



## **Varasjóður húsnæðismála**

**Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga  
2012**

## Efnisyfirlit

Yfirlit yfir myndir og töflur .....	3
Samantekt .....	4
Inngangur .....	5
Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaganna .....	6
Auðar íbúðir.....	11
Áform um úreldingu, niðurrif, fjölgun eða fækkun íbúða.....	14
Rekstrarvandi sveitarfélaga vegna leiguíbúða .....	15
Sala leiguíbúða sveitarfélaganna og söluáform .....	20
Staðan á leigumarkaðnum .....	21
Þættir tengdir rekstri leiguíbúða sveitarfélaganna .....	22
Leigugjald á fermetra .....	24
Afstaða til starfsemi Varasjóðs húsnæðismála .....	26
Viðauki: Spurningalisti könnunarinnar .....	30

## Yfirlit yfir myndir og töflur

Mynd 1. Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaga 2006–2012 .....	7
Mynd 2. Breytingar á fj. leiguíbúða sveitarfélaga 2008–2012 (50 fjölm. sveitarfélögin).....	7
Mynd 3. Fjöldi leiguíbúða 50 fjölmennustu sveitarfélaganna (annarra en Reykjavíkur) .....	9
Mynd 4. Fjöldi leiguíbúða á 100 íbúa 2012 (50 fjölmennustu sveitarfélögin) .....	10
Mynd 5. Íbúðir auðar 6 mánuði eða lengur .....	11
Mynd 6. Íbúðir auðar 1 ár eða lengur .....	12
Mynd 7. Fjöldi leiguíbúða sem voru auðar 6 mánuði eða lengur 2006–2012 .....	13
Tafla 1. Skipting leiguíbúða sveitarfélaga eftir landshlutum .....	6
Tafla 2. Áform um fjölgun leiguíbúða.....	14
Tafla 3. Félagslegar leiguíbúðir, sem eru í byggingu og verða teknar í notkun.....	14
Tafla 4. Íbúðir teknar úr notkun 2012 .....	15
Tafla 5. Almenn vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaga .....	15-16
Töflur 6a, 6b, 6c og 6d, sértæk vandamál við rekstur leiguíbúða .....	17-19
Tafla 7. Sala leiguíbúða í eigu sveitarfélaganna .....	20
Tafla 8 Staðan á leigumarkaðnum í sveitarfélaginu .....	21-22
Tafla 9 Framleiga sveitarfélaganna af einstaklingum eða félagasamtökum .....	22
Tafla 10 Rekstarfélög og húsaleigubætur.....	23-24
Tafla 11 Leigugjald á fermetra.....	25
Tafla 12a Afstaða sveitarfélaganna til starfsemi Varsjóðs húsnæðismála .....	27-28
Tafla 12b Afstaða sv.fél. til starfsemi VH, nánari greining .....	28

## Samantekt

Könnun Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúða íslenskra sveitarfélaga fyrir árið 2012 sýnir að við lok ársins var heildarfjöldi leiguíbúða í eigu þeirra alls 4840. Þetta er 3-5% fjölgun frá fyrri árum, sem m.a. stafar af breytttri aðferð við framsetningu spurningalista könnunarinnar.

Könnunin sýnir verulega fækkun auðra íbúða (miðað við 6 mánuði eða meira), eða úr 60 íbúðum 2011 í aðeins 18 íbúðir 2012. Árið 2010 voru þær 43, 2009 voru þær 50, 2008 voru þær 51 og 40 árið 2007. Eftir 2007 hefur sú breyting orðið á að meirihluta íbúða, sem höfðu verið auðar sex mánuði eða lengur, var ekki lengur að finna á Vestfjörðum. Árið 2007 voru 68% þessara íbúða á Vestfjörðum, en árin 2008-2010 var þetta hlutfall komið niður í um 45%. Árið 2012 voru svo aðeins 28% allra íbúða sem staðið höfðu auðar lengur en 6 mánuði á Vestfjörðum, allar í Vesturbyggð.

Auðar íbúðir eru því mun minna vandamál nú en raunin var á sl. áratug, þrátt fyrir að leiguíbúðum sveitarfélaganna hafi fjölgað nokkuð á athugunartíma kannanna þeirra sem gerðar hafa verið á vegum Varasjóðs húsnæðismála. Minnkandi fjöldi félagslegra íbúða, sem standa auðar, er góður vitnisburður þess að starfsemi Varasjóðs húsnæðismála hefur haft talsverð jákvæð áhrif á rekstrarstöðu hins félagslegra leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna.

Nokkuð virðist hafa dregið úr almennum rekstrarvanda leiguíbúða sveitarfélaganna árið 2012. Þannig nefndu nú 27 sveitarfélög einhvern rekstrarvanda, samanborið við 31 sveitarfélag 2011. Meirihluti sveitarféлага landsins á sem fyrr ekki við rekstrarvanda að stríða hvað leiguíbúðir snertir. Rekstrarvandi var algengastur í þremur landshlutum, Vesturlandi, Vestfjörðum og Norðurlandi vestra, samanlagt nefndu 10 sveitarfélög í þessum landshlutum rekstrarvanda en aðeins þrjú svöruðu neitandi. Annars staðar ríkti nokkurt jafnvægi um fjölda þeirra sveitarféлага sem svöruðu þessari spurningu játandi eða neitandi.

Sveitarfélögum sem hyggjast selja eitthvað af leiguíbúðum sínum fer talsvert fækkandi, voru 28 2011 en aðeins 18 2012. Fjöldi íbúða sem sveitarfélögin vilja selja er þó verulegur, þau hyggjast selja samtals 70 íbúðir 2013, eftir að hafa selt alls 62 íbúðir 2012, eða samtals 132 íbúðir bæði árin samanlagt.

Meirihluti leiguíbúða sveitarféлага á landinu er nú rekinn af rekstrarfélögum og sömuleiðis hafa sérstakar húsaleigubætur náð verulegri útbreiðslu meðal íslenskra sveitarféлага.

Ný spurning í könnun ársins 2012 leiddi í ljós að meðalleiga á fermetra er einna lægst í Reyk-hólasveit, Vestmannaeyjum og Bláskógabyggð en með hæsta móti í nokkrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu, Mosfellsbæ, Seltjarnarnesbæ og Hafnarfjarðarkaupstað.

Þá var að þessu sinni spurt í fyrsta sinn um hvaða sveitarfélög hafi nýtt sér þjónustu Varasjóðs húsnæðismála og reyndust þau vera 15 talsins.

## Inngangur

Í samvinnu við velferðarráðuneytið (og forvera þess) hefur Varasjóður húsnæðismála frá árinu 2004 árlega gert könnun á stöðu leiguíbúðamála hjá sveitarfélögunum í landinu. Tilgangur könnunarinnar er að fylgjast með framvindu og breytingum á stöðu leiguíbúðakerfisins og koma upplýsingarnar m.a. að notum við stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum. Könnunin var að þessu sinni gerð með nýju rafrænu sniði og var nokkuð ítarlegri en undanfarin ár.

Í maí 2013 voru sveitarfélögin 74 á öllu landinu<sup>1</sup>, beðin að svara rafrænum spurningalista um stöðu leiguíbúða sveitarfélagsins. Svarfrestur rann út 20. maí og bárust svör 62 sveitarfélaga, eða 83,8% þeirra. Í þeim sveitarfélögum, sem svör bárust frá, bjuggu þá 98,2% íbúa landsins. Svör bárust ekki frá 12 sveitarfélögum, þ.e. Eyja- og Miklaholtshreppi, Dalabyggð, Strandabyggð, Skagabyggð, Akrahreppi, Hörgársveit, Svalbarðshreppi, Langanesbyggð, Djúpavogshreppi, Ása-hreppi, Sveitarfélaginu Ölfusi og Grímsnes- og Grafningshreppi. Sex af þessum sveitarfélögum áttu 5 leiguíbúðir eða færri á sl. ári, þar af fjögur enga leiguíbúð. Frá öllum þessum sveitarfélögum, nema Eyja- og Miklaholtshreppi og Svalbarðshreppi, bárust svör við könnun síðastliðins árs.

---

<sup>1</sup> Sveitarfélagið Álftanes sameinaðist Garðabæ þann 1. janúar 2013. Engar leiguíbúðir voru þá í eigu sveitarfélagsins.

## Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaganna

Í hinni árlegu könnun Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna var að þessu sinni spurt ítarlegar en áður um skiptingu leiguíbúðanna eftir því hvort um var að ræða félagslegar leiguíbúðir, íbúðir fyrir aldraða eða fatlaða eða hvort um var að ræða íbúðir sem hvorug þessara lýsinga átti við. Tafla 1 sýnir skiptingu leiguíbúða sveitarfélaganna, samkvæmt þessari spurningu, við lok ársins 2012 eftir landshlutum.

