

Húsnaðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 0
Áætlunarsvæði: Reykjavíkurborg
Kennitala: 5302697609
Landshluti: Höfuðborgarsvæði
Heimilisfang: Ráðhúsi Reykjavíkur



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	
Íbúðapörf	8
Markmið um hagkvæmar íbúðir	9
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	10
Búsetuform	12
Áætluð þörf eftir búsetuformum	13
Þjónusta og innviðir	16
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	17
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	19
Samanburður	24
Viðauki	25

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 11.463 ↑8,3%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 23.872 ↑17,2%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 2.607	Íbúðir í byggingu (september 2024) 2.196 ↓15,8%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 5.936 ↑4,2%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 13.818 ↑9,9%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 11.078	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 21.580

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Megin forsendur sviðsmynda um þróun til 2034

Við mótun sviðsmynda um mögulega íbúðapróun og íbúðapörf í Reykjavík næstu 10 árin, var horft m.a. til eftirfarandi megin forsenda:

- Viðmið AR2040 (staðfest 2022) um íbúðapróun og húsnæðispörf til ársins 2040.
- Langtímaspá Hagstofu Íslands um fjölgun íbúa í landinu öllu. Stuðst er við nýjustu uppfærslu spárinnar til ársins 2074 (nóv. 2024).
- Líklega þróun í aldurssamsetningu og fjölskyldustærðum sem birtist í fækkun meðalfjölda íbúa á íbúða. Miðað er við að þessi stuðull verði 2,1 árið 2040. Þróun hans getur einnig endurspeglad lífsstílsbreytingar, aukna tvöfalda búsetu, aukna ásókn í íbúðarhúsnæði sem fjárfestingakost, fjölgun íbúða í skammtímaleigu til ferðamanna og almennt hærra hlutfall „tómra“ íbúða. Örari lækkun stuðulsins getur einnig endurómað húsnæðisátak sem miðar að því að auðvelda ungu fólki að flytja fyrr úr foreldrahúsum og almennt að vinna á uppsafnaðri þörf.
- Horft til stöðu skipulags- og byggingarmála og afkastagetu allra þeirra aðila sem koma að undirbúningi húsnæðisuppbýggingar. Hvað er raunhæft að „framleiða“ mikið af deiliskipulagi, hversu hratt er hægt að gera ný svæði byggingarhæf (áhættugreining) og hver eru afköst byggingariðnaðarins.
- Áhrif íbúðafjölgunar og íbúðarbyggingar á rekstur borgar og fjárfestingu innviða og þjónustuframboð (líkan KPMG)

Fimm sviðsmyndir um íbúðapróun til 2034 til skoðunar

Eftirfarandi sviðsmyndir voru skilgreindar í framreikningum íbúðapróunar:

- 1. Lágspá 1 -1,0% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af langtíma meðalfjölgun í Reykjavík 1970-2024 (0,99%/ári)
- 2. **Lágspá 2 -1,3% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af meðalfjölgun á árunum 2011-2024. Umrædd sviðsmynd er áþekk þeirri sem lagt er útfrá í AR2040**
- 3. **Miðspá 1 -1,6% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af meðalfjölgun á árunum 2015-2024**
- 4. **Miðspá 2 -1,9% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af miðspá Hagstofu Íslands og að íbúafjölgun í Reykjavík verði í takti við landsmeðaltalið**
- 5. Háspá - 2,3% íbúafjölgun á ári, þar sem tekið er mið af háspá Hagstofu Íslands og að íbúafjölgun í Reykjavík verði í takti við landsmeðaltalið

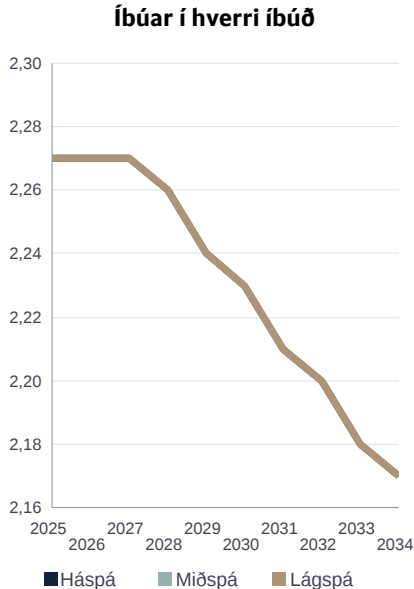
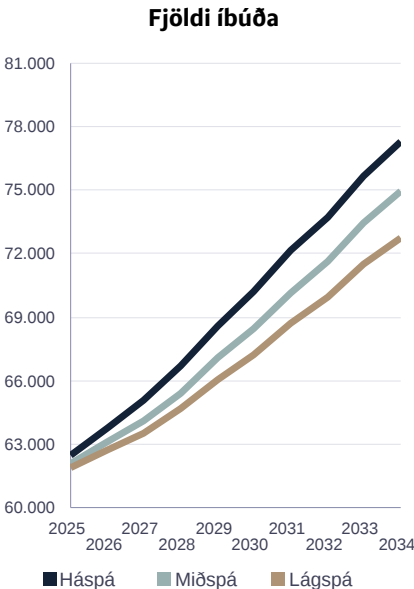
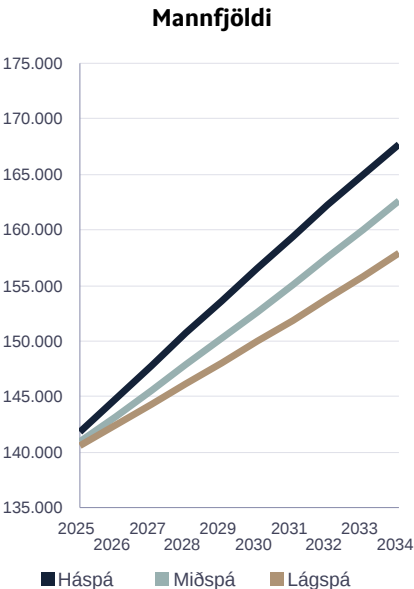
Í Húsnæðisáætlun 2025-2034 er horft einvörðungu til lágspár 2 og miðspá 1 og 2. Miðspá 2 er því hin eiginlega háspá sem lögð er til grundvallar í áætluninni. Samkvæmt háspánni þarf að byggja í kringum 16 þúsund íbúðir á næstu 10 árum sem er í takti við hin háleitu markmið sett voru fram í húsnæðissamkomulaginu frá 2023. Samkvæmt miðspánni þyrfti að byggja um 14 þúsund íbúðir á tímabili áætlunarinnar.

