Húsnæðisáætlun Reykjavíkur
og Græna planið

Október 2020

Efnisyfirlit

1. Inngangur

2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum
1. Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum
2. Græna planið

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða
1. Íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna
2. Námsmannaíbúðir
3. Búseturéttaríbúðir
4. Íbúðir fyrir eldri borgara og ný hjúkrunarheimili
5. Húsnæði fyrir fatlað fólk
6. Félagsbústaðir
7. Húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuþarfir
8. Húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd
9. Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur
10. Grænt íbúðarhúsnæði framtíðarinnar
11. Stofnframlög Reykjavíkurborgar

4. Áætlanir um uppbyggingu
1. Byggingarsvæði á framkvæmdastigi
2. Samþykkt deiliskipulag
3. Svæði í skipulagsferli
4. Þróunarsvæði
5. Útskrifuð byggingarsvæði

5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir
1. Úthlutun Reykjavíkurborgar 2018-2020
2. Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2021

6. Sértækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála
1. Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík
2. Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2021-2025

Viðaukar
I. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum - Ítarefni
II. Íbúaspá og áætluð íbúðaþörf til lengri tíma litið
III. Staða og horfur á fasteignamarkaði
IV. Húsnæði og samgöngur
V. Lykiltölur húsnæðismála
   a. Íbúðir í byggingu (Byggingafulltrúinn í Reykjavík)
   b. Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu 2019-2019 (SI)
   c. Mannfjöldi og fjölgun íbúa Reykjavíkur 2011-2020
   d. Fólksfjölgun eftir póstnúmerum 2009-2019 (Hagstofa Íslands)
   e. Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu
V. Heimagisting og aðgerðir í málefnum ferðaþjónustunnar

1. Inngangur

Hvers vegna húsnæðisáætlun?

Með Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram á einum stað greining á stöðu húsnæðismála og veitt yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum. Þær eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og stuðla að því að ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum.

Hvað felur húsnæðisáætlun í sér?

Í húsnæðisáætluninni eru sett fram töluleg markmið um fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma.

Helstu byggingarsvæði í Reykjavík eru skilgreind og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis miðar, bæði á almennum markaði og þar sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir í samvinnu við verkalýðshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta, einkaaðila og eigin leigufélag borgarinnar, Félagsbústaði.

Í húsnæðisáætluninni er jafnframt fjallað um þróun byggðar og íbúafjölda, úthlutun lóða, sértækar stuðningsaðgerðir vegna húsnæðismála og hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, auk þess sem settar eru fram lykiltölur og greiningar á sviði húsnæðismála.

Á hverju byggir húsnæðisáætlun?

Húsnæðisáætlunin byggir á stefnumótun Reykjavíkurborgar og lagaumgjörð á sviði húsnæðismála, ásamt nýjum greiningum á stöðu á húsnæðismarkaðinum.

2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Það er stefna Reykjavíkurborgar að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með húsnæðismál sín 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. *Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar samþykkt á fundi borgarráðs þann 6. október 2011)*

Helstu stefnuskjöl sem taka til húsnæðismála:

- Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum

Stefnumótun í húsnæðismálum er í samþykktum stefnuskjölum og samþykktum borgarstjórnar og borgarráðs

- **Græna planið** fjallar um efnahagslega, félagslega og umhverfislega sjálfbæra Reykjavíkurborg og um uppbyggingu húsnæðis, þéttingu byggðar og aukna sjálfbærni íbúðahverfa.
- **Tillögur að nýjum viðauka við aðalskipulagið** voru lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð og borgarráð í október 2020 og fela í sér endurskoðun á stefnu um íbúðabyggð og blandaða byggð og framlengingu skipulagstímabils til ársins 2040.
- **Borgarlínuverkefnið** er ein af meginstoðum í nýsamþykktum samgöngusamningi sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu og ríkisins sem gerir ráð fyrir stórátaki í samgöngumálum til að tengja höfuðborgarsvæðið enn betur saman á næstu 15 árum.
- **Samstarfssáttmáli** sem gerður var við myndun meirihluta borgarstjórnar Reykjavíkur 2018-2022 kveður m.a. á um verkefni á sviði húsnæðismála.

Ítarlegri umfjöllun um stefnumótun í húsnæðismálum má sjá í viðauka I.

2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Húsnæði fyrir alla:

- Húsnæðisframboð verði í samræmi við þarfir hverju sinni og aukið framboð verði af smærri íbúðum á næstu árum, burtséð frá eignarformi.
- Fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa og að hvers konar búsetuúrræði rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæðis þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.
- Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar verði bundinn persónulegum aðstæðum íbúa.
- Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði og einnig þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.
- Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1.000 nýrra íbúða á ári að meðaltali. Þar af er gert ráð fyrir að byggja um 250 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni.

Fjölgun leigu- og búseturéttaríbúða:

- Fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.
- Stefnt verði að því að um 25% nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni.
- 2.500-3.000 nýjar leigu- og búseturéttaríbúðir verði byggðar á næstu árum í samvinnu við leigu- og búseturéttarfélög.
- Félagsbústaðir verði kjölfesta í nýjum uppbyggingarverkefnum.

2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Samantekt markmiða Reykjavíkur í húsnæðismálum

Öflug og sjálfbær hverfi:

- Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er að þjóna með góðum almenningssamgöngum og/eða í grennd við stóra atvinnukjarna og fjölbreytta þjónustu.
- Skapaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, fjölbreyttri verslun og þjónustu, íþrótta- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi.
- Að ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaðar og kostnaðar vegna samgangna, við mótun húsnæðisstefnu og gerð húsnæðisáætlana.
- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljósi við mótun nýrrar íbúðarbyggðar.

Góð landnýting og þétting meðfram þróunarásum:

- Land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best og að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni.
- Þétting byggðar - 90% allra nýrra íbúða í Reykjavík til ársins 2030 rísa innan núverandi þéttbýlismarka. Þrjú svæði muni gegna lykilhlutverki við þróun Reykjavíkur á næstu áratugum; Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin/Gamla höfn.
- Þétting byggar og nýjar íbúðir verði við þróunarása sem tengi miðborgina, m.a. með Borgarlínu, við þéttingarsvæði til austurs og til suðurs með hliðsjón af væntanlegri byggð í Vatnsmýrinni og sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

2.2 Græna planið – efnahagslega, félagslega og umhverfislega sjálfbær borg

Græna planið er áætlun Reykjavíkurborgar um hvernig sé rétt að bregðast við stöðu efnahagsmála og áætlun borgarinnar um efnahagslega endurreisn eftir heimsfaraldur. Græna planið gengur út á umhverfislega sjálfbærni, fjárhagslega sjálfbærni og félagslega sjálfbærni. Að borgin sæki fram og fjárfesti í stað þess að draga sig til hlés og beini þessum fjárfestingum í innviði sem stuðla að því að borgin verði kolefnishlutlaus og sterkari sem samfélag.

Helstu áherslur Græna plansins:

- Græna planið er sóknaráætlun Reykjavíkurborgar til efnahagslegrar viðspyrnu og græna endurreisn sem dregur saman á einn stað meginlínur í fjármálum, fjárfestingum og grænum lykilverkefnum næstu 10 ára.
- Græna planið byggir á þremur megin stoðum sjálfbærni; þ.e. umhverfislega sjálfbærni, félagslega sjálfbærni og efnahagslega sjálfbærni.
- Þróttmikið og fjölbreytt borgarhagkerfi er besta leiðin upp úr samdrætti. Á grunni Græna Plansins mun Reykjavíkurborg beita sér fyrir kraftmikilli innviðafjárfestingu í víðtækri samvinnu með það fyrir augum að byggja upp borg tækifæranna. Grænar áherslur og græn skref munu á komandi árum vera leiðarljós borgarinnar á öllum sviðum.

Græna planið
Umhverfisleg sjálfbærni
Fjárhagsleg sjálfbærni
Félagsleg sjálfbærni

Græna planið og húsnæði:

- Kraftmikil uppbygging með þéttingu byggðar er lykilatriði í Græna planinu. Borgin mun vaxa – íbúum og störfum fjölgar á sama tíma og útblástur mun dragast saman.
- Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og þjónusta aukin og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðahverfi verði styrktir.

Framtíðarsýn Græna plansins til 2030:

- **Kolefnishlutlaus borg:** Reykjavík er kolefnishlutlaus, blómleg, skemmtileg og heilbrigð borg.
- **Grænn vöxtur:** Í Reykjavík er kraftmikill grænn vöxtur, samkeppnishæft borgarsamfélag og frjósamur jarðvegur fyrir skapandi hugmyndir sem laðar fólk að til búsetu, heimsókna og athafna.
- **Enginn skilinn eftir:** Í Reykjavík verður græna umbreytingin byggð á réttlæti, sanngirni og þátttöku. Íbúar búa við öryggi og geta haft jákvæð áhrif á eigið líf og annara í nútíð og framtíð.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Meðal markmiða Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er fjölbreytt framboð húsnæðiskosta og aukið framboð húsnæðis fyrir alla félagshópa og félagsleg fjölbreytni innan hverfa.

Stuðlað skal að félagslegri blöndun íbúa og uppbyggingu leigumarkaðar. Stefnt verði að því að um 25% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmanna-íbúðir, búseturéttaríbúðir, félagslegar leiguíbúðir, íbúðir fyrir aldraða og húsnæði fyrir fatlað fólk.

Reykjavíkurborg hefur einnig beitt sér fyrir uppbyggingu húsnæðisúrræða fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuþarfir og sinnt þjónustu og útvegað húsnæði fyrir flóttafólk og umsækjendur um alþjóðlega vernd á grundvelli samnings við ríkisvaldið.

3. 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 húsnæðisstefnunnar.

Með húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2017 var stefnt að uppbyggingu 2.500-3.000 leigu- og búseturéttaríbúðum í borginni á þremur til fimm árum. Til viðbótar er stefnt á yfir 600 íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og að leigueiningum Félagsbústaða fjölgi um 600.

Nú liggja fyrir vel yfir 3.000 staðfest áform félaga sem byggja án hagnaðarsjónarmiða og þegar hafa verið byggðar yfir 1.300 íbúðir í borginni á vegum húsnæðisfélaga.

Húsnæðisfélög	**Markmið**
Samstarf við verkalýðshreyfinguna	1.000
Námsmannaíbúðir	1.340
Íbúðir eldri borgara og hjúkrunarrými	450
Búseturéttaríbúðir	450
Húsnæði fyrir fatlað fólk	110
Samtals:	**3.350**
Hagkvæmt húsnæði	600
Félagsbústaðir	600

- Í dag eru 1.227 íbúðir í byggingu á vegum húsnæðisfélaga í Reykjavík skv. húsnæðisáætlun borgarinnar eða sem nemur 40% af íbúðum í byggingu.
- Alls eru íbúðir húsnæðisfélaga nær 7.000 í húsnæðisáætluninni eða 29% allra íbúða.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

3.1 Íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna

Í ljósi brýnna verkefna í húsnæðismálum undirrituðu Reykjavíkurborg og Alþýðusamband Íslands samkomulag árið 2016 um að hefja uppbyggingu eitt þúsund leiguíbúða í Reykjavík á næstu fjórum árum. Verkefnið er unnið á grundvelli heildarlaga um almennar íbúðir sem samþykkt voru á Alþingi þann 2. júní 2016.

- Verkalýðshreyfingin hefur verið lykilsamstarfsaðili borgarinnar í að bregðast við erfiðri stöðu í húsnæðismálum en áratugir eru síðan verkalýðshreyfingin hefur komið með jafn beinum hætti að uppbyggingarverkefnum í borginni.
- 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.

VR stéttarfélag

VR stéttafélag hyggst stofna leigufélag, sem verði rekið án hagnaðarsjónarmiða með það að markmiði að tryggja húsnæðisöryggi og hagkvæma leigu. Félagsbústaðir munu hafa kauprétt af 5% af heildarfjölda íbúða, þó ekki færri en 2 íbúðir.

- Samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu 36 leiguíbúða við Leirtjörn í Úlfarsárdal.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Bjarg íbúðafélag

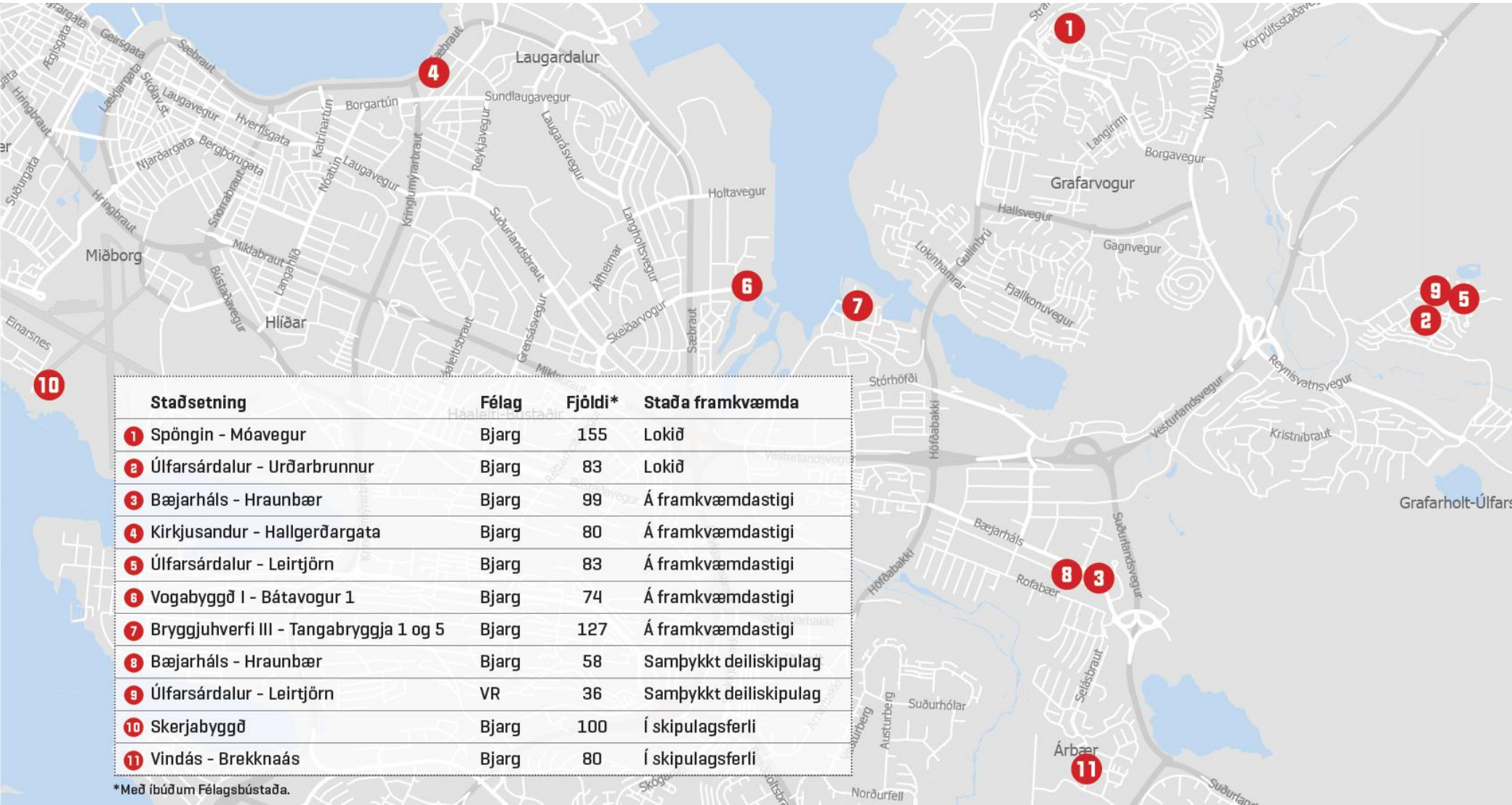
Bjarg fer með uppbyggingu leiguíbúðanna og sækir um stofnstyrk frá sveitarfélögum og Íbúðalánasjóði til uppbyggingarinnar. Markmiðið er að geta boðið húsnæði á hagstæðu leiguverði, sem hefur kallað á mikla hagræðingu í hönnun, skipulagi, framkvæmd og rekstri.

Samkomulagið við Bjarg tryggir að félagsleg blöndun verði í uppbyggingu leiguhúsnæðisins. Helsta leiðin til að ná því fram er að hluti íbúðanna verði leigður, eða seldur, á almennum markaði. Þá hafa Félagsbústaðir að jafnaði forkaupsrétt á 10-20% íbúða í þessum uppbyggingarverkefnum.

- **Móavegur í Grafarvogi:** Framkvæmdum er lokið. Fyrsta skóflustunga var tekin í febrúar 2018. Fyrstu íbúðir voru afhentar leigutökum í júní 2019. Verklok í janúar 2020.
  - Alls 155 leiguíbúðir, Bjarg á 124 og Félagsbústaðir 31
- **Urðarbrunnur í Úlfarsárdal :** Framkvæmdum er lokið. Fyrsta skóflustunga var tekin í apríl 2018. Fyrstu íbúðir voru afhentar leigutökum í ágúst 2019. Verklok í apríl 2020.
  - Alls 83 leiguíbúðir, Bjarg á 66 og Félagsbústaðir 17
- **Hraunbær – Bæjarháls:** Fyrsta skóflustunga var tekin í maí 2019. Áætlað að fyrstu íbúðir fari í útleigu í nóvember 2020.
  - Alls 99 leiguíbúðir, Bjarg á 79 og Félagsbústaðir 20
- **Hallgerðargataá Kirkjusandi:** Fyrsta skóflustunga var tekin í júní 2019. Áætlað að fyrstu íbúðir fari í útleigu í nóvember 2020.
  - Alls 80 leiguíbúðir, Bjarg á 64 og Félagsbústaðir 16
- **Silfratjörn í Úlfarsárdal:** Fyrsta skóflustunga tekin í júní 2019. Fyrstu íbúðir fóru í útleigu í september 2020.
  - Alls 83 leiguíbúðir, Bjarg á 66 og Félagsbústaðir 17
- **Bátabryggja 1 í Vogabyggð I:** Fyrsta skóflustunga var tekin í maí 2020. Áætlað að fyrstu íbúðir fari í útleigu í haustið 2021.
  - Alls 74 íbúðir, Bjarg á 60 og Félagsbústaðir 14
- **Tangabryggja í Bryggjuhverfi III:** Fyrsta skóflustunga var tekin í júní 2020. Áætlað að fyrstu íbúðir fari í útleigu haust/vetur 2021. Samstarf við Búseta um uppbyggingu.
  - Alls 127 íbúðir, Bjarg á 100 og Félagsbústaðir 27

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Haustið 2020 er framkvæmdum lokið við 238 íbúðir. Íbúðir á framkvæmdastigi eru 463 og íbúðir sem samþykktar eru í deiliskipulag og í skipulagsferli eru 216. Samtals 917 íbúðir.



	Staðsetning	Félag	Fjöldi*	Staða framkvæmda
1	Spöngin - Móavegur	Bjarg	155	Lokið
2	Úlfarsárdalur - Urðarbrunnur	Bjarg	83	Lokið
3	Bæjarháls - Hraunbær	Bjarg	99	Á framkvæmdastigi
4	Kirkjusandur - Hallgerðargata	Bjarg	80	Á framkvæmdastigi
5	Úlfarsárdalur - Leirtjörn	Bjarg	83	Á framkvæmdastigi
6	Vogabyggð I - Bátavogur 1	Bjarg	74	Á framkvæmdastigi
7	Bryggjuhverfi III - Tangabryggja 1 og 5	Bjarg	127	Á framkvæmdastigi
8	Bæjarháls - Hraunbær	Bjarg	58	Samþykkt deiliskipulag
9	Úlfarsárdalur - Leirtjörn	VR	36	Samþykkt deiliskipulag
10	Skerjabyggð	Bjarg	100	Í skipulagsferli
11	Vindás - Brekknaás	Bjarg	80	Í skipulagsferli

*Með íbúðum Félagsbústaða.

3.2 Námsmannaíbúðir

Umfangsmikil uppbygging námsmannaíbúða stendur yfir með samstarfi Reykjavíkurborgar við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta, Háskólann í Reykjavík og Byggingafélag námsmanna. Borgarráð hefur samþykkt sérstakar viljayfirlýsingar og veitt samþykki fyrir byggingu á um 1.340 námsmannaíbúðum.

830 íbúðir í samstarfi við HÍ og FS:

- Byggingu 103 leigueininga í Brautarholti lauk árið 2017.
- Byggingu 244 leigueininga í Vísindagörðum Háskóla Íslands lauk 2020.
- Viðbygging við Gamla Garð með 69 herbergjum er í byggingu. Verklok og afhending leiguherbergja eru áætluð í ágúst 2021.
- Samþykk deiliskipulag er fyrir 34 leigueiningum FS við Vesturbugt.
- Í 1. áfanga Skerjabyggðar eru 160 íbúðir/leigueiningar fyrir FS í deiliskipulagsferli.
- Rammaskipulag fyrir Háskóla Íslands er í vinnslu fyrir 450 íbúðir/leigueiningar.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Byggja á þriðja hundrað íbúðir í samstarfi við Byggingafélag námsmanna:

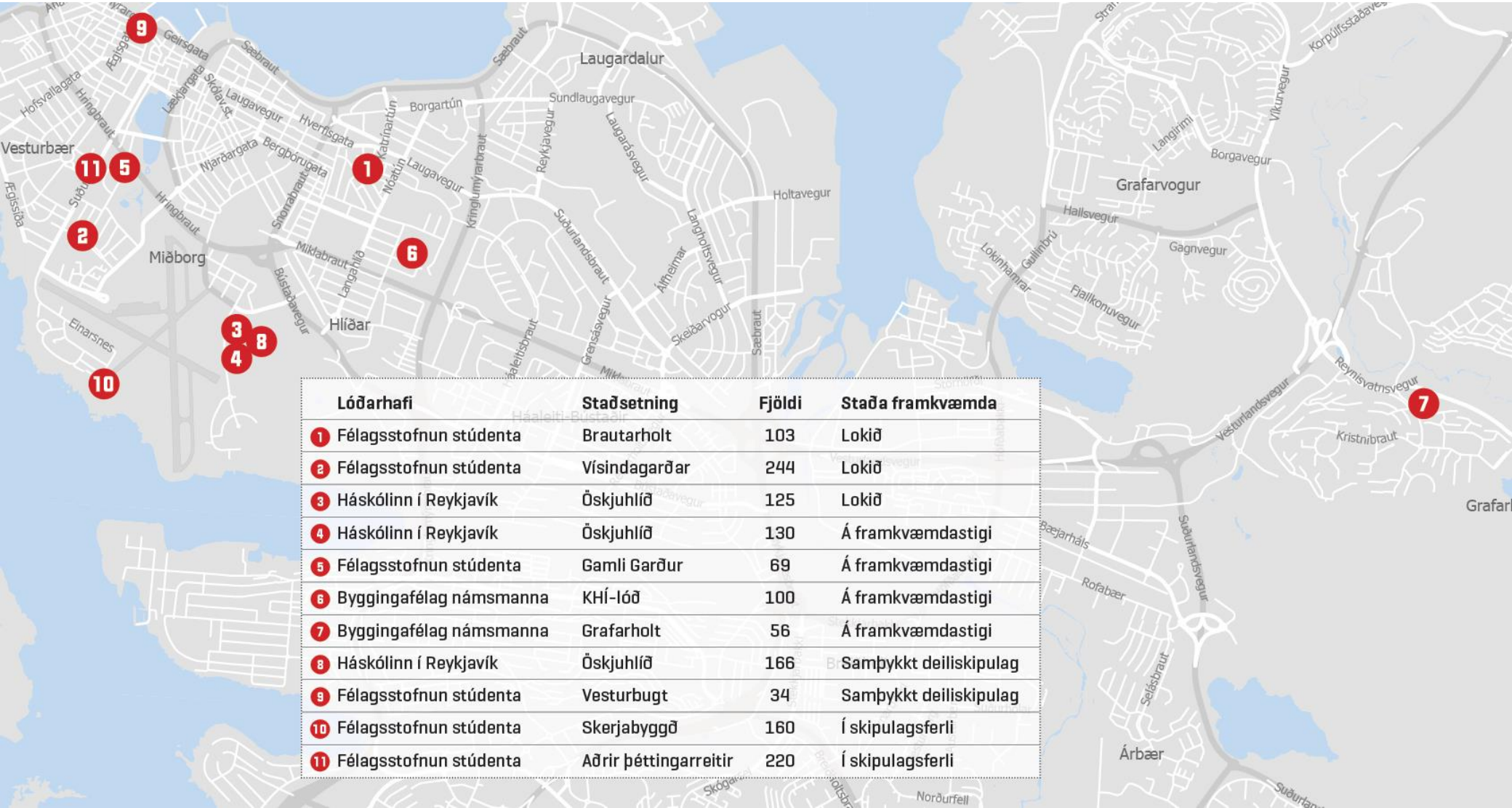
- Framkvæmdir eru hafnar við byggingu 100 leigueininga á KHÍ lóð við Stakkahlíð. Áætlað að fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar í árslok 2021. Verklok fyrirhuguð í ágúst 2022.
- Framkvæmdir hófust í júlí 2020 við fjóra námsmannagarða í Grafarholti með 56 íbúðum. Áætlað að fyrstu íbúðir verði tilbúnar í ágúst 2021. Verklok fyrirhuguð í ágúst 2022.
- Félagsbústaðir munu hafa kauprétt á allt að 5% íbúða BN.

Byggja á ríflega 400 íbúðir í samstarfi við byggingarfélag Háskólans í Reykjavík:

- Byggingu 1. áfanga Háskólagarða HR, 125 leigueininga við Nauthólsveg 83, lauk 2020.
- 2. áfangi Háskólagarða HR, bygging 130 leigueininga er á framkvæmdastigi. Verklok eru áætluð sumarið 2021.
- Samþykkt deiliskipulag fyrir 3. áfanga Háskólagarða HR, byggingu 166 leigueininga liggur fyrir. Áætlað að hefja framkvæmdir 2021.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Haustið 2020 er framkvæmdum lokið við 472 námsmannaíbúðir. Þá eru 355 íbúðir í byggingu og 580 íbúðir eru í skipulagsferli eða deiliskipulag samþykkt. Samtals eru þetta 1.407 íbúðir.



	Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
1	Félagsstofnun stúdenta	Brautarholt	103	Lokið
2	Félagsstofnun stúdenta	Vísindagarðar	244	Lokið
3	Háskólinn í Reykjavík	Öskjuhlíð	125	Lokið
4	Háskólinn í Reykjavík	Öskjuhlíð	130	Á framkvæmdastigi
5	Félagsstofnun stúdenta	Gamli Garður	69	Á framkvæmdastigi
6	Byggingafélag námsmanna	KHÍ-lóð	100	Á framkvæmdastigi
7	Byggingafélag námsmanna	Grafarholt	56	Á framkvæmdastigi
8	Háskólinn í Reykjavík	Öskjuhlíð	166	Samþykkt deiliskipulag
9	Félagsstofnun stúdenta	Vesturbugt	34	Samþykkt deiliskipulag
10	Félagsstofnun stúdenta	Skerjabyggð	160	Í skipulagsferli
11	Félagsstofnun stúdenta	Aðrir þéttingarreitir	220	Í skipulagsferli

3.3 Búseturéttaríbúðir

Reykjavíkurborg gaf vilyrði árið 2016 um að Búseti fengi byggingarrétt fyrir á þriðja hundrað íbúðir á nokkrum stöðum í borginni, til viðbótar við þær 225 íbúðir sem félagið var þegar með í undirbúningi eða smíðum. Alls er því gert ráð fyrir að Búseti byggi á fimmta hundrað búseturéttaríbúðir í Reykjavík á næstu árum.

Stefnir í þúsund íbúðir

Haustið 2020 á Búseti 721 íbúð í Reykjavík. Búmenn búseturéttarfélag á 179 íbúðir til viðbótar í borginni. Alls eru því 900 búseturéttaríbúðir í Reykjavík í dag og mun þeim fjölga upp í tæplega 1.000 þegar núverandi framkvæmdum Búseta lýkur.

Búseturétturinn er þriðja leiðin:

- Íbúðir Búseta eru 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.
- Stundum er sagt að búseturétturinn sé þriðja leiðin, á milli leiguforms og eignarforms. Borgin stuðlar þannig að blöndun eignarforma í samvinnu við félag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Búseti lauk byggingu á 221 íbúð í Smiðjuholti og við Reynisvatnsás árið 2019. Framkvæmdum lauk á 20 íbúðum við Skógarveg og 78 á Keilugranda árið 2020. Bygging 98 íbúða stendur yfir við Árskóga 5-7 í Suður Mjódd og Tangabryggju 5 í Bryggjuhverfi III. Samtals eru þetta 417 íbúðir.

Laugardalur
Vesturbær
Miðborg
Hlíðar
Háaleiti-Bústaðir
Breiðholt
Árbær
Grafarholt-Úlfarsá
Sundlaugavegur
Borgartún
Laugavegur
Hverfisgata
Kringlumýrarbraut
Reykjavegur
Suðurlandsbraut
Miklabraut
Bústaðavegur
Réttarholtsvegur
Vesturlandsvegur
Reykjanesbraut
Stekkjarbakki
Breiðholtsbraut
Suðurhólar
Norðurfell
Skógarsel
Bæjarháls
Rofabær
Suðurlandsvegur
Reynisvatnsvegur
Kristnibraut
Stórhöfði
Höfðabakki
Holtavegur
Langholtsvegur
Skeiðarvogur
Seebraut
Einarsnes
Ægisgata
Hringbraut
Snorrabraut
Njarðargata
Bergþórugata
Skólavörðustígur
Laugavegur
Katrínartún
Nóatún
Borgartún
Sundlaugavegur
Laugarásvegur
Álfheimar
Grensásvegur
Háaleitisbraut
Miklabraut
Bústaðavegur
Langahlíð
Miklabraut
Kringlumýrarbraut
Réttarholtsvegur
Stekkjarbakki
Arnarbakki
Vesturberg
Austurberg
Selásbraut
Höfðabakki
Bæjarháls
Rofabær
Suðurlandsvegur
Reykjanesbraut
Breiðholtsbraut
Vestur

3.4 Íbúðir fyrir eldri borgara og ný hjúkrunarrými

Reykjavíkurborg vinnur að auknum og bættum búsetuúrræðum fyrir eldri borgara. Áætlun um að byggja um 450 íbúðir fyrir eldri borgara miðar vel , í samstarfi við Hrafnistu, Grund, Sóltún, Samtök aldraðra og Leigufélag aldraðra/Félag eldri borgara. Reykjavíkurborg hefur beitt sér fyrir byggingu hjúkrunarheimila og fjölgun hjúkrunarrýma í borginni. Hvort tveggja er háð framlögum og samþykki ríkisins.

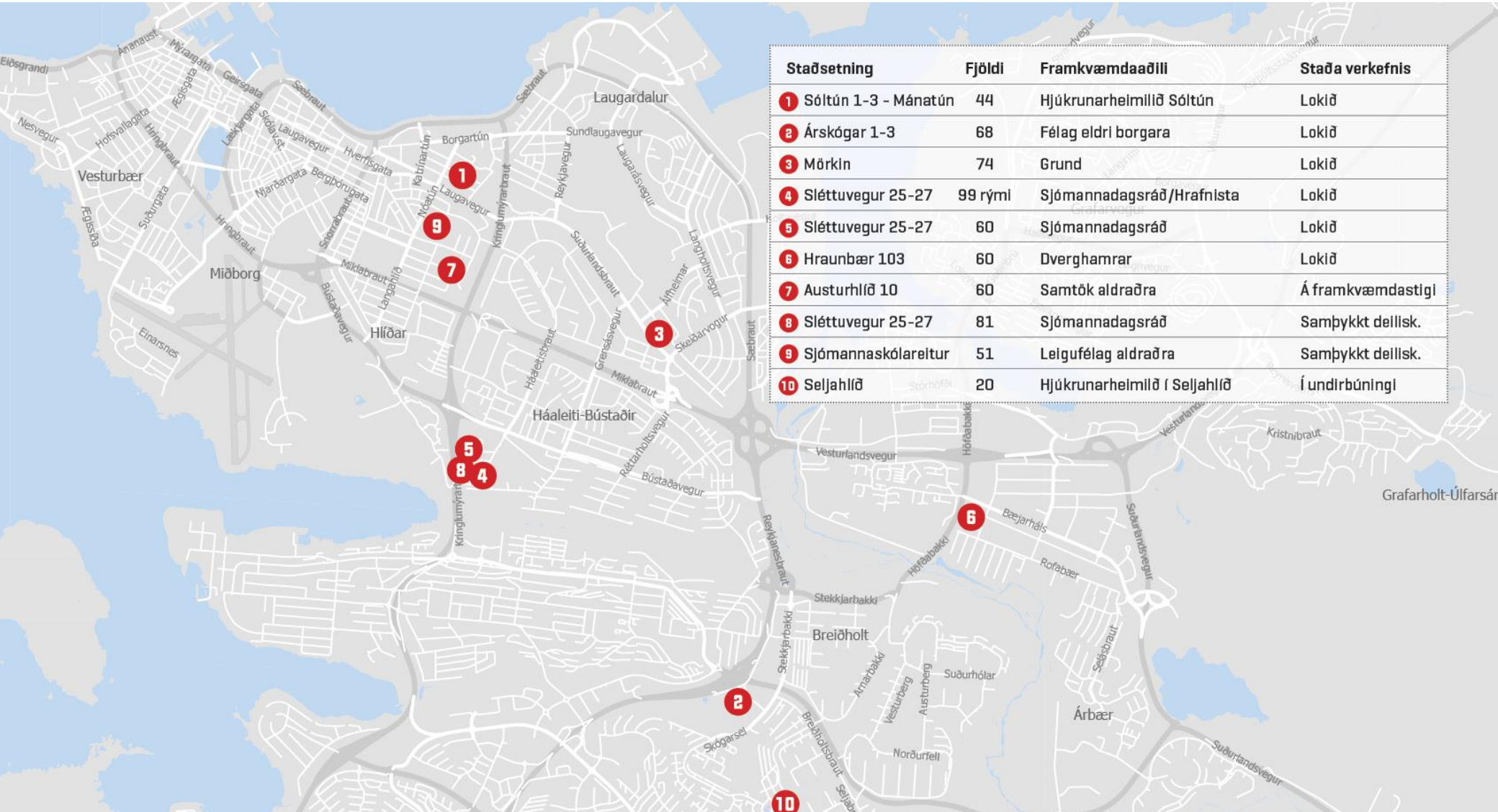
Stefnt að byggingu 300 hjúkrunarrýma

Á árinu 2020 er stefnt að því að fyrir liggi samkomulag og samningur um byggingu tveggja hjúkrunarheimila með allt að 300 hjúkrunarrými, sem áætlað er að byggja 2022-2025.

- Byggingu 246 íbúða fyrir eldri borgara er lokið, þ. á m. byggingu 60 íbúða á Sléttuvegi 27 í sumar.
- Þá eru 120 íbúðir á framkvæmdastigi og samþykkt deiliskipulag er einnig fyrir byggingu 162 íbúða eldri borgara.
- Sléttan, nýtt hjúkrunarheimili með 99 rýmum var tekið í gangið við Sléttuveg 25 þann 28. febrúar 2020. Það er rekið af Hrafnistu, dótturfélagi Sjómannadagsráðs.
- Á stefnuskrá að fjölga þjónustuíbúðum fyrir eldri borgara í Seljahlíð um 20 íbúðir.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Haustið 2020 er framkvæmdum lokið við 405 íbúðir og rými, 60 til viðbótar eru á framkvæmdastigi og 152 í samþykktu deiliskipulagi eða í undirbúningi. Samtals 617 íbúðir og rými.


