



Húsnæðisáætlun Reykjavíkur

2026 – 2035

Mars 2026

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 húsnæðisuppbyggingu. Reykjavík hefur vaxið hratt og á síðustu árum hafa að meðaltali verið byggðar yfir 1.100 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 samveldisins, 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, verkalýðshreyfinguna 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

Áherslur og megin markmið í Húsnæðisáætlun 2026 – 2035

Eftirfarandi megin áherslur eru settar fram í húsnæðisáætlun:*

- Stuðlað verði að kröftugri uppbyggingu íbúða í Reykjavík á næstu 10 árum og byggðar allt að 16 þúsund nýjar íbúðir eða meðan er verið að mæta uppsafnaðri þörf.
- 35% húsnæðis verði óhagnaðardrifið til framtíðar litið.** Það verði tryggt með markvissri lóðaúthlutun til óhagnaðardrifinna félaga, samningum við uppbyggingaraðila, sbr. samningsmarkmið borgarráðs og breytingum á lagaumhverfi húsnæðismála. Við ákvarðanir um uppbyggingu húsnæðis fyrir tekjulága og almennt við mat á nýjum húsnæðisverkefnum, verði ávallt horft til félagslegrar stöðu viðkomandi hverfis, s.s. út frá hlutfalli félagslegs húsnæðis, annars óhagnaðardrifsins húsnæðis, fjölbreytni húsa- og íbúðagerða, meðalstærð íbúða og hlutfalli mismundandi tekju- og félagshópa innan hverfis.
- Framboð leiguhúsnæðis fyrir tekjulægri hópa verði stóraukið og almennt húsnæði sem hentar húsnæðisþörfum tekjulægri hópa og fyrstu kaupenda.
- 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 innviðafélög í eigu lífeyrissjóða, 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 deilíbílastæði.
- Skerpt verði á samningsmarkmiðum borgarráðs um húsnæðisuppbyggingu, varðandi almenningssými, s.s. opna inngarða og almenningssleiðir um þá.
- Skilgreind ný byggingarsvæði til að fjölga íbúðum og breikka framboð búsetuvalkosta og húsagerða. Lykilsvæði til að stuðla að auknu og fjölbreyttara framboði eru Hallar og nágrenni í Úlfarsárdal.
- Húsnæðisuppbygging og fjölgun íbúða er samfélagslegt verkefni sem kallar á virka samvinnu fjölmargra aðila. Samstarf við ríkið, lífeyrissjóði, verkalyðshreyfinguna 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.

* Sbr. einnig markmið húsnæðisáætlunar 2025-2034. Sjá að öðru leyti meginmarkmið og tillögur að úrbótum í kafla 2, sbr. einnig húsnæðissamkomulag Reykjavíkurborgar og ríkisvaldsins frá 2023.

- ** Hlutdeild óhagnaðardriffinna félaga í húsnæðisstofni Reykjavíkur er um 16% árið 2026. Með metnaðarfullri áætlun um uppbyggingu óhagnaðardrifsins næstu 10 árin gæti þetta hlutfall farið í tæp 20% árið 2035. Það er því langtíma verkefni að ná 35% hlutfalli. Mikilvægt er að hækkan þessa hlutfalls verði sem jöfnust milli borgarhlutanna og svo sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu.

Markmið og lykiltölur húsnæðisáætlunar 2026 – 2035



16.000

íbúðir verði byggðar á næstu 10 árum. Sköpuð verði skilyrði sem tryggja að fjöldi fullgerðra íbúða verði allt að 1.500 – 2.000 á ári, meðan verið er að mæta uppsafnaðri íbúðapörf.



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.



28.000

er sú íbúafjölgun sem gæti orðið til ársins 2035 ef markmið um uppbyggingu ganga eftir (háspá).



35%

Allt að 35% nýrra íbúða verði á vegum óhagnaðardriffinna húsnæðisfélaga eða um 5.600 íbúðir miðað við háspá.



451

fullgerðar íbúðir verði á hverja 1.000 íbúa í Reykjavík árið 2035 og fjöldi íbúa á íbúð verði þá um 2,22.



168.000

íbúar verða í Reykjavík árið 2035, miðað við markmið húsnæðisáætlunar (háspá).

Lykiltölur uppbyggingar 2025



1.040

er fjölgun íbúa í Reykjavík
á árinu 2025 miðað við tölur
Hagstofu Íslands.



1.000

er fjöldi nýrra íbúða
sem samþykkt voru áform
fyrir á árinu 2025.
Útgefin byggingarleyfi
voru fyrir um 1.000 íbúðir.



2.623

er fjöldi íbúða
í byggingu í byrjun
árs 2026.



139.810

er fjöldi íbúa í Reykjavík
við lok 4. ársfjórðungs 2025.



735

er fjöldi íbúða,
sem lokið var við
á árinu 2025.



2.613

er fjöldi íbúða sem reisa má
á byggingarhæfum lóðum
í byrjun árs 2026.

Efnisyfirlit

Ávarp borgarstjóra
Markmið og lykiltölur 2026–2035
Lykiltölur uppbyggingar 2025

1. Inngangur

2. Húsnæði fyrir okkur öll

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

3. Gæði byggðar og íbúðarhúsnæði

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

4. Fjölbreyttar húsnæðisparfir

Breyttar húsnæðisparfir og lýðfræðileg þróun
Hagkvæmar íbúðir fyrir mismunandi félagshópa
Áform einstakra húsnæðisfélaga

5. Uppbygging 2026–2035

Sýn til lengri tíma og uppbyggingarmöguleikar í Reykjavík
Ný byggingarsvæði og nýir búsetuvalkostir
Fjölbreyttar leiðir til að fjölga íbúðum og hraða byggingu innviða
Uppbygging á landi og lóðum ríkis
Sviðsmyndir um íbúðarþróun og íbúðapörf
Lykil byggingarsvæði 2026–2035
Áætlun um úthlutun á landi borgar 2026–2030
Áhrif fjölgunar íbúða á innviði og fjárfestingar

6. Fjárframlög vegna húsnæðismála

Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2026–2030
Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík
Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016–2025
Útgjöld vegna málefna heimilislauss fólks

Viðaukar

Saða á byggingar- og húsnæðismarkaði í Reykjavík (mars 2026)
Þörf á kröftugum vexti til að mæta uppsafnaðir eftirspurn og skapa heilbrigðari húsnæðismarkað
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 skipulagsgæð og nýtingu húsnæðis
Lykil mælikvarðar um þróun byggðar í Reykjavík 2015–2025
Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar
Húsnæðissamkomulag 2023
Uppbygging íbúðarhúsnæðis í Reykjavík í sögulegu ljósi
Uppbyggingarmöguleikar innan vaxtarmarka og sviðsmyndir til lengri tíma

1 Inngangur



Húsnæðisáætlun 2026 – 2035. Megin áherslur

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2026-2035 byggir í grundvallaratriðum á sýn og forsendum húsnæðisáætlunar, sem samþykkt var í maí 2025. Við endurskoðun áætlunarinnar á síðasta ári var m.a. boðað að hefja undirbúning skipulagningar í Höllum í Úlfarsárdal, stækkun Grundahverfis og stuðla að húsnæðisuppbyggingu á lóðum og löndum á vegum ríkisins. Markvisst hefur verið unnið að framgangi þessara verkefna síðustu misseri. Nú liggja m.a. fyrir tillögur úr hugmyndaleit um uppbyggingu nýrra skólahverfa í Höllum sem verða grundvöllur frekari skipulagsvinnu á svæðinu og viðræðna við innviðafélög um byggingu grunninnviða á svæðinu. Á því svæði gætu risið tvö skólahverfi og á fjórða þúsund nýjar íbúðir. Hugmyndaleit stendur nú yfir um þróun og eflingu Grundahverfis og munu niðurstöður þar liggja fyrir með vorinu. Viðræður um húsnæðisuppbyggingu á ríkislóðum, auk Keldnaland, hefur staðið yfir og geta þær leitt af sér uppbyggingar meira en 1.000 íbúða.

Í áætluninni eru sett fram metnaðarfull markmið um uppbyggingu óhagnaðardrífins húsnæðis, sbr. samstarfsyfirlýsing meirihlutana og eflingu Félagsbústaða. 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, sbr. ný samþykkt *Borgarhönnunarstefna*. Almenn markmið áætlunarinnar byggja áfram á húsnæðissamkomulaginu frá 2023 en einnig eru lagðar fram fjölmargar tillögur um frekari úrbætur í laga- og reglugerðarumhverfi húsnæðismálanna

Jafnhliða því sem boðað er átak 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.



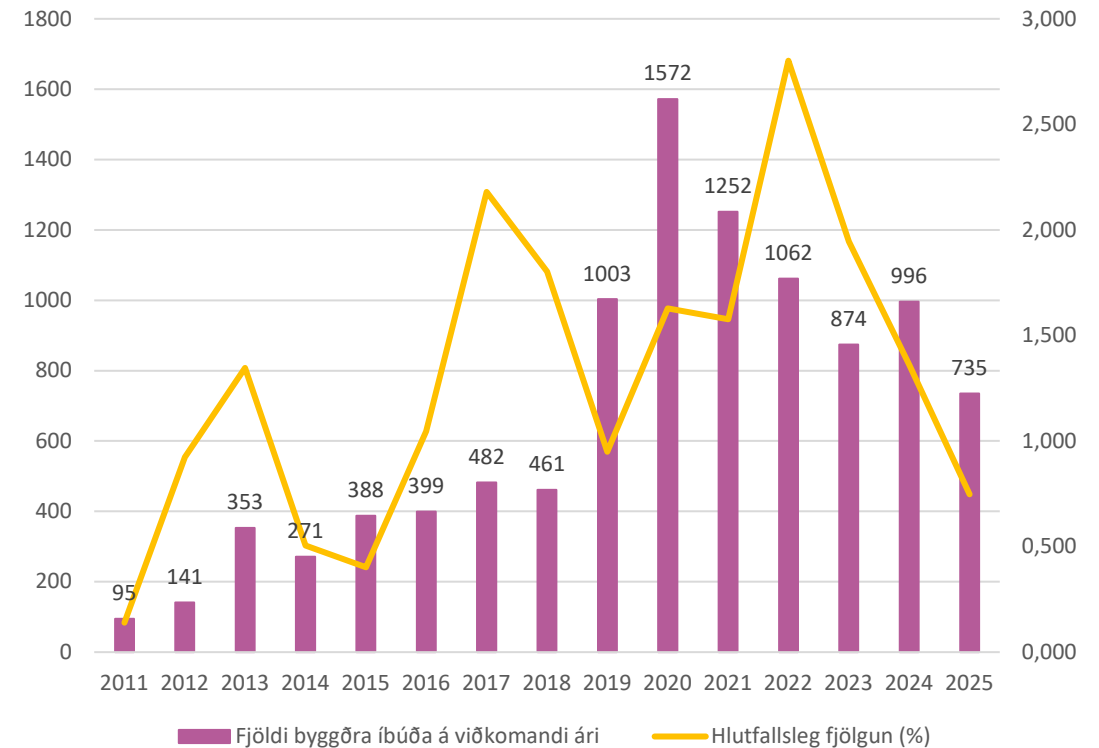
Skýr langtímasýn mikilvæg

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 6 árum hafa verið byggðar um 1.125 íbúðir á ári að meðaltali og á sama tíma hefur árleg fjölgun íbúa verið að meðaltali um 2.100. Alls hafa verið byggðar hátt í 9.700 íbúðir síðan 2015, þar af um 36% á vegum óhagnaðardrifinna 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. Mikilvægt er að áfram verði markviss úthlutun til óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga og lagður grunnur að enn kröftugri uppbyggingu í samstarfi við viðkomandi húsnæðisfélög og í samráði við stéttarfélög. Hlutdeild óhagnaðardrifins húsnæðis er um 16% af húsnæðisstofni Reykjavíkur í dag og ljóst að það er langtímaverkefni að ná markmiðinu í 35% hlutfall fyrir alla borgina, sérstaklega í ljósi þess að gæta þarf þess að uppbygging slíks húsnæðis dreifist eins jafnt milli borgarhlutanna eins og kostur er.

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 2012-2025



Fjölgun íbúða með sjálfbærni að leiðarljósi

Á sama tíma og ráðist er í húsnæðisáttak á samfélagslegum grunni, þarf að gæta þess að íbúðirnar séu byggðar á sjálfbæran hátt, séu í grennd við vistvæna samgönguinnviði og staðsettar í hverfum þar sem þjónusta, útivistarsvæði og atvinnutækifæri eru í göngufæri. Jafnframt þarf að tryggja að íbúðirnar og 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 markmið húsnæðisáætlunar, sbr. einnig húsnæðissamkomulagið frá janúar 2023 (sjá nánar Viðauki X), er boðuð kröftugri uppbyggingu íbúða en almenn langtínaviðmið 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. Langtínaviðmið 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.

Megin markmiðin eru að auka hlutdeild óhagnaðardriffinna 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 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 2026 til 2035 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 byggingarmarkaðar 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 verkalyðshreyfinguna, 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 2026 til 2035 og áætlaðri úthlutun íbúða á landi borgarinnar í kafla 5. Húsnæðisáætlunin heldur utan um byggingarsvæði sem rúma yfir 35 þúsund íbúðir (sjá nánar Viðauka I). Miðað við sett markmið húsnæðisáætlunar þarf á tímabilinu að huga að deiliskipulagi svæða sem rúma vel yfir 20 þúsund íbúðir.

2 Húsnæði fyrir okkur öll



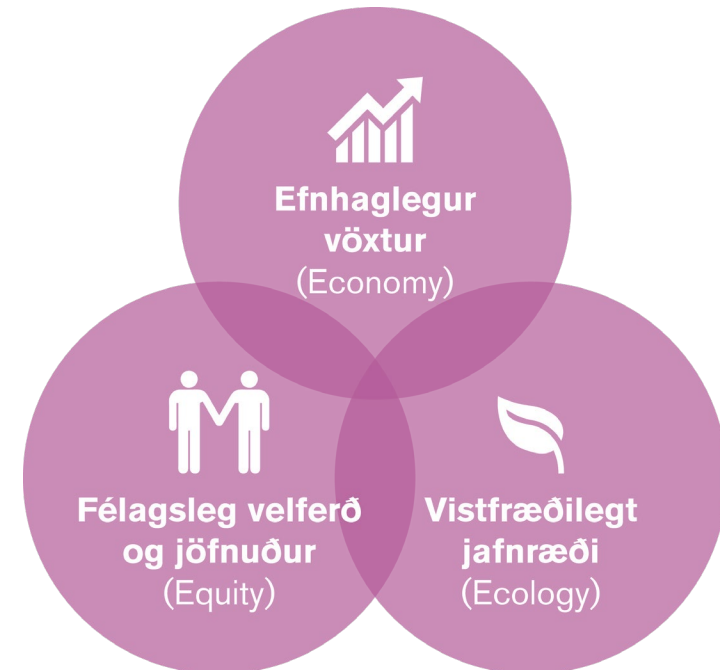
Stöðugur og réttlátur húsnæðismarkaður

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, viðnámspolin og sjálfbær“

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



Af hverju að stuðla að óhagnaðardrifinni uppbyggingu?

Sýnin er að 35% húsnæðis verði óhagnaðardrifið til framtíðar litið.* Hlutdeild óhagnaðardriffinna húsnæðisfélaga í húsnæðisstofni Reykjavíkur er um 16% árið 2026. Með metnaðarfullri áætlun um uppbyggingu óhagnaðardrífins næstu 10 árin gæti þetta hlutfall farið í tæp 20% árið 2035. Það er því langtímaverkefni að ná 35% hlutfalli. Brýnt er að hækkun þessa hlutfalls verði sem jöfnust milli hverfa, borgarhluta og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.

Það er margvísleg rök fyrir því að auka hlutdeild óhagnaðardriffinna íbúða í húsnæðisstofninum þegar til lengri tíma er litið, samhliða kröftugra og jafnara framboði, og stefna að 35% hlutfalli. Hér að neðan er nefnd nokkur atriði sem varða þetta:

- ✓ Vísbendingar eru um að almennt sé misskipting á húsnæðismarkaði að aukast og að þröskuldurinn inná húsnæðismarkað fyrir ungt fólk og tekjulægri sé að hækka.
- ✓ Hækkun húsnæðisverðs hefur verið langt umfram almennt verðlag og hefur raunverð íbúðarhúsnæðis hækkað um hátt í 80% síðan 2015.
- ✓ Um helmingur einstaklinga í lægsta tekjuhópnum eru á leigumarkaði, en almennt hefur hlutfall þeirra sem eru á leigumarkaði, sem er sem fyrr óstöðugur og óruggur, hækkað úr 13% árið 2005 í 26% á síðustu árum.
- ✓ Húsnæðiskostnaður leigjenda er mun hærri hér á landi en að meðaltali í ríkjum OECD
- ✓ Öruggt framboð óhagnaðardriffinna leigu- og búseturéttaríbúða gerir lægri tekjuhópnum kleift að eignast síðar meir eigin íbúð, ef þeir kjósa svo.

- ✓ Hærra hlutfall óhagnaðardriffinna húsnæðisfélaga getur stuðlað að meiri stöðugleika á húsnæðismarkaði, jafnað sveiflur í framboði og stemmt stigu við hækkun húsnæðisverðs. Með 35% hlutfalli verður í auknum mæli náð til millitekjuhópa, líkt og í Vínarborg, Zurich eða Helsinki og almenn jákvæð áhrif á markaðinn verða meiri, og þá ekki einvörðungu fyrir þá sem hafa aðgang að slíku húsnæði.
- ✓ Stöðugri og réttlátari húsnæðismarkaður sem stuðlar að auknu búsetuöryggi og fyrirsjáanleika bætir lýðheilsu og þjóðarhag.
- ✓ Öruggur og sanngjarn húsnæðismarkaður getur aukið samkeppnishæfni Reykjavíkur og getur stuðlað að því að laða til til borgarinnar ný fyrirtæki.
- ✓ Bætt staða á húsnæðismarkaði er ein megin forsenda þess að draga megi úr verðbólgu og lækka vaxtastigið, sem er aftur forsenda þess að bæta stöðu á byggingarmarkaði
- ✓ Ein megin forsenda þess að hægt sé að stefna að 35% hlutfalli óhagnaðardrífins húsnæðis er aukin samstaða sveitarfélaga sem mynda sameiginlegan húsnæðismarkaði, sbr. markmið um húsnæðissáttmáli á höfuðborgarsvæðinu. Ekki gengur til lengdar að eitt eða fá sveitarfélög á sama búsetusvæðinu sinni húsnæðisþörfum lægri tekjuhópanna og þurfa fyrir vikið að gjalda þess mögulega með veikari útsvarsstofni (e. *fiscal penalty*). Á borgarsvæðum víða um heim er reynt að stemma stigu við slíku, hvort sem það er gert með bindandi ákvæðum í svæðisskipulagi eða svæðisbundnum jöfnunarsjóðum sem styðja við uppbyggingu sem er á félagslegum grunni.

* Hér er m.a. horft til stefnumórkunar í borgum sem hafa sett sér metnaðarfull markmið í húsnæðismálum nýverið eða á undanföllum áratugum og jafnan er litið til sem fyrirmyndarborga í húsnæðis-, skipulags- og umhverfismálum. Borgir eins og Vínarborg, Helsinki, Kaupmannahöfn, Amsterdam, Hague, Vancouver og París hafa sett er markmið um að ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar verði óhagnaðardrifið, frá 30% allt upp í 60%.

Meginmarkmið húsnæðisáætlunar 2026-2035

- ✓ 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.
- ✓ Allt að 35% nýrrar uppbyggingar verði á vegum óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga. Með þessu verði sköpuð skilyrði fyrir uppbyggingu allt að 5.600 hagkvæmra íbúða og húsnæðis á félagslegum grunni. Gæta þarf að uppbygging slíks húsnæðis dreifist eins jafnt milli borgarhluta og hverfa eins og kostur og sérstaklega húsnæði sem ætlað er fyrir lægstu tekjuhópanna. Við mat á hlutfallinu í hverju verkefni þarf ávallt að horfa til félagslegrar stöðu viðkomandi hverfis og borgarhluta.*
- ✓ 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 húsnæðisáætluninni er framtíðarsýnin að 35% íbúðarhúsnæðis verði óhagnaðardrifið. Það er langtímaverkefni en lögð er á áhersla á það í áætluninni að úthlutun til óhagnaðardrifinna félaga geti numið allt að 35% af heildaruppbyggingu á tímabilinu, en jafnhliða því þarf að horfa til félagslegrar stöðu í viðkomandi hverfi og borgarhluta. Samkvæmt húsnæðissamkomulaginu 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, búseturéttaríbúðir, íbúðir fyrir 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. Í húsnæðissamkomulaginu segir enn fremur að á löndum í eigu ríkis og Reykjavíkurborgar eigi minnst 40% af lóðum að vera úthlutað á hóflegu verði

Meginmarkmið húsnæðisáætlunar 2026-2035

- ✓ 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 2035. Reykjavíkurborg og Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun 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 skýrari 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 skerpt 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 húsnæðisparfir 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 áfram 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 nánin 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, e. *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 deilibílastæði

* 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 húsnæðissamkomulagi 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 fléttaðar inní tillögurnar 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 íbúðauppbýggingar hverju sinni.
- Þróðar verði viðurkenndar aðferðir til að meta áhrif uppbyggingar, íbúðarhúsnæðis og tilheyrandi innviða, á rekstur og fjárfestingar sveitarfélaga – til skemmi 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.
- Leitað verði leiða til að auðvelda uppbyggingu samfélagslegra innviða, sem aftur styður við kröftugri og hraðari húsnæðisuppbyggingu, m.a. með aðkomu innviðafélaga í eigu lífeyrissjóða eða fjármögnuð af þeim.
- 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 tölfræði 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 verkalyðshreyfinguna um umgjörð og lagaleg atriði varðandi samstarf sveitarfélaga og óhagnaðardrífina 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.

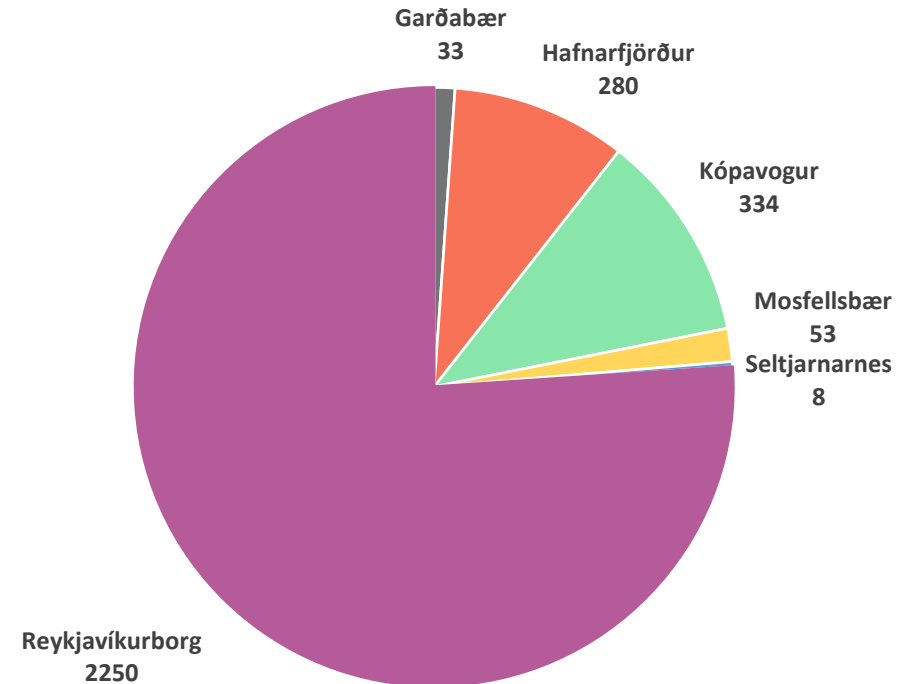
Höfuðborgarsvæðið einn húsnæðismarkaður

Eitt helsta einkenni borgarþróunar á 20. öldinni er útpensla byggðar sem fer þvert á stjórnsýslumörk. Það hefur skapað ýmsar áskoranir á sviði skipulags- mála, 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 skerpt 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...Lögð verði áhersla á að fjölga valkostum um íbúðagerðir og eignarform á nýjum uppbyggingarsvæðum.“ Þar segir ennfreður að svæðisskipulagsnefnd skuli móta, í samvinnu við sveitarfélögin, heildstæða húsnæðisstefnu með sérstaka áherslu á framboð húsnæðis á viðráðanlegu verði. Gerð húsnæðissáttmála milli sveitarfélaganna er ennfreður í góðu samræmi við rammamarkmið Innviðaráðuneytis, HMS og Sambands íslenskra sveitarfélaga frá 2022.