Í grunnforsendum framreikninga er horft til leiðréttra íbúatalna Hagstofu og grunnárið er desember 2024. Reiknuð árleg íbúðapörf miðast þannig við framreiknaða íbúafjölgun frá desember á grunnári, til desembers næsta árs á eftir, auk áætlaðra fækkunar íbúa á íbúð (2,15 árið 2034). Á grunnári er miðað við fjölda skráðra íbúða skv. fasteignagátt HMS.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	141.774	144.769	147.738	150.692	153.632	156.550	159.412	162.202	164.952	167.661
	Mannfjöldabreyting %	2,16	2,11	2,05	2,00	1,95	1,90	1,83	1,75	1,70	1,64
	Fjöldi íbúða	62.456	63.775	65.083	66.678	68.586	70.202	72.132	73.728	75.666	77.263
	Íbúðafjöldi breyting %	2,17	2,11	2,05	2,45	2,86	2,36	2,75	2,21	2,63	2,11
	Íbúar í hverri íbúð	2,27	2,27	2,27	2,26	2,24	2,23	2,21	2,20	2,18	2,17
Miðspá	Mannfjöldi	140.990	143.246	145.538	147.867	150.233	152.636	155.078	157.560	160.081	162.642
	Mannfjöldabreyting %	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
	Fjöldi íbúða	62.110	63.104	64.114	65.428	67.068	68.447	70.171	71.618	73.432	74.950
	Íbúðafjöldi breyting %	1,60	1,60	1,60	2,05	2,51	2,06	2,52	2,06	2,53	2,07
	Íbúar í hverri íbúð	2,27	2,27	2,27	2,26	2,24	2,23	2,21	2,20	2,18	2,17

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Lágspá	Mannfjöldi	140.547	142.401	144.253	146.128	148.028	149.952	151.901	153.876	155.876	157.903
	Mannfjöldabreyting %	1,28	1,32	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
	Fjöldi íbúða	61.915	62.732	63.548	64.658	66.084	67.243	68.733	69.944	71.503	72.766
	Íbúðafjöldi breyting %	1,28	1,32	1,30	1,75	2,21	1,75	2,22	1,76	2,23	1,77
	Íbúar í hverri íbúð	2,27	2,27	2,27	2,26	2,24	2,23	2,21	2,20	2,18	2,17



Lýsing á atvinnuástandi

Framþróun fjölbreytts atvinnulífs kallar á sveigjanleika í skipulagsgerð og nýtingu húsnæðis

Atvinnulífið í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytt. Það er helsti styrkur þess og mikilvægt er að viðhalda þeirri fjölbreytni eftir fremsta megni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæðin á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, rannsókna, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar. Reykjavík þarf áfram að styrkja hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafli í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafli og ferðamenn. Það er brýnt að viðhalda breiddinni og fjölbreytninni í atvinnulífinu og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, ekki síst á sviði hátækni og nýsköpunar, grænnar orkunýtingar, menningar og afþreyingariðnaðar.

Það eru vissulega ýmsar blikur á lofti og mikil gerjun og þróun á sviði einstakra atvinnugreina, sem getur haft áhrif á vinnuafliþörfina og þörfina fyrir land og húsnæði. Sjálfvirkni og afkastageta í framleiðslu og þjónustu, sem hefur raunar farið stöðugt vaxandi síðan í byrjun 19. aldar, eykst nú sem aldrei fyrr og breytingarnar eru sífellt örari. Hin aukna sjálfvirkni sem stundum er nefnd fjórða iðnbyltingin getur haft veruleg áhrif á stærðarþarfir iðnaðarins, landþörf og staðarval. Hin opna skrifstofa og að sitja þéttar í vinnurýmum skrifstofa og aukið vægi fjarvinnu, sveigjanlegri vinnutími, færanlegar vinnustöðvar og deililausnir í nýtingu húsnæðis geta sömuleiðis haft veruleg áhrif á nýbyggingarþörf skrifstofuhúsnæðis og húsnæðis almennt. Reynslan af aukinni fjarvinnu á tímum

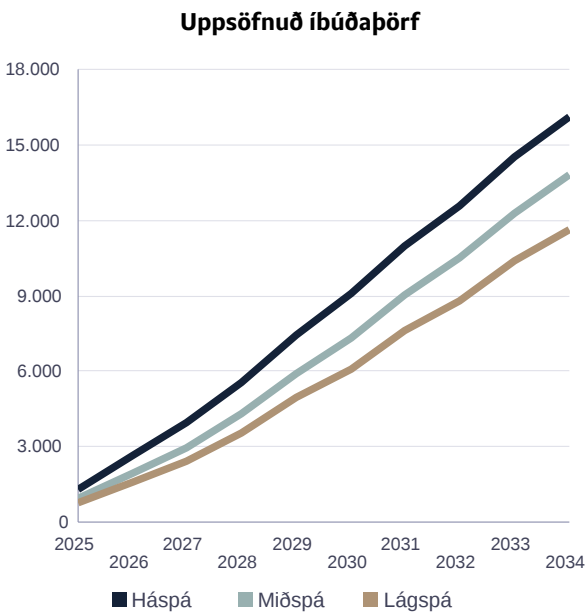
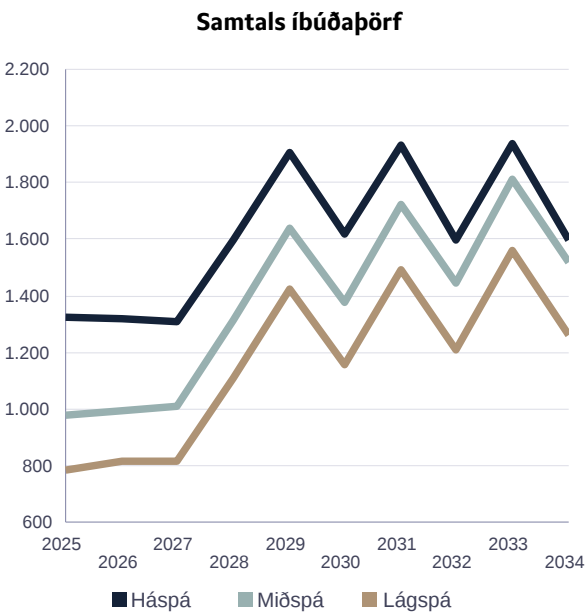
Covid-19 gefur sannarlega til kynna mögulegar breytingar í þessa veru. Og aukin netverslun og heimsendingarþjónusta getur haft áhrif á smásöluverslun og þar með á þörfina fyrir þjónusturými á jarðhæðum í húsum. Í ljósi þessa er mikilvægt að skapa meiri sveigjanleika í skipulagsgerðina, stuðla að endurnýtingu eldra atvinnuhúsnæðis, m.a. með heimildum um að umbreyta því í íbúðarhúsnæði, og endurskoða reglulega húsnæðisþarfir og landþarfir.

Gert er ráð fyrir að störfum fjölgi í takti við fjölgun íbúa í Reykjavík og áfram haldist hátt atvinnustig. Mat á húsnæðisþörf atvinnulífsins innan Reykjavíkur til framtíðar er fyrst og fremst reiknað útfrá fjölgun íbúa innan borgarinnar. Í gildandi aðalskipulagi eru þó sköpuð skilyrði fyrir meiri fjölgun starfa, heldur en íbúafjölgun innan borgarinnar beinlínis kallar á. Í áætluninni er miðað við að atvinnuþátttaka fólks á aldrinum 16-74 ára (sbr. Vinnumarkaðskannanir) haldist að mestu óbreytt og svipað atvinnustig verði áfram. Atvinnuþátttaka verði þannig hátt í 80%, að teknu tilliti til um 3% atvinnuleysis. Stuðst er við landsmeðaltal en reikna má þó með því að hlutfall fólks á vinnualdri verði áfram nokkuð hærra í Reykjavík (+4,5% dag). Til einföldunar og til skemmri tíma litið er þannig ekki gert ráð fyrir fækkun í núverandi starfastofni, s.s vegna mögulegrar fækkunar fólks á vinnualdri (vegna aldursbreytinga) eða vegna áhrifa breyttra atvinnuhátta (aukinnar sjálfvirkni og framleiðni ofl).

