



**Varasjóður húsnæðismála**

**Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga  
2013**

## Samantekt

Könnun Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúða íslenskra sveitarfélaga fyrir árið 2013 sýnir að við lok ársins var heildarfjöldi leiguíbúða í eigu þeirra alls 4.934. Þetta er 1,2% fjölgun frá 2012; alls voru íbúðirnar 60 fleiri en árið 2012.

Könnunin sýnir áframhaldandi fækkun auðra íbúða (miðað við 6 mánuði eða meira), þ.e. úr 18 íbúðum 2012 í aðeins 4 íbúðir 2013. Árið 2011 voru þær 60, 2010 voru þær 43 og árið 2009 voru þær 50. Eftir 2007 hefur sá meirihluti auðra íbúða (sex mánuði eða lengur), sem fyrir hendi var á Vestfjörðum, algerlega þurrkast út. Árið 2007 voru 68% þessara íbúða á Vestfjörðum, en árin 2008-2010 var þetta hlutfall komið niður í um 45%. Við lok ársins 2013 var enga íbúð að finna á Vestfjörðum, sem staðið hafði auð 6 mánuði eða lengur.

Auðar íbúðir tilheyra þannig sem næst fortíðinni sem sérstakt vandamál. Þetta má að nokkru leyti þakka starfsemi Varasjóðs húsnæðismála, sem einnig hefur haft jákvæð áhrif á rekstrarstöðu hins félagslega leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna.

Samtals 6 sveitarfélög hafa á þrjónunum að fjölga í náginni framtíð leiguíbúðum sínum um alls 286 íbúðir. Mest munar um áform Félagsbústaða hf í Reykjavík að byggja 200 íbúðir og festa kaup á 20 íbúðum. Þrjú stór sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu, Kópavogur, Hafnarfjarðarkaupstaður og Mosfellsbær, áforma að fjölga leigubúðum, en aðeins Kópavogur tilgreinir fjölda þeirra íbúða sem um yrði að ræða, samtals 10 íbúðir. Þá áformar Tálknafjarðarhreppur að kaupa 2 félagslegar leiguíbúðir. Akraneskaupstaður hyggst byggja 4 leiguíbúðir.

Áfram virðist draga úr almennum rekstarvanda leiguíbúða sveitarfélaganna, miðað við lok ársins 2013. Þannig nefndu nú 25 sveitarfélög einhvern rekstarvanda 2013, samanborið við 27 árið 2012 og 31 sveitarfélag 2011. Aðeins eitt sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu taldi sig eiga við rekstrarvanda að stríða og var þetta atriði tiltölulega jafnt dreift meðal sveitarfélaganna utan höfuðborgarsvæðisins. Það eru þó eðlilega séð helst þau sveitarfélög á landsbyggðinni sem eiga flestar félagslegar leiguíbúðir sem tilgreina vandkvæði við rekstur íbúðaforða síns.

Þeim sveitarfélögum sem telja sig búa við skort á leiguhúsnæði hefur fjölgað, þ.e. úr 38 sveitarfélögum í 40, milli árána 2011 og 2012 fjölgaði þessum sveitarfélögum úr 33 í 38, þannig að á þessum tveimur árum er greinilegt að staðan hefur þrengst hjá mörgum sveitarfélögum. Árið 2010 töldu 26 sveitarfélög sig búa við skort á leiguíbúðum og 23 sveitarfélög samkvæmt könnun ársins 2009. Fjöldi þeirra sveitarfélaga sem nefna til sögunnar skort á leiguíbúðum hefur

farið vaxandi á hverju ári, allt frá því að þessi spurning var fyrst lögð fyrir sveitarfélögin árið 2009.

Að þessu sinni var í fyrsta sinn spurt um það hversu margar umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði hefðu borist sveitarfélaginu á árinu 2013 og einnig hve margir umsækjendur hefðu verið á biðlista þess eftir félagslegu leiguhúsnæði við lok þess árs. Fjöldi fólks sem sótt hefur um félagslega leiguíbúð er langmestur í Reykjavík, svo og í sveitarfélögum annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Hið sama á við fjölda þeirra sem eru á biðlista eftir félagslegri leiguíbúð. Um 70% umsóknanna eru þannig um leiguíbúðir á höfuðborgarsvæðinu og um 80% þeirra sem eru á biðlista eftir félagslegri leiguíbúð búa á höfuðborgarsvæðinu. Önnur sveitarfélög, þar sem umsóknafjöldinn er talsverður eru Kópavogsbær, Akureyrarkaupstaður, Reykjanesbær, Fjarðarbyggð og Sveitarfélagið Árborg. Á eftir Reykjavík er áberandi mikill fjöldi á biðlista í grannbæjunum Kópavogi og Hafnarfirði, í Reykjanesbæ og Sveitarfélaginu Árborg.

Meirihluti leiguíbúða sveitarfélaganna er rekinn af rekstarfélögum og hækkaði þetta hlutfall um rúm 2% milli ára. Sama má segja um greiðslu sérstakra húsaleigubóta, þar hefur hlutfallið einnig hækkað, þ.e. um hálf prósent milli ára.

Ný spurning í könnun ársins 2012, sem einnig var í könnun fyrir árið 2013, leiddi í ljós að hæsta meðalleiga var að finna í Reykjavík og því næst í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Meðalleiga á landsbyggðinni er oftast undir 1000 kr. á fermetra á mánuði, en undantekningar eru samt allmargar og þá einkum meðal stærri sveitarfélaganna, svo sem Akureyrarbæjar, Sveitarfélagsins Skagafjarðar, Norðurbings, Fjarðabyggðar og Sveitarfélagsins Hornafjarðar.

Lang flest sveitarfélaganna, alls 28 af þeim 48, sem svöruðu nýjum spurningum um annars vegar ástand leiguíbúða og hins vegar um viðhaldspörf þeirra, telja ástand leiguíbúða í sveitarfélaginu ýmist vera gott eða mjög gott. Einungis þrjú sveitarfélög telja sig búa við slæmt ástand leiguíbúða sem þau eiga.

Tiltölulega gott ástand leiguíbúða íslenskra sveitarfélaga endurspeglast svo í því að aðeins 11% þeirra eru talin þarfnast viðhalds.

## Efnisyfirlit

Samantekt .....	2
Yfirlit um myndir og töflur .....	5
Inngangur .....	6
Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaganna .....	7
Auðar íbúðir.....	11
Áform um úreldingu, niðurrif, fjölgun eða fækkun íbúða.....	12
Rekstrarvandi sveitarfélaga vegna leiguíbúða .....	14
Staðan á leigumarkaðnum .....	17
Fjöldi umsókna um félagslegt leiguhúsnæði, biðlistar og biðtími.....	19
Þættir tengdir rekstri leiguíbúða sveitarfélaganna .....	23
Leigugjald á fermetra .....	25
Ákvörðun leiguverðs í félagslegu leiguhúsnæði sveitarfélaganna .....	26
Ástand og viðhald leiguíbúða sveitarfélaganna .....	28
Viðauki: Spurningalisti könnunarinnar .....	30

## Yfirlit um myndir og töflur

Mynd 1: Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaga 2006-2013 .....	8
Mynd 2: Breytingar á fjölda leiguíbúða sveitarfélaga 2008–2013 (50 fjölm. sveitarfélögin)8	
Mynd 3: Fjöldi leiguíbúða 50 fjölmennustu sveitarfélaganna (annarra en Reykjavíkur) .....	9
Mynd 4: Fjöldi leiguíbúða á 100 íbúa 2013 (50 fjölmennustu sveitarfélögin).....	10
Mynd 5: Íbúðir auðar 6 mánuði eða lengur 2004-2013 .....	11
Mynd 6: Íbúðir auðar 1 ár eða lengur 2004-2013 .....	12
Tafla 1: Skipting leiguíbúða sveitarfélaga eftir landshlutum 2013 .....	7
Tafla 2: Áform um fjölgun leiguíbúða .....	12
Tafla 3: Félagslegar íbúðir teknar úr notkun árið 2013 .....	13
Tafla 4: Fjöldi leiguíbúða sem var seldar 2013 og áætlað er að selja 2014.....	14
Tafla 5a: Rekstarvandi vegna leiguíbúða sveitarfélaga .....	14-15
Töflur 5b: Sértek vandamál við rekstur leiguíbúða .....	16-17
Tafla 6: Staðan á leigumarkaðnum í sveitarfélaginu .....	18
Tafla 7: Félagslegt húsnæði – umsóknir og biðlistar.....	19-20
Tafla 8a: Biðtími eftir félagslegum íbúðum .....	21
Tafla 8b: Nánari skýringar um lengd biðtíma eftir félagslegum íbúðum.....	22
Tafla 9: Fjöldi íbúða sem sveitarfélögin leigja af öðrum.....	23
Tafla 10: Sérstök rekstarfélög - húsaleigubætur .....	24
Tafla 11: Meðalleigugjald á fermetra í leiguíbúðum sveitarfélaga .....	25-26
Tafla 12: Ákvörðun leiguverðs í húsnæði sveitarfélaganna .....	27
Tafla 13: Ástand og viðhald leiguíbúða sveitarfélaganna.....	28-29

## Inngangur

Í samvinnu við velferðarráðuneytið (og forvera þess) hefur Varasjóður húsnæðismála frá árinu 2004 annast árlega könnun á stöðu leiguíbúðamála hjá sveitarfélögum í landinu. Tilgangur könnunarinnar er að fylgjast með framvindu og breytingum á stöðu leiguíbúða og koma upplýsingarnar m.a. að notum við stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum. Könnunin var nú í annað skipti gerð með rafrænu sniði.

