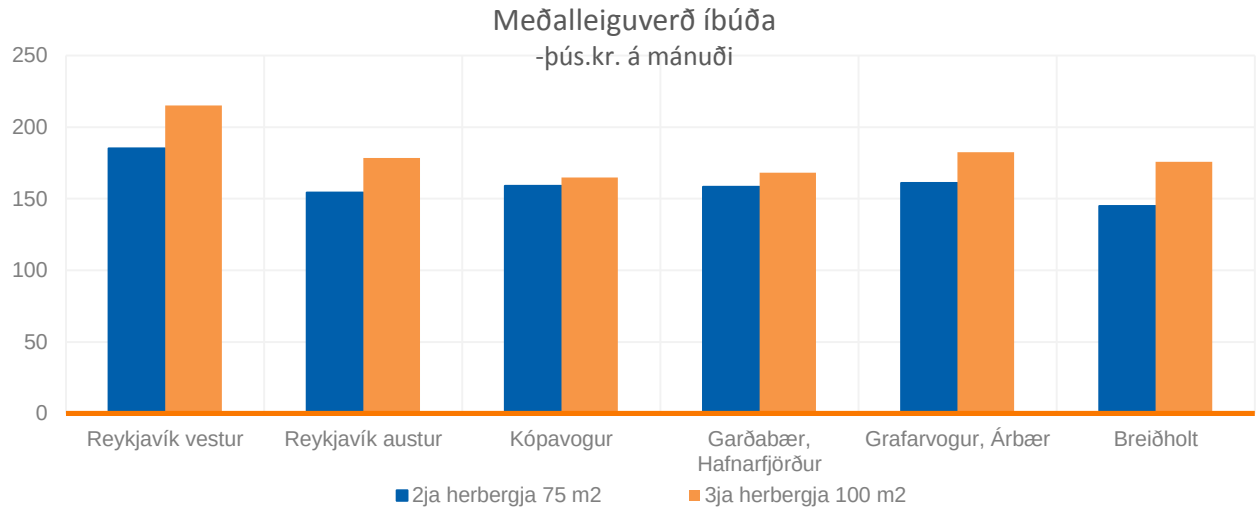
Hvernig húsnæði hefur vísitölufjölskyldan ráð á?

Greiningardeild fjallaði nýverið um það í fasteignaskýrslu sinni að leigumarkaðurinn væri hugsanlega að mettast í kjölfar töluverðra verðhækkana leiguhúsnæðis undanfarin ár, vel umfram hækkun íbúða, launa og almenns verðlags. Svo virðist sem dregið hafi úr eftirspurn á leigumarkaði og að leigjendur séu í auknum mæli að flytjast búferlum yfir í eigin húsnæði.

Ef við skilgreinum vísitölufjölskyldu sem hjón á vinnumarkaði með meðaltekjur og tvö börn, og berum hugsanlegan leigukostnað þessarar fjölskyldu saman við afborgunarbyrði af húsnæðisláni ásamt rekstrarkostnaði húsnæðis, hvernig lítur sú mynd út? Þetta er að sjálfsögðu töluverð einföldun en samt sem áður reikningsdæmi sem flestar fjölskyldur þurfa að ráðast í svo unnt sé að vega og meta áhrif mismunandi húsakosta á fjárhag fjölskyldunnar.

Reikningsdæmi vísitölufjölskyldu

Skoðum eftirfarandi dæmi: Á höfuðborgarsvæðinu er hægt að fá 2ja herbergja 75 m^2 íbúð leigða fyrir um 145-185 þús.kr. á mánuði að meðaltali, en 3ja herbergja 100 m^2 íbúð fyrir um 165-215 þús.kr. á mánuði. Lægst er meðalleiguverð 2ja herbergja 75 m^2 íbúðar Í Breiðholti, en ódýrustu 3ja herbergja 100 m^2 leiguíbúðirnar væri að finna í Kópavogi að meðaltali[1].