[illegible]

Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2025 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

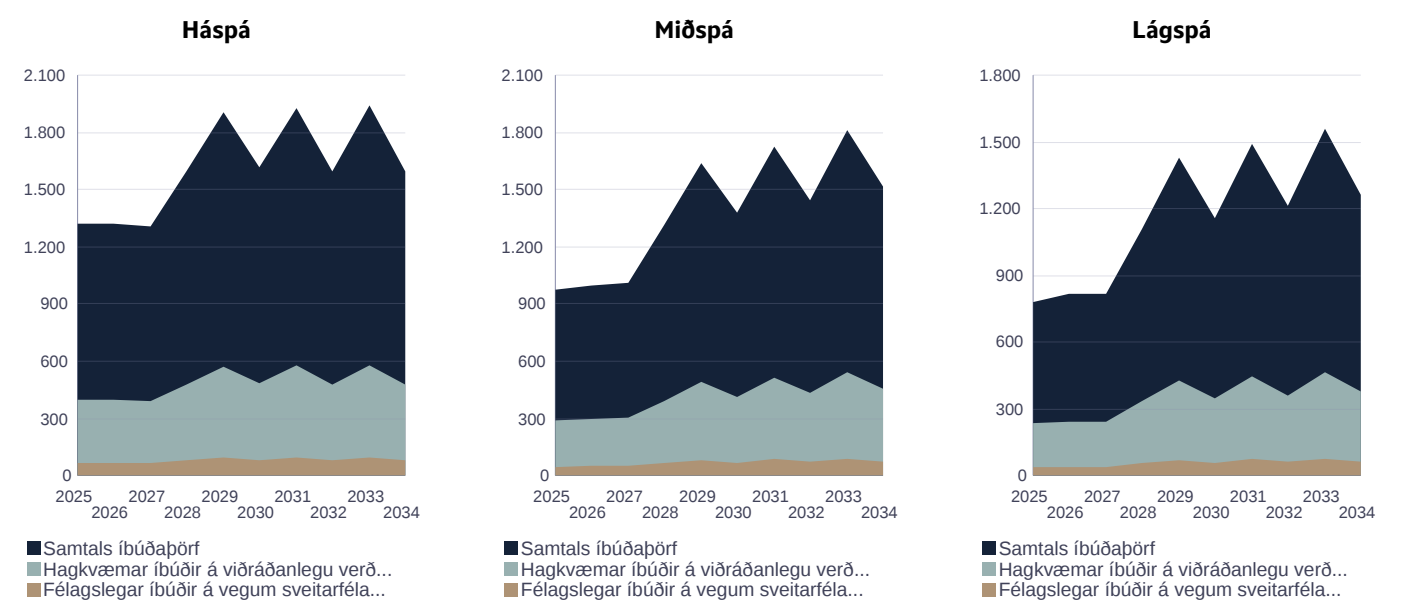
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	1.324	1.319	1.308	1.595	1.908	1.616	1.930	1.596	1.938	1.597
	Samtals íbúðaðþörf	1.324	1.319	1.308	1.595	1.908	1.616	1.930	1.596	1.938	1.597
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	1.324	2.643	3.951	5.546	7.454	9.070	11.000	12.596	14.534	16.131
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	978	994	1.010	1.314	1.640	1.379	1.724	1.447	1.814	1.518
	Samtals íbúðaðþörf	978	994	1.010	1.314	1.640	1.379	1.724	1.447	1.814	1.518
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	978	1.972	2.982	4.296	5.936	7.315	9.039	10.486	12.300	13.818
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	783	817	816	1.110	1.426	1.159	1.490	1.211	1.559	1.263
	Samtals íbúðaðþörf	783	817	816	1.110	1.426	1.159	1.490	1.211	1.559	1.263
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	783	1.600	2.416	3.526	4.952	6.111	7.601	8.812	10.371	11.634



Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2025-2034.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðaþörf	1.324	1.319	1.308	1.595	1.908	1.616	1.930	1.596	1.938	1.597
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	66	66	65	80	95	81	97	80	97	80
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	397	396	392	479	572	485	579	479	581	479
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	978	994	1.010	1.314	1.640	1.379	1.724	1.447	1.814	1.518
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	49	50	51	66	82	69	86	72	91	76
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	293	298	303	394	492	414	517	434	544	455
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	783	817	816	1.110	1.426	1.159	1.490	1.211	1.559	1.263
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	39	41	41	56	71	58	75	61	78	63
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	235	245	245	333	428	348	447	363	468	379
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

Uppbygging verði í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags Reykjavíkur til ársins 2040 um sjálfbæra borgarþróun; þar sem íbúðir í grennd við vistvæna samgönguinnsviði eru í forgangi, áhersla lögð á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess og lífvænleg og fjölbreytt borgarhverfi.

Húsnæði fyrir okkur öll

Stuðlað verði að kröftugri uppbyggingu íbúða í Reykjavík á næstu 10 árum og byggðar allt að 16 þúsund nýjar íbúðir. Áhersla verði á kröftugri uppbyggingu íbúðarhúsnæðis meðan verið er að mæta uppsafnaðri þörf og skapa jafnvægi á húsnæðismarkaði.

35% nýrrar uppbyggingar verði óhagnaðardrifin. Það verði tryggt með markvissri lóðaúthlutun til óhagnaðardriffinna félaga og samningum við uppbyggingaraðila, sbr. samningsmarkmið borgarráðs.

Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir einstakra félagshópa, ungs fólks, þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði og þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Áhersla verði á fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða í eigu húsnæðis- samvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.

Framboð leiguhúsnæðis fyrir tekjulægri hópa verði stóraukið og almennt húsnæði sem hentar húsnæðisþörfum tekjulægri hópa og fyrstu kaupenda.

Við ákvarðanir um uppbyggingu húsnæðis fyrir tekjulága og almennt við mat á nýjum húsnæðisverkefnum, verði ávallt horft til félagslegrar stöðu viðkomandi hverfis, s.s. út frá hlutfalli félagslegs húsnæðis, annars óhagnaðardriffinns húsnæðis, fjölbreytni húsa- og íbúðagerða, meðalstærð íbúða og hlutfalli mismundandi tekju- og félagshópa innan hverfis.

Fjölgun leiguíbúða á vegum Félagsbústaða nemi allt að 5% af heildarfjölgun íbúða. Félagsbústaðir setji sér skýra stefnu og markvissa áætlun um að jafna dreifingu félagslegra leiguíbúða milli borgarhluta og skólahverfa.

Framboð íbúðarhúsnæðis verði nægjanlegt og í góðum takti við þarfir á hverjum tíma, þannig að auknum stöðugleika og jafnvægi verði náð á húsnæðismarkaði. Leitast verður við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta og húsnæðisöryggi fyrir alla félagshópa.

Leitast verði við að tryggja nægilegt framboð byggingarsvæða, þannig að byggingarhæf svæði og lóðir ár hvert rúmi 1.500-3.000 íbúðir. Til að tryggja sveigjanleika í áætlanagerðinni og vegna óvissu um uppbyggingu á einstöku svæðum, haldi húsnæðisáætlun utan um byggingarsvæði sem rúma a.m.k. 25 þúsund íbúðir á hverjum tíma.

