

Skýrsla um útgreiðslu húsaleigubóta

Kolbeinn H. Stefánsson

Unnið fyrir samráðsnefnd um framkvæmd laga og reglugerða um
húsaleigubætur

Efnisyfirlit

Samantekt.....	1
1. Um framkvæmd könnunar	3
2. Leigumarkaðurinn.....	4
3. Almennar húsaleigubætur.....	8
4. Sérstakar húsaleigubætur	18
5. Tekjur húsaleigubótaþega	27
6. Fjárhæðir húsaleigubóta	30
7. Áhrif húsaleigubóta.....	32

Samantekt

Leigumarkaður

- Meirihluti húsaleigubótaþega býr í tveggja til þriggja herbergja íbúðum.
- Um helmingur leigusamninga er ótímabundinn, en algengt er að tíma-bundnir leigusamningar séu til mjög skamms tíma.
- Leiguverð fylgir fjölda herbergja, er ívið lægra í félagslegu leiguhúsnæði en á almennum markaði, og hærra á höfuðborgarsvæðinu en á landsbyggðinni.

Húsaleigubótaþegar

- Um helmingur húsaleigubótaþega er á almennum leigumarkaði, fjórðungur býr í félagslegu leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga, en einnig er stór hópur sem býr á stúdentagörðum eða í öðru námsmannahúsnæði.
- Um helmingur húsaleigubótaþega er yngri en 35 ára.
- Námsfólk, öryrkjar og launafólk eru þrír stærstu hópar húsaleigubótaþega, en atvinnulausir og ellilífeyrisþegar eru einnig nokkuð stór hluti hópsins.
- Allur þorri húsaleigubótaþega er einhleypur. Konur eru í miklum meirihluta og einstæðar mæður eru umtalsverður hluti þeirra.
- Það eru vissar vísbendingar um að samsetning húsaleigubótaþegahópsins sé að breytast. Hlutfall námsfólks og fólks á yngsta aldursbilinu af nýjum umsækjendum er umtalsvert hærra en meðal þeirra sem þegar fá húsaleigubætur. Þetta á einnig við um sérstakar húsaleigubætur.
- Um helmingur einhleyptra húsaleigubótaþega er með árstekjur undir tveimur milljónum króna, enda eru húsaleigubætur lágtekjumiðaðar.
- Einhleypir foreldrar með þrjú börn eða fleiri búa að jafnaði við lakari kjör en aðrir húsaleigubótaþegar.

Sérstakar húsaleigubætur

- Um 60% sveitarfélaga greiða ekki sérstakar húsaleigubætur. Þrátt fyrir það búa um 83% íbúa landsins í sveitarfélögum sem greiða slíkar bætur. Það helgast af því að minni sveitarfélögin eru síður líkleg til að greiða sérstakar húsaleigubætur.
- Ekkert í gögnunum bendir til þess að það séu tengsl milli stærðar sveitarfélaga og fjárhæða sérstakra húsaleigubóta. Þá er ekki munur milli höfuðborgarsvæðis og landsbyggðar.
- Hlutfall þeirra sem búa í félagslegu leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga er umtalsvert hærra meðal þeirra sem fá sérstakar húsaleigubætur en meðal húsaleigubótaþega almennt. Hins vegar er allur þorri nýrra umsækjenda um sérstakar húsaleigubætur á almennum leigumarkaði.
- Stærstur hluti þeirra sem fá sérstakar húsaleigubætur er undir 35 ára aldri, en meðalaldur hópsins er þó hærri en húsaleigubótaþega almennt.
- Öryrkjar eru rúmur þriðjungur þeirra sem fá sérstakar húsaleigubætur.

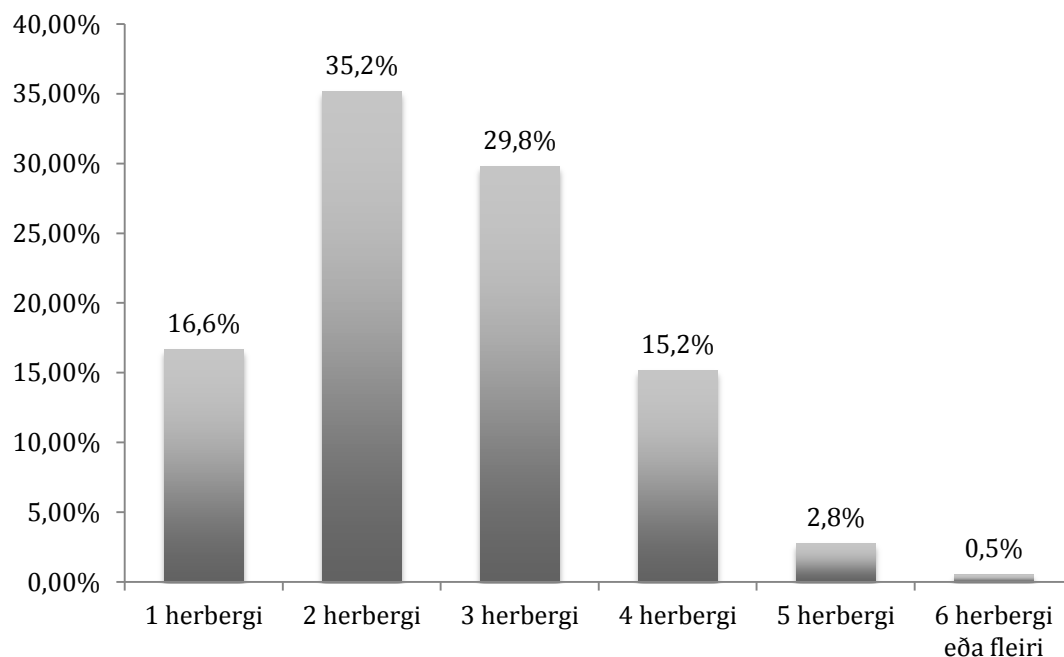
Fjárhæðir húsaleigubóta

- Skipting þeirra fjármuna sem er varið í almennar og sérstakar húsaleigubætur endurspeglar samsetningu bótaþegahópsins. Rúmur helmingur þess fjármagns sem er varið í almennar húsaleigubætur fer til fólks á almennum leigumarkaði, rúmur fjórðungur til fólks í félagslegu leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga og um 13% til fólks sem býr á stúdentagörðum eða í öðru námsmannahúsnæði.
- Um helmingur þess fjármagns sem er varið í sérstakar húsaleigubætur fer til fólks sem býr í félagslegu leiguhúsnæði og um 40% rennur til fólks á almennum leigumarkaði.
- Meðalhúsaleigubætur þeirra sem eru á almennum leigumarkaði eru ívið hærri en bætur fólks sem býr í félagslegu leiguhúsnæði. Það á við um bæði almennar og sérstakar húsaleigubætur.
- Ætla má að lágtekjumiðun húsaleigubóta valdi því að stór hluti húsaleigubótaþega fái lágar bætur sem hafi hverfandi áhrif á húsnæðiskostnað þeirra.
- Þá benda gögnin til þess að stór hluti leigjenda fái ekki húsaleigubætur.

1. Um framkvæmd könnunar

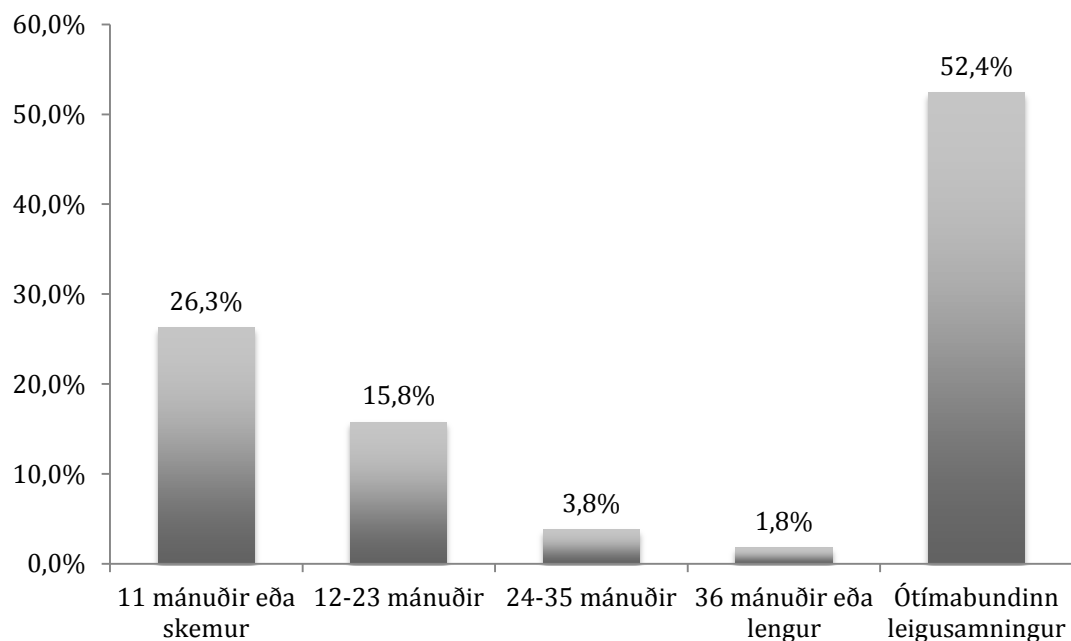
Skýrsla þessi er unnin fyrir samráðsnefnd um framkvæmd laga og reglugerða um húsaleigubætur. Þeirra upplýsinga sem skýrslan byggir á var aflað frá sveitarfélögum. Hvert sveitarfélag fékk senda ítarlega könnun þar sem beðið var um upplýsingar um ýmsa þætti sem varða húsaleigubætur og húsaleigubótaþega. Í flestum tilfellum var könnunin send til félagsmálastjóra sveitarfélaga, en þar sem honum var ekki að dreifa var hún ýmist send á sveitarstjóra eða skrifstofustjóra. Gagnaöflunin hófst 17. desember 2012. Vegna mikils álags á starfsfólk sveitarfélaga tók umtalsverðan tíma að tryggja viðunandi heimtur. Síðustu svörin bárust þann 13. mars 2013. Óskað var eftir upplýsingum um húsaleigubætur greiddar út þann 1. október 2012, en einnig var spurt um tímabilið 1. janúar 2012 til 31. október 2012 varðandi einstaka þætti. Alls bárust upplýsingar fyrir 64 sveitarfélög sem saman ná yfir 97% mannfjöldans á Íslandi. Því má ætla að niðurstöðurnar gefi raunsanna mynd af viðfangsefninu. Sumar þeirra spurninga sem voru lagðar fyrir útheimtu mikla vinnu af hálfu starfsfólks sveitarfélaganna. Rétt er að taka fram að þrátt fyrir að sérstakar húsaleigubætur heyri ekki beint undir lög og reglugerðir um húsaleigubætur, og þar með ekki undir ofangreindan samráðsnefnd, var ákveðið að afla upplýsinga um þær til að fá sem heildstæðasta mynd af húsaleigubótum á Íslandi.

