



Húsnæðisáætlun Reykjavíkur

2025 – 2034

Byggjum borg fyrir fólk

Húsnæði er ekki eingöngu fasteign eða fjárfesting, heldur forsenda þess að fólk geti byggt sér líf, tengst nærumhverfi sínu og notið fjölbreyttrar þjónustu, verslunar, afþreyingar og útivistar í borg sem lifir og hrærist með íbúum sínum. Aðgengi að öruggu og viðeigandi húsnæði, óháð stétt eða stöðu, er grunnforsenda félagslegs réttlætis og sjálfbærrar þróunar.

Stór skref hafa verið tekin í húsnæðisuppbýggingu. Reykjavík hefur vaxið hratt, og á síðustu fimm árum hefur að meðaltali verið byggðar um 1.150 íbúðir á ári, mestmegnis í grónum hverfum þar sem innviðir eru þegar fyrir hendi. Við höfum einnig lagt áherslu á að byggja í samstarfi við óhagnaðardrifin húsnæðisfélög. Það mun Reykjavík gera áfram. Þannig styður borgin ekki aðeins við sjálfbærni og bætir þjónustu, heldur tryggir um leið jöfnuð og heilbrigða félagslega blöndun. Fólksfjölgun í borginni hefur verið hraðari en víðast hvar í Evrópu, sem undirstrikar mikilvægi þess að halda áfram að mæta þörfum fjölbreyttra hópa.

Áskoranir eru þó enn til staðar. Skortur á aðgengilegu og öruggu húsnæði hefur áhrif á heilsu, menntun, atvinnuþátttöku og velferð, ekki bara einstaklinga heldur samfélagsins alls. Ungt fólk á erfitt með að komast inn á markaðinn, eldra fólk vantar fjölbreyttari búsetuúrræði og leigumarkaðurinn býður ekki upp á nægilegt öryggi. Reykjavíkurborg ætlar ekki að sætta sig við slíkt ástand. Við tökum ábyrgð og höfum þegar ráðist í aðgerðir, því húsnæðismál eru ekki aðeins hagsmunamál einstakra hópa, heldur grundvöllur samheldinnar, réttlátrar og öflugrar borgar.

Hér er ekki nóg að byggja meira, við verðum að byggja rétt. Byggja húsnæði sem fólk hefur efni á. Byggja fyrir ungt fólk, eldri borgara, tekjulága og fjölskyldur með lágar tekjur. Þess vegna höfum við sett okkur skýr markmið í nýrri húsnæðisáætlun: Að minnsta kosti 35 prósent af nýju íbúðarhúsnæði verði á vegum óhagnaðardrifinna félaga eða í formi félagslegs leiguhúsnæðis. Að gæði og lífsgæði verði leiðarljós.

Þessi húsnæðisáætlun er ekki bara yfirlit yfir tölur og uppbyggingaráform. Hún er samkomulag borgarinnar við íbúana um hvert við viljum stefna. Hún er líka skýr viljayfirlýsing nýs meirihluta um að gera hlutina öðruvísi, með félagsleg markmið að leiðarljósi.

Við vitum að verkefnið er ekki auðvelt. En við höfum ekki efni á að bíða. Þess vegna höfum við kallað eftir öflugum samstarfi við ríkið, lífeyrissjóði, verkafélög, hreyfinguna og aðra lykilaðila. Samvinna er lykillinn að árangri og með sameiginlegum aðgerðum getum við hraðað uppbyggingu, aukið framboð og tryggt fjölbreytt og hagkvæmt húsnæði fyrir alla hópa samfélagsins.

Heiða Björg Hilmisdóttir, borgarstjóri



Samstarfsyfirlýsing, febrúar 2025

Í febrúar 2025 tók við nýr meirihluti í borgarstjórn Reykjavíkurborgar. Í samstarfsyfirlýsingu hans var lögð sérstök áhersla á húsnæðismál. Þar er kveðið á um sameiginlega vinnu Reykjavíkur og verkalýðsfélaga með það að markmiði að stofna félag um þróun nýrra svæða og fara nýjar leiðir við skipulag, uppbyggingu innviða og fjármögnun þeirra.

Jafnframt er kveðið á um að hafist verði án tafar handa við skipulagningu fjölbreyttrar uppbyggingar á nýju landi fyrir allt að tíu þúsund íbúðir í Úlfarsárdal og víðar, í samstarfi við verkalýðshreyfinguna og óhagnaðardrifið félög.

Einnig að haldið verði áfram uppbyggingu á þegar skipulögðum svæðum í samráði við íbúa og að leitað verði eftir samstarfi við ríkið um uppbyggingu á ríkislóðum. Hugað verði að fjölbreyttu búsetuformi sem og kjarnasamfélögum og smáhýsum.

Beita skal aðgerðum gegn lóðabraski, til dæmis með því að skoða möguleika á tímabundnum uppbyggingarheimildum og takmörkunum á endursölu lóða.

Birta og gæði í uppbyggingu húsnæðis verði sérstakt áhersluatriði í innleiðingu borgarhönnunarstefnu.

Unnið verði gegn fátækt og ójöfnuði, m.a. með áherslu á heimili á félagslegum forsendum. Markmiðið er að stórauka félagslegt leiguhúsnæði miðað við núverandi áætlanir.



Samstarfsyfirlýsing Samfylkingar,
Pírata, Sósíalistaflokksins,
Flokks fólksins og Vinstri grænna
um lífsgæði í Reykjavík



Nýjar áherslur og markmið í Húsnæðisáætlun 2025-2034

Í samræmi við markmið samstarfsyfirlýsingarinnar frá febrúar 2025 eru sett fram ný lykilmarkmið og áherslur í uppfærðri húsnæðisáætlun:*

- Stuðlað verði að kröftugri uppbyggingu íbúða í Reykjavík á næstu 10 árum og byggðar allt að 16 þúsund nýjar íbúðir.
- 35% nýrrar uppbyggingar verði óhagnaðardriffin. Það verði tryggt með markvissri lóðaúthlutun til óhagnaðardrifinna félaga og samningum við uppbyggingaraðila, sbr. samningsmarkmið borgarráðs.
- Framboð leiguhúsnæðis fyrir tekjulægri hópa verði stóraukið og almennt húsnæði sem hentar húsnæðisþörfum tekjulægri hópa og fyrstu kaupenda.
- Við ákvarðanir um uppbyggingu húsnæðis fyrir tekjulaga og almennt við mat á nýjum húsnæðisverkefnum, verði ávallt horft til félagslegrar stöðu viðkomandi hverfis, s.s. út frá hlutfalli félagslegs húsnæðis, annars óhagnaðardrifins húsnæðis, fjölbreytni húsa- og íbúðagerða, meðalstærð íbúða og hlutfalli mismundandi tekju- og félagshópa innan hverfis.
- Félagsbústaðir setji sér skýra stefnu og markvissa áætlun um að jafna dreifingu félagslegra leiguíbúða milli borgarhluta og skólahverfa.
- Unnið verði að því að þróa nýjar og fjölbreyttar húsnæðislausnir, t.d. út frá hugmyndafræðinni um kjarnasamfélög, og finna þeim stað í skipulagi nýrra hverfa.
- Kanna nýjar leiðir til að hraða uppbyggingu samfélagslegra innviða í nýjum hverfum, í samstarfi við lífeyrissjóði, til að mæta örari uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.
- Gerðar verði breytingar á lögum um almennar íbúðir sem miði að því að tryggja betur gæði íbúða og fjölbreyttari lausnir í bílastæðamálum, m.a. varðandi deilibílastæði.
- Skerpt verði á samningsmarkmiðum borgarráðs um húsnæðisuppbyggingu, varðandi almenningsskými, s.s. opna inngarða og almenningssleiðir um þá.
- Skilgreind verði ný byggingarsvæði sem rúma um 4 þúsund íbúðir, til viðbótar við þær rúmlega 20 þúsund íbúðir sem eru fyrir í eldri áætlun og hafinn undirbúningur að enn frekari fjölgun nýrra byggingarsvæða.
- Húsnæðisuppbygging og fjölgun íbúða er samfélagslegt verkefni sem kallar á virka samvinnu fjölmargra aðila. Samstarf við ríkið, lífeyrissjóði, verkalýðshreyfinguna og aðra lykilaðila, svo sem óhagnaðardriffin húsnæðisfélög, verði eftt enn frekar. Jafnframt verði samvinna sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu á sviði húsnæðismála aukin, meðal annars með gerð sameiginlegrar félagslegrar húsnæðisstefnu, sbr. ákvæði gildandi svæðisskipulags.

* Sjá að öðru leyti meginmarkmið og tillögur að úrbótum í kafla 2, sbr. einnig húsnæðissáttmáli Reykjavíkurborgar og ríkisvaldsins frá 2023.

Markmið og lykiltölur húsnaðisáætlunar 2025 – 2034



16.000

...íbúðir verði byggðar á næstu 10 árum. Sköpuð verði skilyrði til að byggja 1.500-2.000 íbúðir á ári, innan fárra ára, til að mæta uppsafnaðri íbúðarþörf



3.000

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



29.000

...er sú íbúafjölgun sem gæti orðið til ársins 2034 ef markmið um uppbyggingu ganga eftir (háspá)



35%

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



460

...íbúðir verði á hverja 1.000 íbúa í Reykjavík árið 2034 og meðalfjöldi íbúa á íbúð verði þá 2,22



167.600

...íbúar verða í Reykjavík árið 2034, miðað við markmið húsnaðisáætlunar (háspá)

Lykiltölur uppbyggingar 2024



1.860

...er fjölgun íbúa í Reykjavík á árinu 2024 miðað við tölur Hagstofu Íslands.



1.289

...er fjöldi nýrra íbúða sem samþykkt voru áform fyrir á árinu 2024. Útgefin byggingarleyfi voru hinsvegar fyrir 935 íbúð.



2.868

...er fjöldi íbúða í byggingu í byrjun árs 2025.



138.770

...er fjöldi íbúa í Reykjavík við lok 4. ársfjórðungs 2024.



989

...er fjöldi íbúða, lokið við eða teknar í notkun á árinu 2024.



2.238

...er fjöldi íbúða sem reisa má á byggingarhæfum lóðum við í byrjun árs 2025.

Efnisyfirlit

Ávarp borgarstjóra
Samstarfsyfirlýsing, febrúar 2025
Markmið og lykiltölur 2025–2034
Lykiltölur uppbyggingar 2024

1. Inngangur

2. Húsnæði fyrir okkur öll

Stöðugur og réttlátur húsnæðismarkaður
Meginmarkmið
Almenn markmið og tillögur að frekari úrbótum
Höfuðborgarsvæðið einn húsnæðismarkaður
Félagsleg blöndun í öllum hverfum og borgarhlutum

3. Húsnæði og gæði byggðar

Lífvænleg og vistvæn íbúðarhverfi
Íbúðarhúsnæði og gæði í nærumhverfinu
Húsnæði og vistvænar samgöngur

4. Fjölbreyttar húsnæðisparfir

Hagkvæmar íbúðir fyrir mismunandi félagshópa
Áform einstakra húsnæðisfélaga, Félagsbústaða og Reykjavíkurborgar

5. Uppbygging 2025–2034

Ný byggingarsvæði og áhættugreining svæða
Fjölbreyttar leiðir til að fjölga íbúðum
Uppbygging á landi og lóðum ríkis
Sviðsmyndir um íbúðapróun og íbúðapörf
Lykil byggingarsvæði 2025–2034
Áætlun um úthlutun á landi borgar 2025–2027
Áhrif fjölgunar íbúa á innviði og fjárfestingar

6. Fjárframlög vegna húsnæðismála

Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2025–2029
Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík
Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016–2024
Útgjöld vegna málefna heimilislauss fólks

Viðaukar

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar
Íbúðapróun og íbúðafraamreikningar. Nánari forsendur og itarefni
Mat á áhrifum uppbyggingar á rekstur og innviði.
Samgöngur og húsnæði
Umhverfisáhrif og kolefnisspor
Skammtímaleiga og tómar íbúðir. Áhrif á húsnæðismarkað
Fjölbreytt atvinnulíf til framtíðar kallar á sveigjanleika í skipulagsgerð og nýtingu húsnæðis
Uppbygging og þróun byggðar í Reykjavík 2015–2024



1 Inngangur



Húsnæðisáætlun 2025-2034. Nýjar áherslur

Í *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034* eru skilgreind ný svæði sem rúma hátt í 4 þúsund íbúðir, til viðbótar við þær rúmlega 20 þúsund íbúðir sem eru fyrir í eldri áætlun. Lagt er til að hin nýju svæði verði tekin til skipulagningar og uppbyggingar á næstu misserum og árum. Þar vegur þyngst ný uppbygging í Ulfarsárdal, í landi Halla og Hamrahlíðarlanda, þar sem risið gætu hátt í 3 þúsund íbúðir í fyrsta áfanga (sjá nánar 5. kafla). Enn fremur hefur verið boðuð sviðsmyndagreining sem horfir til framtíðar byggingarsvæða og geta niðurstöður hennar haft áhrif á uppfærslu húsnæðisáætlunar á næsta ári.

Í uppfærðri áætlun eru sett fram metnaðarfullri og markvissari markmið um uppbyggingu óhagnaðadrifins húsnæðis, sbr. samstarfsyfirlýsing nýs meirihluta (sjá nánar 4. kafla). Þá er minnt á mikilvægi þess að gæta betur að gæðum við hönnun íbúða, s.s. varðandi dagsbirtu og alls umhverfis innan lóða og milli bygginga, s.s. varðandi græn sólrík dvalarsvæði. Þá er lögð áhersla á að ný íbúðauppbygging eigi sér einkum stað í lífvænlegum og sjálfbærum hverfum, sbr. markmið AR2040.

Almenn markmið húsnæðisstefnunnar, sem byggir áfram á húsnæðissáttmálanum frá 2023, eru einnig endurbætt og lagðar fram fjölmargar tillögur um frekari úrbætur í laga- og reglugerðarumhverfi húsnæðismálanna. Jafnhliða því sem boðuð er stóratök í að auka framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík og stuðla að meira jafnræði og jafnvægi á húsnæðis- og byggingarmarkaði, er einnig minnt á mikilvægi þess að gera raunhæfar áætlanir sem byggja á vönduðum greiningum, m.a. áhættugreiningu svæða varðandi byggingarhæfi, og að ávallt verði hugað í tíma að áhrifum uppbyggingar á fjárfestingar og innviði (sjá 5. kafla).



Skýr langtímasýn mikilvæg

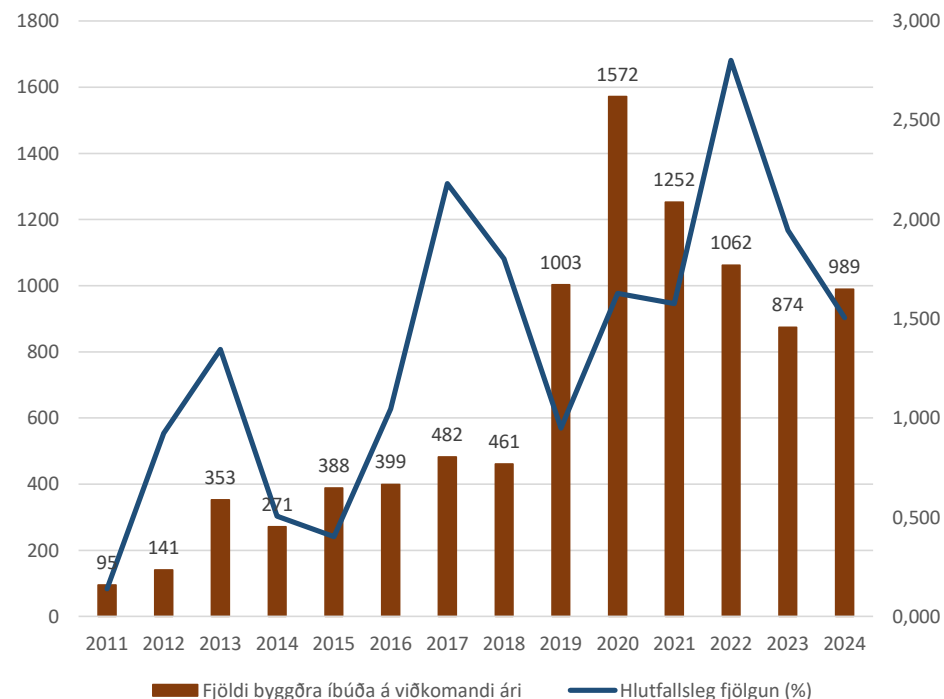
Síðustu ár hefur Reykjavíkurborg unnið markvisst að því að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í borginni. Unnið hefur verið á grundvelli húsnæðisáætlana og markmiða aðalskipulags Reykjavíkur (AR2040). Í áætlunum hefur verið lagt upp með það að auka heildarframboð íbúða, auka fjölbreytni í íbúðagerðum og búsetuformum og hlutdeild húsnæðisfélaga, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Á síðustu 5 árum hafa verið byggðar hátt í 1.200 íbúðir á ári og á sama tíma hefur árleg fjölgun íbúa verið að meðaltali um 2.300. Alls hafa verið byggðar hátt í 9.000 íbúðir síðan 2015, þar af 37% á vegum óhagnaðardrífinna húsnæðisfélaga.

Gerð húsnæðisáætlana og aukin hlutdeild öflugra fasteignafélaga á markaðnum, ekki síst þeirra sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, getur leitt til þess að það dragi úr sveiflum á byggingarmarkaði og framboði íbúðarhúsnæðis. Þess vegna hafa samstarfsflokkar nýs meirihluta lagt enn meiri kraft í uppbyggingu, í samstarfi við verkalyðshreyfinguna, en viljayfirlýsing um að leita leiða til að hraða og efla uppbyggingu húsnæðis var undirritað í lok mars 2025.

Leiðarljósið hefur einnig verið að slá ekki af þeim kröfum sem settar eru fram í aðalskipulagi, varðandi gæði í hinu byggða umhverfi og umhverfisáhrif uppbyggingar. Vanda þarf til verka þegar fjárfest er í nýrri íbúðarbyggð og mikilvægt að íbúðarhúsnæði fyrir alla félagshópa rísi í sjálfbærum hverfum, umhverfislega sem og félagslega.

Íbúafjölgun og bygging nýrra íbúða í Reykjavík 2011-2024

Heimild: Byggingarfulltrúi Reykjavíkur, ársskýrslur; hagstofa.is; fjöldi íbúða 2024 er skv. mælaborði HMS



Húsnæðissáttmáli 2023

Í byrjun árs 2023 var gerður húsnæðissáttmáli milli Reykjavíkurborgar, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og innviðaráðuneytis um aukið framboð íbúða til næstu 10 ára og aukið vægi húsnæðis sem nýtur stuðnings og er hagkvæmt og vistvænt. Samkvæmt honum er gert ráð fyrir mun kröftugri uppbyggingu íbúða en áður var ráðgert og voru sett markmið um að árlega yrðu byggðar um 1.600 íbúðir til ársins 2032 eða meðan verið væri að mæta uppsafnaðri íbúðapörf.