Kannaðar verði nýjar leiðir til að hraða uppbyggingu samfélagslegra innviða í nýjum hverfum, í samstarfi við lífeyrissjóði, til að mæta örari uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.

Húsnæðisuppbygging og fjölgun íbúða er samfélagslegt verkefni sem kallar á virka samvinnu fjölmargra aðila. Samstarf við ríkið, lífeyrissjóði, verkalyðshreyfinguna og aðra lykilaðila, svo sem óhagnaðardrifin húsnæðisfélög, verði eftt enn frekar. Jafnframt verði samvinna sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu á sviði húsnæðismála aukin, meðal annars með gerð sameiginlegrar félagslegrar húsnæðisstefnu, sbr. ákvæði gildandi svæðisskipulags.

Lífvenleg hverfi. Gæði í íbúðarhúsnæði og nærumhverfinu

Sköpuð verði sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

Við skipulag og hönnun íbúðarbyggðar verða gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess að vera í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum, hæðar bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýptar húsbygginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í þéttri og samfelldri byggð verður að horfa til þess að gera fjölbreytta forgarða þar sem því verður við komið.

Góð hönnun og arkitektúr verður ávallt að vera að leiðarljósi við mótnun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Þannig er hægt að tryggja að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gæta þarf sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.

Í mótnun er borgarhönnunarstefna sem miðar m.a. að því að tryggja aukin gæði í nýjum húsnæðisverkefnum og í borgarumhverfinu almennt. Skrifstofa skipulagsfulltrúa vinnur ennfremur að gerð sértækra leiðbeininga til hönnuða um gæði í íbúðarhúsnæðisverkefnum.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	378	59
Námsmannaíbúðir	2.379	672
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	2.217	668
Búseturéttaríbúðir	1.075	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	761	3.600
Sértæk búsetuúrræði	475	176

Áætluð þörf eftir búsetuformum

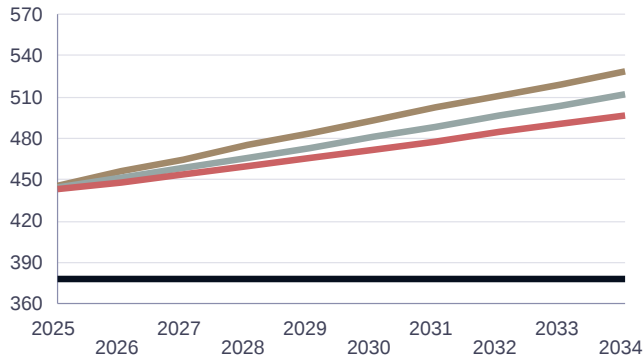
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2034. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2025, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun árið 2025 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	446	456	465	475	484	493	502	511	519	528
		Núverandi rými eftir búsetuformum	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-68	-78	-87	-97	-106	-115	-124	-133	-141	-150
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	444	451	458	466	473	481	488	496	504	512
		Núverandi rými eftir búsetuformum	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-66	-73	-80	-88	-95	-103	-110	-118	-126	-134
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	443	448	454	460	466	472	478	485	491	497
		Núverandi rými eftir búsetuformum	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-65	-70	-76	-82	-88	-94	-100	-107	-113	-119
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	3.117	3.183	3.248	3.313	3.378	3.442	3.505	3.566	3.627	3.686
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2.393	2.393	2.458	2.532	2.642	2.716	2.816	2.916	3.016	3.116
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-724	-790	-790	-781	-736	-726	-689	-650	-611	-570
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	3.100	3.149	3.200	3.251	3.303	3.356	3.410	3.464	3.520	3.576
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2.393	2.393	2.458	2.532	2.642	2.716	2.816	2.916	3.016	3.116
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-707	-756	-742	-719	-661	-640	-594	-548	-504	-460
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	3.090	3.131	3.172	3.213	3.255	3.297	3.340	3.383	3.427	3.472
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2.393	2.393	2.458	2.532	2.642	2.716	2.816	2.916	3.016	3.116
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-697	-738	-714	-681	-613	-581	-524	-467	-411	-356
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.947	3.010	3.071	3.133	3.194	3.255	3.314	3.372	3.429	3.486
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2.297	2.377	2.457	2.537	2.617	2.697	2.777	2.857	2.937	3.017
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-650	-633	-614	-596	-577	-558	-537	-515	-492	-469
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.931	2.978	3.026	3.074	3.123	3.173	3.224	3.276	3.328	3.381
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2.297	2.377	2.457	2.537	2.617	2.697	2.777	2.857	2.937	3.017
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-634	-601	-569	-537	-506	-476	-447	-419	-391	-364
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.922	2.960	2.999	3.038	3.077	3.117	3.158	3.199	3.241	3.283
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2.297	2.377	2.457	2.537	2.617	2.697	2.777	2.857	2.937	3.017
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-625	-583	-542	-501	-460	-420	-381	-342	-304	-266
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1.098	1.121	1.144	1.167	1.190	1.213	1.235	1.257	1.278	1.299
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1.088	1.134	1.134	1.186	1.271	1.351	1.431	1.511	1.591	1.671
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-10	13	-10	19	81	138	196	254	313	372
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1.092	1.110	1.127	1.145	1.164	1.182	1.201	1.221	1.240	1.260
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1.088	1.134	1.134	1.186	1.271	1.351	1.431	1.511	1.591	1.671
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-4	24	7	41	107	169	230	290	351	411
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1.089	1.103	1.117	1.132	1.147	1.162	1.177	1.192	1.208	1.223
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1.088	1.134	1.134	1.186	1.271	1.351	1.431	1.511	1.591	1.671
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	31	17	54	124	189	254	319	383	448
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	4.455	4.550	4.643	4.736	4.828	4.920	5.010	5.097	5.184	5.269
		Núverandi rými eftir búsetuformum	809	857	857	952	1.077	1.202	1.327	1.452	1.577	1.702
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-3.646	-3.693	-3.786	-3.784	-3.751	-3.718	-3.683	-3.645	-3.607	-3.567
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	4.431	4.502	4.574	4.647	4.721	4.797	4.873	4.951	5.031	5.111
		Núverandi rými eftir búsetuformum	809	857	857	952	1.077	1.202	1.327	1.452	1.577	1.702
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-3.622	-3.645	-3.717	-3.695	-3.644	-3.595	-3.546	-3.499	-3.454	-3.409
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	4.417	4.475	4.533	4.592	4.652	4.712	4.774	4.836	4.899	4.962
		Núverandi rými eftir búsetuformum	809	857	857	952	1.077	1.202	1.327	1.452	1.577	1.702
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-3.608	-3.618	-3.676	-3.640	-3.575	-3.510	-3.447	-3.384	-3.322	-3.260
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	665	679	693	707	721	734	748	761	774	787
		Núverandi rými eftir búsetuformum	505	535	565	595	625	655	670	685	700	715
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-160	-144	-128	-112	-96	-79	-78	-76	-74	-72
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	661	672	683	694	705	716	728	739	751	763
		Núverandi rými eftir búsetuformum	505	535	565	595	625	655	670	685	700	715
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-156	-137	-118	-99	-80	-61	-58	-54	-51	-48