Félagslegt húsnæði í Reykjavík og nágrannasveitarfélögunum árið 2025



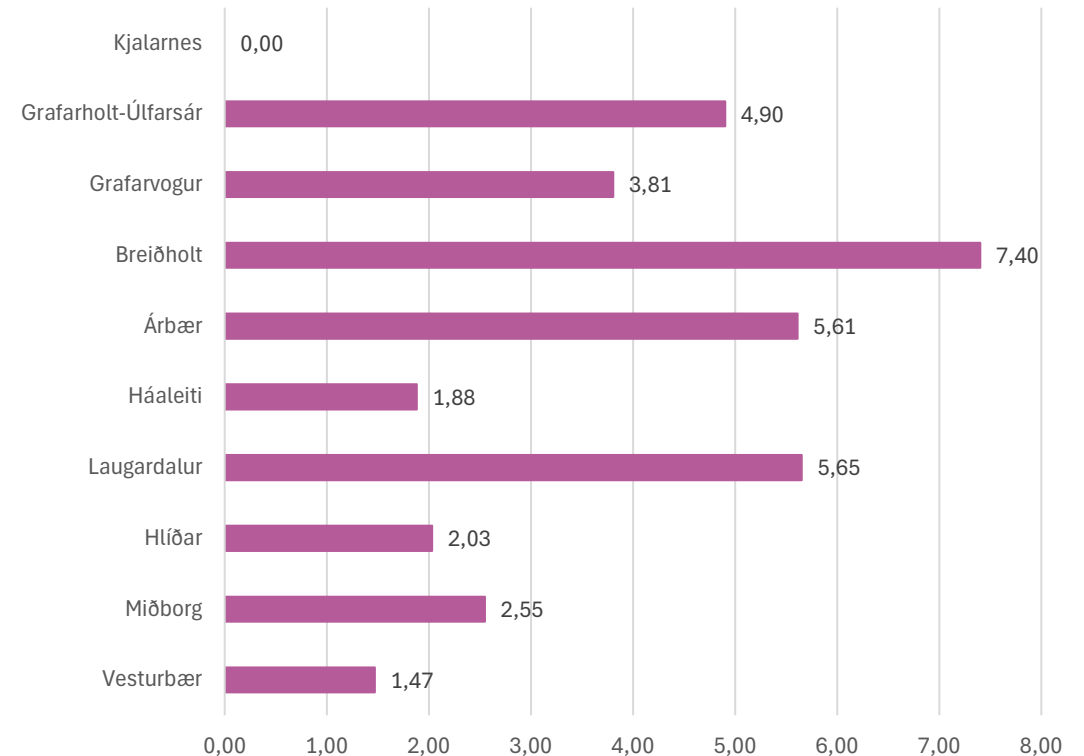
Félagsleg blöndun í öllum hverfum og borgarhlutum

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 einnig að gæta að því hvernig framboði félagslegs og almennt óhagnaðardrifs 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 2026 (1.jan)



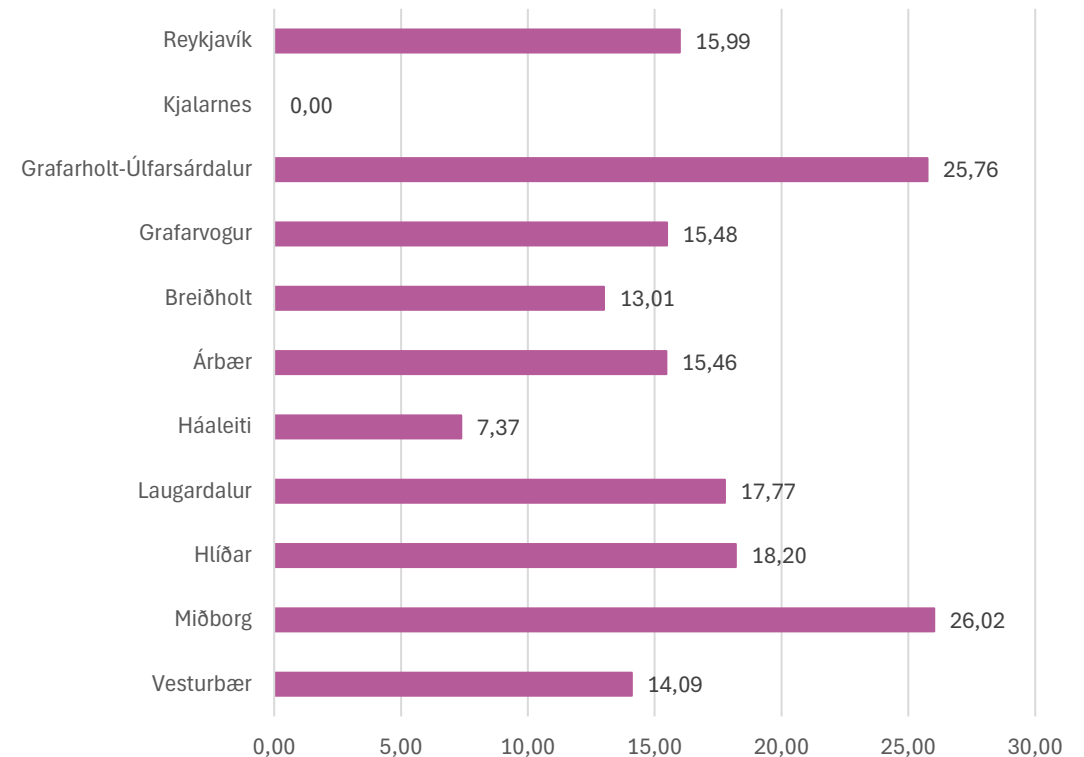
Félagsleg blöndun í öllum hverfum og borgarhlutum

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:

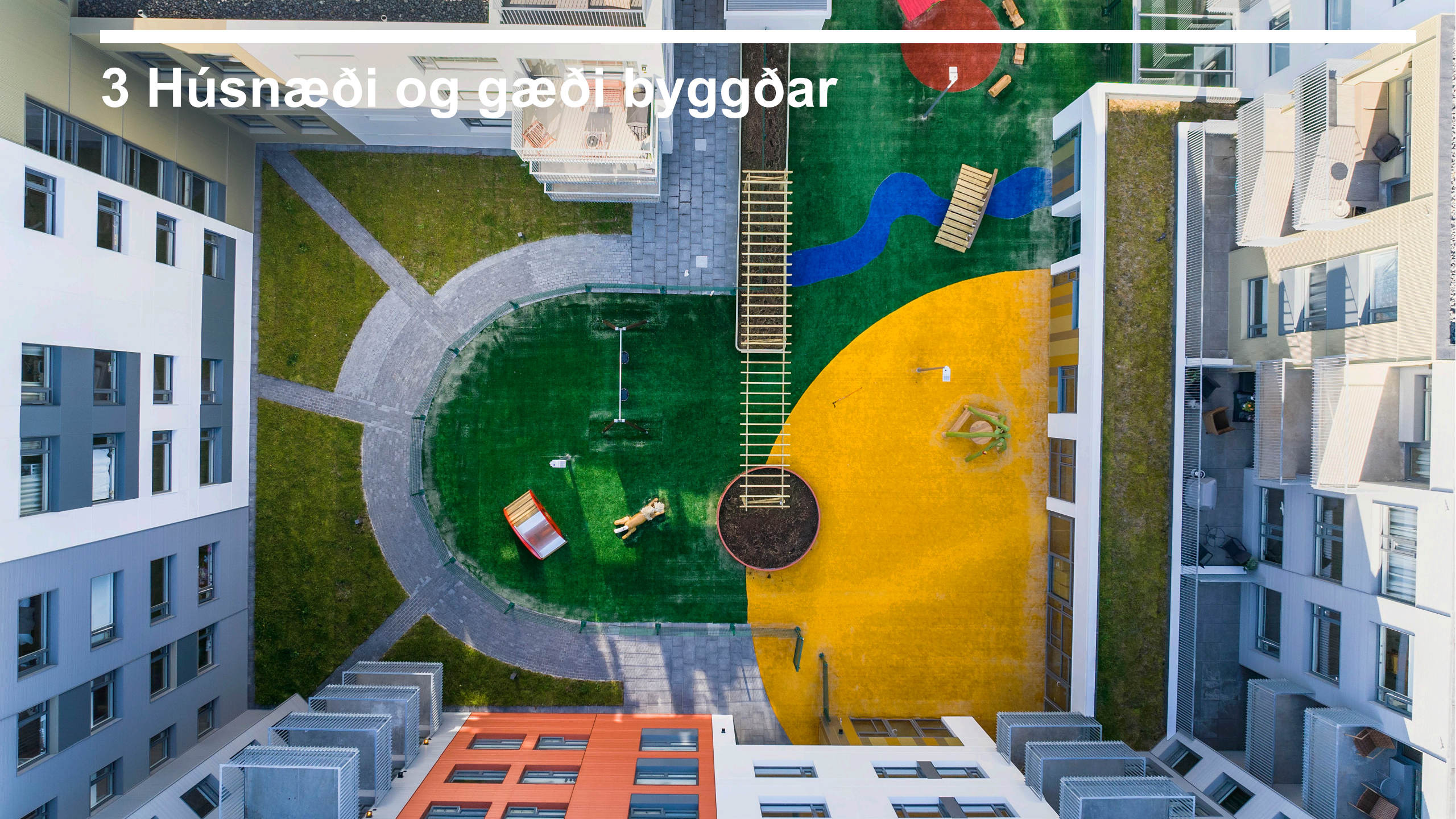
- meðalstærð íbúða í viðkomandi hverfi eða borgarhluta
- breidd í gerð húsnæðis, m.a. hlutfall smærri íbúða (s.s risíbúða, íbúða á jarðhæðum/kjallara) og íbúðarherbergja
- almennrar félagslegrar stöðu hverfis, s.s. meðaltekjur og eiginfjárstöðu (sbr. úttekt á *Félagslegu landslagi Reykjavíkur* e. Kolbein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

Við mótnun skipulags á nýjum byggingarsvæðum þarf að gæta að almennum markmiðum aðalskipulags um uppbyggingu sjálfbærra hverfa, húsnæðisáætlunar og ákvæðum húsnæðissamkomulagsins 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 2026 (1.jan)



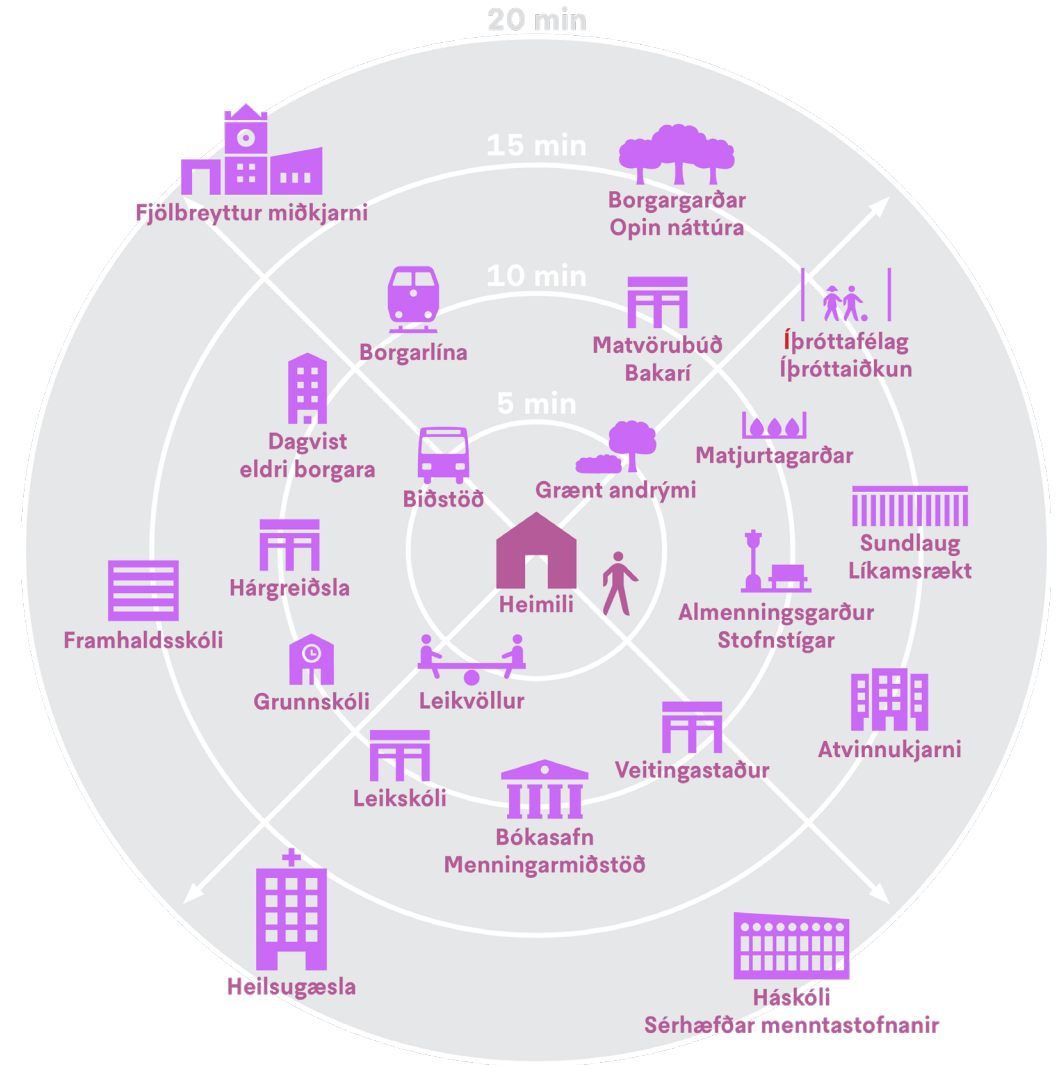
3 Húsnæði og gæði byggðar



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, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

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

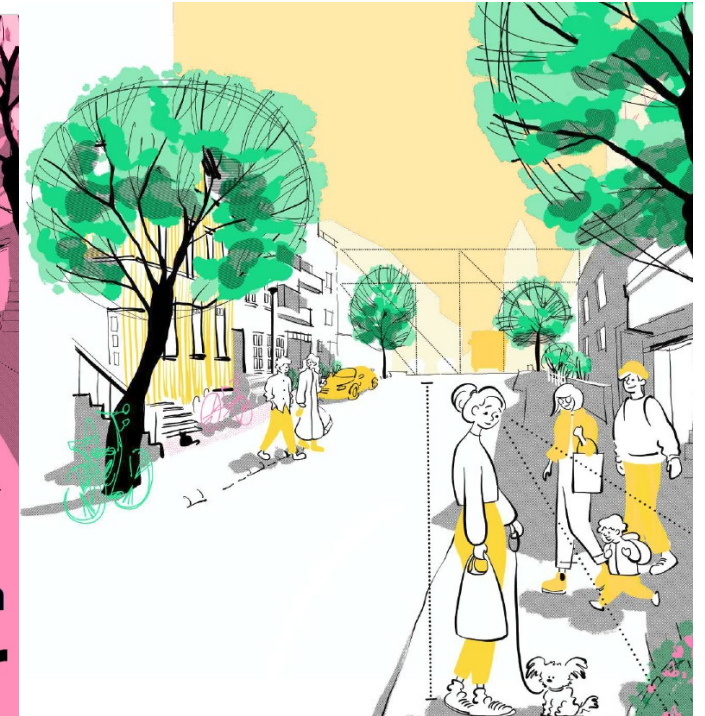


Íbúðarhúsnæði og gæði í nærumhverfinu

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.

Borgarhönnunarstefna, sem samþykkt var nýverið, miðar m.a. að því að tryggja aukin gæði í nýjum húsnæðisverkefnum og í borgarumhverfinu almennt.

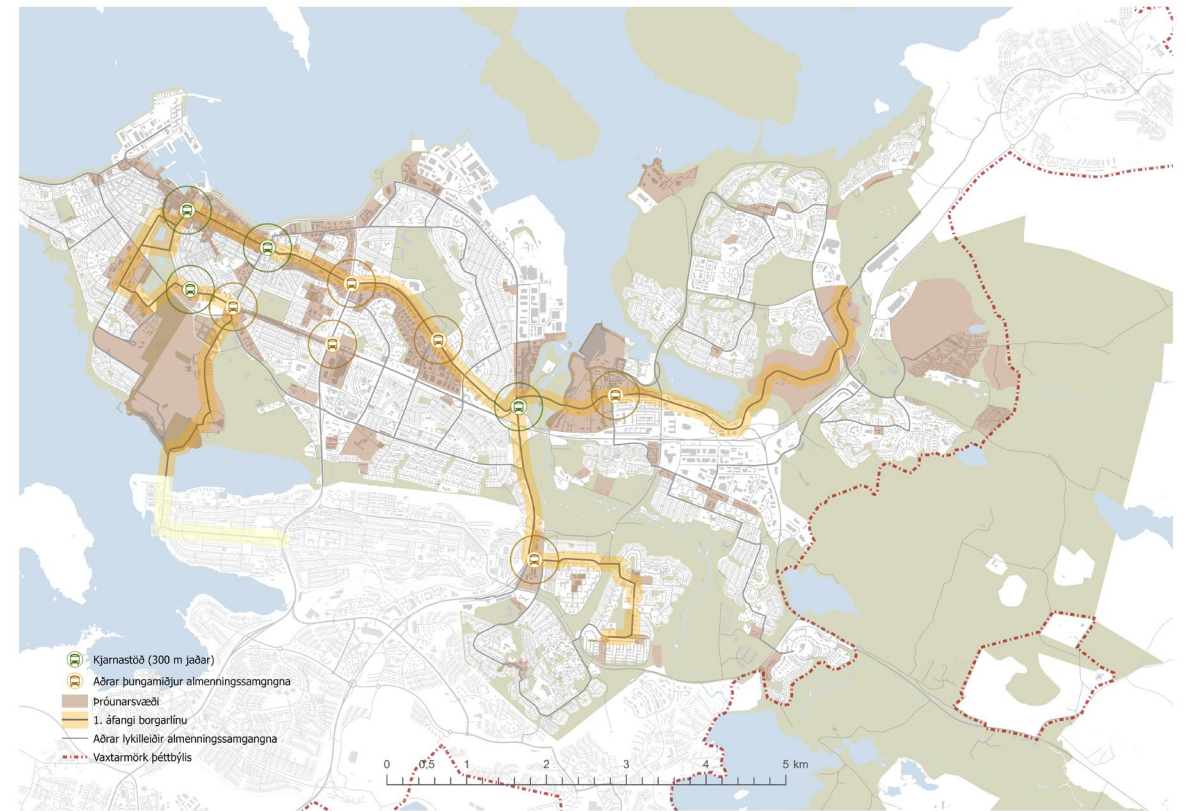


Húsnæði og vistvænar samgöngur

Meginmarkmiðið er að uppbygging sjálfbærra íbúðahverfa og vistvænna samgöngunnvinda haldist í hendur. Ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum þurfa ávallt að vera rækilega samfléttaðar. Í AR2040 er gert ráð fyrir að íbúðabyggð og blönduð byggð rísi 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, strætisvagnaleiðir með hárrí ferðatíðni) og þjónað með öðrum vistvænum fararmátum
- séu í grennd við eða innan fjölbreytts atvinnukjarna
- séu í nálægð við grunnskóla og að nærþjónusta sé í boði innan hæfilegrar göngu-eða hjólavegalengdar
- séu í göngufæri við matvöruverslun og aðra dagvöruverslun
- séu í grennd við góð og fjölbreytt útivistarsvæði og stígakerfi sem þjóna þeim
- styðji við og styrki þá byggð sem er fyrir og efli félagslega sjálfbærni



4 Fjölbreyttar húsnæðisparfir



Fjölbreyttar húsnæðisþarfir

Meðal markmiða Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur 2026-2035 og *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040* er fjölbreytt framboð húsnæðiskosta fyrir alla félagshópa og félagsleg fjölbreytni innan hverfa.

Stuðlað skal að félagslegri blöndun íbúa og uppbyggingu leigumarkaðar. Stefnt verði að því að allt að 35% nýrra íbúða verði á vegum óhagnaðardriffinna húsnæðisfélaga, 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 heimilislaust fólk 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)

Breyttar húsnæðisparfir og lýðfræðileg þróun til lengri tíma

Gert er ráð fyrir að fjöldi íbúa á hverja íbúð haldi áfram að lækka á næstu áratugum í takti við alþjóðlega þróun, minni fjölskyldustærðir, breytta aldurssamsetningu, fjölgun einstaklingsheimila og breytingar á lífsstíll.

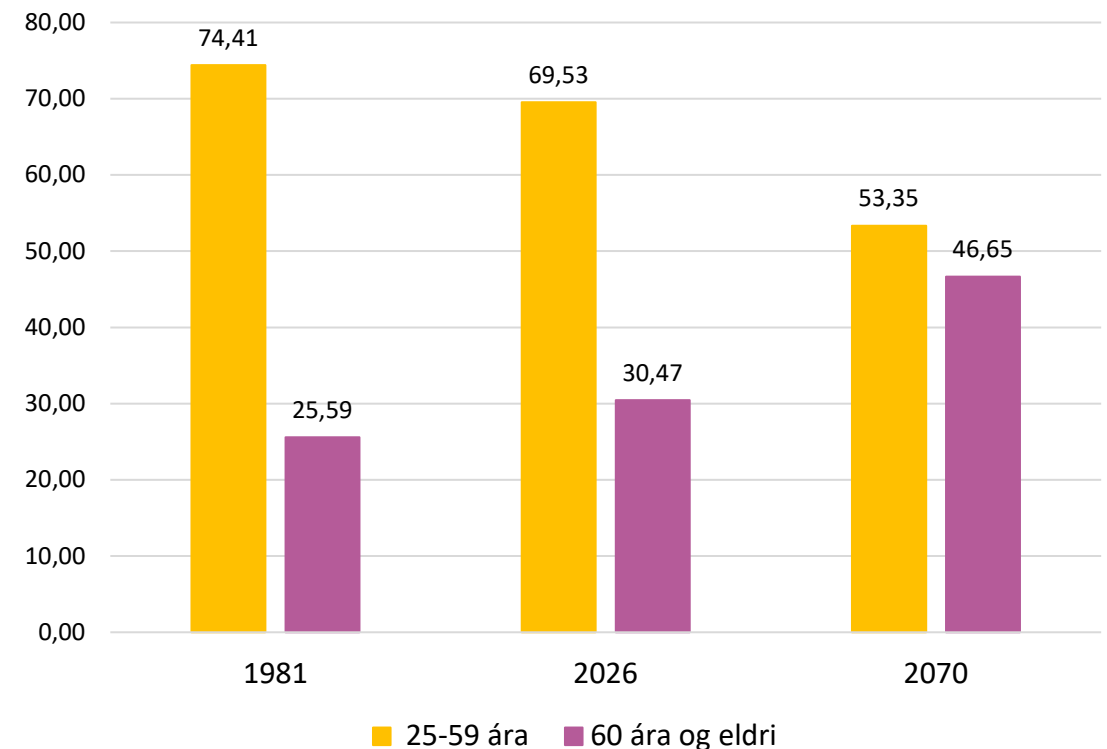
Í *Húsnæðisáætlun 2026-2035* er reiknað með að meðalfjöldi íbúa á íbúð verði komin niður í 2,15 árið 2040 eða fyrr en AR2040 miðaði við. Örari lækkun á þessu hlutfalli endurspeglar það að vinna á hraðar á hinni uppsöfnuðu þörf og almennt að mæta þeim samfélags- og aldursbreytingum sem eru í farvatninu. Þetta merkir einnig í raun að við ætlum að gera betur við okkur í húsnæðismálum og gera sem flestum kleift að eignast sitt eigið heimil. Íbúðir á hverja 1.000 íbúa verða þannig mögulega 465 árið 2040 miðað við um 427 í dag. Það þarf hinsvegar að hafa í huga að eftir því sem fleiri og stærri íbúðareiningar eru byggðar á hverja 1000 íbúa, þeim mun hærra verður kolefnisspor uppbyggingar, að öðru óbreyttu (sjá Viðauka V).

Mikilvægt er setja áætlaða húsnæðisþörf í samhengi við þann húsnæðisstofn sem er til staðar hverju sinni, sérstaklega þegar þörf fyrir einstakar íbúðagerðir er metin. Einnig er brýnt að skoða með hvaða hætti er hægt að endurnýta og skipta upp núverandi íbúðarhúsnæði í fleiri einingar, sem gætu hentað tveimur heimilum. Mikilvægur þáttur í mati á húsnæðisþörf er greining á núverandi húsnæðisstofni. Í því samhengi er eðlilegt að greina stofninn, gerð og stærðir íbúða, eftir skólahverfum eða borgarhlutum í borginni.

Stærsta fyrirsjáanlega breytingin á húsnæðisþörfum er öldrun þjóðarinnar og hærra hlutfall íbúða þar sem tveir eða færri eru í heimili. Þetta birtist glöggst þegar horft er lengra fram í tímann, sbr. mannfjöldaspá Hagstofunnar fyrir landið í heild, en fjölgun fólks á húsnæðisaldri 2026-2070 verður einkum í hópnum 60 ára og eldri og nemur hlutur þeirra 73% í fjölguninni á tímabilinu.

Hlutfall fólks (%) á mismunandi húsnæðisaldri, 25-59 ára og 60 ára og eldri á Íslandi 1981-2026-2070

Heimild: Hagstofa Íslands, mannfjöldaspá, miðspá (nóv. 2025) og manntal 1981



Hagkvæmar íbúðir fyrir mismunandi félagshópa

Samkvæmt markmiðum húsnæðisáætlunar er stefnt að því að byggja allt að 5.600 óhagnaðardrífna íbúðir í Reykjavík á næstu 10 árum eða um 35% af áætlaðri heildaruppbyggingu. Hér þarf þó að hafa í huga að gæta þarf þess að uppbygging slíks húsnæðis dreifist sem jafnast milli borgarhluta og skólahverfa og áform um uppbyggingu verði metin út frá félagslegri stöðu hverju sinni, sérstaklega þegar um er að ræða húsnæði fyrir lægstu tekjuhópina.

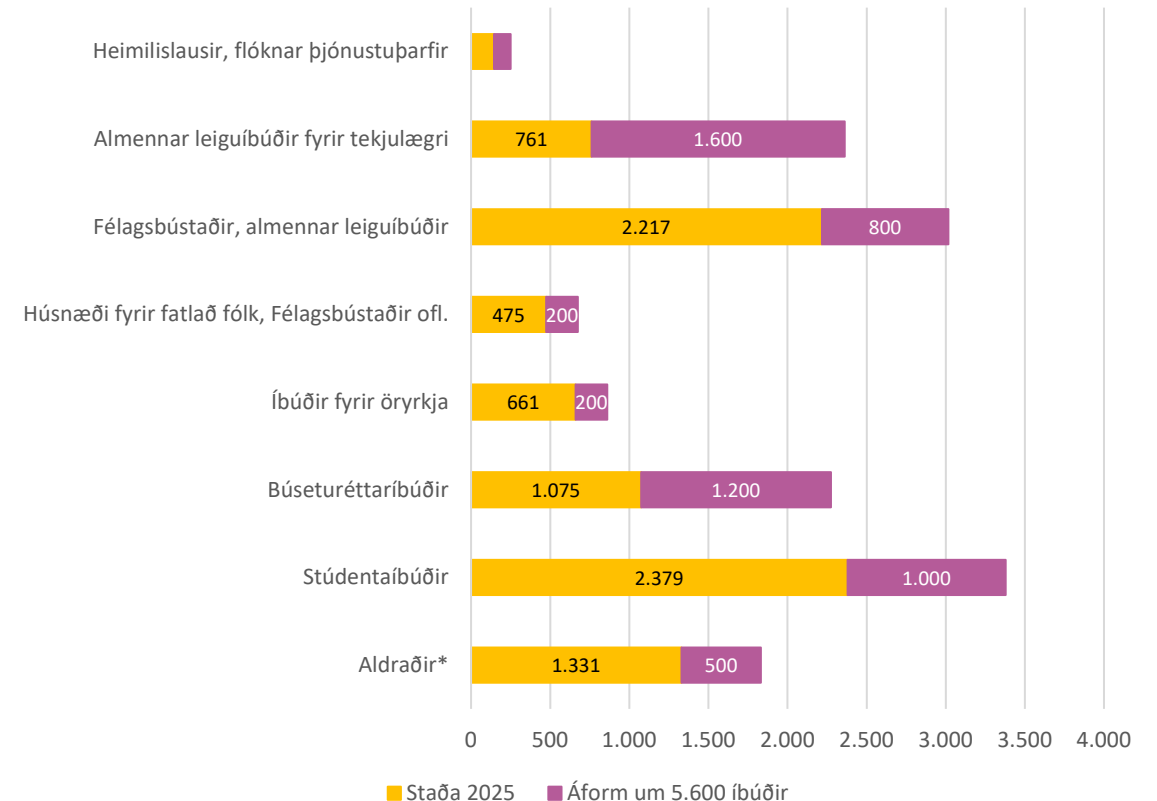
Fjöldmörg eldri viljrði um uppbyggingu á vegum óhagnaðardrífna húsnæðisfélaga liggja fyrir en áformað er að endurnýja og endurskoða þau í framhaldi samþykktar húsnæðisáætlunar. Þær tölur sem settar eru fram hér eru fyrst og fremst til viðmiðunar og til að sýna hvernig hin óhagnaðardrífna uppbygging getur skipst á milli mismunandi félagshópa og búsetuforma.

