fjölbreytt framboð húsagerða til að tryggja félagslega fjölbreytni hverfanna.
- Til skemmri tíma verði lögð sérstök áhersla á að auka framboð smærri íbúða.
- Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem vilja ekki, eða geta ekki lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum þar sem haldið verði úti góðum almenningssamgöngum.
- Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- Stefna um framboð húsagerða og búsetukosta taki mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem varðandi fjölskyldustærðir, aldurssamsetningu, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun.
- Húsnæðisstefnan byggi á markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma uppbyggingu borgarinnar.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum



2.3 Innleiðing húsnæðisstefnu

Starfshópur um húsnæðisstefnu Reykjavíkur setti árið 2011 fram tillögur til að ná fram markmiðum húsnæðisstefnunnar sem fólu m.a. í sér að skipulag þyrfti að kveða á um a.m.k. 20% hlutdeild leigu- og búseturéttaríbúða.

Þar voru einnig tillögur um stuðning í formi lóðaúthlutana, um langtíma leigufélög, persónubundinn stuðning við sérstaka hópa, aðgerðir gegn húsnæðisleysi og tillögur um hlutverk og fyrirkomulag Félagsbústaða.

Stýrihópi um innleiðingu húsnæðisstefnu var falið í framhaldi af tillögum starfshópsins að fylgja markmiðum húsnæðisstefnu eftir. Tillögur hópsins voru samþykktar í borgarráði 24. október 2013.

Meginmarkmiðið tillagna stýrihópsins var að auka framboð vel staðsettra leigu- og búseturéttaríbúða, auka fjölbreytni á húsnæðismarkaði, vinna að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar og stuðla að húsnæði á viðráðanlegu verði í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og Aðalskipulags Reykjavíkur.

Leiðir til að ná fram markmiðum voru að Reykjavíkurborg beitti sér fyrir:

- Byggingu 2.500-3.000 nýrra leigu- og búseturéttaríbúða.
- Samvinnu við traust leigu- og búseturéttarfélag.
- Að Félagsbústaðir yrðu kjölfesta í nýjum uppbyggingarverkefnum.
- Nýjungum og nýjum lausnum í hönnun nýs íbúðarhúsnæðis.
- Nýjum úthlutunarskilmálum íbúðalóða til að stuðla að uppbyggingu almennra langtíma leigufélaga.

Tillögur stýrihópsins fólu einnig í sér áætlanir um eflingu leigumarkaðar, átak í byggingu leigu- og búseturéttaríbúða og hugmyndir um Ný Reykjavíkurhús, sem yrðu vettvangur fyrir nýjar lausnir og tillögur til að efla leigumarkaðinn.

2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum



2.4 Meirihlutasáttmáli borgarstjórnar Reykjavíkur 2018-2022

Við myndun meirihluta borgarstjórnar Reykjavíkur 2018-2022 var gerður [samstarfssáttmáli](#) þar sem m.a. var kveðið á um eftirfarandi verkefni á sviði húsnæðismála:

Markvissar aðgerðir í húsnæðismálum og hraðari uppbygging íbúðarhúsnæðis er eitt stærsta verkefni kjörtímabilsins. Við ætlum að halda áfram samvinnu við húsnæðissamvinnufélög sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og fjölga stúdentaíbúðum, íbúðum eldra fólks og leiguíbúðum verkalýðsfélaga og skoða fjölbreyttar leiðir til uppbyggingar öruggs húsnæðismarkaðar og fjölbreytts leigumarkaðar í samstarfi við ríkið og verkalýðshreyfinguna.

Við ætlum að leggja sérstaka áherslu á hagkvæmar og nútímalegar lausnir í húsnæðisuppbyggingu og setja aukinn kraft í lausnir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, meðal annars í tengslum við Borgarlínu.

Lykilsvæði í húsnæðisuppbyggingu verði fjölbreyttir þéttingarreitir, meðal annars meðfram þróunarásum aðalskipulags ásamt nýrri, blandaðri byggð í Gufunesi, Bryggjuhverfi, Úlfarsárdal, Elliðaárvogi, Höfðum, Skeifu og Skerjafirði.

Við ætlum að einfalda skipulags- og byggingarferla hjá borginni og þrýsta á ríkið að einfalda laga- og regluumhverfi þess.

Við ætlum að halda áfram að fjölga félagslegum íbúðum í eigu borgarinnar og fjölga þeim um 500 á kjörtímabilinu og endurskoða reglur um húsnæðisstuðning. Við ætlum að halda áfram uppbyggingu sértækra búsetuúrræða með því að fjölga íbúðum um að minnsta kosti 100 á kjörtímabilinu.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum



2.5 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

[Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 31. janúar 2019 uppfærð samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum og tóku þau gildi þann 1. mars 2019.](#)

Þau komu í stað samningsmarkmiða sem samþykkt voru í borgarráði 27. nóvember 2014 og eru mikilvægur þáttur í að framfylgja aðalskipulagi og húsnæðisstefnu borgarinnar, tryggja gagnsæi og samræmi á milli svæða og leiða til markvissari samningsgerðar og auka líkur á að niðurstaða náist þannig að uppbygging verði í samræmi við áform borgaryfirvalda.

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

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

Dæmi um svæði þar sem samningsmarkmið borgarinnar hafa leitt til samninga eða viljayfirlýsinga um 20-25% hlutfall leiguhúsnæðis eru:

Vogabyggð

Ártúnshöfði

Barónsreitur

Norðlingaholt

Sogavegur

Heklureitir



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum



2.5 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Helstu áherslur nógildandi samningsákvæða:

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

2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum



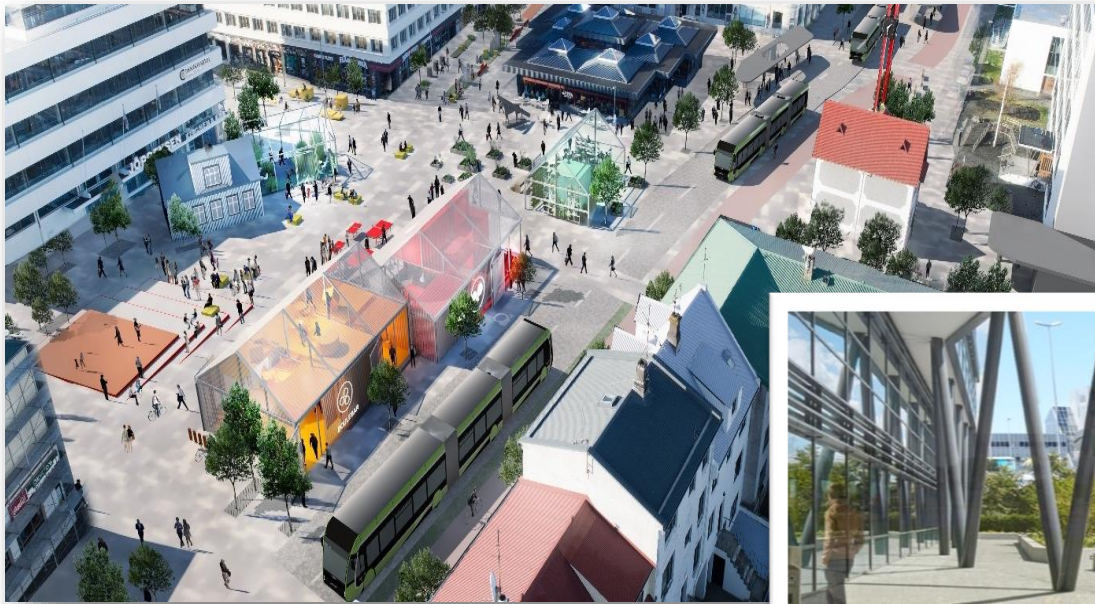
2.6 Þétting byggðar og Borgarlína

Á síðustu áratugum hefur höfuðborgarsvæðið þróast frá því að vera sex ótengd sveitarfélög yfir í eitt heildstætt atvinnu-og búsetusvæði.

Borgarlínuverkefnið er ein af meginstoðum í nýsamþykktum samgöngusamningi sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu og ríkisins sem gerir ráð fyrir stórataki í samgöngumálum til að tengja höfuðborgarsvæðið enn betur saman á næstu 15 árum.

Þrátt fyrir að [Borgarlínuverkefnið](#) hafi ekki verið formlega staðfest fyrir en á haustmánuðum 2019 má segja að tónninn um þéttingu byggðarinnar hafi verið sleginn með samþykkt Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, árið 2014.

Strax þá voru helstu þéttingarreitir innan borgarinnar skilgreindir í kringum tvo framtíðarsamgönguása og hefur uppbygging síðustu ára tekið mið af því.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum



Þróunarásar

Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á þróunarás sem tengir miðborgina við þéttingarsvæði til vesturs og austurs. Á þessum ás, Örfirisey-Keldur, var lögð sérstök áhersla á almenningsamgöngur; hraðleið og forgang strætisvagna, hjólastíga og greiðar og þægilegar leiðir fyrir gangandi vegfarendur. Ásinn er um 10 km að lengd og var tekið fram að hann skyldi hafa einkenni borgargötu þar sem vistvænir ferðamátar væru í fyrirrúmi. Miðað var við mestan þéttleika og blöndun byggðar næst ásnum og við lykildiðstöðvar strætisvagna.

Annar sambærilegur ás var skilgreindur til suðurs frá miðborginni með hliðsjón af væntanlegri byggð í Vatnsmýrinni. Með breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, [Höfuðborgarsvæðið 2040](#), sem samþykkt var í maí 2018, voru skilgreindir alls sjö samgöngu- og þróunarásar sem leiðarkerfi Strætó og Borgarlínu munu byggja á.

Þéttingarsvæði

Aðalskipulagið 2010-2030 er fyrsta heildarskipulag borgarinnar þar sem ekki er gert ráð fyrir nýjum úthverfum í jaðri byggðarinnar heldur munu 90% allra nýrra íbúða í Reykjavík til ársins 2030 rísa innan núverandi þéttbýlismarka, ef áætlanir aðalskipulagsins ganga eftir. Skipulagið miðar við að þrjú svæði muni gegna lykilhlutverki við þróun Reykjavíkur á næstu áratugum; Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin/Gamla höfn.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum



Uppbyggingarreitir meðfram Borgarlínu

1. Ártúnshöfði

Rammaskipulag hefur verið samþykkt. Reiturinn er nú í skipulagsferli. Miðað við 6.000 íbúða uppbyggingu auk verslunar-, skrifstofu-, og léttis iðnaðarhúsnæðis á 200.000 m².

2. Bryggjuhverfi III

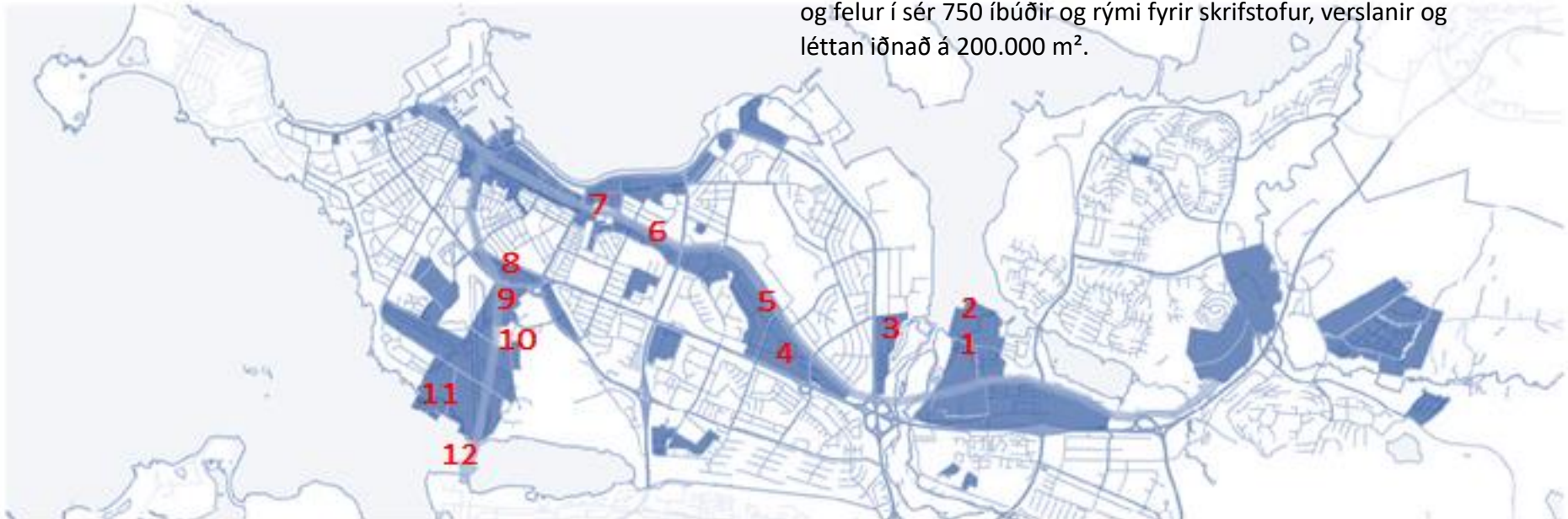
Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir og áætlað að framkvæmdir hefjist 2020. Er hluti af Ártúnshöfða og gert er ráð fyrir 800 íbúðum.

3. Vogabyggð

Gert er ráð fyrir um 1.900 íbúðum auk 30.000 fermetra húsnæðis fyrir skrifstofur, verslanir og léttan iðnað. Uppbygging verður í fjórum áföngum. Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir um Vogabyggð I og framkvæmdir að hefjast og uppbygging er hafin í Vogabyggð II. Deiliskipulagsvinna við Vogabyggð III og IV er að hefjast, meðal annars vegna Borgarlínu sem mun fara þar í gegn.

4. Skeifan

Samþykkt rammaskipulag sem var unnið með Borgarlínu í huga og felur í sér 750 íbúðir og rými fyrir skrifstofur, verslanir og léttan iðnað á 200.000 m².



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum



Uppbyggingarreitir meðfram Borgarlínu

5. Suðurlandsbraut 34 (Orkureitur)

Samkeppni um skipulag reitsins er lokið og vinningstillaga hefur verið kynnt. Tímaáætlun var samþykkt í borgarráði 2019. Vinna við svæðisskipulag hófst í september 2019. Gert er ráð fyrir 450 íbúðum og skrifstofu- og verslunarhúsnæði á rúmum 7.000 m².

6. Heklureitur

Samkeppni og rammaskipulagi lokið. Skipulagsvinna hafin fyrir austasta reitinn af fimm, að nýju hóteli, verslun og þjónustu.

7. Hlemmur

Endurhönnun almenningstorgs og miðstöðvar almenningssamgangna á Hlemmi, sem Borgarlína mun meðal annars fara um, er á lokastigi og í skipulagsferli.

8. Samgöngumiðstöð/Landspítali

Uppbygging nýs meðferðarkjarna í gangi. Verklök 2024. Skipulagssamkeppni um samgöngumiðstöð og umhverfi fyrirhuguð 2020.



2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum



Uppbyggingarreitir meðfram Borgarlínu

9. Hlíðarendi

Uppbygging er í fullum gangi á svæðinu þar sem er verið að byggja alls 780 íbúðir ásamt skrifstofu- og verslunarrými.

10. Háskólagarðar HR

Framkvæmdir hafnar við 255 af 390 námsmannaíbúðum sem reistar verða á svæðinu.

11. Skerjafjörður

Rammaskipulag 1.200-1.300 íbúðabyggðar og 5.000 m² skrifstofu- og verslunarhúsnæðis í Skerjafirði var samþykkt 2018. Vinna við deiliskipulag 1. áfanga í Skerjabyggð, sem felur í sér byggingu 500-1.000 íbúða, stendur yfir.

12. Fossvogsbú yfir í Kópavog

Á samþykktri áætlun og í umhverfismatsferli. Borgarlína og umferð gangandi og hjólandi mun fara um brúna, meðfram HR og gegnum Hlíðarendasvæðið og tengjast Snorrabraut.



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



Á meðal markmiða Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er fjölbreytt framboð húsnæðiskosta og aukið framboð húsnæðis fyrir alla félagshópa og félagsleg fjölbreytni innan hverfa.

Stuðlað skal að félagslegri blöndun íbúa og uppbyggingu leigumarkaðar. Stefnt verði að því að um 25% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, félagslegar leiguíbúðir, íbúðir fyrir aldraða og húsnæði fyrir fatlað fólk.

Með verkefninu Hagkvæmt húsnæði er stefnt að byggingu á yfir 600 íbúðum fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur á næstu árum.

Reykjavíkurborg hefur einnig beitt sér fyrir uppbyggingu húsnæðisúrræða fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir og sinnt þjónustu og útvegað húsnæði fyrir flóttafólk og umsækjendur um alþjóðlega vernd á grundvelli samnings við ríkisvaldið.

- Samvinna við traust leigu- og búseturéttarfélag sem hafa fjárhagslega burði til að ráðast í uppbyggingu en eru rekin án hagnaðarsjónarmiða er lykilþáttur í framfylgd húsnæðisstefnunnar.
- Stefnt var að því að 2.500-3.000 leigu- og búseturéttaríbúðir færu í uppbyggingu í borginni á þremur til fimm árum og nú liggja fyrir yfir um 4.000 staðfest áform félaga sem byggja án hagnaðarsjónarmiða.



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



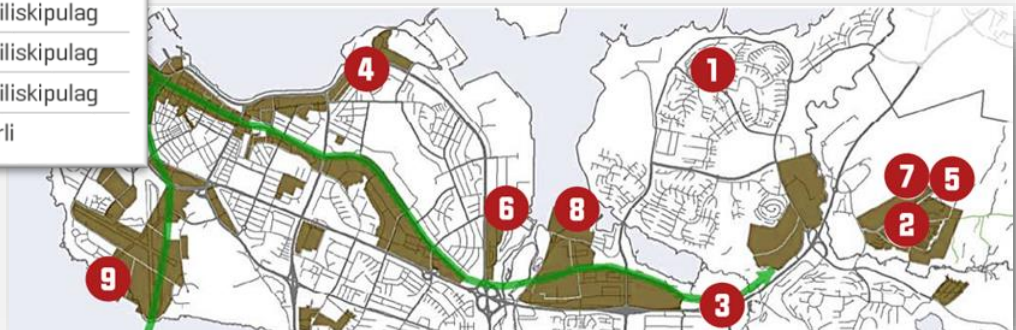
3.1. Íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna

Í ljósi brýnna verkefna í húsnæðismálum undirrituðu Reykjavíkurborg og Alþýðusamband Íslands samkomulag árið 2016 um að hefja uppbyggingu eitt þúsund leiguíbúða í Reykjavík á næstu fjórum árum. Verkefnið er unnið á grundvelli heildarlaga um almennar íbúðir sem samþykkt voru á Alþingi þann 2. júní 2016.

- **Haustið 2019 voru 499 íbúðir komnar á framkvæmdastig, samþykkt deiliskipulag liggur fyrir um 235 íbúðir og 100 eru í skipulagsferli.**

- Verkalýðshreyfingin hefur verið lykilsamstarfsaðili borgarinnar í að bregðast við erfiðri stöðu í húsnæðismálum en áratugir eru síðan verkalýðshreyfingin hefur komið með jafn beinum hætti að uppbyggingarverkefnum í borginni.
- Hlutverk Alþýðusambandsins er að vinna að stofnun og fjármögnun almenns íbúðafélags til að hefja uppbyggingu eitt þúsund leiguíbúða.
- Hlutverk Reykjavíkurborgar er að úthluta lóðum í formi stofnsstyrks til að reisa leiguíbúðir og/eða byggingarétt.

Staðsetning	Félag	Fjöldi	Staða framkvæmda
1 Móavegur	Bjarg	155	Á framkvæmdastigi
2 Úlfarsárdalur	Bjarg	83	Á framkvæmdastigi
3 Bæjarháls/Hraunbær	Bjarg	99	Á framkvæmdastigi
4 Kirkjusandur	Bjarg	80	Á framkvæmdastigi
5 Úlfarsárdalur/Leirtjörn	Bjarg	82	Á framkvæmdastigi
6 Vogabyggð I	Bjarg	75	Samþykkt deiliskipulag
7 Úlfarsárdalur/Leirtjörn	VR	36	Samþykkt deiliskipulag
8 Bryggjuhverfi III	Bjarg	124	Samþykkt deiliskipulag
9 Skerjabýggð	Bjarg	100	Í skipulagsferli



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



Bjarg íbúðafélag

Bjarg fer með uppbyggingu leiguíbúðanna og sækir um stofnstyrk frá sveitarfélögum og Íbúðalánasjóði til uppbyggingarinnar. Markmiðið er að geta boðið húsnæði á hagstæðu leiguverði, sem hefur kallað á mikla hagræðingu í hönnun, skipulagi, framkvæmd og rekstri.

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



- Framkvæmdir eru langt komnar við Móaveg. Þar eru 155 íbúðir og þegar er flutt inn í 59. Fyrsta skóflustunga var tekin í febrúar 2018, fyrstu íbúðir voru afhentar í júní 2019 og áætluð verklok eru í janúar 2020.
- Framkvæmdum miðar vel við Urðarbrunn. Fyrsta skóflustunga var tekin í apríl 2018 og áætluð verklok eru í apríl 2020.
- Við Hraunbæ var fyrsta skóflustunga tekin í maí 2019 og áætlað er að fyrstu íbúðir fari í útleigu haustið 2020.
- Fyrsta skóflustunga var einnig tekin í maí 2019 við Silfratjörn í Úlfarsárdal en áætluð er að fyrstu íbúðir þar fari í útleigu í ágúst 2020.
- Við Hallgerðargötu var fyrsta skóflustunga tekin í júní 2019 og áætlað er að fyrstu íbúðir fari í útleigu sumarið 2020.

VR stéttarfélag

VR stéttarfélag hyggst stofna leigufélag, sem verði rekið án hagnaðarsjónarmiða með það að markmiði að tryggja húsnæðisöryggi og hagkvæma leigu. Félagsbústaðir munu hafa kauprétt af 5% af heildarfjölda íbúða, þó ekki færri en 2 íbúðir. [Vilyrði liggur fyrir um byggingu 36 leiguíbúða við Leirtjörn í Úlfarsárdal.](#)

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



3.2. Námsmannaíbúðir

Umfangsmikil uppbygging námsmannaíbúða stendur nú yfir í samstarfi Reykjavíkurborgar við Háskóla Íslands/Félagsstofnun stúdenta, Háskólann í Reykjavík og Byggingafélag námsmanna. Borgarráð hefur samþykkt sérstakar viljayfirlýsingar og veitt samþykki fyrir byggingu á um 1.340 námsmannaíbúðum á næstu árum.