**Tafla 1**  
**Skipting leiguíbúða sveitarféлага eftir landshlutum**

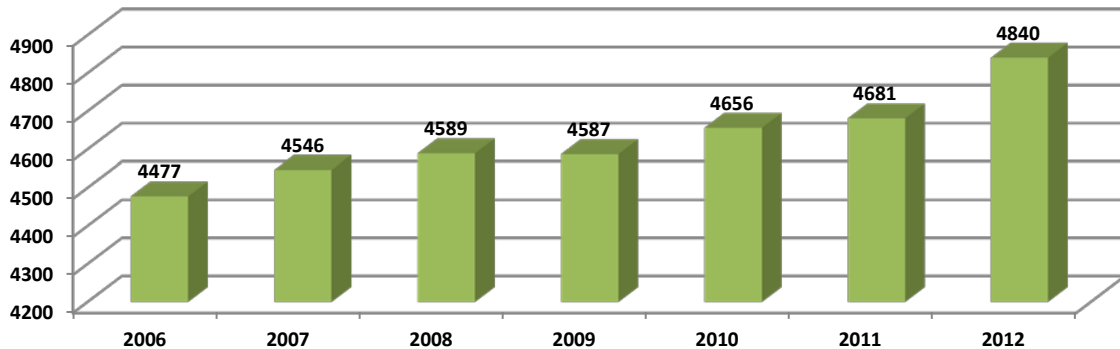
	Reykja- vík	Kraginn	Suður- nes	Vestur- land	Vest- firðir	Norðurl. vestra	Norðurl. eystra	Austur- land	Suður- land	Landið Allt
Félagslegar leiguíbúðir	1790	604	213	88	117	114	386	111	165	<b>3588</b>
Íb. fyrir aldr. og fatlaða	422	91	102	42	39	25	72	122	78	<b>993</b>
Aðrar íbúðir	0	23	1	10	51	35	25	69	45	<b>259</b>
<b>Samtals</b>	<b>2212</b>	<b>718</b>	<b>316</b>	<b>140</b>	<b>207</b>	<b>174</b>	<b>483</b>	<b>302</b>	<b>288</b>	<b>4840</b>
Hlutfallsleg skipting:										
Félagslegar leiguíbúðir	81%	84%	67%	63%	57%	66%	80%	37%	57%	<b>74%</b>
Íb. fyrir aldr. og fatlaða	19%	13%	32%	30%	19%	14%	15%	40%	27%	<b>21%</b>
Aðrar íbúðir	0%	3%	0%	7%	25%	20%	5%	23%	16%	<b>5%</b>
<b>Samtals</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Af heildarforða 4840 leiguíbúða sveitarfélaganna reyndust um 1000 íbúðir vera íbúðir ætlaðar öldruðum og rúmlega 250 íbúðir flokkast sem íbúðir af öðru tagi en félagslegar leiguíbúðir. Hlutfall íbúða fyrir aldraða er talsvert breytilegt eftir landshlutum, hæst reyndist það vera á Suðurnesjum, Vesturlandi og á Austurlandi, en lágt í grannsvetarfélögum Reykjavíkur (Kraganum) og á Norðurlandi, bæði því vestra og eystra.

Heildarfjöldi leiguíbúða sveitarfélaganna 2012 reyndist sem áður sagði vera 4840 íbúðir, samanborið við 4681 íbúð árið 2011. Fjölgun mælist vera 3,4%, þ.e. um 159 íbúðir. Þá er þess þó að gæta að breytingar á spurningalista könnunarinnar valda talsverðri aukningu á mældum heildarfjölda leiguíbúða sveitarfélaganna.<sup>2</sup> (Sjá spurningalistann, sem birtur er í heild í Viðauka hér á eftir.)

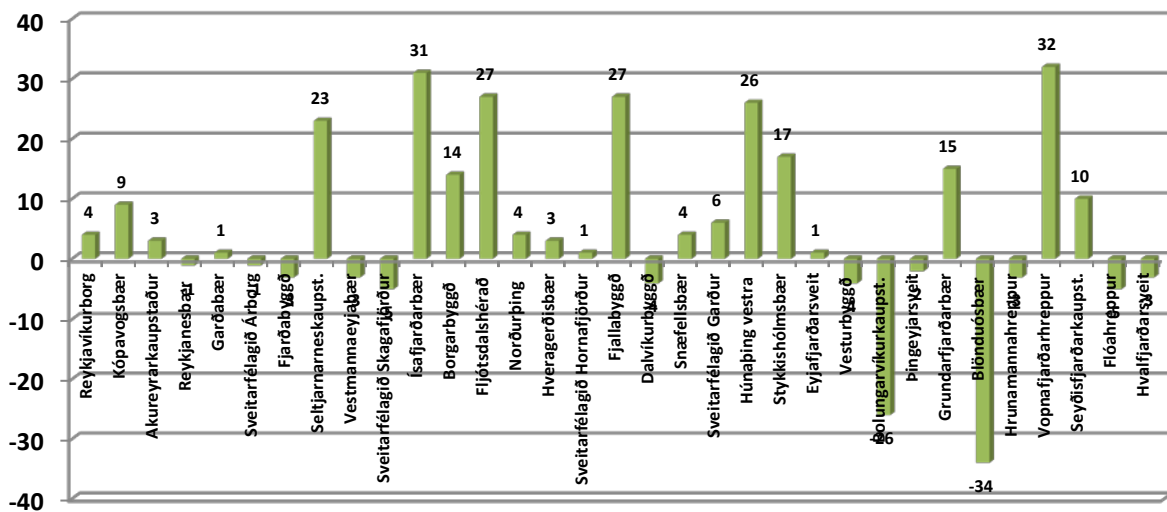
<sup>2</sup> Sveitarfélögin tilgreindu nú í fyrsta sinn, sem áður sagði, fjölda félagslegra leiguíbúða í eigu sinni, fjölda íbúða fyrir aldraða og fatlaða og loks fjölda annarra leiguíbúða sem þau áttu. Þetta – einkum spurningin um fjölda annarra leiguíbúða – leiðir hjá sumum sveitarfélaganna til nokkurrar fjölgunar leiguíbúða, samanborið við tölur fyrri ára.

**Mynd 1**  
**Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaga**  
**2006-2012**



Mynd 2 sýnir þróunina í 50 stærstu sveitarfélögum, þ.e. hve mikið íbúðum fjölgaði eða fækkaði milli ára 2011 og 2012.<sup>3</sup>

**Mynd 2**  
**Breyting á fjölda leiguíbúða 2011-2012**  
**(50 stærstu sveitarfélögin)**



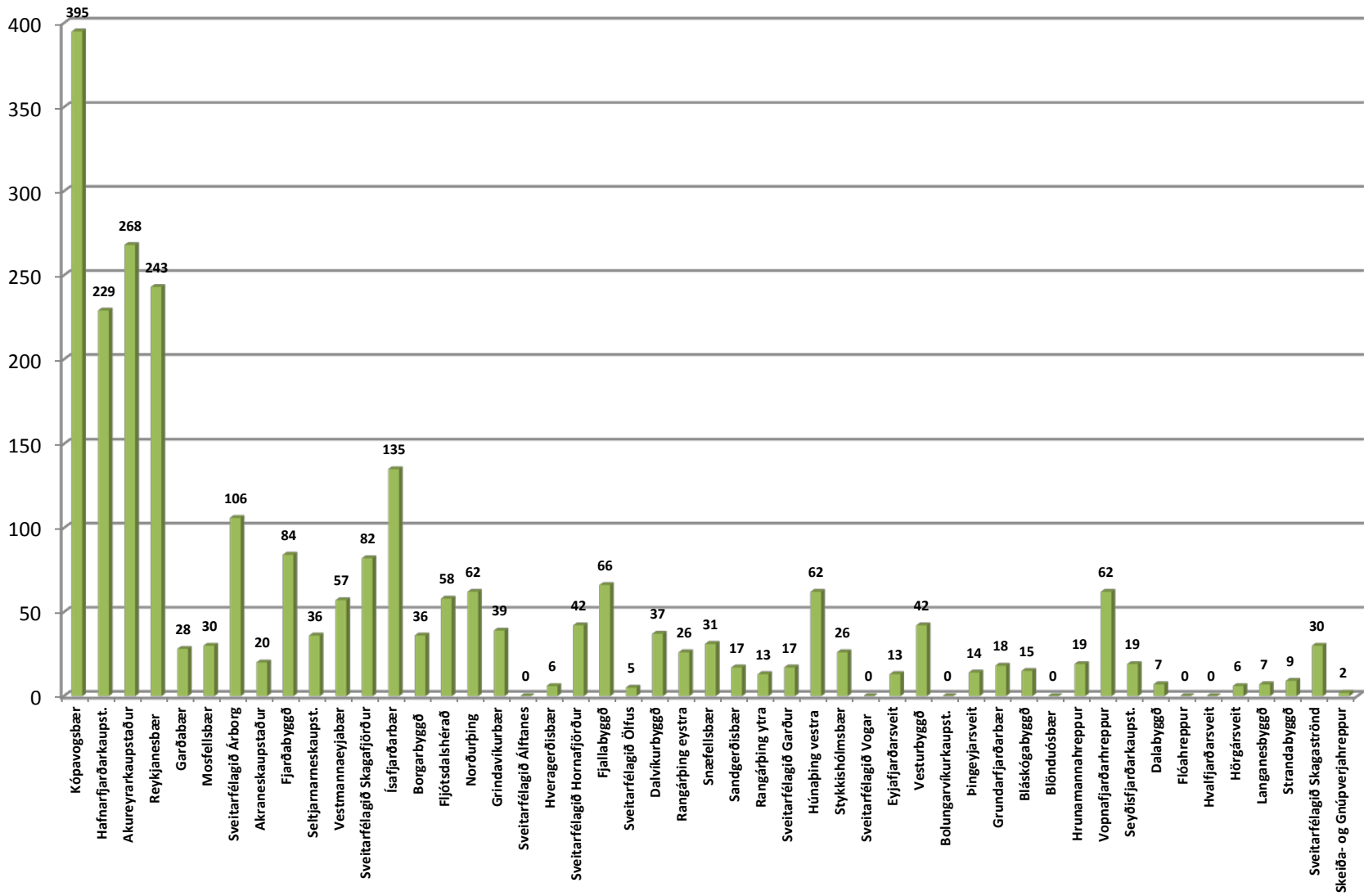
<sup>3</sup> Til hægðarauka við gerð skýringarmyndarinnar hér að ofan var þeim sveitarfélögum, úr hópi þeirra 50 fjölmennustu, þar sem engar breytingar urðu milli ára, sleppt. Þessi sveitarfélög voru: Hafnarfjarðarkaupstaður, Mosfellsbær, Sandgerðisbær, Sveitarfélagið Vogar, Akraneskaupstaður, Grindavíkurbær, Dalabyggð, Strandabyggð, Hörgársveit, Langanesbyggð, Rangárþing eystra, Rangárþing ytra, Sveitarfélagið Ölfus og Bláskógabyggð.

Sem sjá má þá sýnir mynd 2 mun meiri breytingar á milli ára en raunin hefur verið á undanförunum árum. Leiguíbúðum hefur fækkað verulega í Blönduósbæ og Bolungurvíkurkaupstað, en hins vegar er um mikla fjölgun að ræða í Ísafjarðarbæ, Vopnafjarðarhreppi, á Fljótsdalshéraði og í Fjallabyggð og Húnaþingi vestra. Hér ber þó að hafa fyrirvara vegna hins breytta spurningalista, miðað við fyrri ár.

