



Reykjavíkurborg
Byggingarfulltrúi

Ársskýrsla 2021

Yfirlit yfir samþykktar byggingarleyfisumsóknir, byggingarmagn,
útgefin byggingarleyfi, úttektir og fasteignaskráningu

Samantekt

Á árinu 2021 voru samþykkt byggingaráform í Reykjavík fyrir um 223 þúsund fermetra og 805 þúsund rúmmetra fyrir allt húsnæði. Hlutdeild íbúðarhúsnæðis var fyrir um 163 þúsund fermetra eða 73% af heild. Frá árinu 2000 hefur samþykkt byggingarmagn á ári verið að meðaltali fyrir um 209 þúsund fermetra og 923 þúsund rúmmetra. Mesta byggingarmagn í fermetrum var samþykkt árið 2018 eða fyrir um 396 þúsund fermetra fyrir allt húsnæði en einungis 18 þúsund fermetrar árið 2010.

Samþykktar voru 1.285 nýjar íbúðir í byggingaráformum árið 2021 og flestar voru í fjölbýlishúsum eða 95%. Til samanburðar voru 1.074 nýjar íbúðir samþykktar árið 2020, 945 árið 2019 og 1.881 íbúðir árið 2018 sem var metár og 1.024 árið 2017. Önnur ár voru þær undir þúsund og 737 árið 2016, 969 árið 2015, 562 árið 2014, 441 árið 2013, 444 árið 2012, 114 árið 2011, 27 árið 2010, 125 árið 2009, 490 árið 2008, 427 árið 2007 og 573 íbúðir skráðar 2006.

Samtals hófst bygging á 1.065 íbúðum árið 2021. Að meðaltali frá 1972 hefur bygging hafist á 655 íbúðum á ári. Samtals hefur bygginga hafist á 7.273 nýjum íbúðum sl. sjö ár og er mesta uppbyggingartímabil nýrra íbúða í Reykjavík. Mesta samdráttarskeið í byggingu nýrra íbúða var yfir árin 2009 til 2011 þar sem hafin var smíði á samtals 282 íbúðum yfir tímabilið og einungis 10 íbúðum árið 2010.

Í Fasteignaskrá voru 1.252 nýjar íbúðir skráðar fullgerðar og teknar í notkun á árinu 2021.

Yfirlit yfir málafjölda á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa

Á árinu 2021 fjallaði embætti byggingarfulltrúa um 3.550 dagskrárliði á afgreiðslufundum sínum. Af dagskrárliðum voru 162 skriflegar fyrirspurnar og ýmis mál til umfjöllunar auk ótaldra rafrænna fyrirspurna á netfang byggingarfulltrúa. Umsóknir um tilkynntar framkvæmdir voru 14 talsins og 203 staðfestir lóðaruppdraettir. Að jafnaði voru 72 dagskrárliðir til umfjöllunar á vikulegum afgreiðslufundum byggingarfulltrúa. Fæstir voru þeir 49 og flestir 107.

Afdrif byggingarmála á 49 afgreiðslufundum byggingarfulltrúa árið 2021 voru:

Samþykktar umsóknir	1.185	(33%)
Frestaðar umsóknir á milli funda vegna aths. og/eða ófullnægjandi gagna	2.180	(61%)
Synjaðar umsóknir	23	(1%)
<u>Fyrirspurnir og ýmis mál:</u>	<u>162</u>	<u>(5%)</u>
Samtals dagskrárliðir	3.550	

