

ÁRSSKÝRSLA 2002

SAMRÁÐSNEFNDAR UM HÚSALEIGUBÆTUR

Félagsmálaráðuneytið
Samráðsnefnd um húsaleigubætur
Nóvember 2002

Efnisyfirlit

1. Inngangur	3
2. Breyting á lögum um húsaleigubætur	4
3. Greiðslur húsaleigubóta	5
4. Fjöldi bótaþega	7
5. Almennar og félagslegar íbúðir	8
6. Upplýsingar um bótaþega og leigusamninga	9
7. Samanburður vaxtabóta og húsaleigbóta	15
8. Viðauki	18

1. Inngangur

Ársskýrslan er greinargerð samráðsnefndar félagsmálaráðuneytisins og Sambands íslenskra sveitarfélaga um framkvæmd laga um húsaleigubætur árið 2002. Samráðsnefndin starfar samkvæmt reglugerð um húsaleigubætur. Nefndin skal fjalla um tillögur um breytingar á lögum um húsaleigubætur, meta kostnað slíkra breytinga og önnur áhrif. Einnig skal nefndin miðla upplýsingum til sveitarfélaga. Félagsmálaráðherra skipaði þann 28. júní 2002 eftirtalda í samráðsnefndina: Karl Björnsson, sviðsstjóra hjá Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Láru Björnsdóttur, félagsmálastjóra í Reykjavík, og Inga Val Jóhannsson, deildarstjóra í félagsmálaráðuneytinu, sem jafnframt var skipaður formaður samráðsnefndarinnar. Jafnframt starfar Óskar Páll Óskarsson, lögfræðingur í félagsmálaráðuneytinu, með samráðsnefndinni.

Árið 2002 er áttunda ár húsaleigubóta á Íslandi. Allt frá fyrstu tíð hefur árlega verið aukning á fjárhæðum og fjölda húsaleigubótaþega. Raunvirði húsaleigubótagreiðslna árið 2002 var heilum 240% hærra en á upphafsári húsaleigubótakerfisins en aukningin á árinu var 27%. Fjöldi húsaleigubótaþega er orðinn nærri sex þúsund og fjölgaði um 30% milli ára. Ætla má að allt að helmingur allra leigjenda í almennum og félagslegum leiguíbúðum fái nú húsaleigubætur. Alls greiddu 90 sveitarfélög húsaleigubætur, en 32 sveitarfélög greiddu engar bætur og voru það fyrst og fremst fámenn dreifbýlissveitarfélög. Alls runnu 56% bótagreiðslanna til leigjenda íbúða á almennum markaði og 44% til leigjenda í félagslegum íbúðum. Húsaleigubótaþegar voru hlutfallslega flestir í Reykjavík. Nærri 48% húsaleigubóta voru greiddar í Reykjavík þar sem um 40% landsmanna búa. Að sama skapi var hlutfallið frekar lágt á Reykjanessvæði eða tæp 20% þar sem um 27% landsmanna búa.

Reynslan sýnir að húsaleigubætur eru mjög öflugt og gagnlegt stjórnæki til félagslegrar jöfnunar í húsnæðismálum. Húsaleigubæturnar hafa mesta þýðingu fyrir lágtekjuhópa. Um 56% bótaþega eru í hópi nemenda, aldraðra eða öryrkja. Meirihluti bótaþega á landinu, eða 57%, var einhleypur, 29% voru einstæðir foreldrar og aðeins 15% voru gift eða í sambúð. Rúmlega helmingur þeirra heimila sem njóta húsaleigubóta eða 55% eru heimili einhleypra og barnlausra einstaklinga. Almennt séð eru bótaþegar húsaleigubótakerfisins úr hópi lágtekjufólks, því 85% allra bótaþega höfðu árið 2002 lægri heildartekjur en 2 milljónir króna.

Jöfnunarsjóður sveitarfélaga annast greiðslur á framlagi ríkisins til sveitarfélaganna. Greiðsluhlutfall Jöfnunarsjóðs á árinu var 55,4%. Í ársskýrslunni er gerð grein fyrir breytingum á lögum um húsaleigubætur, niðurstöðum árlegrar könnunar samráðsnefndarinnar og upplýsingum frá Jöfnunarsjóði um útborgun sveitarfélaga á húsaleigubótum.

Starfshópur skipaður fulltrúum félagsmálaráðuneytisins, fjármálaráðuneytisins og Sambands íslenskra sveitarfélaga skiluðu samantekt í nóvember 2002 undir heitinu „Framtíðarfyrirkomulag um fjármögnun húsaleigubótakerfisins“. Ríki og sveitarfélög gerðu með sér samkomulag í desember 2002 varðandi framkvæmd og fjármögnun húsaleigubótakerfisins, sbr. kafla 2.

Ingi Valur Jóhannsson
formaður samráðsnefndar um húsaleigubætur

2. Breyting á lögum um húsaleigubætur

Í árslok 2002 voru á Alþingi sett breytingalög nr. 168/2002 á lögum um húsaleigubætur, nr. 138/1997. Lögin tóku gildi 1. janúar 2003. Helstu breytingar voru þær að breyting var gerð á kostnaðarþátttöku ríkisins í húsaleigubótakerfinu og að veitt var heimild til sveitarfélaga um greiðslu húsaleigubóta til umsækjenda sem flytja tímabundið í annað sveitarfélag vegna veikinda í fjölskyldu þeirra. Þá voru gerðar breytingar á skilafresti umsókna um húsaleigubætur og áhrif þess að slík umsókn berist of seint.

Breyting á kostnaðarþátttöku ríkisins í húsaleigubótakerfinu

Meginbreytingin með lagabreytingunni er í samræmi við efni viðræðna ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga um breytingar á fjármálalegum samskiptum þessara aðila, sbr. samkomulag um breytingar á fjármálalegum samskiptum ríkis og sveitarfélaga, dags. 4. desember 2002. Eldra ákvæði um þátttöku ríkissjóðs í greiðslu húsaleigubóta var felld niður. Gerð var breyting á lögum um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, um að framlag ríkissjóðs skv. a-lið 8. gr. laganna fari í 2,12% af innheimtum skatttekjum ríkissjóðs og jafnframt er kveðið á um það í lögum um tekjustofna sveitarfélaga að hluta af framlagi ríkissjóðs skv. a-lið laganna verði ráðstafað til úthlutunar framlaga til sveitarfélaga vegna greiðslu húsaleigubóta samkvæmt nánari reglum Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga.

Sjá nánar breytingalög nr. 167/2002 um lög um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995.

Húsaleigubætur til umsækjenda sem flytja tímabundið í annað sveitarfélag vegna veikinda

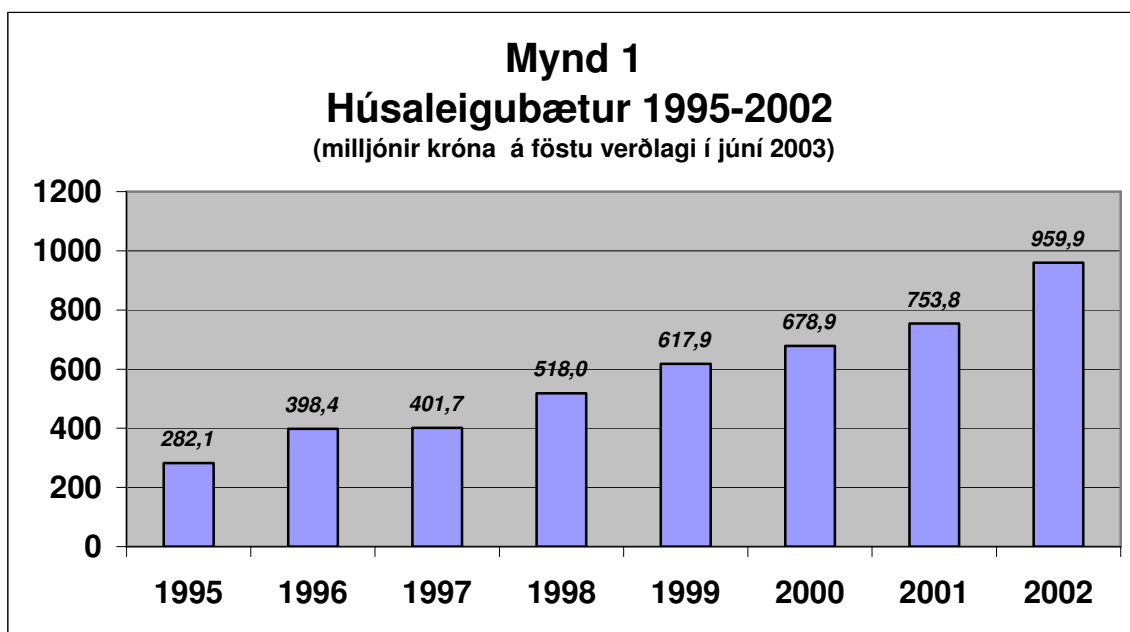
Með lögnum var lögfest heimildarákvæði vegna veikinda umsækjanda eða fjölskyldu hans. Sveitarfélagi er þannig heimilt að greiða húsaleigubætur til leigjanda sem búa þarf tímabundið í öðru sveitarfélagi vegna veikinda. Umsókn um bætur skal send því sveitarfélagi þar sem umsækjandi á lögheimili. Þannig meti sveitarfélögin sjálf í hverju tilviki fyrir sig hvort ástæða sé til að verða við slíkri beiðni umsækjanda. Ástæða þess að heimild þessi var lögð til er mörg tilvik þar sem annað hjóna eða sambýlisfólk hefur þurft að flytja til höfuðborgarsvæðisins til að fá lækniþjónustu sem það hefur sjálft þurft á að halda eða börn þeirra, en mikill kostnaður fylgir því að reka tvö heimili. Samkvæmt 1. mgr. 4. gr. laga um húsaleigubætur skulu þeir leigjendur, sem eiga rétt á húsaleigubótum, eiga lögheimili í hinu leigða húsnaði en skv. 7. gr. laga um lögheimili, nr. 21/1990, skulu hjón og sambýlisfólk eiga sama lögheimilið. Öðru hjóna er því gert ókleift að færa lögheimili sitt til að öðlast rétt til húsaleigubóta. Heimildarákvæði þetta getur ekki átt við í þeim tilvikum þar sem umsækjandi á rétt á vaxtabótum og lágmarksleigutími er hér einnig sex mánuðir.

