



## **Varasjóður húsnæðismála**

**Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga  
2010**

## Efnisyfirlit

Yfirlit yfir myndir og töflur .....	3
Samantekt .....	4
Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga .....	5
Helstu niðurstöður .....	7
Fjöldi íbúða í sveitarfélögunum.....	7
Auðar íbúðir.....	11
Áform um úreldingu, niðurrif, fjölgun eða fækkun íbúða.....	14
Áform sveitarfélaganna um að selja leiguíbúðir .....	16
Staðan á leigumarkaðnum .....	18
Þættir tengdir rekstri leiguíbúða sveitarfélaganna .....	20
Viðauki I: Heildarsvörun við útsendingum spurningalista .....	22
Viðauki II: Útsendur spurningalisti könnunarinnar .....	25

## Yfirlit yfir myndir og töflur

Mynd 1. Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaga 2006-2010 .....	7
Mynd 2. Breytingar á fjölda leiguíbúða sveitarfélaga 2008–2010 (50 fjölmennustu sveitarfélögin) .....	8
Mynd 3. Fjöldi leiguíbúða 50 fjölmennustu sveitarfélaganna (annarra en Reykjavíkur) .....	9
Mynd 4. Fjöldi leiguíbúða á 100 íbúa (50 fjölmennustu sveitarfélögin) .....	10
Mynd 5. Íbúðir auðar 6 mánuði eða lengur .....	11
Mynd 6. Íbúðir auðar 1 ár eða lengur .....	12
Mynd 7. Fjöldi leiguíbúða sem voru auðar 6 mánuði eða lengur 2006–2010 .....	13
Tafla 1. Áform um fjölgun leiguíbúða .....	14
Tafla 2. Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaga .....	15
Tafla 3. Áform um sölu leiguíbúða .....	17
Tafla 4. Staðan á leigumarkaði einstakra sveitarfélaga .....	18-19
Tafla 5. Rekstrarþættir: Framleiga, rekstrarfélög, sérstakar húsaleigubætur.....	20-21

## Samantekt

Könnun Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúða sveitarfélaga 2010 leiðir í ljós að leiguíbúðunum fjölgaði um 69 milli ára 2009 og 2010, mest í Sveitarfélaginu Árborg, Fjarðabyggð og Fjallabyggð. Af einstökum landshlutum varð mest fjölgun á Norðurlandi vestra og á Austurlandi. Alls voru 4656 leiguíbúðir í eigu sveitarfélaganna við lok ársins 2010.

Í könnuninni kom í ljós að íbúðir sem staðið hafa auðar í lengur en sex mánuði voru 43 talsins, 7 færri en árið 2009. Árið 2008 voru þær 51 og 40 árið 2007. Eftir 2007 hefur sú breyting orðið á að meirihluta íbúða sem höfðu verið auðar sex mánuði eða lengur var ekki lengur að finna á Vestfjörðum. Árið 2007 voru 67,5% þessara íbúða á Vestfjörðum, en árin 2008, 2009 og 2010 var þetta hlutfall komið niður í um 45%.

Auðar íbúðir eru því minna vandamál en áður var, einkum ef haft er í huga að á sama tíma hefur félagslegum leiguíbúðum sveitarfélaganna í landinu fjölgað nokkuð. Fækkun auðra félagslegra íbúða er einnig vottur þess að starfsemi Varasjóðs húsnæðismála hefur haft jákvæð áhrif á rekstur íbúðakerfa sveitarfélaganna í landinu.

Fram kemur að nokkru fleiri sveitarfélög áttu við rekstrarvanda að stríða vegna leiguíbúða sinna árið 2010 en árið á undan. Einnig varð breyting á því hvaða sveitarfélög eiga við rekstrarvanda að stríða og bættust nú bæði Reykjavíkurborg og Hafnafjarðarbær í þann hóp. Hjá um 35% sveitarfélaganna var jafnvægi talið ríkja á leigumarkaði og skortur hjá um þriðjung þeirra. Offramboð var nefnt af rúmlega um tíunda hverju sveitarfélagi. Færri sveitarfélög nefndu nú jafnvægi en á fyrra ári.

Álíka fjöldi sveitarfélaga og 2009 hefur uppi áform um að selja eitthvað af leiguíbúðum sínum, en fjöldi leiguíbúðanna sem sveitarfélögin vilja selja hefur hins vegar aukist milli ára.

Nýjar spurningar leiða í ljós að meirihluti leiguíbúða sveitarfélaganna á landinu er rekinn innan vébanda sérstakra rekstrarfélaga og sömuleiðis að sérstakar húsaleigubætur hafa náð verulegri útbreiðslu meðal íslenskra sveitarfélaga.

## Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga

Snemma árs 2011 óskaði velferðarráðuneytið eftir því við Varasjóð húsnæðismála að gerð yrði könnun meðal sveitarfélaganna í landinu til þess að afla upplýsinga um stöðu leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna við lok árs 2010. Hliðstæðar kannanir voru framkvæmdar fyrir árin 2004-2007 að beiðni félagsmálaráðuneytisins og 2008 og 2009 samkvæmt ósk félags- og tryggingamálaráðuneytisins. Öllum sveitarfélögum landsins var í samræmi við þetta sendur spurningalisti í upphafi árána 2005-2010.

Í byrjun febrúar 2011 var spurningalisti sendur þeim 76 sveitarfélögum sem nú eru í landinu. Svára mátti með bréfi, tölvupósti ellegar símleiðis. Spurningalistinn var að vanda ítrekaður með bréfi og í tölvupósti og einnig fylgt eftir með símhringingum. Alls bárust svör 65 sveitarfélaga, eða frá 85,5% þeirra. Í þeim sveitarfélögum sem svör bárust frá, bjuggu þá 97,5% íbúa landsins. Svör bárust ekki frá 11 sveitarfélögum, þ.e. Sveitarfélaginu Álftanesi, Kjósarhreppi, Grindavíkurbæ, Helgafellssveit, Eyja- og Miklaholtshreppi, Dalabyggð, Akrahreppi, Svalbarðshreppi, Vopnafjarðarhreppi, Breiðdalshreppi og Mýrdalshreppi. Átta af þessum sveitarfélögum áttu færri en 5 leiguíbúðir á sl. ári, þar af fjögur enga leiguíbúð. Frá öllum þessum sveitarfélögum, nema Dalabyggð og Mýrdalshreppi, bárust svör við könnun síðastliðins árs.

Spurningarnar, sem spurningalistinn til sveitarfélaganna innihélt, fylgja hér á eftir:

1. Hvað voru margar leiguíbúðir á vegum sveitarfélagsins 31/12 2010?
2. Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar í 2-6 mánuði?
3. Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar í 7-12 mánuði?
4. Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar lengur en í 12 mánuði ?
5. Hvað eru margar leiguíbúðir í byggingu eða fyrirhugaðar á vegum sveitarfélagsins?
6. Hvenær er reiknað með að þær verði tilbúnar?
7. Er reiknað með að úrelða(rífa) einhverjar leiguíbúðir á árinu, ef svo er, hversu margar?
8. Eru vandamál varðandi rekstur leiguíbúða?
  - 8.1 Ef já, hver eru þau ?
9. Er á áætlun að selja íbúðir í eigu sveitarfélagsins á árinu 2011?
  - 9.1 Ef já, hve margar íbúðir er áætlað að selja á árinu 2011?