Laugardalur
Vesturbær
Miðborg
Hlíðar
Háaleiti-Bústaðir
Breiðholt
Árbær
Grafarholt-Úlfarsár
Borgartún
Sundlaugavegur
Laugavegur
Hverfisgata
Snorrabraut
Miklabraut
Kringlumýrarbraut
Suðurlandsbraut
Reykjavegur
Grensásvegur
Háaleitisbraut
Bústaðavegur
Réttarholtsvegur
Reykjanesbraut
Vesturlandsvegur
Höfðabakki
Bæjarháls
Rofabær
Suðurlandsvegur
Stekkjarbakki
Breiðholtsbraut
Norðurfell
Suðurhólar
Skógarsel
Selásbraut
Kristnibraut
Einarsnes
Ægissíða
Nesvegur
Hofsvallagata
Hringbraut
Njarðargata
Bergþórugata
Skólavörðustígur
Laugarnesvegur
Langholtsvegur
Álfheimar
Skeiðarvogur
Búðargerði
Ármúli
Sæbraut
Katrínartún
Nóatún
Langahlíð
Bústaðavegur
Grafarvogur
Eiðsgrandi
Ánanaust
Mýrargata
Geirsgata
Ægisgata
Lækjargata
Skólavörðustígur
Laugavegur
Hverfisgata
Njarðargata
Bergþórugata
Snorrabraut
Miklabraut
Langahlíð
Kringlumýrarbraut
Suðurlandsbraut
Grensásvegur
Háaleitisbraut
Réttarholtsvegur
Bústaðavegur
Reykjanesbraut
Stekkjarbakki
Breiðholtsbraut
Norðurfell
Suðurhólar
Skógarsel
Selásbraut
Suðurlandsvegur
Rofabær
Bæjarháls
Höfðabakki
Vesturlandsvegur
Kristnibraut
Einarsnes
Ægissíða
Nesvegur
Hofsvallagata
Hringbraut
Suðurgata
Ánanaust
Mýrargata
Geirsgata
Ægisgata
Lækjargata
Skólavörðustígur
Laugavegur
Hverfisgata
Sæbraut
Borgartún
Sundlaugavegur
Laugarnesvegur
Langholtsvegur
Álfheimar
Skeiðarvogur
Búðargerði
Ármúli
Grafarvogur
Eiðsgrandi
Ánanaust
Mýrargata
Geirsgata
Ægisgata
Lækjargata
Skólavörðustígur
Laugavegur
Hverfisgata
Sæbraut
Borgartún
Sundlaugavegur
Laugarnesvegur
Langholtsvegur
Álfheimar
Skeiðarvogur
Búðargerði
Ármúli
Grafarvogur
Einarsnes
Ægissíða
Nesvegur
Hofsvallagata
Hringbraut
Suðurgata

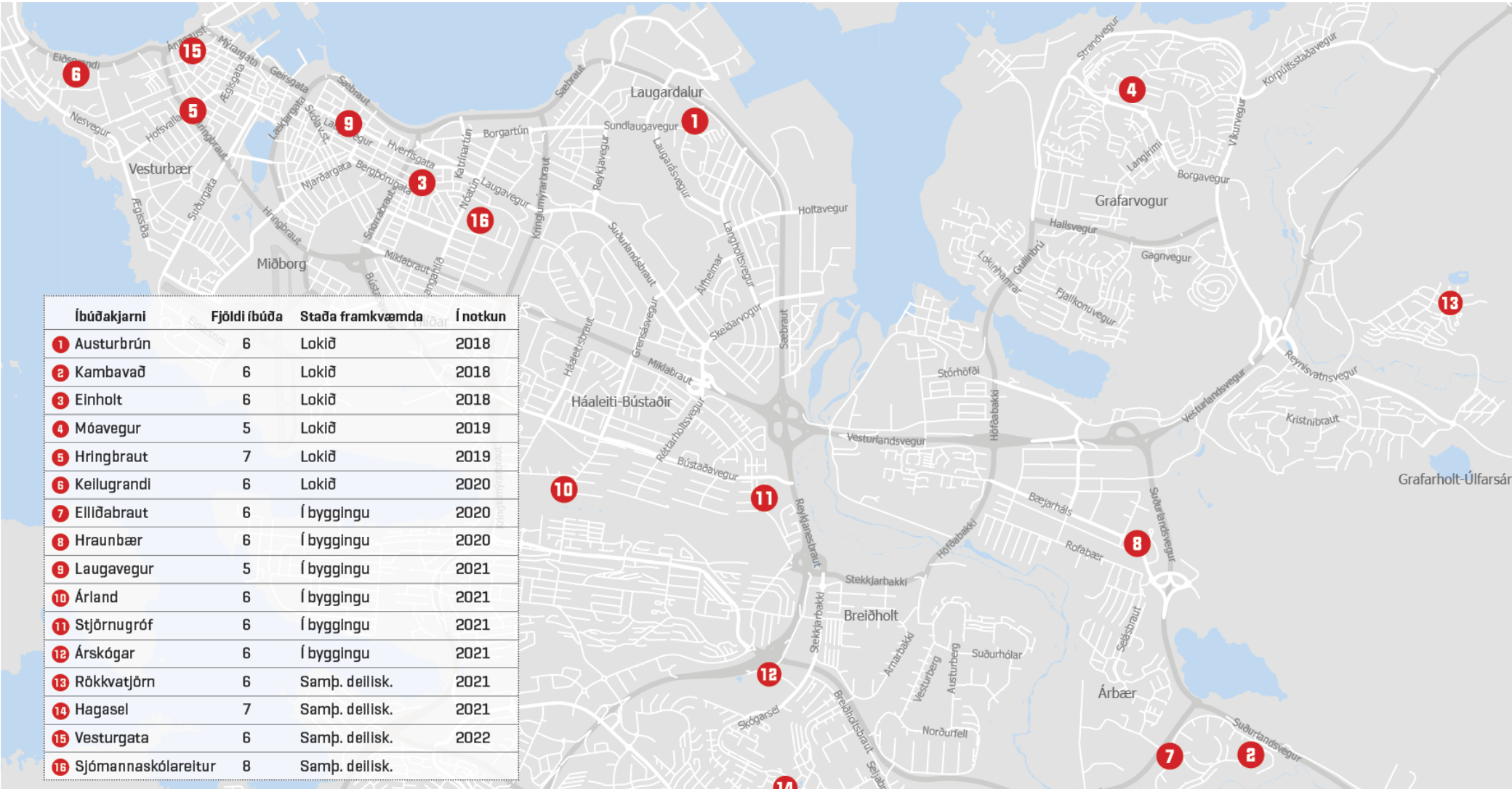
3.5 Húsnæði fyrir fatlað fólk

Áfangaskipt uppbyggingaráætlun vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk gildir frá 2018–2030. Áætlunin byggir á núverandi stöðu biðlista og spá um þörf fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk. Áætlunin gerir ráð fyrir 180-210 nýjum íbúðum fram til ársins 2030, þar af 123-141 íbúð fram til ársins 2025.

- Þrír íbúðakjarnar með samtals 18 íbúðum voru teknir í notkun árið 2018 og tveir íbúðakjarnar með 12 íbúðum árið 2019.
- Þrír íbúðakjarnar með samtals 18 íbúðum, verða tilbúnir 2020.
- Sex íbúðakjarnar með 36 íbúðum verða tilbúnir 2021
- Einn íbúðakjarni með sex íbúðum verður tilbúinn 2022
- Hafin eru kaup á 44 íbúðum fyrir sjálfstæða búsetu með viðeigandi stuðningi.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Frá 2018 hafa sex íbúðakjarnar fyrir fatlað fólk verið teknir í notkun, aðrir sex eru í byggingu og samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu fjögurra til viðbótar.



	Íbúðakjarni	Fjöldi íbúða	Staða framkvæmda	Í notkun
1	Austurbrún	6	Lokið	2018
2	Kambavað	6	Lokið	2018
3	Einholt	6	Lokið	2018
4	Móavegur	5	Lokið	2019
5	Hringbraut	7	Lokið	2019
6	Keilugrandi	6	Lokið	2020
7	Elliðabraut	6	Í byggingu	2020
8	Hraunbær	6	Í byggingu	2020
9	Laugavegur	5	Í byggingu	2021
10	Árland	6	Í byggingu	2021
11	Stjörnugróf	6	Í byggingu	2021
12	Árskógar	6	Í byggingu	2021
13	Rökkvatjörn	6	Samþ. deilisk.	2021
14	Hagasel	7	Samþ. deilisk.	2021
15	Vesturgata	6	Samþ. deilisk.	2022
16	Sjómannaskólareitur	8	Samþ. deilisk.	

3.6 Félagsbústaðir

Tilgangur Félagsbústaða er að eiga, reka og leigja út félagslegar íbúðir fyrir Reykjavíkurborg sem ætlaðar eru fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum tekju- og eignamörkum, auk leiguíbúða fyrir aldraða og fólk með fötlun. Félagsbústaðir sem eru alfarið í eigu Reykjavíkurborgar starfa í þágu almannaheilla og er hagnaði ráðstafað í þágu markmiða félagsins.

Tryggja félagslegan fjölbreytileika

Í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er áhersla lögð á að tryggja félagslegan margbreytileika og fjölbreytni í hverfum borgarinnar. Þannig er gert ráð fyrir að 5% alls íbúðarhúsnæðis sé félagslegt leiguhúsnæði.

Margbreytileiki í íbúasamsetningu hefur margskonar jákvæð áhrif á líf einstaklinganna og auðgar samfélagið.

Í öllum hverfum borgarinnar eru félagslegar leiguíbúðir sem ætlaðar eru fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum eigna- og tekjumörkum, auk leiguíbúða fyrir aldraða og fólk með fötlun.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Eignasafn Félagsbústaða

Hlutfall leiguhúsnæðis á vegum Félagsbústaða er í kringum 5% af íbúðarhúsnæði í borginni.

Hátt í 3.000 félagslegar leiguíbúðir

Félagslegar leiguíbúðir í eigu Félagsbústaða í september 2020 voru alls 2.826. Þær skiptast þannig að 2.035 íbúðir teljast til almenns félagslegs leiguhúsnæðis, 334 íbúðir eru fyrir fatlað fólk, 37 íbúðir eru fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuþarfir, 368 eru íbúðir fyrir aldraða auk þess sem 52 eignir flokkast sem annað húsnæði.

Að auki sjá Félagsbústaðir um útleigu á 157 íbúð sem er í eigu annarra aðila. Þær skiptast þannig að 58 falla undir almennt félagslegt leiguhúsnæði, 78 íbúðir eru fyrir fatlað fólk, 21 þjónustuíbúð fyrir aldraða.

Eins og sjá má í meðfylgjandi töflu er fjöldi almennra félagslegra leiguíbúða mismunandi eftir hverfum borgarinnar. Til að jafna hlutfallið þarf að horfa sérstaklega til fjölgunar íbúða í Vesturbæ, Hlíðum, Grafarholti, Úlfarsárdal og í Árbæ.

Hverfi	Almennar íbúðir	Húsnæði fyrir fatlað fólk	Húsnæði fyrir heimilislausa	Þjónustuíbúð	Annað húsnæði	Félagslegar leiguíbúðir samtals
Árbær	190	45	2		1	238
Breiðholt	593	30	1	65	1	690
Grafarholt-Úlfarárdalur	144	23				167
Grafarvogur	231	50			26	307
Háaleiti-Bústaðir	131	32		77	2	242
Hlíðar	94	46		34	11	185
Kjalarnes	4					4
Laugardalur	342	64	6	118	8	538
Miðborg	187	36	27	74	3	327
Vesturbær	119	8	1			128
Samtals	**2035**	**334**	**37**	**368**	**52**	**2826**

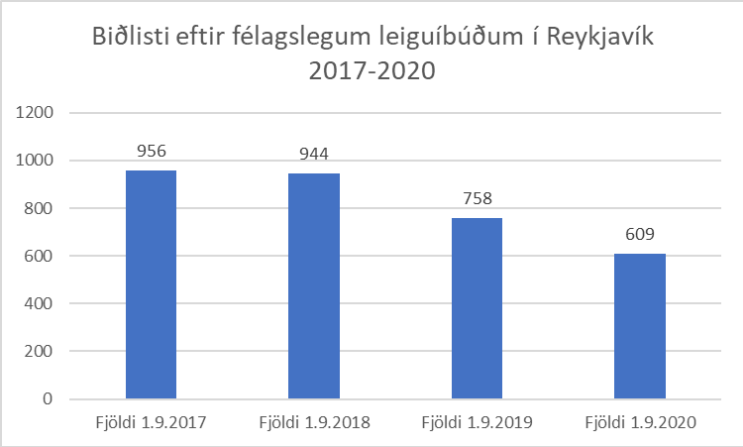
3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Biðlisti eftir almennu félagslegu húsnæði

Umsækjendur á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði voru 609 talsins þann 1. september 2020 en voru 758 ári áður og hafði því fækkað um 149 á milli ára eða um tæp 20%. Alls hefur þeim fækkað um 347 frá 1. september 2017 eða um rúm 36%.

Af þeim voru 483 umsækjendur (79%) að bíða eftir eins til tveggja herbergja íbúð, 65 umsækjendur (11%) að bíða eftir þriggja herbergja íbúð og 61 umsækjandi (10%) að bíða eftir fjögurra herbergja íbúð eða stærri.

Meirihluti umsækjenda eru einhleypir/einstæðir eða 588 manns (97%). Af þeim eru 132 umsækjendur sem eiga barn/börn sem eru annað hvort í umgengni hjá umsækjanda eða hafa lögheimili hjá honum. Ef skoðuð er staða umsækjenda á biðlista um almennt félagslegt leiguhúsnæði þá eru flestir umsækjendur óvinnufærir eða öryrkjar eða 73%.



Fjölskyldugerð	1-2 herb.	3. herb.	4. herb. +	Samtals
Einhleypir karlar	329	10	1	340
Einhleypar konur	141	18	0	159
Einstæðir feður	2	4	1	7
Einstæðar mæður	5	29	48	82
Hjón/sambýlisfólk barnlaus	5	1	0	6
Hjón/sambýlisfólk með börn	1	3	11	15
Samtals	**483**	**65**	**61**	**609**

Atvinnustaða	Fjöldi 1.9.2019	%	Fjöldi 1.9.2020	%
Öryrki	296	39%	229	38%
Sjúklingur	212	28%	212	35%
Í launaðri vinnu	111	15%	68	11%
Atvinnulaus	72	9%	63	10%
Nemi	29	4%	15	2%
Ellilífeyrisþegi	25	3%	11	2%
Annað	13	2%	11	2%
Samtals	**758**	**100%**	**609**	**100%**

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

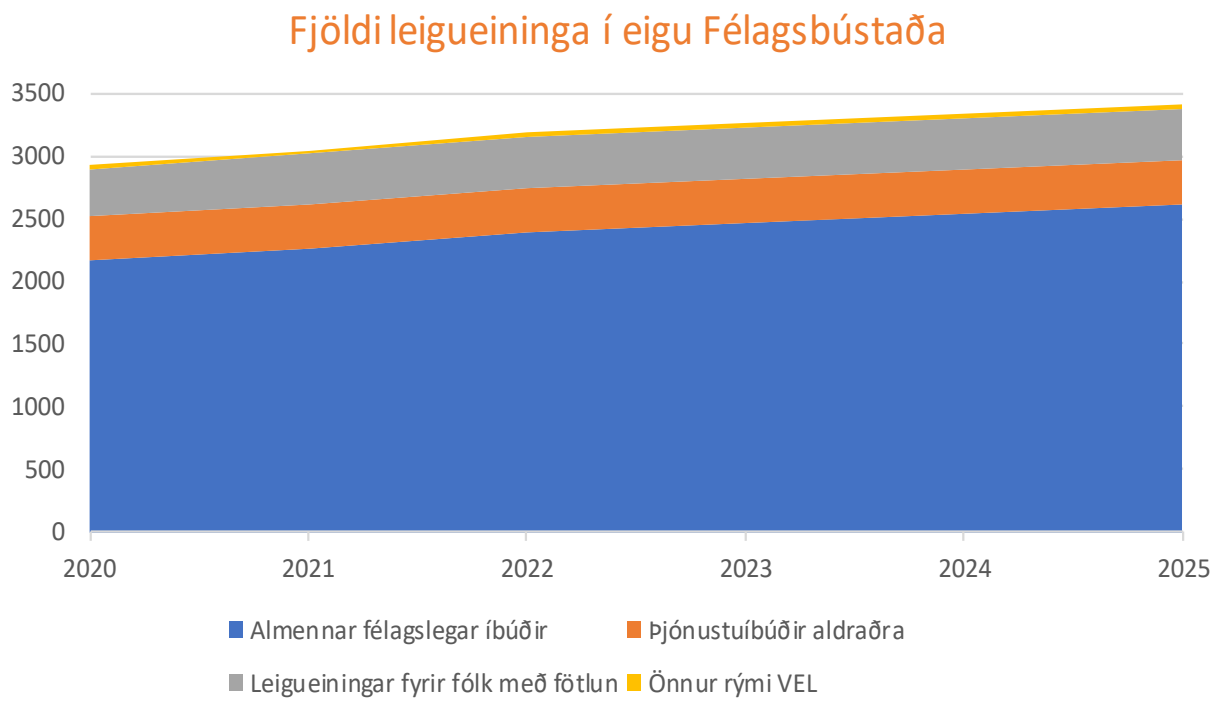
Uppbyggingaráætlun Félagsbústaða 2020-2025

Samkvæmt málefnasamningi meirihluta borgarstjórnar og samþykktum velferðarráðs er gert ráð fyrir að félagslegum leiguíbúðum fjölgi um 600 á tímabilinu 2018 til og með 2022. Þar af um 500 íbúðir fyrir almennt félagslegt leiguhúsnæði og 100 íbúðir fyrir fatlað fólk. Fyrstu tvö ár tímabilsins var fest kaup á 198 íbúðum. Áætlanir Félagsbústaða gera ráð fyrir að það takist að tryggja þær 402 íbúðir sem uppá vantar.

Meirihluti nýbyggðar íbúðir

Gert er ráð fyrir að meirihluti íbúða verði nýbyggðar íbúðir sem keyptar verða á grunni skilyrða borgarinnar um kauprétt Félagsbústaða á 5% íbúða í nýbyggingarverkefnum. Í samræmi við þarfagreiningar er áætlað að stærstur hluti íbúða sem keyptar verða séu 2ja til 3ja herbergja íbúðir

Ein megin forsenda áætlunarinnar er að áframhald verið á veitingu stofnframlaga og að hagstæð lánsfjármögnun standi til boða.



Á árunum 2022-2025 er gert ráð fyrir því að íbúðum fjölgi um 225, eða að jafnaði um 75 á ári. Þannig er áætlað að í lok árs 2025 verði fjöldi íbúða ríflega 3400.

3.7. Húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuþarfir

Stefna í málefnum heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuþarfir 2019 -2025 var samþykkt á fundi borgarráðs þann 11. október 2019. Í stefnunni er horft til skilgreiningar framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins á heimilisleysi (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion; ETHOS).

Heimilislausir með miklar og flóknar þjónustuþarfir eru einstaklingar sem glíma við margþættan vanda (vímuefna- og/eða geðrænan, þroskafrávik og/eða mikil áföll í lífinu) og búa við óstöðugleika í búsetu til lengri eða skemmri tíma og þarfnast margháttaðs stuðnings.

Þurfa sérhæfð búsetuúrræði

Heimilislausir þarfnast sérhæfðrar lágþröskulda þjónustu- og búsetuúrræða sem felst í að fjarlægja hindranir í þeim tilgangi að auðvelda einstaklingi að nýta sér þjónustuna. Unnið skal út frá hugmyndafræði skaðaminnkandi nálgunar og Húsnæði fyrst (Housing first - HF)

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

Dæmi um framtíðarsýn Reykjavíkurborgar í málefnum heimilislausra er að:

- Úthlutað verði í 20 smáhús fyrir lok árs 2021.
- Meta þörf á bráðabirgðahúsnæði m.t.t. þarfa heimilislausra kvenna.
- Félagsbústöðum verði falin kaup á níu samliggjandi íbúðum fyrir konur þar sem veitt verði sólarhringsþjónusta.
- Félagsbústöðum verði falin kaup á 11 íbúðum sem úthlutað verður með HF þjónustu.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Útgjöld Reykjavíkurborgar vegna málefna heimilislausra

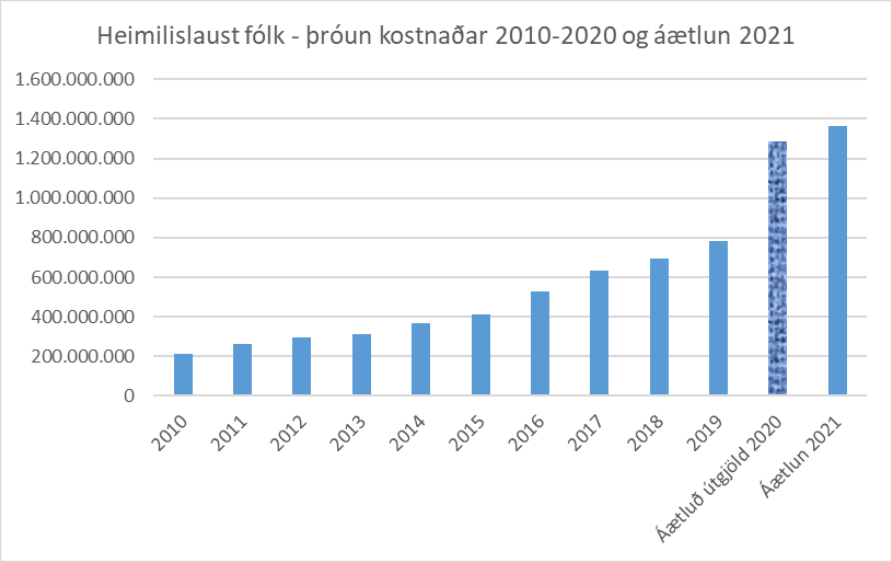
Kostnaður vegna búsetuúræða fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuþarfir og fólk með áfengis- og vímuefnavanda hefur aukist verulega síðasta áratug.

Hann var rétt innan við 200 m.kr. ári 2010 en var rúmar 730 m.kr. árið 2019 og áætlað að hann verði yfir 1.200 m.kr. árið 2020.

Tæpir sjö milljarðar næstu fimm árin

Samkvæmt fjárhagsáætlun 2021-2025 er gert ráð fyrir að kostnaður vegna búsetuúrræðanna nemi árlega tæpum 1.366 m.kr.

Því er áætlaður heildarkostnaður vegna búsetuúrræða fyrir heimilislausa næstu fimm árin 6.830 m.kr.



Úrræði fyrir heimilislausa	Áætlun C 2021
Málaflokkur heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuþarfir	
H 121	66,689,166
N 74	88,154,936
Vettvangs og ráðgjafarteymi	185,933,205
Samtals	340,777,307
Neyðarskýli	
Gistiskýlið L 48	205,995,665
Neyðarskýlið G 1a	144,693,289
Konukot	72,253,119
Samtals	422,942,073
Áfangaheimili	
M 18	24,708,037
Brautin - S	29,170,283
Áfangaheimili - styrkir	10,682,051
SÁÁ - Vin	28,490,845
SÁÁ samningur	19,000,000
Samtals	112,051,216
Húsnæði fyrir fatlað fólk með vímuefnavanda	
Íbúðakjarni H 79	256,735,848
Herbergjasambýlið M 20	233,462,958
Samtals	490,198,806
Samtals úrræði fyrir heimilislausa	**1,365,969,402**

3.8 Húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd

Undanfarin ár hefur Reykjavíkurborg gert samning við Útlendingastofnun um að borgin taki að sér að veita umsækjendum um alþjóðlega vernd húsnæði. Samningurinn við Útlendingastofnun hljóðar upp á þjónustu við 220 einstaklinga. Börn hafa að jafnaði verið um fjórðungur af þessum fjölda.

Haustið 2020 er Reykjavíkurborg með um 60 íbúðir fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd sem ýmist eru leigðar á frjálsum markaði, í eigu Reykjavíkurborgar eða Húsnæðis og mannvirkjastofnunar.

Fjölgað jafnt og þétt frá 2015

Frá árinu 2015 hefur fjöldi flóttafólks sem kemur til landsins á eigin vegum og fengið vernd fjölgað jafnt og þétt. Í ágúst 2020 hafa 323 einstaklingar og fjölskyldur fengið alþjóðlega vernd og mannúðarleyfi en til samanburðar fengu 376 einstaklinar vernd allt árið 2019.

Teymi umsækjenda um alþjóðlega vernd

Reykjavíkurborg þjónustar umsækjendur um alþjóðlega vernd með samningi við Útlendingastofnun. Borgin sér fólki fyrir húsnæði og framfærslu. Velferðarsvið setti á fót sérstakt teymi starfsfólks til að styðja umsækjendur enn frekar á meðan þau bíða niðurstöðu umsóknar.

Það er mikilvægt að húsnæðisúrræðin séu fjölbreytt því ýmist er verið að veita þjónustu til einstaklinga eða barnmargra fjölskyldna.

3.9 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur er verkefni sem Reykjavíkurborg hleypti af stokkunum fyrir nokkru og er þegar hafin bygging á 110 af yfir 600 íbúðum sem áætlanir eru um að reisa. Þorpið-Vistfélag er byrjað í Gufunesi og það styttist í að framkvæmdir hefjist á fleiri byggingarreitum.

Samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu 60 íbúða á Sjómannaskólareit, 52 íbúða í Úlfarsárdal og 27 í Gufunesi. Á komandi ári er ráðgert að úthluta lóðum fyrir allt að 400 íbúðir til viðbótar. Þetta eru 88 lóðir í Gufunesi, 20 á Kjalarnesi, 100 í Skerjafirði og 193 í Bryggjuhverfi III.

Tryggt að íbúðir hækki ekki umfram vísitölu

Verkefnið um hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur hefur verið hluti af Húsnæðisáætlun Reykjavíkur frá júní 2017. Átta samstarfsaðilar, valdir í gegnum opið samkeppnisferli, taka þátt og fá hagkvæmar lóðaúthlutanir.

Áherslur borgarinnar um hagkvæmt húsnæði falla vel að skilyrðum fyrir hlutdeildarlánum sem taka gildi gildi 1. nóvember 2020.

Borgin tryggir hag kaupenda:

- Lóðaúthlutun borgarinnar er bundin skilyrðum til að ágóði lóðaúthlutunar skili sér til kaupendanna, ungs fólks og fyrstu kaupenda.
- Með þinglýsingu kvaða á íbúðirnar eru settar skorður fyrir því að íbúðir hækki í verði umfram vísitölu.

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Þorpið-Vistfélag í Gufunesi

Allar 45 íbúðirnar í 1. áfanga Þorpsins-Vistfélags í Gufunesi eru seldar og sala á 65 íbúðum í 2. áfanga hafin. Framkvæmdir hófust síðsumars 2020 og í október við 2. áfanga. Íbúðirnar verða 137 talsins.

Vaxtarhús á Sjómannaskólareit

Vaxtarhús byggir á reitnum við Sjómannaskóla. Þar verða 60 íbúðir og deiliskipulag er samþykkt. Rafael Pinho arkitekt, Hreinn Loftsson lögmaður og Jóhann Logason, frkv.stj. Vaxtarhúsa, standa að teyminu.

Hoffell í Gufunesi

Byggingarfélagið Hoffell ehf. áformar að byggja 70 hagkvæmar íbúðir í Gufunesi og selja til fyrstu kaupenda. Hönnun er unnin af Teiknistofu arkitekta. Húsin verða 5-7 hæðir og verður meðalstærð íbúða um 60-70 m².

Urðarsel í Úlfarsárdal

Ofan Skyggnisbrautar ætla fyrirtækin Urðarsel, Alverk, Arkþing-Nordic og Efla að byggja 52 íbúða fjölbýlishús í þremur kjörnum með bílastæðageymslu. Deiliskipulag er í vinnslu og framkvæmdir gætu hafist fyrri hluta árs 2021.

Vaxtarhús

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

HOOS í Skerjafirði

Frambúð ehf., Tvíhorf arkitektar og verkfræðistofan Efla eru að þróa þrepahúsnæði á reit í norðausturhorni Nýja Skerjafjarðar sem er í deiliskipulagsferli, m.a. með kynningum sem hófust haustið 2020. Þar er gert ráð fyrir a.m.k. 72 íbúðum.

Investis á Kjalarnesi

Félagið Investis ehf. hyggst byggja einingaeða modulahús, á einni til tveimur hæðum á lóð í Grundarhverfi á Kjalarnesi. Hönnun húsanna stendur yfir. Gert er ráð fyrir að þau verði raðhús, fimm íbúðir í lengju eða 8-12 íbúðir á tveimur hæðum.

Variat á Veðurstofuhæð

Hópurinn Variat, sem í eru fyrirtækin Habilus og Teiknistofu arkitekta, vinnur að deiliskipulagi á reit sunnan við Veðurstofuna. Hópurinn vinnur með innfluttar einingar. Myndin sýnir dæmi um hús í Noregi úr sömu einingum og Habilus hefur umboð fyrir á Íslandi.

Sedrus í Bryggjuhverfi III

Félagið Sedrus ehf. hyggur á uppbyggingu á reit G í Bryggjuhverfi III og er stefnt að því að hefja framkvæmdir veturinn 2020-2021. Markmið verkefnisins er að byggja upp samfélag fyrir þá sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.

Forsaga sóknarátaksins Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

Í Húsnæðisáætlun Reykjavíkur sem samþykkt var í borgarstjórn í júní 2017 voru fyrst tilgreindar tillögur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur.

Til að vinna að þeim var stofnaður starfshópur skv. erindisbréfi borgarstjóra og stóð hann árið 2017 fyrir hugmyndaleit að lausnum fyrir hagkvæmt húsnæði.

Í apríl 2018 samþykkti borgarráð að leggja fram lóðir fyrir verkefnið og í framhaldinu var efnt til sóknarátaks með það að markmiði að byggja rúmlega 500 íbúðir.

Alls bárust 68 tillögur og voru þær kynntar í mars 2019. Í framhaldinu var auglýst eftir samstarfsaðilum og skiluðu 16 hópar inn gögnum. Þeir kynntu hugmyndir sínar haustið 2018 og að loknu mati samþykkti borgarráð í byrjun nóvember 2018 að ganga til samninga við níu stigahæstu aðilana, einn heltist úr lestinni en hinir átta vinna ötullega að sínum verkefnum.

3.10 Grænt íbúðarhúsnæði framtíðarinnar

Reykjavíkurborg vinnur nú að undirbúningi á Græna planinu, sem er áætlun um efnahagslega endurreisn borgarinnar byggt á umhverfislegri og félagslegri sjálfbærni. Að borgin sæki fram og fjárfesti í stað þess að draga sig til hlés og beini þessum fjárfestingum í innviði sem stuðla að því að borgin verði kolefnishlutlaus og sterkari sem samfélag. Hluti af því er að fjölga vistvænum byggingum í borginni en mannvirkjageirinn skilur eftir sig mjög stórt kolefnisfótspor.

5-7 svæði með 50-150 íbúðum á hverjum reit

Í undirbúningi er nýtt þróunarverkefni um grænt íbúðarhúsnæði framtíðarinnar. Boðin verða fram 5-7 svæði í borginni þar sem kallað verði eftir hugmyndum að vistvænni uppbyggingu sem meðal annars feli í sér uppbyggingu 50-150 íbúða á hverjum reit.

Markmiðið er að stuðla að þróun á nýjungum og framúrskarandi lausnum og framkvæmdum út frá loftslagsmálum, umhverfisþáttum og grænum áherslum aðalskipulags, loftslagsáætlunar Reykjavíkurborgar og Græna plansins. Opið skal vera fyrir möguleikum á blandaðri byggð, borgarbúskap eða öðrum þáttum sem styrkja verkefnið sem kolefnishlutlausa uppbyggingu.

Innlendar og erlendar fyrirmyndir

Fyrirmynd verkefnisins er annars vegar verkefni borgarinnar um hagkvæmt húsnæði þar sem borgin er í dag að vinna með níu þróunaraðilum að því að byggja upp hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur um alla borg og hins vegar alþjóðlega verkefni Re-inventing Cities þar sem tvö einstök verkefni eru nú í þróun við Lágmúla og Ártúnshöfða

Nábýli við græn svæði og útvistarsvæði

Horft verður m.a. til svæða sem eru nálægt grænum svæðum og útivistarsvæðum og notið geta nábýlis við þau. Stefnt verður að því að 25-33% íbúða innan hvers reits verði almennar íbúðir (með stofnframlögum) eða á hendi óhagnaðardrifinna félaga. Uppbygging á öllum reitum skal uppfylla samningsmarkmið um nýja uppbyggingarreiti.

3.11 Stofnframlög Reykjavíkurborgarar 2016-2020

Borgarráð hefur í nokkrum áföngum frá því í nóvember 2016 samþykkt að veita stofnstyrki vegna uppbyggingar og kaupa á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík fyrir alls 1.930 íbúðir sem eru að áætluðu stofnvirði tæplega 58 milljarðar króna. Stofnframlag Reykjavíkurborgar vegna þeirra nemur 7 milljörðum króna.

Stofnstyrkir vegna félagslegs húsnæðis

Í fjárhagsáætlun fyrir árið 2021 er gert ráð fyrir að framlag Reykjavíkurborgar vegna stofnframlaga nemi rúmum 2,2 milljörðum króna. Í fimm ára fjárhagsáætlun 2021-2025 er gert ráð fyrir að heildarframlag borgarinnar vegna stofnframlaga nemi tæpum 5,6 milljörðum króna.

Umsóknaraðilar	Fjöldi íbúða	Leiðrétt stofnvirði	Stofnframlag RVK	Hlutfall af heildar úthlutun
Bjarg íbúðafélag hses.	731	23.145.331.718	**2.777.439.806**	39,7%
Félagsbústaðir ehf.	454	15.102.054.536	**1.812.246.544**	25,9%
Byggingafélag Námsmann hses	56	1.479.260.376	**177.511.245**	2,5%
Stakkahlíð hses	100	2.865.931.035	**343.911.724**	4,9%
Nauthólsvegur 87 hses.	144	2.898.447.230	**347.813.668**	5,0%
Nauthólsvegur 83 hses.	112	2.716.099.459	**325.931.935**	4,7%
Brynja Hússjóður Öryrkjabandalagsins	89	3.700.226.808	**444.027.217**	6,3%
Leigufélag aldraðra hses.	53	1.697.615.168	**203.713.820**	2,9%
Arnrún íbúðarfélag hses.	18	418.419.838	**50.210.381**	0,7%
Andrastaðir	7	233.268.000	**27.992.160**	0,4%
Grunnstoð, Nauthólsvegur 87	166	4.089.632.094	**490.755.851**	7,0%
Samtals:	1.930	58.346.286.263	7.001.554.352	100%

3. Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða

Reglur um stofnframlög
Reglur um stofnframlög Reykjavíkurborgar voru samþykktar á fundi borgarráðs þann 29. september 2016. Í þeim er m.a. fjallað um markmið og gildissvið reglnanna, kröfur til umsækjenda, kröfur um gæði umsókna og gögn sem skulu fylgja umsóknum, mat og afgreiðsla á umsóknum, ákvæði um greiðslu stofnframlaga og kvaðir.

- Reglur Reykjavíkurborgar um stofnframlög
- Umsóknarvefur Reykjavíkurborgar um stofnframlög
- Umsóknarvefur Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um stofnframlög

Nánar um stofnframlög

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

- Borgarráð samþykkti í september 2018 og október 2019 að veita sérstök hlutafjárframlög í því skyni að vinna að markmiði meirihlutasáttmála borgarstjórnar um að fjölga félagslegum íbúðum um 500 á kjörtímabilinu.
- Samþykkt var að borgarsjóður veiti sérstök hlutafjárframlög til uppbyggingar félagslegra leiguíbúða sem nemi 4% af stofnverði þeirra, sem komi til viðbótar 12% stofnframlagi borgarsjóðs og 22% (18%+4%) framlagi ríkisins í gegnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (áður Íbúðalánasjóður).
- Gert er ráð fyrir að viðtakendur slíkra stofnframlaga geti verið almenn íbúðafélög, sveitarfélög þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélags, leigufélög í eigu sveitarfélaga sem og önnur leigufélög sem starfandi eru og uppfylla skilyrði núgildandi 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál til þess að fá lán með niðurgreiddum vöxtum.
- Stofnframlag sveitarfélags getur t.d. verið í formi lóðar eða niðurfellingar gatnagerðargjalda eða annarra gjalda sem greiða ber til sveitarfélags.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Uppbyggingu íbúða í Reykjavík miðar vel eftir að borgaryfirvöld snéru vörn í sókn eftir hrun og hófu markvissa uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á grundvelli Húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar.

Húsnæðisáætlunin tilgreinir hvar uppbygging íbúðarhúsnæðis verður í borginni næstu árin, skilgreinir skipulagsstöðu uppbyggingareitanna og hversu stór hluti uppbyggingarinnar verður á vegum húsnæðisfélaga.

Uppfærð áætlun haustið 2020 telur yfir 24.000 íbúðir en til samanburðar er heildarfjöldi íbúðaeininga yfir 55.000 í borginni í dag.

Frá því að húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar var fyrst gefin út árið 2017 hafa uppbyggingarsvæði með nærri 2.300 íbúðum verið útskrifuð sem fullkláruð.

Þá má ætla að lokið verði við byggingu um 800 íbúða til viðbótar fyrir árslok 2020 og að um 1.300 íbúðir til viðbótar verði fullbyggðar fyrir árslok árið 2021.

Mikil uppbygging síðustu ár – sterkar forsendur fyrir áframhaldandi uppbyggingu

Á þeim tíma sem liðinn er frá því húsnæðisáætlun var fyrst lögð fram vorið 2017 hefur mikill gangur verið í uppbyggingu húsnæðis í borginni. Fjöldi svæða hefur færst á milli þeirra fjögurra flokka sem skilgreindir eru í húsnæðisáætlun; Svæði í uppbyggingu, samþykkt deiliskipulag, svæði í skipulagsferli og þróunarsvæði. Þá hafa uppbyggingarsvæði með nærri 2.300 íbúðum verið útskrifuð úr húsnæðisáætlun frá árinu 2017.

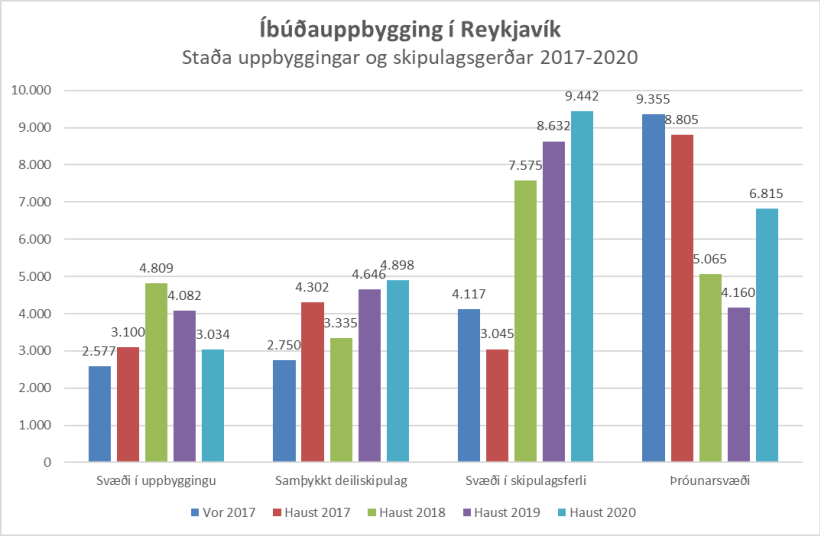
Góður gangur í byggingarframkvæmdum

Haustið 2020 eru 3.034 íbúðir á byggingarsvæðum á framkvæmdastigi og fækkar þeim um rúmar 1.000 á milli ára sem skýrist að miklu leyti af því að rúmlega 1.200 íbúðir eru útskrifaðar úr húsnæðisáætlun á milli áranna 2019 og 2020.

- Íbúðum í samþykktu deiliskipulagi fjölgar um u.þ.b. 250 frá hausti 2019 og eru nú 4.898 - Íbúðum á svæðum í skipulagsferli fjölgar um rúmlega 800 og eru nú 9.442.
- Töluverð fjölgun er á íbúðum á þróunarsvæðum, úr 4.160 haustið 2019 í 6.815 haustið 2020, eða um hátt í 2.700.

Að teknu tilliti til íbúða sem hafa verið útskrifaðar úr húsnæðis-áætluninni koma hátt í 4.000 nýjar íbúðir inn á milli ára. Á framtíðarsvæðum er áætlað að hægt verði að byggja hátt í 13.000 íbúðir til viðbótar við þær sem þegar eru í húsnæðisáætlun. Íbúðir innan húsnæðisáætlunar og á framtíðasvæðum telja því um 37.000, sem er um 67% af núverandi íbúðarhúsnæði borgarinnar.

Þessi þróun undirstrikar að áfram verður byggt upp af krafti í borginni á næstu árum og að ötullega er unnið hjá borginni að koma íbúðum í gegnum skipulagsferli svo uppbygging geti hafist.