Skilafrestur umsókna um húsaleigubætur og áhrif þess að umsókn berist of seint

Í lögnum er nú kveðið svo á um að umsókn um húsaleigubætur skuli hafa borist eigi síðar en 16. dag fyrsta greiðslumánaðar og ef umsókn berst seinna verði húsaleigubætur ekki greiddar vegna þess mánaðar. Vegna tölvukerfis sveitarfélaga er betra að hafa ákveðinn dag sem síðasta skiladag umsóknar í hverjum mánuði, fremur en að miða við 15 daga fyrir hver mánaðamót. Húsaleigubætur eru greiddar eftir á og því eðlilegt að gera kröfu um að umsókn berist að minnsta kosti fyrri hluta þess mánaðar sem sótt er um að greitt verði fyrir. Umsóknin gildir síðan til ársloka.

3. Greiðslur húsaleigubóta

Um greiðslur húsaleigubóta ársins 2002 liggja fyrir ítarlegar upplýsingar frá Jöfnunarsjóði sveitarfélaga, sem samráðsnefnd um húsaleigubætur hefur frá árinu 1996 byggt árlega skýrslugerð sína á. Mynd 1 hér að neðan sýnir hvernig greiðslur húsaleigubóta hafa þróast frá upphafsárinu 1995 til ársins 2002.



Heildargreiðslur húsaleigubóta hafa, eins og glögglega sést, farið stighækkandi ár frá ári. Þannig var raunvirði bótagreiðslanna árið 2002 heilum 240% hærra en á upphafsári húsaleigubótakerfisins. Veruleg aukning varð á heildarfjárhæð húsaleigubóta árið 2002, sem jukust um 27% á árinu, þ.e. um ríflega 200 milljónir króna, fóru úr um 750 milljónum króna í um 960 milljónir króna. Aukningin varð þó heldur meiri árið 1998, eða 29%, enda var þá um að ræða verulega aukinn rétt til húsaleigubóta með lagabreytingu það ár. Árið 1999 varð um 20% raunvirðisaukning á bótagreiðslum og árin 2000 og 2001 hefur orðið um 10% raunvirðisaukning hvort ár um sig. Þróun bótagreiðslanna er dregin saman í töfluformi hér að neðan.

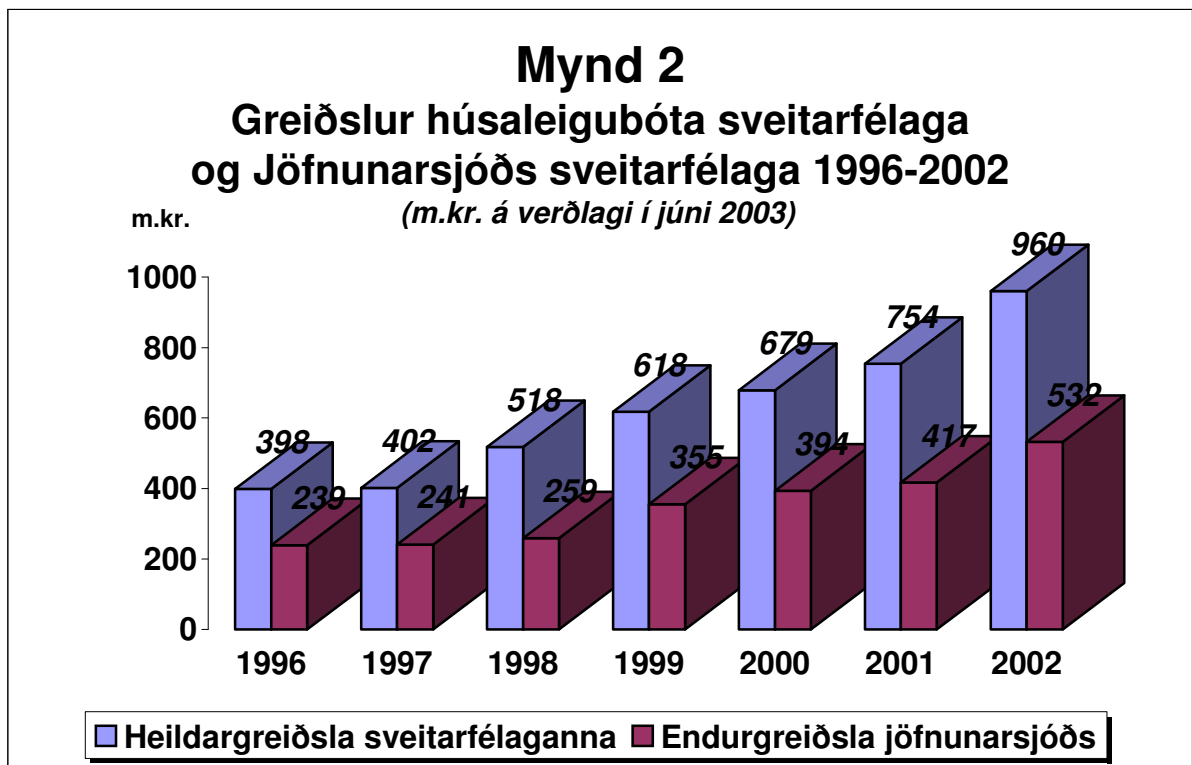
Tafla 1
Húsaleigubætur 1995-2002
- milljónir króna á föstu verðlagi í júní 2003 -

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Húsaleigubætur (á verðlagi hvers árs)	215,4	311,1	319,3	418,6	516,5	596,0	705,9	932,0
Húsaleigubætur (á föstu verðlagi júní 2003)	282,1	398,4	401,7	518,0	617,9	678,9	753,8	959,9
Breytingar frá fyrra ári		41,2	0,8	28,9	19,3	9,9	11,0	27,3
Magnvístölur (1995=100)	100	141	142	184	219	241	267	340

Til greiðslu húsaleigubóta leggja sveitarfélögin fram fjárveitingar og jafnframt greiðir Jöfnunarsjóður sveitarfélaga samkvæmt reglugerð um húsaleigubætur, nr. 4/1999, ákveðinn hluta bótanna. Hlutur Jöfnunarsjóðsins hefur breyst lítillega milli ára og verið á bilinu 55–60%, en féll þó niður í 50% árið 1998.

Greiðslur Jöfnunarsjóðs skulu inntar af hendi eigi síðar en 20. hvers mánaðar í apríl, júlí, október og janúar ár hvert. Sveitarfélögin skila með umsóknum sínum inn upplýsingum um heildarupphæð húsaleigubóta og lista yfir bótaþegana. Jöfnunarsjóður sveitarfélaga greiðir sveitarfélögunum miðað við grunnfjárhæðir bóta. Við hverja ársfjórðungslega greiðslu úr Jöfnunarsjóði heldur hann eftir 5% af útreiknaðri greiðslu, svo unnt sé að mæta því ef heildargreiðslurnar fara fram úr áætlunum sveitarfélaganna. Fyrir 1. mars ár hvert er sveitarfélögunum gert að áætla heildargreiðslur húsaleigubóta miðað við gildandi grunnfjárhæðir.

