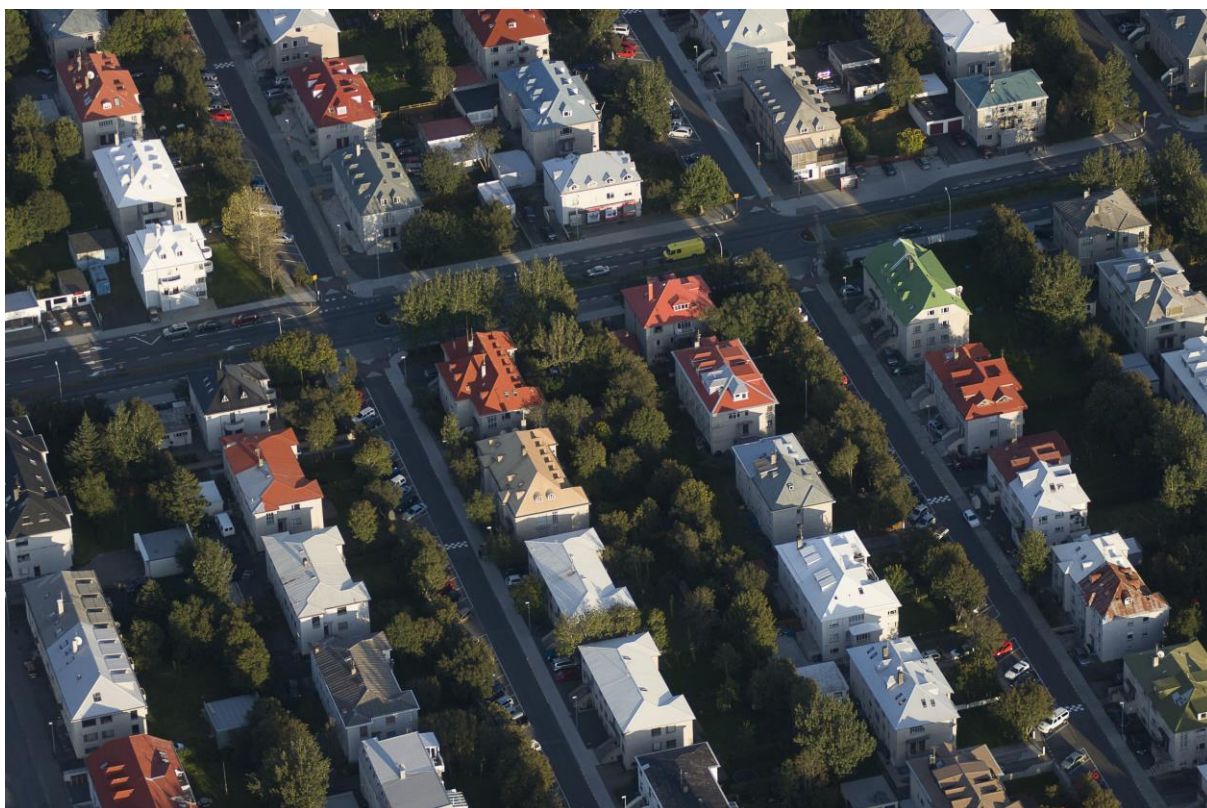




Alþýðusamband Íslands

Leigumarkaðurinn

Staða og horfur



Una Jónsdóttir
Hagdeild ASÍ
Haust 2015

Efnisyfirlit

Inngangur	3
Umfang húsnæðismarkaðarins	4
Verðþróun	5
Staða fólks á leigumarkaði.....	6
Húsaleigubætur	7
Hlutfall ráðstöfunartekna sem fer í húsnæði	9
Félagslegi leigumarkaðurinn.....	11
Niðurstaða	13

Myndaskrá

Mynd 1. Umfang húsnæðismarkaðarins	4
Mynd 2. Fjöldi fólks í leiguhúsnæði og eigin húsnæði.....	5
Mynd 3. Þróun vísitalna (sept 2014=100)	5
Mynd 4. Samanburður á meðalverði þinglýstra leigusamninga og auglýstra leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu í september 2015.....	6
Mynd 5. Hlutfall fólks undir lágtekjumörkum eftir búsetuformi.....	6
Mynd 6. Hlutfall einstaklinga sem búa við verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað.....	7
Mynd 7. Húsaleigubætur eftir tekjum heimilis og fjölda barna miðað við núverandi kerfi.....	7
Myndir 8-9. Húsaleigubætur miðað við barnlausa.....	8
Myndir 10-11. Húsaleigubætur miðað við eitt barn.....	8
Myndir 12-13. Húsaleigubætur miðað við tvö börn.....	9

Töfluskrá

Tafla 1. Breytingar á húsaleigubótum	8
Tafla 2. Dæmigerður félagsmaður Flóabandalagsins á almennum leigumarkaði.....	10
Tafla 3. Meðalleiguverð Stúdentagarða FS.....	10
Tafla 4. Námslán á mánuði samkvæmt úthlutunarreglum LÍN 2015-2016.....	10
Tafla 5. Námsmenn á stúdentagörðunum.....	11
Tafla 6. Námsmenn á almennum leigumarkaði.....	11

Inngangur

Markmiðið með þessari skýrslu er að gera grein fyrir stöðu mála á leigumarkaðnum eins og hann birtist samfélaginu í dag með áherslu á höfuðborgarsvæðið. Afleiðingar efnahagshrunsins hafa enn áhrif því mikið var byggt á árunum fyrir hrun af stórum sérbylum sem lítil eftirspurn er eftir í dag. Svo tóku við ár þar sem mjög lítið var byggt íbúðum almennt. Ungu fólkið sem hyggst stíga sín fyrstu spor á húsnæðismarkaðnum verður einna verst úti. Fjöldi fólks kemst ekki úr foreldrahúsum og einnig má ætla að fullorðið fólk sem vill minnka við sig hafi ekki tók á því vegna skorts á litlu húsnæði og lítilli eftirspurn eftir stærri eignum þeirra.