10. Hvernig er staðan á leigumarkaði í sveitarfélaginu:

*Jafnvægi milli framboðs og eftirspurnar?*

*Skortur á íbúðum?*

*Offramboð á íbúðum?*

11. Er á áætlun að fjölga íbúðum í eigu sveitarfélagsins (kaupa/leigja eða hefja byggingu á íbúðum) á árinu 2011?

11.1 Ef já, þá gefið upp fjölda miðað við hvern valkost.

12. Leigir sveitarfélagið húsnæði af einstaklingum/félagasamtökum til afnota fyrir skjólstæðinga sína?

12.1 Ef Já, hve margar?

13. Er rekstur leiguíbúða sveitarfélagsins í sérstöku rekstrarfélagi ?

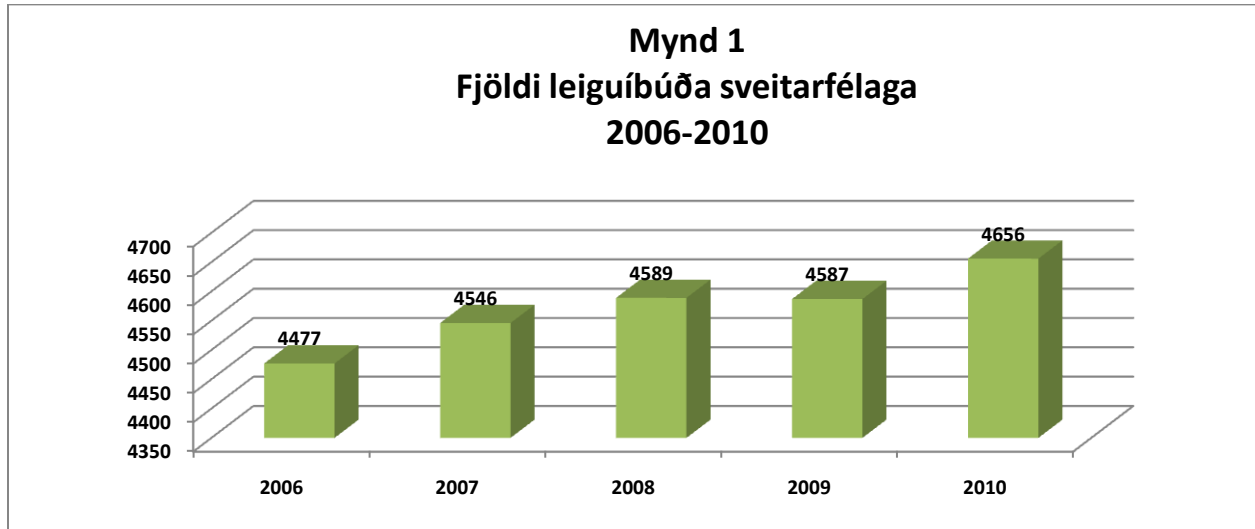
14. Greiðir sveitarfélagið sérstakar húsaleigubætur?

14.1 Ef nei - eru áform um að greiða sérstakar húsaleigubætur ?

Spurningar 12–14 eru nýjar og voru ekki lagðar fyrir sveitarfélögin í könnun síðasta árs. Þá voru spurningar frá fyrri árum varðandi leiguíbúðir aldraðra og leiguíbúðir félagasamtaka felldar niður. Spurningalistann má finna í Viðauka II síðar í þessari skýrslu.

## Helstu niðurstöður

Heildarfjöldi leiguíbúða í eigu sveitarfélaganna er könnunin náði til reyndist vera 4.656 sem er 69 íbúðum fleiri en árið á undan. Þetta svarar til 1,5% fjölgunnar milli ára. Fjölgun leiguíbúða sveitarfélaganna nemur alls 4,0% frá árinu 2006. Mestan fjöldi leiguíbúða einstaks sveitarfélags er að finna í Reykjavík, 2.154 íbúðir, eða 46,3% allra leiguíbúða í eigu sveitarfélaganna í landinu. Mynd 1 sýnir breytingar á fjölda leiguíbúða á landinu öllu á árunum 2006–2010.



Leiguíbúðum á höfuðborgarsvæðinu fækkaði um 10 frá fyrra ári og á Vesturlandi fækkaði um 12 íbúðir. Á Suðurnesjum fjölgaði hins vegar um 13 íbúðir í eigu sveitarfélaga og um 12 á Vesturlandi. Á Norðurlandi vestra fjölgaði um 17 íbúðir, 32 á Norðurlandi eystra og um 21 á Austurland milli árana 2009 og 2010. Fjölgunin á Norðurlandi vestra varð hlutfallslega mest, eða 11% og næst mest á Austurlandi, 10%. Ef litið er til einstakra sveitarfélaga, þá varð fjölgunin mest í Sveitarfélaginu Árborg, eða um 39 íbúðir, þ.e. úr 70 íbúðum í 109. Í bæði Fjallabyggð og Fjarðarbyggð fjölgaði um 30 íbúðir og um 18 íbúðir í Sveitarfélaginu Skagafirði.

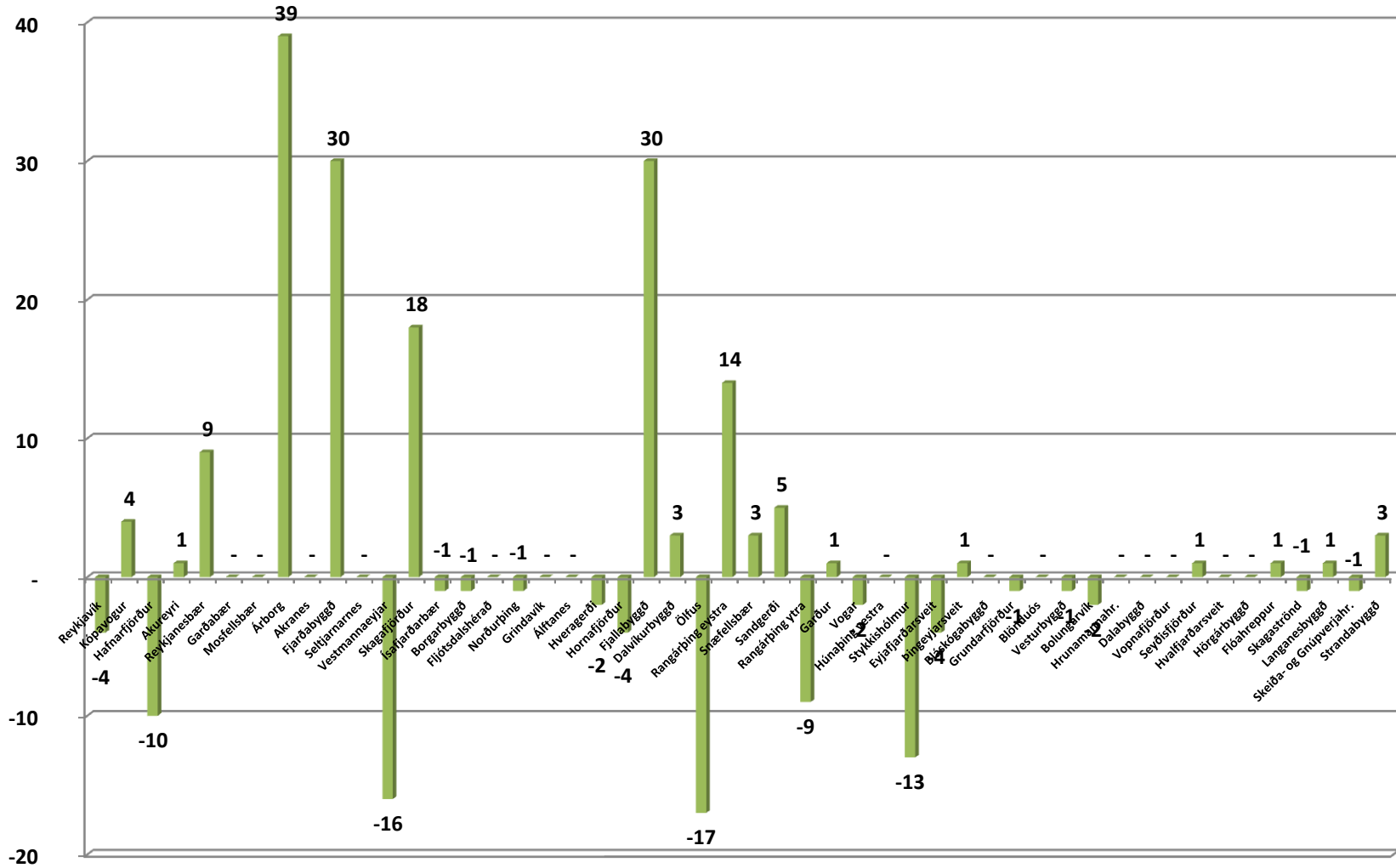
## Fjöldi íbúða í sveitarfélögum

Mynd 2 sýnir þróunina í 50 stærstu sveitarfélögum, þ.e. hve mikið íbúðum fjölgaði eða fækkaði milli árana 2009 og 2010.

Mynd 3 sýnir svo fjölda leiguíbúða í 50 stærstu sveitarfélögum, öðrum en Reykjavíkurborg, og á mynd 4 má sjá fjölda leiguíbúða á hverja 100 íbúa í 50 stærstu sveitarfélögum.

