

Skýrsla vinnuhóps til að efla og samræma öflun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál

Janúar 2012



Velferðarráðuneyti: Skýrsla vinnuhóps til að efla og samræma öflun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál
Janúar 2012

Útgefandi: Velferðarráðuneyti
Hafnarhúsinu við Tryggvagötu
150 Reykjavík
Sími: 545 8100
Bréfasími: 551 9165
Netfang: postur@vel.is
Veffang: velferdarraduneyti.is

Umbrot og textavinnsla: Velferðarráðuneyti

© 2012 Velferðarráðuneyti

ISBN 978-9979-799-47-4

Efnisyfirlit

SAMANTEKT	4
1 INNGANGUR	5
2 MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR	7
2.1 HEIMILI	7
2.2 STJÓRNVÖLD OG STOFNANIR.....	7
2.3 ATVINNULÍFIÐ OG FASTEIGNAFÉLÖG	7
2.4 FJÁRMÁLASTOFNANIR	8
3 UPPLÝSINGAÖFLUN Á ÍSLANDI	9
3.1 ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS	9
3.2 HAGSTOFA ÍSLANDS	10
3.3 LÖG UM HÚSNÆÐISMÁL	11
3.4 SKIPULAGSSTOFNUN OG MANNVIRKJASTOFNUN	11
3.5 EIGNIR OG SKULDIR HEIMILANNA	12
3.6 LEIGUHÚSNÆÐI.....	12
3.7 FÉLAGSVÍSAR VELFERÐARVAKTARINNAR	13
3.8 SEÐLABANKI ÍSLANDS	13
3.9 FÉLAG FASTEIGNASALA	13
4 SAMANBURÐUR VIÐ ERLENDA UPPLÝSINGASÖFNUN	15
5 NIÐURSTÖÐUR	16
5.1 TILLÖGUR AÐ AUKINNI UPPLÝSINGAÖFLUN.....	16
5.1.1 <i>Skráning á stöðu húsnæðis í byggingu verði bætt með innleiðingu gagnasafns Mannvirkjastofnunar</i>	16
5.1.2 <i>Söfnun upplýsinga um skipulagsáætlanir (aðal- og deiliskipulög) sveitarfélaga</i>	17
5.1.3 <i>Hagstofa Íslands safni upplýsingum um skuldavanda og skuldsetningu heimila</i>	17
5.1.4 <i>Manntal verði gert árlega og niðurstöður þess verði sundurgreinanlegar eftir landshlutum og sveitarfélögum</i>	17
5.1.5 <i>Þjóðskrá verði falið að birta vísitölu leiguverðs og aðrar upplýsingar úr leigusamningum</i>	17
5.1.6 <i>Stuðningur við vinnu tengda félagsvísam velferðarvaktarinnar</i>	17
5.2 TILLÖGUR AÐ BETRI MIÐLUN UPPLÝSINGA	18
5.2.1 <i>Helstu upplýsingar tengdar húsnæðismarkaði birtar á sama vefsvæði</i>	18
5.2.2 <i>Íbúðalánasjóði verði falið að birta greiningar á þróun húsnæðismála</i>	18
5.2.3 <i>Gerð húsnæðisáætlunar sem fjallar um framboð og eftirspurn eftir húsnæði</i>	19
5.2.4 <i>Lagasetning um frekari skyldur Þjóðskrár til að miðla upplýsingum</i>	19
VIÐAUKI A: MIKILVÆGAR TÍMARÆÐIR UM HÚSNÆÐISMARKAÐ	20
VIÐAUKI B: YFIRLIT YFIR UPPLÝSINGAR UM HÚSNÆÐISMARKAÐ SEM NÚ ER SAFNAÐ	23
VIÐAUKI C: YFIRLIT YFIR ERLENDA UPPLÝSINGAÖFLUN	30
VIÐAUKI D: RANNSÓKNAEILD UM HÚSNÆÐISMÁL VIÐ CAMBRIDGE-HÁSKÓLA	33

Samantekt

Skýrsla þessi er unnin af vinnuhópi sem skipaður var af velferðarráðherra í september 2011 til að efla og samræma öflun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál.

Í skipunarbréfi vinnuhópsins frá velferðarráðherra segir: „Hlutverk vinnuhópsins er að hafa samráð við opinberar stofnanir og samtök hagsmunaaðila á húsnæðismarkaði um skilgreiningu á nauðsynlegum gögnum og upplýsingum sem stjórnvöld eiga að afla reglubundið og birta opinberlega. Vinnuhópnum er ætlað að gera tillögur um samræmda verkaskiptingu opinberra stofnana við upplýsingaöflun og greiningar á húsnæðismarkaðinum. Upplýsingar þarf að leggja til grundvallar samanburði við önnur lönd og skapa forsendur fyrir áætlunargerð um þörf fyrir byggingu nýrra íbúða á einstaka landsvæðum.“

Mikilvægt er að hið opinbera safni reglulega upplýsingum um húsnæðismarkað svo hagsmunaaðilar og stjórnvöld geti nýtt þær við ákvarðanatöku, bætt áætlanagerðir sínar og aukið þannig skilvirkni á húsnæðismarkaði. Til að stuðla að því er nauðsynlegt að upplýsingarnar séu aðgengilegar og nái athygli sem flestra.

Helstu gallar á núverandi fyrirkomulagi söfnunar og miðlunar upplýsinga um húsnæðismál eru að upplýsingarnar eru ekki aðgengilegar á einum stað og að enginn opinber aðili birtir reglulega greiningu á þróun húsnæðismarkaðar. Lagt er til að stofnanir sem safna og miðla upplýsingum um húsnæðismál sameinist um að miðla þeim á vefsvæðinu Ísland.is. Á vefsvæðinu yrði birt árlega eða oftárleg greining á húsnæðismarkaðnum. Lagt er til að greiningarnar verði unnar af Íbúðalánasjóði í samvinnu við efnahags- og viðskiptaráðuneytið og velferðarráðuneytið. Það er í samræmi við lög um húsnæðismál að Íbúðalánasjóður sé ráðgefandi fyrir stjórnvöld í húsnæðismálum. Til að greiningar Íbúðalánasjóðs og annarra aðila um húsnæðismarkaðinn verði sem bestar er mikilvægt að þeim verði tryggt aðgengi að upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Lagt er til að 24. gr. laga um skráningu og mat fasteigna kveði nánar á um rétt og skyldur Þjóðskrár til að vinna upplýsingar úr fasteigna- og þjóðskrá fyrir utanaðkomandi aðila.

Bæta þarf upplýsingaöflun á tilteknum sviðum og nú þegar eru hafin verkefni á vegum stjórnvalda í því skyni. Mikilvægt er að innleiðing þeirra gangi hratt fyrir sig og að markmið verkefnanna nái fram að ganga. Verkefni eru eftirtalin:

- Skráning á stöðu húsnæðis í byggingu verði bætt með innleiðingu gagnasafns Mannvirkjastofnunar.
- Skipulagsstofnun safni upplýsingum um skipulagsáætlanir (aðal- og deiliskipulög) sveitarfélaga.
- Hagstofa Íslands safni upplýsingum um skuldavanda og skuldsetningu heimila.
- Hagstofa Íslands geri manntal árlega og niðurstöður þess verði sundurgreinanlegar eftir landshlutum og sveitarfélögum.
- Þjóðskrá verði falið að birta vísitölu leiguverðs og aðrar upplýsingar úr leigusamningum.
- Ríkið standi fyrir gerð húsnæðisáætlunar sem fjallar um framboð og eftirspurn eftir húsnæði eftir landshlutum og sveitarfélögum.

Það er mat vinnuhópsins að núverandi umgjörð opinberrar upplýsingaöflunar geti skilað greinargóðum upplýsingum um húsnæðismarkaðinn ef þær breytingar sem stjórnvöld eru byrjuð að vinna að og tillögur vinnuhópsins um miðlun mikilvægra upplýsinga og greininga ná fram að ganga.

1 Inngangur

Vinnuhópur til að efla og samræma öflun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál var skipaður af velferðarráðherra 2. september 2011.

Vinnuhópurinn skipa:

- Sigurður Geirsson, tiln. af Íbúðalánasjóði, formaður
- Björn Ragnar Björnsson, tiln. af Hagstofu Íslands
- Ingibjörg Halldórsdóttir, tiln. af Mannvirkjastofnun
- Margrét Erlendsdóttir, tiln. af velferðarráðuneytinu
- Margrét Sæmundsdóttir, tiln. af efnahags- og viðskiptaráðuneytinu
- Þorsteinn Arnalds, tiln. af Þjóðskrá Íslands

Á fundi vinnuhópsins mættu sem varamenn Hallgrímur Guðmundsson frá efnahags- og viðskiptaráðuneytinu og Ingi Þór Finnsson frá Þjóðskrá Íslands.

Með hópnum störfuðu Sigurður Erlingsson, framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs, Ólafur Már Ólafsson, sérfræðingur hjá Íbúðalánasjóði, Magnús Árni Skúlason, framkvæmdastjóri Reykjavík Economics, og Ásgeir Runólfsson, ráðgjafi hjá Capacent.

Í skipunarbréfi segir: „Hlutverk vinnuhópsins er að hafa samráð við opinberar stofnanir og samtök hagsmunaaðila á húsnæðismarkaði um skilgreiningu á nauðsynlegum gögnum og upplýsingum sem stjórnvöld eiga að afla reglubundið og birta opinberlega. Vinnuhópnum er ætlað að gera tillögur um samræmda verkaskiptingu opinberra stofnana við upplýsingaöflun og greiningar á húsnæðismarkaðinum. Upplýsingar þarf að leggja til grundvallar samanburði við önnur lönd og skapa forsendur fyrir áætlunargerð um þörf fyrir byggingu nýrra íbúða eftir landsvæðum.“

Í skýrslu samráðshóps um húsnæðisstefnu¹ sem kom út í apríl 2011 var lagt til að skipaður yrði vinnuhópur til að fjalla um aðkomu hins opinbera að upplýsingasöfnun og upplýsingamiðlun um húsnæðismál. Í skýrslunni segir:

Samráðshópur um húsnæðisstefnu telur að stórbætt greining á húsnæðismarkaðinum sé forsenda fyrir því að stjórnvöld geti náð árangri með húsnæðisstefnu sinni. Margar opinberar stofnanir safna upplýsingum um húsnæðismarkaðinn. Nauðsynlegt er að samræma og samhæfa upplýsingavinnuna með það að markmiði að gera upplýsingar um stöðu húsnæðismála aðgengilegar öllum. Velferðarráðuneytið feli Íbúðalánasjóði að samræma upplýsingaöflun og standa fyrir greiningu á upplýsingunum og kynna þær á opinberum vettvangi í samstarfi við velferðarráðuneytið. Nauðsynlegt er að bera saman aðstæður á íslenskum húsnæðismarkaði við aðstæður í Evrópu og á Norðurlöndunum og að greiningarvinnan geri ráð fyrir samanburði við önnur lönd.

Upplýsingar eru mikilvægar fyrir stjórnvöld til að þau geti náð þeim markmiðum sem sett eru fram í húsnæðisstefnu á sem hagkvæmasta hátt. Upplýsingarnar eru auk þess mikilvægar fyrir alla aðila sem eru á húsnæðismarkaði, hvort sem það eru húsnæðis kaupendur eða -seljendur, leigjendur, leigusalar, húsnæðisfélög, verktakar, skipulagsyfirvöld eða lánastofnanir.

Áður en vinnuhópurinn var skipaður stóðu velferðarráðuneytið og Íbúðalánasjóður fyrir undirbúningsfundum fyrir starf vinnuhópsins. Á þá fundi mættu fulltrúar frá Hagstofu Íslands,

¹ http://www.velferðarraduneyti.is/media/frettir2011/19042011_Skyrsla_samradshops_um_husnaedisstefnu.pdf

Þjóðskrá Íslands, Mannvirkjastofnun, Skipulagsstofnun, Seðlabanka Íslands, stýrihópi um velferðarvakt, efnahags- og viðskiptaráðuneytinu og Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Á milli funda vinnuhópsins höfðu fulltrúar hópsins samráð við hagsmunaaðila á húsnæðismarkaði. Haft var samband við fulltrúa frá Alþýðusambandi Íslands, Bandalagi starfsmanna ríkis og bæja, Bandalagi háskólamanna, Samtökum iðnaðarins, Samtökum fjármálafyrirtækja, Orkuspárnefnd, Skipulagsstofnun, Byggðastofnun, Ríkisskattstjóra og Félagi fasteignasala.

