

Borgarráð

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Lögð eru fram til kynningar drög að húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar.

Greinargerð:

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram til að setja fram á einum stað greiningu á stöðu húsnæðismála og veita yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum sem allar eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum. Húsnæðisáætlunin byggir á stefnumörkun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála og á lagaumgjörð og nýjum greiningum á stöðu á húsnæðismarkaðinum. Í húsnæðisáætluninni eru töluleg markmið um þann fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma. Þá eru skilgreind helstu byggingarsvæði í Reykjavík og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir verður háttað í samvinnu við verkalyðshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta og einkaaðila, auk eigin leigufélags borgarinnar, Félagsbústaða.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Drög að húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar.

Minnisblað dags. 27. mars 2017 um íbúðaðþörf í Reykjavík vegna framlagningar húsnæðisáætlunar Reykjavíkur.

Húsnæði í Reykjavík: Staða og aðgerðir

Drög lögð fyrir borgarráð 30. mars 2017

- 
1. Inngangur
 2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála
 3. Uppbygging leigu- og búseturéttaríbúða
 - a. 1.000 íbúðir í samstarfi við verkalyðshreyfinguna
 - b. 1.340 stúdentaíbúðir
 - c. 450 búseturéttaríbúðir
 - d. 450 íbúðir eldri borgara
 - e. 105 hjúkrunarrými
 - f. Yfir 100 sértæk búsetuúrræði fyrir fatlað fólk
 - g. Félagsbústaðir – Yfir 600 íbúðir
 4. Áætlanir um uppbyggingu
 - a. Svæði í uppbyggingu
 - b. Samþykkt deiliskipulag
 - c. Svæði í skipulagsferli
 - d. Þróunarsvæði
 5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir
 6. Samningsmarkmið á nýjum uppbyggingarsvæðum
 7. Persónubundinn stuðningur – sérstakar húsaleigubætur
 8. Aðgerðir og stefna í málefnum utangarðsfólks
 9. Aðgerðir og stefna í málefnum ferðabjónustunnar
 10. Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2017-2021
 11. Viðaukar
 - I. Stöðumat og þarfagreiningar
 1. Fasteignagreining Capacent 2016
 2. Ferðabjónusta í Reykjavík. Áhrif á húsnæðis- og vinnumarkað
 3. Fjöldi Airbnb íbúða í Reykjavík
 4. Leigumarkaðurinn í Reykjavík
 5. Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu 2013-2016
 6. Lykiltölur húsnæðismála
 7. Greining á þörf eftir íbúðum sértækra hópa
 - II. Félagslegar leiguíbúðir í sveitarfélögum
 - III. Stefna og skipulagsákvæði um gististaði í Aðalskipulagi

1. Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar



Hvers vegna húsnæðisáætlun?

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram til að setja fram á einum stað greiningu á stöðu húsnæðismála og veita yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum sem allar eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum.

Á hverju byggir húsnæðisáætlunin?

Húsnæðisáætlunin byggir á stefnumörkun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála og á lagaumgjörð og nýjum greiningum á stöðu á húsnæðismarkaðinum.

Hvað felur hún í sér?

Í húsnæðisáætluninni eru töluleg markmið um þann fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma. Þá eru skilgreind helstu byggingarsvæði í Reykjavík og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir verður háttað í samvinnu við verkálýðshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta og einkaaðila, auk eigin leigufélags borgarinnar, Félagsbústaða.



Hvar er að finna húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar?

Stefnumótun Reykjavíkur á sviði húsnæðismála er að finna í samþykktum stefnuskjölum og samþykktum borgarstjórnar og borgarráðs. Helstu stefnuskjöl sem taka til húsnæðismála eru húsnæðisstefna Reykjavíkur, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum og samþykktir um Nýju Reykjavíkurhúsin.

2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála



1. Aðalskipulag Reykjavíkur
2010-2030
2. Húsnæðisstefna Reykjavíkur
3. Innleiðing húsnæðisstefnu





Húsnæði fyrir alla – húsnæðisstefna í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

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





90% nýrra íbúða innan þéttbýlismarka

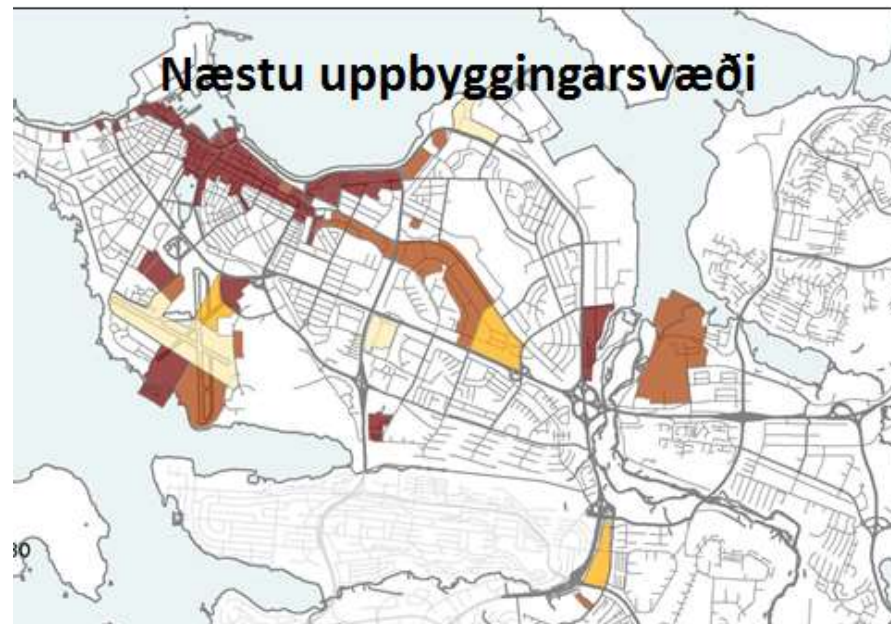
- ✓ Markmið húsnæðisstefnu Reykjavíkur koma fram í [Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030](#). Aðalskipulagið kveður á um og gerir ráð fyrir þéttingu byggðar, að 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka.

Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin-Gamla höfn í lykilhlutverki

- ✓ Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum: Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin-Gamla höfn. Gert er ráð fyrir að á þessum svæðum rísi þétt blönduð byggð sem fellur að markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun.

7.000 íbúðir til ársloka 2020 – 3.000 leigu- og búseturéttaríbúðir

- ✓ 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.



60 stórir byggingarreitir

- ✓ Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 eru skilgreindir hátt í 60 byggingarreitir þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Þá er einvörðungu verið að tala um reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum. Til viðbótar við þessa reiti eru fjölmargir smærri reitir sem gera ráð fyrir minniháttar fjölgun íbúða. Auk þess er ávallt til skoðunar að skilgreina fleiri byggingarreiti í aðalskipulaginu, með 50 íbúðum eða fleiri, og breyta þá aðalskipulaginu í þá veru.

Húsnæðisstefna Reykjavíkur



Stefna Reykjavíkurborgar er að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar nær þannig utan um húsnæðisþarfir allra borgarbúa, óháð eignarformi, stærð og gæðum húsnæðis. Borgarbúar þurfa að geta eignast og/eða leigt húsnæði eftir þörfum hverju sinni. Fjölbreytt framboð þarf að vera í boði í hverju hverfi (Samþykkt á fundi borgarráðs þann 6. október 2011).

Til að ná fram þessu markmiði er mikilvægt:

Fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða

- ✓ Að Reykjavíkurborg stuðli að fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða, hvort sem er í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/ eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.

Smærri íbúðir

- ✓ Að Reykjavíkurborg stuðli að húsnæðisframboði í samræmi við þarfir hverju sinni. Á næstu árum þurfi að auka framboð af smærri íbúðum, burtséð frá eignarformi, til að auka val og möguleika ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði.

Langtímaleigumarkaður

- ✓ Að kortleggja möguleikana á því að Reykjavíkurborg komi að uppbyggingu langtímaleigumarkaðar.

Persónubundinn stuðningur

- ✓ Að stuðningur Reykjavíkurborgar eigi að vera **bundinn persónulegum aðstæðum íbúa** en ekki tengdur ákveðnum íbúðum, enda stuðlar það að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar.



Sérstakar húsaleigubætur

- ✓ Að endurskoða reglur um sérstakar húsaleigubætur þannig að þær komi í veg fyrir óhóflega greiðslubyrði tekjulágs fólks með félagslegan vanda af húsnæði, óháð því hver á og/ eða rekur íbúðina.

Húsnæðisstuðningur ríkis og sveitarfélaga

- ✓ Að Reykjavíkurborg taki undir nýja húsnæðisstefnu sem Velferðarráðuneytið kynnti í apríl 2011 þar sem meginreglan er sú að almennur húsnæðisstuðningur greiðist af ríkinu en sértækur stuðningur verði á vegum sveitarfélaganna.

- ✓ **Að höfuðborgarsvæðið sé eitt búsetusvæði.**

Húsnæðisstefna Reykjavíkur

Starfshópur um húsnæðisstefnu Reykjavíkur setti fram eftirfarandi tillögur til að ná fram markmiðum húsnæðisstefnu:

- ✓ **Skipulag kveði á um a.m.k. 20% hlutdeild leigu- og búseturéttaríbúða**
 1. Skipulag. Við gerð aðalskipulags, hverfis- og deiliskipulags verði tryggt að a.m.k. 20% íbúða verði miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði. Í dag er hlutfall leiguíbúða talið vera vel undir 20% af öllu íbúðarhúsnæði í Reykjavík og markmiðið er að það verði umtalsvert hærri, eða um 25% af öllu íbúðarhúsnæði, enda þurfa leigu- og eða búseturéttaríbúðir að vera fyrir alla þjóðfélagshópa. Tryggja þarf félagslegan fjölbreytileika með fjölbreyttu framboði íbúðagerða, hvað varðar stærð, gerð og eignarform. Í nýjum hverfum miðsvæðis, s.s. í Vatnsmýri, við Mýrargötu, við Hlemm og á Ártúnshöfða, verði gert ráð fyrir að leiguhúsnæði og búseturéttaríbúðir verði a.m.k. fjórðungur íbúðarhúsnæðisins.
- ✓ **Sérstakur stuðningur í formi lóðaúthlutana**
 2. Sérstakur stuðningur í formi lóðaúthlutana verði endurskoðaður þannig að húsnæðissamvinnufélög og félagasamtök, sem munu bjóða upp á leigu- og búseturréttaríbúðir á viðráðanlegum kjörum ætlað ungu fólki og tekjulægra fólki, fái forgang á úthlutun lóða að uppfylltum þeim skilyrðum sem Reykjavíkurborg setur.
- ✓ **Langtíma leigufélög**
 3. Langtíma leigufélög. Kannaðir verði kostir þess og gallar að Reykjavíkurborg verði kjölfesta í langtíma leigufélögum með það að markmiði að styðja við uppbyggingu á varanlegum og öruggum leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu. Framlag borgarinnar gæti falist í lóðum, fasteignum eða beinum framlögum. Slík félög gætu verið í samstarfi við lífeyrissjóði eða aðra langtímafjárfesta. Sérstaklega yrði kannað hvort almennt leiguhúsnæði skuli rekið innan Félagsbústaða, sem sérstök deild eða í sjálfstæðu félagi, jafnvel með öðrum.
- ✓ **Sérstakur persónubundinn stuðningur**
 4. Sérstakur persónubundinn stuðningur. Reykjavíkurborg hafi forystu í því að endurskoða og samræma eins og kostur er reglur um sérstakar húsaleigubætur í samvinnu við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Þeim verði ætlað að létta greiðslubyrði til tekjulágs fólks sem jafnframt á í félagslegum vanda. Í nýjum reglum verði stuðningur óháður því hver á og/ eða rekur húsnæði, en að hann fari eftir aðstæðum og greiðslubyrði hvers leigjanda.
- ✓ **Hlutverk og fyrirkomulag Félagsbústaða**
 5. Félagsbústaðir reki áfram húsnæði fyrir þá sem ekki geta leigt á almennum markaði þrátt fyrir sérstakan stuðning. Gerð verði úttekt á rekstri, rekstrarfyrirkomulagi og hlutverki Félagsbústaða. Kannaður verði möguleiki á því að Félagsbústaðir sinni félagslegu húsnæði á öllu höfuðborgarsvæðinu.
- ✓ **Persónubundinn stuðningur við sérstaka hópa**
 6. Stuðningur við sérstaka hópa, s.s. aldraða og öryrkja, skal vera persónubundinn en ekki bundinn stöðu fólksins. Gert verði átak í aðgengismálum þannig að fólk geti valið sér búsetu óháð aldri og líkamlegu og/ eða andlegu ástandi.
- ✓ **Aðgerðir gegn húsnæðisleysi**
 7. Unnið verði gegn húsnæðisleysi í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar í mállefnum utangarðsfólks.



Nýju Reykjavíkurhúsin



Leiðarljós nýju Reykjavíkurhúsanna

Leiðarljós nýju Reykjavíkurhúsanna eru að þau séu hagkvæm íbúðarhús sem fyrirhugað er að byggja á þéttingarreitum borgarinnar á næstu árum. Um er að ræða leiguíbúðir fyrir einstaklinga og fjölskyldur, og fyrir félagasamtök til framleigu. Í hverju húsi verður lögð áhersla á fjölbreytni einstaklinga og fjölskyldugerða á ólíkum lífsskeiðum með ólíkan bakgrunn.

Nánar má lesa um nýju Reykjavíkurhúsin í [samþykkt borgarráðs frá 10. apríl 2014.](#)



LANDSLAG

Útfærsla Nýju Reykjavíkurhúsanna er í þróun í Vesturbugt.

Innleiðing húsnæðisstefnu

Stýrihópi um innleiðingu húsnæðisstefnu var falið að fylgja markmiðum húsnæðisstefnu eftir.

Tillögur stýrihóps (samþykktar af borgarráði 24. október 2013):

Meginmarkmið:

- ✓ *Auka framboð vel staðsettra leigu- og búseturéttaríbúða, auka fjölbreytni á húsnæðismarkaði, vinna að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar og stuðla að húsnæði á viðráðanlegu verði í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur.*

Meginleiðir:

2.500-3.000 nýjar leigu- og búseturéttaríbúðir

- ✓ Í því skyni beiti Reykjavíkurborg sér fyrir því að 2.500-3.000 nýjar leigu- og búseturéttaríbúðir risi í Reykjavík á næstu þremur til fimm árum í samræmi við tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur og í samvinnu við rótgróin og ný bygginga- og húsnæðissamvinnufélög.

Samvinna við traust leigu- og búsetaréttarfélag

- ✓ Í því skyni beiti Reykjavíkurborg samvinnu við traust leigu- og búsetaréttarfélag sem hafa fjárhagslega burði til að ráðast í uppbyggingu.

Félagsbústaðir sem kjölfesta

- ✓ Í því skyni nýti Reykjavíkurborg reynslu og þekkingu Félagsbústaða sem kjölfestu í nýjum uppbyggingarverkefnum, á grundvelli nýrrar eigendastefnu Félagsbústaða og í samvinnu við önnur rótgróin eða ný byggingar- og húsnæðissamvinnufélög, sem efnt verði til í samráði við fulltrúa verkafélagsmanna.

Nýjar lausnir í hönnun

- ✓ Í því skyni beiti Reykjavíkurborg sér fyrir nýjungum og nýjum lausnum í hönnun og hugsun um nýtt íbúðarhúsnæði í þéttri byggð, og stuðli að umræðu um rekstrarumhverfi leigufélaga og kröfur og markmið nýrrar byggingareglugerðar.

Nýjir úthlutunarskilmálar íbúðalóða

- ✓ Þá verði kallað eftir ábendingum og hugmyndum um nýja úthlutunarskilmála íbúðalóða til að stuðla að uppbyggingu almennra langtíma leigufélaga.

Stýrihópurinn skilaði nánar útfærðum tillögum þar sem m.a. voru lagðar fram áætlanir um eflingu leigumarkaðar, átak í byggingu leigu- og búseturéttaríbúða og hugmyndir um Nýju Reykjavíkurhúsin sem vettvang fyrir nýjar lausnir og til að efla leigumarkaðinn.

Þróunarássinn verður lykilþéttingarsvæði



Uppbygging um alla borg



Innleiðing húsnæðisstefnu – Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar



Borgarráð Reykjavíkur samþykkti á fundi þann 27. nóvember 2014 samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum. Þau eru snarþáttur í að framfylgja aðalskipulagi og húsnæðisstefnu borgarinnar.

Í samningsmarkmiðunum segir að á grundvelli nýs aðalskipulags Reykjavíkur verði til fjölmörg uppbyggingarsvæði fyrir nýjar íbúðir í Reykjavík. Unnið hafi verið að kortlagningu þessara svæða á vegum umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar. Svæðin séu mörg hver í blönduðu eignarhaldi en oftast en ekki sé um að ræða land í eigu Reykjavíkurborgar en lóða- og/eða byggingarétt að verulegu leyti í höndum einkaaðila, sem eru handhafar gildandi lóðarleigusamninga með mismunandi réttindum. Í samþykktinni um samningsmarkmið segir að Reykjavíkurborg leggi áherslu á mikilvægi þess að skilgreina samningsmarkmið sín í tengslum við þá uppbyggingu sem framundan er, ekki síst varðandi þau svæði sem eru í blandaðri eigu. Samningsmarkmiðin séu sett fram til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða. Skilgreining samningsmarkmiða leiði til markvissari samningsgerðar og eykur líkur á að niðurstaða náist og að af uppbyggingu verði.

Með vísan til framangreinds samþykkti borgarráð eftirfarandi samningsmarkmið vegna nýrra uppbyggingarsvæða í Reykjavík:

- Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2014 til 2030.
 - Áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða.
 - Áhersla lögð á gæðasvæði og gott umhverfi.
 - Áhersla lögð á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- Að land og innviðir borgarinnar verði nýtt sem best.
- Að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni.
- Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á svæðinu og verði sú fjárhæð hluti af heildarstofnkostnaði innviða á viðkomandi svæði.
- Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa. Stefnt verði að því að 20-25% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/ eða Nýju Reykjavíkurhúsin. Einnig verði stefnt að því að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði.

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Vandað borgarskipulag
Fjölbreytileiki í stærð og gerð íbúða
Gott umhverfi
Varðveisla staðaranda
Góð nýting á landi og innviðum borgarinnar
Stofnkostnaður innviða borinn af uppbyggingunni
1% af stofnkostnaði í listsköpun
Innleiða húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar
Stuðla að uppbyggingu leigumarkaðar
25% húsnæðis verði hagkvæmt (affordable)
Félagsbústaðir hafi kauprétt á 5% íbúða

Kirkjusandur

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

- ✓ Vogabyggð,
- ✓ Ártúnshöfði,
- ✓ Barónsreitur,
- ✓ Norðlingaholt
- ✓ Sogavegur
- ✓ Hekluhreitur

Hér byggja einkaaðilar sölu- og leiguíbúðir



3. Uppbygging leigu- og búseturéttaríbúða



Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

- ✓ Samvinna við traust leigu- og búseturéttarfélög sem hafa fjárhagslega burði til að ráðast í uppbyggingu en eru rekin án hagnaðarsjónarmiða er lykilþáttur í framfylgd húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.
- ✓ Stefnt var að því að 2.500-3.000 leigu- og búseturéttaríbúðir færu í uppbyggingu í borginni á þremur til fimm árum og liggja nú fyrir yfir 3.700 staðfest áform félaga sem byggja án hagnaðarsjónarmiða.
- ✓ Húsnæðissáætlun borgarinnar gerir ráð fyrir að gerð sé grein fyrir stöðu og framgangi þessara verkefna tvisvar á ári.

Almenna íbúðafélagið við Spöng



1. 1.000 íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna
2. 1.340 stúdentaíbúðir
3. 450 búseturéttaríbúðir
4. 450 íbúðir eldri borgara
5. 105 hjúkrunarrými
6. Yfir 100 sértæk búsetuúrræði fyrir fatlað fólk
7. Félagsbústaðir – Yfir 600 íbúðir

1.000 íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna



Þúsund íbúðir á næstu fjórum árum

Í ljósi þeirra brýnu verkefna sem blasa við í húsnæðismálum undirrituðu Reykjavíkurborg og Alþýðusamband Íslands þann 12. mars 2016 samkomulag um að hefja uppbyggingu eitt þúsund leiguíbúða í Reykjavík á næstu fjórum árum.

- ✓ Verkefnið verður unnið á grundvelli heildarlaga um almennar íbúðir sem samþykkt voru á Alþingi þann 2. júní 2016.
- ✓ Að uppbyggingunni verður unnið í samræmi við samþykktir ASÍ í húsnæðismálum, samþykktir almenna íbúðafélagsins, húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, leiðarljósa borgarráðs um Nýju Reykjavíkurhúsin og samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um ný uppbyggingarsvæði.

Verkalýðshreyfingin lykilsamstarfsaðili borgarinnar

Verkalýðshreyfingin hefur í langri sögu sinni iðulega verið lykilsamstarfsaðili borgarinnar við að bregðast við erfiðri stöðu í húsnæðismálum og má nefna byggingu verkamannabústaða, uppbyggingu í Breiðholti og miklu fleiri dæmi því til stuðnings. Áratugir eru hins vegar síðan verkalýðshreyfingin hefur komið með jafn beinum hætti að uppbyggingarverkefnum í borginni og í jafn nánú samstarfi við borgaryfirvöld.

Verkefnisstjórn ASÍ, BSRB og Reykjavíkurborgar

Í þeim tilgangi að vinna að uppbyggingu leiguíbúða í samvinnu verkalýðshreyfingarinnar og Reykjavíkurborgar var í ágúst 2016 skipuð verkefnisstjórn ASÍ, BSRB og Reykjavíkurborgar auk þess sem fulltrúi frá Félagsbústöðum hefur áheyrnarrétt.

- ✓ Verkefnisstjórn hefur það hlutverk að fylgja eftir samkomulagi Reykjavíkurborgar og ASÍ frá 12. mars 2016 um uppbyggingu leiguíbúða í Reykjavík.
- ✓ Hlutverk Alþýðusambandsins er að vinna að stofnun og fjármögnun almenns íbúðafélags til að hefja uppbyggingu eitt þúsund leiguíbúða.
- ✓ Hlutverk Reykjavíkurborgar er að úthluta lóðum í formi stofnsstyrks til að reisa leiguíbúðir og/ eða byggingarétt í fyrirhuguðum Reykjavíkurhúsum til fyrirhugaðs íbúðafélags. Lóðum fyrir 250 íbúðir hefur verið úthlutað til Bjargs, félags ASÍ og BSRB, við Spöngina í Grafarvogi, Hallgerðarveg á Kirkjusandi og við Urðarbrunn í Úlfarsárdal.

Almenna íbúðafélagið leiðir uppbyggingu

ASÍ og BSRB hafa þegar stofnað félagið Almenna íbúðafélagið sem mun fara með uppbyggingu leiguíbúða og sækja um stofnstyrk frá sveitarfélögum og Íbúðalánasjóði til uppbyggingarinnar.

- ✓ Samkomulag er um að félagsleg blöndun verði tryggð í uppbyggingu leiguhúsnæðisins. Helstu leiðir til að ná því fram er að hluti íbúðanna verður leigður eða seldur á almennum markaði auk þess sem Félagsbústaðir munu að jafnaði hafa forkaupsrétt á 10 - 20% íbúða í viðkomandi uppbyggingarverkefnum.
- ✓ Eitt megin markmiðið með fyrirhugaðri uppbyggingu er að í boði verði húsnæði á hagstæðu leiguverði. Miða þarf við að leiguverð verði ekki hærri en ca. 2.000 kr. pr. m2. Slík markmið kalla á mikla hagræðingu í hönnun, skipulagi, framkvæmd og rekstri.
- ✓ Áætlað er að á næstu tveimur árum verði tilbúnir byggingarreitir fyrir byggingu allt að þúsund íbúða á vegum Almenna íbúðafélagsins á næstu árum. Gert er ráð fyrir að byggingaframkvæmdir hefjist strax á árinu 2017.



Ljósmynd: Ragnar Th. Sigurðsson

1.340 stúdentaíbúðir

Samstarf um vel staðsettar stúdentaíbúðir

Reykjavíkurborg er í samstarfi við Háskóla Íslands, Háskólann í Reykjavík, Félagsstofnun stúdenta (FS) og Byggingafélag námsmanna (BN) um uppbyggingu stúdentaíbúða. Byggingar- og fjármagnskostnaður auk staðsetningar skiptir verulegu máli varðandi byggingu stúdentaíbúða.

1.340 námsmannaíbúðir í undirbúningi

Samkvæmt fyrirbyggjandi yfirlýsingu og samkomulagi liggja fyrir nú áform um byggingu á um 1.340 námsmannaíbúðum á næstu fimm árum.

650 íbúðir í samstarfi við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta

Í viljayfirlýsingu á milli Háskóla Íslands, Reykjavíkurborgar og Félagsstofnunar stúdenta eru áform um uppbyggingu 650 íbúða á næstu 4 árum.

- ✓ Gert er ráð fyrir að um 400 námsmannaíbúðir risi á lóðum á Háskólasvæði, 250 nemendaíbúðir á öðrum þéttlingarreitum nálægt miðborg og Háskóla Íslands. FS lýsir jafnframt yfir vilja til að taka þátt í samstarfi um uppbyggingu Nýrra Reykjavíkurhúsa við Vesturbugt og á öðrum reitum í borginni.
- ✓ Áformað er að um eða yfir 210 nýjar stúdentaíbúðir risi á svokölluðum Vísindagarðareiti á lóð Háskóla Íslands sbr. nýlega samþykkt tillaga að breytingu á deiliskipulagi þess efnis.
- ✓ Áformað er að byggðar verði um 80-90 íbúðir og herbergi við Gamla Garð og unnið að deiliskipulagsbreytingu í þeim tilgangi.
- ✓ Þá hefur borgarráð tekið jákvætt í að á nýju landi borgarinnar í Skerjafirði muni meðal annars rísa stúdentaíbúðir.

300 íbúðir í samstarfi við Byggingafélag námsmanna

Í viljayfirlýsingu á milli Byggingafélags námsmanna og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu námsmannaíbúða eru áform um uppbyggingu allt að 300 íbúða á næstu 10 árum og hafa Félagsbústaðir kauprétt á allt að 5% þeirra.

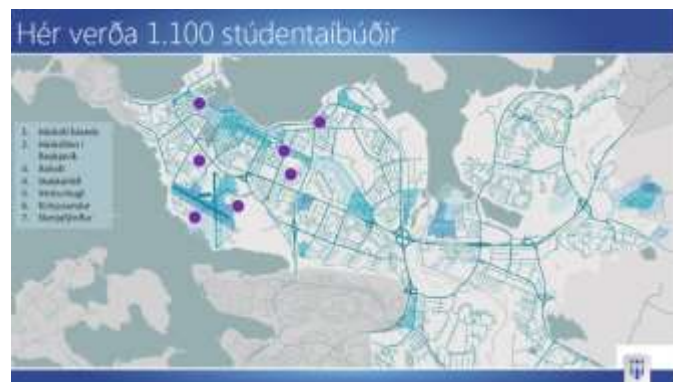
- ✓ Áformað er að um 100 nemendaíbúðir risi á KHÍ reit við Stakkahlíð í samræmi við fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu.
- ✓ Reykjavíkurborg og Byggingafélag námsmanna lýsa yfir vilja til að efna til viðræðna við ríkissjóð um að fá afnot af hluta af lóð Sjómannaskólans við Háteigsveg 35-39 og að endurskoða fyrirbyggjandi deiliskipulag á lóð félagsins að Háteigsvegi 31-33 til reisa þar um 50 námsmannaíbúðir.
- ✓ Reykjavíkurborg mun láta kanna hvort mögulegt er að nýta betur og fjölga íbúðum á lóðum BN við Klausturstíg 1-11, Kapellustíg 1-13 og Kristnibraut 91-93.
- ✓ Að BN verði úthlutað lóð fyrir allt að 50-100 námsmannaíbúðir í Bryggjuhverfi 3, þegar deiliskipulag liggur fyrir. Vilyrðið er tímabundið.

390 íbúðaeiningar í samstarfi við Háskólann í Reykjavík

Reykjavíkurborg og Háskólinn í Reykjavík hafa gert með sér sérstakt samkomulag um stúdentaíbúðir. Á lóð Háskólans í Reykjavík er áætlað að reistar verði um 390 íbúðaeiningar, sem áformað er að byggja í áföngum á næstu 4-5 árum. Stefnt er að íbúðirnar verði að mestum hluta stúdentaíbúðir. Miðað er við að í fyrsta áfanga verði byggðar 110-120 íbúðir og byggingu þeirra verði lokið árið 2020.