- **Haustið 2019 voru 1.118 íbúðir á framkvæmdastigi, í samþykktu deiliskipulagi eða í skipulagsferli auk þess sem lokið hefur verið við byggingu 103 íbúða á vegum Félagsstofnunar stúdenta í Brautarholti. Samtals eru þetta 1.221 íbúð.**

Bygging námsmannaíbúða	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
1 Félagsstofnun stúdenta	Brautarholt	103	Lokið
2 Félagsstofnun stúdenta	Vísindagarðar	244	Á framkvæmdastigi
3 Háskólinn í Reykjavík	Öskjuhlíð	390	Á framkvæmdastigi
4 Félagsstofnun stúdenta	Vesturbugt	34	Samþykkt deiliskipulag
5 Félagsstofnun stúdenta	Gamli Garður	69	Samþykkt deiliskipulag
6 Byggingafélag námsmanna	KHÍ-lóð	100	Samþykkt deiliskipulag
7 Byggingafélag námsmanna	Grafarholt	56	Samþykkt deiliskipulag
8 Félagsstofnun stúdenta	Skerjafjörður	160	Í skipulagsferli
9 Byggingafélag námsmanna	Sjómannaskólareitur	25	Í skipulagsferli
10 Félagsstofnun stúdenta	Aðrir þéttingarreitir	40	Í skipulagsferli



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



650 íbúðir verða byggðar í samstarfi við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta:

- Byggingu 103 íbúða í Brautarholti lauk árið 2017.
- Í Vísindagörðum Háskóla Íslands eru 244 íbúðaeiningar í byggingu og flytja fyrstu íbúar inn í lok janúar 2020.
- Við Gamla Garð er fyrirhugað að byggja nýjan kjarna með 69 herbergjum. Áætlað er að hefja framkvæmdir í desember 2019 og á þeim að vera lokið haustið 2021.
- Í Skerjafirði hefur FS fengið vilyrði fyrir lóð á reit 7 þar sem gætu komið 160 íbúðir.
- Við Vesturbugt er áformað að rísi 34 íbúðir.

390 íbúðir verða byggðar eru í samstarfi við byggingafélag Háskólans í Reykjavík:

- 1. áfangi verksins, bygging 125 íbúða, hófst haustið 2018 og verklok eru áætluð 2020.
- 2. áfangi verksins, bygging 133 íbúða hófst haustið 2019 og eru verklok áætluð sumarið 2021.
- 3. áfangi verksins, bygging 132 íbúða á að hefjast árið 2020.

Vel á þriðja hundrað íbúðir verða byggðar í samstarfi við Byggingafélag námsmanna samkvæmt samkomulagi. Þegar liggur fyrir:

- Úthlutað hefur verið um 100 íbúðum á KHÍ lóð við Stakkahlíð í samræmi við samþykkt deiliskipulag.
- Vilyrði er fyrir 25 íbúðum á Sjómannaskólareit, sem er í skipulagsferli.
- Samþykkt deiliskipulag liggur um byggingu fjögurra nýrra námsmannagarða með 56 íbúðum í Grafarholti.
- Félagsbústaðir munu hafa kauprétt á allt að 5% íbúða BN.



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



3.3. Búseturéttaríbúðir

Reykjavíkurborg gaf vilyrði árið 2016 um að Búseti fengi byggingarrétt fyrir á þriðja hundrað íbúðir á nokkrum stöðum í borginni, til viðbótar við þær 225 íbúðir sem félagið var þegar með í undirbúningi eða smíðum. Alls er því gert ráð fyrir að Búseti byggi á fimmta hundrað búseturéttaríbúðir í Reykjavík á næstu árum.

- Búseti hefur þegar lokið byggingu íbúða í Smiðjuholti og við Reynisvatnsás.
- Framkvæmdum er að ljúka við Skógarveg og verklok á Keilugranda verða um mitt ár 2020.
- Framkvæmdir eru hafnar við Árskóga 5-7 í Suður Mjódd og verklok áætluð 2021.
- Undirbúningur framkvæmda í Bryggjuhverfi III er hafinn.



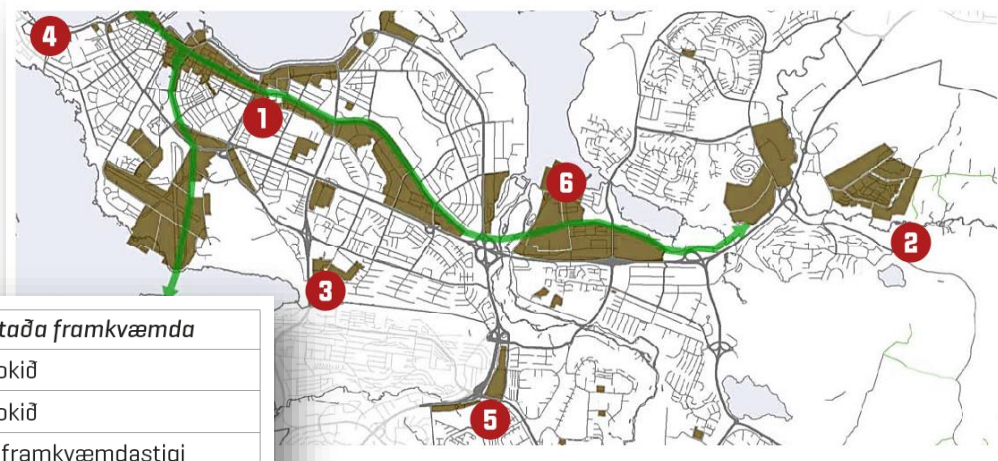
3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



Búseturétturinn er þriðja leiðin

Íbúðir Búseta á þessum svæðum eru hannaðar í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um fjölbreyttar húsagerðir, blöndun íbúðagerða innan hverfa og aukið framboð smærri íbúða, fyrir alla félagshópa. Með úthlutun lóðanna er stuðlað að fjölbreyttara húsnæðisframboði breiðs hóps í samfélaginu og reynt að skapa húsnæðisgrundvöll fyrir fjölda einstaklinga sem annars gætu þurft á aðstoð að halda.

Þannig er byggð brú milli leigu- og eignaríbúða en stundum er sagt að búseturétturinn sé þriðja leiðin, mitt á milli leiguforms og eignarforms og borgin stuðlar þannig að blöndun eignarforma, í samvinnu við félag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða.



	<i>Fjöldi</i>	<i>Staða framkvæmda</i>
1 Smiðjuholt	203	Lokið
2 Reynisvatnsás	18	Lokið
3 Skógarvegur	20	Á framkvæmdastigi
4 Keilugrandi	78	Á framkvæmdastigi
5 Suður Mjódd	72	Á framkvæmdastigi
6 Bryggjuhverfi III	35	Samþykkt deiliskipulag

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



3.4. Íbúðir fyrir eldri borgara og ný hjúkrunarrými

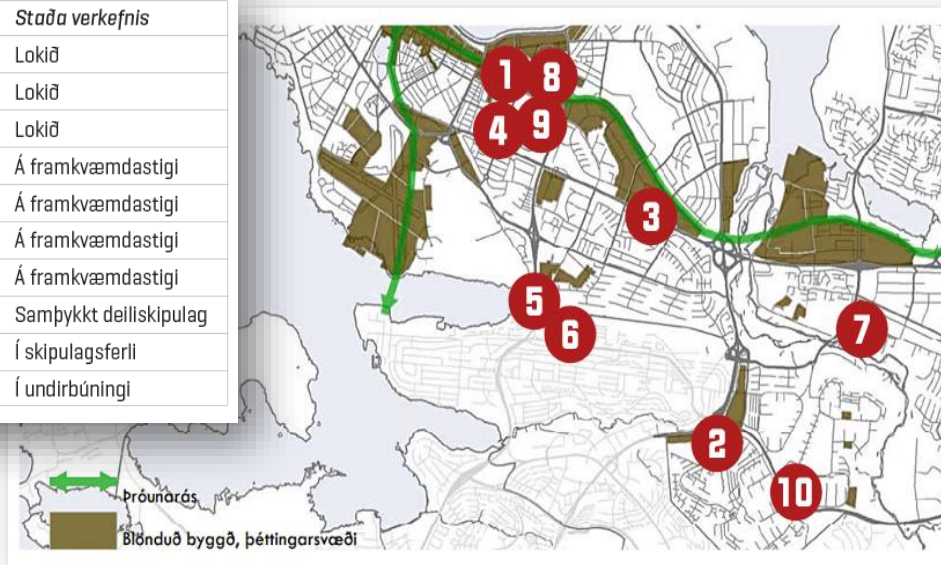
Reykjavíkurborg vinnur að auknum og bættum búsetuúrræðum fyrir eldri borgara. Áætlun um að byggja um 450 íbúðir fyrir eldri borgara miðar vel, í samstarfi við Hrafnistu, Grund, Samtök aldraðra, Félag eldri borgara og ríkið.

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

Á árinu 2020 munu liggja fyrir mögulegar lóðir fyrir allt að 210 hjúkrunarrými sem áætlað er að byggja 2020-2023. Nýtt 99 rýma hjúkrunarheimili mun opna við Sléttuveg í ársbyrjun 2020. Það verður rekið af Hrafnistu, dótturfélagi Sjómannadagsráðs en framkvæmdir hófust undir árslok 2017.

- **Haustið 2019 er framkvæmdum lokið við 186 íbúðir og rými, 360 til viðbótar eru á framkvæmdastigi og 100 í samþykktu deiliskipulagi, í skipulagsferli eða í undirbúningi. Samtals 646 íbúðir og rými.**

Staðsetning	Fjöldi	Framkvæmdaaðili	Staða verkefnis
1 Sóltún 1-3/Mánatún	44	Hjúkrunarheimilið Sóltún	Lokið
2 Suður Mjódd/Árskógar 1-3	68	Félag eldri borgara	Lokið
3 Suðurlandsbraut/Mörkin	74	Dvalar- og hjúkrunarheimilið Grund	Lokið
4 KHÍ-lóð/Austurhlíð 10	60	Samtök aldraðra	Á framkvæmdastigi
5 Sléttuvegur	141	Sjómannadagsráð	Á framkvæmdastigi
6 Sléttuvegur	99 [rými]	Sjómannadagsráð/Hrafnista	Á framkvæmdastigi
7 Hraunbær 103	60	Dverghamrar	Á framkvæmdastigi
8 Sóltún 2-4	30	Hjúkrunarheimilið Sóltún	Samþykkt deiliskipulag
9 Sjómannaskólareitur	50	Félag eldri borgara	Í skipulagsferli
10 Seljahlíð	20	Hjúkrunarheimilið í Seljahlíð	Í undirbúningi



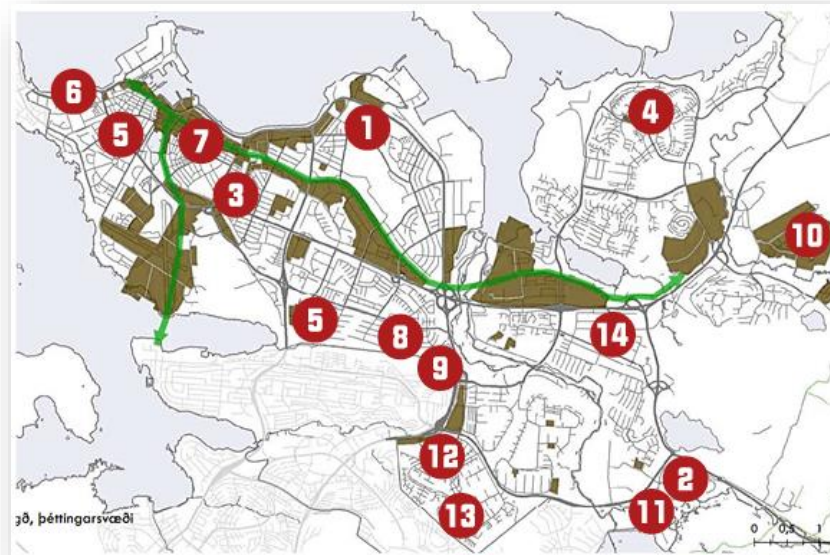
3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



3.5 Húsnæði fyrir fatlað fólk

Áfangaskipt uppbyggingaráætlun vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk gildir frá 2018–2030. Áætlunin byggir á núverandi stöðu biðlista og spá um þörf fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk. Áætlunin gerir ráð fyrir 180-210 nýjum íbúðum fram til ársins 2030, þar af 100-110 íbúðum fram til ársins 2020.

- Þrjú íbúðakjarnar með samtals 18 íbúðum voru teknir í gagnid árið 2018.
- Tveir íbúðakjarnar með samtals 12 íbúðum verða teknir í notkun 2019.
- Fjórir áfangar, með samtals 23 íbúðum, verði tilbúnir 2020.
- Ráðgert er að byggja fjóra íbúðakjarna með 25 íbúðum 2021 og einn sex íbúða kjarna 2021/2022.
- Hafin eru kaup á 44 íbúðum í sjálfstæðri búsetu með viðeigandi stuðningi.



Staðsetning	Í notkun	Fjöldi	Staðsetning	Í notkun	Fjöldi
1 Austurbrún	2018	6	8 Árland	2020	6
2 Kambavað	2018	6	9 Stjórnugróf	2020	6
3 Einholt	2018	6	10 Rökkvatjörn	2021	6
4 Móavegur	2019	5	11 Elliðabraut	2021	6
5 Hringbraut	2019	7	12 Árskógar	2021	6
6 Kellugrandi	2020	6	13 Hagasel	2021	7
7 Laugavegur	2020	5	14 Hraunbær	2021/2022	6

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



3.6. Félagsbústaðir

Eignasafn Félagsbústaða samanstóð þann 30. júní 2019 af 2.471 matseiningu, sem samkvæmt skilgreiningu Þjóðskrár falla undir íbúðarnotkun og er það rétt innan við 5% af íbúðarhúsnæði í borginni.

Leiguingar Félagsbústaða voru hins vegar fleiri, eða 2.687. Með leiguingu er átt við fjölda leigusaminga um tiltekin rými.

Að auki eru Félagsbústaðir með tugi kaupleiguíbúða sem skráðar eru eign Búseta og Búmanna.

Leiguingarnar skiptast þannig að 1.971 eru almennar íbúðir, 327 eru sértækar íbúðir, þjónustuíbúðir eru 364 og önnur rými 25 talsins.



Íbúðir	Fjöldi leiguinga
Almennar íbúðir	1971
Sértækar íbúðir	327
Þjónustuíbúðir	364
Önnur rými/VEL	25
Alls:	2687

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

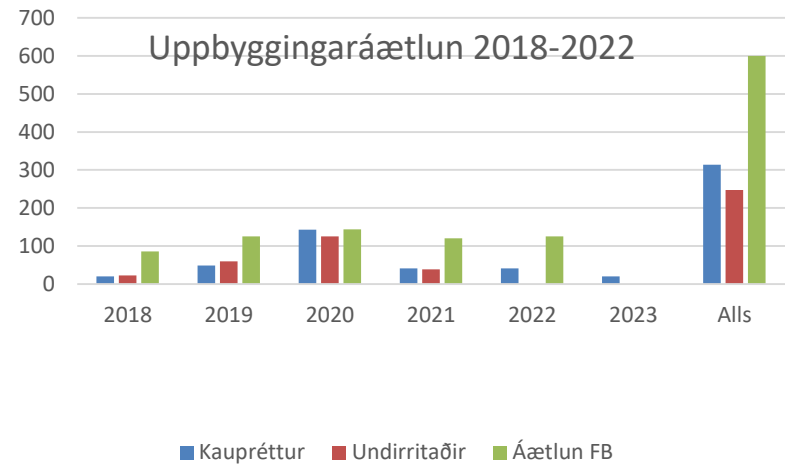


Uppbyggingaráætlun 2018-2022

Áætlun Félagsbústaða um fjölgun íbúða tekur mið af málefnasamningi borgarstjórnar og samþykktum velferðarráðs um að félagslegum leiguíbúðum fjölgi um 600 á kjörtímabilinu 2018-2022. Þar af skulu 500 íbúðir vera félagslegt húsnæði og 100 sértækar íbúðir.

Árið 2018 fjölgaði íbúðum Félagsbústaða um 86 og áætlað er að þeim fjölgi um 125 árið 2019. Þá er í drögum að fjárhagsáætlun Félagsbústaða fyrir tímabilið 2020-2024 gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 389 íbúðir á árunum 2020-2022, þannig að fjölgun íbúða Félagsbústaða hafi þá náð 600 íbúða markmiði.

Ár	Kaupréttur	Undirritaðir	Áætlun FB
2018	20	23	86
2019	49	60	125
2020	143	125	144
2021	41	39	120
2022	41	-	125
2023	20	-	-
Alls:	314	247	600



- Alls liggja fyrir 314 kaupréttarsamningur til ársins 2023, þar af hafa 247 verið undirritaðir frá árinu 2018. Flestir kaupréttarsamningar koma frá Bjargi íbúðafélagi og Búseta, eða 193, þar af eru 152 þegar undirritaðir.
- Félagsbústaðir eiga kauprétt á 5% íbúða á fyrir fram skilgreindu verði, sem reiknað er út frá skilyrðum fyrir stofnfjárframlög Íbúðalánasjóðs samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 og reglugerð sem sett er samkvæmt þeim.
- Gert er ráð fyrir stofnframlögum frá Íbúðalánasjóði og Reykjavíkurborg til að áætlanir um fjölgun íbúða Félagsbústaða nái fram að ganga.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



3.7 Húsnæði fyrir heimilislausu með miklar og flóknar þjónustur

Stefna í málefnum heimilislausra með miklar og flóknar þjónustur 2019 -2025 var samþykkt á fundi borgarráðs þann 11. október 2019.

Í stefnunni er horft til skilgreiningar framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins á heimilisleysi (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion; ETHOS)

Undir ETHOS skilgreininguna falla 13 þættir sem skiptast í fjóra flokka:

- að vera á götunni (rooflessness)
- að vera húsnæðislaus
- að búa í ófullnægjandi húsnæði
- að búa í ótryggu húsnæði

Heimilislausir með miklar og flóknar þjónustur eru einstaklingar sem glíma við margþættan vanda (vímuefna- og/eða geðrænan, þroskafrávik og/eða mikil áföll í lífinu) og búa við óstöðugleika í búsetu til lengri eða skemmri tíma og þarfnast margháttads stuðnings.

Þeir þarfnast sérhæfðrar lágþröskulda þjónustu- og búsetuúrræða sem felst í að fjarlægja hindranir í þeim tilgangi að auðvelda einstaklingi að nýta sér þjónustuna.

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

Unnið skal út frá hugmyndafræði skaðaminnkandi nálgunar og Húsnæði fyrst (Housing first - HF)



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



Sett hafa verið fram yfirmarkmið og aðgerðaáætlun um hvert markmið.
Dæmi um aðgerðir:

- Að meta þörf á bráðabirgðahúsnæði m.t.t. þarfa heimilislausra kvenna
- Að úthlutað verði í 20-25 smáhýsi á næstu tveimur árum
- Að Félagsbústöðum verði falin kaup á 11 íbúðum sem úthlutað verður með HF þjónustu
- Að Félagsbústöðum verði falin kaup á níu samliggjandi íbúðum fyrir konur þar sem veitt verði sólarhringsþjónusta
- Að koma á og auka samstarf við ríkið og háskólasamfélagið til að auka rannsóknir og fræðslu um heimilisleysi
- Bæta aðstæður, þjálfun og fræðslu starfsmanna málaflokksins
- Auka samstarf Barnaverndar og þjónustumiðstöðva m.t.t. barna og ungmenna sem hafa notið þjónustu frá Barnavernd Reykjavíkur

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



Útgjöld Reykjavíkurborgar vegna málefna heimilislausra

Samkvæmt fjárhagsáætlun 2020-2024 er gert ráð fyrir að kostnaður vegna búsetuúrræða fyrir heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuparfir og fólk með áfengis- og vímuefnavanda nemi árlega um 1.203 mkr.

Að óbreyttu verður heildarkostnaður við búsetuúrræðin næstu fimm árin því um 6.013 m.kr.



Úrræði fyrir heimilislausra

Áætlun 2020 *

Einstaklingar í virkri neyslu

Gistiskýlið Lindargötu 48	171.831.014
Neyðarskýlið Grandagarði 1a *	156.894.384
Hringbraut 121	43.452.003
Njálsgata 74	71.891.986
Vettvangs og ráðgjafarteymi	137.131.653
Konukot	70.935.959
	<hr/>
	652.136.999

Einstaklingar sem hafa hætt neyslu

Úrræði fyrir heimilislausra - Miklubraut	24.275.712
Brautin - Snorrabraut	25.975.152
Áfangageimili - styrkir	10.853.007
SÁÁ - Vin	27.538.794
SÁÁ samningur	19.000.000
	<hr/>
	107.642.665

Málaflokkur fatlaðs fólks

Íbúðakjarni Hringbraut 79	228.797.568
Sambýli Miklubraut 20	214.055.742
	<hr/>
	442.853.310

Samtals

1.202.632.974

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



3.8. Húsnæði fyrir hælisleitendur og umsækjendur um alþjóðlega vernd

Undanfarin ár hefur Reykjavíkurborg gert samning við Útlendingastofnun, m.a. þess efnis að borgin taki að sér að veita umsækjendum um alþjóðlega vernd húsnæði. Þá hefur Reykjavíkurborg gert samning við velferðarráðuneytið um móttöku, aðstoð og stuðning við hóp flóttafólks 2017-2019.

Með þessum samningum hefur Reykjavíkurborg tekið að sér að útvega tilteknum hópi flóttafólks og umsækjendum um alþjóðlega vernd húsnæði. Samningurinn við Útlendingastofnun tekur til allt að 220 einstaklinga og hefur hann verið að mestu fullnýttur á gildistíma sínum. Börn hafa að jafnaði verið um fjórðungur af þessum fjölda.

Haustið 2019 er Reykjavíkurborg með hátt í 60 íbúðir í notkun sem húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd sem ýmist eru leigðar eða í eigu Reykjavíkurborgar eða íbúðalánasjóðs.



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



3.9. Hagkvæmt húsnæði - ungt fólk og fyrstu kaupendur

Á næstu misserum eru áætlanir um að byggja yfir 600 íbúðir í tengslum við verkefnið Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur. Átta teymi hafa fengið lóðavilyrði og lagt fram gögn um fjármögnun.

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir á þremur reitum; Gufunesi A og B og í Úlfarsárdal. Unnið er að deiliskipulagi hjá Sjómannaskólanum og deiliskipulagstillaga fyrir Skerjafjörð er væntanleg í auglýsingu í kringum áramót. Deiliskipulagsvinna á Veðurstofuhæð er á frumstigi. Þá er unnið að fornleifarannsóknum á Kjalarnesi og verður lóðin þar laus til þróunar að þeim loknum.

Hóparnir sem hafa fengið lóðavilyrði eru:

- HOOS í Skerjafirði
- Vaxtarhús við Sjómannaskólann
- Variat á Veðurstofureit
- Sixtar í Bryggjuhverfi
- Hoffell í Gufunesi
- Þorpið í Gufunesi
- Urðarsel í Úlfarsárdal
- Investis á Kjalarnesi



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



HOOS í Skerjafirði

Frambúð ehf., Tvíhorf arkitektar og verkfræðistofan Efla eru að þróa þrepahúsnæði á reit í norðausturhorni Nýja Skerjafjarðar sem er í deiliskipulagsferli. Þar er gert ráð fyrir a.m.k. 72 íbúðum sem verða litlar í upphafi en geta stækkað í þrepum í takt við vilja, getu og þarfir íbúa. Hugmyndafræðin er kölluð HOOS og snýst um að útvega ungu fólki hentugt húsnæði og auðvelda fyrstu kaupendum að komast inn á húsnæðismarkaðinn.



Vaxtarhús á Sjómannaskólareit

Vaxtarhús vilja reisa þrepahúsnæði á reitnum við Sjómannaskólann. Áætlað er að allt að 60 íbúðir geti risið á reitnum. Þær eru hannaðar þannig að þær geti vaxið með eigendunum, frá stúdíóíbúð upp í 4 herbergja íbúð á tveimur hæðum, eftir því sem fjölskyldan stækkar og efnahagur leyfir. Deiliskipulag hefur nýlega verið auglýst og er verið að vinna úr athugasemdum. Hugmyndafræði húsanna er ættuð frá Suður-Ameríku og stendur arkitektinn Rafael Pinho að teyminu ásamt Hreini Loftssyni lögmanni og byggingafyrirtækinu MótX.