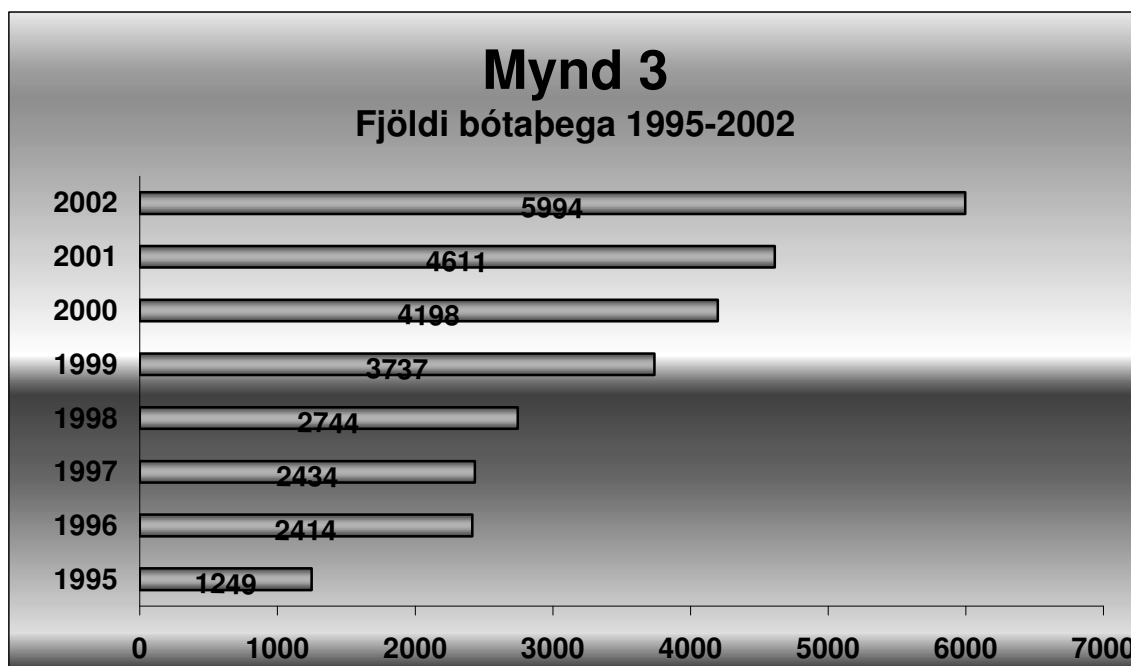
Mynd 2 sýnir þróun greiðslna sveitarfélaganna og Jöfnunarsjóðs vegna húsaleigubóta.



Endurgreiðsla Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga árið 2002 var á svipuðu róli og undanfarin ár og nam hún 55,4% af greiðslum sveitarfélaganna, samanborið við 55,3% árið áður. Þess skal getið að sveitarfélögunum er heimilt að greiða hærri bætur en svara til ákvarðaðra grunnfjárhæða, hins vegar reiknast framlag Jöfnunarsjóðs ætíð á grundvelli þessara grunnfjárhæða.

4. Fjöldi bótaþega

Samkvæmt þeim upplýsingum er samráðsnefnd um húsaleigubætur safnaði meðal sveitarfélaga landsins í maí árið 2002 fjölgaði húsaleigubótaþegum verulega á síðastliðnu ári. Reyndist heildarfjöldi þeirra í maí 2002 vera orðinn 5.994, samanborið við 4.611 á sama tíma árið 2001, sem er 30% fjölgun milli ára. Árið áður hafði bótaþegum fjölgað mun minna, þ.e. um 9,8%. Árið 2000 hafði bótaþegum hins vegar fjölgað um ívíd meira, þ.e. um 12,3%, en þar er þess að gæta að í byrjun ársins 2000 hófust greiðslur til íbúa í félagslegum leiguíbúðum, sem ekki höfðu haft bótarétt áður. Þróun heildarfjölda bótaþega árin 1995 til 2002 er sýnd í mynd 3.



Myndin sýnir vel með hverjum hætti húsaleigubótakerfið hefur verið að festa rætur á þeim árum sem liðin eru síðan því var komið á fót. Veruleg aukning hefur verið á byggingu leiguíbúða í landinu, bæði félagslegra íbúða og leiguíbúða fyrir almennan markað. Fjöldi leiguíbúða mun því aukast verulega á næstu árum. Þessar auknu byggingar leiguhúsnæðis munu standa á mun traustari grundvelli en ella vegna tilkomu húsaleigubótakerfisins.

Í leigumarkaðskönnun Hagstofu Íslands frá því í mars árið 1999 kom fram að 27% leigjenda nutu húsaleigabóta. Þar sem fjöldi leiguíbúða í landinu er nú að líkindum um 12–15 þúsund talsins má ætla að allt að helmingur allra leigjenda í almennum og félagslegum leiguíbúðum fái nú húsaleigubætur. Þrátt fyrir að veruleg aukning hafi þannig orðið á umfangi húsaleigubótakerfisins, ekki síst á nýliðnu ári, er þó enn nokkuð í land að húsaleigubótakerfið hafi náð þeirri stöðu að geta talist vera húsnæðispolitísk aðgerð sem nær til húsaleigumarkaðarins í heild sinni.

5. Almennar og félagslegar íbúðir

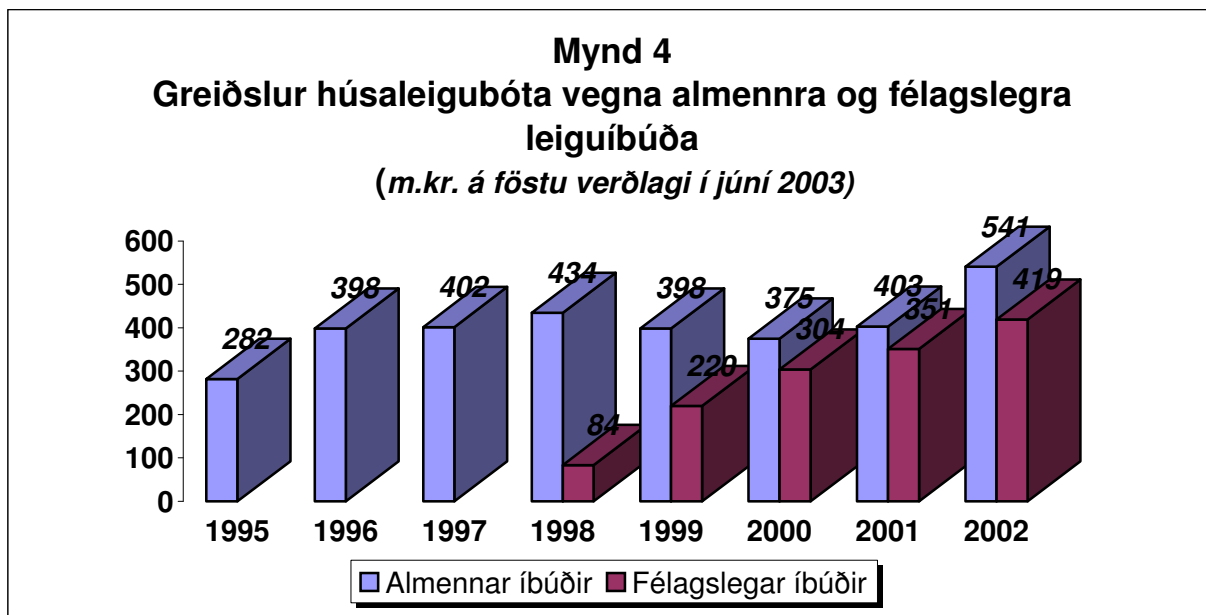
Árið 2002 greiddu 90 sveitarfélög húsaleigubætur, en 32 sveitarfélög greiddu engar bætur og voru það fyrst og fremst fámenn dreifbýlissveitarfélög. Árið 2000 voru samtals 89 sveitarfélög sem greiddu húsaleigubætur og 97 árið 2001 og hefur þeim því fækkað um 7 milli ára. Árið 2002 greiddu samtals 85 sveitarfélög bætur vegna almennra íbúða og 60 vegna félagslegra íbúða. Alls 31 sveitarfélag greiddi einungis bætur til almennra íbúða og 6 aðeins bætur vegna félagslegra íbúða. Samtals 54 sveitarfélög greiddu bætur vegna bæði almennra og félagslegra íbúða og átti þetta við um nær öll þéttbýlissveitarfélög landsins.

Tafla 2 hér á eftir sýnir hvernig heildargreiðslur húsaleigubóta dreifast eftir landshlutum. Alls runnu 56% bótagreiðslanna til leigjenda íbúða á almennum markaði og 44% til leigjenda í félagslegum íbúðum og hefur það hlutfall lækkað úr 47% frá árinu 2001. Hluttur félagslegra leiguíbúða hafði aukist ár frá ári frá því að slíkar greiðslur hófust eftir gildistöku lagabreytinga árið 1998 til ársins 2001 (sjá nánar í töflu 4 í viðauka).

