

KÖNNUN
Á
ÞÖRF FYRIR LEIGUHÚSNÆÐI

FÉLAGSMÁLARÁÐUNEYTIÐ
ÍBÚÐALÁNASJÓÐUR
APRÍL 2000

Efnisyfirlit

	bls.
Inngangur	3
Aðdragandi og framkvæmd könnunarinnar	3
Staða leiguíbúða innan núverandi kerfis	5
I. Niðurstöður könnunar meðal sveitarfélaga	9
1. Yfirlit yfir stöðuna á árinu 1998	10
Almenn staða á leigumarkaðinum	10
Fjöldi leiguíbúða og staða á biðlistum	14
Leiguíbúðir aldraðra	19
2. Almenn um fél. leiguíbúðir sveitarfélaga	20
Almennar athugasemdir	23
3. Áætlun um húsnæðismarkaðinn 1991-2001	27
Horfur á almennum leigumarkaði	27
Þörf fyrir viðbótarlán vegna eignaríbúða	34
Mat á áhrifum nýrra húsnæðislaga	35
II. Niðurstöður könnunar meðal félagasamtaka	38
1. Yfirlit yfir stöðuna á árinu 1998	39
2. Leiguíbúðaþörf félagasamtaka 1991-2001	46
Viðaukar	50
Töflur	
Spurningalisti til sveitarfélaga	
Spurningalisti til félagasamtaka	

INNGANGUR

1. Aðdragandi og framkvæmd könnunarinnar

Skýrsla sú er hér fylgir birtir niðurstöður könnunar félagsmálaráðuneytisins og Íbúðalánasjóðs á þörf sveitarfélaga og félagasamtaka fyrir leiguhúsnæði. Könnunin var liður í starfi stjórnskipaðrar nefndar er unnið hefur að gerð tillagna um framtíðarfyrirkomulag húsaleigumarkaðarins og eru niðurstöðurnar birtar í skýrslu undir heitinu: *Nefnd um leigumarkað og leiguhúsnæði: Greinargerð og tillögur, félagsmálaráðuneytið, apríl 2000.* Könnunin lýsir ástandi þessara mála hér á landi um áramótin 1998/1999 eða í byrjun ársins 1999.

Nefndin var skipuð til fullnustu ákvæðis í gildandi lögum (nr. 44/1998) um húsnæðismál þess efnis að félagsmálaráðherra skyldi láta gera úttekt á leigumarkaði hér á landi og kanna þörf fyrir leiguíbúðir næstu ár, í samráði við fulltrúa sveitarfélaga, aðra félagslega byggingaraðila og einnig ASÍ og BSRB.

Félagsmálaráðherra skipaði í samræmi við þetta sérstaka nefnd til að vinna að úttekt á leigumarkaði og kanna þörf fyrir leiguíbúðir og var nefndinni falið að gera tillögu að þriggja ára framkvæmdaáætlun um byggingu leiguíbúða. Til setu í nefndinni voru eftirtalin skipuð: Anna Ingvarsdóttir, framkvæmdastjóri, Guðjón Sívertsen, húsnæðisfulltrúi, Halla Katrín S. Arnardóttir, framkvæmdastjóri Byggingarfélags námsmanna, Kristján Gunnarsson, formaður Verkalýðs- og sjómannafélags Keflavíkur og nágrennis, Steingrímur Ari Arason, aðstoðarmaður fjármálaráðherra, Lára Björnsdóttir, félagsmálastjóri, Vilhjálmur Þ. Vilhjálmsson, formaður Sambands íslenskra sveitarfélaga og Ingi Valur Jóhannsson, deildarstjóri í félagsmálaráðuneytinu, sem jafnframt hefur verið skipaður formaður nefndarinnar. Hermann Sæmundsson, deildarsérfræðingur í félagsmálaráðuneytinu, var starfsmaður nefndarinnar og Jón Rúnar Sveinsson, félagsfræðingur hjá Íbúðalánasjóði, starfaði með nefndinni að könnun nefndarinnar á þörf fyrir leiguhúsnæði.

Í samræmi við fyrirnefnd lagaákvæði sendi félagsmálaráðuneytið í október 1998 spurningaskrá um leigumarkað og leiguíbúðaþörf til allra sveitarstjórna í landinu og sömuleiðis hliðstæða spurningaskrá (en þó mun styttri) til félagasamtaka er starfa á húsnæðismarkaði. Spurningaskrárnar eru birtar sem viðaukar í lok skýrslu þessarar. Skilafrestur svara var 15. desember 1999, en svör nokkurra sveitarfélaga og félagasamtaka bárust talsvert síðar, þau síðustu í sumarbyrjun 1999.

Alls bárust svör frá 51 af 76 sveitarfélögum með 200 íbúa eða fleiri (miðað við 1. desember 1998). Það voru einkum smærri og fámennari sveitarfélög sem ekki bárust svör frá; af 44 sveitarfélögum með 200-1000 íbúa bárust svör frá 24, af 32 sveitarfélögum með 1.000 íbúa eða fleiri svöruðu 27. Af

þeim 9 sveitarfélögum¹ þar sem íbúar eru 5.000 eða fleiri, bárust svör frá öllum. Sé svörun miðuð við íbúafjölda sveitarfélaganna, kemur í ljós að íbúar þeirra sveitarfélaga sem svöruðu voru 92,6 % allra íbúa í sveitarfélögum með 200 íbúa eða fleiri. Ef miðað er við sveitarfélög með 1000 íbúa eða fleiri, hækkar svarshlutfallið í 95,8 %.²

Af þessu sést glögg, að í flestum tilvikum hafa fulltrúar hinna fjölmennara sveitarfélaga kosið að svara spurningaskrá félagsmálaráðuneytisins. Þetta má án efa tengja þeirri staðreynd að hér á landi er það einungis í hinum fjölmennari sveitarfélögum sem félagslegar leiguíbúðir - og reyndar leiguíbúðir að hvaða tagi sem er - hafa náð einhverju umtalsverðu vægi.

Í eftirfarandi töflu eru dregnar saman upplýsingar um svörun í sveitarfélaganna í könnuninni.

Tafla 1	Svörun eftir stærð sveitarfélaga og eftir landshlutum	
	Fjöldi sveitarfélaga sem svör bárust frá	Íbúafjöldi sv.fél. sem svör bárust frá sem hlutfall af öllum íbúum
<u>Eftir stærð sveitarfélaga:</u>		
Sveitarfélög með færri en 200 íbúa	20 af 48	40,1 %
Sveitarfélög með 200 – 999 íbúa	24 af 44	53,6 %
Sveitarfélög með 1000 íbúða eða fleiri	27 af 32	95,8 %
Öll sveitarfélög	71 af 124	91,6 %
<u>Eftir landshlutum:</u>		
Höfuðborgarsvæðið	7 af 8	99,2 %
Suðurnes	4 af 5	91,6 %
Vesturland	8 af 17	71,8 %
Vestfirðir	8 af 12	91,3 %
Norðurland vestra	6 af 14	75,7 %
Norðurland eystra	17 af 26	91,1 %
Austurland	12 af 16	86,7 %
Suðurland	9 af 26	53,1 %
Öll sveitarfélög	71 af 124	91,6 %

¹ Reykjavík, Kópavogi, Hafnarfirði, Akureyri, Reykjanesbæ, Garðabæ, Árborg, Mosfellsbæ og Akranesi. Alls búa 83,8 % þjóðarinnar í þessum 9 stærstu sveitarfélögum landsins.

² Þau 5 sveitarfélög með 1000 íbúa eða fleiri sem ekki bárust svör frá voru eftirtalin: Vestmannaeyjar, Snæfellsbær, Bessastaðahreppur, Sandgerði, Húnaþing vestra.

Af 15 félagasamtökum og rekstraraðilum félagslegs húsnæðis er sendar voru spurningaskrár svöruðu eftirtaldir 13 aðilar:

Blindrafélagið, Búseti - landssamband, Byggingarfélag námsmanna, Félagsíbúðir iðnnema, Félagsstofnun stúdenta (Reykjavík), Félagsstofnun stúdenta á Akureyri, Húsnæðisfélagið SEM³, Landssamtökin Þroskahjálp, Nemendagarðar Hólaskóla, Samvinnuháskólinn Bifröst, Sjálfsbjörg – landssamband fatlaðra, Skálatúnsheimilið og Öryrkjabandalag Íslands.⁴

2. Staða leigíþúða innan núverandi félagslegs kerfis

Forsaga félagslegra íbúðabygginga á Íslandi er um margt ólík því sem þekkt frá nágrannalöndum okkar. Andstætt þróun mála í flestum löndum Norður- og Vestur-Evrópu, hafa félagslegar leigíþúðir á Íslandi fyrst og fremst verið notaðar sem eins konar neyðarúrræði fyrir þá hópa sem kalla má að séu verst settir í íslensku þjóðfélagi. Á árum beggja heimsstyrjaldanna skapaðist neyðarástand í húsnæðismálum Reykjavíkur, sem reynt var að leysa með byggingu bráðabirgðahúsnæðis. Það var ekki fyrr en 1942 sem Reykjavíkurborg hóf byggingu leigíþúða sem ekki voru hugsaðar til bráðabigða. Árið 1957 stofnaði Reykjavíkurborg sérstakan byggingarsjóð á vegum borgarinnar, sem allar götur fram til 1982 fjármagnaði byggingar bæði félagslegs eignar- og leiguhúsnæðis. Þá var hlutur Byggingarsjóðs Reykjavíkur einnig mjög þýðingarmikill við útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis í borginni, þar á meðal hinna svonefndu “Póla” frá árum fyrri heimstyrjaldarinnar og braggahúsnæði frá árum hinnar seinni.

Hlutur félagslegs húsnæðis er nú um 10 % alls húsnæðis í landinu. Um tveir þriðju hlutar þessara 10.000 íbúða eru félagslegar eignaríbúðir, aðeins um ein af hverjum þremur félagslegum íbúðum er leigíþúð.

Árið 1965 hófst í Reykjavík bygging 1250 íbúða samkvæmt sérstöku samkomulagi aðila vinnumarkaðarins og ríkisvaldsins. Af þessum íbúðum voru um 250 leigíþúðir sem Reykjavíkurborg fékk til ráðstöfunar, um 1000 íbúðir voru seldar félagsmönnum verkalýðsfélaga á höfuðborgarsvæðinu til eignar.

Árið 1973 voru sett lög um byggingu 1000 leigíþúða í sveitarfélögum sem ekki höfðu fengið lán samkvæmt ofangreindum samkomulagi frá 1965. Þessi áform gengu aðeins eftir að hluta, því fjöldi leigíþúða samkvæmt áætluninni varð aðeins 328. Samkvæmt lagabreytingu 1976 var einnig heimilað að byggja íbúðir sem seldar yrðu umsækjendum og urðu slíkar íbúðir þegar upp var staðið mun fleiri en leigíþúðirnar, eða alls 521 talsins.

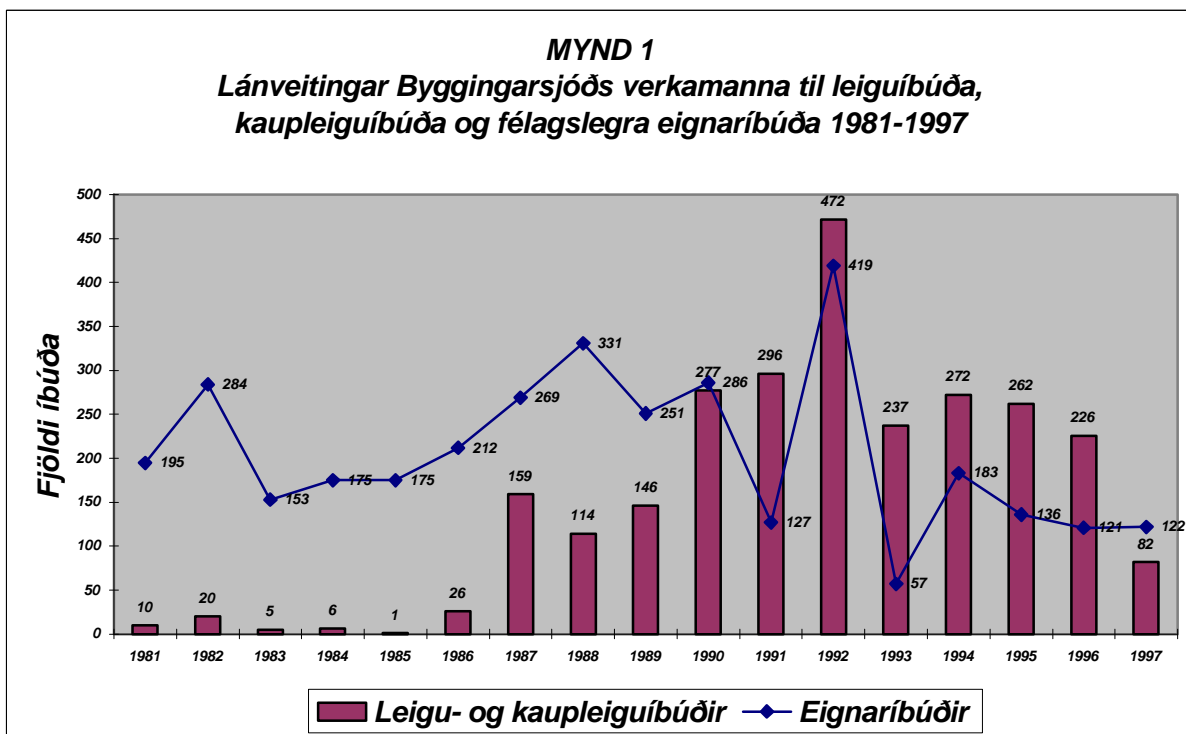
³ SEM: Samtök endurhæfðra mænusertra.

⁴ Svör bárust ekki frá Félagi einstæðra foreldra og Sólheimum í Grímsnesi.

Það blasir við að á áttunda ártugnum var ekki fyrir hendi mikill vilji hjá sveitarfélögunum til þess að byggja leiguíbúðir, öðru vísi er vart hægt að skýra þá staðreynd að meirihluti þeirra íbúða sem byggðar voru víðs vegar um landið samkvæmt löggjöfinni um leigu- og söluíbúðir skyldi enda sem eignaríbúðir. Miklu um þetta réð líklega smæð sveitarfélaganna, yfirgnæfandi meirihluti þeirra var einfaldlega of fámennur til þess að rekstur og uppbygging lífvænlegra leiguíbúðafyrirtækja væri raunhæfur.

Árin 1979-1980 var framkvæmd heildarendurskoðun á húsnæðislánakerfinu, sem m.a. leiddi til þess að uppbygging eignaríbúða í verkamannabústöðum var valin sem meginfarvegur félagslegra íbúðabygginga, sem jafnframt voru verulega auknar. Ekki var lögð áhersla á uppbyggingu leiguíbúða nema í takmörkuðum mæli (einkum fyrir aldraða eða öryrkja), enda lánskjör leiguíbúða sveitarfélaga mun óhagstæðari en lánskjör verkamannabústaðakerfisins.

Er leið á níunda áratuginn breyttist smátt og smátt afstaða til byggingar leiguíbúða, svo sem fram kom í breytingum á húsnæðislöggjöfinni árið 1984, tilkomu laga um kaupleiguíbúðir 1988 og nýjum félagsíbúðalögum árið 1990. Þróun lánveitinga Byggingarsjóðs verkamanna til leiguíbúða og kaupleiguíbúða 1981-1997 er sýnd í Mynd 1. Til samanburðar er einnig sýnd þróun lánveitinga til félagslegra eignaríbúða á sama tíma.



Svo sem sjá má varð veruleg auking á lánveitingum opinbera húsnæðislánakerfisins til byggingar leiguíbúða og kaupleiguíbúða frá og með árinu 1987, eftir að lánveitingarnar höfðu frá 1981 nær eingöngu runnið til eignaríbúða. Þessar lánveitingar til félagslegra íbúðabygginga, annarra en félagslegra eignaríbúða, náðu hámarki árið 1992, er veitt voru nærfellt 500 framkvæmdalán. Lánveitingarnar sigu lítillega þegar leið fram á síðari hluta áratugarins og árið 1997 voru aðeins veitt 87 ný framkvæmdalán til leiguíbúða og kaupleiguíbúða. Eftir 1990 hafa lánveitingar til félagslegra eignaríbúða verið talsvert minni en samanlagt til leigu- og kaupleiguíbúða.