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

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034 er grundvölluð á þeim forsendum og meginmarkmiðum settu fram í umræddu samkomulagi. Við árlega endurskoðun húsnæðisáætlunar þarf hins vegar að endurmeta stöðuna í ljósi breyttra forsenda, endurstilla tímasett markmið áætlana og skerpa völdum markmiðum og áherslum, s.s. að 35% uppbyggingar verði óhagnaðardrifin..

*Samkvæmt sáttmálanum teljast til hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði þær íbúðir sem eru byggðar án hagnaðarsjónarmiða, s.s. uppbygging sem nýtur stofnframlaga, húsnæði fyrir stúdenta, tiltekna hópa eldri borgara og öryrkja en einnig mögulega þær íbúðir sem byggðar eru fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur sem falla undir hlutdeildarlán. Til vistvænna og hagkvæmra íbúða teljast þær íbúðir sem ná viðmiðum um vistvæna mannvirkjagerð, s.s. með BREEAM-vottun, lágmarkun kolefnisspors og bættri orkunýtingu og/öðra staðsettar eru í grennd við hágæða almenningssamgöngur eða aðra vistvæna samgönguinviði.



Fjölgun íbúða með sjálfbærni að leiðarljósi

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

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



Kröftugri uppbygging og markmið aðalskipulags

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

Það húsnæðisáttak sem samkomulagið frá 2023 felur í sér miðar að því að auka hlutdeild hagkvæmra og félagslegra íbúða, mæta uppsafnaðri þörf og húsnæðisþörf mismunandi félagshópa, sem er í raun forsenda þess að meginmarkmið aðalskipulagsins um húsnæði fyrir okkur öll verði náð. Gerð húsnæðisáætlana til lengri tíma og almennt markvissari stefnumörkun í húsnæðismálum, sem endurspeglast í sáttmálanum, miðar að því að skapa aukinn stöðugleika og fyrirsjáanleika, draga úr skorti á húsnæði og markaðsbrestum. Með því er hægt að skapa réttlátari húsnæðismarkaði, að heilbrigð hringrás myndist á markaðnum, að húsnæðisverð hækki ekki umfram almennt verðlag og aukið framboð verði af húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir alla félagshópa.



Hvers vegna húsnæðisáætlun?

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur nær til tímabilsins 2025 til 2034 og er það í samræmi og kröfur um stafrænar uppbyggingaráætlanir til næstu 10 ára.* Með húsnæðisáætluninni er sett fram á einum stað greining á stöðu húsnæðismála og veitt yfirlit yfir markmið og aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum.

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

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

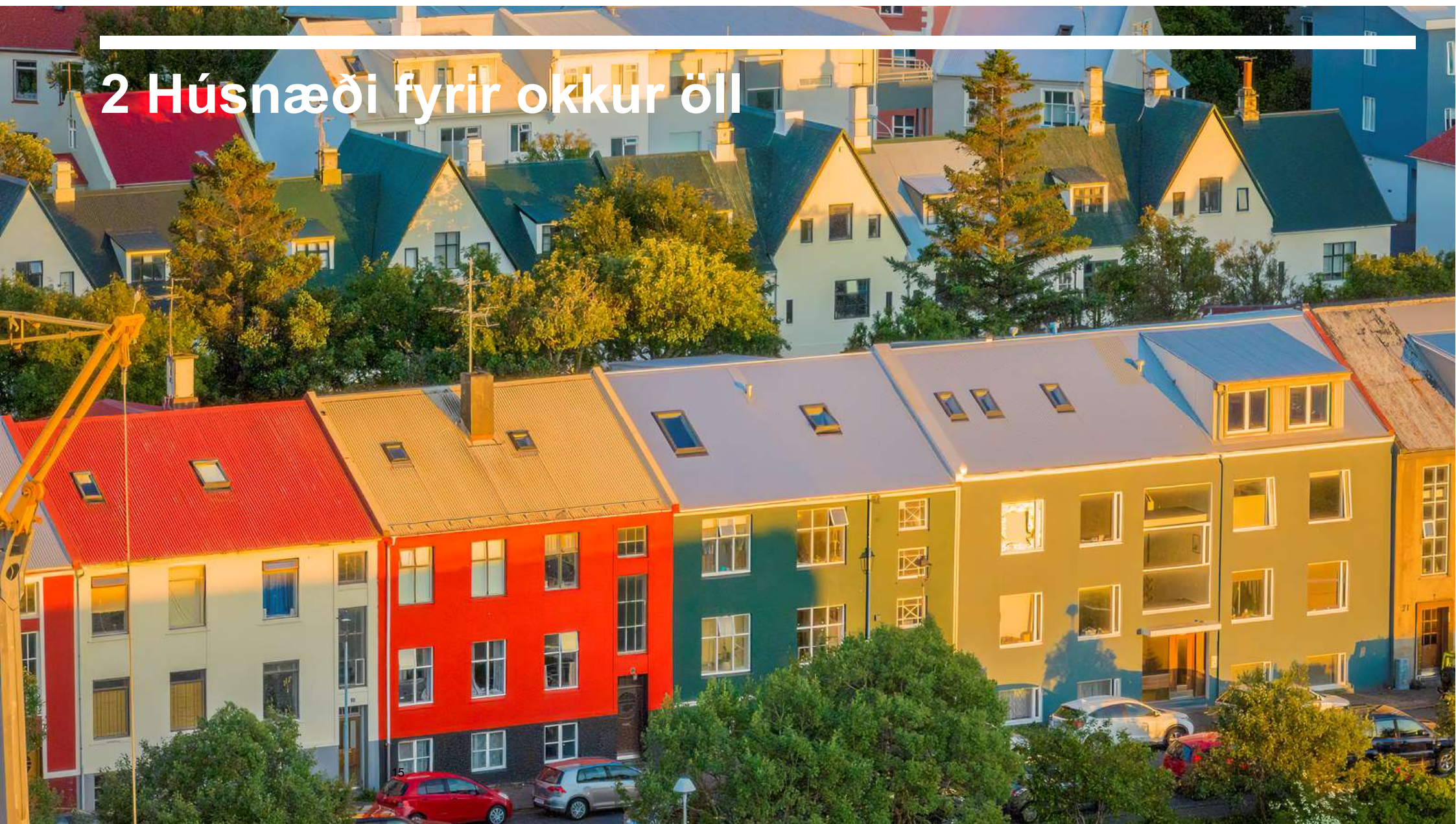
Í áætluninni er jafnframt fjallað um þróun byggðar og íbúafjölda, úthlutun lóða, sértækar stuðningsaðgerðir vegna húsnæðismála, hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, grænt íbúðarhúsnæði auk þess sem settar eru fram lykiltölur og greiningar á sviði húsnæðismála. Einnig er vikið að áhrifum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

Gerð er grein fyrir áformaðri uppbyggingu íbúða í Reykjavík á tímabilinu 2025 til 2034 og áætlaðri úthlutun íbúða á landi borgarinnar í kafla 5. Húsnæðisáætlunin heldur utan um byggingarsvæði sem rúma vel yfir 30 þúsund íbúðir. Miðað við sett markmið húsnæðisáætlunar þarf á tímabilinu að huga að deiliskipulagi svæða sem rúma vel yfir 20 þúsund íbúðir.

Sjá nánar [kortasjá húsnæðisáætlunar](https://reykjavik.is/husnaedi/uppbygging): reykjavik.is/husnaedi/uppbygging



2 Húsnæði fyrir okkur öll



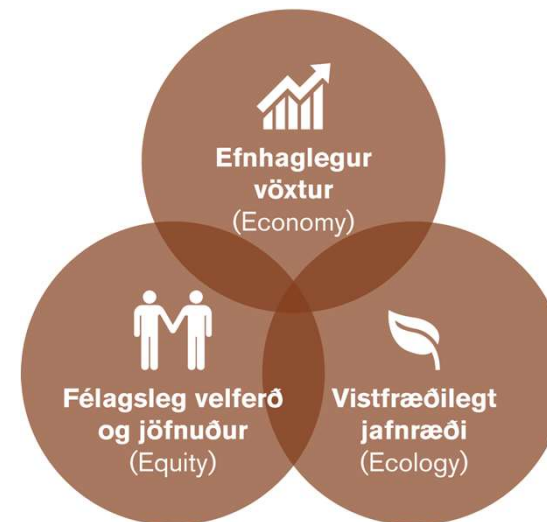
Stöðugur og réttlátur húsnæðismarkaður

Að eiga aðgang að húsnæði, eiga sér heimili og öruggan samastað er réttur hvers einstaklings. Fyrsta grein 11. markmiðs Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna undirstrikar þessi grunnmannréttindi en þar segir m.a.: „Eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði...”

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

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

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



Meginmarkmið húsnæðisáætlunar 2025-2034

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

** Í uppfærðri húsnæðisáætlun er lögð áhersla á að öll 35% miðist við óhagnaðardrífna uppbyggingu og þannig skerpt á áður settum markmiðum húsnæðissáttmálans frá 2023, í það minnsta til skemmri tíma lítið. Samkvæmt sáttmálanum frá 2023 teljast til hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði þær íbúðir sem eru byggðar án hagnaðarsjónarmiða, s.s. uppbygging sem nýtur stofnframlaga, húsnæði fyrir stúdenta, tiltekna hópa eldri borgara og öryrkja en einnig mögulega þær íbúðir sem byggðar eru fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur sem falla undir hlutdeildarlán. Til vistvænna og hagkvæmra íbúða teljast þær íbúðir sem ná viðmiðum um vistvæna mannvirkjagerð, s.s. með BREEAM-vottun, lágmörkun kolefnisspors og bættri orkunýtingu og/eða staðsettar eru í grennd við hágæða almenningssamgöngur eða aðra vistvæna samgönguinnviði.



Meginmarkmið húsnæðisáætlunar 2025-2034

- ✓ Átak verði í uppbyggingu á íbúðum fyrir fatlað fólk og fleiri hópa með sérstakar húsnæðisþarfir. Félagsbústaðir verði kjölfesta í nýjum uppbyggingarverkefnum í gegnum uppbyggingarsamninga. Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar verði almennt bundinn persónulegum aðstæðum íbúa.
- ✓ Uppbygging verði í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags Reykjavíkur til ársins 2040 um sjálfbæra borgarþróun; þar sem íbúðir í grennd við vistvæna samgönguinnviði eru í forgangi, áhersla lögð á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess og lífvænleg og fjölbreytt borgarhverfi.
- ✓ Á tímabili húsnæðisáætlunarinnar verði auglýst reglulega eftir óhagnaðardrifnum aðilum til samstarfs.
- ✓ Áætlanir um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og stuðningur við hana haldist í hendur við áætlanir um uppbyggingu vistvænna samgönguinnviða og vistvæna mannvirkjagerð og taki mið af loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar og ríkisins. Ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaðar og kostnaðar vegna samgangna.
- ✓ Reykjavíkurborg verði leiðandi í fjölbreyttri húsnæðisuppbyggingu á Íslandi til ársins 2034. Reykjavíkurborg og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vinni sameiginlega að því að skapa grundvöll að húsnæðissáttmála meðal sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu, þar sem húsnæðisáætlanir verði unnar á samfélagslegum forsendum.



Almenn markmið og tillögur að úrbótum*

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

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



Almenn markmið og tillögur að úrbótum

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

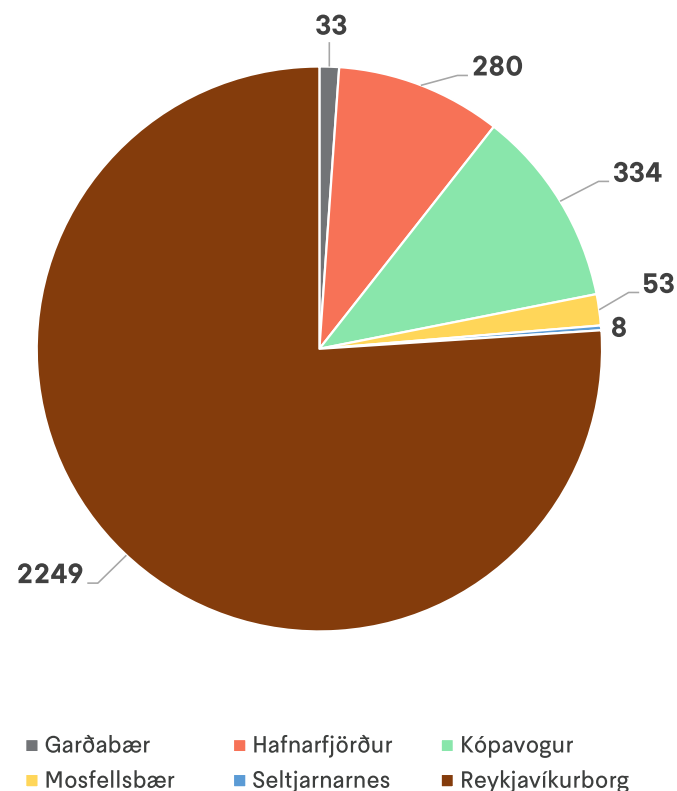


Höfuðborgarsvæðið einn húsnæðismarkaður

Eitt helsta einkenni borgarþróunar á 20. öldinni er útpensla byggðar sem fer þvert á stjórnsýslumörk. Það hefur skapað ýmsar áskoranir á sviði skipulagsmála, í samgöngumálum jafnt sem húsnæðismálum. Reykjavík og höfuðborgarsvæðið hafa ekki farið varhluta af þróun af þessu tagi í gegnum áratugina. Svæðið hefur þó notið þess að virk samvinna hefur löngum verið milli sveitarfélaganna á vettvangi SSH og gerð svæðisskipulags er tryggð í skipulagslögum. Sáttmáli um uppbyggingu Borgarlínu og fjármögnun samgönguinnviða, sem gerður var upphaflega haustið 2019 og uppfærður í ágúst 2024, er góður vitnisburður um öfluga samvinnu sveitarfélaganna.

Tímabært er að vinna sambærilegan sáttmála milli sveitarfélaganna um húsnæðismál. Í markmiðum húsnæðisáætlunar er lagt til að unnin verði húsnæðissáttmáli meðal sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu, á samfélagslegum grunni þar sem skert er á ábyrgð sveitarfélaganna að mæta húsnæðisþörfum allra félagshópa og sérstaklega lægstu tekjuhópa. Það er í samræmi við markmið gildandi svæðisskipulags og tímabært að þeirri stefnu verði framfylgt. Í svæðisskipulaginu segir m.a.: „Á höfuðborgarsvæðinu verði fjölbreyttur húsnæðismarkaður sem uppfylli þarfir íbúa. Hugað verður sérstaklega að framboði á húsnæði á viðráðanlegu verði... Lögd verði áhersla á að fjölga valkostum um íbúðagerðir og eignarform á nýjum uppbyggingarsvæðum.“ Þar segir enn fremur að svæðisskipulagsnefnd skuli móta, í samvinnu við sveitarfélögin, heildstæða húsnæðisstefnu með sérstaka áherslu á framboð húsnæðis á viðráðanlegu verði. Gerð húsnæðissáttmála milli sveitarfélaganna er enn fremur í góðu samræmi við rammاسamningi Innviðaráðuneytis, HMS og Sambands íslenskra sveitarfélaga frá 2022.

Félagslegt húsnæði í Reykjavík og nágrennasveitarfélögunum árið 2025

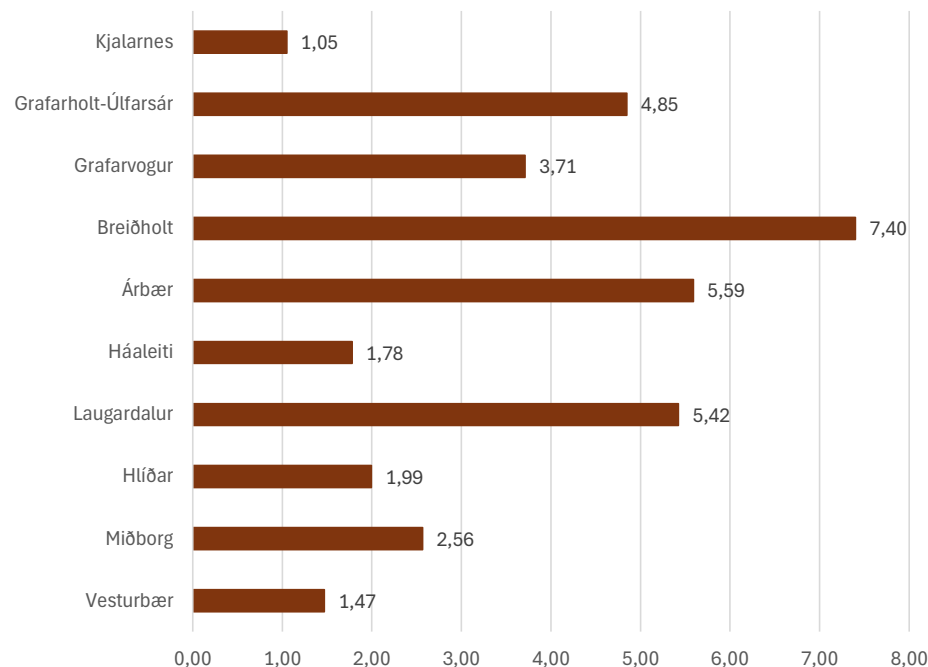


Félagsleg blöndun í öllum hverfum og borgarhlutum

Félagsleg blöndun í öllum skólahverfum og borgarhlutum er leiðarstef í húsnæðisstefnu AR2040. Í meginmarkmiðum þess segir að „tryggt verði fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hvers konar búsetuúrræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða.“

Félagsleg blöndun og fjölbreytni skal ávallt vera leiðarljós í nýrri uppbyggingu og sérstaklega þar sem verið er að þróa ný skólahverfi og borgarhluta. Við fjölgun íbúða í grónum hverfum þarf jafnframt að gæta að því hvernig framboði félagslegs og almennt óhagnaðardrífins húsnæðis er háttað á hverjum tíma, hvort t.a.m. hlutfall íbúða í eigu Félagsbústaða sé yfir eða undir meðaltali borgarinnar. Í AR2040 segir nánar um þetta: „Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum götureita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérbýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.“

