

# **AÐ LEIGJA EÐA EIGA**

**- ÞAÐ ER EFINN -**

## **Félagsmálaráðuneytið**

**Magnús Árni Skúlason**  
**Rannsóknarsetur í húsnæðismálum**  
**Viðskiptaháskólinn á Bifröst**

## EFNISYFIRLIT

FORMÁLI.....	3
FORMÁLI.....	3
INNGANGUR.....	3
<i>Mynd 1: Þróun atvinnuleysis</i> .....	3
<i>Tafla 1: Samanburður á kostum þess að kaupa miðað við að leigja íbúðarhúsnæði</i> .....	4
HAGRÆNIR ÁHRIFAPÆTTIR HÚSNÆÐISMARKAÐAR .....	5
FÉLAGSLEG ÁHRIF EIGNARÍBÚÐA.....	6
<i>Mynd 2: Eignamyndun</i> .....	6
ÍSLENSKA HÚSNÆÐISKERFIÐ .....	6
LEIGUMARKAÐURINN .....	7
REYKJAVÍKURBORG Á LEIGUMARKAÐI .....	7
<i>Tafla 2: Sérstakar húsaleigubætur Reykjavíkurborgar í kr.</i> .....	8
STAÐA LEIGJENDA Á MARKAÐI .....	8
<i>Tafla 3: Forsendur</i> .....	9
<i>Tafla 4: Tekjuforsendur rannsóknar</i> .....	10
<i>Tafla 5: Útgjöld á mánuði</i> .....	10
<i>Ráðstöfunartekjur nokkurra fjölskyldna eftir greiðslu húsaleigu</i> .....	10
<i>Mynd 2a: Leiga á 40 fermetra íbúð</i> .....	11
<i>Mynd 2b: Leiga á 40 fermetra íbúð</i> .....	12
<i>Mynd 3a: Leiga á 67 fermetra íbúð</i> .....	12
<i>Mynd 3b: Leiga á 67 fermetra íbúð</i> .....	13
<i>Mynd 4a: Leiga á 91 fermetra íbúð</i> .....	13
<i>Mynd 4b: Leiga á 91 fermetra íbúð</i> .....	14
<i>Mynd 5a: Leiga á 91 fermetra íbúð</i> .....	14
<i>Mynd 5b: Leiga á 91 fermetra íbúð</i> .....	15
<i>Mynd 6a: Leiga á 110 fermetra íbúð</i> .....	15
<i>Mynd 6b: Leiga á 110 fermetra íbúð</i> .....	16
<i>Mynd 7a: Leiga á 120 fermetra íbúð</i> .....	16
<i>Mynd 7b: Leiga á 120 fermetra íbúð</i> .....	17
AÐ EIGA EÐA LEIGJA .....	17
<i>Borgar sig að eiga íbúðarhúsnæði?</i> .....	19
<i>Mynd 9: Vísitöluþróun</i> .....	20
<i>Mynd 10: Hlutföll vísitalna</i> .....	20
<i>Mynd 11: Kostnaðarmismunur á því að kaupa eða leigja miðað við mismunandi leiguverð</i> 22	
<i>Mynd 12: Kostnaðarmismunur á því að kaupa eða leigja miðað við mismunandi launatekjur</i> .....	23
<i>Mynd 13: Kostnaðarmismunur á því að kaupa eða leigja miðað við mismunandi vexti á     lánakörfu</i> .....	23
<i>Mynd 14: Kostnaðarmismunur á því að kaupa eða leigja miðað við mismunandi     raunhækkun húsnæðis</i> .....	24
NÍÐURSTAÐA .....	24

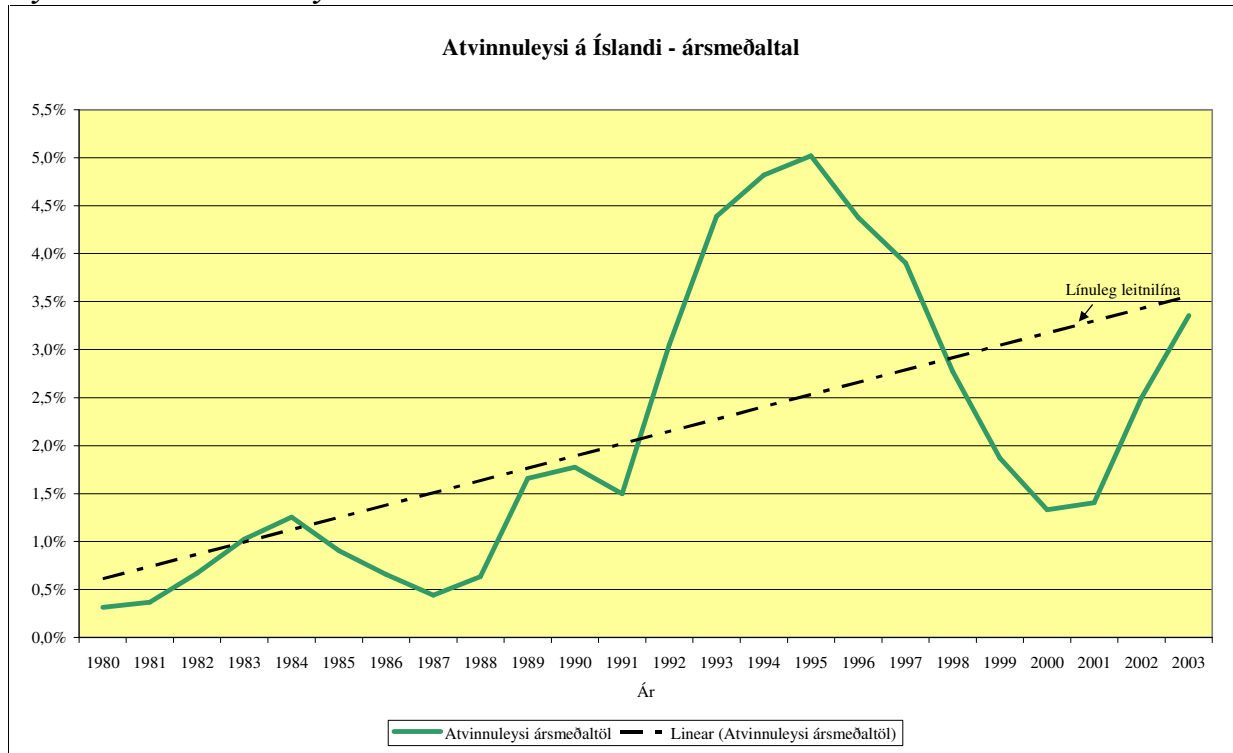
## FORMÁLI

Þann 23. júlí 2003 skipaði félagsmálaráðherra nefnd til að yfirfara stöðu leigumarkaðar og gera tillögur um aukið framboð leiguíbúða. Nefndin skilaði af sér með skilagrein: *Meginniðurstöður og tillögur nefndar*, dags. 5. nóvember 2004. Nefndin fól höfundi þessarar úttektar að bera saman kosti þess og galla að leigja eða eiga íbúðarhúsnæði. Könnunin er frumathugun og var reynt eftir fremsta megni að taka tillit til allra kostnaðar- og ábatapátta við að eiga eða leigja húsnæði. Skýrslan er því ákveðin stöðumynd af markaðnum í dag sem er síbreytilegur og háður efnahagslegum forsendum sem og stjórnvaldsaðgerðum. Eitt af grundvallarskilyrðum er að íbúðareigandi horfi á markaðsverð íbúðarhúsnæðis sem hluta af eignasafni sínu, en í raunveruleikanum er ekki víst að íbúðareigandinn horfi á íbúðarhúsnæði sem markaðseign heldur frekar sem húskjól sem komi ekki til sölu fyrr en við andlát íbúðareigandans. Skýrslan er unnin af Rannsóknarsetri í húsnæðismálum og eru niðurstöður á ábyrgð höfundar.

## INNGANGUR

Þak yfir höfuðið er eitt af grundvallarskilyrðum fyrir velferð einstaklinga og fjölskyldna. Stefnumótun íslenskra stjórnvalda hefur á undanförunum áratugum í meginatriðum byggst á séreignarstefnu í húsnæðismálum. Íbúðareign gefur fjölskyldum ekki einungis kost á því að byggja upp eiginfjárstöðu, heldur getur einnig, að nokkrum skilyrðum uppfylltum, aukið samfélagslega vitund og stöðugleika fjölskyldunnar fjárhagslega sem og félagslega. Jafnframt hafa rannsóknir sýnt að íbúðareign eykur sjálfstraust og borgarlega vitund.<sup>1</sup> Árangur séreignarstefnunnar á Íslandi er að meginhluti Íslendinga býr nú í eigin húsnæði, en einungis rúmlega 11% landsmanna búa í leiguhúsnæði samkvæmt viðhorfsskönnun IMG Gallup fyrir félagsmálaráðneytið og Íbúðalánasjóð sem gerð var í árslok 2003. Flestir landsmanna vilja búa í eigin íbúðarhúsnæði, en einungis 17,5%, af ofangreindum 11% hópi landsmanna sem er á leigumarkaði, vilja búa í leiguhúsnæði.

### Mynd 1: Þróun atvinnuleysis



Heimild: Vinnumálastofnun

Aðstæður hafa breyst í íslensku samfélagi á undanförunum áratug, til dæmis var atvinnuleysi á árum áður næstum óþekkt eins og mynd 1 sýnir. Atvinnuleysi er því áhættuþáttur fyrir skuldsettan íbúðareigenda því jafnar afborganir krefjast stöðugra tekna. Jafnvel má halda því fram að mikil skuldsetning íbúðarhúsnæðis letji fólk til deilna á vinnumarkaði.

Margar breytingar voru innleiddar í íslenskt samfélag við upptöku EES-samningsins, þ.m.t. atvinnufrelsi á EES-svæðinu. Vegna þessa leita fleiri útlendingar hingað til lands og Íslendingar til landa EES-svæðisins í von um atvinnu, oftast en ekki til skamms tíma. Nýjar aðstæður krefjast þess að til verði skilvirkur leigumarkaður með íbúðarhúsnæði. Almenn séð hefur leigumarkaðurinn slæma ímynd, en samfélagslega hefur þótt óæskilegt að vera háður duttlungum leigumarkaðarins. Skynjun samfélagsins hefur verið í þá átt að einungis þeir sem ekki hefðu efni á að kaupa sér íbúð væru á leigumarkaði. Á undanförunum árum hefur afstaða almennings breyst til leiguhúsnæðis, til dæmis vegna tíðari búferlaflutninga vegna atvinnu og náms heima og erlendis. Megindrífkrafturinn í þeirri viðhorfsbreytingu sem fólk hefur til leigumarkaðarins var tilkoma eldri laga nr. 100/1994 um húsaleigubætur. Löggin breyttu valmöguleikum einstaklinga þar sem endurgreiðslur fengust áður einungis í formi vaxtabóta af eigin húsnæði. Þrátt fyrir að ímynd leigumarkaðar sé almennt neikvæð hér á landi þá hefur leiguformið sína kosti umfram það að eiga húsnæði, samanber töflu 1.

**Tafla 1: Samanburður á kostum þess að kaupa miðað við að leigja íbúðarhúsnæði**

<i>Kostir</i>	<i>Ókostir</i>
<b>Kaupa</b> Íbúðarhúsnæði byggir upp eiginfjárstöðu.	Ábyrgur fyrir viðhaldi.
Samfélagsvitund, stöðugleiki og öryggistilfinning.	Ábyrgur fyrir sköttum, til dæmis fasteignagjöldum.
Frjálst að endurinnrétta húsnæði og lóð.	Svipting veðþola á rétti til eignar vegna vanskila – tap eigin fjár.
Ekki háður leigusala vegna viðhalds eignar.	Minni sveigjanleiki en við leigu.
<b>Leigja</b> Lítil eða engin ábyrgð á viðhaldi.	Engar vaxtabætur eða skattalegt hagræði.
Auðveldara að flytja.	Ekkert eigið fé byggt upp.
Húsaleigubætur.	Lítill eða engin áhrif á hækkun leigu.
	Möguleiki á að vera borin(n) út.

- Sveigjanleiki er meiri innan leigumarkaðar, en það getur tekið langan tíma að selja húseign, sbr. húseignir á landsbyggðinni og í hverfum sem hafa slæma ímynd í hugum fólks.
- Leigutaki ber ekki ábyrgð á viðhaldi eða göllum á húsnæðinu.
- Leigutaki takmarkar áhættuna á raunlækkun íbúðarverðs og getur því valið önnur sparnaðarform til eignauppbyggingar sem eru gagnsærri, svo sem verðbréf á markaði.
- Leigutaki býr ekki við vaxta- og verðbólguáhættu. Reyndar taka leigutakar á sig hluta af verðbólguáhættunni því flestir leigusamningar hér á landi eru tengdir vísitölu.
- Erlendar rannsóknir hafa sýnt að með sveigjanlegri vinnumarkaði, aukinni alþjóðlegri samkeppni og þar af leiðandi minnkandi öryggi á vinnumarkaði, þá virðist leiguformið verða vinsælla. Jafnvel hefur verið sýnt fram á jákvæða fylgni milli atvinnuleysis og eignarhalds á

íbúðarhúsnæði sem bendir til að sá hópur sé ekki eins hreyfanlegur á vinnumarkaði og leigjendur.<sup>2</sup>

- Aðrir þættir sem skipta verulegu máli varðandi ákvörðunina eru væntingar um hækkun húsnæðisverðs, vextir húsnæðislána, peningaleg útgjöld vegna húsnæðis og húsnæði sem vörn gegn verðbólgu. Áætlaður búsetutími í húsnæði m.t.t. viðskiptakostnaðar við að kaupa og selja. Viðskiptakostnaðurinn getur numið um 5% af verðmæti húsnæðis ef viðkomandi selur og kaupir húsnæði í sömu andrá.

