

# Húsnæðisaðstæður pólskra innflytjenda á höfuðborgasvæðinu – ástand og áskoranir



Rannsóknarskýrsla

**Hallfríður Þórarindóttir**

**Anna Wojtynska**

**MIRRA – Miðstöð InnflytjendaRannsókna ReykjavíkurAkademíunni**



**Júní 2015**



MIRRA – Miðstöð InnflytjendaRannsókna ReykjavíkurAkademíunni

Júní 2015

Heiti: Húsnæðisaðstæður pólskra innflytjenda á höfuðborgasvæðinu – ástand og áskoranir.

Rannsóknarskýrsla

Útgefandi: MIRRA – Miðstöð InnflytjendaRannsókna ReykjavíkurAkademíunni

Þórunnartúni 2, 105 Reykjavík.

Sími: 692 1359

Netfang: [mirra@mirra.is](mailto:mirra@mirra.is)

Veffang: [www.mirra.is](http://www.mirra.is)

© 2015 MIRRA

ISBN: 978-9979-9872-2-2

## Efnisyfirlit

Þakkir - Podziękowanie .....	2
1. Inngangur .....	3
2. Aðferðafræði rannsóknar .....	6
2.1. Könnun meðal pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu .....	8
3. Pólskir innflytjendur – hvaða fólk er þetta? .....	9
3.1 Pólskir innflytjendur .....	9
4. Fólksfjölgun og húsnæðismál á höfuðborgarsvæði þá og nú .....	15
4.1 Fólksfjölgun .....	15
4.2 Húsnæðisstefna – örstutt sögulegt ágríp .....	16
4.2.1. Séreignastefna .....	17
4.2.2. Félagslegt húsnæði .....	18
4.2.3. Leigumarkaður .....	18
4.2.4. Húsnæðismarkaður á nýju árpúsundi: Byggingarþensla – efnahagshrun – leigumarkaðsþensla .....	19
5. Hvað segja rannsóknargögnin? .....	24
5.1 Helstu einkenni á þátttakendum í húsnæðiskönnun .....	25
5.2. Búsetudreifing – lengd dvalar .....	27
5.3. Búseta eftir tegund húsnæðis: leiguhúsnæði, (félagslegt húsnæði), óleyfisíbúðir/iðnaðarhúsnæði, eigið húsnæði .....	32
5.3.1 Á leigumarkaði – húsaleiga, samningar - húsaleigubætur .....	33
5.3.2 Húseigendur .....	44
5.3.3. Annað .....	46
6. Niðurstöður .....	48
Heimildir .....	52
Viðauki I – Mannfjöldi á höfuðborgarsvæðinu - tafla.....	55
Viðauki II - Bréf til þátttakenda .....	56
Viðauki III Spurningalisti .....	57

## **Pakkir - Podziękowanie**

Rannsóknarskýrsla þessi, *Húsnæðisaðstæður pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu - ástand og áskoranir*, er byggð á samnefndri rannsókn sem MIRRA – Miðstöð InnflytjendaRannsókna ReykjavíkurAkademíunni – vann að. Undirbúningur rannsóknar hófst sumarið 2014, efnisöflun og rannsókn stóðu frá haustdögum 2014 og fram á vetur 2015. Úrvinnsla gagna, greining og skýrsluskrif stóðu frá febrúar til júní 2015.

Rannsókin er að stærstum hluta unnin fyrir styrktarfé, en MIRRA lagði til grunnframlag, m.a. í formi aðstöðu, tækja- og húsakosts. Styrki til rannsóknarinnar hlaut MIRRA annars vegar úr Þróunarsjóði innflytjendamála, sem er í vörslu Velferðarráðuneytisins og hins vegar frá Mannréttindaskrifstofu Reykjavíkurborgar. MIRRA kann báðum styrktaraðilum bestu þakkir fyrir stuðninginn.

Margir aðrir lögðu rannsókninni lið. MIRRA þakkar þeim fjölmörgu aðilum sem þar komu við sögu, og við hæfi er að nefna fyrst þá sem veittu faglega aðstoð við undirbúning og úrvinnslu rannsóknar, þau Jón Rúnar Sveinsson félagsfræðing og Guðbjörgu Lilju Hjartardóttur stjórn málafræðing. Upplýsingar um töluleg gögn ásamt fleiru er lýtur að húsnæðismálum og innflytjendum veittu meðal annara starfsmenn; Eflingar stéttarfélags, Vinnuálastofnunar, Hagstofu Íslands, Samtaka leigjenda og Félagsbústaða, auk starfsmanna í velferðar/félagsþjónustu bæjarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.

Þátttakendur í rýnihópi fá þakkir fyrir að veita rannsakendum mikilvæga sýn á reynslu sína af húsnæðismálum á höfuðborgarsvæðinu. Að auki þakkar MIRRA öllum þeim einstaklingum, íslenskum og pólskum, sem góðfúslega veittu viðtal og lögðu þar með afar mikilvægan skerf á vogarskálarnar í átt að auknum skilningi á húsnæðismálum og stöðu pólskra innflytjenda á húsnæðismarkaði. Ennfremur og ekki síst, þakka rannsakendur þeim tæplega 300 pólsku innflytjendum á höfuðborgarsvæðinu sem með þátttöku sinni í spurningakönnuninni hafa varpað ljósi á hvaða þættir það eru öðrum fremur, sem einkenna búsetuform, lengd búsetu, aðstæður og reynslu af húsnæðismarkaði höfuðborgarsvæðisins, hvort heldur á leigu eða fasteignamarkaði. Upplýsingarnar sem þátttakendur rannsóknar veittu, eru ómetanlegar og marka tímamót bæði í húsnæðisrannsóknum á svæðinu sem og í innflytjendrannsóknum á Íslandi.

## 1. Inngangur

Öruggt húsaskjól er ein af grunnþörfum hvernar manneskju. Aðgengi að sómasamlegu húsnæði á viðráðanlegu verði er lykilatriði í samþættingu (integration) innflytjenda, hvort heldur er á Íslandi eða annars staðar. Húsnæði hefur bein áhrif á lífsgæði, heilsu og félagsleg samskipti og tengist mörgum öðrum þáttum eins og menntun og vinnumarkaði. Á Íslandi hafa húsnæðismál lengi verið í brennidepli almennrar þjóðfélagssumræðu og varla neinar ýkjur að segja að sú umræða hafi oft og tíðum einkennst af miklum átökum. Undanfarin misseri eru þar engin undantekning.

Þrátt fyrir gífurlegar byggingaframkvæmdir á höfuðborgarsvæðinu á árum efnahagsþenslunnar 2003–2008, sem voru það aðdráttarafl sem ekki hvað síst dró innflytjendur til landsins í þúsunda vís, hefur markaðurinn einkennst af hækkandi húsnæðisverði, erfiðari lánakjörum, skorti á leiguhúsnæði og ört hækkandi leigu undanfarin ár. Efnahagshrunið 2008 hafði gífurleg áhrif á húsnæðismarkað á höfuðborgarsvæðinu og á landinu öllu. Gengishrun leiddi til stökkbreytinga á greiðslubyrði húsnæðislána, sem aftur jók eftirspurn eftir leiguhúsnæði sem erfitt hefur reynst að mæta. Ört vaxandi ferðamannaíðnaður hefur ennfremur leitt til mikillar aukningar á útleigu húsnæðis til ferðamanna fremur en þeirra sem eiga fasta búsetu á svæðinu. Skortur á leiguhúsnæði samhliða erfiðara aðgengi að lánsfjármagni til eignakaupa kemur verst niður á ungu fólki, lágláunafólki og öðrum jaðarsettum hópum eins og innflytjendum, sem hafa lágur tekjur

Pólítísk yfirvöld, hvort heldur er hjá ríki eða sveitarfélögum, ekki síst Reykjavíkurborg, láta sig málið miklu varða. Eygló Harðardóttir félagsmálaráðherra hefur í þessu skyni lagt fram tvö frumvörp um húsnæðismál á yfirstandandi

löggjafarþingi 2014–2015, sem lúta öll að því á einn eða annan hátt að bæta aðgengi að húsnæði til leigu eða kaupa og tryggja fólki varanlegt húsnæðisöryggi.<sup>1</sup> Sama má segja um borgaryfirvöld. Núverandi borgarstjórn undir forystu Dags B. Eggertssonar borgarstjóra hefur lagt mikið kapp á að auka byggingu íbúðarhúsnæðis, fjölga leiguíbúðum, m.a. búseturéttaríbúðum, og fjölga félagslegum leiguíbúðum Félagsbústaða um fimm hundruð fram til ársins 2019, svo dæmi séu tekin.

Í evrópskum fræðaskrifum um húsnæðismál innflytjenda ríkir sú skoðun að þeir og aðrir minnihlutahópar beri skarðan hlut frá borði, bæði á almennum húsnæðismarkaði og félagslegum (Ratcliff 2004). Þrátt fyrir breytingar til hins betra virðist sem mismunun og útilokun séu viðvarandi stef á sviði húsnæðismála innflytjenda víða um álfuna. Bent hefur verið á að þetta sé eins konar vítahringur þar sem bágborinn efnahagur (launamismunun á vinnumarkaði) ýti undir mismunun og haldi henni við um leið (Harrison & Philipps 2005; Fonseca, McGarrigle, & Esteves, 2010). Aðrir þættir koma þar líka til, sem gera stöðuna enn flóknari. Má þar nefna félags-efnahagslega aðgreiningu, mismunandi fjölskyldugerð og aldurssamsetningu, búsetuform og staðsetningu, ólík birtingarform mismununar og rasisma, mismunandi saga búferlaflutninga, auk ólíkrar húsnæðisstefnu, stefnu í menningarlegum margbreytileika og félagslegs stuðnings. (ibid.). Norrænar rannsóknir hafa ennfremur sýnt að ýmsar venjur á húsnæðismarkaði eru óhagstæðar innflytjendum og hreinlega mismuna þeim. Þetta á sérstaklega við um leigusala á einkamarkaði (Skifter Andersen, Turner og Söholt 2013; Andersson, 1998; Skifter Andersen, 2008). Líkur eru á að þróunin hér á landi sé ekki í öllu frábrugðin því sem gerist erlendis.

Innflytjendur hafa á undangengum áratug eða svo gegnt veigamiklu hlutverki á húsnæðismarkaði á höfuðborgarsvæðinu, bæði hvað varðar framboð og eftirspurn. Þrátt fyrir vaxandi fræðaskrif um alþjóðlega búferlaflutninga til Íslands, er afar lítið vitað um húsnæðisaðstæður meðal innflytjenda, hvort heldur er almennt eða á stór-Reykjavíkursvæðinu. Engar beinar húsnæðisrannsóknir liggja fyrir en spurningar um húsnæðisaðstæður hafa verið lagðar fyrir í einstaka rannsóknum. Eins og fram kemur í þessari skýrslu er þriðji hver nýr íbúi sem flust hefur á höfuðborgarsvæðið á

---

<sup>1</sup> Rétt er að taka fram að ráðherra er með tvö önnur frumvörp um húsnæðismál, sem hafa ekki þegar þetta er skrifað, verið lögð fram á alþingi.

nýju árbúsundi af erlendum uppruna. Tala innflytjenda hefur fjórfaldast það sem af er öldinni og þar af eru Pólverjar fjölmennastir. Þeir eru stærsti innflytjendahópurinn á Íslandi, ríflega þriðjungur af heildinni, og á höfuðborgarsvæðinu eru þeir um 40% allra innflytjenda og því vel við hæfi að beina sjónum að þeim.

Sú rannsókn sem hér er kynnt, *Húsnæðisaðstæður pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu – ástand og áskoranir*, er skref í þá átt að varpa ljósi á húsnæðismál innflytjenda. Markmið rannsóknarinnar var fyrst og fremst að hefja kortlagningu á húsnæðisaðstæðum pólskra innflytjenda í Reykjavík og nágrenni og varpa ljósi á hvað er einkennandi fyrir aðstæður þeirra.

Skýrslan skiptist í nokkra kafla. Að inngangi loknum er gerð grein fyrir þeirri aðferðafræði sem liggur til grundvallar rannsókninni. Því næst, í kaflanum „Pólskir innflytjendur – hvaða fólk er þetta?“ er sjónum beint að pólskum innflytjendum og þeim þáttum sem einkenna efnahags- og félagsstöðu þeirra í samfélaginu. Þetta er gert til að setja rannsóknargögn í frekara samhengi við þróun alþjóðlegra búferlaflutninga til landsins og inn á svæðið.

Eðli málsins samkvæmt er þróun húsnæðismála algerlega samofin fólksfjölgun. Í fjórða kafla er kastljósinu því beint að fólksfjölgun, sem hefur verið eitt helsta einkenni samfélagsþróunar stór-Reykjavíkursvæðisins allt frá upphafi 20. aldar. Flutningur innflytjenda almennt, og Pólverja sérstaklega, er einungis áframhald þeirrar þróunar. Hins vegar er kastljósinu beint að þróun húsnæðismála. Stiklað er á stóru og helstu einkenni húsnæðisstefnu á höfuðborgarsvæðinu rakin. Það er mat höfunda skýrslunnar að þessi umfjöllun sé nauðsynleg til að betur sé hægt að átta sig á samhenginu milli helstu einkenna á ríkjandi húsnæðisstefnu og húsnæðisaðstæðum pólskra innflytjenda.

Hvað er það svo sem einkennir stöðu og húsnæðisaðstæður pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu? „Hvað segja rannsóknargögnin?“ er heiti á fimmta kaflanum þar sem rýnt er í rannsóknargögn og þau greind og túlkuð. Skýrslunni lýkur svo með samantekt á helstu niðurstöðum. Að lokum er rétt að árétta að rannsóknin er ekki byggð á slembiúrtaki og því varasamt að ætla henni að gefa afgerandi þversnið af



húsnæðisaðstæðum pólskra innflytjenda almennt. Hún gefur þó engu að síður ákveðnar vísbendingar.

Rannsóknin hlaut styrk úr Þróunarsjóði innflytjendamála (velferðarráðuneyti) og frá Mannréttindaskrifstofu Reykjavíkurborgar.

## 2. Aðferðafræði rannsókna

Í ljósi þess hve húsnæðisaðstæður innflytjenda á Íslandi hafa lítið verið rannsakaðar, er það veruleg áskorun að hanna og framkvæma rannsókn til ná fram viðhlítandi þekkingu á efninu. Markmið rannsóknarinnar *Húsnæðisaðstæður pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu* er fyrst og fremst að ná fram almennri mynd og hefja kortlagningu á stöðunni, sem síðan mætti nota sem grunn að frekari rannsóknum á efninu. Af augljósum ástæðum setur fjármagn rannsakendum ramma og mótast rannsóknaraðferðir m.a. af því. Engu að síður er hér stuðst við ferns konar samhafandi aðferðir sem beitt er við rannsóknina. Í fyrsta lagi greiningu textagagna, í öðru lagi internet-spurningakönnun í þriðja lagi eigindleg viðtöl – annars vegar við pólska innflytjendur og hins vegar við íslenska sérfræðinga á sviði húsnæðismála á höfuðborgarsvæðinu – lagi og í fjórða lagi umræður rýnihóps.

- Greining textagagna: blaðagreinar, fréttabréf, internetorðræða um húsnæðismál, auk innlendra og erlendra skýrslna og fræðigreina.
- Rafræn spurningakönnun sem sett var á heimasíðu *Iceland News Polska* ([www.icelandnews.is](http://www.icelandnews.is)). Könnunin var opin frá 24. október 2014 – 24. janúar 2015. Alls tóku 337 manns þátt í könnuninni, þar af 287 gildir svarendur. Könnunin samanstóð af 75 spurningum.
- Viðtöl: Tekin voru djúpvíðtöl – að hluta skipulögð (e. *semi-structured*) – við fjóra íslenska sérfræðinga á sviði húsnæðismála og tvo pólska innflytjendur. Viðtölin voru á bilinu 1–2 klukkutímar að lengd hvert um sig.
- Símtöl: við þónokkra opinbera embættismenn innan stjórnvísu bæjarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (m.a. á sviði félags- og húsnæðismála).

- Óformlegar viðræður um húsnæðismál við nokkra pólska viðmælendur, bæði karla og konur á aldrinum 18 – 60 ára, sem búsettir eru á höfuðborgarsvæðinu.
- Rýnihópur undir handleiðslu rannsækenda með sjö pólskum innflytjendum af báðum kynjum á aldrinum 20–55 ára, búsettum á höfuðborgarsvæðinu. Hópurinn hittist einu sinni í húsakynnum ReykjavíkurAkademíunnar og tóku umræður samtals 2,5 klukkustundir.

Auk þessara gagna er byggt á rannsókn sem MIRRA gerði árið 2010 – Polonia Reykjavík sem var hluti af alþjóðlegri rannsókn undir heitinu: *Migration and Mobility in Times of Transformation: Methodological Challenges* (a.k.a. Polonia Reykjavík 2010).<sup>2</sup> Gögn í Polonia-rannsókninni lágu ennfremur til grundvallar í annarri rannsókn sem stuðst er við hér. Það er norræna samanburðarrannsóknin *Labour Migrants from Central and Eastern Europe in the Nordic Countries: Patterns of Migration, working conditions and recruitment practices*, sem MIRRA tók þátt í (*Farandstarfsfólk frá Mið- og Austur-Evrópu á Norðurlöndunum: Flutningsmynstur, vinnuaðstæður og ráðingarvenjur*). Í þeirri rannsókn, sem styrkt var af Norrænu ráðherranefndinni, var gerður samanburður á kjörum og starfsskilyrðum pólskra starfsmanna í höfuðborgunum Ósló, Kaupmannahöfn og Reykjavík. MIRRA vann að íslenska hluta rannsóknarinnar. (Sjá samnefnda skýrslu undir ritstjórn Eldring og Friberg 2013).<sup>3</sup>

*Polonia Reykjavík 2010* rannsóknin byggði á spurningakönnun sem lögð var fyrir tæplega 500 pólska innflytjendum á höfuðborgarsvæðinu, 18 ára og eldri, þar sem þeir voru inntir eftir ýmsum þáttum er vörðuðu kjör þeirra og búsetu á Íslandi. Þó Polonina-rannsóknin hafi að mestu leyti snúist um vinnumarkaðsmál, voru þar engu

---

<sup>2</sup> MIRRA gerði *Polonia Reykjavík 2010* og var hún hluti af alþjóðlegri rannsókn, *Migration and Mobility in Times of Transformation: Methodological Challenges*, sem stýrt var af Center for Migration Research (CMR) við Varsjárháskóla í Póllandi. Hliðstæðar rannsóknir fóru einnig fram meðal pólskra innflytjenda í Ósló og Kaupmannahöfn. Rannsóknin laut að prófun á aðferðarfræðinni RDS (Respondent Driven Sample) og hvort hún hæfði til rannsóknar á innflytjendum. Rannsóknin var styrkt af Þróunarsjóði EFTA (Sjá m.a. Hallfríður Þórarinsdóttir 2011, Anna Wojtyńska 2011a, Eldring og Friberg ritstj. 2013).

<sup>3</sup> <http://www.norden.org/en/publications/publikationer/2013-570>

að síður nokkrar spurningar sem lutu að húsnæðismálum.<sup>4</sup> Í þessari rannsókn, *Húsnæðisaðstæður pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu*, voru húsnæðisspurningar úr Polonia-rannsókninni lagðar til grundvallar, sem gerir kleift að gera samanburð – á ákveðnum þáttum – á milli árána 2010 og 2015.

## 2.1. Könnun meðal pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu

Könnunin var sett á internetið í lok október 2014 (24. okt.) og var opin í þrjá mánuði til og með loka janúar 2015. Hlekkur á könnunina var á heimasíðu MIRRA. Upplýsingum var dreift í félagslegu neti pólskra innflytjenda, þ.m.t. á samfélagsmiðlum eins og Facebook. Þann 15. desember birtist grein um könnunina á fréttavefsíðunni *Iceland News Polska* sem birtir fréttir á pólsku fyrir pólska innflytjendur á Íslandi ([www.icelandnews.is](http://www.icelandnews.is)). Auk þess var einblöðungum um könnunina dreift meðal Pólverja á höfuðborgarsvæðinu.

Spurningalistinn var upphaflega saminn á ensku og svo þýddur yfir á pólsku. Hann samanstendur af 75 spurningum sem skipt er í sex flokka. Þrír þessara flokka beindust að öllum svarendum en hinir þrír beindust að sérstökum hópum, þ.e. húsnæðiseigendum, leigjendum og þeim sem bjuggu í bráðabirgðahúsnæði. Spurningalistann má finna á íslensku í viðauka 1. Alls svöruðu 337 einstaklingar í könnuninni. Þar af voru 35 sem ekki luku við að svara og falla því út úr frekari vinnslu. Ennfremur voru 17 sem svöruðu en bjuggu utan höfuðborgarsvæðisins. Eftir stóðu 287 svarendur sem luku við að svara könnuninni og uppfylltu skilyrði um búsetu á höfuborgarsvæðinu.

Nauðsynlegt er að taka það fram að þessi könnun er ekki byggð á slembiúrtaki og þess vegna þarf að hafa fyrirvara á því að taka henni alfarið sem óhlutdrægri endurspeglun á húsnæðisaðstæðum meðal pólskra innflytjenda á stór-Reykjavíkarsvæðinu. Engu að síður gefur hún afgerandi vísbendingar um húsnæðisaðstæður meðal pólskra innflytjenda á svæðinu.

---

<sup>4</sup> Aðferðafræðin, *Respondent Driven Sample* (RDS), sem þar var notuð grundvallast á s.k. snjóboltaaðferð sem þykir einkum henta við rannsóknir á hópum sem þar sem erfitt reynist að ná í einstaklinga (vegna skorts á skráningu, búsetu eða öðrum þeim þáttum sem hindra aðgengi að þeim). Aðferðin byggir ekki á slembiúrtaki en reyndist engu að síður vera raunhæf í samanburði við opinberar tölur Hagstofu Íslands, Vinnuálastofnunar og annarra opinberra skráningaraðila (Eldring og Friberg ritstj. 2013).

