

Leiguverð

Skýrsla um niðurstöður könnunar Neytendasamtakanna á leiguverði íbúðarhúsnæðis.



Mars 2011

EFNISYFIRLIT

1. Inngangur	3
2. Þinglýsing leigusamninga	3
3. Hvað er leiguverð?	4
4. Verðlag er frjálst	4
5. Samningar skulu standa	6
6. Hver borgar hvað?	6
7. Opinberar tölur/neysluviðmið	7
8. Hvar eru tölurnar?.....	10
9. Markaðskannanir Neytendasamtakanna.....	11
10. Leiguverðskönnun Neytendasamtakanna	13
10.1. Hverjir tóku þátt?	13
10.2. Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu	15
10.2.1. Samanburður við neysluviðmið.....	18
10.3. Leiguverð á landsbyggðinni	19
10.3.1. Leiguverð á Suðurnesjum.....	19
10.3.2. Leiguverð á Vesturlandi og Vestfjörðum	20
10.3.3. Leiguverð á Akureyri	21
10.3.4. Leiguverð á Austurlandi	21
10.3.5. Leiguverð á Suðurlandi	21
10.3.6. Samanburður við neysluviðmið.....	22
10.4. Samanburður á leiguverði milli landsvæða	23
11. Helstu niðurstöður	23
12. Lokaorð.....	25

1. Inngangur

Þar sem lengi hefur verið skortur á ábyggilegum tölum um leiguverð íbúðarhúsnæðis ákváðu Neytendasamtökin að ráðast í könnun á leiguverði. Könnunin fór að mestu fram með rafrænum hætti en einnig gátu leigjendur komið upplýsingum til samtakanna í gegnum síma eða með tölvupósti. Þátttaka fór fram úr björtustu vonum, og því ljóst að samtökin eru ekki ein um að vilja fá þessar upplýsingar fram í dagsljósið. Þegar könnuninni var lokað, hinn 26. febrúar 2011, höfðu 817 einstaklingar tekið þátt.

Í þessari skýrslu, sem ætlað er að fylgja niðurstöðum könnunarinnar úr hlaði, verður tæpt á ýmsum atriðum er varða húsaleigukostnað. Þá verður farið yfir opinberar upplýsingar um húsaleiguverð, fjallað verður um markaðskannanir um húsaleigu sem Neytendasamtökin hafa framkvæmt með vissu millibili undanfarin ár og síðast en ekki síst verða kynntar niðurstöður áðurnefndrar könnunar.

2. Þinglýsing leigusamninga

Leigumarkaður á Íslandi er ekki vel kortlagður og erfitt er að gera sér fulla grein fyrir hve margir eru á leigumarkaði, en talið hefur verið að um 80% landsmanna búi í eigin húsnæði. Svo virðist þó sem fleiri leiti nú á leigumarkaðinn en oft áður, bæði vegna fjárhagsþrenginga og eins vegna þess að fasteignamarkaðurinn á Íslandi hefur ekki verið sérlega stöðugur undanfarin misseri og þ.a.l. telja ýmsir að leiga sé jafnvel fýsilegri kostur en kaup.

Þjóðskrá heldur utan um fjölda þinglýstra leigusamninga, en hins vegar vinnur stofnunin engar frekari upplýsingar, eins og um stærð húsnæðis eða verð uppúr þessum samningum. Þó má sjá upplýsingar um fjölda þinglýstra samninga eftir mánuðum, árum og landsvæðum á heimasíðu Þjóðskrár.¹ Þar má sjá ákveðnar vísbendingar um fjölgun leigjenda en árið 2010 var 10.413 húsaleigusamningum þinglýst. Árið 2005 var hins vegar aðeins 5.229 samningum um húsaleigu þinglýst.

Þessar tölur segja þó ekki nema hálfu söguna. Ekki er skylt að láta þinglýsa leigusamningum og helstu réttaráhrifin af þinglýsingu eru þau að viðkomandi leigjandi getur þá átt rétt á húsaleigubótum (raunar er ekki þörf á að þinglýsa samningum um leigu íbúða í eigu sveitarfélaga til að öðlast rétt til húsaleigubóta)². Hins vegar skerðast húsaleigubætur í hlutfalli við tekjur og eignir leigjenda og þar með má telja að hvati leigutaka til að láta þinglýsa samningi fari í einhverjum tilvikum fyrir lítið.

¹ Sjá <http://www.skra.is/Markadurinn/Fjoldi-leigusamninga>

² Sjá lög um húsaleigubætur <http://www.althingi.is/lagas/nuna/1997138.html>

Þannig fá barnlaus hjón engar húsaleigubætur fari samanlagðar árstekjur þeirra (en miðað er við tekjur allra heimilismanna en ekki eingöngu leigutaka) yfir 3.800.000 kr. (sem svarar til rúmlega 158.000 kr. á mánuði fyrir hvort þeirra). Eigi sömu hjón hins vegar eitt barn falla húsaleigubætur ekki að fullu niður fyrr en samanlagðar árstekjur þeirra ná 5.200.000 kr. (eða sem svarar tæplega 217.000 kr. í tekjur fyrir hvort þeirra á mánuði fyrir skatt)³. Í hvorugu tilvikinu er beinlínis um ofurlaun að ræða og því má telja að einstaklingar með hærri tekjur (sem hljóta að vera þó nokkrir á leigumarkaði) láti sér í léttu rúmi liggja hvort leigusamningi er þinglýst eður ei.

Má því gera ráð fyrir að jafnvel þó tölfræðileg greining færi fram á þinglýstum leigusamningum yrðu niðurstöður slíkrar greiningar ónákvæmar, þar sem inn í þá tölu mundi væntanlega vanta upplýsingar úr leigusamningum sem tekjuhærri leigjendur gera, og þar með væntanlega upplýsingar um dýrari leiguíbúðir. Enn fremur eru ekki greiddar húsaleigubætur vegna leigu á einstaklingsherbergjum eða ef leigusamningur er til skemmri tíma en sex mánaða, svo væntanlega er slíkum samningum sjaldnar þinglýst en öðrum. Verður því að telja að talsvert margir leigusamningar séu í gildi án þess að opinberir aðilar hafi í raun nokkrar upplýsingar eða vitneskju um þá.

3. Hvað er leiguverð?

Eðlilegt er að sá sem tekur eign á leigu greiði endurgjald vegna afnotanna. Í VII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994⁴ er fjallað um húsaleigu og tryggingar tengdar leigusamningi. Ekki er í lögnum kveðið á um hver húsaleigufjárhæðin eigi að vera, heldur er aðilum frjálst að semja um hana. Þó segir að umsamin fjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Þá segir jafnframt í lögnum að aðilum sé heimilt að semja um hvort og með hvaða hætti leiga komi til með að breytast á samningstímanum, en eitthvað er um að leigufjárhæð breytist í takt við vísitölu neysliverðs. Telja má að leiguíbúðir lúti sambærilegum lögmálum og annar varningur og að leiguverð hækki eða lækki í samræmi við aðstæður á markaði og þróun framboðs og eftirspurnar.

4. Verðlag er frjálst

Yfirleitt er leiguverð því frjálst, þ.e. aðilum er heimilt að semja um hvaða leiguverð sem þeir geta felld sig við. Eins og áður sagði má svo gera ráð fyrir að leiguverð breytist í samræmi við framboð og eftirspurn auk þess sem ætla má að flestir einstaklingar sem leigja út eignir sínar reyni að miða leiguverðið við að eignin standi undir sér, þ.e. að leiguverðið dugi til að standa straum af afborgunum lána, fasteignagjöldum, tryggingariðgjöldum o.s.frv.

³ Reiknivél fyrir húsaleigubætur er aðgengileg á heimasíðu velferðarráðuneytisins <http://www.velferðarraduneyti.is/malaflokkar/husnaedismal/husaleigubaetur/reikniforrit>

⁴ <http://www.althingi.is/lagas/nuna/1994036.html>

Stjórn Íbúðalánasjóðs hefur þó sett samræmdar reglur um útreikning húsaleigu og voru þessar reglur settar 31. janúar 2002.⁵ Reglur þessar eru settar í samræmi við 4. mgr. 28. gr. reglugerðar nr. 873/2001 en þar segir: *Íbúðalánasjóður skal senda framkvæmdaraðilum samræmdar reglur um útreikning húsaleigu. Íbúðalánasjóður skal endurskoða reglur þessar árlega og tilkynna framkvæmdaraðilum um breytingar á þeim.* Reglurnar gilda bara um leiguverð hjá félögum, sveitarfélögum og félagasamtökum sem fjármagnað hafa byggingu leiguíbúða með lántöku hjá Íbúðalánasjóði. Samkvæmt reglunum er við ákvörðun leiguverðs tekið mið af ýmsum kostnaðarpáttum, eins og vaxtakostnaði og afborgunum, iðgjöldum og viðhaldi, vegna leiguhúsnaðisins og í reglunum er kveðið á um hámarksverð en vitaskuld er aðilum heimilt að semja um lægra leiguverð. Samkvæmt þessum reglum skal leigugjald reiknað út sem ákveðið hlutfall af verði íbúðar, og er þá miðað við upphaflegt kostnaðarverð eða síðasta söluverð framreiknað með vísitölu neysliverðs/lánskjaravísitölu. Samkvæmt þessum reglum er hámarksleiguverð vegna íbúðar sem leigð er án sölu á afnotarétti og fjármögnuð með 90% láni á 4,9% vöxtum 8,63% af verði íbúðar á ársgrundvelli. Þetta þýðir að sé verð slíkrar íbúðar t.a.m. 24 milljónir króna er leiguverð á mánuði kr. 172.600. Ef íbúðin er hins vegar fjármögnuð með láni sem einungis ber 3,5% vexti er leiguverðið 152.400 kr. á mánuði.

Félagsbústaðir hf. reikna einnig út leiguverð á sínum íbúðum eftir ákveðinni formúlu.⁶ Þar er miðað við að mánaðarlegt leiguverð sé 8,39% deilt með 12 af fasteignamatverði íbúðar frá 1. janúar 2004 uppreiknuðu með tilliti til neysluvísitölu. Leigan breytist svo ársfjórðungslega í samræmi við neysluvísitölu. Þetta er nokkuð flókin formúla en ef miðað er við að fasteignamat íbúðar hafi verið tíu milljónir 1. janúar 2004 þegar vísitalan var í 230,1 stigi þá er uppreiknað fasteignamat í febrúar (vísitala 367,7 stig) 2011 kr.15.980.009. Mánaðarleg leiga af þeirri íbúð ætti því að vera 111.727 kr. Áður var leiga af Félagsbústöðum sérstaklega niðurgreidd af Reykjavíkurborg en nú hefur verið fallið frá þeirri framkvæmd. Í stað þess geta leigutakar hjá Félagsbústöðum sótt um sérstakar húsaleigubætur til viðbótar við almennar húsaleigubætur.⁷ Sérstakar húsaleigubætur standa þó ekki aðeins leigjendum Félagsbústaða til boða heldur öllum þeim Reykvíkingum sem búa við mjög erfiðar félags- og fjárhagsaðstæður en þær aðstæður þarf að meta sérstaklega við umsókn. Að hámarki geta almennar húsaleigubætur og sérstakar húsaleigubætur samtals numið 70.000 kr. á mánuði.