Staður og dagsetning

Sigurður Geirsson, formaður

Björn Ragnar Björnsson

Ingibjörg Halldórsdóttir

Margrét Erlendsdóttir

Margrét Sæmundsdóttir

Þorsteinn Arnalds

2 Mikilvægar upplýsingar

Í þessum kafla er yfirlit yfir upplýsingar sem eru mikilvægar fyrir ólíka hagsmunaaðila á húsnæðismarkaði. Upplýsingarnar nýtast þessum aðilum við ákvarðanatöku, til að bæta áætlanagerð og auka skilvirkni. Stjórnvöld þurfa að safna þessum upplýsingum og hafa þær aðgengilegar fyrir almenning. Upptalning á tímaröðum sem rætt er um í kaflanum er í viðauka A, en þar eru sérstaklega dregnar fram þær upplýsingar sem ekki er safnað í dag.

2.1 Heimili

Til þess að einstaklingar og fjölskyldur geti tekið vel upplýsta ákvörðun um hvar og hvernig skuli búa, er þeim nauðsynlegt að hafa greiðan aðgang að upplýsingum um íbúðaverð, leiguverð, kostnað við nýbyggingar og framboð af byggingarlóðum. Fólk þarf að geta séð hver þróun íbúða- og leiguverðs er eftir landshlutum, bæjum og hverfum sem er hægt að sundurgreina eftir tegundum húsnæðis (fjölbýlishús, raðhús, parhús, einbýlishús o.s.frv.), stærð húsnæðis og herbergjafjölda. Eins er mikilvægt að fólk eigi greiðan aðgang að upplýsingum um hvaða opinber húsnæðisstuðningur stendur því til boða.

2.2 Stjórnvöld og stofnanir

Stjórnvöld og stofnanir sem koma að húsnæðismálum þurfa heildstætt yfirlit yfir húsnæðismál og þekkingu á þróun þeirra á hverjum tíma. Húsnæðismarkaður hefur mikil áhrif á efnahagslífið og því þurfa þessir aðilar að fylgjast vel með öllum breytingum á honum svo hægt sé að meta hvort grípa þurfi til aðgerða og hvaða áhrif þær kunni að hafa á efnahagslífið. Eins hafa mennta- og rannsóknastofnanir ríka þörf fyrir upplýsingar um alla þætti húsnæðismarkaðarins í tengslum við gerð rannsóknarverkefna.

Þörf er á að fylgjast vel með umfangi opinbers húsnæðisstuðnings og hverjir njóti hans. Í þessu sambandi þurfa stjórnvöld að hafa gott yfirlit yfir skulda- og eignastöðu heimila. Fylgjast þarf með fjölda húsnæðislána, lengd þeirra, vaxtakjörum þeirra og hvort lánin séu verðtryggð, óverðtryggð, blönduð eða lán í erlendri mynt. Eins þarf að fylgjast með vanskilum og getu einstaklinga og fjölskyldna til að standa við skuldbindingar sínar.

Til að gerð þjóðhagsspár verði nákvæmari þarf ítarlegar upplýsingar um fjárhagsstöðu heimilanna, þ.e. skuldastöðu, greiðslubyrði, afborganir og vanskil. Enn fremur væri gagnlegt að fá ítarlegri tölur um uppbyggingu á nýju húsnæði til að fá nákvæmara mat á íbúðafjárfestingu. Sömu tölur, svæðisgreindar, gagnast stjórnvöldum til að fylgjast með uppbyggingu í einstökum landshlutum og sveitarfélögum. Þær tölur ásamt upplýsingum um aldurssamsetningu, fólksfjölgun og fólksflutninga gera þeim kleift að minnka líkur á offramboði eða skorti á íbúðum á ákveðnum svæðum og tryggja að íbúðauppbygging sé fjölbreytt og henti landsmönnum.

Stjórnvöld þurfa einnig að hafa yfirlit yfir fjölda íbúða í eigu opinberra aðila, félagasamtaka, leigufélaga og einkaaðila.

2.3 Atvinnulífið og fasteignafélög

Fasteignafélög og aðilar sem koma að byggingu húsnæðis þurfa aðgengilegar upplýsingar um þróun húsnæðismarkaðarins sem auðvelda þeim mat á því hvar helst verði þörf fyrir nýtt húsnæði í framtíðinni og hvernig húsnæði sé hagstæðast að byggja. Þá er brýnt að þeir geti fylgst með byggingarkostnaði og verði á lóðum.

2.4 Fjármálastofnanir

Allar framantaldar upplýsingar nýtast fjármálastofnunum til að meta lánsfjárför vegna húsnæðis og meta útlánaáættu sína.

3 Upplýsingaöflun á Íslandi

Á Íslandi eru margar opinberar stofnanir og samtök sem vegna eðlis starfsemi sinnar safna gögnum um húsnæðismál og fjármál heimilanna. Sum þessara gagna eru birt en önnur ekki. Hluta gagnanna er ekki hægt að birta vegna persónuverndarsjónarmiða. Í viðauka B er fjallað um þær tímaráðir sem einstaka aðilar safna um húsnæðismarkaðinn. Helstu stofnanir og samtök sem safna upplýsingum um húsnæðismarkaðinn eru:

- | | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| ■ Hagstofa Íslands | ■ Jöfnunarsjóður sveitarfélaga |
| ■ Þjóðskrá Íslands | ■ Sveitarfélög |
| ■ Skipulagsstofnun | ■ Samband íslenskra sveitarfélaga |
| ■ Mannvirkjastofnun | ■ Ríkisskattstjóri |
| ■ Íbúðalánasjóður | ■ Fjármálaeftirlitið |
| ■ Seðlabanki Íslands | ■ Samtök iðnaðarins |
| ■ Varasjóður húsnæðismála | ■ Félag fasteignasala |

Engin ein opinber stofnun fer með það hlutverk að afla gagna og birta reglulega niðurstöður um stöðu og þróun á húsnæðismarkaði. Margar stofnanir safna ýmsum upplýsingum um húsnæðismarkaðinn en það skortir á að upplýsingarnar séu samtengdar og heildstæð mynd gefin af stöðu húsnæðismála. Í þessum kafla er umfjöllun um upplýsingaöflun opinberra stofnana um húsnæðismál.

Þjóðskrá Íslands og Hagstofa Íslands eru þær stofnanir sem eru hvað stórtækastar á sviði upplýsingasöfnunar um húsnæðismál og mynda góðan grunn fyrir greiningar á íslenskum húsnæðismarkaði. Aðgengi að upplýsingunum hjá þeim gæti þó verið betra og notendavænna.

3.1 Þjóðskrá Íslands

Þjóðskrá, sem er skráarhaldari fasteignaskrár, er með stóran gagnagrunn um íbúðarhúsnæði á Íslandi og kaupsamninga sem eru gerðir um íbúðarhúsnæði. Þær upplýsingar nýtir hún til þess að gera fasteignamat á öllum íbúðum á landinu með aðhvarfsgreiningu. Þannig tekur fasteignamatið mið af kaupsamningum síðustu ára. Á heimasíðu Þjóðskrár eru vikulega birtar upplýsingar um veltu á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu og landsbyggðinni og fjölda kaupsamninga.

Upplýsingar um fullbúið húsnæði eru aðgengilegar hjá Þjóðskrá. Til að fá ítarlegar upplýsingar um stærð og gerð íbúðarhúsnæðis í einstökum sveitarfélögum eða landshlutum þarf að óska eftir sérvinnslu úr gagnagrunnum Þjóðskrár. Þjóðskrá hefur ekki nema að takmörkuðu leyti gögn um húsnæði í smíðum. Auk þessa fær Þjóðskrá afrit af öllum þinglýstum leigusamningum. Hingað til hefur Þjóðskrá ekki unnið og birt aðrar upplýsingar um leigusamninga en fjölda þeirra hverju sinni. Nú er verið að skrá nánari upplýsingar úr þessum samningum í samvinnu við Íbúðalánasjóð og má vænta þess að ítarlegri upplýsingar um leigumarkaðinn verði birtar fyrri hluta ársins 2012.

Upplýsingaöflun Þjóðskrár Íslands um fasteignir byggir á lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001². Í 1. og 2. gr. laganna segir:

1. gr. Þjóðskrá Íslands fer með yfirstjórn fasteignaskráningar samkvæmt lögum þessum og rekstur gagna- og upplýsingakerfis er nefnist fasteignaskrá á tölvutæku formi.

² <http://www.althingi.is/lagas/nuna/2001006.html>

Í fasteignaskrá skal skrá allar fasteignir í landinu. Kjarni fasteignaskrár eru upplýsingar um lönd og lóðir og hnitsett afmörkun þeirra, mannvirki við þau skeytt og réttindi þeim viðkomandi. Fasteignaskrá er grundvöllur þinglýsingabókar fasteigna, mats fasteigna og húsaskrár Þjóðskrár og þannig úr garði gerð að hún nýtist sem stoðgagn í landupplýsingakerfum. Saga breytinga á skráningu fasteignar skal varðveitt í fasteignaskrá.

2. gr. Hverja fasteign skal meta til verðs eftir því sem næst verður komist á hverjum tíma og nánar er kveðið á um í lögum þessum.

Í 23. og 25. gr. laganna er fjallað um upplýsingavinnslu úr fasteignaskrá:

23. gr. Þjóðskrá Íslands ber að safna gögnum eftir föngum og vinna úr þeim yfirlitsupplýsingar um gangverð fasteigna við kaup og sölu og breytingar á því. Eftir því sem við verður komið skulu niðurstöður þessara rannsókna birtar almenningi jafnóðum.

24. gr. Þjóðskrá Íslands er heimilt að vinna úr og láta í té upplýsingar úr fasteignaskrá gegn gjaldi sem rennur til stofnunarinnar samkvæmt gjaldskrá sem ráðherra staðfestir, sbr. 2. mgr. 9. gr. ...

Lögin kveða á um að Þjóðskrá birti fasteignamat og yfirlitsupplýsingar um kaupverð fasteigna eins og stofnunin gerir. Í lögum er ekki kveðið á um að stofnunin skuli birta aðrar upplýsingar, til dæmis um leiguverð. Stofnuninni er ekki skylt að vinna upplýsingar fyrir utanaðkomandi aðila úr fasteignaskránni. Lögin veita henni heimild til að gera það gegn gjaldi en engar frekari reglur gilda um samskipti stofnunarinnar við aðila sem óska eftir upplýsingum úr fasteignaskrá.

3.2 Hagstofa Íslands

Hagstofan safnar fjölbreyttum upplýsingum tengdum húsnæðismálum og birtir á mismunandi stöðum á vefsetri sínu. Í lífshagkerfinu Hagstofunnar er aflað upplýsinga um íbúðarhúsnæði einstaklinga og heimila. Greint er milli eigin húsnæðis, leiguhúsnæðis, skuldastöðu, leiguverðs, ástand húsnæðis og tekna. Niðurstöður úr lífshagkerfinu³ eru birtar einu sinni á ári og veita þær meðal annars upplýsingar um stærð leigumarkaðarins og fjárhagsstöðu heimila eftir tekjuhópum. Hagstofan birtir upplýsingar um húsnæðiskostnað í árlegri rannsókn sinni á útgjöldum heimilanna, sem mynda grunn að vísitölu neysliverðs. Einnig birtir hún árlega tölur um íbúðir í byggingu í byrjun hvers árs, hvað var lokið við byggingu margra íbúða og hve margar íbúðir var byrjað að byggja á liðnu ári. Þessar tölur eru flokkaðar eftir höfuðborgarsvæði og landinu öllu.

