Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum Reykvíkinga 2007

desember 2007

Land-
ráð sf

Bjarni Reynarsson

Efnisyfirlit

ÁGRIP **3**

1. INNGANGUR **4**

2. BAKGRUNNSUPPLÝSINGAR **5**

3. BÚSETUÓSKIR **11**

4. HÚSNÆÐISÓSKIR **17**

5. VAL Á FJÖLBÝLISHÚSI **21**

6. HÁHÝSI **24**

7. ÞÉTTING BYGGÐAR OG LANDFYLLINGAR **29**

8. ÞJÓNUSTA OG ATVINNUSTARFSEMI Í ÍBÚÐAHVERFUM **32**

9. STÆRÐ ÍBÚÐA, BÍLASTÆÐI, SAMSKIPTI **35**

10. VAL Á HÚSAGERÐUM EFTIR MYNDUM **39**

11 . VAL Á BYGGÐAFORMI (GATNAKERFI) EFTIR MYNDUM **42**

12. SAMANTEKT OG ÁBENDINGAR **43**

VIÐAUKI I **44**

VIÐAUKI II MYNDUM RAÐAÐ EFTIR STIGAFJÖLDA **47**

Ágrip

Helstu niðurstöður í þessari könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa árið 2007 eru þessar:

- 79% svarenda bjuggu í eigin húsnæði, 12% í leiguhúsnæði og 9% hjá foreldrum/ættingjum. Hjá 58% svarenda voru tveir eða færri á heimili. 71% búa í 3 – 5 herbergja íbúðum.
- Vesturbær, Miðbær og Háleiti voru vinsælustu hverfi borgarinnar 2007 en Breiðholt vermir botninn. Árbær/Grafarholt, Kjalarnes og Hlíðar hafa aukið mest vinsældir sínar frá 2003.
- Af 7 nýbyggingasvæðum voru eftirtalin svæði vinsælust; Vatnsmýri 22%, Úlfarsárdalur 20% og Miðborg og Sléttuvegur 17%. Vatnsmýri hefur dalað var með 39% árið 2003 en Úlfarsárdalur er hástökkvari í vinsældum fór úr 9% árið 2003 í 20% árið 2007.
- Fjölskylduvænt og friðsælt umhverfi eru mikilvægustu þættirnir við val á hverfi. Útsýni, skjól og útivistarmöguleikar mikilvægustu umhverfisþættir.
- Flestir telja að helst vanti fleiri 2-3 hæða fjölbýlishús, sambýlishús/hæðir og sérbýlishús í borginni. Fleiri nefna nú nálægð við miðbæ og að ekki sé truflun frá umferð.
- Um 70% svarenda vildu helst búa í sérbýlishúsi (74% árið2003). Miðað við efnahag töldu 29% að þeir myndu næst flytja í sérbýlishús. Frá 2003 hafa vinsældir raðhúsa minnkað en vinsældir minni fjölbýlishúsa aukist.
- Um 2/3 þeirra sem ætluðu að flytja næst í fjölbýlishús vildu að það væri 2 – 3hæðir og að það væri sér inngangur og allt sem mest sér .
- Svarendur töldu að háhýsi væri a.m.k. 7 - 8 hæðir eða hærra. Um 47% svarenda voru á móti fjölgun háhýsa í borginni. 33% gat hugsað sér að búa í háhýsi en 55% alls ekki. Um 66% vildu ekki sjá háhýsi í sínu hverfi. Helmingi færri konur en karlar gætu hugsað sér að búa í háhýsi.
- Tæpur helmingur svarenda sögðust vera hlynntir þéttingu byggðar og rúmur þriðjungur var fylgjandi byggð á landfyllingum við ströndina. Flestir nefndu Vatnsmýri, Ártúnshöfða og Elliðaárvog/Geirsnef sem æskileg þéttingasvæði.
- Meirihluti svarenda eða 60% voru hlynntir hreinlegri atvinnustarfsemi í íbúðahverfum og 53% að þjónusta væri á jarðhæð fjölbýlishúsa við umferðargötur.
- 81% svarenda vildi að næsta íbúð væri með 3 – 5 herbergi og flestir vildu hafa aðgang að 3 bílastæðum. Flestir völdu hefðbundið flokkað gatnakerfi.
- Við mat svarenda á 29 myndum kom eftirfarandi vinsældaröð húsagerða í ljós : Einbýlishús – raðhús/parhús – sambýlishús/hæðir – bryggjubyggð/blönduð byggð – minni fjölbýlishús – stærri fjölbýlishús. Frá 2003 hafa vinsældir einbýlis- og sambýlishúsa aukist mest en hærri fjölbýlishús njóta minnstu vinsælda (hafa minnstan markhóp).

1. Inngangur

Markmiðið með þessari viðhorfskönnun sem unnin er fyrir skipulags- og byggingasvið Reykjavíkurborgar er að fá fram viðhorf borgarbúa til búsetuóska þeirra eftir hverfum borgarinnar og til þess hvaða þætti þeir telja mikilvæga varðandi val á íbúðarhúsnæði. Almennt er verið að leita eftir því hvaða atriði Reykvíkingar telja mikilvæg varðandi búsetuskilyrði í borginni. Land- ráð sf hafði umsjón með þessari könnun. Könnunin sjálf og talnaleg flokkun var unnin af Miðlun ehf, en Land-ráð sf sá um úrvinnslu og túlkun gagna í þessari greinargerð.

Þetta var netkönnun þar sem leitað var til um 1.600 borgarbúa og þeim boðið að taka þátt í könnuninni. Um 700 svör fengust úr könnuninni. Þeir sem samþykktu þátttöku fengur lykilorð og komust þá inn á sérstakt netsvæði þar sem var að finna 34 spurningar og 29 myndir af húsum og umhverfi sem fólk var beðið um að meta út frá búsetuskilyrðum (sjá viðauka I og II) . Könnunin tekur til fólks á aldrinum 18 til 75 ára.

Að stofni til er þetta svipuð könnun og Land-ráð sf vann fyrir borgaryfirvöld árið 2003. Helsti munurinn er sá að nú er lögð meiri áhersla á fá fram viðhorf borgarbúa til háhýsa og fjölgun þeirra í borginni . Þá er myndaþátturinn breyttur því hann byggist nú fyrst og fremst á tölvuteiknuðum þrívíddarmyndum af nýju húsnæði og íbúðaumhverfi sem verið var að auglýsa um mitt þetta ár, en áður var aðallega unnið með ljósmyndir af íbúðarhúsnæði í hinum ýmsu hverfum borgarinnar.

Í þessari könnun er tekið upp það nýmæli að spyrja fólk út í hvaða atriði, jákvæð og neikvæð, lágu að baki einkunnagjöf þeirra við hverja mynd og eins var nú leitað álits á 4 tegundum byggðamynsturs og gatnakerfis. Í greinargerð er lögð áhersla á að greina hvaða breytingar koma fram í viðhorfi borgarbúa til húsagerða og íbúðahverfa borið saman við könnunina 2003.

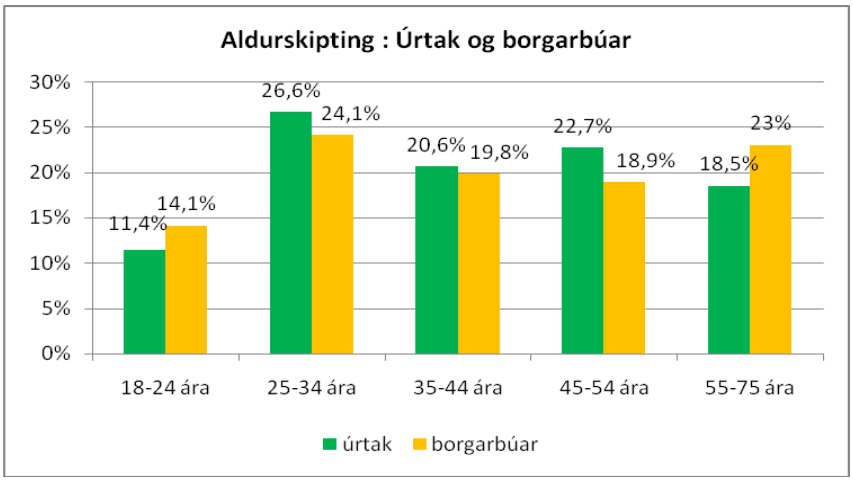
Í greinargerð höfundar um fyrri könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa árið 2003 var viðfangsefnið sett í fræðilegt samhengi m.a. hvað varðar skynjun fólks á borgarumhverfi , vellíðan fólks í borgum og flokkun íbúðahverfa. Einnig var vísað til svipaðra rannsókna í nágrannalöndum. Áhugasömum lesendum um fræðilegan bakgrunn verkefnisins er því bent á greinargerð höfundar um könnunina 2003.

Niðurstöður vinnunnar ættu að nýtast skipulagsyfirvöldum borgarinnar í stefnumótun í skipulagi varðandi hvernig húsnæði og umhverfi eigi að skapa í borginni og hvar ætti helst að byggja ný hverfi. Með því að rýna í krossflokkun svara má finna út húsnæðis- og búsetuóskir hinna ýmsu félagshópa svo sem eftir, kyni, aldri, hjúskaparstöðu, tekjum og menntun. Sem eru mikilvægar forsendur fyrir deiliskipulagsskilmála fyrir ný hverfi og breytingar á eldri hverfum.

2. Bakgrunnsupplýsingar

Bakgrunnsupplýsingar: Í könnuninni var spurt um nokkur almenn atriði um þátttakendur og húsnæðisaðstæður þeirra t.d. kyn, aldur, búsetu, menntun, tekjur, hjúskaparstöðu, fjölda á heimili og núverandi húsnæðisaðstæður. Einnig var spurt um uppruna fólks, þ.e. hvar það bjó lengst á uppvaxtarárum. Hér á eftir eru dregin saman nokkur helstu atriði um félagleg-, húsnæðis- og búsetu-sérkenni þátttakenda.

Aldur: Aldurskipting þátttakenda er svipuð og borgarbúa, en könnunin var miðuð við fólk á aldrinum 18 til 75 ára. Helsti munurinn er sá að ívið færri eru í yngsta og elsta aldurflokkunum, þ.e. 18 - 24 ára og yfir 55 ára en í borginni og hlutfallslega fleiri í aldurshópnum 25 – 54 ára.



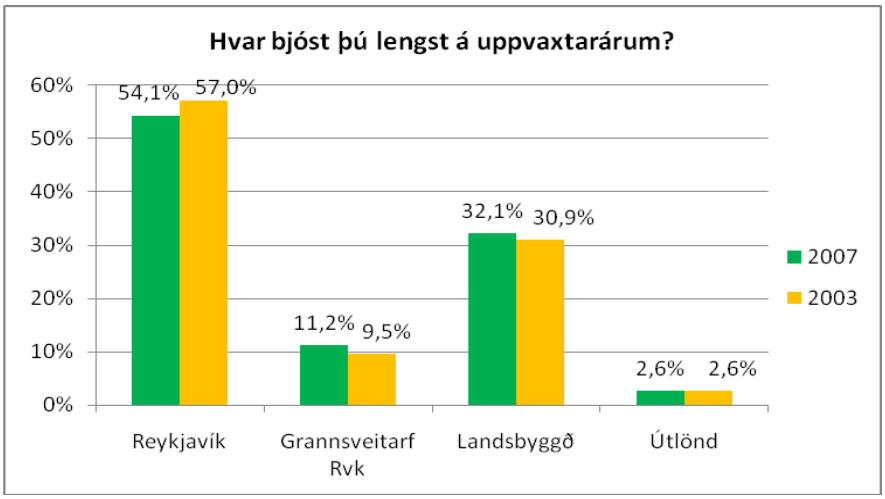
Mynd 1

Kyn: Karlar voru 47,5% svarenda og konur 52,5% sem er svipað og er í borginni, en samkvæmt upp lýsingum Hagstofu eru karlar 18 ára og eldri 49,5% borgarbúa 2006

Hjúskaparstaða: Um 45% svarenda eru í hjónabandi eða sambúð , 43% ógift, 11% fráskilin og 2% ekkjur eða ekklar

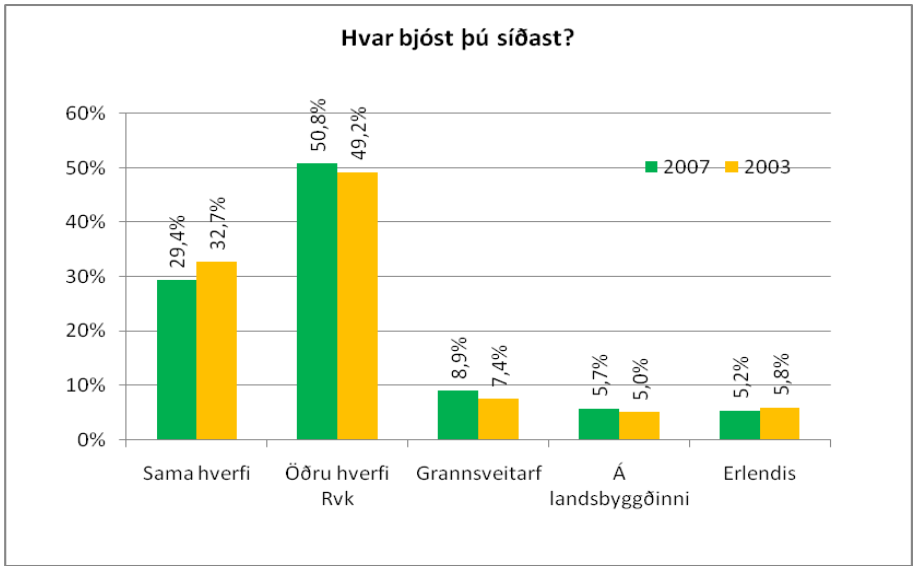
Mynd 2

Uppruni: Rúmur helmingur fólks í úrtaki bjó lengst á uppvaxtarárum í Reykjavík og tæpur þriðjungur var alinn upp úti á landi. Um 11% kemur úr grannsveitarfélögum Reykjavíkur og tæp 3% ólst upp erlendis. Þetta eru svipaðar niðurstöður og 2003 nema að fólki sem alið er upp í borginni er heldur færra 2007 en 2003. Hlutfallslega fæstir Reykvíkinga búa í nýjustu hverfum borgarinnar en það gera aftur á móti hlutfallalega flestir þeirra sem koma utan af landi. Fólk sem alið var upp í útlöndum býr hlutallslega flest vestan Kringlumýrarbrautar.



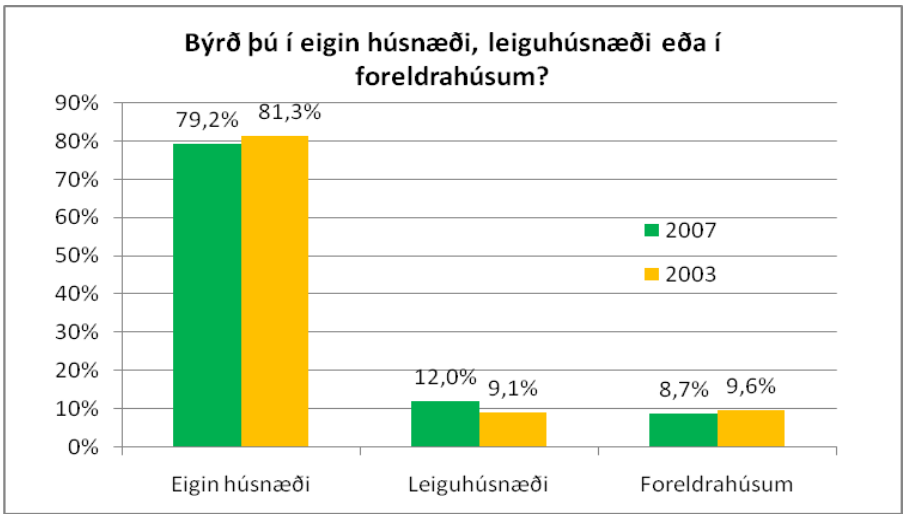
Mynd 3

Hvar bjóst þú síðast? Niðurstaða þessarar spurningar er svipuð 2003 og 2007. Um 30% svarenda býr í sama hverfi og um helmingur til viðbótar í öðru hverfi í Reykjavík þ.e. um 80% svarenda bjó einnig síðast í borginni. Svipaður fjöldi bjó síðast annars staðar á höfuðborgarsvæði, á landsbyggð og í útlöndum 2007 og 2003. Það að um helmingur aðspurðra bjó síðast í öðru hverfi í borginni undirstrikar mikla flutninga innan borgarinnar. Samkvæmt upplýsingum hagstofu flytur um fimmtungur Reykvíkinga árlega.



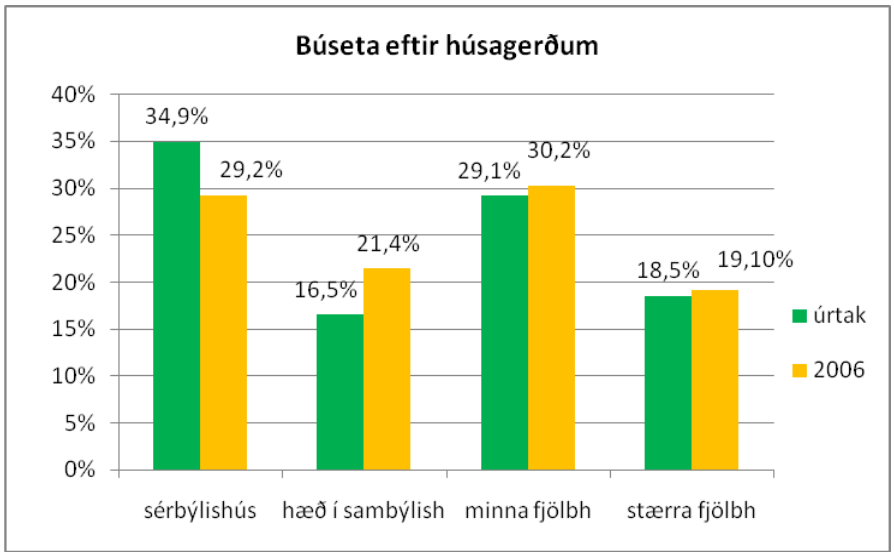
Mynd 4

Eignarhald á húsnæði: Tæp 80% svarenda bjó í eigin húsnæði. Um 12%bjuggu í leiguhúsnæði og tæp 9% í foreldrahúsum. Þetta eru svipaðar niðurstöður og 2003. Yfir 96% fólks eldra en 55 ára býr í eigin húsnæði. Um 53% þeirra sem eru í aldurflokknum 18 til 24 ára búa í foreldrahúsum og 25% í leiguhúsnæði. Eign á íbúðarhúsnæði vex með aldri og tekjum.



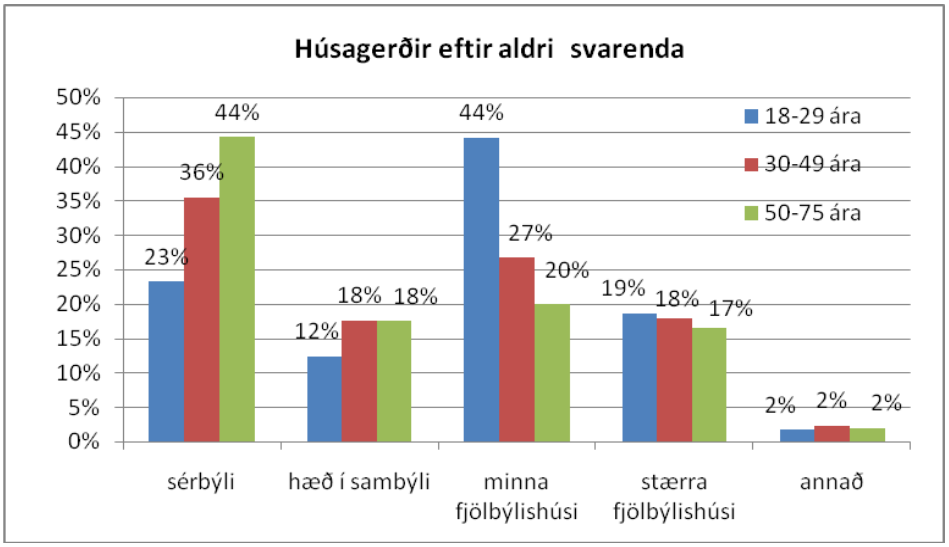
Mynd 5

Búseta eftir húsagerðum: Mynd 6 sýnir samanburð á helstu húsagerðum í Reykjavík árið 2006 og í hvernig húsagerðum svarendur bjuggu. Niðurstaðan er sú að húsnæði svarenda er svipað og borgarbúa almennt. Heldur fleiri svarendur búa í sérbýlishúsum sem má líklega skýra með því að hlutfallslega margir svarendur voru á miðjum aldri sem er helsti aldurshópur íbúa sérbýlishúsahverfa. Sama á við um hæðir í sambýlishúsum þar býr hlutfallslega margt eldra fólk en það var hlutfallslega ekki fjölmennt meðal svarenda.