2. Leigumarkaðurinn



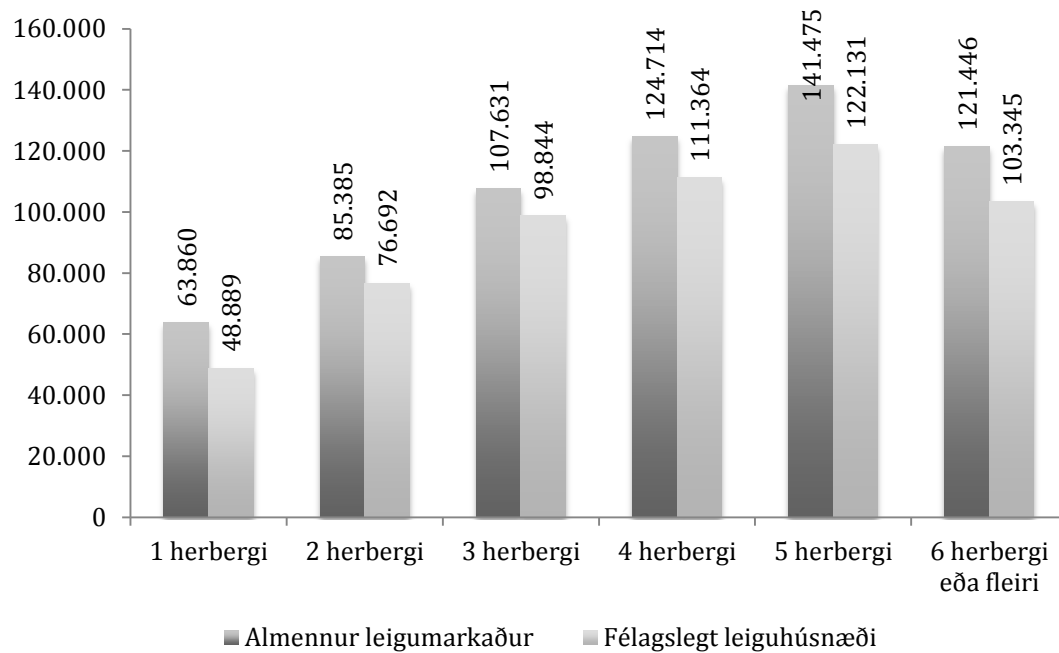
Mynd 2.1. Stærð leiguhúsnæðis húsaleigubótaþega, í fjölda herbergja.

Stærstur hluti húsaleigubótaþega búa í tveggja til þriggja herbergja íbúðum (tæp 65%), en einnig er umtalsverður hópur í eins herbergis eða stúdíóíbúðum sem og í fjögurra herbergja íbúðum. Sennilega skýrist þetta að hluta af aldurs-samsetningu hópsins. Yngra fólk er líklegra til að vera á leigumarkaði (sjá tölur um aldurs-skiptingu húsaleigubótaþega í þriðja hluta þessarar skýrslu) og hefur að jafnaði minni þörf fyrir herbergjafjölda. Þegar líður á fullorðinsárin eykst þörfin fyrir stærra húsnæði gjarnan með fleiri börnum, en þá hafa margir náð að fóta sig á vinnumarkaði og færa sig samhliða því af leigumarkaði og fjárfesta í húsnæði.



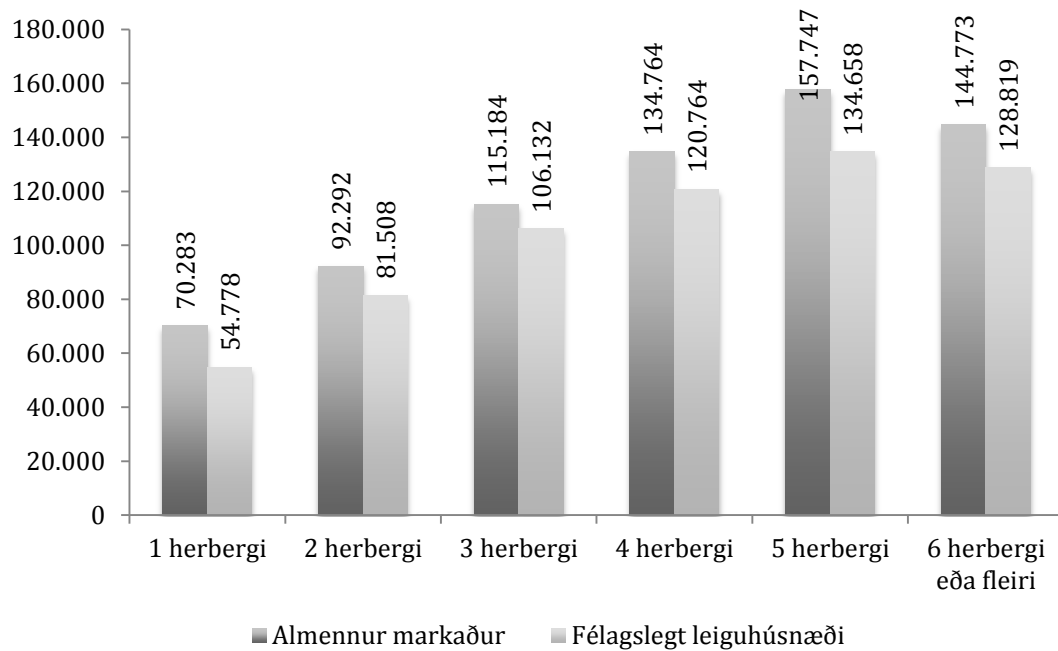
Mynd 2.2. Lengd leigusamninga húsaleigubótaþega.

Flestir leigusamningar eru ótímabundnir, en tímabundnir leigusamningar eru gjarnan til skemmri tíma. Rúmlega 53% tímabundinna leigusamninga eru til skemmri tíma en eins árs. Yfir 88% tímabundinna samninga eru til skemmri tíma en tveggja ára. Af gögnunum verður ekki ráðið hvernig lengd leigusamninga dreifist eftir því hvort fólk er á almennum leigumarkaði eða í öðrum leiguúrræðum, en sennilegt verður að teljast að tímabundnir og skammtíma samningar séu algengari á almennum leigumarkaði.



Mynd 2.3. Meðaltal greiddrar leigu á mánuði, eftir tegund og stærð leiguhúsnæðis.

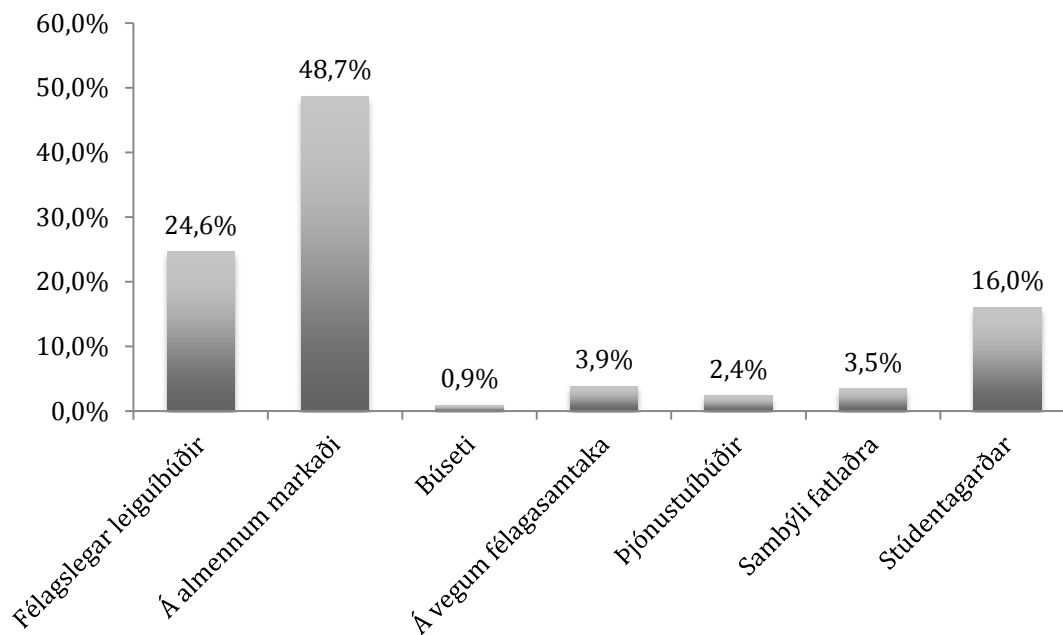
Mynd 2.3 sýnir meðalverð leiguhúsnæðis á almennum markaði og í félagslegu leiguhúsnæði eftir stærð leiguhúsnæðis, sundurgreint eftir fjölda herbergja. Meðaltalið er fengið með því að veita meðalleigu hvers sveitarfélags með fjölda húsaleigubótaþega sveitarfélagsins sem hlutfall af öllum húsaleigubótaþegum í þeim sveitarfélögum sem svöruðu könnuninni. Eins og við er að búast hækkað leiguverð með fleiri herbergjum og leiguverð á hinum almenna markaði er hærra en í félagslegu leiguhúsnæði.



Mynd 2.4. Meðaltal greiddrar leigu á mánuði, eftir tegund og stærð leiguhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu.

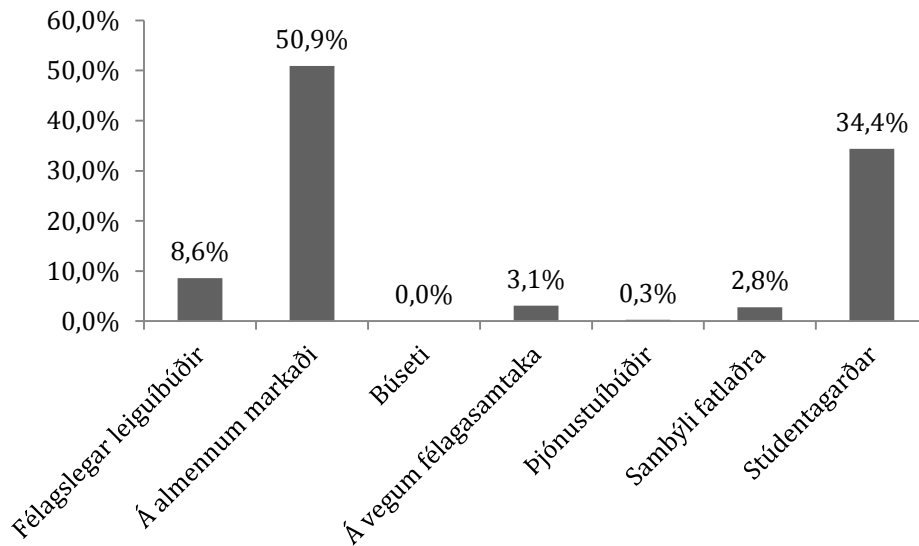
Mynd 2.3 gefur ekki raunsanna mynd af leiguverði, enda allnokkur munur milli sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og annarra sveitarfélaga. Í mynd 2.4 má sjá vegið meðaltal leigu á almennum markaði og í félagslegu leiguhúsnæði sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. Eins og við er að búast er verðið almennt hærra á höfuðborgarsvæðinu en á landinu öllu. Að öðru leyti segja þessar myndir sömu sögu. Rétt er að hafa í huga að tölurnar endurspeglar meðalleigu sem er greidd af húsaleigubótapegum. Það þýðir að leiguverð á almennum markaði er að öllum líkindum nokkuð hærra en myndir 2.3 og 2.4 gefa til kynna, enda hefur fólk með hærri tekjur efni á betra húsnæði. Þetta þýðir jafnframt að verðmunurinn milli almenna markaðarins og félagslegs leiguhúsnæðis er meiri.

