



## Fjölskyldum fjölgar hratt en íbúðum ekki

Forsendur áætlanar um 36 þúsund fullbúnar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu fyrir árið 2039 er brostnar – þörfin er 70 þúsund íbúðir.

**Sigurður Stefánsson**  
frankvæmdastjóri  
Aflvaka þróunarfélags



Á höfuðborgarsvæðinu ríkir alvarlegur húsnæðisvandi. Mikill skortur er á íbúðum, verð hefur hækkað gífurlega og fjölskyldum fjölgað mun hraðar en nýjum íbúðum. Húsnæði er stærsti útgjaldaliður fjölskyldna og í raun eini útgjaldaliðurinn sem hefur hækkað umfram laun á Íslandi. Fyrirliggjandi gögn og upplýsingar um íbúðauppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu sýna skýrt að íbúðaþörfin hefur verið stórlega vanmetin þar sem horft hefur verið framhjá tveimur veigamiklum drifkröftum íbúðaþarfanna. Þá hefur tveimur kerfislegum hindrunum sem hægja á framboði á nýjum íbúðum ekki verið gefinn nægjanlegur gaumur.

### Skuldum 17 þúsund íbúðir

Í fyrsta lagi hefur mannfjöldaukning verið stórlega vanmetin. Samkvæmt Þróunaráætlun Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu frá 2015 til ársins 2040 var gert ráð fyrir 1,1% árlegri fjölgun íbúa en fram að þessu hefur hún verið 1,9%. Í ofanálag hafa sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu ekki náð að byggja nýjar íbúðir í samræmi við þær áætlanir sem, eins og áður segir, vanmátu stöðuna. Afleiðingin er sú að sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu skulda íbúunum íbúðir. Ólíkir aðilar hafa lagt mat á þá skuld og ber því mati ekki að öllu leyti saman en öllum ber þó saman um að skuldin er mikil (sbr. töflu 1).

Þegar mannfjöldaspa hefur verið aðlöguð þróuninni frá árinu 2015 og tillit tekið til þarfa atvinnulífs fyrir vinnuafli liggur fyrir að á næstu 15 árum fjölgi íbúum hér landi um 1,8% á ári eða um 89 þúsund manns á höfuðborgarsvæðinu. Nýjar fjölskyldur

### Tafla 1

Uppsöfnuð íbúðaskuld á landinu öllu

Samtök íslenskra sveitafélaga Uppfært mat frá 2021*	10.300
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	12 - 15.000
Aflvaki - Þróunarfélag	17.000
Samfylkingin október 2024	23.000

\*Byggir á uppfærðu mati frá 2021

þurfa íbúðir og er sú íbúðaþörf hrein viðbót við ofangreinda íbúðaskuld.

### Færri í hverri íbúð – fleiri íbúðir

Þegar lagt er mat á hversu margar nýjar fullbúnar íbúðir þarf á næstu fimmtán árum svo allar fjölskyldur eignist heimili þarf að líta til annars þáttar sem hefur áhrif á drifkraft íbúðaþarfanna sem lengi vel var horft framhjá. Fjölskyldur eru að minnka, íbúum í hverri íbúð hefur fækkað og mun áfram fækka. Fyrir því eru þær ástæður helstar að fæðingartíðni kvenna hefur lækkað ört sem þýðir að börn á heimilum eru færri. Nærri níu af hverjum tíu nýjum Íslendingum eru fullorðnir á vinnumarkaðsaldri og þá fjölgar hratt í hópi eldri borgara sem flestir búa án barna og nær annar hver þeirra býr einn. Meðalfjöldi íbúa í íbúð á höfuðborgarsvæðinu er nú í kringum 2,5 en hann fer ört lækkandi með minnkandi fjölskyldustærð. Á Norðurlöndum hefur meðalfjöldi íbúa í íbúð fallið niður í um 2 og þangað stefnir

### Tafla 2

Minnkandi fjölskyldustærð hefur veruleg áhrif á íbúðaþörf næstu 15 árin

	Þróunaráætlun SSH 2024 - 2027	Húsnæðisáætlun sveitar- félaga á höfuðborgar- svæðinu 2025 - 2033	Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025 - 2033	Mat Aflvaka að teknu tillititil íbúðaskuldar
Forsendur um fjölda í viðbótaíbúð	2,46	1,75	1,5	1,25
Íbúða þörf næstu 15 árin	36.000	51.000	60.000	70.000
Fjöldi íbúða sem þarf árlega	2.400	3.400	4.000	4.700

íslenskt samfélag hratt þar sem lýðfræðileg samsetning Íslendinga líkist ört samfélögum á hinum Norðurlöndunum.

Þessi þróun hefur gríðarleg áhrif á fjölskyldustærð og mat á íbúðaþörf eins og við sjáum þegar við berum saman þær opinberu áætlanir sem fyrir liggja.