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 áfram miðað við að hún nemi 5% af heildarfjölgun íbúða þegar til lengri tíma er litið.

Hlutfall óhagnaðardrífna húsnæðisfélaga af heildarfjölda íbúða í Reykjavík er í dag um 16% en gæti farið í um 20% árið 2035 ef ofangreind áform ganga eftir.

5.600 óhagnaðardrífna íbúðir til ársins 2035

Möguleg skipting milli félagshópa og búsetuforma



Hagkvæmar íbúðir fyrir mismunandi félagshópa

Samkvæmt áætluninni gæti stúdentaíbúðum fjölgað um 42%, búseturéttaríbúðum um yfir 100%, íbúðum fyrir fatlaða um 42%, almennum leiguíbúðum á vegum stéttarfélaga gæti fjölgað um 180% og reikna má með um 74% aukningu á úrræðum fyrir heimilislaust fólk. Húsnæði sem er sniðið að þörfum eldri borgara mun einnig aukast 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 aldurshópnum. Hér er enn fremur rétt að nefna að hluti búseturéttaríbúða geta verið sniðnar að eldra fólki.

Auk þessa þarf að huga að uppbyggingu húsnæðis til að mæta þörfum flóttamanna og umsækjenda um alþjóðlega vernd 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).

	2026	Fjölgun	2035	%
Íbúðir- heildarfjöldi*	61.785	16.000	77.785	25,9
Aldraðir**	1.331	500	1.831	37,6
Stúdentaíbúðir	2.379	1.000	3.379	42,0
Búseturéttaríbúðir	1.128	1.200	2.328	106,4
Húsnæði fatlaðra	475	200	675	42,1
Brynja - öryrkjar	664	200	864	30,1
Félagsbústaðir -almennar íbúðir	2.250	800	3.050	35,6
Almennar leiguíbúðir fyrir tekjulægri	887	1.600	2.487	180,4
Heimilislausir, flóknar þjónustuparfir	144	106	250	73,6
Fjöldi íbúða á félagslegum grunni	9.258	5.606	14.864	60,6
* Allar skráðar íbúðir (þ.m.t. í byggingu) skv. fasteignagátt HMS, sbr. nálgun við útreikning á íbúðarþörf				
** 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 og búsetuforma. Hér eru ekki meðtaldar hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og hlutdeildarlánsíbúðir.

Íbúðir í samstarfi við verkalyðshreyfinguna

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 verkalyðshreyfingarinnar, sér um byggingu 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 um rekstur Blævar og nýtir reynslu sína til að hámarka gæði og hagkvæmni.

733 íbúðir til leigu í Reykjavík hjá Bjargi og Blæ árið 2026 – 802 árið 2027

Í mars 2026 leigir Bjarg út 661 íbúð víðs vegar um Reykjavíkurborg, flestar í Hraunbæ og við Móaveg, en nýjasta viðbótin eru 48 íbúðir í fimm húsum við Selásbraut og Brekknaás. Senn bætast við aðrar 48 íbúðir sem eru í byggingu í Safamýri 58-68, þar af 12 fyrir Félagsbústaði, en verklok eru áætluð í júlí 2026. Í Haukahlíð 18 er svo verið að byggja 86 íbúðir, þar af 17 fyrir Félagsbústaði, og er gert ráð fyrir verklokum í september 2027. Þá leigir Blær út 36 íbúðir í Reykjavík.

Þúsund íbúða markið nálgast

Frekari fjölgun er framundan hjá Bjargi en í undirbúningi og deiliskipulagningu eru 36 íbúðir við Hverafold og 18 íbúðir við Starengi.



Íbúðir Bjargs við Bátavog 1-7 í Vogabyggð, alls 74 íbúðir.

Námsmannaíbúðir

Á þriðja þúsund stúdentaíbúða í Reykjavík

Umfangsmikil uppbygging námsmannaíbúða hefur staðið yfir undanfarin ár með samstarfi Reykjavíkurborgar við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta, Háskólann í Reykjavík og Byggingafélag námsmanna.

Í ársbyrjun 2026 voru 2.394 stúdentaíbúðir í Reykjavík, þar af 1.622 hjá Félagsstofnun stúdenta og 772 hjá Byggingafélagi námsmanna. Meira en helmingur þeirra hafa risið á síðustu níu 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 hjólaflarlægð við Háskóla Íslands, Háskólann í Reykjavík, Listaháskóla Íslands og Tækniskólann.

Tæplega fimm hundruð í bið um áramót

Við áramótin 2025 – 2026 voru um 100 umsóknir á biðlista hjá Byggingafélagi námsmanna. Hjá Félagsstofnun stúdenta voru 384.

Hátt í hundrað íbúðir framundan

Í mars 2026 er Byggingafélag námsmanna að byggja 70 íbúðir við Arnarbakka í Breiðholti sem vonir standa til að ljúki í árslok 2027. Þá er Félagsstofnun stúdenta aðili að samkomulagi um nýtingu á kauprétti á 24 íbúðum við Hlésgötu 1 í Vesturhöfn en framkvæmdir hófust þar haustið 2025.



Við Arnarbakka 2-4 í Neðra-Breiðholti er Byggingafélag námsmanna að byggja 70 íbúðir í tveimur fjölbýlishúsum.

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. Sumarið 2025 voru afhentar 13 íbúðir við Stefnisvog í Vogabyggð. Íbúðirnar eru í fjölbreyttri stærð fyrir alla aldurshópa og bjóða upp á frábært sjávarútsýni. Á árinu 2026 verða afhentar 46 íbúðir í sjö hæða lyftuhúsi í Eirhöfða, í nýjasta uppbyggingarsvæði borgarinnar við Ártúnshöfða.

Heildarfjöldi íbúða á vegum Búseta verða því brátt orðnar fleiri en 1.100.



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 taldar íbúðir á vegum Félags eldri borgara, Samtaka aldraðra 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 fyrirliggjandi vilyrðum og viljayfirlýsingum eru ráðgerðar yfir 500 íbúðir viðbótar. Auk þessa 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 1) Reitir – vegna Loftleiðareits; 2) Köllunarklettur - vegna Köllunarkletts; 3) Þorpið - vegna Ártúnshöfða; 4) Klasí 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 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 á undanförunum árum beitt sér fyrir, í samvinnu við ríkið, að byggð yrfu fleiri hjúkrunarheimili í borginni og hjúkrunarrýmum fjölgað. 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 var ætlunin að byggja 132-144 hjúkrunarrýmum. Einnig var undirrituð viljayfirlýsing um byggingu allt að 200 hjúkrunarrýma við Ártúnshöfða.

Nú ber ríkið fulla fjárhagslega ábyrgð á uppbyggingu hjúkrunarheimila. Eftir sem áður er mikilvægt að það sé gert í góðri samvinnu við Reykjavíkurborg, meðal annars í tengslum við skipulag og þróun lífsgæðakjarna. Nýverið kynnti ríkisstjórnin framkvæmdaáætlun um fjölgun hjúkrunarrýma á tímabilinu 2026-2030. Samkvæmt þeirri áætlun eru ráðgerð a.m.k. 314 rými í Reykjavík, m.a. við Mosaveg, Sóltúni og Nauthólsveg (Loftleiðareitur).



Húsnæði fyrir fatlað fólk

Markviss uppbygging frá 2011

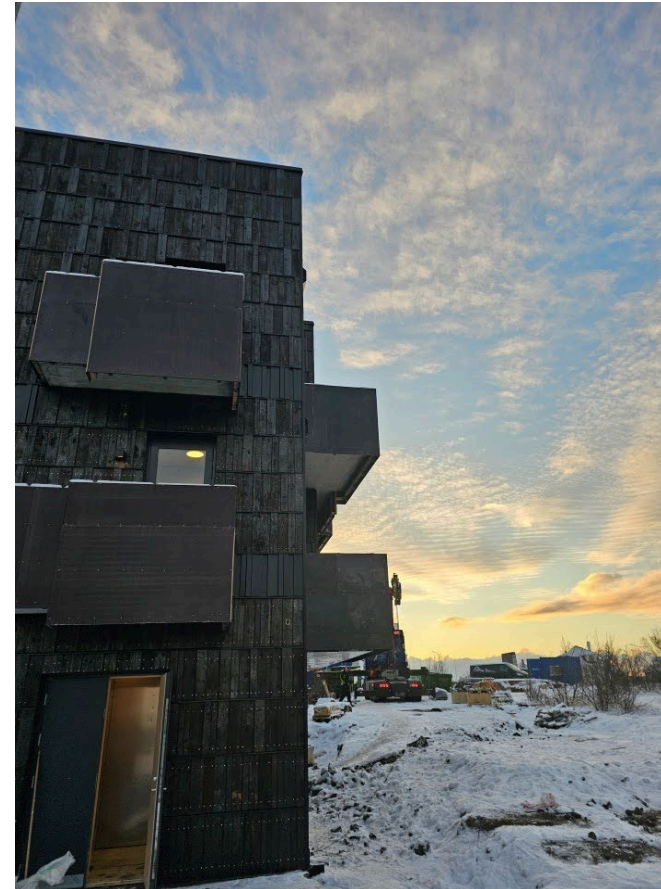
Með húsnæði fyrir fatlað fólk er átt við húsnæði í skilningi reglugerðar um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016, sbr. 3. mgr. 9. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018.

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.

Á sjötta hundrað býr í húsnæði með stuðningi – fjöldi íbúða framundan

Í byrjun árs 2026 bjuggu 527 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 þeirra sem er á biðlista hefur sveiflast nokkuð til á undanförunum árum en í byrjun árs 2026 voru 175 einstaklingar á biðlista.

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



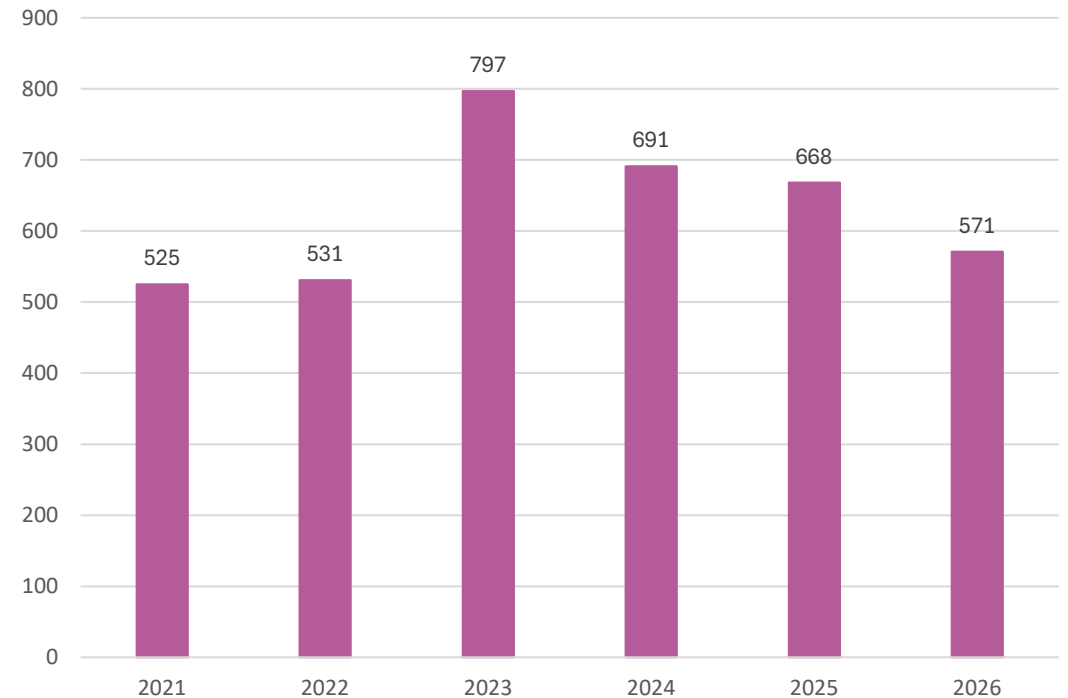
Almennt félagslegt húsnæði

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, þungrar 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 voru 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 skiptist með eftirfarandi hætti fyrir ári síðan: 64% bíða eftir 1-2ja herbergja íbúð, 20% bíða eftir 3ja herbergja íbúð og 16% eftir 4ja herbergja íbúð eða stærri. Í byrjun árs 2026 hafði fækkað á biðlistanum um tæp 15% og var heildartalan þá kominn í 571.

Fjöldi umsókna á bið eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði



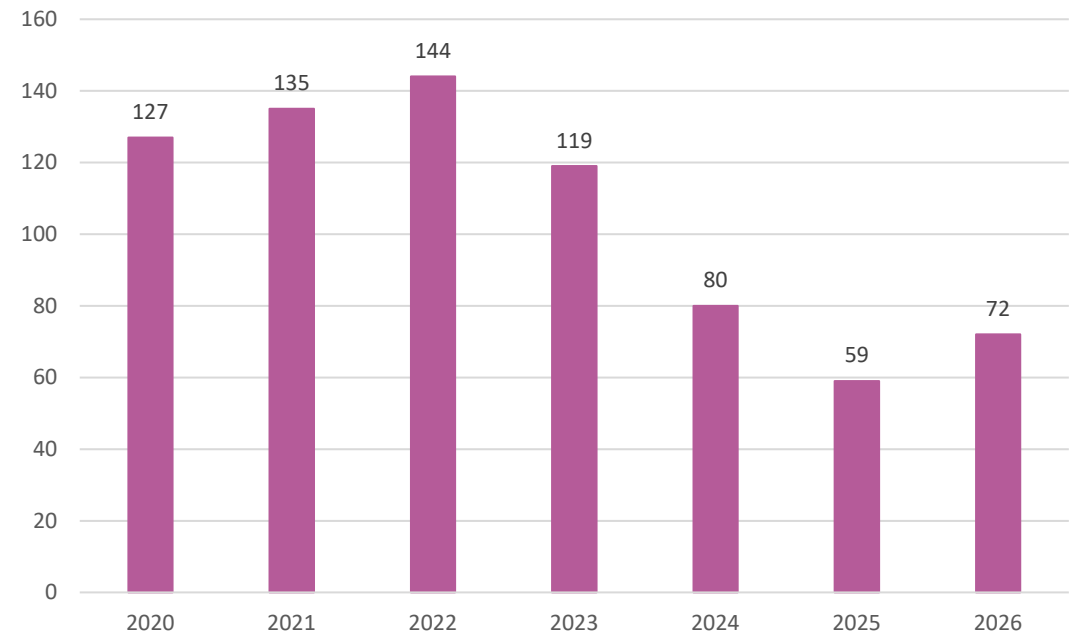
Þjónustuíbúðir aldraðra

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 2026 voru 72 umsækjendur á biðlista eftir þjónustuíbúð en á sama tíma 2025 voru 59 á bið. Þetta er aukning um rúm 22%.

Fjöldi umsókna á bið eftir þjónustuíbúð



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.

Í árslok 2025 áttu Félagsbústaðir eiga og/eða höfðu umsjón með 3.189 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

Í árslok 2025 voru ríflega 5,3% íbúða í Reykjavík, eða 3.189 íbúðir, félagslegt leiguhúsnæði á vegum eða í umsjá Félagsbústaða. Hlutfallið er óbreytt milli ára 2024 og 2025. Heildarfjöldi virkra leigusamninga var 3.060. Íbúðirnar skiptast þannig eftir félagshópum:

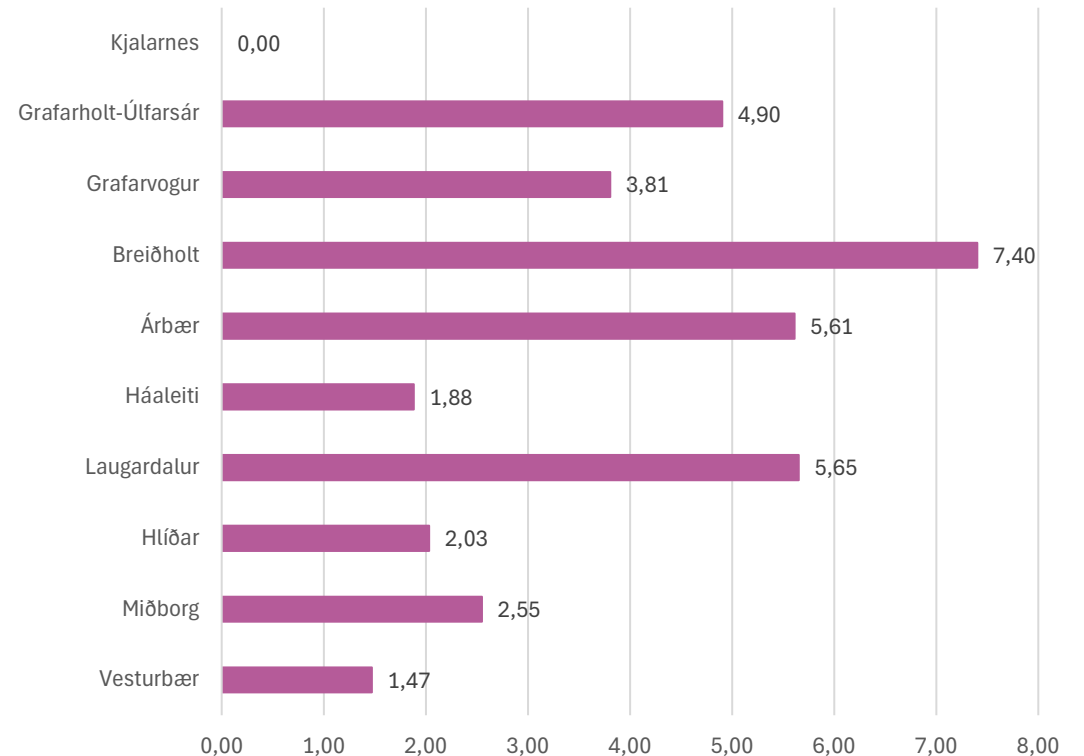
Almennar félagslegar leiguíbúðir	2.224
Íbúðir fyrir fatlað fólk	494
Íbúðir fyrir heimilislaust fólk með miklar og flóknar þjónustufarfir	93
Þjónustuíbúðir fyrir eldra fólk	378
samtals	3.189

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 0% til 9%

Leiguverð

Eigendastefna Reykjavíkurborgar krefur Félagsbústaði um sjálfbærar rekstur. Leiguverði er stillt í hof og var á árinu 2025 að jafnaði um 34% lægra en býðst á almennum markaði. Þannig er stuðlað að auknum jöfnuði ásamt því að tryggja stórum hópi fólks öruggt húsnæði.

Hlutfall almennra íbúða Félagsbústaða (%) eftir borgarhlutum í Reykjavík 2026 (1.jan)



Biðlisti eftir almennum félagslegu húsnæði

Biðlisti lengist

Í lok árs 2025 voru 1.028 umsóknir í bið og lengist listinn úr 915 umsóknum í lok árs 2024 eða um rúmlega 12%. Nær öll lenging biðar er í flokki almennra félagslegra leiguíbúða en biðtími eftir öðrum íbúðum styttest, mest eftir þjónustuíbúðum fyrir aldrað fólk.

Úthlutunarflokkur	2024	2025
Almennar félagslegar leiguíbúðir	555	681
Íbúðir fyrir fatlað fólk	177	176
Þjónustuíbúðir fyrir aldrað fólk	71	60
Íbúðir fyrir heimilislaust fólk með miklar og flóknar þjónustuþarfir*	112	111
Samtals	915	1.028

* Þar af 77 almennar íbúðir

Félagsbústaðir

Uppbygging mæti þörfum ólíkra hópa

Heildarfjárfesting Félagsbústaða á árinu 2025 nam 4.050 m.kr. Í samræmi við þarfagreiningar er stærstur hluti keyptra íbúða 2ja herbergja og hefur meirihluti þeirra verið keyptur í nýbyggingum í krafti skilyrða borgarinnar um kauprétt Félagsbústaða á 5% íbúða í nýbyggingarverkefnum. Þessi kaupréttur, ásamt stofnframlögum ríkis og borgar og hagstæðri lánsfjármögnun eru forsendur áframhaldandi uppbyggingar.

Sjötíu nýjar íbúðir keyptar, byggðar og teknar í notkun á árinu 2025

Alls voru 56 íbúðir keyptar á árinu 2025 og 6 seldar og námu nettó kaup félagsins 2.694 m.kr. Nýr 8 íbúða kjarni að Háteigsvegi 59, þar sem tekist hefur að nær helminga kolefnisspor byggingarinnar, var tekinn í notkun í upphafi árs 2025. Þá lauk byggingu 6 íbúða kjarna við Brekknaás 6.

28 íbúðir í byggingu í mars 2026

Félagið tekur þátt í uppbyggingu Bjargs í Safamýri og í Haukahlíð og nam sú fjárfesting alls 363 m.kr. á árinu 2025. Félagið mun fá 21 íbúð í þessum verkefnum, 4 í Safamýri og 17 í Haukahlíð. Þá var hafist handa við 7 íbúða hús með þjónusturými fyrir starfsfólk við Nauthólsveg 83 og er uppsteypu lokið þegar þetta er skrifað í mars 2026.

Framundan

Í kortunum eru íbúðakjarni að Stekkjarbakka 5 en verkefnið hefur tafist vegna kærumála. Þá hefur verið samið við Trípólí arkitekta um hönnun á íbúðakjarna að Hverafold 7 í Grafarvogi. Eins er framundan bygging íbúðakjarna við Leirtjörn.



Nýbyggingar við Brekknaás 6 og við Eirhöfða 7 þar sem Félagsbústaðir kaupa 5 íbúðir.

Félagsbústaðir

Kaup á grundvelli kaupréttar 2017 – 2025

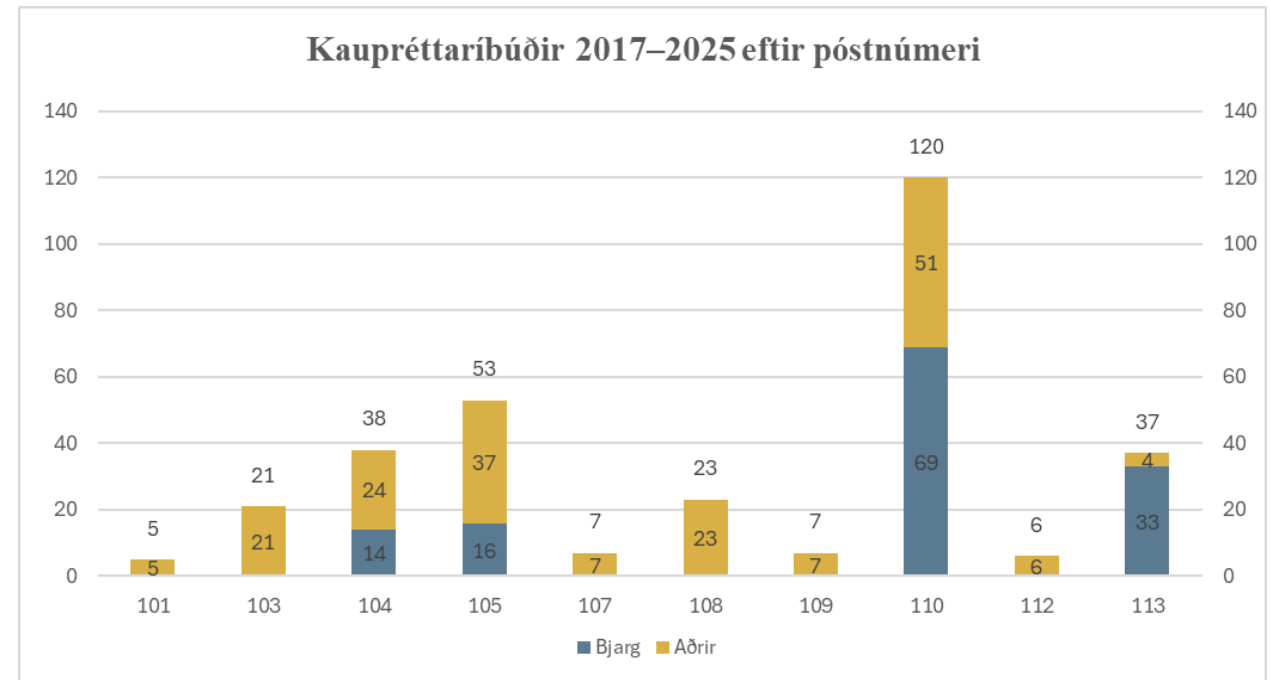
Frá árinu 2017 hafa Félagsbústaðir keypt 348 íbúðir á í gegnum kaupréttar- og samstarfssamninga. Samningarnir eru gerðir á grundvelli samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar sem vísa í Aðalskipulag Reykjavíkur og kveða m.a. á um fjölbreytileika íbúðagerð, félagslega blöndun og jöfnuð í uppbyggingarverkefnum um alla borg.

