

Samstaða um úrbætur í húsnæðismálum

Opinn fundur SI og VR

3. febrúar 2026



Samtök
iðnaðarins





Þorgils Helgason

Viðskiptastjóri á mannvirkjasviði SI

Fundarstjórn



Samtök
iðnaðarins





Sigurður Hannesson

Framkvæmdastjóri SI

Setning



Samtök
iðnaðarins





Halla Gunnarsdóttir

Formaður VR

Erindi



Samtök
iðnaðarins



Holly og sófinn

Ungt fólk og húsnæði á 21. öldinni







PITCH
BATTLES

THE LADIES' GAME IS A TURF WAR

Forget Messi and Ronaldo, think Milly and Renata! Women's football is growing rapidly, with Hammersmith Ladies one of the liveliest teams in the capital. Tim Harrison reports



Lumiere Chieh shows off her skills. If you want to see what Hammersmith Ladies are about, just turn up to Tuesday training. PICTURES BY JUSTIN THOMAS

CONTINUED FROM PAGE 19>

Spurs and Crystal Palace. We're keen to get more people involved; playing, coaching, helping, sponsoring..."

The names to watch? Jaisymar Rivas, a street food entrepreneur, was consistently on target in the club's blistering end-of-season seven-win trot. The Venezuelan finished on 14 goals in 25 games.

West London's glorious melting pot is reflected in multiple nationalities, with players from Spain, New Zealand, Hungary, Iceland, USA and Canada.

Another rising star is Lumiere Chieh, 29. "Outside football I work for a publisher, and I'm a school governor, do yoga and play music at open mic nights around London," she said.

She has grown up in the borough, playing football at Good Shepherd primary school in Shepherd's Bush, and enjoying summer camps run by QPR and Fulham.

She began playing at secondary school, and took up the game again after the Women's World Cup.

"I wanted to get back into active



OUR PATCH JUNE 2018

sport, and I've only ever really loved football," said the centre half. "I felt it's been fantastic to play again."

"My teammates are now good friends. Our social activities include days out to watch professional teams, playing table football and exploring other parts of London."

Team mate Kelly Bowen, 27, from New Zealand is in technology PR. "I started playing at a very young age as my dad used to play professionally."

"He inspired me and my siblings to take it up. I have been in London for three years and was happy to discover Hammersmith women's football."

"My little sister, who plays for New Zealand women, inspired me, and it was wonderful to find such a great bunch of girls, led by a coach who's committed to us doing well."

John Horton, of Horton and Garton, said he was delighted to sponsor the team. "Michael invited me along, and I

Gentle? Anything but. It was brutal, with crunching tackles, yet it was played in a sporting spirit. It's great to be able to support it

took my two boys," he said. "It wasn't like the blokes' jump-it-upfield type of game; it was full of intricate passing."

If the tag 'ladies' makes it sound a bit girly, the reality is anything but. "It was brutal," said John, "with crunching tackles, yet it was played in a sporting spirit. This is a growing sport and it's great to be able to support it."

Backed by FA qualified coaches, the team's minimum age is 16, while the oldest player is mid-30s. But rule nothing out! Another team in the league fields a 64-year-old woman!

"And she was quite good," said Michael in an admiring tone.

Of Hammersmith Ladies, Michael concluded: "They're a great squad. They all turn up and travel to away games."

The big challenge remains retaining girls who play at school through the inevitable distractions of late teenage and early 20s years.

Hammersmith Ladies start training again at the end of June. Find out more by bowling up to a Ravenscourt Park session or email: hammersmithladies@gmail.com

hortonandgarton





Holly Newton, PhD  · 3rd

Quell Therapeutics | Biotech Strategy, Operations & P

London, England, United Kingdom · [Contact info](#)

500+ connections

[Message](#)

[+ Follow](#)

[More](#)

About

Life Sciences professional with experience spanning Biotech, development of novel immunotherapies in areas with unmet



PhD Student - Biomedical Sciences

Imperial College London

Oct 2015 - Dec 2019 · 4 yrs 3 mos

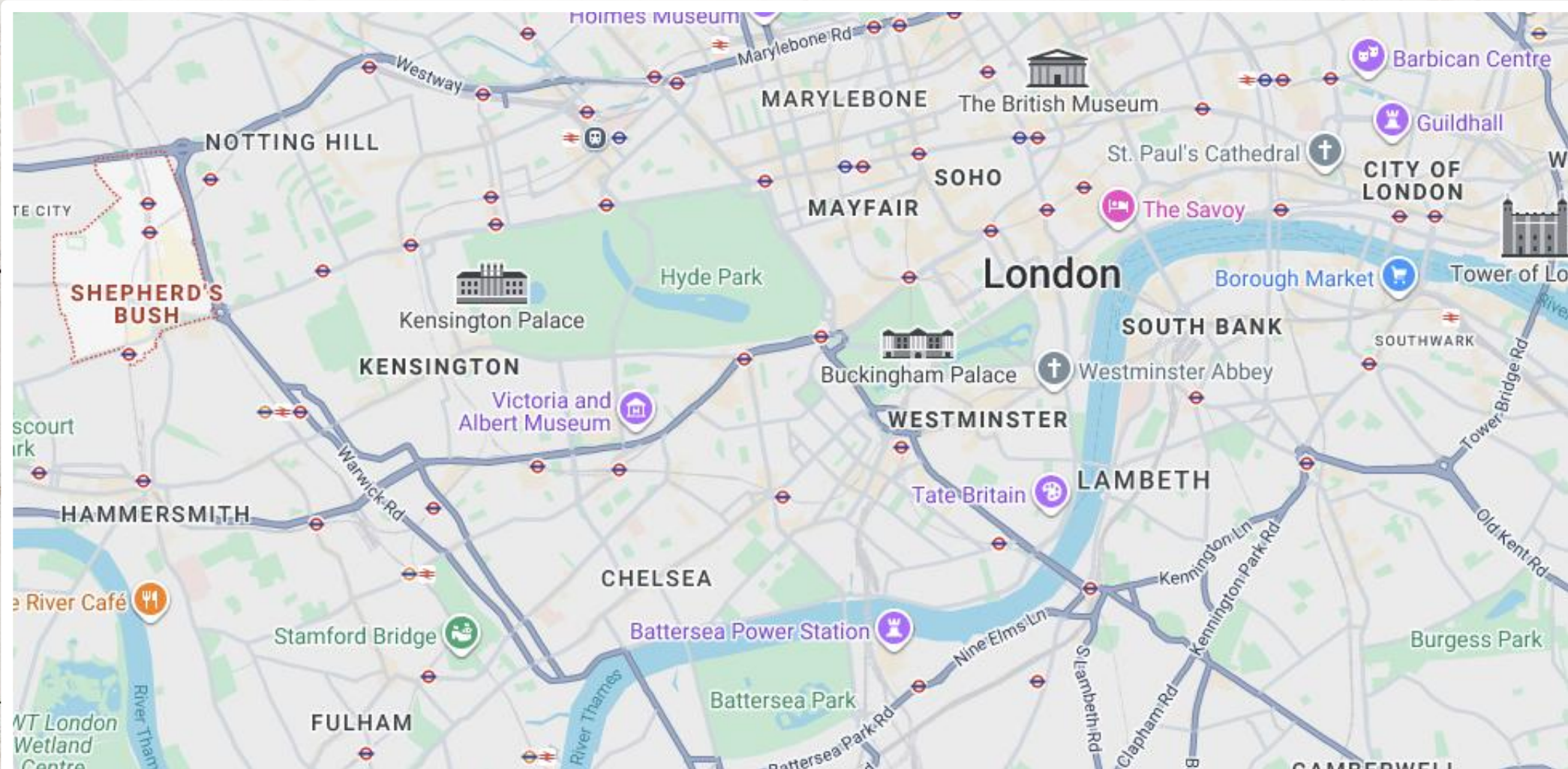
London Area, United Kingdom

- Led independent scientific research with first-author publication in Nature Communications
- Presented research at four international conferences across America, Asia and Europe, receiving two academic prizes
- Delivered teaching as part of the Imperial College Molecular Medicine MSci course
- Elected President of LMS PhD student committee

 **Molecular Biology, Genetics and +5 skills**



Newton et al. Nature Comms. 2020.pdf



„Ég geri mér grein fyrir því að ég bý við mikil forréttindi í lífinu og að þetta er algjört fyrsta heims vandamál, en stundum langar mig svo mikið til að eiga sófa, eða einhvern stað sem ég get verið á þegar ég kem heim úr vinnunni, annan en bara rúmið mitt.“







Kristín Amalía Líndal

Hagfræðingur hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun



Samtök
iðnaðarins



HÍIS

Staða húsnæðismála í upphafi árs

Opinn fundur SI og VR um húsnæðismál

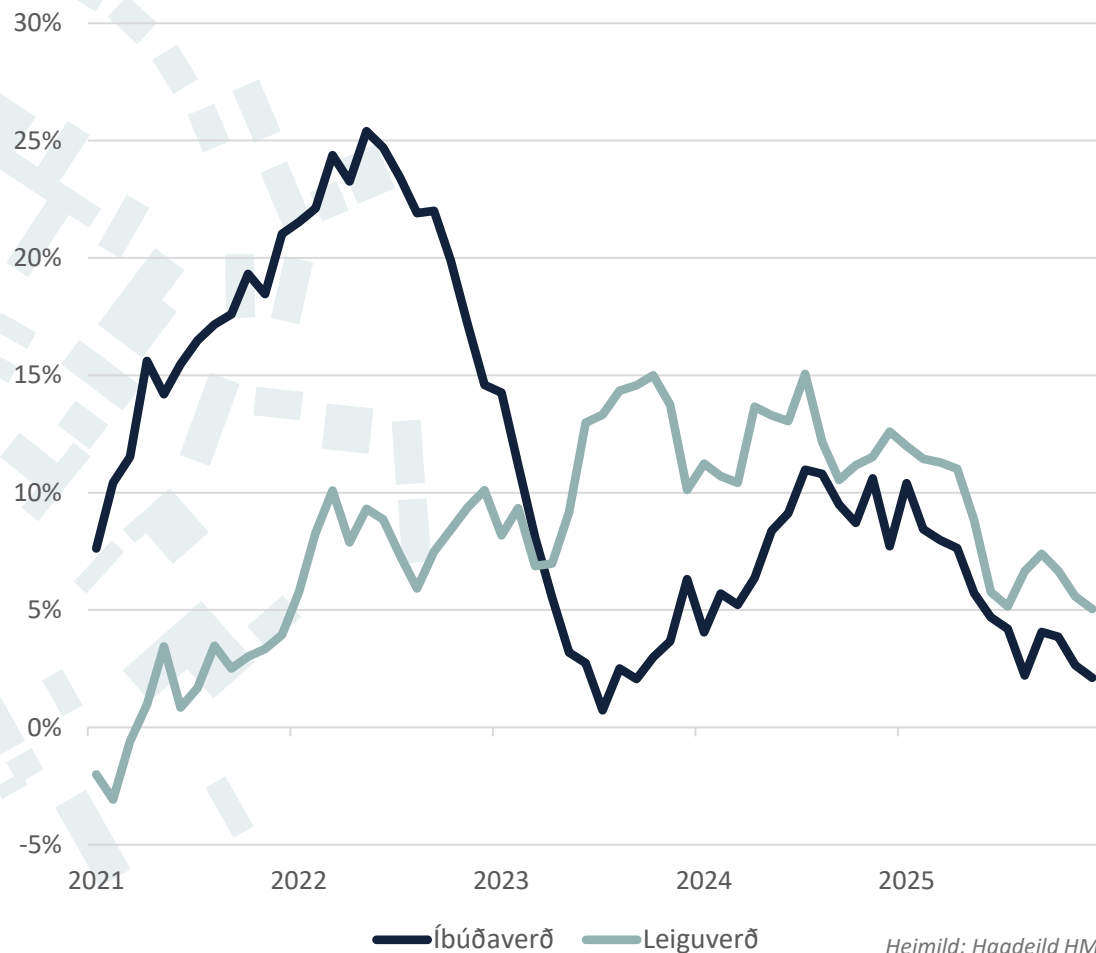
1. Staðan á húsnæðismarkaði í upphafi árs
2. Litið fram á veginn



Hægt hefur á íbúða- og leiguverðshækkunum á kólnandi markaði

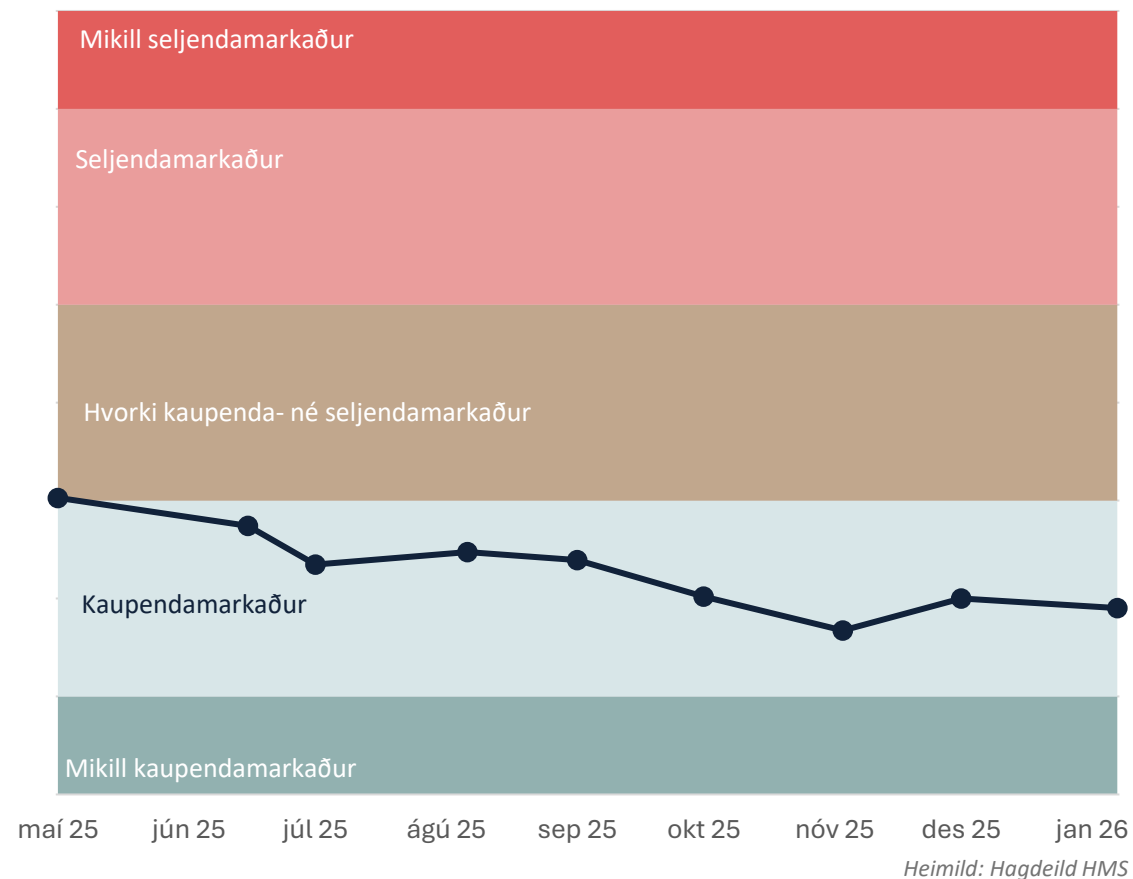
HÍIS

12 mánaða hækkunir íbúðaverðs og leiguverðs



Er fastignamarkaðurinn kaupenda- eða seljendamarkaður?