⁵ Skýrsluhöfundur fékk þessar reglur sendar í tölvupósti frá Íbúðalánasjóði en ekki verður í fljótu bragði séð að þær séu birtar á heimasíðu sjóðsins.

⁶ Skýrsluhöfundur fékk þessa reikniformúlu senda í tölvupósti frá Félagsbústöðum hf, en ekki verður séð að þessar reglur um ákvörðun leiguverðs séu aðgengilegar á heimasíðu Félagsbústaða.

⁷ Sjá reglur um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík http://www.reykjavik.is/Portaldata/1/Resources/velferdarvi_nytt/skjol/felagslegar_leiguibudir_serstakar_husaleigubaetur_rvk-180210.pdf

5. Samningar skulu standa

Eins og áður sagði er kveðið á um það í lögum að umsamin leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila. Í greinargerðinni með lögnum segir svo að aðalviðmiðið varðandi það hvað telst sanngjarnt og eðlilegt sé markaðsleiga sambærilegs húsnæðis. Þetta verður að telja fremur óljóst viðmið sér í lagi þar sem ekki hafa verið til neinar áreiðanlegar tölur um markaðsleigu íbúðarhúsnæðis. Það getur svo reynst nokkuð erfitt að sýna fram á að umsamin leigufjárhæð hafi verið ósanngjörn og almennt eru aðilar bundnir við það sem samið er um.

Á þetta reyndi t.a.m. í álitni kærunefndar húsaleigumála nr. 3/2008. Gerður var samningur um leigu íbúðar til tveggja ára en eftir um eins árs leigutíma var leigan hækkuð um 5.000 kr. og hélt leigusali því fram fyrir nefndinni að nýr samningur, með ákvæði um hærri leigugreiðslu, hefði verið gerður milli aðila. Þessi nýi leigusamningur var hins vegar aldrei lagður fram og því taldi nefndin að eldri samningur gildi enn milli aðila og var leigusala því gert að endurgreiða ofgreidda leigu, enda hefði ekki verið heimilt að hækka leiguna með þessum hætti. Ekki virðist hafa komið til álita að leigusala væri, með vísan til sanngirnireglunnar, heimilt að hækka leiguna þar sem samið var um að hún skyldi vera óbreytt út leigutímann.

Í álitni nefndarinnar í máli 9/2007 héldu leigjendur því svo fram að þeim væri heimilt að greiða lægri leigu en samið hafði verið um. Kröfu sína byggðu þeir á því að húsnæðið sem þau hefðu til afnota væri í raun talsvert minna í fermetrum talið en fram kæmi í leigusamningi. Nefndin taldi ekki sýnt fram á að umsamin leigufjárhæð væri hærri en eðlilegt gæti talist og þá væri ekki sýnt fram á að leiguverð hefði verið ákvarðað með sérstakri hliðsjón af fermetrafjölda. Því bæri leigjendum að greiða umsamið verð.

Í máli 23/2007 voru atvik þau að samið var um að leiga skyldi vera vísitölubundin en samkvæmt gögnum málsins hafði leigusali gert mistök við uppreikning á leiguverði með tilliti til vísitölu. Þá hafði verið samið um að kostnaður vegna hita og rafmagns skyldi vera 6.000 kr. á mánuði en leigusali hafði einnig uppreiknað þann kostnað með tilliti til hækkunar neysluvísitölu. Nefndin leit svo á að þar sem samið hefði verið um 6.000 kr. fasta greiðslu vegna þessa væri ekki heimilt að reikna hana upp með þessum hætti, enda ekki samið um vísitölubindingu þessa liðar. Var leigusala því gert að endurgreiða leigjanda það sem ofgreitt hafði verið samkvæmt þessu.

6. Hver borgar hvað?

Í V. kafla húsaleigulaga eru ákvæði um rekstrarkostnað af leigðu húsnæði og hvernig hann skuli skiptast milli aðila. Í þessum kafla er rætt um gjöld sem koma til viðbótar hinu eiginlega endurgjaldi vegna leigu en teljast þó til húsnæðiskostnaðar. Í stöðluðu samningseyðublaði um húsaleigu, sem aðgengilegt er á heimasíðu velferðarráðuneytisins,⁸ er gert

⁸ Sjá <http://www.velferðarraduneyti.is/media/acrobat-eydublod/Husaleigusmnlbud.pdf>

ráð fyrir að auk upplýsinga um heildarleigugreiðslu komi fram hver greiðsla fyrir leiguafnotin ein og sér sé. Samkvæmt lögnum skal leigjandi greiða kostnað vegna vatns, rafmagns, húshitunar og allan sameiginlegan kostnað við umhirðu sameignar, vegna þrifa á sameign, hitunar, lýsingar og vatnsnotkunar. Leigusali skal hins vegar greiða til húsfélags kostnað sem kemur til vegna sameiginlegs viðhalds og endurbóta. Þá skal leigusali greiða fasteignagjöld og tryggingaiðgjöld vegna fasteignarinnar. Þessi skipting kostnaðar er í sjálfu sér eðlileg með hliðsjón af notum leigjanda af fasteigninni. Hins vegar getur það valdið ákveðnum ruglingi að samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994⁹ getur hússjóður verið bæði rekstrar- og framkvæmdasjóður og ekki þarf að innheimta sérstaklega gjöld vegna hvors um sig. Í mörgum fjölbýlishúsum er því raunar þannig háttáð að ekki er sérstakur mælir vegna hitanotkunar hvernar íbúðar, svo hússjóðurinn greiðir kostnað vegna allrar hitunar, og íbúar, eða eftir atvikum eigendur, greiða svo hússjóðsgjöldin. Þannig getur greiðsla í hússjóð verið bæði vegna kostnaðar sem leigjandi á að standa straum af og kostnaðar sem leigusala ber að greiða. Sé ekki skýrlega samið um frávík frá reglum laganna um skiptingu kostnaðar, en slíkir samningar eru heimilir, er ekki heimilt að láta leigjanda greiða hússjóðsgjöld að fullu ef í slíkum gjöldum felast bæði gjöld vegna daglegs rekstrar og framkvæmda eða viðhalds á sameign. Það er í bestu samræmi við lögina að leigusali og leigutaki greiði hvor sinn hluta af hússjóðsgjaldi þegar svo háttar til og er leigusala eða húsfélagi skylt að láta leigjanda í té sundurliðun á þeim kostnaðarþáttum húsgjalds sem leigjandi skal greiða óski leigjandi eftir því. Á tímum rafrænna reikninga kann slík skipting þó að vera nokkuð flókin og í framkvæmd mun þessum málum oft hagað svo að leigusali greiði hússjóðsgjald sem þá er innifalið í heildarleigugreiðslum án sérstakrar sérgreiningar eða sundurliðunar. Þá er einnig nokkuð um að kostnaður vegna hita og rafmagns sé innifalinn í leigugreiðslu án sérstakrar sérgreiningar, leigusali borgar þá einfaldlega reikninga vegna þess og leigjandi greiðir eingöngu umsamda leigu. Vert er að benda leigjendum á að kanna vel hvað er innifalið í leigugreiðslu en kostnaður vegna þessara þátta, þ.e. hússjóðs, hita og rafmagns, getur numið tugum þúsunda á mánuði.

7. Opinberar tölur/neysluviðmið

Árið 1999 réðist Hagstofa Íslands í gerð húsaleigukönnunar.¹⁰ Engin slík könnun hefur farið fram á vegum stofnunarinnar síðan. Undanfarin ár hefur Hagstofan því mælt breytingar á leiguverði með upplýsingum úr húsaleigubótakerfinu (en upplýsingum úr því kerfi þarf e.t.v. að taka með ákveðnum fyrirvara sbr. það sem segir í 2. kafla um rétt til húsaleigubóta), upplýsingum frá sveitarfélögum vegna félagslegs húsnæðis í þeirra eigu, og upplýsingum frá félagasamtökum

⁹ Sjá <http://www.althingi.is/lagas/nuna/1994026.html>

¹⁰ Sjá <http://www.hagstofa.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=1172>.

sem leigja t.a.m. út til námsmanna og öryrkja.¹¹ Greidd húsaleiga er ein af undirvísitölum vísitölu neysluverðs og stendur hún nú í rúmlega 340 stigum (mars 1997:100 stig).¹²

Áðurnefnd könnun Hagstofunnar náði til um 700 leigjenda. Rúmlega 3% þeirra greiddu þó enga leigu en svo lítur út sem Hagstofan telji í rannsóknum sínum þá einnig til leigjenda sem enga leigu greiða. Málefnaleg rök kunna að vera fyrir því en hins vegar leiðir slík flokkun, þ.e. að telja með þá sem greiða ýmist enga leigu eða e.t.v. málamyndaleigu til náninna skyldmenna, s.s. foreldra, til þess að e.t.v. gefi niðurstöðurnar ekki raunhæfar vísbendingar um markaðsleigu á almennum leigumarkaði. Þá var afar hátt hlutfall (15%) þátttakenda sem leigði af skyldmönnum eða vinafólki og má e.t.v. gera ráð fyrir að sá hópur hafi einnig lækkað meðaltalsleiguverð nokkuð. Allar tölur um verð sem fram koma í könnuninni eru vitaskuld löngu úreltar en áhugavert er að sjá að aðeins 27% þátttakenda fengu greiddar húsaleigubætur. Miðað við það sem hér hefur verið rakið um húsaleigubætur má telja líklegt að það hlutfall hafi lítið breyst.

Í neysluviðmiði sem nýlega var gefið út á vegum velferðarráðuneytisins er m.a. gert ráð fyrir húsnæðiskostnaði, og er hann mismunandi eftir því hvort fólk býr í eigin húsnæði eða leiguhúsnæði.¹³ Í skýrslunni sjálfri er raunar ekki að finna miklar upplýsingar um það hvernig greidd húsaleiga er fundin út, en upplýsingar um útreikning annarra útgjaldaflokka eru jafnan mjög ítarlegar, en svo virðist sem miðað sé við miðgildistölur frá Hagstofunni. Þegar haft er í huga að að baki þessum tölum virðast líka vera leigjendur sem enga eða mjög lága leigu greiða þarf ekki að undra að tölur um greidda húsaleigu virðist fremur lágar.

