



Leigumarkaður á höfuðborgarsvæðinu – sterkir áhrifavaldar í gangi

Leigumarkaður hefur stækkað eftir hrun

Samkvæmt nýjum upplýsingum frá Hagstofu Íslands bjuggu 20,8% einstaklinga í leiguhúsnæði á árinu 2014 og hafði fjölgað úr 12,9% á árinu 2008. Staðan á leigumarkaðnum er eftir sem áður sú að eftirspurn eftir leiguhúsnæði virðist mun meiri en framboð og þar af leiðandi er staða leigjenda tiltölulega veik.

Margt hefur áhrif á markaðinn

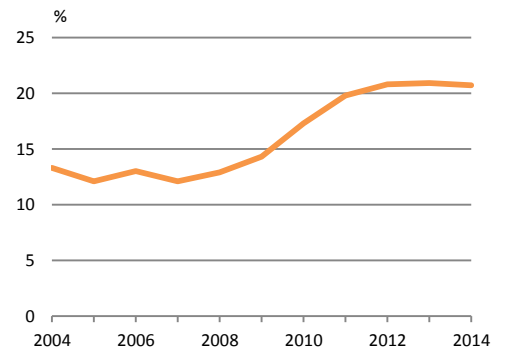
Hér á landi hefur ekki verið byggt mikið af húsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu. Áform eru þó uppi um slíkt, t.d. gaf ríkisstjórnin út yfirlýsingu í tengslum við gerð kjarasamninga í vor um byggingu 2.300 leiguíbúða á næstu 4 árum. Útlit er fyrir að þau áform munu teyfjast eitthvað, t.d. verður varla lokið við byggingu neinna íbúða á næsta ári og tæplega á árinu 2017.

Á síðustu misserum hafa tveir þættir haft mikil áhrif á leigumarkaðinn, sérstaklega gildir það um höfuðborgarsvæðið. Þarna er í fyrsta lagi um að ræða mikil uppkaup fyrirtækja á íbúðum sem síðan eru ætlaðar til útleigu og í öðru lagi stórauðna útleigu íbúða til ferðamanna. Þessir þættir virka í sitt hvora áttina; annar eykur framboð hefðbundins leiguhúsnæðis en hinn dregur úr því.

Uppkaup fyrirtækja á íbúðum

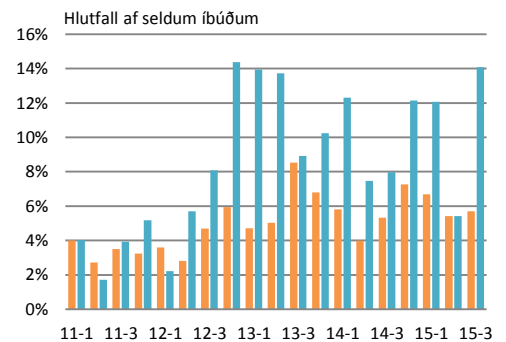
Á síðustu árum hefur færest í vöxt að fyrirtæki, bæði í eigu verðbréfasjóða og einstaklinga, kaupi íbúðir á almennum markaði í þeim tilgangi að leigja þær út. Upphaflega voru íbúðir aðallega keyptar miðsvæðis í Reykjavík en síðan hefur hringurinn stækkað. Þessi starfsemi hefur þrengrt töluvert að hefðbundnum sölu- og kaupamarkaði fasteigna og eflaust stuðlað að verðhækkunum með aukinni eftirspurn. Íbúðir sem hingað til hafa skipt um hendur á nokkurra ára millibili hverfa þannig úr hefðbundinni veltu og fara í útleigu.

Hlutfall fólks sem leigir húsnæði sitt



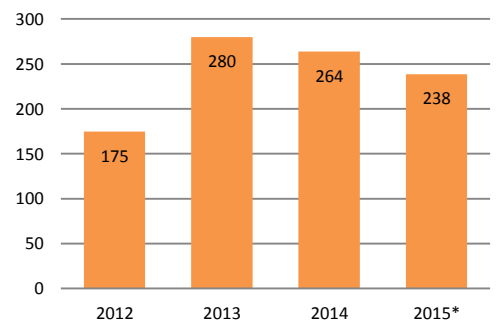
Heimild: Hagstofa Íslands

Íbúðasala einstaklinga til fyrirtækja



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi íbúða sem einstaklingar seldu fyrirtækjum, höfuðborgarsvæðið



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild. *) fyrstu 9 mán. 2015



Á síðustu ársfjórðungum hefur 5-8% af íbúðum á höfuðborgarsvæðinu sem einstaklingar hafa selt farið til fyrirtækja og er þetta hlutfall mun hærra miðsvæðis í Reykjavík. Gróft áætlað er þarna um 250-300 íbúðir að ræða sem árlega hverfa úr veltu með þessum hætti. Þessar íbúðir stækka leigumarkaðinn og því til viðbótar kaupa leigufélögin væntanlega einnig íbúðir frá öðrum fyrirtækjum.

Útleiga íbúða til ferðamanna

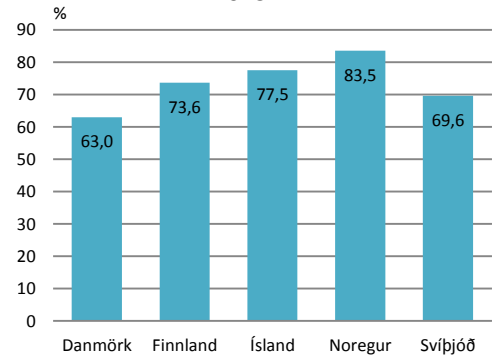
Samhliða mikilli fjölgun ferðamanna hingað til lands hefur það færst mikið í vöxt að einstaklingar leigi íbúðarhúsnæði út til ferðamanna. Í nýlegri skýrslu frá Háskólanum á Bifröst¹ er reynt að magnsetja þessa starfsemi. Þar kemur m.a. fram að heimagisting hafði aukist um 223% frá 2010 til 2014 á meðan fjöldi gistinguáttu á hótélum hafði aukist um 76%. Samkvæmt skýrslunni voru um 1.900 gistirými í boði í Reykjavík í júlí 2015 á heimasíðu þar sem sem þessi viðskipti fara fram og á landinu öllu var heildarframboðið á sama tíma um 2.400 íbúðir og um 1.000 herbergi. Þetta þýðir að um 4% allra íbúða í Reykjavík voru skráðar á þessa heimasíðu, en einungis voru um 14% þeirra með rekstrarleyfi.

