



Þróun húsaleigu og húsaleigubóta

Húsaleiga og kaupverð þróast með sama hætti

Húsaleiga á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,4% milli janúar og febrúar. Mæld húsaleiga hefur ekki hækkað mikið undanfarið, hækkaði t.d. um 0,8% síðustu 3 mánuði og um 9,1% síðustu 12 mánuði. Þetta eru mun minni hækkanir en á kaupverði fjölbýlis sem hefur hækkað um 4,1% síðustu 3 mánuði og 11,6% síðustu 12 mánuði.

Sé litið á þróun leiguverðs og kaupverðs íbúða á höfuðborgarsvæðinu allt frá upphafi ársins 2011 þegar vísitala leiguverðs var búin til má sjá að þróun þessara tveggja stærða er keimlík. Húsaleiga hefur hækkað um 41% á þessu tímabili og kaupverð íbúða um 42%.

Munar miklu á leigu milli svæða

Í febrúar 2015 var meðalleiguverð 2ja herbergja íbúða í vesturhluta Reykjavíkur og á Seltjarnanesi 2.464 kr. á m². Leiguverð 3ja herbergja íbúðar var kr. 2.192. Leiguverð fyrir 60 m² 2ja herbergja íbúð væri þannig um 148 þúsund á mánuði og á 80 m² 3ja herbergja íbúð um 175 þúsund á mánuði. Leiguverð fyrir samsvarandi íbúðir í Kópavogi væri kr. 125 þúsund og 150 þúsund.

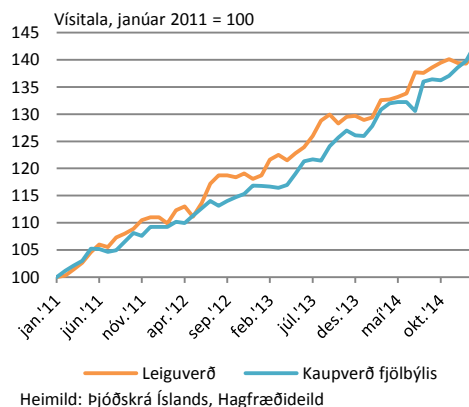
Sé litið á samanburð húsaleigu á milli svæða sést að hún er hæst í vesturhluta Reykjavíkur og á Seltjarnanesi en álíka annars staðar á höfuðborgarsvæðinu.

Leiga á 2ja herbergja íbúðum virðist lægri á Akureyri en á höfuðborgarsvæðinu en hærri á 3ja herbergja. Hér er auðvitað verið að gera samanburð í einum tímapunkti þannig að myndin þarf ekki endurspeglar raunveruleikann fullkomlega.

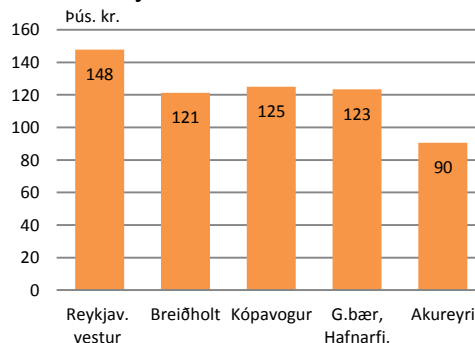
Umræða og þróun

Umræða síðustu missera hefur yfirleitt gengið út á að hækkanir á húsaleigu væru verulegar og umfram aðrar hækkanir. Tölurnar sýna hins vegar að húsaleiga og kaupverð á fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu hafa haldist vel í hendur á síðustu árum.

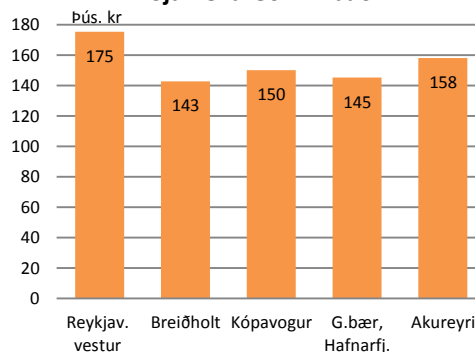
Leiguverð og kaupverð íbúða



Meðalhúsaleiga á mánuði - 2ja herb. 60 m² íbúð



Meðalhúsaleiga á mánuði - 3ja herb. 80 m² íbúð





Umræðan gengur líka út á að húsaleiga sé allt of há, allavega séð frá sjónarhóli þess sem leigir. Um það virðast flestir sammála og undir það sjónarmið er tekið af mörgum stjórnámálumönnum. Séð frá sjónarhóli leigusala fæst hins vegar sú mynd að leiguverð geti ekki verið öllu lægra miðað við verð á húsnæði og kostnað við að reka það. Leigustarfsemi er nú orðin formlegri en áður var og hefur eiginlegum leigufélögum fjölgað og þá hafa fjárfestar leitað meira inn á fasteigna- og leigumarkað í leit að ávöxtun.

