



## Óhagstætt að leigja í Reykjavík

### Húsaleiga og íbúðaverð hafa þróast með svipuðum hætti

Mikil umræða hefur verið um leigumarkað og húsaleigumál upp á síðkastið. Leigukostnaður er almennt sagður allt of hár og samkvæmt umræðunni hefur húsaleiga hækkað verulega á síðustu misserum.

Staðreyndin er hins vegar sú að leiguverð íbúðarhúsnaðis hefur fylgt þróun söliverðs náíð eftir síðustu 4 árin eða allt frá því farið var að mæla vísitölu leiguverðs.

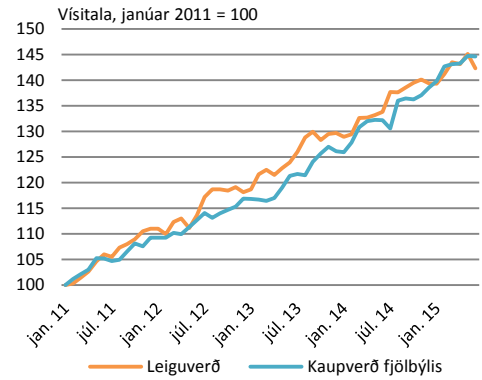
### Borgar sig að leigja eða kaupa?

Stundum eru notaðar einfaldar aðferðir til þess að meta hvort hagstæðara sé að leigja eða kaupa. Sums staðar erlendis hefur fólk val um hvort það vill kaupa eða leigja viðkomandi íbúð. Þá er markaðsverði eignar oft stillt upp á móti ársleigu reiknað á fermetra. Sé söliverði á m<sup>2</sup> deilt með ársleigu á m<sup>2</sup> (söliverð/12 mánaða leiga) fæst hlutfall sem kallað er „price to rent ratio“. Síðan eru notaðar þumalputtareglur um hvað beri að gera. Sé hlutfallið undir 15 er talið hagstæðara að kaupa, sé það 16-20 er betra að kaupa ef áætlaður eignartími er langur og sé hlutfallið hærra en 20 er talið hagstæðara að leigja. Hlutfallið sýnir í raun hversu margar ársleigur þarf til þess að kaupa eignina.

Samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár má ætla að meðalleiguverð 3ja herbergja íbúðar í Reykjavík sé um þessar mundir um 2.000 kr. á m<sup>2</sup>, eða um 200 þús. kr. fyrir 100 m<sup>2</sup> íbúð. Söliverð samskonar íbúðar er um 320 þúsund kr. á m<sup>2</sup>. Ársleigan er því 24 þús. kr. á m<sup>2</sup> og er kaupverðið því um 13 sinnum hærra en ársleigan.

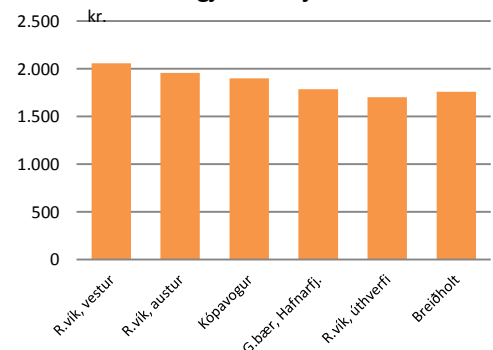
Í einföldu dæmi eins og þessu er ekki tekið tillit til neinna kostnaðarliða en samanburðurinn vísar engu að síður markvisst í þá átt að það sé tiltölulega óhagstætt að leigja íbúðarhúsnaði í Reykjavík miðað við kaupverð. Hlutfallið milli ársleigu og kaupverðs þarf að breytast mikið til þess að það sé beinlínis hagstætt að leigja. Til þess að hlutfallið fari upp í 20 þyrfti leiguverðið að lækka um þriðjung. Sé þetta

Leiguverð og kaupverð íbúða



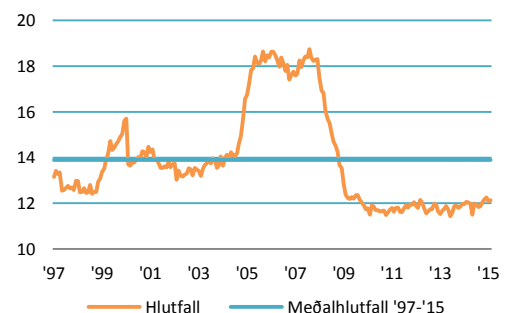
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fermetraleiguverð á 3ja herbergja íbúð í júní 2015



