

Leiguverð hæst í Reykjavík en íbúðaverð lægst

Samanburður milli húsnæðis-
markaða á Norðurlöndunum

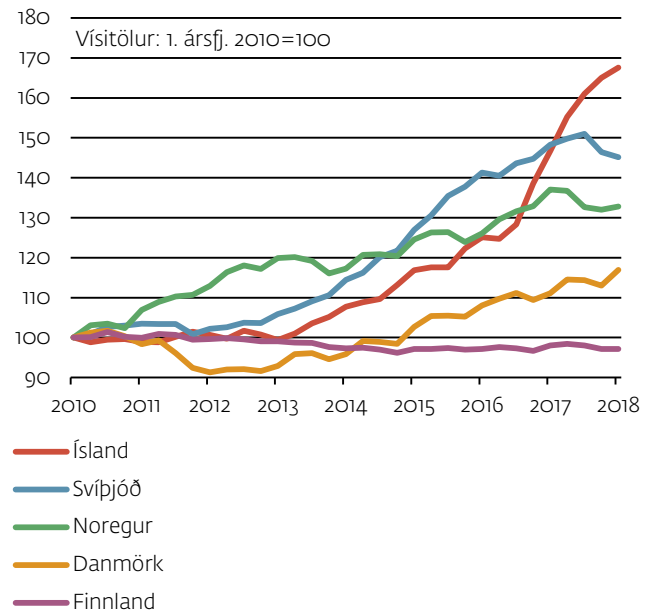


Raunverðshækkanir íbúða meiri hér á landi

Frá því að mælingar á vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hófust í janúar 2011 hefur vísitalan hækkað um 91%. Á sama tíma hefur vísitala launa á landsvísu hækkað um 72% og vísitala íbúðaverðs um 99%. Í [síðustu mánaðarskýrslu](#) Íbúðalánasjóðs var húsnæðiskostnaður fasteignaeigenda á Norðurlöndum skoðaður og í ljós kom að hann hefur hækkað talsvert meira hér á landi en á hinum Norðurlöndunum þótt hann hafi alls staðar hækkað umfram almennt verðlag.

Er fasteigna- og leiguverð þá almennt hærra hér á landi en á hinum Norðurlöndunum?

Raunverð íbúðarhúsnæðis á Norðurlöndunum



Heimild: Eurostat



Íbúðaverð í Reykjavík lægra en í öðrum höfuðborgum

Sé íbúðaverð í Reykjavík borið saman við íbúðaverð í höfuðborgum nágrannalanda okkar sést að það sker sig úr en aðeins í Þórshöfn er íbúðaverð lægra en í Reykjavík.

Hæst er kaupverð íbúða í miðborg Stokkhólms en þar selst fermetrinn á yfir 1,1 milljón íslenskra króna. Fermetraverð utan miðborgar Stokkhólms er þó töluvert lægra eða um 663.000 kr. Á eftir Stokkhólmi mælist verðið hæst í Osló en þar er verð á hvern fermetra í miðborginni örlítið lægra en í miðborg Stokkhólms eða um 960.000 kr.

Lægsta fermetraverðið er að finna í Þórshöfn en þar seljast íbúðir miðsvæðis á tæplega 359.000 kr. á hvern fermetra en 263.000 kr. utan þess. Eins og áður sagði er næstlægsta fermetraverðið í Reykjavík en íbúðir miðsvæðis þar seljast á um 542.000 kr. á hvern fermetra.