Almenningur á Íslandi hefur þrátt fyrir framangreinda kosti valið það að eiga húsnæði, en samkvæmt könnun IMG Gallup<sup>3</sup> á íslenskum leigumarkaði, sem gerð var fyrir félagsmálaráðuneytið, búa 78,2% í eigin húsnæði.<sup>4</sup> Húsnæðismarkaðurinn hér á landi er því mjög ólíkur því sem gerist og gengur í Evrópu. Það er einungis á Spáni (um 80%), Írlandi, Grikklandi og í Noregi þar sem eignarhald á íbúðarhúsnæði er jafn hátt og á Íslandi. Eignarhald er einnig hátt í Singapúr um 90% og Taívan, 85%. Einungis tæplega helmingur Dana býr í sínu eigin húsnæði og tveir fimmtu hlutar Þjóðverja. Á Bretlandi hefur eignaríbúðum fjölgað úr 30% árið 1950 í tæplega 70% árið 2001.<sup>5</sup>

### HAGRÆNIR ÁHRIFAPÆTTIR HÚSNÆÐISMARKAÐAR

Almennt séð eru margir þættir sem hafa áhrif á fasteignamarkaðinn sem er langt frá því að vera einsleitur (homogeneous). Flókin markaðsuppygging skapar viðbótaráhættu við að eiga húsnæði og má þar nefna:

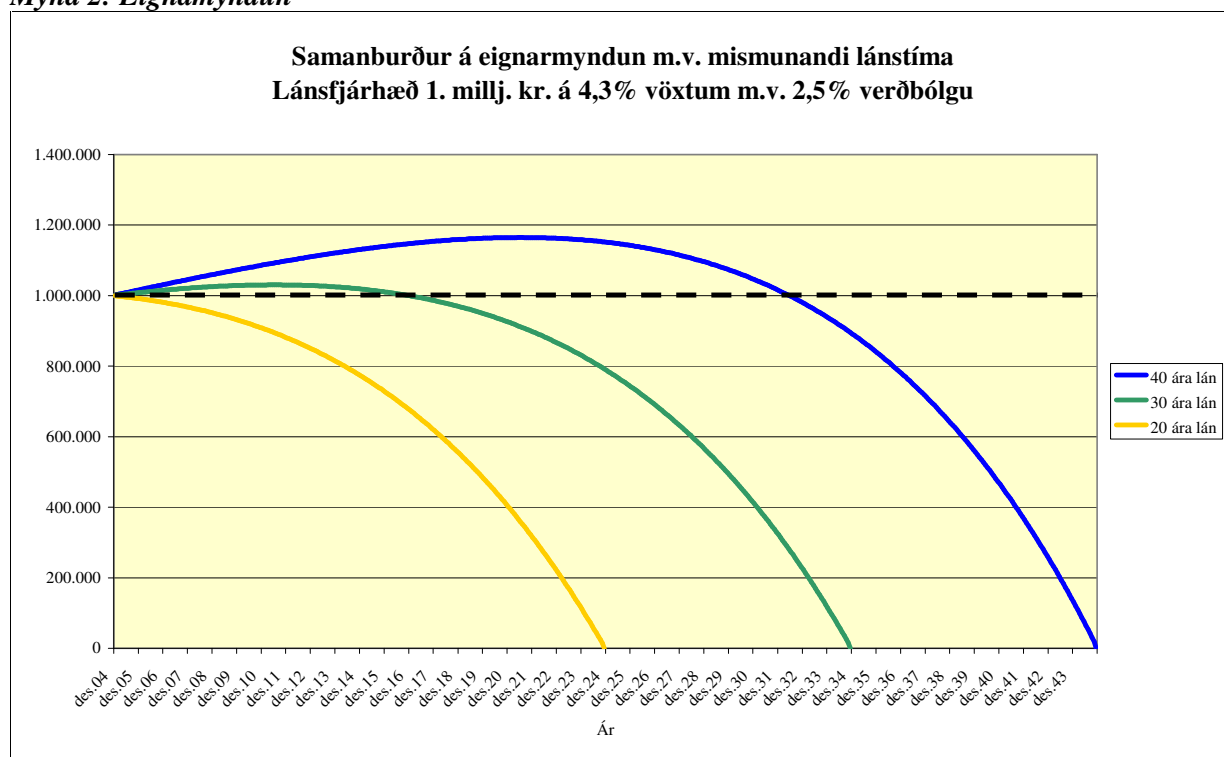
- Staðsetning húsnæðis.
  - Staðbundnar verðbreytingar vegna breytinga í smekk geta haft áhrif.
  - Stoðumhverfi – góðir skólar, menning og afþreying.
  - Glæpatíðni.
- Verð íbúðarhúsnæðis.
- Eftirspurnarþættir íbúðarhúsnæðis.
  - Eftirspurn eftir húsnæði er aðallega ákvörðuð frá þremur grunnbreytum:
    - **Fólksfjölgun** sem samanstendur af fæðingum að frádregnu andláti og fjölda innflytjenda.
    - **Stofnun heimila**, sbr. skilnaði og þegar börn fara að heiman.
    - **Ráðstöfunartekjur**.
- Framboð íbúðarhúsnæðis.
- Kjör á fjármagnsmarkaði – vextir.
- Fjöldi marktækra kaupenda í hverjum markaðsflokki miðað við tekjur.
- Fjöldi kaupenda sem hafa útborgun á reiðum höndum.
- Staðbundin hagsæld.
  - Hversu samkeppnishæft er sveitarfélagið og hver er atvinnustefna þess.
- Viðskiptakostnaður á markaði – hvað kostar að eiga viðskipti á markaðinum.
- Framboð veðlána miðað við staðsetningu.
- Tekjuskattsfrádrættir vegna íbúðarkaupna, sbr. vaxtabætur.
- Önnur skattamál, eignarskattur og skattur á söluhagnað fasteigna.

Coulson (2002) telur að þjóðhagslegur ávinningur séreignarstefnu stjórnvalda sé umdeilanlegur. Skattaafsláttur (vaxtabætur) til íbúðakaupa getur hvatt fólk til að byggja stærra húsnæði en nauðsynlegt er. Það bindur of mikið fjármagn í íbúðarhúsnæði í stað þess að nýta það til arðbærari fjárfestinga. Skýringin er sú að fjárfesting í íbúðarhúsnæði ryður burt fjárfestingum sem hafa hærri ávöxtun fyrir skatta.<sup>6</sup> Skattaafslættir og hækkun íbúðarverðs gefa því betri ávöxtun en margar aðrar fjárfestingar sem skattlagðar eru á hefðbundna vegu.

## FÉLAGSLEG ÁHRIF EIGNARÍBÚÐA

Rannsóknir hafa yfirleitt sýnt fram á jákvætt samhengi séreignarstefnu og jákvæðrar félagslegrar hegðunar. Rossi og Weber (1996) sýndu fram á með rannsókn á bandarískum gögnum að séreignarstefna hefði ýmsa samfélagslega kosti. Íbúðareigendur virtust almennt séð hafa jákvæðara lífsviðhorf og meira sjálfstraust. Ekki er teljandi munur milli leigjenda og íbúðareigenda þegar kom að þátttöku í stjórnmalastarfi. Ábati samfélagsins af séreignarstefnu er í þeirra rannsókn einungis styrktur veikum rökum.<sup>7</sup> Breskar rannsóknir (Nettleton og Burrows 1998) hafa sýnt að íbúðareigendur sem ekki standa í skilum með afborganir af húsnæðislánnum eigi frekar við heilsubrest að stríða. Rohe, Van Zandt og McCarthy (2001) telja að séreignarstefna stjórnvalda sé ekki alltaf af hinu góða þar sem einstaka þjóðfélagsþópar geti átt erfitt með að uppfylla skuldbindingar íbúðareigandans.<sup>8</sup>

*Mynd 2: Eignamyndun*



Heimild: Íbúðalánasjóður – vefsíða [www.ils.is](http://www.ils.is)

Niðurstöðurnar gefa því ekki eina rétta mynd af því hvort að séreignarstefna sé æskileg frá samfélagslegu sjónarmiði, því eru frekari rannsóknir nauðsynlegar til að varpa ljósi á það. Á Íslandi virðist það almennt vera trú manna að séreignarstefna hafi samfélagslega jákvæðar afleiðingar, enda örfáir áratugir síðan að almennur húsnæðisskortur var viðvarandi. Mynd 2 vekur mann til umhugsunar um stöðu þeirra íbúðarkaupenda að taka 40 ára íbúðalán, e.t.v. í þeim tilgangi að standast greiðslumat. Ljóst er að sá hópur gæti átt í töluverðum erfiðleikum við að viðhalda eiginfjárlutfallinu í íbúðarhúsnæðinu nema að verðhækkun fasteigna sé viðvarandi.

## ÍSLENSKA HÚSNÆÐISKERFIÐ

Lög um húsaleigubætur, nr. 138/1997, hafa breytt valmöguleikum fólks þannig að kosturinn við kaup á húsnæði er ef til vill ekki eins augljós eins og áður. Teikn eru á lofti um frekari breytingar á húsnæðiskerfinu, til dæmis geta yfirstandandi breytingar á íbúðalánakerfinu árið 2004 haft áhrif á hagkvæmni þess að leigja eða kaupa. Æskilegt er að kanna áhrif þeirra breytinga á leigumarkað til

skamms tíma. Almennt séð gera uppgreiðsluþóknarir það að verkum að það getur verið vænlegra að leigja en eiga, a.m.k. til skamms tíma.

Stór fasteignafélög sem sérhæfa sig í byggingu, innréttingu og rekstri leiguíbúða hafa rutt sér til rúms að undanfögnu. Ljóst er að þessi félög ná töluverðri stærðarhagkvæmni með stöðluðum byggingum og innréttingum sem leigutakar munu væntanlega njóta í lægri leigugreiðslum. Mikil fjöldi leiguíbúða er í byggingu í kjölfar átaks félagsmálaráðuneytisins og Íbúðalánasjóðs um auknar lánveitingar til leiguíbúða, en lán til bygginga leiguíbúða bera 3,5, 4,5 og 4,9% raunvexti.

## **LEIGUMARKAÐURINN**

Íbúðaleigumarkaðurinn er undirmarkaður hins hefðbundna íbúðamarkaðs. Því er mikilvægt að greina hvort fólk sé líklegra til að leigja eða kaupa. Þeir lýðfræðilegu þættir sem helst eru taldir hafa áhrif á ákvörðunina eru eftirfarandi.<sup>9</sup>

- Tekjur.
- Hjúskaparstaða.
- Stærð heimilis.
- Aldur forsvarsmanna heimilis.
- Val á gerð húsnæðis.

Erlendar rannsóknir hafa sýnt að líkurnar á að fjölskylda leigi aukist með lækkanði tekjum. Lágtekjufólk á yfirleitt ekki fyrir útborgun og á einnig í meiri erfiðleikum með að fá húsnæðislán (veðlán). Erlendis ræður tekjuþátturinn ef til vill ekki úrslitum um hvort lágtekjufólk fær veðlán eður ei, heldur skoða lánastofnanir endursöluáhættuna. Í fyrsta lagi vegna staðsetningar húsnæðis og í öðru lagi vegna illa byggðra húsa og lélegs viðhalds. Áhættan við lánveitinguna snýst því um að söluverð eignarinnar dugi ekki fyrir eftirstöðvum lánsins.

Niðurstöður IMG Gallup eru einnig í samræmi við rannsóknir á húsnæðismarkaði í Bandaríkjunum. Séreignarstefna hefur verið í forgrunni í Bandaríkjunum og því er forvitnilegt að bera saman Ísland og Bandaríkin. Samkvæmt könnun Hagstofu Bandaríkjanna leigði rúmlega helmingur þeirra sem voru ógiftir (ekki í sambúð), en einungis einn fimmti giftra einstaklinga. Kannanir hafa reyndar sýnt að tekjur hjóna og sambúðarfólks eru mun hærri en í öðru fjölskylduformi. Minni fjölskyldur eru mun líklegri til að leigja en stærri. Sama virðist vera upp á teningnum hér á landi, en samkvæmt könnun IMG Gallup eru 63,5% leigjenda á Íslandi yngri en 35 ára. Könnunin bendir til þess að 55,3% leigjenda hafi fjölskyldutekjur undir 250 þús. kr. á mánuði og að 35,9% leigjenda séu einhleypir og barnlausir<sup>10</sup>.

## **REYKJAVÍKURBORG Á LEIGUMARKAÐI**

Reykjavíkurborg hóf greiðslu húsaleigubóta árið 1995, en hefur til viðbótar greitt niður húsnæði á vegum Félagsbústaða hf. sem hefur verið í formi óbeins styrks til leigutaka Reykjavíkurborgar. Ástæða þessarar óbeinu niðurgreiðslu er að húsaleigubætur voru tekjuskattskyldar fram til ársins 2002. Í ljósi nýrra reglna um afnám skattlagningu húsaleigubóta ákvað Reykjavíkurborg að hafa forgöngu um að hækka húsaleigubætur árið 2004. Á fundi borgarráðs Reykjavíkur þann 11. desember 2003 var samþykkt tillaga starfshóps um greiðslu sérstakra húsaleigubóta til viðbótar við bætur sem Reykjavíkurborg greiðir í dag. Samþykktin kom til framkvæmda þann 1. mars 2004. Samþykktin hefur það að markmiði að jafna þann aðstöðumun sem hefur verið við lýði vegna mismunandi leiguverðs fyrir sambærilega íbúð annars vegar á vegum Félagsbústaða, og hins vegar á almennum markaði. Samkvæmt upplýsingum frá Reykjavíkurborg er stefnt að því að minnka eða jafnvel leggja af niðurgreiðslu til Félagsbústaða hf. Ljóst er að ef húsaleigubætur hækka enn frekar, þá er líklegt að hegðunarmynstur einstaklinga breytist og hvatinn til að kaupa sér húsnæði minnki að öðru óbreyttu.

Í ljósi framangreindra breytinga á húsaleigumarkaði er ljóst að hegðunarmynstur neytenda ætti að breytast og yfirfærsla að eiga sér stað frá séreign til leiguhúsnæðis. Hækkun húsaleigubóta eykur á þann fjárhagslega hvata að halda áfram að búa í leiguhúsnæði og er einnig skýr valmöguleiki fyrir þá sem eru að hefja búskap og myndu að öðrum kosti hafa keypt íbúð vegna þess hvata sem er í vaxtabótakerfinu.

Reyndar er líklegt að þeir skjólstæðingar Félagsþjónustunnar í Reykjavík sem eiga rétt á sérstökum húsaleigubótum séu þeir einstaklingar sem hafa lægstar tekjur í samfélaginu og því minnsta möguleika á að safna sér fyrir útborgun í íbúð. Sérstakar húsaleigubætur Reykjavíkurborgar eru metnar á þann hátt að greiddar eru 1.300 kr. fyrir hverjar 1.000 kr. sem viðkomandi fær í húsaleigubætur. Þó mega bætur aldrei vera hærri en 50 þús. kr. á mánuði eða hærri en 75% af leigufjárhæð. Ekki er farið nánar í sérstaka útreikninga hér, en stuðst er við útreikninga Reykjavíkurborgar.

**Tafla 2: Sérstakar húsaleigubætur Reykjavíkurborgar í kr.<sup>11</sup>**

Fjölskyldustærð	Íbúðar stærð	Leigufjárhæð	Húsaleigubætur	Sérstakar húsaleigubætur	Greiðslubyrði leigjenda
Einstaklingur	2 herb.	55.000	12.500	16.250	26.250
Með eitt barn	3 herb.	70.000	19.500	23.350	25.150
Með tvö börn	4 herb.	80.000	25.500	24.500	30.000
Með þrjú börn	5 herb.	90.000	31.000	19.000	40.000

Lækkandi vextir, aukið framboð lánsfjármagns til íbúðakaupa sem og hækkandi lánsloforð lánastofnana, getur vegið upp á móti aðgerðum Reykjavíkurborgar með þeim hætti að leigjendur kjósi í auknum mæli að kaupa íbúðarhúsnæði.

## STAÐA LEIGJENDA Á MARKAÐI

Úttektin tekur aðallega til stöðu þeirra efnaminni í samfélaginu á leigumarkaði. Úttektin er skipulögð á þann hátt að gefnar eru ákveðnar forsendur um fjölskyldumynstur, fjölskyldustærð, tekjur og verð íbúðar. Forsendur varðandi fjölskyldustærð og tilhögun búsetu eru gefnar í töflu 3. Ráðstöfunartekjur við kaup á fasteignum skiptir mjög miklu máli, var því ákveðið að skoða dæmi um nokkrar fjölskyldugerðir og kanna hver laun viðkomandi þyrftu að vera til að standa undir leigu á höfuðborgarsvæðinu. Gert er ráð fyrir að hver fjölskylda hagi neyslu sinni í samræmi við athuganir Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna á neyslumynstri fjölskyldna á Íslandi og að viðkomandi reki bifreið, en tölulegar forsendur rannsóknarinnar eru teknar saman miðað við gögn í töflu 3, 4 og 5.

Upplýsingar um leiguverð á fermetra í töflu 3 eru annars vegar frá leigumiðlara á höfuðborgarsvæðinu og hins vegar afleiddar úr könnun IMG Gallup sem nær yfir allt landið. Töluverður munur er á könnun IMG Gallup og upplýsingum leigumiðlarans, en könnun IMG Gallup gefur til kynna að leiguverð sé talsvert lægra. Í könnuninni kom fram að einungis 9% svarenda bjuggu í húsnæði sem er undir 40 fermetrum og nam meðaltalsleigan 28 þús. kr. á mánuði. Flestir bjuggu í húsnæði frá 40–99 fm eða 64,8%. Í flokkunum 40–59 fm bjuggu 17,9% sem greiddu tæpar 42 þús. kr. í leigu á mánuði, í flokknum 60–79 fermetrar bjó um fjórðungur svarenda sem greiddi að meðaltali 46 þús. kr. á mánuði. Rúmlega einn fimmti bjó í flokknum 80–99 fm sem greiddi rúmlega 48 þús. kr. á mánuði. Rúmlega fjórðungur svarenda bjó í húsnæði sem er yfir 100 fermetrar. Athyglisvert er að samkvæmt könnuninni er meðalleigugreiðsla tæplega 50 þús. kr. á mánuði fyrir húsnæði stærra en 80 fermetrar og virðast viðbótarfermetrar umfram 80 fermetra í stærð húsnæðis hafa lítil áhrif á leiguverð. Til dæmis er meðalleiga fyrir húsnæði stærra en 120 fermetra rúmlega 48 þús. kr. á mánuði, en staðalfrávik er 29 þús. kr. Ef könnun IMG Gallup gefur réttar vísbendingar um leigugreiðslur á höfuðborgarsvæðinu, þá er ljóst samkvæmt upplýsingum Fasteignamats ríkisins um meðalfermetraverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu að leigusalar gera mjög lága ávöxtunarkröfu til leiguhúsnæðis. Hugsanleg skýring



á þessu misræmi milli könnunar IMG Gallup og upplýsinga leigumiðlana er misræmi á leiguverði milli höfuðborgarsvæðisins og landbyggðarinnar. Einnig fjármagna sum sveitarfélög og félagasamtök félagslegt leiguhúsnæði á lægri vöxtum en almenni markaðurinn og greiða jafnvel niður leigu til viðbótar. Samkvæmt IMG Gallup könnuninni leigðu 29% svarenda hjá sveitarfélögum og félagasamtökum. Hafa verður í huga að sumir svarendur í könnuninni hafa ef til vill leigt til langs tíma, en í lágri verðbólgu hækka leiga til langs tíma yfirleitt minna en kaupmáttur og verð íbúðarhúsnæðis, a.m.k. þegar tekið er tillit til efnahagslegs árferðis á Íslandi og á Vesturlöndum undanfarin ár. Einnig má geta þess ef leigt er til langs tíma, þá eru allar líkur til þess að leiguverð sé lægra en til skamms tíma.

Ekki kemur fram í könnuninni hver leigan er fyrir nýleigðar íbúðir, en ljóst er að leigugjald fyrir íbúðir sem hafa verið til leigu um árabíl er lægra en markaðsleiga á hverjum tíma. Í þessu samhengi má benda á að vísitala neysluverðs og byggingarkostnaðar hafa hækkað mun minna en vísitala fasteignaverðs í fjölbýlishúsum á höfuðborgarsvæðinu. Því er eðlilegt að leigusalar miði ávöxtunarkröfu sína í nýjum leigusamningum við kaupverð íbúða í dag. Samkvæmt lauslegri könnun virðist algengasta verð á leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu vera um 1.000 kr. á fermetra, sem virðist eðlilegt leiguverð miðað við meðalverð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu. Rannsóknir benda til að leiguverð sé háð eftirfarandi breytum: Stærð húsnæðis, vaxtastigi, afskriftarhlutfalli og verðbólgu, ásamt áhættuþóknun vegna vanskila og tekjutaps, svo eitthvað sé nefnt.

**Tafla 3: Forsendur**

Fjölskyldugerð	Verð íbúðar <sup>12</sup> á fm í kr.	Stærð íbúðar	Leiguverð í Reykjavík <sup>13</sup> á fm í kr.	Endurgreiðslutími mán.	Leiguverð í kr. skv. IMG Gallup á fm	Endurgreiðslutími mán.
Einstaklingur	130.346	60	1.050	126	600	217
Einstætt foreldri með eitt barn	130.346	70	1.000	130	525	248
Einstætt foreldri með tvö börn á framfæri	130.346	80	1.000	130	525	248
Hjón með tvö börn	130.346	90	950	137	525	248
Hjón með þrjú börn á framfæri	130.346	120	850	153	470	277

Útreikningar miðast í fyrsta lagi við regluleg laun fullvinnandi verkafólks samkvæmt kjarakönnun Kjararannsóknarnefndar og í öðru lagi miðað við atvinnuleysisbætur og í þriðja lagi miðað við örorku.

- Í athugun Kjararannsóknarnefndar, dags. 25. nóvember 2003, námu meðallaun verkafólks 145.100 kr. á þriðja ársfjórðungi 2003. Heildarlaun verkafólks með yfirvinnu í sama ársfjórðungi námu 210.100 kr. á mánuði<sup>14</sup>.
- Fullar atvinnuleysisbætur í 21,6 vinnudaga eru 79.767 kr. í janúar 2004<sup>15</sup>, til viðbótar eru greidd 4% með hverju barni sem viðkomandi hefur á framfæri.
- Varðandi örorkubætur er gert ráð fyrir að Tryggingastofnun ríkisins<sup>16</sup> greiði vegna 33 ára einstaklings í mismunandi fjölskyldustöðu eins og kemur fram í töflu 3.

**Tafla 4: Tekjuforsendur rannsóknar**

Fjölskyldugerð	Mánaðarlaun í kr.	Atvinnuleysisbætur í kr.	Örorkubætur 33 ára í kr.
Einstaklingur	145.100	79.769	112.561
Einstætt foreldri með eitt barn	145.100	82.960	128.586
Einstætt foreldri með tvö börn á framfæri	145.100	86.151	144.611
Hjón með tvö börn	290.200	172.301	214.130
Hjón með þrjú börn á framfæri	290.200	178.683	230.155

Tafla 5 sýnir neysluútgjöld nokkurra fjölskyldustærða, en samkvæmt upplýsingum Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna miðast gjöldin við lágmarksneyslu. Því er ekki gert ráð fyrir óvæntum útgjöldum.

**Tafla 5: Útgjöld á mánuði<sup>17</sup>**

Fjölskyldugerð	Neysluútgjöld í kr.	Rekstur bifreiðar í kr.	Dagvist í barna kr.	RÚV 20% afsl. til öryrkja í kr.
Einstaklingur	36.400	22.500	0	2.528
Einstætt foreldri með eitt barn	56.100	22.500	14.400	2.528
Einstætt foreldri með tvö börn á framfæri	74.700	22.500	24.048	2.528
Hjón með tvö börn	98.800	22.500		2.528
Hjón með þrjú börn á framfæri	115.900	22.500		2.528

**Ráðstöfunartekjur nokkurra fjölskyldna eftir greiðslu húsaleigu**

Ráðist var í útreikninga á útgjöldum nokkurra fjölskyldugerða sem eru á leigumarkaði, miðað við framfærsluforsendur Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna og leigutölur í könnun IMG Gallup að frádregnum húsaleigubótum. Einnig eru sýndar myndir sem sýna leigugjald sem er nær því sem leigumiðlarar telja að sé markaðsleiga á nýleigðum íbúðum (merktar sem myndir b). Samkvæmt forsendum útreikninganna sem endurspeglast í myndunum hér síðar, er ljóst að húsaleigubótakerfið hefur komið flestum einstaklingum og fjölskyldum til góða og því virðast flest félagsleg markmið hafa náðst með útfærslu kerfisins. Jaðarfjölskyldur eru í nokkrum vandræðum og munar yfirleitt um rekstur bifreiðar. Ef bifreiðinni sleppir ætti fjárhagsstaðan samkvæmt forsendunum að vera betri sem nemur bifreiðakostnaði að frádregnum kostnaði vegna almenningsamgangna. Staða atvinnulausra hefur batnað til muna eftir hækkun atvinnuleysisbóta í byrjun árs 2004. Atvinnuleysi á Íslandi hefur yfirleitt verið skammtímafyrirbrigði, því má gera ráð fyrir að flestir sem verða atvinnulausir eigi við skammtímafjárhagsörðugleika að stríða meðan leitað er að nýrri atvinnu. Þeir einstaklingar eða fjölskyldur sem búa við langtímaatvinnuleysi þurfa samkvæmt útreikningnum væntanlega á einhverri félagslegri aðstoð sveitarfélaga að halda.

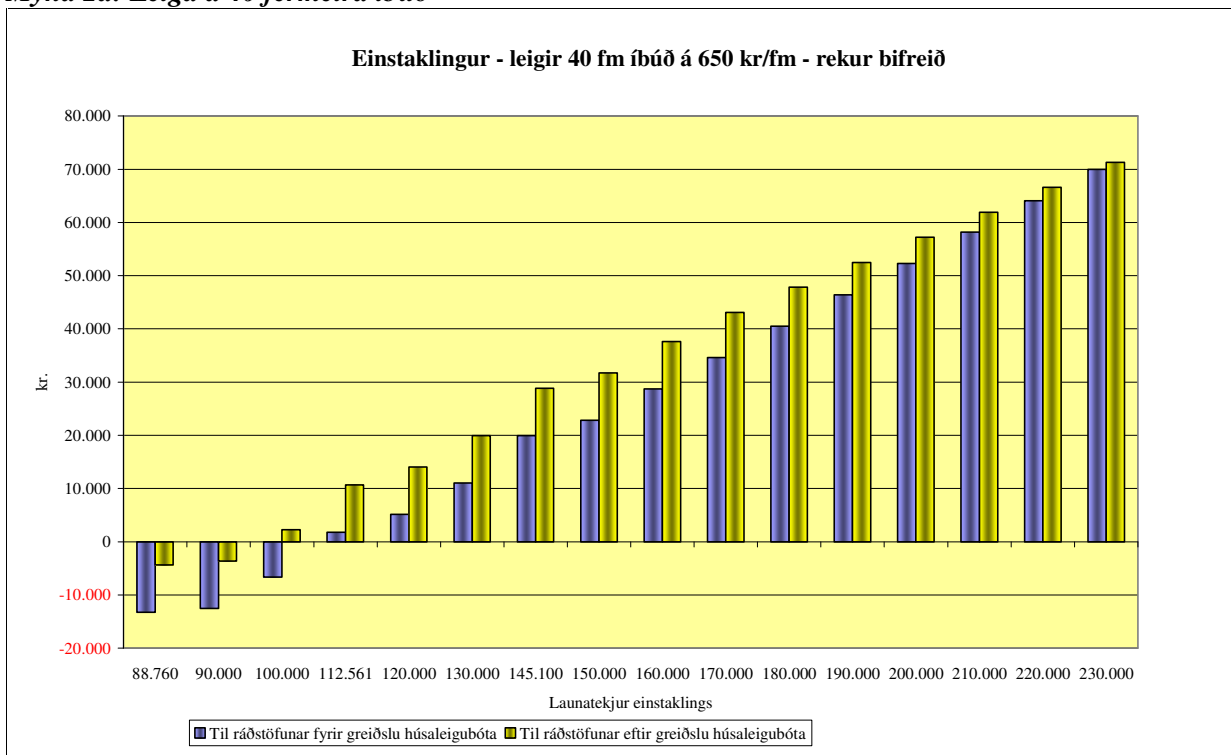
Athyglisvert er að skoða stöðu barnafjölskyldna, en þær eiga einna erfiðast með að ná endum saman miðað við forsendur rannsóknarinnar. Launatekjur þurfa samkvæmt fyrrgreindum útreikningum að vera um 300 þús. kr. á mánuði hjá fjölskyldu með þrjú börn svo þessi hópur nái endum saman. Ofangreindar niðurstöður ríma vel við niðurstöður úr könnunum hér heima og erlendis um að fjölskyldur með börn velji frekar að eiga sitt húsnæði, en til lengri tíma litið er líklega í flestum tilfellum hagfelldara fyrir þennan hóp að eiga húsnæði. Það vekur hins vegar athygli hversu miklu hærri tekjur fjölskyldufólks þurfa að vera til í svipaðri aðstöðu og einstæðir foreldrar með jafn mörg börn á framfæri. Samkvæmt

forsendum útreikninganna nægir einstæðu foreldri með tvö börn að vinna sér inn 110 þús. kr. í launatekjur á mánuði til að ná endum saman. Hjón með sama barnafjölda á leikskólaaldri þurfa hins vegar að afla 250 þús. kr. í laun til að ná endum saman, reyndar með einn fullorðinn einstakling til viðbótar á framfæri. Þeir þættir sem gera hjónum með börn erfiðara fyrir eru meðal annars hærri dagheimilisgjöld og lægri barnabætur en í tilfalli einstæðra foreldra. Einstæðir foreldrar þurfa hins vegar einir að bera kostnað vegna rekstur bifreiðar. Dæmin hér að ofan endurspeglar fjölskyldur með börn á leikskólaaldri og því gætu útgjöld tímabundið verið hærri vegna dagheimilisgjalda. Hins vegar verður að hafa það í huga að æ algengara er að útgjöld vegna tómsunda og viðbótarmentunar barna séu viðvarandi fram á framhaldsskólaaldur. Færa má rök fyrir því að ef markmið velferðarkerfisins sé að styðja við lágtekjufólk og einstæða foreldra, þá hafi megináherslur velferðarkerfisins náð fram að ganga. Hugsanlega mætti jafna hag fjölskyldunnar og reyndar einnig einstæðra foreldra með eftirfarandi hætti:

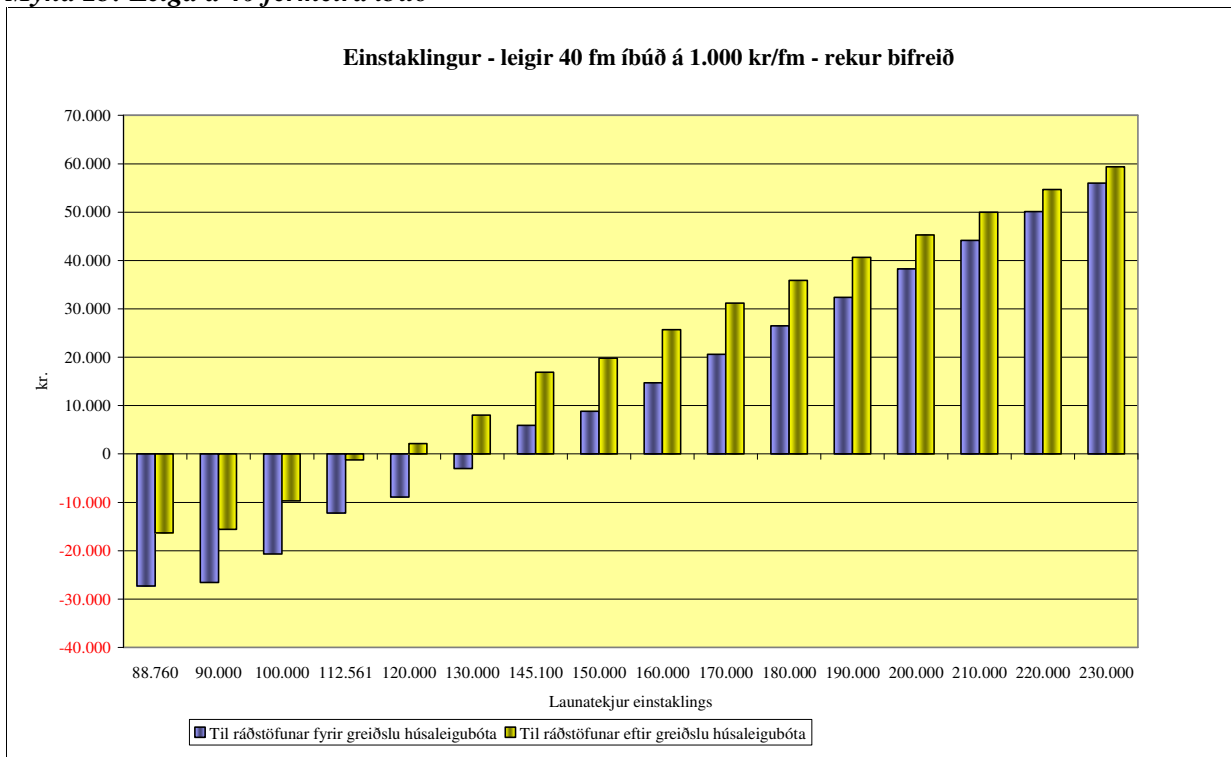
- Almennar skattalækkningar kæmu væntanlega flestum til góða.
- Jöfnun kostnaðar vegna dagheimiliskostnaðar milli fjölskyldugerða.
- Hækkun barnabóta.
- Fyrir þær fjölskyldur sem leigja gæti hækkun húsaleigubóta vegna annars og þriðja barns til jafns við fyrsta barn bætt stöðu barnmargra fjölskyldna. Vegna jafnræðis milli þeirra sem eiga húsnæði og þeirra sem leigja er væntanlega æskilegra að hækka barnabætur.
- Huga mætti sér stofnstyrki til íbúðarkaupa til efnaminni fjölskyldna, ef það er hagstæðari kostur fyrir fjölskylduna en að leigja íbúðarhúsnæði.

Sumar ofangreindra tillagna hafa þegar komið fram, en haustið 2004 lagði fjármálaráðherra fram á Alþingi frumvarp til lækkunar skatta, sem tekur meðal annars á barnabótapættinum og lægri tekjuskattsprósentu.

