

# Hvar verður byggt og hverjir munu byggja?



Reykjavíkurborg leggur ríka áherstu á að mæta aukinni þörf fyrir húsnæði. Í dag liggja fyrir í samþykktum deiliskipulagsáætlunum heimildir fyrir yfir 5.000 íbúðum, þar af eru 1.200-1.500 í byggingu eða á byrjunarstigi uppbyggingar.

Auk þess er í vinnslu skipulag á öðrum byggingareitum sem gætu rúmað yfir 4.000 íbúðir og þá er ekki meðalinn stóru þróunarsvæðin í Ártúnshöfðanum eða nýja uppbyggingarsvæðið í Skerjafirði.

Með uppbyggingu íbúðarhúsnæðis er verið að mæta þörfum allra borgarþúa og gerðar hafa verið kannanir til að fá fram óskir þeirra.

Samkvæmt áætlunum Reykjavíkurborgar er stefnt að því að hafin verði uppbygging á um 7.000 íbúðum fram til ársloka 2020. Þar af er gert ráð fyrir vel yfir 3.000 íbúðum á vegum leigu- og húsnæðisfélaga.

## Leigu- og búseturéttaríbúðir 2014 - 2020

Efnt hefur verið til samvinnu við verkaldshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta og einkaaðila um aðgerðir og þar koma áherslur Reykjavíkurborgar skýrt fram:

- Almenna íbúðafélagið (ASÍ og BSRB) – 1.000 íbúðir á næstu fjórum árum
- Námsmannabúðir – 1.100 íbúðir á næstu fimm árum
- Félagsbústaðir – Fjölgögn félagslegra leigubúða um rúmlega 600 til 2021
- Búseturéttaríbúðir – Búseti hyggst setja á markað 450 íbúðir í Reykjavík á næstu 3-5 árum
- Aldraðir og hjúkrunarrými – Fjölgögn íbúða og rýma verði hátt í 400 á næstu árum.
- Sértaek húsnæðisráðgjafi fyrir fátök fólk – Fjölgögn íbúða og rýma á vegum velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða um a.m.k. 105 til 2020

Uppbyggingaráætlun Reykjavíkurborgar eru gerð nánari skil á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi).

Reykjavíkurborg hefur opnað fyrir umsóknir um stofnframlög í samræmi við lög um almennar íbúðir, sem samþykkt voru í júní 2016. Markmið þeirra er að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu og tryggja að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda. Jafnframt vinnur Reykjavíkurborg að nýjum reglum um sérstakan húsnæðisstuðning á grunni laga um húsnæðisbætur.

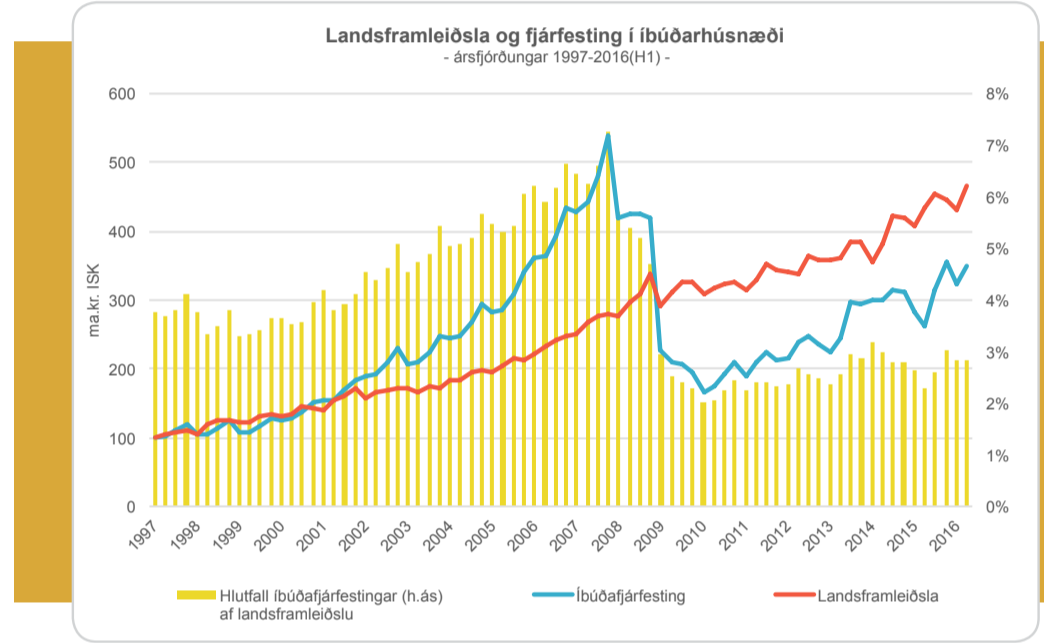
# Hvað þarf að byggja margar íbúðir á ári?



Í Reykjavík þarf að byggja um 800-1.000 íbúðir á ári næstu árin til að mæta þörf fyrir nýjar íbúðir. Þrennt hefur áhrif á þennan fjölda:

- Mæta þarf auknum íbúðafjölda á næstu árum, en gert er ráð fyrir að íbúum Reykjavíkur geti fjölgað um 27.000 til ársins 2030 og verði þá orðnir 149.000. Fólk á aldrinum 18-80 ára fjölgar hlutfallslega, sem þýðir að byggja þarf fleiri íbúðir en áður á hverja þúsund íbúa. Framtíðarspá byggir á mannfjöldaspá Hagstofunnar, niðurstöðum greininga Capacent og Aðalskipulagi Reykjavíkur.
- Brúa þarf það bil sem of lítil uppbygging í íbúðarhúsnæði eftir hrún hefur haft í för með sér.
- Þá hefur aukinn fjöldi ferðamanna á liðnum árum leitt til þess að fjöldi íbúða hefur farið af almennum leigumarkaði. Að mati Capacent eru á höfuðborgarsvæðinu um 900 íbúðir nýttar undir íbúðagistingu. Á vegum Reykjavíkurborgar er unnið að nánari greiningu á áhrifum heimgastinger og íbúðagisteringar svo bregðast megi markvisst við.

Samkvæmt greiningu Capacent um stöðuna á fasteignamarkaði mun leigumarkaðurinn til lengri tíma lítið stækka, þar sem 26% þeirra sem vilja búa í Reykjavík gera ráð fyrir að búa í leigu húsnæði en í dag eru einungis um 20% íbúa Reykjavíkur í leigu húsnæði. Þar af leiðandi má áætla að uppsöfnuð eftirspurn eftir leigubúðum gæti numið um 3.000 íbúðum í Reykjavík. Til viðbótar þarf að byggja árlega í Reykjavík um 260 íbúðir til að mæta árlegri viðbótareftirspurn eftir leigu húsnæði.



Íbúðafjárfesting er að ná sér á strik eftir hrún.

# Óskir íbúa fyrir húsnæði eru að breytast



Breytt aldursmásetning íbúa Reykjavíkur og fjölskyldusamsetning bendir til þess að eftirspurn eftir smærri íbúðum muni aukast og draga úr eftirspurn eftir stærra húsnæði.

Samkvæmt uppfærðri íbúðaspá gæti íbúum í Reykjavík eldri en 40 ára fjölgað um 33% til ársins 2030 meðan íbúum yngri en 40 ára fjölgaði um 13%.

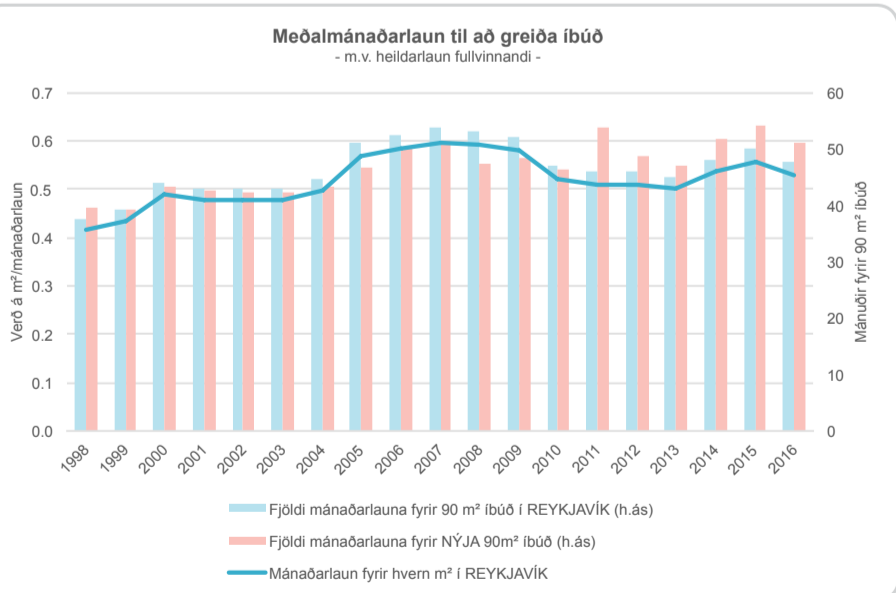
Þá er stór hópur sem kys að fjárfesta ekki í íbúðarhúsnæði, fyrr en seint á ævinni, en sækist eftir leigu húsnæði og grennd við vinnustað og fjölbreytta þjónustu. Þessi þróun kallar almennt á auknið framboð minni íbúða í fjölbýlishúsum sem liggja miðsvæðis í borginni. Þá sýnir greining á húsnæðismarkaði að þörf er fyrir leigu húsnæði fyrir efnaminni fjölskyldur og einstaklinga.

# Hvað mega íbúðir kosta og hvað eiga þær að vera stórar?



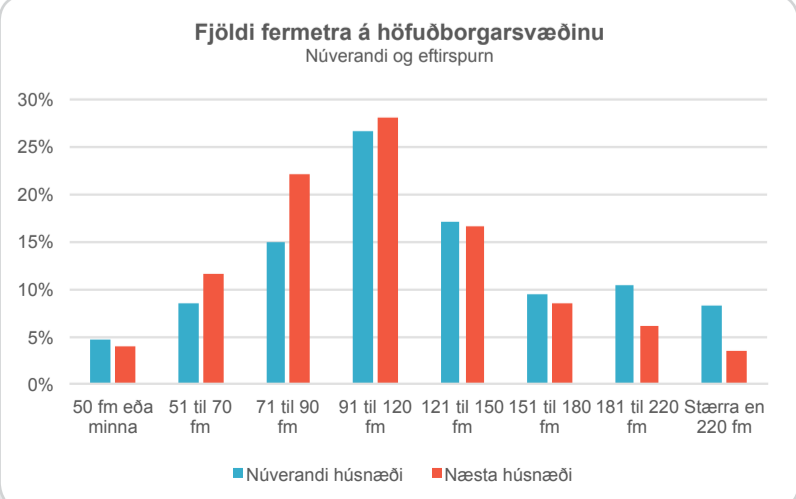
Á undanförunum árum hefur verið sett fram krafa um ódýrar íbúðir. Þegar húsnæðiskostnaður er settur í samhengi við mánaðarlaun kemur fram að það kostar álíka mörg mánaðarlaun að kaupa íbúð nú og árið 2004, en flest mánaðarlaun þurfti til að greiða fyrir íbúð á árunum 2005-2009. Þetta er meðal upplýsinga í nýrri skýrslu Capacent sem unnin var fyrir Reykjavíkurborg og skoða má á vef borgarinnar.

Sjá nánar á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi)



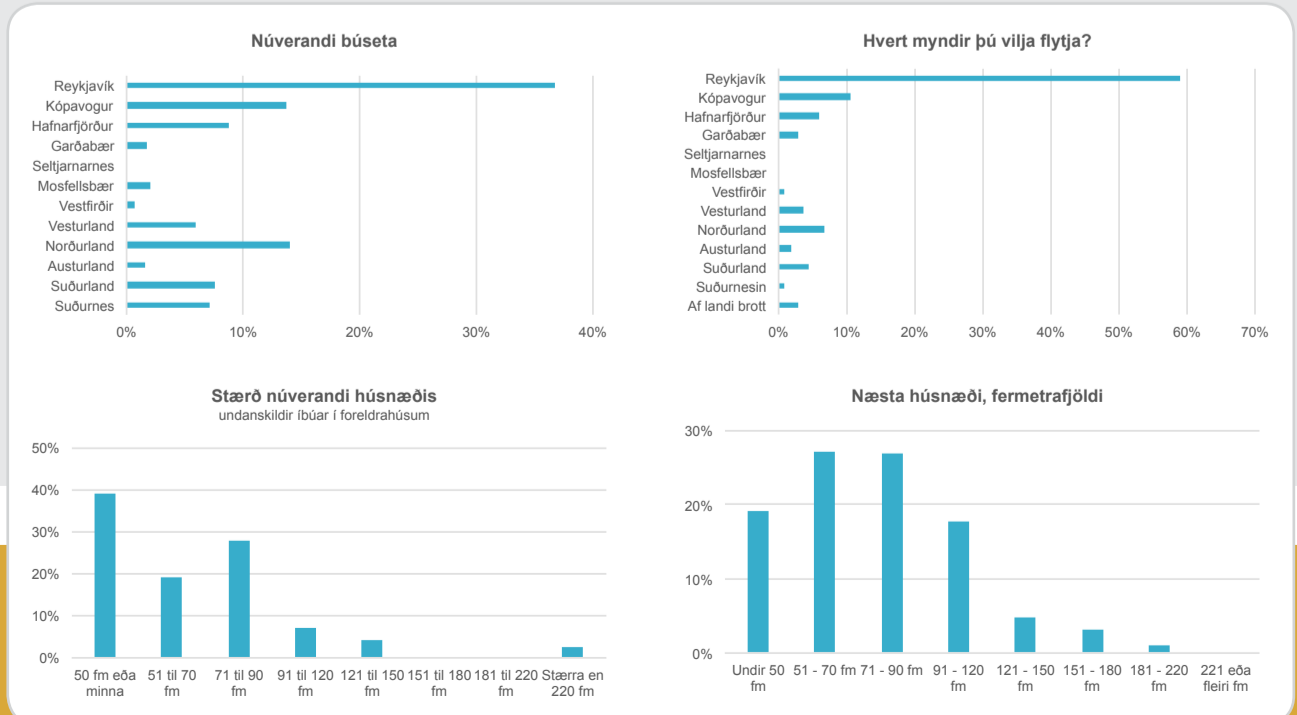
Það kostar álíka mörg mánaðarlaun nú og árið 2004 að kaupa íbúð.

Í umræðu liðinna ára hefur einnig verið talað um þörf á minni íbúðum. Í nýrri könnun Capacent er þetta staðfest en þar kemur fram að flestir búast við því að næsta húsnæði þeirra verði 71-120 m<sup>2</sup> og er það lítil breyting frá sambærilegri könnun árið 2013. Þá gera flestir eða um 60% ráð fyrir að næsta húsnæði þeirra verði 2ja - 3ja herbergja íbúð.



Flestir búast við að næsta húsnæði þeirra verði 71-120 m<sup>2</sup>

## Hvernig vilja 18-24 ára búa?



Í könnun sem Capacent vann fyrir Reykjavíkurborg má sjá hverjar óskir ólíkra aldurshópa eru. Hér er dæmi um 18 – 25 ára.

Nánari upplýsingar á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi)

Stærðumtönu Reykjavíkur á sviði húsnæðismála er einnkum að finna í húsnæðisstærna Reykjavíkur, samstarfsáætlun mála við myndun meirihluta borgarstjórnar 2014-2018, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar og nýjum uppbyggingarsvæðum og samþykktum um Nýju Reykjavíkurborg.

ráð fyrir að leighúsnæði og búsetureitaríbúðir verði á vegum sveitarfélögunna. Í nýjum hverfum miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eiga gæta lagðar með húsnæði. Þannig er miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eiga gæta lagðar með húsnæði. Í nýjum hverfum miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eiga gæta lagðar með húsnæði. Í nýjum hverfum miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eiga gæta lagðar með húsnæði. Í nýjum hverfum miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eiga gæta lagðar með húsnæði.