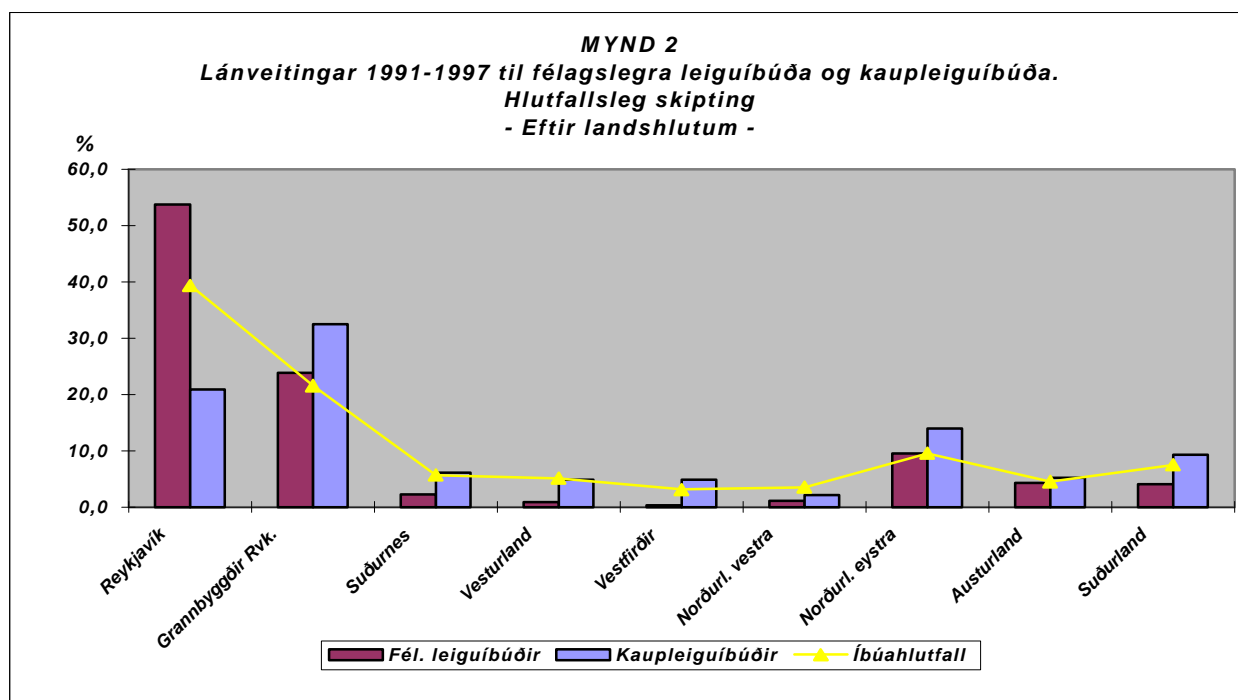
Í töflu 2 er sýnt heildaryfirlit yfir lánveitingar húsnæðislánakerfisins til leigu- og kaupleiguíbúða 1991-1997, eftir sveitarfélögum og landshlutum. (Sundurliðun lánveitinganna eftir sveitarfélögum er að finna í viðauka.)

Tafla 2				
Samþykkt framkvæmdalán Byggingarsjóðs verkamanna 1991-1997 til byggingar eða kaupa				
Félagslegra leiguíbúða og kaupleiguíbúða (félagslegra og almennra)				
- Eftir landshlutum				
	Fél. leiguíbúðir	Kaupleiguíbúðir	Samtals	Íbúafjöldi 1.12.98
Reykjavík	187	163	350	108.351
Grannbyggðir Rvk.	83	253	336	59.608
Suðurnes	8	48	56	15.823
Vesturland	3	38	41	13.950
Vestfirðir	1	38	39	8.601
Norðurl. vestra	4	17	21	9.581
Norðurl. eystra	33	109	142	26.501
Austurland	15	41	56	12.285
Suðurland	14	72	86	20.564
Landið allt	348	779	1127	275.264
Hlutfallsleg skipting:	%	%	%	%
Reykjavík	53,7	20,9	31,1	39,4
Grannbyggðir Rvk.	23,9	32,5	29,8	21,7
Suðurnes	2,3	6,2	5,0	5,7
Vesturland	0,9	4,9	3,6	5,1
Vestfirðir	0,3	4,9	3,5	3,1
Norðurl. vestra	1,1	2,2	1,9	3,5
Norðurl. eystra	9,5	14,0	12,6	9,6
Austurland	4,3	5,3	5,0	4,5
Suðurland	4,0	9,2	7,6	7,5
Landið allt	348	779	1127	100,0

Tafla 2, frh. Lán pr. 1000 íbúa:				
Reykjavík	1,73	1,50	3,23	108.351
Grannbyggðir Rvk.	1,39	4,24	5,64	59.608
Suðurnes	0,51	3,03	3,54	15.823
Vesturland	0,22	2,72	2,94	13.950
Vestfirðir	0,12	4,42	4,53	8.601
Norðurl. vestra	0,42	1,77	2,19	9.581
Norðurl. eystra	1,25	4,11	5,36	26.501
Austurland	1,22	3,34	4,56	12.285
Suðurland	0,68	3,50	4,18	20.564
Landið allt	1,26	2,83	4,09	275.264

Alls voru á umræddu tímabili, 1991-1997 samþykkt 1127 leiguíbúðalán til sveitarfélaganna, 779 til kaupleiguíbúða og 348 lán til félagslegra leiguíbúða. Rúmlega helmingur félagslegra leiguíbúðalána kom í hlut Reykjavíkur, slík lán runnu hins vegar í mjög litlum mæli til hinna fámennari landsbyggðarkjördæma. Hluttur Reykjavíkurborgar var hins vegar hlutfallslega lítill, (sjá einnig Mynd 2 hér að neðan) hvað varðar kaupleiguíbúðir, samtímis sem að sveitarfélögin í landsbyggðarumdæmunum fengu tillölu hátt hlutfall þeirra í sinn hlut. Á það er hins vegar að líta að félagasamtök eins og Búseti hafa staðið að byggingu verulegs fjölda íbúða innan ramma kaupleiguformsins í Reykjavík.

Mynd 2 sýnir hlutfallslega landshlutaskiptingu lánveitinga til sveitarfélaga, til bæði félagslegra leiguíbúða og kaupleiguíbúða 1991-1997. Til viðmiðunar er einnig sýnt hlutfall hvers umdæmis í heildaríbúafjölda landsins.



I. NIÐURSTÖÐUR KÖNNUNAR MEÐAL SVEITARFÉLAGA

1. YFIRLIT YFIR STÖÐUNA Á ÁRINU 1998

Í A-hluta spurningalista til sveitarfélaga, spurningum 1 – 15, var spurt um stöðuna á markaðinum á því ári, 1998, sem var að líða er könnunin var framkvæmd.

Almenn staða á leigumarkaðinum

Í spurningum 1 - 5 var spurt um almennt mat á stöðu leigumarkaðarins í hverju sveitarfélagi.

Fyrsta spurningin er beint var til sveitarfélaganna var þessi: “*Er þörf á að efla (örva) leigumarkaðinn í sveitarfélaginu ?*” Svör féllu sem sjá má í töflunni hér á eftir:

Tafla 3	Mat sveitarfélaga á þörf á að efla leigumarkað.								
	Skipt eftir landshlutum.								
	Höfuðborgarsv.	Suðurnes	Vesturland	Vestfirðir	Nl. vestra	Nl. eystra	Austurland	Suðurland	Landið allt
Veruleg þörf	4	0	1	0	0	0	0	2	7
Talsverð þörf	2	4	4	1	1	5	5	4	26
Lítill þörf	0	0	2	1	1	6	2	2	14
Engin þörf	1	0	1	6	4	6	5	1	24
Samtals	7	4	8	8	6	17	12	9	71
Veruleg þörf	57%	0%	13%	0%	0%	0%	0%	22%	10%
Talsverð þörf	29%	100%	50%	13%	17%	29%	42%	44%	37%
Lítill þörf	0%	0%	25%	13%	17%	35%	17%	22%	20%
Engin þörf	14%	0%	13%	75%	67%	35%	42%	11%	34%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Alls bárust svör um þetta frá 71 sveitarfélagi. Um tíundi hluti sveitarfélaganna taldi vera fyrir hendi verulega þörf á því að efla leigumarkað. Eins og við mátti búast voru það einkum hin stærra sveitarfélög suðvestan- og sunnanlands sem töldu þörfina vera verulega; af sjö sveitarfélögum sem svo svöruðu voru fjögur á höfuðborgarsvæðinu og tvö á Suðurlandi og eitt á Faxaflóavæði Vesturlands. Talsverða þörf á að efla leigumarkað nefndu 2 sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu, litla eða enga þörf nefndi aðeins eitt sveitarfélag á því svæði. Af þeim 4 sveitarfélögum á Suðurnesjum sem svöruðu, töldu öll þörf sína á eflingu leigumarkaðar vera talsverða. Sama svar barst frá helmingi svarandi sveitarfélaga á Vesturlandi, um 30 % sveitarfélaga á Norðurlandi eystra og ríflega 40% á Austurlandi og Suðurlandi er svöruðu. Vestfirðir og Norðurland vestra skáru sig hins vegar

úr fyrir það að lang flest sveitarfélög á þessum svæðum, 12 af 13, töldu litla eða enga þörf á öflugri leigumarkaði.

Tafla 4 hér á eftir sýnir hvernig svör féllu eftir stærð sveitarfélaganna:

Tafla 4	Mat sveitarfélaga á þörf til að efla leigumarkað.					
	Skipt eftir stærð sveitarfélaga.					
	0-499 íb.	500-999 íb.	1000-3999 íb.	4000-10000 íb.	Fleiri en 10000 íb.	Samtals
Veruleg þörf	2	0	0	2	3	7
Talsverð þörf	7	4	10	3	2	26
Lítill þörf	8	2	3	1	0	14
Engin þörf	19	2	2	1	0	24
Samtals	36	8	15	7	5	71
Veruleg þörf	6%	0%	0%	29%	60%	10%
Talsverð þörf	20%	50%	67%	43%	40%	37%
Lítill þörf	23%	25%	20%	14%	0%	20%
Engin þörf	53%	25%	13%	14%	0%	34%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Glögggt má hér sjá hve skýr tengsl leiguíbúðaparfar er við stærð sveitarfélaganna. Þannig nefna um 3 af hverjum 4 sveitarfélögum með 1000 íbúa eða fleiri verulega eða talsverða þörf, meðan um 75 % af sveitarfélögum með færri en 500 íbúa nefna litla eða enga þörf á að efla eða örva leigumarkaðinn.

Önnur spurningin til sveitarfélaganna hljóðaði svo: “*Með hvaða hætti má efla (örva) leigumarkaðinn í sveitarfélaginu ?*” Svör eru sýnd í töflu 5.

Tafla 5	Hvernig efla má leigumarkaðinn í sveitarfélaginu.					
	1. sæti		2. sæti		Samtals	
Aukið framboð á hagstæðum lánnum leiguíbúða	22	32%	5	42%	27	34%
Með því að efla almennan leigumarkað	18	26%	1	8%	19	24%
Með því að fjölga leiguíbúðum sveitarfélagsins	12	18%	1	8%	13	16%
Með eflingu húsaleigubótakerfisins	10	15%	3	25%	13	16%
Með því að fjölga leiguíbúðum félagasamtaka	3	4%	2	17%	5	6%
Annað	3	4%	0	0%	3	4%
Samtals svör	68	100%	12	100%	80	100%

Greinilegt er, að sveitarfélögin leggja mesta áherslu á aukið framboð hagstæðra lána, og þarf sú niðurstaða ekki að koma á óvart. Þetta áhersluatriði var oftast tilgreint bæði sem fyrsti og annar valkostur svarenda, hjá 22 sveitarfélögum sem fyrsti valkostur og sem annar valkostur hjá 5. Næst algengasti fyrsti valkostur var efling almenna leigumarkaðarins, nefnt af 17 sveitarfélögum. Hjá 12 sveitarfélögum var mest áhersla lögð á fjölgun leiguíbúða sveitarfélagsins og 10 sveitarfélög lögðu mesta áherslu á eflingu húsaleigubótakerfisins.

Spurningin var opin að hluta og undir “annað” voru í svörum sveitarfélaganna nefnd ýmis atriði. Alloft var nefnd nauðsyn þess að fella niður skattlagningu húsaleigubóta, sem t.d. var sérstaklega nefnt í svari **Reykjavíkur**, og að hálfu nokkurra sveitarfélaga var efling atvinnulífs nefnt sem forsenda öflugri leigumarkaðar. Þá var Búsetakerfið nefnt af einu sveitarfélagi og einnig var lagt til að stofnverð félagslegra íbúða yrði fært niður til þess að geta lækkað leiguna.

Í **þriðju spurningu** var leitað eftir svari sveitarfélaganna við því fyrir hvaða þjóðfélagshópa vantaði íbúðir og voru svarendur beðnir að leggja mat á hlutfallslega skiptingu þeirra milli hópa. Niðurstöður svaranna, dregnar saman fyrir einstaka landshluta, eru sýndar í töflu 6⁵:

Tafla 6	Fyrir hvaða hópa vantar íbúðir ?				
	Námsmenn	Einstæðir foreldrar	Aðrar barnafjölsk.	Aldraðir	Öryrkjar
	%	%	%	%	%
Reykjavík	-	30	10	25	35
Grannbyggðir Rvk.	9	49	20	6	8
Suðurnes	5	25	45	7	3
Vesturland	8	22	36	22	8
Vestfirðir	-	20	45	15	5
Norðurl. vestra ⁶	0	10	10	80	0
Norðurl. eystra	5	21	48	3	13
Austurland	3	20	53	13	10
Suðurland	3	30	40	23	3
Meðaltal fyrir landið allt	6	27	38	14	9

Af stærri sveitarfélögum skal nefnt að Reykjavíkurborg leggur (ásamt Hafnarfirði og Siglufirði) einna minsta áherslu á þörf “venjulegra”

⁵ Niðurstöður fyrir einstök sveitarfélög er að finna í viðauka.

⁶ Svar einungis frá Siglufirði.

barnafjölskyldna fyrir leiguíbúðir, meðan veruleg áhersla er í svari Reykjavíkur lögð á þarfir einstæðra foreldra, öryrkja og aldraðra. Almennt leggja sveitarfélögin ekki mikla áherslu á húsnæðisþörf námsmanna og má e.t.v. ætla að almenna leigumarkaðnum og byggingarfélögum tengdum námsmönnum sé að hálfu sveitarfélaganna treyst fyrir húsnæðismálum þeirra.

Niðurstöður töflunnar taka til heildarþarfar allra þeirra sveitarfélaga sem svöruðu könnuninni. Samkvæmt niðurstöðunum, svo sem þær birtast í í töflu 6 eru barnafjölskyldur, fjölskyldur einstæðra foreldra eða annarra í mestri þörf fyrir leiguíbúðir; að meðaltali tilgreindu sveitarfélögin 65 % þarfarinnar meðal þessarar tveggja þjóðfélagshópa. Að meðaltali voru 14 % þarfarinnar tilgreind hjá öldruðum og 9% meðal öryrkja. Að meðaltali voru aðeins 6 % þarfarinnar talin vera fyrir hendi í hópi námsmanna.

Í **fjórðu** spurningunni var á hliðstæðan hátt og í spurningu 3 leitað eftir svari sveitarfélaganna við því fyrir hvaða tekjuhópa vantaði íbúðir og hvernig sú þörf skiptist. Niðurstöður eru birtar í meðfylgjandi töflu, ásamt niðurstöðum við **fimmtu** spurningunni þar sem enn var á hliðstæðan hátt spurst fyrir um mat á þörf miðað við stærð íbúða. Svörin lýsa mati sveitarfélaganna á hlutfallslegri skiptingu leiguíbúðarþarfarinnar.

Tafla 7	Fyrir hvaða tekjuhópa vantar íbúðir og hve stórar íbúðir vatntar ?							
	Mat á árstekjum hópa:				Stærð íbúða sem vantar:			
	Lægri en 1.m.kr.	1-1,5 m.kr.	1,5-2 m.kr.	2 m.kr. eða hærri	Ein-stakl. íbúðir	2 herb. íbúðir	3 herb. íbúðir	4 herb. íb. eða stærri
	%	%	%	%	%	%	%	%
Reykjavík	65	20	10	5	5	75	15	5
Grannbyggðir Rvk.	39	36	17	9	6	30	32	21
Suðurnes	64	21	11	4	12	16	16	16
Vesturland	25	0	25	10	25	25	40	10
Vestfirðir	25	15	10	0	15	38	33	15
Norðurl. vestra	25	15	10	0	15	38	33	15
Norðurl. eystra	26	34	26	14	14	42	27	16
Austurland	10	28	24	14	10	30	40	20
Suðurland	23	44	31	2	13	33	21	13
Landið allt	33	30	21	8	12	32	28	17

Ekki kemur á óvart að sveitarfélögin telja meginhluta, rúmlega 60%, leiguíbúðaparfarinnar vera til staðar hjá tveimur lögstu tekjuhópunum. Er þetta í samræmi við hina íslensku hefð að félagslegt leiguhúsnaði skuli helst þjóna tekjulágum hópum, jafnframt því að minna er lagt upp úr blandaðri félagslegri samsetningu leigjendahópsins.