Íbúðaskortur veldur ekki eingöngu því að fólk eigi erfitt með að fóta sig á húsnæðismarkaðnum, heldur gilda strangar reglur þegar kemur að því að standast greiðslumat hjá lánastofnunum. Safna þarf hárrí fjárhæð í útborgun ásamt því sem hlutfall ráðstöfunartekna sem varið er til húsnæðisins þarf að vera tiltölulega lágt. Þegar hins vegar kemur að leigumarkaðnum, sem er aðal viðfangsefni þessarar skýrslu, virðast aðrar reglur gilda. Þar eru viðmið um ráðstöfunartekjur fólks höfð að engu þegar markaðsöfl ákvarða leiguna, því eins og í ljós kemur eru leiguverð langt umfram það hlutfall sem talið er æskilegt. Þar af leiðandi er margt ungt fólk fast í foreldrahúsum eða á óöruggum leigumarkaði þar sem það nær ekki að safna upp í útborgun á íbúð.

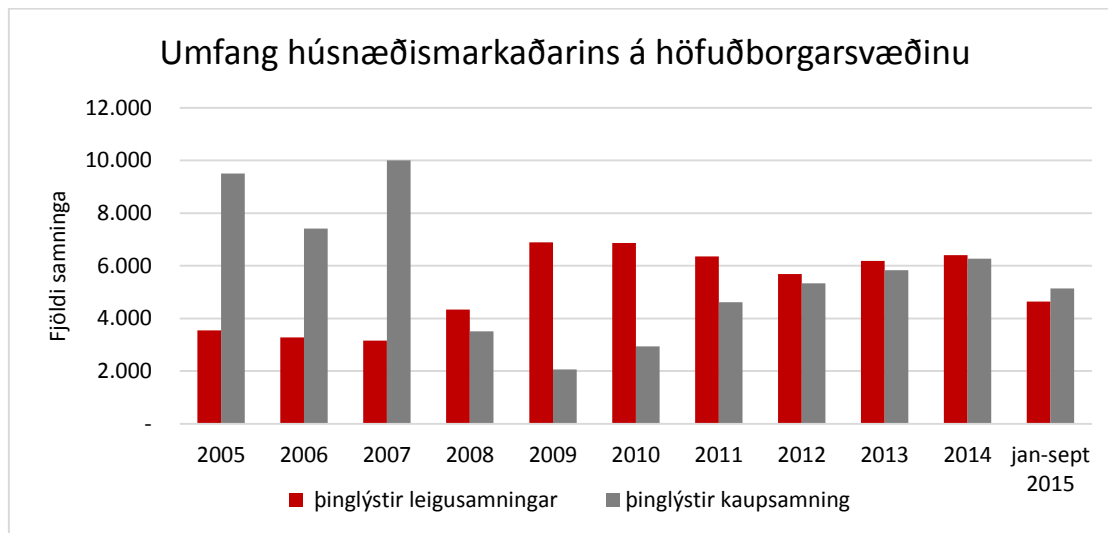
Það er margt órannsakað varðandi leigumarkaðinn. Gæði og magn opinberra upplýsinga er ábótavant. Vísbendingar eru uppi um að þinglýstir leigusamningar endurspegli ekki það verð sem birtist leigjendum. Leigjendur búa við mikið óöryggi þar sem fáir bjóða upp á langtíma leigusamninga. Á Íslandi hefur löngum ríkt séreignarstefna og hefur búseta á leigumarkaði verið álitin skammtímalausn frekar en varanlegt úrræði. Einnig er komin upp sú staða að margir leigusalar sjá frekar hag sinn í því að leigja út íbúð til skamms tíma til ferðamanna í stað langtímaleigu á almennum leigumarkaði, þar sem margfalt hærrí tekjur fást með þeim hætti.

Í þessari skýrslu verður gert grein fyrir umfangi húsnæðismarkaðarins, fjöldanum sem er í eigin húsnæði samanborið við leiguhúsnæði og hvernig þær tölur hafa þróast síðustu ár. Einnig verður litið á þróun leiguverðs í samanburði við þróun launa og íbúðaverðs ásamt því að rýna ofan í það hvað býr að baki leiguverðsvísitölunnar. Síðan er fjallað um þann stuðning sem fjölskyldur á leigumarkaði fá í gegnum húsaleigu- og barnabætur og þær miklu tekjutengingar sem þar eru. Loks verður stillt upp dæmi þar sem reynt er að komast að því hve hátt hlutfall ráðstöfunartekna fer alla jafna í húsaleigu hjá ákveðnum hópum samfélagsins ásamt því að veita félagslega húsnæðismarkaðnum athygli.

Umfang húsnæðismarkaðarins

Mynd 1 sýnir fjölda þinglýstra kaupsamninga og leigusamninga síðastliðin tíu ár. Eins og sést, þá voru fleiri kaupsamningum heldur en leigusamningum þinglýst á árunum fyrir hrun en svo verður afgerandi viðsnúningur upp úr 2008. Síðustu tvö ár hefur fjöldinn verið nokkuð jafn en nú í ár eru þinglýstir kaupsamningar komnir framúr þinglýstum leigusamningum. Þessi tilfærsla úr eigin húsnæði yfir á leigumarkað sést einnig í upplýsingum frá Hagstofu Íslands sem sýna að árið 2008 leigðu 12,9% landsmanna húsnæði sitt en árið 2014 var það hlutfall komið upp í 20,8%.

Það er mikil uppsöfnuð vöntun síðustu ára hvað varðar fjölda nýbygginga eins og minnst var á í inngangi. Á árunum 2009-2013, var einungis lokið við byggingu 2.000 nýrra íbúða, en almennt er talið að byggja þurfi 1.500-1.800 nýjar íbúðir á ári hverju til þess að svara eðlilegri eftirspurn miðað við þróun samfélagsins. Þrátt fyrir mikið offramboð íbúða sem byggðar voru á árunum fyrir hrun er mikill skortur á litlum íbúðum sem henta til fyrstu kaupa. Þau rök heyrast oft að byggingareglugerð og hátt lóðaverð valdi háum byggingakostnaði og kann það að vera hluti af ástæðu þess að ekki sé farið að byggja meira.

