

ÍSLENSKUR HÚSALEIGUMARKAÐUR STAÐA OG HORFUR

SKÝRSLA UM LEIGUMARKAÐ
FÉLAGSMÁLARÁÐUNEYTIÐ

NÓVEMBER 2004

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR.....	3
2	ÍSLENSKUR HÚSALEIGUMARKAÐUR	3
	2.1 Viðhorf til húsaleigu.....	3
	2.2 Séreignarstefnan.....	4
	2.3 Eldri könnun um húsaleigumarkað	6
3	SKATTALEGT UMHVERFI HÚSALEIGUMARKAÐAR	6
	3.1.1 Eignarskattur	6
	3.1.2 Virðisaukaskattur	6
	3.1.3 Stimpilgjöld	7
	3.1.4 Afnám skattlagningar húsaleigubóta	8
	3.2 KÖNNUN IMG GALLUP Á LEIGUMARKAÐI.....	8
	3.2.1 Helstu niðurstöður	8
	3.2.2 Annmarkar.....	11
	3.2.3 Könnunin og úrtakið.....	12
4	ÚTTEKT FÉLAGSMÁLARÁÐUNEYTISINS Á BIÐLISTUM EFTIR FÉLAGSLEGU HÚSNÆÐI	12
	4.1 SAMANDREGIN SVÖR VIÐ SPURNINGUM UM BIÐLISTA – NÓVEMBER 2003	12
	4.2 FÉLAGSLEGAR LEIGUÍBÚÐIR	14
	4.2.1 <i>Er umfram eftirspurn eftir félagslegu leiguhúsnæði?</i>	14
5	ÁTAK TIL FJÖLGUNAR LEIGUÍBÚÐA.....	15
	5.1.1 Lánaflokkur með 3,5% vöxtum.....	16
	5.1.2 Sérstakt átak, lánveitingar með 4,5% vöxtum	16
	5.2 SÉRSTAKT ÁTAK TIL FJÖLGUNAR LEIGUÍBÚÐA	17
	5.3 ALMENNAR LEIGUÍBÚÐIR	18
	5.4 ÁTAK REYKJAVÍKURBORGAR TIL FJÖLGUNAR LEIGUÍBÚÐA.....	18
6	NÝLEGAR BREYTINGAR Á HÚSNÆÐISLÁNAMARKAÐI	19
	6.1 HÆKKUN LÁNA OG LÁNSHLUTFALLS ÍBÚDALÁNASJÓÐS	20
7	REYNSLAN AF HÚSALEIGUBÓTAKERFINU OG REYNSLA REYKJAVÍKURBORGAR AF SÉRSTÖKUM HÚSALEIGUBÓTUM.....	21
	7.1 REYNSLA REYKJAVÍKURBORGAR AF SÉRSTÖKUM HÚSALEIGUBÓTUM.....	21
8	ÍSLENSKUR LEIGUMARKAÐUR Í ALÞJÓÐLEGUM SAMANBURÐI.....	24
	8.1 KOSTNAÐUR VEGNA GJALDPROTA BYGGINGARVERKTAKA.....	25
9	AÐ LEIGJA EÐA EIGA	25
10	NIÐURSTAÐA	26
11	VIÐAUKAR	27
	11.1 YFIRLIT YFIR HEIMSÓKNIR TIL NEFNDARINNAR OG ÁBENDINGAR	27
	11.1.1 Félagsbústaðir hf.	27
	11.1.2 Leigufélagið Búseti ehf.....	27
	11.1.3 Félagsmálastjóri Reykjavíkurborgar	28
	11.1.4 Átthagar ehf.	28
	11.1.5 Íslenskir aðalverktakar	29
	11.1.6 Leigulistinn ehf.....	29
	11.1.7 Skrifstofustjóri umhverfissráðuneytisins	30
	11.1.8 Lögræðingur Félagsþjónustunnar í Reykjavík.....	30

1 INNGANGUR

Þann 23. júlí 2003 skipaði félagsmálaráðherra nefnd til að yfirfara stöðu leigumarkaðar og gera tillögur um aukið framboð leiguíbúða. Nefndin skilaði af sér með skilagreininni Meginniðurstöður og tillögur nefndar, dags. 5. nóvember 2004, þar sem fram kom meðal annars yfirlit yfir þær úttektir á leigumarkaðnum sem nefndin lét gera, helstu atriði er snúa að þróun leigumarkaðarins síðustu ár og tillögur nefndarinnar um hvernig efla megi leigumarkaðinn.

Nefndin fól IMG Gallup að gera könnun á leigumarkaði og í tengslum við nefndarstarfið safnaði félagsmálaráðuneytið saman upplýsingum um biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði hjá félagasamtökum og sveitarfélögum. Þá útbjó Íbúðalánasjóður yfirlit yfir lánveitingar vegna sérstaks átaks í byggingu leiguíbúða að ósk nefndarinnar. Loks var á vegum nefndarinnar gerður samanburður á kostnaði þess að leigja eða eiga íbúðarhúsnæði.

Skýrsla þessi er sjálfstæð greinargerð um leigumarkaðinn þar sem fjallað er nánar um ýmis atriði leigumarkaðarins án þess að lýsa afstöðu nefndarinnar í heild til viðkomandi atriða.

2 ÍSLENSKUR HÚSALEIGUMARKAÐUR

Íslenskur húsaleigumarkaður hefur lengst af verið takmarkaður og einkennst af tímabundinni leigu. Margar skýringar geta verið á því eins og þróun þéttbýlismyndunar, en meginhluti þjóðarinnar bjó í dreifbýli og byggði lífsviðurværi sitt á landbúnaði og sjávarútvegi allt fram á 20. öld. Verulegar breytingar urðu á atvinnuháttum í byrjun 20. aldar með tilheyrandi þéttbýlismyndun. Árið 1890 bjuggu aðeins rúmlega 10% þjóðarinnar á höfuðborgarsvæðinu, en til samanburðar bjuggu um 16% þjóðarinnar á Vestfjörðum. Árið 2000 bjuggu um 65% íbúa á höfuðborgarsvæðinu. Tilkoma þróaðs sjávarútvegs og verslunar ýtti undir þéttbýlismyndun. Ein meginhluti á vaxandi eftirspurn eftir húsnæði er mikil fólksfjölgun á Íslandi en mannfjöldi hefur tæplega fjórfaldast frá árinu 1901. Eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði hefur verið einna mest á höfuðborgarsvæðinu, en vöxtur höfuðborgarsvæðisins hefur verið gríðarlegur á síðustu öld. Í því samhengi er það að mörgu leyti forvitnilegt að ekki skuli hafa byggst upp öflugur leigumarkaður eins og annars staðar á Norðurlöndunum. Grunntónn í stefnu stjórnvalda í húsnæðismálum hefur verið áhersla á séreign húsnæðis. Öflug efnahagsþróun á Íslandi og skortur á fjármagni meginhluta 20. aldarinnar gerði það að verkum að erfitt var að fá lán til húsbýgginga, bæði leiguhúsnæðis og séreignarhúsnæðis, því oftast en ekki var það eina leiðin fyrir fjölskyldur að vinna með eigin höndum að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.

2.1 Viðhorf til húsaleigu

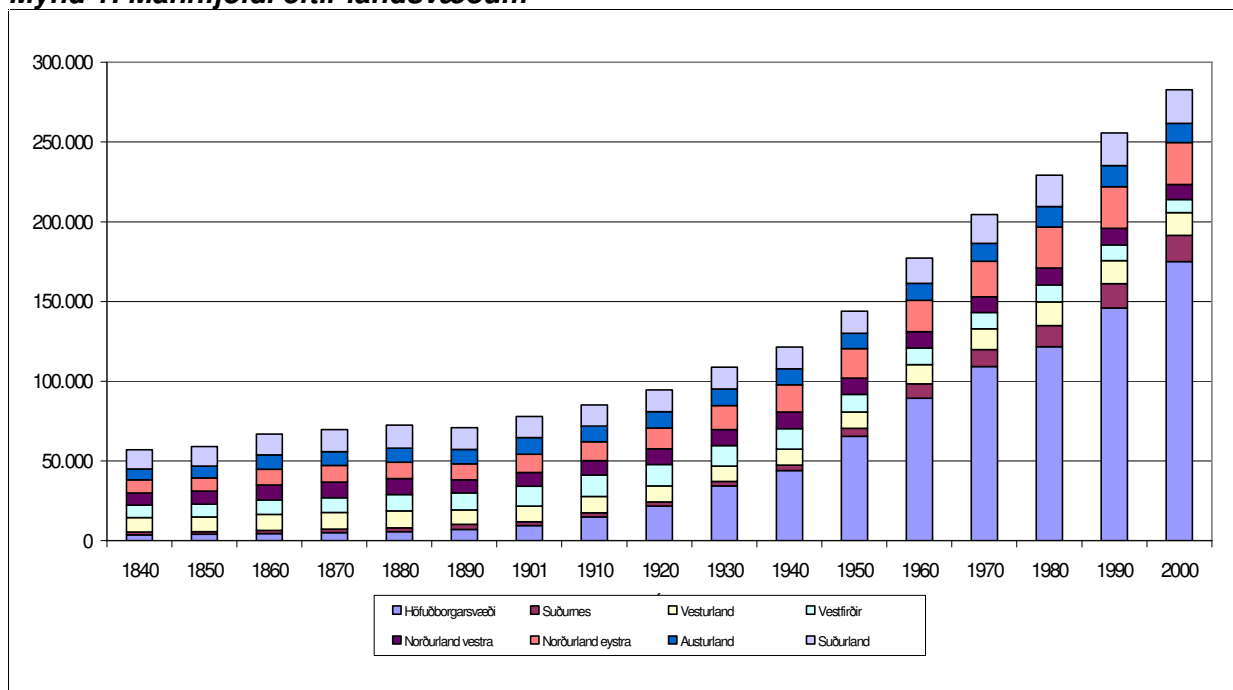
Viðhorf almennings til leiguíbúða virðist nú vera jákvæðara en um langt árabil og hefur færst frá því viðhorfi að búseta í leiguíbúð sé tímabundið ástand eða að félagslegar aðstæður komi í veg fyrir íbúðarkaup. Nokkrar ástæður eru fyrir þessari viðhorfsbreytingu, til dæmis:

- Ný lög um húsaleigu sem tóku gildi í ársbyrjun 1995 breyttu viðhorfi til leiguhúsnæðis en eldri húsaleigulög frá 1979 þóttu henta að mörgu leyti illa.
- Breytt skattlagning húsaleigutekna frá tekjuskatti til fjármagnstekjuskatts hefur bætt starfsumhverfi leigusala til muna.

- Aukin búseta erlendis um lengri og skemmri tíma hefur breytt viðhorfi til leiguhúsnæðis, eins og vegna lengri skólagöngu. Nám tekur lengri tíma en áður og hreyfanleiki vinnuafis er meiri bæði milli landa og innanlands.
- Lög um húsaleigubætur hafa líklega átt sinn þátt í því að fækka verulega heilsuspillandi húsnæði þar sem leigjendur fá ekki húsaleigubætur ef leigt er í öðru en skráðu íbúðarhúsnæði svo sem í atvinnuhúsnæði.
- Fleiri sérhæfð leigufyrirtæki hafa rutt sér til rúms sem hefur aukið framboð af góðu íbúðarhúsnæði til leigu.
- Gott viðhald félagsamtaka, fasteignafélaga og sveitarfélaga á leiguhúsnæði hefur dregið úr andstæðum milli séreignar og leiguíbúða.
- Viðhorf til leigu hefur almennt breyst. Nú þykir til dæmis ekki tiltökumál að fjölskyldubíllinn sé á rekstrarleigu.
- Breytingar á fjölskyldumynstri hafa einnig áhrif á þörf fyrir leiguhúsnæði.
- Neikvæð afstaða fjölmiðla og stjórnvalda til leiguhúsnæðis fyrir á árum hefur átt sinn þátt á ímynd leiguhúsnæðis, en ætla má að stjórnvöld sem og fjölmiðlar hafi ýtt markvisst undir séreignarstefnu fyrir á árum.

Í könnun IMG Gallup fyrir félagsmálaráðuneytið kemur reyndar fram að um 82,5% af þeim sem leigja, vildu frekar eiga viðkomandi húsnæði. Þetta viðhorf sýnir að séreignarviljinn er þrátt fyrir framangreindar breytingar enn allsráðandi.

Mynd 1: Mannfjöldi eftir landsvæðum



Heimild: Hagstofa Íslands

2.2 Séreignarstefnan

Halldór Laxness lýsir séreignarhyggju Íslendinga í skáldsagnarpersónunni Bjarti í Sumarhúsum sem tjáir sig um séreign á eftirfarandi hátt:

„Þú getur haft mig fyrir því, að frelsið er meira vert en lofthæðin í bænum, enda hef ég unnið fyrir því í átján ár. Sá maður sem sjálfur á sína jörð, hann er sjálfstæður maður í landinu.

Einginn hefur yfir honum að segja. ...Nei, það er frelsið í landinu sem við erum öll að sækjast eftir, Títla mín. Sá sem stendur í skilum er konungur. Sá sem dregur fram sínar kindur býr í höll.“¹

Eins og skáldið segir þá hefur sjálfstæði einstaklingsins/fjölskyldunnar byggst á því að vera ekki háður öðrum og eiga sitt eigið húsnæði. Aðgerðir stjórnvalda hafa einnig ýtt undir séreign ekki einungis í þéttbýli, heldur einnig í dreifbýli,² aðgerðir eins og lánaþyrngreiðsla til húsbýggjenda, ríkistryggð lán og endurgreiddir vextir. Þessar aðgerðir voru til þess fallnar að hagstætt var að eiga íbúðarhúsnæði, en einnig koma aðrir þættir til, eins og uppbygging lífeyris í steinsteypu og vörn gegn verðbólgu. Fyrir stofnun almenna lífeyrissjóðakerfisins í lok sjöunda áratugarins³ var eignamyndun í íbúðarhúsnæði ein af fáum sparnaðarleiðum sem gátu tryggt afkomu fólks við starfslok. Við sölu á fasteigninni og kaupum á minni íbúð við starfslok tókst fólki að innleysa nokkuð af því eigin fé sem bundið var í fasteigninni. Með uppbyggingu lífeyrissjóðakerfisins, fjölbreyttari sparnaðarformum, stöðugara verðlagi og minni spennu á fasteignamarkaði gætu aðstæður breyst og leigumarkaður þótt fýsilegri í framtíðinni. Eignamyndun í íbúðarhúsnæði er ekki lengur nauðsynleg forsenda til að tryggja lífeyri á efri árum.

Þegar litið er til annarra vestrænna ríkja kemur í ljós að það er yfirleitt ódýrara fyrir ungt fólk að leigja en kaupa, sbr. töflu 1, nema í undantekningartilvikum á almennum leigumarkaði á Bretlandseyjum. Aðstæður breytast þegar fólk verður miðaldra, en skýringin gæti verið sú að húsnæðiskostnaður miðaldra eigenda endurspeglar sögulegt verð eignarinnar sem e.t.v. var keypt fyrir allöngu síðan. Leiga endurspeglar hins vegar frekar núgildandi ávöxtunarkröfu á markaðsverð húseignarinnar.