Húsnæðisáætlun Reykjavíkur	Vor 2017	Haust 2017	Haust 2018	Haust 2019	Haust 2020
Í byggingu	2.577	3.100	4.809	4.082	3.034
Samþ. deiliskipulag	2.750	4.302	3.335	4.646	4.898
Í skipulagsferli	4.117	3.045	7.575	8.632	9.442
Þróunarsvæði	9.355	8.805	5.065	4.160	6.815

4. Áætlanir um uppbyggingu

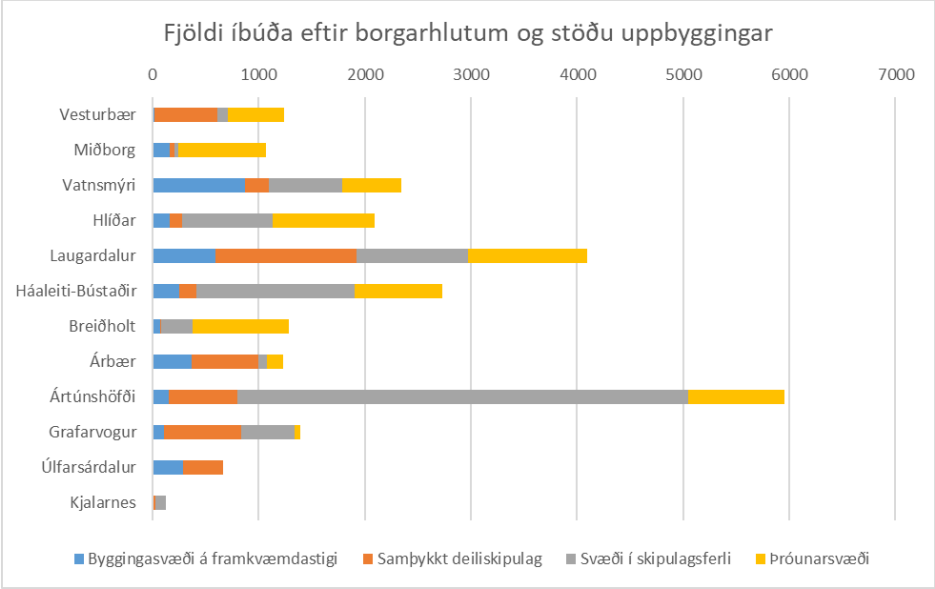
Þéttari byggð og öflugri hverfi – uppbygging að færast austar

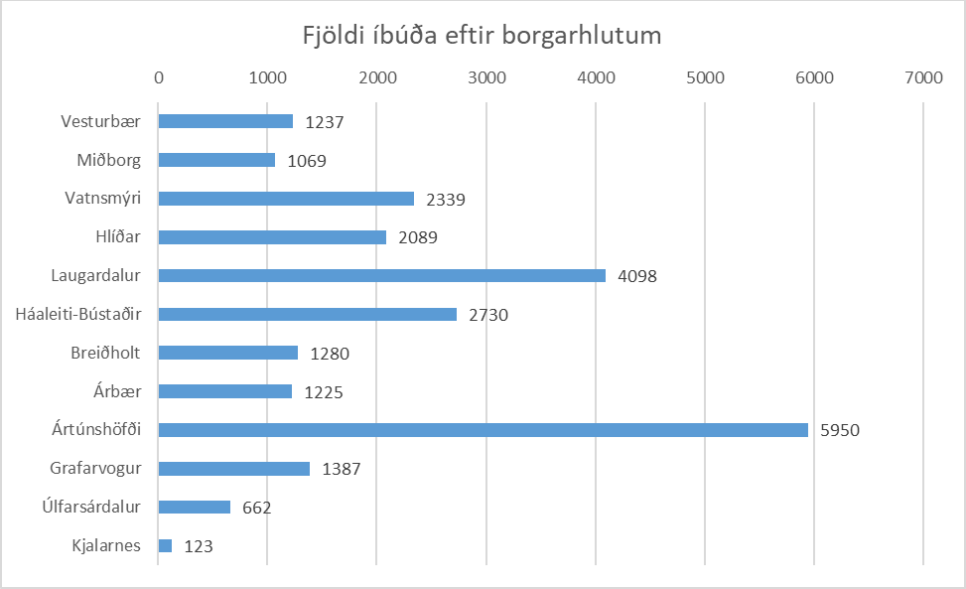
Ártúnshöfðinn er stærsta svæðið í húsnæðisáætlun með nær 6.000 íbúðir. Þar mun rísa fyrsta heildstæða græna borgarhverfi Reykjavíkur, byggt samkvæmt alþjóðlegum viðmiðum um sjálfbærni.

Næst á eftir koma Laugardalur og nærliggjandi svæði með rétt undir 4.100 íbúðir, Háaleiti-Bústaðir með yfir 2.700 íbúðir og Vatnsmýrin með yfir 2.300 íbúðir.

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur felur í sér þéttingu byggðar og hverfa borgarinnar sem stuðlar að aukinni sjálfbærni hverfanna og borgarinnar allrar.

Á síðustu árum hefur mikið verið byggt vestar í borginni en nú er uppbyggingin að færast austar.

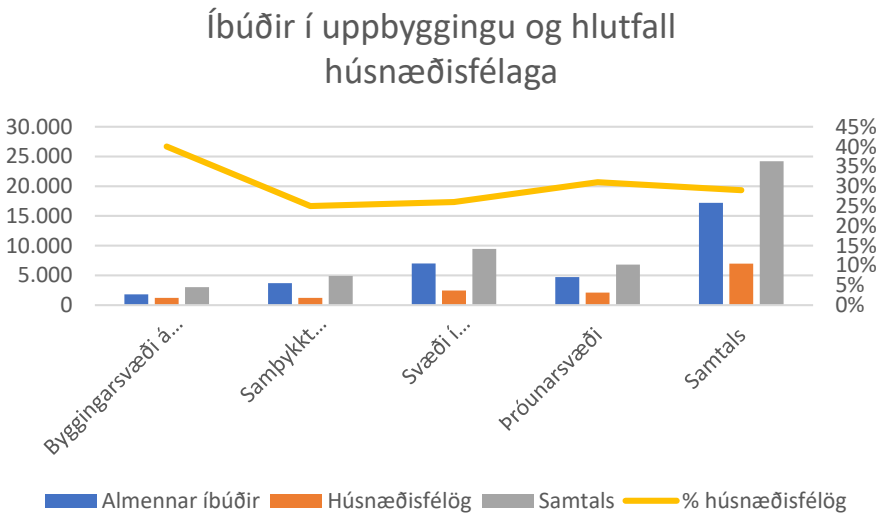




4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisfélög með nærri þriðjung nýrra íbúða

Markmið Reykjavíkurborgar er að um 25% nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem eru ekki rekin í ágóðaskyni. Alls eru íbúðir húsnæðisfélaga nær 7.000 í húsnæðisáætluninni eða 29% allra íbúða. Í dag eru 1.227 íbúðir í byggingu á vegum húsnæðisfélaga í Reykjavík eða sem nemur 40% af íbúðum í byggingu.



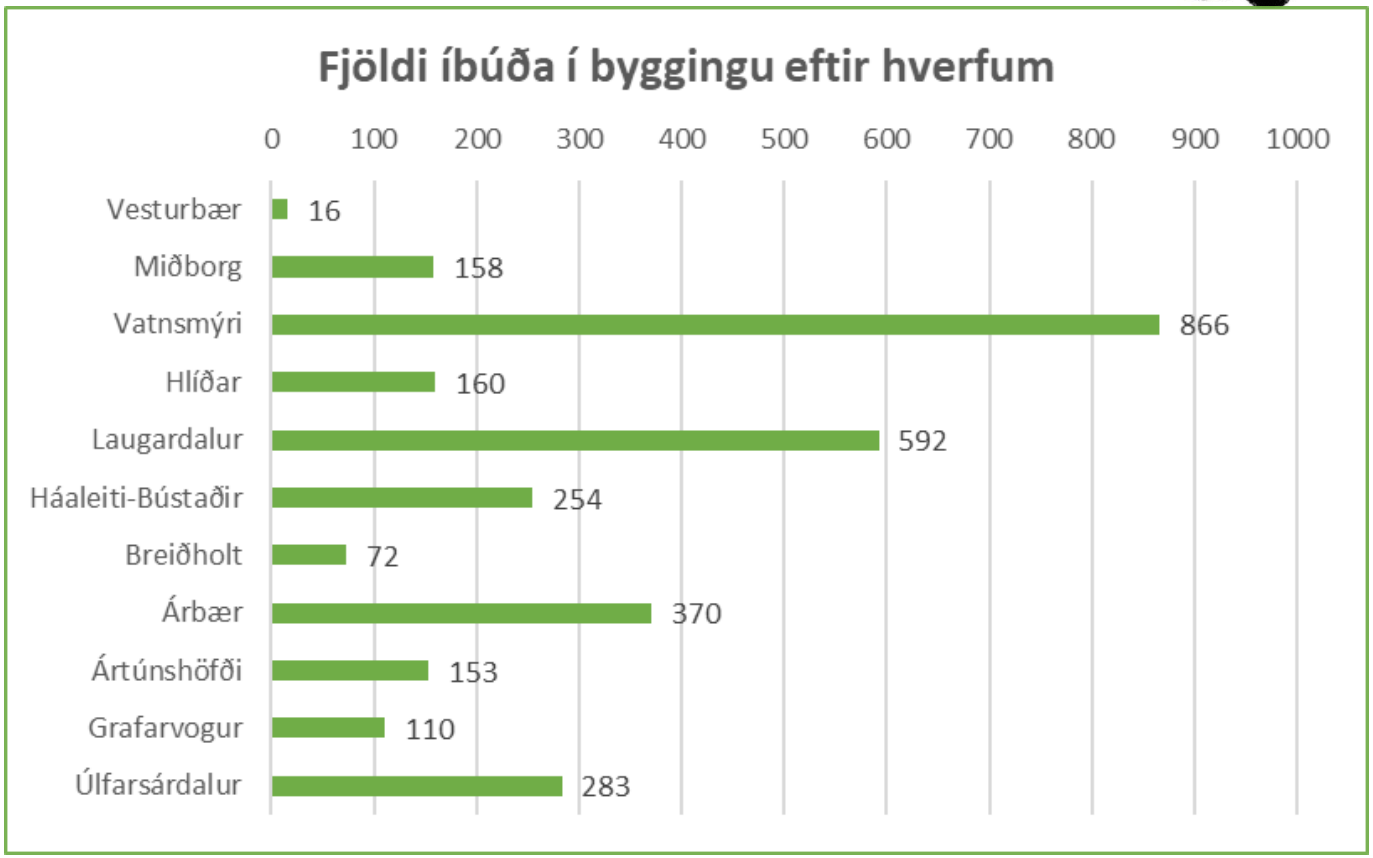
	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög	Samtals	% húsnæðisfélög
Byggingarsvæði á framkvæmdastigi	1.807	1.227	3.034	40%
Samþykkt deiliskipulag	3.684	1.214	4.898	25%
Svæði í skipulagsferli	6.996	2.446	9.442	26%
Þróunarsvæði	4.716	2.099	6.815	31%
Samtals	**17.203**	**6.986**	**24.189**	**29%**

Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

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

Reitir á vegum einkaaðila

VÆRI EKKI MÁL AÐ GERA
ÞESSA GÖTU AÐ VISTGÖTU?


Fjöldi íbúða í byggingu eftir hverfum
0
100
200
300
400
500
600
700
800
900
1000
Vesturbær 16
Miðborg 158
Vatnsmýri 866
Hlíðar 160
Laugardalur 592
Háaleiti-Bústaðir 254
Breiðholt 72
Árbær 370
Ártúnshöfði 153
Grafarvogur 110
Úlfarsárdalur 283

4. Áætlanir um uppbyggingu

4.1 Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

	Borgarhluti	Fjöldi íbúða	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög	% Húsnæðisfélög
Nýlendugata 34	Vesturbær	7	7	0	0%
Framnesvegur	Vesturbær	9	9	0	0%
Austurhöfn	Miðborg	71	71	0	0%
Barónsreitur-Hverfisgata 88-92	Miðborg	29	29	0	0%
Barónsreitur-Skúlagata 26-Vitastígur 3	Miðborg	29	29	0	0%
Laugavegur 145	Miðborg	11	11	0	0%
Bergþórugata 10-12	Miðborg	18	0	18	100%
Gamli Garður	Vatnsmýri	69	0	69	100%
Hlíðarendi C	Vatnsmýri	156	156	0	0%
Hlíðarendi D	Vatnsmýri	142	142	0	0%
Hlíðarendi E	Vatnsmýri	178	178	0	0%
Hlíðarendi F	Vatnsmýri	191	191	0	0%
Öskjuhlíð-Nauthólsvegur 85	Vatnsmýri	130	0	130	100%
Stakkahlíð - Austurhlíð	Hlíðar	60	0	60	100%
Stakkahlíð - Bólstaðarhlíð 23	Hlíðar	100	0	100	100%
Kirkjusandur - Stuðlaborg-D	Laugardalur	77	77	0	0%
Kirkjusandur - Sólborg-C	Laugardalur	52	52	0	0%
Kirkjusandur - G og H	Laugardalur	80	0	80	100%
Grensásvegur 1	Laugardalur	50	50	0	0%
Vogabyggð I - Bátavogur	Laugardalur	74	0	74	100%
Vogabyggð II - Súðarvogur 2	Laugardalur	62	62	0	0%
Vogabyggð II - Arkarvogur	Laugardalur	77	77	0	0%
Vogabyggð II -Kuggavogur 5	Laugardalur	47	47	0	0%
Vogabyggð II -Skektuvogur	Laugardalur	73	73	0	0%
Hólmgarður 34	Háaleiti-Bústaðir	13	13	0	0%
Efstaleiti - B reitur	Háaleiti-Bústaðir	115	115	0	0%
Sléttuvegur-Skógavegur 6-8	Háaleiti-Bústaðir	69	69	0	0%
Árland 10 og Stjörnugróf 11	Háaleiti-Bústaðir	12	0	12	100%
Sogavegur 73-77	Háaleiti-Bústaðir	45	43	2	4%
Suður-Mjódd - Árskógar 5-7	Breiðholt	72	0	72	100%
Hraunbær 103-105	Árbær	60	0	60	100%
Hraunbær-Bæjarháls-Austur	Árbær	99	0	99	100%
Elliðabraut 4-6 -Norðlingaholt	Árbær	83	62	21	25%
Elliðabraut 12-22 -Norðlingaholt	Árbær	128	100	28	22%
Bryggjuhverfi III - Bjarg og Búseti	Ártúnshöfði	153	0	153	100%
Gufunes - Þorpið	Grafarvogur	110	0	110	100%
Grafarholt-Klaustur- og Kapellustígur	Úlfarsárdalur	56	0	56	100%
Úlfarsárdalur - Upprunalegt hverfi	Úlfarsárdalur	50	50	0	0%
Úlfarsárdalur - Urðarbrunnur	Úlfarsárdalur	26	26	0	0%
Úlfarsárdalur - Lofnarbrunnur 1-7	Úlfarsárdalur	10	10	0	0%
Úlfarsárdalur-Leirtjörn/ Silfratjörn	Úlfarsárdalur	83	0	83	100%
Úlfarsárdalur-Leirtjörn/ Gæfutjörn	Úlfarsárdalur	46	46	0	0%
Leirtjörn - raðhús	Úlfarsárdalur	4	4	0	0%
Reynisvatnsás	Úlfarsárdalur	8	8	0	0%
		3.034	**1.807**	**1.227**	**40%**

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

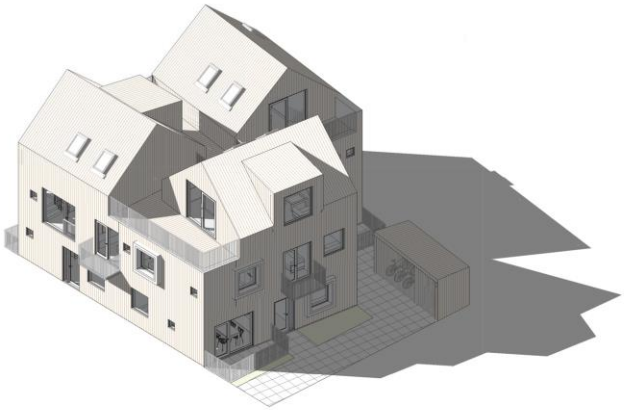
■ VESTURBÆR

Nýlendugata 34 (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 7
Stærð íbúða: 26-80 m²

Á Nýlendugötu 34 er að ljúka byggingu sjö íbúða timburhúss á þremur hæðum. Útlit þess tekur mið af gömlu húsunum sem eru í næsta nágrenni. Þrjár 80 m² íbúðir eru í húsinu, tvær 60 m² og ein 26 m² stúdíóíbúð.

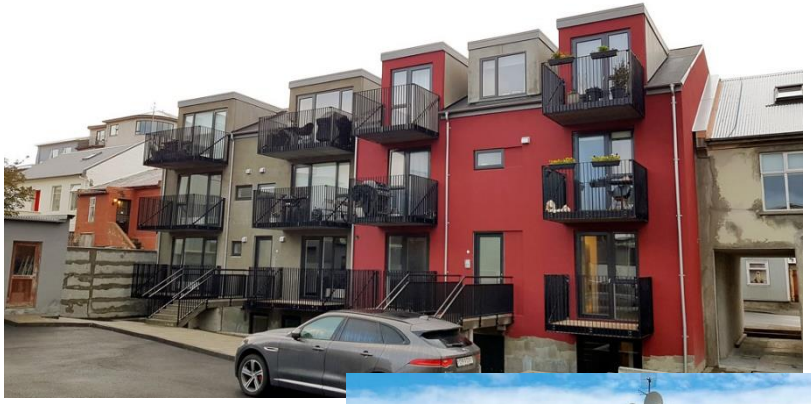
Framkvæmdir hófust í júní 2019 og lauk að mestu haustið 2020.



4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ VESTURBÆR



Framnesvegur 40-42 (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 9
Stærð íbúða: 50-100 m^2

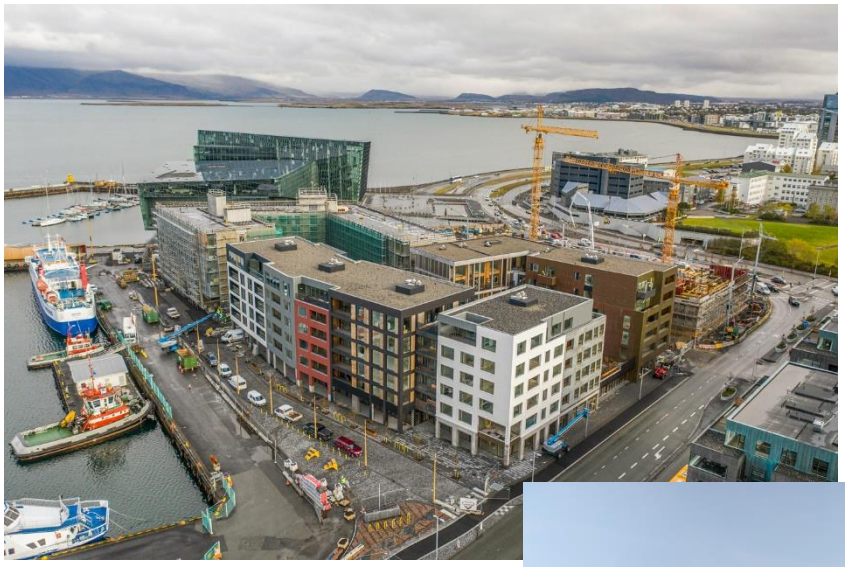
Byggingu tveggja níu íbúða fjölbýlishúsa er að ljúka við Framnesveg 40-42. Íbúðirnar eru á stærðarbilinu 50-100 m^2.

Breytt deiliskipulag var samþykkt árið 2017 og var lagt upp úr því að nýju byggingarnar féllu vel inn í umhverfið. Framkvæmdir hófust 2018 og verklok eru áætluð fyrir áramót 2020.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ MIÐBORG



Austurhöfn
(íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 71
Stærð íbúða: 49-354 m^2

Byggingu 71 íbúðar Austurhafnar er að ljúka. með 71 íbúð á efri hæðum. Íbúðirnar eru á efri hæðum hússins, á stærðarbilinu 49-355 m^2.

Geymslur og bílastæði eru í kjallara og verslanir og veitingastaðir verða á jarðhæð. Verklok eru fyrir árslok 2020.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■MIÐBORG

Barónsreitur - Hverfisgata 88-92 (íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 29
Stærð íbúða: 74-149 m^2

Áætlað er að framkvæmdum við Hverfisgötu 92 ljúki fyrir mitt ár 2021 en þar er risin 3ja til 5 hæða nýbygging með 24 íbúðum. Þær eru 2ja til 4ra herbergja, 74-149 m^2. Bílastæði í bílakjallara fylgja öllum íbúðum.

Framkvæmdir við Hverfisgötu 88-90 eru fyrirhugaðar í kjölfarið á Hverfisgötu 92. Þar er verið að endurbyggja tvö eldri hús sem hýsa fimm íbúðir, meðalstærð um 90 m^2, ásamt einu atvinnubili. Einnig er unnið að endurbótum á eldri húsum við Vitastíg.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■MIÐBORG

Barónsreitur - Skúlagata 26 - Vitastígur 3 (íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 29
Meðalstærð íbúða: 100 m^2

Við Skúlagötu 26 og Vitastíg 3 eru fyrirhugaðar 29 íbúðir í 3ja til 6 hæða byggingu sem snýr út að Vitastíg. Meðalstærð íbúða, sem eru 2ja og 3jaherbergja og ein stúdíóíbúð, verður um 68 m^2. Bílastæði í bílakjallara fylgir öllum íbúðum.

Uppsteypa kjallara er hafin á reitnum.
Á horni Skúlagötu og Vitastígs er ráðgert í skipulagi að rísi hótel.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ Miðborg

Laugavegur 145 (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 11
Stærð íbúða: 40-70 m^2

Skammt fyrir ofan Hlemm á Laugavegi 145 er að ljúka endurgerð og stækkun á eldra húsi og viðbyggingu þar sem verða 11 íbúðir.

Íbúðirnar eru 2ja til 3ja herbergja, á stærðarbilinu 40-70 m^2. Framkvæmdum miðar vel, jarðvinna hófst í nóvember 2019 og er gert ráð fyrir að þær verði afhentar um áramót 2020-2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■MIÐBORG

Bergþórugata 10-12 (leiguíbúðir)

Fjöldi íbúða: 18
Stærð íbúða: 26-64 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Verið er að byggja 18 leiguíbúðir við Bergþórugötu 10-12. Húsið verður þrjá hæðir og verða íbúðirnar á stærðarbilinu 26-64m^2, bæði einstaklings-, 2ja og 3ja herbergja íbúðir.

Framkvæmdir hófust í byrjun árs 2020 og áætluð verklok og afhending íbúða er síðsumars 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

VATNSMÝRI

Háskóli Íslands - Gamli Garður (nemendaíbúðir, háskólastofnanir, samfélagsþjónusta, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 69
Meðalstærð íbúða: 15 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Framkvæmdum við 3ja til 5 hæða viðbyggingu við Gamla Garð með 69 leiguherbergjum miðar vel. Stærð herbergja er 15 m², sér baðherbergi verður með hverju herbergi og sameiginleg aðstaða.

Félagsstofnun stúdenta stendur fyrir framkvæmdunum sem hófust í desember 2019. Verklok eru áætluð í ágúst 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

VATNSMÝRI

Hlíðarendi – C reitur
(íbúðir, verslun og þjónusta, skrifstofur, hótel)

Fjöldi íbúða: 156
Stærð íbúða: 60-160 m²

Á C reit á Hlíðarenda er verið að byggja 156 íbúðir auk 2.600 m² atvinnuhúsnæðis. Húsið verður 3-5 hæðir með 10 stigagöngum, auk 2ja hæða bílakjallara og er byggt í kringum sameiginlegan húsagarð. Íbúðirnar verða 2ja til 4ra herbergja, 60 til 160 m².

Byggingareiturinn afmarkast af Smyrilshlíð, Fálkahlíð, Hlíðarfæti og Arnarhlíð. Gert er ráð fyrir að ljúka við fyrstu 4-5 stigahúsin vorið 2021. en verklok eru áætluð 2022.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

VATNSMÝRI

Hlíðarendi – D reitur (íbúðir, verslun og þjónusta, skrifstofur, hótel)

Fjöldi íbúða: 142
Stærð íbúða: 70-204 m^2

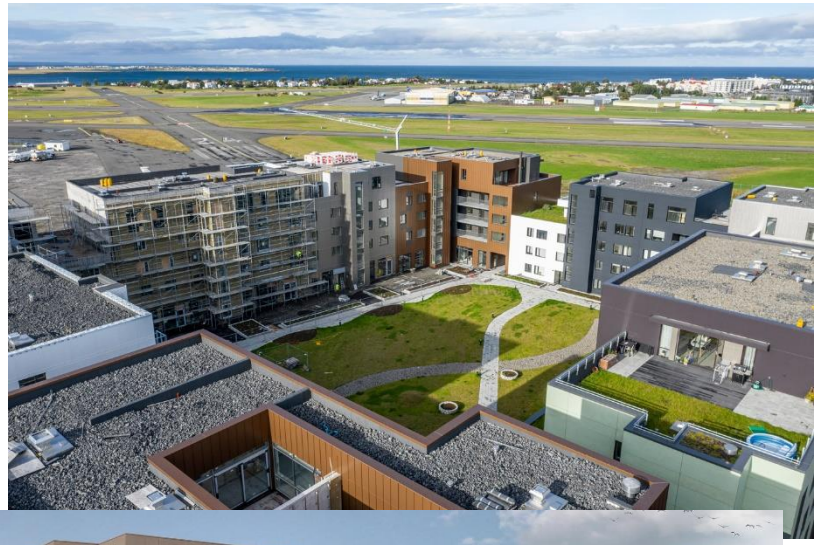
Fyrstu 45 íbúðirnar af 142 sem er verið að reisa á D reit á Hlíðarenda eru nú í lokafrágangi. Um er að ræða íbúðir í fjórum af 11 stigagöngum hússins.

Reiturinn afmarkast af Arnarhlíð, Valshlíð og Smyrilshlíð og er húsið 3-5 hæðir, byggt í kringum veglegan inngarð. Íbúðirnar eru 2ja til 4ra herbergja, 74-204 m^2. Stæði í bílakjallara fylgir hverri íbúð og sérstakur bílskúr líka stærri íbúðum. Gert er ráð fyrir að fyrstu íbúarnir flyti inn í október 2020. Verklok eru áætluð haustið 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ VATNSMÝRI



Hlíðarendi – E reitur
(íbúðir, verslun og þjónusta, skrifstofur, hótel)

Fjöldi íbúða: 178
Meðalstærð íbúða: 48-122 m^2

Bygging og frágangur 178 íbúða á E reit á Hlíðarenda er á lokametrunum og er gert ráð fyrir að endanlegum frágangi ljúki um mánaðamótin nóvember/desember 2020.

Nánast fullfrágengið 3ja til 5 hæða randbyggt hús með 11 stigahúsum er nú risið á reit sem afmarkast af Haukahlíð, Smyrilshlíð, Fálkahlíð og Nauthólsvegi. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja, 48-122 m^2. Skjólgóður inngarður er sameiginlegur fyrir íbúa og undir honum er bílakjallari. Þá er verslunar- og þjónusturými á jarðhæð við eina af götunum. Verklok eru í nóvember, desember 2020.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

VATNSMÝRI

Hlíðarendi – F reitur (íbúðir, verslun og þjónusta, skrifstofur, hótel)

Fjöldi íbúða: 191
Meðalstærð íbúða: 50-220 m^2

Fyrstu íbúarnir á F reit á Hlíðarenda fluttu inn í febrúar 2020 og í október var flutt inn í 110 af 191 íbúð sem hafa verið í byggingu á F reitnum, við göturnar Valshlíð, Fálkahlíð, Smyrilshlíð og Haukahlíð.

Íbúðirnar eru á stærðarbilinu 50-220 m², þar af eru um 120 íbúðir minni en 90 m² en aðeins fjórar stærri en 150 m². Húsið samtengdum af 11 stigahúsum í kringum skjólgóðan inngarð og undir honum er tveggja hæða bílakjallari. Bílastæði fylgir öllum íbúðum og fleiri en eitt stæði sumum. Framkvæmdir hófust um mitt ár 2018. Stefnt er verklokum vorið 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

VATNSMÝRI

Nauthólsvegur
(íbúðir, nemendaíbúðir, samfélagsþjónusta, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 130
Meðalstærð íbúða: 46 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Framkvæmdir við annan áfanga Háskólagarða HR við Nauthólsveg 85 hófust í júní 2019 og ganga vel. Verklok eru í júlí 2021.

Íbúðirnar eru á bilinu 25-90 m2með sérbaðherbergi og eldunaraðastöðu en einstaklingsherbergin deila stofu og eldunarastöðu.

Byggingu fyrsti áfanga, 125 íbúða við Nauthólsveg 83, er lokið. Samþykkt deiliskipulag er fyrir 166 íbúðum í þriðja áfanga.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■HLÍÐAR

KHÍ-reitur - Austurhlíð (íbúðir eldri borgara)

Fjöldi íbúða: 60
Stærð íbúða: 80-120 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Verið er að ganga frá 60 íbúðum fyrir félagsmenn Samtaka aldraðra í þremur 3ja til 5 hæða húsum með bílakjallara við Austurhlíð 10.

Íbúðirnar eru 80-120 m^2 og verða þær afhentar fullfrágengnar í apríl 2021. Framkvæmdir hófust 2019 og ganga samkvæmt áætlun.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■HLÍÐAR

KHÍ-reitur – Bólstaðarhlíð - Austurhlíð (námsmannaíbúðir)

Fjöldi íbúða: 100
Stærð íbúða: 80-120 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Bygging 100 námsmannaíbúða hófst í maí 2020 við Bólstaðarhlíð 23 og Austurhlíð 2 á vegum Byggingafélags námsmanna. Tvær fjögurra hæða byggingar verða á hvorri lóð. Þar verða 64 einstaklingsíbúðir, um 30 m^2, 22 paríbúðir um 40 m^2 og 14 einstaklingsherbergi, 20 m^2, sem deila sameiginlegu rými.
Áætlað er að fyrstu íbúðir verði tilbúnar í árslok 2021 og verklok verði sumarið 2022.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■LAUGARDALUR

Kirkjusandur
(íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 52
Stærð íbúða: 45-180 m²

Framkvæmdum við Sólborg, 52 íbúða byggingu á C reit á Kirkjusandi er að ljúka og íbúar byrjaðir að flytja inn.

Byggingin er 2-6 hæðir og stærð íbúða 45-180 m². Þakgarðar fylgja mörgum íbúðanna og svalir eða sérafnotareitir öðrum. Veitinga- og verslunarhúsnæði verður á jarðhæð hússins. Frágangi við húsið verður lokið í árslok 2020.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

LAUGARDALUR

Kirkjusandur
(íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 77
Stærð íbúða: 50-265 m²

Stuðlaborg er 77 íbúða bygging á 5-7 hæðum á svokölluðum D reit á Kirkjusandi. Vinna við húsið er á lokametrunum og fyrstu íbúar fluttir inn.

Íbúðirnar eru frá 50-265 m² og undir öllum Kirkjusandsreitnum er stór samnýttur bílakjallari. Verklok áætluð fyrir árslok 2020.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■LAUGARDALUR

Kirkjusandur
(íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 80
Stærð íbúða: 45-100 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Við Hallgerðargötu 2-14 á Kirkjusandi, á G og H reit byggir Bjarg íbúðafélag 80 leiguíbúða í átta 2ja til 3ja hæða húsum. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja og stærðin er frá 45 til 100 m².

Fyrsta skóflustunga var tekin í júní 2019. Fyrstu íbúðirnar verði afhentar í byrjun nóvember 2020. Framkvæmdum lýkur í mars 2021. Félagsbústaðir kaupa 16 íbúðir við Hallgerðargötu af Bjargi íbúðafélagi.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ LAUGARDALUR

Grensásvegur 1
(íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 50
Stærð íbúða: 40-130 m^2

Framkvæmdir eru að hefjast við byggingu 50 af 186 íbúðum sem eiga að rísa við Grensásveg 1. Stærð íbúða er 40-130 m^2. Verklok 1. áfanga eru haust 2021.

Í síðari áfanga verða byggðar 136 íbúðir með verslunarrými á jarðhæð út að Grensásvegi og skrifstofuhúsnæði sem snýr út að Suðurlandsbraut. Áætlað er að ljúka öllum framkvæmdum á um þremur árum.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ LAUGARDALUR

Vogabyggð I (íbúðir)

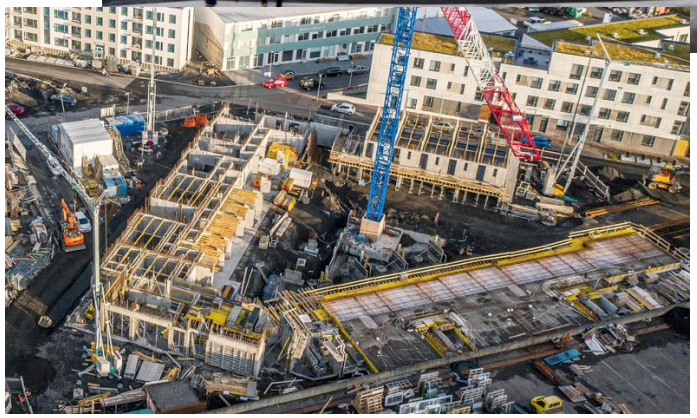
Fjöldi íbúða: 74
Stærð íbúða: 45-100 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Við Bátavog 1 eru 74 leiguíbúðir í byggingu fyrir Bjarg íbúðafélag. Stærð íbúða er 45-150 m^2. Framkvæmdir hófust í maí 2020, afahending íbúða er fyrirhugð haustið 2021 og í ársbyrjun 2022.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ LAUGARDALUR



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

Fjöldi íbúða: 62
Meðalstærð íbúða: 50-160 m^2

Framkvæmdum miða vel við 62 íbúðir við Súðarvog 2 í Vogabyggð II. Íbúðirnar verða 2ja til 5 herbergja, 50-138 m^2, auk einnar 160 m^2 þakíbúðar.

Húsið verður stallað, ýmist 3 eða 4 hæðir og atvinnurými á jarðhæð. Fimm stigagangar með lyftu verða í húsinu og undir því kjallari með bílageymslu, geymslum fyrir íbúðir og sameiginlegum hjóla- og vagnageymslum. Framkvæmdir hófust í mars 2020 og áætluð verklok eru haustið 2022.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ LAUGARDALUR

Vogabyggð II – Arkarvogur 2-15 (íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur, samfélagsstofnanir, léttur iðnaður, skólahverfi)

Fjöldi íbúða: 77 (af 162)
Meðalstærð íbúða: 50-170 m^2

Við Arkarvog 2-15 í Vogabyggð II er hafin uppsteypu á 77 íbúðum í fyrsta áfanga. Alls verða íbúðirnar 162 í fjórum byggingum og verslunar- og þjónusturýma á jarðhæð einnar byggingarinnar.

Íbúðirnar verða 2ja til 6 herbergja, 50-170 m^2 og afmarkast lóðin af Arkarvogi, Dugguvogi, Kuggavogi, Drómundarvogi og Vörputorgi. Húsin verða 3ja til 5 hæða með 13 stigagöngum, byggð umhverfis inngarð. Undir honum verður sameiginlegur bílakjallari með 164 stæðum. Byggingarframkvæmdir hófust haustið 2020 og gert ráð fyrir að fyrstu íbúðir komi á markað 2022.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ LAUGARDALUR

Vogabyggð II – Kuggavogur 5
(íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur, samfélagsstofnanir, léttur iðnaður, skólahverfi)

Fjöldi íbúða: 47
Meðalstærð íbúða: 67-130 m²

Bygging 47 íbúða í fimm 2ja til 4ra hæða sambyggðum byggingum við Kuggavog 5 í Vogabyggð II er að ljúka. Stefnt er að því að afhenda fyrstu íbúðirnar í árslok 2020.

Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja,67-130 m². Stæði í bílakjallara fylgja hluta íbúðanna. Framkvæmdir hófust haustið og verður að mestu lokið fyrir áramót 2020-2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ LAUGARDALUR

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

Fjöldi íbúða: 73
Meðalstærð íbúða: 50-145 m^2

Byggingu 73 íbúða við Skektuvog 2-6 og Dugguvog 6-8 í Vogabyggð II er að ljúka. Húsið er 2ja til 5 hæða randbyggð í kringum inngarð. Stigahúsin eru fimm og lyftur í þeim sem eru 3-5 hæðir.

Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja, 50-145 m^2. Bílakjallari er sameiginlegur og fylgja stæði með flestum íbúðum. Fyrstu íbúðir voru afhentar vorið 2020 og lýkur afhendingu fyrir árslok. Verklok verða fyrir áramót 2020.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ HÁALEITI - BÚSTAÐIR

RÚV-reitur - Efstaleitið
(íbúðir, þjónusta, samfélagsstofnanir)

Fjöldi í búða: 115
Meðalstærð íbúða: 70 m²

Svo til öllum framkvæmdum er lokið á B reit við Efstaleiti, Lágaleiti og Vörðuleiti. Íbúðirnar eru frá stúdíó upp í 4ra herbergja íbúðir, á stærðarbilinu 45-130 m², auk einnar tæplega 200 m² íbúðar með bílskúr í bílageymslu.

Verklok eru fyrir árslok 2020 og lýkur þá uppbyggingu við Útvarpshúsið. Alls hafa verið byggðar 346 íbúðir á reitum A, B og C á Efstaleitisreitnum.

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ HÁALEITI - BÚSTAÐIR

Hólmgarður 34
(íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 13
Stærð íbúða: 70-120 m^2

Framkvæmdum er að ljúka við 13 íbúðir sem byggðar eru ofan á Hólmgarð 34, sem lengi vel var helsti verslunarkjarni Bústaðahverfis og á baklóð hússins.

Íbúðirnar eru 2ja til 4ra herbergja, 70-120 m^2. Atvinnuhúsnæði er á jarðhæð. Framkvæmdir hófust 2019 og verklok eru í októberlok 2020.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■HÁALEITI - BÚSTAÐIR

Skógarvegur 6-8 (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 69
Meðalstærð íbúða: 80 m^2

Bygging 69 íbúða tveimur fjögurra hæða húsum stendur yfir við Skógarveg 6-8 í Fossvogi. Íbúðirnar eru 60-160 m^2 og verður sameiginlegur bíla- og geymslukjallari undir þeim. Framkvæmdir hófust haustið 2019 og verklok eru áætluð í ársbyrjun 2022.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■HÁALEITI - BÚSTAÐIR

Árland 10 og Stjörnugróf 11 (félagslegar íbúðir)

Fjöldi íbúða: 12
Stærð íbúða: 40-50 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100 %

Við Árland 10 og Stjörnugróf 11 í Fossvogi reisa Félagsbústaðir tvo 6 íbúða kjarna fyrir fatlað fólk. Húsin eru svipuð að gerð og með íbúðum og sameiginlegri aðstöðu fyrir íbúa sem þarfnast mikillar þjónustu. Um er að ræða einstaklingsíbúðir 40-50 m² með herbergi og salernis- og eldhússaðstöðu.