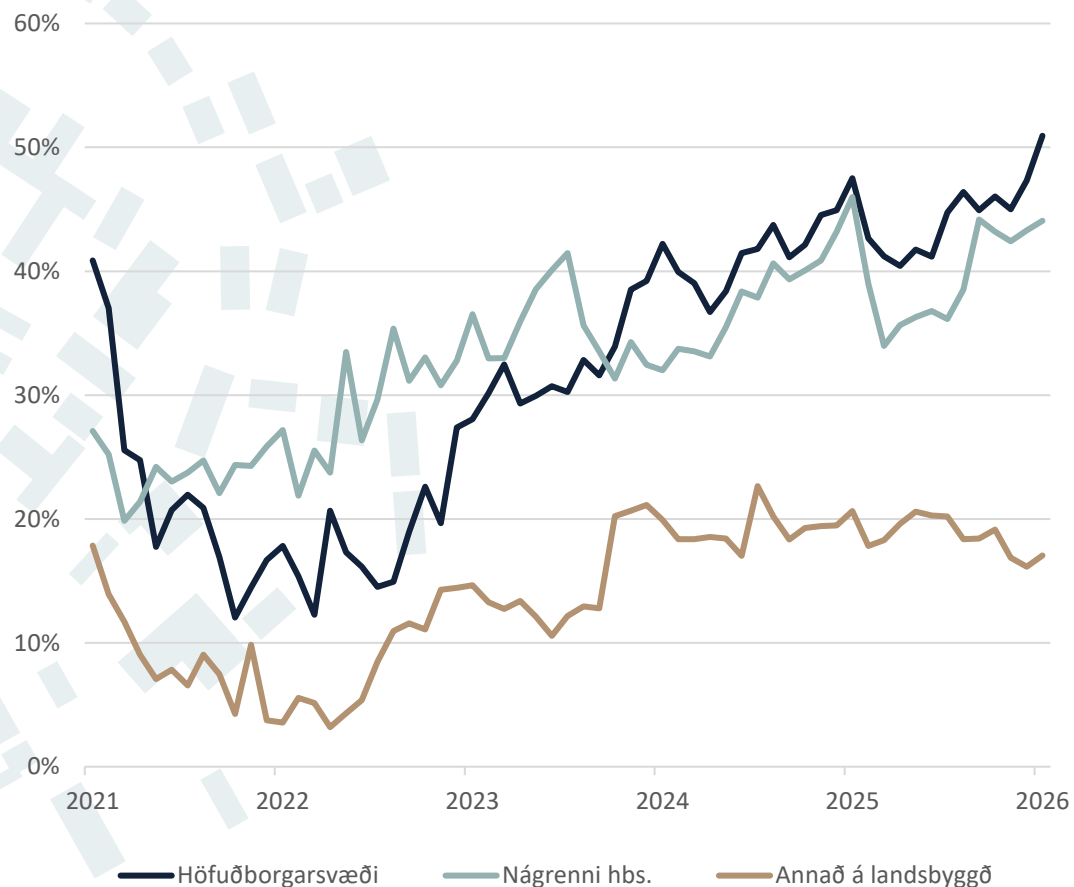
Álit fastignasala



Kraftur í uppbyggingu en hlutfallslega lítil eftirspurn eftir nýjum íbúðum

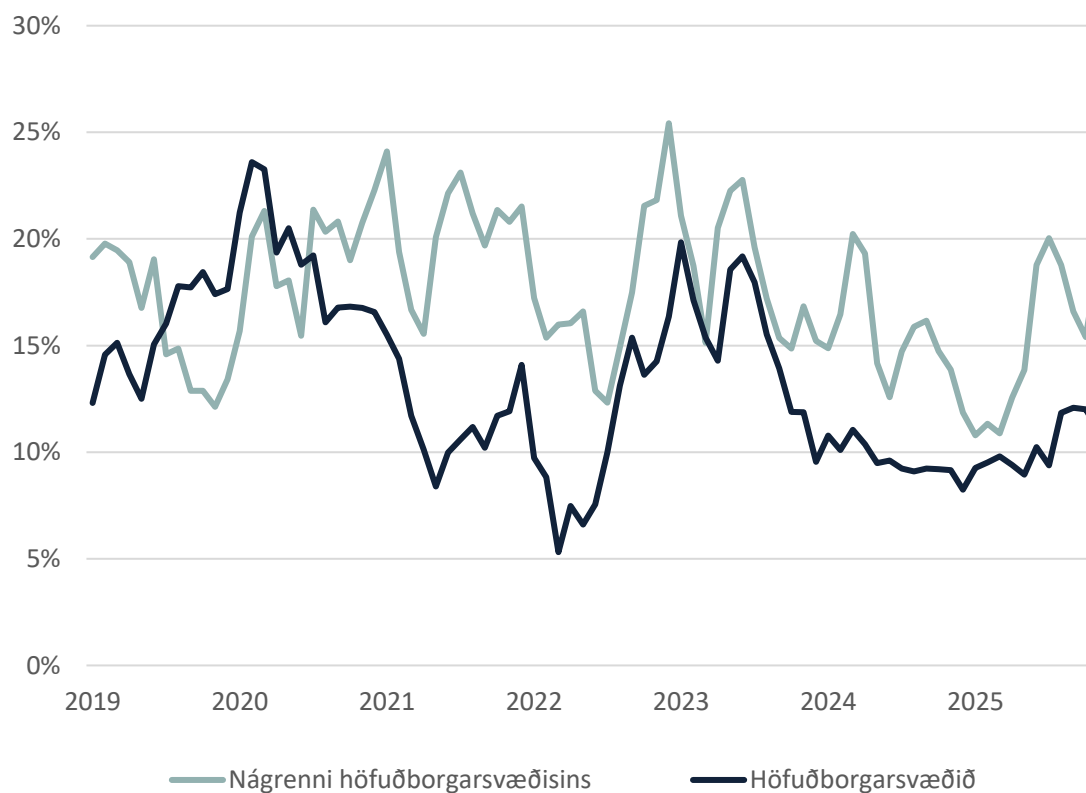
HMS

Hlutdeild nýrra íbúða í framboði



Hlutfallslegur verðmunur á nýjum og öðrum íbúðum

Þriggja mánaða meðaltal

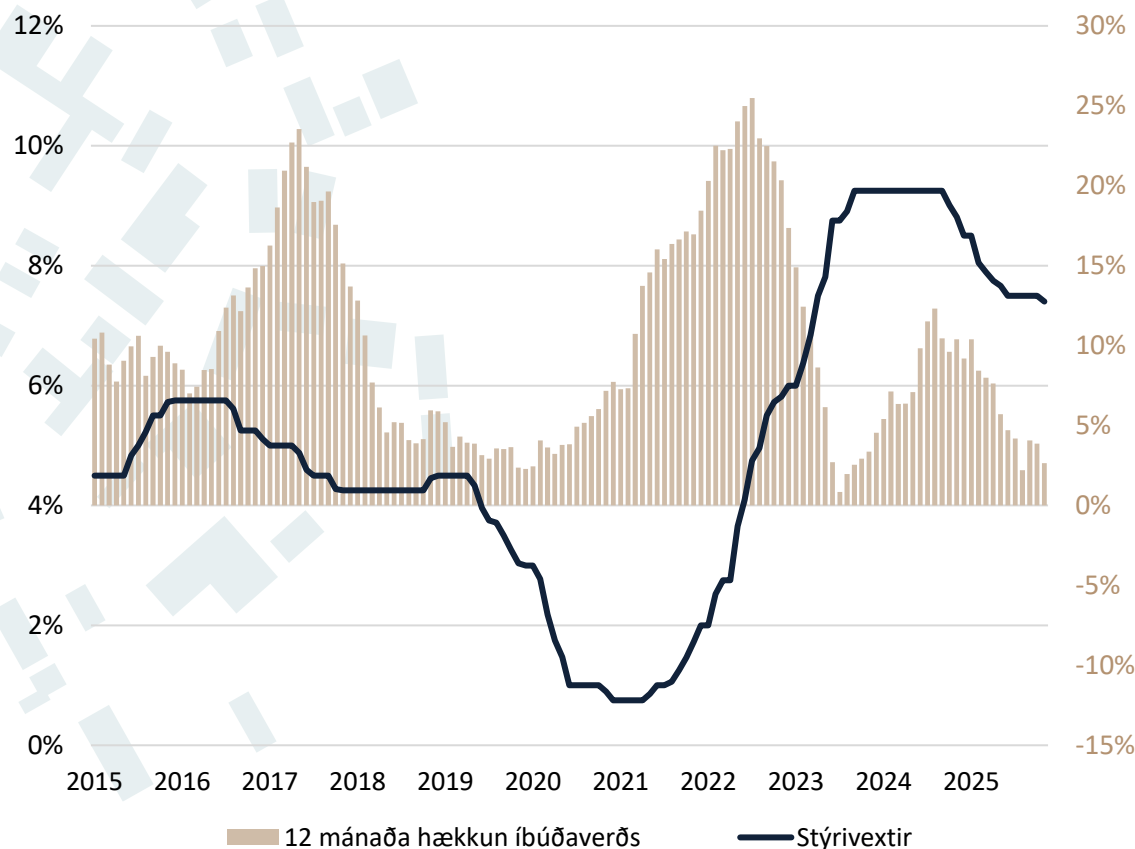


Vextir Seðlabankans hafa dregið úr verðþrýstingi á fasteigna- og leigumarkaði

HMS

Stýrivextir og íbúðaverðshækkanir

Mánaðarmeðaltal stýrivaxta og 12 mánaða hækkun vísitölu íbúðaverðs



Heimild: Seðlabanki Íslands og HMS

12 mánaða hækkun greiðslubyrðar og leiguverðs

Greiðslubyrði miðuð við lægstu breytilegu verðtryggða vexti
jan. 2013 - des. 2025

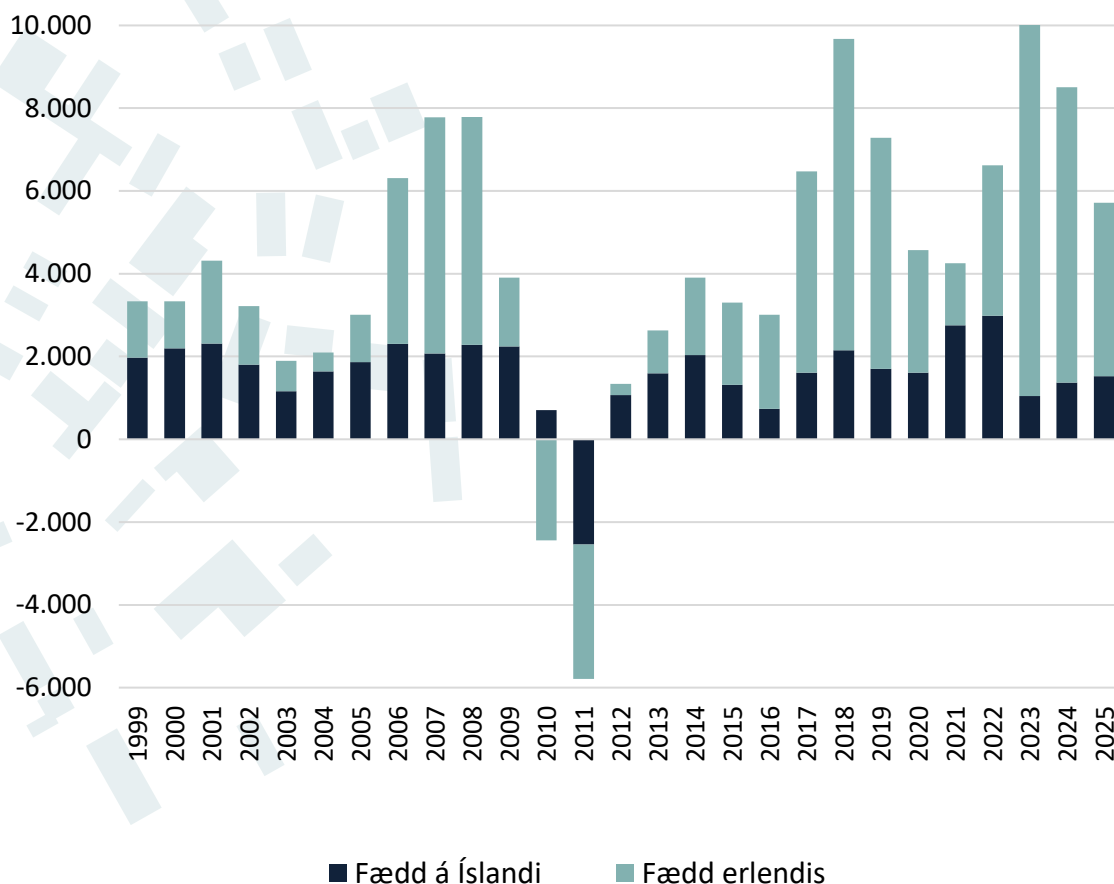


Heimild: Hagdeild HMS

Mikil fólksfjölgun drifin áfram af innflytjendum sem eru flestir á leigumarkaði

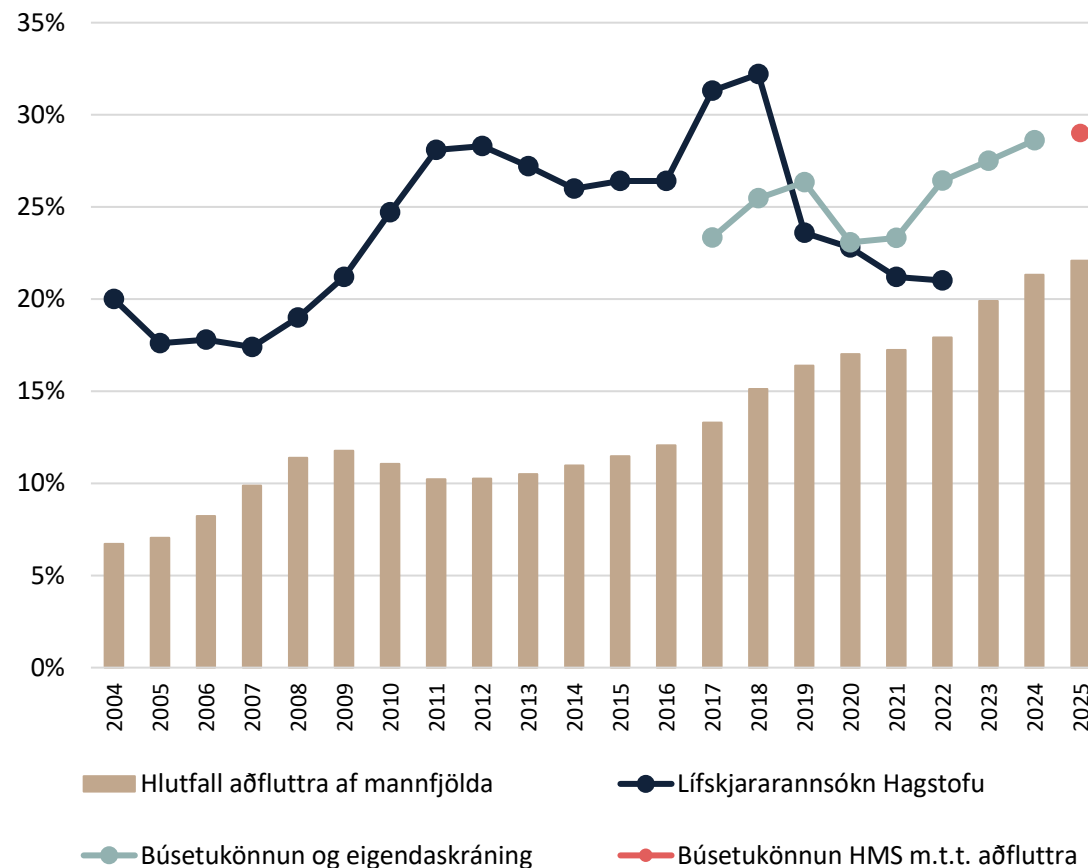
HMS

Fólksfjölgun eftir fæðingarlandi



Heimild: Hagstofa Íslands

Stærð leigumarkaðar og hlutfall innflytjenda



Heimild: Hagstofa Íslands og HMS

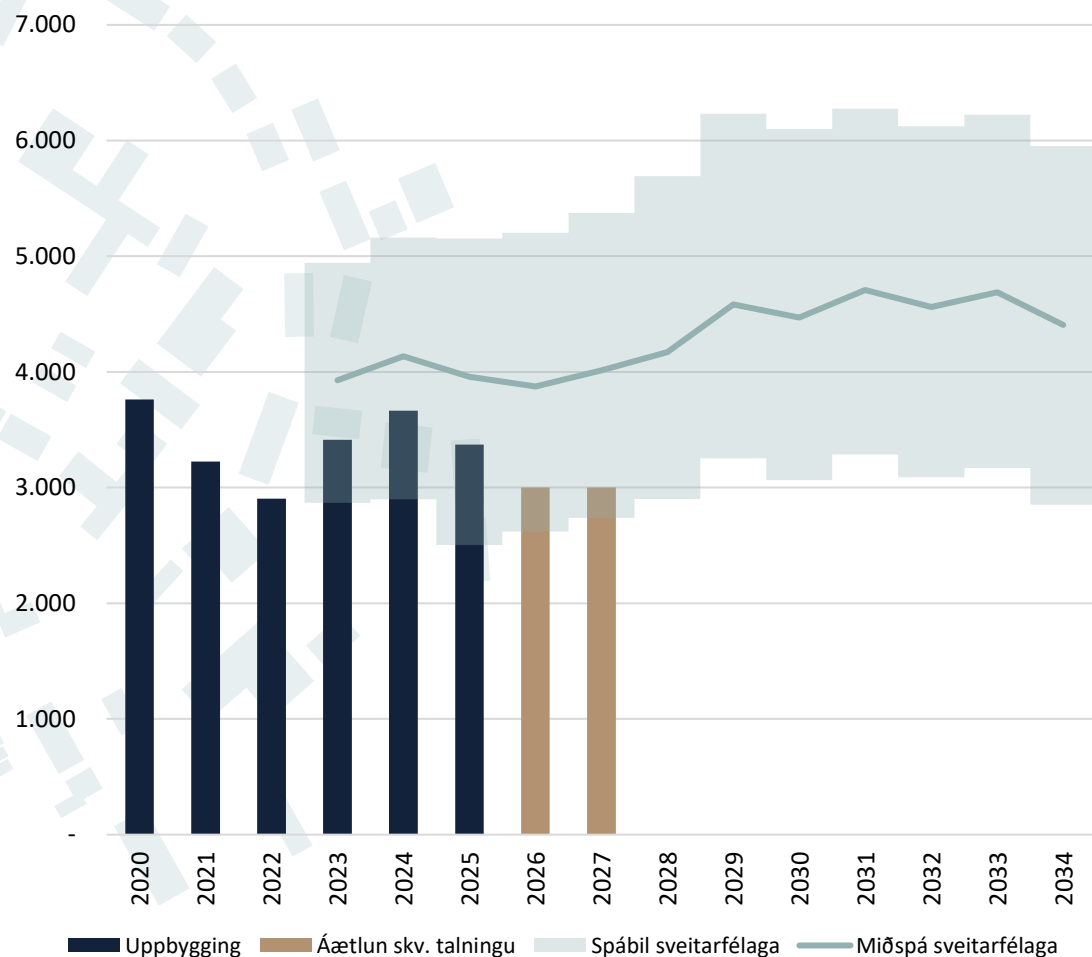
1. Staðan á húsnæðismarkaði í upphafi árs
2. Litið fram á veginn



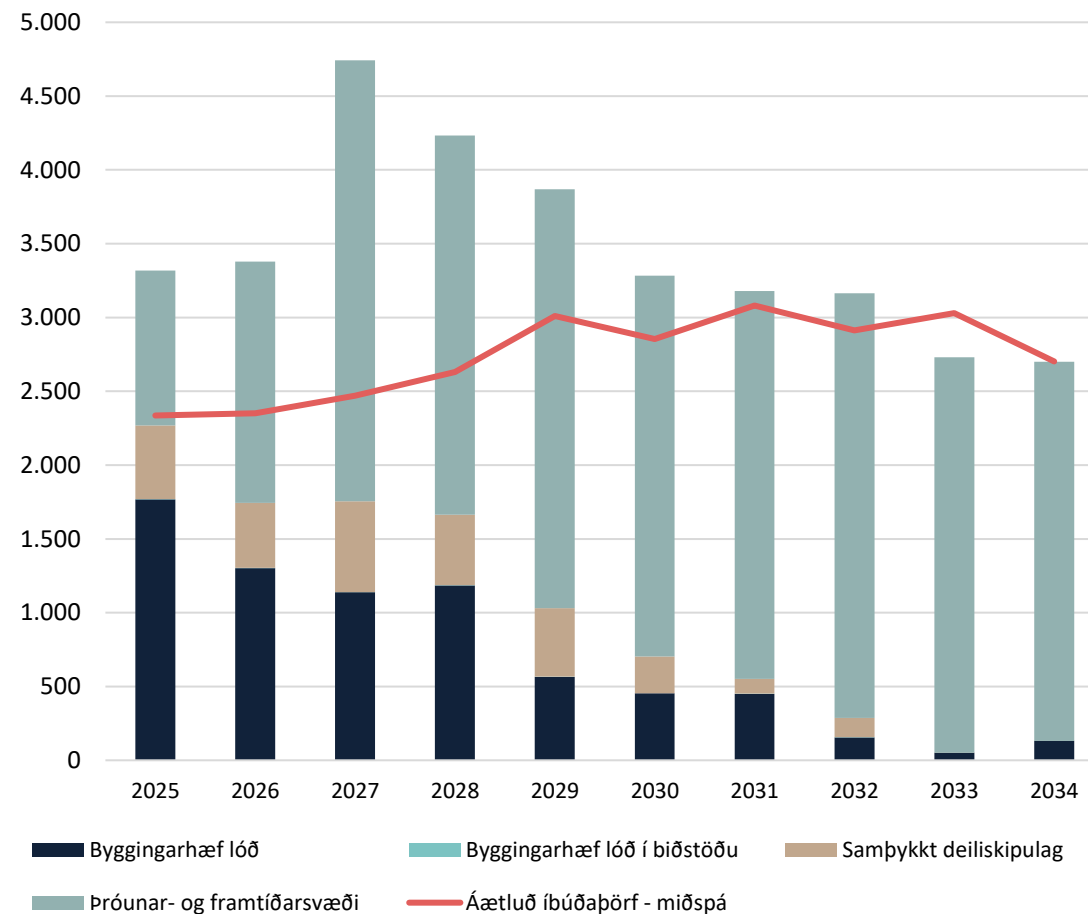
Íbúðauppbygging í takt við húsnæðisþörf er undirstaða stöðugs húsnæðismarkaðar

HMS

Íbúðauppbygging og íbúðapörf



Lóðir á höfuðborgarsvæðinu eftir stöðu í skipulagi



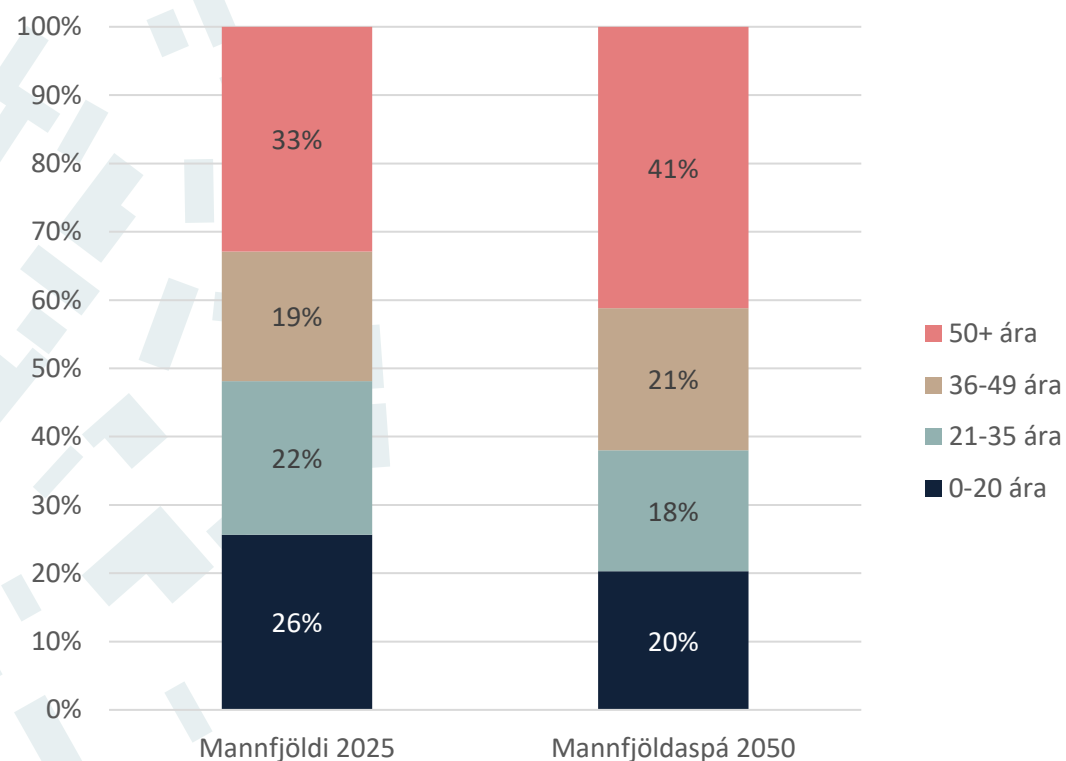
Heimild: HMS - Húsnæðisáætlanir

Öldrun þjóðar og lægri fæðingartíðni kallar á fleiri minni íbúðir

HMS

Hlutfallsleg skipting mannfjölda eftir aldri

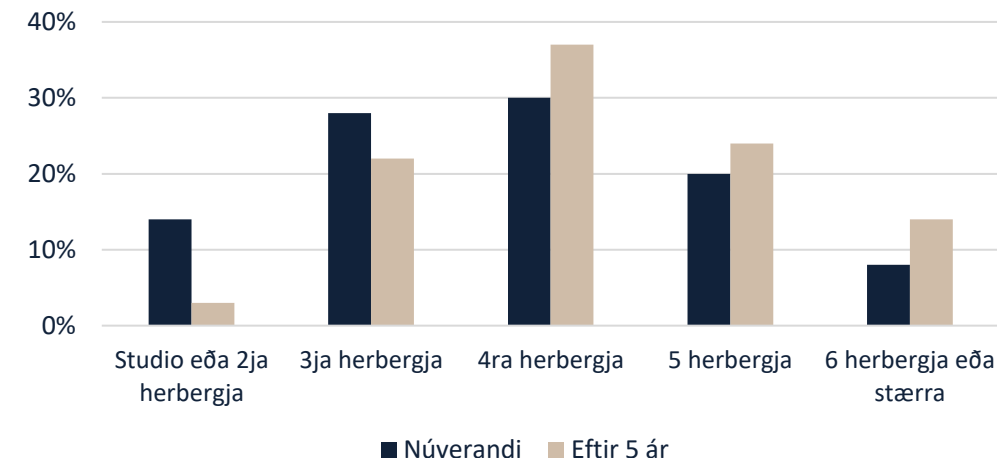
Mannfjöldi 2025 og mannfjöldaspa fyrir 2050