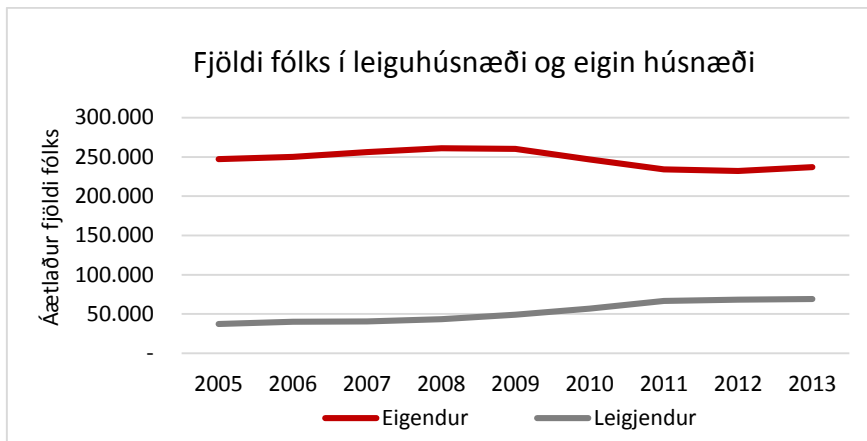


Mynd 1 (heimild: Þjóðskrá)

Annað sem setur svip sinn á stöðu leigumarkaðarins þessa stundina, og rýrir framboð almennra leiguíbúða, er fjöldi íbúða sem einstaklingar leigja til ferðamanna. Eins og staðan er í dag eru yfir 3.500 íslenskir gistikostir á skrá hjá Airbnb¹ sem er fyrirtæki sem gerir fólki kleift að leigja ferðamönnum húsnæði sitt. Þetta hefur þær afleiðingar í för með sér að framboð leiguíbúða til almennings dregst saman og verð hækkar.

Hvað varðar fjölda fólks sem býr í leiguhúsnæði samanborið við eigið húsnæði, þá fjölgaði leigjendum hlutfallslega mun meira en þeim sem búa í eigin húsnæði fækkaði í kringum efnahagshrunið. Á árunum 2005-2013 fjölgaði leigjendum um 85% á meðan þeim sem búa í eigin húsnæði fækkaði ekki nema um 4%. Það ber þó að hafa í huga að fjöldi fólks sem býr í eigin húsnæði hefur alltaf verið meiri en þeirra sem búa í leiguhúsnæði eins og sést á mynd 2. Gögn varðandi fjölda fólks eftir búsetu fyrirkomulagi eru fengin úr lífsskjararannsókn Hagstofunnar og ná til allra landsmanna.

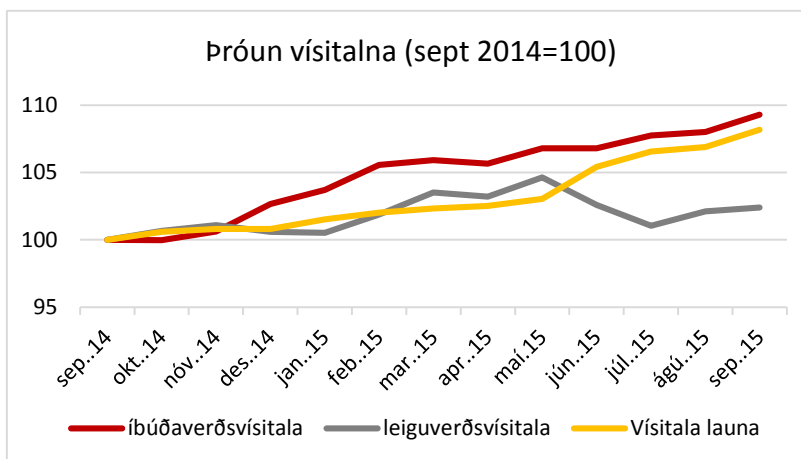
¹ <http://turisti.is/frettir/2364-airbnb-mun-utbreiddara-a-islandi-en-i-skandinaviu>



Mynd 2 (heimild: Hagstofan)

Verðþróun

Samanburður á vísitölu leiguverðs, íbúðaverðs og vísitölu launa síðast liðið ár sýnir að leiguverðsvísitalan hefur hækkað hlutfallslega minnst. Samkvæmt þessum upplýsingum virðist staðan á leigumarkaði því alls ekki vera slæm ef einungis er tekið tillit til verðs.



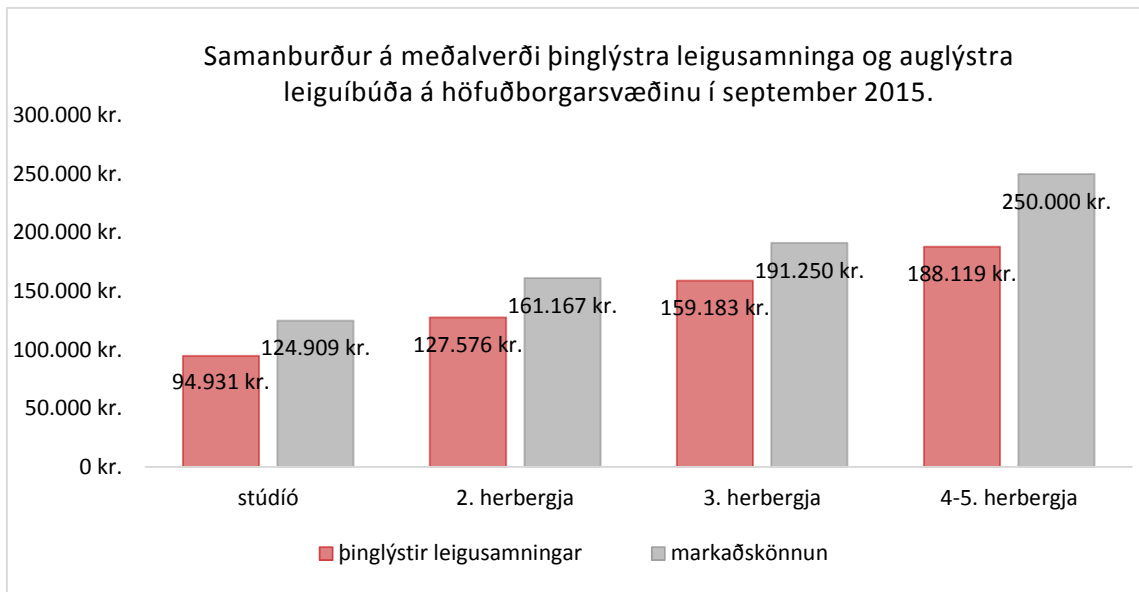
Mynd 3 (Heimild: Þjóðskrá, Hagstofan)

Hins vegar ber að athuga að gæði og magn þeirra upplýsinga sem við höfum um leigumarkaðinn gefa ekki endilega raunhæfa mynd. Vísitala leiguverðs byggist á leiguverði samkvæmt þinglýstum leigusamningum. Það er þó ekki skylda að þinglýsa leigusamningi og hvatinn til að þinglýsa fer oftast eftir því hvort viðkomandi eigi rétt á húsaleigubótum eða ekki. Húsaleigubætur skerðast eftir því

sem tekjur aukast og eru leigjendur í mörgum tilfellum með of háar tekjur til þess að eiga rétt á bótum og láta þess vegna ekki þinglýsa samningum.