Í ágúst 2014 voru öll 74 sveitarfélögin á landinu beðin að svara rafrænum spurningalista um stöðu leiguíbúða á sínum vegum. Svarfrestur rann út 29. ágúst og bárust svör 56 sveitarfélaga, eða 75,7% þeirra. Í þeim sveitarfélögum, sem svör bárust frá, bjuggu hins vegar 96,9% landsmanna. Þetta verður að teljast viðundandi svörum miðað við íbúafjölda landsins, en er þó lítils háttar lækkun frá fyrri árum, því þetta hlutfall var 98,2% í könnun ársins 2012 og 98,8% í könnun ársins 2011. Svör bárust ekki frá 18 sveitarfélögum, þ.e. (raðað í stærðarröð): Sveitarfélaginu Ölfusi, Rangárþingi eystra, Sveitarfélaginu Vogum, Þingeyjarsveit, Vopnafjarðarhreppi, Seyðisfjarðar-kaupstað, Hvalfjarðarsveit, Djúpavogshreppi, Grímsnes- og Grafningshreppi, Húnavatnshreppi, Kjósarhreppi, Akrahreppi, Ásahreppi, Eyja- og Miklaholtshreppi, Svalbarðshreppi, Fljótsdals-hreppi, Helgafellssveit og Árneshreppi. Tólf af þessum sveitarfélögum áttu 10 leiguíbúðir eða færri á árunum 2011 og 2012, þar af áttu níu enga leiguíbúð. Af þeim 18 sveitarfélögum, sem svör bárust ekki frá að þessu sinni, svöruðu 7 heldur ekki könnuninni fyrir árið 2011, þ.e. Eyja- og Miklaholtshreppur, Akrahreppur, Svalbarðshreppur, Djúpavogshreppur, Ásahreppur, Sveitarfélagið Ölfus og Grímsnes- og Grafningshreppur.

## Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaganna

Í annað sinn var í árlegri könnun Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna spurt ítarlegar en í fyrri könnunum um skiptingu leiguíbúðanna eftir því hvort um væri að ræða félagslegar leiguíbúðir, íbúðir fyrir aldraða eða fatlaða eða hvort um væri að ræða íbúðir sem engin þessara lýsinga ætti við. Tafla 1 sýnir skiptingu leiguíbúða sveitarfélaganna, samkvæmt þessari spurningu, við lok ársins 2013, eftir landshlutum.

Tafla 1

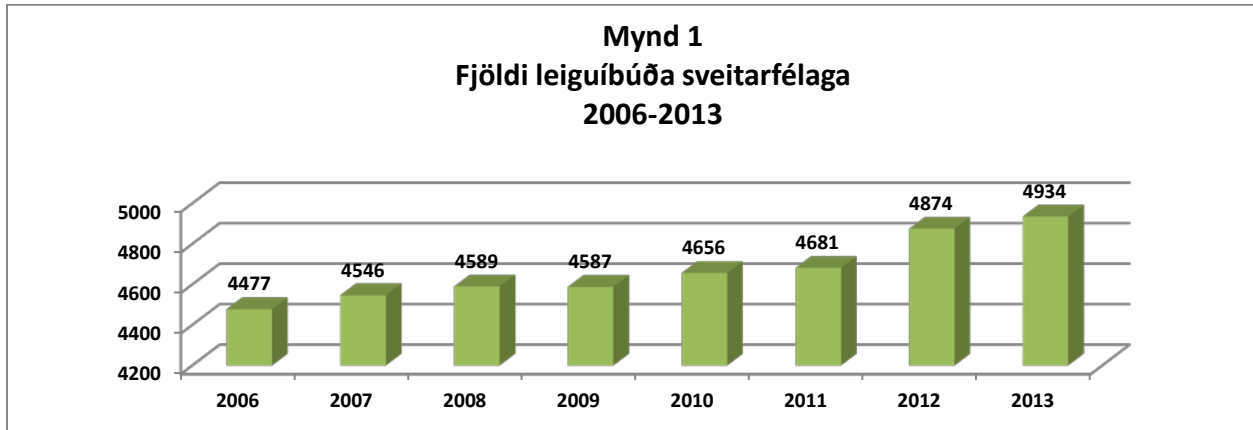
### Skipting leiguíbúða sveitarfélaga eftir landshlutum 2013

	Reykja- vík	Krag- inn	Suður- nes	Vestur- land	Vest- firðir	Norðurl. vestra	Norðurl. eystra	Austur- land	Suður- land	Landið allt
Félagslegar leiguíbúðir	1.800	598	202	85	138	142	341	109	158	3.573
Leiguíb. f. aldr. /fatl.	307	119	114	43	35	40	90	130	85	963
Aðrar leiguíb.	115	0	11	14	20	29	76	83	50	398
<b>Leiguíb. alls</b>	<b>2.222</b>	<b>717</b>	<b>327</b>	<b>142</b>	<b>193</b>	<b>211</b>	<b>507</b>	<b>322</b>	<b>293</b>	<b>4.934</b>
Breyting frá 2012	10	-1	11	2	-14	37	24	20	5	94
<b>Hlutfallstölur, %</b>										
Félagslegar leiguíbúðir	81,0%	83,4%	61,8%	59,9%	71,5%	67,3%	67,3%	33,9%	53,9%	72,4%
Leiguíb. f. aldr. /fatl.	13,8%	16,6%	34,9%	30,3%	18,1%	19,0%	17,8%	40,4%	29,0%	19,5%
Aðrar leiguíb.	5,2%	0,0%	3,4%	9,9%	10,4%	13,7%	15,0%	25,8%	17,1%	8,1%
<b>Leiguíb. alls</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Breyting</b> frá 2012	0,5%	-0,1%	3,5%	1,4%	-6,8%	21,3%	5,0%	6,6%	1,7%	1,9%

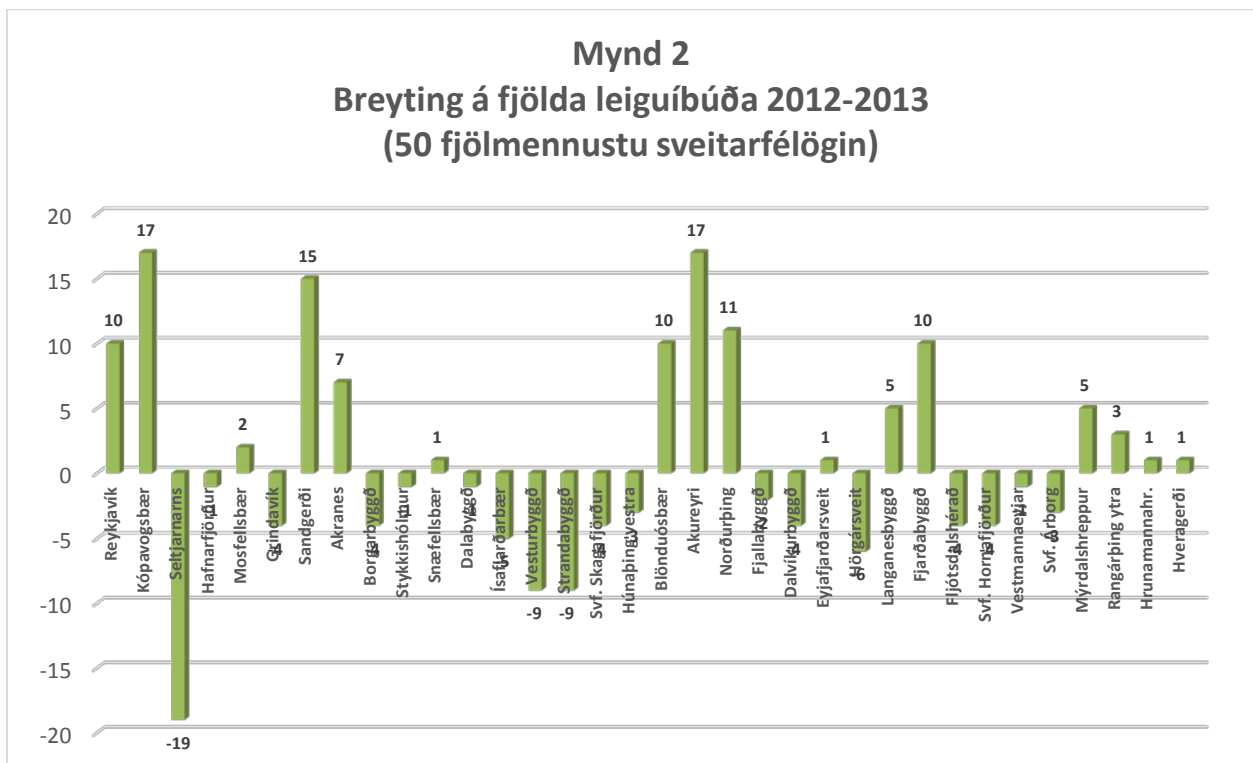
Af heildarforða 4.934<sup>1</sup> leiguíbúða sveitarfélaganna reyndust um 960 íbúðir vera íbúðir ætlaðar öldruðum og um 400 íbúðir flokkast sem íbúðir af öðru tagi en félagslegar leiguíbúðir. Hlutfall íbúða fyrir aldraða og fatlaða er talsvert breytilegt eftir landshlutum, hæst reyndist það vera á Austurlandi og Suðurnesjum, en lægst í Reykjavík, í Kraganum og á Norðurlandi eystra.

<sup>1</sup> Fyrir þau sveitarfélög, sem ekki bárust svör frá að þessu sinni, eru notaðar tölur frá árinu 2012 (fyrir 5 sveitarfélög) eða frá 2011 (fyrir 4 sveitarfélög). Alls bárust ekki svör frá 18 sveitarfélögum, eins og fram kom hér að framan í inngangi skýrslunnar. Níu þeirra áttu engar leiguíbúðir, samkvæmt fyrri könnunum Varasjóðs húsnæðismála.

Heildarfjöldi leiguíbúða sveitarfélaganna 2013 reyndist, sem áður sagði, vera 4.934 íbúðir, samanborið við 4.874 íbúðir árið 2012 (sjá mynd 1). Þetta er 1,2% fjölgun milli ára; eða um 60 íbúðir.