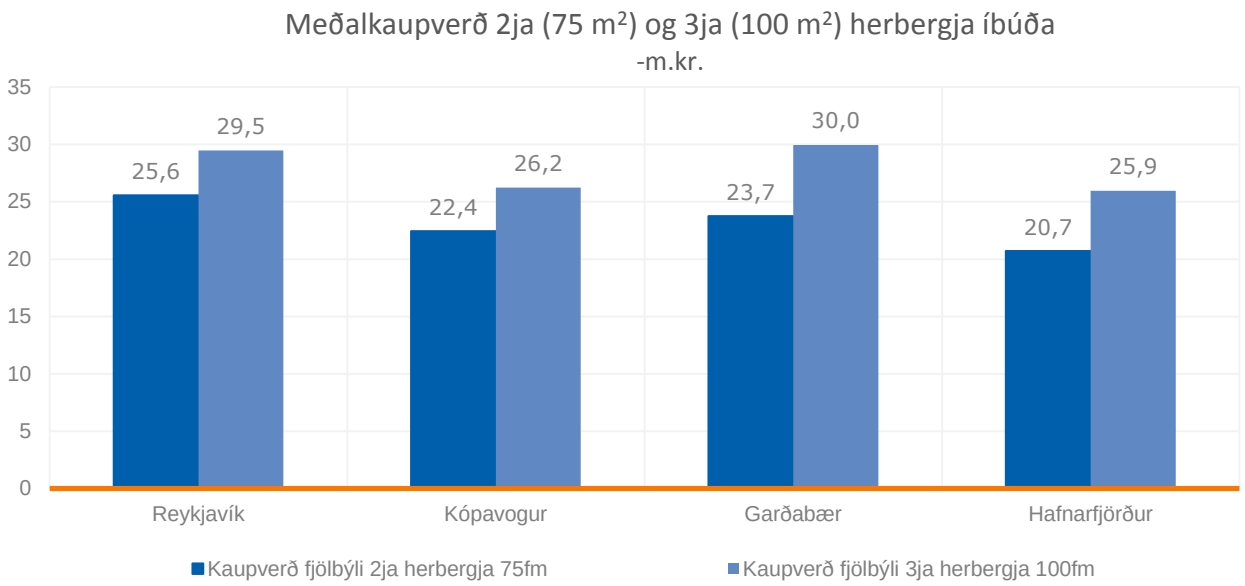


Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka

Líta má á leiguverð sem fulla fjármögnun húsnæðis og því athyglisvert að skoða, ef festa ætti kaup á svipaðri fasteign og leigð er, hver áætlaður mánaðarlegur kostnaður væri. Þar sem lánastofnanir veita flestar hverjar allt að 80% lán fyrir kaupverði fasteignar þyrfti að koma til a.m.k. 20% eiginfjárframlag.

Miðað við Verðsjá fasteigna hjá Þjóðskrá væri um þessar mundir hægt að festa kaup á 75 m^2 2ja herbergja íbúð í Reykjavík fyrir um 25,5 m.kr., en líklega þyrfti að greiða nær 29,5 m.kr. fyrir 100 m^2 3ja herbergja íbúð. Hæsta kaupverð landsins er þó á þessu svæði og horfir dæmið öðruvísi við ef önnur sveitarfélög eru skoðuð, t.d. Kópavogur þar sem meðalverð hvorrar íbúðar um sig er um 3 m.kr. lægra en í Reykjavík og jafnvel enn lægra í Hafnarfirði. Verðið er svo töluvert lægra utan höfuðborgarsvæðisins.

[1] Leiguverð utan höfuðborgarsvæðisins er talsvert lægra og má t.d. finna 2ja herbergja 75 m^2 íbúðir á um 85-125 þús.kr. á mánuði, en 3ja herbergja 100 m^2 íbúðir á um 100-150 þús.kr. á mánuði í öðrum landshlutum að meðaltali, þar sem dýrustu íbúðirnar utan höfuðborgarsvæðisins er að finna á Akureyri.