Eins og staðan er nú er vandkvæðum bundið að fá upplýsingar um hvaða einstaklingar mynda fjölskyldur sem búa í fjölbýlishúsum. Eins er erfitt að fá upplýsingar um hvaða félagslegu þættir einkenna ákveðna landshluta/sveitarfélög/hverfi. Þessar upplýsingar eru hins vegar mikilvægar svo hægt sé að fylgjast með fjölbreytileika íbúa og skoða húsnæðiskost ólíkra samfélagshópa. Hagstofan vinnur nú að gerð manntals vegna skuldbindinga Íslendinga gagnvart EES-samningnum. Manntalið mun gefa upplýsingar um íbúafjölda, lýðfræðilega samsetningu hans og veita mikilvægar upplýsingar til þess að greina betur menntun, stöðu fólks á vinnumarkaði, húsnæðismál og margt fleira. Þegar manntalið verður tilbúið fást nákvæmari tölur en áður um fjölda heimila á landinu og samsetningu fjölskyldna. Hægt verður að skoða niðurstöðurnar betur eftir landfræðilegri skiptingu. Manntalið á að vera tilbúið fyrir árið 2014 og er fjármagnað með IPA styrk frá Evrópusambandinu, framlagi Hagstofunnar af ónýttum afgangsheimildum frá fyrri árum og beinu framlagi úr ríkissjóði. Söfnun upplýsinga fer fram rafrænt í gegnum ólíka gagnagrunna

³ <http://www.hagstofa.is/pages/1489>

sem opinberir aðilar búa yfir. Upplýsingarnar verða tengdar saman svo úr verður heildstætt skráartengt manntal.

Í 1. gr. laga um Hagstofu Íslands og opinbera hagskýrslugerð, nr. 163/2007,⁴ er fjallað um hlutverk stofnunarinnar: „Hagstofa Íslands er sjálfstæð stofnun sem heyrir undir ráðherra og vinnur að opinberri hagskýrslugerð samkvæmt lögum þessum. Hún er miðstöð opinberrar hagskýrslugerðar í landinu og hefur forustu um tilhögun, samræmingu og framkvæmd hennar svo og um samskipti við alþjóðastofnanir um hagskýrslu- og tölfræðimál.“ Samkvæmt sömu lögum hefur Hagstofan víðtækar heimildir til upplýsingaöflunar. Í 5. gr. laganna segir:

Hagstofunni er heimilt að krefja stjórnvöld, stofnanir, fyrirtæki og einstaklinga í atvinnurekstri um gögn og upplýsingar sem hún þarfnast til hagskýrslugerðar sinnar samkvæmt lögum þessum og er þeim skylt að veita henni upplýsingarnar á því formi sem hún óskar eftir eða um semst og innan þeirra tímamarka sem hún ákveður. Hagstofan skal jafnan upplýsa í hvaða tilgangi gagna er aflað, hvernig úrvinnsla verði háttáð, gögn varðveitt og niðurstöður birtar.

3.3 Lög um húsnæðismál

Tilgangur laga um húsnæðismál, nr. 44/1998,⁵ er „að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum“. Í lögnum segir að ráðherra fari með yfirstjórn húsnæðismála og að íbúðalánasjóður skuli vera sjálfstæð stofnun sem heyrir stjórnarfarslega undir ráðherra. Í 4. gr. laganna segir: „Skal sjóðurinn vera ráðgefandi fyrir ráðherra og önnur stjórnvöld í húsnæðismálum og fara með þau verkefni sem getið er í lögum þessum og ráðherra felur honum með reglugerð.“

Í 9. tölul. 9. gr. laganna segir að verkefni íbúðalánasjóðs sé: „Að fylgjast með íbúðapörf í landinu og áætlanagerð sveitarfélaga um þörf á íbúðarhúsnæði.“ Á undanförunum árum hefur íbúðalánasjóður ekki gert formlegar greiningar á stöðu húsnæðismarkaðar og skilað til ráðherra húsnæðismála þrátt fyrir að kveðið sé á um það í lögum og að hann eigi að vera ráðgefandi fyrir stjórnvöld í húsnæðismálum. Íbúðalánasjóður vinnur nú að því að bæta og fjölga rannsóknum sínum á húsnæðismarkaðnum.

3.4 Skipulagsstofnun og Mannvirkjastofnun

Haustið 2010 samþykkti Alþingi tvenn lög sem fela í sér aukna upplýsingaöflun á sviði skipulags- og mannvirkjamála. Annars vegar ný skipulagslög, nr. 123/2010,⁶ þar sem Skipulagsstofnun er falið það hlutverk „að sjá um að upplýsingar um áætlanir um landnotkun á landsvísi séu fyrir hendi“ og hins vegar ný lög um mannvirki, nr. 160/2010,⁷ sem kveða á um að Mannvirkjastofnun starfræki gagnasafn fyrir upplýsingar um mannvirki og mannvirkjagerð um land allt. Skipulagsstofnun áformar nú að taka saman upplýsingar úr aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaga um áætlaða uppbyggingu á íbúðarhúsnæði. Gagnasafn Mannvirkjastofnunar er í undirbúningi en innleiðing þess mun taka einhvern tíma. Áformað er að safna upplýsingum sem verða til í tengslum við útgáfu byggingarleyfis og við byggingareftirlit. Þannig verða til upplýsingar um áformaðar byggingarframkvæmdir og stöðu þeirra á hverjum tíma, sundurgreinanlegar meðal annars eftir svæðum og tegund mannvirkis. Gert er ráð fyrir að byggingarfulltrúar, Mannvirkjastofnun og aðrir eftirlitsaðilar muni skrá þessar upplýsingar jafnóðum eftir því sem byggingarframkvæmdum vindur fram. Gagnasafn Mannvirkjastofnunar á samkvæmt lögum um mannvirki að vera innan gagna- og

⁴ <http://www.althingi.is/lagas/nuna/2007163.html>

⁵ <http://www.althingi.is/lagas/nuna/1998044.html>

⁶ <http://www.althingi.is/lagas/nuna/2010123.html>

⁷ <http://www.althingi.is/lagas/nuna/2010160.html>

upplýsingakerfis fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands eða samtengjanlegt því. Samtök iðnaðarins og einkaaðilar hafa gert úttektir á hver sé uppbyggingin á nýju íbúðarhúsnæði í ákveðnum sveitarfélögum. Þörfin fyrir slíkar greiningar mundi minnka ef markmið gagnasafns Mannvirkjastofnunar nást.

Til að bregðast við skorti á heildstæðu yfirliti um uppbyggingu á húsnæði á landinu hefur velferðarráðherra skipað vinnuhóp um gerð húsnæðisáætlunar. Samráðshópur um húsnæðisstefnu sem skilaði skýrslu⁸ til velferðarráðherra í apríl 2011 lagði til að stjórnvöld gerðu húsnæðisáætlun. Forsenda góðrar húsnæðisáætlunar er gott aðgengi að upplýsingum um hvernig húsnæði er til, hver sé þörfin fyrir húsnæði, hversu mikið af húsnæði sé í byggingu í dag og hver sé fyrirhuguð uppbygging í einstökum sveitarfélögum og landshlutunum. Til að hægt sé að byggja húsnæðisáætlun á vönduðum upplýsingum er mikilvægt að fyrrgreind gagnaöflun á vegum Skipulagsstofnunar og Mannvirkjastofnunar verði bæði vönduð og að veruleika.

3.5 Eignir og skuldir heimilanna

Upplýsingar um eigna- og skuldastöðu íslenskra heimila þurfa að vera aðgengilegri og betri en nú er. Þessar upplýsingar eru mikilvægar fyrir stjórnvöld til þess að sjá hvaða áhrif stjórnvaldaáðgerðir hafa á heimili landsins og til að vitað sé hver staða þeirra er á hverjum tíma. Upplýsingarnar þurfa að vera greinanlegar eftir tekjuhópum, fjölskyldugerð og svæðum. Nauðsynlegt er að fylgjast með þeim sem eru mest skuldsettir og eiga erfiðast með að ná endum saman til að hægt sé að ná markmiðum um húsnæðisöryggi. Alþingi samþykkti á haustþingi 2011 tillögur ríkisstjórnarinnar um að Hagstofa Íslands fengi fjárveitingu í fjárlögum fyrir árið 2012 til að hefja söfnun upplýsinga um fjárhagsstöðu heimila og fyrirtækja. Hlutverk Hagstofunnar verður tvíþætt:

- Að vinna reglulega nýja tölfræði um fjárhagsstöðu heimila og fyrirtækja og birta ársfjórðungslega á heimasíðu sinni. Birtar verði tölur um stöðu og þróun skulda og eigna, greiðslubyrði og greiðsluvanda fyrir heimilin eftir fjölskyldugerð, tekjum og eignum.
- Að tryggja að ítarlegar upplýsingar liggi reglubundið fyrir um útlán, þar á meðal veð, vexti, afskriftir, líftíma lána o.s.frv. og innlán, þar á meðal hlutabréf. Þessar upplýsingar eru nauðsynlegar stjórnvöldum við stefnumótun og mat á árangri áðgerða sem settar eru fram á hverjum tíma, Seðlabanka Íslands við stjórn peningamála og mat á fjármálastöðugleika og rannsóknaraðilum til rannsókna.

Hagstofa Íslands áætlað að hefja gagnasöfnun um fjárhagsstöðu heimila í upphafi árs 2012 og verður lögð áhersla á að fá gögn fyrir árið 2011 samhliða gögnum fyrir 2012. Í árslok 2012 er áætlað að birta upplýsingar er ná til fyrstu þriggja ársfjórðunga ársins og markar það upphaf reglulegra birtinga. Stefnt er að birtingu á ársfjórðungsniðurstöðum ríflega tveimur mánuðum eftir lok hvers ársfjórðungs sem er sambærilegt við niðurstöður ársfjórðungslegra þjóðhagsreikninga. Verði niðurstöður tilbúnar fyrr mun Hagstofa Íslands flýta birtingu þeirra.

3.6 Leiguhúsnæði

Litlar upplýsingar eru til um leiguhúsnæði á Íslandi í dag. Þær er helst að finna hjá sveitarfélögum (vegna félagslegra leiguíbúða, fjárhagsstuðnings og útgreiðslu húsaleigubóta), Jöfnunarsjóði vegna útgreiðslu húsaleigubóta og í lífskjarakönnun Hagstofunnar. Ekki nærri allir leigjendur fá húsaleigubætur og þess vegna gefa þær upplýsingar takmarkaða mynd af leigumarkaðnum. Upplýsingar um stærð leigumarkaðarins koma fram í könnunum sem Íbúðalánasjóður hefur látið gera, í lífskjarakönnun Hagstofunnar og árlegri rannsókn Hagstofunnar á útgjöldum heimilanna. Mikilvægt er að afla betri

⁸ http://www.velferdarraduneyti.is/media/frettir2011/19042011_Skyrsla_samradshops_um_husnaedisstefnu.pdf

upplýsinga um leigumarkaðinn. Þær er meðal annars hægt að fá með því að vinna upplýsingar úr þinglýstum leigusamningum og með ítarlegri skoðanakönnunum. Íbúðalánasjóður hefur gert samning við Þjóðskrá Íslands um að hefja skráningu á þeim upplýsingum sem koma fram á þinglýstum leigusamningum eins og nánar kemur fram í umfjöllun um Þjóðskrá Íslands hér að framan. Vinna við þetta verkefni er þegar hafin og stefnt er að því að helstu upplýsingar verði framvegis gerðar opinberar. Íbúðalánasjóður fyrirhugar að gera þá kröfu til leigusala sem hann veitir lán að þeir þinglýsi leigusamningum sínum. Með þessu móti ætti opinberum leigusamningum að fjölga og þar með fást betri upplýsingar um leigumarkaðinn í gögnum Þjóðskrár.

3.7 Félagsvísar velferðarvaktarinnar

Í dag er verið að ljúka við gerð félagsvísa. Megintilgangur félagsvísa er að birta á einum stað safn tölulegra upplýsinga til að auðvelda stjórnvöldum og almenningi að fylgjast með þróun og breytingum í samfélaginu. Með vísunum er lögð áhersla á að birta tölulegar upplýsingar sem geta varpað ljósi á aðstæður tiltekinna hópa í samfélaginu og þætti sem geta haft áhrif á stöðu þeirra. Má þar nefna mismunandi áhrif opinberra aðgerða og þjóðfélagsbreytinga á kynin, ólíka aldurs- og þjóðfélagshópa og þá sem standa höllum fæti. Ætlunin er að vísarnir verði uppfærðir reglulega, en birtingartíðni þeirra er mismunandi, sumir birtast árlega, aðrir oftast eftir uppruna þeirra og eðli. Að baki vísunum liggur gagnasafn sem er vel skilgreint hvað varðar uppruna gagna, aðgengi að gögnum og kerfislegar breytingar sem skýra sveiflur í gögnum þegar það á við.