Tafla 2						
Greiddar húsaleigubætur árið 2002						
vegna almennra og félagslegra íbúða,						
skipt eftir kjördæmum						
	Almennar íbúðir		Félagslegar íbúðir		Samtals	
Kjördæmi:	m.kr.	%	m.kr.	%	m.kr.	%
Reykjavík	281,1	53,5	164,6	40,5	445,8	47,8
Reykjanes	86,6	16,5	97,1	23,9	183,7	19,7
Vesturland	19,6	3,7	18,5	4,6	38,1	4,1
Vestfirðir	10,0	1,9	19,9	4,9	29,9	3,2
Norðurland vestra	11,2	2,1	22,5	5,5	33,7	3,6
Norðurland eystra	68,8	13,1	36,0	8,9	104,8	11,2
Austurland	16,5	3,1	23,5	5,8	40,0	4,3
Suðurland	31,3	6,0	24,7	6,1	56,0	6,0
SAMTALS	525,1	100,0	406,9	100,0	932,0	100,0

Tiltölulega hátt hlutfall bóta til almennra leiguíbúða, þ.e. 53,5%, rennur til Reykjavíkur, þar sem um 40% landsmanna búa og að sama skapi er hlutfallið frekar lágt á Reykjanesvæði, þar sem um 27% landsmanna eru búsettir. Að öðru leyti má segja að bæturnar skiptist yfirleitt í tiltölulega góðu samræmi við skiptingu landsmanna eftir landshlutum. Á landsbyggðinni, nema á Norðurlandi eystra, rennur

tíltölulega meira af bótafénu til félagslegra íbúða og á það sama við á Reykjanesi. Þetta tengist að líkindum fyrst og fremst því að hlutur almennra leiguíbúða af heildarfjölda íbúða er lægri á landsbyggðinni en í Reykjavík.

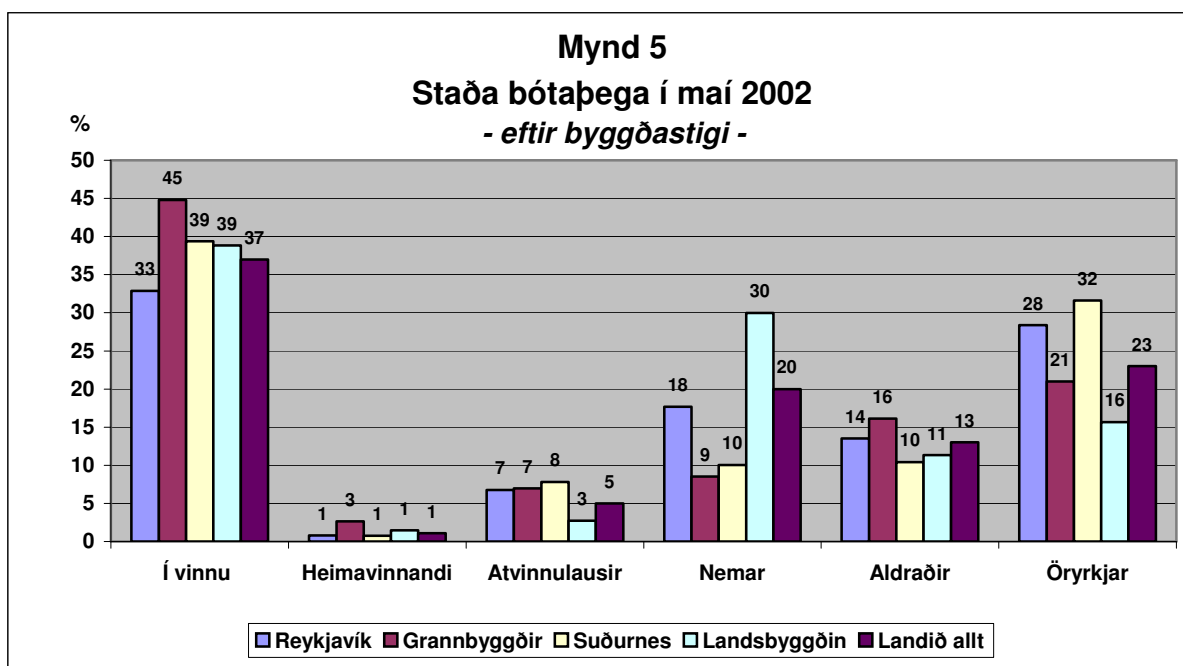


Mynd 4 sýnir þróun bótagreiðslnanna til bæði almennra og félagslegra íbúða frá upphafi húsaleigubótakerfisins. Svo sem sjá má náðu almennu bótagreiðslurnar hámarki árið 1998, lækkuðu árin 1999 og 2000, en hafa síðan hækkað verulega árin 2001 og 2002. Bætur til íbúa í félagslegum íbúðum hafa hins vegar farið hraðvaxandi frá því að farið var að greiða slíkar bætur árið 1998 og árið 2001 var svo komið að sem næst helmingur allra greiðslna rann til íbúa í félagslegum leiguíbúðum. Munurinn jókst hins vegar að nýju árið 2002, því húsaleigubætur til almennra íbúða jukust þá um 34% frá fyrra ári, samanborið við 19% aukningu bóta til íbúa í félagslegum íbúðum.

6. Upplýsingar um bótaþega og leigusamninga

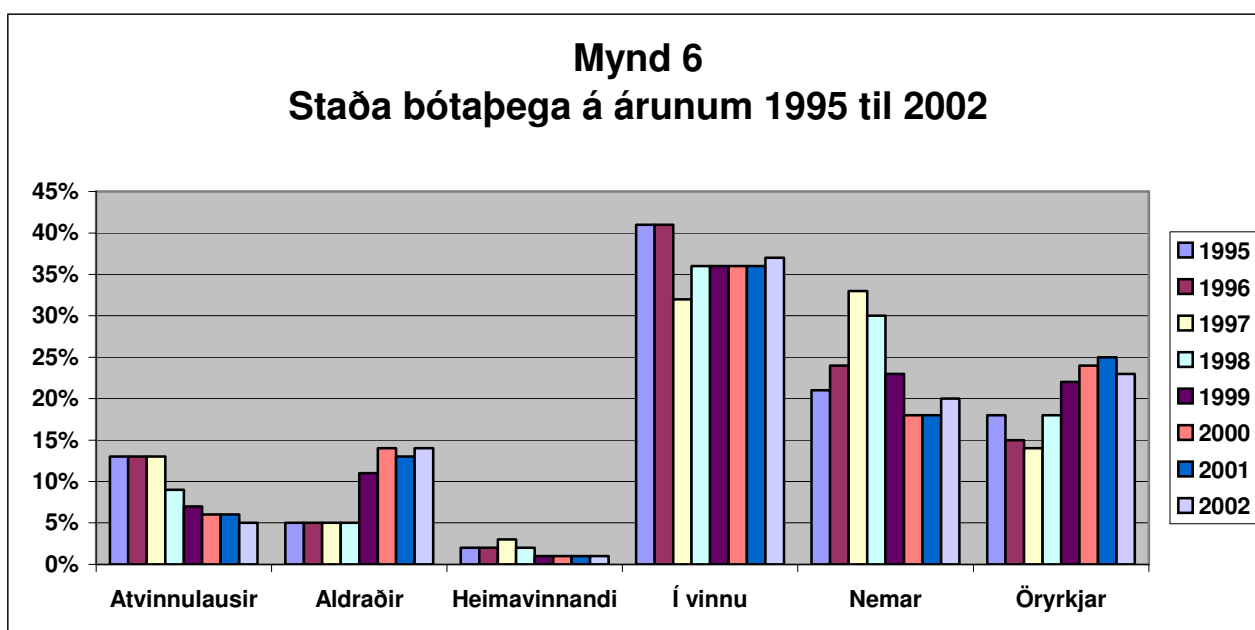
Staða bótaþega

Stöðu bótaþega samkvæmt árlegri könnun í maí 2002 má sjá á mynd 5. Af öllum bótaþegum voru 37% á vinnumarkaði, sem er mun lægra hlutfall en meðal heildarhóps þjóðarinnar. Öryrkjar voru 23% bótaþega, 13% voru aldrafirir og 20% voru í námi. Húsaleigubæturnar eru augljóslega húsnæðisþólitísk aðgerð sem mesta þýðingu hefur fyrir þá lágtekjuhópa sem mun frekar er að finna meðal leigjenda en meðal þeirra sem búa í eigin húsnæði. Húsaleigubætur til handa leigjendum eru því í raun mjög vel virkt stjórnþæki til tekjujöfnunar í þjóðfélaginu. Breytingar á þessari skiptingu frá fyrra árum eru óverulegar.