Mynd 2 sýnir þróunina í 50 fjölmennustu sveitarfélögum, þ.e. hve mikið íbúðum fjölgaði eða fækkaði milli árunna 2012 og 2013.<sup>2</sup>



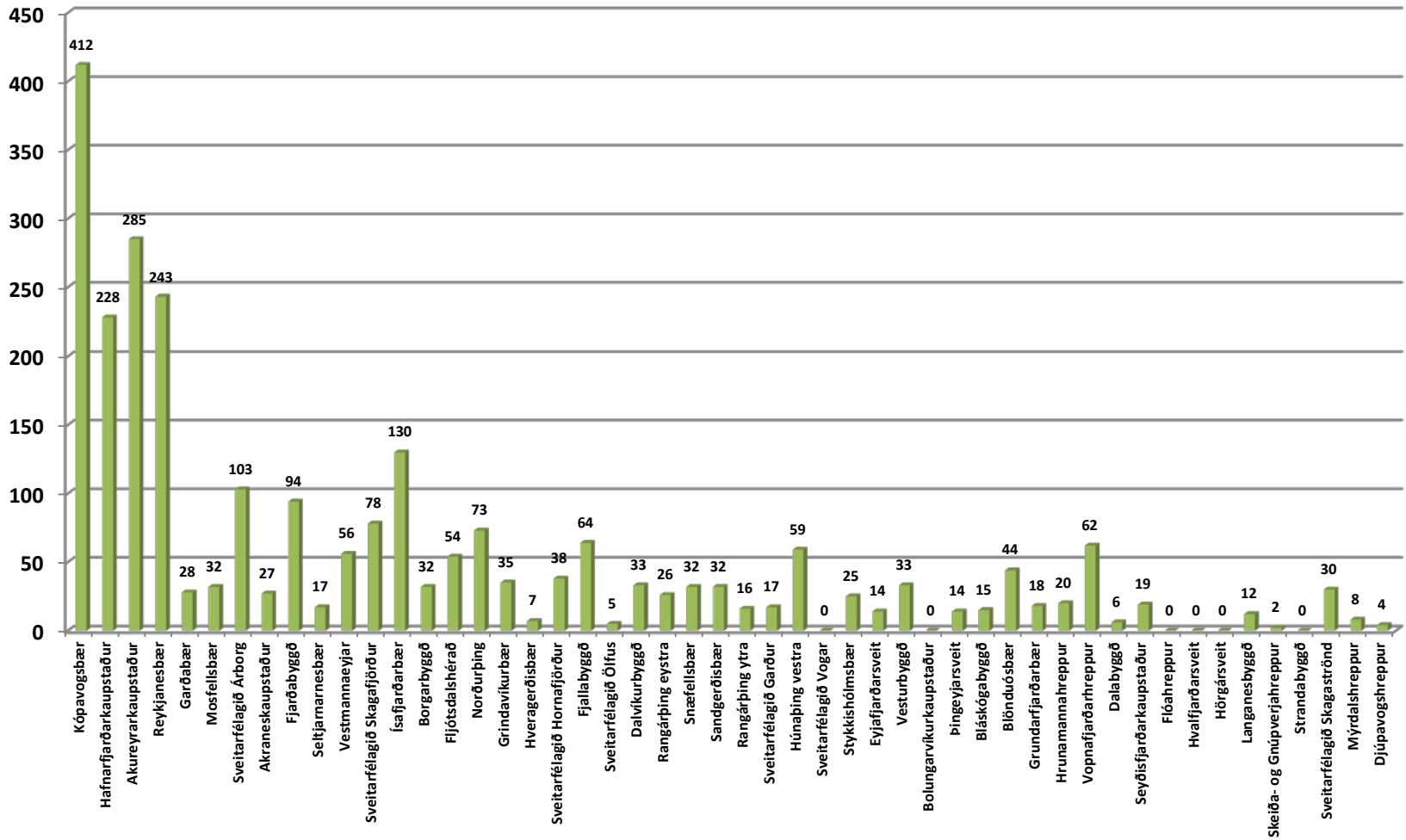
<sup>2</sup> Til hægðarauka við gerð skýringarmyndarinnar hér að ofan var þeim sveitarfélögum, úr hópi þeirra 50 fjölmennustu þar sem engar breytingar urðu milli ára, sleppt.



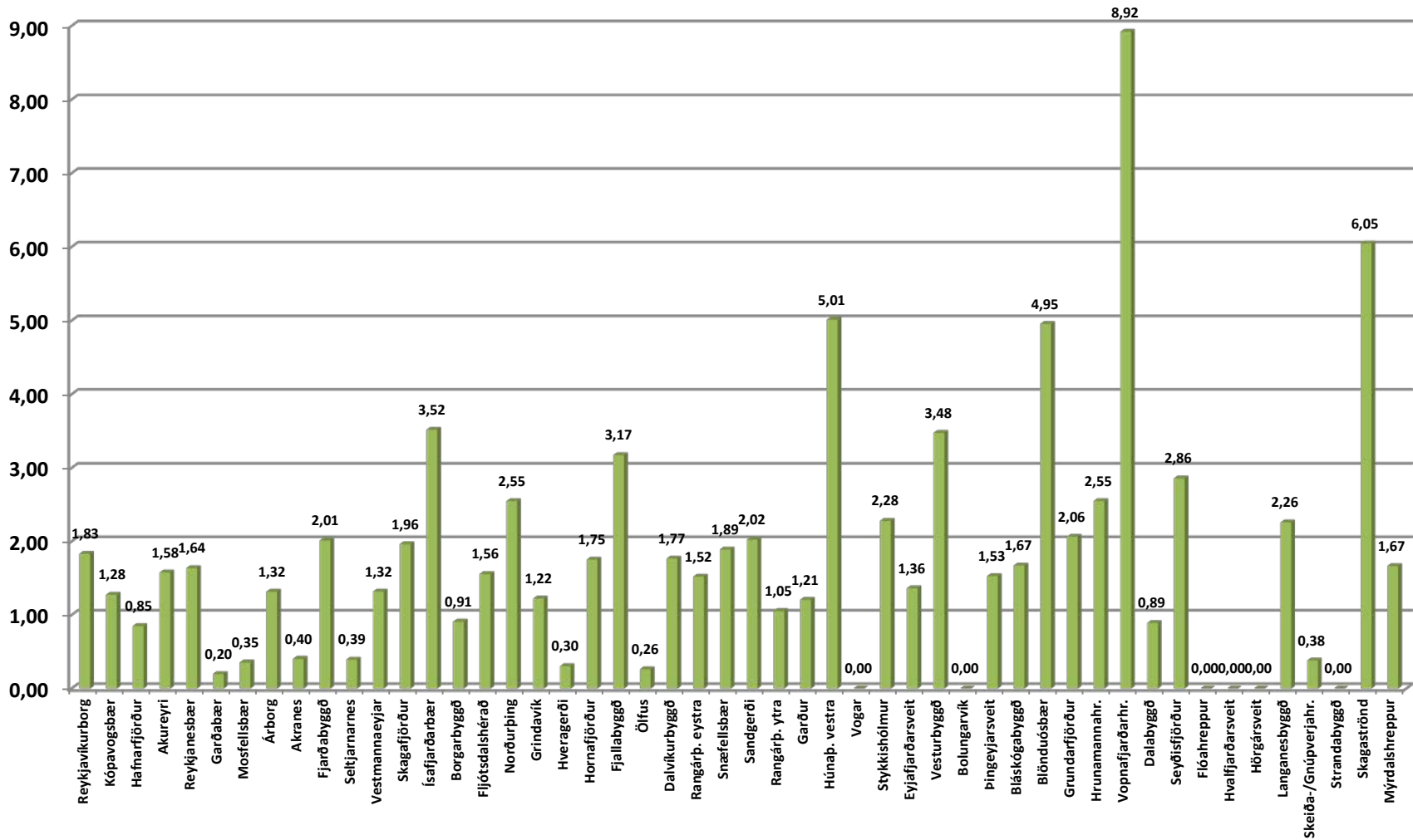
Sem sjá má þá sýnir mynd 2 tiltölulega litlar breytingar milli áráanna 2012 og 2013. Á höfuðborgarsvæðinu fjölga þó leiguíbúðum Reykjavíkur og Kópavogs nokkuð og það sama má segja um Akureyri.

Mynd 3 hér á eftir sýnir svo fjölda leiguíbúða í 50 fjölmennustu sveitarfélögunum, öðrum en Reykjavík, og á mynd 4 má sjá fjölda leiguíbúða á hverja 100 íbúa í 50 stærstu sveitarfélögunum.

**Mynd 3**  
**Fjöldi leiguíbúða í 50 fjölmennustu sveitarfélögum 2013**  
 (öðrum en Reykjavík)



**Mynd 4**  
**Fjöldi íbúða á 100 íbúa 2013**  
**(í 50 fjölmennustu sveitarfélögum)**



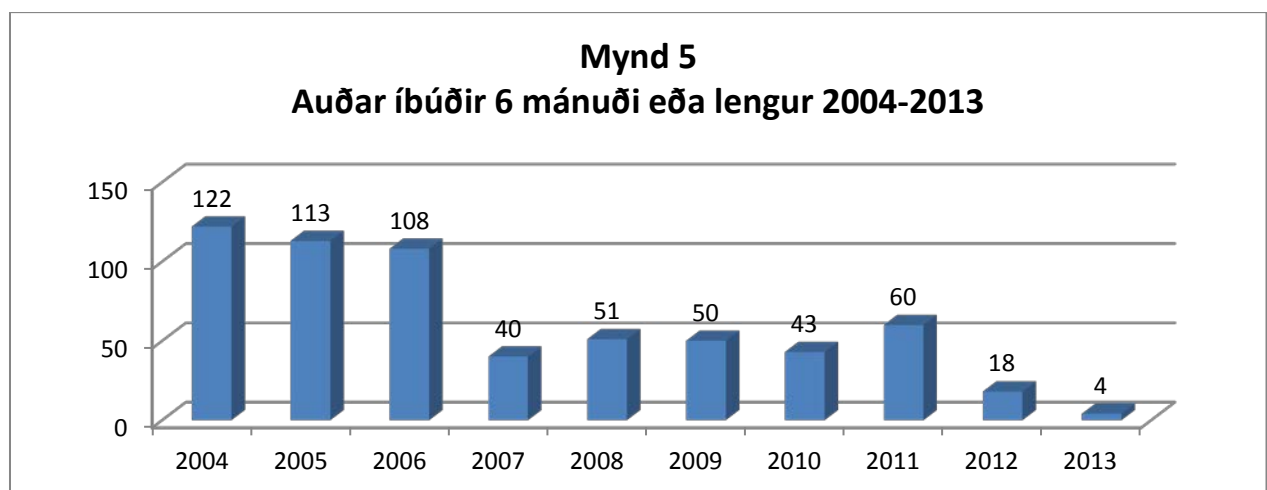
Mynd 3 sýnir fjölda leiguíbúða 50 fjölmennustu sveitarfélaganna annarra en Reykjavíkur. Fjögur þeirra, Kópavogur, Akureyri, Reykjanesbær og Hafnarfjarðarkaupstaður, standa að rekstri fleiri en 200 íbúða. Næst koma Ísafjarðarbær með 130 íbúðir, Sveitarfélagið Árborg með 103 íbúðir, Fjarðabyggð með 94 íbúðir og Sveitarfélagið Skagafjörður með 78 íbúðir. Önnur sveitarfélög sem eiga fleiri en 50 leiguíbúðir eru: Norðurþing (73), Fjallabyggð (64), Vopnafjarðarhreppur (62), Húnaþing vestra (59), Vestmannaeyjabær (56) og Fljótshálsa (54). Nokkur hinna stærri sveitarfélaga landsins, svo sem Garðabær, Mosfellsbær og Akraneskaupstaður, eru á hinn bóginn með fremur fáar íbúðir í rekstri, eða aðeins um 20–30 íbúðir hvert þeirra.