Bygging húsanna var boðin út samhliða og framkvæmdir hófust í febrúar 2020. Stefnt að því að byggingu beggja húsa ljúki í lok febrúar 2021.

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ HÁALEITI - BÚSTAÐIR

Sogavegur 73-77 (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 45
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 4%

Byggingu 2ja fjölbýlishúsa með 45 íbúðum við Sogaveg er að ljúka.

Íbúðirnar eru á stærðarbilinu 55-130 m^2 og bílakjallari undir húsunum. Framkvæmdir hófust fyrri hluta árs 2018 og verklok eru í nóvember 2020.

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ HÁALEITI - BÚSTAÐIR

Suður Mjódd
(búsetuíbúðir, húsnæði fyrir fatlaða)

Fjöldi íbúða: 72
Stærð íbúða: 37-89 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100,0%

Framkvæmdir Búseta við Árskóga 5-7 ganga vel við byggingu tveggja 4ra hæða fjölbýlishúsa með 72 íbúðum á stærðarbilinu 37-89 m^2, að geymslum undanskildum. Íbúðirnar verða stúdíó, 2ja og 3ja herbergja.

Framkvæmdir hófust sumarið 2019 og er áætlað að hægt verði að flytja inn um mitt ár 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ÁRBÆR

Hraunbær 103
(íbúðir fyrir eldri borgara)

Fjöldi íbúða: 60
Stærð íbúða: 52-159 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100,0%

Byggingu 60 íbúða húss fyrir 60 ára og eldri er að ljúka við Hraunbæ 103 í Árbæ. Húsið er 5-9 hæðir, stærð íbúða á bilinu 52-159 m² og fylgja þeim 39 stæði í bílakjallara.

Framkvæmdir hófust 2018 og eru á lokametrunum, Fyrstu íbúðirnar voru afhentar í október 2020 og verklok eru í nóvember 2020.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ÁRBÆR

Bæjarháls – Hraunbær (leiguíbúðir)

Fjöldi íbúða: 99
Stærð íbúða: 45-100 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Við Hraunbæ 153 – 163 á Bæjarhálsi er bygging 99 leiguíbúða fyrir Bjarg leigufélag langt komnar. Húsin eru fjögur talsins, 2ja til 5 hæða og íbúðirnar eru á stærðarbilinu 45-100 m².

Stefnt er að því að fyrstu íbúðirnar fari í útleigu í nóvember 2020 og að síðustu íbúðunum verði úthlutað í byrjun mars 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ ÁRBÆR

Elliðabraut 4-6 – Norðlingaholt (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 83
Stærð íbúða: 50-155 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 25%

Þingvangur byggir 83 íbúðir við Elliðabraut 4-6 í Norðlingaholti. Um er að ræða fjögur sambyggð 4ra hæða hús með um 20 íbúðum í hverjum stigagangi. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja, 50-155 m² og áætlað að fyrstu íbúðirnar verði afhentar haust 2021.

Bílastæði fylgja öllum íbúðum, flest í bílakjallara auk þess sem 17 bílskúrar fylgja stærri eignum. Milli húsanna verður skjólgóður inngarður sem allir íbúar hafa aðgang að. Framkvæmdir hófust 2019 og verklok eru áætluð 2022.

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ ÁRBÆR

Elliðabraut 12-22 – Norðlingaholt (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 128
Stærð íbúða: 50-166 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 22%

Framkvæmdum við 128 íbúðir sem MótX er að byggja við Elliðabraut 12-22 miðar vel og er afhending hafin á íbúðum í fyrri áfanga verkefnisins.

Húsin eru sex talsins, 4ra hæða, auk kjallara með sameiginlegri bílageymslu og fylgir bílastæði þar flestum íbúðanna. Um 20 íbúðir, 2ja til 5 herbergja, 50-166 m^2 eru í hverju húsi. Framkvæmdir hófust árið 2018 og lýkur þeim um mitt ár 2021.

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

ÁRTÚNSHÖFÐI

Tangabryggja 1 og 5 – Bryggjuhverfi III (búsetaíbúðir, leiguíbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir)

Fjöldi íbúða: 153
Stærð íbúða: 43-100 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Bjarg íbúðafélag og Búseti hafa tekið höndum saman um byggingu 124 íbúða við Tangabryggju 5, á nýju uppbyggingarsvæði í Bryggjuhverfi III.
Félögin byggja á sameiginlegum reit en hvort með sínar áherslur.

Búseti er með 26 íbúðir, 40-90 m^2 og verða þær tilbúnar í árslok 2021. Bjarg er með 98 íbúðir, 45-100 m^2 og er miðað við að þær fari í útleigu seinni hluta ársins 2021.

Við Tangabryggju 1 byggir Bjarg íbúðafélag einnig 29 leiguíbúðir í samstarfi við Félagsbústaði. Íbúðirnar verð 45-100 m^2. Gert er ráð fyrir að fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar 2021 og þær síðustu ári síðar.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

GRAFARVOGUR

Gufunes – Þorpið-Vistfélag (hagkvæmt húsnæði, ungt fólk og fyrstu kaupendur)

Fjöldi íbúða: 110
Stærð íbúða: 30-65 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Alls verða byggðar 137 íbúðir í þessu fyrsta verkefni Þorpsins-Vistfélags. Í 1. áfanga eru byggðar 45 íbúðir og 65 í 2. áfanga. Stærð íbúða er á bilinu 30,5 til 65,5 m².

Framkvæmdir hófust í maí 2020, uppsetning fyrsta áfangans hófst um sumarið og framkvæmdir við annan áfanga í október. Afhending fyrstu íbúða er áætluð um mitt ár 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ÚLFARSÁRDALUR

Klaustur- og Kapellustígur – Grafarholt (námsmannaíbúðir)

Fjöldi íbúða: 56
Stærð íbúða: 42-50 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Framkvæmdir hófust í júlí 2020 við Bygging 56 námsmannaíbúða stendur yfir á vegum Byggingafélags námsmanna við Klaustur- og Kapellustíg. Húsin eru fjögur talsins, 3-4 hæðir og stærð íbúða er 42-50 m^2.

Framkvæmdir hófust í júlí 2020, fyrstu íbúðir verða tilbúnar í ágúst 2021 og verklok eru áætluð í ágúst 2022.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ ÚLFARSÁRDALUR

Úlfarsárdalur – neðan Skyggnisbrautar (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir)

Fjöldi íbúða: 86
Stærð íbúða: 50-230 m^2

Byggingu stærri fjölbýlishúsa í Úlfarsárdal er lokið en þar eru um 86 íbúðir í byggingu, fyrst og fremst minni fjölbýlis-, rað- og einbýlishús.

Meðal framkvæmda í dalnum er bygging 10 íbúða fjölbýlis við Lofnarbrunn 1-7, stærð íbúða 70-130 m^2 og 11 íbúða fjölbýlis við Lofnarbrunn 14, stærð íbúða 50-135.
Við Urðarbrunn eru fimm fjölbýli með samals 20 íbúðum í byggingu, stærð 60-125 m^2. Einnig er sex íbúða raðhús, stærð íbúða 230 m^2, í byggingu við Uraðarbrunn.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ ÚLFARSÁRDALUR

Leirtjörn – Silfratjörn 2
(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir)

Fjöldi íbúða: 83
Stærð íbúða: 45-100m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100 %

Við Leirtjörn í Úlfarsárdal reisir Bjarg íbúðafélag 83 leiguíbúðir í fjórum 3ja til 4ra hæða byggingum. Fyrstu 30 íbúðirnar voru afhentar í september síðastliðnum og áætlað er að þær síðustu verði afhentar í júlí 2021.

Húsin standa á byggingarreit sem afmarkast af Skyggnisbraut 27, Gæfutjörn 20-22 og Silfratjörn 2. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja af stærðinni 45-100 m^2 og munu Félagsbústaðir eignast 17 íbúðanna og leigja út. Fyrsta skóflustunga var tekin í maí 2019 ogverklok eru áætluð sumarið 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ ÚLFARSÁRDALUR

Úlfarsárdalur - Leirtjörn
(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir)

Fjöldi íbúða: 46 (verða alls 95)
Stærð íbúða: 45-110m^2

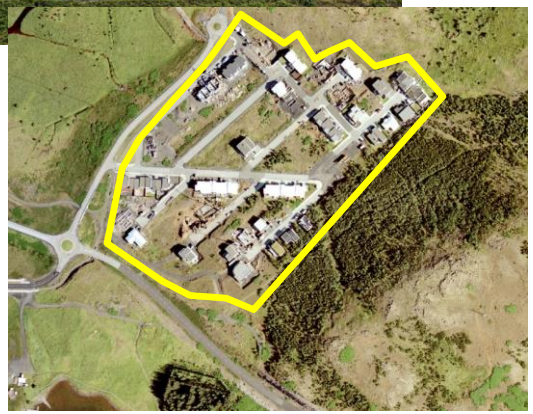
Við Gæfutjörn og Skyggnisbraut er verið að byggja 46 af 95 íbúðum sem koma á G reit við Leirtjörn.

Húsin verða 3-5 hæðir með 2ja til 4ra herbergja íbúðum á stærðarbilinu 50-110 m^2. Undir húsunum er bílageymsla fyrir 105 bíla. Búið er að steypa upp eitt 4ra hæða hús við Gæfutjörn 2, þar sem verða 12 íbúðir. Þá er búið að steypa kjallara og plötu hússins við Skyggnisbraut 1-3, þar sem verða 34 íbúðir. Framkvæmdir hófust í árslok 2019. Ljúka á öllum framkvæmdum um mitt ár 2023.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

■ ÚLFARSÁRDALUR



Reynisvatnsás (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 8
Meðalstærð íbúða: 200 m²

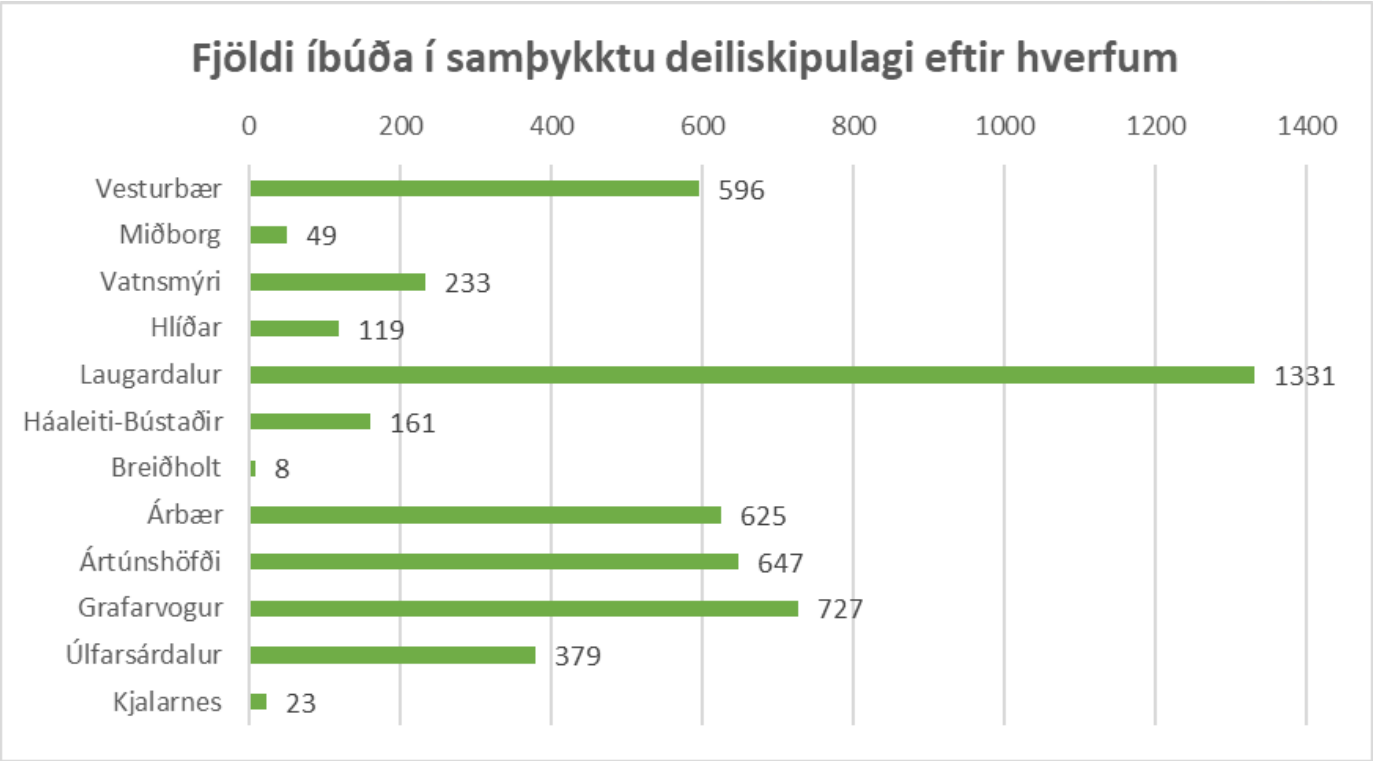
Bæði raðhús og einbýlishús í byggingu með átta íbúðum. Meðalstærð um 200 m². Ýmsir byggingaraðilar.

Samþykkt deiliskipulag

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

Reitir á vegum einkaaðila

4. Áætlanir um uppbyggingu



4.2 Samþykkt deiliskipulag

	Borgarhluti	Fjöldi íbúða	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög	% Húsnæðisfélög
Héðinsreitur-Seljavegur 2	Vesturbær	102	102	0	0%
Héðinsreitur-Vesturgata 64	Vesturbær	228	228	0	0%
Vesturgata 67	Vesturbær	6	0	6	100%
Vesturbugt	Vesturbær	176	102	74	42%
Steindórsreitur	Vesturbær	84	77	7	8%
Snorrabraut 60	Miðborg	49	49	0	0%
Öskjuhlíð-Nauthólsvegur 87	Vatnsmýri	166	0	166	100%
Hlíðarendi - A reitur	Vatnsmýri	67	67	0	0%
Sjómannaskóli - Vaxtarhús	Hlíðar	60	0	60	100%
Sjómannaskóli - Leigufélag aldraðra	Hlíðar	51	0	51	100%
Sjómannaskóli - Félagsbústaðir	Hlíðar	8	0	8	100%
Borgartún 24	Laugardalur	65	49	16	25%
Borgartún 34-36	Laugardalur	86	82	4	5%
Höfðatorg II	Laugardalur	86	80	6	7%
Vogabyggð II	Laugardalur	387	290	97	25%
Sigtún	Laugardalur	110	110	0	0%
Kirkjusandur - F reitur	Laugardalur	30	30	0	0%
Kirkjusandur - E reitur	Laugardalur	82	82	0	0%
Kirkjusandur I	Laugardalur	42	0	42	100%
Grensásvegur 1	Laugardalur	136	126	10	7%
Vogabyggð I	Laugardalur	236	170	66	28%
Vogabyggð I - Stefnisvogur 2	Laugardalur	71	71	0	0%
Háaleitisbraut	Háaleiti-Bústaðir	47	45	2	4%
Starmýri 2A	Háaleiti-Bústaðir	18	18	0	0%
Sléttuvegur- eldri borgarar	Háaleiti-Bústaðir	81	0	81	100%
Vigdísarlundur/Fossvogsvegur 8	Háaleiti-Bústaðir	15	15	0	0%
Hagasel 23	Breiðholt	8	0	8	100%
Hraunbær-Bæjarháls-Vestur	Árbær	116	58	58	50%
Árbær - hverfisskipulag	Árbær	509	509	0	0%
Bryggjuhverfi III	Ártúnshöfði	647	360	287	44%
Gufunes - Spilda	Grafarvogur	650	650	0	0%
Gufunes - Þorpið	Grafarvogur	27	0	27	100%
Gufunes - Hoffell	Grafarvogur	50	0	50	100%
Úlfarsárdalur - Leirtjörn	Úlfarsárdalur	125	53	72	58%
Rökkvatjörn 1	Úlfarsárdalur	58	58	0	0%
Rökkvatjörn 3	Úlfarsárdalur	6	0	6	100%
Úlfarsárdalur - Sunnan Skyggnisbrautar	Úlfarsárdalur	190	190	0	0%
Kjalarnes - Grundarhverfi	Kjalarnes	23	13	10	43%
		4.898	**3.684**	**1.214**	**25%**

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■VESTURBÆR

Héðinsreitur – Seljavegur 2
(íbúðir, leiguíbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 102
Meðalstærð íbúða: 65 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Bygging 59 íbúða af 102 er við það hefjast á Seljavegi 2. Byggð verða fjögur hús, 4ra til 5 hæða. Bílakjallari með 56 stæðum verður undir húsunum og atvinnustarfsemi á jarðhæð í þeim húsum sem snúa að Mýrargötu.

Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 35-139 m^2 og meðalstærð um 65 m^2. Áætlað að fyrri áfanga geti lokið vorið 2022 og síðari áfanga 2023.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■VESTURBÆR

Héðinsreitur – Vesturgata 64
(íbúðir, leiguíbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 228
Meðalstærð íbúða: 65 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Framkvæmdir við byggingu um 200 íbúða við Vesturgötu 64 á Héðinsreit munu væntanlega hefjast veturinn 2020/2021. Heimild er fyrir 228 íbúðum á reitnum en ekki liggur fyrir enn hver endanlegur fjöldi verður.

Um er að ræða 2ja til 4-5 herbergja íbúðir, meðalstærð um 90 m^2. Byggingarnar verða sex talsins, 4ra til 7 hæða, hæstar við Ánanaust en lægri við Vesturgötu þar sem byggð er lágreistari. Gert er ráð fyrir að skipta framkvæmdunum í nokkra áfanga og vonast er til að fyrsta áfanga ljúki á 2½ til 3 árum.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■VESTURBÆR

Vesturgata 67
(húsnæði fyrir fatlaða)

Fjöldi íbúða: 6
Meðalstærð íbúða: 40-50 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Við Vesturgötu 67 áforma Félagsbústaðir að reisa 4ra hæða íbúðakjarna fyrir fatlað fólk með sex íbúðum, 40-50 m² að stærð.

Byggingarnefndarteikningar eru í samþykktarferli. Stefnt er á að framkvæmdir geti hafist vorið 2021 og verði lokið rúmu ári síðar.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■VESTURBÆR

Vesturbugt
(íbúðir, verslun og skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 176
Meðalstærð íbúða: 100 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 42%

Í Vesturbugt við gömlu höfnina er fyrirhuguð uppbygging 176 íbúða ásamt verslunar- og þjónustuhúsnæði. Meðalstærð íbúða verður um 100 m^2. Verkefnið er í hönnunarferli og áætlað að hefja framkvæmdir á fyrri hluta árs 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■VESTURBÆR

Steindórsreitur – Grandatorg (íbúðir, hótel, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 84
Meðalstærð íbúða: 100 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 8%

Breytingar á deiliskipulagi Steindórsreits, eða Grandatorgs heimila byggingu 84 íbúða í tveimur byggingum með verslunar– og þjónustuhúsnæði á jarðhæð.

Meðalstærð íbúða verður um 100 m^2. Aðalhönnun er að ljúka og fyrirhugað að framkvæmdir hefjist í byrjun árs 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■MIÐBORG

Snorrabraut 60 (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 49
Meðalstærð íbúða: 50-60 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Fyrirhugað er að reisa 4ra hæða hús við Snorrabraut 60 og tengja það við Blóðbankahúsið, innar á lóðinni. Meðalstærð íbúða verður 50-60 m^2 og verða 35 búðir byggðar í 1. áfanga.

Áætlaður framkvæmdatími er 1½ ár og er gert ráð fyrir að byggingaframkvæmdir geti hafist fljótlega árið 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■VATNSMÝRI

Öskjuhlíð – Nauthólsvegur (námsmannaíbúðir)

Fjöldi íbúða: 166
Meðalstærð íbúða: 46 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Samþykkt deiliskipulag heimilar byggingu 166 íbúða vegna 3. áfanga Háskólagarða HR við Nauthólsveg 87. Hönnunarvinna er að hefjast og reiknað með að hefja jarðvinnu 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

VATNSMÝRI

Hlíðarendi - A reitur
(íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 67
Meðalstærð íbúða: 113 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

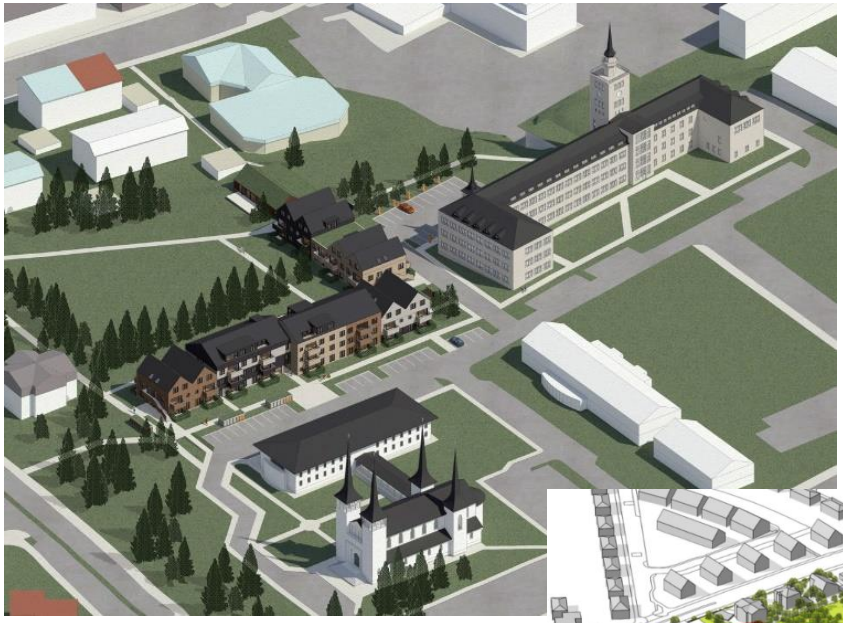
Í samþykktu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 67 íbúðum og atvinnuhúsnæði á A reit. Þau áform eru í endurskoðun í samstarfi við borgina og fleiri aðila í ljósi uppbyggingar á svæðinu og í næsta nágrenni þess.

Samhliða er verið að skoða byggingu knatthúss eða fjölnota íþróttahúss að Hlíðarenda en skilgreind lóð fyrir slíka byggingu er við hliðina á A reitnum. Knattspyrnufélagið Valur er lóðarhafi.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■HLÍÐAR



Sjómannaskólareitur – Vaxtarhús (hagkvæmt húsnæði, ungt fólk og fyrstu kaupendur)

Fjöldi íbúða: 60
Meðalstærð íbúða: 60 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Vaxtarhús reisir 60 íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur á reitnum við Sjómannaskólann.

Um er að ræða 2ja til 4ra herbergja íbúðir. Arkitektinn Rafael Pinho stendur að teyminu ásamt Hreini Loftssyni lögmanni og Jóhanni Logasyni, sem er framkvæmdastjóri Vaxtarhúsa.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

HLÍÐAR

Sjómannaskólareitur – Leigufélag aldraðra (nemenda- og leiguíbúðir, eldri borgarar)

Fjöldi íbúða: 51
Stærð íbúða: 60-80 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Leigufélag aldraðra er að hefja byggingu á 51 leiguíbúð, 60-80 m^2, í tveimur þriggja hæða húsum við Vatnsholt 1-3.

Hönnun er lokið og standa vonir til að hægt verði að hefja jarðvegsvinnu fyrir árslok 2020. Stefnt er að því að afhenda íbúðir til leigjenda á tímabilinu ágúst-nóvember 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■HLÍÐAR

Sjómannaskólareitur – Félagsbústaðir (nemenda- og leiguíbúðir, eldri borgarar)

Fjöldi íbúða: 8
Meðalstærð íbúða: 40-50 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Bygging átta íbúða meðferðarkjarna fyrir fatlað fólk er á undirbúningsstigi á lóð sem Félagsbústaðir fengu úthlutað á Sjómannaskólareitnum.

Íbúðirnar verða 40-50 m^2 og áætlað að framkvæmdir geti hafist um mitt ár 2021 og íbúðirnar komnar í notkun 2022.

4. Áætlanir um uppbyggingu

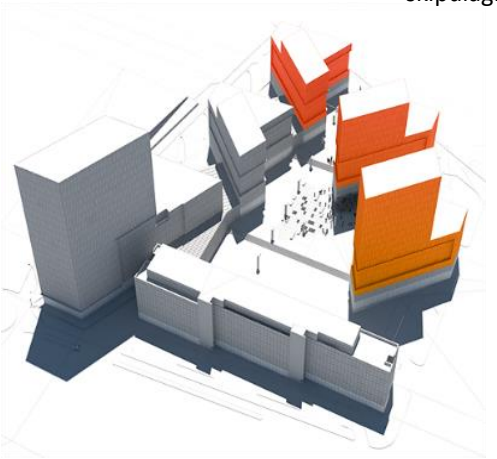
Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR

Höfðatorg
(íbúðir, skrifstofur, hótel, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 86
Meðalstærð íbúða: 86 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 7%

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna nýbygginga í stað núverandi húsa á horni Katrínartúns og Bríetartúns. Heimilt er samkvæmt skipulagi að byggja þar 86 íbúðir, skrifstofur og hótel. Áætluð meðalstærð íbúða er 97 m² samkvæmt skipulagi.



4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR

Borgartún 24
(íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 65
Stærð íbúða: 50-150 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 25%

Stefnt er að því að hefja fljótlega á næsta ári byggingu 65 íbúða og verslunar- og þjónustuhúsnæðis við Borgartún 24. Íbúðirnar verða 65 talsins, 50-150 m^2. Áætlaður byggingartími rúm tvö ár.

Breytingar á deiliskipulagi voru samþykktar 2020 sem heimila m.a. niðurrif núverandi bygginga. Lokahönnun er nú í rýni hjá embætti byggingarfulltrúa.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR

Borgartún 34-36
(íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 86
Meðalstærð íbúða: 87 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 5%

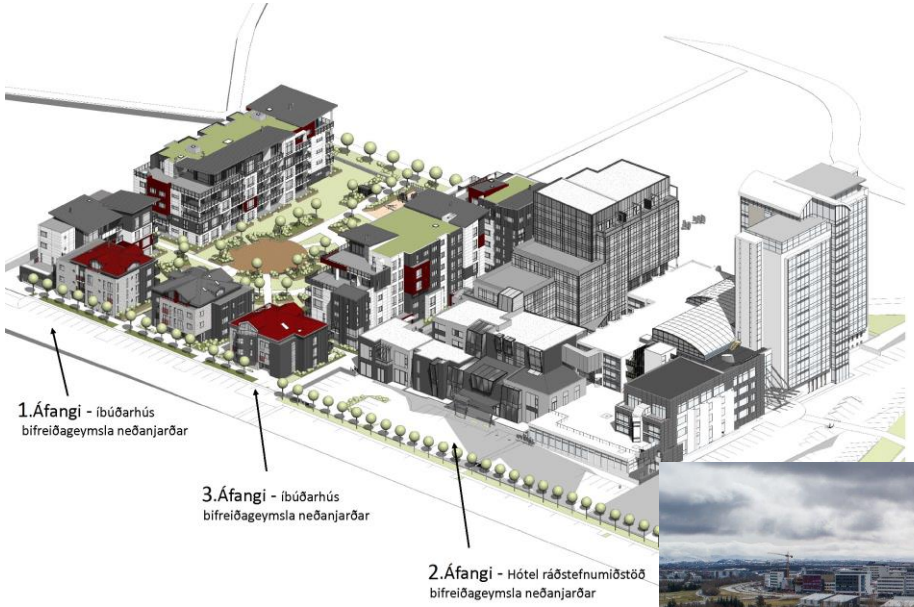
Samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu 86 íbúða ásamt verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Lóðin er sunnan við Hótel Cabin, þar sem er atvinnusvæði í dag.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■LAUGARDALUR

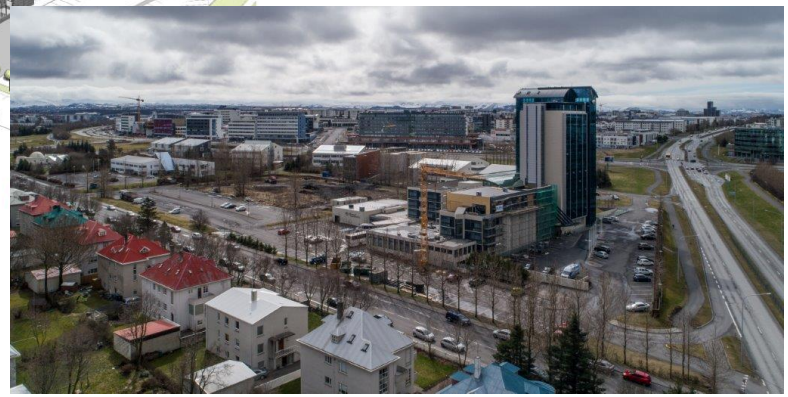


Sigtúnsreitur – Blómavalsreitur (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 110
Meðalstærð íbúða: 120 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Framkvæmdir við íbúða- og hótelbyggingu á svokölluðum Sigtúns- eða Blómavalsreit eru í biðstöðu vegna óvissu í ferðaþjónustunni vegna COVID-19.

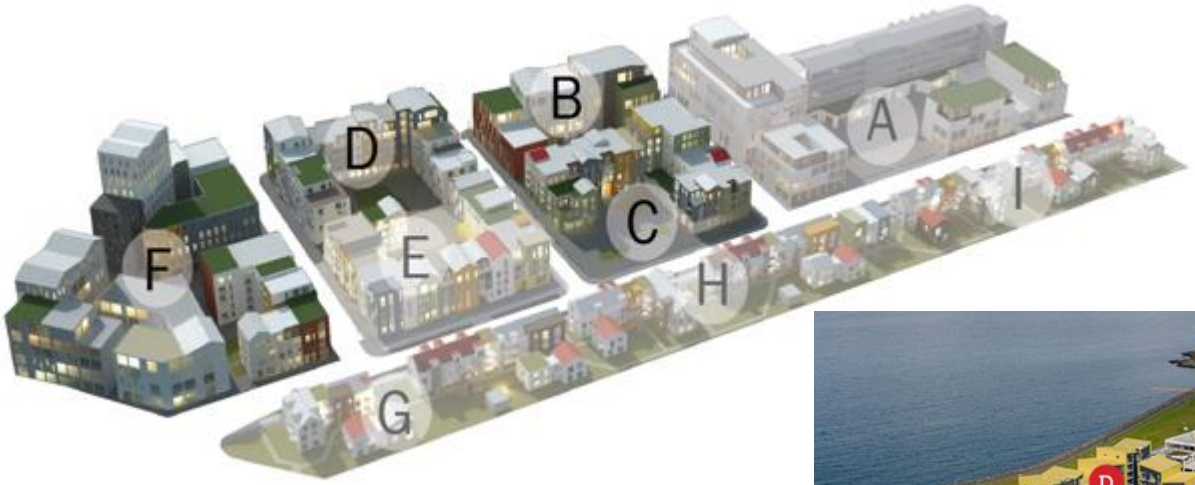
Á Sigtúnsreitnum á að byggja 110 íbúðir að meðalstærð um 120 m^2.



4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■LAUGARDALUR



Kirkjusandur – F reitur
(íbúðir, leiguíbúðir, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 30
Meðalstærð íbúða: 110 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Á F reit við Borgartún 41 er gert ráð fyrir 30 íbúðum og atvinnuhúsnæði. Til skoðunar er hvort til greina komi að byggja fleiri íbúðir á reitnum.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR

Kirkjusandur – E reitur (íbúðir, leiguíbúðir, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 82
Meðalstærð íbúða: 80 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Á E reit við Hallgerðargötu í undirbúningi að hefja byggingu 82ja íbúða húss á fjórum hæðum. Stærð íbúða verður fjölbreytt, frá stúdíóíbúðum upp í 5 herbergja íbúðir, meðalstærð um 80 m² . Á hluta jarðhæðar er gert ráð fyrir rými fyrir leikskóla.

Standa vonir til að hefja byggingu hússins fyrir áramót 2020. Miðað er við að afhenda fyrstu íbúðir um tveimur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■LAUGARDALUR

Kirkjusandur – I reitur
(íbúðir, leiguíbúðir, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 42
Meðalstærð íbúða: 110 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Brynja Hússjóður ÖBÍ er að undirbúa byggingu 42 íbúða fjölbýlishúss á I reit við Hallgerðargötu. Hönnun húsnæðisins og vinna við bygginganefndarteikningar stendur yfir.

Vonir standa til að framkvæmdir geti hafist á tímabilinu janúar-mars 2021 og verklok verði á árslok 2022. Byggingaraðili verður Brynja Leigufélag.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■LAUGARDALUR

Grensásvegur 1
(íbúðir, atvinnuhúsnæði, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 136
Meðalstærð íbúða: 85 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 7%

Byggja á 136 íbúðir við Grensásveg 1, til viðbótar við þær 50 sem reistar verða í 1. áfanga.

Húsin verða 4-7 hæða há með verslun og þjónustu á jarðhæðum sem snúa að Grensásvegi, Skeifunni og Suðurlandsbraut. Sjö hæða skrifstofubygging verður einnig á svæðinu og mun snúa að Suðurlandsbraut.

Ætlunin er að byrja seinni áfangann árið 2021 og ljúka öllum framkvæmdum á um þremur árum.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR

Vogabyggð I (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 236
Meðalstærð íbúða: 82 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 28%

Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi fyrir Vogabyggð I er heimilt að byggja vel á þriðja hundrað íbúðir á þeim lóðum sem framkvæmdir eru ekki þegar hafnar á (Bátavogur 1) eða eru að hefjast (Stefnisvogur 2).

Auk fyrrnefndra framkvæmda er hönnun hafin á 51 íbúð við Stefnisvog 1. Ráðgert er að reisa íbúðirnar í þremur áföngum og er upphaf framkvæmda við fyrstu 17 íbúðirnar fyrirhugað um mitt ár 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

LAUGARDALUR

Vogabyggð I – Stefnisvogur 2 (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 71
Stærð íbúða: 70-160 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Framkvæmdir við Stefnisvog 2 er að hefjast. Þar rísa þrjár 2ja til 6 hæða byggingar með sameiginlegum bílakjallara.

Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 2ja til 5 herbergja, 70-160 m^2. Verklok eru áætluð haustið 2022.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■LAUGARDALUR

Vogabyggð II
(íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur, samfélagsstofnanir, léttur iðnaður, skólahverfi)

Fjöldi íbúða: 387
Meðalstærð íbúða: 86 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 25%

Á döfinni er m.a. að byggja 16 íbúðir, 75-110 m², með atvinnurýmum á jarðhæð við Dugguvog 41. Framkvæmdir eru að hefjast og áætlað að þeim verði lokið í október 2022.

Við Kuggavog á að reisa 91 íbúð. Íbúðirnar verða af ýmsum stærðum og gerðum. Hönnun húsanna, sem verða 3-5 hæðir auk kjallara og turns, stendur yfir.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ HÁALEITI – BÚSTAÐIR

Háaleitisbraut 1
(íbúðir, verslun og þjónusta, skrifstofuhúsnæði)

Fjöldi íbúða: 47
Meðalstærð íbúða: 30-150 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 4%

Á horni Skipholts og Bolholts er heimilt að reisa sex hæða íbúðarhús með 47 íbúðum, 30-150 m^2, auk bílakjallara og þjónustu- og verslunarrýmis á jarðhæð. Næst Kringlumýrarbraut er heimilt að reisa fimm hæða skrifstofubyggingu með bílakjallara.

Verkefnið er á undirbúningsstigi og framkvæmdaáætlun liggur ekki fyrir.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■HÁALEITI – BÚSTAÐIR

Starmýri 2A
(íbúðir, atvinnuhúsnæði)

Fjöldi íbúða: 18
Meðalstærð íbúða: 70-120 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu 18 íbúða, 70-120 m², ofan á Starmýri 2A. Atvinnuhúsnæði verður á jarðhæð og í kjallara að stórum hluta, fyrir utan fjórar íbúðir sem snúa í suður.

Vonir standa til að framkvæmdir hefjist í lok árs 2020 og ljúki í ágúst 2021. Verkefnið fellur undir þéttingu byggðar og er öll þjónusta þegar til staðar, þ. á m. grunnskóli í næsta nágrenni.

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■HÁALEITI – BÚSTAÐIR

Sléttuvegur – eldri borgarar (leiguíbúðir, þjónustuíbúðir o.fl.)

Fjöldi íbúða: 81
Meðalstærð íbúða: 80 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

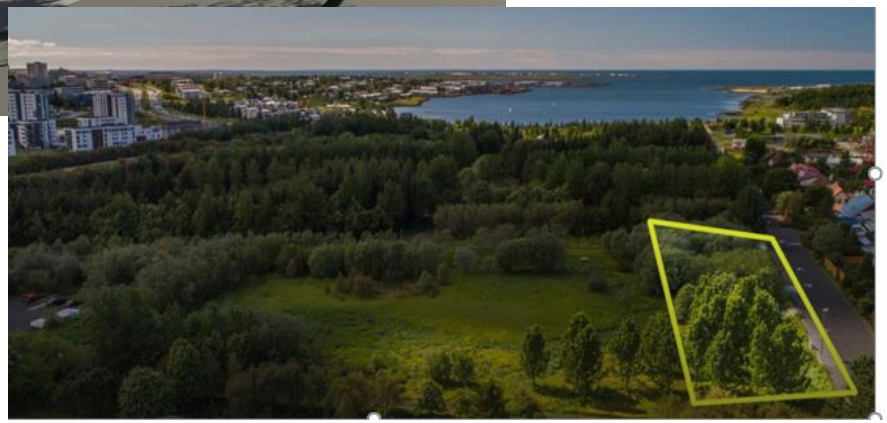
Tvö fimm hæða hús, sem rísa eiga á suðurhluta Sléttuvegar 25 – 27 og hýsa 81 leiguíbúð fyrir eldri borgara, eru í hönnunarferli hjá Sjómannadagsráði. Standa vonir til að byrjað verði á byggingu þeirra um mitt ár 2021.

Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 60-115 m² og munu þær tengjast bæði félags- og þjónustumiðstöð fyrir eldri borgara og hjúkrunarheimili Hrafnistu, sem lokið var við að reisa á lóðinni fyrri hluta árs 2020.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■HÁALEITI – BÚSTAÐIR



Vígdísarlundur – Fossvogsvegur (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 15
Meðalstærð íbúða: 133 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Áform eru um að byggja 15 íbúðir við Fossvogsveg 8. Húsin verða 2ja hæða og 150 m² að grunnfleti, nema endaraðhúsin sem verða 200 m².

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

BREIÐHOLT

Hagasel 23
(húsnæði fyrir fatlaða)

Fjöldi íbúða: 8
Stærð íbúða: 50-60 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Samþykkt deiliskipulag er fyrir 2ja hæða íbúðakjarna með átta íbúðum, 50-60 m^2, fyrir fatlaða við Hagasel 23. Ráðgert er að framkvæmdir fari í útboð í nóvember 2020.