Það kemur því ekki á óvart að þegar hagdeild ASÍ fór í gegnum allar leiguglýsingar á höfuðborgarsvæðinu kom í ljós mun hærra verð en þinglýstir leigusamningar gáfu til kynna. Í september var meðalleiguverð á höfuðborgarsvæðinu 94.931 kr. fyrir stúdíó-íbúð samkvæmt þinglýstum leigusamningum, 127.576 kr. fyrir tveggja herbergja íbúð, 159.183 kr. fyrir þriggja herbergja íbúð og 188.119 kr. fyrir 4-5 herbergja íbúð samkvæmt gögnum frá Þjóðskrá. Farið var í gegnum allar auglýsingar um leiguíbúðir á höfuðborgarsvæðinu á leiga.is, hjá Leigulistanum², á husaleiga.is, mbl.is og visir.is þann 17. september s.l. Verðin voru skráð og flokkuð eftir tegund íbúða. Einungis voru teknar til skoðunar auglýsingar um íbúðir þar sem gefið var upp leiguverð, þ.e. ekki þegar óskað var eftir tilboði.

² Aðeins tekið úr sýnishorni.

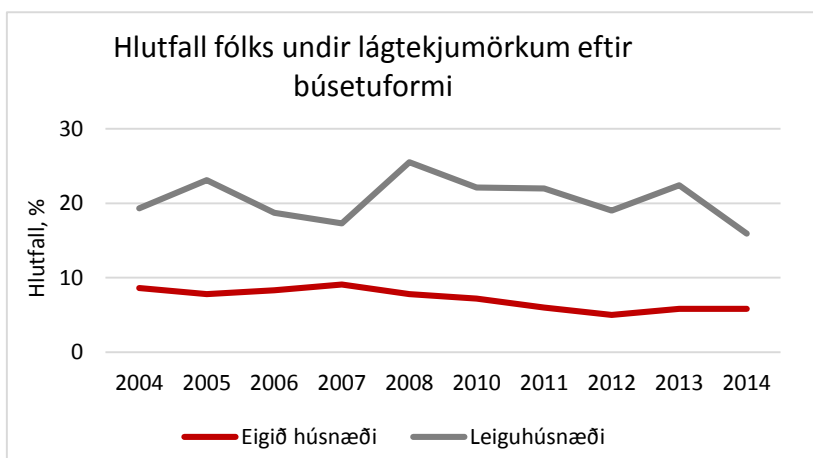


Mynd 4 (heimild: Þjóðskrá, leiga.is, Leigulistinn, husaleiga.is, mbl.is, visir.is)

Niðurstöður markaðskönnunarinnar sjást á mynd 4. Samkvæmt henni var meðalleiguverð á höfuðborgarsvæðinu 124.909 kr. fyrir stúdíó-íbúð, 161.167 kr. fyrir tveggja herbergja íbúð, 191.250 kr. fyrir þriggja herbergja íbúð og 250.000 kr. fyrir 4-5 herbergja íbúð. Í öllum tilfellum var um 20-30% hærra verð að ræða en þinglýstir leigusamningar gáfu til kynna. Þinglýst leiguverð er því ekki endilega það verð sem sést á markaði. Það stendur til að hækka grunnupphæðir og frítekjumörk húsaleigubóta samkvæmt fjárlögum næsta árs og vonandi verður það hvati til þess að fleiri láti þinglýsa leigusamningum og opinber gögn varðandi leigumarkaðinn verða þeim mun áreiðanlegri.

Staða fólks á leigumarkaði

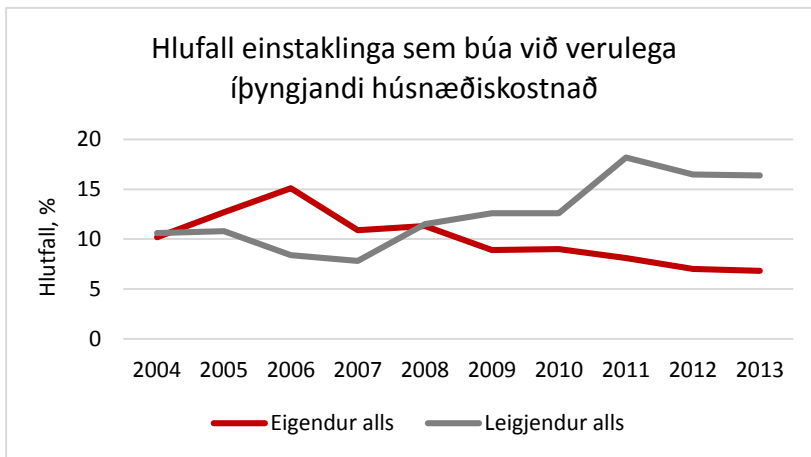
Í samhengi við verðþróun á leigumarkaði og sér í lagi skekktri birtingarmynd í opinberum gögnum er áhugavert að velta fyrir sér hver staða fólks á leigumarkaði er. Gögn frá hagstofunni sýna að það hefur



Mynd 5 (heimild: Hagstofan)

alltaf verið hærra hlutfall fólks undir lágtekjumörkum á leigumarkaði en í eigin húsnæði eins og mynd 5 sýnir. Þrátt fyrir að hafa minna milli handanna virðist fólk á leigumarkaði ekki verja jafn háu hlutfalli ráðstöfunartekna í húsnæði og fólk á almennum húsnæðismarki fyrr enn eftir efnahagshrunið 2008. Þetta sést greinilega á mynd 6. Á árunum 2004-2008 var hærra hlutfall einstaklinga, í eigin húsnæði, sem bjó við verulega

íþyngjandi húsnæðiskostnað, þ.e. varði 40% eða meira af ráðstöfunartekjum í húsnæði en eftir 2008 eykst hlutfallið verulega meðal leigjenda en lækkar meðal fólks í eigin húsnæði.



