



# Húsnæðiskostnaður landans ekki meiri en annars staðar

## Viðteknar skoðanir ekki alltaf réttar

Sé tekið mið af umræðu síðustu ára hér á landi mætti ætla að byrði íslenskra heimila vegna húsnæðiskostnaðar hefði bæði aukist verulega á síðustu árum og væri þar að auki mun meiri en í nálægum- löndum. Hvorugt er hins vegar rétt, sé tekið mið af opinberum tölum um stöðu þessara mála.

### Fjölgun heimila hefur staðnað

Að öllu jöfnu ætti heimilum að fjölga í samræmi við fjölgun þjóðarinnar. Á seinni árum hefur þróunin verið sú að heimilum hefur fjölgað umfram vöxt þjóðarinnar og fjöldi fólks á hverju heimili því minnkað. Ástæðurnar eru m.a. breytingar á fjölskyldugerðum og hvernig við kjósum að haga lífinu. Þessi þróun stöðvaðist hins vegar í hruninu og hefur heimilum ekki fjölgað frá árinu 2009. Önnur birtingarmynd þessa er að íbúum á hverju heimili hefur fjölgað á sama tíma. Kreppan hefur því greinilega orðið til þess að fólk þjappar sér meira saman í bókstaflegri merkingu.

### Leiguhúsnæði hefur sótt á

Samhliða hruninu stækkaði leigumarkaðurinn hér á landi. Á árunum fyrir hrun átti rúmlega 80% heimila húsnæði en nú hefur þetta hlutfall lækkað um 10% og var um 73% á árinu 2013.

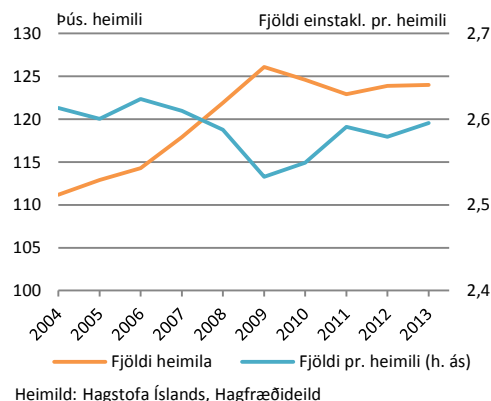
### Stór hluti heimila skuldar ekkert

Það er athyglisvert að sjá að stór hluti heimila á Íslandi skuldar ekkert vegna húsnæðis. Á árinu 2013 bjuggu 27% heimila í leiguhúsnæði og 17% í skuldlausu eigin húsnæði. Um 45% heimila skulduðu því ekkert vegna húsnæðis og hefur þeim heimilum farið fjölgandi á síðustu árum.

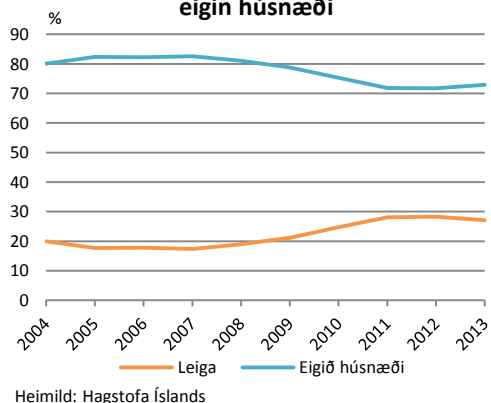
### Húsnæðiskostnaður og ráðstöfunartekjur

Hagstofa Íslands hefur birt upplýsingar um byrði húsnæðiskostnaðar á síðustu 10 árum. Aðferðafræðin er að miða húsnæðiskostnað við

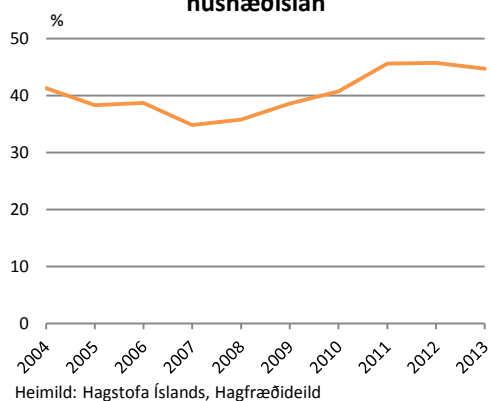
Fjöldi heimila á Íslandi



Hlutfall heimila í leiguhúsnæði og eigin húsnæði



Hlutfall heimila sem skulda ekki húsnæðislán





ráðstöfunartekjur. Báðar stærðirnar eru tiltölulega víðfeðmar, þannig að mjög margir þættir geta haft áhrif á hlutfall húsnæðiskostnaðar. Til húsnæðiskostnaðar telst þannig húsaleiga, vaxtakostnaður og verðbætur vegna afborgana lána, viðhald, viðgerðir, bruna-, og fasteignatrygging, rafmagn, hiti og fasteignagjöld. Síðan eru húsaleigubætur dregnar frá húsnæðiskostnaði hjá þeim sem fá slíkar bætur greiddar. Ráðstöfunartekjur eru heildartekjur heimilis eftir skatta að meðtöldum félagslegum greiðslum öðrum en húsaleigubótum og vaxtabótum sem eru dregnar frá húsnæðiskostnaðinum. Hér er því um að ræða mjög breiðar stærðir bæði fyrir ofan og neðan strik þegar hlutfallið er reiknað.