Variat á Veðurstofuhæð

Hópurinn Variat, sem í eru fyrirtækin Habilus og Teiknistofu arkitekta, vinnur að deiliskipulagi á þróunarreit sunnan við Veðurstofuna í samvinnu við borgina. Hópurinn vinnur með innfluttar einingar eða módula frá viðurkenndum framleiðanda. Á myndinni er dæmi um hús í Noregi úr sömu einingum og Habilus hefur umboð fyrir á Íslandi.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



Sixtar í Bryggjuhverfi III

SIXTAR/Sedrus ehf. er með lóðarvilyrði á reit D. Markmið er að byggja upp samfélag fyrstu íbúðakaupenda með eins hagkvæmum hætti og kostur er. Notaðar verða forsmíðaðar einingar/modular til að lækka framleiðslukostnað. Áhersla er lögð á að mæta þörfum yngri kynslóðar í allri hönnun. Íbúðir verða afhentar fullbúnar. Forhönnun stendur yfir en KRADS Arkitektar eru hönnuðir verkefnisins. Stefnt er að því að hefja framkvæmdir næsta vor.



Hoffell í Gufunesi

Byggingarfélagið Hoffell áformar að byggja 62 hagkvæmar íbúðir í Gufunesi og selja til fyrstu kaupenda eða leigufélaga. Hönnun er frá Urbanhus arkitektum en í teyminu eru einnig Teiknistofa arkitekta Gylfa Guðjóns og félagi ásamt Eflu verkfræðistofu. Húsin verða 2-4 hæðir og verður meðalstærð íbúða 60-70 m² og verður hægt að fjölga eða fækka herbergjum eftir þörfum.



Þorpið í Gufunesi

Þorpið vistfélag hefur undanfarin tvö ár unnið að þróun á nýju hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur þar sem verða 130 íbúðir. Gatnagerð er hafin og eiga byggingaframkvæmdir að hefjast í desember 2019. Áætlað er að fyrstu 45 íbúðirnar verði afhentar kaupendum 13 mánuðum síðar, í ársbyrjun 2021. Íbúðirnar eru hannaðar af Yrki arkitektum og verða þær ódýrustu verðlagðar á undir 20 milljónir króna.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



Urðarsel í Úlfarsárdal

Við Rökkvatjörn og Skyggisbraut er verið að byggja 48 íbúðir á vegum teymis sem í eru fyrirtækin Urðarsel, Arkþing, Alverk og Stofn ráðgjöf. Unnið er að breytingu á deiliskipulagi og stefnt að því að hefja framkvæmdir á vordögum 2020. Þetta verður svokallað þrepahúsnæði með litlum einingum til að draga úr kostnaði, bæði í byggingu og rekstri. Húsnæðið verður rekið í sameignarfélagi; íbúi kaupir hluta og fær lánað fyrir hluta sem hann eignast á 5-10 árum. Íbúi klárar einnig einfaldari innviði og tekur þannig þátt í fjármögnun sem tryggð er af banka.



Investis á Kjalarnesi

Investis hyggst byggja eininga- eða modulahús, á einni til tveimur hæðum á lóð í Grundarhverfi á Kjalarnesi. Hönnun húsanna stendur yfir. Gert er ráð fyrir að þau verði raðhús, fimm íbúðir í lengju eða 8-12 íbúðir á tveimur hæðum. Einingarnar, sem verða á bilinu 50-60 m², eru framleiddar með innréttingum í Litháen en samsetning fer fram á byggingarstað þar sem þær verða settar á sökklá og klæddar að utan, annað hvort með bárujárni eða annarri veðurpolinni klæðningu.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



Forsaga sóknarátaksins

Í Húsnæðisáætlun Reykjavíkur sem samþykkt var í borgarstjórn í júní 2017 voru fyrst tilgreindar tillögur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur.

Til að vinna að þeim var stofnaður starfshópur skv. erindisbréfi borgarstjóra og stóð hann árið 2017 fyrir hugmyndaleit að lausnum fyrir hagkvæmt húsnæði.

Í apríl 2018 samþykkti borgarráð að leggja fram lóðir fyrir verkefnið og í framhaldinu var efnt til sóknarátaks með það að markmiði að byggja rúmlega 500 íbúðir.

Alls bárust 68 tillögur og voru þær kynntar í mars 2019. Í framhaldinu var auglýst eftir samstarfsaðilum og skiluðu 16 hópar inn gögnum. Þeir kynntu hugmyndir sínar haustið 2018 og að loknu mati samþykkti borgarráð í byrjun nóvember 2018 að ganga til samninga við níu stigahæstu aðilana.



3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



3.10 Stofnframlög Reykjavíkurborgarar 2016-2020

Stofnstyrkir vegna félagslegs húsnæðis

Borgarráð hefur í nokkrum áföngum frá því í nóvember 2016 samþykkt að veita stofnstyrki vegna uppbyggingar og kaupa á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík fyrir alls 1.723 íbúðir sem eru að áttauðu stofnvirði tæplega 55 milljarðar króna. Stofnframlag Reykjavíkurborgar vegna þeirra nemur tæpum 6 milljörðum króna.

Í fjárhagsáætlun fyrir árið 2020 er gert ráð fyrir að framlag Reykjavíkurborgar vegna stofnframlaga nemi rúmum 1,5 milljörðum króna. Í fimm ára fjárhagsáætlun 2020-2024 er gert ráð fyrir að heildarframlag borgarinnar vegna stofnframlaga nemi rúmum 5 milljörðum króna.

Þá samþykkti borgarráð í september 2018 og október 2019 að veita sérstök hlutfjárframlög í því skyni að vinna að markmiði meirihlutasáttmála borgarstjórnar um að fjölga félagslegum íbúðum um 500 á kjörtímabilinu.

Samþykkt var að borgarsjóður veiti sérstök hlutfjárframlög til uppbyggingar félagslegra leiguíbúða sem nemi 4% af stofnverði þeirra, sem komi til viðbótar 12% stofnframlagi borgarsjóðs og 22% (18%+6%) framlagi ríkisins í gegnum Íbúðalánasjóð. Þá var samþykkt að þegar Íbúðalánasjóður samþykkir umsókn um stofnframlög en lækkar reiknað stofnverð, t.d. ef íbúð fer yfir stærðarmörk og verð m.v. reglugerð, komi sérstakt viðbótarhlutfjárframlag allt að 4% af stofnverði. Í þessum tilvikum geti sérstaka hlutfjárframlagið náð allt að 8%.

Umsóknaraðilar	Fjöldi íbúða	Áætlað stofnvirði	Leiðrétt stofnvirði	Stofnframlag RVK	Hlutfall af heildar úthlutun
Bjarg íbúðafélag hses.	703	23.437.066.032	23.356.201.498	2.802.744.180	46,7%
Félagsbústaðir ehf.	406	15.879.413.184	11.958.725.816	1.435.047.098	23,9%
Nauthólsvegur 83 hses.	112	2.827.246.785	2.716.099.459	325.931.935	5,4%
Grunnstoð nauthólsvegur 85 hses	130	3.435.717.203		338.500.000	5,6%
Nauthólsvegur 87 hses.	144	2.898.447.230	2.898.447.230	347.813.668	5,8%
Brynja Hússjóður Öryrkjabandalagsin	3	112.709.000	92.344.808	11.081.377	0,2%
Byggingafélag Námsmann hses	156	4.345.191.411		521.422.969	8,7%
Arnrún íbúðarfélag hses.	16	333.360.000	333.360.000	40.003.200	0,7%
Leigufélag aldraðra hses.	53	1.459.213.256	1.459.213.256	175.105.591	2,9%
Samtals:	1.723	54.728.364.102	42.814.392.068	5.997.650.017	100%

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða



Reglur um stofnframlög

Reglur um stofnframlög Reykjavíkurborgar voru samþykktar á fundi borgarráðs þann 29. september 2016. Í þeim er m.a. fjallað um markmið og gildissvið reglnanna, kröfur til umsækjenda, kröfur um gæði umsókna og gögn sem skulu fylgja umsóknum, mat og afgreiðsla á umsóknum, ákvæði um greiðslu stofnframlaga og kvaðir.

- [Reglur Reykjavíkurborgar um stofnframlög](#)
- [Umsóknarvefur Reykjavíkurborgar um stofnframlög](#)
- [Umsóknarvefur Íbúðalánasjóðs um stofnframlög](#)

Nánar um stofnframlög:

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

- Ríki og sveitarfélög veiti sérstök stofnframlög sem nemi samanlagt 30% (ríki 18%, sveitarfélag 12%) af stofnvirði íbúðarhúsnæðis til byggingar og kaupa á almennum leiguíbúðum.
- Gert er ráð fyrir að viðtakendur slíkra stofnframlaga geti verið almenn íbúðafélög, sveitarfélög þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélags, leigufélög í eigu sveitarfélaga sem og önnur leigufélög sem starfandi eru og uppfylla skilyrði nógildandi 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál til þess að fá lán með niðurgreiddum vöxtum.
- Með stofnframlögum sveitarfélaga er átt við framlag sem nemur 12% af stofnvirði almennra íbúða. Stofnframlag sveitarfélags getur t.d. verið í formi lóðar eða niðurfellingar gatnagerðargjalda eða annarra gjalda sem greiða ber til sveitarfélags.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Uppbyggingu íbúða í Reykjavík miðar vel eftir að borgaryfirvöld snéru vörn í sókn eftir hrun og hófu markvissa uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á grundvelli Húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar.

Húsnæðisáætlunin tilgreinir hvar uppbygging íbúðarhúsnæðis verður í borginni næstu árin, skilgreinir skipulagsstöðu uppbyggingareitanna og hversu stór hluti uppbyggingarinnar verður á vegum húsnæðisfélaga.

Uppfærð áætlun haustið 2019 telur hátt í 22.000 íbúðir en til samanburðar er heildarfjöldi íbúðaeininga hátt í 54.000 í borginni í dag. Þá stefnir í að framkvæmdum við hátt í 2.000 íbúðir sem nú eru í byggingu verði lokið sumarið 2020.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Mikill kraftur í uppbyggingu húsnæðis í borginni

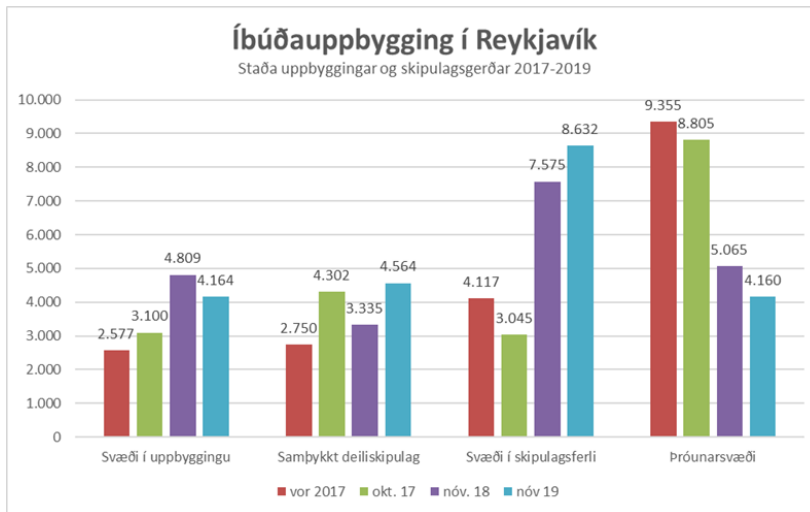
Á þeim tíma sem liðinn er frá því húsnæðisáætlun var fyrst lögð fram vorið 2017 hefur mikill gangur verið í uppbyggingu húsnæðis í borginni. Fjöldi þeirra svæða sem töldust vera reitir með samþykktu skipulagi 2016 eru nú komin í byggingu og orðin að framkvæmdasvæðum og að sama skapi er fjöldi þeirra verkefna sem var í skipulagsferli 2016 og 2017 komin í flokk reita sem eru með samþykktu skipulagi eða komin á framkvæmdastig. Þá eru mörg þróunarsvæði komin í formlegt skipulagsferli.

Húsnæðisáætlun	vor 2017	okt. 17	nóv. 18	nóv 19
Svæði í uppbyggingu	2.577	3.100	4.809	4.164
Samþykkt deiliskipulag	2.750	4.302	3.335	4.564
Svæði í skipulagsferli	4.117	3.045	7.575	8.632
Þróunarsvæði	9.355	8.805	5.065	4.160

Til að gefa yfirlit um hreyfingar milli þessara mismunandi flokka má vísa í meðfylgjandi töflu.

Vorið 2017 voru 2.577 íbúðir á byggingarsvæðum á framkvæmdastigi en í nóvember 2019 eru þær orðnar 4.164. Þar af eru 2.515 íbúðir í byggingu fyrir almennan markað og 1.649 á vegum húsnæðisfélaga. Þá er fjöldi íbúða sem eru samþykktar í deiliskipulagi nú 4.564 talsins og íbúðir í formlegu skipulagsferli eru 8.632.

Samhliða hefur íbúðum á þróunarsvæðum fækkað jafnt og þétt og eru nú 4.160 sem er vel innan við helmingur þess sem þær voru vorið 2017. Þetta undirstrikar að áfram verður byggt upp af krafti í borginni á næstu árum.



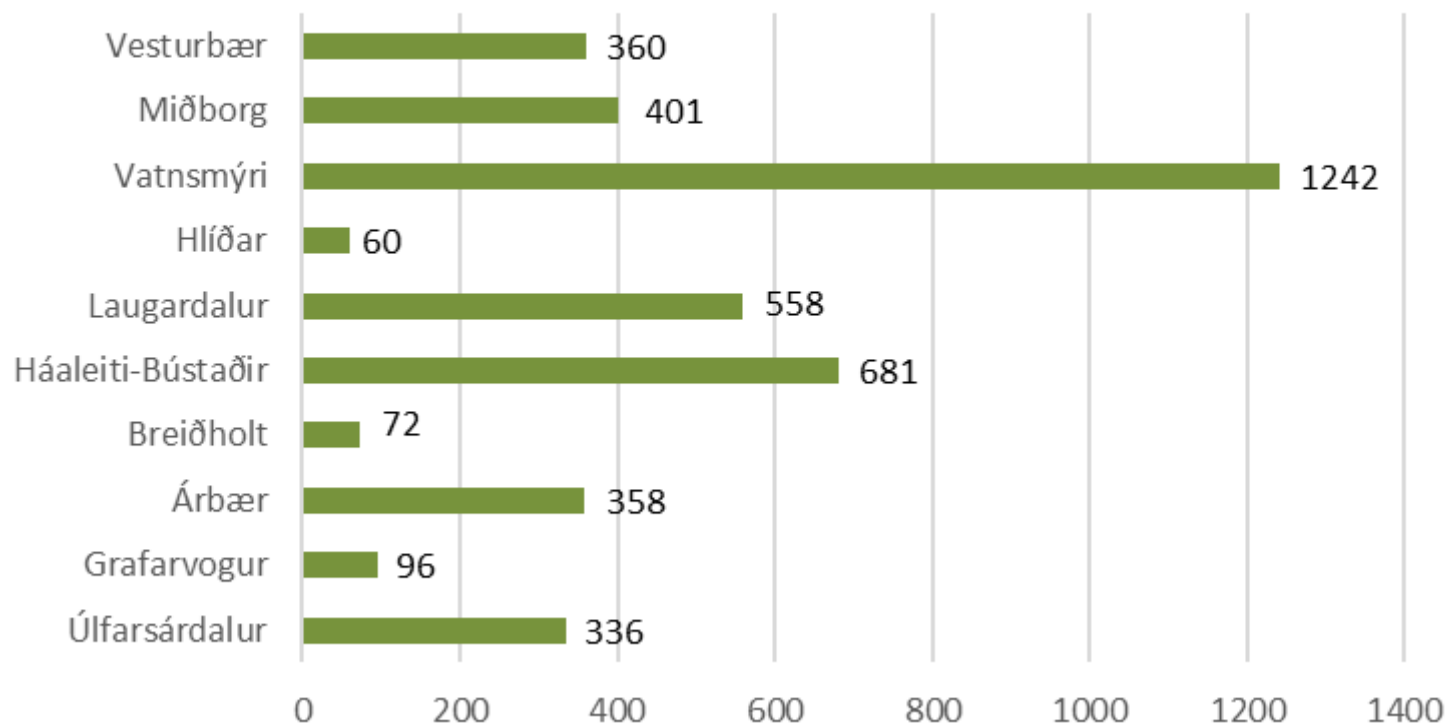


Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og aðrir reitir sem borgin
hlutast til um með beinum hætti um gerð íbúða

Reitir á vegum einkaaðila

Fjöldi íbúða í byggingu eftir hverfum



4. Áætlanir um uppbyggingu



Byggingarsvæði á framkvæmdastigi**

	Borgarhluti	Fjöldi íbúða	Heildarmagn* (m ²)	Meðalstærð (m ²)	Hlutfall húsnæðisfélaga (%)	Húsnæðisfélög (fjöldi)
Héðinsreitur	Vesturbær	275	20.625	75	25,1	69
Keilugrandi 1	Vesturbær	78	6.464	83	100,0	78
Nýlendurreitur	Vesturbær	7	840	120	0,0	0
Hafnartorg-Austurhöfn	Miðborg	141	19.740	140	0,0	0
Brynjureitur	Miðborg	72	4.680	65	0,0	0
Hverfisgata 94-96	Miðborg	38	3.800	100	0,0	0
Barónsreitur-Hverfisgata 88-92	Miðborg	31	2.790	90	0,0	0
Barónsreitur-Skúlagata 26-Vitastígur 3	Miðborg	31	3.100	100	0,0	0
Barónsreitur - Hverfisgata 85-93	Miðborg	88	7.395	84	0,0	18
Vísindagarðar	Vatnsmýri	244	9.113	37	100,0	244
Hlíðarendi	Vatnsmýri	740	83.620	113	0,0	0
Öskjuhlíð-Nauthólsvegur	Vatnsmýri	258	21.000	46	100,0	258
KHÍ-lóð-Austurhlíð	Hlíðar	60	4.800	80	100,0	60
Kirkjusandur	Laugardalur	209	22.990	110	38,3	80
Borgartún 28	Laugardalur	21	2.550	121	0,0	0
Vogabyggð II	Laugardalur	328	28.208	86	4,9	16
RÚV-lóð/Efstaleitið	Háaleiti-Bústaðir	290	20.300	70	5,2	15
Sléttuvegur 25-27 - hjúkrunarheimili	Háaleiti-Bústaðir	99	3.960	40	100,0	99
Sléttuvegur-eldri borgarar ofl	Háaleiti-Bústaðir	141	11.280	80	100,0	141
Skógarvegur 16	Háaleiti-Bústaðir	20	2.125	106	100,0	20
Sléttuvegur-Skógarvegur 6-8	Háaleiti-Bústaðir	69	5.520	80	0,0	0
Vigdísarlundur/Fossvogsvegur 8	Háaleiti-Bústaðir	15	2.000	133	0,0	0
Sogavegur 73-77	Háaleiti-Bústaðir	47	4.250	90	4,3	2
Suður-Mjódd	Breiðholt	72	5.600	78	100,0	72
Hraunbær 103	Árbær	60	5.100	85	100,0	60
Hraunbær-Bæjarháls-vestur	Árbær	99	7.425	75	100,0	99
Elliðabraut-Norðlingaholt	Árbær	199	16.517	83	24,6	49
Spöngin-Móavegur	Grafarvogur	96	6.071	63	100,0	96
Úlfarsárdalur - núverandi hverfi (Urðarbrunnur ofl)	Úlfarsárdalur	147	14.700	100	61,9	91
Úlfarsárdalur - Leirtjörn	Úlfarsárdalur	177	14.160	80	46,3	82
Reynisvatnsás	Úlfarsárdalur	12	10.000	200	0,0	0
		4.164	370.723	89	39,6	1.649

*Áætlað heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis, birtar stærðir (nettó). Brúttóstærðir í deiliskipulagi lækkaðar niður 10-15% vegna sameigna o.fl.

**Breytt aðferðafræði við stærri byggingarreiti (Hlíðarendi, Nauthólsvegur, Kirkjusandur, Vogabyggð II, Efstaleiti, Móavegur) í A og B flokk frá fyrri árum. Nú eru einungis í A flokki þau verkefni á fyrrnefndum reitum þar sem framkvæmdir eru hafnar.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ VESTURBÆR



Héðinsreitur (íbúðir, verslun, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 275
Meðalstærð íbúða: 75m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 25%

Á Héðinsreit eru tvær lóðir, Seljavegur 2 og Vesturgata 64.

Byggingafélagið Contra undirbýr byggingu 102 íbúða við Seljaveg 2

Á lóðinni Vesturgötu 64 eru Festir ehf. og Laxamýri að undirbúa byggingu 200 íbúða kjarna sem reistur verður í áföngum á næstu árum.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ VESTURBÆR



Keilugrandi 1 (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 78

Meðalstærð íbúða: 83m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 100,0%

Við Keilugranda, eru risin fjögur 2ja til 5 hæða hús á vegum Búseta. Íbúðirnar eru 78, allt frá tæplega 40 m² stúdíóíbúðum upp í 125 m², 4ra til 5 herbergja íbúðir. Verkefnið er á áætlun. Byggingaframkvæmdir hófust haustið 2017 og gert er ráð fyrir verklokum um mitt ár 2020.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ VESTURBÆR

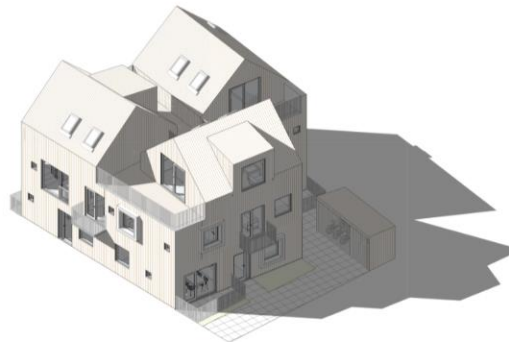


Nýlendureitur (íbúðir, atvinnuhúsnæði)

Fjöldi íbúða: 7

Meðalstærð íbúða: 120m²

Framkvæmdir hófust við byggingu sjö íbúða á Nýlendugötu 34 í júní 2019. Húsið er að verða fokhelt en það er byggt úr innfluttum timbureiningum. Útlit hússins er í anda þeirra gömlu húsa sem eru í nágrenninu í því verða þrjár 80 m² íbúðir, tvær 60 m² og ein 26 m² stúdíóíbúð.