Það geta verið ýmsar ástæður fyrir þessu.

Skuldaleiðréttingaaðgerðir stjórnvalda í kjölfar efnahagshrunsins náðu til að mynda ekki til leigjenda og einnig fjölgaði þeim mikið þar sem margir misstu húsnæði sitt og fóru í leiguhúsnæði. Leigjendum hefur einnig fjölgað hlutfallslega meðal þeirra sem sækja um greiðsluáðlögun hjá

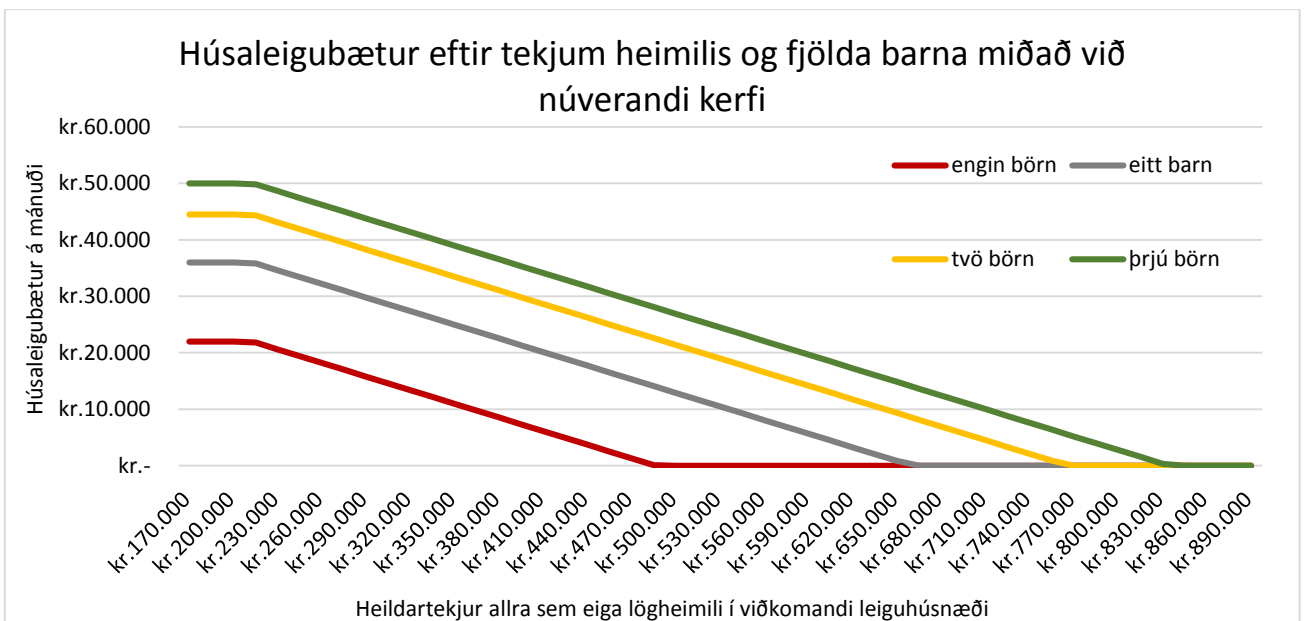
Mynd 6 (heimild: Hagstofan)

umboðsmanni skuldara sem sýnir fram á versnandi fjárhagsstöðu þessa hóps.

Húsaleigubætur

Núverandi kerfi húsaleigubóta veitir tekjulágum fjölskyldum ófullnægjandi stuðning. Bæturnar fara helst eftir samanlögðum tekjum allra sem eiga lögheimili í viðkomandi leiguhúsnæði og fjölda barna á heimilinu³. Hámarksbætur sem fást á mánuði eru 22.000 kr. þegar engin börn eru á heimilinu, 36.000 kr. þegar eitt barn er á heimilinu, 44.500 kr. þegar tvö börn eru á heimilinu og 50.000 kr. ef börnin eru þrjú. Ekki fást hærri bætur þó börnum fjölgi umfram þremur.

Mynd 7 sýnir hvernig húsaleigubætur skerðast eftir því sem heildartekjur heimilisins aukast. Um leið og tekjur fara yfir 212.500 kr. á mánuði skerðast bæturnar um 0,67% af tekjum umfram þá upphæð. Þetta á við óháð fjölda barna. Það gefur augaleið að ef heimilismenn eru á vinnumarkaði, sérstaklega fleiri en einn, eru bæturnar fljótar að lækka og verða að engu.



Mynd 7 (heimild: Velferðarráðuneytið)

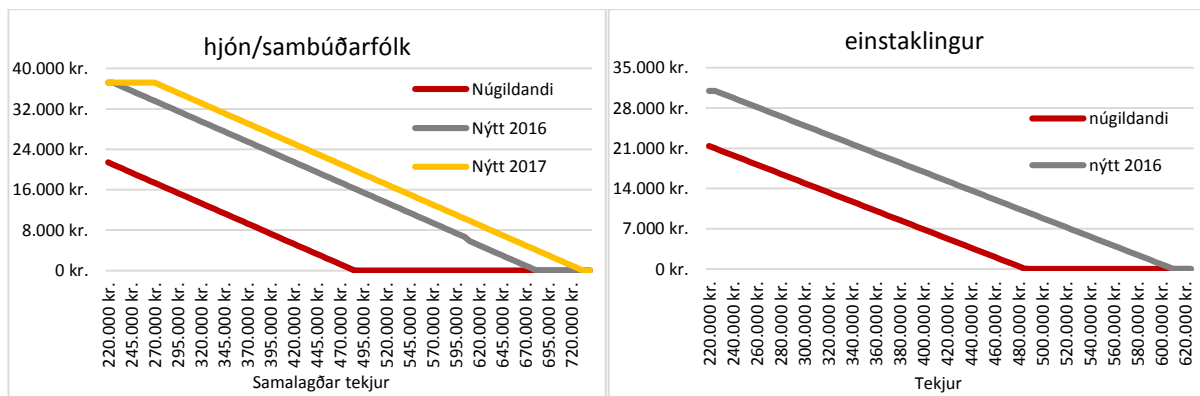
³ Strangt til tekið fara bæturnar líka eftir eignum en til að einfalda greininguna hér er ákveðið að horfa framhjá því.