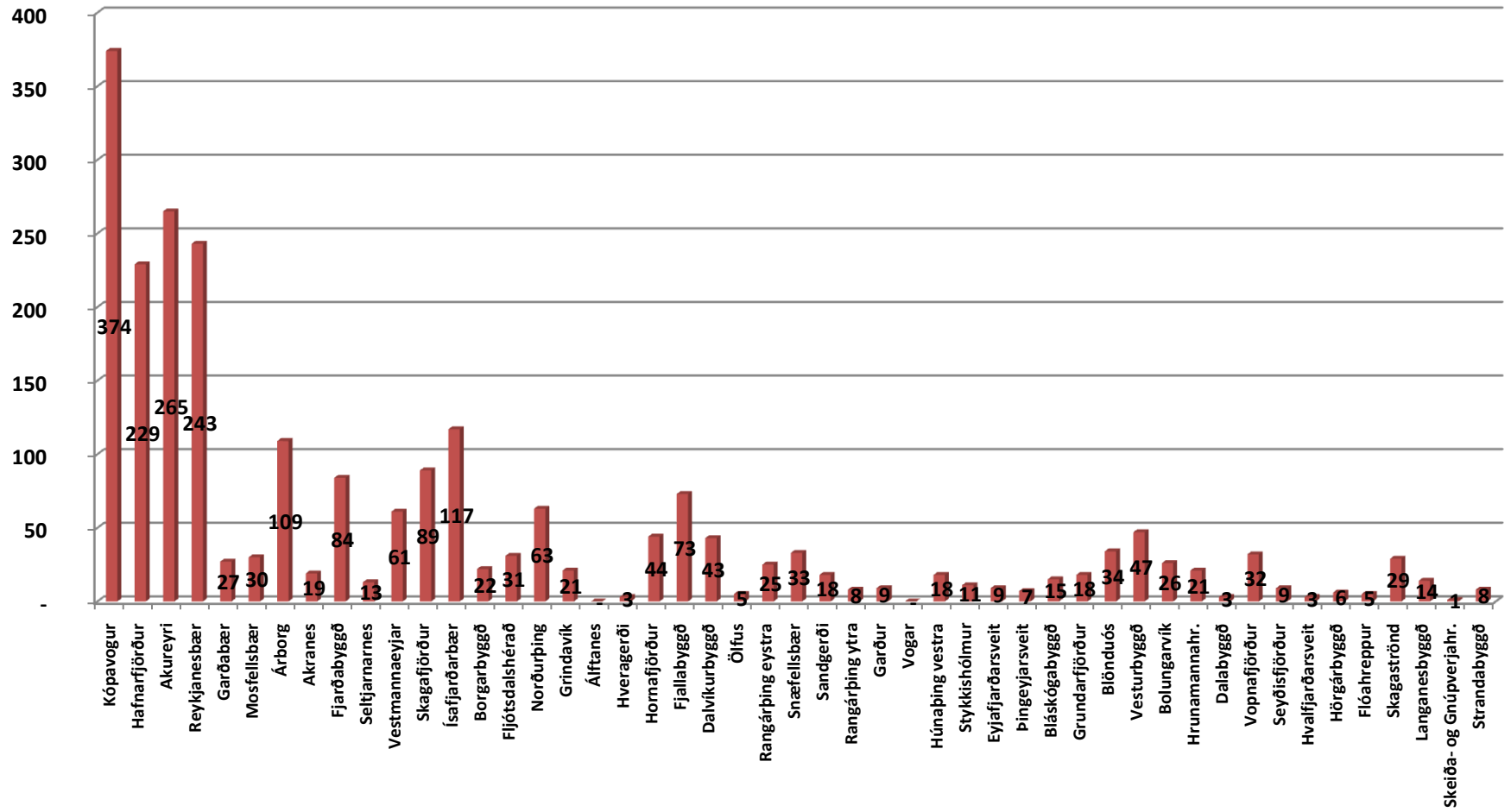
## Mynd 2

### Breytingar á fjölda leiguíbúða sveitarfélaga 2009-2010 (50 fjölmennustu sveitarfélögin)

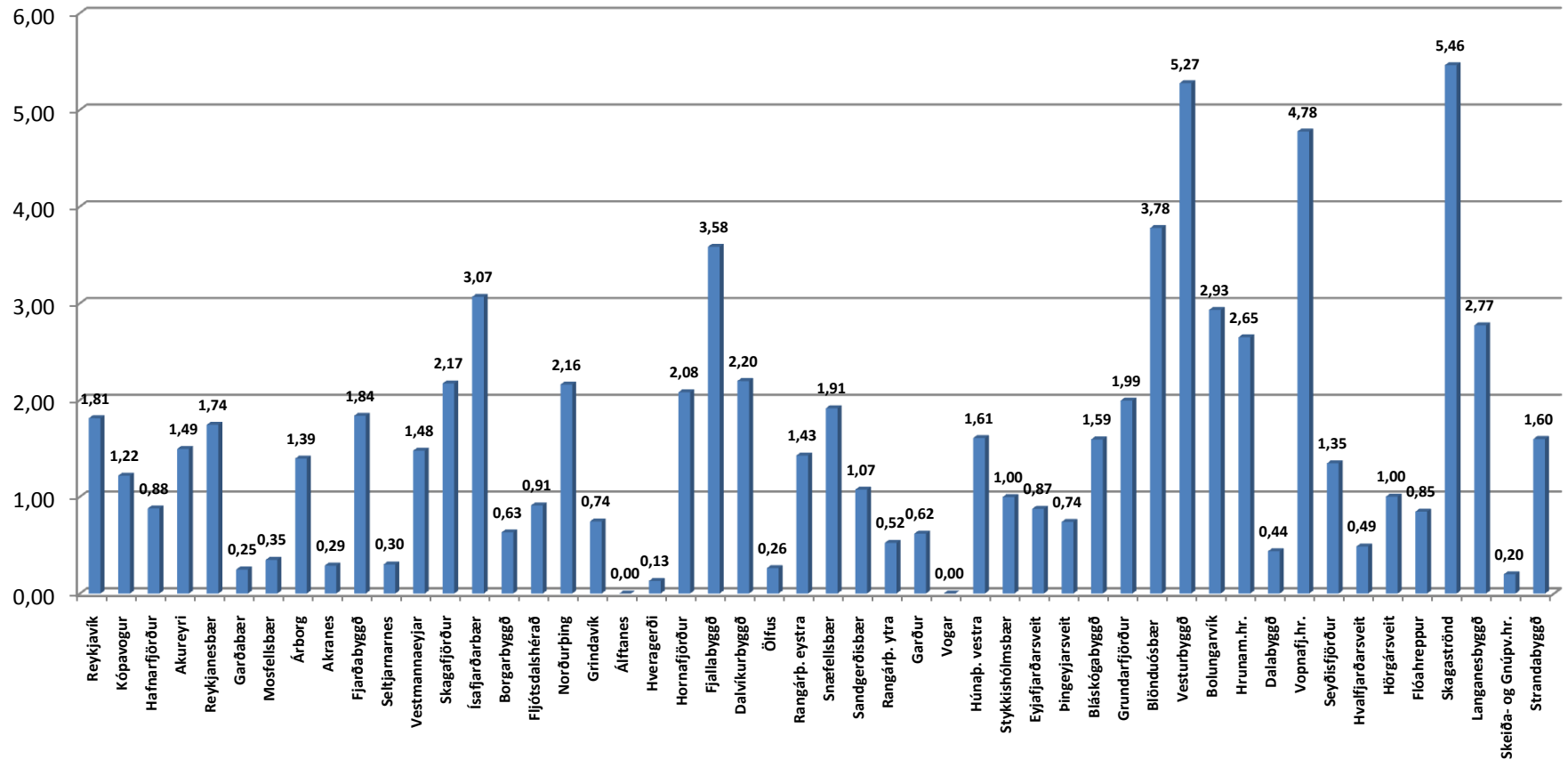




**Mynd 3**  
**Fjöldi leiguíbúða 50 fjölmennustu sveitarfélaganna**  
**2009-2010**  
 (annarra en Reykjavíkur)



**Mynd 4**  
**Fjöldi leiguíbúða á 100 íbúa**  
**(50 fjölmennustu sveitarfélögin)**

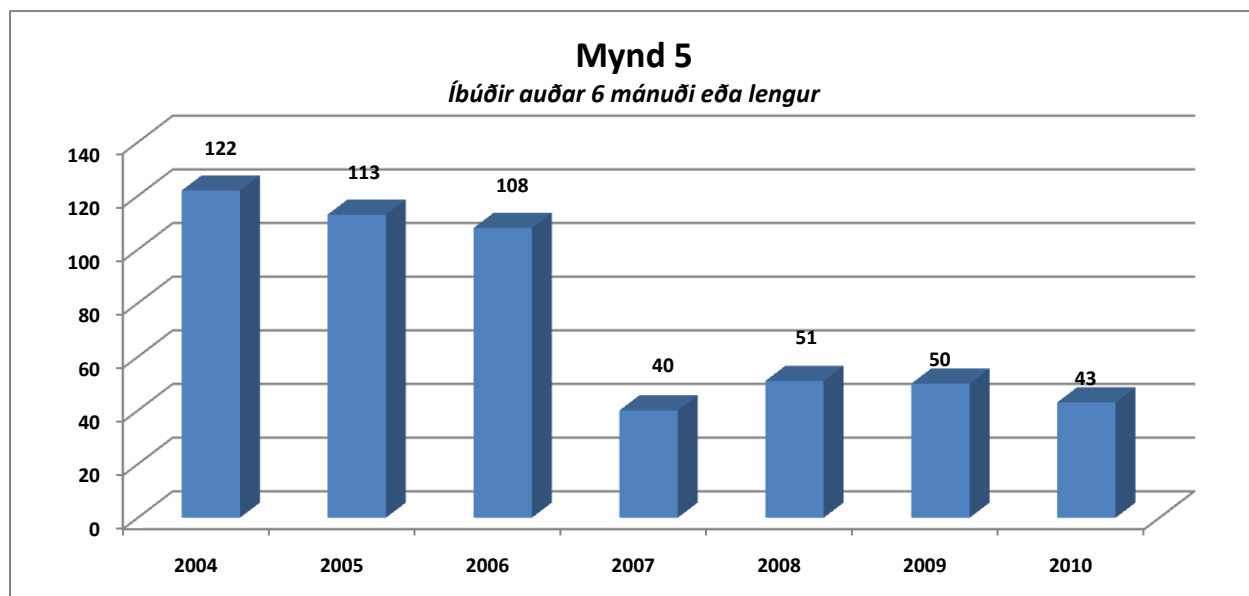


Mynd 2 sýnir að auk Árborgar varð veruleg fjölgun leiguíbúða í eigu Fjallabyggðar, Fjarðarbyggðar, Sveitarfélagsins Skagafjarðar og Rangárþings eystra. Fækkun leiguíbúða varð hins vegar mest í Sveitarfélaginu Ölfusi, Vestmannaeyjum, Stykkishólmi og Hafnarfirði. Fyrir utan fækkun íbúða í eigu Hafnarfjarðarbæjar um 10 íbúðir, urðu fremur litlar breytingar á leiguíbúðaeign sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.

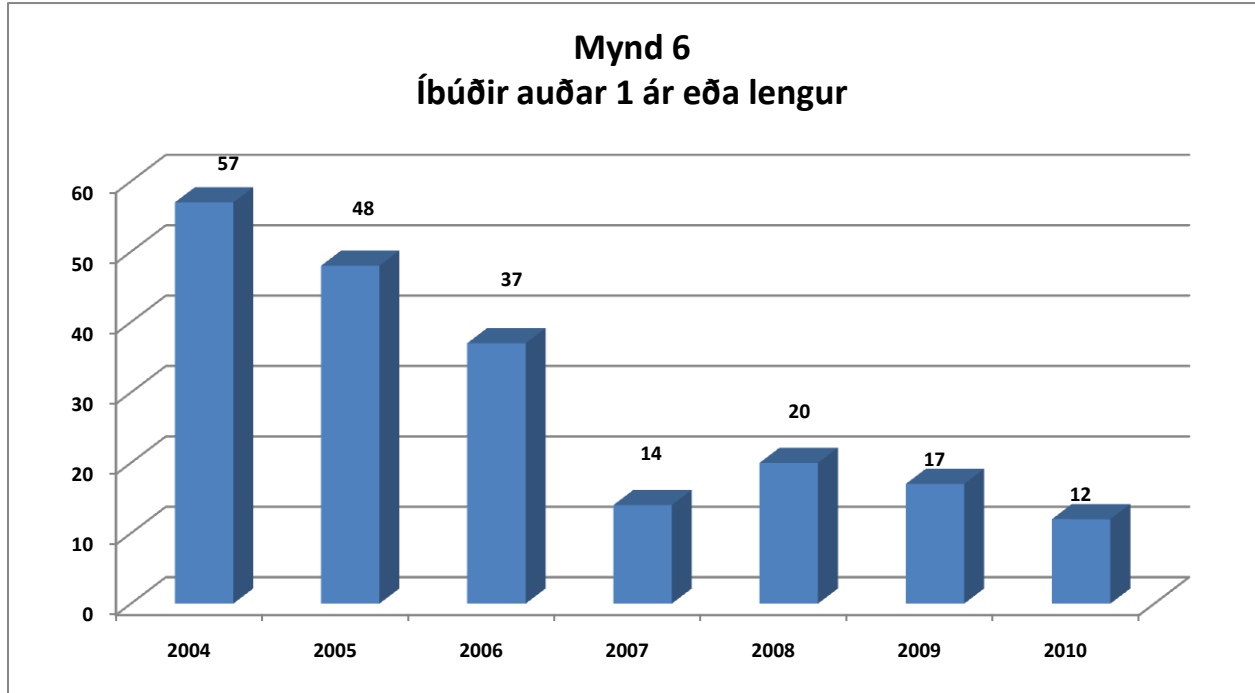
Mynd 3 sýnir að af 50 stærstu sveitarfélögum eru það þau fjögur stærstu (að Reykjavíkurborg frátalinni) sem öll eru með yfir 200 íbúðir hvert í rekstri, þ.e. Kópavogur, Akureyri, Hafnarfjörður og Reykjanesbær. Næstur í röðinni kemur svo Ísafjarðarbær með 117 íbúðir í rekstri og því næst kemur Árborg með 109 íbúðir, Sveitarfélagið Skagafjörður með 89 íbúðir og Fjarðarbyggð með 84 íbúðir. Sum stór sveitarfélög, svo sem Garðabær, Mosfellsbær og