**Hlutfall almennra íbúða Félagsbústaða (%)
eftir borgarhlutum í Reykjavík 2025**



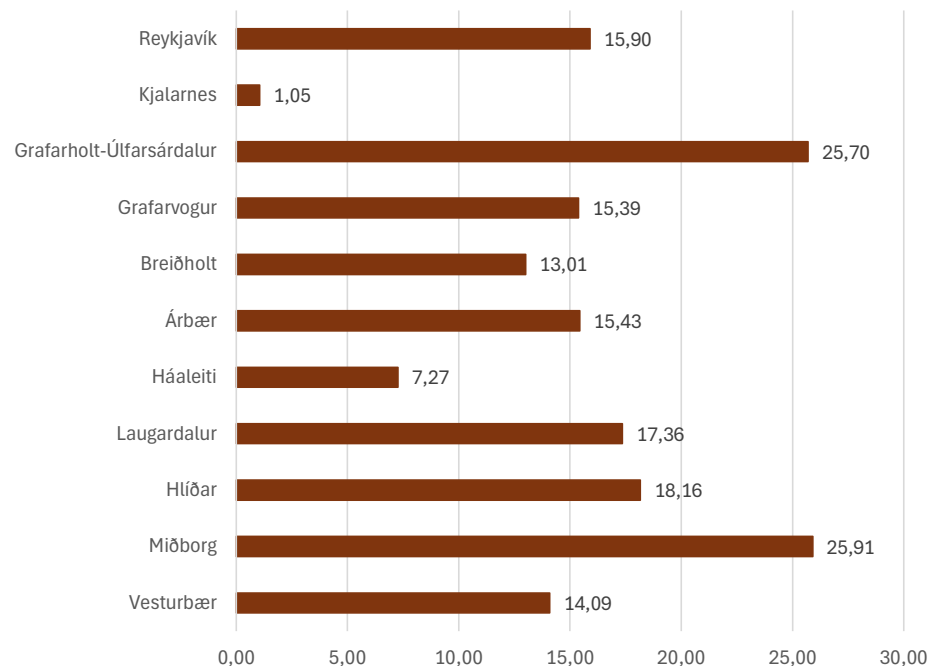
Félagsleg blöndun í öllum hverfum og borgarhlutum

Við mat á fjölgun íbúða í grónum hverfum þarf, auk þess að horfa almennt til hlutfalls óhagnaðardrífins húsnæðis og íbúða sem byggðar eru á félagslegu grunni, að líta til eftirfarandi atriða:

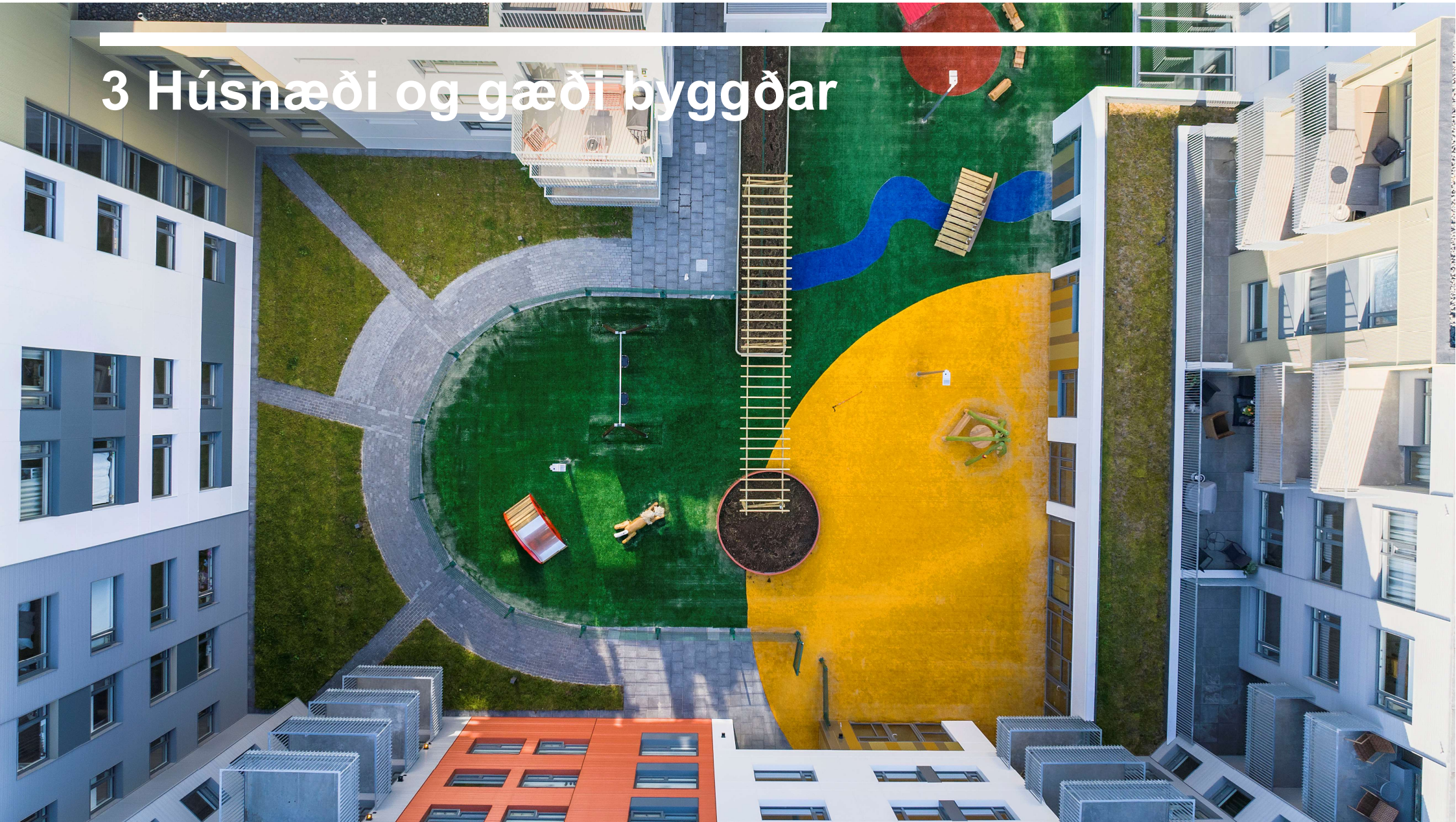
- meðalstærð íbúða í viðkomandi hverfi eða borgarhluta
- breidd í gerð húsnæðis, m.a. hlutfall smærri íbúða (s.s risíbúða, íbúða á jarðhæðum/kjallara) og íbúðarherbergja
- almennrar félagslegrar stöðu hverfis, s.s. meðaltekjur og eiginfjárstöðu (sbr. úttekt á Félagslegu landslagi Reykjavíkur e. Kolbein Stefánsson), menntunarstigs og hlutfalls innflytjenda.

Við mótun skipulags á nýjum byggingarsvæðum þarf að gæta að almennum markmiðum aðalskipulags um uppbyggingu sjálfbærra hverfa, húsnæðisáætlunar og ákvæðum húsnæðissáttmálans frá 2023, jafnhliða því sem horft er til núverandi stöðu í viðkomandi borgarhlutum sbr. að framan – s.s. við uppbyggingu í landi Keldna og í landi borgarinnar í Höllum og Hamrahlíðarlöndum.

Hlutfall íbúða (%) sem byggðar eru á félagslegum grunni eftir borgarhlutum í Reykjavík 2025



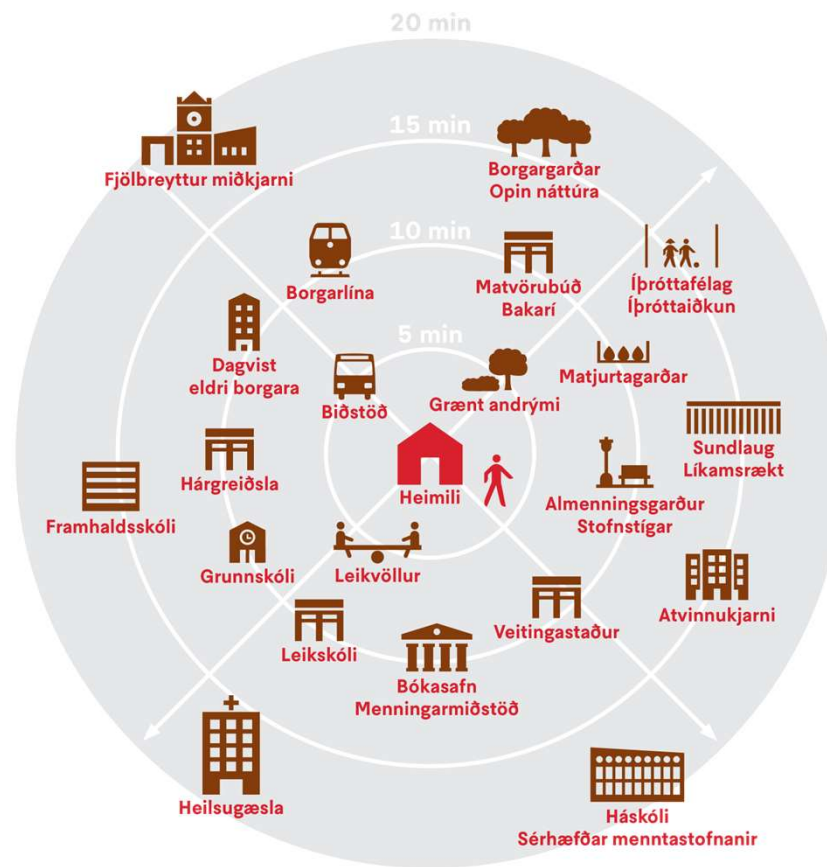
3 Húsnæði og gæði byggðar



Lífvænleg og vistvæn íbúðahverfi

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

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

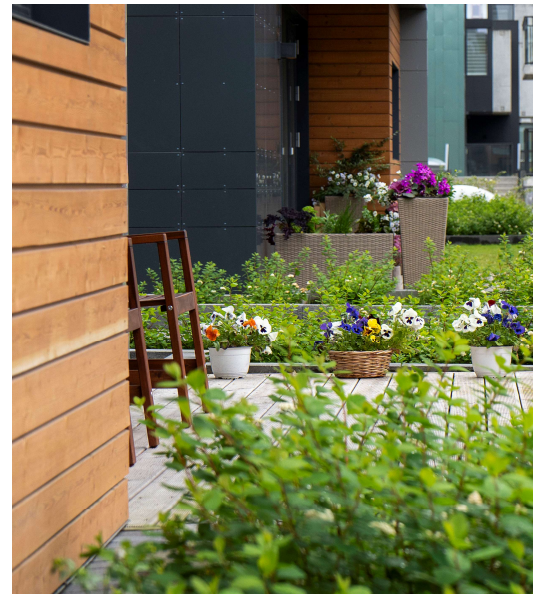


Íbúðarhúsnæði og gæði í nærumhverfinu

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

Góð hönnun og arkitektúr verður ávallt að vera að leiðarljósi við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Þannig er hægt að tryggja að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gæta þarf sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.

Skrifstofa skipulagsfulltrúa vinnur að gerð leiðbeininga svo stuðla megi að auknum gæðum í nýjum húsnæðisverkefnum og í borgarumhverfinu almennt.

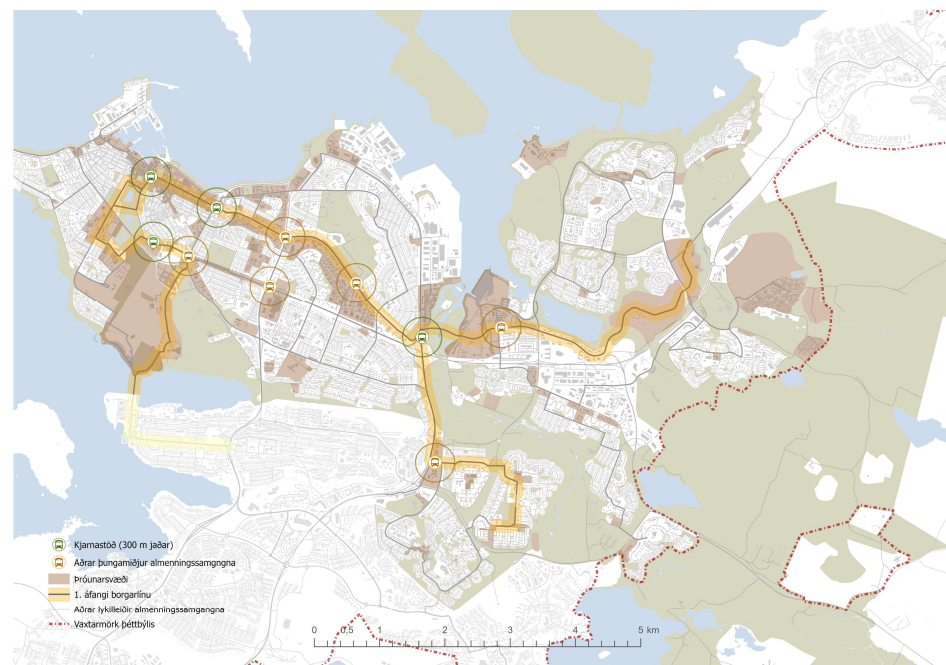


Húsnæði og vistvænar samgöngur

Meginmarkmiðið er að uppbygging sjálfbærra íbúðahverfa og vistvænna samgönguinnviða haldist í hendur. Ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum þurfa ávallt að vera rækilega samfléttaðar. Í AR2040 er gert ráð fyrir að íbúðabygging og blönduð bygging risi innan vaxtarmarka núverandi þéttbýlis og að yfir 80% nýrra íbúða verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu og hágæða almenningssamgangna. Lögð verði sérstök áhersla á uppbyggingu hagkvæms húsnæðis og leiguhúsnæðis á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar og hágæða almenningssamgöngur,

Byggingarsvæði sem njóti forgangs:

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



4 Fjölbreyttar húsnæðisparfir



Fjölbreyttar húsnæðisparfir

Meðal markmiða Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur 2025-2034 og Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 er fjölbreytt framboð húsnæðiskosta fyrir alla félagshópa og félagsleg fjölbreytni innan hverfa.

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

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



Fjölbreyttar húsnæðisþarfir

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

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

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



„Tryggt verði fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hvers konar búsetuúrræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða. Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós í nýrri uppbyggingu.“
(AR2040, 24)



Hagkvæmar íbúðir fyrir mismunandi félagshópa

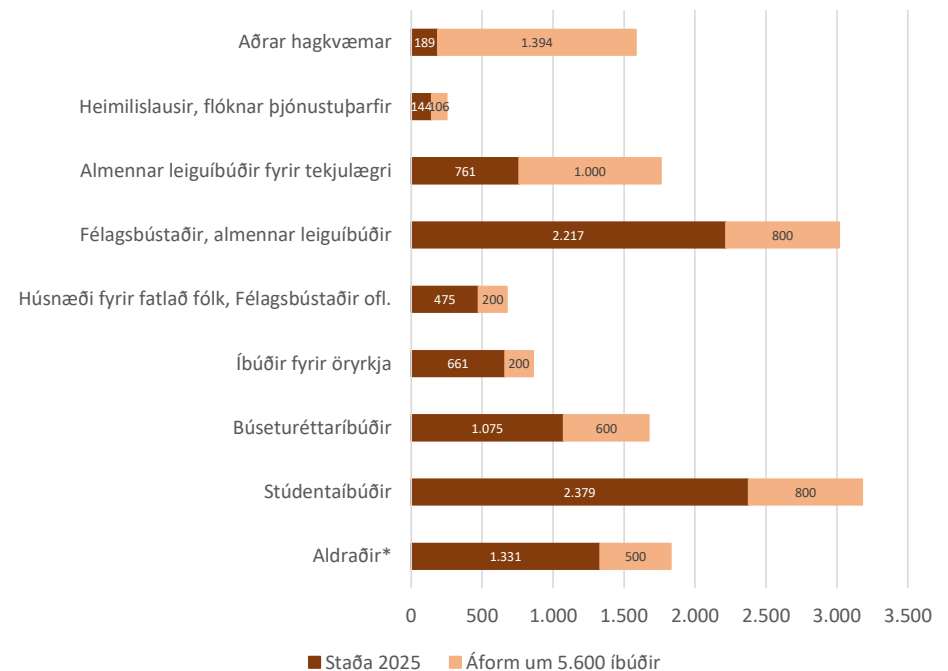
Samkvæmt markmiðum húsnæðisáætlunar er stefnt að því að byggja um 5.600 hagkvæmar íbúðir í Reykjavík á næstu 10 árum eða um 35% af áætlaðri heildaruppbyggingu. Fjöldmörg eldri vilyrði um uppbyggingu á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga liggja fyrir en áformað er að endurnýja og endurskoða þau í framhaldi samþykktar húsnæðisáætlunar. Þær tölur sem settar eru fram hér eru fyrst og fremst til viðmiðunar og til að sýna hvernig hin óhagnaðardrifna uppbygging getur skipst á milli mismunandi félagshópa.

Við áætlun um fjölgun íbúða í hverjum flokki var þó horft til eldri viljayfirlýsinga, nýrra áherslna í húsnæðisáætluninni og lýðfræðilegra þátta. Varðandi fjölgun leiguíbúða á vegum Félagsbústaða er miðað við að hún nemi allt að 5% af heildarfjölgun íbúða.

Hlutfall óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga af heildarfjölda íbúða í Reykjavík er í dag um 16% en gæti farið í um 20% árið 2034 ef ofangreind áform ganga eftir.

5.600 hagkvæmar íbúðir til ársins 2034

Möguleg skipting milli félagshópa með hliðsjón af fyrirliggjandi vilyrðum



Hagkvæmar íbúðir fyrir mismunandi félagshópa

Samkvæmt áætluninni gæti stúdentaíbúðum fjölgað um 34%, búseturéttaríbúðum um 56%, íbúðum fyrir fatlaða um 42%, almennum leiguíbúðum á vegum stéttarféлага gæti fjölgað um 130% og reikna má með um 73% aukningu á úrræðum fyrir heimilislausa. Húsnæði sem er sniðið að þörfum eldri borgara mun stórukast og hér er einnig horft til mögulegra íbúðareininga fyrir eldri borgara sem rísa í svokölluðum lífsgæðakjörnum, auk hjúkrunaríbúða almennt, og er það í góðum takti við öra fjölgun fólks í elstu aldurshópunum.

Auk þessa þarf að huga að uppbyggingu húsnæðis til að mæta þörfum flóttamanna og hælisleitenda og annarra sem eru án heimilis tímabundið. Enn fremur er stefnt að mæta óskum þeirra sem hyggja á að byggja upp á nýjan hátt og óhagnaðardrifið, m.a. út frá hugmyndafræði um kjarnasamfélög (co-housing).

	2025	Fjölgun	2034	%
Íbúðir- heildarfjöldi	61.000	16.000	77.000	26,2
Aldraðir*	1.331	500	1.831	37,6
Stúdentaíbúðir	2.379	800	3.179	33,6
Búseturéttaríbúðir	1.075	600	1.675	55,8
Húsnæði fatlaðra	475	200	675	42,1
Brynja - öryrkjar	661	200	861	30,3
Félagsbústaðir - almennar íbúðir	2.217	800	3.017	36,1
Almennar leiguíbúðir fyrir tekjulægri	761	1.000	1.761	131,4
Heimilislausir, flóknar þjónustufir	144	106	250	73,6
Hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk	189	511	700	270,4
Hagkvæmar, aðrar, vistvænar, kjarnasamfélög	0	883	883	
Fjöldi íbúða á félagslegum grunni	9.232	5.600	14.832	60,7
* Hér undir eru eingöngu íbúðir á vegum Félagsbústaða, Samtaka aldraðra og Félags eldri borgara				

Þær tölur sem settar eru fram hér að ofan eru fyrst og fremst til viðmiðunar og til að sýna hvernig hin óhagnaðardrífna uppbygging getur skipst á milli mismunandi félagshópa



Íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna

Lykilsamstarf um uppbyggingu hagkvæms leiguhúsnæðis

Reykjavíkurborg, ASÍ og BSRB hafa frá 2016 átt í nánú samstarfi um að bregðast við erfiðri stöðu á húsnæðismarkaði. Markmið samstarfsins í upphafi var að tryggja hagkvæma leigu og búsetuöryggi með uppbyggingu 1.000 leiguíbúða á grundvelli laga um almennar íbúðir.