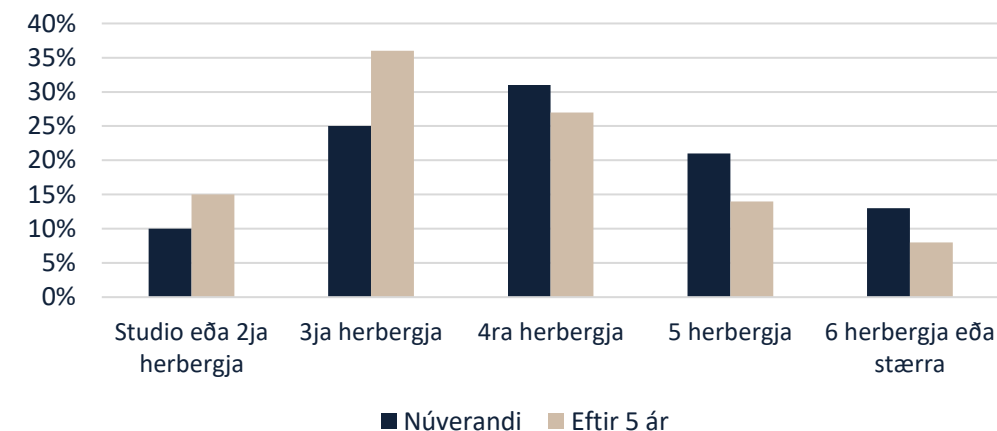
Heimild: Hagstofa Íslands

Núverandi og væntur herbergjafjöldi

Eigendur og leigjendur, 25-44 ára



Eigendur og leigjendur, 45+ ára

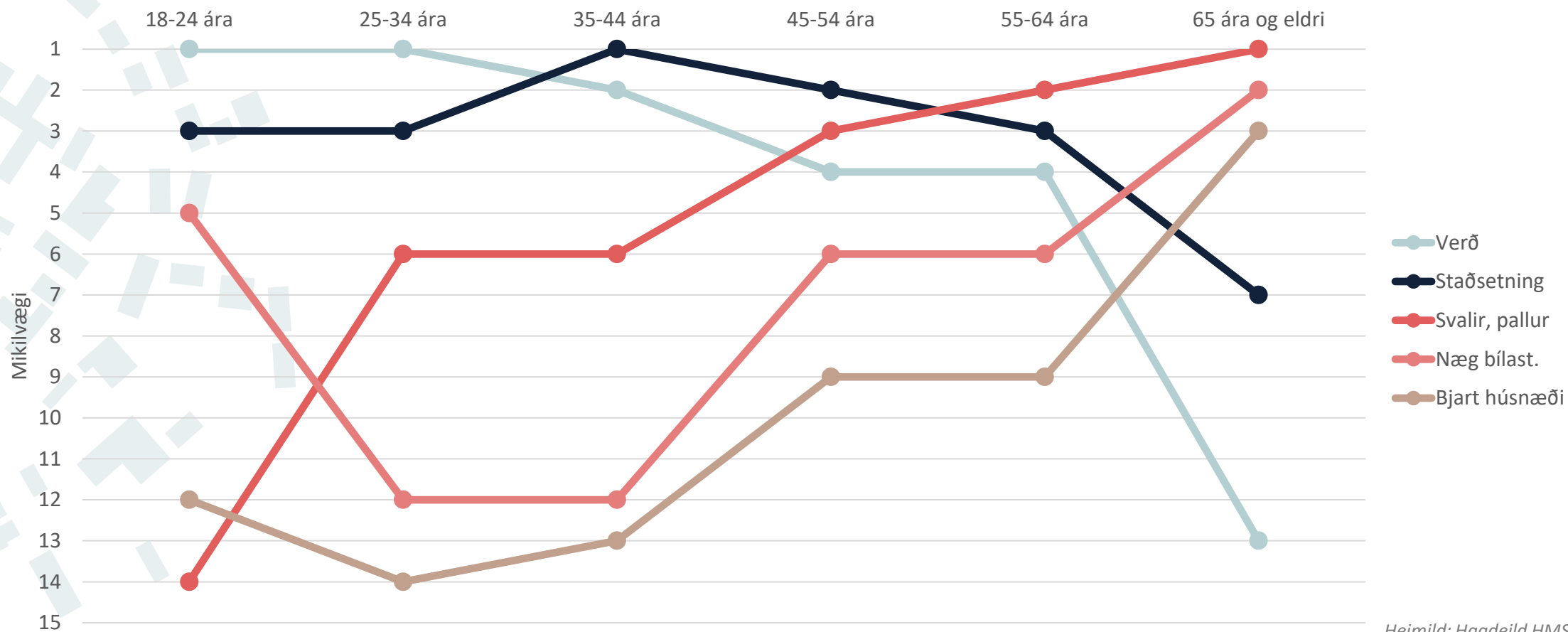


Heimild: Hagdeild HMS

Við þurfum að byggja í takt við óskir markaðarins

HÍIS

Hvaða atriði vega þyngst við val á húsnæði?



Heimild: Hagdeild HMS

Hnys



Ingólfur Bender

Aðalhogfræðingur Samtaka iðnaðarins



Samtök
iðnaðarins



3. FEBRÚAR 2026

Íþyngjandi gjaldtaka sveitarfélaga af uppbyggingu íbúða

Ingólfur Bender, aðalhogfræðingur SI



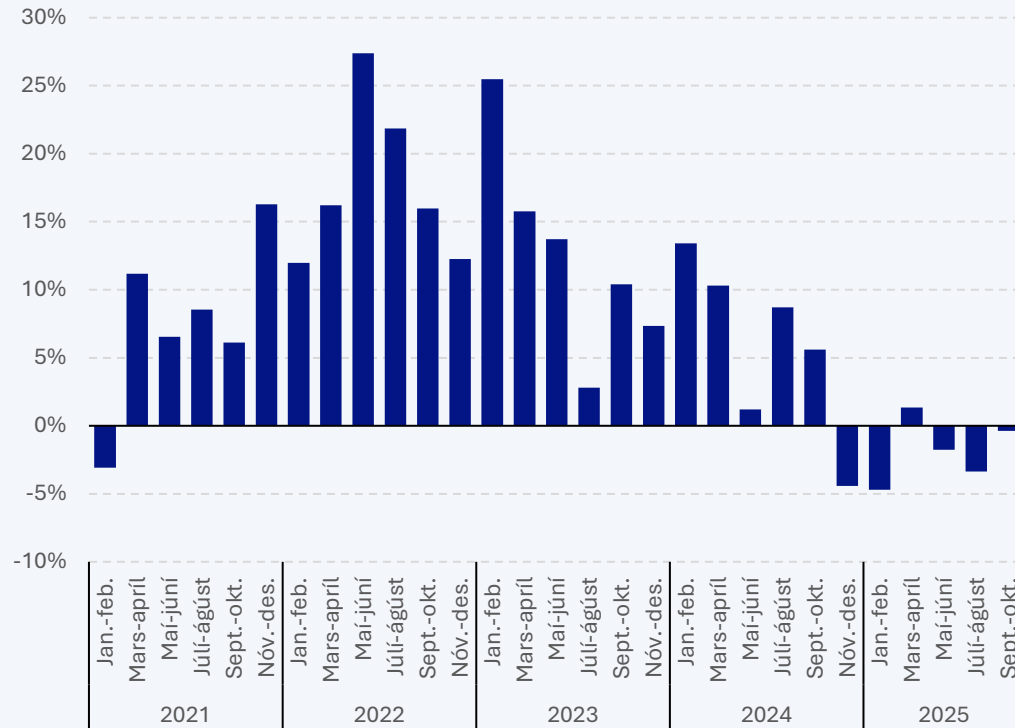
Samtök
iðnaðarins

Samdráttur í byggingariðnaði

Velta að dragast saman og atvinnulausum í greininni að fjölga

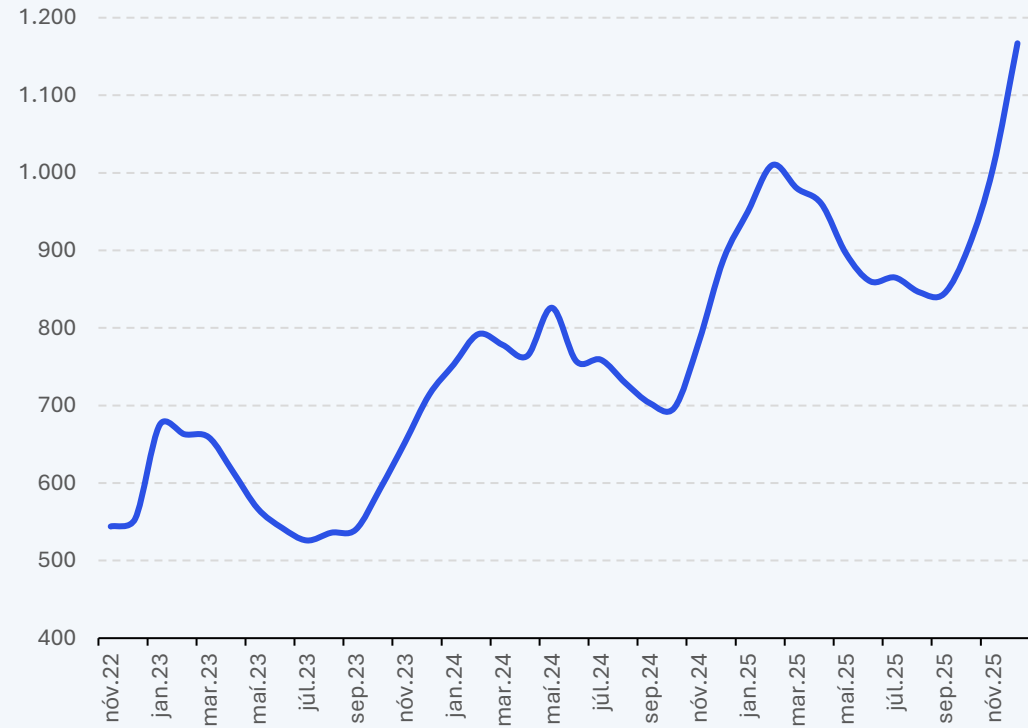
Velta í byggingariðnaði og mannvirkjagerð

Breyting á föstu verði m.v. byggingavísitölu



Atvinnulausir í byggingariðnaði og mannvirkjagerð

Fjöldi

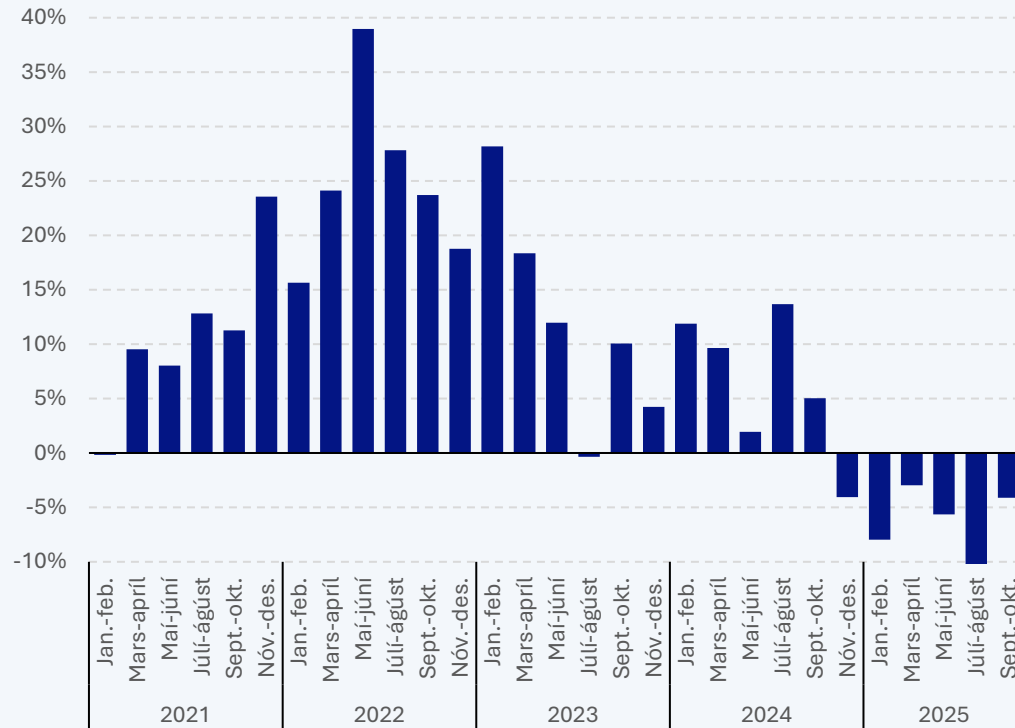


Samdráttur mestur í uppbyggingu íbúða

Bygging íbúða um 36% af veltu greinarinnar en þar hefur samdráttur verið mestur

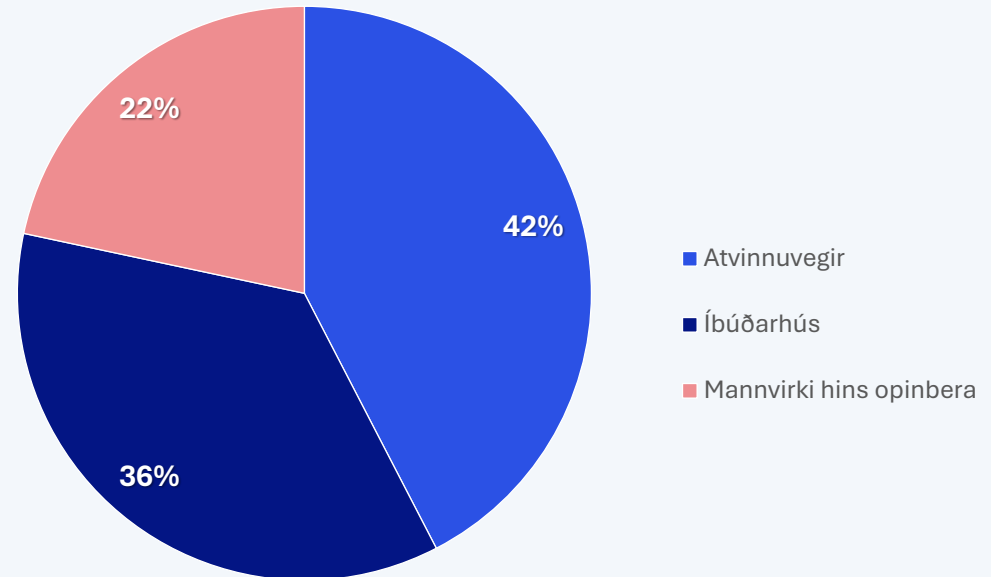
Velta í byggingu húsnæðis

Breyting á föstu verði m.v. byggingavísitölu



Velta í byggingariðnaði og mannvirkjagerð 2024

Skipting eftir eðli uppbyggingar

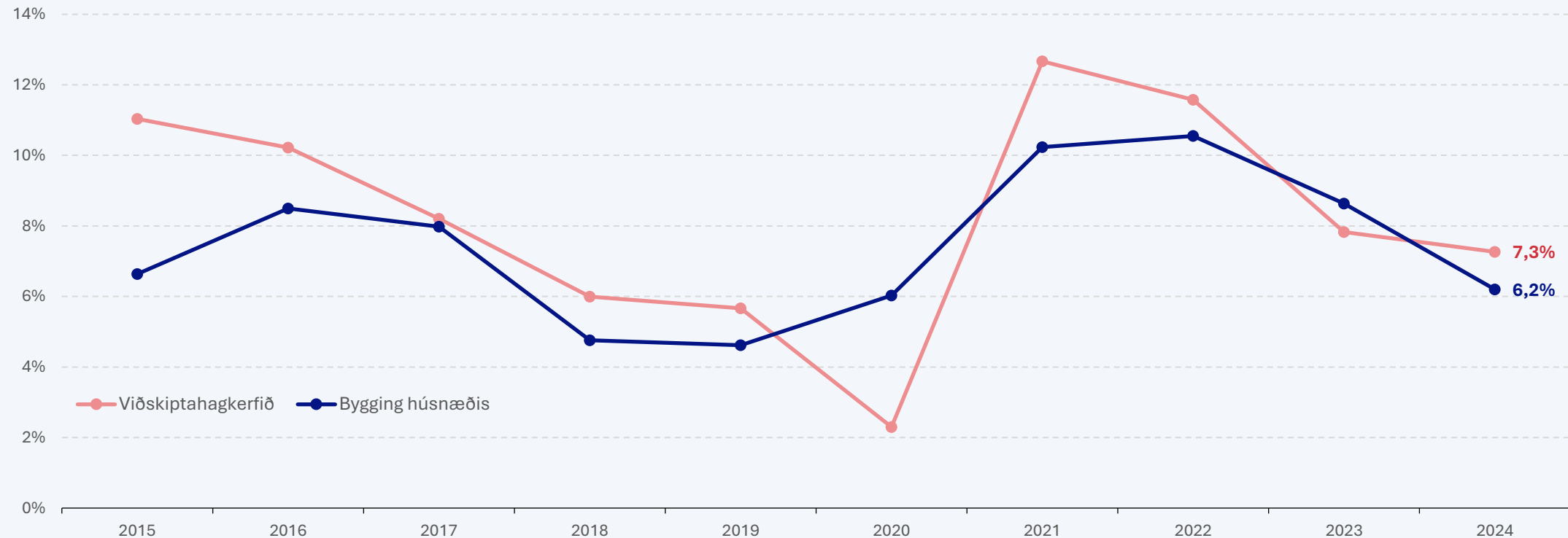


Dregið hefur úr arðsemi í byggingu húsnæðis

Hagnaður byggingaraðila að lækka og er minni en í viðskiptahagkerfinu heilt yfir

Hagnaður atvinnugreina

Hagnaður eftir skatt sem hlutfall af tekjum

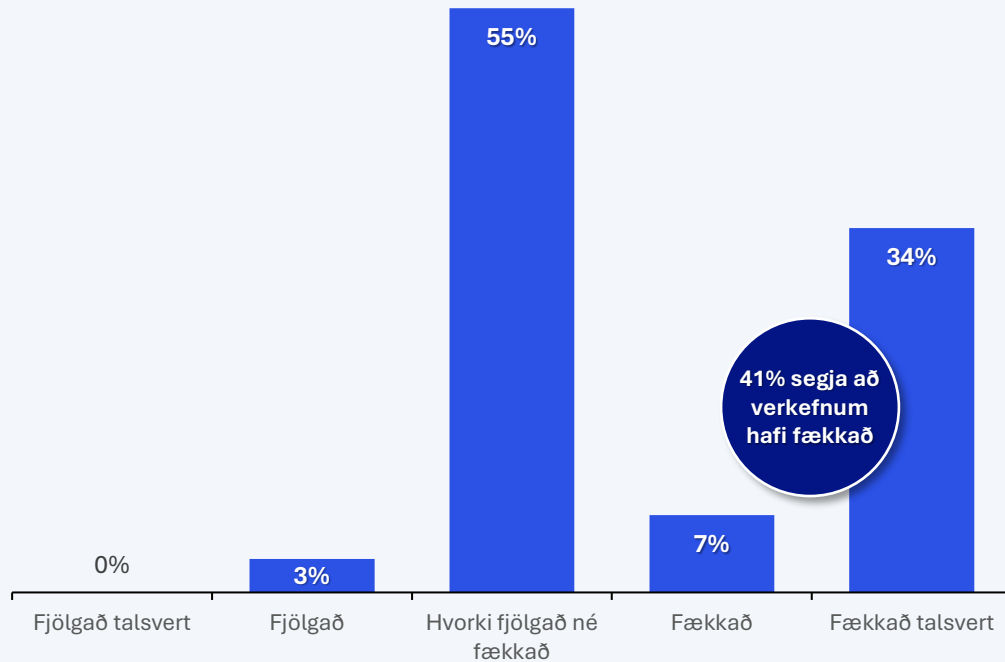


Íbúðaverkefnum fækkar

Samdráttur í verkefnum arkitekta- og verkfræðistofa á íbúðamarkaði samkvæmt niðurstöðum könnunar