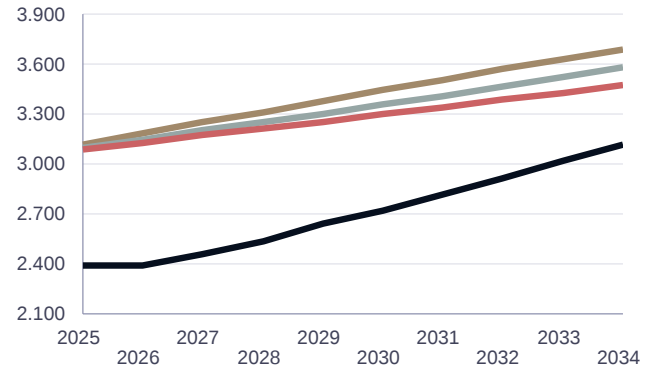
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	659	668	677	686	694	703	713	722	731	741
	Núverandi rými eftir búsetuformum	505	535	565	595	625	655	670	685	700	715
	Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-154	-133	-112	-91	-69	-48	-43	-37	-31	-26

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

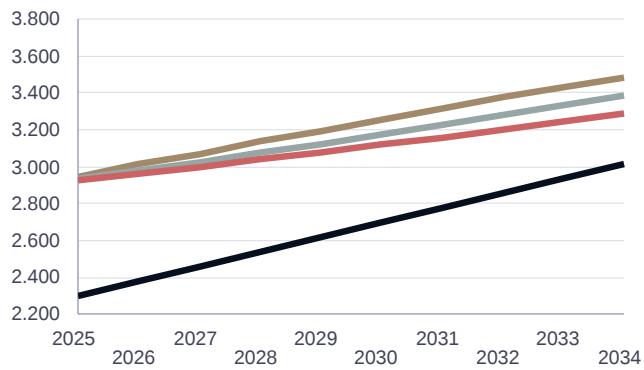
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



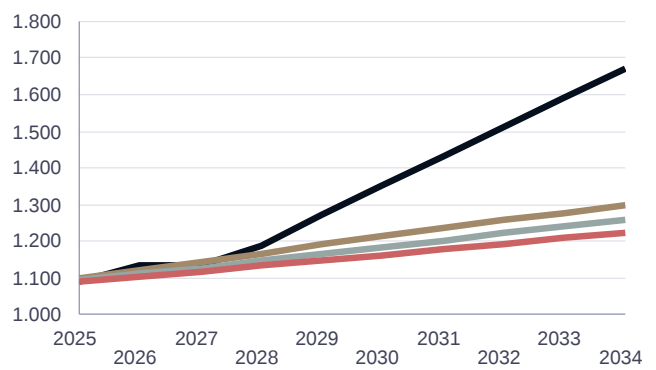
Námsmannaíbúðir



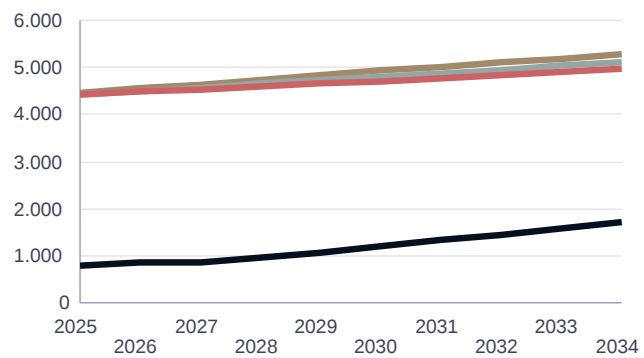
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



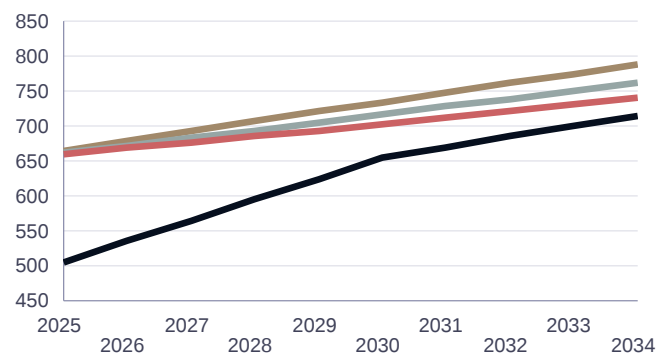
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalaga



Sértæk búsetuúrræði



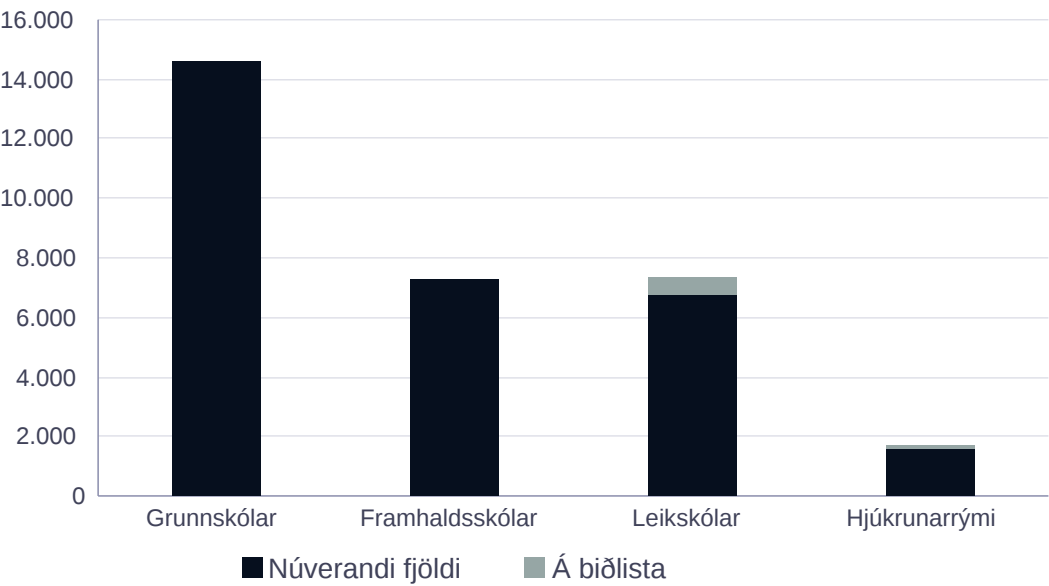
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	14.514	0
Framhaldsskólar	7.263	0
Leikskólar	6.695	659
Hjúkrunarrými	1.531	137



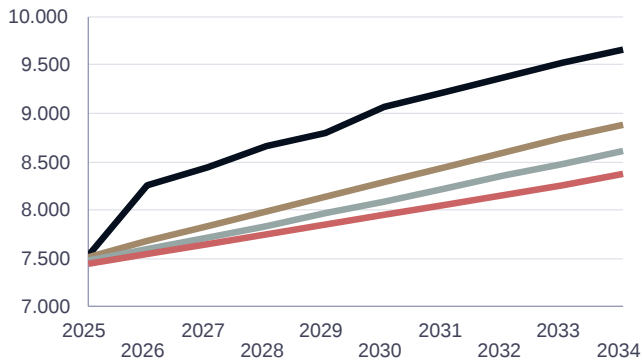
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2034 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu. Hún tekur einnig tillit til samþykktra áforma um fjölgun á plássum fyrir tiltekna þjónustu á tilteknu ári, getu þjónustu hvert ár, fjölda einstaklinga á biðlista og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