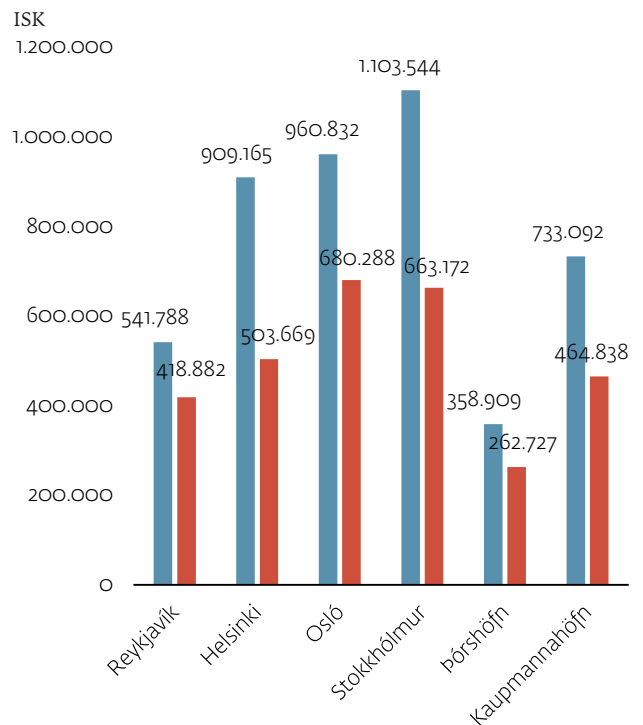
Vextir hér á landi hærrí

Þegar þessar tölur eru túlkaðar ber þó að hafa í huga að vaxtakostnaður er ekki tekinn með í myndina en vextir eru talsvert hærrí hér á landi en þekkest í nágrannalöndum okkar.¹ Vextir, ásamt fasteignaverði, segja til um fjárhæðina sem húsnæðiseigendur koma til með að greiða mánaðarlega sé húsnæðið fjármagnað með lánsfé. Því hærrí sem vextirnir eru, því hærrí er fjárhæðin, en á sama tíma er fjárhæðin lægri eftir því sem fasteignaverð er lægra á kaupdegi.

Greiningu þessari á húsnæðisverði og samanburði þess við önnur lönd ber að taka með þeim fyrirvara að ekki eru allir þættir sem fylgja kostnaði við eignarhald og rekstur íbúða teknir með. Greiningin gefur engu að síður góða mynd af stöðu húsnæðismála hér á landi samanborið við nágrannalönd okkar.

¹Vextir á ríkisskuldabréfum eru til að mynda yfir 5% hér á landi en á bilinu 0,3–1,8% á hinum Norðurlöndum, en algengt er að slíkir vextir séu grunnur óverðtryggðra lána.

Fermetraverð við kaup*



■ Fermetraverð við kaup í miðborg

■ Fermetraverð við kaup utan miðborgar

Heimild: Numbeo

*Gögnin eru sótt af Numbeo (www.numbeo.com) og eiga við meðalfermetraverð allra nýrra kaupsamninga á 18 mánaða tímabili sem nær til september 2018. Gögn voru sótt þann 7. september og eru í íslenskum krónum. Numbeo uppfærir gengisskráningar í samræmi við Evrópska Seðlabankann.

Tekjur á Íslandi háar miðað við húsnæðisverð

Myndin hér til hliðar sýnir hlutfall húsnæðisverðs í höfuðborgunum á móti ráðstöfunartekjum. Því lægri sem stuðullinn er því ódýrara er húsnæðið miðað við tekjur fólks í landinu.

Stuðullinn er reiknaður sem hlutfall af miðgildi íbúðaverðs á móti miðgildi ráðstöfunartekna fjölskyldna á ári. Cert er ráð fyrir því að hver fjölskylda hafi tekjur sem samsvara 1,5 sinnum miðgildi tekna í viðkomandi landi og að meðalstærð íbúða sé 90 fermetrar. Fermetraverðið sem notað er við útreikningana er meðalfermetraverð í og utan við miðborgina í hverju landi.

Á Íslandi er þetta hlutfall það lægsta meðal þeirra 39 Evrópulanda sem gögnin ná til og það segir okkur að íbúðaverð hér á landi sé lágt miðað við tekjur.

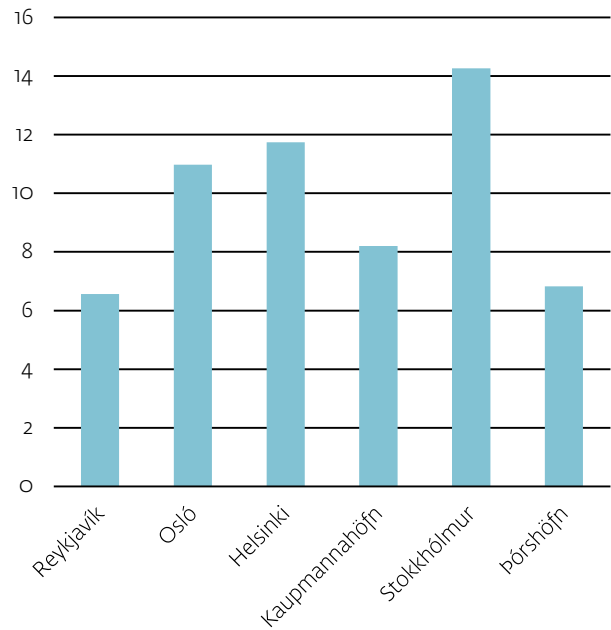
Leiguverð aftur á móti hæst í Reykjavík

Sé leiguverð í Reykjavík borið saman við leiguverð í öðrum höfuðborgum Norðurlandanna blasir önnur mynd við.¹ Leiguverðið er hæst í Reykjavík, bæði í miðborg og utan miðborgarinnar, hvort sem horft er til tveggja eða fjögurra herbergja íbúða.