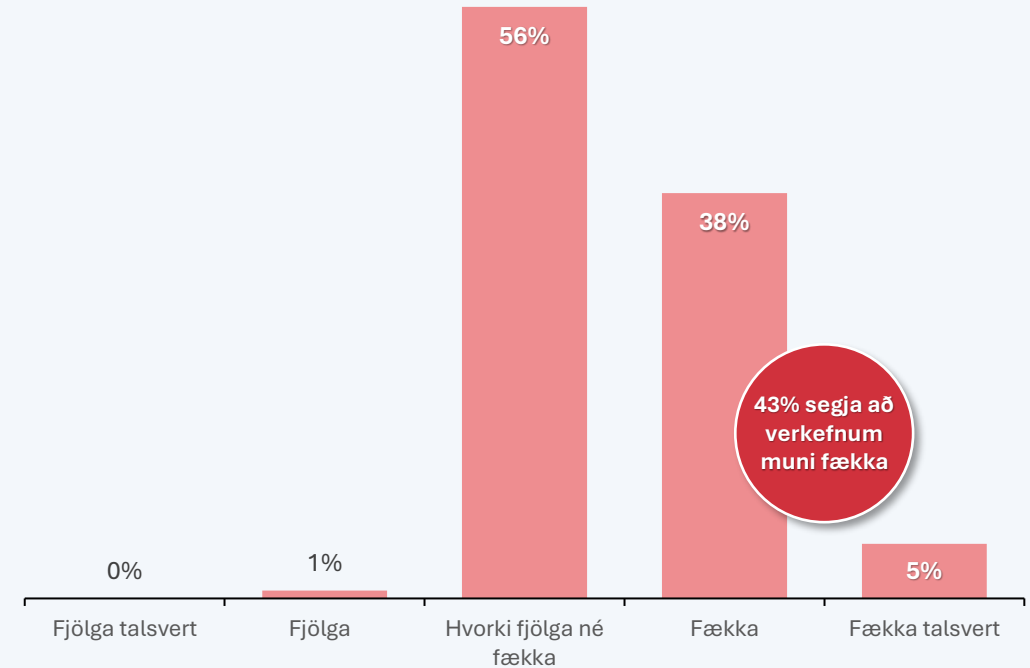
Hvert af eftirfarandi lýsir verkefnum á íbúðamarkaði sem fyrirtæki þitt kemur að í dag samanborið við það sem fyrirtækið kom að fyrir 12 mánuðum

Verkefnum hefur:



Hvert af eftirfarandi lýsir verkefnum á íbúðamarkaði sem fyrirtæki þitt kemur að litið til næstu 12 mánaða

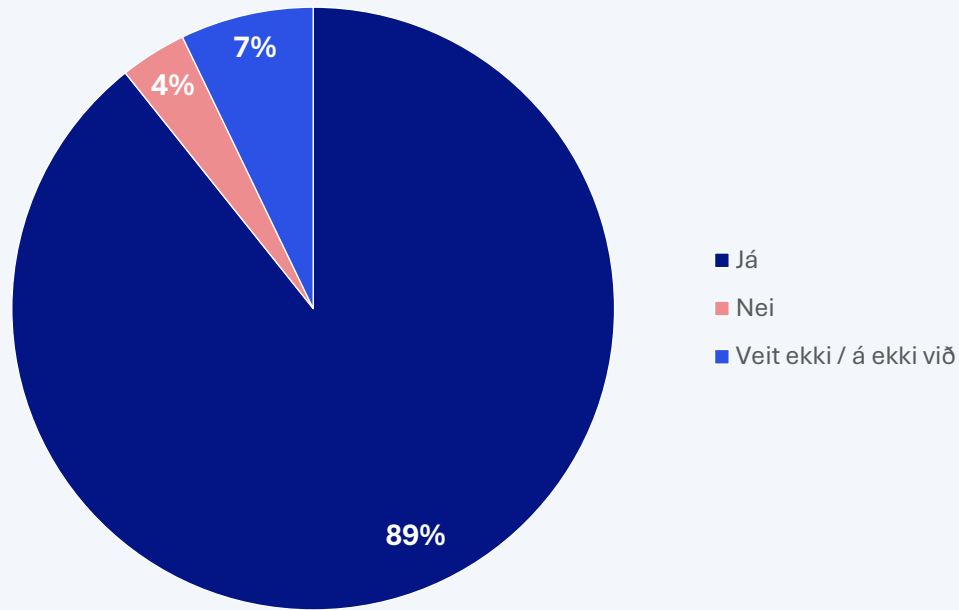
Verkefnum hefur:



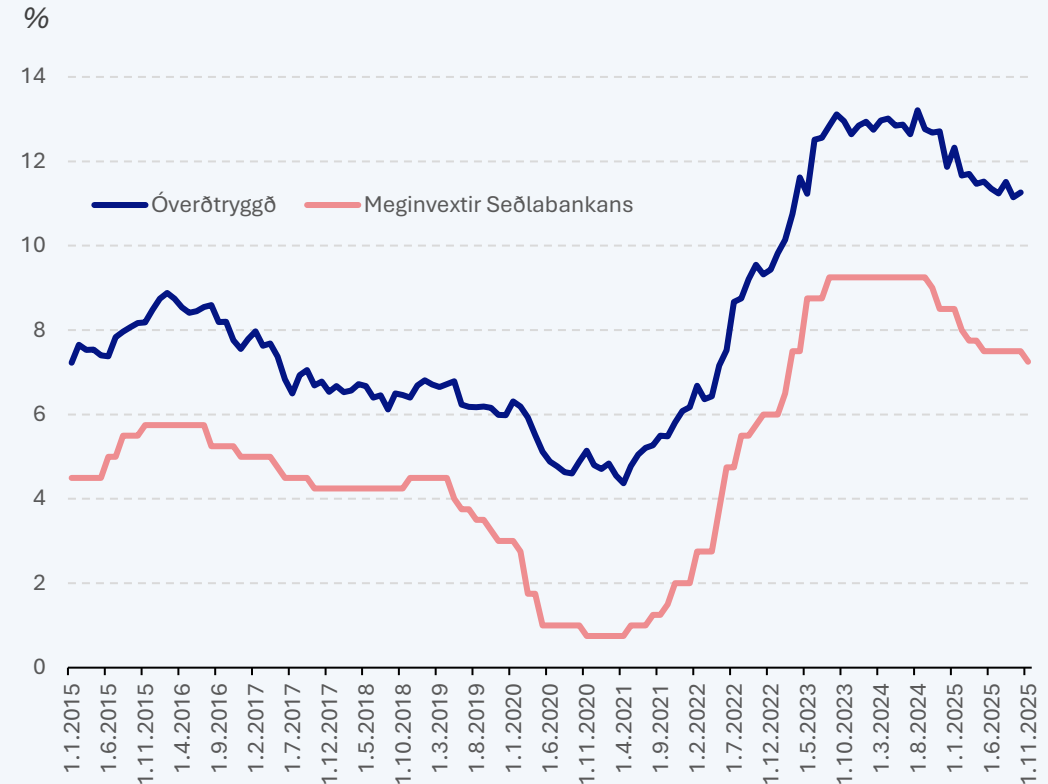
Háir vextir hafa veruleg áhrif

Háir stýrivextir Seðlabankans hafa dregið úr uppbyggingu íbúða

Hafa háir vextir dregið úr áformum þíns fyrirtækis um uppbyggingu íbúða?



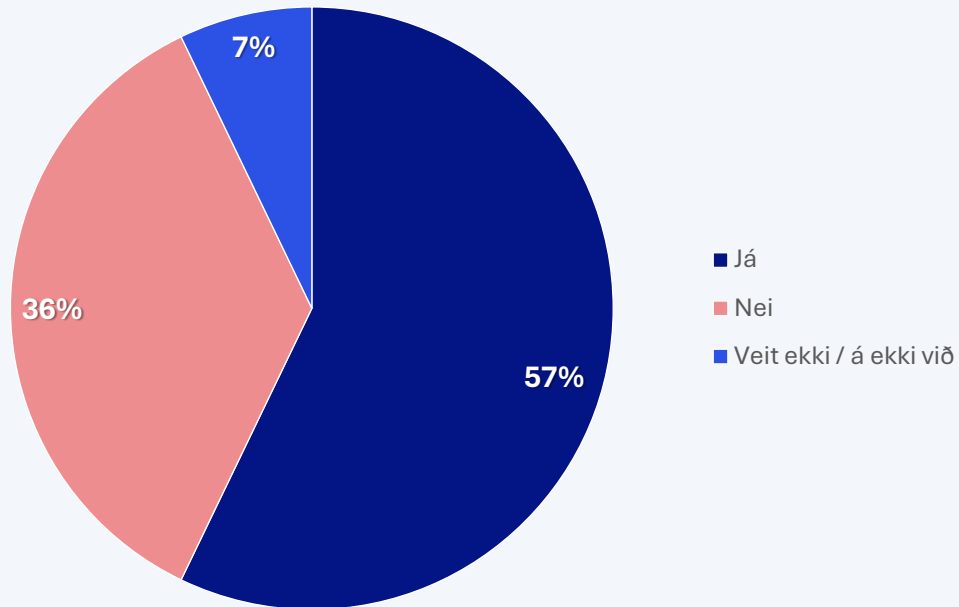
Vextir nýrra óverðtryggðra lána til fyrirtækja og stýrivextir Seðlabankans



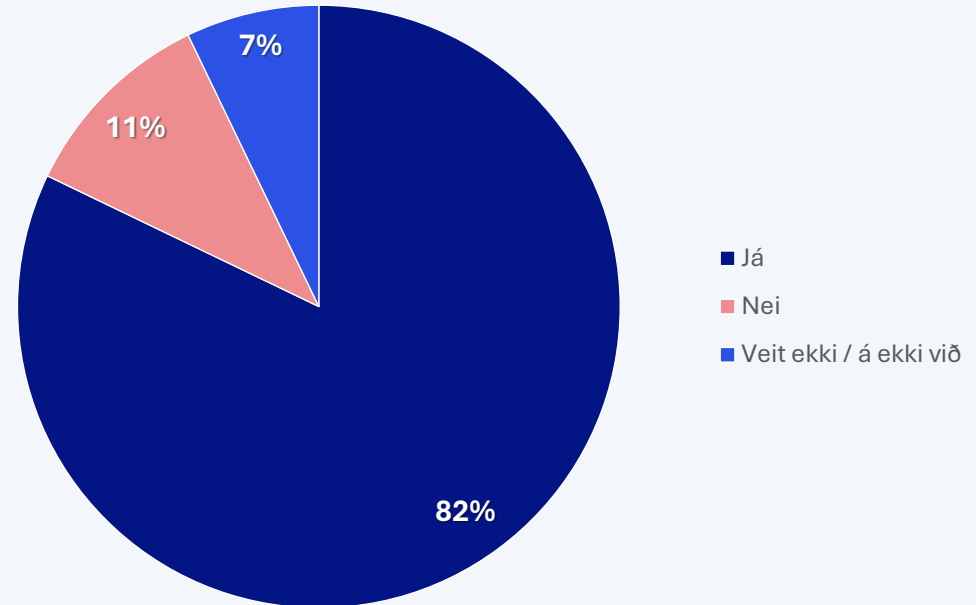
Sveitarfélög ráða miklu um uppbyggingu íbúða

Verktakar segja að gjaldtaka sveitarfélaga af uppbyggingu íbúða og lóðaskortur hafi dregið úr íbúðauppbyggingu

Hefur framboð af lóðum heft uppbyggingu íbúða hjá fyrirtækinu síðustu ár?



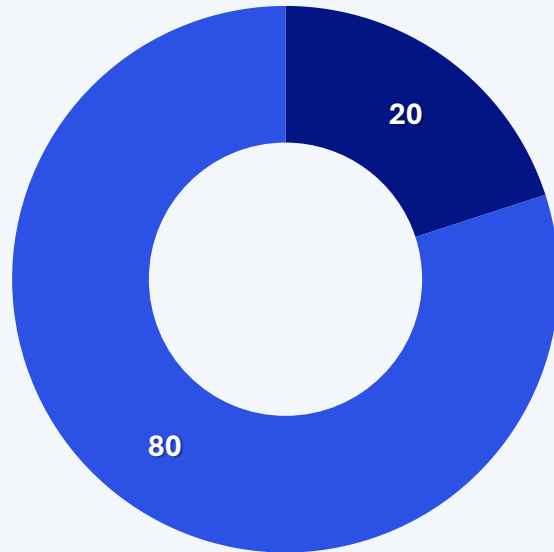
Hefur hækkun sveitarfélaga á sköttum og gjöldum sem þau leggja á byggingu íbúða heft uppbyggingu íbúða hjá þínu fyrirtæki á síðustu misserum?



Gjaldtaka sveitarfélaga of stór hluti af byggingarkostnaði

20% kostnaðar við uppbyggingu íbúða fer í byggingarréttar-, gatnagerðar- og önnur opinber gjöld

Kostnaðarskipting við íbúðauppbyggingu
% af heildar uppbyggingarkostnaði



■ Byggingarréttur, gatnagerðargjöld og önnur opinber gjöld

■ Annað

Gjaldtaka sveitarfélaga af uppbyggingu íbúða hefur hækkað umtalsvert á síðustu árum og hraðar en aðrir kostnaðarliðir húsbygginga

Gjöld eru orðin of stór hluti af byggingarkostnaði og draga úr uppbyggingu

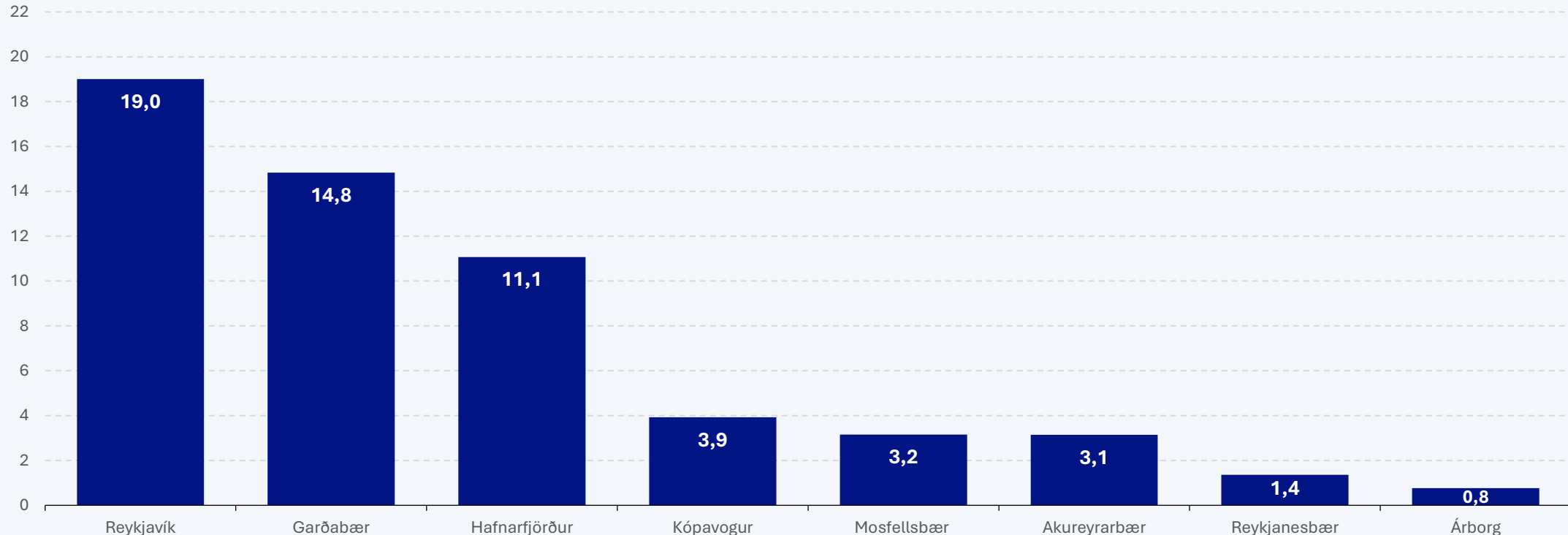
Kerfi gjaldtöku er ógagnsætt og óljóst hvert tekjur fara

Miklar tekjur sveitarfélaga af gjöldum á uppbyggingu

57 milljarðar króna í tekjur hjá 8 stærstu sveitarfélögunum á síðustu 3 árum

Tekjur sveitarfélaga af gjaldtöku af uppbyggingu húsnæðis

Summa gatnagerðar- og byggingarréttargjalda 2022-2024, í milljörðum kr.

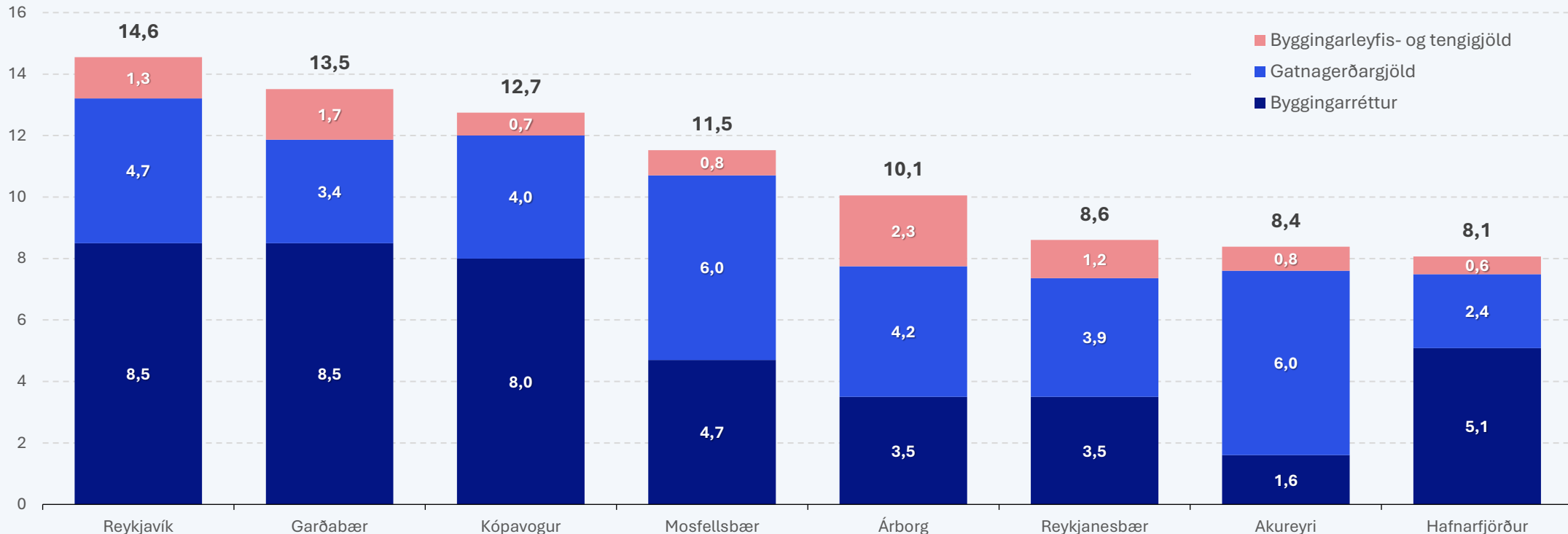


Há gjöld á hverja íbúð

Gjaldheimta 8 stærstu sveitarfélaganna er mikil og hefur aukist en er nokkuð mismunandi milli sveitarfélaga

Áætluð gjaldtaka sveitarfélaga vegna uppbyggingar íbúðarhúsnæðis 2025

M.v. 100m² íbúð í fjölbýli með stæði í bílakjallara, í milljónum kr.