Akraneskaupstaður, eru með fremur fáar íbúðir í rekstri, eða aðeins um 20–30 íbúðir hvert þeirra. Minni sveitarfélög með tiltölulega margar leiguíbúðir í rekstri eru til dæmis Vesturbyggð, Blönduós bær, Vopnafjarðarhreppur og Sveitarfélagið Skagaströnd. Hlutfallsleg stærð leiguíbúðakerfa sveitarfélaganna sést betur í mynd 4 sem sýnir fjölda leiguíbúða á hverja 100 íbúa í 50 stærstu sveitarfélögum. Greinilega sést að tíðni leiguíbúða er meiri hjá minni sveitarfélögum og munar þar mestu um áður nefnd fjögur sveitarfélög hæst. Af stærri sveitarfélögum er leiguíbúðatíðnin tiltölulega hæst í Ísafjarðarbæ, en hins vegar áberandi lág í Garðabæ, Mosfellsbæ, Hveragerðis-bæ, Seltjarnarnesi, Sveitarfélögum Álftanesi, Ölfusi og í Akraneskaupstað.

## Auðar íbúðir

Íbúðum sem staðið hafa auðar sex mánuði eða lengur hefur fækkað nokkuð frá fyrra ári; þær voru 50 árið 2009, en voru orðnar 43 samkvæmt könnun fyrir árið 2010. Auðar íbúðir voru mun fleiri á fyrri hluta 7 ára tímabilsins 2004–2010, þ.e. fleiri en 100 árin 2004–2006. Mynd 5 sýnir þessa þróun mjög skýrt.



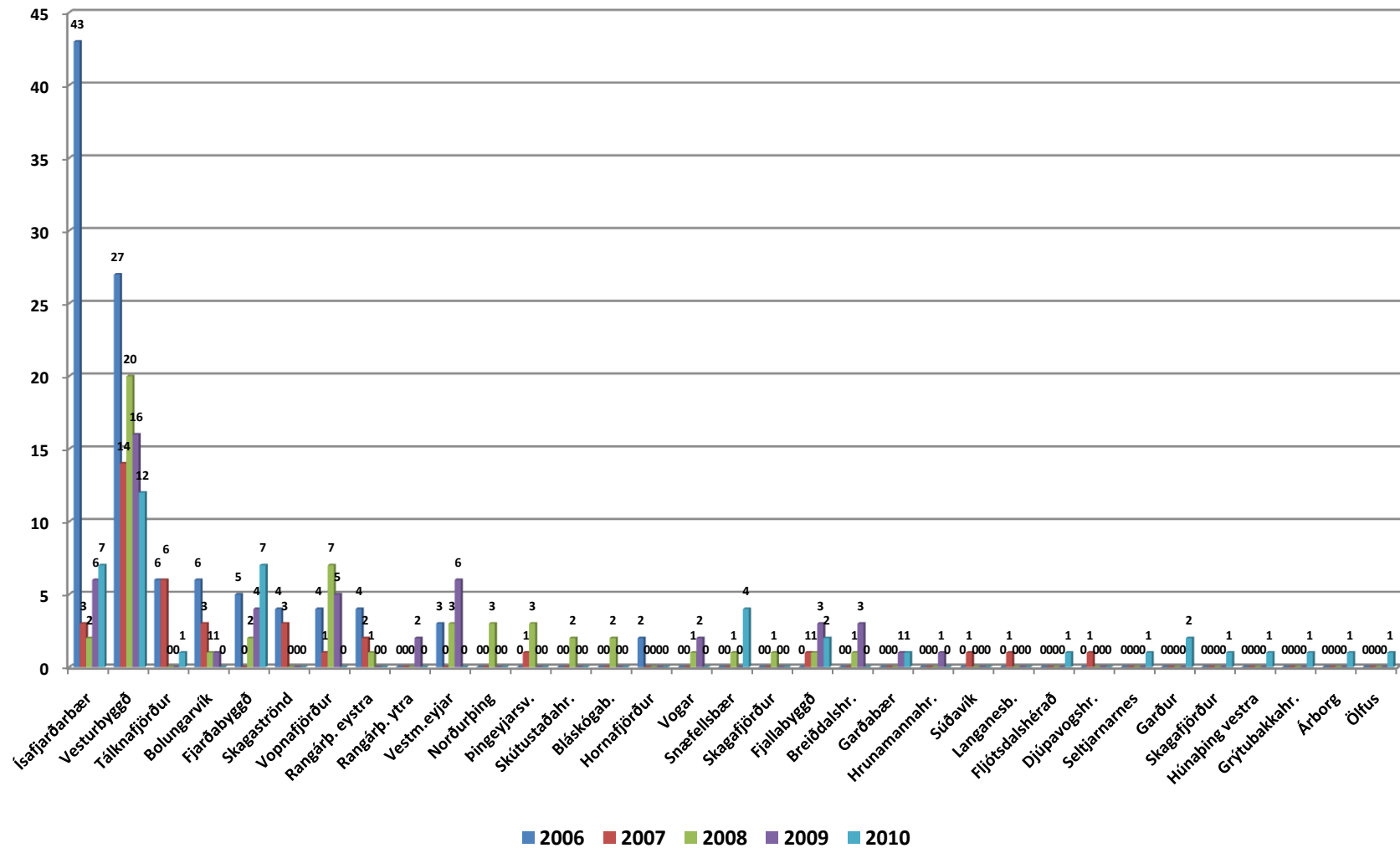
Mynd 6 sýnir svo sömu þróun hvað snertir íbúðir sem staðið hafa auðar heilt ár eða lengur. Þessum hluta auðra íbúða hefur fækkað úr 17 í 12 milli 2009 og 2010. Íbúðir sem stóðu auðar heilt ár eða lengur voru mun fleiri á árunum 2004–2006.