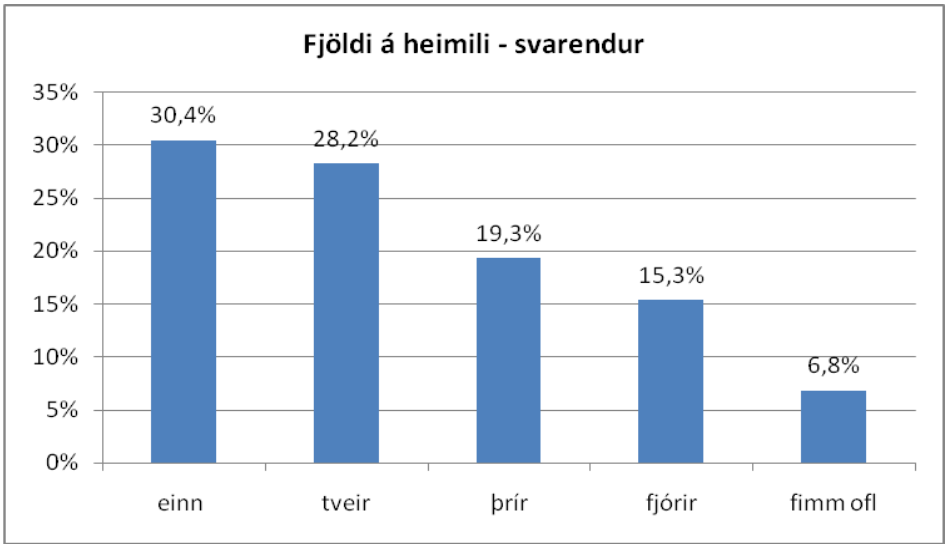
Mynd 6

Húsagerð eftir aldri: Á mynd 7 kemur skýrt fram að ungt fólk, 18 – 29 ára er hlutfallslega fjölmennt í minni fjölbýlishúsum, 3 hæða eða lægri, og að tæplega helmingur miðaldra og eldra fólks, 50 til 75 ára, býr í sérbýlishúsum. Miðaldra og eldra fólk er fjölmennt í sambýlishúsum og í stærri fjölbýlishúsum býr fólk á öllum aldri. Einhleypingar, fráskilið fólk og ekkjur og ekklar eru hlutfallslega fjölmennt í stærri fjölbýlishúsum auk útlendinga.



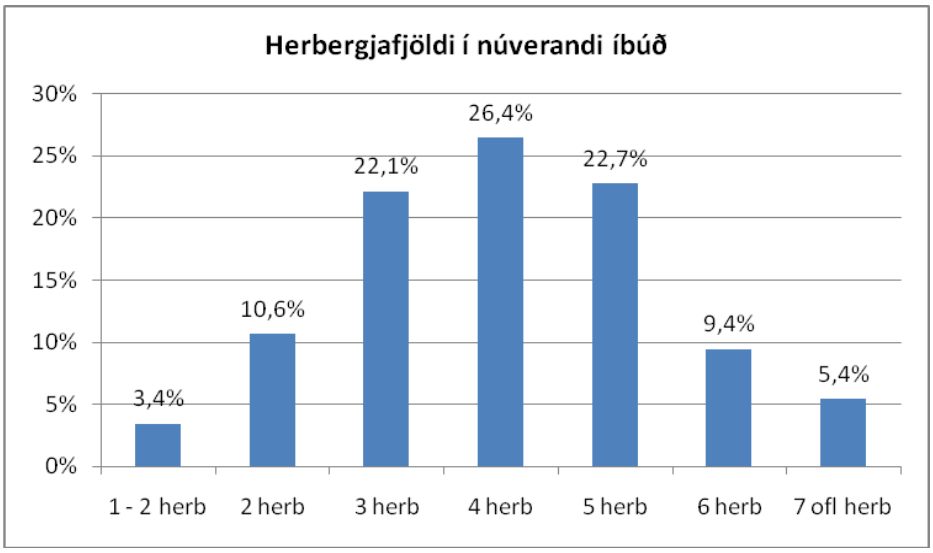
Mynd 7

Fjöldi á heimili: Eitt af einkennum borgarsamfélagsins er það að stærð heimila hefur sífellt verið að minnka síðustu áratugi. Rúm 30% svarenda búa einir á heimili og á nær 59% heimila eru tveir eða færri. Á innan við 7% heimila eru heimilismenn fimm eða fleiri.



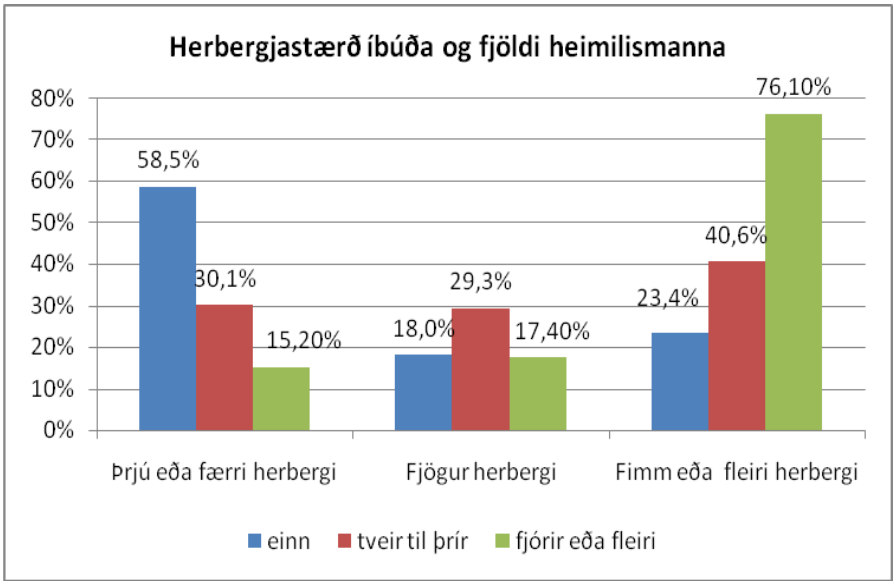
Mynd 8

Herbergjastærð íbúða: Meðal fjöldi herbergja í íbúð er 3,5 og eru rúm 70% íbúða í Reykjavík með 3 til 5 herbergi (sjá mynd 8). Álíka hlutfall íbúða eða 14% er með 2 herbergi eða minna og 6 herbergi eða fleiri.



Mynd 9

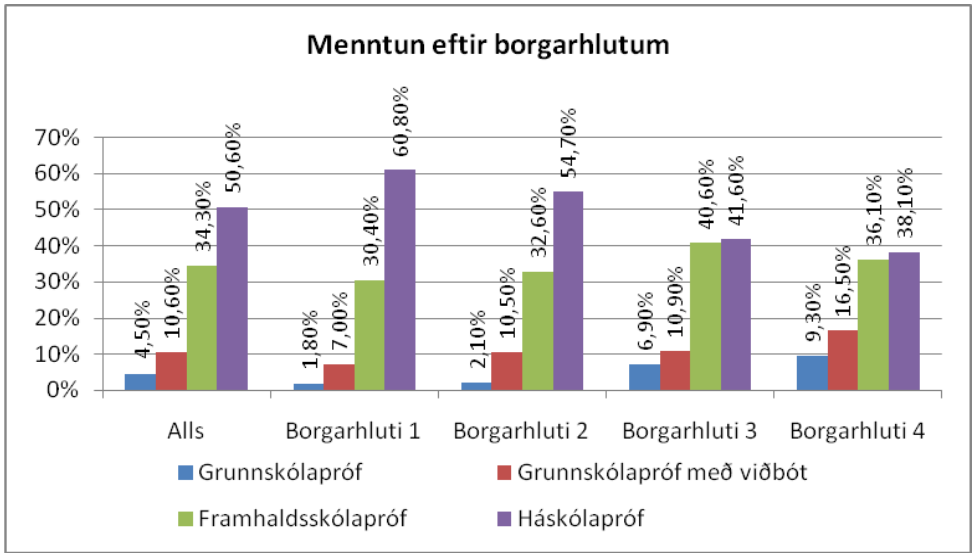
Miðað við hve fámenn heimilin eru í borginni ættu borgarbúar almennt ekki að þurfa mjög stórar íbúðir. Eins og fram kemur á mynd 10 bjuggu tæp 60% einhleypinga í 3 herbergja eða minni íbúðum og 76% fjögurra manna og stærri fjölskyldum í 5 herbergja og stærri íbúðum. Þannig að flestir sníða sér stakk eftir vexti.



Mynd 10

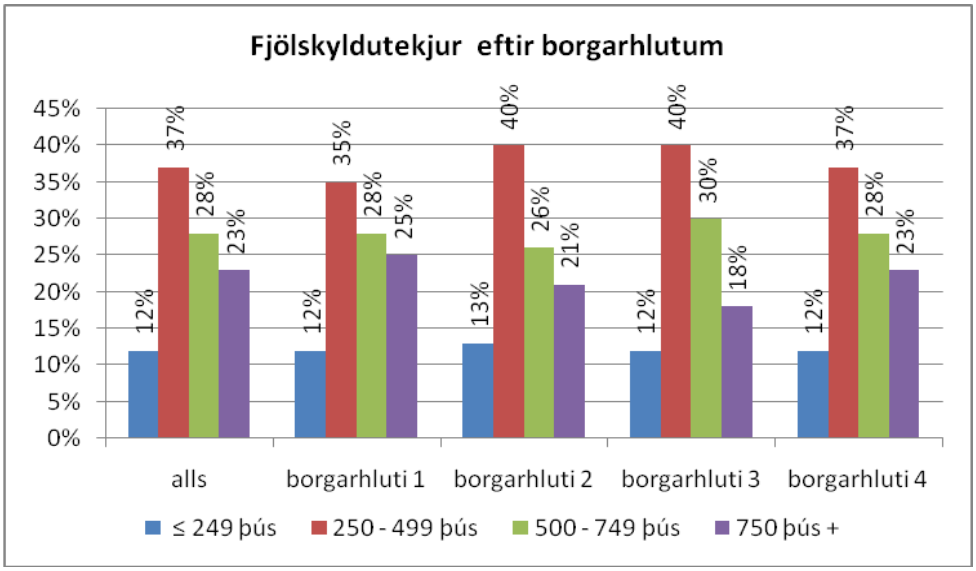
Menntun: Samkvæmt upplýsingum svarenda er rúmur helmingur þeirra með háskólapróf, 34% með próf úr framhaldsskóla og tæp 5% með grunnskólapróf. Líklega er hlutfall svarenda með háskólapróf heldur hærra en í raunin er í borginni, en þær upplýsingar liggja ekki fyrir. Í húsnæðis- og

búsetukönnun árið 2003 sögðust 37% svarenda vera með háskólapróf. Samkvæmt greiningu eftir borgarhlutum er hlutfallslega meir af háskólaborgurum í vesturhluta borgarinnar en austar og spilar staðsetning háskóla án efa inn í þá mynd. Í borgarhluti 1 eru hverfi vestan Kringlumýrarbrautar, í borgarhluta 2 hverfi milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar. Í borgarhluta 3 eru Árbær og Breiðholt og í borgarhluta 4 Grafarvogur og Kjalarnes.



Mynd 11

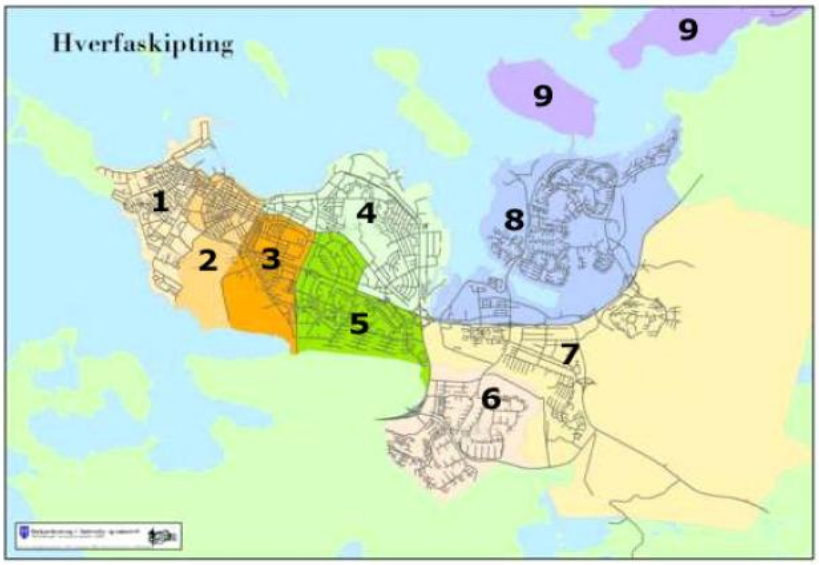
Fjölskyldutekjur: Spurt var um mánaðarlegar heimilis- eða fjölskyldutekjur. Á flestum heimilum voru heildar tekjur á bilinu 250 til 500 þúsund krónur. Meðaltekjur reyndust vera um 540þúsund krónur. Dreifing fjölskyldutekna er nokkuð jöfn eftir borgarhlutum.



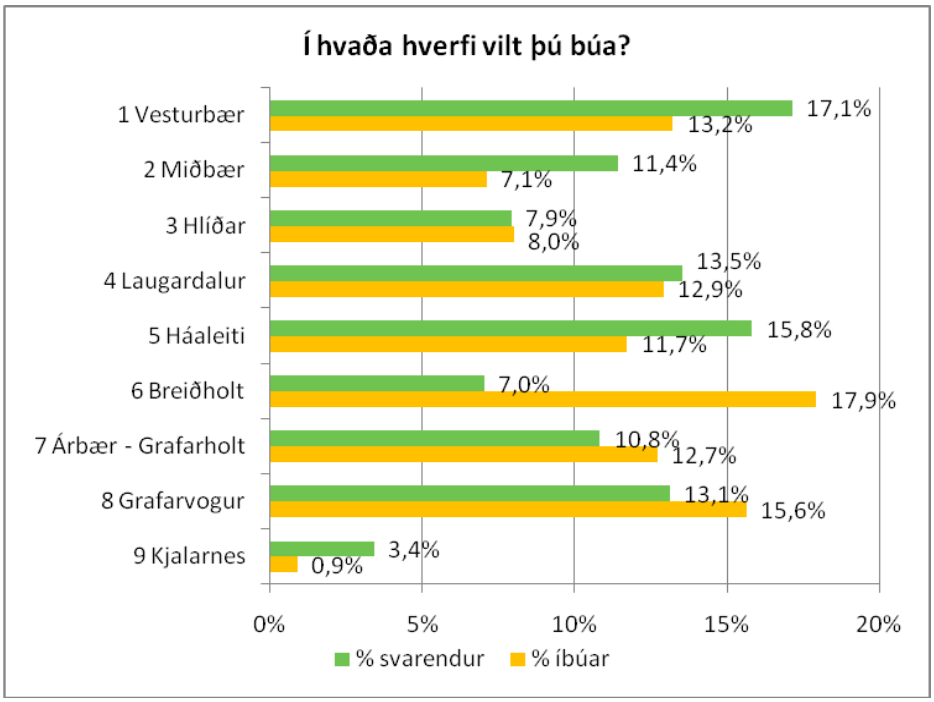
Mynd 12

3. Búsetuóskir

Hvar vilt þú helst búa? Svör þátttakenda varðandi hvar þeir vildu búa eru flokkuð eftir skiptingu borgarinnar í þjónustuhverfi og var stuðst við sömu hverfaskiptingu í könnuninni árið 2003.

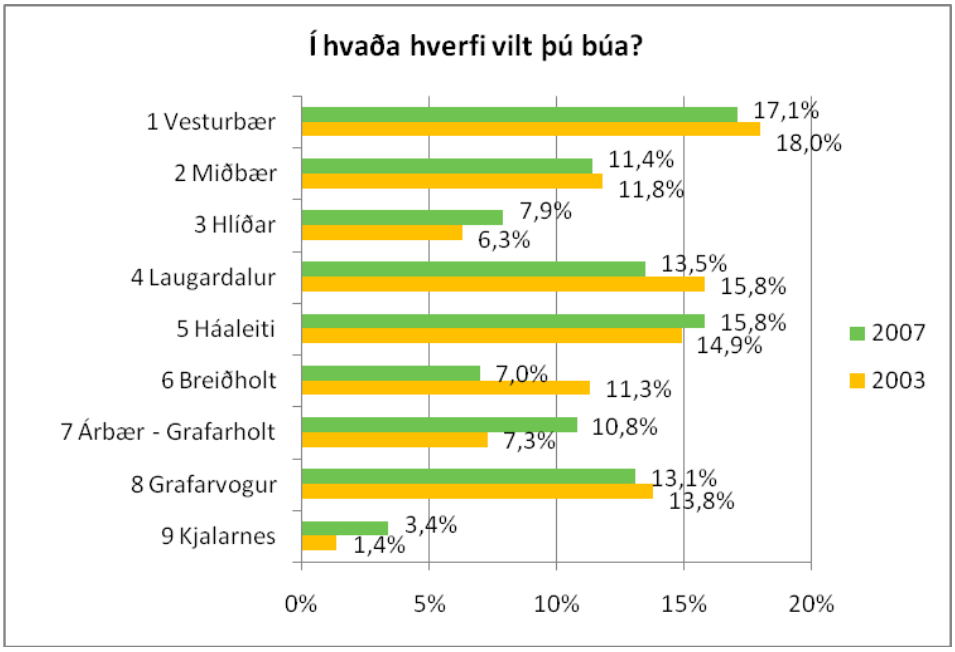


Mynd 13



Mynd 14

Mynd 14 sýnir búsetuóskir borgarbúa samkvæmt þessari könnun borið saman við hlutfall íbúa eftir hverfum. Samkvæmt þessari viðmiðun er Vesturbær, Miðbær og Háaleitishverfi vinsælustu hverfi borgarinnar og Breiðholt er óvinsælast, en þar búa 18% borgarbúa en aðeins 7% segjast vilja búa þar.



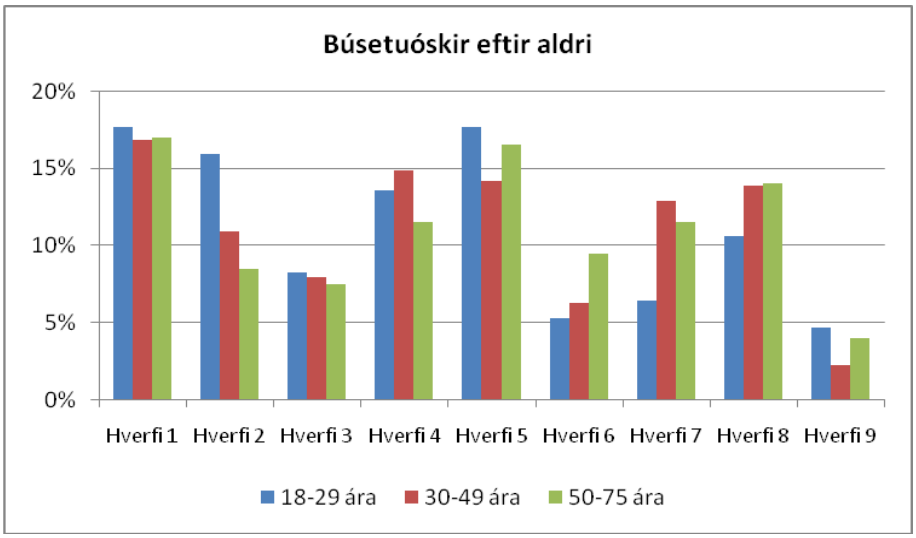
Mynd 15

T afla 1: Í hvaða hverfi vilt þú búa?

Hverfi	% íbúar	% svarendur 2007	Mismunur	% svarendur 2003	Mismunur 03 - 07
1 Vesturbær	13,2%	17,1%	3,9%	18,0%	-0,9%
2 Miðbær	7,1%	11,4%	4,3%	11,8%	-0,4%
3 Hlíðar	8,0%	7,9%	-0,1%	6,3%	1,6%
4 Laugardalur	12,9%	13,5%	0,6%	15,8%	-2,3%
5 Háaleiti	11,7%	15,8%	4,1%	14,9%	0,9%
6 Breiðholt	17,9%	7,0%	-10,9%	11,3%	-4,3%
7 Árbær - Grafarholt	12,7%	10,8%	-1,9%	7,3%	3,5%
8 Grafarvogur	15,6%	13,1%	-2,5%	13,8%	-0,7%
9 Kjalarnes	0,9%	3,4%	2,0%	1,4%	2.0%
samtals	100,0%	100,0%	0	100,0%	0,0%

Samkvæmt samanburði á könnun 2003 og 2007 á mynd 15 hafa vinsældir Hlíða, Háaleitis og Árbæjar /Grafarholts auk Kjalarness aukist mest frá könnun 2003. Vinsælustu hverfi borgarinnar eru enn Miðbærinn og Vesturbærinn sé tekið mið af íbúafjölda, þó vinsældirnar séu nokkuð að dala miðað við fyrri könnun.

Mest aukning á vinsældum frá fyrri könnun er með Árbæjarhverfið, en um 3,5% fleiri kusu það 2007 en 2003. Reyndar var Árbærinn 2005 - 2007 eitt helsta nýbyggingasvæði borgarinnar, því Gjafarholtshverfi og Norðlingaholt sem tilheyra Árbænum voru þá í uppbyggingu, og eru þau hverfi greinilega vinsæl. Kjalarnes kemur mjög sterkt út með tæplega 1% íbúa 2007 en 3,4% búsetuóska. Þá er Hlíðahverfið að rétta umtalsvert úr kútnum frá könnun 2003. Almennt séð eru eldri hverfi borgarinnar heldur vinsælli til búsetu en nýrri hverfin.