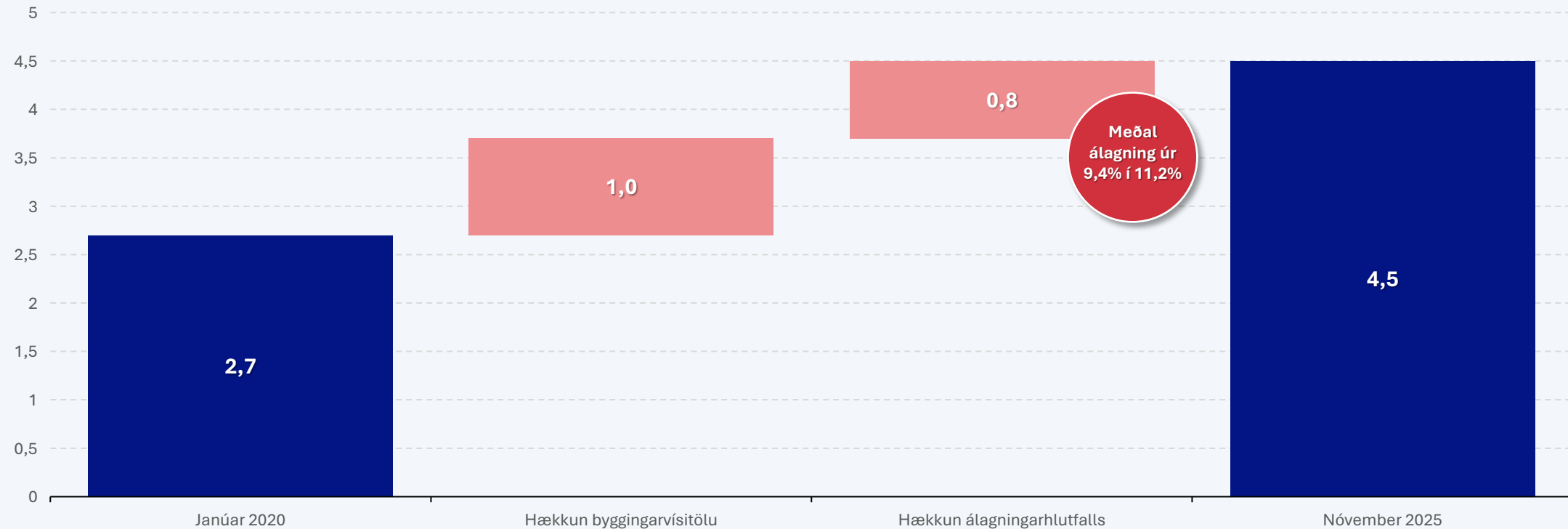


Miklar hækkanir gatnagerðargjalda á síðustu árum

67% hækkun að jafnaði frá jan. 2020 – nóv. 2025. Byggingarvísitala hækkað um 37% á sama tíma.

Gatnagerðargjöld – 8 stærstu sveitarfélög landsins

Meðalgjaldtaka m.v. 100m² íbúð í fjölbýli með stæði í bílarkjallara, í milljónum króna

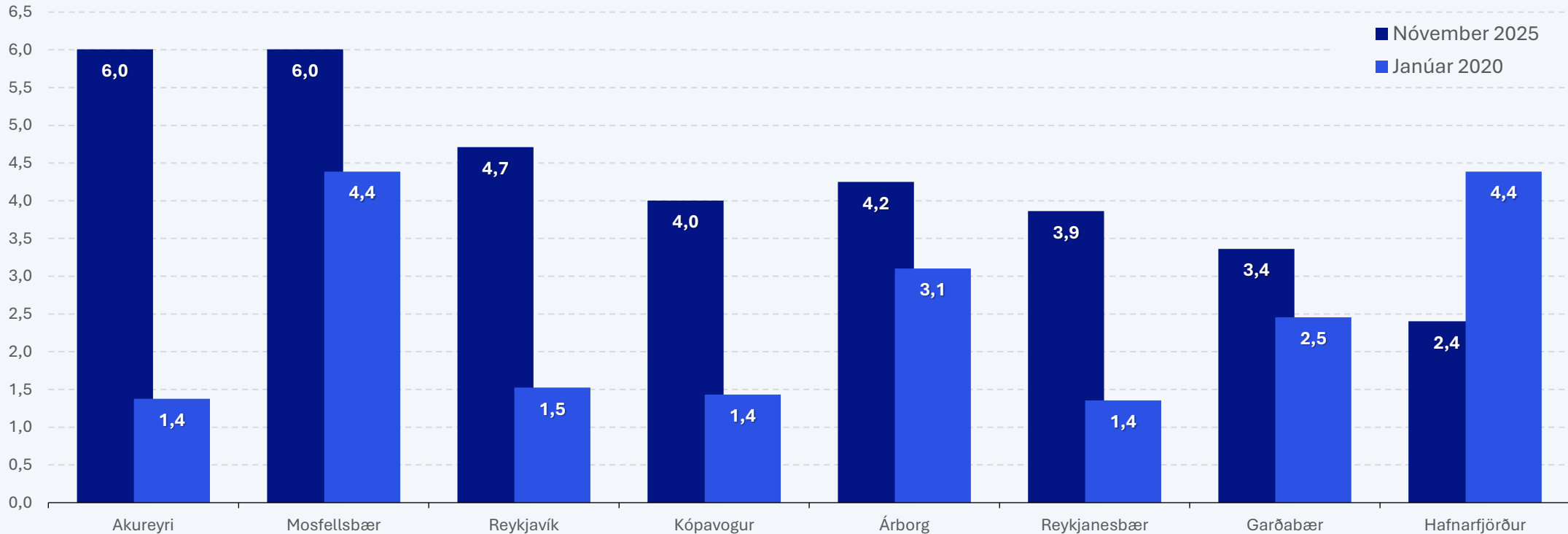


Mismikil hækkun gatnagerðargjalda

Hafnarfjörður eina sveitarfélagið sem hefur lækkað gatnagerðargjöld á tímabilinu

Gatnagerðargjöld

M.v. 100m² íbúð í fjölbýli með stæði í bílajakjallara, í milljónum króna

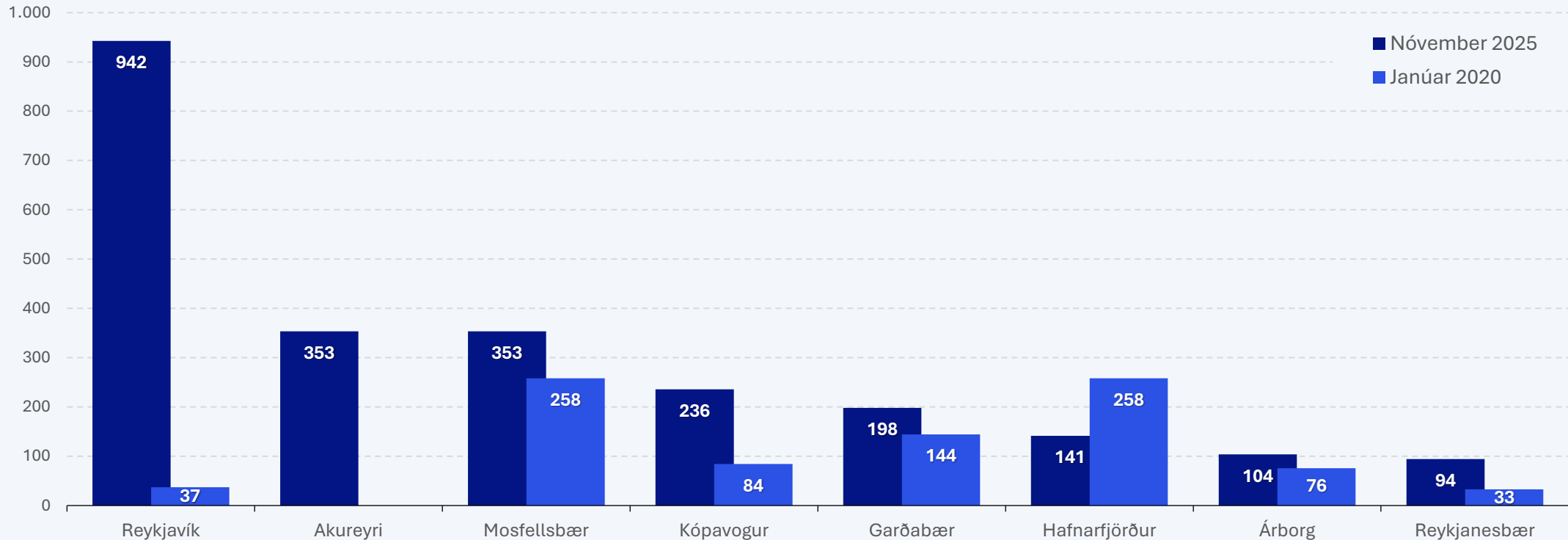


Gatnagerðargjöld á bílastæði hæst í Reykjavík

Langmest hækkun í Reykjavík

Gatnagerðargjöld – bílageymsla neðanjarðar

Bílastæði í bílakjallara (30m²), í þúsundum króna

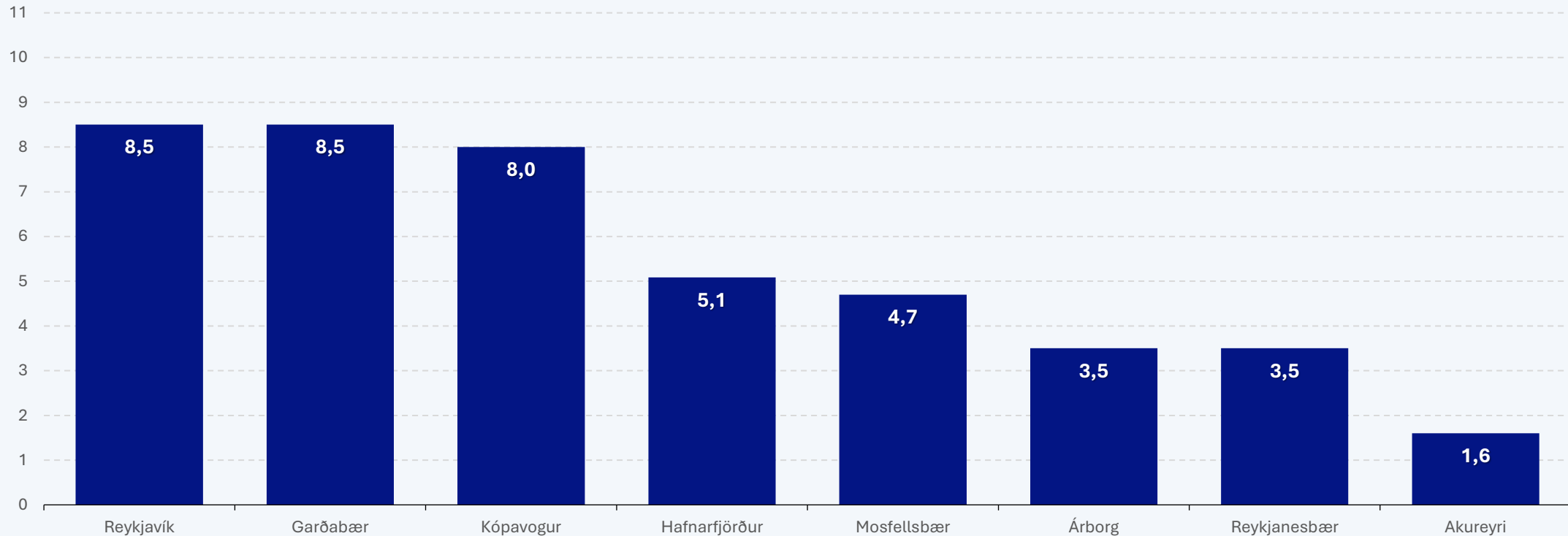


Byggingarréttargjöld mjög há víða

Gjaldtakan ólík á milli sveitarfélaga

Áætluð byggingarréttargjöld 2025

M.v. 100m² íbúð í fjölbýli með stæði í bílajakjallara, í milljónum króna

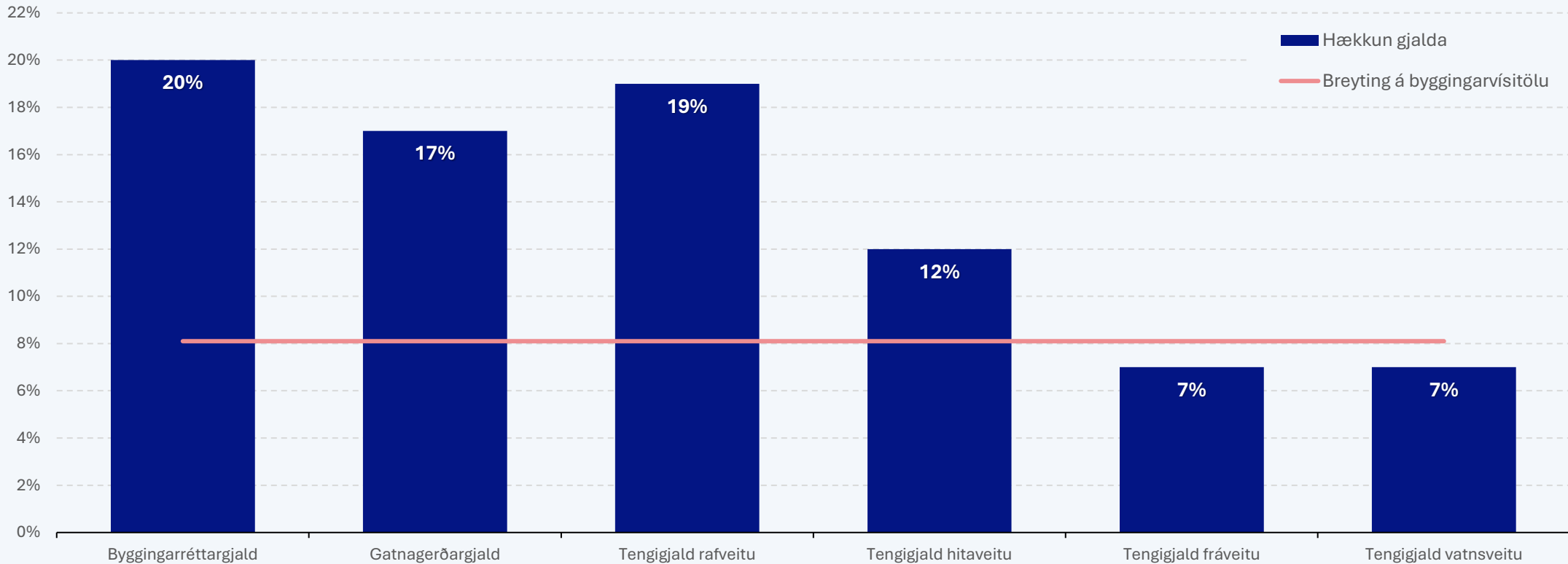


Talsverðar hækkunir þvert á gjaldaliði

Hækkunir talsvert umfram hækkun byggingarvísitölu á árunum 2023-2025

Hækkun gjalda við húsnæðisupbyggingu 2023-2025

Skv. húsnæðisáætlunum sveitarfélaga höfuðborgarsvæðisins



Hvað þarf að gera?

- Draga úr gjaldtöku sveitarfélaga af uppbyggingu íbúða
- Auka gagnsæi, samræmi og fyrirsjáanleika í gjaldtöku sveitarfélaga
- Tryggja að gjöld sem eiga að fjármagna grunninnviði fari í það
- Auka framboð af lóðum

REYNSLAN AF VETTVANGI: HVAÐ TEFUR FRAMKVÆMDIR?



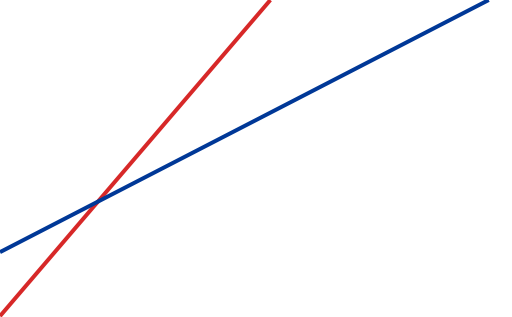
Karl Þráinsson

Framkvæmdastjóri Framkvæmdafélagsins Arnarholls



Samtök
iðnaðarins





Hvað tefur uppbyggingu íbúðaframkvæmda?

Karl Þráinsson

Framkvæmdstjóri Arnarhvolls



Uppbyggingartími íbúðaverkefna

Hvað er það sem ræður tímanum?

Skipulagsferlið

- Svæðisskipulag / Aðalskipulag
- Rammaskipulag ?
- Deiliskipulag

Framkvæmdartími og söluhraði verkefna

- Hönnun og framkvæmdir taka 2-5 ár eftir stærð verkefna
- Sala á íbúðum – hvað er hægt að selja hratt úr hverju verkefni?

Samtals getur þetta ferli tekið marga áratugi

Flókið samstarfsferli við sveitarfélög og skipulagsyfirvöld

Óskipulagt svæði

- Af hverju þarf það að taka áratugi í skipulagsferli?
- Væri hægt að klára á innan við 5 árum ef vilji er til.

Flókið samstarfsferli við sveitarfélög og skipulagsyfirvöld

Óskipulagt svæði

- Af hverju þarf það að taka áratugi í skipulagsferli?
- Væri hægt að klára á innan við 5 árum ef vilji er til.
- Blikastaðaland – 50 ár



Flókið samstarfsferli við sveitarfélög og skipulagsyfirvöld

Óskipulagt svæði

- Af hverju þarf það að taka áratugi í skipulagsferli?
- Væri hægt að klára á innan við 5 árum ef vilji er til.
- Blikastaðaland – 50 ár
- Hlíðarendasvæðið – 35 ár



Flókið samstarfsferli við sveitarfélög og skipulagsyfirvöld

Óskipulagt svæði

- Af hverju þarf það að taka áratugi í skipulagsferli?
- Væri hægt að klára á innan við 5 árum ef vilji er til.
- Blikastaðaland – 50 ár
- Hlíðarendasvæðið – 35 ár
- Borgarhöfði – 40 ár



Flókið samstarfsferli við sveitarfélög og skipulagsyfirvöld

Óskipulagt svæði

- Af hverju þarf það að taka áratugi í skipulagsferli?
- Væri hægt að klára á innan við 5 árum ef vilji er til.
 - Blikastaðaland – 50 ár
 - Hlíðarendasvæðið – 35 ár
 - Borgarhöfði – 40 ár

Pólitík, mismunandi áherslur aðila um nýtingu lands

Skipting kostnaðar við innviðauppbýggingu

Flókið samstarfsferli við sveitarfélög og skipulagsyfirvöld

Hagsmunir sveitafélaga eru mismunandi:

- Forsendur skipulags er partur af tekjumódeli sveitafélaga
 - Aukin þátttaka þróunaraðila í uppbyggingu innviða
 - Gjöld rukkuð m.v. skipulagt byggingamagn en ekki m.v. raunverulegt byggt magn
 - Íbúðakaupendur í dag þurfa að greiða fyrir alla innviði
 - Aukið framboð lóða getur lækkað fasteignaverð sem leiðir til lægri fasteignaskatta
 - Aukið framboð ætti að lækka byggingaréttargjöld
- Skipulagsvinna tekur oft langan tíma og forsendur um þarfir íbúa breytast með tíma – lítill vilji til að uppfæra

Eftir að skipulag er klárt – samtal við skipulagsyfirvöld

Atriði sem skipta þróunaraðila m.a. máli varðandi hvern reit:

- Fjöldi íbúða – Stærðir – hlutfall 2ja herb, 3ja herb...
- Heildarstærð bygginga – Hefur áhrif á greidd gjöld – Er hægt að byggja alla m² sem keyptir eru?
- Hlutfall heildarbyggingarmagns og seldra fermetra
- Bílastæðamál
- Uppbrot á byggingarformi og efniskvaðir
- Kvaðir sveitafélaga til ákveðinnar tegundar íbúða
- Nálægð við innviði
- Aðgengi, líka á byggingartíma – Þétting byggðar

Flókið samstarfsferli við sveitarfélög og skipulagsyfirvöld

Lóðir með tilbúnu deiliskipulagi – raunveruleg dæmi

- Aðlögun skipulags ætti að taka stuttan tíma en getur tafist mikið, oft af skrítnum forsendum.

Flókið samstarfsferli við sveitarfélög og skipulagsyfirvöld

Lóðir með tilbúnu deiliskipulagi – raunveruleg dæmi

- Aðlögun skipulags ætti að taka stuttan tíma en getur tafist mikið, oft af skrítnum forsendum.
- Bryggjuhverfið í Reykjavík – Gjúkabryggja



Eftir að skipulag er klárt – samtal við skipulagsyfirvöl

Lóðir með tilbúnu deiliskipulagi – raunveruleg dæmi

- Aðlögun skipulags ætti að taka stuttan tíma en getur tafist mikið, oft af skrítnum forsendum.
- Bryggjuhverfið í Reykjavík – Gjúkabryggja
- Miðbær Þorlákshafnar



Eftir að skipulag er klárt – samtal við skipulagsyfirvöl

Lóðir með tilbúnu deiliskipulagi – raunveruleg dæmi

- Aðlögun skipulags ætti að taka stuttan tíma en getur tafist mikið, oft af skrítnum forsendum.
- Bryggjuhverfið í Reykjavík – Gjúkabryggja
- Miðbær Þorlákshafnar
- Vetrarmýri Garðarbær



Eftir að skipulag er klárt – samtal við skipulagsyfirvöl

Lóðir með tilbúnu deiliskipulagi – raunveruleg dæmi

- Aðlögun skipulags ætti að taka stuttan tíma en getur tafist mikið, oft af skrítnum forsendum.
- Bryggjuhverfið í Reykjavík – Gjúkabryggja
- Miðbær Þorlákshafnar
- Vetrarmýri Garðarbær
- Skipholt í Reykjavík



Eftir að skipulag er klárt – samtal við skipulagsyfirvöl

Lóðir með tilbúnu deiliskipulagi – raunveruleg dæmi

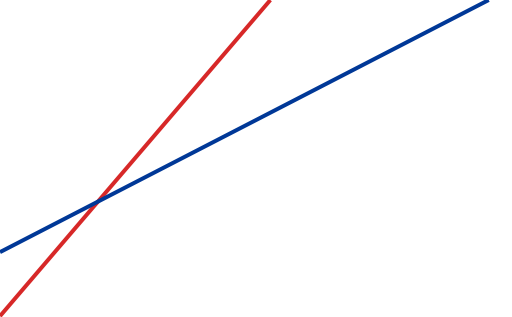
- Aðlögun skipulags ætti að taka stuttan tíma en getur tafist mikið, oft af skrítnum forsendum.
 - Bryggjuhverfið í Reykjavík – Gjúkabryggja
 - Miðbær Þorlákshafnar
 - Vetrarmýri Garðarbær
 - Skipholt í Reykjavík
 - Skipulagsferlið verður einfaldara eftir því sem það er lengra frá miðbæ Reykjavíkur

Framtíðin

- Samskipti og samtal hagsmunaaðila þarf að auka og einfalda
- Ná þarf saman um hvernig rukka á fyrir innviðauppbýggingu þannig að öll verkefni sitji við sama borð

Hagkvæmt húsnæði – hvað er það ?