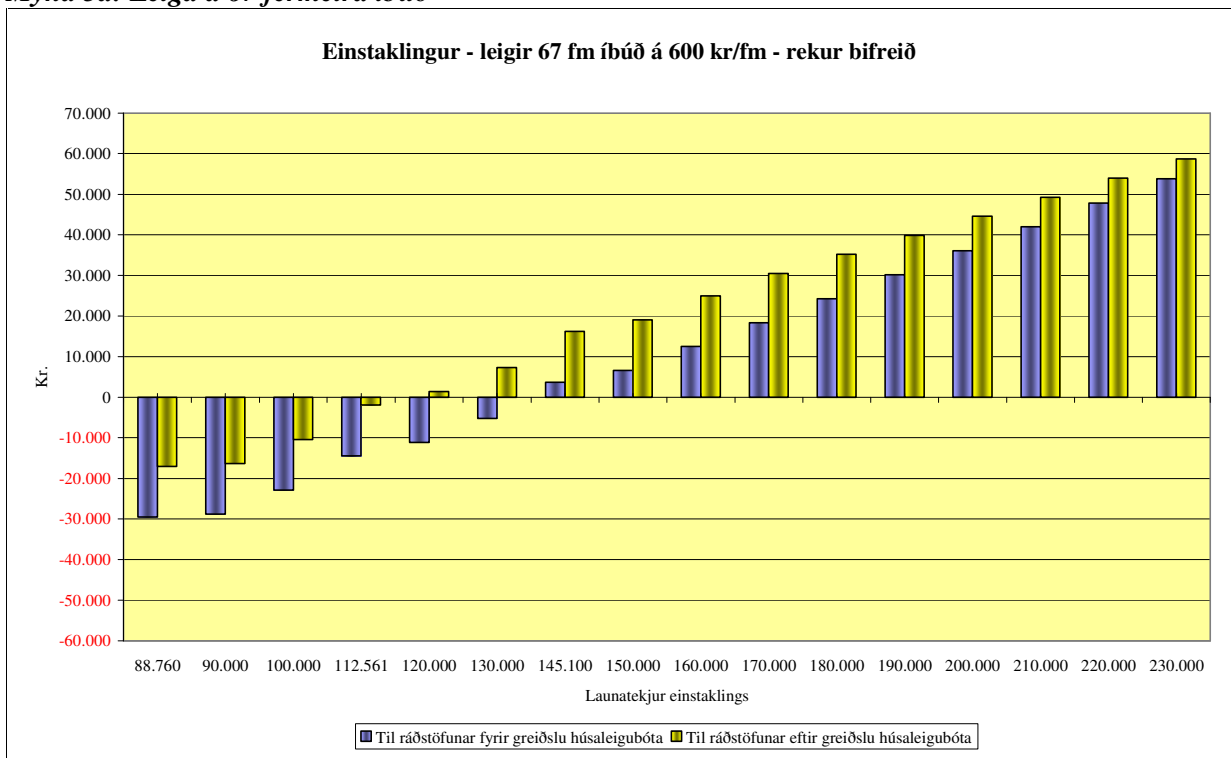
**Mynd 2a: Leiga á 40 fermetra íbúð**



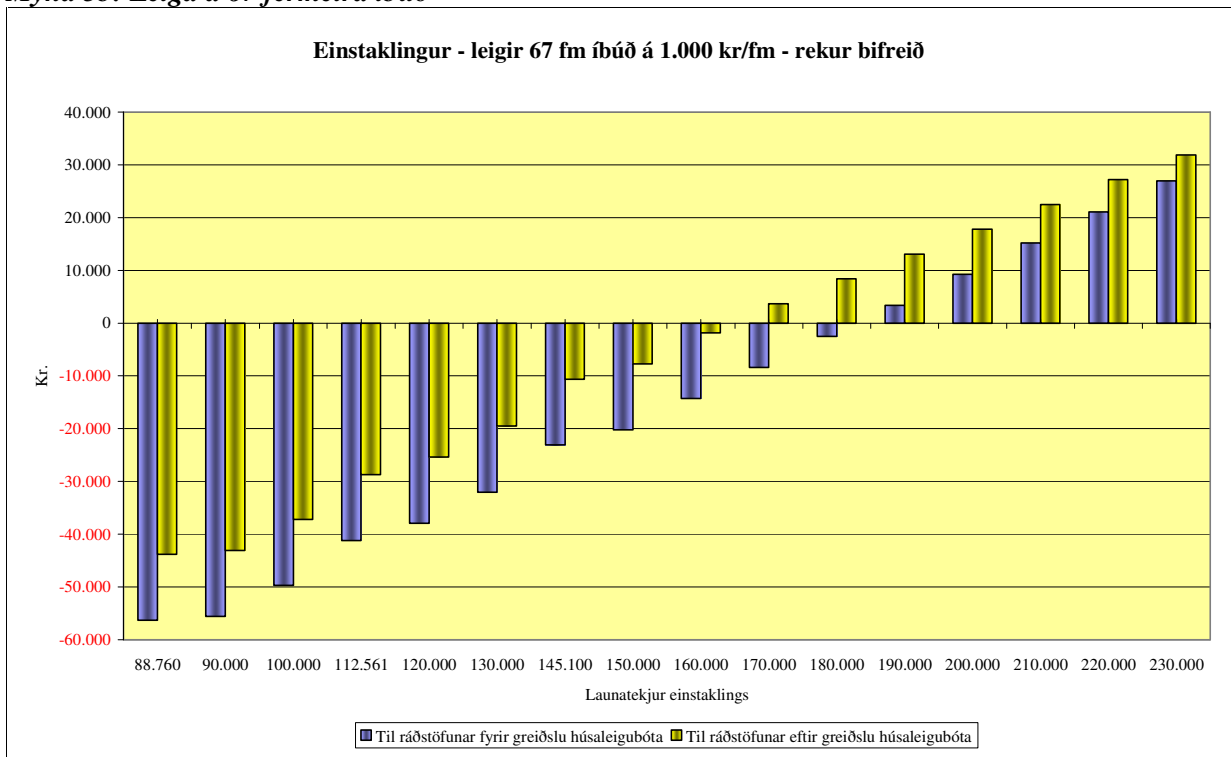
**Mynd 2b: Leiga á 40 fermetra íbúð**



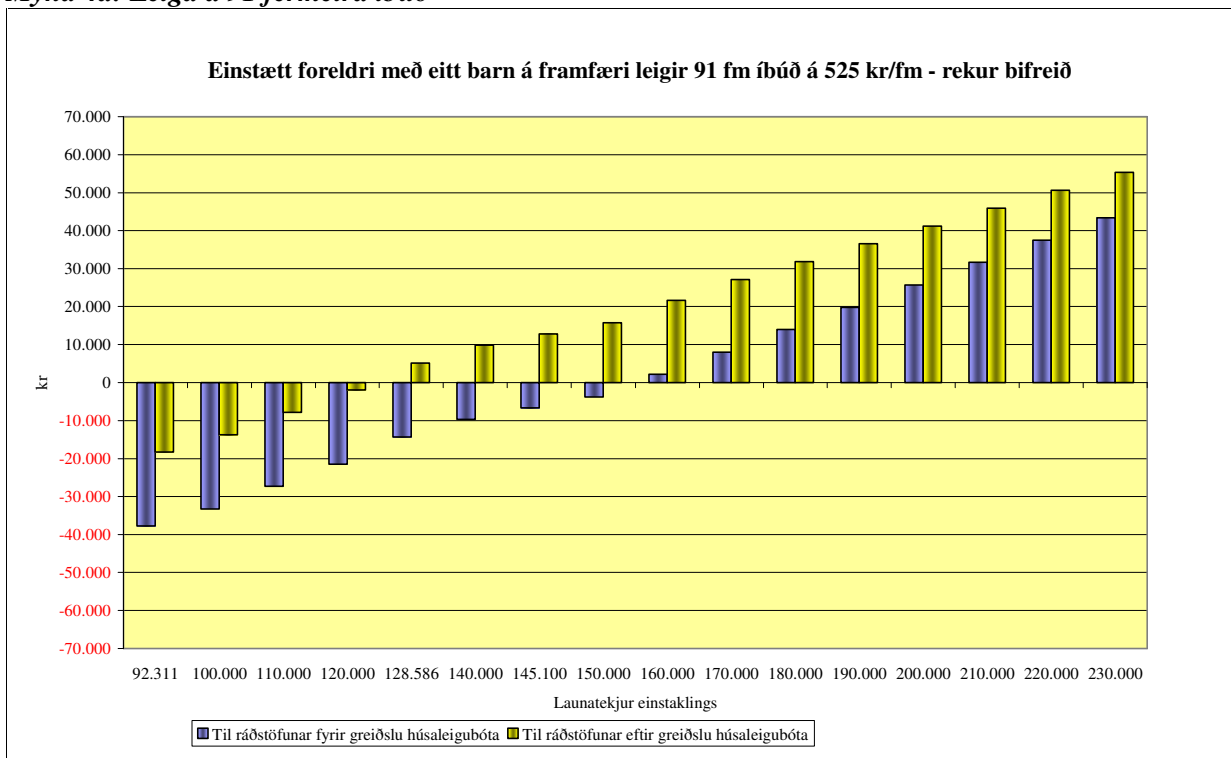
**Mynd 3a: Leiga á 67 fermetra íbúð**



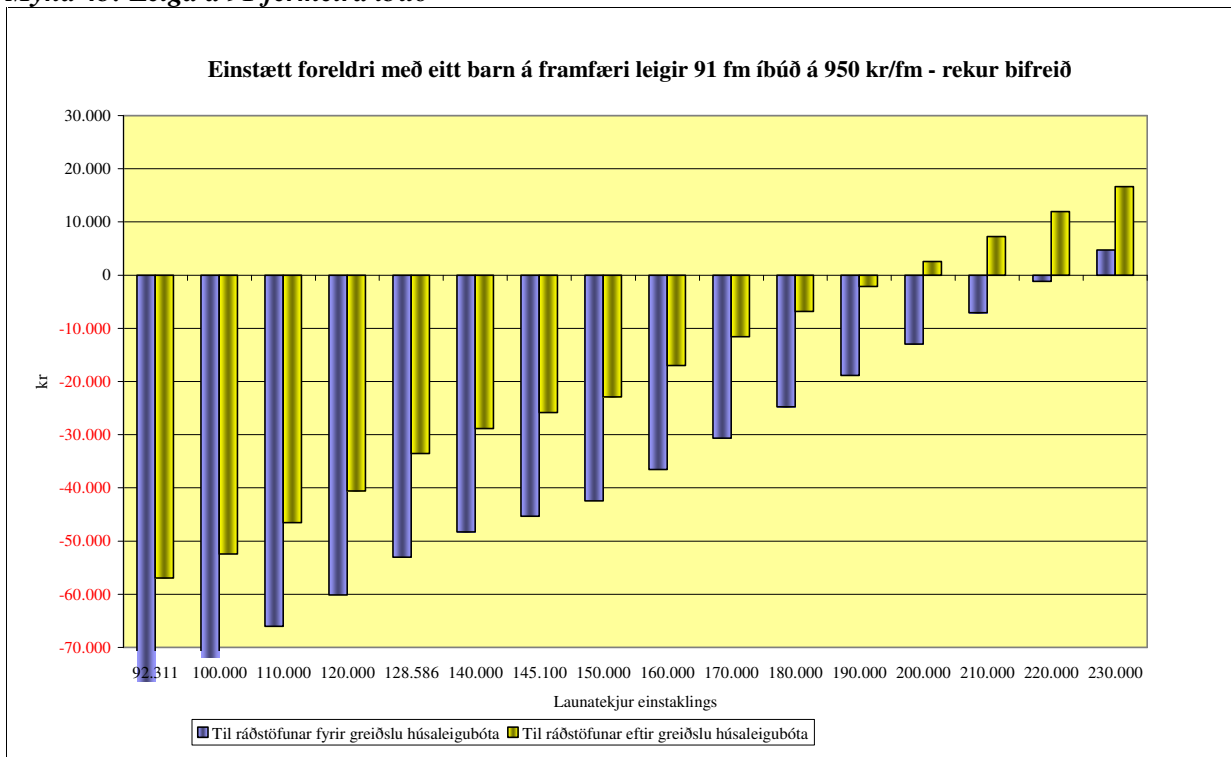
**Mynd 3b: Leiga á 67 fermetra íbúð**



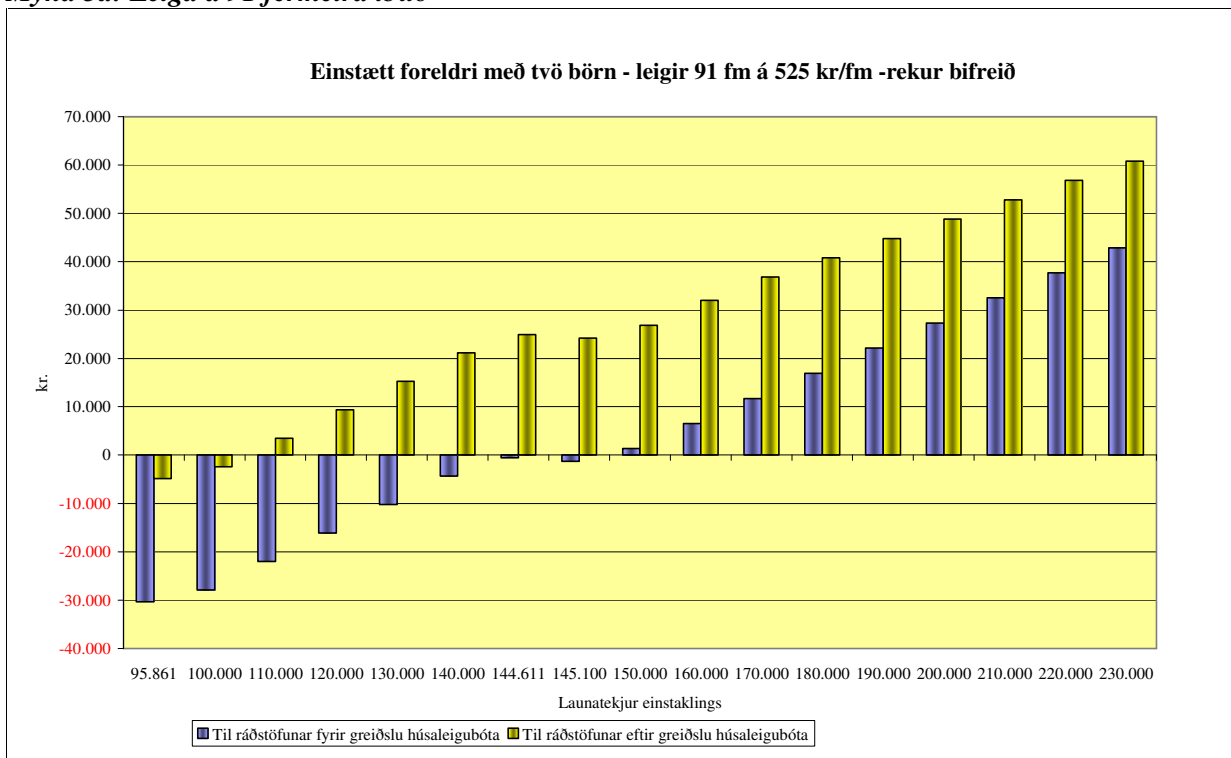
**Mynd 4a: Leiga á 91 fermetra íbúð**



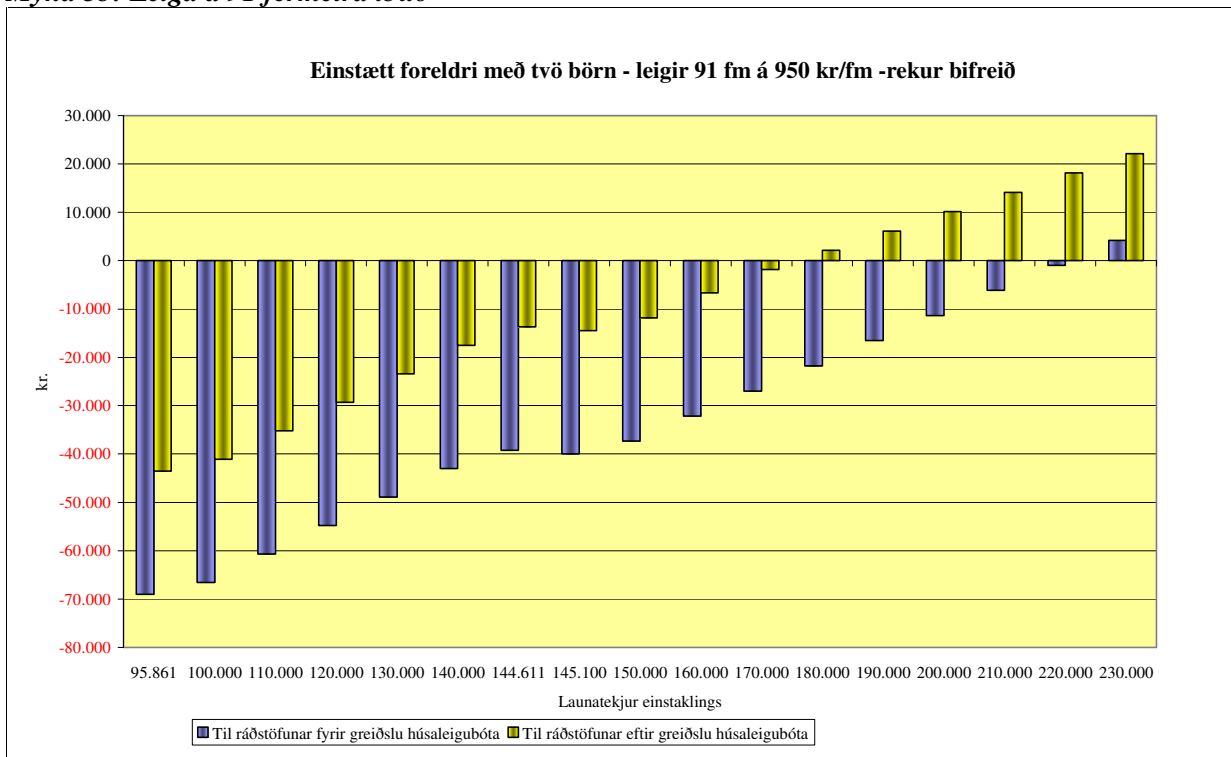
**Mynd 4b: Leiga á 91 fermetra íbúð**



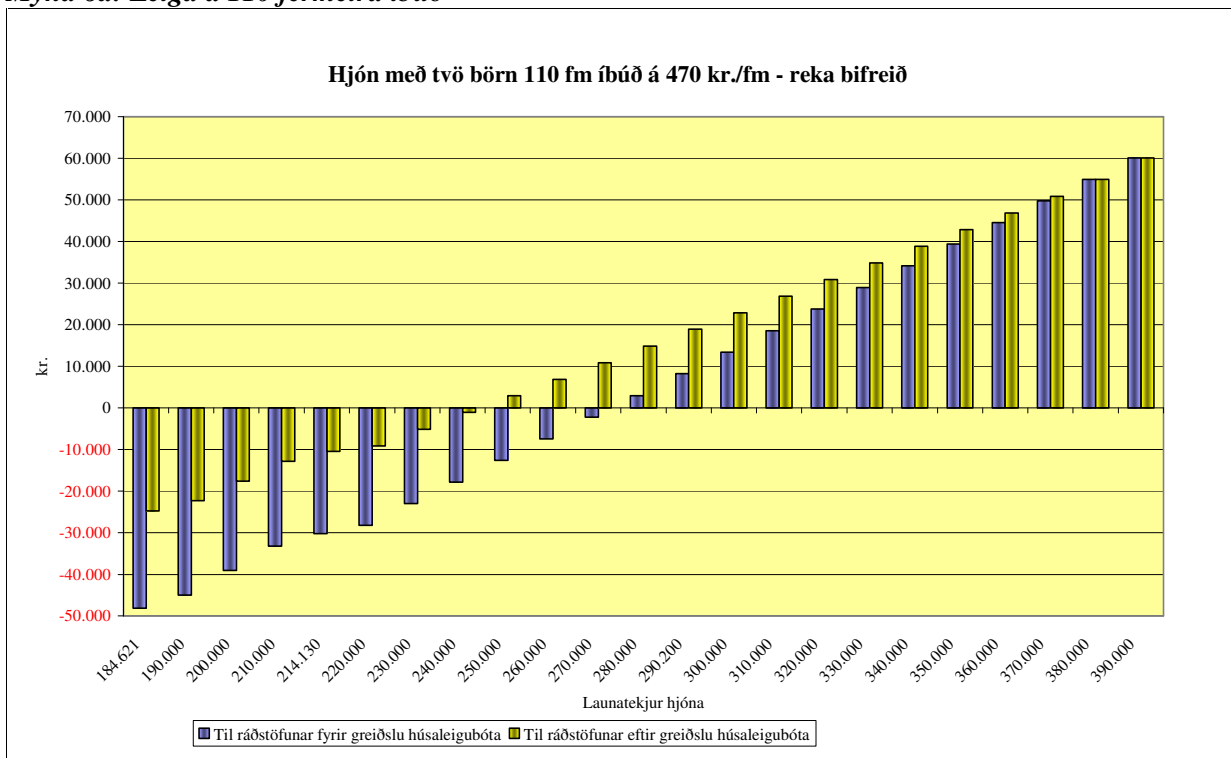
**Mynd 5a: Leiga á 91 fermetra íbúð**



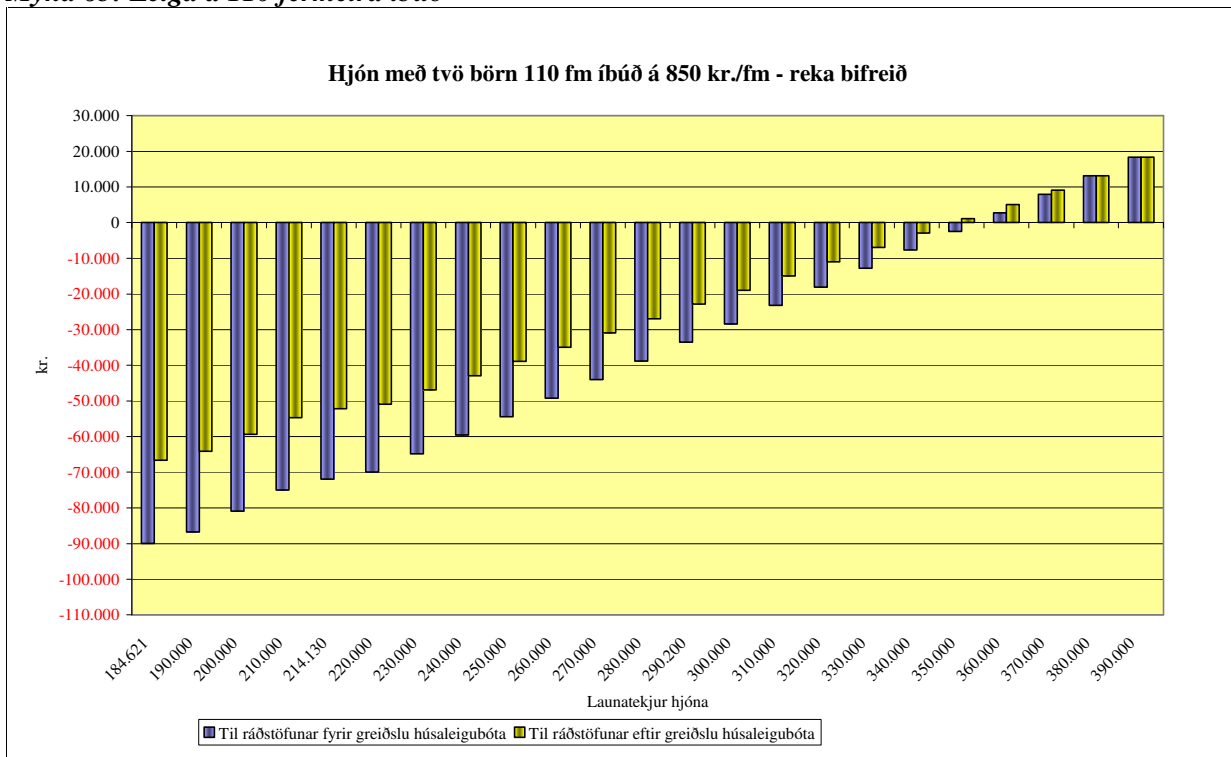
**Mynd 5b: Leiga á 91 fermetra íbúð**



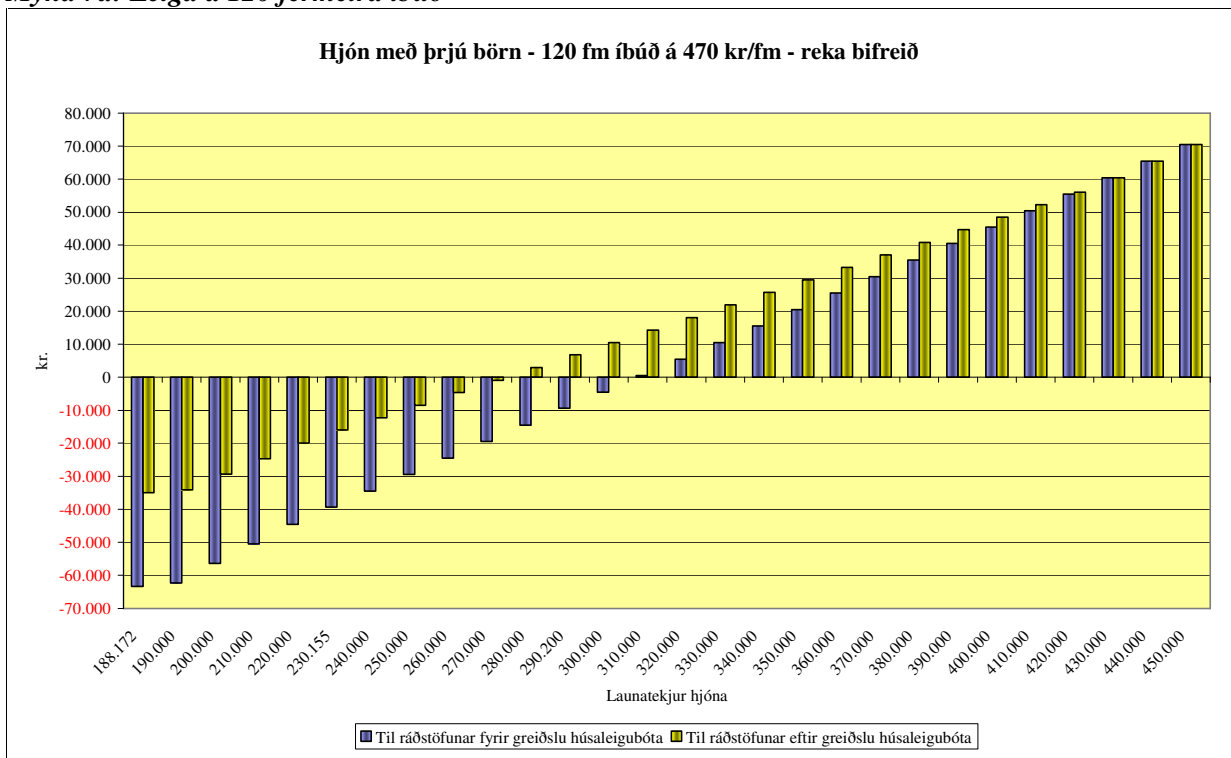
**Mynd 6a: Leiga á 110 fermetra íbúð**



**Mynd 6b: Leiga á 110 fermetra íbúð**

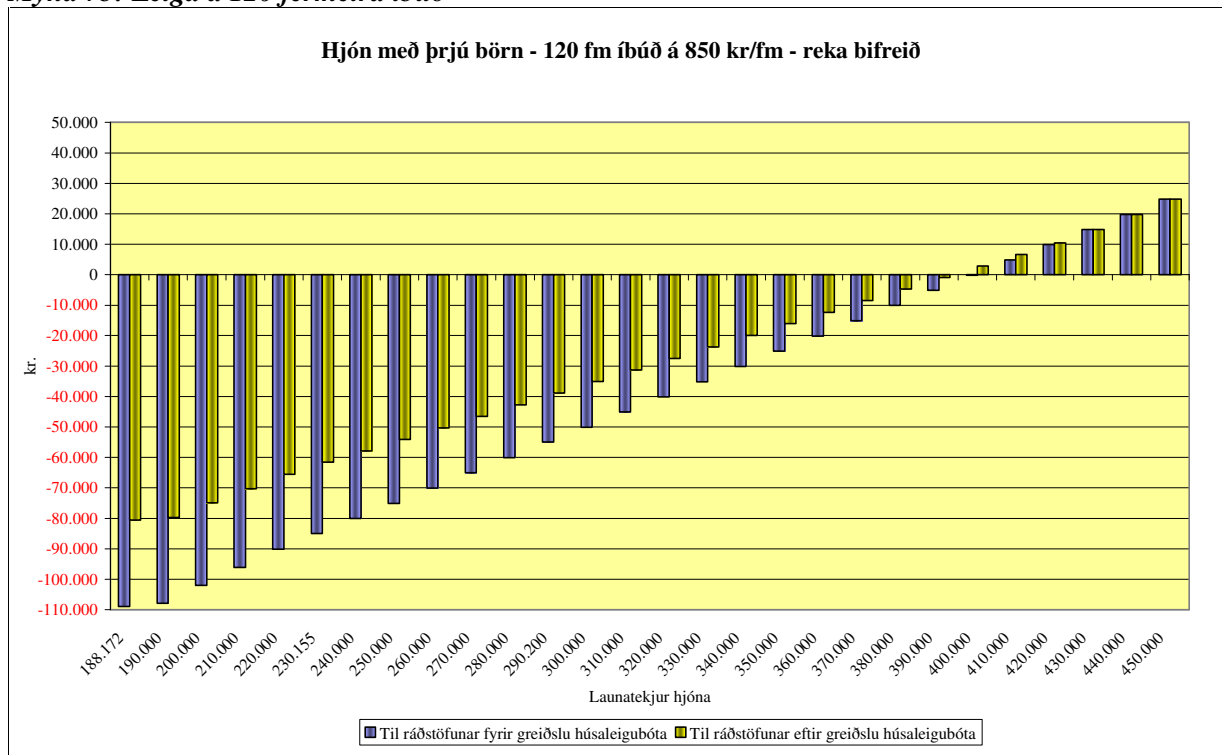


**Mynd 7a: Leiga á 120 fermetra íbúð**





Mynd 7b: Leiga á 120 fermetra íbúð



## AÐ EIGA EÐA LEIGJA

Almennt séð hefur ungt fólk gert ráð fyrir að kaup á íbúðarhúsnæði sé æskilegur og fjárhagslega góður kostur. Tilkoma aukins aðgengis almennings að fjármálamörkuðum breytir forsendum almennings til spurningarinnar um hvort eigi að kaupa eða leigja. Í raun er hér um að ræða einstaklingsbundið álitamál og það getur vel hugsast að einstaklingur sem er fær í verðbréfavíðskiptum sé betur kominn með fjármuni sína í verðbréfum en húsnæði. Rannsóknir á þessu álitamáli hafa iðulega verið settar upp með eftirfarandi hætti. Gefnar eru forsendur um útgjöld ákveðinnar fjölskyldu, þar sem borið er saman greiðsluflæði við að eiga íbúð og greiðsluflæði vegna leigu. Wurtzebach og Jarett (1982) notuðu núvirðisáðferð við rannsóknir sínar og sýndu fram á að íbúðareign er almennt betri kostur en íbúðarleiga fyrir hina ímynduðu fjölskyldu.<sup>18</sup> Slíkar rannsóknir líta ekki til þátta eins og lífstíls, hvort fólk hafi efni á útborgun til íbúðarkaupa o.s.frv. Við rannsókn á spurningunni hvort að það borgi sig að kaupa eða leigja verður að hafa í huga þær ströngu forsendur sem útreikningarnir þurfa að standast. Um leið og forsendunum er breytt þá gæti niðurstaðan orðið önnur. Niðurstaða Miller og Upton<sup>19</sup> (1976) í kenningalegu fjármálalíkani með sköttum er sú að íbúðarkaup væru alltaf hagstæðari en að leigja.<sup>20</sup>

Forsenda þessarar athugunar eru þær að gert er ráð fyrir að við kaup á íbúð taki kaupandi 90% íbúðalán af kaupverði og að lánaðarfrá beri 4,3% raunvexti.

Til að jafna þann valkost að leigja eða eiga íbúðarhúsnæði verðum við að gefa okkur að viðkomandi einstaklingur/fjölskylda eigi fyrir útborgun í íbúð sem nemur 10% af verðmæti hennar, það gefur okkur eftirfarandi möguleika:

- Viðkomandi kaupir íbúð með 10% eigin framlagi, en fjármagni það sem eftir stendur með lífeyrissjóðsláni og íbúðaláni frá Íbúðalánasjóði eða annarri fjármálastofnun með veðhlutfall upp að 90% af verðmæti eignar. Til einföldunar útreikninga er ekki gerður greinarmunur á brunabótamati, fasteignamati né söliverði eignarinnar.

- Viðkomandi leigir íbúð og fjárfestir 10% af verðmæti íbúðarinnar ásamt andvirði viðskiptakostnaðarins við kaup.

Aðrar forsendur sem eru gefnar eru þessar:

- Ekki er gert ráð fyrir að verðbólga geti rýrt eignarhluta íbúðareiganda. Miðað er við að markaðsverð eignarhluta íbúðareigandans hækki til jafns við verðbótapátt eftirstöðva lánsins. Því hefur verðbólga engin áhrif á niðurstöður rannsóknarinnar.

#### *Forsendur íbúðakaupa*

Íbúðarkaup hafa í för með sér töluverð fjárútgjöld. Útgjöldin eru með tvennum hætti. Í fyrsta lagi fjárfestingarútgjöld og öðru lagi kostnaður við eignarhald á húseigninni.

- Heildarkostnaður vegna íbúðarkaupa:
  - Mánaðarleg afborgun húsnæðislána að frádregnum vaxtabótum sem eru að skerðast um 6% af tekjustofni og hlutfall af nettóeign. Skerðing hjá einhleypingi og einstæðu foreldri vegna eigna hefst í 3.613.148 kr. og skerðist að fullu við 5.781.036 kr. Skerðing hjá hjónum og sambúðarfólki hefst í 5.989.414 kr. og skerðist að fullu við 9.583.062 kr.
  - Greiddir vextir af höfuðstól.
  - Verðbætur.
  - Stimpilgjöld eru 1,5% lánsfjárhæð.
  - Þinglýsing kaupsamnings nemur 0,4% af fasteignamati.
  - Lántökugjöld vegna langtímalána sem nema 1% af íbúðalánum en eru allt að 2% af öðrum lánum.
- Útgjöld vegna eignar á húsnæði:
  - Uppsöfnuð afborgun af húsnæðisláni.
  - Eignaskattur í þeim tilvikum þar sem eignamyndun er há.
  - Fasteignaskattur sem nemur 0,32% af fasteignamati húss og lóðar í Reykjavík á ári.
  - Holræsagjald nemur um 0,115% af fasteignamati húss og lóðar í Reykjavík á ári.
  - Lóðarleiga nemur 0,08% af fasteignamati lóðar í Reykjavík á ári.
  - Vatnsgjald sem nemur um 99 kr./m<sup>3</sup> + 2.552 kr. fastagjald í Reykjavík á ári.
  - Sorphirðugjald nemur 7.260 kr./tunnu á ári í Reykjavík.
  - Húsgjöld.
  - Húseigenda- og brunatryggingar.
  - Viðhaldskostnaður eignar, venjulega á bilinu 1–5% af markaðsvirði eignar.
  - Orkukostnaður, þ.e. hiti, rafmagn o.þ.h.
- Söluferli:
  - Framtíðarvirði íbúðar er óljóst.
  - Sölu kostnaður íbúðar, til dæmis þóknun fasteignasala, sú þóknun er yfirleitt um 1,8–2% að viðbættum virðisaukaskatti.

#### *Forsendur leigu á íbúð*

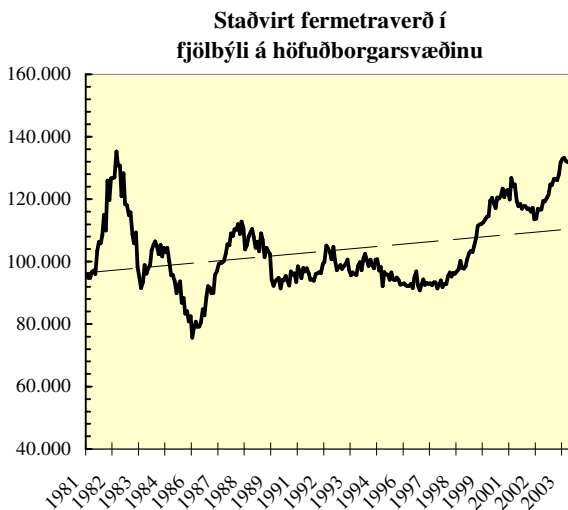
Leigutaki stendur frammi fyrir mun einfaldara ákvörðunarmengi en íbúðarkaupandinn. Þeir þættir sem leigutakinn þarf að taka tillit til í ákvörðun sinni um hvort hann eigi að leigja eru eftirfarandi:

- Heildarleigukostnaður er samsettur af
  - Uppsafnaðar leigugreiðslur að frádregnum húsaleigubótum.
  - Orkukostnaður, þ.e. hiti, rafmagn o.þ.h.
  - Tryggingar vegna innbús, ekki skyldutrygging.

Ljóst er af ofangreindri upptalningu að þær ákvarðanabreytur sem íbúðarkaupandinn stendur frammi fyrir eru nokkuð margar í samanburði við leigutakann. Íbúðarkaupandinn þarf til viðbótar að taka áhættu af verðbólgu sem getur hækkað höfuðstól láns hans umtalsvert og þar með afborganir, vexti og

verðbætur. Einnig þarf íbúðarkaupandinn að bera áhættu vegna hugsanlegrar lækkunar eða hækkunar söliverðs íbúðar að raungildi. Kosturinn við íbúðareign er sá að með tíð og tíma myndast eign í húsnæðinu sem mögulegt er að nýta til verðsetningar vegna áfalla eða nýrra fjárfestingartækifæra. Ef engin verðbólga er til staðar þá er verðbólguáhættan engin, þar sem að ekki falla til óvæntar verðbætur ofan á höfuðstólinn. Eina áhættan sem íbúðareigandinn stendur frammi fyrir er þá endanlegt söliverð íbúðar.

### Mynd 8



Gerum ráð fyrir að leigutakinn sé í öruggu leiguhúsnæði. Þá er hann óháður sveiflum í eignaverði og verðbólguáhættu, þar sem verðlagsbreytingar hafa einungis áhrif á leigugreiðslur en ekki höfuðstól lánsins sem hækkar hjá eigandanum m.t.t. þeirra verðbóta sem leggjast ofan á höfuðstólinn. Þessi forsenda stenst einungis ef gert er ráð fyrir að húseigandinn geti ekki sagt leigjandanum upp leigunni. Ef húseigandi getur sagt upp leigunni þá getur hann varpað töluverðum hluta ef ekki öllum viðbótarkostnaði vegna áhættuþátta sinna á leigjandann.