Húsið verður Svansvottað, sem þýðir að efni og aðferðir við húsbygginguna eru umhverfisvæn.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ÁRBÆR

Bæjarháls – Hraunbær (íbúðir, leiguíbúðir)

Fjöldi íbúða: 116
Meðalstærð íbúða: 75 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 50%

Við Bæjarháls – Hraunbæ, vestan við svæðið þar sem Bjarg íbúðafélag er að byggja, er samþykkt deiliskipulag fyrir 116 íbúðum á tveimur lóðum.
Bjarg hefur fengið vilyrði fyrir 58 íbúðum þar (svæði A).

Húsvirki ehf. er að fara að reisa aðrar 58 íbúðir (svæði B). Íbúðirnar verða 2ja til 4ra herbergja og meðalstærð þeirra verður um 80 m². Hönnun er langt komin og jarðvegsframkvæmdir að fara að hefjast.
Framkvæmdatími er áætlaður 20 mánuðir.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Hverfisskipulag samþykkt

■ ÁRBÆR

Árbær – hverfisskipulag (nýjar íbúðir)

Fjöldi íbúða: 509
Meðalstærð íbúða: 80 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Samkvæmt hverfisskipulagi er heimild fyrir byggingu 509 nýrra íbúða í hverfunum þremur; 49 í Ártúnsholti, 316 í Árbæjarhverfi og 144 í Seláshverfi.

Hverfisskipulag fyrir borgarhlutann tók gildi í nóvember 2019.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ÁRTÚNSHÖFÐI

Bryggjuhverfi III
(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir)

Fjöldi íbúða: 647
Meðalstærð íbúða: 114 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 44%

Til viðbótar við íbúðir sem Bjarg íbúðafélag, Búseti og Félagsbústaðir hafa hafið framkvæmdir við á Tangabryggju (svæði A+B) er samþykkt deiliskipulag fyrir byggingu á sjöunda hundrað íbúða í Bryggjuhverfi III. Meðalstærð íbúða þar er áætluð um 114 m² samkvæmt deiliskipulagi.

Á G reit hefur félagið Sedrus fengið lóðarvilyrði fyrir byggingu hagkvæms húsnæðis fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

GRAFARVOGUR

Gufunes I – Spilda (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 650
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Í Gufunesi á að byggja upp blandaða og þétta borgarbyggð þar sem áður var iðnaðarsvæði.

Fasteignaþróunarfélagið Spilda ehf. ætlar að byggja 650 íbúðir í Gufunesi á næstu árum . Byrjað verður á fyrstu 150 íbúðunum (reitur B) í febrúar 2021 . Þær íbúðir eiga að vera tilbúnar í ársbyrjun 2023. Áætlað er að uppbygging alls svæðisins sem Spilda er með taki 5-7 ár.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■GRAFARVOGUR

Gufunes I – Þorpið-Vistfélag (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 27
Stærð íbúða: 30-65 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu 27 íbúða í 3. áfanga Þorpsins-Vistfélags (reitur C).

Framkvæmdum standa yfir við 1. og 2. áfanga, alls 110 íbúðir.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■GRAFARVOGUR

Gufunes I – Hoffell (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 50
Stærð íbúða: 60-70 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

Byggingarfélagið Hoffell ehf. er komið með samþykkt deiliskipulag fyrir byggingu 50 hagkvæmra íbúða í Gufunesi (reitur A), í tengslum við verkefnið Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur.

Húsin verða 5-7 hæðir og verður meðalstærð íbúða um 60-70 m².

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ ÚLFARSÁRDALUR

Úlfarsárdalur – Leirtjörn
(íbúðir, verslun, þjónusta, húsnæði fyrir fatlaða)

Fjöldi íbúða: 125
Meðalstærð íbúða: 80 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 58%

Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er heimild fyrir byggingu 53 almennra íbúða og 77 íbúða á vegum húsnæðisfélaga við Leirtjörn, í efra hluta Úlfarsárdals, fyrir utan 64 íbúðir við Rökkvatjörn 1 og 3 (sjá næstu glærur).

Þar á meðal er vilyrði fyrir byggingu 36 íbúða fyrir VR og hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur sem félagið Urðarsel ætlar að byggja, auk minni raðhúsa nær Leirtjörn fyrir ýmsa byggingaraðila.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ÚLFARSÁRDALUR

Rökkvatjörn 1 – Leirtjörn
(íbúðir, verslun, þjónusta, húsnæði fyrir fatlaða)

Fjöldi íbúða: 58
Stærð íbúða: 60-120 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu 58 íbúða, 60-120 m², með atvinnuhúsnæði á jarðhæð á E reit við Skyggnisbraut og Rökkvatjörn á vegum félagsins Úlfarsár ehf.

Um er að ræða þrjár byggingar með 2ja til 5 herbergja íbúðum. Atvinnuhúsnæði verður á jarðhæðum. Framkvæmdir eiga að hefjist vorið 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ÚLFARSÁRDALUR

Rökkvatjörn 3 – Leirtjörn
(íbúðir, verslun, þjónusta, húsnæði fyrir fatlaða)

Fjöldi íbúða: 6
Stærð íbúða: 50-60 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

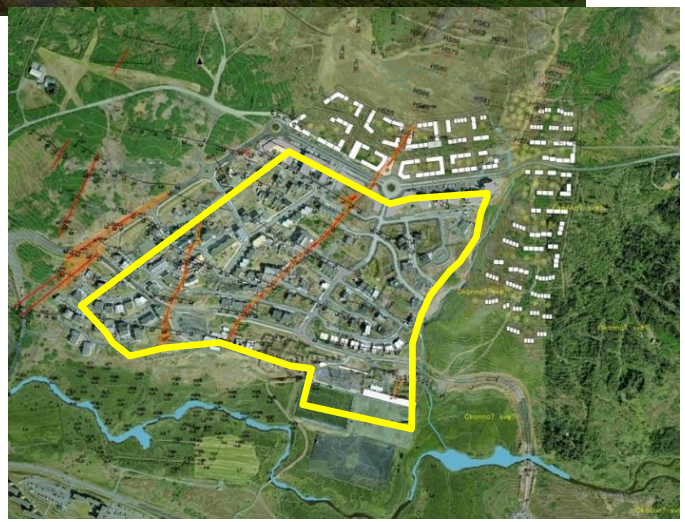
Félagsbústaðir eru að hefja framkvæmdir við sex íbúða íbúðakjarna, 50-60 m^2, fyrir fólk með sérþarfir við Rökkvatjörn 3.

Gert er ráð fyrir að íbúðirnar verði tilbúnar í lok árs 2021.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

■ÚLFARSÁRSDALUR



Úlfarsárdalur – neðan Skyggnisbrautar (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir)

Fjöldi íbúða: 190
Meðalstærð íbúða: 100m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 0%

Íbúðum var fjölgað um 190 innan deiliskipulags núverandi hverfis í Úlfarsárdal, neðan Skyggnisbrautar.

Með þessari fjölgun og nýjum lóðum við Leirtjörn er heimilt að byggja alls 1.400 íbúðir í öllum Úlfarsárdal í stað 750 íbúða sem eldra deiliskipulag heimilaði.

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Deiliskipulag samþykkt

KJALARNES

Kjalarnes – Grundarhverfi (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 23
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga: 43%

Samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu 13 íbúða á lóðinni Jörfagrund 54-60 í Grundarhverfi.

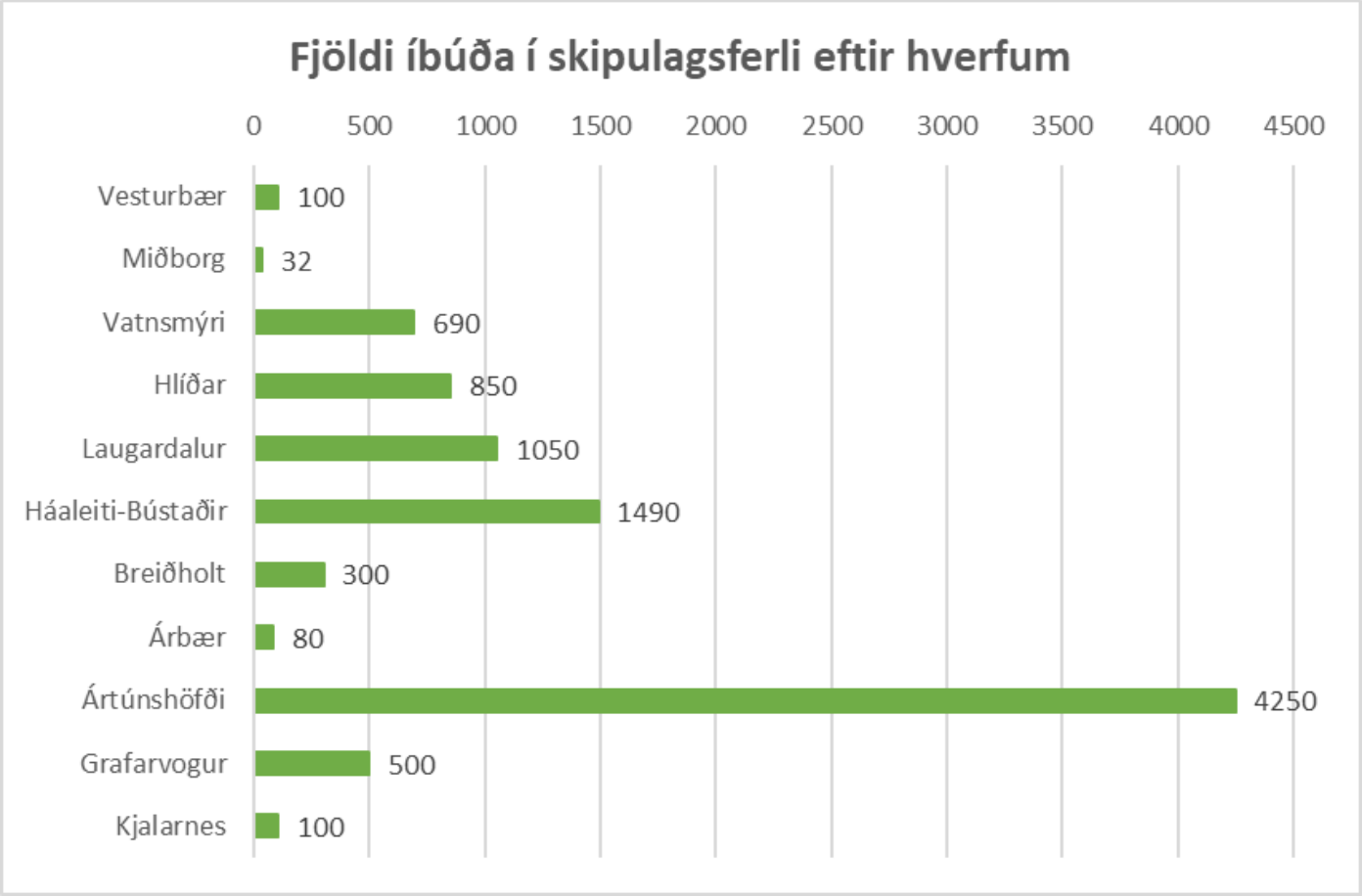
Félagið Inventis hefur fengið vilyrði fyrir 10 lóðum í Grundarhverfi vegna verkefnisins hagkvæmt húsnæðis fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.

Svæði í skipulagsferli

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

Reitir á vegum einkaaðila

Í HVERFINU OKKAR ER NÆSTUM ALLT TIL. SKÓLAR, FRÍSTUNDAMIÐSTÖÐ OG SUNDLAUG. ÞAÐ VANTAR BARA ALMENNILEGAN HJÓLABRETTARAMP!
ALVEG SAMMÁLA


Fjöldi íbúða í skipulagsferli eftir hverfum
0
500
1000
1500
2000
2500
3000
3500
4000
4500
Vesturbær 100
Miðborg 32
Vatnsmýri 690
Hlíðar 850
Laugardalur 1050
Háaleiti-Bústaðir 1490
Breiðholt 300
Árbær 80
Ártúnshöfði 4250
Grafarvogur 500
Kjalarnes 100

4.3 Svæði í skipulagsferli

	Borgarhluti	Fjöldi íbúða	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög	% Húsnæðisfélög
KR-svæði	Vesturbær	100	75	25	25%
Vatnsstígsreitur	Miðborg	12	0	12	100%
Frakkastígur-Skúlagata	Miðborg	20	10	10	50%
Skerjabyggð - 1. áfangi	Vatnsmýri	690	371	319	46%
Laugavegur-Holt 1	Hlíðar	200	150	50	25%
Laugavegur-Holt 2	Hlíðar	400	300	100	25%
Veðurstofuhæð	Hlíðar	250	150	100	40%
Skeifan	Laugardalur	750	560	190	25%
Vogabyggð III	Laugardalur	300	225	75	25%
Orkureitur	Háaleiti-Bústaðir	460	438	22	5%
Kringlan	Háaleiti-Bústaðir	1000	750	250	25%
Furugerði-Bústaðavegur	Háaleiti-Bústaðir	30	30	0	0%
Arnarbakki	Breiðholt	150	150	0	0%
Völvufell	Breiðholt	150	150	0	0%
Vindás-Brekknaás	Árbær	80	0	80	100%
Ártúnshöfði- Krossamýrartorg - svæði 1	Ártúnshöfði	1500	1.125	375	25%
Ártúnshöfði- Vogur - svæði 2	Ártúnshöfði	2000	1.500	500	25%
Ártúnshöfði-Höfði- svæði 5	Ártúnshöfði	750	562	188	25%
Gufunes - 2. áfangi	Grafarvogur	500	375	125	25%
Kjalarnes - Grundarhverfi	Kjalarnes	100	75	25	25%
		9.442	**6.996**	**2.446**	**26%**

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■VESTURBÆR

KR-svæði
(íþróttastarfsemi, íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 100
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

MIÐBORG

Vatnsstígsreitur

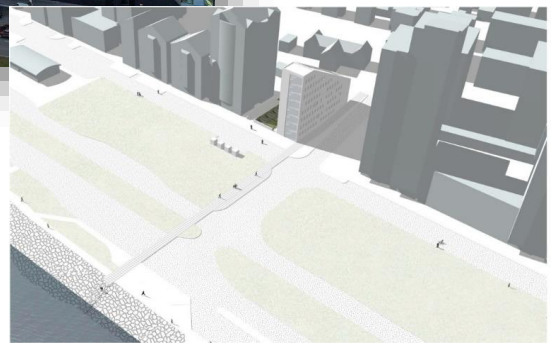
Fjöldi íbúða: 12
Meðalstærð íbúða: 80 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■MIÐBORG



Frakkastígur-Skúlagata (íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 20
Meðalstærð íbúða: 80 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 50%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ VATNSMÝRI

Skerjabyggð – 1. áfangi
(íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 690
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 46%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ HLÍÐAR

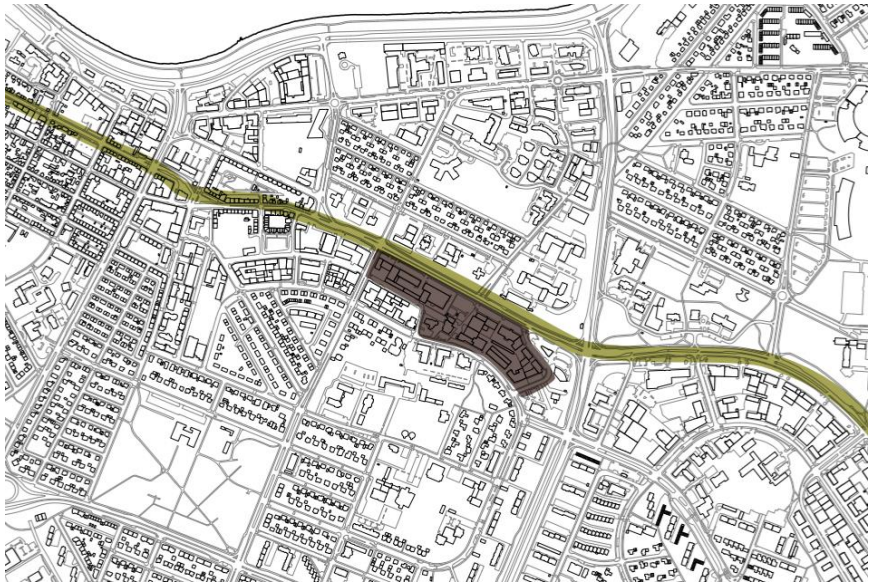
Laugavegur – Holt-1
(íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur, hótel)

Fjöldi íbúða: 200
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ HLÍÐAR



Laugavegur – Holt-2
(íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur, hótel)

Fjöldi íbúða: 400
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

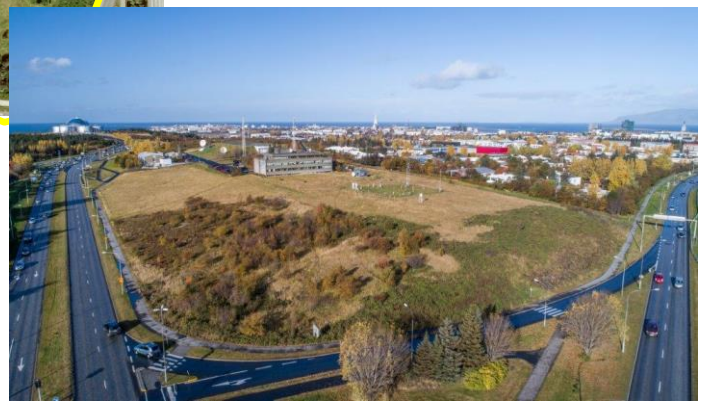
Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

HLÍÐAR

Veðurstofuhæð (íbúðir, atvinnuhúsnæði)

Fjöldi íbúða: 250
Meðalstærð íbúða: 70 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 40%

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



4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■LAUGARDALUR

Skeifan
(íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur, hótel)

Fjöldi íbúða 750
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

LAUGARDALUR

Vogabyggð III
(íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 300
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■HÁALEITI – BÚSTAÐIR

Suðurlandsbraut/ Ármúli– Orkureitur

Fjöldi íbúða: 460
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 5%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ HÁALEITI – BÚSTAÐIR

Kringlan
(verslun og þjónusta, skrifstofur, íbúðir, hótel)

Fjöldi íbúða: 1.000
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■HÁALEITI – BÚSTAÐIR

Furugerði – Bústaðavegur

Fjöldi íbúða: 30
Stærð íbúða: 52-130 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 0%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

BREIÐHOLT

Arnarbakki
(námsmannaíbúðir, íbúðir, verslun, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 150
Meðalstærð íbúða: 60 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 0%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

BREIÐHOLT

Eddufell – Vörðufell
(námsmannaíbúðir, íbúðir, verslun, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 150
Meðalstærð íbúða: 100 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 0%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ÁRBÆR

Vindás – Brekknaás (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 80
Stærð íbúða: 30-74 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ÁRTÚNSHÖFÐI

Ártúnshöfði – Krossmýrartorg – svæði 1 (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 1.500
Meðalstærð íbúða: 85 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ ÁRTÚNSHÖFÐI

Ártúnshöfði – Vogur - svæði 2 (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 2.000
Meðalstærð íbúða: 85 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

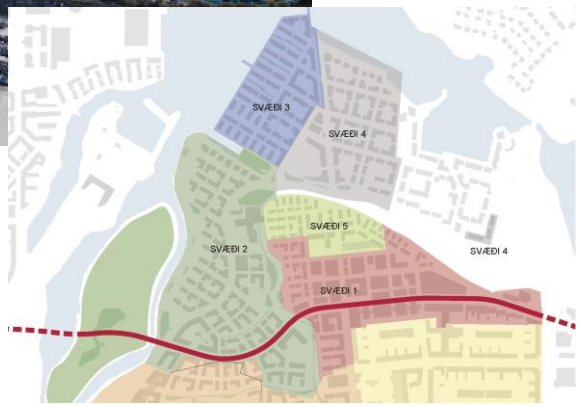
Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■ ÁRTÚNSHÖFÐI

Ártúnshöfði – Höfði – svæði 5 (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 750
Meðalstærð íbúða: 85 m
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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



4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

■GRAFARVOGUR

Gufunes II
(íbúðir, skrifstofur, léttur iðnaður, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 500
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

Húsnæðisáætlun: Svæði í skipulagsferli

KJALARNES

Kjalarnes – Grundarhverfi (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 100
Meðalstærð íbúða: 90 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

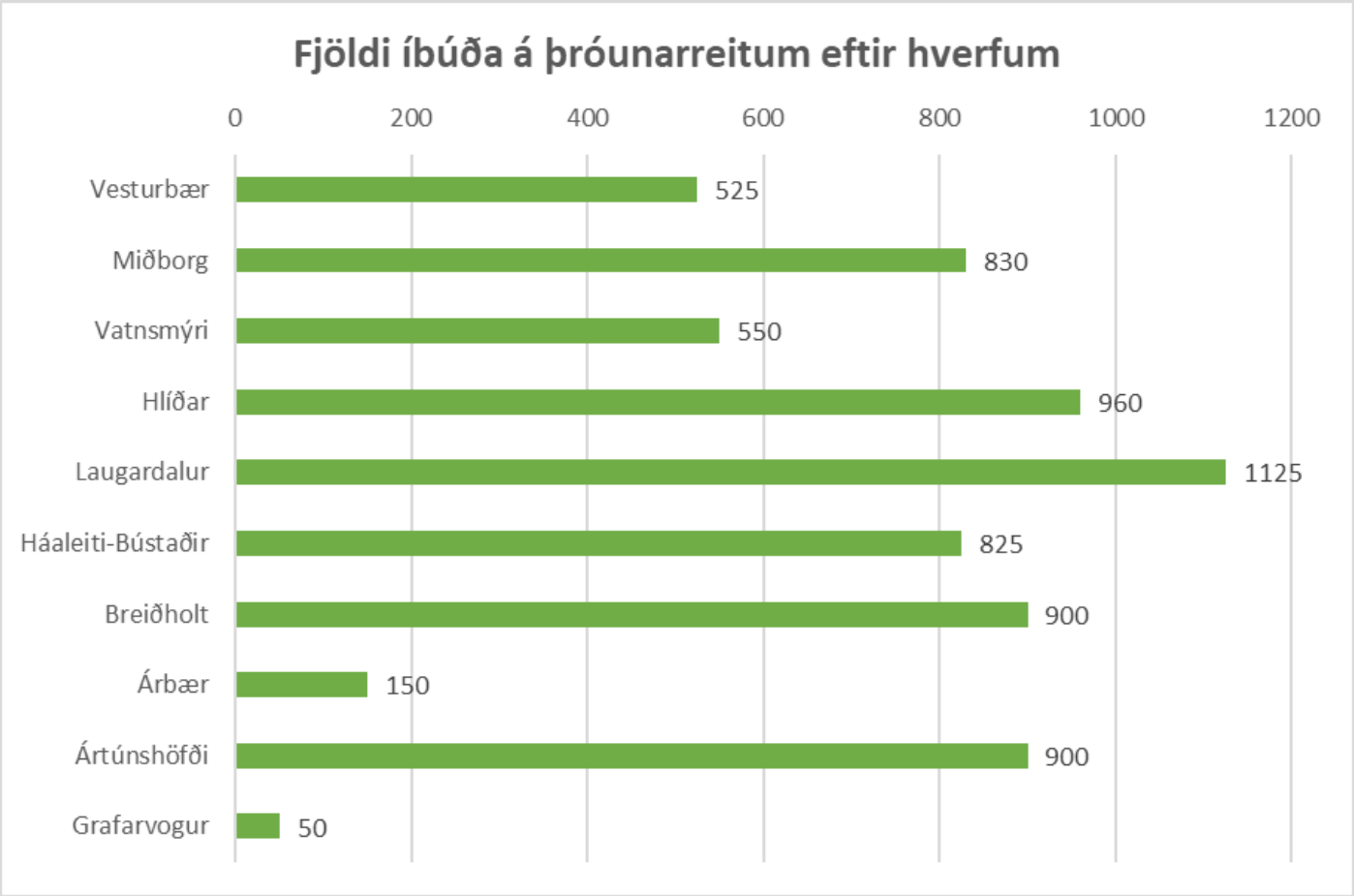
*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.

Þróunarsvæði

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

Reitir á vegum einkaaðila

SVEIMÉRÞÁ EF HÉR VÆRI EKKI KJÖRIÐ AÐ STUNDA BORGARBÚSKAP OG MOLTUGERÐ!


Fjöldi íbúða á þróunarreitum eftir hverfum
0
200
400
600
800
1000
1200
Vesturbær 525
Miðborg 830
Vatnsmýri 550
Hlíðar 960
Laugardalur 1125
Háaleiti-Bústaðir 825
Breiðholt 900
Árbær 150
Ártúnshöfði 900
Grafarvogur 50

4.4 Þróunarsvæði

	Borgarhluti	Fjöldi íbúða	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög	% Húsnæðisfélög
Háskóli Íslands - Rammaskipulag	Vesturbær	450	0	450	100%
Landhelgisgæslureitur	Vesturbær	75	56	19	25%
Miðborg - margir reitir	Miðborg	830	623	208	25%
Skerjabyggð - 2. áfangi	Vatnsmýri	550	330	220	40%
Miklubrautarstokkur	Hlíðar	960	720	240	25%
Guðrúnartún	Laugardalur	200	150	50	25%
Hátún+	Laugardalur	400	300	100	25%
LHÍ-reitur	Laugardalur	225	169	56	25%
Vogabyggð IV / Sæbraut stokkur	Laugardalur	300	225	75	25%
Múlar-Suðurlandsbraut	Háaleiti-Bústaðir	500	375	125	25%
Lágmúli (C40)	Háaleiti-Bústaðir	100	100	0	0%
Borgarspítalareitur	Háaleiti-Bústaðir	225	169	56	25%
Mjódd	Breiðholt	800	600	200	25%
Rangársel	Breiðholt	100	75	25	25%
Hylir	Árbær	150	113	38	25%
Ártúnshöfði-landfylling- svæði 3	Ártúnshöfði	900	675	225	25%
Foldahverfi	Grafarvogur	50	37	13	26%
		6.815	**4.716**	**2.099**	31%

4. Áætlanir um uppbyggingu

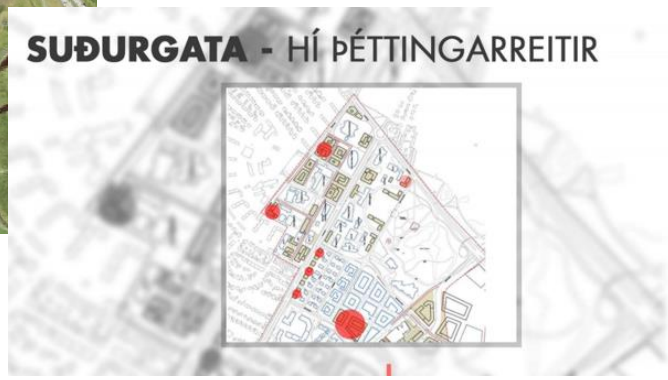
Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■ VESTURBÆR

Háskóli Íslands – Rammaskipulag (nemendaíbúðir, háskólastofnanir, samfélagsþjónusta, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 450
Meðalstærð íbúða: 30 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 100%

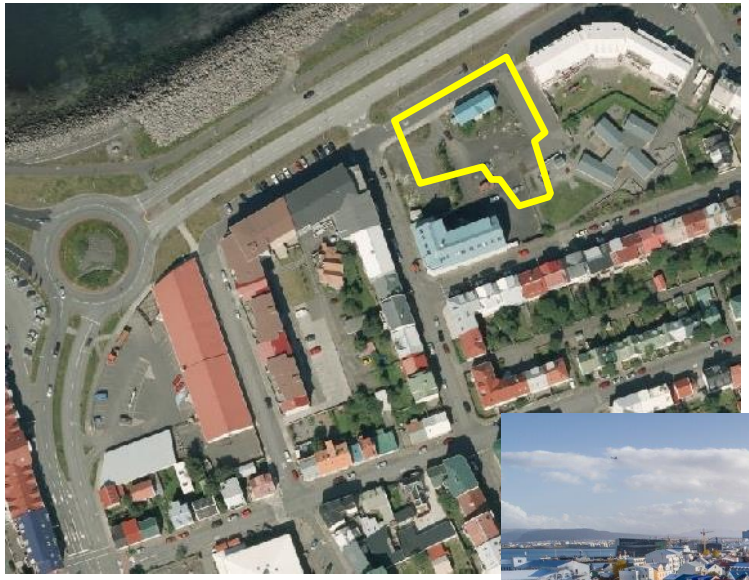
*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.



4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■VESTURBÆR



Landhelgisgæslureitur (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 75
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

MIÐBORG

Miðborg – margir reitir (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 830
Meðalstærð íbúða: 80 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

VATNSMÝRI

Skerjabyggð – 2. áfangi (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)

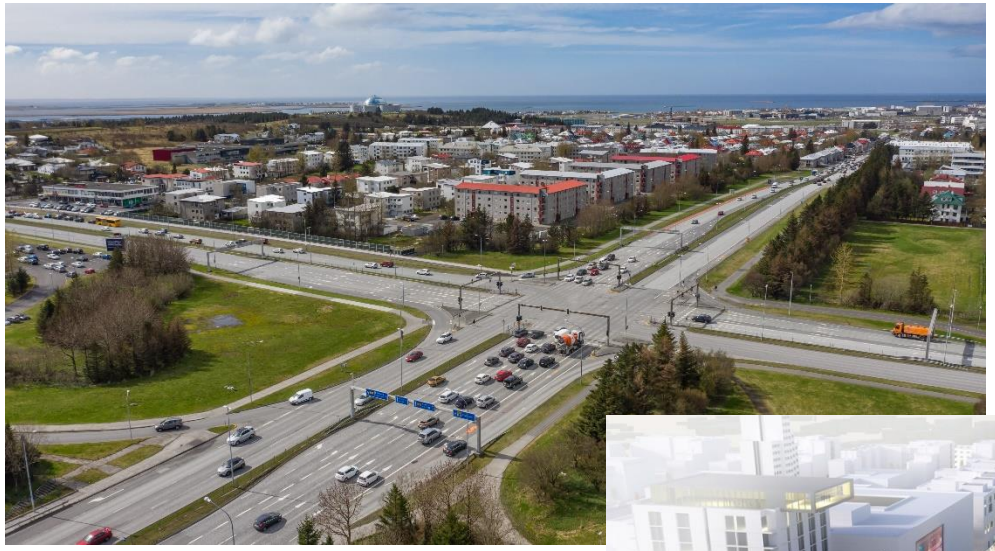
Fjöldi íbúða: 550
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 40%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■HLÍÐAR



Miklubrautarstokkur
(íbúðir, þjónustuíbúðir, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 960
Meðalstærð íbúða: 90 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■LAUGARDALUR

Guðrúnartún
(íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 200
Meðalstærð íbúða: 100 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

LAUGARDALUR

Hátún+
(íbúðir, þjónustuíbúðir, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 400
Meðalstærð íbúða: 60 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■LAUGARDALUR

LHÍ reitur
(íbúðir)

Fjöldi íbúða: 225
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■LAUGARDALUR

Vogabyggð IV – Sæbraut-stokkur (íbúðir, verslun, þjónusta, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 300
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■HÁLEITI / BÚSTAÐIR

Múlar – Suðurlandsbraut (íbúðir, skrifstofur, léttur iðnaður, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 500
Meðalstærð íbúða: 80 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■HÁALEITI-BÚSTAÐIR

Lágmúli – C40 (græn þróunarlóð) (íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 100
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 0%

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

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

HÁALEITI-BÚSTAÐIR

Borgarspítalareitur (íbúðir)

Fjöldi íbúða: 225
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■BREIÐHOLT

Mjódd
(íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 800
Meðalstærð íbúða: 90 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

BREIÐHOLT

Rangársel
(íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 100
Meðalstærð íbúða: 90 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■ÁRBÆR

Ártúnshöfði – Hylir
(íbúðir, verslun og þjónusta)

Fjöldi íbúða: 150
Meðalstærð íbúða: 80 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

4. Áætlanir um uppbyggingu

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■ ÁRTÚNSHÖFÐI

Ártúnshöfði – landfylling – svæði 3 (íbúðir, verslun, þjónusta, samfélagsstofnanir, skrifstofur)

Fjöldi íbúða: 900
Meðalstærð íbúða: 90 m^2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

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

Húsnæðisáætlun: Þróunarsvæði

■ GRAFARVOGUR

Foldahverfi
(íbúðir, verslun, þjónusta)

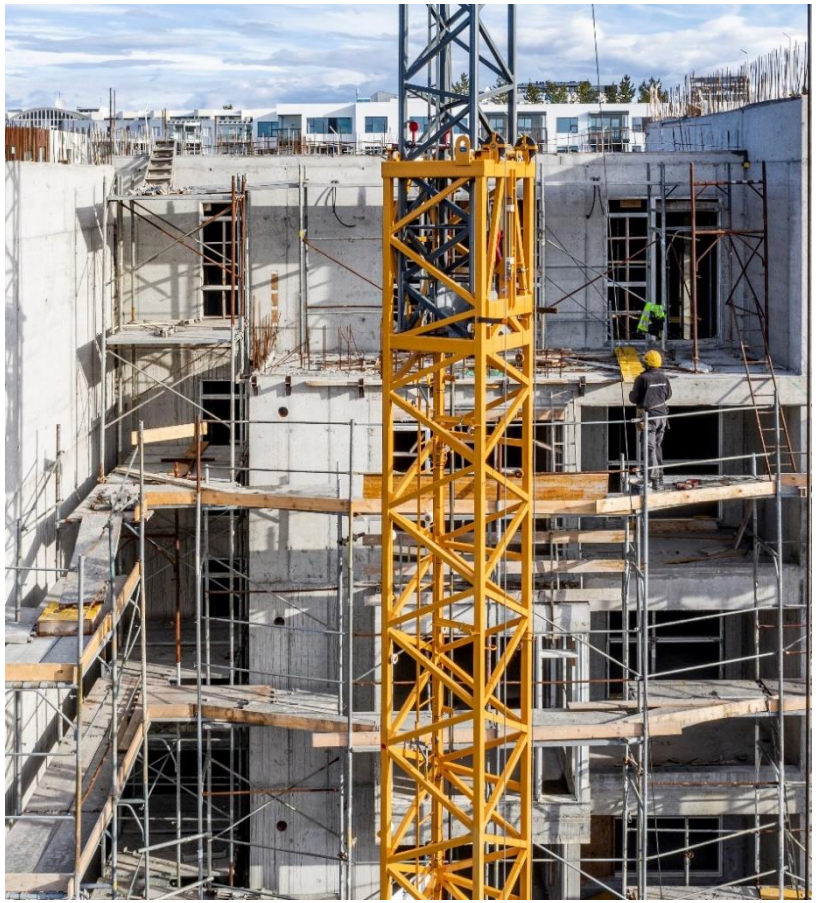
Fjöldi íbúða: 50
Meðalstærð íbúða: 80 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 26%

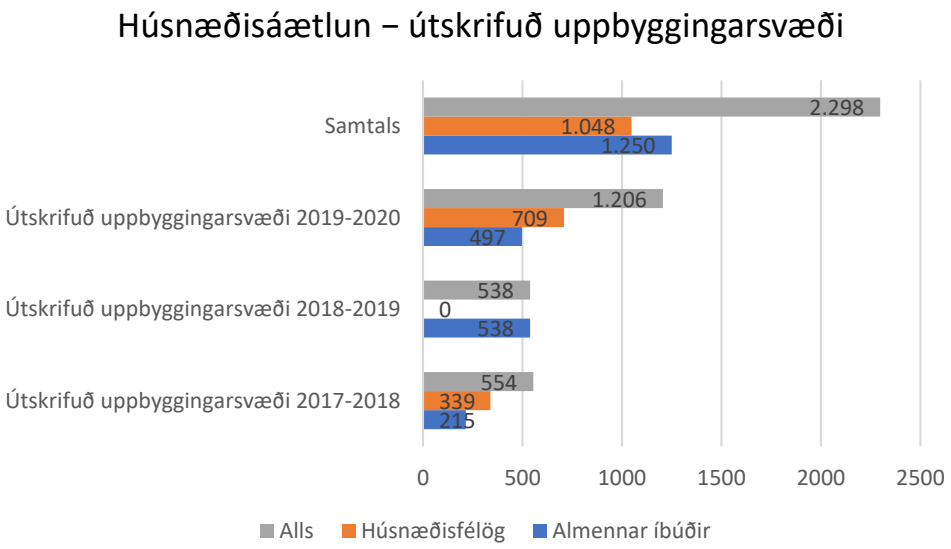
*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.

Útskrifuð byggingarsvæði

Útskrifuð byggingarsvæði 2017-2020

Frá því að húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar var fyrst gefin út árið 2017 hafa uppbyggingarsvæði með nærri 2.300 íbúðum verið útskrifuð úr húsnæðisáætlun. Þar af eru almennar íbúðir 1.250 og íbúðir húsnæðisfélaga 1.048.