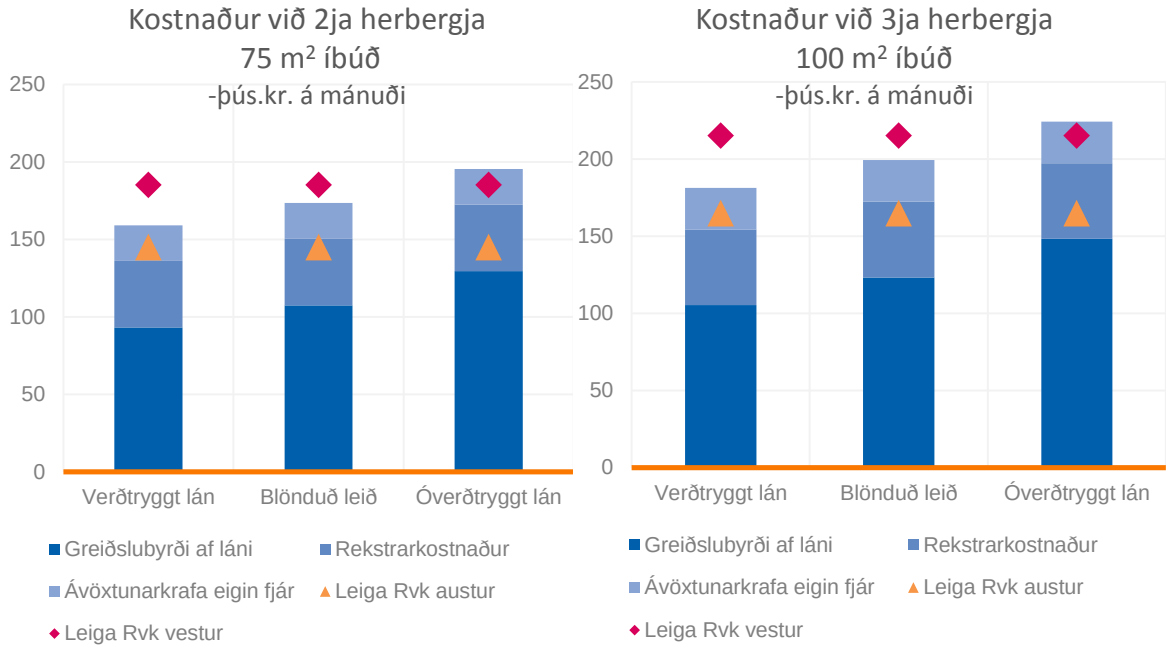


Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka

Að því gefnu að möguleiki sé á að leggja til eigið fé og brúa bilið að kaupverði íbúðar með lánsfé, hvernig er þá samanburðurinn milli leiguverðs og mánaðarlegs kostnaðar sem hlýst af því að eiga húsnæði?

Leiguverð vs. rekstur eigin húsnæðis

Í dæminu hér að neðan er stuðst við íbúðalánareiknivél Arion banka til að meta greiðslubyrði af 80% húsnæðisláni þar sem möguleiki er á að fylla inn í eyðurnar eftir því hvers kyns lánafyrirkomulag hentar hverjum og einum. Hér er um að ræða áðurnefnda vísitölufjölskyldu með meðaltekjur. Til að reikna út rekstrarkostnað húsnæðis, sem miðast við markaðsvirði fasteignarinnar, er aftur á móti notast við reiknivél Íbúðalánasjóðs, sem gefur til kynna að rekstrarkostnaður þessara íbúða lægi á bilinu 43-49 þús.kr. á mánuði. Í þessu dæmi er gerð 5,5% ávöxtunarkrafa á eigið fé, sem er nálægt vöxtum á óverðtryggðu ríkisskuldabréfi til 5 ára.[2]



Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Arion banki, Íbúðalánasjóður, Greiningardeild Arion banka