Einnig er sýnt í mynd 5 hvernig staða bótaþeganna er breytileg eftir byggðastigi. Í ljós kemur m.a. að hlutfall vinnandi er lægst í Reykjavík, en hins vegar er hlutfall öryrkja og atvinnulausra meðal bótaþega tiltölulega hátt í höfuðborginni. Hlutfall aldraðra í hópi bótaþega reyndist vera hæst í grannbyggðum Reykjavíkur en hlutfall námsfólks í hópi bótaþega var hæst á landsbyggðinni (sjá nánar í töflu 5 í viðauka).

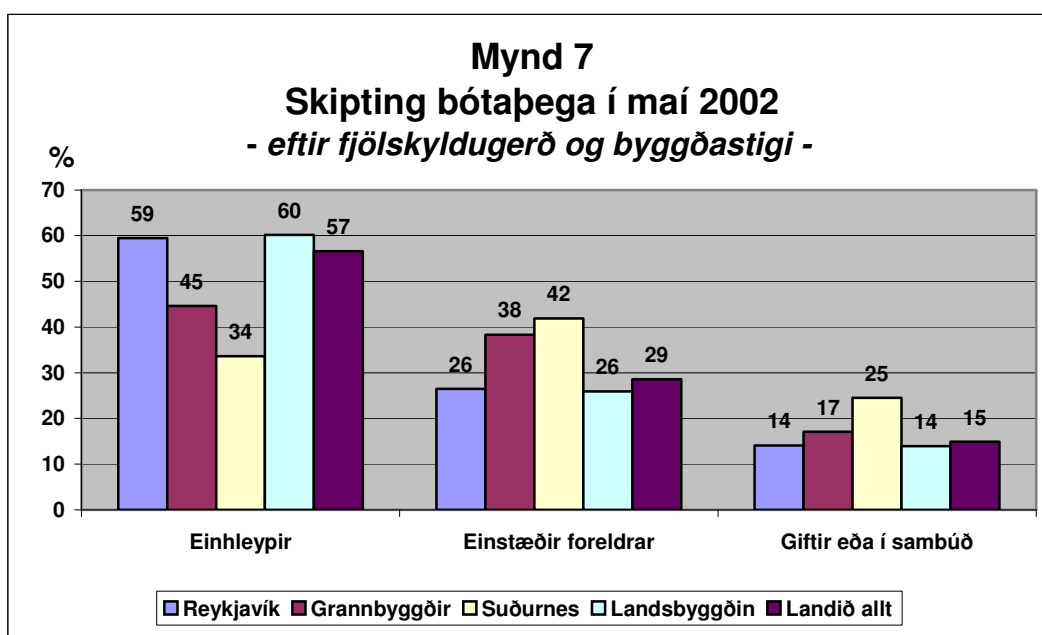
Mynd 6 sýnir hvernig innbyrðis skipting bótaþega eftir mismunandi stöðuhópum hefur þróast árin 1995 til 2001.



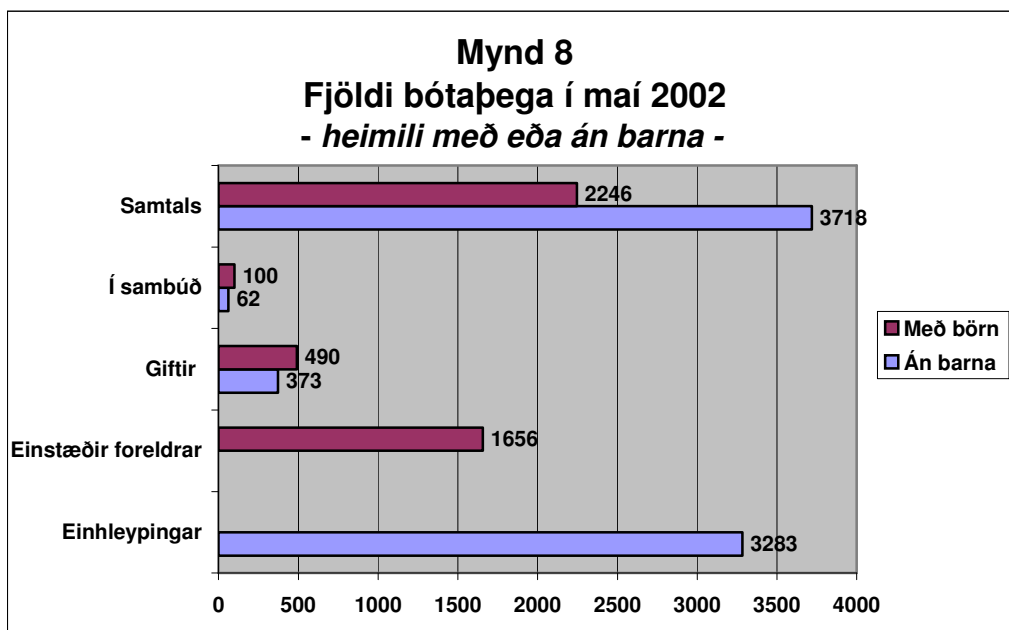
Eins og myndin sýnir þá hefur hlutfall aldraðra og öryrkja innan hóps bótaþega aukist eftir árið 1999, en það ár hófust greiðslur húsaleigubóta til leigjenda í félagslegum leiguíbúðum. Hins vegar hefur hlutfall fólks á vinnumarkaði eða í námi að sama skapi lækkað talsvert.

Fjölskyldugerð bótaþega

Mynd 7 sýnir skiptingu bótaþega í maí 2002 eftir fjölskyldugerð og byggðastigi. Meirihluti bótaþega á landinu, eða 57%, var einhleypur, 29% voru einstæðir foreldrar og aðeins 15% voru gift eða í sambúð. Frá árinu áður hefur hlutur einhleypra aukist talsvert, eða úr 53% í 57%. Hlutfall einstæðra foreldra stóð í stað, en hins vegar lækkaði hlutfall giftra og sambúðarfólks úr 18% í 15% frá árinu 2001.



Mynd 7 sýnir einnig að hlutfall einhleypra er fremur hátt í Reykjavík og á landsbyggðinni, þar sem það hefur hækkað úr 51% í 60% milli ára. Hlutfall einstæðra foreldra reyndist hins vegar hæst í grannsvaitarfélagum Reykjavíkur og á Suðurnesjum. Hlutfall giftra og sambúðarfólks er á hinn bóginn hæst á Suðurnesjum. Á milli ára varð áberandi lækkun hlutfalls giftra og sambúðarfólks meðal húsaleigubótaþega á landsbyggðinni, eða úr 24% árið 2001 í aðeins 14% árið 2002 (sjá nánar í töflu 6 í viðauka).



Mynd 8 sýnir fjölda bótaþega árið 2002 eftir gerð heimila og því hvort börn séu á heimilinu. Meðal heildarfjölda bótaþega er barnafólk í minnihluta, þ.e. um 38%, sama hlutfall og árið á undan. Bæði meðal giftra og sambúðarfólks eru hins vegar barnafjölskyldur í meirihluta. Sé miðað við heildarfjölda heimila, sem er 5.964, kemur í ljós að 55% þeirra heimila er njóta húsaleigubóta eru heimili einhleypa og barnlausra einstaklinga, og hefur þetta hlutfall hækkað um 2 prósentustig frá árinu 2001 (sjá nánar í töflu 7 í viðauka).

Tekjur bótaþega

Tafla 3 sýnir fjölda bótaþega eftir tekjum heimilis árið 2002, bæði í almennum og félagslegum leiguíbúðum.

Eins og áður hefur komið fram, þá hefur hlutfall bótaþega í félagslegum íbúðum verið að hækka smátt og smátt, þó svo hafi reyndar ekki verið árið 2002. Athygli vekur að tekjumunur er lítill milli þessara tveggja hópa, sem skiptist næsta jafnt milli tekjuhópa, en þó reyndust 65% bótaþega í félagslegum íbúðum hafa lægri árstekjur en 1.400 þúsund kr., samanborið við 61% almennra bótaþega. Þarna hefur munurinn þó minnkað frá fyrra ári, er þessar tölur voru 68% og 61%. Almennt séð eru bótaþegar húsaleigubótakerfisins úr hópi lágtekjufólks, því 85% allra bótaþega bjuggu árið 2002 við lægri heildartekjur en 2 milljónir króna, enda fara bætur ört lækkandi samkvæmt gildandi útreikningsreglum eftir því sem tekjur bótaþega hækka.

