

Félagsbústaðir

Nýju Reykjavíkurbústaðir – Blönduð íbúðarhús



FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.
Þjónustufyrirtæki á húsnæðismarkaði

Félagsbústaðir



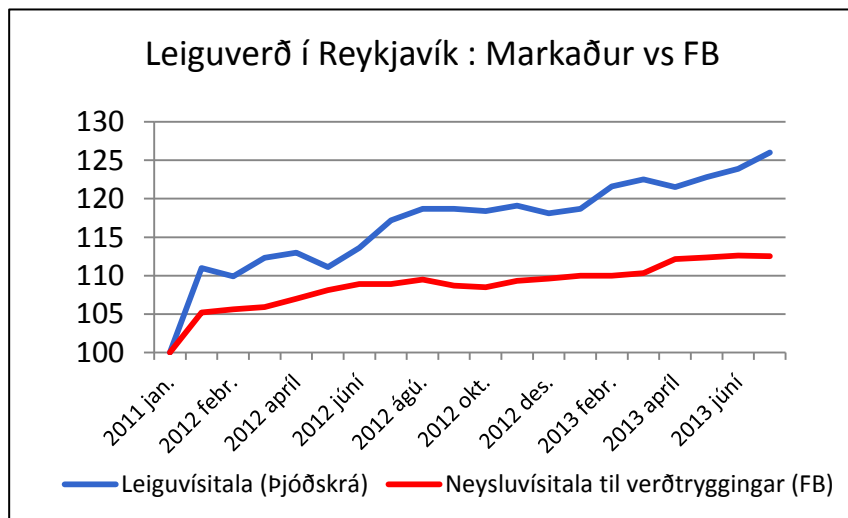
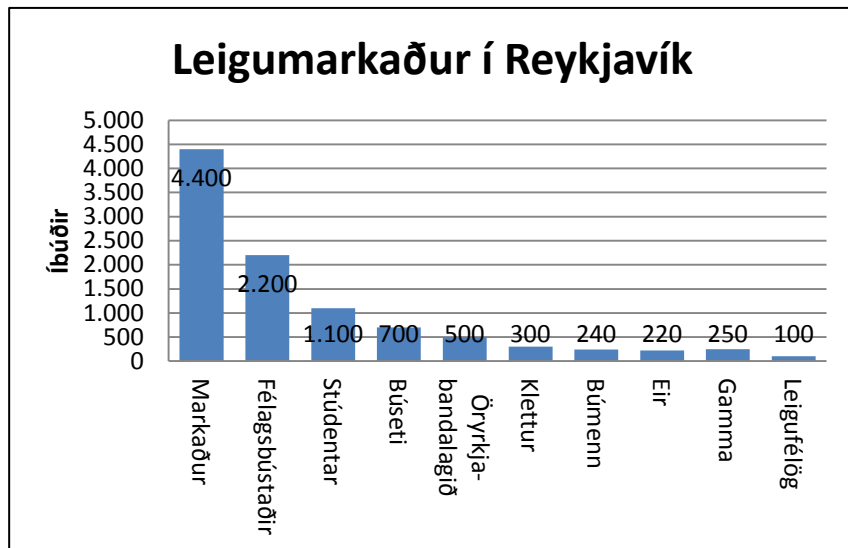
Félagsbústaðir hf er sjálfstætt hlutafélag sem er í 100% eigu Reykjavíkurborgar. Markmið félagsins er að stuðla að velferð í Reykjavík með því að bjóða upp á hagstætt leiguhúsnæði til þeirra sem lifa við knappan fjárhag og kljást við félagslega erfiðar aðstæður. Þetta er í samræmi við lög um sveitarfélög sem kveða á um skyldu sveitarfélaga til að útvega húsnæði fyrir þá sem ekki geta gert það sjálfir.

Félagsbústaðir eiga og reka yfir 2.200 íbúðir í Reykjavík. Stærstur hluti íbúða félagsins eru hefðbundnar íbúðir í íbúðahúsum í Reykjavík, en einnig eru í eignasafni félagsins þjónustuíbúðir fyrir aldraða og sértæk búsetuúrræði fyrir fatlaða og öryrkja í formi sambýla.

Félagið er „not for profit“ samkvæmt samþykktum þess. Í því felst að óheimilt er að greiða arð út úr félaginu og allur hagnaður af starfsemi er nýttur í þágu félagsins, til að greiða af lánum þess og sinna fyrirbyggjandi viðhaldi.