Bjarg íbúðafélag, á vegum verkalýðshreyfingarinnar, sér um framkvæmd og rekstur, með stuðningi Reykjavíkurborgar í formi lóða og stofnframlaga. Tryggð er félagsleg blöndun, m.a. með sölu/leigu hluta íbúða á almennum markaði og forkaupsrétti Félagsbústaða.

Árið 2022 var Blær leigufélag stofnað með þátttöku BSRB, ASÍ og VR til að byggja fleiri hagkvæmar íbúðir án tekjumarka. Bjarg sér einnig um rekstur Blævar og nýtir reynslu sína til að hámarka gæði og hagkvæmni.



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

Mynd: Sigurður Ólafur Sigurðsson



Námsmannaíbúðir

Umfangsmikil uppbygging fyrir námsfólk

Umfangsmikil uppbygging námsmannaíbúða hefur staðið yfir með samstarfi Reykjavíkurborgar við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta, Háskólann í Reykjavík og Byggingafélag námsmanna. Í ársbyrjun 2025 voru stúdentaíbúðir í Reykjavík 2.379 talsins, en meira en helmingur þeirra hafa risið á síðustu átta árum eða frá árinu 2017. Flestar eru íbúðirnar í Miðborg (1.014), Vesturbæ (663) og Hlíðum (333), sem tryggir stúdentum valkost um búsetu í göngu- eða hjólafjarlægð við Háskóla Íslands, Háskólann í Reykjavík og Listaháskóla Íslands.



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

Mynd: Sigurður Ólafur Sigurðsson

Búseturéttaríbúðir

Yfir 1.000 íbúðir í samstarfi við Búseta

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. Síðan þá hefur íbúðum fjölgað hratt en í dag eru þær 1.075 talsins.

Nýjustu íbúðir á vegum Búseta er að finna á Hallgerðargötu við Kirkjusand og voru þær íbúðir afhentar undir lok ársins 2024. Um sumarið 2025 verða afhentar 13 íbúðir við Stefnisvog í Vogabyggð. Íbúðirnar eru í fjölbreyttri stærð fyrir alla aldurshópa og bjóða upp á frábært sjávarútsýni. Snemma á árinu 2026 verða þá afhentar 46 íbúðir í sjö hæða lyftuhúsi í Eirhöfða, í nýjasta uppbyggingarsvæði borgarinnar við Ártúnshöfða.

Íbúðir á vegum Búseta verða því brátt orðnar fleiri en 1.100 í heild.



Í Stefnisvogi 28 í Vogabyggð er Búseti með 13 íbúðir en sala búseturéttta hófst í maí 2025. Þar er fallegur inngarður sem vísar til suðurs með fallegu útsýni til fjalla, sjávar og smábátahafnarinnar. Mynd: Búseti.

Húsnæði fyrir eldra fólk

Samstarfi um uppbyggingu íbúða miðar vel

Í dag eru heimili fyrir aldraða rúmlega 1.300 í Reykjavík þegar saman eru talðar íbúðir á vegum Félags eldri borgara, Samtaka aldraða og leiguíbúða fyrir aldraða á vegum Félagsbústaða. Vel hefur gengið að fjölga heimilum fyrir eldra fólk sem á rætur að rekja til húsnæðisáætlunar borgarinnar árið 2014 þar sem sett var markmið um að hefja byggingu 450 íbúða og hjúkrunarrýma fyrir eldri borgara innan fimm ára.

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

"Lífsgæðakjarni er heiti yfir þyrpingu húsnæðis sem einkum er ætlað fyrir eldri hópa samfélagsins, þ.e. íbúðir fyrir 60+ í blönduðum kjarna."

Lífsgæðakjarnar Reykjavíkurborgar

Starfshópur var skipaður vorið 2024 með það hlutverk að hafa yfirsýn yfir skipulagsvinnu og samninga vegna lífsgæðakjarna á vegum Reykjavíkurborgar. Í forgangi eru eftirfarandi svæði sem eru á hendi einkaaðila (sjá mynd): 1) Reitir – vegna Loftleiðareits; 2) Köllunarklettur - vegna Köllunarkletts; 3) Þorpið - vegna Ártúnshöfða; 4) Klasi hf. - vegna Ártúnshöfða 1, Norður-Mjóddar og Álfheima.

Starfshópurinn mótaði skipulagsforsendur þar sem sett eru fram viðmið um þróun og uppbyggingu lífsgæðakjarna og eru liður í því að meta fýsileika þess að byggja upp lífsgæðakjarna á tilteknum lóðum. Forsendurnar voru samþykktar í borgarráði haustið 2024 og eru lífsgæðakjarnar skilgreindir sem svo:

„Markmið kjarnanna er að fjölga búsetumöguleikum fyrir umræddan aldurshóp og hefur það sem undirmarkmið að vinna gegn félagslegri einangrun og einmanaleika. Sameiginleg rými og dvalarsvæði eru því lykilatriði við hönnun og útfærslu almenningsrýma og bygginga. Lögð er áhersla á fjölbreytta og sveigjanlega búsetukosti, þar sem blönduðum eignarformum er raðað saman í aðlaðandi umhverfi með gott aðgengi að fjölbreyttri þjónustu. Vonin er að í lífsgæðakjörnum verði til sjálfsprottin samfélög þar sem íbúar deila tíma saman og veita hver öðrum stuðning og öryggi á eldri árum.“



Húsnæði fyrir eldra fólk

Allt að 344 ný hjúkrunarrými á næstu árum

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

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

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

- Við Mosaveg í Grafarvogi verður byggt heimili með 132-144 hjúkrunarrýmum.
- Einnig hefur verið undirritað viljayfirlýsing um byggingu allt að 200 hjúkrunarrýma við Ártúnshöfða.

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



Húsnæði fyrir fatlað fólk

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

Við flutning málefna fatlaðs fólks frá ríki til sveitarfélaga árið 2011 hóf velferðarsvið Reykjavíkurborgar uppbyggingu húsnæðis fyrir fatlað fólk. Fyrsta verkefnið fólst í kaupum á 32 stökum íbúðum árið 2012 en frá því ári hefur borgin (velferðarsvið) markvisst verið að byggja húsnæði fyrir fatlað fólk í samvinnu við Félagsbústaði. Í lok árs 2024 bjuggu 506 einstaklingar í húsnæði fyrir fatlað fólk þar sem það fær heildstæðan og einstaklingsmiðaðan stuðning sem byggir á lögum nr. 38/2018.

Reykjavíkurborg stefnir að því að byggja 22 nýja íbúðakjarna og koma á fót 2 færanlegum teymum fyrir árið 2030. Gerir þetta um 180 íbúðir í húsnæði fyrir fatlað fólk.



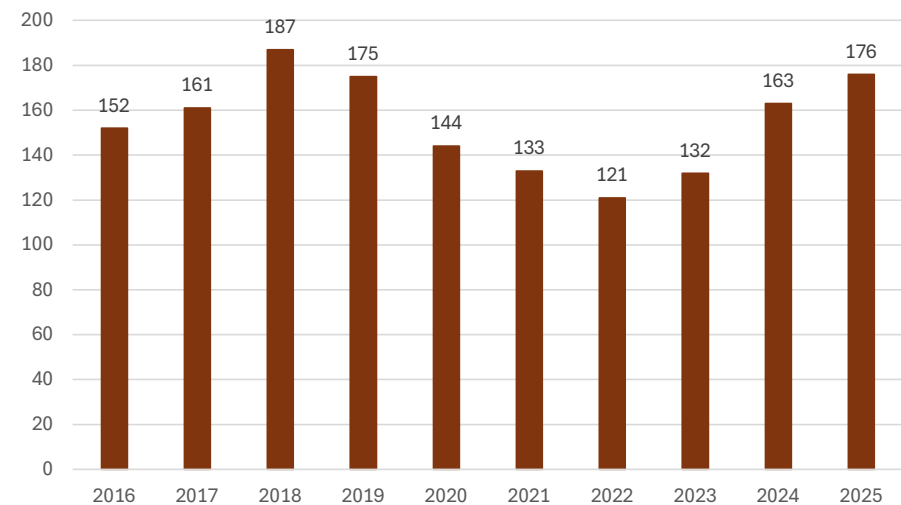
Húsnæði fyrir fatlað fólk

Úthlutun og biðlistar

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

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

Fjöldi á biðlista eftir húsnæði fyrir fatlað fólk
(nýjar umsóknir)



Almennt félagslegt leiguhúsnæði

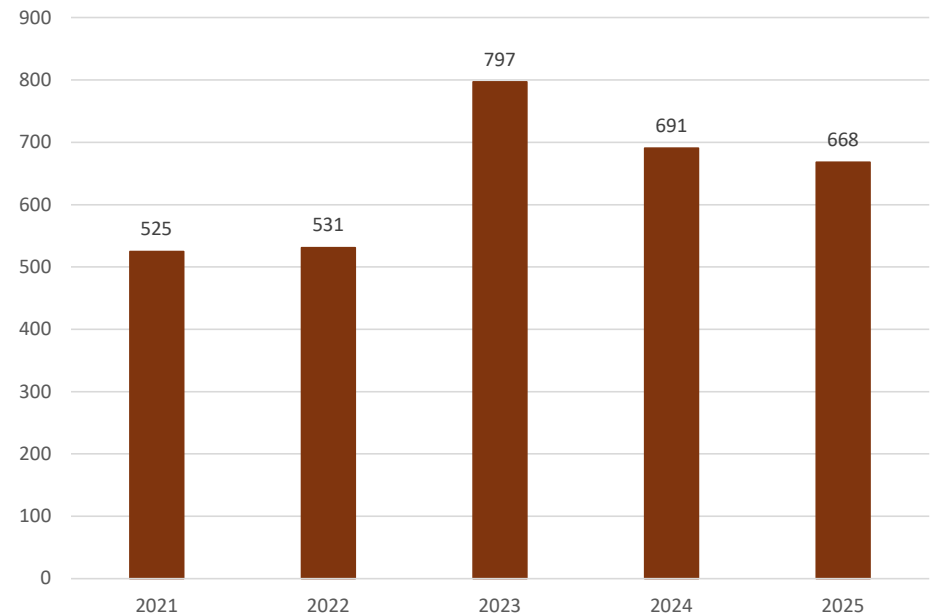
Almennt félagslegt leiguhúsnæði er ætlað þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna, þungar framfærslubyrðar og lágra launa.

Með almennu félagslegu leiguhúsnæði er átt við hverja þá íbúð í eigu Félagsbústaða hf. sem ekki er sérstaklega skilgreind sem þjónustuíbúð aldraðra, húsnæði fyrir fatlað fólk eða húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir.

Í janúar 2025 eru 668 á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði en á sama tíma 2024 voru þeir 691 sem er fækkun um rúm 3,4%. Fjöldi umsókna eftir stærð íbúða:

- **430 (64%)** - eins til tveggja herbergja íbúð
- **131 (20%)** - þriggja herbergja íbúð
- **107 (16%)** - fjögurra herbergja íbúð eða stærri

Fjöldi umsókna á bið eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði



Þjónustuíbúðir aldraðra

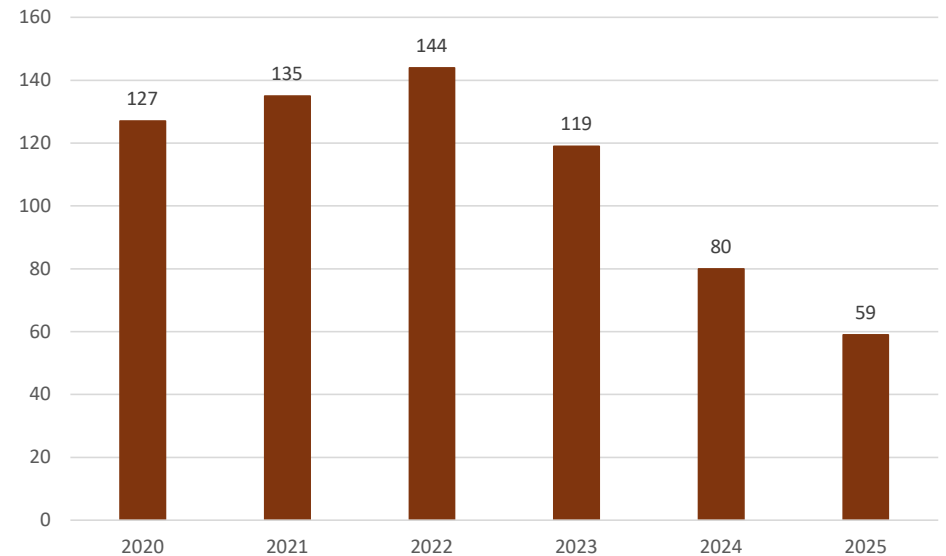
Þjónustuíbúðir aldraðra er félagslegt leiguhúsnæði sem sérstaklega er ætlað öldruðum, sbr. 4. tl. 13. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999. Þjónustuíbúðir aldraðra eru ætlaðar þeim sem þurfa aðstoð og stuðning til að geta búið á eigin heimili, sbr. 1. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999.

Auk húsaleigu er innheimt þjónustugjald í þjónustuíbúðum, sbr. 20. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999.

Í janúar 2025 eru 59 á biðlista eftir þjónustuíbúð i en á sama tíma 2024 voru 80 á bið sem er fækkun um rúm 26%.

Möguleg skýring á fækkun gildra umsókna á bið eftir þjónustuíbúð er að stórum hluta sú að nú er mun markvissari vinna unnin í því að þeir sem eru á biðlista séu í raun í aðkallandi þörf og tilbúnir til þess að flytja þegar að úthlutun kemur heldur en áður var. Umsóknum og úthlutunum um þjónustuíbúðir hefur hins vegar ekki fækkað milli ára.

Fjöldi umsókna á bið eftir þjónustuíbúð



Húsnæði fyrir heimilslaust fólk með miklar og flóknar þjónustufarir

Stefna í málefnum heimilslauss fólks með miklar og flóknar þjónustufarir 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). Endurskoðuð aðgerðaáætlun var sett fram með stefnunni fyrir 2024-2027. Þar er lögð aukin áhersla á fjölbreyttari húsnæðisþjónustu út frá þrepaskiptri nálgun.

Húsnæði fyrir heimilslaust fólk með miklar og flóknar þjónustufarir byggir á lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði.



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

Húsnæði fyrir heimilislaust fólk með miklar og flóknar þjónustuparfir

Sérhæfð búsetuúrræði HMFÞ

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

Í janúar 2025 eru 68 einstaklingar með miklar og flóknar þjónustuparfir á bið eftir sjálfstæðri búsetu en alls er gert ráð fyrir aukningu um 106 nýjar einingar.

	2024	2025	2026	2027
Úrræði á 3. þrepi				
Stuðningur til sjálfstæðrar búsetu í sérstöku tímabundnu húsnæði	12		12	
Úrræði á 4. þrepi				
Búsetuúrræði, stakar íbúðir án stuðning <u>VoR</u> teymis	6	6	6	6
Eftirfylgd með stuðningi <u>VoR</u> teymis. Stakar íbúðir/samliggjandi íbúðir/herbergi með stuðningi <u>VoR</u> teymis.	6	6	6	7
Sólarhrings búsetuþjónusta fyrir konur			6	
Sólarhrings búsetuþjónusta fyrir karla		8		8
Hjúkrunarrými		11		
Samtals fjöldi eininga	24	31	30	21

Alls 106 nýjar einingar

Húsnæði og þjónusta fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd

Umsækjendur um alþjóðlega vernd

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

Sérstakt teymi starfsmanna þjónustar og styður umsækjendur. Haustið 2024 er Reykjavíkurborg með um 40 íbúðir fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd sem ýmist eru leigðar á frjálsum markaði, í eigu Reykjavíkurborgar eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í október 2024 voru 149 einstaklingar í þjónustu en 179 einstaklingar í úrræðum.

Samræmd móttaka flóttafólks

Í gildi hefur verið samningur við Félagsmálaráðuneytið um samræmda móttöku flóttafólks sem kvað á um þjónustu og stuðning við allt að 1.800 einstaklinga sem fengið hafa alþjóðlega vernd. Hluti af þjónustunni felst í umfangsmiklum húsnæðisstuðningi.

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

Félagsbústaðir

Húsnæði undirstaða velferðar og velsældar

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

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

Félagsbústaðir eiga og hafa umsjón með 3.145 félagslegum leiguíbúðum en það er velferðarsvið Reykjavíkurborgar sem úthlutar þeim til einstaklinga og fjölskyldna sem uppfylla skilyrði þar um.



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

Félagsbústaðir

Fjöldi íbúða eftir félagshópum og borgarhlutum

Ríflega 5% íbúða í Reykjavík, eða 3.145 íbúðir, er félagslegt leiguhúsnæði á vegum Félagsbústaða. Íbúðirnar skiptast þannig að 2.225 teljast til almenns félagslegs leiguhúsnæðis, 474 íbúðir eru fyrir fatlað fólk, 68 íbúðir eru fyrir heimilislaust fólk með miklar og flóknar þjónustuparfir og 378* eru íbúðir fyrir aldraða.

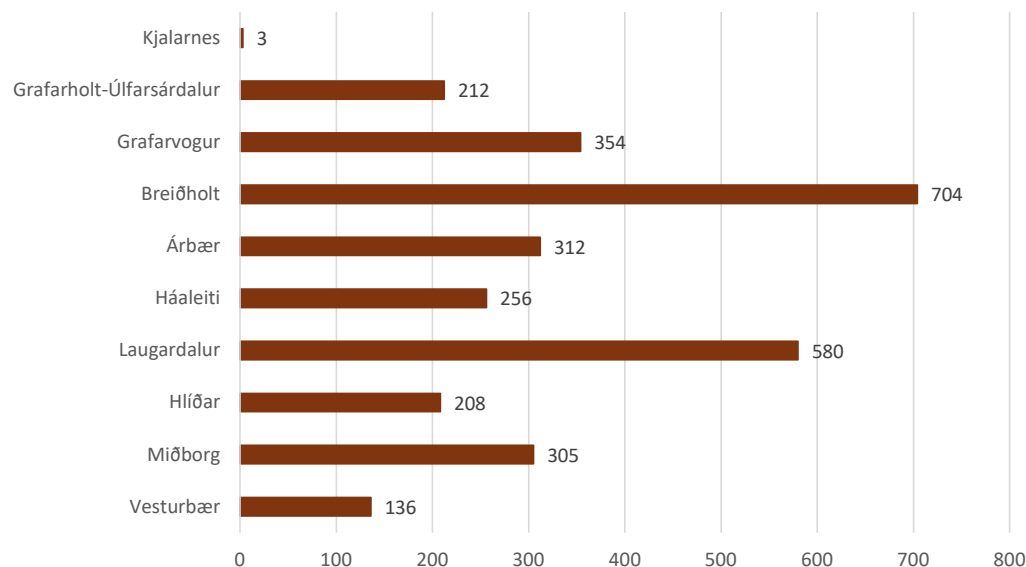
Markmið Félagsbústaða er að félagslegum íbúðum fjölgi í takti við fjölda íbúða borginni, fari ekki undir 5% og dreifist sem jafnast á milli borgarhluta en hlutfallið er nú á bilinu 1% til 9%.