### 3. Pólskir innflytjendur – hvaða fólk er þetta?<sup>5</sup>

Fræðimenn eru sammála um að innflytjendur og minnihlutahópar standi höllum fæti á húsnæðismarkaði og hafa jafnframt bent á að aðgengi að sómasamlegu húsnæði á viðráðanlegu verði sé einn af lykilþáttunum í árangurríkri samþættingu (integration) innflytjenda. (Fonseca, McGarrigle, & Esteves, 2010). Fjárhagsleg geta, eða öllu heldur bág efnahagsstaða, veikir jafnframt stöðu þeirra og þrengir t.d. möguleika á aðgangi að nægjanlega stóru húsnæði og hefur líka áhrif á gæði húsnæðis og staðarval. Bæði vestan hafs og í Evrópu hafa innflytjendur gjarnan þjappast saman í tiltekin hverfi. Þegar litið er til borga í Vestur-Evrópu kemur í ljós að aðskilnaður og staða innflytjenda á húsnæðismarkaði hefur oftast en ekki einkennst af því að búseta þeirra afmarkast gjarnan við fremur lélegt leiguhúsnæði – hvort heldur sem er á einkamarkaði eða hinum félagslega – og í hverfum sem heimamönnum þykja ekki fýsilegur kostur (Hamnett & Butler, 2010). Þróunin á Norðurlöndunum, Noregi, Danmörku, Svíþjóð og Finnlandi, er svipuð (Skifter Andersen et al. 2013). Þetta eru allt velferðarríki sem leggja sértaka áherslu á félagslegan jöfnuð, en húsnæðistefna landanna er þó með ólíkum hætti (Bengtsson, Annaniassen, Jensen, Ruonnaavaara, & Sveinsson 2013). Aðrir þættir af félagslegum toga geta líka veikt stöðu innflytjenda á húsnæðismarkaði, s.s. aðgangur að tengslaneti, þekking á reglum, skrifuðum og óskrifuðum, og fleira, eins og vikið verður að síðar.

Áður en rýnt er frekar í stöðu pólskra innflytjenda á húsnæðismarkaði á höfuðborgarsvæðinu er rétt að skoða hópinn í víðara samhengi, íslensku og alþjóðlegu.

#### 3.1 Pólskir innflytjendur

Pólverjar hafa um langt skeið verið fjölmennasti innflytjendahópurinn á Íslandi og voru þegar orðnir það um árpúsundamótin 2000 er þeir voru rúmlega 16% af heildarfjölda erlendra ríkisborgara í landinu – um 1200 af tæplega 7300 manns. Um og eftir árpúsundamótin fjölgaði pólskum innflytjendum, fyrst hægt og bitandi og síðan afar hratt.

---

<sup>5</sup> Tölulegar upplýsingar sem vitnað er í þessari skýrslu eru allar af vef Hagstofu Íslands nema annað sé tekið fram. ([www.hagstofa.is](http://www.hagstofa.is)).

Helstu ástæður fyrir fjölgun Pólverja voru annars vegar innganga Póllands í Evrópusambandið árið 2004, sem opnaði fyrir sameiginlegan vinnumarkað Evrópusambandsríkja (ESB) og ríkja Evrópska efnahagssvæðisins (EES). Samfara inngöngunni var geysileg efnahagsþensla í Vestur-Evrópu og á Íslandi þar með talið. Milljónir Pólverja streymdu í vesturveg.<sup>6</sup> Efnahagsuppgangurinn á Íslandi birtist meðal annars í stórfelldum byggingarframkvæmdum, ekki síst á höfuðborgarsvæðinu. Efnahagsþenslan skapaði aukna vinnuafleiðing sem ekki var unnt að mæta öðruvísi en með innflutningi starfsmanna erlendis frá. Atvinnuskráning eftir ríkisfangi er ekki heimil og því eru engar opinberar tölur til um dreifingu erlendra/pólskra ríkisborgara eftir starfsgreinum. Sama gildir um toppár efnahagsþenslunnar 2006–2008. Þó liggur ljóst fyrir að erlendir starfsmenn, með Pólverja í fararbroddi, svöruðu þessu kalli og streymdu til landsins þúsundum saman meðan þenslan var hvað mest og mættu síaukinni vinnuafleiðing, einkum í byggingariðnaði og ýmiss konar þjónustu (*Ársskýrsla Vinnuáætlunar 2009*, 2010).

Þegar efnahagshrunið skall á síðla árs 2008 voru Pólverjar 45% allra erlendra ríkisborgara í landinu en í ársbyrjun 2014 voru þeir ríflega þriðjungur. Þá voru um 10.200 einstaklingar fæddir í Póllandi búsettir á Íslandi öllu og þar af tæplega 5.600 búsettir á höfuðborgarsvæðinu. Búsetudreifing Pólverja hefur tekið miklum breytingum frá því sem var. Um árpúsundamótin bjuggu aðeins 15% pólskra ríkisborgara á Íslandi á höfuðborgarsvæðinu, eða 209 af 1189 Pólverjum sem þá bjuggu í öllu landinu. Í ársbyrjun 2014 bjuggu 55% pólskra ríkisborgara á Íslandi á höfuðborgarsvæðinu, eða 5.591 einstaklingur af heildarfjölda pólskra ríkisborgara sem þá var 10.224. Sé hins vegar litið á Pólverja sem hluta af stærra hópi allra erlendra ríkisborgara á höfuðborgarsvæðinu voru þeir aðeins 5% af erlendum ríkisborgurum árið 2000. Í janúar 2014 var hlutfall pólskra ríkisborgara á höfuðborgarsvæðinu hins vegar tæplega 40% (5.591 af 14.692 – heimild: Hagstofa Íslands) (Mynd 1).<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Samkvæmt Eurostat, tölfræðistofnun ESB, er áætlað að um 1,5 milljón Pólverja hafi búið í öðrum ESB/EES ríkjum en Póllandi í janúar 2009 (Iglícka og Ziolek-Skrzypczak, 2010). Sjá einnig Wojtyńska (2011)b.

<sup>7</sup> Ætla má að hlutfall fólks af pólskum uppruna sé eitthvað hærra þegar tekið er tillit til þeirra sem öðlast hafa íslenskt ríkisfang. Þann 1. janúar 2014 bjuggu 1.102 einstaklingar á Íslandi sem skipt höfðu um ríkisfang úr pólsku yfir í íslenskt ([www.hagstofa.is](http://www.hagstofa.is) 2015).

Á hátindi efnahagsþenslunnar á árunum 2007–8 var hlutfall erlendra starfsmanna á íslenskum vinnumarkaði 10% og þar af var hlutfall Pólverja 44%.<sup>8</sup> Þegar mest var – árið 2008 – störfuðu tæplega 180.000 manns á íslenskum vinnumarkaði og þar af voru ríflega 117.000 eða 65% við vinnu á höfuðborgarsvæðinu. Atvinnuleysi mældist með allra lægsta móti, eða 1% að landsmeðaltali, og var jafnvel enn lægra hjá pólskum starfsmönnum, 0,5% (sjá mynd 2 um atvinnuleysi). Samfélagið og vinnumarkaðurinn einkenndust af stórfelldum og áköfum framkvæmdum og einna líkast því gullæði hefði gripið um sig.<sup>9</sup>

Byggingakranar, eitt sterkasta tákni efnahagsþenslunnar, blöstu við hvert sem litið var á höfuðborgarsvæðinu. Íbúðabyggingar risu upp í nýjum hverfum með ógnarhraða og allt var á fleygiferð. Að sama skapi fjölgaði starfsfólki í byggingariðnaði sem aldrei fyrr. Alls unnu 17.500 manns í öllu landinu við mannvirkjagerð á árinu 2008 og þar af voru 10.200, eða 62%, á höfuðborgarsvæðinu. Fjölgun starfsmanna í byggingariðnaði nam 40% frá árinu 2000 til 2008, sem er nákvæmlega sama hlutfall og fjölgun erlendra starfsmanna í atvinnugreininni. Vikið verður síðar að tengslum pólskra innflytjenda við auknar byggingaframkvæmdir á árum efnahagsþenslunnar.

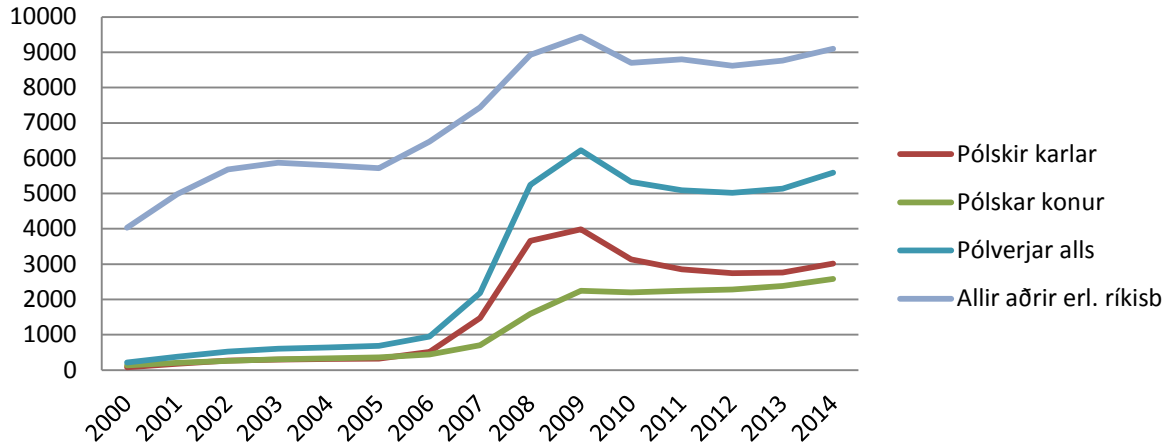
---

<sup>8</sup> VMST <http://www.vinnumalastofnun.is/um-okkur/utgefid-efni-og-talnaefni/erlendir-rikisborgarar-talnaefni-og-skyrslur> -erlendir-rikisborgarar-a-vinum-til-dreifingar VMST mars 2015 – sjá líka Karl Sigurðsson og Val Arnarson (júni 2011).

<sup>9</sup> Í mesta efnahagsuppgangnum var fjölgun innflytjenda, einkum Pólverja, ákaflega hröð og vinnuafleiftirspurnin slík að þeir voru komnir í framlínu í þjónustustörfum, m.a. á kassa í matvöruverslunum, þrátt fyrir litla sem enga íslenskukunnáttu. Ólíkt því sem áður hafði verið, mátti heyra pólsku talaða um allt. (Hallfríður Þórarinsdóttir 2010).

Mynd 1.

## Pólskir og aðrir erlendir ríkisborgarar á höfuðborgarsvæðinu 2000 - 2014



Heimild: Hagstofa Íslands

Það er ekki einungis umfang þessara einstæðu fólksflutninga Pólverja til Íslands sem mikilvægt er að átta sig á, heldur einnig samsetning hópsins. Hvaða fólk er þetta? Hvaða menntun hefur það? Er það líklegt til að setjast að til langframa? Hvaða áhrif hefur það á húsnæðisstefnu á höfuðborgarsvæðinu? Rannsóknin *Polonia Reykjavik 2010*, sem MIRRA vann, sem og önnur rannsókn sem MIRRA vann og vitnað var til hér að framan, rannsóknin *Labour Migrants from Central and Eastern Europe in the Nordic Countries: – Patterns of migration, working conditions and recruitment practices*, geta gefið okkur svör við sumum þessara spurninga.

Það sem einkennir hóp pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu er að hann er ungur. Bróðurparturinn af þeim sem eru eldri en átján ára, eða tæplega 80%, voru undir 45 ára aldri. Kynjahlutfall meðal Pólverja á Íslandi hefur tekið miklum breytingum í tímans rás (Sjá mynd 1). Um árþúsundamótin voru mun fleiri konur í hópnum en karlar, eða þrjár konur á móti tveimur körlum. Síðan dró saman með kynjunum og var jafnt í nokkur ár um miðbik áratugarins. Þetta snerist svo aftur við í efnahagsþenslunni en þá voru sjö karlar á hverjar þrjár konur, sem skýrist af óvenjuháa hlutfalli pólskra karla í hefðbundnum karlastörfum, einkum í byggingariðnaði. Eftir efnahagshrun hefur smám saman dregið saman með kynjunum aftur, og þegar Polonia-rannsóknin var gerð árið 2010 var hlutfallið 57% karlar og 43% konur. Á þeim fimm árum sem liðin eru frá Polonina-rannsókninni,



hefur enn dregið saman með kynjunum og nálgast hlutfallið að vera jafnt ([www.hagstofa.is](http://www.hagstofa.is)).

Af þátttakendum í Polonina-rannsókninni áttu um 70% maka eða voru í sambúð og þar af áttu flestir maka á Íslandi. Nærri sami fjöldi átti börn. Rannsóknin sýndi að flestir pólskir innflytjendur koma með menntun í farteskinu þótt þeir starfi ekki endilega í sínu fagi. Einn fimmti – 20% – er með háskólamenntun, þar af helmingur með framhaldsnám. Vel yfir helmingur – 58% – voru með iðn- og tækni- eða starfsmenntun og einungis 22% voru með grunnskólamenntun.

**Tafla 1. Einkenni á pólskum innflytjendum 18 ára og eldri**

Kyn	kk/kvk	55/45%
Meðalaldur	Karlar	38 ára
	Konur	34 ára
Maki	Enginn maki	31%
	Maki í Póllandi	10%
	Maki á Íslandi	59%
Menntun	Ófaglærðir, grunnskólamenntun	22%
	Iðn-, tækni- og starfsmenntun	58%
	Háskólamenntun	20%

Heimild: MIRRA – Polonia 2010

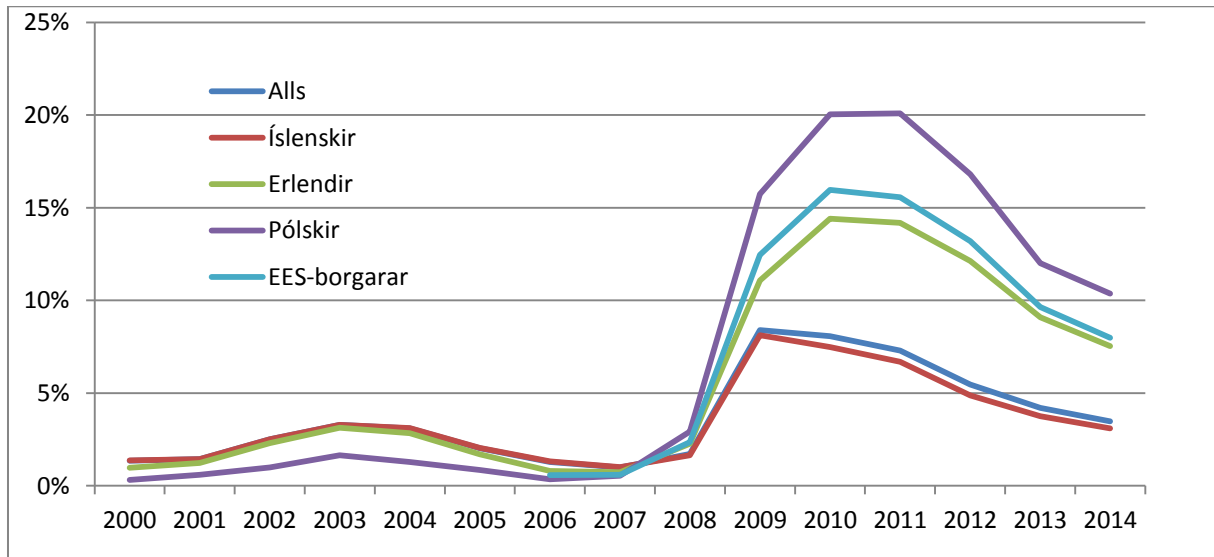
Í norrænu samanburðarrannsókninni á austur-evrópskum innflytjendum/farandstarfsfólki, sem áður var getið, kom fram að um fjórðungur vann í byggingariðnaði og hafði sú tala lækkað verulega frá þensluárunum.<sup>10</sup> Rúmlega tuttugu prósent unnu í framleiðslu og rúmlega fjórtíu prósent í ýmsum þjónustustörfum, s.s. þrifum, á hótélum og öðrum þjónustustörfum sem ekki krefjast fagþekkingar. Meginþorri þessara starfa fellur undir láglaunastörf. Rannsóknin sýndi enn fremur að meðallaun pólskra starfsmanna á höfuðborgarsvæðinu voru aðeins 57% af meðaltekjum landsmanna, og töluvert lægri en samlanda þeirra í hinum höfuðborgunum tveimur. Laun meðal pólskra starfsmanna á Reykjavíkarsvæðinu voru þó töluvert hærri þegar litið var á meðaltal innan einstakra starfsgreina (t.d. um 70% í byggingariðnaði) (Eldring og Friberg 2013; Eldring, Friberg, Arnholtz, Hansen, Thorarins 2014). Þótt nokkur ár séu liðin frá því þessara gagna var aflað er hæpið að launakjör pólskra starfsmanna hafi tekið miklum

<sup>10</sup> *Labour Migrants from Central and Eastern Europe in the Nordic Countries: Patterns of Migration, working conditions and recruitment practices* (Farandstarfsfólk frá mið og austur Evrópu á Norðurlöndunum: Flutningsmynstur, vinnuaðstæður og ráðingarvenjur).



breytingum.<sup>11</sup> Ennfremur er vert að benda á að í kjölfar efnahagshrunsins 2008 hefur atvinnuleysi verið margfalt hærra meðal pólskra launamanna en annara, eins og myndin hér að neðan sýnir.

**Mynd 2. Atvinnuleysi á íslenskum vinnumarkaði 2000-2014 eftir þjóðerni**



Heimild: Vinnumálastofnun

Meðaltalsatvinnuleysi meðal Pólverja á landinu öllu fór hæst í um 20% miðað við ríflega 8% meðaltalsatvinnuleysi meðal Íslendinga. Atvinnuleysi meðal Pólverja á höfuðborgarsvæðinu var enn hærra, fór í 25% árið 2010. Í ársbyrjun 2015 mældist atvinnuleysi á landinu 3,6% og 3,5% á höfuðborgarsvæðinu. Meðal erlendra ríkisborgara mældist atvinnuleysi 7,7% og var helmingur þess hóps búsettur á höfuðborgarsvæðinu. Af erlendum ríkisborgurum á atvinnuleysissskrá í janúar 2015 voru rétt um 60% Pólverjar.<sup>12</sup>

Að framansögðu er ljóst að efnahagsstaða pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu er almennt mun lakari en meðal innfæddra – lægri laun og meira atvinnuleysi – sem aftur veikir samkeppnisstöðu þeirra á húsnæðismarkaði almennt, ekki síður á leigumarkaði þar sem leiguverð hefur hækkað mjög mikið á undanförunum árum eins og vikið verður að fljótlega.

<sup>11</sup> Samkvæmt launatóxtum stéttarfélagssins Eflingar þar sem ríflega þriðjungur félagsmanna eru af erlendum uppruna og Pólverjar þar af um helmingur þeirra, voru lægstu mánaðarlaun 1. febrúar 2014 kr. 201.317 <http://www.efling.is/kjaramal/>

<sup>12</sup> <https://www.vinnumalastofnun.is/media/1397/jan-2015.pdf>

## 4. Fólksfjölgun og húsnæðismál á höfuðborgarsvæði þá og nú

### 4.1 Fólksfjölgun

Og borgin stækkaði og stækkaði. Fyrst kom fólk í úr sveitinni og svo kom það frá útlöndum.

Innflytjendur eru í sögulegu samhengi ný vidd í straumi aðkomufólks til Reykjavíkur og sveitarfélaganna í kring. En saga höfuðborgarsvæðisins frá aldamótunum 1900 er saga stöðugra fólksflutninga inn á svæðið. Það eina sem er nýtt við fólksflutninga á nýju árþúsundi er að nú er stór hluti aðkomumanna lengra að kominn, yfir lönd og höf. Þróun húsnæðismála er nátengd fólksfjölgun og eðli málsins samkvæmt eru þetta því samofnir málaflokkar. Áður en horft er til stöðu Pólverja á húsnæðismarkaði höfuðborgarsvæðisins á nýrri öld er rétt að líta sem snöggvast um öxl.

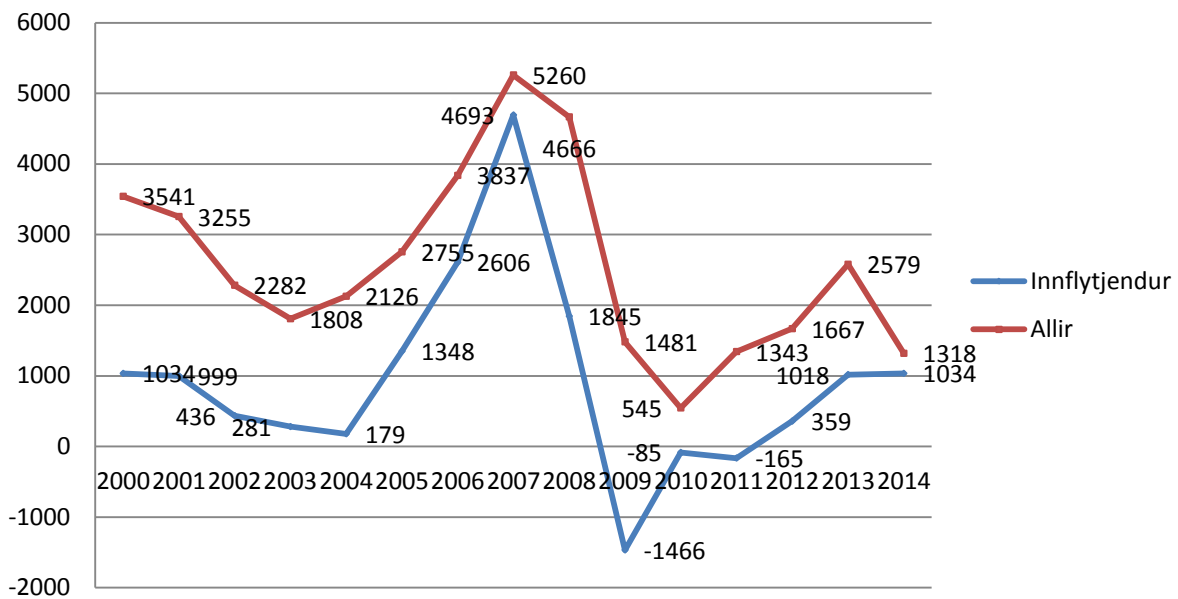
Eitt af því sem einkenndi samfélagsþróun á Íslandi alla 20. öldina var flutningur úr sveit í þéttbýli og borg. Þegar tuttugasta öldin gekk í garð bjuggu um 10% landsmanna – 8.221 manns – í Reykjavík og þéttbýliskjörnunum í kring sem síðar var farið að kalla höfuðborgarsvæði.<sup>13</sup> Á fyrri hluta aldarinnar var geysilega ör fólksfjölgun á svæðinu. Hlutfallslega dró úr fólksfjölguninni á seinni hluta aldarinnar en þegar þegar 20. öldinni lauk bjuggu 62% allra landsmanna í Reykjavík og nærliggjandi sveitarfélögum (sjá mynd x í viðauka 1). Á 20. öldinni hafði íbúatala landsmanna tæplega fjórfaldast en mannfjöldinn á höfuðborgarsvæðinu ríflega tuttugufaldast á sama tíma. Við árþúsundamótin árið 2000 nam íbúatala svæðisins 175.000.