Hvað snertir stærð íbúða, þá er greinilega um að ræða mesta þörf fyrir tveggja eða þriggja herbergja íbúðir, um 70 % þarfarinnar er talinn vera fyrir íbúðir að þessum stærðum. Í svari Reykjavíkur og sveitarfélaga á Suðurnesjum kemur fram meiri áhersla á lágtekjuhópa og minni íbúðir, meðan í svörum sveitarfélaga á flestum öðrum landsvæðum kemur fram talsvert meiri áhersla á bæði stærri íbúðir og íbúðir fyrir hópa með hærri tekjur en 1,5 m.kr. á ári.

Fjöldi leiguíbúða og staða á biðlistum

Í öðrum hluta A-hluta spurningalistans, þ.e. 6. – 9. spurningu, er spurt um heildarfjölda leiguíbúða í sveitarfélaginu, stöðu á biðlistum eftir leiguhúsnaði og hvernig hún hefur þróast á undanförunum árum.

Sjötta spurningin sem beint var til sveitarfélaganna fjallaði um fjölda og stærð þeirra leiguíbúða sem sveitarfélögin nú þegar hafa til ráðstöfunar. Niðurstöður svaranna eru sýndar í næstu töflu, bæði miðað við skiptingu eftir landssvæðum og eftir stærð sveitarfélaganna. Einnig er til samanburðar sýnd hlutfallsleg skipting allra landsmanna miðað við bráðabirðatölur Hagstofu Íslands hinn 1. desember 1998.

Tafla 8	Fjöldi leiguíbúða á vegum sveitarfélaga.								
	2 herb. og minni	3 herb.	4 hrb og stærri	Samtals	2 herb. og minni	3 herb.	4 hrb og stærri	Samtals	Sk. íbúa- og fjölda
<i>Eftir landshl.:</i>					%	%	%	%	%
Reykjavík	440	320	170	930	58,5	35,8	26,4	40,6	39,4
Grannbyggðir Rvk.	82	128	137	347	10,9	14,3	21,3	15,2	21,6
Suðurnes	12	62	48	122	1,6	6,9	7,5	5,3	5,7
Vesturland	10	17	12	39	1,3	1,9	1,9	1,7	5,1
Vestfirðir	32	116	72	220	4,3	13,0	11,2	9,6	3,1
Nl. vestra	25	57	62	144	3,3	6,4	9,6	6,3	3,5
Nl. eystra	77	93	54	224	10,2	10,4	8,4	9,8	9,6
Austurland	48	57	60	165	6,4	6,4	9,3	7,2	4,5
Suðurland	26	43	29	98	3,5	4,8	4,5	4,3	7,5
Samtals	752	893	644	2289	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Eftir stærð sveitarfélaga:</i>									
Reykjavík	440	320	170	930	58,5	35,8	26,4	40,6	39,4
Fl. En 10.000 íb.	147	231	203	581	19,5	25,9	31,5	25,4	23,8
4000-10.000 íb.	75	175	93	343	10,0	19,6	14,4	15,0	15,3
1000-3999 íbúar	63	98	91	252	8,4	11,0	14,1	11,0	12,1
500-999 íbúar	17	31	35	83	2,3	3,5	5,4	3,6	4,2
Færri en 500 íb.	10	38	52	100	1,3	4,3	8,1	4,4	5,2
Samtals	752	893	644	2289	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Upplýsingarnar í þessari töflu fara að líkindum mjög nærri um rauntölur um leiguíbúðafjölda í eigu íslenskra sveitarfélaga⁷. Miðað við íbúahlutfall kjördæmanna er hlutfallslega áberandi mikinn fjöldi leiguíbúða að finna á Vestfjörðum; um 10 % allra leiguíbúða í eigu sveitarfélaga er þar að finna; 3,1 % landsmanna bjuggu á Vestfjörðum í árslok 1998. Hluttur Norðurlands vestra er einnig góður hvað varðar félagslegar leiguíbúðir og sama á við um Austurland. Þau landsvæði þar sem hluttur leiguíbúðanna er fremur lítill eru Suðurland, Vesturland og Grannbyggðir Reykjavíkur. Hér ber þó að hafa í huga að svör vantar frá næst fjölmennasta sveitarfélagi í Suðurlandskjördæmi, Vestmanneyjum. Einnig vantar svör frá Snæfellsbæ á Vesturlandi. Höfuðborgarsvæðið sem heild býr við heldur minni leiguíbúðafjölda en íbúafjöldinn segir til um, innan svæðisins er hluttur

⁷ Með tilliti til þess að svörun stærri sveitarfélaganna, þ.e. með 1000 íbúa eða fleiri (miðað við íbúafjölda) er um 96 %, má ætla að aðeins vanti upplýsingar um ca. 4 % af leiguíbúðum íslenskra sveitarfélaga.

Reykjavíkur hlutfallslega mun meiri en annarra sveitarfélaga á svæðinu. Sveitarfélög á Norðurlandi eystra og á Suðurnesjum ráðstafa mjög líku hlutfalli leiguíbúða og svarar til íbúafjölda svæðanna.

Hvað varðar skiptingu leiguíbúðanna eftir stærð sveitarfélaganna, þá er athyglisvert hve hún er lítt frábrugðin heildarskiptingu íbúa eftir landssvæðum. Undantekning frá þessu er áður nefnt hátt hlutfall leiguíbúða í Reykjavík.

Sjöunda spurning er lögð var fyrir svarendur var svohljóðandi: “*Hver er fjöldi íbúða sem vantar til að tæma biðlista eftir leiguíbúðum á vegum sveitarfélagsins ?*”

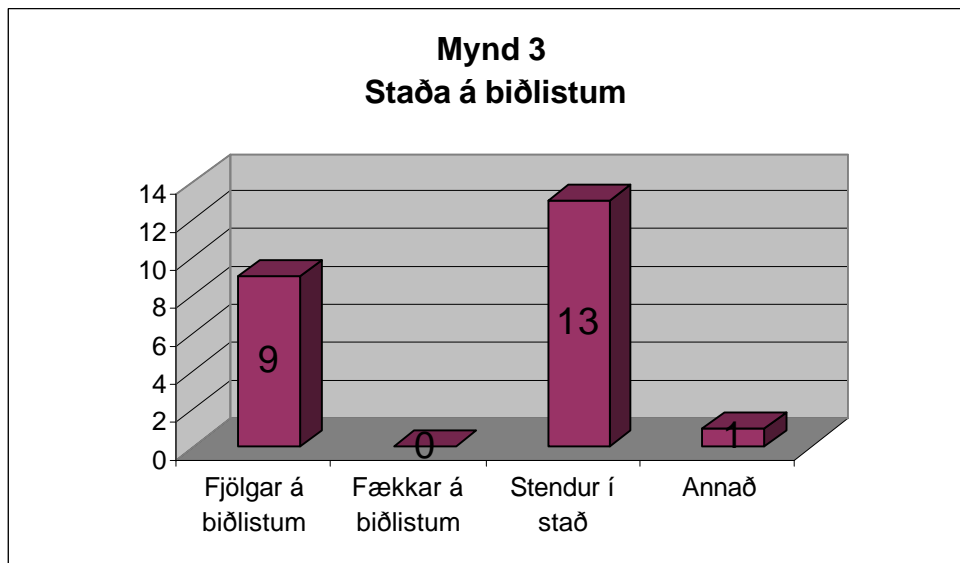
Tafla 9	Fjöldi íbúða sem vantar til tæma biðlista eftir leiguíbúðum sveitarfélaga								
	2 h. og minni	3 herb.	4 h. og stærri	Samtals	2 h. og minni	3 herb.	4 h. og stærri	Samtals	Sk. íbúafj
<i>Eftir landshlutum:</i>					%	%	%	%	%
Reykjavík	298	320	170	788	66,1	67,4	53,1	63,2	39,4
Grannsv.fél. Rvk.	105	122	111	338	23,3	25,7	34,7	27,1	21,6
Suðurnes	20	12	21	53	4,4	2,5	6,6	4,3	5,7
Vesturland	7	6	7	20	1,6	1,3	2,2	1,6	5,1
Vestfirðir	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1
Nl. vestra	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5
Nl. eystra	1	4	3	8	0,2	0,8	0,9	0,6	9,6
Austurland	11	6	8	25	2,4	1,3	2,5	2,0	4,5
Suðurland	9	5	0	14	2,0	1,1	0,0	1,1	7,5
Samtals	451	475	320	1246	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Eftir stærð sveitarf.:</i>									
Reykjavík	298	320	170	788	66,1	67,4	53,1	63,2	39,4
Fl. En 10000 íb.	114	119	122	355	25,3	25,1	38,1	28,5	23,8
4000-10000 íb.	16	20	15	51	3,5	4,2	4,7	4,1	15,3
1000-3999 íbúar	14	10	13	37	3,1	2,1	4,1	3,0	12,1
500-999 íbúar	4	2	0	6	0,9	0,4	0,0	0,5	4,2
Færri en 500 íb.	5	4	0	9	1,1	0,8	0,0	0,7	5,2
Samtals	451	475	320	1246	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Samtals voru um 1250 fjölskyldur eða einstaklingar á biðlistum hjá 17 sveitarfélögum eftir leiguíbúðum. Stærsta sveitarfélag landsins, Reykjavík, sker sig algerlega úr hvað þetta varðar; tæplega 40 % landsmanna búa í höfuðborginni, en eigi að síður er rúm 60 % þeirra sem eru á biðlistum eftir leiguhúsnæði hérlendis að finna í Reykjavík. Einungis í grannbyggðum

Reykjavíkur⁸ og Suðurnesjum svarar stærð biðlista vel til íbúafjölda, alls staðar annars staðar eru biðlistar eftir leiguhúsnæði tiltölulega litlir miðað við íbúafjöldann. Hvað varðar stærð sveitarfélaga er augljóslega nánast beint samband milli stærðar sveitarfélags og tiltölulegrar lengdar biðlista eftir leiguhúsnæði.

Meðal einstakra sveitarfélaga getur um langan biðlista í svari **Akraneskaupstaðar**, sem ætla má að tengist að nokkru leyti tilkomu Hvalfjarðarganga og breyttu atvinnuástandi. Á Akranesi er nú langur biðlisti eftir leiguíbúðum. Eignaríbúðir sem ekki seldust á undanförunum árum og voru því leigðar út, hafa selst á árinu 1998 og því hefur vöntun á leiguíbúðum aukist. Á **Húsavík** hefur bæjarfélagið ekki getað selt innleystar félagslegar íbúðir og eru nú 25 slíkar í útleigu. Ólíkt því sem er algengast á landsbyggðinni, hefur á **Raufarhöfn** átt sér stað fjölgun íbúa og þar er því að myndast biðlisti eftir leiguhúsnæði.

Áttunda spurning er beint var til svarenda var þessi: “*Ef um biðlista eftir leiguhúsnæði er að ræða, hvernig hafa þeir verið að þróast sl. ár ?*” Svör voru eins og fram kemur í Mynd 3:



Alls svöruðu 22 af 71 sveitarfélögum framangreindri spurningu. Eðli málsins samkvæmt eru þar fyrst og fremst um hin stærri sveitarfélög að ræða. Í ljós kemur, að hjá samtals 9 sveitarfélögum er að fjölga á biðlistum eftir leiguhúsnæði. Ekkert sveitarfélag gefur hins vegar upp fækkun á biðlistum. Alls 13 sveitafélög gefa það upp að biðlistar þeirra standi í stað.

⁸ Það er Hafnarfjarðarbær sem tilgreinir mesta þörf af öllum grannsvæitarfélögum, eða samtals þörf á 200 íbúðum til þess að tæma biðlista.

Loks er í **töflu 10** er sýnd skipting sveitarfélaga eftir því hvort biðlisti eftir leiguíbúðum er fyrir hendi eða ekki.

Tafla 10	Sveitarfélög með og án biðlista eftir leiguíbúðum.			
	Sveitarfélög með biðlista	Sveitarfélög án biðlista	Svar vantar	Samtals
<i>Eftir landshlutum:</i>				
Höfuðborgarsvæðið	6	1	0	7
Reykjanes	1	3	0	4
Vesturland	2	2	4	8
Vestfirðir	0	5	3	8
Nl. vestra	0	6	0	5
Nl. eystra	2	10	5	17
Austurland	3	6	3	12
Suðurland	3	4	2	9
Samtals	17	37	17	71
<i>Eftir stærð sveitarfélaga:</i>				
Fleiri en 10.000 íb.	4	1	0	5
4.000-10.000 íb.	4	2	1	6
1.000-3.999 íbúar	5	7	3	13
500-999 íbúar	1	6	1	8
Færri en 500 íb.	3	21	12	35
Samtals	17	37	17	71

Af 71 einu sveitarfélagi sem svör bárust frá, tilgreindu 17 að biðlistar eftir leiguhúsnæði væru fyrir hendi. Meirihluti stærri sveitarfélaga tilgreindi biðlista (8 af 11 með fleiri en 4000 íbúa), meðan slíkt var fátítt meðal minni sveitarfélaga (9 af 59 sveitarfélögum með færri íbúa en 4000). Þá eru biðlistar eftir leiguhúsnæði einkum til staðar hjá sveitarfélögunum á suð-versturhorni landsins sem sést af því að biðlisti er til staðar hjá 6 af 7 svarandi sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

Tafla 11	Fjöldi leiguíbúða sem eru í byggingu eða til stendur að kaupa.								
	Skipt eftir landshlutum.								
	Höfuðborgarsv.	Reykjanes	Vesturland	Vestfirðir	Nl. vestra	Nl. eystra	Austurland	Suðurland	Samtals
Í byggingu	31	0	0	0	0	1	0	0	32
Stendur til að kaupa	119	6	0	0	0	0	0	1	126
Samtals	150	6	0	0	0	1	0	1	158

Tafla 11, sem lýsir áformum sveitarfélaganna um byggingu eða kaup á íbúðum, gefur það ótvírætt til kynna að á næstunni muni leiguíbúðum sveitarfélaga fyrst og fremst fjölga vegna kaupa á leiguíbúðum. Alls er gert ráð fyrir að 158 leiguíbúðir verði keyptar á næstunni, þar af langflestar, eða 100, í Reykjavík. Aðeins 32 leiguíbúðir eru nú í byggingu samkvæmt svörum sveitarfélaganna, þar af 31 á höfuðborgarsvæðinu.

Leiguíbúðir aldraðra

Í spurningum 9 – 12 var spurt sérstaklega um íbúðir fyrir aldraða, fjölda þeirra, stöðu á biðlistum o.fl.

Tafla 12	Yfirlit yfir fjölda leigubúða fyrir aldraða. Eftir íbúafjölda.					
	0-499 íb.	500-999 íbúar	1000-3999 íb.	4.000-10.000 íb.	Fleiri en 10.000 íb.	Samtals
2 herb. leiguíb. eða minni	7	15	93	82	436	633
3. herb. leiguíb.	6	1	10	3	34	54
4 herb. leiguíb. eða stærri	0	0	0	0	0	0
Samtals	13	16	103	85	470	687
Hlutfallsleg skipting:	%	%	%	%	%	%
2 herb. leiguíb. eða minni	53,8	93,8	90,3	96,5	92,8	92,1
3. herb. leiguíb.	46,2	6,3	9,7	3,5	7,2	7,9
4 herb. leiguíb. eða stærri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Samtals	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Samkvæmt **töflu 12** eru nú til staðar nær 700 íbúðir í eigu sveitarfélaga sem sérstaklega eru ætlaðar öldruðum. Vegna góðrar svörunar í könnuninni má vænta þess að hér sé um ræða tölu sem sé mjög nærri hinni réttu rauntölu. Meirihluta leigubúða fyrir aldraða er að finna í stærstu sveitarfélögunum, þar af 471 í Reykjavík. Eins og við á um almennar leiguíbúðir sveitarfélaga, eru íbúðirnar tiltölulega minni í hinum stærri sveitarfélögum. Engar leiguíbúðir fyrir aldraða voru stærri en þriggja herbergja.