Minni sveitarfélög með tiltölulega margar leiguíbúðir í rekstri eru ekki síst Vopnafjarðarhreppur, Sveitarfélagið Skagaströnd og Húnaþing vestra. Hlutfallsleg stærð leiguíbúðakerfa sveitarfélaganna sést betur í mynd 4 sem sýnir fjölda leiguíbúða á hverja 100 íbúa í 50 stærstu sveitarfélögunum. Greinilega sést að tíðni leiguíbúða er meiri hjá minni sveitarfélögunum og ber hæst áður nefnd þrjú sveitarfélög. Önnur sveitarfélög sem ná yfir 2 íbúðir fyrir hverja 100 íbúa eru: Blönduós, Ísafjarðarbær, Vesturbyggð, Fjallabyggð, Seyðisfjarðarkaupstaður, Hrunamannahreppur, Norðurþing, Stykkishólmur, Grundarfjörður, Sandgerði, Fjarðabyggð og Langanesbyggð.

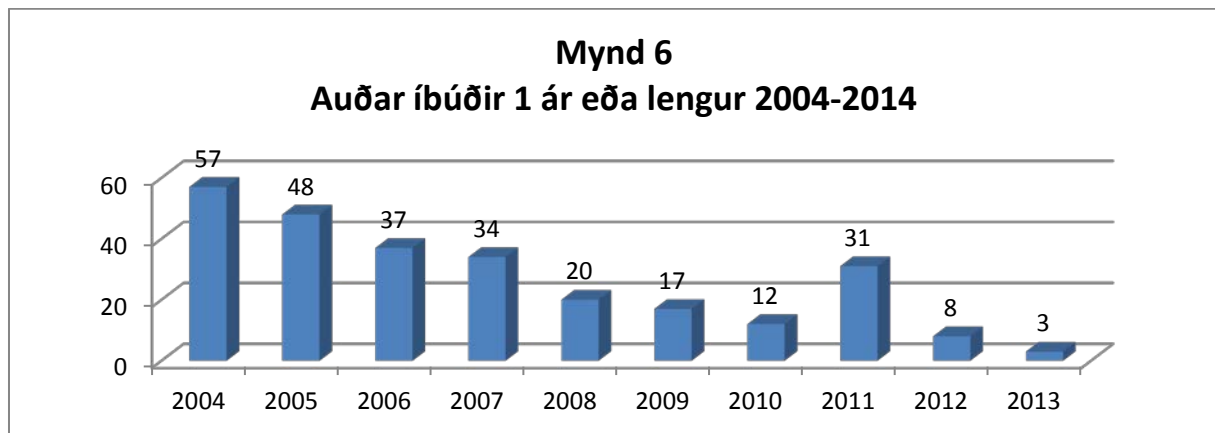
Af fjölmennari sveitarfélögunum er leiguíbúðatíðnin tiltölulega lægst í Garðabæ, Mosfellsbæ, Hvera-gerði, Seltjarnarneskaupstað, Sveitarfélaginu Ölfusi og í Akraneskaupstað.

## Auðar íbúðir

Þeim íbúðum sem staðið höfðu auðar 6 mánuði eða lengur hafði fækkað verulega milli árána 2011 og 2012, úr 60 íbúðum í aðeins 18. Fækkunin hélt áfram árið 2013, því við lok þess árs var aðeins að finna 4 íbúðir á öllu landinu sem þá höfðu verið auðar lengur en 6 mánuði. Þar er um að ræða fæstu auðar íbúðir frá upphafi kannana Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna fyrir 10 árum. Þessi þróun sést á mynd 5 hér að neðan.



Mynd 6 sýnir svo álíka fækkun íbúða sem staðið hafa auðar heilt ár eða lengur, úr 8 íbúðum í einungis 3 íbúðir. Alls 8 íbúðir voru auðar 2-6 mánuði samkvæmt könnun ársins 2013, samanborið við 29 íbúðir árið á undan og 66 íbúðir árið 2011.



Vandkvæði vegna auðra íbúða innan leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna eru þar með að mestu leyti úr sögunni. Á árunum 2004-2006 var fjöldi íbúða sem höfðu staðið auðar 6 mánuði eða lengur yfir 100 öll árin, svo sem sjá má á mynd 5.

Vandkvæði þessi hafa sem kunnugt er verið mest bundin við tiltölulega fá sveitarfélög, raunar fyrst og fremst á Vestfjörðum. Þar hafa tvö sveitarfélög, Ísafjarðarbær og Vesturbyggð, skorið sig úr. Árið 2013 brá hins vegar svo við að engar auðar íbúðir var lengur að finna á Vestfjörðum. Þær fjórar íbúðir sem auðar höfðu staðið 6 mánuði eða lengur voru í Sveitarfélaginu Skagafirði og í Fjallabyggð, tvær í hvoru sveitarfélagi.

## Áform um úreldingu, niðurrif, fjölgun eða fækkun íbúða

Þessu næst var spurt um nokkur atriði er lúta að fjölgun eða fækkun leiguíbúða í eigu sveitarfélaganna við niðurrif, úreldingu, byggingu kaup eða sölu. Spurning nr. 5, um áform um fjölgun íbúðanna, leiddi eftirfarandi í ljós:

**Tafla 2**

### Áform um fjölgun leiguíbúða

Áform um fjölgun leiguíbúða sveitarfélagsins:	Áform:	Kaupa	Byggja	Leigja	Samtals
Reykjavíkurborg	Já	50	200	20	<b>270</b>
Kópavogsbær	Já	10			<b>10</b>
Hafnafjarðarkaupstaður	Já				
Mosfellsbær	Já				
Akraneskaupstaður	Já		4		<b>4</b>
Tálknafjarðarhreppur	Já	2			<b>2</b>
<b>Samtals</b>	<b>6</b>	<b>62</b>	<b>204</b>	<b>20</b>	<b>286</b>

Samtals 6 sveitarfélög hafa á þrjónunum að fjölga leiguíbúðum sínum um alls 286 íbúðir. Mest munar um áform Félagsbústaða hf í Reykjavík að byggja 200 íbúðir og festa kaup á 20 íbúðum. Þá áformar Tálknafjarðarhreppur að kaupa 2 félagslegar leiguíbúðir. Þrjú stór sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu, Kópavogur, Hafnarfjarðarkaupstaður og Mosfellsbær, áforma að fjölga leiguíbúðum, en aðeins Kópavogur tilgreinir fjölda þeirra íbúða sem um yrði að ræða, samtals 10 íbúðir. Akraneskaupstaður hyggst byggja 4 leiguíbúðir. Akraneskaupstaður hyggst (spurning 6) taka þær 4 íbúðir, sem áformað er að kaupa, í notkun á árinu 2015 og það sama á við um þær 2 íbúðir sem Tálknafjarðarhreppur hyggst byggja.

Í spurningum 7 og 8 var spurt um úreldingu eða niðurrif íbúða árið 2013.

Sveitarfélagið tók úr notkun félagslegt leiguhúsnæði á árinu 2013 vegna:					
	Viðhalds	Niðurrifs:	Úreldingar:	Annað, ótilgreint:	Alls
Borgarbyggð	1				1
Tálknafjarðarhreppur				3	3
Sveitarfélagið Skagafjörður		1	1		2
Fjallabyggð	1			2	3
Fljótsdalshérað	1				1
<b>Samtals</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>10</b>

Alls voru 10 félagslegar leiguíbúðir í eigu 5 sveitarfélaga teknar úr notkun vegna úreldingar, niðurrifs eða ótilgreindra ástæðna á árinu 2013, flestar þeirra í Tálknafjarðarhreppi og í Fjallabyggð, 3 í hvoru sveitarfélagi.

Tafla 4 sýnir fjölda seldra leiguíbúða sveitarfélaganna á árinu 2013 og áform þeirra um sölu íbúða árið 2014, sem spurt var um í spurningum 9 og 10.

**Tafla 4**  
**Fjöldi leiguíbúða sem voru seldar á 2013**  
**og áætlað er að selja á 2014**

	Seldar voru á árinu 2013	Áætlað er að selja á árinu 2014
Reykjavíkurborg	3	5
Grindavíkurbær	2	0
Borgarbyggð	1	0
Tálknafjarðarhreppur	3	3
Vesturbyggð	8	2
Sveitarfélagið Skagafjörður	3	3
Norðurþing	2	2
Blönduós-bær	2	0
Fjallabyggð	2	2
Dalvíkurbyggð	3	3
Sveitarfélagið Árborg	3	1
Hveragerði	1	0
<b>Samtals</b>	<b>33</b>	<b>21</b>

Samtals 12 sveitarfélög hafa selt eða eru að selja 54 íbúðir á árunum 2013 og 2014. Oftast er þó ekki um að ræða mikinn fjölda íbúða, miðað við heildaríbúðaforða sveitarfélaganna. Þó er Vesturbyggð undantekning í þessu efni, þar voru 8 íbúðir seldar árið 2013 og áætlað að selja 2 íbúðir á árinu 2014.

### Rekstarvandi sveitarfélaga vegna leiguíbúða

Í spurningu 11a var spurt hvort sveitarfélögin ættu við að stríða rekstrarvanda vegna leiguíbúða sinna.

