



Markaðskönnun

Uppbygging í Höllum





Markaðskönnun

Reykjavíkurborg hyggst kanna áhuga, getu og sjónarmið markaðarins vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar nýs íbúðarhverfis í Höllum í Úlfarsárdal, með sérstakri áherslu á heildstæða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, innviða, fjármögnun og samstarfsfyrirkomulag.

Gert er ráð fyrir að fyrirhugað verkefnið verði boðið út sem samkeppnisviðræður samkvæmt 37. gr. laga nr. 120/2016 um opinber innkaup. Um er að ræða fordæmalaust fyrirkomulag innkaupa á Íslandi að umfangi, flækjustigi og samvinnu opinberra og einkarekinna aðila.

Markaðskönnun þessi (Request for Information, RFI) er liður í undirbúningi hugsanlegs útboðsferlis og er ætlað m.a. að styðja við upplýsta ákvörðunartöku kaupanda um:

- áhættu- og verkaskiptingu,
- markaðsforsendur,
- innkaupaformið
- og raunhæfa tímasetningu og umfang verkefnisins.

Markaðskönnunin er ekki útboð og felur hvorki í sér skuldbindingu kaupanda til að hefja útboð né rétt þátttakenda til þátttöku í hugsanlegu útboði síðar.

Meðfylgjandi eru eftirfarandi fylgiskjöl;

1. [Erindisbréf núverandi starfshóps.](#)
2. [Tillögur og samantekt fyrri starfshóps um aðgerðir til að auka framboð húsnæðis og flýta innviðauppbyggingu í Reykjavík.](#)

2. Bakgrunnur verkefnisins

Í Höllum í Úlfarsárdal er fyrirhuguð uppbygging nýs íbúðarhverfis í áföngum. Meðfylgjandi eru forsendugögn fyrir verkefninu, sjá fylgiskjal 2.

Í fyrirhuguðum áfanga er gert ráð fyrir allt að 60 ha svæði með áætlaðan þéttleika byggðar um 30-60 íbúðir/ha, auk tilheyrandi grunninnviða og samfélagslegra innviða, s.s.:

- gatnakerfi og veitnakerfi,
- grunnskóla (0 - 2), leikskóla (0 - 4) og annarra þjónustumannvirkja,
- opinna svæða og almenningsrýma,
- önnur samgöngumannvirki.

Samhliða skipulagsvinnu er horft til þess að kanna nýjar leiðir í innviðauppbyggingu, þar sem einn eða fleiri samstarfsaðilar taki þátt í:

- þróun svæðisins,
- fjármögnun og uppbyggingu tiltekinna innviða,
- og mögulega sölu eða úthlutun byggingarréttar í opnu og gagnsæju ferli.



3. Tilgangur markaðskönnunar

Megintilgangur markaðskönnunarinnar er að afla upplýsinga og sjónarmiða frá markaðnum til að:

1. **Fá upplýsingar um raunhæfni hvað varðar tímalínur og uppbyggingahraða. m.a.:**
 - hraði innkaupaviðræðna,
 - getu bjóðanda til uppbyggingahraða,
 - upplýsingar hvaða áhrif hefur á uppbyggingahraða.
2. **Meta áhrif hugsanlegs útboðs á íslenskan markað, m.a.:**
 - samkeppni,
 - aðgengi að fjármagni,
 - getu verktaka og undirverktaka,
 - og möguleg ruðnings- eða samþjöppunaráhrif.
3. **Skilja áhrif núverandi efnahagsumhverfis á:**
 - áhuga og þátttöku væntanlegra bjóðenda,
 - fjármögnunarkjör og áhættumat,
 - verðmyndun og framkvæmdahraða.
4. **Draga lærdóm af reynslu aðila sem hafa tekið þátt í umfangsmiklum samkeppnisviðræðum, bæði innanlands og erlendis, m.a. varðandi:**
 - skipulag ferlisins,
 - kostnað og álag fyrir þátttakendur,
 - gagnsæi, jafnræði og skilvirkni,
 - og hvað mætti gera betur.
5. **Fá fram sjónarmið verktaka og sérhæfðra aðila um:**
 - aðkomu þeirra að verkefnum af þessari stærðargráðu,
 - helstu áskoranir og tækifæri,
 - og hvernig megi tryggja raunhæfa og heilbrigða keðju verktöku.

4. Aðilar sem óskað er eftir samtali við

Fjölbreyttur hópur aðila er hvattur til þátttöku í markaðskönnuninni, þar á meðal en ekki takmarkað við:

- væntanlega bjóðendur / aðalverktaka,
- undirverktaka og sérhæfða þjónustuaðila/ráðgjafa,
- fjárfestingaraðila og lífeyrissjóði,
- innviðafélög og þróunarfélög,
- ráðgjafa með reynslu af stórum samkeppnisviðræðum,
- aðra aðila sem telja að verkefnið geti haft áhrif á starfsemi þeirra eða markaðinn í heild.

5. Spurningar til markaðarins (leiðbeinandi)

Svarendur eru beðnir um að hafa eftirfarandi í huga og svara þeim atriðum sem þeir geta eða nær til þeirra:

5.1. Raunhæfni uppbyggingahraða



- Hvaða áhrif hefur fyrst og fremst á uppbyggingahraða eftir að samningur kemst á.
- Hver er raunhæfni uppbyggingahraði, og hvernig næðist með bestum hætti að flýta uppbyggingahraða án þess að skerða gæði verkefnisins.

5.2 Markaðs- og samkeppnisáhrif

- Hvaða áhrif teljið þið að útboð af þessari stærðargráðu geti haft á íslenskan bygginga- og innviðamarkað?
- Sjáið þið hættu á skorti á aðföngum, mannafla eða fjármálalegu bolmagni?
- Hvaða aðgerðir gætu mildað neikvæð markaðsáhrif?

5.3 Efnahagsumhverfi

- Hvernig metið þið áhrif vaxta, verðbólgu og óvissu á framkvæmdahæfni og áhuga þátttakenda?
- Hvaða forsendur þurfa að vera til staðar til að verkefnið teljist raunhæft og fjárfestanlegt?

5.4 Samkeppnisviðræður og ferli

- Hver er ykkar reynsla af samkeppnisviðræðum eða sambærilegum ferlum?
- Hvað hefur reynst vel og hvað síður?
- Hvernig mætti bæta ferlið til að draga úr kostnaði og áhættu fyrir bæði kaupanda og þátttakendur?

5.5 Aðkoma undirverktaka

- Hver er reynsla ykkar af þátttöku undirverktaka í stórum, samþættum verkefnum?
- Hvernig má tryggja sanngjarna áhættudreifingu og raunhæfa aðkomu minni og meðalstórra aðila, m.a. með hliðsjón af lögum um opinber innkaup

6. Um svör og áframhaldandi samtal

Svör við markaðskönnuninni verða nýtt sem innra greiningar- og stefnumótunarverkfæri fyrir kaupanda.

Allar umsagnir verða skoðaðar og tekið tillit til. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að eiga í frekara samtali við aðila séu svör óljós eða við viljum fá nánari skýringar eða upplýsingar. Óskað er eftir að aðilar skili inn gögnum og/eða lýsi yfir áhuga sínum til að gefa frekari upplýsingar með tilkynningu til Reykjavíkurborgar eigi síðar en 29. janúar 2026 á netfangið hallar@reykjavik.is