- Byggja húsnæði sem er gott og heilbrigt fyrir fólk á eins hagkvæmu verði og hægt er fyrir íbúa.
 - Stærðir íbúða sem henta notendum – líffræðin
 - Bygging án kjallara
 - Bílastæði á landi
 - Ekki byggja mjög þétt – aukin birta
 - Einfalt byggingarform
 - Hafa bygginguna í þægilegri fjarðlægð frá götu



Takk fyrir





Sigurður Stefánsson

Framkvæmdastjóri Aflvaka þróunarfélags



Samtök
iðnaðarins



Áhrif öldrunar þjóðarinnar á húsnæðisþörf samfélagsins

Sigurður Stefánsson, framkvæmdastjóri Aflvaka þróunarfélags ehf.

Aflvaki þróunarfélag hefur að markmiði að auka lífsgæði fólks á efri árum með sérhæfðum búsetulausnum, auknum félagslegum tengslum, heilsutengdri þjónustu og nýsköpun.

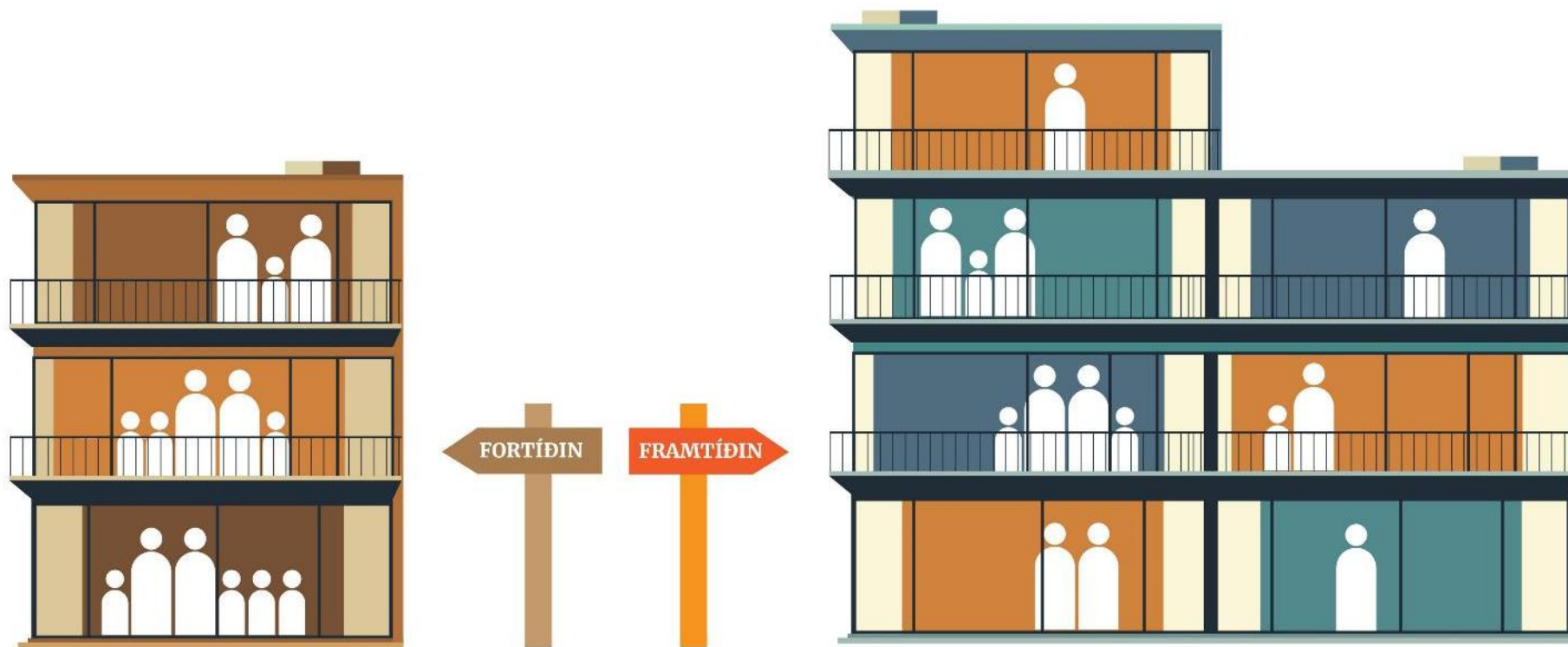
Við skipulag íbúðarhverfa og húsnæðis þarf að huga að framtíðarþörfum íbúa. Þær ráðast að miklu leiti af lýðpróun, þ.e. breytingum á fjölda íbúa, samsetningu íbúa og breytingum á stærð og gerð heimila.

Skipulag = samfélagsfræði

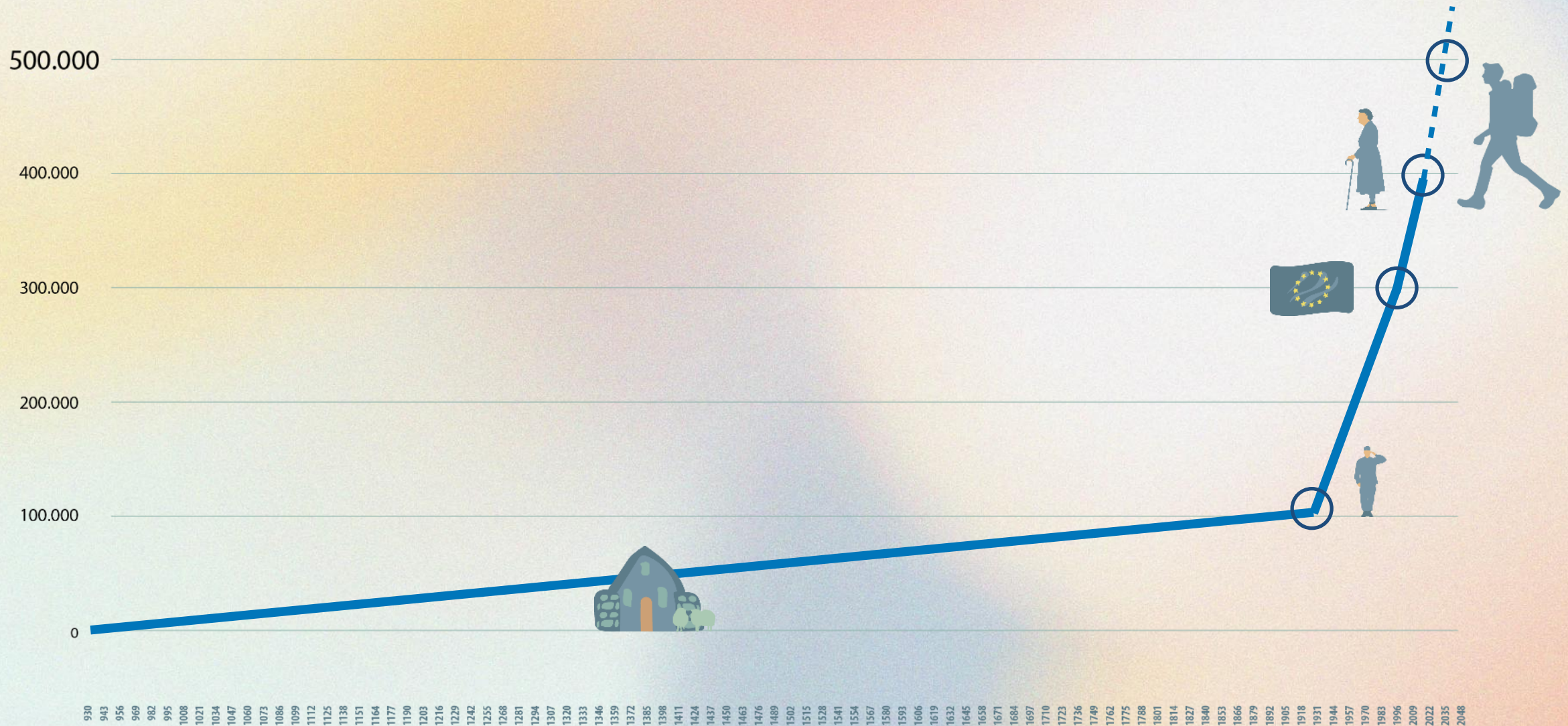
Skipulag höfuðborgarsvæðisins hefur ekki tekið nægjanlegt tillit til lýðpróunar.

Skipulag þarf að taka mið af lýðpróun

Sami mannfjöldi = minni fjölskyldur = fleiri íbúðir

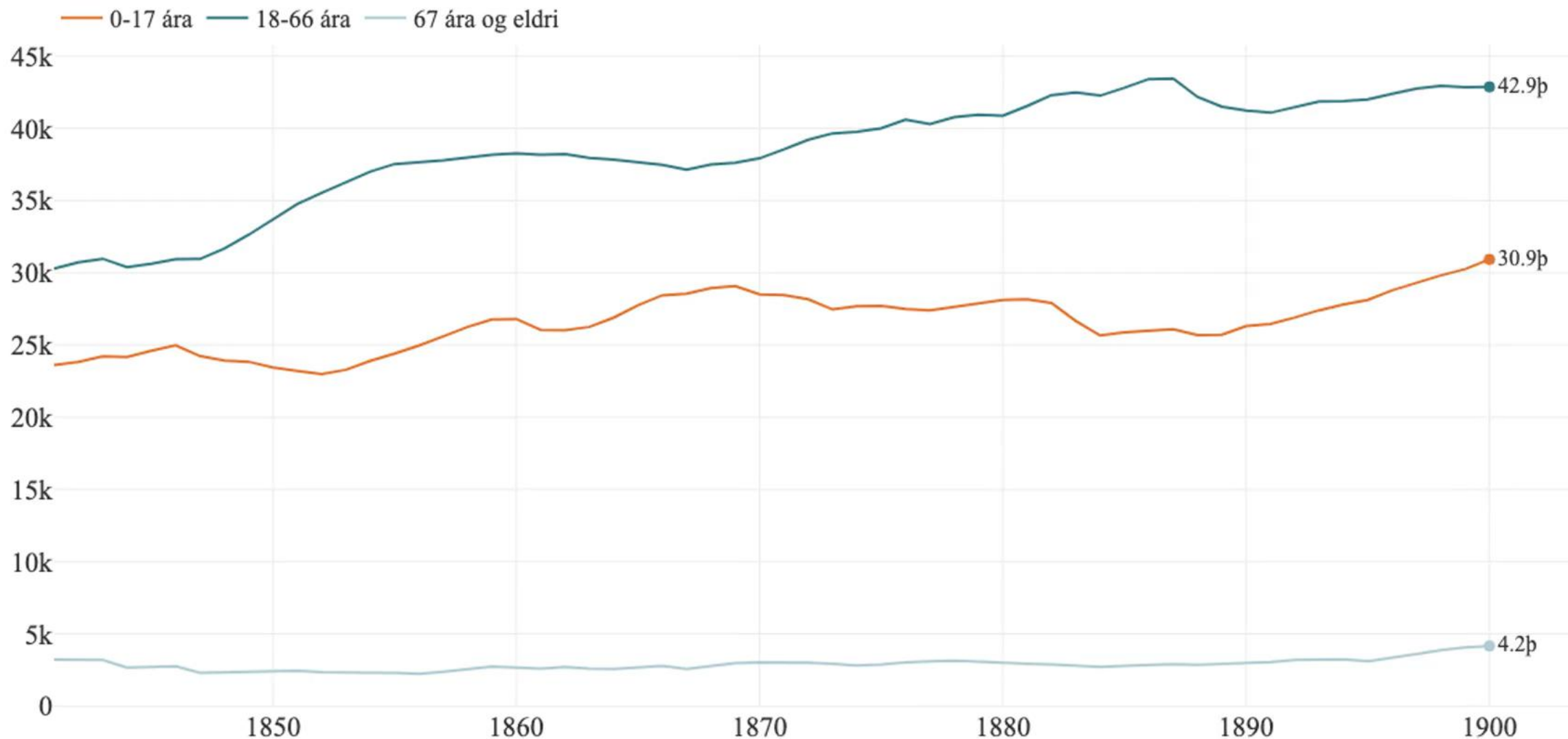


Lýðpróun: Úr fátækt í velferðarsamfélag á „einni nóttu“



Mannfjöldi fram til ársins 1900

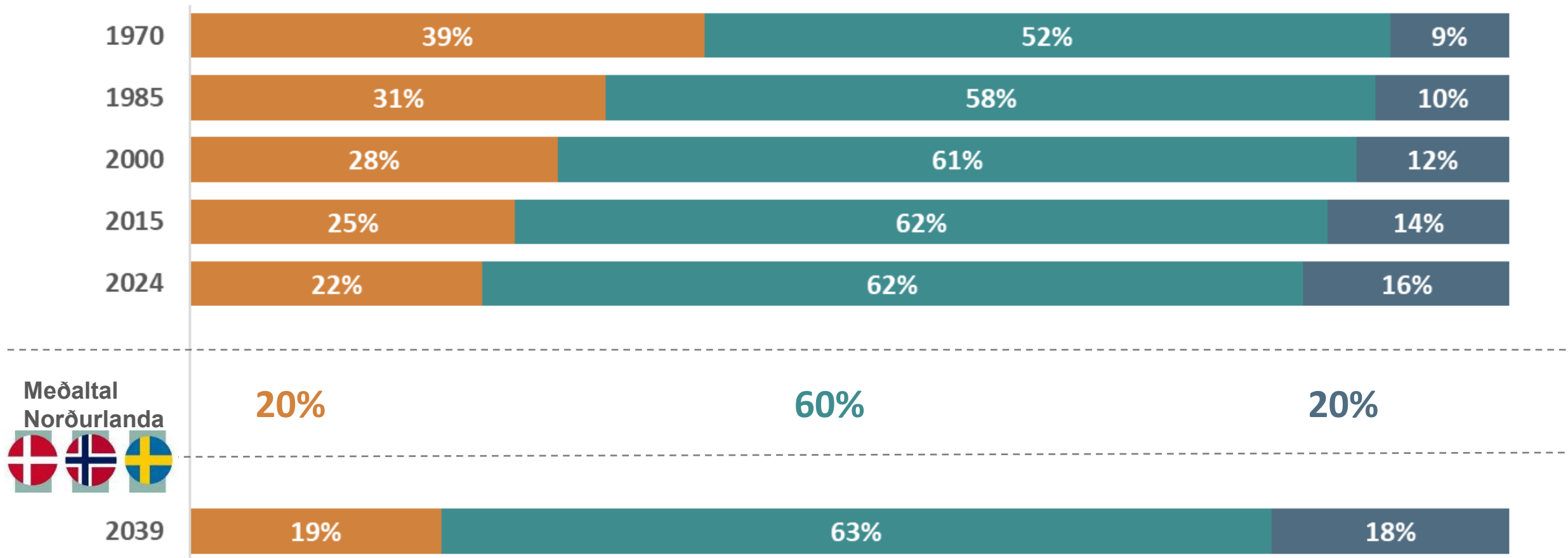
Byggir á tölum Hagstofu Íslands um mannfjöldapróun og mannfjöldaspá.



Lýðpróun: Samsetning íbúa – samanburður við Norðurlöndin

Erum upp. 15 árum á eftir. Sjáum hver áhrifin eru á húsnæðismarkaðinn.

■ 0-17 ára ■ 18-64 ára ■ 65+ ára



**Áhrif lýðpróunar, þmt. öldrunar þjóðar
á þörfina fyrir íbúðarhúsnæði.**

60% heimila 65 ára og eldri eru einmenningsheimili

Við þurfum 100 íbúðir fyrir aðeins 140 einstaklinga!!!

Fjöldi í heimili	Fjöldi íbúða	Hlutfall	Fjöldi einstaklinga	Hlutfall
	40	40%	80	57%
	60	60%	60	43%
Samtals	100	100%	140	100%

60% heimila 65 ára og eldri eru einmenningsheimili

Samanburður við önnur Norðurlönd.

Fjöldi í heimili	Fjöldi íbúða	Hlutfall	Fjöldi einstaklinga	Hlutfall
	40	40%	80	57%
	60	60%	60	43%
Samtals	100	100%	140	100%

Íbúar í íbúð

Ísland	1,4
Svíþjóð	1,4
Danmörk	1,4
Noregur	1,4
Finnland	1,4

Pegar 65 ára einstaklingur fæddist var fæðingartíðnin = 4.5

Gríðarlega mikil og hröð breyting

Fjöldi í heimili	Fjöldi íbúða	Hlutfall	Fjöldi einstaklinga	Hlutfall
	40	40%	80	57%
	60	60%	60	43%
Samtals	100	100%	140	100%

Árið 1960



Fjöldi íbúða

100

Fjöldi einstaklinga

650

Hvað þarf skipulagið að huga að?

Lýðpróun hefur áhrif á fjölskyldumynstur og umleið þörfina fyrir ólíkar tegundir íbúða.



▶ Einmenningsheimili

▶ Barnlaus heimili

▶ Heimili með börnum

Á síðustu 10 árum

Breyting á heimilum

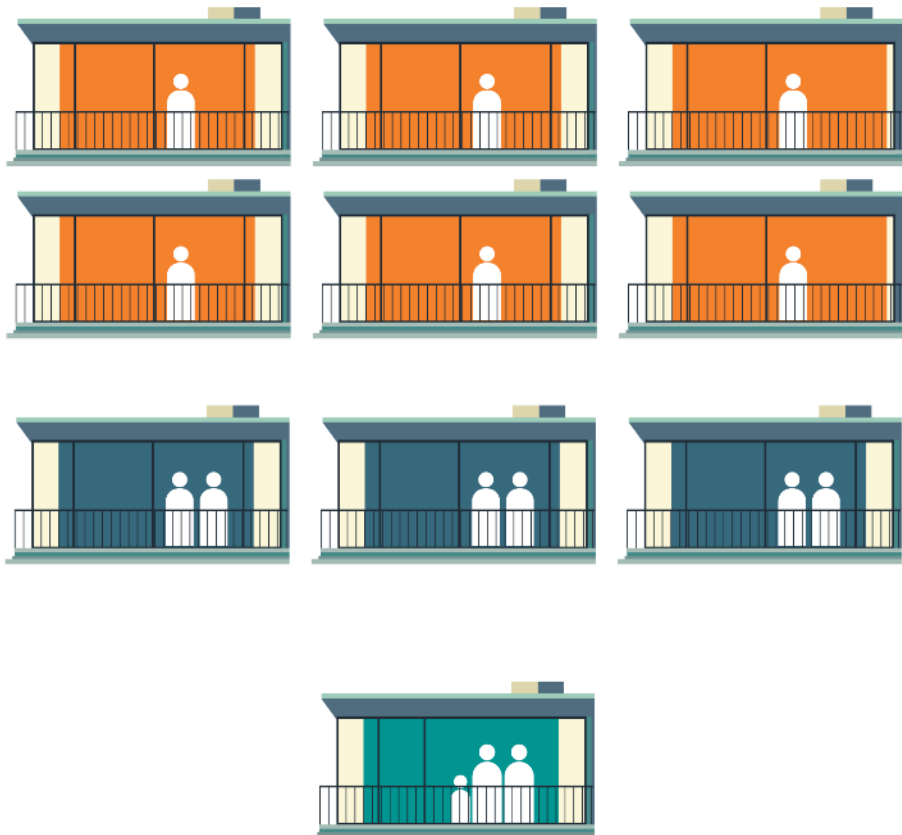


(2013–2022)

	Breyting
▶ Einmenningsheimili	▶ +45%
▶ Barnlaus heimili	▶ +61%
▶ Heimili með börnum	▶ -11%

Fjölgun heimila á næstu 15 árum

Skipulagið þarf að taka mið af þessu



Einmenningsheimili



60%



Barnlaus heimili



30%



Heimili með börnum



10%

Í öflugum velferðarríkjum er hlutfall einmenningsheimila hátt

Á heimsvísu	Land	Hlutfall einmenningsheimila
1	Noregur	45,8%
2	Danmörk	44,1%
3	Finnland	43,0%
4	Svíðþjóð	42,5%



Í öflugum velferðarríkjum er hlutfall einmenningsheimila hátt

Við stefnum hratt að sama hlutfalli og á Norðurlöndum.