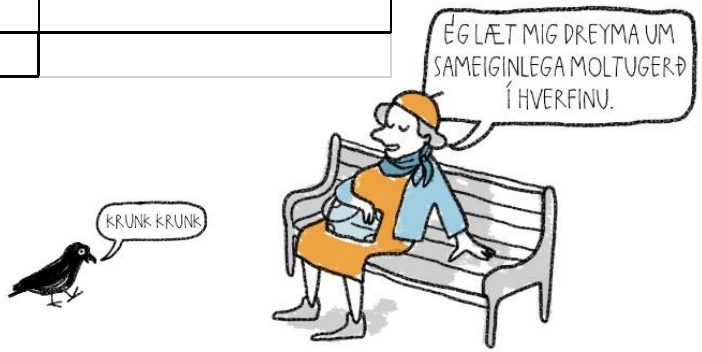




	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög	Alls
Útskrifuð uppbyggingarsvæði 2017-2018	215	339	554
Útskrifuð uppbyggingarsvæði 2018-2019	538	0	538
Útskrifuð uppbyggingarsvæði 2019-2020	497	709	1.206
Samtals	**1.250**	**1.048**	**2.298**

4.5 Útskrifuð byggingarsvæði 2019-2020

	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög	Framkvæmdaraðili
	(fjöldi)	(fjöldi)	
Keilugrandi 1		78	Búseti
Vísindagarðar HÍ		244	Félagsstofnun stúdenta
Öskjuhlíð-Nauthólsvegur 83		125	Háskólinn í Reykjavík
Hafnartorg	70		ÞG Verk
Hverfisgata 94-96	38		Fasteignaauður
Brynjureitur	72		Þingvangur
Barónsreitur-Hverfisgata 85-93	70		Rauðsvík
Borgartún 28	21		Fagtak
Sléttuvegur 25-27-hjúkrunarheimili		99	Sjómannadagsráð
Sléttuvegur-eldri borgarar		60	Sjómannadagsráð
Efstaleiti-A reitur	160		Skuggi
Skógarvegur 16		20	Búseti
Vogabyggð II-Trilluvogur	46		Landris
Úlfarsárdalur-núverandi hverfi	20		Ýmsir
Úlfarsárdalur-Urðarbrunnur-Bjarg		83	Bjarg
Samtals:	**497**	**709**	
	1206		



4. Áætlanir um uppbyggingu

Útskrifuð byggingarsvæði 2019-2020

VESTURBÆR

Keilugrandi 1

Fjöldi íbúða: 78
Stærð íbúða: 40-125 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100,0%

VATNSMÝRI

Vísindagarðar HÍ

Fjöldi íbúða: 244
Stærð íbúða: 28-42 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100,0%

Háskólagarðar HR

Fjöldi íbúða: 258
Stærð íbúða: 25-90 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100%

MIÐBORG

Hafnartorg

Fjöldi íbúða: 70
Stærð íbúða: 75-232 m²

Brynjureitur

Fjöldi íbúða: 72
Stærð íbúða: 30-102 m²

Hverfisgata 94-96

Fjöldi íbúða: 38
Meðalstærð íbúða: 60-180 m²

Hverfisgata 85-93

Fjöldi íbúða: 70
Stærð íbúða: 44-122 m²

4. Áætlanir um uppbyggingu

Útskrifuð byggingarsvæði 2019-2020

■LAUGARDALUR

Borgartún 28

Fjöldi íbúða: 21
Stærð íbúða: 85-115-ein 202 m²

Vogabyggð II-Trilluvogur 1

Fjöldi íbúða: 41+5 raðhús
Stærð íbúða: 50-198 m²

■HÁALEITI

Sléttuvegur 25-27 - hjúkrunarheimili

Fjöldi plássa: 99
Hlutfall húsnæðisf.: 100 %

Efstaleitið

Fjöldi í búða: 160.
Meðalstærð íbúða: 74 m²

Sléttuvegur - eldri borgarar

Fjöldi íbúða: 60
Stærð íbúða: 60-115 m²
Hlutfall húsnæðisf.: 100 %

Skógarvegur 16 - búsetuíbúðir

Fjöldi íbúða: 20
Stærð íbúða: 66 og 84 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga: 100 %

■ÚLFARSÁRDALUR

Úlfarsárdalur -neðan Skyggnisbrautar

Fjöldi íbúða: Bjarg 83 –aðrir 20
Stærð íbúða: 49-100 m²

5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingarheimildir

5.1 Úthlutun Reykjavíkurborgar 2018-2020

Lóðaúthlutun Reykjavíkurborgar 2017-2020 telur lóðir til uppbyggingar á tæplega 4.000 íbúðum. Árið 2017 var metár.

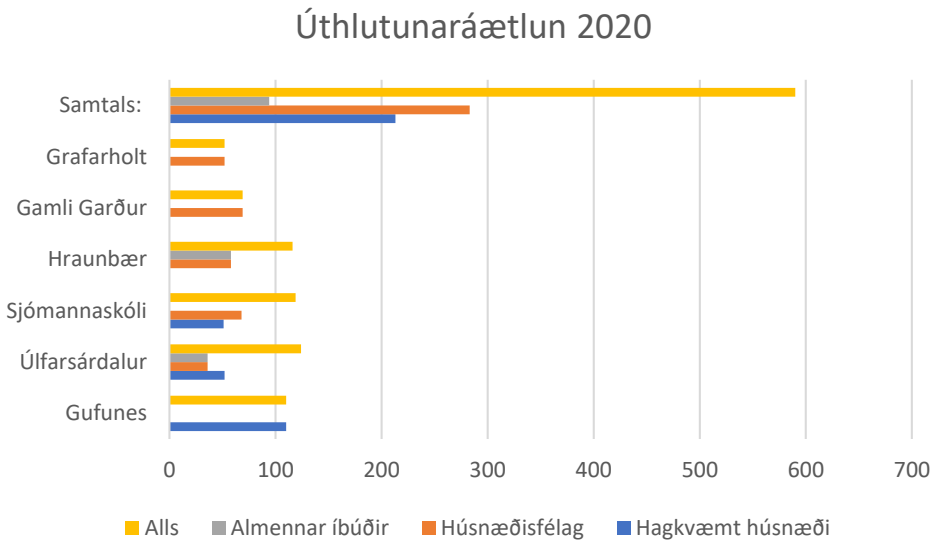
Lóðaúthlutun eftir árum

Reykjavíkurborg úthlutaði lóðum til uppbyggingar á 1.013 íbúðum á árinu 2018. Þar af voru 345 til húsnæðisfélaga.

Það kemur í kjölfar metársins 2017 þegar lóðum með 1.711 íbúðum var úthlutað.

Árið 2019 úthlutaði borgin 625 lóðum til íbúðauppbyggingar og þar af voru 159 til húsnæðisfélaga.

Árið 2020 er áætlað að 590 lóðum verði úthlutað. Þar af eru 283 til húsnæðisfélaga og 213 til verkefna um hagkvæmt húsnæði.



Úthlutunaráætlun 2020

Reitur	*Hagkvæmt húsnæði*	*Húsnæðis-félag*	*Almennar íbúðir*	*Alls*
Gufunes	110			110
Úlfarsárdalur	52	36	36	124
Sjómannaskóli	51	68		119
Hraunbær		58	58	116
Gamli Garður		69		69
Grafarholt		52		52
Samtals:	**213**	**283**	**94**	**590**

5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2021

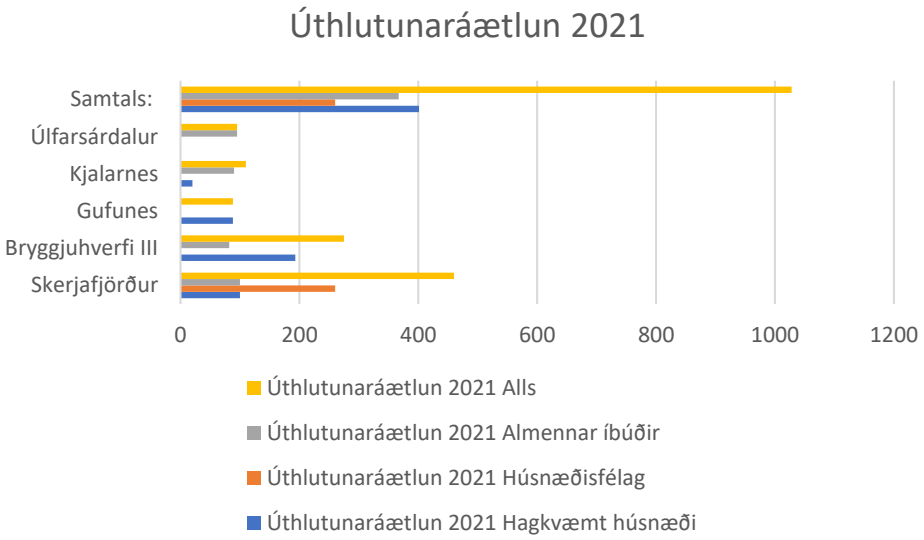
Reykjavíkurborg áætlar að úthluta lóðum undir 1.028 íbúðir árið 2021, flestum í tengslum við verkefnið Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur.

Kröftug uppbygging hagkvæms húsnæðis

Áætlað er að flestum íbúðum verði úthlutað vegna uppbyggingar í nýja Skerjafirði, eða 460. Þar af eru 100 lóðir fyrir almennar íbúðir, 260 fyrir húsnæðisfélög og 100 fyrir hagkvæmt húsnæði. Næst flestar úthlutanir eru vegna uppbyggingar í Bryggjuhverfi III, eða 275, þar af 193 fyrir hagkvæmt húsnæði.

Í Gufunesi er áætlað að úthluta 88 íbúðum, öllum fyrir hagkvæmt húsnæði. Þá er áætlað að úthluta 110 íbúðum á Kjalarnesi og 95 í Úlfarsárdal.

- Lóðir fyrir 400 íbúðir tengjast verkefni borgarinnar um hagkvæmt húsnæði.
- Húsnæðisfélög fá úthlutuðum lóðum til uppbyggingar á 260 íbúðum.
- Lóðir undir 367 íbúðir verða seldar í útboði.



Úthlutunaráætlun 2021

Reitur	Hagkvæmt húsnæði	Húsnæðis-félag	Almennar íbúðir	Alls
Skerjafjörður	100	260	100	460
Bryggjuhverfi III	193		82	275
Gufunes	88			88
Kjalarnes	20		90	110
Úlfarsárdalur			95	95
Samtals:	**401**	**260**	**367**	**1.028**

6.1 Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík

Með gildistöku laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016 sem tóku gildi 1. janúar 2017 varð sú breyting að almennar húsnæðisbætur eru afgreiddar og fjármagnaðar af ríkinu en sérstakur húsnæðisstuðningur vegna leigu á íbúðarhúsnæði er afgreiddur hjá sveitarfélögum. Reglur Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning voru samþykktar í borgarráði 10. nóvember 2016.

Stuðningur við efnaminni leigjendur

Markmið laga um húsnæðisbætur er að auka 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 árabil veitt leigjendum sem uppfylla ákveðin skilyrði sérstakan húsnæðisstuðning. Með tilkomu laganna er öllum sveitarfélögum gert skylt að veita slíkan stuðning.

- Jafnframt er sveitarfélögum nú skylt að veita foreldrum eða forsjáraðilum 15-17 ára barna húsnæðisstuðning ef leigja þarf herbergi á heimavist eða námsgörðum vegna náms barnanna fjarri lögheimili.

6. Sértækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála

Aukinn stuðningur við leigjendur

Reglum Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning var breytt á miðju ári 2017, hálfu ári eftir að þær tóku gildi, með það að markmiði að auka enn frekar stuðning við leigjendur.

Hámarksgreiðslur voru hækkaðar úr 82.000 krónum í 90.000 krónur á mánuði og stuðull útreikninga hækkaður úr 0,9 í 1,0. Það þýðir að greiðslur sérstaks húsnæðisstuðnings geta verið jafnháar greiðslum almennra húsnæðisbóta ríkisins.

Leigutakar sem greiða 40 þúsund krónur eða minna í leigu að teknu tilliti til almennra húsnæðisbóta fá hins vegar ekki greiddan sérstakan húsnæðisstuðning eftir breytinguna.

6,7 milljarðar vegna sérstakra húsnæðisbóta

Tekju- og eignamörk sérstaks húsnæðisstuðnings hafa tekið reglulegum breytingum, síðast þann 1. janúar 2019.

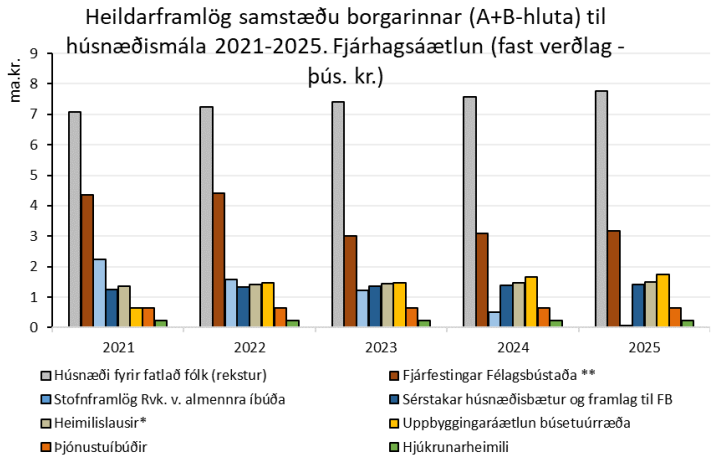
Í fimm ára áætlun 2021–2025 er gert ráð fyrir rúmum 6,7 milljörðum kr. útgjöldum Reykjavíkurborgar vegna sérstakra húsnæðisbóta, að meðaltali 1,34 milljörðum kr. á ári (fast verðlag).

6.2 Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2021-2025

Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2021-2025* nema alls tæpum 86 milljörðum kr. eða rúmum 17 milljörðum kr. árlega.

* Fimm ára fjárhagsáætlun 2021-2025 verður lögð fram til staðfestingar í borgarstjórn í nóvember og desember 2020.

Að meðaltali vegur þyngst rekstur húsnæðis fyrir fatlað fólk þegar hlutfallsskipting framlaga til húsnæðismála er skoðuð eða rúm 43% árin 2021-2025 auk þess sem fjárfestingar félagsbústaða eru 21%.



* Heimilislausir með miklar og flóknar þjónustuþarfir
**Hluti af stofnframlögum fer til verkefna Félagsbústaða - fjárfestingar FB eru lækkaðar um því semur nemur

Heildarframlög borgarsjóðs (A-hluta) til húsnæðismála 2021-2025. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							Heildar-framlög (%)
	2021 - F	2022 - F	2023 - F	2024 - F	2025 - F	2021-2025	
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	2.225.997	1.575.000	1.212.000	512.000	62.000	5.586.997	6,5%
Húsnæði fyrir fatlað fólk (rekstur)	7.064.848	7.234.404	7.408.030	7.585.823	7.767.883	37.060.988	43,2%
Heimilislausir*	1.365.969	1.398.753	1.432.323	1.466.698	1.501.899	7.165.643	8,3%
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	633.231	1.453.852	1.453.852	1.655.092	1.741.672	6.937.699	8,1%
Þjónustuíbúðir	642.635	642.635	642.635	642.635	642.635	3.213.173	3,7%
Hjúkrunarheimili	236.101	236.101	236.101	236.101	236.101	1.180.505	1,4%
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	1.254.903	1.316.760	1.347.504	1.376.903	1.405.506	6.701.576	7,8%
Samtals	**13.423.684**	**13.857.505**	**13.732.444**	**13.475.252**	**13.357.695**	67.846.581	
Heildarframlög samstæðu borgarinnar (A+B-hluta) til húsnæðismála 2021-2025. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)							
Fjárfestingar Félagsbústaða **	4.352.180	4.396.405	3.011.224	3.090.682	3.172.579	18.023.071	21,0%
Alls	**17.775.865**	**18.253.910**	**16.743.668**	**16.565.934**	**16.530.274**	**85.869.652**	

*) Heimilislausir með miklar og flóknar þjónustuþarfir

**) Hluti af stofnframlögum fer til verkefna Félagsbústaða - fjárfestingar FB eru lækkaðar um því semur nemur stofnframlög

Viðaukar

I. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

I.1 Húsnæðisstefna Reykjavíkur

Það er stefna Reykjavíkurborgar að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með húsnæðismál sín 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. *Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar samþykkt á fundi borgarráðs þann 6. október 2011).*

Til að ná fram þessum markmiðum er mikilvægt að:

- Fjölga leiguíbúðum og búseturéttaríbúðum, hvort sem er í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.
- Reykjavíkurborg stuðli að húsnæðisframboði í samræmi við þarfir hverju sinni. Á næstu árum þarf 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.
- Kortleggja möguleikana á því að Reykjavíkurborg komi að uppbyggingu langtímaleigumarkaðar.
- Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar verði bundinn persónulegum aðstæðum íbúa en ekki tengdur ákveðnum íbúðum, enda stuðlar það að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar.
- Markmið nýrra reglna um sérstakan húsnæðisstuðning lækki greiðslubyrði vegna húsnæðiskostnaðar hjá tekjulágu fólki með félagslegan vanda, óháð því hver á íbúðina. Þannig er hægt að stuðla að auknu jafnræði og tryggja félagslega fjölbreytni í öllum hverfum borgarinnar.
- 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.
- Höfuðborgarsvæðið sé eitt búsetusvæði.

I.2 Innleiðing húsnæðisstefnu

Til að ná fram markmiðum húsnæðisstefnunnar setti starfshópur um húsnæðisstefnu Reykjavíkur fram tillögur árið 2011 sem fólu m.a. í sér að 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.

Stýrihópi um innleiðingu húsnæðisstefnu var falið að fylgja markmiðum húsnæðisstefnu eftir. Tillögur hópsins voru samþykktar í borgarráði 24. október 2013.

Meginmarkmið tillagna stýrihópsins var að 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 Aðalskipulag Reykjavíkur.

Leiðir til að ná fram markmiðum voru að Reykjavíkurborg beitti sér fyrir:

- Byggingu 2.500-3.000 nýrra leigu- og búseturéttaríbúða.
- Samvinnu við traust leigu- og búseturéttarfélög.
- Að Félagsbústaðir yrðu kjölfesta í nýjum uppbyggingarverkefnum.
- Nýjungum og nýjum lausnum í hönnun nýs íbúðarhúsnæðis.
- Nýjum úthlutunarskilmálum íbúðalóða til að stuðla að uppbyggingu almennra langtíma leigufélaga.

I.3 Aðalskipulag Reykjavíkur - húsnæði fyrir alla

Í gildi er húsnæðisstefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 þar sem fjallað er um húsnæði fyrir alla. Tillögur að nýjum viðauka við aðalskipulagið voru lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð og borgarráð í október 2020 og fela í sér endurskoðun á stefnu um íbúðabyggð og blandaða byggð og framlengingu skipulagstímabils til ársins 2040. Í breytingartillögunum er sett fram uppfærð húsnæðisstefna aðalskipulagsins undir yfirskriftinni húsnæði fyrir alla (breytingar og viðbætur við gildandi stefnu eru feitletraðar):

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- Innan hvers skólahverfis og eftir atvikum götureita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérbýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- Tryggt verði að hverskonar búsetuúrræði, fyrir alla félagshópa, rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæðis þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.
- Stefnt verði að því að um 25% nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Leitast verði eftir því á hverjum tíma að koma til móts við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði.
- Lögð verði áhersla á að fjölga almennt leigu- og búseturéttaríbúðum, hvort sem þær eru í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, ekki síst á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.
- Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er að þjóna með góðum almenningssamgöngum og/eða í grennd við stóra atvinnukjarna og fjölbreytta þjónustu. Húsnæði sem hentar ungu fólki og fyrstu kaupendum – og öðrum þeim sem eru liklegir til að nýta sér þjónustu almenningssamgangna – verði í forgangi á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.
- Að ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaðar og kostnaðar vegna samgangna, við mótun húsnæðisstefnu og gerð húsnæðisáætlana.
- Húsnæðisstefnu aðalskipulagsins verði fylgt eftir með húsnæðisáætlunum sem eru endurskoðaðar reglubundið og taka mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem um fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun – og samningsmarkmiðum Borgarráðs hverju sinni.
- Húsnæðisstefnan og framfylgd hennar í húsnæðisáætlunum, skal ávallt byggjast á markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma uppbyggingu borgarinnar.

I.3 Aðalskipulag Reykjavíkur – Íbúðahverfið og gæði byggðar

Í tillögum að nýjum viðauka við aðalskipulagið er sett fram uppfærð stefna um íbúðahverfið og gæði byggðar (breytingar og viðbætur við gildandi stefnu eru feitletraðar):

- Skapaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, fjölbreyttri verslun og þjónustu, íþrótta- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Leitast verði við að hvert hverfi hafi sinn kjarna, þannig að íbúarnir eigi sem styst að sækja daglega verslun og þjónustu og sem flestir sjái sér fært að sækja þjónustu innan hverfisins gangandi eða hjólandi.

- Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa og húsnæðisframboð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis, þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði.

- Skólahverfið verði áfram grunneining í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar.

- Innan íbúðabyggðar verði ákveðnir kjarnar festar í sessi til að tryggja verslun og þjónustu innan hverfanna. Sjá nánar kaflann Kaupmanninn á horninu.

- Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði ávallt metin með hliðsjón af núverandi stöðu í viðkomandi skólahverfi, svo sem framboði þjónustuþátta, félagslegri stöðu og núverandi blöndun húsagerða.

- Við ákvörðun um umfang, gerð og tímasetningu íbúðarþéttingar verði horft sérstaklega til stöðu grunn- og leikskóla í hverfunum.

- Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæð bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýpt húsbygginga og hlutfall útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið.

- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljósi við mótun nýrrar íbúðabyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðahverfa eða á blönduðum svæðum. Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.

I.3 Aðalskipulag Reykjavíkur – Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040*

Á yfirlitsmyndinni má sjá áætlaða fjölgun íbúða eftir borgarhlutum, samanber markmið um íbúafjölgun, skv. tillögum að nýjum viðauka við aðalskipulagið.

Ekki er um bindandi tölur um fjölda íbúða að ræða en þær eru gefnar upp til leiðbeiningar við mat á mögulegum áhrifum uppbyggingar á fjárfestingar til lengri tíma, samgöngumannvirki, grunnskóla og aðrar samfélagsstofnanir og grunn innviði.

- Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1000 nýrra íbúða á ári að meðaltali.
- Þar af er gert ráð fyrir að byggja um 250 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni.

Það ræðst vitanlega af stöðu á húsnæðismarkaði, atvinnustigi, efnahagshorfum hverju sinni hvort ofangreind markmið gangi eftir á einstökum árum eða árabilum.

Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landsspá Hagstofunnar, markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags og þróunaráætlunum svæðisskipulagsins til fjögurra ára.

Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040. Á kortinu eru til hliðsjónar sýndir núverandi og fyrirhugaðir grunnskólar. Miðað er við mjög kröftugan vöxt (1100 íbúðir/ári) og góða nýtingu svæða. Endanlegur fjöldi á hverju svæði er háður sérstöku mati í deiliskipulagi um hvað er ásættanlegur þéttleiki og fjöldi íbúða.

* Miðað við mjög kröftugan vöxt (1100 íbúðir/ári) og góða nýtingu svæða. Endanlegur fjöldi á hverju svæði er háður sérstöku mati um hvað er ásættanlegur þéttleiki og fjöldi íbúða.

I.4 Meirihlutasáttmáli borgarstjórnar Reykjavíkur 2018-2022

Við myndun meirihluta borgarstjórnar Reykjavíkur 2018-2022 var gerður samstarfssáttmáli þar sem m.a. var kveðið á um eftirfarandi verkefni á sviði húsnæðismála.

Markvissar aðgerðir í húsnæðismálum og hraðari uppbygging íbúðarhúsnæðis er eitt stærsta verkefni kjörtímabilsins. Við ætlum að halda áfram samvinnu við húsnæðissamvinnufélög sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og fjölga stúdentaíbúðum, íbúðum eldra fólks og leiguíbúðum verkalýðsfélaga og skoða fjölbreyttar leiðir til uppbyggingar öruggs húsnæðismarkaðar og fjölbreytts leigumarkaðar í samstarfi við ríkið og verkalýðshreyfinguna.

Við ætlum að leggja sérstaka áherslu á hagkvæmar og nútímalegar lausnir í húsnæðisuppbyggingu og setja aukinn kraft í lausnir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, meðal annars í tengslum við Borgarlínu.

Lykilsvæði í húsnæðisuppbyggingu verði fjölbreyttir þéttingarreitir, meðal annars meðfram þróunarásum aðalskipulags ásamt nýrri, blandaðri byggð í Gufunesi, Bryggjuhverfi, Úlfarsárdal, Elliðaárvogi, Höfðum, Skeifu og Skerjafirði.

Við ætlum að einfalda skipulags- og byggingarferla hjá borginni og þrýsta á ríkið að einfalda laga- og regluumhverfi þess.

Við ætlum að halda áfram að fjölga félagslegum íbúðum í eigu borgarinnar og fjölga þeim um 500 á kjörtímabilinu og endurskoða reglur um húsnæðisstuðning. Við ætlum að halda áfram uppbyggingu sértækra búsetuúrræða með því að fjölga íbúðum um að minnsta kosti 100 á kjörtímabilinu.

I.5 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 31. janúar 2019 uppfærð samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum og tóku þau gildi þann 1. mars 2019.

Þau komu í stað samningsmarkmiða sem samþykkt voru í borgarráði 27. nóvember 2014 og eru mikilvægur þáttur í að framfylgja aðalskipulagi og húsnæðisstefnu borgarinnar, tryggja gagnsæi og samræmi á milli svæða og leiða til markvissari samningsgerðar og auka líkur á að niðurstaða náist þannig að uppbygging verði í samræmi við áform borgaryfirvalda.

Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimilað er viðbótarbyggingarmagn sem er meira en 800 m² að flatarmáli, eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir.

Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð er breytt, eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð.

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

- Vogabyggð
- Ártúnshöfði
- Barónsreitur
- Norðlingaholt
- Sogavegur
- Heklureitur

I.5 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Helstu áherslur núgildandi samningsákvæða:

- Áhersla er lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða, gæði og gott umhverfi og að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- Land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best og að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni. Greiðslur geta verið mismunandi eftir staðsetningu og svæðum.
- Ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðum.
- Byggt verði í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa.
- Miða skal við að um 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða.
- Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.
- Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.
- Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingarsvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.

I.6 Græna planið – efnahagslega, félagslega og umhverfislega sjálfbær borg

Græna planið er áætlun Reykjavíkurborgar um hvernig sé rétt að bregðast við stöðu efnahagsmála og áætlun borgarinnar um efnahagslega endurreisn eftir heimsfaraldur. Græna planið gengur út á umhverfislega sjálfbærni, fjárhagslega sjálfbærni og félagslega sjálfbærni. Að borgin sæki fram og fjárfesti í stað þess að draga sig til hlés og beini þessum fjárfestingum í innviði sem stuðla að því að borgin verði kolefnishlutlaus og sterkari sem samfélag.

Helstu áherslur Græna plansins:

- Græna planið er sóknaráætlun Reykjavíkurborgar til efnahagslegrar viðspyrnu og græna endurreisn sem dregur saman á einn stað meginlínur í fjármálum, fjárfestingum og grænum lykilverkefnum næstu 10 ára.
- Græna planið byggir á þremur megin stoðum sjálfbærni; þ.e. umhverfislega sjálfbærni, félagslega sjálfbærni og efnahagslega sjálfbærni.
- Þróttmikið og fjölbreytt borgarhagkerfi er besta leiðin upp úr samdrætti. Á grunni Græna Plansins mun Reykjavíkurborg beita sér fyrir kraftmikilli innviðafjárfestingu í víðtækri samvinnu með það fyrir augum að byggja upp borg tækifæranna. Grænar áherslur og græn skref munu á komandi árum vera leiðarljós borgarinnar á öllum sviðum.

Græna planið
Umhverfisleg sjálfbærni
Fjárhagsleg sjálfbærni
Félagsleg sjálfbærni

Græna planið og húsnæði:

- Kraftmikil uppbygging með þéttingu byggðar er lykilatriði í Græna planinu. Borgin mun vaxa – íbúum og störfum fjölgar á sama tíma og útblástur mun dragast saman.
- Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og þjónusta aukin og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðahverfi verði styrktir.

Framtíðarsýn Græna plansins til 2030:

- **Kolefnishlutlaus borg:** Reykjavík er kolefnishlutlaus, blómleg, skemmtileg og heilbrigð borg.
- **Grænn vöxtur:** Í Reykjavík er kraftmikill grænn vöxtur, samkeppnishæft borgarsamfélag og frjósamur jarðvegur fyrir skapandi hugmyndir sem laðar fólk að til búsetu, heimsókna og athafna.
- **Enginn skilinn eftir:** Í Reykjavík verður græna umbreytingin byggð á réttlæti, sanngirni og þátttöku. Íbúar búa við öryggi og geta haft jákvæð áhrif á eigið líf og annara í nútíð og framtíð.

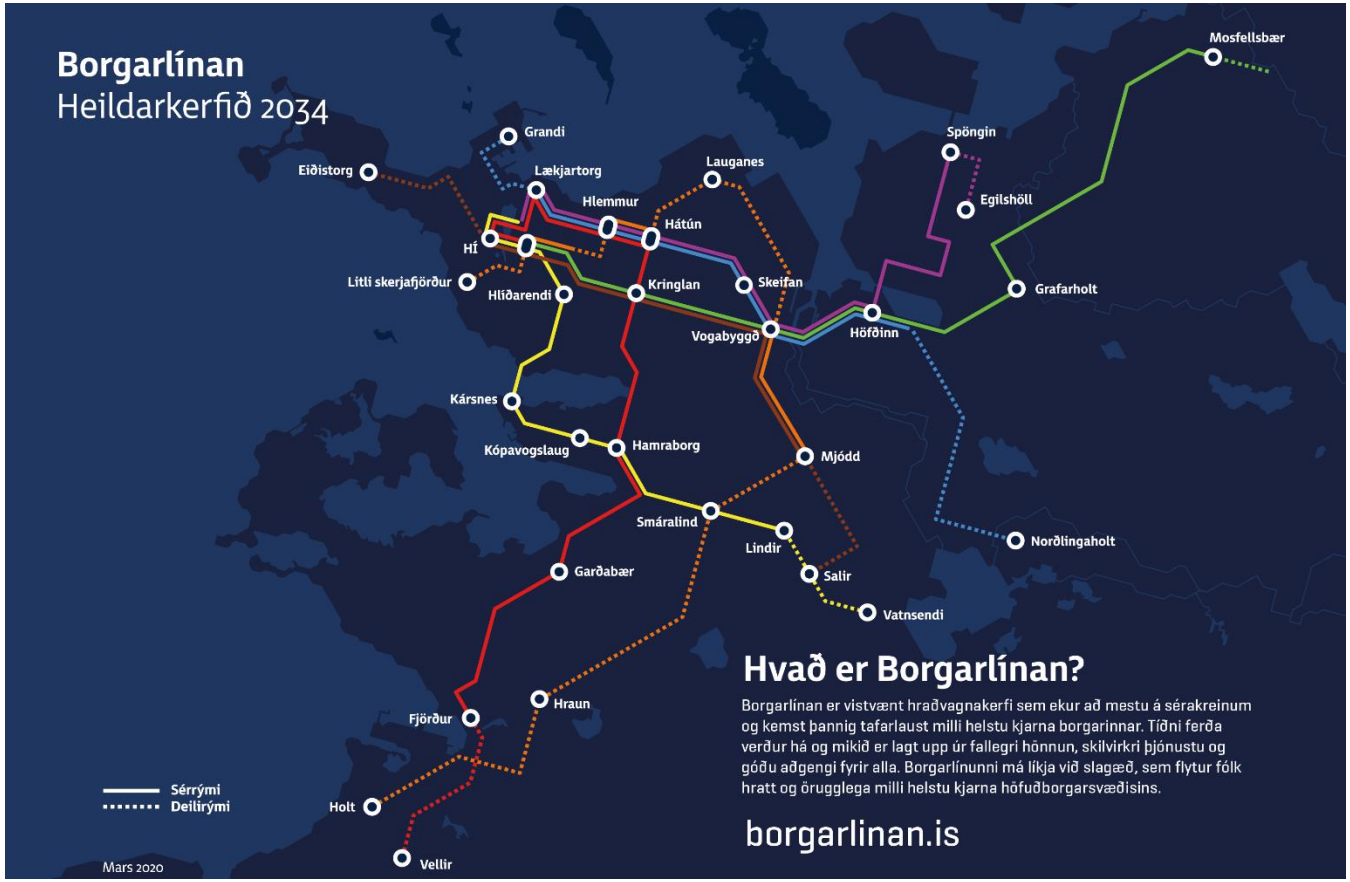
I.7 Þétting byggðar og Borgarlína

Framkvæmdir við fyrstu lotu Borgarlínu hefjast á næsta ári og á þeim að ljúka að mestu árið 2023. Hún skiptist í tvo áfanga; annars vegar frá Hamraborg í Kópavogi yfir nýja Fossvogsbrú að Hlemmi og hins vegar frá Hlemmi upp á Ártúnshöfða. Legan byggir á samgöngu- og þróunarásum sem eru skilgreindir í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins til 2040. Gert er ráð fyrir að meginuppbygging íbúða og þétting byggðar í borginni verði á svæðum meðfram Borgarlínunni og þróunarásnum.

Þjóðhagslega hagkvæm
Ný félagsfræðileg greining danska ráðgjafafyrirtækisins COWI og verkfræðistofunnar Mannvits sýnir að þessi fyrsta lota Borgarlínu er þjóðhagslega hagkvæm og mun skila um 26 milljarða króna ábata á núvirði umfram kostnað.

Ábatinn skýrist mikið til af tímasparnaði þeirra sem munu nota Borgarlínuna og fækkunar farinna kílómetra en á móti koma neikvæð áhrif vegna aukins ferðatíma annarra samgöngumáta, s.s. einkabíla og vöruflutninga.

Stofnkostnaður fyrstu lotu Borgarlínu er áætlaður ríflega 38 milljarðar króna á núvirði.



I.7 Fleiri hjólreiða- og gönguleiðir

Samhliða uppbyggingu Borgarlínunnar verða innviðir fyrir hjólreiðafólk og gangandi stórlega bættir. Það mun stytta ferðatíma verulega og skila töluverðum samfélagslegum ábata. Þar að auki opnast leiðir að nýjum svæðum til að njóta útivistar.

Fjölbreytni eykur frelsi
Áætlað er að tæplega 7% af heildarfjármögnun framkvæmda í Samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu verði nýtt í hjólreiðastíga, göngubrýr og undirgöng. Fjölbreytni í samgöngum eykur frelsi fólks til að velja hvaða samgöngukostur hentar hverju sinni.
Ljóst er að þegar fleiri velja Borgarlínu eykst jafnframt rými annarra samgöngumáta.

Flestir kjósa fjölbreyttan ferðamáta
Í könnun Maskínu sumarið 2020 á hvernig fólk ferðast til vinnu á höfuðborgarsvæðinu kom fram að hlutfall þeirra sem keyra á einkabíl hefur lækkað um rúm 8% á síðastliðnu ári, úr rúmum 71,7% í 63,3% milli ágúst 2019 og júní 2020. Á sama tíma fjölgar þeim sem nota aðra ferðamáta, s.s. að hjóla, ganga eða taka Strætó. Þegar fólk er spurt hvernig það myndi helst vilja ferðast til vinnu eru breytingarnar enn umfangsmeiri.

Einungis 35% myndu kjósa einkabílinn en hinir myndu kjósa annan ferðamáta. Ljóst er af þessu að fjölbreytni er að aukast umtalsvert, sem rímar vel við auknar áherslur sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu um að stórefla almenningssamgöngur.

Borgarlína + Strætó

Borgarlínan og Strætó munu vinna saman í einu, heildstæðu kerfi og nýtt leiðakerfi Strætó, sem nú er í vinnslu, verður jafnframt grunnur að framtíðarskipan Borgarlínunnar. Stofnleiðir Strætó verða að Borgarlínuleiðum þegar sérakreinarnar hafa verið lagðar.

Áhrifarík fyrsta lota

Fyrsta lotan Borgarlínu nær yfir 13 km leið en áhrifin eru mun víðtækari. Sérrýmin munu einnig nýtast Strætó. Alls munu ellefu leiðir Strætó aka að hluta í sérrými að fyrstu lotu lokinni, eða á tæpum fjórðungi af leiðum Strætó. Uppbygging sérrýmis í fyrstu lotu hefur jákvæð áhrif á leiðir sem um 80% íbúa höfuðborgarsvæðisins eru í göngufæri við.

Rannsóknir hafa sýnt að blönduð, hæfilega þétt byggð og gott aðgengi að tíðum almenningssamgöngum ræður mestu um hvort fólk noti þennan samgöngumáta.

1.7 Betri samgöngur á höfuðborgarsvæðinu

Mikilvægt skref í samvinnu ríkisins og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu í uppbyggingu samgönguinnviða á höfuðborgarsvæðinu næstu 15 árin var stigið þegar hlutafélagið Betri samgöngur var stofnað formlega í Hörpu 2. október 2020.

Fjárfesta fyrir 120 milljarðarða á 15 árum
Félagið mun fjárfesta fyrir um 120 milljarða króna á framkvæmdatímabilinu í stofnvegum og innviðum Borgarlínu, lagningu göngu- og hjólastíga, umferðarstýringum og öryggisaðgerðum.

Borgarstjóri sagði við stofnunina að félagið verði ómetanlegt í að þróa höfuðborgarsvæðið hraðar í græna átt. Meðal verkefna í borginni sem félagið mun sinna er uppbygging Borgarlínu, tenging Arnarnesvegar við Breiðholtsbraut, breyting gatnamóta Bústaðavegar og Reykjanesbrautar og færsla Miklubrautar í stokk.

Betri samgöngur ohf. verður að ¾ í eigu ríkisins og sveitarfélögin sex skipta eftir stærð með sér fjórðungshlut.

Samstarf um samgöngur með öflugu hlutafélagi. Stofnsamningur Betri samgangna var undirritaður af Sigurði Inga Jóhannessyni, samgöngu- og sveitastjórnarráðherra, Páli Björgvini Guðmundssyni, framkvæmdastjóra SSH, Degi B. Eggertssyni borgarstjóra, Gunnari Einarssyni, bæjarstjóra Garðabæjar, Katrínu Jakobsdóttur, forsætisráðherra, Ármanni Ólafssyni, bæjarstjóra Kópavogs, Rósu Guðbjartsdóttur, bæjarstjóra Hafnarfjarðar, Haraldi Sverrissyni, bæjarstjóra Mosfellsbæjar, Ásgerði Halldórsdóttur, bæjarstjóra Seltjarnarness og Bjarna Benediktssyni, fjármálaráðherra. *Mynd: Sigurjón Ragnar / SR photo*

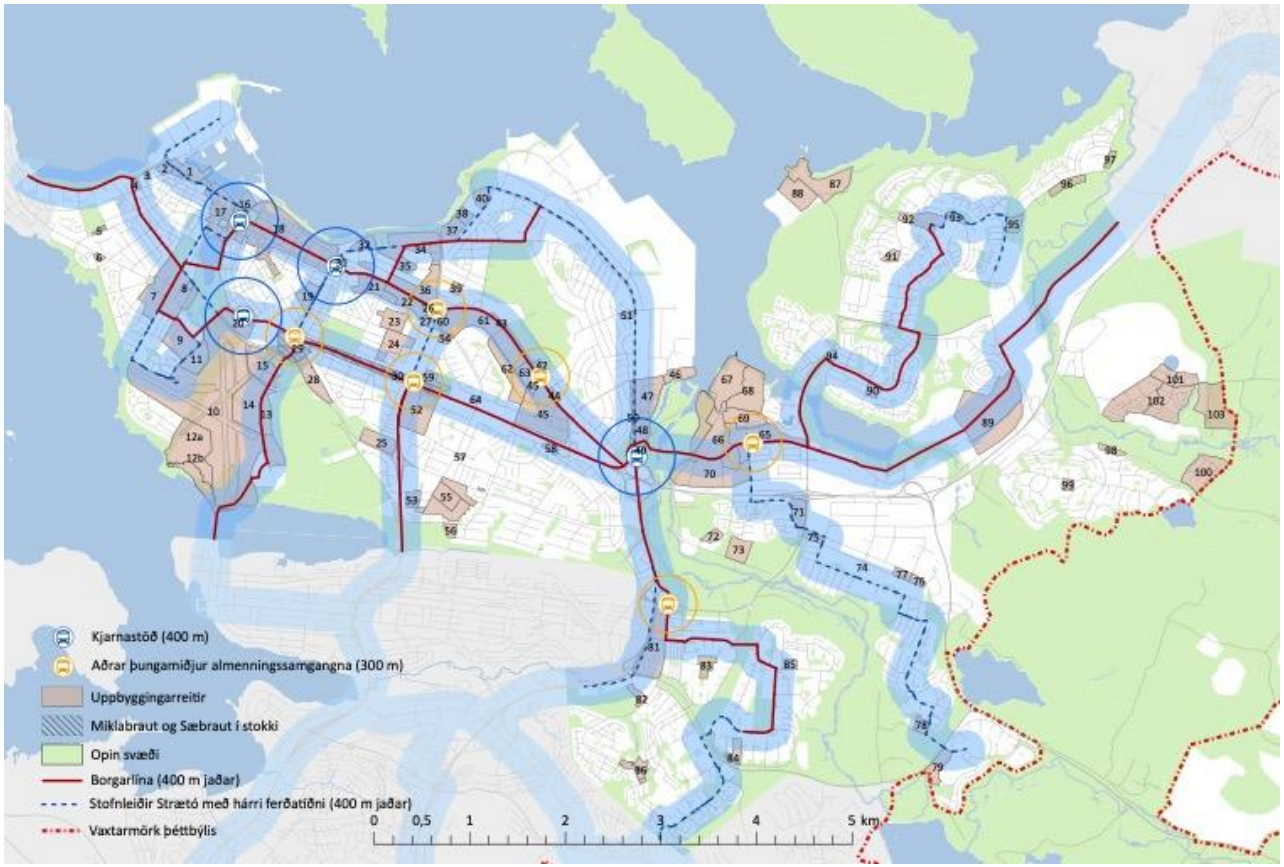
Uppbyggingarreitir meðfram Borgarlínu

Þrátt fyrir að Borgarlínuverkefnið hafi ekki verið formlega staðfest fyrr en á haustmánuðum 2019 má segja að tónninn um þéttingu byggðarinnar hafi verið sleginn með samþykkt Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, árið 2014. Strax þá voru helstu þéttingarreitir innan borgarinnar skilgreindir í kringum tvo framtíðarsamgönguása og hefur uppbygging síðustu ára tekið mið af því.

