



Svar

Viðtakandi: Velferðarráð

Sendandi: Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri Félagsbústaða

Efni: *Svar við fyrirspurn fulltrúa Flokks fólksins um leiguverð hjá Félagsbústöðum*

Pann 15. september 2021 lagði fulltrúi Flokks fólksins fram í velferðarráði svohljóðandi fyrirspurn um leiguverð hjá Félagsbústöðum:

Fulltrúa Flokks fólksins barst til eyrna að 50 fm. íbúð, væri leigð á um 160 þúsund á mánuði hjá Félagsbústöðum. Óskað er skýringa í ljósi þess að miðað við þessi viðmið nákvæmlega var 60 fm. íbúð á 130.000 kr. árið 2017. Minnt er á að leigjendur Félagsbústaða er hópur sem býr ekki við góðan efnahag og margir berjast í bökkum. Það er áhyggjuefni að leigan hjá Félagsbústöðum skuli vera orðin svo há sem raun ber vitni. Leiguverðið er farið að nálgast leiguverð á almennum markaði. Félagsbústaðir hafa það hlutverk að tryggja þeim húsnæði sem ekki geta eignast eða leigt húsnæði á almennum markaði.

Svar:

Leiguverð félagslegra íbúða tekur mið af leiguverðsgrunni sem samþykktur var árið 2016 af stjórn Félagsbústaða, velferðarráði og borgarstjórn. Til nánari skýringa fylgir leiguverðsgrunnurinn með á fylgiskjali.

Leiguverð íbúða sem keyptar eru eftir 2017 hefur hækkað en það skýrist að mestu af hækkun fasteignaverðs. Meðalhækkun leiguverðs fyrir eignir keyptar eftir 2017 nemur 12,4%, en á sama tíma hefur vísitala íbúða- og leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 68%.

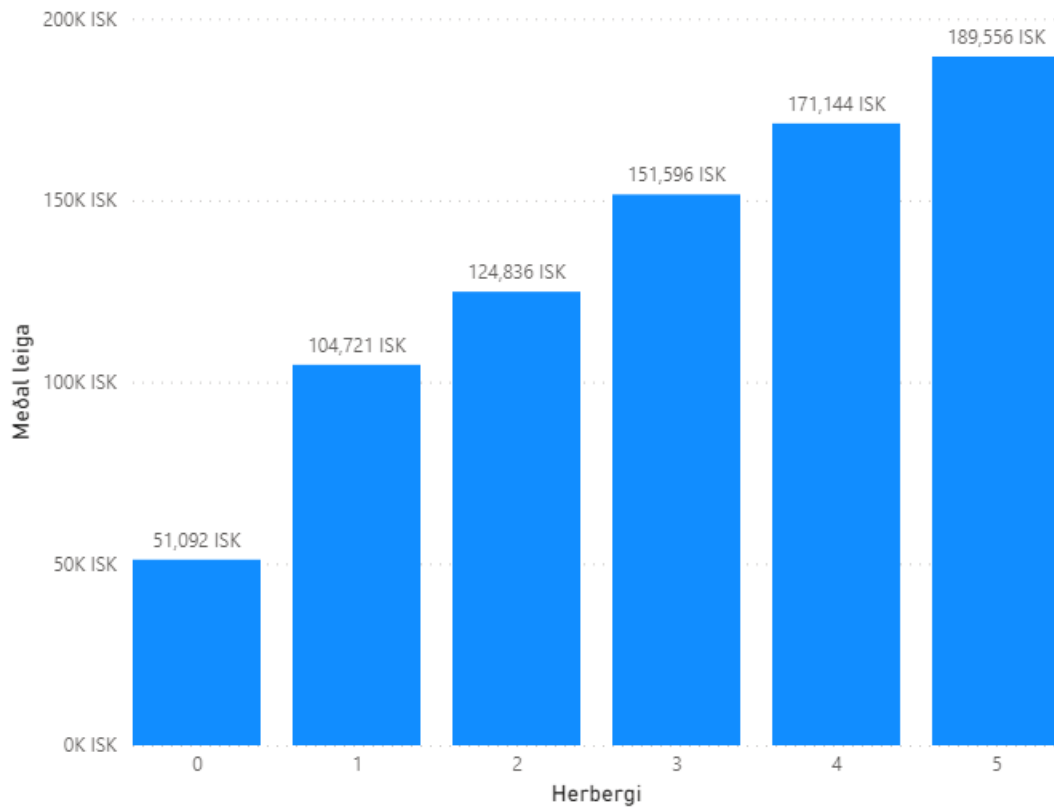
Leiguverð fyrir íbúðir keyptar fyrir og eftir 2017:

- Almennar 3ja herbergja félagslegar íbúðir keyptar til og með 2017 eru 534 talsins.
Meðalleiga þeirra er 148.858 kr. á mánuði.

- Almennar 3ja herbergja félagslegar íbúðir keyptar eftir 2017 eru 93 talsins og er helmingur þeirra byggður á árunum 2019 og 2020. Meðalleiga þeirra er 167.318 kr. á mánuði.

Myndin hér að neðan sýnir meðalleiguverð íbúða Félagsbústaða eftir fjölda herbergja:

Meðal leiga



Fylgiskjal:

LEIGUVERÐ

Leiguverð Félagsbústaða og viðmið því tengdu er ákvarðað af velferðarsviði Reykjavíkurborgar og borgarráði. Almenn er leiguverð reiknað út frá stærð, hverfi og fasteignamati. Leiguverð allra eigna tekur breytingum í hverjum mánuði í réttu hlutfalli við breytingu vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

Miðað er við þrjár meginreglur við útreikning:

1. Mánaðarleiga (kr./mán.) = Fasteignamat 2017 x leigustuðull/12 mánuðir

Mánaðar leiguverð almennra íbúða Félagsbústaða, sem hafa skilgreint fasteignamat fyrir leigueiningu, er ákvarðað sem einn tólfthi af margfeldi gildandi fasteignamats leigueiningar árið 2017 og leigustuðuls fyrir ólík póstnúmer:

- 101 og 107 hafa leigustuðul 4,76
- 103, 104, 105 og 108 hafa leigustuðul 5,18
- 110, 112, 113 og 116 hafa leigustuðul 5,98
- 109 og 111 hafa leigustuðul 6,11

Dæmi:

62 fm. fasteign í Vesturbæ Reykjavíkur: Fasteignamat 33.000.000 / 12 mánuðum margfaldað með 4,76% (0.0476) = mánaðarleiga 130.900 kr.

59 fm. fasteign í Efra Breiðholti: Fasteignamat 20.900.000 / 12 mánuðum margfaldað með 6,11% (0.0611) = mánaðarleiga 106.416 kr.

2. Mánaðarleiga (kr./mán.) = Fasteignamat 2017 eða kaupverð (það sem lægra er) x leigustuðull/12 mánuðir.

Ef íbúð er nýleg og ekki er til fyrir hana fasteignamat frá árinu 2017 er það áætlað út frá nýrra fasteignamati eignarinnar og þróun fasteignamats í viðkomandi hverfishluta í tíma. Ef um er að ræða nýbyggingu er leiguverð ákvarðað út frá kaupverði og leigustuðli.

3. Grunnleiga = leigufasti + (fermetraverð x stærð)

Mánaðarleiguverð sértækra búsetuúrræða Félagsbústaða og almennra leigueininga sem ekki hafa fasteignamat er óháð leiguhverfi og er ákvarðað þannig að greitt er fast gjald fyrir hverja leigueiningu auk breytilegs gjalds sem er í réttu hlutfalli við birt flatarmál leigueiningar. Í herbergjasambýlum og íbúðasambýlum er eftir atvikum leigu sameignar deilt milli íbúa og velferðarsviðs í samræmi við reglugerð nr. 370 sem gefin var út af velferðarráðuneytinu og tók gildi 29. apríl 2016.