Hér að neðan er að sjá tölur um áætlaðan húsnæðiskostnað vegna leiguhúsnæðis af ýmsum stærðum eins og hann kemur fyrir í áðurnefndu neysluviðmiði¹⁴:

Höfuðborgarsvæðið	húsaleiga	viðhald	rafm/hiti
Dæmigerð 71 m ² íbúð	69.448	3.871	8.687
Dæmigerð 104 m ² íbúð	75.472	5.697	10.752
Dæmigerð 138 m ² íbúð	81.497	7.523	12.695
Dæmigerð 172 m ² íbúð	87.522	9.350	14.559
Dæmigerð 202 m ² íbúð	93.097	11.040	16.235

¹¹ Upplýsingar um verklag Hagstofunnar að þessu leyti fengust í svari við tölvupósti skýrsluhöfundar þar sem spurt var um þessi atriði.

¹² Sjá DataMarket <http://datamarket.com/is/data/set/uwk/visitala-neysluverds-undirvísitölur-fra-1992#display=charts&axis2=&ds=uwk|3pw=1t>, þar sem unnið er úr tölum frá Hagstofu Íslands.

¹³ Sjá skýrsluna „Neysluviðmið fyrir íslensk heimili“, sem gefin var út af Velferðarráðuneytinu, http://www.velferdarraduneyti.is/media/ritogskyrslur2011/Neysluvidmid_lokautgafa_vef.pdf.

¹⁴ Tölur samkvæmt reiknivél fyrir neysluviðmið miðað við mismunandi fjölskyldustærðir, dags. 12.2.2011 en reiknivélin er aðgengileg á slóðinni <https://www.velferdarraduneyti.is/neysluvidmid/>

Annað þéttbýli	húsaleiga	viðhald	rafm/hiti
Dæmigerð 88 m ² íbúð	59.692	4.770	9.721
Dæmigerð 121 m ² íbúð	65.667	6.597	11.690
Dæmigerð 154 m ² íbúð	71.692	8.423	13.566
Dæmigerð 201 m ² íbúð	80.054	10.958	16.070

Dreifbýli	húsaleiga	viðhald	rafm/hiti
Dæmigerð 96 m ² íbúð	45.243	2.597	11.914
Dæmigerð 162 m ² íbúð	57.292	4.418	15.993
Dæmigerð 196 m ² íbúð	63.317	5.329	17.911

Tafla 1. Upplýsingar úr reiknivél fyrir neysluviðmið.

Fljótlega eftir að skýrsla um neysluviðmið og reiknivél fyrir neysluviðmið voru kynntar fór að bera á gagnrýni almennings vegna þess þáttar neysluviðmiðsins er tekur til húsnæðisverðs, og þá sér í lagi leiguverðs. Einn skýrsluhöfundur tekur raunar fram í viðtali við Fréttablaðið að nákvæmnin í húsnæðismælingunni sé ekki mikil og að til álita hafi komið að sleppa því að reikna neysluviðmið fyrir þennan þátt. Upplýsingar um kostnað við húsaleigu í neysluviðmiðinu séu fundnar með því að rýna í niðurstöður neyslukannana Hagstofu Íslands og uppreikna miðað við vísitölu. Þá hafi verið gerð tilraun til að finna miðgildi húsaleigu en það sé talsvert lægra en meðaltalið.¹⁵

Í frétt sem birtist á heimasíðu velferðarráðuneytisins hinn 7. febrúar sl. undir yfirskriftinni „Neysluviðmið fyrir heimili á Íslandi“ segir svo: „Hjá nágrannaþjóðum okkar er algengt að húsnæðisútgjöld séu undanskilin við gerð neysluviðmiða með þeim rökum að sá kostnaður sé of breytilegur til þess að setja megi raunhæf viðmið. Í íslensku neysluviðmiðunum, þ.e. því dæmigerða og skammtímaviðmiðinu, er húsnæðiskostnaður meðtalinn en hafa skal hugfast að viðmið um hann eru aðeins gróf nálgun á því hvað geti talist dæmigerð útgjöld fjölskyldna vegna húsnæðis að undanskildum stofnkostnaði.“¹⁶

Það er því ljóst að tölur úr neysluviðmiðinu hvað varðar greidda húsaleigu eru ekki endilega raunhæfar og var kannski aldrei gert ráð fyrir að þær væru það, enda kemur fyrirvari um nákvæmni þeirra víða fram. Hins vegar vaknar óhjákvæmilega sú spurning hvort e.t.v. hefði verið betra að sleppa leigutölum alfarið úr neysluviðmiðinu fremur en að notast við tölur sem eru ekki að fullu í takt við raunveruleikann.

¹⁵ Sjá <http://www.visir.is/mikill-fyrirvari-vid-husaleigukostnad/article/2011284177761>

¹⁶ Sjá <http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/32573>

8. Hvar eru tölurnar?

Þrátt fyrir mikinn skort á raunhæfum tölum um húsaleiguverð er víða í lögum og reglum að finna hugtök á við „hæfilega leigu“ og „markaðsleigu“. Í lögum um íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins nr. 27/1968 er t.a.m. kveðið á um að þeim ríkisstarfsmönnum sem afnot hafa af íbúðarhúsnæði í eigu ríkisins beri að greiða ríkissjóði leigugjald vegna afnotanna og miðist það við markaðsleigu.¹⁷ Í reglugerð nr. 480/1992 sem sett var á grundvelli laganna segir svo að húsaleiga sé 5% af brunabótamati hins leigða húsnæðis. Verður að telja þá viðmiðun töluvert undir raunverulegri markaðsleigu, en algengt brunabótamat á t.a.m. tveggja herbergja íbúðum í miðbæ Reykjavíkur er 10-12 milljónir króna.

Þá er í lögum um nauðungarsölu nr. 90/1991 kveðið á um að einstaklingur sem missir húsnæði sitt á nauðungarsölu skuli halda afnotum af húsnæðinu í allt að tólf mánuði eftir sölu gegn greiðslu hæfilegrar húsaleigu.¹⁸ Í lögunum sjálfum eða greinargerð með þeim er ekki að finna neinar leiðbeiningarreglur varðandi það hvernig finna skuli hina hæfilegu húsaleigu, en í raun mun oft miðað við að greidd sé mánaðarleg leiga sem samsvarar 0,5% af fasteignamati viðkomandi eignar.

Samkvæmt lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál er eitt af verkefnum Íbúðalánasjóðs að leigja út eða fela öðrum að annast leigumiðlun á húsnæði sem sjóðurinn hefur yfirtekið á nauðungaruppboðum.¹⁹ Samkvæmt reglugerð nr. 7/2010 skal leiguverð vera fyrirliggjandi meðalleiguverð á viðkomandi markaðssvæði og byggt á upplýsingum frá sveitarfélögum, leigumiðlurum og leiguíbúðafélögum á viðkomandi markaðssvæði. Þegar eignir í eigu Íbúðalánasjóðs eru leigðar út á grundvelli laga um nauðungarsölu mun þó miðað við 0,5% af fasteignamati sem mánaðarlega leigu.

Í lögum nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluáðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði segir að skuldari skuli mánaðarlega greiða af veðskuldum sem svari a.m.k. til hæfilegrar húsaleigu á almennum markaði.²⁰ Í skýringum í greinargerð með þessu ákvæði segir svo að umsjónarmaður með greiðsluáðlögun eigi einn mat um þetta og beri honum að afla upplýsinga um það hvað telst hæfileg húsaleiga á eigin spýtur. Verður að telja að umsjónarmanni sé nokkur vorkunn við það verkefni en eins og hér hefur verið rakið má segja að þær upplýsingar um húsaleiguverð sem þó eru til eða eru auðvinnanlegar úr þeim gögnum sem liggja fyrir séu lítt aðgengilegar.

Að lokum má hér nefna lög nr. 138/1997 um húsaleigubætur en þar segir að ef leigjandi gefur upp leigufjárhæð, sem er verulega hærri en markaðsleiga fyrir sambærilegt leiguhúsnæði í

¹⁷ Sjá <http://www.althingi.is/lagas/nuna/1968027.html>

¹⁸ Sjá <http://www.althingi.is/lagas/nuna/1991090.html>

¹⁹ Sjá <http://www.althingi.is/lagas/nuna/1998044.html>

²⁰ Sjá <http://www.althingi.is/lagas/nuna/2009050.html>

viðkomandi sveitarfélagi sé sveitarfélagi heimilt að færa niður viðmiðunarleigu sem því nemur eða til þess sem eðlilegt þykir. Nokkuð örðugt er að gera sér grein fyrir því hvernig sveitarfélögum er ætlað að meta þetta þar sem engar ábyggilegar tölur um raunverulega markaðsleigu virðast tiltækar.

Þar sem húsaleigumarkaður hér á landi byggist að mestu leyti á einstaklingsviðskiptum, þ.e. einstaklingur utan atvinnurekstrar leigir öðrum einstaklingi húseign sína, má svo halda því fram að fólk renni í raun algerlega blint í sjóinn varðandi það hvað telst eðlilegt leiguverð. Vaknar þá sú spurning hvaða gildi ákvæði húsaleigulaga um að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila hefur í raun, þegar aðilar hafa takmarkaðar eða engar forsendur til að meta hvað telst eðlilegt og sanngjarnt í þessum efnum.

9. Markaðskannanir Neytendasamtakanna

Frá árinu 2008 hafa Neytendasamtökin reglulega framkvæmt markaðskannanir á húsaleigu á höfuðborgarsvæðinu.²¹ Þá hefur verið kannað verð á þeim eignum sem boðnar eru til leigu á tilteknum heimasíðum, en fjöldi eigna í hverri könnun hefur verið á bilinu 86 til 309. Samhliða leiguverðskönnuninni þótti við hæfi að gera litla markaðskönnun og eru niðurstöður hennar raktar hér á eftir. Markaðskönnunin er svo frábrugðin leiguverðskönnuninni þar sem í hinni fyrrnefndu er einungis að finna upplýsingar um ásett verð eigna sem boðnar eru til leigu þegar könnunin er gerð en sú síðarnefnda segir til um hvað fólk raunverulega greiðir í leigu. Því getur verið eðlilegt að nokkur munur sé milli niðurstaðna þessara tveggja kannana, t.a.m. getur komið til að þeir sem gert hafa langtímaleigusamninga með vísitölubindingu á verðbólgutímum borgi hærri leigu en þeir sem koma nýir inn á markaðinn. Þegar verð á markaði fer svo hækkandi er hins vegar eðlilegt að þeir leigjendur sem ekki hafa samið um vísitölubindingu á leiguverði greiði lægri leigu en er í boði fyrir nýja leigjendur. Þegar eftirspurn er svo umfram framboð á markaði getur einnig verið eðlilegt að verð á íbúðum sem boðnar eru til leigu sé hærra en það sem fólk sem gert hefur langtímasamninga greiðir í leigu. Þó hafa tölur úr markaðskönnunum Neytendasamtakanna verið nokkurn veginn einu aðgengilegu tölurnar um leiguverð og verið mikið nýttar sem slíkar.