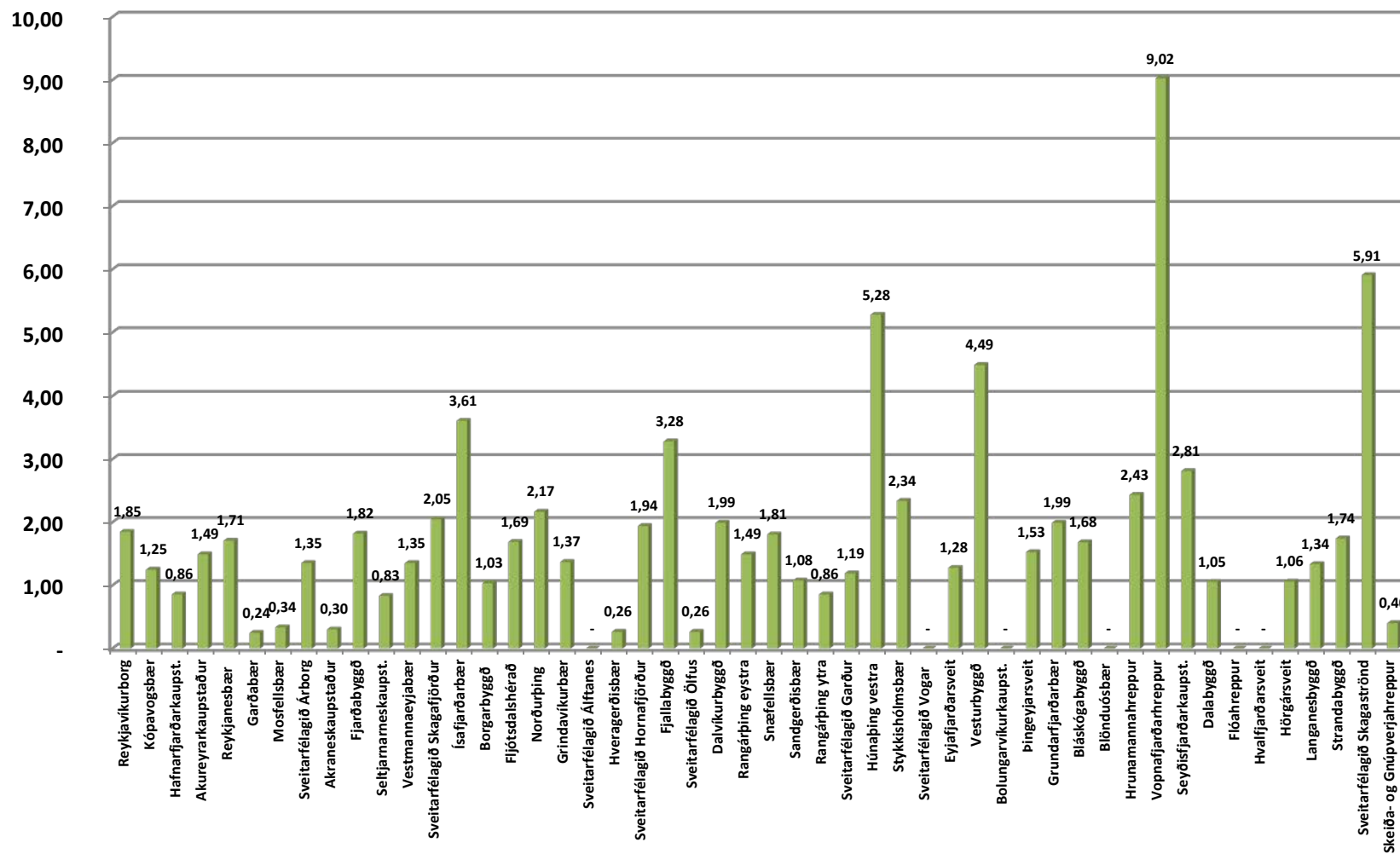
Mynd 3 hér á eftir sýnir svo fjölda leiguíbúða í 50 stærstu sveitarfélögum, öðrum en Reykjavík, og á mynd 4 má sjá fjölda leiguíbúða á hverja 100 íbúa í 50 stærstu sveitarfélögum.



**Mynd 3**  
**Fjöldi leiguíbúða í 50 stærstu sveitarfélögum 2012**  
**(annarra en Reykjavíkur)**



**Mynd 4**  
**Fjöldi leiguíbúða á 100 íbúa 2012**  
**(í 50 stærstu sveitarfélögum)**



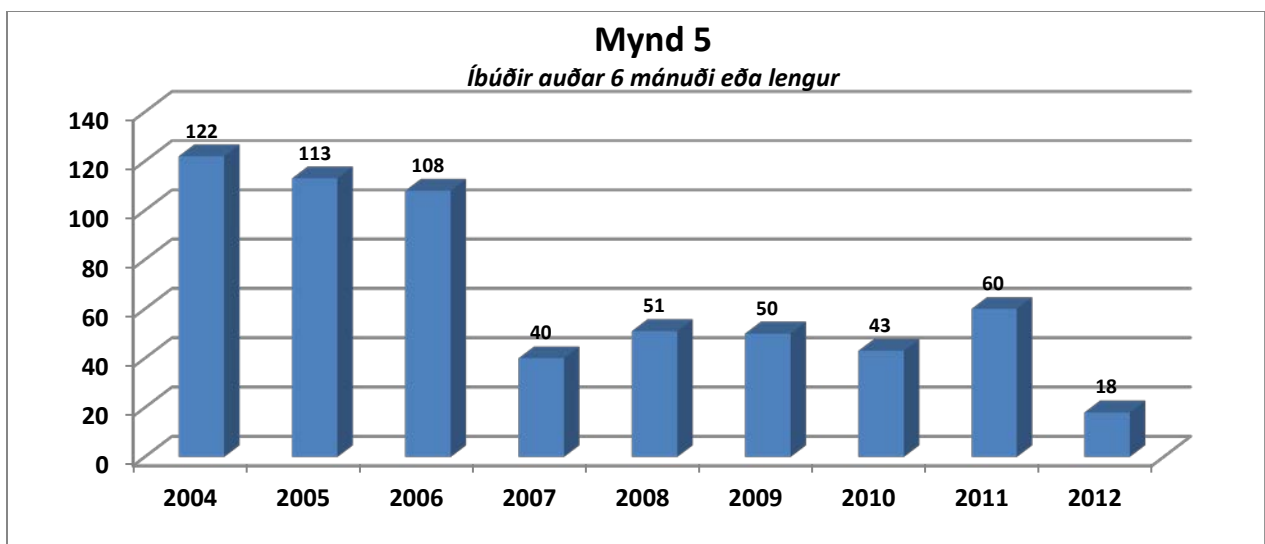
Mynd 3 sýnir fjölda leiguíbúða 50 stærstu sveitarfélaganna annarra en Reykjavík. Fjögur þeirra, Kópavogur, Akureyri, Hafnarfjörður og Reykjanesbær standa að rekstri fleiri en 200 íbúða. Næst koma Ísafjarðarbær með 135 íbúðir, Sveitarfélagið Árborg með 106 íbúðir, Fjarðabyggð með 84 íbúðir og Sveitarfélagið Skagafjörður með 82 íbúðir. Önnur sveitarfélög sem eiga fleiri en 50 leiguíbúðir eru: Fjallabyggð (66), Húnaþing vestra (62), Vopnafjarðarhreppur (62), Norðurþing (62), Fljótsdalshérað (58) og Vestmannaeyjabær (57). Nokkur hinna stærri sveitarfélaga landsins, svo sem Garðabær, Mosfellsbær og Akraneskaupstaður, eru á hinn bóginn með fremur fáar íbúðir í rekstri, eða aðeins um 20–30 íbúðir hvert þeirra.

Minni sveitarfélög með tiltölulega margar leiguíbúðir í rekstri eru ekki síst Vopnafjarðarhreppur, Sveitarfélagið Skagaströnd, Húnaþing vestra og Vesturbyggð. Hlutfallsleg stærð leiguíbúðakerfa sveitarfélaganna sést betur á mynd 4 sem sýnir fjölda leiguíbúða á hverja 100 íbúa í 50 stærstu sveitarfélögunum. Greinilega sést að tíðni leiguíbúða er meiri hjá minni sveitarfélögunum og ber þar síðastnefnd fjögur sveitarfélög hæst.

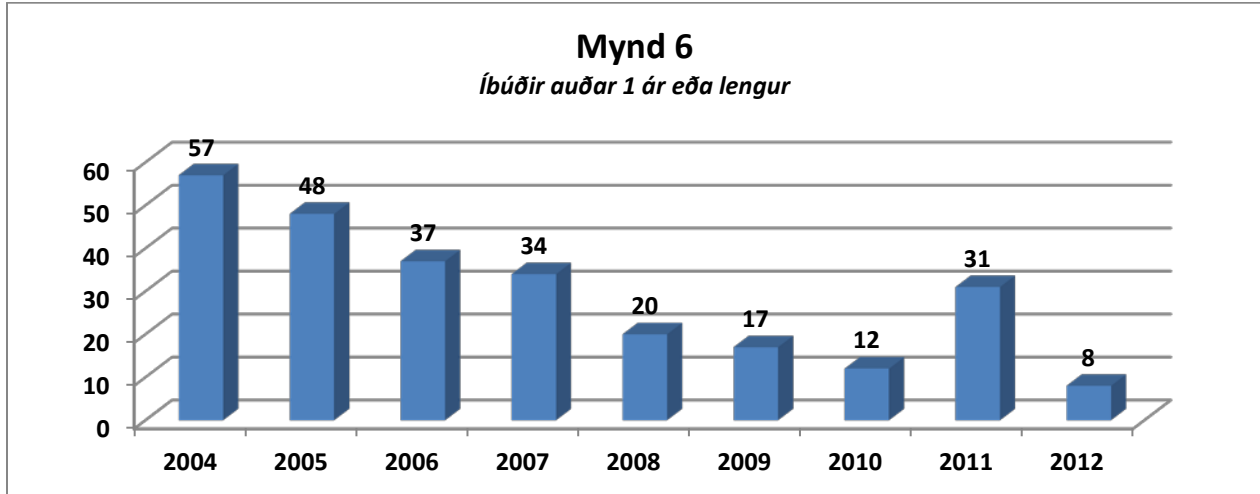
Af stærri sveitarfélögum er leiguíbúðatíðnin tiltölulega hæst í Ísafjarðarbæ og Fjallabyggð, en hins vegar áberandi lág í Garðabæ, Mosfellsbæ, Hveragerðisbæ, Seltjarnarnesi, Ölfusi og í Akraneskaupstað.