Tafla 13	Fjöldi leiguíbúða aldraða sem vantar til að tæma biðlista. Eftir stærð sveitarfélaga.						
	0-499 íb.	500-999 íbúar	1000-3999 íb.	4.000-10.000 íb.	Fleiri en 10.000 íb.	Reykja- vík	Samtals
2 herb. leiguíb. eða minni	8	0	25	14	89	187	323
3. herb. leiguíb.	0	0	13	0	30	0	43
4 herb. leiguíb. eða stærri	0	0	0	0	0	0	0
Samtals	8	0	38	14	119	187	366

Um biðlista eftir leiguíbúðum fyrir aldraða, eins sýnt er í **töflu 13** hér að ofan, á það einnig við að þeir eru umfangsmestir hjá stærstu sveitarfélögunum. Niðurstaðan er sú, að til þess að hægt sé að tæma biðlistana skorti 366 leiguíbúðir fyrir aldraða, sem svarar til ríflegra 50 % fjölgunar leiguíbúða fyrir aldraða frá því sem nú er. Í Reykjavík voru 187 manns á biðlista, eða 51 % allra aldraða sem bíða eftir leiguíbúð.

Tafla 14	Yfirlit yfir sveitarfélög með biðlista eftir leiguíbúðum aldraða. Eftir landshlutum.					
	0-499 íb.	500-999 íbúar	1000-3999 íb.	4.000-10.000 íb.	Fleiri en 10.000 íb.	Samtals
Fjöldi sv.fél. með biðlista	2	0	2	3	4	11
Fjöldi sv.fél. án biðlista	20	7	10	1	0	38
Auðir	14	1	3	3	1	22
Samtals	36	8	15	7	5	71

Samkvæmt **töflu 14** voru það aðeins 11 sveitarfélög samtals sem sett höfðu upp sérstaka biðlista fyrir aldraða sem vantar leiguhúsnæði. Einkum var um að ræða stærstu sveitarfélögin, þó einnig væri reyndar að finna í þessum hópi 2 sveitarfélög með færri en 500 íbúa.

2. ALMENNT UM FÉLAGSLEGAR ÍBÚÐIR SVEITARFÉLAGANNA

Eins og fyrr segir í skýrslu þessari er leiguhúsnæði aðeins um þriðjungur félagslegs húsnæðis hér á landi; meginhluti félagslegs húsnæðis hér á landi flokkast sem eignaríbúðir. Spurningar 13 – 15 snerust um þennan heildarfjölda félagslegra íbúða í sveitarfélögum landsins, þ.e. bæði eignaríbúðir og leiguíbúðir.

Tafla 15	Félagslegar íbúðir sveitarfélaga sem staðið hafa auðar.					
	Eftir íbúafjölda.					
	0-499 íb.	500-999 íbúar	1000-3999 íb.	4.000-10.000 íb.	Fleiri en 10.000 íb.	Samtals
Auðar í 2-6 mánuði	11	11	33	0	0	55
Auðar í 7-12 mánuði	1	6	2	7	0	16
Auðar í 12 mán. eða lengur	0	8	18	0	0	26
Samtals	12	25	53	7	0	97
Hlutfallsleg skipting:						
Auðar í 2-6 mánuði	92%	44%	62%	0%	-	57%
Auðar í 7-12 mánuði	8%	24%	4%	100%	-	17%
Auðar í 12 mán. eða lengur	0%	32%	34%	0%	-	27%
Samtals	100%	100%	100%	100%	-	100%
Fj. sv.fél. með auðar íb.	5	3	3	1	0	12
Fj. sv.fél. án auðra íb.	31	5	12	6	5	59
Samtals	36	8	15	7	5	71
Hlutfallsleg skipting:						
Fj. sv.fél. með auðar íb.	14%	38%	20%	14%	0%	17%
Fj. sv.fél. án auðra íb.	86%	63%	80%	86%	100%	83%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Í töflu 15 eru sýndar niðurstöður spurningar til sveitarfélaga um fjölda félagslegra íbúða sem staðið hafa auðar. Alls tilgreina sveitarfélögin 97 auðar íbúðir og eru það um 1,5 % af heildarfjölda félagslegra íbúða í eigu sveitarfélaga (eignaríbúða, leiguíbúða og kaupleiguíbúða). Meirihluti íbúðanna hefur þó aðeins verið auður í 2 - 6 mánuði. Auðar félagslegar íbúðir eru nánast eingöngu bundnar við hin minni sveitarfélög. Í sveitarfélögum með 4000-10.000 íbúa er aðeins að finna 7 auðar íbúðir og engar í sveitarfélögum með fleiri en 10.000 íbúa.

Tafla 16	Félagslegar íbúðir sveitarfélaga sem staðið hafa auðar.								
	Eftir landshlutum.								
	Höfuð- borgar- svæðið	Reykja- nes	Vestur- land	Vest- firðir	Nl. vestra	Nl. eystra	Austur- land	Suður- land	Samtals
Auðar í 2-6 mán.	0	0	0	28	11	4	12	0	55
7-12 mánuði	0	0	0	7	6	0	3	0	16
12 mán. eða lengur	0	0	0	17	5	0	4	0	26
Samtals	0	0	0	52	22	4	19	0	97
Auðar í 2-6 mán.	-	-	-	58%	50%	100%	63%	-	57%
7-12 mánuði	-	-	-	14%	27%	0%	16%	-	17%
12 mán. eða lengur	-	-	-	33%	23%	0%	21%	-	27%
Samtals	-	-	-	100%	100%	100%	100%	-	100%
Sv.fél. með auðar íb.	0	0	0	3	3	1	5	0	12
Sv.fél. án auðra íb.	7	4	8	5	3	16	7	9	59
Samtals	7	4	8	8	6	17	13	9	71
Hlutfallsleg skipting:									
Fj. sv.fél. með auðar íb.	0%	0%	0%	37%	50%	6%	39%	0%	17%
Fj. sv.fél. án auðra íb.	100%	100%	100%	63%	50%	94%	62%	100%	83%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tafla 16 gefur til kynna, að auðar félagslegar íbúðir séu nánast eingöngu bundnar við þrjú landssvæði. Langflestar auðar íbúðir er þannig að finna á Vestfjörðum, þ.e. 52, 22 á Norðurlandi vestra og 19 á Austurlandi. Rúmlega 40% sveitarfélaga (11 af 27) sem svörðuðu spurningalistanum í þessum þremur umdæmum tilgreina auðar íbúðir. Í þessum þremur kjördæmum er að finna 93 af 97 auðum íbúðum. Flestar auðar íbúðir voru tilgreindar í svari Bolungarvíkurkaupstaðar, 41 samtals.

Þá var spurt var (spurning 14) hvort sveitarfélögin hyggist nýta sér forkaupsrétt á þeim félagslegu íbúðum sem yrðu til innlausnar frá áramótum 1998-1999 er ný húsnæðislög tækju gildi og kaupskyldu væri lokið á. Svör við þessu, skipt eftir stærð sveitarfélaga, koma fram í töflu 17.

Tafla 17	Hyggjast sveitarfélög nýta sér forkaupsrétt.					
	Eftir íbúafjölda.					
	0-499 íb.	500-999 íbúar	1000-3999 íb.	4.000-10.000 íb.	Fleiri en 10.000 íb.	Samtals
Já	0	0	0	1	1	2
Já, að einhverju leyti	2	0	2	0	1	5
Nei	6	2	2	3	1	14
Stefna hefur ekki verið mótuð	9	5	10	3	2	29
Samtals	17	7	14	7	5	50

Algengast var að þessari spurningu væri ekki svarað eða að stefna hefði ekki verið mótuð þar um. Átti þetta við um 50 af 71 sveitarfélagi. Aðeins tvö sveitarfélög svöruðu þessu játandi og 5 töldu sig að einhverju leyti koma til með að fylgja þessari stefnu. Neikvætt svar barst frá 14 sveitarfélögum. Vegna fárra svara við um afstöðu hvað þetta mál varðar má litlar ályktanir draga af skiptingu þessara sveitarfélaga eftir stærð.

Almennar athugasemdir

Þeim hluta spurningalistans, sem fjallaði um stöðuna þegar könnunin var gerð, lauk með því að svarendur voru beðnir um almennar athugasemdir. Hér á eftir fara valin og nokkuð stytt svör frá meirihluta þeirra sveitarfélaga sem veittu upplýsingar í slíkum almennum athugasemdum:

Í svari **Reykjavíkur** er vísað til nýrrar skýrslu á vegum borgarinnar um stefnumótun í húsnæðismálum, þar sem fram kemur að meginniðurstöður skýrslunnar séu eftirfarandi:

“Verulegur skortur er á húsnæði fyrir tekjulága einstaklinga og fjölskyldur. Gera þarf 5 ára áætlun um aukið framboð félagslegs húsnæðis. Einstaklingar og fjölskyldur á biðlistum eru samtals um 700. Í brýnni þörf eru 471 og auk þess a.m.k. 210 einstaklingar og fjölskyldur vegna áætlaðra áhrifa hinnar nýju löggjafar um húsnæðismál á aukna eftirspurn eftir húsnæði. Nauðsynlegt er að gera átak til þess að taka á biðlistamálum, þannig að framboð og eftirspurn verði með eðlilegum hætti. Mikilvægt er að Reykjavíkurborg fylgist vel með og gæti hagsmuna borgarinnar við samningu reglugerða er varða hina nýju húsnæðislöggjöf.”

Ennfremur er í svari **Reykjavíkur** vísað til kafla í fyrrnefndri skýrslu þar sem fjallað er um vanda félagslega húsnæðiskerfisins í Reykjavík, en þar segir:

“Um langt árabíl hefur skortur á félagslegum húsnæðisúrræðum í Reykjavík, bæði að því er varðar kaupleigu- og endursöluhúsnæði sem hentar láglaunafólki. Þá hafa ennfremur verið langir biðlistar eftir félagslegu leiguhúsnæði, bæði hjá Reykjavíkurborg og félagasamtökum. Þessi vandi félagslega húsnæðiskerfisins í Reykjavík endurspeglast með nokkuð öðrum hætti en víðast hvar á landsbyggðinni, þar sem eftirspurn eftir félagslegum eignaríbúðum hefur dregist saman vegna breytinga í atvinnu- og byggðapróun sem kollvarpað hafa áætlunum sveitarfélaga um íbúðapörf.”

Í svari félagsmálastjóra **Mosfellsbæjar** koma fram eftirfarandi almennar athugasemdir:

“Á þessu ári hefur verið stöðugt vaxandi eftirspurn eftir leiguhúsnæði. Sem kunnugt er var uppbygging leiguhúsnæðis að mestu leyti einbýlishús og þar

af leiðandi mikil vöntun á minna og ódýrara húsnæði. Bygging fjölbýlishúsa hefst að einhverju marki upp úr 1991, sem hefur mætt vaxandi þörf að einhverjum hluta fyrir leiguhúsnæði. Vegna íbúafjölgunar og að börn frumbýlinga eru vaxin úr grasi er ekki minni þörf fyrir byggingu á ódýru og hagkvæmu húsnæði. Bygging á leiguhúsnæði á vegum einstaklinga eða fyrirtækja væri mjög góður kostur. Búseti er með 28 íbúðir í sínu kerfi í Mosfellsbæ, en markaðslega hefur hann átt undir högg að sækja þar sem 10 % útborgun reynist erfið og að auki þykir leigan nokkuð há. [...]"

Í svari svari **Seltjarnarneskaupstaðar** segir eftirfarandi:

“Fasteignaverð hér er hátt, sem letur íbúðaeigendur til þess að leigja, því að greiðsluþol leigjenda er takmarkað. Því eru leiguíbúðir hér færri á almennum markaði en verið hefur undanfarin 4-6 ár. Bæjarfélagið er hluti af svæði sem vinsælt er meðal leigjenda og þá sértaklega námsmanna sem leigja stutt frá Háskóla Íslands og fleiri framhaldsskólum. [...]"

Í svari **Eyja- og Miklaholtshrepps** segir svo: “Sveitarfélagið á íbúðir sem tilheyra skólunum og eru leigðar til kennara. Sveitarfélagið á engar félagslegar íbúðir og engin þörf hefur verið fyrir slíkt húsnæði. Töluvert er af ónotuðu íbúðarhúsnæði í einkaleigu og ekki sjást neinar þær hreyfingar í atvinnumálum eða öðru í sveitum landsins sem kalla á þjónustu sveitarfélagsins hvað varðar íbúðarhúsnæði.”

Í almennum athugasemdum frá **Ísafjarðarbæ** segir eftirfarandi:

“Eins og fram kemur annars staðar í svarinu eru leiguíbúðir á vegum Ísafjarðarbæjar yfir 150. Þótt tekist hafi að halda flestum þessara íbúða í leigu á þessu ári, er skuldbindingin á bak við svo margar eignir allt of mikil fyrir ekki stærra sveitarfélag. Ástæðan fyrir fjölgum innlausna umfram sölu er fyrst og fremst sú, að eignirnar eru verðlagðar langt umfram markaðsverð á svæðinu. Færi verð eigna nær markaðsverði, er það trú okkar að töluverð sala yrði á komandi ári.”

Hólmavíkurhreppur tiltekur í svari sínu, að “hreppurinn á félagslegar íbúðir sem eru bókfærðar á um 115 milljónir í dag. Það væri góður kostur fyrir hreppinn að losna við dýrustu 5 íbúðirnar sem eru bókfærðar á u.þ.b. 54 milljónir. Best væri að geta selt þær á markaðsverði hér á Hólmavík sem þýddi að mögulegt væri að selja þær á 6,5 milljónir, en þær eru bókfærðar á 10,7 milljónir. Ef það verður viðvarandi að 4-6 íbúðir verði tómar hér á Hólmavík, á það eftir að stórskaða fjárhag Hólmavíkurhrepps.”

Í svari **Skagastrandar** segir eftirfarandi:

“Sveitarfélagið mun á næstu 3-5 árum verða að innleysa eignaríbúðir sem innlausnarskylda hvílir á. Meðan íbúðapróun kallar ekki eftir auknu húsnæði er ekki annað fyrirséð en þær fari í sama far og fjöldi íbúða sem hafa verið

leystar inn á undanförunum 2-3 árum, sem standa ýmist auðar eða eru leigðar út um skemmri tíma.”

Í svari sveitarfélagsins **Skagafjarðar** segir svo: “Sveitarfélagið er með um 70 íbúðir úr félagslega kerfinu í leigu. Þetta eru íbúðir sem sveitarfélagið hefur þurft að leysa til sín og ekki getað selt aftur. Þessar íbúðir eru allar í leigu sem betur fer, en það er von sveitarfélagsins að geta selt eitthvað af þessum íbúðum og fækka þannig íbúðum í eigu sveitarfélagsins, fremur en fjölga þeim.

Í almennum athugasemdum **Dalvíkurbyggðar** segir eftirfarandi:

“Í dag á Dalvíkurbyggð 11 leiguíbúðir. Þá á sveitarfélagið 50 félagslegar íbúðir sem hafa verið innleystar og ekki hefur tekist að endurselja. Allar þessar íbúðir eru leigðar í dag. Vilji er fyrir því að breyta hluta af þessum íbúðum í leiguíbúðir, en ekki talið æskilegt að breyta þeim öllum.”

Hríseyjarhreppur svaraði þannig: “Félagslega íbúðakerfið er nú þegar baggi á sveitarfélaginu og er það álit sveitarstjórnar að leysa verði úr þessum vanda nú þegar. Innlausnum fer fjölgandi. Ekkert samræmi er á milli markaðsverðs og uppgjörsverðs íbúða og eins og stendur verður sveitarfélagið að standa straum af kostnaði.”

“Á vegum **Eyjafjarðarsveitar** hafa ekki verið byggðar félagslegar leiguíbúðir, enda er um að ræða dreifbýlissveitarfélag, þar sem aðrar forsendur gilda hvað leigumarkað varðar en þéttbýli, eftirspurn eftir leiguhúsnæði er lítil sem engin, helst að fyrirspurnir berist frá fólki sem býr í öðrum sveitarfélögum og virðist tilbúið þangað sem best bjóðast kjör á leigumarkaðnum. Enginn skráður biðlisti eftir leiguhúsnæði er fyrir hendi og engar áætlanir eru um byggingu þess. [...]”

Í svari **Raufarhafnar** má lesa eftirfarandi: “Erfitt er að selja íbúðir í félagslega kerfinu á raunvirði, þannig að betra hefur verið að breyta þessu í félagslegar leiguíbúðir með 1% vöxtum.”

“Varðandi spurningu um leigumarkað í sveitarfélaginu, þá er **Norður-Hérað** dreifbýlissveitarfélag og því tæpast um slíkan markað að ræða að frátöldum kennaraíbúðum við Brúarás og Skjöldsólfstaðaskóla, en að sjálfsgöðu eru þær íbúðir í eigu sveitarfélagsins en ekki á almennum markaði. Húsaleigubætur hafa verið greiddar í einu tilfelli á árinu sem er að líða. Hvað varðar þörf fyrir leiguíbúðir í sveitarfélaginu, þá er sú þörf ekki til staðar sem stendur, en með hugsanlegri sameiningu skóla kann að skapast þörf fyrir að byggja íbúðir til leigu fyrir starfsfólk, en ákvörðun þar um liggur ekki fyrir þegar þetta bréf er ritað.”