Á heimsvísu	Land	Hlutfall einmenningsheimila
1	Noregur	45,8%
2	Danmörk	44,1%
3	Finnland	43,0%
4	Svíðþjóð	42,5%
	Ísland 2026	34%
	Ísland 2040	42%–46%

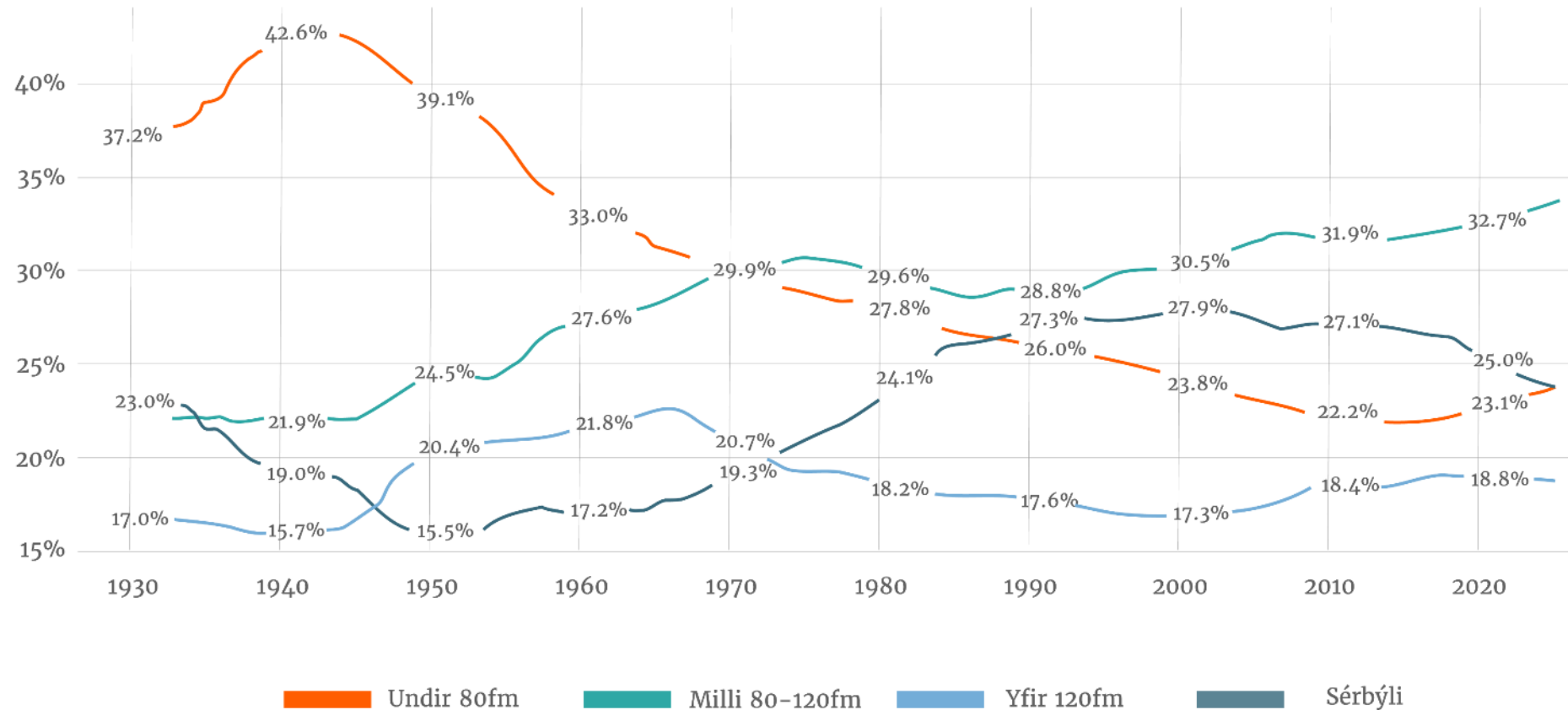


**Hefur þróun skipulags og byggðar
tekið tillit til lýðróunar og breyttra
íbúðaparfa?**

Skipulagið hefur ekki verið að beina uppbyggingunni í rétta átt

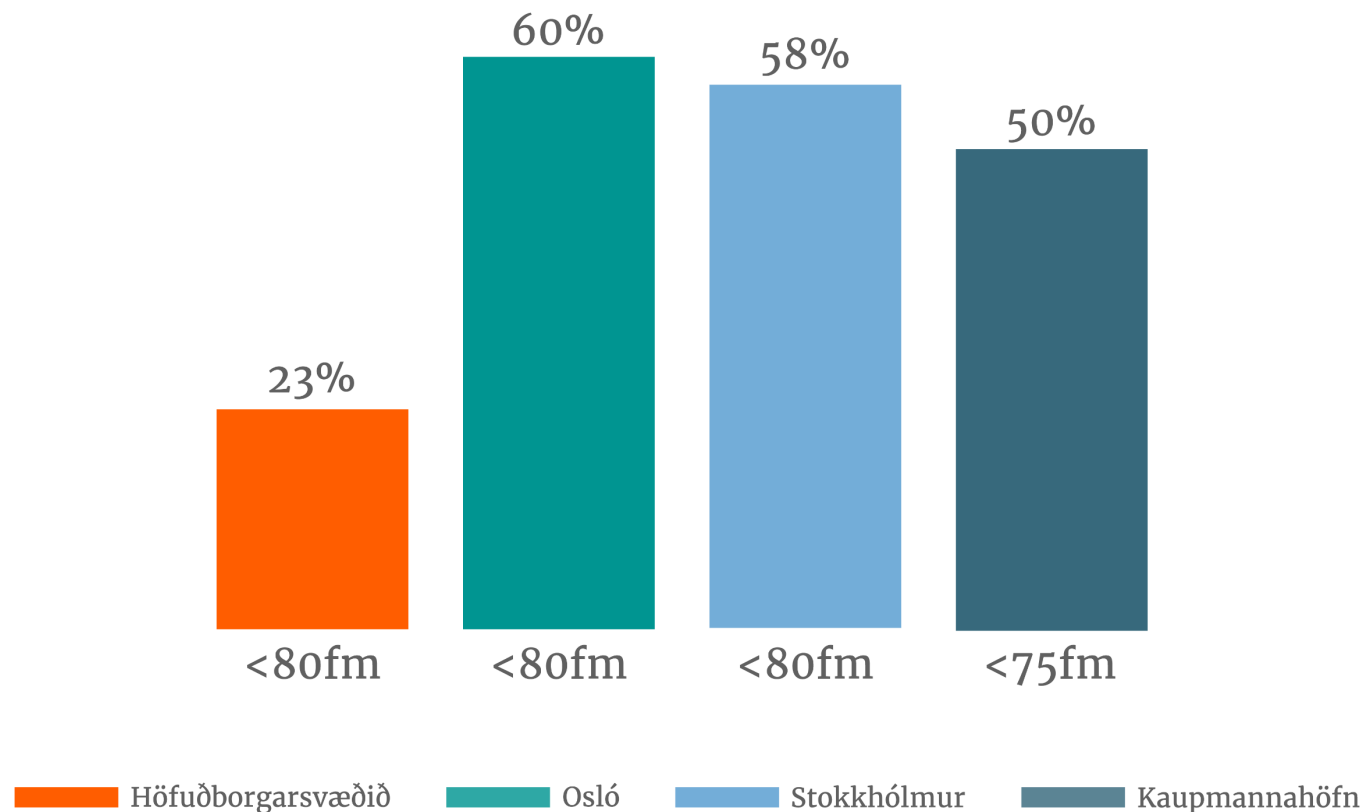
Hlutfall íbúða undir 80 fm hefur farið minnkandi

- Höfuðborgarsvæðið -



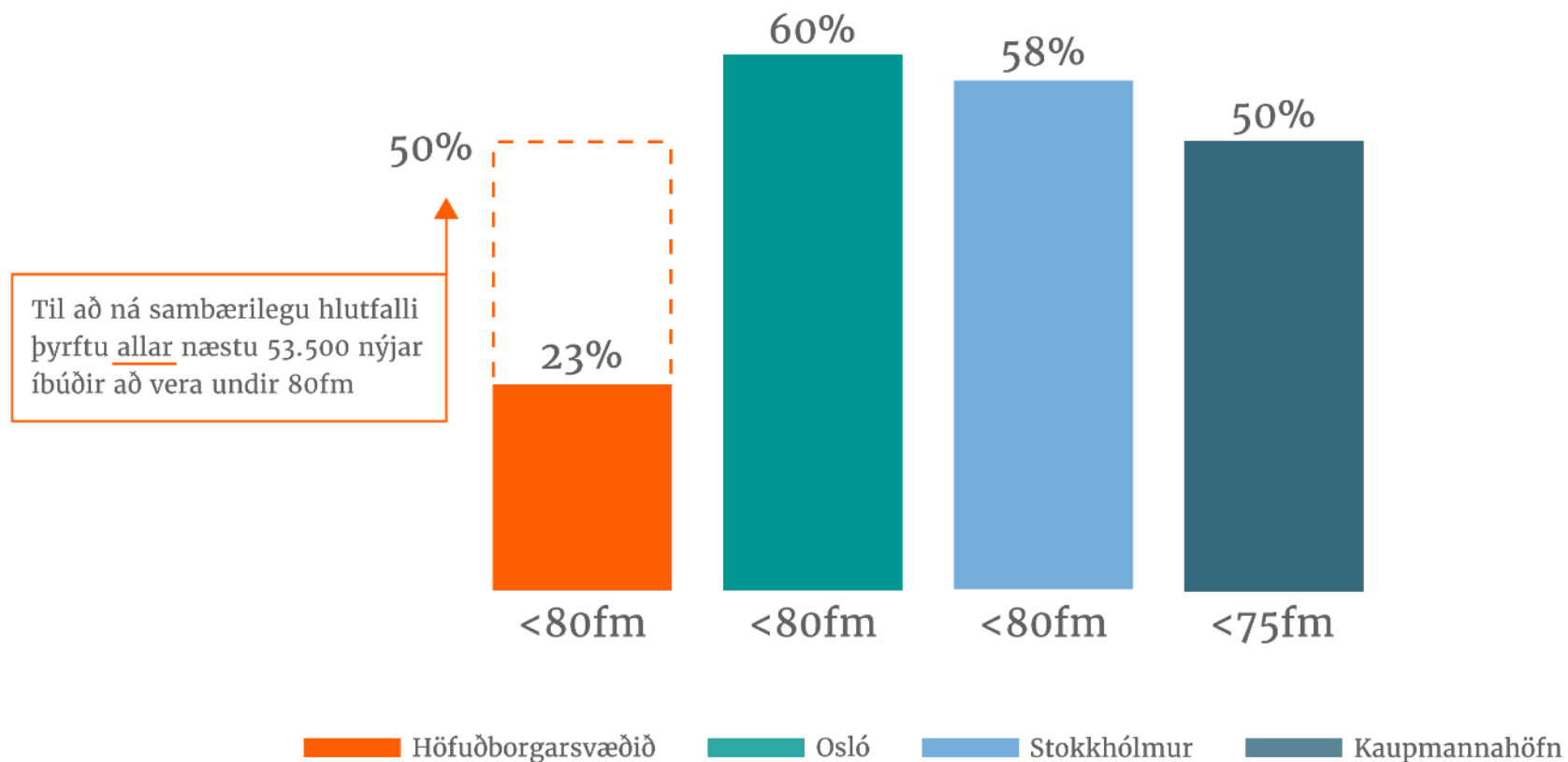
Hlutfall íbúða undir 80fm endurspeglar ekki þróun samfélagsins

Fjöldi minni íbúða aðeins 40% á við hin Norðurlöndin



Ekki þörf á fleiri stórum íbúðum

Til að nálgast hlutfall Norðurlandanna þyrftu næstu 53,500 nýjar íbúðir að vera litlar



Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

- Erum að byggja stærri íbúðir en til eru nú þegar!!!

Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu	Meðalstærð íbúða í fjölbýli	Meðalfjöldi íbúa í hverri íbúð	Fermetrar á hvern íbúa	Meðalstærð íbúða í byggingu	Áætlaður fjöldi íbúa í hverri íbúð (meðaltal ársins 2040)	Áætlaðir fermetrar á hvern íbúa 2040	Aukning fm á hvern íbúa á næstu 15 árum
Höfuðborgarsvæðið	95	2,09	45	97	1,7	56	23%
Reykjavík	91	2,03	45	93			
Kópavogur	103	2,16	48	114			
Garðabær	110	2,12	52	112			
Hafnarfjörður	98	2,23	44	93			

Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

- Erum að byggja stærri íbúðir en til eru nú þegar!!!

Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu	Meðalstærð íbúða í fjölbýli	Meðalfjöldi íbúa í hverri íbúð	Fermetrar á hvern íbúa	Meðalstærð íbúða í byggingu	Áætlaður fjöldi íbúa í hverri íbúð (meðaltal ársins 2040)	Áætlaðir fermetrar á hvern íbúa 2040	Aukning fm á hvern íbúa á næstu 15 árum
Höfuðborgarsvæðið	95	2,09	45	97	1,7	56	23%
Reykjavík	91	2,03	45	93			
Kópavogur	103	2,16	48	114			
Garðabær	110	2,12	52	112			
Hafnarfjörður	98	2,23	44	93			

Meðalstærð íbúða í Kaupmannahöfn er 79fm.

Til að mæta væntri íbúðapörf samfélagsins þyrftum við að byggja nær 60fm meðal stærð en ekki 97fm.

Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

- Erum að byggja stærri íbúðir en til eru nú þegar!!!

Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu	Meðalstærð íbúða í fjölbýli	Meðalfjöldi íbúa í hverri íbúð	Fermetrar á hvern íbúa	Meðalstærð íbúða í byggingu	Áætlaður fjöldi íbúa í hverri íbúð (meðaltal ársins 2040)	Áætlaðir fermetrar á hvern íbúa 2040	Aukning fm á hvern íbúa á næstu 15 árum
Höfuðborgarsvæðið	95	2,09	45	97	1,7	56	23%
Reykjavík	91	2,03	45	93			
Kópavogur	103	2,16	48	114			
Garðabær	110	2,12	52	112			
Hafnarfjörður	98	2,23	44	93			

Um **10 þúsund** íbúðir í uppbyggingu og í skipulagsferli – íbúðir sem henta ekki samfélaginu.

Gögn sýna að vænt íbúðapörf er langt umfram uppbyggingu

Lýðpróunin veldur því að um ~2.300 íbúðir þarf árlega án mannfjöldaaukningar

- 100 nýjar íbúðir mæta einungis mannfjöldaaukningu uppá 151 einstakling -

Íbúðapörf samfélagsins	1970	Aukning	2024	Aukning byggð á mannfjöldasþá hagstofu	2040	Aukning 1970 – 2040
Mannfjöldi á Íslandi	200.000	186.000	386.000	122.000	508.000	308.000
Heildarfjöldi íbúða (fjölbýli, einbýli, sérbýli)	50.000	111.000	161.000	93.000	254.000	204.000
Íbúar í íbúð	4		2,4		2	

Aukning mannfjölda / aukning íbúða 1,68

1,31

1,51



Gögn sýna að vænt íbúðarþörf er langt umfram uppbyggingu

Lýðþróunin veldur því að árlega þarf ~2.300 íbúðir án mannfjöldaaukningar
Til að ná jafnvægi þarf að „greiða“ niður íbúðaskuld

Íbúðarþörf samfélagsins	1970	Aukning	2024	Aukning byggð á mannfjöldasþá hagstofu	2040	Aukning 1970–2024
Mannfjöldi á Íslandi	200.000	186.000	386.000	122.000	508.000	308.000
Heildarfjöldi íbúða (fjölbýli, einbýli, sérbýli)	50.000	111.000	161.000	93.000	254.000	204.000
Íbúar í íbúð	4		2,4		2	

Aukning íbúða / aukning mannfjölda	1,68	1,31	1,51
------------------------------------	------	------	------

Vænt árleg íbúðarþörf að meðaltali næstu 15 árin mv ofangreint	6.200	[Meigin skýringin á mismuninum á meðaltalinu er að áhrif lýðþróunar eru aðalega á fyrstu 15 árunum]
Vænt árleg íbúðarþörf að meðaltali–HMS næstu 25 árin	4.000	
Íbúðaruppbygging árin 2026/2027 samkvæmt HMS	3.000	[Lýðþróunin veldur því að verulega vantar uppá íbúðarbygginguna]

Gögn sýna að vænt íbúðapörf er langt umfram uppbyggingu

Við ákvörðun skipulags á höfuðborgarsvæðinu árið 2015 var ekki tekið tillit til áhrifa lýðpróunar.
100 nýjar íbúðir sagðar mæta mannfjöldaaukningu uppá 260!

Íbúðapörf samfélagsins	1970	Aukning	2024	Aukning byggð á mannfjöldasþá hagstofu	2040	Aukning 1970-2024
Mannfjöldi á Íslandi	200.000	186.000	386.000	122.000	508.000	308.000
Heildarfjöldi íbúða (fjölbýli, einbýli, sérbýli)	50.000	111.000	161.000	93.000	254.000	204.000
Íbúar í íbúð	4		2,4		2	

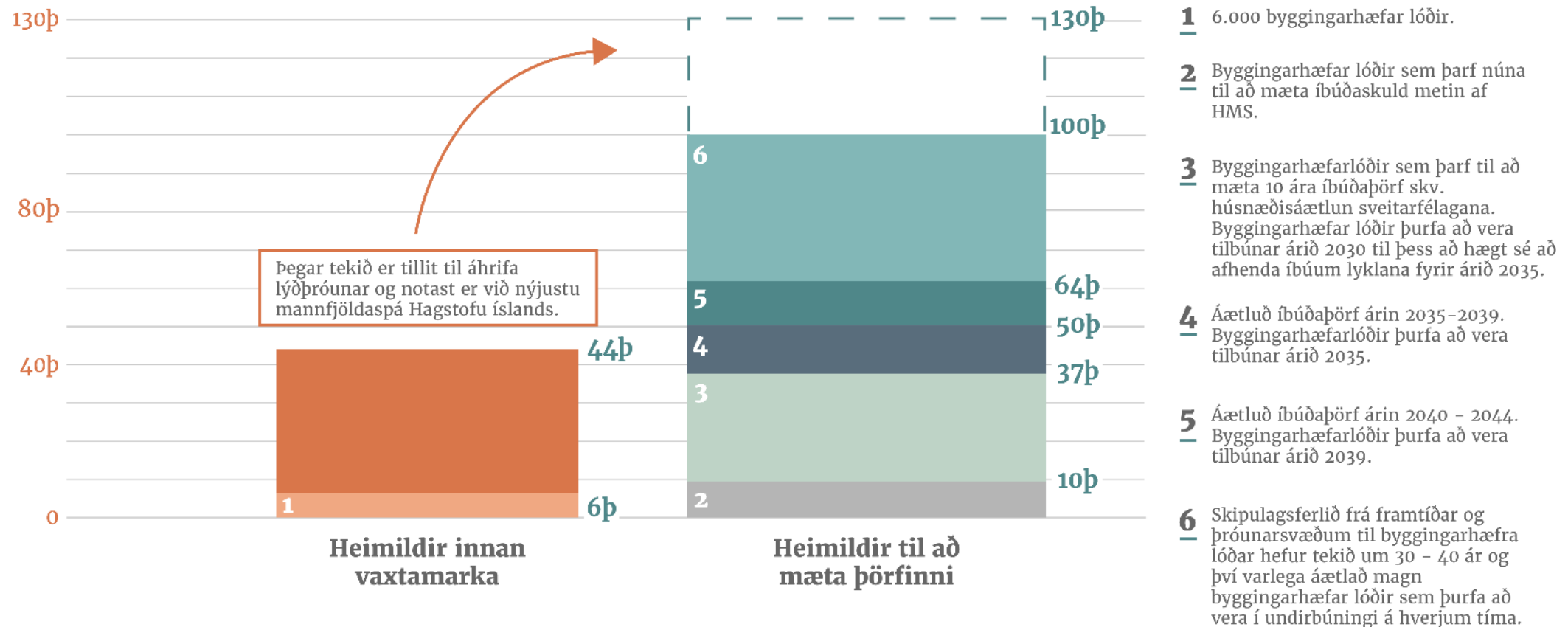
Aukning íbúða / aukning mannfjölda	1,68	1,31	1,51
------------------------------------	------	------	------

2,6

Vegna þess að ekki er tekið tillit til áhrifa lýðpróunar í þróunaráætlun SSH er 2,6 notað sem grunnforsenda núverandi vaxtarmarka. Þetta veldur því að skipulagið á höfuðborgarsvæðinu getur ekki mætt þörf um byggingarhæfar lóðir.

Uppfærðar húsnæðisáætlanir einstaka sveitarfélagana á höfuðborgarsvæðinu: þörfin 300% meiri en gildandi skipulag hefur rými fyrir

Núgildandi skipulag var set árið 2015 til 25 ára án endurskoðunar til árið 2040. Mismundandi hagsmunir og sýn sveitarfélagana koma í veg fyrir sveigjanleika.