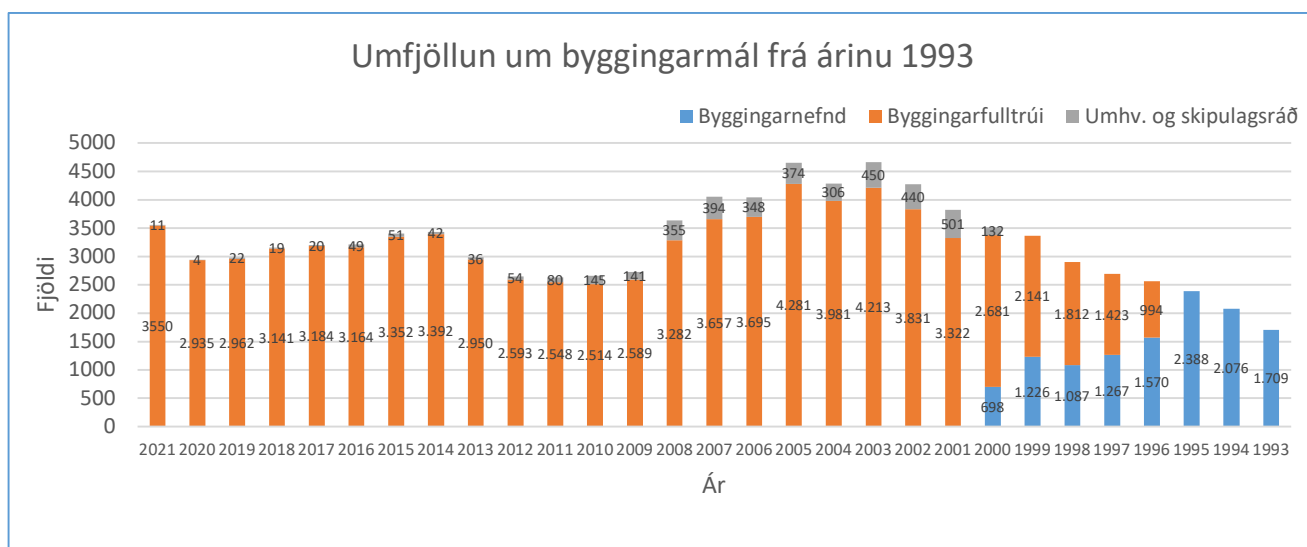
Yfirlit yfir fjölda úttekta, umsagna, eignaskiptayfirlýsinga, fasteignaskráningu, skjala og uppdrátta

Á árinu 2021 var eftirfarandi fjöldi skráninga á verkefnum gerður í dagbókarfærslur byggingarfulltrúa:

- 71 áfangaúttektir, 44 staðfestingar á verkstöðu vegna byggingarstjóráskipta og 56 fohheldisúttektir.
- 661 afgreiddar lokaúttektir og 225 lokaúttektir með fresti til úrbóta.
- 265 afgreiddar öryggisúttektir og 304 stöðuúttektir.
- 264 umsagnir rekstrarleyfa fyrir veitinga- og gististaði skv. umsagnabeiðnum frá leyfadeild sýslumanns og 92 umsagnir vegna starfsleyfa frá heilbrigðiseftirliti.
- 409 móttækin og yfirfarin drög vegna eignaskiptayfirlýsinga fyrir 608 matshluta og 5.055 eignarhluta.
- 243 samþykktar eignaskiptayfirlýsingar fyrir 350 matshluta og 2.252 eignarhluta, þar af 60 viðauka.
- Um 1.700 yfirfarnar skráningartölur vegna nýrra og breyttra fasteigna og innfærðar til skráninga.
- 1.417 breytingar vegna byggingarstiga/matsstiga fasteigna.
- 18.806 móttækin og afgreidd skjöl og 5.146 bréf vegna byggingarleyfisumsókna og byggingarleyfa auk bréfa vegna kvartana og stöðvun framkvæmda og gögn umsagna.
- Alls voru 24 kærumál vegna afgreiðslu og ákvarðana hjá embætti byggingarfulltrúa afgreidd hjá úrskurðanefnd umhverfis og auðlindamála árið 2021 og í 16 tilvikum voru niðurstöður staðfestar en í 8 tilvikum felldar úr gildi.
- Alls voru 31.023 uppdrættir og fylgiskjöl móttækin og yfirfarin og í tvíriti að auki.
 - 14.506 aðaluppdrætti auk fylgiskjala. Þar af 4.156 áritaðir uppdrættir.
 - 29 ljósritaða uppdrætti og 135 skjöl vegna bókaðra fyrirspurnaerinda.
 - 4.074 séruppdrætti aðalhönnuða.
 - 4.569 lagnauppdrætti. Þar af voru 108 vegna vatnsúðakerfis.
 - 4.814 burðarvirkisuppdrætti auk 34 þjöppupróf og greinagerðir.
 - 2.733 raflagnauppdrættir.
 - 163 mæliblöð.