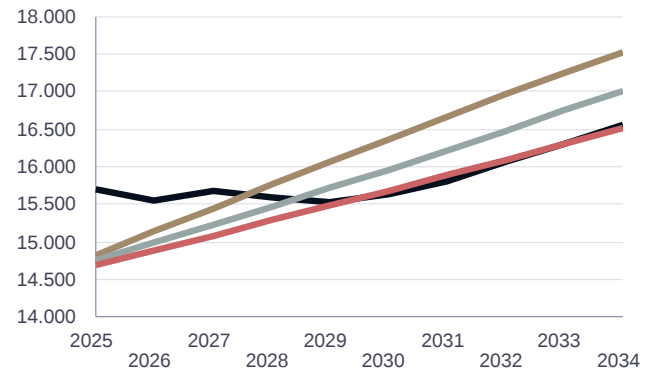
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	7.513	7.672	7.829	7.986	8.142	8.296	8.448	8.596	8.741	8.885
		Núverandi rými eftir þjónustu	7.525	8.249	8.434	8.658	8.798	9.068	9.218	9.368	9.518	9.668
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	12	577	605	672	656	772	770	772	777	783
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	7.472	7.591	7.713	7.836	7.961	8.089	8.218	8.350	8.483	8.619
		Núverandi rými eftir þjónustu	7.525	8.249	8.434	8.658	8.798	9.068	9.218	9.368	9.518	9.668
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	53	658	721	822	837	979	1.000	1.018	1.035	1.049
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	7.448	7.546	7.645	7.744	7.845	7.947	8.050	8.155	8.261	8.368
		Núverandi rými eftir þjónustu	7.525	8.249	8.434	8.658	8.798	9.068	9.218	9.368	9.518	9.668
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	77	703	789	914	953	1.121	1.168	1.213	1.257	1.300
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	14.828	15.141	15.452	15.761	16.068	16.374	16.673	16.965	17.252	17.536
		Núverandi rými eftir þjónustu	15.705	15.553	15.683	15.590	15.522	15.630	15.815	16.056	16.309	16.551
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	877	412	231	-171	-546	-744	-858	-909	-943	-985
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	14.746	14.982	15.222	15.465	15.713	15.964	16.220	16.479	16.743	17.011
		Núverandi rými eftir þjónustu	15.705	15.553	15.683	15.590	15.522	15.630	15.815	16.056	16.309	16.551
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	959	571	461	125	-191	-334	-405	-423	-434	-460
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	14.700	14.894	15.087	15.284	15.482	15.684	15.887	16.094	16.303	16.515
		Núverandi rými eftir þjónustu	15.705	15.553	15.683	15.590	15.522	15.630	15.815	16.056	16.309	16.551
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	1.005	659	596	306	40	-54	-72	-38	6	36
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	7.420	7.577	7.732	7.887	8.041	8.194	8.343	8.489	8.633	8.775
		Núverandi rými eftir þjónustu	9.091	9.519	9.406	9.165	8.919	8.680	8.499	8.265	8.063	7.910
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	1.671	1.942	1.674	1.278	878	486	156	-224	-570	-865
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	7.379	7.497	7.617	7.739	7.863	7.989	8.117	8.246	8.378	8.512
		Núverandi rými eftir þjónustu	9.091	9.519	9.406	9.165	8.919	8.680	8.499	8.265	8.063	7.910
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	1.712	2.022	1.789	1.426	1.056	691	382	19	-315	-602
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	7.356	7.453	7.550	7.648	7.748	7.848	7.950	8.054	8.158	8.264
		Núverandi rými eftir þjónustu	9.091	9.519	9.406	9.165	8.919	8.680	8.499	8.265	8.063	7.910
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	1.735	2.066	1.856	1.517	1.171	832	549	211	-95	-354
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.704	1.740	1.776	1.811	1.847	1.882	1.916	1.950	1.983	2.015
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.547	1.547	1.687	1.887	1.887	1.887	1.887	1.887	1.887	1.887
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-157	-193	-89	76	40	5	-29	-63	-96	-128
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.695	1.722	1.749	1.777	1.806	1.835	1.864	1.894	1.924	1.955
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.547	1.547	1.687	1.887	1.887	1.887	1.887	1.887	1.887	1.887
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-148	-175	-62	110	81	52	23	-7	-37	-68
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.689	1.712	1.734	1.756	1.779	1.802	1.826	1.850	1.874	1.898
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.547	1.547	1.687	1.887	1.887	1.887	1.887	1.887	1.887	1.887
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-142	-165	-47	131	108	85	61	37	13	-11

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

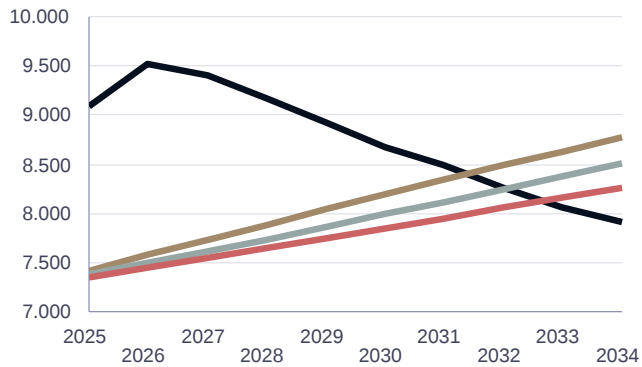
Leikskólar



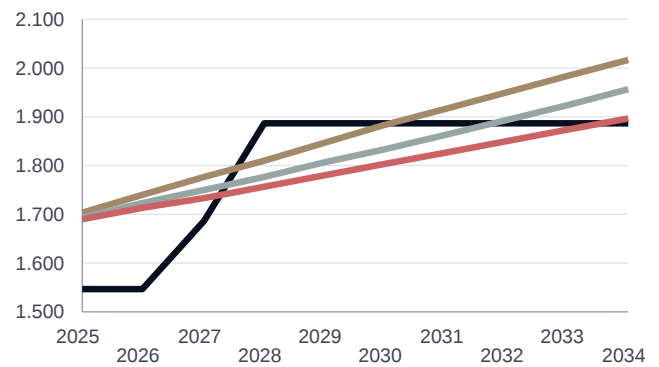
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



■ Núverandi rými eftir þjónustu
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Háspá
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markvisst framboð byggingarhæfra lóða

Á hverjum tíma verði lóðir fyrir 1.500 – 3.000 íbúðir byggingarhæfar.

Fyrir liggur að um tæplega 12 þúsund íbúðir eru í formlegu skipulagsferli, yfir 5 þúsund íbúðir eru á svæðum í samþykktu deiliskipulagi, þarf af er um 40% svæðanna byggingarhæf og hátt í 3 þúsund íbúðir eru í byggingu eða framkvæmdir við það að hefjast.* Auk þess eru um 9 þúsund íbúðir á þróunarsvæðum sem eru í undirbúningi skipulagsgerðar. Þrátt fyrir að mikið liggi fyrir er ljóst að markmið um allt að 16 þúsund íbúðir verði byggðar á næstu 10 árum, þýðir að auka þarf enn afköst og deiliskipuleggja og gera byggingarhæf enn fleiri svæði. Hraði uppbyggingar ræðst enn fremur að afkastagetu byggingariðnaðarins og ytri þáttum eins og almennu efnahagsástandi og kjörum á lánamarkaði.