Tafla 1: Alþjóðleg samanburðarútgjöld til leigu húsnæðis miðað við séreign: Kostnaður við séreign=100

	Ungt fólk		Miðaldra fólk	
	Félagsleg leiga	Markaðsleiga	Félagsleg leiga	Markaðsleiga
Ástralía	29,8	69,4	56,8	131,8
Belgía	Ekki fyrirbyggjandi	73,7	88,2	110,2
Tékkland	77,1	78,0	114,3	101,2
Finnland	63,5		96,7	
Frakkland	65,4	87,9	71,3	108,3
Þýskaland	74,5	84,1	50,3	56,5
Ungverjaland	Ekki fyrirbyggjandi	Ekki fyrirbyggjandi	94,7	103,5
Holland	65,8	66,7	94,7	104,4
Svíþjóð	74,6	72,7	79,2	90,0
Bretland	70,5	123,9	80,5	Ekki fyrirbyggjandi
Bandaríkin	22,7	70,0	19,7	73,3
Meðaltal	60,4	79,0	76,9	95,4
Meðaltal í skýrslu LSE frá 1996	51,6	74,0	64,8	88,9

Heimild: Scanlon, K.J.: CML Report - London School of Economics 2004

¹ Halldór Kiljan Laxness. *Sjálfstætt fólk*. Helgafell, Reykjavík. 1961: 16.

² Aðgangur dreifbýlis að niðurgreiddu lánsfé hjá Lánasjóði landbúnaðarins.

³ Ákveðið var að stofnsetja lífeyrissjóði í kjarasamningum aðila vinnumarkaðarins árið 1969 sem byggðu á skylduáild og fullri sjóðssöfnun.

2.3 Eldri könnun um húsaleigumarkað

Í könnun Félagsvísindastofnunar Háskóla Íslands frá árinu 1992 kom fram að um 13% svarenda bjuggu í einhvers konar leiguhúsnæði. Í könnuninni kom fram að um 7% leigðu á almennum leigumarkaði sem var rúmlega helmingur þeirra sem leigja og er það í samræmi við könnun IMG Gallup fyrir félagsmálaráðuneytið frá árinu 2004. Niðurstöður könnunar Félagsvísindastofnunar voru þær að algengast væri að yngri fólk ásamt einhleyplingum væru á leigumarkaði og að sá hópur sem vinnur störf sem krefjast minni menntunar væri algengari á leigumarkaði. Tekju- og aldursmörk eru í samræmi við könnun IMG Gallup, en athygli vekur að stærsti hópurinn á leigumarkaði í dag eru þeir sem eru með framhaldsskólapróf eða 37,3%.

Samkvæmt könnun Félagsvísindastofnunar kom fram að leiguhúsnæði væri ekki langtímalausn í húsnæðismálum en flestir þeir sem svöruðu könnuninni eða 29% höfðu búið í leiguhúsnæði í eitt ár eða skemur, 17% höfðu búið í leiguhúsnæði í tvö ár. Eftirtektarvert er að könnun IMG Gallup gefur töluvert breytta niðurstöðu varðandi meðalleigutíma eða 2,5 ár í samanburði við 6,1 ár í könnun Félagsvísindastofnunar. Ekki fengust viðhlítandi skýringar á þessum mun en athygli vekur að í könnun IMG Gallup kom fram að 82,5% svarenda töldu sig búa í öruggu leiguhúsnæði.

3 SKATTALEGT UMHVERFI HÚSALEIGUMARKAÐAR

Við upptöku fjármagnstekjuskatts varð sú breyting að í stað þess að húsaleiga væri skattlögð sem atvinnutekjur var hún skattlögð sem fjármagnstekjur hjá einstaklingum, enda teldist útleigan ekki atvinnurekstur hjá viðkomandi leigusala. Þetta var til mikilla hagsbóta fyrir leigusala og jók mjög hagræðið við að fjárfesta í íbúðarhúsnæði. Líkur eru á því að þegar leiga var skattlögð í tekjuskattspæpi hafi einungis hluti leigufjárhæðarinnar verið gefinn upp til skatts, því hafi leiga í raun verið vanreiknuð fyrir þann tíma. Eignarskattur annars vegar og virðisaukaskattur vegna vinnu og viðhalds hins vegar mynda töluvert óhagræði fyrir leiguíbúðafjárfesta og draga úr hvata einstaklinga til að fjárfesta á fasteignamarkaði, eins og kemur fram hér á eftir.

3.1.1 Eignarskattur

Eignarskattur dregur úr hvata einstaklinga til að halda úti leiguhúsnæði. Betri kostur er að eiga sparifjáreign í ríkisverðbréfum sem njóta takmarkaðrar undanþágu frá eignarskatti, sbr. 77. gr. laga um tekjuskatt og eignarskatt, nr. 90/2003. Rétt er að taka fram að í stjórnarsáttmála ríkisstjórnar Framsóknarflokks og Sjálfstæðisflokks 2003–2007 kemur fram að ríkisstjórnin stefni að því að afnema eignarskatt.

3.1.2 Virðisaukaskattur

Takmörkuð endurgreiðsla af vinnu vegna viðhalds og byggingar íbúðarhúsnæðis, sbr. 2. mgr. 42. gr. laga um virðisaukaskatt, nr. 50/1988, er ákvæði um endurgreiðslu en þar segir:

Endurgreiða skal byggjendum íbúðarhúsnæðis 60% þess virðisaukaskatts sem þeir hafa greitt af vinnu manna á byggingarstað. Endurgreiðslan skal gerð á grundvelli framlagðra reikninga, eigi sjaldnar en á tveggja mánaða fresti ... Jafnframt skal endurgreiða eigendum íbúðarhúsnæðis 60% þess virðisaukaskatts sem þeir hafa greitt af vinnu manna við endurbætur eða viðhald þess. Endurgreiðsla vegna vinnu manna við endurbætur eða viðhald skal gerð á grundvelli framlagðra reikninga eins fljótt og auðið er, þó aldrei síðar en 14 dögum eftir að skattstjóra barst erindið. Fjármálaráðherra setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd þessara endurgreiðslna. Á sama hátt skal í reglugerð kveðið á um endurgreiðslu ákveðins hlutfalls virðisaukaskatts af verksmiðjuframleiddum íbúðarhúsum.

Flestir viðmælendur nefndarinnar töldu að endurgreiðsla 60% virðisaukaskatts nægði ekki því enn væri til staðar efnahagslegur hvati til að sniðganga virðisaukaskatt af vinnu iðnaðarmanna.

3.1.3 Stimpilgjöld

Stimpilgjöld eru viðskiptakostnaður sem leggst ofan á veðlán og nemur kostnaðurinn 1,5% af lánsfjárhæð nema í tilfalli viðbótarlána Íbúðalánasjóðs, sbr. 46. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998. Gallarnir við stimpilgjöld er að þau:

- gera það óhagstætt að kaupa til mjög skamms tíma. Stimpilgjöld ættu því eðli málsins samkvæmt að hvetja fólk sem er að leita sér að húsnæði til mjög skamms tíma að nýta sér kosti leigumarkaðar,
- setja hömlur á endurfjármögnun eldri og óhagstæðari lána, og
- draga hugsanlega úr veltu á fasteignamarkaði.

Í vefriti fjármálaráðuneytisins frá 2. september 2004 kemur eftirfarandi fram:

Stimpilgjöld vegna fasteignakaupa

Í tengslum við umbrot á íbúðalánamarkaði síðustu daga hafa stimpilgjöld af lánskjöllum vegna fasteignakaupa komið til umræðu. Hefur m.a. verið fullyrt að stimpilgjöld séu sér íslenskt fyrirbæri. Ráðuneytið hefur aflað upplýsinga um stimpilgjöld í nokkrum nágrennalöndum Íslands. Sú könnun leiðir í ljós að alls staðar í nágrennalöndum okkar eru innheimt stimpilgjöld í einhverju formi. Vegna umræðu síðustu daga er fróðlegt að bera saman stimpilgjöld á lánskjöllum annars vegar og stimpilgjöld á skjöllum er varða eignayfirlærslu á fasteignum hins vegar, hér og í nágrennalöndum okkar. Á Íslandi er stimpilgjald af eignayfirlærslum 0,4% af fasteignamati en stimpilgjald af veðskuldabréfum 1,5% af fjárhæð bréfs (í sumum tilvikum 0,5%). Til hliðsjónar má benda á að í Danmörku er 0,6% stimpilgjald af skjöllum er varða eignayfirlærslu á fasteignum og 1,5% af veðskuldabréfum. Í Noregi er 2,5% stimpilgjald af skjöllum er varða kaup á fasteignum og í Svíþjóð er stimpilgjaldið 1,5% vegna eignayfirlærslu. Í Bretlandi eru stimpilgjöld af skjöllum vegna eignayfirlærslu breytileg með tilliti til eignaverðmætis, þ.e. frá 0% til 4%. Í Finnlandi er stimpilgjald vegna eignayfirlærslu 4%. Þessi samanburður sýnir að við mat á heildarstimpilgjöldum við fasteignakaup er nauðsynlegt að líta bæði til stimpilgjalda á lánskjöllum og á skjöllum er varða eignayfirlærslu á fasteignum. Ekki nægir að horfa eingöngu til stimpilgjalds af lánskjöllum. Samanburðurinn leiðir í ljós að heildarstimpilgjald í tengslum við fasteignakaup er lægra hér á landi en víða í nágrennalöndum okkar.

Markaðsaðilar hafa mjög verið á móti stimpilgjaldinu og hafa fullyrt að sambærilegur skattur væri ekki til staðar í nágrennalöndunum. Samtök atvinnulífsins hafa meðal annars lýst sig andvíg stimpilgjaldi, en í álit Samtaka atvinnulífsins frá 22. september 2004 sem samið var sem andsvar við framangreindu álit fjármálaráðuneytisins kemur meðal annars fram:

Samtök atvinnulífsins hafa talað fyrir því að stimpilgjaldið væri afnumið og hafa í því sambandi lagt áherslu á útgáfu og viðskipti með viðskiptabréf. Óvíða er stimpilgjald lagt á önnur skuldabréf en veðskuldabréf eins og gert er hér á landi og þar sem það er gert er það yfirleitt mun lægra og skattstofninn þrengri. Álagning stimpilgjaldsins felur í sér ýmiss konar ójafnræði. Hún skekkir samkeppnisstöðu innlendra fjármálafyrirtækja gagnvart erlendum keppinautum sem ekki búa við slíka skattheimtu. ... Ísland er sér á parti meðal Norðurlandanna hvað varðar álagningu stimpilgjalds í tengslum við endurfjármögnun húsnæðislána. Hérlandis leggst 1,5% stimpilgjald á veðskuldabréfið í slíkum tilvikum, meðan ekkert stimpilgjald leggst á í Finnlandi, Noregi og Svíþjóð. Í Danmörku er einungis greitt framangreint 1.400 DKR fast gjald við slíka endurfjármögnun og í Noregi greiðist 2.112 NKR þinglýsingargjald.

3.1.4 Afnáms skattlagningar húsaleigubóta

Fyrri nefnd um leigumarkaðinn sem skilaði af sér árið 2001 lagði til að húsaleigubætur yrðu skattfrjálsar og komst sú tillaga til framkvæmdar í ársbyrjun 2002. Afnáms skattlagningar húsaleigubóta var meginforsenda þess að Reykjavíkurborg hóf greiðslu sérstakra húsaleigubóta í mars 2004. Vegna skattlagningar húsaleigubóta hafði Reykjavíkurborg þann háttinn á að niðurgreiða með beinum hætti leigu til Félagsbústaða hf. sem gerði það að verkum að Félagsbústaðir hf. gátu leigt sínum skjólstæðingum á betri kjörum en á almennum markaði. Reykjavíkurborg stefnir að því að draga úr styrkveitingu til Félagsbústaða hf. en þess í stað niðurgreiða leigu með beinum hætti til skjólstæðinga Félagsbústaða hf. Áður en þetta fyrirkomulag kemst til framkvæmda verða Félagsbústaðir hf. að hækka leigu til samræmis við þá ávöxtunarkröfu sem stendur undir hallalausum rekstri Félagsbústaða hf.

3.2 KÖNNUN IMG GALLUP Á LEIGUMARKAÐI

Nefndin fól IMG Gallup að framkvæma könnun á íslenskum leigumarkaði í nóvember og desember 2003. Meginniðurstöður eru þær að flestir leigjendur eru undir 35 ára aldri og einhleypir. Rúmlega 11% landsmanna búa í leiguhúsnæði, en rúmlega 78%⁴ að meðaltali í eigin húsnæði, en 9,6% búa í foreldrahúsum og um 1% í öðru húsnæði. Þetta er óvenjulega lágt hlutfall leiguhúsnæðis miðað við önnur Evrópulönd. Það er einungis á Spáni, Írlandi, Grikklandi og í Noregi þar sem eignarhald á íbúðarhúsnæði er jafn hátt og á Íslandi. Einungis tæplega helmingur Dana býr í sínu eigin húsnæði og tveir fimmtu hlutar Þjóðverja. Á Bretlandi hefur eignaríbúðum fjölgað úr 26% árið 1947 í tæplega 70% árið 2001. Erlendar rannsóknir hafa sýnt að líkurnar á að fjölskylda leigi aukist eftir því sem tekjur fara lækkandi. Lágtekjufólk á yfirleitt ekki fyrir útborgun og á einnig í meiri erfiðleikum með að fá húsnæðislán (veðlán). Erlendis ræður tekjupátturinn e.t.v. ekki úrslitum um hvers vegna lágtekjufólk fær ekki veðlán, heldur telja lánastofnanir endursöluáhættu töluverða. Í fyrsta lagi vegna staðsetningar húsnæðis og í öðru lagi vegna illa byggðra húsa og slægs viðhalds. Áhættan við lánveitinguna snýst því um að söluverð eignarinnar dugi ekki fyrir eftirstöðvum lánsins.

Niðurstöðurnar eru einnig í samræmi við rannsóknir á húsnæðismarkaði í Bandaríkjunum sem hafa sýnt að líkurnar á að fjölskylda leigi aukist eftir því sem tekjur fara lækkandi. Séreignarstefna hefur verið í forgrunni í Bandaríkjunum og því er forvitnilegt að bera saman Ísland og Bandaríkin. Samkvæmt könnun Hagstofu Bandaríkjanna leigði rúmlega helmingur þeirra sem var ógiftur (ekki í sambúð), en einungis einn fimmti giftra einstaklinga. Kannanir hafa reyndar sýnt að tekjur hjóna og sambúðarfólks eru hærri en hjá öðrum fjölskyldugerðum sem eru líklegri til að leigja. Sama virðist vera upp á teningnum hér á landi, en samkvæmt könnun IMG Gallup eru 63,5% leigjenda á Íslandi yngri en 35 ára. Könnunin bendir til þess að 55,3% leigjenda hafi fjölskyldutekjur undir 250 þús. kr. á mánuði og að um 36% leigjenda séu einhleypir og barnlausir.