Félagsvísunum er nú skipt í fimm flokka (lýðfræði, jöfnun, sjálfbærni, heilsu og samheldni) og snerta nokkrir þeirra húsnæðismál og tekjur heimila. Þar er um að ræða annars vegar vísa sem veita meðal annars upplýsingar um skuldastöðu, greiðsluþyrði og fjárhagsvanda heimila eftir fjölskyldugerð. Hins vegar vísa sem veita meðal annars upplýsingar um fjölda heimila í leiguhúsnæði og eftir lágtekjuhópum og hversu margir framfleyta sér að fullu eða að hluta á lífeyrisgreiðslum, atvinnuleysisbótum og fjárhagsaðstoð sveitarfélags⁹.

3.8 Seðlabanki Íslands

Seðlabankinn fjallar um húsnæðismarkaðinn í útgáfum sínum. Stjórnvöld skylda hann ekki til að fjalla um húsnæðismarkaðinn heldur er það á valdi hans hversu umfangsmiklar greiningar eru gerðar og hversu tíðar þær eru. Í 30. gr. laga um Seðlabanka Íslands segir: „Seðlabanki Íslands gerir skýrslur og áætlanir um peningamál, greiðsluþyrði, gengis- og gjaldeyrismál og annað sem hlutverk og stefnu bankans varðar. Seðlabankinn skal eigi sjaldnar en ársfjórðungslega gera opinberlega grein fyrir stefnu sinni í peningamálum og fyrir þróun peningamála, gengis- og gjaldeyrismála og aðgerðum sínum á þeim sviðum. Þá skal Seðlabankinn gefa út ársskýrslu þar sem hann gerir ítarlega grein fyrir starfsemi sinni.“ Til að geta gert áætlanir um peningamál þarf bankinn að fylgjast vel með þróun á húsnæðismarkaði, meðal annars vegna þess hversu þungt húsnæðisverð vegur við útreikninga á verðbólgu.

3.9 Félag fasteignasala

Félag fasteignasala á og rekur fasteignaleitarvefinn fasteignir.is en vefurinn var opnaður í ágúst 2008. Á tiltölulega stuttum tíma hefur vefurinn vaxið mikið og er nú stærsti fasteignaleitarvefur landsins. Allar fasteignasölur á landinu auglýsa eignir sínar á fasteignir.is sem þýðir að allar fasteignir til sölu á Íslandi eru skráðar á vefinn.

Vefurinn hefur nýlega tekið ýmsum breytingum sem auðvelda aðgang að ýmsum gagnlegum og mikilvægum upplýsingum um fasteignamarkaðinn úr gagnagrunnum hans. Þær

⁹ http://www.velferdarraduneyti.is/media/ritogskyrslur2011/Afangaskyrsla_velferðarvaktar_jun2011.pdf

upplýsingar sem unnt er að vinna myndu koma að gagni við kortlagningu á fasteignamarkaðnum og gerð spáa um þróun hans. Upplýsingar sem hægt væri að vinna úr gagnagrunninum eru til dæmis: Fjöldi og gerð fasteigna á sölu, meðalsölutími eigna, mismunur á ásettu verði og verði samkvæmt kaupsamningi, verðþróun íbúðar á meðan hún er til sölu, verð á fermetra eftir tegund og gerð húsnæðis, upplýsingar um framboð af húsnæði til sölu eftir byggingarári fasteignar og upplýsingar um veðsetningarhlutfall íbúða á sölu.

Vinnuhópur skipaður fulltrúum frá Þjóðskrá Íslands og Félagi fasteignasala er nú að störfum þar sem fjallað er um mögulegt samstarf á milli þessara tveggja aðila um að Þjóðskrá fái í hendur hrá gögn úr grunnum fasteignaleitarvefsins og vinni úr þeim gagnlegar upplýsingar og tölfræði.

4 Samanburður við erlenda upplýsingasöfnun

Í viðauka C er fjallað um hvernig upplýsingamálum um húsnæðismarkað er háttað hjá öðrum Norðurlandþjóðum, í völdum Evrópulöndum og í Bandaríkjunum og af þeim samanburði má vera ljóst að margt má betur fara hér á landi. Vandamálin á Íslandi felast einkum í því að upplýsingarnar eru dreifðar og aðgengi að þeim því torvelt og að enginn opinber aðili gerir reglulegar greiningar á húsnæðismarkaðnum.

Algengt er að aðilar og stofnanir hér á landi skili einungis tölulegum staðreyndum um húsnæðismarkaðinn en greini ekki hvað þær þýða fyrir hann. Slík vinnubrögð, þ.e. að greina þýðingu tölulegra staðreynda fyrir húsnæðismarkaðinn, hafa aftur á móti margar stofnanir í þeim löndum sem voru til samanburðar tamið sér. Ljóst má vera að það er öllum í hag að hafa góða yfirsýn yfir þróun húsnæðismarkaðarins enda er húsnæði stærsti einstaki útgjaldaliður hvernar fjölskyldu og hornsteinn velferðar líkt og segir í skýrslu samráðshóps um húsnæðisstefnu sem gefin var út í apríl 2011.

Háskólar eru oft og tíðum öflugir í rannsóknum sínum á hinum ýmsu málefnum og má sem dæmi nefna húsnæðisrannsóknardeild Cambridge-háskóla í Bretlandi, „Cambridge Centre for Housing and Planning Research“, sem gefur reglulega út skýrslur um breska húsnæðismarkaðinn. Í viðauka D er yfirlit yfir þær upplýsingar sem rannsóknadeildin safnar og fylgist með og uppruna gagnanna gerð skil.

Þótt margt megi betur fara í öflun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál á Íslandi stendur ýmislegt til bóta eins og nánar er sagt frá í næsta kafla.

Samanburður á upplýsingum um húsnæðismál milli landa er nauðsynlegur. Mikilvægt er að upplýsingaöflun á Íslandi sé í samræmi við erlenda upplýsingaöflun þar sem því verður við komið. Lífskjararannsókn Hagstofunnar er unnin í samstarfi við Hagstofu Evrópusambandsins (Eurostat). Rannsóknin er gerð á sama hátt í öllum löndum Evrópska efnahagssvæðisins og þannig er samanburður gerður auðveldur. Í rannsókninni er fjallað um afkomu heimila og húsnæðisaðstöðu. Lífskjör eru skoðuð eftir mörgum bakgrunnsbreytum og samspil heimila, vinnumarkaða og lífeyriskerfa er kortlagt.

5 Niðurstöður

Mikilvægt er að hið opinbera safni reglulega upplýsingum um húsnæðismarkaðinn svo hagsmunaaðilar og stjórnvöld geti nýtt þær við ákvarðanatöku, bætt áætlanagerðir sínar og aukið þannig skilvirkni á húsnæðismarkaði. Til að stuðla að því er nauðsynlegt að upplýsingarnar séu aðgengilegar og nái athygli sem flestra.

Helstu gallar á núverandi fyrirkomulagi söfnunar og miðlunar upplýsinga um húsnæðismál eru að upplýsingarnar eru ekki aðgengilegar á einum stað og að enginn opinber aðili birtir reglulega greiningu á þróun húsnæðismarkaðar. Lagt er til að stofnanir sem safna og miðla upplýsingum um húsnæðismál sameinist um að miðla þeim á vefsvæðinu Ísland.is. Á vefsvæðinu yrði birt árlega eða oftár ítarleg greining á húsnæðismarkaðnum. Lagt er til að greiningarnar verði unnar af Íbúðalánasjóði í samvinnu við efnahags- og viðskiptaráðuneytið og velferðarráðuneytið. Það er í samræmi við lög um húsnæðismál að Íbúðalánasjóður sé ráðgefandi fyrir stjórnvöld í húsnæðismálum. Til að greiningar Íbúðalánasjóðs og annarra aðila um húsnæðismarkaðinn verði sem bestar er mikilvægt að tryggt verði aðgengi að upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Lagt er til að 24. gr. laga um skráningu og mat fasteigna kveði nánar á um rétt og skyldur Þjóðskrár til að vinna upplýsingar úr fasteigna- og þjóðskrá fyrir utanaðkomandi aðila.

Bæta þarf upplýsingaöflun á tilteknum sviðum og nú þegar eru hafin verkefni á vegum stjórnvalda til að bæta þar úr. Mikilvægt er að innleiðing þeirra gangi hratt fyrir sig og að markmið verkefnanna nái fram að ganga. Hér er yfirlit yfir verkefnin og markmið sem er mikilvægt að ná við gerð þeirra:

- Skráning á stöðu húsnæðis í byggingu verði bætt með innleiðingu gagnasafns Mannvirkjastofnunar.
- Skipulagsstofnun safni upplýsingum um skipulagsáætlanir (aðal- og deiliskipulög) sveitarfélaga.
- Hagstofa Íslands safni upplýsingum um skuldavanda og skuldsetningu heimila.
- Hagstofa Íslands geri manntal árlega og niðurstöður þess verði sundurgreinanlegar eftir landshlutum og sveitarfélögum.
- Þjóðskrá verði falið að birta vísitölu leiguverðs og aðrar upplýsingar úr leigusamningum.
- Ríkið standi fyrir gerð húsnæðisáætlunar sem fjallar um framboð og eftirspurn eftir húsnæði eftir landshlutum og sveitarfélögum.

Það er mat vinnuhópsins að núverandi umgjörð opinberrar upplýsingaöflunar geti skilað góðum upplýsingum um húsnæðismarkaðinn ef þær breytingar sem stjórnvöld eru byrjuð að vinna að og tillögur vinnuhópsins um miðlun mikilvægra upplýsinga og greininga ná fram að ganga.

Hér á eftir fer ítarlegri umfjöllun um tillögur vinnuhópsins. Tillögurnar snúa annars vegar að aukinni upplýsingaöflun og hins vegar að betri miðlun upplýsinga. Í tillögunum er fjallað um hvaða markmið þurfa að nást með þeirri vinnu sem stjórnvöld hafa nú þegar hafið og snúa að aukinni upplýsingaöflun.

5.1 Tillögur að aukinni upplýsingaöflun

5.1.1 Skráning á stöðu húsnæðis í byggingu verði bætt með innleiðingu gagnasafns Mannvirkjastofnunar

Tryggja þarf samræmda og miðlæga skráningu byggingarfulltrúa sveitarfélaga á upplýsingum um byggingarleyfi og byggingareftirlit í gagnasafn Mannvirkjastofnunar og tengja það gagna- og upplýsingakerfi fasteignaskrár Þjóðskrár. Þannig verður hægt að fá yfirlit yfir

mannvirkjagerð sem áformuð er í sveitarfélaginu og stöðu þeirra byggingarframkvæmda sem þegar eru hafnar, sundurgreinda meðal annars eftir staðsetningu, tegund mannvirkis, stærð og leyfilegu byggingarmagni. Upplýsingarnar þurfa að mynda tímaraðir sem eru aðgengilegar eftir landsvæðum og sveitarfélögum. Slíkar upplýsingar eru mikilvægar fyrir sveitarfélög, byggingaverktaka, húsnæðis kaupendur, fjármálafyrirtæki og stjórnvöld við gerð húsnæðisáætlunar.

Mannvirkjastofnun hefur hafið vinnu við gerð gagnasafnsins. Tryggja þarf að nægt fjármagn verði sett í gerð og rekstur gagnasafnsins. Einnig þarf að tryggja að upplýsingar í gagnagrunnum sveitarfélaga séu réttar og skráning þeirra samræmd. Yta má undir þetta með því að úthluta styrkjum til sveitarfélaga sem eru tilbúin að ráðast í tímabundið átak.

5.1.2 Söfnun upplýsinga um skipulagsáætlanir (aðal- og deiliskipulög) sveitarfélaga

Mikilvægt er að Skipulagsstofnun og stjórnvöld hafi yfirsýn yfir uppbyggingu íbúða í einstökum sveitarfélögum og landshlutum (tengist gagnasafni Mannvirkjastofnunnar og tengingu þess við fasteignaskrá). Eins er mikilvægt að Skipulagsstofnun horfi fram í tímann og hafi yfirlit yfir væntanlega uppbyggingu og þörf fyrir mismunandi gerðir íbúða.

Með vísan til kafla um mikilvægi þess að Mannvirkjastofnun geti miðlað nákvæmum upplýsingum um húsbýggingar er lagt til að sveitarfélögin tímasetji uppbyggingu sína á húsnæði, en sums staðar er það gert í svæðisskipulagi.

