



Breytingar fyrirhugaðar á leigumarkaði

Leiguverð lækkaði milli mánaða í febrúar en hefur almennt hækkað hraðar en íbúðaverð á allra síðustu árum. Fyrirhugaðar eru breytingar á umgjörð leigumarkaðar, þar sem meðal annars verða settar takmarkanir á hækkun leiguverðs, verði frumvarp ráðherra að lögum.

Samkvæmt tölum Þjóðskrár lækkaði leiguverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu um 0,2% milli janúar og febrúar. 12 mánaða hækkun mælist því 4,8% og lækkar um 0,8 prósentustig frá því í janúar. Til samanburðar mældist 12 mánaða hækkun íbúðaverðs í fjölbýli 4,4% en [íbúðaverð hækkaði milli mánaða í febrúar](#).

Leiguverð hækkar hraðar en kaupverð

Leiguverð hefur hækkað nokkuð hraðar en kaupverð íbúða í fjölbýli sé litið til þróunar á síðustu tveimur árum. Í fyrra hækkaði leiguverð um 5,7% á sama tíma og íbúðaverð hækkaði um 3,6% og árið þar áður hækkaði leiguverð um 8,3% á sama tíma og íbúðaverð hækkaði um 5,5%.

Misjöfn þróun í gegnum árin

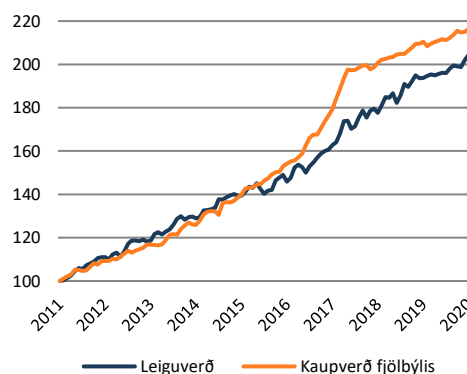
Á árunum 2014-2017 var hækkun íbúðaverðs hins vegar talsvert meiri en samsvarandi hækkun á leiguverði og sker árið 2017 sig sérstaklega úr. Það ár hækkaði íbúðaverð í fjölbýli hátt í 20% milli ára á sama tíma og leiguverð hækkaði ekki nema um 12%. Síðan þá hafa hækkanir á leiguverði verið meiri en hækkanir á kaupverði íbúða í fjölbýli sé litið til meðalbreytinga milli ára.

Þriggja herbergja íbúð dýrust í vesturhluta Reykjavíkur, ódýrust á Suðurnesjum

Samkvæmt gögnum Þjóðskrár¹ um ný þinglýsta leigusamninga í febrúar var algengast að þriggja herbergja íbúð væri leigð út. Meðalfermetraverð slíkrar íbúðar reyndist vera hæst í vesturhluta höfuðborgarsvæðisins, tæplega 3.000 kr./fm., og er verðið þar meira og minna óbreytt frá því í febrúar

Leigu- og kaupverð íbúða

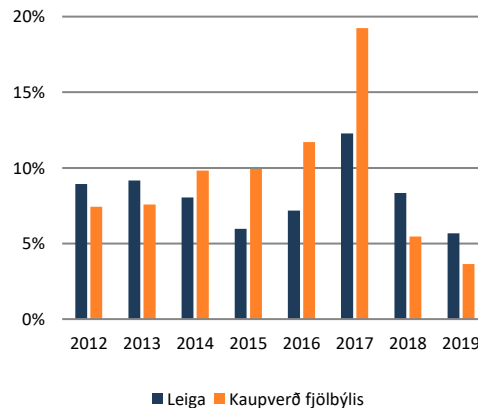
Vísitala, jan. 2011 = 100



Mánaðarleg gögn sem ná til höfuðborgarsvæðisins.
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Árleg hækkun kaup- og leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu

Breyting milli ára, meðaltal



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Í gögnum Þjóðskrár er samningum sleppt þar sem herbergjaföldi er óþekktur, sem og samningum um félagslegar íbúðir o.fl. Í þessari greiningu er einnig sleppt hverfum þar sem færri en 10 samningar voru undir.



fyrir ári síðan. Lægsta verð slíkrar íbúðar var á Suðurnesjum, 1.860 kr./fm., og lækkar það verð um 11% frá því í febrúar fyrir ári síðan þegar fermetraverð reyndist vera 2.100 kr. að meðaltali.

Stjórnvöld skerast í leikinn

Félags- og barnamálaráðherra kynnti nýverið frumvarp um breytingar á húsaleigulögum sem hefur það að markmiði að bæta réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda. Með þessu eru stjórnvöld að efna loforð sín sem gefin voru í tengslum við undirritun kjarasamninga á almennum vinnumarkaði á síðasta ári, svokölluðum lífskjarasamningum.

Takmarkanir á hækkun leiguverðs o.fl.

Frumvarpið felur í sér takmarkanir á hækkun leiguverðs, þar sem bundið verði í lög hvernig leigan geti þróast á leigutíma. Almenna reglan yrði sú að líða þurfi að lágmarki 12 mánuðir milli reglubundinna breytinga og er lagt til að hækkunir geti aldrei verið umfram hækkun á vísitölu neysliverðs.

Einnig er lögð fram krafa um að leigusalar skráir leigusamninga í gagnagrunn hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þar sem fram kemur lengd samnings og leiguverð og yrði sektum beitt við vanrækslu á þessari skyldu. Skráningin yrði skilyrði fyrir núverandi skattaávilnunum vegna leigutekna og eins fyrir húsnæðisbótum til leigjenda. Breytingar á leiguverði tækju jafnframt ekki gildi nema þær yrðu skráðar í umræddan grunn.