Það stendur þó til að breyta húsaleigubótakerfinu og hækka grunnfjárhæðir ásamt frítekjumörkum⁴. Önnur mikilvæg breyting er sú að bæturnar munu fara eftir fjölda heimilismanna en ekki einungis fjölda barna. Þannig vænkast hagur hjóna og sambúðarfólks hlutfallslega mest. Tafla 1 sýnir nánar hvernig grunupphæðir og frítekjumörk koma til með að breytast.

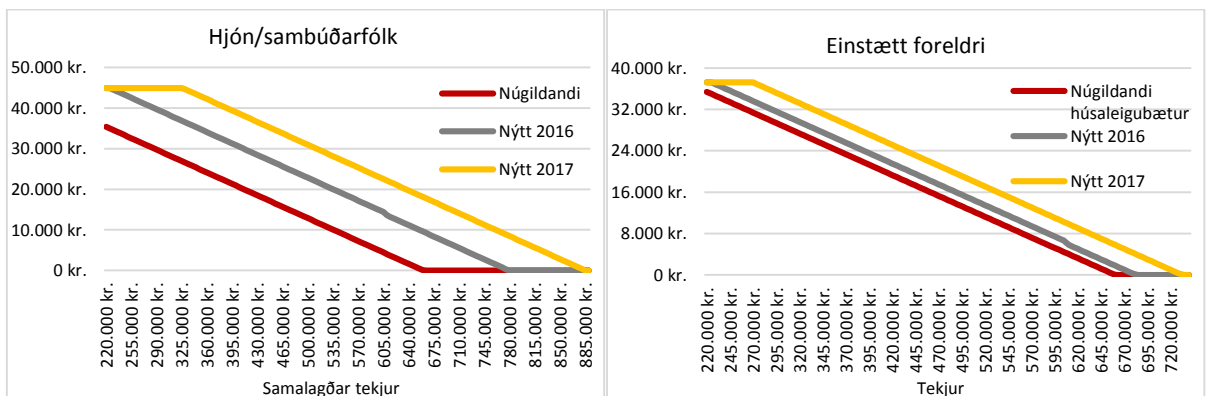
	Núverandi kerfi				Nýtt kerfi			
	Hámarksbætur	Frítekjumörk	skerðing		Hámarksbætur	Frítekjumörk 2016	Frítekjumörk 2017	skerðing
án barna	22.000	212.500	0,67%	einn í heimili	31.000	225.000	225.000	0,67%
eitt barn	36.000	212.500	0,67%	tveir í heimili	37.200	225.000	270.000	0,67%
tvö börn	44.500	212.500	0,67%	þrjú í heimili	44.950	225.000	326.250	0,67%
þrjú börn	50.000	212.500	0,67%	fjórir í heimili	51.150	225.000	371.250	0,67%
				fimm í heimili	54.250	225.000	393.750	0,67%

Tafla 1. Breytingar á húsaleigubótum

Myndir 8-10 sýna myndrænt hámarksbætur eftir tekjum og hvernig þær breytast á næstu tveim árum miðað við mismunandi fjölskyldugerðir.

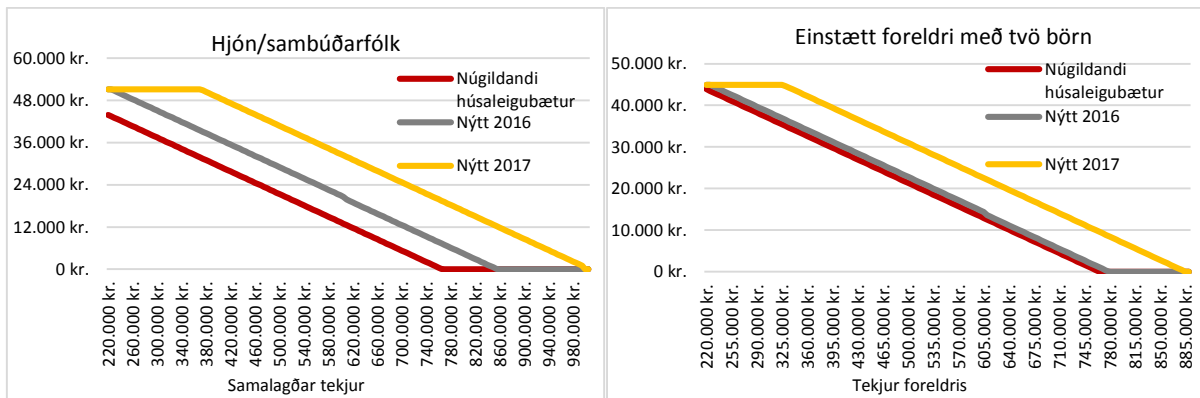


Myndir 8-9 Húsaleigubætur miðað við barnlausa



Myndir 10-11 Húsaleigubætur miðað við eitt barn

⁴ Þegar þessi skýrsla er rituð er ekki búið að ganga að fullu frá samþykkt húsnæðisfrumvarpsins en gert er ráð fyrir hækkun húsaleigubóta samkvæmt fjárlögum ársins 2016.



Mynd 12-13 Húsaleigubætur miðað við tvö börn

Með nýju kerfi húsaleigubóta verður munurinn á stuðningi við húsnæðiseigendur gegnum vaxtabætur og leigjendur með húsaleigubótum minni. Það er þó hins vegar talsverðum vandkvæðum búið að ætla bera þessi ólíku stuðningsform saman þar sem vaxtabæturnar fara að miklu leyti eftir eignastöðu miðað við fasteignamat.