Markaðskönnunin sem gerð var í tengslum við leiguverðskönnunina er með sama sniði og fyrri markaðskannanir. Í töflunni hér að neðan má sjá meðalverð á þeim íbúðum sem boðnar voru til leigu hinn 11. febrúar sl. Einungis var kannað verð á leiguíbúðum á höfuðborgarsvæðinu (þ.e. Reykjavík, Kópavogi, Garðabæ, Hafnarfirði, Álftanesi, Seltjarnarnesi og Mosfellsbæ). Þá er ekki um að ræða tæmandi könnun á markaðnum heldur voru einungis skoðaðar íbúðir sem voru auglýstar til leigu hjá leiga.is á mbl.is og visir.is. Sumar eignanna voru auglýstar á tveimur eða fleiri stöðum, en gætt var að því að telja hverja eign aðeins einu sinni. Einungis voru kannaðar

²¹ Sjá markaðskönnun Neytendasamtakanna frá því í júlí 2010

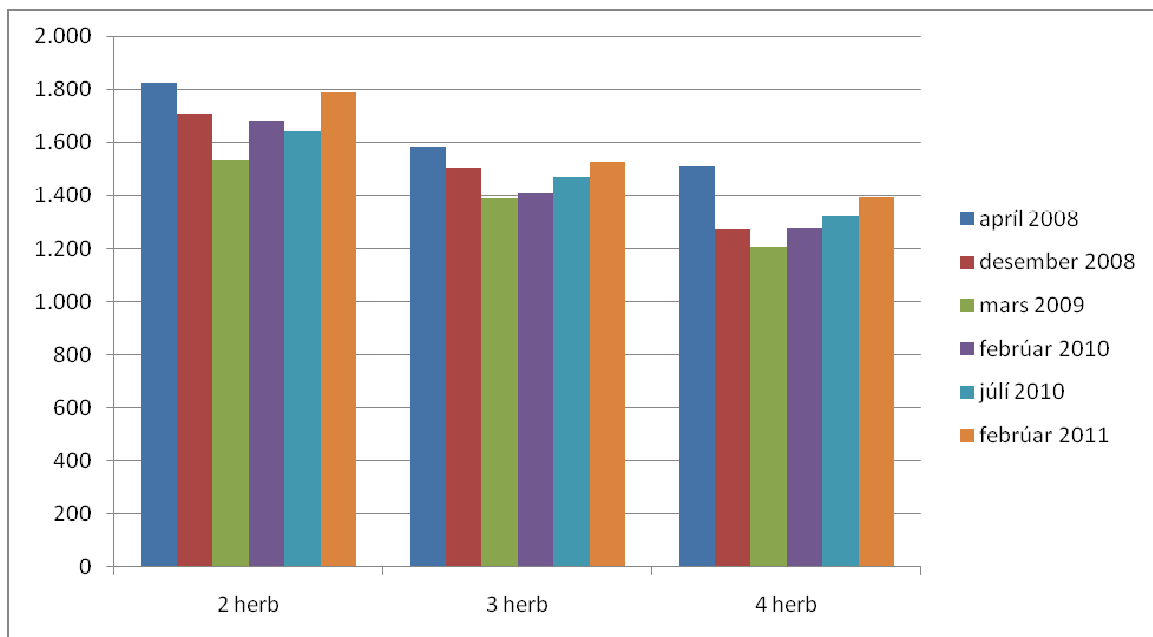
http://ns.is/ns/frettir/?cat_id=6413&ew_0_a_id=365745 en þar er einnig að finna tilvísanir í eldri kannanir.

Íbúðir á frjálsum markaði, en ekki tekið tillit til námsmannaíbúða eða íbúða fyrir eldri borgara. Ekki er tekinn með í reikninginn kostnaður sem kann að skapast vegna rafmagns, hita eða hússjóðs, heldur einungis leiguverðið sjálft. Þá er ekki gerður greinarmunur á því hvort íbúðin er í fjölbýli, raðhúsi eða einbýli heldur er einungis farið eftir herbergjafjölda. Miðað er við ásett verð í auglýsingum, vitaskuld er hugsanlegt að í einhverjum tilvikum sé samið um annað verð, en í verðkönnunum á vöru og þjónustu er óhjákvæmilegt að miða við ásett auglýst verð og gera ráð fyrir að það sé hið rétta.

	Meðal-stærð	Meðal-verð	Miðgildisverð	Algengasta verð	Hæsta verð	Lægsta verð	Meðal m ² verð	Fjöldi íbúða í könnun
Herbergi	13,3 m ²	34.786	35.000	40.000	55.000	17.500	2.618	21
Tveggja herbergja	63,6 m ²	113.665	115.000	100.000	155.000	85.000	1.786	29
Þriggja herbergja	91,5 m ²	139.793	140.000	150.000	190.000	90.000	1.528	29
Fjögurra herbergja	114 m ²	159.059	150.000	150.000	220.000	130.000	1.392	17

Tafla 2. Niðurstöður úr markaðskönnun Neytendasamtakanna.

Í töflunni hér að aftan má svo sjá þróun meðalfermetraverðs á tveggja, þriggja og fjögurra herbergja íbúðum á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt markaðskönnunum Neytendasamtakanna síðustu þrjú ár.



Tafla 3. Þróun fermetraverðs eigna á höfuðborgarsvæðinu undanfarin þrjú ár.

Af töflunni hér að framan má sjá að leiguverð hefur farið talsvert hækkandi undanfarið en það tók talsverða dýfu á mánuðunum eftir efnahagshrunið og ákveðnum botni virðist hafa verið náð vorið 2009.

Eins og áður sagði getur ýmiss kostnaður sem leigjandi þarf að greiða, eins og vegna hita og rafmagns, verið umtalsverður. Það vekur athygli að það virðist hafa hverfandi áhrif á verðlagningu leiguíbúða hvort þessir þættir eru innifaldir í leiguverði. Þannig var ásett meðalfermetraverð þriggja herbergja íbúða þar sem ekkert var innifalið raunar 28 krónum hærra en meðalfermetraverð á þeim eignum þar sem hiti og hússjóðsgjald voru innifalin. Þegar kom að tveggja herbergja íbúðum var meðalfermetraverð 24 krónum hærra þegar hiti, rafmagn og hússjóður voru innifalin en þegar ekkert var innifalið í leigugjaldi. Úrtakið var vissulega of lítið til að setja megi fram einhverja afgerandi niðurstöðu um mun á leiguverði eftir því hvað er innifalið, en hins vegar virðist óhætt að draga þá ályktun að það hefur lítil áhrif á auglýst leiguverð hvorum megin þessir kostnaðarliðir falla.

10. Leiguverðskönnun Neytendasamtakanna

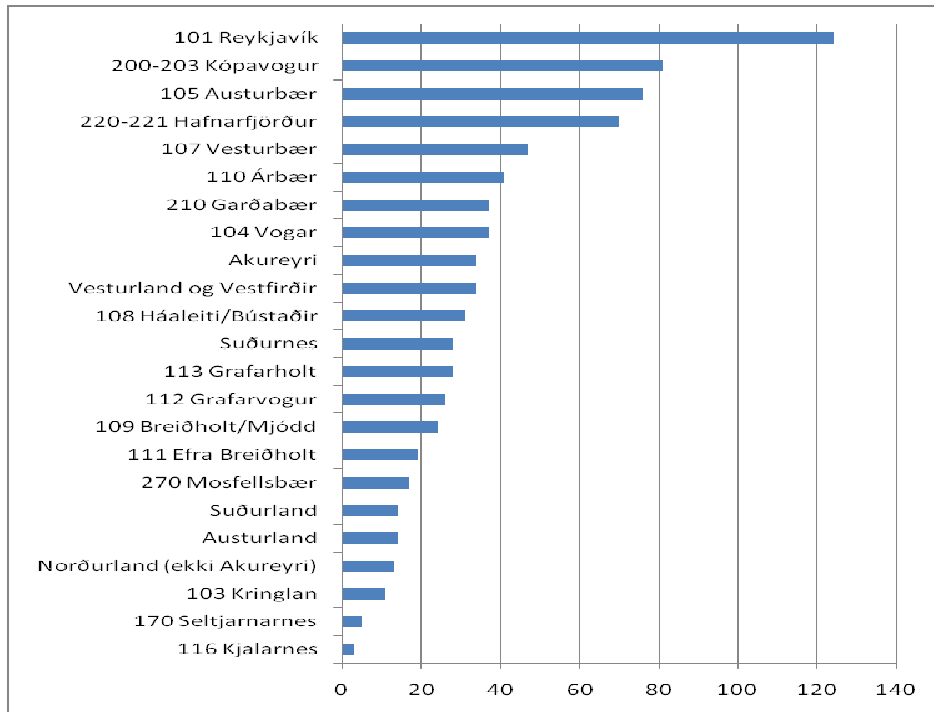
Eins og áður sagði tóku 817 leigjendur þátt í leiguverðskönnun Neytendasamtakanna sem fór fram dagana 11. til 26. febrúar. Af þeim tóku 798 þátt í netkönnun samtakanna en 19 sendu upplýsingar í tölvupósti eða í gegnum síma. Spurningar í könnuninni voru fáar og hnitmiðaðar enda var meginmarkmiðið að fá sem flesta þátttakendur þannig að upplýsingar um greidda leigu hinn 1. febrúar 2011 yrðu sem raunhæfastar. Þannig var spurt í hvaða póstnúmeri leiguíbúðin væri, hve stór hún væri í herbergjum og fermetrum, hve mikið hefði verið greitt í leigu 1. febrúar 2011 og hvað væri innifalið í leiguverði og að lokum hvort leigusali væri einstaklingur, sveitarfélag eða fyrirtæki.

Vitaskuld hefði verið fróðlegt og áhugavert að gera könnun sem tæki tillit til fleiri þátta og kortlegði leigumarkaðinn mun nákvæmar en hér var gert. Þannig hefði getað komið til álita að spyrja um aldur leigjenda, hjúskaparstöðu, fjölskyldustærð, tekjur, hvort þeir njóti húsaleigubóta, til hve langs tíma leigusamningar væru, aldur og gerð leiguhúsnæðis, hvort og hvernig leiguupphæð breytist á samningstímanum, hvort samið væri um frávík frá reglum um viðhald og rekstrarkostnað, hvort leigusamningi hefði verið þinglýst o.s.frv. Eins og áður sagði var þó hugmyndin sú að hafa könnunina fremur smærri í sniðum svo fleiri mundu gefa sér tíma til þátttöku. Þar sem fjöldi svara fór fram úr væntingum og greinilegt er að leigjendur sjálfir hafa mikinn áhuga á könnunum af þessum toga er þó ekki loku fyrir það skotið að Neytendasamtökin muni síðar framkvæma viðameiri könnun á aðstæðum á leigumarkaði. Þó verður að telja að framkvæmd könnunar af slíkri stærðargráðu ætti fremur að vera á verksviði stjórnvalda og er það ákaflega miður að slík greining á leigumarkaði hafi ekki farið fram.