- **Bjarg íbúðafélag: 163 íbúðir**

Heildarkaupverð: 5.043.725.314 kr.
Heildarstærð: 9.922,5 m²
Meðalverð: 508.312 kr./m²
Meðalverð á íbúð: 30.943.100 kr.
Meðalstærð: 60,87 m²

- **Aðrir seljendur: 185 íbúðir**

Heildarkaupverð: 6.932.245.707 kr.
Heildarstærð: 11.747,1 m²
Meðalverð: 590.124 kr./m²
Meðalverð á íbúð: 37.471.598 kr.
Meðalstærð: 63,50 m²



Húsnæði fyrir heimilislaust fólk með miklar og flóknar þjónustuparfir

Stefna í málefnum heimilislauss fólks með miklar og flóknar þjónustuparfir 2019 – 2025 var samþykkt á fundi borgarráðs þann 11. október 2019. Í stefnunni er horft til skilgreiningar framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins á heimilisleysi (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion; ETHOS). Endurskoðuð aðgerðaáætlun var sett fram með stefnunni fyrir 2024-2027. Þar er lögð aukin áhersla á fjölbreyttari húsnæðisþjónustu út frá þrepaskiptri nálgun.

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

ETHOS skilgreiningin felur í sér 4 flokka

Að vera á götunni (roof-lessness)

Að vera húsnæðislaus

Að búa í ófullnægjandi húsnæði

Að búa í ótryggu húsnæði

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

Húsnæði fyrir heimilslaust fólk með miklar og flóknar þjónustubarfir

Sérhæfð búsetuúrræði og þjónusta með lágum þroskuldi

Heimilslaust fólk þarfnast búsetuúrræða og sérhæfðrar þjónustu með lágum þroskuldi. Það felst í því að fjarlægja hindranir í þeim tilgangi að auðvelda einstaklingi að nýta sér þjónustuna. Unnið er út frá hugmyndafræði skaðaminnkandi nálgunar og *Húsnæði fyrst* (e. housing first – HF).

Í janúar 2026 voru 63 einstaklingar með miklar og flóknar þjónustubarfir á bið eftir sjálfstæðri búsetu en alls er gert ráð fyrir aukningu um 106 nýjar einingar endurskoðaðri aðgerðaráætlun 2024 til 2027 sem samþykkt var í borgarstjórn 21. janúar 2025.

	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 VoR teymis	6	6	6	6
Eftirfylgd með stuðningi VoR teymis. Stakar íbúðir/samliggjandi íbúðir/herbergi með stuðningi VoR 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 fólk á flóttu

Þjónustu við umsækjendur um alþjóðlega vernd hætt

Reykjavíkurborg þjónustaði umsækjendur um alþjóðlega vernd með samningi við Vinnumálastofnun þar til samningi var sagt upp árið 2025. Uppsögnin tók gildi þann 1. maí 2025 og var með þriggja mánaða fyrirvara. Samningssambandi lauk því 31. júlí 2025.

Þegar uppsögn samnings var gerð fengu 144 einstaklingar þjónustu í 37 búsetuúrræðum. Samningurinn kvað á um að Reykjavíkurborg þjónustaði allt að 300 einstaklinga.

Breytingar á þjónustu við flóttafólk sem fengið hefur vernd

Í gildi hefur verið samningur við félags- og húsnæðismálaráðuneytið um samræmda móttöku fólks á flóttu sem kveður á um þjónustu og stuðning við allt að 1.800 einstaklinga sem fengið hafa alþjóðlega vernd. Núverandi samningur gildir til loka árs 2026.

Í júní 2025 kynnti ráðuneytið hugmyndir að breytingum á núverandi fyrirkomulagi í tengslum við móttöku einstaklinga sem fengið hafa vernd hér á landi. Í því sambandi var m.a. rætt hvort falla ætti frá gerð samninga í núverandi mynd en frumvarp sem kveður á um slíkar breytingar hefur ekki varið lagt fram.

Mikilvægt er að hafa í huga að fólk á flóttu kemur úr ólíkum aðstæðum og hefur mismunandi bakgrunn og þarfir og hefur margt búið við fjölþættan vanda til lengri eða skemmri tíma. Því er mjög mikilvægt að halda í einstaklinga og menningarnæma þjónustu.

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 verðhækkunar 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 rúmlega 200 íbúðir af þeim rúmlega 700 sem áætlað er að reisa.

Verkefni	Fjöldi íbúða	Framvinda
Þorpið í Gufunesi	137	Lokið 2021 og 2022
Urðarsel í Úlfarsárdal	52	Lokið 2024
Jöfursbás 9A og 9B	38	Lokið 2024 og 2025
Jöfursbás 9C	27	Í byggingu
Bryggjuhverfi III	103	Í byggingu (42 seldar)
Vaxtarhús við Háteigsveg 35	60	Í byggingu
Samtals:	417	Lokið eða í byggingu

Þá eru framundan á næstu árum verkefni Variat á Veðurstofuhæð, HOOS í Skerjafirði, Investis á Kjalarnesi.

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

Í viljayfirlýsingu Reykjavíkurborgar og verkalyðshreyfingarinnar 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.

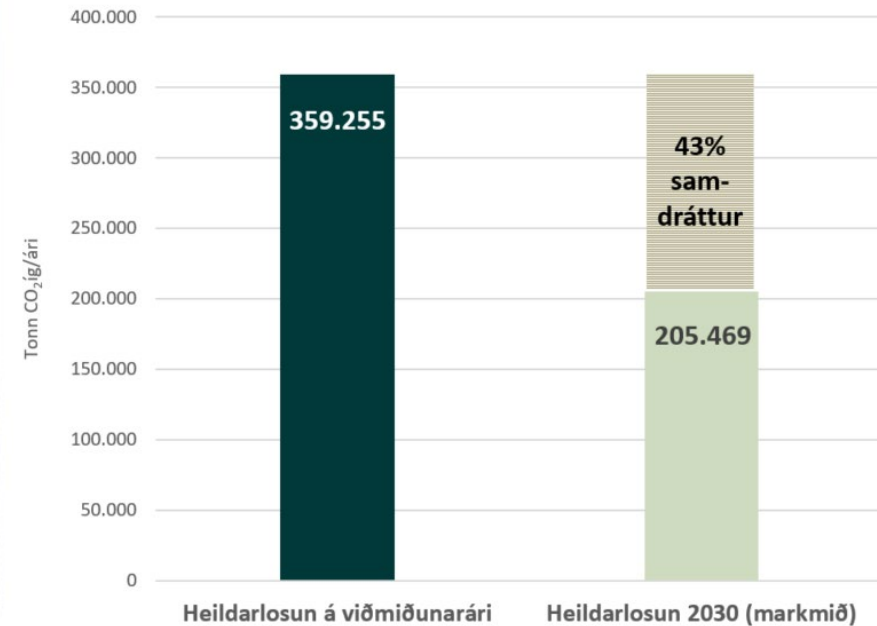
Vistvænni mannvirkjagerð

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.

Lögð er 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 löu 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 og Ártúnshöfði:** Hluti af C40 verkefninu, 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 löu, fasteignapróunarfélags. Þar verður verslun og þjónusta á jarðhæð og alls 10 íbúðir. Mynd: Lendager.

5 Uppbygging 2026-2035



Sýn til lengri tíma og uppbyggingarmöguleikar í Reykjavík

Í AR2040 og gagnagrunni húsnæðisáætlunar eru skilgreind vel á annað hundrað byggingarsvæði. Svæðin eru fjölbreytt, bæði að stærð og gerð; við sjávarsíðuna, í jaðri opinnar náttúru, innan þéttrar og blandaðrar byggðar, í grennd við fyrirhugaðar Borgarlínustöðvar, við gróskumikla borgargarða, í göngufæri við framhaldsskóla, í næsta nágrenni við góða veitingastaði, við sundlaugar eða lifandi borgartorg.

Við gerð síðustu húsnæðisáætlunar (maí 2025) var við það miðað að setja á „dagskrá“ svæði sem rúmuðu um 25 þúsund þannig að mögulegt væri að mæta markmiðum um 14-16 þúsund íbúðir til næstu 10 ára eða meðan verið væri að mæta uppsafnaðri þörf.

Þrátt fyrir að mikið liggi fyrir er ljóst að það er áskorun að ná settum markmiðum til næstu 10 ára. Auka þarf enn afköst og deiliskipuleggja og gera byggingarhæf enn fleiri svæði og fara í markvissa áhættugreiningu á svæðum sem eru háð óvissu af einhverju tagi. Hraði uppbyggingar ræðst vitanlega einnig að afkastagetu byggingariðnaðarins og ytri þáttum eins og almennu efnahagsástandi og kjörum á lánamarkaði.

Það er mikilvægt að skapa aukin fyrirsjáanleika með áætlunum til lengri tíma, til að tryggja örugga og stöðuga fjölgun íbúða. Það er einnig brýnt að staldra reglulega við og endurmeta markmiðin á grundvelli hlutlægra greininga og horfa til framtíðar og leggja hagrænt mat á stefnuna og hraða uppbyggingar.



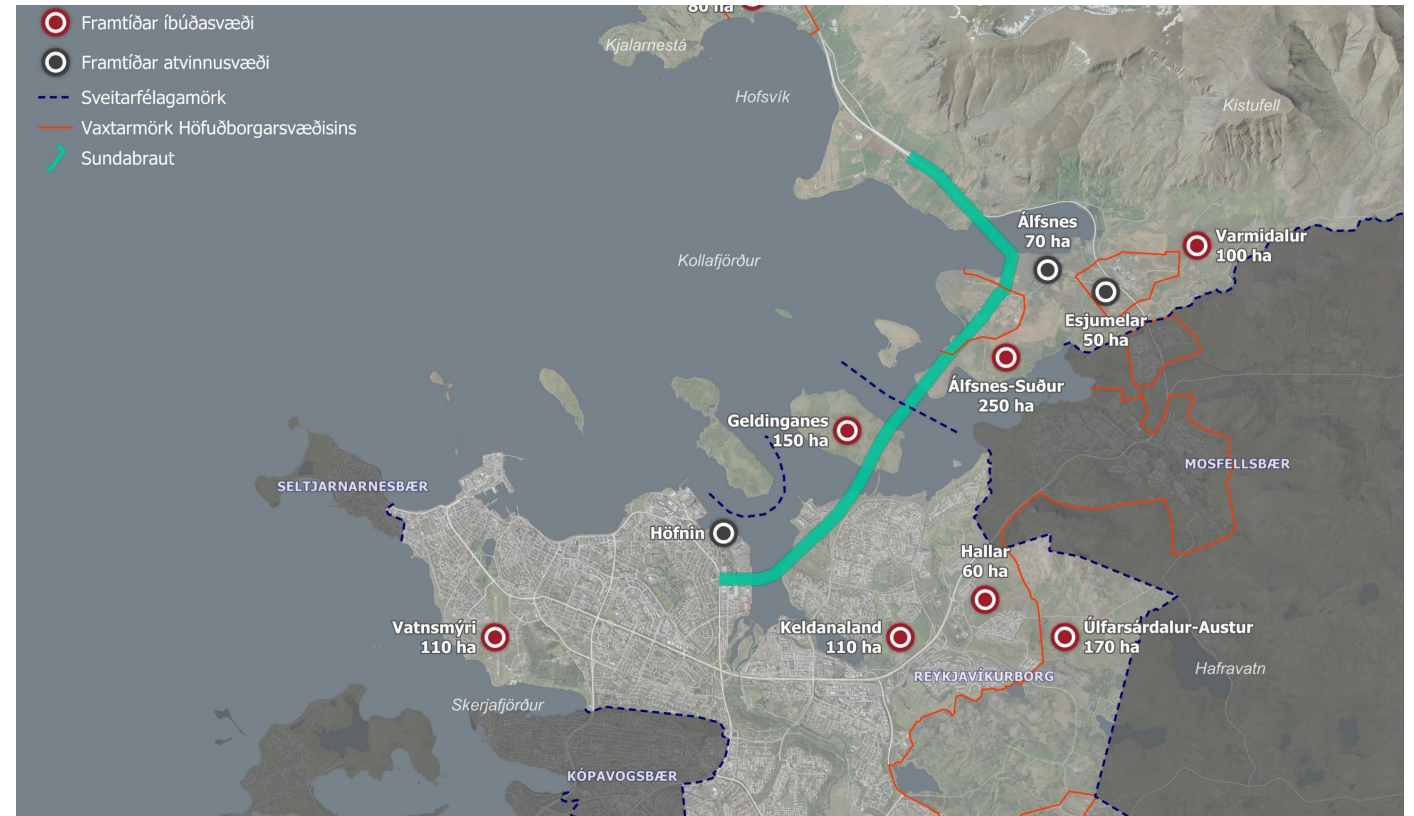
Helstu byggingarsvæði 2026-2035 og fyrsta lota Borgarlínu, ásamt framlengingu austur í land Keldna og upp í Breiðholt, sbr. samstarfsyfirlýsing Reykjavíkurborgar og Betri samgangna.

Sýn til lengri tíma og uppbyggingarmöguleikar í Reykjavík

Samþykkt var í borgarstjórn síðastliðið vor að vinna sviðsmyndagreiningu um uppbyggingarmöguleika íbúðarhúsnæðis til langrar framtíðar, þar sem horft er m.a. til skipulags Sundabrautar og framfylgdar núverandi samgöngusáttmála. Undirbúningur þessarar vinnu er hafinn og fyrir liggja drög að greiningum sem horfa á mögulega þróun til 2070 (sjá Viðauka XII). Í núverandi húsnæðisgrunni eru í heildina um 35 þúsund íbúðir, og þá eru ekki meðtaldir uppbyggingarmöguleikar til framtíðar í Vatnsmýri.

Horft til langtíma íbúaspár Hagstofunnar til 2070 (miðspár) og að Reykjavík vaxi í takt við landið í heild eða eilítið hraðar, þá gæti heildar uppbyggingarþörfin í borginni orðið á bilinu 42-50 þúsund íbúðir. Hér er tekið tillit til þess að meðalfjöldi íbúa á íbúð mun lækka stöðugt og verða 2,0 árið 2070. Meðaltals íbúðapörf á ári yfir allt tímabilið verður um 1.000, mest fyrsta áratuginn en lækkar síðan jafnt og þétt út tímabilið. Í gildandi aðalskipulagi (staðfest 2022) er miðað við 1.200 íbúðir að meðaltali á ári til 2040, en þar var byggt á hófstiltari langtímaspám Hagstofunnar.

Það er mikilvægt að kortleggja í tíma svæði sem koma til greina sem framtíðar byggingarsvæði og taka þau frá sem slík. Ennfremur þarf að áhættugreina reglulega þau svæði sem eru í gildandi húsnæðisáætlun og leggja raunhæft mat á hvenær þau verði byggingarhæf og horfa til óvissu sem kann að vera til staðar eða erfiðleikastigs framkvæmda.



Möguleg byggingarsvæði í Reykjavík til langrar framtíðar, eins og þau eru sett fram í drögum að umhverfismati vegna aðalskipulagsbreytingar Sundabrautar (VSÓ-ráðgjöf, september 2025). Framtíðar íbúðarsvæði sem ekki eru skilgreind í gildandi aðalskipulagi gætu numið hátt í 600 ha, auk möguleika í Vatnsmýri með aflagningu flugvallar.

Staða húsnæðisuppbyggingar 2026

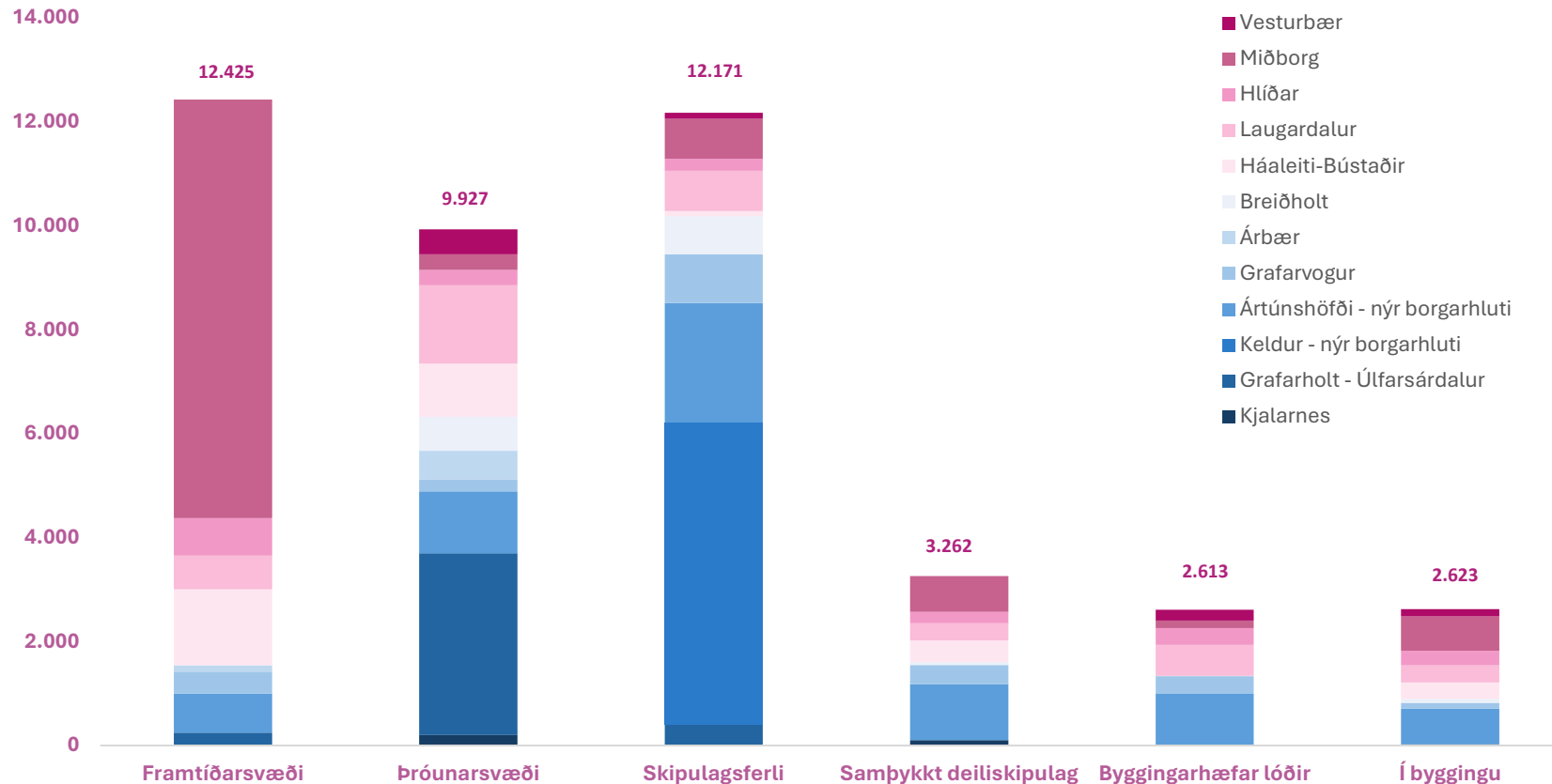
Fjöldi íbúða á mismunandi stigi undirbúnings. Lauslegt mat á stöðu, sjá annars kortasjá húsnæðisuppbyggingar.



Þrátt fyrir að mikið liggi fyrir er ljóst að áskorun er að ná markmiðum um allt að 14-16 þúsund íbúðir næstu 10 árin. Auka þarf enn afköst og deiliskipuleggja og gera byggingarhæf enn fleiri svæði. Hraði uppbyggingar ræðst vitanlega enn fremur að afkastagetu byggingariðnaðarins og ytri þáttum eins og almennu efnahagsástandi og kjörum á lánamarkaði.

Staða uppbyggingar. Fjöldi íbúða eftir stöðu í ferlinu

Yfirlit framvindu og hlutfall borgarhluta – frá framtíðarsvæðum til íbúða í byggingu



Helstu uppbyggingarsvæði, sem horft hefur verið til í aðalskipulagi og öðrum ákvörðunum til 2040, telja 43.021 íbúðir. Innfalið í þeirri tölu eru einnig áætlaðir framtíðarmöguleikar í Vatnsmýri, um 7.500 íbúðir.

Húsnæðisgrunnur sem er til skoðunar í húsnæðisáætlun byggir því á lægri tölu eða um 36.000 íbúðum. Áætluð íbúðaþörf til ársins 2040 gæti verið rúmlega 21 þúsund íbúðir, þar af 14-16 þúsund á næstu 10 árum. Í samræmi við markmið húsnæðisáætlunar er ætlunin að stuðla að örari uppbyggingu á næstu árum eða meðan uppsafnaðri þörf síðustu ára er mætt og stöðugleiki skapaður á húsnæðismarkaði.

Íbúðir í húsnæðisáætlun til ársins 2035 eru að finna á svæðum sem þegar eru í byggingu, á byggingarhæfum lóðum, á svæðum með samþykktu deiliskipulagi, á svæðum í skipulagsferli og eftir atvikum á þróunarsvæðum.

Ný byggingarsvæði og nýir búsetuvalkostir

Nýtt byggingarsvæði í Höllum og Hamrahlíðarlöndum

Skipulagning nýs íbúðarhverfis í Höllum og nágrenni (svæði M22 og M28) er liður í því að tryggja öruggara, jafnara og fjölbreyttara framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á næstu árum. Við undirbúning húsnæðisáætlunar 2025 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 og bæta við nýjum svæðum og þar vegur þyngst svæðið í Höllum.

Nýtt hverfi í Úlfarsárdal getur orðið eins konar valkostur við uppbyggingu í landi Keldna og Ártúnshöfða, þar sem gert er ráð fyrir almennt þétttri byggð fjölbýlishúsa. Í Höllum er ráðgert að miða við mun minni þéttleika, lægri byggð og hærra hlutfall sérbýlis. 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. Forsenda aukinnar byggðar í Úlfarsárdal og almennt í austurborginni er að stórefla almenningssamgöngur, sem létta á umferðarpunga einkabíla.



Möguleg uppbygging í Höllum og Hamrahlíðarlöndum samkvæmt vinningstillögu Nordic Office of Architecture, úr hugmyndaleit að drögum að rammaskipulagi. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir tveimur skólahverfum og um 3.600 íbúðum. Tillagan verður til grundvallar við mótnun formlegs rammaskipulags á svæðinu og væntanlegrar aðalskipulagsbreytingar. Á svæðinu var áður einkum gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði.

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 borgarluta 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“



Brýnt er að halda áfram að þétta byggð og stuðla að hagkvæmri landnýtingu; 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, en alls gætu þessir reitir rúmað yfir 7 þúsund íbúðir*:

Listaháskólareitur (SS-reitur) – 2,3 ha: 225 íbúðir
Vegagerðarreitur (Guðrúnartúnsreitur) – 1,4 ha: 200 íbúðir
Landhelgisgæslureitur – 0,3 ha: 75 íbúðir
Keldur og Keldnaholt – 117 ha: 5.800 íbúðir
Þjóðskjalsafnsreitur – 1,4 ha: 200 íbúðir
Stjórnarráðsreitur – 0,75 ha: 150 íbúðir
Rala-land - 18,0 ha: 400-600 íbúðir

* Um lauslega áætlaðar tölur um fjölda íbúða er að ræða. Endanlegur fjöldi verður ákveðinn í deiliskipulagi, að undangegnu tilheyrandi umhverfis- og gæðamati og samráðsferli og er enn fremur háður samningum milli ríkisins og Reykjavíkurborgar.



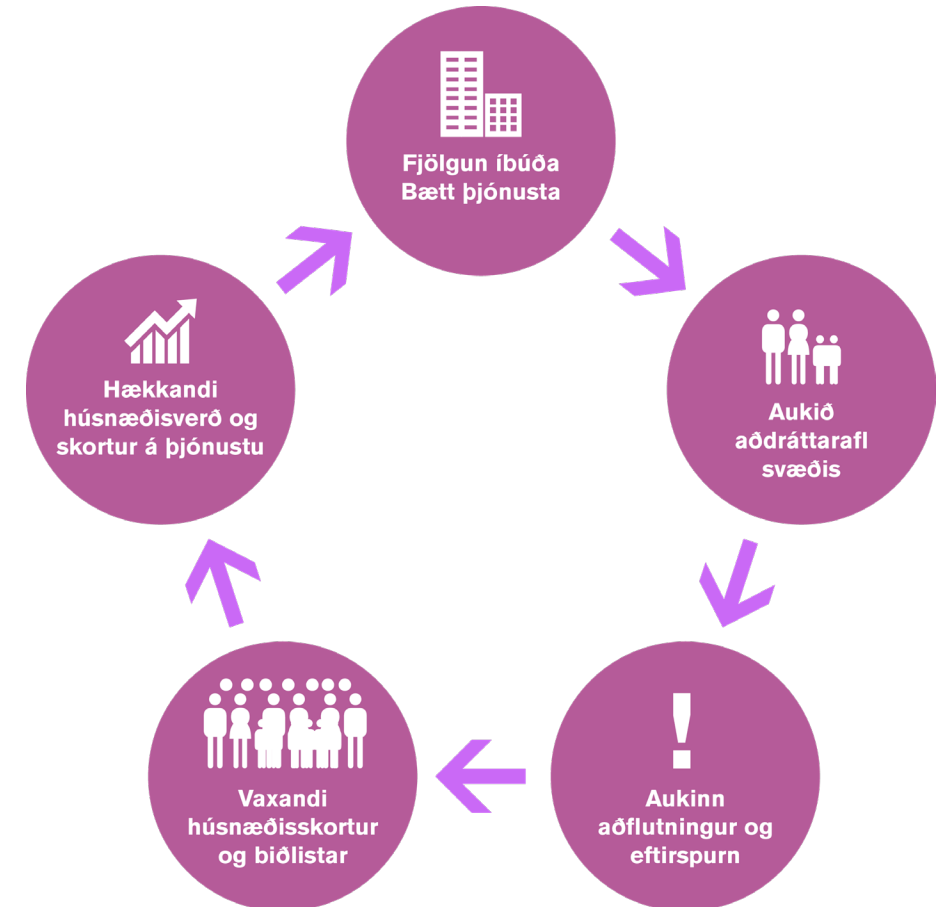
Lóðir og lendur í eigu eða á hendi ríkisins og fyrirtækja þess, auk lóða sem ríkisbyggingar standa á. Þessar lóðir og lendur ná til fleiri hundruð ha, þar af 117 ha í landi Betri samgangna að Keldum. Á myndinni eru einnig merktar lóðir þar sem ríkisbyggingar standa en landið sjálft í eigu borgarinnar.

Íbúafjölgun og íbúðapörf

Markmið eða spá um íbúafjölgun?