## Auðar íbúðir

Þeim íbúðum sem staðið höfðu auðar 6 mánuði eða lengur fækkaði verulega milli árana 2011 og 2012, úr 60 íbúðum í aðeins 18. Þar er um að ræða lágsta fjölda auðra íbúða frá upphafi kannanna Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna síðan árið 2004. Þessi þróun sést á mynd 5 hér að neðan.



Mynd 6 sýnir svo álíka fækkun íbúða sem staðið hafa auðar heilt ár eða lengur, úr 31 íbúð í einungis 8 íbúðir. Alls 29 íbúðir voru auðar 2-6 mánuði samkvæmt könnun ársins 2012, samanborið við 66 íbúðir árið á undan.



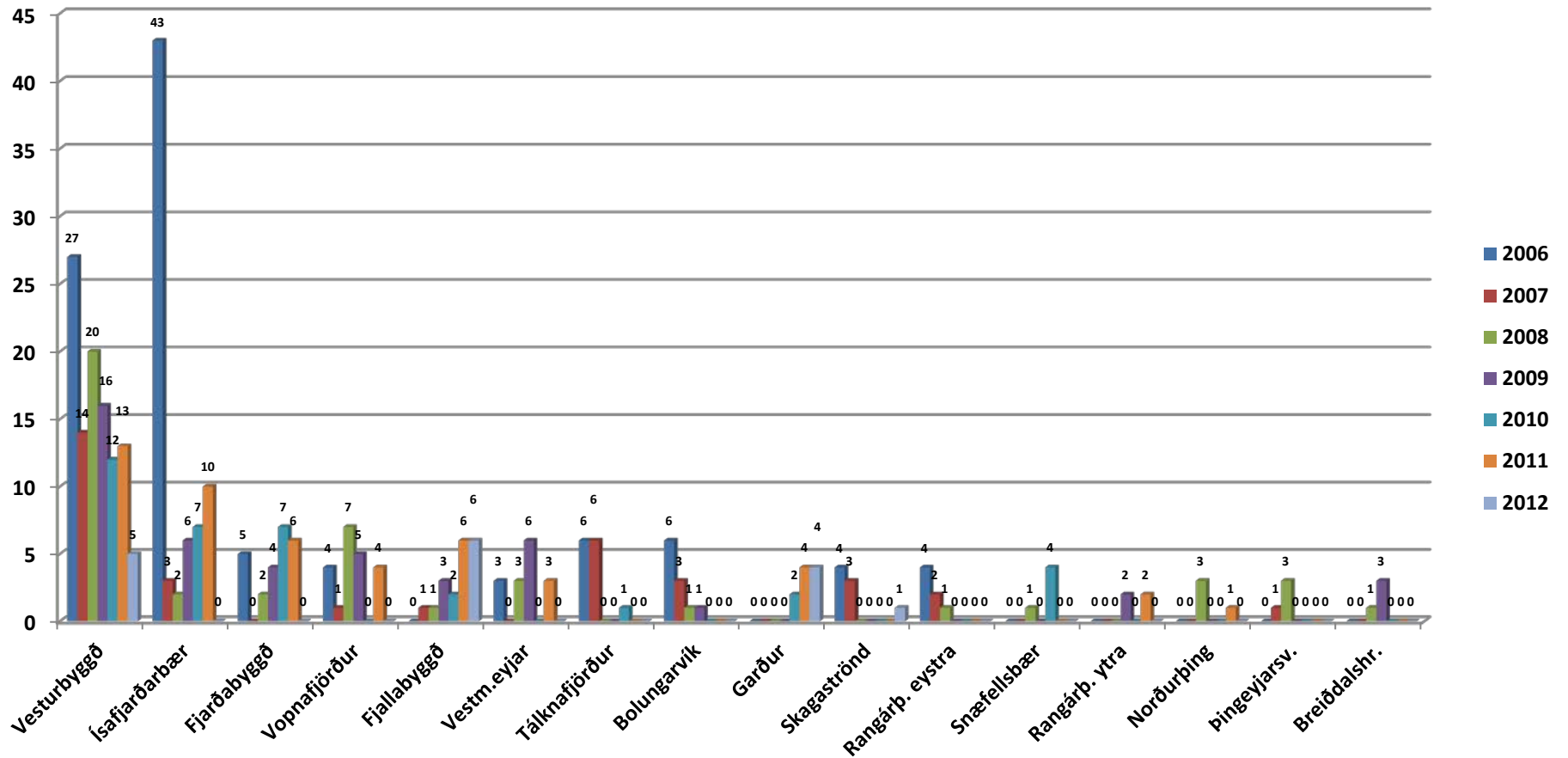
Mjög hefur þannig dregið úr vandkvæðum vegna auðra íbúða innan leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna á undanförunum árum, því á árunum 2004-2006 var fjöldi íbúða sem höfðu staðið auðar 6 mánuði eða lengur yfir 100 öll árin.

Vandkvæði þessi hafa sem kunnugt er verið mest bundin við tiltölulega fá sveitarfélög, raunar fyrst og fremst á Vestfjörðum. Þar hafa tvö sveitarfélög, Ísafjarðarbær og Vesturbyggð, skorið sig úr.

Mynd 7 á næstu síðu sýnir breytingar á fjölda auðra íbúða (6 mánuði eða lengur) á árunum 2006-2012 í þeim 16 sveitarfélögum þar sem var að finna fleiri en tvær auðar íbúðir eitthvert af þeim sjö árum sem gögn liggja fyrir um. Árið 2012 voru auðar íbúðir til staðar í einungis 6 sveitarfélögum, samanborið við 18 sveitarfélög 2011 og 14 árið 2010.

## Mynd 7

Fjöldi leiguíbúða sem voru auðar 6 mánuði eða lengur 2006-2012  
(öll sveitarfélög þar sem tvær eða fleiri íbúðir voru auðar eitthvert árunna)



Auðum íbúðum hefur samkvæmt þessum upplýsingum fækkað verulega á Vestfjörðum, þær voru aðeins fimm talsins í Vesturbyggð 2012 og enga auða íbúð (6+ mánuði) var lengur að finna í Ísafjarðarbæ. Flestar auðar íbúðir var að finna í Fjallabyggð, sem er eina sveitarfélagið sem búið hefur við nokkra fjölgun auðra íbúða á undanförunum árum.

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

Þessu næst var spurt um nokkur atriði er lúta að fjölgun eða fækkun leiguíbúða í eigu sveitarfélaganna við niðurrif, úreldingu, byggingu, kaup eða sölu.

Spurning nr. 5, um áform um fjölgun íbúðanna leiddi eftirfarandi í ljós:

Áform um fjölgun leiguíbúða sveitarfélagsins:	Kaupa	Byggja	Leigja	Samtals
Reykjavíkurborg	25	0	0	25
Kópavogsbær	3	0	0	3
Mosfellsbær	0	0	2	2
Akranes	1	0	0	1
Skorradalshreppur	0	2	0	2
Akureyrarbær	0	6	0	6
Grýtubakkahreppur	0	2	0	2
<b>Samtals</b>	<b>29</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>41</b>

Samtals 7 sveitarfélög hafa á þrjónunum að fjölga leiguíbúðum sínum um alls 41 íbúð. Mest munar um áform Félagsbústaða í Reykjavík um að festa kaup á 25 íbúðum. Þá áformar Akureyrarbær að byggja 6 félagslegar leiguíbúðir.

	2013	2014
Reykjavíkurborg	25	-
Akureyrarbær	0	6
Grýtubakkahreppur	2	0
<b>Samtals</b>	<b>27</b>	<b>6</b>

Tafla 3 hér að ofan sýnir áform sveitarfélaganna um að taka í notkun nýbyggðar íbúðir árin 2013 og 2014 (sp. 6 og 7). Niðurstöður eru þær sömu og við spurningu 5 hér að ofan.

Í spurningum 8a og 8b var spurt um úreldingu eða niðurrif íbúða árið 2012.

**Tafla 4**

**Fjöldi félagslegra íbúða sem teknar voru úr notkun vegna úreldingar, niðurrifs eða ótilgreindra ástæðna á árinu 2012**

Vesturbyggð	5
Grýtubakkahreppur	2
Fjarðabyggð	1
Fljótsdalshreppur	7
Hrunamannahreppur	1
<b>Samtals</b>	<b>17</b>

Alls voru 17 félagslegar leiguíbúðir í eigu 5 sveitarfélaga teknar úr notkun vegna úreldingar, niðurrifs eða ótilgreindra ástæðna á árinu 2012, flestar þeirra í Fljótsdalshreppi, 7 íbúðir og 5 íbúðir í Vesturbyggð.<sup>4</sup>

### Rekstarvandi sveitarfélaga vegna leiguíbúða

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

**Tafla 5**

**Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaga**

Eru vandamál varðandi rekstur leiguíbúða?		
Reykjavíkurborg		Nei
Kópavogsbær		Nei
Seltjarnarneskaupstaður	Já	
Garðabær		Nei
Hafnarfjarðarkaupstaður	Já	
Mosfellsbær		Nei
Reykjanesbær	Já	
<b>Höfuðborgarsvæðið samtals</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Grindavíkurbær	Já	
Sandgerðisbær		Nei
Sveitarfélagið Garður	Já	
<b>Suðurnes samtals</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Akranes		Nei
Skorradalshreppur	Já	
Borgarbyggð	Já	
Grundarfjarðarbær	Já	
Stykkishólmsbær	Já	
Snæfellsbær		Nei
<b>Vesturland samtals</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
Ísafjarðarbær	Já	

<sup>4</sup> Í öllum tilvikum var merkt við valkostinn „ótilgreint“ í spurningunni, aldrei við „vegna niðurrifs“ eða „vegna úreldingar“.

