




# Búsetumynstur & skipulag

Vinnustofa C

Guðmundur Kristján Jónsson

**Borgarbragur**



“Rætt hefur verið um **skort á íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu** og víðar, sérstaklega á minni og ódýrari íbúðum og leiguhúsnæði. Í umræðunni hefur íbúðarpörf ungs fólks verið áberandi en **minna rætt um aðra aldurshópa í þörf fyrir minni íbúðir og húsnæði á viðráðanlegu verði.** Nýjar lýðfræðiupplýsingar sýna að einbúum fjölgar og einnig er staðreynd að það muni fjölga hlutfallslega meira í eldri aldurshópum á næstu árum.”

**Borgarbragur**

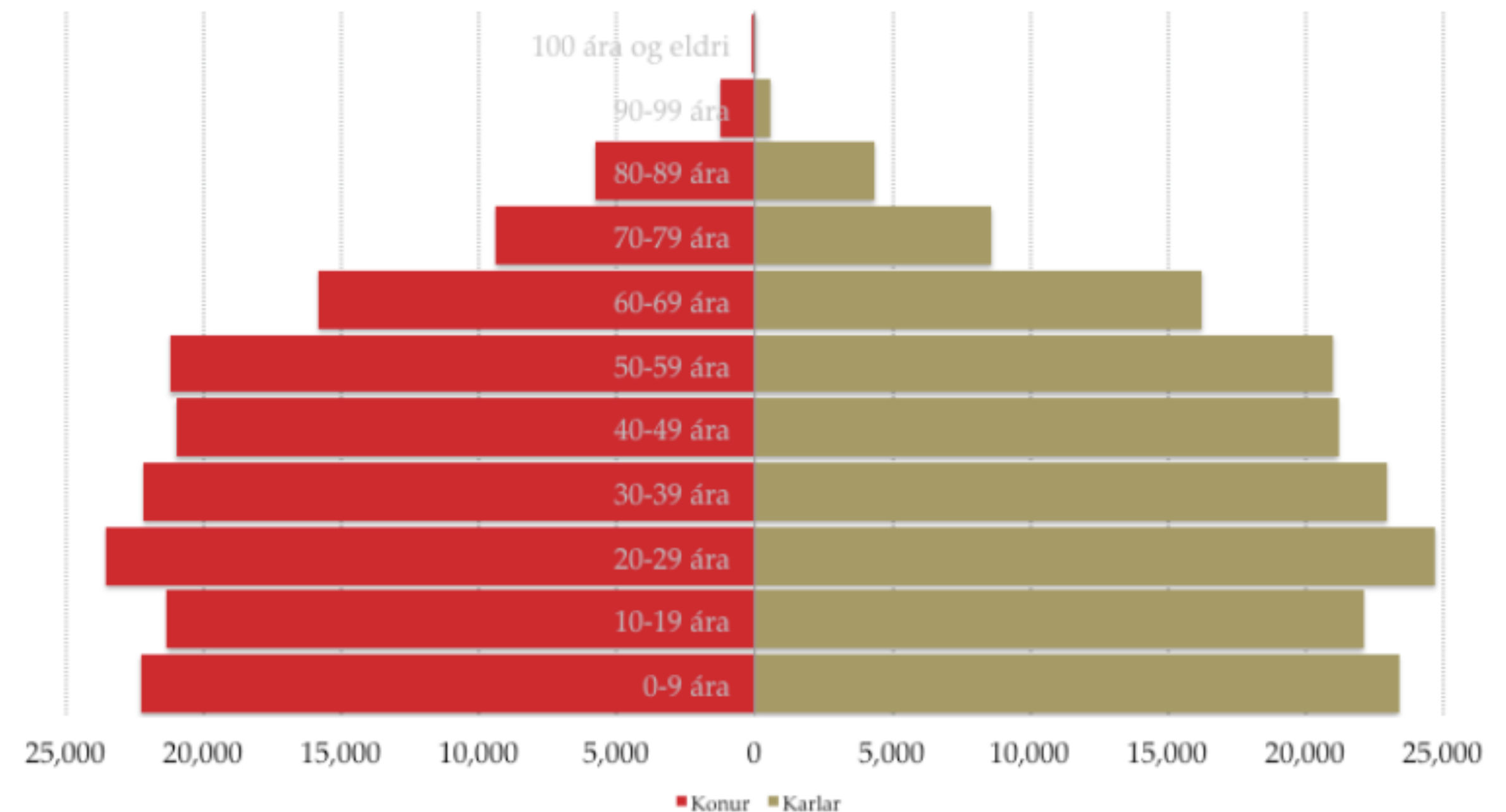
# Lýðfræðiþróun & aldurssamsetning

Fram til ársins 2030 mun Íslendingum 49 ára og yngri fjölga um 4% á landsvísu en 8% í Reykjavík

Á sama tíma mun þeim sem eru 50 ára og eldri fjölga um 44% á landsvísu og 50% í Reykjavík

Stærsti aldurshópurinn í dag eru árgangarnir frá 20-29 ára

Einbúum fjölgar hlutfallslega meira en öðrum



# Verð á íbúðum rýkur upp

- Söluverð íbúða í sex póstnúmerum í Reykjavík hefur hækkað mikið milli ára
- Verð á dæmigerðri 100 fermetra íbúð hefur hækkað um 2,4-4,1 milljón króna

Baldur Arnarson  
baldura@mbl.is

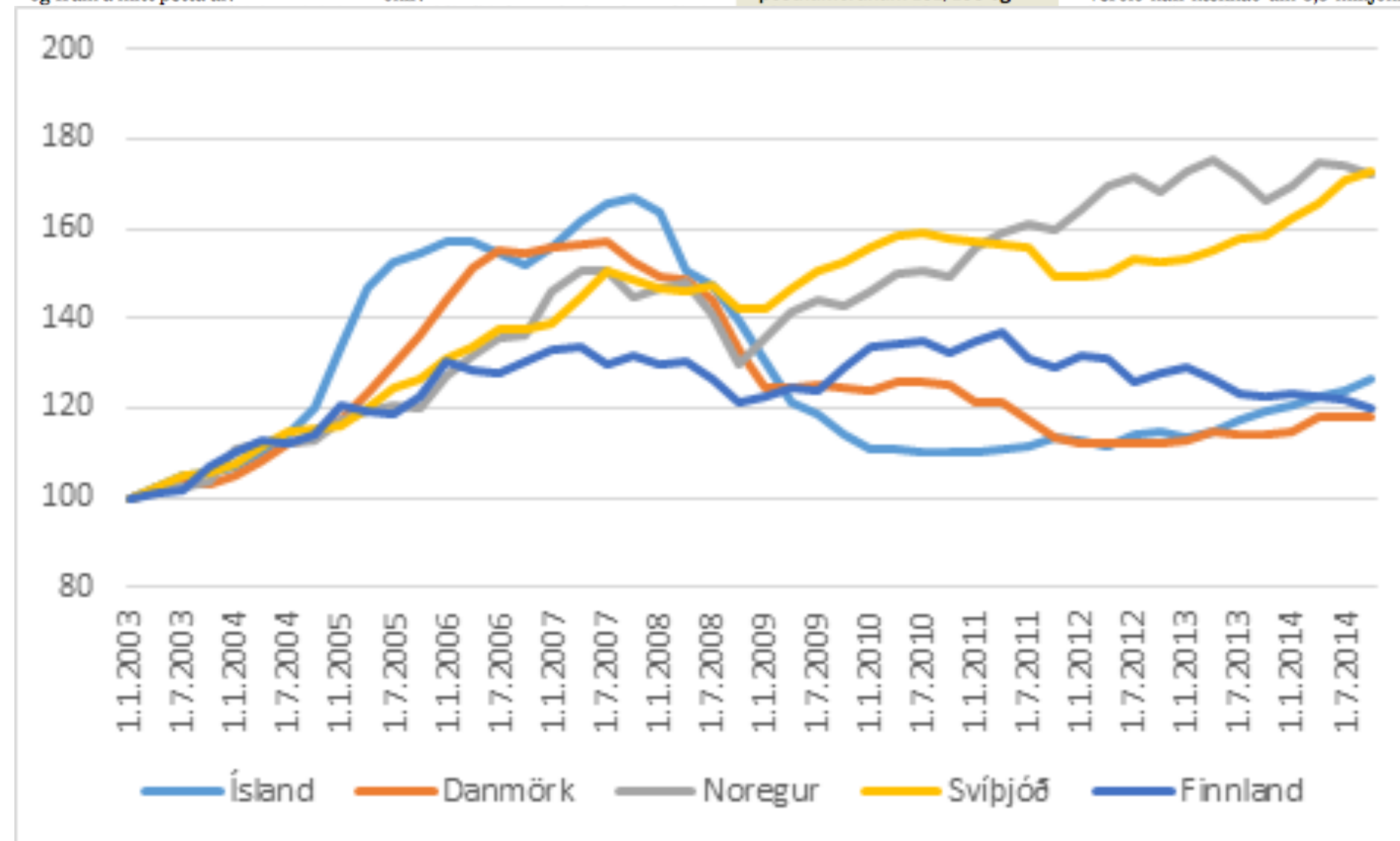
Söluverð 100 fermetra íbúða í sex póstnúmerum í Reykjavík hefur hækkað um 2,4 til 4,1 milljón króna að meðaltali frá 2. ársfjórðungi 2014 og fram á mitt þetta ár.

Það söluverð íbúða í 101 Reykjavík hefur hækkað um 150 þúsund krónur á fermetrann frá 1. ársfjórðungi 2010. Hefur verð á dæmigerðri 100 fermetra íbúð því hækkað um 15 milljónir á tímabilinu. M.t.t. verðbólgu er raunhækkunin um 10 milljónir.

**Ekki undir 35 milljónum**

» Miklar hækkunir á íbúðaverði í Reykjavík hafa í för með sér að 100 fermetra íbúð í póstnúmerunum 101, 105 og

Annað dæmi um trú fjárfesta á eftirspurninni eftir íbúðum í miðborginni er að í Stakkholti, skammt frá Hlemmi, hefur fasteignafélag sett 88 fermetra íbúð á sölu fyrir 42,5 milljónir. Miðað við afsal íbúðarinnar í maí sl. má lauslega áætla að verðið hafi hækkað um 5,5 milljónir



Raunverð  
íbúðahúsnæðis á  
Íslandi er enn lágt í  
samanburði við  
nágrannapjóðir

Lítill hagnaður í  
byggingariðnaði

Ekki verðbólga miðað við  
kaupmátt

80% kaupsamninga  
undir 40 milljónum

Áframhaldandi hækkun



“Hvernig byggjum við íbúðir og hverfi sem taka mið af þörfum **allra þjóðfélagshópa**, eldri sem yngri, einstaklinga sem fjölskyldna?”

“Hvernig mótum við byggð með **fjölbreyttu** mannlífi og félagslegri samsetningu, sem býður upp á aðlaðandi umhverfi sem styður **lýðheilsu, vistvæna** ferðamáta og félagsleg samskipti?”

**Borgarbragur**



## **Breytt aldurssamsetning**

Stórir hópar eldra fólks

Virkir einstaklingar sem eru ekki upp á aðra komnir

Nærumhverfið skiptir höfuðmáli

Öryggi, félagsauður og göngufæri

Hátt þjónustustig

Aðgengismál

**Borgarbragur**

## **Fækkun í heimili og breytt mynstur**

Meðalfjöldi íbúa á íbúð fer lækkandi

Smærri fjölskyldur

Ungt fólk býr lengur heima

Fjölgun einstaklingsheimila

Aukinn velmegun & breyttur lífsstíll

Tvöföld búseta

## **Breyttar forsendur**

### **Breytt landslag á húsnæðismarkaði**


Viðhorf til húsnæðiskaupa hefur breyst

Alþjóðavæðing & aukin hreyfanleiki vinnuafls

Leigukynslóð & háar námsskuldur

Kröfur til borgarumhverfis

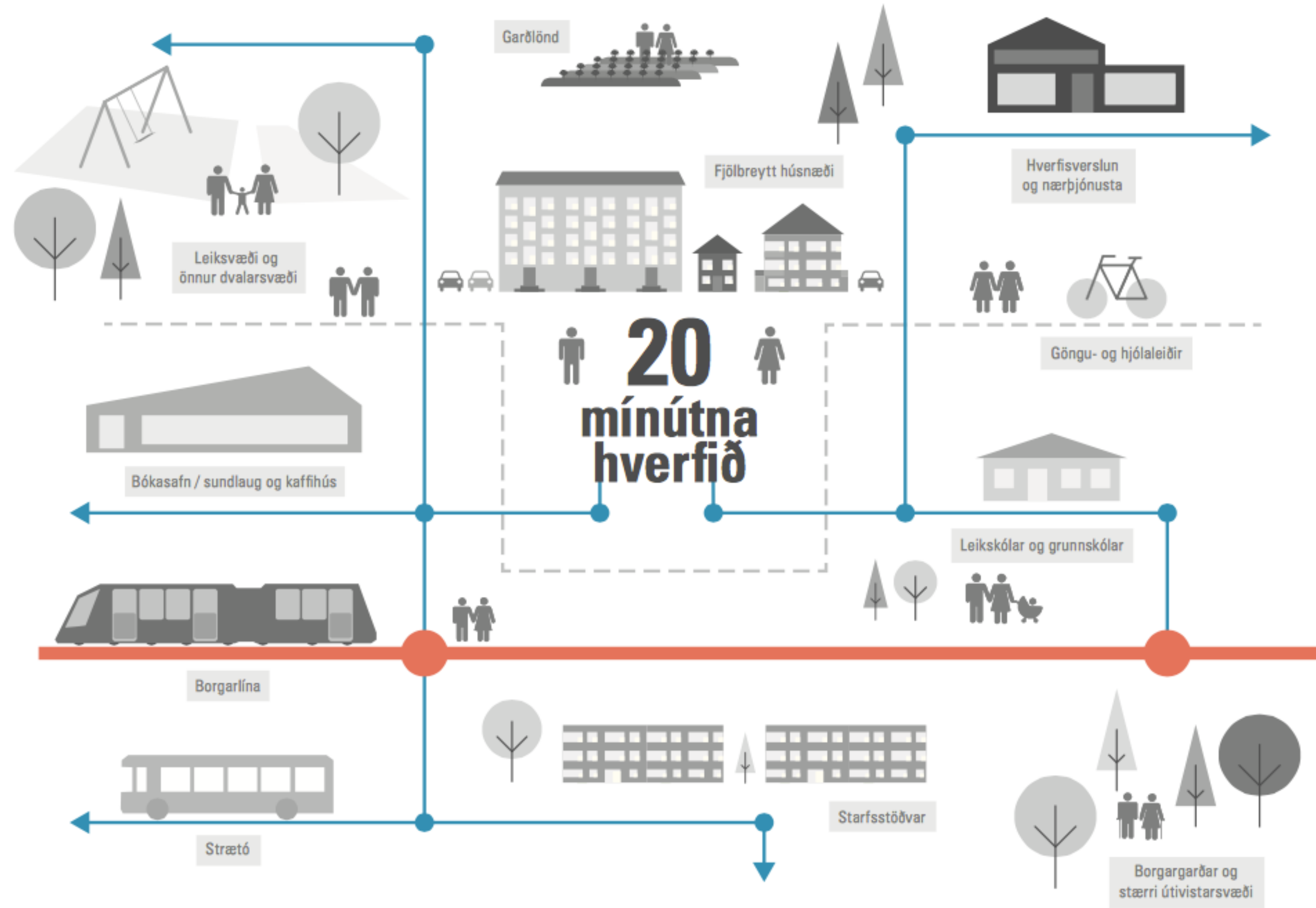
Túrismi & deiliahagkerfið



**Öll þessi þróun kallar almennt á aukið framboð minni íbúða í fjölbýlishúsum sem liggja miðlægt í borgum, byggðarkjörnum eða hverfum**

Borgarbragur

# Núgildandi skipulagsáætlanir



**Borgarbragur**

Heimild: Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins



“**Eldhús má ekki vera minna en 7 fm** þó nægir eldhúskrókur sé íbúðin minni en 50 m<sup>2</sup>. **Sérgeymslur skulu vera stærri en 6 fm ef íbúð er yfir 80 fm.** Í hverri íbúð skal vera baðherbergi sem ekki er minna en 5 fm og ef íbúðin er stærri en 110 fm skal auk þess vera auka snyrting með handlaug og salerni. **Í öllum íbúðum skal minnst eitt herbergi vera stærra en 18 fm.** Í hverri íbúð skal vera læsanlegur skápur til geymslu á lyfjum. Hverri íbúð skal fylgja skápur fyrir ræstingataeki. **Í hverri íbúð skal vera bakaraofn og pláss fyrir uppvottavél.** Hverju íbúðarhúsi skal fylgja leiksvæði barna á lóð.”

## Staðan á húsnæðismarkaði

Fólk á aldrinum 20-84 ára er virkt á húsnæðismarkaði

Nauðsynlegt að byggja fleiri íbúðir á hverja 1000 íbúa en áður

Breytt aldurssamsetning, lífsviðhorf og ferðamannastraumur leiðir til aukinnar eftirspurnar eftir smærri íbúðum á kostnað stærri íbúða

Húsnæðisþarfir breytast mjög eftir aldri og lífsskeiðum

Þarfir mismunandi aldurshópa í hinu byggða umhverfi eru misjafnar.

**Borgarbragur**





“Hvaða tökum þarf að taka **þessi mál** í skipulagi sveitarfélaga, hvaða **spurningum** þurfum við að leita svara við - **að hverju þarf að huga?**”

