



Reykjavík, 3. mars 2025

VEL25010032

## SVAR VIÐ FYRIRSPURN

**Viðtakandi:** Velferðarráð

**Sendandi:** Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri velferðarsviðs

### **Efni: Svar við framhaldsfyrirspurn fulltrúa Sósíalístaflokks Íslands um leiguverð hjá Félagsbústöðum sem hlutfall af markaðsleigu**

Þann 15. janúar lagði fulltrúi Sósíalístaflokks Íslands fram í velferðarráði svohljóðandi fyrirspurn um leiguverð hjá Félagsbústöðum sem hlutfall af markaðsleigu:

*Lengi hefur verið talað um að leiguverð hjá Félagsbústöðum miðist við ákveðið hlutfall af leiguverði á almennum leigumarkaði og nefnt í því samhengi að leiga hjá Félagsbústöðum hafi verið um 60% af markaðsleigu. Hvernig er það hlutfall í dag og hver hefur þróunin verið síðustu 10 árin? Einnig er spurt um hæsta leiguverð hjá Félagsbústöðum og fermetrastærð þeirrar íbúðar.*

Þann 5. febrúar lagði fulltrúi Sósíalístaflokks Íslands fram í velferðarráði svohljóðandi framhaldsfyrirspurn um leiguverð hjá Félagsbústöðum sem hlutfall af markaðsleigu:

*Í kynningum sem hafa farið fram í gegnum tíðina um leigu Félagsbústaða þá hefur því verið haldið fram að leigan hafi verið um 60% af markaðsleigu og farið að nálgast 70% (þ.e.a.s. verið rúmlega 60%). Í þessu svari má finna mun hærrí tölur. Hver er skýringin á þessu misræmi?*

### **Svar:**

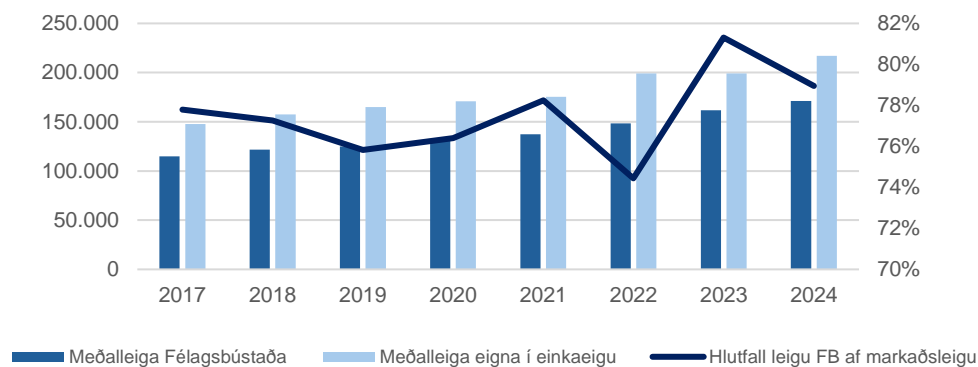
Í svari við fyrri fyrirspurn voru aðeins notuð gögn velferðarsviðs með upplýsingum um þá leigjendur sem eru að þiggja sérstakan húsnæðisstuðning. Því er aðeins skoðað þar afmarkað úrtak við þá leigjendur sem þiggja sérstakan húsnæðisstuðning. Til þess að svara fyrirspurninni þá voru skoðuð gögn í málaskrá velferðarsviðs. Í gagnagrunni er tilgreint hvort leigjandi sem þiggur sérstakan húsnæðisstuðning leigir á almennum markaði eða hjá Félagsbústöðum. Þessi gögn voru skoðuð og borið saman leiguverð eftir þeim sem leigja á almennum markaði eða hjá Félagsbústöðum og þiggja sérstakan húsnæðisstuðning. Ef skoðuð eru gögn frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) fyrir markaðinn í heild frá árunum 2023 - 2024 má sjá að hlutfallið af leigu Félagsbústaða er á árinu 2024 65% af markaðsleigu og hefur lækkað úr 70% frá árinu 2023. Um er að ræða meðalleiguverð. Hér er ekki tekið tillit til fermetrafjölda.