3. Almennar húsaleigubætur



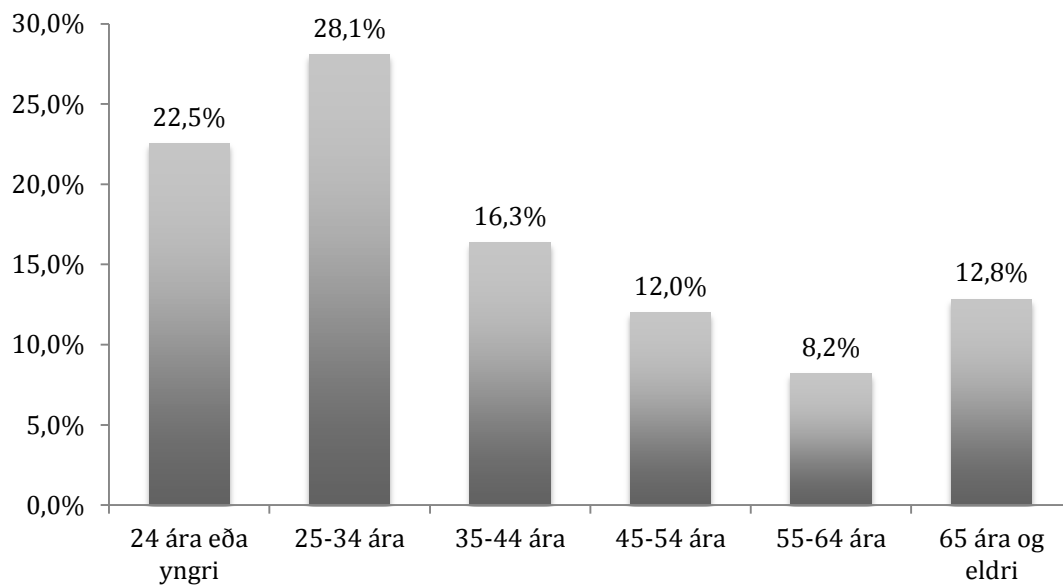
Mynd 3.1. Skipting húsaleigubótaþega eftir tegundum leiguhúsnaðis.

Nær helmingur húsaleigubótaþega er á almennum leigumarkaði og fjórðungur er í félagslegu leiguhúsnaði á vegum sveitarfélaganna. Þá eru einstaklingar sem búa á stúdentagörðum eða í öðru námsmannahúsnaði umtalsverður hluti hópsins. Aðeins um tæp 11% búa í öðrum tegundum leiguhúsnaðis, sem leiðir af því að í mörgum tilfellum er um að ræða sérstök búsetuúrræði fyrir fámenna hópa.



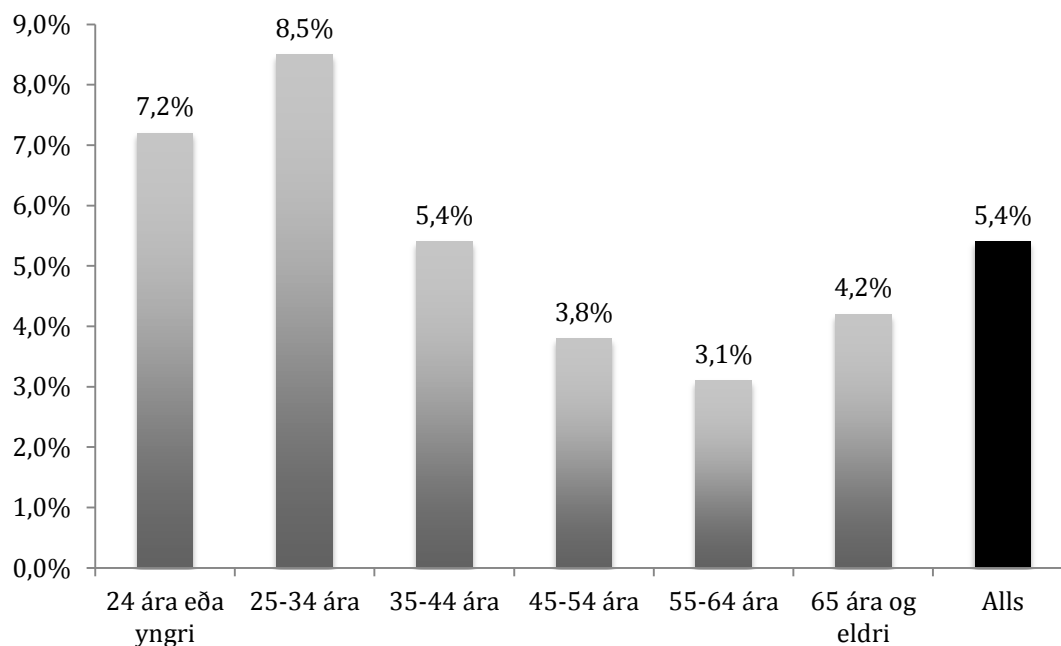
Mynd 3.2. Skipting nýrra umsækjenda um almennar húsaleigubætur eftir tegundum leiguhúsnaðis.

Samsetning nýrra umsækjenda um almennar húsaleigubætur er þó nokkuð frábrugðin samsetningu núverandi húsaleigubótaþega. Munurinn felst einna helst í því að hlutfall fólks sem býr á stúdentagarðum eða í öðru námsmannahúsnaði er umtalsvert hærra í fyrrnefnda hópnum en í þeim síðarnefnda, og hlutfall leigjenda félagslegra leiguíbúða er mun lægra.



Mynd 3.3. Skipting húsaleigubótaþega eftir aldri.

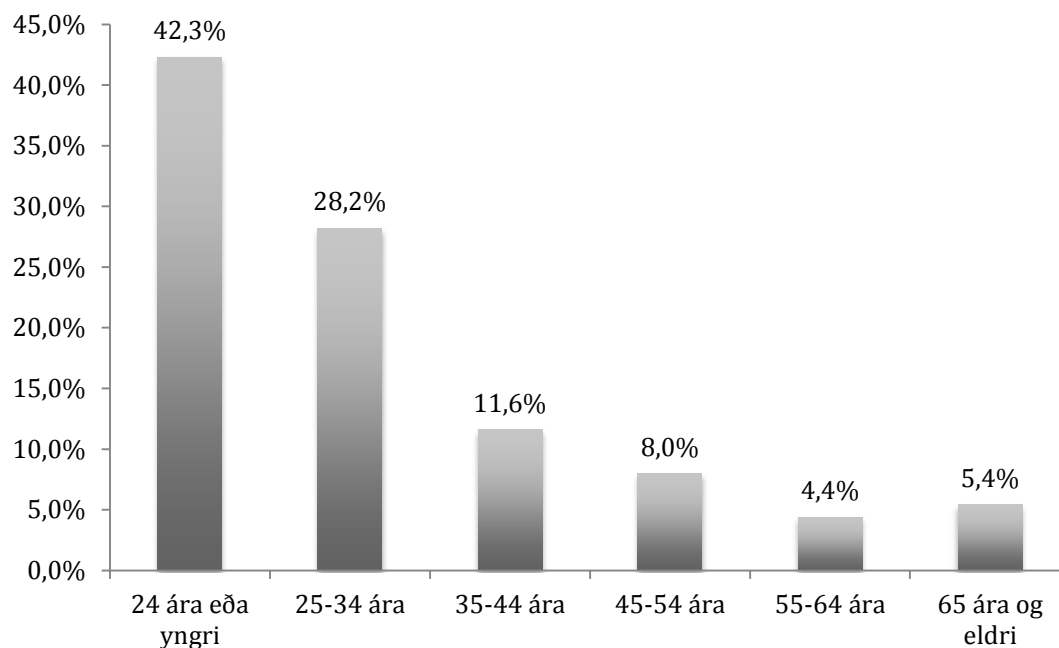
Á Íslandi hefur leiguhúsnæði tengst tilteknum hluta æviskeiðsins. Yngra fólk leigir á meðan það er í námi og á meðan það fótar sig á vinnumarkaðnum, en fjárfestir svo í húsnæði þegar það hefur komið undir sig fótunum. Þó er alltaf eitthvað um það að fólk ílengist á leigumarkaðnum. Sumir búa við bág kjör og hafa ekki forsendur til að kaupa sér húsnæði. Þá má ætla að alltaf séu einhverjir sem kjósi að vera í leiguhúsnæði. Tölurnar í mynd 3.2 bera þessu vitni, en rúmur helmingur húsaleigubótaþega er 34 ára eða yngri. Það að hlutfallið sé lægra í yngsta aldursbilinu skýrist sennilega af því að umtalsverður hluti þessa hóps býr í foreldrahúsum. Ef litið er framhjá þessu fráviki lækkar hlutfall húsaleigubótaþega með hækkandi aldri, fram að elsta aldursbilinu þar sem hlutfallið hækkar aftur. Það skýrist meðal annars af búsetuúrræðum sem standa eldri borgurum til boða.



Mynd 3.4. Húsaleigubótaþegar sem hlutfall af aldursbilum.

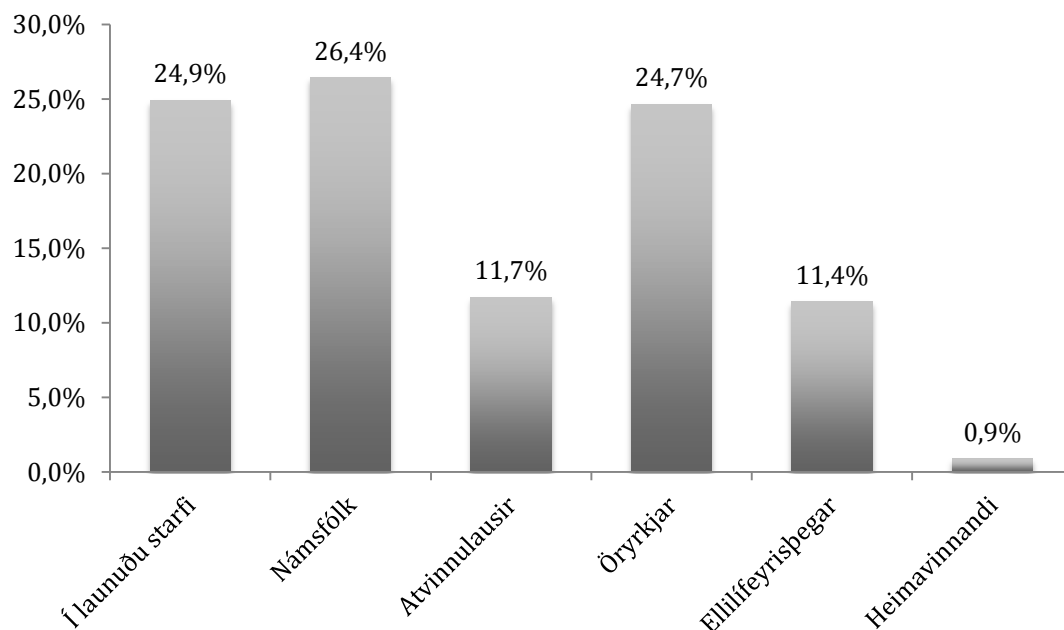
Önnur leið til að nálgast aldursskiptinguna er að skoða fjölda húsaleigubótaþega sem hlutfall af mannfjöldanum, sundurgreint eftir aldursbilum. Þetta er gert í mynd 3.4 sem sýnir svipað mynstur og mynd 3.3. Það sem er athyglisvert við myndina er hve lágt hlutfall mannfjöldans þiggur húsaleigubætur. Hér verður þó að hafa í huga að hér er aðeins byggt á aldri þess aðila sem bæturnar renna til, en aðeins einn aðili á heimili fær bæturnar sem eru þó ætlaðar á heimili. Samkvæmt Hagstofu Íslands var meðalfjöldi íbúa 16 ára og eldri á hvert heimili um 1,9 sem þýðir að um 10,3% einstaklinga á þeim aldri búa á heimilum sem fá húsaleigubætur. Samkvæmt Hagstofu Íslands voru 123.900 heimili á Íslandi árið 2012, sem þýðir að rúmlega 11% heimila fengu húsaleigubætur. Samkvæmt tölum sem voru birtar í félagsvísun velferðarráðuneytisins fengu um 6,5% heimila húsaleigubætur árið 2009.¹ Þessar tölur benda til fjöldi húsaleigubótaþega hafi því aukist. Eftir því sem næst verður komist liggja ekki fyrir gögn um fjölda leigjenda árið 2012 og því er ekki hægt að reikna húsaleigubótaþega sem hlutfall af leigjendum, en samkvæmt áður nefndri skýrslu fékk rúmur þriðjungur leigjenda húsaleigubætur árið 2009. Þó má ætla að aðeins hluti leigjenda njóti húsaleigubóta, enda er húsaleigubótakerfið lágtekjumiðað.