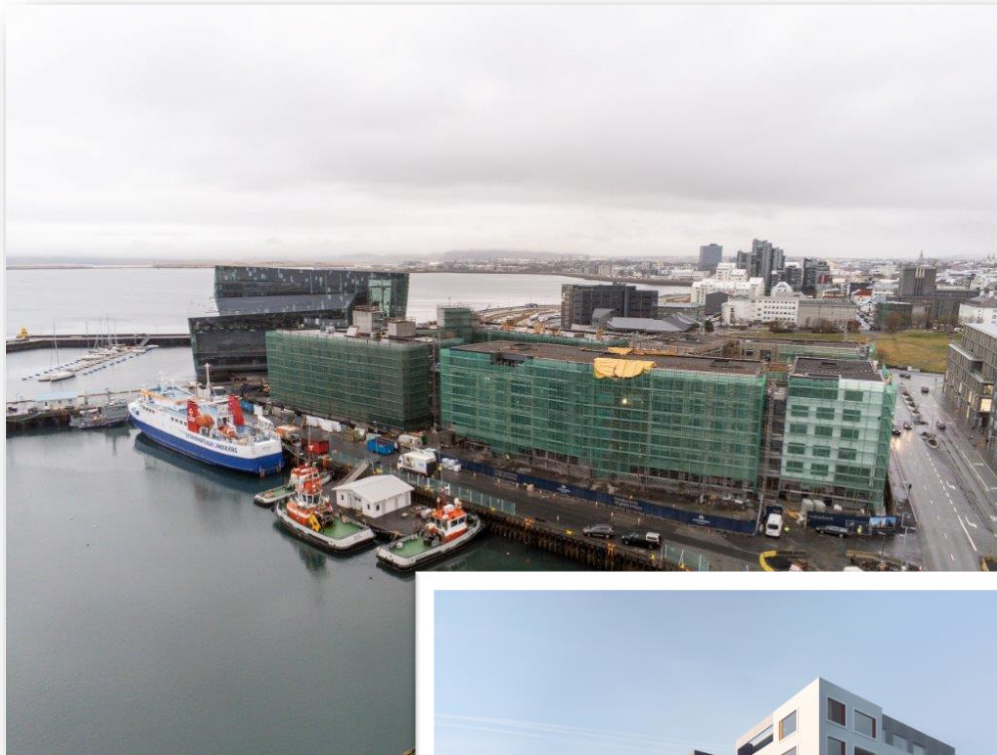


4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ MIÐBORG



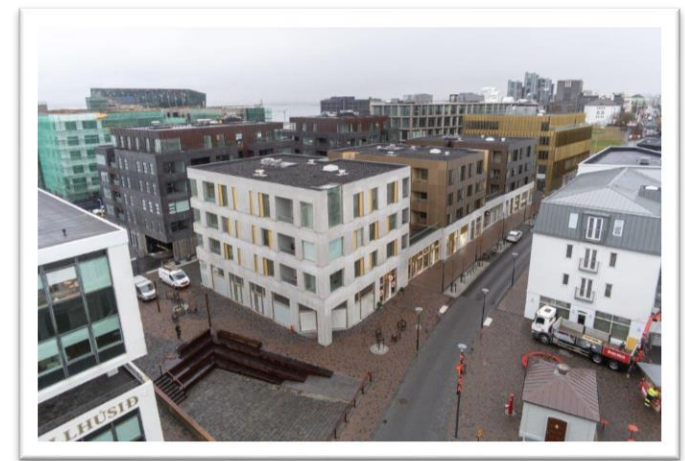
Hafnartorg/Austurhöfn
(íbúðir, hótél, skrifstofur,
verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 141

Meðalstærð íbúða: 140 m²

Við Austurhöfn rís sex hæða bygging með 71 íbúð á efri hæðum auk 100 stæða bílakjallara. Íbúðir Austurhafnar verða frá 45-220 m².

Byggingu 70 hágæðaíbúða á Hafnartorgi er að mestu lokið en unnið er að því að innrétta einstök rými eftir þörfum.

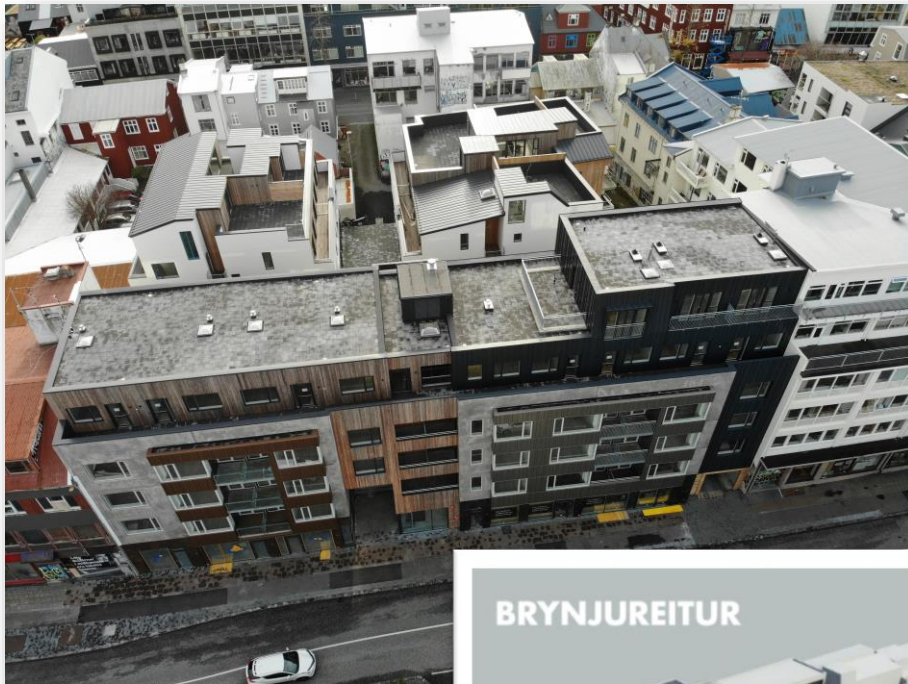


4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ MIÐBORG



Brynjureitur
(íbúðir, hótél, skrifstofur,
verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 72
Meðalstærð íbúða: 65 m²

Brynjureitur afmarkast af Laugavegi 27a og b og Hverfisgötu 40-44 en á milli þeirra liggur ný göngugata sem hefur fengið nafnið Kasthúsastígur og mun vafalaust skapa sér sérstöðu í hringiðu miðbæjarins. Á reitnum eru 72 íbúðir og er framkvæmdum svo til lokið.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ MIÐBORG



Hverfisgata 94-96 (íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 38

Meðalstærð íbúða: 100m²

Framkvæmdum við Hverfisgötu 94-96, fimm hæða hús á horni Barónsstígs og Hverfisgötu, er svo til lokið.

Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja, á stærðarbilinu 60-180 m². Bílakjallari með 45 stæðum er undir öllu húsinu og fylgir stæði hverri íbúð.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ MIÐBORG



Barónsreitur-Hverfisgata 88-92 (íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 31

Meðalstærð íbúða: 90m²

Við Hverfisgötu 92 er risin 3ja til 5 hæða nýbygging með 24 íbúðum, 2ja, 3ja og 4ra herbergja á stærðarbilinu 74-149 m², ásamt atvinnubili á jarðhæð.

Við Hverfisgötu 88-90 er verið að endurbyggja tvö eldri hús þar sem verða 5 íbúðir, að meðalstærð um 90 m² og eitt atvinnubil.

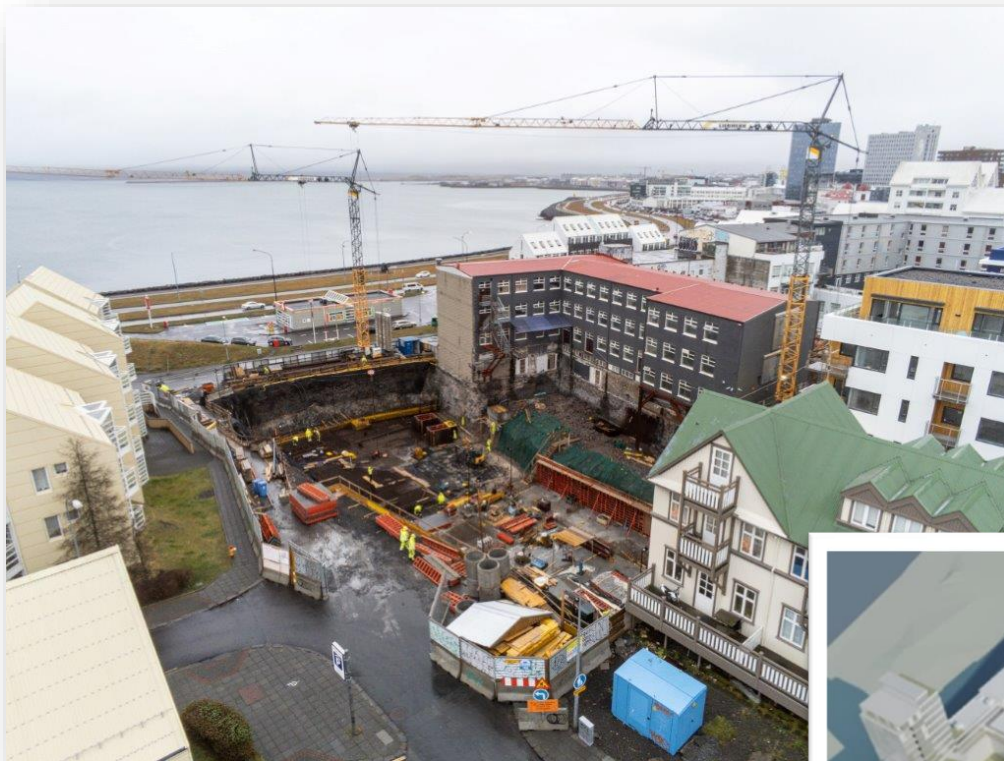


4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ MIÐBORG



Barónsreitur-Skúlagata 26/Vitastígur 3 (íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 31

Meðalstærð íbúða: 100 m²

Gert er ráð fyrir 31 íbúð í 3ja til 6 hæða byggingu. Jarðvegsframkvæmdir á reitnum eru hafnar. Hótel verður í fremri hluta hússins.

Í efri hlutahússins sem snýr út að Vitastíg og trappast niður í átt að Bjarnaborg verða litlar íbúðir, aðskildar frá hótelfarþingi.



4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ MIÐBORG



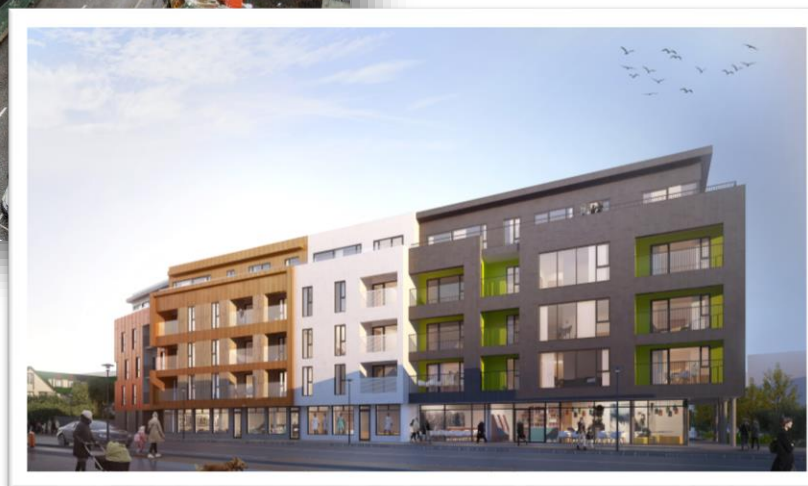
Barónsreitur-Hverfisgata 85-93 (íbúðir, hótél, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 88

Meðalstærð íbúða: 84m²

Framkvæmdum við Hverfisgötu 85-93 fer senn að ljúka. Þar eru 70 íbúðir auk tveggja atvinnurýma á jarðhæð.

Í húsinu eru 57 tveggja herbergja íbúðir, 12 þriggja herbergja og ein fjögurra herbergja. Stærð íbúða er á bilinu 44-122 m². Bílastæði í bílajakallara fylgja öllum íbúðum.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

VATNSMÝRI



Vísindagarðar
(nemendaíbúðir, háskólastofnanir,
skrifstofur, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 244

Meðalstærð íbúða: 37 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 100,0%

Framkvæmdir hafa gengið hratt og vel við byggingu 244 leiguíbúða Félagsstofnunar stúdenta við Sæmundargötu 21, á lóð Vísindagarða Háskóla Íslands.

Byrjað verður að úthluta af biðlista í lok nóvember en fyrstu íbúar flytja inn í lok janúar 2020.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

VATNSMÝRI



Hlíðarendi
(íbúðir, verslun og þjónusta,
skrifstofur, hótél)

Fjöldi íbúða: 740

Meðalstærð íbúða: 113 m²

Um 740 íbúðir eru nú í byggingu á Hlíðarenda í Vatnsmýri. Flestar íbúðir á svæðinu verða 2ja til 5 herbergja, í bland við stærri íbúðir á efri hæðum.

Fyrsta áfanga, 40 íbúðum á B reit lauk 2018 og nú standa yfir framkvæmdir á fjórum reitum.

Á C reit verða 156 íbúðir, 142 á D reit, 178 á E reit og 191 íbúð á F reit. Blönduð byggð með 67 íbúðum er fyrirhuguð á A reit, atvinnuhúsnæði á G reit og hótél á H reit.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ VATNSMÝRI



Nauthólsvegur
(íbúðir, nemendaíbúðir,
samfélagsþjónusta, verslun, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 258

Meðalstærð íbúða: 46 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Framkvæmdir við Háskólagarða HR við Nauthólsveg ganga vel og eru á undan áætlun.

Fyrsti áfangi verksins, bygging 125 íbúða við Nauthólsveg 83, hófst haustið 2018 og nýlega hófst vinna við upplátt á næsta áfanga, sem er Nauthólsvegur 85. Þar verða 133 íbúðir og eru því alls 258 íbúðir nú í byggingu við Nauthólsveg 83-85.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ HLÍÐAR



**KHÍ-reitur/Austurhlíð
(íbúðir, nemendaíbúðir,
háskólastofnanir)**

Fjöldi íbúða: 60

Meðalstærð íbúða: 80 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 60%

Samtök aldraðra hafa lokið uppsteypu 60 íbúða húss við Austurhlíð 10, á svokallaðri KHÍ lóð. Íbúðirnar verða 80-120 m² í 3ja til 5 hæða húsi með bílakjallara. Nú er unnið að því að gera húsið fokhelt.

Miðað er við að íbúðirnar verði afhentar fullfrágengnar í apríl 2021.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

LAUGARDALUR



Kirkjusandur
(íbúðir, skrifstofur,
verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 209

Meðalstærð íbúða: 110 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 38,3%

Á Kirkjusandi byggir Bjarg íbúðafélag 80 leiguíbúðir á G og H reit.

Félagið 105 Miðborg, sem er í eigu Íslandssjóða, byggir 129 íbúðir á C og D reit, ásamt atvinnuhúsnæði á B reit.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ LAUGARDALUR



Borgartún 28
(íbúðir, skrifstofur,
verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 21
Meðalstærð íbúða: 121m²

Framkvæmdir eru langt komnar við byggingu 21 íbúðar við Borgartún 28.

Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja, 84-202 m². Þeim fylgja stæði í bílageymslu. Stefnt að því að afhenda þær í janúar 2020.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

LAUGARDALUR



Vogabyggð II
(íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur, samfélagsstofnanir, léttur iðnaður, skólahverfi)

Fjöldi íbúða: 328
Meðalstærð íbúða: 86 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 4,9%

Í Vogabyggð II, sem liggur sunnan Kleppsmýrarvegur og austan Sæbrautar er hafin uppbygging á tæplega 328 af þeim 776 íbúðum sem eiga að rísa þar á næstu árum.

Við Arkarvog 2-15 verða 162 íbúðir.

Við Kuggavog/Drómundarvog verða 47 íbúðir.

Við Skektuvog verða 73 íbúðir.

Við Trilluvog eru 41 íbúð og 5 raðhús.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ HÁALEITI / BÚSTAÐIR



RÚV-reitur/Efstaleitið
(íbúðir, þjónusta, samfélagsstofnanir)

Fjöldi í búða: 290
Meðalstærð íbúða: 70 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 5,2%

Það hillir undir lok framkvæmda við Útvarpshúsið. Byggingu 71 íbúðar á C reit lauk 2018. Byggingu 160 íbúðir á A reit er að ljúka og vinnu við 115 íbúðir á B reit miðar vel. Afhending er 2020.

Lýkur þá uppbyggingu 346 íbúða við Efstaleitið á vegum byggingarfélagsins Skugga.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ HÁALEITI / BÚSTAÐIR



Sléttuvegur 25-27 (hjúkrunarheimili)

Fjöldi íbúða: 99
Meðalstærð íbúða: 40 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100 %

Framkvæmdum er lokið að utan við byggingar fimm hæða hjúkrunarheimilis fyrir 99 íbúa við Sléttuveg í Fossvogi.

Stefnt er að því að opna heimilið í mars 2020.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ HÁALEITI / BÚSTAÐIR



Sléttuvegur
(eldri borgarar, þjónustuíbúðir o.fl.)

Fjöldi íbúða: 141

Meðalstærð íbúða: 80m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 100 %

Uppsteypu er lokið á fimm hæða húsi með 60 leiguíbúðum fyrir eldri borgara við hlið hjúkrunarheimilis Hrafnistu við Sléttuveg 25-27.

Íbúðirnar eru 60-115 m² og tengjast hjúkrunarheimilinu með 1.700 m² félags- og þjónustumiðstöð.

Stefnt er að því að framkvæmdum ljúki sumarið 2020. Bygging 81 leiguíbúðar til viðbótar er í undirbúningi á lóðinni.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ HÁALEITI / BÚSTAÐIR



Skógarvegur 16
(íbúðir, hjúkrunaríbúðir
og þjónustuíbúðir)

Fjöldi íbúða: 20
Meðalstærð íbúða: 106m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100 %

Búseti er að ljúka byggingu 20 íbúða fjölbýlishúss við Skógarveg 16. Ellefu 2ja herbergja, 66 m² íbúðir eru í húsinu og níu 3ja herbergja, sem eru um 84 m².

Framkvæmdir hafa gengið samkvæmt áætlun.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ HÁALEITI / BÚSTAÐIR



Skógarvegur 6-8 (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 72
Meðalstærð íbúða: 80 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 8,3 %

Framkvæmdir eru hafnar við Skógarveg
6-8 í Fossvogsdal. Íbúðirnar verða frá
55-140 m² í fjórum húsum.

Dverghamrar er byggingaraðili.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

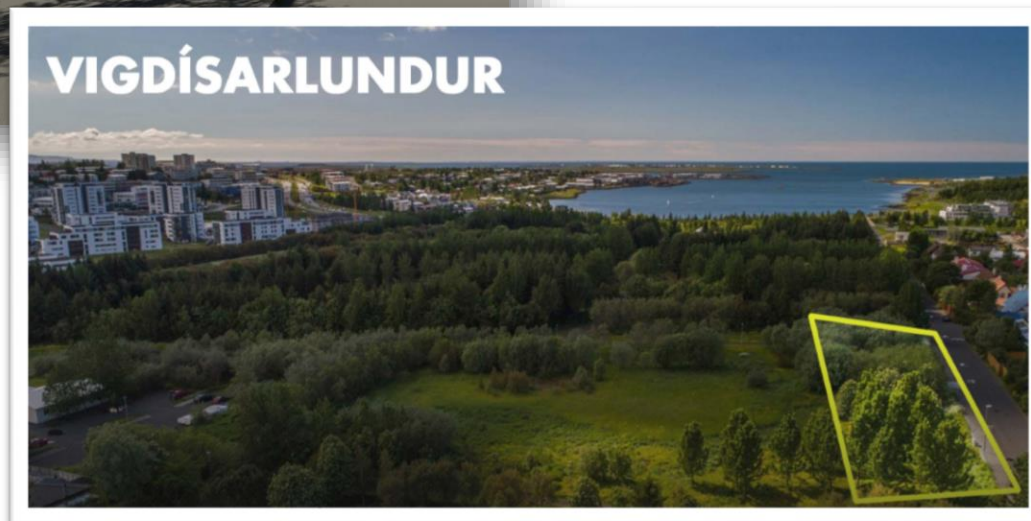
■ HÁALEITI / BÚSTAÐIR



Vígdísarlundur/Fossvogsvegur
(íbúðir, samfélagsstofnun)

Fjöldi íbúða: 15
Meðalstærð íbúða: 133m²

Nýbraut ehf. áformar að byggja 15 íbúðir við Fossvogsveg 8. Húsin verða 2ja hæða og 150 m² að grunnfleti, nema endaraðhúsin sem verða 200 m².



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ HÁALEITI / BÚSTAÐIR



Sogavegur 73-77 (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 47

Meðalstærð íbúða: 90m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 4,3%

Uppsteypa er langt komin á tveimur fjölbýlishúsum við Sogaveg 73-77. Íbúðirnar eru frá 55-130 m² að stærð.

Miðað er við að þær verði afhentar fullbúnar á vormánuðum árið 2020.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ BREIÐHOLT



Suður-Mjódd (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 72
Meðalstærð íbúða: 78m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100,0%

Í Suður Mjódd við Árskóga 5-7 byggir Búseti 72 íbúðir í tveimur 4ra hæða byggingum. Þar verða 41,6-50 m² stúdíóíbúðir og 2ja og 3ja herbergja íbúðir á bilinu 67,6-97 m².

Stefnt að verklokum sumarið 2021.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ ÁRBÆR



Hraunbær 103 (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 60
Meðalstærð íbúða: 85m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100,0%

Við Hraunbæ 103 er að rísa 60 íbúða hús fyrir 60 ára og eldri. Húsið er 5-9 hæðir og íbúðirnar verða frá 51,9 m² einstaklingsíbúðum upp í 4ra herbergja 159,1 m² íbúðir.

Dverghamrar er byggingaraðili.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ ÁRBÆR



Bæjarháls/Hraunbær (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 99

Meðalstærð íbúða: 75,0 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 43,5%

Bygging 99 leiguíbúða í fjórum 2ja til 5 hæða húsum hófst í maí á vegum Bjargs íbúðafélags. Íbúðirnar verða 2ja til 5 herbergja, á stærðarbilinu 45-100 m².

Framkvæmdir ganga framár áætlunum.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ ÁRBÆR



Elliðabraut/Norðlingaholt (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 199

Meðalstærð íbúða: 83 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 24,6%

Þingvangur byggir 83 íbúðir, 50-140 m² við Elliðabraut 4-6 í Norðlingaholti. Áætlað er að framkvæmdum ljúki sumarið 2021.

Framkvæmdum við 130 íbúðir sem MótX er að byggja við Elliðabraut miðar vel. Húsin eru fjórar hæðir og kjallari. Þar verða um 20 íbúðir, 2ja til 5 herbergja og 50-150 m², í hverju húsi.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ GRAFARVOGUR



Spöngin/Móavegur (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 96
Meðalstærð íbúða: 63 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100,0%

Við Móaveg 2-12 í Grafarvogi eru risin sex fjölbýlishús með samtals 155 leiguíbúðum og er 59 þegar lokið. Húsin eru 3-4 hæðir, íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja, 45-110 m².

Bjarg íbúðafélag stendur að framkvæmdum.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ ÚLFARSÁRDALUR



Úlfarsárdalur (núverandi hverfi)

Fjöldi íbúða: 147

Meðalstærð íbúða: 100 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 61,9%

Í Úlfarsárdal eru 147 íbúðir í uppbyggingu. Stærsta framkvæmdin er bygging 83 íbúða við Urðarbrunn á vegum Bjargs íbúðafélags.

Nokkur minni fjölbýlishús eru einnig í byggingu í dalnum, ásamt einbýlis- og raðhúsum.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ ÚLFARSÁRDALUR



Úlfarsárdalur/Leirtjörn
(íbúðir, verslun, þjónusta,
samfélagsstofnanir)

Fjöldi íbúða: 177

Meðalstærð íbúða: 80m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 46,3%

Framkvæmdir eru hafnar við byggingu 95 íbúða á G-reit við Leirtjörn. Íbúðirnar verða 50-110 m².

Við Leirtjörn eru einnig hafnar framkvæmdir við byggingu 82 leiguíbúða á vegum Bjargs íbúðafélags. Íbúðirnar verða 2ja til 5 herbergja og 40-100 m² að stærð.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ ÚLFARSÁRDALUR



Reynisvatnsás (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 12
Meðalstærð íbúða: 200 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 60,0%

Bæði raðhús og einbýlishús í byggingu með 12 íbúðum. Meðalstærð um 200 m². Ýmsir byggingaraðilar.