3.2.1 Helstu niðurstöður

Helstu niðurstöður könnunar IMG Gallup eru:

- 63,5% leigjenda eru yngri en 35 ára.
- Meiri hluti leigjenda var konur eða 52,9%.
- 54,7% leigjenda búa á höfuðborgarsvæðinu.
- 55,3% leigjenda eru með fjölskyldutekjur undir 250 þús. kr. á mánuði.

⁴ Hlutfallið er hærra ef foreldrahúsum er sleppt.

- 35,9% leigjenda eru einhleypir og barnlausir. Um 17,2% eru einhleyp með börn á framfæri.
 - 54% leigjenda hafa lokið framhaldsskóla- eða háskólaprófi.
 - Athygli vekur að 82,5% telja sig búa í öruggu leiguhúsnæði, en 46,1% er leigjendur því þeir eiga ekki annarra kosta vól.
 - 86,1% leigjenda býr í fjöleignarhúsum.
 - Samkvæmt könnuninni leigja einungis 29% hjá sveitarfélögum og félagasamtökum. Hlutdeild almennra leigusala er 47,5% af leigumarkaðnum.
 - Gæði íbúðarhúsnæðis virðast vera í lagi, en 77,8% voru ánægð með íbúðarhúsnæðið og voru 93,6% svarenda í samþykktu húsnæði.
 - Tæpur helmingur svarenda eða 46,6% fékk greiddar húsaleigubætur og var meðalfjárhæð þeirra um 13.114 kr. Í hópnum 16–24 ára fengu 60% greiddar húsaleigubætur og 41% í hópnum 25–34 ára. Athygli vekur að 50% í hópnum 55–75 ára fá greiddar húsaleigubætur. Niðurstöðurnar benda til þess að húsaleigubótakerfið komi ungu fólki undir 34 ára aldri einna best. Um 65% af þeim sem voru með launatekjur undir 250 þús. kr. á mánuði fengu greiddar húsaleigubætur.
 - Tegund húsnæðis: Af svarendum bjó 40,1% í fjölbýli með fleiri en sex íbúðum, 13,9% í einbýli, 11,9% í 3–5 íbúða húsi, 9,8% í tvíbýli, 9% í aukaíbúð í einbýli, 8,2% í raðhúsi, 3,9% í herbergi og 3,1% bjó í annars konar húsnæði. Ástæðan fyrir því hversu fáir leigja herbergi gæti stafað af því að ekki hafi náðst í viðkomandi eða fólk forðist herbergi þar sem þau gefa ekki rétt til húsaleigubóta. Sú stefnumörkun stjórnvalda að innleiða húsaleigubætur gæti hafa valdið umbyltingu í gæðum leiguhúsnæðis því leigusalar verða að uppfylla skilyrði reglna um húsaleigubætur.
 - Skattskil virðast nokkuð góð ef marka má könnunina, en 80,7% svarenda sögðu að húsaleigan væri uppgefinn til skatts. Þetta háa hlutfall er líklega jákvæð afleiðing kerfisbreytinga á skattlagningu húsaleigutekna og greiðslu húsaleigubóta.
 - Einungis 25,2% svarenda áttu erfitt með að finna leiguhúsnæði.
 - Varðandi stærð og gæði húsnæðis kom í ljós að rúmlega helmingur myndi velja svipað húsnæði eða minna.
 - Einungis 13,6% voru með fjögurra mánaða uppsagnarfrest eða lengri. Samkvæmt lögum skal uppsagnarfrestur vera sex mánuðir. Einnig vakti athygli að í einungis 12,9% tilvika var húsnæðið tekið út af þriðja aðila í upphafi leigutímans. Ljóst er samkvæmt könnuninni að gera þarf átak til að kynna leigjendum og leigusölum rétt sinn samkvæmt húsaleigulögum, nr. 36/1994.
 - Stærð húsnæðis: Einungis 9% svarenda bjuggu í húsnæði sem var undir 40 fermetrum og nam meðalfjárhæð húsaleigu 28 þús. kr. á mánuði.
 - Flestir bjuggu í húsnæði frá 40–99 fermetra eða 64,8%.
 - Í flokkunum 40–59 fermetrar bjuggu 17,9% sem greiddu tæpar 42 þús. kr. í leigu á mánuði.
 - Í flokknum 60–79 fermetrar bjó um fjórðungur svarenda sem greiddi að meðaltali 46 þús. kr. á mánuði.
 - Rúmlega einn fimmti í flokknum 80–99 fermetra greiddi rúmlega 48 þús. kr. á mánuði.
 - Rúmlega fjórðungur svarenda bjó í húsnæði sem var yfir 100 fermetrar.
- Athyglisvert er að samkvæmt könnuninni er meðalfjárhæð húsaleigu tæplega 50 þús. kr. á mánuði fyrir húsnæði stærra en 80 fermetrar og virtist stærð húsnæðis hafa lítið með verð að gera. Til dæmis var meðalleiga fyrir húsnæði stærra en 120 fermetrar rúmlega 48 þús. kr. á mánuði, en staðalfrávik var 29 þús. kr.
- Könnun IMG Gallup leiddi í ljós að meðalleiga á höfuðborgarsvæðinu nam 49.785 kr. og var staðalfrávik 21.606 kr. Meðalleiga á landsbyggðinni nam 37.994 kr. og var

staðalfrávikíð 15.850 kr. Kannanir Hagstofu Íslands virðast benda til svipaðrar niðurstöðu, sbr. töflu 2.

Tafla 2: Meðalhúsaleiga og meðalfjárhæð húsaleigubóta eftir stærð íbúða 1996–2000

Tölur í desember	Alls	Stærð íbúða í herbergjum				
		1 herbergi	2 herbergi	3 herbergi	4 herbergi	5 herbergi eða stærri
1996						
Höfuðborgarsvæði						
Fjöldi bótaþega	2.412	233	1.161	696	249	73
Meðalfjárhæð húsaleigu kr.	30.621	18.122	28.128	34.039	38.878	49.431
Meðalfjárhæð húsaleigubóta kr.	10.859	6.642	9.786	12.139	14.478	16.843
Önnur stærri sveitarfélög ¹						
Fjöldi bótaþega	209	9	75	78	34	13
Meðalfjárhæð húsaleigu kr.	28.220	19.824	25.144	28.778	31.178	40.534
Meðalfjárhæð húsaleigubóta kr.	9.744	7.794	8.170	9.577	12.237	14.578
1997						
Höfuðborgarsvæði						
Fjöldi bótaþega	2.335	255	1.110	655	254	61
Meðalfjárhæð húsaleigu kr.	31.544	18.721	28.954	35.327	41.988	48.570
Meðalfjárhæð húsaleigubóta kr.	10.488	6.925	9.340	11.869	14.285	15.608
Önnur stærri sveitarfélög ¹						
Fjöldi bótaþega	257	10	86	99	45	17
Meðalfjárhæð húsaleigu kr.	53.147	7.886	31.671	58.969	87.116	63.805
Meðalfjárhæð húsaleigubóta kr.	20.685	3.566	11.634	23.341	34.985	22.950
1998						
Höfuðborgarsvæði						
Fjöldi bótaþega	2.868	322	1.318	816	343	69
Meðalfjárhæð húsaleigu kr.	30.135	18.368	27.699	33.827	38.920	44.269
Meðalfjárhæð húsaleigubóta kr.	10.330	7.019	8.909	11.839	14.190	15.869
Önnur stærri sveitarfélög ¹						
Fjöldi bótaþega	1.015	28	392	365	191	39
Meðalfjárhæð húsaleigu kr.	36.589	27.632	33.041	38.665	41.044	37.401
Meðalfjárhæð húsaleigubóta kr.	11.747	8.020	9.659	12.590	14.631	13.332
1999						
Höfuðborgarsvæði						
Fjöldi bótaþega	2.845	374	1.339	760	329	43
Meðalfjárhæð húsaleigu kr.	29.465	18.569	27.128	34.081	38.822	43.822
Meðalfjárhæð húsaleigubóta kr.	11.106	7.597	9.873	12.887	15.542	14.770
Önnur stærri sveitarfélög ¹						
Fjöldi bótaþega	1.308	77	494	493	195	49
Meðalfjárhæð húsaleigu kr.	30.476	25.467	26.147	32.551	35.436	41.306
Meðalfjárhæð húsaleigubóta kr.	11.060	8.868	8.880	11.859	14.381	15.173
2000						
Höfuðborgarsvæði						
Fjöldi bótaþega	2.784	383	1.305	733	320	43
Meðalfjárhæð húsaleigu kr.	31.319	19.729	29.153	35.826	41.393	48.486
Meðalfjárhæð húsaleigubóta kr.	11.901	7.960	10.532	13.769	17.128	17.836
Önnur stærri sveitarfélög ¹						
Fjöldi bótaþega	1.677	62	732	546	267	70
Meðalfjárhæð húsaleigu kr.	35.305	25.792	29.322	37.635	48.768	36.763
Meðalfjárhæð húsaleigubóta kr.	13.628	8.806	11.017	14.599	19.644	14.683

¹ Önnur sveitarfélög með 300 eða fleiri íbúa árin 1996–1998, en árin 1999 og 2000 átt við sveitarfélög með 250 eða fleiri íbúa.

Heimild: Hagstofa Íslands

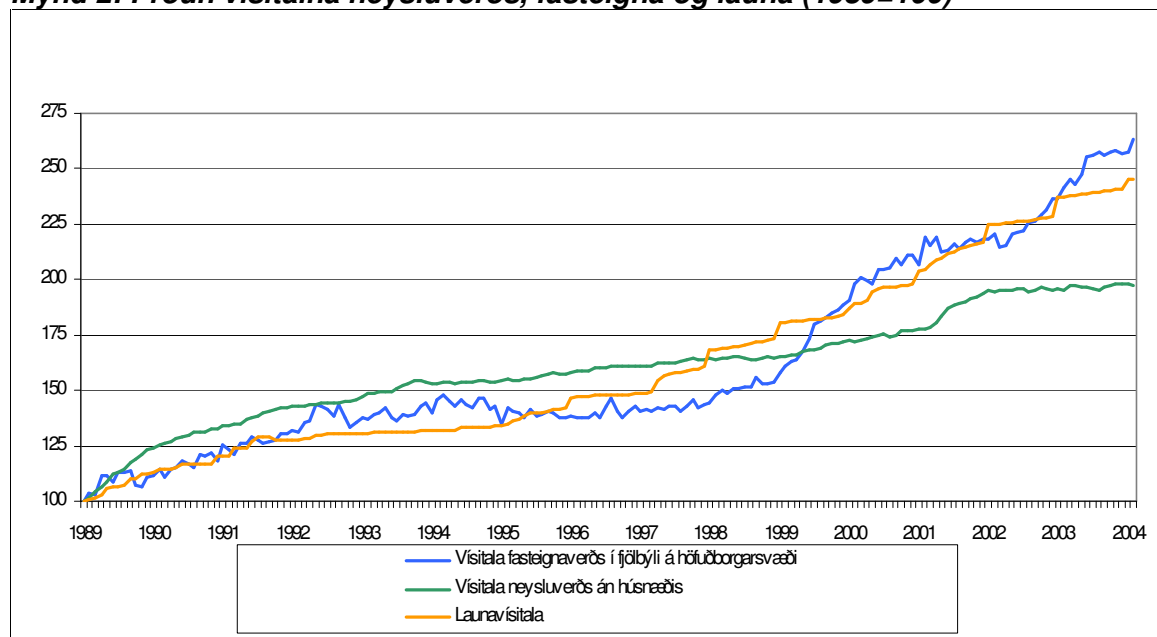
3.2.2 Anmarkar

Til að könnun sem þessi gefi sem besta mynd þarf að endurtaka hana með reglulegu millibili í þeim tilgangi að leiðrétta skekkjur. Anmarkar á könnun IMG Gallup geta verið eftirfarandi:

- Ekki náðist í fólk í alvarlegum félagslegum erfiðleikum þar sem sá hópur er ekki með síma eða fasta búsetu.
- Staða útlendinga, þ.e. innflytjenda og farandverkafólks, er ekki ljós.
- Ekki kemur fram í könnuninni hver leigan er fyrir íbúðir sem eru nýteknar á leigu, en ljóst er að leigugjald fyrir íbúðir sem hafa verið til leigu um árabíl er lægra en markaðsleiga á hverjum tíma. Í þessu samhengi má benda á að vísitala neysluverðs og byggingarkostnaðar hafa hækkað mun minna en vísitala fasteignaverðs í fjölbýlishúsum á höfuðborgarsvæðinu. Því er eðlilegt að leigusalar miði ávöxtunarkröfu sína í nýjum leigusamningum við kaupverð íbúða í dag. Samkvæmt lauslegri könnun nefndarinnar virðist algengasta verð á góðu leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu vera um 1.000 kr. á fermetra, sem virðist eðlilegt leiguverð miðað við meðalverð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu. Rannsóknir benda til að leiguverð sé háð eftirfarandi breytum: Stærð húsnæðis, vaxtastigi, afskriftarhlutfalli, verðbólgu, ásamt áhættuþóknun vegna vanskila og tekjutaps, svo eitthvað sé nefnt.

Niðurstöður könnunarinnar um meðalfjárhæð húsaleigu komu verulega á óvart. Upplýsingar frá Félagsbústöðum hf., Félagsþjónustunni í Reykjavík, Stúdentaráði Háskóla Íslands og byggingar- og leigufélögum í atvinnurekstri gefa til kynna að leiguverð á höfuðborgarsvæðinu sé umtalsvert hærra í nýjum leigusamningum en niðurstöður IMG Gallup gefa til kynna.

Mynd 2: Þróun vísitalna neysluverðs, fasteigna og launa (1989=100)



Heimild: Hagstofa Íslands og Fasteignamat ríkisins

3.2.3 Könnunin og úrtakið

Fjöldi svarenda í könnun IMG Gallup var 617 eða 85,2%. Til viðbótar var safnað svörum 152 svarenda úr könnun félagsmálaráðuneytis og Íbúðalánasjóðs um húsnæðismarkaðinn. Upphaflegt úrtak í könnuninni var 772 einstaklingar, þar af voru 47 ekki lengur á leigumarkaði. Endanlegt úrtak var því 724, 36 neituðu að svara og ekki náðist í 71.

4 ÚTTEKT FÉLAGSMÁLARÁÐUNEYTISINS Á BIÐLISTUM EFTIR FÉLAGSLEGU HÚSNÆÐI

Í nóvember 2003 gerði félagsmálaráðuneytið könnun meðal sveitarfélaga, félagasamtaka og leigufélaga til að fá upplýsingar um heildarfjölda þeirra sem væru á biðlistum eftir félagslegu leiguhúsnæði. Alls bárust svör frá 19 sveitarfélögum. Niðurstöður voru þær að samtals eru tæplega 2.700 umsækjendur á biðlistum hjá þeim sveitarfélögum og leigufélögum sem könnunin náði til. Þar af eru u.þ.b. 90%, eða um 2.400, á biðlistum á höfuðborgarsvæðinu að meðtöldum biðlista Hússjóðs Öryrkjabandalagsins. Á þessum tíma voru umsækjendur fæstir fjórir á biðlista en flestir 1.006. Könnunin sýnir að biðlistar hjá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu hafi lengst síðustu ár, þrátt fyrir aukið framboð leiguhúsnæðis. Við þessari auknu eftirspurn hefur þegar verið brugðist og gera áætlanir ráð fyrir verulegri fjölgun félagslegra leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu á næstu árum. Aðstæður hjá Akureyrarkaupstað eru svipaðar og á höfuðborgarsvæðinu en hjá öðrum sveitarfélögum á landsbyggðinni hefur eftirspurn verið nokkuð stöðug og ekki eru áform um fjölgun íbúða þar.

Almennt telja sveitarfélögin og leigufélögin að biðlistarnir gefi nokkuð rétta mynd af eftirspurninni enda þurfa umsækjendur yfirleitt að endurnýja umsóknir a.m.k. árlega til þess að falla ekki út af listunum.

4.1 SAMANDREGIN SVÖR VIÐ SPURNINGUM UM BIÐLISTA – NÓVEMBER 2003

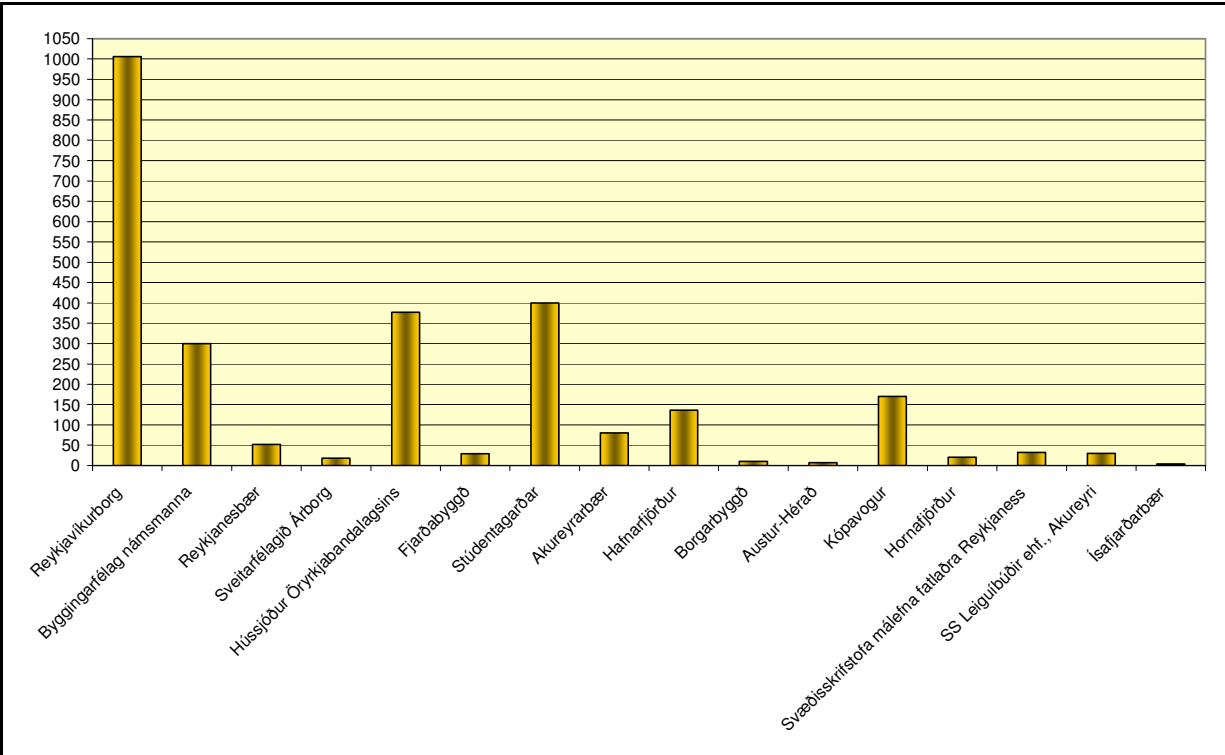
1. Fjöldi umsækjanda á biðlista eftir leiguhúsnæði, gefur sá fjöldi raunhæfa mynd af þörfinni?

Samtals eru tæplega 2.700 umsækjendur á biðlista hjá þeim sveitarfélögum og leigufélögum sem könnunin náði til, þar af eru u.þ.b. 90% eða um 2.400 á biðlistum á höfuðborgarsvæðinu (að meðtöldum biðlista Hússjóðs Öryrkjabandalagsins). Fjöldi umsækjanda á biðlista er frá fjórum hjá Ísafjarðarbæ til 1.006 hjá Reykjavíkurborg og virðist sá fjöldi í langflestum tilvikum gefa raunhæfa mynd af þörfinni.

2. Upplýsingar um þróunina síðustu ár (er fjölgun eða fækkun á biðlistanum?).

Hjá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu, þ.e. Reykjavíkurborg, Kópavogsbæ og Hafnarfjarðarkaupstað og þeim leigufélögum sem starfa á því svæði, svo sem fyrir námsmenn og öryrkja, hefur eftirspurn eftir leiguhúsnæði vaxið stöðugt síðustu ár. Biðlistar hafa lengst að sama skapi þrátt fyrir aukið framboð. Sömu sögu er að segja af stærri þéttbýliskjörnum á landsbyggðinni, þ.e. Akureyri og Fjarðabyggð. Annars staðar hefur eftirspurnin verið nokkuð jöfn og biðlistar á sama róli síðustu ár.

Mynd 3: Fjöldi umsækjanda á biðlista eftir leiguhúsnæði í nóvember 2003



Heimild: Félagsmálaráðuneytið.

3. Hversu virkur er listinn? Hafið þið sett fram reglur um gangverk eða aðferðir við skipulag biðlistans? Ef svo er hvaða? Hreyfingar á listanum (er uppistaðan sömu umsækjendurnir ár eftir ár?).
 Mjög misjöfn svör bárust en víðast virðast gilda ákveðnar reglur um gangverk listans og endurnýjunar umsókna er yfirleitt krafist á 6–12 mánaða fresti. Í einu tilfalli, hjá Stúdentagörðum, þarf að staðfesta umsókn mánaðarlega.

4. Hvernig er brottfalli af listanum háttað?
 Umsækjendur falla almennt út af biðlista ef endurnýjun umsóknar er ekki sinnt, félagsleg skilyrði um leiguhúsnæði eru ekki lengur uppfyllt eða neikvætt svar berst við íbúð sem stendur umsækjanda til boða. Í einu tilfalli, hjá Svæðisskrifstofu Reykjaness, er engin krafa um endurnýjun og brottfall er ekki með markvissum hætti.

5. Hafið þið hugmyndir/upplýsingar um samsetningu þess hóps sem er á umræddum biðlista? Svo sem fjölskyldustærð, aldur, heildartekjur, námsmenn, atvinnulausir o.þ.h.
 Öll sveitarfélögin sem svöruðu hafa helstu upplýsingar um umsækjendur, svo sem félagslega stöðu, hjúskaparstöðu, fjölskyldustærð og tekjur, enda þarf í flestum tilvikum að tiltaka þessar upplýsingar þegar sótt er um íbúð eða íbúð er úthlutað. Leigufélög námsmanna, öryrkja og fatlaðra hafa einnig töluvert af ofangreindum upplýsingum. Almennu leigufélögin hafa hins vegar engar upplýsingar um umsækjendur.

6. Hafið þið upplýsingar um hve lengi þeir leigjendur leigja hjá ykkur sem hafa fengið húsnæði úthlutað (til dæmis að meðaltali)?

Í flestum tilvikum liggja þær upplýsingar ekki fyrir en hjá þeim sem svöruðu var meðalleigutíminn á bilinu 1½–5 ár. Almennu leigufélögin hafa starfað í það skamman tíma að engin reynsla er komin á leigutímann.

7. Hversu margar íbúðir á ykkar vegum losnuðu á árinu 2002 og var endurúthlutað?
Í nær öllum tilvikum var öllum íbúðum sem losnuðu á árinu endurúthlutað. Fjöldinn var á bilinu 0–162 íbúðir.
8. Hafið þið sett fram hugmyndir um áætlanir um fjölgun leiguíbúða á ykkar vegum? Ef svo er þá er óskað eftir að slík samantekt fylgi svarbréfi.
Hjá þeim sveitarfélögum/leigufélögum þar sem eftirspurn hefur farið vaxandi og biðlistar lengst síðustu ár eru í flestum tilvikum til áætlanir eða markmið um fjölgun íbúða. Eitt sveitarfélag, Borgarbyggð, stefnir hins vegar að fækkun íbúða. Eitt leigufélag tók það fram að stefna ríkisstjórnar um 90% húsnæðislán kynni að breyta áætlaðri fjölgun íbúða.
9. Hvert er viðhorf ykkar við hugmyndum um að samræma/samtengja biðlista sveitarfélaga og félagasamtaka á sama svæði?
Mjög misjöfn svör bárust við þessari spurningu. Markhópur almennu leigufélaganna er annar en sveitarfélaganna, námsmannafélögin leigja eingöngu til námsmanna, nokkur sveitarfélög og leigufélög öryrkja og fatlaðra voru jákvæð og enn aðrir höfðu ekki kynnt sér hugmyndirnar.

4.2 FÉLAGSLEGAR LEIGUÍBÚÐIR

Félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga eru hagstæðasti og einn öruggasti kosturinn á leigumarkaðnum sem í boði er og því eðlilegt að margir sækist eftir því að fá þær til leigu. Hjá Félagsþjónustunni í Reykjavík hefur verið mikil eftirspurn eftir félagslegum leiguíbúðum og hefur félagsþjónustunni ekki tekist að útvega öllum umsækjendum húsnæði. Þrátt fyrir stöðuga fjölgun félagslegs leiguhúsnæðis hafa biðlistar lengst. Sveitarfélögin hafa bent á að tekjumörkin hafi verið of rúm. Í nýlegri skýrslu Félagsþjónustunnar í Reykjavík „Þak yfir höfuðið“ segir að nærri helmingur íbúa Reykjavíkurborgar hefur tekjur innan þessara tekjumarka.⁵ Í kjölfarið óskaði Félagsþjónustan í Reykjavík eftir heimild félagsmálaráðuneytisins til að lækka tekjumörk vegna félagslegs leiguhúsnæðis. Mikilvægt er fyrir félagsþjónustuna að forgangsraða á biðlistanum á grundvelli skýrra reglna þannig að þeir sem mest þurfa á slíku húsnæði að halda fái úthlutað. Niðurstaða ráðuneytisins var því að Félagsþjónustunni í Reykjavík væri heimilt að ákveða lægri tekjumörk vegna biðlista eftir félagslegum leiguíbúðum en samkvæmt uppreiknuðum fjárhæðum í reglugerð um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur og var það gert.

4.2.1 Er umfram eftirspurn eftir félagslegu leiguhúsnæði?

Rétt er að halda því til haga að hér getur verið um umfram eftirspurn að ræða hjá sveitarfélögunum, enda er leiguverð hjá þeim í langflestum tilfellum mun lægra en á almennum leigumarkaði og tekju- og eignamörk félagslegra leiguíbúða rúm. Ljóst er að ekki eru 2.700 umsækjendur og fjölskyldur þeirra á götunni. Líklegra er að umsækjendur séu á almennum leigumarkaði og reyni að komast í ódýrara leiguhúsnæði hjá sveitarfélögum. Einhverjir þeirra leigja jafnvel í atvinnuhúsnæði. Það er varhugavert að hafa leiguverð hjá

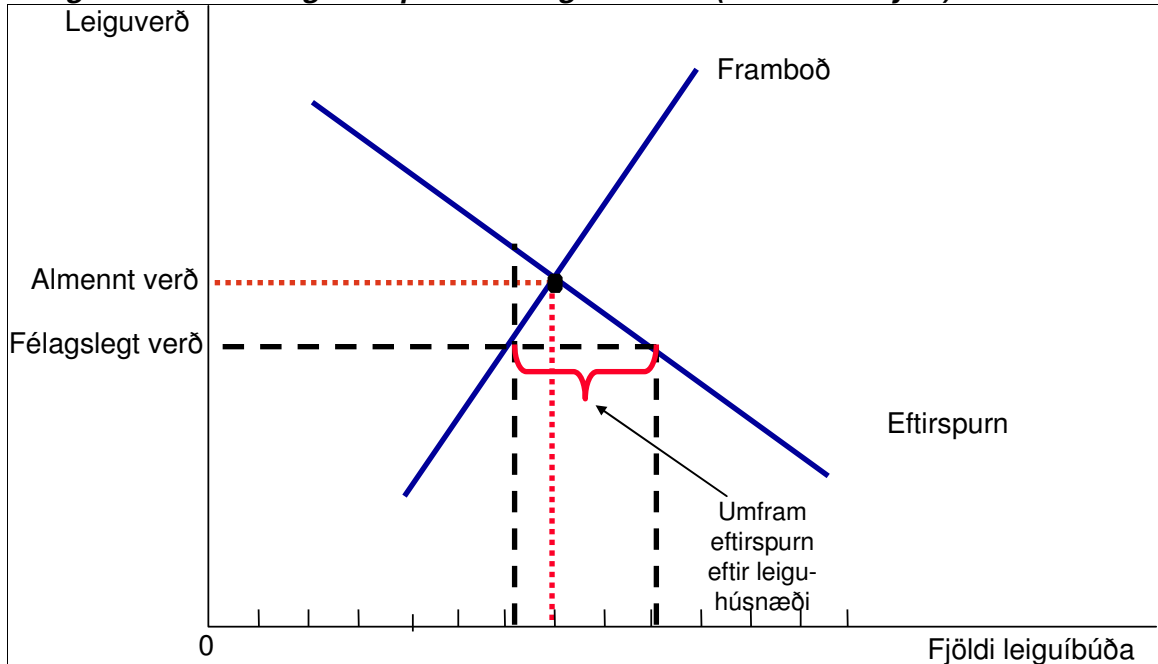
⁵ Þak yfir höfuðið – Skýrsla um stefnu í uppbyggingu leiguhúsnæðis í Reykjavík. Félagsþjónustan í Reykjavík. 2003: 31.

sveitarfélögum mun hagstæðara en gildir á almennum leigumarkaði, þar sem það eykur áhættu almennra leigusala um að leigjandi segi upp húsnæði sínu um leið og ódýrara leiguhúsnæði býðst á vegum viðkomandi sveitarfélags. Í stað lægri leigu er skynsamara að styðja við fjölskyldur með sérstökum húsaleigubótum sem eru þannig uppbyggðar að þær stuðli ekki að hækkun leiguverðs.

Aðrar orsakir þess að leiguverð er lægra í félagslegum leiguíbúðum en á almennum markaði eru meðal annars:

- Hreyfanleiki minnkar, þ.e. leigjendur sem greiða hagstæðari húsaleigu en á almennum markaði sitja í viðkomandi húsnæði, jafnvel þótt það henti viðkomandi illa.
- Hvetur til tekjuskattsníðgöngu ef tekjumörk ráða því hvort viðkomandi heldur leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga eður ei.
- Gæðum íbúðarhúsnæðis á almennum markaði getur hrakað vegna samkeppni við niðurgreidda leigu sveitarfélaga vegna ófullnægjandi ávöxtunarkröfu af almennu leiguhúsnæði.

Mynd 4: Lögmál framboðs og eftirspurnar á leigumarkaði (einfölduð mynd)



Að ofangreindu er ljóst að það ber að taka biðlista eftir leiguhúsnæði með mikilli varúð og oftúlka ekki húsnæðisvandann, en mynd 4 sýnir hagfræðilegar afleiðingar af slíku.

5 ÁTAK TIL FJÖLGUNAR LEIGUÍBÚÐA

Árið 2001 fór fram á vegum félagsmálaráðuneytisins athugun á því með hvaða hætti væri unnt að styrkja lánakerfi íbúðalánasjóðs með það að markmiði að það þjónaði þeim sem ættu erfitt með að verða sér úti um íbúðarhúsnæði. Þá var horft til þess hóps sem ekki náði að nýta sér hið nýja viðbótarlánakerfi við íbúðarkaup. Ástæða þess var oft að viðkomandi íbúar voru af skuldugir eða með mjög lágur tekjur og náðu því ekki að uppfylla kröfur um greiðslumat samkvæmt lögum um húsnæðismál. Hins vegar var hugað að þeim þætti þegar fólk réði ekki við leiguverð íbúðarhúsnæðis á hinum almenna leigumarkaði.

Í ágúst 2001 náðu félagsmálaráðherra og fjármálaráðherra sameiginlegri niðurstöðu um að hrinda af stað sérstöku átaki til fjölgunar leiguíbúða. Skyldi það bæði ná til þess fólks sem talið var hafa þörf fyrir félagslega aðstoð á þessu sviði með lánveitingum sem bæru 3,5% vexti svo og til að auka framboð leiguhúsnæðis á almennum markaði með lánveitingum á 4,5% vöxtum. Á þessum tíma báru almenn leiguíbúðalán 4,9% vexti og var reiknað með að vextirnir þyrftu að hækka enn frekar.

5.1.1 Lánaflokkur með 3,5% vöxtum

Lán með 3,5% vöxtunum skyldu veitt skv. 15. gr. laga um húsnæðismál og ná til þeirra sem uppfylltu skilyrði um eigna- og tekjumörk skv. VIII. kafla laganna. Lánað skyldi til bygginga eða kaupa á allt að 400 íbúðum á ári samkvæmt þessum lánaflokki og að sveitarfélög, félag öryrkja og aldraðra auk námsmanna nytu forgangs að þessum lánveitingum. Útlánsheimildir voru 4 milljarðar króna á ári miðað við 10 millj. kr. á íbúð. Hafa lánsfjárheimildir Íbúðalánasjóðs á undanförunum árum tekið mið af þessari áætlun. Ákvörðun um lánveitingar þessar var tekin það seint á árinu 2001 að ekki varð um verulegar lánveitingar úr lánaflokknum að ræða það ár. Samtals voru þó veitt lán til 108 íbúða að fjárhæð 944 millj. kr. Árið 2002 fjölgaði þessum lánveitingum talsvert og voru samtals veitt lán til 243 íbúða fyrir 2.170 millj. kr. Enn fjölgaði lánveitingum árið 2003 en þá voru veitt lán til 350 íbúða fyrir 3.236 millj. kr. Frá 1. janúar 2004 til 15. mars 2004 voru veitt lán til 49 íbúða fyrir 432 millj. kr. Íbúðalánasjóður hefur veitt lánsloforð í samræmi við samkomulagið en framkvæmdaáform hafa ekki öll gengið eftir enn sem komið er. Nokkuð kann þó að vera í farvatninu því undirbúnings- og framkvæmdatími vill oft verða lengri en ráðgert var í upphafi. Ljóst er þó að þetta átak hefur leitt til verulegrar fjölgunar leiguíbúða frá því sem annars hefði orðið. Munar þó mest um íbúðir á vegum námsmannasamtaka í Reykjavík, á Akureyri og nokkrum öðrum stöðum þar sem skólastarfr hefur verið að eflast á undanförunum árum, svo sem á Hólum í Hjaltadal, Hvanneyri, Laugarvatni og að Bifröst í Borgarfirði. Sveitarfélög hafa að undanförunu frekar dregið úr því að byggja leiguíbúðir og hvatt þess í stað fyrirtæki og félagasamtök til að taka að sér það hlutverk að eiga og reka slíkar íbúðir. Undantekningar frá þessu eru þó sveitarfélög eins og Reykjavíkurborg (Félagsbústaðir hf.) og Kópavogsbær en bæði þessi sveitarfélög hafa byggt og keypt leiguíbúðir undanfarin ár. Þau félagasamtök sem einkum hafa byggt fyrir eldri borgara hafa lítið getað nýtt sér þennan lánaflokk þar sem í þeim tilvikum reynist erfiðara að uppfylla þau skilyrði að leigjendur íbúðanna falli innan þeirra eignamarka sem krafist er varðandi þessar lánveitingar. Á þeim tíma sem þessi lánaflokkur hefur verið opinn, frá september 2001 til mars 2004, eða um tvö og hálf ár, hafa verið veitt lán til 734 íbúða en hefðu átt að vera um 1.000 samkvæmt því sem áætlað var og lánin nema nú samtals 6.642 millj. kr. eða sem nemur rúmum 9 millj. kr. á íbúð sem er nokkru lægra en viðmiðunin gerði ráð fyrir.

5.1.2 Sérstakt átak, lánveitingar með 4,5% vöxtum

Varðandi sérstaka átakið til að fjölga leiguíbúðum á almennum markaði má segja svipaða sögu. Markmiðið var að fjölga leiguíbúðum um 150 íbúðir á ári í fjögur ár eða samtals um 600 íbúðir. Verðviðmiðið var það sama, 10 millj. kr. á íbúð eða 1.500 millj. kr. á ári, 6.000 millj. kr. alls. Sjóðurinn hefur veitt lánsloforð sem svarar þessari upphæð á árunum 2002–2005 en framkvæmdir hafa gengið hægar en ráð var fyrir gert. Þann 15. mars 2004 var búið að veita lán út á 253 íbúðir fyrir samtals 2.494 millj. kr. eða sem nemur 9.858 þús. kr. á íbúð, sem er aðeins undir viðmiðunarmörkunum sem sett voru. Ástæða þess að meðallánið í þessum lánaflokki er nokkru hærra en í 3,5% lánaflokknum er meðal annars sú að hér er nær eingöngu um nýjar íbúðir að ræða en í hinum lánaflokknum er nokkuð um að keyptar hafa

verið eldri íbúðir á almennum markaði og gerðar að leiguíbúðum. Auk þess eru námsmannaíbúðirnar yfirleitt mjög litlar íbúðir og því ódýrari en þær sem ætlaðar eru stærri fjölskyldum. Íbúðir þessar hafa flestar verið byggðar á höfuðborgarsvæðinu, á Suðurnesjum, í Porlákshöfn, á Akranesi og í Borgarnesi svo og á Akureyri.

5.2 SÉRSTAKT ÁTAK TIL FJÖLGUNAR LEIGUÍBÚÐA

Samkvæmt sérstöku átaki til fjölgunar leiguíbúða árin 2002–2005 úthlutar Íbúðalánasjóður í samráði við félagsmálaráðuneyti lánnum til umsækjenda. Við úthlutun skal meðal annars tekið tillit til skorts á leiguhúsnæði í viðkomandi sveitarfélagi og þátttöku sveitarfélagsins til átaksins. Sérstök áhersla skal lögð á að auka framboð á minni íbúðum.

Stjórn Íbúðalánasjóðs staðfesti hinn 26. apríl 2002 að eftirfarandi reglum skyldi beitt við úthlutun lánsvilyrða í þessum flokki:

- a) Ekki verður lánað til stærri íbúða en fjögurra herbergja.
- b) Lán getur að hámarki numið 90% af leiðbeinandi viðmiðunarverði ÍLS (reiknað út frá herbergjafjölda og birtu flatarmáli).
- c) Ekki verður lánað til framkvæmdar þar sem heildarkostnaður fer meira en 10% fram úr viðmiðunarverði ÍLS.

Bílskúrar og bílskýli reiknast samkvæmt reglum Íbúðalánasjóðs og skulu tekin með í heildarverði skv. c-lið. Markmiðið með þessum reglum var að nýta þetta lánsfé sem best, þ.e. með því að lána til minni íbúða og ódýrari.

Félagsmálaráðherra gerði samkomulag við Búseta hsf. um að hann byggði helming þessara íbúða og var félaginu því strax úthlutaður helmingur fjárens eða 3.000 millj. kr. Stjórn Íbúðalánasjóðs úthlutaði hinum helmingnum til 14 félaga sem hafa það að meginmarkmiði að eiga og reka leiguíbúðir. Þegar átakið var kunngert var það langt liðið á árið að ljóst var að ekki yrði mikilla framkvæmda að vænta árið 2002, þannig að lánsvilyrðin tóku mið af því. Úthlutun þeirra ár hvert varð sem hér segir, að Búseta meðtöldum:

- Árið 2002 850 millj. kr.
- Árið 2003 2.200 millj. kr.
- Árið 2004 1.600 millj. kr.
- Árið 2005 1.350 millj. kr.
- **Samtals 6.000 millj. kr.**

Þann 15. mars 2004 höfðu verið greidd út lán samtals að fjárhæð 2.494 millj. kr. Nánari skipting þeirra er sem hér segir:

- Árið 2002 283 millj. kr. 33 íbúðir
- Árið 2003 1.530 millj. kr. 167 íbúðir
- Janúar til mars 2004 681 millj. kr. 53 íbúðir

Íbúðirnar 253 voru reistar í eftirfarandi sveitarfélögum:

- Reykjavíkurborg 174
- Akureyrarkaupstaður 32
- Garðabær 12

- Reykjanesbær 10
- Sveitarfélagið Ölfus 9
- Akraneskaupstaður 8
- Borgarbyggð 8

Eins og að framan greinir samdi félagsmálaráðherra við Búseta hsf. um að félagið byggði helming af þeim leiguíbúðum sem ráðgert var að byggja í áttakinu. Það hefur ekki enn gengið eftir að fullu. Í mars 2004 hafði félagið tekið í notkun 60 íbúðir af þeim 300 sem það ráðgerði að byggja eða kaupa. Hins vegar er langt komið að byggja aðrar þær íbúðir sem Íbúðalánasjóður veitti lánsloforð fyrir svo sem fram hefur komið.

5.3 ALMENNAR LEIGUÍBÚÐIR

Þeir sem fengu loforð frá Íbúðalánasjóði um lán samkvæmt átaki þessu fengu margir hverjir einnig lánsloforð úr hinum almenna lánafllokki vegna leiguíbúða en þau lán hafa undanfarið borið 4,9% vexti. Það má því segja með sannni að þetta átak sem ráðherrarnir komu sér saman um að beita sér fyrir síðla árs 2001 hafi ýtt verulega undir byggingar leiguíbúða því á undanförunum árum hafa verið stofnuð allmörg félög sem hafa það að markmiði að eiga og reka leiguíbúðir á frjálsum markaði. Lánsloforð og lánveitingar sjóðsins hafa því aukist umtalsvert að undanförunu. Árið 2001 var lántökuheimild sjóðsins á fjárlögum vegna leiguíbúða 3,5 milljarðar króna, árið 2002 nam þessi upphæð 7,5 milljörðum, 2003 var upphæðin komin í 8,5 milljarða og samkvæmt fjárlögum ársins 2004 nemur upphæðin samtals 11 milljörðum króna. Þó sjóðurinn hafi veitt lánsloforð sem svaraði þessum heimildum hafa framkvæmdir ekki gengið jafn hratt eftir, enda þótt lánveitingarnar hafi aukist jafn og þétt. Var heildarlánveiting vegna 432 leiguíbúða 3.950 millj. kr. árið 2001, 4.284 millj. kr. vegna 468 íbúða árið 2002 og 8.231 millj. kr. árið 2003 til 816 íbúða. Fram til 15. mars 2004 hafa verið veitt lán til 384 leiguíbúða fyrir samtals 3.255 millj. kr. og má því ljóst vera að enn muni lánveitingar til leiguíbúða aukast verulega á þessu ári. Það má því segja að greinileg hugarfarsbreyting hafi orðið á hinum frjálsa markaði í þá veru að fleiri og fleiri velja það að búa í leiguhúsnæði í stað þess að leggja út í þær fjárhagslegu skuldbindingar sem íbúðakaupum fylgir.

5.4 ÁTAK REYKJAVÍKURBORGAR TIL FJÖLGUNAR LEIGUÍBÚÐA

Reykjavíkurborg hefur með markvissu átaki fjölgað leiguíbúðum á markaði, en frá stofnun Félagsbústaða hf. á miðju ári 1997 til ársloka 2004 hefur Reykjavíkurborg keypt um 650 leiguíbúðir. Meðal annars var ráðist í fjölgunina vegna hagstæðra lánakjara Íbúðalánasjóðs til Félagsbústaða hf.

Tafla 3: Lánveitingar til leiguíbúða 2001-2004 með 3,5% vöxtum, fjárhæðir á verðlagi hvers árs.

