



Reykjavíkurborg
Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 19. október 2021
R21010247
600

Borgarráð

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024 - stöðumat

Lögð er fram til kynningar Þróunaráætlun 2020-2024 dags. 6. október 2021 sem unnin var af VSÓ ráðgjöf fyrir Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, með yfirliti yfir stöðumat um uppbyggingu nýrra íbúða og fólksfjölgun á höfuðborgarsvæðinu í september 2021.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Þróunaráætlun 2020-2024 - stöðumat september 2021, dags. 6.10.2021.

6.10.2021

Dreifing

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

> Páll Björgvin Guðmundsson

> Jón Kjartan Ágústsson

Höfundur

STP

Yfirfarið/Samþykkt

SGT

Tilfni

Þróunaráætlun 2020-24

Stöðumat um uppbyggingu nýrra íbúða og fólksfjölgun í september 2021

1 Íbúafjölgun

Íbúafjöldinn á höfuðborgarsvæðinu var 236.528 þann 1. janúar 2021 sem er mitt á milli miðspár og háspár í íbúaspá Þróunaráætlunar. Það endurspeglar mögulega að áhrif Covid-19 á íbúafækkun var nokkuð væg og efnahagsáfallið ekki mjög stórt. Það eru því ákveðnar líkur á að íbúafjölgunin muni verða í efri mörkum mannfjöldaspárinnar til 2024.

Áætlaður mannfjöldi 2020-2024 auk reyndarupplýsinga 2020*						
Samkvæmt	2020	2020 reynd	2021	2022	2023	2024
Háspá	236.879	236.528	237.981	240.265	243.833	249.636
Miðspá	235.597		236.304	237.722	239.861	243.220
Lágspá	234.828		235.286	236.133	237.302	238.963

*mælt við árslok.

2 Bygging nýrra fullbúinna íbúða

Á fyrstu þremur ársfjórðungum 2021 hafa **1.855 íbúðir verið fullbúnar** á höfuðborgarsvæðinu, þ.e. komist á matsstig 7 eða 8¹. Það er mjög nærri áætlun Þróunaráætlunar fyrir allt árið **2021 eða 1.880 íbúðir**. Uppbygging íbúða á árinu 2021 er því mjög líklegt til að verða vel yfir áætlun.

Íbúðapörfin var metin sem hér segir:

Mat á árlegri þörf á uppbyggingu íbúða 2020-2024* (2021 út árið 2024)					
Íbúðapörf árin 2020-2024*	Vegna íbúafjölgunar**	Uppsöfnuð þörf	Fjölgun frá 2020	Að meðaltali á ári	2021 ÁF1-ÁF3
Háspá	5.000	2.200	7.200	1.800	1.855
Miðspá	3.000	2.200	5.200	1.300	
Lágspá	1.800	2.200	4.000	1.000	

*frá árslokum 2020 til ársloka 2024

**m.v. 2,55 íbúa pr. íbúð

¹ Skv. upplýsingum úr Fasteignaskrá, upplýsingar sóttar 1. október 2021.

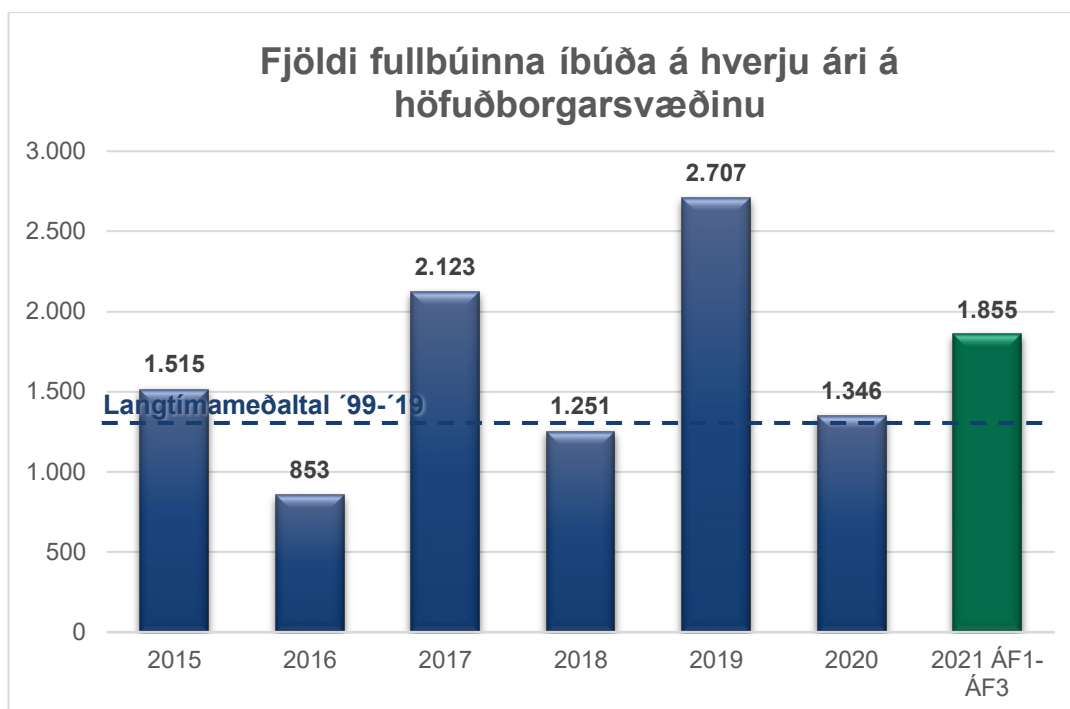
Nýjar íbúðir er því þegar komnar yfir áætlaða árlega þörf að meðaltali til ársloka 2024 en íbúafjöldunin styður við þessa uppbyggingu.