Við mótun 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 íbúðþróun 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) Að hverfin séu lífvænleg með aðlaðandi umhverfi og þar sé veitt góð þjónusta; 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.



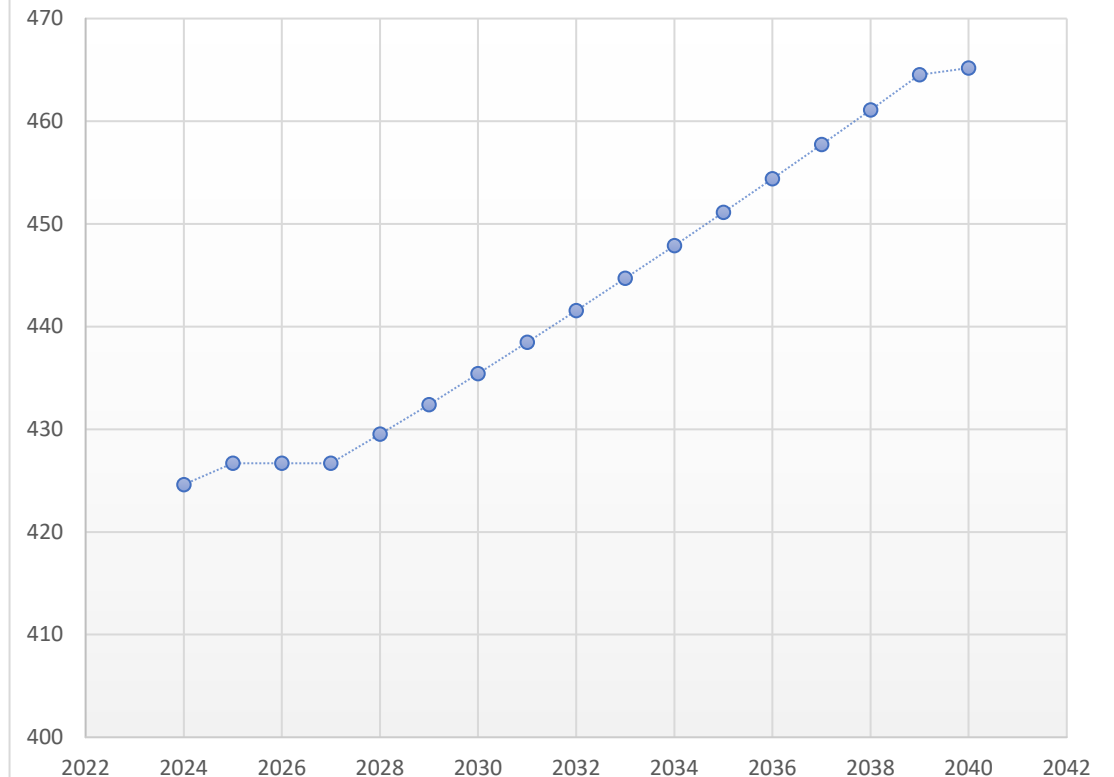
Meginforsendur sviðsmynda um þróun til 2035

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. 2025).
- 3) Líklega þróun í aldurssamsetningu og fjölskyldustærðum sem birtist í lækkun meðalfjölda íbúa á íbúða. Miðað er við að þessi stuðull verði 2,15 árið 2040 og þá miðað við það húsnæðisátak sem húsnæðisáætlunin boðar. Þróun hans getur einnig endurspeglad lífsstílsbreytingar, aukna tvöfalda búsetu, aukna ásókn í íbúðarhúsnæði sem fjárfestingakost, fjölgun íbúða í skammtímaleigu til ferðamanna og almennt hærra 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 íbúðaruppbyggingar á rekstur borgar og fjárfestingu innviða og þjónustuframboð (líkan KPMG vegna Keldna, líkan í þróun vegna uppbyggingar í Höllum).

Fjöldi íbúa á hverjar 1000 íbúðir 2024-2040

Markmið Húsnæðisáætlunar og viðmið AR2040

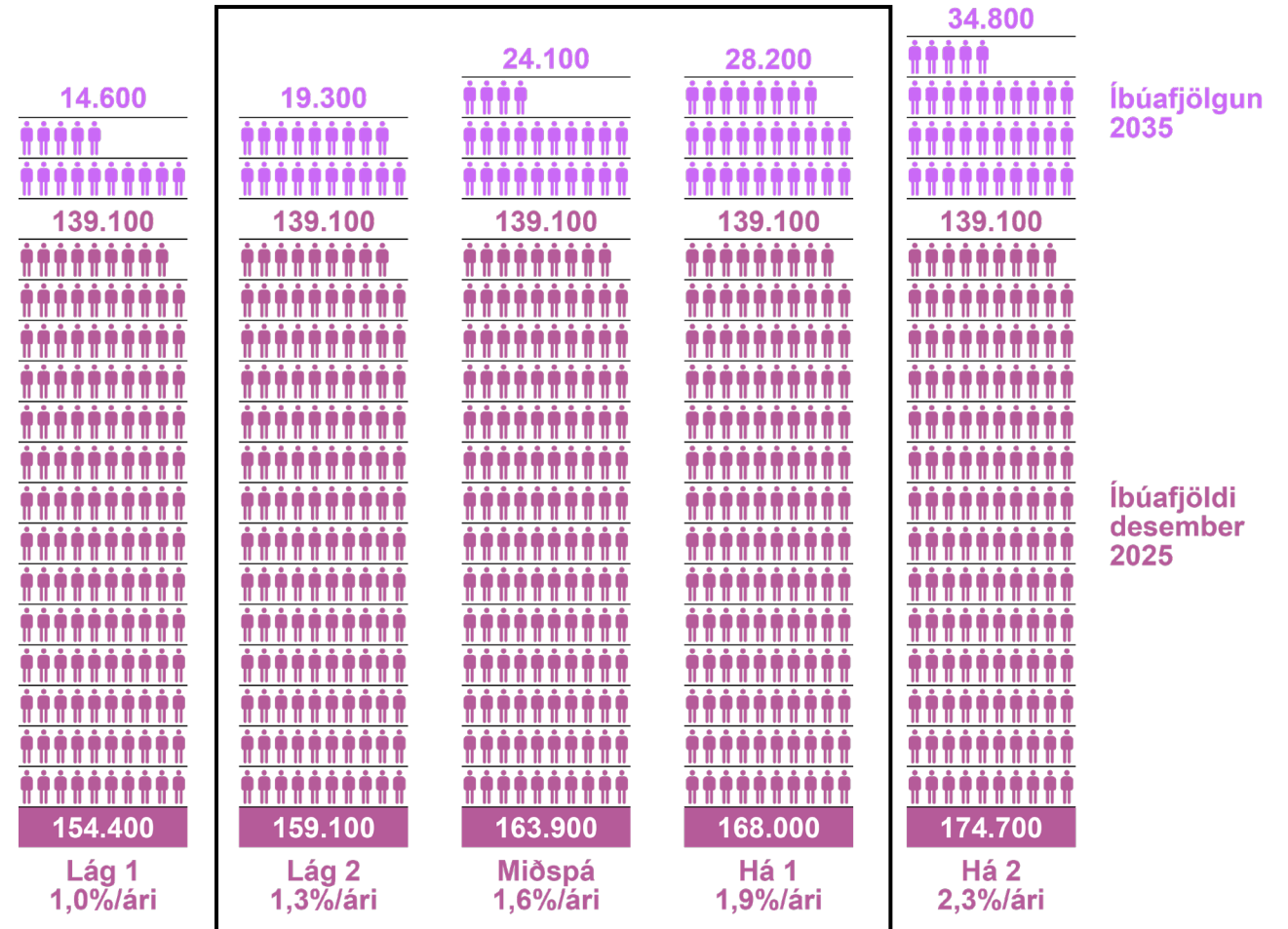


Sviðsmyndir um íbúapróun 2026-2035

Fimm sviðsmyndir um íbúapróun til 2035

Eftirfarandi sviðsmyndir eru skilgreindar í framreikningum íbúapróunar:

- 1) Lágspá 1 -1,0% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af langtíma meðalfjölgun í Reykjavík 1970-2025 (0,98%/ári)
- 2) Lágspá 2 -1,3% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af meðalfjölgun á árunum 2011-2025. 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 2015-2025
- 4) Háspá 1 -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 -2,3% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af háspá Hagstofu Íslands og að íbúafjölgun í Reykjavík verði í takti við landsmeðaltalið



Sviðsmyndir um íbúðapörf 2026-2035

Á grundvelli sviðsmynda um þróun íbúafjölgunar eru lögð fram áætlun um íbúðapörf til 2035. Reiknuð íbúðapörf er annars vegar reiknuð út frá 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 og þar er gengið út frá 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 langtíameðaltal 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 um 1.400 íbúðir á ári.

Há 1:(1,9% íbúafjölgun/ári) er háspá húsnæðisáætlunar og tekur mið af markmiðum húsnæðissamkomulags frá 2023 um að byggja að meðaltali 1.600 íbúðir á ári eða meðan er verið að mæta uppsafnaðri þörf.

Há 2: (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 raun útgáfu byggingarleyfa síðustu 3 ár – er gengið út frá því að fjöldi íbúa á íbúð taki ekki að lækka á ný fyrr en 2028 (sbr. myndrit á bls. 62), og þá miðað við stöðu þessa hlutfalls í desember 2025. Grunnárið er desember 2025 (Hagstofa Íslands, ársfjórðungstölur) og íbúatala í lok spátímabils er miðuð við desember 2035. Fjöldi íbúða á grunnári er sú tala sem gefin er upp í fasteignagátt HMS og miðast við desember viðkomandi árs.

Yfirlit uppbyggingar 2026-2035

Gagnagrunnur húsnæðisáætlunar heldur utan um byggingarsvæði sem rúma um 35 þúsund íbúðir. Við mótun áætlunar til næstu 10 ára eru lögð til grundvallar svæði sem hýsa um 25 þúsund íbúðir.

Við forgangsörðun 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 forgangsörðun og lenda mögulega utan tímabils áætlunar eða í lok tímabils.

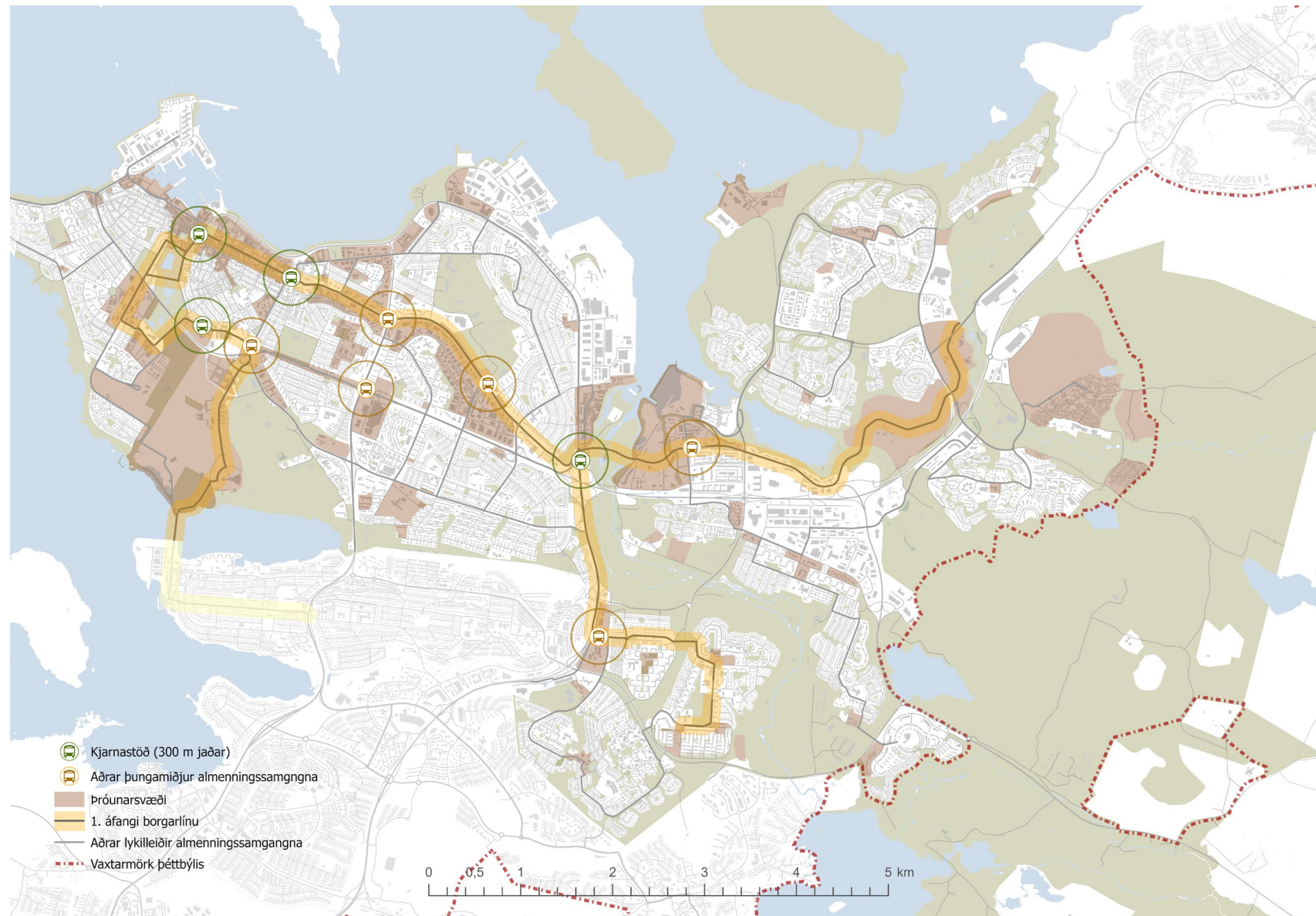
Fyrir liggur að um tæplega 12 þúsund íbúðir eru í formlegu skipulagsferli, yfir 5 þúsund íbúðir eru á svæðum í samþykktu deiliskipulagi, þar af rúmlega 50% svæðanna byggingarhæf og yfir 2.600 íbúðir eru í byggingu eða framkvæmdir við það að hefjast.* Auk þess eru um 9 þúsund íbúðir á þróunarsvæðum sem 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 2026-2035 Miðað við ár "úthlutunar"



Yfirlit uppbyggingar 2026-2035



Helstu byggingarsvæði 2026-2035 og fyrsta lota Borgarlínu, ásamt framlengingu austur í land Keldna og upp í Breiðholt, sbr. samstarfsyfirlýsing Reykjavíkurborgar og Betri samgangna.

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

Lykil byggingarsvæði 2026-2035

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
a. Skerjabyggð I											690
b. Skerjabyggð II											0
Hlíðarendi I-III											250
Hekklureitur											257
Hátún+											400
Kirkjusandur											225
Vogabyggð I-III											155
Kringlan I-V											770
Veðurstofuhæð											218
Skeifan											520
Orkureitur											106
Ártúnshöfði 1 -Krossamýrartorg											1.195
Ártúnshöfði 2a -Vogur A											582
Ártúnshöfði 2b - Vogur B											700
Ártúnshöfði 2c- Vogur C											180
Ártúnshöfði 2d- Vogur D											400
Ártúnshöfði 3, landfylling											300
Ártúnshöfði 4 - Bryggjuhverfi III											491
Ártúnshöfði 5 - Höfði											0
Ártúnshöfði 6a-d - Bíldshöfði - Steypustöðin ofl											450
Ártúnshöfði 7a-c - Bíldshöfði - BK-Vallá											540
Norður-Mjódd											350
Mjódd											400
Gufunes I											236
Gufunes II											0
Keldur I											900
Keldur II											2.400
Keldur III (Keldnaholt)											200
Úlfarsárdalur I											12
Leirtjörn I											2
Leirstjörn II											412
Úlfarsárdalur -austur											0
Hallar I											1.800
Hallar II											1.800
Grundahverfi, Kjalarnesi											293
Önnur svæði og minni reitir											3.200
											20.434
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Áætlun um úthlutun lóða og byggingarréttar	1.441	1.409	2.132	2.545	2.557	2.319	2.025	2.426	1.830	1.750	20.434
Fjöldi útgefinna byggingarleyfa (byggingarstig 1) - reiknaður fjöldi	1.082	1.199	1.491	1.898	2.212	2.228	2.047	2.002	1.924	1.742	17.825
Fullgerðar íbúðir - reiknaður fjöldi	757	862	981	1058	1164	1404	1776	2117	2223	2101	14.441
Áætlaður fjöldi íbúða til úthlutunar á landi borgar*	506	481	1.103	1.364	1.272	961	940	1.198	948	716	9.489

Í Húsnæðisáætlun 2026-2035 er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúða á nokkrum völdum lykilsvæðum, auk fjölmargra minni reita. Svæðin eru ýmist á hendi borgarinnar (lituð), í blönduðu eignarhaldi eða á hendi einkaaðila. Lauslega áætlað gæti um 40-50% uppbyggingar átt sér stað á landi sem úthlutað er af Reykjavíkurborg.

Lykilsvæði (upphaf uppbyggingar):

Ártúnshöfði:	4.800 íbúðir
Keldur:	3.500 íbúðir
Hallar:	4.000 íbúðir

* 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 árfæði, 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.

*Reykjavíkurborg á hlutdeild í byggingarrétti á fleiri svæðum en þeim sem hér eru ölltuð að ofan.

Úthlutun á landi borgar 2026-2030

Reykjavíkurborg áætlað að úthluta lóðum á eigin landi undir 4.500-5.000 íbúðir á næstu fimm árum, þar af um 1.000 íbúðum árið 2026-2027. 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. Auk úthlutunar á landi borgarinnar má reikna með að ný uppbygging hefjast á fjölmörgum reitum sem eru á hendi einkaaðila og er miðað við að það skili um 1.000 íbúðum að meðaltali á ári á umræddu tímabili.

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.

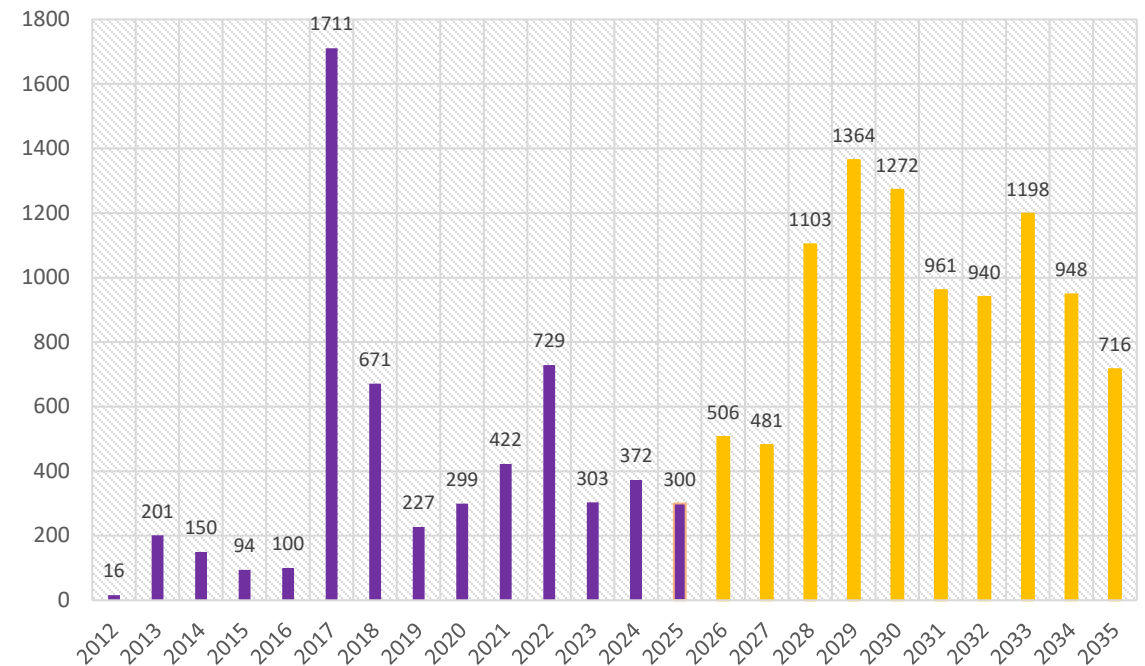
	2026-2027	2028-2030	Heild
Veðurstofuhæð	0	218	218
Suðurrhólar		50	50
Arnarbakki	30		30
Völvufell	28		28
Jórufell			0
Rangsársel		0	0
Suðurfell	0	75	75
Grundarhverfi	73	120	193
Bryggjuhverfið	11	400	411
Lágmúli 2		100	100
Ártúnshöfði 2a (Vogur)		250	250
Ártúnshöfði 2C (Vogur)		180	180
Skerjabyggð		543	543
Leirtjörn 2	160	150	310
Starengi	18		18
Hverafold	36		36
Hallar	600	1200	1800
Keldur		300	300
Mjódd		100	100
Önnur svæði	30	50	80
Samtals:	986	3736	4722

Þróun úthlutunar 2012-2025 og markmið til 2035

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 2025 var að meðaltali úthlutað lóðum fyrir um 400 íbúðir á ári.

Horft til næstu 10 ára þá er markmiðið að árleg úthlutun verði að meðaltali um 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.

Úthlutun Reykjavíkurborgar 2012-2025-2035



Áhrif fjölgunar íbúa og íbúða á innviði og fjárfestingar

Mikilvægt er að meta á heildrænan hátt áhrif íbúðauppbýggingar, aukins vaxtarhaða og félagslegs húsnæðisstuðnings, á fjárfestingarþörf og uppbyggingu þjónustu og skoða þær niðurstöður í samhengi við lögbundna gjald- og tekjustofna sveitarfélaga. Í fyrirbyggjandi húsnæðissamkomulagi er kveðið á um að slík greining verði unnin. Í slíku mati þarf að horfa sérstaklega til reksturs og fjárfestinga borgarinnar (e. *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 innviðaáætlunar 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 vaxtarhaða og húsnæðisuppbyggingu. Meta þarf nánar áhrif fjölgunar íbúða á lykil byggingarsvæðum á innviðapörf við endurskoðun langtíma fjárfestingaráætlunar, í tengslum við gerð fjárhagsáætlunar, svo og í samningaviðræðum um uppbyggingu í Keldum og Höllum.

Ártúnshöfði	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
0	151	150	580	500	600	350	405	852	660	590	Úthlutun
0	45	105	264	412	496	445	382	488	620	611	Byggingarleyfi
145	96	189	0	106	150	451	524	570	425	389	Fullgerðar
	241	430	430	536	686	1137	1661	2231	2656	3045	Heildarfjöldi fullgerðra íbúða 2035
	60	108	108	134	172	284	415	558	664	761	Fjöldi nemenda (0,25 á íbúð)

Keldur:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	0	0	0	600	600	800	500	400	200	400	Úthlutun
				240	480	680	640	520	340	320	Byggingarleyfi
					0	0	420	600	740	590	Fullgerðar
								1020	1760	2350	Heildarfjöldi fullgerðra íbúða 2035
								255	440	588	Fjöldi nemenda (0,25 á íbúð)

Hallar-Úlfarsárdalur	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
300	300	400	400	400	400	300	400	500	400	200	Úthlutun
120	240	340	380	400	360	360	420	440	340	340	Byggingarleyfi
0	0	0	210	300	370	400	400	330	370	370	Fullgerðar
			210	510	880	1280	1680	2010	2380	2380	Heildarfjöldi fullgerðra íbúða 2035
			58	140	242	352	462	553	655	655	Fjöldi nemenda (0,25 á íbúð)

Lausleg áætlun um fjölgun grunnskólanemenda í þremur lykilhverfum húsnæðisáætlunar, miðað við tillögu að framvindu sbr. tafla, bls. 67. Þörf fyrir grunnskóla í Ártúnshöfða verður brýn um 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 2026-2030

Heildarframlög um 132 ma.kr. næstu 5 ár

Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2026-30* nema um 132 milljörðum kr. eða um 26 milljörðum kr. árlega.

* Fimm ára fjárhagsáætlun 2026-2030 var samþykkt í borgarstjórn 2. desember 2025.

Búsetuúrræði og húsnæði fyrir fatlað fólk vega þýngst

Þegar hlutfallsskipting framlaga til húsnæðismála er skoðuð vegur að meðaltali þýngst rekstur húsnæðis fyrir fatlað fólk og uppbyggingaráætlun búsetuúrræða, eða um 42% árin 2026-2030. Þá nema fjárfestingar Félagsbústaða nema um 13%.

Heildarframlög borgarsjóðs (A-hluta) til húsnæðismála 2026-2030. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							
	2026 - F	2027 - F	2028 - F	2029 - F	2030 - F	2026-2030	Heildarframlög (%)
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	1.642.613	1.611.710	1.807.893	2.005.735	2.049.837	9.117.788	6,9%
Húsnæði fyrir fatlað fólk (rekstur)	10.424.372	10.684.981	10.952.106	11.225.908	11.506.556	54.793.923	41,6%
Heimilislausir*	2.452.473	2.513.785	2.576.629	2.641.045	2.707.071	12.891.004	9,8%
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	1.245.261	2.415.573	4.537.895	4.680.367	4.948.814	17.827.910	13,5%
Þjónustuíbúðir	1.853.625	1.853.625	1.853.625	1.853.625	1.853.625	9.268.125	7,0%
Hjúkrunarheimili	228.313	228.313	228.313	228.313	228.313	1.141.565	0,9%
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	1.794.077	1.838.929	1.884.902	1.932.025	1.980.325	9.430.258	7,2%
Samtals	19.640.734	21.146.916	23.841.363	24.567.018	25.274.542	114.470.573	
Heildarframlög samstæðu borgarinnar (A+B-hluta) til húsnæðismála 2021-2025. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							
Fjárfestingar Félagsbústaða **	3.939.000	3.003.000	3.071.000	3.824.000	3.498.000	17.335.000	13,2%
Alls	23.579.734	24.149.916	26.912.363	28.391.018	28.772.542	131.805.573	

*) Heimilislaust fólk með miklar og flóknar þjónustufarir

**) 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 2025 voru samþykktar tillögur um breytingar á sérstökum húsnæðisstuðningi. Tillögurnar fólu í sér að fjárhæðir frítekjumarka hækkuðu í samræmi við breytingar á húsnæðisbótum og þak samanlagðra húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings hækkuðu um 10.000 kr. Tekjumörk voru hækkuð um 0,7% í september.