¹ http://www.velferdarraduneyti.is/media/rit-og-skyrslur2012/Felagsvisar_20022012.pdf



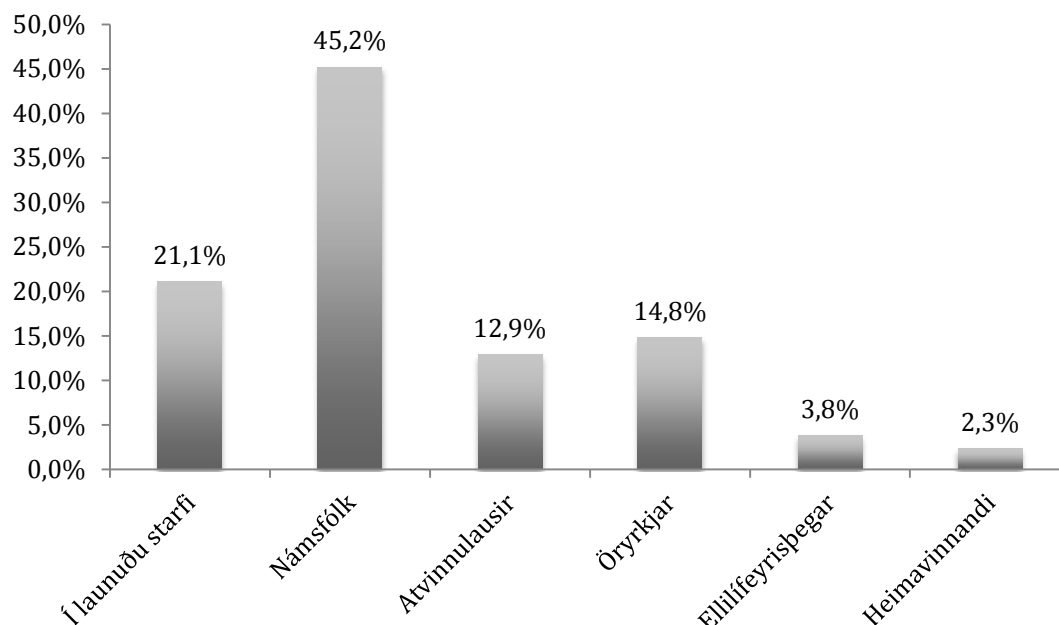
Mynd 3.5. Aldursskipting þeirra sem sóttu um almennar húsaleigubætur.

Aldursskipting þeirra sem sóttu um almennar húsaleigubætur í október 2012 er í samræmi við það að ungt fólk sé líklegra til að vera á leigumarkaði en þeir sem eldri eru. Það er þó athyglisvert að yngsti aldurshópurinn er langsamlega stærsti hópur nýrra umsækjenda. Þetta gæti verið vísbending um að samsetning húsaleigubótaþegahópsins sé að breytast. Því miður bjóða gögnin ekki upp á nánari greiningu á eðli þeirra breytinga, en full ástæða er til að greina þær nánar.



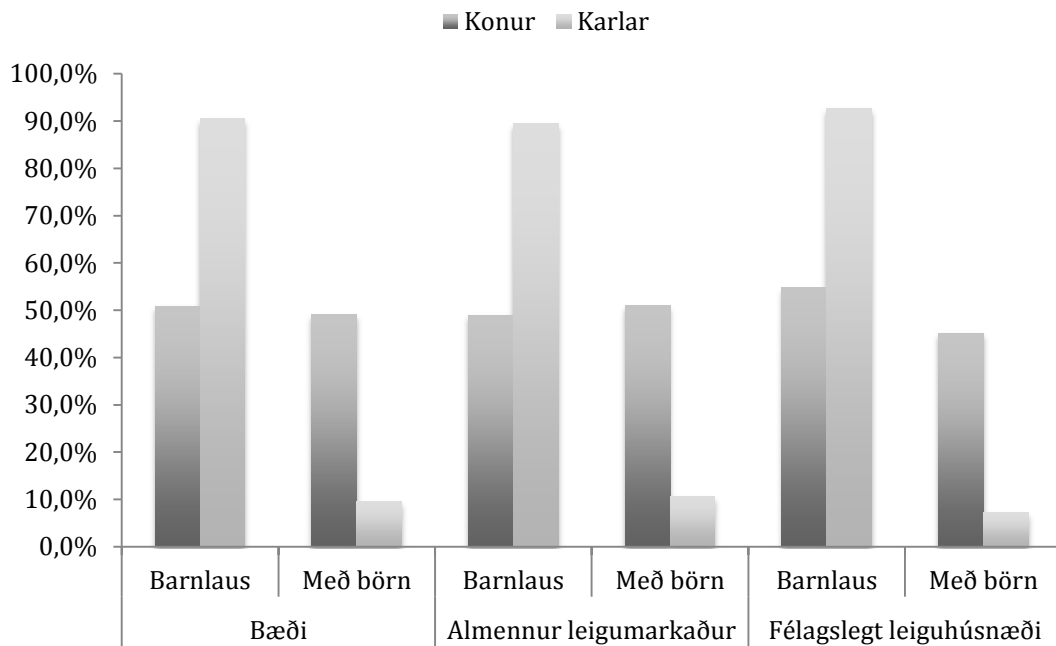
Mynd 3.6. Húsaleigubótaþegar eftir atvinnustöðu.

Þegar hlutfallsleg skipting húsaleigubótaþega er skoðuð eftir atvinnustöðu sést að þrír hópar, þ.e. launafólk, námsfólk og öryrkjar, eru um $\frac{3}{4}$ hlutar hópsins. Munurinn á þessum þremur hópum er lítil. Þá eru atvinnulausir og ellilífeyrisþegar umtalsverður hluti húsaleigubótaþega, eða rúmlega 11% hvor hópurinn um sig. Ætla má að samsetning þessara hópa sé ólík, til dæmis að námsfólk sé almennt yngra og líklegt til að fjárfesta í eigin húsnæði þegar fram líða stundir, og að meðalaldurinn sé hærri meðal öryrkja enda búa margir þeirra við það bág kjör að þeir eigi ekki kost á að kaupa sér húsnæði. Þá er sennilegt að launþega-hópurinn sé tvískiptur, annars vegar sé ungt fólk sem muni í fyllingu tímans færa sig af leigumarkaði en hins vegar hópur fólks í láglaunastörfum sem sé fast á leigumarkaði.



Mynd 3.7. Skipting umsækjenda um almennar húsaleigubætur eftir atvinnustöðu.

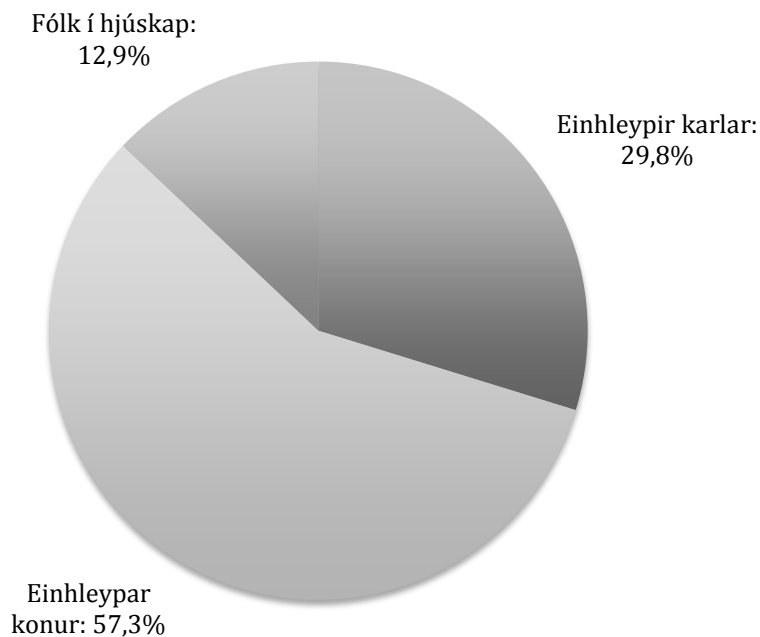
Samsetning nýrra umsækjenda eftir atvinnustöðu er athyglisverð í ljósi aldurs- samsetningar þess hóps (sjá mynd 3.5). Námsmenn eru langstærsti hópur nýrra umsækjenda sem er í samræmi við það að fólk á yngsta aldersbilinu er einnig stærsti hópur nýrra umsækjenda. Þetta er önnur vísbending um að samsetning húsaleigubótaþegahópsins sé að breytast. Eins og fram hefur komið bjóða gögnin ekki upp á nánari greiningu á þessari þróun og orsökum hennar. Ein hugsanleg skýring kann að vera sú að fjárhagsþrengingar í kjölfar bankahrunsins hafi gert mörgum foreldrum erfiðara fyrir að bjóða börnum sínum upp á að búa í foreldrahúsum á meðan þau eru í námi, sem myndi þá fjölga námsfólki á leigumarkaði. Slík þróun kallar á nánari skoðun, bæði hvað varðar lífsskjör námsfólks og framboð af námsmannahúsnæði.



Mynd 3.8. Húsaleigubótaþegar eftir kyni og fjölskylduaðstæðum eftir tegund leiguhúsnæðis.

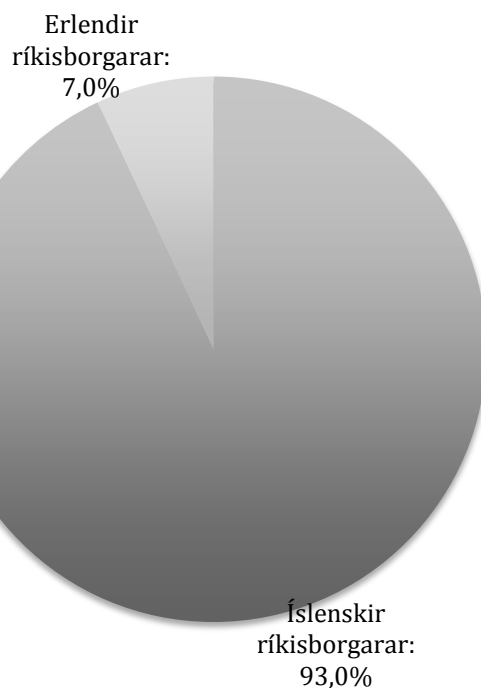
Það er athyglisvert að bera saman fjölskylduaðstæður karla og kvenna sem fá húsaleigubætur. Um 90% karla sem fá húsaleigubætur eru barnlausir, en aðeins um helmingur kvenna. Einstæðar mæður eru því stór hluti húsaleigubótaþega, en rannsóknir hafa sýnt að þær eru þjóðfélagshópur sem býr við aukna hættu á fátækt og skorti.² Ekki er munur eftir því hvort fólk er á almennum leigumarkaði eða í félagslegu leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaganna. Hér eru ekki birtar tölur fyrir sérstakar húsaleigubætur, enda leiða þær að nánast sömu niðurstöðu. Ein af ályktununum sem má draga af þessu er að húsaleigubótakerfið geti verið skilvirk leið til að bæta kjör þessa hóps, a.m.k. þann hluta hans sem býr við hvað bágust kjör.

² <http://www.hagstofa.is/pages/2495>



Mynd 3.9. Húsaleigubótaþegar eftir hjúskaparstöðu.

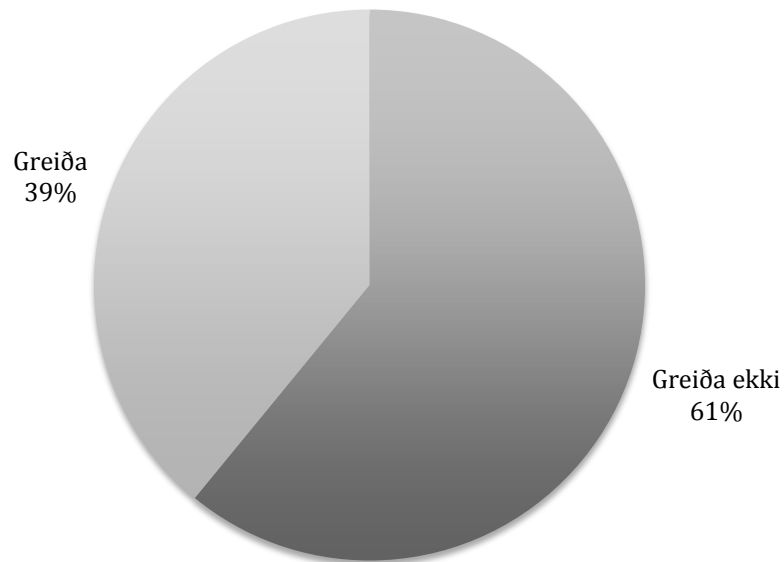
Allur þorri húsaleigubótaþega er einhleypur. Aðeins tæp 13% hópsins eru í hjúskap. Það eru ýmsir þættir sem skýra þetta, svo sem aldurssamsetning hópsins (yngra fólk er líklegra til að vera einhleyp). Fólk sem býr við mjög bág kjör er einnig líklegra til að vera einhleyp. Þá valda skerðingarreglur húsaleigubótaþega því að þör eru líklegri en einhleypir til að hafa of háar tekjur til að fá bætur. Fjöldi fullorðinna einstaklinga á heimili hefur ekki áhrif á fjárhæð bóta, en tekjur allra fullorðinna einstaklinga telja til skerðingar bótanna. Það er athyglisvert að einhleypar konur eru mun fleiri en einhleypir karlar, eða rúm 57% samanborðið við tæp 30% karla. Hluti af skýringunni kann að felast í bágri stöðu einstæðra mæðra. Skipting nýrra umsækjenda um almennar húsaleigubætur var nánast eins og því er ekki ástæða til að birta mynd af þeirri skiptinu sérstaklega.



Mynd 3.10. Húsaleigubótaþegar eftir ríkisfangi.

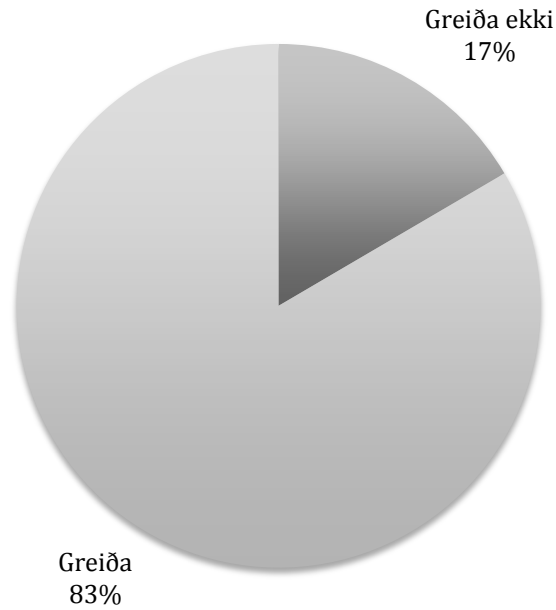
Eitt af því sem hægt var að fá upplýsingar um frá sveitarfélögum var samsetning húsaleigubótaþega eftir ríkisfangi. Þessar upplýsingar gefa ekki nákvæma mynd af stöðu fólks í kerfinu eftir þjóðernisuppruna. Samkvæmt vefsíðu Hagstofu Íslands bjuggu 20.844 einstaklingar með erlendan ríkisborgararétt á Íslandi árið 2012. Það er um 6,5% mannfjöldans miðað við 1. janúar 2012. Innflytjendur voru meginþorri hópsins, en einnig var umtalsverður hópur sem tilheyrir svokallaðri annarri kynslóð innflytjenda (1.360). Þá var eitthvað um fólk sem á eitt erlent foreldri (512). Hins vegar er hópurinn sem hefur erlendar tengingar stærri. Til að mynda bjuggu yfir 25.000 innflytjendur á Íslandi árið 2012, sem þýðir að tæpur fjórðungur innflytjenda hefur íslenskt ríkisfang. Þá var allur þorri annarrar kynslóðar innflytjenda og fólks sem á eitt erlent foreldri með íslenskt ríkisfang. Slíkir einstaklingar teljast með íslenskum ríkisborgurum í þeim tölum sem hér eru birtar. Heppilegast hefði verið að geta sundurgreint þá frá „innfæddum“ Íslendingum enda ástæða til að ætla að aðstæður þessara hópa séu að einhverju leyti frábrugðnar, en það var því miður ekki hægt. Þær tölur sem hér eru birtar benda þó til að hlutfall erlendra ríkisborgara á meðal húsaleigubótaþega endurspeglir hlutfall þeirra af mannfjöldanum. Skipting nýrra umsækjenda um almennar húsaleigubætur var nánast eins og því er ekki ástæða til að birta mynd af þeirri skiptinu sérstaklega.

4. Sérstakar húsaleigubætur



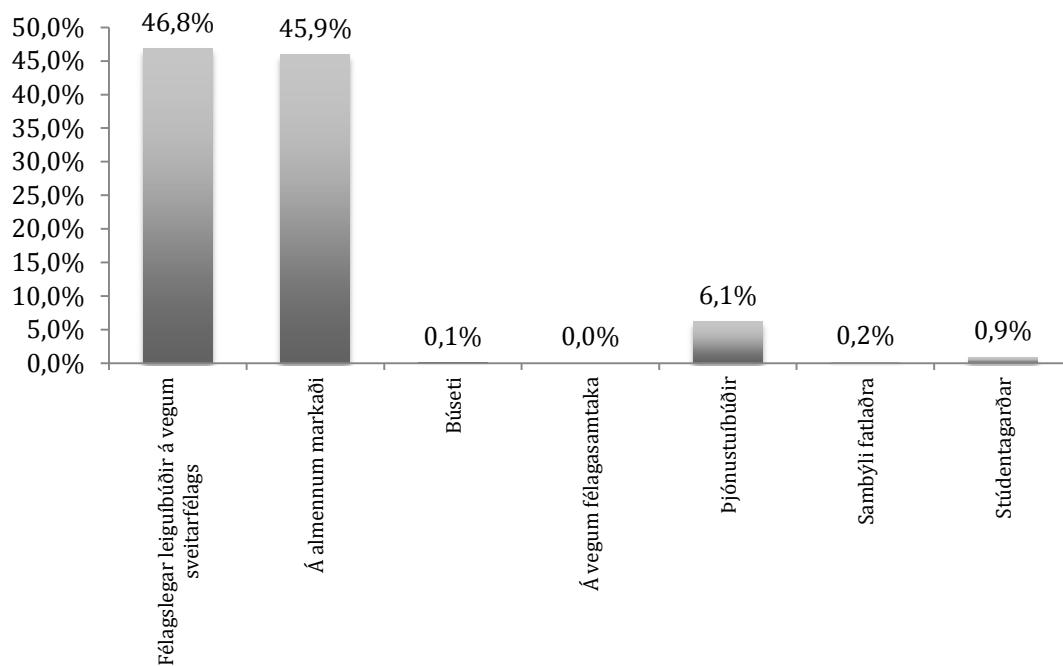
Mynd 4.1. Hlutfallsleg skipting sveitarfélaga eftir því hvort þau greiddu sérstakar húsaleigubætur.

Sveitarfélögum ber ekki skylda til að greiða sérstakar húsaleigubætur og rúmlega 60% sveitarfélaga gera það ekki. Ekki er ljóst af gögnunum hvort það sé vegna þess að þessi sveitarfélög bjóða ekki upp á sérstakar húsaleigubætur eða vegna þess að þörfin er ekki til staðar. Hins vegar er það svo að minni sveitarfélög eru líklegri til að greiða ekki sérstakar húsaleigubætur.



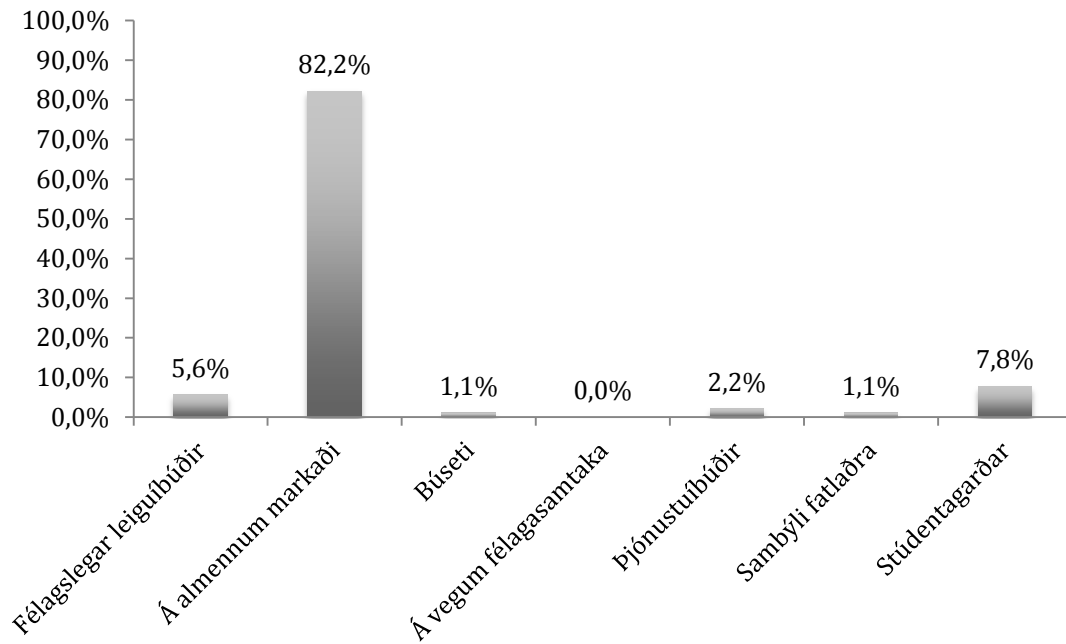
Mynd 4.2. Skipting mannfjöldans eftir því hvort fólk býr í sveitarfélagi sem greiðir sérstakar húsaleigubætur eða ekki.

Þrátt fyrir að meirihluti sveitarfélaga greiði ekki sérstakar húsaleigubætur býr allur þorri fólks (83%) í sveitarfélagi sem býður upp á slíkar bætur. Það skýrist af því að það eru fyrst og fremst minni sveitarfélög sem greiða ekki sérstakar húsaleigubætur. Hér vegur Reykjavíkurborg þungt sem langstærsta sveitarfélagið. Þegar höfuðborgin er tekin út fyrir sviga búa um 73% í sveitarfélögum sem greiða sérstakar húsaleigubætur. Hlutfallið lækkar því þegar Reykjavíkurborg er undanskilin, en heildarmyndin er engu að síður sú sama.



