

# Lífsgæði og litlar íbúðir fara saman

Mánudagur, 23. febrúar 2026

Pegar fólk sem er komið á efri ár vill losa fjölskylduheimilið og flytja í annað húsnæði sem er minna á það að vera til að auka lífsgæðin.

## Sigurður Stefánsson

Pörfin fyrir minni íbúðir vex hratt. Ef hlutfall lítilla íbúða á höfuðborgarsvæðinu ætti vera sambærilegt við það sem þekktist í höfuðborgum í hinum Norðurlandarákjunum þurfa næstu 53 þúsund íbúðir á höfuðborgarsvæðinu sem byggðar verða fram til 2040 að vera minni en 80 fermetrar. Ætla má að þörf sé alls fyrir 60 þúsund íbúðir fram að þeim tíma. Á ári hverju þurfum við því að byggja um 3.500 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu sem eru minni en 80 fermetrar en til samanburður höfum við aðeins um 470 slíkar íbúðir að meðaltali á ári síðustu 10 árin. Þetta sýna gögn. Þessi þörf er knúin áfram af þeirri staðreynd að heimilum með börn mun ekki fjölga að heitið getur. Fjölgun heimila mun að 90% hluta vera heimili án barna, sambýli tveggja fullorðinna eða einmenningsheimili. Að baki þessari lýðþróun er öldrun þjóðarinnar og mikil fjölgun heimila þar sem fólk eldra en 60 ára býr.

## Hugmyndir um lífsgæði breytast með aldrinum

Margir þeirra sem búa einir eða eru án barna þurfa eða vilja gjarnan eiga heima í minni íbúðum og á það sömuleiðis við um eldra fólk. Oft skiptir þar mál að fólk vill halda í skefjum kostnaði við húsnæði og ráðstafa fjármunum í önnur gæði. Íbúðir þurfa að mæta kröfum sem lúta m.a. að lífsgæðum. Niðurstöður könnunar á vegum HMS sýna að þegar líður á eldri árin gerir fólk ráð fyrir að flytja sig í auknum mæli úr sérþýli í fjölbýli og hvað því finnst skipta mestu máli við val á framtíðarhúsnæði. Gæði og þægindi sem mestu skiptir eldri borgara eru svalir, pallar, bílastæði og næg birta. Verð eða staðsetning skiptir þá sem yngri eru mestu máli.



Sigurður Stefánsson

## Svara nýjar íbúðir óskum um lífsgæði?

Eru þessa óskir að birtast í framboði á nýju húsnæði í dag? Nei. Svo er alls ekki. Á helstu uppbyggingarreitum á höfuðborgarsvæðinu hafa verið byggð fjölbýlishús sem mæta illa þessum þörfum. Í fyrsta lagi er verið að byggja of stórar íbúðir. Í byggingu og skipulagsferli eru um 10 þúsund íbúðir sem mæta ekki þörfum vegna þess að þær eru of stórar og of dýrar. Á íbúðamarkaði í dag ber öllum saman um að offramboð er á íbúðum sem eru yfir 100 fermetrar en að skortur er á 80 fermetra íbúðum og minni.

Þær íbúðir sem minni eru og byggðar hafa verið eru vissulega flestar með svölum en þær eru oftast litlar og staðsettar þar sem ljóss frá sólu nýtur sjaldan. Minni íbúðir eru jafnframt gjarnan á neðri hæðum fjölbýlishúsa sem byggð eru þétt og því nýtur birtu þar verr en á efri hæðum þar sem stærri íbúðirnar eru gjarnan. Margar þessara íbúða bera fremur ásjónu dvalarstaðar en heimilis þar sem gott er að vera alla daga og eykur lífsgæði og vellíðan.

Þá er ljóst að skipulagsyfirvöld vilja fækka bílastæðum í íbúðahverfum og hefur því verið fylgt eftir í nýbyggingum síðustu ára. Sýnilega hefur stæðum nærri minni íbúðum fækkað sem vekur spurningu um hvort að baki liggja það sjónarmið að helst efnaminnna fólk kjósi að búa í minni íbúðum og ferðist jafnframt með almenningssamgöngum. Án þess að fjalla ítarlega um sjónarmiðin þar að baki er sú áhersla ekki í samræmi við óskir íbúa sem eru komnir yfir miðjan aldur samkvæmt athugunum HMS. Að þessu leytinu til eru nýbyggðar íbúðir ekki heldur að mæta þörfum og óskum fólks á efri árum.

## Sjálfsögð lífsgæði eiga ekki að vera lúxus

Ef horft er til þess hver þróun nýbygginga hefur verið á höfuðborgarsvæðinu og ekkert lát virðist vera á þá eru nýjar íbúðir ekki að mæta óskum fólks sem vegna breyttra þarfa vill skipta um húsnæði. Nema óskum sumra. Þannig vill til að aðeins þær íbúðir sem stærri eru og þar með dýrari koma á móts við óskir fólks um nokkuð sjálfsögð lífsgæði eins og útsvæði á svölum eða verönd, góða birtu og bílastæði. Þessi þróun felur í sér að það sem almenningur á efri árum lítur á sem mikilvæg lífsgæði gera skipulagsyfirvöld og aðrir sem móta þróun íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu að lúxus sem ekki er á færi venjulegs fólks og er aðeins í boði með stærri íbúðunum. Ljóst er að skipulagsyfirvöld og húsnæðisgjendur hafa mislesið þarfar markaðarins.

Pegar fólk sem er komið á efri ár vill losa fjölskylduheimilið og flytja í annað húsnæði sem er minna á það að vera til að auka lífsgæðin. Litlar íbúðir eiga að auka lífsgæði en þær sem nú eru byggðar gera það sjaldnast.

## Hlustum á óskir íbúa

Endurskoða þarf skipulagsáform sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu. Áætlanir um uppbyggingu þurfa að taka mið af fyrirbyggjandi gögnum um lýðþróun og þarfagreiningum aðila eins og HMS.

Fyrir utan að skipuleggja hverfi þar sem hlutfall minni íbúða er mun hærra en áður hefur þekkt þurfa skipulagsyfirvöld og byggingaraðilar að skipuleggja og hanna íbúðarhúsnæði þar sem litlar íbúðir hafi svalir eða verönd og bjóði birtu og bílastæði. Yfirvöld verða að endurskoða forsendur í skipulagi með það að leiðarljósi að virða óskir íbúa um að litlar íbúðir og lífsgæði fari saman. Skipulag sveitarfélaga á ekki og má ekki stuðla að því að sjálfsögð lífsgæði eins og að njóta birtu eða sólar á eigin heimili séu aðeins á færri hinna fáu betur stæðu.

## Valdar greinar síðustu daga

Sýna fleiri valdar greinar