



## Svar við fyrirspurn um stöðu leigjenda í Reykjavík

Dags: 29.3.2021

Til: Borgarráðs

Frá: Hagdeild HMS

### Staða leigjenda í Reykjavík – hlutfall leigu af ráðstöfunartekjum

Hagdeild HMS barst þann 25.3.2021 ítrekun á erindi borgarráðs sem óskaði eftir upplýsingum frá HMS í tengslum við fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Sósíalistasflokks Íslands um stöðu leigjenda í Reykjavík. Erindið var fyrst sent HMS þann 14. Október 2020 en virðist ekki hafa borist hagdeild á þeim tíma.

Fyrirspurnin var svohljóðandi:

„Er hægt að fá fram upplýsingar um hversu margir í Reykjavík eru á leigumarkaði og hversu margir greiða nú eða hafa greitt yfir 25% af ráðstöfunartekjum sínum í húsnæðiskostnað síðasta mánuðinn? Er t.a.m. hægt að fá þær upplýsingar að einhverju leyti fram í gegnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sem sér um greiðslu húsnæðisbóta? Ef hægt er að fá fram þær upplýsingar er óskað eftir þeim til að fá fram upplýsingar um stöðu leigjenda í Reykjavík.“

#### Gögn sem HMS hefur aðgang að og fyrirvarar

HMS lætur framkvæma reglulega kannanir á leigumarkaði og hefur aðgang að þinglýstum leigusamningum og húsnæðisbótakerfinu. Það er ekki auðvelt að meta nákvæmlega heildarfjölda leigjenda og hversu margir eru að greiða meira en 25% af ráðstöfunartekjum sínum í leigu. Í fyrsta lagi þá er mikil óvissa í niðurstöðum skoðanakannana og húsnæðisbótakerfið endurspeglar einungis innan við 50% af leigumarkaðnum. Í kerfinu er tekjuskráning ófullkomin fyrir ár sem ekki er búið að gera upp og ekki hefur verið unnið úr skattframtölum fyrir. Að auki er ekki öllum leigusamningum þinglýst og einhver fjöldi óvirkra ótímabundinna leigusamninga geta hangið inni í kerfinu. Af þessum sökum er ómögulegt að meta nákvæmlega heildarfjölda leigjenda í Reykjavík sem greiða ákveðna prósentu af ráðstöfunartekjum sínum í leigu nema með talsverðri óvissu. Hagdeild HMS vinnur hins vegar að því að meta fjölda leigjenda og stöðu þeirra og leitar sífellt leiða við að lágmarka þessa óvissu. Þrátt fyrir óvissuna er hægt að fá vísbendingar um stöðu leigjenda út frá hlutföllum í skoðanakönnunum og upplýsingum úr húsnæðisbótakerfinu.

#### Skoðanakannanir og búsetumælingar

Fyrirspurnin vísaði til stöðu leigjenda síðasta mánuðinn miðað við október 2020 en þar sem hún berst hagdeild núna í mars er gert ráð fyrir að óskað sé eftir nýjustu mögulegu upplýsingum.

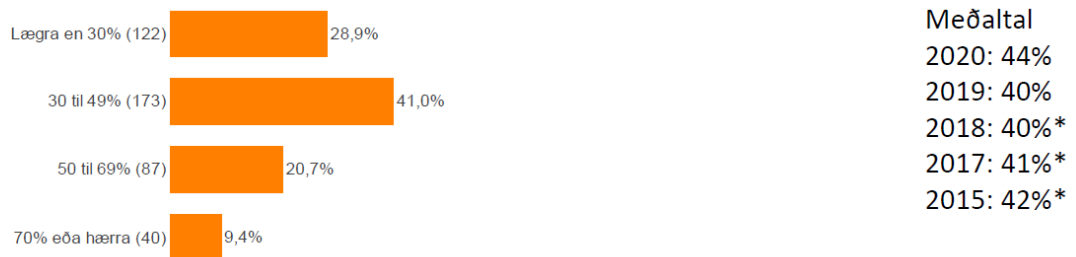
Í búsetumælingum HMS sem framkvæmdar eru af Zenter og ná til einstaklinga 18 ára og eldri, kemur fram að hlutfall þeirra á leigumarkaði sem bjuggu á höfuðborgarsvæðinu var 13% í júlí/ágúst 14,1% í nóvember og 14,4% í desember. Þessi hlutföll geta sveiflast þó nokkuð á milli mælinga. Það er líka eðlilegt að færri séu á leigumarkaði yfir sumartímann heldur en um haustið, t.d. í tilfelli námsmanna. Vegið meðaltal tveggja síðustu búsetumælinga okkar nemur 14,3% fyrir höfuðborgarsvæðið, þ.e. í nóvember og desember. Hagdeild er ekki með upplýsingarnar eins og