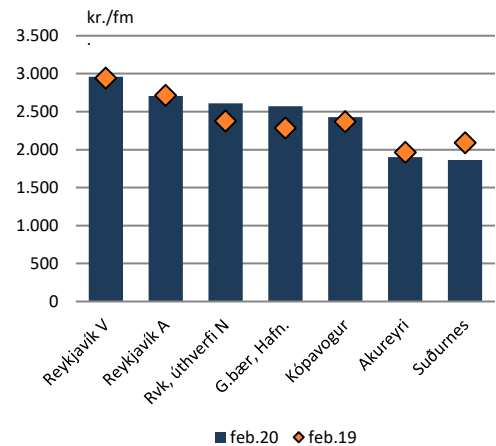
Frumvarpinu er einnig ætlað að stuðla að langtímaleigu þar sem takmarkanir verði settar á heimildir til að gera tímabundna leigusamninga og eins settar takmarkanir á heimildir leigusala til uppsagnar á ótímabundnum samningum.

Framlög ríkisins til uppbyggingar leiguhúsnæðis

Þetta eru ekki einu aðgerðir stjórnvalda á leigumarkaði, því stuðningur við lífskjarasamninga fól einnig í sér loforð um aukin fjárframlög til kerfis almennra íbúða. Sá stuðningur felst í framlögum sem veitt eru til lögaðila sem reknir eru án hagnaðarsjónarmiða til uppbyggingar á leiguíbúðum fyrir ákveðna hópa.

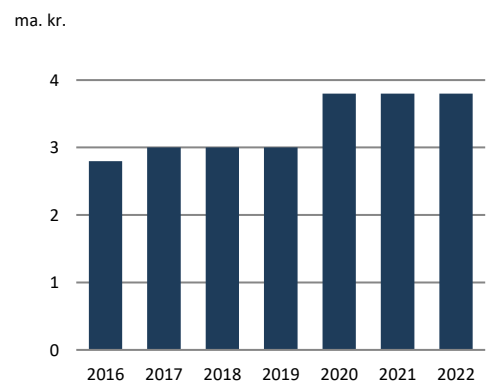
Nú þegar hefur tæplega 12 milljörðum verið úthlutað til byggingar og kaupa á 2.123 íbúðum á

Leiguverð 3ja herb. íbúðar



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans. Rvk, úthverfi N: Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur. Reykjavík A: Svæði milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar. Reykjavík V: svæði vestan Kringlumýrarbrautar og á Seltjarnarnesi

Framlög ríkisins til almennra íbúða



Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (áður Íbúðalánasjóður), fjármálaáætlun 2020-2024



árunum 2016-2019. Tæplega helmingur hefur farið til félaga sem bjóða íbúðir fyrir fólk undir ákveðnum tekju- og eignamörkum. Þetta eru félög á borð Bjarg íbúðafélag sem er í eigu ASÍ og BSRB. Því næst hefur tæplega fjórðungur farið til uppbyggingar námsmannaíbúða og svo hafa 20% farið til sveitarfélaga sem úthluta íbúðum til sinna íbúa.

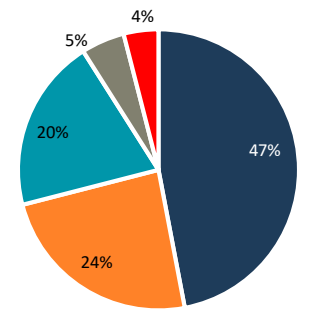
Gera má ráð fyrir því að framboð íbúða af þessu tagi muni aukast talsvert á næstu árum. Samkvæmt fjármálaáætlun til næstu ára mun ríkissjóður verja 3,8 mö.kr. árlega á árunum 2020-2022, sem á að duga fyrir 1.800 íbúðum, til viðbótar við núverandi kerfi.

Horfur næstu mánuði

Líkt og tíðrætt hefur orðið um í *Hagsjám Hagfræðideildar* ríkir minni spenna nú á húsnæðismarkaði en oft áður og gera má ráð fyrir rólegum markaði næstu misserin á meðan áhrif Covid-19 faraldursins vara í þjóðfélaginu. Fækkun ferðamanna gæti haft þær afleiðingar að íbúðir sem voru í útleigu til ferðamanna rati inn á almennan leigumarkað. Áhrifin af slíkri yfirfærslu, ef af yrði, eru þó óljós á þessu stigi máls.

Gera má ráð fyrir umtalsverðum breytingum á umgjörð leigumarkaðar í takt við þau áform sem hér hafa verið tíunduð. Fyrirsjáanleiki í verðþróun gæti orðið talsvert meiri, þar sem leiguverð mun einungis geta tekið breytingum eftir settum reglum og einnig er viðbúið að framboð leiguíbúða sem byggðar eru með stuðningi frá hinu opinbera muni aukast í takt við fjármálaáætlun og loforð stjórnvalda.

Hlutfallsleg skipting úthlutana 2016-2019 eftir félagshópum



- Tekju- og eignamörk
- Námsmannaíbúðir
- Íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga
- Íbúðir fyrir öryrkja
- Sértek búsetuúrræði fyrir fatlað fólk

Heimild: Íbúðalánasjóður (Skýrsla um stöðu og þróun húsnæðismála, Húsnæðisþing 2019)

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.