Ljósmynd: Ragnar Th. Sigurðsson



450 búseturéttaríbúðir



Búseti byggir 450 íbúðir á næstu 3-5 árum

Þann 9. mars 2016 var undirrituð viljayfirlýsing milli Reykjavíkurborgar og Búseta þess efnis að Búseti fái byggingarrétt fyrir 226 íbúðir á nokkrum stöðum í borginni. Það er til viðbótar við þær 225 íbúðir sem Búseti er með í undirbúningi eða smíðum. Alls er því gert ráð fyrir að um 450 búseturéttaríbúðir verði byggðar í Reykjavík af Búseta á næstu 3 – 5 árum.

Búseti byggir víða um borg

Lóð að Keilugranda 1 ásamt byggingarrétti fyrir 78 íbúðir hefur verið úthlutað til Búseta. Þá er gert ráð fyrir að Búseti byggji 50-60 íbúðir við Árskóga í Suður-Mjódd. Auk þeirra er í viljayfirlýsingunni með fyrirvörum um endanlegt deiliskipulag gert ráð fyrir 20 íbúðum við Skógarveg 16 og síðan allt að 100 íbúðum á smærri þéttingarreitum.

Búseturétturinn er þriðja leiðin

Gert er ráð fyrir að íbúðir Búseta á þessum svæðum verði hannaðar í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um fjölbreyttar húsagerðir, blöndun íbúðagerða innan hverfa og aukið framboð smærri íbúða, fyrir alla félagshópa. Með úthlutun lóðanna er stuðlað að fjölbreyttara húsnæðisframboði breiðs hóps í samfélaginu og reynt að skapa húsnæðisgrundvöll fyrir fjölda einstaklinga sem annars gætu þurft á aðstoð að halda. Þannig er byggð brú milli leigu- og eignaríbúða en stundum er sagt að búseturétturinn sé þriðja leiðin, mitt á milli leiguforms og eignarforms. Reykjavíkurborg stuðli þannig að blöndun eignarforma í samvinnu við félag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða.

Búseti í Nýju Reykjavíkurhúsin

Þá hefur Búseti lýst yfir vilja til að taka þátt í samstarfi um uppbyggingu Nýrra Reykjavíkurhúsa við Vesturbugt og á öðrum reitum, samkvæmt nánara samkomulagi, hvort sem er við Reykjavíkurborg eða í gegnum opinbera einkaframkvæmd um uppbygginguna.



Uppbyggingarreitir Búseta við Einholt-Þverholt gengur undir nafninu Smíðuholt. Mynd: Búseti.



Við Ísleifsgötu í Reynisvatnsási byggir Búseti 18 raðhúsaíbúðir. Mynd: Búseti og Hughrif ehf.

Um 450 íbúðir eldri borgara



Aukin og bætt búsetuúrræði fyrir eldri borgara

Reykjavíkurborg vinnur að auknum og bættum búsetuúrræðum fyrir eldri borgara. Borgin hefur haft umsjón og eftirlit með framkvæmdum í þágu aldraðra og fjallar um úthlutunarskilmála, fjárhagslegar forsendur og kemur að samningum um framkvæmdir.

450 íbúðir í samstarfi við Hrafnistu, Grund, Samtök aldraðra, Félag eldri borgara og ríkið

- ✓ Reykjavíkurborg hefur undirritað samning við Hrafnistu og gert samkomulag við velferðarráðuneytið um byggingu þjónustuíbúða og þjónustukjarna við Sléttuveg. Byggðar verða þjónustuíbúðir og þjónustukjarni, alls um 126 leiguíbúðir.
- ✓ Í skoðun eru breytingar á hjúkrunarheimilinu í Seljahlíð á þann veg að eingöngu verði þar þjónustuíbúðir. Gangi það eftir fjölgar þjónustuíbúðum fyrir eldri borgara um 20 íbúðir.
- ✓ Samtök aldraðra hafa lýst yfir áhuga á að fá lóð hjá Reykjavíkurborg til að byggja 50-60 íbúðir á Kennaraskólareitnum.
- ✓ Félag eldri borgara hefur fengið úthlutað lóð að Árskógum 1-3 þar sem áformað er að reisa 52 íbúðir auk þess sem áætlað er að reisa allt að 60 íbúðir fyrir 60+ ára í Hraunbæ 103A. Verið er að skoða fjölgun íbúðanna í skipulagi.
- ✓ Við Suðurlandsbraut 68 til 70 í Mörk verða byggðar 74 þjónustuíbúðir á vegum dvalar- og hjúkrunarheimilisins Grundar og er stefnt að því að taka þær í notkun snemma árs 2018.
- ✓ Hjúkrunarheimilið í Sóltúni byggir 44 þjónustuíbúðir fyrir eldri borgara í Mánatúni.



105 ný hjúkrunarrými og þörf á fleiri



Reykjavíkurborg hefur barist fyrir byggingu hjúkrunarheimila og fjölgun hjúkrunarrýma í borginni. Hvoru tveggja er háð framlögum og samþykki ríkisins.

Samningar hafa náðst um byggingu 105 rýma hjúkrunarheimili við Sléttuveg. Það verður reist og rekið af Sjómannadagsráði, Hrafnistu.

Frekari áskoranir um fjölgun hjúkrunarrýma hafa verið sendar heilbrigðisráðuneyti.

Á Borgarholtsskólareit í Grafarvogi hefur Reykjavíkurborg séð fyrir sér að byggja megi hjúkrunarheimili með allt að 40 rýmum.

Jafnframt eru fyrirbyggjandi viðbyggingarmöguleikar við Skógarbæ og Sóltún.



Yfir 100 sértæk búsetuúrræði fyrir fatlað fólk



Sértæk húsnæðisúrræði eru íbúðarhúsnæði sem gerð hafa verið aðgengileg fyrir tiltekna notkun eða skilgreind sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks. Slík húsnæðisúrræði þurfa að vera í öllum hverfum borgarinnar þar sem uppbygging mun eiga sér stað og taka skal mið af margbreytileika í íbúðasamsetningu en sú hugmyndafræði byggir á kenningum um félagsauð og gildi hans í samfélögum.

Í töflunni hér að neðan má sjá íbúðakjarna sem samþykkt hefur verið að opna en eru ekki komnir í notkun ennþá.

Tegund fötlunar	Áætluð opnun	Fjöldi rýma
Íbúðakjarni fyrir fólk með einhverfu. Flokkur III[1].	Verið er að leita að húsnæði	6
Íbúðakjarni fyrir einstaklinga með blandaðar fatlanir og hegðunarferðleika. Flokkur II.	2018	6
Íbúðakjarni fyrir fjölfatlaða einstaklinga. Flokkur III.	2018	6
Íbúðakjarni fyrir fjölfatlaða einstaklinga. Flokkur III.	2018	6
Samtals		24

[1] Samþykkt var að opna íbúðakjarna fyrir einhverfa með miklar þjónustubarfir í flokki III. Síðan þá hafa skilgreiningar á þjónustuflokkunum breyst og slíkur kjarni væri í dag flokkaður í þjónustuflokk IV.

Yfir 100 ný rými til 2020

Uppbyggingaráætlun í sértækum húsnæðisúrræðum gerir ráð fyrir frekari fjölgun íbúða og rýma fyrir fatlað fólk. Stefnt er að því að fjölga þeim um 104-112 til ársins 2020, um 42-50 milli árunna 2021 og 2025 og um 36-44 á milli árunna 2026-2030. Alls fjölgun um 182-206 á milli árunna 2017 og 2030. Á fundi borgarráðs 9. mars 2017 var uppbyggingaráætlun í sértækum húsnæðisúrræðum vísað til vinnu við gerðar fjárhagsáætlunar og húsnæðisáætlunar.

	2017-2020	2021-2025	2026-2030	Alls 2017-2030
Sértæk húsnæðisúrræði*	104-112	42 - 50	36 - 44	182 – 206*

*Tekið er mið af húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og einnig er gert ráð fyrir auka kaupum hjá Félagsbústöðum á stökum íbúðum. Eru þetta fjöldi rýma sem stefnt er að því að opna á þessum tímabilum.

Áfangi I (2017 - 2020)	Kostn. líkan	Fjöldi rýma	2017	2018	2019	2020
Sjálfstað búseta með viðeigandi stuðning	H	44			98.000	
Íbúðakjarni III geðfötun	F	7			72.000	
Íbúðakjarni I þroskahömlun	A	6			83.000	
Íbúðakjarni II þroskahömlun	C	6				112.000
Áfangahémi III-II þroskahömlun	A	6				83.000
Félagslegar leiguíbúðir I-II	*	12-20	Dreifist yfir fjögurra ára tímabil - stuðningsþjónusta			
Samtals:	448.000	80-90			253.000	195.000

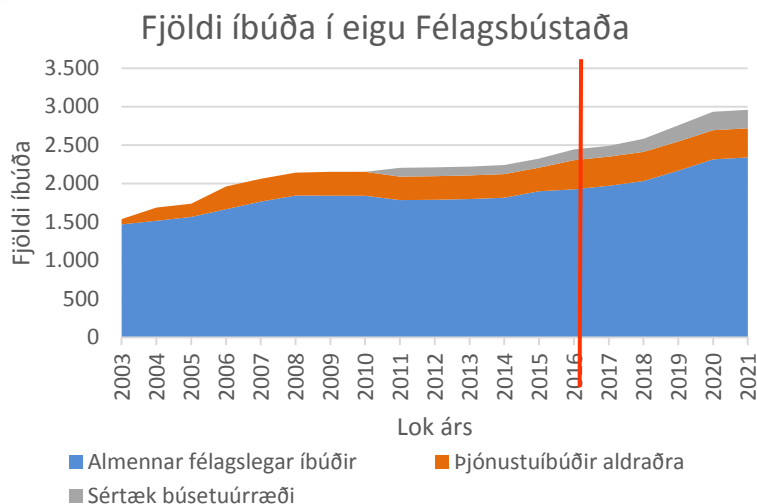
Áfangi II (2021 - 2025)	Kostn. líkan	Fjöldi rýma	2021	2022	2023	2024	2025
Íbúðakjarni II þroskahömlun	C	6	112.000				
Íbúðakjarni II þroskahömlun	C	6		112.000			
Íbúðakjarni III geðfötun	F	6			72.000		
Íbúðakjarni III þroskahömlun	D	6				180.000	
Íbúðakjarni I þroskahömlun	A	6					83.000
Félagslegar leiguíbúðir I-II	*	12-20	Dreifist yfir fimm ára tímabil - stuðningsþjónusta				
Samtals:	559.000	42-50	112.000	112.000	72.000	180.000	83.000

Áfangi III (2026 - 2030)	Kostn. líkan	Fjöldi rýma	2026	2027	2028	2029	2030
Íbúðakjarni III geðfötun	F	6	72.000				
Íbúðakjarni III geðfötun og vímuefni	G	6		131.000			
Íbúðakjarni III þroskahömlun	E	5		245.000			
Íbúðakjarni III geðfötun	F	6				72.000	
Félagslegar leiguíbúðir I-II	*	12-20	Dreifist yfir fimm ára tímabil - stuðningsþjónusta				
Samtals:	520.000	35-43	72.000	376.000	0	72.000	0

Samantekt	Rekstrar-kostnaður á ári	Stofn-kostnaður	Samtals
Áfangi I 2017-2020	448.000	15.000	463.000
Áfangi II 2021-2025	559.000	15.000	574.000
Áfangi III 2026-2030	520.000	12.000	532.000
Samtals	1.527.000	42.000	1.569.000

Í samantektartöflu hér að ofan kemur fram að árlegur rekstrarkostnaður við uppbyggingaráætlun að meðtöldum stofnkostnaði er 1.569 mkr á verðlagi 1. janúar 2017. Byggingarkostnaður og kostnaður vegna kaupa á húsnæði er ekki innifalinn. Um er að ræða alls 78 rými í íbúðakjarna, auk 44 rýma í sjálfstæðri búsetu með viðeigandi stuðningi og loks er gert ráð fyrir 36-60 félagslegum leiguíbúðum, sem dreifðust jafnt innan tímabilsins, en stuðningur við íbúa þeirra er ekki inn í þessu kostnaðarmati.

Félagsbústaðir – Yfir 600 íbúðir



Punktar

- ❑ Fjöldi félagslegra íbúða hefur vaxið á hverju ári frá árinu 2003 ef frá er talið árið 2010, en þá stóð heildarfjöldi í stað
- ❑ Í tengslum við kaup FB á sérstökum búsetuúrræðum af ríkinu 2011 var byrjað að telja þau sérstaklega og flokka í skráum félagsins. Fram að því voru þau talin með almennum íbúðum. Almennum íbúðum fækkar því ekki árið 2011 heldur er hætt að telja sértæk búsetuúrræði sem almennar íbúðir.
- ❑ Áætlað er að fjölga íbúðum um ríflega 600 í það heila hjá FB á árunum 2017-2021 til viðbótar við fjölgun upp á 203 íbúðir á árunum 2015 og 2016.
- ❑ Í fjárhagsáætlun ársins 2017 og fimm ára áætlun 2017-2021 er gert ráð fyrir að fjárfestingar Félagsbústaða í fasteignum nemi alls 15,8 milljörðum króna.

		Raun														Áætlun				
Lok tímabils		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Almennar félagslegar íbúðir	fjöldi	1.470	1.517	1.567	1.667	1.767	1.845	1.844	1.842	1.786	1.790	1.800	1.817	1.901	1.926	1.972	2.034	2.155	2.280	2.416
Þjónustuíbúðir aldraðra	fjöldi	69	172	172	296	296	298	310	312	305	307	307	307	307	379	379	379	389	389	389
Sértek búsetuúrræði	fjöldi	0	0	0	0	0	0	0	0	115	115	115	118	118	140	140	174	208	246	252
Íbúðir samtals	fjöldi	1.539	1.689	1.739	1.963	2.063	2.143	2.154	2.154	2.206	2.212	2.222	2.242	2.326	2.445	2.491	2.587	2.752	2.915	3.057
Mannfjöldi í Reykjavík	fjöldi þús	112,6	113,3	113,8	115,0	116,6	118,8	119,5	118,3	118,9	118,8	119,8	121,2	122,6	123,8					
Félagslegar íbúðir á 1000 íbúa	-	13,1	13,4	13,8	14,5	15,1	15,5	15,4	15,6	15,0	15,1	15,0	15,0	15,5	15,6					
Heildarfjöldi íbúða á 1000 íbúa		13,7	14,9	15,3	17,1	17,7	18,0	18,0	18,2	18,6	18,6	18,6	18,5	19,0	19,8					
Á tímabili																				
Almennar félagslegar íbúðir			47	50	100	100	78	-1	-2	-56	4	10	17	84	25	46	62	121	125	136
Þjónustuíbúðir aldraðra			103	0	124	0	2	12	2	-7	2	0	0	0	72	0	0	10	0	0
Sértek búsetuúrræði			0	0	0	0	0	0	0	115	0	0	3	0	22	0	34	34	38	6
Alls			150	50	224	100	80	11	0	52	6	10	20	84	119	46	96	165	163	142

Félagsbústaðir - Fjölgun í eignasafni



Fjölgun íbúða	Loi									
	Raun					Áætlun				
Uppruni/Tegund	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Alls	
Almennar	17	84	25	46	62	121	125	136	616	
Búseturéttur			1	5	12	4			22	
Eldri borgarar						2			2	
Kaup á markaði	17	84	24	41	30	30	25	25	276	
Lóð Einka						26	9		35	
Lóð RVK						2	16	111	129	
Reykjavíkurbús						57	75		132	
Stúdentar					20				20	
Sértæk búsetuúrræði	3		22		25	30	24	6	110	
Búseturéttur					13	6			19	
Kaup af RVK			16						16	
Kaup á markaði	3		1						4	
Lóð Einka						6			6	
Lóð RVK			5		12	6	18	6	47	
Reykjavíkurbús						12	6		18	
Utankjarnaíbúðir					9	4	14		27	
Búseturéttur					5				5	
Lóð RVK							10		10	
Reykjavíkurbús					4	4	4		12	
Þjónustuíbúðir			72			10			82	
Kaup af RVK			72						72	
Lóð RVK						10			10	
Alls	20	84	119	46	96	165	163	142	835	

Skýringar

Búseturéttur – Kaupréttur FB á íbúðum sem byggðar verða af búseturéttarfélögum

Eldri borgarar – Kaupréttur FB á íbúðum sem byggðar verða af félögum eldri borgara

Kaup á markaði – Kaup FB á eignum af almennum fasteignamarkaði

LóðEinka – Kaup FB á eignum sem byggðar verða á lóðum sem nú eru í einkaeigu

LóðRVK - Kaup eða uppbygging FB á lóðum sem nú eru í eigu Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurbús – Kaup FB á eignum úr fyrirhuguðum Reykjavíkurbús

Stúdentar – Kaupréttur FB á íbúðum sem byggðar verða af Stúdentum

Kaup af RVK – Kaup á eignum af Reykjavíkurborg

4. Áætlanir um uppbyggingu

Í Reykjavík í dag eru tæplega 52 þúsundir íbúða og íbúðareiningar. Meðalstærð þeirra (nettó) eru 110 m² og fjöldi fermetra á hvern íbúa er um 45 m².

Samkvæmt íbúaspá aðalskipulagins verða íbúar Reykjavíkur 149 þúsund árið 2030. Reiknuð íbúðarþörf á tímabili aðalskipulagsins er því um 16.900 íbúðir sem nemur tæpum 28% af núverandi húsnaðisstofni í Reykjavík.

Lykil markmið í aðalskipulaginu er að tryggja lágmarksfjölda íbúða sem eru á viðráðanlegum kjörum, hvort sem um leigu, kaupréttar- eða eignaríbúð er að ræða. Lágmarkið er 25%. Af 16.900 íbúðum til ársins 2030, þarf því rúmlega 4.200 slíkar íbúðir.

Í áætlun Reykjavíkurborgar um uppbyggingarsvæði eru 5.327 íbúðir á byggingarsvæðum á framkvæmdastigi eða í samþykktu deiliskipulagi, 4.117 íbúðir í formlegu skipulagsferli og 9.355 til viðbótar í undirbúningi eða á þróunarsvæðum í skoðun, alls 18.799 íbúðir. Þessi talning nær aðeins til svæða sem telja 20 eða fleiri íbúðir.





Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

Uppbyggingarsvæði 2015-2020

Mars 2017

A. Byggingarsvæði á framkvæmdastigi	2.577 íbúðir
B. Samþykkt deiliskipulag	2.750 íbúðir
C. Í formlegu skipulagsferli	4.177 íbúðir
D. Þróunarsvæði í skoðun/undirbúningi	9.355 íbúðir
alls:	18.799 íbúðir





Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

Mat á íbúðapörf til næstu ára og til lengri tíma

Mars 2017

Langtímaviðmið:

AR2010-2030 (uppfærð spá) : 800 íbúðir á ári*

AR2016-2030 (með uppsafnaðri þörf) : 1.000 íbúðir ári

Skammtímaviðmið vegna áhrifa ferðapjónustunnar:

Til næstu 4 ára v/fjölgunar starfa, áhrifa íbúðagistingar: 1.250 íbúðir á ári

* Spáin byggir á miðspá Hagstofu Íslands (2016) og sem fyrr á því að Reykjavík vaxi í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðin og hlutdeild borgarinnar í heildarmannfjölda landsins vaxi nokkuð. Áfram er miðað við það að meðalfjöldi á íbúa á íbúð lækki í 2,24 árið 2030 og þannig tekið mið af breyttri aldursamsetningu, breyttum fjölskyldustærðum og almennt fjölgun fólks á húsnæðisaldri.

Húsnæðisstefna Reykjavíkur. Innleiðing



Húsnæðisstofn í Reykjavík og mat á húsnæðisþörfinni

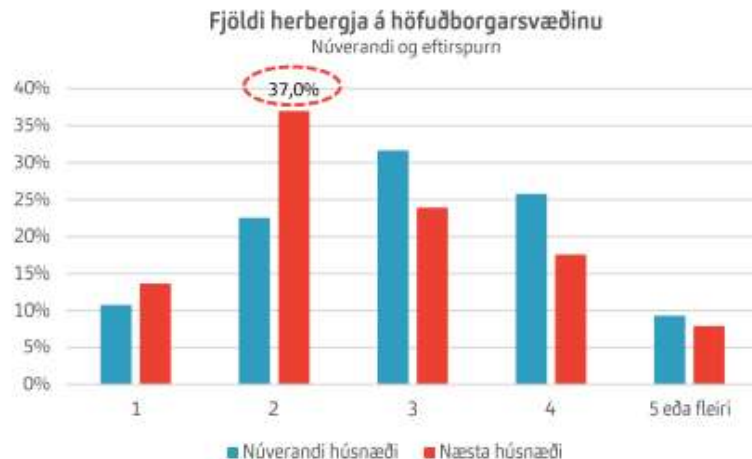


Í Reykjavík í dag eru tæplega 52 þúsundir íbúða og íbúðareiningar. Meðalstærð þeirra (nettó) eru 110 m² og fjöldi fermetra á hvern íbúa er um 45 m².

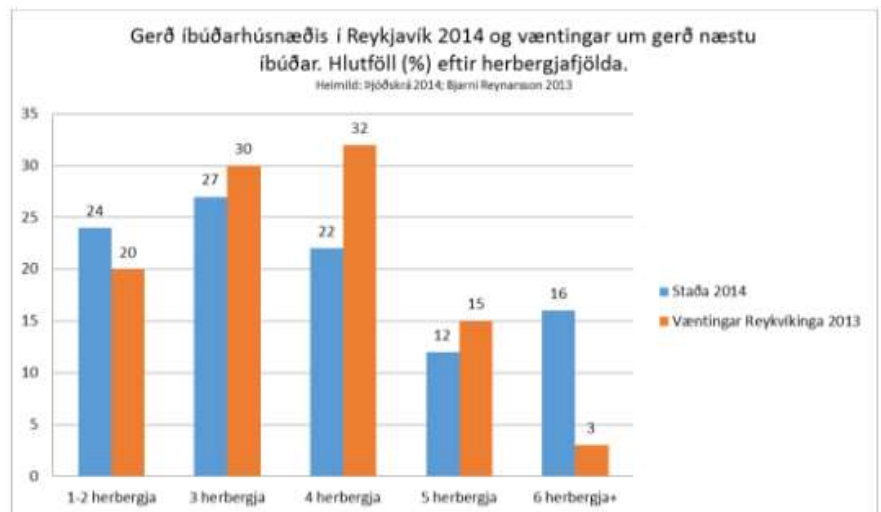
Á meðfylgjandi myndum má sjá gerð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík árið 2014 og væntingar um gerð næstu íbúðar. Einnig má sjá gerð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og væntingar um gerð næstu íbúðar skv. fasteignagreiningu Capacent árið 2016.

Samkvæmt uppfærðri íbúðaspá aðalskipulagins verða íbúar Reykjavíkur 149 þúsund árið 2030. Gert er ráð fyrir að þeim fjölgi um rúmlega 30 þúsund í stað 25 þúsund áður, á skipulagstímabilinu 2010 til 2030. Reiknuð íbúðarþörf á tímabili aðalskipulagsins verður því um 16.900 íbúðir í stað 14.500 áður. Það nemur tæpum 28% af núverandi húsnæðisstofni í Reykjavík.

Lykil markmið í aðalskipulaginu er að tryggja lágmarksfjölda íbúða sem eru á viðráðanlegum kjörum, hvort sem um leigu, kaupréttar- eða eignaríbúð er að ræða. Lágmarkið er 25%. Af 16.900 íbúðum til ársins 2030, þarf því rúmlega 4.200 slíkar íbúðir.



Heimild: Fasteignagreining Capacent 2016.



Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

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

Reitir á vegum einkaaðila



Byggingarsvæði á framkvæmdarstigi – 2.577 íbúðir

Byggingarsvæði á framkvæmdastigi	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m ²)	(m ²)	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
RÚV-lóð	360	25.200	70	11,1	40
Hlíðarendi	600	67.800	113	0,0	0
Einholt-Þverholt	203	24.360	120	100,0	203
Bryggjuhverfi-II áfangi	280	28.000	100	66,1	185
Lýsislóð - Grandavegur 42-44	142	16.800	118	0,0	0
Ásholtsreitur	103	4.635	45	100,0	103
Hljómalindareitur	35	2.100	60	0,0	0
Hverfisgata 94-96+	60	6.000	100	0,0	0
Hafnartorg-Austurhöfn	178	24.920	140	0,0	0
Brynjureitur	77	5.005	65	0,0	0
Frakkastígsreitur	68	5.440	80	0,0	0
Tryggvagata 13	40	3.445	86	0,0	0
Bílanaustrsreitur - Máratún	44	4.193	95	100,0	44
Nýlendurreitur	20	1.400	70	0,0	0
Suður-Mjódd	107	11.200	105	100,0	107
Reynisvatnsás	50	10.000	200	36,0	18
Höfðatorg I	94	9.100	97	0,0	0
Mörkin - Suðurlandsbraut 68-70	74	3.960	54	100,0	74
Skipholt 70	19	1.045	55	100,0	19
Laugavegur 59	11	1.275	116	0,0	0
Hverfisgata 61	12	1.200	100	0,0	0
Alls:	2.577	257.078	99,8	30,8	793

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



Meðalstærð íbúða: 70 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 11,1%

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



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Staðsetning: Háaleiti og Bústaðir

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	81%

Meðalstærð íbúða: 113 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi





Meðalstærð íbúða: 120 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100%

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

Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 100 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

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



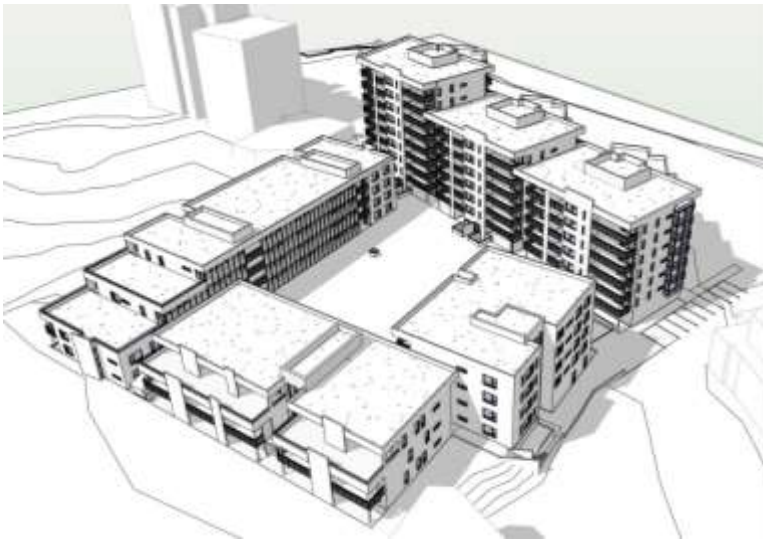
Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Staðsetning:	Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Meðalstærð íbúða: 118 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	88%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 45 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100%

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



Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	98%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 60 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Staðsetning:

Miðborg

Nálægð við kjarna/atvinnu

++

Nálægð við háskóla/framhaldsskóla

+

Nálægð við almenningssamgöngur

+

Hlutfall Félagsbústaða

Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur

21,1%

Hlutfall innflytjenda

18,9%

Hlutfall fjölbýlis

91%

Meðalstærð íbúða: 100 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 140 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

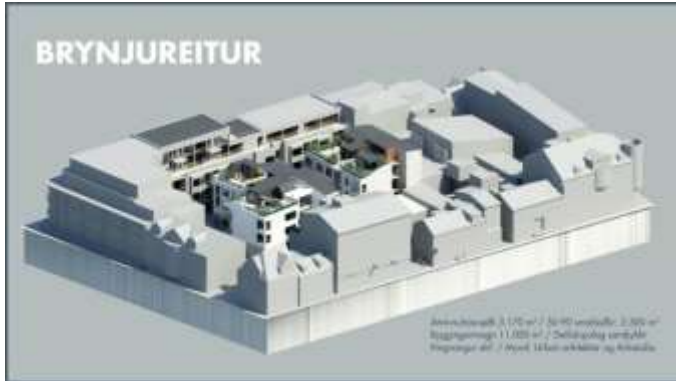
Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi



Meðalstærð íbúða: 65 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Staðsetning:

Miðborg

Nálægð við kjarna/atvinnu

++

Nálægð við háskóla/framhaldsskóla

+

Nálægð við almenningssamgöngur

+

Hlutfall Félagsbústaða

Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur

21,1%

Hlutfall innflytjenda

18,9%

Hlutfall fjölbýlis

91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi



Meðalstærð íbúða: 80 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Staðsetning:

Miðborg

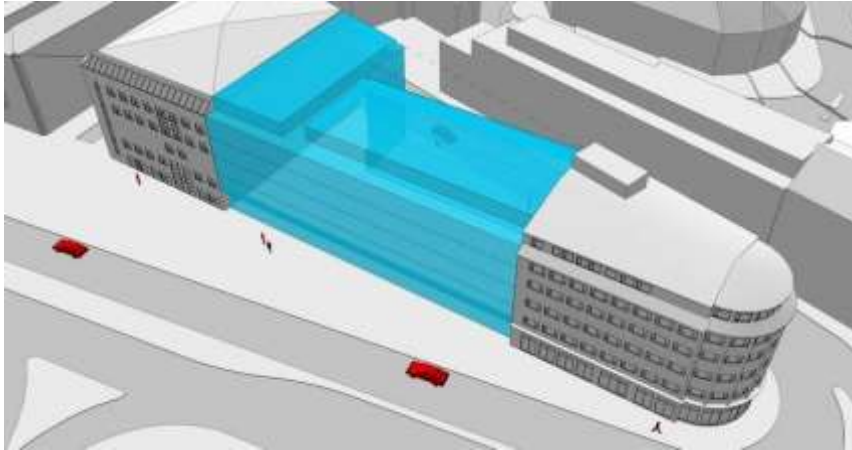
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 86 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Staðsetning:

Miðborg

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Meðalstærð íbúða: 95 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

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



Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 70 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

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



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%





Meðalstærð íbúða: 105 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

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



Staðsetning:	Breiðholt
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	40,9%
Hlutfall innflytjenda	12,8%
Hlutfall fjölbýlis	60%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 200 m²

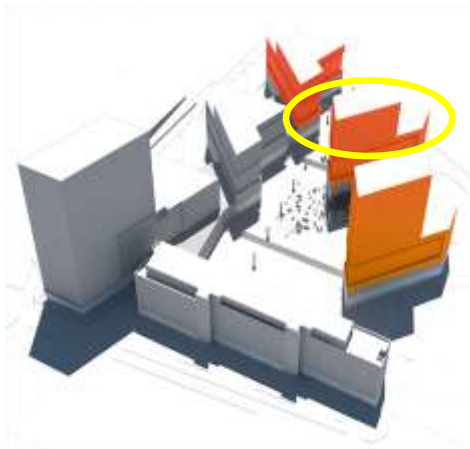
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 18,0%

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



Staðsetning:	Úlfarsárdalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/ +
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbýlis	83%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi



Meðalstærð íbúða: 97 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Meðalstærð íbúða: 54 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

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



Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Samþykkt deiliskipulag

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

Reitir á vegum einkaaðila



Samþykkt deiliskipulag – 2.750 íbúðir

Samþykkt deiliskipulag	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m ²)	(m ²)	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
Kirkjusandur	300	33.000	110	38,3	115
Vesturbugt	176	17.600	100	42,0	74
Spöngin-Móavegur	120	8.825	74	100,0	120
Barónsreitur	175	19.080	109	0,0	0
Keilugrandi	78	6.464	83	100,0	78
Vísindagarðar	210	9.113	43	100,0	210
Blómavalsreitur	110	13.515	123	0,0	0
Hraunbær 103-105	60	5.100	85	100,0	60
Sogavegur 73-77	49	4.250	87		
Sætúnsreitur	100	10.000	100	0,0	0
Höfðatorg II	126	7.400	59		
Vogabyggð II	776	67.050	86		130
Öskjuhlíð-Nauthólsvegur	440	21.000	48	97,7	430
Sóltún 2-4	30	2.550	85	100,0	30
Alls:	2.750	224.947	81,8	45,3	1.247

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





Meðalstærð íbúða: 110 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 38,3%

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

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Meðalstærð íbúða: 100 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 42,0%

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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Staðsetning:

Vesturbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	90%



Meðalstærð íbúða: 74 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Staðsetning:	Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Meðalstærð íbúða: 109 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Staðsetning:	Miðborg
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	21,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Meðalstærð íbúða: 83 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

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



Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	88%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Meðalstærð íbúða: 43 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Staðsetning:

Vesturbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	89%

Meðalstærð íbúða: 123 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Meðalstærð íbúða: 85 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

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



Staðsetning:

	Árbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+/-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	12,3%
Hlutfall innflytjenda	12,1%
Hlutfall fjölbýlis	62%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Meðalstærð íbúða: 87 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Staðsetning:	Háaleiti-Bústaðir
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%

Meðalstærð íbúða: 100 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

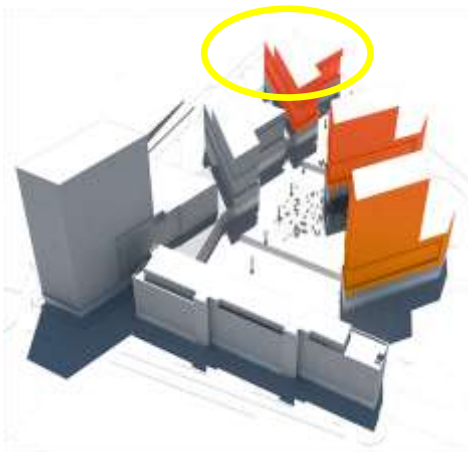
Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%



Meðalstærð íbúða: 97 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt



Meðalstærð íbúða: 86 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

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



Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Staðsetning:

Laugardalur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Meðalstærð íbúða: 53 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

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



Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	91%

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

Svæði í skipulagsferli

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

Reitir á vegum einkaaðila

**Tölur um fjölda íbúða áætlaðar og með fyrirvara um
niðurstöðu í formlegu skipulagsferli**



Svæði í skipulagsferli – 4.117 íbúðir

Svæði í skipulagsferli	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m ²)	(m ²)	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
Vogabyggð I	330	33.000	100	20,0	66
Sléttuvegur-Skógarvegur	327			80,4	263
Vigdísarlundur	20				
Elliðabraut-Norðlingaholt	200	16.600	83	24,5	49
Bykó-lóð	70	3.000	43	25,0	18
KHÍ-lóð	160	11.150	70	100,0	160
Úlfarsárdalur - núverandi hverfi	390			13,6	53
Úlfarsárdalur - Leirtjörn	360			55,0	198
Skeifan	750			20,0	150
Héðinsreitur	275	20.625	75	25,0	69
Árbær - æfingasvæði	150			68,3	103
Borgartúnsreitir	180	12.600	70		
Frakkastígur-Skúlagata	20			5,0	1
HÍ-við Suðurgötu-Gamli Garður	85			100,0	85
Bryggjuhverfi III	800	91.200	114		
Alls:	4.117			70,9	2.921

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



Meðalstærð íbúða: 100 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 20,0%

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



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 80 %

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



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Staðsetning:	Háaleiti-Bústaðir
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Staðsetning:	Háaleiti-Bústaðir
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	17,6%
Hlutfall innflytjenda	4,3%
Hlutfall fjölbýlis	58%

Meðalstærð íbúða: 83 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 20,0%

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



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Staðsetning:

Árbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+/-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	60%



Meðalstærð íbúða: 43 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Staðsetning:

Vesturbær

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	90%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli



Meðalstærð íbúða: 70 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100,0%

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

Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	98%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Staðsetning:	Úlfarsárdalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/ +
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbýlis	83%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 50%

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



Staðsetning:	Úlfarsárdalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	-/+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/ +
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	6,8%
Hlutfall innflytjenda	6,8%
Hlutfall fjölbýlis	83%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

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

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	94%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	90%

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Staðsetning:

Árbær

Nálægð við kjarna/atvinnu

+

Nálægð við háskóla/framhaldsskóla

-

Nálægð við almenningssamgöngur

+/-

Hlutfall Félagsbústaða

Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur

12,3%

Hlutfall innflytjenda

12,1%

Hlutfall fjölbýlis

62%





Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Meðalstærð íbúða: 70 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Staðsetning:

Miðborg

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,1%
Hlutfall innflytjenda	18,9%
Hlutfall fjölbýlis	91%



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	89%



Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II

(Íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur, léttur iðnaður – 2 skólahverfi)

800



Meðalstærð íbúða: 114 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

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



Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

Staðsetning: Elliðaárvogur-Grafarvogur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%



Þróunarsvæði

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

Reitir á vegum einkaaðila

**Tölur um fjölda íbúða lauslega áætlaðar og með fyrirvara
um niðurstöðu í formlegu skipulagsferli**



Þróunarsvæði – 9.355 íbúðir

Þróunarsvæði	Fjöldi íbúða	Heildarmagn*	Meðalstærð	Hlutfall	Húsnæðisfélög
		(m ²)	(m ²)	húsnæðisfélaga (%)	(fjöldi)
Skerjabyggð	800				
Elliðaárvogur - Vogur, Höfðar	4500	513.000	114		
Laugavegur-Skipholt (Hekloreitur)	300				
Hí-við Suðurgötu	180				
Kringlan	500				
Landhelgisgæslureitur	75				
Sjómannaskólareitur	120				
SS-reitur	225				
Borgarspítalareitur	225				
Veðurstofuhæð	150				
Suðurgata-Hringbraut					
Keldur	480				
Vogabyggð III, IV	800				
Gufunes	1000				
Alls:	9.355				

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



Elliðaárvogur – Vogur, Höfðar

(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur, léttur iðnaður – 2 skólahverfi)

4500



Meðalstærð íbúða: 114 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

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



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning: Elliðaárvogur-Grafarvogur

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	98%





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	89%





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning: Háaleiti og Bústaðir

Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	81%



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25,0%

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

Staðsetning:	Vatnsmýri
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+/-
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	89%



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	90%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	++
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	98%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	7,0%
Hlutfall fjölbýlis	92%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning:	Háaleiti-Bústaðir
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+/-
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	15,5%
Hlutfall fjölbýlis	81%





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning:	Hlíðar
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	18,5%
Hlutfall innflytjenda	10,8%
Hlutfall fjölbýlis	91%





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

HÁSKÓLI ÍSLANDS

DEILISKIPULAG VESTAN SUÐURGÖTU, 1. 10



Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

Staðsetning:	Vesturbær
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+++
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	29,2%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	89%





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Staðsetning:	Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	-/+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði





Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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

Staðsetning:	Laugardalur
Nálægð við kjarna/atvinnu	++
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	-
Nálægð við almenningssamgöngur	++
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	24,9%
Hlutfall innflytjenda	9,4%
Hlutfall fjölbýlis	88%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði



Meðalstærð íbúða:

Hlutfall húsnæðisfélaga*:

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



Staðsetning:	Grafarvogur
Nálægð við kjarna/atvinnu	+
Nálægð við háskóla/framhaldsskóla	+
Nálægð við almenningssamgöngur	+
Hlutfall Félagsbústaða	
Hlutfall undir 400.000 í mánaðartekjur	25,1%
Hlutfall innflytjenda	4,8%
Hlutfall fjölbýlis	65%

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði



5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

Frá ársbyrjun 2017 til ársloka 2020 er áætlað að Reykjavíkurborg úthluti eða samþykki uppbygginu á um 7.600 íbúðum.

Íbúðir þessar munu verða almennar söluíbúðir, leiguíbúðir, íbúðir fyrir aldraða, íbúðir fyrir Félagsbústaði, íbúðir á vegum byggingarsamvinnufélaga og fyrir stúdenta.

Til viðbótar er áætlað að á þessu tímabili verði hafin bygging á vegum stærri byggingarfyrirtækja á tæplega 4.000 íbúða.

Íbúðir þessar dreifast á ár og íbúðartegundir skv. eftirfarandi:

	2017	2018	2019	2020	Samtals
Söluíbúðir	550	1.410	1.010	1.190	4.160
Leiguíbúðir	280	230	270	290	1.070
Félagsbústaðir	200	150	110	130	590
Íbúðir f. aldraða	150	120	120	70	460
Búseturéttaríbúðir	110	60	110	100	380
Stúdentaíbúðir	460	150	180	180	970
Samtals	1.750	2.120	1.800	1.960	7.630



6. Stofnframlög

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

Ríki og sveitarfélög veiti sérstök stofnframlög sem nemi samanlagt 30% (ríki 18%, sveitarfélag 12%) af stofnvirði íbúðarhúsnæðis til byggingar og kaupa á almennum leiguíbúðum.

Gert er ráð fyrir að viðtakendur slíkra stofnframlaga geti verið almenn íbúðafélög, sveitarfélög þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélags, leigufélög í eigu sveitarfélaga sem og önnur leigufélög sem starfandi eru og uppfylla skilyrði nógildandi 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál til þess að fá lán með niðurgreiddum vöxtum.

Með stofnframlögum sveitarfélaga er átt við framlag sem nemur 12% af stofnvirði almennra íbúða. Stofnframlag sveitarfélags getur t.d. verið í formi lóðar eða niðurfellingar gatnagerðargjalda eða annarra gjalda sem greiða ber til sveitarfélags.

Með lögum um almennar íbúðir er tekið upp kerfi stofnframlaga frá ríki og sveitarfélögum í stað niðurgreiddra vaxta sem núverandi stuðningskerfi ríkisins. Nýja kerfið tekur til mun stærri hóps íbúa þar sem miðað er við tvo lægstu tekjufimmtungana en ekki einvörðungu þann hóp sem uppfyllir gildandi fjárhagsleg og félagsleg viðmið um þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði, þ.e. sá hópur sem ekki getur séð sér og sínum fyrir húsnæði. Þetta þýðir að gert er ráð fyrir mun meiri stuðningi sveitarfélaga við uppbyggingu leiguhúsnæðis en verið hefur.



Stúdentaíbúðir Brautarholti

Stofnframlög Reykjavíkurborgar



Reglur um stofnframlög Reykjavíkurborgar voru samþykktar á fundi borgarráðs þann 29. september 2016.

Í fjárhagsáætlun ársins 2017 og fimm ára áætlun 2017-2021 er gert ráð fyrir 800 mkr framlagi Reykjavíkurborgar vegna stofnframlaga á hverju ári, heildarframlag borgarinnar nemi því 4 milljörðum kr. á tímabilinu.

Borgarráð samþykkti þann 23. nóvember 2016 að veita eftirfarandi stofnstyrki vegna uppbyggingar og kaupa á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík:

Almenna íbúðafélagið hses:

72 almennar leiguíbúðir byggðar 2017; áætlað stofnvirði kr. 2.031.612.740

43 almennar leiguíbúðir byggðar 2017; áætlað stofnvirði kr. 1.209.638.810

Brynja Hússjóður Öryrkjabandalags Íslands:

1 leiguíbúðir fyrir öryrkja, keypt 2017; áætlað stofnvirði kr. 40.150.000

Félagsbústaðir ehf:

12 félagslegar leiguíbúðir byggðar 2016; áætlað stofnvirði kr. 349.672.000

5 leiguíbúðir fyrir fatlað fólk keyptar 2016; áætlað stofnvirði kr. 263.900.000

54 félagslegar leiguíbúðir byggðar 2017; áætlað stofnvirði kr. 1.524.572.500

14 leiguíbúðir fyrir fatlað fólk keyptar 2017; áætlað stofnvirði kr. 611.300.000

Grunnstöð ehf vegna óstofnaðrar húsnæðissjálfsfseignastofnunar:

112 námsmannaleiguíbúða byggðar 2017; áætlað stofnvirði kr. 2.854.601.913

Alls er um að ræða 313 íbúðir. Áætlað stofnvirði ofangreindra umsókna er að fjárhæð kr. 8.858 mkr. Stofnframlög borgarinnar nemi kr. 1.063 mkr.



Borgarráð samþykkti þann 9. mars 2017 að veita eftirfarandi stofnstyrki vegna uppbyggingar og kaupa á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík:

Bjarg íbúðafélag hses.:

63 almennar leiguíbúðir byggðar 2017; áætlað stofnvirði kr. 2.032.649.305. Stofnframlag Reykjavíkurborgar að upphæð kr. 243.917.917 samþykkt.

Brynja, hússjóður Öryrkjabandalagsins:

1 leiguíbúð fyrir öryrkja, keypt 2017; áætlað stofnvirði kr. 38.700.000. Stofnframlag Reykjavíkurborgar að upphæð kr. 4.644.000 samþykkt.

Áætlað stofnvirði samþykktra umsókna í mars 2017 er samtals að fjárhæð 2.017 mkr og hefur í för með sér stofnframlög borgarinnar til umsækjenda að fjárhæð 248 mkr.

Stofnframlög Reykjavíkurborgar fyrir 2016 og til mars 2017 eru fyrir alls 377 íbúðir. Áætlað stofnvirði þeirra er að fjárhæð kr. 10.875 mkr. Stofnframlög borgarinnar nema kr. 1.311 mkr.

7. Persónubundinn stuðningur – sérstakar húsaleigubætur



Markmið laga um húsnæðisbætur nr. 75/ 2016, sem tóku gildi 1. janúar 2017, er að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði.

Með gildistöku laganna verður sú breyting að almennar húsaleigubætur verða afgreiddar og fjármagnaðar hjá ríkinu í formi húsnæðisbóta en sérstakar húsaleigubætur verða áfram hjá sveitarfélögum í formi sérstaks húsnæðisstuðnings.

Í frumvarpinu eru lagðar fram tillögur um aukinn húsnæðisstuðning við efnaminni leigjendur, m.a. með því að jafna húsnæðisstuðning hins opinbera við ólík búsetuform og stuðla þannig að því að landsmenn hafi raunverulegt val um búsetuform og búi við öryggi í húsnæðismálum í samræmi við þarfir hvers og eins.

Reykjavíkurborg hefur um árabíl veitt leigjendum sem uppfylla ákveðin skilyrði húsnæðisstuðning.

Með gildistöku laganna verður öllum sveitarfélögum skylt að veita sérstakan húsnæðisstuðning og að veita foreldrum eða forsjáraðilum 15-17 ára barna, sem leigja herbergi á heimavist eða námsgörðum vegna náms fjarri lögheimili, húsnæðisstuðning.



Reglur um sérstakan húsnæðisstuðning



Nýjar reglur Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning voru samþykktar í borgarráði 10. nóvember 2016 og tóku gildi 1. janúar 2017.

Samkvæmt þeim er sérstakur húsnæðisstuðningur greiddur sem hlutfall af húsnæðisbótum til þeirra sem uppfylla skilyrði m.a. um eignastöðu og félagslegt mat þannig að fyrir hverjar 1.000 krónur af húsnæðisbótum eru greiddar 900 krónur í sérstakan húsnæðisstuðning.

Gert er ráð fyrir ákveðnum tekjumörkum eftir fjölda heimilismanna þannig að bætur verða óskertar upp að ákveðnu tekjumarki en skerðast svo hlutfallslega upp að tekjuhámarki.

Ennfremur er gert ráð fyrir hámarki samanlagðra bóta, þ.e. húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings, þannig að samanlögð fjárhæð verði ekki hærri en 82.000 kr. á mánuði eða 75% af húsaleigu yfir 91.300 kr. á mánuði en 60% af húsaleigu undir því marki.

Þar sem um nýjar reglur er að ræða þá mun af hálfu velferðarsviðs verða fylgst sérstaklega með þeirri þróun sem verða mun innan gildissviðs þeirra. Hugsanlegar breytingar á notendahópi þjónustunnar verða rýndar og viðhöfð reglubundin skoðun á hópnum hvað varðar búsetu auk þess sem starfræktur verður tímabundinn samráðshópur með fulltrúum allra þjónustumiðstöðva þar sem farið verður yfir framkvæmd mats á félagslegum aðstæðum og stöðu umsækjenda almennt.



Sérstakur húsnæðisstuðningur - Kostnaður



Miðað við gefnar forsendur ásamt mati á öðrum þáttum, s.s. fjölgun félagslegra leiguíbúða og dómi Hæstaréttar í máli nr. 728/ 2015 um mögulegan rétt leigjenda félagasamtaka til sérstaks húsnæðisstuðnings, er gert ráð fyrir því að kostnaður Reykjavíkurborgar vegna sérstaks húsnæðisstuðnings verði um 85,8 mkr. á mánuði árið 2017 og fjöldi notenda verði að jafnaði um 3.416:

Sérstakur húsnæðisstuðningur á mán.	Fjöldi	Fjárhæð
Núverandi notendur sérstakra húsaleigubóta	2.577	64.869.082
Leigjendur Félagasamtaka	338	6.302.557
Félagsstofnun stúdenta (m.v. 45% sem uppfylla skilyrði)	25	629.308
Fjölgun félagslegra íbúða (skv. uppb.áætlun)	150	3.775.849
Áhrif hækkun tekjumarka (m.v. 45% sem uppfylla skilyrði)	326	8.206.178
Áhrif 10 gr. um sameiginlegt forræði	-	1.560.000
Kostnaður vegna barna í skóla fjarri lögheimili	-	500.000
Samtals	3.416	85.842.974

Í fjárhagsáætlun ársins 2017 og fimm ára áætlun 2017-2021 er gert ráð fyrir 5.844 mkr. útgjöldum Reykjavíkurborgar vegna sérstakra húsnæðisbóta, að meðaltali 1.169 mkr á ári (fast verðlag):

	2017	2018	2019	2020	2021	Samtals
Sérstakar húsnæðisbætur	1.102	1.122	1.160	1.215	1.245	5.844



8. Aðgerðir og stefna í málefnum utangarðsfólks



Stefna í málefnum utangarðsfólks 2014 -2018 var samþykkt á fundi velferðarráðs 13. febrúar 2014. Aðgerðaáætlun með stefnunni var lögð fyrir velferðarráð 10. apríl 2014.

Í málefnum utangarðsfólks í Reykjavík er nú horft til meiri fjölbreytni og til þess að mynda þjónustukeðju í úrræðum fyrir utangarðsfólk , m.a.:

- ✓ Stakar íbúðir dreift um borgina (housing first) . Í janúar 2016 var samþykkt tveggja ára tilraunaverkefni um að úthluta 4 félagslegum leiguíbúðum til utangarðsfólks. Megináherslur hugmyndafræðinnar eru að veita fólki húsnæði strax án þess að gera kröfur um að fólk fari í vímuefnaeðferð eða hafi lokið vímuefnaeðferð. Einstaklingurinn fær þjónustu við hæfi sem byggir á hvatningu en ekki þvingun og sjónarmið skaðaminnkunar eru höfð að leiðarljósi.
- ✓ Þjóða upp á sjálfstæða búsetu með stuðningi í stökum félagslegum leiguíbúðum.
- ✓ Fjölga smáhýsum og staðsetja þau víðar í borginni.
- ✓ Vorið 2014 var herbergjasambýli fyrir konur lokað og á sama tíma opnað nýtt úrræði fyrir konur sem höfðu verið utangarðs. Um er að ræða 5 einstaklingsíbúðir þar sem veittur er sértækur stuðningur bæði af hálfu starfsfólks á staðnum og frá Vettvangs- og ráðgjafateymi (sértakt teymi til stuðnings einstaklingum sem glíma við margháttaðan vanda og orðið hafa utangarðs). Í sama húsnæði eru auk þess 6 íbúðir á efri hæð þar sem íbúar fá stuðning við búsetu frá starfsmönnum og Vettvangs- og ráðgjafateymi.
- ✓ Vinna markvissar með þá notendur neyðarskýla sem nýta sér þjónustuna reglubundið og vinna að því að hægt sé að bjóða þeim varanlega búsetu með stuðningi en það kallar á fjölgun úrræða fyrir þennan hóp.



Mikil þróunarvinna á sér stað í málaflokknum og m.a. er í skoðun breytt nýting á Gistiskýli þannig að þar verði einnig í boði langtímabúsetuþjónusta fyrir einstaklinga í neyslu. Unnið er að betri kortlagningu á hópnum og stefnt að því að aðgreina í framhaldinu þjónustuna m.t.t. aldurs. Með því fái yngri hópurinn aðskilda þjónustu frá þeim eldri sem lengur hefur verið utangarðs og með því reynt að grípa inn í ferlið. Þá verður farið í að skoða þörf kvenna í þessari stöðu sem þurfa á heilbrigðis- og félagsþjónustu að halda vegna geðræns vanda.

Málefni utangarðsfólk - Kostnaður

Samkvæmt fjárhagsáætlun 2017 er gert ráð fyrir að kostnaður vegna búsetuúrræða fyrir utangarðsfólk og fólk með áfengis- og vímuefnavanda nemi rúmum 343 mkr og hækkaði frá áætlun ársins 2016 um rúm 5%. Að óbreyttu verður heildarkostnaður við búsetuúrræðin til næstu fimm ára því um 1.718 mkr.

Kostnaðar staður	Búsetuúrræði	Framkvæmdaraðili	Áætlun 2017
F3250	Gistiskýlið	Reykjavík	161.928
F2139	Miklabraut *	Reykjavík	45.865
F3270	Konukot	Rauði Kross Íslands	58.879
F3280	Heimili f heimilislausa	Reykjavík	76.853
Samtals			343.524
í þús. króna			

* Miklabraut, gert er ráð fyrir að helmingur rýma tengist málaflokki



Á fundi borgarráðs þann 23. mars sl. var lögð fram áætlun um breytingu á skipulagi og framkvæmd þjónustu við utangarðsfólk ásamt fylgigögnum. Í henni eru lögð til frekari búsetuúrræði fyrir utangarðsfólk og er kostnaður skv. áætluninni 50.5 mkr árið 2017 og 67,8 mkr árið 2018 þegar breytingarnar yrðu að fullu komnar í framkvæmd.

9. Aðgerðir og stefna í málefnum ferðapjónustunnar



Borgarráð samþykkti að hlutfall hótél- og gistirýmis í Kvosinni mætti ekki vera meira en 23% af fermetrafjöldi húsanna á svæðinu, m.a. í þeim tilgangi að sporna við hækkun húsnæðisverðs miðsvæðis í Reykjavík.

Starfshópur um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík

Mikilvægt er að afla heildstæðra upplýsinga um fjölda íbúða í útleigu í Reykjavík, um líklegar sviðsmyndir um þróun heimagistingar og íbúðagistingar og hvaða stefnuvalkosti Reykjavíkurborg hefur í málaflokknum. Í þeim tilgangi var skipaður starfshópur Reykjavíkurborgar um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík.

- **Starfshópnum er ætlað í fyrsta áfanga að:**
 - Kortleggja stöðu heimagistingar og íbúðagistingar í Reykjavík
 - Skoða hvaða valkostir eru til staðar fyrir Reykjavíkurborg í málaflokknum og setja fram drög að stefnu borgarinnar um heimagistingu og íbúðagistingu
 - Gera tillögur um hvernig haga megna eftirliti á grundvelli laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/ 2007, með síðari breytingum (heimagisting og flokkar veitingastaða).
- **Í öðrum áfanga er starfshópnum ætlað að:**
 - Skoða alþjóðlega þróun heimagistingar og íbúðagistingar og hvað hefur verið gert erlendis til að vernda íbúðabyggð.
 - Setja fram spár um framtíðarþróun og líklegar sviðsmyndir um þróun heimagistingar og íbúðagistingar í Reykjavík
 - Tillögur um frekari aðgerðir Reykjavíkurborgar í málaflokknum, m.t.t. stefnu borgarinnar um heimagistingu og íbúðagistingu og erlendra fyrirmynda.



Starfshópur um framtíðaruppbyggingu á gistipjónustu í Reykjavík

Vöxtur í ferðapjónustu er enn mikill og mikilvægt að skilgreina nánar hvar og á hvaða forsendum vöxtur komandi ára verður. Hlutverk starfshópsins er að undirbúa stefnu um framtíðaruppbyggingu á gistipjónustu í borginni. Markmið þeirrar vinnu eru að uppbygging ferðapjónustu verði jafnari yfir Reykjavík, bæði í tíma og rúmi; sé fjölbreytt og skili hámarksávinningi fyrir bæði fyrirtæki, íbúa og Reykjavíkurborg. Þessi stefna verður undirstefna bæði ferðapjónustustefnu og atvinnustefnu Reykjavíkurborgar og fellur inn í þær stefnur þegar þær verða næst endurskoðaðar.