Í dag sér Velferðarsvið Reykjavíkurborgar alfarið um úthlutanir íbúða félagsins. Við úthlutun og forgangsröðun nýrra viðskiptavina styðst Velferðarsvið við matskerfi þar sem tekið er tillit til fjárhags og félagslegra aðstæðna. Þannig er reynt að leigja íbúðir Félagsbústaða til þeirra sem hafa mesta þörf fyrir húsnæðisaðstoð.

Skortur á leiguíbúðum í Reykjavík



Á Íslandi og í Reykjavík er ekki hefð fyrir almennum íbúðaleigufélögum sem bjóða íbúðir til leigu í lengri tíma. Tilraunir einkaaðila til að mynda íbúðaleigufélög á höfuðborgarsvæðinu fóru flestar út um þúfur í fjármálakreppunni sem hófst 2008. Í kjölfarið voru flest einkafélög á þessu sviði tekin yfir af fjármálastofnunum sem ekki hafa fasteignarekstur að kjarnastarfsemi.

Stærstu leigufélögin sem starfa í Reykjavík eru „not for profit“ og miða þjónustu við skilgreindan hóp s.s. fólk á félagsbótum, námsfólk og öryrkja. Félagsbústaðir eru stærsta einstaka íbúðaleigufélag landsins en önnur stór leigufélög eru Félagsstofnun Stúdenta sem leigir út námsmannaíbúðir, Öryrkjabandalagið sem leigir út íbúðir til öryrkja, Búseti og Búmenn sem bjóða upp á búseturéttaríbúðir.

Almennt leiguhúsnæði er því yfirleitt í eigu almennra borgara sem oftast leigja út húsnæði tímabundið meðan dvalið er erlendis eða húsnæðið er í sölufæri. Fyrir hinn almenna leigjanda er því lítið húsnæðisöryggi fólgið í því að leigja á almennum markaði.

Heildarfjöldi íbúða til leigu í Reykjavík er áætlaður um 10.000 íbúðir. Þar af eiga Félagsbústaðir um 2.200 íbúðir eða um 22% leiguíbúða. Heildarfjöldi íbúða í Reykjavík er um 50.000 svo leiguíbúðir eru um 20% allra íbúða í Reykjavík.

Þrátt fyrir mikil umsvif á byggingamarkaði í Reykjavík og nágrennasveitarfélögum á árunum fyrir fjármálakreppu er skortur á litlum íbúðum í Reykjavík um þessar mundir. Sérstaklega virðist vera skortur á litlum leiguíbúðum til þeirra sem ekki geta eða vilja fjárfesta í íbúðahúsnæði á eigin vegum.

Það ríkir neyðarástand á leigumarkaði í Reykjavík. Stór hluti íbúa hefur ekki efni á að kaupa sér íbúð vegna skorts á eiginfé og stór hluti vill ekki hætta eiginfé sínu til íbúðakaupa og kys að leigja fremur en að kaupa. Á sama tíma er mikil ásókn erlendra ferðamanna í leiguíbúðir í Reykjavík og erfitt fyrir Reykvíkinga að keppa við þá leigu sem útlendingar eru tilbúnir til að greiða.

Það er því þörf á aðgerðum stjórnvalda til að auka framboð á langtíma leiguhúsnæði í Reykjavík, sérstaklega litlum og hagkvæmum íbúðum.

Eignasafn



Eignasafn (2222 íbúðir)

Eignasafn félagsins er dreift um Reykjavík, en félagið á þó stærri hluta íbúða í efra Breiðholti en í öðrum hverfum

Almennar félagslegar íbúðir (1800 íbúðir)

Við stofnun Félagsbústaða hf. árið 1997 voru keyptar af Reykjavíkurborg 828 almennar félagslegar íbúðir á markaðsvirði þess tíma. Þessi fjöldi íbúða svaraði á þeim tíma til 8 íbúða á hverja 1000 íbúa.