10.1. Hverjir tóku þátt?

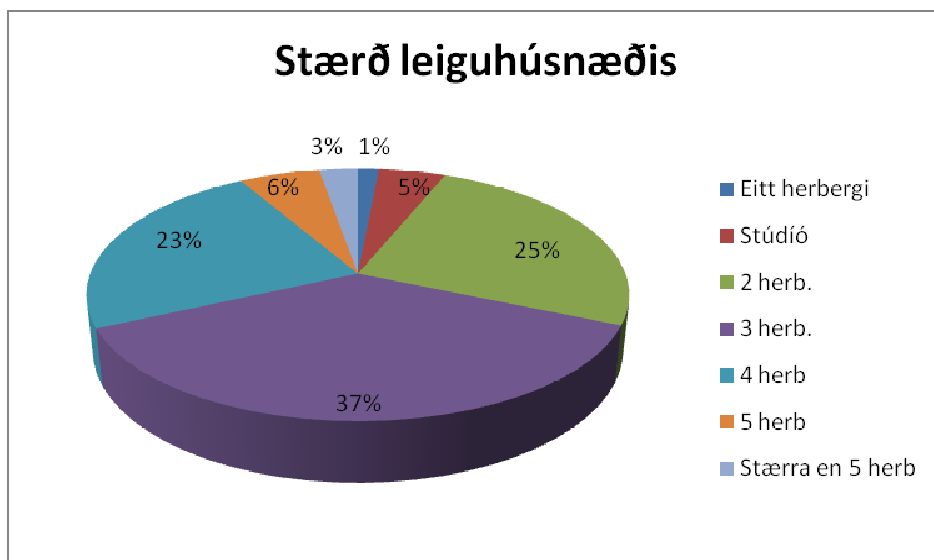
Rafræna könnunin gaf aðeins kost á þátttöku einu sinni úr hverri IP-tölu. Þess var gætt vandlega að hver leigugeign kæmi aðeins einu sinni fyrir í svörum og eftir að farið hafði verið

yfir öll svör kom í ljós að gild svör voru 814. Langmest var þátttakan á höfuðborgarsvæðinu en á eftirfarandi töflu má sjá hvernig svörun skiptist eftir landshlutum:



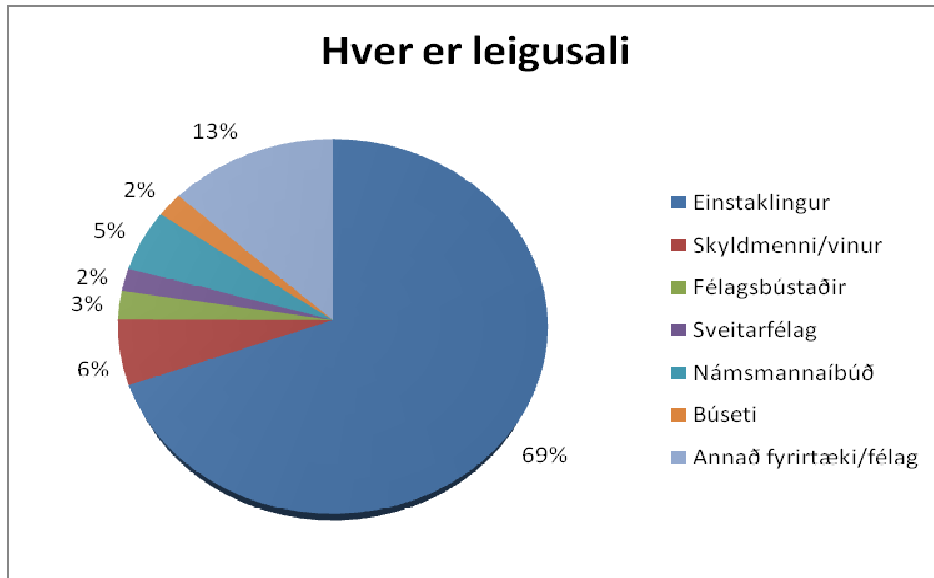
Tafla 4. Flokkun þáttakenda eftir landsvæðum.

Spurt var um herbergjafjölda leiguhúsnæðis og kom í ljós að flestir, eða 299 þeirra sem tóku þátt, leigja þriggja herbergja íbúðir. Á eftirfarandi töflu má sjá skiptingu svara eftir herbergjafjölda leiguhúsnæðis:



Tafla 5. Flokkun svara eftir herbergjafjölda.

Í könnuninni var einnig spurt um hver væri leigusali, og kom í ljós að langflestir, eða 565 þátttakenda leigja af einstaklingum, sem hvorki eru vinir þeirra né skyldmenni, en á eftirfarandi töflu sést hvernig svörun skiptist eftir því hver leigusali er:



Tafla 6. Flokkun svara eftir því hver er leigusali.

10.2. Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu

Í eftirfarandi töflu er að finna niðurstöður könnunarinnar um leiguverð eigna af öllum stærðum á höfuðborgarsvæðinu (þ.e. Reykjavík, Kópavogi, Garðabæ, Hafnarfirði, Álftanesi, Seltjarnarnesi og Mosfellsbæ).

	Meðal-stærð	Meðal-verð	Miðgildisverð	Algengasta verð	Hæsta verð	Lægsta verð	Meðal m ² verð	Fjöldi íbúða í könnun
Herbergi	26,4 m ²	55.583	44.500	45.000	115.000	25.000	2.104	12
Stúdíó	37,9 m ²	64.916	65.000	65.000	120.000	30.000	1.714	38
Tveggja herbergja	60 m ²	91.813	90.000	90.000	140.000	30.000	1.530	191
Þriggja herbergja	87,3 m ²	118.458	120.000	110.000	183.000	65.000	1.356	252
Fjögurra herbergja	116,2 m ²	136.808	139.312	140.000	220.000	70.000	1.178	146
Fimm herbergja	150,9 m ²	167.742	160.000	150.000	300.000	100.000	1.111	31
Stærri	188,9 m ²	181.850	180.000	180.000	220.000	140.000	963	12

Tafla 7. Yfirlit yfir verð allra eigna á höfuðborgarsvæðinu.

Þá er áhugavert að sjá að þeir sem leigja af öðrum en einstaklingum virðast greiða svipaða leigu og aðrir. Í eftirfarandi töflu er að finna upplýsingar um leiguverð þeirra eigna sem leigðar eru af einstaklingum á almennum markaði og er athyglivert að sjá að meðalfermetraverð er í

Leiguverðskönnun Neytendasamtakanna | 2011

flestum tilvikum aðeins örlítið herra en þegar allar eignir, þ.e. líka þær sem leigðar eru af öðrum aðilum, eru skoðaðar, sbr. töflu 7.

	Meðal- stærð	Meðal- verð	Miðgildisverð	Algengasta verð	Hæsta verð	Lægsta verð	Meðal m ² -verð	Fjöldi íbúða í könnun
Herbergi	29,2 m ²	59.444	45.000	45.000	115.000	25.000	2.034	9
Stúdíó	36,3 m ²	65.120	65.000	65.000	120.000	30.000	1.793	25
Tveggja herbergja	60,3 m ²	93.192	91.000	90.000	140.000	49.000	1.547	143
Þriggja herbergja	85,7 m ²	119.159	120.000	120.000	180.000	65.000	1.390	179
Fjögurra herbergja	115,6 m ²	139.917	140.000	140.000	220.000	85.000	1.210	94
Fimm herbergja	154,8 m ²	172.833	160.000	150.000	300.000	130.000	1.117	24
Stærri	192,6 m ²	179.420	180.000	180.000	220.000	140.000	932	10

Tafla 8. Yfirlit yfir verð eigna á höfuðborgarsvæðinu þar sem leigusali er einstaklingur.

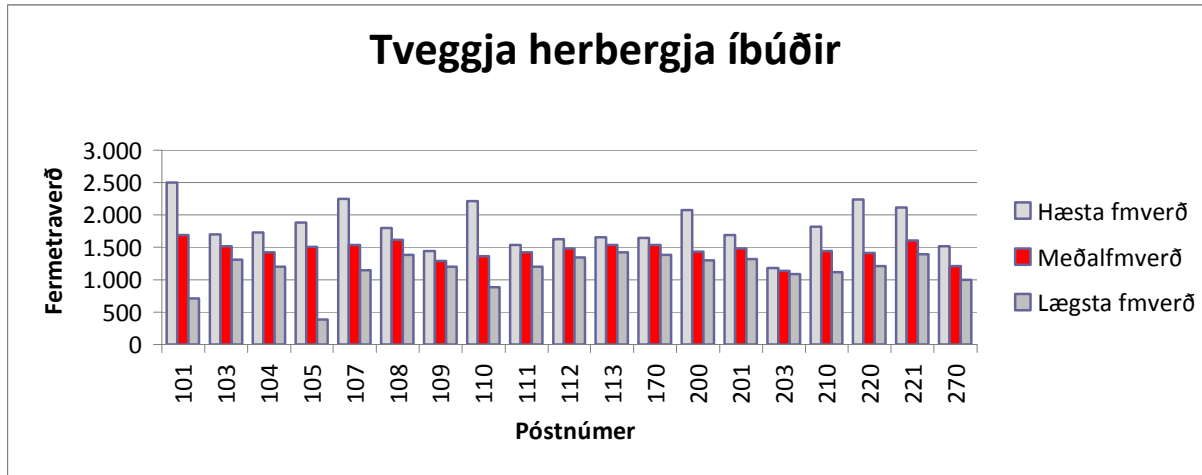
Í töflu 9 hér að neðan er svo að finna nánari upplýsingar um meðalfermetravertð eftir stærð eigna, því hver er leigusali og hvort kostnaður vegna rafmagns, hita og hússjóðs er innifalinn í leiguverði. Það sem vekur kannski helst athygli er að fermetravertð húsaleigu hjá Félagsbústöðum, en nánar er fjallað um hvernig Félagsbústaðir verðleggja leiguhúsnaði sitt í 4. kafla, er í öllum tilvikum yfir meðaltalsvertði allra eigna. Aðeins 20 leigutakar hjá Félagsbústöðum tóku þátt og því kannski óvarlegt að draga mjög viðamiklar ályktanir af þessum tölum. Hins vegar gefa þær ákveðnar vísbendingar um að leiguverð hjá Félagsbústöðum sé of hátt, sér í lagi þegar litið er til þess að fyrirtækinu er ætlað að mæta þörfum þeirra sem standa höllum fæti félags- og fjárhagslega.

	Allar eignir	Leigt af einstakl- ingi	Leigt af skyld- menni/ vini	Leigt af Félagsbú- stöðum	Náms- manna íbúð	Leigt af fyrirtæki/ samtökum ²²	Hiti, rafmagn, hússjóður innifalinn	Ekkert innifalið	Markaðs- könnun NS feb.2011
Herbergi	2.104	2.034	3.600		1.448		<i>2.055</i>		2.618
Stúdíó	1.714	1.793	1.200		1.738	1.430	<i>1.591</i>		
Tveggja herbergja	1.530	1.547	1.259	1.552	1.527	1.556	<i>1.571</i>	<i>1.387</i>	1.786
Þriggja herbergja	1.356	1.390	1.331	1.453	1.549	1.210	<i>1.423</i>	<i>1.379</i>	1.528
Fjögurra herbergja	1.178	1.210	1.020	1.390		1.111	<i>1.217</i>	<i>1.109</i>	1.392
Fimm herbergja	1.111	1.117	1.005	1.270		1.022		<i>996</i>	
Stærri	963	932				1.000		<i>868</i>	

Tafla 9. Yfirlit yfir meðalfermetravertð eigna á höfuðborgarsvæðinu flokkað eftir því hver er leigusali og hvað er innifalið í leiguverði.