Helstu verkefni: starfshópsins

- Gera tillögu að tölulegum markmiðum vegna uppbyggingar gistipjónustu í Reykjavík
- Taka saman þann innviða- og rekstrarkostnað sem fellur á Reykjavík vegna mikils vaxtar í ferðapjónustu
- Leggja til þróunarsvæði sem henta vel undir ferðapjónustu
- Skoða mögulegar breytingar á aðalskipulagi, bæði á sérákvæðum og mögulega breyttar landnotkunarskilgreiningar einstakra svæða
- Setja fram samningsmarkmið fyrir þróun hótela á þéttingarreitum
- Gera tillögu um borgareignir og lóðir sem geta hentað til þróunar í ferðapjónustu

11. Viðaukar



- a. Fasteignagreining Capacent 2016
- b. Ferðarþjónusta í Reykjavík. Áhrif á húsnæðis- og vinnumarkað
- c. Airbnb íbúðir í Reykjavík
- d. Leigumarkaðurinn í Reykjavík
- e. Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu 2013-2016
- f. Lykiltölur byggingafulltrúa
- g. Greining á þörf eftir íbúðum sértækra hópa



Hljómalindarreitur séð frá Hverfisgötu.

Viðauki I.1: Fasteignagreining Capacent 2016



Í október 2016 vann Capacent greiningu á fasteignamarkaði árið 2016 fyrir Reykjavíkurborg.

Helstu efnisþættir skýrslunnar eru:

1. Staða á fasteignamarkaði
2. Kaupgeta
3. Væntingar til framtíðarbúsetu
4. Er þörf á meiri íbúðafjárfestingu?
5. Aldurshópar og helstu einkenni þeirra?
6. Ferðavenjur ferðamanna

Skýrsluna má nálgast [hér](#).



Staða á fasteignamarkaði, helstu niðurstöður

Fasteignaverð hefur nær tvöfaldast að raungildi á síðustu tveimur áratugum.

Munur á lóðarverði eftir hverfum varð ekki áberandi fyrr en upp úr síðustu aldamótum, sem helst í hendur við hækkun fasteignaverðs umfram verðlag.

Íbúðaverð í Reykjavík hefur haldist nokkuð í hendur við fjölgun íbúa í borginni, þegar til lengri tíma er lítið.

Hlutall íbúa á leigumarkaði er um 22%.

Hlutfall leigjenda lækkar með aldri íbúa.



- Fasteignaverð hefur hækkað talsvert umfram verðlag síðustu ár. Árin 1995 til 1999 hélt fasteignaverð nokkurn veginn í við verðlag, en lítið meira en það. Frá aldamótunum tók fasteignaverð að hækka umfram verðlag og fram að hrúni bankanna hækkaði fasteignaverð um ríflega 120% á einum áratug. Fasteignaverð lækkaði umtalsvert frá 2008 til 2011 en hefur hækkað umtalsvert síðan. Á tímabilinu frá aldamótunum síðustu og fram á mitt ár 2016 hefur fasteignaverð hækkað um u.þ.b. 100% umfram verðlagshækkun.
- Munur á lóðarverði eftir hverfum í Reykjavík verður ekki áberandi fyrr en um síðustu aldamót, þ.e. þegar fasteignaverð tekur að hækka umfram verðlag. Verð lóða hækkar eftir því sem nær dregur miðborginni og á miðju ári 2016 var lóðaverð í miðbæ Reykjavíkur um margfalt herra en í Árbæ og Grafarvogi.
- Frá árinu 1960 hefur íbúum í Reykjavík fjölgað um 1,6% að jafnaði á milli ára. Á sama tíma hefur raunverð íbúða hækkað um 1,7% á milli ára. Það má því segja að fasteignaverð haldist þétt í hendur við fjölsfjölgun. Aldursdreifing íbúa borgarinnar hefur breyst nokkuð, hlutfallslega hefur börnum fækkað og íbúum eldri en 50 ára fjölgað. Mannfjöldaspa Hagstofunnar gerir ráð fyrir því að meðalaldur íbúa muni fara hækkað, þannig að hlutfall eldri íbúa mun hækka. Þetta mun hafa áhrif á þá gerð íbúða sem eftirspurn verður eftir.
- Hlutfall íbúa á leigumarkaði fór hækkað fram til ársins 2012 þegar það náði hámarki og hefur síðan haldist í um 22%. Hlutfall íbúa í almennu leiguhúsnæði hefur þó lækkað frá 2012, en hlutur niðurgreidds húsnæðis hefur aukist.
- Hlutfall Reykvíkinga í eigin húsnæði hækkar með aldri. Ríflega helmingur býr í eigin húsnæði á aldrinum 25-34 ára en um 90% þeirra sem eru 45 ára og eldri. Þetta er í samræmi við þróun tekna, en tekjur fara almennt hækkað fram að 45-50 ára aldri.
- Leigjendur eru í minna húsnæði en eigendur og búa ýmist í miðbænum eða Grafarvogi, í Seljahverfi eða Grafarholti.
- Leiguverð hefur hækkað umfram hækkun kaupverðs fasteigna.

Búsetuform í nokkrum löndum árið 2014						
	Ísland	Noregur	Danmörk	Svísjóð	Bretland	Evrópa 19 lönd
Leigir húsnæði	21,8%	15,6%	36,7%	30,7%	35,6%	33,1%
- í markaðsverði	12,3%	9,1%	36,6%	30,4%	17,5%	22,5%
- í niðurgreiddu verði	9,5%	6,4%	0,1%	0,4%	18,0%	10,6%
Á húsnæði	78,2%	84,4%	63,3%	69,3%	64,4%	66,9%
- í lúnum	62,3%	65,6%	49,5%	61,3%	37,2%	28,4%
- skuldlaust	15,9%	18,8%	13,8%	7,9%	27,3%	38,6%

Kaupgeta, helstu niðurstöður

Það kostar að jafnaði um 48 mánaðarlaun að kaupa 90m² íbúð í Reykjavík

Húsnæðiskostnaður sem hlutfall af ráðstöfunartekjum lækkaði á tímabilinu 2011-2014 og er lægri en að jafnaði í Evrópu.

Heildarskuldir Reykvíkinga námu um 191% af ráðstöfunartekjum ársins 2015. Á sama tíma voru þær 159% utan höfuðborgarsvæðisins og 210% í nágrannasveitarfélögum Reykjavíkur.

Væntingar um mánaðarlega greiðslu hafa hækkað verulega frá árinu 2014 þegar Capacent gerði sambærilega greiningu á markaðnum.

Færri gera ráð fyrir að flytja í sérbýli en vilja

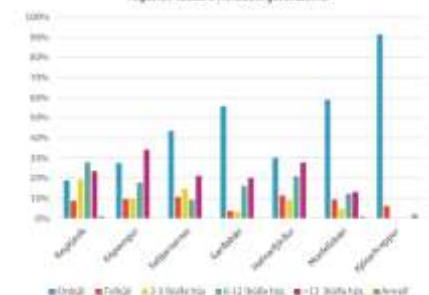
Húsnæðiskostnaður hærri fyrir leigu húsnæði en fyrir eigin húsnæði



- Það kostar álíka mörg mánaðarlaun að kaupa íbúð nú og árið 2004. Hver fermetri kostar um 53% af meðaltalsmánaðarlaunum einstaklings. Flest mánaðarlaun þurfti til að standa undir kaupum á íbúð árin 2005-2009.
- Ef tekið er mið af sambandi launa, fjármagnskostnaðar og fasteignaverðs á tímabilinu 2000-2016, er fasteignaverð nær lægstu mörkum á því tímabili.
- Húsnæðiskostnaður í hlutfalli við ráðstöfunartekjur á Íslandi var áþekkur og í Evrópu. Hlutfallið hefur lækkað úr 25% árið 2011 í 21% árið 2014. Það er lægra en í Danmörku (28%), Þýskalandi (27%) og að jafnaði í Evrópu (25%). Þrátt fyrir háan fjármagnskostnað á Íslandi í samanburði við Evrópulönd er húsnæðiskostnaður lægri á Íslandi. Það kemur til af lægri kostnaði við vatn, hita og orku.
- Kaupverð fasteigna í Reykjavík er almennt hærri og húsnæði minna en á landsbyggðinni. Tekjur Reykvíkinga eru einnig að jafnaði hærri. Fjölskyldustærð virðist vera svipuð.
- Ráðstöfunartekjur Reykvíkinga hafa ekki verið jafn háar í áraraðir. Ráðstöfunartekjurnar voru 3,7 milljónir árið 2007, en lækkuðu árin 2008-2011. Þær hafa síðan þá hækkað aftur og árið 2015 voru þær orðnar hærri en þær voru árið 2007, á verðlagi hvers árs. Hlutfall heildarskulda af ráðstöfunartekjum var um 1,72 árið 2007 en hækkaði í um 2,89 árið 2010 þegar það var hæst. Árið 2015 var hlutfallið komið í 1,91.
- Væntingar íbúa um mánaðarlegan húsnæðiskostnað eru að kostnaðurinn sé talsvert meiri nú en var árið 2013. Árið 2013 voru væntingar um að greiðsla leigjenda 2ja herbergja 71-90m² íbúðar um 1.300 kr./ m² en eru nú um 2.000 kr./ m². Væntingar eigenda hafa hækkað úr rúmlega 1.000 kr./ m² í tæplega 1.300 kr./ m² fyrir sambærilega íbúð.
- Veðhlutfall fasteigna (metið sem hlutfall af fasteignamati) er lægra í Reykjavík en í nágrannasveitarfélögum Reykjavíkur eða á landsbyggðinni allri. Veðhlutfallið í árslok 2015 er svipað og það var árið 2005.
- Ef bornar eru saman óskir íbúa og væntingar um getu kemur í ljós að fæstir geta látið drauma sína rætast, þ.e. að eignast einbýlishús. Um 55% vilja helst búa í einbýlishúsi, en 21% hafa væntingar um að búa í einbýlishúsi á sama tíma og um 16% vilja helst búa í fjölbýlishúsi, en 45% gera ráð fyrir því að búa í fjölbýlishúsi.



Tegundir húða á höfuðborgarsvæðinu



Væntingar til framtíðar búsetu, helstu niðurstöður



Of lítið er byggt – íbúum á íbúð fjölgar

Fækkar í hópi þeirra sem eru líklegir til að leigja

Flest gera ráð fyrir óbreyttu búsetuformi næst þegar þau flytja, þ.e. leigjendur leigja áfram og eigendur kaupa aftur húsnæði.



Heimild: Könnun Gaðup 2018 og Capacent



Heimild: Könnun Gaðup 2018 og Capacent

- Fjöldi á heimilum eykst á Íslandi og er nú meiri en almennt í Evrópu. Fjöldi fullgerðra íbúða heldur ekki í við íbúðafjölgun.
- Nokkru færri eru líkleg til að leigja núna en árið 2013 og nær helmingi færri en árið 2011. Um 18% ætla næst í leiguhúsnæði þegar þau skipta um húsnæði.
- Flestir leigjendur telja líklegt að þeir muni halda áfram að leigja, næst þegar þeir skipta um húsnæði (68%), um 23% þeirra telja að þeir muni ekki leigja áfram.
- Einungis 2,6% þeirra sem búa í eigin húsnæði ætla að leigja næst þegar skipt er um húsnæði og 93% munu áfram vera í eigin húsnæði. Aðrir eru óákveðnir.
- Þrátt fyrir þetta er framboð leiguhúsnæðis ekki nægt á höfuðborgarsvæðinu, en framboð virðist umfram eftirspurn víða á landsbyggðinni.
- Flest vilja búa í 101 Reykjavík, en eftirspurnin eftir því svæði virðist hafa minnkað frá könnun sem gerð var 2013. Hverfin fjær miðbænum eru eftirsóttari nú en þau voru árið 2013.
- Þau sem líkleg eru til að búa í leiguíbúð eru núverandi leigjendur og ungt fólk í foreldrahúsum með litlar tekjur. Flest þeirra vilja búa í póstnúmerum 101 og 105 í Reykjavík.
- Þau sem líkleg eru til að leigja gera ráð fyrir því að greiða um 140 – 160 þ.kr. á mánuði í leigu, leigjendur segjast að jafnaði greiða hærri leigu en þeir sem gera ráð fyrir því að leigja í framtíðinni.
- Leigjendur eru að leita eftir íbúð sem hefur allt að 3 svefnherbergjum, en kaupendur frá 2 til 4 svefnherbergi.
- Biðlisti eftir íbúð hjá Félagsbústöðum lengist og er umfram framboð. Það sama má segja um íbúðir hjá Félagsstofnun stúdenta.
- Yngstu og elstu íbúarnir vilja búa í fjölbýli, en tekjuhátt barnafólk í einbýli



Mikil eftirspurn eftir íbúðum sem eru 71 - 120 fm stórar



Uppbyggingarþörf, helstu niðurstöður

Íbúðafjárfesting sem hlutfall af VLF hefur verið undir meðaltali árunum 2000-2016

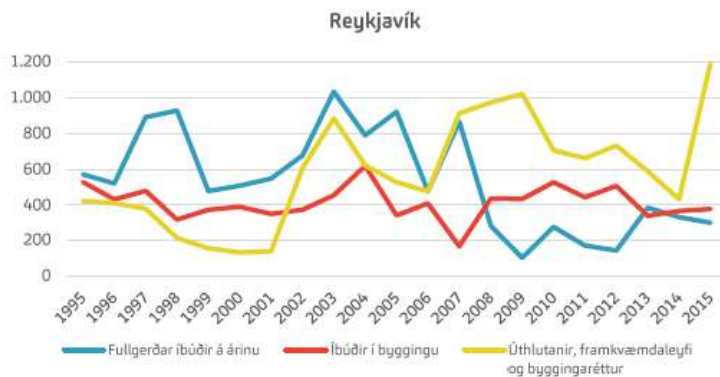
Aukning ferðamanna og uppgangur airbnb hefur áhrif á framboð húsnæðis

Ef marka má fjölgun í útgefnum byggingarleyfum má gera ráð fyrir fjölgun íbúða á næstu misserum

Um 5.100 íbúðir þyrfti að byggja á höfuðborgarsvæðinu til að koma í veg fyrir skort á næstu árum. Auk þess þyrfti að byggja um 1.700-1.800 íbúðir á hverju ári til að halda í horfinu.

Forsendur eru fyrir nýbyggingum í fjölbýli þar sem byggingarkostnaður er lægri en kaupverð eigna, þetta á þó ekki við um sérbýli.

Það borgar sig frekar fyrir leigufélög að byggja en kaupa eldra húsnæði til útleigu.



- Íbúðafjárfesting hefur ekki náð sér á strik frá hruni bankanna árið 2008. Að jafnaði var íbúðafjárfesting um 4% af vergrí landsframleiðsla árin 1997 til 2003. Hún jókst verulega árin 2004 til 2008 en hefur verið um 2,6% að jafnaði frá árinu 2009.
- Mikil aukning ferðamanna frá árinu 2009 hefur haft talsverð áhrif á eftirspurn eftir íbúðum. Ferðamönnum sem velja gistingu í heimahúsum hefur einnig fjölgað og gera má ráð fyrir því að um 20% allra ferðamanna nýti sér airbnb eða sambærilega gistingu. Þetta hefur áhrif á framboð íbúðarhúsnæðis.
- Umtalsverð aukning var á útgefnum leyfum til byggingar íbúða í Reykjavík árið 2015 og má gera ráð fyrir því að það skili sér í auknu framboði á húsnæði árin 2017-2018. Íbúðir í byggingu eru álíka margar og að jafnaði síðustu tuttugu ár.
- Það er mat Capacent að um 5.100 íbúðir þurfi að byggja á höfuðborgarsvæðinu þannig að þörf verði uppfyllt, en hætt er við að byggingarkostnaður muni fara hækka. Sjá má merki um aukna þenslu, þar sem álagning í byggingariðnaði virðist vera að hækka.
- Kaupverð fjölbýlishúsnæðis er nú herra en byggingarkostnaður, en nokkuð vantar upp á að svo sé hvað varðar sérbýli.
- Staða leigufélaga hefur breyst og virðist nú borga sig fyrir þau að byggja frekar en að kaupa eldra húsnæði og svo virðist sem nauðsynleg forsenda leigufélags um leiguverð fari nokkuð saman við væntingar leigutaka um leiguverð.
- Dýrast er að kaupa og byggja í 101 Reykjavík. Þar er lóðaverð umtalsvert herra en í öðrum hverfum Reykjavíkur.



Aldurshópar, helstu niðurstöður

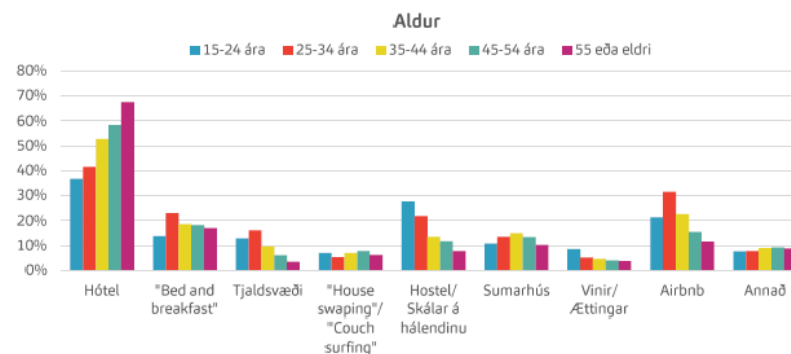
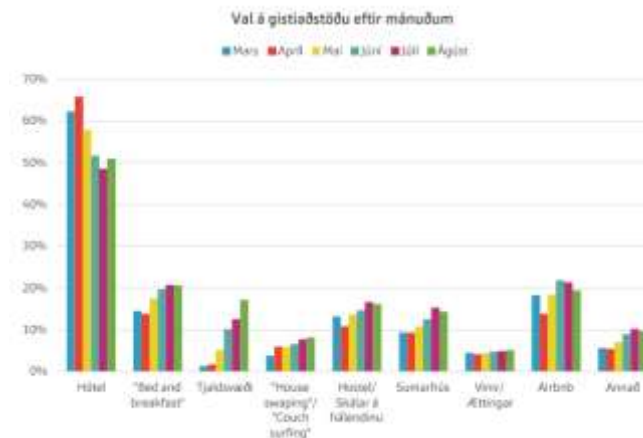
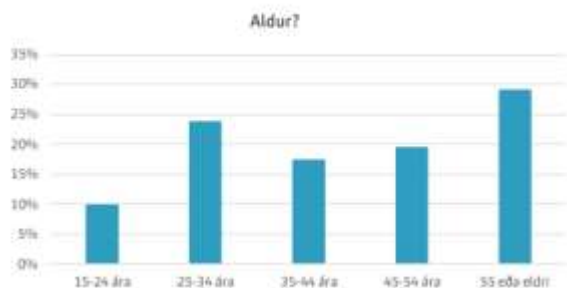


- 18-24 ára: LEIGJENDUR framtíðarinnar
 - Námsmenn með lágar tekjur sem búa flest í foreldrahúsum
 - Líkleg til að flytja á næstu þremur árum í allt að 90m² húsnæði sem hefur 1-2 svefnherbergi
 - Fasteignamarkaðurinn erfiður fyrir unga fólkið og því verður leiguhúsnæði líklega fyrir valinu
- 25-34 ára: FJÖLSKYLDUFÓLKID sem er líklegt til að færa sig um set
 - Meirihlutinn býr í eigin húsnæði en þriðjungur enn að leigja
 - Líkleg til að flytja á næstu þremur árum í eigið húsnæði með 2-4 svefnherbergjum
 - Reikna með að greiða 100 – 200 þúsund krónur á mánuði í næsta húsnæði
- 35-44 ára: Í leit að STÆRRI og DÝRARI eignum
 - Langflest (80%) í eigin húsnæði, ekki líkleg til að flytja en vilja stækka næst
 - Gera ráð fyrir að flytja í dýrara húsnæði >45 m.kr. með 4 svefnherbergjum
- 45-54 ára: Með nóg fé á milli handanna enn vilja færa sig í MINNI og ÓDÝRARI eignir
 - Tekjuhá og ætla ekki að flytja en ef þau flytja þá vilja þau 3 svefnherbergi og reikna með að greiða < 150 þ.kr. á mánuði fyrir næsta húsnæði
- 55-64 ára: Vilja MINNKA við sig, leið á þrifum og vilja nota PENINGINN í annað
 - Ef þau flytja sem er frekar ólíklegt á næstu 3 árum þá vilja þau minnka við sig.
 - Vilja 2 herbergja < 120 m² íbúð sem kostar þau < 100 þ.kr. á mánuði
- 65 eða eldri: HÆTT eða AÐ HÆTTA að vinna
 - Flest hætt að vinna. Ekki líkleg til að flytja í bráð og gera ráð fyrir að greiða minna en 50 þ.kr. á mánuði fyrir næsta húsnæði

Ferðavenjur ferðamanna, helstu niðurstöður

- Tekjur þeirra sem sækja Ísland heim eru að jafnaði hærri en að meðaltali í heimalandi þeirra
- Þeir dvelja hér að jafnaði í 3-11 nætur
- Um 20% nýta sér airbnb og 50-60% gista á hótélum.
- Þeir sem nýta sér airbnb eru yngri ferðalangar, en í öllum tekjuhópum.
- Meðalgreiðsla fyrir nóttina í Airbnb hækkar úr 12.920 kr. í mars í 18.909 kr. í ágúst.
- Að mati Capacent eru á höfuðborgarsvæðinu um 900 íbúðir fullnýttar undir íbúðagistingu og hverfa af innlendum íbúðamarkaði.

Ferðamenn sem heimsækja Ísland





VSÓ ráðgjöf vann, í samvinnu við Analytica, skýrslu fyrir Reykjavíkurborg um áhrif ferðapjónustunnar í Reykjavík á húsnæðis- og vinnumarkað. Spáin um fjölgun ferðamanna miðast við að eftirspurninni verði mætt og að innviðir verði byggðir til að mæta henni.

Helstu efnisþættir skýrslunnar eru:

1. Ferðamenn
2. Gististaðir, nýting og gistinætur
3. Vinnumarkaður og mannfjöldapróun
4. Húsnæði

Skýrsluna má nálgast hér.



Ferðapjónusta í Reykjavík - Ferðamenn



Vöxtur í fjölda ferðamanna heldur áfram

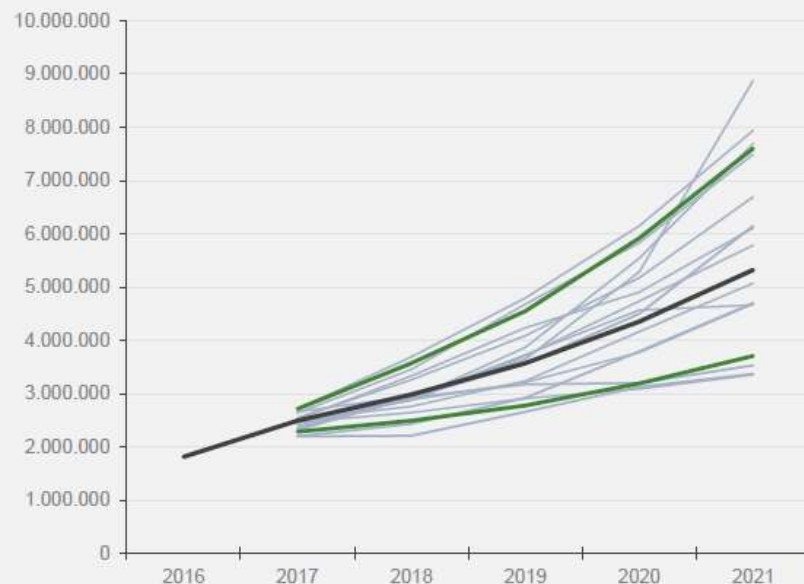
Skv. skýrslu VSÓ eru árið 2020 metnar 90% líkur á að fjöldi ferðamanna liggi á bilinu 3,2-5.9 milljóna ferðamanna árið 2020 og er væntigildið 4,3 milljónir.

Óvissan eykst vitanlega eftir því sem lengra er litið fram í tímann og sýna niðurstöður spárinnar að fjöldi ferðamanna 2021 gæti verið á bilinu 3,7-7,6 milljónir árlega og er væntigildið 5,3 milljónir.

Með öðrum orðum, byggt á fyrri þróun getur fjöldi ferðamanna, varlega áætlað tvöfaldast næstu 5 ár og allt að fjórfaldast.

Væntigildið sýnir 39% vöxt í komu ferðamanna á komandi ári frá fyrri ári, 20% á árinu 2018, 17% árið 2019 og 23% vexti árið 2020.

Spá um fjölda ferðamanna til framtíðar



Mynd 1 Framvirk spá um fjölda ferðamanna byggt á reynslunni frá 2002. Spá Analytica. Gögn: Hagstofa Íslands.

	5% neðri mörk	Væntigildi	5% efri mörk
2017	2.286.828	2.492.495	2.716.832
2018	2.492.589	2.984.565	3.572.861
2019	2.777.581	3.574.039	4.553.092
2020	3.190.502	4.351.944	5.917.879
2021	3.708.065	5.322.534	7.601.033

Ferðapjónusta í Reykjavík - Gististaðir, nýting og gistinætur



Þróunin í fjölda gistinátta

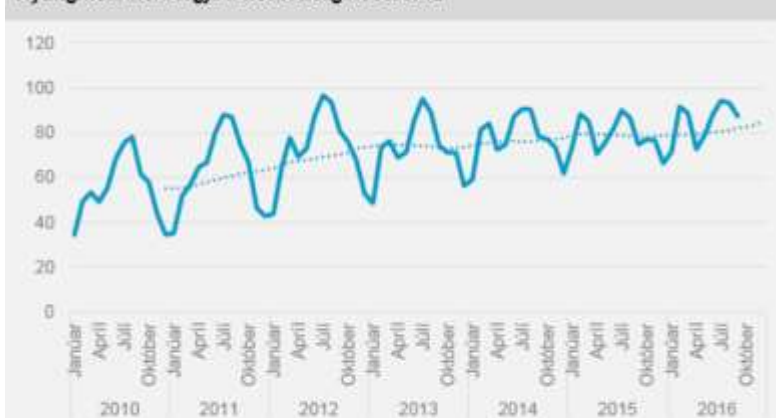
Nýting gististaða er að aukast yfir allt árið á Íslandi og nálgast mettun á sumrin. Jafnvel yfir veturinn má orðið sjá mjög mikla nýtingu á hótélum og öðrum gististöðum. Með aukinni aðsókn yfir vetrarmánuðina verður heildarnýting yfir árið meiri og flókt milli árstíða er greinilega orðið minna.

Skráðar gistinætur á hótélum árið 2010 voru 1,05 milljónir á landinu öllu, þ.a. 768 þ. á höfuðborgarsvæðinu. Árið 2015 er skráður fjöldi gistinátta á hótélum um 2,5 milljónir, þ.a. um 1,7 m. á höfuðborgarsvæðinu. Á sama tíma hefur nýtingarhlutfall herbergja á hótélum á landinu öllu aukist úr 55.3% í 78.8%.

Áætla má að heildarfjöldi gistinátta á höfuðborgarsvæðinu hafi verið 3,6 milljónir talsins á árinu 2016. Á árinu má reikna með að hver ferðamaður sem komi til landsins sé ávísun á 2,03 gistinætur á höfuðborgarsvæðinu.

Miðað við kannanir Ferðamálastofu á heildardvalarlengd eru um 40% gistinátta á landinu óskráðar.

Nýting hótélherbergja á höfuðborgarsvæðinu



Mynd 2 Brotalínan sýnir 12 mánaða meðaltal. Heimild: Hagstofa Íslands

Ferðamenn og gistinætur á höfuðborgarsvæðinu



Mynd 4 Þróunin í fjölda ferðamanna til Íslands og fjölda gistinátta á höfuðborgarsvæðinu. Gistinætur áætlaðar fyrir árið 2016. Tölur á milli línanna sýna hlutfallið milli gíðanna árin 2000, 2005, 2010 og 2015. Heimild: Hagstofa Íslands.



Framboð gistirýma

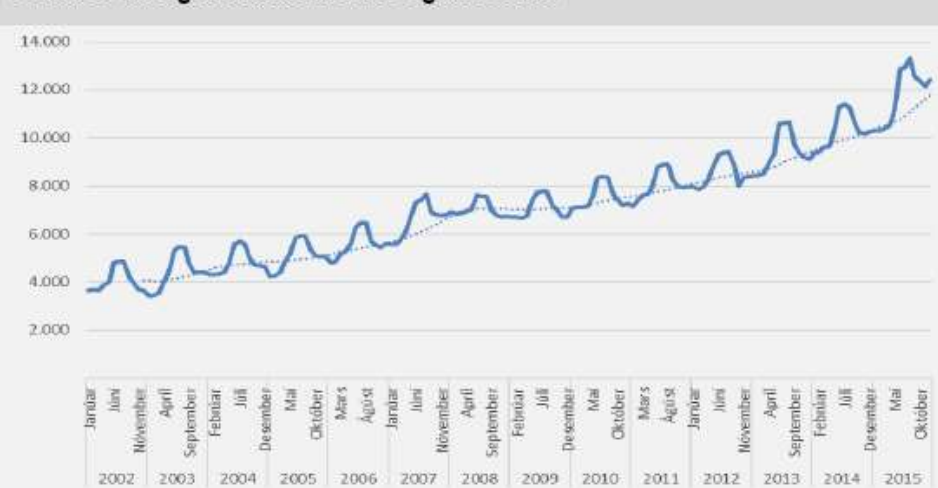
Alls hefur fjöldi gistirýma þrefaldast síðan um aldamótin. Sjá má heildarbreytinguna á Mynd 5.