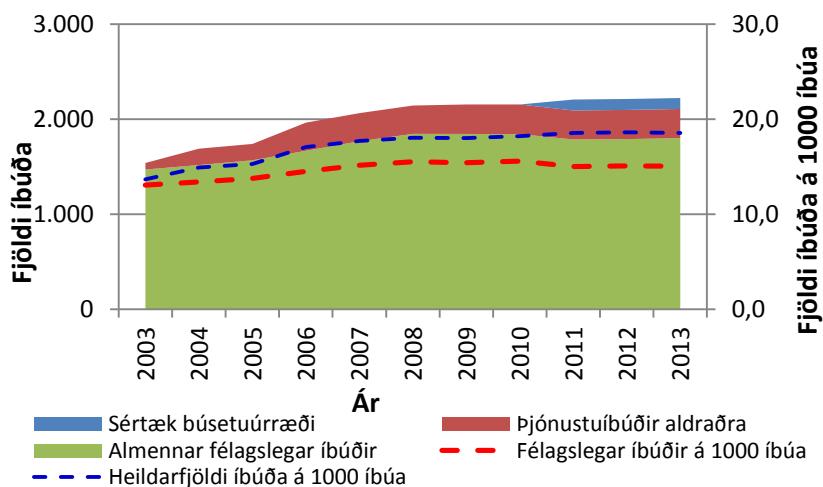
Þjónustuíbúðir (307 íbúðir)

Félagsbústaðir eiga og reka 5 þjónustuíbúðakjarna fyrir aldraða með samtals 307 íbúðum þ.a. 185 einstaklingsíbúðir og 122 tveggja herbergja íbúðir: Langahlíð 3 með 33 íbúðum, Furugerði 1 með 76 íbúðum, Norðurbrún 1 með 59 íbúðum, Dalbraut 23-27 með 58 íbúðum og Lindargata 57-64 með 81 íbúðum.

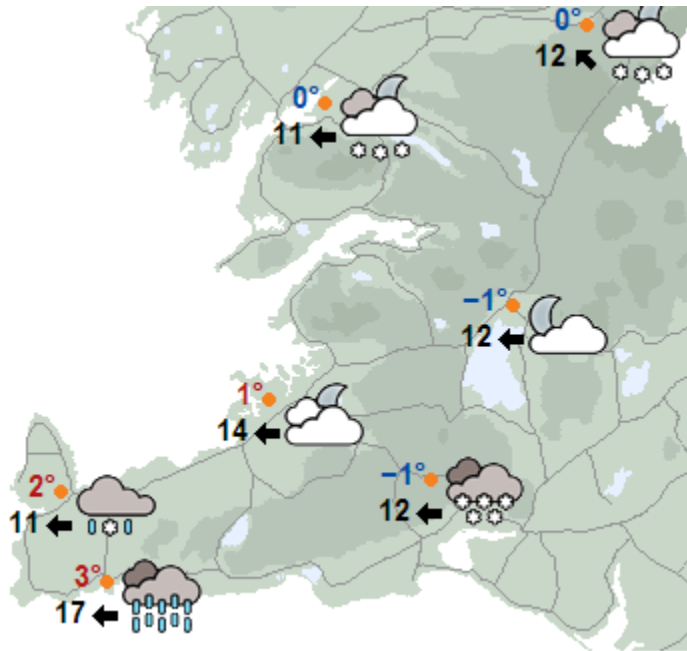
Sértæk búsetuúrræði (115 íbúðir)

Á árinu 2009 gerðu ríki og sveitarfélög með sér samkomulag um yfirfærslu á þjónustu við fatlað fólk til sveitarfélaganna í áföngum. Í fyrsta áfanga var um að ræða þjónustu við geðfatlaða í samræmi við afmarkað verkefni, Straumhvarfaverkefnið, 2009-2010. Aðkoma Félagsbústaða að Straumhvarfa-verkefninu bar brátt að en félagið standsetti 7 búsetukjarna með 47 íbúðum víðs vegar um borgina innan tilsetts tíma. Í hverjum búsetukjarna eru 6-8 íbúðir, þar af 1 íbúð til ráðstöfunar fyrir þjónustuaðila. Flestar íbúðir í þessum áfanga voru áður almennar íbúðir þegar í eigu félagsins.

Íbúðir í eigu Félagsbústaða



Umhverfi



Byggingarefni

- Verð og framboð á byggingarefni
- Gæði og reynsla af byggingarefnum

Náttúra

- Frost / þíða
- Álag á byggingar (vindur, snjór, jarðskjálftar)
- Jafnvægi kostnaður vegna einangrunar og hitunar húsa

Væntingar íbúa

- Stærð íbúða
- Jafnvægi milli íbúðagæða og verðlagningar
- Aðgengi íbúða (réttur fatlaðra og ófatlaðra)