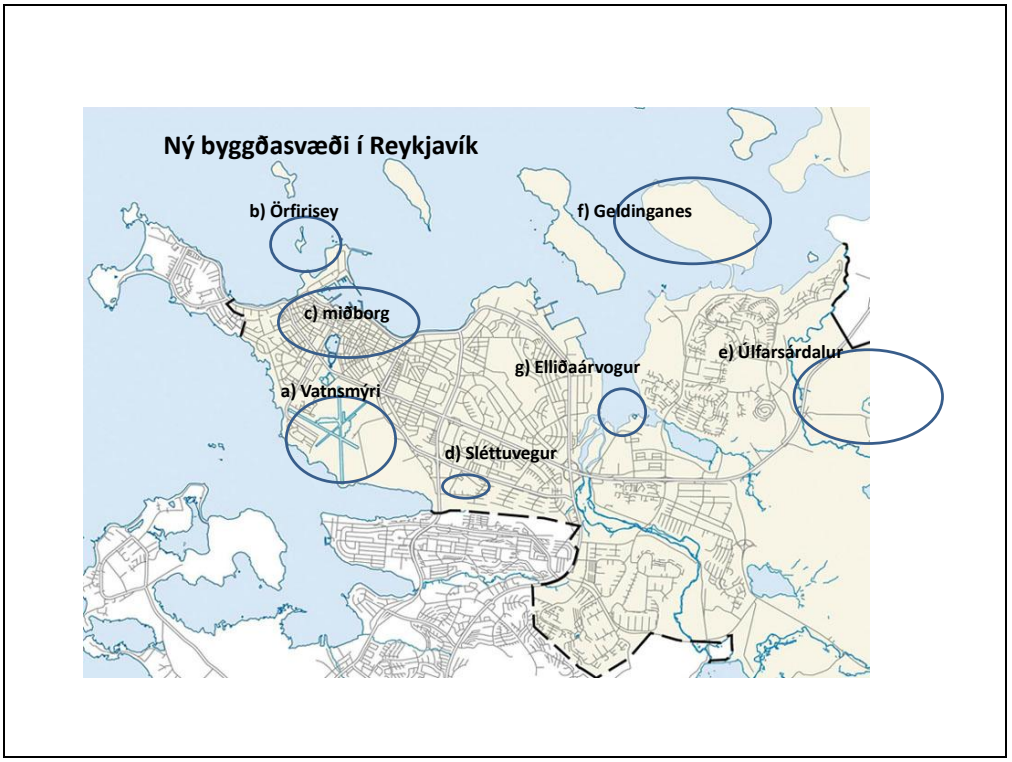


Mynd 16

Fólk á aldrinum18 til 29 ára kýs einna helst að búa í gamla bænum, Vesturbæ , Hlíðum og Háaleiti þ.e. í eldri hverfum borgarinnar. Fólk á aldrinum 30 til 49 ára velur að búa í Laugardal, Breiðholti, Árbæ og Grafarvogi - hverfi 4, 6, 7 og 8. Þetta eru að stórum hluta nýleg úthverfi. Margt af þessu fólki er með börn á leik- og grunnskólaaldri. Elsti aldurshópurinn 50 til 75 ára velur hlutfallslega mikið Vesturbæ, Háaleiti, Breiðholt, Árbæ og Grafarvog. Þetta er blanda af eldri hverfum og nýlegri úthverfum.

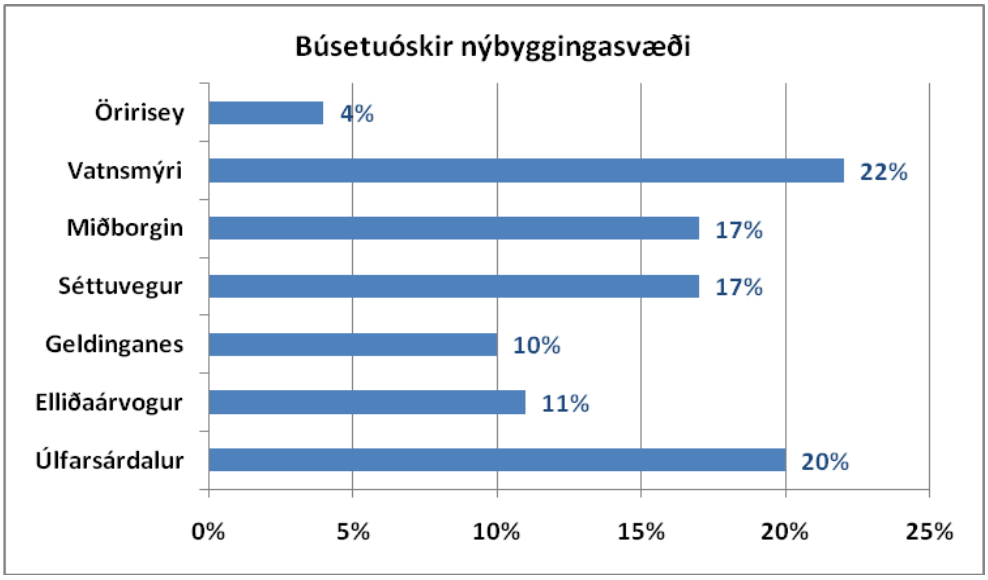
Þá er áberandi að fólk með stærri heimili velur að búa í nýlegum úthverfum eins og á Árbæjarsvæði og í Grafarvogi. Einhleypingar og fráskilið fólk velur margt að búa í miðbænum og nálægum hverfum. Þeir sem voru með lægstar tekjur og minnstu menntun vildu helst búa í Árbæ – Grafarholti og Grafarvogi. Svarendur með hæstar tekjur og mesta menntun völdu Vesturbæ og Laugardalssvæðið.

Hvar vildir þú helst búa? - 7 nýbyggingasvæði: Svarendur gátu valið milli 7 mismunandi nýbyggingasvæða í borginni, sjá kort/mynd 17. Flestir völdu Vatnsmýri og Úlfarsárdal, bæði svæðin eru nefnd að 22% svarenda. Næst koma miðborgin og Sléttuvegur hvort svæði með 17%. Geldinganes og fyllingar á Elliðaárvogi voru valin af 10% og 11%. Aðeins tæp 4% völdu Örfirisey. Af þessum svæðum vekur góð útkoma Sléttuvegar sem er lítið þéttingasvæði einna mesta athygli.



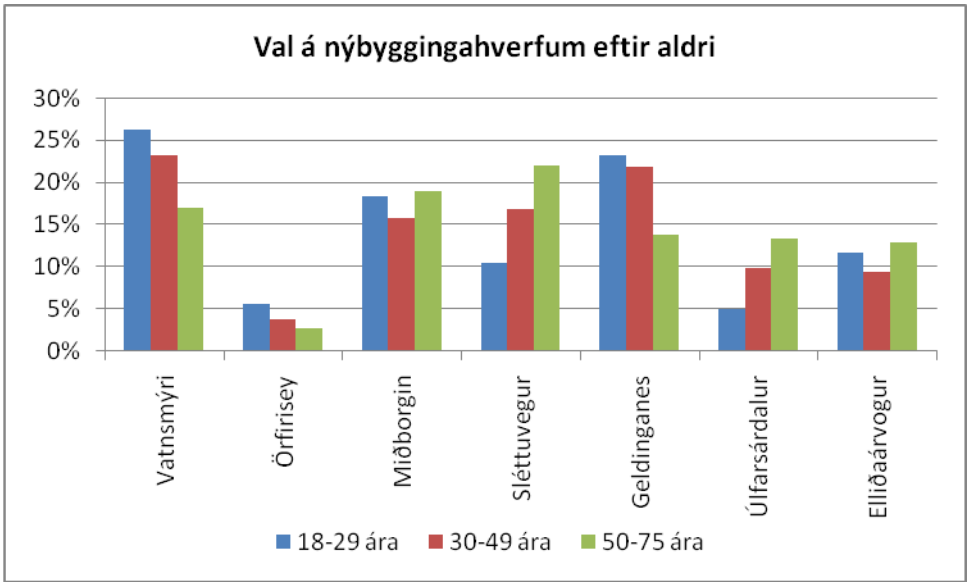
Mynd 17

Í könnuninni 2003 fékk Vatnsmýri lang besta útkomu eða 39% og næst kom miðborgin með 22%, Norðlingaholt 14%, Gufunes 12% og Úlfarsárdalur 9%. Það er því greinilegt að nýbyggingasvæði í úthverfum hafa bætt stöðu sína, en nýbyggingasvæði í vesturhluta borgarinnar, Örfirisey, Vatnsmýri og miðborgin hafa heldur misst flugið. Þrátt fyrir að meira framboð var af nýbyggingasvæðum (nýjum íbúðum) í miðborginni 2007 en 2003 þannig að fólk ætti að hafa þekkt þá möguleika betur nú en 2003.



Mynd 18

Nokkur munur er á vali fólks á nýbyggingasvæðum eftir kyni , hjúskaparstöðu, aldri og búsetu. Mynd 19 sýnir greiningu á vali fólks á nýbyggingasvæðum eftir aldri. Þeir yngri velja vestur hluta borgarinnar, Vatnsmýri, Miðborg, og landfyllingasvæðin Örfirisey, Geldinganes og Elliðaárvog. Fólk 30 til 49 ára er með nokkuð jafnt val en flestir velja þó Vatnsmýri , Sléttuveg og Geldinganes. Elsti aldurshópurinn velur hlutfallslega oft, þéttingasvæði í miðborg, Sléttuveg og Úlfarsárdal.

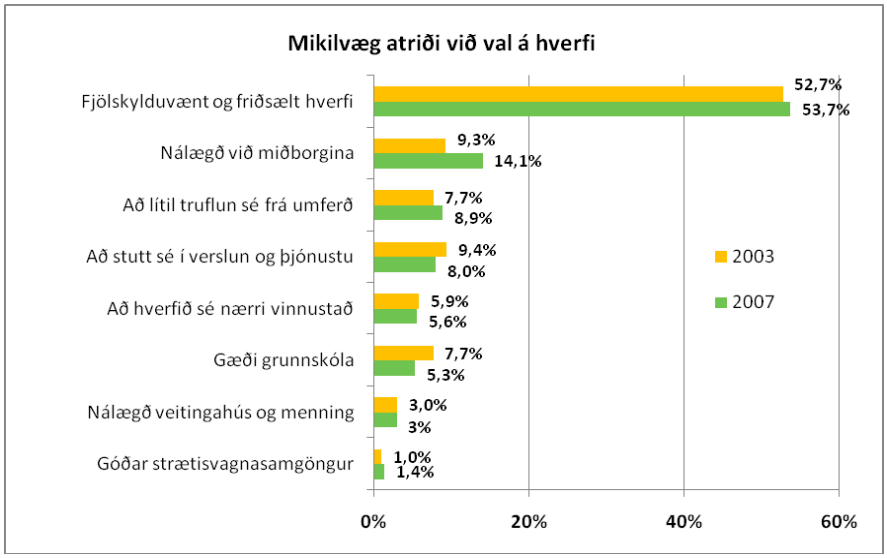


Mynd 19

Hlutfallslega margir ógiftir og fráskildir velja miðborgina en gift fólk og í sambúð nýbyggingasvæði í úthverfum eins og Úlfarsfellsdal. Almennt velur fólk frekar nýbyggingasvæði sem eru nærri þeim hverfum sem það býr í. Fólk í Vesturbæ og Miðbæ velur hlutfallslega flest að búa í Vatnsmýri og þéttingasvæðum í miðbæ en fólk í Grafarvogi Úlfarsfellsdal og Geldinganes. Þeir sem voru með hæstar tekjur völdu Vatnsmýri, Geldinganes og Elliðaárvog og háskólaborgarar Vatnsmýri og miðborg**.** Tekjulægri svarendur völdu miðborg og Úlfarsárárdal. Svarendur með grunnskólapróf völdu Elliðaárvog og Úlfarsárdal.

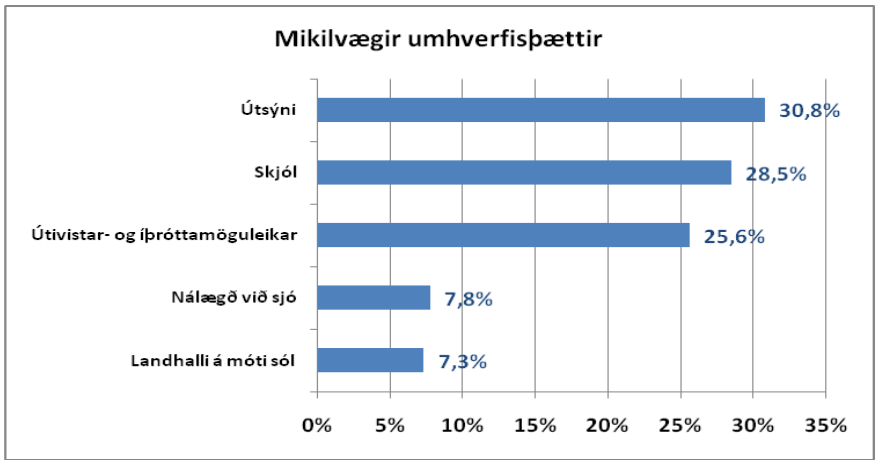
Mikilvæg atriði við val á hverfi: Það er greinilegt í báðum könnunum 2003 og 2007 að fjölskylduvænt og friðsælt umhverfi er það sem höfðar mest til borgarbúa, en um helmingur þátttakenda í báðum könnunum nefna þau atriði. Nálægð við miðborgina hefur fengið aukið vægi frá 2003, nefnt af 14% svarenda. Eins er lítil truflun frá umferð nú nefnt af fleirum en áður, enda umferðarþungi vaxið mikið í borginni. Aðrir mikilvægir þættir eins og stutt í verslun og þjónustu, að hverfið sé nærri vinnustað og gæði grunnskóla fá svipað vægi.

Helsti munur eftir kynjum er sá, að konur leggja meir upp úr gæði grunnskóla í hverfinu, en karlar á nálægð við vinnustað og að verslun og þjónusta sé nærri. Helsti munur eftir aldurshópum er sá að yngsta fólkið leggur hlutfallslega mikið upp úr nálægð við miðbæ og veitinga- og kaffihús. Fólk á aldrinum 30 til 49ára að hverfið sé fjölskylduvænt og grunnskólinn sé góður. Elsti aldurshópurinn leggur upp úr nálægð við miðbæ og að matvöruverslun sé nærri. Þeir elstu leggja mikið upp úr því að ekki sé hávaði frá umferð öfugt við yngsta aldurshópinn. Eins vilja þeir vinnustaðinn sé nærri heimili og strætisvagnaþjónusta góð í hverfinu.



Mynd 20

Mikilvægir umhverfisþættir: Þátttakendur voru spurðir um mikilvægi fimm umhverfisþátta. Þrír umhverfisþættir eru mikilvægastir með yfir fjórðung svara þ.e. útsýni, skjól og útivistarmöguleikar, en eins og allir vita fara tveir fyrstefndu þættirnir yfirleitt ekki saman. Skjól er farið að nálgast útsýni að mikilvægi en Íslendingar leggja mikið upp úr útsýni frá híbýlum sínum. Eins fer mikilvægi útivistar og íþróttamöguleika vaxandi meðal borgarbúa. Nálægð við sjó og landhalli á móti sól eru nefnt af rúmlega 7% svarenda.

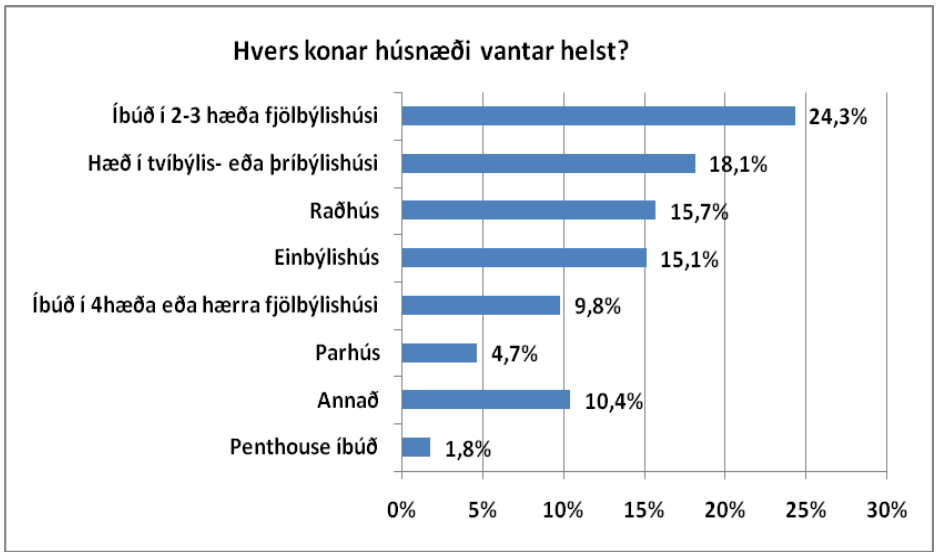


Mynd 21

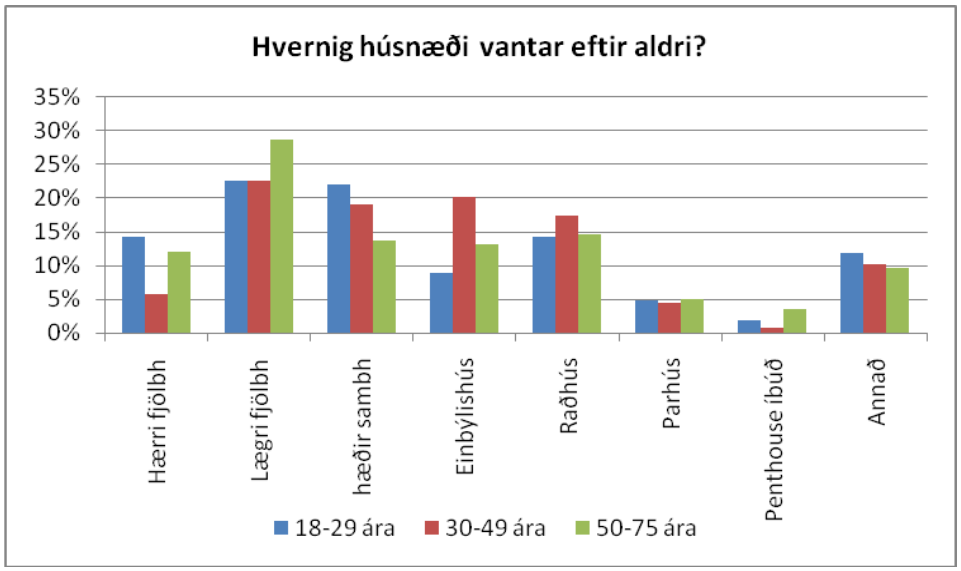
Skoðanir kynjanna voru mjög svipuð varðandi þessa umhverfisþætti , en töluverður munur var eftir aldri. Yngsti aldurshópurinn lagði mest upp úr skjóli, miðhópurinn upp úr útivistarmöguleikum og elsti hópurinn nefndi oftast útsýni, nálægð við sjó og landhalla á móti sól.

4. Húsnæðisóskir

Hvers konar húsnæði vantar helst í borginni?: Þær húsagerðir sem flestir telji að vanti meir af í borginni eru lægri fjölbýlishús, sambýlishús (hæðir), einbýlishús og raðhús. Tæp 10% nefna hærri fjölbýlishús og 5% parhús. Þetta eru nokkur munur frá könnuninni 2003, en þá var spurningin opin og mun fleiri kostir nefndir. Þá voru lítil einbýlishús nefnd oftast eða af 15% svarenda, lítil raðhús af 13%, ódýrar íbúðir fyrir ungt fólk 11% og minni fjölbýlishús af 9%.



