



Rúmlega 20% heimila eru á leigumarkaði, mest lágtekjufólk. Staða þeirra hefur versnað verulega frá árinu 2006 á meðan staða eigenda íbúðarhúsnæðis hefur skánað, einkum vegna lækkandi vaxta á síðustu árum. Leigjendur þurfa nú að verja mun stærri hluta ráðstöfunartekna í leigu en áður var. Að meðaltali tekur íbúðaleiga um 45% ráðstöfunartekna og umtalsverður hluti leigjenda er með óhóflega háa leigubyrði.

Talað hefur verið um að æskilegt sé að leiga fari ekki yfir 25% af ráðstöfunartekjum, en þegar meðaltalið fyrir leigjendahópinn allan er 45% og umtalsverðir hópar fara upp í 70% eða meira þá er ófremdarástand.

Tölur frá OECD sýna að staða lágtekjufólks á íslenskum leigumarkaði er óvenju slæm og ekki í neinu samræmi við hagsældarstig þjóðarinnar. Leiga er há á alþjóðamælikvarða og húsaleigubætur hafa ekki fylgt hækkandi leigu á síðasta áratug. Opinber útgjöld vegna húsaleigubóta eru tiltölulega lág hér samanborið við helstu grannríkin. Húsaleigubætur þurfa að hækka umtalsvert og stemma þarf stigu við taumlausum hækkunum leigu.

Afleit staða leigjenda í frumskógi óhefta markaðarins

Það hefur lengi einkennt íslenska leigumarkaðinn að hann hefur verið tiltölulega óheftur. Stjórnvöld hafa litið á hann sem tímabundinn viðkomustað fyrir ungt fólk áður en það fer inn á hina venjulegu braut íbúðakaupa. Þess vegna hefur leigumarkaðurinn verið minni hér en á hinum Norðurlöndunum og í mörgum samfélögum á meginlandi Evrópu. Séreignastefna hefur verið ríkjandi stefna hér á landi og félagslega húsnæðiskerfið sem var við lýði til 1999 studdi við hana. Markmiðið var að vaxtabótakerfið viðhélldi slíkum stuðningi, en undan því hefur stórlega fjarað.

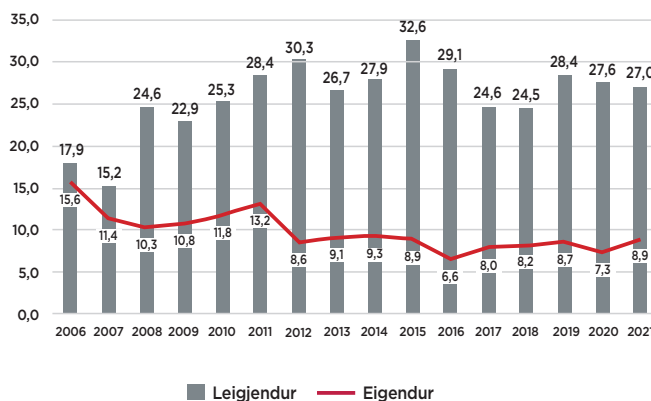
Rúmlega 20% heimila eru nú á leigumarkaði, mest lágtekjufólk. Leigumarkaðurinn hefur því lengi verið með talsvert óryggi fyrir leigjendur og miklar hækkunarir á leigu. Á síðustu 10 árum hefur leiga á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 102%, langt umfram það sem sést hefur í Evrópu. Ekki hefur verið vilji hjá stjórnvöldum til að setja hömlur á hækkun leiguverðs, þó því hafi verið lofað við gerð Lífskjarasamningsins 2019.

Á síðustu árum hækkaði íbúðaleiga langt umfram laun en í Kóvíd kreppunni hægði á því. En nú á árinu 2022 er leiga aftur tekin að hækka umtalsvert og má búast við verulegum hækkunum í komandi uppsveiflu efnahagslífsins.

Staða leigjenda hefur versnað mikið

Íþyngjandi húsnæðiskostnaður heimila 2006 til 2021

Leigjendur og eigendur með meira en 40% ráðstöfunartekna í húsnæði



Mynd 1 Hlutfall leigjenda og eigenda sem eru með íþyngjandi húsnæðiskostnað (meira en 40% af ráðstöfunartekjum), 2006 til 2021. Útreiknaður kostnaður. Heimild: Hagstofa Íslands.

Mynd 1 sýnir hlutfall leigjenda annars vegar og eigenda hins vegar sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað á tímabilinu frá 2006 til 2021. Íþyngjandi húsnæðiskostnaður er skilgreindur af Hagstofunni þannig að 40% eða meira af ráðstöfunartekjum heimilis farið í húsnæðiskostnað. Þróunin hefur verið mjög ólík hjá leigjendum og eigendum. Hjá leigjendum hefur stórlega fjölgað í hópi þeirra sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað, eða úr 15% leigjenda árið 2007 í 27% árið 2021, samkvæmt þessari mælingu Hagstofunnar. En á svipuðum tíma fór stærð þessa hóps meðal eigenda lækkandi, úr 15,6% í 8,9%.

Eftirfarandi liðir teljast til húsnæðiskostnaðar: húsaleiga, vaxtakostnaður og verðbætur vegna lána, viðhald, viðgerðir, bruna- og fasteignatrygging, rafmagn, hiti og fasteignagjöld. Við útreikninga á byrði húsnæðiskostnaðar dragast húsaleigubætur og vaxtabætur frá húsnæðiskostnaði samkvæmt skilgreiningu Eurostat en teljast ekki til tekna. Ráðstöfunartekjur eru heildartekjur að frádrögnum beinum sköttum.

Gögnin sýna þannig verulega breytta stöðu leigjenda á þessu tímabili. Fyrir hrun bar lítið í milli leigjenda og eigenda hvað snertir íþyngjandi byrði vegna húsnæðiskostnaðar. Árið 2007 var staðan 15,2% hjá leigjendum en 11,4% hjá eigendum. En árið 2021 eru samsvarandi tölur 27% á móti 8,9%. Hækkandi

íbúðaverð hefur haft neikvæð áhrif fyrir báða hópa. Eftir hrun jókst greiðslubyrði húsnæðislána eigenda mikið en veruleg hækkun vaxtabóta 2009 til 2011 sló á það svo um munaði til ársins 2012. Þegar vaxtabætur tóku að rýrna frá 2013 lækkaði hins vegar vaxtastigið á húsnæðislánamarkaði umtalsvert sem bætti stöðuna hjá eigendum, sérstaklega 2016 og 2020.