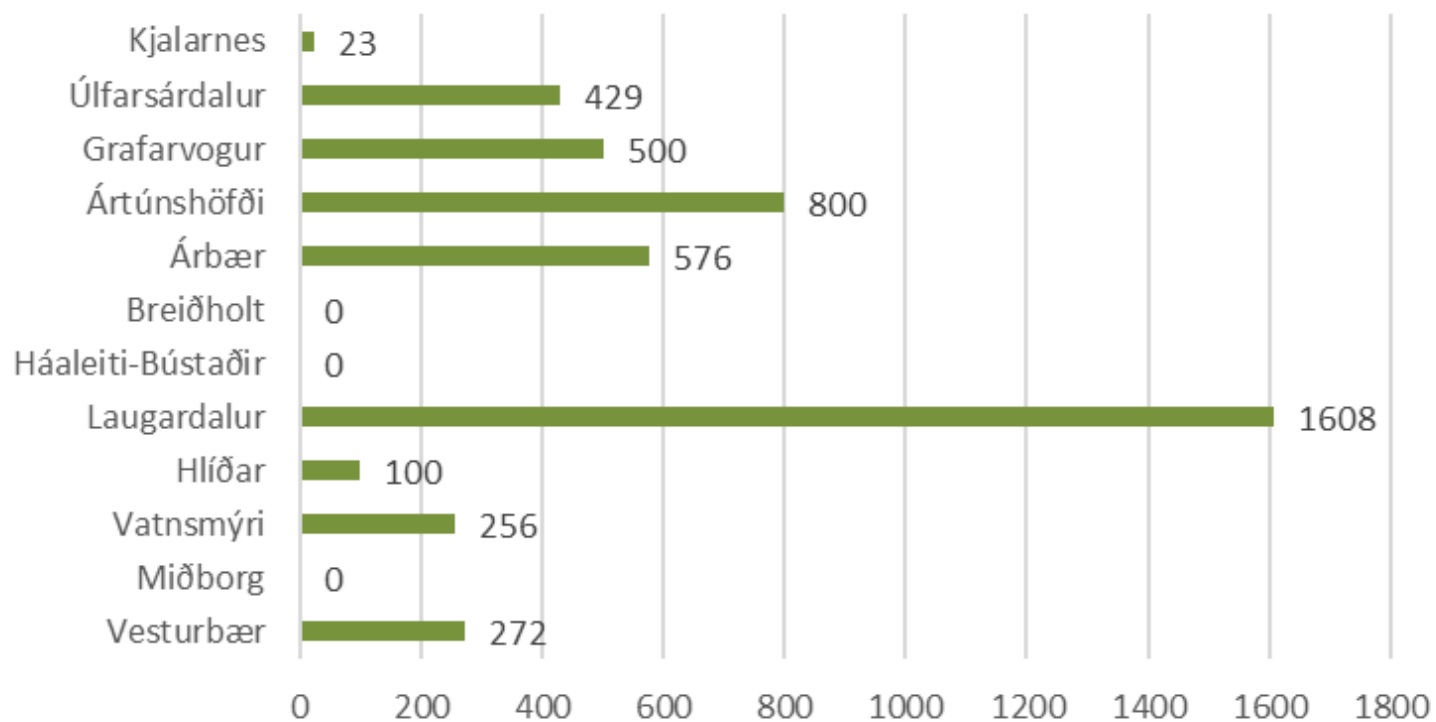


Samþykkt deiliskipulag

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og aðrir reitir þar sem borgin
hlutast til með beinum hætti um gerð íbúða

Reitir á vegum einkaaðila

Fjöldi íbúða í samþykktu deiliskipulagi eftir hverfum



4. Áætlanir um uppbyggingu



Samþykkt deiliskipulag**	Borgarhluti	Fjöldi íbúða	Heildarmagn* (m ²)	Meðalstærð (m ²)	Hlutfall húsnæðisfélaga (%)	Húsnæðisfélög (fjöldi)
Vesturbugt	Vesturbær	188	18.800	100	39,4	74
Bykó-lóð	Vesturbær	84	6.720	80	8,3	7
HÍ-Gamli Garður	Vatnsmýri	69	1.035	15	100,0	69
Öskjuhlíð-Nauthólsvegur	Vatnsmýri	187	8.602	46	100,0	187
KHÍ-lóð-nemendagarðar	Hlíðar	100	4.000	40	100,0	100
Guðrúnartúnsreitur	Laugardalur	100	10.000	100	0,0	0
Höfðatorg II	Laugardalur	86	7.400	86	7,0	6
Borgartúnsreitir	Laugardalur	65	4.550	70	25,0	16
Sóltún 2-4	Laugardalur	30	2.550	85	100,0	30
Borgartún 34-36	Laugardalur	86	7.480	87	4,7	4
Blómavalsreitur	Laugardalur	110	13.515	123	0,0	0
Kirkjusandur	Laugardalur	149	16.390	110	24,8	37
Grensásvegur 1	Laugardalur	204	17.340	85	19,6	40
Vogabyggð I	Laugardalur	330	26.910	82	42,4	140
Vogabyggð II	Laugardalur	448	67.050	86	18,8	84
Hraunbær-Bæjarháls-austur	Árbær	116	8.700	75	0,0	
Árbær, Hylir - nýjar íbúðir, hverfisskipulag	Árbær	460	36.800	80	0,0	0
Bryggjuhverfi III (Ártúnshöfði svæði 4)	Ártúnshöfði	800	91.200	114	55,0	440
Gufunes-1.áfangi	Grafarvogur	500	45.000	90	32,8	164
Úlfarsárdalur - Leirtjörn	Úlfarsárdalur	183	14.640	80	39,3	72
Úlfarsárdalur - núverandi hverfi (þ.m.t aukaíbúðir)	Úlfarsárdalur	190	19.000	100	0,0	0
Grafarholt-Klausturstígur-Kapellustígur	Úlfarsárdalur	56	2.800	50	100,0	56
Kjalarnes - Grundarhverfi	Kjalarnes	23		90	43,5	10
		4.564	430.482	94	33,7	1.536

*Áætlað heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis, birtar stærðir (nettó). Brúttóstærðir í deiliskipulagi lækkaðar niður 10-15% vegna sameigna o.fl.

**Breytt aðferðafræði er varðandi stærri byggingareiti (Hlíðarendi, Nauthólsvegur, Kirkjusandur, Vogabyggð II, Efstaleiti, Móavegur) í A og B flokki frá fyrrri árum. Nú eru einungis í B flokki þau verkefni á fyrrnefndum reitum þar sem samþykkt deiliskipulag liggur fyrir en framkvæmdir ekki hafnar.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ VESTURBÆR



Vesturbugt (íbúðir, verslun og skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 188

Meðalstærð íbúða: 100 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 39,4%

Nýr lóðarhafi er Kaldalón hf.

Fasteignaþróunarfélag.

Hönnun verkefnisins er ferli og framkvæmdir í undirbúningi.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ VESTURBÆR



BYKO-lóð
(íbúðir, hótél,
verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 84

Meðalstærð íbúða: 80m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 8,3%

Samþykkt deiliskipulag hefur legið fyrir um nokkurt skeið þar sem gert er ráð fyrir allt að 70 íbúðum, að meðalstærð um 43 m² og hótélstarfsemi.

Kaldalón hf. fjárfestingafélag hefur óskað eftir að breyta deiliskipulaginu. Gert er ráð fyrir að hverfa frá fyrri áformum um hótél en fjölga í stað þess íbúðum í 84.

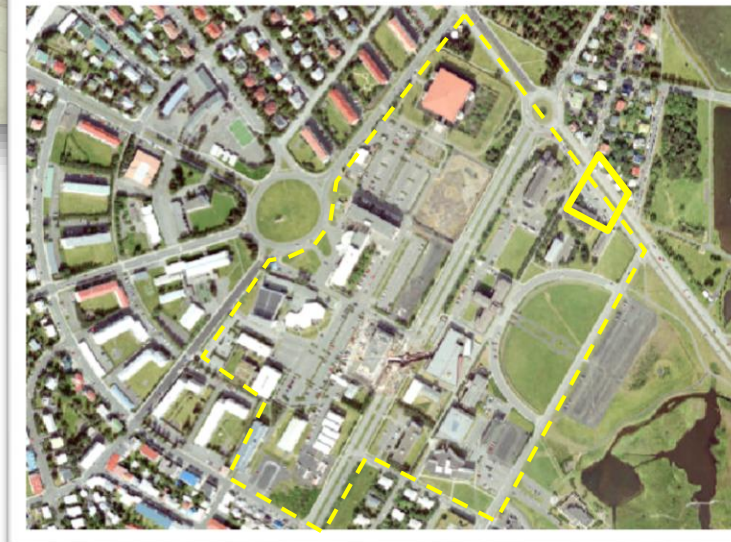
Upphaf framkvæmda er fyrirhugað á fyrri hluta næsta árs eða þegar samþykki liggur fyrir.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

VATNSMÝRI



Háskóli Íslands/Gamli Garður
(nemendaíbúðir, háskólastofnanir,
samfélagsþjónusta, verslun
og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 69

Meðalstærð íbúða: 15

Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Reisa á 3ja til 5 hæða byggingu við Gamla Garð með 69 leiguherbergjum. Stærð herbergja er 15 m². Sér baðherbergi en sameiginleg aðstaða.

Félagsstofnun stúdenta er lóðarhafi.

Áætlað er að hefja framkvæmdir í desember 2019 og á þeim að vera lokið haustið 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ VATNSMÝRI



Öskjuhlíð/Nauthólsvegur

Fjöldi íbúða: 187

Meðalstærð íbúða: 46m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Samþykkt deiliskipulag heimilar byggingu 65 íbúða á lóð norðan við Háskólagarða HR við Nauthólsveg.

Priðji áfangi Háskólagarða HR, bygging 132 íbúða, á að hefjast 2020.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ HLÍÐAR



KHÍ-lóð (nemendagarðar)

Fjöldi íbúða: 100
Meðalstærð íbúða: 40m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Byggingafélag námsmanna hefur fengið úthlutað tveimur lóðum fyrir 100 nemendaíbúðir.

Gert er ráð fyrir að þar verði 64 einstaklingsíbúðir, 22 paraíbúðir og 14 deilíbúðir.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR



**Guðrúnartúnsreitur
(íbúðir, skrifstofur,
verslun og þjónusta)**

Fjöldi íbúða: 100

Meðalstærð íbúða: 100 m²

Samþykkt deiliskipulag vegna byggingar 100 íbúða við Guðrúnartún, áður Sætún, ásamt skrifstofu-, verslunar- og þjónustuhúsnæði.

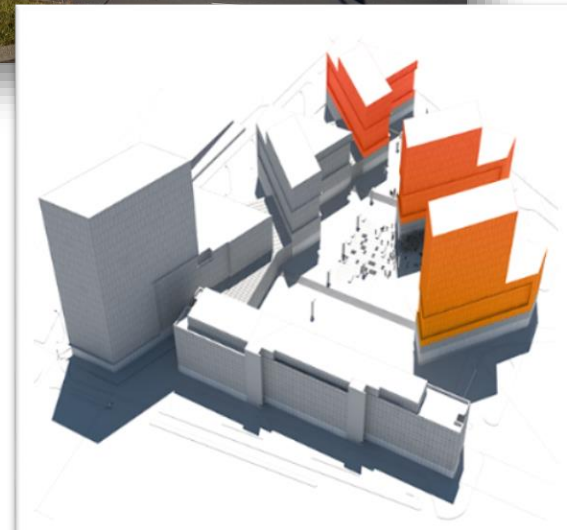
Lóðahafar eru Efling (Guðrúnartún 1), Ríkissjóður (Guðrúnartún 6 og Borgartún 7), Þórsgarður ehf. (Guðrúnartún 8) og Reitir (Guðrúnartún 10).

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR



Höfðatorg II (íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta, hótél)

Fjöldi íbúða: 86

Meðalstærð íbúða: 86m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 7%

Samþykkt deiliskipulag vegna
nýbygginga í stað núverandi
húsa á horni Katrínartúns og
Bríetartúns.

Heimilt er að byggja þar 86
íbúðir, skrifstofur og hótél.

Eykt ehf. er lóðarhafi.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR



Borgartún 24
(íbúðir, skrifstofur,
verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 65

Meðalstærð íbúða: 70 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 25%

Samþykkt deiliskipulag fyrir byggingu
65 íbúða með verslun og þjónustu á
jarðhæð.

Lóðarhafi er EE Development.

Áætlað er að hefja framkvæmdir
snemma árs 2020.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ LAUGARDALUR



Sóltún 2-4

Fjöldi íbúða: 30

Meðalstærð íbúða: 85m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Samþykkt deiliskipulag er fyrir uppbyggingar nýrra hjúkrunarrýma við Sóltún 2-4.

Lóðarhafi er Öldungur ehf. sem rekur hjúkrunarheimilið Sóltún.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR



Borgartún 34-36
(íbúðir, skrifstofur,
verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 86

Meðalstærð íbúða: 87 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 4,7%

Samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu 86 íbúða ásamt verslunar- og þjónustuhúsnæði. Lóðin er sunnan við Hótel Cabin, þar sem er atvinnusvæði í dag.

Lóðarhafi er Fasteignafélagið B34 ehf.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR



1.Áfangi - íbúðarhús
bifreiðageymsla neðanjarðar

3.Áfangi - íbúðarhús
bifreiðageymsla neðanjarðar

2.Áfangi - Hótel ráðstefnumiðstöð
bifreiðageymsla neðanjarðar

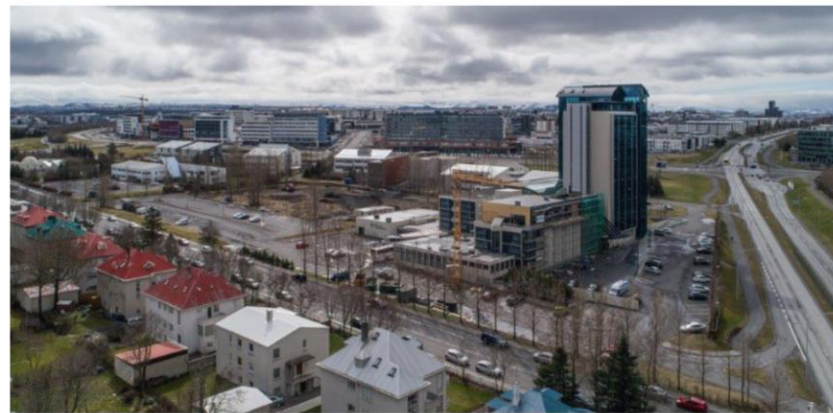
Blómavalsreitur (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 110

Meðalstærð íbúða: 123m²

Framkvæmdir við Blómavalsreit
eiga að hefjist á vormánuðum 2020.
Íbúðirnar verða 50-350 m².

Byggja á 110 íbúðir í sex
fjölbýlishúsum í kringum inngarð,
auk viðbyggingar við Grand Hótel.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR



Kirkjusandur

Fjöldi íbúða: 149
Meðalstærð íbúða: 110m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 24,8%

Á E-reit á Kirkjusandi byggir Mannverk 82 íbúðir á fjórum hæðum. Framkvæmdir eiga að hefjast í ársbyrjun 2020.

Á I reit á Kirkjusandi við Hallgerðargötu er Brynja Hússjóður ÖBÍ með lóð fyrir 37 íbúða fjölbýlishús.

Við Borgartún 41, F reit, er 105 Miðborg með samþykki fyrir 30 íbúðum og atvinnuhúsnæði.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR



Grensásvegur 1

Fjöldi íbúða: 204

Meðalstærð íbúða: 85m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 19,6%

Samkvæmt breyttu deiliskipulagi, sem er í auglýsingu, verður heimilt að byggja fjögur fjölbýlishús, 4-7 hæðir á reitnum og með verslun og þjónustu á jarðhæðum sem snúa að Grensásvegi og Skeifunni.

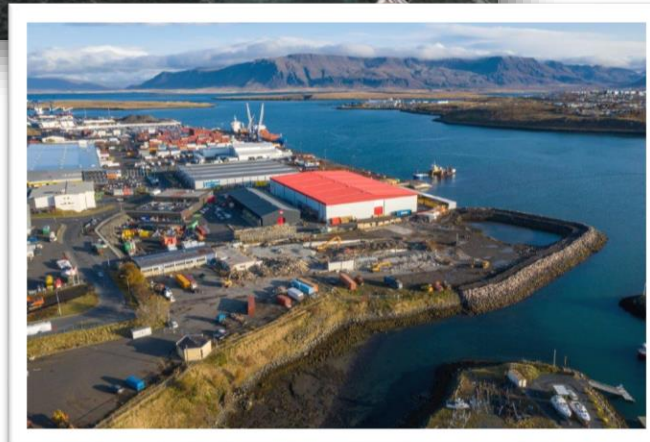
Áfram verður heimilt að hluti uppbyggingar á lóðinni verði fyrir gistiþjónustu.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR



Vogabyggð I

Fjöldi íbúða: 330

Meðalstærð íbúða: 82m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 42,4%

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir um byggingu á fjórða hundrað íbúða í Vogabyggð I.

Fimm lóðir eru á reitnum. Kaldalón hf. fjárfestingarfélag er stærsti lóðahafinn með fjórar lóðir. Áformar félagið að reisa 273 íbúðir á lóðunum og er hönnun við Stefnisvog 2 í fullum gangi. Þar er gert ráð fyrir 71 íbúð. Framkvæmdir eiga að hefjast fyrri hluta árs 2020.

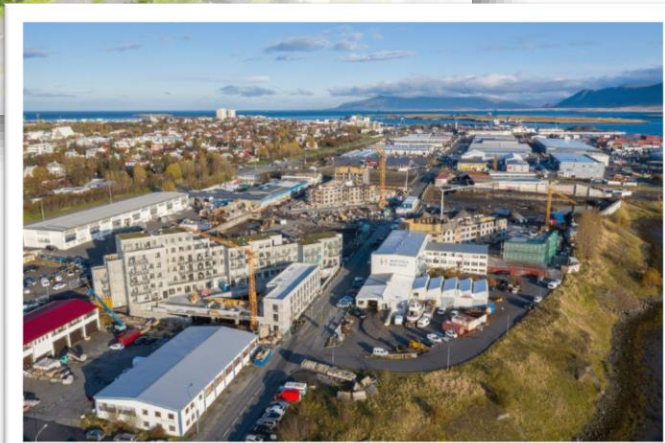
Bjarg íbúðafélag undirbýr framkvæmdir á fimmtu lóðinni. Byggja á 75 íbúðir og er önnun húsanna hafin.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR



Vogabyggð II

Fjöldi íbúða: 448

Meðalstærð íbúða: 86m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 18,8%

Samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu 448 íbúða til viðbótar við þær 328 íbúðir sem þegar eru komnar í byggingu í Vogabyggð II. Samtals verða 776 íbúðir í hverfinu.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ ÁRBÆR



Bæjarháls/Hraunbær (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 116

Meðalstærð íbúða: 75,0 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 43,5%

Á lóðum við Hraunbæ 133 og 143 er samþykkt deiliskipulag fyrir allt að 116 íbúðir fyrir almennan markað.

Lóðarhafi er fasteignapróunarfélagið Spilda ehf. Framkvæmdir eru í undirbúningi.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ ÁRBÆR



Árbær/hverfisSKIPULAG (nýjar íbúðir)

Fjöldi íbúða: 460

Meðalstærð íbúða: 80

Hlutfall húsnæðisfélaga: 34,8%

Nýsamþykkt hverfisSKIPULAG fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Seláshverfi gerir ráð fyrir að fjölga megi íbúðum um allt að 460.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ ÁRTÚNSHÖFÐI



Bryggjuhverfi III (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir)

Fjöldi íbúða: 800

Meðalstærð íbúða: 114 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 55%

Bryggjuhverfi III verður á landfyllingu við Ártúnshöfða. Gert er ráð fyrir 800 íbúðum þar.

Búseti er með vilyrði fyrir 35 íbúðum og er bygging þeirra í undirbúningi.

Bjarg íbúðafélag undirbýr byggingu 121 íbúðar.

Vilyrði hefur verið veitt fyrir lóð vegna verkefnis um byggingu hagkvæms húsnæðis fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

GRAFARVOGUR



Gufunes I
(íbúðir, skrifstofur, léttur
iðnaður, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 500

Meðalstærð íbúða: 90,0 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 32,8%

Samþykkt deiliskipulag fyrir allt að 500 íbúðir.

Hluta lóðanna hefur verið ráðstafað til tveggja teyma sem eru að hefja uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.

Þorpið vistfélag ætlar að reisa 130 íbúðir. Gtanagerð er hafin og framkvæmdir eiga að hefjast í desember 2019.

Byggingafélagið Hoffell ætlar að byggja 62 íbúðir.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ ÚLFARSÁRSDALUR



Úlfarsárdalur – núverandi hverfi
(íbúðir, verslun, þjónusta,
samfélagsstofnanir)

Fjöldi íbúða: 190

Meðalstærð íbúða: 100m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 42,4%

Íbúðum var fjölgað um 190 innan deiliskipulags
núverandi hverfis í Úlfarsárdal.

Með þessari fjölgun og nýjum lóðum við
Leirtjörn er heimilt að byggja alls 1.400 íbúðir í
öllum Úlfarsárdal í stað 750 íbúða sem eldra
deiliskipulag heimilaði.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ ÚLFARSÁRDALUR



Úlfarsárdalur/Leirtjörn
(íbúðir, verslun, þjónusta,
samfélagsstofnanir)

Fjöldi íbúða: 183

Meðalstærð íbúða: 80m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 39,3%

VR er með vilyrði fyrir 36 íbúðum við
Leirtjörn.

Urðarsel er með vilyrði fyrir 48 íbúðum
vegna byggingar hagkvæms húsnæðis fyrir
ungt fólk og fyrstu kaupendur. Breytingar á
deiliskipulagi eru í vinnslu og stefnt að
framkvæmdum vorið 2020

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ ÚLFARSÁRSDALUR/GRAFARHOLT



Grafarholt (nemendaíbúðir)

Fjöldi íbúða: 56

Meðalstærð íbúða: 50 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 100,0%

Byggingafélag námsmanna er með heimild til að byggja 56 íbúðir í fjórum húsum við Klaustur- og Kapellustíga.

Þar eru fyrir 200 námsmannaíbúðir á vegum félagsins.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ KJALARNES



Kjalarnes/Grundarhverfi (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 23

Meðalstærð íbúða: 90m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 43,5%

Samþykkt deiliskipulag leyfir fjölgun íbúða úr 8 í 13 á lóðinni Jörfagrund 54-60 í Grundarhverfi.

Félagið Inventis hefur fengið vilyrði fyrir 10 lóðum vegna verkefnisins hagkvæmt húsnæðis fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Unnið er að hönnun húsanna sem verða úr innfluttum einingum.