Miðað við breytingar á fjölda hótelryma má reikna með að í lok árs 2016 hafi verið minnst 14.100 gistirými til staðar á höfuðborgarsvæðinu.

Líklega má líta svo á að heimagisting sé framboð sem birtist aðallega á sumrin en að gistiheimilum sé að einhverju leyti lokað yfir háveturinn enda birtast toppar í heimagistingu yfir sumarmánuðina júní, júlí og ágúst en gistiheimilin rífa seglin frá desember til febrúar.

Ekki er hægt að draga ályktanir um annað en að óskráð gisting fylgi nokkurn veginn sama takti og skráð gisting þar sem fjöldi gistinátta og nýting skráðra gististaða virðist haldast í hendur við fjölda ferðamanna til landsins.

Framboð allra gististaða á höfuðborgarsvæðinu

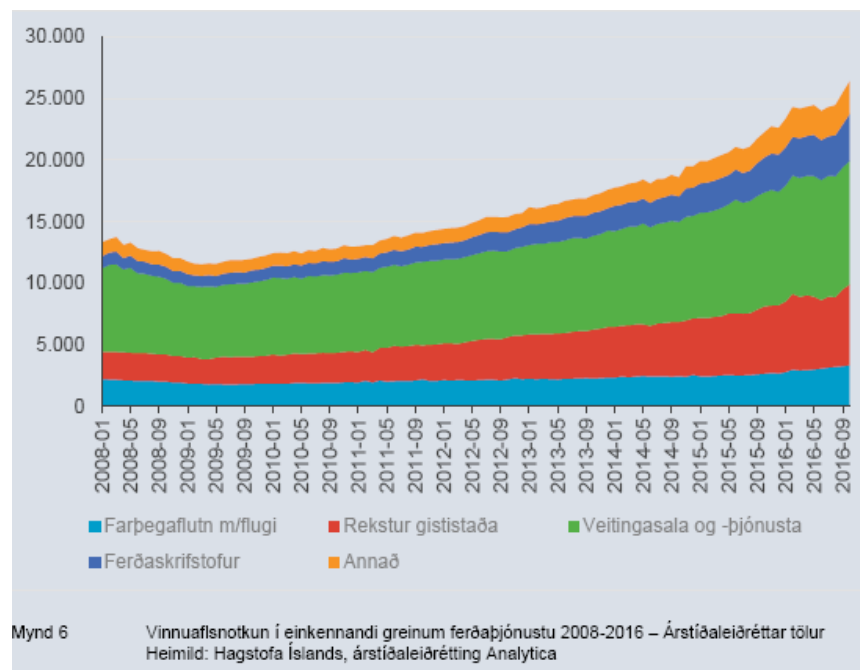


Mynd 5 Heildarfjöldi rúma á öllum gististöðum á höfuðborgarsvæðinu. Brotalínana sýnir 12 mánaða meðaltal. Heimild: Hagstofa Íslands



Fjöldi starfa í ferðapjónustu

Hraður uppgangur ferðapjónustunnar hefur þýtt mikla aukningu í eftirspurn eftir vinnuafli. Mynd 6 sýnir vinnuaflsnotkun í einkennandi greinum ferðapjónustu frá árinu 2008 skv. tölum Hagstofu Íslands. Vinnuaflsnotkun í þessum greinum hefur risið hratt frá ársbyrjun 2009. Þannig var fjöldi starfandi í viðkomandi greinum um 11.500 í ársbyrjun 2009 en eru nú um 26.500. Fjöldinn hefur þannig meira en tvöfaldast á tímabilinu og sl. 12 mánuði hefur fjölgunin numið um 4 þús. störfum. Fjölgunin ein og sér segir þó ekki nema hluta sögunnar en engar opinberar upplýsingar liggja fyrir um vinnutíma í þessum atvinnugreinum til að meta umfang vinnunnar mælt í ársverkum.



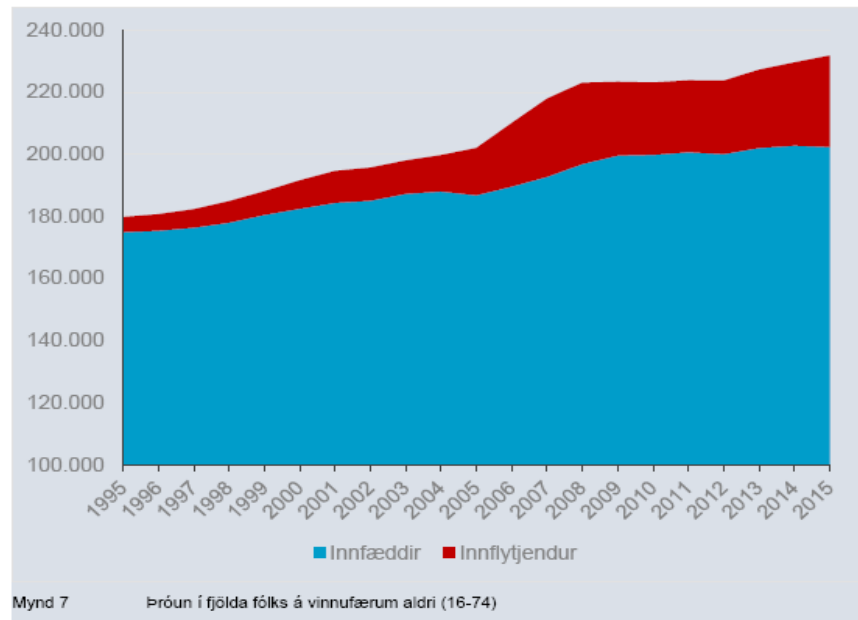


Þáttur innflytjenda

Fjölgun starfandi er nokkuð umfram „náttúrulega fjölgun“ þjóðarinnar en munurinn skýrist af innflytjendum. Tölfræðigreining Analytica bendir til að um helmingur af fjölgun starfa í ferðapjónustu sl. ár sé aðflutt vinnuafli og þannig ljóst að framboð innlendra eykst ekki nægilega hratt til að svara eftirspurn. Vöxturinn í ferðapjónustu þýðir þannig að ekki er eingöngu þörf á gistirými fyrir ferðamenn heldur einnig þörf á húsnæði fyrir innflytjendur sem starfa í greininni og fjölskyldur þeirra. Á þessu ári gæti fjölgun erlendra starfsmanna í ferðapjónustu hérlandis numið rúmlega 2 þús. manns. Erlent vinnuafli er einnig mikið notað í byggingariðnaði og nokkrum öðrum atvinnugreinum.

Þegar litið er til þróunar í fjölda fólks á vinnufærum aldri er áberandi hversu mikið hraðar innflytjendum fjölgar en innfæddum. Þetta má sjá á Mynd 7. Náttúruleg fjölgun innlendra er um 0,7% á ári en innflytjendum hefur fjölgað um 9,4% á ári á því 20 ára tímabili sem gögnin ná til.

Svipaða sögu má segja af Reykjavík þótt tölur um innflytjendur og innfædda liggi ekki fyrir þar eftir aldri fyrir hópana aðskilda. Þegar litið er til heildarmannfjölda í Reykjavík þá hefur innfæddum fjölgað um 0,15% árlega síðustu 18 ár en innflytjendum um 9,5% árlega. Það eru einnig innflytjendur sem drífa þörfina eftir húsnæði í Reykjavík. Innfæddir virðast leita annað á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt gögnum Analytica.



Óbein áhrif mannvirkjagerðar

Vöxtur í starfsmannahópi byggingageirans setur einnig töluverðan þrýsting á húsnæðismarkaðinn. Almennt er greinin þó talin telja um 12.000 manns.

Þá er það rætt að hugsanlega séu ákveðin „innri ruðningsáhrif“ að verða á byggingamarkaði þar sem betur fjármögnuð og örugg verkefni séu tekin umfram önnur verkefni með meiri eigin áhættu og óvissri eða rýrri fjármögnun. Þannig standi opinberar framkvæmdir og stærri verkefni í íbúðum, hótelum og fleiru í vegi fyrir að íbúðarhúsnæði rati á verkefnalista verktaka.

Ferðapjónustan í Reykjavík - Húsnæði

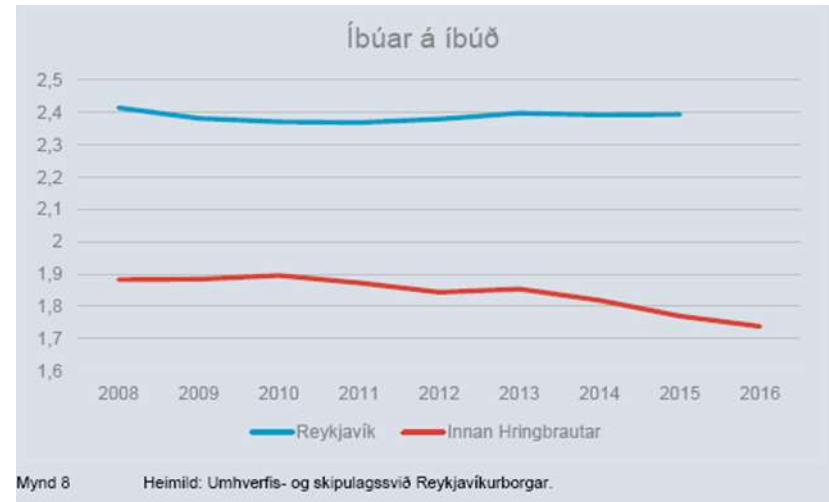


Ásókn ferðapjónustunnar í húsnæði

Þegar kemur að ferðapjónustunni leiðir greiningin í ljós að tveir þættir kunni að hafa mest áhrif: Aukin ásókn í að nýta húsnæði fyrir gistingjónustu og eftirspurn eftir húsnæði fyrir vaxandi vinnumarkað af völdum ferðapjónustunnar beint. Þá eru óbein áhrif af því að ferðapjónustan og afleiddur vöxtur kallar á ýmsar framkvæmdir sem aftur auka eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði fyrir vaxandi vinnumarkað í mannvirkjagerð.

Staðbundnar breytingar á íbúafjölda

Umhverfis- og skipulagssvið hefur tekið saman tölur yfir fjölda íbúa á hverja íbúð í Reykjavík í heild og einnig fyrir svæðin innan Hringbrautar. Þar má sjá einhver merki þess að íbúum sé að fækka miðað við fjölda íbúða meðan sá fjöldi er nokkuð stöðugur í borginni í heild. Sér í lagi má sjá breytingar frá árinu 2013 þegar segja má að umræðan um heimagistingu fari á flug. Styður það við þá tilgátu að ferðapjónustan sé að ýta íbúum á brott. Fækkun íbúa nemur á þessu tímabili frá 2013 nemur um 500 manns eða 3,7% íbúafjöldans og samsvarar u.þ.b. 250-300 íbúðum.



Þegar hverfin eru skoðuð nánar má sjá fækkun íbúa í Austurbænum en að íbúafjöldi standi í stað í Vesturbænum sem einnig kemur heim og saman við staðsetningu og eftirspurn eftir gistingu. Áhrifin eru með öðrum orðum mjög staðbundin. Fækkun erlendra ríkisborgara í Austurbænum kann að vera annað merki um þá ásókn sem er í að breyta íbúðarhúsnæði í gististaði.

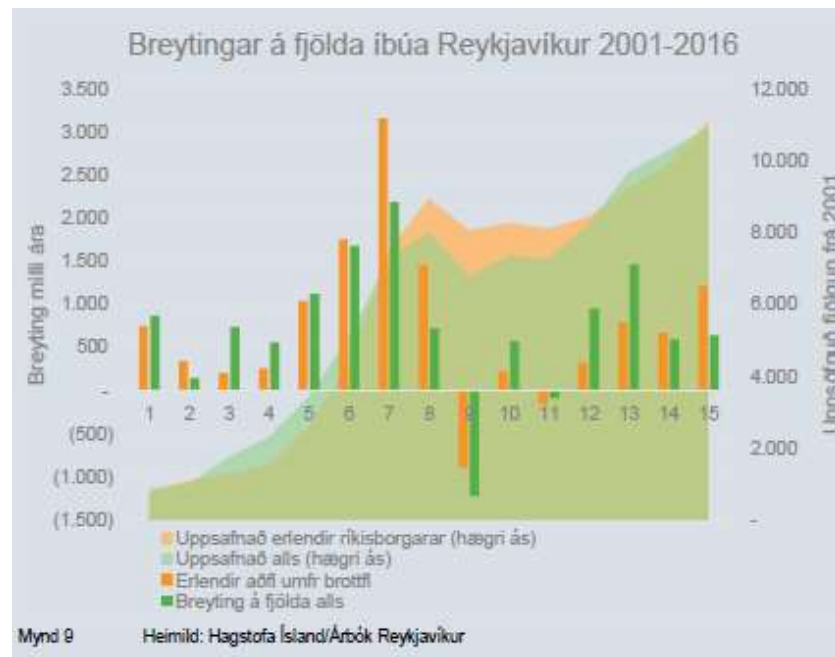
Ferðapjónustan í Reykjavík - Húsnæði



Mannfjöldapróun í borginni allri

Það sem lesa má út úr íbúapróuninni síðustu 15 ár er að vöxturinn er drifinn áfram af innflytjendum og að þær breytingar eru mjög tengdar þróun á vinnumarkaði.

Alls fjölgaði íbúum um 10.900 frá 2001 og var hlutur erlendra ríkisborgara 11.100 manns. Íslenskum ríkisborgurum fækkar í reynd.



Ferðapjónustan í Reykjavík - Húsnæði



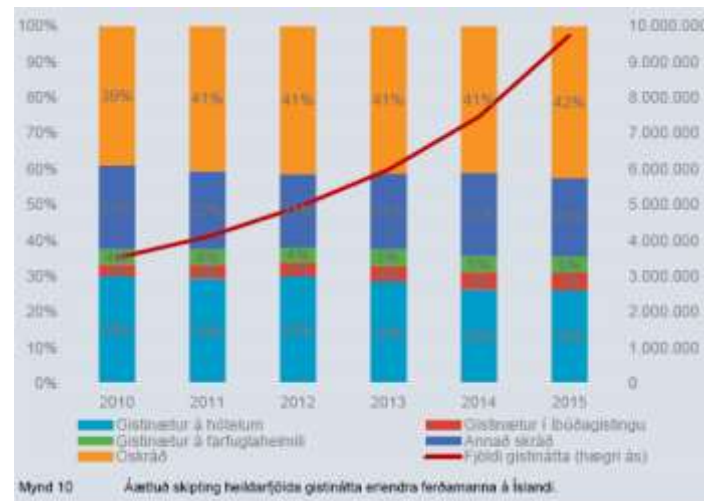
Áhrif deiliahagkerfis á húsnæðisframboð

Sumarið 2016 voru 3 þúsund gistirými í Reykjavík skráð til útleigu á vef Airbnb.

Í júlí árið 2016 var 1 af hverjum 23 íbúðum í Reykjavík í útleigu til ferðamanna, sem samsvarar um 4,4% íbúðarhúsnæðis í Reykjavík. Jafnframt eru 12,5% íbúða miðsvæðis í Reykjavík leigðar út í gegnum vefinn Airbnb.

Niðurstaða greiningar Analytica á framboði gististaða sem auglýstir eru á Airbnb bendir til að á liðnu ári hafi 1621 staður verið í útleigu að jafnaði. Til samanburðar eru skráðar heimagistingar (flokkur I) á höfuðborgarsvæðinu 210 talsins. Framboð rúma út frá stærð eignanna bendir til að framboðið geti verið um 3.800-4.200 rúm þar sem flestir staðir eru heilar íbúðir með einu eða fleiru herbergjum og þá 1-2 rúmunum í hverju herbergi. Mögulegar gistinætur á þessum stöðum liggja þá á bilinu 1.387.000-1.533.000 á árinu.

Mynd 10 sýnir þróun á hlutfallslegri skiptingu heildarfjölda gistinátta erlendra ferðamanna. Á árinu 2010 er hlutur hótela um 30% af heildarfjölda gistinátta en er um 26% árið 2015. Eins og fram hefur komið hefur aukning á nýtingarhlutfalli hótélherbergja þó aukist á tímabilinu en deiliahagkerfið virðist anna umframeftirspurn og því líklega ekki dregið afgerandi á hlut hótela. Minnkandi hlutur hótela af heildarfjölda gistinátta stafar af heildaraukningu fjölda ferðamanna þar sem framboðsaukning hótélherbergja heldur ekki í við eftirspurn



eftir gistirými. Óskráð gistirými getur átt við húsnæði í einkaeigu þ. á m. Airbnb, gistingu hjá vinum og ættingjum og gistingu á tjaldsvæðum en skráning þar virðist ófullkomin. Skv. könnunum Ferðamálastofu virðist reyndar mjög stór hluti þeirra sem hingað koma gista á tjaldsvæðum og virðist mega rekja um fjórðung gistinátta erlendra ferðamanna til tjaldsvæða. Hins vegar gætu um 10% gistinátta á landinu öllu hafa verið í svokallaðri. Airbnb gistingu m.v. könnun frá sumrinu 2014.

Ef reiknað er með að 10% gistinátta á landinu séu í heimagistingu eru það um 900.000 gistinátta á árinu 2016 en þær eru taldar hafa verið 9 milljónir skv. skráningu Hagstofunnar á gistinóttum á árinu 2015 og þekktri fjölgun ferðamanna á árinu 2016.

Ferðapjónustan í Reykjavík - Húsnæði



Ábati af útleigu íbúðahúsnæðis til ferðamanna

Fjölgun erlendra ferðamanna hefur haft neikvæð áhrif á framboð húsnæðis til útleigu almennum leigumarkaði þar sem fórnarkostnaðurinn hefur hækkað talsvert síðustu ár. Áætlað er nú að 80-90% af gistirýmum sem er til útleigu hafi ekki tilskilin rekstrarleyfi.

Til að ná utan á umfangi skráðra íbúða á Airbnb eftir hverfum voru upplýsingar sóttar af vef Expectus sem hefur að geyma yfirlit yfir allar íbúðir skráðar í apríl árið 2016. Í töflunni hér að neðan eru útlistaður fjöldi íbúða í hverju hverfi.

Í miðborginni er mögulegt að ná inn fyrir kostnaði með því að leigja út íbúð í heimagistingu með tilskilin leyfi á 201 degi. Samsvarandi er 170 dagar fyrir óleyfis gistingu. En leigja þarf út í 344 daga á almennum markaði. Hvatinn til að leigja til ferðamanna er því mjög skýr.

	Verð á nótt (ISK) eftir fjölda gesta			Fjöldi íbúða
	1 - 3	4 - 5	6 +	
Miðborg	10,966	14,149	26,836	929
Vesturbær	10,510	13,704	22,692	556
Laugardalur	9,478	11,476	20,192	351
Hlíðar	10,309	11,676	24,332	363
Háaleiti	8,766	10,321	19,162	120
Grafarvogur	7,638	23,668	17,475	67
Breiðholt	8,231	11,235	14,119	78
Árbær	7,006	11,547	31,486	39
Norðlingaholt	7,000	12,524	24,521	19

Tafla 2: Verð fyrir hverja nótt í íslenskum krónum ásamt fjölda íbúða skipt á svæði í Reykjavík í apríl 2016¹².

	Fjöldi gistinátta		
	1 Herb	2 Herb.	3 Herb.
Reykjavík, vestan kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes	172	158	88
Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar	176	156	117
Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur	211	99	88
Breiðholt	190	169	187

Tafla 3: Fjöldi gistinátta sem þarf til að veita upp fórnarkostnað.

Ferðapjónustan í Reykjavík - Húsnæði



Ný lög um útleigu gistirýma

Ekki er enn ljóst hvort ný lagasetning hefur haft áhrif á framboð óleyfis gististaða á Airbnb en sú hefur þó verið reynslan þar sem þekkt er til. Ef ekki kemur til þess að eftirlitsaðilar láti af sér vita mun framboðið þó halda áfram að vaxa í takt við eftirspurn.

Það hefur verið mikil hlutfallsleg aukning á framboði gistirýma í Reykjavík á vef Airbnb eins og sjá má á Mynd 13.

Eins og sést í töflu 7 þá er hlutfallslega mest framboð af eins herbergja íbúð eða um 32,3%. Það er líklegt að framboð gistirýmis á Airbnb hafi haldist í hendur við eftirspurn eftir íbúðum til skammtímaleigu síðustu ár og þar með valdið þrýstingi til hækkunar á fasteignaverði og þá sérstaklega á eins til tveggja herbergja íbúðum miðsvæðis í Reykjavík.

Þar sem undirliggjandi fjölgun íbúða í Reykjavík á síðunni er mjög mikil er erfitt að átta sig á árstíðarbundnum áhrifum, en dýfa í framboði í september vekur spurningar um hvort umræða um yfirvofandi gildistaka lagasetningar hafi haft áhrif. Ef svo er má vænta þess að töluvert bakslag verði í áhrifunum ef ekki kemur til þess að eftirlitsaðilar láti vita af sér. Ef gert verður átak í eftirliti með eignum til leigu má vænta þess að fjöldi eigna á skrá dragist fljótt saman.



Herbergi	Íbúð				
	Stúdíó	1 herbergi	2 herbergi	3 herbergi	4+ herbergi
	26.4%	5.8%	32.3%	23.8%	7.7%

Tafla 7: Hlutfallsleg skipting skráðra gistirýma í Reykjavík í september 2016²⁴.

Ferðapjónustan í Reykjavík - Húsnæði



Aukið framboð þarf til að mæta fjöldanum

Sé tekið mið af væntigildi spár Analytica og aðhvarfsgreiningu með tilliti til fjölda herbergja á gististöðum er ljóst að mikil ofmettun einkennir markaðinn fyrir gististaði næstkomandi sumur. Aukið framboð þarf til að mæta fjöldanum nema fjöldinn minnki eða hegðun ferðamanna breytist með aukinni nýtingu gistingar utan höfuðborgarsvæðisins eða með styttri ferðum.

Reynslan sýnir að þessi þróun mun enn auka ásókn í að nýta húsnæði í miðborg Reykjavíkur og næstu hverfum til að reka heimagistingu. Fyrirsjáanlegt er að slík ásókn mun valda aukningu í rekstri óleyfisstaða. Ekki eru merki um annað en að fjöldi íbúa í miðborginni geti fækkað í kjölfarið og að fasteignaverð hækki enn.



Ferðapjónustan í Reykjavík - Húsnæði



Vegna þess að reikna megir með að störfum fjölgi um 10.000 á næstu 4 árum í ferðapjónustunni verður til aukin eftirspurn eftir húsnæði, ekki færri en 2.500 íbúðir ef reiknað er með að annar hver komi frá útlöndum, annað hvert starf verði til á landsbyggðinni í samræmi við dreifingu gistinátta og að fólk komi almennt óparað. Vel má þó sjá í hendi sér að þörfin verði stærri ef störf eru fleiri og fólk búi frekar á höfuðborgarsvæðinu. Viðbótareftirspurn eftir húsnæði er því um 600-750 íbúðir árlega vegna starfsfólks í ferðapjónustu, næstu ár.

Ekki er mikið vitað um búsetuhagi þeirra sem hér starfa í skamma stund eða eru að koma sér fyrir eftir flutning að utan en ýmislegt er sagt um þrengsli, búsetu í ólöglegu húsnæði og búsetu á vinnustað. Ná þyrfti betur utan um þá stöðu til að meta húsnæðisskort sem þegar er til staðar.

Þáttur byggingariðnaðarins er alveg ótalinn enda ekki bein afleiðing af ferðapjónustunni þótt afleiddu áhrifin séu til staðar. Nokkuð vantar upp á að áreiðanleiki upplýsinga um fjölda starfandi í greininni sé til staðar svo hægt sé að meta húsnæðisþörf starfsmanna betur. Einnig vantar að gera betur grein fyrir tengslum ferðapjónustunnar og byggingariðnaðarins.

	Ný störf í ferðapjónustu	Uppsafnað
2017	2.600	
2018	2.000	4.600
2019	2.000	6.600
2020	3.000	9.600
2021	4.000	13.600
	13.600	

Bein áhrif ferðapjónustunnar á eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði er skv. skýrslunni metin 600-900 íbúðir árlega vegna bæði gististaða og starfsfólks í ferðapjónustu.

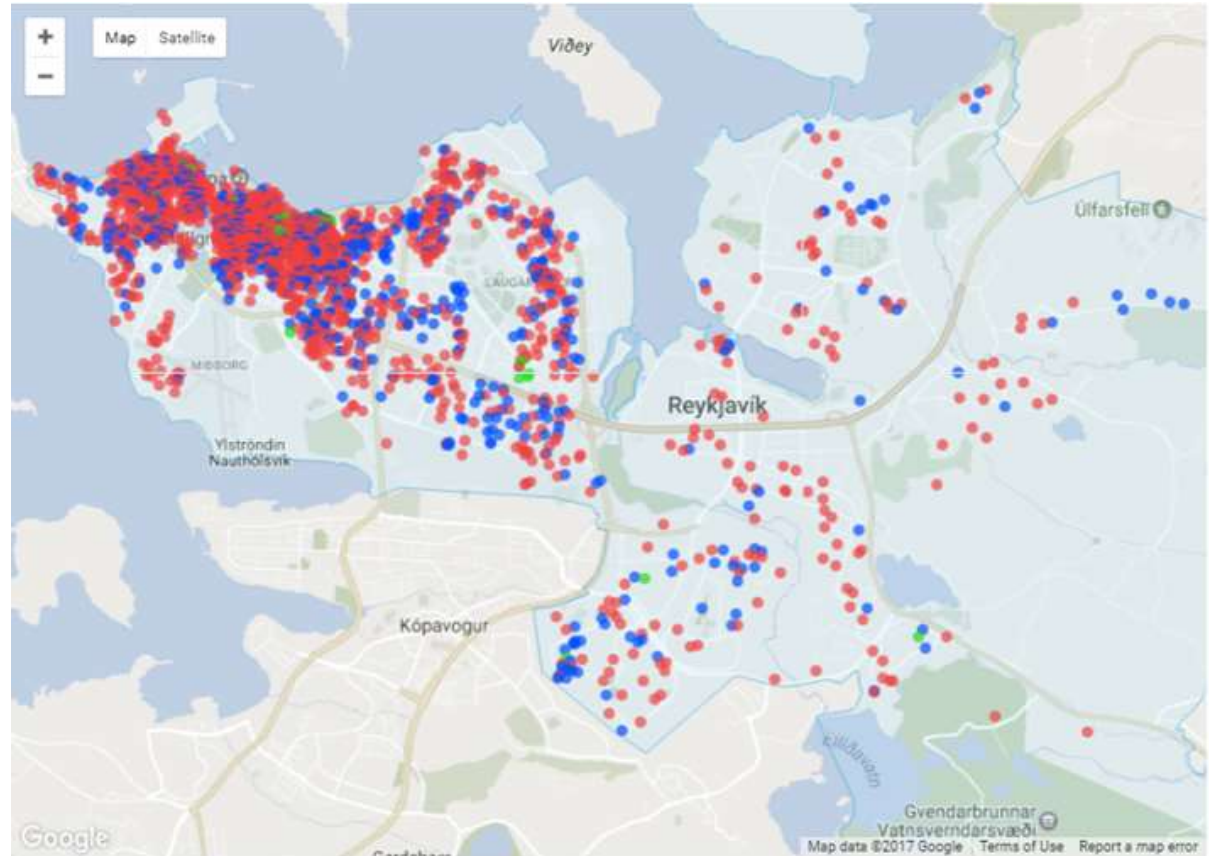
Viðauki I.3: Fjöldi Airbnb íbúða í Reykjavík

900 íbúðir fullnýttar í Airbnb

Að mati Capacent eru á höfuðborgarsvæðinu um 900 íbúðir fullnýttar undir íbúðagistingu og hverfa af innlendum íbúðamarkaði.