er niður á einstaka sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu en gert er ráð fyrir að þetta hlutfall sé mjög svipað fyrir Reykjavík.

Varðandi hlutfall ráðstöfunartekna leigjenda sem fer í leigu þá verðum við að styðjast við leigumarkaðskönnunina sem framkvæmd var 7. júlí – 25 september 2020 og er framkvæmd einu sinni á ári. Í henni er spurt um ráðstöfunartekjur heimilisins (þ.e. allar tekjur eftir skatt) og leigufjárhæð. Í augnablikinu er hagdeild einungis með upplýsingar um hlutfallsskiptinguna lægra en 30%, 30-49%, 50-69% og 70% eða hærra.

Fyrir allan leigumarkaðinn á landinu öllu eru hlutföllin svona samkvæmt könnuninni:

## Hlutfall ráðstöfunartekna heimilisins sem fer í leigu



Myndin sýnir hlutföll þeirra sem tóku afstöðu

### Fyrir Reykjavík eru hlutföllin eftirfarandi samkvæmt könnuninni:

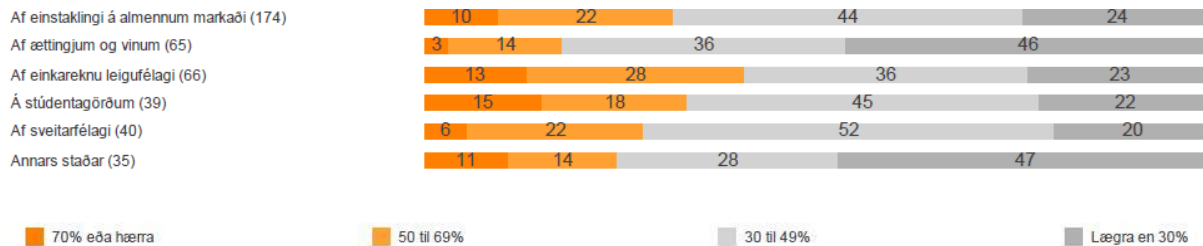
Um 8% leigjenda í Reykjavík greiða 70% eða meira af ráðstöfunartekjum sínum í leigu, 19% greiða á bilinu 50%-69% af ráðstöfunartekjum sínum, 46% greiða á bilinu 30-49% og 27% greiða undir 30% af ráðstöfunartekjum í leigu.

### Hlutföll leigjenda sem greiða tiltekið hlutfall af ráðstöfunartekjum í leigu



Myndin sýnir hlutföll þeirra sem tóku afstöðu

Ef þetta er brotið niður á tegund leigusala eru hlutföllin eftirfarandi fyrir landið allt:



Úrtakið er ekki nógu stórt svo hægt sé að brjóta þetta meira upp og fá áreiðanlega niðurstöðu en myndin að ofan endurspeglar leigumarkaðinn á landinu öllu en Reykjavík er þar langstærsti hlutinn. Þessi hlutföll geta sveiflast nokkuð, t.d. á myndinni fyrir ofan svara 66 manns sem leigja af einkareknu leigufélagi. Það er 10% af heildarfjölda svarenda, sem voru 663 talsins en einungis 419 svöruðu spurningunni. Hlutföllin í þessum tiltekna flokki geta sveiflast um ca 5 prósentustig fyrir hver 3 svör.