Hlutfall ráðstöfunartekna sem fer í húsnæði

Til að átta sig á stöðu mismunandi hópa er hér stillt upp dæmum þar sem reynt er að áætla hve hátt hlutfall ráðstöfunartekna fer í húsnæði eins og staðan er í dag. Til dæmis, hvernig birtist staðan á leigumarkaði dæmigerðum félagsmanni Flóabandalagsins? Rýnt var í launakönnun Flóabandalagsins sem framkvæmd var af Capacent Gallup árið 2014. Þar var spurt um heildartekjur í aðalstarfi fyrir skatt og niðurstöður flokkaðar eftir búsetu. Í ljós kom að meðaltekjur leigjenda voru 357.113 kr. sem gefur 262.534 kr. í útborguð laun eftir allar greiðslur.

Tafla 2 sýnir þær húsaleigubætur og barnabætur sem fást miðað við þessar tekjur og viðkomandi fjölskyldugerð. Þar sem um hjón eða sambúðarfólk er að ræða er gert ráð fyrir að báðir aðilar séu með sömu tekjur, 357.113 kr. fyrir skatt. Loks er reiknað út hlutfall ráðstöfunartekna sem fer í húsaleigu miðað við það meðalleiguverð sem fannst samkvæmt markaðskönnuninni og húsnæðisgerð sem hentar hverri fjölskyldu fyrir sig.

	Einstaklingur	Hjón/Sambúð
Engin börn	Stúdíó	2. herbergja
	leiga 124.909	leiga 161.167
	húsaleigubætur 10.373	húsaleigubætur -
	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum ⁵ 44%	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum 31%
Eitt barn, yngri en 7 ára	3 herbergja	3 herbergja
	leiga 191.250	leiga 191.250
	húsaleigubætur 24.373	húsaleigubætur -
	barnabætur 24.021	barnabætur 3.604
húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum 58%	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum 36%	

⁵ Hlutfall ráðstöfunartekna sem fer í húsnæðiskostnað fundið með því að deila nettó húsnæðiskostnaði, þ.e. leigu að frádregnum húsaleigubótum, með heildar ráðstöfunartekjum sem eru útborguð laun auk barnabóta.

Tvö börn, annað yngra en 7 ára	4-5 herbergja		4-5 herbergja	
	leiga	250.000	leiga	250.000
	húsaleigubætur	32.873	húsaleigubætur	4.161
	barnabætur	48.511	barnabætur	16.571
	húsnæðiskostn. sem hlutfall af	70%	húsnæðiskostn. sem hlutfall af	45%
	ráðstöfunartekjum		ráðstöfunartekjum	

Tafla 2. Dæmigerður félagsmaður Flóabandalagsins á almennum leigumarkaði

Eins og sést á töflunni ver fólki í dag 30-70% af ráðstöfunartekjum sínum í húsnæði á almennum leigumarkaði sem er langt frá því að geta talist viðunandi. Æskilegt þykir að húsnæðiskostnaður fari ekki yfir 20-25% af ráðstöfunartekjum fólks. Ríkisstjórnin hét því í tengslum við gerð kjarasamninga síðast liðið vor að byggðar yrðu 2.300 íbúðir fyrir tekjulága á árunum 2016-2019 sem vonandi verður til þess að húsnæðiskostnaður lækki hjá stórum hópi fólks.

Námsmenn eru annar hópur sem eiga erfitt með að fóta sig á húsnæðismarkaði og var því ráðist í að skoða stöðu þeirra á leigumarkaði. Félagsstofnun Stúdenta er með 1.100 íbúðir til útleigu⁶. Nemendur Háskóla Íslands eru þó um 13.000 svo það er augljóslega aðeins lítil hluti nemenda sem fær aðgang að því húsnæði. Farið var í gegnum þær leiguíbúðir sem eru í boði hjá stúdentagörðunum og meðalverð reiknað og sjást niðurstöður í töflu 3.

Meðalleiguverð Stúdentagarða FS	
Stúdío	74.280
2. herbergja	93.263
3. herbergja	121.354
4. herbergja	134.296

Tafla 3

Námslán á mánuði ⁷ samkvæmt úthlutunarreglum LÍN 2015-2016		
	Einstaklingur	Hjón
0 börn	165.720	291.840
1 barn	236.820	362.040
tvö börn	272.820	425.040

Tafla 4

Ráðstöfunartekjur námsmanna eru aðallega framfærslulán frá LÍN auk þeirra húsaleigubóta sem fást. Í töflu 4 sjást hámarks námslán sem einstaklingur eða hjón eiga rétt á, á mánuði, miðað við fullt 60 eininga nám. Loks var reiknað hlutfall ráðstöfunartekna sem fer annars vegar í húsnæði, ef viðkomandi fjölskylda eða einstaklingur leigir hjá Stúdentagörðum (tafla 5) og hins vegar á almennum leigumarkaði eins og verðið birtist í markaðskönnun (tafla 6), miðað við þær hámarks húsaleigu- og barnabætur sem fást í dag.

	Einstaklingur	Hjón/Sambúð		
Engin börn	Stúdío	2. herbergja		
	leiga	74.280	leiga	93.263
	húsaleigubætur	22.000	húsaleigubætur	22.000
	húsnæðiskostn. sem hlutfall af	32%	húsnæðiskostn. sem hlutfall af	24%
	ráðstöfunartekjum		ráðstöfunartekjum	
Eitt barn, yngra en 7 ára	3. herbergja	3. herbergja		
	leiga	121.354	leiga	121.354
	húsaleigubætur	36.000	húsaleigubætur	36.000
	barnabætur	36.590	barnabætur	25.826

⁶ <http://www.studentagardar.is/ibuar/um-studentagarda/>

⁷ Heildar upphæð námslána miðað við fullt 60 eininga nám deilt niður á 9 mánuði.