**Tafla 5a**

<b>Eru vandamál varðandi rekstur leiguíbúða?</b>	
<i>Já, það eru vandamál í rekstri þeirra</i>	<i>Nei, það eru ekki vandamál í rekstri þeirra</i>
	Reykjavík
	Seltjarnarnes
	Garðabær
Hafnarfjörður	Mosfellsbær
Reykjanesbær	
Grindavík	
Sandgerði	Garður
	Akraneskaupstaður
Skorradalshreppur	
Borgarbyggð	
Grundarfjörður	
Stykkishólmsbær	
	Snæfellsbær
Dalabyggð	
Ísafjarðarbær	
Reykholahreppur	

Tálknafjörður	
Vesturbyggð	Súðavík
Skagafjörður	
Húnaþing vestra	Blönduósbaer
Skagaströnd	
	Akureyri
Norðurþing	
Fjallabyggð	
Dalvíkurbyggð	Eyjafjarðarsveit
	Svalbarðsstr.hr.
Grýtubakkahr.	
	Langanesbyggð
	Fjarðabyggð
	Borgarfj.hr.
Breiðdalshr.	
Fljótsdalshérað	
Hornafjörður	Vestmannaeyjar
Árborg	
	Mýrdalshr.
	Skaftáhr.
	Rangárþing ytra
	Hrunamannahr.
	Hveragerði
	Skeiða/Gnúpv.hr.
Bláskógabyggð	
<b>Fjöldi sveitarfélaga:</b>	<b>Fjöldi sveitarfélaga:</b>
<b>25</b>	<b>22</b>

Áfram virðist draga úr almennum rekstarvanda leiguíbúða sveitarfélaganna, miðað við lok ársins 2013. Þannig nefndu nú 25 sveitarfélög einhvern rekstarvanda 2013, samanborið við 27 árið 2012 og 31 sveitarfélag 2011. Aðeins eitt sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu taldi sig eiga við rekstarvanda að stríða og var þetta atriði tiltölulega jafnt dreift meðal sveitarfélaganna utan höfuðborgarsvæðisins. Það eru þó eðlilega séð helst þau sveitarfélög á landsbyggðinni, sem eiga flestar félagslegar leiguíbúðir, sem tilgreina vandkvæði við rekstur íbúðaforða síns.

Í spurningu 11b var spurt nánar út í hvers eðlis rekstarvandi sveitarfélaganna við rekstur félagslegra leiguíbúða væri. Spurt var um skýringargildi efirfarandi þátta:

- leigutekjur standa ekki undir rekstri
- leiguíbúðir standa auðar
- skuldir eru of miklar
- offramboð er á íbúðum

Svörin eru dregin saman í töflu 5b hér á eftir.



**Tafla 5b**  
**Hvers eðlis er rekstrarvandamálið?**

<b>Leigutekjur standa ekki undir rekstri:</b>		
<i>Skýrir allan rekstrarvanda</i>	<i>Skýrir hluta rekstrarvanda</i>	<i>Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda</i>
		Hafnarfjörður
	Reykjanesbær	
Grindavík		
	Sandgerði	
	Skorradalshr.	
Borgarbyggð		
	Dalabyggð	
	Stykkishólmsbær	
Ísafjarðarbær		
	Reykhlólahr.	
	Tálknafjörður	
Vesturbyggð		
	Skagafjörður	
Húnaþing vestra		
	Skagaströnd	
	Norðurþing	
	Fjallabyggð	
Dalvíkurbyggð		
Grýtubakkahr.		
Breiðdalshr.		
	Fljótshálsa	
	Hornafjörður	
	Árborg	
Bláskógabyggð		
<b>Alls 9 sveitarfélög</b>	<b>Alls 14 sveitarfélög</b>	<b>Alls 1 sveitarfélög</b>
<b>Leiguíbúðir standa auðar:</b>		
<i>Skýrir allan rekstrarvanda</i>	<i>Skýrir hluta rekstrarvanda</i>	<i>Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda</i>
		Skorradalshreppur
		Stykkishólmsbær
		Dalabyggð
		Ísafjarðarbær
		Skagafjörður
		Norðurþing
	Skagaströnd	
	Fjallabyggð	
		Breiðdalshr.
		Fljótshálsa
<b>Alls 0 sveitarfélög</b>	<b>Alls 2 sveitarfélög</b>	<b>Alls 8 sveitarfélög</b>

<b>Of miklar skuldir:</b>		
<i>Skýrir allan rekstrarvanda</i>	<i>Skýrir hluta rekstrarvanda</i>	<i>Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda</i>
Sandgerði		
Skorradalshr.		
Borgarbyggð		
Grundafjarðarbær		
	Stykkishólmsbær	
Dalabyggð		
Ísafjarðarbær		
Vesturbyggð		
	Tálknafjörður	
	Skagafjörður	
	Skagaströnd	
	Norðurþing	
	Fjallabyggð	
Breiðdalshreppur		
	Fljótsdalshérað	
	Hornafjörður	
<b>Alls 8 sveitarfélög</b>	<b>Alls 8 sveitarfélög</b>	<b>Alls 0 sveitarfélög</b>
<b>Offramboð á íbúðum:</b>		
<i>Skýrir allan rekstrarvanda</i>	<i>Skýrir hluta rekstrarvanda</i>	<i>Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda</i>
		Skorradalshr.
		Stykkishólmsbær
		Dalabyggð
		Ísafjarðarbær
	Skagaströnd	
		Norðurþing
		Breiðdalshr.
<b>Alls 0 sveitarfélög</b>	<b>Alls 1 sveitarfélag</b>	<b>Alls 6 sveitarfélög</b>

Algengast er að allur rekstarvandi sé skýrður með því að leigutekjur standi ekki undir rekstri. Þetta á við alls 9 sveitarfélög og 8 sveitarfélög telja of miklar skuldir skýri allan rekstarvanda.. Alls 14 sveitarfélög telja slakar leigutekjur skýra rekstarvandann að hluta. Fá sveitarfélög nefna nú auðar íbúðir í þessu sambandi og þá aðeins sem atriði sem skýri rekstarvanda þeirra að litlu leyti.

## Staðan á leigumarkaðnum

12. spurning könnunarinnar fjallaði um stöðuna á leigumarkaðnum í einstökum sveitarfélögum, hvort á honum ríkti jafnvægi, skortur væri á íbúðum eða offramboð.

**Tafla 6**  
**Hver er staðan á leigumarkaði í sveitarfélaginu?**

<i>Í jafnvægi</i>	<i>Skortur á íbúðum</i>	<i>Offramboð á íbúðum</i>
	Reykjavík	
	Kópavogsbær	
	Seltjarnarnesbær	
Garðabær		
	Hafnarfjörður	
	Mosfellsbær	
	Reykjanesbær	Reykjanesbær
	Grindavíkurbær	
	Sandgerðisbær	
	Sveitarfélagið Garður	
	Akraneskaupstaður	
	Skorradalshreppur	
Borgarbyggð		
	Grundarfjarðarbær	
	Stykkishólmurbær	
	Snæfellsbær	
	Dalabyggð	
	Ísafjarðarbær	
	Reykhólahreppur	
	Tálknafjörður	
	Vesturbyggð	
Súðavíkurbhreppur		
	Sveitarfélagið Skagafjörður	
	Húnaþing vestra	
	Blönduósbær	
Sveitarfélagið Skagaströnd		
	Akureyrarkaupstaður	
Norðurþing		
	Fjallabyggð	
	Dalvíkurbyggð	
Eyjafjarðarsveit		
	Svalbarðsstrandahreppur	
	Grýtubakkahreppur	
Langanesbyggð		
	Fjarðabyggð	
	Borgarfjarðarhreppur	
	Breiðdalshreppur	
Fljótsdalshérað		
	Sveitarfélagið Hornafjörður	
	Vestmannaeyjar	
	Sveitarfélagið Árborg	
	Mýrdalshreppur	
	Skaftárhreppur	
	Rangárþing ytra	
	Hrunamannahreppur	
	Hveragerði	
	Skeiða- og Gnúpverjahreppur	
	Bláskógabyggð	
<b>Alls 8 sveitarfélög</b>	<b>Alls 40 sveitarfélög</b>	<b>Alls 1 sveitarfélag</b>

Alls 40 sveitarfélög telja skort vera á leiguíbúðum í sínu umdæmi, 8 telja markaðinn vera í jafnvægi og 1 sveitarfélag telur sig búa við offramboð leiguíbúða. Samkvæmt könnuninni

fyrir árið 2012 töldu 38 sveitarfélög sig þá búa við skort á leiguíbúðum, 10 töldu jafnvægi ríkja og 3 nefndu þá offramboð. Sveitarfélögum sem búa við jafnvægi á leigumarkaði hefur því enn fækkað verulega milli ára; milli áráanna 2011 og 2012 fækkaði í þessum hópi úr 23 sveitarfélögum í 10. Þeim sveitarfélögum sem telja sig búa við skort á leiguhúsnæði hefur einnig fjölgað, þ.e. úr 38 sveitarfélögum í 40, milli áráanna 2011 og 2012 fjölgaði þessum sveitarfélögum úr 33 í 38, þannig að á tveimur árum er greinilegt að staðan hefur þrængst hjá mörgum sveitarfélögum. Nefnt skal að árið 2010 töldu 26 sveitarfélög sig búa við skort á leiguíbúðum og 23 sveitarfélög samkvæmt könnun ársins 2009. Þessi spurning var fyrst lögð fyrir sveitarfélögin árið 2009 og fjöldi þeirra sveitarfélaga sem nefna til sögunnar skort á leiguíbúðum hefur farið vaxandi á hverju ári síðan.

## Fjöldi umsókna um félagslegt leiguhúsnæði, biðlistar og biðtími

Að þessu sinni var í fyrsta sinn spurt um það hversu margar umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði hafi borist sveitarfélaginu á árinu 2013 og einnig hve margir umsækjendur hafi verið á biðlista þess eftir félagslegu leiguhúsnæði við lok þess árs (spurningar 13, 14 og 15). Svör sveitarfélaganna má sjá í töflu 7.