Þarna er greinilega um mjög umfangsmikla starfsemi að ræða og ekki er ólíklegt að fjöldi íbúða í þessu mengi sé mun meiri en hefur numið fjölgun leigubúða sem leigufélög bjóða fram. Hátt nýtingahlutfall á hótélum í borginni bendir til þess að þessi starfsemi hafi verið nauðsynleg viðbót við það gistirými sem er fyrir hendi til þess að hægt sé að anna eftirspurn.

Íslenskur húsnæðismarkaður er ekki mjög frábrugðinn markaðnum í nálægum löndum

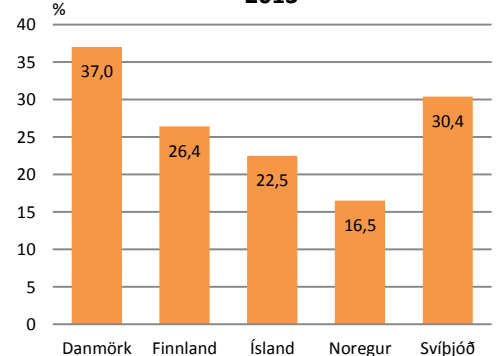
Af umræðunni hér mætti ætla að leigumarkaður hér á landi sé minni en í nálægum löndum. Reyndin er alls ekki sú. Sé litið á skiptingu húsnæðismarkaðar á milli leigu- og eignarhúsnæðis sést að staðan hér á landi er ekki verulega frábrugðin hinum Norðurlöndunum. Þeir sem búa í eigin húsnæði eru hlutfallslega flestir í Noregi og þar á eftir koma Ísland og Finnland. Að meðaltali leigðu 27% einstaklinga á Norðurlöndunum á árinu 2013 en 23% Íslendinga bjuggu í leiguhúsnæði á sama tíma.

Hlutfall fólks sem á húsnæði sitt
2013



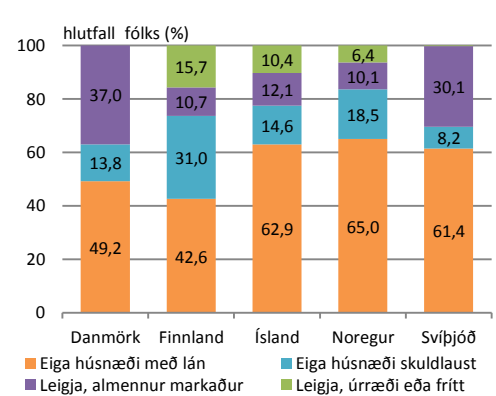
Heimild: Hagstofa Íslands

Hlutfall fólks sem leigir húsnæði sitt
2013



Heimild: Hagstofa Íslands

Staða á húsnæðismarkaði 2013



Heimild: Hagstofa Íslands

¹ <http://www.bifrost.is/files/frettir/skyrsla---ibudagisting-oktober-2015-2.0.pdf>

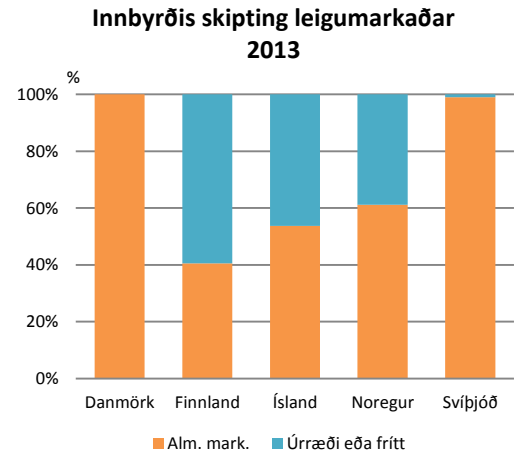


Almennur og félagslegur leigumarkaður

Sé litið á skiptingu leigumarkaðar í almennan markað og félagslegan og niðurgreiddan markað kemur í ljós að svokallaður félagslegur leigumarkaður er ekki til í Danmörku og er nær hverfandi í Svíþjóð². Félagslegi markaðurinn er hlutfallslega stærstur í Finnlandi þar sem um 60% leigumarkaðarins er niðurgreiddur með einhverjum hætti. Hér á landi er tæplega helmingur leigumarkaðar niðurgreiddur og tæplega 40% í Noregi.

Heildarniðurstaðan er því sú að hvað stærð leigumarkaðar áhrærir er staðan hér ekki verulega frábrugðin því sem gerist á Norðurlöndunum. Sama má segja um skiptingu leigumarkaðar í almennan og félagslegan hluta, við skerum okkur heldur ekki mikið úr þar.

Gangi áætlanir eftir um mikla viðbót við leiguhúsnaði með nýbyggingum studdum af stjórnvöldum mun þessi mynd svo breytast mikið á næstu árum.



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.

² Væntanlega liggur skýringin í því að eiginlegt félagslegt húsnaði sé ekki til og að félagslegur stuðningur fari aðlaga fram í gegnum bótakerfið.