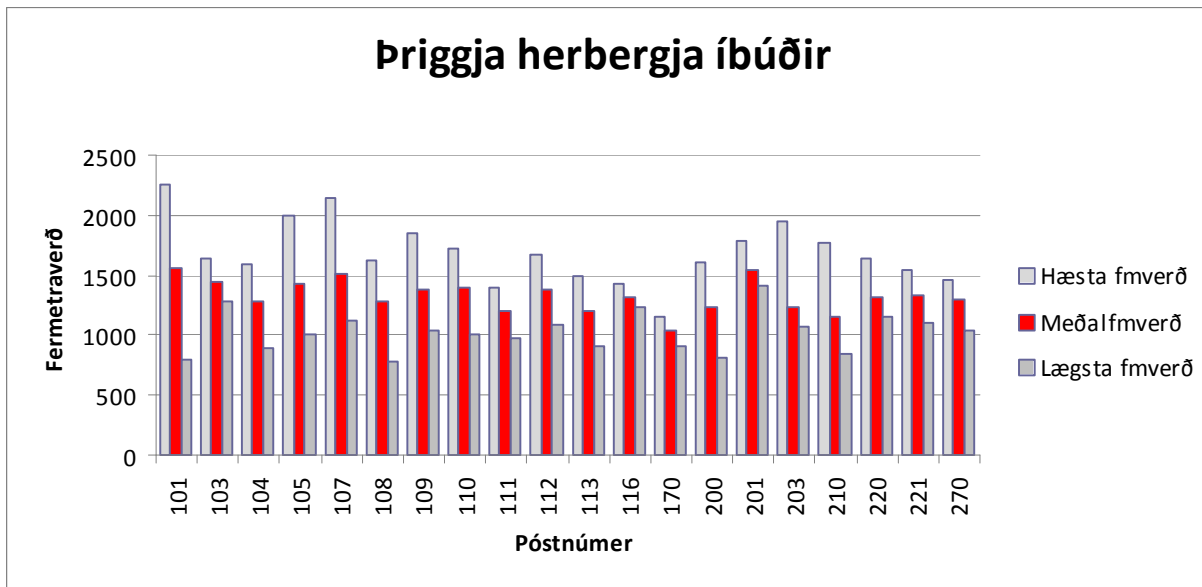
²² Fyrirtæki og samtök á þessum markaði geta verið margs konar, og er þessi flokkur í raun „ruslakistan“. Í flestum tilvikum er um að ræða það að fjármálfyrirtæki eða verktakafyrirtæki sé leigusali en einnig getur verið um að ræða leigufélög, fasteignafélög, félög er leigja einungis sérstökum hópum (öðrum en námsmönnum) o.s.frv. Þar sem svör voru ekki flokkuð sérstaklega eftir því hvaða fyrirtæki eða félag er leigusali er því e.t.v. hæpið að draga of viðamiklar ályktanir um t.a.m. leiguverð hjá fjármálfyrirtækjum út frá þessum tölum.

Að endingu má sjá hér mun á meðalfermetraverði, lágsta fermetraverði og hæsta fermetraverði tveggja, þriggja og fjögurra herbergja íbúða eftir póstnúmerum á höfuðborgarsvæðinu.



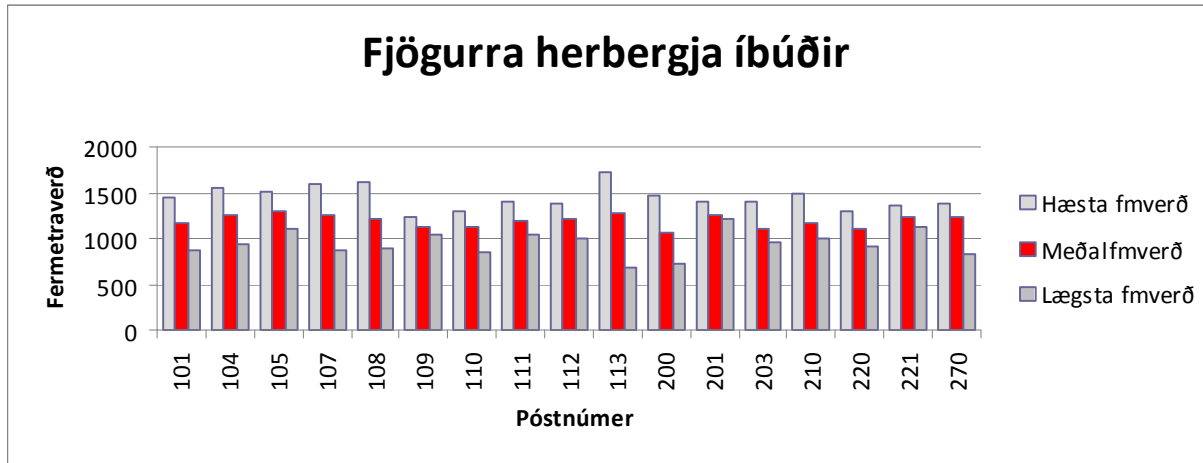
Tafla 10. Yfirlit yfir fermetraverð tveggja herbergja íbúða á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum.

Meðalfermetraverð tveggja herbergja íbúða er hæst í hverfum 101, 108 og 221 en lágst í hverfum 203, 270 og 109. Hæsta fermetraverð innan hverfis er svo 2.500 kr. í hverfi 101.



Tafla 11. Yfirlit yfir fermetraverð þriggja herbergja íbúða á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum.

Meðalfermetraverðið á þriggja herbergja íbúðum er hæst í hverfum 101, 201 og 107 en lágst í hverfum 170 og 210. Hæsta fermetraverð innan hverfis er 2.258 kr. í hverfi 101.



Tafla 12. Yfirlit yfir fermetraverð fjögurra herbergja íbúða á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum.

Eins og sjá má af þessum töflum og eins af samantektinni í töflu 7 fer meðalfermetraverð lækkandi eftir því sem leiguíbúð er fleiri herbergi. Þegar kemur að fjögurra herbergja íbúðum er meðalfermetraverð hæst í hverfum 105 og 113 og lægst í hverfum 200, 220 og 203. Verðmunurinn á dýrustu og ódýrustu hverfunum er þó mun minni en þegar um er að ræða tveggja eða þriggja herbergja íbúðir.

10.2.1. Samanburður við neysluviðmið

Að endingu er rétt að bera saman tölur úr neysluviðmiði velferðarráðuneytisins (sjá töflu 1) við þær tölur sem koma fram í leigukönnuninni.

Höfuðborgarsvæðið	Húsaleiga skv. neysluviðmiði	Verð pr. m ² skv. neysluviðmiði	Húsaleiga skv. leigukönnun NS	Verð pr. m ² skv. leigukönnun NS	Munur á verði pr. m ² í prósentum
Dæmigerð 71 m ² íbúð	69.448	978	107.348	1.512	54,6%
Dæmigerð 104 m ² íbúð	75.472	726	130.718	1.257	73,2%
Dæmigerð 138 m ² íbúð	81.497	591	158.382	1.148	94,4%
Dæmigerð 172 m ² íbúð	87.522	509	163.017	948	86,3%
Dæmigerð 202 m ² íbúð	93.097	461	194.556	963	108,9%

Tafla 13. Samanburður á tölum úr leigukönnun og upplýsingum úr reiknivél fyrir neysluviðmið – höfuðborgarsvæðið.

Á töflunni hér að framan má sjá fermetraverð og húsaleiguverð eigna af tilteknum stærðum innan höfuðborgarsvæðisins samkvæmt áður nefndu neysluviðmiði annars vegar og

leiguverðskönnun Neytendasamtakanna hins vegar. Til að gæta fulls samræmis við neysluviðmiðið voru ekki taldar með þær eignir þar sem hiti og rafmagn eru innifalin í leigugreiðslum enda gerir neysluviðmiðið ráð fyrir þeim kostnaði sem sérstökum útgjaldalið. Annars fóru útreikningar þannig fram að reiknað var út meðalfermetraverð þeirra eigna sem voru jafnstórar (+/-3 fermetrar) þeim eignum sem tilteknar eru í neysluviðmiðinu og það svo margfaldað með uppgefnum fermetrafjölda (71, 104, 138, 172 og 202) til að fá upp endanlegt leiguverð.

Eins og sjá má er munurinn á niðurstöðum reiknivélar fyrir neysluviðmið og leigukönnunarinnar gríðarlegur, eða mestur tæp 109%. Má því segja að þessi samanburður sýni svart á hvítu að í neysluviðmiðinu séu tölur um greidda húsaleigu óraunhæfar.

10.3. Leiguverð á landsbyggðinni

Leiguverðskönnun Neytendasamtakanna tók, ólíkt markaðskönnuninum sem fjallað var um í 9. kafla, til leiguíbúða á öllu landinu og voru leigjendur utan höfuðborgarsvæðisins raunar sérstaklega hvattir til þátttöku. 132 svör bárust frá leigjendum af landsbyggðinni. Þar sem landsbyggðin er ekki einsleitt búsetusvæði var reynt að flokka þessar tölur nánar eftir bæjum og landsvæðum en því miður bárust t.a.m. ekki nægilega mörg svör frá leigjendum á Norðurlandi (utan Akureyrar) til að hægt væri að vinna sérstaklega með þær tölur. Nánar er fjallað um leiguverð á Suðurnesjum, Vesturlandi, Vestfjörðum, Akureyri, Austurlandi og Suðurlandi í köflunum hér á eftir.

10.3.1. Leiguverð á Suðurnesjum

26 leigjendur af Suðurnesjum (póstnúmer 190, 230, 235, 240, 245, 250 og 260) tóku þátt í könnuninni, í tólf tilvikum var um námsmannaíbúð að ræða en í níu tilvikum var leigusali einstaklingur. Suðurnes skáru sig því nokkuð úr hvað varðaði fjölda námsmannaíbúða og þótti því eðlilegt að taka sérstaklega saman meðalfermetraverð slíkra leiguíbúða. Í töflunni hér á eftir má sjá niðurstöður könnunarinnar hvað varðar þriggja, fjögurra og stærri en fimm herbergja eignir, en of fá svör bárust vegna annars konar eigna til að hægt væri að vinna sambærilegar upplýsingar vegna þeirra. Af töflunni hér á eftir má lesa þær niðurstöður sem á annað borð var mögulegt að vinna úr svo fáum svörum. Athygli vekur að fermetraleiguverð námsmannaíbúða sem eru stærri en fimm herbergja er umtalsvert hærra en eigna sem eru í eigu einstaklinga en þar sem úrtakið er svo smátt í flokki þess háttar eigna er þó óvarlegt að draga of víðtækar ályktanir af því.