**Tafla 7**  
**Félagslegt leiguhúsnæði - umsóknir og biðlistar**

	<i>Hvað búrast sveitarfélaginu margar umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði árið 2013?</i>	<i>Hvað voru margir umsækjendur á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði 31. desember 2013?</i>
<b>Reykjavík</b>	<b>1165</b>	<b>843</b>
Kópavogsbær	201	237
Seltjarnarnesbær	5	5
Garðabær	6	
Hafnarfjarparkaupstapur	80	294
Mosfellsbær	28	14
<b>Kraginn</b>	<b>320</b>	<b>550</b>
Reykjanesbær	85	106
Grindavíkurbær	30	10
Sandgerðisbær	11	15
Sveitarfélagið Garður	5	5
<b>Suðurnes</b>	<b>131</b>	<b>136</b>
Borgarbyggð	5	4
Grundarfjarðarbær	3	0
Stykkishólmsbær	5	7
<b>Vesturland</b>	<b>13</b>	<b>11</b>
Ísafjarðarbær	30	2
Tólknafljarparhreppur	12	12
Vesturbyggð	15	5
Súðavíkurhreppur	1	0
<b>Vestfirðir</b>	<b>58</b>	<b>19</b>

Sveitarfélagið Skagafjörður	14	19
Húnaþing vestra	16	2
Blönduósþéar	12	0
Sveitarfélagið Skagaströnd	7	0
<b>Norðurland vestra</b>	<b>49</b>	<b>21</b>
Akureyrarkaupstaður	193	
Norðurþing	15	15
Fjallabyggð	8	0
Dalvíkurbyggð	9	8
Eyjafjarðarsveit	1	0
Grýtubakkahreppur	1	0
<b>Norðurland eystra</b>	<b>227</b>	<b>23</b>
Fjarðabyggð	54	13
Breiðdalshreppur	8	0
Fljótsdalshérað	10	0
Sveitarfélagið Hornafjörður	22	19
<b>Austurland</b>	<b>94</b>	<b>32</b>
Vestmannaeyjar	6	7
Sveitarfélagið Árborg	42	68
Mýrdalshreppur	3	0
Skafárhreppur	2	0
Rangárþing ytra	12	1
Hrunamannahreppur	2	
Hveragerði	3	3
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	4	0
<b>Suðurland</b>	<b>74</b>	<b>79</b>
<b>Landið allt</b>	<b>2131</b>	<b>1714</b>

Fjöldi fólks sem sótt hefur um félagslega leiguíbúð er langmestur í Reykjavík og sveitarfélögunum umhverfis höfuðborgina, "Kraganum" svonefnda. Hið sama á við fjölda þeirra sem eru á biðlista eftir félagslegri leiguíbúð. Um 70% umsóknanna eru þannig um leiguíbúðir á höfuðborgarsvæðinu og um 80% þeirra sem eru á biðlista eftir félagslegri leiguíbúð búa á höfuðborgarsvæðinu. Önnur sveitarfélög, þar sem umsóknafjöldinn er talsverður, eru Kópavogsbær, Akureyrarkaupstaður, Reykjanesbær, Fjarðarbyggð og Sveitarfélagið Árborg. Á eftir Reykjavík er áberandi mikill fjöldi á biðlista í grannbæjunum Kópavogi og Hafnarfirði, Reykjanesbæ og Sveitarfélaginu Árborg. Í öðrum sveitarfélögum er ekki hægt að tala um að biðlistar eftir félagslegu leiguhúsnæði séu sérlega langir.

Einnig var að þessu sinni í fyrsta sinn (spurning 15) spurt um það hve langur biðtími væri hjá sveitarfélaginu eftir félagslegum leiguíbúðum og einnig voru sveitarfélögin beðin að skýra ástæður biðtíma eftir íbúðum. Niðurstöður svara sveitarfélaganna er sýndar í töflum 8a og 8b.

**Tafla 8a**  
**Biðtími eftir félagslegri leiguíbúð**

<i>Hve langur er biðtíminn eftir félagslegri leiguíbúð eftir að umsókn er samþykkt?</i>						
Minni en mánuður	1 til 2 Mánuðir	3 til 4 mánuðir	5 til 6 mánuðir	7 til 9 mánuðir	10 til 12 Mánuðir	1 ár eða Lengur
						Seltjarnarnes
						Garðabær
						Mosfellsbær
			Reykjanes- bær	Reykjanes- bær		
				Grindavík		
						Sandgerði
Akranesbær						
Grundafj.bær						
					Stykkis- hólmsbær	
	Ísafj. bær					
						Tálknafjörður
			Vesturbyggð			
Súðavík						
						Skagafjörður
	Blönduós- bær	Blönduós- bær				
Skagaströnd						
						Akureyri
			Norðurþing			
Fjallabyggð						
			Dalvík			
Grýtubakka- hreppur						
	Fljótsdals- hérað					
						Vestmanna- eyjar
			Mýrdals- hreppur			
Skaftár- hreppur		Skaftár- hreppur				
			Rangárþing ytra			
						Hrunam.- hreppur
					Hv. gerðis- bær	
<b>Fjöldi: 7</b>	<b>Fjöldi: 3</b>	<b>Fjöldi: 2</b>	<b>Fjöldi: 6</b>	<b>Fjöldi: 2</b>	<b>Fjöldi: 2</b>	<b>Fjöldi: 9</b>

Það reyndust vera alls 31 sveitarfélög sem svöruðu þessari spurningu. Algengast var að biðtími væri eitt ár eða meira. Í þessum hópi eru þrjú af fimm sveitarfélögunum í nágrennabyggðum Reykjavíkur (Kraganum), þ.e. Seltjarnarnes, Garðabær og Mosfellsbær. Allt eru þetta sveitarfélög sem eiga fremur fáar félagslegar leiguíbúðir miðað við stærð sveitarfélaganna. Í tíu sveitarfélögum, öllum á landsbyggðinni, er biðtími minni en tveir mánuðir.

Þegar spurt var um nánari skýringar á þeim biðlistum sem til staðar voru, bárust eftirfarandi svör, sbr. töflu 8b.

**Tafla 8b**

**Nánari skýringar um lengd biðtíma eftir félagslegum leiguíbúðum**

Reykjavík	Þeir sem eru í mestri neyð ganga fyrir, svo þetta getur verið mjög misjafnt.
Kópavogsbær	Meðalbiðtími er tvö ár.
Hafnarfjarðarkaupstaður	Teymi félagsráðgjafa metur umsækjendur inn á biðlista eftir ákveðnu stigakerfi sem skilgreinir þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði. Þegar húsnæði kemur til úthlutunar koma aðeins þeir sem flest stig hafa til greina og því er biðtími misjafn eftir því hversu brýn þörfin er.
Reykjanesbær	Oft styttri eftir fjölskyldustærð/oft lengur eftir tegundum íbúða.
Borgarbyggð	Mjög mismunandi.
Grundarfjarðarbær	Umsóknir berast þegar lausar íbúðir eru auglýstar.
Snæfellsbær	Við erum með stöðuga leigjendur og höfum ekki biðlista. Þegar íbúðir losna veit fólk yfirleitt af því, sækja strax um og þær ganga hratt út.
Dalabyggð	Óvíst.
Sveitarfélagið Skagafjörður	Umsækjendur verða að fylgja umsókn eftir, ekki sjaldnar en á sex mánaða fresti. Annars fellur hún niður. Biðtími getur því verið lengur en eitt ár.
Húnaþing vestra	Mjög mismunandi, þó yfirleitt ekki langur tími.
Blönduósibær	Fer eftir stöðu á leigumarkaði.
Fjarðabyggð	Aðrar íbúðir en þjónustuíbúðir eru á almennum markaði. Félagsþjónustan nýtur forgangs í þeim tilfellum sem koma upp en veitir sérstakar húsaleigubætur. Spurningum varðandi félagslegt húsnæði er því erfitt að svara með góðu móti.
Breiðdalshreppur	Breytilegt.
Sveitarfélagið Hornafjörður	Mjög misjafn og fer eftir forgangi og félagslegum aðstæðum.
Sveitarfélagið Árborg	Mjög misjafnt.
Bláskógabyggð	Erfitt að svara þessu, fer eftir því hver staðan er á lausu húsnæði.

## Þættir tengdir rekstri leiguíbúða sveitarfélaganna

Í 16. og 17. spurningu könnunarinnar var leitað svara um íbúðir sem sveitarfélögin leigðu af öðrum og framleigðu síðan til skjólstæðinga sinna.

**Tafla 9**  
**Fjöldi íbúða sem sveitarfélög leigja af öðrum**

Leigir sveitarfélagið húsnæði af einstaklingum/félagasamtökum til afnota fyrir skjólstæðinga sína?				
	Í leigu af fyrirtækjum	Í leigu af einstaklingum	Í leigu af félagasamtökum	Samtals
Reykjavík	0	0	40	40
Hafnarfjarðarkaupstaður	11			11
Seltjarnarnesbær	0	1	0	1
Mosfellsbær	0	2	1	3
Reykjanesbær	4			4
Akraneskaupstaður		4		4
Borgarbyggð	1	1	1	3
Snæfellsbær	2			2
Sveitarfélagið Skagafjörður	0	0	5	5
Akureyrarkaupstaður			15	15
Dalvíkurbyggð			1	1
Langesbyggð	6	3		9
Sveitarfélagið Hornafjörður			3	3
Sveitarfélagið Bláskógabyggð	1	0	0	1
<b>Samtals</b>	<b>25</b>	<b>11</b>	<b>66</b>	<b>102</b>

Alls reyndust 14 sveitarfélög framleigja 102 íbúðir sem oftast voru í eigu félagasamtaka. Einkum var um að ræða fjögur sveitarfélög, Reykjavík (Félagsbústaði hf) með 40 íbúðir, Akureyrarbæ með 15 íbúðir, Hafnarfjarðarkaupstað með 11 íbúðir og Langesbyggð sem framleigir 9 íbúðir. Alls var því um að ræða 75 íbúðir í framleigu hjá þessum fjórum sveitarfélögum. Samkvæmt könnun síðasta árs voru þá 10 sveitarfélög með 43 íbúðir í útleigu. Reykjavíkurborg var ekki með neinar íbúðir í útleigu samkvæmt könnun ársins 2012. Hvað þetta atriði áhrærir er því um að ræða talsverða fjölgun milli ára.

Í töflu 10 hér að neðan eru tekin saman spurningum 18 og 19 um rekstrarfélög leiguíbúða sveitarfélaganna og um greiðslu þeirra á sérstökum húsaleigubótum.