Við forgangsöröðun byggingarsvæða er horft til meginmarkmiða aðalskipulags og einnig til áhættugreiningar um stöðu einstakra byggingarsvæða út frá tímasetningu mögulegs byggingarhæfis. Svæði sem óvissa er um, s.s. vegna annarrar innviðauppbýggingar, mats á umhverfisáhrifum, mengaðs jarðvegs eða erfið af öðrum ástæðum, eru sett aftar í forgangsöröðun og lenda mögulega utan tímabils áætlunar eða í lok tímabils.

Byggingarsvæði sem njóti forgangs:

- séu í grennd við hágæða almenningssamgöngur (Borgarlínu, strætisvagnaleiðir með hárri ferðatíðni) og þjónað með öðrum vistvænum fararmátum
- séu í grennd við eða innan fjölbreytts atvinnukjarna
- séu í nálægð við grunnskóla og að nærpjónusta sé í boði innan hæfilegrar göngu- eða hjólavegalengdar
- séu í göngufæri við matvöruverslun og aðra dagvöruverslun
- séu í grennd við góð og fjölbreytt útivistarsvæði og stígakerfi sem þjóna þeim
- styðji við og styrki þá byggð sem er fyrir og efli félagslega sjálfbærni

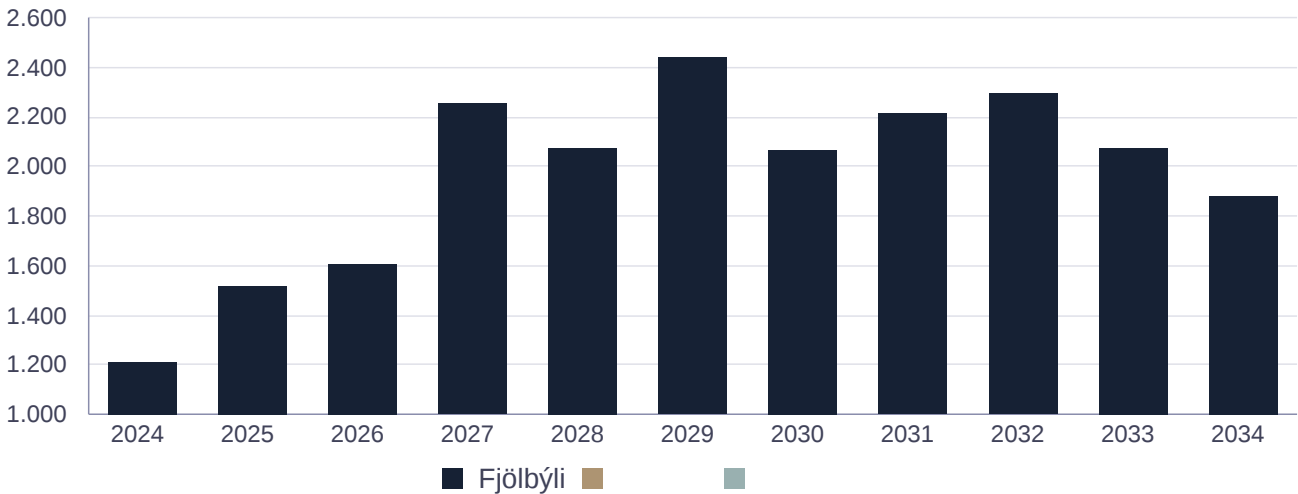
* Íbúðir eru almennt skilgreindar í byggingu þegar gefið hefur verið út byggingarleyfi. Sjá <https://reykjavik.is/husnaedi/uppbygging>

Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2034.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Fjölbýli	Hlíðarendi I-III	Byggingarhæf lóð	255	86	0	50	50	50	50	50	0	0	0
Fjölbýli	Kirkjusandur	Byggingarhæf lóð	0	100	125	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Skerjabyggð I	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	163	180	200	147	0	0	0	0
Fjölbýli	Vogabyggð I-III	Byggingarhæf lóð	71	63	0	35	35	35	10	10	10	10	10
Fjölbýli	Ártúnshöfði 1 - Krossmýrartorg	Byggingarhæf lóð	262	111	140	150	250	200	200	150	105	0	0
Fjölbýli	Ártúnshöfði 2c - Vogur C	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Ártúnshöfði 2d - Vogur D	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200	200
Fjölbýli	Gufunes I	Byggingarhæf lóð	270	95	95	27	72	29	13	0	0	0	0
Fjölbýli	Kringlan I-V	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	100	100	100	70	0	100	100	100	100
Fjölbýli	Ártúnshöfði 2a - Vogur A	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	100	150	100	100	132	0	0
Fjölbýli	Ártúnshöfði 6a-d - Bíldshöfði, Steypustöðin og fleira	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	150
Fjölbýli	Leirtjörn II	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	100	0	260	100	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Skerjabyggð II	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Skeifan	Byggingarhæf lóð	0	0	100	130	30	30	30	40	40	40	40
Fjölbýli	Grundarhverfi, Kjalarnesi	Byggingarhæf lóð	0	62	0	100	0	0	100	100	0	0	0
Fjölbýli	Keldur II	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	400	400	400

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Fjölbýli	Ártúnshöfði 2b - Vogur B	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	200	200	200
Fjölbýli	Breiðholtið	Byggingarhæf lóð	0	180	0	150	50	50	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Grafarvogur, stakir reitir og svæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	76	32	0	50	50	60	55	0	100	100
Fjölbýli	Gufunes II	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Keldur I	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	500	500	500	500	0	0
Fjölbýli	Veðurstofuhæð	Samþykkt deiliskipulag	0	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hallar +	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	300	300	400	400	300	400	400	300	200
Fjölbýli	Önnur svæði og minni reitir	Þróunar- og framtíðarsvæði	351	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Fjölbýli	Úlfarsárdalur - austur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Leirtjörn I	Byggingarhæf lóð	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Úlfarsárdalur	Byggingarhæf lóð	0	5	5	5	2	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Mjódd	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	200	250	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Norður-Mjódd	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	100	100	100	100	0	0	0
Fjölbýli	Heklureitur	Byggingarhæf lóð	0	0	0	86	100	71	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hátún +	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	100	100	100	100
Fjölbýli	Orkureitur	Byggingarhæf lóð	0	113	106	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Ártúnshöfði 3 - landfylling	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Ártúnshöfði 4 - Bryggjuhverfi III	Byggingarhæf lóð	0	121	0	0	150	100	50	100	0	0	80
Fjölbýli	Keldur III - Keldnaholt	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Ártúnshöfði 5 - Höfði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Ártúnshöfði 7a-c - Bíldshöfði, BM Vallá	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	100	100	100	0	170	0
Samtals			1209	1513	1604	2247	2070	2435	2060	2205	2287	2070	1880