- Að höfuðborgarsvæðið sé eitt búsetussvæði.
- Að endurskoða reglur um sérstakar húsnæðisbætur þannig að þær komi í veg fyrir ofríka greiðsluþyrri tekiðungru verði á vegum sveitarfélögunna.
- Að Reykjavíkurborg tæki undir nýja húsnæðisstærna sem velferðaræðingur kynti í apríl 2011 þar sem meginreglan er sú að almennur húsnæðisstærningur gæti áf ríkt um sáttækur stærningur verði á vegum sveitarfélögunna.
- Að undurskoða reglur um sérstakar húsnæðisbætur þannig að þær komi í veg fyrir hverfum borgarinnar.
- Að stjórna Reykjavíkurborg eigi að vera bundin persónulegum aðstæðum íbúa en ekki tengdur ákveðnum íbúðum, enda stuldar það að félagslegum fjölbreytileika í leigumarkaðar.
- Að kortleggja möguleikana á því að Reykjavíkurborg komi að uppbyggingu langfarna ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eiga gæta lagðar með húsnæði.
- Að Framboð af snærrí íbúðum, þurfti frá eignarformi, til að auka val og möguleikana á að mæta húsnæðisþörfu í samræmi við þarfir hverju sinni. Áherslur næstu ára myndu á samvinnu félaga, félagsmatka og/ eða einkaáttala, einkum á miðlægum svæðum sem sýndu er að þjóna með almenningsgangningum.
- Að stúðia að fjölgun íbúðinga og búsetureitaríbúða, hvort sem er leigu húsnæðis- og/ eða búsetureitaríbúða, einkum á miðlægum svæðum sem



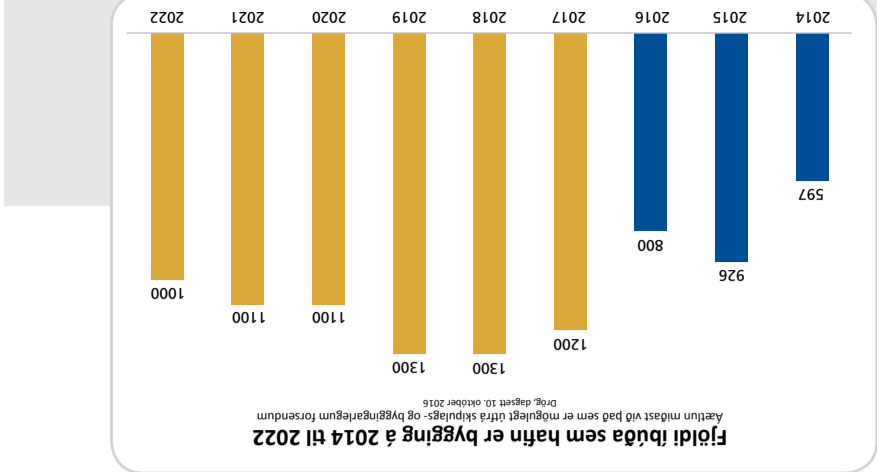
Helstu áherslur eru:

Húsnæðisframa var samþykkt í nóvember 2010 og til að ná fram markmiðum hennar hafa áherslur verið skilgreind.



# Uppbyggingaráætlun í þägu allra borgarþúa

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram til að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og fjölga eftir markmiðum Reykjavíkurborgar. Reykjavíkurborg leigur áherslu á að til verði fjölbreytt og sveigjanlegur húsnæðismarkaður sem tryggir öllum þak fyrir höfuðið á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarf búsetu með sínu húsnæðismáli eða ekki.



Samkvæmt skipulagi er framboð legt til að mæta þörf fyrir húsnæði.

Meginmarkmið Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum er að til verði fjölbreyttur og sveigjanlegur húsnæðismarkaður sem tryggir öllum þak yfir höfuðið á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarf búsetu með sínu húsnæðismáli eða ekki.