5.1.3 Hagstofa Íslands safni upplýsingum um skuldavanda og skuldsetningu heimila

Það er fagnaðarefni að tillögur efnahags- og viðskiptaráðherra um gagnagrunn um skulda- og eignastöðu heimila hafi náð fram að ganga. Vinnuhópurinn leggur áherslu á að upplýsingarnar sem Hagstofan mun birta verði sem fjölbreyttastar. Fylgjast þarf með fjölda húsnæðislána, lengd þeirra, vaxtakjörum þeirra og hvort þau séu verðtryggð, óverðtryggð, blönduð eða í erlendri mynt. Nánar er fjallað um tillögur ríkisstjórnarinnar í kafla 3.5. Þá er afar brýnt að þessi grunnur verði sem fyrst tilbúinn og að hægt verði að greina upplýsingar síðar meir eftir landshlutum og sveitarfélögum.

5.1.4 Manntal verði gert árlega og niðurstöður þess verði sundurgreinanlegar eftir landshlutum og sveitarfélögum

Náist markmið Hagstofunnar um að búa til heildstætt skráartengt manntal fást betri upplýsingar um íbúa á Íslandi, svo sem um lýðfræðilega samsetningu, menntun og húsnæðiskost íbúanna og stöðu þeirra á vinnumarkaði. Búa þarf þannig um hnútana að hægt verði að endurtaka gerð manntalsins á árs fresti. Gera þarf manntalið þannig úr garði að niðurstöður þess verði sundurgreinanlegar eftir landshlutum og sveitarfélögum.

5.1.5 Þjóðskrá verði falið að birta vísitölu leiguverðs og aðrar upplýsingar úr leigusamningum

Þörf er á að fá sambærilegar upplýsingar um leiguverð og eru birtar um fasteignaverð. Einnig þarf að koma fram hvernig íbúðir eru til leigu (tengja íbúðir sem eru til leigu við fasteignaskrá) og hverjir eru leigusalar íbúðanna. Þjóðskrá Íslands getur unnið þessar upplýsingar úr þinglýstum leigusamningum en tryggja þarf Þjóðskrá viðbótarfjármagn til að birta þær. Upplýsingar um leigumarkaðinn sem ekki er hægt að vinna úr gögnum um þinglýsta leigusamninga, til dæmis með skoðanakönnunum og upplýsingum um greiddar húsaleigubætur, er hægt að birta í greiningum opinberra aðila sem lagt er til í þessari skýrslu að verði gerðar að minnsta kosti einu sinni ári.

5.1.6 Stuðningur við vinnu tengda félagsvísnum velferðarvaktarinnar

Mikilvægt er að fylgjast með þeim aðilum sem verst standa í Þjóðfélaginu og fylgjast með húsnæðiskostnaði þeirra og húsnæðisöryggi. Í skýrslu velferðarvaktarinnar sem var gefin út í júní 2011 er sagt nauðsynlegt að stjórnvöld taki sem fyrst ákvörðun um hver eigi að bera ábyrgð á félagsvísunum, hvaða stofnun eða samtök eigi að vista gögn, hreinsa gögn og vinna tölfræðilegar greiningar og samantektir. Vinnuhópurinn sem kom að gerð félagsvísanna hefur lagt til að félagsvísarnir verði vistaðir þar sem hefð er fyrir söfnun tölulegra gagna og úrvinnslu þeirra. Tekið er undir þessi sjónarmið velferðarvaktarinnar og mikilvægt er að áform hennar nái fram að ganga.

5.2 Tillögur að betri miðlun upplýsinga

5.2.1 Helstu upplýsingar tengdar húsnæðismarkaði birtar á sama vefsvæði

Mikilvægt er að hið opinbera haldi utan um allar þær upplýsingar sem það safnar á einum stað. Vísa þarf á tímaraðir sem eru reglulega uppfærðar og halda utan um þær greiningar sem eru gerðar af opinberum aðilum, til dæmis af Seðlabanka, Byggðastofnun, Skipulagsstofnun, Mannvirkjastofnun, Þjóðskrá, Hagstofunni og Íbúðalánasjóði. Opinberar stofnanir sem safna upplýsingum eða greina upplýsingar um húsnæðismarkaðinn þurfa að sameinast um að gera upplýsingarnar aðgengilegar á sama vefsvæðinu og sameinast um að kynna vefsvæðið.

Lagt er til að á vefsíðunni Ísland.is, sem Þjóðskrá Íslands heldur úti, verði búið til sérstakt svæði um húsnæðismál. Hlutverk vefsvæðisins yrði fyrst og fremst að miðla:

1. Greiningum sem opinberir aðilar gera um húsnæðismarkaðinn.
2. Tölulegum upplýsingum (tímaröðum) sem opinberir aðilar safna.
3. Fréttum frá opinberum aðilum og öðrum sem varða húsnæðismarkaðinn.

5.2.2 Íbúðalánasjóði verði falið að birta greiningar á þróun húsnæðismála

Nauðsynlegt er að stjórnvöld feli Íbúðalánasjóði að standa fyrir greiningu á húsnæðismarkaðnum einu sinni á ári eða oftar. Greiningin þarf að vera opinber og birt á vefsvæði þar sem haldið er utan um helstu upplýsingar um húsnæðismarkaðinn. Almennigur á að geta treyst því að Íbúðalánasjóður gæti hlutleysis í greiningum sínum. Því til stuðnings er sú staðreynd að sjóðurinn er rekinn án hagnaðarsjónarmiða og er í opinberri eigu. Greiningin yrði unnin í samráði við efnahags- og viðskiptaráðuneytið og velferðarráðuneytið.

Greiningin þarf að fjalla um þróun á helstu mælikvörðum á húsnæðismarkaði út frá sjónarhóli ólíkra hagsmunaaðila á markaðnum. Þær upplýsingar um húsnæðismarkaðinn sem nauðsynlegt er að fjalla um að minnsta kosti einu sinni á ári voru til umfjöllunar í kafla 2. Ef tillögur hópsins um aukna upplýsingaöflun ná fram að ganga verður gott aðgengi að mikilvægustu upplýsingum. Auk túlkunar á breytingunum sem verða á milli greininga á þessum aðgengilegu tímaröðum þarf greiningin að fjalla um eftirtalin gögn sem opinberir aðilar birta ekki reglulega:

- Upplýsingar um þau lánakjör sem almenningi bjóðast hjá lánastofnunum (vexti lána, hámarkslánstíma og hvort lán séu óverðtryggð, verðtryggð eða gengisbundin).
- Þróun á leigumarkaði (upplýsingar úr þinglýstum leigusamningum, sem lagt er til að Þjóðskrá birti, ná aðeins utan um hluta leigumarkaðarins).
- Samanburð á því hvort sé betra fyrir almenning að eiga eða leigja húsnæði og hvort það sé áhugaverður fjárfestingakostur að kaupa húsnæði til þess að leigja það út.
- Yfirlit yfir lóðaverð og þróun þess eftir landshlutum og sveitarfélögum.
- Yfirlit yfir þróun byggingarkostnaðar.
- Upplýsingar frá fasteignasöllum (Félag fasteignasala rekur vefinn fasteignir.is þar sem hægt er að fá upplýsingar um íbúðir sem eru til sölu).

- Niðurstöður skoðanakannana um húsnæðismarkaðinn.
- Sérvinnsalur úr fasteignaskrá, meðal annars á þróun íbúða- og leiguverðs eftir landshlutum, bæjum og hverfum sem er hægt að sundurgreina eftir tegundum húsnæðis (fjölbýlishús, raðhús, parhús, einbýlishús o.s.frv.), stærð húsnæðis og herbergjafjölda.
- Umfang opinbers húsnæðisstuðnings og mat á því hver áhrif hans eru.
- Ýmis gögn sem opinberar stofnanir búa yfir, svo sem Seðlabankinn, Hagstofan, ríkisskattstjóri, Byggðastofnun og efnahags- og viðskiptaráðuneyti, fjármálaráðuneyti og velferðarráðuneyti.

5.2.3 Gerð húsnæðisáætlunar sem fjallar um framboð og eftirspurn eftir húsnæði

Stjórnvöld þurfa að hafa yfirlit yfir fyrirsjáanlega eftirspurn og framboð íbúða eftir landshlutum og sveitarfélögum. Til að meta framboð íbúða þarf að taka saman upplýsingar um uppbyggingu á íbúðarhúsnæði á hverjum tíma, en þessar upplýsingar er að finna hjá Skipulagsstofnun og í gagnasafni Mannvirkjastofnunar. Til að meta eftirspurnina þarf að horfa til þróunar fólksflutninga, fólksfjöldaþróunar, atvinnustefnu stjórnvalda og fleiri þátta. Greina þarf aldurssamsetningu íbúa og setja í samhengi við gerð húsnæðis (sérbýli, fjölbýli og fjölda herbergja) í einstökum landshlutum eða sveitarfélögum. Þessar upplýsingar er að finna hjá Hagstofu Íslands, Þjóðskrá Íslands og ráðuneytum og æskilegt er að þær séu grunnur að húsnæðisáætlun stjórnvalda.

5.2.4 Lagasetning um frekari skyldur Þjóðskrár til að miðla upplýsingum

Í lögum um Þjóðskrá er henni falið að birta fasteignamat og yfirlitsupplýsingar um kaupverð fasteigna en stofnuninni er ekki skylt að veita aðrar upplýsingar úr fasteignaskrá, til dæmis um leiguverð. Mikilvægt er að hið opinbera, hagsmunaaðilar og greinendur á húsnæðismarkaði, til dæmis velferðarráðuneytið, Íbúðalánasjóður, efnahags- og viðskiptaráðuneytið, Hagstofa Íslands og Seðlabanki Íslands, hafi aðgang að upplýsingum sem hægt er að vinna úr gagnagrunnum Þjóðskrár. Því er lagt til að 24. gr. laga um skráningu og mat fasteigna kveði nánar á um rétt og skyldur Þjóðskrár til að vinna upplýsingar úr fasteigna- og þjóðskrá fyrir utanaðkomandi aðila.

Viðauki A: Mikilvægar tímaraðir um húsnæðismarkað

Í viðauka A er upptalning á tímaraðum sem er talið mikilvægt að stjórnvöld safni og geri aðgengilegar fyrir hagsmunaaðila. Sérstaklega eru dregnar fram þær tímaraðir sem er ekki safnað í dag. Upplýsingarnar eru flokkaðar eftir heimilum, stofnunum og atvinnulífinu. Tilgreint er hvaða aðilar safna safna upplýsingunum.

1. Heimili

Þjóðskrá birtir eftirfarandi tímaraðir opinberlega á skra.is og eru þær taldar mikilvægar fyrir heimili.

1.1 Verðþróun íbúðaverðs og leiguverðs eftir svæðum og eftir stærð og gerð íbúða.

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Aldur við birtingu	Birtingarform
Gögn úr þinglýstum samningum á húsnæðismarkaði (verð og fjöldi kaupsamninga)	feb. 2001	vikulega	1 dagur	Excel
Verðsjá fasteigna	jan. 1985	mánaðarlega	1 dagur	HTML
Fjöldi þinglýstra leigusamninga	jan. 2005	mánaðarlega	2 vikur	Excel
Vísitala íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu	jan. 1994	mánaðarlega	2 vikur	Excel
Fjöldi makaskiptasamninga	júní 2006	mánaðarlega	1 vika	Excel
Þörf á betri upplýsingum um leigumarkað (tillaga frá vinnuhópi)				

1.2 Opinber stuðningur til heimila.

Aðili	Tegund gagna	Birtingarstaður
Ríkisskattstjóri	Reiknivél vaxtabóta	http://rikisskattstjori.is/reiknivelar/reiknivél_vaxtabota_1.asp
Velferðarráðuneyti	Reiknivél húsaleigubóta	http://velferðarraduneyti.is/malaflokkar/husnaedismal/husaleigubaetur/reikniforrit

1.3 Lánakjör.

Enginn opinber aðili tekur saman upplýsingar um lánakjör, en hægt er að nálgast þær á heimasíðum lánastofnana.