**Tafla 10**  
**Sérstök rekstarfélög – húsaleigubætur**

	<i>Er rekstur leiguíbúða sveitarfélagsins í sérstöku rekstrarfélagi?</i>	<i>Greiðir sveitarfélagið sérstakar húsaleigubætur?</i>	
Reykjavík	Já	Já	
Seltjarnarnesbær		Nei	Já
Kópavogsbær		Nei	Já
Garðabær	Já	Já	
Hafnarfjarðarkaupstaður	Já	Já	
Mosfellsbær		Nei	Já
Reykjanesbær	Já	Já	
Grindavíkurbær		Nei	Já
Sandgerðisbær	Já	Já	
Sveitarfélagið Garður		Nei	Já
Akranes	Já	Já	
Borgarbyggð	Já	Já	
Stykkishólmsbær	Já		Nei
Dalabyggð		Nei	Já
Ísafjarðarbær	Já	Já	
Reykholahreppur	Já		Nei
Vesturbyggð	Já		Nei
Sveitarfélagið Skagafjörður		Nei	Já
Akureyrarkaupstaður	Já	Já	
Norðurþing	Já		Nei
Fjallabyggð	Já		Nei
Dalvíkurbyggð		Nei	Já
Eyjafjarðarsveit	Já		Nei
Svalbarðsstrandahreppur		Nei	Nei, en það eru áform um að greiða þær á árinu 2014
Fjarðabyggð		Nei	Já
Fljótshálsa		Nei	Já
Sveitarfélagið Hornafjörður		Nei	Já
Sveitarfélagið Árborg	Já	Já	
Rangárþing ytra		Nei	Já
Hveragerði		Nei	Já
Skeiða- og Gnúpverjahreppur		Nei	Já
<b>Samtals</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
			<b>7</b>

Alls voru 16 sveitarfélög með rekstrarfélag um útleigustarfsemi á félagslegum leiguíbúðum. Það hafa 4 af 5 stærstu sveitarfélögunum, þ.e. Reykjavík, Hafnarfjarðarkaupstaður, Reykjanesbær og Akureyrarkaupstaður gert, aðeins Kópavogsbæ vantar í þennan hóp. Sveitarfélög sem myndað hafa rekstrarfélög áttu alls 3.550 af 4.934 íbúðum íslenskra sveitarfélaga, eða 71,9% þeirra. Árið 2012 höfðu 15 sveitarfélög myndað rekstrarfélög, þannig að á milli ára hefur fjölgað um eitt sveitarfélag. Hlutfall leiguíbúða í sveitarfélögum sem hafa myndað rekstrarfélög hefur hækkað um rúm 2% milli ára, það var 69,6% árið 2012.

Eftirtalin fimm sveitarfélög, sem ráku rekstarfélag 2012, gerðu það ekki lengur 2013: Seltjarnarnesbær, Grundarfjarðarbær, Dalabyggð, Súðavíkurreppur og Grýtubakkahreppur. Hins vegar mynduðu fimm sveitarfélög, Akraneskaupstaður, Borgarbyggð, Reykhólahreppur, Norðurþing og Fjallabyggð, sem ekki höfðu rekið slík félög árið á undan, rekstarfélög fyrir leiguíbúðir sínar á árinu.

Þá kom fram að 24 sveitarfélög greiða sérstakar húsaleigubætur til þeirra leigjenda sinna sem búa við erfiðastar aðstæður. Þetta eru jafn mörg sveitarfélög og á fyrra ári. Öll stærri sveitarfélög á suðvesturhorni landsins, frá Árborg til Borgarbyggðar, greiða nú sérstakar húsaleigubætur og stór hluti fjölmennari sveitarfélaga á landsbyggðinni utan þess svæðis gerir slíkt hið sama. Sveitarfélög sem greiða sérstakar húsaleigubætur áttu alls 4.171 allra leiguíbúða íslenskra sveitarfélaga, eða 84,5% þeirra. Þetta er lítils háttar hækkun frá árinu 2012, þá var samsvarandi hlutfallstala 83,9%.

Á milli ára hafa fjögur sveitarfélög, Grundarfjarðarbær, Reykhólahreppur, Súðavíkurreppur og Svalbarðsstrandarhreppur, hætt greiðslu sérstakra húsaleigubóta (síðastnefnda sveitarfélagið hyggst hins vegar greiða sérstakar húsaleigubætur á árinu 2014). Fjögur sveitarfélög, Garðabær, Dalabyggð, Sveitarfélagið Hornafjörður og Rangárþing ytra, sem greiddu ekki sérstakar húsaleigubætur 2012, tóku slíkar bætur upp árið 2013.

## Leigugjald á fermetra

Í spurningu nr. 20 voru svarendur inntir eftir leigugjaldi á fermetra í leiguíbúðum sveitarfélaganna. Þessa spurningu er nú í annað sinn að finna í árlegri könnun á leiguíbúðum sveitarfélaganna.

**Tafla 11**  
**Meðalleigugjald á fermetra í leiguíbúðum sveitarfélaga 2013**

	Stúdíó íbúð kr.	2. herbergi kr.	3. herbergi kr.	4. herbergi eða fleiri, kr.
Reykjavík	1.703	1.669	1.458	1.391
Kópavogsbær	0	1.150	1.100	1.025
Seltjarnarnesbær	1.383	1.333	1.080	1.041
Garðabær	1.832	999	1.008	736
Hafnarfjarðarkaupstaður	1.035	1.035	1.035	1.035
Mosfellsbær	-	1.305	1.096	1.108
Grindavíkurbær	-	1.116	1.051	-
Sandgerðisbær	-	786	891	961
Sveitarfélagið Garður	0	890	890	890
Akraneskaupstaður	111	1	1	1
Borgarbyggð	880	880	880	880
Grundarfjarðarbær	1.330	1.120	1.132	1.114
Stykkishólmsbær	40	59	70	90
Snæfellsbær	915	1.061	954	855
Dalabyggð	-	803	832	689
Tálknafjörður	800	800	800	800
Vesturbyggð	0	826	792	792

Súðavíkurhreppur	1.062	663	659	-
Sveitarfélagið Skagafjörður	1.031	1.031	1.031	1.031
Húnaþing vestra	-	721	645	703
Blönduósþéttbær	800	810	810	800
Sveitarfélagið Skagaströnd	-	854	767	681
Akureyrarkaupstaður	-	1.279	1.070	1.023
Norðurþing	0	1.300	1.200	1.050
Fjallabyggð	893	893	893	893
Dalvíkurbyggð	-	960	970	920
Eyjafjarðarsveit	-	820	820	820
Svalbarðsstrandahreppur	-	-	956	-
Grýtubakkahreppur	-	-	1.128	1.128
Langesbyggð	0	0	1329	0
Fjarðabyggð	-	1.236	1.273	998
Borgarfjarðarhreppur	600	600	600	600
Breiðdalshreppur	562	533	527	527
Sveitarfélagið Hornafjörður	1.150	1.150	1.100	1.050
Vestmannaeyjar	-	1.228	799	799
Mýrdalshreppur	-	-	-	800
Skaftárhreppur	-	-	798	-
Rangárþing ytra	-	1.100	1.100	880
Hrunamannahreppur	1.051	884	721	800
<b>Mánaðarleiga:</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skorradalshreppur	-	-	135.000	-
Ísafjarðarbær	65.000	86.000	96.000	101.000
Hveragerði	42.000	-	60.000	-
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	-	-	21.000	90.000

Hæsta meðalleigu má finna í Reykjavík og því næst í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu og er þetta hvort tveggja í samræmi við það sem búast mátti við. Meðalleiga á landsbyggðinni er oftast undir 1000 kr. á fermetra á mánuði, en undartekningar eru samt allmargar og þá einkum meðal stærri sveitarfélaganna, svo sem Akureyrarbæjar, Sveitarfélagsins Skagafjarðar, Norðurþings, Fjarðabyggðar og Sveitarfélagsins Hornafjarðar.

## Ákvörðun leiguverðs í félagslegu leiguhúsnæði sveitarfélaganna

Í spurningu nr. 21 var spurt með hvaða hætti leiguverð væri ákvarðað hjá sveitarfélögunum. Svör við þessari spurningu má sjá í eftirfarandi töflu.

**Tafla 12**  
**Hvernig er leiguverð félagslegs húsnæðis ákvarðað?**

Full markaðsleiga	Hlutfall af markaðsleigu	Reglur Íbúðalánasjóðs	Ákvörðun sveitarfélags	Á annan hátt:
			Kópavogur	Reykjavík: Metið með tilliti til fasteignamats, kostnaðarverðs og markaðsleigu á hverjum stað þegar um nýleigu er að ræða. Gildandi leigusamningar hækka með vísitölu neysluverðs.
			Hafnarfjörður	
			Seltjarnarnes	
		Garðabær		
			Mosfellsbær	
		Grindavíkur		
			Sandgerði	
Akraneskaupst.		Skorradalshr.		
		Borgarbyggð	Borgarbyggð	
			Grundafj.bær	
			Stykkish.bær	
			Snæfellsbær	
			Dalabyggð	
			Ísafjarðarbær	
			Reykholahr.	
			Tálknafjörður	
			Vesturbyggð	
			Súðavíkurhr.	
			Skagafjörður	
		Húnaþ. vestra		
			Blönduósbær	
			Akureyri	
			Norðurþing	
			Fjallabyggð	
			Dalvíkurbyggð	
			Eyjafjarðarsveit	
			Svalbarðsstr.hr.	
			Grýtubakkahr.	
			Langanesbyggð	
			Fjarðabyggð	Fjarðabyggð: Hlutfall af fasteignamati
			Borgarfj.hr.	
			Breiðdalshr.	
			Fljótsdalshérað	
Hornafjörður				
			Vestmannaeyjar	
			Árborg	Árborg: Hlutfall af fasteignamati
			Mýrdalshreppur	
			Skaftárhreppur	
			Rangárþing ytra	
			Hrunamannahr.	
		Hveragerði		
			Skeiða/Gnúpv.hr.	
		Bláskógabyggð	Bláskógabyggð	
<b>Alls 1 sv.fél.</b>	<b>Alls 1 sv.fél.</b>	<b>6 sveitarfélög</b>	<b>37 sveitarfélög</b>	<b>3 sveitarfélög</b>

Flest sveitarfélögin standa sjálf að ákvörðun leiguverðs íbúða sinna, alls 37. Sex sveitarfélög nota viðmiðunarreglur íbúðalánasjóðs, meðan tillit til hlutfalls af markaðsleigu er fátítt, en þá viðmiðun nefna aðeins Akraneskaupstaður og Sveitarfélagið Hornafjörður.