Mynd 22



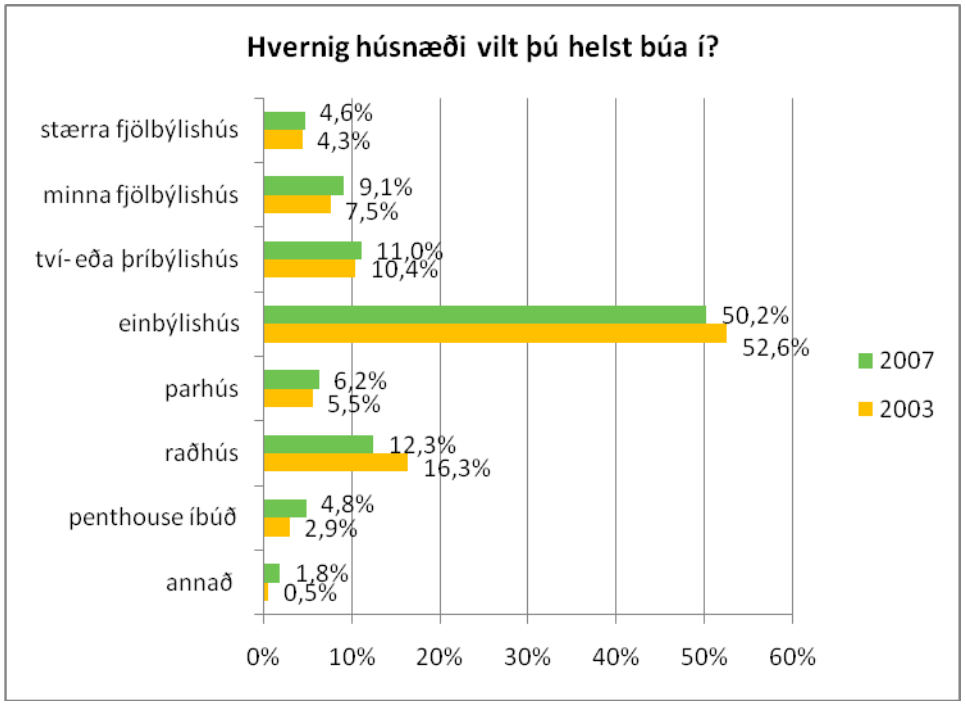
Mynd 23

Skipt eftir 3 aldurshópum telja þeir yngstu að mest vanti af hærri fjölbýlishúsum og sambýlishúsum. Fólk 30 til 49 ára nefnir oftast einbýlishús, raðhús og sambýlishús. Elsti aldurshópurinn nefnir oftast bæði lægri og hærri fjölbýlishús og raðhús/parhús. Háskólaborgarar nefndu margir sambýlishús, þeir tekjuhæstu sérbýlishús og þeir efnaminni fjölbýlishús.

Hvernig húsnæði?: Draumurinn um einbýlishús lifir góðu lífi í hugum Reykvíkinga því yfir helmingur þeirra vildi helst búa í slíku húsi árið 2007 (Tæp 53% árið 2003), en aðeins tæp 14% í fjölbýlishúsi. Svarið er óbundið af efnahag þátttakenda. Næst vinsælasta húsagerðin er raðhús, en rúm 12% kjósa það form og 11% vildu búa í hæð í tví- eða þríbýlishúsi.

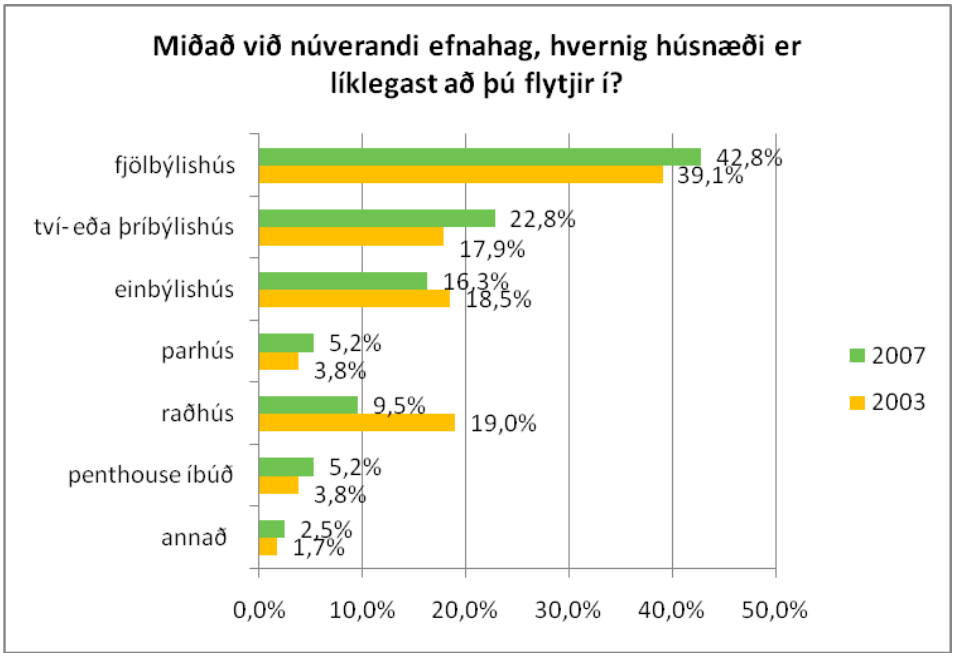
Eins og fram kemur á mynd 24 eru niðurstöður um húsnæðisóskir svipaðar og í könnun frá 2003. Helsti munurinn er sá, að heldur fleiri vilja nú búa í íbúð í minni fjölbýlishúsum en áður, en vinsældir raðhúsa hafa greinilega minnkað. Karlar eru hrifnari af einbýlishúsum en konur af rað-og parhúsum. Elsti aldurshópurinn vill helst búa í fjölbýlis- eða sam býlishúsum, fólk 30 til 49 ára í sérbýlishúsum og yngsti hópurinn er hallur að sérbýlis- og sambýlishúsum.

Svarendur með minni menntun og tekjur nefndi hlutfallslega oft íbúð í minna fjölbýlishúsi og raðhús. Fólk með háskólapróf nefndi oft hæð í tví- eða þríbýlishúsi. Óskir um sérbýlishúsum aukast með meiri tekjum.



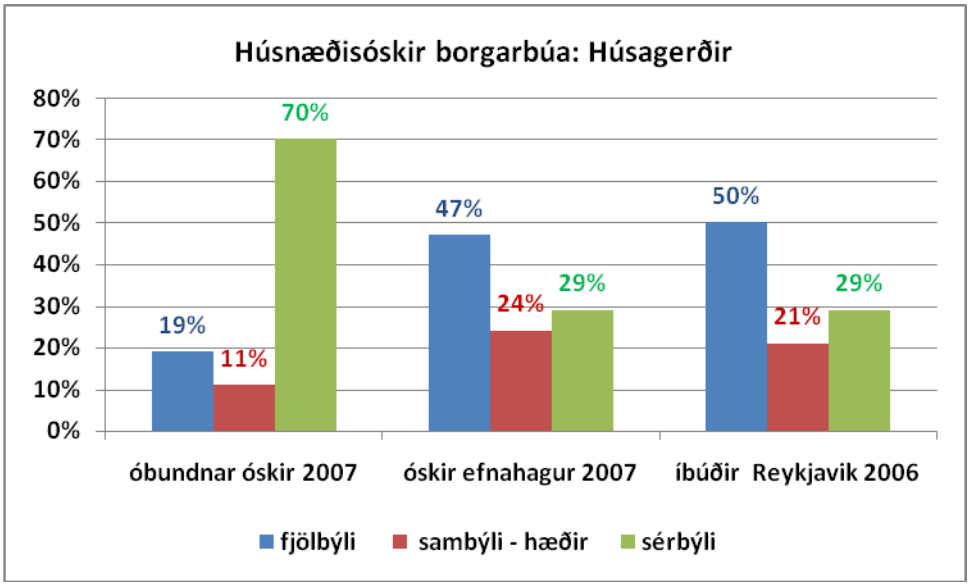
Mynd 24

Miðað við efnahag – hvernig húsnæði? Þeir sem reiknuðu með að flytja innan 5 ára, sem voru um 45% svarenda, voru spurðir að því hvernig húsnæði þeir myndu líklega velja miðað við núverandi efnahag (mynd 25). Þegar að óskhyggjunni sleppir og einstaklingar þurfa að stilla væntingar sínar eftir efnahag breytast niðurstöðurnar umtalsvert.



Mynd 25

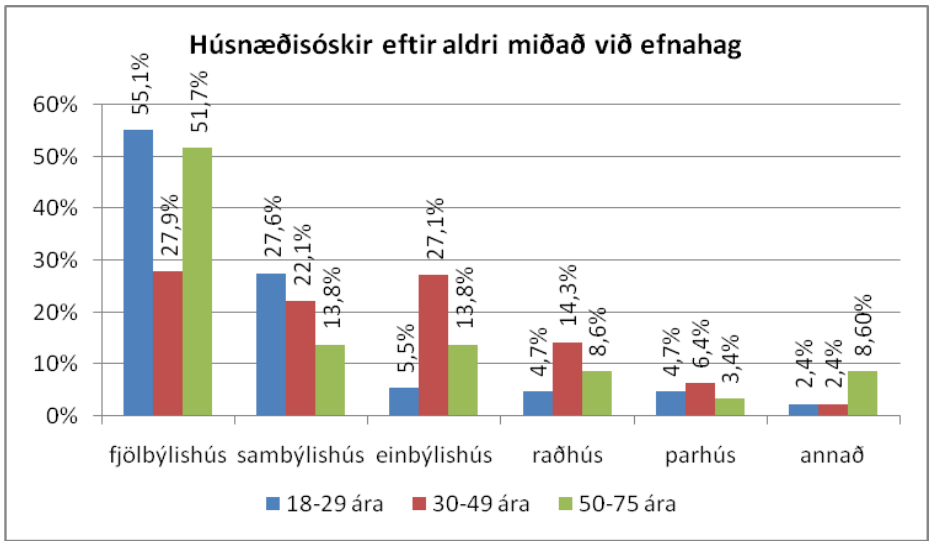
Þegar fólk tekur mið af efnahag sínum lækkar hlutfall þeirra sem reikna með að flytja í sérbýlishús úr 70% í 29% (einbýlishús lækkar úr 50% í 16%) og íbúð í fjölbýlishúsi hækkar úr 19% í 47%. Hæð í sambýlishúsi er nú nefnd af tæpum fjórðungi svarenda, en ef ekki er tekið tillit til efnahags svarenda er hlutfallið 11%. Helsti munur á svörum 2007 miðað við 2003 er að óskir eftir íbúð í fjölbýlishúsi eru nú meiri en áður og eins eftir hæðum í sambýlishúsum. Aftur á móti er hlutfall þeirra sem óska eftir raðhúsum mun lægra og eins eftir einbýlishúsum.



Mynd 26

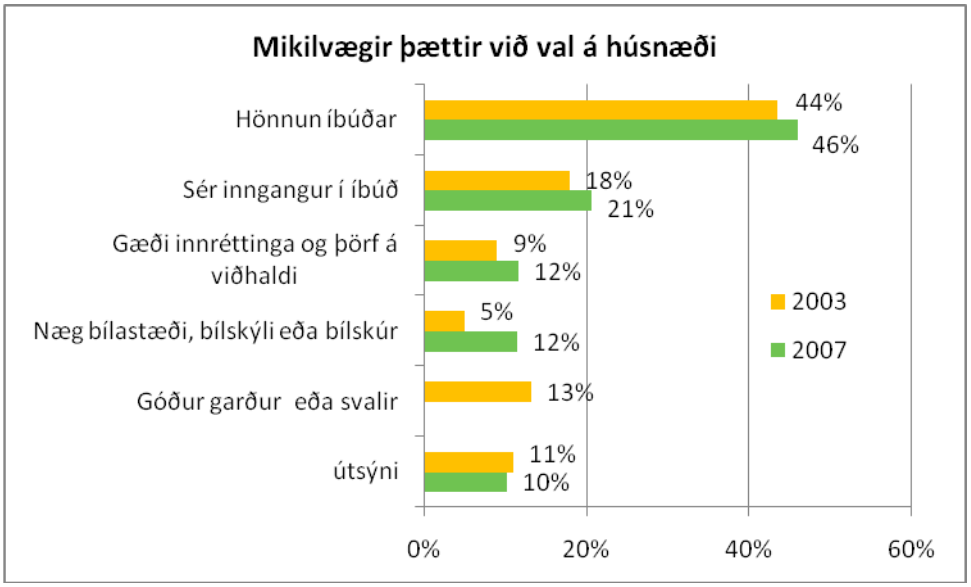
Þessi svör falla mun betur að skiptingu íbúða í Reykjavík eftir húsagerðum árið 2006 en hinar óbundnu óskir (mynd 26). Miðað við þessa niðurstöðu og þrískiptingu húsagerða þarf helst að auka hlut sambýlishúsa í borginni, draga úr hlutfalli fjölbýlishúsa og minnka ekki hlut sérbýlishúsa.

Á mynd 27 eru þessar húsnæðisóskir greindar nánar eftir húsagerðum og aldri. Um 55% yngsta aldurshópsins nefnir fjölbýlishús og 27% hæðir í sambýlishúsum. Fólk á aldrinum 30 til 49 ára vill einbýlishús eða aðrar gerðir sérbýlishúsa. Í elsta aldurshópnum nefna flestir fjölbýlishús eða tæp 52% en annars eru húsnæðisóskir þessa stóra og vaxandi aldurshóps fjölbreyttar og þyrfti að kanna þær óskir nánar.



Mynd 27

Mikilvægir þættir við val á húsnæði: Gefnir voru upp 5 möguleikar **.** Mikilvægasti þátturinn við val á íbúð er að hún sé vel hönnuð, en það var nefnt af 46% svarenda. Þessi og aðrir þættir eru með svipaða niðurstöðu og í könnun 2003. Sér inngangur, gæði innréttinga og útsýni koma svipað út. Meiri áhersla er nú á næg bílastæði en ekki var sérstaklega spurt um svalir og garð 2007 eins og 2003, en án efa hefði sá þáttur ekki fengið lægri einkunn 2007 en 2003.

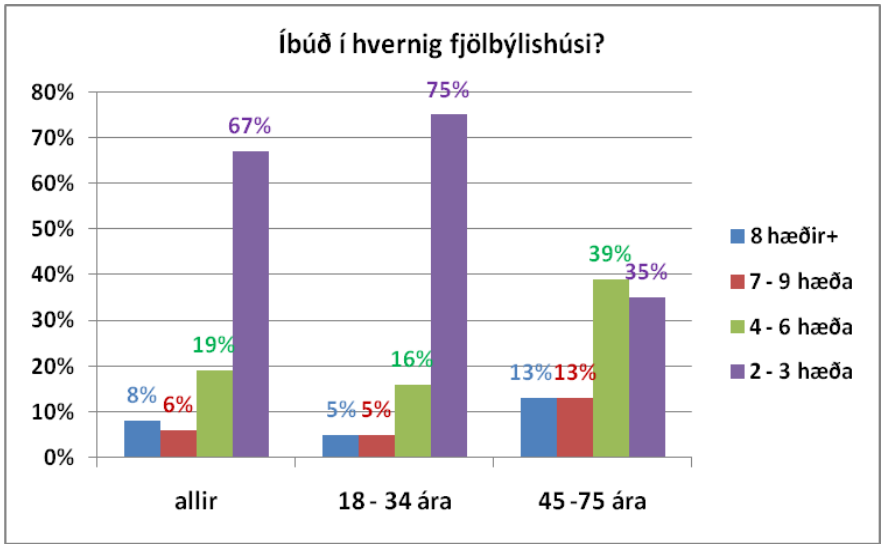


Mynd 28

5. Val á fjölbýlishúsi

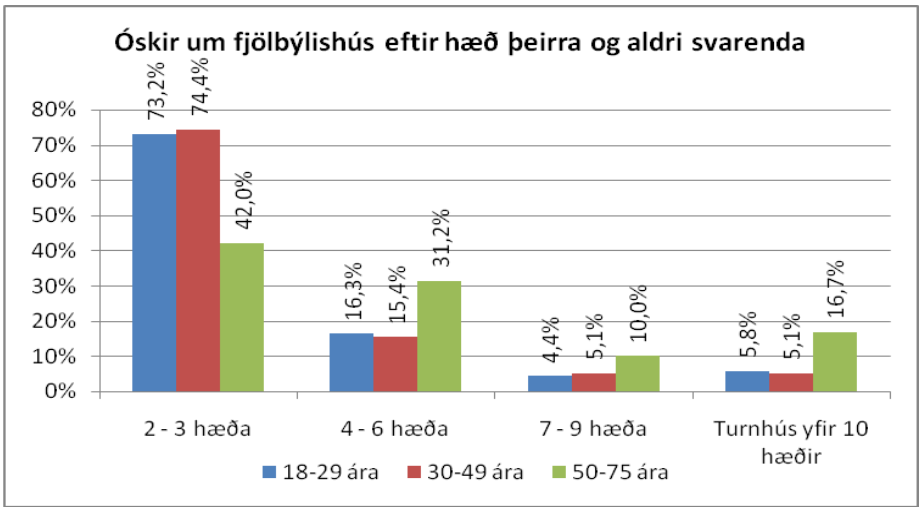
Hvernig fjölbýlishús?:

Þeir sem töldu líklegt að þeir myndu velja fjölbýlishús þegar þeir flyttu næst voru spurðir hvers konar fjölbýlishús þeir myndu velja þ.e. hve margra hæða fjölbýlishús. Um tveir þriðju hlutar svarenda sögðu lág fjölbýlishús, 2-3 hæða og 19% sögðu 4-6 hæða hús. Hlutfallslega fáir völdu hærri fjölbýlishús, 6% 7-9 hæða og 8% háhýsi yfir 10 hæðir. Háskólaborgarar kjósa helst lægri fjölbýlishús en tekjuhæsti hópurinn skiptist jafnt milli lægri fjölbýlishús og turnhúsa. Þrír af hverjum fjórum af fólki á aldrinum 18 til 49 ára völdu 2 – 3 hæða fjölbýlishús og 35% fólks á aldrinum 45 til 75 ára. 26% svarenda í eldri hópnum valdi 7 hæða eða hærri hús



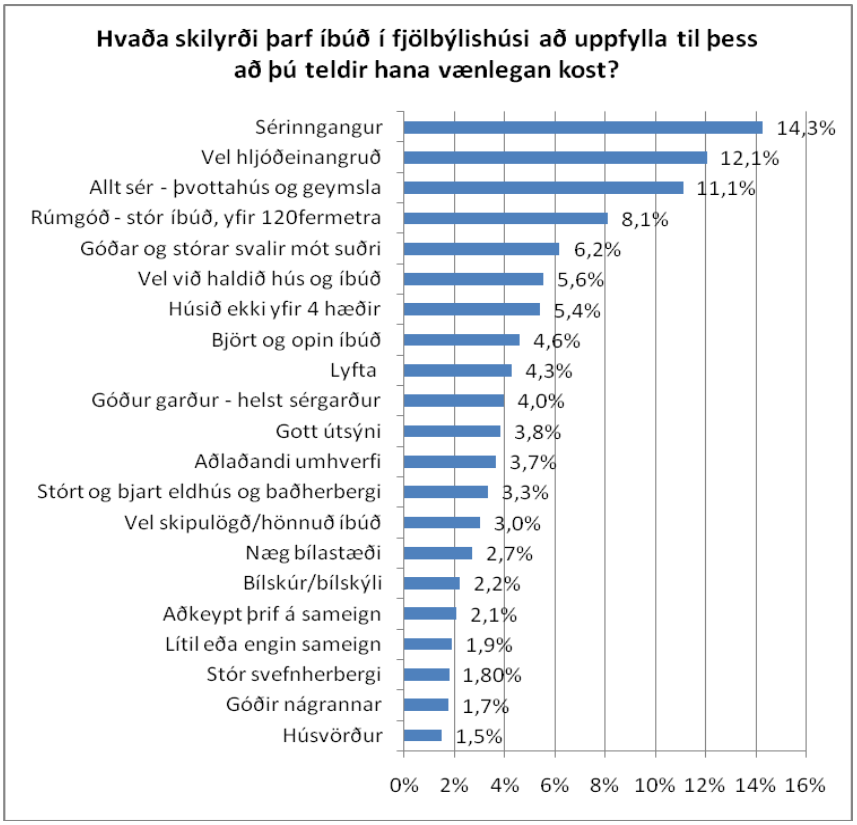
Mynd 29

Við skiptingu svarenda í 3 aldurshópa kemur fram að það er aðallega fólk 50 ára og eldra sem getur hugsað sér að búa í turnhúsum, um 17%. Þeir eru einnig mun hrifnari af 4 til 6 hæða húsum en yngri aldurshóparnir, líklega vilja þeir lyftuhús (mynd 30). Tekjuhæstu svarendur nefndu 2-3 hæða hús eða turnhús.



Mynd 30

Fjölbýlishús sem vænlegur kostur: Þegar spurt var hvaða skilyrði íbúð í fjölbýlishúsi þyrfti að uppfylla til að vera vænlegur kostur kom sérlyndi Íslendinga greinilega fram, því mikilvægast var að hafa allt sem mest sér.



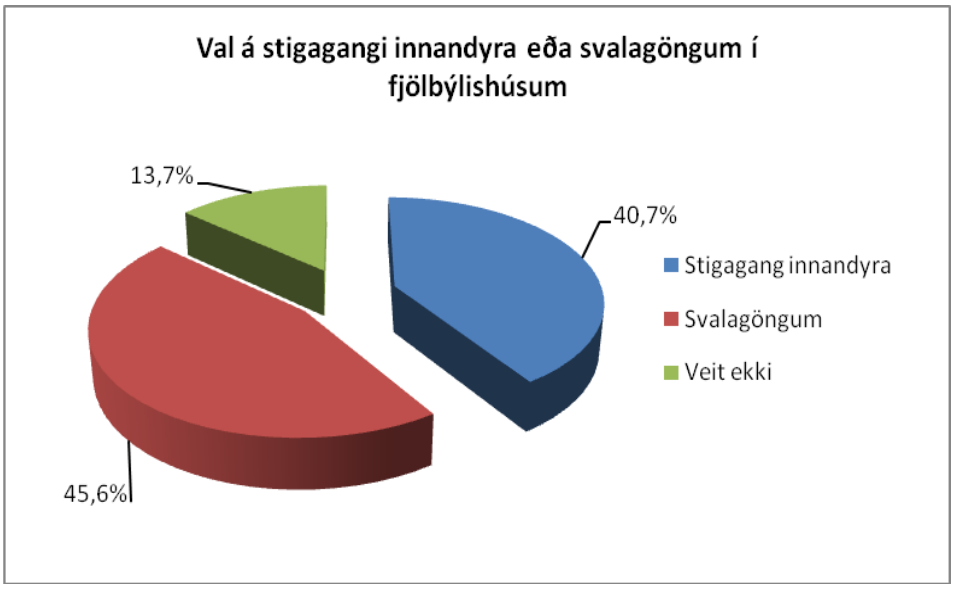
Mynd 31

Sér inngang, sér þvottaaðstöðu og geymslu inn í íbúðinni og sem minnstu sameign. Þá var mikið lagt upp úr því að íbúðin væri vel hljóðeinangruð, björt og rúmgóð, með góðar suður svalir (Mynd 31).