Leiguverð

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

*Þar af eru 20 hjúkrunaríbúðir í Seljahlíð.

Fjöldi leigugeininga á vegum Félagsbústaða eftir borgarhlutum 2025 (allar íbúðir)



Félagsbústaðir

Uppbygging mæti þörfum ólíkra hópa

Í lok desember 2024 hafa verið keyptar 28 íbúðir auk þess byggðu Félagsbústaðir íbúðakjarna, 7 íbúða hús, við Háteigsveg 59 fyrir fatlað fólk.

Í samræmi við þarfagreiningar er stærstur hluti keyptrra íbúða 2ja herbergja og hefur meirihluti þeirra verið keyptur í nýbyggingum í krafti skilyrða borgarinnar um kauprétt Félagsbústaða á 5% íbúða í nýbyggingarverkefnum.

Lokið verður við byggingu íbúðakjarna við Brekknaás 6 á árinu 2025. Þá verður boðin út bygging íbúðakjarna við Nauthólsveg 83 og hannaður íbúðakjarni við Stekkjarbakka 5.

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



Nýbygging við Eirhöfða 7 þar sem Félagsbústaðir kaupa 5 íbúðir.

Biðlisti eftir almennu félagslegu húsnæði

Biðlisti stýttist

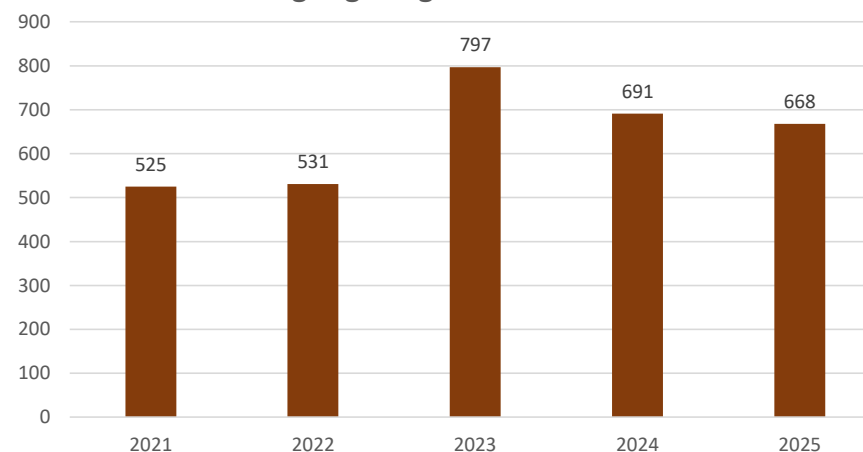
Í apríl 2025 eru 668 einstaklingar á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði en á sama tíma árið áður voru þeir 691 sem er fækkun um 3,3% en fækkun um 16,1% frá árinu 2023.

Fjöldi umsókna eftir stærð íbúða:

- **430 (64%)** - eins til tveggja herbergja íbúð
- **131 (20%)** - þriggja herbergja íbúð
- **107 (16%)** - fjögurra herbergja íbúð eða stærri

Leiða má líkur að því að aukning á umsóknum árið 2023 megi rekja til erfiðrar stöðu á húsnæðismarkaði, ásamt fjölgun íbúa í Reykjavík.

Fjöldi umsókna á bið eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði



Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

Reykjavíkurborg hóf árið 2018 markvissa sókn í að bjóða upp á hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Verkefnið, sem er hluti af húsnæðisáætlun borgarinnar, tryggir að verðhækkningar íbúða fari ekki umfram vísitölu og að ágóði skili sér til kaupenda. Níu samstarfsaðilar voru valdir eftir opið ferli og hafa nú þegar verið afhentar hátt í 200 íbúðir af þeim rúmlega 700 sem áætlað er að reisa.

Dæmi um verkefni:

- **Þorpið** í Gufunesi (137 íbúðir)
- **Vaxtarhús** við Sjómannaskólareit (60 íbúðir)
- **Urðarsel** í Úlfarsárdal (52 íbúðir, afhentar 2024)
- **HOOS** í Skerjafirði, **Investis** á Kjalarnesi, **Variat** á Veðurstofuhæð og **Bryggjuhverfi III** eru í undirbúningi.

Markmiðið er að skapa fjölbreyttar lausnir með áherslu á einfaldleika, sjálfbærni og raunverulegt aðgengi ungs fólks að öruggu húsnæði.

Í viljayfirlýsingu Reykjavíkurborgar og verkálýðshreyfingarinnar um aðgerðir til að auka framboð húsnæðis og flýta uppbyggingu í Reykjavík, sem var undirrituð í mars 2025, er sérstaklega kveðið á um hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk.



Fyrstu kaupendur hagkvæms húsnæðis í Úlfarsárdal fengu afhentar íbúðir í nóvember 2024. Mynd: Reykjavíkurborg.

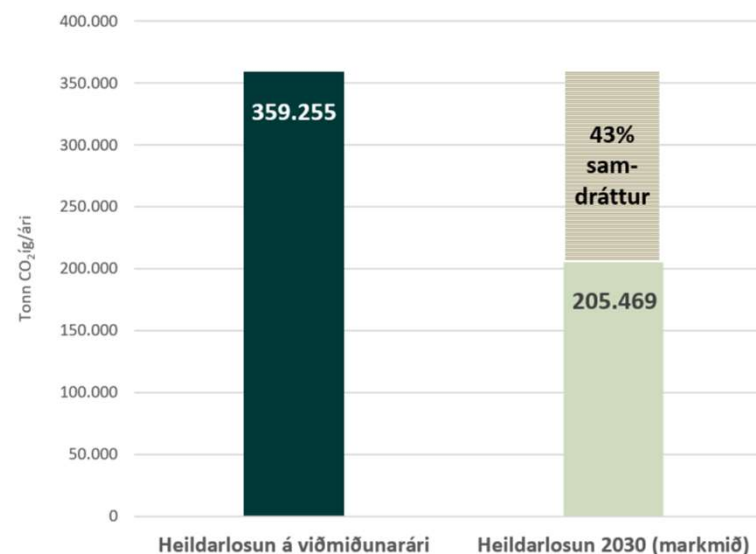
Vistvænni mannvirkjagerð

Reykjavíkurborg vinnur markvisst að því að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda frá mannvirkjageiranum – sem ber ábyrgð á allt að 40% losunar á heimsvísu – samhliða mikilli uppbyggingu íbúða. Samstarf við ríkið tryggir áherslu á vistvænar íbúðir með BREEAM-vottun, lágkolefnalausnum og orkunýtingu, auk nálægðar við vistvænar samgöngur.

Í hverfisSKIPulagi er lögð áhersla á sjálfbær og þétt hverfi með auknu atvinnu- og þjónustuframboði, styrkingu vistvænnar samgangna og aðgengi að daglegri þjónustu innan 15 mínútna.

Verkefnið **Byggjum grænni framtíð** sameinar Reykjavíkurborg og lykilstofnanir með markmiðið að móta aðgerðir í vegvísu að vistvænni mannvirkjagerð til 2030 – m.a. með áherslu á líftíma bygginga, hringrás efna, sveigjanleika og samnýtingu innviða.

Heildarlosun byggingariðnaðarins (án úrgangs)
Viðmiðunarár og markmið 2030



Vistvænni mannvirkjagerð

Grænt húsnæði framtíðar og **C40-Reinventing Cities** eru þróunarverkefni þar sem Reykjavíkurborg býður fram lóðir og hvetur til nýsköpunar í vistvænni mannvirkjagerð í samvinnu við hönnuði, verktaka og fjárfesta.

•**Frakkastígur:** Teymi lðu hyggst draga úr kolefnislosun um 50–60% og orkunotkun um 40% með endurnýtingu efnis og lífsferilsgreiningu.

•**Veðurstofuhæð:** Heildstæð skipulagning með Lendager arkitektum, byggt í sátt við náttúru og samfélag með vistvænni nálgun, hönnun og þjónustu.

•**Lágmúli:** Hluti af C40, þar sem notaðir eru staðbundnir, vottaðir og kolefnissparandi byggingarefni. Markmiðið er að byggja vistvæn mannvirki með alþjóðlegum gæðaviðmiðum.

Reykjavíkurborg setur markið hátt með því að 80% nýbygginga verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu til að nýta innviði betur og styðja við þannig við sjálfbæra þróun.



Grænar áherslur verða í fyrirrúmi í nýju húsi sem nú er í byggingu við Frakkastíg 1 á vegum lðu, fasteignapróunarfélags. Þar verður verslun og þjónusta á jarðhæð og alls 10 íbúðir. Mynd: Lendager.

5 Uppbygging 2025-2034



Ný byggingarsvæði og áhættugreining svæða

Nýtt byggingarsvæði í Höllum og Hamrahlíðarlöndum

Skipulagning nýs íbúðarhverfis í Höllum (svæði M22 og M28) er liður í því að tryggja öruggara, jafnara og fjölbreyttara framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á næstu árum. Við undirbúning húsnæðisáætlunar voru byggingarsvæði í fyrirbyggjandi áætlun áhættugreind, m.a. m.t.t. til hvenær þau geti orðið byggingarhæf. Þættir eins og mengun jarðvegs, gerð landfyllinga, tímasetning einstakra innviðafjárfestinga eða samningagerð vegna eignarhalds, geta tafið fyrir því að einstök svæði verði byggingarhæf og úthlutunarhæf. Á grundvelli þeirrar greiningar var talin ástæða til að breikka húsnæðisgrunninn í áætluninni nú og bæta við nýjum svæðum og þar vegur þýngst svæðið í Höllum.

Nýtt hverfi í Úlfarsárdal getur orðið eins konar valkostur við uppbyggingu í landi Keldna og Ártúnshöfða, en á þeim svæðum er lögð áhersla á þetta og blandaða byggð sem hverfist um borgarlínuásinn og stærsti hluti íbúða er í stærri fjölbýlishúsum. Við skipulagningu nýs hverfis í Höllum verður eftir sem áður að gæta þess að nýta land vel og skapa grundvöll að sjálfbæru og lífvænlegu hverfi sem verður vel tengt hágæða almenningssamgöngum með hærri tíðni. Forsenda aukinnar byggðar í Úlfarsárdal og almennt í austurborginni er að stórefla almenningssamgöngur, sem létta á umferðarpunga einkabíla.



Nýtt byggingarsvæði í Höllum og Hamrahlíðarlöndum er hér afmarkað með útlínum (M22). Ennfremur er til skoðunar frekari uppbygging á svæði M28, norðan Leirtjarnar. Alls ná þessi svæði til um 75 ha.

Fjölbreyttar leiðir til að fjölga íbúðum innan byggðar

Í AR2040 er lögð á áhersla á fjölbreyttar leiðir til að fjölga íbúðum í borginni. Húsnæðisþörfinni verði þannig ekki eingöngu mætt með skilgreiningu stórra þróunarsvæða og nýrra svæða fyrir nýbyggingar, heldur verður eftir megni reynt að nýta betur smærri reiti innan byggðar, skilgreina frekari tækifæri innan þegar skilgreindra lóða eða endurnýta núverandi húsnæði. Þetta hefur m.a. verið viðfangsefni í hverfisskipulagi einstakra borgarhluta undanfarin ár og í sérstökum verkefnum í einstökum hverfum sem miðar að því að fjölga íbúðum til að styrkja hverfissamfélagið. Í þessu felst nánar tiltekið:

- Uppskipting núverandi íbúða í fleiri íbúðir, s.s. aukaíbúðir
- Viðbyggingar og ofanábyggingar á fjölbýlishús og eldri verslunarkjarna
- Minni háttar fjölgun íbúða á smærri reitum innan gróinna hverfa,
- Umbreyting atvinnuhúsnæðis í íbúðir á blönduðum miðsvæðum, sbr. t.d. þróunaráætlun fyrir Múla

Ekki er auðvelt að áætla hversu margar íbúðir bætast á húsnæðismarkað með þessum hætti, en líklegt er að vægi þeirra muni aukast á næstu árum en það er þýðingarmikið vegna markmiða borgarinnar í loftslagsmálum. Að þessu er vikið í AR2040, þar sem lögð er áhersla á „að nýta sem best það húsnæði sem er þegar til staðar, viðhalda og lengja líftíma þess og reikna ávallt út kolefnisspor niðurrifs... Með betri nýtingu og lengri líftíma núverandi húsnæðis og innviða er hægt að draga úr nýbyggingarþörfinni og þar með losun gróðurhúsalofttegunda“



Þétting byggðar er í dag brýnni en nokkurn tímann áður, vegna loftslagsmálanna, vernd líffræðilegrar fjölbreytni, bættra ferðavenja, ráðdeildar í rekstri borgarinnar, og til að stemmu stigu við líklegri fækkun nemenda til lengri tíma litið og viðhalda félagslegri sjálfbærni hverfanna



Uppbygging á landi og lóðum ríkisins

Í samstarfsyfirlýsingu meirihlutans er lögð áhersla á að leitað verði eftir samstarfi við ríkið um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, hjúkrunarheimila og blandaðrar byggðar á ríkislóðum. Áður hafa verið gerðar viljayfirlýsingar um uppbyggingu og þróun ríkislóða og þá einkum þeirra sem hafa lengi staðið vannýttar. Ljóst er að mikil tækifæri eru fyrir ríki og borg að efla húsnæðismarkað og bæta borgarbrag með þróun nýrrar uppbyggingar á viðkomandi lóðum og endurnýtingu þess húsnæðis sem eru til staðar. Langstærsta svæðið sem eru á hendi ríkisins eða fyrirtækja þess er Keldnalandið. Land Betri samgangna í Keldum er um 117 ha, en alls er svæðið sem er til skipulagningar í Keldum og Keldnaholti um 150 ha.

Eftirtalin svæði, reitir og lóðir á hendi ríkisins hafa m.a. verið til skoðunar vegna mögulegrar íbúðaruppbyggingar, í bland við aðra uppbyggingu. Fjöldi íbúða er lauslega áætlaður og háður endanlegri niðurstöðu í deiliskipulagi:

Borgarspítalareitur - 5 ha: 255 íbúðir
Listaháskólareitur (SS-reitur) – 2,3 ha: 225 íbúðir
Vegagerðarreitur (Guðrúnartúnsreit) – 1,4 ha: 200 íbúðir
Landhelgisgæslureitur – 0,3 ha: 75 íbúðir
Keldur og Keldnaholt – 117 ha: 5.800 íbúðir
Þjóðskjalsafnsreit – 1,4 ha: 200 íbúðir

Enn fremur má nefna Stjórnarráðsreit sem hefur verið frátekinn um langt skeið vegna uppbyggingar Stjórnarráðsins og Rala-landið (18,5 ha) við Korpu, á mótis við Blikastaðaland.



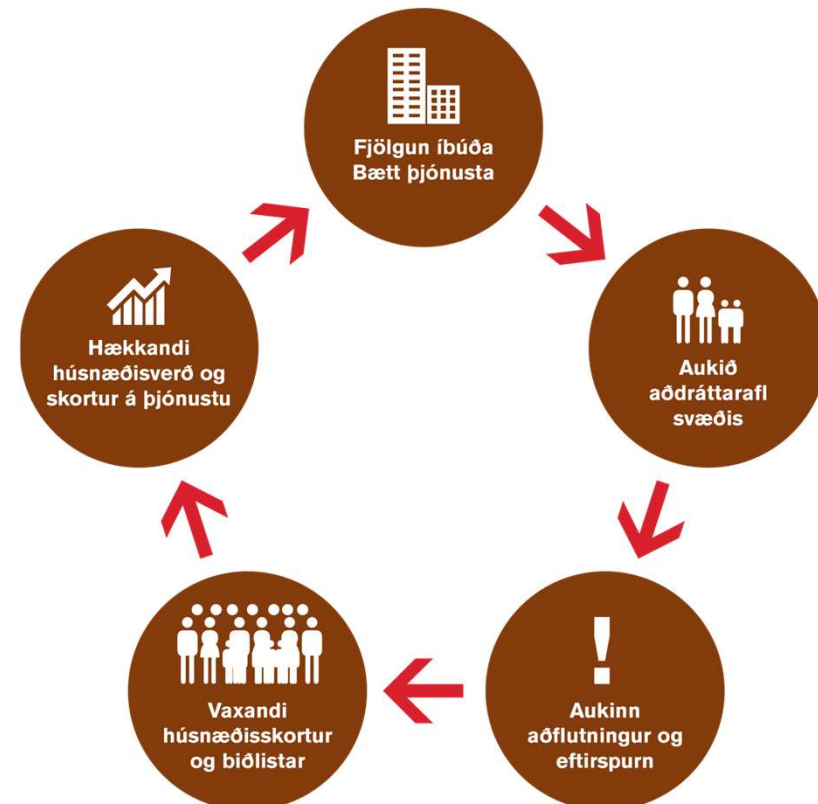
Lóðir og lendur í eigu eða á hendi ríkisins og fyrirtækja þess, auk lóða sem ríkisbyggingar standa á. Alls taka þessar lóðir og lendur til um 1.223 ha, þar af 117 ha í landi Betri samgangna að Keldum. Á myndinni eru einnig merktar lóðir þar sem ríkisbyggingar standa en landið sjálft í eigu borgarinnar.

Íbúafjölgun og íbúðapörf

Markmið eða spá um íbúafjölgun?

Við mótnun stefnu til framtíðar er nauðsynlegt að gera sér grein fyrir því hver vöxtur borgarinnar gæti orðið. Til að gera áætlanir um þörf fyrir ný byggingarsvæði, um fjölgun íbúða og um stækkun atvinnuhúsnæðis þurfa að liggja fyrir spár, sviðsmyndir eða viðmið um fjölgun íbúa og starfa. Það er í raun ekki auðsótt að meta á hlutlægan hátt íbúðapörf í stöku sveitarfélagi sem er hluti af stærra búsetu- og vinnusóknarsvæði og að sumu leyti má yfirfæra það á borgir sem keppa um íbúa, störf og fjárfestingar á alþjóðavettvangi. Mat á þörf fyrir íbúðarhúsnæði þarf ávallt byggja á faglegum greiningum, þar sem horft er til langtímaíbúaspár um þróun íbúafjöldans og lýðfræðilegra breyta, svo og núverandi húsnæðisstofns. Gerð húsnæðisáætlana grundvallast þó ekki eingöngu á slíkum greiningum.