9,3 milljarðar vegna sérstakra húsnæðisbóta

Tekju- og eignamörk sérstaks húsnæðisstuðnings hafa tekið reglulegum breytingum, síðast þann 1. september 2025, áætlað er að þau taki aftur breytingum afturvirkir þann 1. janúar 2026.

Í fimm ára áætlun 2026–2030 er gert ráð fyrir 9,3 milljörðum kr. útgjöldum Reykjavíkurborgar vegna sérstakra húsnæðisbóta, að meðaltali 1,85 milljörðum kr. á ári.



Stofnframlög Reykjavíkurborgar

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 2026-2030. 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 núgildandi 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 2016-2025

Áætlað stofnvirði 2.510 íbúða rúmlega 86 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 86 milljarðar króna. Stofnframlag Reykjavíkurborgar vegna þeirra nemur rúmum 10,3 milljörðum króna. Síðast var samþykkt að veita stofnframlög í nóvember 2025.

Stofnstyrkir vegna félagslegs húsnæðis

Í fjárhagsáætlun fyrir árið 2026 er gert ráð fyrir að framlag Reykjavíkurborgar vegna stofnframlaga nemi rúmum 1,6 milljörðum króna. Í fimm ára fjárhagsáætlun 2025-2029 er gert ráð fyrir að heildarframlag borgarinnar vegna stofnframlaga nemi rúmum 9,1 milljarði króna.

Í m.kr. 2016-2025

Bjarg	3.468
Félagsbústaðir	3.007
Nauthólsvegur 83 – námsmannaíbúðir	326
Nauthólsvegur 85 – námsmannaíbúðir	348
Nauthólsvegur 87 – námsmannaíbúðir	685
Brynja	1.261
Byggingarfélag námsmanna	622
Stakkahlíð hses	344
Brák íbúðarfélag	204
Arnrún íbúðarfélag	50
Andrastaðir	28

amtals 10.343

Útgjöld vegna málefna heimilissauss fólks

Einstaklingsmiðuð þjónusta og húsnæði við hæfi

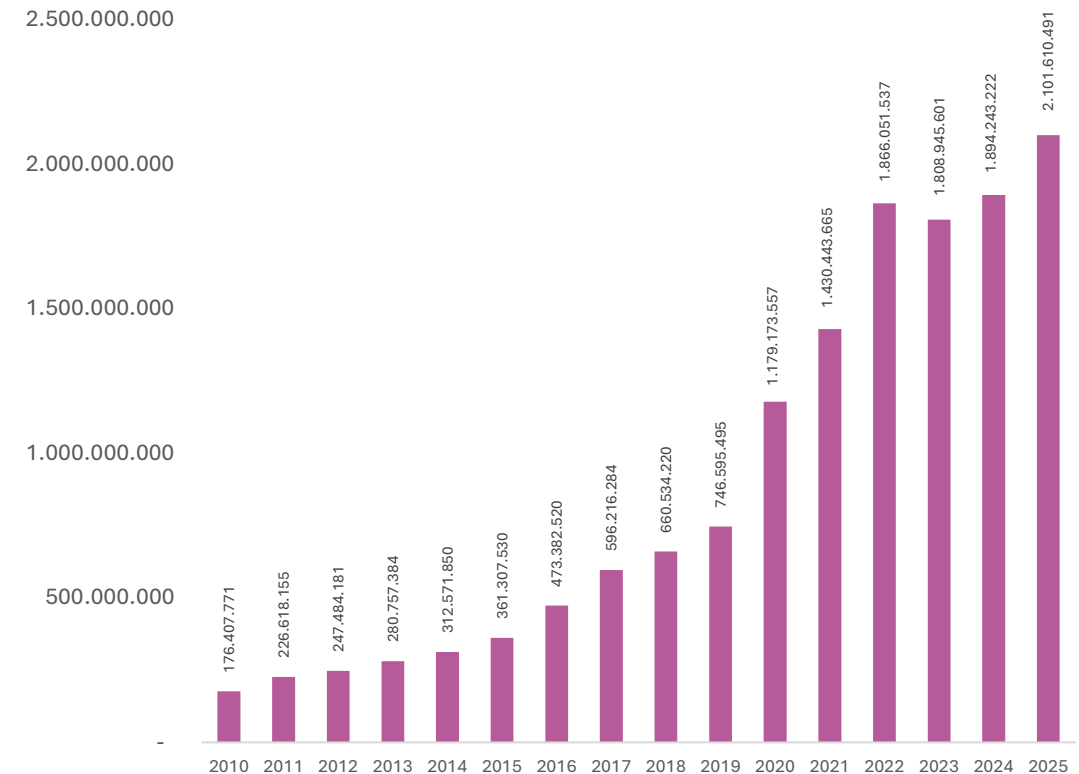
Unnið er eftir aðgerðaáætlun 2025-2027 í framhaldi af stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum heimilissauss fólks með miklar og flóknar þjónustuparfir 2019-2025. Þar er meðal annars lögð áhersla á að útvega húsnæði við hæfi og að veita þá þjónustu sem einstaklingurinn er í þörf fyrir til að búsetan verði farsæl.

Notendur sem glíma við heimilisleysi geta sótt um þjónustu og húsnæðisúrræði í málaflokki heimilissauss fólks með miklar og flóknar þjónustuparfir. Um er ræða smáhús, stakar íbúðir, tímabundin búseta, herbergi og samliggjandi íbúðir og að auki er boðið upp á gistingu og aðra grunnþjónustu 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 heimilissaust með miklar og flóknar þjónustuparfir. 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.



Heimilissaust fólk - Þróun kostnaðar 2010-2025

Útgjöld vegna málefna heimilissauss fólks

Kostnaður í fjárhagsáætlun 2026

Samkvæmt fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2026 er gert ráð fyrir að rekstur úrræða fyrir heimilissaust fólk kosti árlega um 2.452 m.kr.

Úrræði	Áætlun C 2026
Heimilissaustir með miklar og flóknar þjónustuparfir	
Hringbraut	200.532.637
Njálsgata	182.976.846
Vettvangs og ráðgjafarteymi	269.368.845
Skeggjagata	152.698.527
Ármúli	224.257.019
Smáhús G (innri leiga)	86.522.565
Samtals HMFÞ	1.116.356.440
	-
Neyðarskýli	-
Lindargata	225.154.425
Grandi	206.016.409
Konukot	181.434.639
Samtals neyðarskýli	612.605.473
	-
Áfangaheimili	-
Áfangaheimili Miklabraut	34.113.000
Áfangaheimili fyrir karla (Brautin)	38.334.000
Áfangaheimili fyrir konur (Njálsgata)	24.256.000
Áfangaheimili rekið af SÁÁ - Vin**	28.242.000
Samtals áfangaheimili	124.945.000
	-
Húsnæði fyrir fatlað fólk með virkan vímuefnavanda	-
Íbúðakjarni Hringbraut	305.361.488
Herbergjasambýli Miklabraut	293.205.000
Samtals fatlað fólk með virkan vímuefnavanda***	598.566.488
	-
Samtals úrræði fyrir heimilissausa	2.452.473.401

8 Viðaukar

- I. Staða á byggingar- og húsnæðismarkaði í Reykjavík (mars 2026)
- II. Þörf á kröftugum vexti til að mæta uppsafnaðir eftirspurn og skapa heilbrigðari húsnæðismarkað
- III. Mat á áhrifum uppbyggingar á rekstur og innviði.
- IV. Samgöngur og húsnæði
- V. Umhverfisáhrif og kolefnisspor
- VI. Skammtímaleiga og tómar íbúðir. Áhrif á húsnæðismarkað
- VII. Fjölbreytt atvinnulíf til framtíðar kallar á sveigjanleika í skipulagsgerð og nýtingu húsnæðis
- VIII. Lykil mælikvarðar um þróun byggðar í Reykjavík 2015–2025
- IX. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar
- X. Húsnæðissamkomulag 2023
- XI. Uppbygging íbúðarhúsnæðis í Reykjavík í sögulegu ljósi
- XII. Uppbyggingarmöguleikar innan og utan vaxtarmarka og sviðsmýndir til lengri tíma

I. Staða á byggingar- og húsnæðismarkaði

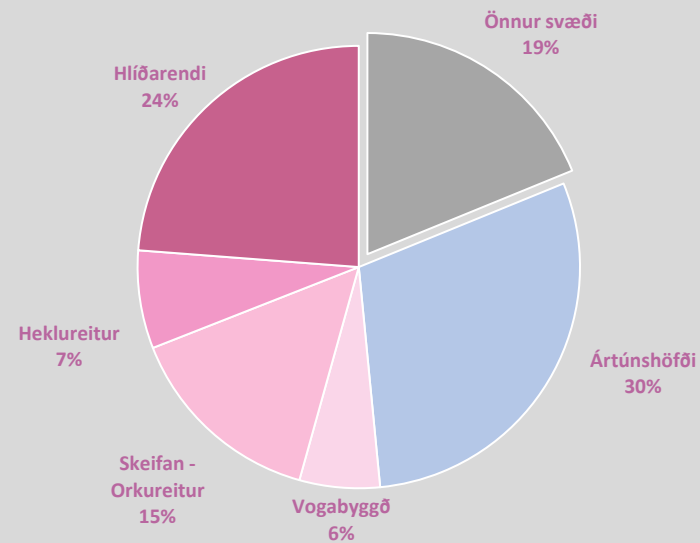
2.623 íbúðir í byggingu

54% íbúða á lóðum á Ártúnshöfða og Hlíðarenda og 66% vestan Elliðaárósa

Svæði

Ártúnshöfði	681
Hlíðarendi	624
Skeifan – Orkureitur	386
Hekloreitur	188
Vogabyggð	154
Hlíðarendi	624
Hlíðar – aðrir reitir	92
Kirkjusandur	115
Gufunes	111
Vesturhöfn	110
Sigtún	109
Héðinsreitir	77
Miðborg – aðrir reitir	73
Breiðholt – Bakkar	70
Hjúkrun – Sóltún 2	67
Háaleiti – Bústaðir – aðrir reitir	67
Grafarholt – Úlfarsárdalur	30
Breiðholt – Fell	14
Vesturbær – aðrir reitir	6
Kjalarnes – aðrir reitir	1

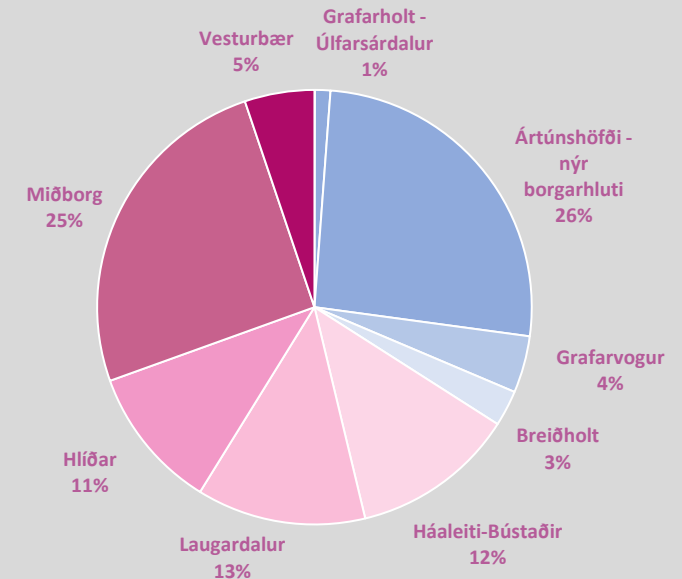
samtals 2.623



Borgarhlutar

Ártúnshöfði – nýr borgarhluti	681
Miðborg	664
Háaleiti – Bústaðir	320
Laugardalur	330
Hlíðar	280
Vesturbær	136
Grafarvogur	111
Breiðholt	70
Grafarholt – Úlfarsárdalur	30
Kjalarnes	1
Árbær	0

samtals 2.623



Upplýsingar eru skv. stöðu verkefna í gagnagrunni og kortasjá húsnæðisuppbyggingar í Reykjavík þann 12. mars 2026. Sjá <https://reykjavik.is/husnaedi/uppbygging>

I. Staða á byggingar- og húsnæðismarkaði

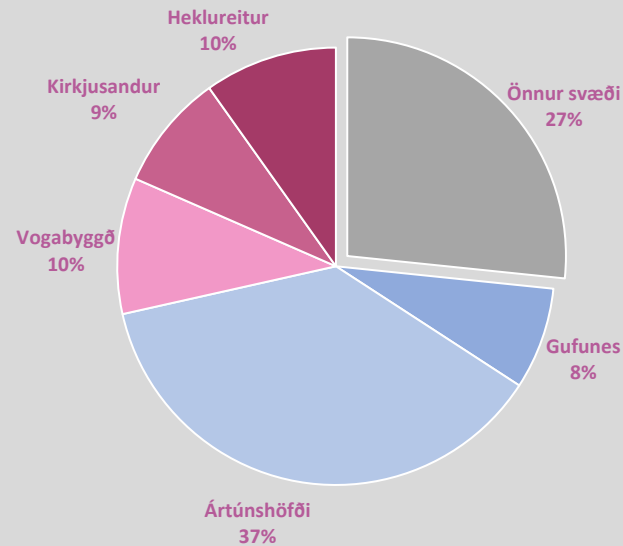
2.613 íbúðir á byggingarhæfum lóðum

37% íbúða á lóðum á Ártúnshöfða og 51% austan Elliðaárósa

Svæði

Ártúnshöfði	975
Vogabyggð	263
Heklureitir	257
Kirkjusandur	225
Gufunes	197
Hjúkrun – Mosavegur	144
Hlíðarendi	144
Borgartún 34-36	100
Frostaskjól – KR svæði	100
Vesturbugt	67
Hlíðar – aðrir reitir	65
Héðinsreitir	38
Úlfarsárdalur – sunnan	12
Stekkjarbakki 5	7
Laugavegur 157	5
Miðborg – aðrir reitir	5
Kjalarnes – Grundarhverfi	4
Silfratjörn 5-9	3
Grandavegur 47	2

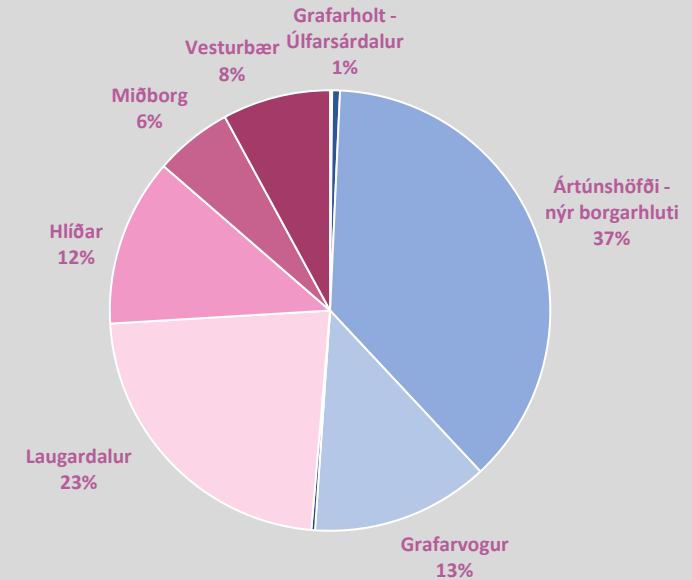
Samtals 2.613



Borgarhlutar

Ártúnshöfði – nýr borgarhluti	975
Laugardalur	593
Grafarvogur	341
Hlíðar	322
Miðborg	149
Vesturbær	207
Grafarholt – Úlfarsárdalur	15
Breiðholt	7
Kjalarnes	4
Árbær	0
Háaleiti – Bústaðir	0

Samtals 2.613



Upplýsingar eru skv. stöðu verkefna í gagnagrunni og kortasjá húsnæðisuppbyggingar í Reykjavík þann 12. mars 2026. Sjá <https://reykjavik.is/husnaedi/uppbygging>

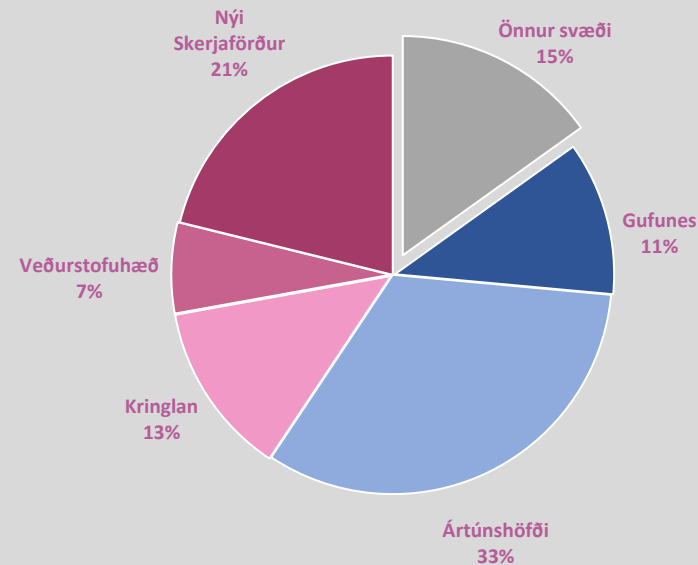
I. Staða á byggingar- og húsnæðismarkaði

3.262 íbúðir á samþykktum lóðum/svæðum

33% íbúða á lóðum á Ártúnshöfða en 51% vestan Elliðaárósa

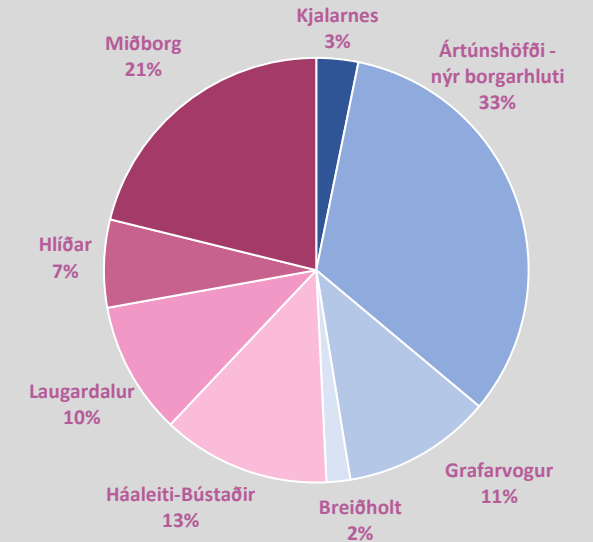
Svæði

Ártúnshöfði	1.073
Nýi Skerjafjörður	690
Kringlan	418*
Gufunes	370
Veðurstofuhæð	218
Skeifan	200*
Vogabyggð	122
Kjalarnes – Grundarhverfi	104
Suðurhólar	42*
Drafnarfell 14-18	12
Laugavegur 159	8
Drafnarfell 2-4	5
Samtals	3.262



Borgarhlutar

Ártúnshöfði – nýr borgarhluti	1.073
Grafarvogur	370
Miðborg	690
Háaleiti – Bústaðir	418
Hlíðar	218
Laugardalur	330
Kjalarnes	104
Breiðholt	59
Árbær	0
Grafarholt – Úlfarsárdalur	0
Vesturbær	0
Samtals	3.262



* væntanlega auglýst sem samþykkt lóð í B-deild Stjórnartíðinda í mars-apríl 2026

Upplýsingar eru skv. stöðu verkefna í gagnagrunni og kortasjá húsnæðisuppbyggingar í Reykjavík þann 12. mars 2026. Sjá <https://reykjavik.is/husnaedi/uppbygging>

I. Staða á byggingar- og húsnæðismarkaði

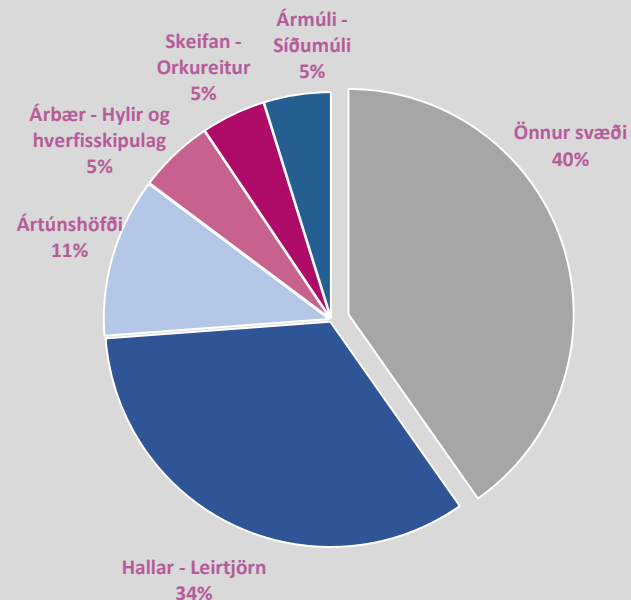
9.927 íbúðir á þróunarsvæðum

45% í Höllum og á Ártúnshöfða og 64% austan Elliðaárósa

Svæði

Hallar – Leirtjörn	3.500
Ártúnshöfði	1.190
Árbær – Hylir og hverfisSKIPulag	560
Ármúli – Suðurl.br. og Síðumúli	500
Skeifan – Orkureitur	480
Breiðholt – Mjódd	400
Hátún	400
Háskóli Íslands – þróunaráætlun	350
Vísindagarðar – Fluggarðar	300
Borgarspítalareitur	255
Breiðholt – Sel/Skógar og Fell	250
LHÍ reitur	225
Grundarhverfi	200
Safamýri	200
Guðrúnartún	200
Laugavegur – Þjóðskjalasafn	200
Hlemmur +	200
Grafarvogur – aðrir reitir	192
Vesturbær – aðrir reitir	125
Suðurlandsbraut – Engjavegur	100
Háaleiti – aðrir reitir	70
Gufunes	30

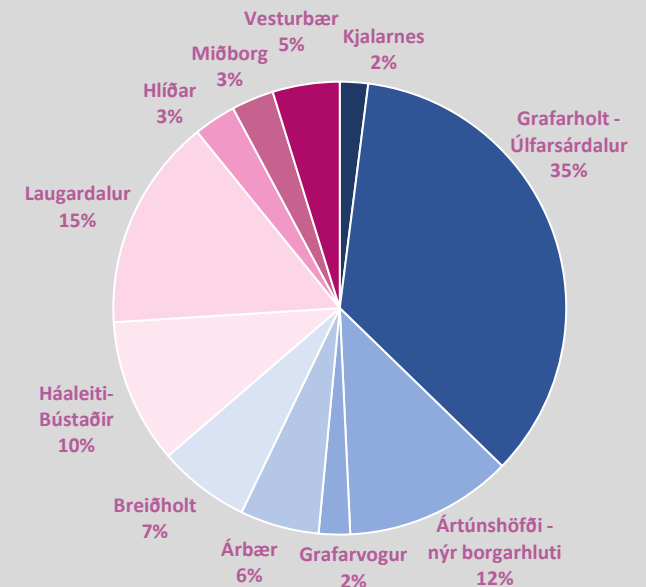
Samtals 9.927



Borgarhlutar

Grafarholt – Úlfarsárdalur	3.500
Ártúnshöfði – nýr borgarhluti	1.190
Laugardalur	1.505
Háaleiti – Bústaðir	1.025
Breiðholt	650
Árbær	560
Vesturbær	475
Hlíðar	300
Miðborg	300
Grafarvogur	222
Kjalarnes	200

Samtals 9.927



Upplýsingar eru skv. stöðu verkefna í gagnagrunni og kortasjá húsnæðisuppbyggingar í Reykjavík þann 12. mars 2026. Sjá <https://reykjavik.is/husnaedi/uppbygging>

I. Staða á byggingar- og húsnæðismarkaði

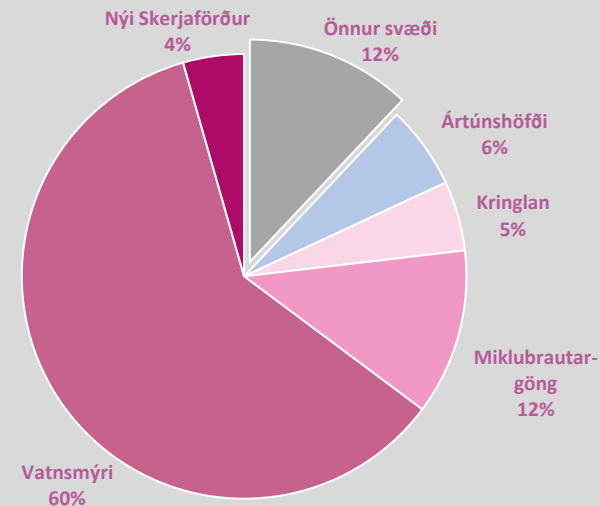
12.425 íbúðir á framtíðarsvæðum

65% í Vatnsmýri – flugvelli og Nýja Skerjafirði og 77% vestan Elliðaárósa

Svæði

Vatnsmýri - flugvöllur	7.500
Miklubrautargöng	1.500
Ártúnshöfði V	750
Kringlan	630
Nýi Skerjafjörður II	550
Grafarvogur – aðrir reitir	420
Sæbrautarstokkur	300
Úlfarsárdalur – austurreitir	200
Laugardalur – aðrir reitir	200
Árbær – aðrir reitir	120
Skeifan B	100
Hlíðar – aðrir reitir	70
Kristnibraut – Kirkjustétt	50
Háaleiti – Bústaðir – aðrir reitir	35

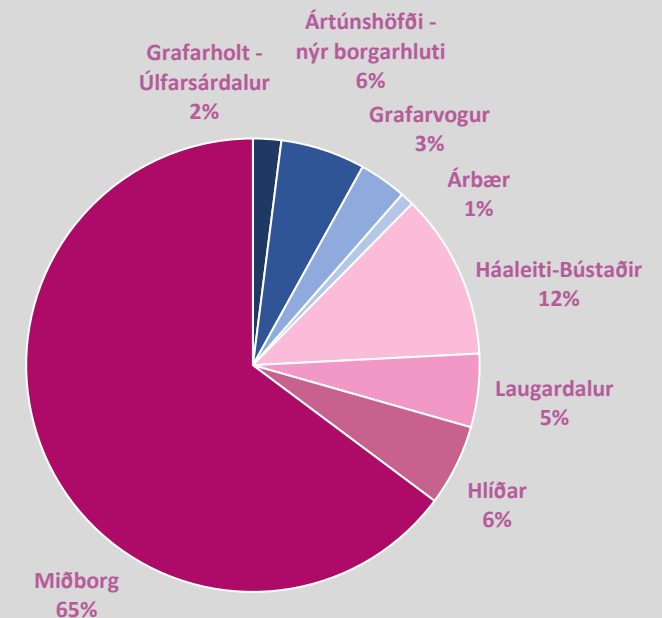
Samtals 12.425



Borgarhlutar

Miðborg	8.050
Háaleiti – Bústaðir	1.465
Ártúnshöfði – nýr borgarhluti	750
Hlíðar	720
Laugardalur	650
Grafarvogur	420
Grafarholt – Úlfarsárdalur	250
Árbær	120
Kjalarnes	0
Vesturbær	0

Samtals 12.425



Upplýsingar eru skv. stöðu verkefna í gagnagrunni og kortasjá húsnæðisuppbyggingar í Reykjavík þann 12. mars 2026. Sjá <https://reykjavik.is/husnaedi/uppbygging>

II. Þörf á kröftugum vexti til að mæta uppsafnaðir eftirspurn og skapa heilbrigðari húsnæðismarkað

Staða á húsnæðis- og byggingarmarkaði undanfarin ár og fyrirséð þróun til næstu ára er megin ástæða þess að nú er leitað leiða til hraða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og stórauka framboð íbúða. Viðfangefnið er ekki eingöngu að mæta þröngri og erfiðri stöðu einstakra hópa, sem reynt hefur verið að mæta með sértækum aðgerðum og óhagnaðardrífinni húsnæðisuppbyggingu, heldur almennt til að skapa stöðugri og heilbrigðari húsnæðismarkað.