	2023	2024	hlutfall leiguverðs af markaðsleigu 2023	hlutfall leiguverðs af markaðsleigu 2024
Félagsbústaðir	178.638	180.802	70%	65%
Óhagnaðardrifið leiga	169.701	173.370	67%	63%
Markaðsleiga	253.720	276.528	100%	100%

Á töflu hér fyrir neðan má sjá eldri gögn úr fyrri fyrirspurn um leigjendur sem þiggja sérstakar húsnæðisbætur. Gögnin sýna meðalleigu eigna sem eru í einkaeigu. Eignir í einkaeigu eru í leigu á almennum markaði og telst því leiguverð þeirra eigna sem markaðsleiga. Til samanburðar er meðalleiga eigna sem eru í leigu hjá Félagsbústöðum.

Ár	Meðalleiga Félagsbústaða	Meðalleiga eigna í einkaeigu	Hlutfall leigu FB af markaðsleigu
2017	114.916 kr.	147.727 kr.	78%
2018	121.571 kr.	157.344 kr.	77%
2019	125.010 kr.	164.852 kr.	76%
2020	130.592 kr.	170.929 kr.	76%
2021	137.218 kr.	175.360 kr.	78%
2022	148.302 kr.	199.221 kr.	74%
2023	161.813 kr.	199.011 kr.	81%
2024	171.303 kr.	216.991 kr.	79%



Óskað var eftir gögnum frá HMS til þess að svara framhaldsfyrirspurninni. Gögn bárust þar sem tilgreint er fermetraverð eftir hagnaðarflokkum. Það er nokkur gagnaóreiða fyrir seinni hluta ársins 2023, þegar þinglýstum samningum hafði fækkað til muna og nýja leiguskráin hjá HMS var enn í mótun. Því ætti að taka öllum breytingum á milli árunna 2023 og 2024 með fyrirvara. Einnig eru aðeins aðgengileg gögn fyrstu 6 mánuði ársins 2023.

HMS flokkaði meðalleiguverð eftir hagnaðarflokkum í gömlu leiguskránni í gegnum núverandi flokkun leigusálanna. Þannig að ef einhver þeirra hefur farið á milli hagnaðarflokka (t.d. ef hagnaðardrifið félag verður óhagnaðardrifið) þá birtist það ekki í mælingum HMS. Af þessu að dæma má ætla að fermetraverð leigusamninga sem ekki



teljast til markaðsleigu hafi verið um 81% af fermetraverði leigusamninga sem teljast til markaðsleigu að meðaltali á síðustu 10 árum. Hlutfallið er þó lægra þessa stundina eða í kringum 73%. Sjá má á töflu hér að neðan samantekt úr gögnum frá HMS þar sem tekin eru meðaltöl fermetraverðs á ári og eftir hagnaðarflokki.

Ár	Markaðsleiga (fermetraverð)	Utan markaðsleigu (fermetraverð)	Hlutfall
2016	1.985	1.836	93%
2017	2.228	1.625	73%
2018	2.419	1.769	73%
2019	2.546	2.092	82%
2020	2.565	2.177	85%
2021	2.643	2.315	88%
2022	2.880	2.332	81%
2023	3.091	2.144	69%
2024	3.505	2.884	82%

Á næstu töflu hér fyrir neðan má sjá gögn HMS samkeyrð við gögn frá Félagsbústöðum þar sem teknar voru leigufjárhæðir á ári að meðaltali og deilt með fermetrafjölda eignarinnar. Gögn Félagsbústaða ná aðeins til ársins 2019. Síðustu 6 ár hefur því leiga Félagsbústaða verið um 76% að meðaltali miðað við fermetraverð.

Ár	Markaðsleiga (fermetraverð)	Utan markaðsleigu (fermetraverð)	Félagsbústaðir (fermetraverð)	Hlutfall leigu FB af markaðsleigu
2016	1.985	1.836		
2017	2.228	1.625		
2018	2.419	1.769		
2019	2.546	2.092	1.880	74%
2020	2.565	2.177	1.946	76%
2021	2.643	2.315	2.043	77%
2022	2.880	2.332	2.211	77%
2023	3.091	2.144	2.358	76%
2024	3.505	2.884	2.640	75%