

Þjóðskrá Íslands, í samstarfi við Íbúðalánasjóð, hóf birtingu upplýsinga um greidda húsaleigu eftir staðsetningu og stærðarflokkum fasteigna í febrúar sl. Áður hafði Þjóðskrá birt mánaðarlegar upplýsingar um fjölda þinglýstra leigusamninga. Framvegis verða birt mánaðarlega gögn um fjölda þinglýstra leigusamninga, meðalleiguverð eftir staðsetningu og stærð fasteignar og einnig vísitala leiguverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu sem sýnir breytingu á vegnu meðaltali fermetraverðs.

Mismunandi vísitölur fyrir leigumarkaðinn

Undanfarin misseri hefur leigumarkaðurinn vaxið ört, einkum sökum fjárhagsþrenginga margra heimila í kjölfar fjármálakreppunnar. Hingað til hefur vísitala greiddrar húsaleigu, sem Hagstofa Íslands reiknar og notar við útreikning á vísitölu neysluverðs, verið einu upplýsingarnar um þróun leiguverðs. Nokkur munur er á vísitölu greiddrar húsaleigu og nýrri vísitölu leiguverðs frá Þjóðskrá. Vísitala greiddrar húsaleigu er byggð á upplýsingum fyrir landið allt en leiguverðsvísitala Þjóðskrár tekur einungis mið af þinglýstum samningum á höfuðborgarsvæðinu. Við útreikning vísitölu greiddrar húsaleigu er jafnframt byggt á upplýsingum um leigu frá sveitarfélögum þar sem Félagsbústaðir í Reykjavík eru langstærsti aðilinn (50%) og frá félagsamtökum þar sem stúdentar og Öryrkjabandalagið veða þyngst. Upplýsingar um almenna markaðinn fást úr húsaleigubóta-kerfinu. Gögnin sem Hagstofan tekur saman litast því mjög af samningum þar sem leiguverð er niðurgreitt af hinu opinbera og endurspeglar því ekki endilega raunverulegt markaðsverð leiguhúsnæðis.

Við útreikning á vísitölu leiguverðs Þjóðskrárinnar er meðalleiguverð og fjöldi þinglýstra samninga flokkað eftir stærð íbúða (fjölda herbergja), hverfum og landshlutum. Til að bæta gæði vísitöluunnar eru samningar þar sem herbergjafjöldi íbúða er ekki þekktur, samningar sem eru eldri en sextíu daga gamlir og samningar um félagslegar íbúðir ekki teknir með. Munurinn í fjölda getur verið töluverður líkt og sjá má á mynd 2.

Til að bæta vísitölu greiddrar húsaleigu hyggst Hagstofan fá aðgang að gögnum Þjóðskrár, en mun áfram safna gögnum t.d. frá Félagsbústöðum því að þeim samningum ber ekki að þinglýsa.

Anmarkar á vísitölu leiguverðs

Hér á landi er ekki skylt samkvæmt lögum að þinglýsa leigusamningum, og því er líklegt að hluta samninga sé ekki þinglýst. Líklegt er að það eigi frekar við um dýrari íbúðir þar sem tekjuháir einstaklingar fá ekki húsaleigubætur og því lítill hvati fyrir þá að þinglýsa leigusamningnum.¹ Einnig má gera ráð fyrir að ódýrustu íbúðirnar komi

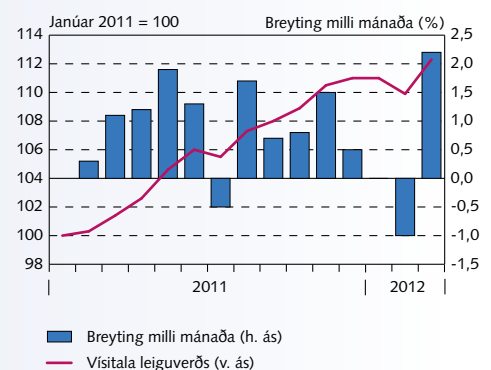
1. Tekjur skerða húsaleigubætur í hverjum mánuði um 1% af árstekjum umfram 2 m.kr. Átt er við samlagðar heildartekjur allra þeirra sem eiga lögheimili eða aðsetur í viðkomandi leiguhúsnæði. Sjá nánar lög um húsaleigubætur: <http://althingi.is/lagas/nuna/1997138.html>.

Rammagrein III-1

Íslenskur leigumarkaður

Mynd 1

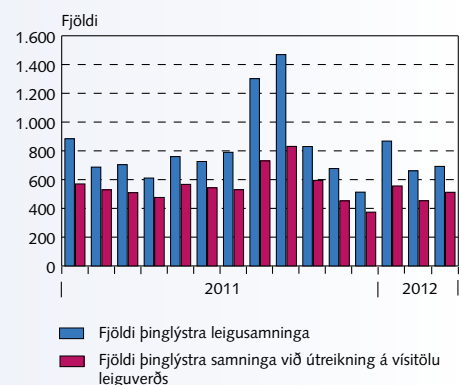
Leiguverðsvísitala Þjóðskrár
Janúar 2011 - mars 2012



Heimild: Þjóðskrá Íslands.