### **Hve hár er húsnæðiskostnaðurinn?**

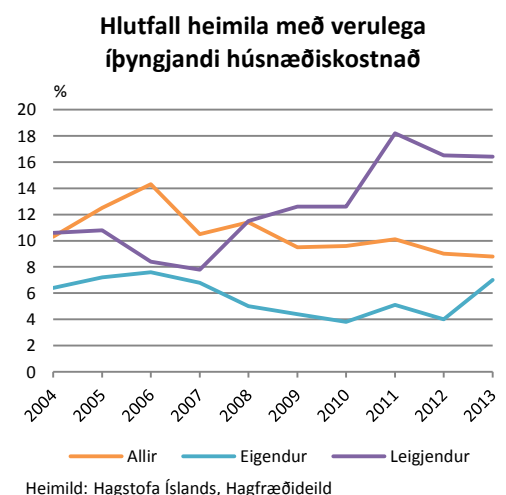
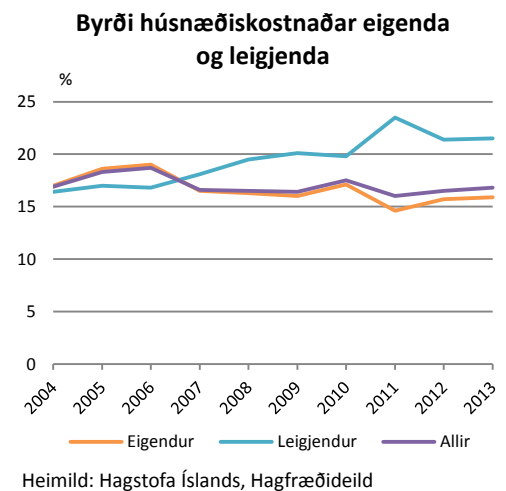
Vísitölufjölskyldan notar um fjórðung útgjalda sinna í húsnæðiskostnað. Sé húsnæðiskostnaðurinn miðaður við ráðstöfunartekjur fæst mun lægra hlutfall, á bilinu 15-20%. Ástæður þessa munar eru m.a. að miðað er við útgjöld í vísitöluútreikningnum en ráðstöfunartekjur í hinum og þá er miðað við miðgildi í stað meðaltals í samanburði við ráðstöfunartekjur.

### **Staða leigjenda hefur versnað**

Byrði húsnæðiskostnaðar allra heimila hefur verið nokkuð stöðug og jafnvel farið lækkandi á síðustu 10 árum. Það sama má segja um byrði eigenda. Húsnæðisbyrði leigjenda hefur hins vegar aukist töluvert á þessum tíma, eða um ca. 5% af ráðstöfunartekjum. Hér ber að hafa í huga að um hlutfall er að ræða og hafa bæði tekjur og útgjöld áhrif þar á og að einnig er um nokkuð breiðar stærðir að ræða. Þá má einnig skipta hópi eigenda upp í þá sem skulda og skulda ekki og leigjendum má skipta upp í þá sem leigja á almennum markaði og þá sem búa við niðurgreidda leigu. Niðurstöður eru að einhverju leyti mismunandi fyrir þessa hópa en sú sundurliðun er ekki skoðuð hér.

### **Íþyngjandi húsnæðiskostnaður**

Þeir sem nota meira en 40% af ráðstöfunartekjum sínum í húsnæði eru taldir búa við verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað. Sá hópur sem býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað hefur verið í kringum 10% á þessum 10 árum og farið minnkandi seinni hluta tímabilsins. Aftur kemur hins vegar í ljós að





hlutfallslega mun fleiri leigjendur eru í þessum hópi en eigendur og hefur sá hópur farið stækkandi. Heildarniðurstaðan er því sú að fyrir öll heimili gildir að byrði húsnæðiskostnaðar hefur verið nokkuð stöðug síðustu árin og að þau heimili sem búa við íþyngjandi kostnað hafa verið hlutfallslega jafn mörg. Leigjendur skera sig hins vegar úr.