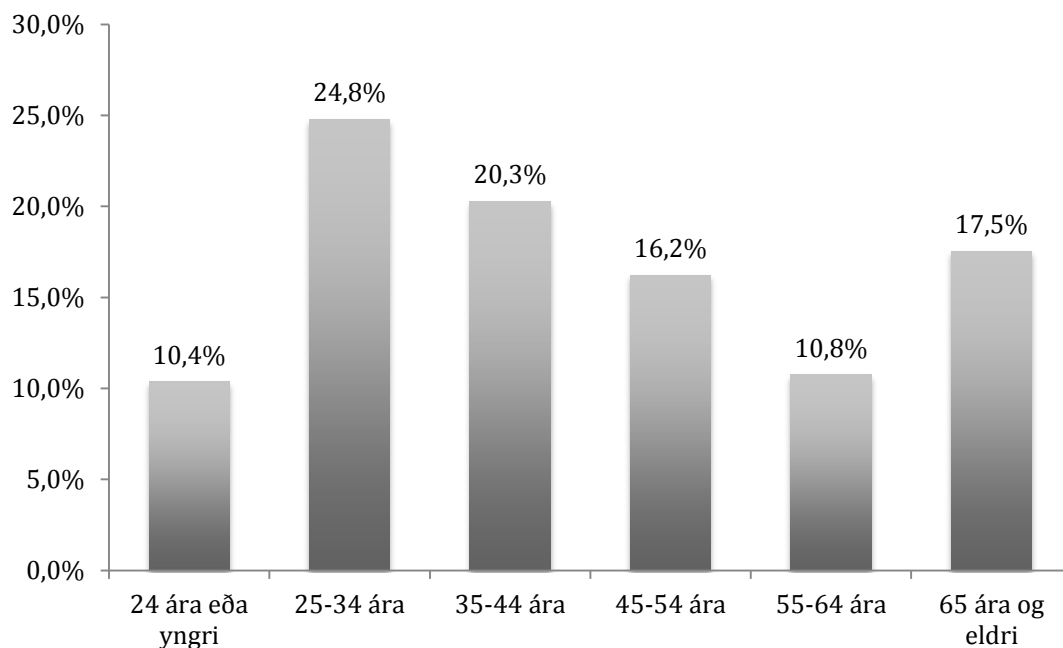
Mynd 4.3. Skipting þeirra sem fengu sérstakar húsaleigubætur eftir tegundum leiguhúsnæðis.

Hópurinn sem fékk sérstakar húsaleigubætur er um margt frábrugðinn þeim sem þáði almennar húsaleigubætur. Fyrirnefndi hópurinn er nánast alfarið fólk sem býr í félagslegu leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga eða á almennum leigumarkaði. Hlutfallið á almennum leigumarkaði er tæplega 46%, sem er svipað hlutfall og þáði almennar húsaleigubætur. Hlutfall fólks í félagslegu leiguhúsnæði sem þáði sérstakar húsaleigubætur er tæplega 47% sem er markvert hærra en hlutfall hópsins meðal almennra húsaleigubótaþega og helgast af því að bág kjör veita í senn aðgang að félagslegu leiguhúsnæði og sérstökum húsaleigubótum. Aðrir hópar eru fámennir.



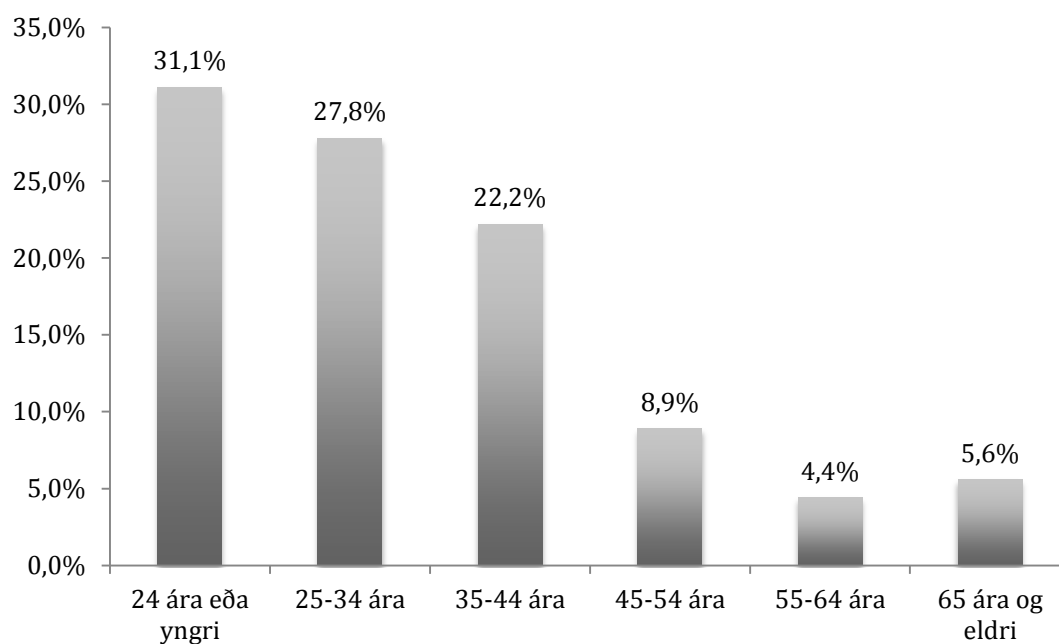
Mynd 4.4. Skipting þeirra sem sóttu um sérstakar húsaleigubætur eftir tegundum leiguhúsnaðis.

Skipting þeirra sem sóttu um sérstakar húsaleigubætur er frábrugðin skiptingu hópsins sem þegar þáði slíkar bætur og felst munurinn í því að nær allir umsækjendur um sérstakar húsaleigubætur voru á almennum leigumarkaði, þó einnig sé eitthvað um umsækjendur sem bjuggu í félagslegu leiguhúsnaði eða námsmannahúsnaði.



Mynd 4.5. Aldursskipting þeirra sem fengu sérstakar húsaleigubætur.

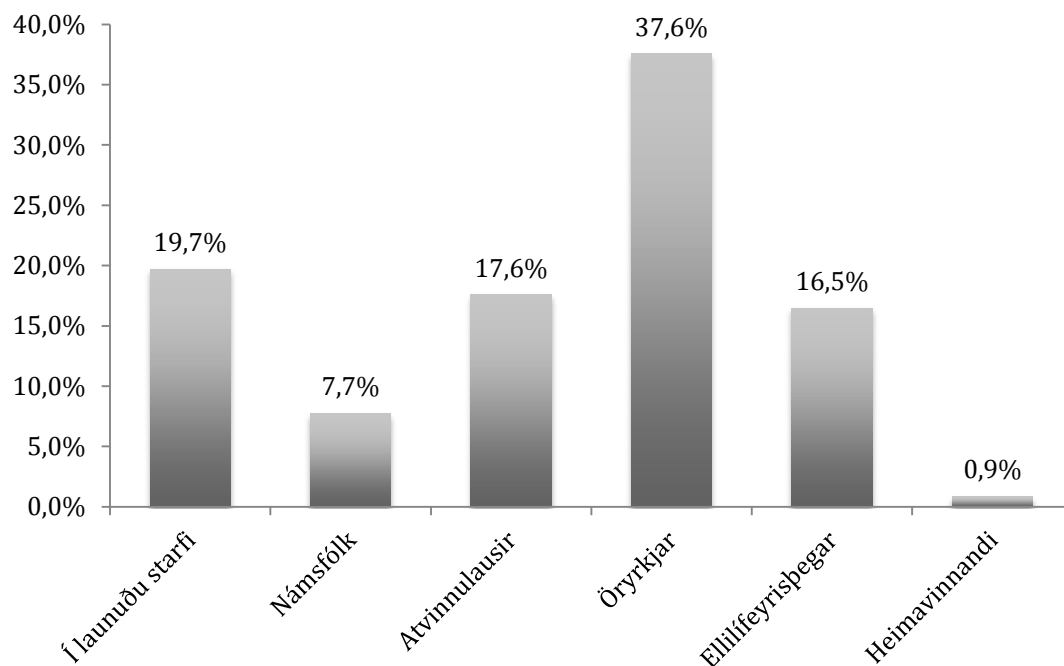
Þegar aldurssamsetning þeirra sem fengu sérstakar húsaleigubætur er skoðuð sést að mynstrið er mjög svipað fyrir almenna húsaleigubótaþega. Þó eru mikilvæg frávík frá mynstrinu. Til að mynda er hlutfall yngsta aldursbilsins umtalsvert lægra á meðal þeirra sem fá sérstakar húsaleigubætur en á meðal þeirra sem fá almennar húsaleigubætur. Þá er hlutfallið nokkuð lægra á aldursbilinu 25–34 ára. Að sama skapi er hlutfallið hærra fyrir eldri aldurshópana sem helgast af því að eldra fólk á leigumarkaði er líklegra til að leigja vegna bágra kjara á meðan margt yngra fólk hefur tímabundna viðkomu á leigumarkaði en færir sig svo yfir í eignarhúsnæði í fyllingu tímans.



Mynd 4.6. Skipting þeirra sem sóttu um sérstakar húsaleigubætur eftir aldri.

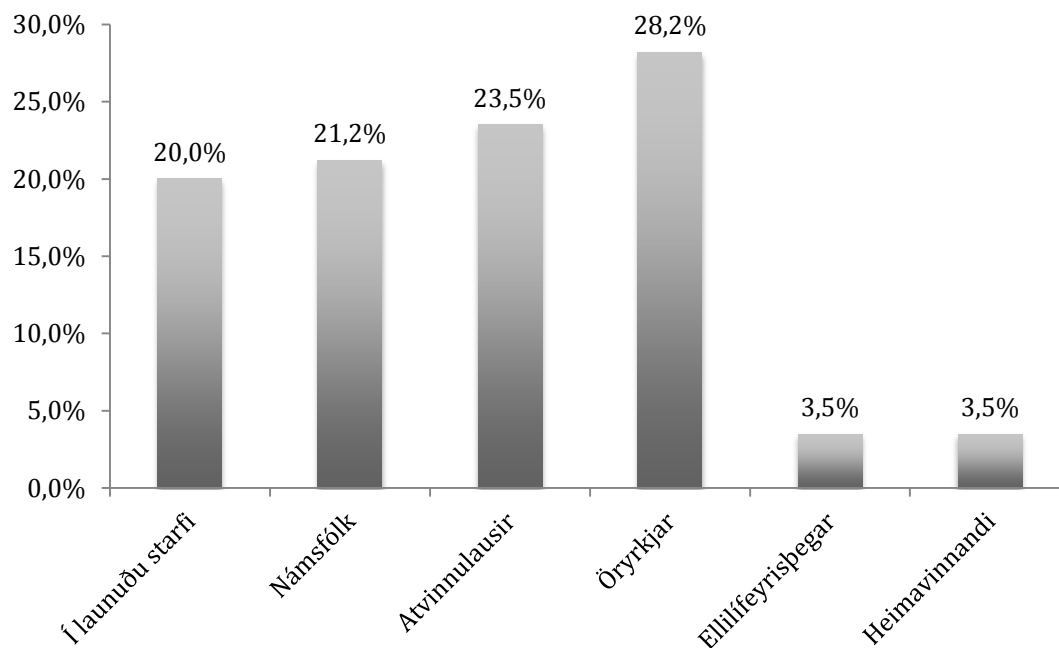
Líkt og um almennar húsaleigubætur þá er munur á aldurskiptingu þeirra sem þegar fá sérstakar húsaleigubætur og nýrra umsækjenda. Vísbindingin er í sömu átt, þ.e. að samsetning þeirra sem fá sérstakar húsaleigubætur sé að breytast á þann hátt að yngra fólki fjölgi í hópnum. Hlutfall yngsta aldurshópsins er þó ekki jafnhátt og meðal umsækjenda um almennar húsaleigubætur. Á móti kemur að hlutfall þessa hóps meðal þeirra sem þegar fá sérstakar húsaleigubætur er fremur lágt. Þetta gæti verið merki um vaxandi lífshvarfandi hjá ungu fólki, enda hefur því verið hættara við atvinnuleysi í kjölfar bankahrunsins.³