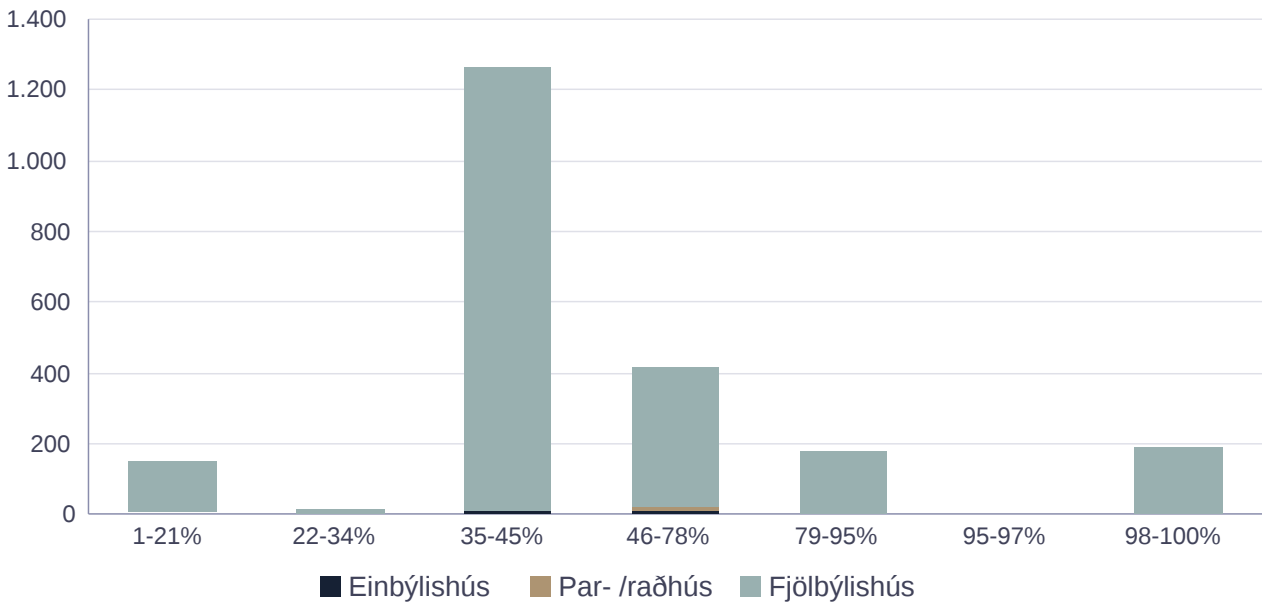
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2024. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	2	2	141	145
22-34%	1	2	9	12
35-45%	6		1253	1259
46-78%	7	10	397	414
79-95%	2		174	176
95-97%				
98-100%			190	190
Samtals	18	14	2164	2196

Fjöldi íbúða í byggingu



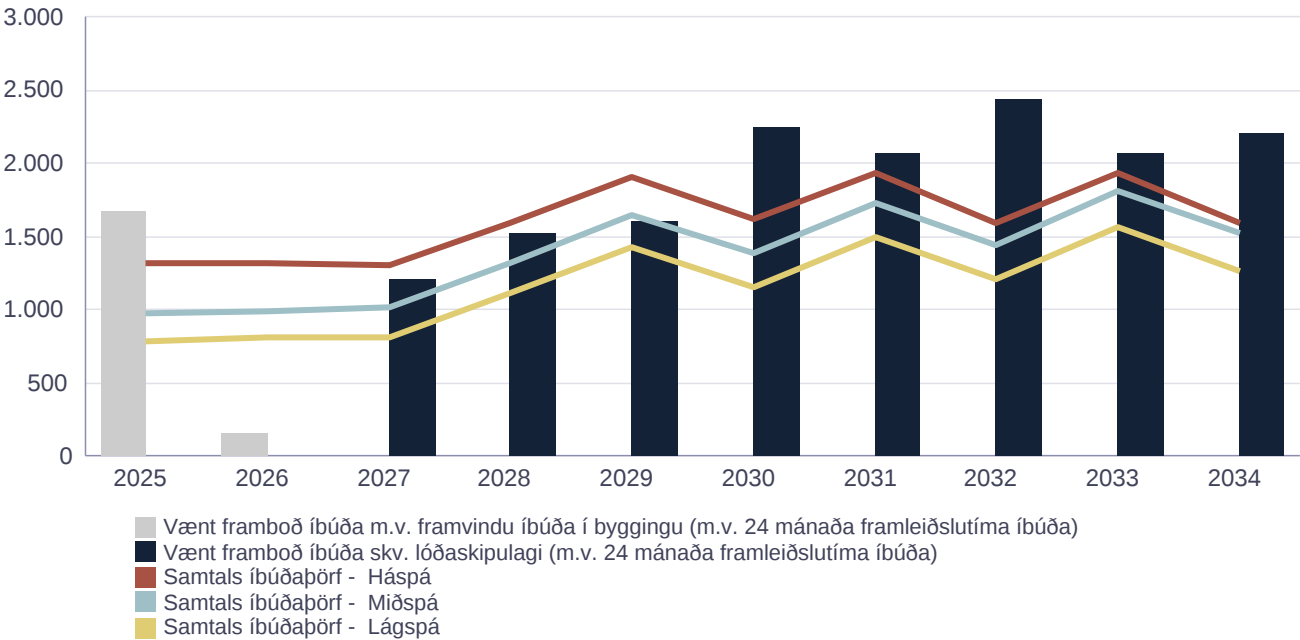
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m² og nýtingarhlutfallið því 0,38.

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	298.600
Byggingaréttargjald/lóðaverð	20.250.000
Gatnagerðargjald	12.390.452
Tengigjald vatnsveitu	1.402.052
Tengigjald hitaveitu	1.734.628
Tengigjald rafveitu	1.047.392
Tengigjald fráveitu	558.278
Opinber gjöld samtals	37.681.402
Opinber gjöld pr. m ²	100.377

Taflan hér að neðan sýnir hvernig vænt framboð íbúða og vænt framboð íbúða samkvæmt lóðaskipulagi mætir áætlaðri íbúðapörf.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðapörf	1.324	1.319	1.308	1.595	1.908	1.616	1.930	1.596	1.938	1.597
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1.673	157	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			1.209	1.513	1.604	2.247	2.070	2.435	2.060	2.205
	Árleg þörf	-349	1.162	99	82	304	-631	-140	-839	-122	-608
	Uppsöfnuð þörf	-349	813	912	994	1.298	667	527	-312	-434	-1.042
Miðspá	Samtals íbúðapörf	978	994	1.010	1.314	1.640	1.379	1.724	1.447	1.814	1.518
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1.673	157	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			1.209	1.513	1.604	2.247	2.070	2.435	2.060	2.205
	Árleg þörf	-695	837	-199	-199	36	-868	-346	-988	-246	-687
	Uppsöfnuð þörf	-695	142	-57	-256	-220	-1.088	-1.434	-2.422	-2.668	-3.355
Lágspá	Samtals íbúðapörf	783	817	816	1.110	1.426	1.159	1.490	1.211	1.559	1.263
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1.673	157	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			1.209	1.513	1.604	2.247	2.070	2.435	2.060	2.205
	Árleg þörf	-890	660	-393	-403	-178	-1.088	-580	-1.224	-501	-942
	Uppsöfnuð þörf	-890	-230	-623	-1.026	-1.204	-2.292	-2.872	-4.096	-4.597	-5.539

Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

3070

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

Ef svarið við fyrri spurningu er Já, þá hvers konar íbúðartegund er mest eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já