Aðrir mikilvægir þættir sem nefndir voru eru, að íbúð sé vel við haldið og að hún sé vönduð og vel hönnuð, næg bílastæði og góður garður og aðlaðandi umhverfi almennt. Margir vilja vera lausir við þrif á sameign, hafa lyftu og að herbergi séu ekki of lítil og bað og eldhús séu stór og björt.

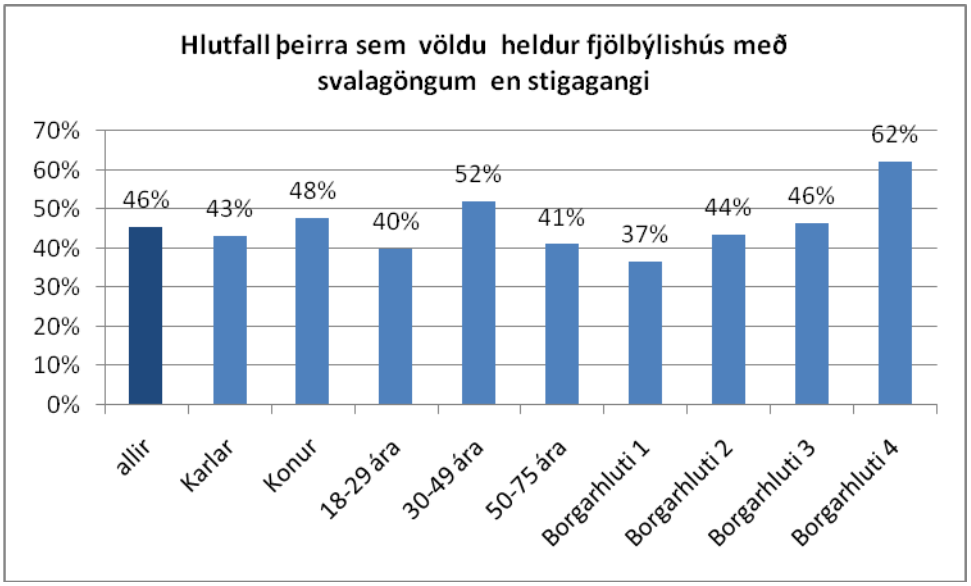
Konur leggja meir upp úr sér inngangi og gæði innréttinga en karlmenn vilja hafa næg bílastæði eða bílskúr. Yngsti aldurshópurinn leggur hlutfallslega mest upp úr gæði innréttinga og lítilli þörf á viðhaldi, miðhópurinn á hönnun íbúðar og elsti aldurshópurinn á sér inngang, gott útsýni og næg bílastæði.

Hvort lýst þér betur á að búa í fjölbýlishúsi með stigagangi innandyra eða með svalagöngum?
Heldur fleiri eða tæp 46% vildu frekar fjölbýlishús með svalagöngum en 41% vildu frekar hefðbundið stigahús.



Mynd 32

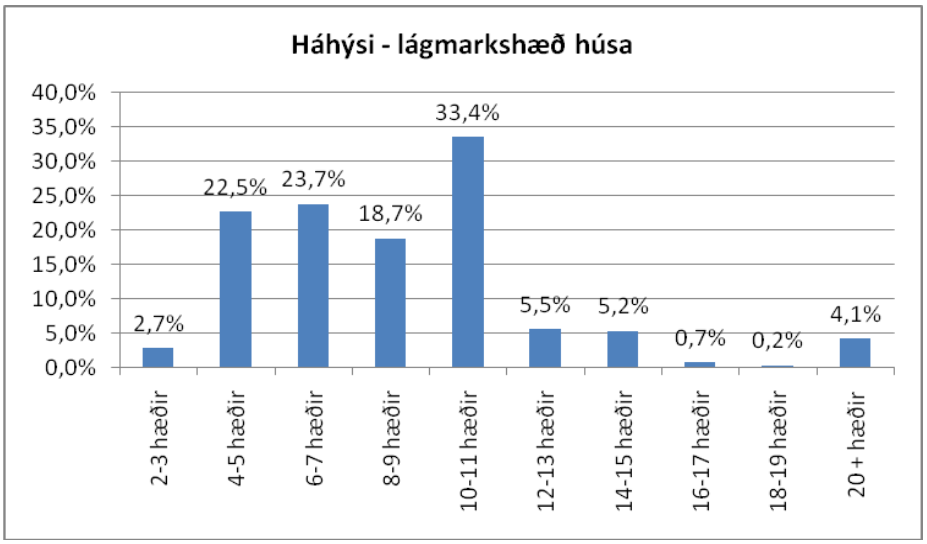
Konur vilja frekar svalagöng en karlar og fólk á miðjum aldri nefndi þann kostinn oftar en aðrir aldurshópar (mynd 33). Þá vilja þeir sem búa í nýjustu hverfum borgarinnar í borgarhluta 4 vilja frekar fjölbýlishús með svalagang en hefðbundna stigaganga.



Mynd 33

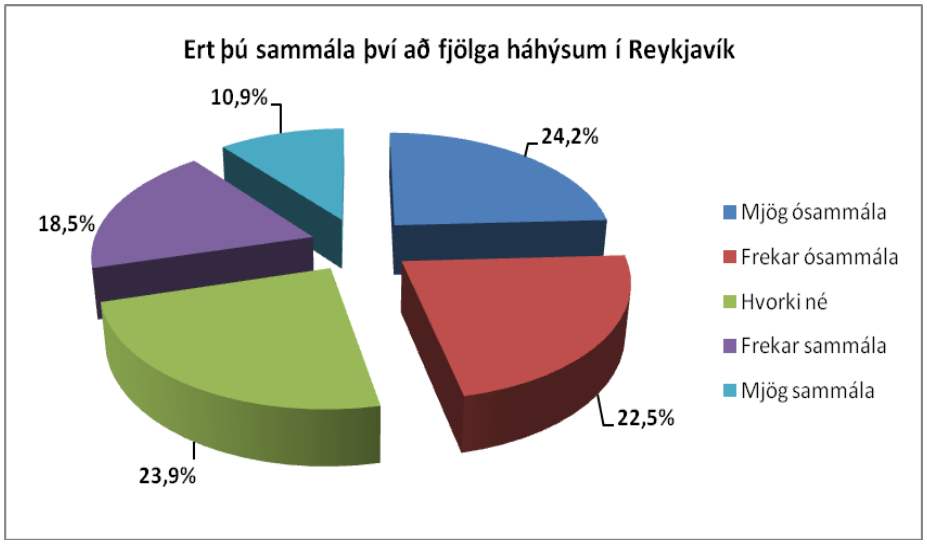
6. Háhýsi

Lágmarkshæð háhýsa: Fyrst var spurt hvað þeir teldu að háhýsi væri að lágmarki margar hæðir þ.e. hvenær hæð íbúðarhúss væri það mikil að það gæti kallast háhýsi. Töluverð dreifing var á þessum svörum eins og fram kemur á mynd 34. Um 49% svarenda töldu fjölbýlishús háhýsi ef það væri 7 hæðir eða lægra. Um þriðjungur taldi að hús væri háhýsi þegar það væri 10 – 11 hæðir. Svör skiptast um helminga við 8 hæðir (miðtala) og meðaltal var 8,3 hæðir. Það má því segja að borgarbúar telji íbúðarhús háhýsi þegar það er 7 til 8 hæðir eða hærra. Athyglisvert er að fólk nefnir frekar jafna tölu en oddatölu þannig nefndu rúm 16% svarenda 8 og 10 hæðir, en aðeins 2% 9 hæðir.



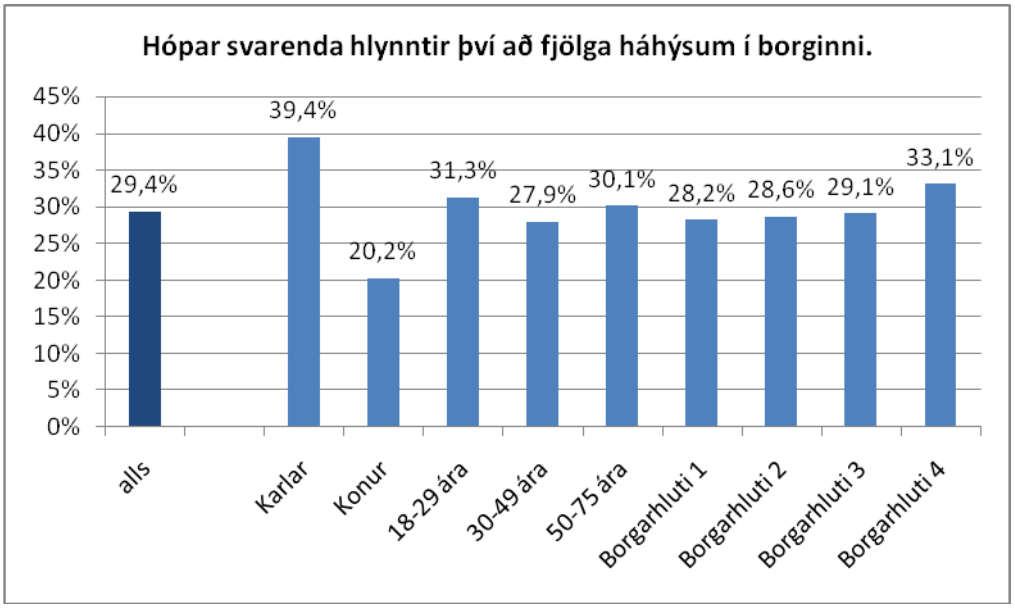
Mynd 34

Á að fjölga háhýsum? Um 47% borgararbúa eru á móti því að fjölga háhýsum í borginni, 29% meðmæltir því og 24% hlutlausir. Í könnun 2003 var svipaður fjöldi eða 46% andvígir fjölgun háhýsa. Í þjónustukönnun á vegum Reykjavíkurborgar árið 2006 töldu 70% að byggja ætti fleiri háhýsi í borginni , þannig að stuðningur við háhúsastefnu hefur farið þverrandi síðustu misseri.



Mynd 35

Fjórðungur Reykvíkinga er mjög mótfallinn fjölgun háhýsa og 11% mjög hlynntir. Konur og yngri aldurshópar eru mótfallnari háhýsum en karlar og eldra fólk. Íbúar í eldri hverfum borgarinnar vestan Reykjanesbrautar eru síður hlynntir háhýsum en íbúar í úthverfum borgarinnar. Ekki var mikill munur milli menntunar- og tekjuhópa hvað þetta varðar.

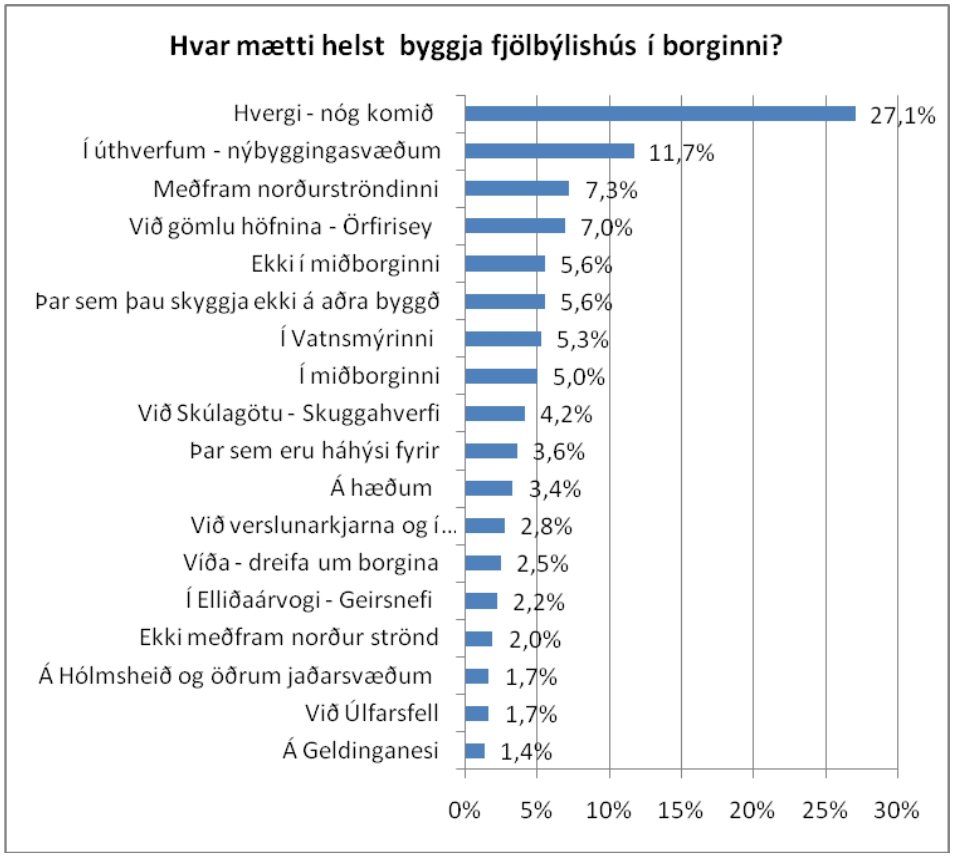


Mynd 36

Hvar mætti helst fjölga háhýsum í borginni? Um 300 manns svöruðu þessar opnu spurningu. Ætlast var til að aðeins þeir sem væru hlynntir fjölgun háhýsa svöruðu þessar spurningu, en tæplega 100 manns (27%) sem voru andvígir fjölgun háhýsa svöruðu henni einnig (mynd 37).

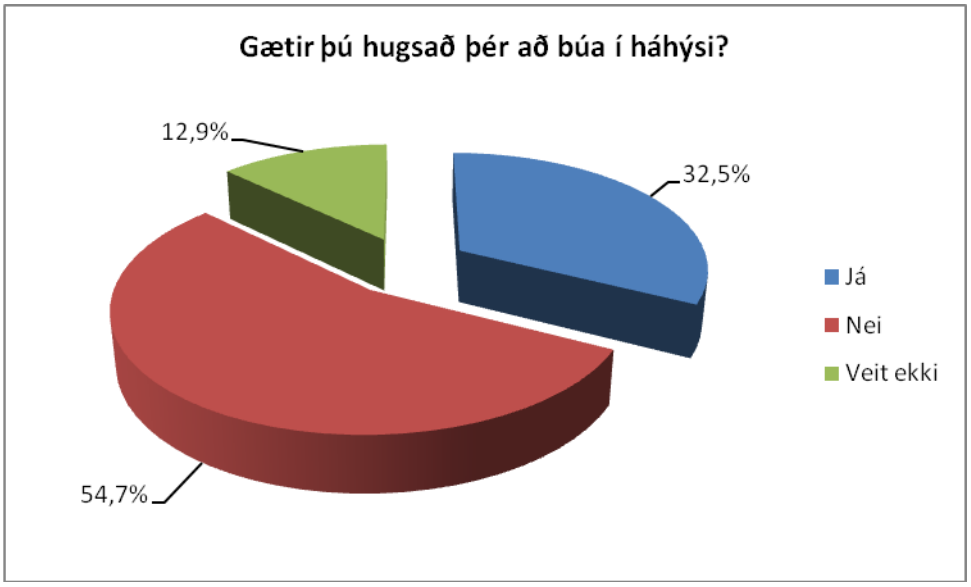
Almennt má segja að borgarbúar vilji helst sjá fjölgun háhýsa á nýbyggingasvæðum á jaðri núverandi byggðar ,en einnig í miðborg, meðfram norðursröndinni , í Vatnsmýri og við gömlu höfnina/ Örfirisey. Margir vilja sjá ný háhýsi þar sem þau eru fyrir og alls ekki þar sem þau skyggja á núverandi byggð og takmarki útsýni

Þetta er svipuð niðurstaða og í könnun 2003 en þá var Miðborgin og Skuggahverfi hlutfallslega oftarast nefnd sem háhýsasvæði. Þá eins og nú nefndu margir að byggja mætti háhýsi þar sem þau skyggðu ekki á núverandi byggð og helst á nýbyggingasvæðum

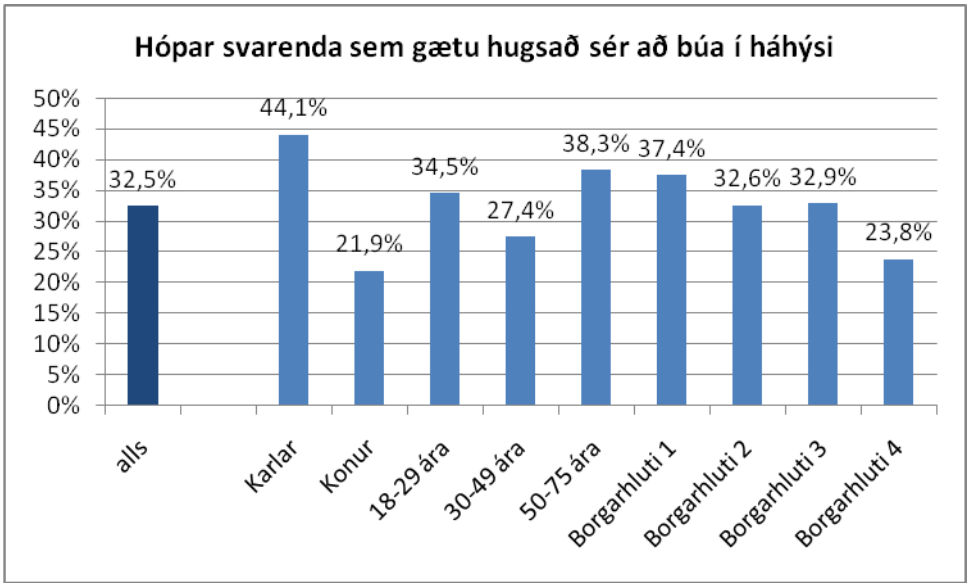


Mynd 37

Gætir þú hugsað þér að búa í háhýsi? Rúm 32% svarenda gat hugsað sér að búa í háhýsi en 55% ekki. 13% voru óákveðnir.



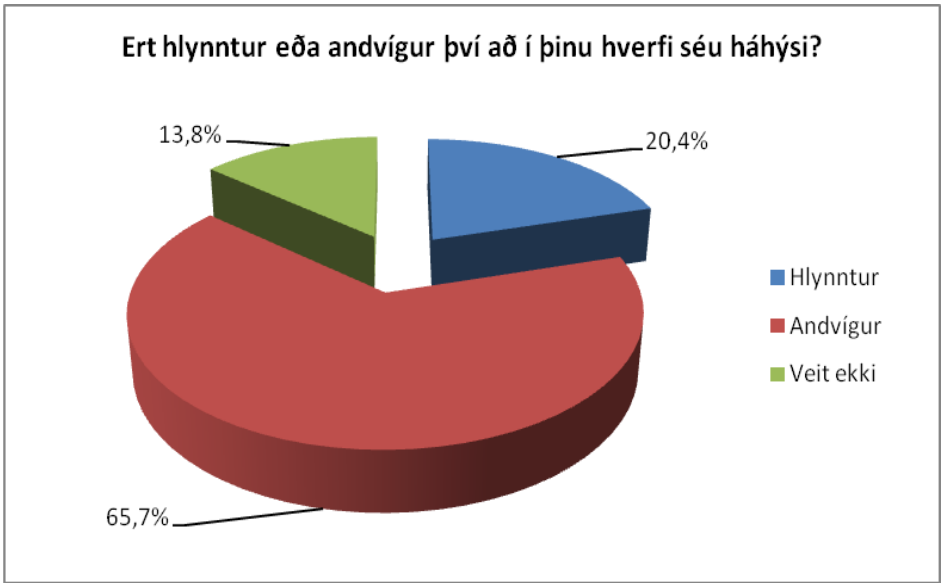
Mynd 38



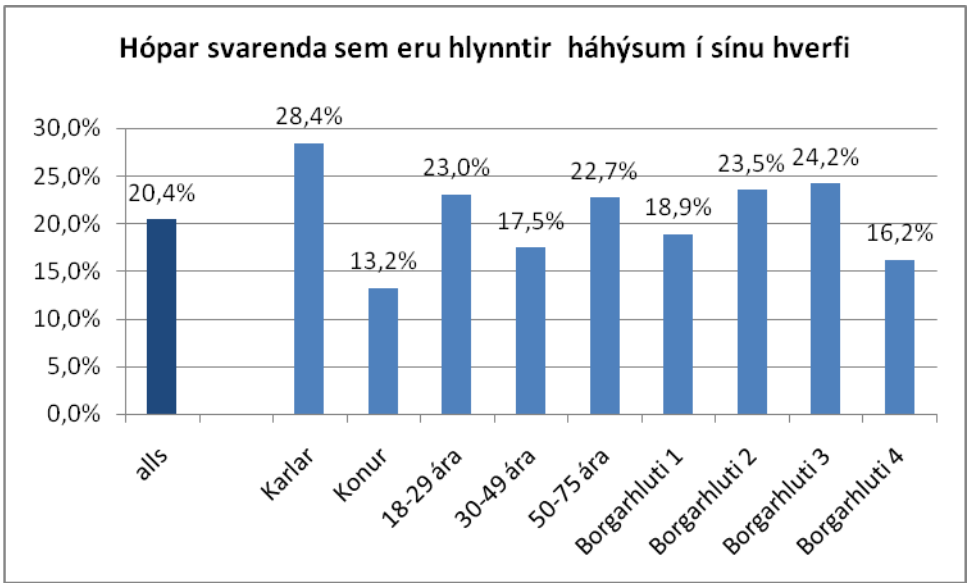
Mynd 39

Helmingi fleiri karlar en konur gætu hugsað sér að búa í háhýsi, 44% á móti 22% (mynd 39). Yngra og eldra fólk er hlynntara slíkri búsetu en fólk á aldrinum 30 til 49 ára. Líklega eru það neikvæð sjónarmið barnafjölskyldna sem sést á því að hlutfallslega færri eru jákvæðir fyrir háum húsum eftir því sem fjöldi heimilismanna eykst. Svarendur í eldri borgarhlutum er heldur jákvæðari en fólk í borgarhluta 4 þ.e. í Grafarvogi , Grafarholti og Kjalarnesi. Þeir sem voru með meiri menntun voru hlynntari því að búa í háhýsum en aðrir. Litill munur var milli tekjuhópa.