Aukinn ferðamannastraumur til landsins hefur valdið því að sífellt fleiri íbúðir eru leigðar til ferðamanna og hafa að hluta horfið af innlendum húsnæðis- og leigumarkaði. Aukin eftirspurn eftir íbúðum til skammtímaleigu gerir leigjendum á almennum leigumarkaði erfiðara fyrir að finna sér leiguhúsnæði á viðráðanlegu verði.

Skv. Airdna.co voru 2.664 íbúðir og herbergi til leigu í Reykjavík í febrúar 2017 á Airbnb.



Skjáskot af airdna.co. 2.664 Íbúðir og herbergi til leigu í Reykjavík í febrúar 2017. Rautt: Heil íbúð. Blátt: Herbergi. Grænt: Herbergi deilt með öðrum.

Viðauki I.4: Leigumarkaðurinn í Reykjavík

Í dag eru um 20% íbúa í Reykjavík í leiguhúsnæði skv. fasteignagreiningu Capacent 2016. Eftirspurnin er meiri því 26% þeirra sem vilja búa í Reykjavík vilja búa í leiguhúsnæði.

Hlutfall leigjenda er mjög mishátt milli hverfa borgarinnar eða 8% í 107 Vesturbæ og 110 Árbæ en um og yfir 30% í 101 Gamla vesturbæ og miðbæ, 109 Seljahverfi, 111 Hólar, Berg og Fell og 113 Grafarholt, sbr. mynd.

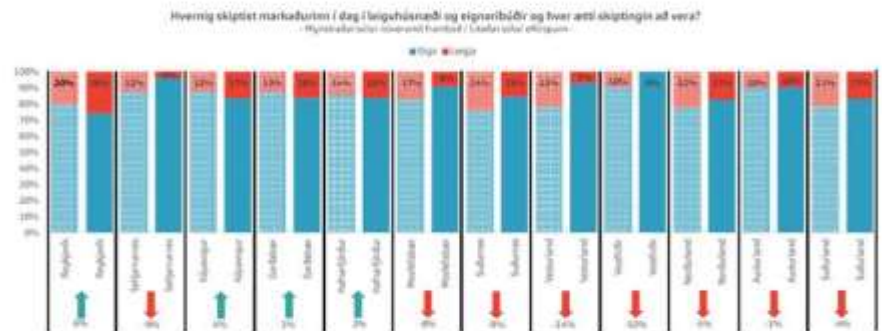
Heildarfjöldi íbúða til leigu í Reykjavík var áætlaður um 10.000 íbúðir árið 2013 (heimild: [Félagsbústaðir](#)). Uppfærð áætlun liggur ekki fyrir en ljóst er að leiguíbúðum á markaði hefur fjölgað nokkuð til dagsins í dag.

Skv. greiningu Heimavalla leigufélags í október 2016 eru 29.000 íbúðir á leigumarkaði á Íslandi, þar af 16.500 eða 57% á almennum markaði og 12.500 eða 43% í eigu sveitarfélaga, félagasamtaka eða annarra opinberra aðila. Í árslok 2016 voru 2450 íbúðir í eigu Félagsbústaða hf. eða sem nemur um 8,5% af öllum leiguíbúðum á Íslandi.

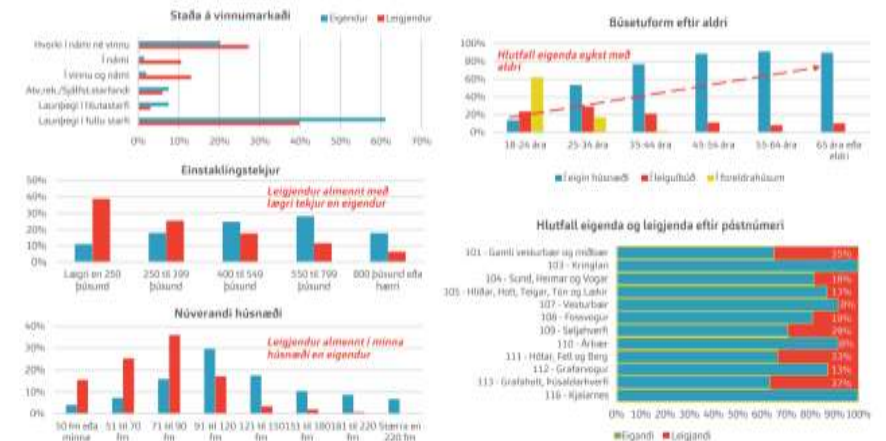
Leigumarkaður - greining



Aukin eftirspurn eftir leiguhúsnæði í Reykjavík



Eigendur og leigjendur í Reykjavík



Heimild: Könnun Gallup 2016 og Capacent

Vöxtur leigufélaga í Reykjavík



Á síðustu árum hefur orðið mikill vöxtur í starfsemi leigufélaga á markaði víðsvegar um landið.

Þó fagna beri auknu framboði leiguíbúða er þátttaka leigufélaga á húsnæðismarkaði varhugaverð þegar íbúðaskortur er fyrir hendi. Hætt er við því að hún stuðli að enn frekari hækkun íbúðaverðs.

Á meðal stærstu leigufélaga á Íslandi eru Heimavellir sem eiga 2.100 íbúðir (308 í byggingu), Almenna leigufélagið sem á 1.100 íbúðir, BK Eignir sem eiga 400 íbúðir og Ásbrú ehf. sem á 70 íbúðir.

Íbúðaeign leigufélaganna er að stærstum hluta utan Reykjavíkur en á meðal stærstu leigufélaga í borginni má nefna:

- Almenna leigufélagið
 - Fjöldi íbúða Almenna leigufélagsins í Reykjavík er 458 árið 2017.
- Heimavellir
 - Heimavellir eru með 324 íbúðir í rekstri á höfuðborgarsvæðinu í janúar 2017, þar af 235 í Reykjavík. 115 íbúðir í Reykjavík bætast við árið 2017 og skv. áætlun 150 íbúðir.

Póstnr.	Fjöldi íbúða
101	117
103	1
104	20
105	92
107	26
108	3
109	16
110	31
111	47
112	3
113	102
Samtals	458

Íbúðaeign AL í Reykjavík 2017.



Ljosmynd: Ragnar TH. Sigurðsson.

Pnr	Í rekstri m.v. 1.1.17	Viðbætur 2017	Áætlun 2018	Samtals
101	7	14		21
104	1			1
105	2		75	77
107	4			4
108	24		18	42
110	131	101	57	289
111	29			29
112	11			11
113	2			2
116	24			24
	235	115	150	500

Íbúðaeign Heimavalla í Reykjavík (jan. 2017)



Á árunum 2013 til 2016 voru 3.922 íbúðir teknar í notkun á höfuðborgarsvæðinu skv. tölum Þjóðskrár, þar af voru 1.542 í Reykjavík eða tæp 40%.

Árið 2016 voru teknar í notkun 1.303 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu, þar af voru 635 í Reykjavík eða tæp 49%.

Gera má ráð fyrir að tölur um íbúðir sem teknar verða í notkun í Reykjavík hækki hratt næstu misseri, í ljósi talna um nýsmíði íbúða sl. tvö ár.

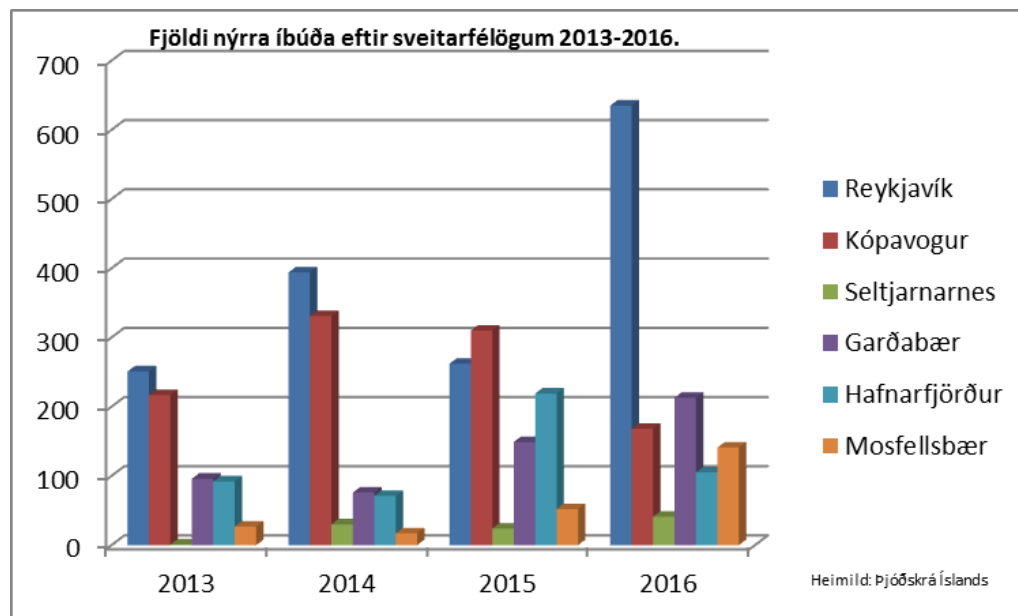
Skv. tölum byggingafulltrúa var fjöldi fullgerðra íbúða eða teknar í notkun í Reykjavík árið 2016 399 talsins auk þess sem 461 íbúð var skráð á fókheldu byggingarstigi eða tilbúin til innréttinga.¹ Er það mesti fjöldi frá árinu 2007 þegar 573 íbúðir voru fullgerðar.

¹Þjóðskrá miðar talningu á íbúðum teknar í notkun við fókheldar íbúðir/ byggingastig 4 en byggingafulltrúi telur fjölda fullgerðra íbúða og miðar við lokaúttekt.

Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum 2013-2016.

Sveitarfélag	2013	2014	2015	2016
Reykjavík	251	394	262	635
Kópavogur	217	331	310	168
Seltjarnarnes	1	30	24	41
Garðabær	96	76	149	213
Hafnarfjörður	92	71	219	105
Mosfellsbær	27	17	52	141

Heimild: Þjóðskrá Íslands.



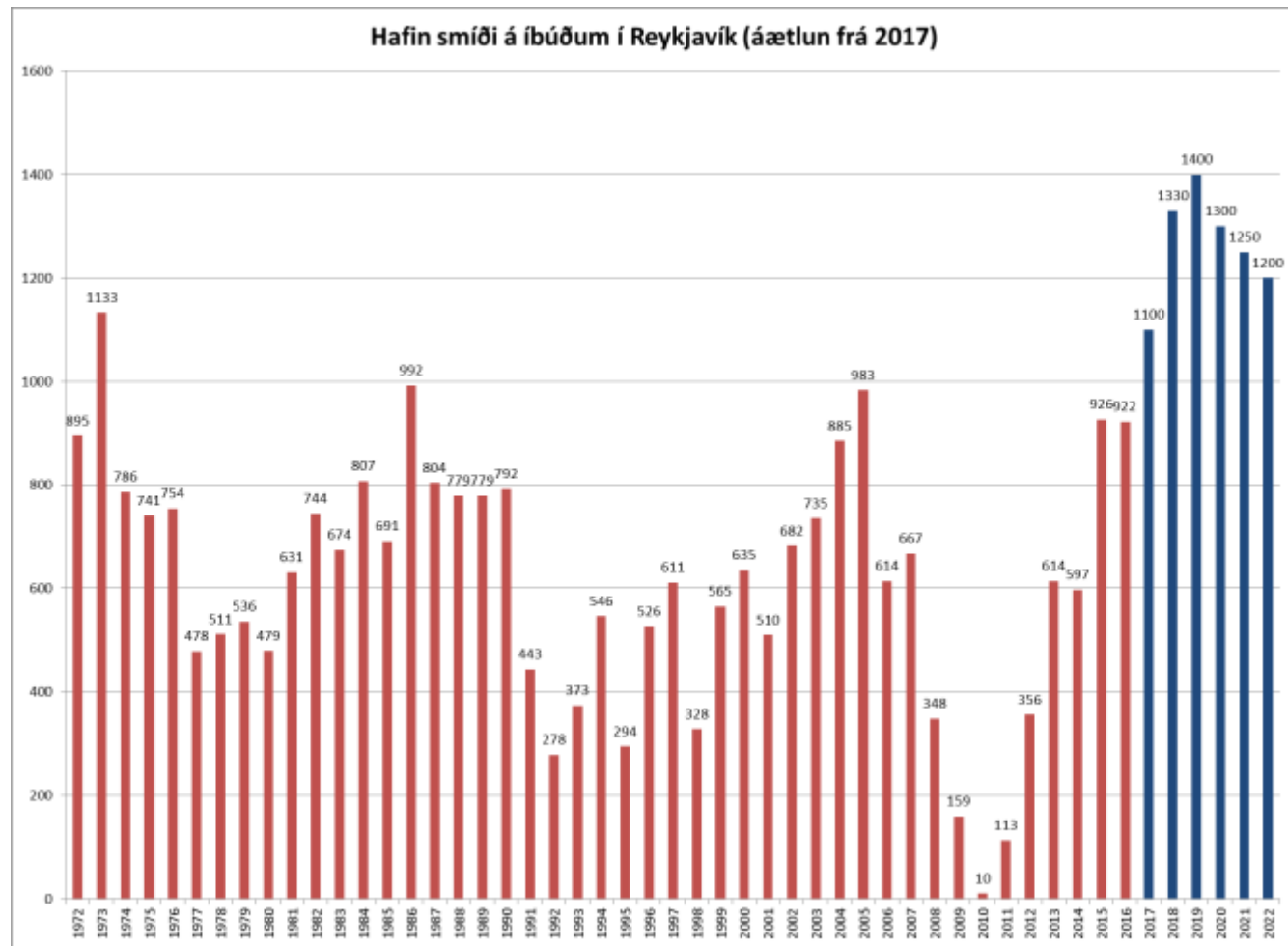
Viðauki I.6: Lykiltölur húsnæðismála

Smíði hafin á yfir 900 íbúðum tvö ár í röð

Alls hófst smíði á um 922 nýjum íbúðum í Reykjavík árið 2016 og er það svipaður fjöldi og árið áður. Síðustu tvö ár eru 50% yfir meðaltali fjölda íbúða sem hafin er smíði á en það eru 616 íbúðir á ári miðað við tölur frá árinu 1972, eins og fram kemur í [árskýrslu byggingarfulltrúans í Reykjavík](#) fyrir árið 2016.

Aðeins þrisvar áður hefur fjöldi nýrra íbúða sem hafin er bygging á farið yfir fjölda íbúða síðustu tveggja ára. Flestar voru þær árið 1973 en þá var hafin bygging á 1.133 íbúðum þegar Breiðholt og Árbær voru í uppbyggingu, árið 1986 þegar Grafarvogurinn var að byggjast upp var hafin bygging á 992 íbúðum og loks árið 2005 þegar hafin var bygging á 983 íbúðum en þá voru Grafarholt og Úlfarsárdalur að byggjast upp. Árið 2015 er svo í fjórða sæti með 926 íbúðir og árið 2016 í fimmta sæti með 922 íbúðir.

Gert er ráð fyrir að enn verði aukning á fjölda íbúða sem hafin er smíði á á næstu árum. Árið 2017 verði þær 1.100 og flestar verði þær 1.400 árið 2019.



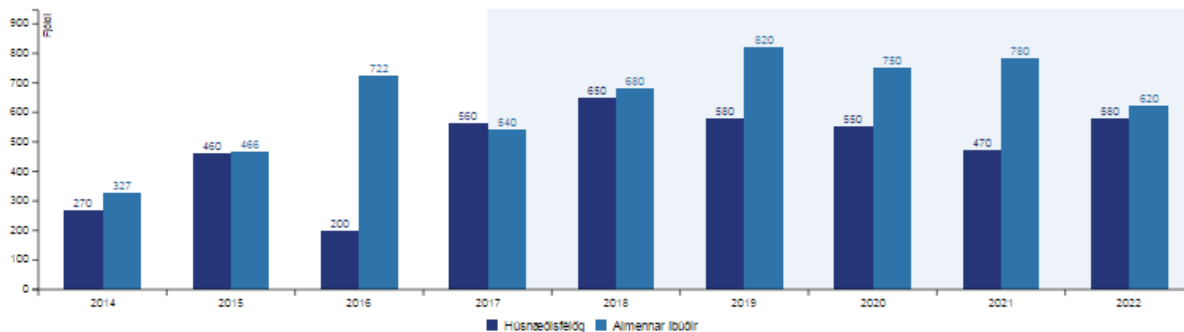
Heimild: Umhverfis- og skipulagssvið.

1.800 íbúðir í byggingu

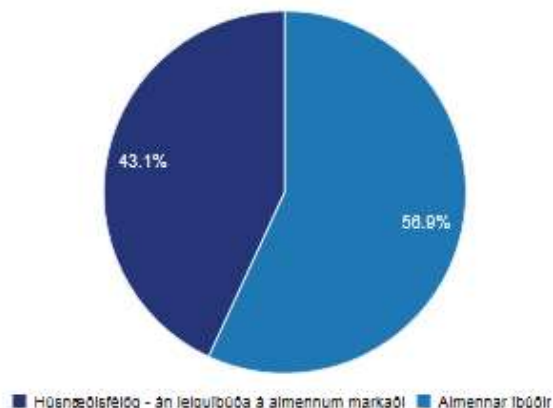
Í ljósi þess að byggingartími nýrra íbúða er um 2 -3 ár má gera ráð fyrir að fullgerðum íbúðum muni fjölga mikið í ár og næstu 2 ár en samkvæmt mati umhverfis- og skipulagssviðs eru um 1.800 íbúðir í uppbyggingu í dag.

Á tímabilinu 2014-2022 er áætlað að 4.320 íbúðir í Reykjavík verði byggðar á vegum húsnæðisfélaga eða rúm 43% íbúða, og 5.705 almennar íbúðir verði byggðar eða tæp 57% íbúða.

Skipting íbúða sem hafin er bygging á í Reykjavík 2014-2022 (skyggða svæði er áætlun).



Áætlun um skiptingu íbúða sem hafin er bygging á í Reykjavík 2015-2022.



Viðauki I.7: Greining á þörf eftir íbúðum sértækra hópa



1. Félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík
2. Sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk
3. Þjónustuíbúðir fyrir aldraða
4. Hjúkrunarrými
5. Stúdentaíbúðir



Studentagarðar Vatnsmýri.

Félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík



Fjöldi félagslegra almennra leiguíbúða í eigu Félagsbústaða er 1.901.

Alls voru 893 virkir umsækjendur á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði hjá Reykjavíkurborg þann 1. janúar 2017, af þeim hópi voru 643 einstaklingar metnir í mikilli þörf fyrir húsnæði.

Um 86% umsækjenda sem eru á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði og metnir í mikilli þörf eru að bíða eftir 1-2 herbergja íbúð. Um 10% eru að bíða eftir þriggja herbergja íbúð og 4% eftir fjögurra herbergja íbúð.

Gert er ráð fyrir 3,7% fjölgun umsókna um félagslegt húsnæði á milli ára til ársins 2019.

Síðan er gert ráð fyrir 1% fækkun umsókna frá árinu 2020 vegna áhrifa uppbyggingarstefnu í húsnæðismálum Reykjavíkurborgar.

Áætlað er að fjölga þurfi félagslegum íbúðum um 526 árin 2015-2020 og um 99 til viðbótar til 2034, alls 625 íbúðir:

	2015- 2017	2018- 2020	2021- 2023	2024- 2034	Alls 2015- 2034
Félagslegt leiguhúsnæði	326	200	50	49	625 íbúðir

Fæstar félagslegar leiguíbúðir eru í Vesturbæ, Miðborg, Hlíðum og Grafarvogi og því er lagt til að keyptar eða reistar verði félagslegar íbúðir á þeim svæðum eftir því sem kostur er. Áfram er lögð áhersla á að fjölga ekki félagslegum leiguíbúðum í póstnúmeri 111.



Reglur um félagslegt leiguhúsnæði eru í smíðum og er áætlað að þær verði lagðar fyrir velferðarráð á vordögum 2017. Þær munu leysa eldri reglur um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur af hólmi en reglur um sérstakan húsnæðisstuðning hafa þegar leyst þau ákvæði sem lúta að sérstökum húsaleigubótum.

Reglur um félagslegt leiguhúsnæði verða í fjórum hlutum, þ.e. fjallað er um fjórar tegundir af félagslegu leiguhúsnæði, 1) almennt félagslegt leiguhúsnæði, 2) þjónustuíbúðir fyrir aldraða, 3) félagslegt leiguhúsnæði fyrir utangarðsfólk og 4) sértæk búsetuúrræði.

Sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk



Í eigu Félagsbústaða eru 123 íbúðir í sértækum búsetuúrræðum.

Velferðarsvið rekur 58 heimili fyrir 340 íbúa víðsvegar í borginni, þ.m.t. þrjú búsetuendurhæfingarheimili og tvö heimili fyrir fötluð börn sem þurfa mikla þjónustu og umönnun.

Samkvæmt lykiltölum velferðarsviðs voru í árslok 2016 alls 161 einstaklingur á biðlista eftir sértæku húsnæðisúrræði, þar af 115 með þroskahömlun og skyldar raskanir og 46 með geðfötlun:

Flokkur	Geðfatlanir	Þroskahamlanir	Samtals
Flokkur 1: Þjónustuumfang - Lítið	11	49	60
Flokkur 2: Þjónustuumfang - Meðal	9	42	51
Flokkur 3: Þjónustuumfang - Mikið	18	20	38
Utankjarnaþjónusta	8	4	12
Samtals	46	115	161

Í greiningu velferðarsviðs er gert ráð fyrir að nýgengi sé að meðaltali 50 einstaklingar á ári, sé gengið út frá ákveðnu árlegu brottfalli, og því má gera ráð fyrir að nýliðun verði 300 einstaklingar til ársins 2024.

Uppbyggingaráætlun í sértækum húsnæðisúrræðum tekur mið af þarfagreiningum velferðarsviðs. Áætlunin gerir ráð fyrir fjölgun íbúða og rýma fyrir fatlað fólk um 104-112 til ársins 2020, um 42-50 milli áranna 2021 og 2025 og um 36-44 á milli áranna 2026-2030. Alls fjölgun um 182-206 á milli áranna 2017 og 2030.



Þorlaksgeisli búsetukjarni

	2017-2020	2021-2025	2026-2030	Alls 2017-2030
Sértæk húsnæðis-úrræði*	104-112	42 - 50	36 - 44	182 – 206*

*Tekið er mið af húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og einnig er gert ráð fyrir auka kaupum hjá Félagsbústöðum á stökum íbúðum. Eru þetta fjöldi rýma sem stefnt er að því að opna á þessum tímabilum.

Þjónustuíbúðir fyrir aldraða í Reykjavík



Heildarfjöldi sérstakra íbúða fyrir aldraða í Reykjavík í eigu ýmissa aðila eru um 1.800, þar af 360 íbúðir í eigu Félagsbústaða og 46 í eigu Reykjavíkurborgar. Af þessum 1800 íbúðum skilgreinast alls 588 íbúð sem þjónustu- og öryggisíbúð.

Umtalsverð fækkun hefur verið á biðlista eftir þjónustuíbúð hjá Reykjavíkurborg undanfarin ár. Frá árslokum 2010 til ársloka 2016 hafði umsækjendum fækkað um 214, eða um 55%.

Á biðlista eftir þjónustuíbúð þann 1. janúar 2017 voru 172 umsækjendur, um 33% karlar og 67% konur. Samkvæmt greiningu sem unnin var í lok árs 2015 kom jafnframt fram að 21,3% einstaklinga á biðlista voru ekki tilbúnir að þiggja íbúð þótt hún byðist heldur voru þeir að tryggja framtíð sína með því að hafa opna umsókn í gangi.

Fyrir liggur undirritaður þjónustusamningur milli Reykjavíkurborgar og Sjómannadagsráðs frá 2011 um rekstur þjónustukjarna fyrir eldri borgara við Sléttuveg með u.þ.b. 100 íbúðum fyrir aldraða (þjónustustig I), þar af 20 íbúðir sem skilgreindar eru sem öryggisíbúðir (þjónustustig III) í tengslum við byggingu hjúkrunarheimila.

Í skoðun eru breytingar á hjúkrunarheimilinu í Seljahlíð á þann veg að eingöngu verði þar þjónustuíbúðir. Gangi það eftir fjölgar þjónustuíbúðum um 20 íbúðir.

Miðað við gefnar forsendur er áætlað að fjölga þurfi þjónustuíbúðum aldraðra um 24 á tímabilinu 2015-2023 og um 40 til viðbótar árin 2024-2034, alls 64 íbúðir:

	2015- 2017	2018- 2020	2021- 2023	2024- 2034	Alls 2015- 2034
Þjónustuíbúðir aldraða*	20	2	2	40	64 íbúðir
* Þjónustustig II og III					



Hjúkrunarrými



Fjöldi hjúkrunarrýma á höfuðborgarsvæðinu í lok árs 2015 voru 1.466 talsins (auk 85 dvalarrýma og hjúkrunarrýma fyrir yngri en 67 ára).

Alls voru 208 einstaklingar með samþykkt vistunarmat á höfuðborgarsvæðinu þann 5. september 2016, þar af 134 úr Reykjavík.

Þann 16. janúar 2017 voru 190 í bið eftir hjúkrunarrými, þar af 127 Reykvíkingar.

Samkvæmt upplýsingum velferðarsviðs liggja fyrir samþykktir af hálfu ríkisins um byggingu 40 rýma á Seltjarnarnesi, 64 rýma hjá Hrafnistu í Kópavogi og 105 rými á Sléttuvegi í Reykjavík. Áætlað er að hjúkrunarheimilið við Sléttuveg opni á árinu 2019.



Frá Breiðholti

Til ársins 2020 er þörf á 300 hjúkrunarrýmum til viðbótar, til ársins 2025 um 600 rýmum og til ársins 2030 um 1.100:

	2015- 2017	2018- 2020	2021- 2023	2024- 2034	Alls 2015- 2034
Hjúkrunarheimili*	200	200* (80)	200	500	1.100 (1.020)

* Ef fjölgun rýma um 120 væri hreinviðbót þ.e. ekki að teknu tilliti til annara forsenda væri heildarþörf sú sem er í sviga.

Stúdentaíbúðir – Þarfir og uppbyggingarmarkmið



Í Reykjavík eru nú alls um 1.675 leigueiningar fyrir stúdenta:

- Félagstofnun stúdenta (FS) leigir út um 997 íbúðir og 209 herbergi
- Byggingafélag námsmanna (BN) hefur til útleigu 469 íbúðir.
- Háskólinn í Reykjavík (HR)undirbýr byggingu íbúða við Hlíðarfót. Gert er ráð fyrir um 390 íbúðum, þar af verður nokkur fjöldi einstaklingsherbergja.

FS hefur sett sér það markmið að útvega a.m.k. 15% námsmanna húsnæði. Ef miðað við nemendafjölda nú í HÍ þyrfti að byggja um 800 einingar til að uppfylla markmiðið.

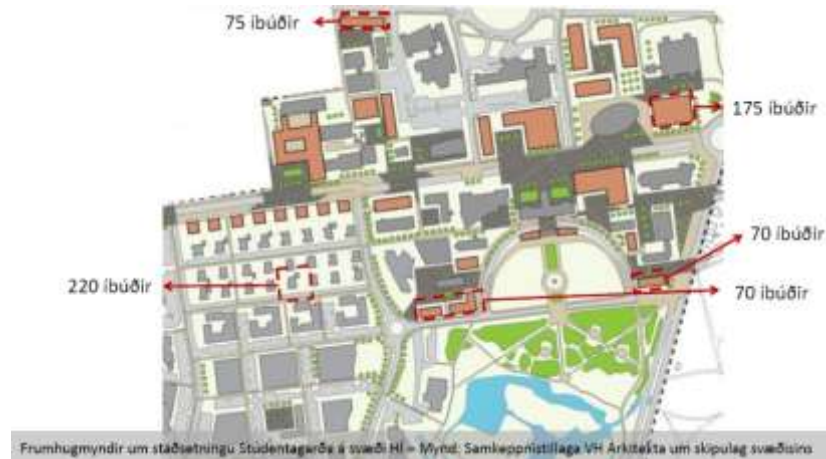
HR telur að þörf sé fyrir um 650 íbúðir, sem að hluta til yrðu á vegum Byggingafélags námsmanna. Þetta er um 15% af áætluðum nemendafjölda HR. Brýn þörf er á þessum íbúðum til viðbótar við það sem ráðgert er að byggja á árunum 2017-2020.