Reykholahreppur	Já	
Vesturbyggð	Já	
Súðavíkurhreppur		Nei
<b>Vestfirðir samtals</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
Sveitarfélagið Skagafjörður	Já	
Húnaþing vestra	Já	
Sveitarfélagið Skagatrönd	Já	
<b>Norðurland vestra samtals</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Akureyrarbær		Nei
Norðurþing	Já	
Fjallabyggð	Já	
Dalvíkurbyggð		Nei
Eyjafjarðarsveit		Nei
Svalbarðsstrandarhreppur		Nei
Grýtubakkahreppur		Nei
Pingeyjarsveit	Já	
<b>Norðurland eystra samtals</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
Fjarðabyggð	Já	
Vopnafjarðarhreppur	Já	
Fljótshreppur		Nei
Borgarfjarðarhreppur		Nei
Breiðdalshreppur	Já	
Fljótshérað		Nei
Sveitarfélagið Hornafjörður	Já	
<b>Austurland samtals</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
Vestmannaeyjar		Nei
Sveitarfélagið Árborg	Já	
Mýrdalshreppur		Nei
Skaftárhreppur	Já	
Rangáþing eystra	Já	
Rangárþing ytra		Nei
Hrunamannahreppur	Já	
Hveragerðisbær		Nei
Skeiða- og Gnúpverjahreppur		Nei
Sveitarfélagið Bláskógabyggð	Já	
<b>Suðurland samtals</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Landið allt</b>	<b>27</b>	<b>21</b>

Alls svöruðu 27 sveitarfélög því játandi að rekstrarvandi væri til staðar. Alls 21 sveitarfélag svaraði þessu hins vegar neitandi. Rekstrarvandi var algengastur í þremur landshlutum, Vesturlandi, Vestfjörðum og Norðurlandi vestra, samanlagt nefndu 10 sveitarfélög í þessum landshlutum rekstrarvanda en aðeins 3 svöruðu neitandi. Annars staðar ríkti nokkurt jafnvægi um fjölda þeirra sveitarfélaga sem svöruðu með já eða nei.

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



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

Tafla 6a sýnir nánari svörun um að leigutekjur standi ekki undir rekstri.

## Tafla 6a

### Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaga

Rekstrarvandi: Leigutekjur standa ekki undir rekstri		
Seltjarnarneskaupstaður	Skýrir allan rekstrarvanda	
Hafnarfjarðarkaupstaður		Skýrir hluta rekstrarvanda
Reykjanesbær		Skýrir hluta rekstrarvanda
Grindavíkurbær		Skýrir hluta rekstrarvanda
Sveitarfélagið Garður	Skýrir allan rekstrarvanda	
Sveitarfélagið Vogar		
Skorradalshreppur		Skýrir hluta rekstrarvanda
Borgarbyggð	Skýrir allan rekstrarvanda	
Grundarfjarðarbær		Skýrir hluta rekstrarvanda
Stykkishólmsbær		Skýrir hluta rekstrarvanda
Ísafjarðarbær		Skýrir hluta rekstrarvanda
Reykholahreppur	Skýrir allan rekstrarvanda	
Vesturbyggð	Skýrir allan rekstrarvanda	Skýrir hluta rekstrarvanda
Sveitarfélagið Skagafjörður		Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
Húnaþing vestra	Skýrir allan rekstrarvanda	
Sveitarfélagið Skagaströnd		Skýrir hluta rekstrarvanda
Fjallabyggð		Skýrir hluta rekstrarvanda
Pingeyjarsveit	Skýrir allan rekstrarvanda	
Seyðisfjörður		Skýrir hluta rekstrarvanda
Fjarðabyggð		Skýrir hluta rekstrarvanda
Vopnafjarðarhreppur		Skýrir hluta rekstrarvanda
Breiðdalshreppur		Skýrir hluta rekstrarvanda
Sveitarfélagið Hornafjörður		Skýrir hluta rekstrarvanda
Sveitarfélagið Árborg		Skýrir hluta rekstrarvanda
Skaftárhreppur	Skýrir allan rekstrarvanda	
Rangáþing eystra	Skýrir allan rekstrarvanda	
Hrunamannahreppur		Skýrir hluta rekstrarvanda
Sveitarfélagið Bláskógabyggð	Skýrir allan rekstrarvanda	
<b>Samtals</b>	<b>10</b>	<b>17</b> <b>1</b>

Ónógar leigutekjur sem ekki standa undir rekstri er langalgengasta ástæða fyrir þeim rekstrarvanda vegna leiguíbúða, sem sveitarfélögin nefna. Þar af telja 10 að þessi ástæða skýri allan rekstrarvanda og 17 telja hana skýra hluta rekstrarvandans.

Tafla 6b sýnir svörunina varðandi vægi þess að íbúðir standi auðar þegar rekstrarvandi vegna leiguíbúða sveitarfélaganna er metinn.

### Tafla 6b

#### Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaga

Rekstrarvandi: Leiguíbúðir standa auðar				
Grindavíkurbær				Skýrir hluta rekstrarvanda
Sveitarfélagið Garður		Skýrir allan rekstrarvanda		
Skorradalshreppur				Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
Ísafjarðarbær				Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
Vesturbyggð				Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
Sveitarfélagið Skagaströnd				Skýrir hluta rekstrarvanda
Fjallabyggð				Skýrir hluta rekstrarvanda
Seyðisfjörður				Skýrir hluta rekstrarvanda
Vopnafjarðarhreppur				Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
Breiðdalshreppur				Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
<b>Samtals</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	

Þessi ástæða hefur mun minna vægi en sú sem var rædd hér á undan, því hún er einungis nefnd af 11 sveitarfélögum, þar af aðeins einu sinni sem aðalskýring á rekstrarvanda og hún er oftast, 5 sinnum, nefnd sem aðeins lítilvægur skýringarþáttur.

Svörun um of mikla skuldsetningu sem vandamál við rekstur leiguíbúðakerfisins er sýnd í töflu 6c.

### Tafla 6c

#### Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaga

Rekstrarvandi: Of miklar skuldir				
Sveitarfélagið Garður				Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
Skorradalshreppur		Skýrir allan rekstrarvanda		
Borgarbyggð		Skýrir allan rekstrarvanda		
Grundarfjarðarbær				Skýrir hluta rekstrarvanda
Stykkishólmsbær				Skýrir hluta rekstrarvanda
Ísafjarðarbær				Skýrir hluta rekstrarvanda
Vesturbyggð		Skýrir allan rekstrarvanda		
Sveitarfélagið Skagafjörður		Skýrir allan rekstrarvanda		
Húnaþing vestra		Skýrir allan rekstrarvanda		
Sveitarfélagið Skagaströnd				Skýrir hluta rekstrarvanda
Norðurþing		Skýrir allan rekstrarvanda		
Fjallabyggð				Skýrir hluta rekstrarvanda
Seyðisfjörður				Skýrir hluta rekstrarvanda

Fjarðabyggð		Skýrir hluta rekstrarvanda	
Vopnafjarðarhreppur		Skýrir hluta rekstrarvanda	
Breiðdalshreppur	Skýrir allan rekstrarvanda		
Sveitarfélagið Hornafjörður		Skýrir hluta rekstrarvanda	
Sveitarfélagið Árborg		Skýrir hluta rekstrarvanda	
<b>Samtals</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>1</b>

Þessi þáttur var nefndur af 18 sveitarfélögum, þar af töldu 7 að hann skýrði allan rekstrarvanda og 10 að hann skýrði hluta vandans. Athygli vekur að ekkert sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu nefndi of miklar skuldir sem mikilvægan þátt í rekstrarvanda leiguíbúða.

**Tafla 6d**  
**Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaga**

Rekstrarvandi: Offramboð á íbúðum		
Sveitarfélagið Garður		Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
Skorradalshreppur		Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
Ísafjarðarbær	Skýrir hluta rekstrarvanda	
Vesturbyggð		Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
Sveitarfélagið Skagaströnd	Skýrir hluta rekstrarvanda	
Fjallabyggð	Skýrir hluta rekstrarvanda	
Seyðisfjörður	Skýrir hluta rekstrarvanda	
Vopnafjarðarhreppur		Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
Breiðdalshreppur		Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
<b>Samtals</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

Offramboð íbúða, sjá töflu 6d, var nefnt af 9 sveitarfélögum. Ekkert þeirra nefndi þetta atriði sem stærsta skýringarþátt, 4 töldu það skýra hluta rekstrarvandans en 5 að það skýrði hann einungis að litlu leyti.

Loks nefndu 7 sveitarfélög ýmsar aðrar ástæður rekstrarvandans en þær sem þegar hafa verið nefndar, sjá eftirfarandi yfirlit:

Hvers eðlis er rekstrarvandamálið? - Annað:	
Hafnarfjarðarkaupstaður	Leigutakar greiða ekki leigu
Reykjanesbær	Mikil vanskil og illa gengið um íbúðirnar
Skorradalshreppur	Verðbætur lána hafa gert reksturinn erfiðan
Fjallabyggð	Aldur og lélegt ástand á nokkrum íbúðum
Vopnafjarðarhreppur	Kostnaður við viðhald er mikill
Breiðdalshreppur	Of margar íbúðir og of mikil skuldsetning vegna þeirra
Sveitarfélagið Árborg	Sú íbúð sem stóð auð á árinu var á söluskrá í nokkra mánuði. Rekstrarvandi stafar einkum af því að tekjur standa ekki undir rekstri. Viðhald er þó nokkuð og talsverð vanskil hjá leigutökum.

## Sala leiguíbúða sveitarfélaganna og söluáform

Spurningar 9a og 9b og 10a og 10b fjölluðu um sölu sveitarfélaga á leiguíbúðum sínum árið 2012 og áform um slíkt nú á árinu 2013. Niðurstöður koma fram í töflu 7 hér á eftir.