Framreikningar um íbúaðróun eru að grunni til byggðir á hlutlægum lýðfræðilegum forsendum, en markast ekki síður af markmiðum sveitarfélags um uppbyggingu (að fjölga íbúum og störfum), að skapa heilbrigðan húsnæðismarkað og aukið framboð íbúða á viðráðanlegu verði fyrir sem flesta. Það eru margar breytur og þættir sem geta haft áhrif á hversu ör íbúafjölgunin verður og hversu eftirsóknarvert verður að búa í viðkomandi sveitarfélagi. Meðal þeirra má nefna: 1) Markvisst húsnæðisframboð fyrir alla félagshópa; 2) Byggja lífvænleg hverfi, aðlaðandi umhverfi og veita góða þjónustu; 3) Fjölbreytt framboð atvinnutækifæra og góðar og vistvænar samgöngur; 4) Spennandi og fjölbreytt borgarumhverfi; 5) Ytri aðstæður í efnahagslífi og á húsnæðismarkaði (lánamarkaði); 6) Lýðfræðilegir þættir og stefna í innflytjendamálum

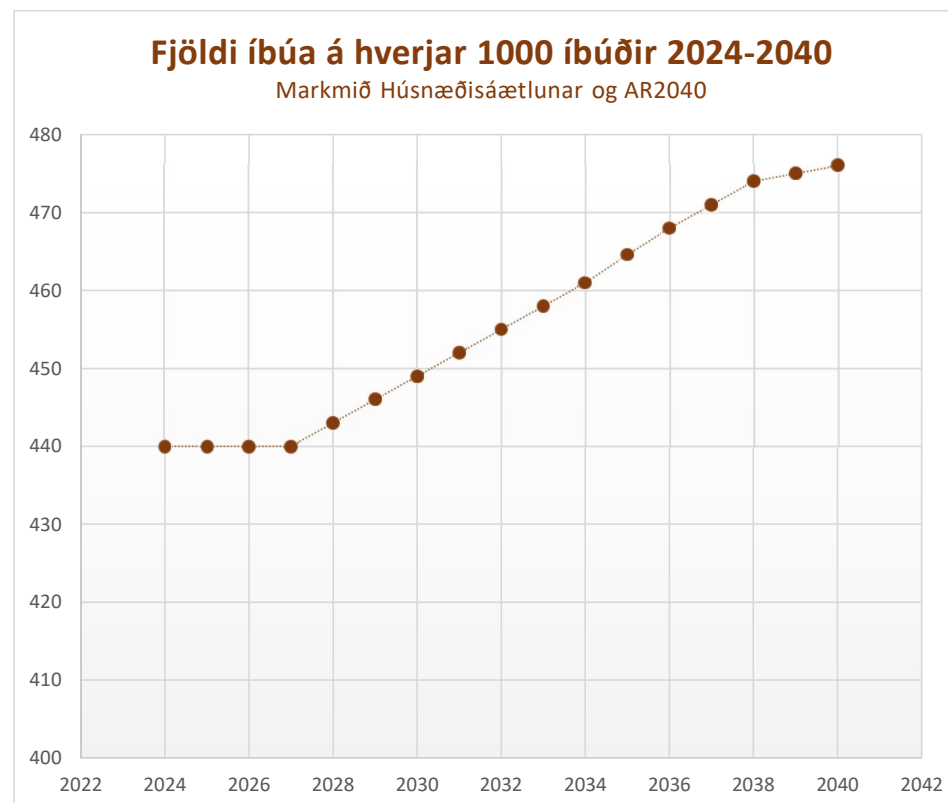


Sviðsmyndir um íbúapróun 2025-2034

Meginforsendur sviðsmynda um þróun til 2034

Við mótnun sviðsmynda um mögulega íbúapróun og íbúðapörf í Reykjavík næstu 10 árin, var horft m.a. til eftirfarandi meginforsenda:

- 1) Viðmið AR2040 (staðfest 2022) um íbúapróun og húsnæðisþörf til ársins 2040.
- 2) Langtímaspá Hagstofu Íslands um fjölgun íbúa í landinu öllu. Stuðst er við nýjustu uppfærslu spárinnar til ársins 2074 (nóv. 2024).
- 3) Líklega þróun í aldurssamsetningu og fjölskyldustærðum sem birtist í fækkun meðalfjölda íbúa á íbúða. Miðað er við að þessi stuðull verði 2,1 árið 2040. Þróun hans getur einnig endurspeglad lífsstílsbreytingar, aukna tvöfalda búsetu, aukna ásókn í íbúðarhúsnæði sem fjárfestingakost, fjölgun íbúða í skammtímaleigu til ferðamanna og almennt hærri hlutfall „tómra“ íbúða. Örari lækkun stuðulsins getur einnig endurómað húsnæðisátak sem miðar að því að auðvelda ungu fólki að flytja fyrr úr foreldrahúsum og almennt að vinna á uppsafnaðri þörf.
- 4) Horft til stöðu skipulags- og byggingarmála og afkastagetu allra þeirra aðila sem koma að undirbúningi húsnæðisuppbyggingar. Hvað er raunhæft að „framleiða“ mikið af deiliskipulagi, hversu hratt er hægt að gera ný svæði byggingarhæf (áhættugreining) og hver eru afköst byggingariðnaðarins.
- 5) Áhrif íbúafjölgunar og íbúðarbyggingar á rekstur borgar og fjárfestingu innviða og þjónustuframboð (líkan KPMG)



Sviðsmyndir um íbúápróun 2025-2034

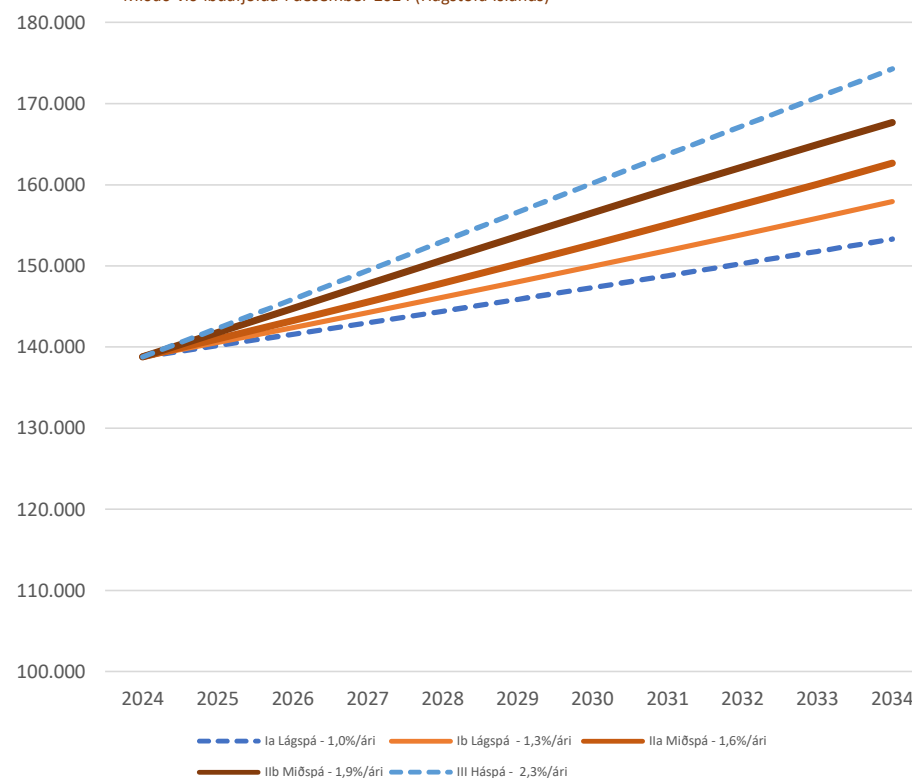
Fimm sviðsmyndir um íbúápróun til 2034

Eftirfarandi sviðsmyndir eru skilgreindar í framreikningum íbúápróunar:

- 1) Lágspá 1 -1,0% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af langtíma meðalfjölgun í Reykjavík 1970-2024 (0,99%/ári)
- 2) Lágspá 2 -1,3% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af meðalfjölgun á árunum 2011-2024. Umrædd sviðsmynd er áþekk þeirri sem lagt er út frá í AR2040
- 3) Miðspá 1 -1,6% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af meðalfjölgun á árunum 2015-2024
- 4) Miðspá 2 -1,9% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af miðspá Hagstofu Íslands og að íbúafjölgun í Reykjavík verði í takti við landsmeðaltalið
- 5) Háspá - 2,3% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af háspá Hagstofu Íslands og að íbúafjölgun í Reykjavík verði í takti við landsmeðaltalið

Íbúápróun 2025-2034. Sviðsmyndir

Miðað við íbúafjölda í desember 2024 (Hagstofa Íslands)



Sviðsmyndir um íbúðapörf 2025-2034

Sviðsmyndir um íbúðapörf til 2034

Á grundvelli sviðsmynda um þróun íbúafjölgunar eru lögð fram áætlun um íbúðapörf til 2034. Reiknuð íbúðapörf er annars vegar reiknuð útfrá áætlaðri fjölgun íbúa og hinsvegar vegna almennrar fækkunar íbúa á íbúð í öllum húsnæðisstofnunum. Í öllum neðangreindum sviðsmyndum er gengið út frá því að meðaltal íbúa á íbúð lækki í 2,1 árið 2040.*

Lág 1: (1,0% íbúafjölgun/ári) er sett fram til viðmiðunar þar er gengið útfrá því að íbúðapörfin verði að meðaltali 970 íbúðir ári.

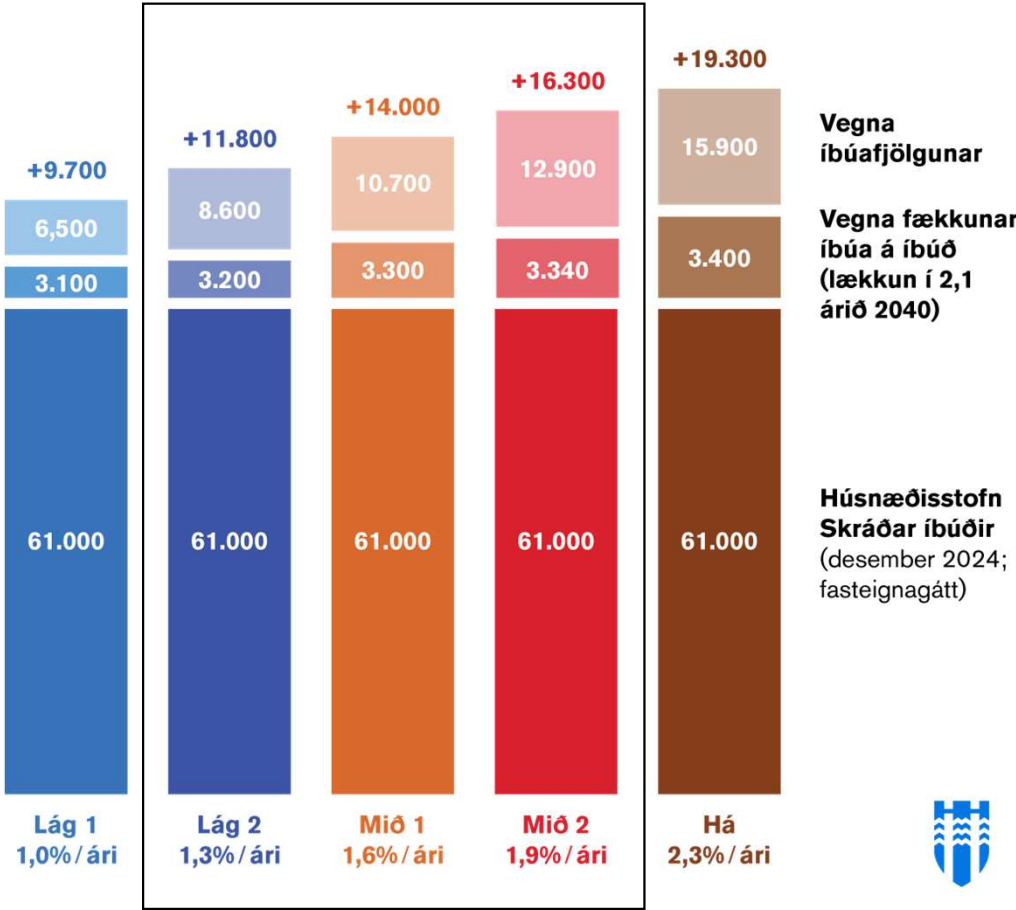
Lág 2: (1,3% íbúafjölgun/ári) er lágspá húsnæðisáætlunar og miðar við að íbúðapörfin verði um 1.200 íbúðir á ári eða í takti við langtímameðaltal AR2040.

Mið 1: (1,6% íbúafjölgun/ári) er miðspá húsnæðisáætlunar og byggir á því að íbúafjölgun í Reykjavík verði áfram ör eins og undanfarin ár og meðalíbúðapörfin verði 1.400 íbúðir á ári.

Mið 2:(1,9% íbúafjölgun/ári) er háspá húsnæðisáætlunar og tekur mið af markmiðum húsnæðissáttmála frá 2023 um að byggja að meðaltali 1.600 íbúðir á ári eða meðan er verið að mæta uppsafnaðri þörf.eykjavík verði í takti við landsmeðaltalið

Há: (2,3% íbúafjölgun/ári) er sett fram til viðmiðunar og ólíklegt að hún raungerist né skynsamlegt að svo verði, horft til mögulegra áhrifa á innviðafjárfestingu.

* Í ljósi þess að fjöldi fullgerðra íbúða verður með minna móti næstu 3 árin – og hér tekið mið af útgáfu byggingarleyfa síðustu 3 ár – er gengið útfrá því að að fjöldi íbúa á íbúð taki ekki að lækka á ný fyrr en 2028 (sbr. myndrit á bls. 58), og þá miðað við stöðu þessa hlutfalls í desember 2024. Grunnárið er desember 2024 (Hagstofa Íslands, ársfjórðungstölur) og íbúatala í lok spátímabils er miðuð við desember 2034.Fjöldi íbúða á grunnári er sú tala sem gefin er upp í fasteignagátt HMS og miðast við desember viðkomandi árs.



Yfirlit uppbyggingar 2025-2034

Gagnagrunnur húsnæðisáætlunar heldur utan um byggingarsvæði sem rúma yfir 30 þúsund íbúðir. Við mótun áætlunar til næstu 10 ára eru lögð til grundvallar svæði sem hýsa um 25 þúsund íbúðir.

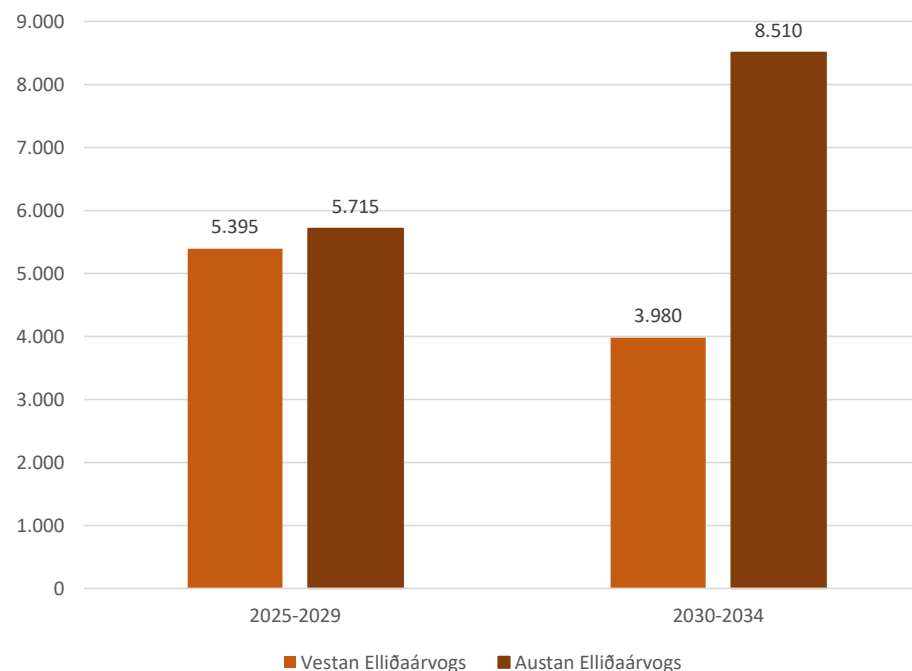
Við forgangsröðun byggingarsvæða er horft til meginmarkmiða aðalskipulags og einnig til áhættugreiningar um stöðu einstakra byggingarsvæða út frá tímasetningu mögulegs byggingarhæfis. Svæði sem óvissa er um, s.s. vegna annarrar innviðauppbýggingar, mats á umhverfisáhrifum, mengaðs jarðvegs eða erfið af öðrum ástæðum, eru sett aftar í forgangsröðun og lenda mögulega utan tímabils áætlunar eða í lok tímabils.

Fyrir liggur að um tæplega 12 þúsund íbúðir eru í formlegu skipulagsferli, yfir 5 þúsund íbúðir eru á svæðum í samþykktu deiliskipulagi, þarf af er um 40% svæðanna byggingarhæf og hátt í 3 þúsund íbúðir eru í byggingu eða framkvæmdir við það að hefjast.* Auk þess eru um 9 þúsund íbúðir á þróunarsvæðum sem eru í undirbúningi skipulagsgerðar. Þrátt fyrir að mikið liggi fyrir er ljóst að markmið um allt að 16 þúsund íbúðir verði byggðar á næstu 10 árum, þýðir að auka þarf enn afköst og deiliskipuleggja og gera byggingarhæf enn fleiri svæði. Hraði uppbyggingar ræðst enn fremur að afkastagetu byggingariðnaðarins og ytri þáttum eins og almennu efnahagsástandi og kjörum á lánamarkaði.

* Íbúðir eru almennt skilgreindar í byggingu þegar gefið hefur verið út byggingarleyfi. Sjá <https://reykjavik.is/husnaedi/uppbygging>

Áætluð uppbygging íbúða í Reykjavík 2025-2034

Miðað við ár "úthlutunar"



Yfirlit byggingarsvæða 2025-2034



Helstu byggingarsvæði 2025-2034 og fyrsta lota Borgarlinu, ásamt framlengingu austur í land Keldna og upp í Breiðholt, sbr. samstarfsyfirlýsing Reykjavíkurborgar og Betri samgangna.