Auðar íbúðir innan leiguíbúðakerfis sveitarfélaganna eru þannig orðnar minna vandamál en áður var, vandamálið er þrátt fyrir allt ekki mjög alvarlegt sé tekið tillit til þess að á sama tíma hefur félagslegum leiguíbúðum sveitarfélaganna í landinu fjölgað nokkuð.

Mynd 7 sýnir hvernig fjöldi auðra íbúða hefur þróast eftir sveitarfélögum 5 ára tímabilið 2006-2010. Auðar leiguíbúðir var árið 2010 að finna í 14 af 76 sveitarfélögum landsins, samanborið við 12 sveitarfélög (af 77) árið 2009. Miðað er við íbúðir sem hafa staðið auðar sex mánuði eða lengur.

Tafla 7  
Fjöldi leiguíbúða sem voru auðar 6 mánuði eða lengur  
2006-2009



Aðeins í tveimur sveitarfélögum, þ.e. Ísafjarðarbæ og Vesturbyggð, var að finna auðar íbúðir (sex mánuði eða lengur) öll árin fimm, frá 2006-2010. Í Bolungarvíkurskaupstað og Vopnafjarðarhreppi voru til staðar auðar íbúðir 4 áratímabilið 2007-2009, en engar árið 2010. Auðum íbúðum hefur fækkað verulega í Vesturbyggð, en þó er enn flestar auðar íbúðir að finna í því sveitarfélagi. Í Snæfellsbæ voru til staðar fjórar auðar íbúðir árið 2010, sem er aukning frá engri íbúð 2009 og aðeins einni árið 2008. Árið 2010 var sem fyrr stærstan hluta auðra íbúða að finna á Vestfjörðum, þ.e. ríflega helming þeirra. Á eftir Vesturbyggð voru auðar íbúðir flestar í Ísafjarðarbær og Fjarðarbyggð, 7 íbúðir í báðum sveitarfélögum.

### Áform um úreldingu, niðurrif, fjölgun eða fækkun íbúða

Spurt var um áform sveitarfélaganna hvað snertir fjölgun leiguíbúða sinna, svo og um áform þeirra varðandi úreldingu eða niðurrif íbúða og einnig hve margar íbúðir væru þegar í byggingu og hvenær þær yrðu tilbúnar.

Áform sveitarfélaganna um fjölgun leiguíbúða voru eftirfarandi:

	Kaupa/leigja/byggja	Fjöldi íbúða
Kópavogsbær	ótilgreint	20
Sandgerðisbær	kaupa	3
Langesbyggð	ótilgreint	2
Strandabyggð	byggja	1
Akureyrarkaupstaður	kaupa	1
Rangárþing eystra	ótilgreint	1
<b>Samtals</b>		<b>28</b>

Aðeins 6 sveitarfélög tilgreina þannig áform um fjölgun íbúða. Þá nefnir eitt sveitarfélag, Reykhólahreppur, að tvær íbúðir séu þegar í byggingu sem verði teknar í notkun í maí 2011.

### Rekstrarvandi sveitarfélaga vegna leiguíbúða

Í spurningu 8 og 8a var spurst fyrir um rekstrarvanda sveitarfélaganna og hvers eðlis hann væri. Af 76 sveitarfélögum landsins töldu alls 23 sig eiga við vanda að stríða vegna rekstrar leiguíbúða sinna. Þessi svör fylgja hér á eftir.

**Tafla 2**  
**Vandamál við rekstur leiguíbúða sveitarfélaga**

<b>Sveitarfélag</b>	<b>Eru vandamál í rekstri leiguíbúða?</b>	<b>Hver eru þau vandamál?</b>
Reykjavíkurborg	Já	Vaxandi vanskil á leigugjaldi
Hafnarfjarðarkaupstaður	Já	
Reykjanesbær	Já	Of mikil vanskil, of mikil hreyfing (velta) á leigjendum
Sveitarfélagið Garður	Já	Lítill eftirspurn
Grundarfjarðarbær	Já	Hallarekstur og skuld við aðalsjóð sveitarfélags
Stykkishólmsbær	Já	Tap á rekstri
Snæfellsbær	Já	
Bolungarvíkurkaupstaður	Já	Mikil skuldsetning/baggi
Ísafjarðarbær	Já	Of mikil skuldsetning
Reykholahreppur	Já	Lágar leigutekjur
Tálknafjarðarhreppur	Já	Tekjur standa ekki undir rekstri, svo sem viðhaldi og afborganir af lánum
Vesturbyggð	Já	Skuldsetning of mikil, lítið fjármagn til viðhalds, offramboð á leiguhúsnæði, mikil hreyfing á leigjendum, vilja selja allar íbúðirnar
Sveitarfélagið Skagafjörður	Já	
Húnaþing vestra	Já	
Norðurþing	Já	Leigutekjur standa ekki undir rekstri og afborgunum lána
Fjallabyggð	Já	Lélegt ástand á sumum eignum, aldur eigna
Skútustaðahreppur	Já	Íbúðir standa ekki undir sér – leiga allt of lág
Pingeyjarsveit	Já	Lágt leiguverð, leigutekjur standa ekki undir rekstrarkostnaði
Sveitarfélagið Hornafjörður	Já	Tekjur standa ekki undir rekstri
Skaftárhreppur	Já	Leigutekjur standa ekki undir rekstrarkostnaði
Rangárþing eystra	Já	Leigutekjur standa ekki undir rekstrarkostnaði
Hrunamannahreppur	Já	Á mörkum að leigutekjur standi undir rekstri og fjárfestingarkostnaði
Bláskógabyggð	Já	Hallarekstur
<b>Samtals</b>	<b>23</b>	

Að þessu sinni – í könnun fyrir árið 2010 – nefndu 23 sveitarfélög rekstrarvanda, samanborið við 16 samkvæmt könnuninni fyrir árið 2009. Meirihluti sveitarfélaganna á þó enn sem fyrr ekki við rekstrarvanda að stríða vegna leiguíbúða sinna. Miklar breytingar hafa þó orðið milli ára þegar kemur að því *hvaða* sveitarfélög eiga við rekstrarvanda að stríða, því einungis 10 af þeim 16 sveitarfélögum sem nefndu rekstrarvanda síðast gera það nú, en alls 13 sveitarfélög nefna nú rekstrarvanda, sem gerðu það ekki á sl. ári.

Þau 10 sveitarfélög, sem tilgreindu rekstrarvanda bæði árin 2009 og 2010 voru efirfarandi: Reykjanesbær, Grundarfjarðarbær, Bolungarvíkurkaupstaður, Ísafjarðarbær, Tálknafjarðarhreppur, Vesturbyggð, Sveitarfélagið Skagafjörður, Húnaþing vestra, Fjallabyggð og Skaftárhreppur. Flest þeirra sveitarfélaga sem áttu við rekstrarvanda leiguíbúða að stríða bæði 2009 og 2010 voru á norðvesturhluta landsins, frá Vesturbyggð til Fjallabyggðar, alls 7 af 10.

Ný á „vandamálalistanum“ fyrir 2010 voru alls 13 sveitarfélög: Reykjavíkurborg, Hafnarfjarðarkaupstaður, Sveitarfélagið Garður, Stykkishólmsbær, Snæfellsbær, Reykhólahreppur, Norðurþing, Skútustaðahreppur, Þingeyjarsveit, Sveitarfélagið Hornafjörður, Rangárþingeystra Hrunamannahreppur og Bláskógabyggð. Tvö fjölmenn sveitarfélög bæstast nú á listann, Reykjavíkurborg og Hafnarfjarðarkaupstaður. Af listanum hverfa hins vegar – miðað við árið 2009 – fimm tiltölulega fámenn sveitarfélög, þ.e. Sveitarfélagið Vogar, Vopnafjarðarhreppur, Breiðdalshreppur, Djúpavogshreppur og Ásahreppur, svo og eitt fjölmennt sveitarfélag, þ.e. Garðabær.

### **Áform sveitarfélaganna um að selja leiguíbúðir**

Annað árið í röð var spurt um áform sveitarfélaganna um að selja eitthvað af leiguíbúðum sínum. Einnig var spurt um fjölda þeirra íbúða sem hvert sveitarfélag hyggðist selja, þeirrar spurningar var hins vegar ekki spurt í könnuninni fyrir árið 2009. Svörin vegna ársins 2010 koma fram í töflu 3.



**Tafla 3**  
**Áform um sölu leiguíbúða**

Sveitarfélag	Fjöldi	Já	Nei <sup>1</sup>	Annað
Garðabær	1	Já		
Reykjanesbær	5	Já		
Sveitarfélagið Garður	4	Já		
Hvalfjarðarsveit	2	Já		
Borgarbyggð	1	Já		
Grundarfjarðarbær	3	Já		
Stykkishólmsbær	1	Já		
Ísafjarðarbær	20	Já		
Vesturbyggð	47	Já		
Sveitarfélagið Skagafjörður	3	Já		
Blönduósibær	2	Já		
Norðurþing		Já		Selja eins margar og hægt er
Fjallabyggð	17	Já		
Dalvíkurbyggð	3	Já		
Langanesbyggð	5	Já		
Fljótsdalshérað	1	Já		
Fjarðabyggð	12	Já		
Djúpavogshreppur	2	Já		
Sveitarfélagið Hornafjörður	5	Já		
Vestmannaeyjabær	3	Já		
Sveitarfélagið Árborg	2	Já		
Ásahreppur	2	Já		
Rangárþing eystra	2	Já		
Rangárþing ytra <sup>2</sup>	8	Já		
Hrunamannahreppur	2	Já		
<b>Alls</b>	<b>153</b>			

Könnun fyrir árið 2009 leiddi í ljós söluáform hjá 21 sveitarfélagi en könnunin fyrir árið 2010 leiðir í ljós söluáform hjá 25 sveitarfélögum. Um er að ræða talsverðan fjölda, eða alls 153 íbúðir. Mest munar þar um að Vesturbyggð vill selja allar 47 leiguíbúðir sínar. Þá vill

<sup>1</sup> „Nei“ svöruðu eftirtalin 37 sveitarfélög: Reykjavíkurborg, Kópavogsbær, Seltjarnarnesbær, Hafnarfjarðarkaupstaður, Mosfellsbær, Sandgerðisbær, Sveitarfélagið Vogar, Akraneskaupstaður, Skorradalshreppur, Snæfellsbær, Bolungarvíkurkaupstaður, Reykhólahreppur, Tálknafjarðarhreppur, Súðavíkurhreppur, Árneshreppur, Kaldrananeshreppur, Bæjarhreppur, Strandabyggð, Húnaþing vestra, Sveitarfélagið Skagaströnd, Húnavatnshreppur, Akureyrarkaupstaður, Eyjafjarðarsveit, Hörgársveit, Svalbarðsstrandarhreppur, Grýtubakkahreppur, Skútustaðahreppur, Þingeyjarsveit, Seyðisfjarðarkaupstaður, Borgarfjarðarhreppur, Skaftárhreppur, Hveragerðisbær, Sveitarfélagið Ölfus, Grímsnes- og Grafningshreppur, Skeiða- og Gnúpverjahreppur, Bláskógabyggð og Flóahreppur.

<sup>2</sup> Nefna 2-8 íbúðir í sérstakri athugasemd.

Ísafjarðarbær selja 20 íbúðir, Fjallabyggð 17 íbúðir og Fjarðarbyggð 12. Samtals vilja þessi fjögur sveitarfélög selja 96 leiguíbúðir.

Könnun fyrra árs leiddi einungis í ljós áform um sölu 28 leiguíbúða. Þar ber þó að gæta þess, svo sem nefnt var hér að framan, að í þeirri könnun var ekki spurt sérstaklega um íbúðafjöldann sem áformað væri að selja.

## Staðan á leigumarkaðnum

Í töflu 4 koma fram svör sveitarfélaganna við spurningu um stöðuna á leigumarkaði, þ.e. um það hver væri staðan á leigumarkaði hinna ýmsu sveitarfélaga, hvort ríkjandi væri offramboð eða skortur, eða hvort markaðurinn væri í jafnvægi. Sama spurning var lögð fyrir sveitarfélögin í fyrsta sinn árið 2009.

**Tafla 4**

### Staðan á leigumarkaði einstakra sveitarfélaga

	Offramboð	Í jafnvægi	Skortur
Reykjavíkurborg			Skortur
Kópavogsbær		Jafnvægi	
Seltjarnarnesbær		Jafnvægi	
Garðabær		Jafnvægi	
Hafnarfjarðarkaupstaður		Jafnvægi	
Mosfellsbær		Jafnvægi	
Reykjanesbær	Offramboð		
Sandgerðisbær			Skortur
Sveitarfélagið Garður	Offramboð		
Sveitarfélagið Vogar		Jafnvægi	
Skorradalshreppur			Skortur
Hvalfjarðarsveit			Skortur
Borgarbyggð	Offramboð		
Grundarfjarðarbær		Jafnvægi	
Stykkishólmubær		Jafnvægi	
Snæfellsbær			Skortur
Bolungarvíkurkaupstaður		Jafnvægi	
Ísafjarðarbær		Jafnvægi	
Reykhólahreppur			Skortur
Tálknafjarðarhreppur		Jafnvægi	
Vesturbyggð	Offramboð		
Súðavíkurhreppur	Offramboð		
Árneshreppur			Skortur
Kaldrananeshreppur			Skortur
Bæjarhreppur		Jafnvægi	

Strandabyggð		Skortur
Sveitarfélagið Skagafjörður		Skortur
Húnaþing vestra	Jafnvægi	
Blönduósþéar		Skortur
Sveitarfélagið Skagaströnd	Jafnvægi	
Húnavatnshreppur	Jafnvægi	
Akureyrarkaupstaður	Jafnvægi	
Norðurþing	Offramboð	
Fjallabyggð		Skortur
Dalvíkurbyggð		Skortur
Eyjafjarðarsveit	Jafnvægi	
Hörgársveit		Skortur
Svalbarðsstrandarhreppur		Skortur
Grýtubakkahreppur	Jafnvægi	
Skútustaðahreppur	Offramboð	
Þingeyjarsveit	Jafnvægi	
Langanesbyggð		Skortur
Seyðisfjarðarkaupstaður		Skortur
Borgarfjarðarhreppur		Skortur
Djúpavogshreppur		Skortur
Fliótsdalshérað	Jafnvægi	
Fjarðarbyggð	Offramboð	
Sveitarfélagið Hornafjörður		Skortur
Vestmannaeyjabær		Skortur
Sveitarfélagið Árborg	Jafnvægi	
Skaftárhreppur		Skortur
Ásahreppur	Jafnvægi	
Rangárþing eystra		Skortur
Rangárþing ytra		Skortur
Hrunamannahreppur	Jafnvægi	
Hveragerðisþær	Jafnvægi	
Sveitarfélagið Ölfus	Jafnvægi	
Grímsnes- og Grafningshreppur	Jafnvægi	
Skeiða- og Gnúpverjahreppur		Skortur
Bláskógabyggð		Skortur
Flóahreppur	Jafnvægi	

Af 61 sveitarfélagi sem svaraði þessari spurningu töldu 27 að jafnvægi væri ríkjandi, 26 að skortur á leiguíbúðum væri fyrir hendi, en hjá aðeins átta sveitarfélögum var talið að um offramboð væri að ræða á leiguíbúðum. Í könnuninni fyrir 2009 nefndu 31 sveitarfélag jafnvægi, 23 skort og 7 tilgreindu offramboð. Samkvæmt þessu fer jafnvægi á þessum markaði minnkandi og skortur vaxandi. Athygli vekur að stærsta sveitarfélagið, Reykjavíkurborg, telur nú skort vera á félagslegum leiguíbúðum, þar sem jafnvægi var talið ríkja árið á undan.

## Þættir tengdir rekstri leiguíbúða sveitarfélaganna

Í töflu 5 eru tekin saman svörin við þremur síðustu spurningunum í könnuninni, en allar þrjár eiga þær það sammerkt að lúta að atriðum er snerta rekstrarformið við rekstur leiguíbúða sveitarfélaganna. Þessara þriggja spurninga var allra spurt í fyrsta sinn í þessari könnun.

Spurningarar voru:

*Leigir sveitarfélagið húsnæði af einstaklingum/félagasamtökum til afnota fyrir skjólstæðinga sína? Ef Já, hve margar?*

*Er rekstur leiguíbúða sveitarfélagsins í sérstöku rekstrarfélagi ?*

*Greiðir sveitarfélagið sérstakar húsaleigubætur? Ef nei - eru áform um að greiða sérstakar húsaleigubætur ?*

**Tafla 5**  
**Rekstarþættir: Framleiga, rekstrarfélög, sérstakar húsaleigubætur**

	Framleiga frá einstakl. eða félagast.	Hve margar?	Rekstur í rekstrarfélagi?	Sérstakar húsaleigubætur?	Áform um sérstakar húsaleigubætur?
Reykjavíkurborg			Já	Já	
Kópavogsbær				Já	
Seltjarnarnesbær	Já	1			
Hafnarfjarðarkaupstaður	Já	11	Já	Já	
Mosfellsbær				Já	
Reykjanesbær	Já	2	Já	Já	
Sandgerðisbær				Já	
Sveitarfélagið Garður	Já	1		Já	
Sveitarfélagið Vogar				Já	
Akraneskaupstaður	Já	3	-	Já	
Skorradalshreppur				Já	
Borgarbyggð			Já	Já	
Stykkishólmsbær			Já		
Snæfellsbær				Já	
Bolungarvíkurkaupstaður				Já <sup>3</sup>	Já
Ísafjarðarbær			Já	Já	
Vesturbyggð			Já	Já	
Súðavíkurhreppur				Já	
Strandabyggð					Já

<sup>3</sup> Athugasemd: Engin náði lágmarkum.

Sveitarfélagið Skagafjörður	Já	5		
Blönduósþær			Já	
Akureyrarkaupstaður	Já	13	Já	Já
Fjallabyggð			Já	
Dalvíkurbyggð				
Eyjafjarðarsveit			Já	
Svalbarðsstrandarhreppur				Já
Grýtubakkahreppur			Já	
Skútustaðahreppur			Já	
Þingeyjarsveit	Já	9	Já	0
Langanesbyggð	Já	2		
Fljótsdalshérað			Já	
Fjarðarbyggð			Já	
Sveitarfélagið Hornafjörður	Já	1		
Vestmannaeyjabær				Já
Sveitarfélagið Árborg			já	Já
Skaftárhreppur	Já	3		
Ásahreppur			Já	
Rangárþing ytra	Já	3	Já	
Hveragerðisbær				Já
Bláskógabyggð	Já	2		
Flóahreppur				?
<b>Samtals</b>	<b>13</b>	<b>56</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
			<b>2</b>	

Alls reyndust 13 sveitarfélög leigja samtals 56 íbúðir af einstaklingum eða félagasamtökum og framleigja þær síðan til skjólstæðinga sinna. Mest var um þetta hjá þremur sveitarfélögum, Hafnafjarðarkaupstað, Akureyrarkaupstað og Þingeyjarsveit.

Alls sögðust 16 sveitarfélög hafa myndað rekstrarfélög um starfsemi sína við útleigu félagslegra leiguíbúða. Það hafa t.d. 4 af 5 stærstu sveitarfélögum gert, þ.e. Reykjavíkurborg, Hafnarfjarðarkaupstaður, Reykjanesbær og Akureyrarkaupstaður, aðeins Kópavogsbæ vantar í þennan hóp. Sveitarfélög sem myndað hafa rekstrarfélög áttu alls 3348 af 4644 íbúðum íslenskra sveitarfélaga, eða 72% þeirra.

Loks kom fram, að 24 sveitarfélög greiða sérstakar húsaleigabætur til þeirra leigjenda sinna sem búa við erfiðastar aðstæður. Nær öll stærri sveitarfélög á suðvesturhluta landsins, frá Árborg til Borgarbyggðar greiða sérstakar húsaleigubætur og stór hluti fjölmennari sveitarfélaga á landsbyggðinni utan þess svæðis. Sveitarfélög sem greiða sérstakar húsaleigubætur áttu alls 3894 allra íbúða íslenskra sveitarfélaga, eða 83.3% þeirra.

## Viðauki I: Heildarsvörun við útsendum spurningalista

	Ibúar 1.12.10	Fjöldi 2010	Auð- ar 2- 6	Auð- ar 7- 12	Auðar 12+	I bygging u	Til- búnar	Ur- eld- ing	Vanda- mál	Hver ?	Selja ?	Hve margar?	St. mark- aðar	Fjölgja ?	Kaup/leig / bygg	Frá einst. .	Hve margar ?	Rekstrarfélag ?	Sér- stakar hl. batur ?	Aform ?
<b>Reykjavíkurborg</b>	118.908	2.154	0	0	0	0	0	0	Já	*	Nei	0	2	Nei	0	Nei	0	Já	Já	-
<b>Kópavogsbær</b>	30.697	374	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	-	1	Já	20	Nei	-	Nei	Já	-
<b>Seltjarnarnesbær</b>	4.327	13	1	1	0	0	0	0	Nei	-	Nei	-	1	Nei	-	Já	1	Nei	Nei	Nei
<b>Garðabær</b>	10.895	27	0	0	1	0	0	0	Nei	-	já	1	1	Nei	-	Nei	0	Nei	Nei	Nei
<b>Hafnarfjarðar- kaupstaður</b>	26.045	229	10	0	0	0	0	0	Já	-	Nei	-	1	Nei	-	Já	11	Já	Já	-
<b>Sveitarfélagið Álfanes</b>	2.479	-																		
<b>Mosfellsbær</b>	8.631	30	1	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	-	1	Nei	-	Nei	-	Nei	Já	-
<b>Kjósarhreppur</b>	204	1																		
<b>Reykjanesbær</b>	13.933	243	0	0	0	0	0	0	Já	*	já	5	3	Nei	0	Já	2	j	Já	-
<b>Grindavíkurbær</b>	2.821	21																		
<b>Sandgerðisbær</b>	1.677	18	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	2	Já	Kaup 3	Nei	0	Nei	Já	-
<b>Sveitarfélagið Garður</b>	1.456	9	2	0	2	0	0	0	Já	*	já	4	3	Nei	0	Já	1	Nei	Já	-
<b>Sveitarfélagið Vogar</b>	1.165	-	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	1	Nei	0	Nei	0	Nei	Já	-
<b>Akraneskaupstaður</b>	6.600	19	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	-	Nei	-	Já	3	-	Já	-
<b>Skorradalshreppur</b>	57	2	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	2	Nei	-	Nei	-	Nei	Já	-
<b>Hvalfjarðarsveit</b>	617	3	0	0	0	0	0	0	Nei	-	já	2	2	Nei	-	Nei	-	Nei	Nei	Nei
<b>Borgarbyggð</b>	3.484	22	0	0	0	0	0	0	Nei	-	já	1	3	Nei	0	Nei	0	Já	Já	-
<b>Grundarfjarðarbær</b>	903	18	0	0	0	0	0	0	Já	*	já	3	1	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	Nei
<b>Helgafellssveit</b>	61																			
<b>Stykkishólmsbær</b>	1.103	11	0	0	0	0	0	0	Já	*	já	1	1	Nei	0	Nei	0	Já	Nei	Nei
<b>Eyja- og Miklaholtshreppur</b>	135	1																		
<b>Snæfellsbær</b>	1.724	33	2	2	2	0	0	0	Já	*	Nei	-	2	Nei	-	Nei	0	Nei	Já	-
<b>Dalabyggð</b>	687	3																		
<b>Bolungarvíkur- kaupstaður</b>	887	26	3	0	0	0	0	0	Já	*	Nei	-	1	Nei	-	Nei	-	Nei	Já- engin náð lág- mörkum Já	Já
<b>Ísafjarðarbær</b>	3.816	117	20	6	1	0	0	0	Já	*	já	20	1	Nei	-	Nei	0	Já	Já	-
<b>Reykholahreppur</b>	278	7	0	0	0	2	maí 2011	0	Já	*	Nei	-	2	Nei	-	Nei	0	Nei	Nei	Nei