**Tafla 7**

### Sala íbúða í eigu sveitarfélaganna

	Vorur seldar íbúðir í eigu sveitarfélagsins á árinu 2012?		Ætlar sveitarfélagið að selja íbúðir í eigu þess á árinu 2013?		Samtals 2012 og 2013	
	Já	Nei	Já	Nei		
Reykjavíkurborg	Já		24	Já	10	34
Seltjarnarneskaupstaður		Nei		Já	1	1
Hafnarfjarðarkaupstaður	Já		1	Nei		1
Grindavíkurbær		Nei		Já	2	2
Skorradalshreppur		Nei		Já	1	1
Borgarbyggð		Nei		Já	2	2
Grundarfjarðarbær		Nei		Já	1	1
Stykkishólmsbær	Já		1	Nei		1
Ísafjarðarbær		Nei		Já	10	10
Reykholahreppur		Nei		Já	2	2
Vesturbyggð	Já		5	Já	11	16
Súðavíkurhreppur		Nei		Já	1	1
Sveitarfélagið Skagafjörður	Já		4	Já	3	7
Húnaþing vestra		Nei		Já	1	1
Norðurþing	Já		1	Já	0	1
Fjallabyggð	Já		3	Já	6	9
Dalvíkurbyggð	Já		11	Já	13	24
Grýtubakkahreppur	Já		2	Nei		2
Pingeyjarsveit	Já		1	Nei		1
Seyðisfjörður		Nei		Já		-
Fjarðabyggð	Já		1	Já	0	1
Fljótsdalshérað	Já		2	Nei		2
Sveitarfélagið Hornafjörður	Já		2	Nei		2
Vestmannaeyjar	Já		2	Nei		2
Sveitarfélagið Árborg	Já		1	Já	6	7
Hrunamannahreppur	Já		1	Nei		1
<b>Samtals</b>	<b>(16)</b>	<b>(10)</b>	<b>62</b>	<b>(18)</b>	<b>(8)</b>	<b>70</b>
					<b>70</b>	<b>132</b>

Alls segjast 16 sveitarfélög hafa selt 62 íbúðir á árinu 2012 og 18 sveitarfélög segjast áforma að selja samtals 70 leiguíbúðir á þessu ári, 2013. Samkvæmt könnun fyrir árið 2011 höfðu sveitarfélögin þá uppi áform um að selja 169 íbúðir á árinu 2012. Það hefur ekki gengið eftir,

en hafa skal í huga að fjöldi þeirra íbúða sem seldar voru 2012 og þeirra sem áformað er að selja 2013 er samanlagt 132.

Sé fjöldi seldra íbúða á árinu 2012 og sá fjöldi sem selja á árið 2013 lagður saman þá kemur í ljós að Reykjavíkurborg hyggst selja 34 íbúðir, Dalvíkurbyggð 24, Vesturbyggð 16, Ísafjarðarbær 10, Fjallabyggð 9 og Sveitarfélögin Skagafjörður og Árborg 7 hvort. Þau sveitarfélög sem seldu íbúðir 2012 og hyggjast einnig gera það 2013 eru alls 8 talsins, Reykjavíkurborg, Vesturbyggð, Fjallabyggð, Sveitarfélagið Skagafjörður, Fjallabyggð, Dalvíkurbyggð, Norðurþing, Fjarðarbyggð og Sveitarfélagið Árborg.

## Staðan á leigumarkaðnum

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

Tafla 8		
Hver er staðan á leigumarkaði í sveitarfélaginu?		
Reykjavíkurborg		Skortur á íbúðum
Kópavogsbær		Skortur á íbúðum
Seltjarnarneskaupstaður		Skortur á íbúðum
Garðabær		Skortur á íbúðum
Hafnarfjarðarkaupstaður		Skortur á íbúðum
Mosfellsbær		Skortur á íbúðum
Reykjanesbær	Í jafnvægi	
Grindavíkurbær		Skortur á íbúðum
Sandgerðisbær		Skortur á íbúðum
Sveitarfélagið Garður		Skortur á íbúðum
Akranes		Skortur á íbúðum
Skorradalshreppur		Skortur á íbúðum
Borgarbyggð		Skortur á íbúðum
Grundarfjarðarbær		Skortur á íbúðum
Stykkishólmurbær		Skortur á íbúðum
Snæfellsbær		Skortur á íbúðum
Ísafjarðarbær	Í jafnvægi	
Reykholahreppur		Skortur á íbúðum
Vesturbyggð		Skortur á íbúðum
Súðavíkurhreppur	Í jafnvægi	
Sveitarfélagið Skagafjörður		Skortur á íbúðum
Húnaþing vestra	Í jafnvægi	
Sveitarfélagið Skagaströnd	Í jafnvægi	
Akureyrarbær		Skortur á íbúðum
Norðurþing	Í jafnvægi	
Fjallabyggð		Skortur á íbúðum Offramboð á íbúðum
Dalvíkurbyggð		Skortur á íbúðum
Eyjafjarðarsveit	Í jafnvægi	
Svalbarðsstrandarhreppur		Skortur á íbúðum
Grýtubakkahreppur		Skortur á íbúðum
Þingeyjarsveit	Í jafnvægi	
Seyðisfjörður		Skortur á íbúðum
Fjarðabyggð		Skortur á íbúðum Offramboð á íbúðum
Vopnafjarðarhreppur		Skortur á íbúðum

Fljótsdalshreppur			Offramboð á íbúðum
Borgarfjarðarhreppur		Skortur á íbúðum	
Breiðdalshreppur		Skortur á íbúðum	
Fljótsdalshérað	Í jafnvægi		
Sveitarfélagið Hornafjörður		Skortur á íbúðum	
Vestmannaeyjar		Skortur á íbúðum	
Sveitarfélagið Árborg		Skortur á íbúðum	
Mýrdalshreppur		Skortur á íbúðum	
Skaftárhreppur		Skortur á íbúðum	
Rangáþing eystra		Skortur á íbúðum	
Rangáþing ytra		Skortur á íbúðum	
Hrunamannahreppur		Skortur á íbúðum	
Hveragerðisbær	Í jafnvægi		
Skeiða- og Gnúpverjahreppur		Skortur á íbúðum	
Sveitarfélagið Bláskógabyggð		Skortur á íbúðum	
<b>Samtals</b>	<b>10</b>	<b>38</b>	<b>3</b>

Alls 38 sveitarfélög telja skort á leiguíbúðum í sínu umdæmi, 10 telja markaðinn vera í jafnvægi og 3 telja sig búa við offramboð leiguíbúða. Samkvæmt könnuninni fyrir árið 2011 töldu 33 sveitarfélög sig þá búa við skort á leiguíbúðum, 23 töldu jafnvægi ríkja og 5 nefndu þá offramboð. Sveitarfélögum sem búa við jafnvægi á leigumarkaði hefur því fækkað verulega milli ára og þeim sem telja sig búa við skort á leiguhúsnæði fjölgað. Nefnt skal að árið 2010 töldu 26 sveitarfélög sig búa við skort á leiguíbúðum og 23 sveitarfélög samkvæmt könnun ársins 2009. Þessi spurning var fyrst lögð fyrir sveitarfélögin árið 2009 og fjöldi þeirra sveitar-félaga sem nefna til sögunnar skort á leiguíbúðum hefur farið vaxandi á hverju ári síðan.

## Þættir tengdir rekstri leiguíbúða sveitarfélaganna

Í 13.-15. spurningu könnunarinnar var leitað svara um nokkra þætti fyrirkomulags leigumála.

Leigir sveitarfélagið húsnæði af einstaklingum/ félagasamtökum til afnota fyrir skjólstæðinga sína?			
	Leigt af fyrirtækjum	Leigt af einstaklingum	Leigt af félagasamtökum
Seltjarnarneskaupstaður			1
Hafnarfjarðarkaupstaður	11	0	0
Mosfellsbær		1	1
Reykjanesbær	6		
Akranes	2	0	0
Borgarbyggð	2		
Snæfellsbær	2		
Vesturbyggð	1	0	0
Akureyrarbær			15
Skaftárhreppur	1		
<b>Samtals</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>17</b>

Alls reyndust 10 sveitarfélög framleigja 43 íbúðir sem ýmist voru í leigu fyrirtækja, einstaklinga eða félagasamtaka. Einkum var um að ræða þrjú sveitarfélög, Akureyrarbæ með 15 íbúðir, Hafnafjarðarkaupstað með 11 íbúðir og Reykjanesbæ, sem framleigði 6 íbúðir. Alls var því um að ræða 32 íbúðir í framleigu hjá þessum þremur sveitarfélögum. Samkvæmt könnun síðasta árs voru 8 sveitarfélög með 65 íbúðir í útleigu. Reykjavíkurborg var þá með 29 íbúðir í útleigu, en enga samkvæmt könnun ársins 2012.

Í töflu 10 hér að neðan eru teknar saman spurningar 15 og 16 um rekstrarfélög leiguíbúða sveitarfélaganna og um greiðslu þeirra á sérstökum húsaleigubótum.

Tafla 10

	Er rekstur leiguíbúða sveitarfélagsins í sérstöku rekstrarfélagi?	Greiðir sveitarfélagið sérstakar húsaleigubætur?	Áformað er að greiða sérstakar húsaleigubætur
Reykjavíkurborg	Já	Já	
Kópavogsbær	Nei	Já	
Seltjarnarneskaupstaður	Já	Já	
Garðabær	Já	Nei	Á árinu 2014
Hafnarfjarðarkaupstaður	Já	Já	
Mosfellsbær	Nei	Já	
Reykjanesbær	Já	Já	
Grindavíkurbær	Nei	Já	
Sandgerðisbær	Já	Já	
Sveitarfélagið Garður	Nei	Já	
Akranes	Nei	Já	
Skorradalshreppur	Nei	Nei	
Borgarbyggð	Nei	Já	
Grundarfjarðarbær	Já	Já	
Stykkishólmsbær	Já	Nei	
Snæfellsbær	Nei	Nei	
Ísafjarðarbær	Já	Já	
Reykhólahreppur	Nei	Já	
Vesturbyggð	Já	Nei	
Súðavíkurhreppur	Já	Já	
Sveitarfélagið Skagafjörður	Nei	Já	
Húnaþing vestra	Nei	Nei	
Sveitarfélagið Skagaströnd	Nei	Nei	
Akureyrarbær	Já	Já	
Norðurþing	Nei	Nei	
Fjallabyggð	Nei	Nei	Á árinu 2014
Dalvíkurbyggð	Nei	Já	
Eyjafjarðarsveit	Já	Nei	
Svalbarðsstrandarhreppur	Nei	Já	
Grýtubakkahreppur	Já	Nei	
Pingeyjarsveit	Nei	Nei	
Seyðisfjörður	Nei	Nei	

Fjarðabyggð	Nei	Já	
Vopnafjarðarhreppur	Nei		Nei
Fljótsdalshreppur	Nei		Nei
Borgarfjarðarhreppur	Nei		Nei
Breiðdalshreppur	Nei		Nei
Fljótsdalshérað	Nei	Já	
Sveitarfélagið Hornafjörður	Nei		Nei
Vestmannaeyjar	Nei		Nei
Sveitarfélagið Árborg	Já	Já	
Mýrdalshreppur	Nei		Nei
Skaftárhreppur	Nei		Nei
Rangáþing eystra	Nei		Nei
Rangárþing ytra	Nei		Nei
Hrunamannahreppur	Nei		Nei
Hveragerðisbær	Nei	Já	
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	Nei	Já	
Sveitarfélagið Bláskógabyggð	Nei		Nei
<b>Samtals</b>	<b>15</b>	<b>34</b>	<b>24</b>
			<b>25</b>

Alls sögðust 15 sveitarfélög hafa myndað rekstrarfélög um starfsemi sína við útleigu félagslegra leiguíbúða. Það hafa t.d. 4 af 5 stærstu sveitarfélögunum gert, þ.e. Reykjavíkurborg, Hafnarfjarðarkaupstaður, Reykjanesbær og Akureyrarkaupstaður, aðeins Kópavogsbævantar í þennan hóp. Sveitarfélög sem myndað hafa rekstrarfélög áttu alls 3.390 af 4.840 íbúðum íslenskra sveitarfélaga, eða 70,1% þeirra.