Lánveitingar til leiguíbúða 2001-2004 með 3,5% vöxtum.
Fjárhæðir á verðlagi hvers árs

Svnr.	Sveitarfélög	2001		2002		2003		Til 15. mars 2004		Samtals 2001-2004	
		Fjöldi	Lánsfjár- hæð	Fjöldi	Lánsfjár- hæð	Fjöldi	Lánsfjár- hæð	Fjöldi	Lánsfjár- hæð	Fjöldi	Lánsfjár- hæð
0000	Reykjavík	53	473.480.904	147	1.240.256.554	222	1.971.339.655	13	135.641.767	435	3.820.718.880
1000	Kópavogur	2	14.218.695	6	61.342.002	24	240.076.821	3	30.030.958	35	345.668.476
1100	Seltjarnarnes			1	12.130.919					1	12.130.919
1300	Garðabær					15	141.402.690			15	141.402.690
1400	Hafnarfjörður					7	80.098.608			7	80.098.608
1603	Bessastaðahreppur					1	18.385.875			1	18.385.875
1604	Mosfellsbær	1	7.713.236	2	17.744.029					3	25.457.265
2000	Reykjanesbær			26	209.631.114			12	103.376.936	38	313.008.050
2300	Grindavíkurbær	6	47.293.919							6	47.293.919
2504	Gerðahreppur					10	108.787.410			10	108.787.410
3506	Skorradalshreppur	2	29.207.192	1	13.500.000					3	42.707.192
3510	Borgarfjarðarsveit	4	32.299.862	1	12.674.700	20	149.820.011	18	145.679.084	43	340.473.657
3609	Borgarbyggð	12	108.630.845	37	403.515.932	12	106.769.822			61	618.916.599
3709	Grundarfjarðarbær			1	6.531.080					1	6.531.080
3711	Stykkishólmur					1	12.135.504			1	12.135.504
3714	Snæfellsbær					1	13.920.850			1	13.920.850
3811	Dalabyggð					2	18.804.324			2	18.804.324
4200	Ísafjörður							2	9.391.160	2	9.391.160
4604	Tálknafj.hr.	1	5.018.587							1	5.018.587
5200	Skagafjörður			10	89.144.732	2	14.036.637			12	103.181.369
6000	Akureyri	9	59.418.545	1	12.350.250					10	71.768.795
6100	Húsavíkurbær			1	2.308.315					1	2.308.315
6513	Eyafjarðarsveit	3	27.800.000			2	26.244.523			5	54.044.523
6602	Grýtubakkahreppur			1	5.980.319	4	17.380.954			5	23.361.273
7605	Mjóafjarðarhreppur			2	18.615.858	3	30.603.197			5	49.219.055
8614	Rangárþ. ytra					4	70.483.344			4	70.483.344
8701	Gaulverjabæjarsv.					1	10.000.000			1	10.000.000
8707	Villingaholtshv.					1	12.510.273			1	12.510.273
8710	Hrunamannahv.							1	7.455.870	1	7.455.870
8711	Biskupstungnahreppur	2	19.567.654							2	19.567.654
8712	Laugardalshreppur	10	85.138.145							10	85.138.145
8717	Sveitarf. Ölfus			3	36.900.000					3	36.900.000
8719	Grímsnes/ Grafnings	3	34.660.356	3	26.868.825					6	61.529.181
8721	Bláskógabyggð					18	193.500.230			18	193.500.230
		108	944.447.940	243	2.169.494.629	350	3.236.300.728	49	431.575.775	750	6.781.819.072

Heimild: Íbúðalánasjóður

6 NÝLEGAR BREYTINGAR Á HÚSNÆÐISLÁNAMARKAÐI

Hagstæð skilyrði á alþjóðlegum fjármálamörkuðum undanfarin misseri, mikið framboð lánsfjármagns og lágt alþjóðlegt vaxtastig hefur framkallað kjöraðstæður til vaxtalækkunar á íslenskum íbúðalánnum. Á öðrum ársfjórðungi ársins 2002 hóf ávöxtunarkrafa 40 ára húsbréfa að lækka og hélt áfram að lækka þar til húsnæðislánakerfinu var breytt og útgáfu húsbréfa var hætt. Í stað húsbréfa hóf Íbúðalánasjóður þann 1. júlí 2004 að bjóða peningalán, sem fjármögnuð eru með svokölluðum íbúðabréfum sem eru sniðinn að þörfum alþjóðlegs skuldabréfamarkaðs. Með þessari kerfisbreytingu tókst Íbúðalánasjóði að lækka vexti á útlánnum sínum niður í 4,8% vexti. Hagstæð skilyrði í íslenska bankakerfinu og traustari

efnahagur banka og sparisjóða árið 2004 gerði þeim kleift að bjóða viðskiptavinum sínum fyrst gengistryggð húsnæðislán, en síðar lán í íslenskum krónum.

Mynd 5: Ávöxtunarkrafa 40 ára húsbrefa



Heimild: Seðlabanki Íslands

Þann 23. ágúst 2004 hófu bankarnir að bjóða almenn verðtryggð íbúðalán á 4,4% vöxtum í samkeppni við Íbúðalánasjóð. Hagstætt útboð Íbúðalánasjóðs í lok september 2004 á íbúðabréfum gerði sjóðnum kleift að lækka vexti enn frekar til viðskiptavina sinna í 4,3%. Bankar og sparisjóðir brugðust við með því að lækka vexti í 4,2%. Þessar breytingar geta haft jákvæð áhrif á þróun leiguverðs á almennum markaði, en lægri vextir af íbúðalánum ættu að skila sér í lægri leigu að því gefnu að verð fasteigna hækki ekki til samræmis við vaxtalækkunina. Óvíst er hver langtímaáhrif verða af vaxtalækkun íbúðalána, en líklegt er að almennir leigusalar noti tækifærið og endurfjármagni lán sín. Líklega lækkar hins vegar leiguverð ekki nema aukið framboð af leiguhúsnæði komi til. Mikið lánsfjármagn í umferð gæti orðið til þess að framboð aukist verulega á næstu misserum.

6.1 HÆKKUN LÁNA OG LÁNSHLUTFALLS ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Nú liggur fyrir á Alþingi frumvarp félagsmálaráðherra sem veitir Íbúðalánasjóði heimild til að bjóða 90% lán að ákveðnu hámarki. Þessi breyting felur í sér að nú verður léttara fyrir efnaminni að eignast þak yfir höfuðið en áður. Breytingin mun væntanlega einnig slá á eftirspurn eftir leiguhúsnæði. Önnur afleiðing gæti verið yfirfærsla frá húsaleigubótum til vaxtabóta, þar sem vaxtagreiðslur af eignarhúsnæði mynda stofn til vaxtabóta. Líklegt má telja að fasteignaeigendur á höfuðborgarsvæðinu sjái sér jafnvel hag í því að bjóða leigjendum íbúðir til kaups. Kosturinn fyrir eigandann er sá að viðkomandi getur innleyst hagnað vegna hækkandi fasteignaverðs, en kosturinn fyrir leigjandann er sá að mánaðarleg greiðslubyrði af íbúðaláni ásamt kostnaði við að eiga húsnæðið að frádregnum vaxtabótum væri lægri en leiga að frádregnum húsaleigubótum. Rétt er að geta þess í þessu ljósi að sérstakar húsaleigubætur Reykjavíkurborgar gætu dregið úr efnahagslegum hvata leigjenda til að kaupa sér húsnæði.

7 REYNSLAN AF HÚSALEIGUBÓTAKERFINU OG REYNSLA REYKJAVÍKURBORGAR AF SÉRSTÖKUM HÚSALEIGUBÓTUM

Greiðsla húsaleigubóta hefur aukist undanfarin ár, en árið 1998 námu húsaleigubætur 418 millj. kr. á verðlagi þess árs eða rúmur hálfur milljarður á verðlagi ársins 2004. Í ár stefnir í að húsaleigubætur nemi um 1.440 millj. kr. Nú á árinu 2004 er fjöldi bótaþega kominn yfir níu þúsund. Töflurnar hér að neðan sýna þróun og skiptingu húsaleigubóta frá árinu 1998 til ársins 2003. Af sveitarfélögunum greiðir Reykjavíkurborg hæstu húsaleigubæturnar eða að jafnaði helming bótanna. Jöfnunarsjóður sveitarfélaga greiðir húsaleigubætur á grundvelli laga um húsaleigubætur, nr. 138/1997, með síðari breytingum, og reglugerðar um húsaleigubætur, nr. 118/2003.

Tafla 4

Á árunum 1998 - 2004 hefur kostnaðarskipting milli Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga og sveitarfélaga vegna húsaleigubóta verið sem hér greinir á verðlagi hvers árs:

Ár	Heildargreiðslur húsaleigubóta	Hluttur Jöfnunarsjóðs	Hluttur sveitarfélaga	Hlutfallsleg skipting		Skýringar Greiðsluhlutfall Jöfnunarsjóðs
				Jöfnunarsjóður	sveitarfélög	
1998	418.620.723	209.310.362	209.310.361	50,0%	50,0%	Reglugerð nr. 37/1998. Greiðsluhlutfall 50%. Geymslufé greitt
1999	529.587.002	291.272.851	238.314.151	55,0%	45,0%	Reglugerð nr. 4/1999. Greiðsluhlutfall 55%. Geymslufé greitt
2000	595.971.854	345.663.675	250.308.179	58,0%	42,0%	Breyting nr. 9/2000 á rgl.nr. 4/1999. Greiðsluhlutf. 58%. Geymslufé greitt
2001	705.943.406	388.974.816	316.968.590	55,1%	44,9%	Reglugerð nr. 4/199 m.s.breyt. Greiðsluhlutfall 58%. Geymslufé haldið eftir
2002	931.983.856	513.523.104	418.460.752	55,1%	44,9%	Reglugerð nr. 4/199 m.s.breyt. Greiðsluhlutfall 58%. Geymslufé haldið eftir
2003	1.240.456.944	542.079.684	698.377.260	43,7%	56,3%	Reglugerð nr. 122/2003. Greiðsluhlutfall 46%. Geymslufé haldið eftir
2004*	1.439.500.737	575.800.295	863.700.442	40,0%	60,0%	Reglugerð nr. 122/2003. Áætlað greiðsluhlutfall Jöfnunarsjóðs

* Á árinu 2004 er um rauntölur að ræða fyrir I. og II. árstjórnung og áætlun fyrir III. og IV. árstjórnung.

Tafla 5

Á árunum 1998 - 2004 hafa greiðslur sveitarfélaga með fleiri en 2000 íbúa á húsaleigubótumverði sem hér segir m. v. verðlag hvers árs:

Sveitarfélög	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004*
Reykjavíkurborg	263.789.164	298.248.414	299.184.229	341.553.371	445.773.850	594.682.761	705.535.233
Kópavogsbær	18.599.697	37.083.785	39.057.824	44.405.958	57.858.460	75.551.247	84.265.436
Seltjarnarneskaupstaður	5.047.054	4.618.915	4.749.424	5.875.721	7.066.143	8.514.396	8.233.467
Garðabær	5.280.557	3.708.084	4.273.066	4.394.908	7.112.680	11.472.268	14.204.172
Hafnarfjarðarkaupstaður	22.958.671	26.378.173	32.143.416	40.706.774	52.519.844	69.544.680	77.503.167
Mosfellsbær	4.073.582	6.222.171	7.093.414	8.075.415	10.389.372	13.950.812	15.575.322
Reykjanesbær	13.632.844	18.279.836	19.017.121	22.718.341	36.830.235	53.835.206	62.114.359
Grindavíkurbær	1.045.834	1.675.788	2.369.755	3.674.591	7.407.632	9.627.773	9.896.488
Ákraneskaupstaður	6.798.595	7.615.063	8.049.718	9.269.424	13.289.094	18.303.483	20.364.463
Borgarbyggð	1.250.404	3.053.190	4.795.052	8.004.900	13.381.235	18.877.680	19.506.326
Ísafjarðarbær	3.637.454	6.847.180	10.292.418	14.720.496	19.321.204	24.826.562	27.443.240
Sveitarfélagið Skagafljörður	4.753.729	6.028.716	7.192.105	9.569.623	13.248.186	16.770.996	20.478.123
Akureyrarkaupstaður	18.722.116	22.380.301	44.671.944	52.828.541	68.133.691	86.495.358	100.146.159
Húsavíkurbær	1.194.844	3.152.549	7.509.483	9.795.591	13.532.042	18.486.805	25.645.487
Dalvíkurbyggð	4.202.484	5.538.000	7.749.758	8.526.835	9.467.272	12.086.969	12.481.840
Fjarðabyggð	1.075.605	4.902.517	5.556.329	7.432.461	10.166.181	11.407.656	13.634.326
Austur-Hérað	4.198.943	5.582.669	5.265.893	6.055.997	8.403.735	11.377.016	13.820.633
Sveitarfélagið Hornafjörður	2.700.010	3.440.180	5.566.533	7.695.342	8.830.103	10.249.607	11.014.643
Vestmannaeyjabær	2.899.513	6.447.721	11.019.943	11.582.188	14.599.756	16.273.347	16.995.280
Sveitarfélagið Árborg	4.374.554	11.526.271	12.809.888	13.099.561	18.921.398	24.241.137	26.197.929

* Á árinu 2004 er um rauntölur að ræða fyrir I. og II. árstjórnung og áætlun fyrir III. og IV. árstjórnung

Heimild: Jöfnunarsjóður sveitarfélaga

7.1 REYNSLA REYKJAVÍKURBORGAR AF SÉRSTÖKUM HÚSALEIGUBÓTUM

Samkvæmt upplýsingum Ólafar Finnsdóttur, þáverandi forstöðumans lögfræðisviðs Félagsþjónustunnar í Reykjavík, virðast leigjendur hjá Félagsbústöðum hf. og þeir sem uppfylla skilyrði til búsetu í íbúðum Félagsbústaða hf. hafa verið í fyrstu tortryggir gagnvart sérstökum húsaleigubótum Reykjavíkurborgar og virðist tilhneigingin vera í þá átt að fólk vilji frekar leigja félagslegt leiguhúsnæði en vera á almennum húsaleigumarkaði. Í júlí 2004 höfðu 92 af þeim 300 umsækjendum sem boðnar voru sérstakar húsaleigubætur í mars 2004 þegið tilboðið. Einungis tæplega 12% höfðu þegið tilboðið í mars eða um 35 manns og í apríl voru þeir samtals 54. Borgarráð samþykkti samkvæmt tillögu félagsmálaráðs Reykjavíkurborgar að rýmka reglur um sérstakar húsaleigubætur í maí 2004. Enn er of snemmt að dæma um viðtökur sérstakra húsaleigubóta og gæti íhaldssemi og ótti við hinn almenna leigumarkað fælt

fólk frá. Áhrif sérstakra húsaleigubóta hefur þó skilað sér í fækkun á biðlistum borgarinnar eftir félagslegu íbúðarhúsnæði. Tafla 6 sýnir þróun útgjalda Reykjavíkurborgar til þessa útgjaldabáttar og tafla 7 sýnir sundurliðun bótaþega eftir fjölskyldugerð.