## Ástand og viðhald leiguhúsnaðis sveitarfélaganna

Í tveimur síðustu spurningum könnunarinnar var svo annars vegar spurt um ástand leiguhúsnaðis sveitarfélaganna og hins vegar um fjölda þeirra íbúða sem þörfuðust viðhalds. Þessara spurninga hefur ekki verið spurt áður í könnunum á leiguíbúðum sveitarfélaganna. Svörin eru tekin saman í töflu 13.

**Tafla 13**  
**Ástand og viðhaldspörf leiguíbúða sveitarfélaganna**

	Ástand leiguíbúða sveitarfélagsins er almennt	Fjöldi íbúða sem þarfnast viðhalds?
Reykjavík	gott	
Kópavogsbær	hvorki gott né slæmt	0
Seltjarnarnesbær	gott	5
Garðabær	mjög gott	0
Hafnarfjarðarkaupstaður	gott	15
Mosfellsbær	hvorki gott né slæmt	14
Reykjanesbær	gott	15
Grindavíkurbær	gott	3
Sandgerðisbær	hvorki gott né slæmt	8
Sveitarfélagið Garður	hvorki gott né slæmt	5
Akraneskaupstaður	mjög gott	1
Skorradalshreppur	gott	0
Borgarbyggð	hvorki gott né slæmt	8
Grundarfjarðarbær	gott	4
Stykkishólmsbær	hvorki gott né slæmt	8
Snæfellsbær	gott	5
Dalabyggð	hvorki gott né slæmt	2
Ísafjarðarbær	hvorki gott né slæmt	20
Reykholahreppur	gott	6
Tálknafjarðarhreppur	mjög gott	1
Vesturbyggð	gott	3
Súðavíkurhreppur	gott	0
Sveitarfélagið Skagafjörður	gott	30
Húnaþing vestra	mjög gott	
Blönduósibær	gott	5
Sveitarfélagið Skagaströnd	hvorki gott né slæmt	20
Akureyrarkaupstaður	hvorki gott né slæmt	100
Norðurþing	slæmt	41
Fjallabyggð	hvorki gott né slæmt	34
Dalvíkurbyggð	gott	5
Eyjafjarðarsveit	mjög gott	0
Svalbarðsstrandahreppur	mjög gott	0
Grýtubakkahreppur	mjög gott	0
Langanesbyggð	hvorki gott né slæmt	2
Fjarðabyggð	hvorki gott né slæmt	94
Borgarfjarðarhreppur	mjög gott	0
Breiðdalshreppur	hvorki gott né slæmt	13
Fljótaldalshérað	gott	10
Sveitarfélagið Hornafjörður	slæmt	29
Vestmannaeyjar	slæmt	17

Sveitarfélagið Árborg	mjög gott	5
Mýrdalshreppur	hvorki gott né slæmt	4
Skaftárhreppur	gott	0
Rangárþing ytra	hvorki gott né slæmt	14
Hrunamannahreppur	gott	7
Hveragerði	gott	0
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	mjög gott	0
Bláskógabyggð	hvorki gott né slæmt	0
<b>Fjöldi íb. sem þarfnast viðhalds</b>		<b>553</b>

Langflest sveitarfélaganna, alls 28 af þeim 48 sem svöruðu þessari spurningu, telja ástand leiguíbúða í sveitarfélaginu ýmist vera gott eða mjög gott. Samtals þrettán telja það hvorki gott né slæmt. Einungis þrjú sveitarfélög, Sveitarfélagið Hornafjörður, Norðurþing og Vestmannaeyjar, telja sig búa við slæmt ástand leiguíbúða í eigu þessara bæjarfélaga.

Tiltölulega gott ástand leiguíbúða íslenskra sveitarfélaga endurspeglast svo í því að aðeins 11% þeirra eru talin þarfnast viðhalds. Tvö sveitarfélög nefndu flestar íbúðir í þessu sambandi, Akureyrarkaupstaður 100 íbúðir og Fjarðabyggð 94 íbúðir.

# Viðauki

## Spurningalisti könnunarinnar

Spurningalistinn sem notaður var í könnuninni fylgir hér á eftir. Spurningar nr. 17, 18 og 19 hafa ekki verið lagðar fyrir svarendur áður.

**1. Átti sveitarfélagið félagslegar leiguíbúðir 31. desember 2013?**

- Já
- Nei
- Nei, en félagslegar íbúðir verða til leigu á árinu 2014

**2. Hve margar leiguíbúðir voru í eigu sveitarfélagsins 31. desember 2012?**

- Fjöldi félagslegra íbúða
- Fjöldi leiguíbúða fyrir aldraða og fatlaða
- Aðrar leiguíbúðir en hér að ofan
- Heildarfjöldi íbúða til leigu í eigu sveitarfélagsins var...

**3. Stóðu félagslegar leiguíbúðir í eigu sveitarfélagsins auðar lengur en í tvo mánuði á árinu 2012?**

- Já
- Nei

**4. Hversu margar félagslegar leiguíbúðir hafa staðið auðar í:**

- 2 til 6 mánuði
- 7 til 12 mánuði
- Lengur en í 12 mánuði?

**5. Ætlar sveitarfélagið að fjölga félagslegum leiguíbúðum með því að kaupa, byggja eða leigja íbúðir?**

- Já
- Nei

**Ef já:**

- Leigja af öðrum
- Kaupa
- Byggja

**6. Hversu margar félagslegar leiguíbúðir, sem eru í byggingu, verða teknar í notkun á árunum 2014 og 2015?**

- Á árinu 2014 verða teknar í notkun: [fjöldi]
- Á árinu 2015 verða teknar í notkun: [fjöldi]

- 7. Voru breytingar á fjölda félagslegra íbúða vegna úreldingar, niðurrifs eða annarra ástæðna á árinu 2013?**
- Já
  - Nei
- 8. Sveitarfélagið tók úr notkun félagslegt leiguhúsnæði á árinu 2012 vegna:**
- Viðhalds
  - Niðurrifs
  - Úreldingar
  - Annað ótilgreint
- 9. Seldi sveitarfélagið félagslegt húsnæði á árinu 2013?**
- Já
  - Nei
- 10. Upplýsingar um fjölda leiguíbúða sem var seldur á árinu 2013 og áætlað er að selja á árinu 2014:**
- Seldar voru á árinu 2013: [fjöldi]
  - Áætlað að selja á árinu 2014: [fjöldi]
- 11a. Eru vandamál varðandi rekstur leiguíbúða?**
- Já, það eru vandamál í rekstri þeirra
  - Nei, það eru engin vandamál í rekstri þeirra
- 11b. Hvers eðlis er rekstrarvandamálið?**
- **Leigutekjur standa ekki undir rekstri:**
    - Skýrir allan rekstrarvanda
    - Skýrir hluta rekstrarvanda
    - Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
  - **Leiguíbúðir standa auðar:**
    - Skýrir allan rekstrarvanda
    - Skýrir hluta rekstrarvanda
    - Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
  - **Of miklar skuldir:**
    - Skýrir allan rekstrarvanda
    - Skýrir hluta rekstrarvanda
    - Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda



- **Offramboð á íbúðum**
  - o Skýrir allan rekstrarvanda
  - o Skýrir hluta rekstrarvanda
  - o Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
- **Annað:**
  - o [Hvaða atriði?]

**12. Hvernig er staðan á leigumarkaði í sveitarfélaginu?**

- Staðan er: - Í jafnvægi
- Staðan er: - Skortur á íbúðum
- Staðan er: - Offramboð á íbúðum

**13. Hve margar umsóknir um félagslegt húsnæði bárust sveitarfélaginu á árinu?**

- Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði á árinu 2013 voru: [fjöldi]

**14. Hve margir umsækjendur voru á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði 31. desember 2013?**

- Á biðlista voru í lok árs 2013: [fjöldi]

**15. Hve langur er biðtíminn eftir félagslegri leiguíbúð eftir að umsókn er samþykkt?**

- Minna en 1 mánuður
- 1-2 mánuðir
- 3-4 mánuðir
- 5-6 mánuðir
- 5-6 mánuðir
- 7-9 mánuðir
- 10-12 mánuðir
- 1 ár eða lengur
- Annað, (vinsamlegast tilgreinið)

**16. Leigir sveitarfélagið húsnæði af einstaklingum/félagasamtökum til afnota fyrir skjólstaðinga sína?**

- Já
- Nei

**17. Fjöldi íbúða sem sveitarfélagið leigir af öðrum:**

- í leigu af fyrirtækjum: [fjöldi]
- í leigu af einstaklingum: [fjöldi]
- í leigu af félagasamtökum: [fjöldi]

- 18. Er rekstur leiguíbúða sveitarfélagsins í sérstöku rekstrarfélagi?**
- Já
  - Nei
- 19. Greiðir sveitarfélagið sérstakar húsaleigubætur?**
- Já
  - Nei
  - Nei, en það eru áform um að greiða þær á árinu 2014
- 20. Leigugjald á hvern fermetra íbúðar sem sveitarfélagið er með í útleigu er að meðaltali fyrir:**
- Stúdíóíbúð
  - 2 herbergi
  - 3 herbergi
  - 4 herbergi eða fleiri
- 21. Hvernig er leiguverð félagshúsnæðis ákvarðað?**
- Full markaðsleiga
  - Hlutfall af markaðsleigu
  - Reglur Íbúðalánasjóðs
  - Ákvörðun sveitarfélags
  - Á annan hátt (vinsamlegast tilgreinið)
- 22. Ástand leiguíbúa sveitarfélagsins er almennt**
- Mjög gott
  - Gott
  - Hvorki gott né slæmt
  - Slæmt
  - Mjög slæmt
- 23. Fjöldi íbúða sem þarfnast viðhalds:**
- Fjöldi íbúða er: [fjöldi]