



**Varasjóður húsnæðismála**

**Ársskýrsla 2009**

## Efnisyfirlit

Yfirlit yfir myndir og töflur .....	3
Samantekt.....	4
Almennt um starfsemi Varasjóðs húsnæðismála .....	5
<b>Söluframlög 2009</b> .....	<b>6</b>
<b>Yfirlit yfir framlög árin 2002–2009</b> .....	<b>7</b>
<b>Tryggingasjóður byggingargalla</b> .....	<b>8</b>
Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga .....	9
<b>Helstu niðurstöður</b> .....	<b>10</b>
<b>Fjöldi íbúða í sveitarfélögunum</b> .....	<b>11</b>
<b>Auðar íbúðir</b> .....	<b>15</b>
<b>Áform um fjölgun eða fækkun íbúða</b> .....	<b>17</b>
<b>Íbúðir aldraðra</b> .....	<b>18</b>
<b>Íbúðir eða sambýli fyrir fatlaða</b> .....	<b>20</b>
<b>Íbúðir félagasamtaka</b> .....	<b>21</b>
<b>Rekstrarvandi sveitarfélaga vegna leiguíbúða</b> .....	<b>21</b>
<b>Áform sveitarfélaganna um að selja leiguíbúðir</b> .....	<b>23</b>
<b>Staðan á leigumarkaðnum</b> .....	<b>24</b>
<b>Aðstoð Íbúðalánasjóðs vegna viðbótarlána</b> .....	<b>26</b>
<b>Viðbótarlán í frystingu við lok ársins 2009</b> .....	<b>27</b>
<b>Töpuð viðbótarlán á árunum 2002–2009</b> .....	<b>29</b>
Viðauki: Heildarsvörun við útsendum spurningalista .....	31

## Yfirlit yfir myndir og töflur

Mynd 1. Skipting söluframlaga árið 2009 eftir landshlutum .....	6
Mynd 2. Skipting framlaga eftir árum 2002-2009 .....	7
Mynd 3. Skipting framlaga eftir landshlutum 2002-2009 .....	8
Mynd 4. Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaga 2006-2009 .....	11
Mynd 5. Breytingar á fjölda leiguíbúða sveitarfélaga 2008–2009 (50 fjölmennustu sveitarfélögin) .....	12
Mynd 6. Fjöldi leiguíbúða 50 fjölmennustu sveitarfélaganna (annarra en Reykjavíkur).....	13
Mynd 7. Fjöldi leiguíbúða á 100 íbúa (50 fjölmennustu sveitarfélögin) .....	14
Mynd 8. Íbúðir auðar 6 mánuði eða lengur .....	15
Mynd 9. Íbúðir auðar 1 ár eða lengur .....	16
Mynd 10. Fjöldi leiguíbúða sem voru auðar 6 mánuði eða lengur 2006–2009 .....	17
Mynd 11. Fjöldi leiguíbúða aldraðra 2006–2009.....	18
Mynd 12. Skuldbreytingar/frystingar/lengingar lána ÍLS þar sem á hvíla viðbótarlán, 2003–2008 .....	26
Mynd 13. Skuldbreytingar/frystingar/lengingar lána ÍLS þar sem á hvíla viðbótarlán, 2003–2008 eftir landshlutum .....	27
Mynd 14. Hlutfallsleg skipting frystra viðbótarlána 31. desember 2009 eftir landshlutum .....	28
Mynd 15. Tap Varasjóðs húsnæðismála vegna viðbótalána 2002-2009 .....	29
Mynd 16. Tap Varasjóðs húsnæðismála vegna viðbótalána 2002-2009, eftir landshlutum .	30
Tafla 1. Söluframlög sem veitt voru árið 2009.....	6
Tafla 2. Fjöldi söluframlaga sem veitt voru 2002–2009.....	8
Tafla 3. Samþykkt framlög Tryggingasjóðs byggingargalla 2002–2009 .....	9
Tafla 4. Áform um fjölgun/úreldingu .....	18
Tafla 5. Fjöldi leiguíbúða fyrir aldraða eftir sveitarfélögum .....	19
Tafla 6. Fjöldi íbúða/sambýla fyrir fatlaða í eigu sveitarfélaganna .....	20
Tafla 7. Íbúðir félagasamtaka eftir sveitarfélögum.....	21
Tafla 8. Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaga.....	22
Tafla 9. Áform um sölu leiguíbúða.....	23
Tafla 10. Staðan á leigumarkaði einstakra sveitarfélaga .....	24–25
Tafla 11. Yfirlit yfir öll viðbótarlán og viðbótarlán í frystingu 31. desember 2009, eftir landshlutum .....	28

## Samantekt

Árið 2009 greiddi Varasjóður húsnæðismála út 79,9 milljónir króna vegna sölu félagslegra íbúða sveitarfélaga. Engin framlög voru hins vegar greidd á árinu vegna rekstrarhalla eða auðra íbúða sveitarfélaganna.

Frá því að Varasjóður húsnæðismála hóf störf árið 2002 hefur sjóðurinn veitt framlög til sveitarfélaga vegna félagslega húsnæðiskerfisins að fjárhæð 1.973,6 milljónir króna. Á tímabilinu 2002–2009 námu söluframlögin 1.424,8 milljónum króna vegna sölu á 431 íbúð og rekstrarframlögin 573,6 milljónum króna. Einnig hafa 5,2 milljónir króna runnið til framlaga vegna niðurrifs á ónýtu húsnæði.

Í könnun Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúða sveitarfélaga sem gerð var í mars 2009 kom í ljós að íbúðir sem staðið hafa auðar í lengur en sex mánuði voru 50 talsins, þ.e. nánast jafn margar og á fyrra ári, en þá reyndust þær vera 51. Árið 2007 voru þær 40 og 108 árið 2006. Árin 2008 og 2009 hafði sú breyting orðið á að meirihluta íbúða sem höfðu verið auðar sex mánuði eða lengur var ekki lengur að finna á Vestfjörðum. Árið 2008 voru 67,5% þessara íbúða á Vestfjörðum, en árin 2008 og 2009 var þetta hlutfall komið niður í um 45%.

Auðar íbúðir eru því minna vandamál en áður var, einkum ef haft er í huga að á sama tíma hefur félagslegum leiguíbúðum sveitarfélaganna í landinu fjölgað nokkuð. Fækkun auðra félagslegra íbúða er einnig vottur þess að starfsemi Varasjóðs húsnæðismála hefur haft jákvæð áhrif á rekstur íbúðakerfa sveitarfélaganna í landinu.

Tiltölulega lítill hluti sveitarfélaganna reyndist eiga við rekstrarvanda að stríða vegna leiguíbúða í byggðarlaginu. Aðeins eitt sveitarfélag á höfuðborgarsvæðinu nefndi þetta, en það voru einkum minni sveitarfélög á Norðurlandi og norðvesturlandi sem tilgreindu slíkt. Hjá um helmingi sveitarfélaganna var jafnvægi talið ríkja á leigumarkaði en skortur hjá um þriðjungum þeirra. Offramboð var nefnt af um tíunda hverju sveitarfélagi.

Við lok ársins 2009 höfðu um 9.400 af 13.500 viðbótarlánunum verið greidd upp. Eftir stóðu 4.147 „lifandi“ viðbótarlán að fjárhæð 11,1 milljarður króna. Af þessum rúmlega 4.000 viðbótarlánunum sem eru ógreidd voru 195 lán alls í frystingu við lok ársins 2009.

Alls 63 viðbótarlán höfðu tapast á tímabilinu 2002–2009, að fjárhæð 101,5 milljónir króna, þar af 74 milljónir króna hjá Varasjóði húsnæðismála og 27,5 milljónir króna hjá Íbúðalánasjóði og öðrum aðilum.

## Almennt um starfsemi Varasjóðs húsnæðismála

Árið 2009 var sjöunda árið sem sjóðurinn starfar, en hann tók til starfa 1. ágúst 2002. Starfsemi sjóðsins er byggð á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, með síðari breytingum. Sjóðurinn starfar einnig í samræmi við reglugerð nr. 656/2002, með síðari breytingum. Einnig starfaði sjóðurinn samkvæmt samkomulagi félags- og tryggingamálaráðuneytisins, fjármálaráðuneytisins og Sambands íslenskra sveitarfélaga frá 4. apríl 2002, sem endurnýjað var árið 2006, en rann út í lok ársins 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 úrelda en sú heimild féll niður í árslok 2007.

Samkvæmt lögum um húsnæðismál skipar félags- og tryggingamálaráðherra sjóðnum ráðgjafarnefnd til fjögurra ára í senn og var hún síðast skipuð árið 2006. Vissar mannabreytingar hafa þó orðið innan nefndarinnar. Árið 2009 var nefndin þannig skipuð að formaður hennar var Ingi Valur Jóhannsson, deildarstjóri í félags- og tryggingamálaráðuneytinu, Hlynur Hreinsson, sérfræðingur í fjármálaráðuneytinu, Guðmundur Bjarnason, fyrrverandi bæjarstjóri Fjarðabyggðar, Skúli Þórðarson, sveitarstjóri Húnaþings vestra og Bjarni Jónsson, sveitarstjórnarmaður í Sveitarfélaginu Skagafirði. Þeir þrír síðastnefndu voru tilnefndir af Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Varasjóður húsnæðismála er samkvæmt samningi vistaður hjá Íbúðalánasjóði á Sauðárkróki og hefur aðsetur sitt þar. Framkvæmdastjóri sjóðsins er Unnur Ólög Halldórsdóttir.

Samkomulag um opinber framlög til Varasjóðs húsnæðismála rann út í lok ársins 2009. Einnig blasir það við að sjóðurinn varð fyrir verulegu tjóni í bankahruninu seint á árinu 2008.

Árið 2009 greiddi Varasjóður húsnæðismála engin rekstrarframlög vegna félagslegra íbúða þar sem ekki var talið að fjárhagsstaða sjóðsins leyfði slíkt. Rekstrarframlögin höfðu numið 59,2 milljónum króna árið 2008. Söluframlög á árinu 2009 námu hins vegar 79,9 milljónum króna, samanborið við 49,9 milljónir króna árið 2008.

## Söluframlög 2009

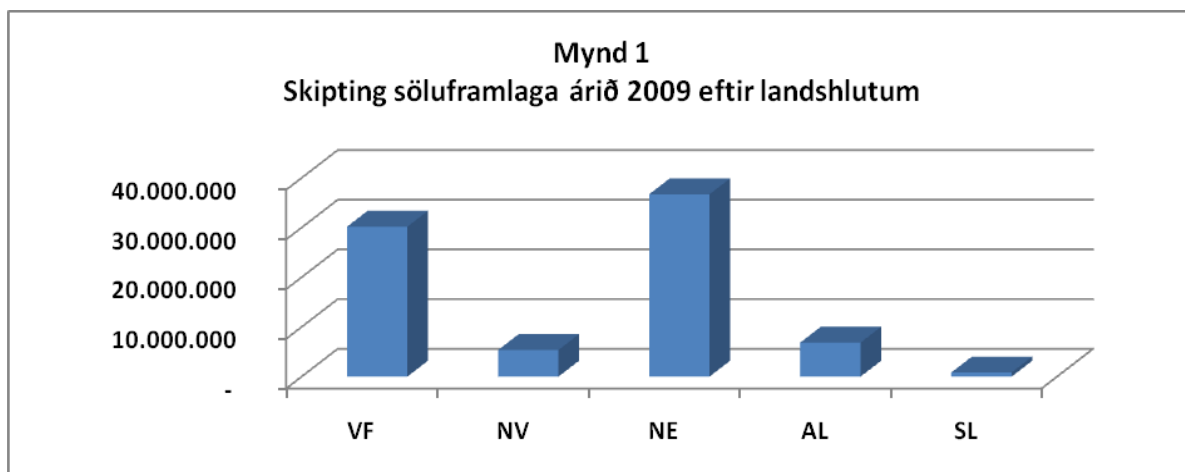
Árið 2009 jukust framlög vegna sölu íbúða nokkuð að krónutölu frá fyrra ári og urðu, sem fyrr segir, 79,9 milljónir króna vegna 18 íbúða, samanborið við 49,9 milljónir króna vegna 26 íbúða árið 2008. Samsvarandi tölur árið 2007 voru þó mun hærrí, þ.e. 274,9 m.kr. vegna 64 íbúða. Skiptingu framlaganna árið 2009 sveitarfélaga má sjá í töflu 1.

**Tafla 1**  
**Söluframlög sem veitt voru árið 2009**

	Fjöldi umsókna	Framlög kr.	Meðalframlag kr.
Ísafjarðarbær	6	30.175.290	5.029.215
Langanesbyggð	5	21.038.685	4.207.737
Norðurþing	2	10.398.970	5.199.485
Blönduósþær	1	1.475.380	1.475.380
Sveitarfélagið Skagafjörður	1	3.869.462	3.869.462
Vestmannaeyjabær	1	816.236	816.236
Djúpavogshreppur	1	6.837.270	6.837.270
Fjallabyggð	1	5.256.953	5.256.953
<b>Samtals</b>	<b>18</b>	<b>79.868.246</b>	<b>4.437.125</b>

Framlög 2009 voru til mun færri íbúða en 2008, en hins vegar voru veittar mun hærrí fjárhæðir að meðaltali til hvernar íbúðar, þ.e. um 4,4 milljónir króna, samanborið við tæpar 2 milljónir króna árið 2008. Framlög voru að þessu sinni veitt til íbúða í átta sveitarfélögum. Árið 2008 runnu söluframlög til níu sveitarfélaga og til 15 sveitarfélaga árið 2007.

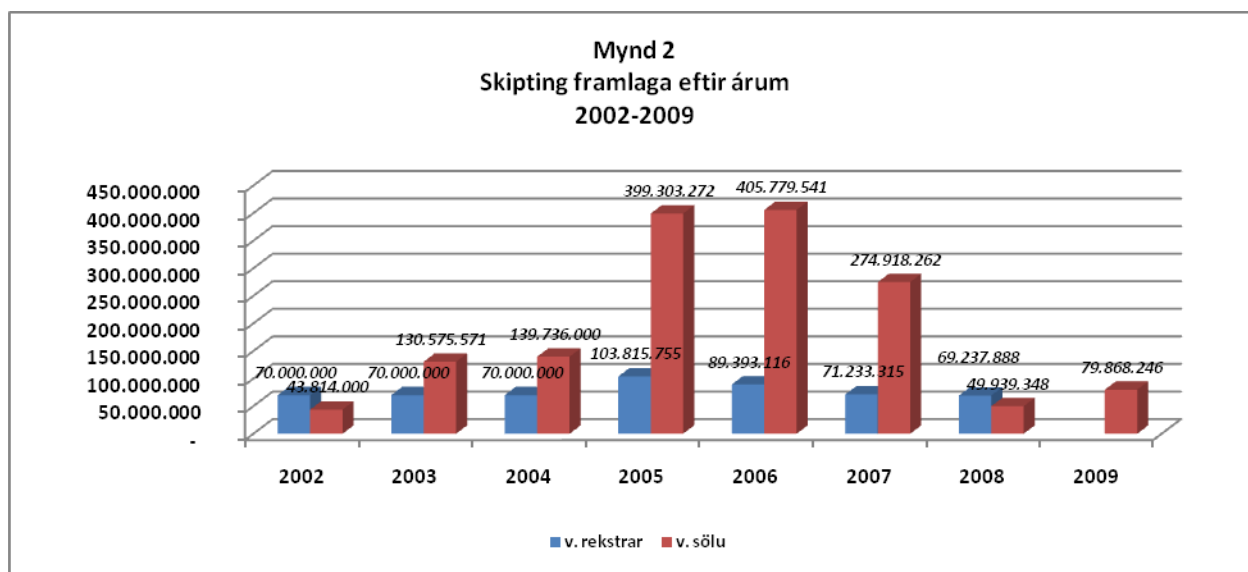
Mynd 1 sýnir skiptingu söluframlaganna milli landshluta árið 2009.



Söluframlögin runnu að langmestu leyti til tveggja landshluta, Norðurlands eystra og Vestfjarða. Aðrir landshlutar komu lítið við sögu í þessu efni og sumir ekkert. Athygli vekur að í fyrsta sinn er hlutur Vestfjarða ekki mestur hvað snertir söluframlögin.

## Yfirlit yfir framlög árin 2002–2009

Skipting bæði sölu- og rekstrarframlaga árin 2002–2009 er sýnd í mynd 2.

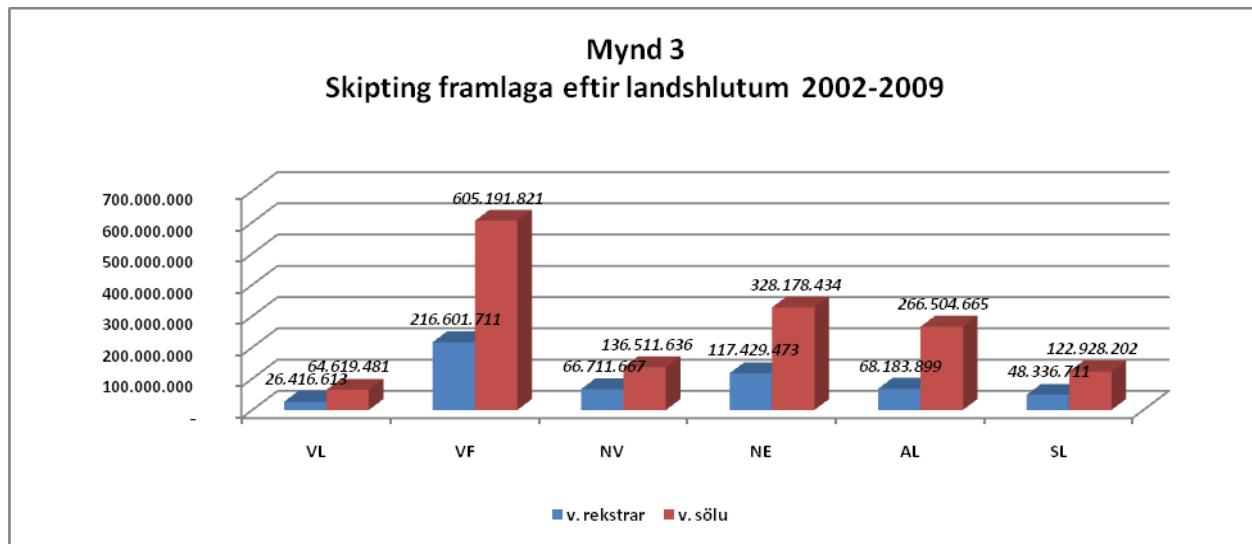


Frá 2002 til og með 2009 veitti Varasjóðurinn framlög alls að fjárhæð 1.973,6 milljónir króna. Þar af runnu 1.424,8 milljónir króna til söluframlaga vegna 431 íbúðar, 543,6 milljónir króna til rekstrarframlaga og loks runnu 5,2 milljónir króna til niðurrifs húsnæðis.<sup>1</sup> Mismunandi heimildir voru til veitingar framlaga á tímabilinu. Í upphafi var heimilt að veita 70 milljónum króna til rekstrarframlaga á ári og sömu fjárhæð til söluframlaga. Með breytingu á reglugerð nr. 1180/2005 var heimilað að nýta raunvexti sjóðsins til greiðslu framlaga sem var nýtt til greiðslu söluframlaga.

Sú breyting varð á greiðslum framlaga Varasjóðsins í árslok 2005 að sjóðnum var heimilað að nýta 280 milljóna króna höfuðstól varasjóðs viðbótarlána til framlaga 2005–2007. Við breytinguna margfölduðust söluframlög næstu þrjú árin, urðu um 400 milljónir króna árin 2005 og 2006 og um 275 milljónir króna árið 2007. 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. Rekstrarframlögin hafa síðan lækkað árlega vegna betri stöðu félagsíbúðakerfis sveitarfélaga.

<sup>1</sup> Aðeins var um að ræða eina íbúð í Ísafjarðarbæ, árið 2007.

Mynd 3 sýnir skiptingu bæði sölu- og rekstrarframlaga eftir landshlutum 2002–2009.



Á mynd 3 sést glöggst að hlutur Vestfjarða hefur verið langmestur þegar litið er til heildarframlaga sjóðsins, einkum þó hvað snertir söluframlögin.

Tafla 2 sýnir heildarfjölda söluframlaga sem Varasjóður húsnæðismála veitti árin 2002–2009.

**Tafla 2**

Fjöldi söluframlaga sem veitt voru 2002–2009	
2002–2004	86
2005	118
2006	119
2007	64
2008	26
2009	18
<b>Samtals</b>	<b>431</b>

Alls hefur verið veitt 431 söluframlag á starfstíma sjóðsins frá upphafi hans 2002 til loka ársins 2009. Framlögin voru fremur fá fyrstu þrjú árin, en fjölgaði hins vegar árin 2005, 2006 og 2007. Síðastliðin tvö ár, 2008 og 2009, hefur söluframlögum hans vegar fækkað að nýju.

### Tryggingasjóður byggingargalla

Tryggingasjóður byggingargalla var upprunalega settur á laggirnar með lögum nr. 70/1990 um Húsnæðisstofnun og var þar kveðið á um að af öllum félagslegum íbúðarbyggingum skyldi leggja 1% af byggingarkostnaði í sjóðinn. Með lögum húsnæðismál, nr. 44/1998, var þessi sjóður svo lagður niður og hann vistaður hjá varasjóði viðbótarlána og færðist því ásamt honum til



Varasjóðs húsnæðismála þann 1. ágúst árið 2002. Í lögum kemur fram að varasjóðurinn sé í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga.

Ábyrgðarskyldur vegna Tryggingasjóðs byggingargalla ganga endanlega úr gildi árið 2013; sjóðurinn var, eins og fyrr sagði, lagður niður árið 1998 og ábyrgðin er bundin við 15 ára tímabil.

Bæta skal það tjón sem sannanlega er tilkomið vegna galla á íbúðum, byggðum af sveitarfélögum, sem ekki er unnt að rekja til vanrækslu á eðlilegu viðhaldi að uppfylltum ákveðnum skilyrðum sem nánar er greint frá í 26. gr. reglugerðar um Varasjóð húsnæðismála.

Tafla 3 sýnir framlög úr Tryggingasjóði byggingargalla árin 2002–2009. Alls var um að ræða framlög til viðgerða er snerti 311 íbúðir að fjárhæð 49,2 milljónir króna.

	<b>Fjöldi íbúða</b>	<b>Fjárhæð í kr.</b>
<b>Reykjavíkurborg</b>	225	33.506.231
<b>Kópavogsbær</b>	60	6.129.973
<b>Blönduósbær</b>	1	47.111
<b>Akureyrarkaupstaður</b>	24	8.970.530
<b>Rangárþing ytra</b>	1	556.073
<b>Samtals</b>	<b>311</b>	<b>49.209.918</b>

Megnið af greiðslum vegna byggingargalla voru til framkvæmda í þremur stærstu sveitarfélögum landsins, þ.e. í Reykjavíkurborg, Kópavogsbæ og Akureyrarkaupstað.

Á tímabilinu var fjórum umsóknum synjað.

Með lögum nr. 120/2004, sem samþykkt voru á Alþingi undir lok ársins 2004, gat ráðgjafarnefnd fært raunvexti vegna umsýslu með Tryggingasjóð byggingargalla til annarra verkefna sjóðsins. Í árslok 2008 voru raunvextir neikvæðir og var því engu ráðstafað í önnur verkefni. Hinir neikvæðu raunvextir áttu sér rætur í áhrifum bankahrunsins í október 2008.

Í september 2009 hafði Tryggingasjóður byggingargalla alls til ráðstöfunar 53,1 milljón króna.

## **Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga**

Frá og með árinu 2004 hefur Varasjóður húsnæðismála, samkvæmt beiðni frá félags- og tryggingamálaráðuneytinu, látið gera könnun meðal allra sveitarfélaga í landinu. Markmið könnunarinnar er að afla upplýsinga um stöðu leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna við lok hvers árs og leggja mat á þróun þess. Sveitarfélögunum hefur í samræmi við þetta verið sendur

spurningalisti í upphafi hvers árs og könnuð staða þessara mála hjá viðkomandi sveitarfélagi við lok hins nýliðna árs.

Þann 10. mars 2010 var spurningalistinn sendur þeim 77 sveitarfélögum sem þá voru í landinu.<sup>2</sup> Svára mátti bréfléga, í tölvupósti eða með símbréfi. Spurningalistinn var ítrekaður með bréfi og í tölvupósti og síðan fylgt eftir með símhringingum. Alls bárust svör 67 sveitarfélaga, eða frá 87% þeirra. Í þeim sveitarfélögum sem svör bárust frá bjuggu þá 97,7% íbúa landsins. Svör bárust ekki frá tíu sveitarfélögum, þ.e. Sveitarfélaginu Garði, Dalabyggð, Svalbarðsstrandarhreppi, Tjörneshreppi, Þingeyjarsveit, Svalbarðshreppi, Mýrdalshreppi, Rangárþingi eystra, Skeiða- og Gnúpverjahreppi og Bláskógabyggð. Heildarsvörun miðað við mannfjölda er sem næst sú sama og árið áður.

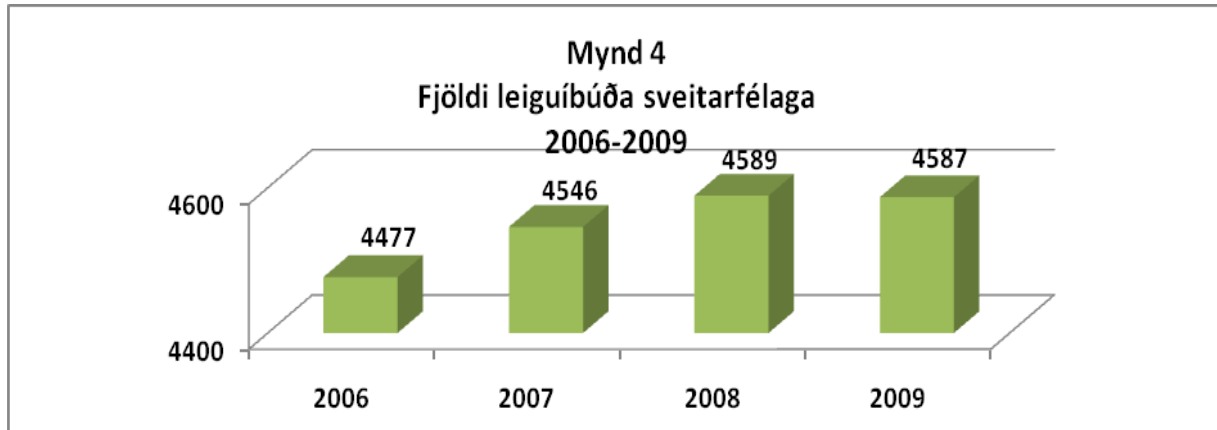
Spurningarnar sem beint var til sveitarfélaganna má sjá hér á eftir. Spurningar 11–15 eru nýjar og voru ekki lagðar fyrir sveitarfélögin í könnun síðasta árs.

1. Hvað voru margar leiguíbúðir á vegum sveitarfélagsins þann 31. desember 2009?
2. Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar í 2–6 mánuði?
3. Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar í 7–12 mánuði?
4. Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar lengur en í 12 mánuði?
5. Hvað eru margar leiguíbúðir í byggingu eða fyrirhugaðar á vegum sveitarfélagsins?
6. Hvenær er reiknað með að þær verði tilbúnar?
7. Er reiknað með að úrelða (rífa) einhverjar leiguíbúðir á árinu, ef svo er hversu margar?
8. Hvað eru margar leiguíbúðir fyrir aldraða á vegum sveitarfélagsins?
9. Hve margar leiguíbúðir eru til staðar hjá félagasamtökum er starfa í sveitarfélaginu?
10. Um hvaða félagasamtök er að ræða?
11. eru vandamál varðandi rekstur leiguíbúða?
12. Ef svo hver eru þau?
13. Er á áætlun að selja íbúðir í eigu sveitarfélagsins á árinu 2010?
14. Hvernig er staðan á leigumarkaði í sveitarfélaginu:  
Í jafnvægi \_\_\_\_\_  
Skortur á íbúðum \_\_\_\_\_  
Offramboð á íbúðum \_\_\_\_\_
15. Hve margar íbúðir/sambýli fyrir fatlaða eru á vegum sveitarfélagsins?

## Helstu niðurstöður

Heildarfjöldi leiguíbúða í eigu sveitarfélaganna er könnunin var gerð reyndist vera 4.587 sem er sem næst sami fjöldi og einu ári áður, en þá voru íbúðirnar tveimur fleiri, eða 4.589. Mestan fjöldi slíkra leiguíbúða er að finna í Reykjavík, eða 2.158 íbúðir, eða 47% allra leiguíbúða í eigu sveitarfélaganna í landinu. Mynd 4 sýnir breytingar á fjölda leiguíbúða á landinu öllu á árunum 2006–2009.

<sup>2</sup> Frá fyrra ári hafði sveitarfélögum landsins fækkað úr 78 í 77, eftir að Grímseyjarhreppur sameinaðist Akureyrarkaupstað. Eftir að könnunin var gerð hafa svo Hörgárbyggð og Arnarneshreppur sameinast í sveitarfélagið Hörgársveit.



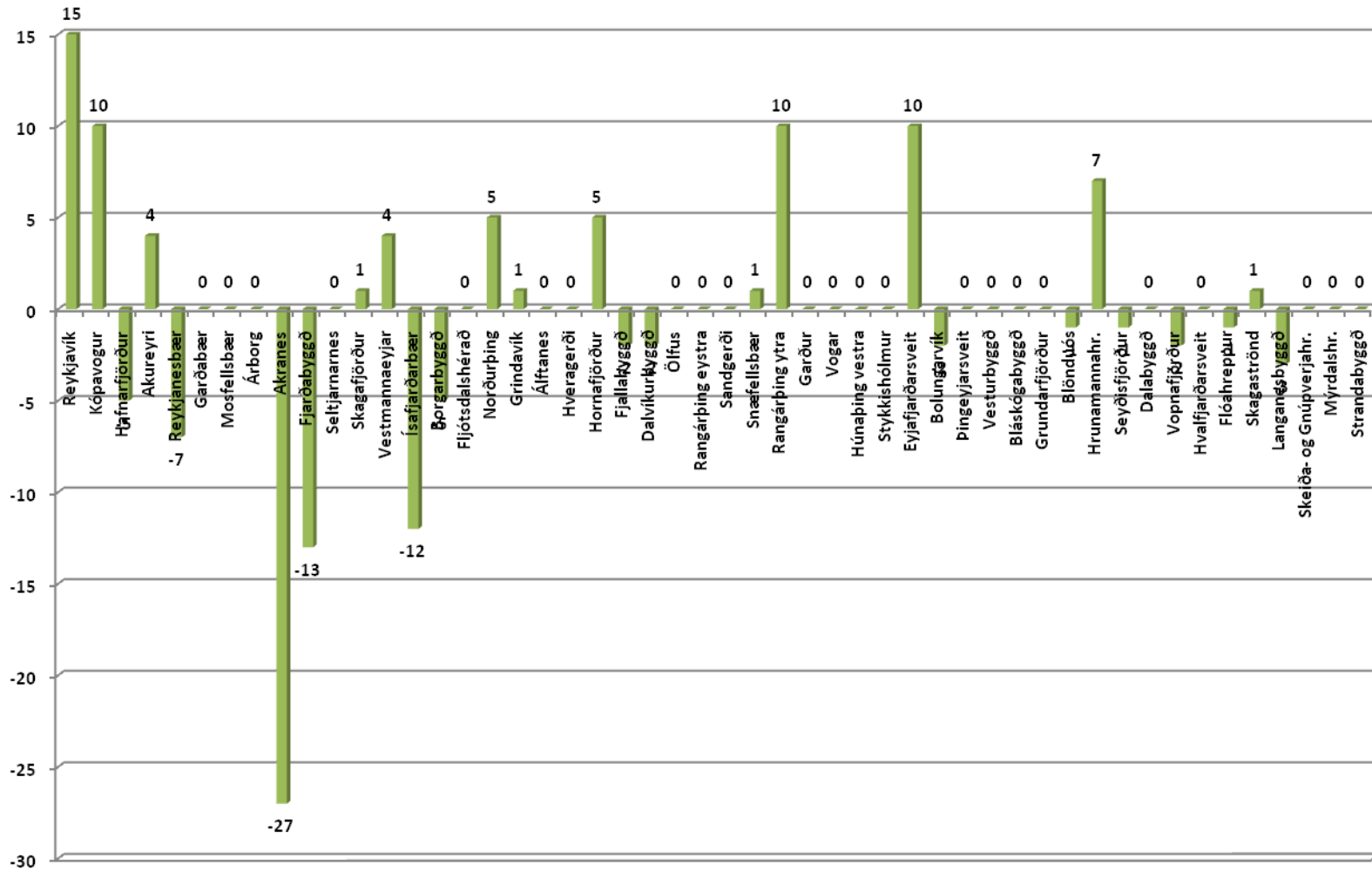
Á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði leiguíbúðunum um 20, en fækkaði um 22 utan þess. Breytingarnar á fjölda leiguíbúðanna eru hins vegar meiri ef einstakir landshlutar og sveitarfélög eru tekin til athugunar. Af einstökum landsvæðum varð fjölgunin mest á Suðurlandi, þar bættust við 20 leiguíbúðir, en fækkun varð mest á Vesturlandi, eða um 29 íbúðir.

### **Fjöldi íbúða í sveitarfélögum**

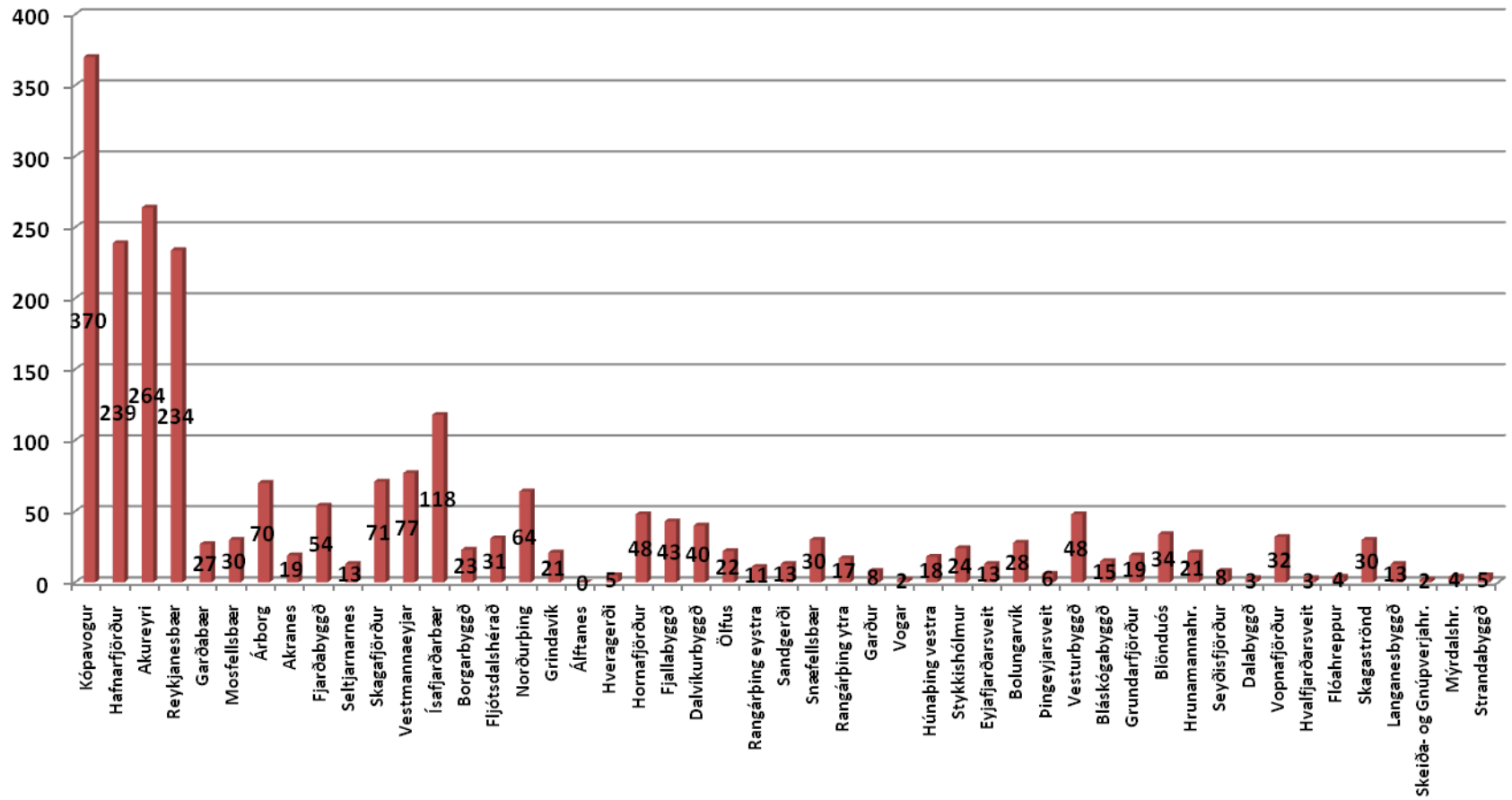
Mynd 5 sýnir þróunina í 50 stærstu sveitarfélögum, þ.e. hve mikið íbúðum fjölgaði eða fækkaði milli ára 2008 og 2009.

Mynd 6 sýnir svo fjölda leiguíbúða í 50 stærstu sveitarfélögum, öðrum en Reykjavíkurborg, og á mynd 7 má sjá fjölda leiguíbúða á hverja 100 íbúa í 50 stærstu sveitarfélögum.

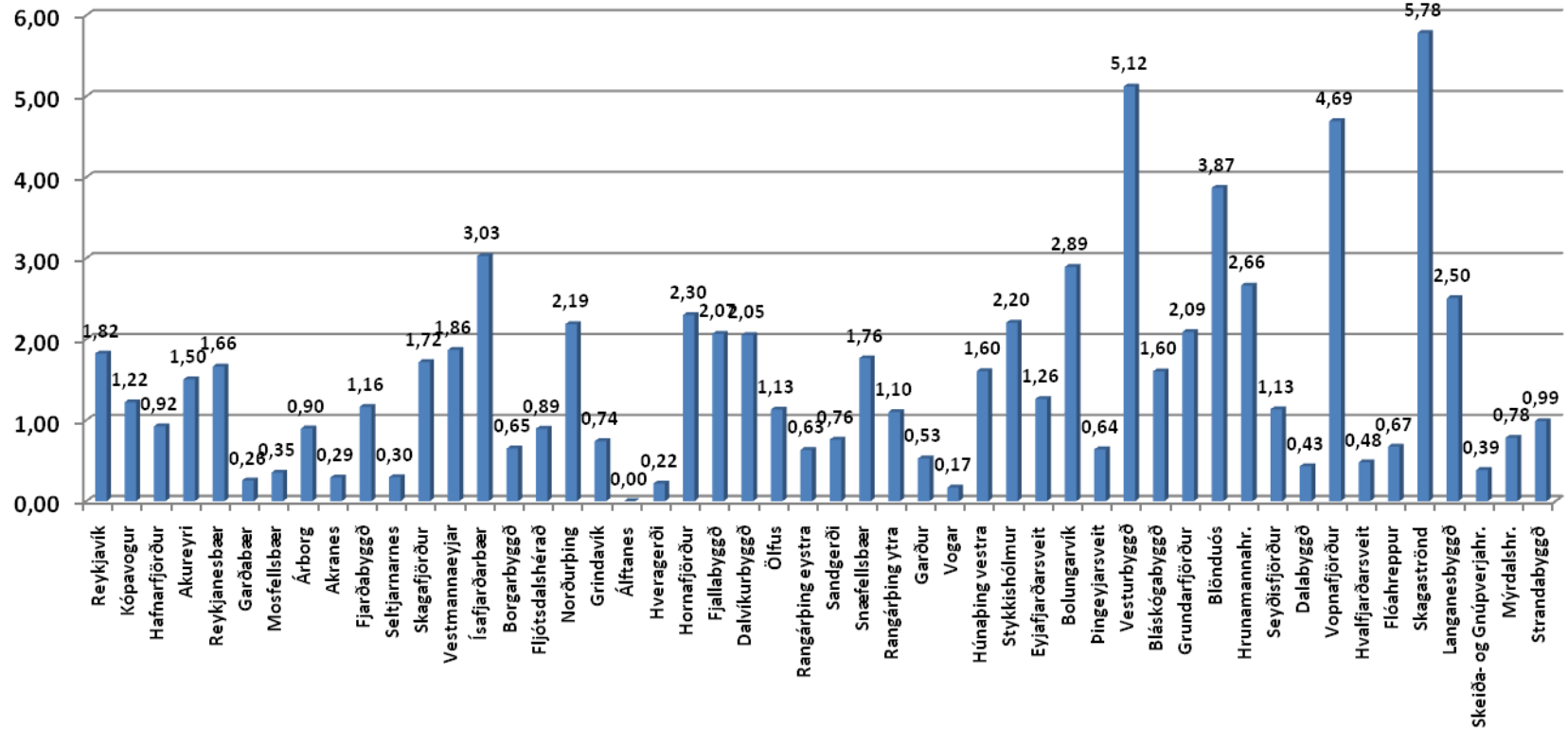
Mynd 5  
Breytingar á fjölda leiguíbúða sveitarfélaga 2008-2009  
(50 fjölmennustu sveitarfélögin)



**Mynd 6**  
**Fjöldi leiguíbúða 50 fjölmennustu sveitarfélaganna**  
 (annarra en Reykjavíkur)



**Mynd 7**  
**Fjöldi leiguíbúða á 100 íbúa**  
 (50 fjölmennustu sveitarfélögin)

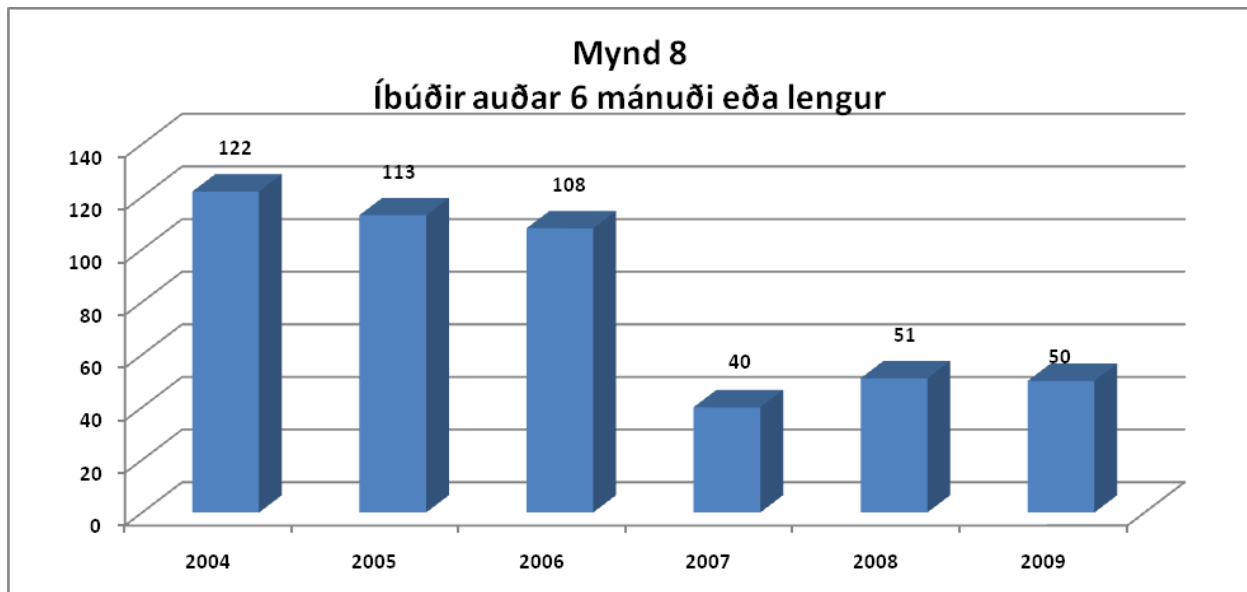


Svo sem sjá má á mynd 5 þá fjölgaði íbúðum milli ára mest í Reykjavíkurborg. Fjölgunin þar er þó lítil miðað við það að um nokkurt árabíl hefur leiguíbúðum Félagsbústaða yfirleitt fjölgað um 100 íbúðir árlega. Veruleg fækkun varð á leiguíbúðum Akraneskaupstaðar, en þar eru leiguíbúðir bæjarins 27 færri 2009 en 2008.

Mynd 6 sýnir að af 50 stærstu sveitarfélögum eru það fjögur stærstu (að Reykjavíkurborg frátalinni) sem öll eru með yfir 200 íbúðir hvert í rekstri og næst kemur Ísafjarðarbær með 118 íbúðir í rekstri, sem eru raunar 12 færri en árið áður. Sum stór sveitarfélög, svo sem Garðabær, Mosfellsbær og Akraneskaupstaður, eru með fremur fáar íbúðir í rekstri, eða aðeins um 20–30 íbúðir hvert þeirra. Minni sveitarfélög með tiltölulega margar leiguíbúðir í rekstri eru til dæmis Vesturbyggð, Blönduósbær, Vopnafjarðarkaupstaður og Sveitarfélagið Skagaströnd. Hlutfallsleg stærð leiguíbúðakerfa sveitarfélaganna sést betur í mynd 7 sem sýnir fjölda leiguíbúða á hverja 100 íbúa í 50 stærstu sveitarfélögum. Greinilega sést að tíðni leiguíbúða fer hærra hjá minni sveitarfélögum og skora áður nefnd fjögur sveitarfélög hæst. Af stærri sveitarfélögum er leiguíbúðatíðnin tiltölulega hæst í Ísafjarðarbæ, en hins vegar áberandi lág í Garðabæ, Mosfellsbæ, Hveragerðisbæ, Sveitarfélaginu Álftanesi og Akraneskaupstað.

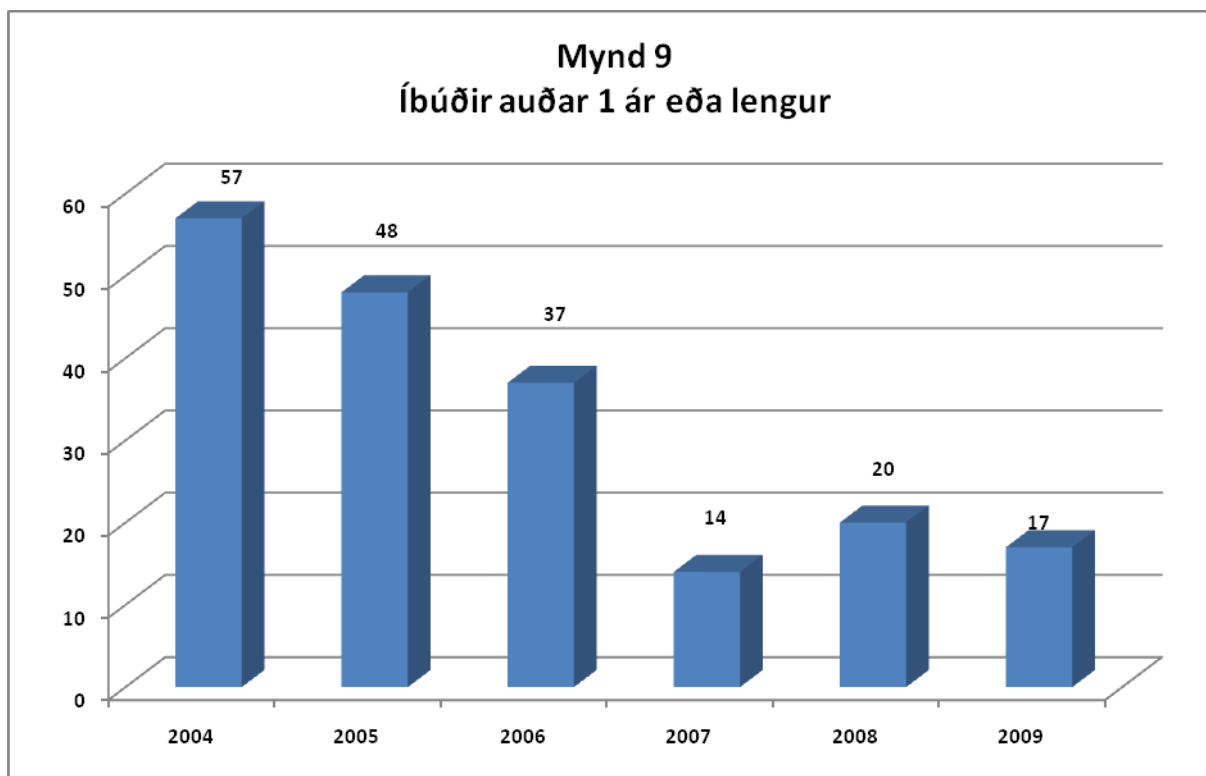
### Auðar íbúðir

Fjöldi íbúða sem staðið hafa auðar sex mánuði eða lengur er nánast sá sami og 2008, 50 íbúðir, samanborið við 51 árið 2008. Auðar íbúðir voru mun fleiri á fyrri hluta fimm ára tímabilsins, þ.e. fleiri en 100 árin 2004–2006. Mynd 8 sýnir þessa þróun.



Mynd 9 sýnir svo sömu þróun hvað snertir íbúðir sem staðið hafa auðar heilt ár eða lengur. Þessum hluta auðra íbúða hefur fækkað úr 20 í 17 milli 2008 og 2009. Íbúðir auðar heilt ár eða lengur voru mun fleiri á árunum 2004–2006.

**Mynd 9**  
**Íbúðir auðar 1 ár eða lengur**

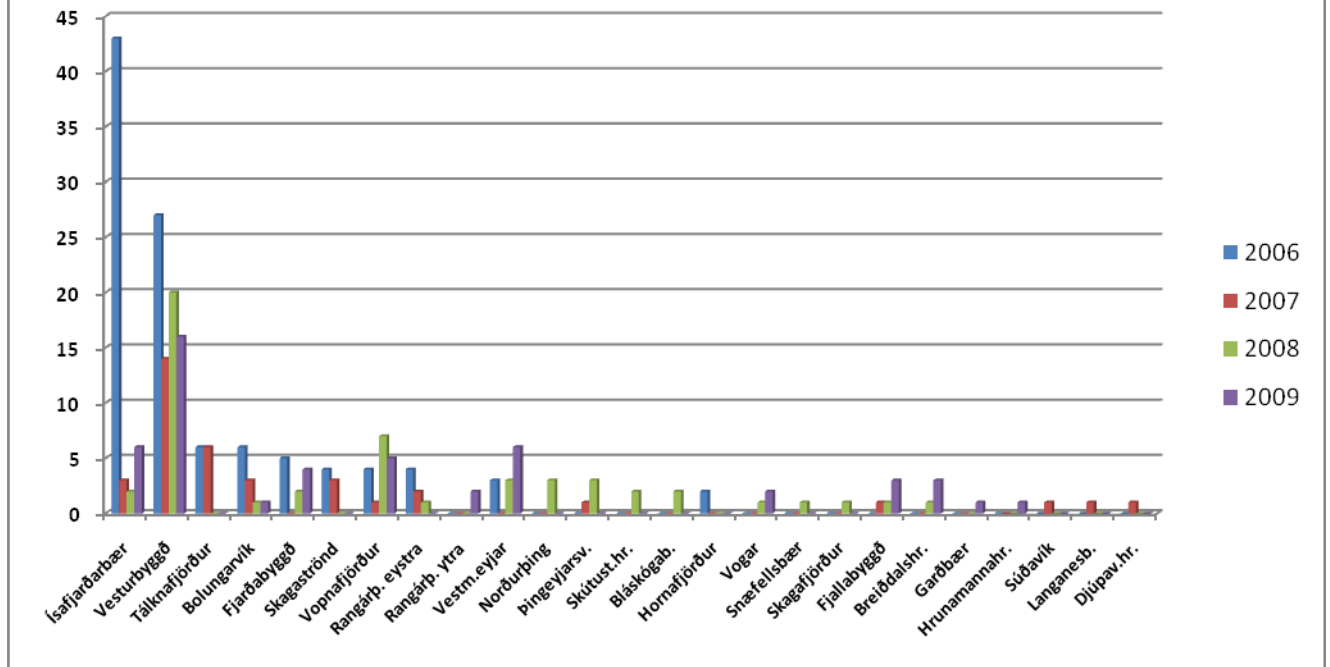


Auðar íbúðir innan leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna eru þannig orðnar minna vandamál en áður var, vandamálið er þrátt fyrir allt ekki mjög alvarlegt sé tekið tillit til þess að á sama tíma hefur félagslegum leiguíbúðum sveitarfélaganna í landinu fjölgað nokkuð. Fækkun auðra félagslegra íbúða er einnig vottur þess að starfsemi Varasjóðs húsnæðismála hefur haft jákvæð áhrif á rekstur íbúðakerfa sveitarfélaganna í landinu. Því er þó ekki að neita að auðar íbúðir hafa verið íþyngjandi fyrir nokkur sveitarfélög landsins, einkum þó á Vestfjörðum.

Mynd 10 sýnir hvernig fjöldi auðra íbúða hefur þróast eftir sveitarfélögum árin 2006, 2007, 2008 og 2009. Auðar leiguíbúðir var árið 2009 að finna í 12 af 77 sveitarfélögum landsins, samanborið við 16 sveitarfélög árið 2008. Miðað er við íbúðir sem hafa staðið auðar sex mánuði eða lengur.



**Mynd 10**  
**Fjöldi leiguíbúða sem voru auðar 6 mánuði eða lengur**  
**2006-2009**



Aðeins í fjórum sveitarfélögum, þ.e. Ísafjarðarbæ, Vesturbyggð, Bolungarvíkurkaupstað og Vopnafjarðarhreppi, var að finna auðar íbúðir (sex mánuði eða lengur) öll árin 2006–2009. Verulegrar hlutfallslegrar fjölgunar frá 2008 til 2009 gætti aðeins í fjórum sveitarfélögum, þ.e. úr tveimur í sex í Ísafjarðarbæ, þremur í sex í Vestmannaeyjabæ og úr einni í þrjár í Fjallabyggð og í Breiðdalshreppi. Þarna er þó ekki um að ræða neinar tiltakanlega margar íbúðir. Milli ára fækkaði sveitarfélögum þar sem auðar íbúðir voru til staðar um sex, átta hurfu af listanum, en tvö bættust á hann. Um 45% auðra íbúða voru ennþá árið 2009 að finna á Vestfjörðum, en þetta hlutfall hefur lækkað úr um 80% frá árinu 2006.

### Áform um fjölgun eða fækkun íbúða

Spurt var um áform sveitarfélaganna hvað snertir fjölgun leiguíbúða sinna, svo og um áform þeirra varðandi úreldingu eða niðurrif íbúða. Svör sveitarfélaganna eru birt í töflu 4.

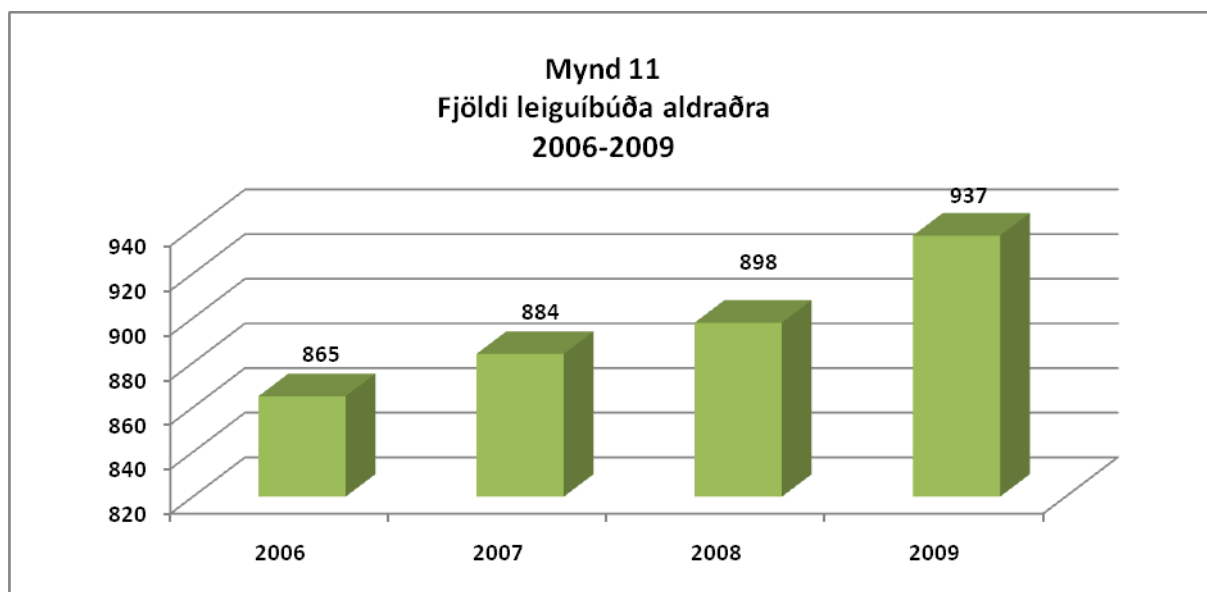
**Tafla 4**  
**Áform um fjölgun/úreldingu**

	Fyrirhuguð fjölgun íbúða	Hvenær áætlað að taka í notkun?	Hversu margar íbúðir er áætlað að úrelða?
Hafnarfjarðarkaupstaður	0	-	1
Reykjanesbær	10	2010	0
Borgarbyggð	2	-	
Reykjólahreppur	1	2010	
Rangárþing ytra	4	2012	0
<b>Samtals:</b>	<b>17</b>		<b>1</b>

Mjög lítil áform eru uppi hjá sveitarfélögum landsins um fjölgun eða úreldingu leiguíbúða sinna. Aðeins er áformað að bæta við 17 íbúðum og úrelða eina íbúð. Árið 2008 var fyrirhugað að fjölga íbúðum um 75, þar af um 50 í Reykjavík. Borgarbyggð gerir þann fyrirvara að fjölgun sé enn í athugun.<sup>3</sup>

## Íbúðir aldraðra

Eins og mynd 11 sýnir þá hefur fjölgun leiguíbúða fyrir aldraða verið heldur lítil þrjú síðustu ár og voru þær samtals 937 við lok ársins 2009.



Í töflu 5 er sýnt hvernig leiguíbúðir sveitarfélaganna fyrir aldraða skiptast milli sveitarfélaga.

<sup>3</sup> Gerður er fyrirvari við töluna tvær og tilgreint að í athugun sé að innrétta tvær þjónustuíbúðir fyrir aldraða og öryrkja.

**Tafla 5. Fjöldi leiguíbúða fyrir aldraða eftir sveitarfélögum**

<b>Sveitarfélag</b>	<b>Fjöldi íbúða</b>
Reykjavíkurborg	310
Kópavogsbær	85
Seltjarnarneskaupstaður	4
Garðabær	5
Hafnarfjarðarkaupstaður	30
Reykjanesbær	70
Grindavíkurbær	12
Sandgerðisbær	4
Sveitarfélagið Garður	8
Sveitarfélagið Vogar	2
Borgarbyggð	6
Grundarfjarðarbær	16
Stykkishólmsbær	15
Snæfellsbær	4
Dalabyggð	2
Bolungarvíkurkaupstaður	13
Ísafjarðarbær	24
Vesturbyggð	7
Súðavíkurhreppur	3
Sveitarfélagið Skagafjörður	4
Húnaþing vestra	18
Skagaströnd	4
Akureyrarkaupstaður	22
Fjallabyggð	30
Dalvíkurbyggð	6
Eyjafjarðarsveit	3
Langanesbyggð	8
Seyðisfjarðarkaupstaður	11
Fjarðabyggð	34
Vopnafjarðarhreppur	22
Fljótsdalshérað	15
Fljótsdalshreppur	13
Borgarfjarðarhreppur	2
Sveitarfélagið Hornafjörður	8
Vestmannaeyjabær	36
Sveitarfélagið Árborg	49
Skaftárhreppur	8
Hrunamannahreppur	6
Sveitarfélagið Ölfus	11
Bláskógabyggð	7
<b>Samtals:</b>	<b>937</b>

Alls reyndust áðurnefndar 937 íbúðir fyrir aldraða skiptast á 40 sveitarfélög (af samtals 77 sveitarfélögum á landinu öllu).

Eins og við mátti búast voru flestar íbúðir að finna í Reykjavík, eða 310. Næstflestar íbúðir voru í Kópavogsbæ og Reykjanesbæ, eða um 70–80 íbúðir í hvoru sveitarfélagi. Önnur sveitarfélög sem bjóða upp á tiltölulega margar íbúðir fyrir aldraða eru Sveitarfélagið Árborg, Vestmannaeyjabær, Vopnafjarðarhreppur, Fjallabyggð og Fjarðabyggð.

### Íbúðir eða sambýli fyrir fatlaða

Að þessu sinni var í fyrsta skipti spurt hve margar íbúðir eða sambýli fyrir fatlaða væru í rekstri á vegum sveitarfélagsins. Svör við þessari spurningu eru sýnd í töflu 6.

	<b>Fjöldi íbúða/sambýla</b>
Akureyrarkaupstaður	55
Hafnarfjarðarkaupstaður	10
Kópavogsbær	7
Reykjanesbær	7
Grindavíkurbær	6
Ísafjarðarbær	6
Fjallabyggð	6
Sveitarfélagið Ölfus	6
Sveitarfélagið Skagafjörður	5
Húnaþing vestra	5
Fljótsdalshérað	4
Sveitarfélagið Hornafjörður	4
Mosfellsbær	3
Súðavíkurreppur	3
Garðabær	2
Sveitarfélagið Árborg	2
Hveragerðisbær	1
<b>Samtals</b>	<b>132</b>

Ekki reyndist um mikinn fjölda íbúða eða sambýla fyrir fatlaða að ræða í eigu sveitarfélaganna, eða aðeins 132 íbúðir eða sambýliseiningar. Aðeins á Akureyri er um allnokkurn fjölda að ræða í þessum efnum eða samtals 55 íbúðir eða sambýli.

## Íbúðir félagasamtaka

Ein þeirra spurninga sem bætt var við könnunina að þessu sinni var um fjölda íbúða í eigu félagasamtaka í viðkomandi sveitarfélagi og einnig hvaða félagasamtök væru eignaraðilar íbúða í sveitarfélaginu, en ekki var óskað eftir nákvæmum svörum. Tafla 7 sýnir niðurstöður þeirra svara sem veitt voru í könnuninni.

Reykjanesbær	109	Búmenn
Mosfellsbær	76	Búseti
Sveitarfélagið Garður	68	Búmenn - leigufélagið
Sveitarfélagið Álftanes	49	Búseti 31, Búmenn 18
Akureyrarkaupstaður	40	Þroskahjálp, Brynja
Seltjarnarneskaupstaður	27	Búseti
Fljótsdalshérað	28	Sjá neðanmálgrein <sup>4</sup>
Garðabær	24	Bygging ehf.
Sandgerðisbær	16	Búmenn
Dalabyggð	14	
Sveitarfélagið Skagafjörður	5	Þroskahjálp
Dalvíkurbyggð	4	Þroskahjálp
Hveragerðisbær	4	Stíklúíbúðir
Fjarðabyggð	3	Svæðistjórn fatlaðra
Hvalfjarðarsveit	2	Herdísarskjól
Reykhólahreppur	1	Öryrkjabandalagið
Samtals	470	

Svör við þessari spurningu voru langt frá því að vera tæmandi, ekki síst vegna þess að stærstu sveitarfélögin á landinu, þau á höfuðborgarsvæðinu, þar sem mestu íbúðaflórana í eigu félagasamtaka er að finna svöruðu ekki spurningunni. Samkvæmt óbirtri rannsókn Jóns Rúnars Sveinssonar félagsfræðings má ætla að fjöldi íbúða í eigu og rekstri ýmissa félagasamtaka séu 2–3.000 á landinu öllu.<sup>5</sup>

## Rekstrarvandi sveitarfélaga vegna leiguíbúða

Í nýrri spurningu í könnunni var spurt um rekstrarvanda sveitarfélaganna og hvers eðlis hann væri. Af 77 sveitarfélögum landsins svöruðu 48 spurningunni um rekstrarvanda vegna leiguíbúða og af þeim svöruðu 32 neitandi. Frá 16 sveitarfélögum var svarið „já“ og koma þau svör fram í töflu 8 hér á eftir.

<sup>4</sup> Fljótsdalshérað á hlutdeild í 15 íbúðum fyrir aldraða sem eru tengdar rekstri heilbrigðisstofnunar á Egilsstöðum. Félagasamtök eru Búseti, Þroskahjálp og Brynja, hússjóður Öryrkjabandalagsins. Offramboð er aðallega vegna eigna sem Íbúðalánasjóður á.

<sup>5</sup> Skýrslan nefnist „Lokun félagslega húsnæðiskerfisins – Hvað kom í staðinn“ og var unnin á vegum Rannsóknamiðstöðvar Háskólans á Bifröst.

**Tafla 8**  
**Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaga**

Sveitarfélag	Eru vandamál varðandi rekstur leiguíbúða?	Hver eru þau vandamál?
Garðabær	Já	Leiguverð stendur ekki undir rekstrarkostnaði
Reykjanesbær	Já	Sjá neðanmálsgrein <sup>6</sup>
Sveitarfélagið Vogar	Já	
Grundarfjarðarbær	Já	Uppsafnaður hallarekstur
Bolungarvíkurkaupstaður	Já	Sjá neðanmálsgrein <sup>7</sup>
Ísafjarðarbær	Já	Of skuldsettar eignir
Tálknafjarðarhreppur	Já	Viðhald
Vesturbyggð	Já	
Sveitarfélagið Skagafjörður	Já	Of lágar tekjur
Húnaþing vestra	Já	Hallarekstur
Fjallabyggð	Já	Gamalt húsnæði
Vopnafjarðarhreppur	Já	Rekstrarhalli
Breiðdalshreppur <sup>3</sup>	Já, sjá neðanmálsgrein <sup>8</sup>	Jafnvægi, sjá neðanmálsgrein 8
Djúpavogshreppur	Já	
Skaftárhreppur	Já	Kostnaður umfram tekjur
Ásahreppur	Já	Vístölutenging leigu hefur kallað á miklar hækkningar

Meirihluti sveitarfélaganna á ekki við neinn rekstrarvanda að stríða vegna leiguíbúða sinna. Þetta á við flest sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu og flest þeirra sveitarfélaga sem eru með flestar leiguíbúðir í rekstri (sjá mynd 6). Þannig nefna aðeins tvö þeirra sex sveitarfélaga sem áttu fleiri en 100 leiguíbúðir einhvern rekstrarvanda, þ.e. Ísafjarðarbær og Reykjanesbær. Þau sveitarfélög sem tilgreina rekstrarvanda áttu samtals 699 íbúðir eða 15,2% allra leiguíbúða sveitarfélaga á landinu. Má þannig segja að rekstrarvandi sé bundinn við minna en 1/6 hluta heildarfjölda leiguíbúða allra sveitarfélaganna.

<sup>6</sup> „Tap er á rekstri, sem stendur ekki undir sér, þannig að bæjarsjóður þarf að bæta tapið.“

<sup>7</sup> Sjálfsbjörg á 10% í þremur íbúðum á móti bæjarfélaginu, erfiðleikar eru í rekstri og mikill skuldabaggi er hjá húsnæðisnefnd, skortur hefur verið á íbúðum, en bara síðustu mánuði.

<sup>8</sup> Náist samkomulag um að bæta tap vegna sölu, þá verður selt. Fram til þessa hefur verið jafnvægi á leigumarkaði en frá áramótum orðið aukin eftirspurn eftir húsnæði og vöntun er fyrir hendi í dag.

## Áform sveitarfélaganna um að selja leiguíbúðir

Í nýrri spurningu var spurt um áform sveitarfélaganna um að selja eitthvað af leiguíbúðum sínum. Svörin koma fram í töflu 9.

Sveitarfélag	Fjöldi	Já	Nei <sup>9</sup>	Annað
Reykjanesbær	10			
Hvalfjarðarsveit		Já		
Borgarbyggð				Kannski
Grundarfjarðarbær	3			
Bolungarvíkurkaupstaður	3			
Ísafjarðarbær		Já		
Tálknafjarðarhreppur		Já		
Vesturbyggð		Já		
Blönduósbær		Já		
Sveitarfélagið Skagatrönd	2			
Norðurþing		Já		Sjá neðan- málgrein <sup>10</sup>
Fjallabyggð		Já		
Dalvíkurbyggð		Já		
Langesbyggð		Já		
Fjarðabyggð		Já		
Sveitarfélagið Hornafjörður	7			
Vestmannaeyjabær		Já		
Skaftárhreppur	2			
Hrunamannahreppur		Já		
Hveragerðisbær		Já		
Sveitarfélagið Ölfus	1			
Alls	<b>28</b>	<b>13</b>	<b>35</b>	<b>2</b>

<sup>9</sup> „Nei“ svöruðu eftirtalin 35 sveitarfélög: Reykjavíkurborg, Kópavogsbær, Seltjarnneskaupstaður, Garðabær, Hafnarfjarðarkaupstaður, Mosfellsbær, Kjósarhreppur, Grindavíkurbær, Sandgerðisbær, Sveitarfélagið Vogar, Akraneskaupstaður, Skorradalshreppur, Stykkishólmsbær, Eyja- og Miklaholtshreppur, Reykhólahreppur, Súðavíkurhreppur, Árneshreppur, Kaldrananeshreppur, Strandabyggð, Sveitarfélagið Skagafjörður, Húnaþing vestra, Akureyrarkaupstaður, Eyjafjarðarsveit, Grýtubakkahreppur, Skútustaðahreppur, Vopnafjarðarhreppur, Fljótshreppur, Borgarfjarðarhreppur, Breiðdalshreppur, Fljótshreppur, Sveitarfélagið Árborg, Ásahreppur, Rangárþing ytra og Grímsnes- og Grafningshreppur.

<sup>10</sup> Já, ef mögulegt er, en litlar líkur eru á að það gerist ef Varasjóðurinn tekur ekki þátt í þeim gjörningi.

Ekki eru tilgreind nein stórbrotin áform um sölu leiguíbúða út úr „kerfum“ sveitarfélaganna. Einungis 13 sveitarfélög svara játandi og í einu tilviki er svarið „kannski“, en 35 sveitarfélög svara neitandi. Alls eru nefnd áform um sölu á 28 leiguíbúðum.

### Staðan á leigumarkaðnum

Loks eru í töflu 10 sýnd svör sveitarfélaganna við enn einni nýrri spurningu, þ.e. um það hver væri staðan á leigumarkaði hinna ýmsu sveitarfélaga, hvort ríkjandi væri offramboð eða skortur, eða hvort markaðurinn væri í jafnvægi.

<b>Sveitarfélag</b>	<b>Offramboð</b>	<b>Í jafnvægi</b>	<b>Skortur</b>
Reykjavíkurborg		<i>Í jafnvægi</i>	
Kópavogsbær		<i>Í jafnvægi</i>	
Seltjarnarneskaupstaður		<i>Jafnvægi</i>	
Garðabær		<i>Í jafnvægi</i>	
Hafnarfjarðarkaupstaður	<i>Offramboð</i>		
Sveitarfélagið Álftanes		<i>Í jafnvægi</i>	
Mosfellsbær			<i>Skortur</i>
Kjósarhreppur		<i>Í jafnvægi</i>	
Reykjanesbær	<i>Offramboð</i>		
Grindavíkurbær		<i>Í jafnvægi</i>	
Sandgerðisbær	<i>Offramboð</i>		
Akraneskaupstaður		<i>Í jafnvægi</i>	
Skorradalshreppur			<i>Skortur (1–2)</i>
Hvalfjarðarsveit			<i>Skortur</i>
Borgarbyggð		<i>Í jafnvægi</i>	
Grundarfjarðarbær		<i>Í jafnvægi</i>	
Stykkishólmsbær			<i>Skortur</i>
Eyja- og Miklaholtshreppur		<i>Í jafnvægi</i>	
Snæfellsbær			<i>Skortur</i>
Bolungarvíkurkaupstaður			<i>Skortur</i>
Ísafjarðarbær		<i>Í jafnvægi</i>	
Reykhólahreppur			<i>Skortur</i>
Tálknafjarðarhreppur			<i>Skortur</i>
Vesturbyggð <sup>4</sup>	<i>Offramboð á ákveðnum stærðum</i>		
Súðavíkurhreppur		<i>Í jafnvægi</i>	
Árneshreppur		<i>Í jafnvægi (stundum skortur)</i>	
Kaldrananeshreppur			<i>Skortur</i>



Bæjarhreppur		Í jafnvægi	
Strandabyggð			Skortur
Sveitarfélagið Skagafjörður		Í jafnvægi	
Húnaþing vestra		Í jafnvægi	
Blönduósþéttbær		Í jafnvægi	
Sveitarfélagið Skagaströnd	Offramboð		
Húnavatnshreppur			Skortur
Akrahreppur			Skortur
Akureyrarkaupstaður		Í jafnvægi	
Norðurþing		Í jafnvægi, en of margar íbúðir í eigu sveitarfélagsins	
Fjallabyggð			Skortur
Dalvíkurbyggð			Skortur
Eyafjarðarsveit		Í jafnvægi	
Hörgárbyggð			Skortur
Grýtubakkahreppur		Jafnvægi	
Langanesbyggð			Skortur
Seyðisfjarðarkaupstaður			Skortur
Fjarðabyggð		Í jafnvægi	
Vopnafjarðarhreppur		Í jafnvægi	
Fljótsdalshreppur		Í jafnvægi	
Borgarfjarðarhreppur			Skortur
Djúpavogshreppur		Í jafnvægi	
Fljótsdalshérað	Offramboð síðan 2008, sjá neðanmálgrein <sup>11</sup>		
Sveitarfélagið Hornafjörður			Skortur
Vestmannaeyjabær			Skortur
Sveitarfélagið Árborg	Offramboð		
Skaftárhreppur			Skortur
Ásahreppur		Í jafnvægi	
Rangárþing ytra			Skortur
Hrunamannahreppur			Skortur
Hveragerðisbær		Í jafnvægi	
Sveitarfélagið Ölfus		Í jafnvægi	
Grímsnes- og Grafningshreppur		Í jafnvægi	
Flóahreppur		Í jafnvægi	
<b>Samtals</b>	<b>7</b>	<b>31</b>	<b>23</b>

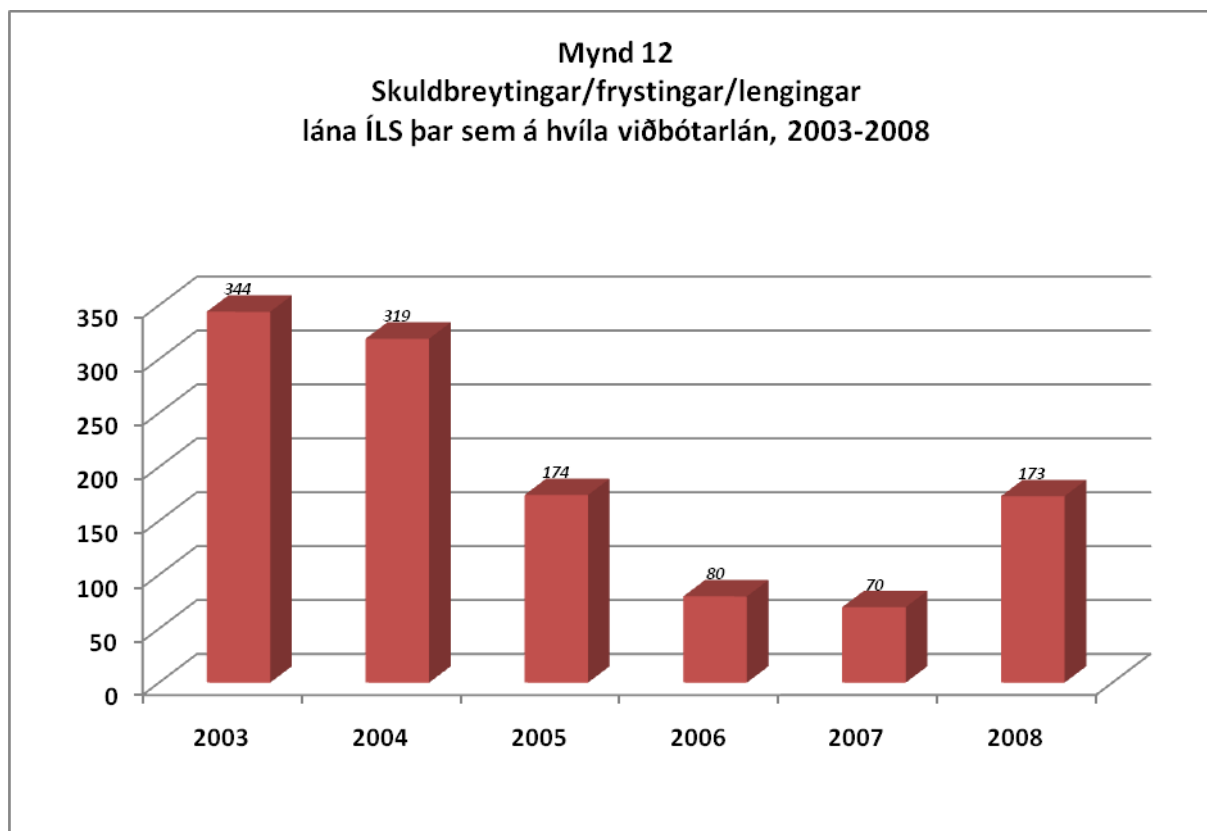
<sup>11</sup> Fljótsdalshérað á hlutdeild í 15 íbúðum fyrir aldraða sem eru tengdar rekstri heilbrigðisstofnunar á Egilsstöðum. Félagasamtök eru Búseti, Proskahjálpi, Brynja, hússjóður Öryrkjabandalagsins. Offramboð snertir aðallega eignir í eigu Íbúðalánasjóðs.

Af 61 sveitarfélagi sem svaraði þessari spurningu taldi 31 að jafnvægi væri ríkjandi, 23 að skortur á leiguíbúðum væri fyrir hendi, en hjá aðeins sjö sveitarfélögum var talið að um offramboð væri að ræða á leiguíbúðum.

### Aðstoð Íbúðalánasjóðs vegna viðbótarlána

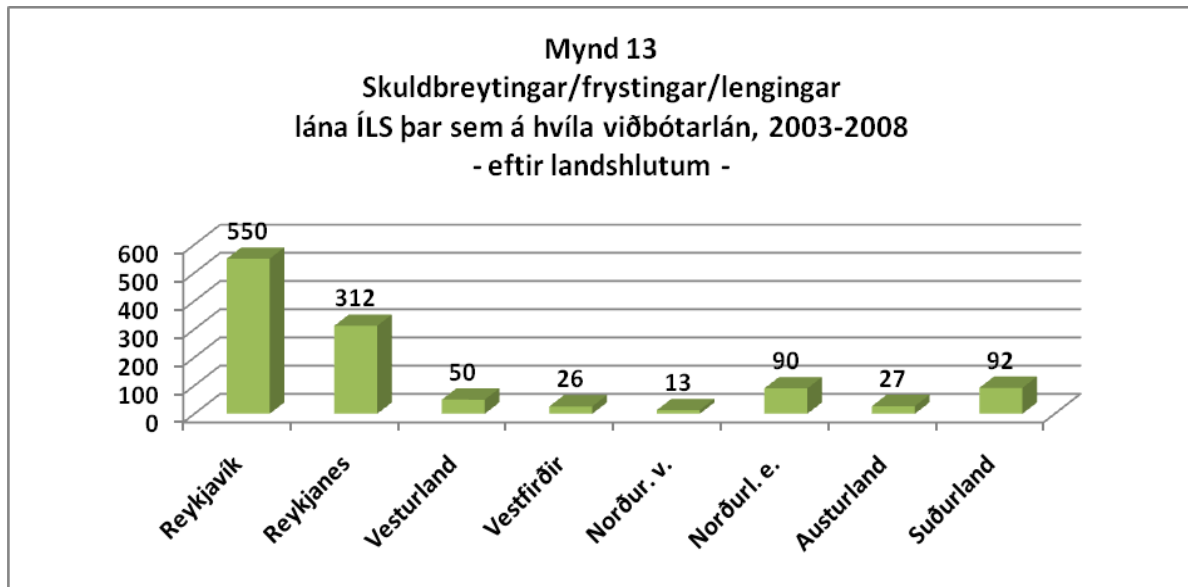
Á árunum 1999–2004 veitti Íbúðalánasjóður um 13.500 viðbótarlán. Slík lán komu að nokkru í stað fyrri félagslegra lánaflokka sem voru við lýði í tíð forvera Íbúðalánasjóðs, þ.e. Húsnæðisstofnunar ríkisins, og voru veitt sem viðbót við venjulegt húsnæðisbréfalán til þeirra umsækjenda er uppfylltu ákveðin skilyrði, meðal annars um tekjumörk. Þegar almennt lánshlutfall Íbúðalánasjóðs var síðan hækkað í 90%, við lok ársins 2004, var það sjálfgefið að viðbótarlánin yrðu aflögð.

Í mynd 12 er sýnt yfirlit yfir þá aðstoð er Íbúðalánasjóður lét í té lántakendum viðbótarlána, ýmist í formi skuldbreytinga, lengingar eða frystingar lána, á árunum 2003–2008.



Talsvert var um aðstoð vegna viðbótarlánanna á árunum 2003 og 2004, en úr henni dró hins vegar næstu þrjú árin. Árið 2008 varð hins vegar veruleg aukning hvað þetta varðar, þ.e. um 147% frá árinu 2007. Vart er að efa að aukningin sem varð árið 2008 tengist vaxandi efnahagserfiðleikum Íslendinga í tengslum við bankahrunið.

Mynd 13 sýnir skiptingu aðstoðar Íbúðalánasjóðs vegna viðbótarlána eftir landshlutum árin 2003–2008.



Um  $\frac{3}{4}$  aðstoðarinnar runnu til Reykjavíkur og Reykjanessvæðisins. Hluti Vesturlands, Suðurlands og Norðurlands eystra er talsverður, meðan hluti annarra landhluta er fremur lítil.

### Viðbótarlán í frystingu við lok ársins 2009

Við lok ársins 2009 höfðu um 9.400 af 13.500 viðbótarlánunum verið greidd upp. Eftir stóðu 4.147 „lifandi“ viðbótarlán að fjárhæð 11,1 milljarður króna.

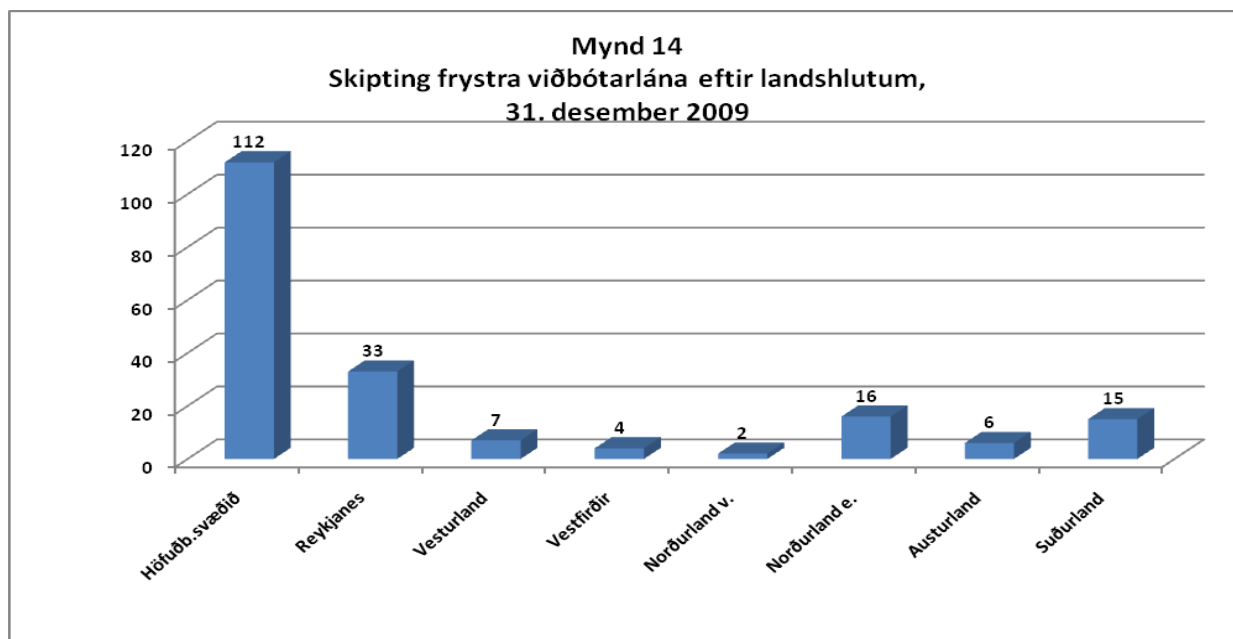
Tafla 11 sýnir annars vegar skiptingu eftirstöðva allra viðbótarlána og eftirstöðvar frystra viðbótarlána eftir landhlutum og hins vegar fjölda allra viðbótarlána og fjölda frystra viðbótarlána, einnig skipt eftir landshlutum.

**Tafla 11**  
**Yfirlit yfir öll viðbótarlán og viðbótarlán í frystingu 31. desember 2009**  
**- eftir landshlutum -**

	Vegna eftirstöðva viðbótarlána m.kr.	Vegna eftirstöðva frystra viðbótarlána m.kr.	Hlutfall frystra eftirstöðva	Fjöldi viðbótar- lána	Fryst viðbótar- lán	Hlutfall frystra viðbótarlána
<b>Höfuðborgarsvæðið</b>	7.178.476	338.992	4,7%	2505	112	4,5%
<b>Reykjanes</b>	1.022.323	93.954	9,2%	384	33	8,6%
<b>Vesturland</b>	425.029	18.528	4,4%	179	7	3,9%
<b>Vestfirðir</b>	247.039	6.958	2,8%	122	4	3,3%
<b>Norðurland vestra</b>	150.142	2.957	2,0%	78	2	2,6%
<b>Norðurland eystra</b>	1.040.493	40.931	3,9%	440	16	3,6%
<b>Austurland</b>	349.263	10.771	3,1%	155	6	3,9%
<b>Suðurland</b>	49.202	43.992	6,8%	284	15	5,3%
<b>Samtals</b>	<b>11.061.966</b>	<b>557.083</b>	<b>5,0%</b>	<b>4147</b>	<b>195</b>	<b>4,7%</b>

Af rúmlega 4.000 viðbótarlánnum sem eru ógreidd voru 195 lán alls í frystingu við lok ársins 2009. Af um 11 milljarða króna útistandandi viðbótarlána voru lán að fjárhæð rúmlega 7 milljarðar króna áhvílandi á húseignum á höfuðborgarsvæðinu.

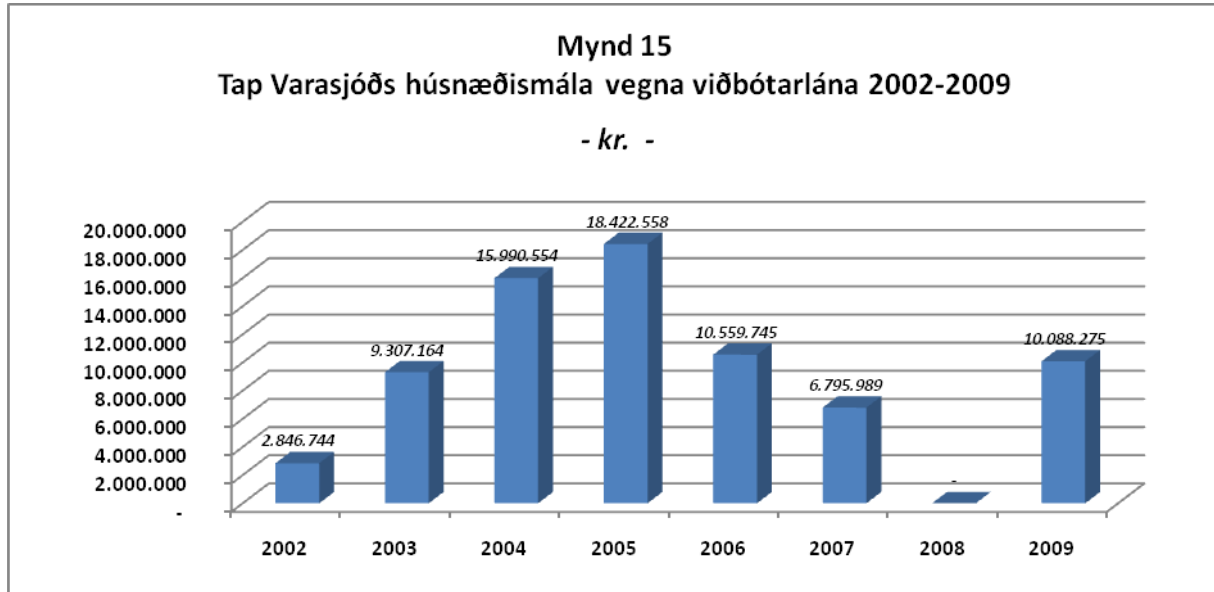
Mynd 14 sýnir skiptingu frystra viðbótarlána eftir landshlutum.



## Töpuð viðbótarlán á árunum 2002–2009

Á árunum 2002–2009 hafa alls 63 viðbótarlán tapast að fjárhæð 101,5 milljónir króna, þar af 74 milljóna króna tap hjá Varasjóði húsnæðismála og 27,5 milljóna króna tap hjá Íbúðalánasjóði og öðrum aðilum.

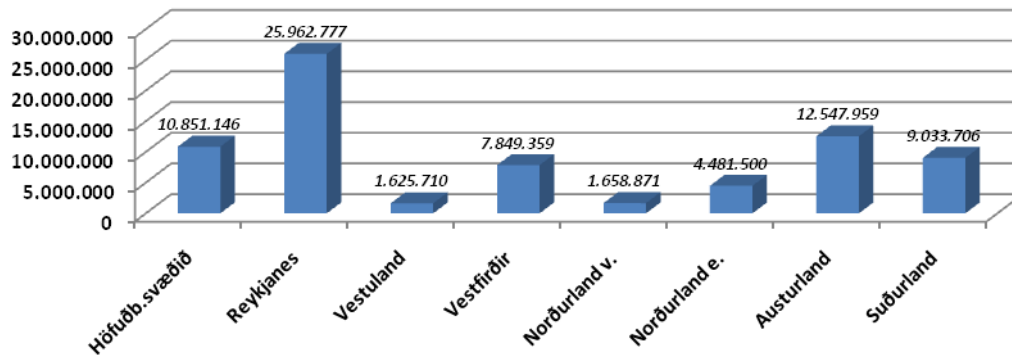
Próun útlánataps Varasjóðs húsnæðismála vegna viðbótarlána 2002–2009 er sýnd í mynd 15.



Útlánatapið varð mest árið 2005, þ.e. vegna 15 íbúða, en minnkaði næstu tvö árin á eftir og árið 2008 lentu engin útlánatöp á Varasjóðnum. Árið 2009 töpuðust um 10 milljónir króna vegna fimm íbúða. Miðað við heildarfjölda viðbótarlána og háar fjárhæðir sem þannig hafa verið lánaðar á tímabilinu er ljóst í þeim heildarsamanburði að hlutfallslega hafa mjög fá viðbótarlán tapast.

Mynd 16 sýnir skiptingu tapaðra viðbótarlána hjá Varasjóðnum eftir landshlutum.

**Mynd 16**  
**Tap Varasjóðs húsnæðismála vegna viðbótarlána 2002-2009, eftir**  
**landshlutum**  
**- kr. -**



Mest útlánatöp hafa á tímabilinu frá 2002 orðið á Reykjanessvæðinu. Þau reyndust vera mjög lítil á höfuðborgarsvæðinu með tilliti til þess að meira en 60% landsmanna eru búsett á svæðinu. Útlánatöp Varasjóðs húsnæðismála vegna viðbótarlána voru einnig með minnsta móti, bæði á Vestfirðum og Norðurlandi vestra.

## Viðauki: Heildarsvörun við útsendum spurningalista

Sveitarfélag	Íbúar 1. des. 2009	Fjöldi leiguíbúða	Auð- ar íb. 2-6 mán.	Auð- ar 7-12 mán.	Auð- ar 12+	Auð- ar 6+	Fyrir- huguð fjölgun íbúða	Hve- nær áætlað að taka í notkun?	Hversu margar íbúðir er áætlað að úrelða?	Fjöldi leigu- íbúða fyrir aldraða	Fjöldi leiguíbúða félaga- samtaka í sveitar- félaginu	Hvaða félaga- samtök?	Íbúðir fyrir fatlaða í sveitar- félag- inu?	Á að selja íbúðir í eigu sveitar- félagsins á árinu?	Eru vandamál varðandi rekstur leigu- íbúða?	Hver eru vandamálin varðandi reksturinn?	Hver er staðan á leigu- markaði?
Reykjavíkurborg	118.427	2158	0	0	0	0	0	-	-	310	?	?	-	Nei	Nei		Í jafnvægi
Kópavogsbær	30.314	370	0	0	0	0	0	0	-	85	?	?	7	Nei	Nei		Í jafnvægi
Seltjarnarnes- kaupstaður	4.406	13	0	0	0	0	0	1. feb.	-	4	27	Búseti	0	Nei	Nei		Jafnvægi
Garðabær	10.587	27	1	1	0	1	0	0	nei	5	24	Bygging ehf.	2	Nei	Já	Leiguverð stendur ekki undir rekstri	Í jafnvægi
Hafnarfjarðar- kaupstaður	25.872	239	3	0	0	0	0	-	1	30	0	-	10	Nei	Nei		Offramboð
Sveitarfélagið Álftanes	2.524	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49	Búseti 31 Búmenn 18	0	0	-	-	Í jafnvægi
Mosfellsbær	8.527	30	1	0	0	0	0	-	0	0	76	Búseti	3	Nei	Nei		Skortur
Kjósarhreppur	195	1	0	0	0	0	0	-	0	0	0	-	0	Nei	Nei		Í jafnvægi
Reykjanesbær <sup>12</sup>	14.081	234	0	0	0	0	10	Júní 2010	0	70	109	Búmenn	7	10	Já	Sjá athuga- semd 12	Offramboð
Grindavíkurbær	2.841	21	0	0	0	0	0	-	0	12	-	-	6	Nei	Nei		Í jafnvægi
Sandgerðisbær	1.711	13	0	0	0	0	0	-	0	4	16	Búmenn	0	Nei	Nei		Offramboð
Sveitarfélagið Garður	1.520	8				0				8	68	Búmenn/ leigufélagið					
Sveitarfélagið Vogar <sup>7</sup>	1.195	2	0	0	2	2	0	-	nei	2	0	-	0	Nei	Já		
Akraneskaupstaður	6.555	19	0	0	0	0	0	0	0	0	?	-	0	Nei	Nei		Í jafnvægi
Skorradalshreppur	61	2	0	0	0	0	0	-	0	0	0	-	0	Nei	Nei		Skortur (1-2)
Hvalfjarðarsveit	626	3	1	0	0	0	0	0	0	0	2	Herdísarskjól	0	Já	Nei		Skortur
Borgarbyggð <sup>8</sup>	3.543	23	0	0	0	0	2?	-	0	6	?	-	-	Kannski	Já 3		Í jafnvægi
Grundarfjarðarbær	910	19	0	0	0	0	0	-	0	16	0	-	0	Já 3	Já	Upp- safnaður hallarekstur	Í jafnvægi
Helgafellssveit	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stykkishólmsbær	1.090	24	1	0	0	0	0	-	0	15	0	-	0	Nei	Nei		Skortur
Eyja- og Miklaholtshreppur	139	1	0	0	0	0	?	-	0	0	0	-	0	Nei	Nei		Í jafnvægi
Snæfellsbær	1.701	30	0	0	0	0	0	-	0	4	0	-	-	-	-		Skortur
Dalabyggð	696	3				0				2	14						
Bolungarvíkur- kaupstaður <sup>9</sup>	968	28	2	1	0	1	0	-	-	13	ath.	Sjá athuga- semd 9	0	Já 3	Já	Sjá athuga- semd 9	Skortur

## Viðauki: frh.

Sveitarfélag	Íbúar 1. des. 2009	Fjöldi leigu-íbúða	Auð- ar íb. 2-6 mán.	Auð- ar 7- 12 mán.	Auð- ar 12+	Auð- ar 6+	Fyrir- huguð fjölgun íbúða	Hve- nær áætlað að taka í notkun?	Hversu margar íbúðir er áætlað að úrelða?	Fjöldi leigu- íbúða fyrir aldraða	Fjöldi leiguíbúða félaga- samtaka í sveitar- félaginu	Hvaða félaga- samtök?	Íbúðir fyrir fatlaða í sveitar- félag- inu?	Á að selja í eigu sveitar- félagsins á árinu?	Eru vandamál varðandi rekstur leigu- íbúða?	Hver eru vandamálin varðandi reksturinn?	Hver er staðan á leigu- markaði?	
Ísafjarðarbær	3.897	118	31	6	0	6	0	-	-	24	0	-	6	Já	Of skuld- settar eignir -		Í jafnvægi	
Reykholahreppur	292	8	0	0	0	0	1	2010	0	0	1	Öryrkja- bandalagið	0	Nei			Skortur	
Tálknafjarðar- hreppur	297	11	1	0	0	0	0	-	0	0	0	-	0	Já	Já	Viðhald	Skortur	
Vesturbyggð <sup>4</sup>	938	48	15	9	7	16	0	-	0	7	0	-	0	Já	Já		Offramboð á ákveðnum stærðum	
Súðavíkurhreppur	205	9	1	0	0	0	0	-	0	3	0	-	3	Nei	Nei		Í jafnvægi	
Árneshreppur	50	3	0	0	0	0	0	-	0	0	0	-	0	Nei	Nei		Í jafnvægi (stundum skortur)	
Kaldrananes- hreppur	114	2	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	Nei	Nei	0	Skortur	
Bæjarhreppur	96	1	0	0	0	0	0	-	0	0	0	-	0	Nei			Í jafnvægi	
Strandabyggð	506	5	2	0	0	0	0	-	0	0	0	-	0	Nei	-		Skortur	
Sveitarfélagið Skagafjörður	4.137	71	0	0	0	0	0	0	0	4	5	Þroskahjálp	5	Nei	Já	Of lágar tekjur	Í jafnvægi	
Húnaþing vestra <sup>1</sup>	1.122	18	0	0	0	0	0	0	0	18	0	-	5	Nei	Já	Hallarekstur	Í jafnvægi	
Blönduós bær	879	34	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	Já	Nei		Í jafnvægi	
Sveitarfélagið Skagaströnd	519	30	0	0	0	0	0	-	0	4	0	-	0	2	-		Offramboð	
Skagabyggð <sup>6</sup>	106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	sjá ath.	0	0	0	0	
Húnavatnshreppur	433	5	0	0	0	0	-	-	0	0	0	-	0	0	0	0	0	Skortur
Akrahreppur	208	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Skortur
Akureyrar- kaupstaður	17.563	264	0	0	0	0	0	0	0	22	40	Þroskahjálp, Brynja	55	Nei	Nei		Í jafnvægi	
Norðurþing <sup>10</sup>	2.929	64	1	0	0	0	0	-	0	0	?	-	0	Sjá athuga- semd 10	-	-	Í jafnvægi en of margar í eigu sveitar- félagsins	
Fjallabyggð	2.082	43	5	2	1	3	0	-	0	30	0	-	6	Já	Já	Gamalt húsnæði	Skortur	
Dalvíkurbyggð	1.951	40	0	0	0	0	0	0	0	6	4	Þroskahjálp	0	Já	Nei	Nei	Skortur	
Arnarneshreppur	177	0	-	-	-	0	0	-	-	0	0	-	0	-	-	-	-	
Eyjafjarðarsveit	1.030	13	0	0	0	0	0	-	0	3	0	-	0	Nei	Nei		Í jafnvægi	
Hörgárbyggð	429	6	0	0	0	0	0	-	0	0	0	-	0				Skortur	
Svalbarðsstrandar- hreppur	414	1				0												



## Viðauki: frh.

Sveitarfélag	Íbúar 1. des. 2009	Fjöldi leigu-íbúða	Auð- ar íb. 2-6 mán.	Auð- ar 7-12 mán.	Auð- ar 12+	Auð- ar 6+	Fyrir- huguð fjölgun íbúða	Hve- nær áætlað að taka í notkun?	Hversu margar íbúðir er áætlað að úrelða?	Fjöldi leigu-íbúða fyrir aldraða	Fjöldi leiguíbúða félaga- samtaka í sveitar- félaginu	Hvaða félaga- samtök?	Íbúðir fyrir fatlaða í sveitar- félag- inu?	Á að selja íbúðir í eigu sveitar- félagsins á árinu?	Eru vandamál varðandi rekstur leigu-íbúða?	Hver eru vandamálin varðandi reksturinn?	Hver er staðan á leigu- markaði?
Grýtubakkahreppur	337	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0			Nei	Nei		Jafnvægi
Skútustaðahreppur	374	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0		0	Nei	Nei		?
Tjörneshreppur	56	0				0				0	0						
Þingeyjarsveit	941	6				0				0							
Svalbarðshreppur	107					0											
Langanesbyggð	519	13	0	0	0	0	0	-	0	8	0	-	0	Já	Nei		Skortur
Seyðisfjarðar- kaupstaður	706	8	0	0	0	0	0	-	0	11	0	-	0	-	Nei		Skortur
Fjarðabyggð	4.637	54	6	4	0	4	0	-	0	34	3	Svæðistj.fatl.	0	Já	Nei		Í jafnvægi
Vopnafjarðar- hreppur	682	32	1	1	4	5	0	-	0	22	0	-		Nei	Já	Rekstrarhalli	Í jafnvægi
Fljótsdalshreppur <sup>11</sup>	89	6	0	0	0	0	0	-	-	13	0	-	0	Nei	Nei		Í jafnvægi
Borgarfjarðar- hreppur	135	9	0	0	0	0	0	-	0	2	0	-	0	Nei	Nei		Skortur
Breiðdalshreppur <sup>3</sup>	209	13	0	2	1	3	0	-	0	0	0	-	0	Nei	Já, sjá athugasemd 3	Jafnvægi, sjá athugasemd 3	
Djúpavogshreppur	439	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Já	Leiguverð stendur ekki undir rekstri	Í jafnvægi
Fljótsdalshérað <sup>2</sup>	3.465	31	0	0	0	0	0	-	0	15	25-30	Sjá athugasemd 2	4	Nei	Nei		Offramboð síðan 2008, sjá athugasemd 2
Sveitarfélagið Hornafjörður	2.089	48	5	0	0	0	0	-	0	8	-	-	4	7	-		Skortur
Vestmannaeyjabær	4.129	77	12	4	2	6	0	-	0	36	0	-	0	Já	-		Skortur
Sveitarfélagið Árborg	7.810	70	0	0	0	0	0	-	0	49	0	-	2	Nei	-		Offramboð
Mýrdalshreppur	511	4				0				0	0						
Skaftárhreppur	450	20	1	0	0	0	0	-	0	8	0	-	0	2	Já	Ath.	Skortur
Ásahreppur <sup>5</sup>	190	11	0	0	0	0	?	?	0	0	0	-	0	Nei	Já	Vistölu- tenging	Í jafnvægi
Rangárþing eystra	1.744	11				0				0	0						
Rangárþing ytra	1.545	17	4	2	0	2	4	2012	0	0	0	-	0	Nei	Nei		Skortur
Hrunanna- hreppur	789	21	0	1	0	1	0	-	0	6	0	-	0	Já	-		Skortur
Hveragerðisbær	2.302	5	0	0	0	0	0	-	0	0	4	Stikluíbúðir	1	Já	Nei		Í jafnvægi
Sveitarfélagið Ölfus	1.945	22	1	0	0	0	0	-	0	11	0	-	6	Já 1	-		Í jafnvægi

## Viðauki: frh.

Sveitarfélag	Íbúar 1. des. 2009	Fjöldi leiguíbúða	Auð- ar íb. 2-6 mán.	Auð- ar 7- 12 mán.	Auð- ar 12+	Auð- ar 6+	Fyrir- huguð fjölgun íbúða	Hve- nær áætlað að taka í notkun?	Hversu margar íbúðir er áætlað að úrelða?	Fjöldi leigu- íbúða fyrir aldraða	Fjöldi leiguíbúða félaga- samtaka í sveitar- félaginu	Hvaða félaga- samtök?	Íbúðir fyrir fatlaða í sveitar- félag- inu?	Á að selja íbúðir í eigu sveitar- félagsins á árinu?	Eru vandamál varðandi rekstur leigu- íbúða?	Hver eru vandamál in reksturinn?	Hver er staðan á leigu- markaði?
Grímsnes- og Grafningshreppur	415	7	0	0	0	0	0	-	0	0	0	-	0	Nei	Nei		Í jafnvægi
Skeiða- og Gnúpvörðahreppur	519	2				0				0	0						
Bláskógabyggð	937	15				0				7							
Flóahreppur	595	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Í jafnvægi
<b>Alls</b>	<b>317.593</b>	<b>4.587</b>	<b>96</b>	<b>33</b>	<b>17</b>	<b>50</b>	<b>15</b>		<b>1</b>	<b>937</b>	<b>442</b>		<b>132</b>				

### Athugasemdir:

1) 26 aðrar leiguíbúðir, til dæmis kennaraíbúðir.

2) Fljótshérað á hlutdeild í 15 íbúðum fyrir aldraða sem eru tengdar rekstri heilbrigðisstofnunar á Egilsstöðum. Félagasamtök: Búseti, Proskahjálpi, Brynja, hússjóður Öryrkjabandalagsins. Offramboð, aðallega á eignum sem íbúðalánasjóður á.

3) Náist samkomuleg um að bæta tap vegna sölu, þá verður selt. Fram til þessa hefur verið jafnvægi á leigumarkaði en frá áramótum orðið aukin eftirspurn eftir húsnæði og vöntun í dag.

4) Lán og almennt viðhald of dýr, mikið skuldsett eignir.

5) Allar íbúðir eru í sameign Ásahrepps og Rangárbings ytra, níu í byggðasamlögum, Húsakynnum bs. og tvær eru í eigu Laugalandsskóla.

6) Skagabyggð er aðili að byggðasamlagi, Félags og skólabjónustu A-Hún., sem rekur íbúðir fyrir aldraða á Blönduósi og Skagaströnd og einnig sambýli á Blönduósi, samkvæmt þjónustusammningi við ríkið um málefni fatlaðra á Norðurlandi vestra.

7) Vandamál varðandi rekstur: Vantar eldri borgara sem vilja leigja litlar íbúðir.

8) Hugasanlega verður reynt að selja óhentugar íbúðir og aðrar keyptar í staðinn. Sæmilegt jafnvægi á leigumarkaði, en stefnir í offramboð ef stórt, tómt húsnæði fer á leigumarkað.

9) Sjálfsbjörg á 10% í þremur íbúðum á móti bænum, erfiðleikar í rekstri, mikill skuldabaggi hjá húsnæðisnefnd, skortur á íbúðum bara síðustu mánuði.

10) Á að selja eignir: Já, ef mögulegt er, en litlar líkur að það gerist ef Varasjóðurinn tekur ekki þátt í þeim gjörningi.

11) Leiguíbúðir á Hallormsstaði í sameign með Fljótshéraði, leiguíbúðir fyrir aldraða á Egilsstöðum í sameign með Borgarfjarðarhreppi og Fljótshéraði m.f. Sambýli fyrir átta vistmenn.

12) Tap á rekstri: Stendur ekki undir sér þannig að bæjarsjóður þarf að bæta tapið.