	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum	31%	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum	22%
Tvö börn, annað yngra en 7 ára	4-5. herbergja leiga	134.296	4-5 herbergja leiga	134.296
	húsaleigubætur	44.500	húsaleigubætur	44.500
	barnabætur	64.223	barnabætur	45.077
	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum	27%	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum	19%

Tafla 5. Námsmenn á stúdentagörðunum

	Einstaklingur		Hjón/Sambúð	
Engin börn	Stúdíó leiga	124.909	2. herbergja leiga	161.167
	húsaleigubætur	22.000	húsaleigubætur	22.000
	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum	62%	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum	48%
	3. herbergja leiga	191.250	3. herbergja leiga	191.250
	húsaleigubætur	36.000	húsaleigubætur	36.000
Eitt barn, yngra en 7 ára	barnabætur	36.590	barnabætur	25.826
	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum	57%	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum	40%
	4-5. herbergja leiga	250.000	4-5 herbergja leiga	250.000
	húsaleigubætur	44.500	húsaleigubætur	44.500
	barnabætur	64.223	barnabætur	45.077
Tvö börn, annað yngra en 7 ára	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum	61%	húsnæðiskostn. sem hlutfall af ráðstöfunartekjum	44%

Tafla 6. Námsmenn á almennum leigumarkaði

Við sjáum á þessum töflum að hagur námsmanna er ágætur ef hægt er að komast að á stúdentagörðunum. Þar verja námsmenn um það bil 20-30% af ráðstöfunartekjum í húsnæði. Ef hins vegar námsmenn þurfa að vera á almennum leigumarkaði, sem ætla má að stór hópur neyðist til að gera, er staðan þannig að 40-60% af ráðstöfunartekjum fara í húsnæði sem getur varla talist annað en verulega íþyngjandi.

Félagslegi leigumarkaðurinn

Félagslegi leigumarkaðurinn samanstendur af hópi fólks sem stendur fjárhagslega höllum fæti og er því vert að veita þeim athygli þegar umræða um húsnæðismál eru annars vegar. Til þess að fá aðgang að félagslegu húsnæði þurfa meðaltekjur á ári, síðustu þriggja ára, að vera undir 3.255.112 kr. eða 271.259 kr. á mánuði samkvæmt Félagsbústöðum. Þetta er því hópur sem hefur ekki mikið á milli handanna.

Varasjóður húsnæðismála er sjálfstæð rekstrareining í eigu og á ábyrgð sveitarfélaganna og hefur ýmsum hlutverkum að gegna er varðar fjármögnun félagslega leiguíbúðakerfisins og gera jafnframt úttektir á stöðu kerfisins.⁸ Í skýrslu sjóðsins sem var gerð fyrir árið 2014 kom í ljós að við lok árs voru félagslegar íbúðir á landinu öllu alls 4.937 og hafði einungis fjölgað um 17 íbúðir, eða 0,3% frá árinu á undan.

Flestar íbúðirnar eru á höfuðborgarsvæðinu þar sem alls bárust 1.384 umsóknir um húsnæði árið 2014 en við lok ársins voru 1.321 umsækjendur á biðlista. Sá litli munur sem er á þessum tölum sýnir að allar umsóknir fara nánast beint á biðlista. Það kemur því ekki á óvart að meðalbiðtími eftir félagslegri leiguíbúð á höfuðborgarsvæðinu eru 18 mánuðir sem getur varla talist ásættanlegt.

Auk aðgengi að félagslegu húsnæði geta þeir sem búa við mjög erfiðar félagslegar og fjárhagslegar aðstæður sótt um „sérstakar húsaleigubætur“ hjá viðkomandi sveitarfélagi. Þessar bætur eru viðbót við grunnfjárhæðir húsaleigubóta sem hver sveitastjórn fyrir sig setur reglur um og útdeilir⁹.

Tölurnar varðandi lengd biðlista eftir félagslegu húsnæði sýna að þörf er á úrbótum á sviðið félagslega húsnæðiskerfisins. Þau úrræði sem bjóðast í dag eru ekki fullnægjandi og er skortur á íbúðum á þessum markaði, líkt og annars staðar eflaust hluti af vandanum.

⁸ <http://www.velferdarraduneyti.is/sjodir/varasj-husnaedism/hlutverk/>

⁹ <https://www.velferdarraduneyti.is/malaflokkar/husnaedismal/husaleigubaetur/tilkynningar/nr/3606>

Niðurstaða

Ljóst er að það er mikill vandi sem blasir við húsnæðismarkaðnum og sér í lagi leigumarkaðnum þessa stundina. Eftirspurn eftir húsnæði á viðráðanlegum kjörum er mikil. Framboðið hins vegar af skornum skammti og stjórnast af ýmsum þáttum. Til að mynda sjá margir leigusalar frekar hag sinn í því að bjóða íbúð sína til skamms tíma ferðamönnum í stað þess að bjóða á almennum leigumarkaði. Þetta verður til þess að framboð skerðist til almennings og leiguverð hækkar.

Einnig hefur lítið verið byggt af nýjum íbúðum. Það heyrast raddir um að það sé sökum þess að núverandi byggingareglugerð geri það að verkum að kostnaður við nýbyggingar sé óþarflega hár. Menn eru ef til vill tregir að fara af stað í framkvæmdir ef byggingareglugerð gæti breyst og gert það að verkum að framkvæmdir verða ódýrari í náginni framtíð. Það umlykur því mikil óvissa ástandið eins og það er núna og er breytinga þörf til þess að framboð húsnæðis geti í það minnsta aukist.

Annað sem vakin hefur verið athygli á í þessari skýrslu er leiguverð sem er orðið hátt, hærra en þinglýstir leigusamningar og opinber gögn gefa til kynna. Þetta gerir það að verkum að við fáum alla jafna skekkta mynd af stöðu mála á leigumarkaðnum sem hefur alvarlegar afleiðingar í för með sér. Erfitt er fyrir bæði einstaklinga og opinbera aðila að taka upplýstar ákvarðanir þegar ástandið er jafn óljóst og raun ber vitni og upplýsingaöflun erfið.

Boðaðar hafa verið mögulegar úrbætur af hálfu ríkisstjórnarinnar sem vonandi verða til þess að ástandið batni. Hækka á húsaleigubætur eins og minnst hefur verið á. Það gæti þó haft þær afleiðingar í för með sér að markaðsöflin líti á það sem svo að greiðslugeta leigjenda hafi aukist sem leiðir til þess að svigrúm myndast til þess að hækka leigu, að öðru óbreyttu. Eftirfylgni af leigumarkaðinum og þróun leiguverðs þarf því að vera mikil og mun áreiðanlegri en hún er nú ásamt því sem fjölga þarf búsetuúrræðum.

Samkvæmt fjárlögum ársins 2016 er einnig fyrirhugað að lækka tekjuskatt af leigutekjum sem vonandi verður til þess að fleiri sjái hag sinn í því að bjóða húsnæði sitt til útleigu á almennum leigumarkaði og þar með auka framboð leiguhúsnæðis.