Aðalskipulag

- Þétting byggðar, bílar undir húsin

Byggingarreglugerð

- Auknar kröfur hækka byggingarkostnað
- Miklar breytingar á reglugerð valda óvissu
- Óvissa er áhætta og hækkar vexti
- Samráð

Byggingarhefð

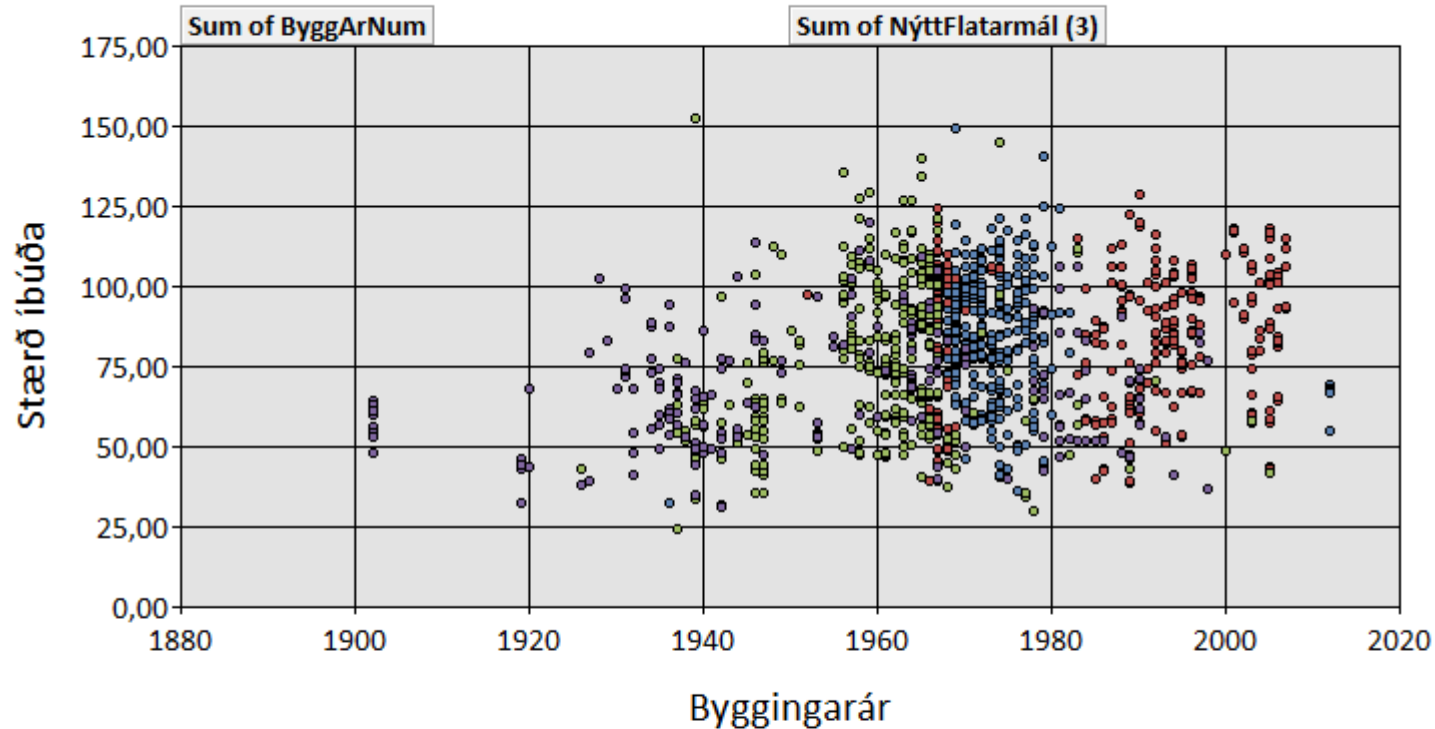
- Mikil þekking hjá verktakafyrirtækjum
- Tekur tíma að koma á nýju verklagi

Vaxtakostnaður

- Stærsti kostnaðarliður Félagsbústaða

Aldursgreining eignasafns FB

NýttFlatarmál ▾	Svæði ▾	ByggArNum ▾	Tegund ▾
(Multiple Items)	All	Excluding: (Blank)	(Multiple Items)



ID ▾

Staðsetning ▾

- Breiðholt
- Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur
- Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar
- Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes

Aldursgreining eignasafns FB

NýttFlatarmál ▾	Svæði ▾	Staðsetning ▾	ByggArNum ▾
(Multiple Items)	All	(Multiple Items)	Excluding: (Blank)