Hjá BN liggja fyrir rúmlega 400 umsóknir. Ef sama markmið er sett gagnvart nemendum aðildarskóla BN og hjá FS væri þörfin um 1.150 íbúðir. Ef um 390 námsmannaíbúðir verða byggðar á lóðum Háskólans í Reykjavík þyrfti BN að bæta við u.þ.b. 300 íbúðum til að uppfylla þetta markmið.

Samkvæmt fyrirliggjandi yfirlýsingum og samkomulagi milli félaganna og Reykjavíkurborgar liggja fyrir nú áform um byggingu á um 1.340 námsmannaíbúðum á næstu fimm árum.



Ljósmynd: Ragnar Th. Sigurðsson



Frumhugmyndir um staðsetningu Stúdentagarða á svæði HÍ - Mynd: Samkeppnistilaga VÍ Arkitektta um skópalag svæðisins

Viðauki II. Félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga



Heildarfjöldi leigubúða í eigu sveitarfélaga eða félaga í þeirra eigu var tæplega 5.000 íbúðir undir lok árs 2015.

Heildarfjöldi almennra félagslegra íbúða var um 3.500 á landinu í árslok, þar af voru félagslegar leiguíbúðir í Reykjavík 1.901. Að meðtöldum leiguíbúðum aldraðra og fatlaðra voru þær 2.326 eða tæp 47% félagslegra leiguíbúða á landinu og hafði þeim fjölgað um 84 á milli ára á meðan þeim fækkaði alls um 29 í öðrum sveitarfélögum samtals (Heimild: Varasjóður húsnæðismála - <https://www.velferdarraduneyti.is/media/skyrslur2016/Konnun-a-leigubudum-sveitarfelaga-2015.pdf>):



	Reykja- vík	Kraginn	Suður- nes	Vestur- land	Vest- firðir	Norður- land vestra	Norður- land eystra	Austur- land	Suður- land	Landið allt
Félagslegar leigub.	1901	588	186	80	134	123	270	72	127	3481
Leigubúðir aldraðra	307	112	94	44	48	38	73	115	95	926
Leigubúðir fatlaðra	118	56	14	6	2	11	59	22	11	299
Aðrar leigubúðir	0	10	0	16	37	35	73	76	39	286
Samtals	2326	766	294	146	221	207	475	285	272	4992
Breyting frá 2014	84	18	-15	2	4	7	7	-20	-32	55
Hlutfallstölur:										
Félagslegar leigub.	81,7%	76,8%	63,3%	54,8%	60,6%	59,4%	56,8%	25,3%	46,7%	69,7%
Leigubúðir aldraðra	13,2%	14,6%	32,0%	30,1%	21,7%	18,4%	15,4%	40,4%	34,9%	18,5%
Leigubúðir fatlaðra	5,1%	7,3%	4,8%	4,1%	0,9%	5,3%	12,4%	7,7%	4,0%	6,0%
Aðrar leigubúðir	0,0%	1,3%	0,0%	11,0%	16,7%	16,9%	15,4%	26,7%	14,3%	5,7%
Samtals	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Breyting frá 2014	3,6%	2,3%	+5,1%	1,4%	1,8%	3,4%	1,5%	-7,0%	-11,8%	1,1%

Félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga

Heildarfjöldi leiguíbúða í eigu sveitarfélaga eða félaga í þeirra eigu var tæplega 5.000 íbúir undir lok árs 2015.

Í árslok 2015 var að finna í Reykjavík rúm 75% allra félagslegra leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu.

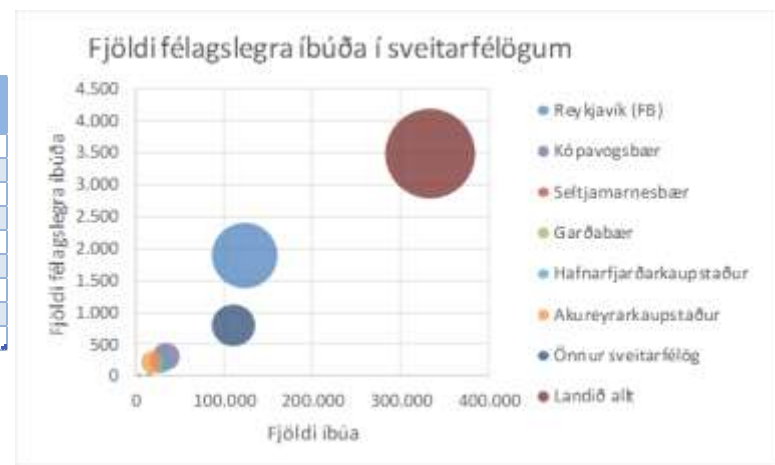
Að meðaltali eiga sveitarfélög á Íslandi 10,5 almennar félagslegar íbúðir á hverja 1.000 íbúa en í Reykjavík er þessi tala 15,5 íbúðir

Að meðaltali eiga sveitarfélög á Íslandi 15 íbúðir á hverja 1.000 íbúa en í Reykjavík er þessi tala 19 íbúðir (Heimild: Varasjóður húsnæðismála):

Í könnun varasjóðs húsnæðismála fyrir árið 2015 kom fram að samtals 11 sveitarfélög áformuðu að fjölga leiguíbúðum sínum í náninni framtíð, um 123 íbúðir. Mest muni um áform Félagsbústaða hf. í Reykjavík um að byggja 20 íbúðir og festa kaup á 60 íbúðum. Önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu áformi að auka íbúðakostinn um 18 leigubúðir og fimm sveitarfélög á landsbyggðinni áformi um að fjölga um samtals 25 íbúðir. Nokkur sveitarfélög höfðu hug á að selja leiguíbúðir á árinu 2016, alls 26 íbúðir, eftir að hafa selt samtals 19 íbúðir árið 2015:

Leiguíbúðaeign sveitarf.	Fjöldi íbúa 1. desember 2015	Fjöldi félagslegra leiguíbúða	Íbúðir fyrir aldraða	Íbúðir fyrir fatlaða	Aðrar leiguíbúðir	Heildarfjöldi leiguíbúða	Íbúðir pr. 1000 íbúa	Fél. íbúðir pr. 1000 íbúa
Reykjavík (Félagsbústaðir hf)	122.460	1901	307	118	0	2.326	19,0	15,5
Kópavogsbær	34.140	312	87	35	0	434	12,7	9,1
Seltjarnarnesbær	4.415	6	4	5	0	15	3,4	1,4
Garðabær	14.717	17	5	6	7	35	2,4	1,2
Hafnarfjarðarkaupstaður	28.189	224	14	9	0	247	8,8	7,9
Mosfellsbær	9.481	29	2	1	0	32	3,4	3,1
Akureyrarkaupstaður	18.294	224	23	54	3	304	16,6	12,2
Önnur sveitarfélög	100.833	768	484	71	276	1.599	15,9	7,6
Samtals	332.529	3.481	926	299	286	4.992	15,0	10,5

(Heimild: Varasjóður húsnæðismála)



Félagslegar leiguíbúðir – Umsóknir og biðlistar

Umsóknir um félagslegar leiguíbúðir

Umsækjendur um félagslegar leiguíbúðir eru flestir í Reykjavík og í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

Um 65% umsóknanna varða þannig leiguíbúðir í Reykjavík og tæp 78% þeirra sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu:

Landshlutar	Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði 2015	Breyting 2013-2014 %	Breyting 2014-2015 %	Samþykktar umsóknir	Umsóknum hafnað/synjað
Landið allt	1695	-8,7	-5	996	678
Reykjavík	1101	-6,5	1,1	555	546
Kraginn	214	-6,1	-27,5	171	43

(Heimild: Varasjóður húsnæðismála)



Biðlistar eftir félagslegum leiguíbúðum

Fjöldi umsækjenda á biðlistum sveitarfélaganna í árslok 2015 var samtals 1.688, þar af tæp 43% í Reykjavík. Biðtími var lengstur, 42 mánuðir hjá Hafnarfjarðarkaupstað, þá 38 mánuðir hjá Reykjavíkurborg og 36 mánuðir hjá Kópavogsbæ. Meðalbiðtími fyrir öll sveitarfélög landsins var 14,6 mánuðir:

Landshlutar	Biðlisti í lok árs 2015	Breyting 2013-2014%	Breyting 2014-2015%	Einstaklingar	Einstætt foreldri	Hjón/sambúðarfolk	Biðtími eftir fél. leiguíb. (meðaltal mánuðir)	Breyting á biðtíma 2014-2015
Landið allt	1688	-6,3	-7,1	949	430	96	14,6	25
Reykjavík	723	-1,9	-12,6	547	146	30	38	31
Kraginn	503	-10,2	-3,8	279	194	29	28,5	28

(Heimild: Varasjóður húsnæðismála)

Viðauki III: Stefna og skipulagsákvæði um gististaði

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Gildandi stefna
Breyttar forsendur og horfur
Hverju þarf að breyta?





- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 staðfest í febrúar 2014
- Stefnan mótuð 2012-2013
- Ákvæði aðalskipulags um sérstaka úttekt á þróun ferðaþjónustu í miðborginni:
„Vinna sérstaka stefnu og úttekt um hótél og gististaði, sem verði kláruð áður en ráðist verður í gerð hverfisskipulags fyrir miðborgina“
- Gjörbreyttar forsendur og reynslan af beitingu gildandi ákvæða
- Skipulagsbreytingar, samþykktar og í ferli:
 - ✓ Sérskilmálar í deiliskipulagi Kvosarinnar – kvóti á gististaði í flokki II-V (júní 2015)
 - ✓ Endurskoðun miðborgarstefnu – takmarkanir á gistipjónustu í miðborgarkjarna (M1a) - drög lögð fram í nóvember 2016
 - ✓ Almennar heimildir um gisti- og veitingastaði, v/ nýrra laga – verklýsing kynnt í nóvember 2016.
- Aðrir vinnuhópar - heildarstefnumörkun



Stefna um gististaði í gildandi aðalskipulagi



Skapandi borg

Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar.

Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, einkum á sviði hátækni, grænnar orkunýtingar og menningar. Reykjavík styrkir þannig hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafl í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafl og ferðamenn...

Að tryggja rými fyrir atvinnustarfsemi á sviði sjávarútvegs, iðnaðar, flutninga, verslunar og þjónustu, viðskipta, stjórnsýslu, hátækni, rannsókna og þekkingar, ferðamennsku, menningar og afþreyingar....

Efling miðborgarinnar sem kjarna stjórnsýslu, verslunar, þjónustu, menningar og ferðaþjónustu, er lykilatriði við að styrkja atvinnulíf höfuðborgarinnar...

Skipulagsákvæði um gististaði



Heimildir um uppbyggingu hótela og gististaða hafa, í gegnum áratugina, að jafnaði verið víðtækar og opnar í aðalskipulagi borgarinnar. Gististaðir er að öðru jöfnu þjónusta sem getur þrífist innan um aðra atvinnustarfsemi, í grennd við íbúðabyggð og jafnvel innan íbúðasvæða. Við gerð gildandi aðalskipulags á árunum 2009 til 2013 lágu vissulega fyrir vísbendingar um mögulegan vöxt ferðaþjónustunnar en sá gríðarmikli vöxtur sem hefur orðið í reynd var ekki fyrir séður. Gistinóttum á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði um 46% milli 2009 og 2012 en um 86% milli 2013 og 2016. Hin mikla fjölgun ferðamanna er nú talin ákveðin ógn við íbúasamfélagið og fjölbreytileika miðborgarinnar.

Í AR2010-2030 voru sett í fyrsta skipti stýrandi ákvæði um gistipjónustu innan mismunandi landnotkunar svæða. Heimildir um hótél- og gististaði voru þó almennt hafðar fremur opnar á flestum svæðum. Ákveðnar takmarkanir voru hinsvegar settar á gistipjónustu innan íbúðarbyggðar, afmarkað svæði innan miðborgar (sjá mynd 2, svæði M1c), auk þess sem ekki var heimilt að vera með gististaði innan iðnaðar-, athafna- og hafnarsvæða.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi, er almennt ekki heimilt að reka aðra þjónustu en heimagistingu (flokkur I) innan íbúðarbyggðar. Við skilgreindar aðalgötur, innan íbúðabyggðar (mynd 1) er þó mögulegt að reka minni gistiheimili (flokka II og III). Þetta þýðir að heilsárgistipjónusta er ekki heimil innan hefðbundinnar íbúðabyggðar, nema þá samkvæmt 90 daga reglunni, sbr. breyting á lögum um gististaði sem tók gildi 1. janúar 2017.

Í hluta miðborgarinnar (M1c) er sett ákveðin takmörk á að breyta íbúðarhúsnæði í gistipjónustu, auk almennt þrengri heimilda um gististaði en er annars staðar á miðborgarsvæðinu. Sérákvæði um M1c hafa gefist vel við að stemma stigu við uppbyggingu gististaða á því svæði. Einnig hafa verið sett takmörk á uppbyggingu gististaða í hluta miðborgarkjarnans (M1a), með breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar. Takmarkandi ákvæði um gististaði hafa einnig verið sett í fleiri deiliskipulagsáætlanir undanfarin misseri.

Í gildandi skipulagsáætlunum eru því nú þegar til staðar ákvæði sem ætlað er að takmarka gistipjónustu, innan íbúðabyggðar og í hinum sögulega kjarna miðborgarinnar. Í vinnslu hafa verið breytingar á aðalskipulagi, sem miða að því að takmarka uppbyggingu gistipjónustu í öllum miðborgarkjarnanum og er stefnt að samþykkt hennar fyrir sumarið. Einnig eru til endurskoðunar almennar heimildir um gististaði fyrir alla borgina, sem miða að því að stýra markvissar staðsetningu nýrra hótela og gististaða.

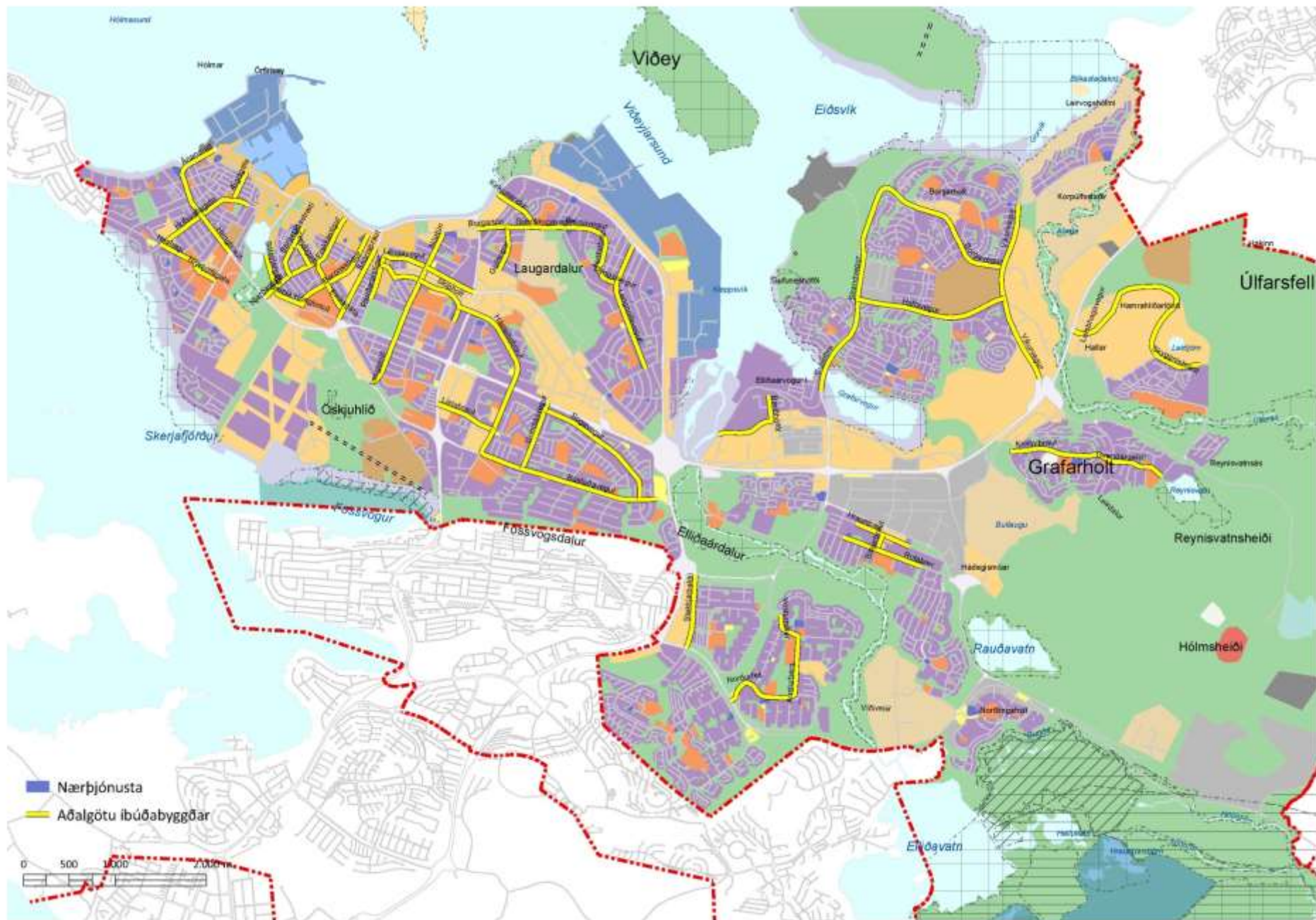


Mynd 1. Aðalgötur og kjarnar innan íbúðabyggðar. Þar er mögulegt að vera með minni gististaði í flokkum II og III, þ.e. við þær götur íbúðahverfanna þar sem starfsemin skapar líklega minnst ónæði og gatan þolir mesta umferð.



Mynd 2. Verulegar takmarkanir eru á gistipjónustu á svæði M1c í aðalskipulagi og boðuð hefur verið veruleg þrenging á heimildum um gististaði á svæði M1a.

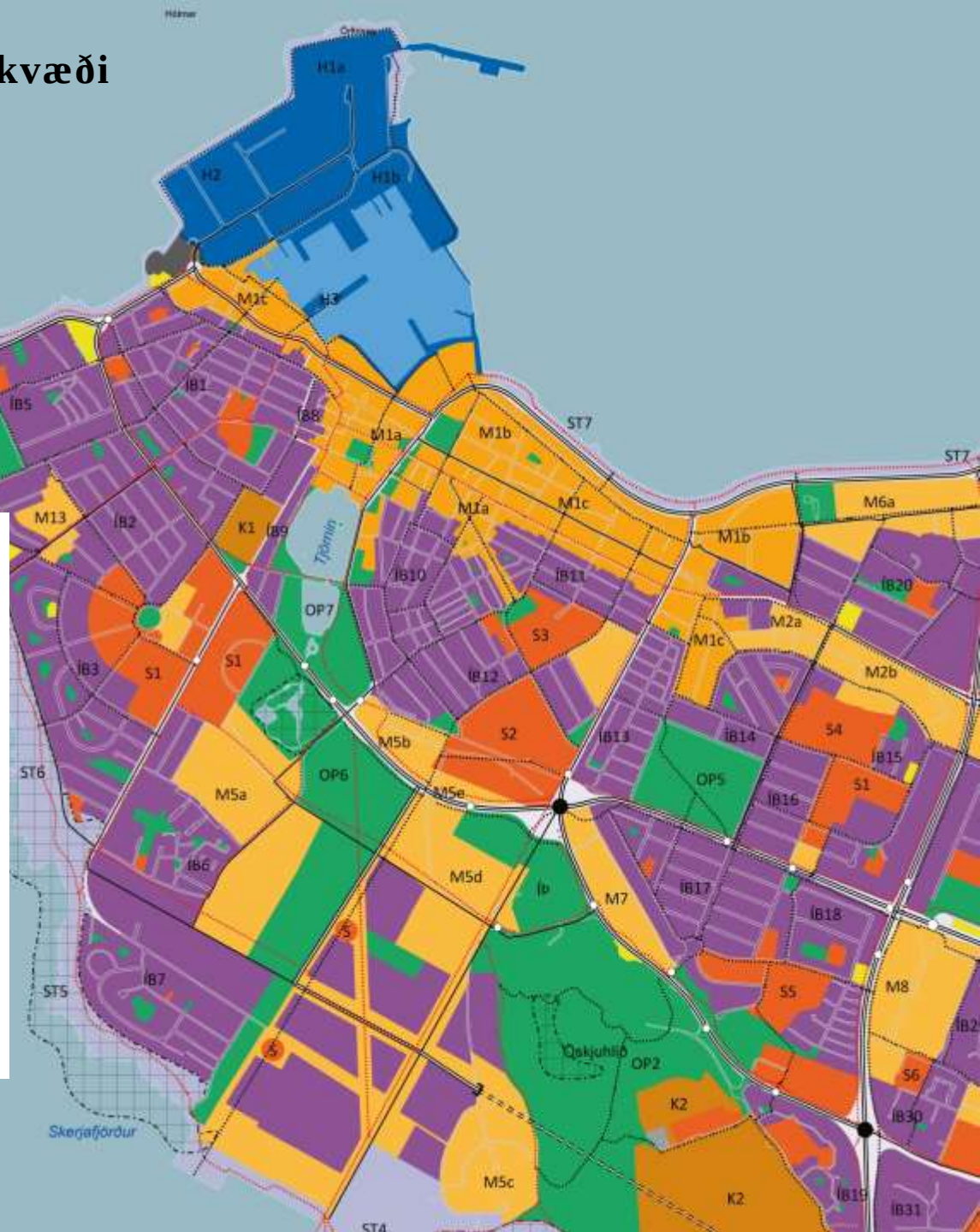




Miðborgin – sérstök markmið og ákvæði

M1 Miðborgin

Í miðborginni fer fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnsýslu, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin meginkjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu, afþreyingar og ferðaþjónustu. Efla skal miðborgina sem kjarna stjórnsýslu, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttrar íbúðarbyggðar. Miðborgin verði ávallt fyrsti valkostur við staðarval stjórnsýslu- og menningarstofnana ríkis og borgar. Á jaðarsvæðum miðborgar, til austurs og vesturs, verði lögð sérstök áhersla á fjölbreytta starfsemi, s.s. á sviði nýsköpunar, hönnunar, lista, matarmenningar og menningartengdrar ferðaþjónustu, auk hótela og gistiheimila. Tryggð verði vaxtarskilyrði fyrir kjarnastarfsemi miðborgarinnar og þar með fjölgun starfa og íbúa í miðborginni.



**M1b Blönduð miðborgarbyggð Skrifstofur og þjónusta**

Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinum. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi hér að aftan. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflinum Miðborgin í Borg fyrir fólk, bls. 172.

M1a Miðborgarkjarni Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistipjónustu. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningssrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi hér að aftan.

M1c Blönduð miðborgarbyggð Íbúðarbyggð

Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hvarfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Heimildir um íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu til ferðamanna skal skilgreina í deiliskipulagi.

Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðsvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólflið samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi hér að aftan. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflinum Miðborgin í Borg fyrir fólk, bls. 172.



Breyttar forsendur og horfur



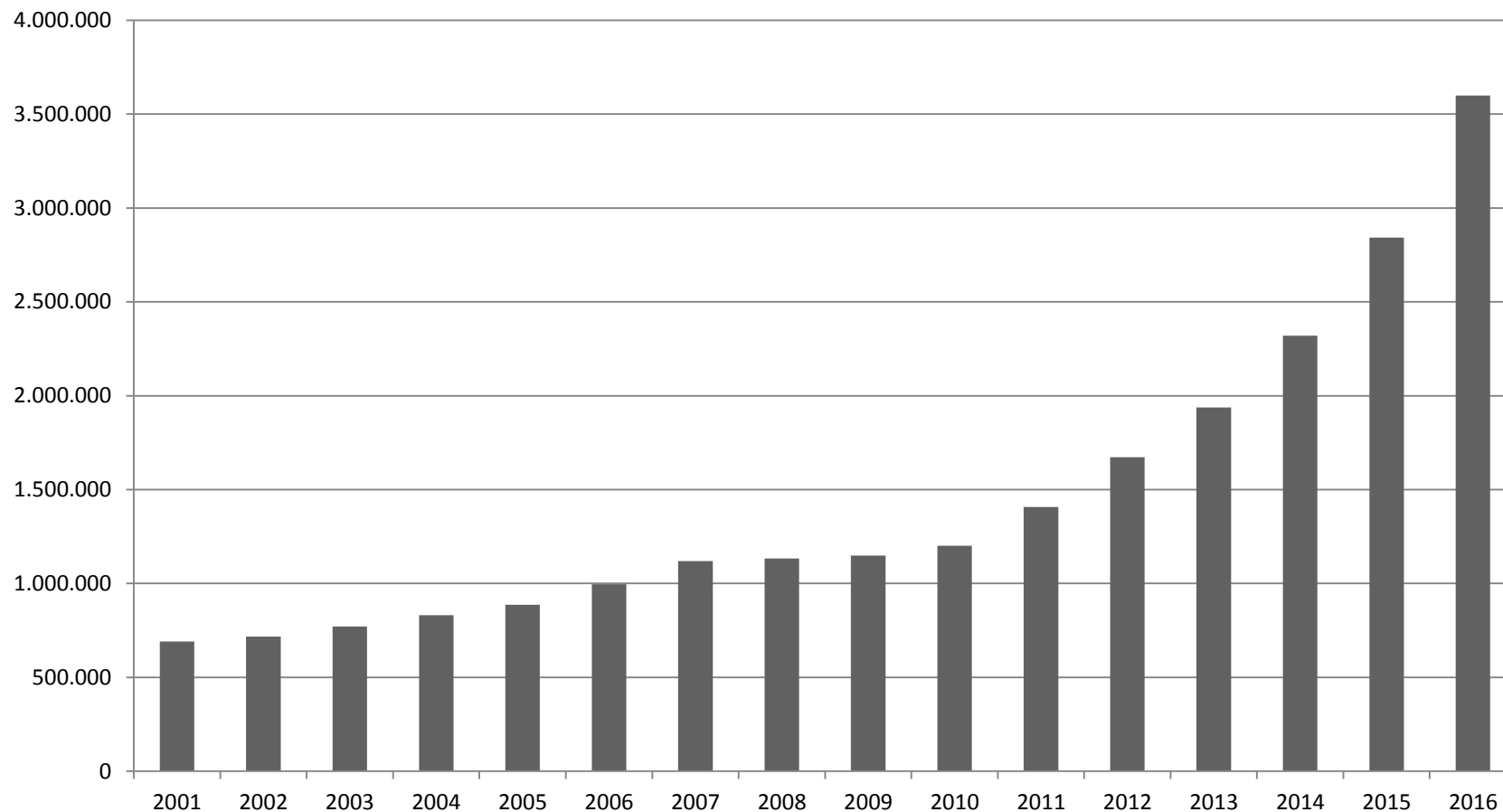
- Ferðamönnum í heiminum mun halda áfram að fjölga
- Er líklegt að hægi á hinni miklu hlutfallslegu aukningu?
- Markaðurinn mun leitast við að mæta eftirspurn
- Takmarkanir á einu svæði auka þrýsting á næsta svæði
- Gerð gististaða og breyttar þarfir ferðamanna
- Hvernig komum við í veg fyrir offjárfestingu?
- Grundvallarbreyting á atvinnu- og efnahagsumhverfi Reykjavíkur?
- Áhrif á nærsamfélagið, íbúðarbyggðina og aðra atvinnustarfsemi?
- Ruðningsáhrif eða hrein viðbót við atvinnulífið?
- Áhrif ferðaþjónustunnar á almennar vaxtarforsendur, íbúafjölgun, íbúðaruppbyggingu og aðra innviði?
- Hvenær verða ferðamenn of margir?