Á þeim árum sem liðin eru af nýrri öld nemur mannfjölgun á höfuðborgarsvæðinu 21% og íbúatalan í janúar 2015 stóð í 211.282. Athygli vekur að nærri 40% (eða 37%) þeirra sem fluttu til höfuðborgarsvæðisins á árunum frá 2000–2014 voru innflytjendur – fólk af erlendum uppruna. Það jafngildir því að þriðji hver nýr íbúi á svæðinu eigi rætur sínar í öðru samfélagi en íslensku.

---

<sup>13</sup> „Höfuðborgarsvæðið“ vísar hér til eftirtalinna sveitarfélaga: Reykjavíkurborgar, Kópavogs, Hafnarfjarðar, Garðabæjar (auk Álftaness), Mosfellsbæjar og Seltjarnarness.

### Mynd 3. Nettó fólksfjölgun á höfuðborgarsvæðinu 2000-2014



Heimild: Hagstofa Íslands

#### 4.2 Húsnæðisstefna – örstutt sögulegt ágríp

Söguleg þróun húsnæðisstefnu á höfuðborgarsvæðinu verður ekki slitin úr samhengi við almenna þróun húsnæðisstefnu í landinu öllu, né heldur fólksfjölgun. Þó ekki sé fjallað hér um þróun húsnæðisstefnu á Íslandi – eða höfuðborgarsvæðinu – að öðru leyti en því sem hún viðkemur innflytjendum, er rétt að benda á helstu einkenni hennar.

Skilgreina má húsnæðisstefnu sem opinbert verkefni sem hefur áhrif á framboð, verð og gæði íbúðarhúsnæðis og hvernig því er dreift á meðal heimila. Húsnæðisstefna er að nokkru leyti samtvinnuð þéttbýlisstefnu (borgarstefnu) og hefur áhrif á hvar og hvernig íbúðarhúsnæði er staðsett og hver gæði hverfa eru (Skifter Andersen et. al 2013).

### 4.2.1. Séreignastefna

Jón Rúnar Sveinsson félagsfræðingur og sérfræðingur í sögu húsnæðismála á Íslandi hefur bent á að ólíkt því sem gerðist í nágrannalöndunum þar sem ríkið var stór gerandi í húsnæðisuppbyggingu, hafi húsnæðispolitík á Íslandi einkennst af fremur litlum ríkisafskiptum, áherslu á að fólk byggði sjálft sín hús og ennfremur var megináhersla á einkaeign á húsnæði fremur en á félagslegt eignarhald og leiguíbúðir.<sup>14</sup> Aðkoma ríkisins fólst hins vegar í fjármögnun á íbúðabyggingum sem jókst sífelld eftir stofnun Húsnæðismálastofnunar 1957 – Íbúðalánasjóðs frá 1999 – og varð að meginfarvegi húsnæðisstefnunnar.<sup>15</sup>

Samfara örri fólksfjölgun ásamt örri efnahagsþróun og þeim grundvallarbreytingum sem urðu á íslensku samfélagi, tóku húsnæðismál landsmanna stórstígum breytingum á liðinni öld og einkenndust af mikilli framfarasókn. Bágborinn húsakostur – Pólarnir, braggarnir, kjallarar, kompur og kartöflugeymslur – var viðvarandi vandamál á stór-Reykjavíkursvæðinu allt fram á miðja öldina.<sup>16</sup> Lengi framan af höfðu íbúðabyggingar ekki við fólksfjölguninni en það breyttist þegar á leið. Geysileg húsnæðisuppbygging átti sér stað í landinu, ekki hvað síst á höfuðborgarsvæðinu, á seinni hluta aldarinnar með tilkomu Húsnæðismálastofnunar 1957 og auknu aðgengi að lánsfé til íbúðabygginga. Jafnframt var kerfisbundið unnið að útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis.<sup>17</sup> Í lok 20. aldarinnar hafði verið byggður upp öflugur og vandaður húsnæðisforði sem stóð í engu að baki húsnæði í nágrannalöndunum. Um árþúsundamótin nam húsrými yfir 50 fermetrum á mann, sem er meira en gerist í nokkru öðru Evrópulandi og húsnæði jafnan bæði vandað og rúmgott.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> Sjá nánar um þróun húsnæðisstefnu á Íslandi í: Jón Rúnar Sveinsson (2013)a og *Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð ofl.* (2013).

<sup>15</sup> Nafni Húsnæðimálastofnunar var breytt í Húsnæðistofnun árið 1980. Jón Rúnar Sveinsson (2013)b.

<sup>16</sup> Eggert Þór Bernharðsson (2013), Sigurður A. Magnússon (1979), Guðjón Friðriksson (1991).

<sup>17</sup> M.a. var Breiðholtshverfið byggt á þessum tíma, ekki hvað síst til að útrýma heilsuspillandi húsnæði. Sjá: *Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð ofl.* 1-4 (2013).

<sup>18</sup> *ibid.*, Jón Rúnar Sveinsson (2001).

### 4.2.2. Félagslegt húsnæði

Þar eð megináherslan í íslenskri húsnæðisþólitík hefur lengstum verið á einkaeign á húsnæði fremur en á félagslegt eignarhald og leiguíbúðir, skapar Ísland sér sérstöðu í samanburði við grannríkin. Í kjölfar loka síðari heimstyrjaldarinnar byggðist þar víða upp verulega öflugur félagslegur húsnæðismarkaður með íhlutun hins opinbera.<sup>19</sup> Á Íslandi og þar með talið á höfuðborgarsvæðinu var þessu öðru vísu farið.

Hér á landi byggðist ekki upp öflugt félagslegt húsnæðiskerfi heldur var áherslan á að fólk stæði sjálf í húsbyggingum enda húsnæðislán lengst af aðeins veitt til nýbygginga. Félagslega húsnæðiskerfið sem þróaðist hér á landi frá 1929 (Verkamannabústaðir) var í raun félagslegt eignaríbúðakerfi og var lagt af árið 1999 með uppstokkun nýrra húsnæðislaga.<sup>20</sup> Bent hefur verið á að hér á landi hafi opinber afskipti af húsnæðismálum farið mun seinna og hægar af stað en í nálægum löndum og að sumu leyti gegndi opinber stuðningur á sviði húsnæðismála einungis jaðarhlutverki þegar heildarmynd húsnæðisþróunarinnar er skoðuð.<sup>21</sup>

### 4.2.3. Leigumarkaður

Í ljósi þeirrar húsnæðisstefnu sem ríkt hefur er ekki við því að búast að leigumarkaður á Íslandi standi traustum fótum. Á fyrri hluta tuttugustu aldarinnar var leigumarkaður reyndar tiltölulega sterkur, þegar um og yfir helmingur landsmanna bjuggu í leiguhúsnæði.<sup>22</sup> Með vaxandi áherslu á einkaeign veiktist leigumarkaðurinn jafnt og þétt eftir því sem á leið öldina.<sup>23</sup> Á undanförunum árum – frá 2007 – hefur hlutfall heimila í leiguhúsnæði hækkað, en þrátt fyrir það er hlutfall leigjenda á Íslandi mun lægra en í flestum nágrennalöndum.<sup>24</sup>

Í *Hagtíðindum* 2014:4 kemur fram að árið 2007 hafi rúmlega 15% heimila í landinu búið í leiguhúsnæði en árið 2013 var hlutfallið komið í 27%, sem er umtalsverð hækkun. Þegar horft er til leigjenda má skipta þeim í tvo hópa.

<sup>19</sup> Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð ofl. (2013).

<sup>20</sup> Jón Rúnar Sveinsson „Kreppa, hugmyndafræði og félagslegt húsnæði“ (2010).

<sup>21</sup> Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð ofl. (2013).

<sup>22</sup> Jón Rúnar Sveinsson „Íslenska húsnæðislánakerfið til ársins 1999“ (2013)b.

<sup>23</sup> Jón Rúnar Sveinsson „Vanþróaður leigumarkaður“ (2001).

<sup>24</sup> Sveinn Agnarsson (2011).

Annarsvegar eru þeir sem leigja húsnæði sitt á almennum markaði, og hér á landi er sá markaður nær alfarið í einkaeigu einstaklinga en ekki leigufélaga. Hinsvegar eru leigjendur sem leigja húsnæði í gegnum tiltekin leiguúrræði á borð við félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga eða námsmannahúsnæði. Slíkt húsnæði er að jafnaði ódýrara en sambærilegt húsnæði á almennum markaði. Ennfremur er bent á að frá 2007 hafi fjölgað í báðum hópunum, en fjölgunin hafi verið meiri á almennum markaði. „Árið 2007 leigðu 7,6% heimila húsnæði sitt á almennum markaði en 14,2% árið 2013. Hlutfall heimila sem nutu hverskyns leiguúrræða fór á sama tíma úr 7,7% í 10,7%. Það þýðir að árið 2013 bjuggu um 31 þúsund heimili í leiguhúsnæði en á bilinu 17–18 þúsund heimili leigðu húsnæði sitt á almennum leigumarkaði.“ (*Hagtíðindi* 2014:4:2). Bæði árin 2007 og 2013 voru að sögn Hagtíðinda um 2% heimila í leiguhúsnæði endurgjaldslaust.

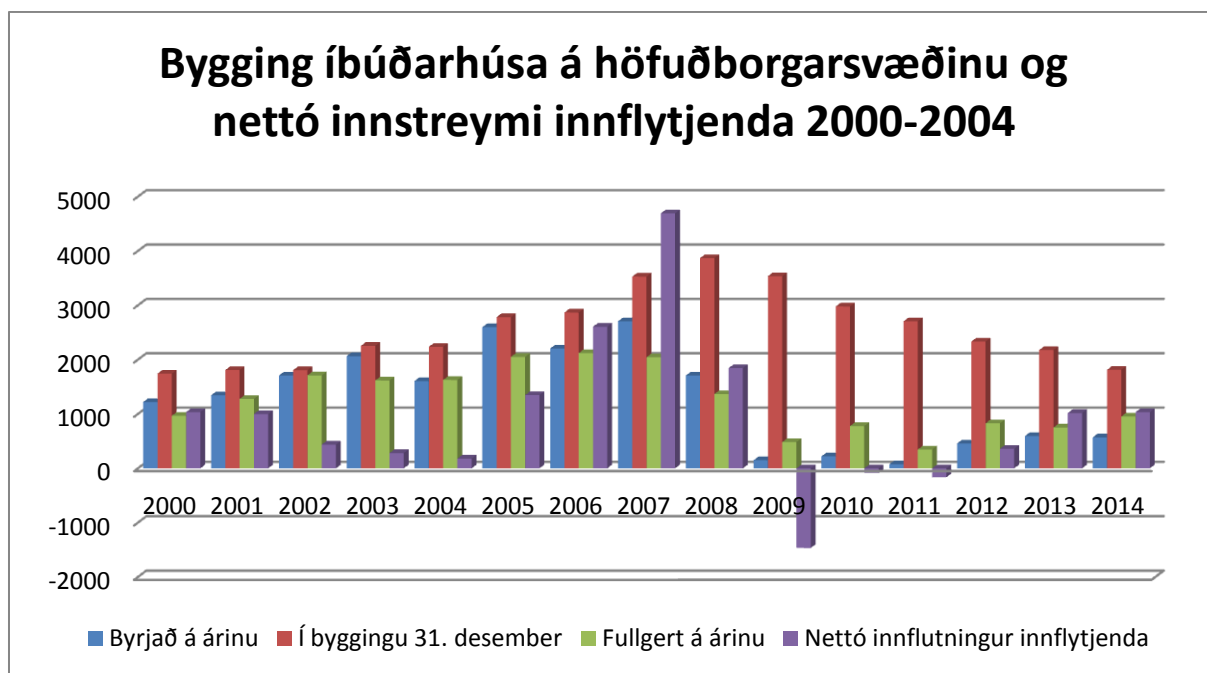
Til samanburðar má benda á að á hinum Norðurlöndunum er leigumarkaðurinn stærstur í Danmörku, eða um 40%, því næst 30% í Svíþjóð og Finnlandi en 23% í Noregi. Miðað við önnur Norðurlönd hefur einkaeign á húsnæði verið afar há á Íslandi. Árið 2007 bjuggu 85% í eigin húsnæði á Íslandi en hlutfallið hafði lækkað í 73% árið 2013. Á hinum Norðurlöndunum er eignahlutfall hæst í Noregi, 62%, því næst 59% í Finnlandi, 53% í Danmörku og örlítið lægra í Svíþjóð, eða 52% (Skifter-Andersen et. al. 2013).

#### **4.2.4. Húsnæðismarkaður á nýju árbúsundi: Byggingarpensla – efnahagshrun – leigumarkaðspensla**

Í upphafi nýrrar aldar hægði örlítið á húsnæðisuppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu en það var aðeins lognið á undan storminum því í hönd fóru einhverjar almestu byggingarframkvæmdir sögunnar með áður óþekktri húsnæðisbólunni sem endaði með einu allsherjar efnahagshruni eins og frægt er orðið. Sveinn Agnarsson hagfræðingur hefur bent á að á Íslandi hafi nýbyggingum fjölgað úr 6,4 á hverja þúsund íbúa árið 2001 í 12,5 í árið 2006. „Mest var aukningin á árunum 2005–2008 þegar 10–14 nýbyggingar voru á hverja 1000 íbúa. Á sama tíma var meðaltalið í OECD-löndunum 6–8 íbúðir á hverja þúsund íbúa.“ (2011:14). Pensla á húsnæðismarkaði átti sér stað í mörgum öðrum vestrænum ríkjum, þ.m.t. í Bandaríkjunum, Bretlandi, á Spáni, á Norðurlöndunum og í Eystrasaltsríkjunum.

Það var ekki síst þessi gífurlega þensla í byggingaframkvæmdum sem laðaði til sín innflytjendur, eins og fram hefur komið. Pólverjar streymdu í þúsundatali til landsins. Fjölgun Pólverja á nýju árþúsundi í Reykjavík og nágrenni er því samofin þenslunni sem varð í byggingariðnaðinum í efnahagsbólunni. Fróðlegt er að bera saman vöxt í byggingu íbúðarhúsa á höfuðborgarsvæðinu og nettóinnstreymi innflytjenda.

Mynd 4.



Heimild: Hagstofa Íslands

Framboð húsnæðilána jókst gífurlega á tímum efnahagsþenslunnar þegar Íbúðalánasjóður hækkaði lán sín í 90% og fór í samkeppni við einkabanka sem buðu húsnæðislán hver í kapp við annan og þröskuldur fyrir greiðslumat reyndist afar lágur. Eins og segir í áðurnefndri *Skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð ofl.*, um þróun húsnæðismála á nýrri öld:

„Með tímanum jókst vægi fjármögnunar fasteignaviðskipta á kostnað húsbygginga. Við stofnun Íbúðalánasjóðs 1999 var félagslegum þætti húsnæðisstefnunnar komið fyrir í viðbótarlánakerfi þar sem voru veitt allt að 90% lán. Mun fleiri áttu rétt á þeim en áður höfðu átt rétt á félagslegum stuðningi. Árið 2004 var viðbótarlánakerfið aflagt og 90% lán buðust öllum. Hlutverk Íbúðalánasjóðs var þá ekki lengur félagslegt heldur að nota ríkisábyrgð til þess að veita sem flestum lán til íbúðakaupa á sem lægstum vöxtum.“ (2013:9).

Lúðvík Elíasson (2014) hagfræðingur hjá Seðlabanka Íslands, hefur bent á að áþenslu árunum milli 2004 og 2007 hafi húsnæðisverð á Íslandi hækkað um 95% – eða 59% að raunvirði – og fjárfestingar í íbúðarhúsnæði vaxið um 74% á föstu verðlagi og námu 7,7% af vergri þjóðarframleiðslu á síðasta ársfjórðungi 2007. Húsnæðisbólun náði hámarki nokkrum árum seinna á Íslandi en í öðrum ríkjum (s.s. Bandaríkjunum Bretlandi, Spáni, Eyrstrasaltslöndunum og Norðurlöndunum). Lúðvík bendir jafnframt á að þegar markaðurinn hrundi á Íslandi, hafi fjárfestingar í húsnæði fallið í sögulega lægð og enn fremur hafi raunverð á húsnæði nánast fallið niður í langtímameðaltal. (Lúðvík Elíasson 2014).

Við efnahagshrunið og fall íslensku krónunnar hækkuðu húsnæðislán gífurlega eins og alkunna er. Hækkun lána hefur vafalaust haft áhrif á hækkun leiguverðs. Aðgengi að lánum til húsnæðiskaupa hefur þrengst mjög í kjölfar efnahagshruns miðað við það sem var fyrir hrun, sem hefur svo aftur sett meiri þrýsting á leigumarkaðinn. Samfara þeirri þróun hefur geysileg fjölgun ferðamanna undafarin misseri orðið til þess að mjög hefur færst í aukana að leiguhúsnæði – einkum miðsvæðis í borginni – sé einvörðungu leigt til ferðamanna en ekki heimamanna.<sup>25</sup>

Eins og fram kom að ofan telur Hagstofan að 27% heimila séu á leigumarkaði og má ætla að það séu í kringum 124 þúsund einstaklingar eða um 33 þúsund heimili. Aðrir, líkt og Svanur Guðmundsson, formaður Félags leigumiðlara telja „að íbúðirnar séu frekar nærri fjórtíu þúsundum“.<sup>26</sup> Engar nákvæmar tölur eru þó til þar eð aðeins lítill hluti leigjenda þinglýsir leigusamningnum (engin skylda hvílir á leigusölum varðandi skráningu á leiguíbúð). Fjöldi leigusamninga var nokkuð stöðugur fyrir hrun. Þinglýstir leigusamningar voru ríflega fimm þúsund á ári tímabilið 2005, 2006 og 2007. Árið 2014 var samtals 10.165 leigusamningum þinglýst í landinu öllu, þar af 6.400 á höfuðborgarsvæðinu.<sup>27</sup>

---

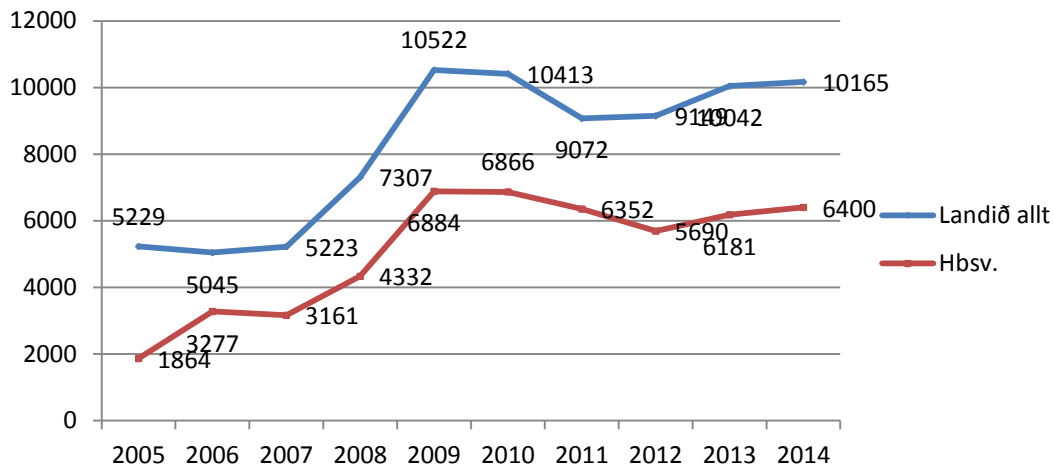
<sup>25</sup> <http://www.ruv.is/frett/meirihluti-ibuda-leigdur-an-leyfis>

<sup>26</sup> <http://www.visir.is/fjoldi-a-leigumarkadi-oljos/article/2013709219915>

<sup>27</sup> <http://www.skra.is/Markadurinn/Fjoldi-leigusamninga>



Mynd 5. Fjöldi þinglýstra leigusamninga um íbúðarhúsnæði



Heimild: Þjóðskrá.

Þegar litið til áraanna eftir efnahagshrun, þ.e. eftir 2008, kemur í ljós að þrátt fyrir eða kannski vegna helmingsfjölgunar á leigumarkaði sem fyrr var getið, hefur húsaleiga íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hækkað gífurlega. Samkvæmt upplýsingum frá Félagsbústöðum, sem birtist á vef þeirra 18. mars 2015, hefur leiga íbúðarhúsnæðis á almennum markaði á höfuðborgarsvæðinu hækkað frá upphafi árs 2011 um 39%.<sup>28</sup> Samkvæmt VR stéttarfélagi er almenn launahækkun samkvæmt kjarasamningum við Samtök atvinnulífsins, á árabílinu frá 2009 til 2014, rétt um 20%.<sup>29</sup> Það er því dagljóst að hlutfall ráðstöfunartekna sem fer í húsnæði hefur hækkað til muna.

„Leiguverð rýkur upp“ (*Morgunblaðið* 30. janúar 2015)

„Segir neyðarástand á leigumarkaði“ (*Visir.is* 14. júlí 2014)<sup>30</sup>

„500 vildu leigja eina íbúð“ (*Morgunblaðið* 14. júlí 2014)

„Örvænting leigjenda mikil“ (*Morgunblaðið* 16. maí 2014)

„Leigumarkaður í rúst“ (*Viðskiptablaðið* 24. janúar 2014)

„Leigumarkaðurinn kominn úr böndunum“ (*Viðskiptablaðið* 19. janúar 2014)

„Leigumarkaðurinn algjör frumskógur“ (*Morgunblaðið* 17. sept. 2013).