Tafla 3
Skipting bótaþega 2002
í almennum og félagslegum íbúðum
eftir tekjum heimilis

Árstekjur heimilis	Almennar íbúðir		Félagslegar íbúðir		Íbúðir samtals	
	Fjöldi bótaþega	%	Fjöldi bótaþega	%	Fjöldi bótaþega	%
Minna en 800 þús.	1.151	35,6	859	31,9	2.010	33,9
800-1.100 þús.	477	14,8	470	17,5	947	16,0
1.100-1.400 þús.	349	10,8	427	15,9	776	13,1
1.400-1.700 þús.	466	14,4	358	13,3	824	13,9
1.700-2.000 þús.	242	7,5	215	8,0	457	7,7
2.000-2.300 þús.	276	8,5	140	5,2	416	7,0
2.300-2.600 þús.	123	3,8	83	3,1	206	3,5
Meira en 2.600 þús.	145	4,5	141	5,2	286	4,8
Samtals	3.229	100	2.693	100	5.922	100

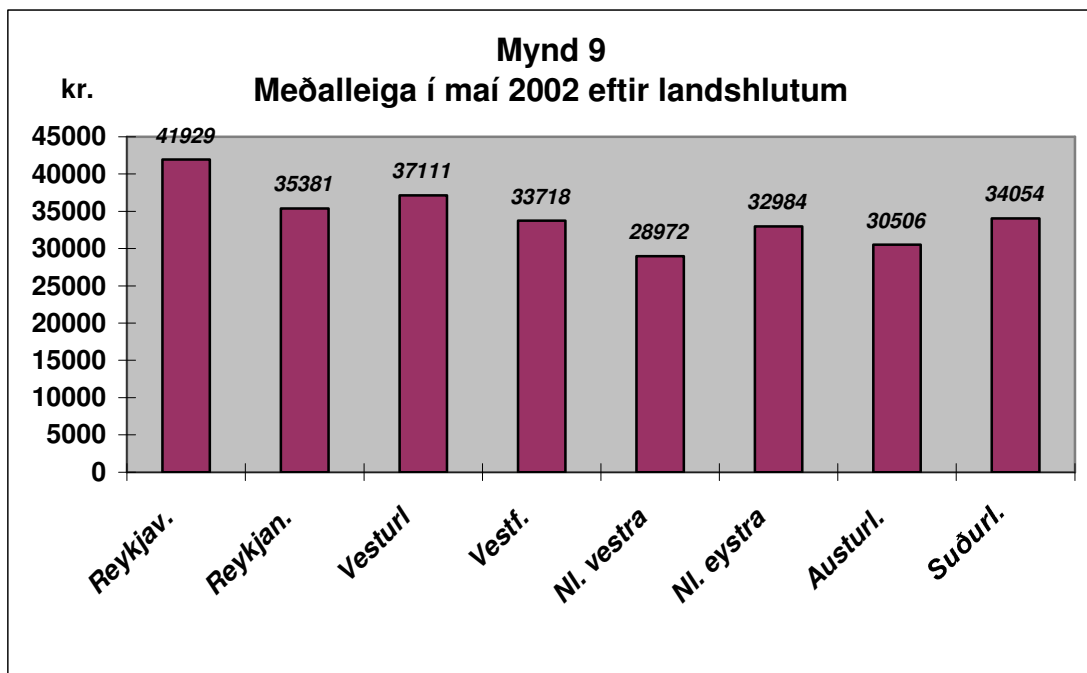
Fjöldi leiguíbúða eftir stærð

Eins sýnt er í töflu 4 reyndust 43% allra íbúða bótaþega árið 2002 vera tveggja herbergja íbúðir og um 28% voru þriggja herbergja íbúðir. Samtals 71,2% íbúðanna voru tveggja og þriggja herbergja íbúðir (sjá nánar í töflu 8 í viðauka).

Tafla 4 sýnir einnig meðalleigu á mánuði eftir stærð íbúðanna. Meðalleigan hækkar um það bil um 5000 kr. fyrir hvert herbergi sem bætist við stærð íbúðanna. Munur meðalleigu í 1 og 2 herbergja íbúðum er þó miklu meiri, eða um 12.500 kr. og einnig munar mjög litlu á meðalleigu fjögurra og fimm herbergja íbúða. Ljóst er að væri meðalleiga miðuð við leiguverð á fermetra, þá væri hún mun lægri í stærri íbúðunum en hinum minni (sjá nánar í töflu 9 í viðauka).

Tafla 4
Skipting íbúða bótaþega 2002
- eftir herbergjafjölda og meðalleigu á mánuði -

	Fjöldi íbúða	%	Meðalleiga á mánuði, kr.
1 herbergi	844	14,3	19.195
2 herbergja	2.529	43,0	31.608
3 herbergja	1.658	28,2	35.922
4 herbergja	733	12,5	41.776
5 herbergja	103	1,7	42.750
6 herbergja	20	0,3	47.024
Samtals	5.887	100,0	32.557



Mynd 9 hér að ofan sýnir dreifingu meðalleigu eftir landshlutum. Svo sem vænta mátti var meðalleiga hæst í Reykjavík, um 42 þúsund á mánuði að meðaltali. Leigan reyndist vera í hærri kantinum á Vesturlandi, Reykjanesi og Suðurlandi, þ.e. þeim svæðum sem næst liggja höfuðborgarsvæðinu. Lægst reyndist meðalleiga hins vegar vera á Norðurlandi vestra, aðeins um 29 þúsund krónur á mánuði að meðaltali. Næstlægst reyndist meðalleigan vera á Austurlandi.

Lengd húsaleigsamnings

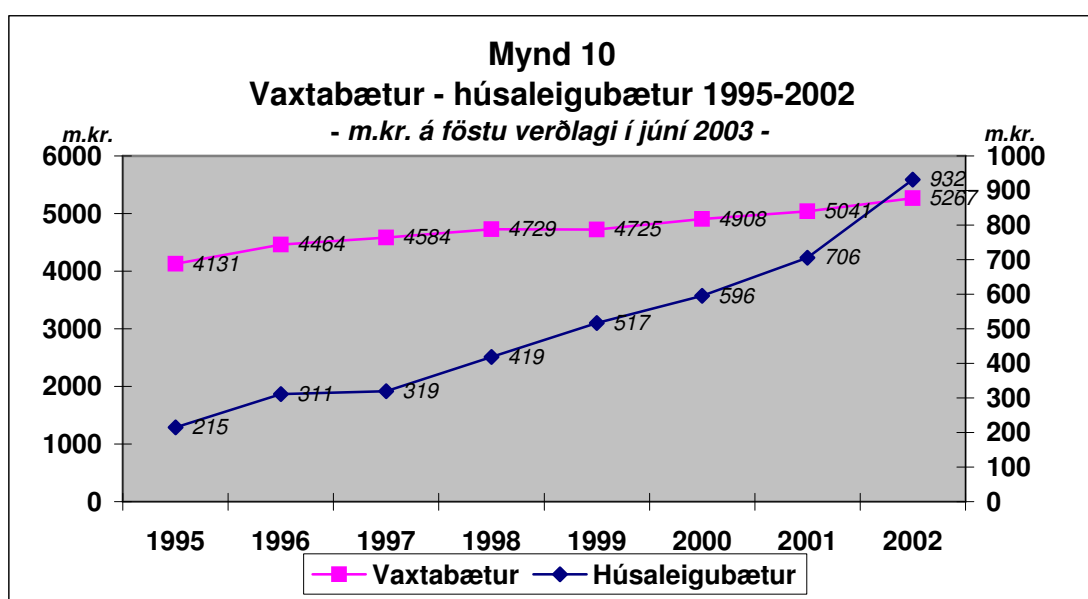
Tafla 5 sýnir lengd húsaleigusamninga og hvernig þróun hennar hefur verið árin 1999 til 2001. Breytingar eru, svo sem sjá má, mjög litlar milli ára, en þó hefur leigusamningum til styttri tíma en tveggja ára heldur fjölgað.

Tafla 5 Skipting íbúða bótaþega 1999-2002 - eftir lengd húsaleigusamnings -				
Lengd húsaleigusamnings	1999	2000	2001	2002
6 - 12 mánuðir	14%	11%	15%	18%
1 - 2 ár	16%	22%	19%	20%
2 - 3 ár	3%	2%	4%	4%
3 ár eða lengri	3%	3%	3%	2%
Ótímabundinn	60%	57%	55%	54%
Búsetar	4%	4%	4%	3%
Samtals	100%	100%	100%	100%

Öll þau ár sem þessar upplýsingar hafa verið teknar saman hafa ótímabundnir samningar verið algengastir. Stystu samningarnir, til minna en eins árs, voru 15% allra samninga, samningar til eins til tveggja ára um 20%. Samningar til lengri tíma eru fremur fáir og það sama á við um heildarfjölda búseta í hópi húsaleigubótaþega (sjá nánar í töflu 10 í viðauka).