Tafla 6: Sérstakar húsaleigubætur fyrir mánuðina mars–september, fjöldi heimila og upphæð almennra húsaleigubóta til sömu heimila

Mánuður	Sérstakar húslb.	Almennar húslb.	Samtals	Fjöldi heimila
Mars (gr. 1. apríl)	693.127	685.153	1.378.280	35
Apríl (gr. 1. maí)	1.134.852	1.036.344	2.171.196	54
Maí (gr. 1. júní)	1.931.107	1.792.060	3.723.167	94
Júní (gr. 1. júlí)	2.814.979	2.561.488	5.376.467	138
Júlí (gr. 1. ágúst)	3.556.932	3.221.942	6.778.874	172
Ágúst (gr. 1. sep.)	4.189.889	3.742.976	7.932.865	206
September (gr. 1. okt.)	4.913.425	4.305.379	9.218.804	239
Samtals	19.234.311	17.345.342	36.579.653	250

Alls hafa 250 heimili fengið greiddar húsaleigubætur á tímabilinu mars–september

Tafla 7: Fjöldi heimila sem fékk sérstakar húsaleigubætur á tímabilinu mars–maí og mánaðarleg upphæð. Skipting eftir fjölskyldugerð

Fjölskyldugerð	Fjöldi heimila	% af fjölda	Upphæð	% af upphæð
Hjón/sambúð með börn	4	4,2%	87.000	4,5%
Einstæðir foreldrar	54	56,3%	1.236.176	63,8%
Einhleypir karlar	18	18,8%	281.172	14,5%
Einhleypar konur	20	20,8%	334.383	17,2%
Samtals	96	100,0%	1.938.731	100,0%

Tafla 8: Sérstakar húsaleigubætur, almennar húsaleigubætur og greiðslubyrði húsaleigu á tímabilinu mars–maí 2004. Mánaðarleg meðalfjárhæð, samtals fjárhæð og fjöldi heimila. Skipting eftir fjölskyldugerð

Fjölskyldugerð		Alm. húsalb.	Sérst. húsalb.	Greiðslubyrði
Hjón/sambúð með börn	Fjöldi heimila	4	4	4
	Meðalfjárhæð	28.250	21.750	24.649
	Samtals fjárhæð	113.000	87.000	98.594
Einstæðir foreldrar	Fjöldi heimila	54	54	54
	Meðalfjárhæð	22.595	22.892	29.254
	Samtals fjárhæð	1.220.112	1.236.176	1.579.702
Einhleypir karlar	Fjöldi heimila	18	18	18
	Meðalfjárhæð	12.016	15.621	28.031
	Samtals fjárhæð	216.287	281.172	504.563
Einhleypar konur	Fjöldi heimila	20	20	20
	Meðalfjárhæð	12.977	16.719	31.478
	Samtals fjárhæð	259.538	334.383	629.555
Samtals	Fjöldi heimila	96	96	96
	Meðalfjárhæð	18.843	20.195	29.296
	Samtals fjárhæð	1.808.937	1.938.731	2.812.414

Tafla 9: Sérstakar húsaleigubætur, almennar húsaleigubætur og greiðslubyrði húsaleigu á tímabilinu mars–maí 2004. Meðalfjárhæð, samtals fjárhæð og fjöldi heimila. Skipting eftir atvinnustöðu

Atvinnustaða		Alm. húsalb.	Sérst. húsalb.	Greiðslubyrði
Atvinnulaus	Fjöldi heimila	30	30	30
	Meðalfjárhæð	20.308	20.834	29.009
	Samtals fjárhæð	609.250	625.028	870.270
Ellilífeyrisþegi	Fjöldi heimila	1	1	1
	Meðalfjárhæð	12.500	16.250	46.121
	Samtals fjárhæð	12.500	16.250	46.121
Heimavinnandi	Fjöldi heimila	3	3	3
	Meðalfjárhæð	27.167	21.117	37.079
	Samtals fjárhæð	81.500	63.350	111.238
Í atvinnu	Fjöldi heimila	29	29	29
	Meðalfjárhæð	20.659	21.931	26.595
	Samtals fjárhæð	599.112	635.993	771.266
Nemi	Fjöldi heimila	8	8	8
	Meðalfjárhæð	17.156	21.222	32.326
	Samtals fjárhæð	137.250	169.775	258.607
Öryrki	Fjöldi heimila	25	25	25
	Meðalfjárhæð	14.773	17.133	30.197
	Samtals fjárhæð	369.324	428.335	754.913
Samtals	Fjöldi heimila	96	96	96
	Meðalfjárhæð	18.843	20.195	29.296
	Samtals fjárhæð	1.808.937	1.938.731	2.812.414

Tafla 10: Sérstakar húsaleigubætur, almennar húsaleigubætur og greiðslubyrði húsaleigu á tímabilinu mars–maí 2004. Meðalfjárhæð, samtals fjárhæð og fjöldi heimila. Skipting eftir aldri

Aldur		Alm. húsalb.	Sérst. húsalb.	Greiðslubyrði
18-19 ára	Fjöldi heimila	1	1	1
	Meðalfjárhæð	19.500	25.350	35.150
	Samtals fjárhæð	19.500	25.350	35.150
20-24 ára	Fjöldi heimila	14	14	14
	Meðalfjárhæð	18.446	23.374	25.947
	Samtals fjárhæð	258.250	327.234	363.263
25-29 ára	Fjöldi heimila	13	13	13
	Meðalfjárhæð	22.308	22.427	31.454
	Samtals fjárhæð	290.000	291.550	408.899
30-39 ára	Fjöldi heimila	31	31	31
	Meðalfjárhæð	20.405	20.095	28.748
	Samtals fjárhæð	632.549	622.934	891.198
40-49 ára	Fjöldi heimila	18	18	18
	Meðalfjárhæð	19.658	19.128	29.429
	Samtals fjárhæð	353.850	344.305	529.714
50-59 ára	Fjöldi heimila	15	15	15
	Meðalfjárhæð	13.882	17.824	30.519
	Samtals fjárhæð	208.227	267.365	457.790
60-66 ára	Fjöldi heimila	3	3	3
	Meðalfjárhæð	11.354	14.581	26.760
	Samtals fjárhæð	34.061	43.743	80.279
67 ára og eldri	Fjöldi heimila	1	1	1
	Meðalfjárhæð	12.500	16.250	46.121
	Samtals fjárhæð	12.500	16.250	46.121
Samtals	Fjöldi heimila	96	96	96
	Meðalfjárhæð	18.843	20.195	29.296

Heimild: Félagshjónustan í Reykjavík

8 ÍSLENSKUR LEIGUMARKAÐUR Í ALÞJÓÐLEGUM SAMANBURÐI

Gerð húsnæðismarkaðar milli landa er mjög mismunandi. Séreignarformið er algengast og virðist séreignarstefna vera í mikilli sókn, til dæmis í Bandaríkjunum og á Bretlandi. Á Bretlandseyjum var einungis 26% íbúðarhúsnæðis í séreign árið 1947, en er í dag um 70%. Líklega hefur húsnæðisstefna stjórnvalda, húsnæðislöggjöf og aðgangur að fjármagni meiri áhrif á hvort meginþorri húseigna sé í séreign eður ei. Frávik frá þessu eru lönd eins og Frakkland, Þýskaland, Holland, Tékkland og nokkur Norðurlandanna sem eru undir meðaltali, en það má sjá í töflu 11. Það sem gæti haft áhrif á séreignarhlutfallið í þessum löndum er til dæmis takmarkanir á hækkun á leigu, sem hefur þau áhrif að ódýrara er að leigja en að eiga íbúðarhúsnæði. Sérstaklega þegar tekið er tillit til þess að húsaleigufyrirtæki hafa sérhæft sig í útleigu íbúða oft um alllangt skeið. Það skekkir myndina í þýskumælandi löndum að stórborgir eins og Berlín, Hamborg og Vín hafa haft þá stefnu að byggja upp sterkan leigumarkað.⁶ Einnig hafa komið fram tilgátur um að þær þjóðir sem sjái fram á minnkandi fæðingartíðni og jafnvel fólksfækkun, eins og til dæmis Þjóðverjar, líti á húsnæði sem óörugga fjárfestingu þar sem óvíst sé að húseignin seljist, til dæmis þegar kemur að því að leysa út lífeyri sem bundinn er í húseigninni með því að selja yngri aðila. Þær kringumstæður gætu komið upp að enginn kaupandi væri til staðar.

Tafla 11: Leigumarkaður og séreign í nokkrum löndum (%)

Land	Ár	Séreign	Félagsleg leiga	Almennur leigumark.	Önnur úrræði
Ástralía	1999	70.0	5.0	20.0	5.0
Bandaríkin	2002	67.9	3.0	29.8	0.0
Belgía	1999	74.2	6.6	16.4	2.8
Bretland	2001/02	70.0	20.0	10.0	0.0
Danmörk	1999	53.3	19.3	18.3	9.1
Finnland	2001	64.0	17.0	15.0	4.0
Frakkland	2002	56.0	18.3	19.7	6.1
Grikkland	2001	80.0	0.0	20.0	0.0
Holland	1998	53.0	35.0	12.0	0.0
Litháen	2002	84.0	4.0	5.0	7.2
Portúgal	1999	76.0	7.0	15.0	2.0
Slóvenía	2002	82.3	6.5	2.6	8.7
Svíþjóð	1997	55.0	21.0	24.0	0.0
Tékkland	2001	46.8	18.6	10.0	24.1
Þýskaland	2001	40.5	6.0	49.0	4.5
Ungverjaland	2003	92.2	3.9	3.0	0.9
<i>Meðaltal</i>		<i>66.6</i>	<i>11.9</i>	<i>16.9</i>	<i>4.7</i>
Ísland	2003	85,9	3,7	8,9	1,4

Heimild: Kath Scanlon – London School of Economics og IMG Gallup fyrir Ísland aðlagð (foreldrahúsum sleppt).

Almennt er erfitt er að festa hönd á virkni íslensks leigumarkaðar og verðmyndun húsaleigu. Mögulegt væri að auka gagnsæi markaðarins með því að hvetja í auknum mæli til þess að

⁶ Kath Scanlon vitnar til ummæla Michael Ball í RICS skýrslu.

leigusalar og leigjendur nýttu sér þjónustu leigumiðlara, en upplýsingar frá þeim gætu varpað frekara ljósi á þróun leiguverðs á nýgerðum leigusamningum sem getur verið nokkrum staðalfrávikum frá meðalleigu markaðarins. Önnur leið væri að birta leigufjárhæð á hvern fermetra allra þinglýstra húsaleigusamninga eftir landsvæðum og mánuðum.

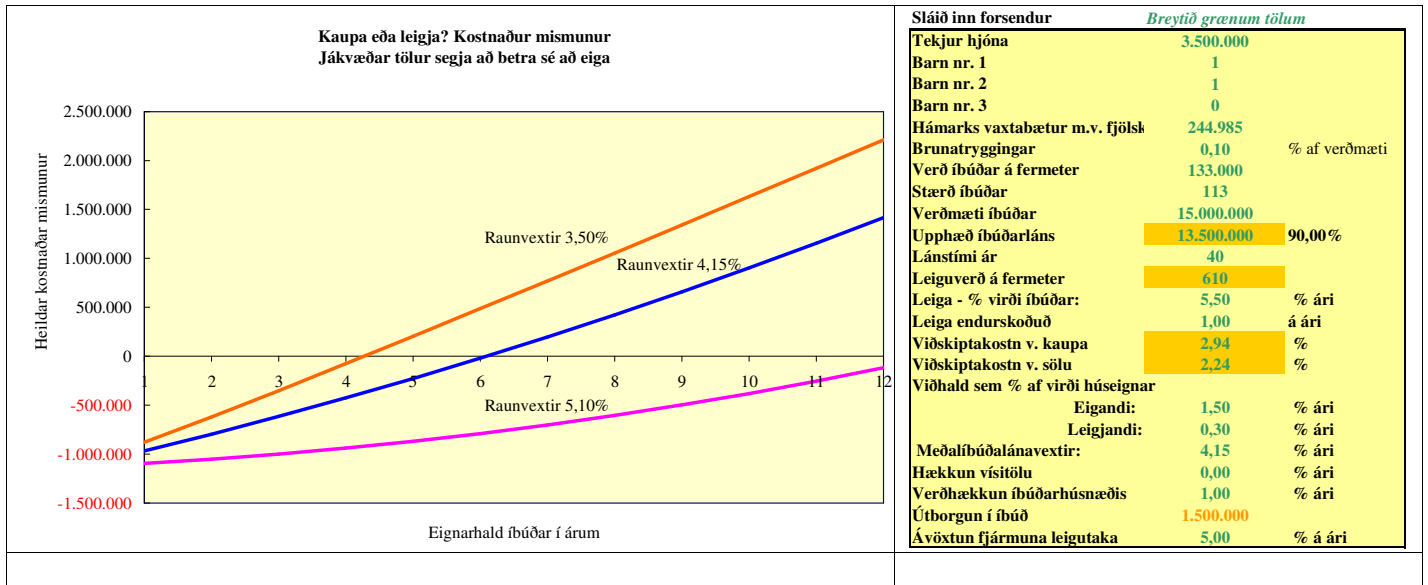
8.1 KOSTNAÐUR VEGNA GJALÐPROTA BYGGINGARVERKTAKA

Almenn áhrif gjaldþrota í byggingariðnaði er áhyggjuefni ekki einungis fyrir birgja heldur einnig húsbýggjendur sem greitt hafa inn á verk í upphafi framkvæmda. Ljóst er að tap einstaklinga og fyrirtækja er töluvert vegna vanefnda byggingaraðila. Nefndin telur nauðsynlegt að endurskoða þau skilyrði sem verða að vera fyrir hendi þegar byggingarverktökum er gefið leyfi til framkvæmda. Ef til vill mætti skylda byggingaraðila til að kaupa verklokatryggingu til að koma í veg fyrir að einstaklingar og fjölskyldur tapi á gjaldþroti byggingaraðila. Óljóst er hvaða hagfræðilegu áhrif gjaldþrot verktakafyrirtækja hefur á leigumarkað nema þau að það tefur fyrir lúkningu framkvæmda og dregur úr framboði af leiguhúsnæði sem að öðru óbreyttu hækkaði leiguverð til skamms tíma. Einnig er þörf á að auka kröfur um fjárhagslega stöðu byggingar- og leigufyrirtækja við lóðaúthlutanir sveitarfélaga og afgreiðslu lánsútsóknna almennt.

9 AÐ LEIGJA EÐA EIGA

Nefndin fól Magnúsi Árna Skúlasyni, forstöðumanni Rannsóknarseturs í húsnæðismálum við Viðskiptaháskólann á Bifröst, að rita skýrslu um kosti og galla þess að leigja eða eiga íbúðarhúsnæði. Spurningin að eiga eða leigja er flókin þegar horft er til skamms tíma. Þegar horft er til langs tíma virðist niðurstaðan vera sú að eignarformið komi betur út en leiguformið miðað við vöxt eigin fjár, sérstaklega ef búið er í sama íbúðarhúsnæði í nokkur ár áður en skipt er um húsnæði. Hver og einn einstaklingur þarf að reikna út fyrir sig hvort það borgi sig frekar að leigja eða eiga. Séreignarformið kallar á meiri fyrirhyggju en leiguformið, til dæmis varðandi áætlaða framtíðarfjölskyldustærð. Einstaklingar þurfa að skilgreina væntingar sínar varðandi vexti, verðhækkun íbúðarhúsnæðis, leiguverðs, framtíðartekna og væntanlegs búsetutíma.