Leiguverðskönnun Neytendasamtakanna | 2011

	Meðal stærð	Meðal-verð	Miðgildis verð	Meðal m ² verð allra eigna	Meðal m ² verð eigna –einstaklingur leigusali	Meðal m ² verð -- ekkert innifalið	Meðal m ² verð -- hiti, rafmagn, hússjóður innifalin	Meðal m ² verð-náms manna íbúða	Fjöldi íbúða í könnun
Þriggja herbergja	100,6 m ²	74.667	73.000	743	814	825		694	9
Fjögurra herbergja	138 m ²	95.609	88.000	693	761	822	683	658	11
Stærri en fimm herbergja	190 m ²	126.000	101.500	663	473			844	4

Tafla 14. Yfirlit yfir leiguverð allra eigna á Suðurnesjum.

10.3.2. Leiguverð á Vesturlandi og Vestfjörðum

34 leigjendur frá Vesturlandi og Vestfjörðum (póstnúmer 300,301,311, 320, 340, 350, 400 og 415) tóku þátt í könnuninni. Þar sem flestir þátttakenda voru frá Akranesi (300) þykir við hæfi að greina þær tölur sérstaklega.

	Meðal-stærð	Meðal-verð	Miðgildis verð	Meðal m ² verð	Fjöldi íbúða í könnun
Þriggja herbergja	105 m ²	104.000	105.000	992	7
Fjögurra herbergja	127 m ²	110.500	105.000	872	6
Fimm herbergja	138 m ²	119.500	117.000	868	4

Tafla 15. Yfirlit yfir leiguverð allra eigna á Akranesi.

Meðalfermetraverð á Akranesi virðist þannig umtalsvert hærra en á Suðurnesjum, jafnvel þó eingöngu sé tekið tillit til eigna á Suðurnesjum þar sem leigt er af einstaklingum á frjálsum markaði. Ekki bárust nægilega mörg svör frá Borgarnesi til að hægt væri að greina þau sérstaklega.

Einungis bárust svör vegna þriggja herbergja leiguíbúða á Snæfellsnesi og sjá má meðalleiguverð þeirra eigna í eftirfarandi töflu:

	Meðal-stærð	Meðal-verð	Miðgildis verð	Meðal m ² verð	Fjöldi íbúða í könnun
Þriggja herbergja	87 m ²	81.667	80.000	935	3

Tafla 16. Yfirlit yfir leiguverð þriggja herbergja eigna á Snæfellsnesi.

Frá Vestfjörðum fengust einnig aðeins svör vegna þriggja herbergja íbúða og má sjá greiningu þeirra svara í eftirfarandi töflu:

	Meðal-stærð	Meðal-verð	Miðgildis verð	Meðal m ² verð	Fjöldi íbúða í könnun
Þriggja herbergja	95 m ²	70.524	75.000	742	3

Tafla 17. Yfirlit yfir leiguverð þriggja herbergja eigna á Vestfjörðum.

10.3.3. Leiguverð á Akureyri

34 leigjendur frá Akureyri, eða úr póstnúmerum 600 og 603, tóku þátt í leigukönnuninni.

	Meðal- stærð	Meðal- verð	Miðgildis verð	Algengasta verð	Meðal m ² verð	Meðal m ² verð - ekkert innifalið	Meðal m ² verð - hiti, rafmagn, hússjóður innifalín	Fjöldi íbúða í könnun
Tveggja herbergja	57,1 m ²	76.306	77.500	80.000	1.336	1.320	1.398	8
Þriggja herbergja	90 m ²	107.760	110.000	110.000	1.200	962		11
Fjögurra herbergja	113 m ²	109.000	105.000	105.000	967	907	919	11
Fimm herbergja	144 m ²	120.333	130.000		838			3

Tafla 18. Yfirlit yfir leiguverð allra eigna á Akureyri.

Af töflunni má sjá samantekt upplýsinga um leiguverð á Akureyri samkvæmt leiguverðskönnuninni. Einungis eitt svar barst vegna leiguhúsnæðis sem er stærra en fimm herbergja og eru þær tölur því ekki með í töflunni.

10.3.4. Leiguverð á Austurlandi

Einungis bárust fjórtán svör frá Austurlandi (póstnúmer 700, 730, 735 og 780). Þar af bárust þrjú svör frá Reyðarfirði, en þar sem ráða mátti af þeim svörum að meðalfermetravertð á Reyðarfirði væri allt að 50% hærra en annars staðar á svæðinu er tölum þaðan sleppt úr eftirfarandi töflu. Taflan sýnir einungis leiguverð þriggja og fjögurra herbergja eigna en ekki bárust nægilega mörg svör vegna annarra eigna:

	Meðal- stærð	Meðal- verð	Miðgildis verð	Meðal m ² verð	Fjöldi íbúða í könnun
Þriggja herbergja	79 m ²	80.375	90.750	1.021	4
Fjögurra herbergja	134 m ²	105.567	100.000	786	3

Tafla 19. Yfirlit yfir leiguverð eigna á Austurlandi.

10.3.5. Leiguverð á Suðurlandi

Fjórtán svör bárust frá leigjendum á Suðurlandi (póstnúmer 800, 801, 810, 815, 851, 880 og 900). Hér að neðan má sjá upplýsingar um leiguverð þriggja, fjögurra og fimm herbergja íbúða á því landsvæði, en ekki bárust nægilega miklar upplýsingar um eignir í öðrum stærðum til að hægt væri að vinna frekar með þær.

	Meðal- stærð	Meðal- verð	Miðgildis verð	Meðal m ² verð	Fjöldi íbúða í könnun
Þriggja herbergja	86 m ²	74.000	72.000	860	3
Fjögurra herbergja	132 m ²	111.250	112.500	844	4
Fimm herbergja	152 m ²	112.800	110.000	744	5

Tafla 20. Yfirlit yfir leiguverð allra eigna á Suðurlandi.

10.3.6. Samanburður við neysluviðmið

Rétt þykir að bera þessar tölur saman við tölur úr neysluviðmiði velferðarráðuneytisins (sjá töflu 1). Í neysluviðmiðinu er allt þéttbýli utan höfuðborgarsvæðisins sett undir sama hatt og er það því einnig gert hér. Sú aðferðafræði er þó ekki hafin yfir gagnrýni en eins og sjá má af umfjölluninni hér að framan er leiguverð afar mismunandi eftir landsvæðum og fer eftir staðbundnu ástandi á leigumarkaði, atvinnuhorfum, o.s.frv.

Annað þéttbýli	Húsaleiga skv. neysluviðmiði	Verð pr. m ² skv. neysluviðmiði	Húsaleiga Samkvæmt leigukönnun NS	Verð pr. m ² skv. leigukönnun NS	Munur á verði pr. m ² í prósentum
Dæmigerð 88 m ² íbúð	59.692	678	66.440	755	11,3%
Dæmigerð 121 m ² íbúð	65.667	543	90.508	748	37,8%
Dæmigerð 154 m ² íbúð	71.692	466	114.884	746	60,2%

Tafla 21. Samanburður á tölum úr leigukönnun og upplýsingum úr reiknivél fyrir neysluviðmið – annað þéttbýli.

Í töflunni hér að framan má sjá fermetraverð og húsaleiguverð eigna af tilteknum stærðum í þéttbýli utan höfuðborgarsvæðisins samkvæmt áður nefndu neysluviðmiði annars vegar (sjá einnig töflu 1) og leiguverðskönnun Neytendasamtakanna hins vegar. Til að gæta fulls samræmis við neysluviðmiðið voru ekki taldar með þær eignir þar sem hiti og rafmagn eru innifalín í leigugreiðslum enda gerir neysluviðmiðið ráð fyrir þeim kostnaði sem sérstökum útgjaldalið. Annars fóru útreikningar þannig fram að reiknað var út meðalfermetraverð þeirra eigna sem voru jafnstórar (+/-5 fermetrar) þeim eignum sem tiltekna eru í neysluviðmiðinu og það svo margfaldað með uppgefnum fermetrafjölda (88, 121 og 154) til að fá upp endanlegt leiguverð. Tekið var tillit til allra svara af landsbyggðinni við þessa úrvinnslu, en ekki einvörðungu þeirra svara sem fram koma í töflunum hér að framan.

Eins og sjá má er tölurverður munur á leiguverðstólum úr reiknivél fyrir neysluviðmið annars vegar og úr könnuninni hins vegar, þó hann sé ekki jafnmikill og á höfuðborgarsvæðinu.

10.4. Samanburður á leiguverði milli landsvæða

Það hefur löngum verið ljóst að talsverður munur er á leigu- og fasteignaverði eftir landshlutum. Með því að skoða töfluna hér að neðan er hægt að glöggva sig nánar á þessum mun:

	Höfuðborgarsvæðið	Akureyri	Austurland	Akranes	Snæfellsnes	Suðurland	Suðurnes	Vestfirðir
Meðalfermetraverð þriggja herbergja íbúða	1.356	1.200	1.021	992	935	860	743	742
Hlutfall af verði á höfuðborgarsvæðinu	100,0%	88,5%	75,3%	73,2%	69,0%	63,4%	54,8%	54,7%

Tafla 22. Samanburður á meðalfermetraverði þriggja herbergja íbúða eftir landsvæðum.

Í töflunni kemur fram meðalleiguverð á fermetra þegar um er að ræða þriggja herbergja íbúðir. Á sumum svæðum er fjöldi íbúða e.t.v. of lítill til að hægt sé að draga viðamiklar ályktanir af þessum tölum en hins vegar ættu þær að gefa ákveðnar vísbendingar um það hvernig leiguverð er mismunandi milli landshluta. Þannig kemur ekki á óvart að leiguverð á Akureyri sé 88,5% af leiguverði á höfuðborgarsvæðinu. Það sem kannski helst kemur á óvart við þessa töflu er lágt fermetraverð á Suðurnesjum en það sýnir þá tölu nokkuð að á Suðurnesjum eru óvenju margar námsmannaíbúðir og ef eingöngu væri miðað við íbúðir á frjálsum markaði myndi talan hækka nokkuð.

11. Helstu niðurstöður

Þar sem þátttaka í könnuninni var svo góð sem raun ber vitni má telja að hún gefi nokkuð raunsanna mynd af leiguverði, í það minnsta á höfuðborgarsvæðinu, en 682 leigjendur af því svæði tóku þátt. Þá er þetta eina leiguverðskönnunin sem hefur verið gerð, svo vitað sé, frá því Hagstofan gerði sína könnun fyrir tólf árum. Eins og hér hefur verið rakið eru opinberar upplýsingar um raunverulegt leiguverð af skornum skammti og má jafnvel telja að niðurstöður þessarar könnunar séu marktækustu tölurnar sem til eru um húsaleiguverð á Íslandi.