Ert þú hlynntur eða andvígur því að í þínu hverfi séu háhýsi? Aðeins 20% svarenda voru hlynntir háhýsum í sínu hverfi en 66% andvígir. Það eru því fleiri andvígir háhýsum í sínu hverfi en þeir sem ekki gátu hugsað sér að búa sjálfir í háhýsi.



Mynd 40



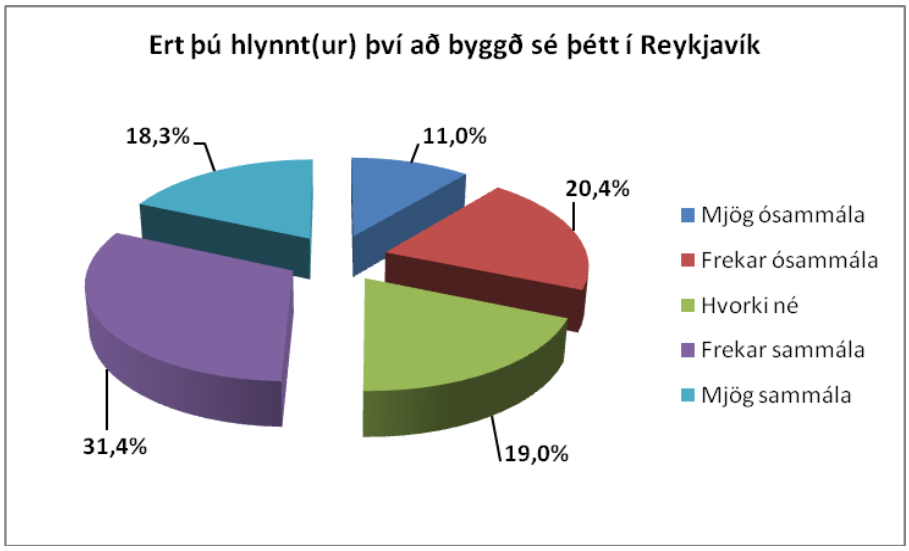
Mynd 41

Greining eftir undirhópum á mynd 41 gefur svipaða niðurstöðu og á mynd 40. Karlar mun hlynntari háhýsum en konur. Fólk á miðjum aldri andsnúnara og nú kemur fram meiri andstaða fólks í eldri hverfum vestan Kringlumýrarbrautar.

Svarendur með framhaldsskóla- og háskólapróf er hlynntari háhýsum í sínu hverfi en þeir sem eru með minni menntun og eins eru þeir sem eru með hæstu tekjurnar heldur jákvæðari en þeir sem hafa lægri fjölskyldutekjur.

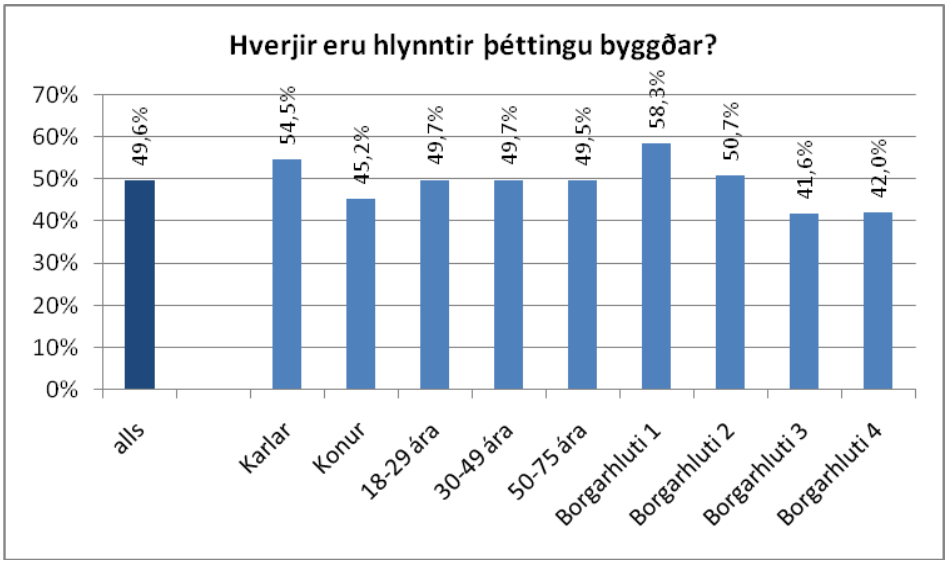
7. Þétting byggðar og landfyllingar

Ert þú hlynntur því að byggð sé þétt í Reykjavík? Um helmingur svarenda (49,6%) er hlynntur því að byggð sé þétt í Reykjavík, þar af 18% mjög hlynntir. 19% eru hlutlausir og 31,4% andvíg. Í þjónustukönnun á vegum Reykjavíkurborgar 2003 kom fram að 49% voru hlynntir þéttingu byggðar. Það hlutfall hefur samkvæmt því ekki lækkað á síðustu árum þó mótmælum gegn þéttingaráformum hafi fjölgað.



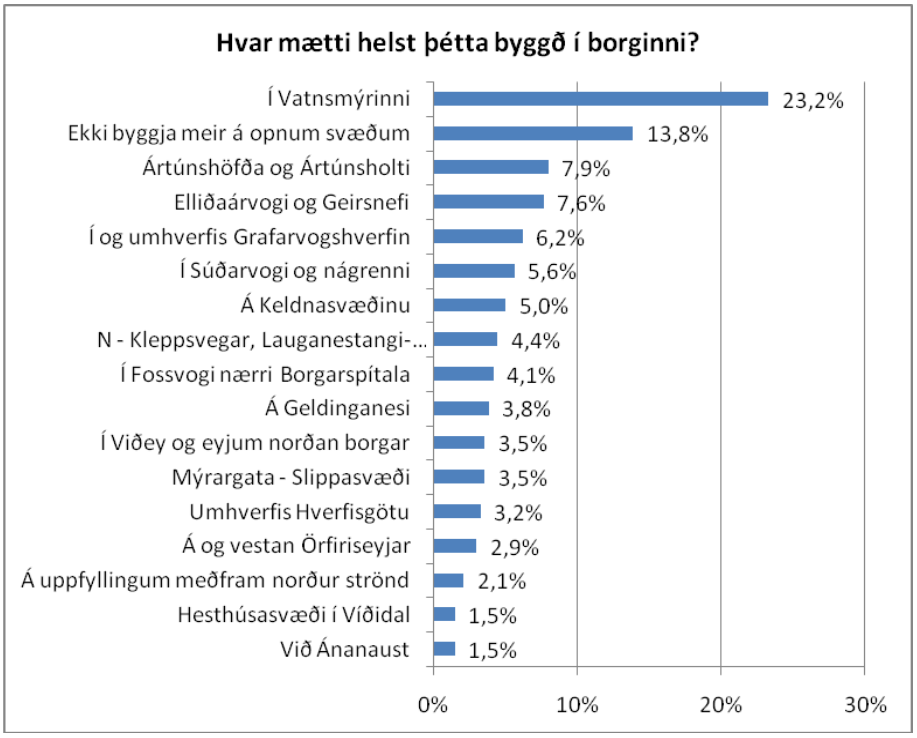
Mynd 42

Konur eru heldur andvígari þéttingu byggðar en karlar og eins er andstaðan meiri í úthverfum borgarinnar en í eldri hverfum. Ekki er mikill munur á viðhorfum til þéttingar eftir aldurshópum (mynd 43).



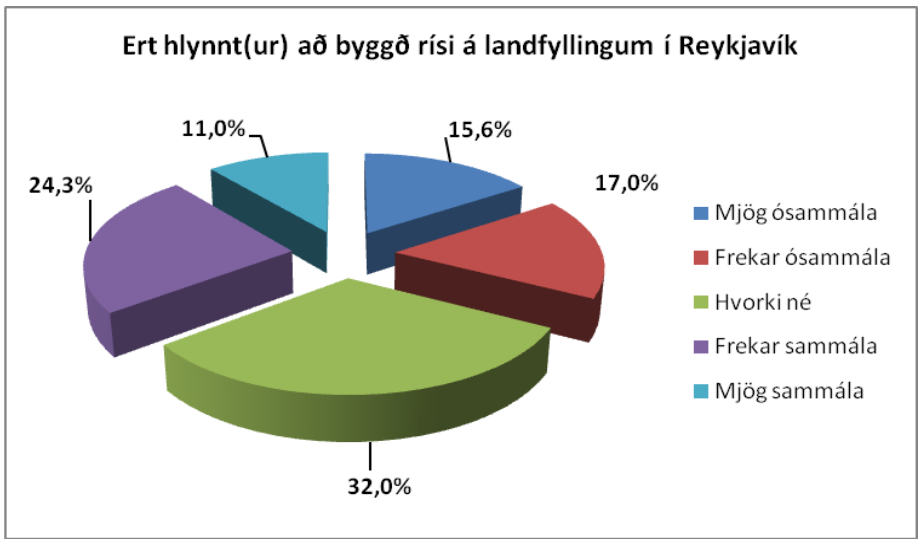
Mynd 43

Hvar mætti helst þétta byggð í borginni?: Þetta var opin spurning og nefndu flestir Vatnsmýrina eða 23%. Milli 4% - 8% nefndu eftirfarandi svæði; Ártúnshöfða, Elliðaárvog, umhverfi Grafarvogshverfa, Súðarvog, Keldnasvæði , svæði norðan Kleppsvegar og umhverfis Borgarspítala (mynd 44). Um 14% svarenda vildu ekki að byggt yrði meir á opnum svæðum í borginni.



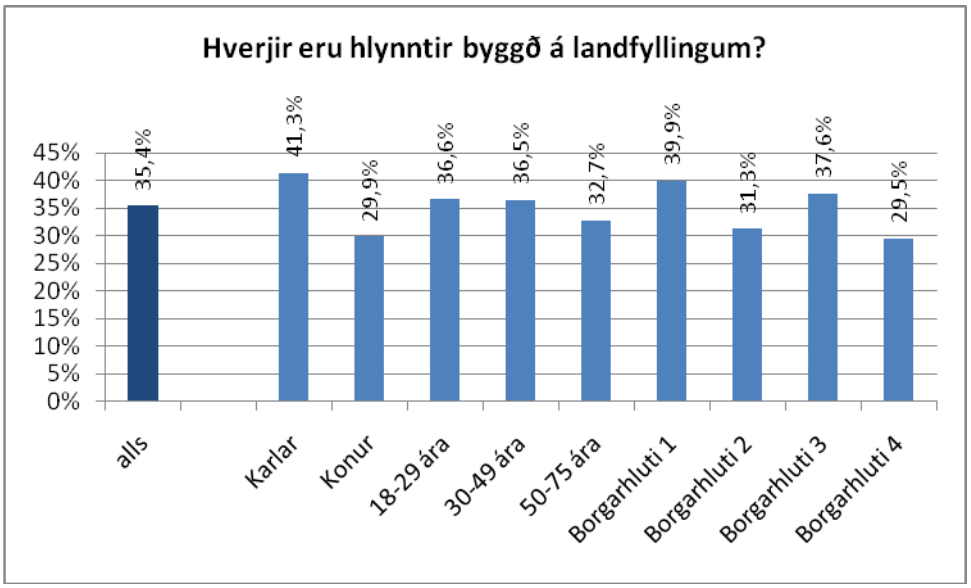
Mynd 44

Landfyllingar: Um 35% svarenda voru hlynntir því að ný byggð risi á landfyllingum við ströndina, 33% voru andvígir því og 32% óvissir.



Mynd 45

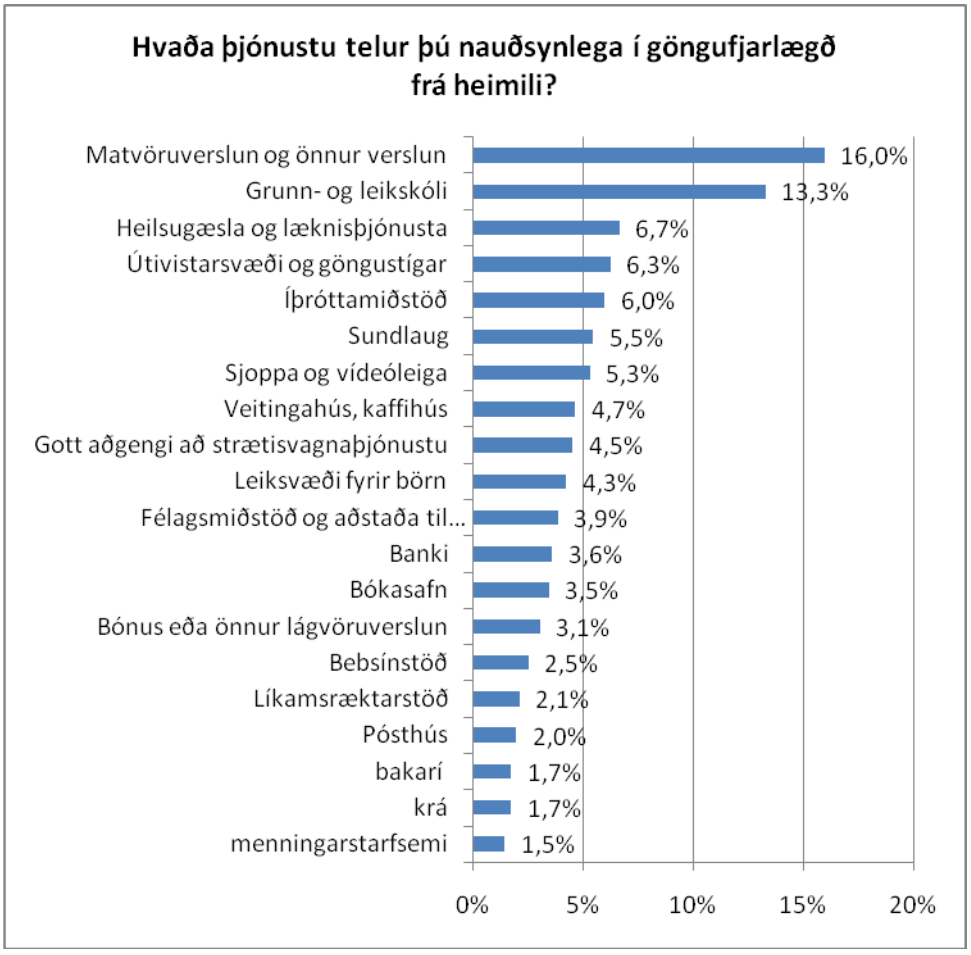
Karlar eru mun hlynntari byggð á landfyllingum en konur og eldra fólk síður hlynnt slíkum framkvæmdum en þeir sem yngri eru. Andstaðan er meiri í borgarhlutum 2 og 4 en 1 og 3 þ.e. fólk sem býr við austurhluta norðurstrandarinnar er neikvæðara en aðrir. Ekki er verulegur munur á viðhorfum til þéttingar byggðar eftir menntunar- og tekjuhópum.



Mynd 46

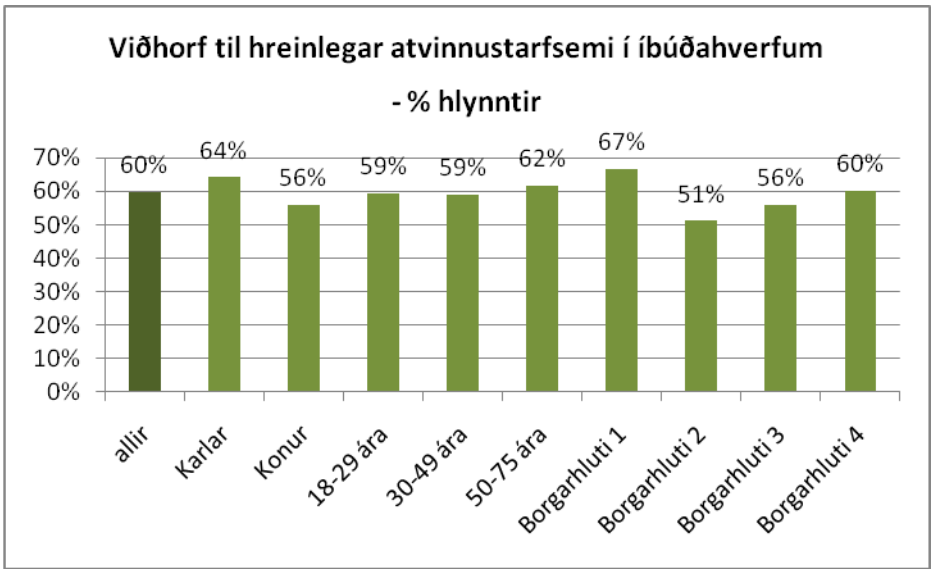
8. Þjónusta og atvinnustarfsemi í íbúðahverfum

Þjónusta í göngufjarlægð frá heimili: Mikilvægustu þjónustuþættir í göngufjarlægð frá heimili eru matvöruverslun og grunn- og leikskólar, nefnt af 16% og 13% svarenda. Miðað er við hlutfall af öllum svörum, en meirihluti svarenda nefndu ofangreind tvö atriði. Aðrir mikilvægir þættir eru heilsugæsla, útivistarsvæði, íþróttamiðstöð , sundlaug og sjoppa/myndbandaleiga. Þetta eru svipaðar niðurstöður og í könnun 2003. Í raun má alhæfa í þá veru að lang flestir vilji hafa þjónustukjarna í göngufjarlægð frá heimili þar sem hægt er að sækja alla almenna grunnþjónustu. Þetta gengur ekki alltaf upp því þjónustukjarnarnir hafa farið stækkandi á síðustu árum og þeim fækkað umtalsvert.



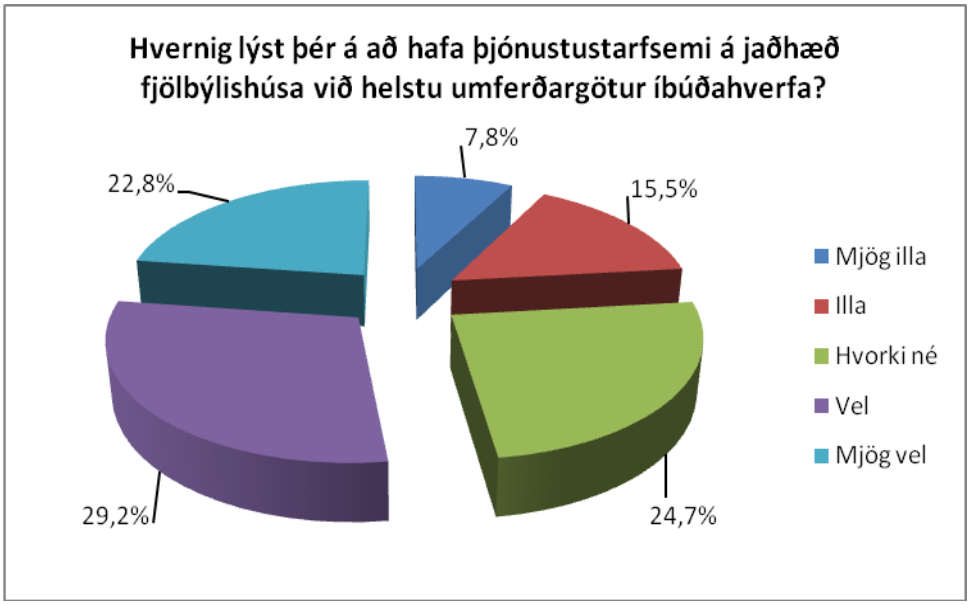
Mynd 47

Viðhorf til hreinlegrar atvinnustarfsemi í íbúðahverfum: Um 60% sögðust vera hlynntir því að hreinleg atvinnustarfsemi væri í íbúðahverfum. Voru karlar heldur hlynntari en konur en lítill munur var á viðhorfum aldurshópa. Svarendur í borgarhluta 2 voru síst hlynntir slíkri blöndun landnokunarþátta en svarendur í elsta borgarhutanum jákvæðast. Þeir sem eru með meiri menntun og hærri tekjur voru heldur hlynntari blöndum atvinnustarfsemi inn í íbúðahverfi en aðrir.