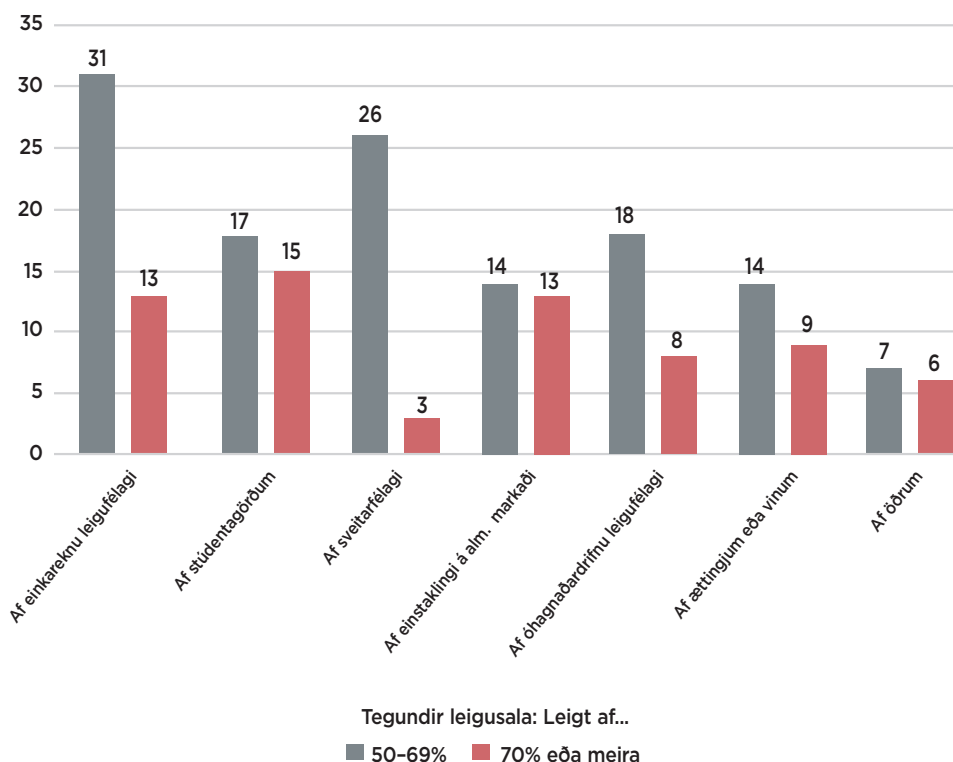
Leiga á Höfuðborgarsvæðinu hækkaði mjög mikið 2016 og 2017 en síðan hægði á uns smá lækkun varð þegar Kóvid faraldurinn hófst á árinu 2020-2021. En á árinu 2022 hefur umtalsvert hækkun orðið á ný þannig að horfurnar eru slæmar. Húsaleigubætur hafa ekki aukist í takti við hækkun leiguverðs og því hafa leigjendur þurft að leggja umtalsvert stærri hluta ráðstöfunartekna sinna í húsaleigukostnað.

Of margir eru með óhóflega leigubyrði

Að meðaltali eru leigjendur að greiða 45% ráðstöfunartekna sinna í leigu árið 2021 og hefur það hækkað úr 40% árið 2019. Mynd 2 sýnir svo hve stór hluti leigjenda hjá einstökum tegundum leigusala greiðir óhóflega stóran hluta ráðstöfunartekna í leigu, eða 50–69% og svo 70% eða meira af ráðstöfunartekjunum. Þetta er leigubyrði sem er ósjálfbær fyrir rekstur heimilis.

Hlutfall leigjenda með óvenju háa greiðslubyrði

Leiga sem 50–69% ráðstöfunartekna og 70% eða meira



Mynd 2 Óhófleg leigubyrði. Hlutfall leigjenda með óvenju háa leigubyrði (50-69% og 70% eða meira af ráðstöfunartekjum). Geint eftir tegundum leigusala. Heimild: HMS, Leigukönnun 2021.

Hæst er byrðin hjá þeim sem leigja hjá einkareknum leigufélögum, en þar eru 31% með 50–69% ráðstöfunartekna í leigu og 13% eru með 70% eða meira. Byrði er há hjá stúdentum en það er meira vegna lágra tekna en hárrar leigu. Byrðin er síðan einnig mikil hjá þeim sem leigja af sveitarfélögum og

hjá einstaklingum á almennum markaði. Sveitarfélögin eru þó með lægst hlutfall fólks sem fer upp í 70% eða meira af ráðstöfunartekjum, en 26% leigjenda hjá þeim er með leigubyrði á bilinu 50-69%. Það er alltof hátt.

Þeir sem leigja hjá óhagnaðardrifnum leigufélögum búa ekki eins oft við óhóflega leigubyrði, en útkoman er samt ekki svo ólík því sem er hjá þeim er leigja hjá einstaklingum á almennum markaði eða hjá ættingjum/vinum.

Almennt er allt of stór hluti leigjenda með óhóflega leigubyrði, einnig þeir sem eru í félagslegu húsnæði sveitarfélaga. Talað hefur verið um að æskilegt sé að leiga fari ekki yfir 25% af ráðstöfunartekjum, en þegar meðaltalið fyrir leigjendahópinn allan er 45% og umtalsverðir hópar fara upp í 70% eða jafnvel meira þá er ófremdarástand.

Staðan á Íslandi er einnig slæm þegar litið er til alþjóðlegs samanburðar á greiðslubyrði lágtekjufólks á leigumarkaði.

Alþjóðlegur samanburður á leigubyrði lágtekjufólks

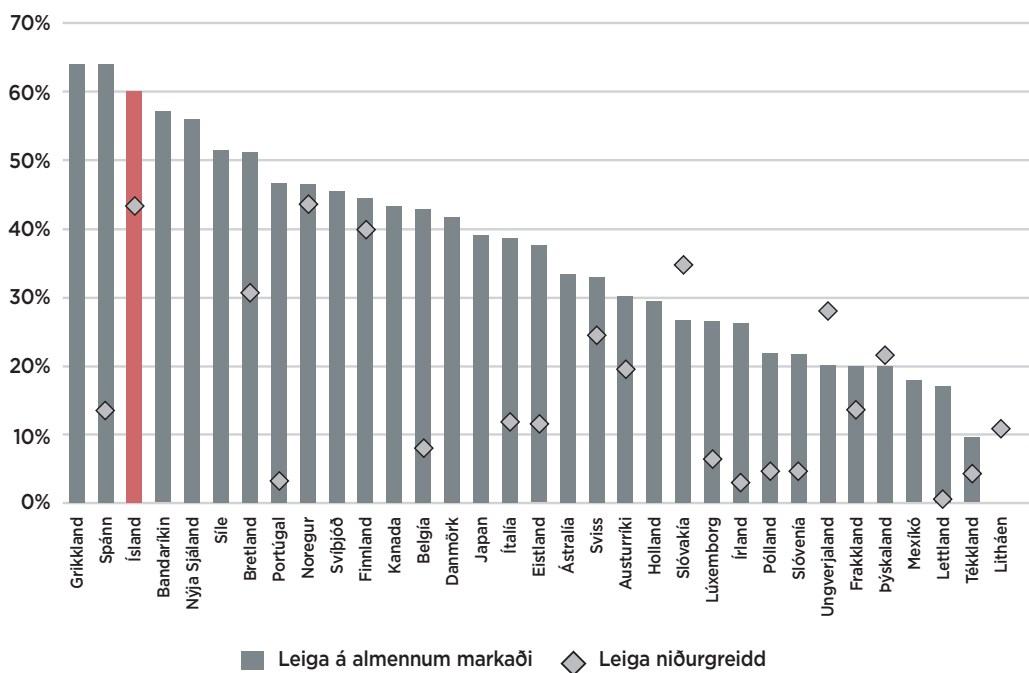
OECD hefur nýlega birt tölur um leigubyrði lágtekjufólks í aðildarríkjunum, eins og það var á árunum 2016–2017. Þar kemur fram að Ísland er með næst verstu stöðuna ásamt Spáni. Verst er staðan í Grikklandi, sem hefur verið í djúpri lífskjarakreppu alveg frá fjármálakreppunni 2008.

Að Ísland skuli vera í félagsskap með Spáni og Grikklandi er afleitt, því þetta eru samfélög sem eru á mun lægra hagsældarstigi en Ísland. Síðan er útkoman verri hér en í Bandaríkjunum, Nýja Sjálandi og Bretlandi sem þekkt eru fyrir dálæti á óheftari mörkuðum og veikburða velferðarríkjum. Noregur, Svíþjóð og Finnland koma síðan vel fyrir neðan Ísland (með 40–50% láglaunafólks með íþyngjandi leigubyrði á móti 60% á Íslandi).

Þessi gögn frá OECD benda þannig til að staða leigjenda sé óvenju slæm á Íslandi og það er yfirleitt lágtekjufólk sem fyllir hóp leigjenda, hvort sem er til skemmri eða lengri tíma.

Þegar horft er til samanburðar á opinberum útgjöldum til húsaleigubóta þá eru tíu OECD-ríki með stærra hlutfall af landsframleiðslu en Ísland í slík útgjöld. En það eru Bretland, Finnland, Þýskaland, Danmörk, Frakkland, Holland, Nýja Sjáland, Svíþjóð, Austurríki og Grikkland. Það er því ljóst að Ísland er ekki að gera nógu mikið til að verja lágtekjufólk sem stólar á leigumarkaðinn (sjá OECD 2021, **Public Spending on Housing Allowances**).

Hlutfall lágtekjufólks sem greiðir meira en 40% ráðstöfunartekna í leigu árið 2016/2017



Mynd 3 Óvenju íþyngjandi leiga lágtekjufólks í OECD-ríkjunum. Um 60% lágtekjufólks á Íslandi greiðir meira en 40% ráðstöfunartekna í leigu að jafnaði. Lágtekjufólk=tekjulægstu 20% heimila. *Heimild: OECD.*

Niðurstaða

Húsnæðiskostnaður leigjenda hefur hækkað langt umfram húsnæðiskostnað þeirra sem búa í eigin húsnæði frá 2006 til 2021. Leiga tekur nú mun stærra hlut ráðstöfunartekna leigjenda en var á árunum fyrir hrun. Leigjendur eru oftast lágtekjufólk og í meiri mæli ungt fólk. Þegar íbúðaeigendur

fengu lækkun á vaxtakostnaði á síðustu árum þá kom ekkert sambærilegt leigjendum til hagsbóta. Húsaleigubætur hafa ekki fylgt þróun leiguverðs og eru of lítill hluti leigukostnaðar. Stuðningur af þeim er ófullnægjandi.

Hækkandi leigubyrði hefur þannig tekið umtalsverðan hluta kjarabóta sem áttu að skila sér til lágtekjufólks í síðustu kjarsamningum. Þó dregið hafi úr hækkun leigu á meðan Kóvid faraldurinn gekk yfir þá er hækkun leigu nú þegar hafin á ný og fyrirséð að hún verður kröftug þegar aukinnar eftirspurnar eftir leiguhúsnæði fer að gæta frá innfluttu vinnuafli og auknum fjölda ferðamanna.

Alþjóðlegur samanburður sýnir að íslenska velferðarkerfið stendur ekki nærri nógu vel að því að verja leigjendur fyrir óöryggi og verðhækkunum hins tiltölulega óhefta leigumarkaðar sem hér hefur verið við lýði.

Leiga hefur hækkað um 102% á höfuðborgarsvæðinu á síðustu 10 árum, miklu meira en í öðrum Evrópulöndum. Ríkisstjórnin er nú að hækka húsaleigubætur um 10% vegna almennra verðhækkana. Það færir flestum leigjendum á bilinu 2.000 til 3.200 krónur á mánuði. Það telur ekki upp í hinar miklu hækkanir sem orðið hafa á framfærslukostnaði undanfarið og enn síður upp í gríðarlegar hækkanir á leiguverði á síðustu árum.

Húsaleigubætur þarf að hækka umtalsvert og veita þarf alvöru viðnám gegn taumlausum hækkunum leiguverðs.

Fyrri hefti af Kjarafréttum (sjá á www.efling.is):

Nr. 1: Barnabætur eru of lágar á Íslandi

Nr. 2: Íbúðaverð hækkar og hækkar – en vaxtabætur lækka og lækka

Nr. 3: Á lengri ævi menntafólks að lækka lífeyri verkafólks?

Nr. 4: Hallarekstur á heimilum láglaunafólks

Nr. 5: Ísland og Sviss með hæsta framfærslukostnað í Evrópu

Nr. 6: Afleit staða leigjenda í frumskógi óhefta markaðarins

Nánari upplýsingar:

Stefán Ólafsson / stefan@efling.is / sími 891 8656

Aðstoð við gagnavinnslu:

Stefán Andri Stefánsson, hagfræðingur