Þá kom fram, að 24 sveitarfélög greiða sérstakar húsaleigubætur til þeirra leigjenda sinna sem búa við erfiðastar aðstæður. Þessum sveitarfélögum hefur fjölgað um tvö frá fyrra ári. Nær öll stærri sveitarfélög á suðvesturhluta landsins, frá Árborg til Borgarbyggðar greiða sérstakar húsaleigubætur og stór hluti fjölmennari sveitarfélaga á landsbyggðinni utan þess svæðis. Sveitarfélög sem greiða sérstakar húsaleigubætur áttu alls 4093 allra leiguíbúða íslenskra sveitarfélaga, eða 84,6% þeirra. Þrjú sveitarfélög, Garðabær, Fjallabyggð og Sveitarfélagið Hornafjörður hafa uppi áform um greiðslu sérstakra húsaleigubóta á árinu 2014.

## Leigugjald á fermetra

Í spurningu nr. 17 voru svarendur inntir um leigugjald á fermetra í leiguíbúðum sveitarfélaganna. Þessi spurning er nýlunda í árlegum könnunum á leiguíbúðum sveitarfélaganna.



Tafla 11

<b>Leigugjald á m2, að meðaltali fyrir:</b>				
	<b>Stúdíóíbúðir</b>	<b>2ja herb. íb.</b>	<b>3ja herb. íb.</b>	<b>4+ herb. íb.</b>
Kópavogsbær		928 kr.	914 kr.	800 kr.
Seltjarnarneskaupstaður	1.500 kr.	1.300 kr.	1.100 kr.	900 kr.
Hafnarfjarðarkaupstaður	1.024 kr.	1.024 kr.	1.024 kr.	1.024 kr.
Mosfellsbær		1.247 kr.	1.117 kr.	1.093 kr.
Reykjanesbær	865 kr.	1.150 kr.	925 kr.	890 kr.
Grindavíkurbær		1.063 kr.	994 kr.	1.507 kr.
Sandgerðisbær		726 kr.	820 kr.	886 kr.
Sveitarfélagið Garður	850 kr.	850 kr.	850 kr.	850 kr.
Akranes		980 kr.	1.011 kr.	
Skorradalshreppur			1.038 kr.	0 kr.
Borgarbyggð	850 kr.	850 kr.	850 kr.	850 kr.
Stykkishólmsbær	894 kr.	975 kr.	898 kr.	988 kr.
Ísafjarðarbær		1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
Reykholahreppur	745 kr.	655 kr.	500 kr.	
Súðavíkurhreppur	1.019 kr.	654 kr.	509 kr.	623 kr.
Sveitarfélagið Skagafjörður	993 kr.	993 kr.	993 kr.	993 kr.
Húnaþing vestra		660 kr.	621 kr.	710 kr.
Sveitarfélagið Skagaströnd		705 kr.	656 kr.	0 kr.
Akureyrarbær		1.054 kr.	890 kr.	850 kr.
Norðurþing		846 kr.	800 kr.	745 kr.
Fjallabyggð	882 kr.	882 kr.	882 kr.	882 kr.
Dalvíkurbyggð	812 kr.	930 kr.	950 kr.	880 kr.
Svalbarðsstrandarhreppur			935 kr.	
Grýtubakkahreppur			1.100 kr.	1.100 kr.
Fjarðabyggð	950 kr.	950 kr.	950 kr.	950 kr.
Vopnafjarðarhreppur	783 kr.	756 kr.	753 kr.	615 kr.
Borgarfjarðarhreppur	1.000 kr.		600 kr.	550 kr.
Breiðdalshreppur		518 kr.	536 kr.	502 kr.
Fljótisdalhérað		935 kr.	902 kr.	902 kr.
Sveitarfélagið Hornafjörður	1.423 kr.	948 kr.	837 kr.	815 kr.
Vestmannaeyjar		650 kr.	650 kr.	650 kr.
Skaftárhreppur		645 kr.	766 kr.	766 kr.
Rangáþing eystra		912 kr.	937 kr.	742 kr.
Rangárþing ytra		1.424 kr.	1.361 kr.	
Hrunamannahreppur	1.000 kr.	1.000 kr.	900 kr.	800 kr.
Hveragerðisbær			928 kr.	
Skeiða- og Gnúpverjahreppur			40 kr.	
Sveitarfélagið Bláskógabyggð	654 kr.	654 kr.	654 kr.	654 kr.
<b>Meðalleiga</b>	<b>956 kr.</b>	<b>902 kr.</b>	<b>847 kr.</b>	<b>851 kr.</b>
<b>Mánaðarleiga:</b>				
Garðabær	82.351 kr.	79.079 kr.	92.822 kr.	74.295 kr.
Grundarfjarðarbær			88.000 kr.	
Vesturbyggð	51.433 kr.	61.554 kr.	79.227 kr.	102.337 kr.
Eyfjarðarsveit	0 kr.	56.980 kr.	76.263 kr.	72.846 kr.
Þingeyjarsveit				80.000 kr.

Meðalleiga á fermetra reyndist vera einna lægst í Reykhólasveit, Vestmannaeyjum og Bláskógabyggð en með hæsta móti í nokkrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu, Mosfellsbæ, Seltjarnarnesbæ og Hafnarfjarðarkaupstað.

Nokkur sveitarfélög tilgreindu ekki leigu á fermetra, heldur meðalmánaðarleigu einstakra íbúðastærða og reyndist hæstu leiguna vera að finna í Garðabæ.

### **Afstaða til starfsemi Varasjóðs húsnæðismála**

Loks var í síðustu spurningu könnunarinnar, hinni 19. í röðinni spurt um afstöðu sveitarfélaganna til starfsemi Varasjóðs húsnæðismála. Alls reyndust 15 sveitarfélög hafa leitað eftir þjónustu Varasjóðsins. Á suðvesturhorni landsins, höfuðborgarsvæðinu og Suðurnesjum, þar sem um 70% landsmanna búa, reyndust aðeins tvö sveitarfélög, Kópavogsbær og Grindavíkurbær hafa notið þjónustu sjóðsins. Á Vesturlandi gildi þetta aðeins um eitt sveitarfélag, raunar það fámennasta, Skorradalshrepp. Á Vestfjörðum höfðu hins vegar þrjú úr hópi fjölmennustu sveitarfélaga fjórðungsins leitað til sjóðsins, þ.e. Ísafjarðarbær, Bolungarvíkurkaupstaður og Vesturbyggð. Á Norðurlandi vestra var aðeins Húnaþing vestra í þessum hópi en hins vegar þrjú sveitarfélög á Norðurlandi eystra, Fjallabyggð, Dalvíkurbyggð og Grýtubakkahreppur (öll við Eyjafjörð).

Á Austurlandi voru það svo fjögur sveitarfélög sem leitað höfðu til Varasjóðs húsnæðismála: Vopnafjörður, Fjarðabyggð, Breiðdalshreppur og Sveitarfélagið Hornafjörður. Af sveitarfélögum á Suðurlandi höfðu svo einungis Vestmannaeyjar leitað til sjóðsins.

Einning var í könnuninni spurt um samtals 5 atriði á skalanum „sammála-frekar sammála-hlutlaus-frekar ósammála-ósammála“. Tafla 12a sýnir heildaryfirlit yfir svör sveitarfélaganna hvað þetta varðar.

**Tafla 12a**

Hversu sammála eða ósammála ertu eftirfarandi fullyrðingum um starfsemi Varasjóðs					
húsnæðismála:					
	Varasjóður á að vera ráðgefandi vegna reksturs leiguíbúða	Varasjóður á að greiða rekstrarframlög	Rekstrarframlög eiga að vera háð skilyrðum um ráðgjöf	Varasjóður á að greiða 90% söluframlög	Rekstrarframlög eiga að vera eitt af úrræðum eftirlitsnefndar um fjármál sveitarfélaga
Reykjavíkurborg	Sammála	Ósammála	Sammála	Ósammála	Ósammála
Kópavogsbær	Frekar sammála	Hlutlaus	Hlutlaus	Ósammála	Ósammála
Seltjarnarneskaupstaður	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Garðabær	Sammála	Sammála	Sammála	Sammála	Sammála
Hafnarfjarðarkaupstaður	Ósammála	Ósammála	Sammála	Ósammála	Ósammála
Mosfellsbær	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Kjósarhreppur	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Reykjanesbær	Hlutlaus	Frekar ósammála	Frekar ósammála	Frekar ósammála	Frekar ósammála
Grindavíkurbær	Sammála	Frekar sammála	Frekar sammála	Sammála	Sammála
Sandgerðisbær	Sammála	Hlutlaus	Sammála	Hlutlaus	Frekar sammála
Sveitarfélagið Garður	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Sammála
Sveitarfélagið Vogar	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Skorradalshreppur	Sammála	Sammála	Frekar sammála	Sammála	Sammála
Hvalfjarðarsveit	Hlutlaus	Hlutlaus	Frekar sammála	Frekar ósammála	Hlutlaus
Grundarfjarðarbær	Frekar sammála	Frekar sammála	Hlutlaus	Hlutlaus	Sammála
Helgafellssveit	Frekar sammála	Hlutlaus	Frekar sammála	Hlutlaus	Frekar sammála
Stykkishólmsbær	Frekar sammála	Frekar sammála	Frekar sammála	Frekar sammála	Frekar sammála
Snæfellsbær	Hlutlaus	Frekar sammála	Frekar ósammála	Hlutlaus	Hlutlaus
Bolungarvíkurkaupstaður	Frekar sammála	Sammála	Frekar sammála	Sammála	Sammála
Ísafjarðarbær	Ósammála	Sammála	Sammála	Sammála	Sammála
Reykhólahreppur	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Vesturbyggð	Hlutlaus	Sammála	Frekar sammála	Sammála	Sammála
Súðavíkurhreppur	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Árneshreppur	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Kaldrananeshreppur	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Sveitarfélagið Skagafjörður	Sammála	Sammála	Sammála	Sammála	Sammála
Húnaþing vestra	Hlutlaus	Frekar sammála	Hlutlaus	Sammála	Frekar sammála
Blönduósbær	Sammála	Frekar sammála	Frekar sammála	Frekar sammála	Sammála
Sveitarfélagið Skagaströnd	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Húnavatnshreppur	Sammála	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Norðurþing	Sammála	Sammála	Sammála	Sammála	Sammála
Fjallabyggð	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Frekar ósammála
Dalvíkurbyggð	Sammála	Frekar sammála	Sammála	Sammála	Sammála
Eyjafjarðarsveit	Frekar sammála	Frekar sammála	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Svalbarðsstrandarhreppur	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Frekar sammála	Hlutlaus
Grýtubakkahreppur	Frekar sammála	Frekar sammála	Frekar sammála	Frekar sammála	Hlutlaus
Skútustaðahreppur	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus

Tjörneshreppur	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Þingeyjarsveit	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Fjarðabyggð	Sammála	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Vopnafjarðarhreppur	Frekar sammála	Sammála	Hlutlaus	Sammála	Frekar ósammála
Fljótsdalshreppur	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Borgarfjarðarhreppur	Frekar ósammála	Frekar ósammála	Hlutlaus	Frekar ósammála	Frekar ósammála
Breiðdalshreppur	Sammála	Sammála	Sammála	Sammála	Sammála
Fljótsdalshérað	Sammála	Frekar sammála	Hlutlaus	Frekar sammála	Sammála
Sveitarfélagið Hornafjörður	Frekar sammála	Ósammála	Ósammála	Sammála	Hlutlaus
Vestmannaeyjar	Hlutlaus	Frekar sammála	Frekar ósammála	Sammála	Sammála
Sveitarfélagið Árborg	Sammála	Hlutlaus	Sammála	Frekar sammála	Hlutlaus
Mýrdalshreppur	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Skaftárhreppur	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Frekar sammála
Rangáþing eystra	Hlutlaus	Sammála	Sammála	Frekar sammála	Sammála
Rangárþing ytra	Hlutlaus	Sammála	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Hveragerðisbær	Sammála	Frekar sammála	Hlutlaus	Hlutlaus	Frekar sammála
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	Sammála	Hlutlaus	Frekar sammála	Hlutlaus	Frekar sammála
Sveitarfélagið Bláskógabyggð	Frekar sammála	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus
Flóahreppur	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus	Hlutlaus

Svörun var mjög góð við þessari spurningu, því alls 56 af 63 sveitarfélögum svöruðu. Ekki er þó unnt að segja að spurningin kalli á mjög afgerandi svör, því langoftast eru svarendur hlutlausir um þau atriði sem spurt er um. Þetta er greint nánar í töflu 12b.

Tafla 12b

	Varasjóður á að vera ráðgefandi vegna reksturs leiguíbúða	Varasjóður á að greiða rekstrarframlög	Rekstrarframlög eiga að vera háð skilyrðum um ráðgjöf	Varasjóður á að greiða 90% söluframlög	Rekstrarframlög eiga að vera eitt af úrræðum eftirlitsnefndar um fjármál sveitarfélaga
Sammála	16	11	11	14	15
Frekar sammála	11	12	10	7	8
Hlutlaus	26	28	31	29	27
Frekar ósammála	1	2	3	3	3
Ósammála	2	3	1	3	3
<b>Samtals</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>
<b>Hlutfallsleg skipting:</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Sammála	29%	20%	20%	25%	27%
Frekar sammála	20%	21%	18%	13%	14%
Hlutlaus	46%	50%	55%	52%	48%
Frekar ósammála	2%	4%	5%	5%	5%
Ósammála	4%	5%	2%	5%	5%
<b>Samtals</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Taflan sýnir að sveitarfélögin eru almennt hlutlaus eða frekar jákvæð gangvart þeim atriðum sem spurt var um. Nær 50% þeirra eru sammála eða frekar sammála því að Varasjóður húsnæðismála eigi að vera ráðgefandi um rekstur leiguíbúða, varðandi önnur atriði eru um 40% sammála eða frekar sammála. Varðandi öll atriðin eru 5-10% frekar ósammála eða ósammála og ekki verulegur munur greinanlegur milli einstakra atriða. Þau sveitarfélög sem nýtt hafa sér þjónustu sjóðsins eru þó mun oftar sammála eða frekar sammála þeim fimm atriðum sem spurt var um í þessari síðustu spurningu könnunarinnar.

# Viðauki

## Spurningalisti könnunarinnar

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

- 1. Átti sveitarfélagið félagslegar leiguíbúðir 31. desember 2012?**
  - Já
  - Nei
  - Nei, en félagslegar íbúðir verða til leigu á árinu 2013
  
- 2. Hve margar leiguíbúðir voru í eigu sveitarfélagsins 31. desember 2012?**
  - Fjöldi félagslegra íbúða
  - Fjöldi leiguíbúða fyrir aldraða og fatlaða
  - Aðrar leiguíbúðir, fjöldi
  
- 3. Stóðu félagslegar leiguíbúðir í eigu sveitarfélagsins auðar lengur en í tvo mánuði á árinu 2012?**
  - Já
  - Nei
  
- 4. Hversu margar félagslegar leiguíbúðir hafa staðið auðar í:**
  - 2 til 6 mánuði
  - 7 til 12 mánuði
  - lengur en í 12 mánuði?
  
- 5. Ætlar sveitarfélagið að fjölga félagslegum leiguíbúðum með því að kaupa, byggja eða leigja íbúðir?**
  - Kaupa
  - Byggja
  - Leigja
  
- 6. Hversu margar félagslegar leiguíbúðir, sem eru í byggingu, verða teknar í notkun á árinu 2013?**
  - Á árinu verða teknar í notkun: [fjöldi]
  
- 7. Hversu margar félagslegar leiguíbúðir sem eru í byggingu verða teknar í notkun 2014?**
  - Fjöldi:

- 8a. Voru breytingar á fjölda félagslegra íbúða vegna úreldingar, niðurrifs eða annarra ástæðna á árinu 2012?**
- Já
  - Nei
- 8b. Sveitarfélagið tók úr notkun félagslegt leiguhúsnaði á árinu 2012:**
- Vegna - niðurrifs
  - Vegna – úreldingar
  - Annað ótilgreint
- 9a. Voru seldar íbúðir í eigu sveitarfélagsins á árinu 2012?**
- Já
  - Nei
- 9b. Fjöldi íbúða sem var seldur á árinu 2012?**
- Seldar voru: [fjöldi]
- 10a. Ætlar sveitarfélagið að selja íbúðir í eigu þess á árinu 2013?**
- Já
  - Nei
- 10b. Hversu margar íbúðir er ráðgert að selja?**
- Fjöldi íbúða sem á að selja: [fjöldi]
- 11a. Eru vandamál varðandi rekstur leiguíbúða?**
- Já, það eru vandamál í rekstri þeirra
  - Nei, það eru engin vandamál í rekstri þeirra
  - Vill ekki svara
- 11b. Hvers eðlis er rekstrarvandamálið?**
- **Leigutekjur standa ekki undir rekstri:**
    - o Skýrir allan rekstrarvanda
    - o Skýrir hluta rekstrarvanda
    - o Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda
  - **Leiguíbúðir standa auðar:**
    - o Skýrir allan rekstrarvanda
    - o Skýrir hluta rekstrarvanda
    - o Skýrir að litlu leyti rekstrarvanda

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

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

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

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

- Já
- Nei
- Veit ekki

**14. Hver er fjöldi íbúða sem sveitarfélagið leigir af öðrum:**

- Í leigu af fyrirtækjum, fjöldi:
- Í leigu af einstaklingum, fjöldi:
- Í leigu af félagasamtökum, fjöldi:

**15. Er rekstur leiguíbúða sveitarfélagsins í sérstöku rekstrarfélagi?**

- Já
- Nei

**16. Greiðir sveitarfélagið sérstakar húsaleigubætur?**

- Já
- Nei

**17. Leigugjald á hvern fermetra íbúðar, sem sveitarfélagið er með í útleigu, er að meðaltali fyrir:**

- Stúdíóíbúð
- 2 herbergi
- 3 herbergi



- 4 herbergi

**18. Hefur sveitarfélagið leitað eftir þjónustu frá Varasjóði húsnæðismála?**

- Já
- Nei

**19. Hversu sammála eða ósammála ertu eftirfarandi fullyrðingum um starfsemi Varasjóðs húsnæðismála:**

**- Varasjóður á að vera ráðgefandi vegna reksturs leiguíbúða:**

- Sammála
- Frekar sammála
- Hlutlaus
- Frekar ósammála
- Ósammála

**- Varasjóður á að greiða rekstarframlög:**

- Sammála
- Frekar sammála
- Hlutlaus
- Frekar ósammála
- Ósammála

**- Rekstrarframlög eiga að vera háð skilyrðum um ráðgjöf:**

- Sammála
- Frekar sammála
- Hlutlaus
- Frekar ósammála
- Ósammála

**- Varasjóður á að greiða 90% söluframlög:**

- Sammála
- Frekar sammála
- Hlutlaus
- Frekar ósammála
- Ósammála

**- Rekstrarframlög eiga að vera eitt af úrræðum eftirlitsnefndar um fjármál sveitarfélaga:**

- Sammála
- Frekar sammála

- Hlutlaus
- Frekar ósammála
- Ósammála