Ártúnshöfði
Deiliskipulagsvinna stendur yfir fyrir hluta svæðisins, við Stórhöfða og Breiðhöfða og niðri við Sævarhöfða á svæði Malbikunarstöðvarinnar. Miðað er við að allt að 6000 íbúðir verði í hverfinu fullbyggðu, auk verslunar-, skrifstofu-, og létts iðnaðarhúsnæðis á 200.000 m².

Bryggjuhverfi III
Byggingarframkvæmdir eru hafnar. Svæðið er hluti af Ártúnshöfða og þar er gert er ráð fyrir 800 íbúðum.

Vogabyggð
Með Sæbraut í stokk á milli Knarrarvogs og Skeiðarvogs skapast betri tækifæri til að fjölga íbúðum á svæðinu þar sem gert er ráð allt að 1.900 íbúðum. Uppbygging er hafin í Vogabyggð I og Vogabyggð II. Deiliskipulagsvinna við Vogabyggð III og IV er hafin, eða að hefjast, meðal annars vegna Borgarlínu sem mun fara þar í gegn.



Íbúðarbyggð verður þróuð í takti við uppbyggingu Borgarlínu. Markmiðið er að minnst 80% nýrra íbúða og nýrra atvinnutækifæra verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu. Af um 100 byggingarsvæðum sem skilgreind eru í drögum að aðalskipulagi eru um 90% þeirra í göngufæri við Borgarlínu eða stofnleiðir Strætó bs.

I.7 Uppbyggingarreitir meðfram Borgarlínu

Skeifan
Samþykkt rammaskipulag sem var unnið með Borgarlínu í huga og felur í sér 750 íbúðir og rými fyrir skrifstofur, verslanir og léttan iðnað á 200.000 m².

Suðurlandsbraut 34 (Orkureitur)
Unnið er að deiliskipulagsbreytingu á grunni verplaunatillögu Samkeppni um skipulag reitsins er lokið og vinningstillaga hefur verið kynnt. Tímaáætlun var samþykkt í borgarráði 2019. Vinna við svæðisskipulag hófst í september 2019. Gert er ráð fyrir 450 íbúðum og skrifstofu- og verslunarhúsnæði á rúmum 7.000 m².

Laugavegur – Holt
Rammaskipulag samþykkt fyrir allt svæðið. Deiliskipulag fyrir austari hluta svæðisins, við Laugaveg, Boltholt og Skipholt, hefur verið samþykkt. Þar er m.a. gert ráð fyrir nýju hóteli, verslun og þjónustu.

Hlemmur
Á Hlemmtorgi eru miklar umbreytingar fyrirhugaðar til að gefa gangandi, hjólandi og almenningssamgöngum/Borgarlínu aukið rými. Hlemmur veður nýr inngangur í miðborgina þar sem nýtt og gamalt mætast.

Landspítali
Uppbygging nýs meðferðarkjarna í gangi. Hugmyndavinna hafin vegna svæðis sem myndast við stokkenda Miklubrautar og Snorrabrautar og Hringbrautar.

Hlíðarendi
Uppbygging langt komin á þremur af fjórum reitum á svæðinu og íbúar byrjaðir að flytja inn. Alls verða byggðar vel á áttunda hundrað íbúðir og verslunarrými.

Háskólagarðar HR
Framkvæmdum lokið, eða í gangi við 255 af ríflega 400 námsmannaíbúðum sem rísa á svæðinu.

Skerjafjörður
Vinna við deiliskipulag 1. áfanga í Skerjabyggð, sem felur í sér byggingu 500-1.000 íbúða, stendur yfir. Rammaskipulag 1.200-1.300 íbúðabyggðar og 5.000 m² skrifstofu- og verslunarhúsnæðis var samþykkt 2018.

Fossvogsbrú yfir í Kópavog
Deiliskipulag fyrir brúnna hefur verið samþykkt. Borgarlína og umferð gangandi og hjólandi mun fara um brúna, meðfram HR og gegnum Hlíðarendasvæðið og tengjast Snorrabraut.

I.7 Um þróunarása og þéttingarsvæðI

Aðalskipulagið 2010-2030 er fyrsta heildarskipulag borgarinnar þar sem ekki er gert ráð fyrir nýjum úthverfum í jaðri byggðarinnar heldur munu 90% allra nýrra íbúða í Reykjavík til ársins 2030 rísa innan núverandi þéttbýlismarka, ef áætlanir aðalskipulagsins ganga eftir. Skipulagið miðar við að þrjú svæði muni gegna lykilhlutverki við þróun Reykjavíkur á næstu áratugum; Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin/Gamla höfn.

Örfirisey-Keldur og Miðborg-Vatnsmýri

Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á þróunarás sem tengir miðborgina við þéttingarsvæði til vesturs og austurs. Á þessum ás, Örfirisey-Keldur, var lögð sérstök áhersla á almenningssamgöngur; hraðleið og forgang strætisvagna, hjólastíga og greiðar og þægilegar leiðir fyrir gangandi vegfarendur. Ásinn er um 10 km að lengd og var tekið fram að hann skyldi hafa einkenni borgargötu þar sem vistvænir ferðamátar væru í fyrirrúmi.

Miðað var við mestan þéttleika og blöndun byggðar næst ásnum og við lykilbiðstöðvar strætisvagna. Annar sambærilegur ás var skilgreindur til suðurs frá miðborginni með hliðsjón af væntanlegri byggð í Vatnsmýrinni. Með breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, sem samþykkt var í maí 2018, voru skilgreindir alls sjö samgöngu- og þróunarásar sem leiðarkerfin fyrir Strætó og Borgarlínu munu byggja á.

II. Íbúaspá og áætluð íbúðaþörf til lengri tíma litið

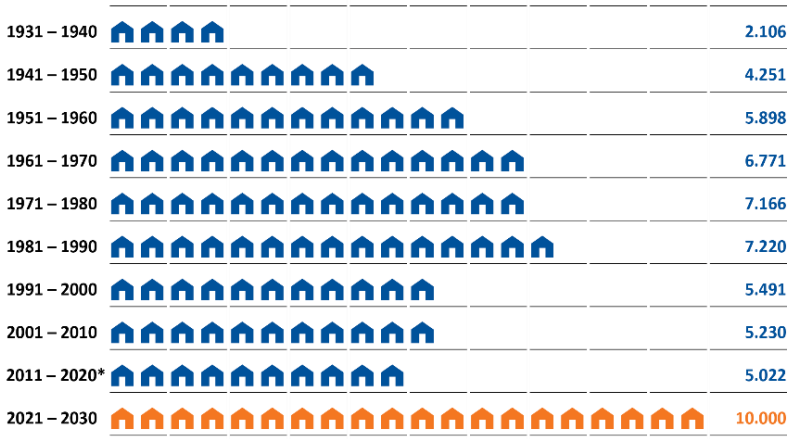
Samkvæmt íbúaspá gildandi aðalskipulags er gert ráð fyrir að íbúar Reykjavíkur verði um 149 þúsund árið 2030 og hafi þá fjölgað um u.þ.b. 18.000 frá árinu 2020. Íbúaspáin gerir ráð fyrir að fólki á húsnæðisaldri fjölgi hlutfallslega og að meðalfjöldi íbúa á íbúð haldi áfram að lækka, sem þýðir að byggja þarf fleiri íbúðir en áður á hverja 1.000 íbúa. Samkvæmt spánni og vegna uppsafnaðrar þarfar á árunum 2011 til 2016, er áætlað að byggja þurfi að meðaltali um 1.000 íbúðir á ári til ársins 2030 til að mæta húsnæðisþörfum nýrra íbúa.

Í drögum að breytingum á aðalskipulaginu sem kynnt voru í október 2020, má finna uppfærslu á íbúaspá, mati á húsnæðisþörfum og á valkostum um byggðaþróun til lengri framtíðar. Sjá lýsingu breytinga í drögum að nýjum viðauka við aðalskipulagið. Í nýrri íbúaspá er gert ráð fyrir kröftugri vexti í Reykjavík en verið hefur undanfarna áratugi og lagt til að byggðar verði að minnsta kosti 1000 íbúðir á ári, að meðaltali til ársins 2040.

Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af markmiðum húsnæðisáætlunar, almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landsspá Hagstofunnar, megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags og þróunaráætlunum svæðisskipulagsins til fjögurra ára.

Það ræðst vitanlega af stöðu á húsnæðismarkaði, atvinnustigi, efnahagshorfum hverju sinni hvort ofangreind markmið gangi eftir á einstökum árum eða árabilum. Vegna efnahagshorfa til allra næstu ára má reikna með því að erfitt geti reynst að ná markmiðum um 1000 íbúðir á ári. Markviss áætlun um jafnari fjölgun íbúða, studd af opinberum aðilum, er hinsvegar einnig til þess gerð að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði, skapa stöðugri húsnæðismarkað og almennt til að jafna hagsveiflur í samfélaginu.

Fjöldi byggðra íbúða í Reykjavík eftir áratugum*

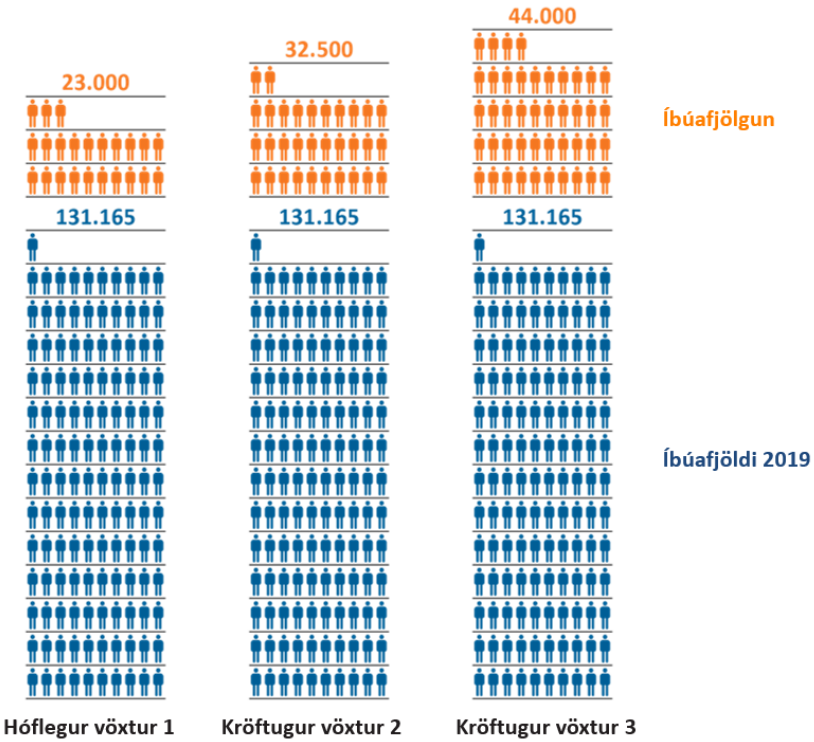


* Fjöldi íbúða á tímabilinu 2011-2020 er áætlaður fyrir síðustu árin

Viðaukar

Framreikningar taka mið af landsspá Hagstofu Íslands (haust 2019, ný spá væntanleg í nóvember 2020) og grundvallast á sömu megin forsendum og settar eru fram í gildandi aðalskipulagi.

Íbúafjölgun í Reykjavík til 2040



Hóflegur vöxtur grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

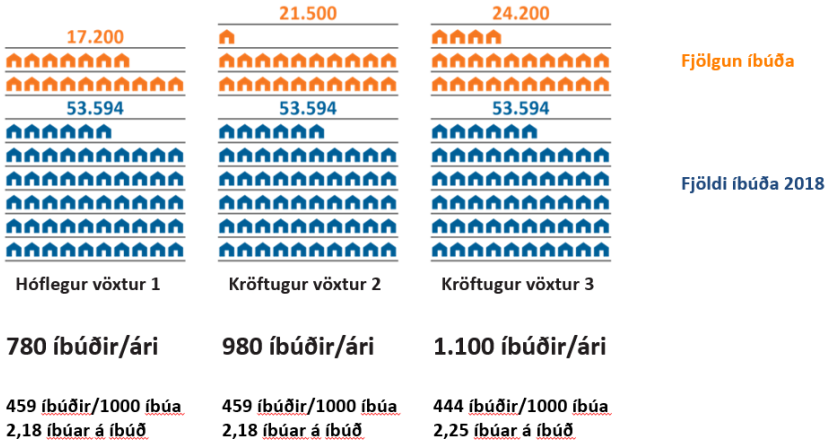
Kröftugur vöxtur II gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

Kröftugur vöxtur III, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

Reikna má með því að íbúafjölgun næstu áratuga verði áfram knúin af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngra fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur íbúaspár hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúaþróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um *öldrun* mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila.

Þörf fyrir nýjar íbúðir til ársins 2040 verður á bilinu 21-24 þúsund miðað við kröftugan vöxt.

Fjölgun íbúða til ársins 2040
Þrjár sviðsmyndir



Hóflegur vöxtur 1	Kröftugur vöxtur 2	Kröftugur vöxtur 3
780 íbúðir/ári	**980 íbúðir/ári**	**1.100 íbúðir/ári**
459 íbúðir/1000 íbúa	**459 íbúðir/1000 íbúa**	**444 íbúðir/1000 íbúa**
2,18 íbúar á íbúð	**2,18 íbúar á íbúð**	**2,25 íbúar á íbúð**

III. Staða og horfur á fasteignamarkaði í október 2020

Á vegum Reykjavíkurborgar hafa verið unnar ýmsar kannanir um húsnæðismarkaðinn og búsetuóskir. Nýjust er greining Arcur frá október 2020 á fasteignamarkaði og búsetuóskum fyrir Reykjavíkurborg.

Helstu niðurstöður greiningarinnar eru:

- Fyrstu kaupendum fjölgar ár frá ári og uppsöfnuð þörf fyrri ára virðist minnka.
- Bygging íbúða hefur aukist í Reykjavík, en uppsöfnuð þörf fyrri ára er ekki að fullu leyst.
- Íbúar óska eftir fleiri herbergjum, ekki fleiri fermetrum.
- Ráðstöfunartekjur hafa aukist en það tekur lengri tíma að greiða kaupverð íbúða vegna hækkunar íbúðaverðs umfram tekjuhækkun.
- Reykvíkingar gera ráð fyrir því að ef þeir flytji á næstu árum muni greiðslubyrði þeirra aukast.
- Vegalengd til vinnu eða skóla hefur áhrif á meðalverð íbúða.

Fyrstu kaupendum fjölgar:

- Fasteignamarkaðurinn hefur verið líflegur á síðustu misserum og ekki gefið eftir þó samdráttur hafi orðið í hagkerfinu.
- Hlutfall fyrstu kaupenda í viðskiptum með fasteignir heldur áfram að aukast.
- Litlar breytingar eru á hlutdeild leiguíbúða á markaði.
- Hlutur stærri fjölbýliseigna vex á kostnað smærra sérbýlis, stærra fjölbýli er tæpur þriðjungur íbúðarhúsnæðis í Reykjavík.

Fasteignagreining Arcur 2020 (frh.)

Auknar fjárfestingar og verðhækkanir:

- Íbúðafjárfesting hefur verið umfram meðaltal síðustu ár.
- Vísbendingar eru um að það dragi um úr framkvæmdum í Reykjavík og höfuðborgarsvæðinu næstu árum.
- Minnkað framboð íbúða í „airbnb“ kemur m.a. fram í auknu framboði á leiguhúsnæði. Leigusamningum hefur fjölgað meira það sem af er ári en allt síðasta ár, sem þó sýndi aukningu.
- Fjölgun hótelherbergja getur dregið varanlega úr framboði „airbnb“ á næstu árum, sem aftur hefur áhrif á þörf fyrir uppbyggingu íbúða.
- Þrátt fyrir aukið framboð hefur íbúðaverð hækkað og viðskipti verið mikil á fasteignamarkaði.
- Íbúðaverð hefur hækkað umfram verðlag, laun og byggingarkostnað á síðustu árum.

Óuppfyllt þörf um 2.100 íbúðir:

- Þjóðin eldist og breytt aldurssamsetning mun hafa áhrif á tegund húsnæðis sem eftirspurn verður eftir.
- Líklegt er að það dragi úr hlutfalli fyrstu kaupenda á næstu árum, þó til skamms tíma gæti aukningin haldið vegna hagstæðari skilyrða til fjárfestinga.
- Eftirspurn eftir íbúðum í Reykjavík mun að líkindum aukast í samræmi við niðurstöðu um óskir íbúa um næstu búsetu (sjá næsta kafla).
- Breytt fjölskyldumynstur og breyttar áherslur ungs fólks s.s. í barneignum eykur þörf fyrir fjölgun íbúða og hefur, auk þess áhrif á stærð og gerð þeirra.

Fleiri herbergi, aukin greiðslubyrði:

- Flestir Reykvíkingar búa í Miðbæ, Vesturbæ og í Grafarvogi, lægstur er meðalaldur í Grafarholti og Úlfarsárdal og hæstur er hann í Háaleiti, Fossvogi og við Bústaðarveg.
- Fleiri vilja nú búa í Reykjavík næst þegar þeir flytja en í síðustu könnunum.
- Fleiri myndu kjósa að búa nær miðbænum en búa þar
- Ólíklegt er að næsta búseta verði í leiguhúsnæði, gangi væntingar íbúa eftir.
- Flestir gera ráð fyrir að fjölga herbergjum í minni íbúð.
- Svarendur könnunarinnar gera ráð fyrir því að greiðslubyrði vegna húsnæðis aukist við flutning.
- 70% svarenda gera ráð fyrir að eigið fé við næstu kaup verði meira en 10 m.kr.

Fasteignagreining Arcur 2020 (frh.)

Aukin geta heimila til íbúðakaupa:

- Ráðstöfunartekjur fyrir greiðslu vaxta hafa hækkað lítillega umfram verðlag síðustu ár. Þær hafa þó ekki náð hámarki áranna fyrir bankahrun.
- Rekstrartekjur hafa náð hámarki við 45-49 ára aldur og haldist þannig út starfsævina.
- Vaxtagjöld hafa lækkað ár frá ári síðan 2010 og eiginfjárstaða almennt lagast. Staða þeirra sem hafa neikvætt eigið fé virðist þó hafa versnað, þ.e. neikvæð staða þeirra hefur að jafnaði aukist.
- Íbúðaverð hefur hækkað umfram ráðstöfunartekjur jafnvel þó tekið sé tillit til lækkunar vaxtagjalda og það tekur íbúa höfuðborgarsvæðisins nú að jafnaði 102 mánaða ráðstöfunartekjur að greiða fyrir 100 fm íbúð.
- Heimilin hafa í auknum mæli fært sig í óverðtryggð lán þ.a. vaxtahækkun hefði meiri áhrif á greiðslugetu þeirra.

Vegalengd hefur áhrif á íbúðaverð:

- Fólksbílum hefur fjölgað meira en landsmönnum öllum síðasta aldarfjórðunginn.
- Flestir fara í vinnuna eða skóla á eigin bíl. Yngri konur fara frekar á bíl en karlar, hlutföllin jafnast með hækkandi aldri.
- Nágrannar Reykjavíkur og íbúar landsbyggðarinnar aka um á dýrari bílum en borgarbúar, munar um 1 m.kr.
- Eldsneytiskostnaður er að jafnaði um 15 þ.kr. á mánuði.
- Húsnæðisverð lækkar með aukinni fjarlægð í vinnu og skóla.

Sjá eldri kannanir um húsnæðismarkaðinn og búsetuóskir hér

IV. Húsnæði og samgöngur

Einfaldasta leiðin til að bæta samgöngur og draga úr kostnaði vegna þeirra, er að stytta vegalengdir, að hafa stutt á milli hluta, stutt á milli húsa og stutt á milli fólks. Stutt í vinnuna, stutt út í búð, stutt í skólann og stutt í opin græn svæði og þangað sem sótt er þjónusta og afþreying.

Það er hinsvegar ekki áhlaupaverk í flóknu borgarsamfélagi sem er í stöðugum vexti og kallar á sífellt aukið landrými. Markaðsöflin styðja í raun við þá hugsun, að byggja þétt þar sem land er dýrast, á svæðum sem eru miðlæg og stutt í allar áttir. Heilbrigði skynsemi segir okkur líka að rétt sé að byggja þétt og meira þar sem samgöngur eru afkastamiklar og skilvirkar og sérstaklega þar sem vistvæn og hagkvæm samgöngukerfi geta notið sín.

Tvær hliðar á sama pening

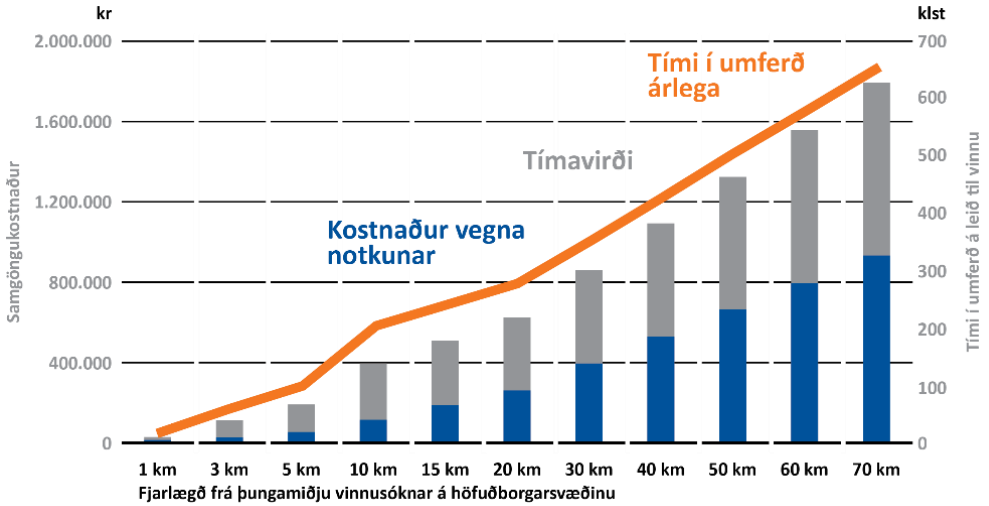
Og það er sannarlega þörf áminning nú á tímum loftslagsbreytinga og í ljósi fjölmargra mistaka við þróun borga í gegnum söguna. Orðræðan um Borgarlínuna undanfarin ár hefur mögulega leitt til þess, að þessi hugsun mun loksins festast í sessi hér á landi. Og þessi hugsun undirstrikar einnig vel að húsnæðiskostnaður og samgöngukostnaður eru í raun tvær hliðar á sama peningnum, verðmiðinn fyrir búsetu í nútíma borgarsamfélagi.

Það er því mikilvægt að horfa ekki einangrað á húsnæðiskostnaðinn, heldur verði samgöngukostnaður einnig ávallt tekinn með í jöfnuna. Raunar skýrist mismunandi húsnæðisverð eftir svæðum að stærstum hluta af samgöngukostnaðinum.

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

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og helstu byggingarsvæði

Samgöngukostnaður og fjarlægð frá vinnustað



Heimild: Minnisblað SSH frá janúar 2019, unnið af Vilhjálmi Hilmarssyni, hagfræðingi.

Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040: Húsnæði og samgöngur, tvær hliðar á sama peningnum

Fjöldi bíla á heimili eykst eftir fjarlægð frá miðborg

Fjöldi bíla á heimilum í Reykjavík var 1,5 haustið 2019.

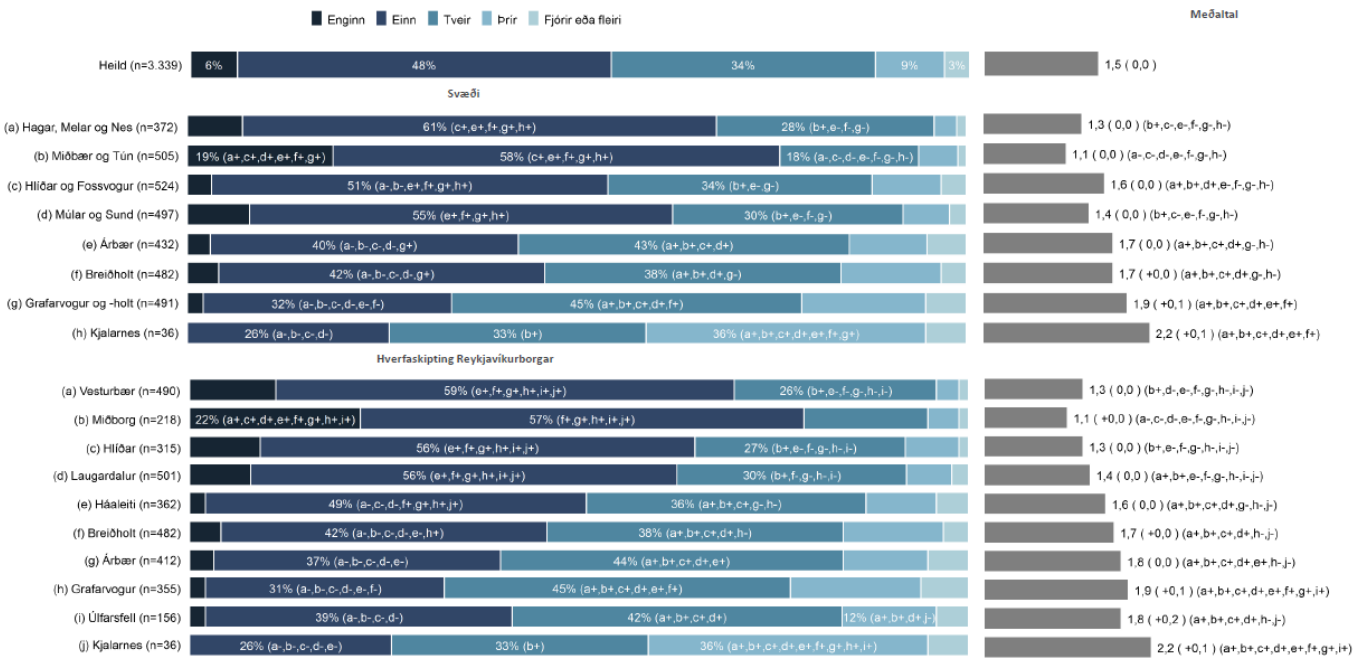
Fjöldi bíla á heimili eykst eftir fjarlægð frá miðborg.

Fæstir eru bílar á hvert heimili í miðborg (1,1), Vesturbæ (1,3) og Hlíðum (1,3).

Fjöldinn eykst jafnt og þétt eftir því sem fjær dregur frá miðborg og er mestur í Grafarvogi (1,9) og á Kjalarnesi (2,2)

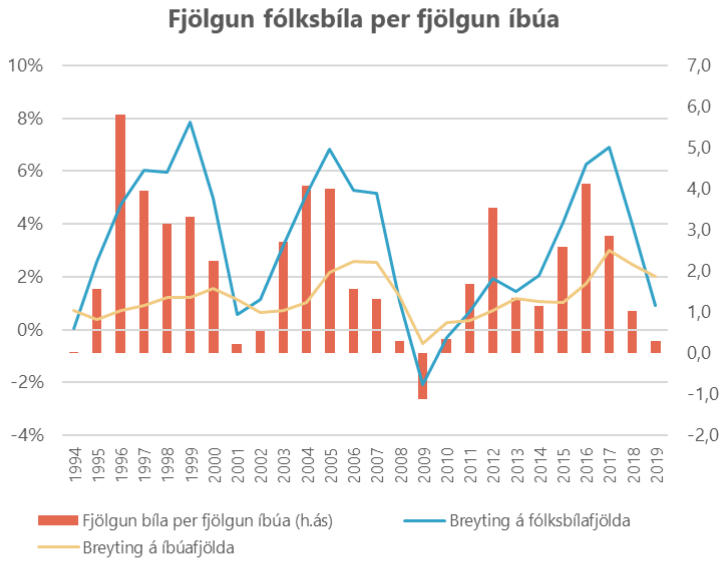
Þetta kemur fram í könnun sem Gallup gerði á ferðum íbúa Reykjavíkur fyrir samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið, SSH, Vegagerðina, Samgöngustofu og ISAVIA í október-nóvember 2019.

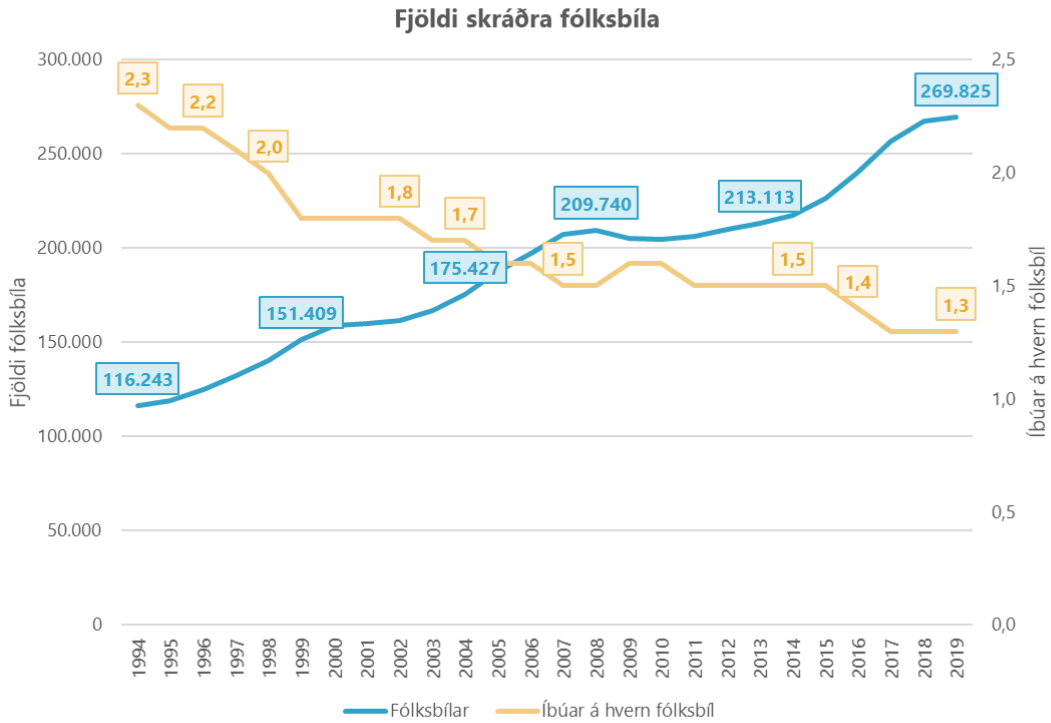
í könnuninni er óleiðrétt fyrir fjölda íbúa á hverju heimili.



Heimild: Könnun Gallup á ferðum íbúa Reykjavíkur í október-nóvember 2019

Fólksbílum hefur fjölgað meira en fólkinu





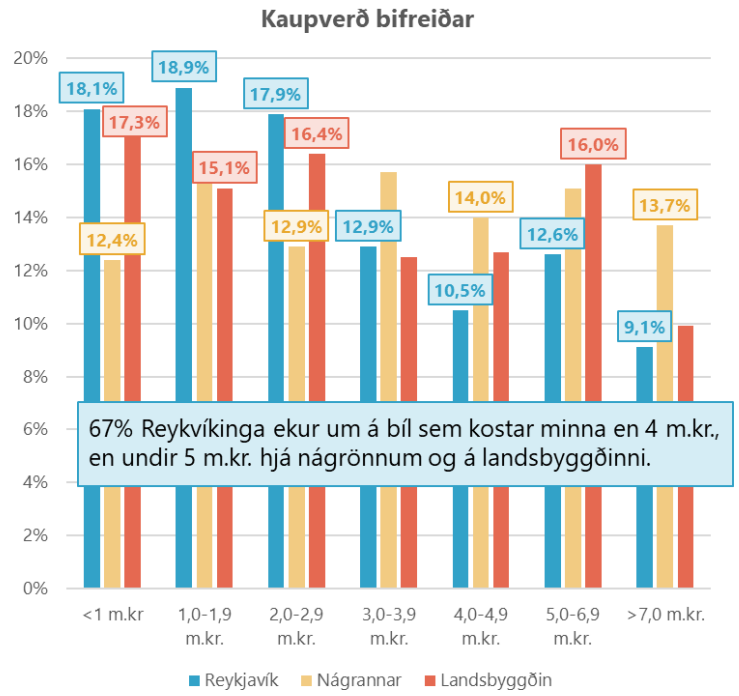
Bifreiðaeign landsmanna hefur aukist ár frá ári síðustu 25 árin, talsvert umfram íbúafjölgun. Árleg íbúafjölgun á tímabilinu 1994-2019 var 1,2% en fólksbílum fjölgaði á sama tíma um 3,4%.

Á tímabilinu fjölgar bílum að hlutfallslega meira en íbúum og einnig í fjölda. Íbúum hefur fjölgað um 99 þúsund en bílum um 154 þúsund.

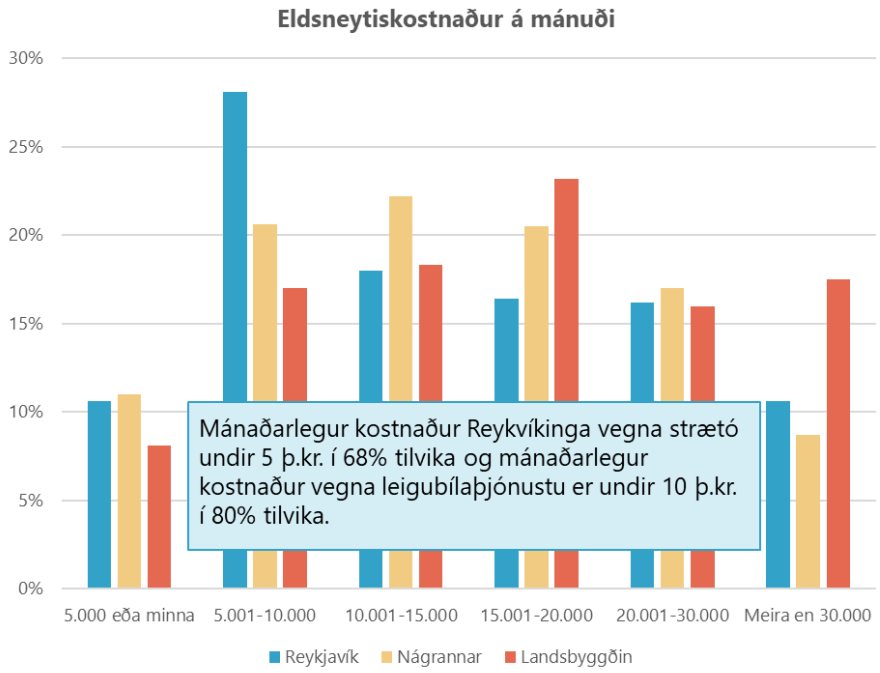
Heimild: Hagstofa Íslands

Heimild: Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík: Samspil samgangna og búsetu - Greining Arcur í október 2020

Dýrari bílar utan Reykjavíkur, eldsneytiskostnaður um 15 þ.kr.



67% Reykvíkinga ekur um á bíl sem kostar minna en 4 m.kr., en undir 5 m.kr. hjá nágrönnum og á landsbyggðinni.

