Varasjóður húsnæðismála

Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga 2016

Samantekt

Könnun Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúða íslenskra sveitarfélaga fyrir árið 2016 sýnir að við lok ársins voru leiguíbúðir í eigu þeirra alls 5.089. Þetta er 1,9% fjölgun frá fyrra ári, alls voru íbúðirnar 97 fleiri en við lok ársins 2015.

Könnunin sýnir að 27 sveitarfélög alls glímdu um síðustu áramót við rekstrarvanda vegna leiguíbúða, samanborið við 32 sveitarfélög við lok ársins 2015, 26 sveitarfélög við lok ársins 2014, 25 við lok ársins 2013 og 27 við árslok 2012. Sveitarfélögum sem tilgreina rekstrarvanda hefur því fækkað frá fyrra ári og fjöldi þeirra nú nær sá sami og 2012, 2013 og 2014. Athygli vekur að ekkert sveitarfélaga höfuðborgarsvæðisins tilgreindi rekstrarvanda á árinu, 2015 var það aðeins Seltjarnarnesbær sem slíkt gerði og aðeins Hafnarfjarðarkaupstaður árið 2014. Algengast var, sem fyrr, að leigutekjur stæðu ekki undir rekstri sem nefnt var af öllum nema einu af þeim 27 sveitarfélögum sem tilgreindu að þau byggju við rekstrarvanda.

Uppsafnaður rekstrarvandi[1] náði hæstum meðalgildum (5,8) hjá tveimur sveitarfélögum, Sveitarfélaginu Skagaströnd og Norðurþingi. Næst komu Sveitarfélagið Skagafjörður (meðalgildi (5,2) og Ísafjarðarbær (4,8).

Vandkvæði vegna auðra íbúða innan leiguíbúðakerfisins eru að mestu úr sögunni; fyrir 10 árum höfðu um 150 íbúðir verið auðar lengur en sex mánuði en nú ná þær ekki að fylla einn tug.

Þegar spurt var um stöðuna á leigumarkaði sveitarfélaganna kemur ljós að 30 sveitarfélög töldu sig búa við skort eða nokkurn skort á leiguíbúðum. Þá töldu 13 sveitarfélög leigumarkaðinn vera í jafnvægi, þrjú nefndu nokkurt offramboð og eitt nefndi offramboð. Talsverð fjölgun er frá fyrra ári meðal þeirra sveitarfélaga sem nefna skort á félagslegu húsnæði, þ.e. úr sex í 11. Aftur á móti fækkar verulega þeim sveitarfélögum sem telja sig búa við jafnvægi á markaði, eða úr 23 í 13.

Fjöldi umsækjenda á biðlistum sveitarfélaganna var samtals 1.613 sem er áþekk tala og við lok ársins 2015 þegar fjöldinn var 1.688 og 2014 þegar hann var 1.652. Lunginn af umsóknunum er frá einstaklingum (1.070) sem svarar til 66,3% umsóknanna eða einstæðum foreldrum (407). Innan við 10% umsóknanna voru frá hjónum eða sambúðarfólki. Nær 70% umsækjenda á biðlistum var að finna á höfuðborgarsvæðinu. Biðtími eftir íbúð var lengstur, 48 mánuðir hjá Hafnarfjarðarkaupstað, þá 36 mánuðir hjá Reykjavíkurborg og Hveragerðisbæ og 30 mánuðir hjá Akureyrarkaupstað.

Alls hafa 11 sveitarfélög uppi áform um að fjölga leiguíbúðum sínum um samtals 85 íbúðir, ýmist með því að kaupa, byggja eða framleigja íbúðir. Mestu munar um 46 íbúðir sem Reykjavíkurborg

---

[1] Reiknað var meðalgildi mats sveitarfélaganna á vægi fimm þátta rekstrarvandamála: Leigutekjur standi ekki undir rekstri, leiguíbúðir standi auðar, skuldir séu of miklar, offramboð sé á íbúðum eða að rekstrarvandamál séu tengd viðhaldi íbúða. Hæsta mögulega gildi var 10.

hyggst festa kaup á. Alls sex sveitarfélög hafa í hyggju að taka í notkun 121 íbúð á árunum 2017 og 2018. Þarna vegur þyngst hlutur Hafnarfjarðarkaupstaðar þar sem reiknað er með að 28 íbúðir verði teknar í notkun árið 2017 og 45 íbúðir árið 2018, alls 73 íbúðir.

Samtals eru nú átta sveitarfélög með húsnæðisáætlun í gildi. Í þessum hópi er að finna þrjú þau fjölmennustu á landinu, þ.e. Reykjavíkurborg, Kópavogsbæ og Hafnarfjarðarkaupstað, svo og Akraneskaupstað, Vesturbyggð, Norðurþing, Dalvíkurbyggð og Skútustaðahrepp. Þá segjast samtals 18 sveitarfélög vera með húsnæðisáætlun í vinnslu.

Algengast er að félagsmálanefndum sé falin yfirstjórn húsnæðismála í viðkomandi sveitarfélögum, þetta á við um samtals 23 sveitarfélög. Alls fela svo sex sveitarfélög sérstökum húsnæðisnefndum þetta verkefni. Þá nefndu 25 sveitarfélög einhverja aðra möguleika en þetta tvennt, m.a. sveitarstjóra, bæjarráð, bæjarstjórn eða sveitarstjórn.

Samtals sögðust sjö sveitarfélög vera með rekstrarfélag um útleigustarfsemi á félagslegum leiguíbúðum. Það gera t.d. tvö af fimm stærstu sveitarfélögunum, þ.e. Reykjavíkurborg og Reykjanesbær, og sömuleiðis Garðabær, Ísafjarðarbær og Sveitarfélagið Árborg.

Alls greiða 25 sveitarfélög sérstakar húsaleigubætur til þeirra leigjenda sinna sem búa við erfiðastar aðstæður. Þetta er þremur sveitarfélögum færra en 2015. Sem fyrr greiða öll stærri sveitarfélög á suðvesturhorninu, allt frá Árborg til Borgarbyggðar, sérstakar húsaleigubætur og flest fjölmennari sveitarfélög á landsbyggðinni gera slíkt hið sama. Sveitarfélög sem greiða sérstakar húsaleigubætur áttu alls 4.465, eða 87,7%, allra leiguíbúða sveitarfélaga.

Meðalleigan var hæst á höfuðborgarsvæðinu og á því svæði var hún hæst í Garðabæ, Reykjavík og Seltjarnarneskaupstað. Meðalleiga á fermetra utan höfuðborgarsvæðisins er oftar en ekki um eða undir 1.000 kr. Sé litið til einstakra landshluta var meðalleigan lægst á Vestfjörðum og næstlægst á Norðurlandi eystra og Austurlandi.

Meirihluti sveitarfélaganna, 27 af 48 er svöruðu spurningunni, taldi ástand leiguíbúða sinna ýmist mjög gott eða gott, þar af næstum helmingur, 23 af 48, mjög gott. Á höfuðborgarsvæðinu töldu öll sveitarfélögin nema Seltjarnarnesbær ástandið gott, Seltjarnarnesbær nefndi hvorki gott né slæmt ástand. Fimm sveitarfélög, Borgarbyggð, Reykhólahreppur, Strandabyggð, Norðurþing og Seyðisfjarðarkaupstaður töldu ástand leiguíbúða sinna slæmt.

Alls tilgreindu sveitarfélögin að 910 íbúðir þörfnuðust viðhalds. Þetta er talsvert hærri tala en sú (719) sem kom fram í könnuninni fyrir árið 2015. Árið 2014 töldu sveitarfélögin aðeins 440 íbúðir vera viðhaldsþurfi. Reykjavíkurborg nefndi hæstu töluna, eða 250 íbúðir, sem þó er lækkun um 50 íbúðir frá fyrra ári.

Efnisyfirlit

Samantekt 2
Yfirlit um myndir og töflur 5
Inngangur 6
Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaganna 6
Auðar íbúðir 11
Húsnæðisáætlanir – áform um fjölgun eða fækkun íbúða 13
Stjórn húsnæðismála 15
Rekstrarvandi sveitarfélaga vegna leiguíbúða 17
Staðan á leigumarkaðnum 18
Fjöldi umsókna um félagslegt leiguhúsnæði, biðlistar og biðtími 19
Ýmsir þættir tengdir rekstri leiguíbúða sveitarfélaganna 24
Leigugjald á fermetra 26
Ákvörðun leiguverðs í félagslegu leiguhúsnæði sveitarfélaganna 27
Ástand og viðhald leiguíbúða sveitarfélaganna 28
Viðauki: Heildaryfirlit yfir fjölda leiguíbúða sveitarfélaganna 2016 og 2015 30

Yfirlit um myndir og töflur

Mynd 1: Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaga 2006–2016 ... 8
Mynd 2: Breytingar á fjölda leiguíb. sveitarfélaga 2015–2016 (50 fjölm. sveitarfélögin) ... 8
Mynd 3: Fjöldi leiguíbúða 50 fjölmennustu sveitarfélaganna (annarra en Reykjavíkur) ... 9
Mynd 4: Fjöldi leiguíbúða á 100 íbúa 2016 (50 fjölmennustu sveitarfélögin) ... 10
Mynd 5: Íbúðir auðar sex mánuði eða lengur 2004–2016 ... 12
Mynd 6: Íbúðir auðar eitt ár eða lengur 2004–2016 ... 12
Tafla 1: Skipting leiguíbúða sveitarfélaga eftir landshlutum 2016 ... 7
Tafla 2: Húsnæðisáætlanir – húsnæðisþörf þjóðfélagshópa ... 13
Tafla 3: Áform sveitarfélaga um aukið framboð félagslegra leiguíbúða ... 14
Tafla 4: Íbúðir teknar úr notkun – íbúðir seldar.. ... 15
Tafla 5: Stjórn húsnæðismála ... 16
Tafla 6: Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaganna ... 17
Tafla 7: Staðan á leigumarkaði í sveitarfélaginu ... 19
Tafla 8: Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði 2016 ... 20
Tafla 9: Biðlistar og biðtími eftir félagslegu húsnæði við árslok 2016 ... 21
Tafla 10: Umsóknir og biðlistar eftir landshlutum, 2013-2016 ... 22
Tafla 11: Meðalbiðtími eftir félagslegu húsnæði við árslok 2014, 2015 og 2016 ... 23
Tafla 12: Fjöldi íbúða sem sveitarfélögin leigja af öðrum ... 24
Tafla 13: Rekstrarfélög – sérstakar húsaleigubætur ... 25
Tafla 14: Meðalleigugjald á fermetra í leiguíbúðum sveitarfélaga 2016 ... 26
Tafla 15: Ákvörðun leiguverðs félagslegs húsnæðis ... 27-28
Tafla 16: Ástand og viðhaldsþörf leiguíbúða sveitarfélaganna ... 28-29

Inngangur

Í samvinnu við velferðarráðuneytið og forvera þess hefur Varasjóður húsnæðismála frá árinu 2004 annast árlega könnun á stöðu leiguíbúðamála hjá sveitarfélögunum í landinu við lok undangengins árs. Könnunin nú er einnig unnin í nánu samstarfi við Íbúðalánasjóð sem mun taka að sér framkvæmd hennar í framhaldinu. Tilgangur könnunarinnar er að fylgjast með framvindu og breytingum á stöðu leiguíbúða og koma þær upplýsingar sem aflað er m.a. að notum við stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum.

Í mars 2017 voru öll 74 sveitarfélögin á landinu beðin að svara rafrænum spurningalista um stöðu leiguíbúða á sínum vegum við lok ársins 2016. Svarfrestur rann út 22. mars og bárust svör frá 63 sveitarfélögum, eða 85,1% þeirra. Svör bárust ekki frá 11 sveitarfélögum. Alls bjuggu 98,2% landsmanna í þeim sveitarfélögum sem svör bárust frá. Fyrir árið 2015 voru það fimm sveitarfélög sem ekki svöruðu könnuninni og 11 sveitarfélög fyrir árið 2014. Svarhlutfall var 99,8% í könnun ársins 2015.

Sveitarfélögin 11, sem ekki svöruðu að þessu sinni, voru þessi (í stærðarröð): Sveitarfélagið Ölfus, Rangárþing ytra, Þingeyjarsveit, Hörgársveit, Ásahreppur, Tálknafjarðarhreppur, Kjósarhreppur, Akrahreppur, Eyja- og Miklaholtshreppur, Skagabyggð og Árneshreppur. Sjö þessara 11 sveitarfélaga áttu engar leiguíbúðir samkvæmt könnun ársins á undan. Af þeim 11 sveitarfélögum sem svöruðu ekki að þessu sinni svöruðu tvö heldur ekki könnun ársins 2015, þ.e. Skagabyggð og Svalbarðshreppur.

Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaganna

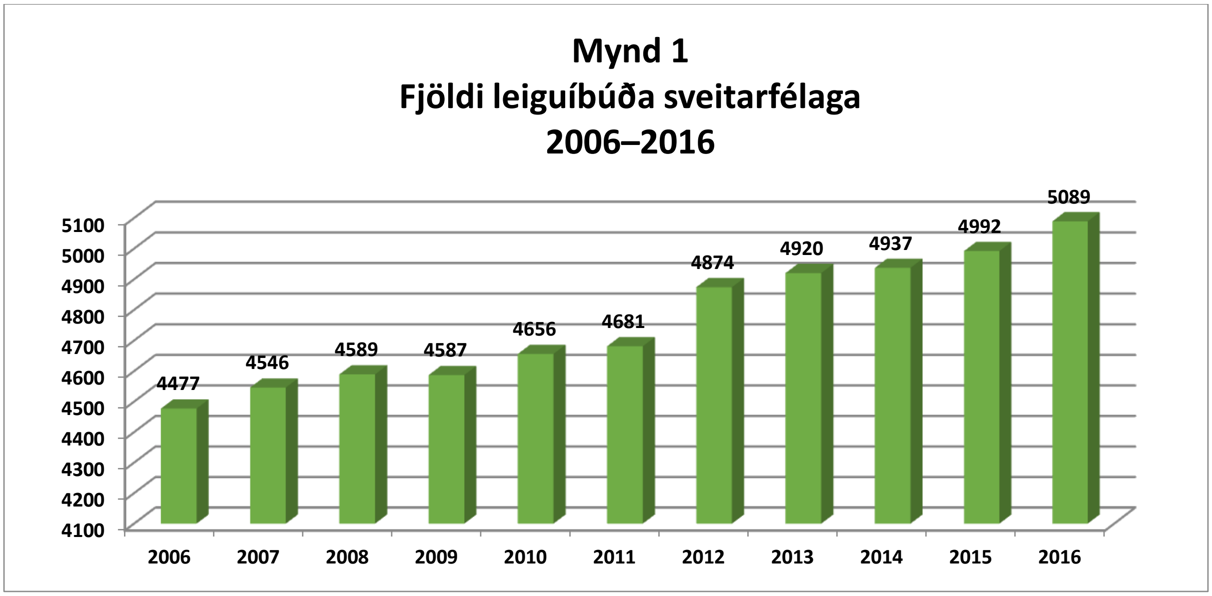
Frá og með könnun ársins 2012 hefur verið spurt ítarlegar en áður um skiptingu leiguíbúðaforða sveitarfélaganna í félagslegar leiguíbúðir, íbúðir fyrir aldraða eða fólk með fötlun eða hvort um væri að ræða íbúðir af öðru tagi en þessu þrennu. Frá og með könnun ársins 2014 er greint milli íbúða fyrir aldraða og íbúða fyrir fatlaða. Þá var að þessu sinni í annað sinn spurt um fyrirkomulag yfirstjórnar húsnæðismála hjá sveitarfélögunum og einnig um það hvort söluverð íbúða sem sveitarfélögin hefðu selt árið 2016 hefði dugað til að greiða upp áhvílandi lán á viðkomandi íbúð.

Tafla 1 sýnir skiptingu leiguíbúða sveitarfélaganna við lok ársins 2016 eftir landshlutum.

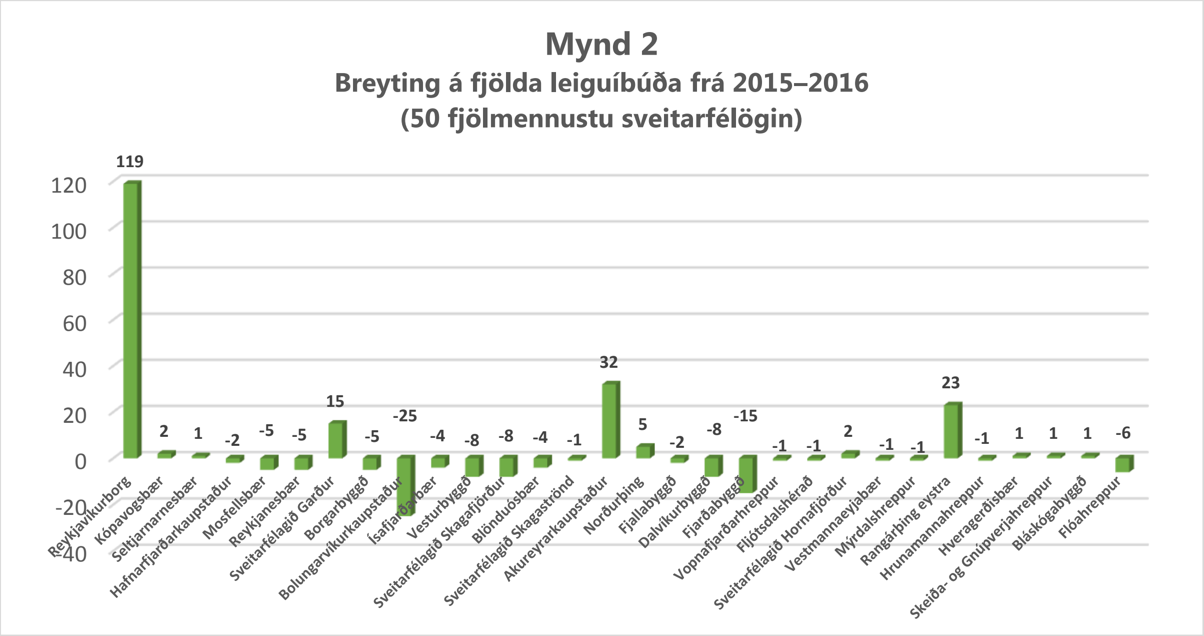
Tafla 1 Skipting leiguíbúða sveitarfélaga eftir landshlutum 2016										
	Reykja-vík	**Krag-inn**	**Suður-nes**	**Vestur-land**	**Vest-firðir**	**Norður-land vestra**	**Norður-land eystra**	**Austur-land**	**Suður-land**	**Allt landið**
Félagslegar leiguíbúðir	1.926	586	206	84	120	105	288	114	133	3.562
Leiguíbúðir aldraðra	379	108	90	37	34	42	55	112	92	949
Leiguíbúðir fatlaðra	140	60	7	6	5	11	87	20	11	347
Aðrar leiguíbúðir	0	8	1	8	25	36	80	20	53	231
Samtals	**2.445**	**762**	**304**	**135**	**184**	**194**	**510**	**266**	**289**	**5.089**
Breyting frá 2015	119	-4	10	-11	-37	-13	35	-19	17	97
Hlutfallstölur:										
Félagslegar leiguíbúðir	78,8%	76,9%	67,8%	62,2%	65,2%	54,1%	56,5%	42,9%	46,0%	70,0%
Leiguíbúðir aldraðra	15,5%	14,2%	29,6%	27,4%	18,5%	21,6%	10,8%	42,1%	31,8%	18,6%
Leiguíbúðir fatlaðra	5,7%	7,9%	2,3%	4,4%	2,7%	5,7%	17,1%	7,5%	3,8%	6,8%
Aðrar leiguíbúðir	0,0%	1,0%	0,3%	5,9%	13,6%	18,6%	15,7%	7,5%	18,3%	4,5%
Samtals	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Breyting frá 2015	4,9%	-0,5%	3,3%	-8,1%	-20,1%	-6,7%	6,9%	-7,1%	5,9%	1,9%

Af þessum 5.089 leiguíbúðum reyndust um 950 íbúðir ætlaðar öldruðum, um 350 íbúðir vera fyrir fatlaða og tæpar 250 flokkaðar sem íbúðir af öðru tagi en félagslegar leiguíbúðir. Hlutfall íbúða fyrir aldraða er misjafnt eftir landshlutum, hæst var það á Austurlandi, ríflega 40% alls húsnæðis austfirskra sveitarfélaga, en lægst á Norðurlandi eystra. Þar var hlutfall íbúða fyrir fatlaða aftur á móti hæst, en lægst á Suðurnesjum og Vestfjörðum. Hlutfallslega fjölgaði leiguíbúðum mest á Suðurlandi, Norðurlandi eystra og í Reykjavík, en fækkaði áberandi mest á Vestfjörðum. Heildarskipting leiguíbúða sveitarfélaga landsins er sýnd í töflu í viðauka þessarar skýrslu.

Heildarfjölda leiguíbúða sveitarfélaganna árin 2006–2016 má sjá á mynd 1 á næstu síðu. Milli áranna 2015 og 2016 fjölgaði íbúðunum úr 4.992 í 5.089, eða um 97 íbúðir sem svarar til 1,9% fjölgunar.

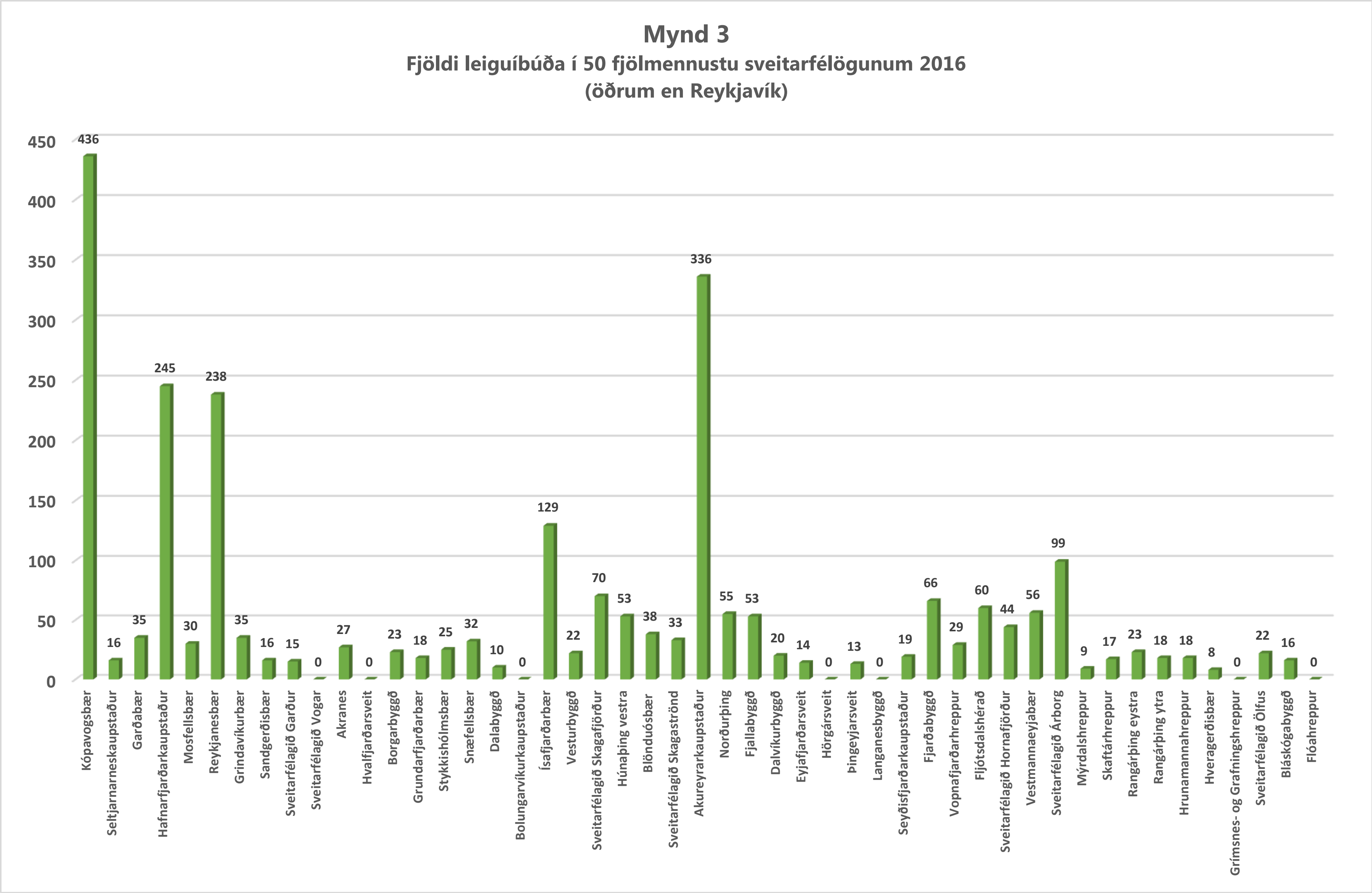


Mynd 2 sýnir þróunina í 50 fjölmennustu sveitarfélögunum, þ.e. hve mikið íbúðum fjölgaði eða fækkaði milli áranna 2015 og 2016.[2]



Fremur litlar breytingar urðu milli áranna 2015 og 2016, fjölgun íbúða varð langmest í Reykjavík, en því næst á Akureyri. Mynd 3 hér á eftir sýnir svo fjölda leiguíbúða í 50 fjölmennustu sveitarfélögunum öðrum en Reykjavík og á mynd 4 má sjá fjölda leiguíbúða á hverja 100 íbúa í 50 stærstu sveitarfélögunum.