Ofangreindar fyrirsgnir bera ástandinu á leigumarkaðnum glögg vitni. Þetta eru tiltölulega nýlegar frásagnir en eins og fram kom hér að framan hefur leigumarkaðurinn lengi staðið ótryggum fótum.<sup>31</sup>

<sup>28</sup> <http://felagsbustadir.is/?PageId=182e9ffe-f30c-49a0-a89b-05803e0cbeb4&newsid=86ab4e27-cd89-11e4-93fd-005056bc2afe>

<sup>29</sup> <http://www.vr.is/kaup-og-kjor/laun/yfirlit-launabreytingar/>

<sup>30</sup> <http://www.visir.is/segir-neydarastand-a-leigumarkadi/article/2014140719469>

Í skýrslu Hagstofu, *Byrði húsnæðiskostnaðar 2004–2013* (2013), kemur fram að árið 2013 hafi byrði húsnæðiskostnaðar meðaleinstaklings verið um 16,8% af ráðstöfunartekjum og hafði þá haldist nokkuð stöðug frá 2006. Þetta hlutfall segir þó ekki alla söguna því að fram kemur að húsnæðisbyrði fólks sé mismunandi eftir stöðu á fasteignamarkaði, þ.e. byrðin var hærri hjá leigjendum en lægri hjá fólki sem bjó í eigin húsnæði.<sup>32</sup>

Hér hefur verið dregin upp mynd af því landslagi í húsnæðismálum á höfuðborgarsvæðinu og þeim meginlínunum sem verið hafa ríkjandi síðan pólskir innflytjendur fóru að flytjast til landsins í stórum stíl. Skoðum nú hvað rannsóknargögnin segja um stöðu pólskra innflytjenda á húsnæðismarkaði höfuðborgarsvæðisins.

---

<sup>31</sup> Titill greinar eftir Jón Rúnar Sveinsson „Vanþróaður leigumarkaður“ (2001), segir sína sögu.

<sup>32</sup> <https://hagstofa.is/lisalib/getfile.aspx?ItemID=16549>

## 5. Hvað segja rannsóknargögnin?

Aðgengi að sómasamlegu húsnæði á viðráðanlegu verði er einn af lykilþáttunum í árangursríkri samþættingu (integration) innflytjenda eins og bent var á í inngangi (Fonseca et al. 2010). Slíkt aðgengi hefur bein áhrif á lífsgæði, heilsu, félagsleg samskipti og innlimun inn í önnur svið samfélagsins, s.s. menntun eða vinnumarkað. Vitnisburður erlendis frá sýnir að vegna viðkvæmrar stöðu sinnar eiga innflytjendur og aðrir minnihlutahópar almennt fremur á hættu að lenda í örðugleikum á húsnæðismarkaði en aðrir íbúar. Engin ástæða er til að ætla að húsnæðisstaða innflytjenda á Íslandi/ höfuðborgarsvæðinu sé mikið öðruvísi. Framboð á húsnæði á viðráðanlegu verði er lykilatriði í þessu samhengi en fleira kemur til, s.s. mismunur leigusala, leigumiðlara, opinberra húsnæðisfulltrúa og annara opinberra embættismanna sem koma að úthlutun húsnæðis og/eða aðgengi að fjármögnun húsnæðis, sem oft hefur sýnt sig að er óaðgengileg innflytjendum (Ratcliff 2009).

Fræðimenn hafa bent á að það sé þó ekki einvörðungu almennt bágari efnahagsstaða sem veikir stöðu innflytjenda á húsnæðismarkaði. Óefnislegir þættir á borð við pólitískar og félagslegar bjargir og skilningur á nýju samfélagi skipta líka máli. Oftar en ekki eru þetta bjargir sem innflytjendur búa ekki yfir (Van Kempen, 2008). Á sumum sviðum húsnæðismarkaðarins skiptir sköpum að hafa góð sambönd við persónur og/eða stofnanir til að eiga auðveldara aðgengi að húsnæði. Þetta á ekki síst við leigusala á einkamarkaði. Það er líka mikilvægt að hafa þekkingu á möguleikum sem í boði eru og einnig þeim reglum sem gilda á húsnæðismarkaði, sem aftur krefst tungumálakunnáttu og góðs aðgengis að ráðgjöf. Þegar skortur á þessum björgum bætist við almennt lakari efnahagsstöðu verður aðgengi innflytjenda að góðu húsnæði enn erfiðari en ella. Draga má úr slíkum innbyggðum ójöfnuði í gegnum húsnæðisstefnu, t.d. geta reglur um aðgengi að húsnæðislánnum bætt eða hindrað möguleika innflytjenda á aðgengi að tilteknu búsetuformi (Skifter Andersen et. al 2013). Ofangreindir þættir geta skipt sköpum um aðgengi að húsnæði, hvort leigt er eða keypt, hvort möguleikar eru á hentugu húsnæði – stærð sem passar fjölda heimilismanna – aðgengi að húsnæði sem stenst almennar kröfur um gæði og heilbrigði, auk brunavarna. Ennfremur ráða þessir þættir töluverðu um möguleika á staðarvali búsetu og húsnæðisþróun meðal innflytjenda.

Skoðum nú nánar húsnæðisaðstæður pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu og meðal annars hvað rannsóknin segir um ofangreinda þætti.

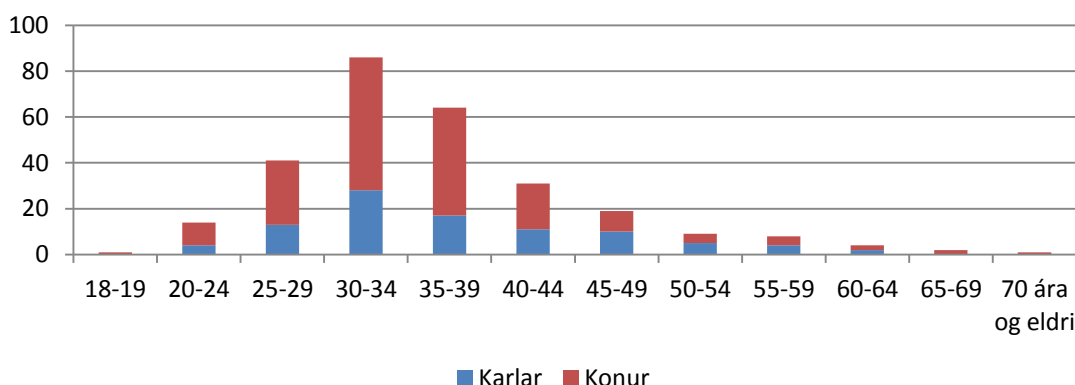
### 5.1 Helstu einkenni á þátttakendum í húsnæðiskönnun

Til samanburðar er vert að minna á helstu niðurstöður fyrri rannsókna á Pólverjum á höfuðborgarsvæðinu, *Polonia 2010* og norrænu samanburðarrannsóknarinnar frá 2013, auk annara upplýsinga sem getið var að framan. Hópurinn er tiltölulega ungur, kynjaskipting hefur sveiflast mikið s.l. fimmtán ár en er orðin nokkuð jöfn. Efnahagsstaða pólskra innflytjenda er almennt lakari en gerist meðal innfæddra, launakjör verri og atvinnuleysi meira, samanlagt eru þetta þættir sem veikja samkeppnisstöðu á húsnæðismarkaði.

#### ***Kyn og aldur***

Þegar litið er á þátttakendur í *Húsnæðiskönnuninni* kemur í ljós að þar var töluverð kynjaskipting. Um tveir þriðju svarenda voru konur og einn þriðji karlar (65% á móti 35%). Þetta hlutfall er ekki í samræmi við kynjahlutfall meðal pólskra innflytjenda í landinu, sem er jafnara eins fram hefur komið. Samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands var kynjahlutfall í janúar 2015 meðal pólskra ríkisborgara 18 ára og eldri á höfuðborgarsvæðinu: karlar 53% og konur 47%.

**Mynd 6. Kyn og aldur svarenda**



Hlutfall kvenna meðal svarenda í húsnæðiskönnuninni er því augljóslega miklu herra og rétt er að hafa það í huga við túlkun á svörum. (Engu að síður má ætla að

konurnar séu fulltrúar síns heimilis, sbr. upplýsingar um hjúskaparstöðu fyrir neðan). Rúmlega þriðjungur þátttakenda, eða 31%, voru á aldrinum 30–34 ára, næstfjölmennasti aldurshópurinn var á bilinu 35–39 ára. Konur voru að jafnaði örlítið yngri en karlar.

### ***Fjölskylduaðstæður***

Yfir helmingur þátttakenda var giftur og rúmlega fjórðungur að auki í sambúð. Rétt um 10% voru ýmist ekkjar/ekkjur eða fráskildir og ívið fleiri, eða 11,5%, voru enhleypir. Þeir sem voru í sambúð, hvort heldur giftir eða ekki, voru líklegastir til að eiga pólskan maka (93%). Athyglivert er að nánast allir eiga maka á Íslandi, eða um 98%. Það er 10% hærra en hlutfallið var í *Polonia Reykjavík 2010* rannsókninni. Þessi breyting getur bent til þess að efnhagskreppan hafi leitt til þess að fólk hafi ákveðið að halda aðeins úti einu heimili (þá annað hvort flutt aftur til Póllands eða fjölskyldan öll komið til Íslands) eða þá að fólk sem hefur fest búsetu sína á Íslandi sé líklegra til að taka þátt í rannsókninni. Í ljósi þess að konur eru í miklum meirihluta í könnuninni og að karlar voru líklegri til að vera án fjölskyldu á Íslandi, þá er síðari skýringin sennilegri. En eins og Polonia-könnunin sýndi, eru pólskir innflytjendur á höfuðborgarsvæðinu mun líklegri til að búa með fjölskyldu sinni á Íslandi en að hún búi í Póllandi (það var mun algengra meðal samlanda þeirra í Ósló og Kaupmannahöfn). Um tveir þriðju svarenda áttu börn. Algengast var að eiga tvö börn (33%), þeir sem áttu eitt barn voru ívið færri, eða 28%, og einn tíundi átti fleiri en tvö börn.

### ***Atvinnustaða***

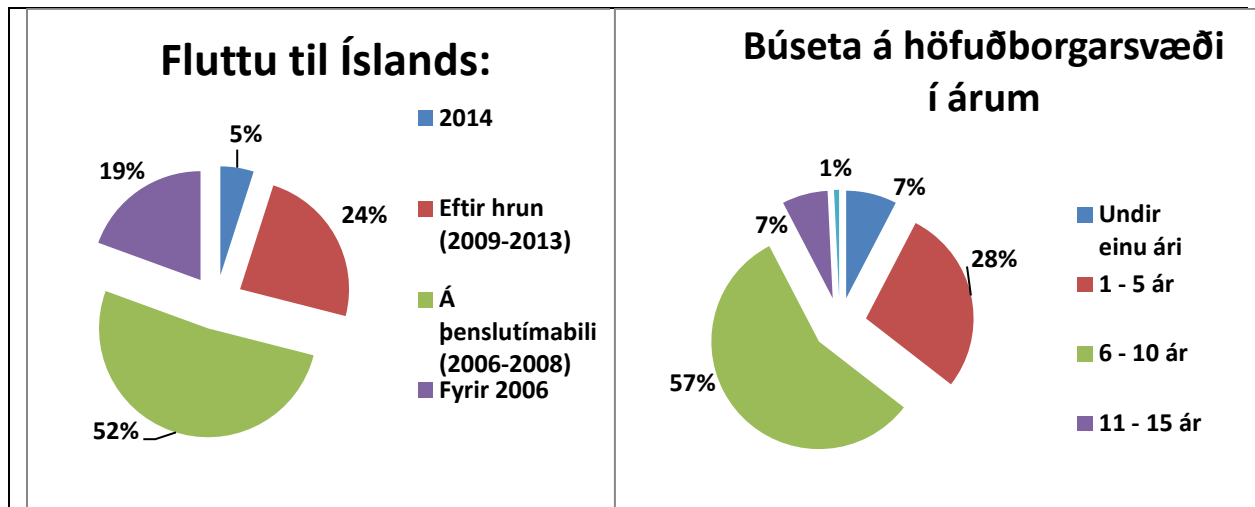
Langflestir þeirra sem tóku þátt í húsnæðiskönnuninni voru starfandi á vinnumarkaði, eða 86%, en 9% voru atvinnulausir. Þau sem eftir standa (4%) voru ýmist í námi, komin á eftirlaun, heimavinnandi eða annað. Þetta hlutfall er í fullu samræmi við tölfræðilegar upplýsingar frá Vinnumálastofnun – líkt og fram hefur komið – en atvinnuleysi meðal Pólverja (á landsvísu) mældist 10,4% árið 2014.

## 5.2. Búsetudreifing – lengd dvalar

### Lengd dvalar og búsetudreifing

Eins og fram hefur komið fluttu langflestir Pólverjar til Íslands á toppárum efnahagsþenslunnar 2006–2008. Rétt rúmlega helmingur svarenda hafði búið á Íslandi í 6–8 ár, sem þýðir að þeir fluttu á þenslutímabilinu. Athyglisvert er að fast að 30% fluttu eftir efnahagshrun 2008 – og af þeim hafði ríflega helmingur (17%) búið á Íslandi í innan við eitt ár. Tæplega 20% svarenda höfðu búið á Íslandi lengur en 9 ár. Algengast var að svarendur hefðu búið í landinu í 7 ár en aðeins skemur á höfuðborgarsvæðinu, eða 6 ár. Þegar spurt var um búsetu almennt í landinu höfðu 70% eingöngu búið á höfuðborgarsvæðinu. Þetta þýðir að um einn þriðji pólskra innflytjenda í könnuninni bjuggu fyrst á landsbyggðinni áður en þeir fluttu á höfuðborgarsvæðið. Eins og fram hefur komið hefur búsetudreifing Pólverja á Íslandi breyst. Pólverjarnir, líkt og aðrir sem búið hafa á landsbyggðinni, hafa líka flutt suður.

Mynd 7 .



### Ríkisfang

Það ætti ekki að koma á óvart að aðeins 11% aðspurðra eru með íslenskt ríkisfang. Skilyrði fyrir umsókn pólsks ríkisborgara um íslenskt ríkisfang er óslitin búseta í landinu í sjö ár.<sup>33</sup> Það er þó tæplega meginástæðan fyrir þessu lága hlutfalli. Nærtækari skýring er sú að Pólland er eitt aðildarríkja Evrópusambandsins og því

<sup>33</sup> Samkvæmt 8. grein laga um íslenskan ríkisborgararétt nr. 100/1952, 23. desember. (<http://www.althingi.is/lagas/144a/1952100.html>).

njóta pólskir ríkisborgarar allra borgararéttinda á Íslandi og þurfa ekki atvinnuleyfi. Hvatinn til að sækja um íslenskt ríkisfang er því lítill.

### **Dreifing þátttakenda eftir sveitarfélögum og póstnúmerum**

Búseta svarenda dreifist yfir allt höfuðborgarsvæðið en engu að síður eru þeir fjölmennari í sumum hverfum/póstnúmerum en öðrum og kemur það heim og saman við tölur Hagstofu Íslands – sem reyndar flokkar lýðfjöldatölur eftir innflytjenum í heild en ekki einstökum innflytjendahópum ([www.hagstofa.is](http://www.hagstofa.is)). Af þátttakendum bjuggu samtals tæplega 70% (67,9%) í Reykjavík, tæplega 14% í Kópavogi, um 13% í Hafnarfirði, rúm 2% í Garðabæ og tæplega 2% á Seltjarnarnesi.

**Tafla 2. Dreifing svarenda eftir póstnúmerum á höfuðborgarsvæðinu**

<b>Bæjarfélag</b>	<b>Póstnúmer</b>	<b>Hlutfall</b>
Reykjavík	101 – 116	67,9%
Kópavogur	200, 201, 202	13,5
Hafnarfjörður	220, 221	12,6%
Garðabær	210, 225	2,1%
Seltjarnarnes	170	1,7%
Mosfellsbær	270	0,7%
Vantar/ veit ekki		1,5%
Samtals		100%

Innan Reykjavíkur bjuggu hlutfallslega flestir í Breiðholtshverfunum (þ.e. Efra- og Neðra-Breiðholti og Seljahverfi) eða samtals 25%. Af öðrum póstnúmerum innan Reykjavíkur var búseta Pólverja næstþéttust í 101. Í stórum dráttum dreifðist búseta þátttakenda á eftirfarandi hátt innan borgarinnar:

**Tafla 3. Dreifing svarenda innan Reykjavíkurborgar**

<b>Hverfi</b>	<b>Póstnúmer</b>	<b>Hlutfall</b>
Efra Breiðholt – Berg, Fell og Hólar	111	15,4%
Miðbær, gamli Vesturbær, Skerjafjörður	101	11,0%
Neðra Breiðholt – Bakkar, Sel og Stekkir	109	9,5%
Hlíðar, Holt, Norðurmýri, Teigar og Tún	105	8,4%
Grafarvogur	112	6,0%
Fossvogur, Gerði, Háaleitisbraut, Múlar og Skeifan.	108	4,5%

Önnur hverfi Reykjavíkur samanlagt	103, 104, 110,113, 116	13,1%
Samtals		100%

Í flokknum „Önnur hverfi Reykjavíkur“ hér að ofan var hlutfallið í flestum póstnúmerum á bilinu 3–4%, nema í póstnúmeri 103 Leiti og póstnúmeri 116 Kjalarnesi þar sem það var innan við 1% í báðum tilvikum. Athygli vekur að samkvæmt upplýsingum Hagstofu er hlutfall innflytjenda á Kjalarnesi það hæsta af öllum hverfum í Reykjavíkurborgar, var 36,5% árið 2014. Ekki kemur fram í gögnum Hagstofu hvaðan þessir innflytjendur koma. Ef gert er ráð fyrir að þarna á meðal séu Pólverjar, hafa þeir augljóslega ekki skilað sér í könnuninni, sem gæti bent til slagsíðu í hópi svarenda.

Þegar hlutfall svarenda úr Breiðholtshverfunum þremur er skoðað, kemur í ljós að það er líka lægra en tölur Hagstofu um hlutfall innflytjenda þar. Þó samanburður sé hér hæpinn má benda á að samkvæmt tölum Hagstofu er hlutfall innflytjenda (að frátöldu Kjalarnesi) í einstökum hverfum í Reykjavík hæst í Efra-Breiðholti eða ríflega 25% af íbúum (2014), en í Neðra-Breiðholti (Bakkar) og Seljahverfi samanlagt 15,25%. Að hæsta hlutfall svarenda komi úr Breiðholti er því í samræmi við tölur frá Hagstofu Íslands, a.m.k. hvað varðar þéttleika búsetu innflytjenda í Breiðholti.

Í Danmörku og Svíþjóð hafa innflytjendur gjarnan þjappast saman í borgarhverfi þar sem félagslegt húsnæði er ráðandi, en í Noregi hafa þeir safnast saman í hverfi þar sem búseturéttaríbúðir eru í meirihluta (Skifter Andersen et al. 2013). Í Efra-Breiðholti er hátt hlutfall félagslegra íbúða, eða 357 íbúðir sem jafngildir um 20% af öllum íbúðum Félagsbústaða (miðað við ágúst 2012).<sup>34</sup> Varast ber þó að draga þá ályktun að hlutfall innflytjenda meðal leigjenda í félagslega kerfinu í Reykjavík sé hærra en hlutfall annara þjóðfélagshópa. Eins og vikið verður að síðar, sýnir húsnæðisrannsóknin ekki að svo sé.

Í Breiðholtshverfi er bæði leigu- og fasteignaverð hlutfallslega lægra en víða annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt talnaefni Þjóðskrár um fasteignir var meðaltalsfermetraverð í Breiðholti (án Seljahverfis) árið 2000 86% af fasteignaverði í Miðborginni – þar sem það er einna hæst – en árið 2014 var hafði munurinn aukist

<sup>34</sup>

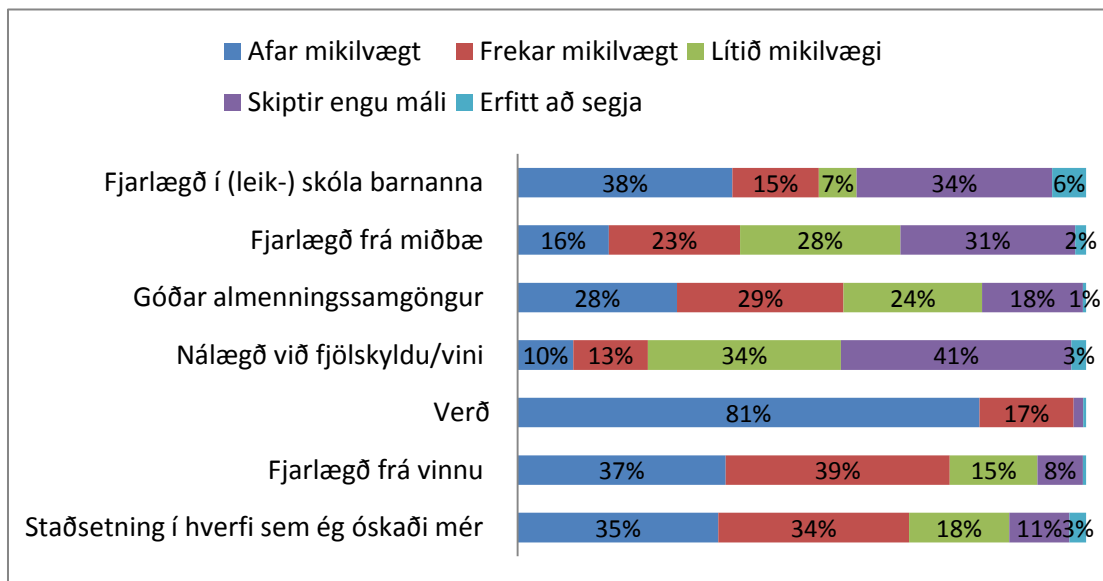
<http://felagsbustadir.is/default.aspx?PageID=8280246a-921f-4661-a917-2adba75cfdd6>



umtalsvert en þá var meðalfermetraverð í Breiðholti aðeins 63% af því sem það var í Miðborginni.<sup>35</sup> Sama gildir um leiguverð en það er að meðaltali umtalsvert lægra í Breiðholti en í mörgum öðrum hverfum á höfuðborgarsvæðinu og munar þar allt að 20–25% samkvæmt upplýsingum frá Neytendasamtökunum frá september 2014.<sup>36</sup>

Þátttakendur voru spurðir um hversu mikilvægir eftirfarandi þættir væru í vali á núverandi húsnæði. Svörin má sjá á mynd 8.