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

"Kaup- eða leiguhlutfall"  
- einföld nálgun fyrir Reykjavík



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



hlutfall skoðað með einföldum hætti yfir lengri tíma í Reykjavík sést að það er mun óhagstæðara að leigja nú en löngum áður. Eina tímabilið þar sem hlutfallslega var hagstæðara að leigja var frá 2005-2008. Á þeim tíma hugsuðu flestir þó meira um að kaupa en leigja.

Sé litið á Reykjavík í samanburði við aðrar norrænar borgir kemur mikil sérstaða í ljós. Þetta hlutfall er miklu lægra hér sem sýnir að leiga er hlutfallslega há miðað við verð, annaðhvort er leigan hlutfallslega hærri eða söluverðið hlutfallslega lægra en gerist og gengur annarsstaðar.

### Breyting á eðli leigumarkaðar

Leigumarkaður hefur löngum verið óstöðugri og vanþroskaðri hér á landi en í nágrannalöndunum, enda hefur séreignastefna löngum ráðið ríkjum hér.

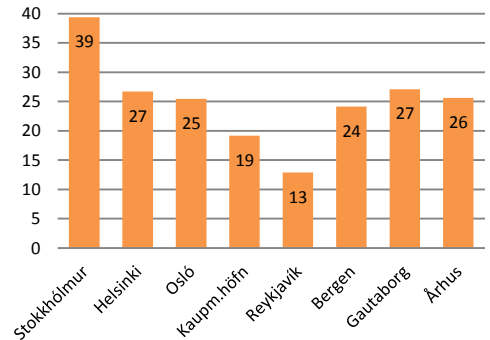
Mikil umræða fer jafnan fram um nauðsyn þess að bæta aðstæður á leigumarkaði en litlar breytingar hafa orðið í þeim efnum af opinberri hálfu enda breytingar til úrbóta mjög kostnaðarsamar.

Sú eðlisbreyting hefur orðið á leigumarkaði á síðustu misserum að fyrirtæki hafa í auknum mæli keypt íbúðir á markaði sem ætlaðar eru til útleigu. Að einhverju marki ætti þetta að stuðla að stöðugri markaði þar sem stærri aðila vilja væntanlega tryggja sem mestan stöðugleika í rekstri sínum, t.d. með langtímaleigu, en eitt af vandamálum leigumarkaðar hér hefur verið skortur á möguleikum á langtímaleigu.

Sé litið á tímabilið frá 2. ársfjórðungi 2006 til 1. ársfjórðungs 2015 hafa einstaklingar selt fyrirtækjum rúmlega 1.800 íbúðir skv. upplýsingum Þjóðskrár. Töluvert var um viðskipti af þessu tagi á árunum 2006-2008, væntanlega mest í tengslum við niðurrif og uppbyggingu. Frá árinu 2012 má ætla að stærstur hluti íbúðakaupa fyrirtækja hafi verið ætlaður til útleigu. Frá árinu 2012 hafa fyrirtæki keypt um 800 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu af einstaklingum og ætla má að fjöldi íbúða á leigumarkaði hafi hafi aukist um álíka tölu vegna þessa. Þetta voru að jafnaði um 5% af viðskiptum á þessu tímabili. Ætla má að íbúðir í Reykjavík séu rúmlega 40 þúsund.