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

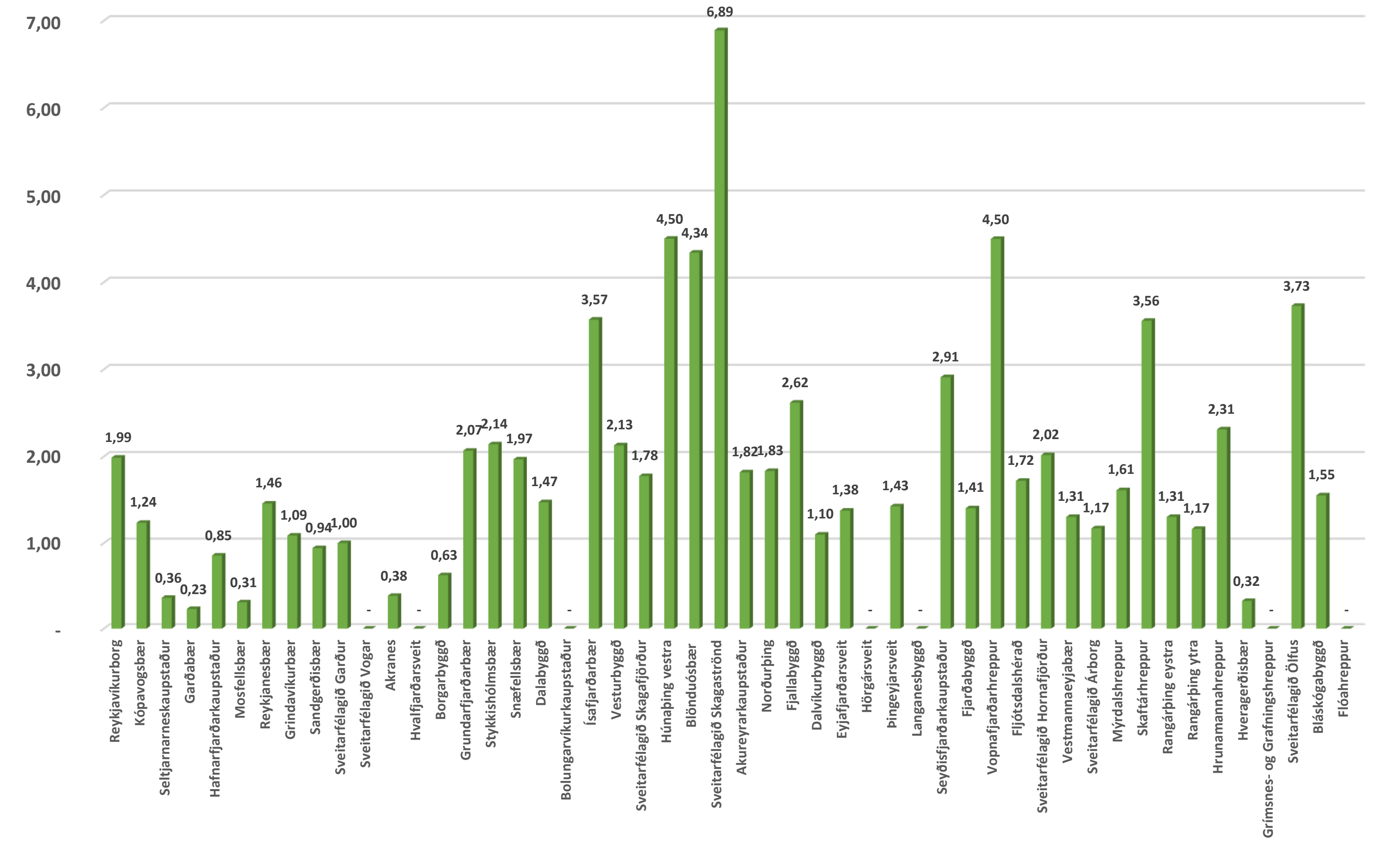


Mynd 3
Fjöldi leiguíbúða í 50 fjölmennustu sveitarfélögunum 2016
(öðrum en Reykjavík)
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
436
16
35
245
30
238
35
16
15
0
27
0
23
18
25
32
10
0
129
22
70
53
38
33
336
55
53
20
14
0
13
0
19
66
29
60
44
56
99
9
17
23
18
18
8
0
22
16
0
Kópavogsbær
Seltjarnarneskaupstaður
Garðabær
Hafnarfjarðarkaupstaður
Mosfellsbær
Reykjanesbær
Grindavíkurbær
Sandgerðisbær
Sveitarfélagið Garður
Sveitarfélagið Vogar
Akranes
Hvalfjarðarsveit
Borgarbyggð
Grundarfjarðarbær
Stykkishólmsbær
Snæfellsbær
Dalabyggð
Bolungarvíkurkaupstaður
Ísafjarðarbær
Vesturbyggð
Sveitarfélagið Skagafjörður
Húnaþing vestra
Blönduósbær
Sveitarfélagið Skagaströnd
Akureyrarkaupstaður
Norðurþing
Fjallabyggð
Dalvíkurbyggð
Eyjafjarðarsveit
Hörgársveit
Þingeyjarsveit
Langanesbyggð
Seyðisfjarðarkaupstaður
Fjarðabyggð
Vopnafjarðarhreppur
Fljótsdalshérað
Sveitarfélagið Hornafjörður
Vestmannaeyjabær
Sveitarfélagið Árborg
Mýrdalshreppur
Skaftárhreppur
Rangárþing eystra
Rangárþing ytra
Hrunamannahreppur
Hveragerðisbær
Grímsnes- og Grafningshreppur
Sveitarfélagið Ölfus
Bláskógabyggð
Flóahreppur

Mynd 4

Fjöldi leiguíbúða á 100 íbúa árið 2016

(í 50 fjölmennustu sveitarfélögunum)



Mynd 3 sýnir fjölda leiguíbúða 50 fjölmennustu sveitarfélaganna annarra en Reykjavíkur (sem átti alls 2.445 leiguíbúðir, eða 48% allra leiguíbúða sveitarfélaga á landinu). Fjögur sveitarfélög, Kópavogsbær, Akureyrarkaupstaður, Hafnarfjarðarkaupstaður og Reykjanesbær standa hvert um sig að rekstri fleiri en 200 íbúða. Næst kemur Ísafjarðarbær með 129 íbúðir, Sveitarfélagið Árborg með 99 íbúðir, Sveitarfélagið Skagafjörður með 70 íbúðir, Fjarðabyggð með 66 íbúðir, Fljótsdalshérað með 60 íbúðir og Vestmannaeyjabær með 56 íbúðir. Önnur sveitarfélög sem eiga fleiri en 50 leiguíbúðir eru Húnaþing vestra (53), Norðurþing (53) og Fjallabyggð (53). Nokkur af fjölmennari sveitarfélögum landsins, svo sem Garðabær, Mosfellsbær og Akraneskaupstaður, eru á hinn bóginn með fremur fáar íbúðir í rekstri, eða aðeins um 30–40 íbúðir hvert þeirra.

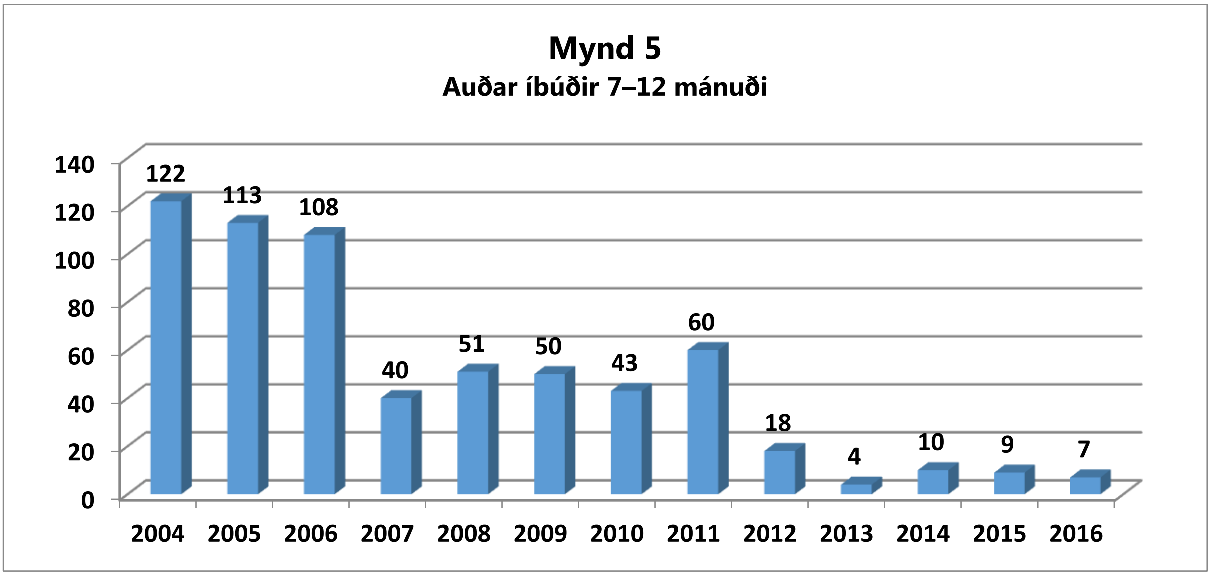
Hlutfallsleg stærð leiguíbúðakerfa sveitarfélaganna sést betur á mynd 4 sem sýnir fjölda leiguíbúða á hverja 100 íbúa í 50 stærstu sveitarfélögunum. Minni sveitarfélög með tiltölulega margar leiguíbúðir í rekstri eru fjögur: Sveitarfélagið Skagaströnd, Vopnafjarðarhreppur, Húnaþing vestra og Blönduósbær. Þrjú þessara fjögurra sveitarfélaga er að finna á Norðurlandi vestra. Greinilega sést að hlutfallslegur fjöldi leiguíbúða er meiri hjá minni sveitarfélögunum og ber hæst áðurnefnd fjögur sveitarfélög. Önnur sveitarfélög sem eiga fleiri en tvær íbúðir fyrir hverja 100 íbúa eru Grundarfjarðarbær, Stykkishólmsbær, Ísafjarðarbær, Vesturbyggð, Fjallabyggð, Seyðisfjarðarkaupstaður, Sveitarfélagið Hornafjörður, Skaftárhreppur, Hrunamannahreppur og Sveitarfélagið Ölfus. Reykjavíkurborg liggur rétt undir þessu viðmiði, með 1,99 íbúð á hverja 100 íbúa.

Af einstökum landshlutum var hlutfall leiguíbúða sveitarfélaga á hverja 100 íbúa hæst á Norðurlandi vestra (2,70) og Vestfjörðum (2,68) en lægst í Kraganum (0,81) og á Vesturlandi (0,85). Meðaltal fyrir landið í heild var 1,51.

Auðar íbúðir

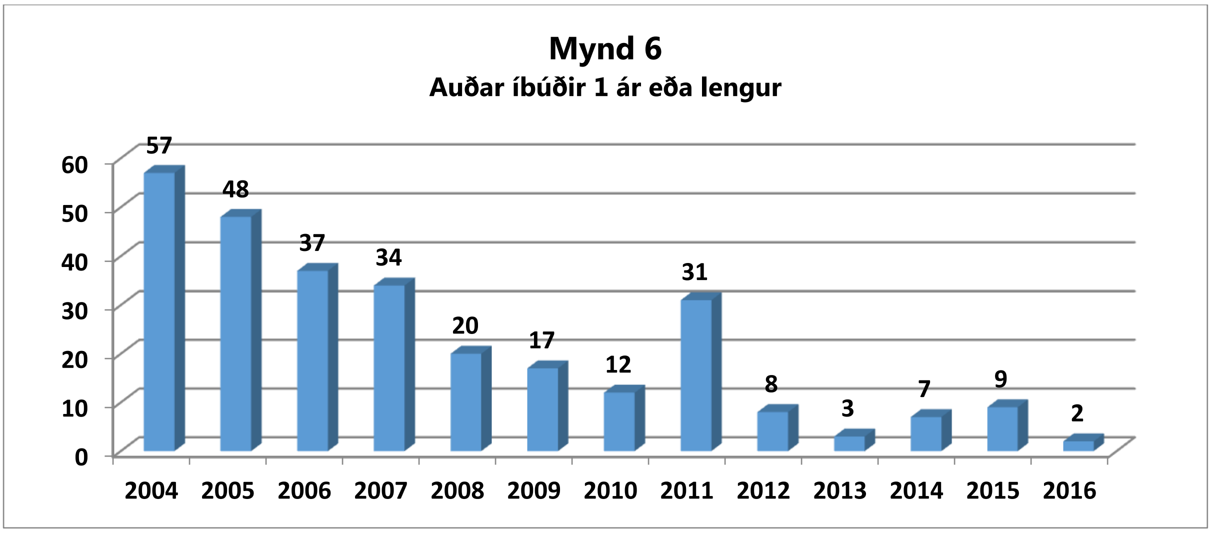
Um miðjan síðasta áratug náði fjöldi auðra íbúða hámarki og var fjöldinn á þeim tíma einkum bundinn við tvö til þrjú sveitarfélög á Vestfjörðum. Strax árið 2007 fækkaði auðum íbúðum þó verulega á Vestfjörðum og þar með lækkuðu heildartölurnar á landsvísu umtalsvert. Um þetta var spurt í 10. spurningu könnunarinnnar.

Á mynd 5 sést að íbúðum sem staðið höfðu auðar 7–12 mánuði fækkaði einnig verulega frá og með árinu 2012 og hafa þær varla náð einum tug sl. þrjú ár.



Glöggt má sjá að vandkvæði vegna auðra íbúða innan leiguíbúðakerfisins eru nú sem næst úr sögunni. Fyrir 10–12 árum höfðu yfir hundrað íbúðir verið auðar í 7–12 mánuði, en nú orðið má telja fjölda þeirra á fingrum sér. Auðar íbúðir, 7–12 mánuði árið 2016, voru aðeins sjö talsins, voru níu árið 2015.

Mynd 6 sýnir þróunina frá 2004 ef miðað er við íbúðir sem hafa verið auðar eitt ár eða lengur.



Þróunin hefur sem sjá má lengst af verið á þann veg að auðum íbúðum hefur fækkað, með árið 2011 sem skýra undantekningu. Lítils háttar fjölgun varð þó 2015, en árið 2016 voru aftur á móti aðeins tvær íbúðir á landinu auðar þetta lengi.

Húsnæðisáætlanir – áform um fjölgun eða fækkun íbúða

Í spurningum nr. 5–7 var spurt hvort í gildi væri húsnæðisáætlun hjá sveitarfélaginu, hvort slík áætlun væri í vinnslu, hver væri gildistími hennar og hver húsnæðisþöfin væri hjá mismunandi þjóðfélagshópum. Niðurstöðurnar eru birtar í töflu 2.

Tafla 2
Húsnæðisáætlanir – húsnæðisþörf þjóðfélagshópa

	Er húsnæðisáætlun í gildi?		Áætluð húsnæðisþörf fyrir eftirtalda hópa er (fjöldi íbúða):					
	Já/Nei	**Í vinnslu**	**Húsnæðis-áætlun gildir til ársins:**	**Fyrir náms-menn**	**Þjónustu-íb. aldraða**	**Fyrir öryrkja og fatlaða**	**Fél. hús-næði skv. tekju og eigna-mörkum**	**Samtals**
Reykjavíkurborg	Já		2020	0	64	195	625	884
Kópavogskaupstaður	Já							
Seltjarnarnesbær		í vinnslu						
Garðabær		í vinnslu						
Hafnarfjarðarkaupstaður	Já	í vinnslu	2020	0	10	59	175	244
Mosfellsbær		í vinnslu						
Sandgerðisbær		í vinnslu						
Svf. Garður	Nei	í vinnslu						
Akraneskaupst.	Já	Í vinnslu	2021					
Borgarbyggð		í vinnslu						
Dalabyggð	Nei	í vinnslu						
Ísafjarðarbær		í vinnslu						
Vesturbyggð	Já	í vinnslu	2019	0	8	2	6	16
Akureyrarkaupstaður		í vinnslu			23	79	228	330
Norðurþing	Já	í vinnslu	2018	0	0	5	23	28
Dalvíkurbyggð	Já		2023	0	2	1	8	11
Grýtubakkahreppur		í vinnslu		0	0	0	0	
Skútustaðahreppur	Já	í vinnslu	2018	0	0	0	1	1
Seyðisfjarðarkaupstaður	Nei	í vinnslu						
Breiðdalshreppur		í vinnslu						
Hrunamannahr.		í vinnslu			2	1	2	5
Samtals	**8**	**18**		**0**	**109**	**342**	**1068**	**1519**

Samtals eru nú átta sveitarfélög með húsnæðisáætlun í gildi. Í þessum hópi er að finna þrjú þau fjölmennustu á landinu, þ.e. Reykjavíkurborg, Kópavogsbæ og Hafnarfjarðarkaupstað, svo og Akraneskaupstað, Vesturbyggð, Norðurþing, Dalvíkurbyggð og Skútustaðahrepp. Þá segjast samtals 18 sveitarfélög vera með húsnæðisáætlun í vinnslu og er hér um að ræða nýja spurningu í könnuninni. Sjö sveitarfélög tilgreina gildistíma húsnæðisáætlana sinna. Algengast er að áætlanirnar gildi til 2018–2020 en eitt sveitarfélag, Dalvíkurbyggð, hefur gert húsnæðisáætlun til ársins 2023.

Spurning um áætlaða húsnæðisþörf þjóðfélagshópa er ný í þessarri könnun. Alls tilgreina átta sveitarfélög þann íbúðafjölda sem þau telja vera þörf á að bæta við leigumarkað í sveitarfélaginu. Reykjavíkurborg telur þessa þörf nema næstum 900 íbúðum, Akureyrarkaupstaður tilgreinir þörf fyrir 330 íbúðir og Hafnarfjarðarkaupstaður tilgreinir þörf fyrir nær 250 íbúðir. Önnur sveitarfélög nefna mun lægri tölur. Athygli vekur að ekkert sveitarfélag tilgreinir þörf fyrir námsmannaíbúðir. Nefnd er þörf fyrir rúmlega 100 þjónustuíbúðir fyrir aldraða og um 350 íbúðir fyrir öryrkja og fatlaða. Mest er þörfin þó fyrir íbúðir fyrir almenna umsækjendur sem uppfylla tekju- og eignaviðmið, alls um 1.070 íbúðir.

Í spurningum 12 og 13 var spurt um áform sveitarfélaganna um að auka framboð íbúða á árinu 2017 og hvernig það yrði gert, þ.e. með því að framleigja íbúðir leigðar af öðrum aðila, kaupa íbúðir eða byggja nýtt húsnæði. Loks var í spurningu 14 leitað svara við því hversu margar nýjar íbúðir yrðu teknar í notkun á árunum 2017 og 2018. Svör við þessum spurningum eru dregin saman í töflu 3.

Tafla 3
Áform sveitarfélaga um aukið framboð félagslegra leiguíbúða

	Hyggst svf. auka framboð fél. leiguíb. 2017?	Sveitarfélagið ætlar að auka framboð á félagslegum leiguíbúðum með því að:				Hve margar fél. leiguíb. sem eru í byggingu verða teknar í notkun á árunum 2017 og 2018?		
	Já/Nei[3]	**Leigja af öðrum**	**Kaupa**	**Byggja**	**Aukning alls**	**Teknar í notkun 2017**	**Teknar í notkun 2018**	**Samtals 2017 og 2018**
Reykjavíkurborg	Já	0	46	0	46	0	12	12
Seltjarnarnesbær	(Lengra svar)	0	1	0	1	1	1	2
Garðabær	Já	0	0	6	6	7		7
Hafnarfjarðarkaupstaður	Já	0	6	0	6	28	45	73
Reykjanesbær	Já	0	0	6	6	6	6	12
Sandgerðisbær	(Lengra svar)	0	0	0	0	0	0	0
Ísafjarðarbær	(Lengra svar)	0	0	6	6	0	6	6
Súðavíkurhreppur	(Lengra svar)	2	0	0	2			0
Svf. Skagafjörður	Nei	1	0	0	1			0
Fljótsdalshreppur	(Lengra svar)	0	0	0	0	0	0	0
Svf. Hornafjörður	Já	0	0	5	5	5	0	5
Mýrdalshreppur	Já	0	0	4	4	4	0	4
Hrunamannahreppur	Í skoðun	0	0	0	0	0	0	0
Skeiða- og Gnúpverjahr.	Já	0	0	2	2	0		0
Samtals		**3**	**53**	**29**	**85**	**51**	**70**	**121**

Alls hafa 11 sveitarfélög uppi áform um að fjölga leiguíbúðum sínum um samtals 85 íbúðir, ýmist með því að kaupa, byggja eða framleigja íbúðir. Mestu munar um 46 íbúðir sem Reykjavíkurborg hyggst festa kaup á. Alls hyggjast sex sveitarfélög taka í notkun 121 íbúð á árunum 2017 og 2018. Þarna á einkum í hlut Hafnarfjarðarkaupstaður sem hyggst taka í notkun 28 íbúðir árið 2017 og 45 íbúðir á árinu 2018, alls 73 íbúðir.

Í spurningum 15–19 var leitað svara um breytingar sem miðuðu að fækkun leiguíbúða sveitarfélaganna á næstunni og hvort söluverð íbúða hefði dugað til að greiða upp áhvílandi lán. Svörin eru dregin saman í töflu 4.

[3] Lengri svör um áform um meira framboð leiguíbúða: ***Seltjarnarnesbær:*** Í skoðun, sótt um vegna almennra leiguíbúa. ***Sandgerðisbær:*** Stefnt að auknu framboði 2017 eða 2018. ***Ísafjarðarbær:*** Sótt um stofnframlag hjá ÍLS, ef jákvætt svar þá hefst bygging sex fél. íb. 2017, teknar í notkun 2018. ***Súðavíkurhreppur:*** Í umræðu. ***Fljótsdalshreppur:*** Í skoðun að endurbyggja hluta íbúða, en einnig selja íbúðir.

Tafla 4
Íbúðir teknar úr notkun – íbúðir seldar

	Sveitarfélagið tók úr notkun félagslegt leiguhúsnæði á árinu 2016 vegna:					Sala félagslegra íbúða 2016 og 2017:			Greiddist áhvílandi lán upp með söluverðinu?		
	Lítillar eftir-spurnar	Við-halds	Niður-rifs	Annað ótil-greint	Samtals	Seldar íbúðir 2016	Áætlað að selja á árinu 2017	Sam-tals 2016 og 2017	Fjöldi íb. þar sem söluverð greiddi upp áhvílandi lán	Fjöldi íb. þar sem söluverð greiddi ekki upp áhvílandi lán	Tap svf. af sölu fél. húsnæðis þegar söluverð greiddi ekki áhvílandi lán?
Kópavogsbær				2	2	2	1	3	0	0	0
Seltjarnarneskaupstaður	0	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0
Reykjanesbær						5	57	62	5	0	0
Sveitarfélagið Garður		2			2	2	0	2	0	0	0
Borgarbyggð						1		1	1	0	0
Ísafjarðarbær						1	0	1	0	1	3.863.205
Svf. Skagafjörður	0	18	0	0	18	9	2	11	9	0	0
Blönduósbær						2	1	3	2	0	0
Svf. Skagaströnd						1	1	2	0	0	0
Fjallabyggð						1	1	2	1	0	0
Dalvíkurbyggð						8	5	13	0	8	19.185.275
Fjarðabyggð		2			2						
Fljótsdalshérað		1			1	1	0	1	0	1	5.000.000
Vestmannaeyjabær	0	0	0	1	1	1	0	1	1	0	0
Skaftárhreppur	1				1						
Samtals	**1**	**24**	**0**	**3**	**28**	**35**	**68**	**103**	**19**	**10**	**28.048.480**

Samtals 28 íbúðir voru teknar úr notkun hjá átta sveitarfélögum árið 2016; langflestar (18) í Sveitarfélaginu Skagafirði. Af þessum 28 íbúðum voru flestar (24) teknar úr notkun vegna viðhalds, ein vegna lítillar eftirspurnar og þrjár af ótilgreindum ástæðum. Engar íbúðir voru teknar úr notkun vegna niðurrifs.

Sveitarfélögin hafa selt eða hyggjast selja 103 íbúðir á árunum 2016 og 2017; 35 voru seldar árið 2016 og 68 eru í sölu árið 2017. Mest munar um 57 íbúðir sem Reykjanesbær ætlar að selja árið 2017, níu íbúðir sem Sveitarfélagið Skagafjörður seldi 2016 og átta íbúðir sem Dalvíkurbyggð seldi á því ári.

Nú var öðru sinni spurt hvort söluverð íbúðanna hefði dugað til að greiða upp áhvílandi lán á þeim íbúðum sem seldar voru árið 2016. Sú var raunin með 19 íbúðir en í 10 tilvikum reyndist svo ekki vera. Ný spurning um tap sveitarfélaganna kallaði fram svör hjá þremur sveitarfélögum; Dalvíkurbyggð nefndi í þessu sambandi langhæstu töluna, rúmar 19 milljónir króna.

Stjórn húsnæðismála

Í 7. spurningu spurningalistans var spurt hvernig stjórnsýslu húsnæðismála í viðkomandi sveitarfélagi væri háttað.

Yfirlit yfir svör sveitarfélaganna má sjá í töflu 5.

Tafla 5 – Stjórn húsnæðismála			
6	**Húsnæðisnefnd fer með stjórn húsnæðismála**	**Félagsmálanefnd hefur umsjón með húsnæðismálum**	**Annað (vinsamlegast tilgreinið):**
Reykjavíkurborg			Félagsbústaðir fara með rekstur, eignarhald og útleigu á húsnæði, velferðasvið fer með úthlutun húsnæðis
Kópavogsbær		Já	Meðhöndlun félagslegra leiguíbúða hjá bænum er þannig háttað að velferðarsvið sér um úthlutun íbúða og samskipti við leigendur. Umhverfissvið hefur umsjón með viðhaldi og standsetningu íbúða en allt sem viðkemur fjármálum (innheimta leigu, reikningshald) er hjá fjármáladeild bæjarins
Seltjarnarneskaupstaður		Já	
Garðabær		Já	
Hafnarfjarðarkaupstaður		Já	
Mosfellsbær			Fjölskyldunefnd
Reykjanesbær	Já		
Grindavíkurbær		Já	
Sandgerðisbær		Já	
Sveitarfélagið Garður		Já	
Borgarbyggð			Velferðarnefnd fer með verkefni húsnæðisnefndar
Grundarfjarðarbær	Já		
Stykkishólmsbær	Já		
Snæfellsbær			Þjónustufulltrúi og velferðarnefnd fara með stjórn húsnæðismála
Dalabyggð		Já	
Ísafjarðarbær			Allt leiguhúsnæði sveitarfélagsins er í félaginu Fasteignir Ísafjarðarbæjar, aðilar fá forgang eftir ákvörðun fjölskyldusviðs
Reykhólahreppur	Já		
Vesturbyggð		Já	
Strandabyggð			Sveitarstjórn úthlutar íbúðum eftir tillögum félagsmálastjóra
Sveitarfélagið Skagafjörður			Úthlutun húsnæðis er á höndum félagsmálastjóra og félagsráðgjafa – byggðaráð stýrir eignasjóði og ákveður gjaldskrá leigu, viðhald, kaup og sölu eigna
Húnaþing vestra		Já	
Blönduósbær			Byggðaráð
Sveitarfélagið Skagaströnd	Já		
Akureyrarkaupstaður		Já	
Norðurþing			Félagsmálanefnd fer með umsjón félagslegra íbúða, en framkvæmdasvið með umsjón almennra leiguíbúða
Fjallabyggð		Já	
Dalvíkurbyggð			Húsnæðismál heyra undir fjármála- og stjórnsýslusvið
Eyjafjarðarsveit		Já	
Svalbarðsstrandarhreppur			Sveitarstjórn sér um húsnæðismál
Grýtubakkahreppur			Sveitarstjórn
Skútustaðahreppur			Atvinnumálanefnd
Svalbarðshreppur			Stöku ákvarðanir sveitastjórnar
Seyðisfjarðarkaupstaður			Bæjarráð
Fjarðabyggð			Starfsmaður framkvæmda- og umhverfissviðs sér um félagslegu íbúðirnar
Vopnafjarðarhreppur		Já	
Fljótsdalshreppur			Sveitarstjórn fer með þessi málefni
Borgarfjarðarhreppur			Þetta er mál hreppsnefndar
Breiðdalshreppur		Já	
Djúpavogshreppur	Já		
Fljótsdalshérað		Já	
Svf. Hornafjörður		Já	
Vestmannaeyjabær		Já	Fjölskyldu -og tómstundaráð fer með húsnæðismál en starfsmenn sviðsins úthuta íbúðum án aðkomu nefndarinnar
Sveitarfélagið Árborg		Já	
Mýrdalshreppur		Já	Í samstarfi við sveitarsjtórn
Skaftárhreppur		Já	Sveitarstjóri sér um úthlutun annarra leiguíbúða en félagslegra
Rangárþing eystra		Já	
Hrunamannahreppur			Sveitarstjórn
Hveragerðisbær		Já	
Skeiða- og Gnúpverjahr.			Sveitarstjórn hefur þau mál á sínum snærum
Bláskógabyggð			Farið er eftir úthlutunarreglum
Samtals	**6**	**23**	**25**

Algengast er að félagsmálanefndum sé falin yfirstjórn húsnæðismála í viðkomandi sveitarfélögum, þetta á við um 23 sveitarfélög. Alls fela svo sex sveitarfélög sérstökum húsnæðisnefndum þetta verkefni. Þá nefndu 25 sveitarfélög eitthvað annað en þetta tvennt, sums staðar fer sveitarstjóri, bæjarráð, bæjarstjórn eða sveitarstjórn með stjórn málaflokksins, sums staðar eru velferðarnefndir eða velferðarsvið nefndar og einnig eru atvinnumálanefnd og byggðaráð nefnd til sögunnar.

Rekstrarvandi sveitarfélaganna vegna leiguíbúða

Í 20. spurningu könnunarinnar var spurt hvort sveitarfélögin ættu við rekstrarvanda að stríða og í 21. spurningu voru svarendur beðnir að leggja mat á rekstrarvanda sveitarfélagsins væri hann fyrir hendi.

Þetta var orðað svo: „Vinsamlegast leggið mat á, með tölu á bilinu frá 0 til 10, með hvaða hætti eftirfarandi fullyrðingar skýra rekstrarvanda sveitarfélagsins vegna reksturs á félagslegum leiguíbúðum. Þar sem 0 stendur fyrir: Skýrir á engan hátt rekstrarvanda og 10 stendur fyrir: Skýrir allan rekstrarvanda."

Tafla 6
Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaganna

	Leigutekjur standa ekki undir rekstri	Leiguíbúðir standa auðar	Of miklar skuldir	Offramboð á íbúðum	Viðhald	Meðaltal
	Skýringar-gildi	***Skýringar-gildi***	***Skýringar-gildi***	***Skýringar-gildi***	***Skýringar-gildi***	***Skýringar-gildi***
Reykjanesbær	10	0	0	0	0	**2,0**
Grindavíkurbær	10	0	0	0	0	**2,0**
Sandgerðisbær	5	0	5	0	0	**2,0**
Grundarfjarðarbær	7		8			**3,0**
Stykkishólmsbær	4	0	6	0	6	**3,2**
Snæfellsbær					10	**2,0**
Ísafjarðarbær	10	0	10	0	3	**4,6**
Reykhólahreppur	10	0	0	0	5	**3,0**
Vesturbyggð	10					**2,0**
Sveitarfélagið Skagafjörður	8	4	7	0	7	**5,2**
Húnaþing vestra	10	0	5	0	4	**3,8**
Sveitarfélagið Skagaströnd	8	5	6	2	8	**5,8**
Norðurþing	10	0	5	5	9	**5,8**
Fjallabyggð	2	4	2		2	**2,0**
Dalvíkurbyggð	9	0	3	0	5	**3,4**
Seyðisfjarðarkaupstaður	2	0	8	0	8	**3,6**
Fljótsdalshreppur	2				1	**0,6**
Djúpavogshreppur	10	0	10	0	0	**4,0**
Fljótsdalshérað	6	2	3	0	3	**2,8**
Breiðdalshreppur	4	0	5	0	10	**3,8**
Sveitarfélagið Hornafjörður	6	0	6	0	8	**4,0**
Vestmannaeyjabær	5	2	8	0	5	**4,0**
Sveitarfélagið Árborg	8	0	3	0	5	**3,2**
Skaftárhreppur	10	0	3	0	6	**3,8**
Rangárþing eystra	5	0	8	0	5	**3,6**
Hrunamannahreppur	6	0	2	0	2	**2,0**
Bláskógabyggð	10					**2,0**
Meðalvægi[4]	**7,2**	**3,4**	**5,7**	**3,5**	**5,6**	**5,1**
Fjöldi sveitarfélaga	**27**	**5**	**20**	**2**	**20**	

[4] Gildi allra svara um hvert atriði voru lögð saman og deilt í með fjölda þeirra sveitarfélaga sem merktu við atriðið (með tölugildi frá 0–10).

Könnunin sýnir að alls glímdu 27 sveitarfélög við rekstarvanda um síðustu áramót, samanborið við 32 sveitarfélög við lok ársins 2015, 26 sveitarfélög við lok ársins 2014, 25 við lok ársins 2013 og 27 við árslok 2012. Sveitarfélögum sem tilgreina rekstrarvanda hefur því fækkað frá fyrra ári og fjöldi þeirra nú nær sá sami og 2012, 2013 og 2014. Athygli vekur að ekkert sveitarfélaga höfuðborgarsvæðisins tilgreindi rekstrarvanda á árinu; 2015 var það aðeins Seltjarnarnesbær sem slíkt gerði og aðeins Hafnarfjörður árið 2014.

Sem fyrr var algengast að leigutekjur stæðu ekki undir rekstri. Þetta var nefnt af öllum nema einu af þeim 27 sveitarfélögum sem hér koma við sögu og meðalvægi skýringargildis þessa atriðis var 7,2 þar sem 10 var hámarkið og er því sá þáttur sem langþyngst vegur þegar rekstrarvandi tengdur leiguíbúðarekstri sveitarfélaganna er skoðaður. Þetta er lítilsháttar hækkun frá 2015, þá var þetta gildi 7,1. Að þessu sinni gáfu 10 sveitarfélög hæsta mögulega gildið, þ.e. 10. Um er að ræða fjölgun frá 2015, þá gáfu sjö sveitarfélög þessu atriði gildið 10. Árið 2014 gáfu aðeins þrjú sveitarfélög þetta hátt gildi. Tvö sveitarfélög á Suðurnesjum gáfu þessu atriði gildið 10 í þessarri könnun, tvö sveitarfélög á Suðurlandi og þrjú á Vestfjörðum.

Alls tilgreindu 20 sveitarfélög of miklar skuldir sem rekstrarvanda og tvö þeirra, Ísafjarðarbær og Djúpavogshreppur, töldu þetta atriði vega mjög þungt (gildi 10). Þetta atriði var nefnt af 24 sveitarfélögum fyrir árið 2015 og fjögur, Reykjanesbær, Ísafjarðarbær, Breiðdalshreppur og Djúpavoghreppur, gáfu atriðinu þá gildið 10.

Þá töldu 20 sveitarfélög vandkvæði með viðhald valda rekstrarvanda. Tvö sveitarfélög, Snæfellsbær og Breiðdalshreppur, gáfu þessu atriði þyngsta mögulega vægi, eða 10. Viðhaldsmálin vógu einnig þungt (gildi 8 eða 9) hjá Sveitarfélaginu Skagaströnd, Norðurþingi, Seyðisfjarðarkaupstað og Sveitarfélaginu Hornafirði.

Loks nefndu fimm sveitarfélög þann rekstrarvanda að íbúðir stæðu auðar (átta árið 2015). Aðeins tvö sveitarfélög nefndu rekstrarvanda vegna offramboðs íbúða (eitt árið 2015).

Í síðasta dálki töflu 6 má sjá meðaltal samanlagðra gilda hvers sveitarfélags hvað snertir alla þá fimm þætti rekstrarvanda sem spurt var um. Uppsafnaður rekstrarvandi náði samkvæmt þessum tölum meðalgildi yfir 5 hjá þremur sveitarfélögum, Sveitarfélaginu Skagafirði, Sveitarfélaginu Skagaströnd og Norðurþingi.

Staðan á leigumarkaðnum

Í 22. spurningu í könnuninni var grenslast fyrir um stöðuna á leigumarkaðnum í hverju sveitarfélagi fyrir sig. Spurt var hvort á markaðnum ríkti jafnvægi, skortur eða nokkur skortur væri á leiguíbúðum eða hvort fyrir lægi offramboð eða nokkurt offramboð.

Tafla 7 Staðan á leigumarkaði í sveitarfélaginu				
Það er skortur á félagslegu húsnæði	**Það er nokkur skortur á félagslegu húsnæði**	**Markaðurinn er í jafnvægi**	**Nokkurt offramboð er á félagslegu húsnæði**	**Offramboð er á félagslegu húsnæði**
Reykjavíkurborg	Seltjarnarneskaupstaður	Snæfellsbær	Fjallabyggð	Djúpavogshreppur
Hafnarfjarðarkaupstaður	Garðabær	Dalabyggð	Norðurþing	
Reykjanesbær	Grindavíkurbær	Reykhólahreppur	Seyðisfjarðarkaupstaður	
Sandgerðisbær	Akraneskaupstaður	Strandabyggð		
Sveitarfélagið Garður	Borgarbyggð	Sveitarfélagið Skagafjörður		
Súðavíkurhreppur	Grundarfjarðarbær	Blönduósbær		
Húnaþing vestra	Stykkishólmsbær	Sveitarfélagið Skagaströnd		
Dalvíkurbyggð	Ísafjarðarbær	Eyjafjarðarsveit		
Sveitarfélagið Hornafjörður	Vesturbyggð	Fjarðabyggð		
Mýrdalshreppur	Akureyrarkaupstaður	Vopnafjarðarhreppur		
Bláskógabyggð	Svalbarðsstrandarhreppur	Fljótsdalshreppur		
	Grýtubakkahreppur	Vestmannaeyjabær		
	Skútustaðahreppur	Rangárþing eystra		
	Borgarfjarðarhreppur			
	Fljótsdalshérað			
	Sveitarfélagið Árborg			
	Hrunamannahreppur			
	Hveragerðisbær			
	Skeiða- og Gnúpverjahreppur			
11 sveitarfélög	**19 sveitarfélög**	**13 sveitarfélög**	**3 sveitarfélög**	**1 sveitarfélag**

Fram kemur í svörum við þessarri spurningu að 30 sveitarfélög töldu sig búa við skort eða nokkurn skort á leiguíbúðum (flest, eða 19, nefndu nokkurn skort). Þá töldu 13 sveitarfélög leigumarkaðinn vera í jafnvægi, þrjú nefndu nokkurt offramboð og eitt offramboð (þ.e. ekki einungis „nokkurt offramboð“). Veruleg fjölgun er frá fyrra ári meðal þeirra sveitarfélaga sem nefna skort á félagslegu húsnæði, þ.e. úr sex í 11. Aftur á móti fækkar verulega þeim sveitarfélögum sem telja sig búa við jafnvægi á markaði, eða úr 23 í 13.

Fjöldi umsókna um félagslegt leiguhúsnæði, biðlistar og biðtími

Í spurningum 23–29 var spurt hversu margar umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði hefðu borist sveitarfélaginu á könnunarárinu, hve margir umsækjendur hefðu verið á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði við lok þess árs og hve langur biðtími væri að meðaltali eftir félagslegri íbúð. Úrvinnslu úr svörum sveitarfélaganna má sjá í töflum 8–11.

Tafla 8 Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði 2016			
	Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði 2016	**Umsóknir sem voru samþykktar**	**Umsóknum sem var hafnað/synjað**
Reykjavíkurborg	1.136	530	447
Seltjarnarneskaupstaður	7	6	1
Garðabær	39	39	0
Hafnarfjarðarkaupstaður	56	48	8
Reykjanesbær	79	6	0
Grindavíkurbær	10	1	0
Sandgerðisbær	8	8	0
Sveitarfélagið Garður	9	8	1
Akraneskaupstaður	16	1	0
Borgarbyggð	12	12	0
Grundarfjarðarbær	2	1	1
Stykkishólmsbær	8	3	5
Snæfellsbær	3	3	0
Dalabyggð	0	0	0
Ísafjarðarbær	36	12	0
Reykhólahreppur	1	1	0
Vesturbyggð	5	5	
Súðavíkurhreppur	2		2
Strandabyggð	0	0	0
Sveitarfélagið Skagafjörður	33	28	5
Húnaþing vestra	16	2	0
Blönduósbær	2	2	0
Sveitarfélagið Skagaströnd	4	4	0
Akureyrarkaupstaður	120	77	43
Norðurþing	21	10	11
Fjallabyggð	14	4	10
Dalvíkurbyggð	12	0	0
Eyjafjarðarsveit	2	0	0
Svalbarðsstrandarhreppur	2	1	1
Grýtubakkahreppur	0	0	0
Skútustaðahreppur	0	0	0
Seyðisfjarðarkaupstaður	1	1	0
Fjarðabyggð	12	8	
Vopnafjarðarhreppur	1	1	0
Djúpavogshreppur	2	2	0
Fljótsdalshérað	12	12	0
Sveitarfélagið Hornafjörður	22	22	0
Vestmannaeyjabær	10	10	0
Sveitarfélagið Árborg	27	17	10
Mýrdalshreppur	7	1	6
Skaftárhreppur	1	1	0
Hrunamannahreppur	2	1	1
Hveragerðisbær	8	8	
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	1		1
Bláskógabyggð	2	2	0
Samtals	**1.763**	**898**	**553**
Reykjavíkurborg	1.136	530	447
Kraginn	102	93	9
Suðurnes	106	23	1
Vesturland	41	20	6
Vestfirðir	44	18	2
Norðurland vestra	55	36	5
Norðurland eystra	171	92	65
Austurland	50	46	0
Suðurland	58	40	18
Samtals	**1.763**	**898**	**553**

Umsækjendur um félagslegar leiguíbúðir eru flestir í Reykjavík og í þremur öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Um 65% umsóknanna varða þannig leiguíbúðir í Reykjavík og um 70% höfuðborgarsvæðið í heild. Önnur sveitarfélög með talsverðan umsóknafjölda eru Akureyrarkaupstaður, Reykjanesbær, Hafnarfjarðarkaupstaður, Garðabær og Ísafjarðarbær. Utan höfuðborgarsvæðisins eru umsóknir flestar á Norðurlandi eystra.

Í töflu 9 er sýndur fjöldi umsækjenda á biðlista eftir félagslegu húsnæði og hve langur biðtíminn er að meðaltali hjá einstökum sveitarfélögum. Upplýsingarnar um umsækjendurna eru brotnar niður bæði eftir fjölskyldugerð og fjölda barna. Skipting eftir barnafjölda er nýjung í þessari könnun.

Tafla 9
Biðlistar og biðtími eftir félagslegu húsnæði við árslok 2016

					Einstæðir foreldrar, fjöldi umsókna eftir fjölda barna				Hjón/sambúðarfólk, fjöldi umsókna eftir fjölda barna				
	Á bið-lista, lok árs 2016	**Ein-stakl-ingar**	**Ein-stætt for-eldri**	**Hjón/sam-búð-ar-fólk**	**1 barn**	**2 börn**	**3 börn**	**4+ börn**	**1 barn**	**2 börn**	**3 börn**	**4+ börn**	**Meðal-biðtími félagsl. leiguíb. (mánuðir)**
Reykjavíkurborg	893	685	174	34	115	48	10	1	9	9	2	2	36
Seltjarnarneskaupstaður	5	2	3	0	1	2	0	0	0	0	0	0	18
Garðabær	39	19	16	4	11	3	2	0	0	1	0	0	
Hafnarfjarðarkaupstaður	168	99	64	5	45	16	2	1	1	1	0	1	48
Reykjanesbær	73	56	9	8	4	5			2	2	2	2	12
Grindavíkurbær	10	3	7	0	2	2	3	0	0	0	0	0	12
Sandgerðisbær	19	11	6	2	2	2	2	0	1	0	0	0	
Sveitarfélagið Garður	18	4	11	3	7	3				1			
Akraneskaupstaður	22	10	8	4	3	1	3	1	1	0	0	0	
Borgarbyggð	5	2	2	1	2	0	0	0	1	0	0	0	4
Grundarfjarðarbær	2	2			0	0	0	0					6
Stykkishólmsbær	10	2	2	6	2	2	0	0	1	1	0	0	3
Ísafjarðarbær	24	8	5	11	4	1	0	0	4	3	1	0	8
Vesturbyggð	2	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	1	3
Súðavíkurhreppur	2	1		1	0	0	0	0		2			3
Svf. Skagafjörður	13	5	8	0	2	2	3	1	0	0	0	0	3
Húnaþing vestra	11	6		5		1				1	1		
Akureyrarkaupstaður	143	77	51	15	27	25	2	1	3	2	1	1	30
Norðurþing	9	7	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	15
Dalvíkurbyggð	14	9	4	2	2	0	1	0	1	0	0	0	2
Fjarðabyggð	6		3	3	1	2				2	1		5
Fljótsdalshérað	13	9	4	0	2	1		1	0	0	0	0	1
Svf. Hornafjörður	31	7	7	16	5	1	0	0	1	4	0	0	18
Vestmannaeyjabær	14	11	2	1	1	1	0	0	0	0	0	0	12
Sveitarfélagið Árborg	49	29	15	5	6	8	1	0	1	3	1	0	12
Mýrdalshreppur	6			6	0	0	0	0	4	2	0	0	12
Hrunamannahreppur	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Hveragerðisbær	11	5	5	1	2	2	1			1			36
Landið allt	**1.613**	**1.070**	**407**	**136**	**246**	**129**	**30**	**6**	**29**	**36**	**9**	**7**	**13,3**
Reykjavíkurborg	893	685	174	34	115	48	10	1	9	9	2	2	36,0
Kraginn	212	120	83	9	57	21	4	1	1	2	0	1	33,0
Suðurnes	120	74	33	13	15	12	5	0	3	3	2	2	12,0
Vesturland	39	16	12	11	7	3	3	1	2	1	0	0	4,3
Vestfirðir	28	9	5	14	4	1	0	0	4	6	1	1	4,7
Norðurland vestra	24	11	8	5	2	3	3	1	0	1	1	0	3,0
Norðurland eystra	166	93	56	18	29	26	3	1	4	2	1	1	15,7
Austurland	50	16	14	19	8	4	0	1	1	6	1	0	8,0
Suðurland	81	46	22	13	9	11	2	0	5	6	1	0	15,6
Landið allt	**1.613**	**1.070**	**407**	**136**	**246**	**129**	**30**	**6**	**29**	**36**	**9**	**7**	**13,3**

Umsækjendur á biðlistum sveitarfélaganna voru samtals 1.613, sem er áþekk tala og við lok ársins 2015 er þeir voru 1.688, 2014 voru þeir 1.652. Lunginn af umsóknunum er frá einstaklingum (1.070) sem svarar til 66,3% umsóknanna, eða einstæðum foreldrum (407). Innan við 10% umsóknanna voru frá hjónum eða sambúðarfólki. Nær 70% umsækjenda á biðlistum var að finna á höfuðborgarsvæðinu.

Eins og við mátti búast eru umsækjendur flestir í fjölmennustu sveitarfélögunum, Reykjavík, Hafnarfirði og Akureyri.[5] Biðtími var lengstur, 48 mánuðir, hjá Hafnarfjarðarkaupstað, þá 36 mánuðir hjá Reykjavíkurborg og Hveragerðisbæ og 30 mánuðir hjá Akureyrarkaupstað. Meðalbiðtími fyrir öll sveitarfélög landsins reyndist vera 13,3 mánuðir, rúmlega eitt ár.

Í töflu 10 er sýndur fjögurra ára samanburður eftir landshlutum fyrir tímabilið 2014–2016 hvað snertir bæði fjölda þeirra umsókna sem sveitarfélögunum bárust um félagslegt leiguhúsnæði á þessu tímabili og einnig fjölda þeirra sem eru á biðlistum sveitarfélaganna. Í því skyni að ná fram sambærilegum talnaröðum eru einungis birtar tölur fyrir þau sveitarfélög sem gáfu upp tölur um þessi atriði öll fjögur árin, 2013, 2014, 2015 og 2016. Heildartölurnar fyrir landið allt eru því lægri en sjá má í þeim töflum sem sýna stöðuna á hverju ári fyrir sig.

Tafla 10
Umsóknir og biðlistar eftir landshlutum, 2013–2016

	Umsóknir um félagslegar leiguíbúðir 2013–2016					Biðlistar eftir félagslegum leiguíbúðum 2013–2016				
	2013	2014	2015	2016	Breyting 2015–16 %	2013	2014	2015	2016	Breyting 2015–16 %
Reykjavík	1.165	1.089	1.101	1.136	3,2	843	827	723	893	23,5
Kraginn	85	79	54	63	16,7	536	466	464	195	-58,0
Suðurnes	41	18	26	18	-30,8	25	21	26	29	11,5
Vesturland	13	15	12	22	83,3	7	6	5	10	100,0
Vestfirðir	46	29	32	43	34,4	-	-	-	-	-
Norðurland vestra	33	52	51	39	-23,5	21	25	29	24	-17,2
Norðurland eystra	225	187	152	167	9,9	23	13	10	23	130,0
Austurland	32	22	27	34	25,9	32	24	33	37	12,1
Suðurland	9	8	15	18	20,0	10	6	15	25	66,7
Landið allt	**1.649**	**1.499**	**1.470**	**1.540**	**4,8**	**1.497**	**1.388**	**1.305**	**1.236**	**-5,3**

Umsóknum um félagslegar leiguíbúðir fór fækkandi 2013–2015, en milli 2015 og 2016 varð á hinn bóginn um 5% fjölgun umsækjenda. Mest hlutfallsleg fjölgun varð á Vesturlandi. Á biðlistum sveitarfélaganna hefur aftur á móti fækkað á landsvísu öll ár eftir 2013 og fækkun um 5% varð á milli áranna 2015 og 2016. Í Reykjavík varð samt talsverð fjölgun 2015–2016, þ.e. um 170 manns eða 23,5%. Á landsbyggðinni er þróunin sveiflukenndari, enda fjöldatölur þar mun lægri en á höfuðborgarsvæðinu.

Í töflu 11 hér á eftir er birtur samanburður á lengd biðlista árin 2014, 2015 og 2016 (þessarar spurningar var ekki spurt fyrir árið 2014).[6]

[5] Kópavogsbær svaraði ekki spurningunni að þessu sinni.
[6] Reiknuð meðaltöl fyrir einstaka landshluta og fyrir landið í heild eru vegin til samræmis við mismunandi íbúafjölda einstakra sveitarfélaga. Þetta skýrir mismuninn við meðaltölin í töflu 9; þar eru meðaltölin miðuð við fjölda sveitarfélaga og jafnt vægi hvers sveitarfélags, en hér við mismunandi íbúafjölda í hverju sveitarfélagi.

Tafla 11 Meðalbiðtími eftir félagslegu húsnæði eftir að umsókn er samþykkt, við árslok 2014, 2015 og 2016			
	Meðalbiðtími (mánuðir) 2014	**Meðalbiðtími (mánuðir) 2015**	**Meðalbiðtími (mánuðir) 2016**
Reykjavíkurborg	29	38	36
Kópavogsbær	30	36	-
Seltjarnarnesbær	-	18	18
Hafnarfjarðarkaupstaður	-	42	48
Mosfellsbær	12	18	-
Reykjanesbær	-	-	12
Grindavíkurbær	11	10	12
Sandgerðisbær	18	-	-
Akraneskaupstaður	30	12	-
Borgarbyggð	-	-	4
Grundarfjarðarbær	-	-	6
Stykkishólmsbær	8	8	3
Ísafjarðarbær	-	-	8
Vesturbyggð	3	-	3
Súðavíkurhreppur	-	-	3
Sveitarfélagið Skagafjörður	18	15	3
Húnaþing vestra	-	1	-
Blönduósbær	3	4	-
Sveitarfélagið Skagaströnd	-	1	-
Húnavatnshreppur	12	-	-
Akureyrarkaupstaður	18	30	30
Norðurþing	6	6	15
Dalvíkurbyggð	5	6	2
Grýtubakkahreppur	12	18	-
Fjarðabyggð	-	3	5
Fljótsdalshérað	3	1	1
Sveitarfélagið Hornafjörður	-	18	18
Vestmannaeyjabær	12	12	12
Sveitarfélagið Árborg	-	12	12
Mýrdalshreppur	-	-	12
Rangárþing ytra	-	6	-
Hrunamannahreppur	-		6
Hveragerðisbær	24	24	36
Sveitarfélagið Ölfus	-	12	-
Landið allt	**25,4**	**31,7**	**31,5**
Reykjavík	29,0	38,0	36,0
Kraginn	28,7	36,8	46,2
Suðurnes	13,3	10,0	12,0
Vesturland	19,4	10,2	4,2
Vestfirðir	3,0	0,0	3,0
Norðurland vestra	13,5	6,9	3,0
Norðurland eystra	14,9	24,9	26,6
Austurland	3,0	5,8	7,0
Suðurland	12,9	11,9	12,4
Landið allt	**25,4**	**31,7**	**31,5**

Biðtími eftir húsnæði (eftir að umsókn er samþykkt) hefur að meðaltali styst örlítið, úr 31,7 mánuðum árið 2015 í 31,5 mánuði árið 2016. Milli áranna 2014 og 2015 hafði hann hins vegar lengst um rétt rúmlega sex mánuði. Biðtíminn styttist lítillega í Reykjavík, en lengdist upp í 48 mánuði, þ.e. fjögur ár, í Hafnarfirði, þar sem biðtíminn á landsmælikvarða er lengstur. Biðtíminn lengist mest í Hveragerðisbæ, úr 24 mánuðum í 36 mánuði. Biðtíminn er

yfirleitt styttri á landsbyggðinni en á höfuðborgarsvæðinu, með Norðurland eystra sem skýra undantekningu.

Ýmsir þættir tengdir rekstri leiguíbúða sveitarfélaganna

Í 30.–34. spurningu könnunarinnar var leitað svara varðandi ýmsa þætti sem snúa að rekstri leiguíbúða sveitarfélaganna.

Í spurningum 30 og 31 var spurt um íbúðir sem sveitarfélögin leigðu af öðrum og framleigðu síðan til skjólstæðinga sinna.

Tafla 12
Fjöldi íbúða sem sveitarfélög leigja af öðrum

Leigir sveitarfélagið húsnæði af einstaklingum, félagasamtökum eða lögaðilum til afnota fyrir skjólstæðinga sína?

	Leigt af lögaðilum	Leigt af einstaklingum	Leigt af félagasamtökum	Samtals
Reykjavíkurborg	22	0	89	111
Seltjarnarneskaupstaður	0	1	0	1
Hafnarfjarðarkaupstaður	11			11
Reykjanesbær	11	0	0	11
Grindavíkurbær	0	1	0	1
Akraneskaupstaður	1	2	1	4
Borgarbyggð	2	1		3
Grundarfjarðarbær	2			2
Snæfellsbær	3	0	0	3
Reykhólahreppur	0	0	0	0
Strandabyggð	1	0	0	1
Sveitarfélagið Skagafjörður	2	0	5	7
Dalvíkurbyggð	1	0	0	1
Sveitarfélagið Hornafjörður	0	0	2	2
Sveitarfélagið Árborg	0	2	0	2
Hveragerðisbær	1			1
Bláskógabyggð	1	0	0	1
Samtals	**58**	**7**	**97**	**162**

Alls reyndust 17 sveitarfélög framleigja 162 íbúðir og voru flestar, eða 97, í eigu félagasamtaka. Íbúðir í eigu lögaðila voru 58 og sjö í eigu einstaklinga. Reykjavíkurborg er sá aðili sem er með langflestar íbúðir í framleigu, samtals 111, þar af 89 frá félagasamtökum. Önnur sveitarfélög sem framleigja fleiri en 10 íbúðir eru Hafnarfjarðarkaupstaður og Reykjanesbær (11 íbúðir hvort sveitarfélag). Alls var því um að ræða 133 (af 162 á öllu landinu) íbúðir í framleigu hjá þessum þremur sveitarfélögum. Samkvæmt könnuninni fyrir 2015 voru þá 17 sveitarfélög með 197 íbúðir í framleigu.

Í töflu 13 hér á eftir eru tekin saman svör við spurningum 32–34 um rekstrarfélög leiguíbúða sveitarfélaganna og um greiðslu þeirra á sérstökum húsaleigubótum og hversu margir einstaklingar eða heimili fengu húsaleigubætur árin 2015 og 2016.

Tafla 13 Rekstrarfélög – sérstakar húsaleigubætur						
	Rekstur leiguíbúða er í rekstrarfélagi	**Sv.félag greiðir sérstakar húsal.bætur**	**Sérstakar húsal.bætur 2014, fjöldi einstkl./ heimila**	**Sérstakar húsal.bætur 2015, fjöldi einstkl./ heimila**	**Sérstakar húsal.bætur 2016, fjöldi einstkl./ heimila**	**Breyting milli áranna 2015–2016**
Reykjavíkurborg	Já	Já	3.494	3.502	3.446	-56
Kópavogsbær		*Já*	363	634	*634*	*0*
Seltjarnarneskaupstaður		Já	13	17	18	1
Garðabær	Já	Já	27	33	40	7
Hafnarfjarðarkaupstaður		Já	522	515	455	-60
Mosfellsbær		*Já*	87	29	*29*	*0*
Reykjanesbær	Já	Já		232	120	-112
Grindavíkurbær		Já	25	26	33	7
Sandgerðisbær		Já	10	13	14	1
Sveitarfélagið Garður		Já		4	12	8
Akranes		Já	70	76	92	16
Borgarbyggð		Já	45	45	45	0
Dalabyggð				1		-1
Ísafjarðarbær	Já	Já	23	12	18	6
Vesturbyggð	Já					0
Strandabyggð		Já		2	2	0
Sveitarfélagið Skagafjörður		Já	12	14	13	-1
Akureyrarkaupstaður		Já	398	400	450	50
Norðurþing		Já			6	6
Dalvíkurbyggð		Já	31	52	12	-40
Svalbarðsstrandarhreppur			1	2		-2
Skútustaðahreppur		Já			6	6
Fjarðabyggð		Já		15	4	-11
Fljótsdalshreppur	Já					0
Djúpavogshreppur		Já			2	2
Fljótsdalshérað		Já	13	20	12	-8
Sveitarfélagið Hornafjörður		Já	13	20	12	-8
Sveitarfélagið Árborg	Já	Já		108	179	71
Rangárþing eystra				4		-4
Rangárþing ytra			0	2		-2
Hveragerðisbær		Já	11	12	12	0
Sveitarfélagið Ölfus				8		-8
Samtals	**7**	**25**	**5.158**	**5.798**	**5.616**	**-130**

Samtals sögðust sjö sveitarfélög vera með rekstrarfélag um útleigustarfsemi á félagslegum leiguíbúðum. Það gera tvö af fimm stærstu sveitarfélögunum, þ.e. Reykjavíkurborg og Reykjanesbær, en eins og árið 2015 vantar Akureyrarkaupstað, Hafnarfjarðarkaupstað og Kópavogsbæ í þennan hóp. Sveitarfélög sem segjast hafa myndað rekstrarfélög áttu alls 2.990 af 5.089 íbúðum íslenskra sveitarfélaga, eða 58,8% þeirra.

Þá kom fram að 25 sveitarfélög greiða sérstakar húsaleigubætur til þeirra leigjenda sinna sem búa við erfiðastar aðstæður. Þetta er þremur sveitarfélögum færra en 2015. Sem fyrr greiða öll stærri sveitarfélög á suðvesturhorninu, allt frá Árborg til Borgarbyggðar, sérstakar húsaleigubætur og flest fjölmennari sveitarfélög á landsbyggðinni gera slíkt hið sama. Sveitarfélög sem greiða sérstakar húsaleigubætur áttu alls 4.465, eða 87,7%, allra leiguíbúða sveitarfélaga. Þetta er lítils háttar hækkun frá árinu 2015, þá var samsvarandi hlutfallstala 87,5%. Við lok ársins 2014 var þetta hlutfall 85,7% og 84,8% árið 2013. Þetta hlutfall hefur því hægt og rólega farið

hækkandi undanfarin ár. Lítils háttar fækkun virðist verða milli áranna 2015 og 2016 á fjölda þeirra heimila eða einstaklinga sem fá greiddar sérstakar húsaleigubætur.[7]

Leigugjald á fermetra

Í spurningu nr. 35 var spurt um fjárhæð leigugjalds á fermetra í leiguíbúðum sveitarfélaganna. Svörin má sjá í töflu 14 (eitt sveitarfélag, Akraneskaupstaður, nefndi mánaðarlega heildarleigu en ekki mánaðarleigu á fermetra).

Tafla 14
Meðalleigugjald á fermetra í leiguíbúðum sveitarfélaga 2016

	Stúdíóíbúð	2 herbergi	3 herbergi	4 herbergi eða fleiri
Reykjavíkurborg	1.664	1.647	1.502	1.210
Seltjarnarneskaupstaður	1.600	1.800	1.600	1.200
Garðabær	1.889	1.816	1.656	745
Hafnarfjarðarkaupstaður	1.090	1.090	1.090	1.090
Kraginn	1.561	1.588	1.462	1.061
Reykjanesbær	1.026	1.026	1.026	1.026
Grindavíkurbær	0	1.202	1.189	1.657
Sandgerðisbær	0	813	959	992
Sveitarfélagið Garður	990	990	990	990
Suðurnes	1.008	1.008	1.041	1.166
Akraneskaupstaður	61.003	83.880	91.198	-
Borgarbyggð	930	930	930	930
Grundarfjarðarbær	0	1.166	1.167	1.166
Stykkishólmsbær	1.415	1.415	1.042	1.042
Snæfellsbær	1.381	932	862	843
Dalabyggð	0	0	886	610
Vesturland	1.242	1.111	977	918
Ísafjarðarbær	0	1.110	1.110	832
Reykhólahreppur	900	800	800	800
Vesturbyggð	0	901	901	0
Súðavíkurhreppur	0	700	700	650
Strandabyggð	0	1.065	884	718
Vestfirðir	900	915	879	750
Sveitarfélagið Skagafjörður	1.043	1.043	1.043	1.043
Húnaþing vestra	0	770	667	827
Blönduósbær	1.050	1.050	1.050	1.050
Sveitarfélagið Skagaströnd	0	765	771	737
Norðurland vestra	1.047	907	883	914
Norðurþing	0	1.100	1.000	950
Fjallabyggð	1.071	1.071	1.071	1.071
Dalvíkurbyggð	0	1.032	1.024	959
Eyjafjarðarsveit	910	910	910	910
Svalbarðsstrandarhreppur	0	1.516	1.488	0
Grýtubakkahreppur	0	0	1.200	1.200
Norðurland eystra	991	1.126	1.116	1.018
Fjarðabyggð	1.248	1.050	850	690
Vopnafjarðarhreppur	984	984	774	774
Fljótsdalshreppur	0	0	0	0
Borgarfjarðarhreppur	0	800	670	700
Djúpavogshreppur	0	0	800	0
Fljótsdalshérað	0	951	959	959
Breiðdalshreppur	0	683	646	628
Sveitarfélagið Hornafjörður	1.230	1.220	1.170	1.120
Austurland	1.154	948	823	812
Vestmannaeyjabær	835	835	835	835
Mýrdalshreppur	0	0	1.220	1.000
Skaftárhreppur	860	860	860	860
Hrunamannahreppur	1.100	1.100	1.000	900
Hveragerðisbær	1.610	0	978	1.333
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	0	300	1.190	821
Suðurland	1.101	774	1.014	958
Landið allt	**1.182**	**1.040**	**1.012**	**944**

[7] Kópavogur og Mosfellsbær svöruðu spurningum um hvort greiddar væru séstakar húsaleigubætur hvorki játandi né neitandi. Rétt er þó talið, þar sem þessu atriði er ekki neitað á afgerandi hátt, að reikna með því að bæði sveitarfélögin greiði áfram sérstakar húsaleigubætur, enda hafa þau bæði svarað spurningunni játandi í öllum fyrri könnunum frá árinu 2010. Um tölu þeirra sem fá sérstakar húsaleigubætur í þessum sveitarfélögum eru notaðar sömu tölur og gefnar voru upp fyrir árið 2015.

Hæst er meðalleigan á höfuðborgarsvæðinu og innan þess var hún hæst í Garðabæ, Reykjavík og Seltjarnarneskaupstað. Meðalleiga á fermetra utan höfuðborgarsvæðisins er oftar en ekki um eða undir 1.000 kr. Sé litið til einstakra landshluta var meðalleigan lægst á Vestfjörðum og því næst á Norðurlandi eystra og Austurlandi.

Ákvörðun leiguverðs í félagslegu leiguhúsnæði sveitarfélaganna

Í spurningu nr. 36 var leitað svara við því hvernig leiguverð væri ákvarðað hjá sveitarfélögunum. Svörin eru sýnd í töflunni hér á eftir.

Tafla 15
Ákvörðun leiguverðs félagslegs húsnæðis

	Full markaðs-leiga	Hlutfall af markaðs-leigu	Reglur Íbúða-lána-sjóðs	Ákvörðun sveitar-félags	Á annan hátt:
Reykjavíkurborg				Já	Leiga er ákvörðuð sem hlutfall af fasteignamati ársins 2017 frá febr. 2017
Seltjarnarneskaupstaður				Já	
Garðabær			Já		
Hafnarfjarðarkaupstaður				Já	
Kjósarhreppur					
Reykjanesbær			Já	Já	
Grindavíkurbær			Já		
Sandgerðisbær				Já	
Sveitarfélagið Garður				Já	
Sveitarfélagið Vogar					
Akranes				Já	
Skorradalshreppur					
Hvalfjarðarsveit					
Borgarbyggð			Já		
Grundarfjarðarbær				Já	
Helgafellssveit					
Stykkishólmsbær				Já	
Eyja- og Miklaholtshreppur					
Snæfellsbær				Já	
Dalabyggð				Já	
Bolungarvíkurkaupstaður					
Ísafjarðarbær	Já				
Reykhólahreppur				Já	
Tálknafjarðarhreppur					
Vesturbyggð				Já	
Súðavíkurhreppur				Já	
Árneshreppur					
Kaldrananeshreppur					
Strandabyggð				Já	
Sveitarfélagið Skagafjörður				Já	Húsnæði leigt á félagslegum forsendum leigist 20% lægra en skv. svari við spurningu nr. 30
Húnaþing vestra			Já		
Blönduósbær				Já	
Sveitarfélagið Skagaströnd				Já	
Skagabyggð					
Húnavatnshreppur					
Akrahreppur					
Akureyrarkaupstaður				Já	
Norðurþing				Já	
Fjallabyggð				Já	
Dalvíkurbyggð				Já	
Eyjafjarðarsveit				Já	
Hörgársveit					
Svalbarðsstrandarhreppur		Já			
Grýtubakkahreppur	Já				
Skútustaðahreppur				Já	
Tjörneshreppur					

Þingeyjarsveit					
Svalbarðshreppur					
Langanesbyggð					
Seyðisfjarðarkaupstaður				Já	Einu sinni á ári - reiknað út frá bygg.vísitölu
Fjarðabyggð				Já	
Vopnafjarðarhreppur				Já	
Fljótsdalshreppur					Ákvörðun rekstarfélags
Borgarfjarðarhreppur				Já	Reksturinn stendur undir sér
Breiðdalshreppur					
Djúpavogshreppur				Já	
Fljótsdalshérað				Já	
Sveitarfélagið Hornafjörður				Já	Með hliðsjón af markaðsleigu
Vestmannaeyjabær		Já		Já	
Sveitarfélagið Árborg				Já	
Mýrdalshreppur				Já	
Skaftárhreppur				Já	
Ásahreppur					
Rangárþing eystra					
Rangárþing ytra					
Hrunamannahreppur				Já	
Hveragerðisbær			Já	Já	
Sveitarfélagið Ölfus					
Grímsnes- og Grafningshreppur					
Skeiða- og Gnúpverjahreppur				Já	
Bláskógabyggð				Já	Sveitarstjórn ákveður verðflokka
Samtals	**2**	**2**	**6**	**39**	**7**

Mikill meirihluti sveitarfélaganna, eða 39, standa sjálf að ákvörðunum um það hver leigan eigi að vera í leiguíbúðum þeirra. Sex þeirra vísa í viðmiðunarreglur Íbúðalánasjóðs, tvö nefna fulla markaðleigu og önnur tvö hluta markaðsleigu. Þá nefndu sjö sveitarfélög aðrar viðmiðanir (sjá síðasta dálk töflu 15).

Ástand og viðhald leiguhúsnæðis sveitarfélaganna

Í tveimur síðustu spurningum könnunarinnar, nr. 37 og 38, var annars vegar spurt um ástand leiguhúsnæðis sveitarfélaganna og hins vegar um fjölda þeirra íbúða sem þörfnuðust viðhalds.

Tafla 16
Ástand og viðhaldsþörf leiguíbúða sveitarfélaganna

	Mjög gott	Gott	Hvorki gott né slæmt	Slæmt	Mjög slæmt	Fjöldi íbúða sem þarfnast viðhalds:
Reykjavíkurborg		Gott				250
Seltjarnarneskaupstaður			Hvorki gott né slæmt			3
Garðabær	Mjög gott					35
Hafnarfjarðarkaupstaður		Gott				10
Reykjanesbær		Gott				238
Grindavíkurbær	Mjög gott					3
Sandgerðisbær		Gott				
Sveitarfélagið Garður		Gott				1
Akranes		Gott				15
Borgarbyggð				Slæmt		14
Grundarfjarðarbær		Gott				0
Stykkishólmsbær			Hvorki gott né slæmt			5
Snæfellsbær			Hvorki gott né slæmt			15
Dalabyggð			Hvorki gott né slæmt			6
Ísafjarðarbær			Hvorki gott né slæmt			55
Reykhólahreppur				Slæmt		3
Vesturbyggð		Gott				2
Súðavíkurhreppur		Gott				2

Strandabyggð				Slæmt		5
Sveitarfélagið Skagafjörður		Gott				30
Húnaþing vestra		Gott				
Blönduósbær		Gott				4
Sveitarfélagið Skagaströnd			Hvorki gott né slæmt			21
Akureyrarkaupstaður		Gott				
Norðurþing				Slæmt		50
Fjallabyggð			Hvorki gott né slæmt			29
Dalvíkurbyggð		Gott				8
Eyjafjarðarsveit		Gott				0
Svalbarðsstrandarhreppur	Mjög gott					0
Grýtubakkahreppur		Gott				3
Skútustaðahreppur			Hvorki gott né slæmt			3
Seyðisfjarðarkaupstaður				Slæmt		8
Fjarðabyggð			Hvorki gott né slæmt			18
Vopnafjarðarhreppur		Gott				7
Fljótsdalshreppur			Hvorki gott né slæmt			7
Borgarfjarðarhreppur		Gott				2
Djúpavogshreppur		Gott				4
Fljótsdalshérað		Gott				2
Breiðdalshreppur			Hvorki gott né slæmt			13
Sveitarfélagið Hornafjörður			Hvorki gott né slæmt			18
Vestmannaeyjabær			Hvorki gott né slæmt			4
Sveitarfélagið Árborg		Gott				7
Mýrdalshreppur		Gott				0
Skaftárhreppur			Hvorki gott né slæmt			2
Hrunamannahreppur		Gott				4
Hveragerðisbær			Hvorki gott né slæmt			2
Skeiða- og Gnúpverjahr.	Mjög gott					0
Bláskógabyggð			Hvorki gott né slæmt			2
Samtals	**4**	**23**	**16**	**5**	**0**	**910**

Meirihluti sveitarfélaganna, 27 af 48 er svöruðu spurningunni, töldu ástand leiguíbúða sinna ýmist mjög gott eða gott, þar af næstum helmingur, 23 af 48, mjög gott. Á höfuðborgarsvæðinu töldu öll sveitarfélögin nema Seltjarnarnesbær ástandið gott, Seltjarnarnesbær nefndi hvorki gott né slæmt ástand. Fimm sveitarfélög, Borgarbyggð, Reykhólahreppur, Strandabyggð, Norðurþing og Seyðisfjarðarkaupstaður töldu ástand leiguíbúða sinna slæmt. Í þessum flokki voru þrjú sveitarfélög árið á undan. Ekkert sveitarfélaganna í könnuninni tilgreindi að ástandið væri mjög slæmt hjá sér.

Alls tilgreindu sveitarfélögin að 910 íbúðir þörfnuðust viðhalds. Þetta er talsvert hærri tala en sú (719) sem kom fram í könnuninni fyrir árið 2015. Árið 2014 töldu sveitarfélögin aðeins 440 íbúðir vera viðhaldsþurfi. Reykjavíkurborg nefndi hæstu töluna, eða 250 íbúðir, sem þó er lækkun um 50 íbúðir frá fyrra ári.

Viðauki: Íbúðafjöldi sveitarfélaganna – heildaryfirlit

Skipting leiguíbúða eftir sveitarfélögum og landshlutum 2016 og 2015							
	Félagslegar leiguíbúðir	**Leiguíbúðir aldraðra**	**Leiguíbúðir fatlaðra**	**Aðrar leiguíbúðir**	**Alls 2016**	**Alls 2015**	**Breyting 2015-2016**
Reykjavíkurborg	**1.926**	**379**	**140**	**0**	**2.445**	**2.326**	**119**
Kópavogsbær	318	84	34		436	434	2
Seltjarnarneskaupstaður	5	5	5	1	16	15	1
Garðabær	17	5	6	7	35	35	0
Hafnarfjarðarkaupstaður	216	14	15	0	245	247	-2
Mosfellsbær	30				30	35	-5
Kjósarhreppur					0	0	0
Kraginn	**586**	**108**	**60**	**8**	**762**	**766**	**-4**
Reykjanesbær	176	61	1	0	238	243	-5
Grindavíkurbær	17	12	6	0	35	35	0
Sandgerðisbær	8	7	0	1	16	16	0
Sveitarfélagið Garður	5	10	0		15	0	15
Sveitarfélagið Vogar					0	0	0
Suðurnes	**206**	**90**	**7**	**1**	**304**	**294**	10
Akranes	21	0	6	0	27	31	-4
Skorradalshreppur					0	2	-2
Hvalfjarðarsveit					0	0	0
Borgarbyggð	22			1	23	28	-5
Grundarfjarðarbær	3	15			18	18	0
Helgafellssveit					0	0	0
Stykkishólmsbær	9	16	0	0	25	25	0
Eyja- og Miklaholtshreppur					0	0	0
Snæfellsbær	26	4	0	2	32	32	0
Dalabyggð	3	2	0	5	10	10	0
Vesturland	**84**	**37**	**6**	**8**	**135**	**146**	**-11**
Bolungarvíkurkaupstaður					0	25	-25
Ísafjarðarbær	102	24	2	1	129	133	-4
Reykhólahreppur	2	0	0	9	11	12	-1
Tálknafjarðarhreppur	3	0	0	2	5	5	0
Vesturbyggð	6	8	2	6	22	30	-8
Súðavíkurhreppur	2	2	0	5	9	8	1
Árneshreppur					0	0	0
Kaldrananeshreppur					0	0	0
Strandabyggð	5	0	1	2	8	8	0
Vestfirðir	**120**	**34**	**5**	**25**	**184**	**221**	**-37**
Sveitarfélagið Skagafjörður	52	6	5	7	70	78	-8
Húnaþing vestra	17	22	5	9	53	53	0
Blönduósbær	7	10	1	20	38	42	-4
Sveitarfélagið Skagaströnd	29	4	0		33	34	-1
Skagabyggð					0	0	0
Húnavatnshreppur					0	0	0
Akrahreppur					0	0	0
Norðurland vestra	**105**	**42**	**11**	**36**	**194**	**207**	**-13**
Akureyrarkaupstaður	228	23	79	6	336	304	32
Norðurþing	23	0	5	27	55	50	5
Fjallabyggð	23	28	2		53	55	-2
Dalvíkurbyggð	8	2	1	9	20	28	-8
Eyjafjarðarsveit	2	2	0	10	14	14	0
Hörgársveit					0	0	0
Svalbarðsstrandarhreppur	1	0	0	3	4	1	3
Grýtubakkahreppur	1			9	10	10	0
Skútustaðahreppur				5	5	0	5
Tjörneshreppur					0	0	0
Þingeyjarsveit	2	0	0	11	13	13	0
Svalbarðshreppur					0	0	0
Langanesbyggð					0	0	0
Norðurland eystra	**288**	**55**	**87**	**80**	**510**	**475**	**35**
Seyðisfjarðarkaupstaður	6	11	0	2	19	19	0
Fjarðabyggð	34	28	4		66	81	-15
Vopnafjarðarhreppur	7	22			29	30	-1
Fljótsdalshreppur	2	20			22	26	-4
Borgarfjarðarhreppur	5			4	9	9	0
Breiðdalshreppur	13				13	13	0
Djúpavogshreppur	4	0	0	0	4	4	0

Fljótsdalshérað	24	20	12	4	60	61	-1
Sveitarfélagið Hornafjörður	19	11	4	10	44	42	2
Austurland	**114**	**112**	**20**	**20**	**266**	**285**	**-19**
Vestmannaeyjabær	20	36	0	0	56	57	-1
Sveitarfélagið Árborg	76	23			99	99	0
Mýrdalshreppur	3	0	0	6	9	10	-1
Skaftárhreppur	2	8	0	7	17	17	0
Ásahreppur					0	0	0
Rangárþing eystra	11			12	23	0	23
Rangárþing ytra	8	0	0	10	18	18	0
Hrunamannahreppur	2	6		10	18	19	-1
Hveragerðisbær	3	0	5	0	8	7	1
Grímsnes- og Grafningshr.					0	0	0
Skeiða- og Gnúpverjahr.	1			2	3	2	1
Sveitarfélagið Ölfus	6	10	6		22	22	0
Bláskógabyggð	1	9	0	6	16	15	1
Flóahreppur					0	6	-6
Suðurland	**133**	**92**	**11**	**53**	**289**	**272**	**17**
Landið allt	**3.562**	**949**	**347**	**231**	**5.089**	**4.992**	**97**