



TILLAGA

Viðtakandi: Velferðarráð

Sendandi: Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri velferðarsviðs

Efni tillögu: *Breyting á leiguverðslíkani Félagsbústaða*

Lagt er til að breyta leiguverðslíkani Félagsbústaða með þeim hætti að endurskoða núverandi líkan, fjölga leiguverðsstuðlum úr fjórum í 65 og byggja á fasteignamat 2024. Sett verður þak á fasteignamat í einstökum hverfum til þess að grípa tilvik þar sem fasteignamat hækkar umfram meðaltal.

Greinargerð:

Helstu ástæður uppfærslu leiguverðslíkansins eru að núgildandi leiguverðslíkan byggir á fasteignamat frá árinu 2017 og fjórum hverfisstuðlum ásamt því að mismikil hækkun hefur verið á fasteignamat á milli borgarhluta. Þörf er á að endurskoða leiguverðslíkanið til þess að gæta þess að leiguverð sé sem jafnast með tilliti til staðsetningar og gæða. Eignir byggðar fyrir árið 2017 þarfnast leiðréttingar á leiguverði, en eignir byggðar eftir 2017 byggja á stofnvirði og hverfisstuðli. Þetta felur í sér að leiga nýbyggðra eigna er of há en of lág fyrir eldri eignir. Mikilvægt er að líkanið sé sveigjanlegt og að breytingar leiguverðs séu ekki í stökkum vegna uppfærslu á leiguverði sem byggir á breytingum á fasteignamat heldur uppfærast reglulega.

Markmið með breyttu leiguverðslíkani Félagsbústaða:

- Að leiguverð sé sem jafnast með tilliti til gæða.
- Að leiguverð sé sem jafnast óháð staðsetningu.
- Að líkanið sé sveigjanlegt og styðji við félagslega fjölbreytni í öllum hverfum borgarinnar (þak á fasteignamat).
- Að breytingar á leiguverði verði ekki í stökkum líkanið verði endurstíllt reglulega.

Það er niðurstaða Félagsbústaða að nauðsynlegt sé að endurskoða leiguverðslíkanið. Félagsbústaðir meta tillöguna sveigjanlega og jafnari fyrir leigjendur. Með líkaninu er stuðlað að jafnara leiguverði óháð staðsetningu ásamt því að fanga breytingar á verðlagi íbúða eftir herbergjafjölda. Með því að fjölga stuðlum er meiri sveigjanleiki í leiguverðslíkaninu en ókosturinn er þó sá að líkanið verður örlítið flóknara og ekki eins gegnsætt.

Eins og kom fram í umsögn fjármála- og áhættustýringarsviðs dags. 19. maí 2023 þá hefur eignasafn félagsins breyst töluvert frá árinu 2017 og myndast hefur ósamræmi á leigu á milli sambærilegra eigna. Breyting á leiguverðslíkani mun leiðrétta leiguverðsgrunn og jafna leiguverð á sambærilegum eignum.

Breytingin mun hafa áhrif á 2.649 leigjendur hjá Félagsbústöðum. Alls hækkar leiga hjá 1.538 leigjendum um fjárhæð á bilinu 0-36.000 kr. og alls lækka 1.111 leigjendur um sömu fjárhæðir.



Leiga hjá 5,5% leigjenda mun hækka um meira en 12.000 kr. á mánuði og hjá 8,8% leigjenda mun leiga lækka um meira en 12.000 kr. Alls hækka 1.393 leigjendur um 12.000 kr. eða minna og 879 lækka um 12.000 kr. eða minna sjá töflu 1 hér fyrir neðan.

Tafla 1. Breyting leiguverðs samkvæmt nýju leiguverðslíkani

| Breyting á leiguverði milli líkana | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | -30.001 | -24.001 | -18.001 | -12.001 | -1 | 12.000 | 18.000 | 24.000 | 30.000 | 36.000 | | |
| Póstnr. | -36.001 | -36.000 | -30.000 | -24.000 | -18.000 | -12.000 | 0 | 12.001 | 18.001 | 24.001 | 30.001 | 36.001 |
| 101 | 0 | 0 | 1 | 1 | 13 | 106 | 104 | 4 | 3 | 1 | 1 | 0 |
| 103 | 0 | 0 | 1 | 2 | 4 | 12 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 104 | 5 | 2 | 8 | 3 | 13 | 134 | 162 | 8 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| 105 | 6 | 0 | 6 | 2 | 10 | 164 | 133 | 11 | 9 | 2 | 0 | 0 |
| 107 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 45 | 61 | 15 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 108 | 0 | 2 | 3 | 0 | 0 | 56 | 139 | 4 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 109 | 0 | 0 | 0 | 4 | 1 | 167 | 70 | 4 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 110 | 16 | 10 | 11 | 6 | 13 | 71 | 151 | 18 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| 111 | 0 | 0 | 10 | 2 | 3 | 58 | 301 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 112 | 2 | 1 | 6 | 13 | 9 | 39 | 150 | 24 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| 113 | 3 | 6 | 5 | 10 | 13 | 27 | 118 | 1 | 4 | 5 | 1 | 0 |
| 116 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Samtals | 32 | 27 | 51 | 43 | 79 | 879 | 1.393 | 96 | 38 | 8 | 3 | 0 |
| Hlutfall | 1,2% | 1,0% | 1,9% | 1,6% | 3,0% | 33,2% | 52,6% | 3,6% | 1,4% | 0,3% | 0,1% | 0,0% |