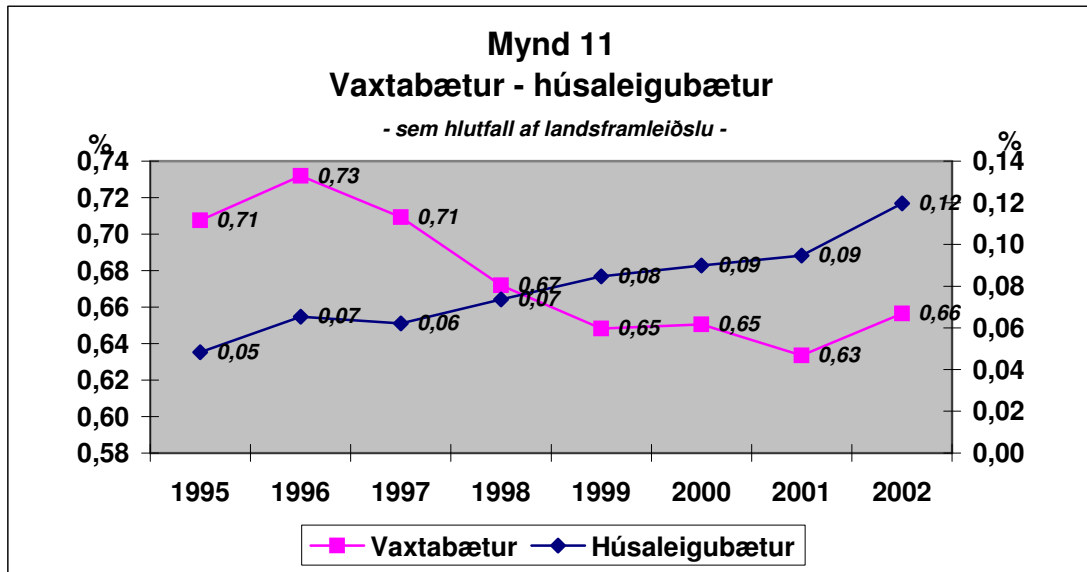
7. Samanburður vaxtabóta og húsaleigubóta

Tekjutengdur stuðningur hér á landi fer að mestu leyti fram í gegnum svonefnt vaxtabótakerfi sem komið var á árið 1989. Undanfarin ár hafa niðurgreiðslur í gegnum vaxtabótakerfið verið um það bil tífalt meiri að umfangi en átt hafa sér stað með greiðslu húsaleigubóta. Í mynd 10 er sýnt hvernig greiðslur vaxtabóta og húsaleigubóta hafa þróast frá árinu 1995 er greiðslur húsaleigubóta hófust.

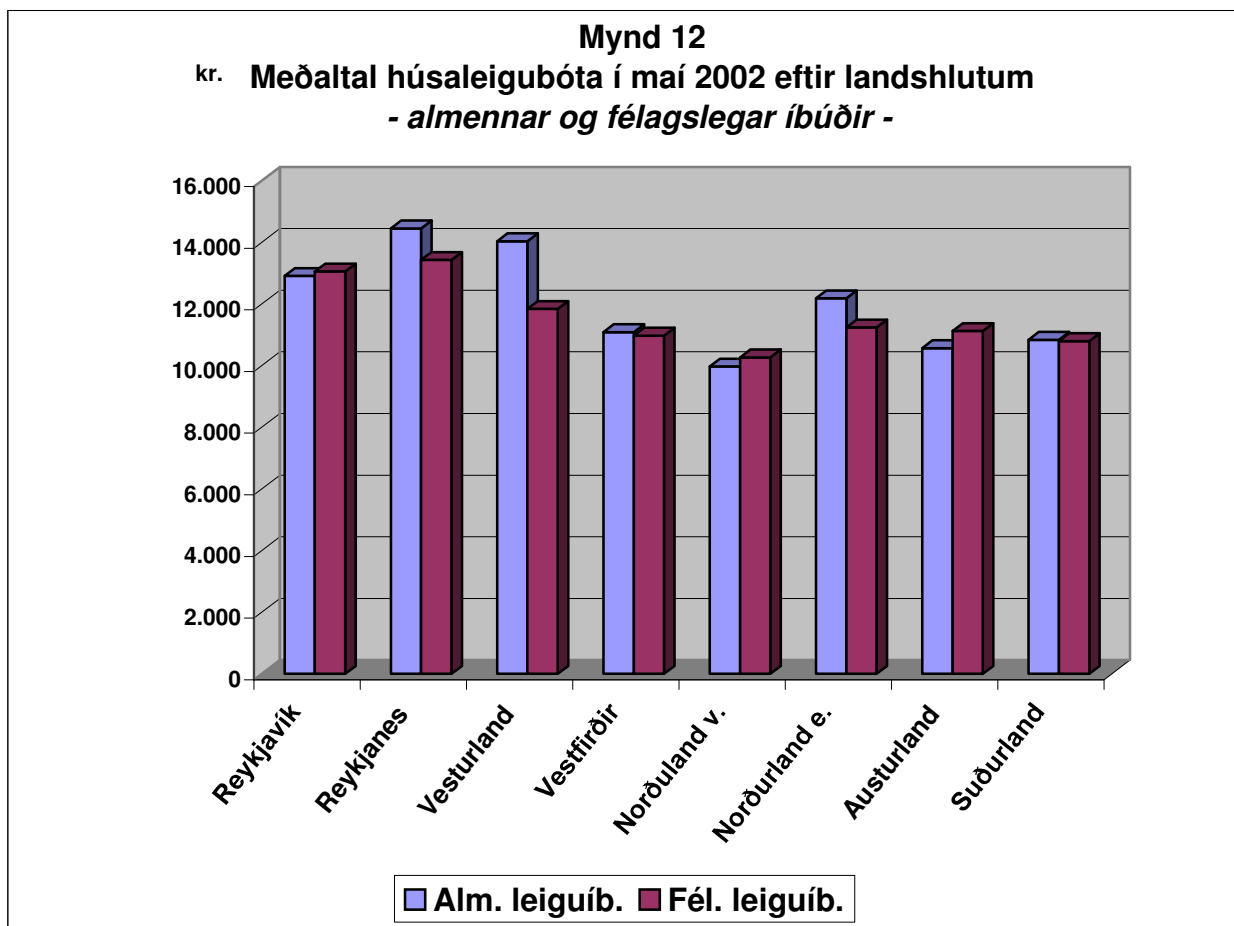


Myndin (vaxtabætur á hægri ás, húsaleigubætur á vinstri ás – athugið að skalinn er mismunandi fyrir hvora bótagerðina fyrir sig) sýnir með hverjum hætti húsaleigubótakerfið hefur verið að auka hlut sinn smátt og smátt frá upphafsárinu 1995. Raunar varð hlutfallslega mesta aukningin árið 2002. Húsaleigubætur eru þó eigi að síður mun minni að umfangi en vaxtabætur, enda einkaeign á húsnæði ríkjandi eignarform hérlendis og leiguhúsnæði með árunum borið æ meiri einkenni þess að vera jaðarfyrirbæri í húsnæðiskerfi Íslendinga. Vaxtabætur hafa á hinn bóginn numið nokkuð svipaðri fjárhæð á því tímabili sem liðið er frá upptöku húsaleigubóta, þ.e. verið á bilinu 4–5 milljarðar króna á ári.

Samkvæmt upplýsingum á heimasíðu Ríkisskattstjóra fengu alls 56.158 aðilar 5.267 m.kr. í vaxtabætur árið 2002, sem þýðir að meðalvaxtabætur voru kr. 93.789 á árinu. Til samanburðar skal nefnt, eins og komið hefur fram fyrr í skýrslu þessari, að árið 2002 fengu 5.994 aðilar greiddar út húsaleigubætur að fjárhæð samtals 959,9 m.kr., sem svarar til kr. 160.143 að meðaltali.



Mynd 11 sýnir vaxtabætur og húsaleigubætur sem hlutfall af landsframleiðslu árin 1995 til 2002 (*vaxtabætur á hægri ás, húsaleigubætur á vinstri ás*). Á þessu tímabili hefur landsframleiðsla Íslendinga aukist að raunvirði um samtals 31%. Eins og myndin sýnir þá hafa vaxtabætur lækkað um 0,05–0,1% sem hlutfall af landsframleiðslu, meðan hlutur húsaleigubóta hefur hækkað smátt og smátt. Hlutur þeirra var þó aðeins 0,12% af landsframleiðslu árið 2002. Samanlagt nær umfang þessara tveggja stöðkerfa hins opinbera á sviði húsnæðismála ekki einu prósentu af landsframleiðslu.



Mynd 12 sýnir greiðslu húsaleigubóta eftir landshlutum og eftir því hvort greitt er vegna almennra eða félagslegra íbúða. Tiltölulega lítill munur er á bótagreiðslum eftir því hvort um er að ræða almennar eða félagslegar íbúðir og er þetta nokkuð breytilegt eftir landshlutum. Munurinn er mjög lítill í flestum landshlutum, að undanskildu Vesturlandi, Reykjanesi og Norðurlandi eystra.