Mynd 2

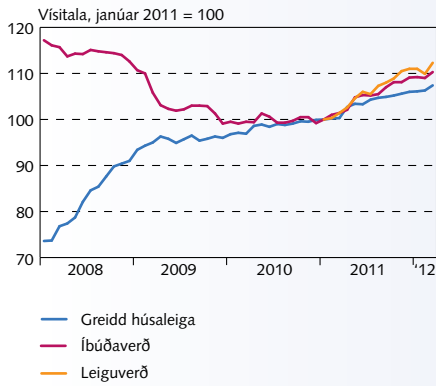
Fjöldi þinglýstra leigusamninga
um íbúðarhúsnæði á landinu öllu
Janúar 2011 - mars 2012



Heimild: Þjóðskrá Íslands.

Mynd 3

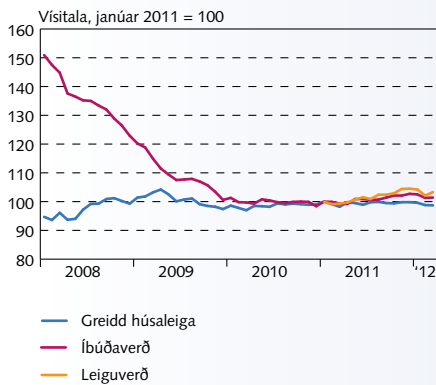
Leiguverð, íbúðaverð og greidd húsaleiga
Janúar 2008 - mars 2012



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

Mynd 4

Raunvirði íbúðaverðs, leiguverðs
og greiddar húsaleigu
Janúar 2008 - mars 2012



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

ekki með í útreikninginn þar sem ekki eru greiddar húsaleigubætur fyrir einstaklingsherbergi og hvati til að þinglýsa samningum því lífill. Það sama á eflaust við um leigusamninga sem gerðir eru til sex mánaða eða skemur en húsaleigubætur eru heldur ekki greiddar vegna þeirra.

Þróun fasteigna- og leiguverðs

Áhugavert er að bera saman þróun leiguverðs og íbúðaverðs. Þar sem gögnin fyrir vísitölu leiguverðs ná einungis frá byrjun árs 2011 er notast við vísitölu greiddrar húsaleigu frá Hagstofunni fyrir þann tíma. Mynd 3 sýnir þróunina frá byrjun árs 2008 en íbúðaverð lækkaði um rúmlega 15% að nafnvirði frá janúar 2008 þegar það náði hámarki þangað til að það náði lágmarki í desember 2009. Greidd húsaleiga hækkaði hins vegar um 30% á sama tíma. Ársbreyting vísitölu leiguverðs var 10,7% í mars sl. en vísitala greiddrar húsaleigu hækkaði um 7% á sama tíma og vísitala íbúðaverðs um 8,7%. Mynd 4 sýnir að íbúðaverð lækkaði um þriðjung að raunvirði frá janúar 2008. Raunvirði greiddrar húsaleigu hefur verið nokkuð stöðugt frá því í janúar 2008 en vísitala leiguverðs hækkaði um 4% umfram verðbólgu frá mars 2011 til mars 2012.

Hlutfall kaupverðs á móti leiguverði

Ágæt yfirsýn fæst yfir heildarleigumarkaðinn með birtingu upplýsinga um meðalleiguverð og fjölda þinglýstra samninga eftir stærð íbúða (fjölda herbergja), hverfum og landshlutum. Þessar upplýsingar geta einnig auðveldað val þeirra sem standa frammi fyrir þeirri ákvörðun hvort kaupa eigi húsnæði eða leigja, þar sem talið er að hlutfall kaupverðs af leiguverði (e. price-to-rent ratio) gefi vísbendingu um hvor valkosturinn sé betri. Oft er vísað í að ef hlutfallið er undir 15 sé talið hagstæðara að kaupa eign en að leigja en ef hlutfallið er á bilinu 16-20 sé betra að kaupa ef ætlunin er að eiga eignina í langan tíma en leigja ef ætlunin er að eiga hana í skamman tíma. Ef hlutfallið er hærra en 20 er talið að hagstæðara sé að leigja fremur en að kaupa.² Í töflu 1 má sjá þetta hlutfall eftir hverfum og landshlutum á árinu 2011. Hlutfallið er alls staðar undir 15, sem þýðir að hagstæðara ætti að vera að kaupa íbúð frekar en að leigja. Þetta hlutfall er oft talsvert hærra í Evrópu og Bandaríkjunum en á Íslandi sem skýrist m.a. af ólíku vaxta- og lánaumhverfi, lögbundnu þaki á leiguverði sem ekki er til staðar hér á landi og misjöfnu verði eftir staðsetningu.

2. Sjá t.d. <http://www.investopedia.com/terms/p/price-to-rent-ratio.asp#axzz1peJ2mr4>.

Tafla 1 Hlutfall kaupverðs á móti leiguverði árið 2011 eftir hverfum og landshlutum

Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes	13,4
Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar	12,8
Kópavogur	13,4
Garðabær, Hafnarfjörður og Álftanes	13,3
Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur	12,5
Breiðholt	11,4
Kjalarnes og Mosfellsbær	13,5
Suðurnes	11,8
Vesturland	12,5
Vestfirðir	8,9
Norðurland	11,4
Austurland	9,6
Suðurland	10,9

Heimild: Þjóðskrá Íslands.