Mynd 48

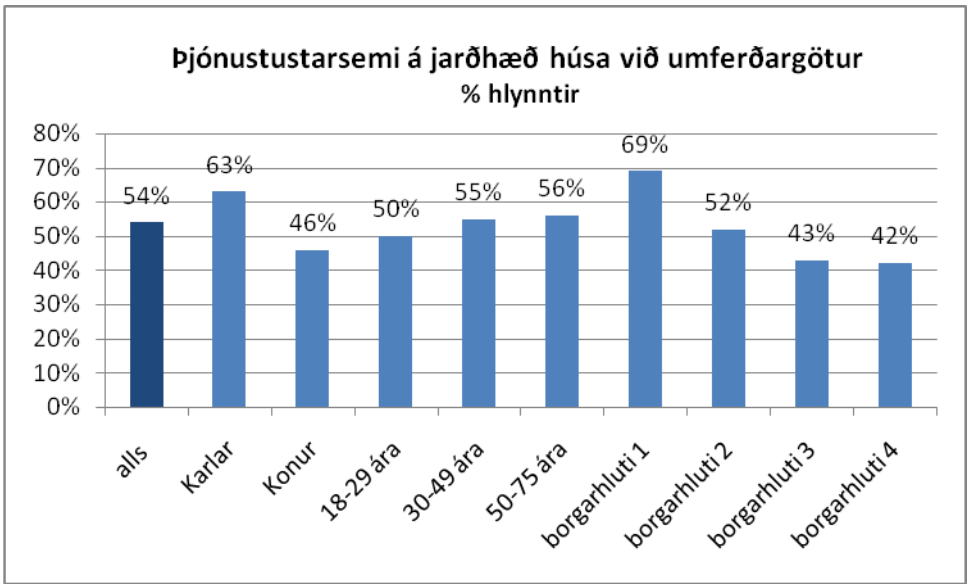
Þjónustustarfsemi við aðkomugötur íbúðahverfa: Svarendur voru nokkuð hlynntir því að þjónustustarfsemi væri á jarðhæð fjölbýlishúsa við helstu umferðargötur íbúðahverfa, því rúm 53 % voru því fylgjandi, 24 % hlutlausir og 23% andvígir.



Mynd 49

Karlar voru mun hlynntari þessu en konur og hlutfall jákvæðra jókst með aldri. Svarendur í elstu borgarhverfunum vestan Kringlumýrarbrautar (borgarhluta 1) voru mun jákvæðari en þeir sem búa austar í borginni.

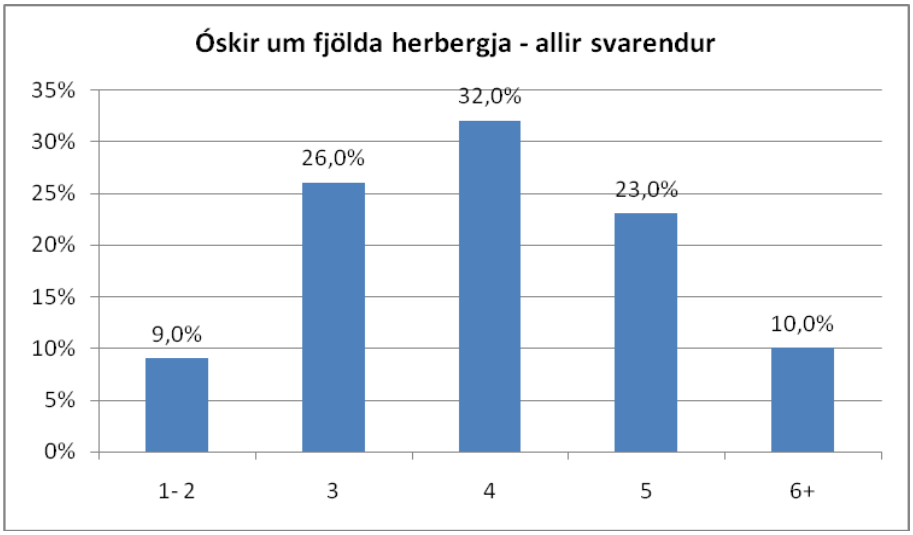
Svarendur með meiri menntun og hærri tekur eru heldur jákvæðari gagnvart slíkri þjónustu en aðrir. Sama á við um einhleypinga.



Mynd 50

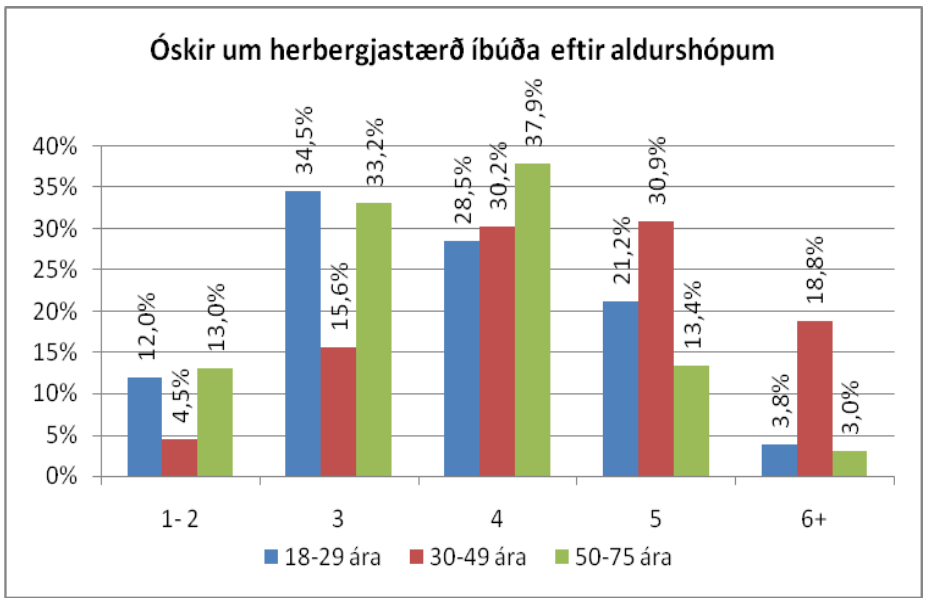
9. Stærð íbúða, bílastæði, samskipti

Óskir um fjölda herbergja: Flestir svarendur eða 32% vildu að næsta íbúð væri 4 herbergja (meðaltal 3,95 herbergi). Fjórðungar óskuðu eftir 3 og 5 herbergja íbúðum og um 10% 2 herbergja og minni og 6 herbergja eða stærri. Þetta er nokkuð svipuð dreifing og á núverandi herbergjafjölda í íbúðum svarenda nema að heldur færri vilja 5 herbergja eða stærri íbúðir 33% á móti 39%. Sem er vísbending um að margir vilja minnka við sig húsnæði á næstu árum.



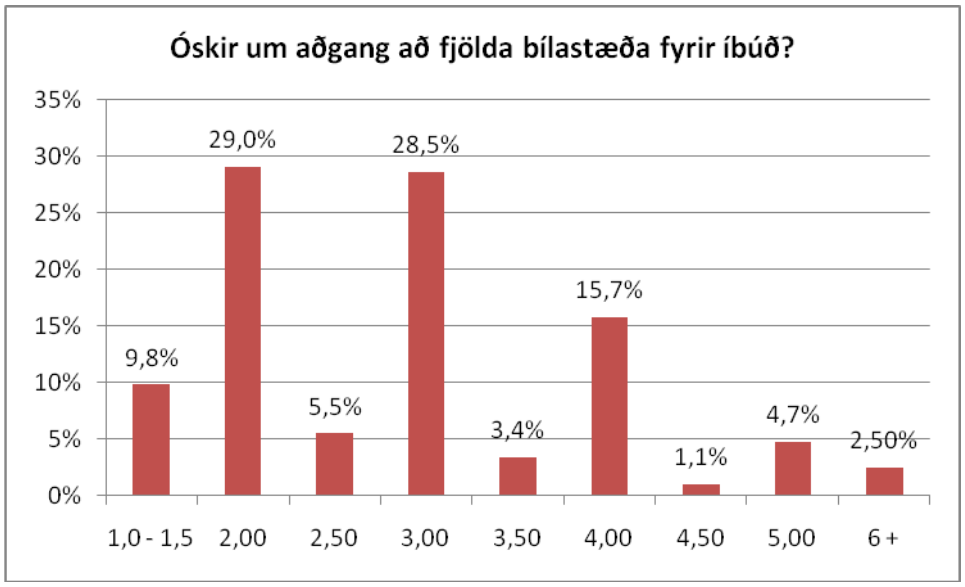
Mynd 50

Yngsti aldurshópurinn vill helst flytja í 3 – 4 herbergja íbúðir, miðhópurinn í 4 – 6 herbergja íbúðir og elsti aldurshópurinn velur oftast 3 – 4 herbergja íbúðir.



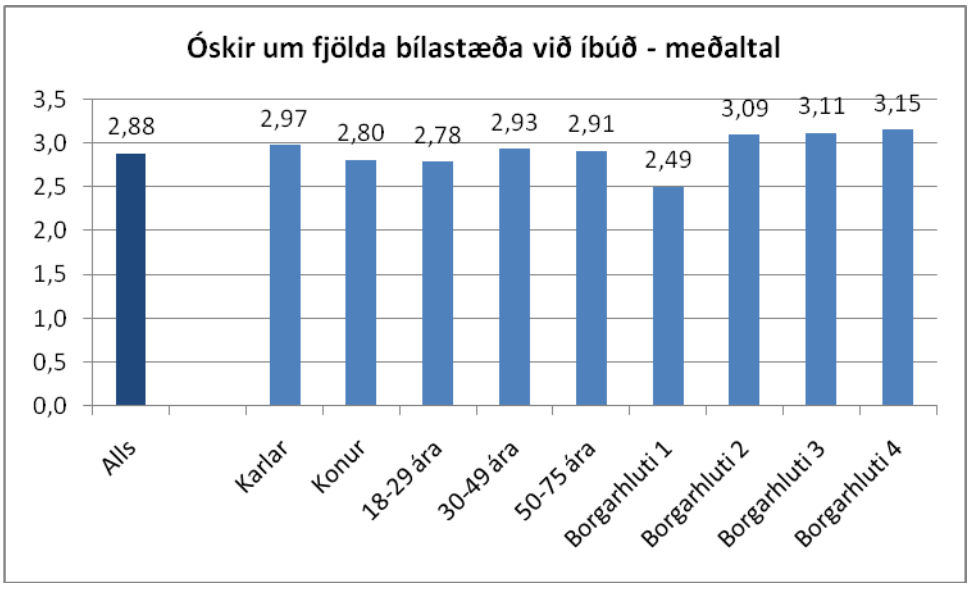
Mynd 51

Óskir um fjölda bílastæða við íbúð: Að meðaltali vildu svarendur hafa aðgang að 2,89 stæðum eða 3 stæðum fyrir sitt heimili. Um 39% töldu að 1- 2 stæði nægðu, 34% vildu 3 stæði og 27% vildu 4 eða fleiri stæði.



Mynd 52

Mjög lítill munur var á skoðunum svarenda eftir kyni, aldri og búsetu. Eðlilega vildu þeir sem voru með stór heimili fleiri bílastæði og eins var með þá sem eru í hæsta tekjuflokknum.

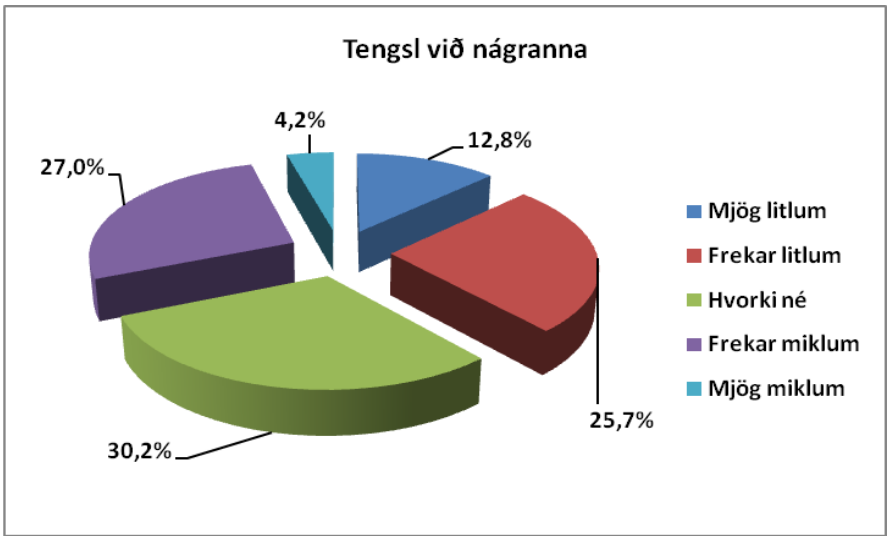


Mynd 53

Tengsl við nágranna: Rúmlega 31% svarenda sagðist vera í nokkrum eða miklum tengslum við nágranna og 38% í frekar litlum eða mjög litlum. Rúmlega 30% var hvorki í miklum né miklum tengslum. Þannig að tengsl við nágranna eru aðeins í meðallagi mikil.

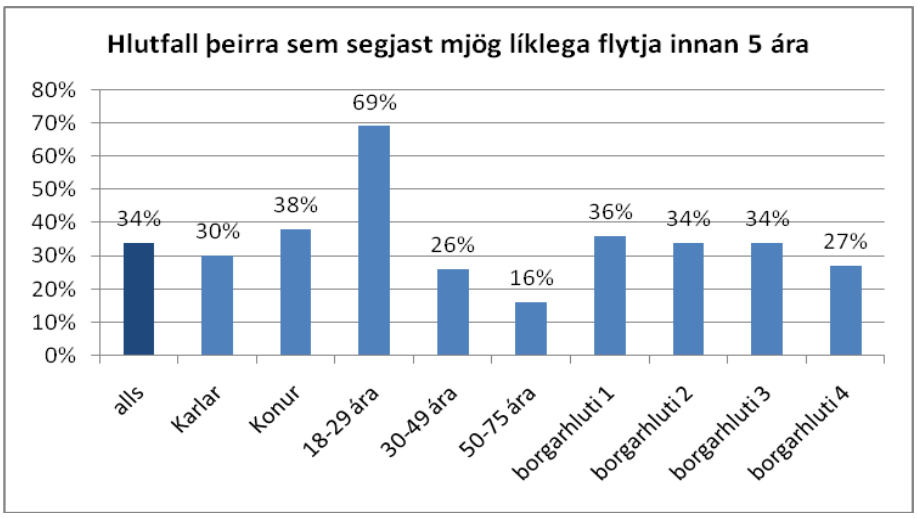
Í könnuninni árið 2003 var spurt sömu spurningar og var niðurstaðan þá svipuð; 28% sögðust vera í nokkrum/miklum tengslum við nágranna, 31% hvorki né og 41% litlum eða engum tengslum. Samkvæmt þessu hafa tengsl borgarbúa við nágranna ekki minnkað á síðustu árum.

Ekki er verulega mikill munur milli félagshópa hvað þetta varðar. Það er helst á stærri heimilum þar sem eru mörg börn sem tengsl við nágranna eru mikil. Tengsl við nágranna aukast lítillega með meiri menntun svarenda og hærri tekjum.



Mynd 54

Líkindi á flutningum innan 5 ára: Um 34% svarenda reiknað með að þeir myndu flytja innan 5 ára. Tíðni búferlaflutninga er almennt mest hjá fólki 18 – 29 ára en 69% svarenda í þeim aldurshópi reiknaði með að flytja innan 5 ára. Konur áætla að vera meira á faraldsfæti en karlar og fólk sem býr í eldri hverfum heldur meira en þeir sem búa nú í nýjustu hverfum borgarinnar.

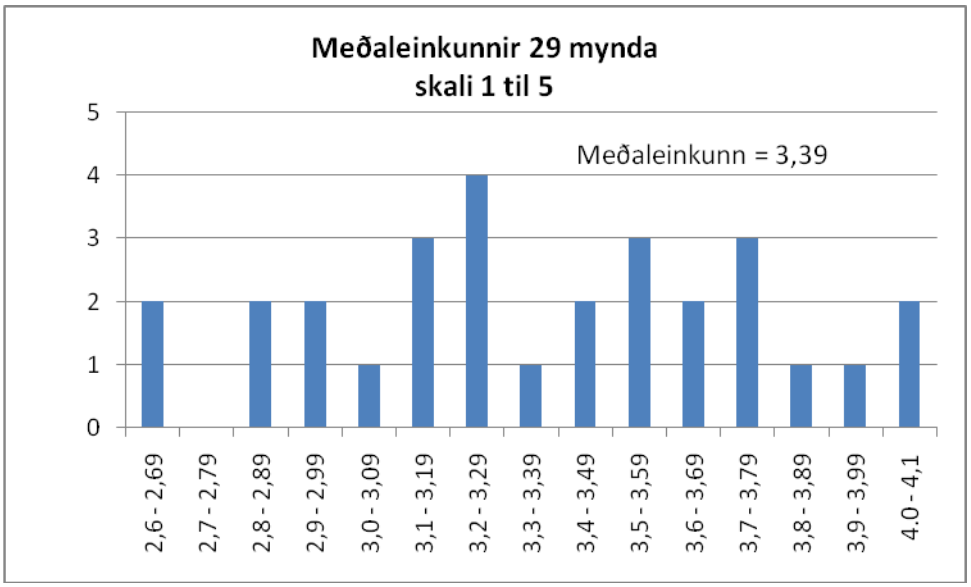

Hlutfall þeirra sem segjast mjög líklega flytja innan 5 ára
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
34%
30%
38%
69%
26%
16%
36%
34%
34%
27%
alls
Karlar
Konur
18-29 ára
30-49 ára
50-75 ára
borgarhluti 1
borgarhluti 2
borgarhluti 3
borgarhluti 4

Mynd 55

10. Val á húsagerðum eftir myndum

Eins og í könnuninni árið 2003 voru þátttakendur beðnir að gefa myndum af húsum og umhverfi einkunnir á skalanum 1 – 5 út frá því þeim hugnaðist þær til búsetu. Í fyrri könnun var unnið með ljósmyndir aðallega af húsum og umhverfi í Reykjavík auk nokkurra erlendra dæma.

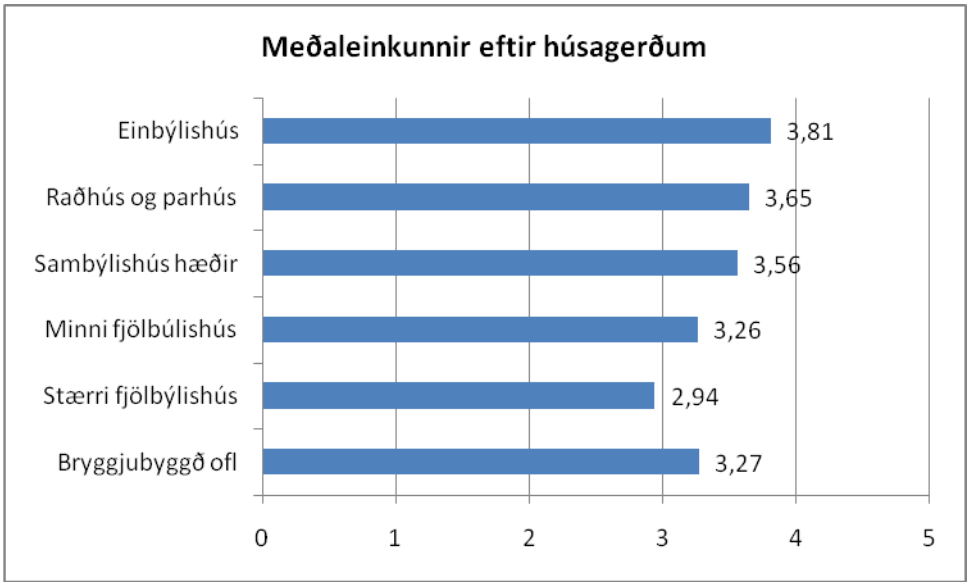
Í þessari könnun voru notaðar þrívíddarteikningar af nýjum húsum sem voru auglýst á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu um mitt ár 2007. Nú var svarendum einnig boðið að rökstyðja einkunnagjöf sína með því að gefa örstutta lýsingu á kostum og göllum hverrar myndar. Valdar voru 29 myndir og eru þær allar með upplýsingum meðaleinkunn og hve mörgum % líkaði mjög vel við hverja þeirra í viðauka II.