³ <http://www.hagstofa.is/Hagtolur/Laun,-tekjur-og-vinumarkadur/Vinumarkadur>



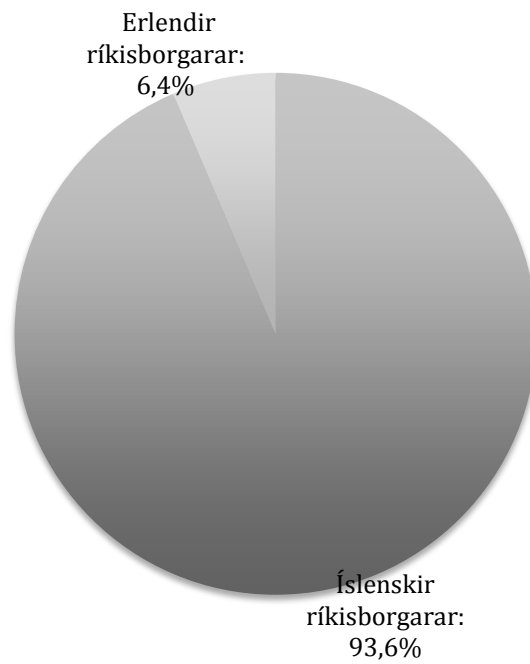
Mynd 4.7. Skipting þeirra sem fengu sérstakar húsaleigubætur eftir atvinnustöðu.

Ef hópurinn sem fékk sérstakar húsaleigubætur er greindur eftir atvinnustöðu sést að öryrkulífeyrisþegar eru langsamlega stærsti hópurinn, eða um 38%. Aðrir markverðir hópar eru launþegar með lágar tekjur (tæp 20%), atvinnulausir (tæp 18%), og ellilífeyrisþegar (16,5%). Þessir hópar eiga það sammerkt að búa við lágar tekjur og bág lífskjör.



Mynd 4.8. Skipting þeirra sem sóttu um sérstakar húsaleigubætur eftir atvinnustöðu.

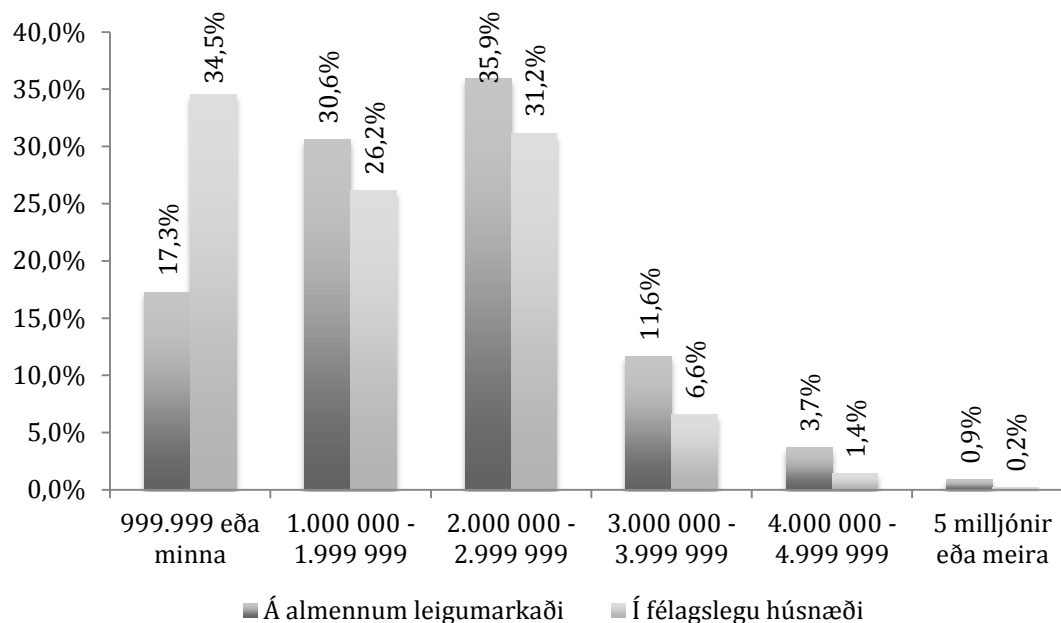
Samsetning nýrra umsækjenda um sérstakar húsaleigubætur er í ýmsu frábrugðin samsetningu bótaþegahópsins. Hlutfall námsmanna og atvinnulausra er hærra í fyrri hópnum en þeim síðarnefnda, en hlutfall öryrkja ívið lægra og ellilífeyrisþegar umtalsvert lægra.



Mynd 4.9. Skipting þeirra sem fengu sérstakar húsaleigubætur eftir ríkisfangi.

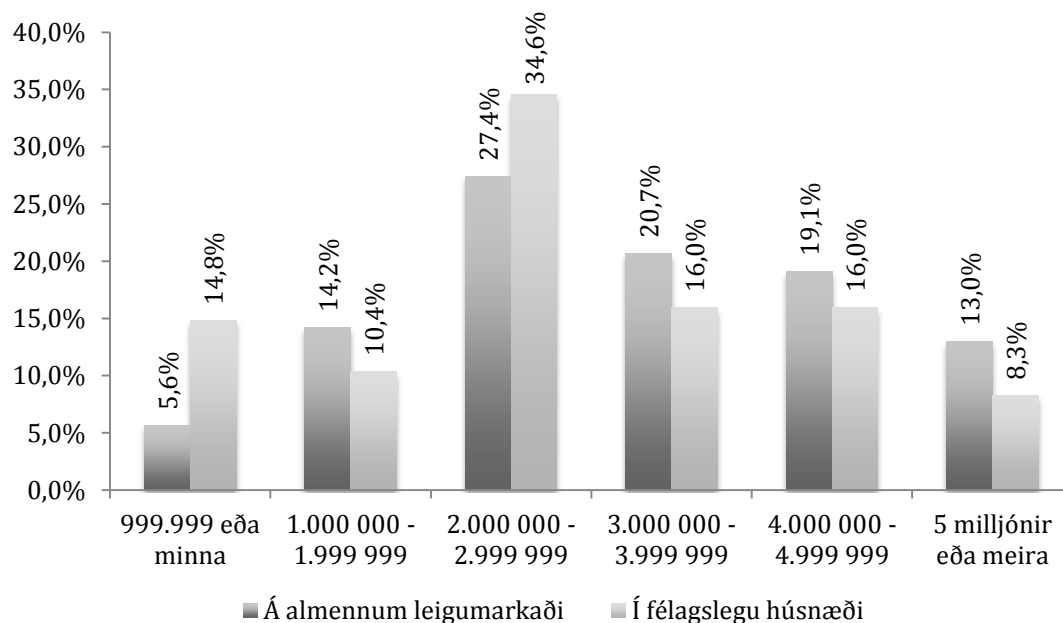
Að lokum er hlutfall erlendra ríkisborgara af þeim sem fengu sérstakar húsaleigubætur svipað og hlutfall þeirra meðal almennra húsaleigubótaþega, eða ögn lægra. Skipting nýrra umsækjenda um sérstakar húsaleigubætur var nánast eins og því er ekki ástæða til að birta mynd af þeirri skiptinu sérstaklega.

5. Tekjur húsaleigubótaþega



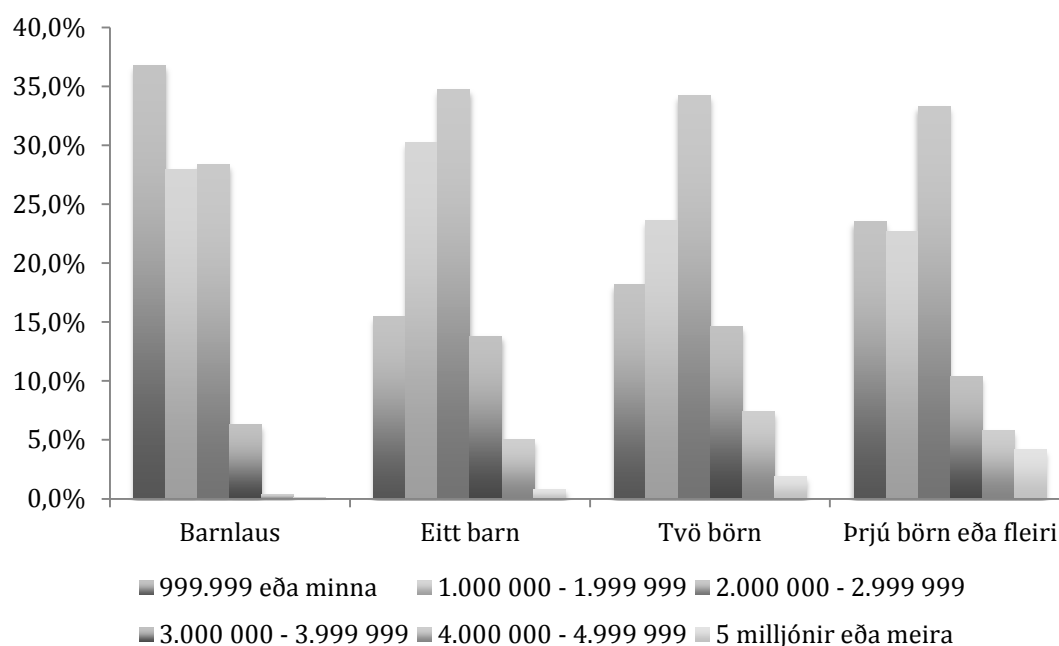
Mynd 5.1. Skipting húsaleigubótaþega eftir tekjubilum. Einhleypt fólk.

Eins og áður hefur komið fram eru almennar húsaleigubætur lágtekjumiðaðar. Húsaleigubætur skerðast um 0,67% af árstekjum umfram 2,55 milljónir króna, sem nemur mánaðartekjum upp á 212.500 krónur. Miðgildi heildarlauna fullvinnandi einstaklinga árið 2012 var 432.000 krónur, sem nemur 5.184.000 krónum á ári. Einhleypur, barnlaus einstaklingur með miðtekjur fengi um 2.000 krónur á mánuði í húsaleigubætur. Þetta kemur fram í mynd 5.1 sem sýnir hvernig húsaleigubótaþegar skiptast á tekjubil, eftir því hvort þeir eru á almennum leigumarkaði eða í félagslegu húsnæði á vegum sveitarfélaga. Umtalsvert hærra hlutfall þeirra sem eru í félagslegu leiguhúsnæði er með tekjur undir 1 milljón króna á ári en þeirra sem eru á almennum leigumarkaði.



Mynd 5.2. Skipting húsaleigubótaþega eftir tekjubilum. Fólk í hjúskap.