Alls eru 3 íbúðir/einbýlishús sem hækka um meira en 30.000.kr. og 8 íbúðir hækka um tæplega 30.000 kr. á mánuði. Í þeim tilfellum þegar um er að ræða hærri leiguverðshækkningar hefur leiguverð verið byggt á röngum forsendum. Alls er 0,4% af safninu að taka hækkunum um 30 þús. kr. á mánuði.

Meðalleiga íbúða Félagsbústaða breytist aðeins lítillega við uppfærslu á leiguverðslíkani. Sjá má breytingu meðalleiguverðs eftir stærð íbúða á töflu 2. Skýringin er sú að í nýju líkani er dreifing leiguverðs jafnari á milli leigjenda en áður.

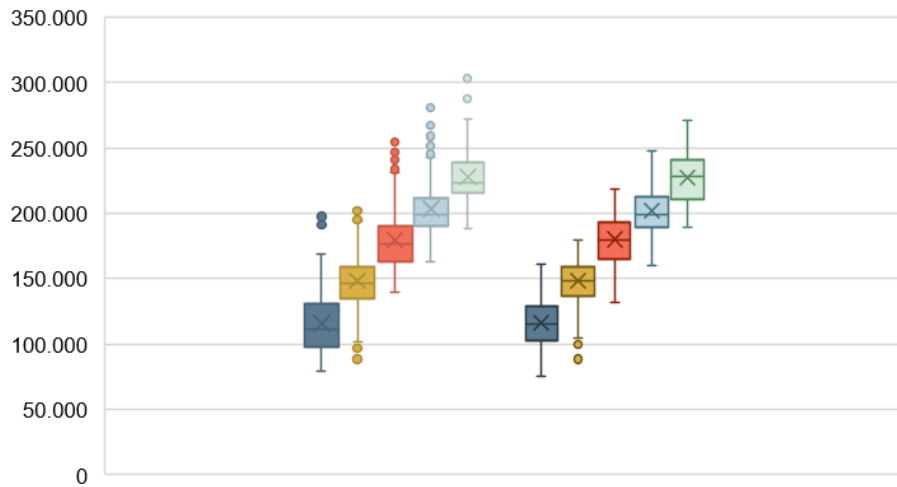
Tafla 2. Meðalleiga íbúða Félagsbústaða fyrir og eftir breytingu leiguverðslíkans

| Meðalleiga íbúða eftir stærð | | | | | |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Meðalleiga | Stúdío | 2ja herb. | 3ja herb. | 4ra herb. | 5+ herb. |
| Núverandi | 115.712 kr. | 148.333 kr. | 179.482 kr. | 203.350 kr. | 227.814 kr. |
| Uppfærð | 116.142 kr. | 148.437 kr. | 180.027 kr. | 202.066 kr. | 227.325 kr. |
| Breyting | 0,4% | 0,1% | 0,3% | -0,6% | -0,2% |
| Fjöldi íbúða | 339 | 1.143 | 646 | 454 | 69 |

Á mynd 1 má sjá kassarit sem sýnir leiguverðslíkönin fyrir breytingu (til vinstri) og eftir breytingu (til hægri). Á þessari mynd sést að útlagar verða færri eða að frávikum langt frá meðaltali fækkar. Einnig liggur leiguverð mun þéttar saman.



Heildarleiga eftir herbergjafjölda



Mynd 1. Heildarleiguverð íbúða eftir herbergjafjölda fyrir og eftir breytingu á leiguverðslíkani

Lagt er til að breytingin taki gildi þann 1. janúar 2024. Við innleiðinguna munu leigjendur fá breytingarnar tilkynntar í bréfi ásamt því að húsnæðisfulltrúar miðstöðva munu fá kynningu. Sérstökum þörfum leigjenda vegna breytinganna verður mætt eins og hægt er. Sjá má á töflu 3 dæmi um innleiðingarferli.

Tafla 3

| Mánuður | Innleiðingarferli | | | |
|-------------|---------------------|--------------------|------------------|------------------|
| | Breyting leiguverðs | Uppsöfnuð breyting | Fjöldi sem hækka | Fjöldi sem lækka |
| Janúar 2024 | +/- 12.000 kr. | +/- 12.000 kr. | 1.538 | 1.111 |
| Janúar 2024 | +/- 6.000 kr. | +/- 18.000 kr. | 145 | 232 |
| Janúar 2024 | +/- 18.000 kr. | +/- 36.000 kr. | 49 | 153 |

Fylgiskjal:

Jafnréttisskimun, dags. 25. ágúst 2023.