2. Stofnanir

2.1 Húsnæðisstuðningur og dreifing hans (enginn aðili tekur heildartöluna saman).

Aðili	Tegund gagna	Birtingarstaður
Fjármálaráðuneytið	Í fjárlögum er hægt að finna opinber útgjöld vegna húsnæðismála	fjarlog.is

Aðili	Tegund gagna	Birtingarstaður
Ríkisskattstjóri	Umfang vaxtabóta eftir heimilum er hægt að nálgast í tölfraeðihluta á heimasíðu ríkisskattstjóra	http://rsk.is/rsk/skatttol

Jöfnunarsjóður sveitarfélaga Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Birtingarform	Birtingarstaður
Þróun fjölda bótaþega og raungreiðslna almennra húsaleigubóta	2007	árlega	PDF	http://jofnunarjodur.samgonguraduneyti.is/husaleigubaetur
Þróun fjölda bótaþega og raungreiðslna sérstakra húsaleigubóta	2009	árlega	PDF	http://jofnunarjodur.samgonguraduneyti.is/husaleigubaetur

2.2 Tölur um fjárhagsstöðu heimila.

Aðili	Tegund gagna	Birtingarstaður
Hagstofa Íslands	Fjárhæðir greiddar í vaxtabætur.	fjarlog.is
	Þörf á betri upplýsingum (tillaga frá vinnuhópi)	

2.3 Umfang húsnæðislána: Fjöldi, magntölur og skuldsetningarhlutfall.

Þörf á betri upplýsingum (tillaga frá vinnuhópi).

2.4 Íbúðafjárfesting og áætluð uppbygging eftir svæðum.

Eftirfarandi tímaraðir eru birtar opinberlega á hagstofa.is og eru aðgengilegar á HTML- og Excel-formi, undir „Talnaefni 6. Iðnaður og orkumál.“

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Aldur við birtingu
Uppbygging íbúða á ársgrundvelli			
Fjöldi og fermetrar íbúða í byggingu	1970	árlega	4 mánuðir
Fjöldi og fermetrar fullgerðra íbúða á ári	1970	árlega	4 mánuðir
Fjöldi og fermetrar íbúða sem byrjað var að byggja á árinu	1970	árlega	4 mánuðir

Uppbygging íbúða á ársgrundvelli (höfuðborgarsvæði)

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Aldur við birtingu
Fjöldi og fermetrar íbúða í byggingu	1983	árlega	4 mánuðir
Fjöldi og fermetrar fullgerðra íbúða á ári	1983	árlega	4 mánuðir
Fjöldi og fermetrar íbúða sem byrjað var að byggja á árinu	1983	árlega	4 mánuðir

2.5 Fólksfjöldapróun og flutningar milli staða.

Aðili	Birtingarstaður
Hagstofa Íslands	http://hagstofa.is/Hagtalur/Mannfjoldi

2.6 Íbúðir í opinberri eigu.

Eftirfarandi upplýsingar eru birtar opinberlega á heimasíðu velferðarráðuneytisins undir **Varasjóði húsnæðismála (VH)**:

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Birtingarstaður
Upplýsingar um íbúðir í eigu sveitarfélaga			
Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga árið 2010			http://velferdarraduneyti.is/sjodir/varasj-husnaedism/skyrslur/nr/32856
Ársskýrslur VH innihalda úttekt á leiguíbúðum	2002	árlega	http://www.velferdarraduneyti.is/sjodir/varasj-husnaedism/arsskyrslur/

sveitarfélaga			
---------------	--	--	--

3. Atvinnulífið

3.1 Verðþróun íbúðaverðs og leiguverðs eftir svæðum og eftir stærð og gerð íbúða.

Umsjónaraðili	Tegund gagna
Þjóðskrá Íslands	Sambærilegar upplýsingar og heimilin þurfa

3.2 Áætluð uppbygging húsnæðis eftir svæðum og stærð og gerð íbúða.

Umsjónaraðili	Tegund gagna
Þjóðskrá Íslands	Sambærilegar upplýsingar og stofnanir þurfa

3.3 Fólksfjöldapróun og flutningar á milli staða.

Umsjónaraðili	Tegund gagna
Þjóðskrá Íslands	Sambærilegar upplýsingar og stofnanir þurfa

3.4 Þróun byggingarkostnaðar.

Umsjónaraðili	Birtingarstaður
Hagstofa Íslands	http://hagstofa.is/Hagtolur/Verdlag-og-neysla/Byggingarvisitala

Viðauki B: Yfirlit yfir upplýsingar um húsnæðismarkað sem nú er safnað

Í viðauka B er yfirlit yfir þær upplýsingar um húsnæðismarkað sem opinberar stofnanir safna í dag. Upplýsingarnar eru flokkaðar eftir því hvaða aðilar safna þeim. Fleiri tímaraðir eru taldar hér upp en í viðauka A.

1. Hagstofa Íslands

Eftirfarandi tímaraðir eru birtar opinberlega á hagstofa.is og eru aðgengilegar á HTML- og Excel-formi, undir „Talnaefni - 6. Iðnaður og orkumál.“

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Aldur við birtingu
1.1 Uppbygging íbúða á ársgrundvelli			
Fjöldi og fermetrar íbúða í byggingu	1970	árlega	4 mánuðir
Fjöldi og fermetrar fullgerðra íbúða á ári	1970	árlega	4 mánuðir
Fjöldi og fermetrar íbúða sem byrjað var að byggja á árinu	1970	árlega	4 mánuðir

1.2 Uppbygging íbúða á ársgrundvelli (höfuðborgarsvæði)			
Fjöldi og fermetrar íbúða í byggingu	1983	árlega	4 mánuðir
Fjöldi og fermetrar fullgerðra íbúða á ári	1983	árlega	4 mánuðir
Fjöldi og fermetrar íbúða sem byrjað var að byggja á árinu	1983	árlega	4 mánuðir

1.3 Uppbygging íbúða á ársgrundvelli (Reykjavík)			
Fjöldi og fermetrar íbúða í byggingu	1960	árlega	6 mánuðir
Fjöldi og fermetrar fullgerðra íbúða á ári	1960	árlega	6 mánuðir
Fjöldi og fermetrar íbúða sem byrjað var að byggja á árinu	1960	árlega	6 mánuðir

1.4 Fjöldi íbúða eftir:			
Fjöldi herbergja	2000	árlega	6 mánuðir
Fjöldi í einbýli og tvíbýli	2000	árlega	6 mánuðir
Fjöldi í fjölbýli	2000	árlega	6 mánuðir

Eftirfarandi tímaraðir eru birtar opinberlega á hagstofa.is og eru aðgengilegar á HTML- og Excel-formi.

1.5 Mannfjöldapróun

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Aldur við birtingu
Eftir bæjum	júlí 1997	árlega	6 mánuðir
Eftir landshlutum	júlí 1997	árlega	6 mánuðir
Samanborin við önnur lönd	júlí 1997	árlega	6 mánuðir

Eftirfarandi tímaraðir eru birtar opinberlega á hagstofa.is og eru aðgengilegar á HTML- og Excel-formi, undir: „Talnaefni - 8. Verðl. og neysla - Vísitala neysliverðs - Vísitala neysliverðs, undirvísit. frá 1992.“

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Aldur við birtingu
1.6 Undirvísitölur við útreikning VNV	nóv. 1992	mánaðarlega	1 mánuður
Húsnæði, hiti og rafmagn	mars 1997	mánaðarlega	1 mánuður
Greidd húsaleiga	mars 1997	mánaðarlega	1 mánuður
Reiknuð húsaleiga	mars 1997	mánaðarlega	1 mánuður
Viðhald og viðgerðir á húsnæði	mars 1997	mánaðarlega	1 mánuður
Viðhald, efni	mars 1997	mánaðarlega	1 mánuður
Viðhaldsþjónusta	mars 1997	mánaðarlega	1 mánuður
Annað vegna húsnæðis	mars 1997	mánaðarlega	1 mánuður
Húsögn, heimilisbúnaður o.fl.	nóv. 1992	mánaðarlega	1 mánuður
Húsgögn og heimilisbúnaður	mars 1992	mánaðarlega	1 mánuður

1.7 Verðvísitölur og markaðsverð húsnæðis.

Birt undir: „Talnaefni - 10. Þjóðhagsreikningar og opinber fjármál.“

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Aldur við birtingu
Markaðsverð íbúðarhúsnæðis, höfuðborgarsvæði – einbýli	mars 2000	mánaðarlega	1 mánuður
Markaðsverð íbúðarhúsnæðis, höfuðborgarsvæði – fjölbýli	mars 2000	mánaðarlega	1 mánuður
Markaðsverð íbúðarhúsnæðis, landið – alls	mars 2000	mánaðarlega	1 mánuður
Markaðsverð íbúðarhúsnæðis, landsbyggð – alls	mars 2000	mánaðarlega	1 mánuður

1.8 Byggingarvísitala.

Birt undir: „Talnaefni - 8. Verðl. og neysla - Byggingarvísitala.“

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Aldur við birtingu
Byggingarvísitala			
Byggingarvísitala 1939–2011	okt. 1939	mánaðarlega frá júlí 1987	1 mánuður
Undirvísitölur byggingarvísitölu eftir:			
Byggingarstigum	jan. 2010	mánaðarlega	1 mánuður
Iðngreinum	jan. 2010	mánaðarlega	1 mánuður
Aðfangaflokkum	jan. 2010	mánaðarlega	1 mánuður

1.9 Rannsókn á útgjöldum heimilanna (áður neyslukönnun).

Tegund gagna	Útgefið (dagsetning ef tekið er fram)
Neyslukönnun 1995	1997
Rannsókn á útgjöldum heimilanna 2000–2002	24. júní 2004
Rannsókn á útgjöldum heimilanna 2001–2003	28. júní 2005
Rannsókn á útgjöldum heimilanna 2002–2004	24. jan. 2006
Rannsókn á útgjöldum heimilanna 2003–2005	15. des. 2006
Rannsókn á útgjöldum heimilanna 2004–2006	18. des. 2007
Rannsókn á útgjöldum heimilanna 2005–2007	10. des. 2008
Rannsókn á útgjöldum heimilanna 2006–2008	11. des. 2009
Rannsókn á útgjöldum heimilanna 2007–2009	9. des. 2010

1.10 Gögn um fjárhagsstöðu heimila.

Þörf er á betri upplýsingum (sjá tillögu frá vinnuhópi).

1.11 Rannsóknir fyrir Eurostat.

Hlutfall íbúa í eigin húsnæði og leiguhúsnæði.

1.12 Gögn um þjóðhagsreikninga.

Eftirfarandi tímaraðir eru birtar opinberlega á hagstofa.is og eru aðgengilegar á HTML- og Excel-formi, undir: „Talnaefni - 10. Þjóðhagsreikningar og opinber fjármál - Fjármunamyndun og fjármunaeign.“

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Aldur við birtingu
Fjármunaeign í íbúðarhúsnæði	1990	árlega	6 mánuðir
Fjármunaeign atvinnuvega - mannvirki	1990	árlega	6 mánuðir
Fjármunamyndun atvinnuvega - mannvirki	1990	árlega	6 mánuðir
Fjármunamyndun eftir ársfjórðungum - íbúðarhús	1. ársfjórðungur 1997	ársfjórðungslega	9–10 vikur
Fjármunamyndun í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð	1990	árlega	6 mánuðir

1.13 Fyrirhugað manntal.

Kemur til með að keyra saman upplýsingar frá Þjóðskrá um húsnæði og íbúa við skattframtöl og fleira. Kennitölur einstaklinga verða hengdar við fastanúmer íbúðarhúsnæðis.

2. Þjóðskrá Íslands

2.1 Upplýsingar af heimasíðu Þjóðskrár.

Eftirfarandi tímaraðir eru birtar opinberlega á skra.is.

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Aldur við birtingu	Birtingarform
Gögn úr þinglýstum samningum á húsnæðismarkaði	feb. 2001	vikulega	1 dagur	Excel
Verðsjá fasteigna	jan. 1985	uppfærð daglega	1 dagur	HTML
Fjöldi þinglýstra leigusamninga	jan. 2005	mánaðarlega	2 vikur	Excel
Vísitala íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu	jan. 1994	mánaðarlega	2 vikur	Excel
Fjöldi makaskiptsamninga	jan. 1993	mánaðarlega	1 vika	Excel
Fasteignamat	Núverandi ár	árlega	0 ár	HTML
Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum	jan. 2001	árlega	0 ár	Excel
Söluverð íbúða eftir árum/mánuðum	jan. 1993	árlega	0 ár	Excel

2.2 Gögn úr þinglýstum samningum á húsnæðismarkaði.

Eftirfarandi tímaraðir eru unnar hjá Þjóðskrá. Þær eru ekki allar birtar opinberlega.