Gert er ráð fyrir að húseigandi fjármagni leiguíbúð annars vegar með 90% húsnæðisláni og 10% eigin fé. Þetta þýðir að leigutakinn nýtur 100% fjármögnunar gegn greiðslu leigu. Ef viðkomandi leigutaki á 10%

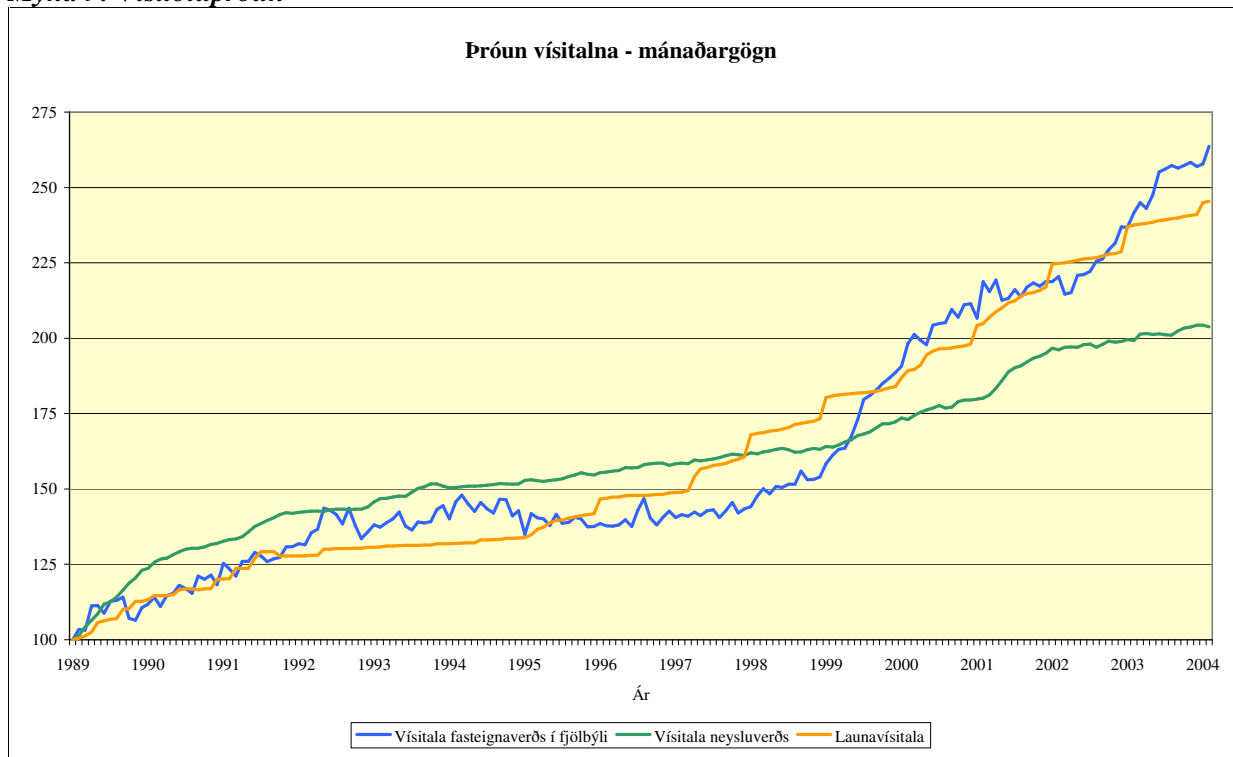
af andvirði íbúðarinnar í peningum þá getur hann öðlast vaxtatekjur, til dæmis með kaupum á öruggum skuldabréfum, til dæmis ríkisverðbréfum, sem fjármögnuðu leiguíbúðina að hluta. Þetta gefur leigutakanum tryggn ávinning sem nemur raunávöxtun og verðtryggingu. Almennt séð ætti leiga að vera hagstæðari ef búseta í viðkomandi húseign er styttri en tvö til þrjú ár, vegna þess viðskiptakostnaðar sem skapast við kaup og sölu á húseign. Einnig má geta þess að söluhagnaður íbúðarhúsnæðis er skattskyldur ef íbúð er seld innan tveggja ára.

Full atvinna er áskilinn í báðum tilfellum, því er ekki gert ráð fyrir að viðkomandi missi atvinnutekjur. Einnig er gert ráð fyrir föstum vöxtum og að nafnvextir og raunvextir séu þeir sömu.

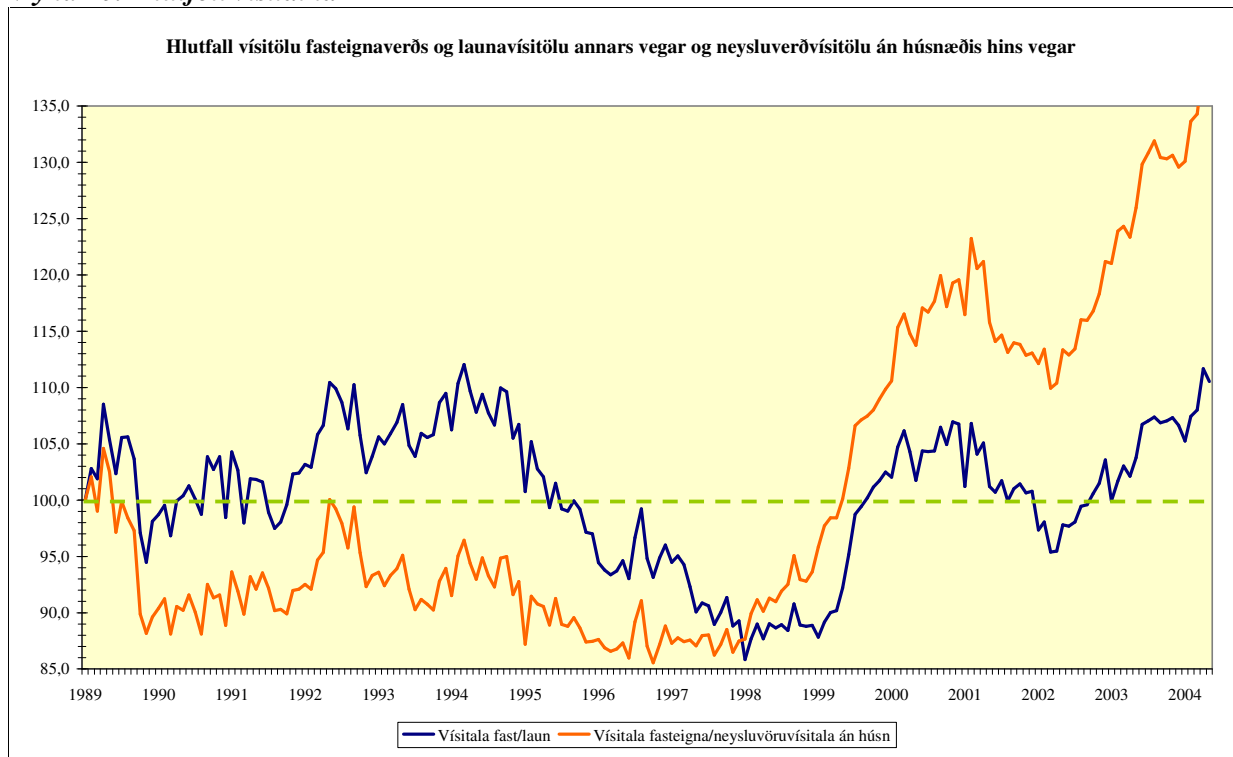
### **Borgar sig að eiga íbúðarhúsnæði?**

Nú vaknar sú spurning hversu lengi þarf viðkomandi fjölskylda að búa í húsnæði til að eiga hagnaðarvon umfram leigjanda, þegar tekið er tillit til viðskiptakostnaðar við að kaupa og selja húsnæði eins og lántökugjöld, stimpilgjöld, sölulaun o.s.frv. Við þessari spurningu er ekkert eitt svar, en margar breytur hafa áhrif á niðurstöðuna. Hver fjölskylda verður því að leita svara á grundvelli þeirra forsendna sem eru til staðar, sbr. væntingar um húsnæðisverð, vexti, atvinnuástand, verðbólgu, framtíðartekjur o.fl. Í dæmunum hér á eftir er reiknað með húsaleigu- og vaxtabótum og að árleiguverð fyrir íbúðarhúsnæði sé um 6% af verðmæti íbúðar. Allar tölur eru rauntölur, því er enginn verðbólga, hins vegar er gert ráð fyrir að fasteignaverð hækki til langframa um 1% umfram verðbólgu, sem ætti að vera varlega áætlað, en vísitala fasteignaverð í fjölbýlishúsi á Íslandi hækkaði um 8,5% að nafnvirði árið 2003. Vísitala fasteignaverðs í fjölbýli helst nokkuð í hendur við hækkun launavísitölu og má ætla að kaupmáttaraukning skili sér í hækkanði íbúðarverði, þó e.t.v. þurfi að rannsaka þá fullyrðingu betur.

**Mynd 9: Vísitölupróun**



**Mynd 10: Hlutföll vísitalna**



Niðurstöður líkansins hér á eftir sýna hversu mörg ár íbúðareigandi þarf að búa í húsnæðinu til að vinna upp kostnaðinn við kaupin miðað við að leigja íbúð. Ekki er tekið tillit til þess í líkaninu að söluhagnaður íbúðarhúsnæðis er skattskyldur ef selt er innan tveggja ára, enda er það almennt óskynsamlegt að selja húsnæði innan tveggja ára frá kaupum, nema að raunverðshækkun íbúðarhúsnæðisins sé þeim mun meiri. Líkanið gefur til kynna að raunverðshækkun á íbúðarhúsnæði hafi mest áhrif á útkomuna, hvort hagstæðara sé að kaupa eða leigja eins og sést á mynd 14. Ef lækkun yrði á raunverði húsnæðis, þá er líklegast best að bíða niðursveifluna af sér í leiguhúsnæði. Einnig virðist líkanið gefa til kynna að hækkandi tekjur gefi þá niðurstöðu að betra sé að eiga en að leigja vegna tekjutengingar húsaleigubóta. Einnig skiptir máli hvaða ávöxtun viðkomandi fjölskylda fær á sparifjáreign sína, ef ávöxtunin er umfram almenna markaðsávöxtun á öruggum skuldabréfum. Þá er vænlegra að einbeita sér að verðbrefaviðskiptum í stað íbúðarkaupa. Skuldahlutfallið skiptir hér einnig miklu máli, ef mikið eigið fé liggur í íbúðinni. Þá ná eigendur ekki þeirri vogun sem þeir ná annars með mikilli skuldsetningu íbúða sem leiðir til þess að ávöxtun eigin fjár í íbúðinni verður mun betri eftir því sem skuldsetning eykst. Á sama hátt getur eiginfjárframlag tapast ef íbúðarhúsnæði lækkar í verði. Forsenda myndanna hér á eftir er að raunhækkun á íbúðarhúsnæði nemi 1% á ári.

## Skýringar á táknum

Skýringar á útreikningum

Kostnaður við að eiga íbúðarhúsnæði á hverju ári.

$$C_e = R - B_r + Tr + F + V_e$$

Þar sem:

$C_e$ : Kostnaður við að eiga húsnæði.

R: Vaxtagjöld af jafngreiðsluláni.

$B_r$ : Vaxtabætur.

Tr: Skyldutryggingar.

F: Fasteignagjöld.

$V_e$ : Viðhald eignar.

Kostnaður við að leigja íbúðarhúsnæði

$$C_l = (L - H + V_l) \cdot 12$$

Þar sem:

$C_l$ : Kostnaður við að leigja íbúðarhúsnæði yfir heilt ár.

L: Mánaðarhúsaleiga.

H: Húsaleigubætur á mánuði án sérstakra húsaleigubóta Reykjavíkurborgar.

$V_l$ : Viðhaldshlutdeild leigjanda á mánuði.

Hreinn kostnaður við kaup: Kostnaður við kaup að viðbættum uppsöfnuðum rekstri á íbúðarhúsnæði að frádragnum sölukostnaði á hverjum tíma.

$$X = M \cdot (1 + \tau_k) + \sum_{t=1}^T C_e - P_t \cdot (1 - \tau_s)$$

M: Upphafleg fjárhæð húsnæðisláns

$\tau_k$ : Viðskiptakostnaður við kaup á eign.

$M \cdot (1 + \tau_k)$ : Heildarfjárhæð láns að viðbættum kaupkostnaði.

$\sum_{t=1}^T C_e$  : Summa húsnæðiskostnaðar eigenda á hverjum tíma.

$P_t$  : Markaðsverð íbúðarhúsnæðis á hverjum tíma.

$P_t \cdot (1 - \tau_s)$  : Söluverð á hverjum tíma að frádregnum sölukostnaði.

Hrein leigukostnaður: Uppsafnaður kostnaður vegna húsaleigu að frádreginni ávaxtaðri útborgun og lántökukostnaði.

$$Y = \sum_{t=1}^T C_l - (U + M \cdot \tau_k) \cdot (1 + r_l)^t$$

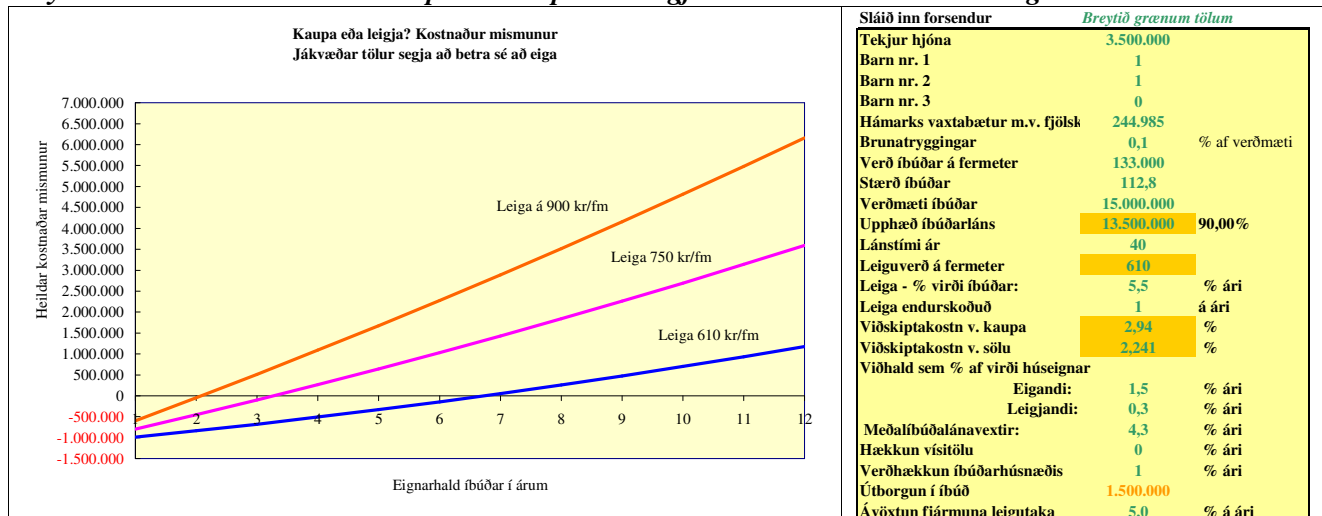
U: er útborgun í íbúð sem er ávöxtuð á verðbréfamarkaði.

$M \cdot \tau_k$  : Viðskiptakostnaður við kaup sem bætist við útborgun.

$r_l$  : Ávöxtunarkrafa leigjenda af lausum fjármunum.