Fram að þessu hafa breytingar á fjölskyldustærð ekki vegið þungt í áætlunum skipulagsyfyrvalda eða í mati á þörfum fyrir íbúðir. Mikilvægt er þó að horfast í augu við þau miklu áhrif sem fækkan íbúa í hverri íbúð hefur á þann fjölda íbúða sem þarf að byggja á aðeins 15 árum. Það munar 24 þúsund íbúðum og 10 þúsund betur ef tekið er tillit til skulda (sbr. tafla 2). Á ári hverju er munurinn um 2.300 íbúðir eða um 100%.

Hér má sjá að sá alvarlegi vandi sem við er að etja í húsnæðismálum á höfuðborgarsvæðinu skýrist af því að horft er framhjá gögnum sem varpa ljósi á veigamikla drifkrafta þarfa og eftirspurnar eftir íbúðum. Stjórnvöld horfa enn framhjá þessum þáttum eins og sjá má í nýuppfærðri Þróunaráætlun SSH og í skrifum sveitastjórnarmanna. Þessi vandi mun hins vegar aðeins vaxa ef ekki er brugðist við af festu og þau gögn sem fyrir liggja um íbúðaþörfina verði tekin alvarlega og nýtt við gerð áætlana og tölku ákvarðana.

### Meðgöngutími íbúðar er 18 ár

Rétt viðbrögð við vandanum sem fer vaxandi eru mikilvæg. Nauðsynlegt er því að horfa í þær kerfislegu hindranir sem eru á vegi hraðari uppbyggingar íbúða á höfuðborgarsvæðinu.

Fyrst skal nefna að undirbúningsferli byggingarsvæða og deiliskipulags er mjög langt. Að meðaltali hafa um 24 þúsund íbúðir verið í deiliskipulagi á hverjum tíma hjá sveitarfélögunum sex sem hefur skilað um 1.600 íbúðum á höfuðborgarsvæðinu á ári síðustu 10 ár sem þýðir að íbúðir eru að jafnaði um 15 ár í deiliskipulagi. Við bætist byggingartími sem er nærri 3 ár og því má



## Það þarf að brjóta nýtt land undir byggð á höfuðborgarsvæðinu samhliða þéttingu og endurskipulagningu á svæðum sem fyrir eru

segja að meðganga nýrra íbúða taki um 18 ár frá því að deiliskipulagsferlið hefist. Í ljósi þess að þörf er á 4.700 íbúðum á ári þarf annað hvort að hraða ferlinu eða fjölga íbúðum í deiliskipulagsferli á hverju tíma. Að óbreyttu þyrftu um 70 þúsund íbúðir að vera í deiliskipulagsferli á þessu ári til að mæta þörfum um íbúðir eftir 18 ár (sbr. mynd 1). Í ljósi áherslu sveitarfélaganna sex á höfuðborgarsvæðinu á þéttingu byggðar má telja að erfitt verði um vik að hraða skipulagsferlinu því þéttingarsvæðin taka lengri tíma í undirbúningi en ný svæði vegna m.a. blandaðs eignarhalds, uppkaupa á eignum, niðurrifs og að taka þarf tillit til nærliggjandi byggðar. Þar til viðbótar eru bæjarfélögin misvel í stakk búin fyrir áframhaldandi vöxt. Af þeim ástæðum er óhjákvæmilegt að skipulagsfyrirvöld hefjist handa við undirbúning á svæðum og lóðum fyrir 46.500 íbúðir til viðbótar við þær 24.000 sem eru þegar í skipulagsferli ef mæta á íbúðapörf samfélagsins.

### Vaxandi íbúðapörf sprengir vaxtarmörkin

Í öðru lagi er mikilvægt að horfa til þeirrar staðreyndar að þau vaxtarmörk sem Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu settu árið 2015 taka mið af forsendum sem eru brostnar. Í ljósi þess hversu margar íbúðir þyrftu að setja fljótt í skipulagsferli blasir við að svæðið innan vaxtarmarkanna dugar ekki. Svæði utan vaxtarmarkanna verða að koma til þar sem byggð á þéttingarsvæðum nær ekki að mæta þörfum nýrra íbúa fyrir íbúðir, hvorki í fjölda íbúða eða í tíma.