Mynd 6: Kostnaðarmismunur á því að kaupa eða leigja miðað við mismunandi vexti á lánaðkörfu, jákvæðar tölur á Y-ás þýða að séreign er hagfelldari



Almennt séð er hagstæðara að kaupa íbúðarhúsnæði ef ætlunin er að búa þar í nokkur ár, þ.e. ef einhver raunhækkun er á verði húsnæðisins, eins og sjá má á mynd 6. Þar er tekið dæmi um fjögurra manna fjölskyldu sem kaupir íbúð fyrir 15 millj. kr. Forsendurnar í dæminu gera ráð fyrir að íbúðin hækki um 1% á ári umfram almennar verðlagshækkanir. Miðað við 4,15% vexti af 90% íbúðarláni og markaðsleiguverð sem jafngildir 610 kr. á fermetra, þá borgar sig að kaupa íbúðina ef fjölskyldan ætlar að búa í henni lengur en sex ár. Ef leiguverð í neðangreindu dæmi væri til dæmis 1.000 kr. fermetrinn, að öðru óbreyttu, þyrfti fjölskyldan einungis að búa í íbúðinni innan við tvö ár til að njóta ábatans af því að eiga íbúðarhúsnæðið.

10 NIÐURSTAÐA

Vísað er til skilabréfs nefndar *meginniðurstöður og tillögur nefndar*, dags. 5. nóvember 2004, þar sem fjallað er um stöðu leigumarkaðar og tillögur nefndarinnar.

11 VIÐAUKAR

11.1 YFIRLIT YFIR HEIMSÓKNIR TIL NEFNDARINNAR OG ÁBENDINGAR

Stór hluti nefndarvinnunnar fól í sér að kynna sér stöðu leigumarkaðsins. Af því tilefni komu á fund nefndarinnar fjölmargir aðilar af hinum ýmsu sviðum. Í samantekt þessari er farið yfir þær heimsóknir og meginatríði sem komu fram á þeim fundum.

11.1.1 Félagsbústaðir hf.

Heimsókn Sigurðar Friðrikssonar, framkvæmdastjóra Félagsbústaða hf., á þriðja fund nefndarinnar þann 17. október 2003. Sigurður fór yfir stofnun og sögu Félagsbústaða hf. Félagið á og rekur nú 1.550 íbúðir. Biðlistar eftir félagslegum íbúðum lengjast sífellt. Félagið notar fasteignaverð til að reikna út leigufjárhæð (5,32%) í stað stofnverðs. Félagsbústaðir hf. leggja áherslu á gott ástands íbúða, sameignar og lóðar. Að áliti Sigurður skilar það sér í betri umgengni íbúanna. Einnig mælir hann með fyrirbyggjandi viðhaldi. Vanskil á leigu hafa minnkað verulega síðan 1998. Félagsþjónustan/ Reykjavíkurborg tekur þátt í kostnaði vegna tapaðrar leigu og niðurgreiðslu á leigu.

Helstu atriði sem Sigurður benti á að þyrfti að lagfæra vegna starfsumhverfis rekstrarfélaga:

- Efla almennan leigumarkað.
- Bæta rekstrarskilyrði almennra leiguíbúðafélaga (með lækkun á sköttum og gjöldum).
- Bæta húsaleigubótakerfið.
- Auka þátttöku lífeyrissjóða í uppbyggingu leigumarkaðsins.

11.1.2 Leigufélagið Búseti ehf.

Heimsókn Gunnars Jónatanssonar, framkvæmdastjóra Leigufélags Búseta ehf., á þriðja fund nefndarinnar þann 17. október 2003.

Leigufélag Búseta ehf. er hlutafélag sem leigir út fullbúnar íbúðir á almennum markaði. Þeir fengu úthlutað helming af lánsvilyrðum sérstaka átaksins til fjölgunar leiguíbúðum (um 300 íbúðum). Leigufélagið hefur tekið í notkun 60 íbúðir og 40 íbúðir/hús í viðbót verða afhent félaginu næsta vor. Leigan er rúmlega 1.000 kr. á fermetra. Gunnar gerði grein fyrir því að eftirspurn eftir leiguíbúðum og íbúðum í Búseta í Reykjavík, húsnæðissamvinnufélags, hefði minnkað. Ástæðu þess telur Gunnar vera mikla umræðu 90% húsnæðislána í samfélaginu sem sé mjög skuldahvetjandi. Gunnar telur mikilvægt að styrkja og efla almenna leigumarkaðinn. Þannig að leigumarkaðurinn verði raunhæfur valkostur á móti fasteignakaupum.

Helstu atriði sem Gunnar benti á að þyrfti að lagfæra vegna starfsumhverfis rekstrarfélaga:

- Efla almennan leigumarkað og veita honum tækifæri á móti fasteignakaupum.
- Kynna fyrir ungu fólki raunkostnað þess að kaupa eign á móti leigu.
- Hækka húsaleigubætur.
- Auka svigrúm í byggingar- og skipulagsreglugerðum vegna krafna um geymslu, sérþvottahúss og bílastæða. Þessi atriði hafa veruleg áhrif á byggingarkostnað.

11.1.3 Félagsmálastjóri Reykjavíkurborgar

Heimsókn Láru Björnsdóttur, félagsmálastjóra í Reykjavík, á fjórða fund nefndarinnar þann 21. nóvember 2003.

Lára fjallaði um viðbót við hefðbundnar húsaleigubætur (sérstakar húsaleigubætur). Hún gerði grein fyrir þróunarstarfi á vegum Reykjavíkurborgar með sérstakar húsaleigubætur sem eigi að koma í stað vöntunar á félagslegum leiguíbúðum og langra biðlista eftir þeim. Um er að ræða nýja stefnu í húsnæðismálum. Færa á niðurgreiðslu á félagslegum íbúðum til leigjendanna sjálfra. Þannig að þeir umsækjendur sem uppfylla ákveðin skilyrði fengju þá þessar sérstöku húsaleigubætur. Á móti myndi svo greiðslur Reykjavíkurborgar í Félagsbústaði hf. hætta. Bæturnar munu einnig renna til þeirra sem eru á almennum leigumarkaði ef þeir uppfylla önnur skilyrði bótanna. Aðgerð þessi er í samræmi við 5. gr. laga um húsaleigubætur. Markmiðið með þessari aðgerð er að fjármagn borgarinnar nýtist betur og skili sér til þeirra sem helst þurfa. Einnig myndi valfrelsi leigjenda aukast og kerfið verða gagnsærra.

11.1.4 Átthagar ehf.

Heimsókn Bergþórs Jónssonar, framkvæmdastjóra Átthaga ehf., á sjötta fund nefndarinnar þann 9. janúar 2004.

Leiguíbúðafélagið Átthagar ehf. (Mótás hf.) er hlutafélag sem leigir út fullbúnar íbúðir á almennum markaði. Félagið hefur þegar tekið í notkun 60 íbúðir í Grafarholti og 20 litlar íbúðir eru í smíðum í Hafnarfirði. Þeir eru þátttakendur í sérstaka átakinu til fjölgunar leiguíbúðum (60 íbúðir). Leigan er ríflega 1.000 kr. á fermetra. Bergþór kynnti helstu nýjungar félagsins sem snúa meðal annars að innheimtu á leigu og stöðluðum útbúnaði leiguíbúðanna. Leigjendur koma í auknum mæli erlendis frá eða úr skilnaði. Hann telur mikilvægt að styrkja og efla almenna leigumarkaðinn auk þess sem hann er á móti stofnstyrkjum fyrir almennan leigumarkað.

Helstu atriði sem Bergþór benti á að þyrfti að lagfæra vegna starfsumhverfis rekstrarfélaga:

- Efla almennan leigumarkað og veita honum tækifæri á móti fasteignakaupum.
- Kynna fyrir fólki raunkostnað þess að kaupa eign á móti leigu. Finna þarf því heildarkostnað við eignaríbúðir.
- Skoða stöðu tekju- og eignaminnstu nánar. Það er sá hópur sem ekki getur keypt sér eigið húsnæði.
- Efla þarf húsaleigubætur á móti vaxtabótum.
- Endurgreiða að fullu virðisaukaskatt af vinnu iðnaðarmanna á byggingarstað (í stað 60% endurgreiðslu í dag).
- Auka svigrúm í byggingar- og skipulagsreglugerðum vegna krafna um lágmarksstærð herbergja, geymslu, sérþvottahúss og bílaskýla. Þessi atriði hafa veruleg áhrif á byggingarkostnað.
- Gefa þarf leigjendum félagslegra íbúða upp raunkostnað við rekstur leiguíbúðarinnar. Nauðsynlegt er að leigjendur átti sig á að leigusali, svo sem Félagsbústaðir hf., niðurgreiðir leiguna.
- Gera þarf auknar kröfur um eigið fé umsækjanda bæði við lóðaúthlutun og lánveitingar íbúðalánasjóðs.

11.1.5 Íslenskir aðalverktakar

Heimsókn tveggja forsvarsmanna Íslenskra aðalverktaka á sjöunda fund nefndarinnar þann 23. janúar 2004.

Á fundinn mættu tveir forsvarsmenn Íslenskra aðalverktaka (ÍAV), þeir Eyjólfur Gunnarsson forstöðumaður og Geir Sigurðsson sölustjóri. ÍAV er alhliðaverktakafyrirtæki sem byggir mikið íbúðarhúsnæði fyrir almennan kaupmarkað. ÍAV hefur lítið komið að byggingu leiguíbúða. Félagið fékk úthlutað á sínum tíma úr sérstaka átakinu til fjölgunar leiguíbúðum en hætti við framkvæmdir. Félagið hefur komið að rekstri atvinnuhúsnæðis og útleigu þess í gegnum Landsafl hf. ÍAV hafa hins vegar nýlega selt eignarhluta sinn í félaginu en félögin vinna áfram saman. Fyrirhugað er þó að ÍAV byggi leiguíbúðir á Reyðarfirði og Egilsstöðum. Miðað er við lágreista byggð. Félagið hefur einnig áhuga á að byggja litlar leiguíbúðir fyrir námsmenn miðsvæðis í Reykjavík. Vegna þessa hefur félagið áhuga á að fá lóð miðsvæðis í borginni. Fram kom hjá þeim að samkvæmt þeirra álit væri réttur leigjanda sem er í vanskilum mjög ríkur samkvæmt húsaleigulögum.

Helstu atriði sem Eyjólfur og Geir bentu á að þyrfti að lagfæra vegna starfsumhverfis rekstrarfélaga:

- Efla þarf húsaleigubætur á mótí vaxtabótum.
- Auka svigrúm í byggingar- og skipulagsreglugerðum vegna krafna um lágmarksstærð herbergja og geymslu. Þessi atriði hafa veruleg áhrif á byggingarkostnað.
- Gera þarf auknar kröfur um eigið fé umsækjanda bæði við lóðaúthlutun og lánveitingar íbúðalánasjóðs.

Þann 7. apríl 2004 barst formanni nefndarinnar tölvupóstur frá Eyjólf og Geir. Í tölvupóstinum komu annars vegar fram umbeðnar ábendingar félagsins um hvaða breytingar á byggingarreglugerð félagið leggi til að ráðist yrði í til eflingar leigumarkaðnum og hins vegar hvaða breytingar á viðskipta- og lagaumhverfinu félagið legði til.

11.1.6 Leigulistinn ehf.

Heimsókn Guðlaugs Ö. Þorsteinssonar, framkvæmdastjóra Leigulistans ehf., á tíunda fund nefndarinnar þann 2. apríl 2004.

Fyrirtækið Leigulistinn ehf. er leigumiðlun sem var stofnsett árið 1993. Meginstarfsemi fyrirtækisins er tvíþætt, annars vegar er um að ræða leigumiðlun á íbúðarhúsnæði og hins vegar á atvinnuhúsnæði. Starfsemin felst í því að leigjendur fá í hendur lista yfir allt íbúðarhúsnæði sem er á skrá hjá fyrirtækinu um leið og þeir greiða fyrir aðgang að þeim upplýsingum. Fram kom hjá Guðlaugi að ástandið á leigumarkaðnum hefði batnað. Leiguverð hefði staðið í stað (ekki hækkað miðað við vísitöluhækkun). Verð er um 1.000 kr. á fermetra og 50.000–70.000 kr. fyrir tveggja herberga íbúð. Framboð hefði aukist og telur hann ástæða þess vera innkoma nýju leiguíbúðafélaga.

Guðlaugur telur mikilvægt að efla húsaleigubæturnar. Hann verður var við mikla eftirspurn frá fólki af erlendu bergi brotið. Hans spá er að leiguverð standi áfram í stað og leiga vegna lélegri leiguíbúða lækki eða munu jafnvel ekki leigjast út. Enn fremur telur hann húsaleigubætur hafa stuðlað að því að leiga er langoftast gefin upp.

11.1.7 Skrifstofustjóri umhverfisráðuneytisins

Heimsókn Ingimars Sigurðssonar, skrifstofustjóra umhverfisráðuneytisins, á ellefta fund nefndarinnar þann 30. apríl 2004.

Ingimar greindi frá því að í ráðuneytinu stæði yfir endurskoðun á byggingarlögum og byggingarreglugerð og upplýsti um stöðu þeirrar endurskoðunar. Á fundinum kom fram að nefndarmenn teldu þörf á að breyta byggingarlögum/ byggingarreglugerð til að auka svigrúm varðandi lágmarksstærðir herbergja og geymslna með það fyrir augum að lækka byggingarkostnað. Einnig væri þörf á að skoða reglur um svalir og þvottahús í þessu sambandi. Gæta yrði þó að gæði leiguíbúða verði ekki lakari en á öðru húsnæði. Skoða þarf einnig hvort ástæða sé til að auka möguleika á undanþágum frá ákvæðum byggingarreglugerðar eða einfalda slíkt ferli.

Nefndin skrifaði síðan umhverfisráðuneytinu bréf, dags. 25. maí 2004, þar sem fram komu áherslur nefndarinnar um þörf á endurbætur á byggingalöggjöf.

11.1.8 Lögfræðingur Félagsþjónustunnar í Reykjavík

Heimsókn Ólafar Finnsdóttir, lögfræðings hjá Félagsþjónustunni í Reykjavík, á tólfta fund nefndarinnar þann 19. maí 2004.

Ólöf fjallaði um viðbót við hefðbundnar húsaleigubætur (sérstakar húsaleigubætur). Hún gerði grein fyrir þróunarstarfi innan Reykjavíkur með sérstakar húsaleigubætur sem eigi að koma í stað vöntunar á félagslegum leiguíbúðum og langra biðlista eftir þeim. Um er að ræða nýja stefnu í húsnæðismálum. Færa á niðurgreiðslu á félagslegum íbúðum til leigjendanna sjálfra. Þannig að þeir umsækjendur sem uppfylla ákveðin skilyrði fái þá þessar sérstöku húsaleigubætur. Umsækjendur fara þá af biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði meðan þeir njóta þessara bóta. Bæturnar munu einnig renna til þeirra sem eru á almennum leigumarkaði ef þeir uppfylla önnur skilyrði bótanna. Fjöldi bótaþega er enn fámennur. Í mars 2004 voru þeir um 35, í apríl 2004 voru þeir 54 og voru 85 í maí 2004. Ólöf telur það skýrast af því að um nýtt kerfi sé að ræða sem þurfi að sanna sig. Gerði Ólöf grein fyrir stigagjöf skv. 4. og 7. gr. reglna Félagsþjónustunnar í Reykjavík um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur og mati félagsráðgjafa við afgreiðslu umsókna um bæturnar.