



## Umbætur í húsnæðismálum – einhver þarf að borga!

### Húsnæðismál mikilvæg í næstu kjarasamningum

Húsnæðismál eru að verða eitt mikilvægasta málið í viðræðum um kjarasamninga, ef marka má orð þeirra sem sitja við samningaborð stjórnvalda og aðila vinnumarkaðar. Miðað við umræðuna eru menn sammála um að mikil umfræftirspurn sé eftir húsnæði og að því sé mikilvægt að gera stóráttak í byggingu íbúðarhúsnæðis á næstu misserum. Sérstaklega er bent á mikla þörf fyrir smærri og ódýrari íbúðir sem best henta þeim hópum sem eiga við mesta erfiðleika að etja í húsnæðismálum.

Sé tekið mið af Reykjavík sést að einungis 15% af íbúðum eru 70 m<sup>2</sup> eða minni þannig að það er greinilega ekki mikil hefð fyrir því að byggja minni íbúðir hér.

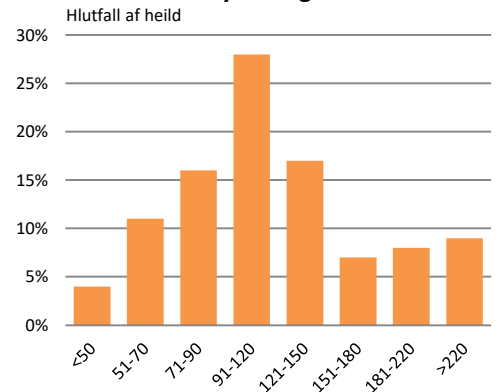
### Minni íbúðir hlutfallslega dýrari

Vegna þess að eldhús og baðherbergi eru dýrustu hlutar íbúða er meðalverð minni íbúða að jafnaði mun hærra en á þeim stærri. Það verður því alltaf erfiðara en ella að byggja litlar íbúðir ódýrar en þær stærri ef halda á sömu kröfum. Það er líka hæpin stefna að slá mikið af kröfum við byggingu íbúða vegna sérstakra aðstæðna þar sem hverri íbúð er ætlað að endast í marga áratugi og þjóna nokkrum fjölskyldum á þeim tíma.

### Staðan sérstaklega erfið nú

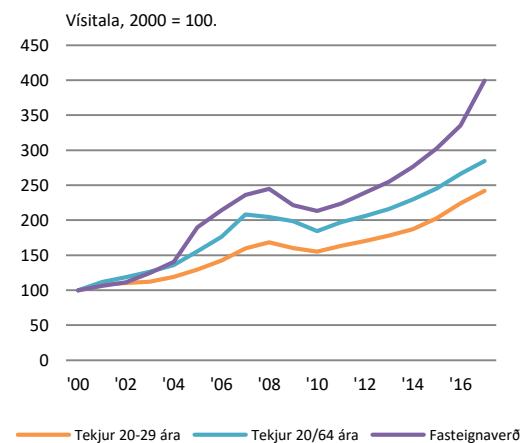
Fasteignaverð er í sögulegu hámarki þessa dagana og því eru allar úrlausnir erfiðari en ella. Sé litið á þróun fasteignaverðs og heildartekna frá aldamótum sést að fasteignaverð hefur fjórfaldast á meðan tekjur fólks á vinnualdri hafa tæplega þrefaldast. Tekjur fólks á aldrinum 20-29 ára hafa hækkað minna en meðaltekjur allra og hafa u.þ.b. 2,5-faldast á þessum tíma. Tölurnar ná einungis fram til ársins 2017, en mestur hluti hækkunar fasteignaverðs var kominn fram þá.

Fermetrafjöldi húsnæðis  
Reykvíkinga



Heimild: Capacent

Þróun tekna og fasteignaverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Í [greiningu](#)<sup>1</sup> sem Capacent gerði fyrir Reykjavíkurborg nú í vetur kemur fram að nú þurfi u.þ.b. tvöfalt hærri ráðstöfunartekjur til að greiða íbúðarverð en þurfti árið 1997 og um 60% hærri en árið 2007. Í sömu greiningu er sagt að það hafi tekið fólk á aldrinum 30-34 ára um 192 mánuði á árinu 2017 að greiða fyrir íbúð, að því gefnu að allar ráðstöfunartekjur væru notaðar til kaupanna. Sambærileg tala fyrir árið 1997 var einungis 88 mánuðir og 97 mánuðir á árinu 2000. Þó þessar tölur segi dálítið sterkari sögu en tekjusamanburðurinn hér að framan er þetta samt vísbending um hvernig málin hafa þróast.

### **Leigjendur eru markhópurinn**

Staða leigjenda er sérstaklega slæm. Þeir eru að jafnaði með lægri tekjur en þeir sem eiga húsnæði og greiðslur þeirra vegna húsnæðis eru yfirleitt hærri en hjá eigendum. Það gefur því augaleið að leigjendur eiga erfiðar með að spara fyrir innborgun í íbúð þó þeir fegnir vildu kaupa.