## Húsnæðisbótakerfið

Kerfið heldur einungis utan um heildartekjur fyrir skatt, ekki ráðstöfunartekjur. Auk þess að einungis skattskyldar tekjur eru notaðar í útreikningum á húsnæðisbótum. Hagdeild er því ekki með mynd af öllum tekjum sem heimilin eru með og ekki heldur upplýsingar um sérstakan húsnæðisstuðning. Auk þess hefur ekki verið unnið úr skattframtölum fyrir árið 2020 og því er t.d. mynd af tekjum fyrir árið 2020 og það sem er liðið af 2021 ófullkomin. Til dæmis í tilfelli þeirra sem fá verktakagreiðslur og borga ekki staðgreiðslu reglulega, tekjur þeirra eru ekki rétt skráðar inni í kerfinu fyrr en upplýsingar úr skattframtali berast. Þetta getur allt haft áhrif á útreikninga á hlutföllum þegar ekki er búið að gera upp árið.

Gert er ráð fyrir að fyrirspurnin eigi að ná til almennra leigjenda en inni í kerfinu eru mismunandi hópar leigjenda sem ekki er gott að blanda saman ef draga á ályktun um stöðu leigjenda almennt. Tegundaskipting leiguhúsnæðis í kerfinu er t.d. áfangaheimili, heimavist- eða námsgarður, sambýli fatlaðs fólks, í einkaeigu og í eigu ríkis eða sveitarfélaga. Síðustu tveir flokkarnir eiga líklegast best við um það sem óskað er upplýsinga um.

Til þess að reikna út hlutföll leigu af heildartekjum þá þyrfti helst að skilgreina nánar hópinn sem áhugi er að skoða og ef til vill þarf að sía út þá sem eru með tekjur undir einhverjum ákveðnum mörkum til þess að losna við þá úr menginu sem eru skráðir með mun lægri tekjur en þeir eru í raun og veru með og skekkja niðurstöðuna. Betra væri að skoða ár sem búið er að gera upp, þ.e. þegar allar leiðréttingar hafa verið gerðar í samræmi við rétta tekjuskráningu. Auk þess var spurt um ráðstöfunartekjur og því þyrfti mögulega að endurskilgreina hlutfallið sem skoða á þar sem ekki er um sama hugtak að ræða.

Þess má geta að frítekjumörk voru hækkuð um 12% um áramótin og hefur húsnæðisbótaþegum fjölgað enn meira við það. Fyrir febrúarmánuð 2021 í Reykjavík er meðalhlutfall leigufjárhæðar af heildartekjum miðað við heimili sem eru með að lágmarki 300 þ.kr. í heildartekjur á mánuði um 24% í tilfelli þeirra sem leigja húsnæði af ríki og sveitarfélagi en um 30% hjá þeim sem leigja húsnæði í einkaeigu, sem nær bæði til húsnæðis leigufélaga og einstaklinga. Hér skal tekið fram að hér er tekið tillit til greiðslu húsnæðisbóta en upplýsingar um sérstakan húsnæðisstuðning eru ekki í kerfinu auk þess eru barnabætur ekki skattskyldar. Því er hlutfallið líklegast lægra.

<u>Tegund húsnæðis</u>	<u>Fjöldi</u>	<u>Hlutfall</u>
Í eigu ríkis eða sveitarfélags	1911	0,24
Í einkaeigu	3774	0,30

Miðað við forsendurnar að framan er fjöldi heimila í Reykjavík sem þiggja húsnæðisbætur og eru með að lágmarki 300 þ.kr. í tekjur og greiðir meira en 25% af þeim (ekki ráðstöfunartekjum) í leigu að teknu tilliti til húsnæðisbóta eftirfarandi:

<u>Tegund húsnæðis</u>		<u>Fjöldi</u>
Í eigu ríkis eða sveitarfélags	>= 25%	809
Í einkaeigu	>= 25%	2283

Þetta eru ekki nákvæmar tölur samanber fyrirvarana sem nefndir eru að framan.

**29/3/2021/ÓSH**