Miðsvæðis í Reykjavík er leiga fyrir tveggja herbergja íbúð um 188.000 kr. á mánuði. Á eftir Reykjavík reynist leiguverð tveggja herbergja íbúðar miðsvæðis vera hæst í Kaupmannahöfn eða um 164.000 íslenskar krónur á mánuði að meðaltali. Lægst er leiga slíkrar íbúðar í Þórshöfn á um 110.000 kr. á mánuði.

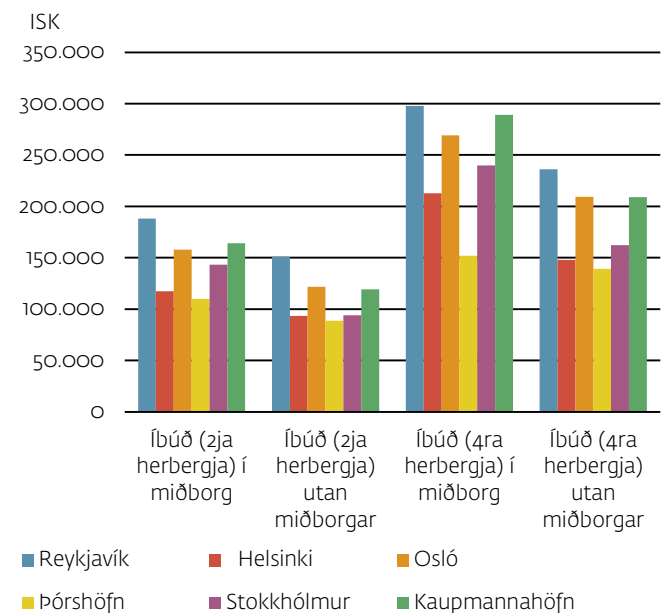
¹ Gögnin eru sótt af Numbeo (www.numbeo.com) og eiga við leiguverð allra nýrra samninga á 18 mánaða tímabili sem nær til september 2018.

Hlutfall verðs á móti ráðstöfunartekjum



Heimild: Numbeo

Leiga á mánuði

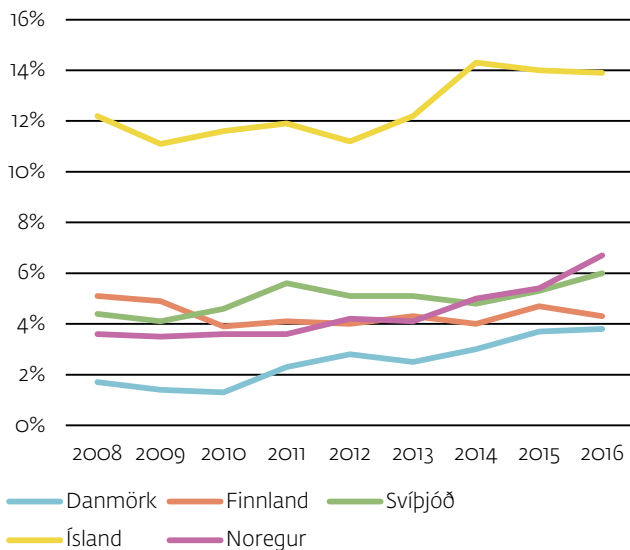


Heimild: Numbeo

Það sama á við um tveggja herbergja íbúðir utan miðborgar. Þar er leiguverðið hæst í Reykjavík, eða rúmlega 150.000 kr., en á eftir Reykjavík er hæsta leiguverð slíkrar íbúðar í Osló þar sem það er um 122.000 kr.

Fjögurra herbergja íbúðir eru einnig dýrastar í Reykjavík, hvort sem horft er til meðalíbúðar í miðborginni eða utan miðborgar. Í miðborginni leigist slík íbúð á tæplega 300.000 kr. á mánuði. Á eftir Reykjavík er leiguverð fjögurra herbergja íbúðar hæst í miðborg Kaupmannahafnar eða á tæplega 290.000 kr.