“Í **Búðahreppi** eru 31 félagsleg íbúð og af þeim hefur sveitarfélagið leyst til sín 23 og 2 að auki eru í innlausnarmedferð, því eru aðeins 6 íbúðir í eigu annarra en sveitarfélagsins. Af þessum 25 íbúðum sveitarfélaga eru 14 í leigu

en 11 tómar. Auk þessara íbúða er eitthvað um íbúðir í almennri leigu, sem eru til leigu og nokkur fjöldi til sölu.”

Í svari **Djúpavogshrepps** má lesa að “á um tveggja ára tímabili hafa komið til innlausnar um 10 íbúðir í félagslegar íbúðakerfinu. Eins og staðan er í dag er ekki þörf á fleiri íbúðum inn markaðinn. Nokkur hús standa auð í eigu einstaklinga. Ljóst er að erfitt er að sjá hvernig mál munu þróast á landsbyggðinni, þannig að ekki er hægt að leggja mat á þörf fyrir meira húsnæði í dag.”

Skeiðahreppur: “Sveitarfélagið á 2 hús í Brautarholti annað byggt sem skólastjórahus og hefur verið nýtt sem slíkt fram til þessa. Hitt húsið eignaðist sveitarfélagið vegna kaupskyldu fyrir rúmu ári. Það hús er leigt til kennara við Brautarholtsskóla.”

Laugardalshreppur: “Fólk virðist ekki tilbúið að festa sig með byggingu íbúðar. Skortur er á vinnuaflí en húsnæði ekki fyrir hendi. Nauðsynlegt er því að fjölga leiguíbúðum. Með tilliti til uppbyggingar Kennaraháskóla Íslands á Laugarvatni næstu ár, mun þörfin fyrir leiguíbúðir handa starfsfólki aukast. Eins og staðan er í dag er skortur á leiguíbúðum.”

3. ÁÆTLUN UM HÚSNÆÐISMARKAÐINN FRÁ 1999 TIL ÁRSINS 2001.

Í B-hluta spurningalistans, spurningum 16 - 25, var óskað eftir því að sveitarfélögin legðu mat á horfur á leigumarkaði í sveitarfélaginu til næstu þriggja ára, eða til ársins 2001, svo og á þörf fyrir viðbótarlán vegna eignaríbúða. Loks voru svarendur beðnir að meta hver yrðu áhrif hinna nýju húsnæðisлага frá 1998.

Horfur á almennum leigumarkaði

Spurningar 16 – 18 sneru að horfum á hinum almenna leigumarkaði.

Í 16. spurningunni voru aðilar beðnir að leggja mat á það hvernig eftirspurn muni þróast á hinum almenna leigumarkaði næstu þrjú ár og eru tölulegar niðurstöður sýndar í töflum 18a og 18b, annars vegar miðað við stærð sveitarfélaganna og hins vegar skipt eftir landshlutum.

Tafla 18a	Hvernig má búast við að eftirspurn eftir leiguhúsnæði á almennum markaði muni þróast. Eftir stærð sveitarfélaga.					
	0-499 íb.	500-999 íb.	1000-3999 íb.	4000-10000 íb.	Fleiri en 10000 íb.	Samtals
Aukast	9	2	8	4	5	28
Standa í stað	5	0	3	1	0	9
Minnka	1	0	0	1	0	2
Óvíst	12	4	2	1	0	19
Samtals	27	6	13	7	5	58
Hlutfallsleg skipting:						
Aukast	33%	33%	62%	57%	100%	48%
Standa í stað	19%	0%	23%	14%	0%	16%
Minnka	4%	0%	0%	14%	0%	3%
Óvíst	44%	67%	15%	14%	0%	33%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Alls bárust svör frá 58 af 71 sveitarfélögum við þessari spurningu, þar af búast 28 við aukinni eftirspurn eftir eftir leiguíbúðum á almennum markaði. Greinilegt er, að það er fyrst og fremst í stærri sveitarfélögunum sem menn reikna með aukinni eftirspurn, þetta á við um 9 af 12 sveitarfélögum með fleiri en 4000 íbúa. Það er þó athyglisvert, að jafnvel meðal minnstu sveitarfélaganna, þ.e. þeirra þar sem íbúar eru færri en 500, er í þriðjungi tilfella reiknað með aukinni eftirspurn eftir almennum leiguíbúðum.

Tafla 18b	Hvernig má búast við að eftirspurn eftir leiguhúsnæði á almennum markaði muni þróast. Eftir landshlutum.								
	Höfuðborgarsv.	Reykjanes	Vesturland	Vestfirðir	Nl. vestra	Nl. eystra	Austurland	Suðurland	Samtals
Aukast	5	3	2	1	1	6	5	5	28
Standa í stað	1	0	0	2	1	1	2	2	9
Minnka	0	0	0	2	0	0	0	0	2
Óvíst	1	0	2	2	4	5	3	2	19
Samtals	7	3	4	7	6	12	10	9	58
Hlutfallsleg skipting:									
Aukast	71%	100%	50%	14%	17%	50%	50%	56%	48%
Standa í stað	14%	0%	0%	29%	17%	8%	20%	22%	16%
Minnka	0%	0%	0%	29%	0%	0%	0%	0%	3%
Óvíst	14%	0%	50%	29%	67%	42%	30%	22%	33%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Algengast er í þéttbýlinu suðvestanlands að reiknað sé með aukinni eftirspurn á almennum leigumarkaði, einnig reikna flest sveitarfélög á Suðurlandi með aukinni eftirspurn. Á Vestfjörðum og Norðurlandi vestra reikna fæst sveitarfélög með aukinni eftirspurn; aðeins á Vestfjörðum má finna sveitarfélög, tvö talsins, sem búast við minnkandi eftirspurn eftir almennu leiguhúsnæði.

Í töflum 19a og 19b er sýnt hvernig svör féllu við spurningu nr. 17, en þar voru aðilar beðnir að leggja mat á það, hvernig *framboð leiguhúsnæðis* muni þróast á hinum almenna leigumarkaði næstu þrjú ár.

Tafla 19a	Hvernig má búast við að framboð leiguhúsnaðis á almennum markaði muni þróast. Eftir stærð sveitarfélaga.					
	0-499 íb.	500-999 íb.	1000-3999 íb.	4000-10000 íb.	Fleiri en 10000 íb.	Samtals
Aukast	1	1	5	0	1	8
Standa í stað	7	1	5	5	0	18
Minnka	0	0	0	0	1	1
Óvíst	17	4	3	1	3	28
Samtals	25	6	13	6	5	55
Hlutfallsleg skipting:						
Aukast	4%	17%	39%	0%	20%	15%
Standa í stað	28%	17%	39%	83%	0%	33%
Minnka	0%	0%	0%	0%	20%	2%
Óvíst	68%	67%	23%	17%	60%	51%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Hjá um helmingi sveitarfélaganna ríkir óvissa um hvernig framboð á almennu leiguhúsnaði muni þróast. Litlar ályktanir virðist mega drag um þetta af stærð sveitarfélaganna, þó eru það fremur hin minni sveitarfélög sem reikna með auknu framboði almennra leiguíbúða.

Tafla 19b	Hvernig má búast við að framboð eftir leiguhúsnaði á almennum markaði muni þróast. Eftir landshlutum.								
	Höfuðborgarsv.	Reykjanes	Vesturland	Vestfirðir	Nl. Vestra	Nl. eystra	Austurland	Suðurland	Samtals
Aukast	1	2	0	1	0	2	1	1	8
Standa í stað	3	0	2	1	1	4	3	4	18
Minnka	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Óvíst	2	1	3	3	4	5	6	4	28
Samtals	7	3	5	5	5	11	10	9	55
Hlutfallsleg skipting:									
Aukast	14%	67%	0%	20%	0%	18%	10%	11%	15%
Standa í stað	43%	0%	40%	20%	20%	36%	30%	44%	33%
Minnka	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Óvíst	29%	33%	60%	60%	80%	46%	60%	56%	51%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Það á sömuleiðis við, að lítið er hægt að segja um þróun framboðs á almennum leiguíbúðum eftir landshlutum.

Það er athyglisvert, að ef bornar eru saman væntingar að hálfu sveitarfélaganna um þróun almenna leigumarkaðarins næstu þrjú ár, þá búast mun fleiri sveitarfélög, eða alls 28 við aukinni eftirspurn á almennum leigumarkaði, meðan mun færri, eða aðeins 8, reikna með að framboðið komi til með að aukast. Þetta bendir ótvírætt til þess að rík þörf sé til þess að reynt verði að efla hinn almenna leigumarkað víða um land með skipulegri hætti en hingað til hefur verið gert.

Um horfur á almenna leigumarkaðnum á tímabilinu til 2001 og framtíðarsýn var spurt í opinni spurningu, nr. 18. Hér fylgja nokkur valin (óstytt) svör:

Gerðahreppur: “Hugsanlegt er að verktakar sjái sér hag í að byggja ódýrar litlar íbúðir og leigja út.”

Akranes: “Ekki líklegt að hérna verði byggt leiguhúsnæði á almenna markaðinum, hugsanlega verða íbúðir í tímabundinni leigu á meðan eigendur reyna að selja þær.”

Borgarbyggð: “Þegar reynsla af nýja húsnæðiskerfinu kemur í ljós er hægt að sjá hver þróunin verður, líklegt er að með stífari kröfum, varðandi greiðslumat, muni eftirspurn aukast.”

Hólmavíkurhreppur: “Ef fólksflótti af landsbyggðinni heldur áfram á næstu árum, eins og hann hefur verið s.l. ár, þá má búast við að aukning verði á leiguhúsnæði, þar sem fólk sem flytur á í erfiðleikum með að selja eignir sínar og reynir því að leigja þær.”

Akureyri: “Fer eftir þeim leikreglum sem gilda um leiguhúsnæði á hverjum tíma. Hingað til hefur ekki verið hagkvæmt að eiga húsnæði og leigja út.”

Dalvík: “Þær íbúðir sem eru í leigu á almennum markaði hér, er mikið til íbúðir sem eru á söluskrá en ekki eingöngu leiguíbúðir. Til að fjölga leiguíbúðum á almennum markaði þarf að bæta lánafyrirgreiðslu, svo að fyrirtæki eða félagasamtök sjái sér hag í að byggja og reka leiguíbúðir, sem yrði mun æskilegra heldur en að sveitarfélagið sjái um þetta að svo stórum hluta sem raunin er í dag.”

Hríseyjarhreppur: “Eftirspurn eftir leiguhúsnæði mun aukast við breytingarnar á húsnæðiskerfinu, sem hugsanlega hefði það í för með sér að sveitarfélagin geti selt íbúðir á almennum markaði.”

Búðahreppur: “Erfitt er að segja fyrir um þetta, en ef heldur áfram að fækka íbúum, má gera ráð fyrir að leiguíbúðum fjölgi, en í einhverjum tilvikum þar sem húseigendur hafa farið frá eigin íbúðum hefur komið í ljós að þeir hafa ekki viljað leigja, aðeins selja.”

Austur-Hérað: “Þrátt fyrir fækkun íbúa 1998 hefur eftirspurn ekki minnkað, sérstaklega vor og haust.”

Hornafjörður: “Mikil uppbygging er hafin í atvinnulífinu. Vonast er til að störfum fjölgi utan hefðbundinna greina. Búast má við að eftirspurn eftir húsnæði fari samhliða þessu vaxandi, en að einkum verði um að ræða aukna eftirspurn eftir leiguhúsnæði á hinum almenna leigumarkaði.”

Tafla 20a og 20b sýna með hverjum hætti svarendur að hálfu sveitarfélaganna reikna með að *eftirspurn eftir félagslegu leiguhúsnæði sveitarfélaganna* (spurning 19), muni þróast á næstu þremur árum, annars vegar miðað við stærð sveitarfélaganna og hins vegar skipt eftir landshlutum.

Tafla 20a	Þróun eftirspurnar eftir félagslegu leiguhúsnæði sveitarfélagsins. Eftir stærð sveitarfélaga.					
	0-499 íb.	500-999 íb.	1000-3999 íb.	4000-10000 íb.	Fleiri en 10000 íb.	Samtals
Aukast	8	1	5	3	5	22
Standa í stað	6	2	6	1	0	15
Minnka	0	0	0	0	0	0
Óvíst	13	4	2	2	0	21
Samtals	27	7	13	6	5	58
Hlutfallsleg skipting:						
Aukast	30%	14%	39%	50%	100%	38%
Standa í stað	22%	29%	46%	17%	0%	26%
Minnka	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Óvíst	48%	57%	15%	33%	0%	36%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Alls svöruð 58 af 71 sveitarfélögum þessari spurningu. Samtals 21, oftast fámennustu sveitarfélögin, töldu óvíst hvernig þessi þróun komi til með að verða til ársins 2001. Alls 22 sveitarfélög reikna með aukningu á eftirspurn eftir félagslegu húsnæði; öll sveitarfélög með fleiri en 10.000 íbúa sem svöruðu þessari spurningu reikna með aukinni eftirspurn hvað félagslegar leiguíbúðir áhrærir. Athygli vekur, að ekkert sveitarfélag af þeim sem svöruðu spurningunni reikna með minnkandi eftirspurn.

Tafla 20b	Þróun eftirspurnar eftir félagslegu leiguhúsnæði sveitarfélagsins. Eftir landshlutum.								
	Höfuð- borgarsv.	Reykja- nes	Vestur- land	Vest- firðir	Nl. vestra	Nl. eystra	Austur- land	Suður- land	Samtals
Aukast	4	2	2	1	1	5	4	3	22
Standa í stað	1	2	1	2	1	2	3	3	15
Minnka	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Óvíst	2	0	2	2	4	5	3	3	21
Samtals	7	4	5	5	6	12	10	9	58
Hlutfallsleg skipting:									
Aukast	57%	50%	40%	20%	17%	47%	40%	33%	38%
Standa í stað	14%	50%	20%	40%	17%	17%	30%	33%	26%
Minnka	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Óvíst	29%	0%	40%	40%	67%	42%	30%	33%	36%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Miðað við landshlutaskiptingu virðast um 40-50 % allra sveitarfélaga alls staðar á landinu, nema á Vestfjörðum og Norðurlandi vestra reikna með aukinni eftirspurn eftir félagslegu leiguhúsnæði.

Í **spurningu 20**, sem var opin, var spurt hvernig sveitarfélagið hyggðist bregðast við þróun eftirspurnar eftir félagslegu leiguhúsnæði. Dæmi um svör fylgja hér á eftir:

Mosfellsbær: “Ekki hefur verið mótuð stefna hvað það varðar, en gera verður ráð fyrir að bæjarstjórn, sem áður, leggi nokkuð til þeirra mála, t.d. á árinu 1998 er verið að byggja 3 leiguíbúðir sem félagsmálaráð úthlutar og 4 kaupleiguíbúðir sem húsnæðisnefnd úthlutar.”

Gerðahreppur: “Sveitarfélagið mun ekki byggja meira af félagslegum íbúðum á næstunni.”

Akranes: “Ekki hefur verið gert ráð fyrir að auka leiguíbúðir á vegum sveitarfélagsins á þriggja ára áætlun Akraneskaupstaðar.”

Höfðahreppur: “Miklar líkur eru á að eina eftirspurnin eftir félagslegu húsnæði verði eftir félagslegu leiguhúsnæði.”

Hríseyjarhreppur: ”Með því að breyta hluta af félagslegum íbúðum sem eru í eigu sveitarfélagsins í dag í félagslegar leiguíbúðir.”

Akureyri: “Það fer eftir því hvaða lán verða í boði, á hvaða kjörum, það fer einnig eftir því, hvort sveitarfélögum verða tryggðir tekjustofnar til að fjölga leiguíbúðum í sveitarfélaginu.”

Dalvík: “Með því að breyta hluta af félagslegum íbúðum sem eru í eigu sveitarfélagsins í dag í félagslegar leiguíbúðir.”

Raufarhöfn: “Ef líkur benda til að þörfin verði stöðug og vaxandi, þá mun sveitarfélagið bregðast við með byggingu íbúða.”

Glæsibæjarhreppur: “Sveitarfélagið hefur leigt húsnæði til að mæta þörf fyrir félagslegar íbúðir og mun reyna það svo lengi sem hægt er að fá íbúðir á leigu til þess að mæta þessari þörf.”

Hornafjörður: “Í ráði er að nýta tækifæri sem ný löggjöf skapar um að gera húsnæðiskerfið sveigjanlegra og auðvelda áherslubreytingar í takt við hvernig þörf fyrir húsnæði þróast.”