Mynd 56

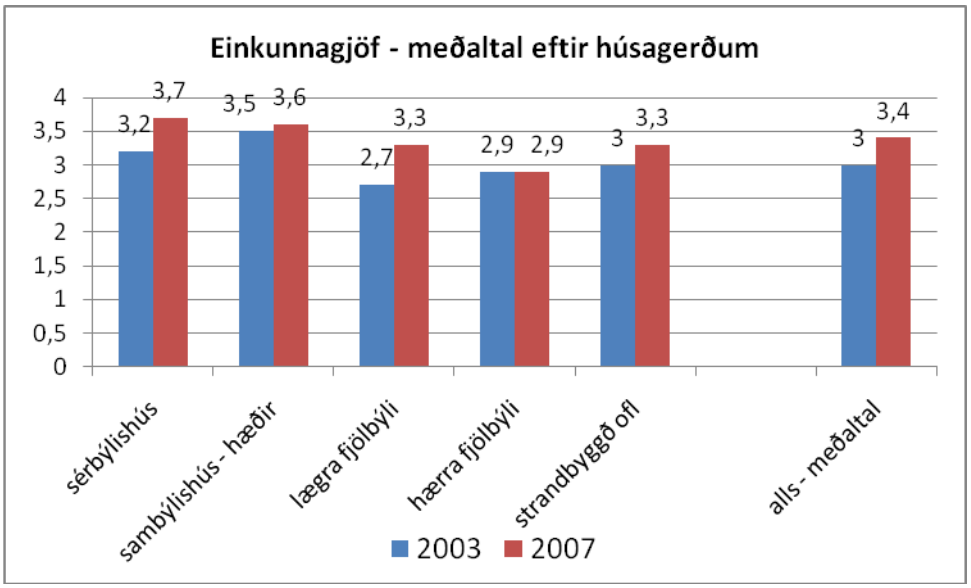
Mynd 56 sýnir dreifingu einkunna í könnuninni 2007 á skalanum 1 til 5 og er 5 hæsta einkunn. Dreifing einkunna var á bilinu 2,1 til 4.1 og meðaleinkunn 3,39. Í könnuninni 2003 var dreifingin á bilinu 2,4 til 3.8 og meðaleinkunn 2,95. Einkunnir eru því heldur hærri í þessari könnun sem skýrist líklega að því að sum eldri hús, aðallega eldri fjölbýlishús, í fyrri könnuninni fengu nokkuð slaka einkunn og einnig má álykta sem svo að nýju húsin í þessari könnun falli nokkuð vel að markaðskröfum.

Einkunnir eftir húsagerðum: Eins og í könnun inni 2003 voru myndirnar flokkaðar eftir húsagerðum. Einbýlishús fá hæsta meðaleinkunn 3,81, raðhús og parhús 3,65, og sambýlishús 3,56. Lægri fjölbýlishús fá meðaleinkunn 3,36, og hærri fjölbýlishús lægstu meðaleinkunn 2,94. Strandbyggðin fær svipaða meðaleinkunn og lægri fjölbýlishús eða 3,27 (mynd 57).



Mynd 57

Á mynd 58 eru niðurstöðurnar eftir húsagerðum 2007 bornar saman við könnunina 2003. Þá kemur í ljós að meðaleinkunnir sérbýlishúsa og lægri fjölbýlishúsa hafa hækkað mest og næst kemur bryggjubyggð/blöndun byggð. Sambýlishús halda vel sýnum vinsældum en hærri fjölbýlishús standa í stað eru með áberandi lægsta meðaleinkunn 2007.



Mynd 58

Í stuttri greinargerð er ekki er hægt að gera myndaþættinum nákvæm skil , til þess er hann of margslungin þar sem hver mynd segir meir en mörg orð, en vísað er til viðauka II og greiningargagna frá Miðlun ehf. Hér á eftir verða því aðeins nokkrir megin atriði dregin fram. Eins og myndir 57 og 58 sýna ræðst stigagjöfin mjög af húsagerðum þ.e. einbýlishús fá að meðaltali háa einkunn hjá stórum hluta spyrjenda, en há fjölbýlishús höfða til minni hópa svarenda og fengu tiltölulega lága meðaleinkunn.

Þannig fengu tvö nokkuð stór einbýlishús hæstu meðal einkunnir 4,09 og 4,02. Tvö glæsileg raðhús voru í 4. og 5. sæti. Minni einbýlishús náðu 7. og 8. sæti og sambýlishús/hæðir 9. og 10. Sæti. Bryggjubyggð náði 14. sæti, lágt fjölbýlishús 16. sæti og hátt fjölbýlishús 20. sæti af 29 myndum.

Inn í þessa röð vinsælustu húsa koma myndir af húsum og umhverfi sem falla ekki inn í ofangreinda flokkun húsagerða. Í 3. sæti er mynd af þyrpingu sérbýlis/sambýlishúsa nokkurs konar þorps-stemming (ný hús í gömlum anda í eldri byggð). Í 6. Sæti er mynd af búgarði nærri þéttbýli og í 11. Sæti af gömlu bárujárnsklæddu timburhúsi. Sjá sýnishorn mynda hér að neðan og allar myndir í viðauka II. Í greiningargögnum Miðlunar ehf má finna einkunnir einstakra hópa við allar myndirnar.

nr 1 meðaleink = 4,09 líkar mjög vel = 44%

nr 3 meðaleink = 3,89 líkar mjög vel = 28%

nr 5 meðaleink = 3,79 líkar mjög vel = 25%

nr 8 meðaleink = 3,65 líkar mjög vel = 24%

nr 10 meðaleink = 3,64 líkar mjög vel = 16%

nr 14 meðaleink = 3,48 líkar mjög vel = 16%

11 . Val á byggðaformi (gatnakerfi) eftir myndum

Hluti af myndaþætti könnunarinnar var að fá fram viðhorf svarenda til 4 ólíkra byggðaforma – gatnakerfa og eru þessi 4 dæmi hverfahlutar í Reykjavík: Þingholt – Stekkir/ Bakkar – Staðahverfi og Úlfarsfell.

Þingholt endurspeglar óreglulegt byggðamynstur og gatnakerfi frá byrjun síðustu aldar. Stekkir og Bakkar eru með flokkað gatnakerfi og aðgreiningu húsagerða af svo kallaðri Radburn fyrirmynd frá sjöunda áratugnum. Staðahverfi er nokkuð hefðbundið úthverfaskipulag með sérbýlishúsum, botnlangagötum og þéttustu byggð í miðju. Úlfarsfell er tilraun til að samræma óreglulegt gatnaskipulag eldri hverfa og flokkað gatnakerfi og að ná fram fjölbreytni /blöndun af húsagerðum.

nr 1 meðaleink = 3,65 líkar mjög vel = 16%

nr 2 meðaleink = 3,27 líkar mjög vel = 8%

nr 3 meðaleink = 3,25 líkar mjög vel = 9%

nr 4 meðaleink = 3,15 líkar mjög vel = 6%

Staðahverfið fékk hæstu meðaleinkunn 3,65 og Stekkir/Bakkar og Þingholt svipaða einkunn 3.27 og 3,25. Úlfarsfell er þar ekki langt fyrir neðan með meðaleinkunn 3,15. Líklega endurspeglar góð útkoma Staðahverfis óskir Reykvíkinga um sérbýlishús í rúmgóðu umhverfi. Það kom nokkuð á óvart að Þingholtin höfða mest til eldra fólks 45 ára og eldra, en Stekkir/Bakkar til þeirra yngri 18 til 34 ára.

Bæði Staðahverfi og Úlfarsfell höfða til allra aldurshópa sérstaklega þeirra sem búa nú í úthverfum borgarinnar. Þingholtin höfðuðu til tekjuhærra fólks og háskólaborgara, en Stekkir/Bakkar fólks með heldur lægri tekjur og minni menntun. Staðahverfi og Úllfarsfell höfða til flesta menntunar- og tekjuhópa.

12. Samantekt og ábendingar

Í rannsókninni hefur verið tekið saman mikið magn upplýsinga um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa á árinu 2007 og eins er gerður samanburður á þeim viðhorfum og skoðunum sem fram komu í svipaðri könnun árið 2003. Með þessari vinnu er því hægt að kortleggja helstu breytingar sem orðið hafa á húsnæðis- og búsetuóskum Reykvíkinga síðustu 4 árin. Í þessari greinargerð eru aðeins helstu niðurstöður teknar saman en í greiningarsafni má sjá viðhorf og mat hinna ýmsu félagshópa á einstökum atriðum.

Þessi gögn má nýta í almennri stefnumörkun í húsnæðis- og búsetumálum á aðalskipulagsstigi og ekki síður við gerð forsagna og skilmála fyrir ný íbúðahverfi á deiliskipulagsstigi. Þar getur myndaþáttur könnunarinnar orðið að góðu liði. Það kemur skýrt fram í rannsókninni að óskir borgarbúa í þessum efnum eru fjölbreyttar og því ber að varast allar alhæfingar og eins er mikilvægt að tryggja fjölbreytni í húsagerðum og nærumhverfi í nýjum íbúðahverfum. Sömu forsendur eiga ekki við í þéttingareit í gömlu íbúðahverfi og í nýju úthverfi.

Mikilvægt er að fagfólk á skipulagssviði borgarinnar rýni vel í niðurstöður könnunarinnar og meti hvað í niðurstöðunum þurfi að skoða nánar varðandi mögulegar breytingar á skipulagi nýrra hverfa m.a. í samhengi við fyrirsjánlegar breytingar á borgarsamfélaginu á næstu árum. Sem dæmi má nefna húsnæðis- og búsetuóskir fólks á aldrinum 50 til 75 ára en fjöldi þeirra mun vaxa hratt á næstu árum.

Til að fá gleggri mynd og skýringar á húsnæðis- og búsetuóskum einstakra aldurshópa er áætlað að mynda 2 – 3 rýnihópa í ársbyrjun 2008 og kafa þar dýpra í einstaka valda þætti sem ekki komu nægilega skýrt fram í könnuninni og eins að ræða atriði sem skipulagsyfirvöld borgarinnar vilja fá haldbetri upplýsingar um, svipað og gert var í rannsókninni 2003. Greina þarf nánar jákvæð og neikvæð viðhorf borgarbúa til þéttingu byggðar, byggðar á landfyllingum og eins á fjölgun háhýsa.

Könnunin náði ekki til allra þátta húsnæðismarkaðsins og ekki til allra þjóðfélagshópa. Sem dæmi um þjóðfélagshóp sem stóð utan könnunarinnar er fólk af erlendum uppruna. Það þarf að kanna nánar húsnæðis- og búsetuóskir þess fólks, en fjöldi þeirra hefur vaxið hratt síðustu 3 árin. Eins náði könnunin, sem var netkönnun, ekki til elsta aldurshópsins þ.e. til fólks 75 ára og eldra.

Í framhaldi af þessari könnun væri æskilegt að kanna nánar viðhorf fólks til lífsgæða og þjónustu í nýlegum hverfum í borginni. Í því sambandi þyrfti að taka fyrir 2 -3 ólíka hverfahluta í bæði eldri og nýrri hluta borgarinnar þar sem eru mismunandi húsagerðir. Einnig er æskilegt að kanna nánar hverjir búa nú í háhýsum og hvernig fólki líkar að búa í þeim. Þá er skynsamlegt fá fólk í rýnihópum til að meta mismunandi kosti í skipulagi nýrra hverfa með því að sýna því mögulega útfærslu í þríviddarteikningum.

Viðauki I

Spurningalisti

Húsnæðis- og búsetukönnun í Reykjavík 2007

SP. 1. Hvar bjóst þú lengst á uppvaxtarárum? a) í Reykjavík, b) grannsveitarfélagi Reykjavíkur

á höfuðborgarsvæðinu, c) á landsbyggðinni, d) erlendis

SP. 2 Býrð þú í eigin húsnæði, leiguhúsnæði eða í foreldrahúsum?

SP. 3 Í hvers konar húsnæði býrð þú*?*

a) Íbúð í stærra fjölbýlishúsi (4 hæðir eða hærra), b) íbúð í 2-3 hæða fjölbýlishúsi, c) hæð í tvíbýlis- eða þríbýlishúsi, d) einbýlishúsi, e) raðhúsi, f) parhúsi, g) penthouse íbúð, h) annað

SP. 4 Hve mörg herbergi eru í íbúðinni?

SP. 5 Hversu lengi hefur þú búið í þessu húsnæði? (nefna árafjölda)

SP. 6 Hvar bjóst þú síðast? *a) í sama hverfi, b) öðru hverfi í Reykjavík, c) í grannsveitarfélagi, d) á landsbyggðinni*

e) erlendis

SP. 7 Hvers konar húsnæði vantar helst í borginni að þínu áliti?

a) Íbúð í stærra fjölbýlishúsi (4 hæðir eða hærra), b) íbúð í 2-3 hæða fjölbýlishúsi, c) hæð í tvíbýlis- eða þríbýlishúsi, d) einbýlishúsi, e) raðhúsi, f) parhúsi, g) penthouse íbúð, h) annað

SP. 8 Hvar vildir þú helst búa í Reykjavík? (Sjá kort 9 hverfi)

SP. 9 Í hvers konar húsnæði vildir þú helst búa?

a) búð í stærra fjölbýlishúsi (4 hæðir eða hærra), b) íbúð í 2-3 hæða fjölbýlishúsi, c) hæð í tvíbýlis- eða þríbýlishúsi, d) einbýlishúsi, e) raðhúsi, f) parhúsi, g) penthouse íbúð, h) annað

SP. 10 Hvaða skilyrði þyrfti íbúð í fjölbýlishúsi að uppfylla til þess að þú teldir hana vænlegan kost?

(opin spurning)

SP. 11 Hversu miklar eða litlar líkur telur þú á að þú flytjir á næstu 5 árum? (*jákvæðir,*

svara spurningum 11 til 13)

SP.12 Hvar munt þú aðallega leita þér að húsnæði? *a) innan sama hverfis, b) í öðrum hverfum*

innan Reykjavíkur, c) í grannsveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu, d) á landsbyggðinni e) erlendis?

SP.13 Miðað við núverandi efnahag þinn og óskir, hverskonar húsnæði er líklegast að þú flytjir í?

a) Íbúð í fjölbýlishúsi, b) hæð í tvíbýlis- eða þríbýlishúsi, c) einbýlishúsi, d) raðhúsi, e) parhúsi, f) penthouse íbúð, g) annað

Sp 14 Hvernig fjölbýlishús myndir þú velja?

a) 2-3 hæða, b) 4 – 6 hæða c) 7-9 hæða d) turnhúsi yfir 10 hæðir e) annað.

SP.15 Í hverju af eftirfarandi 7 nýbyggingasvæðum í Reykjavík vildir þú helst búa?

a) Vatnsmýri, b) Örfirisey, c)Miðborg (frá Seljavegi austur að Höfðatúni), d) Sléttuvegur, e) Úlfarsárdalur, f) Geldinganes, g) Elliðaárvogur – nýtt bryggjuhverfi (Sjá kort)

SP.16 Hvert eftirtalinna atriða skiptir mestu máli þegar þú velur þér í hvaða hverfi þú vilt búa að því gefnu að þú finnir þar húsnæði sem hæfir þér?

a) fjölskylduvænt og friðsælt hverfi, b) að stutt sé í verslun og þjónustu, c) nálægð við miðborgina, d) að lítil truflun sé frá umferð, e) gæði grunnskóla, f) að hverfið sé nærri vinnustað,

g, nægt framboð veitingahúsa og menningar, h) góðar strætisvagnasamgöngur

SP. 17 Hvaða þjónustu telur þú nauðsynlega í göngufjarlægð frá heimili þínu? (opin spurning)

SP. 18 Hvaða umhverfisaðstæður skipta þig mestu máli við val á hverfi?

a*) útsýni, b) skjól, c) landhalli móti sól, d)) útivistar- og íþróttamöguleikar, f) nálægð við sjó*

SP. 19 Hvert eftirtalinna atriða skiptir mestu máli þegar þú velur þér húsnæði,

að því gefnu að verðið sé viðráðanlegt?

a) Hönnun íbúðar, b) sér inngangur í íbúð, c) Gott útsýni, d) gæði innréttinga og þörf á viðhaldi, e) næg bílastæði, bílskýli eða bílskúr.

SP. 20 Myndir þú segja að þú værir í miklum eða litlum tengslum við nágranna þína?

a) Mjög miklum, b) frekar miklum, c) hvorki né, d) frekar litlum, e) mjög litlum

SP. 21 Hvað telur þú að þú, fjölskylda þín og gestir þurfi að hafa aðgang að mörgum bílastæðum fyrir utan húsið þitt? _____

Sp 22 Hvað þarf næsta húsnæði sem þú flytur í að hafa mörg herbergi?_____

SP. 23 Ertu hlynnt (ur) því að byggð sé þétt í Reykjavík?

a) Mjög sammála, b) frekar sammála, c) hvorki né, d) frekar ósammála, e) mjög ósammála

SP. 24 Eru einhver svæði í borginni innan núverandi byggðar sem mætti nýta undir íbúðabyggð? (já, nei)

Sp. 25 Getur þú nefnt dæmi?_____

SP. 26 Ertu hlynnt (ur) að ný byggð rísi á landfyllingum í Reykjavík?

a) Mjög sammála, b) frekar sammála, c) hvorki né, d) frekar ósammála, e) mjög ósammála

SP. 27 Hvað telur þú að háhýsi séu að lágmarki margar hæðir?_____

SP. 28 Ert þú sammála því að fjölga háhýsum í borginni?

a) Mjög sammála, b) frekar sammála, c) hvorki né, d) frekar ósammála, e) mjög ósammála

SP. 29 Hvar finnst þér að mætti fjölga háhýsum í Reykjavík? (þeir svari sem vilja fjölga háhýsum)_____

SP. 30 Gætir þú hugsað þér að búa í háhýsi?

a) .Já, b) nei , c) veit ekki

SP. 31 Ertu hlynnt(ur) eða andvíg(ur) því að í þínu hverfi séu háhýsi?

a) *hlynntur, b) andvígur, c) veit ekki*

SP. 32 Ertu hlynntur eða andvígur því að þrifaleg atvinnustarfsemi, svo sem skrifstofur, verslun og léttur iðnaður, sé í hverfinu þar sem þú býrð? a) *hlynntur, b) andvígur, c) veit ekki*

SP.33 Hvernig hugnast þér að hafa þjónustustarfsemi t.d. (verslanir, vinnustofur, skrifstofur og veitingastaði) á jarðhæð fjölbýlishúsa við helstu umferðargötur í íbúðahverfum? a) mjög vel, b) vel, c) hvorki né, d) illa, e) mjög illa

SP. 34 Hvort lýst þér betur á að búa í fjölbýlishúsi með stigagangi innandyra eða með svalagöngum?
a) *Stigagang innandyra i, b) svalagöngum , c) veit ekki*

Viðauki II Myndum raðað eftir stigafjölda

nr 1 meðaleink = 4,09 líkar mjög vel = 44%	Nr 2 meðaleink = 4,0 líkar mjög vel = 43%
nr 3 meðaleink = 3,89 líkar mjög vel = 28%	nr 4 meðaleink = 3,81 líkar mjög vel = 24%
nr 5 meðaleink = 3,79 líkar mjög vel = 25%	nr 6 meðaleink = 3,73 líkar mjög vel = 34%

nr 7 meðaleink = 3,72 líkar mjög vel = 26%	nr 8 meðaleink = 3,65 líkar mjög vel = 24%
nr 9 meðaleink = 3,64 líkar mjög vel = 18%	nr 10 meðaleink = 3,64 líkar mjög vel = 16%
nr 11 meðaleink = 3,55 líkar mjög vel = 28%	nr 12 meðaleink = 3,64 líkar mjög vel = 21%

nr 13 meðaleink = 3,49 líkar mjög vel = 14%	nr 14 meðaleink = 3,48 líkar mjög vel = 16%
nr 15 meðaleink = 3,47 líkar mjög vel = 16%	nr 16 meðaleink = 3,39 líkar mjög vel = 11%
nr 17 meðaleink = 3,39 líkar mjög vel = 11%	nr 18 meðaleink = 3,26 líkar mjög vel = 9%

nr 19 meðaleink = 3,24 líkar mjög vel = 13%	nr 20 meðaleink = 3,24 líkar mjög vel = 11%
nr 21 meðaleink = 3,19 líkar mjög vel = 11%	nr 22 meðaleink = 3,15 líkar mjög vel = 11%
nr 23 meðaleink = 3,12 líkar mjög vel = 6%	nr 24 meðaleink = 3,03 líkar mjög vel = 6%

nr 25 meðaleink = 2,92 líkar mjög vel = 5%	nr 26 meðaleink = 2,91 líkar mjög vel = 3%
nr 27 meðaleink = 2,82 líkar mjög vel = 10%	nr 28 meðaleink = 2,69 líkar mjög vel = 6%
nr 29 meðaleink = 2,66 líkar mjög vel = 3%	

nr 1 meðaleink = 3,65 líkar mjög vel = 16%	nr 2 meðaleink = 3,27 líkar mjög vel = 8%
nr 3 meðaleink = 3,25 líkar mjög vel = 9%	nr 4 meðaleink = 3,15 líkar mjög vel = 6%