Beiðni um niðurgreiðslu

Umræðan um húsaleigu virðist því ganga mikið út á að það sé nauðsyn á niðurgreiðslu húsaleigu með einhverjum hætti, a.m.k. fyrir tekjulægri hópa. Fjöldi nefnda hefur fjallað um þessi mál á síðustu árum án niðurstöðu og virðist sem aukin niðurgreiðsla á húsaleigu hafi staðið í ráðamönnum. Lengi hefur verið rætt um samræmingu á aðstoð eða niðurgreiðslu til kaupenda húsnæðis og leigutaka. Hér er sem sagt verið að tala um samræmingu vaxtabóta og húsaleigubóta þar sem tvö kerfi eru í gangi og mörgum finnst halla á leigjendur í því sambandi.

Ríkið greiðir 60% húsaleigubóta

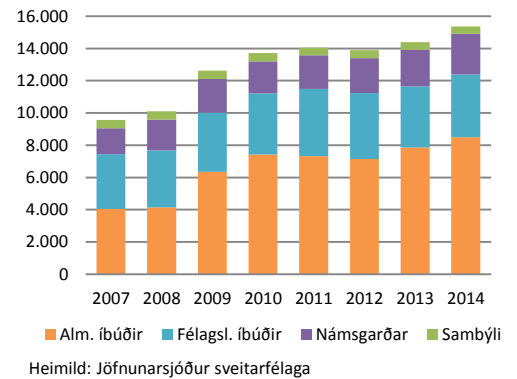
Í samkomulagi ríkis og sveitarfélaga um húsaleigubætur sem tók gildi í apríl 2008 voru grunnbætur húsaleigubóta hækkaðar í fyrsta skipti frá árinu 2000 og samið um 60% kostnaðarþátttöku ríkisins í viðbótarkostnaði vegna þeirrar hækkunar. Einnig var þá samið um 60% kostnaðarþátttöku ríkisins í greiðslum sveitarfélaga á sérstökum húsaleigubótum sem þá var komið á og eru valkvæðar fyrir sveitarfélögin. Ríkissjóður greiðir þannig 60% kostnaðar sveitarfélaganna vegna húsaleigubóta í gegnum Jöfnunarsjóð sveitarfélaga.

Fjölgun þeirra sem fá bætur og hærri húsaleiga

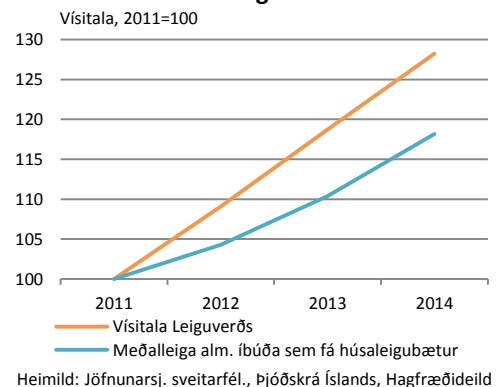
Viðtakendum húsaleigubóta hefur fjölgað stöðugt síðustu ár og á það einkum við bætur vegna almennra íbúða og stúdentaíbúða. Þeim sem fá bætur vegna félagslegra íbúða hefur frekar fækkað.

Meðalhúsaleiga sem myndar stofn fyrir húsaleigubætur hefur auðvitað farið hækkanði á síðustu árum. Meðalhúsaleiga fyrir almennar íbúðir sem húsaleigubætur fást fyrir hefur samt hækkað mun minna en vísitala leiguverðs á

Fjöldi leiguíbúða sem fær húsaleigubætur



Vísitala leiguverðs og leiga sem fær húsaleigubætur





höfuðborgarsvæðinu. Á milli árána 2011 og 2014 hækkaði vísitala leiguverðs um 28%, en húsaleiga íbúða sem húsaleiga byggir á um 18%. Á þessu eru m.a. þær skýringar að líklega sé síður sótt um húsaleigubætur fyrir dýrustu íbúðir vegna tekjuviðmiðana og síður fyrir þær ódýrustu þar sem ekki fást bætur út á þær. Þá miðast vísitala leiguverðs einungis við höfuðborgarsvæðið en tölurnar um leiguverð sem húsaleigubætur byggja á miðast við allt landið.

Hugmyndir um samræmingu húsnæðisbóta

Margir telja halla á húsaleigubætur í samanburði við vaxtabætur vegna kaupa af húsnæði. Lengi hefur verið rætt um sameiningu þessara kerfa og heyrst hefur að frumvarp sem snýr að húsnæðisbótum sem gildi fyrir allt húsnæði verði lagt fram á þessu þingi. Þá hafa einnig verið boðaðar viðamiklar breytingar á húsaleigulögum og má búast við að frumvörp þar að lútandi komi fram fyrir vorið. Þá lítur líka út fyrir að þessi mál kunni að komast að umræðum um kjarasamninga á næstunni.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeideild @landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.