Vísbendingar eru um að almennt sé misskipting á húsnæðismarkaði að aukast og að þröskuldurinn inná húsnæðismarkað fyrir ungt fólk og tekjulægri sé að hækka. Stöðug hækkun húsnæðisverðs langt umfram verðlag er alþjóðlegt vandamál, ekki síst hér á landi, og verður viðvarandi ef hefðbundin markaðslögmál ráða ein för. Meðan svo er þá mun fjárfesting í íbúðarhúsnæði í ávöxtunarskyni fyrir viðkomandi, en ekki til búsetu eða langtímaútleigu, halda áfram að aukast.

Einnig þarf að hafa í huga að húsnæðismarkaðurinn er sannarlega marglaga og ekki hefðbundinn samkeppnismarkaður og einn lykilþátta hans, byggingarlandið er takmarkað og getur í raun lotið lögmálum fákeppni. Fjölgun aðila á húsnæðismarkaði, sem búa yfir þolinmóðu fjármagni og lúta markmiðum um langtíma ávöxtun fremur en um hámarksarð til skemmri tíma, gætu bætt stöðuna og tryggt stöðugra og jafnara framboð íbúða.

Það þurfa að liggja fyrir ríkar málefnalegar ástæður fyrir því að reyna nýjar róttækar leiðir á húsnæðismarkaði og ákvörðun um slíkt þarf að byggjast á ítarlegu hlutlægu mati á stöðunni. Slíkt mat þarf að vinna í samstarfi við viðkomandi ríkisstofnanir og óháða greiningaraðila. Hér að neðan eru nefnd nokkur atriði um núverandi stöðu og þróun síðustu ára og gögn sem þarf að afla til að meta stöðuna á húsnæðismarkaði:

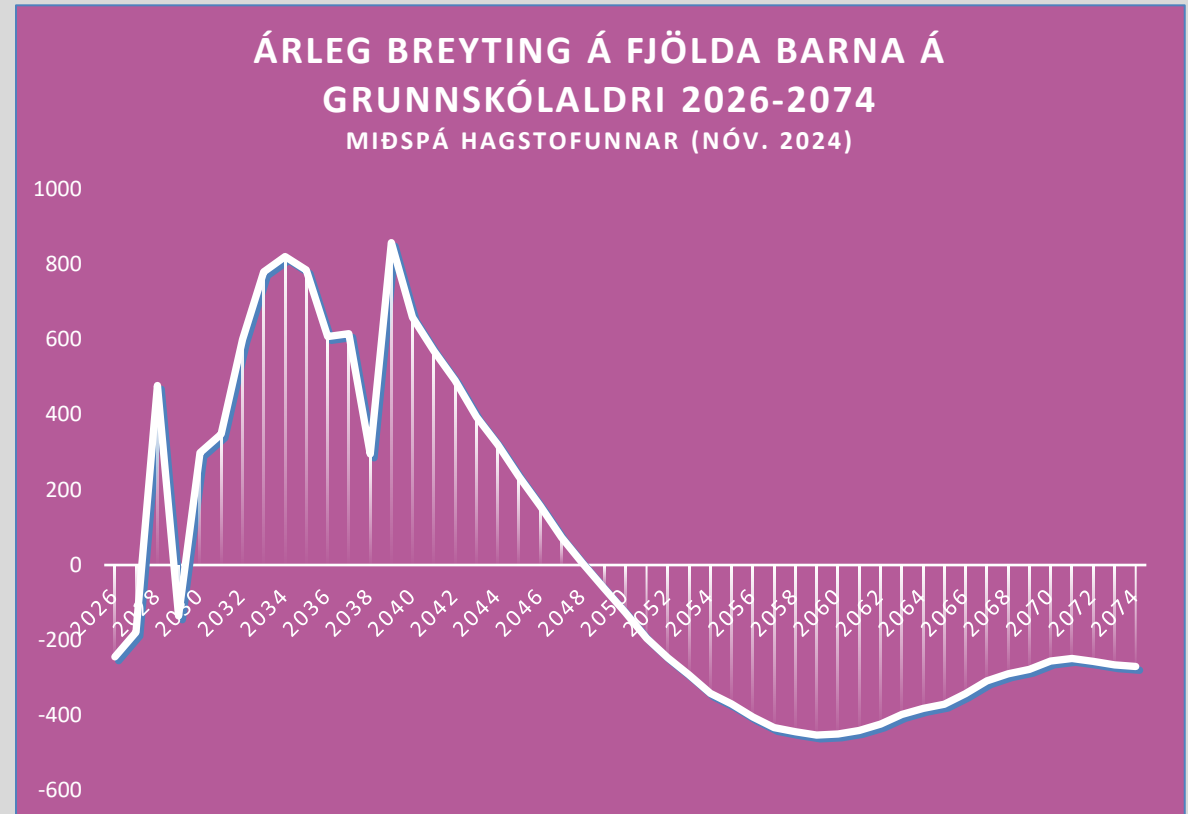
- Hækkun húsnæðisverðs langt umfram almennt verðlag, en raunverð íbúðarhúsnæðis hefur hækkað um 76% síðan 2015.
- Hlutfall íbúða í eigu einstaklinga sem eiga einvörðungu eina íbúð fer lækkandi. Við efnahagshrunið jókst hlutfall stærri lögaðila sem áttu fleiri en 10 íbúðir og hefur það lítið breyst síðan.
- Um helmingur einstaklinga í lægsta tekjuhópnum eru á leigumarkaði, en almennt hefur hlutfall þeirra sem eru á leigumarkaði (sem er sem fyrr óstöðugur og óöruggur) hækkað úr 13% árið 2005 í 26% árið 2018.
- Húsnæðiskostnaður leigjenda er mun hærri hér á landi en að meðaltali í ríkjum OCED
- Vísbendingar eru um að þeir sem búa við lélegt ástand húsnæðis eða þröngbýli fari fjölgandi
- Fjöldi þeirra sem býr í óleyfishúsnæði hefur farið fjölgandi
- Hlutfall ungs fólks í foreldrahúsum hefur farið hækkanandi
- Fjöldi íbúða sem standa auðar og/eða eru nýttar til skammtímaleigu hefur aukist.

- Staða einstakra félagshópa, sbr. biðlistar hjá óhagnaðardrífnum húsnæðisfélögum, hefur ekki batnað.
- Bætt staða á húsnæðismarkaði er ein megin forsenda að draga megir úr verðbólgu og lækkun vaxta, sem er aftur forsenda þess að bæta stöðu á byggingarmarkaði.
- Mikilvægt er að tryggja markvissa gagnaöflun og greiningar á húsnæðismarkaði og leggja reglulega hlutlægt mat, eins og kostur er, á íbúðapörfina til lengri og skemmri tíma. Lýðfræðilegar greiningar á núverandi íbúastofni, s.s. um stærðir árganga fyrstu kaupenda eða fjölgun í elstu aldurshópum gefa nokkuð öruggar vísbendingar um aukna og breytta þörf á húsnæðismarkaði.
- Þróun á hlutfalli íbúa á íbúð eða fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa eða fjöldi íbúða á 1000 íbúa á aldrinum 20-85 ár er lykilstærð til að meta ástand á húsnæðismarkaði. Einnig gefur hlutfall ungs fólks í foreldrahúsum sterkar vísbendingar um stöðuna, en nýjasta tölfræðin um það hlutfall er frá 2021, skv. Hagstofunni.

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

Mikilvægt er að meta á heildrænan hátt áhrif íbúðauppbyggingar, 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 (e. *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 innviðaáætlunar til 10 ára í tengslum við fjárhagsáætlunargerð, svo og við uppfærslu húsnæðisáætlunar. Við greiningu og mat á fjárfestingarþörf 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.

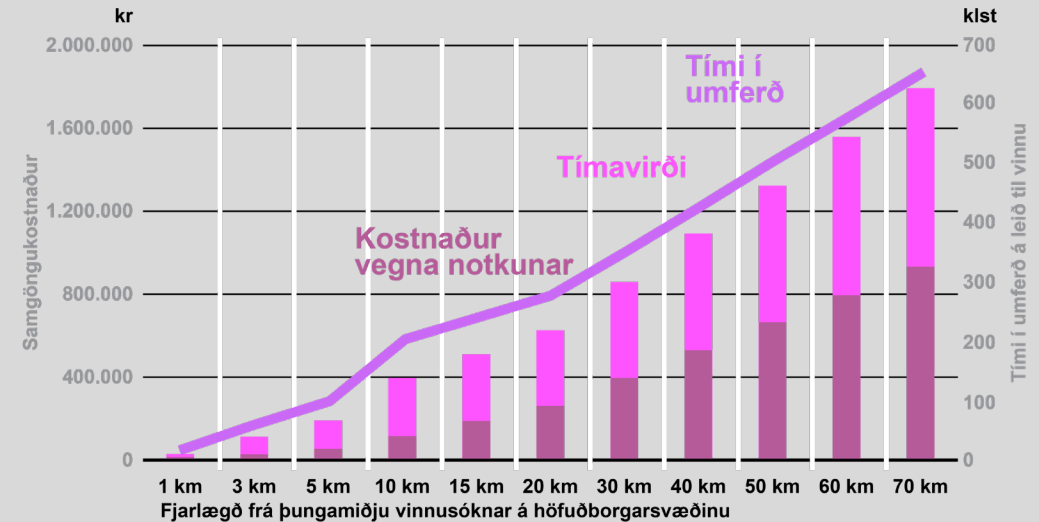
Tvær hliðar á sama pening

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

Samgöngukostnaður og fjarlægð frá vinnustað



Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, 42-43; Minnisblað SSH frá janúar 2019, unnið af 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 húsnæðisparfir í samfélaginu til langrar framtíðar. Kolefnisspor okkar ríkjandi byggingarefnis er þungt og það getur því verið afdrifaríkt að ofmeta stærðarparfir 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 rúmt ætlum við að búa í framtíðinni og hvernig getum við dregið úr nýbyggingarþörfinni? Í tengslum við umhverfismat valkosta um byggðapróun 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 útfrá, hvort meðalstærðin er 70 m², 90 m² eða 100 m². Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar, maí 2021.

Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, 38-39

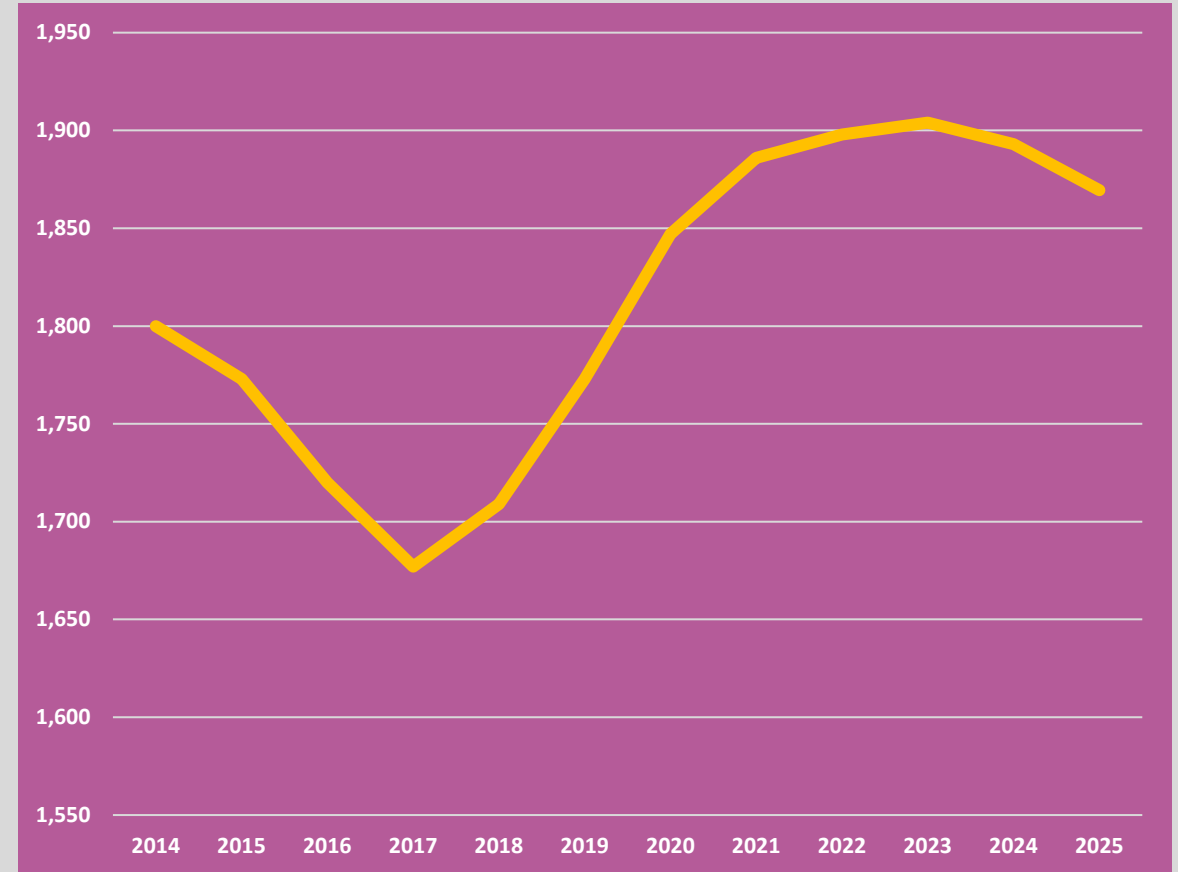
VI. Skammtímaleiga og tómar íbúðir. Áhrif á húsnæðismarkað

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. útfrá eignarhaldinu, hverjar séu í eigu lögaðila og aðila með lögheimili annars staðar. Þróun á meðalfjölda íbúa á skráðar íbúðir í Reykjavík undanfarin ár bendir þó til þess að íbúðum sem standa auðar eða eru í skammtímaleigu, sé ekki fjölga ýkja hratt. Þetta þarf þó að skoða í samhengi við tölfræði um þröngbýli innan heimila sem Hagstofan vaktar og endurmat á skráningu íbúa í þjóðskrá.

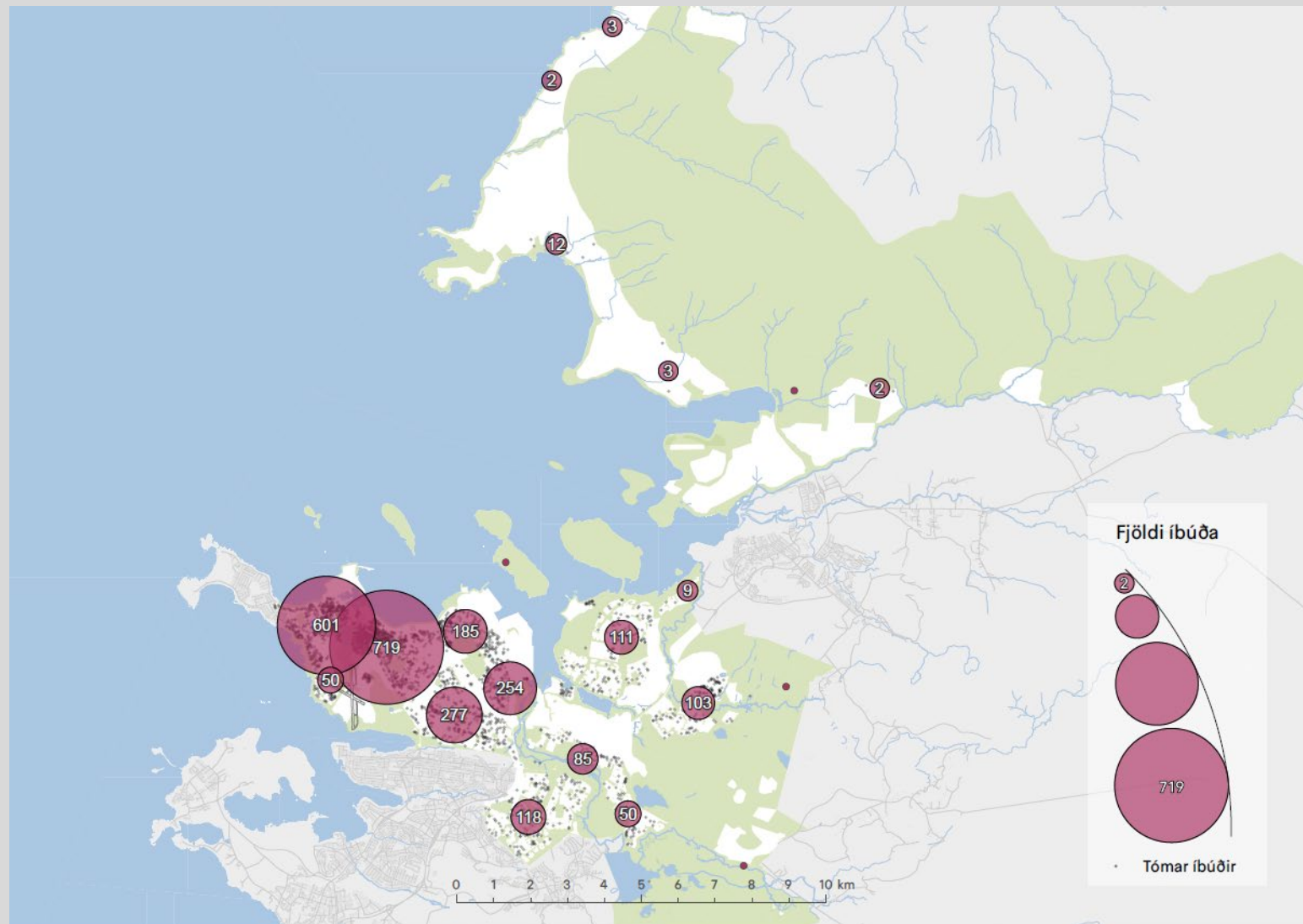
Áhrif ferðapjónustunnar og skammtímaleigu á húsnæðismarkað í miðborginni og innan Hringbrautar hafa verið vöktuð markvisst síðustu ár (sjá myndrit). Af þeirri þróun má marka að hert ákvæði um gististarfsemi í aðalskipulagi sem og breytt lög um gististaði frá 2017 og 2018, hafa haft jákvæð áhrif á íbúðapróun 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 2014-2025

Íbúar á íbúð; LUKR- 1.des 2015-2025



VI. „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 söluferli, nýbyggingar í söluferli, íbúðir í viðhaldi eða eru taldar óíbúðarhæfar eða nýttar undir starfsemi.

VII. 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, rannsóknar, 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.

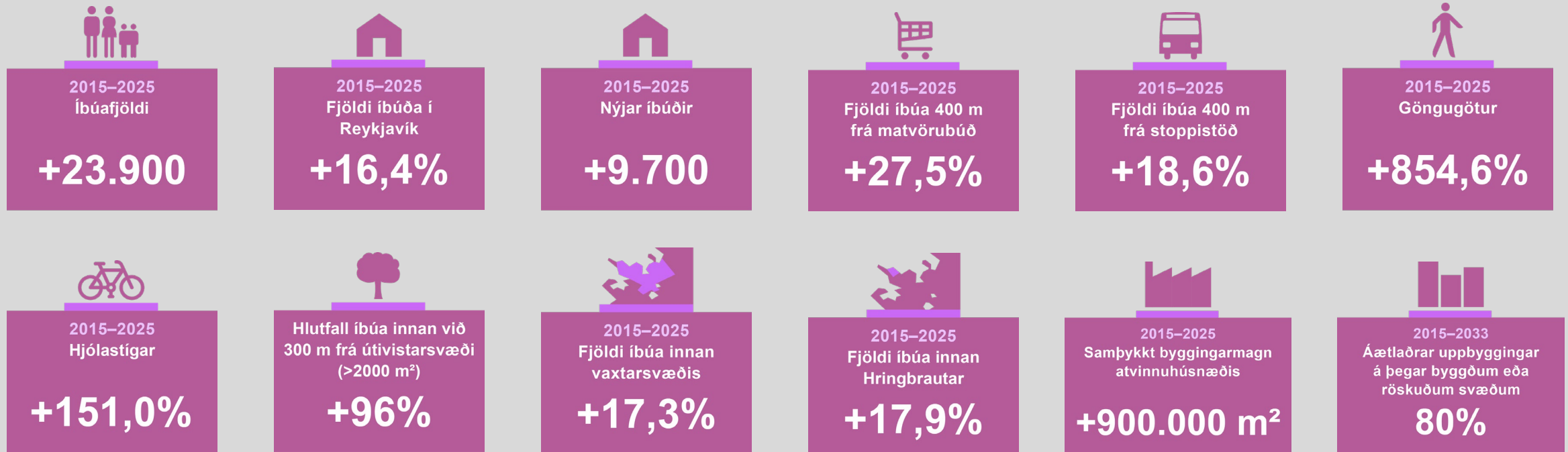
Það eru vissulega ýmsar blikur á lofti og mikil gerjun og þróun á sviði einstakra atvinnugreina, sem getur haft áhrif á vinnuafliþörfina og þörfina fyrir land og húsnæði. Sjálfvirkni og afkastageta í framleiðslu og þjónustu, sem hefur raunar farið stöðugt vaxandi síðan í byrjun 19. aldar, eykst nú sem 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 út frá fjölgun íbúa innan borgarinnar. Í gildandi aðalskipulagi eru þó sköpuð skilyrði fyrir meiri fjölgun starfa, heldur en íbúafjölgun innan borgarinnar beinlínis kallar á. Í áætluninni er miðað við að atvinnupátttaka fólks á aldrinum 16-74 ára (sbr. Vinnumarkaðskannanir) haldist að mestu óbreytt og svipað atvinnustig verði áfram. Atvinnupátttaka verði þannig hátt í 80%, að teknu tilliti til um 3% atvinnuleysis. Stuðst er við landsmeðaltal en reikna má þó með því að hlutfall fólks á vinnualdri verði áfram nokkuð hærra í Reykjavík (+4,5% dag). Til einföldunar og til skemmri 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).

VIII. Uppbygging og þróun byggðar í Reykjavík 2015 – 2025*

Reglubundin vöktun á innleiðingu aðalskipulags



* Heimild: *Mælikvarðar AR2040*.
Landupplýsingadeild Reykjavíkur
1. des. 2015-2024

IX. 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, húsnæðissjálfsfeyðingastofnanir 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.

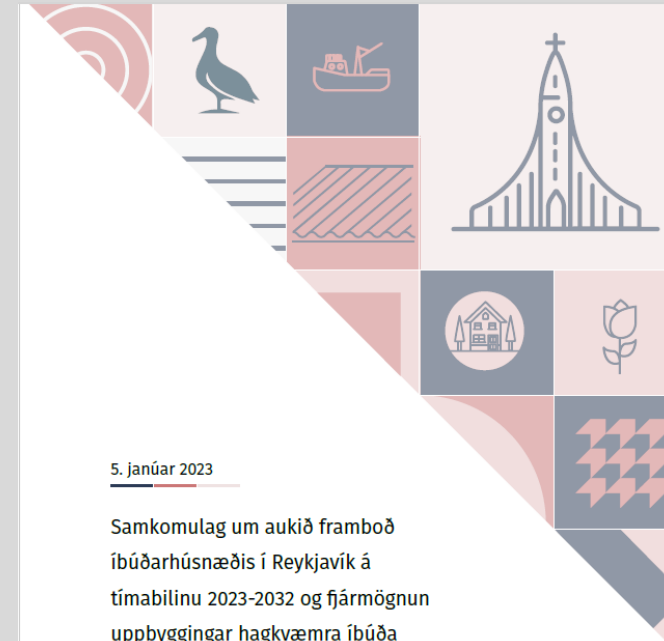
X. Húsnæðissamkomulagið 2023

Í byrjun árs 2023 var gert húsnæðissamkomulag 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 næstu 10 ára eða meðan verið væri að mæta uppsafnaðri íbúðapörf.

Í samkomulaginu segir jafnframt að hlutfall hagkvæmra, vistvænna og félagslegra íbúða skuli nema 35% af heildaruppbyggingu á tímabilinu.* Það þýðir að Reykjavíkurborg stefnir að því að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu um 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 2026-2035 er áfram grundvölluð á þeim forsendum og meginmarkmiðum sem sett eru 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.

*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, lágmörkun kolefnisspors og bættri orkunýtingu og/eða staðsettar eru í grennd við hágæða almenningssamgöngur eða aðra vistvæna samgönguinnviði.