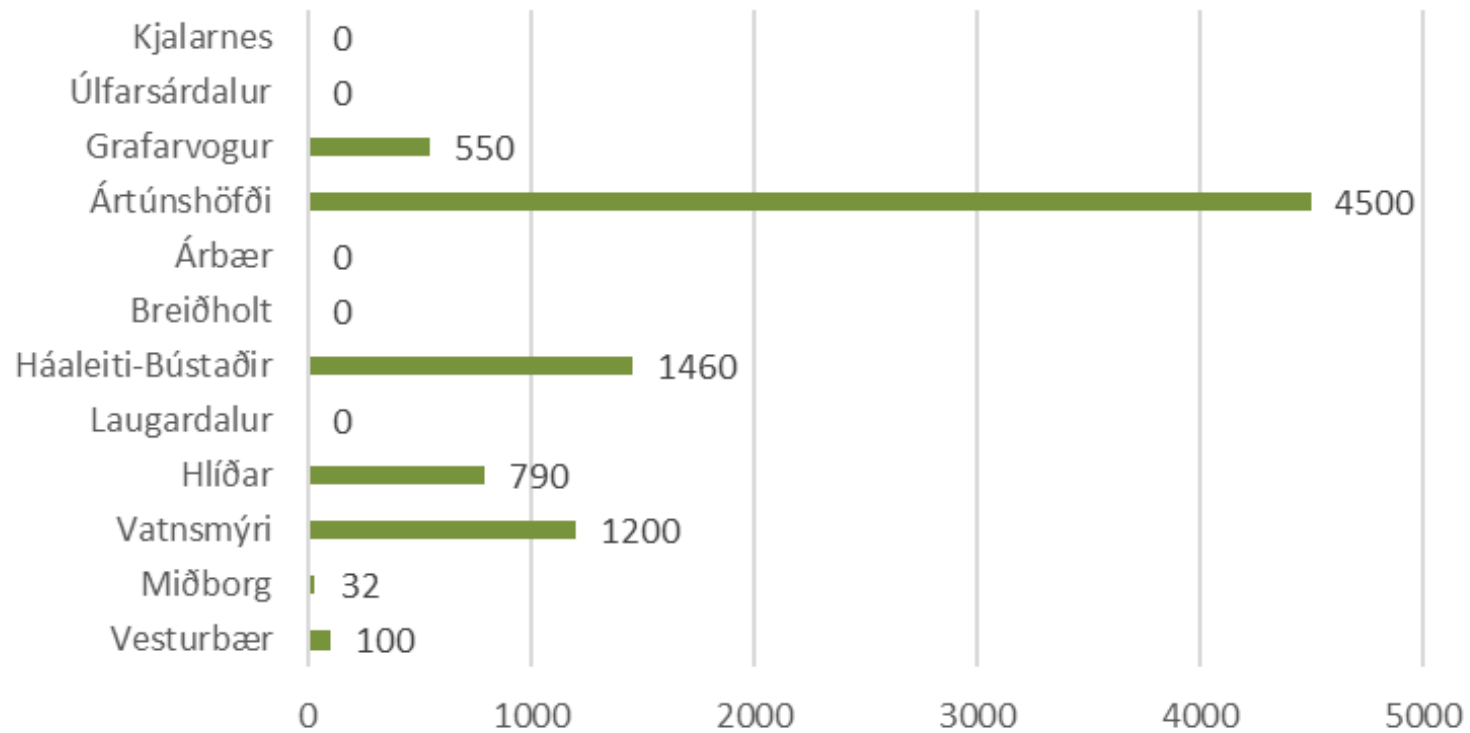


Svæði í skipulagsferli

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og aðrir reitir þar sem borgin
hlutast til með beinum hætti um gerð íbúða

Reitir á vegum einkaaðila

Fjöldi íbúða í skipulagsferli eftir hverfum



Svæði í skipulagsferli

	Borgarhluti	Fjöldi íbúða	Heildarmagn* (m ²)	Meðalstærð (m ²)	Hlutfall húsnæðisfélaga (%)	Húsnæðisfélög (fjöldi)
KR-svæði	Vesturbær	100	9.000	90	25,0	25
Skerjabyggð	Vatnsmýri	1200	108.000	90	34,9	419
Vatnsstígsreitur	Miðborg	12	960	80		0
Frakkastígur-Skúlagata	Miðborg	20	1.600	80	50,0	10
Laugavegur-Skipholt-Hekloreitur	Hlíðar	400	36.000	90	25,0	100
Sjómannaskólareitur	Hlíðar	140	8.400	60	100,0	140
Veðurstofuhæð	Hlíðar	250	17.500	70	40,0	100
Kringlan	Háaleiti-Bústaðir	1000	90.000	90	25,0	250
Suðurlandsbraut/Ármúli - Orkuhúsreitur	Háaleiti-Bústaðir	460	41.400	90	25,0	22
Ártúnshöfði- Krossamýrartorg - svæði 1	Ártúnshöfði	1500	135.000	90	25,0	375
Ártúnshöfði- Vogur - svæði 2	Ártúnshöfði	1500	135.000	90	25,0	375
Ártúnshöfði-Höfði- svæði 5	Ártúnshöfði	1500	135.000	90	25,0	375
Gufunes II	Grafarvogur	550	49.500	90	25,0	138
		8.632				2.329

*Áætlað heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis, birtar stærðir (nettó).
Brúttóstærðir í deiliskipulagi lækkaðar niður 10-15% vegna sameigna o.fl.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ VESTURBÆR



KR-svæði
(íþróttastarfsemi, íbúðir,
skrifstofur, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 100

Meðalstærð íbúða: 90 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

VATNSMÝRI



Skerjabbyggð
(íbúðir, verslun, þjónusta,
samfélagsstofnanir, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 1200

Meðalstærð íbúða: 90 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 34,9%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

MIÐBORG



Vatnstígsreitur

Fjöldi íbúða: 12
Meðalstærð íbúða: 80 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ MIÐBORG



Frakkastígur-Skúlagata (íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 20
Meðalstærð íbúða: 80 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 50%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leigubúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ MIÐBORG



Laugavegur/Skipholt/Hekluhreitur
(íbúðir, verslun, þjónusta,
skrifstofur, hótél)

Fjöldi íbúða: 400

Meðalstærð íbúða: 90 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

HLÍÐAR



Sjómannaskólareitur (nemendaíbúðir)

Fjöldi íbúða: 140
Meðalstærð íbúða: 60 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ HLÍÐAR



Veðurstofuhæð (íbúðir, atvinnuhúsnæði)

Fjöldi íbúða: 250
Meðalstærð íbúða: 70 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 40%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ HÁALEITI / BÚSTAÐIR



Kringlan
(verslun og þjónusta,
skrifstofur, íbúðir, hótél)

Fjöldi íbúða: 1000

Meðalstærð íbúða: 90m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ HÁLEITI / BÚSTAÐIR



Suðurlandsbraut/Ármúli Orkuhúsreitur

Fjöldi íbúða: 460

Meðalstærð íbúða: 90 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ ÁRTÚNSHÖFÐI



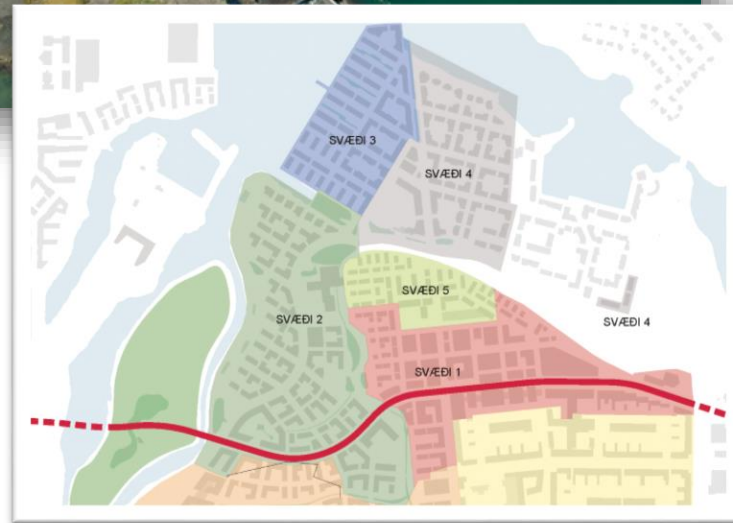
Ártúnshöfði/Krossmýrartorg - Svæði 1
(íbúðir, verslun, þjónusta,
samfélagsstofnanir, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 1500

Meðalstærð íbúða: 90m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ GRAFARVOGUR



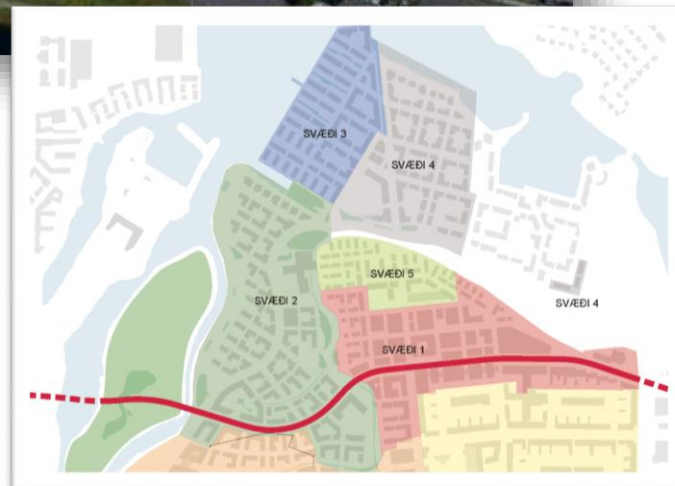
Ártúnshöfði/Vogur - Svæði 2
(íbúðir, verslun, þjónusta,
samfélagsstofnanir, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 1500

Meðalstærð íbúða: 90m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ GRAFARVOGUR



Ártúnshöfði/Höfði - Svæði 5
(íbúðir, verslun, þjónusta,
samfélagsstofnanir, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 1500

Meðalstærð íbúða: 90 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



GRAFARVOGUR



Gufunes II
(íbúðir, skrifstofur, léttur iðnaður,
verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 550

Meðalstærð íbúða: 90m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir
stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir,
búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



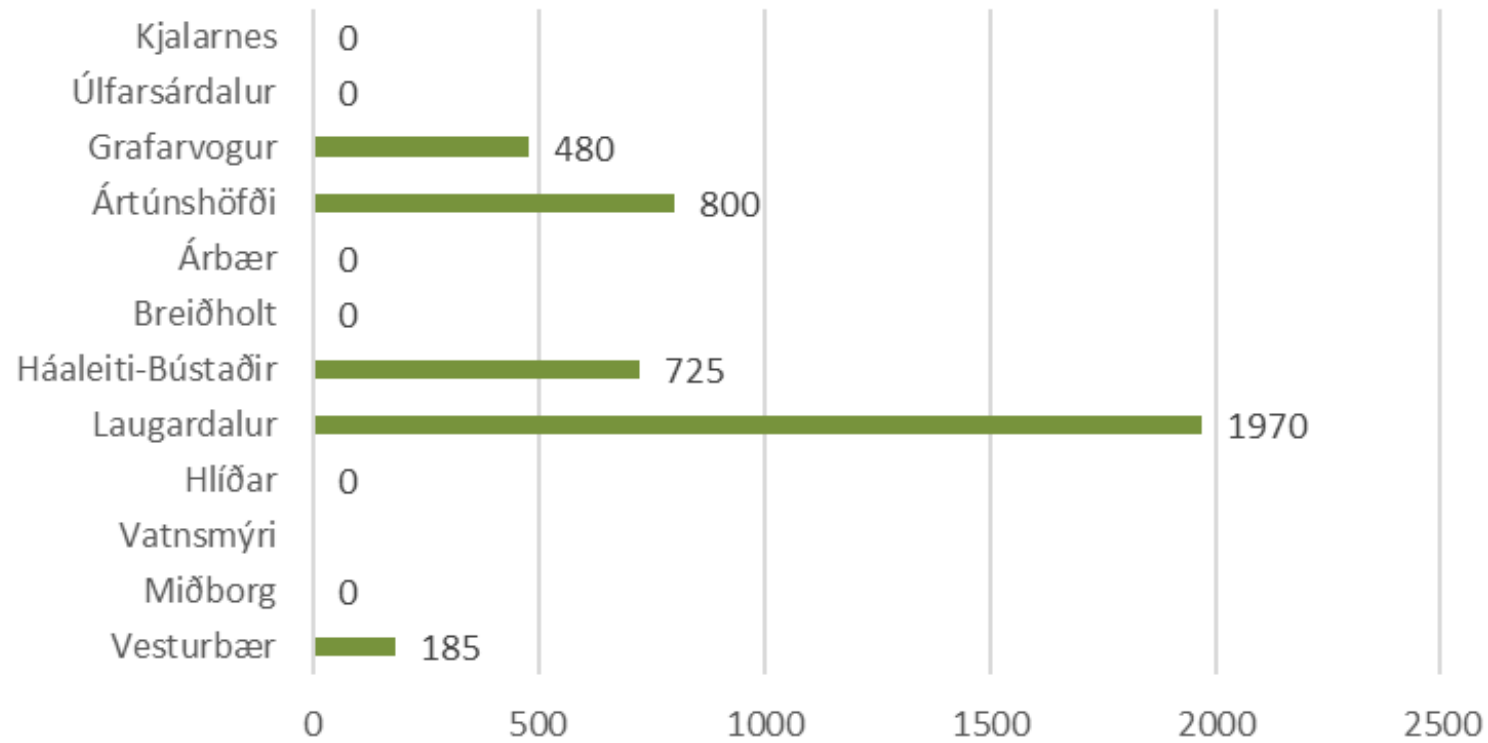


Þróunarsvæði

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og aðrir reitir þar sem borgin
hlutast til með beinum hætti um gerð íbúða

Reitir á vegum einkaaðila

Fjöldi íbúða á þróunarreitum eftir hverfum



Þróunarsvæði

	Borgarhluti	Fjöldi íbúða	Heildarmagn* (m ²)	Meðalstærð (m ²)	Hlutfall húsnæðisfélaga (%)	Húsnæðisfélög (fjöldi)
Landhelgisgæslureitur	Vesturbær	75	6.750	90	25,0	19
HÍ-við Suðurgötu	Vesturbær	110	3.300	30	100,0	110
Hátún+	Laugardalur	400	24.000	60	25,0	100
SS-reitur	Laugardalur	225	20.250	90	25,0	56
Skeifan	Laugardalur	545	49.050	90	25,0	135
Vogabyggð III, IV	Laugardalur	800	72.000	90	25,0	200
Lágmúli (C40)	Háaleiti-Bústaðir	100	9.000	90		
Borgarspítalareitur	Háaleiti-Bústaðir	225	20.250	90	25,0	56
Múlar-Suðurlandsbraut	Háaleiti-Bústaðir	400	32.000	80	25,0	100
Ártúnshöfði-landfylling- svæði 3	Ártúnshöfði	800	72.000	90	25,0	200
Keldur	Grafarvogur	480	43.200	90	25,0	120
		4160				1.096

*Áætlað heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis, birtar stærðir (nettó).

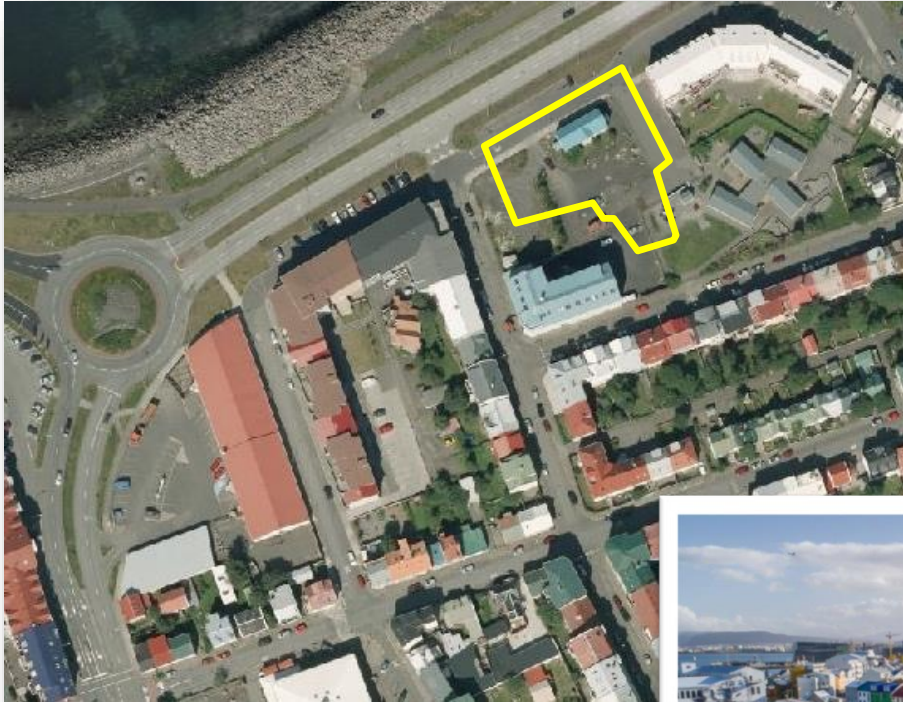
Brúttóstærðir í deiliskipulagi lækkaðar niður 10-15% vegna sameigna o.fl.

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■ VESTURBÆR



Landhelgisgæslureitur (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 75

Meðalstærð íbúða: 90m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■ VESTURBÆR



Háskóli Íslands við Suðurgötu
(nemendaíbúðir, háskólastofnanir,
samfélagsþjónusta, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 110
Meðalstærð íbúða: 30m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.

SUÐURGATA - HÍ ÞÉTTINGARREITIR

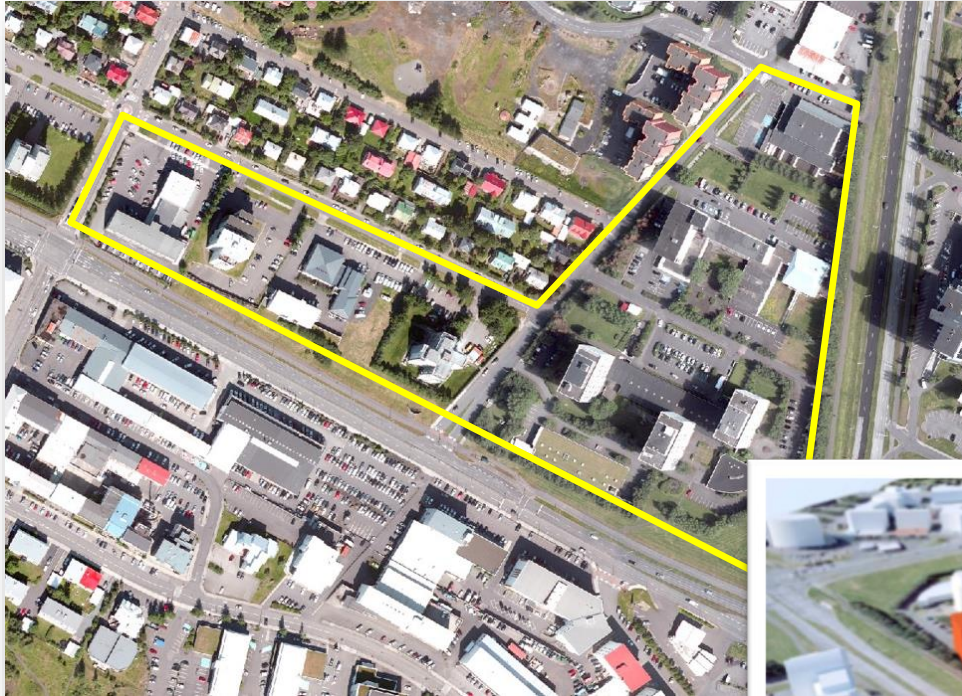


4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

LAUGARDALUR



Hátún+

(íbúðir, þjónustuíbúðir, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 400

Meðalstærð íbúða: 60m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

LAUGARDALUR



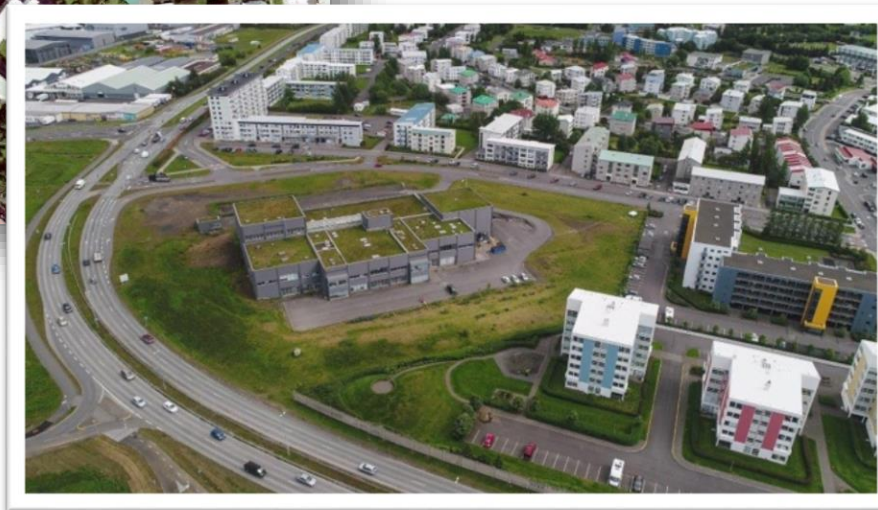
SS-reitur (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 225

Meðalstærð íbúða: 90m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

LAUGARDALUR



Skeifan
(íbúðir, verslun, þjónusta,
skrifstofur, hótél)

Fjöldi íbúða 545

Meðalstærð íbúða: 90m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

LAUGARDALUR



Vogabyggð III/IV
(íbúðir, verslun,
þjónusta, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 800
Meðalstærð íbúða: 90m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■ HÁALEITI-BÚSTAÐIR



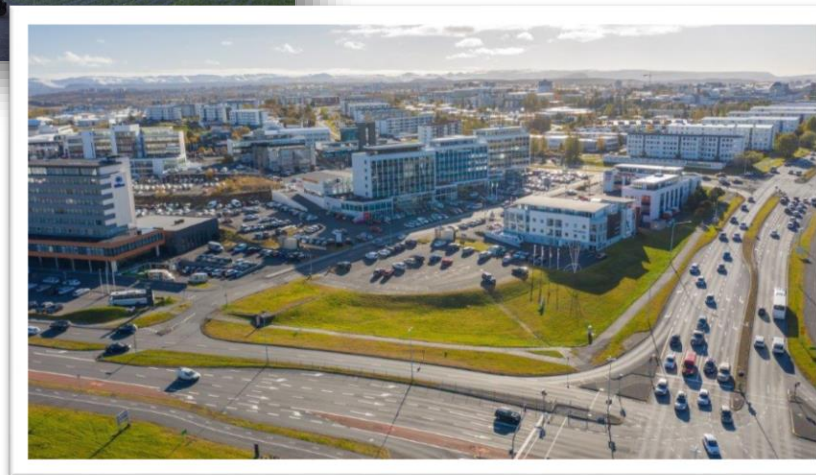
Lágmúli/græn þróunarlóð
(íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 100

Meðalstærð íbúða: 90m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■ HÁALEITI-BÚSTAÐIR



Borgarspítalareitur (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 225
Meðalstærð íbúða: 90m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■ HÁLEITI / BÚSTAÐIR



Múlar/Suðurlandsbraut
(íbúðir, skrifstofur, léttur iðnaður,
verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 400

Meðalstærð íbúða: 80m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■ ÁRTÚNSHÖFÐI



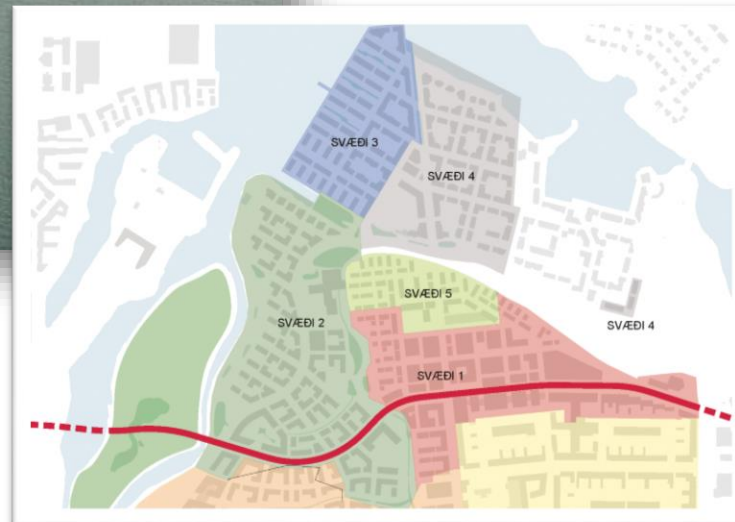
Ártúnshöfði/landfylling – svæði 3
(íbúðir, verslun, þjónusta,
samfélagsstofnanir, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 800

Meðalstærð íbúða: 90m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■ GRAFARVOGUR



Keldur
(íbúðir, verslun, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 480
Meðalstærð íbúða: 90m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.