### **Staða leigjenda er slæm**

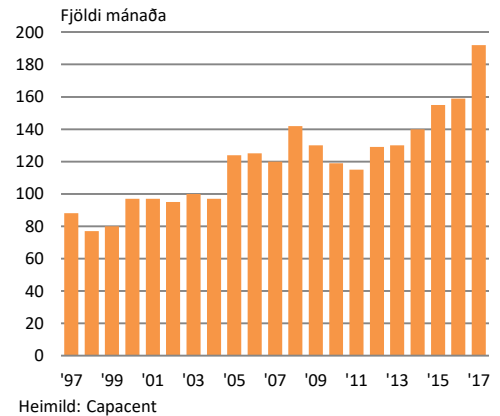
Í áðurnefndri greiningu Capacent kom fram að um 60% leigjenda telja að þeir hafi minna en 5 m.kr. í eigið fé til kaupa á húsnæði. Að öðru jöfnu gefa 5 m.kr. í eigið fé möguleika á 25 m.kr. íbúð miðað við 80% lánshlutfall. Afskaplega lítið er til af íbúðum í þeim verðflokki.

Í greiningu Capacent kemur enn fremur fram að um 65% eigenda og leigjenda reikna með að kaupverð fyrstu íbúðar verði á bilinu 35-65 m.kr. Þar af reikna 33% leigjenda með að kaupa íbúð sem kostar undir 35 m.kr. og 72% reiknar með að íbúð kosti minna en 45 m.kr.

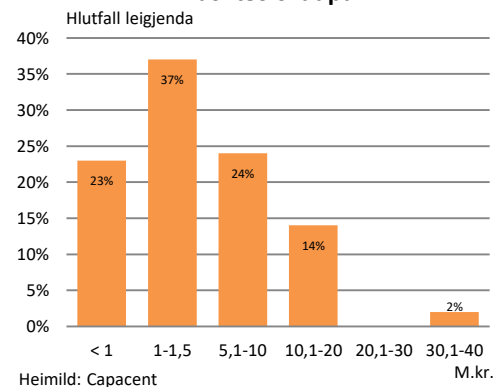
### **Stórt bil sem þarf að brúa**

Það er greinilega umtalsvert bil á milli getu leigjenda til þess að kaupa húsnæði og væntinga þeirra um væntanlegt kaupverð, allavega miðað við stöðu eiginfjár í dag, og ljóst að kröfur verkalýðsfélaga snúast um að þetta bil verði brúað með einhverjum hætti. Sá hluti kröfugerðarinnar snýr beint að stjórnvöldum.

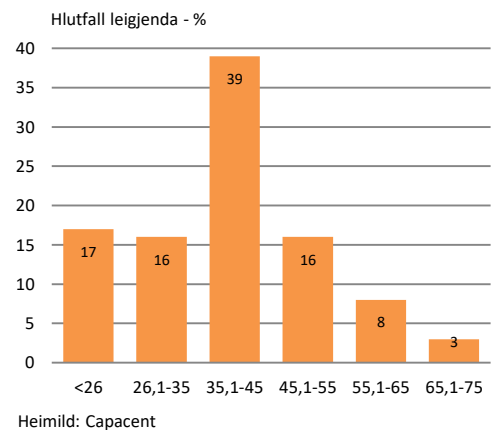
**Hversu marga mánuði tók 30-34 ára að greiða fyrir íbúð**



**Áætlað eigið fé leigjenda til húsnæðiskaupa**



**Leigjendur: áætlað kaupverð húsnæðis**



1

<https://fasteignir.data.is/2018%2011%2016%20Greining%20fasteignamarka%C3%Boar%20C3%AD%20Reykjav%C3%ADk.p df>



Það er dagljóst að þarna er ekki um neinar smá upphæðir að ræða ef takast á að ná einhverjum árangri í þá átt að sem flestir geti eignast þak yfir höfuðið.

### ***Er svigrúm fyrir hendi?***

Nú er nýbúið að samþykkja fjárlög með lágmarks tekjuafgangi og í þeim eru ekki nein framlög eyrnamerkt til þessa verkefnis. Það ætti einnig að vera ljóst að hér er ekki um skammtímaverkefni að ræða. Ef ætlunin er að hefja mikið byggingaráttak er framkvæmdin tímafrek og langvarandi. Eins og fram kom í [Hagsjá](#) gærdagsins er von á verulegu framboði nýs húsnæðis á næstunni. Þar kom líka fram að bæði stærð og verð á því húsnæði er með þeim hætti að þeir sem eru á leigumarkaði eiga lítinn möguleika á að eignast það, að öllu óbreyttu.

Þarna er vandi á höndum. Það er augljóslega þörf fyrir verulega milligjöf ef ætlunin er að koma til móts við kröfur verkalýðsfélaganna. Veruleg byggingaráform í nýja átt gætu orðið til þess að treglega gangi að selja allt það húsnæði sem er nú þegar á markaði og á leið þangað. Það er því spurning hvort finna mætti nálgun sem tengdi þessar leiðir saman með einhverjum hætti þannig að núverandi framboð nýtist betur til þess að leysa þau vandamál sem leitað er lausnar á.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedideild@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.