Í spurningu 21 var leitað eftir svörum við því hve margar leiguíbúðir væri ráðgert að byggja á vegum viðkomandi sveitarfélags á árunum 1999-2001. Aðeins 9 af 71 sveitarfélögum svöruðu þessari spurningu með því að tilgreina fastmótaðar tölur um þetta, 62 sveitarfélög ýmist svöruðu ekki eða svöruðu því að þetta væri enn óákveðið. Þau 9 sveitarfélög sem gátu tilgreint tölur í þessu sambandi nefndu samtals áform um byggingu 435 leiguíbúða á tímabilinu, þar af er áformað að byggja 300 íbúðir á vegum Reykjavíkurborgar, þ.e. 100 íbúðir á ári. Kópavogskaupstaður hyggst láta byggja 75 leiguíbúðir á tímabilinu, Hafnarfjörður 24 íbúðir, Grindavíkurbær 16, Stykkishólmur 8 og þrjú fámenn sveitarfélög á Suðurlandi samtals 11 íbúðir.

Þá var í þessum hluta spurningalistans, þ.e. í **spurningu 22** (tafla 21), spurt um álit sveitarfélaganna á því hvernig *eftirspurn eftir leiguíbúðum* fyrir aldraðra komi til með að þróast næstu þrjú ár.

Tafla 21	Þróun eftirspurnar eftir leiguhúsnæði fyrir aldraðra.					
	Eftir stærð sveitarfélaga					
	0-499 íb.	500-999 íb.	1000-3999 íb.	4000-10000 íb.	Fleiri en 10000 íb.	Samtals
Aukast	2	1	5	3	4	15
Standa í stað	6	3	4	2	1	16
Minnka	1	0	1	1	0	3
Óvíst	11	2	4	1	0	18
Samtals	20	6	14	7	5	52
Hlutfallsleg skipting:						
Aukast	10%	17%	36%	43%	80%	29%
Standa í stað	30%	50%	29%	29%	20%	31%
Minnka	5%	0%	7%	14%	0%	6%
Óvíst	55%	33%	29%	14%	0%	35%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Alls svöruð 52 af 71 sveitarfélögum þessari spurningu. Af þessu 52 sveitarfélagi telja 18, oftast minnstu sveitarfélögin, þróunina vera óvissa. Hjá samtals 15 sveitarfélögum telja svarendurnir eftirspurnina koma til með að aukast, þetta á við 4 af 5 sveitarfélögum með 10.000 íbúa eða fleiri. Hjá minni sveitarfélögum er á hinn bóginn mun algengara að talið sé að eftirspurnin eftir íbúðum fyrir aldraða muni standa í stað.

Næsta spurning, **spurning 23**, var opin, þar sem spurt var um hvernig sveitarfélagið hyggðist bregðast við þróun eftirspurnar eftir leiguíbúðum fyrir aldraða. Dæmi um svör fara hér á eftir:

Akranes: “Engin plön, leggja má að jöfnu þörf fyrir leiguhúsnæði fyrir aldraða og öryrkja.”

Borgarfjörður: “Þegar eru byggðar 15 þjónustuíbúðir fyrir aldraða og það talið fullnægja eftirspurn eftir þeirri gerð af húsnæði.”

Skeiðahreppur: “Aldraðir íbúar sveitarfélagsins búa flestir eða allir í eigin húsnæði. Sveitarfélagið kemur til móts við aldraða með heimilishjálpi og lengir þannig þann tíma sem aldraðir geta átt í eigin húsnæði.”

Hornafjörður: “Hefja á stefnumótun á vettvangi nefnda sveitarfélagsins, heilbrigðis- og öldunarráðs og húsnæðisnefndar.”

Ölfushreppur: “Fyrirhugað er að ráðast í byggingu hlutdeildaríbúða fyrir aldraða. Gert er ráð fyrir leiguíbúðum í þeirri uppbyggingu. Ekki er búið að fastákveða hvenær þessar íbúðir verða teknar í notkun né hversu margar leiguíbúðir verður um að ræða.”

Þörf fyrir viðbótarlán vegna eignaríbúða

Í 24. spurningu spurningalistans voru sveitarfélögin innt eftir áætlaðri þörf fyrir viðbótarlán vegna eignaríbúða 1999, 2000 og 2001 á grundvelli nýrra laga um húsnæðismál. Alls áætla þau sveitarfélög sem þátt tóku í könnuninni þörf sína fyrir viðbótarlán um 2600 til ársins 2001, þar af um 1000 lán árið 1999 og um 800 lán hvort áranna 2000 og 2001. Alls voru það 25 sveitarfélög sem gáfu upp þörf fyrir viðbótarlán og þörfin er fyrst og fremst fyrir hendi hjá stærri sveitarfélögunum, því af þeim 2608 viðbótarlánum sem talin var þörf fyrir voru 2366 lán tilgreind af sveitarfélögum með 4000 íbúa eða fleiri. Skipting áætlaðra viðbótarlána á því tímabili sem spurt var um er sýnd í töflu 22, bæði eftir landshlutum og stærð sveitarfélaga.

Tafla 22	Áætlaður fjöldi viðbótarlána vegna félagslegra eignaríbúða 1999-2001.								
Eftir landshlutum:	1999	2000	2001	Samtals	1999	2000	2001	Samtals	Skipting íbúafj.
					%	%	%	%	%
Reykjavík	400	400	400	1200	40,1	49,9	49,4	46,0	39,4
Grannbyggðir Rvk.	268	79	80	427	26,9	9,9	9,9	16,4	21,6
Suðurnes	23	18	18	59	2,3	2,2	2,2	2,3	5,7
Vesturland	27	30	30	87	2,7	3,7	3,7	3,3	5,1
Vestfirðir	37	37	37	111	3,7	4,6	4,6	4,3	3,1
Nl. vestra	20	23	23	66	2,0	2,9	2,8	2,5	3,5
Nl. eystra	178	174	176	528	17,9	21,7	21,8	20,2	9,6
Austurland	16	3	3	22	1,6	0,4	0,4	0,8	4,5
Suðurland	28	38	42	108	2,8	4,7	5,2	4,1	7,5
Samtals	997	802	809	2608	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Eftir stærð sveitarfélaga:	1999	2000	2001	Samtals	1999	2000	2001	Samtals	Skipting íbúafj.
					%	%	%	%	%
Reykjavík	400	400	400	1200	40,1	49,9	49,4	46,0	39,4
Fl. en 10.000 íb.	405	210	210	825	40,6	26,2	26,0	31,6	23,8
4000-10.000 íb.	109	115	117	341	10,9	14,3	14,5	13,1	15,3
1000-3999 íbúar	74	71	78	223	7,4	8,9	9,6	8,6	12,1
500-999 íbúar	5			5	0,5	0,0	0,0	0,2	4,2
Færri en 500 íb.	4	6	4	14	0,4	0,7	0,5	0,5	5,2
Samtals	997	802	809	2608	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Það er greinileg niðurstaða af þeim upplýsingum sem hér liggja fyrir, að það eru stóru sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu, einkum og sér í lagi Reykjavík, sem áætla mesta þörf vera fyrir hendi um viðbótarlán vegna eignaríbúða á næstu þremur árum. Af landsbyggðarsvæðunum eru það einungis sveitarfélög á Vestfjörðum og Norðurlandi eystra sem áætla tiltölulega mikla þörf fyrir viðbótarlán. Í báðum þessum tilvikum eru það stærstu sveitarfélögin, Ísafjarðarbær og Akureyri, sem eiga stærstan hlut að máli.

Mat á áhrifum nýju húsnæðislaganna

Lokaspurning þeirrar spurningaskrár sem notuð var í könnuninni var um áhrif nýrra laga um húsnæðismál á húsnæðismarkaðinn. Spurt var um áhrif þeirra:

a. Á húsaleigumarkaðinn í sveitarfélaginu almennt séð ?

b. Á úrræði á vegum sveitarfélagsins á sviði húsnæðismála ?

Hér fer á eftir hluti svaranna við umræddri lokaspurningu:

Mosfellsbær: “a) Færri munu geta keypt í nýja kerfinu. Stærri hópur en áður verður því að leysa húsnæðismál sín með leiguhúsnæði. Fyrir er mikil eftirspurn leiguhúsnæðis og mun þessi nýja staða valda hækkun á húsaleigu hér í bæ, jafnframt leiða til þess að fólk flytji í önnur sveitarfélög með þróaðri og stærri húsaleigumarkað. b) Sveitarfélagið mun trúlega mæta þessari auknu eftirspurn með því að auka leiguhúsnæði, t.d. með því að breyta innlausnaríbúðum í leiguhúsnæði. Vakin skal athygli á því að stefnan hefur ekki verið mörkuð þar sem framkvæmd lagastetningar og reglugerðarsmíði hafa verið með þeim hætti að ekki er hægt að ætlast til að slík stefnumótandi vinna hafi farið fram.”

Seltjarnarnes: “Ný lög munu e.t.v. valda því að fleiri verða á leigumarkaði til langs tíma. Fyrir þá sem fá viðbótarlán skv. nýju lögnum og eiga fyrir útborgun ætti að vera auðveldara að kaupa íbúðir ef venjulegt markaðsverð íbúða verður tekið gilt skv. lögnum (í gamla kerfinu hefur það reynst þrautin þyngri að fá íbúðir skv. verðmati og stöðlum félagsíbúðadeildar Húsnæðisstofnunar). Þetta hefur leitt til þess að sum ár hefur ekki tekist að nýta þær lánsheimildir sem fengist hafa til kaupa á félagslegum kaupleiguíbúðum. [...]”

Borgarfjörður: “a) Almennt séð er það viðhorf ríkjandi að nýju lögin um húsnæðismál muni bæta hag einstaklingana sem og sveitarfélagsins. b) Afstaða líklega sú að sem fæstar íbúðir eða fæst hús verið byggð á vegum sveitarfélagsins, en frekar í höndum einstaklinga og félagasamtaka.”

Bolungarvík: “a) Að óbreyttu atvinnuástandi í atvinnumálum, þ. e. að ekki komi til ný atvinnutækifæri, eru ekki sýnilegar neinar verulegar breytingar á húsnæðismarkaðnum hér, þrátt fyrir gildistöku laga nr. 44 1998, nema einhverjar sértækar aðgerðir verði gerðar í þeim málum [...]. Húsnæðisnefnd Bolungarvíkur hefur þegar innleyst stærsta hluta þeirra félagslegu íbúða sem byggðar hafa verið í sveitarfélaginu [...] og rekið þær sem leiguhúsnæði, en nýting ekki verið góð, þar sem stór hluti þeirra standa auðar. [...]

Hólmavíkurhreppur: “a) Þessi lög hafa lítil áhrif á húsaleigumarkaðinum en þau opna á að hægt verði að selja félagslegar íbúðir á viðráðanlegu verði og losa vonandi þar með sveitarfélagið undan skuldaklafa félagslegra íbúða. b) Eins og aðstæður eru á Hólmavík, er ekki þörf á auknu húsnæði, betra væri að fá fólk í þær auðu íbúðir, sem til eru í dag. Íbúðaþróunin hefur mest að segja í sambandi við húsnæðisþróun á Hólmavík.”

Vesturbyggð: “Markaðsverð er verulega undir byggingakostnaði og þar af leiðandi áhvílandi lánnum.”

Blönduós: “a) Hér hefur undanfarin ár verið nóg af íbúðum til leigu, bæði hvað varðar íbúðir á vegum sveitarfélagsins og hjá einstaklingum. b) Hjá okkur er nóg af íbúðum, enda hefur íbúum Blönduóss fækkað hægt og sígandi undanfarin ár, eins og víðast hvar á landsbyggðinni.”

Húsavík: “a) Búast má við aukinni eftirspurn eftir leiguhúsnæði þegar félagslega eignaríbúðakerfið verður lagt af. b) Sveitarfélagið mun breyta hluta innleysta félagslegra eignaríbúða í leiguíbúðir.”

Akureyri:”a) Aukast mun eftirspurn eftir leiguíbúðum við gildistöku nýju laganna. Óvíst er hvað eftirspurnin eykst mikið. b) Úrræði sveitarfélaga er ótrygg með nýjum lögum. Lánnum til félagslegra íbúða verður hætt og mun það gera flestum sveitarfélögum og einstaklingum erfiðara að útvega sér húsnæði.”

Dalvík: “a) Lítil eftirspurn er eftir kaupum á félagslegu húsnæði, sem hefur gert að sveitarfélagið á orðið 47 félagslegar íbúðir sem eru í leigu. Óljóst er hvort ný lög muni auka áhuga eða eftirspurn eftir félagslegum íbúðum. Áætlun um viðbótarlán er því byggð á líkum. b) Vonumst til að geta selt hluta af félagslegu húsnæði í eigu sveitarfélagsins á almennum markaði.”

Hálshreppur: “Í Hálshrepp eru nokkur hús sem leigð eru út og eru þau í eigu opinberra aðila. Í dag standa íbúðarhús tóm, því það vantar atvinnu, þó vitum við ekki hvort fengist fólk þó atvinna væri í boði.”

Grýtubakkahreppur: “Erfitt er að svara þessari spurningu þar sem tilfinnanlega vantar kynningu á hinum nýju lögum.”

Búðahreppur: “Þetta er óráðið dæmi, ekki verður gerð leiðrétting á verði félagslegra íbúða, sem er langt yfir markaðsverði og hefur [...] áhrif á leiguverð, þá situr sveitarfélagið uppi með íbúðir sem hvorki er hægt að selja né leigja. Því er spurning hvernig unnið verði úr varasjóðum sem um getur í lögum og sagt hefur verið að taka eigi á þessu þó ekki hafi heyrst hvernig.”

Árborg: “Óvíst, lögin verða að fá að sanna sig í framkvæmd.”

II. NIÐURSTÖÐUR KÖNNUNAR MEÐAL FÉLAGASAMTAKA

1. Yfirlit yfir stöðuna á árinu 1998

Í þessum hluta skýrslu um um könnun á þörf fyrir leiguhúsnæði 1998 eru birtar niðurstöður sérstaks spurningalista (sjá viðauka við skýrsluna) er beint var til alls 15 félagasamtaka. Eftirtaldir 13 aðilar svöruðu:

Öryrkjabandalag Íslands

Félagsstofnun stúdenta (Reykjavík)

Búseti - Reykjavík

Samvinnuháskólinn Bifröst

Byggingarfélag námsmanna

Félagsíbúðir iðnnema

Félagsstofnun stúdenta á Akureyri

Sjálfsbjörg – landssamband fatlaðra

Skálatúnsheimilið

Landssamtökin Þroskahjálp

Húsnæðisfélagið S E M

Blindrafélagið

Nemendagarðar Hólaskóla

Frá Félagi einstæðra foreldra og Sólheimum í Grímsnesi bárust ekki svör.

Í fyrri hluta spurningalistans (A-hluta), spurningum 1-7, var leitað eftir svörum félagasamtaka með það markmið í huga að öðlast yfirlit yfir stöðuna þegar könnunin var gerð, þ.e. í árslok 1998.

Í fyrstu spurningu listans voru svarendur inntir eftir heildarfjölda leiguíbúða í eigu viðkomandi samtaka. Niðurstöður eru sýndar í töflu 23. Samkvæmt þeim voru þau samtök sem svöruðu spurningalistanum með samtals 1759 íbúðir í rekstri. Ætla má að rauntölur um heildarfjölda leiguíbúða á vegum félagasamtaka séu ekki miklu hærri en hér kemur fram, þar sem einungis tvenn félagasamtök, sem samanlagt eiga aðeins nokkra tugi leiguíbúða, þ.e. Félag einstæðra foreldra og Sólheimar í Grímsnesi, svöruðu ekki spurningalistanum. Ekki barst svar frá Búseta – landssambandi, sem eru heildarsamtök húsnæðissamvinnufélaga, en hins vegar svaraði Búseti – Reykjavík spurningalistanum. Það félag nær til alls höfuðborgarsvæðisins, nema Garðabæjar og Mosfellsbæjar, þannig að um það bil 2/3 hlutar íbúða á vegum húsnæðissamvinnufélaganna eru innan ramma könnunarinnar. Hafa verður í huga að búseturéttaríbúðir húsnæðissamvinnufélaganna eru ekki eiginlegar leiguíbúðir, þó svo að rétt sé talið að að könnunin taki til þeirra vegna þess að slíkar íbúðir eru mun líkari leiguíbúðum en eignaríbúðum.