Fyrsta hverfið sem sérhannað er samhliða borgarlínu

- Skipulagið leiðbeinir uppbyggingaraðilum að byggja STÓRT -



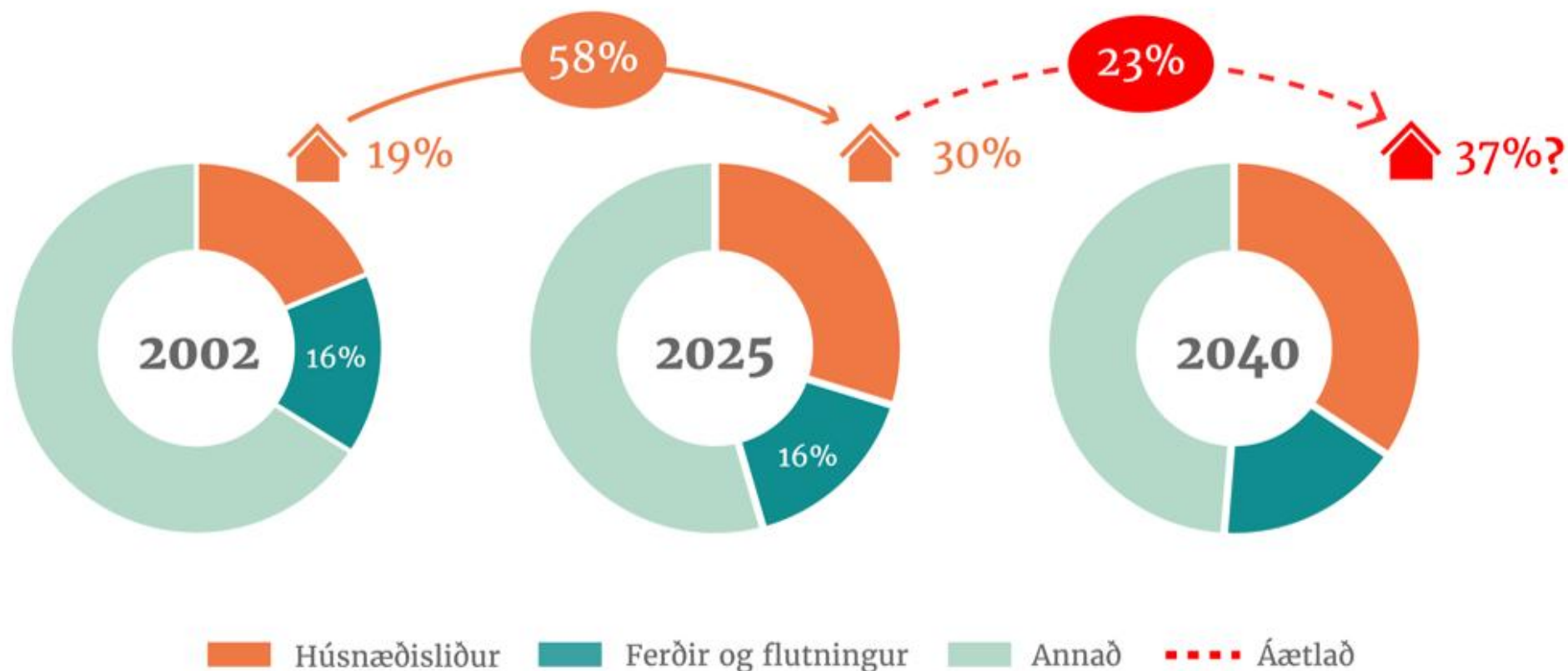
Borgarlínan verður bláæð

Áætlað er að í hverfinu á Ártúnshöfða verði allt að 8.000 íbúðir og íbúarnir gætu orðið um 20.000.

	Skipulag ráðgerir	2026	2040
Fjöldi íbúða	8.000		
Heildarfjöldi íbúa	20.000	16.240	13.600
Mismunur		3.760	6.400
Ofmat á fjölda íbúa ??		23%	47%
Íbúar í íbúð	2,50 X		
Meðalíbúi í fjölbýli í dag í Reykjavík		2,03	
Vænt meðaltal árið 2040			1,70

Að stækka íbúðir vinnur gegn hagkvæmu húsnæði

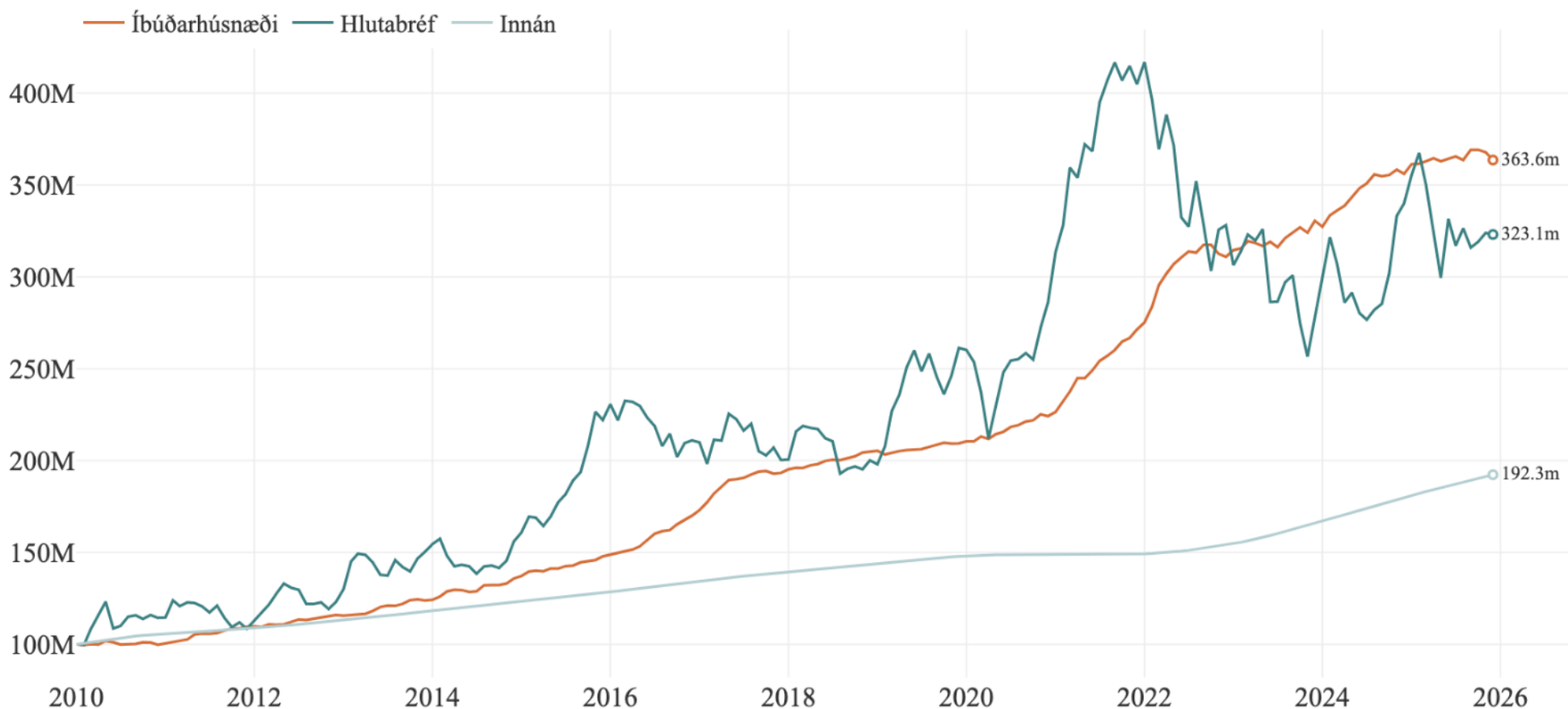
Höfum hækkað hlutfall húsnæðiskostnaðar í útgjöldum heimila um 58% og stefnum í að auka 100% út frá núverandi skipulagsáformum óháð verðbreytingum húsnæðis.



Skortur á byggingarhæfum lóðum þrýstir upp verðinu

Íbúðir áfram „besti“ fjárfestingarflokkurinn?

Hlutabréf miðast við íslensku hlutabréfavisitöluna, innlánsvextir eru áætlaðir út frá stýrivöxtum og íbúðaverð miðast við vísitölu íbúðaverðs.



**Við höfum ekki lesið
gögnin um lýðpróun rétt.**

Erum EKKI að byggja rétt og EKKI nóg!

Við þurfum að breyta af leið.

**Við þurfum að skipuleggja öðruvísi
hverfi fyrir BREYTTAR þarfir
og hanna íbúðir
fyrir nútímafjölskyldur og heimili.**



GUNNARSHÓLMI



GUNNARSHÓLMIR

Huga þarf að hönnun – breyttum þörfum. Íbúðir hannaðar að þörfum fólks eldra en 60 ára stuðla að nauðsynlegri hringrás á húsnæðismarkaði sem bætir nýtingu dýrra innviða.

Uppbygging sérhæfðra 5000 íbúða fyrir um 8 þúsund íbúa á þriðja æviskeiði og eldri er **dæmi um það sem gera þarf.**

AFLVAKI DRÖUNARFÉLAG





GUNNARSHÓLMI

Sjálfstæð búseta ævina alla

Lýðþróun fram til 2040 býr til
nýjar þarfir á húsnæðismarkaði
á höfuðborgarsvæðinu.

Sjálfbærni þarf að vera leiðarljós

49 þúsund heimili fyrir 60 ára og eldri

- 23% íbúa árið 2040 verða eldri en 60 ára.
- Þau munu búa í um 53% af núverandi fjölda íbúða.

40 þúsund heimili fyrir 65 ára og eldri

- 24 þúsund þeirra búa ein.

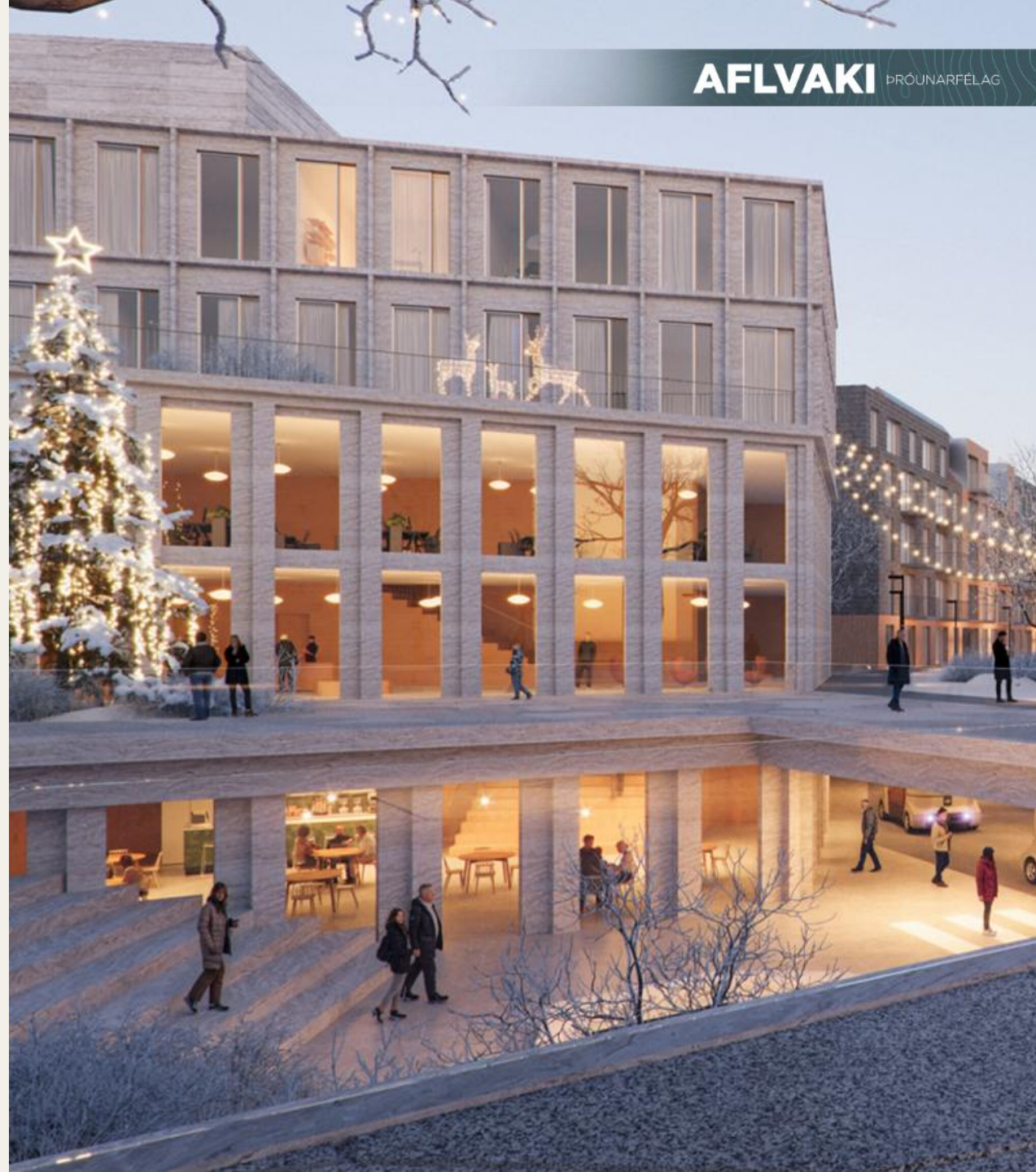




GUNNARSHÓLMI

Leiðin framávið

Kópavogur ætlar að vera leiðandi
í uppbygginu innviða á sviði heilbrigðis
og öldrunarmála fyrir alla landsmenn



AFLVAKI ÞRÓUNARFÉLAG



GUNNARSHÓLMI

Leiðin framávið

Gunnarshólmur er samstarfsverkefni Kópavogsbæjar og Aflvaka þar sem tekist er á við helstu áskoranirnar sem íslenskt samfélag stendur frammi fyrir á næstu áratugum:

- Ört vaxandi þörf fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu
- Búsetuúrræði fyrir fólk á þriðja æviskeiði og stigvaxandi þörf fyrir öldrunaraðstoð og þjónustu
- Ört vaxandi þörf innviða á svið heilbrigðis og öldrunarmála

AFLVAKI ÞRÓUNARFÉLAG





GUNNARSHÓLMI

Mat HMS á áhrifum Gunnarshólma

Allt að 23-24% minni íbúðapörf á höfuðborgarsvæðinu (2028-2036)

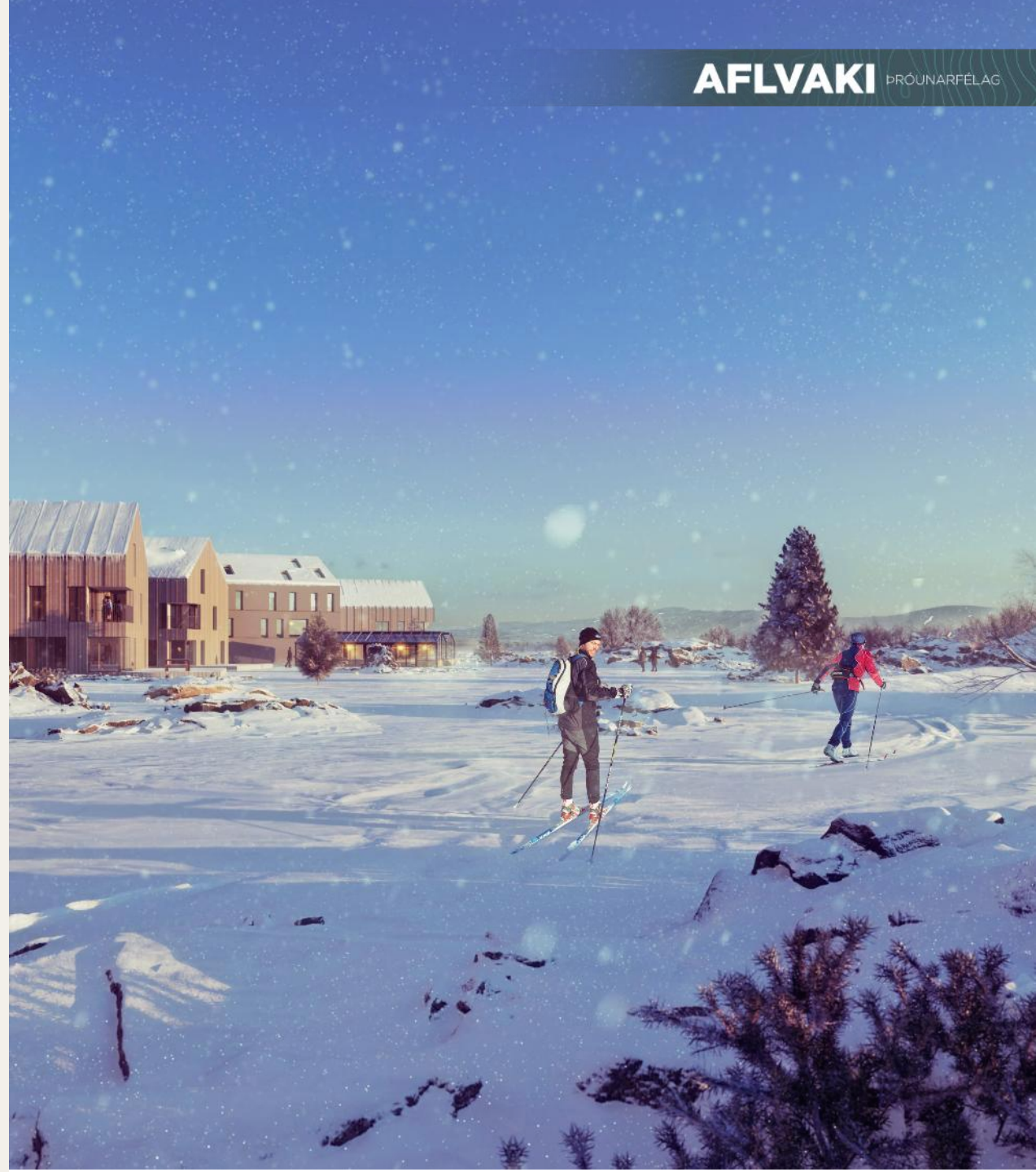
- Að því gefnu að uppbygging í Gunnarshólma og Geirlandi taki 8 ár
- Áhrif miðast við að ekki verði neikvæð ruðningsáhrif á aðra uppbyggingu.
- **5.500 nýjar íbúðir** gætu aukið framboð íbúða á sölu um allt að **11%** að meðaltali á tímabilinu.

Aukið framboð gæti leitt til lægra húsnæðisverðs

- **Lægra verð** – allt að 5,5% fleiri kaupsamningar á svæðinu yfir tímabilið.

HMS bendir á að áhrif á húsnæðisverð séu háð mikilli óvissu og beri að taka með fyrirvara.

AFLVAKI ÞRÓUNARFÉLAG





GUNNARSHÓLM

Frelsi og sveigjanleiki skiptir mig miklu máli. Ég get alveg ímyndað mér að í framtíðinni muni ég losa pening úr íbúðinni til að geta lifað í meira frelsi.

“

Borgar Magnason
Tónlistarmaður





GUNNARSHÓLMIR

Ég tel að fólk ætti að hugsa umhverfið þannig að gangan milli staða sé eðlilegur partur af deginum og mikilvægur hluti af daglegri hreyfingu. Í dag nota flestir bílinn til að fara í búðins sem er á næsta götuhorni.



Aðalheiður Jenssen
Jógakennari

AFLVAKI PRÓUNARFÉLAG





GUNNARSHÓLMUR

Við vinnum sex daga vikunnar
þannig við sjáum fyrir okkur að
vilja vinna minna og hafa meiri
tíma fyrir okkur sjálf, vinina
og áhugamálin.



Guðrún & Þorsteinn
Búðarfolk & lífskústnerar





GUNNARSHÓLMIR

Lýðþróun næstu áratuga
breytir verulega þörfinni
fyrir nýjar íbúðir. Við
þurfum að mæta þeim.

Horfum til framtíðar – ekki um öxl.

AFLVAKI ÞRÓUNARFÉLAG





Takk fyrir

Sigurður Stefánsson

framkvæmdastjóri Aflvaka þróunarfélags ehf.

Frá samstöðu til aðgerða – hvað þarf að gerast núna?



Arnhildur Pálmadóttir
Arkitekt hjá s. ap arkitektum

Gylfi Gíslason
Framkvæmdastjóri JÁVERK

Björn Traustason
Framkvæmdastjóri Bjargs

Saga Guðmundsdóttir
Aðalhogfræðingur Sambands
Íslenskra sveitarfélaga



Ragnar Þór Ingólfsson

Félags- og húsnæðismálaráðherra

Lokaávarp



Samtök
iðnaðarins



Samstaða um úrbætur í húsnæðismálum

Opinn fundur SI og VR

3. febrúar 2026



Samtök
iðnaðarins