86% aukning síðan 2013

Gistinætur á höfuðborgarsvæðinu 2001-2016

Skráðar nætur. Heimild: Hagstofa Íslands



Áætlun á fjölda hótélherbergja í höfuðborginni

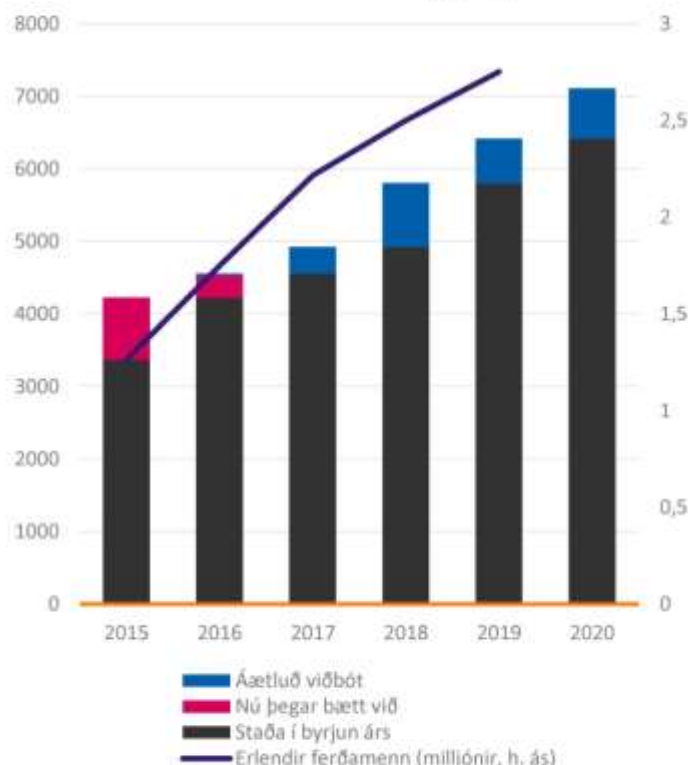
Fjölgun hótélherbergja er nauðsynleg til að mæta auknum straumi ferðamanna

Töluverð aukning varð á hótélherbergjum á höfuðborgarsvæðinu 2015. Á þessu ári hafa nú þegar bæst við ríflega 300 herbergi og má gera ráð fyrir því að í lok árs verði heildarframboð herbergja í kringum 4.560.

Ef fram fer sem horfir bætist töluvert við framboðið á komandi árum og má reikna með rúmlega 7.000 hótélherbergjum í árslok 2020. Nokkur óvissa er þó í kringum vissar framkvæmdir og gætu því verklok tafist fram til 2020, jafnvel 2021.

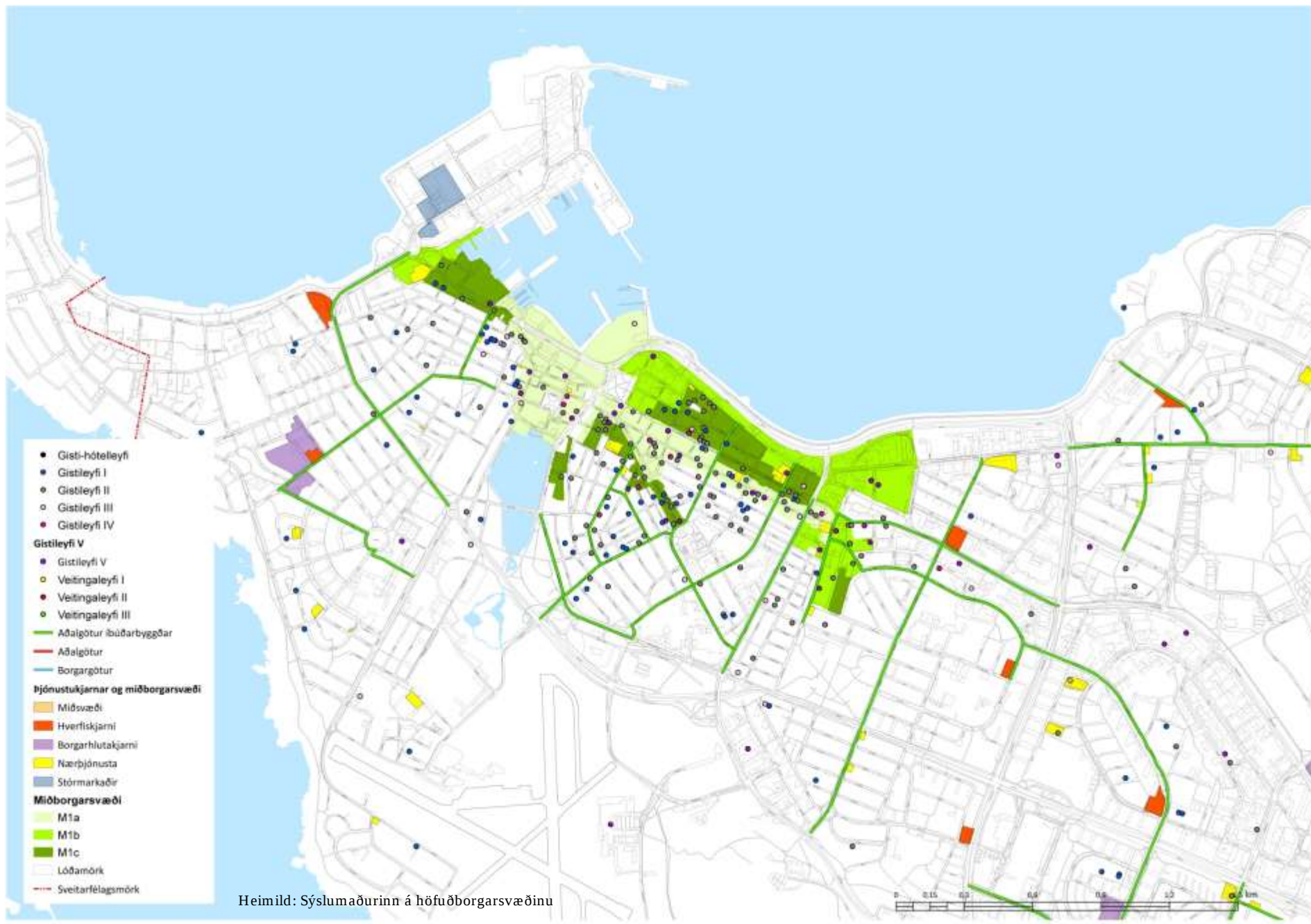
Einnig eru nokkur fræðileg hótélverkefni í Reykjavík sem eru ekki í áætluninni, t.d. í Kringlunni, Lágmúla og Sundahöfn, og er mögulegur herbergjafjöldi þeirra um 1.450.

Áætlun um hótélbyggingar



Hótel	Herbergjafjöldi
Hlíðarendi	360
Grensásvegur 1	350
Mariott Edition Reykjavík	250
Icelandair Parliament	160
Laugavegur 176	120
Suðurlandsbraut 18	120
Tryggvagata	107
Laugavegur 99	101
Grand Hotel	110
Íslandshótel - Lækjargata	100
Centerhotels Midgard	100
Skipholt 1	84
Grensásvegur 16A	75
Reykjavík Consulate Hotel	70
Grandagarður 2	70
Laugavegur 34-36	60
Laugavegi 55	58
Ármúli 5	57
Vegamótastígur 7-9	40
Hjálpræðisherinn	30
Centerhotels Skjaldbreið	27
Hverfisgata 4-6	15
Samtals	2464

Gististaðir í flokki 1-5 og stefnuákvæði AR2010-2030

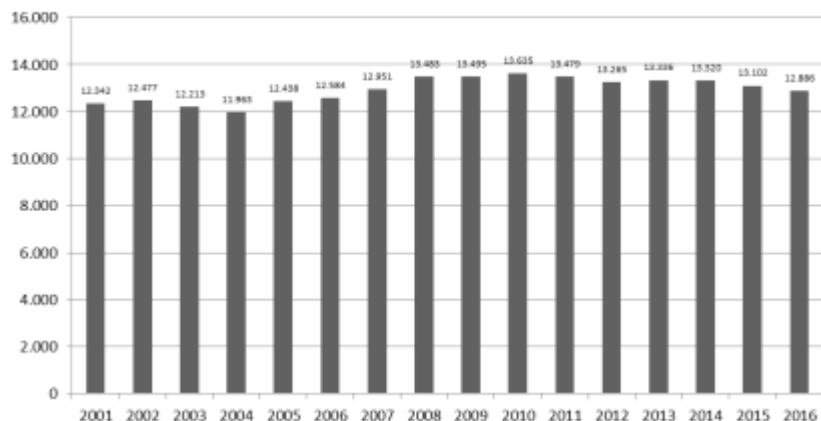


Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu

Ógn við hverfissamfélagið og hina sögulegu byggð ? Lykil mælikvarðar á þróunina



Íbúafjöldi innan Hringbrautar í Reykjavík 2001-2016

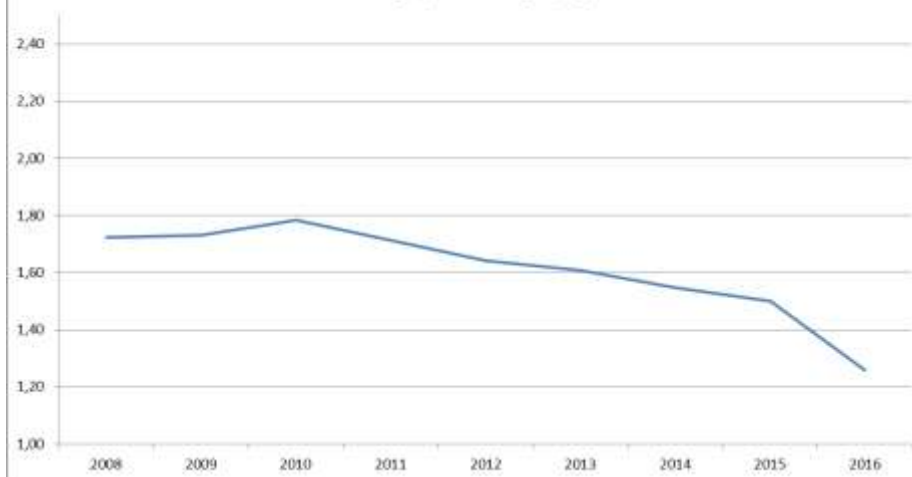


Ef við lítum á ferðamenn sem gista miðborgina sem íbúa, þá gæti meðalfjöldi „íbúa“ innan Hringbrautar verið yfir 20 þúsund að meðaltali á hverjum degi eða um 1 ferðamaður á hverja 2 íbúa



Meðalfjöldi íbúa á íbúð í miðborgarkjarna M1a, Laugavegur+.

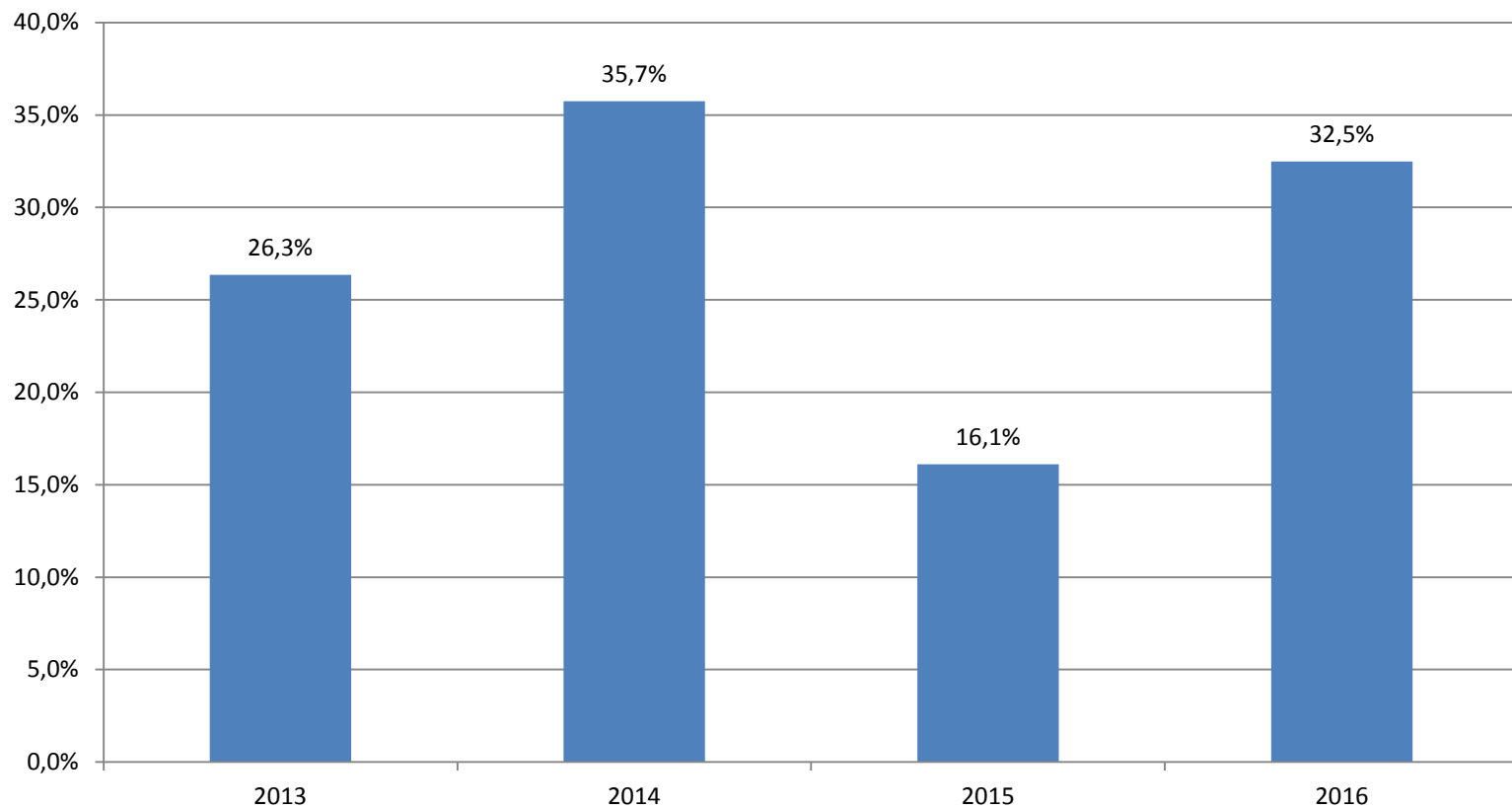
Heimild: Borgarsjá, Umhverfis- og skipulagssvið





Hótel og veitingastaðir sem hlutfall af atvinnuhúsnæðis.

Samþykkt áform um nýbyggingar. Heimild: Byggingarfulltrúi 2016, 2017





Hverju þarf að breyta?

Hótelkvóti í miðborgarkjarna (M1a)



Sjá nánar um skipulagsbreytingar
á adalskipulag.is

- Skipulagsbreytingar, samþykktar og í ferli:
 - ✓ Sérskilmálar í deiliskipulagi Kvosarinnar – kvóti á gististaði í flokki II-V (júní 2015)
 - ✓ **Endurskoðun miðborgarstefnu – takmarkanir á gistipjónustu í miðborgarkjarna (M1a) - drög lögð fram í nóvember 2016**
 - ✓ Almennar heimildir um gisti- og veitingastaði, v/ nýrra laga – verklýsing kynnt í nóvember 2016.
- Aðrir vinnuhópar – heildarstefnumörkun
 - ✓ Starfshópur um heimagistingu
 - ✓ Starfshópur um markmið í ferðapjónustu
- Hvað vantar?
 - ✓ Betri opinber gögn um ferðamenn, meðaldvalarlengd á landinu og eftir svæðum
 - ✓ Greining á rýmisþörf ferðamanna. Hvað þarf að byggja marga fermetra húsnæðis fyrir ferðamenn?
 - ✓ Áhrif ferðapjónustu á aðra atvinnustarfsemi?



Íbúðapörf í Reykjavík til lengri og skemmri tíma

Minnisblað vegna framlagningar Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur í Borgarráði 30. mars 2017

Íbúaspá og áætluð íbúðapörf til lengri tíma litið.

Endurmat á forsendum og markmiðum AR2010-2030.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 var gert ráð fyrir tiltölulega hógværum vexti í Reykjavík til ársins 2030, þó þannig að íbúafjölgun í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu yrði yfir landsmeðaltalinu. Reiknað var með 0,9% árlegri fjölgun og heildarfjölgun á tímabilinu yrði um 25 þúsund manns í Reykjavík eða 143.400 íbúar árið 2030. Þessi spá miðar við að hlutdeild höfuðborgarsvæðisins og Reykjavíkur í heildarfjölda landsmanna vaxi lítillega. Á grundvelli íbúaspárinnar og viðmiða um fækkun íbúa á íbúð, var áætlað að byggja þyrfti um 14.500 íbúðir á tímabilinu 2010-2030 eða um 700 íbúðir að meðaltali á ári.

Það er tímabært endurmeta ofangreindar forsendur með tilliti til nýrri mannfjöldaspáa Hagstofu Íslands.¹ Fyrir liggur að síðustu mannfjöldaspár Hagstofunnar eru all nokkru hærri en eldri spár sem íbúaspá aðalskipulagsins studdist við. Íbúaspár gildandi aðalskipulags hvíla að megin hluta á spám Hagstofunnar sem unnar voru á árunum 2008 til 2012. Það eru fyrst og fremst breyttar efnahagsforsendur sem gera það að verkum að spátölur Hagstofunnar um mannfjölda í framtíðinni hafa hækkað. Drifkraftur aukins hagvaxtar er fjölgun ferðamanna og uppbygging ferðaþjónustu. Íbúafjölgun næstu áratuga er knúin áfram í auknum mæli af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngri fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúðarþróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila.

Samkvæmt uppfærðri íbúaspá aðalskipulagsins verða íbúar Reykjavíkur 149 þúsund árið 2030. Gert er ráð fyrir að þeim fjölgi um rúmlega 30 þúsund í stað 25 þúsund áður, á skipulagstímabilinu 2010 til 2030. Reiknuð íbúðapörf á tímabili aðalskipulagsins verður því um 16.900 íbúðir í stað 14.500 áður.² Í forsendum aðalskipulagsins var miðað við að húsnæðismarkaðurinn tæki að rétta við sér um 2013 og þá færi uppbygging að nálgast meðaltal aðalskipulagsins. Uppbygging íbúðarhúsnæðis hefur í reynd farið hægar af stað en aðalskipulagið gerði ráð fyrir. Meðalfjöldi fullgerðra íbúða í Reykjavík á tímabilinu 2010 til 2016 er um 280 íbúðir en forsendur gildandi aðalskipulags gerðu ráð fyrir um 450 íbúða árlegri fjölgun á sama tímabili. Af þessum ástæðum þarf að gera ráð fyrir auknum krafti í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis það sem eftir lifir skipulagstímabils, til að markmiðum aðalskipulagsins verði náð.³

800 íbúðir

á ári á tímabilinu 2010-2030

1000 íbúðir

á ári á tímabilinu 2017-2030 þegar tillit er tekið til raunþróunar 2010 til 2016

Áætluð íbúðapörf til skemmri tíma.

Í ljósi stöðu á húsnæðismarkaði í dag og áhrifa áframhaldandi hraðs vaxtar ferðaþjónustunnar er rétt að setja fram hærri viðmið um fjölgun íbúða á allra næstu árum. Mikil óvissa ríkir um hversu hraður vöxtur ferðaþjónustunnar verður til lengri tíma litið og hver raunáhrif áframhaldandi vaxtar verða. Því er mikilvægt að setja fram markmið um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis til skemmri tíma, t.d. 4-6 ára, og endurskoða þær áætlanir reglulega. Við vinnslu húsnæðisáætlunar hafa áætlanir gengið út frá því að 1100 til 1300 íbúðir geti byggst árlega í Reykjavík á tímabilinu 2017 til 2022. Ef þær áætlanir ganga eftir og ákveðnu jafnvægi verður náð á húsnæðismarkaði á næstu 3-4 árum, þá má gera ráð fyrir að árleg meðal uppbygging það sem eftir lifir skipulagstímabils, til ársins 2030, verði um 800 íbúðir.

Lagt er til að skammtíma markmið um uppbyggingu íbúða í Reykjavík, til næstu 6 ára, verði allt að 1250 íbúðir á ári⁴ eða um 1500 íbúðir umfram reiknaða meðalþörf fyrir tímabilið 2017-2030.⁵ Eftirfarandi forsendur er lagðar til grundvallar þessu markmiði:

¹ Endurmat á íbúaforsendum AR2010-2030 er hluti aðalskipulagbreytingar sem nú er í ferli, sjá aðalskipulag.is; <http://reykjavik.is/sites/default/files/ar2030-mynd13-borginvidsundin-breyting-drog.pdf>

² Áfram er miðað við að meðalfjöldi íbúa á íbúð lækki úr tæpum 2,4 í 2,24 árið 2030 eða úr 416 íbúðum á hverja 1000 íbúa í 446. Það er vert að staldra við þessa forsendu aðalskipulagsins, að meðalfjöldi íbúa á íbúð muni lækka í 2,24 árið 2030. Ýmislegt bendir til þess að þróunin verði hægari (m.a. vegna þátts innflytjenda í íbúafjölguninni) og meira jafnvægi hafi verið náð. Hinsvegar gæti áframhaldandi nýting íbúðarhúsnæðis til útleigu til ferðamanna haft veruleg áhrif og eins kaup efnameiri einstaklinga á íbúðum í borginni til orlofsdvalar.

³ Sérstaklega ef horft er til viðmiða uppfærðrar íbúaspár. Undirstrikað er að hér er verið að ræða um uppsafnaða þörf miðað sett markmið aðalskipulags, en ekki verið að leggja mat á mögulegan húsnæðisskort miðað við raunstöðuna í dag. Sjá um uppsafnaða þörf á höfuðborgarsvæðinu í minnisblað SSH, *Staða húsnæðismála og áætlanir sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu*, 20. mars 2017, og hér að neðan.

- Aukin þörf á íbúðarhúsnæði vegna fjölgunar starfsmanna í ferðapjónustu, umfram það sem þjóðhagsspár gera ráð fyrir.
- Fækkun íbúða á húsnæðismarkaði vegna heilsárgistingar í íbúðarhúsnæði
- Staða á húsnæðismarkaði og uppsöfnuð þörf (sjá hér að neðan)

Það er ekki auðvelt að setja ákveðnar tölur á hlutdeild hvers þáttar í aukinni þörf. Mjög erfitt er að leggja mat á vissa áhrifaþætti. Meðal annars þarf að varast að ofmeta ekki áhrif fjölgunar starfsfólks í gistiþjónustu, þar sem langtímaspáin gengur að hluta til útfrá þeim áhrifum og eins er ekki ljóst hvort ferðapjónustan dragi úr vaxtarbroddi annarra atvinnugreina. Í nýlegri úttekt á ferðapjónustunni fyrir Reykjavíkurborg⁶ er áætlað að árleg viðbótar íbúðapörf á höfuðborgarsvæðinu, vegna þessa, geti talið 600-750 íbúðir á ári til næstu 4 ára. Það gæti þýtt 340 til 425 íbúðir árlega í Reykjavík eða 1360 til 1700 á næstu 4 árum. Þessar niðurstöður undirstrika að fylgjast þarf náið með áhrifum ferðapjónustunnar á húsnæðismarkaðinn. Miðað við þróun á hlutfalli íbúa á íbúð á svæðinu innan Hringbrautar má ætla að a.m.k. 400 íbúðir hafi horfið af húsnæðismarkaði á síðustu árum.⁷ Væntingar eru um að verulega dragi úr þessari þróun á næstu misserum, með hertum ákvæðum aðalskipulags, breyttu lagaumhverfi og markvissari eftirliti með óskráðri gistiþjónustu. Eftir sem áður má búast við að árlega hverfi einhverjar íbúðir áfram af húsnæðismarkaði, á svæðum þar sem áfram verða heimildir fyrir gistiþjónustu í íbúðarhúsnæði og vegna óskráðrar gistingar. Vegna þessara áhrifa er mikilvægt að setja aukinn kraft í byggingu íbúðarhúsnæðis til heilsársbúsetu á næstu árum

Staða á húsnæðismarkaði og uppsöfnuð þörf

Nokkur óvissa er um hver hin raunverulega uppsafnaða þörf er á húsnæðismarkaði. Það fer eftir því hvernig er reiknað og hvaða forsendur eru gefnar. Ljóst er að eftirspurn hefur safnast upp á síðustu árum, vegna þess að minna hefur verið byggt á höfuðborgarsvæðinu en áætlanir gerðu ráð fyrir. SSH hefur nefnt að uppsafnaða þörfin á höfuðborgarsvæðinu sé um 1700 íbúðir og samkvæmt aðalskipulaginu gæti uppsafnaða þörfin í Reykjavík verið 900 til 1200 íbúðir. Tekið er tillit til þessa í framangreindu langtíma viðmiði. Það sem óvissa ríkir um þetta, er rétt að miða við að þörfin sé jafnvel enn meiri, sbr. ofangreind áætlun til skemmri tíma.⁸

Það er auðvelt að ofreikna uppsöfnuðu þörfina með því að leika sér með þróun í meðalfjölda íbúa á íbúð og gefa sér að þetta hlutfall eigi að vera í einhverri tiltekinni stöðu miðað við þróun fyrri ára og alþjóðlegan samanburð. Auðveldar er að skilja þetta hlutfall með því að yfirfæra það á fjölda íbúða á hverja 1000 íbúa. Árið 2008 voru 414 íbúðir á hverja 1000 íbúa í Reykjavík. Í byrjun árs 2017 stendur þetta hlutfall í 420 íbúðum á hverja 1000 íbúa í Reykjavík. Svipaða þróun má merkja á landsvísi þar sem hlutfallið fer úr 398 árið 2008 í 403 íbúðir á hverja 1000 íbúa í byrjun árs 2017. Þessar tölur benda ekki til þess að mikill húsnæðisskortur sé til staðar. Ef horft er hinsvegar á breytingar á fjölda íbúða á hverja 1000 íbúa sem eru á húsnæðisaldri (20-84 ára), þá lækkar hlutfallið eilítið, bæði fyrir Reykjavík og landið í heild á umræddu tímabili. Sú óverulega lækkun bendir þó ekki til mjög alvarlegs húsnæðisskorts.

Á hagvaxtarskeiði og til lengri tíma litið má hinsvegar gera þá kröfu að viðkomandi hlutfall stigi allnokkuð, eins og forsendur aðalskipulags raunar ganga útfrá. Breytt aldurssamsetning, breyttar fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila þrýsta auðvitað einnig á að fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa vaxi. Það sem opinberu tölurnar um fjölda íbúa og íbúða ná ekki utan um, eru húsnæðismál tímabundins vinnuafis sem ekki ratar inni þjóðskrá og fjöldi þeirra íbúða sem hverfa af húsnæðismarkaði vegna útleigu til ferðamanna. Í raun vantar heildstætt mat á því hversu mikill skortur er á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu.

Byggingarmarkaðurinn hefur síðustu misseri loks verið að taka við sér og tala útgefinna byggingarleyfa fyrir árin 2015 og 2016 benda til þess að fjöldi fullgerðra íbúða á ári verði í kringum langtíma viðmiði aðalskipulagsins.⁹ Mikilvægt er að þeim krafti verði viðhaldið og gefið enn meira í, þegar horft er til allra næstu ára.

1250 íbúðir

á ári á 2017-2022, til að mæta uppsafnaðri þörf á húsnæðismarkaði, mæta aukinni íbúðafjölgun vegna mikils vaxtar ferðapjónustunnar og til að bæta upp fyrir þær íbúðir sem hverfa af húsnæðismarkaði vegna gistiþjónustu

1848 íbúðir

samkvæmt útgefnum byggingarleyfum 2015 og 2016

3439 íbúðir

ónýttar byggingarheimildir í samþykktu deiliskipulagi

⁴Mat SSH á íbúðapörf til næstu 4 ára er um 2025 íbúðir á ári. Ef hlutur Reykjavíkur af uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu er um 0,59 sbr. markmið aðalskipulags þá þarf hlutur Reykjavíkur að vera um 1200 íbúðir. Miðað við nýlegt mat greiningardeildar Arion banka á íbúðarþörf á landsvísi gæti árleg meðalþörf íbúða í Reykjavík legið á bilinu 1000-1200 íbúðir (lægri spá) eða 1300 til 1500 (hærri spá).

⁵Hér er miðað að hafin verði smíði á viðkomandi fjölda.

⁶Sjá VSÓ-ráðgjöf & og Anytica (mars 2017): *Ferðapjónusta í Reykjavík. Áhrif á húsnæðis- og vinnumarkað.*

⁷Fjöldi íbúa á íbúð fer almennt lækkandi vegna breyttrar aldurssamsetningar, fjölskyldugerða, fjölgun einstaklingsheimila og aukinnar tvöfaldrar búsetu. Hér er reynt að áætla lauslega hver íbúðafjöldi borgarinnar ætti að vera miðað við eðlilega lækkun á þessu hlutfalli frá 2010 og m.t.t. fjölgunar íbúða á svæðinu. Miðað er við að fjöldi íbúa á íbúð ætti að vera 1,84 í normalástandi en er í raun 1,74.

⁸Lauslega áætlað fjölgaði ungu fólki (20-29 ára) sem enn býr í foreldrahúsum um rúmlega 2200 einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu milli 2000 og 2015, sem gæti samsvarað þörf fyrir um 1100 íbúðir.