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



Lykil byggingarsvæði 2025-2034

	Fjöldi íbúða	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
a. Skerjabyggð I	690	Samþykkt deiliskipulag			163	180	200	147				
b. Skerjabyggð II	0	Framtíðarsvæði										
Hlíðarendi I-III	734	Byggingarhæft/samþykkt deiliskipulag/í skipulagsferli	86		50	50	50	50	50			
Heklureitir	445	Byggingarhæft/samþykkt deiliskipulag			86	100	71					
Hátún+	400	Þróunarsvæði							100	100	100	100
Kirkjusandur	382	Byggingarhæft/samþykkt deiliskipulag	100	125								
Vogabyggð I-III	411	Byggingarhæft/samþykkt deiliskipulag	63		35	35	35	10	10	10	10	10
Kringlan I-V	770	Svæði í skipulagsferli		100	100	100	70		100	100	100	100
Veðurstofuhæð	200	Samþykkt deiliskipulag	100	100								
Skeifan	610	Byggingarhæft/samþykkt deiliskipulag/í skipulagsferli		100	130	30	30	30	40	40	40	40
Orkureitur	421	Byggingarhæft/samþykkt deiliskipulag	113	106								
Ártúnshöfði 1 -Krossamýrartorg	1.736	Byggingarhæft/samþykkt deiliskipulag	111	140	150	250	200	200	150	105		
Ártúnshöfði 2a -Vogur A	582	Samþykkt deiliskipulag				100	150	100	100	132		
Ártúnshöfði 2b - Vogur B	600	Svæði í skipulagsferli								200	200	200
Ártúnshöfði 2c- Vogur C	140	Svæði í skipulagsferli			140							
Ártúnshöfði 2d- Vogur D	400	Svæði í skipulagsferli									200	200
Ártúnshöfði 3, landfylling	0	Framtíðarsvæði										
Ártúnshöfði 4 - Bryggjuhverfi III	704	Byggingarhæft/samþykkt deiliskipulag	121			150	100	50	100			80
Ártúnshöfði 5 - Höfði	0	Framtíðarsvæði										
Ártúnshöfði 6a-d - Bildshöfði - Steypustöðin ofl	300	Svæði í skipulagsferli									150	150
Ártúnshöfði 7a-c - Bildshöfði - BK-Vallá	470	Svæði í skipulagsferli					100	100	100		170	
Norður-Mjódd	400	Svæði í skipulagsferli				100	100	100	100			
Mjódd	400	Þróunarsvæði		200	250							
Breiðholtsreitir	444	Byggingarhæft/samþykkt deiliskipulag/í skipulagsferli	180		150	50	50					
Grafarvogir, stakir reitir og svæði	523	Svæði í skipulagsferli	76	32		50	50	60	55		100	100
Gufunes I	489	Byggingarhæft/samþykkt deiliskipulag	95	95	27	72	29	13				
Gufunes II	0											
Keldur I	2.000	Svæði í skipulagsferli					500	500	500			
Keldur II	1.200	Svæði í skipulagsferli								400	400	400
Keldur III (Keldnaholt)	0	Svæði í skipulagsferli										
Úlfarsárdalur I	37	Byggingarhæft	5	5	5	2						
Leirtjörn I	136	Byggingarhæft	1	1	1							
Leirstjörn II	460	Svæði í skipulagsferli	100		260	100						
Úlfarsárdalur -austur	0	Framtíðarsvæði										
Hallar+	3.000	Þróunarsvæði		300	300	400	400	300	400	400	300	200
Grundahverfi, Kjalarnesi	362	Byggingarhæft/samþykkt deiliskipulag/í skipulagsferli	62		100			100	100			
Önnur svæði og minni reitir	5.554	Byggingarhæft/samþykkt deiliskipulag/í skipulagsferli	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
2025			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1.513			1.604	2.247	2.069	2.435	2.060	2.205	2.287	2.070	1.880	20.370
1.222			1.367	1.618	1.840	2.008	2.006	1.973	1.980	1.977	1.849	17.840
959			757	862	1136	1323	1543	1774	1957	2006	1982	14.299
647			632	1.363	1.030	1.000	1.035	933	822	640	620	8.721
Áætlun um úthlutun lóða og byggingarréttar												
Fjöldi útgefinna byggingarleyfa (byggingarstig 1)												
Fullgerðar íbúðir - áætlaður fjöldi												
Áætlaður fjöldi íbúða til úthlutunar á landi borgar*												
25.000												

Í Húsnæðisáætlun 2025-2034 er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúða á nokkrum völdum lykilsvæðum, auk fjölmargra minni reita. Svæðin eru ýmist á hendi borgarinnar (rauðlit), í blönduðu eignarhaldi eða á hendi einkaaðila. Lauslega áætlað gæti um 50% uppbyggingar átt sér stað á landi sem úthlutað er af Reykjavíkurborg.

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



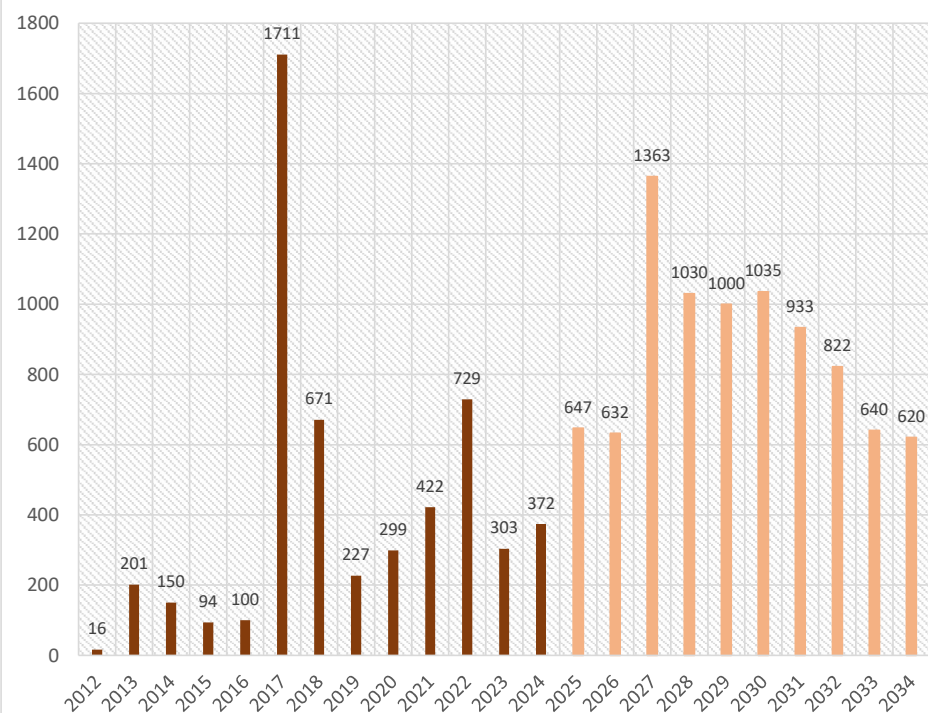
Þróun úthlutunar 2012-2024 og markmið til 2034

Úthlutun lóða á landi Reykjavíkurborgar hefur sveiflast nokkuð á milli ára undanfarin ár og raunhæfara er að líta fremur til meðaltals yfir tímabil en á útkomu fyrir einstök ár. Á tímabilinu 2012 til 2024 var að meðaltali úthlutað lóðum fyrir 407 íbúðir á ári.

Horft til næstu 10 ára þá er markmiðið að árleg úthlutun verði að meðaltali 850-900 íbúðir. Stefnt er að því að úthlutun dreifist sem jafnast milli ára en reikna má þó með því, að áfram verði nokkrar sveiflur milli ára.

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

Úthlutun Reykjavíkurborgar 2012-2024-2034



Úthlutun á landi borgar 2025-2027

Reykjavíkurborg áætlar að úthluta lóðum undir 2.600-2.700 íbúðir á næstu þremur árum, þar af 600-700 íbúðir árið 2025. Það getur oft verið óvissa um hvenær einstök svæði verða byggingarhæf og hvort viðkomandi lóð komi til úthlutunar á viðkomandi ári eða dragist fram á næsta ár. Það getur því verið skynsamlegra að horfa á heildaráætlun um úthlutun fyrir 2 ár eða fleiri í stað þess að einblína á einstök ár.

Hér til hliðar er þó væntanlegum byggingarsvæðum raðað á einstök ár og við forgangsörðun þeirra var tekið mið af skipulagslegri stöðu og óvissupáttum og erfiðleikastigi að gera þau byggingar- og úthlutunarhæf.

	2025	2026	2027	Heild
Veðurstofuhæð	100	100		200
Suðurhólar			50	50
Arnarbakki	67			67
Völvufell	28			28
Jórufell				0
Rangsársel			100	100
Suðurfell	75			75
Grundarhverfi	62		100	162
Bryggjuhverfið	121			121
Lágmúli 2				0
Ártúnshöfði 2C (Vogur)			140	140
Skerjabbyggð			163	163
Leirtjörn 2	100		260	360
Sóleyjarrimi	52			52
Starengi		18		18
Hverafold	24			24
Veghús		14		14
Hallar		300	300	600
Mjódd		200	250	450
Önnur svæði	18			18
Samtals:	647	632	1363	2642



Áhrif fjölgunar íbúa og íbúða á innviði og fjárfestingar

Mikilvægt er að meta á heildrænan hátt áhrif íbúðauppbýggingar, aukins vaxtarhraða og félagslegs húsnæðisstuðnings, á fjárfestingarþörf og uppbyggingu þjónustu og skoða þær niðurstöður í samhengi við lögbundna gjald- og tekjustofna sveitarfélaga. Í fyrirbyggjandi húsnæðissáttmála er kveðið á um að slík greining verði unnin. Í slíku mati þarf að horfa sérstaklega til reksturs og fjárfestinga borgarinnar (fiscal impact assessment) en einnig þarf að horfa til þjóðhags- og umhverfislegra sjónarmiða. Endurmeta þarf árlega hvort forsendur slíkrar greiningar hafi breyst.

Í þróun hefur verið greiningartæki til að meta áhrif uppbyggingar til lengri og skemmri tíma og var það verkefni unnið í samstarfi við KPMG og Betri samgöngur, í tengslum við fyrirhugaða samninga um uppbyggingu Keldna. Meginforsenda slíkrar greiningar er raunhæft mat á kostnaði við lykil fjárfestingar, s.s. skólastofnanir og gatnagerð. Slíkt kostnaðarmat þarf að vinna fyrir hvert uppbyggingarsvæði og hefur Efla nýverið unnið slíkt mat fyrir uppbyggingu í landi Keldna. Mikilvægt er að sambærilegri nálgun sé beitt við mat á uppbyggingu allra stærri byggingarsvæða og enn fremur með almennari hætti vegna endurskoðunar aðalskipulags, við gerð innviðaaætlunar til 10 ára í tengslum við fjárhagsáætlunargerð, svo og við uppfærslu húsnæðisáætlunar.

Hér til hliðar eru settar upp sviðsmyndir um mögulega þörf fyrir nýjar skólastofnanir á stærstu byggingarsvæðunum og þá á grundvelli framangreindra sviðsmynda um vaxtarhraða og húsnæðisuppbyggingu. Meta þarf nánar áhrif fjölgunar íbúða á lykil byggingarsvæðum á innviðapörf við endurskoðun langtíma fjárfestingaráætlunar, í tengslum við gerð fjárhagsáætlunar.

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Ártúnshöfði
232	140	290	600	650	550	550	437	720	630	Úthlutun
70	135	189	324	493	545	515	461	501	564	Byggingarleyfi
145	96	189	162	168	245	507	635	580	550	Fullgerðar
0	241	430	592	760	1005	1512	2147	2727	3277	Fullgerðar 2034 - uppsafnað
0	60	108	148	190	251	378	537	682	819	Fjöldi nemenda (0,25 á íbúð)

Keldur:										
				500	500	500	900	400	400	Úthlutun
				200	400	500	660	620	500	Byggingarleyfi
					0	0	350	500	500	Fullgerðar
								850	1350	Fullgerðar 2034 - uppsafnað
								213	338	Fjöldi nemenda (0,25 á íbúð)

Hallar-Úlfarsárdalur										
	300	300	400	400	300	400	400	300	200	Úthlutun
	120	240	340	380	360	360	380	360	280	Byggingarleyfi
		0	0	210	300	370	400	330	370	Fullgerðar
					510	880	1280	1610	1980	Fullgerðar 2034 - uppsafnað
					128	220	320	403	495	Fjöldi nemenda (0,25 á íbúð)

Áætlun um fjölgun grunnskólanemenda í þremur lykilhverfum húsnæðisáætlunar, miðað við tillögu að framvindu sbr. tafla, bls. 68. Þörf fyrir grunnskóla í Ártúnshöfða verður brýn fyrir 2030, en veltur þó á byggingu skóla í Naustavogi og samnýtingu hans með Vogabyggð. Í nýju hverfi í Höllum verður komin þörf á skóla fljótlega eftir 2030 og í Keldum eftir 2033. Uppbygging í Keldum gæti notið samnýtingar í nálægum skólum í Foldum og Húsahverfi fyrstu árin. Í öllum tilvikum er skynsamlegt að horfa til sveigjanlegra lausna og áfangaskiptrar uppbyggingar skólastofnana, s.s. með sameiginlegum leikskóla og 1-4. bekkur grunnskóla í fyrsta áfanga uppbyggingar. Þá nálgun þarf síðan að skoða og endurmeta í samspili við uppbyggingu í nálægum skólahverfum.



6 Fjárframlög vegna húsnæðismála



Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2025-2029

Heildarframlög rúmlega 132 ma.kr. næstu 5 ár

Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2025-29* nema rúmlega 132 milljörðum kr. eða um 26 milljörðum kr. árlega.

* Fimm ára fjárhagsáætlun 2025-2029 var samþykkt í borgarstjórn 3. desember 2024.

Búsetuúrræði og húsnæði fyrir fatlað fólk vega þyngst

Að meðaltali vegur þyngst rekstur húsnæðis fyrir fatlað fólk og uppbyggingaráætlun búsetuúrræða þegar hlutfallsskipting framlaga til húsnæðismála er skoðuð eða um 40% árin 2025-2029 auk þess sem fjárfestingar Félagsbústaða nema um 22%.

Heildarframlög borgarsjóðs (A-hluta) til húsnæðismála 2025-2029. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							Heildar- framlög (%)
	2025 - F	2026 - F	2027 - F	2028 - F	2029 - F	2025-2029	
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	1.415.652	1.069.763	1.121.966	930.293	672.364	5.210.038	4,0%
Húsnæði fyrir fatlað fólk (rekstur)	9.635.848	9.896.016	10.143.416	10.397.002	10.656.927	50.729.209	38,5%
Heimilislausir*	2.149.150	2.207.177	2.262.357	2.318.916	2.376.888	11.314.488	8,6%
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	1.353.259	2.579.013	4.291.214	4.253.922	4.253.922	16.731.330	12,7%
Þjónustuibúðir	1.652.664	1.652.664	1.652.664	1.652.664	1.652.664	8.263.320	6,3%
Hjúkrunarheimili	295.694	295.694	295.694	295.694	295.694	1.478.470	1,1%
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	1.733.984	1.733.984	1.733.984	1.733.984	1.733.984	8.669.921	6,6%
Samtals	18.236.251	19.434.311	21.501.295	21.582.475	21.642.444	102.396.776	
Heildarframlög samstæðu borgarinnar (A+B-hluta) til húsnæðismála 2021-2025. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							
Fjárfestingar Félagsbústaða **	5.951.000	5.624.000	6.018.000	6.083.000	5.558.000	29.234.000	
Alls	24.187.251	25.058.311	27.519.295	27.665.475	27.200.444	131.630.776	22,2%

*) Heimilislausir með miklar og flóknar þjónustuþarfir

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



Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík

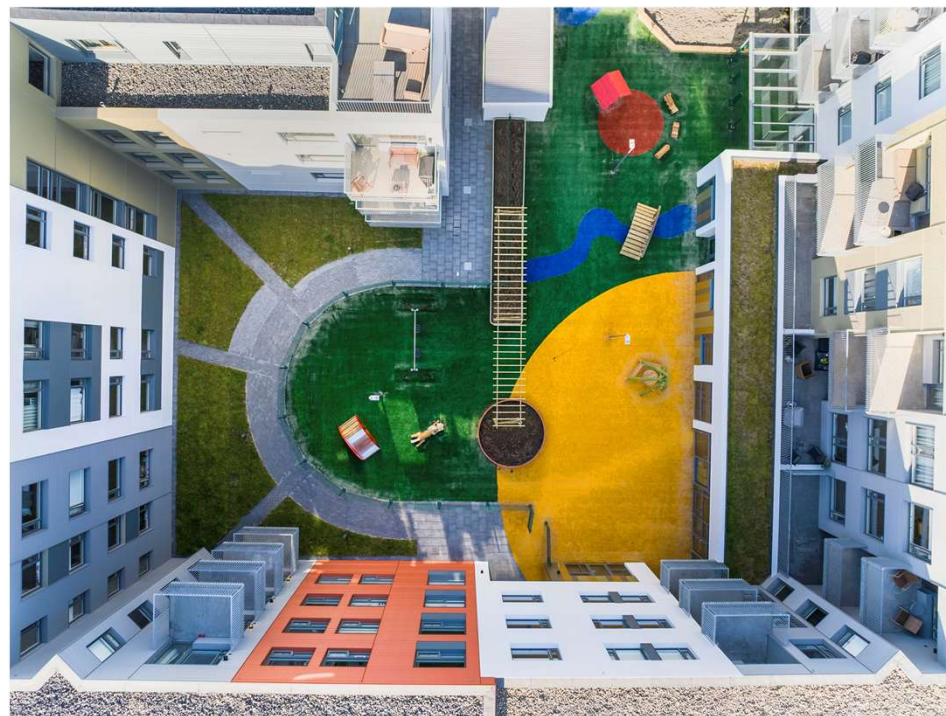
Aukinn stuðningur við leigjendur

Á árinu voru samþykktar tillögur um breytingar á sérstökum húsnæðisstuðningi. Tillögurnar fólu í sér að fjárhæðir frítekjumarka hækkuðu í samræmi við breytingar á húsnæðisbótum og tveir flokkar frítekjumarka vegna fimm og sex eða fleiri heimilismanna bættust við. Tekjumörk voru hækkuð um 5,6% og eignamörk voru hækkuð um 8,2%.

9 milljarðar vegna sérstakra húsnæðisbóta

Tekju- og eignamörk sérstaks húsnæðisstuðnings hafa tekið reglulegum breytingum, síðast þann 1. janúar 2024.

Í fimm ára áætlun 2025–2029 er gert ráð fyrir 8,6 milljörðum kr. útgjöldum Reykjavíkurborgar vegna sérstakra húsnæðisbóta, að meðaltali 1,7 milljörðum kr. á ári.



Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016-2024

Reglur um stofnframlög

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

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

Nánar um stofnframlög

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

- Áfram er gert ráð fyrir veitingu stofnframlaga vegna hagkvæms húsnæðis á árunum 2025-2029. Framlag Reykjavíkurborgar er 12% af stofnvirði fasteigna.
- Gert er ráð fyrir að viðtakendur slíkra stofnframlaga geti verið almenn íbúðafélög, sveitarfélög þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélags, leigufélög í eigu sveitarfélaga sem og önnur leigufélög sem starfandi eru og uppfylla skilyrði nágildandi 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál til þess að fá lán með niðurgreiddum vöxtum.
- Stofnframlag sveitarfélags getur t.d. verið í formi lóðar eða niðurfellingar gatnagerðargjalda eða annarra gjalda sem greiða ber til sveitarfélags.



Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016-2024

Áætlað stofnvirði 2.510 íbúða rúmlega 77 ma.kr.

Borgarráð hefur í nokkrum áföngum frá því í nóvember 2016 samþykkt að veita stofnstyrki vegna uppbyggingar og kaupa á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík fyrir alls 2.510 íbúðir sem eru að áætluðu stofnvirði rúmlega 77 milljarðar króna. Stofnframlag Reykjavíkurborgar vegna þeirra nemur rúmum 9,2 milljörðum króna. Síðast var samþykkt að veita stofnframlög í desember 2024.

Stofnstyrkir vegna félagslegs húsnæðis

Í fjárhagsáætlun fyrir árið 2025 er gert ráð fyrir að framlag Reykjavíkurborgar vegna stofnframlaga nemi rúmum 1,4 milljörðum króna. Í fimm ára fjárhagsáætlun 2025-2029 er gert ráð fyrir að heildarframlag borgarinnar vegna stofnframlaga nemi rúmum 5,2 milljörðum króna.

í mkr	2016-2024
Bjarg	3421
Félagsbústaðir	2737
Nauthólsv 83 / námsmannaíbú	326
Nauthólsv 85 / námsmannaíbú	348
Nauthólsv 87 / námsmannaíbú	491
Brynja	1121
Byggingarfélag námsmanna hs	177
Stakkahlíð hses	344
Leigufélag aldraðra hses	204
Arrún íbúarfélag hses.	50
Andrastaðir	28
Samtals	9.247



Útgjöld vegna málefna heimilisslauss fólks

Einstaklingsmiðuð þjónusta og húsnæði við hæfi

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

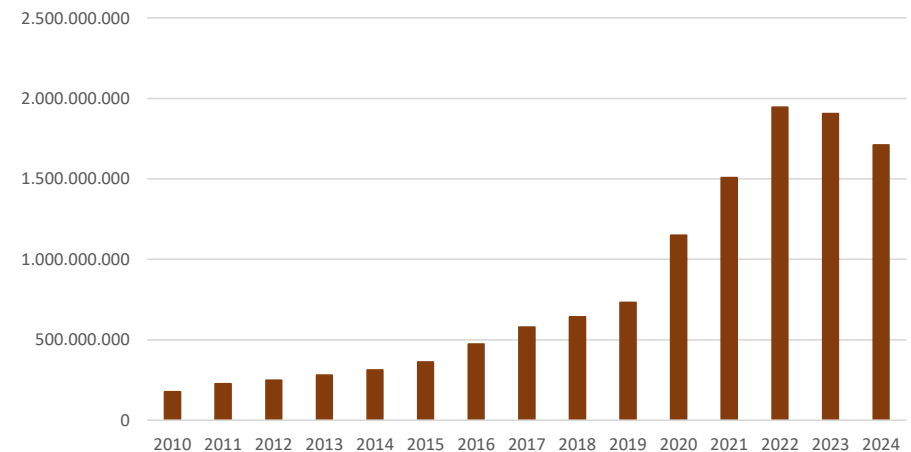
Notendur sem glíma við heimilisleysi geta sótt um þjónustu og húsnæðisúrræði í málaflokki heimilisslausa með miklar og flóknar þjónustubarfir. Um er ræða smáhús, stakar íbúðir, herbergi og samliggjandi íbúðir og að auki er boðið upp á gistingu í neyðarskýlum.

Þjónusta á vettvangi og aukin þjónusta vegna tvígreininga

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

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

Heimilisslausir. Þróun kostnaðar 2010-2024



Útgjöld vegna málefna heimilisslauss fólks

Rekstur úrræða heimilisslauss fólks er áætlað 2.149 m.kr. 2025

Samkvæmt fjárhagsáætlun 2025 er gert ráð fyrir að rekstur úrræða fyrir heimilisslausa nemi árlega um 2.149 m.kr.

Úrræði		Áætlun C 2025
Heimilisslausir með miklar og flóknar þjónustuparfir		
F3290	Hringbraut	186.352.852
F3280	Njálsgata	167.909.314
F3295	Vettvangs og ráðgjafarteymi	260.059.790
F3275	Skeggjagata	164.159.500
F3310	Smáhús G (innri leiga)	116.095.460
Samtals HMFÞ		894.576.916
Neyðarskýli		
F3250	Gistiskýlið Lindargötu	207.273.053
F3255	Neyðarskýlið Grandagarði	190.423.183
F3270	Konukot	155.001.606
Samtals neyðarskýli		552.697.842
Áfangaheimili		
F3260	Áfangaheimili M 18	32.574.053
F3285	Áfangaheimili fyrir karla (Brautin)	35.641.029
F3286	Áfangaheimili fyrir konur (N65)	22.620.182
F2120	Áfangaheimili rekið af SÁÁ - Vin	26.100.657
Samtals áfangaheimili		116.935.921
Húsnæði fyrir fatlað fólk með virkan vímuefnavanda		
F2149	Íbúðakjarni H 79	302.648.207
F2139	Herbergjasambýli M 20	282.291.255
Samtals fatlað fólk með virkan vímuefnavanda		584.939.462
Samtals úrræði fyrir heimilisslausa		2.149.150.141



8 Viðaukar

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Íbúapróun og íbúaspá. Forsendur og ítarefni

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

Samgöngur og húsnæði

Umhverfisáhrif og kolefnisspor

Skammtímaleiga og tómar íbúðir. Áhrif á húsnæðismarkað

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

Uppbygging og þróun byggðar í Reykjavík 2015-2024

I. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

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

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

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

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

Helstu áherslur núgildandi samningsákvæða:

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



II. Íbúapróun og íbúaspá. Forsendur og ítarefni

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

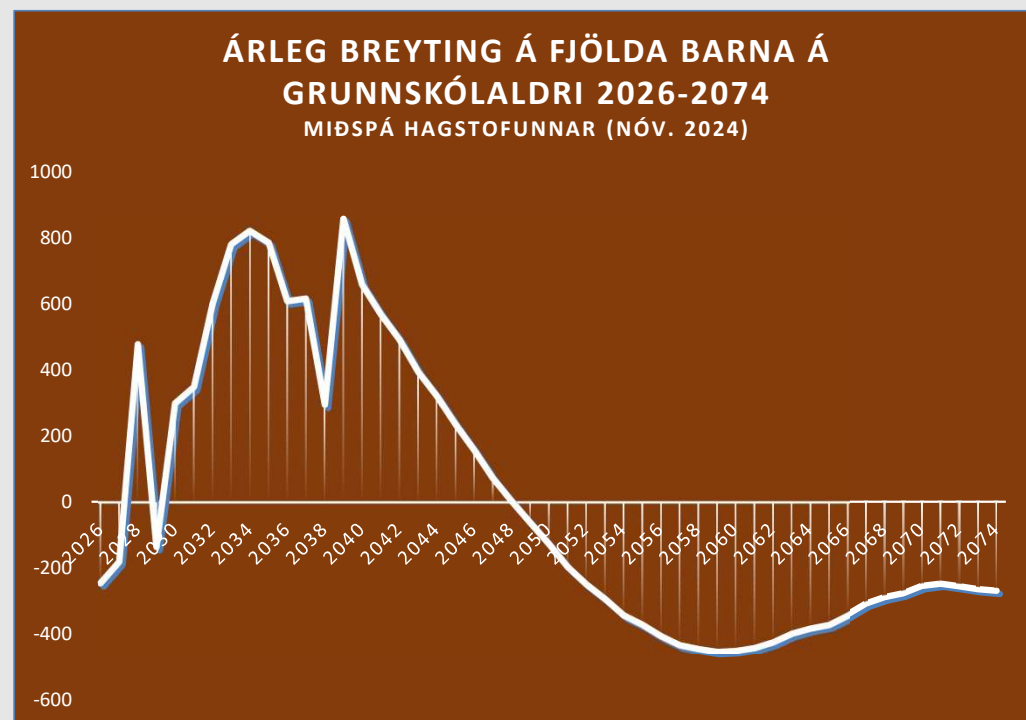
Reikna má með því að íbúafjölgun á næstu árum og raunar áratugum verði áfram knúin af aðflutningi fólks erlendis frá og líklegt að aukinn flóttamannastraumur herði enn frekar á aðflutningi nýrra íbúa. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngra fólk skipar einkum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



III. Mat á áhrifum uppbyggingar á rekstur og innviði. Áhrif á langtímafjárfestingu

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

Í þróun hefur verið greiningartæki til að meta áhrif uppbyggingar til lengri og skemmri tíma og var það verkefni unnið í samstarfi við KPMG og Betri samgöngur, í tengslum við fyrirhugaða samninga um uppbyggingu Keldna. Meginforsenda slíkrar greiningar er raunhæft mat á kostnaði við lykil fjárfestingar, s.s. skólastofnanir og gatnagerð. Slíkt kostnaðarmat þarf að vinna fyrir hvert uppbyggingarsvæði og hefur Efla nýverið unnið slíkt mat fyrir uppbyggingu í landi Keldna. Mikilvægt er að sambærilegri nálgun sé beitt við mat á uppbyggingu allra stærri byggingarsvæða og enn fremur með almennari hætti vegna endurskoðunar aðalskipulags, við gerð innviðaaáætlunar til 10 ára í tengslum við fjárhagsáætlunargerð, svo og við uppfærslu húsnæðisáætlunar. Við greiningu og mat á fjárfestingaþörf er mikilvægt að horfa til langs tíma, s.s. til mannfjöldaspáa og líklegra breytinga á einstökum aldurshópum, s.s. barna á grunnskóla- og leikskólaaldri, til að fyrirbyggja mögulega offjárfestingu.



IV. Samgöngur og húsnæði

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

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

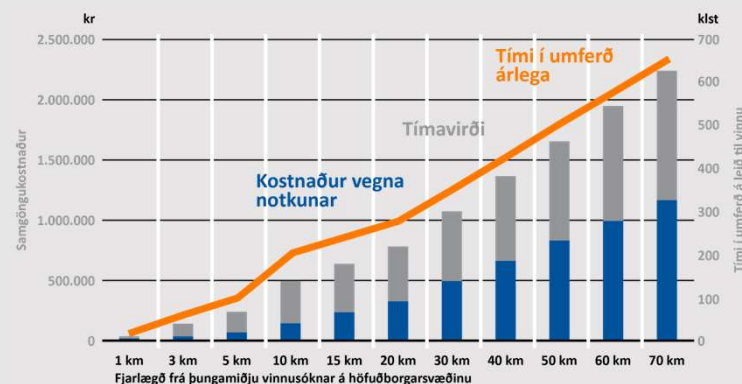
Tvær hliðar á sama pening

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

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

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

Samgöngukostnaður og fjarlægð frá vinnustað



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



V. Umhverfisáhrif og kolefnisspor

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

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

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



Hversu númt ætlum við að búa í framtíðinni og hvernig getum við dregið úr nýbyggingarþörfinni? Í tengslum við umhverfismat valkosta um byggðaupróun til ársins 2050 reiknaði VSÓ-ráðgjöf kolefnisspor mismunandi valkosta í húsnæðismálum og hvaða þýðingu það hefði að byggja almennt minni íbúðir en við höfum gert. Það kolefnisspor sem hlýst af uppbyggingu íbúðarhúsnæðis er verulegt og til að jafna það, til dæmis með skógrækt þyrfti allstór landsvæði. Það getur því skipt verulega miklu máli hversu vel við gerum við okkur í húsnæði, hversu margir deila hverri íbúð og hvaða meðalstærð íbúða er rétt að ganga útfra, hvort meðalstærðin er 70 m², 90 m² eða 100 m². Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar, janúar 2021.

Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, 38-39



VI. Skammtímaleiga og tómar íbúðir. Áhrif á húsnæðismarkað

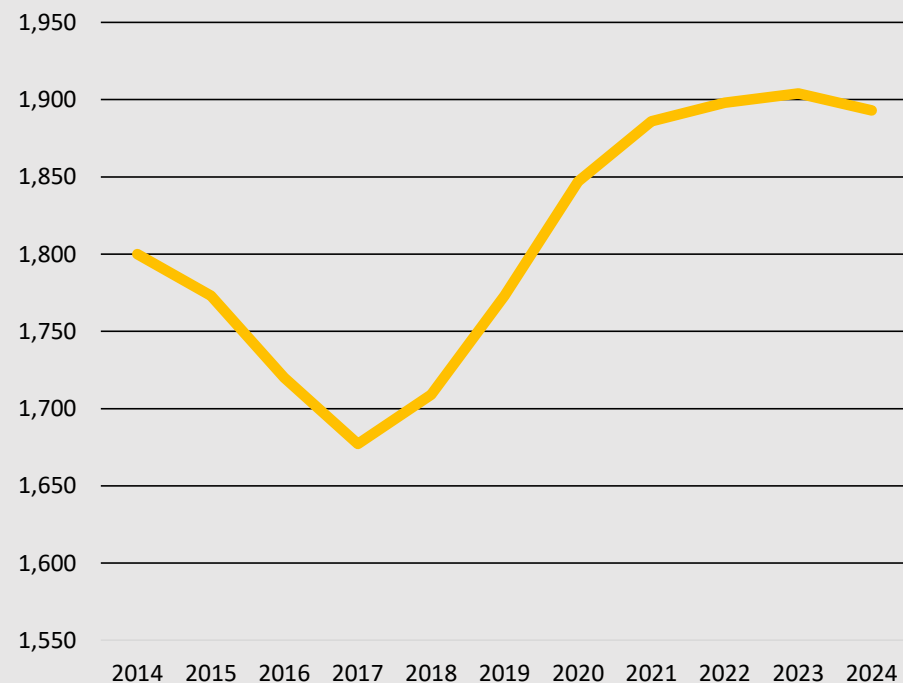
Mikilvægt er að vakta og hafa eftirlit með þáttum sem geta leitt til skerðingar á framboði íbúðarhúsnæðis til búsetu og langtímadvalar. Í þessu samhengi þarf sérstaklega að horfa til áhrifa skammtímaleigu íbúðarhúsnæðis til ferðamanna en einnig vaxandi tilhneigingar að líta á íbúðarhúsnæði sem fjárfestingu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

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

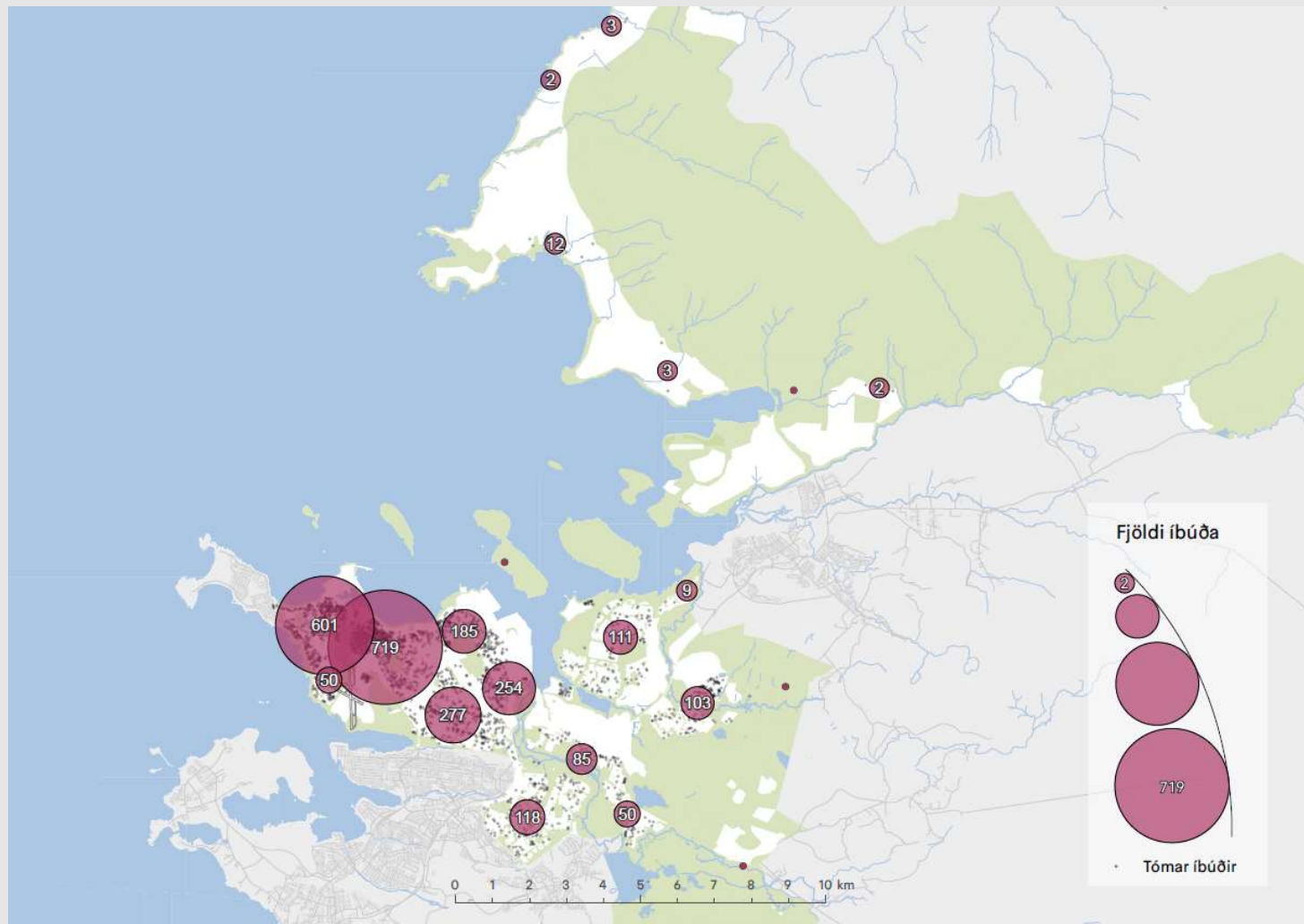
Sjá einnig yfirlit aðgerða í kafla 2.

Stöðugleiki íbúðarbyggðar innan Hringbrautar 2014-2024

Íbúar á íbúð; LUKR- 1.des 2015-2024



VII. „Tómar“ íbúðir í Reykjavík 2025. Úttekt HMS, 2025



Hér er settur eftirfarandi fyrirvari, því tóm íbúð samkvæmt úttekt HMS þarf ekki ávallt að standa tóm: Í íbúðinni getur búið fólk sem er hér vegna tímabundinnar vinnu eða verkefna, nemendur sem búa í aukaíbúðum foreldra án þess að flytja lögheimil sitt og íbúðir sem búið er í aðeins hluta árs, mánaðar eða viku (tvöföld búseta). Einnig getur hér verið um íbúðir að ræða sem eru á milli eigenda í sölufarli, nýbyggingar í sölufarli, íbúðir í viðhaldi eða eru taldar óbúðarhæfar eða nýttar undir starfsemi.



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

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

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

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

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



IX. Uppbygging og þróun byggðar í Reykjavík 2015-2024*





Reykjavík

Maí 2025