5. janúar 2023

Samkomulag um aukið framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á tímabilinu 2023-2032 og fjármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis

 |  Stjórnarráð Íslands
Umhverfismálaráðgjafi

 Reykjavík

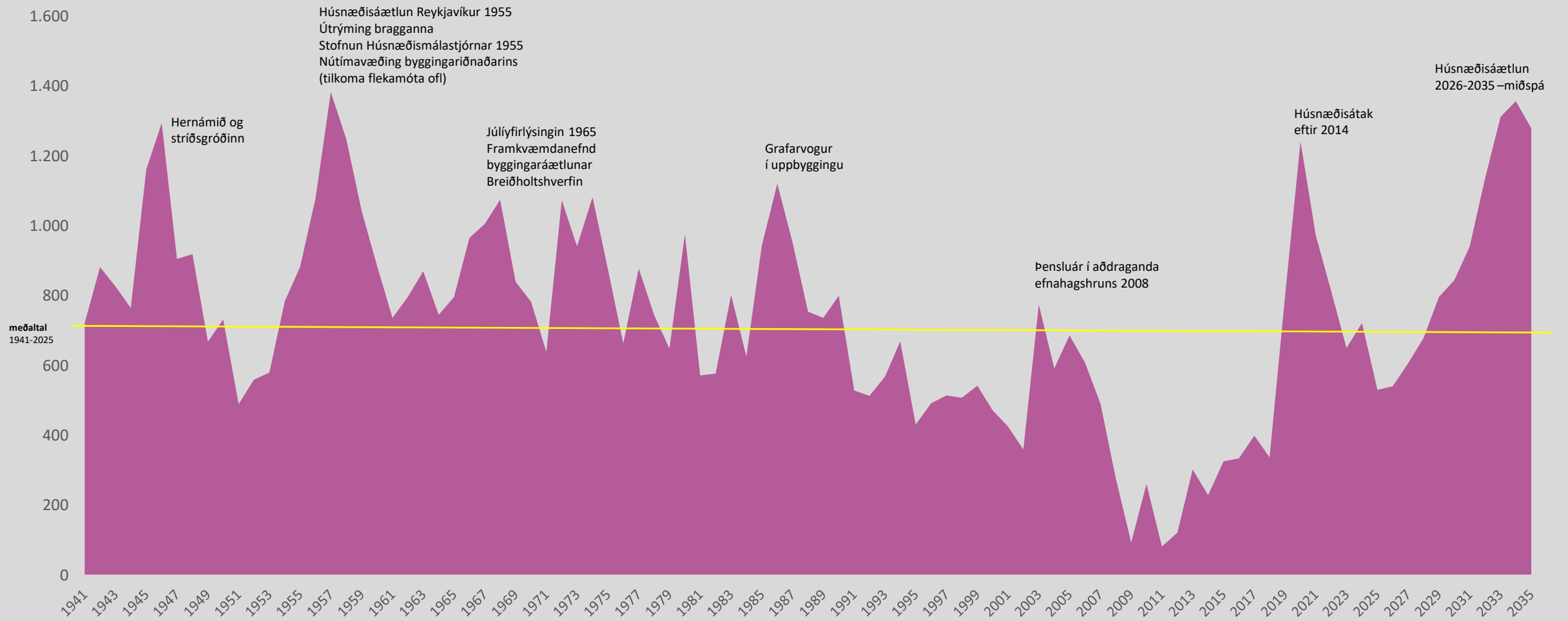
 Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

XI. Uppbygging íbúðarhúsnæðis í Reykjavík í sögulegu ljósi



* 4912 þegar byggðar 2021 – 2025 og áætlað að við bætist
 rúmlega 5000 íbúðir til viðbótar til ársins 2030

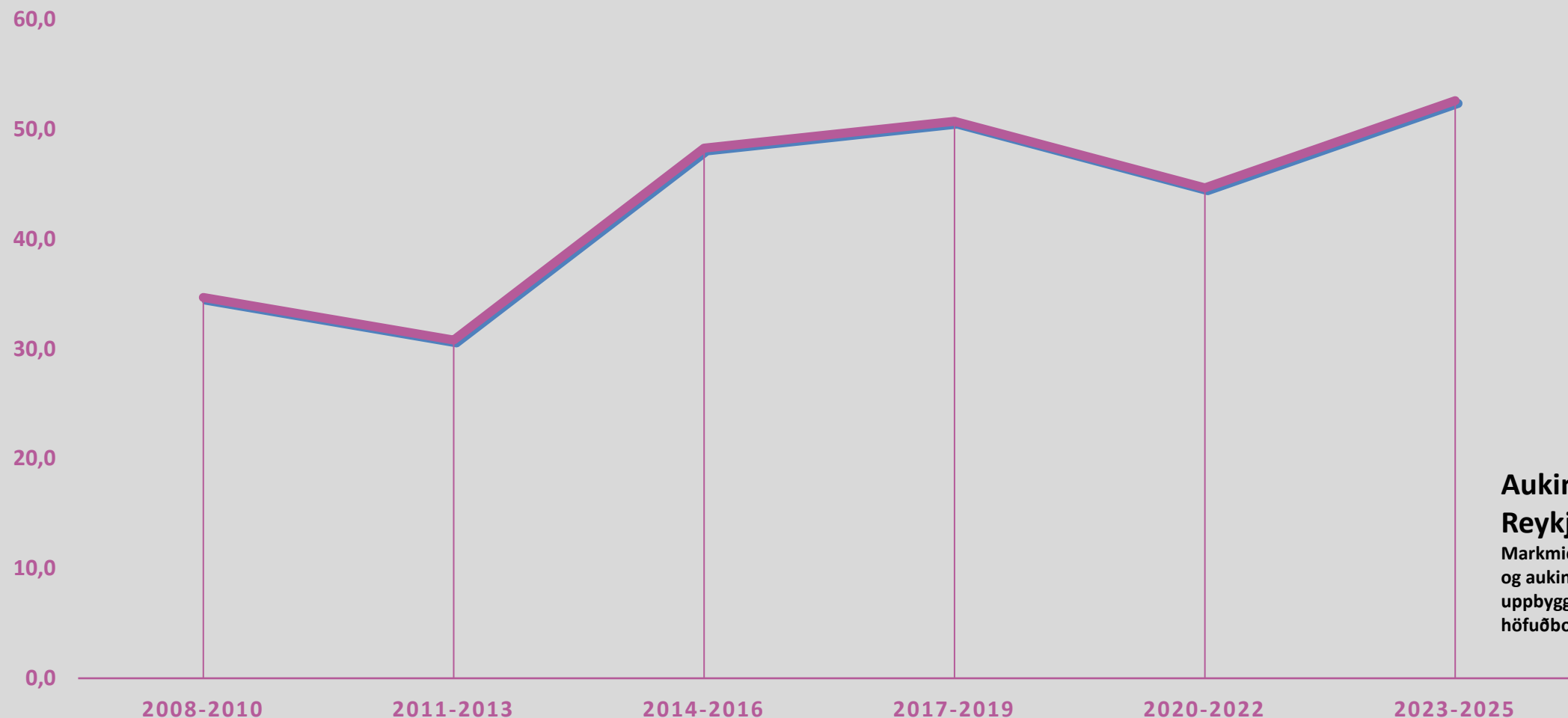
XI. Fjöldi fullgerðra íbúða í Reykjavík á hverja 100 þúsund íbúa 1941-2035



Húsnæðisáætlun Reykjavíkur
2026 – 2035

XII. Hluttur Reykjavíkur í byggingu nýrra íbúða á höfuðborgarsvæðinu 2008-2025 (%)

Fjölgun íbúða milli ára miðað við skráðan heildarfjölda (fullgerðar + íbúðir í byggingu). Þriggja ára meðaltöl. Heimild: fasteignagáttin, hms.is



**Aukinn hluttur
Reykjavíkur 2015-2025**
Markmið AR2040 er kröftugri vöxtur
og aukin hlutdeild Reykjavíkur í
uppbyggingu húsnæðis á
höfuðborgarsvæðinu

XII. Uppbyggingarmöguleikar í Reykjavík, innan og utan vaxtarmarka. Drög að sviðsmyndum til lengri tíma varðandi íbúðapróun og landnýtingu

Vinna við greiningu uppbyggingarmöguleika til lengri framtíðar hefur m.a. farið fram í tengslum við umhverfismat Sundabrautar, sbr. einnig samþykkt borgarstjórnar á síðasta ári. Vinna þessi er enn í gangi og hér eru eingöngu kynntar grunn sviðsmyndir til bráðabirgða, þar sem horft er til ársins 2070. Niðurstöður í töflunum gefa til kynna hversu mikið land þarf undir þéttbýlisþróun miðað við gefnar sviðsmyndir og aðrar megin forsendur. Tölur um landþörf sem eru dauflitaðar gefa til kynna að byggingarland er uppurið, þ.e. þörfin er umfram þá 570 ha sem skilgreindir eru sem möguleg svæði fyrir íbúðarbyggð eða blandaða byggð í lengri framtíð. Mikilvægt er að í frekari vinnu verði unnið umhverfismat (SEA) fyrir sviðsmyndirnar. Skilgreindar eru eftirfarandi megin sviðsmyndir um byggðapróun útfrá landnýtingu og þéttleika byggðar:*

Sviðsmynd A1. Byggð í Vatnsmýri og þétt byggð innan vaxtarmarka. Gert ráð fyrir að flugvöllur viki og þar rísi 7.500 íbúða hverfi. Á öðrum þróunarsvæðum innan vaxtarmarka verði byggt eftir viðmiðum aðalskipulags og fyrirliggjandi áformum og almennt verði byggð um 5 hæðir (75 íbúðir/ha) á miðlægum þéttingarsvæðum sem þjónað er með hágæða almenningssamgöngum og Borgarlínu. **Uppbyggingarmöguleikar innan vaxtarmarka: 42.500 íbúðir.**

Sviðsmynd A2. Byggð í Vatnsmýri og minni þéttleiki (-20%) innan vaxtarmarka. Gert ráð fyrir að flugvöllur viki og þar rísi 7.500 íbúða hverfi. Á öðrum þróunarsvæðum innan vaxtarmarka verði byggt eftir viðmiðum aðalskipulags og fyrirliggjandi áformum og almennt verði byggð 4 hæðir (60 íbúðir/ha) á miðlægum þéttingarsvæðum sem þjónað er með hágæða almenningssamgöngum og Borgarlínu. **Uppbyggingarmöguleikar innan vaxtarmarka: 35.500 íbúðir.**

Sviðsmynd A3. Byggð í Vatnsmýri og minni þéttleiki (-40%) innan vaxtarmarka. Gert ráð fyrir að flugvöllur viki og þar rísi 7.500 íbúða hverfi. Á öðrum þróunarsvæðum innan vaxtarmarka verði byggt eftir endurskoðuðum viðmiðum aðalskipulags og almennt verði byggð 3 hæðir (45 íbúðir/ha) á miðlægum þéttingarsvæðum sem þjónað er með hágæða almenningssamgöngum og Borgarlínu. **Uppbyggingarmöguleikar innan vaxtarmarka: 28.500 íbúðir.**

Sviðsmynd B1. Flugvöllur í Vatnsmýri og þétt byggð innan vaxtarmarka. Gert ráð fyrir að flugvöllur verði áfram í Vatnsmýri. Á öðrum þróunarsvæðum innan vaxtarmarka verði byggt eftir viðmiðum aðalskipulags og fyrirliggjandi áformum og almennt verði byggð um 5 hæðir (75 íbúðir/ha) á miðlægum þéttingarsvæðum sem þjónað er með hágæða almenningssamgöngum og Borgarlínu. **Uppbyggingarmöguleikar innan vaxtarmarka: 35.000 íbúðir.**

Sviðsmynd B2. Flugvöllur í Vatnsmýri og minni þéttleiki (-20%) innan vaxtarmarka. Gert ráð fyrir að flugvöllur verði áfram í Vatnsmýri. Á öðrum þróunarsvæðum innan vaxtarmarka verði byggt eftir viðmiðum aðalskipulags og fyrirliggjandi áformum og almennt verði byggð um 4 hæðir (60 íbúðir/ha) á miðlægum þéttingarsvæðum sem þjónað er með hágæða almenningssamgöngum og Borgarlínu. **Uppbyggingarmöguleikar innan vaxtarmarka: 28.000 íbúðir.**

Sviðsmynd B3. Flugvöllur í Vatnsmýri og minni þéttleiki (-40%). Gert ráð fyrir að flugvöllur verði áfram í Vatnsmýri. Á öðrum þróunarsvæðum innan vaxtarmarka verði byggt á endurskoðuðum viðmiðum aðalskipulags og almennt verði um byggð um 3 hæðir (45 íbúðir/ha) á miðlægum þéttingarsvæðum sem þjónað er með hágæða almenningssamgöngum og Borgarlínu. **Uppbyggingarmöguleikar innan vaxtarmarka: 21.000 íbúðir.**

* Undirstrikað að hér er um mjög almenna nálgun að ræða sem byggir á fjölmörgum gefnum forsendum og einföldunum. Megin markmiðið er að setja fram samanburð á mismunandi þróunarmöguleikum sem byggja á sambærilegum forsendum. Áætluð hæð byggðar miðast við lóðanýtingu sbr. skýringarmynd á bls. 88-89 í AR2040 og til einföldunar miðað við randbyggð í grid-gatnakerfi. Varðandi mat á landþörf og mögulega nýtingu svæða utan vaxtarmarka var eftirfarandi lagt til grundvallar: Lóðanýting er yfirfærð á svæðanýtingu útfrá eftirfarandi forsendum: 40% lands fer undir götur, önnur almenningssvæði og samfélagsstofnanir en 60% undir byggingarlóðir. Aðliggjandi græn svæði (s.s. borgargarðar ofl) ekki reiknað inní tölu enda möguleg framtíðar svæði fyrir íbúðarbyggð afmörkuð útfrá skilgreiningu grænna svæða í aðalskipulaginu, s.s. meðfram strandlínunni, til fjalla (Græni trefill) og áður skilgreindir borgargarðar og hverfisvernduð svæðið milli byggðasvæða. Möguleg byggingarsvæði utan vaxtarmarka eru lauslega áætlað Geldinganes (140 ha), Álfnes-suður (200 ha), Úlfarsárdalur innanverður (100 ha, svæði skerðist vegna votlendis ofl), Varmidalur 80 ha, önnur svæði og nýir möguleikar áætlaðir 50 ha. Alls 570 ha.

Sviðsmynd A1. Byggð í Vatnsmýri og þétt byggð innan vaxtarmarka

Byggt á framreikningum Hagstofu Íslands (haust 2025) og mismunandi viðmiðum um hlutdeild Reykjavíkur í heildar mannfjölda landsins. Miðspá B2 er byggð á lægri háspánni en háspá C er byggð á hærri háspá Hagstofunnar

	A (lág) 181.500 0,587%/ári	B1 (mið) 205.000 0,861%/ári	B2 (mið) 222.500 1,042%/ári	C (há) 252.000 1,326%/ári
Íbúafjölgun	+ 42.000	+65.500	+83.000	+112.500
Íbúðaþörf (v/fjölgunar og fækkunar á heimili)	+ 30.300 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 42.100 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 50.700 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 65.700 (2,0 íbúar/íbúð)
Vatnsmýri	7.500	7.500	7.500	7.500
Innan vaxtarmarka	35.000	35.000	35.000	35.000
Utan vaxtarmarka*	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)
25 íbúðir/ha (2 hæðir)	0	0	329	926
35 íbúðir/ha (2-3 hæðir)	0	0	235	662
60 íbúðir/ha (3-4 hæðir)	0	0	137	386
75 íbúðir/ha (4-5 hæðir)	0	0	110	309
90 íbúðir/ha (5-6)	0	0	82	232

* Þéttleiki svæða (brúttó). Áætluð hæð byggðar miðast við lóðanýtingu sbr. skýringarmynd á bls. 88-89 í AR2040 og til einföldunar miðað við randbyggð í grid-gatnakerfi (til að tryggja samanburð). Lóðanýting er yfirfærð á svæðanýtingu útfrá eftirfarandi forsendum: 40% lands fer undir götur, önnur almenningssrími og samfélagsstofnanir en 60% undir byggingarlóðir. Aðliggjandi græn svæði (s.s. borgargarðar ofl) ekki reiknað inni tölu enda möguleg framtíðar svæði fyrir íbúðarbyggð afmörkuð útfrá skilgreiningu grænna svæða í aðalskipulaginu, s.s. meðfram strandlínunni, til fjalla (Græni trefill) og áður skilgreindir borgargarðar og hverfisvernduð svæðið milli byggðasvæða. Möguleg byggingarsvæði utan vaxtarmarka eru Geldinganes (140 ha), Álfnes-suður (200 ha), Úlfarsárdalur innanverður (100 ha, svæði skerðist vegna votlendis ofl); Varmidalur 80 ha, önnur svæði og nýir möguleikar áætlaðir 50 ha: **570 ha**.

Sviðsmynd B1. Flugvöllur í Vatnsmýri og þétt byggð innan vaxtarmarka

Byggt á framreikningum Hagstofu Íslands (haust2025) og mismunandi viðmiðum um hlutdeild Reykjavíkur í heildar mannfjölda landsins.

Miðspá B2 er byggð á lægri háspánni en háspá C er byggð á hærri háspá Hagstofunnar

	A (lág) 181.500 0,587%/ári	B1 (mið) 205.000 0,861%/ári	B2 (mið) 222.500 1,042%/ári	C (há) 252.000 1,326%/ári
Íbúafjölgun	+ 42.000	+65.500	+83.000	+112.500
Íbúðaþörf (v/fjölgunar og fækkunar á heimili)	+ 30.300 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 42.100 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 50.700 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 65.700 (2,0 íbúar/íbúð)
Vatnsmýri	0	0	0	0
Innan vaxtarmarka	35.000	35.000	35.000	35.000
Utan vaxtarmarka*	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)
25 íbúðir/ha (2 hæðir)	0	283	629	1226
35 íbúðir/ha (2-3 hæðir)	0	202	449	876
60 íbúðir/ha (3-4 hæðir)	0	118	262	511
75 íbúðir/ha (4-5 hæðir)	0	94	210	409
90 íbúðir/ha (5-6)	0	79	175	341

* Þéttleiki svæða (brúttó). Áætluð hæð byggðar miðast við lóðanýtingu sbr. skýringarmynd á bls. 88-89 í AR2040 og til einföldunar miðað við randbyggð í grid-gatnakerfi (til að tryggja samanburð). Lóðanýting er yfirfærð á svæðanýtingu út frá eftirfarandi forsendum: 40% lands fer undir götur, önnur almenningssrími og samfélagsstofnanir en 60% undir byggingarlóðir. Aðliggjandi græn svæði (s.s. borgargarðar ofl) ekki reiknað inni tölu enda möguleg framtíðar svæði fyrir íbúðarbyggð afmörkuð út frá skilgreiningu grænna svæða í aðalskipulaginu, s.s. meðfram strandlinunni, til fjalla (Græni trefill) og áður skilgreindir borgargarðar og hverfisvernduð svæðið milli byggðasvæða. Möguleg byggingarsvæði utan vaxtarmarka eru Geldinganes (140 ha), Álfsnes-suður (200 ha), Úlfarsárdalur innanverður (100 ha, svæði skerðist vegna votlendis ofl); Varmidalur 80 ha, önnur svæði og nýir möguleikar áætlaðir 50 ha: **570 ha**.

Sviðsmynd B2. Flugvöllur í Vatnsmýri og minni þéttleiki (-20%) innan vaxtarmarka

Byggt á framreikningum Hagstofu Íslands (haust2025) og mismunandi viðmiðum um hlutdeild Reykjavíkur í heildar mannfjölda landsins.

Miðspá B2 er byggð á lægri háspánni en háspá C er byggð á hærri háspá Hagstofunnar

	A (lág) 181.500 0,587%/ári	B1 (mið) 205.000 0,861%/ári	B2 (mið) 222.500 1,042%/ári	C (há) 252.000 1,326%/ári
Íbúafjölgun	+ 42.000	+65.500	+83.000	+112.500
Íbúðapörf (v/fjölgunar og fækkunar á heimili)	+ 30.300 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 42.100 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 50.700 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 65.700 (2,0 íbúar/íbúð)
Vatnsmýri	0	0	0	0
Innan vaxtarmarka	28.000	28.000	28.000	28.000
Utan vaxtarmarka*	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)
25 íbúðir/ha (2 hæðir)	91	563	692	1.506
35 íbúðir/ha (2-3 hæðir)	65	402	494	1.076
60 íbúðir/ha (3-4 hæðir)	38	235	288	628
75 íbúðir/ha (4-5 hæðir)	30	188	231	502
90 íbúðir/ha (5-6)	25	156	192	418

* Þéttleiki svæða (brúttó). Áætluð hæð byggðar miðast við lóðanýtingu sbr. skýringarmynd á bls. 88-89 í AR2040 og til einföldunar miðað við randbyggð í grid-gatnakerfi (til að tryggja samanburð). Lóðanýting er yfirferð á svæðanýtingu útfrá eftirfarandi forsendum: 40% lands fer undir götur, önnur almenningssými og samfélagsstofnanir en 60% undir byggingarlóðir. Aðliggjandi græn svæði (s.s. borgargarðar ofl) ekki reiknað inni tölu enda möguleg framtíðar svæði fyrir íbúðarbyggð afmörkuð útfrá skilgreiningu grænna svæða í aðalskipulaginu, s.s. meðfram strandlínunni, til fjalla (Græni trefill) og áður skilgreindir borgargarðar og hverfisvernduð svæðið milli byggðasvæða. Möguleg byggingarsvæði utan vaxtarmarka eru Geldinganes (140 ha), Álfsnes-suður (200 ha), Úlfarsárdalur innanverður (100 ha, svæði skerðist vegna votlendis ofl); Varmidalur 80 ha, önnur svæði og nýir möguleikar áætlaðir 50 ha: **570 ha**.

Sviðsmynd B3. Flugvöllur í Vatnsmýri og minni þéttleiki (-40%) innan vaxtarmarka

Byggt á framreikningum Hagstofu Íslands (haust2025) og mismunandi viðmiðum um hlutdeild Reykjavíkur í heildar mannfjölda landsins. Miðspá B2 er byggð á lægri háspánni en háspá C er byggð á hærri háspá Hagstofunnar

	A (lág) 181.500 0,587%/ári	B1 (mið) 205.000 0,861%/ári	B2 (mið) 222.500 1,042%/ári	C (há) 252.000 1,326%/ári
Íbúafjölgun	+ 42.000	+65.500	+83.000	+112.500
Íbúðapörf (v/fjölgunar og fækkunar á heimili)	+ 30.300 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 42.100 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 50.700 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 65.700 (2,0 íbúar/íbúð)
Vatnsmýri	0	0	0	0
Innan vaxtamarka	21.000	21.000	21.000	21.000
Utan vaxtarmarka*	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)
25 íbúðir/ha (2 hæðir)	371	843	972	1.786
35 íbúðir/ha (2-3 hæðir)	265	602	694	1.276
60 íbúðir/ha (3-4 hæðir)	159	351	405	744
75 íbúðir/ha (4-5 hæðir)	124	281	324	595
90 íbúðir/ha (5-6)	103	234	270	496

* Þéttleiki svæða (brúttó). Áætluð hæð byggðar miðast við lóðanýtingu sbr. skýringarmynd á bls. 88-89 í AR2040 og til einföldunar miðað við randbyggð í grid-gatnakerfi (til að tryggja samanburð). Lóðanýting er yfirfærð á svæðanýtingu út frá eftirfarandi forsendum: 40% lands fer undir götur, önnur almenningssými og samfélagsstofnanir en 60% undir byggingarlóðir. Aðliggjandi græn svæði (s.s. borgargarðar ofl) ekki reiknað inni tölu enda möguleg framtíðar svæði fyrir íbúðarbyggð afmörkuð út frá skilgreiningu grænna svæða í aðalskipulaginu, s.s. meðfram strandlínunni, til fjalla (Græni trefill) og áður skilgreindir borgargarðar og hverfisvernduð svæðið milli byggðasvæða. Möguleg byggingarsvæði utan vaxtarmarka eru Geldinganes (140 ha), Álfsnes-suður (200 ha), Úlfarsárdalur innanverður (100 ha, svæði skerðist vegna votlendis ofl); Varmidalur 80 ha, önnur svæði og nýir möguleikar áætlaðir 50 ha: **570 ha**.

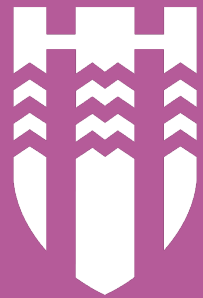
Sviðsmynd A2. Byggð í Vatnsmýri og og minni þéttleiki (-20%) innan vaxtarmarka

Byggt á framreikningum Hagstofu Íslands (haust2025) og mismunandi viðmiðum um hlutdeild Reykjavíkur í heildar mannfjölda landsins.

Miðspá B2 er byggð á lægri háspánni en háspá C er byggð á hærri háspá Hagstofunnar

	A (lág) 181.500 0,587%/ári	B1 (mið) 205.000 0,861%/ári	B2 (mið) 222.500 1,042%/ári	C (há) 252.000 1,326%/ári
Íbúafjölgun	+ 42.000	+65.500	+83.000	+112.500
Íbúðapörf (v/fjölgunar og fækkunar á heimili)	+ 30.300 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 42.100 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 50.700 (2,0 íbúar/íbúð)	+ 65.700 (2,0 íbúar/íbúð)
Vatnsmýri	7.500	7.500	7.500	7.500
Innan vaxtamarka	28.000	28.000	28.000	28.000
Utan vaxtarmarka*	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)	Landþörf (ha)
25 íbúðir/ha (2 hæðir)	0	263	392	1.206
35 íbúðir/ha (2-3 hæðir)	0	188	280	862
60 íbúðir/ha (3-4 hæðir)	0	110	163	503
75 íbúðir/ha (4-5 hæðir)	0	88	131	109
90 íbúðir/ha (5-6)	0	73	109	335

* Þéttleiki svæða (brúttó). Áætluð hæð byggðar miðast við lóðanýtingu sbr. skýringarmynd á bls. 88-89 í AR2040 og til einföldunar miðað við randbyggð í grid-gatnakerfi (til að tryggja samanburð). Lóðanýting er yfirferð á svæðanýtingu út frá eftirfarandi forsendum: 40% lands fer undir götur, önnur almenningsrými og samfélagsstofnanir en 60% undir byggingarlóðir. Aðliggjandi græn svæði (s.s. borgargarðar ofl) ekki reiknað inn í tölu enda möguleg framtíðar svæði fyrir íbúðarbyggð afmörkuð út frá skilgreiningu grænna svæða í aðalskipulaginu, s.s. meðfram strandlínunni, til fjalla (Græni trefill) og áður skilgreindir borgargarðar og hverfisvernduð svæðið milli byggðasvæða. Möguleg byggingarsvæði utan vaxtarmarka eru Geldinganes (140 ha), Álfsnes-suður (200 ha), Úlfarsárdalur innanverður (100 ha, svæði skerðist vegna votlendis ofl); Varmidalur 80 ha, önnur svæði og nýir möguleikar áætlaðir 50 ha: 570 ha.



Reykjavík