8. Viđauki

Viðauki

Samráðsnefnd um húsaleigubætur

Upplýsingaöflun maí 2002

Tafla 1. Yfirlit eftir landshlutum

Sveitarfélag	SKIL	Fjöldi bótaþega í maí 2002			Fjárhæð gr. bóta í maí 2002			Nýjar umsóknir			Greiddar l.
		Fjöldi bótaþega í alm. íb.	Fjöldi bótaþega í fél. íb.	Samtals fjöldi bótaþega í maí	Fjárhæð gr. bóta v. alm. íb.	Fjárhæð gr. bóta v. fél. íb.	Samtals fjárhæð gr. bóta í maí	Fjöldi nýrra ums. v. alm. íb.	Fjöldi nýrra ums. v. fél. íb.	Samtals fjöldi nýrra umsókna	
Reykjavík	100%	1.768	1.038	2.806	22.824.173	13.550.619	36.374.792	108	10	118	171.5
Reykjanes	100%	449	608	1.057	6.488.837	8.165.112	14.653.949	29	26	55	63.3
Vesturland	100%	111	122	233	1.558.404	1.444.735	3.003.139	10	1	11	13.6
Vestfirðir		77	146	223	853.750	1.602.369	2.456.119	5	30	35	11.5
Norðurland vestra	100%	86	179	265	857.293	1.837.289	2.694.582	1	6	7	13.4
Norðurland eystra	100%	445	273	718	5.422.021	3.068.056	8.490.077	14	2	16	39.4
Austurland	100%	144	159	303	1.521.869	1.768.878	3.290.747	5	3	8	16.0
Suðurland	100%	229	160	389	2.481.229	1.727.250	4.208.479	6	1	7	20.5
SAMTALS	100%	3.309	2.685	5.994	42.007.576	33.164.308	75.171.884	178	79	257	349.5

JÖFNUNARSJÓÐUR SVEITARFÉLAGA Húsaleigubætur 2002

ALLT ÁRIÐ 2002

Tafla 2

KJÖRDÆMIN:	Samtals alm. íbúðir	Samtals fél. íbúðir	Greiðsla sveitarfélög	Samtals 58%	Samtals 5%	Samtals leiðr. v/fyrri ára	Samtals gr.e. ársfj.
Reykjavík	281.125.791	164.648.059	445.773.850	258.548.833	12.927.442	1.573.196	247.194.58
Reykjanes	86.591.880	97.107.723	183.699.603	106.545.770	5.327.288	797.943	102.016.42
Vesturland	19.613.435	18.526.956	38.140.391	22.121.427	1.106.071	112.991	21.128.34
Vestfirðir	9.959.346	19.920.782	29.880.128	17.330.474	866.524	33.160	16.497.11
Norðurland vestra	11.218.824	22.478.215	33.697.039	19.544.283	977.214	-25.096	18.541.97
Norðurland eystra	68.798.997	36.043.924	104.842.921	60.808.894	3.040.445	490.733	58.259.18
Austurland	16.480.414	23.478.351	39.958.765	23.176.084	1.158.804	55.234	22.072.51
Suðurland	31.301.160	24.689.999	55.991.159	32.474.872	1.623.744	134.622	30.985.75
SAMTALS	525.089.847	406.894.009	931.983.856	540.550.636	27.027.532	3.172.783	516.695.88

Tafla 3. Hlutfall húsaleigubóta vegna alm. og fél. leiguíbúða árin 1999-2002, skipt eftir ársfjórðungum

Ársfjórðungar	Greiðslur 1999		Greiðslur 2000		Greiðslur 2001		Greiðslur 2002	
	alm. leiguíb.	fél. leiguíb.	alm. leiguíb.	fél. leiguíb.	alm. leiguíb.	fél. leiguíb.	alm. leiguíb.	fél. leiguíb.
I. ársfjórðungur	70%	30%	57%	43%	54%	46%	55%	45%
II. ársfjórðungur	68%	32%	55%	45%	54%	46%	56%	44%
III. ársfjórðungur	61%	39%	53%	47%	50%	50%	55%	45%
IV. ársfjórðungur	60%	40%	55%	45%	55%	45%	59%	41%

Tafla 4. Hlutfall húsaleigubóta vegna alm. og fél. leiguíbúða árin 1999-2002, skipt eftir landshlutum

Kjördæmi	Greiðslur 1999		Greiðslur 2000		Greiðslur 2001		alm.
	Alm. leiguíb.	fél. leiguíb.	alm. leiguíb.	fél. leiguíb.	alm. leiguíb.	fél. leiguíb.	
Reykjavík	78%	22%	64%	36%	61%	39%	
Reykjanes	52%	48%	44%	56%	43%	57%	
Vesturland	67%	33%	52%	48%	47%	53%	
Vestfirðir	57%	43%	49%	51%	38%	62%	
Norðurland vestra	57%	43%	43%	57%	35%	65%	
Norðurland eystra	82%	18%	59%	41%	62%	38%	
Austurland	46%	54%	38%	62%	41%	59%	
Suðurland	56%	44%	49%	51%	45%	55%	
Samtals	70%	30%	56%	44%	53%	47%	

Tafla 5. Staða bótaþega á árunum 1995 til 2002

	ágúst 1995	júlí 1996	mars 1997	mars 1998	maí 1999	maí 2000
Atvinnulausir	13%	13%	13%	9%	7%	6%
Ellilífeyrisþegar	5%	5%	5%	5%	11%	14%
Heimavinnandi	2%	2%	3%	2%	1%	1%
Í vinnu	41%	41%	32%	36%	36%	36%
Nemar	21%	24%	33%	30%	23%	18%
Öryrkjar	18%	15%	14%	18%	22%	24%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tafla 6. Fjölskyldugerð bótaþega á árunum 1995 til 2002

Fjölskyldugerð bótaþega	Ágúst 1995	Júlí 1996	Mars 1997	Mars 1998	Maí 1999	Maí 2000
Einhleypir (kk., kvk.)	858 (47%) 47% / 53%	1146 (50%) 52% / 48%	1322 (54%) 52% / 48%	1386 (52%) 42% / 58%	2080 (53%) 40% / 60%	2253 (54%) 39% / 60%
Einstæðir foreldrar (kk., kvk.)	430 (23%) 3% / 97%	8580 (47%) 5% / 95%	513 (21%) 3% / 97%	745 (28%) 2% / 98%	1215 (31%) 4% / 96%	1221 (29%) 4% / 95%
Giftir eða í sambúð (án barna, með börn)	547 (30%) 36% / 64%	8580 (47%) 38% / 62%	603 (29%) 49% / 51%	553 (20%) 51% / 49%	617 (16%) 45% / 55%	719 (17%) 47% / 52%

Tafla 7. Hlutfall barnafjölskyldna á árunum 1995 til 2002

Fjölskyldugerð bótabega	Ágúst 1995	Júlí 1996	Mars 1997	Mars 1998	Maí 1999	Maí 2000
Einhleypir/giftir eða í sambúð án barna	1055 57%	1362 59%	1617 66%	1668 62%	2358 60%	2590 62%
Einstæðir foreldrar Giftir/samb.m.börn	780 43%	930 41%	821 34%	1016 38%	1554 40%	1596 38%

Tafla 8. Fjöldi leiguíbúða eftir herbergjafjölda, á árunum 1995 til 2001

Stærð leiguíbúða	Ágúst 1995	Júlí 1996	Mars 1997	Mars 1998	Maí 1999	Maí 2000
2ja herbergja	56%	57%	56%	56%	52%	52%
3ja herbergja	30%	30%	31%	29%	29%	29%
4ja herbergja	11%	10%	10%	12%	15%	15%
5ja herbergja	2%	2%	2%	2%	3%	3%
6ja herbergja	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tafla 9. Meðaltal greiddrar húsaleigu eftir stærð íbúða á árunum 1995 til 2002

Meðaltal greiddrar húsaleigu á mánuði	Ágúst 1995	Júlí 1996	Mars 1997	Mars 1998	Maí 1999	Maí 2000
2ja herbergja	20.251	18.906	26.714	26.213	26.514	27.983
3ja herbergja	29.969	29.388	33.833	33.507	31.420	35.381
4ja herbergja	31.778	36.668	44.172	38.711	35.416	39.289
5ja herbergja	47.127	39.739	45.179	44.235	37.547	43.747
6ja herbergja	41.276	39.739	49.489	42.627	42.002	45.568

Tafla 10. Lengd leigusamnings á árunum 1995 til 2002

Lengd húsaleigusamninga	Ágúst 1995	Júlí 1996	Mars 1997	Mars 1998	Maí 1999	Maí 2000
6 mán. og lengur	11%	10%	8%	14%	14%	11%
1 árs og lengur	32%	26%	13%	24%	16%	22%
2 árs og lengur	3%	8%	21%	1%	3%	2%
3 árs og lengur	1%	3%	9%	10%	3%	3%
Ótímabundnir	48%	47%	44%	46%	60%	57%
Búsetar	5%	6%	5%	5%	4%	4%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%