Þegar fullbúnar íbúðir eru brotnar niður á sveitarfélög er Kópavogur á góðu róli miðað við áætlun ársins 2021 og líklegur til að fara þó nokkuð yfir áætlaðan fjölda fullbúinna íbúða á markað. Reykjavík, Garðabær og Hafnarfjörður eru hins vegar komin í eða vel yfir áætlun um fjölda fullbúinna íbúða á markað á árinu 2021 og eru öll líkleg til að fara vel yfir.

Til upprifjunar var eftirfarandi áætlað á árinu 2021 í Próunaráætlun:

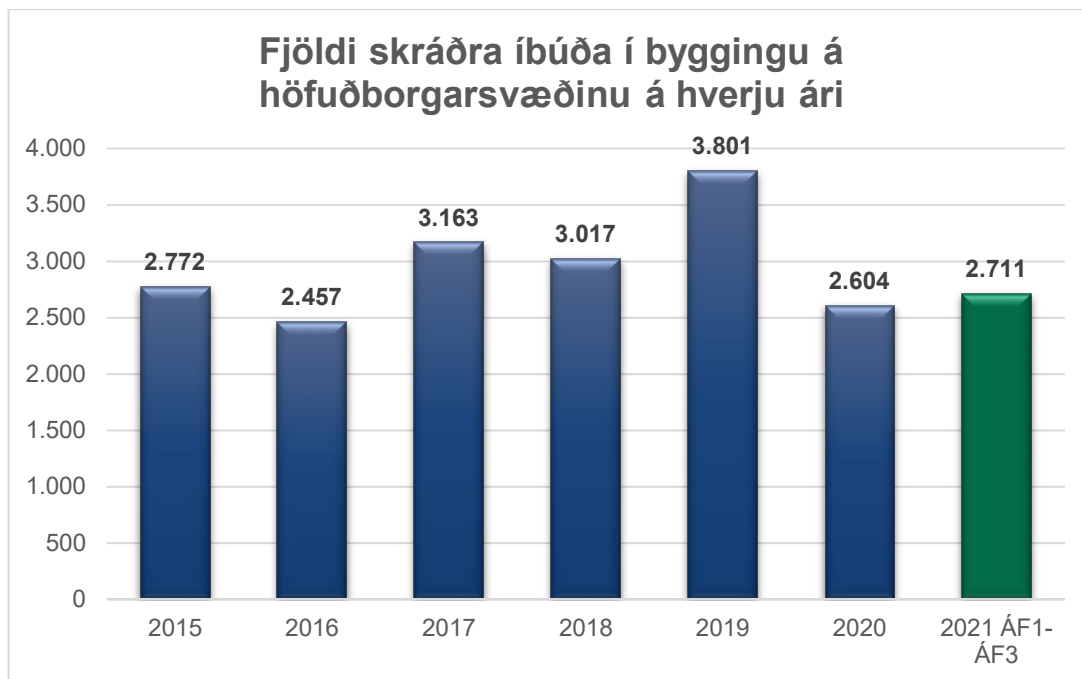
Sveitarfélag	Áætlaður fjöldi fullbúinna íbúða á markað				
	2021	2022	2023	2024	2021-2024 alls
Reykjavík	1.010	920	1.040	1.130	4.100
Kópavogur	270	250	280	370	1.170
Seltjarnarnes	0	0	30	50	80
Garðabær	220	260	310	340	1.130
Hafnarfjörður	230	170	210	320	930
Mosfellsbær	150	170	140	160	620
Samtals	1.880	1.770	2.010	2.370	8.030
Reynd (2021 ÁF1-ÁF3)	1.886				