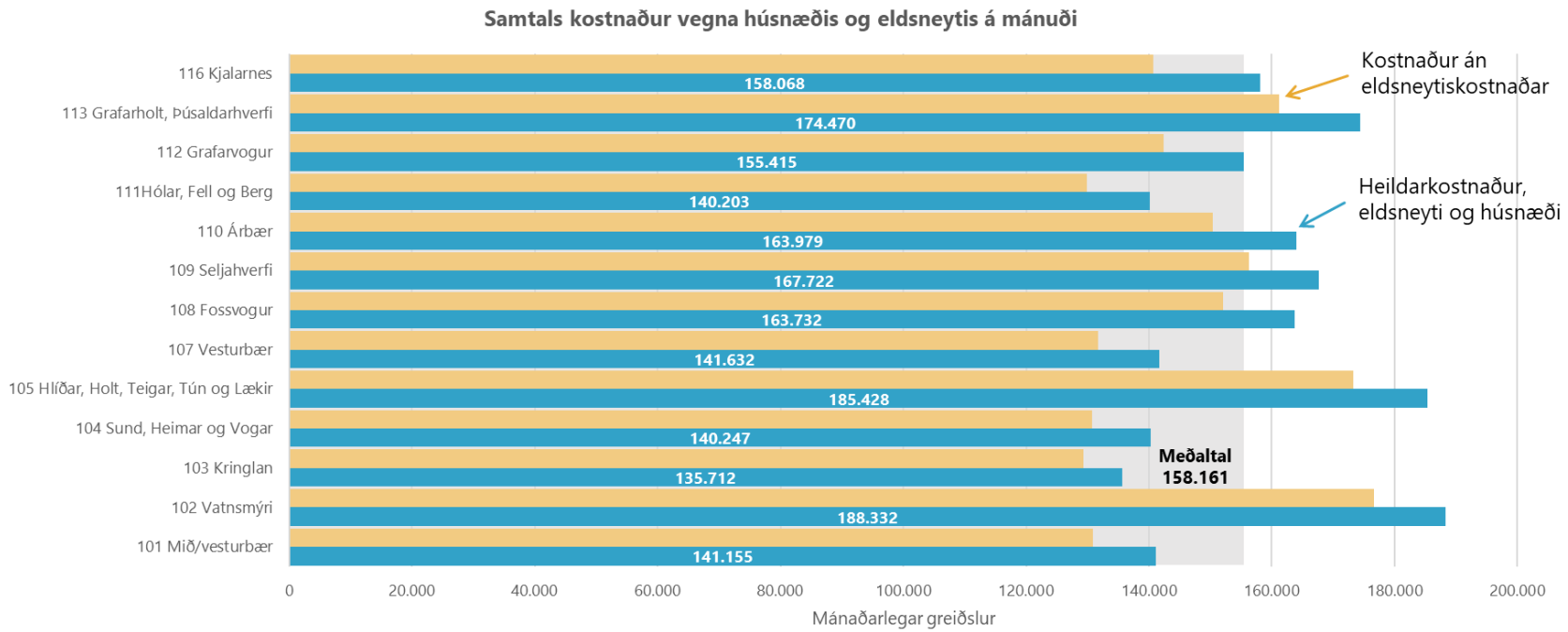


Mánaðarlegur kostnaður Reykvíkinga vegna strætó undir 5 þ.kr. í 68% tilvika og mánaðarlegur kostnaður vegna leigubílaþjónustu er undir 10 þ.kr. í 80% tilvika.

Heimild: Könnun Gallup 2020 og ARCUR 2020

Heimild: Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík: Samspil samgangna og búsetu - Greining Arcur í október 2020

Meðalútgjöld vegna eldsneytis og húsnæðis er 158 þ.kr.



Heimild: Þjóðskrá Íslands, könnun Gallup 2020 og ARCUR 2020.

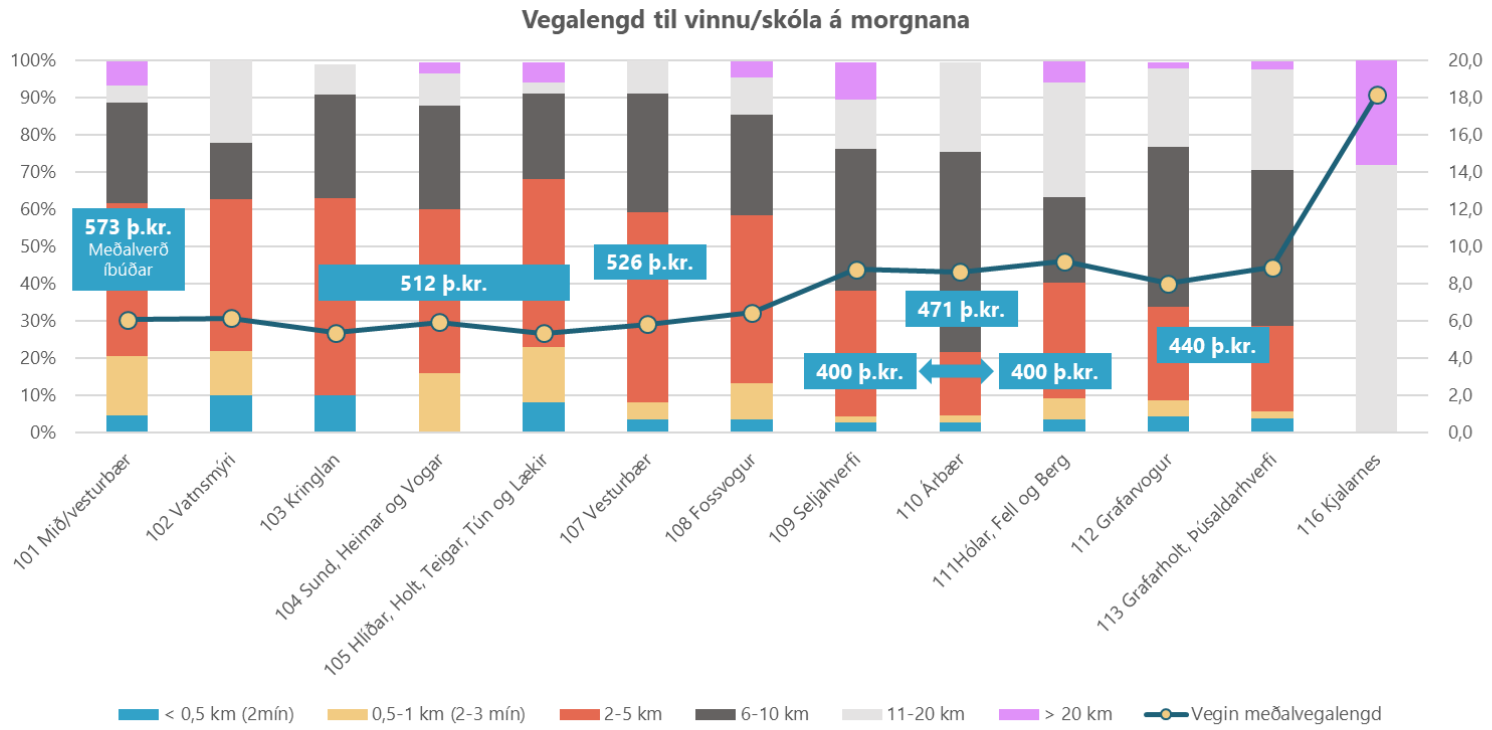
Heimild: Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík: Samspil samgangna og búsetu - Greining Arcur í október 2020

Fjarlægð til vinnu lækkar húsnæðisverð

Áður hefur komið fram að meðalverð íbúða á fermetra er hæst í Miðbæ og Vesturbæ, en lækkar með fjarlægð þaðan frá.

Á myndinni hér til hliðar má sjá fjarlægð til vinnu hefur líklega áhrif á húsnæðisverð.

Tölur um húsnæðisverð á fermetra er því miður ekki niður á póstnúmer, en það má sjá leitnina, þ.e. Að eftir því sem vegalengdin frá Mið-/Vesturbæ eykst lækkar húsnæðisverð.



Heimild: Þjóðskrá Íslands, könnun Gallup 2020 og ARCUR 2020.

Heimild: Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík: Samspil samgangna og búsetu - Greining Arcur í október 2020

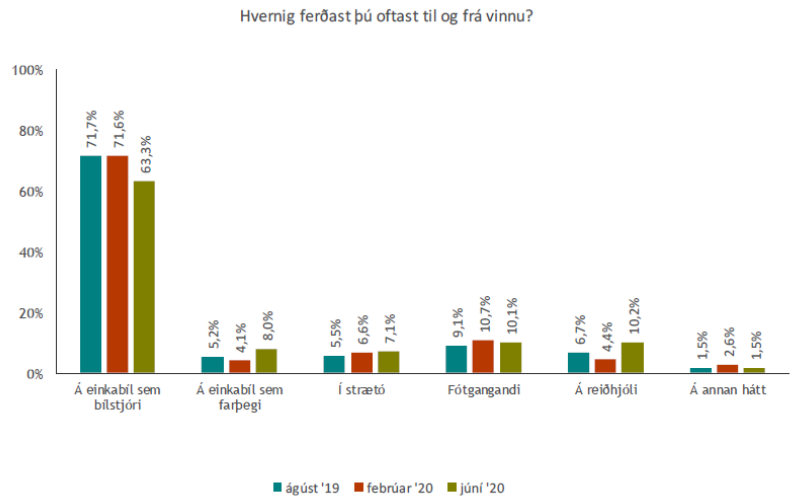
Viðaukar

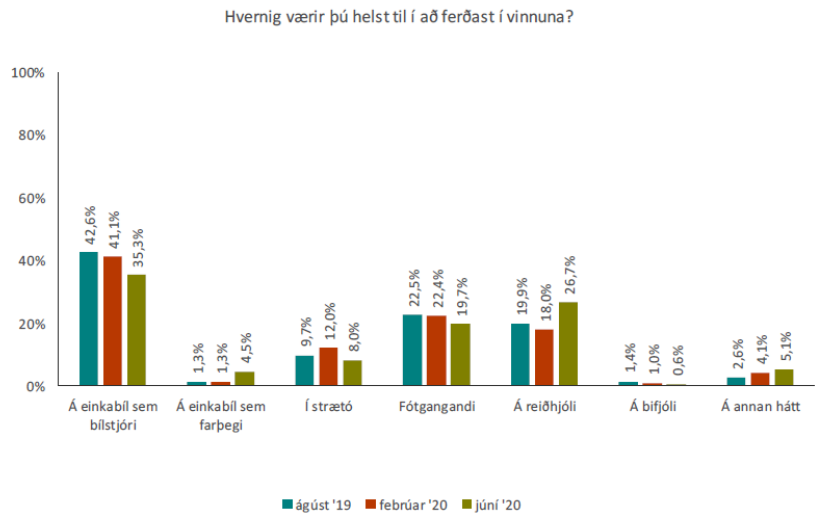
Það er áberandi munur á fjölda þeirra sem ferðast á einkabíl sem bílstjórar til vinnu og þeirra sem vilja ferðast með þeim hætti.

Í júní 2020 segjast 63% ferðast sem bílstjórar en aðeins 35% vilja gera það.

Hátt í helmingur bílstjóra vill því ferðast með öðrum hætti í vinnuna og áberandi er hve margir vilja heldur fara fótgangandi eða á hjóli.

Þetta kemur fram í ferðavenjukönnun Maskínu frá júní 2020.





Heimild: Ferðavenjukönnun Maskínu – Júní 2020

V. Lykiltölur húsnæðismála

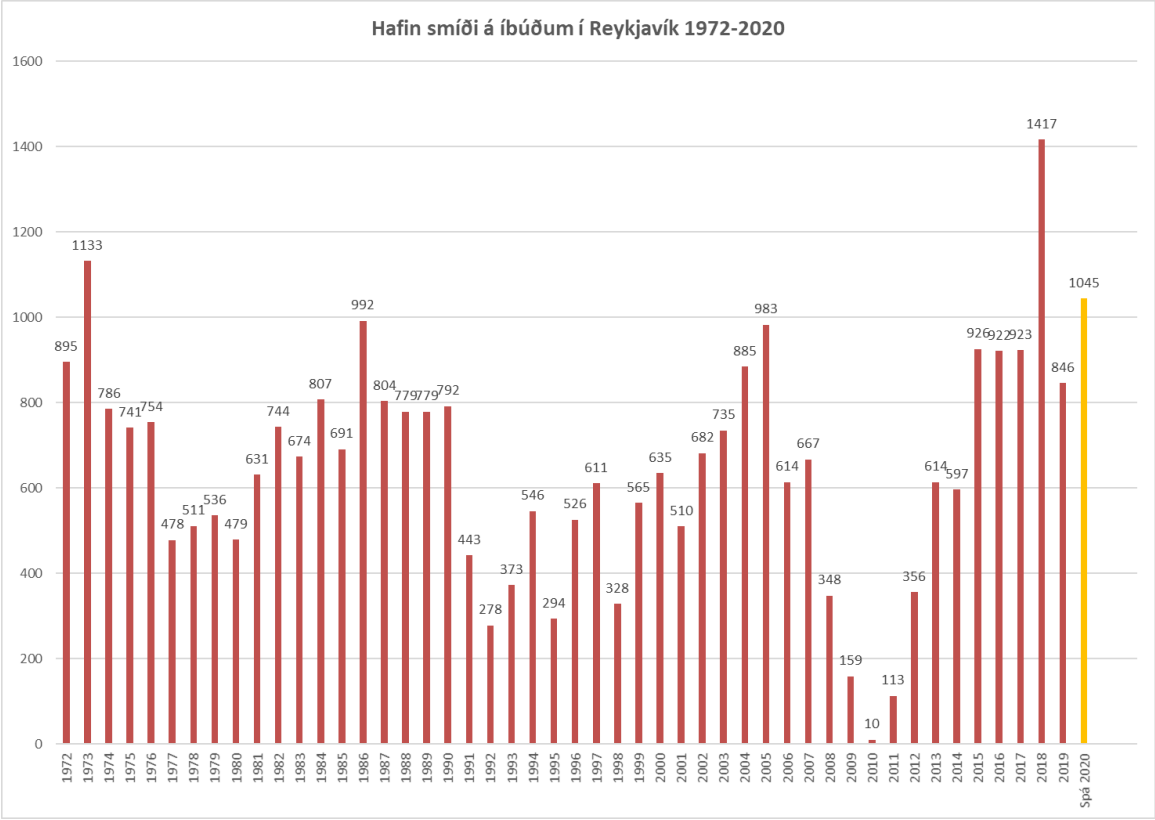
a) Íbúðir í byggingu

Á fyrstu níu mánuðum ársins 2020 hófst bygging skv. útgefnum byggingarleyfum á 843 íbúðum í Reykjavík; 815 í fjölbýlishúsi, 20 í tvíbýlishúsi og 8 í einbýlishúsi. Áætlað er að smíði hefjist á 1.045 íbúðum alls í Reykjavík árið 2020. Allt árið 2019 hófst bygging á 846 íbúðum í Reykjavík. Árið 2018 var metár í útgefnum byggingarleyfum í Reykjavík og hófst bygging á 1.417 íbúðum það árið sem eru fleiri íbúðir á einu ári en nokkru sinni fyrr í borginni.

Fjöldi íbúða sem smíði hófst á var yfir 900 á ári árin 2015-2017. Árin frá 2015 eru því vel yfir meðaltali fjölda íbúða sem hafin er smíði á frá árinu 1972 en meðaltalsfjöldi íbúða í nýsmíðum eru 640 íbúðir á ári á tímabilinu 1972-2018.

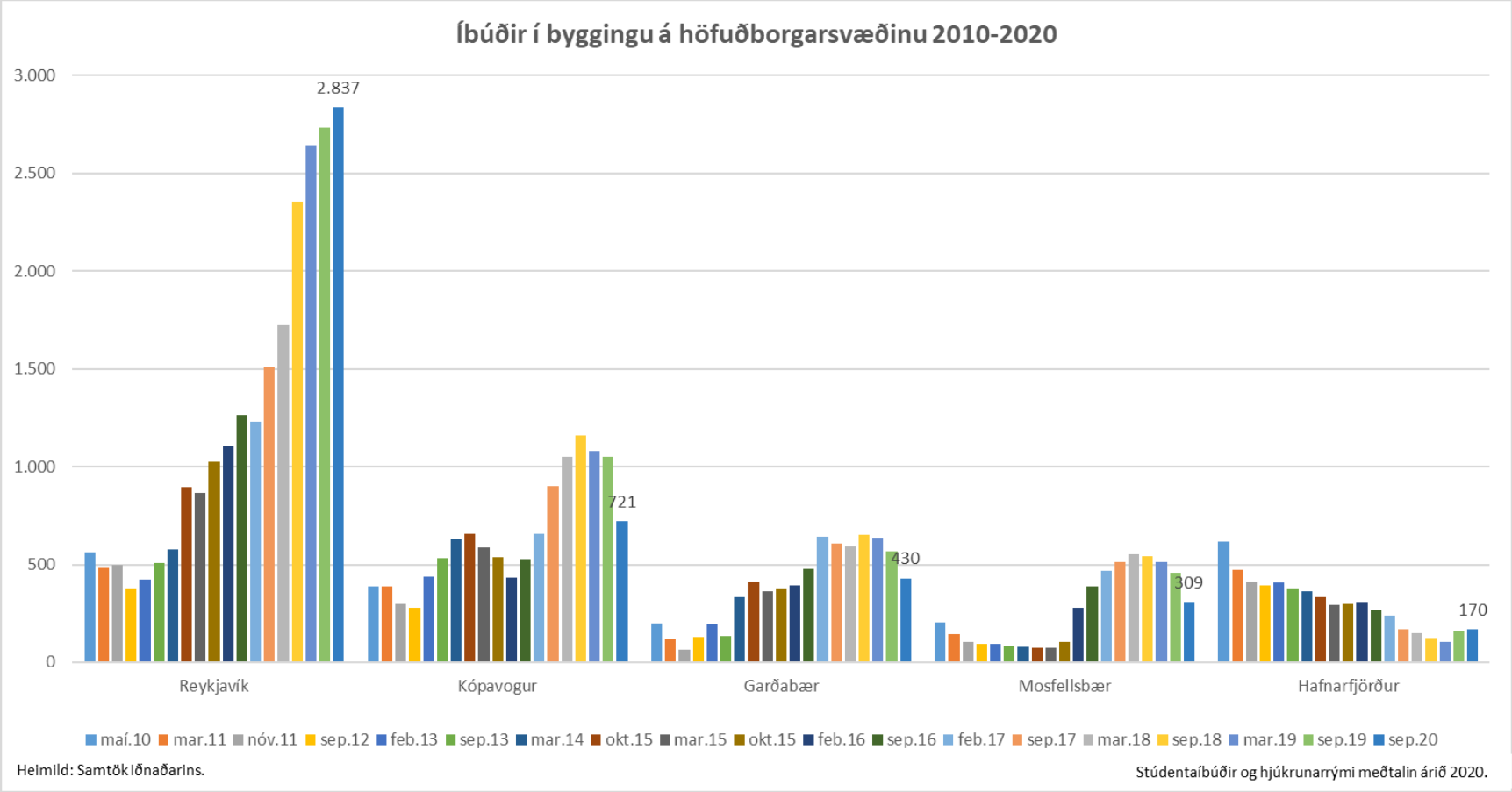
Aðeins þrisvar áður hefur fjöldi nýrra íbúða sem hafin er bygging á í Reykjavík farið yfir 900 íbúðir á ári. Árið 1973 var hafin bygging á 1.133 íbúðum þegar Breiðholt og Árbær voru í uppbyggingu, árið 1986 var hafin bygging á 992 íbúðum þegar Grafarvogurinn var að byggjast upp og loks árið 2005 var hafin bygging á 983 íbúðum en þá voru Grafarholt og Úlfarsárdalur að byggjast upp.

Samantekt um yfir samþykktar byggingarleyfisumsóknir, byggingarmagn, útgefin byggingarleyfi, úttektir og fasteignaskráningu má sjá í ársskýrslu byggingafulltrúa 2019.



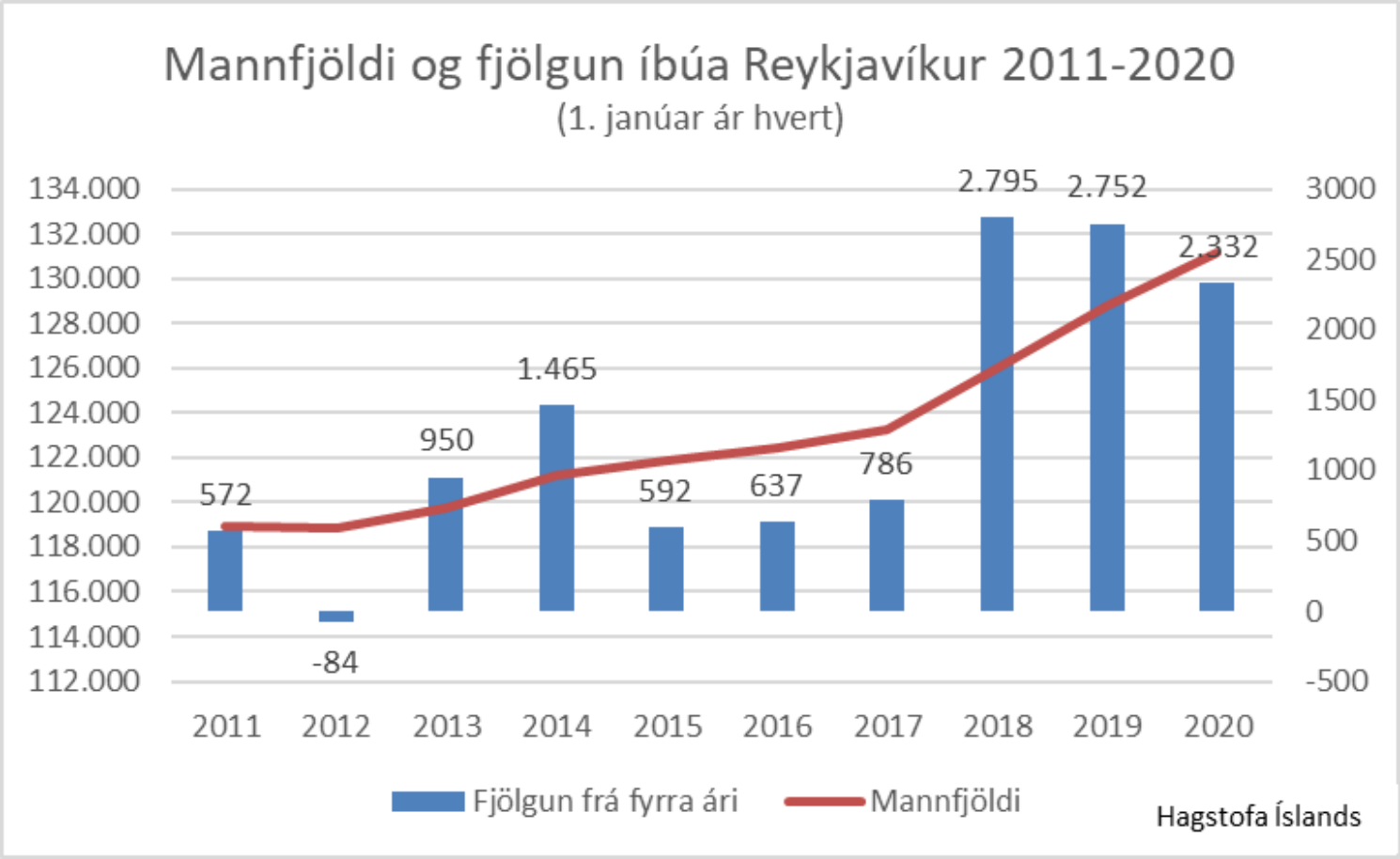
b) Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu 2010-2020

Þegar tölur úr íbúðatalningu Samtaka iðnaðarins á höfuðborgarsvæðinu sl. 11 ár eru skoðaðar sést að íbúðum í byggingu í Reykjavík hefur fjölgað hratt síðastliðin ár. Á sama tíma hefur verið samdráttur í flestum nágrannasveitarfélögunum. Í talningunni í september 2020 hefur stúdentaíbúðum og hjúkrunarrýmum (alls 338 í Reykjavík) verið bætt við en þau eru ekki meðtalin í súlum fyrir fyrri ár.



c) Mannfjöldi og fjölgun íbúa Reykjavíkur 2011-2020

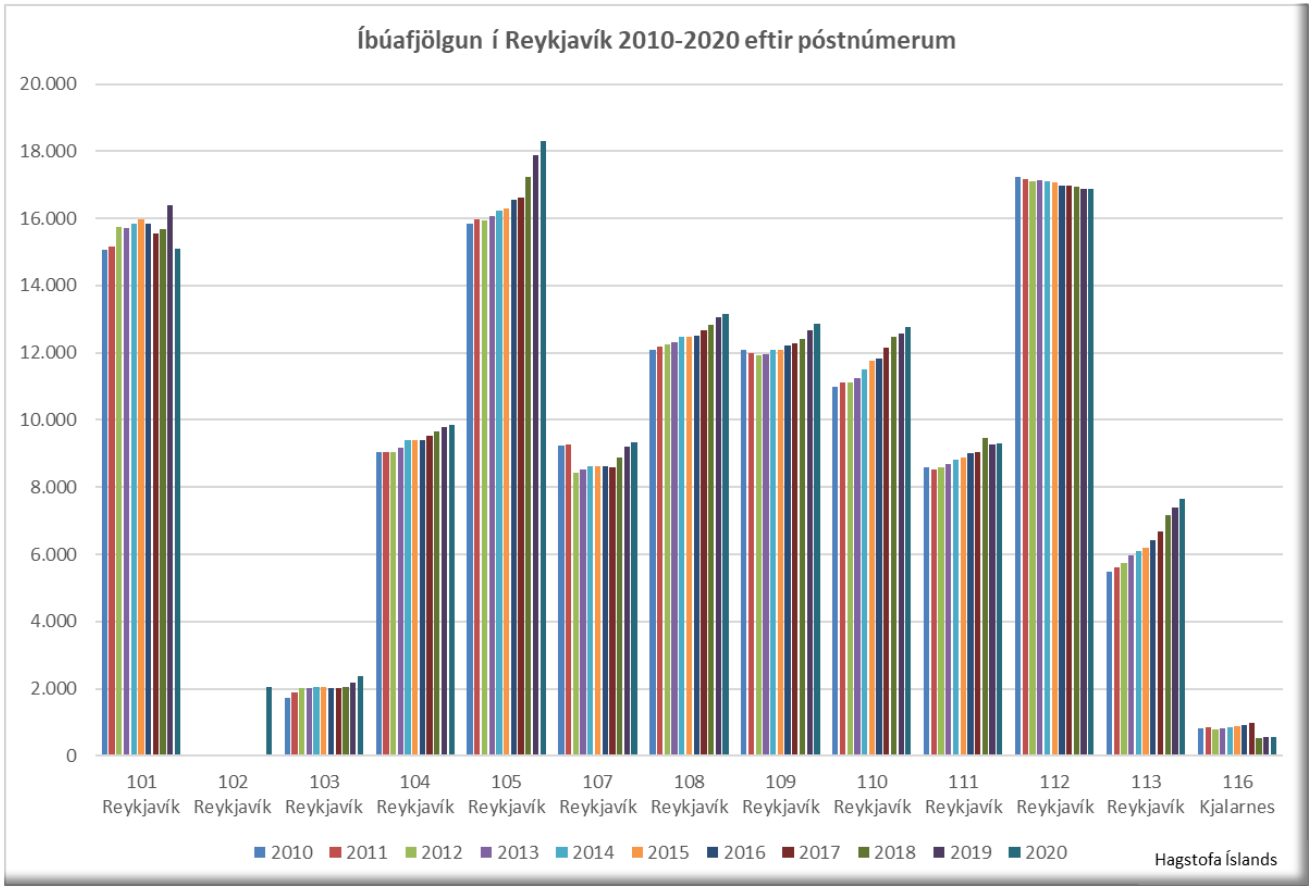
Tölur Hagstofu Íslands yfir íbúafjölda í Reykjavík á árabilinu 2011-2020 sýna stöðuga íbúafjölgun ef frá er talið árið 2012. Síðustu þrjú ár hefur íbúum Reykjavíkur fjölgað enn meira en framan af tímabilinu og er það í takt við aukinn fjölda íbúða í borginni.



Árin 2011-2020 fjölgaði íbúum Reykjavíkur um tæp 13.000 og voru þeir 131.125 þann 1. janúar 2020.

d) Fólksfjölgun eftir póstnúmerum 2010-2020

Tölur Hagstofu Íslands yfir íbúafjölda í Reykjavík eftir póstnúmerum á árabilinu 2010-2020 sýna jafna íbúafjölgun framan af í hverfum borgarinnar en síðustu árin hefur fjölgunin tekið stökk upp á við í flestum hverfum. Nýtt póstnúmerahverfi, 102 kom inn í talnagrunn Hagstofunnar og fækkaði við það íbúum í póstnúmeri 101.



e) Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu

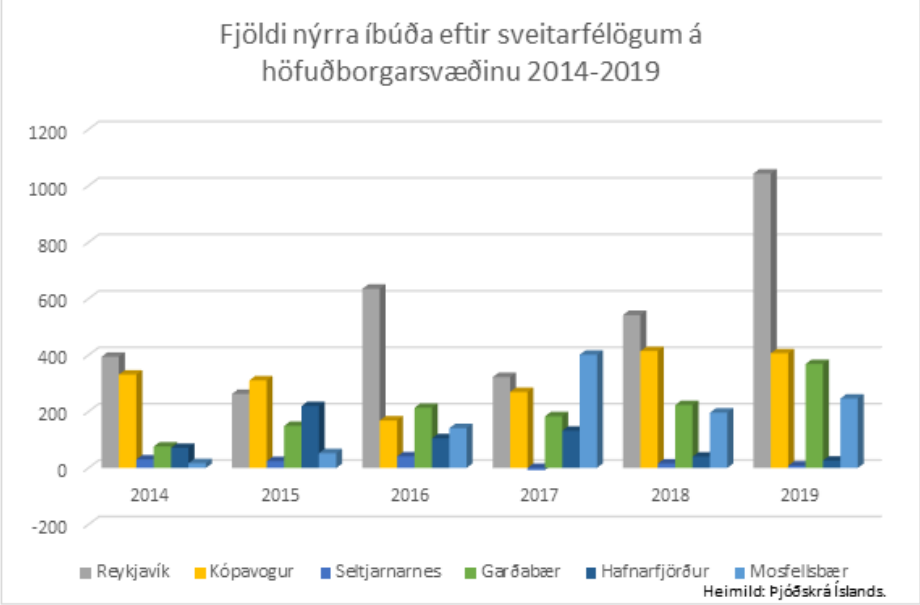
Á árunum 2014 til 2019 voru 8.065 íbúðir teknar í notkun á höfuðborgarsvæðinu skv. tölum Þjóðskrár, þar af voru 3.198 í Reykjavík eða tæp 40%.

Fjöldi nýrra íbúða í Reykjavík tvöfaldast á milli áranna 2018 og 2019. Gera má ráð fyrir að tölur um íbúðir sem teknar eru í notkun í Reykjavík verði áfram háar næstu misseri, í ljósi talna um útgefin byggingarleyfi og nýsmíði íbúða síðastliðin ár.

Skv. tölum byggingafulltrúa var fjöldi fullgerðra íbúða sem teknar voru í notkun í Reykjavík árið 2019 1.003 talsins auk þess sem 443 íbúðir voru skráðar á fokheldu byggingarstigi eða tilbúnar til innréttinga.*

Samtals er það 1.446 íbúð sem er fjölgun um 585 íbúðir frá fyrra ári þegar 861 íbúð var skráð.

* Þjóðskrá miðar talningu á íbúðum teknar í notkun við fokheldar íbúðir/ byggingastig 4 en byggingafulltrúi telur fjölda fullgerða íbúða og miðar við lokaúttekt



Fjöldi nýrra íbúða eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu 2014-2019.

Sveitarfélag	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Reykjavík	394	262	635	322	542	1043
Kópavogur	331	310	168	269	414	406
Seltjarnarnes	30	24	41	-8	16	8
Garðabær	76	149	213	183	223	368
Hafnarfjörður	71	219	105	132	40	26
Mosfellsbær	17	52	141	401	196	246

Heimild: Þjóðskrá Íslands.

VI. Heimagisting og aðgerðir í málefnum ferðaþjónustunnar

Aukinn ferðamannastraumur til landsins, síðasta áratuginn eða svo, hefur leitt til þess að sífellt fleiri íbúðir hafa verið leigðar til ferðamanna og því horfið að hluta, eða öllu, af innlendum húsnæðis- og leigumarkaði og gert leigjendum á almennum leigumarkaði erfiðara fyrir að finna sér húsnæði á viðráðanlegu verði.

Fækkun bæði 2019 og 2018 í heimagistingu

Samkvæmt talningu Airdna.co hafði íbúðum og herbergjum til leigu í Reykjavík hjá Airbnb og HomeAway fækkað árið 2019, frá fyrri árum.

Tölur Hagstofunnar sýna einnig samdrátt í fjölda gistinátta í heimagistingu í Reykjavík frá 2018.

Samdráttur vegna COVID-19

Ljóst er að áhrif COVID-19 faraldursins árið 2020 hafa leitt til verulegrar fækkunar gistinátta í heimagistingu á milli ára. Það hefur því dregið verulega úr neikvæðum áhrifum ferðaþjónustunnar á húsnæðismarkaðinn í Reykjavík.

Í ljósi mikilvægis greinarinnar fyrir efnahag borgarinnar mun Reykjavík standa fyrir öflugu markaðsátaki næstu misserin til að bregðast við samdrætti í ferðaþjónustu.

Íbúðir leigðar til ferðamanna

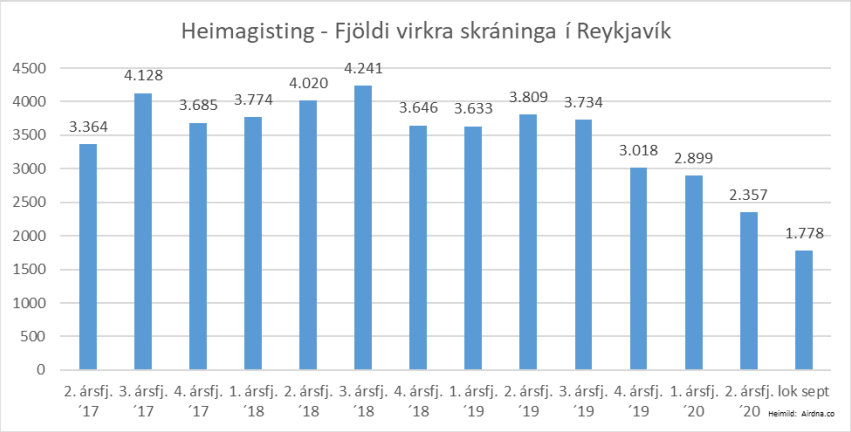
- Við mat á framboði á gistirými í heimagistingu í Reykjavík og áhrifum þess á húsnæðismarkað þarf að hafa í huga að gögn Airdna og Hagstofunnar eru fengin með ólíkum hætti.

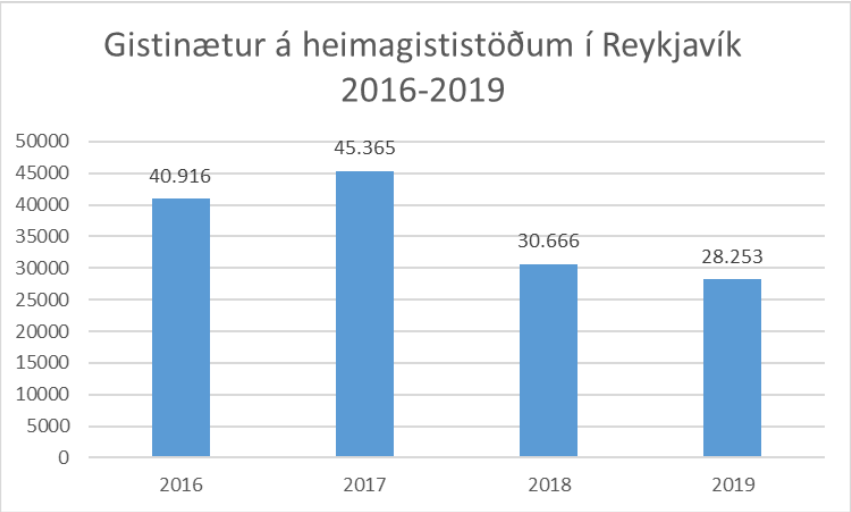
- Aðeins hluti gistirýma í heimagistingu er í heilsársútleigu. Samkvæmt könnun Capacent í október 2018, þegar framboð heimagistingar í Reykjavík var sem mest, má gera ráð fyrir að um 1.000 til 1.700 íbúðir hafi á þeim tíma verið nýttar undir heimagistingu í Reykjavík.

- Airdna.co metur hvort íbúð sé á markaði hverju sinni og birtir sína tölfræði samkvæmt því.* Þær voru 4.128 á 3. ársfjórðungi 2017 og álíka margar ári síðar eða 4.241. Þeim fækkaði svo fram á 3. ársfjórðung 2019 og voru þá 3.734. Eftir það hefur þeim fækkað verulega samhliða COVID 19 faraldrinum og voru 1.778 i lok september 2020.

  * Miðað er við að íbúð/rými hafi haft a.m.k. einn lausan eða bókaðan dag síðastliðinn mánuð á Airbnb eða Vrbo.

- Samkvæmt tölum Hagstofunnar voru gistinætur á heimagististöðum í Reykjavík 40.916 árið 2016 og fjölgaði í 45.365 árið 2017. Þeim fækkaði töluvert fyrir árið 2018 þegar þær voru 30.666 og fækkaði aftur árið 2019 og voru 28.253.





Heimild: Hagstofan.

Gistiþjónusta - starfshópar Reykjavíkurborgar

Til að sporna við þróun gistiþjónustu og hækkun húsnæðis miðsvæðis í Reykjavík samþykkti borgarráð í febrúar 2015 að hlutfall hótel- og gistirýma í Kvosinni mætti ekki vera meira en 23% af fermetrafjölda húsanna á svæðinu og eftirlit var hert með skráðum og skráningarskyldum aðilum vegna heimagistingar hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu.

Settir voru á laggirnar tveir starfshópar árið 2016 til að gera tillögur um stefnu og aðgerðir Reykjavíkurborgar á sviði gistiþjónustu.

Annars vegar starfshópur Reykjavíkurborgar um heimagistingu og íbúðagistingu í Reykjavík til að afla heildstæðra upplýsinga um fjölda íbúða í útleigu og til að skilgreina líklegar sviðsmyndir um þróun heimagistingar og íbúðagistingar og hvaða stefnuvalkosti Reykjavíkurborg hefði í málaflokknum.

Starfshópurinn skilaði skýrslu og tillögum í júní 2017. Í skýrslunni má m.a. sjá uppfærða kortlagningu á stöðu heimagistingar og íbúðagistingar í Reykjavík.

Samninganefnd Reykjavíkurborgar var skipuð í október 2017 og hafði það hlutverk að annast samningaviðræður við Airbnb. Sameiginleg yfirlýsing Reykjavíkurborgar og Airbnb var gefin út í desember 2018 og fjallaði um samkomulag um ferli við rafræna skráningu heimagistingar.

Síðari starfshópurinn sem skipaður var árið 2016 skoðaði framtíðaruppbyggingu á gististarfsemi í Reykjavík og skilaði skýrslu og tillögum í júní 2017 þar sem m.a. voru sett fram markmið um að:

- Gististarfsemi verði ekki of ráðandi starfsemi í neinu borgarhverfi.
- Gististarfsemi dreifist sem jafnast um borgina.
- Fjölbreytni verði í tegund gististaða.

Dr. Anne-Cécile Mermet, borgarlandfræðingur og lektor við Sorbonne háskóla í París gerði rannsókn á áhrifum Airbnb á húsnæðismarkaðinn á höfuðborgarsvæðinu árin 2016-2018 sem sjá má hér.

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Uppfærð í október 2020

www.reykjavik.is/husnaedi