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Aldur við birtingu	Birtingarform
Velta og fjöldi samninga	jan. 1990	árlega		Excel
Fjöldi þinglýstra leigusamninga	jan. 2005	mánaðarlega	2 vikna	Excel/HTML
Lán	júní 2006			Aldrei verið birt
Veð eða aðrar þinglýstar kvaðir	jan. 2005			Aldrei verið birt
Hverjir eiga viðskipti (fyrirtæki, einstaklingar o.s.frv.)	jan. 2005			Aldrei verið birt

Fjöldi íbúða á Íslandi eftir sveitarfélögum í árslok hvers árs	1994	árlega		Excel
--	------	--------	--	-------

2.3 Fasteignaskrá (mannvirki).

Gagnagrunnur um allar íbúðir á landinu, stærð, gerð, fjölda íbúða í húsi, byggingarár, byggingarstig o.s.frv.

2.4 Gögn frá sveitarfélögum um nýbyggingar sem byggingarfulltrúar skila inn.

2.5 Þjóðskrá.

Gögn um íbúafjölda og íbúaflutninga landsmanna.

2.6 Landupplýsingar.

Landeignaskrá

Mannvirkjaskrá

Staðfangaskrá

3. Skipulagsstofnun

3.1 Gögn úr skipulagsáætlun sveitarfélaga.

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Aldur við birtingu	Birtingarform
Áætlaður fjöldi nýrra íbúða á næstu 10 árum	jan. 2012	árlega	0 ár	Excel

Skipulagsstofnun hefur á heimasíðu sinni í svokallaðri *Skipulagsvefsjá* upplýsingar um gildandi aðal- og deiliskipulag. Ennþá er þó ekki um tæmandi yfirlit að ræða. Í farvatninu er að skipulagsáætlanir verði unnar á stafræna kortagrunna, sbr. 46. gr. skipulagslaga, og með því móti verður auðveldara að fá heildaryfirlit yfir skipulagsáætlanir sveitarfélaga.

4. Mannvirkjastofnun

4.1 Gagnasafn Mannvirkjastofnunar (unnið er að stofnun þess).

Gagnasafn Mannvirkjastofnunar er í undirbúningi en innleiðing þess mun taka einhvern tíma. Þar er áformað að safna upplýsingum sem verða til í tengslum við útgáfu byggingarleyfis og við byggingareftirlit. Þannig verða til upplýsingar um áformaðar byggingarframkvæmdir og stöðu þeirra á hverjum tíma, sundurgreinanlegar meðal annars eftir svæðum og tegund mannvirkis. Gert er ráð fyrir að byggingarfulltrúar, Mannvirkjastofnun og aðrir eftirlitsaðilar muni skrá þessar upplýsingar jafnóðum eftir því sem byggingarframkvæmdum vindur fram. Gagnasafn Mannvirkjastofnunar á samkvæmt lögum um mannvirki að vera innan gagna- og upplýsingakerfis fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands eða samtengjanlegt því.

5. Íbúðalánasjóður

Eftirfarandi gögn eru úr ársskýrslu Íbúðalánasjóðs (ÍLS) 2010. Ársskýrslur sjóðsins eru opinberar á heimasíðu hans.

5.1 Fjárhæðir útlána eftir:

- Lánaflokkum (íbúðalán, leiguíbúðalán, skuldbreytingalán).
- Tegundum lána (almenn íbúðalán = almenn íbúðalán einstaklinga + íbúðalán verktaka). (Leiguíbúðalán = almenn leiguíbúðalán + félagsleg íbúðalán + önnur lán)

5.2 Fjöldi útlána eftir:

- Lánaflokkum
- Tegundum

5.3 Lánstími og tegund nýrra lána á hverju ári.

5.4 Þróun hámarksláns og lánshlutfalls frá ári til árs.

5.5 Fjöldi útlána ÍLS eftir landshlutum.

5.6 Fjárhæðir útlána ÍLS eftir landshlutum.

5.7 Innheimta.

- Fjöldi ítrekana
- Fjöldi greiðsluáskorana
- Fjöldi nauðungarsölubeiðna
- Fjöldi kröfulýsinga
- Fjöldi íbúða sem ÍLS kaupir á uppboði

5.8 Vanskil.

- Vanskil þriggja mánaða
- Fjöldi lána í vanskilum
- Fjöldi einstaklinga í vanskilum
- Hlutfall lána í vanskilum
- Hlutfall einstaklinga í vanskilum

5.9 Hlutfall vanskilafjárhæðar af útlánnum:

- Lögaðila
- Einstaklinga

5.10 Hlutfall fjárhæðar lána (greint eftir landshlutum, einstaklingum og lögaðilum) í:

- Skilum
- Vanskilum
- Frystingu

5.11 Birgðastaða uppboðsíbúða:

- Keyptar uppboðsíbúðir eftir landshlutum
- Eignir ÍLS í útleigu og ekki í útleigu (eftir landshlutum)
- Fjöldi seldra íbúða í eigu ÍLS á ári
- Fjöldi greiðsluerfiðleikamála

6. Gögn unnin af Íbúðalánasjóði en ekki birt opinberlega

6.1 Skuldsetning heimila með lán frá ÍLS (meðaltal) eftir stærð húsnæðis.

- Heild
- Heild vanskil
- Heild frysting

- Höfuðborg
- Höfuðborg vanskil
- Höfuðborg frysting

- Landsbyggð
- Landsbyggð vanskil
- Landsbyggð frysting

6.2 Fjöldi lána/lánþega og upphæðir í vanskilum/frystingu.

7. Fjármálaeftirlitið

Getur kallað eftir upplýsingum frá fjármálafyrirtækjum.

8. Varasjóður húsnæðismála

8.1 Upplýsingar um íbúðir í eigu sveitarfélaga.

Eftirfarandi gögn eru birt opinberlega á velferdarraduneyti.is:

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Birtingarform	Birtingarstaður
Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga árið 2010	2010		PDF	http://www.velferdarraduneyti.is/sjodir/varasj-husnaedism/skyrslur/nr/32856
Ársskýrslur VH innihalda úttekt á leiguíbúðum sveitarfélaga	2002	árlega	PDF	http://www.velferdarraduneyti.is/sjodir/varasj-husnaedism/arsskyrslur/

9. Jöfnunarsjóður sveitarfélaga

9.1 Greining á greiðslu húsaleigubóta

Eftirfarandi gögn eru birt opinberlega á jofnunarsjodur.is og eru aðgengileg á PDF-formi:

Tegund gagna	Elstu gögn	Tíðni	Birtingarstaður	Athugasemdir
Þróun fjölda bótaþega og raungreiðslna almennra húsaleigubóta	2007	árlega	http://jofnunarsjodur.samgonguraduneyti.is/husaleigubaetur/	
Þróun fjölda bótaþega og raungreiðslna sérstakra húsaleigubóta	2009	árlega	http://jofnunarsjodur.samgonguraduneyti.is/husaleigubaetur/	Sveitarfélög skila upplýsingum til Jöfnunarsjóðs ársfjórðungslega, en skýrslur Jöfnunarsjóðs koma út árlega

10. Sveitarfélög

10.1 Árbók sveitarfélaga greinir frá kostnaði vegna húsnæðis í eigu sveitarfélaga.

<http://www.samband.is/verkefnnin/rekstur-sveitarfelaga/arbok-sveitarfelaga/>

10.2 Upplýsingar um greiðslu húsaleigubóta og sérstakra húsaleigubóta.

<http://www.velferdarraduneyti.is/malaflokkar/husnaedismal/husaleigubaetur/>

10.3 Upplýsingar um skipulagsáætlanir, útgefin byggingarleyfi og byggingareftirlit.

11. Samband íslenskra sveitarfélaga

11.1 Upplýsingaveita (<http://upplýsingaveita.samband.is>).

11.2 Árbók sveitarfélaga með upplýsingar um kostnað vegna húsnæðis í eigu sveitarfélaga.

<http://www.samband.is/verkefnnin/rekstur-sveitarfelaga/arbok-sveitarfelaga/>

12. Félag fasteignasala

Hægt er að nálgast og vinna ýmsar upplýsingar úr gagnagrunnum vefsins fasteignir.is sem Félag fasteignasala á og rekur, til dæmis:

- Fjöldi fasteigna á sölu sundurgreindur eftir tegund húsnæðis.
- Fjöldi fasteigna sem skráðar eru á fleiri en eina fasteignasölu.
- Meðalsölutíma eigna (eftir sveitarfélögum, póstnúmerum, götum o.s.frv.).
- Upplýsingar um hvort sölutregða sé á fasteignum eftir staðsetningu.
- Mismun á ásettu verði og verði samkvæmt kaupsamningi.
- Heildarverðmæti eigna til sölu (fasteignamat og ásett verð).
- Verðþróun á meðan íbúð er í sölu.
- Verð á fermetra eftir tegund húsnæðis (selt húsnæði).
- Verð á fermetra eftir staðsetningu (selt húsnæði).
- Upplýsingar um hvaða íbúðir eru til sölu á hverjum tíma (framboð).
- Flokkun eftir tegundum íbúða og staðsetningu.

- Eftir hvernig íbúðum er mest eftirspurn (stysti sölutíminn, flestar fyrirspurnir, hæsta fermetraverð eftir svæðum).
- Um veðsetningarlutfall eftir tegundum og hverfum (fasteignasalar þurfa að skrá veðsetningarlutfallið þótt það birtist ekki.
- Um framboð af húsnæði/húsnæði til sölu eftir byggingarári fasteignar.

13. Einkaaðilar

- Upplýsingar frá leigumiðlurum.
- Verkfræðistofur og Samtök iðnaðarins hafa gert talningar á auðu húsnæði.
- Bankar gera reglulega greiningar á húsnæðismarkaðnum.

Viðauki C: Yfirlit yfir erlenda upplýsingaöflun

Viðauki C inniheldur yfirlit um upplýsingar um húsnæðismarkaði í Bretlandi, Írlandi, Svíþjóð, Danmörku, Noregi, Þýskalandi og Bandaríkjunum. Hinum ýmsu stofnunum í löndunum eru gerð skil og greint frá því hvaða upplýsingum hver og ein safnar.

Bretland – stofnun/aðili	Tegund gagna
Cambridge Centre for Housing and Planning Research (rannsóknardeild innan Cambridge-háskóla)	Yfirlit yfir breytur og stofnanir sem safna þeim og birta má finna í viðauka D .
Stjórnsýslan í Englandi og Wales	Almennar upplýsingar og ráðleggingar fyrir kaupendur húsnæðis. Mjög öflugur gátlisti fyrir þá sem eru í fasteignahugleiðingum.
Ráðuneyti sveitarstjórnarmála	Tölfræði um skipulag, fjölda íbúða, fullbúnar íbúðir og tegund húsnæðis. Upplýsingar um lýðfræðilega þróun, verðþróun á markaði og spá um fjölda heimila til 2033.
Samtök veðlánaveitenda	Ýmsar rannsóknir á húsnæðislánamarkaðnum. Upplýsingar um þróun eigin fjár íbúðareigenda í Bretlandi. Upplýsingar um fjölda nýrra húsnæðislána.
Nationwide Building Society	Upplýsingar um verðþróun húsnæðis í húsnæðisverðsvísitölu á landinu öllu.
Land Registry (Þjóðskrá)	Verðbreytingar og meðalverð fasteigna eftir borgum og bæjum. Upplýsingar um veltu á fasteignamarkaði. Útgáfa mánaðarrita um þróun á fasteignamarkaði.
Housing Statistics Network (MSJ Consultancy) (einkaaðili)	Einkafyrirtæki sem stendur fyrir greiningum á húsnæðismarkaðnum í Bretlandi og safnar ýmiss konar tölfræði. Ekki opið almenningi.
http://www.houseprices.uk.net (einkaaðili)	Safnar húsnæðisverðsvísitölum sem unnar eru af ýmsum aðilum og birtir á heimasíðu sinni, til dæmis vísitala Financial Times, RightMove (sams konar kerfi og fasteignir.is) og Land Registry.

Írland – stofnun/aðili	Tegund gagna
Umhverfissráðuneyti Írlands	Gögn um húsnæðisþörf, verðupplýsingar, íbúðir í byggingu og leigumarkað.
Hagstofa Írlands	Gögn um heimilisgerð og húsnæðisgerð. Skýrslur um þróun húsnæðisverðs.
www.daft.ie	Greiningar á leigumarkaði. Einkafyrirtæki.
Seðlabanki Írlands	Upplýsingar um vaxtakjör og lánamál.
Írski fjármálaeftirlitið	Upplýsingar um vanskil á íbúðalánnum og nauðungaruppböð.

Svíþjóð – stofnun/aðili	Tegund gagna
Sænska fjármálaeftirlitið	Upplýsingar um lánamál og reglur um hlutfall eigin fjár við íbúðakaup.
Statens Bostadskreditnám (Húsnæðisfjármögnunarnefnd ríkisins)	Skýrslur um sænska húsnæðismarkaðinn (metin íbúðarþörf, nýbyggingar, fjárfesting í húsnæði).
Statistics Sweden (Sænska Hagstofan) www.scb.se http://www.scb.se/Pages/SubjectArea___5578.a	Vísitala íbúðaverðs. Upplýsingar um leiguverð, byggingarkostnað, tölfræði um veitt byggingarleyfi. Skattamál tengd

spx	húsnæði. Upplýsingar um autt húsnæði er að finna í árbók stofnunarinnar. Gögn um nýbyggingar og íbúðir í byggingu.
Frh. Sænska hagstofan http://www.scb.se/Pages/Product___37274.aspx	Upplýsingar um lán til íbúðarkaupa og vaxtakjör.

Danmörk – stofnun/aðili	Tegund gagna
Danska hagstofan	Vísitala íbúðaverðs. Tekjur, neysla, verðþróun. Húsnæði í byggingu, húsnæðisbætur.
Skattfyrirvöld	Vísitala íbúðaverðs.
Félagsmálaráðuneyti Danmerkur	Skýrslur um húsnæðismarkaðinn (magn húsnæðis eftir húsnæðisflokkum, upplýsingar um leiguhúsnæði og leiguverð). Mikið er um gamlar tölur á þessari síðu, frá 2006–2008.
Realkreditrådet (Samtök veðlánaveitenda) http://translate.google.com/translate?hl=is&sl=da&tl=is&u=http%3A%2F%2Fwww.realkreditraadet.dk%2F	Fermetraverð húsnæðis. Framboð húsnæðis. Tölfræði um útlán til húsnæðiskaupa. Upplýsingar um lánamál og vexti af húsnæðislánum. Tölfræði um vanskil lántakenda og fjölda fullnustueigna.
Seðlabanki Danmerkur	Upplýsingar um lánamál og vexti.
Danmarks Almene Boliger (leigufélagasamtök)	Upplýsingar um leiguverð. Tölfræði um tegundir.

Noregur – stofnun/aðili	Tegund gagna
Hagstofa Noregs	Vísitala íbúðaverðs. Veltutölur á fasteignamarkaði. Vísitala byggingarkostnaðar. Mánaðarlegar tölfræðigreiningar á leigumarkaði og leiguverði.
Prognose-Senteret (einkafyrirtæki)	Greiningar á norska markaðnum.
Econ Pöyry (einkafyrirtæki)	Greiningar á norska markaðnum.

Þýskaland – stofnun/aðili	Tegund gagna
Hagstofa Þýskalands	Vísitala íbúðaverðs. Almennar upplýsingar um húsnæðismarkaðinn (til dæmis lóðaverð, spá um fjölda heimila). Íbúðir í byggingu og skipulagsmál.
Seðlabanki Þýskalands	Upplýsingar um íbúðalán og lánakjör.
Deutsche Bank	Greiningar á þýska húsnæðismarkaðnum: Nýframkvæmdir. Fjárhagsstaða heimila. Kostnaður við endurbætur á húsnæði. Nýbyggingar. Leiguverð á atvinnuhúsnæði.
Global Property Guide (einkafyrirtæki)	Hægt að kaupa aðgang að upplýsingum um þýska húsnæðismarkaðinn.
Riwis Online (einkafyrirtæki)	Hægt að kaupa aðgang að greiningum á þýska húsnæðismarkaðnum.

Bandaríkin – stofnun/aðili	Tegund gagna
----------------------------	--------------

Manntal Bandaríkjanna (US Census)	<p>Autt húsnæði. Fjárhagsstaða heimila. Nýbyggingar (byggingarleyfi, fjöldi nýframkvæmda, fjöldi verkloka). Mannfjöldapróun. Fjöldi húsnæðiseininga.</p>
HUD – U.S. Department of Housing and Urban Development	<p>Mjög nákvæmar upplýsingar um húsnæðismarkað á mörgum helstu mörkuðum Bandaríkjanna. Nýframkvæmdir. „Housing scorecard“ þar sem lykilstærðir tengdar húsnæðismarkaðnum eru skoðaðar mánaðarlega til að meta ástand markaðarins, eins eru áhrif stjórnvaldsáðgerða til að styðja við húsnæðismarkaðinn metnar.</p>
Seðlabanki Bandaríkjanna (Federal Reserve)	<p>Ýmislegt efni um húsnæðismarkaði, en það er yfirleitt stefnumótandi efni í ræðu og riti. Upplýsingar um fjármál heimila.</p>
Fannie Mae (veðlánabanki) Er GSE (government sponsored enterprise) þótt fyrirtækið hafi verið skráð á hlutabréfamarkað síðan 1968 (rekur mjög öfluga rannsóknadeild um húsnæðismál)	<p>Húsnæðisverð, greining á eigin húsnæði miðað við leiguhúsnæði, efnahagshorfur, lýðfræðileg greining, fjármál heimila, atvinnuleysi og fleira, sjá: http://www.fanniemae.com/portal/research-and-analysis/index.html?</p>
Freddie Mac. (veðlánabanki) Public GSE (Government Sponsored Enterprise)	<p>Eigin verðvísitala fyrir húsnæði. Vikulegt og mánaðarlegt greiningarefni um húsnæðismarkaðinn. Skoða helstu efnahagsstærðir í samhengi við húsnæðismarkaðinn, sjá: http://www.freddiemac.com/news/finance/ Einnig upplýsingar um fjárhagsstöðu heimila og greiðsluferfiðleikaúrræði.</p>

Viðauki D: Rannsóknadeild um húsnæðismál við Cambridge-háskóla

Viðauki D inniheldur lista yfir breytur sem rannsóknadeild um húsnæðismál við Cambridge-háskóla í Bretlandi (Cambridge Centre for Housing and Planning Research) safnar og tengjast fasteignum, heimilum og einstaklingum í Bretlandi auk upplýsinga um hvar gögnin er að finna.

- | | |
|---|--|
| 1. AMR - Regional Annual Monitoring Reports | 9. FRS - Family Resources Survey |
| 2. APS - Annual Population Survey | 10. GHS - General Household Survey |
| 3. BHPS - British Household Panel Survey | 11. HSSA - Housing Strategy Statistical Appendix |
| 4. CACI | 12. LFS - Labour Force Survey |
| 5. Census | 13. ONS - Office for National Statistics |
| 6. CLG - Communities and Local Government | 14. SEH - Survey of English Housing |
| 7. EFS - Expenditure and Food Survey | 15. VOA - Valuation Agency |
| 8. EHCS - English House Condition Survey | |

Breytur tengdar fasteignum/heimilum og einstaklingum á heimili	Aðilar/stofnanir sem safna og birta gögnin
Aldur fyrirvinnu heimilis	2, 3, 5, 8, 9, 10, 14
Aldur allra einstaklinga á heimili	2, 3, 5, 8, 9, 10, 14
Kostnaður fasteignar (við kaup)	3, 8
Íbúaskattflokkar (council tax band)	3, 8, 9, 13, 15
Vextir af húsnæðislánum	13, 14
Núverandi virði fasteignar	3, 8, 14
Byggingarár/aldur fasteignar	6, 8, 14
Skráning íbúa inn í land, flutningur einstaklinga milli borga síðastliðna 12 mánuði	12
Kaupdagur fasteignar	3, 8, 14
Dagsetning síðasta verðmats	3, 8, 14
Fjárhæð tryggingar (deposit) síðustu leigðu íbúðar	14
Tegund húsnæðis	5, 6, 8, 9, 10, 14
Efnahagsstaða/staða á vinnumarkaði	5, 8, 9, 10, 12, 14
Kynþáttur	2, 3, 5, 8, 23, 10, 12, 14
Fjölskyldugerð	2, 5, 8, 9, 10, 14
Fjölskyldustærð	2, 5, 8, 9, 10, 14
Húsnæði ætlað heimilislausum	6, 11
Samsetning heimilis (fullorðnir og börn)	2, 5, 8, 9, 10, 12, 14
Samsetning heimilis (fjöldi fjölskyldna)	2, 5, 8, 9, 10, 14
Samsetning heimilis (fjöldi vinnandi, námsmanna, öryrkja o.s.frv.)	2, 5, 8, 14
Heildartekjur heimilis	4, 7, 9, 13, 14
Samsetning heimilis (einstætt foreldri með barn/börn, hjón með x mörg börn o.s.frv.)	2, 3, 5, 8, 9, 10, 12, 14
Fjöldi heimila og fjöldi fasteigna í fasteignaskrá	11, 14
Tekjur þeirra sem greiða af láni/leigu	9, 14
Aldur leigusala	3, 14
Tekjur leigusala af leiguíbúð	3, 14
Aðrar tekjur leigusala (laun, eftirlaun, bætur)	3, 14
Réttur leigusala (tenure)	3, 14
Lögheimili leigusala	3, 14
Leigusali, fjöldi íbúða í eigu leigusala	14

Staðsetning (landshluti)	2, 3, 5, 8, 9, 10, 12, 14
Staðsetning (borg, bær, borgarsvæði)	5
Staðsetning (m.t.t. undir hvaða bæjarstjórn/stjórnvald svæði tilheyrir)	2, 3, 5, 9, 10, 12, 14
Lán (mánaðarlegar greiðslur af veði (heildargreiðslur og vextir))	7, 8, 9, 14
Lán, skilmálar	9
Lán, líftími	3, 9, 14
Lán, eftirstöðvar	8, 9, 14
Lán, vanskil	14
Lán, greiðsluferfiðleikar	3, 5
Gæði húsnæðis (til dæmis um húshitun)	3, 5, 8, 10, 14
Þrengsli í íbúðum (búa of margir í tilteknum íbúðum)	7, 5, 25, 14
Hve margir á heimili, leggja fé af mörkum til greiðslu af láni (fjöldi fyrirvinna)	9
Hlutfall eigin fjár við lántöku/kaup	8
Fylgjeiningar fasteignar (garður, bílskúr, sólstofa)	3, 8, 14
Fyrri búsetufyrirkomulag íbúðar (var íbúð í útleigu eða bjó eigandi í henni)	3, 14
Ástæða fyrir færslu á umráðarétti íbúðar (vörslusvipting, fyrstu kaup einstaklings)	3, 14
Leiguverð	3, 6, 7, 8, 9, 14
Hvaða skólahverfi fasteignin tilheyrir	Individual local authorities
Hvort fasteign sé „annað heimili“ (til dæmis sumarbústaður)	5, 11
Annað heimili, hvort eigandi dvelji mestmegnis í tiltekinni fasteign	14
Annað heimili - ástæða (sumarbústaður, vinnutengt, o.s.frv.)	14
Stærð fasteignar í fermetrum	8
Stærð fasteignar - fjöldi svefnherbergja	8, 14
Stærð fasteignar - fjöldi herbergja	3, 5, 8, 14
Uppspretta eigin fjár - (gjöf frá fjölskyldu, lán með veði í annarri eign, sparnaður o.s.frv.)	14
Uppspretta tekna (laun, eftirlaun, bætur, arður af fjárfestingum)	2, 3, 8, 9, 12,
Uppspretta/ástæða síðasta verðmats (sala, lántaka, endurfjármögnun)	3, 8, 14
Viðhaldssaga	8, 11, 13
Tegund umráðaréttar yfir íbúð (eign með eða án veðsetningar, leiga, búseta o.s.frv.)	3, 5, 8, 9, 11, 14
Dvalartími í húsnæði	3, 9, 14
Dvalartími í núverandi umráðarétti (leigði e.t.v. fyrst en keypti svo)	3
Nálægð við almenningssamgöngur, samgönguæðar, ferðatími	5
Helstu borgarsvæði þar sem fólk sækir til dæmis vinnu eða skóla	13
Tengsl við leigusala (kunningi, vinnuveitandi, ókunnugur)	3, 5, 8, 14
Autt húsnæði	5, 6, 8, 11, 13
Autt húsnæði, ástæða þess að það er autt (til sölu, leigjendaskipti, fjárfesting)	Individual local authorities
Autt húsnæði, hve lengi hefur húsnæðið staðið autt?	6, 11