Það kemur í ljós að afar mikill munur er á leiguverði á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt könnuninni og leiguverði samkvæmt reiknivél fyrir neysluviðmið, en munurinn var á bilinu 54,6-108,9% eftir stærð leiguhúsnæðis (sjá töflu 13).

Það hefur svo lengi verið vitað að húsaleigumarkaður hér á landi er að mestu einstaklingsmarkaður, þ.e. einstaklingar að leigja eignir sínar til annarra einstaklinga. Það kom hins vegar nokkuð á óvart að svo margir svarenda, eða 69% skyldu leigja af einstaklingum (sjá töflu 6).

Flestir þátttakenda, eða 37%, leigja þriggja herbergja íbúð, 25% tveggja herbergja og 23% fjögurra herbergja. Þátttakendur sem leigja stúdíóíbúðir, einstaklingsherbergi, eða fimm herbergja

eignir og þaðan af stærrí voru hins vegar fáir (sjá töflu 5). Má því ætla að niðurstöður könnunarinnar séu marktækastar hvað varðar tveggja til fjögurra herbergja eignir.

Flestir þátttakenda leigja eignir í 101 Reykjavík og má af því ráða að framboð leigueigna sé einna mest þar. Þátttaka var einnig góð meðal leigjenda í Kópavogi og hverfi 105 (sjá töflu 4). Meðalfermetraverð tveggja og þriggja herbergja íbúða er einnig hæst í hverfi 101. Þegar kemur að fjögurra herbergja leiguíbúðum er meðalfermetraverðið hins vegar hæst í hverfi 105 (sjá töflur 10-12).

Þá var meðalfermetraverð einnig greint eftir því hver er leigusali (sjá töflu 9) og kom nokkuð á óvart að í tveimur stærðarflokkum var hæsta verðið hjá Félagsbústöðum og var það raunar nokkuð langt frá meðalfermetraverði allra eigna. Hins vegar voru tiltölulega fáir svarenda leigutakar hjá Félagsbústöðum og því e.t.v. óvarlegt að draga of miklar ályktanir af svörum þeirra.

Leiguverðið sem ráða má af könnuninni kemur kannski í sjálfu sér ekki á óvart. Meðalfermetraverð á höfuðborgarsvæðinu er nokkuð lægra en í markaðskönnun Neytendasamtakanna sem gerð var samhliða þessari könnun (sjá kafla 9). Ýmsar skýringar kunna að vera á þeim mismun án þess þó að það dragi úr vægi þessara kannana. Hin veigamesta er vitaskuld sú að í fyrra tilvikinu er um verðkönnun að ræða, þ.e. könnun á því hvað þeir sem eru þegar með eign á leigu greiða vegna hennar, en í seinna tilvikinu er um markaðskönnun að ræða, þ.e. könnun á auglýstu verði þeirra eigna sem nú bjóðast til leigu. Leiguverð á markaði getur verið mjög sveiflukennt (sjá töflu 3) og ef verð á markaði fer hækkandi er eðlilegt að þeir leigjendur sem ekki hafa samið um vísitölubindingu á leiguverði greiði lægri leigu en er í boði fyrir nýja leigjendur. Þegar eftirspurn er svo umfram framboð á markaði getur einnig verið eðlilegt að verð á íbúðum sem boðnar eru til leigu sé hærra en það sem fólk sem gert hefur langtímasamninga greiðir í leigu. Af þeim tölum sem fram komu í svörum við leiguverðskönnuninni má svo ráða að fremur sjaldgæft sé í raun að leiguverð sé bundið vísitölu en það var þó ekki kannað sérstaklega. Þá eru niðurstöður könnunarinnar raunar mjög keimlíkar niðurstöðum úr markaðskönnun sem Neytendasamtökin gerðu á síðasta ári.

Hvað varðar leiguhúsnæði utan höfuðborgarsvæðisins var það því miður svo að þátttaka í einstökum landshlutum var e.t.v. ekki nógu góð til að hægt sé að draga miklar ályktanir af leiguverði þar. Hins vegar var leiguverð í þéttbýli utan höfuðborgarsvæðisins samkvæmt könnuninni borið saman við leiguverð samkvæmt reiknivél fyrir neysluviðmið, og munurinn var talsverður, eða á bilinu 11,3-60,2% eftir stærð leiguhúsnæðis, þó hann væri ekki jafnmikill og þegar kom að leiguverði á höfuðborgarsvæðinu (sjá töflur 13 og 21).

Után höfuðborgarsvæðisins er kannski helst hægt að segja að þátttaka á Akureyri hafi verið nægilega góð til að segja megi að könnunin gefi rétta mynd af leiguverði (sjá töflu 18). Meðalfermetraverð þriggja herbergja íbúða á Akureyri er 88,5% af meðalfermetraverði á

höfuðborgarsvæðinu (sjá töflu 22) og raunar svipað því sem gerist í hverfum 111 og 113 í Reykjavík. Sker Akureyri sig því nokkuð úr hvað varðar leiguverð utan höfuðborgarsvæðisins.

12. Lokaorð

Við skoðun á íslenskum húsaleigumarkaði kemur á óvart hversu lítt þessi markaður hefur verið kortlagður og rannsakaður. Þegar neytendur hyggjast kaupa bifreiðar er hægt að kanna viðmiðunarverð þeirra eftir akstri og aldri í reiknivél BÍlgreinasambandsins.²³ Þegar neytendur hyggjast svo kaupa eða selja fasteignir er bæði auðvelt að fá upplýsingar um fasteignamat og eins má fá talsverðar upplýsingar um söluverð fasteigna á heimasíðu Þjóðskrár.²⁴

Einstaklingar sem hyggjast leigja út eignir sínar njóta hins vegar engra slíkra þæginda. Þvert á móti renna þeir nokkuð blint í sjóinn varðandi það hvað telst eðlileg verðlagning. Sennilega reikna fæstir nákvæmlega út þann kostnað sem þeir hafa af eigninni, enda er hann eðlilega mjög misjafn eftir því hvað hvílir á eigninni og hver lánskjör eru. Því hafa leigusalar iðulega valið þann kost að spyrja vini og vandamenn og netkunningja hvað þeir telji raunhæft leiguverð. Eðlilega eru slíkar upplýsingar misáreiðanlegar og því kannski ekki undarlegt að hæsta fermetraverð sé allt að 250% hærra en lægsta fermetraverð innan sama póstnúmers (sjá töflur 10-12). Vitaskuld er eðlilegt að leiguverð sé ekki algerlega einsleitt og fari eftir fleiri þáttum en staðsetningu og fermetrafjölda, eins og t.a.m. gerð og ástandi húsnæðis og því hvað er innifalið í leigugreiðslum. 250% munur verður þó að teljast helst til mikið af því góða.

Eins og hér hefur verið rakið er víða í lögum og reglum kveðið á um að upplýsingar um markaðsleigu skuli fengnar m.a. frá sveitarfélögum. Við leigu á eignum í eigu Íbúðalánasjóðs skal leiguverð vera fyrirliggjandi meðalleiguverð á viðkomandi markaðssvæði og byggt á upplýsingum frá sveitarfélögum, leigumiðlurum og leiguíbúðafélögum á viðkomandi markaðssvæði. Svo virðist þó sem almenningur, en það er helst almenningur sem leigir út eignir og þarf þ.a.l. að verðleggja þær, hafi ekki mikinn aðgang að slíkum upplýsingum frá sveitarfélögum, í það minnsta ekki Reykjavíkurborg. Eftir að hafa gert nokkuð viðamikla en árangurslausa leit að upplýsingum um markaðsleigu á heimasíðu Reykjavíkurborgar sendi skýrsluhöfundur eftirfarandi erindi á netfangið upplýsingar@reykjavik.is:

„Ég var að velta fyrir mér hvort þið vinnið kerfisbundið einhverjar tölulegar upplýsingar, eins og um leiguverð eða fermetraverð, úr þeim húsaleigusamningum sem þið fáid í hendur í tengslum við umsóknir um húsaleigubætur. Sé svo er ég að velta fyrir mér hvar þær upplýsingar eru aðgengilegar og hvort þær eru birtar einhvers staðar? Allar frekari upplýsingar um þessi atriði eru svo vel þegnar.“

²³ Sjá <http://bgs.is/bgs/calculator/>.

²⁴ Sjá m.a. <http://www.skra.is/Markadurinn/Verdsja-fasteigna>

Erindi þetta var sent hinn 14. febrúar og ítrekað hinn 18. sama mánaðar. Erindið var áframsent innanhúss hjá Reykjavíkurborg sama dag, en þegar þetta er skrifað hafa enn engin svör borist. Spurningunni um hvort stærsta sveitarfélag landsins vinnur einhverjar upplýsingar úr húsaleigusamningum í þeim tilgangi að veita upplýsingar um meðalleiguverð er því enn ósvarað. Sé svo eru þær upplýsingar í það minnsta ekki sérlega aðgengilegar almenningi.

Samræmdar reglur Íbúðalánasjóðs um útreikning húsaleigu, sem nánar var fjallað um í kafla 4, virðast því fela í sér einu formúlurnar um það hvernig húsaleiga skuli ákvörðuð. Að öðru leyti eru reglur í lögum um það hvernig finna skuli út leiguverð fremur óljósar og byggja á upplýsingagjöf frá ýmsum aðilum án þess að beinlínis sé tekin afstaða til þess hvernig þær upplýsingar skuli unnar. Ekki verður hins vegar séð að reglur Íbúðalánasjóðs séu sérlega aðgengilegar almenningi, í það minnsta tókst skýrsluhöfundur ekki að finna þær á heimasíðu sjóðsins og þurfti raunar að kalla eftir þeim sérstaklega.

Neytendasamtökin telja eðlilegt að stjórnvöld sinni þessum stóra málaflokki sem leigumálin eru betur, m.a. með því að taka upp ítarlegar rannsóknir og greiningu á leigumarkaði, þ.á.m. á leiguverði. Slíkar rannsóknir mundu væntanlega gagnast stjórnvöldum jafnt sem almenningi en af þeim tölum sem miðað er við í neysluviðmiði velferðarráðuneytisins að dæma virðist sem stjórnvöldum sjálfum sé full þörf á raunhæfari tölum um húsaleiguverð. Þá er afar brýnt að almenningi sé tryggður aðgangur að upplýsingum um raunverulegt leiguverð.

Það er svo von Neytendasamtakanna að þessi skýrsla reynist þarft innlegg í umræðu um leigumarkað og leiguverð þó vissulega ætti greiningarvinna af þessum toga að vera á verksviði stjórnvalda en ekki frjálsra félagasamtaka.

Að lokum vill skýrsluhöfundur þakka þeim fjölmörgu leigjendum sem lögðu sitt að mörkum með því að svara könnuninni.

**Reykjavík, 3. mars 2011,
Hildigunnur Hafsteinsdóttir.**