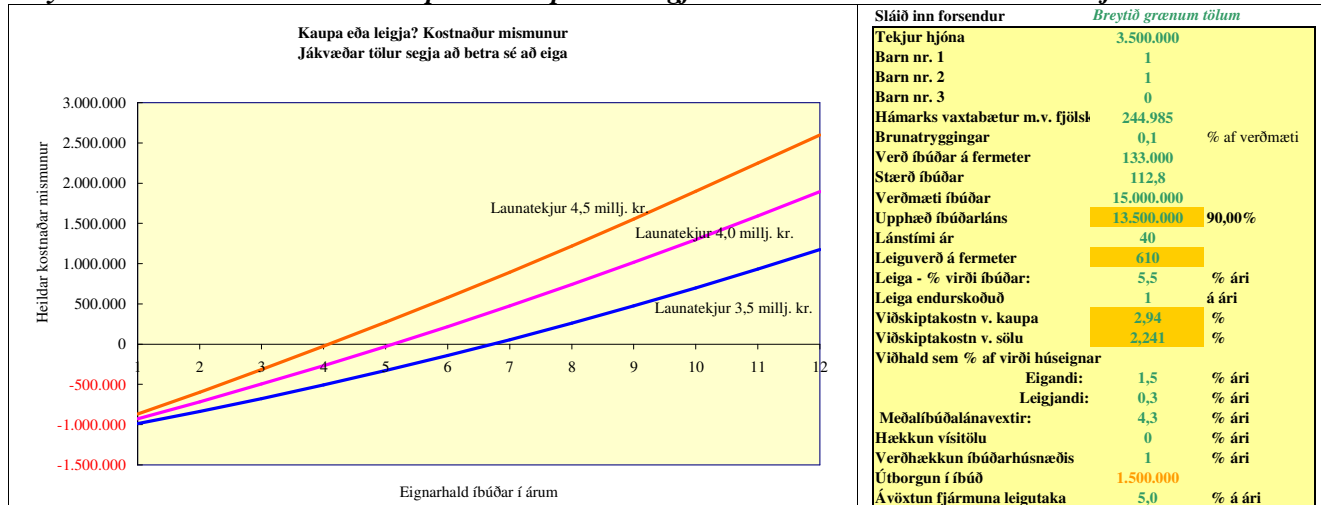
$Y - X \geq 0$  þá er betra að eiga íbúðarhúsnæði.

**Mynd 11: Kostnaðarmismunur á því að kaupa eða leigja miðað við mismunandi leiguverð**



Á mynd 11 er öllum breytum haldið föstum nema húsaleiguverði. Árstekjur hjóna nema 3,5 millj. kr. og verðmæti íbúðarinnar<sup>21</sup> er 15 millj. kr. Íbúðin er skuldsett 90% og ber lánakarfan 4,3% raunvexti. Samkvæmt myndinni getum við ályktað að hækkun húsaleigu geri það vænlegra að kaupa íbúð, en það kemur í sjálfu sér ekki á óvart.

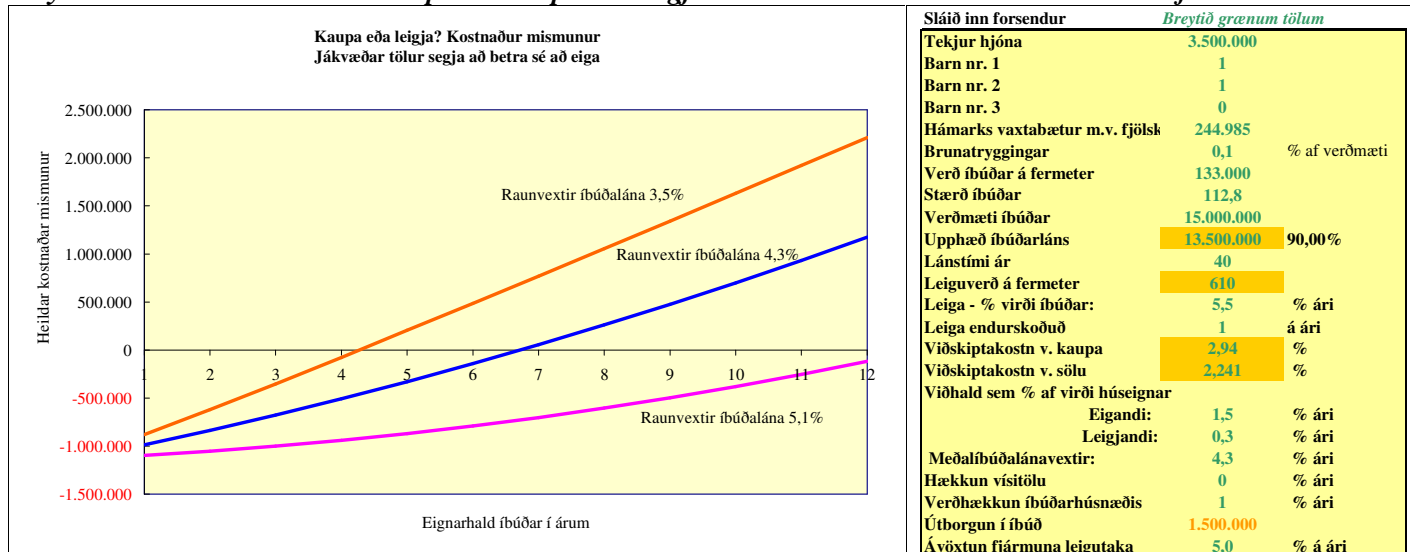
**Mynd 12: Kostnaðarmismunur á því að kaupa eða leigja miðað við mismunandi launatekjur**



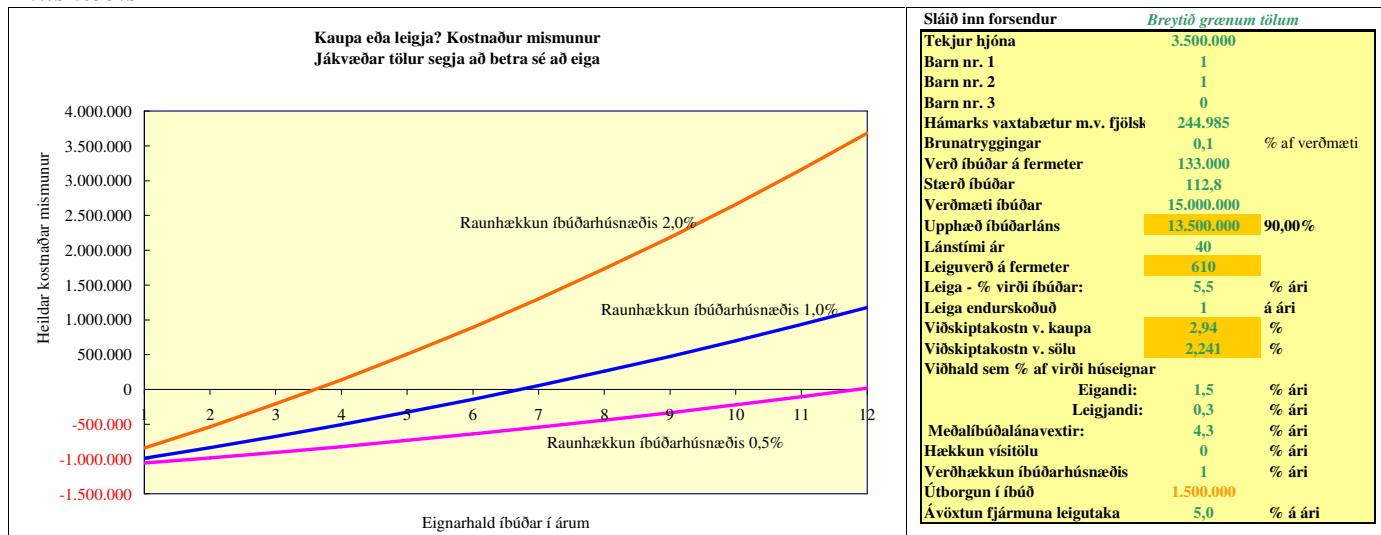
Hærra launatekjur gera það að betri kosti að kaupa húsnæði eins og sést á mynd 12. Ástæðan fyrir þessu er einföld, jaðaráhrif vaxtabóta eru minni en jaðaráhrif húsaleigubóta. Með öðrum orðum að með hækkanði tekjum eru húsaleigubætur skertar hraðar en vaxtabætur.

Vaxtakjör skipta verulegu máli þegar við mat á hvort eigi að kaupa eða leigja íbúðarhúsnæði. Á mynd 13 sést að íbúðareigandinn þarf einungis að búa í íbúðinni í tæp sjö ár til að eiga fyrir kostnaði ef raunvextir eru 4,3% og verð íbúðarhúsnæðisins hækkar um 1% umfram verðlagsbreytingar. Hann þarf hins vegar að búa í rúman áratug í íbúðinni ef raunvextir eru 5,1%, miðað við 40 ára lán.

**Mynd 13: Kostnaðarmismunur á því að kaupa eða leigja miðað við mismunandi vexti á lánakörfu**



**Mynd 14: Kostnaðarmismunur á því að kaupa eða leigja miðað við mismunandi raunhækkun húsnæðis**



## NIÐURSTAÐA

Ljóst er að spurningin að eiga eða leigja er flókinn þegar horft er til skemmri tíma. Til langs tíma litid virðist niðurstaðan vera sú að eignarformið komi betur út en leiguformið miðað við vöxt eigin fjár, sérstaklega ef búid er í sama íbúðarhúsnæðinu í nokkur ár áður en skipt er um húsnæði. Þetta þýðir að ungt fjölskyldufólk þarf að sýna fyrirhyggju og kaupa stærra húsnæði ef viðkomandi áætla barneignir á næstu tveimur til fjórum árum. Í raun þarf hver og einn einstaklingur og fjölskylda að reikna út ábatann af því að eiga húsnæði og þarf viðkomandi að skilgreina væntingar sínar varðandi vexti, verðhækkun íbúðarhúsnæðis, leiguverðs, framtíðartekna og væntanlegs búsetutíma. Almennt séð er hagstæðara að kaupa íbúðarhúsnæði ef ætlunin er að búa þar í nokkur ár, þ.e. ef einhver raunhækkun er á verði húsnæðis.



- 
- <sup>1</sup> Rossi P.H. & Weber E. (1996) *The Social Benefits of Homeownership: Empirical Evidence from National Surveys*. Housing Policy Debate, Volume 7, Issue 1. Rohe W.M., Van Zandt S. & McCarthy G. (2001) *The Social Benefits and Costs of Homeownership: A Critical Assessment of the Research*. Joint Center for Housing Studies Harvard University.
- <sup>2</sup> Green R.K. & Hendershott P.H. (1999) *Home Ownership and Unemployment in the US*. National Multi-Unit Housing Council. Washington.
- <sup>3</sup> Félagsmálaráðuneytið – Leigjendur – Viðhorfskönnun. Nóv-des 2003 IMG Gallup.
- <sup>4</sup> Félagsmálaráðuneytið – Leigjendur – Viðhorfskönnun. Nóv-des 2003 IMG Gallup.
- <sup>5</sup> Miles, D. (Des 2003) “The UK Mortgage Market: Taking the Longer-Term View – Interim Report” HM Treasury – The Crown. Bls. 6.
- <sup>6</sup> Coulson, E. (2002) “Housing Policy and the Social Benefits of Homeownership” *Business Review Philadelphia Fed*.
- <sup>7</sup> Rossi P.H. & Weber E. (1996) *The Social Benefits of Homeownership: Empirical Evidence from National Surveys*. Housing Policy Debate, Volume 7, Issue 1.
- <sup>8</sup> Rohe W.M., Van Zandt S. & McCarthy G. (2001) *The Social Benefits and Costs of Homeownership: A Critical Assessment of the Research*. Joint Center for Housing Studies Harvard University.
- <sup>9</sup> Martin, W.B. (1989) “Demographic Trends and the Demand for Residential Rentals” *Journal of Real Estate Development*. Winter 1989. bls. 52.
- <sup>10</sup> Félagsmálaráðuneytið – Leigjendur – Viðhorfskönnun. Nóv-des 2003 IMG Gallup.
- <sup>11</sup> Félagsþjónustan í Reykjavík, dags 8. mars 2004 - [http://www.felagsthjonustan.is/hugvit/wpp/Felagsthjonusta.nsf/HtmlPages/serstakar\\_husaleigubaeklingur\\_1/\\$file/serstakar\\_husaleigubaeklingur\\_1.pdf](http://www.felagsthjonustan.is/hugvit/wpp/Felagsthjonusta.nsf/HtmlPages/serstakar_husaleigubaeklingur_1/$file/serstakar_husaleigubaeklingur_1.pdf)
- <sup>12</sup> Meðalverð á fermetra í fjölbýli samkvæmt verðsjá Fasteignamats ríkisins <http://www.fmr.is>.
- <sup>13</sup> Algengasta leiguverð á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt samtali við framkvæmdastjóra Leigulistans ehf. þann 28. janúar 2004. [http://www.kjara.is/files/{a50c02db-d166-4772-92d9-1886e32d876b}\\_033\\_yfirlitstafla.xls](http://www.kjara.is/files/{a50c02db-d166-4772-92d9-1886e32d876b}_033_yfirlitstafla.xls) – 28.1.2004
- <sup>14</sup> [http://www.vinnumalastofnun.is/news.asp?id=1289&news\\_ID=631&type=one](http://www.vinnumalastofnun.is/news.asp?id=1289&news_ID=631&type=one)
- <sup>15</sup> Vefsíða Tryggingastofnunar ríkisins <http://www.tr.is> og samtal við kynningarfulltrúa stofnunarinnar þann 28. janúar 2004 og Elfa Björk Ellertsdóttir.
- <sup>16</sup> Ráðgjafarstofa um fjármál heimilanna <http://www.rad.is/neysluvidmidun.htm> þann 3. febrúar 2003 – Neyslukönnun Hagstofu Íslands var ekki fyrirbyggjandi fyrir árið 2003.
- <sup>17</sup> Wurtz bach, C. H.; Jarett, A.” Should the Young Householder Rent or Buy”. *Real Estate Review*. New York: Fall 1982. Vol 12. Iss. 3; bls. 106.
- <sup>18</sup> Miller, M.H.; Upton, “Leasing, Buying and the Cost of Capital Services” *The Journal of Finance*, Vol. 31, No 3 1976, bls. 784
- <sup>19</sup> Í Bandaríkjunum draga húseigendur vexti af húsnæðislánum frá tekjum, því fá þeir aðilar sem eru í hærra skattþrepi hærri skattaafslátt, því vex ábatinn af því að kaupa íbúð með hækkandi tekjum.
- <sup>20</sup> Hér er gert ráð fyrir þeirri forsendu að verð fasteignar, fasteigna- og brunabótamat sé hið sama.
- <sup>21</sup>