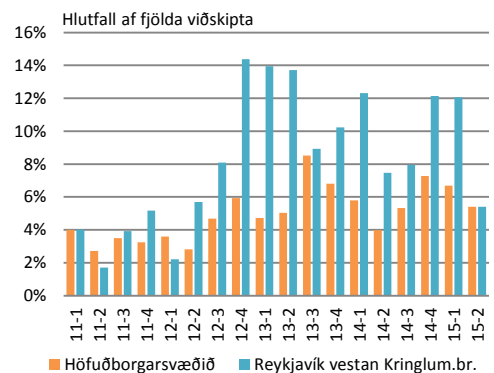
Hlutfallslega hafa þessi viðskipti verið mest í Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar, en sé litið á nýjustu tölur virðist sem dregið hafi úr viðskiptum

"Price to rent ratio" 2015  
- nokkrar borgir



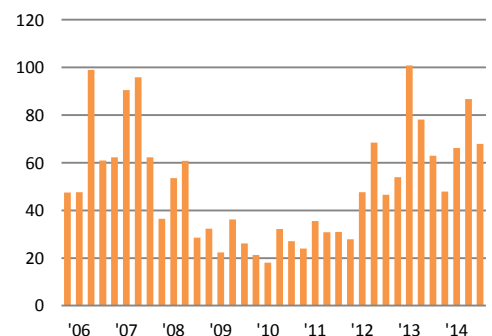
Heimild: www.numbeo.com

Íbúðasala einstaklinga til fyrirtækja



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi íbúða á ársfjórðungi sem einstaklingar hafa selt fyrirtækjum



Heimild: Þjóðskrár Íslands, útreikningar Hagfræðideildar



af þessu tagi og e.t.v. hafa fyrirtækin keypt allar þær eignir í miðborginni sem þau telja hagstæðar til útleigu.

### **Verður byggt meira leiguhúsnæði?**

Ríkisstjórnin gaf út yfirlýsingu um húsnæðismál í samráði við aðila vinnumarkaðarins og sveitarfélög þann 28. maí sl. Ekki er víst með efndir þeirrar yfirlýsingar enda virðast skoðanir stjórnvalda á þessum málum mjög skiptar.

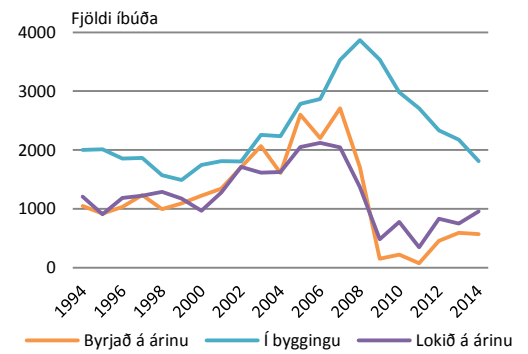
Samkvæmt yfirlýsingunni er stefnt er að því að byggja 2.300 félagslegar leiguíbúðir á næstu fjórum árum, þ.e. á árunum 2016-2019, þó að hámarki 600 íbúðir á ári. Þetta er mikið magn sé t.d. miðað við þann fjölda íbúða sem fyrirtæki hafa keypt af einstaklingum til útleigu, og einnig miðað við byggingastarfsemi á síðustu árum. Fjöldi íbúða á höfuðborgarsvæðinu er í kringum 60 þúsund og þarna yrði þá um tæplega 4% aukningu að ræða. Miðað við þann farveg sem þessi mál eru í þarf að halda verulega vel á spöðunum ef þetta á að nást. T.d. þarf að ljúka byggingu a.m.k. 500 nýrra leiguíbúða á árinu 2016.

Einnig er stefnt að því að auka hagkvæmni við íbúðabyggingar og lækka byggingarkostnað, t.d. með endurskoðun á byggingareglugerð og skipulagslögum. Stefnt er að því að til verði nýr flokkur mannvirkja sem verði undanþeginn ákvæðum reglugerðar um altæka hönnun. Þar verði einkum horft til smærri og ódýrari íbúða. Þetta eru flóknar og viðamiklar breytingar og til þess að markmið yfirlýsingarinnar náist þarf að hraða undirbúningi þeirra sem mest.

### **Íslendingar vilja eiga**

Þrátt fyrir að mikil umræða sé sífellt í gangi um leigumarkaðinn hafa skoðanakannanir ítrekað sýnt að Íslendingar vilja miklu frekar búa í eigin húsnæði en leigja. T.d. kom fram í könnun sem Capacent Gallup gerði fyrir Landsbankann sumarið 2014 að um 90% þátttakenda vildu frekar eiga fasteign en leigja hana.

**Íbúðabyggingar á  
höfuðborgarsvæðinu**



Heimild: Hagstofa Íslands



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.