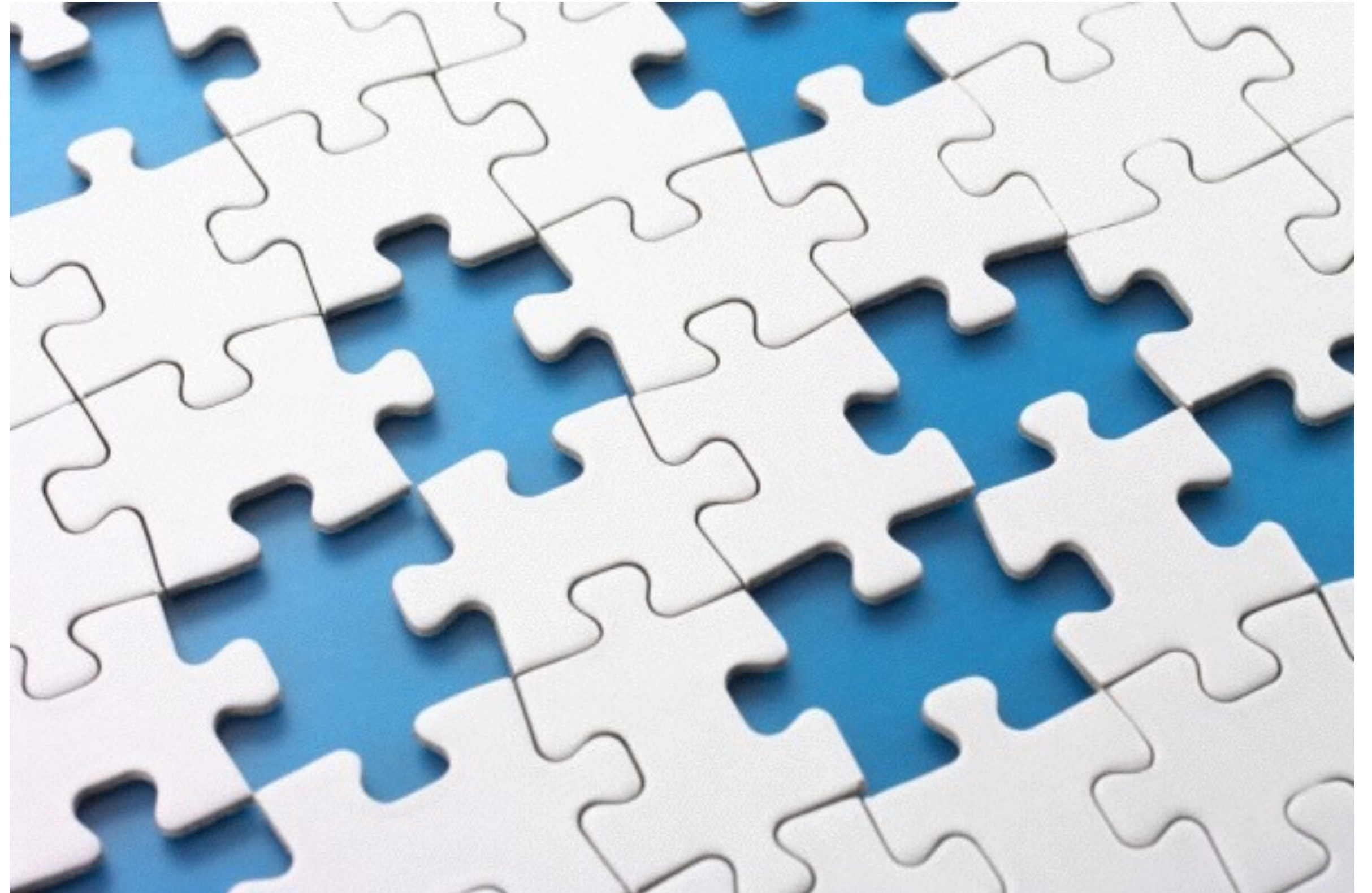
**Borgarbragur**

## Hvað má betur fara?

Skortur á hagskýrslum hér á landi um heimili, fjölskyldur og húsnæði

Skipulag byggt á innsæi, reynslu og persónulegri þekkingu á staðháttum

Þetta verður hins vegar æ erfiðara eftir því sem sveitarfélögum fækkar og margbreytni samfélagsins eykst



**Borgarbragur**

### **Hið opinbera:**

Skipulagsyfirvöld þurfa alltaf að vera skrefi á undan og ákvarðanir á að taka í samhengi við þá framtíðarsýn sem mótuð hefur verið.

Skipulagsyfirvöld þurfa að sýna hugrekki og metnað og leggja ríkari áherslu á samráð borgaryfirvalda og uppbyggingaraðila með aðkomu íbúa þar sem það á við.

Mikilvægt er að staðfesta sé í stjórnsýslu og að traust ríki á milli aðila sem eiga ólíka aðkomu að uppbyggingu.

### **Aðrir aðilar á húsnæðis- og byggingarmarkaði:**

Uppbyggingaraðilar eru of einsleitir hópur karlmanna á svipuðu reiki sem endurspeglar ekki á nokkurn hátt samfélagið í heild.

### **Borgarbragur**



Takk fyrir

**Borgarbragur**