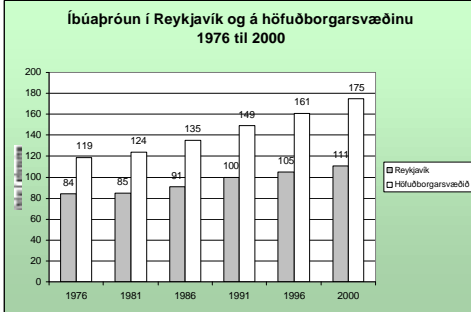


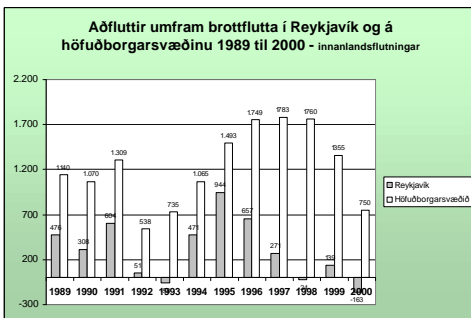
Íbúapróun og íbúðapörf

Íbúapróun síðustu ára



Á síðustu 25 árum hefur íbúum Reykjavíkur fjölgað að jafnaði um 1100 á ári eða 1,1% að meðaltali á ári. Á höfuðborgarsvæðinu öllu hefur íbúaaukningin verið heldur örari, eða um 1,6% á ári, eða 2.200 íbúar á ári að jafnaði. Á síðustu þremur árum hefur íbúafjöldgun verið í kringum 1.500 íbúar á ári í Reykjavík og 3.500 íbúar á ári á höfuðborgarsvæðinu öllu. Mikil íbúafjöldgun á undanförunum árum skýrist fyrst og fremst af auknum aðflutningi fólks, ekki sist frá útlöndum, en dregið hefur hins vegar úr fæðingartíðni á undanförunum áratugum. Dánartíðni hefur aftur á móti haldið áfram að lækka. Þetta tvennt gerir það að verkum að aldursamsetning íbúanna hefur verið að breytast sem lýsir sér í því að eldra fólk fjölgar hlutfallslega mest meðan yngra fólk fjölgar minnst.

Íbúaspá fyrir höfuðborgarsvæðið

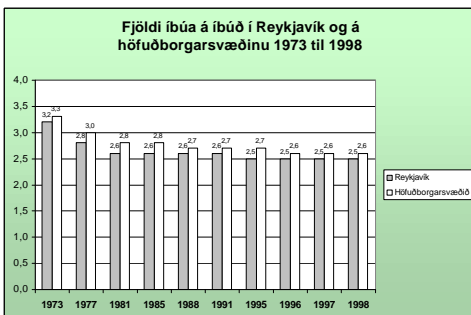


Í íbúaspá, sem unnin er fyrir svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, er gert ráð fyrir að fæðingartíðni haldi áfram að lækka á allra næstu árum. Þá er miðað við að á næstu árum verði áfram mikill aðflutningur fólks af landsbyggðinni til höfuðborgarsvæðisins en dragi síðan smám saman úr honum. Gengið er út frá því að þegar til langs tíma er litið verði jöfnuður í fólksflutningum til og frá útlöndum. Á grundvelli þessa er gert ráð fyrir að íbúum höfuðborgarsvæðisins fjölgi um 37% til ársins 2024, miðað við grunnárið 1998, og verði þá 228 þúsund. Þetta þýðir um 1,2% íbúafjöldgun að meðaltali á ári. Svæðisskipulagið gerir ráð fyrir hægari íbúafjöldgun í Reykjavík en á svæðinu í heild sinni eins og verið hefur undanfarin ár. Gert er ráð fyrir að íbúar Reykjavíkur verði um 134 þúsund árið 2024 og hafi þá fjölgað um 25% frá árinu 1998, eða um 0,8% að meðaltali á ári. Að jafnaði mun íbúum höfuðborgarsvæðisins fjölga um 2.300 á ári, þar af um 1.000 íbúa á ári í Reykjavík.