Útskrifuð byggingarsvæði 2018-2019

4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Útskrifað byggingarsvæði

■ MIÐBORG



Hljómalindareitur
(íbúðir, hótél, verslun
og þjónusta)

Fjöldi byggðra íbúða: 35
Meðalstærð íbúða: 60 m²



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Útskrifað byggingarsvæði

■ MIÐBORG



Frakkastígsreitur
(íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi byggðra íbúða: 67
Meðalstærð íbúða: 80 m²



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Útskrifað byggingarsvæði

■ VATNSMÝRI



Hlíðarendi
(íbúðir, verslun og þjónusta,
skrifstofur, hótél)

Fjöldi byggðra íbúða: 40
Meðalstærð íbúða: 113 m²



4. Áætlanir um uppbyggingu



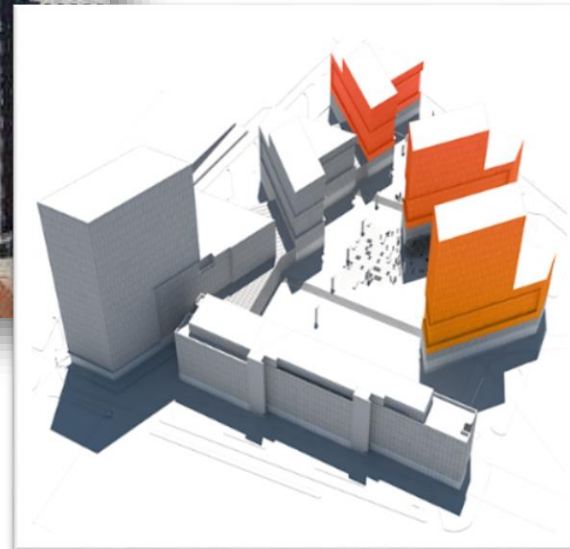
Húsnæðisáætlun: Útskrifað byggingarsvæði

■ LAUGARDALUR



Höfðatorg
(íbúðir, skrifstofur, verslun
og þjónusta, hótél)

Fjöldi byggðra íbúða: 52
Meðalstærð íbúða: 100m²



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Útskrifað byggingarsvæði

■ HÁALEITI / BÚSTAÐIR



RÚV-reitur
(íbúðir, þjónusta,
samfélagsstofnanir)

Fjöldi byggðra íbúða: 71
Meðalstærð íbúða: 70 m²



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Útskrifað byggingarsvæði

■ BREIÐHOLT



Suður-Mjódd/ Árskógar 5-7 (íbúðir)

Fjöldi byggðra íbúða: 68
Meðalstærð íbúða: 165m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Útskrifað byggingarsvæði

■ GRAFARVOGUR



Bryggjuhverfi II (íbúðir)

Fjöldi byggðra íbúða: 63
Meðalstærð íbúða: 100 m²



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Útskrifað byggingarsvæði

■ GRAFARVOGUR



Spöngin-Móavegur (íbúðir)

Fjöldi byggðra íbúða: 59
Meðalstærð íbúða: 63m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%



4. Áætlanir um uppbyggingu



Húsnæðisáætlun: Útskrifað byggingarsvæði

■ ÚLFARSÁRDALUR



Skyggisbraut/Friggjarbraut
(íbúðir, verslun, þjónusta,
samfélagsstofnanir)

Fjöldi byggðra íbúða: 52

Meðalstærð íbúða: 100m²

Hlutfall húsnæðisfélaga: 47,4%



5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingarheimildir



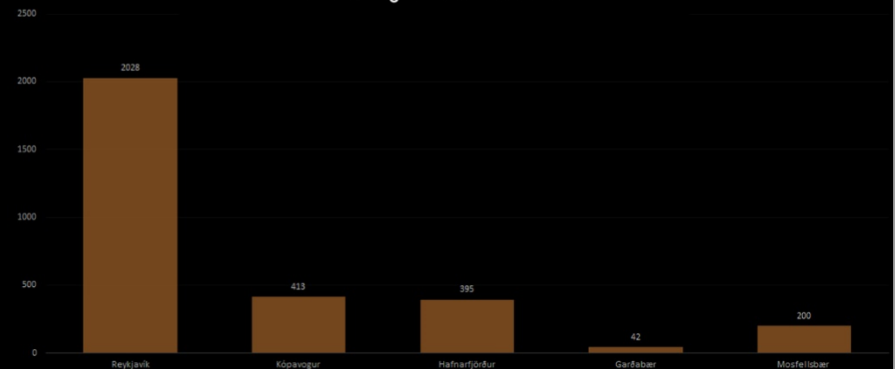
Reykjavíkurborg úthlutaði lóðum til uppbyggingar á 1.013 íbúðum á árinu 2018. Þar af voru 345 til húsnæðisfélaga.

Það kemur í kjölfar metársins 2017 þegar lóðum með 1.711 íbúðum var úthlutað.

Árin 2014-2017 úthlutaði Reykjavík lóðum undir 2028 íbúðir. Á sama tímabili úthlutaði Kópavogur lóðum undir 413 íbúðir og Hafnarfjörður fyrir 395 íbúðir. Þá úthlutaði Garðabær úthlutað lóðum fyrir 42 íbúðir á sama tímabili og Mosfellsbær lóðum fyrir 200 íbúðir.



Lóðaúthlutanir undir íbúðum hjá sveitafélögum á höfuðborgarsvæðinu 2014-2017



Reykjavíkurborg hefur þar með úthlutað lóðum undir umtalsvert fleiri íbúðir en nágrannasveitafélög hennar

5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingarheimildir



5.1 Úthlutun Reykjavíkurborgar 2019

Búið er að úthluta 625 lóðum í Reykjavík árið 2019, þar af 466 undir almennar íbúðir og 159 fyrir húsnæðisfélög.

Flestar lóðaúthlutanir voru í Úlfarsárdal, eða 347 vegna almennra íbúða. Flestallar úthlutanir fyrir húsnæðisfélög eru í Bryggjuhverfi III, til Bjargs íbúðafélags og Búseta.



Úthlutun 2019

Reitur	Húsnæðis- félag	Almennar íbúðir	Alls
Úlfarsárdalur - útboð og á föstu verði		55	55
Úlfarsárdalur útboð		292	292
Tangarbryggja 1 - Bjarg	29		29
Tangarbryggja 5 - Bjarg	94		94
Tangarbryggja 5 - Búseti	30		30
Hraunbær 133		58	58
Hraunbær 143		58	58
Bergþórugata 18		3	3
Stjörnugróf 11 - Félagsbústaðir	6		6
Samtals:	159	466	625

5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingarheimildir



5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2020

Reykjavíkurborg áætlar að úthluta 1.254 lóðum árið 2020. Þar af eru 496 lóðir fyrir almennar íbúðir, 325 fyrir hagkvæmt húsnæði og 433 til húsnæðisfélaga.

Bygging hagkvæms húsnæðis að hefjast

Flestum íbúðum er úthlutað vegna uppbyggingar í nýja Skerjafirði, eða 495. Þar af eru 150 lóðir fyrir almennar íbúðir, 260 fyrir húsnæðisfélög og 85 fyrir hagkvæmt húsnæði. Næst flestar úthlutanir eru vegna uppbyggingar í Bryggjuhverfi III, eða 210, þ.a. 90 fyrir hagkvæmt húsnæði.

Í Úlfarsárdal verður úthlutað 176 íbúðum, 100 fyrir almennar íbúðir, 36 fyrir húsnæðisfélög og 40 fyrir hagkvæmt húsnæði. Þá verður 90 lóðum úthlutað í Gufunesi fyrir hagkvæmt húsnæði og 20 á Kjalarnesi.

Úthlutunaráætlun 2020

Reitur	Hagkvæmt húsnæði	Húsnæðisfélag	Almennar íbúðir	Alls
Gufunes	90		10	100
Kjalarnes	20			20
Úlfarsárdalur	40	36	100	176
Skerjafjörður	85	260	150	495
Bryggjuhverfi III	90		120	210
Hraunbær			116	116
Gamli Garður		85		85
Grafarholt		52		52
Samtals:	325	433	496	1.254



5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingarheimildir



5.3 Úthlutun grænna þróunarlóða

Verkefnið Lifandi landslag og Fabric sigruðu í Íslandshluta alþjóðlegrar samkeppni – *Reinventing cities – um grænar þróunarlóðir, sem Reykjavíkurborg tók þátt í. Úrslit keppinnar voru gerð opinber fyrir á árinu.*

Evrópsku samtökin Climate KIC og 100 stærstu borgir veraldar standa að samtökunum C40. Þau berjast gegn lotslagsbreytingum og stóðu fyrir keppninni. Alls buðu 12 borgir víðsvegar um heiminn fram 31 lóð og bárust yfir 230 þáttökubeiðni. Reykjavíkurborg bauð fram þrjár þróunarlóðir, við Ártúnshöfða, Frakkastíg og Lágmúla.

Keppnin var í tveimur áföngum og fólst í því að þverfagleg teymi, skipuð arkitektum, umhverfisfræðingum, fjárfestum, landslagsarkitektum, skipulagsfræðingum og verktökum, mótuðu framtíðarsýn fyrir keppnislóðirnar með það að markmiði að mannvirkin þar styddu við góða borgarþróun og yrðu fyrirmyndir um umhverfisgæði, sjálfbærni og minna kolefnisspor.

Teymin í fyrri hluta íslensku keppinnar voru 16 en átta í þeim seinni en að lokum voru tvö teymi, sem þóttu skara fram úr í úrlausnum sínum, valin sigurvegarar Reykjavíkursamkeppinnar.



5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingarheimildir



Vinningstillögurnar í Íslandshluta Reinventing Cities: Lifandi landslag



Lifandi landslag er kolefnishlutlaus bygging með blandað notagildi sem staðsett er á Malarhöfða í Ártúni.

Hún verður stærsta timburbygging landsins, O-laga, með metnaðarfullum markmiðum um líffræðilegan fjölbreytileika, þar með talin græn þök og stór garður í miðjunni með staðbundnum plöntutegundum, grjóti og landslagi. Þannig á að skapa nýjan umhverfisvænan þéttbýliskjarna þar sem nú er mengað iðnaðarsvæði.

Teymið skipa Jakob+Macfarlane, T.ark, Landslag, Efla, Heild og Upphaf.

5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingarheimildir



Vinningstillögurnar í Íslandshluta Reinventing Cities: Fabric



Fabric bar sigur úr bitum við hönnun á 5.700 m² lóð við Lágmúla. Þar á að samþætta íbúðar- og atvinnuhúsnæði og skapa heilbrigðari og grænni borg.

Nota á lágkolefnabyggingarefni, þ.m.t. timbur, til að draga úr kolefnisspori og stuðla að hringrásarhagkerfi þannig að úrgangur verði umtalsvert minni. Ein helsta sérstaða lóðarinnar er sá mikli jarðhiti sem finnst umhverfis hana og verður hann nýttur.

Teymið skipa Basalt Arkitektar, Efla, Landmótun og Reginn fasteignafélag.

6. Sérstækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála



6.1 Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík

Með gildistöku [laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016](#) sem tóku gildi 1. janúar 2017 varð sú breyting að almennar húsnæðisbætur eru afgreiddar og fjármagnaðar af ríkinu en sérstakur húsnæðisstuðningur vegna leigu á íbúðarhúsnæði er afgreiddur hjá sveitarfélögum. [Reglur Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning](#) voru samþykktar í borgarráði 10. nóvember.

Markmið laga um húsnæðisbætur er að auka húsnæðisstuðning við efnaminni leigjendur, m.a. með því að jafna húsnæðisstuðning hins opinbera við ólík búsetuform og stuðla þannig að því að landsmenn hafi raunverulegt val um búsetuform og búi við öryggi í húsnæðismálum, í samræmi við þarfir hvers og eins.

- Reykjavíkurborg hefur um árabil veitt leigjendum sem uppfylla ákveðin skilyrði persónubundinn húsnæðisstuðning. Með tilkomu laganna er öllum sveitarfélögum gert skylt að veita slíkan stuðning.
- Jafnframt er sveitarfélögum nú skylt að veita foreldrum eða forsjáraðilum 15-17 ára barna húsnæðisstuðning ef leigja þarf herbergi á heimavist eða námsgörðum vegna náms barnanna fjarri lögheimili.



6. Sérstækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála



Aukinn stuðningur við leigjendur

[Reglum Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning](#) var breytt á miðju ári 2017, hálfu ári eftir að þær tóku gildi, með það að markmiði að auka enn frekar stuðning við leigjendur.

- Hámarksgreiðslur voru hækkaðar úr 82.000 krónum í 90.000 krónur á mánuði og stuðull útreikninga hækkaður úr 0,9 í 1,0. Það þýðir að greiðslur sérstaks húsnæðisstuðnings geta verið jafnháar greiðslum almennra húsnæðisbóta ríkisins.
- Leigutakar sem greiða 40 þúsund krónur eða minna í leigu að teknu tilliti til almennra húsnæðisbóta fá hins vegar ekki greiddan sérstakan húsnæðisstuðning eftir breytinguna.

Tekju- og eignamörk sérstaks húsnæðisstuðnings hafa tekið reglulegum breytingum, síðast þann 1. janúar 2019.

Í fimm ára áætlun 2020–2024 er gert ráð fyrir 5.772 mkr. útgjöldum Reykjavíkurborgar vegna sérstakra húsnæðisbóta, að meðaltali 1.154 mkr á ári (fast verðlag).



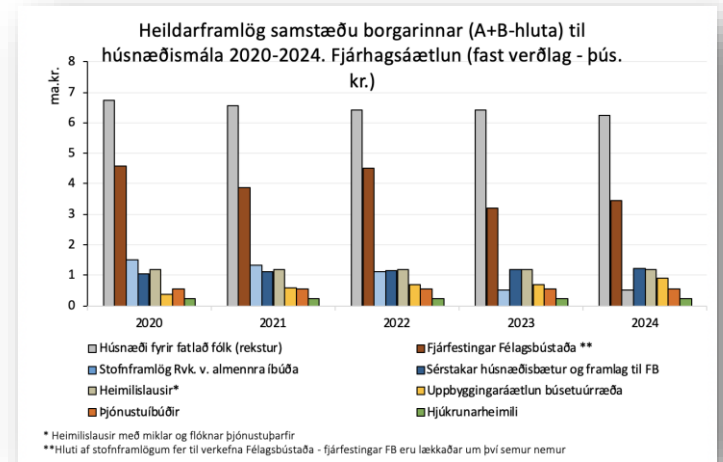
6. Sérstækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála



6.2 Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2020-2024

Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2020-2024 nema alls rúmum 76 milljörðum kr. eða rúmum 15 milljörðum kr. árlega.

Að meðaltali vegur þyngst rekstur húsnæðis fyrir fatlað fólk þegar hlutfallsskipting framlaga til húsnæðismála er skoðuð eða tæp 43% árin 2020-2024 auk þess sem fjárfestingar félagsbústaða eru tæp 26%.



Heildarframlög borgarsjóðs (A-hluta) til húsnæðismála 2020-2024. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							Heildarframlög (%)
2020 - F	2021 - F	2022 - F	2023 - F	2024 - F	2020-2024		
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	1.514.000	1.331.000	1.132.000	512.000	512.000	5.001.000	6,6%
Húsnæði fyrir fatlað fólk (rekstur)	6.752.464	6.553.604	6.433.259	6.433.259	6.241.565	32.414.152	42,6%
Heimilislausir*	1.202.138	1.202.138	1.202.138	1.202.138	1.202.138	6.010.688	7,9%
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	378.718	577.578	697.923	697.923	889.617	3.241.759	4,3%
Þjónustuíbúðir	549.059	549.059	549.059	549.059	549.059	2.745.297	3,6%
Hjúkrunarheimili	246.892	246.892	246.892	246.892	246.892	1.234.460	1,6%
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	1.061.132	1.115.267	1.168.948	1.197.367	1.229.601	5.772.315	7,6%
Samtals	11.704.403	11.575.538	11.430.219	10.838.638	10.870.872	56.419.670	
Heildarframlög samstæðu borgarinnar (A+B-hluta) til húsnæðismála 2020-2024. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							
Fjárfestingar Félagsbústaða **	4.572.134	3.882.750	4.494.463	3.186.539	3.456.468	19.592.354	25,8%
Alls	16.276.537	15.458.288	15.924.682	14.025.177	14.327.340	76.012.024	

*) Heimilislausir með miklar og flóknar þjónustuþarfir

**) Hluti af stofnframlögum fer til verkefna Félagsbústaða - fjárfestingar FB eru lækkaðar um því semur nemur stofnframlög

7. Aðgerðir og stefna í málefnum ferðapjónustunnar



Íbúðir leigðar til ferðamanna

Aukinn ferðamannastraumur til landsins, síðasta áratuginn eða svo, hefur leitt til þess að sífellt fleiri íbúðir hafa verið leigðar til ferðamanna og því horfið að hluta, eða öllu, af innlendum húsnæðis- og leigumarkaði og gert leigjendum á almennum leigumarkaði erfiðara fyrir að finna sér húsnæði á viðráðanlegu verði.

Samkvæmt talningu Airdna.co hefur íbúðum og herbergjum til leigu í Reykjavík hjá Airbnb og HomeAway fækkað árið 2019, frá fyrri árum.

Erfitt er þó að leggja tölulegt mat á raunverulegan fjölda gistinguáttá í heimagistingu/íbúðagistingu þar sem gögn Airdna, Hagstofunnar og Reykjavíkurborgar segja ólíka sögu.



- Airdna.co metur hvort íbúð er á markaði hverju sinni og birtir sína tölfræði samkvæmt því. Þær voru 3.460 í september 2018 og hafði þá fjölgað úr 3.073 í febrúar 2018 og 2.664 í febrúar 2017.
- Einföld talning Reykjavíkurborgar á fjölda skráðra auglýsinga á Airbnb sýnir aðrar niðurstöður. Samkvæmt talningu borgarinnar voru skráðar auglýsingar á íbúðum og rýmum til leigu 3.852 þann 28. febrúar 2018. Þeim fækkar jafnt og þétt til 30. ágúst 2018 en þá voru þær komnar niður í 2.737 auglýsingar sem samsvarar fækkun um 29%.
- Hagstofan birtir tölur um gistinætur á heimagististöðum en einungis fyrir höfuðborgarsvæðið í heild. Gistinætur á heimagististöðum á höfuðborgarsvæðinu voru 51.632 árið 2016 og fjölgaði í 56.304 árið 2017 en fækkaði svo töluvert fyrir árið 2018 þegar þær voru 38.929.

Aðeins hluti þessara eigna er í heilsársútleigu. Samkvæmt könnun Capacent í október 2016 voru á þeim tíma á höfuðborgarsvæðinu öllu um 900 íbúðir fullnýttar undir íbúðagistingu og hurfu því af innlendum íbúðamarkaði.

7. Aðgerðir og stefna í málefnum ferðapjónustunnar



Gistipjónusta - Starfshópar Reykjavíkurborgar

Til að sporna við þróun gistipjónustu og hækkun húsnæðis miðsvæðis í Reykjavík samþykkti borgarráð í febrúar 2015 að hlutfall hótél- og gistirýma í Kvosinni mætti ekki vera meira en 23% af fermetrafjölda húsanna á svæðinu og eftirlit var hert með skráðum og skráningarskyldum aðilum vegna heimagistingar hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu.

Settir voru á laggirnar tveir starfshópar árið 2016 til að gera tillögur um stefnu og aðgerðir Reykjavíkurborgar á sviði gistipjónustu.

Annars vegar starfshópur Reykjavíkurborgar um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík til að afla heildstæðra upplýsinga um fjölda íbúða í útleigu og til að skilgreina líklegar sviðsmyndir um þróun heimagistingar og íbúðagistingar og hvaða stefnuvalkosti Reykjavíkurborg hefði í málaflokknum.

Starfshópurinn skilaði [skýrslu](#) og tillögum í júní 2017. Í skýrslunni má m.a. sjá uppfærða kortlagningu á stöðu heimagistingar og íbúðagistingar í Reykjavík.

Hinn starfshópurinn skoðaði framtíðaruppbyggingu á gististarfsemi í Reykjavík og skilaði [skýrslu](#) og tillögum í júní 2017 þar sem m.a. voru sett fram markmið um að:

- Gististarfsemi verði ekki of ráðandi starfsemi í neinu borgarhverfi.
- Gististarfsemi dreifist sem jafnast um borgina.
- Fjölbreytni verði í tegund gististaða.

Sjá nánari umfjöllun um áhrif ferðapjónustu og heimagistingar/íbúðagistingar [hér](#).





Viðaukar



I. Íbúaspá og áætluð íbúðapörf til lengri tíma litið

Samkvæmt íbúaspá gildandi aðalskipulags er gert ráð fyrir að íbúar Reykjavíkur verði um 149 þúsund árið 2030 og hafi þá fjölgað um u.þ.b. 18.000 frá árinu 2020.

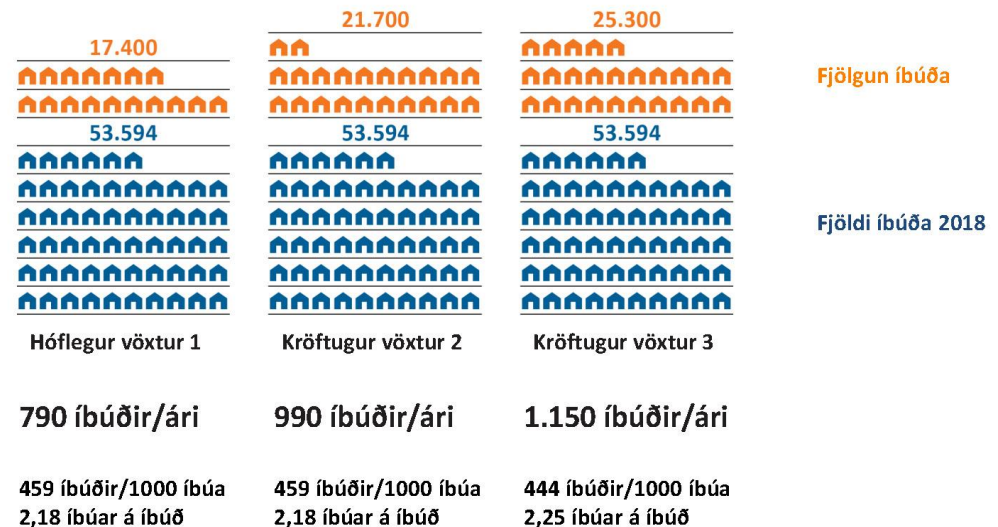
Íbúaspáin gerir ráð fyrir að fólki á húsnæðisaldri fjölgi hlutfallslega og að meðalfjöldi íbúa á íbúð haldi áfram að lækka, sem þýðir að byggja þarf fleiri íbúðir en áður á hverja 1.000 íbúa.