Tafla 23	Fjöldi leiguíbúða á vegum félagasamtaka					
	Einst.	2 herb.	3 herb.	4+ herb.	Samtals	Meðalstærð
Öryrkjabandalagið	205	229	53	54	541	1,94
Félagsstofnun stúdenta – Rvk.	218	157	44	1	420	1,59
Búseti – Reykjavík	2	99	133	140	374	3,17
Samvinnuháskólinn Bifröst	66	0	18	2	86	1,49
Byggingarfélag námsmanna	44	30	10		84	1,60
Félagsbúðir iðnnema	32	23	3		58	1,50
Félagsst. stúdenta á Akureyri	26	18	10		54	1,70
Sjálfsbjörg	22	11			33	1,33
Skálatúnshemilið	30				30	1,00
Þroskahjálp	3	21	3	1	28	2,08
Húsnæðisfélagið S E M		10	12	4	26	2,80
Blindrafélagið	3	10	8		21	2,24
Nemendagarðar Hólaskóla		1	2	1	4	3,05
Samtals	651	609	296	203	1759	2,05
Hlutfallsleg skipting:	%	%	%	%	%	
Öryrkjabandalagið	37,9	42,3	9,8	10,0	100,0	
Félagsstofnun stúdenta – Rvk.	51,9	37,4	10,5	0,2	100,0	
Búseti – Reykjavík	0,5	26,5	35,6	37,4	100,0	
Samvinnuháskólinn Bifröst	76,7	0,0	20,9	2,3	100,0	
Byggingarfélag námsmanna	52,4	35,7	11,9	0,0	100,0	
Félagsbúðir iðnnema	55,2	39,7	5,2	0,0	100,0	
Félagsst. stúdenta á Akureyri	48,1	33,3	18,5	0,0	100,0	
Sjálfsbjörg	66,7	33,3	0,0	0,0	100,0	
Skálatúnshemilið	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0	
Þroskahjálp	10,7	75,0	10,7	3,6	100,0	
Húsnæðisfélagið S E M	0,0	38,5	46,2	15,4	100,0	
Blindrafélagið	14,3	47,6	38,1	0,0	100,0	
Nemendagarðar Hólaskóla	0,0	25,0	50,0	25,0	100,0	
Samtals	37,0	34,6	16,8	11,5	100,0	

Langstærstu aðilarnir hvað varðar íbúðaeign eru Öryrkjabandalagið, Félagstofnun stúdenta og Búseti-Reykjavík. Þá eru fjórir rekstraradilar námsmannaíbúða með 50-100 leiguíbúðir hver í rekstri, samtals 282 íbúðir. Rúmur þriðjungur íbúðanna eru eins herbergis einstaklingsíbúðir, annar þriðjungur eru tveggja herbergja íbúðir. Íbúðir 3 herbergja eða stærri eru frekar fátíðar í hópi leiguíbúða félagasamtaka. Rétt er að benda á að íbúðir Búseta í Reykjavík skera sig mjög úr hvað íbúðastærð varðar; rúm 70 %

Íbúða félagsins eru 3. herb. eða stærri, hjá öllum öðrum aðilum voru þetta stórar íbúðir aðeins um 15 % af heildinni. Munur á meðalstærð íbúða (meðalfjölda herbergja) í eigu mismunandi félagasamtaka er sýndur í síðasta dálki töflu 23.

Spurning nr. 2 beindist að því hversu marga aðila, einstaklinga eða fjölskyldur væri að finna á biðlistum félagasamtaka eftir leiguhúsnæði. Einnig var spurt um á hvaða tekjubili þessir aðilar væru. Niðurstöður þessara atriða getur að líta í töflu 24.

Tafla 24	Biðlistar eftir leiguhúsnæði (eftir heildartekjum)				
	<1m.k.	1-1,5 m.kr.	1,5-2 m.kr.	> 2 m.kr.	Samtals
Einstaklingar:					
Öryrkjabandalagið	200	11			211
Félagsstofnun stúdenta – Rvk.	179				179
Byggingarfélag námsmanna	18	3	1		22
Félagsst. stúdenta á Akureyri	25				25
Skálatúnsheimilið	30				30
Samtals	452	14	1	0	467
Fjölskyldur:					
Öryrkjabandalagið		50	8	1	59
Félagsstofnun stúdenta – Rvk.	62	7			69
Byggingarfélag námsmanna	44	10	6	4	64
Félagsst. stúdenta á Akureyri	28				28
Samtals	134	67	14	5	220

Það eru fyrst og fremst stærstu og öflugustu rekstraraðilar félagslegra leiguíbúða sem tilgreina biðlista eftir leiguhúsnæði. Samtals tilgreina 5 af 12 samtökum fjölda á biðlistum, eftir samtals 687 íbúðum, þar af 467 fyrir einstaklinga og 220 fyrir fjölskyldur. Um 95 % einstaklinganna og um 60 % fjölskyldnanna hafa lægri árstekjur en 1 milljón króna. Búseti – Reykjavík skráir ekki biðlista, en í svari félagsins kemur fram að 4-20 umsóknir berist um hverja íbúð sem losnar.

Tafla 25	Fjöldi leiguíbúða sem vantar til að tæma biðlista (eftir stærð íbúða)				
	Einst.	2 herb.	3 herb.	4+ herb.	Samtals
Öryrkjabandalagið	211	26	22	11	270
Félagsstofnun stúdenta – Rvk.	179	59	5	5	248
Byggingarfélag námsmanna	48	25	13		86
Félagsst. stúdenta á Akureyri	25	19	9		53
Sjálfsbjörg	13	9			22
Samtals	476	138	49	16	679
Hlutfallsleg skipting:	%	%	%	%	%
Öryrkjabandalagið	78,1	9,6	8,1	4,1	100,0
Félagsstofnun stúdenta – Rvk.	72,2	23,8	2,0	2,0	100,0
Byggingarfélag námsmanna	55,8	29,1	15,1	0,0	100,0
Félagsst. stúdenta á Akureyri	47,2	35,8	17,0	0,0	100,0
Sjálfsbjörg	59,1	40,9	0,0	0,0	100,0
Samtals	70,1	20,3	7,2	2,4	100,0

Í töflu 25 kemur fram að forsvarsmenn félagasamtaka telja að alls þurfi 679 leiguíbúðir til þess að tæma biðlista. Öryrkjabandalagið og Félagstofnun stúdenta í Reykjavík tilgreina að langmestu leyti þörf eftir einstaklingsíbúðum. Þessu til viðbótar er um að ræða töluverða eftirspurn eftir tveggja herbergja íbúðum en afar litla, ef Byggingarfélag námsmanna og Félagstofnun stúdenta á Akureyri eru undanskilin, eftir þriggja herbergja íbúðum og stærri.

Í spurningu nr. 4 var spurt um hvernig biðlistar félagasamtaka eftir leiguhúsnæði hefðu verið að þróast árið undangengið ár. Af 13 félagasamtökum sem könnunin náði til svöruðu 7 þessari spurningu, einkum stærri samtökin, hjá minni aðilunum er einfaldlega ekki um sérstaka biðlista eftir leiguhúsnæði að ræða. Stærstu byggingaraðilar námsmannaíbúða, Félagstofnun stúdenta í Reykjavík, Félagstofnun stúdenta á Akureyri og Byggingarfélag námsmanna tilgreina fjölgun á biðlistum. Hjá Sjálfsbjörg, Öryrkjabandalaginu og Félagsíbúðum iðnnema stendur fjöldinn á biðlistunum í stað. Búseti – Reykjavík er ekki með sérstakan biðlista, en í svari félagsins kemur fram að félagsmönnum fari nú fjölgandi, en þeir eru nú um 2000 talsins. Félagsmenn Búseta mynda sérstaka númeraröð, sem að nokkru leiti er ígildi biðlista. Athygli vekur að engin af félagasamtökunum tilgreina fækkun á biðlistum eftir leiguhúsnæði.

Í nánari athugasemdum samtakanna kom m.a. fram að hjá **Byggingarfélagi námsmanna**, hefur aðsókn að húsnæði aukist mikið, þar sem erfitt virðist að fá leigt á almennum markaði. Þörfin er jafnframt talin vera í raun mun meiri,

Því margt fólk hætti við að skrá sig er það fréttir af lengd biðlistans. Hjá **Sjálfbjörg** kemur fram að íbúðir samtakanna eru sérhannaðar fyrir hreyfihamlaða, umsóknir hafa aukist frá einstaklingum sem ekki falla undir þá skilgreiningu, má þar helst nefna fólk í fjárhagsörðugleikum, fólk með geðræn eða önnur vandamál, s. s. drykkjusýki. Þá var biðlisti eftir íbúð á vegum **Blindrafélagsins** fram á síðasta ár, en síðan þá hefur markvisst verið unnið að því að fólk sem hafi getu til að kaupa í félagslega kerfinu og eða á almennum markaði, gerði það. Hjá **Nemandagörðum Hólaskóla** er meiri aðsókn fjölskyldufólks að skólanum en hann getur tekið við vegna skorts á húsnæði.

Í spurningu nr. 5 var spurt um fjölda leiguíbúða sem væri verið að byggja eða til stæði að kaupa. Yfirlit yfir þetta er sýnt í töflu 26.

Tafla 26	Áform um að fjölga leiguíbúðum		
	Í byggingu	Stendur til að kaupa	Samtals
Öryrkjabandalagið	30		30
Félagsstofnun stúdenta – Rvk.	36		36
Byggingarfélag námsmanna	21	0	21
Búseti – Reykjavík	12	23	35
Félagsst. stúdenta á Akureyri		10	10
Þroskahjálp		3	3
Húsnæðisfélagið SEM		3	3
Blindrafélagið		1	1
Nemandagarðar Hólaskóla	3		3
Samtals	102	40	142

Fimm samtök eru með alls 102 íbúðir í byggingu, sex samtök hyggjast á næstunni afla 40 íbúða með kaupum á íbúðum. Fern samtök tilgreina hvorki íbúðir í byggingu né áform um íbúðakaup.

Í spurningu nr. 6 var spurt hvort þörf væri á að efla eða örva leigumarkaðinn á starfssvæði viðkomandi félagsamtaka. Gegnumgangandi svar, frá 9 af 11 samtökum sem svöruðu spurningunni⁹, var að þörf á eflingu leigumarkaðarins væri veruleg. Undantekningar frá þessu voru að Blindrafélagið taldi þörfina talsverða en Hólaskóli tilgreindi litla þörf, enda Hólar í dreifbýlishéraði.

Í svari **Hússjóðs Öryrkjabandalagsins** kemur fram að á Stór-Reykjavíkursvæðinu sé þörfin langmest fyrir leiguíbúðir á vegum

⁹ Frá Skálatúnshemilinu og SEM barst ekki svar við þessari spurningu.

samtakanna, í öðrum landshlutum hafi þau getað komið til móts við flesta sem til þeirra hafi leitað. Í svari **Byggingarfélags námsmanna** kemur fram að félagssvæði samtakanna er fyrst og fremst höfuðborgarsvæðið og þar sé mikil þörf á að efla leigumarkaðinn. Nú sé Laugarvatn einnig að bætast við sem starfsvettvangur félagsins, þar virðist einnig vera mjög mikil þörf á að efla leigumarkaðinn. **Félagsíbúðir iðnnema** svara því til, að félagið starf eingöngu í Reykjavík þar sem þörf iðnnema sé veruleg, þörf fyrir leiguhúsnæði fyrir iðnnema sé einnig veruleg í öðrum sveitarfélögum svo sem Akureyri og Hafnarfirði.

Í **sjöundu spurningu** listans var spurt um mat samtakanna á því hvernig best mætti efla leigumarkaðinn. Voru samtökin beðin að raða fimm mismunandi valkostum eftir mikilvægi. Skipting svara félagasamtakanna eftir mikilvægi einstakra valkosta er sýnd hér á eftir.

Tafla 27 Mikilvægi aðgerða til eflingar leigumarkaðarins					
	Fjölga íb. sveitarfél.	Fjölga íb. fél.samtaka	Auka frb. lána	Efla alm. markað	Efla húsal. bætur
	Sæti:	Sæti:	Sæti:	Sæti:	Sæti:
Öryrkjabandalagið	1.	4	3.		2.
Félagsstofnun stúdenta	5.	1.	2.	4.	3.
Bifröst				1.	
Búseti – Reykjavík		1.	2.	3.	4.
Byggingarfél. námsmanna	3.	2.	1.	4.	5.
Félagsíbúðir iðnnema		2.	1.		
Fél. stúdenta á Akureyri		2.	1.		3.
Sjálfsbjörg	1.				
Þroskahjálp	1.	2.		4.	3.
SEM			1.		
Hólaskóli	2.	1.	2.		
Meðalstaða	2,2	1,9	1,6	3,2	3,3

Algengast var að samtökin teldu aukið framboð hagstæðra lána mikilvægsta valkostinn til eflingar leigumarkaðarins, 4 af 11 samtökum settu þann kost fremst. Þrenn samtök töldu fjölgun leiguíbúða sveitarfélaga mikilvægasta, önnur þrenn nefndu til fjölgun íbúða félagasamtaka og ein samtök nefndu eflingu almenns leigumarkaðar sem mikilvægsta valkostinn. Ef reiknuð er meðaltalsstaða hvers valkosta (þar sem lækkandi tölugildi lýsir vaxandi mikilvægi), þá er aukið framboð lána að meðaltali talið mikilvægast, með meðalstöðuna 1,6. Fjölgun íbúða félagasamtaka nær næst hæstri meðalstöðu, þ.e. 1,9, enda tilgreint sem næst mikilvægasti valkosturinn af fernum

samtökum. Valkosturinn að fjölga leiguíbúðum félagasamtaka nær einnig allhárri meðalstöðu, 2,2. Þeir valkostir að efla almennan leigumarkað og styrkja húsaleigubótakefið hverfa hér nokkuð í skuggann, en þó leggur t.d. Öryrkjabandalagið verulega áherslu á eflingu húsaleigubótakerfisins.

Fyrri hluta spurningalistans lauk með því að félagasamtökin voru beðin um almennar athugasemdir um stöðu á húsaleigumarkaði í sveitarfélaginu/félagssvæðinu og veittu 5 af 13 samtökum slíkar almennar athugasemdir, sem fara hér á eftir:

Búseti – Reykjavík: “Húsnæðismarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu einkennist af mikilli spennu. Okkar félagsmenn sem eru nú þegar í íbúðum hjá okkur halda að sér höndum og því eru fleiri umsóknir um hverja íbúð. Þörf fyrir leigu/búsetuíbúðir hefur aukist mjög á síðustu 12-24 mánuði og við merkjum hugarfarsbreytingu hjá fólki sem til okkar leitar. Nú er í lagi að leigja, það þarf ekki ENDILEGA að kaupa sér húsnæði til að eiga einhversstaðar heima.”

Sjálfbjörg - landssamband fatlaðra: “Það er veruleg þörf á leiguhúsnæði fyrir fólk, sem til viðbótar við hreyfihömlun á við ýmiss vandamál að etja svo sem fjárhagsörðuleika, geðræn vandamál og önnur félagsleg vandamál. Einnig vantar úrræði fyrir fólk sem þarf einhverskonar verndaða búsetu. Nauðsynlegt er að fjölga leiguíbúðum fyrir hreyfihamlaða með fjölskyldu, þ.e. stærra húsnæði en Sjálfsbjörg býður upp á. Vert er að benda á nauðsyn þess að húsnæði sé aðgengilegt hreyfihömluðum, en misbrestur er oft á því.”

“**Skálatúnsheimilið** er heimili fyrir þroskahefta einstaklinga, heimilið rekur sambýli fyrir 30 einstaklinga sem leigja húsnæði fyrir sig af Skálatúnsheimilinu. Ekki eru fyrirhugaðar frekari byggingar að sinni.”

“Það er stefna **Blindrafélagsins** að ungt fólk búi ekki í íbúðum félagsins að Hamrahlið 17 nema þegar um hæfingu í sjálfstæða búsetu er að ræða. Íbúðir félagsins eiga meira að vera fyrir eldri félagsmenn, sem þurfa verndaðara umhverfi en gengur og gerist á almennum markaði og íbúðirnar eru einnig hugsaðar fyrir þá sem eru að hefja sjálfstæða búsetu. Staðsetningin er mjög heppileg, þar sem Sjónstöð Íslands, sem sér um endurhæfinu blindra og sjónskertra, er staðsett í Hamrahlið 17. Þar er nokkuð um félagsmenn Blindrafélagsins sem ekki geta keypt sér íbúð, ungt fólk sem þarf að lifa af lífeyrisgreiðslum. Leiguhúsnæði fyrir þetta fólk er af mjög skornum skammti og það er veruleg og eða talsverð þörf á frekara leiguhúsnæði, sem ekki er á uppsprengdu verði. Einnig er æskilegt að leiguíbúðir sveitarfélaga eða félagasamtaka séu í almennum fjölbylum, en ekki í öryrkjablokkum. Ungt fólk vill ekki láta setja sig í bás eftir fötlun sinni.”

Nemendagarðar Hólaskóla. “Skortur er á félagslegu húsnæði hér á Hólum í Hjaltadal, bæði fyrir nemendur, fjölskyldufólk og starfslið. Húsnæðisskortur háir vexti og starfsemi skólans.”