Íbúaspá svæðisskipulagsins gerir ráð fyrir verulegum breytingum á aldursamsetningu sem aftur hefur áhrif á fjölskyldustærðir og meðalfjölda íbúa á íbúð. Samkvæmt íbúaspánni mun fólk á aldrinum 5 ára til 24 ára fjölga aðeins um 16% meðan fólk yfir sextugt fjölgar um 105%.¹

Ætlan um fjölgun íbúða á höfuðborgarsvæðinu

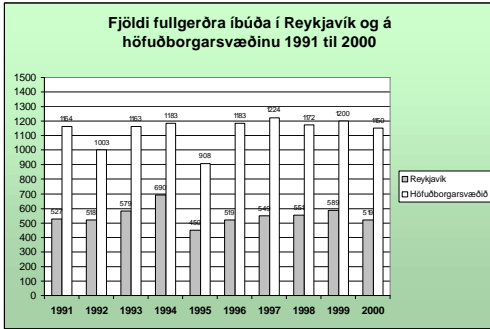
Meðalfjöldi íbúa á íbúð hefur farið lakkandi á undanförunum árum og mun að líkindum halda áfram að lækka til 2024. Svæðisskipulagið gerir ráð fyrir að á höfuðborgarsvæðinu verði meðalfjöldi íbúa á íbúð 2,4 árið 2024 en þessi tala er í dag rúmlega 2,6. Gert er ráð fyrir að meðalfjöldi á íbúð verði minni í Reykjavík en annars staðar á svæðinu, eins og verið hefur, og verði talan komin niður í 2,3 á íbúð í lok skipulagstímabilsins. Á undanförunum árum hefur þessi tala verið 2,5 íbúar á íbúð í Reykjavík. Vegna fækkunar íbúa á íbúð skapast veruleg viðbótarpörf fyrir nýjar íbúðir.



Samkvæmt íbúaspá og forsendum um fækkun í heimili mun þörf eftir nýjum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu verða í kringum 32 þúsund íbúðir á tímabilinu 1998 til 2024, eða um 1.200 íbúðir á ári. Hlutdeild Reykjavíkur í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu verður í kringum 50% eins og hún var á tímabilinu 1990-1998.

¹ Tölur um aukningu íbúafjaldans eru sambærilegar í framreikningum sem gerður voru á vegum þróunarviðs Ráðhússins (sjá Höfuðborgarþúar, janúar 2001). Í spá um breytingar á aldursamsetningu kemur fram að hlutfallsleg fjöldun eldri borgara í Reykjavík verður mun minni en í grannsvæitarfélögunum.

Íbúðaruppbygging í Reykjavík – framboð íbúðarsvæða



Áætlanir í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins um fjölgun íbúða á höfuðborgarsvæðinu og í einstökum sveitarfélögum eru stefnumótandi við gerð aðalskipulags en gert er ráð fyrir að vikið geti verið um -10%/+20%. Á grundvelli þessa gerir aðalskipulag Reykjavíkur ráð fyrir því að byggðar verði um 16.800 íbúðir í Reykjavík á tímabilinu til ársins 2024. Af þeim munu um 12.100 byggjast upp á svæðum austan Elliðaána, þar af um 7.100 íbúðir á nýjum svæðum í útjaðri byggðar og 5.000 á endurskipulögðum svæðum og þéttingarsvæðum. Vestan Elliðaána verða byggðar um 4.700 íbúðir á endurskipulögðum svæðum, þéttingarsvæðum og landfyllingu (sjá töflu 1 í *Greinargerð I - Stefnumörkun*). Byggðar verða á bilinu 600 til 800 íbúðir á ári á skipulagstímabilinu og má gera ráð fyrir örari uppbyggingu fyrri hluta tímabilsins.

Það er markmið aðalskipulagsins að á hverjum tíma verði fjölbreytt framboð íbúðarsvæða og íbúðarhúsnæðis, á nýjum svæðum jafnt og á þéttingarsvæðum og í fjölbyli jafnt og í sérbyli, sem taki mið af þörfum húsnæðismarkaðarins hverju sinni. Þá er lögð áhersla á að innan hvers skólahverfis verði fjölbreytt framboð húsa, minni og stærri íbúða, til að tryggja félagslega fjölbreytni.

Í *Aðgerðaáætlun* aðalskipulagsins verður gerð grein fyrir áætlunum um framboð íbúðarsvæða á næstu árum.