Samkvæmt spánni og vegna uppsafnaðrar þarfar á árunum 2011 til 2016, hefur verið áætlað að byggja þurfi að meðaltali um 1.000 íbúðir á ári til ársins 2030 til að mæta húsnæðisþörfum nýrra íbúa. Sjá framlagt [minnisblað](#) í borgarráði 30 mars 2017.

Endurmat á döfinni

Íbúaspá aðalskipulagsins var síðast endurskoðuð síðla árs 2016. Nú stendur til að endurmeta íbúaforsendurnar á nýjan leik í tengslum við almenna endurskoðun á stefnu um íbúðarbyggð í aðalskipulaginu. Sú breyting var boðuð í sumarbyrjun 2019, með kynningu verklýsingar ([sjá Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030/2040](#)).

Fjölgun íbúða í Reykjavík til 2040





Gert er ráð fyrir að ný íbúaspá og mat á húsnæðisþörfum nái til ársins 2040. 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 hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúapróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um *öldrun* mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila.

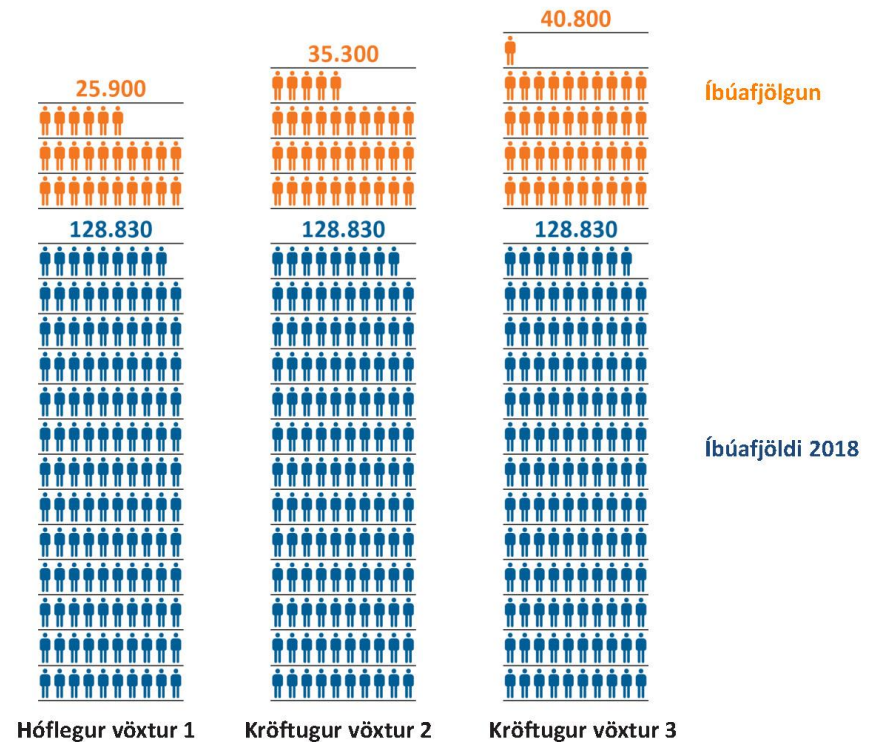
Ný viðmið verði tilbúin 2020

Nú þegar hafa verið mótuð drög að sviðsmyndum um mögulega íbúapróun og er spáin grundvölluð sem fyrr á landsspá Hagstofunnar. Byggt á íbúaspánni hafa einnig verið sett fram fyrstu drög að sviðsmyndum um íbúðarþörf til ársins 2040. Á grundvelli þessara meginforsenda verður unnið nánara mat á húsnæðisþörfum mismunandi félags- og aldurshópa og verður íbúðalíkan Íbúðalánasjóðs haft til hliðsjónar, auk þess sem markmið Húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar verða lögð til grundvallar.

Mikilvægur þáttur í endurmati á húsnæðisþörfum er greining á núverandi húsnæðisstofni innan borgarinnar. Markmiðið er að greina húsnæðisstofninn, gerð og stærðir íbúða, eftir skólahverfum í borginni og meðal annars metnir möguleikar á fjölgun íbúðareininga innan núverandi íbúðarhúsnæðis.

Gert er ráð fyrir að ný viðmið aðalskipulagsins um íbúafjölgun og húsnæðisþörf til ársins 2040, verði tilbúin vorið 2020. Sjá nánar [hér um íbúaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði](#).

Íbúafjölgun í Reykjavík til 2040





II. Fasteignagreining Capacent 2018

Á vegum Reykjavíkurborgar hafa verið unnar ýmsar kannanir um húsnæðismarkaðinn og búsetuóskir. Nýjust er [greining Capacent árið 2018 á fasteignamarkaði og búsetuókum fyrir Reykjavíkurborg](#).

Helstu niðurstöður greiningarinnar eru:

- Fasteignaverð hefur hækkað umtalsvert síðustu ár og hefur það tvöfaldast á innan við tuttugu árum.
- Verðmunur á milli hverfa hefur minnkað. Það kann að liggja í framboðsskorti á eftirsóttari stöðum, sem leiðir til aukinnar eftirspurnar annars staðar.
- Fasteignum til sölu á höfuðborgarsvæðinu hefur fækkað síðustu mánuði, þær hafa sjaldan verið færri.
- Kaupverð fjölbýlishúsnæðis er að jafnaði um 20-30% hærra en metinn kostnaður við byggingu þeirra. Það ætti því að vera nokkur hvati til að byggja fjölbýlishús.
- Aldurssamsetning íbúa er líkleg til að breytast á næstu tveimur áratugum sem hefur áhrif á það hvernig húsnæði þarf að byggja.



Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík

16. nóvember 2018

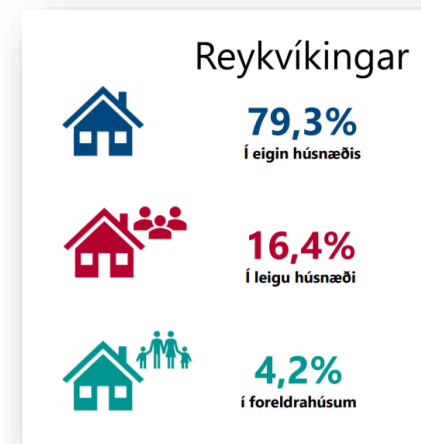
Capacent_

- Samanburður á því hversu margar íbúðir þarf til að hýsa íbúa 25 ára og eldri og því hversu margar íbúðir eru nú í byggingu bendir til þess að það vanti um 3.500 íbúðir á næstu árum til að fullnægja þörf fyrir nýjar íbúðir í borginni.
- Ný hótél og aukið eftirlit með Airbnb mun líklega draga úr þörf fyrir nýbyggingar.



Fasteignagreining Capacent 2018 (frh.)

- Flestir leigjendur búa miðsvæðis, þ.e. á dýrari svæðum borgarinnar. Þar eru líka flestar smærri íbúðirnar staðsettar.
- Einungis um 11% Reykvíkinga segjast nú líkleg til að leigja þegar þau skipta næst um húsnæði, samanborið við 14% árið 2016 og 18% árið 2013.
- Það einkennir leigjendur að þeir hafa lægri tekjur, greiða hærri greiðslur vegna húsnæðis og eru yngri en þeir sem búa í eigin húsnæði, að auki vilja leigjendur kaupa næst þegar þeir skipta um húsnæði. Leigjendur virðast því einungis að litlu leyti leigja af öðrum ástæðum en efnahagslegum.
- Ungu fólkið er líklegast til að flytja á næstu þremur árum. Flest þeirra sem eru í aldurshópnum 25-34 ára vilja flytja í stærra húsnæði eða vilja flytja í eigið húsnæði.
- Yngsta og elsta fólkið er að leita eftir svipaðri stærð af íbúðum en vilja samt sem áður ekki eins íbúðir. Yngsta fólkið vill fleiri svefnherbergi en það elsta vill færri.
- Fasteignaverð hefur hækkað meira en sem nemur hækkun ráðstöfunartekna. Það hefur leitt til þess að nú þarf u.þ.b. tvöfalt meiri ráðstöfunartekjur á mánuði til að greiða íbúðarverð en þurfti árið 1997 og um 60% meiri en árið 2007.
- Eiginfjárhlutfall almennings hefur ekki verið hærra síðustu tvo áratugi.



Sjá eldri kannanir um húsnæðismarkaðinn og búsetuóskir [hér](#)

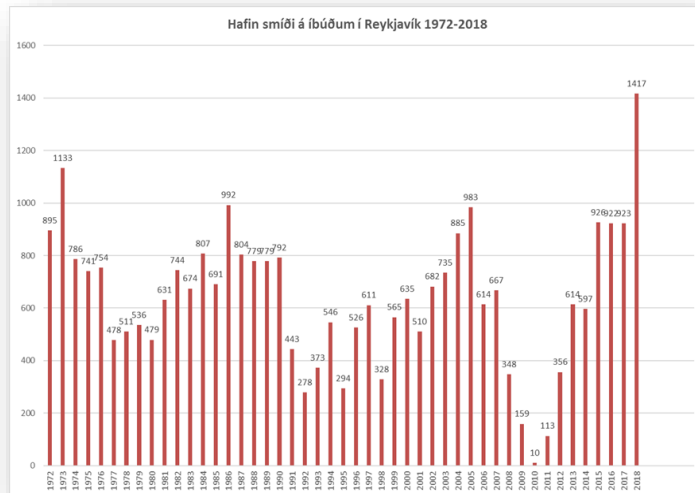


III. Lykiltölur húsnæðismála

a. Íbúðir í byggingu

Á fyrstu tíu mánuðum ársins er fjöldi nýrra íbúða í samþykktum byggingaráformum í Reykjavík 868 íbúðir; 840 í fjölbýlishúsum, 4 í raðhúsum, 12 í tvíbýlishúsum og 12 í einbýlishúsum. Samþykkt byggingaráform íbúða árið 2018 voru 1.881, þar af 1.848 í fjölbýlishúsum, 6 í raðhúsum, 10 í tvíbýlishúsum og 17 í einbýlishúsum.

Á fyrstu tíu mánuðum ársins 2019 hófst bygging á 691 íbúð í Reykjavík, 669 í fjölbýlishúsum, 9 í raðhúsum, 6 í tvíbýlishúsum og 7 í einbýlishúsum, en allt árið 2018 hófst bygging á 1.417 íbúðum í Reykjavík skv. útgefnum byggingarleyfum í fyrra. Sjá [yfirlit yfir byggingu nýrra íbúða frá árinu 1972.](#)



Samþykkt byggingaráform

Á fyrstu tíu mánuðum ársins 2019 er fjöldi nýrra íbúða í samþykktum byggingaráformum í Reykjavík 868 íbúðir; 840 í fjölbýlishúsum, 4 í raðhúsum, 12 í tvíbýlishúsum og 12 í einbýlishúsum. Samþykkt byggingaráformum árið 2018 var 1.881 íbúð; 1.848 í fjölbýlishúsum, 6 í raðhúsum, 10 í tvíbýlishúsum og 17 í einbýlishúsum. Fjöldi nýrra íbúða í samþykktum byggingaráformum í Reykjavík voru 1.024 íbúðir fyrir allt árið 2017. Sjá nánar í [yfirliti yfir samþykkt byggingarmagn í Reykjavík frá 2005.](#)

Alls hófst smíði á um 923 nýjum íbúðum í Reykjavík árið 2017 og er það svipaður fjöldi og árin tvö á undan. Síðustu fjögur ár eru því vel yfir meðaltali fjölda íbúða sem hafin er smíði á frá árinu 1972 en meðaltalsfjöldi íbúða í nýsmíðum eru 640 íbúðir á ári á tímabilinu 1972-2018.

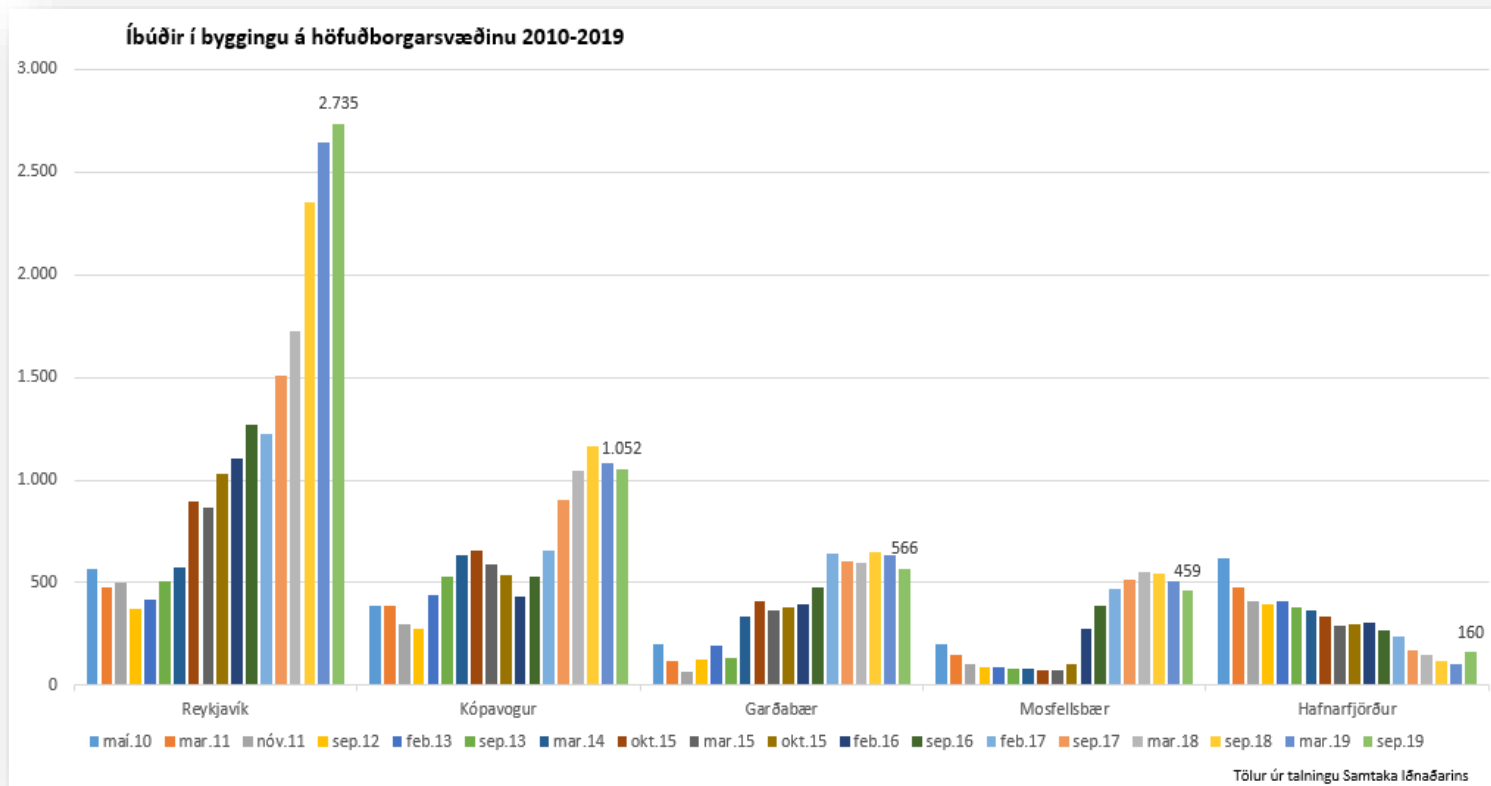
Aðeins þrisvar áður hefur fjöldi nýrra íbúða sem hafin er bygging á í Reykjavík farið yfir 900 íbúðir á ári. Árið 1973 var hafin bygging á 1.133 íbúðum þegar Breiðholt og Árbær voru í uppbyggingu, árið 1986 var hafin bygging á 992 íbúðum þegar Grafarvogurinn var að byggjast upp og loks árið 2005 var hafin bygging á 983 íbúðum en þá voru Grafarholt og Úlfarsárdalur að byggjast upp.

Samantekt um yfirlit yfir samþykktar byggingarleyfisumsóknir, byggingarmagn, útgefin byggingarleyfi, úttektir og fasteignaskráningu má sjá í [ársskýrslu byggingafultrúa 2018.](#)



b. Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu 2010-2019

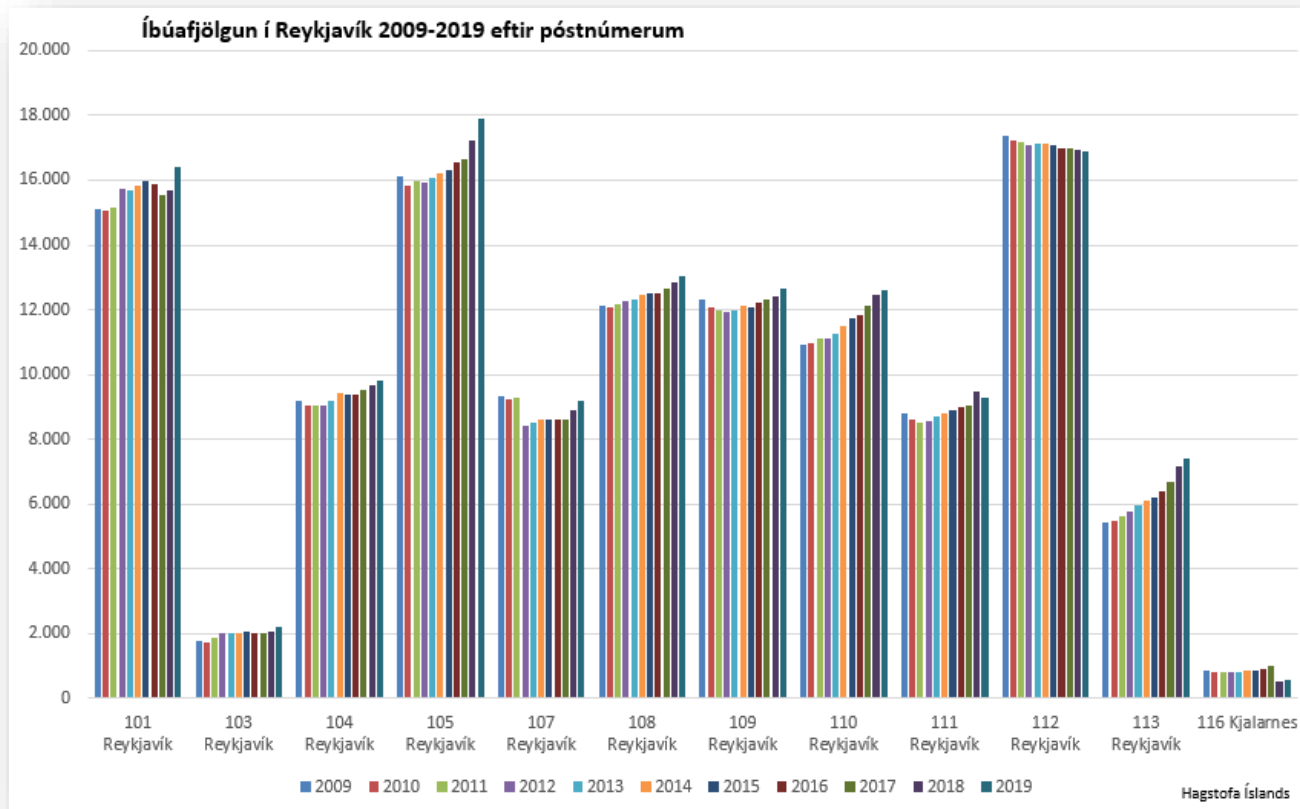
Pegar tölur úr íbúðatalningu Samtaka iðnaðarins á höfuðborgarsvæðinu sl. 10 ár eru skoðaðar sést að íbúðum í byggingu í Reykjavík hefur fjölgað hratt sl. 2-3 ár. Á sama tíma hefur verið samdráttur í flestum nágrennasveitarfélögum. Í talningu SI eru stúdentaíbúðir og hjúkrunarheimili í Reykjavík, alls um 500 íbúðir/rými, ekki meðtalin.





c. Fólksfjölgun eftir póstnúmerum 2009-2019

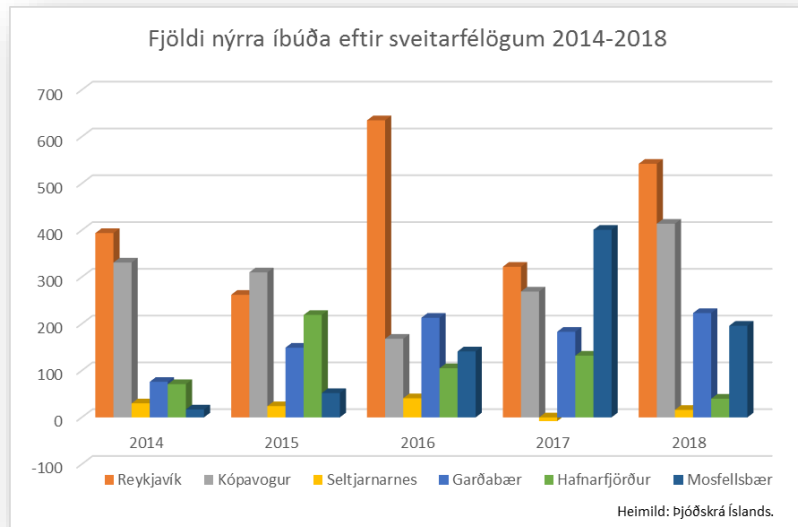
Tölur Hagstofu Íslands yfir íbúafjölda í Reykjavík eftir póstnúmerum á árabílinu 2009-2019 sýna jafna íbúafjölgun framman af í hverfum borgarinnar en síðustu 2-3 árin hefur fjölgunin tekið stökk upp á við í flestum hverfum. Nýtt póstnúmerahverfi, 102 Reykjavík er ekki komið inn í talnagrunn Hagstofunnar.





d. Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu

Á árunum 2014 til 2018 voru 5.968 íbúðir teknar í notkun á höfuðborgarsvæðinu skv. tölum Þjóðskrár, þar af voru 2.155 í Reykjavík eða 36%. Gera má ráð fyrir að tölur um íbúðir sem teknar verða í notkun í Reykjavík hækki hratt næstu misseri, í ljósi talna um nýsmíði íbúða síðastliðin ár.



Skv. tölum byggingafultrúa var fjöldi fullgerðra íbúða sem teknar voru í notkun í Reykjavík árið 2018 461 talsins auk þess sem 399 íbúðir voru skráðar á fokheldu byggingarstigi eða tilbúnar til innréttinga. (Þjóðskrá miðar talningu á íbúðum teknar í notkun við fokheldar íbúðir/byggingastig 4 en byggingafultrúi telur fjölda fullgerðra íbúða og miðar við lokaúttekt.) Samtals er það 861 íbúð.

Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum 2014-2018.

Sveitarfélag	2014	2015	2016	2017	2018
Reykjavík	394	262	635	322	542
Kópavogur	331	310	168	269	414
Seltjarnarnes	30	24	41	-8	16
Garðabær	76	149	213	183	223
Hafnarfjörður	71	219	105	132	40
Mosfellsbær	17	52	141	401	196

Heimild: Þjóðskrá Íslands.



Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Uppfærð í nóvember 2019

www.reykjavik.is/husnaedi