



Til bæjarráðs Kópavogsbæjar/ umsögn

Kópavogi, 2. september 2025
25081926/005.05 IA

Efni: Staða á kaupum og sölum félagslegra íbúða árið 2025

Frá bæjarfulltrúa Samfylkingar, lögð fram svohljóðandi fyrirspurn: Óskað er eftir áætlun um kaup á nýjum íbúðum inn í félagslega íbúðakerfi Kópavogs til áramóta. Jafnframt er óskað eftir upplýsingum um fjölda íbúða sem hafa verið seldar á árinu og eru þegar keyptar.

Vegna aðstæðna á fasteignamarkaði undanfarin ár hefur verið erfitt að gera nákvæma áætlun um kaup á íbúðum, en eftirfarandi hefur verið ákveðið leiðarljós:

Forsendur fyrir sölu á íbúðum eru helst tvennskonar, annarsvegar þegar íbúi uppfyllir skilyrði til að kaupa þá íbúð sem hann býr í og hins vegar er farið að líta til þess, að þegar eldri íbúðir losna sé tækifæri til að selja þær og þannig endurnýja hægt og sígandi eignasafnið sem er tekið að eldast. Einnig er horft til þess, að víða á bærinn margar íbúðir í stigagangi miðað við þær kröfur sem gerðar eru í dag, þannig að sala íbúða geti lagfært það hlutfall.

Kaup á íbúðum ræðst af framboði íbúða sem uppfylla þær kröfur sem húsnæðisnefnd gerir á hverjum tíma. Um alllangt skeið hafa það verið tveggja herbergja íbúðir sem hefur vantað í eignasafnið og hefur verið leitast við að fjölga slíkum eignum. Flest kaup á undanförunum árum hafa verið í nýbyggingum undir þeim kvöðum að bærinn hafi rétt á að kaupa allt að 4,5% íbúða á viðkomandi nýbyggingarsvæðum. Þörfin hjá bænum eru tveggja herbergja íbúðir og hefur verið leitast við að kaupa þær sem fást á ásættanlegu verði áður en þær fara í almenna sölu, þar sem bærinn keppir ekki við aðra kaupendur um íbúðir. Auk framangreinds er almenni markaðurinn kannaður öðru hvoru og athugað hvort áhugaverðir kostir af tveggja herbergja íbúðum séu í boði. Finnist þannig eign, þá er hún skoðuð og gert tilboð uppfylli eign kröfurnar. Núna er verið að skoða fimm slíkar íbúðir.

Stundum kemur beiðni frá velferðarsviði þar sem óskað er eftir stærri íbúð eða íbúð sem uppfyllir sérstök skilyrði. Er þá farið af stað og þannig íbúðar leitað og hún keypt finnist hún. Núna er er í gangi slík leit og liggja þar nokkrar íbúðir undir sem verið er að skoða.

Á árinu 2025 hafa verið seldar 3 íbúðir en keyptar 8. Ein hinna seldu íbúða fór til leigutaka sem uppfyllti þau skilyrði sem sett hafa verið varðandi kaup leigutaka á íbúð



sem hann býr í. Hinar tvær voru seldar til að fækka fjölda eldri íbúða sem Húsnæðisnefnd á í einum stigagangi. Kaupendur voru ungar fjölskyldur sem voru að gera sín fyrstu fasteignakaup. Nýlega fékkst heimild til að selja fjórar eldri íbúðir og er það söluferli að hefjast. Í stað þeirra verða keyptar íbúðir og er sú leit hafin eins og áður kom fram. Sjö af þeim íbúðum sem hafa verið keyptar eru í nýbyggingunni við Álfröð, Skólatröð og Háveg, en ein íbúð er eldri.

Virðingarfyllst,

Sindri Sveinsson
Áhættu- og fjárstýringarstjóri