### Við erum ekki úr korti miðað við aðra

Umræðan hér á landi gengur gjarnan út á að húsnæðiskostnaður hér sé mun hærrí en annars staðar. Sé litið á alla Evrópu sést að við vorum miðja vegu á árinu 2013 og með næstlægsta hlutfallið af Norðurlöndunum. Meðalhlutfall Norðurlandanna var tæp 18% meðan það var 16,5% á Íslandi. Danmörk er langhæst Norðurlandanna og sker sig töluvert frá hinum fjórum löndunum. Danir nota um fjórðung ráðstöfunartekna til húsnæðis og næstir Norðurlandanna eru Svíar með um 17%. Finnisk heimili eru lægst og nota um 13% ráðstöfunartekna til húsnæðis.

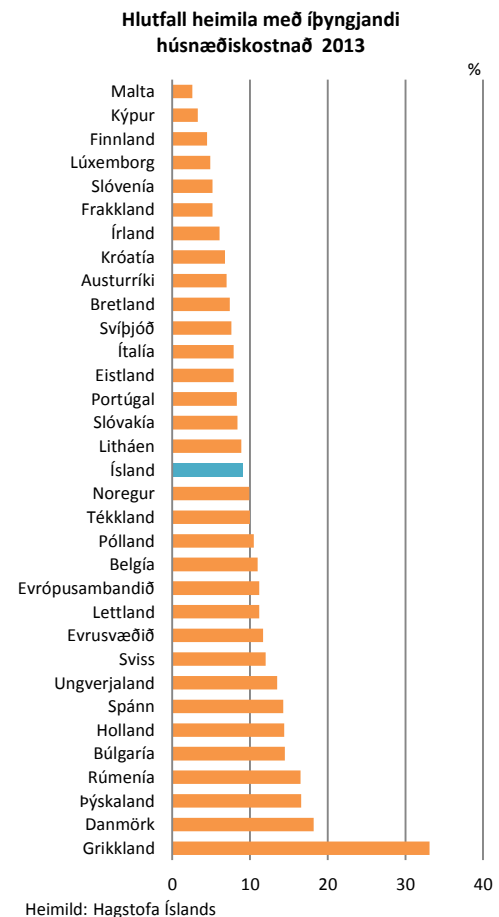
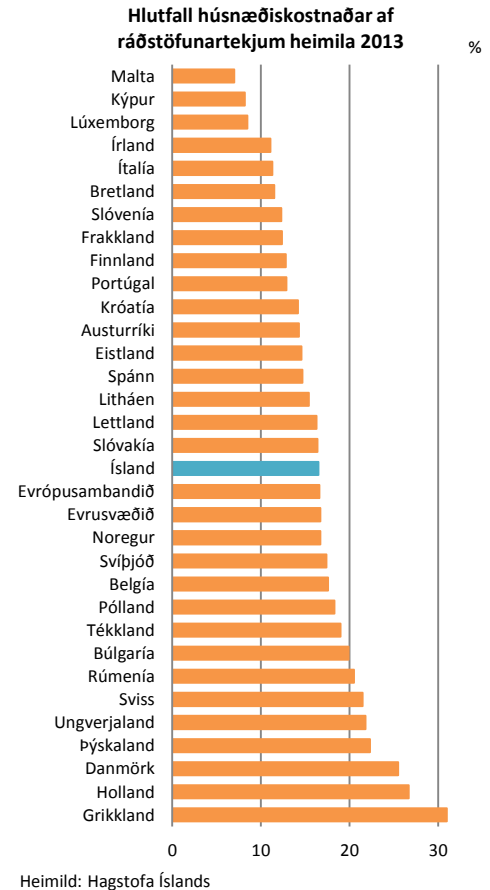
### Verulega íþyngjandi kostnaður ekki meiri hér

Ísland er einnig í miðjum hópi Evrópuþjóða í samanburði um verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað. Á árinu 2013 bjó 9% íslenskra heimila við verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað. Íslendingar voru í miðjunni meðal Norðurlandþjóða hvað þessa stærð varðar, en meðaltal Norðurlandanna var um 10%. Staðan er sýnu verst í Danmörku þar sem 18% heimila býr við verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað og best í Finnlandi þar sem þetta gildir um 4,5% heimila.

Staða Dana vekur sérstaka athygli þar sem þeirra íbúðalánakerfi er mikið í umræðunni hér. Danir eru ekki einungis meðal þeirra þjóða sem skulda mest vegna húsnæðis heldur er byrði þeirra vegna húsnæðiskostnaðar meiri en flestra annarra.

### Passa umræður og staðreyndir ekki saman?

Þessar tölur sýna að húsnæðiskostnaður sem hlutfall af ráðstöfunartekjum er alls ekki úr korti miðað við það sem gerist í Evrópu og á Norðurlöndunum. Viðtekin umræða hér á landi er hins vegar ekki í samræmi við þessar upplýsingar. Staða leigjenda hefur hins vegar versnað hér á landi á undanförunum árum. Það ber enn og aftur að ítreka að hér er fjallað um samanburð á tiltölulega breiðum stærðum.





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.