Tálknafjarðar- hreppur	304	10	2	1	0	0	0	0	Já	*	Nei	-	1	Nei	-	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Vesturbyggð	891	47	10	8	4	0	0	0	já	*	já	47	3	Nei	-	Nei	0	Já	Já	-
Súðavíkurhreppur	194	9	1	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	3	Nei	-	Nei	0	Nei	Já	-
Árneshreppur	52	4	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	2	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Kaldraneshreppur	106	2	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	2	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Bæjarhreppur	100	1	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	1	Nei	-	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Strandabyggð	501	8	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	-	2	Já	Byggja 1	Nei	0	Nei	Nei	Já
Sveitarfélagið Skagafjörður	4.100	89	2	1	0	0	0	0	Já	*	já	3	2	Nei	-	Já	5	Nei	Nei	Nei
Húnaþing vestra	1.120	18	1	1	0	0	0	0	Já	*	Nei	0	1	Nei	-	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Blönduósþær	900	34	1	0	0	0	0	0	Nei	-	já	2	2	Nei	-	Nei	0	Já	Nei	Nei
Sveitarfélagið Skagaströnd	531	29	2	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	-	1	Nei	-	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Skagabyggð	105	-																		
Húnavatnshreppur	419	5	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	1	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Akrahreppur	205	-																		
Akureyrar- kaupstaður	17.728	265	2	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	-	1	Nei	Kaupa 1	Já	13	Já	Já	-
Norðurþing	2.917	63	1	0	0	0	0	0	Já	*	Já	*	3	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Fjallabyggð	2.037	73	3	2	0	0	0	0	Já	*	Já	17	2	Nei	0	Nei	0	Já	Nei	Nei
Dalvíkurbyggð	1.958	43	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Já	3	2	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	*
Eyjafjarðarsveit	1.029	9	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	1	Nei	0	Nei	0	Já	Nei	Nei
Hörgársveit	599	6	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	2	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Svalbarðsstrandar- hreppur	398	2	1	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	-	2	Nei	-	Nei	-	Nei	Já	-
Grýtubakkahreppur	334	10	0	1	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	1	Nei	0	Nei	0	Já	Nei	Nei
Skútustaðahreppur	389	5	1	0	0	0	0	0	Já	*	Nei	0	3	Nei	0	Nei	0	Já	Nei	Nei
Tjörneshreppur	60	-																		
Þingeyjarsveit	946	7	0	0	0	0	0	0	Já	*	Nei	0	1	Nei	0	Já	9	Nei	Já	0
Svalbarðshreppur	106																			
Langanesbyggð	505	14	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Já	5	2	Já	2	Já	2	Nei	Nei	Nei
Seyðisfjarðar- kaupstaður	669	9	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	2	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Fjarðabyggð	4.573	84	7	5	2	0	0	0	Nei	-	Já	12	3	Nei	-	Nei	-	Nei	Já	-
Vopnafjarðar- hreppur	670	32																		
Fljótisdalshreppur	79																			

Borgarfjarðar- hreppur	140	9	0	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	2	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Breiðdalshreppur	205	13																			
Djúpvogshreppur	448	4	0	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Já	2	2	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Fijótsdalshérað	3.406	31	0	1	0	0	0	0	0	Nei	-	Já	1	1	Nei	0	Nei	0	Nei	Já	-
Sveitarfélagið Hornafjörður	2.116	44	0	0	0	0	0	0	0	Já	*	Já	5	2	nei	0	Já	1	Nei	Nei	Nei
Vestmannaeyja-bær	4.133	61	6	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Já	3	2	Nei	0	Nei	-	Nei	Já	Nei
Sveitarfélagið Árborg	7.818	109	2	1	0	0	0	0	0	Nei	-	Já	2	1	Nei	-	Nei	-	já	Já	-
Mýrdalshreppur	474	4																			
Skaftárhreppur	447	20	2	0	0	0	0	0	0	Já	*	Nei	0	2	Nei	0	Já	3	Nei	Nei	Nei
Ásahreppur	194	12	1	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Já	2	1	Nei	0	Nei	-	Já	Nei	Nei
Rangárþing eystra	1.753	25	4	0	0	0	0	0	0	Já	*	Já	2	2	Já	1	Nei	-	Nei	Nei	Nei
Rangárþing ytra	1.530	8	0	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Já	8	2	Nei	0	Já	3	Já	Nei	Nei
Hrunamannahreppur	793	21	1	0	0	0	0	0	0	Já	*	Já	2	1	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Hveragerðisbær	2.317	3	0	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	1	Nei	0	Nei	0	Nei	Já	Nei
Sveitarfélagið Ölfus	1.909	5	0	1	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	1	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Grímsnes- og Grafningshreppur	401	7	1	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	1	Nei	0	Nei	-	Nei	Nei	Nei
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	504	1	0	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	2	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	Nei
Bláskógabyggð	942	15	1	0	0	0	0	0	0	Já	*	Nei	0	2	Nei	0	Já	2	Nei	Nei	Nei
Flóahreppur	591	5	1	0	0	0	0	0	0	Nei	-	Nei	0	1	Nei	0	Nei	0	Nei	Nei	?
<b>Samtals</b>	<b>318236</b>	<b>4656</b>	<b>87</b>	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>7</b>							<b>153</b>			<b>23</b>		<b>56</b>			



## Viðauki II: Útsendur spurningalisti könnunarinnar

### Heiti sveitarfélags: [...]

Eftirfarandi spurningar eru miðaðar við fjölda leiguíbúða og stöðu þeirra, í eigu sveitarfélagsins, um nýliðin ármót þ.e. 31. desember 2010

- |  |                                |  |
|--|--------------------------------|--|
| 1. Hvað voru margar leiguíbúðir á vegum sveitarfélagsins 31/12 2010 ?.....   | Fjöldi                         | <input type="text"/>   |
| 2. Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar í 2-6 mánuði ?.....   | Fjöldi                         | <input type="text"/>   |
| 3. Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar í 7-12 mánuði ?.....  | Fjöldi                         | <input type="text"/>   |
| 4. Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar lengur en í 12 mánuði ?.....  | Fjöldi                         | <input type="text"/>   |
| 5. Hvað eru margar leiguíbúðir í byggingu eða fyrirhugaðar á vegum sveitarfélagsins?.....                              | Fjöldi                         | <input type="text"/>   |
| 6. Hvenær er reiknað með að þær verði tilbúnar?.....   | Ártal / mán                    | <input type="text"/>   |
| 7. Er reiknað með að úrelða(rífa) einhverjar leiguíbúðir á árinu, ef svo er hversu margar?.....                        | Fjöldi                         | <input type="text"/>   |
| 8. Eru vandamál varðandi rekstur leiguíbúða? .....   | Já / Nei                       | <input type="text"/>   |
| 8.1 Ef já hver eru þau ?.....<br>.....<br>.....  |                                |  |
| 9. Er á áætlun að selja íbúðir í eigu sveitarfélagsins á árinu 2011.....   | Já / Nei                       | <input type="text"/>   |
| 9.1 Ef já hve margar íbúðir er áætlað að selja á árinu 2011.....   |                                | <input type="text"/>   |
| 11. Hvernig er staðan á leigumarkaði í sveitarfélaginu:  | Merkið með X<br>Jafnvægi milli | <input type="text"/>   |
|  | framboðs og eftirspurnar       | <input type="text"/>   |
|  | Skortur á íbúðum               | <input type="text"/>   |
|  | Offramboð á íbúðum             | <input type="text"/>   |
| 12. Er á áætlun að fjölga íbúðum í eigu sveitarfélagsins (kaupa/leigja eða hefja byggingu á íbúðum) á árinu 2011?..... | Já / Nei                       | <input type="text"/>   |
| 12.1 Ef já þá gefið upp fjölda í viðeigandi reiti.....   | Kaupa    Leigja    Byggja      | <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> |
| 13. Er sveitarfélagið að leigja húsnæði af einstaklingum/félagasamtökum til afnota fyrir skjólstæðinga sína? .....     | Já / Nei                       | <input type="text"/>   |
| 13.1 Ef Já, hve margar?.....   | Fjöldi                         | <input type="text"/>   |
| 14. Er rekstur leiguíbúða sveitarfélagsins í sérstöku rekstrarfélagi ? .....   | Já / Nei                       | <input type="text"/>   |
| 15. Greiðir sveitarfélagið sérstakar húsleigubætur ? .....   | Já / Nei                       | <input type="text"/>   |
| 15.1 Ef nei - eru áform um að greiða sérstakar húsleigubætur ? .....   | Já / Nei                       | <input type="text"/>   |