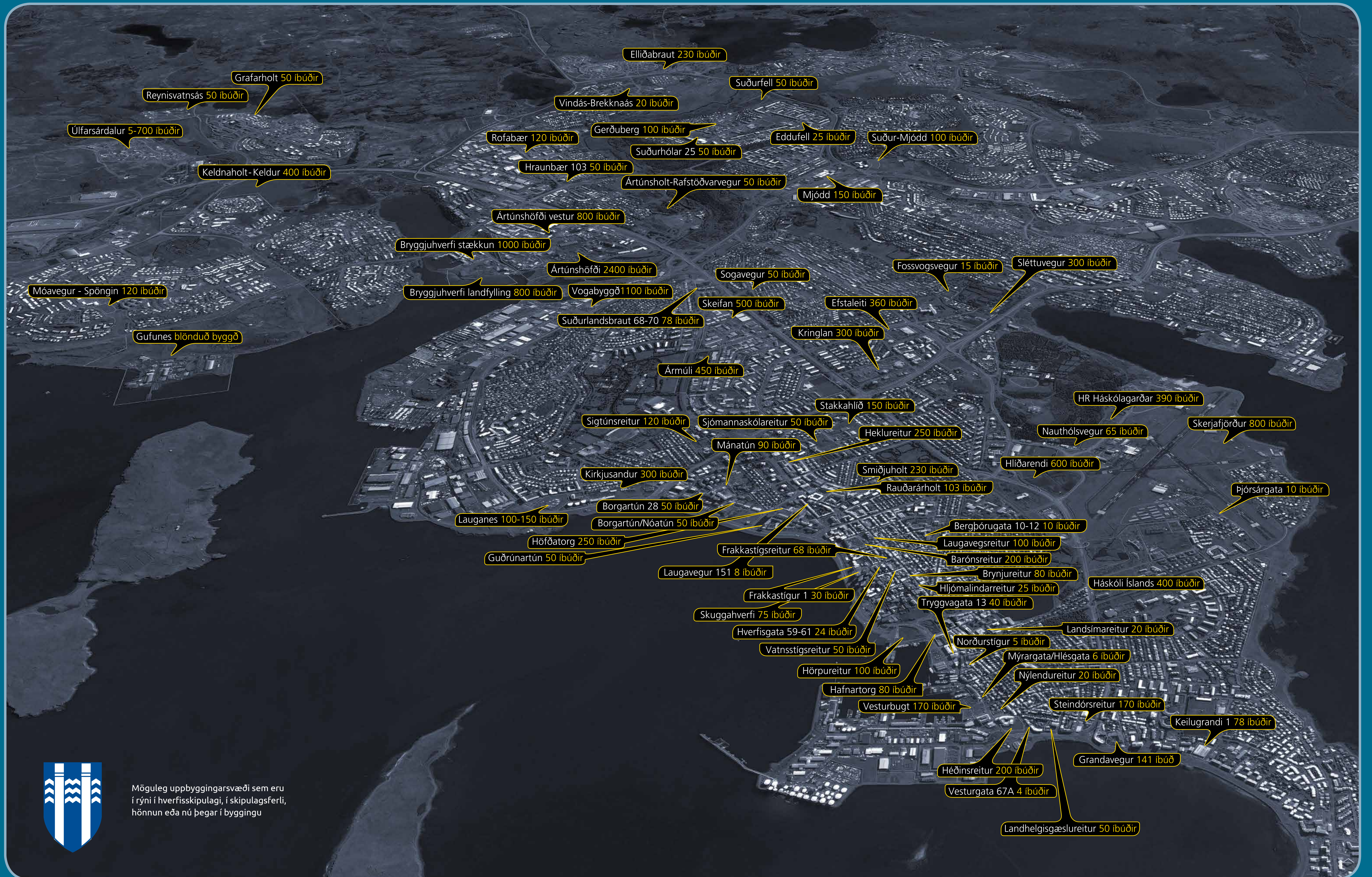


- Húsnæðisstefna og aðgerðir
- Uppbyggingaráætlun Reykjavíkurborgar
- Íbúðaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði
- Hverjar eru óskir íbúa?
- Hvar verða nýjar íbúðir byggðar til 2020?

Nánari upplýsingar á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi)



# Uppbygging íbúða í Reykjavík



Möguleg uppbyggingarsvæði sem eru í rýni í hverfisSKIPulagi, í skipulagsferli, hönnun eða nú þegar í byggingu