Hlutfall fólks á aldrinum 25-34 ára í foreldrahúsum



Heimild: Eurostat

„Hótel mamma og pabbi“ algengt hér á landi

Hátt leiguverð hér á landi veldur því að leigjendur eiga erfitt með að safna sér fyrir útborgun og þannig komast af leigumarkaði og í eigið húsnæði. Gögn frá Eurostat sýna að hvergi á Norðurlöndunum er hlutfallið af ungu fólki á aldrinum 25–34 ára sem býr í foreldrahúsum jafnhátt og hér á landi og má leiða að því líkur að óhagstæður leigumarkaður kunni að vera hluti af ástæðunni fyrir því.

Í könnun sem leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs lét gera og birtist í [mánaðarskýrslu júlímánaðar](#) voru húsnæðiseigendur spurðir hvenær þeir keyptu sína fyrstu íbúð, á hvaða aldri þeir voru og hvort þeir hefðu fengið fjárhagsaðstoð frá vinum eða fjölskyldu.

Í ljós kom að fyrstu kaupendur eru að verða eldri að meðaltali og þiggja í auknum mæli aðstoð frá vinum og vandamönnum. Á níunda áratugnum var yfir helmingur fyrstu kaupenda 25 ára eða yngri en til samanburðar eru einungis 28% þeirra sem keyptu sína fyrstu íbúð eftir 2010 á þeim aldri. 60% fyrstu kaupenda frá árinu 2010 þiggja hjálp frá ættingjum og vinum en á níunda áratugnum þáðu ekki nema 35% slíka aðstoð.

Umgjörð leigumarkaðar önnur hér á landi

Leigumarkaðurinn á Íslandi er að mörgu leyti ólíkur því sem þekktist í nágrennalöndum okkar. Þótt leigumarkaðurinn hér á landi hafi stækkað að undanfögnu er hann ennþá hlutfallslega lítill í alþjóðlegu samhengi og að mörgu leyti óþroskaður. Regluverk hans og umgjörð er til að mynda önnur hér en á hinum Norðurlöndunum. Aðilum sem eiga í leigusambandi hér á landi er frjálst að semja um lengd samnings og eins hver leigufjárhæðin skuli vera og hvort og með hvaða hætti hún skuli taka breytingum á leigutíma.

Í Svíþjóð er þessu öðruvísi háttað. Þar í landi er til að mynda almennt ekki hægt að gera tímabundna samninga og leiguverð er ákvarðað árlega í samningaviðræðum milli leigufélaga og samtaka leigjenda. Þá er sett sem skilyrði að leigan skuli vera sanngjörn. Mat á sanngirni þar í landi er bundið við kerfi sem byggist á notagildi fyrir leigjendur, sem leiðir til þess að sambærilegar íbúðir á svipuðum stað skuli vera með sambærilega leigu. Sérstök húsaleigunefnd hefur að lokum valdheimild til þess að meta hvort leiga sé sanngjörn eða ekki.¹

Í Noregi eru tímabundnir samningar almennt ekki gerðir til skemmri tíma en þriggja ára og óheimilt er að hækka leigu nema vegna vísitöluhækkana og þá aðeins einu sinni á ári. Þegar leigusamband hefur varað í tvö og hálf ár er fyrst heimilt að setja fram kröfu um að leigan verði stillt til samræmis við markaðsverð.²

Líklega er ekki til nein ein töfralausn þegar semja á leikreglur á leigumarkaði. Ljóst er að skoða má þær aðferðir sem notaðar eru erlendis og kanna hvort mögulegt sé að heimfæra þær á íslenskan markað, hafi þær haft jákvæð áhrif, með það að leiðarljósi að auka húsnæðisöryggi leigjenda.

¹ 1. gr. laga um leigusamningsviðræður (s. Hyresförhandlingslag (1978:304)); Hyresgästföreningen „Hyreförhandling” (2018), 1. og 2. mgr. 55. gr húsaleigulaga (s. hyressättningsreglerna), sbr. 1. mgr. 21. gr. laga um leigusamningsviðræður.

² Heimasíða norsku neytendastofunnar Forbrukerrådet: (<https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie/husleie/>), sbr. norsku húsaleigulögin (n. Lov on husleieavtaler (husleieloven)).



Útgefandi:

Leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Ábyrgðaraðilar:

Harpa Ingólfssdóttir Gígja (harpa@ils.is)

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

Útgáfudagur:

25. september 2018

Leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á leigumarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna Leigumarkaðsdeildar á fyrir-
liggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari.