



**Varasjóður húsnæðismála**

**Ársskýrsla 2007**

## Samantekt

Árið 2007 voru greiddar út 274,9 milljónir króna vegna sölu félagslegra íbúða sveitarfélaga og 71,2 milljónir króna í framlög vegna rekstrarhalla og auðra íbúða sveitarfélaga, alls að fjárhæð 346,1 milljón króna. Meginhluti framlaga kom af eigin fé Varasjóðsins eða 266,1 milljón króna, 20 milljónir króna komu frá sveitarfélögum fyrir milligöngu Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga í hlutfalli við íbúafjölda og 60 milljónir króna af fjárlögum ríkisins.

Frá stofnun Varasjóðs húsnæðismála árið 2002 hefur sjóðurinn veitt framlög til sveitarfélaga vegna félagslega húsnæðiskerfisins að fjárhæð 1.774 milljónir króna. Á tímabilinu 2002–2007 voru söluframlög 1.295 milljónir króna vegna sölu á 387 íbúðum og rekstrarframlög 474 milljónir króna. Auk þessa hefur 5 milljónum króna verið varið til framlaga vegna niðurrifs á ónýtu húsnæði.

Í könnun á stöðu leiguíbúða sveitarfélaga sem gerð var í ársbyrjun 2008 kemur fram að fjöldi íbúða sem staðið hafa auðar í lengur en sex mánuði hefur fækkað úr 108 í 40 á einu ári. Til samanburðar má geta þess að í árslok 2004 voru auðar íbúðir yfir 140 talsins. Enn sem fyrr er meginhluti þessara íbúða á Vestfjörðum eða 67,5%. Þá var það einnig niðurstaða könnunarinnar að þrátt fyrir að mörg sveitarfélög hafi selt verulegan fjölda íbúða á undanförunum árum eru enn nokkur sveitarfélög sem búa við verulegan vanda vegna fjölda íbúða á þeirra vegum.

Varasjóður viðbótarlána greiddi árið 2007 út 7,3 milljónir króna til Íbúðalánasjóðs vegna tapaðra viðbótarlána, en til samanburðar voru greiddar 11,4 milljónir króna árið 2006 og 48,5 milljónir króna árið 2005. Vanskil lækkuðu lítillega á árinu en fjöldi umsókna um aðstoð vegna greiðsluferfiðleika stóð í stað eftir að hafa fækkað verulega árið 2006. Í árslok voru viðbótarlán 4.439 að fjárhæð 9,6 milljarðar króna en ríflega 2/3 útgefina viðbótarlána hafa verið greidd upp. Staða varasjóðs viðbótarlána var í árslok 438 milljónir króna eða sem nemur 4,55% af uppreiknuðum eftirstöðvum viðbótarlána og hefur lækkað um 2,17% á milli ára.

Í árslok 2007 rann út tímabundin heimild sjóðsins til að nýta 280 milljónir króna af eigin fé varasjóðs viðbótarlána til greiðslu sölu- og rekstrarframlaga. Við það minnkar verulega geta sjóðsins til að koma til móts við þau sveitarfélög sem glíma enn við vanda vegna reksturs félagslegra leigu- og eignaríbúða.

## Almennt um starfsemi sjóðsins

Árið 2007 var fimmta starfsár sjóðsins en hann tók til starfa 1. ágúst 2002. Sjóðurinn byggir á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, og starfar eftir reglugerð um Varasjóð húsnæðismála, nr. 656/2002, með síðari breytingum, og samkomulagi félagsmálaráðuneytis, fjármálaráðuneytis og Sambands íslenskra sveitarfélaga, dags. 4. apríl 2002. Samkomulagið var endurnýjað árið 2006 og gildir til ársloka 2009.

Hlutverk Varasjóðs húsnæðismála er að:

- Veita rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma.
- Veita framlög til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum markaði.
- Hafa umsýslu með varasjóði viðbótarlána.
- Hafa umsýslu með Tryggingasjóði byggingargalla.
- Veita ráðgjöf og leiðbeiningar þeim sveitarfélögum sem vilja breyta um rekstrarform félagslegra leiguíbúða og hagræða í rekstri þeirra.
- Sjá um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum sjóðsins.

Þá var sjóðnum heimilt að koma að niðurgreiðslu lána á húsnæði sem ákveðið hefur verið að úrelða en sú heimild féll niður í árslok 2007.

Ráðgjafarnefnd sjóðsins er skipuð af félagsmálaráðherra til fjögurra ára og var hún síðast skipuð 1. júlí 2006. Í nefndinni sátu allt árið þeir Ingi Valur Jóhannsson, deildarstjóri í félags- og tryggingamálaráðuneytinu, formaður, Hallgrímur Guðmundsson, stjórnslufræðingur í fjármálaráðuneytinu, Guðmundur Bjarnason, fyrrverandi bæjarstjóri í Fjarðabyggð, og Skúli Þórðarson, sveitarstjóri í Húnaþingi vestra, tveir síðastnefndu tilnefndir af Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Sú breyting varð á skipun nefndarinnar að Halldór Halldórsson, bæjarstjóri í Ísafjarðarbæ, gekk úr stjórninni en í hans stað kom Bjarni Jónsson, sveitarstjórnarmaður í Sveitarfélaginu Skagafirði. Ársfundur sjóðsins var haldinn 31. maí að Sveinbjarnargerði í Eyjafirði og var sveitarstjórnarmönnum á Norðurlandi boðið til fundarins.

Varasjóður húsnæðismála hefur aðsetur á Sauðárkróki og er vistaður hjá Íbúðalánasjóði samkvæmt samningi þar um. Framkvæmdastjóri Varasjóðs húsnæðismála er Sigurður Árnason.

## Framlög til sveitarfélaga vegna sölu og reksturs félagslegra íbúða

Samtals voru veitt framlög að fjárhæð 346,1 milljón króna árið 2007 sem er um fjórðungi minna en á síðustu tveimur árum þar á undan. Árið 2006 námu framlögin 495,2 milljónum króna og 480,9 milljónum króna árið 2005. Til söluframlaga var veitt 274,9

milljónum króna og 71,2 milljónum króna í rekstrarframlög. Fjármögnun framlaga var með þeim hætti að sveitarfélögin greiða samtals 20 milljónir króna sem skipt er niður á þau í hlutfalli við íbúafjölda og innheimt í gegnum Jöfnunarsjóð sveitarfélaga, 60 milljónir króna komu frá ríkissjóði í gegnum fjárlög og afgangurinn, 266,1 milljón króna, kom af eigin fé Varasjóðsins. Sú breyting varð á árinu að ákveðið var að nýta ekki heimild til millifærslu úr Tryggingasjóði byggingargalla upp á 60 milljónir króna þar sem sjóðurinn stendur aðeins í riflegri þeirri fjárhæð.

Rekstrarframlög eru veitt eftir á vegna fyrra árs til þeirra sveitarfélaga sem reka félagslegar íbúðir með halla samkvæmt reiknilíkani í reglugerð, nr. 656/2002, um Varasjóðinn og vegna íbúða sem staðið hafa auðar í a.m.k. þrjá mánuði á því ári. Eins og áður segir voru veittar 71,2 milljónir króna í rekstrarframlög vegna ársins 2007 til 25 sveitarfélaga sem er 18,2 milljónum krónum lægri fjárhæð en árið 2006 þegar 30 sveitarfélög fengu framlög. Stærstur hluti mismunarins liggur í því að framlög vegna auðra íbúða lækkuðu um 11,2 milljónir króna, en framlög vegna rekstrar lækkuðu einnig eða um 7 milljónir króna. Skipting framlaga var eins og segir í töflu 1.

**Tafla 1. Rekstrarframlag sem veitt var vegna ársins 2007**

<b>Sveitarfélag</b>	<b>Rekstrarframlag</b>	<b>Auðar íbúðir</b>	<b>Samtals framlag</b>
Grundarfjarðarbær	1.321.698	0	1.321.698
Snæfellsbær	2.389.308	255.668	2.644.976
Stykkishólmshreppur	1.042.689	0	1.042.689
Dalabyggð	601.000	0	601.000
Vesturbyggð	5.814.617	3.979.422	9.794.039
Tálknafjarðarhreppur	866.335	1.001.986	1.868.321
Bolungarvíkurkaupstaður	1.811.472	629.035	2.440.507
Ísafjarðarbær	14.658.651	1.363.539	16.022.190
Húnaþing vestra	724.842	0	724.842
Blönduóssbær	2.236.849	0	2.236.849
Sveitarfélagið Skagaströnd	2.394.853	698.952	3.093.805
Sveitarfélagið Skagafjörður	1.285.592	451.972	1.737.564
Fjallabyggð	4.600.031	572.267	5.172.299
Dalvíkurbyggð	3.543.990	69.517	3.613.507
Grýtubakkahreppur	415.898	0	415.898
Norðurþing	1.713.178	1.014.406	2.727.584
Langesbyggð	2.574.566	191.197	2.765.763
Vopnafjarðarhreppur	410.270	529.636	939.906
Borgarfjarðarhreppur	635.900	0	635.900
Seyðisfjarðarkaupstaður	423.890	38.511	462.402
Breiðdalshreppur	1.317.772	85.199	1.402.971
Djúpavogshreppur	954.374	344.849	1.299.223
Sveitarfélagið Hornafjörður	3.237.623	0	3.237.623
Vestmannaeyjabær	2.796.379	2.128.837	4.925.216
Rangárþing eystra	49.174	57.368	106.543
<b>Samtals:</b>	<b>57.820.950</b>	<b>13.412.362</b>	<b>71.233.312</b>

Á árinu var veitt framlag til niðurrifs húsnæðis en heimildarákvæði var í reglum um Varasjóðinn með tímabundnu ákvæði sem náði til ára 2005–2007. Um var að ræða eina umsókn sem kom frá Ísafjarðarbæ vegna niðurrifs á húsunum við Árvelli 2–26 í Hnífsdal og greiddi Varasjóðurinn vegna þessa 5.177.955 krónur. Heimildarákvæðið féll niður í árslok 2007.

Framlög vegna sölu íbúða árið 2007 voru að fjárhæð 274,9 milljónir króna vegna sölu á 64 íbúðum út á almennan markað. Um er að ræða verulega fækkun frá fyrra ári en þá voru framlögin að fjárhæð 405,8 milljónir króna vegna 119 íbúða. Framlög vegna ársins 2007 skiptust á milli sveitarfélaga sem segir í töflu 2.

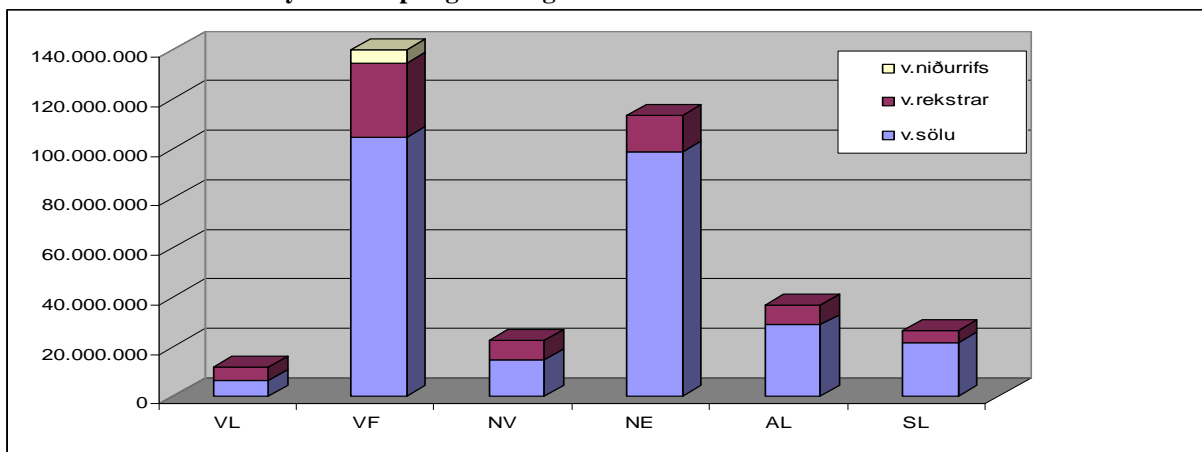
**Tafla 2. Söluframlög sem veitt voru árið 2007**

<b>Sveitarfélag</b>	<b>Framlag</b>	<b>Fjöldi umsókna</b>	<b>Meðalframlag</b>
Ísafjarðarbær	92.293.917	14	6.592.423
Norðurþing <sup>1</sup>	51.716.350	11	4.701.486
Fjallabyggð	41.342.580	7	5.906.083
Vestmannaeyjabær	21.523.796	8	2.690.475
Sveitarfélagið Hornafjörður	16.562.738	7	2.366.105
Djúpavogshreppur	12.282.134	3	4.094.045
Sveitarfélagið Skagafjörður	7.711.809	4	1.927.952
Dalabyggð	6.387.097	2	3.193.549
Tálknafjarðarhreppur	5.078.084	1	5.078.084
Vesturbyggð	4.627.303	1	4.627.303
Sveitarfélagið Skagaströnd	4.323.914	1	4.323.914
Dalvíkurbyggð	3.750.791	2	1.875.396
Blönduóssbær	2.881.001	1	2.881.001
Bolungarvíkurkaupstaður	2.525.539	1	2.525.539
Grýtubakkahreppur	1.911.209	1	1.911.209
<b>Samtals:</b>	<b>274.918.262</b>	<b>64</b>	<b>4.295.598</b>

Mynd 1 hér á eftir sýnir á myndrænan hátt skiptingu framlaga milli landshluta annars vegar og milli framlaga vegna sölu, rekstrar og niðurrifs hins vegar.

<sup>1</sup> Framlag Norðurþings er vegna sölu á íbúðum á Raufarhöfn.

Mynd 1. Skipting framlags árið 2007 eftirlandslutum<sup>2</sup>



## Framlög til sveitarfélaga vegna sölu og reksturs félagslegra íbúða árin 2002–2007

Á tímabilinu 2002–2007 voru veitt framlög úr Varasjóði húsnæðismála til sveitarfélaga að fjárhæð 1.774,5 milljónir króna. Framlögin skiptast þannig að til **söluframlaga** fóru 1.294,9 milljónir króna vegna sölu á 387 íbúðum, til **rekstrarframlaga** fóru 474,4 milljónir króna og 5,2 milljónir króna til framlaga vegna **niðurrifs** húsnæðis. Mjög mismunandi heimildir voru til veitingar framlaga á tímabilinu. Í upphafi, eða frá árinu 2002, var heimild að veita 70 milljónum króna til rekstrarframlaga á ári og sömu fjárhæð til greiðslu söluframlaga. Með breytingu á reglugerð í lok árs 2005 var heimilað að nýta raunvexti af sjóðnum til greiðslu framlaga og var sú heimild nýtt til greiðslu söluframlaga.

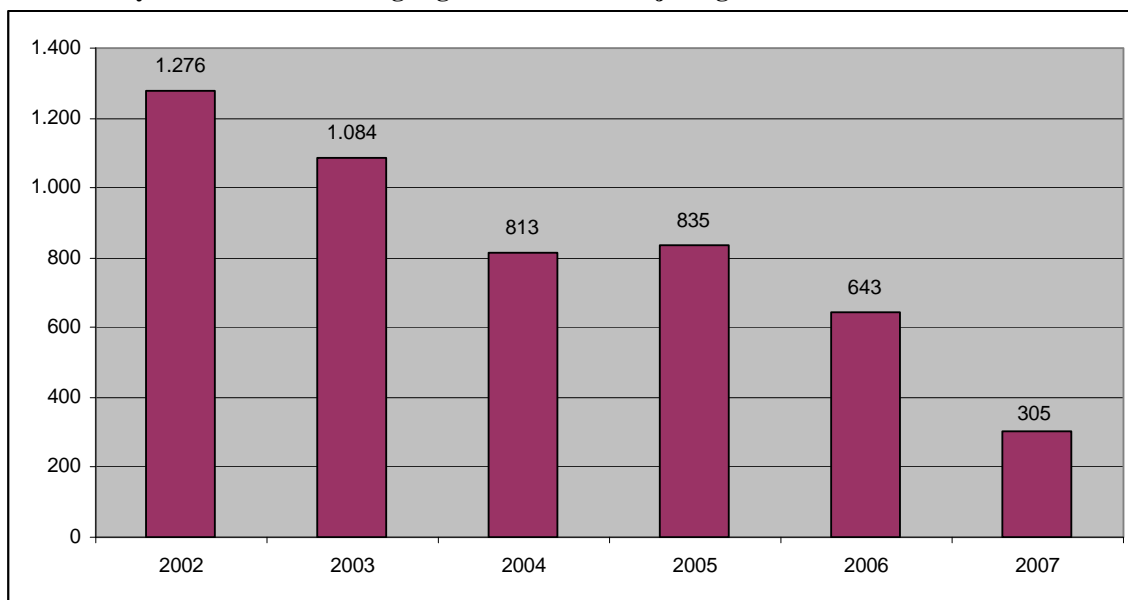
Aðalbreytingin varð hins vegar í árslok 2005 þegar sjóðnum var heimilað að nýta 280 milljónir króna af höfuðstól **varasjóðs viðbótarlána** til framlaga á árunum 2005–2007. Við þessa breytingu margfölduðust söluframlög og voru um 400 milljónir árin 2005 og 2006. Rekstrarframlög fóru upp í 103,8 milljónir króna árið 2005, en áður hafði alltaf þurft að færa úthlutað framlög frá útreiknuðu framlagi niður í þær 70 milljónir króna sem heimilt var að úthluta. Þau hafa síðan lækkað árlega vegna betri stöðu félagsíbúðakerfis sveitarfélaga. Árið 2007 námu þau 71,2 milljónum króna eins og áður segir.

Veruleg breyting hefur orðið á fjölda auðra íbúða sem hljóta rekstrarframlög. Veitt eru framlög vegna íbúða sem staðið hafa staðið auðar í meira en þrjá mánuði.<sup>3</sup> Árið 2002 voru þær 1.276 en hafði fækkað í 305 íbúðir árið 2007, sjá mynd 2.

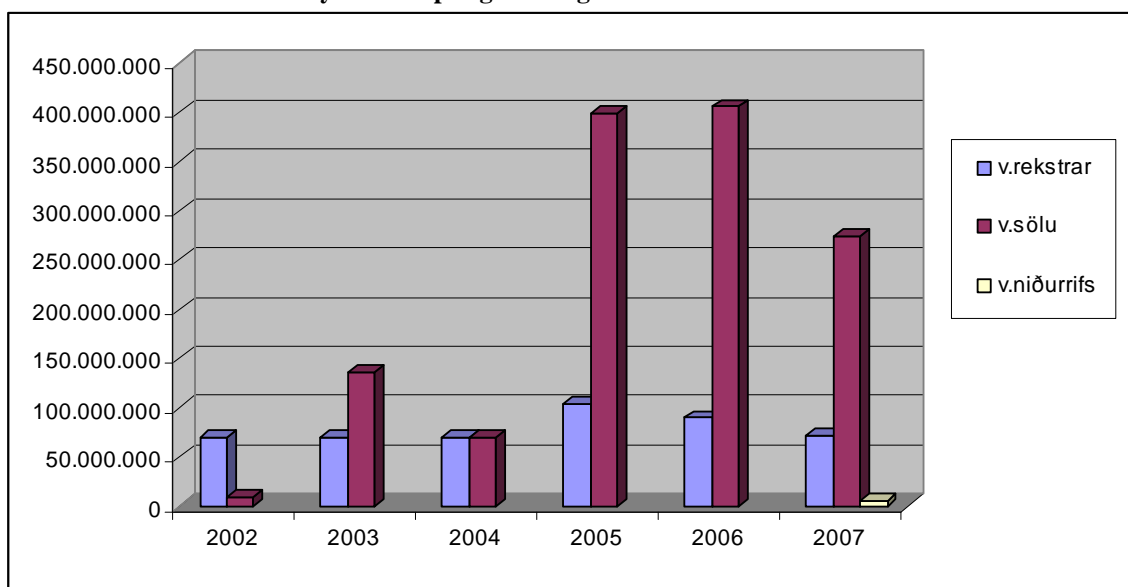
<sup>2</sup> Sveitarfélögum skipt eftir sömu skiptingu og skipting þeirra er í landshlutasambönd sveitarfélaga.

<sup>3</sup> Dæmi um útreikning: Hafi íbúð staðið auð í fjóra mánuði er greitt vegna eins mánaðar. Hafi íbúð staðið auð í sjö mánuði er greitt fyrir fjóra og hafi íbúð staðið auð í tólf mánuði er greitt fyrir níu.

**Mynd 2. Rekstrarframlög vegna auðra íbúða – fjöldi greiddra mánaða 2002–2007**

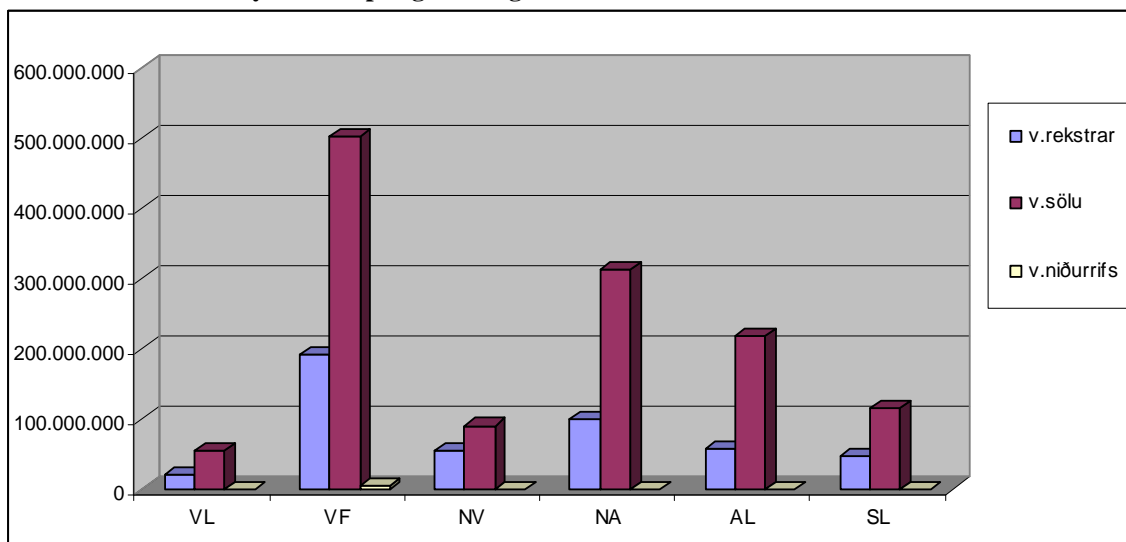


**Mynd 3. Skipting framlaga eftir árum 2002–2007**



Þegar litið er til landfræðilegrar skiptingar sést að langmest hefur runnið til sveitarfélaga á Vestfjörðum eða samtals 701,5 milljónir króna af þeim 1774,5 milljónum króna sem hefur verið úthlutað eða 39,5%. Næst kemur Norðausturland með 412 milljónir króna eða 23,2% og þá Austurland með 276,2 milljónir króna eða 15,6%. Til Suðurlands runnu 163 milljónir króna, til Norðurlands vestra 146,1 milljón króna og 75,7 milljónir króna til Vesturlands. Sjá skiptinguna á mynd 4 hér á eftir.

Mynd 4. Skipting framlaga eftir landsvæðum árin 2002–2007



Í heildina má segja að framlög hafi runnið til þeirra sveitarfélaga þar sem vandinn er mestur og á tímabilinu hafa orðið verulegar breytingar á því hvaða sveitarfélög fá söluframlög og eins varðandi fjárhæðir á hverja umsókn. Þar kemur bæði til hækkun á húsnæðisverði og vöxtur á einstökum svæðum eins og á miðhluta Austurlands, þ.e. í Fjarðabyggð og á Fljótsdalshéraði, í framhaldi af stóriðjuframkvæmdum á svæðinu. Á sama hátt endurspeglar breytingin á rekstrarframlögum það að rekstur hins félagslega húsnæðiskerfis sveitarfélaga hefur á tímabilinu batnað verulega sem meðal annars er vegna þess að íbúðum á vegum sveitarfélaga hefur fækkað. Verulegur vandi er þó enn hjá mörgum sveitarfélögum en að því verður vikið sérstaklega í kaflanum um leiguíbúðir sveitarfélaga.

### Varasjóður viðbótlána

Með breytingu á lögum í desember 2004 var hætt að veita viðbótlán og í framhaldi af því stöðvudust greiðslur sveitarfélaga í **varasjóð viðbótlána**. Undanfarin þrjú ár, 2005–2007, hefur verið heimilt að nýta 280 milljónir króna af varasjóði viðbótlána og stóð hann í árslok 2007 í 438 milljónum króna.

Á árinu greiddi sjóðurinn út 7,3 milljónir króna til Íbúðalánasjóðs vegna viðbótlána sem töpuðust að hluta eða öllu leyti við uppboðsmeðferð. Árið 2006 var þessi fjárhæð 11,4 milljónir króna en árið 2005 var hún miklu hærri eða 48,5 milljónir króna. Vanskil vegna viðbótlána voru 0,09% í árslok og höfðu aðeins lækkað á milli ára. Á árinu nýttu 76 aðilar með viðbótlán sér greiðsluferfiðleikaaðstoð Íbúðalánasjóðs á móti 77 árið 2006. Árið 2005 voru þessi tilfelli 173 en yfir 300 bæði árin 2003 og 2004.



**Varasjóður viðbótarlána** stóð um áramót til tryggingar 4.439 viðbótarlánnum sem samtals voru að fjárhæð 9.622 milljónir króna. Upphaflega voru gefin út 13.602 viðbótarlán og hafa því rúmlega 2/3 þeirra vera greidd upp. Heldur hefur dregið úr uppgreiðslum frá því þær voru mestar á árunum 2004 og 2005. Árið 2007 voru 650 viðbótarlán greidd upp eða tæp 13% útistandandi lána og lækkuðu uppreiknaðar eftirstöðvar um 864,7 milljónir króna á árinu. Staða varasjóðs viðbótarlána í árslok var 438 milljónir króna og nam 4,55% af uppreiknuðum eftirstöðvum viðbótarlána.

## **Tryggingasjóður byggingargalla**

Engar útgreiðslur komu til vegna bóta úr **Tryggingasjóði byggingargalla** árið 2007. Sú breyting varð á árinu að ekki var nýtt heimild til millifærslu úr sjóðnum til verkefna er snúa að rekstrar- og söluframlögum til sveitarfélaga en frá árinu 2002 hafa verið millifærðar 60 milljónir króna úr sjóðnum. Í árslok stóð sjóðurinn í 67,9 milljónum króna.

## **Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga**

Varasjóður húsnæðismála hefur að beiðni félagsmálaráðuneytisins gert könnun á stöðu leiguíbúða sveitarfélaga frá árinu 2004. Könnun er gerð með stöðluðum spurningalista sem sendur er öllum sveitarfélögum í landinu í upphafi árs. Tilgangur könnunarinnar er að fylgjast með breytingum á stöðu leiguíbúðakerfisins en niðurstöður könnunarinnar koma meðal annars að notum við stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum.

Þann 2. janúar var spurningalistinn sendur öllum 79 sveitarfélögum landsins. Svára mátti listanum bréflaga, í tölvupósti eða á faxi. Spurningalistinn var ítrekaður tvisvar með tölvupósti og síðan fylgt eftir með símhringingum. Alls bárust 76 svör eða 96%, en í þeim sveitarfélögum sem svöruðu bjuggu þann 1. desember síðastliðinn 99,7% íbúa landsins. Könnunin ætti því að gefa góða mynd af stöðu leiguíbúða sveitarfélaga þann 31. desember 2007. Ekki bárust svör frá Borgarfjarðarhreppi, Hvalfjarðarsveit og Svalbarðshreppi.

Á síðasta ári var bætt við spurningunni: „Er reiknað með að úrelða einhverjar leiguíbúðir á árinu, ef svo er, hversu margar?“ Tilgangur spurningarinnar var að reyna fá upplýsingar um hversu margar íbúðir sem væru í eigu sveitarfélaga væru það illa farnar að ekki svaraði kostnaði að gera þær upp og að sveitarfélögin teldu eðlilegast að þær yrðu rifnar. Við vinnslu á niðurstöðum kom í ljós að orðalag spurningarinnar hafði valdið misskilningi og var því spurningunni breytt í ár þannig að á eftir orðinu „úrelða“ kom orðið „rífa“ innan sviga.

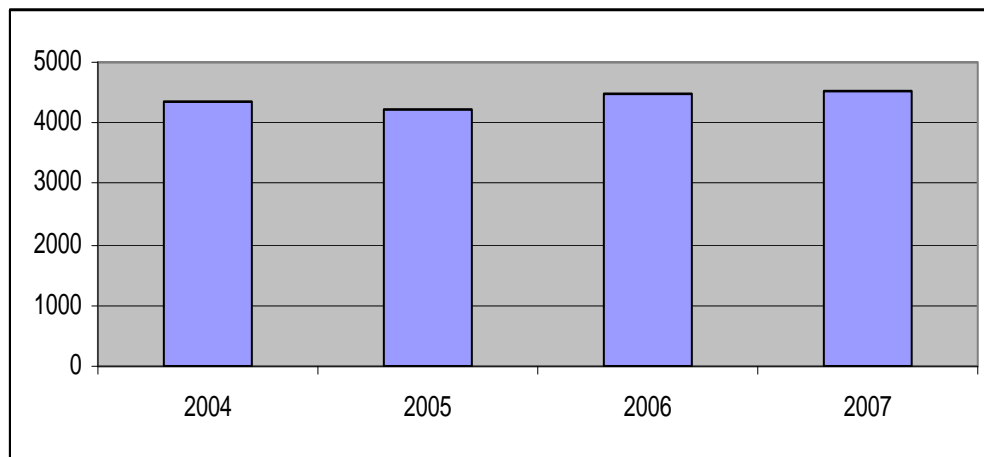
Eftirfarandi spurningar voru lagðar fyrir:

- *Hvað voru margar leiguíbúðir á vegum sveitarfélagsins þann 31. desember 2006?*
- *Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar í 2–6 mánuði?*
- *Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar í 7–12 mánuði?*
- *Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar lengur en í 12 mánuði?*
- *Hvað eru margar leiguíbúðir í byggingu eða fyrirhugaðar á vegum sveitarfélagsins?*
- *Hvenær er reiknað með að þær verði tilbúnar?*
- *Er reiknað með að úrelða (rífa) einhverjar leiguíbúðir á árinu, ef svo er hversu margar?*
- *Hvað eru margar leiguíbúðir fyrir aldraða á vegum sveitarfélagsins?*

### Helstu niðurstöður

Fjöldi leiguíbúða á vegum sveitarfélaga reyndist vera 4.546 um síðustu áramót og er það fjölgun um 69 íbúðir milli ára. Heildarfjöldi leiguíbúða sveitarfélaga hefur verið nokkuð stöðugur undanfarin fjögur ár, sbr. mynd 5. Sú mynd segir þó ekki alla söguna þar sem sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu fjölgðu íbúðum um rúmlega 140 á síðasta ári, þar af Reykjavíkurborg um 100, á meðan sveitarfélög sem búið hafa við rekstrarvanda vegna fjölda íbúða seldu eignir. Samkvæmt svörum sveitarfélaganna áætla þau að taka 127 nýjar íbúðir í notkun á árinu 2008, þar af eru 100 í Reykjavík og 20 í Hafnarfirði. Lítil vilji er samkvæmt könnuninni til að úrelða (rífa) íbúðir. Einnig kemur fram að fjöldi leiguíbúða fyrir aldraða er lítið breyttur frá fyrra ári.

Mynd 5. Heildarfjöldi leiguíbúða sveitarfélaga árin 2004–2007



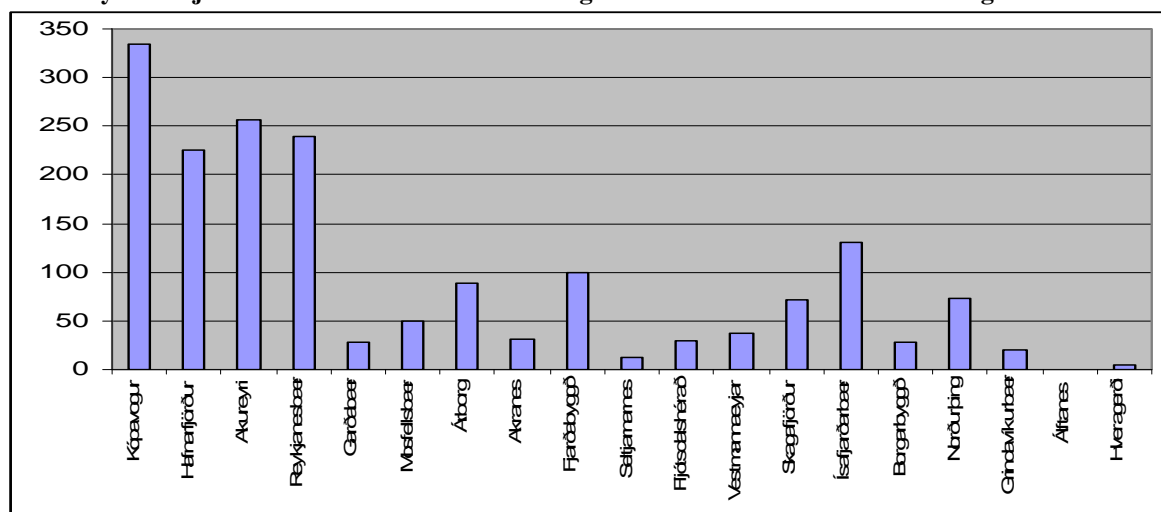
## Fjöldi íbúða í sveitarfélögum

Samtals áttu sveitarfélögin í landinu 4.546 leiguíbúðir í árslok 2007. Langflestar íbúðirnar voru í eigu Reykjavíkurborgar eða 2.063, en næst á eftir henni komu Kópavogsbær með 334 íbúðir, Akureyrarkaupstaður með 256, Reykjanesbær með 239 og Hafnarfjarðarkaupstaður með 226 íbúðir. Mynd 6 sýnir fjölda íbúða í 20 stærstu sveitarfélögum landsins í röð eftir stærð sveitarfélaganna.

Á undanförunum árum hefur félagslegum eignaríbúðum með innlausnarskyldu sveitarfélaga fækkað. Samkvæmt upplýsingum frá Íbúðalánasjóði eru örfáar íbúðir sem geta komið til innlausnar utan höfuðborgarsvæðisins á árinu 2008 sem er síðasta ár innlausnarskyldunnar.

Heildarfjöldi allra íbúða á landinu árið 2007 var áætlaður um það bil 123.500<sup>4</sup>. Ef áætlað er að leiguíbúðir séu á bilinu 15–17%<sup>5</sup> af öllum íbúðum að þá eru þær á bilinu 18.500–21.000. Það þýðir að leiguíbúðir sveitarfélaga eru á bilinu 21–24% af öllum leiguíbúðum í landinu. Gera má ráð fyrir að þetta hlutfall sé mjög mismunandi milli sveitarfélaga þar sem fjöldi leiguíbúða í eigu sveitarfélaga fer ekki nema að litlu leyti eftir stærð þeirra.

Mynd 6. Fjöldi íbúða í 20 stærstu sveitarfélögum landsins eftir stærð sveitarfélaganna.<sup>6</sup>



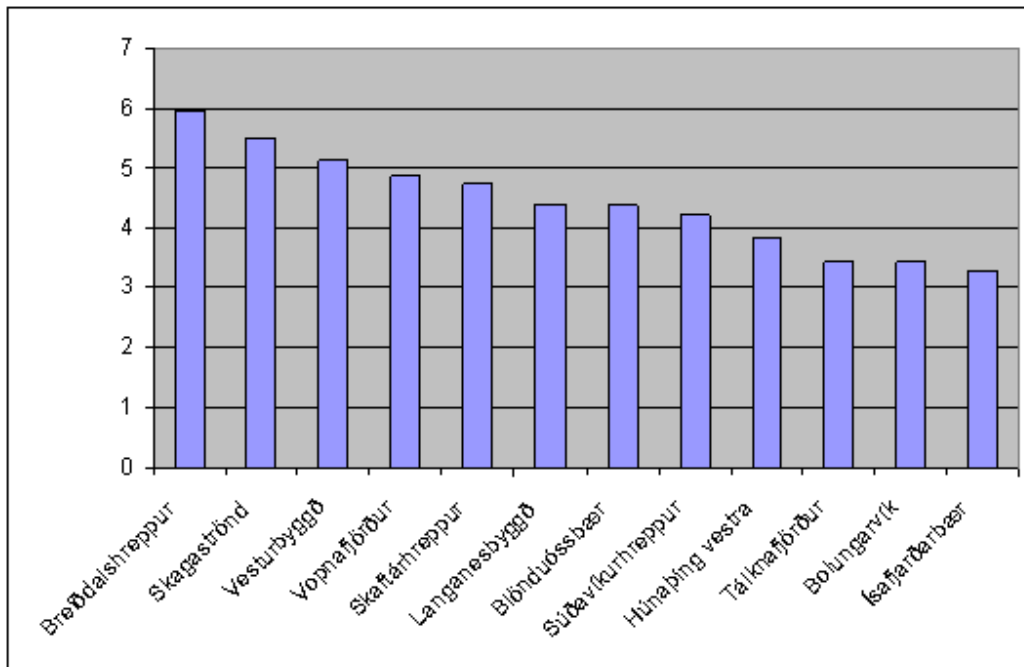
Mjög er mismunandi hversu margar leiguíbúðir sveitarfélögin eiga og fer fjöldi leiguíbúða ekki nema að litlu leyti eftir íbúðafjölda þeirra. Þegar litið er á fjölda leiguíbúða í sveitarfélögum út frá íbúðafjölda kemur í ljós að að meðaltali eru 1,45 íbúð á hverja 100 íbúa. Eins og undanfarin ár er mikill munur á fjölda íbúða á hverja 100 íbúa milli sveitarfélaga, allt frá engri íbúð upp í 6,25 í Árneshreppi en hafa verður í huga að þar eru íbúar fáir en félagslegu íbúðirnar þrjár talsins. Mynd 7 sýnir þau sveitarfélög sem eru með fleiri en þrjár íbúðir á hverja 100 íbúa og fleiri en fimm íbúðir samtals.

<sup>4</sup> Tölur samkvæmt upplýsingum frá Jóni Rúnari Sveinssyni, sérfræðingi hjá Háskólanum í Bifröst.

<sup>5</sup> Áætlað út frá svörum í skoðanakönnu Capacent fyrir Íbúðalánasjóð.

<sup>6</sup> Reykjavíkurborg er sleppt, en íbúðir þar voru 2.063 um síðustu áramót.

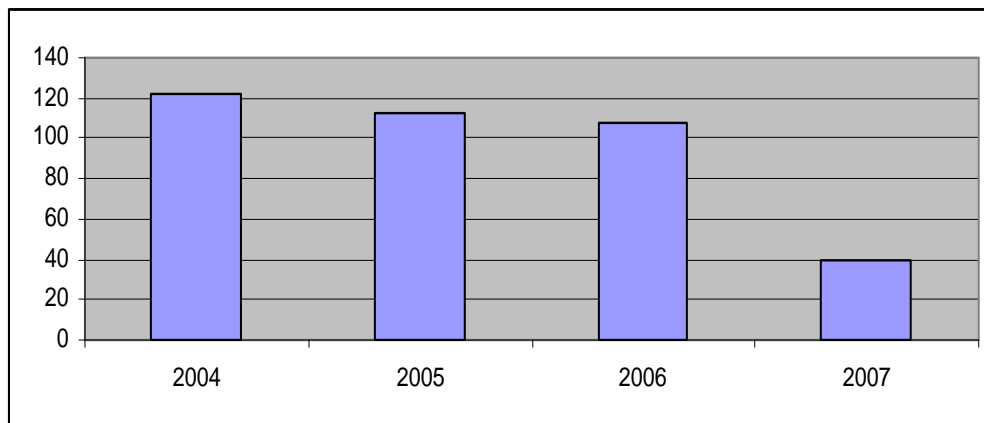
Mynd 7, Fjöldi íbúða á hverja 100 íbúa þar sem íbúðir eru fleiri en fimm (hæstu gildi)



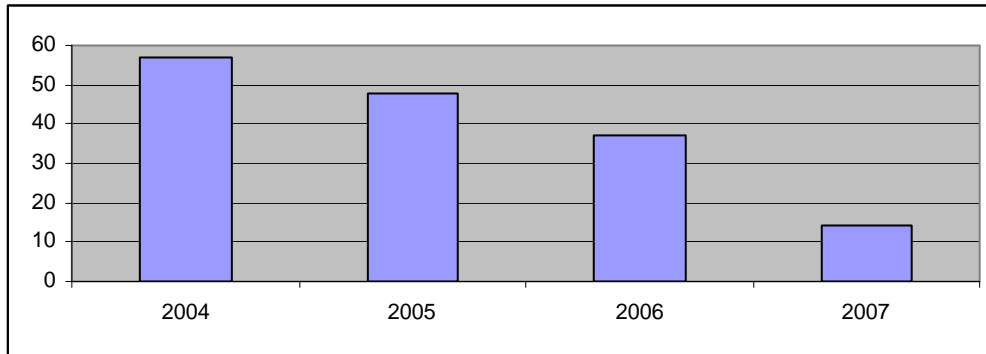
### Auðar íbúðir

Veruleg fækkun frá fyrra ári varð á fjölda þeirra íbúða sem staðið höfðu auðar í sex mánuði eða lengur, sbr. mynd 8. Sama þróun á sér stað ef horft er til þeirra leiguíbúða sem höfðu staðið auðar í eitt ár eða lengur, sbr. mynd 9. Um síðustu áramót höfðu 40 íbúðir staðið auðar í sex mánuði eða lengur en fjöldi þeirra var 108 í árslok 2006. Mestu munar þar um fækkun auðra íbúða í Ísafjarðarbæ (40) og í Vesturbyggð (13). Af þeim 40 íbúðum sem staðið höfðu auðar um síðustu áramót kemur í ljós að 30 eru á Vestfjörðum þrátt fyrir að staðan þar hafi batnað mikið á árinu.

Mynd 8. Fjöldi íbúða sem staðið hafa auðar í meira en sex mánuði árin 2004–2007



**Mynd 9. Fjöldi íbúða sem staðið hafa auðar í meira en eitt ár árin 2004–2007**

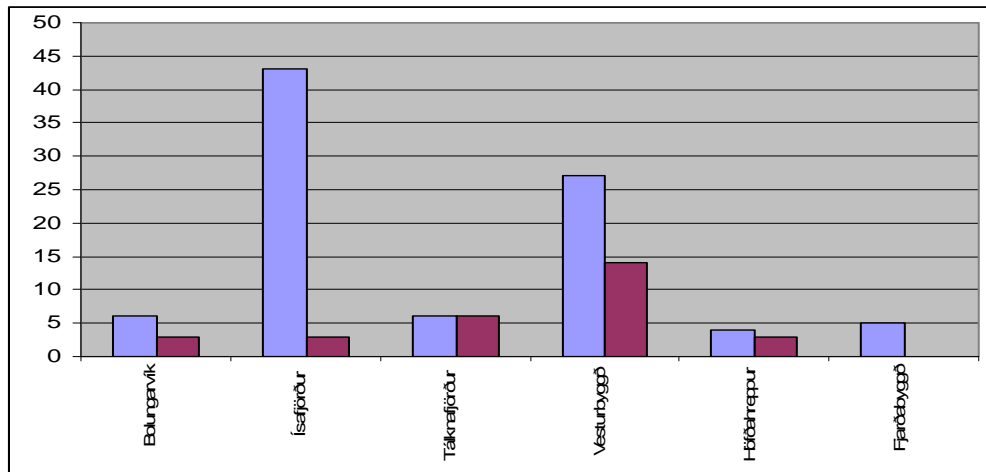


Auðar íbúðir og rekstrarhalli vegna leiguíbúða sveitarfélaga er afleiðing af miklum fólksflutningum á undanförunum árum. Það hefur leitt til minnkandi eftirspurnar eftir húsnæði á þeim stöðum þar sem brottflutningur hefur verið mestur og sveitarfélög hafa átt tiltölulega margar íbúðir. Það hefur aftur leitt af sér lægra leiguverð og auðar íbúðir sem aftur leiðir til hallareksturs. Þessum hallarekstri hafa sveitarfélög reynt að mæta með því að selja íbúðir á almennum markaði en Varasjóður húsnæðismála hefur komið til móts við sveitarfélög þar sem söluverð hefur verið lægra en áhvílandi skuldir.

### **Auðar leiguíbúðir eftir sveitarfélögum**

Eins og áður hefur verið getið er nokkur fjöldi auðra leiguíbúða. Sömuleiðis er vandinn bundinn við ákveðin sveitarfélög og landsvæði. Á mynd 10 sést að vandinn er aðallega bundinn við Vestfirði, þótt auðar íbúðir megi einnig finna á öðrum stöðum. Á myndinni sést glögg að vandinn hefur minnkað mikið.

**Mynd 10. Fjöldi leiguíbúða sem hafa verið auðar í sex mánuði eða lengur. Samanburður á 2006 (bláa súlan) og 2007 (vínrauða súlan).**



## Íbúðir aldraðra

Ef lítið er til þróunar á fjölda íbúða fyrir aldraða árin 2004–2007 kemur í ljós að í upphafi tímabilsins sögðust sveitarfélögin vera með 1.019 íbúðir á móti 884 íbúðum í árslok 2007. Við athugun á gögnum fyrir tímabilin kemur í ljós að framtalin fækkun íbúða er fyrst og fremst bundin við tvö sveitarfélög. Verður að teljast líklegt að um breytingu á skilgreiningu við talningu á leiguíbúðum fyrir aldraða sé að ræða hjá þessum sveitarfélögum frekar en fækkun íbúða sé að ræða. Ef frá er talin þessi breyting er fjöldi leiguíbúða fyrir aldraða mjög stöðugur yfir allt tímabilið.

## Lokaorð

Á árunum 2005–2007 hafði Varasjóður húsnæðismála talsvert auknar heimildir til að veita sölu- og rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna félagslega húsnæðiskerfisins. Eftirspurn eftir þessu fjármagni var mikil, þó heldur drægi úr henni seinni hluta árs 2007, meðal annars vegna samdráttar á fasteignamarkaði. Þessi samdráttur leiddi til þess að um 47 milljónir króna stóðu eftir af heimildum sjóðsins í árslok 2007.

Varasjóður viðbótarlána stóð í 438 milljónum króna um síðustu áramót en eftirstöðvar útistandandi viðbótarlána voru samtals að fjárhæð 9.622 milljónir króna. Varasjóður viðbótarlána stendur því fyrir 4,55% af útistandandi viðbótarlánnum en töp vegna viðbótarlána hafa verið frekar lítil undanfarin ár. Miklar uppgreiðslur voru á árunum 2004–2006 en verulega dró úr þeim árið 2007. Ekki er ástæða til að ætla að þær aukist aftur fyrr en með auknum fasteignaviðskiptum. Sé vilji til þess að ganga frekar á eigið fé varasjóðs viðbótarlána, og nýta það fjármagn til rekstrar- og söluframlaga þarf að meta áhættu sjóðsins, meðal annars hvort líklegt sé að töp aukist ef spár um lækkun fasteignaverðs ganga eftir.

Árangur af framlögum til rekstrar- og söluframlaga til sveitarfélaga má greina af minni vanda sveitarfélaga vegna félagslegra íbúða. Verulegur vandi er þó enn til staðar, sérstaklega hjá þeim sveitarfélögum sem lítið hafa getað selt út af íbúðum og búa við viðvarandi fólksfækkun. Á árinu 2008 er áætlað að heimildir sjóðsins til rekstrar og söluframlaga verði um 100 milljónir króna þannig að sjóðurinn hefur tæplega 150 milljónir króna til ráðstöfunar í þau verkefni. Þessi lækkun á heimildum dregur úr getu sjóðsins til að koma til móts við þau sveitarfélög sem glíma við vanda vegna félagslegra leigu- og eignaríbúða.

Eigi að halda verkefninu áfram á svipaðan hátt og undanfarin ár þarf að koma til auðið fjármagn. Það fjármagn getur að einhverju leyti komið af eigin fé sjóðsins sé það mat manna að áhætta á útlánatapi viðbótarlána sé óveruleg. Þar sem varasjóður viðbótarlána stendur í 438 milljónum króna, eins og áður segir, verður að koma til fjármagn annars staðar frá verði eftirspurn eftir sölu- og rekstrarframlögum í einhverri líkingu við það sem verið hefur undanfarin þrjú ár.