2. Mat á leiguíbúðapörf félagasamtaka 1999-2001

Í síðari hluta spurningalistans (B-hluta), spurningum 8-11, voru félagasamtökin beðin að leggja mat á horfur um þörf á leiguhúsnæði á þeirra vegum árin 1999-2001 og almennt um afstöðu hverra samtaka um sig til þróunar þessara mála.

Í **spurningu nr. 8** var spurt hvernig félagasamtökin teldu að eftirspurn eftir félagslegu leiguhúsnæði á þeirra vegum myndi þróast á framangreindu tímabili. Í töflu 27 má sjá hvernig svörin féllu.

Tafla 27	Horfur um eftirspurn leiguíbúða 1999-2001			
	Mun aukast	Mun standa í stað	Mun minnka	Óvíst
Félagsíbúðir iðnnema	X			
Sjálfsbjörg	X			
Öryrkjabandalagið		X		
Búseti - Reykjavík	X			
Félagsstofnun stúdenta	X			
Skálatún				X
Fél. stúdenta á Akureyri	X			
SEM				X
Byggingarfélag námsmanna	X			
Þroskahjálp		X		
Bifröst	X			
Blindrafélagið		X		
Hólaskóli	X			
Samtals	8	3	0	2

Svar við þessari spurningu var veitt af öllum 13 samtökunum. Alls 8 samtök töldu að eftirspurn eftir húsnæði á þeirra vegum myndi aukast, þrenn samtök töldu að eftirspurnina muna standa í stað, tvenn samtök töldu þetta óvíst. Engin samtakanna töldu hins vegar eftirspurnina koma til með að minnka.

Í **9. spurningunni** var 8. spurningunni fylgt eftir með spurningu um hvernig viðkomandi samtök hyggðust bregðast við hinni væntanlegu þróun á markaðinum næstu 3 árin. Svör bárust um þetta frá 9 af 13 samtökum. Þau voru sem hér segir.

Hússjóður Öryrkjabandalagsins: “Byggja og kaupa eins og undanfarin ár.”

Félagsstofnun stúdenta, Reykjavík: “Með auknu framboði leiguhúsnæðis fyrir skjólstaðinga okkar.”

Nemendagarðar Bifröst: “Leita eftir valkostum í grenndinni.”

Byggingafélag námsmanna: “Við munum bæta við húsnæði á okkar vegum, áætlun okkar er að byggja 20 íbúðir á ári næstu 10 árin.”

Félagsíbúðir iðnnema: “Félagið er í fjárhagslegri endurskipulagningu og er það von stjórnar félagsins að hefja megi frekari uppbyggingu leiguhúsnæðis á þess vegum á árunum 2001 - 2003.”

Félagsstofnun stúdenta á Akureyri: “Með frekari uppbyggingu stúdentagarða á Akureyri.”

Sjálfshjörg: “Efla hagsmunabaráttu og þrýsta á stjórnvöld að bæta kjör fatlaðra þannig að þeir geti keypt eða leigt húsnæði eins og aðrir þjóðfélagsþegnar. Einnig með því að þrýsta á sveitarfélög að hraða uppbyggingu í húsnæðismálum fyrir hreyfihamlaða.”

SEM- samtökin: “Óvíst, vegna þess að þörf eftir húsnæði félagsins miðast við slysatíðni; þá sem bindast hjólastól.”

Blindrafélagið: “Hafa áfram leiguíbúðir í boði að Hamrahlíð 17 og eiga nokkrar leiguíbúðir úti í bæ fyrir yngra fólk sem ekki getur keypt sér og fær ekki íbúðarþörf sinni fullnægt á annan hátt.”

Nemendagarðar Hólaskóla: “Byggja fleiri íbúðir á vegum nemendagarða Hólaskóla.”

Í **spurningu nr. 10** var spurt um fjölda þeirra íbúða sem samtökin ráðgerðu að byggja eða kaupa á næstu 3 árum. Niðurstöður koma fram í töflu 28.

Tafla 28	Fjöldi leiguíbúða sem ráðgert er að byggja/kaupa 1999-2001			
	1999	2000	2001	Samtals
Öryrkjabandalagið	30	30	30	90
Félagsstofnun stúdenta – Rvk.	22	22	80	124
Búseti – Reykjavík	20	25	30	75
Byggingarfélag námsmanna	19	18	20	57
Fél. stúdenta á Akureyri	10			10
Proskahjálp	19			19
Blindrafélagið	1			1
Hólaskóli	3	2	2	7
Samtals	124	97	162	383

Af 13 samtökum gátu 8 gefið tölulegar upplýsingar um væntanlegar byggingar eða íbúðakaup, samtals tæplega 400 íbúðir á þriggja ára tímabilinu 1999-2001. Það eru fyrst og fremst fern samtök, Öryrkjabandalagið,

Félagsstofnun stúdenta, Búseti - Reykjavík og Byggingarfélag námsmanna sem standa að væntanlegum byggingum og íbúðakaupum, eða 289 af 383 íbúð. Fyrir utan Hólaskóla eru það sömuleiðis einungis þessi fern samtök sem áforma öflun íbúða árin 2000 og 2001.

Í **lokaspurningu** spurningalista um leiguíbúðapörf félagasamtaka var leitað eftir áliti svarendanna um áhrif nýrra húsnæðisлага, er gildi tóku 1. janúar 1999, á húsaleigumarkaðinn og á úrræði viðkomandi samtaka á sviði húsnæðismála. Svörin fylgja (að hluta) hér á eftir.

Öryrkjabandalagið: “Hér setjum við spurningamerki, þar sem ekki er fyrirséð hvernig lögini muni virka.”

Búseti – Reykjavík: “Húsaleigumarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu er mjög vanþróaður. Boðið er upp á fáa kosti og allir eru þeir háðir ýmsum annmörkum. [...] Erfitt er að sjá hvernig ný lög munu hafa áhrif á húsaleigumarkaðinn. Það eru ýmis fyrirheit þar sem geta lagað ástandið en reynsla þarf að koma á framkvæmd laganna.

[...] Við viljum gjarnan geta boðið upp á fleiri möguleika í fjármögnun á eignarhlut félagsmanna, þ.e. að bjóða upp á meira val um það hversu stóran eignarhlut félagsmenn eiga í viðkomandi íbúð. Við teljum þó óæskilegt að eignarhlutur verði lægri en sem nemur 12-18 mánaðargreiðslum til að tryggja hagsmuni félagsins. Við teljum að við getum rekið íbúðir fyrir sveitarfélög á mjög hagkvæman hátt.”

Byggingarfélag námsmanna: Það þykir mjög erfitt að spá í hver áhrifin verði, Félagsbústaðir h.f. hafa gefið út yfirlýsingu um aukið framboð á leiguhúsnæði, einnig verður spennandi að sjá hvort sveitarfélagið muni breyta einhverju af félagslegu húsnæði frá Byggingasjóði verkamanna í leiguíbúðir, þegar kaupskylda sveitarfélaganna fer að hafa áhrif. Úrræði félagsins eru mjög háð ríkisvaldinu, eins og staðan er í dag, enn á eftir að ganga endanlega frá þó nokkrum reglugerðum, sem Íbúðalánasjóður á að vinna eftir, þ. á.m. á eftir að taka ákvörðun um vexti á lánum til byggingar á félagslegu leiguhúsnæði. [...] Síðasta ár voru lánin 180 og þá fengum við ekkert, ef svo heldur áfram, ef við fáum ekki fjármagn til framkvæmda munum við skiljanlega ekki geta staðið við áætlanir okkar um 20 íbúðir á ári.”

Félagsstofnun stúdenta á Akureyri: “Mjög mikilvægt er að vaxtakjör haldist óbreytt frá því sem verið hefur.”

SEM: “Að svo komnu eru ekki fyrirsjáanlegar neinar breytingar.”

Blindafélagið: “Til þessa hefur það verið erfitt fyrir félagsmenn Blindrafélagsins að kaupa sér íbúðir í félagslega kerfinu, þar sem þeir hafa ekki getað valið sér staðsetningu, félagsmenn þurfa að taka tillit til umhverfisins, hvernig aðgengismálum er háttað, hvernig

strætisvagnasamgöngur eru og fleira. Nú þegar hægt er að velja sér íbúð hvar sem er og fá félagslegt íbúðalán horfir þetta allt öðru vísi við, líklega munu félagsmenn Blindrafélagsins sem hafa getu til að greiða 10% útborgun og standa undir greiðslubyrði af húsnæðislánum, fara meir út í að kaupa sér húsnæði en verið hefur.”

Nemendagarðar Hólaskóla: “Ef lögin þrengja að möguleikum félagasamtaka eins og Nemendagarða Hólaskóla er það slæm þróun.”

Viðaukar

Tafla V1			
Samþykkt framkvæmdalán Byggingarsjóðs verkamanna 1991-1997 til byggingar eða kaupa félagslegra leiguíbúða og kaupleiguíbúða (félagslegra og almennra)			
- Sveitarfélög -			
	Fél. leiguíbúðir	Kaupleiguíbúðir	Samtals
REYKJAVÍK	187	163	350
Hlutfallsleg skipting:	53,7%	20,9%	31,1%
GRANNBYGGÐIR R.VÍKUR:			
Kópavogur	30	93	123
Seltjarnarnes	4	9	13
Garðabær	6	4	10
Hafnarfjörður	39	129	168
Bessastaðahreppur	0	2	2
Mosfellssbær	3	13	16
Kjalarneshreppur	1	3	4
Samtals	83	253	336
Hlutfallsleg skipting:	23,9%	32,5%	29,8%
SUÐURNES:			
Keflavík	1	18	19
Reykjanesbær	7	9	16
Njarðvík	0	13	13
Sandgerði	0	4	4
Gerðahreppur	0	4	4
Samtals	8	48	56
Hlutfallsleg skipting:	2,3%	6,2%	5,0%
VESTURLAND:			
Akranes	0	7	7
Andakílhreppur	1	3	4
Reykholtisdalshreppur	1	1	2
Borgarbyggð	1	13	14
Stykkishólmur	0	12	12
Búðardalur	0	2	2
Samtals	3	38	41
Hlutfallsleg skipting:	0,9%	4,9%	3,6%
VESTFIRÐIR:			

Reykhólahreppur	1	3	4
Patrekshreppur	0	10	10
Tálknafjörður	0	5	5
Súðavík	0	10	10
Hólmavík	0	10	10
Samtals	1	38	39
Hlutfallsleg skipting:	0,3%	4,9%	3,5%
NORÐURLAND VESTRA:			
Sauðárkrókur	2	13	15
Hvammstangi	2	0	2
Seyluhreppur	0	2	2
Fljótahreppur	0	2	2
Samtals	4	17	21
Hlutfallsleg skipting:	1,1%	2,2	1,9%
NORÐURLAND EYSTRÁ:			
Akureyri	23	76	99
Ólafsfjörður	5	6	11
Dalvík	2	8	10
Árskógshreppur	0	4	4
Svalbarðsstrandarhreppur	1	0	1
Grýtubakkahreppur	0	1	1
Reykðalahreppur	0	2	2
Aðaldalahreppur	0	1	1
Reykjahreppur	0	1	1
Öxarfjarðahreppur	2	0	2
Þórshöfn	0	10	10
Samtals	33	109	142
Hlutfallsleg skipting:	9,5	14,0%	12,6%
AUSTURLAND:			
Seyðisfjörður	4	4	8
Vopnafjörður	2	0	2
Fellahreppur	0	3	3
Vallahreppur	0	1	1
Egilsstaðir	2	15	17
Eiðahreppur	2	0	2
Reyðarfjörður	1	3	4
Búðahreppur	2	4	6
Breiðdalshreppur	0	1	1

Höfn	2	10	12
Samtals	15	41	56
Hlutfallsleg skipting:	4,3%	5,3%	5,0%
SUÐURLAND:			
Selfoss	6	40	46
Skaftárhreppur	0	1	1
A. Eyjafjallahreppur	1	0	1
A. Landeyjahreppur	1	0	1
Hvollhreppur	0	6	6
Rangárvallahreppur	0	2	2
Gaulverjabæjarhreppur	0	1	1
Stokkseyri	2	3	5
Eyrbakki	0	2	2
Villingaholtshreppur	1	0	1
Skeiðahreppur	0	2	2
Hrunamannahreppur	0	4	4
Biskupstungnahreppur	2	2	4
Laugardalshreppur	0	1	1
Grímsneshreppur	0	1	1
Hveragerði	1	5	6
Þorlákshöfn	0	2	2
Samtals	14	72	86
Hlutfallsleg skipting	4,0%	9,2%	7,6%
L A N D I Ð A L L T	348	779	1127
Hlutfallsleg skipting:	100,0%	100,0%	100,0%

<i>Tafla V2</i>	Fyrir hvaða hópa vantar íbúðir ?				
	Námsmenn	Einstæðir foreldrar	Aðrar barnafjölsk.	Aldraðir	Öryrkjar
	%	%	%	%	%
Reykjavík	?	30	10	25	35
Kópavogur	1	44	21	15	5
Seltjarnarnes	20	40	20		20
Garðabær	5	60	25	5	5
Hafnarfjörður	18	46	4	7	5
Mosfellsbær	2	56	31	2	4
Reykjanesbær	14	10	66	10	
Grindavíkur		5	40		10
Gerðahreppur		60	30	10	
Akranes		50	20	15	15
Borgarförður	20	20	40	20	
Borgarbyggð	20	2	50	10	
Kolbeinsstaðahreppur			40	50	10
Stykkishólmur		40	30	15	15
Reykholahreppur		20	40	30	10
Bæjarhreppur	30	20	50		
Siglufjörður		10	10	80	
Akureyri	13	35	35	8	5
Húsavík	10	25	40	10	5
Dalvík	10	35	40	5	10
Hrísey	5	30	65	0	0
Glæsibæjarhreppur		25	25		50
Grýtubakkahreppur			80		20
Reykdalehreppur			50		
Raufarhafnarhreppur		X	X		
Seyðisfjörður		20	40	20	20
Fjarðabyggð	10	30	30	20	10
Skeggjastaðahreppur		10	90		
Árborg		X	X		X
Hvolhreppur		40	60		
Gnúpverjahreppur		20	20	60	
Laugardalshreppur	X	X	X	X	
Hveragerði	10	30	40	10	10
Meðaltal (hvers hóps)	13	32	37	23	22
Meðaltal (miðað við heild)	6	31	36	16	9

Tafla V3	Fyrir hvaða tekjuhópa vantar íbúðir og hve stórar íbúðir vatntar ?							
	Mat á árstekjum hópa:				Stærð íbúða sem vantar:			
	Lægri en 1.m.kr.	1-1,5 m.kr.	1,5-2 m.kr.	2 m.kr. eða h.	Ein-stakláb.	2 herb. íbúðir	3 herb. Íbúðir	4 herb. íb. eða st.
	%	%	%	%	%	%	%	%
Reykjavík	65	20	10	5	5	75	15	5
Kópavogur	62	19	11	8	0	24	40	36
Seltjarnarnes	30	30	20	20	10	30	40	20
Garðabær	40	53	7		10	15	50	25
Hafnarfjörður	56	19	9	16				
Mosfellsbær	44	29	8	25	4	31	19	46
Reykjanesbær	20	46	32	2		38	23	40
Grindavík		50	50		10	40	50	
Gerðahreppur	60	40			10	60	30	
Akranes	60	20		20		50		50
Borgarfjörður	80	20						
Borgarbyggð	30	40	30		10	30	30	30
Kolbeinsstaðahreppur	100				50		50	
Stykkishólmur	50	25	25					
Reykhólahreppur				20	50		30	20
Bæjarhreppur	50		50			50	50	
Siglufjörður	50	30	20		25	50	25	
Skagafjörður					5	25	40	30
Akureyri	30	30	30	10	5	25	35	35
Húsavík	10	30	30	30	20	30	30	20
Dalvík	15	60	20	5	5	20	60	15
Hrísey	25	40	30	5	20	20	40	20
Glæsibæjarhreppur	50	25	25			50	25	25
Grytubakkahreppur			50	50		100		
Reykðalahreppur	50	50			50	50		
Raufarhafnarhreppur			X	x		x	x	
Seyðisfjörður	20	30	30	20	20	30	40	10
Fjarðabyggð	20	30	40	10	10	20	40	30
Skeggjastaðahreppur		50	25	25	10	50	40	
Austur-Hérað						20	40	40
Árborg			X					X
Hvolhreppur	10	50	40		20	30	30	20
Gnúpverjahreppur	60	40			40	40	20	
Laugardalshreppur	25		75					
Hveragerði	20	50	20	10	5	15	35	45
Grímsnes- og Grafningshr.		80	20			80	20	
Meðaltal (hvers hóps)	42	36	29	20	20	40	38	13
Meðaltal (miðað við heild)	34	31	24	11	13	35	32	19