Yfirlit yfir fjölda byggingarmála til afgreiðslu frá 1993

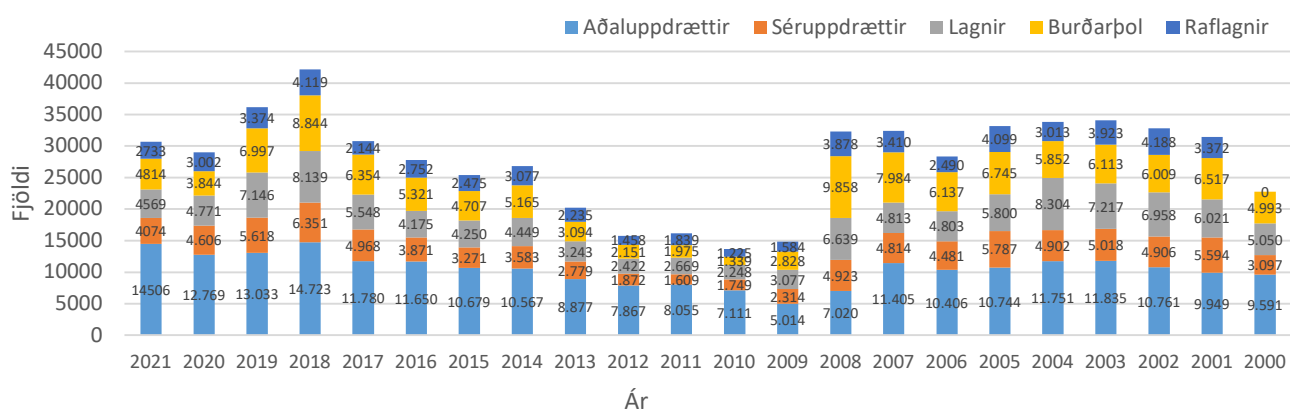
	Byggingarnefnd	Byggingarfulltrúi	Umhv. og skipulagsráð	Samtals
2021		3.550	11	3.561
2020		2.935	4	2.939
2019		2.962	22	2.984
2018		3.141	19	3.160
2017		3.184	20	3.207
2016		3.164	49	3.213
2015		3.352	51	3.403
2014		3.392	42	3.434
2013		2.950	36	2.986
2012		2.593	54	2.647
2011		2.548	80	2.628
2010		2.514	145	2.659
2009		2.589	141	2.730
2008		3.282	355	3.637
2007		3.657	394	4.051
2006		3.695	348	4.043
2005		4.281	374	4.655
2004		3.981	306	4.287
2003		4.213	450	4.663
2002		3.831	440	4.271
2001		3.322	501	3.823
2000	698	2.681	132	3.511
1999	1.226	2.141		3.367
1998	1.087	1.812		2.899
1997	1.267	1.423		2.690
1996	1.570	994		2.524
1995	2.388			2.388
1994	2.076			2.076
1993	1.709			1.709



Yfirlit yfir móttekna uppdrætti

Ár	Samtals	Aðaluppdrættir	Séruppdrættir	Lagnir	Burðarþol	Raflagnir	Fylgiskjöl
2021	31.023	14.506 (4.156 áritaðir)	4.074	4.569	4.814	2.733	327
2020	28.769	12.293 (3.774 áritaðir)	4.606	4.771	3.844	3.002	253
2019	36.461	13.033 (4.351 áritaðir)	5.618	7.146	6.997	3.374	293
2018	42.456	14.723 (4.004 áritaðir)	6.351	8.139	8.844	4.119	280
2017	31.338	11.780 (3.718 áritaðir)	4.968	5.548	6.354	2.144	279
2016	28.246	11.650 (3.442 áritaðir)	3.871	4.175	5.321	2.752	374
2015	25.881	10.679 (3.458 áritaðir)	3.271	4.250	4.707	2.475	354
2014	27.397	10.567 (3.472 áritaðir)	3.583	4.449	5.165	3.077	354
2013	21.036	8.877 (3.155 áritaðir)	2.779	3.243	3.094	2.235	599
2012	15.942	7.867 (2.570 áritaðir)	1.872	2.422	2.151	1.458	36
2011	16.496	8.055 (2.940 áritaðir)	1.609	2.669	1.975	1.839	174
2010	13.672	7.111	1.749	2.248	1.339	1.225	
2009	14.950	5.014	2.314	3.077	2.828	1.584	
2008	32.626	7.020	4.923	6.639	9.858	3.878	
2007	32.426	11.405	4.814	4.813	7.984	3.410	
2006	28.317	10.406	4.481	4.803	6.137	2.490	
2005	33.822	10.744	5.787	5.800	6.745	4.099	
2004	33.822	11.751	4.902	8.304	5.852	3.013	
2003	34.106	11.835	5.018	7.217	6.113	3.923	
2002	33.154	10.761	4.906	6.958	6.009	4.188	
2001	28.865	9.949	5.594	6.021	6.517	3.372	
2000	22.731	9.591	3.097	5.050	4.993	-	

Mótteknir uppdrættir frá árinu 2000



Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn

Á árinu 2021 voru samþykkt byggingaráform fyrir samtals 222.835 fermetra og 805.520 rúmmetra. Samþykkt niðurrif voru á 45 mannvirkjum fyrir samtals 11.257 fermetra skráða. Staðfest niðurrif tilkynnt til Fasteignaskrár voru á 17 mannvirkjum.

Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn eftir notkun húsnæðis

Á árinu 2021 voru samþykkt byggingaráform fyrir um 223 þúsund fermetra og 805 þúsund rúmmetra fyrir allt húsnæði. Byggingaráform tengdu íbúðarhúsnæði voru fyrir um 163 þúsund fermetra (73%) og 530 þúsund rúmmetra (66%).

Til samanburðar var samþykkt byggingarmagn árið 2020 um 194 þúsund fermetra og 806 þúsund rúmmetra fyrir allt húsnæði.

Flokkun	Heiti	2021		2020		2019		2018	
NS3457	Notkun	m2	m3	m2	m3	m2	m3	m2	m3
10-18	Íbúðir og tengt húsnæði	162.994	530.468	122.586	414.413	96.504	306.142	222.152	767.425
20-21	Iðnaður	19.071	105.268	31.794	188.667	17.238	161.960	38.290	207.906
22	Veitur og vélahús	126	373	156	80	874	2.843	90	276
23	Vörugeymslur	318	2.094	7	457	28	76	11	13
24-25	Landbúnaður	3.030	23.114	11.265	68.685	6.371	45.072	1.915	8.989
30-33	Verslun og skrifstofur	22.416	85.030	3.405	12.536	42.852	165.210	18.083	90.773
40-49	Samgönguhús, bílageymsluhús	5.619	26.092	0	0	339	2.050	238	876
50-53	Hótel og veitingahús	1.113	3.967	17.144	74.585	12.746	45.596	35.227	139.247
60-62	Skólar og framhaldsskólar	1.772	6.519	335	943	1.716	5.955	1.755	6.121
63-64	Rannsóknarstofur, söfn og leikhús	123	513	0	0	0	0	133	610
65-69	Kirkjur, íþróttir og félagshúsnæði	4.252	15.520	4.310	34.065	19.818	130.007	1.596	5.622
70-80	Almannav, heilsugæsla og sjúkrah.	2.001	6.562	2.598	11.801	408	1.412	76.870	340.089
	Samtals	222.835	805.520	193.600	806.232	198.894	866.323	396.360	1.567.947

Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn eftir notkun húsnæðis og ársfjórðungum

Árið 2021 voru samþykkt byggingaráform fyrir 1.285 nýjar íbúðir (1.215 í fjölbýlishúsum, 41 í raðhúsum, 14 í tvíbýlishúsum og 15 í einbýlishúsum). Til samanburðar voru 1.074 nýjar íbúðir samþykktar árið 2020, 945 árið 2019, 1.881 árið 2018, 1.024 árið 2017, 737 árið 2016, 969 árið 2015, 562 árið 2014, 441 árið 2013, 444 árið 2012, 114 árið 2011, 27 árið 2010, 125 árið 2009, 490 árið 2008, 427 árið 2007 og 573 nýjar íbúðir skráðar árið 2006.

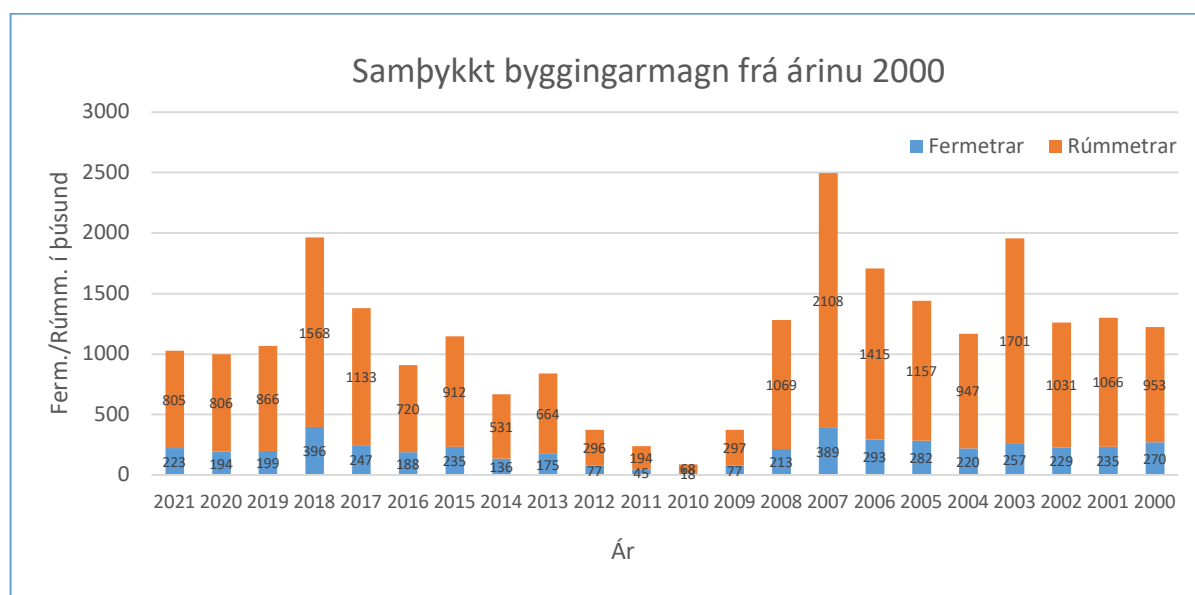
2021	Fjöldi íbúða	Fermetrar	Rúmmetrar	Fermetrar		Rúmmetrar	
		ALLS	ALLS	íbúðir	atvinnuhús	íbúðir	atvinnuhús
	1.285	222.835	805.520	162.994	59.841	530.468	275.052
1. Ársfjórðungur 1.1.2021-1.4.2021	368	64.498	225.794	73%	27%	66%	34%
2. Ársfjórðungur 1.4.2021-1.7.2021	419	74.185	279.361				
3. Ársfjórðungur 1.7.2021-1.10.2021	294	45.075	159.068				
4. Ársfjórðungur 1.10.2021-31.12.2021	204	39.077	141.297				

Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn eftir aðal byggingarefni á burðarvirki húsnæðis

Steypa	187.077 m ² (84%)	685.276 m ³ (82%)
Stál	14.424 m ² (6%)	71.977 m ³ (9%)
Timbur	21.334 m ² (10%)	75.261 m ³ (9%)
Samtals	222.835 m ²	805.520 m ³

Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn á milli ára

Ár	Fermetrar ALLS	Rúmmetrar ALLS	Fermetrar		Rúmmetrar	
			íbúðir	atv.húsn.	íbúðir	atv.húsn.
2021	222.835	805.520	162.994	59.841	530.468	275.052
2020	193.600	806.232	122.586	71.014	414.413	391.819
2019	198.894	866.323	96.504	102.390	306.142	560.181
2018	396.360	1.567.947	222.152	174.208	767.425	800.522
2017	247.405	1.133.118	137.030	110.375	446.027	687.091
2016	187.755	719.694	99.017	88.738	307.832	411.862
2015	235.055	911.749	150.715	84.340	487.137	424.612
2014	135.930	530.661	86.807	49.123	285.168	245.493
2013	174.791	663.996	91.572	83.219	294.508	369.488
2012	76.990	295.688	42.788	34.202	139.881	155.807
2011	44.934	193.790	18.655	26.279	56.936	136.854
2010	18.314	67.632	8.488	9.826	28.322	39.310
2009	76.625	297.140	21.143	55.482	70.435	226.705
2008	212.568	1.069.793	99.752	112.816	327.676	742.117
2007	389.482	2.108.204	94.293	295.189	345.416	1.762.788
2006	293.489	1.415.373	122.118	171.371	403.082	1.012.291
2005	281.752	1.157.007	153.402	128.350	484.173	672.834



Útgáfa skriflegra byggingarleyfa

Á miðju ári 2004 var byrjað að gefa út skrifleg byggingarleyfi vegna samþykktra byggingarleyfisumsókna. Á árinu 2021 voru útgefin samtals 360 byggingarleyfi. Vegna nýrra íbúða voru 83 byggingarleyfi fyrir 1.065 íbúðir. Af nýjum íbúðum voru 20 íbúðir í einbýlishúsum, 12 í tvíbýlishúsum, 40 í raðhúsum og 993 íbúðir í fjölbýlishúsum eða um 93 % íbúða.

Ár	Útg. byggingarl. samtals	Takmörkuð byggingarl.	Byggingarleyfi nýrra íbúða	Fjöldi nýrra íbúða
2021	360	-	83	1.065
2020	289	-	59	1.174
2019	265	-	65	846
2018	354	40	89	1.417
2017	340	61	49	923
2016	321	49	54	922
2015	328	45	44	926
2014	336	48	38	597
2013	332	41	38	614
2012	240	28	12	356
2011	231	36	14	113
2010	226	21		10
2009	250	41		159
2008	302	146		348
2007	368	155		667
2006	305	80		614
2005	347	97		983
Frá júní 2004	94	18		306

Yfirlit úr Fasteignskrá yfir húsnæði sem skráð er í byggingu, fókheld, fullgert eða tekið í notkun

Byggingarfulltrúi nýskráir allar lóðir og húsnæði í fasteignaskrá þjóðskrár og tilkynnir um byggingarstig eigna og breytinga á matsstigum. Eftirfarandi er samkvæmt samtölum úr fasteignaskrá og breytingu á milli ára á fjölda íbúða og byggingarmagni húsnæðis:

- 1.252 nýjar íbúðir fullgerðar eða teknar í notkun á árinu
- 178 íbúðir á fókheldu byggingarstigi eða tilbúna til innréttinga
- Byggingarmagn tekið var í notkun og fullgert á árinu var 145.545 fermetrar og 579.345 rúmmetrar og þar af var byggingarmagn íbúðarhúsnæðis 135.052 fermetrar og 434.603 rúmmetrar.

Yfirlit yfir samtölur úr Fasteignaskrá fyrir skráð byggingarmagn alls húsnæðis í Reykjavík

Staða byggingarmagns	Flatarmál	Rúmmál
31.12 2021	12.769.667	47.787.238
31.12 2020	12.568.189	47.023.296
31.12 2019	12.517.871	46.786.904
31.12 2018	12.163.216	45.438.480
31.12 2017	11.994.516	44.575.156
31.12 2016	11.855.715	44.062.401
31.12 2015	11.751.338	43.613.143
31.12 2014	11.575.443	42.761.527
31.12 2013	11.547.067	42.670.114
31.12 2012	11.536.960	42.701.065

Yfirlit yfir samtölur úr Fasteignaskrá fyrir skráningu fasteigna í Reykjavík samkvæmt matsstigum

Húsagerð /Matsstig	2021				2020			
	Íbúðir	Fasteignir	Flatarmál	Rúmmál	Íbúðir	Fasteignir	Flatarmál	Rúmmál
Íbúðir	0	0	12	24	0	0	12	24
1	0	42	161.182	535.782	0	61	66.504	220.597
2	0	1	3.994	12.613	0	6	32.908	105.165
3	0	0	0	0	0	3	14.704	46.836
1-3	0	43	165.188	548.419	0	70	114.128	372.622
4	162	38	21.002	71.777	276	41	40.289	139.576
5	16	15	3.462	12.228	43	15	6.564	21.424
6	0	0	0	0	0	0	0	0
4-6	178	53	24.464	84.005	319	56	46.853	161.000
7	54.486	51.342	6.992.268	21.337.182	53.418	51.235	6.881.185	20.966.902
8	915	417	135.190	440.173	747	500	111.221	375.850
7-8	55.401	51.759	7.127.458	21.777.355	54.165	51.735	6.992.406	21.342.752
9	15	18	3.112	10.008	10	10	2.002	6.673
N	0	6	1.172	3.151	0	6	1.172	3.151
U	0	0	0	0	0	0	0	0
Önnur mannvirki	0	4	310	858	0	4	327	909
1	0	41	153.578	679.688	0	45	130.503	598.105
2	0	11	20.798	89.201	0	11	20.926	89.717
3	0	1	6.634	65.313	0	1	6.634	65.313
1-3	0	57	181.320	835.060	0	61	158.390	754.044
4	0	24	50.243	445.398	0	19	50.485	447.263
5	0	0	6.420	32.871	0	1	7.664	40.038
6	0	5	2.497	10.028	0	5	2.497	10.028
4-6	0	29	59.160	488.297	0	25	60.646	497.329
7	653	5.700	4.780.104	22.149.106	645	5.748	4.742.041	21.851.121
8	21	322	414.963	1.847.867	13	325	442.533	2.001.110
7-8	674	6.022	5.195.067	23.996.973	658	6.073	5.184.574	23.852.231
9	1	8	10.176	34.454	9	7	5.456	23.951
N	0	4	2.562	9.545	0	4	2.562	9.545
U	0	0	0	0	0	0	0	0

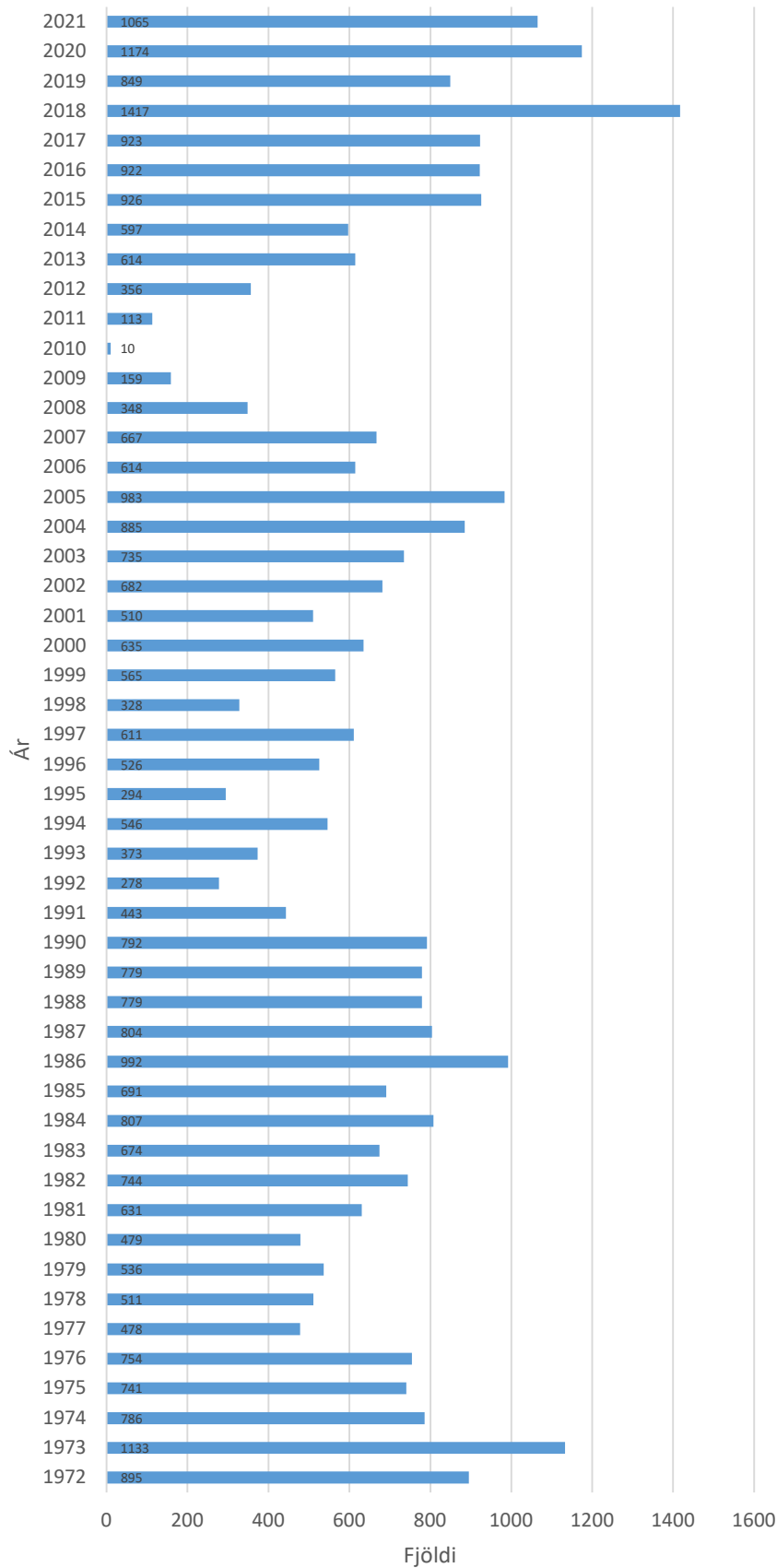
Yfirlit yfir byggingarefni útveggja samkvæmt Fasteignaskrá eftir rúmmáli á öllu húsnæði í notkun

Byggingarefni útveggja	Íbúðir	Önnur mannvirki	Samtals
Forsteypt	1,1%	2,3%	1,7%
Holsteinn	0,6%	0,5%	0,6%
Múrsteinn	0,1%	0,0%	0,0%
Steypa	91,5%	68,7%	79,6%
Steypt+hlaðið	0,1%	0,2%	0,1%
Steypt+málmur	1,0%	4,0%	2,5%
Steypt+timbur	1,9%	2,0%	1,9%
Stál	0,0%	16,1%	8,5%
Timbur	3,7%	3,2%	3,4%
Annað	0,0%	3,0%	1,7%
Samtals	100,0%	100,0%	100,0%

Yfirlit yfir byggingu nýrra íbúða frá árinu 1972

Ár	Skráðar fullgerðar íbúðir	Íbúðir í byggingu	
		Skráðar fokheldar	Hafin bygging á íbúðum
2021	1.252	178	1.065
2020	1.572	319	1.174
2019	1.003	443	846
2018	461	399	1.417
2017	482	292	923
2016	399	461	922
2015	388	213	926
2014	271	340	597
2013	353	225	614
2012	141	322	356
2011	95	423	113
2010	309	382	10
2009	112	492	159
2008	331	341	348
2007	573	338	667
2006	700	346	614
2005	782	268	983
2004	671	577	885
2003	872	341	735
2002	405	373	682
2001	475	268	510
2000	519	179	635
1999	589	205	565
1998	551	191	328
1997	549	299	611
1996	519	311	526
1995	450	256	294
1994	690	413	546
1993	579	436	373
1992	518	498	278
1991	527	577	443
1990	781	497	792
1989	713	478	779
1988	723	549	779
1987	890	539	804
1986	1.026	738	992
1985	849	581	691
1984	556	775	807
1983	701	477	674
1982	497	473	744
1981	484	346	631
1980	818	402	479
1979	542	592	536
1978	621	451	511
1977	737	652	478
1976	561	810	754
1975	743	539	741
1974	918	606	786
1973	794	859	1.133
1972	902	423	895

Hafin bygging á nýjum íbúðum frá árinu 1972



Skipulags- og samgönguráð og umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar:

Skipulagsráð Reykjavíkur, stofnað 2005
Umhverfis- og skipulagsráð, stofnað 2014
Skipulags- og samgönguráð, stofnað 2018

Aðalmenn 2021:

Pawel Bartoszek, formaður
Dóra Björt Guðjónsdóttir
Aron Leví Beck
Hjálmar Sveinsson
Eypór Laxdal Arnalds
Marta Guðjónsdóttir
Katrín Atladóttir

Áheyrnafulltrúar:

Daníel Örn Arnarson
Vigdís Hauksdóttir
Kolbrún Baldursdóttir

Varamenn 2021:

Alexandra Briem
Geir Finnsson
Sara Björg Sigurðardóttir
Aron Leví Beck
Hildur Björnsdóttir
Valgerður Sigurðardóttir
Ólafur Kr. Guðmundsson

Áheyrnafulltrúar til vara:

Sanna Magdalena Mörtudóttir
Baldur Borgþórsson
Þór Elís Pálsson

Umhverfis- og skipulagssvið, stofnað 2012. Sviðsstjóri, Ólöf Örvarsdóttir
Embætti byggingarfulltrúa, stofnað 1904. Byggingarfulltrúi, Nikulás Úlfar Másson