Til þess að höfuðborgarsvæðið mæti ört vaxandi íbúðapörf er mikilvægt að sveitarfélögin sex geti skipulagt svæði og hverfi eins og þau hafa burði til. Ljóst er að 2 af hverjum 3 af þeim íbúðum sem Kópavogur þarf að byggja á næstu 15 árum til að svara fjölgun íbúa er utan vaxtarmarkanna, 1 af hverjum 3 íbúða í Reykjavík og Hafnarfirði. Þegar við blasir að deiluskipulagstími hvernir íbúðar er að meðaltali 15 ár er ljóst að núverandi vaxtarmörk hefta eðlilegan vöxt Kópavogsbæjar þar sem hann getur nú aðeins hafði undirbúning þriðjungs þeirra íbúða sem þörf er á og fullbyggja þyrfti á næstu 15 árum. Sama gildir um önnur sveitarfélög. Hæfust þau handa við skipulag íbúða sem þyrftu að vera tilbúnar árin 2040-2045 yrðu þær allar utan vaxtarmarkanna þar sem innan þeirra er aðeins

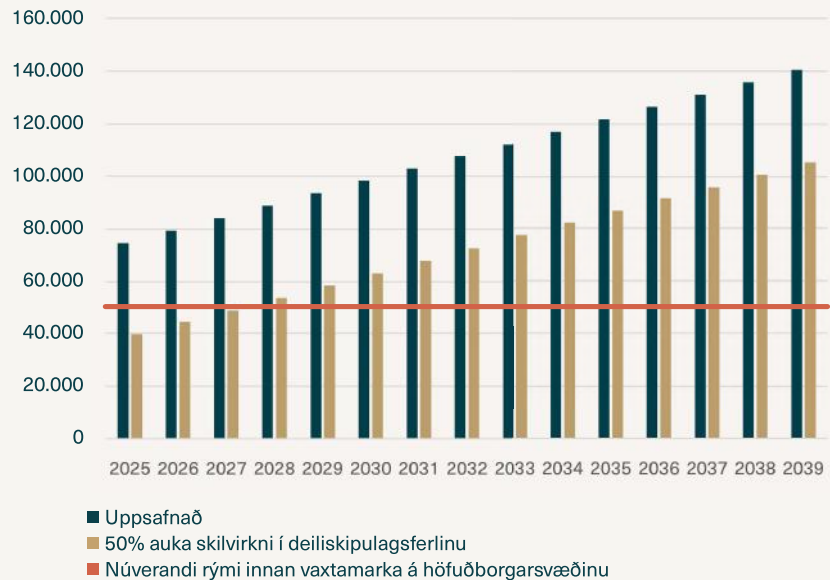
### Mynd 1

Mun fleiri íbúðir þurfa að vera í ferli hverju sinni hjá öllum sveitarfélögunum sex



### Mynd 2

Raunhæft mat á fjölda nýrra íbúða sem þurfa að vera í undirbúningi og uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu fram til ársins 2039



pláss fyrir 50 þúsund íbúðir. Staðreyndin er sú að stórukin þörf fyrir íbúðir handa fólki sem vill búa á höfuðborgarsvæðinu sprengir vaxtarmörkin.

### Breytt vaxtarmörk breyta ekki markmiðum skipulags

Forsendur skipulags á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2015 eru brostnar. Taka þarf tillit til mun fleiri íbúa á svæðinu en þá var gert. Mikilvægir þættir þess skipulags, eins og markmið um þéttingu byggðar og nýtingu innviða, standa óbreytt en fjölgun íbúa og þróun búsetu þar sem færri einstaklingar búa í hverri íbúð en áður gerir það að verkum að byggja þarf hraðar og meira en ráð var fyrir gert. Það þarf að brjóta nýtt land undir byggð á höfuðborgarsvæðinu samhliða þéttingu og endurskipulagningu á svæðum sem fyrir eru. Við blasir að fara þarf út fyrir þau vaxtarmörk sem sett voru

árið 2015 á grundvelli forsendna sem nú eru brostnar. Það þýðir ekki að kasta eigi fyrir róða markmiðum um þetta byggð, traustar almenningsamgöngur og nýtingu innviða. Þau gilda einnig á nýjum skipulagssvæðum. Aðalmarkmiðið hlýtur alltaf að vera nægt húsnæði fyrir íbúana. ☹

### Tilvísanir

1. Von eða vandi? Arionbanki Greining, 6. nóvember 2024.
2. Framreiknuð skuld. Íbúðarskuld í árslok 2021 var metin 4.500. Til viðbótar er bætt mismun á áætlun og raun 2022-2024 og Grindavík sem gefur uppfærða skuld 10.300. Ekki er tekið tillit til þess að mannfjöldaaukning 2022-2024 var umtalsvert meiri en áætlun gerði ráð fyrir, ef tillit væri tekið til þess væri skuldin umtalsvert hærrí.
3. Mannfjöldaspá Hagstofu 27. nóvember 2024.
4. Sjá: Hjálmar Sveinsson. Vaxtaværki, Vísibending 27. september 2024
5. Undirbúnings- og þróunartími er til viðbótar.
6. Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðis 2024 að frádregnum 7.500 íbúðum á því svæði sem nú er innanlandsflugvöllur.