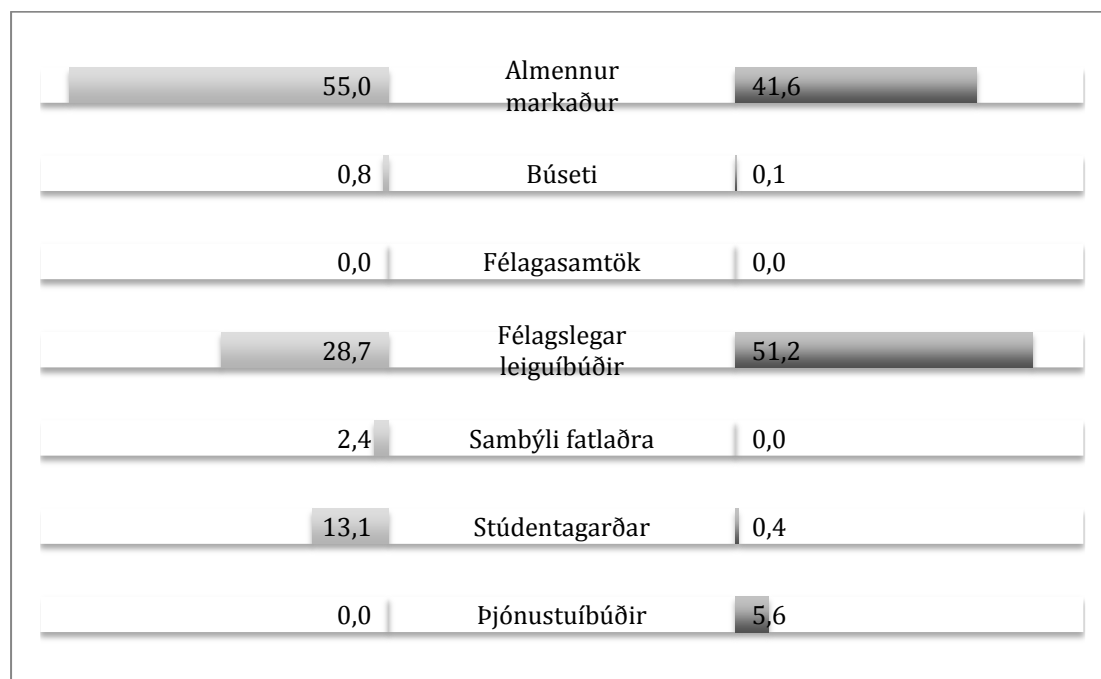
Dreifing fólks í hjúskap á tekubil gefur við fyrstu sýn aðra mynd en dreifing einhleypra, þar eð hærra hlutfall fólks er með tekjur upp á 3 milljónir króna á ári eða meira. Það helgast af því að í mörgum þessara tilvika eru fyrirvinnurnar tvær, auk þess sem börn á heimili hækka fjárhæð bótanna. Hér ber þó að hafa í huga að skerðingarreglurnar valda því að þær fjárhæðir sem hærri tekjubilin fá eru almennt lágar.



Mynd 5.3. Skipting húsaleigubótaþega á tekjubil. Einhleypir. Eftir fjölda barna.

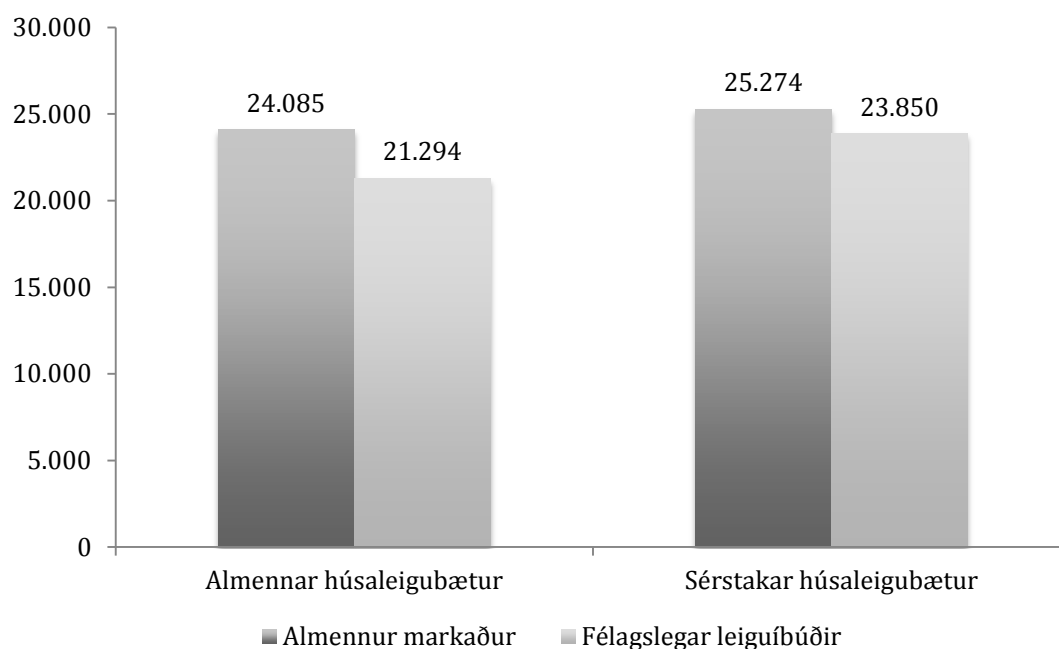
Eins og fram hefur komið eru einstæðar mæður umtalsverður hluti húsaleigubótaþega. Gögnin bjóða ekki upp á greiningu á tekjum þeirra og lífskjörum, en það má finna vissa vísbendingu í dreifingu einhleypra húsaleigubótaþega á tekjubil, eftir fjölda barna á heimili. Þessar tölur innihalda einnig upplýsingar um einstæða karlmenn, en eins og við sáum í 3. hluta þessarar skýrslu eru þeir fremur fáir miðað við einstæðar mæður. Þegar horft er til barnafólks eingöngu sést að hlutfall þeirra sem hefur tekjur undir 1 milljón króna á ári hækkar með hverju barni. Það er hins vegar ekki fyrr en einstæðir foreldrar eru með þrjú börn að hlutfallið á lágsta tekjubilinu er markvert hærra en hjá einhleypum leigjendum almennt. Einhleypt barnlaust fólk fellur illa að þessu mynstri, enda er það sá hópur með hæsta hlutfallið af fólki á lágsta tekjubilinu. Það er sennileg skýring að meðalaldur hópsins sé lægri og að námsfólk sé umtalsverður hluti hans. Það myndi þýða að tölurnar gefi ekki raunsanna mynd af lífskjörum hópsins enda hafi ófáir námsmenn tekjurnar til viðbótar við námslán.

6. Fjárhæðir húsaleigubóta



Mynd 6.1. Skipting heildarfjárhæðar sem var varið í almennar og sérstakar húsaleigubætur frá 1. janúar til 31. október 2012 eftir tegund leiguhúsnæðis. Vinstri ásinn vísar til almennra húsaleigubóta og hægri ásinn vísar til sérstakra húsaleigubóta.

Mynd 6.1 sýnir hvernig þeim fjármunum sem var varið í almennar og sérstakar húsaleigubætur á tímabilinu 1. janúar til 31. október 2012 skiptust eftir því í hvernig leiguhúsnæði fólk bjó. Rúmur helmingur almennra húsaleigubóta rann til fólks sem leigði á almennum markaði og rúmur fjórðungur til fólks í félagslegu leiguhúsnæði. Þá rann umtalsvert fé til fólks sem bjó á stúdentagörðum eða í öðru námsmannahúsnæði. Dreifingin er svipuð og skipting fjölda húsaleigubótaþega. Svipaða sögu má segja um það hvernig þær fjárhæðir sem varið var í sérstakar húsaleigubætur skiptast eftir tegund leiguhúsnæðis, en þó er hlutfall fólks sem býr í félagslegu leiguhúsnæði markvert hærra, en hlutfallið sem býr í stúdentagörðum umtalsvert lægra.



Mynd 6.2. Meðalfjárhæð (vegið meðaltal) almennra og sérstakra húsaleigubóta eftir því hvort bótaþegar eru á almennum leigumarkaði eða í félagslegu leiguhúsnæði.

Mynd 6.2 sýnir meðalfjárhæð almennra húsaleigubóta eftir tegund leiguhúsnæðis. Meðaltalið er fengið með því að veða meðalfjárhæð húsaleigubóta hvers sveitarfélags með fjölda húsaleigubótaþega sveitarfélagsins sem hlutfall af öllum húsaleigubótaþegum í þeim sveitarfélögum sem svöruðu könnuninni. Bæturnar eru ívið hærri fyrir fólk sem leigir á almennum markaði en munurinn er þó lítill. Gögnin bentu hvorki til þess að fjárhæðir sérstakra húsaleigubóta væru mismunandi milli höfuðborgarsvæðisins og landsbyggðarinnar, né til tengsla milli stærðar sveitarfélaga og fjárhæða.

7. Áhrif húsaleigubóta

Það er ekki hægt að reikna á einfaldan hátt út frá meðaltölum leiguverðs og húsaleigubóta hver áhrif bótanna eru enda ýmsir aðrir þættir sem hafa áhrif, svo sem fjöldi barna, eignir og tekjur. Þannig er heppilegra að gefa sér tiltekin dæmi. Ef við gefum okkur til dæmis einstæða móður með tvö börn, sem á engar eignir umfram skuldir, er með tekjur við skerðingarmörkin (2,55 milljónir króna á ári) og leigir þriggja herbergja íbúð á almennum leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu á meðalverði (115.184 krónur á mánuði), þá fengi hún 42.200 krónur í húsaleigubætur á mánuði. Það nemur 36,6% af leiguverðinu. Leigukostnaður hennar þegar tekið hefur verið tillit til húsaleigubóta væri því tæpar 73.000 krónur. Þetta er hámark húsaleigubóta. Segjum sem svo að umrædd móðir þurfi stærra húsnæði vegna þess að börnin þurfi sitt herbergið hvort, þá má gera ráð fyrir að leiguverðið hækki en bæturnar standi í stað.

Einstæða tveggja barna móðirin, sem hefur lágar tekjur og býr fremur þröngt, er þannig dæmi um einstakling sem fær eins mikinn stuðning og kostur er út úr húsaleigubótakerfinu. Ef þessi kona fer í sambúð með öðrum einstaklingi með sömu tekjur og eignastöðu, en býr áfram í sama húsnæði, þá lækka húsaleigubæturnar í 25.115 krónur á mánuði, sem nemur 21,8% af leiguverðinu. Þessir einstaklingar eru talsvert undir meðallaunum í íslensku samfélagi. Árið 2012 var miðgildi fastra launa fullvinnandi fólks um 327.000 krónur á mánuði. Ef þar býr við sömu aðstæður og var lýst hér að ofan, en báðir einstaklingar eru með miðgildislaun, þá fá þau 6.703 krónur á mánuði í húsaleigubætur. Það nemur tæpum 6% af leiguverðinu. Segjum að parið leigi fjögurra herbergja íbúð á höfuðborgarsvæðinu (meðalverð slíks húsnæðis er 134.764 krónur á mánuði), þá fá þau eftir sem áður 6.703 krónur í húsaleigubætur sem nemur tæpum 5% af leiguverðinu. Að öllum líkindum væri húsnæðið þó dýrara en meðaltal þess verðs sem húsaleigubótaþegar greiða sem er sú tala sem notast var við í ofangreindum útreikningum. Bæturnar væru eftir sem áður þær sömu. Því má ætla að áhrif húsaleigubóta á húsnæðiskostnað millitekjufólks á leigumarkaði séu hverfandi.