### Mynd 8. Hversu mikilvæg voru eftirfarandi atrið við val á húsnæði?



Yfirgnæfandi meirihluti, eða 81%, sagði verð hafa skipt mestu máli um val á íbúð. Það kemur ekki á óvart í ljósi þeirra upplýsinga sem við höfum um kjör pólskra innflytjenda. Aðrir þættir sem greinilega skiptu töluverðu máli voru fjarlægð eða öllu nálægð við leikskóla/skóla barnanna (38%), fjarlægð í vinnu (37%) og svo staðsetning í því hverfi sem fólk óskaði sér (35%).

### Stöðugleiki búsetu

Meirihluti þátttakenda hefur skipt um íbúð oftár en einu sinni eftir flutning til Íslands. Algengast var að svarendur hefðu búið í 2–5 íbúðum (eða tæplega 77% allra svarenda). Líklegt er að þessir flutningar endurspegli að einhverju leyti það óöryggi sem leigjendur búa við og skort á langtímasamningum.

<sup>35</sup> <http://www.skra.is/markadurinn/talnaefni/>

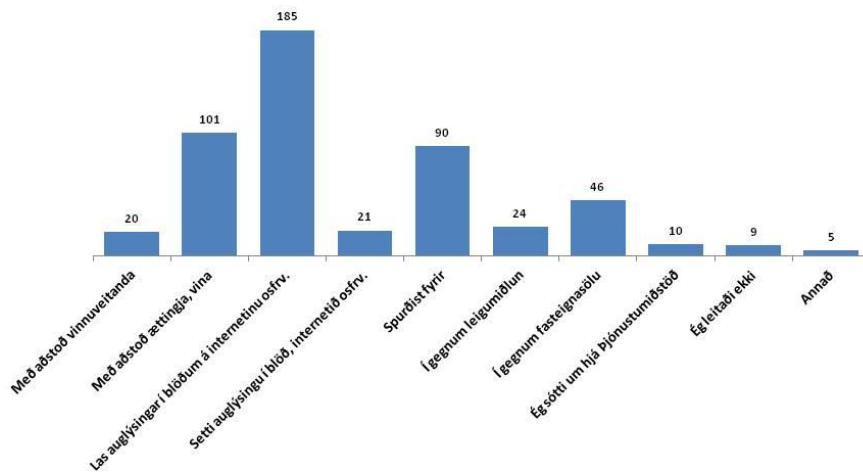
<sup>36</sup> <http://ns.is/is/content/hvad-er-i-bodi-leigumarkadi-o>

## Að finna húsnæði

Þátttakendur voru inntir eftir því hvernig þeir hefðu fundið húsnæðið sem þeir bjuggu í. Eins og fyrr segir er skortur á þekkingu á reglum og aðgengi að félagslegu netverki meðal þeirra þátta sem veikja stöðu innflytjenda á húsnæðismarkaði. Á mynd 9 má sjá svör við spurningunni: Hvernig fannstu húsnæðið sem þú býrð í núna? (*Merkið við allt sem við á*). Þarna er heildaryfirlit yfir alla þátttakendur, hvort sem það eru leigjendur, eigendur eða þeir sem bjuggu hjá vinum eða vandamönnum. Í 185 tilvikum voru auglýsingar í blöðum og á internetinu (gæti verið tengslanet eins og t.a.m. Facebook) notaðar. Eins og sjá má vegur tengslanet ættingja og vina einnig þungt hér, en það var notað í rétt rúmum eitt hundrað tilvikum. Í þriðja sæti eru þeir sem spurðust fyrir, eða í níutíu tilvikum. Hafa þeir í huga að svarendur gátu valið marga kosti samtímis.

### Mynd 9.

## Hvernig fannstu húsnæðið sem þú býrð núna í?



## Fjarlægð í vinnu

Meðal þeirra sem störfuðu á vinnumarkaði sögðu tæplega 2/3 svarenda fara til vinnu á bíl (66%). Þar af var einn fjórði 15–20 mínútur á leið til vinnu, annar fjórðungur eyddi frá 10 til 15 mínútum í ferðir til vinnu og enn einn fjórðungur eyddi innan við 10 mínútum í ferð í vinnuna. Rétt innan við fjórðungur svarenda sótti vinnu með strætó (23%) og þar af eyddu flestir (29%) milli 20 og 30 mínútum í aðra leiðina. Af

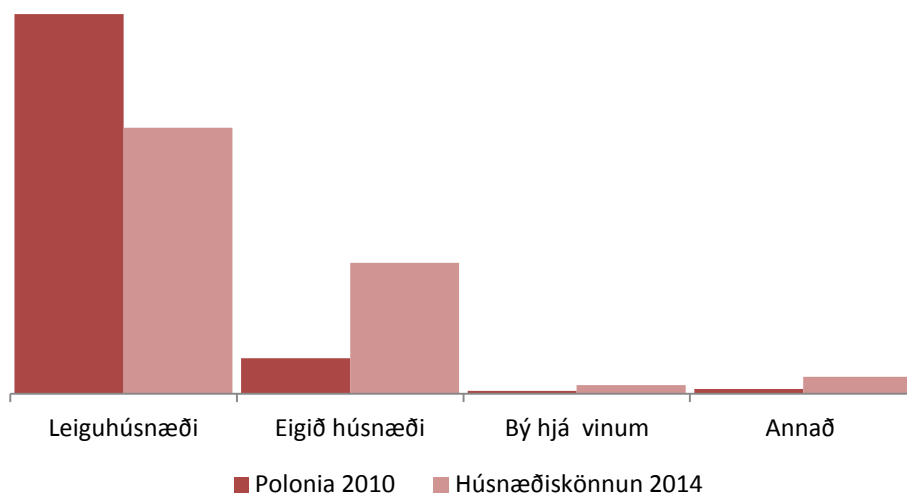
þeim sem notuðu strætó, sagði fjórðungur sig eyða frá 30 að 45 mínútum á leið í vinnuna. Um 8% sögðust ganga til vinnu en aðeins 2% fóru á hjóli. Í báðum tilvikum tók ferðin minna en 20 mínútur. Í heildina sögðu um 70% svarenda að það tæki þá á bilinu 5–20 mínútur að komast í vinnuna.

### **5.3. Búseta eftir tegund húsnæðis: leiguhúsnæði, (félagslegt húsnæði), óleyfisíbúðir/iðnaðarhúsnæði, eigið húsnæði**

Eins og fram hefur komið er aðgengi að húsnæði eitt af lykilatriðum varðandi samþættingu innflytjenda. Framboð á leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu takmarkast annars vegar við húsnæði sem er í einkaeigu einstakra leigusala þar sem húsaleigufélög eru nánast óþekkt eins og áður er getið. Hins vegar er um að ræða félagslegar leiguíbúðir á vegum sveitarfélaganna eða hagsmunaaðila minnihlutahópa s.s. Öryrkjabandalagsins. Rétt er að minna á að hlutfall á landsvísu milli búsetu í eigin húsnæði og búsetu í leiguhúsnæði hefur breyst frá því að vera 85/15 árið 2007 og í 73/27 árið 2013 (*Hagtíðindi* 2014:4).

Flestir þátttakendur í könnuninni, eða 63%, bjuggu í leiguhúsnæði en 31% bjó í eigin húsnæði. Þetta eru afar athyglisverðar niðurstöður. Í samanburði við Polonia-könnunina 2010 kemur í ljós að hlutfall húseigenda meðal pólskra innflytjenda hefur nærri fjórfaldast (sjá mynd 10– búseta eftir tegund húsnæðis). Þar kemur jafnframt fram að eingungis 1% svarenda bjó í félagslegu húsnæði, 2% bjuggu hjá vinum og jafnmargir bjuggu í húsnæði sem atvinnuveitandi hafði útvegað (samtals 4%).

## Mynd 10. Búseta eftir tegund húsnæðis



### 5. 3.1 Á leigumarkaði – húsaleiga, samningar - húsaleigubætur

Flestir þátttakendur í könnuninni, eða 63%, bjuggu í leiguhúsnæði og var það í allflestum tilvikum leiga á einkamarkaði, eða í 84% tilvika. Eins og fram hefur komið er mest framboð á leiguhúsnæði sem er í einkaeign. Það kemur því ekki á óvart að tæplega 90% leigjenda í könnuninni leigðu af einkaaðilum, þar af 5% af vini en aðeins 6% sögðust leigja af búsetufélagi sem ekki er rekið í ágóðaskyni (non profit). Aðeins tveir einstaklingar, eða 1% leigjenda í könnuninni, bjuggu í félagslegu húsnæði.

Eins og fram hefur komið eru langflestar íbúðir á leigumarkaði í einkaeigu en hlutfall félagslegra leigubúða lágt. Þetta endurspeglast glögglega í svörum þeirra þátttakenda sem eru á leigumarkaði, eins og tafla 4 um leigufyrirkomulag sýnir.

**Tafla 4 Leigufyrirkomulag**

Einkaeign	152	81%
Í eigu leigufélags – non profit	11	6%
Tilheyir vini	9	5%
Tilheyir vinnuveitanda	4	2%
Tilheyir sveitarfélagi – félagsbústaður	3	2%
Tilheyir fjölskyldumeðlimi	2	1%
Veit ekki	7	4”
Svarendur alls	188	100%

### **Tegund leiguhúsnæðis**

Á leigumarkaði er töluverð breidd í tegund húsnæðis, stærð þess og þeirra þæginda sem fylgja með. Langflestir leigjendur leigðu íbúð (67%), þar á eftir fylgdu þeir sem leigðu stúdíóíbúð með öllum þægindum (14%) og þriðja algengasta tegund leiguhúsnæðis voru einstaklingsherbergi með aðgangi að eldhúsi og snyrtingu.

**Tafla 5. Tegund leiguhúsnæðis**

Íbúð	67%
Stúdíóíbúð með eldhúsi og baðherbergi	14%
Eitt herbergi með aðgangi að eldhúsi og snyrtingu	9%
Herbergi í íbúð með eigendum (íbúðar)	2%
Hús	3%
Stúdentagarður	1%
Hostel/hótel	1%
Vinnuskáli	2%
Annað, tilgreinið	3%
Fjöldi svarenda N=188	

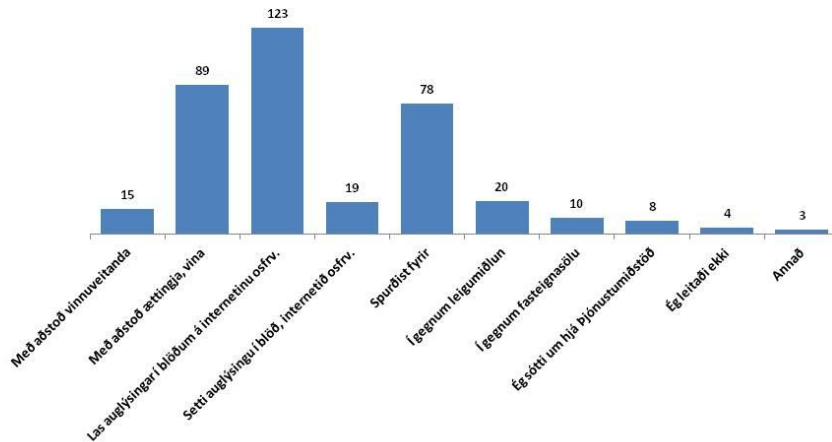
Af leigjendum var yfir helmingur sem leigði íbúð án húsgagna, 44% leigðu íbúðir sem voru að hluta til útbúnar húsgögnum en aðeins 3% leigðu íbúð sem var fullbúin húsgögnum. Tæplega fimmtungur leigjenda bjó í kjallara (17%) en 6% í risi og önnur 6% bjuggu í bílskúrum sem búið var að breyta í íbúðarhúsnæði.

### **Hvernig fannstu húsnæðið sem þú leigir?**

Eins og greint var frá hér að ofan hafa erlendar rannsóknir sýnt að staða innflytjenda á leigumarkaði er oft veik og skiptir sköpum að hafa gott tengslanet. Þegar spurt var um hvernig leigjendur hefðu fundið það húsnæði sem þeir búa í, svöruðu langflestir því að hafa stuðst við auglýsingar í blöðum og á internetinu, auk þess sem mikið var stuðst við tengslanet ættingja og vina. Í rýnihópnum kom fram að fólk átti erfitt með að fá húsnæði á hinum almenna markaði. Sagt var frá tilvikum þar sem hringt hafði verið eftir auglýstri íbúð og var hún sögð farin en þegar hringt var aftur og Íslendingur fenginn til að tala, þá var sama íbúð laus. Erfitt er að alhæfa út frá nokkrum tilvikum en engu að síður er þarna augljóslega mismunun á ferðinni. Ennfremur voru fáein tilvik þar sem greint var frá því að leigusali hafi sagt leigjendum upp til að geta leigt íbúð til ferðamanna. Þetta var einkum í miðborg Reykjavíkur.

Mynd 11.

## Hvernig fannstu húsnæðið sem þú leigir og býrð núna í?



Þátttakendur voru inntir eftir því hvort það hefði verið auðvelt eða erfitt að finna húsnæði. Þar kom fram að leigjendur áttu í miklu meiri erfiðleikum að finna leiguhúsnæði en kaupendur að finna fasteign til kaups. Aðeins 13% leigjenda sögðu að auðvelt hafi verið að finna húsnæði, 22% sögðu það hvorki erfitt né auðvelt, en hátt í tveir þriðju, eða 65%, sögðu það ýmist fremur erfitt (26%) eða mjög erfitt (29%). Þeir sem áttu í erfiðleikum voru beðnir um að gefa frekari skýringu á því og má lesa þær í töflunni að neðan.

Tafla 6.

Afhverju var erfitt að finna húsnæði? (merktu við allt sem við á)	Leigjendur
Ekki nógu mörg tilboð	69
Leiga/verð of allt of hátt /tilboðin voru of há fyrir mig	110
Mér líkuðu ekki staðirnir/íbúðirnar sem mér stóðu til boða	20
Ástand húsnæðis ekki ásættanlegt	78
Leiguskilmálar voru óásættanlegir	47
Gat ekki fundið stað í því hverfi sem ég vildi búa í	27
Íslendingar vilja ekki leigja útlendingum	47
Af því ég hafði ekki efni á að borga fyrirframgreiðslu	69
Gat ekki fengið lán til að kaupa íbúð	26
Allt of margir að leita að íbúðum (of mikil samkeppni)	70
Annað	1

## **Húsaleiga**

Fjárhagsleg geta er lykilatriði í vali á húsnæði og getur gert gæfumuninn í því hvort fólk hafi efni á að velja sér húsnæði eftir þörfum, hvort sem um er að ræða stærð eða staðsetningu. Fjárhagsleg afkoma og launakjör pólskra innflytjenda eru eins og rætt hefur verið mun lakari en meðal landsmanna almennt, sem aftur gerir þá enn síður samkeppnisfæra á leigumarkaði, einkum þegar hann einkennist af stöðugum hækkunum eins hér hefur verið raunin. Leiga íbúðarhúsnæðis á almennum markaði á höfuðborgarsvæðinu hefur frá upphafi ársins 2011 til marsmánaðar 2015 hækkað um 39%, eins og fyrr segir.<sup>37</sup> Til að átta sig á því leiguverði sem í boði er á almennum leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu er rétt að vísa hér í samantekt frá Neytendasamtökunum.<sup>38</sup> Hún byggir á samanburði á leiguverði, annars vegar á könnun Neytendasamtakanna sjálfra og hins vegar á leiguverði sem Þjóðskrá reiknar, en þar er einungis tekið mið af þinglýstum leigusamningum. Könnun Neytendasamtakanna náði til framboðs á leiguíbúðum sem auglýstar voru til leigu 2. september 2014 og byggðist á símhringingum. Þessi samanburður nær ekki nema til hluta hverfa/bæjarfélaga og ekki til allra íbúðastærða, en hann gefur engu að síður vísbendingar. Munur á leiguverði samkvæmt þessum samanburði er allt að 30%, eins og raunin er um stúdíóíbúðir í miðborg, eins og tafla 6 sýnir. Eins og bent hefur verið á eru líkurnar á því að leigjandi sé með þinglýstan húsaleigusaming hærrí ef viðkomandi er tekjulágur, þar sem þinglýstur samningur er forsenda umsóknar um húsaleigubætur. Þess vegna má ætla að það leiguverð sem byggir á gögnum Þjóðskrár um þinglýsta leigusaminga gefi ekki nema takmarkaða mynd af leiguverði sem tíðkast á leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu.

---

<sup>37</sup> <http://felagsbustadir.is/?PageId=182e9ffe-f30c-49a0-a89b-05803e0cbeb4&newsid=86ab4e27-cd89-11e4-93fd-005056bc2afe>

<sup>38</sup> <http://ns.is/is/content/hvad-er-i-bodi-leigumarkadi-o>

**Tafla 6. Meðalleiguverð á hvern fermetra fyrir mismunandi stærðir íbúða og staðsetningu**

	Meðalfermetraverð unnið úr þinglýstum samingum í júlí 2014 skv. frétt þjóðskrár, dags. 20.08.2014				Meðalfermetraverð skv. markaðskönnun Neytendasamtakanna 2. september 2014			
	Stúdíó	2 herb	3 herb	4-5 herb	Stúdíó	2 herb	3 herb	4-5 herb
Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes	2791	2533	2066	1681	3862	2800	2347	2076
Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar	2548	1992	1853	1587	3783	2583	2167	-
Kópavogur	-	1914	1804	1595	-	2317	2232	1756
Garðabær og Hafnarfjörður	-	1903	1757	1520	-	-	2175	1658
Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur	-	2008	1676	1439	-	-	-	1642
Breiðholt	-	1944	1697	1318	-	-	1923	1701
Kjalarnes og Mosfellsbær	-	1840	-	1346	-	-	-	-

Heimild <http://www.skra.is/um-okkur/frettir/fretti/2014/08/20/Upplýsingar-um-leiguverð-ibudarhusnaedis/>

Heimild: Neytendasamtökin.

Hvers konar leigu eru þá Pólverjar á höfuðborgarsvæðinu að greiða? Gögnin sýna að leiguverð var lykilatriði í vali á húsnæði – sjá mynd 8 bls. 28. Þegar leiguverð svarenda er skoðað, kemur í ljós að flestir eru að greiða á bilinu 100.000–150.000 krónur á mánuði, eða 42% svarenda. Erfitt er að meta með vissu hvort þessar niðurstöður séu í samræmi við markaðsverð, þar sem í könnuninni var spurt um fjölda herbergja en ekki fermetrafjölda.

**Tafla 7. Leiguverð**

Leiguverð	Hlutfall svarenda
kr. 50.000 og undir	4,0%
kr. 50.000–100.000	26,0%
kr. 101.000–150.000	42,0%
kr. 151.000–200.000	24,0%
kr. 200.000 og yfir	4,0%

Leiguverð er háð tegund húsnæðis, einstaklingsherbergi og minni íbúðir eru augljóslega ódýrari en stærra rými. Í könnuninni var spurt um fjölda herbergja í húsnæði en ekki stærð í fermetrum. Algengasta leiguverð fyrir eins herbergis stúdíóíbúð var 50.000 til 100.000 krónur. Af 185 leigjendum voru 7 sem greiddu yfir kr. 200.000 í leigu á mánuði, þetta voru tvær tveggja herbergja íbúðir, tvær þriggja herbergja og ein fjögurra herbergja. Aðspurðir um hvað þeim þætti um leiguverð,



sögðu um 40% það vera hóflegt, tæplega 30% sögðu það vera of hátt og rúmlega 20% sögðu það allt of hátt. Einungis 6% sögðu leiguverð undir meðallagi. Meirihluti leigjenda, eða 41%, var með fast leiguverð, 27% sögðu leigu fylgja verðbólgu og rétt rúmlega 30% sögðu leiguna hækka hvenær sem leigusalanum þóknaðist.

Í flestum tilvikum var vatn og húshitun innifalið í leigu en yfir helmingur svarenda sagðist greiða sérstaklega fyrir rafmagn og hússjóð. Rétt um 20% þurftu að greiða sérstaklega fyrir alla orkureikninga. Í skrifuðum svörum voru yfir fimmtíu sem tóku fram að þeir greiddu sérstaklega fyrir internetaðgang.

Þegar spurt var um fyrirframgreiðslu og/eða greiðslu tryggingar vegna leiguhúsnæðis, kom í ljós að um þriðjungur, eða 31%, þurfti ekki að greiða neitt fyrirfram. Hlutfall þeirra sem þurftu að greiða einn, tvo eða þrjá mánuði fyrirfram var mjög svipað, í kringum 23% í öllum tilvikum. Það vekur athygli að ríflega þriðjungur sagðist ekki vita hvort þeir fengju fyrirframgreiðsluna/trygginguna endurgreidda við flutning. 40% sögðu að þeir fengju hana tilbaka, 20% sögðust geta nýtt greiðsluna upp í leigu síðasta eða síðustu mánuðina og aðeins 2% sögðu að þeir myndu ekki fá greitt tilbaka. Úrtak könnunarinnar er of lítið til hægt sé að bera saman leiguverð milli hverfa á höfuðborgarsvæðinu og stærð húsnæðis.

### ***Húsaleigusamningur***

Eins og vikið verður að bráðlega, er þinglýstur húsaleigusamningur forsenda húsaleigubóta sem standa lágtekjufólki til boða. Þó að húsaleigulög eigi að tryggja öllum leigjendum sama rétt – hvort sem þeir hafa húsaleigusamning eða ekki – þá er það tvímælaust styrkur að hafa skrifaðan samning.<sup>39</sup> Þó ekki eigi að vera hægt að reka leigjanda úr húsnæði fyrirvaralaust, hefur raunin oft orðið sú að leigusalar virða lögin að vettugi, sagði einn viðmælenda rannsóknarinnar, sérfræðingur í húsnæðismálum. Fulltrúi Samtaka leigjenda benti á í viðtali að eftirlit með því að lögunum væri fylgt væri slök og fæstir leigutakar hefðu efni á því að sækja rétt sinn til dómstóla ef brotið væri á þeim, því málsókn væri svo kostnaðarsöm.

Aðspurðir um hvort þeir þekktu til húsaleigulaga (Húsaleigulög nr. 36/1994) svöruðu 23% því játandi og 77% neitandi. Þeir þátttakendur sem þekktu til laganna

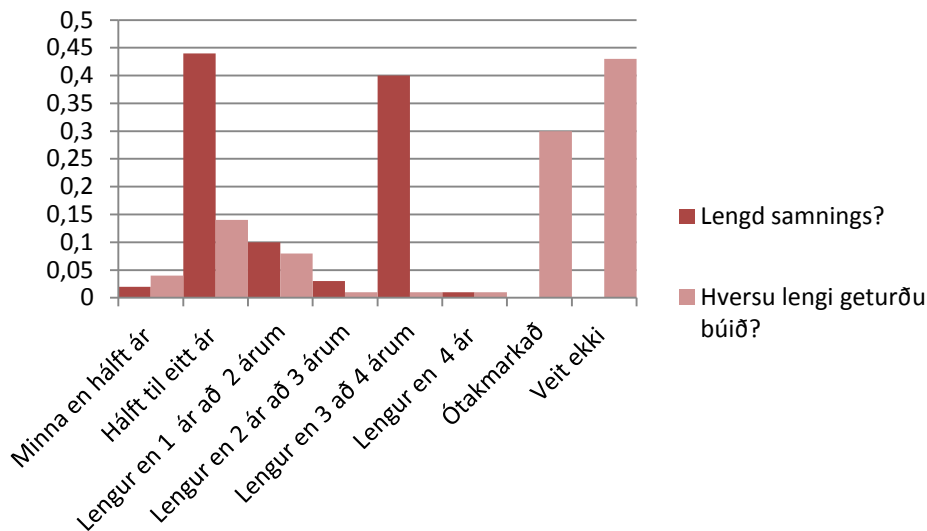
---

<sup>39</sup> Húsaleigulög nr. 36/1994, 22. apríl.

voru jafnframt spurðir hvort þeir hefðu einhvetíma þurft að nýta sér lögin og þá svöruðu 10% já en hin 90% nei.

Í rannsókninni voru þátttakendur spurðir að því hvort þeir væru með skrifaðan húsaleigusamning og ef svo væri, hversu lengi hann gildi (sjá mynd 10).

**Mynd 12. Lengd húsaleigusamnings og lengd búsetu**



Það vekur athygli að um 80% aðspurðra voru með húsaleigusamning. Að sama skapi vekur lengd gildistíma samnings líka athygli. Af þeim voru 2% með samning sem gildi skemur en hálf t ár, um 45% voru með samning sem gildi frá hálfu að einu ári og 10% voru með samning sem gildi í 1–2 ár og önnur 3% með samning sem gildi í 2–3 ár. Með öðrum orðum voru fast að 60% allra pólskra leigjenda í könnuninni með leigusamning sem gildi skemur en tvö ár. Það er vísbending um mikinn óstöðugleika.

Því er ekki að undra að í viðtölum við Pólverja minntust margir á óstöðugleika leigumarkaðarins, og margir höfðu lent í því að vera sagt upp nánast fyrirvaralaust. Í sumum tilvikum vegna þess að íbúðin hafði verið seld, í öðrum tilvikum af öðrum ástæðum.

### **Húsaleigubætur**

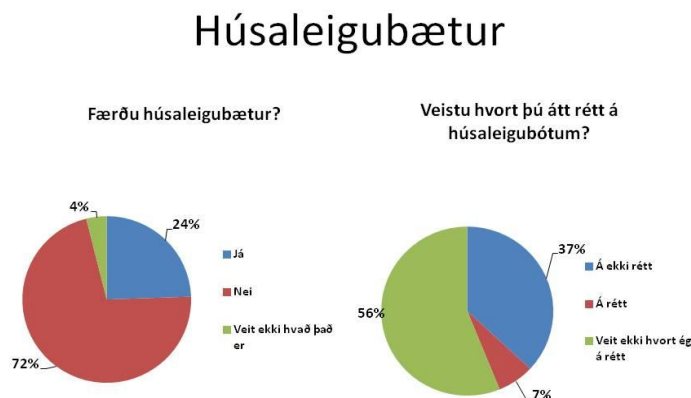
Á vef Velferðarráðuneytisins segir að markmið laga um húsaleigubætur sé að lækka húsnæðiskostnað tekjulágra leigjenda og að draga úr aðstöðumun á

húsnæðismarkaðnum.<sup>40</sup> Umsókn um húsaleigubætur skal skila til þess sveitarfélags þar sem umsækjandi á lögheimili. Ljóst er að innflytjendur, þar með taldir pólskir innflytjendur, fylla flokk tekjulágra leigjenda. Ætla má að þekking innflytjenda á þessum rétti sé ekki jafn almenn og meðal innfæddra og af þeim sökum verði þeir af þessari kjarabót. Samkvæmt fjórðu grein laga um húsaleigubætur, er það:

„skilyrði húsaleigubóta að húsaleigusamningur um viðkomandi húsnæði sé til sex mánaða eða lengri tíma og að honum hafi verið þinglýst. [Ekki er þó skylt að þinglýsa leigusamningi vegna íbúðar í eigu sveitarfélaga eða félaga sem eru að öllu leyti í eigu sveitarfélaga.“<sup>41</sup>

Þátttakendur í könnuninni voru inntir eftir því hvort þeir fengu húsaleigubætur. Af þeim sem svöruðu, svaraði um fjórðungur játandi, 72% svöruðu neitandi og aðeins 4% sögðust ekki vita hvað það væri. Þegar spurt var hvort þeir þekktu rétt sinn til húsaleigubóta kom hins vegar í ljós að yfir helmingur vissi það ekki (sjá mynd 11). Samkvæmt upplýsingum sem MIRRA fékk frá Velferðarsviði Reykjavíkurborgar er hlutfall þeirra sem fá sérstakar húsaleigubætur á almennum markaði og eru fæddir í Póllandi 2, 7%, en hlutfall allra sem fæddir eru erlendis 13,6% af heildarfjölda.

### Mynd 13. Húsaleigubætur



<sup>40</sup>

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

<sup>41</sup>

Lög um húsaleigubætur 1997 nr. 138 23. desember

## **Félagslegar leiguíbúðir**

Eins og getið var að framan voru aðeins tveir einstaklingar, eða 1% leigjenda í könnuninni, sem bjuggu í félagslegu húsnæði. Til samanburðar aflaði MIRRA sér upplýsinga um fjölda og/eða hlutfall pólskra íbúa í félagslegum leiguíbúðum á vegum stærstu sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt upplýsingum frá Velferðarsviði Reykjavíkurborgar í desember 2014 var hlutfall íbúa í Félagsbústöðum sem fæddir voru í Póllandi 2% af heildarfjölda. Hlutfall íbúa Félagsbústaða sem fæddir eru erlendis er hins vegar 16,6.<sup>42</sup> Samkvæmt upplýsingum frá Kópavogsbæ var hlutfall íbúa með pólskt ríkisfang í félagslegum leiguíbúðum 3,4%.<sup>43</sup> Í Hafnarfirði voru fimm fjölskyldur af pólskum uppruna í félagslegu leiguhúsnæði. Samkvæmt upplýsingum frá Hafnarfjarðarbæ segja félagsráðgjafar að pólskir innflytjendur sætti sig frekar við lélegri íbúðir, kvarti síður og séu almennt hræddari við að missa íbúðirnar. Pólverjarnir hafa jafnframt sagt að þeir eigi erfðara með að fá húsnæði en Íslendingar.<sup>44</sup>

## **Iðnaðarhúsnæði – Óleyfisíbúðir**

„Greint var frá því í fréttum í gær að 74, þar af 11 lítil börn, búa í ólöglegu íbúðarhúsnæði við Hamraborg í Kópavogi. Þrjátíu svokallaðar stúdíóíbúðir eru í húsinu og er hver um sig um þrjátíu fermetrar. Fólkið sem er flest frá Austur-Evrópu segir ekkert betra leiguhúsnæði í boði á viðráðanlegu verði. Vanskil fyrri eigenda leiddu til þess að rafmagnið var tekið af húsinu fyrir helgi.“<sup>45</sup>

Undanfarin ár hafa fréttir af óboðlegu og ólöglegu húsnæði birst með reglulegu millibili. Oftar en ekki hafa íbúarnir verið af erlendum uppruna, líkt og í fréttinni að ofan. En hver er staðan? Eru útlendingar og þá ef til vill Pólverjar útsettari en aðrir þjóðfélagshópar fyrir að þurfa að búa í slíku húsnæði? Skoðum þetta nánar.

Eins og getið var í upphafi hefur verið meiri eftirspurn eftir leiguhúsnæði en framboð. Þetta hefur leitt til þess að allskonar húsnæði hefur verið leigt út. Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins kallar slíkt húsnæði „óleyfisíbúðir“, þ.e. húsnæði sem í fyrsta

<sup>42</sup> Upplýsingar veittar af deildarstjóra gæða og rannsókna á Velferðarsviði Reykjavíkurborgar, samkvæmt fyrirspurn í tölvupósti 1. desember 2014.

<sup>43</sup> Upplýsingar veittar af deildarstjóra ráðgjafa- og íbúðadeildar á Velferðarsviði Kópavogsbæjar, samkvæmt tölvupósti 30. janúar 2015.

<sup>44</sup> Upplýsingar veittar af verkefnastjóra forvarnamála og fjölmennningar hjá Hafnarfjarðarbæ, samkvæmt tölvupósti 27. janúar 2015.

<sup>45</sup> <http://www.ruv.is/frett/vidvarandi-husnaedisvandi-i-hamraborg>. Þessi frétt var fyrst birt 10.09.2013.

lagi er ekki heimilt að búa í og/eða í svo slæmu ástandi að það stenst ekki heilbrigðiskröfur eða kröfur um brunavarnir. Þetta húsnæði er m.a. að finna í iðnaðarhverfum.

Samkvæmt upplýsingum frá Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins eru um 200 húseignir á höfuðborgarsvæðinu sem falla í flokk óleyfisíbúða og hefur fjöldinn haldist svipaður í meira en áratug. Um fjölda fólks sem býr í slíku húsnæði er ekki vitað með vissu en að öllum líkindum eru þetta hátt í 3000 manns.

Ásigkomulag þessa húsnæðis er afar misjafnt. Sumt er í fínu ástandi en telst óleyfilegt þar sem það er í skilgreindu iðnaðarhúsnæði. Einn viðmælandi rannsóknar, pólsk kona sem bjó í slíku húsnæði, sagði það vera mjög fínt en hins vegar sagðist hún verða fyrir allskyns fordómum þegar hún segði frá því hvar hún byggdi. Þetta húsnæði hentaði henni, sem var ein, ákaflega vel að sögn. Annað óleyfishúsnæði er hreinlega í skelfilegu ástandi.<sup>46</sup> Aðspurðir sögðu starfsmenn slökkviliðsins í viðtali við MIRRU að ástandið á sumu húsnæði væri í slíkum ólestri að:

„Astmasjúklingar fá bara kast við það eitt að draga andann. Það er bara myglulykt og raki og eitthvað. Eins og þetta virðist hafa verið orðið upp á Höfða. En þeir pössuðu að hafa eldvarnirnar í lagi.“ (viðmælandi 1).

„Já, það kom einhverntíma hingað bréf frá Heilbrigðinu útaf Höfðanum það þurfti að fara og hjúkra einhverri konu með sjúkdóm þar. Það var bara, þau gátu ekki farið þar inn fyrir lykt og viðbjóði og ógeði. Einhver fárveik kona sem þurfti að fá heimahjúkrun á hverjum degi.“ (viðmælandi 2).

Hvað með hlutfall innflytjenda í óleyfisíbúðum? Aðspurðir vildu fulltrúar Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins ekki fullyðra neitt um fjöldann, sögðust hafa einhverja tilfinningu, sögðust halda að Íslendingum hefði fjölgað eftir efnahagshrun en báðust undan því að gefa einhverjar ákveðnar tölur. Þess má geta að kvöldið áður en MIRRA tók viðtal við starfsmenn Slökkviliðsins höfðu þeir þurft að rýma óleyfishúsnæði í iðnaðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu, þar var allt ákaflega snyrtilegt og fínt en húsnæðið uppfyllti ekki kröfur um brunavarnir. Íbúarnir þar voru allir frá Austur-Evrópu, sjö Pólverjar og tveir Litháar.

---

<sup>46</sup> Myndir sem Slökkviliðið hefur í fórum sínum – og MIRRA fékk aðgengi að – bera þessu ástandi glöggvitni.

Aðspurður um hvort útlendingar/Pólverjar væru annað hvort snuðaðir eða boðið upp á óboðlegt húsnæði, svaraði einn viðmælandi rannsóknar, sem berst fyrir auknum réttindum leigjenda, spurningunni þannig:

Já, ég hugsa að það sé bara daglegt brauð.

Spyrill: Þú veist, þú þekkir slík dæmi?

Viðmælandi: Já, já. En málið er það sko að þeir vilja ekki tala um þetta.

Spyrill: Umh. Ókei. Afhverju heldurðu að það sé?

Viðmælandi: Jú útaf því að þeir vilja frekar sætta sig við að vera í óboðlegu húsnæði heldur en að missa það og lenda í vandræðum með að finna eitthvað annað. Sko Pólverjar - í raun erum við að tala um fleiri í svipaðri stöðu ef þú ert búin að vera í svörtu eða hérna í lengri tíma þá hefurðu enga sögu, þú hefur enga leigusögu. Þú hefur enga sögu um að hérna um að hafa staðið í skilum eða eitt né neitt. Og ef að „the slum lord“ hendir þér út og þú finnur íbúð hér í Smáíbúðahverfinu og þá er spurt: ertu með einhverja meðmælendur? Já, ég er með Guðjón Slum lord hérna. Já OK og sá hringir í Guðjón Slum lord sem segir að þú sért fífl og fáviti. Eða eitthvað þannig að þú ert algjörlega upp á náð og miskunn þessa manns (karls eða konu, slum lord) þannig að þú hefur engan rétt á stuðningi hjá hinu opinbera. Þú ert ekki með löggildan samning, þú getur ekki sótt um húsaleigubætur. Og ég veit að mikið af þessu fólki býr saman vegna þess – það er út af því að það hefur ekki þennan rétt.

Hvað sögðu þátttakendur í húsnæðisrannsókninni? Allt að 13% leigjenda svöruðu því til að þeir byggju í íbúðum sem eru á iðnaðarsvæðum. Hlutfallið gæti hugsanlega verið hærra, þar sem 11% söguðust ekki vera vissir um hvort húsnæðið sem þeir byggju í félli undir þá skilgreiningu. Eins og viðmælandi að ofan sagði, þá má ætla að fólk sé heldur ekki endilega tilbúið til að veita upplýsingar um búsetu í slíku húsnæði. Önnur vandkvæði sem fylgja búsetu í óleyfishúsnæði eru skráning og húsaleigusamningur. Samkvæmt lögheimilislögum má ekki skrá heimilisfesti í iðnaðarhúsnæði.<sup>47</sup> Erfitt getur líka reynst fyrir leigutaka að fá leigusamning þegar um iðnaðar-/óleyfishúsnæði er að ræða. Báðir þessir þættir veikja enn frekar stöðu leigjandans. Rannsóknin sýndi hins vegar að af þeim 23 svarendum sem bjuggu í óleyfishúsnæði sögðust aðeins 7 vera skráð með heimili annars staðar. Ennfremur er athyglisvert að meirihlutinn, eða 19 manns, var með húsaleigusamning. Þegar leiguverð – miðað við mánaðarleigu þessara svarenda – er skoðað, kemur í ljós að einungis einn einstaklingur greiddi undir 50.000 krónum á mánuði.

#### Tafla 8. – Leiguverð í iðnaðar-/óleyfishúsnæði

Leiguverð í iðnaðar-/óleyfishúsnæði	Hlutfall	Fjöldi
kr. 50.001–100.000	37,5%	9
kr. 100.001–150.000	46%	11
kr. 150.001–200.000	12,5%	3

<sup>47</sup>

Lög um lögheimili nr. 21/1990, 5. maí.

Í öllum þeim tilvikum þar sem leiga var kr. 150–200.000 á mánuði deildu leigjendur húsnæðinu með tveimur til þremur öðrum einstaklingum. Flestir sem bjuggu í óleyfishúsnæði bjuggu þar með öðrum, oftast nær fjölskyldumeðlim. Meirihluti bjó í tveimur herbergjum (42%) en tæplega 30% bjuggu í einu herbergi.

### 5.3.2 Húseigendur

Eins og mynd 9 ber vitni um hefur orðið gífurleg breyting á búsetuformi meðal pólskra innflytjenda frá því sem kom fram í Polonia-könnuninni árið 2010. Hlutfall húseigenda hefur tvöfaldast á þessum fimm árum. Það sem er jafnvel enn athyglisverðara er að af þeim sem bjuggu í eigin húsnæði höfðu fæstir, eða „aðeins“ 30%, keypt fyrir efnahagshrun 2008 en meginþorrinn, rúmlega 70%, eftir hrun (2008–2014) og þá mest eftir 2010.

#### ***Hvenær var húsnæði keypt?***

Þátttakendur voru inntir eftir því hversu lengi þeir hefðu búið á Íslandi þegar þeir fjárfestu í húsnæði. Algengast var að svarendur hefðu keypt húsnæði eftir að hafa búið á Íslandi í 3–7 ár, eða 70% svarenda. Athygli vekur að 10% keyptu sér húsnæði aðeins einu ári eftir komuna til landsins.

#### ***Fjármögnun***

Húseigendur voru inntir eftir því hvernig þeir hefðu fjármagnað húsnæðis kaupin. Yfir helmingur hafði tekið lán hjá Íbúðalánasjóði og tæplega helmingur tekið bankalán. Um 10% tóku bæði Íbúðalánasjóðslán og bankalán. Athygli vekur að rúmlega helmingur svarenda hafði líka reitt sig á eigin sparnað, en aðeins 17% nutu aðstoðar fjölskyldu eða vina, annað hvort í formi láns eða stuðnings. Rétt rúmlega helmingur (53%) hafði fjármagnað húsnæðis kaupin með tvennum hætti en 35% notuðu aðeins eina fjármögnunarleið.

**Tafla 9. Hvernig voru húsnæðis kaup fjármögnuð?<sup>48</sup>**

	<i>Tíðni</i>	<i>Hlutfall</i>	<i>Hlutfall</i>
Lán frá Íbúðalánasjóði	53	34%	60%

<sup>48</sup> Ástæðan fyrir því að prósentutalan í töflunni fer yfir 100 er sú að sumir nýttu sér fleiri en eina fjármögnunarleið.

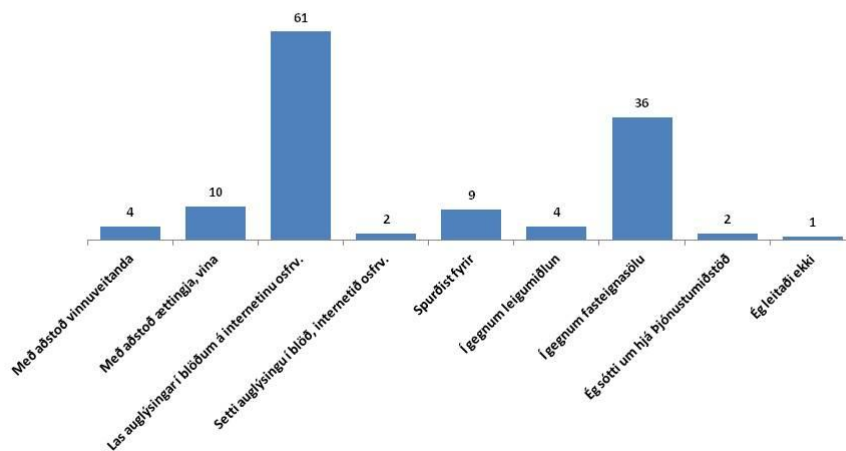
Bankalán	43	27%	49%
Eigin sparnaður	46	29%	52%
Fjárhagsleg aðstoð frá fjölskyldu/vinum	9	6%	10%
Lán frá fjölskyldu/vinum	6	4%	7%
	157	100%	178%
Fjöldi svarenda N=88			

### Að finna húsnæði

Kaup á fasteign er flókið ferli og oftast en ekki ein allra veigamesta fjárfesting hvers einstaklings. Því má ætla að fasteignakaup á framandi tungumáli og í framandi menningu séu veruleg áskorun og krefjist ákveðinnar grunnþekkingar á reglum samfélagsins. Hér er rétt að minna á að 72% allra fasteignaeigenda í könnuninni höfðu keypt eftir hrun, eða á árunum 2009–2014. Að finna íbúðir til kaups er að sjálfsögðu á margan hátt ólíkt því að finna leiguhúsnæði á almennum markaði þar sem framboð íbúða er mestmegnis í einkaeigu. Engu að síður er forvitnilegt að vita hvaða leiðir kaupendur völdu sér í leitinni. Athyglisvert er að hér vegur þáttur vina og ættingja eða hlutdeild tengslanets afar lítið, eins og sjá má á mynd 14, en auglýsingar í blöðum og á internetinu höfðu mest vægi.

Mynd 14.

### Hvernig fannstu húsnæðið sem þú átt og býrð núna í?





Þegar spurt var hvort viðkomandi hefðu lent í erfiðleikum eða verið mismunad við kaupin, svaraði meira en helmingur aðspurðra að ferli húsnæðis kaupanna hefði verið fremur auðvelt (58%) á móti 7% sem sögðu það hafa verið erfitt. Að sama skapi sagði ríflega helmingur (54%) að þeir hefðu ekki lent í neinum vandræðum við húsnæðis kaupin. Á meðal þeirra sem höfðu upplifað vandamál (samtals 41) voru skýringarnar þessar:

- „Upplýsingar voru að mestu leyti aðeins á íslensku“ (36).
- „Erfitt að fá svör um reglur og ferli sem tengjast kaupunum“ (9)
- „Óskýrar reglur og ferli“ (8)
- „Óvingjarnlegt afgreiðslufólk“ (6)

Spurð um ástæðu fyrir húsnæðis kaupunum svaraði yfirgnæfandi meirihluti: „Til að hafa öruggan stað að búa á“ (74). Þar á eftir voru svörin þessi: „Ég hef ákveðið að setjast að“ (48), „Það borgar sig fjárhagslega“ (48), „Ég leit á það sem fjárfestingu“ (27). Auk þess sögðu þátttakendur frá því í skrifuðu máli að þeir álitu afborganir af húsnæðislánnum lægri en leigu, þeir væru þreyttir á sífelldum flutningum og síhækkandi leigu. Aðrir nefndu þörfina á stöðugleika, sem oft tengdist fjölgun í fjölskyldunni/barnsfæðingu. Yfir þrjú fjórðu húsnæðiseigenda voru ánægðir með ákvörðunina um að kaupa. Nærri allir, eða 95,5%, sögðu auðveldara að vera eigandi en leigjandi. Því til stuðnings bentu þeir á öryggið sem fylgdi því að eiga væri ólíkt óstöðugleikanum sem fylgdi því að leigja og eiga á hættu að vera sagt upp húsnæðinu. Ennfremur nefndu sumir frelsið sem fylgdi því að geta ráðið öllu útliti innanhúss.

### 5.3.3. Annað

#### ***Mismunun***

Í könnuninni var spurt um eigin reynslu af mismunun á húsnæðismarkaði og sögðu 36% að þeim hefði verið neitað um íbúð á grundvelli þjóðernis, 41% sagðist ekki hafa slíka reynslu en 23% sögðust ekki vita það. Athyglisvert er að þegar spurt var hvort svarendur þekktu einhvern sem hefði orðið fyrir slíkri upplifun svöruðu rúmlega 60% því játandi.

**Tafla 10. Veistu hvort einhverjum öðrum Pólverjum, eða innflytjendum, hefur verið hafnað sem leigjendum, á grundvelli þjóðernis?**

	Tíðni	Hlutfall
Já, einni manneskju	9	5%
Já, nokkrum	84	45%
Já, mörgum	22	12%
Nei	46	24%
Veit ekki	27	14%
Samtals	188	100%

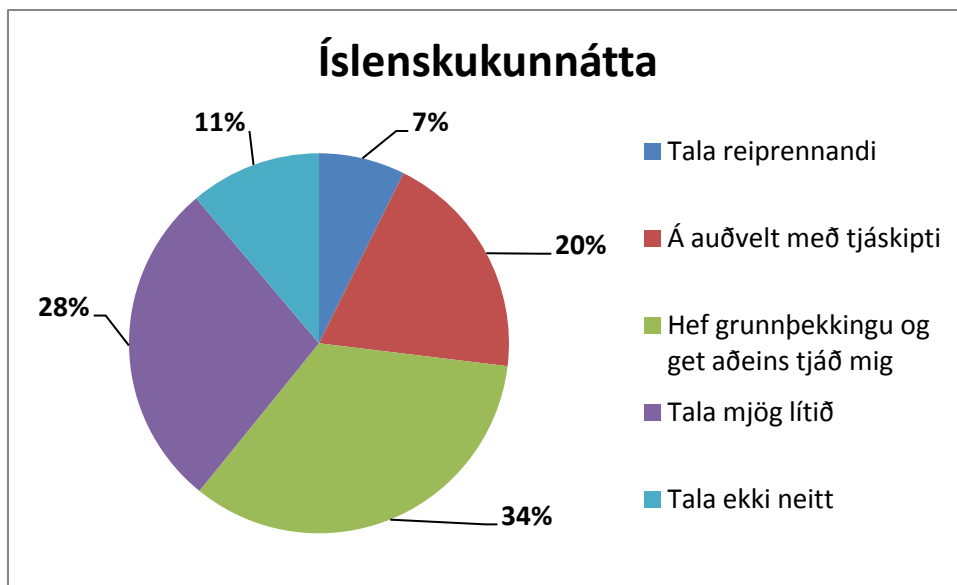
### Búsetuþlön

Það vekur athygli að yfirgnæfandi meirihluti, eða 80% svarenda, hefur í hyggju að búa á Íslandi til langframa en aðeins örlítill hluti (2,5%) ætla sér að flytja aftur til Póllands. Þetta eru aðrar niðurstöður en í Polonia-rannsókninni 2010 þar sem meirihlutinn var ekki með nein afgerandi þlön um flutninga (hvorki til eða frá) en 40% sögðust ætla að flytja aftur heim til Póllands. Mismunurinn á svörum getur legið í því að spurningarnar eru ekki nákvæmlega eins í könnunum tveimur, en sennilegra er að þeir sem svöruðu Húsnaðiskönnuninni séu innflytjendur sem eru búnir að festa sig í sessi á Íslandi.

### Íslenskukunnátta

Að lokum er við hæfi að varpa ljósi á íslenskukunnáttu þátttakenda. Eins og myndin að neðan sýnir, má greina þrjá hópa. Þá sem tjá sig vel (20%) og afar vel (7%), þá sem bjarga sér (34%), og þá sem tala mjög lítið (28%) og ekki neitt (11%).

**Mynd 15.**



## 6. Niðurstöður

Í þessari skýrslu hefur ljósi verið varpað á stöðu húsnæðismála hjá pólskum innflytjendum á höfuðborgarsvæðinu. Eins og rakið var, jókst hlutdeild innflytjenda – einkum pólskra – í íslensku samfélagi og þar með á húsnæðismarkaði, afar hratt og tengdist það ekki síst gífurlegum vexti á byggingamarkaði á tímum efnahagsþenslunnar á síðasta áratug. Stiklað var á stóru um fólksfjölgun á stór-Reykjavíkursvæðinu og hún sett í samhengi við þróun og stefnu í húsnæðismálum. Fram kom að rannsóknir á húsnæðismálum á höfuðborgarsvæðinu/landinu öllu, hvort heldur er meðal heimamanna eða aðfluttra innflytjenda, eru ekki umfangsmiklar né heldur hafa þær verið framkvæmdar kerfisbundið. Bent var á að þrátt fyrir miklar byggingaframkvæmdir hefur á undanförnum misserum verið meiri eftirspurn eftir húsnæði en framboð, sem aftur hefur ýtt undir óstöðugleika og verðhækkanir á leigumarkaði. Óstöðugleiki og tíðar sveiflur á fasteignaverði og framboði hafa enn fremur einkennt húsnæðismarkað í landinu að höfuðborgarsvæðinu meðtöldu.

Í skýrslunni er bent á að efnahagsstaða pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu er almennt mun lakari en meðal innfæddra – lægri laun og meira atvinnuleysi – sem aftur veikir samkeppnisstöðu þeirra á húsnæðismarkaði almennt, ekki síður á leigumarkaði þar sem leiguverð hefur hækkað mjög mikið á undanförunum árum. Fram kom að erlendar rannsóknir sýna að innflytjendur og minnihlutahópar standa jafnan höllum fæti á húsnæðismarkaði Enn fremur var bent á að aðgengi þeirra að sómasamlegu húsnæði á viðráðanlegu verði sé einn af lykilþáttunum í árangurríkri samþættingu innflytjenda (Fonseca, McGarrigle, & Esteves, 2010).

Hvaða niðurstöður má svo draga um húsnæðisaðstæður pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu? Í fyrsta lagi er rétt að undirstrika að könnunin sem þessi rannsóknarskýrsla byggir m.a. á var ekki byggð á slemibúrtaki og getur því falið í sér slagsíðu. Ekki er ósennilegt að svarið hafi síður komið úr hópi þeirra sem verst eru settir efnahags- og félagslega en könnunin frekar náð til þeirra sem tilheyra ekki þeim hópi.

Þegar á heildina er litið eru pólskir innflytjendur á höfuðborgarsvæðinu tiltölulega ungir, kynjaskipting hefur sveiflast mikið s.l. fimmtán ár en er orðin nokkuð jöfn núna árið 2015. Efnahagsstaða pólskra innflytjenda er almennt lakari en gerist meðal innfæddra, launakjör verri og atvinnuleysi meira, samanlagt eru þetta þættir sem veikja samkeppnisstöðu á húsnæðismarkaði.

Langflestir svarendur í könnuninni voru á aldrinum 25–45 ára, 80% karla og 76% kvenna. Um tveir þriðju svarenda voru konur og einn þriðji karlar (65% móti 35%). Yfir helmingur þátttakenda var giftur og rúmlega fjórðungur að auki í sambúð, samtals tæplega 80%. Um tveir þriðju svarenda áttu börn. Algengast var að eiga tvö börn (33%), þeir sem áttu eitt barn voru ívið færri, eða 28%. Langflestir þeirra sem tóku þátt í húsnæðiskönnuninni voru starfandi á vinnumarkaði, eða 86%, en 9% voru atvinnulausir. Bent var á að langflestir Pólverjar fluttu til Íslands á toppárum efnahagsþenslunnar 2006–2008. Rétt rúmlega helmingur svarenda hafði búið á Íslandi í 6–8 ár, sem þýðir að þeir fluttu á þenslutímabilinu. Athygli vekur að fast að 30% fluttu eftir efnahagshrun 2008 – og af þeim hafði ríflega helmingur (17%) búið á Íslandi í innan við eitt ár.

Búseta svarenda dreifist yfir allt höfuðborgarsvæðið. Af þátttakendum bjuggu tæplega 70% (67,9%) í Reykjavík, tæplega 14% í Kópavogi um 13% í Hafnarfirði, rúm 2% í Garðabæ og tæplega 2% á Seltjarnarnesi. Aðspurður um val á íbúð sagði yfirgnæfandi meirihluti, eða 81%, verð hafa skipt sig mestu máli. Sú niðurstaða kemur ekki á óvart í ljósi upplýsinga um launakjör pólskra innflytjenda.

Flestir þátttakendur í könnuninni, eða 63%, bjuggu í leiguhúsnæði en 31% bjuggu í eigin húsnæði. Þetta eru afar athyglisverðar niðurstöður. Í samanburði við Polonia-könnunina 2010 kemur í ljós að hlutfall húseigenda meðal pólskra innflytjenda hefur þrefaldast. Eingungis 1% svarenda bjuggu í félagslegu húsnæði, sem er lægra hlutfall en rannsakendur áttu von á. Þegar kom að s.k. óleyfisbúðum eða búsetu í iðnaðarhúsnæði svöruðu 13% leigjenda að þeir byggju í íbúðum sem eru á iðnaðarsvæðum. Eins og kom fram gæti hlutfallið hugsanlega verið hærra, þar sem 11% söguðust ekki vera vissir um hvort húsnæðið sem þeir byggju í félli undir þá skilgreiningu. Ætla má að fólk sé heldur ekki endilega tilbúið til að veita upplýsingar um búsetu í slíku húsnæði. Þörf er á nákvæmari rannsókn á búsetu í óleyfisbúðum,

ekki síst m.t.t. þess hvort slíkt húsnæði stenst heilbrigðiskröfur og brunavarnir og hvaða leiguskiðmála leigjendum er boðið upp á, að ógleymdum félagslegum afleiðingum þess að búa við slíkar aðstæður.

Þar eð verð var sá þáttur sem reyndist stærsta hindrunin í vali á húsnæði, bæði hjá leigjendum og þeim sem leituðu eftir kaupum á húsnæði, voru leigjendur inntir eftir því hversu háa leigu þeir greiddu. Í ljós kom að flestir greiða á bilinu 100.000–150.000 krónur á mánuði, eða 42% svarenda. Nánari upplýsingar skortir til að hægt sé að leggja hlutlægt mat á hvort þetta leiguverð er í takti við almennt markaðsverð.

Varðandi húsaleigusamninga er það einkum tvennt sem vekur athygli. Annars vegar hversu hátt hlutfall aðspurðra voru með húsaleigusamning, eða 80%. Hins vegar vekur gildistími samninga líka athygli. Af þeim sem höfðu gert samning voru 2% með samning sem gildi skemur en hálf ár, um 45% voru með samning sem gildi frá hálfu að einu ári, 10% voru með samning sem gildi í 1–2 ár og 3% með samning sem gildi í 2–3 ár. Með öðrum orðum, nærri helmingur var með húsaleigusamning sem gildi skemur en eitt ár. Þessar niðurstöður benda ótvírætt til mikils óstöðugleika og óvissu um framtíðarbúsetu.

Þátttakendur í könnuninni voru ennfremur inntir eftir því hvort þeir fengju húsaleigubætur. Athygli vekur að af þeim sem svöruðu, svaraði um fjórðungur játandi, 72% svöruðu neitandi og aðeins 4% sögðust ekki vita hvað það var. Þegar spurt var hvort þeir þekktu rétt sinn til húsaleigubóta kom hins vegar í ljós að yfir helmingur vissi það ekki.

Annað sem vekur verulega athygli er að hlutfall húseigenda meðal pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu hefur nærri fjórfaldast frá árinu 2010. Það sem er jafnvel enn athyglisverðara er að af þeim sem bjuggu í eigin húsnæði höfðu fæstir, eða „aðeins“ 30%, keypt fyrir efnahagshrunið 2008 en meginþorrinn, rúmlega 70%, eftir hrun (2008–2014) og flestir eftir 2010. Húseigendur voru inntir eftir því hvernig þeir hefðu fjármagnað húsnæðiskaupin. Yfir helmingur hafði tekið lán hjá Íbúðalánasjóði og tæplega helmingur tekið bankalán. Um 10% tóku bæði Íbúðalánasjóðslán og bankalán.

Í ljósi þess óstöðugleika sem leigjendur búa við, stuttir leigusamningar, óstöðug leiga ofl., er ef til vill ekki að undra að að yfirgnæfandi meirihluti þeirra sem fest höfðu kaup á húsnæði sögðu meginástæðuna vera: „Til að hafa öruggan stað að búa á“ (74 af 88 eða 84%).

Helstu áskoranir sem niðurstöður þessarar rannsóknar varpa ljósi á er að stór hluti pólskra leigjenda býr við mikið óöryggi þar sem leigusamningar eru aðeins til skamms tíma. Varla þarf að tíunda þau óþægindi og kostnað hvort heldur efnahags- eða félagslegan, sem fylgir því að búa við slíkt óöryggi. Ennfremur þarf að kynna húsaleigubætur betur fyrir pólskum leigjendum. Ljóst er að verð er lykilatriði í vali á húsnæði. Þetta leiðir hugsanlega til samþjöppunar innflytjenda í þau hverfi þar sem fasteignaverð er í lægri kantinum. Kanna þarf frekar gæði þess húsnæðis sem pólskir og aðrir innflytjendur búa í. Eins og fram kom sýna erlendar rannsóknir að herra hlutfall innflytjenda býr í lélegra húsnæði en tíðkast meðal heimamanna.

Síðast en ekki síst, um leið og það er ósk rannsækenda, að niðurstöður þessarar rannsóknar verði framlag til aukins skilnings á aðstæðum pólskra innflytjenda á húsnæðismarkaði á höfuðborgarsvæðinu, vilja þeir benda á að rannsóknin felur jafnframt í sér áskorun um að framkvæmd verði heildstæð könnun á húsnæðisaðstæðum íbúa höfuðborgarsvæðisins, þannig að hægt verði að skoða húsnæðisaðstæður pólskra og annara innflytjenda í víðara samhengi.

## Heimildir

Ársskýrsla Vinnumálastofnunar (2009).

<https://www.vinnumalastofnun.is/media/1099/arsskyrslavefur2009.pdf>

Ársskýrsla Vinnumálastofnunar (2010)

<https://www.vinnumalastofnun.is/media/1089/arsskyrsla-vefur-2010.pdf>

Bengtsson, B. (ritstj.), Annaniassen, E., Jensen, L., Ruonnavaara, H., og Sveinsson, J. R. (2013). *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*. Malmö: Égalité.

Eggert Þór Bernharðsson (2013). *Undir bárujárnsboga: braggalíf í Reykjavík 1940-1970*. 2. útg. með myndaviðauka. Reykjavík: JPV.

Eldring og Friberg (2013). *Labour migrants from Central and Eastern Europe in the Nordic countries: Patterns of migration, working conditions and recruitment practices* Ritstjórar Line Eldring og Jon H. Friberg. Kaupmannahöfn: Norræna ráðherranefndin, TemaNord 2013:570.

Eldring, Friberg, Arnholtz, Hansen, Thorarins (2014). „Nordic labour market institutions and the incorporation of new migrant workers: Comparing wages and working conditions among Polish migrants in Oslo, Copenhagen and Reykjavik”. *European Journal of Industrial Relations* 2014. Vol. 20(1) bls. 37–50.

Elsa Arnardóttir og Rúnar Helgi Haraldsson (2014). *Origin and multiple discrimination*. Skýrsla. Ísafjörður: Fjölmenningssetur Íslands.

Favell A. (2008). „The New Face of East-West Migration in Europe“. *Journal of Ethnic and Migration Studies* 34 (5), bls. 701–716.

Fonseca, M. L., McGarrigle, J. og Esteves, A. (2010). *Possibilities and limitations of comparative quantitative research on immigrant's housing conditions*. Working paper No. 06. PROMINSTAT. Institute of Geography and Spatial Planning, University of Lisbon, Portugal.

Guðjón Friðriksson (1991). *Saga Reykjavíkur: bærinn vaknar: 1870–1940*. Reykjavík: Iðunn.

Hagtiðindi 2014:4:2. Félagsvísar: Leigjendur á almennum leigumarkaði. Laun, tekjur og vinnumarkaður 2014:4. Hagstofa Íslands: Hagtiðindi 99. árg. 12. tbl.

Hallfríður Þórarinsdóttir (Frida Thorarins) (2014). „Nordic labour market institutions and the incorporation of new migrant workers: Comparing wages and working conditions among Polish migrants in Oslo, Copenhagen and Reykjavik” Jon

H. Friberg, Jens Arnholtz, Line Eldring, Nana W. Hansen og Frida Thorarins. *European Journal of Industrial Relations* 2014. Vol. 20(1) bls. 37–50.

(2013) *Labour migrants from Central and Eastern Europe in the Nordic countries: Patterns of migration, working conditions and recruitment practices (2013)* Ritstjórar Line Eldring og Jon H. Friberg. Kaupmannahöfn: Norræna ráðherranefndin, TemaNord 2013:570.

(2011). „Það eru þessir Pólverjar“ í *Þjóðarspejill 2011 – Rannsóknir í félagsvísindum XII*. Félags- og mannvísindadeild Háskóla Íslands, bls. 234–245. (rafrænt).

(2010) „The Use of English in Iceland: Convenience or a Cultural Threat? A lingua franca or lingua detrimental?“ *Iceland and Images of the North*. Ritstjórar Sumarliði Ísleifsson og Daniel Chartier. Québec: Presses de l'Université du Québec. Bls. 373–405.

(2009) *Staða innflytjenda á erfiðleikatímum – raddir og viðhorf*. Rannsókn unnin í samvinnu við Rauða kross Íslands. Meðhöfundar Sólveig H. Georgsdóttir og Berglind L. Hafsteinsdóttir. Reykjavík: MIRRA.

Hamnett, C., og Butler, T. (2010). The changing ethnic structure of housing tenures in London, 1991–2001. *Urban Studies*, 47 (1), 55–74.

Harrison, M., Law, I. og Phillips, D. (2005). *Migrants, minorities and housing: Exclusion, discrimination and anti-discrimination in 15 member states of the European Union*. Vienna: European Monitoring Centre on Racism and Xenophobia. [http://fra.europa.eu/sites/default/files/fra\\_uploads/188-CS-Housing-en.pdf](http://fra.europa.eu/sites/default/files/fra_uploads/188-CS-Housing-en.pdf).

Iglicka, K. og Ziolk-Skrzypczak, M. (2010). *EU Membership Highlights Poland's Migration Challenges*. Sótt af: <http://www.migrationinformation.org/Profiles/display.cfm?ID=800>

Jón Rúnar Sveinsson (2013)a. „Island sjálgáand og fackligt inflytand“ í *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*, ritstjóri Bengtsson, B. Malmö: Égalité.

(2013)b. „Íslenska húsnæðislánakerfið til ársins 1999“ í *Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð o.fl.* (2013). Reykjavík: Rannsóknarnefnd Alþingis.

(2010) „Kreppa, hugmyndafræði og félagslegt húsnæði“. *Íslenska þjóðfélagið* 2010:1. bls 49-68.

(2002). *Húsnæðismál í Reykjavík 1991-2000*. Reykjavík: Háskóli Íslands, Borgarfræðasetur.

(2001). „Tuttugasta öldin og húsnæðismálin“ *Morgunblaðið*, 3. janúar 2001.

(2001). „Vanþróaður leigumarkaður“ *Morgunblaðið* 25. júlí 2001.



Karl Sigurðsson og Valur Arnarson (2011). Erlendir ríkisborgarar á íslenskum vinnumarkaði – Reykjavík: Vinnuálfstofnun - júní.

Lúðvík Elíasson (2014). *Iceland boom and bust: Immigration and the housing market*. Reykjavík: Seðlabanki Íslands, Working Paper No. 66.

Kempen, van Ronald (2008). „Segregation and Housing Conditions of Immigrants in Western European Cities“; í Kazepov, Yuri (ritstj.) *Cities of Europe: changing contexts, local arrangements, and the challenge to urban cohesion*. Oxford: Blackwell Publishing Ltd.

Sigurður A. Magnússon (1979) *Undir kalstjörnu: uppvaxtarsaga*. Reykjavík: Mál og menning.

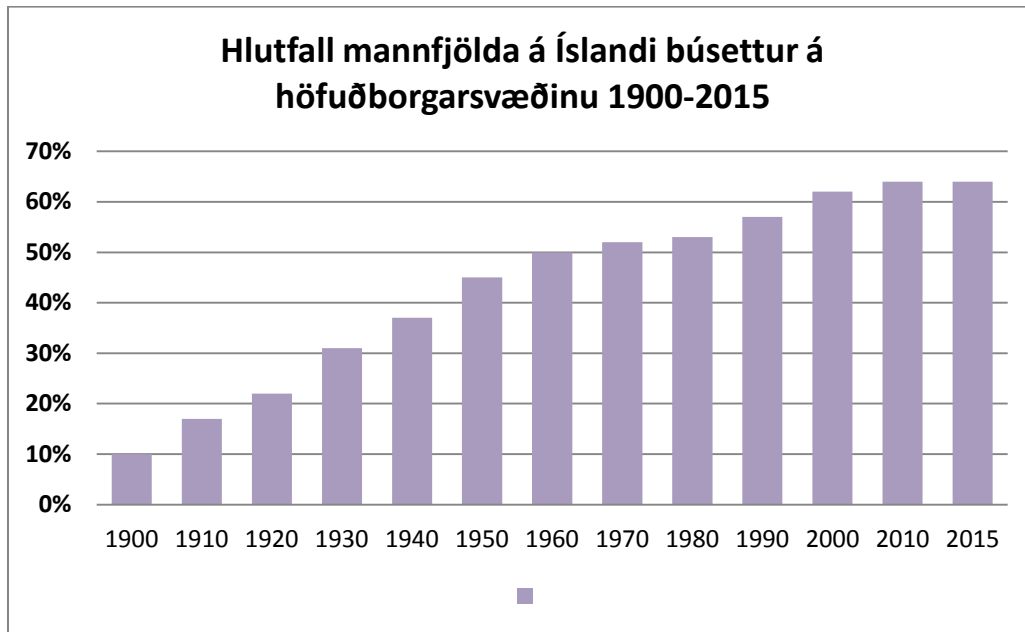
*Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð o.fl.* (2013). Reykjavík, Rannsóknarnefnd Alþingis.

Sveinn Agnarsson (2011). *Þróun á húsnæðismarkaði og samanburður við önnur lönd*. Skýrsla nr. C11:02. Reykjavík: Hagfræðistofnun Háskóla Íslands.

Wojtyńska, Anna (2011)a. „History and characteristic of migration from Poland to Iceland“ (þýð. Katarzyna Szczepaniak); í Budyta-Budzynska, Malgorzata (ritstj.), *Integration or Assimilation?*. Varsjá: Wydawnictwo Naukowe Scholar.

(2011)b. „From shortage of labour to shortage of jobs: Polish unemployed migrants in Iceland“ í *Þjóðarspejill 2011 – Rannsóknir í félagsvísindum XII* Félags- og mannvísindadeild Háskóla Íslands, bls. 46-56.

## Viðauki I – Mannfjöldi á höfuðborgarsvæðinu - tafla



Heimild: Hagstofa Íslands

## Viðauki II - Bréf til þátttakenda



### Húsnæðisaðstæður meðal pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu

Kæri viðtakandi,

MIRRA Miðstöð InnflytjendaRannsóknna ReykjavíkurAkademíunni, vinnur að rannsókn á húsnæðisaðstæðum meðal pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu. Okkur langar að fá upplýsingar um núverandi húsnæðisaðstæður til þess að hægt sé að glöggva sig á þeim vandamálum sem innflytjendur kunna að mæta á húsnæðismarkaðnum. Upplýsingar sem fást úr þessari rannsókn geta m.a. aðstoðað yfirvöld í að bæta húsnæðisstefnu sveitarfélaga á svæðinu og elft skilning þeirra og næmi fyrir þörfum innflytjenda. Reynsla þín og álit er því mikils virði og við værum þakklátar fyrir þátttöku þína.

Eftirfarandi könnun beinist til allra fullorðinna Pólverja (18 ára og eldri) sem búsettir eru á höfuðborgarsvæðinu.

Vinsamlegast athugið að ef þér finnst á einhvern hátt erfitt að svara einstökum spurningum er betra að sleppa þeim en gefa rangt svar.

Könnunin er **nafnlaus (anonymous)** og niðurstöður verða einvörðungu notaðar í fræðilegum tilgangi.

Könnunin tekur ekki meira en 10-15 mínútur. Leiðbeiningar um hvernig á að svara spurningum eru gefnar í *skáletrun*.

Séu einhverjar spurningar eða eitthvað reynist óljóst, er bent á að hafa samband við: [mirra@mirra.is](mailto:mirra@mirra.is)

Með kærri kveðju,

Hallfríður Þórarinsdóttir and Anna Wojtyńska

## Viðauki III Spurningalisti



### Húsnæðisaðstæður meðal pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu

#### Spurningalisti

**A1. Hversu lengi hefur þú búið á Íslandi?**

- Innan við eitt ár
- Lengur en eitt ár og þá hversu mörg? \_\_\_\_\_

**A2. Hversu lengi hefur þú búið á Reykjavíkarsvæðinu**

- Innan við eitt ár
- Lengur en eitt ár og þá hversu mörg? \_\_\_\_\_

**A3. Á hversu mörgum stöðum (íbúðum) hefur þú búið síðan þú fluttir til Íslands?**

Fjöldi staða (íbúða): \_\_\_\_\_

**A4. Í hvaða hluta höfuðborgarsvæðisins býrð þú?**

Póstnúmer? \_\_\_\_\_

**A5. Býrð þú á sama stað og þú ert skráð/ur með lögheimili?**

- Já
- Nei, vinsamlegast tilgreindu póstnúmer lögheimilis þíns \_\_\_\_\_

**A6. Í hvaða borgar- eða bæjarhluta á höfuðborgarsvæðinu bjóstu áður en þú fluttir í núverandi bústað?**

- Ég hef búið á sama stað síðan ég flutti á höfuðborgarsvæðið.  
Vinsamlegast, tilgreindu fyrra póstnúmer \_\_\_\_\_

**A7. Ef þú ert starfandi á vinnumarkaði, vinsamlegast tilgreindu hversu langan tíma það tekur þig að komast að heiman og til vinnu. Tilgreindu lengd tímans með þeim samgöngum sem oftast eru notaðar**

\_\_\_\_\_ mínútur

Gangandi \_\_\_\_\_ hjólandi \_\_\_\_\_ með strætó \_\_\_\_\_ á bíl \_\_\_\_\_ annað (hvað?) \_\_\_\_\_

**A8. Býrðu á stað sem að:**

- Er þín eigin eign → farðu þá í spurningu B01
- Þú leigir → farðu þá í spurningu C01
- Er félagslegt húsnæði → farðu þá í spurningu C01
- Er á vegum núverandi vinnuveitanda → farðu þá í spurningu C01
- Þú býrð tímabundið á hjá vinum/ættingjum → farðu þá í spurningu D01
- Þú átt hvergi heima farðu þá í spurningu → farðu þá í spurningu F01

Annað

→ farðu þá í spurningu FO1

### Spurningar fyrir þá sem búa í eigin húsnæði:

#### B01. Hvaða ár keyptir þú fasteignina?

Ár \_\_\_\_\_

#### B02. Hvers konar fasteign er þetta?

- Einbýlishús
- Íbúð í húsi
- Íbúð í fjölbýli (sex íbúðir eða fleiri)
- Annað, tilgreinið \_\_\_\_\_

#### B03. Þegar þú keyptir þá merktu við allt sem við á ....

- Tókstu lán hjá Íbúðalánasjóði
- Tókstu húsnæðislán í banka
- Notaðir þú eigin sparnað
- Fékkst fjárhagsaðstoð frá fjölskyldu/vinum
- Tókst lán hjá fjölskyldu/vinum
- Annað

#### B04. Ef þú tókst lán, fannst þér auðvelt að skipta við lánveitanda þinn (Íbúðalánasjóð/banka)

- Mjög auðvelt
- Fremur auðvelt
- Hvorki auðvelt né erfitt
- Fremur erfitt
- Mjög erfitt
- Ég tók engin lán

#### B05. Hvers konar erfiðleikum mættir þú við húsnæðiskaupin? Merkið við allt sem við á

- Ég rakst ekki á nein vandamál
- Erfiðleikum í öflun upplýsinga um reglur og verkferli tengdum kaupunum
- Óskýrum reglum og verkferlum
- Flestar upplýsingar voru eingöngu á íslensku
  
- Óvinsamlegt afgreiðslufólk
- Annars konar erfiðleikar

#### B06. Hversu mikilvægar voru eftirfarandi ástæður við ákvarðanatöku við húsnæðiskaup?

	Afar mikilvægt	Töluvert mikilvægt	Lítið mikilvægi	Skiptir engu máli	Erfitt að segja
--	----------------	--------------------	-----------------	-------------------	-----------------

Að hafa öruggan stað að búa á					
Ég hef ákveðið að setjast að á Íslandi					
Það virtist borga sig fjárhagslega					
Ég leit á það sem fjárfestingu					

**B07. Voru aðrar ástæður fyrir því að þú ákvaðst að kaupa þér húsnæði? Ef já, vinsamlegast tilgreindu hvað:**

---



---



---

**B08. Ertu ánægð/ur með ákvörðun þína um að kaupa?**

- Já
- Nei
- Erfitt að segja

**B09. Finnst þér auðveldara að vera húsnæðiseigandi en leigjandi?**

- Já →farðu þá í spurningu B11
- Nei
- Ég hef ekki skoðun á því

**B10. Vinsamlegast útskýrðu, hvers vegna það er ekki auðveldara að þínum dómi, að vera eigandi fremur en leigjandi?**

---



---

**B11. Mættir þú einhverjum erfiðleikum – einhverskonar mismunun – vegna þjóðernis þíns þegar þú sóttir um húsnæðislán?**

- Nei
- Já, vinsamlegast lýstu aðstæðum \_\_\_\_\_

**B12. Ert þú að leigja eða framleigja hluta af húseign þinni til einhverra?**

- Já
- Nei

## Spurningar til þeirra sem leigja núverandi húsnæði:

### **Co1. Vinsamlegast, tilgreindu hvort húsnæðið sem þú leigir:**

- Er á frjálsum markaði
- Er í eigu non-profit félagasamtaka t.d. Búseta eða annara
- Er húsnæðið í eigu sveitarfélagsins – (í Reykjavík: Félagsbústaðir)
- Tilheyrir fjölskyldumeðlimi
- Tilheyrir vini
- Tilheyrir vinnuveitanda mínum
- Veit ekki

### **Co2. Vinsamlegast tilgreindu hvers konar húsnæði þú leigir. Veldu svar sem lýsir best þeim stað sem þú býrð á:**

- Íbúð
  - Stúdíó-íbúð með eldhúsi og baðherbergi
  - Eitt herbergi með aðgangi að eldhúsi og baðherbergi í almenningsrými
  - Herbergi í íbúð með eigendum (íbúðar)
  - Hús
  - Stúdentagarður
  - Hostel/hótel
  - Vinnuskáli
  - Annað, tilgreinið
- 

### **Co3. Húsnæði þitt er:**

- Risíbúð undir súð – takmörkuð lofthæð
- Kjallaraíbúð
- Bílskúr sem búið er að breyta í húsnæði
- Ekkert af ofangreindu

### **Co4. Er húsnæðið sem þú býrð í, iðnaðarhúsnæði sem breytt hefur verið til búsetu**

- Já
- Nei
- Veit ekki

### **Co5. Var húsnæðið sem þú ert með á leigu þegar útbúið húsgögnum?**

- Já, algerlega
- Já að hluta
- Nei
- Ég veit ekki

### **Co6. Ertu með skrifaðan leigusamning?**

- Já
- Nei → slepptu spurning Co7
- Veit ekki

### **Co7. Hversu lengi gildir leigusamningurinn?**

- Skemur en hálf t. ári
- Frá hálfu að einu ári
- Lengur en 1 ár – að 2 árum
- Lengur en 2 ár – að 3 árum

- Lengur en 3 ár – að 4árum
- Lengur en 4 ár
- Ótakmarkað
- Veit ekki

**Co8. Veistu hversu lengi þú getur dvalið í núverandi húsnæði?**

- Skemur en hálf ár
- Frá hálfu að einu ári
- Lengur en 1 ár – að 2 árum
- Lengur en 2 ár – að 3árum
- Lengur en 3 ár – að 4árum
- Lengur en 4 ár
- Eins lengi og ég vil
- Veit ekki

**Co9. Hversu marga mánuði greiddir þú í tryggingu til leigusala þíns? (Ef um eina greiðslu var að ræða vinsamlegast reiknið út hversu marga leigumánuði það jafnast á við)**

- Einn mánuð
- Tvo mánuði
- Þrjá mánuði
- Meira en þrjá mánuði
- Ég greiddi enga fyrirframgreiðslu

**C10. Færðu trygginguna endurgreidda þegar þú flytur út, að því gefnu að íbúðinni sé skilað í ásættanlegu ástandi?**

- Já
- Nei, en ég get notað trygginguna til að borga síðasta mánuðinn fyrir flutning
- Nei
- Veit ekki

**C11. Hversu háa leigu greiðir þú?**

- Undir kr. 50.000
- Milli kr. 50.001 – 100.000
- Milli kr.100.001 – 150.000
- Milli kr.150.000 – 200.000
- Meira en kr.200.000
- Ég borga enga leigu

**C12. Er leigan sem þú greiðir í samræmi við markaðsverð, að þínu mati?**

- Undir meðallagi
- Um það bil
- Fremur hærrí
- Miklu mun hærrí
- Hef enga skoðun

**C13. Er leigan á föstu verði?**

- Já
- Nei, hún hækkar í samræmi við verðlagsþróun (er vísitölubundin)



- Nei, hún hækkar þegar leigusalanum sýnist svo
- Veit það ekki

**C14. Eru hiti, rafmagn og vatn innifalin í leigunni? Vinsamlegast, merkið við allt sem við á**

- Vatn
- Rafmagn
- Hiti
- Hússjóður
- Ekkert af ofangreindu
- Veit ekki

**C15. Ertu með einhverja aðra útgjaldaliði (fyrir utan hita, rafmagn, vatn, hússjóð) sem tengjast húsnæðinu sem þú býrð í?**

- Nei → farðu í spurning C17
- Já, hvað? \_\_\_\_\_

**C16. Hversu mikið að meðaltali greiðir þú í annan kostnað?**  
Kr \_\_\_\_\_

**C17. Færð þú húsaleigurbætur?**

- Já → farðu í spurningu C19
- Nei
- Veit ekki hvað það er → farðu í spurningu C19

**C18. Veistu hvort þú átt rétt á húsaleigurbótum?**

- Ég á ekki rétt
- Ég á rétt
- Veit ekki hvort ég á rétt

**C19. Hefur þú einhvetíma haft samband við eiganda húsnæðisins til að láta laga, breyta að endurnýja eitthvað í íbúðinni? Já**

- Nei → farðu í spurningu C21
- Ég man það ekki → farðu í spurningu C21

**C20. Svaraði eigandinn fyrirspurn þinni?**

- Já, um leið
- Já, eftir svolítinn tíma
- Já eftir nokkrar áminningar
- Ég er enn að bíða eftir svári
- Nei

**C21. Þekkir þú til húsaleigulaga (Húsaleigulög 1994 nr. 36 22. apríl) – þar sem kveðið er á um réttindi og skyldur leigjanda og leigusala?**

- Já
- Nei → farðu í spurning C23

**C22. Hefur þú einhvetíman þurft að nota þessi lög?**

- Já
- Nei

**C23. Hefur þér einhvetíman verið hafnað sem leigjanda á grundvelli þjóðernis? ?**

- Já  Nei, aldrei

**C24. Veistu hvort einhverjum öðrum Pólverjum eða innflytjendum hefur verið hafnað sem leigjendum, á grundvelli þjóðernis? ?**

- Já, einni manneskju  
 Já, nokkrum  
 Já, mörgum  
 Nei  
 Ég veit ekki

**C25. Leigir þú út hluta af íbúðinni út frá þér?**

- Já  
 Nei

## Spurningar til þeirra sem búa hjá ættingjum eða vinum

### D01. Hversu lengi getur þú búið hjá ættingjum/vinum ?

- Nokkra daga
- Nokkrar vikur
- Nokkra mánuði
- Eins lengi og ég óska
- Þar til ég finn mér stað
- Ég veit það ekki

### D02. Hversu lengi áætlar þú að dvelja í húsnæði hjá ættingjum/vinum ?

- Nokkra daga
- Nokkrar vikur
- Nokkra mánuði
- Þar til ég finn mér stað
- Ég veit það ekki

### D03. Býrðu með fólkinu sem á húsnæðið sem þú dvelur í?

- Já
- Nei

### D04. Borgar þú leigu fyrir húsnæðið sem þú ert í og er í eigu ættingja/vina?

- Já
- Nei
- Ég veit ekki

## Spurningar til allra svarenda

**E01. Hversu mörg herbergi (að frátöldu baðherbergi og eldhúsi) eru í húsnæðinu sem þú býrð núna í**

Fjöldi herbergja: \_\_\_\_\_

**E02. Ertu með eldhús í húsnæðinu?**

- Já
- Já, en aðeins aðgang
- Nei

**E03. Ertu með baðherbergi þar sem þú býrð?**

- Já, með öllum búnaði (sturtu/baðkari, vaski, salerni)
- Já, en aðeins með salerni og vaski, ekki sturtu/baðkari
- Ég hef aðgang að baðherbergi sem ég deili með öðrum
- Nei

**E04. Með hverjum býrðu í þessu húsnæði? Merkið við allt sem við á**

- Með fjölskyldu/félagamönnum
- Með vinum mínum
- Með öðrum en fjölskyldu eða vinum
- Ég bý ein/n → farðu í spurningu E06

**E05. Hversu margir búa í sama húsnæði og þú?**

Fjöldi einstaklinga: \_\_\_\_\_

**E06. Hvernig fannstu fyrsta staðinn sem þú bjóst á, á Íslandi?**

- Með aðstoð vinnuveitanda
- Með aðstoð ættingja/vina
- Í gegnum auglýsingu (í blöðum, internet osfrv.)
- Ég setti upp auglýsingu (blöð, internet osfrv.)
- Spurðist fyrir
- Í gegnum leigumiðlun
- Í gegnum fasteignasölu
- Á annan hátt, hvernig þá \_\_\_\_\_

**E07. Hvernig fannstu húsnæðið sem þú býrð núna í? Merkið við allt sem við á**

- Með aðstoð vinnuveitanda
- Með aðstoð ættingja, vina
- Las auglýsingar í blöðum á internetinu osfrv.
- Setti auglýsingu í blöð, internetið osfrv.
- Spurðist fyrir
- Í gegnum leigumiðlun
- Í gegnum fasteignasölu
- Ég sótti um hjá þjónustumiðstöð
- Ég leitaði ekki
- Annað, vinsamlegast tilgreinið hvernig \_\_\_\_\_

**E08. Hversu langan tíma tók það þig að finna núverandi húsnæði?**

- \_\_\_\_\_ daga
- \_\_\_\_\_ vikur
- \_\_\_\_\_ mánuði
- \_\_\_\_\_ ár

**E09. Hversu margar íbúðir/staði skoðaðir þú áður en þú fannst þennan sem þú býrð í ?**

Nr \_\_\_\_\_

**E10. Leitaðir þú að húsnæði í sérstöku hverfi?**

- Nei
- Já, vinsamlegast tilgreinið póstnúmer hverfisins: \_\_\_\_\_

**E11. Hversu mikilvæg voru eftirfarandi atriði fyrir val á núverandi húsnæði?**

	Afar mikilvægt	Frekar mikilvægt	Lítið mikilvægi	Skiptir engu máli	Erfitt að segja
Staðsetning í hverfi sem ég óskaði mér					
Fjarlægð frá vinnu					
Verð					
Nálægð við fjölskyldu/vini					
Góðar almenningssamgöngur					
Fjarlægð frá miðbæ					
Fjarlægð í (leik-) skóla barnanna					

Ef aðrar ástæður, vinsamlegast tilgreinið:

**E12. Að þínu mati, var auðvelt eða erfitt að finna núverandi húsnæði?**

- Mjög auðvelt → farðu á E14
- Fremur auðvelt → farðu á E14
- Hvorki auðvelt né erfitt → farðu á E14
- Fremur erfitt
- Afar erfitt

**E13. Ef þér finnst það hafa verið erfitt, vinsamlegast tilgreindu hvað. Merktu við allt sem við á**

- Ekki nógu mörg tilboð
- Leiguverð venjulegast allt of hátt (tilboðin voru flest of há fyrir mig)
- Mér líkuðu ekki staðirnir/íbúðrinar sem mér stóðu til boða
- Ástand húsnæðisins var ekki ásættanlegt
- Leiguskilmálar voru óásættanlegir
- 
- 
- Gat ekki fundað stað í því hverfi sem ég vildi búa í
- Íslendingar vilja ekki leigja/selja útlendingum
- Af því ég hafði ekki efni á að borga fyrirframgreiðslu
- Gat ekki fengið lán til að kaupa íbúð

- Allt of margir að leita að íbúðum (of mikil samkeppni)
  - Ef það eru aðrar ástæður vinsamlegast tilgreinið hvers konar:
- 
- 

**E14. Almennt séð, ertu ánægð/ur með núverandi húsnæði?**

- Já
- Nei
- Ég hef enga skoðun

**E15. Af hverju ertu ánægð/ur ekki ánægð/ur með núverandi húsnæði?**

Vinsamlegast tilgreindu ástæðurnar:

---

**E16. Hefur þú í hyggju að kaupa hús/íbúð á Íslandi?**

- Já
- Nei, ég er þegar búin/n að kaupa húsnæði
- Að öllum líkindum ekki
- Alveg örugglega ekki
- Ég veit það ekki

## Almennar upplýsingar um svaranda

### F01. Vinsamlegast tilgreindu kyn

- Karl
- Kona

### F02. Aldur? \_\_\_\_\_

### F03. Hjúskaparstaða ?

- Ógift/ur → farðu á F06
- Gift/ur
- Skráðri sambúð
- Óskráðri sambúð
- Fráskilin → farðu á F06
- Ekkja/ekkill → farðu á F06

### F04. Hvert er þjóðerni maka þíns?

- Pólskt
- Íslenskt
- Annað

### F05. Býr maki þinn með þér á Íslandi?

- Já
- Nei

### F06. Áttu börn?

- Já, eitt
- Já, tvö
- Já, þrjú eða fleiri
- Nei

### F07. Hver er núverandi staða þín á vinnumarkaði?

- Í vinnu
- Atvinnulaus
- Í námi
- Á eftirlaunum
- Vinn heima
- Annað

### F08. Hefur þú í hyggju að setjast að á Íslandi?

- Já
- Hugsanlega
- Veit það ekki
- Líklegast ekki
- Örugglega ekki

### F09. Ertu með íslenskan ríkisborgararétt?

- Já

- Nei

**F10. Hvernig myndir þú lýsa íslenskuþekkingu þinni?**

- Ég tala reiprennandi
- Ég á auðvelt með tjáskipti
- Ég hef grunnþekkingu og get aðeins tjáð mig
- Ég tala mjög lítið
- Ég tala ekki neitt