Borið við saman við fyrri ár eru fullbúnar íbúðir á árinu 2021 líklegar til að verða mjög háar. Sjá eftirfarandi línurit:



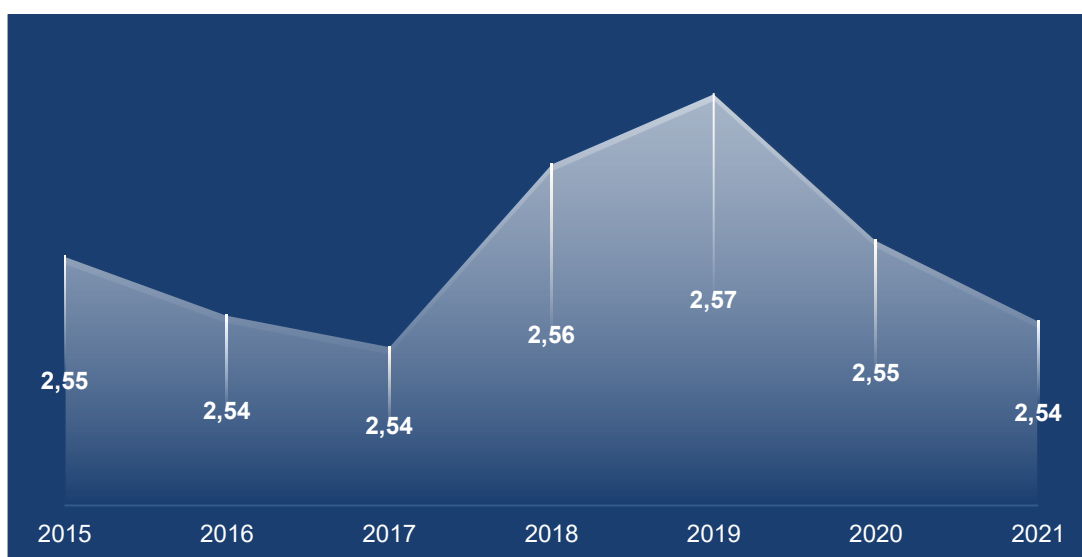
3 Íbúðir í byggingu

Í Fasteignaskrá hafa alls **2.711 íbúðir** verið skráðar á matsstig 1-6 á fyrstu þremur ársfjórðungum 2021, þ.e. íbúðir í byggingu². Það er þegar hærri tala en fyrir árið 2020, en þá voru alls skráðar **2.604 íbúðir** í byggingu. Það eru því góðar líkur á að heildarfjöldi íbúða í byggingu verði töluvert há tala fyrir árið 2021 og styður við áætlaðan fjölda íbúða á markað á árinu 2022, sem var **1.770 íbúðir** (sjá töflu fyrir ofan).



4 Hlutfall íbúa per íbúð

Hlutfallið íbúar á íbúð hefur farið lækkandi síðustu ár eftir að hafa náð hápunkti 2019 eða 2,57. Er nú 2,54. Í Próunaráætlun var það metið sem svo að líklegt jafnvægisástand væri um 2,53.



Lækkandi hlutfall er vísbending um að jafnvægi fari að nást á íbúðamarkaði.

² Byggt á skilgreiningu Fasteignaskrár sem skráir húsnæði í byggingu þegar búið er að gefa út framkvæmdaleyfi og allt upp í að íbúð telst fullbúin (matsstig 1-6).

5 Dæmi um svæði þar sem úthlutun lóða er í gangi eða væntanleg

Dæmi um svæði þar sem úthlutun lóða er í gangi og/eða væntanleg 2022. Ótalin er mikill fjöldi uppbyggingarsvæða þar sem búið er að ráðstafa lóðum eða byggingarrétti til byggingaraðila en uppbygging ekki hafin eða er í gangi.

Helstu svæði þar sem lóðaúthlutun fer fram eða er væntanleg		
Svæði	Sveitarfélag	Alls í skipulagi
Bryggjuhverfið í Reykjavík	Reykjavík	833 íbúðir
Glaðheimar – Gustssvæði	Kópavogi	500 íbúðir
Urriðaholt austurhluti 1 & 3	Garðabæ	496 íbúðir
Álftanes	Garðabæ	168 íbúðir
Vetrarmýri	Garðabæ	658 íbúðir
Skarðshlíð	Hafnarfirði	516 íbúðir
Hamranes norðurhluti	Hafnarfirði	296 íbúðir
Miðbær Mosfellsbæjar	Mosfellsbæ	200 íbúðir
Helgafellsland 5. áfangi	Mosfellsbæ	150 íbúðir