Miðað við þetta reikningsdæmi er nokkur hvati, a.m.k. þegar horft er til nánustu framtíðar, til þess að festa kaup á fasteign ef unnt er að leggja til 20% eigið fé eða meira, og taka verðtryggt lán fyrir því sem upp á vantar, en greiðslubyrði óverðtryggðs láns er ívið þyngri, a.m.k. framan af á lánstímanum. Leiguverð er þó orðið það hátt á höfuðborgarsvæðinu að í dýrustu íbúðunum væri samt sem áður lægri greiðslubyrði af óverðtryggða láninu. Margir horfa aðallega á greiðslubyrði í fyrirsjáanlegri framtíð fremur en á heildarkostnað lánsins yfir líftíma þess eða verðbólguáhættu, enda ógjörningur að spá fyrir um verðbólgu áratugi fram í tímann, sérstaklega hér á landi. Þar að auki má ætla að laun fólks þróist almennt í takt við verðbólgu til lengri tíma litið og því e.t.v. ekki sérstök ástæða til að fara í of miklar æfingar til að reyna að

[2] Ef lægri vextir taka að endurspeglast í íbúðalánum mun greiðslubyrði af lánum væntanlega minnka, hliðra kostnaðarferlinum niður og hvetja fleiri til fasteignakaupa. Einnig gætu þeir þó haft áhrif á leigu- og fasteignaverð í gegnum lægri ávöxtunarkröfu leigu- og fasteignasala sem gæti þá fært leiguverð húsnæðis niður.

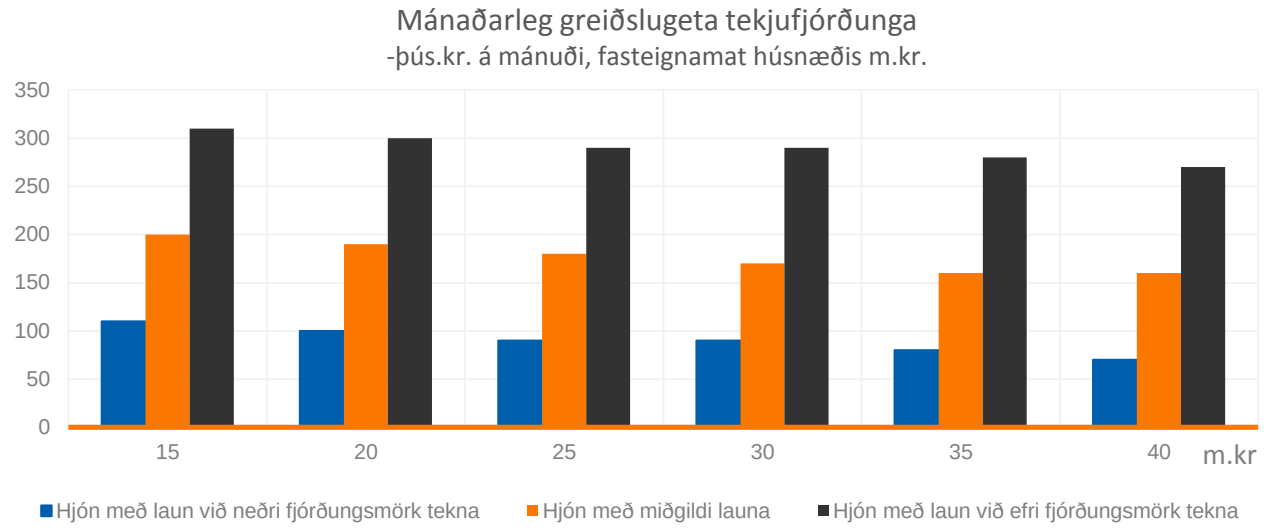
meta hana þar sem greiðslugeta og greiðslubyrði af verðtryggðu láni ættu að fylgjast nokkurn veginn að yfir lengri tíma. Gott er þó að hafa í huga að sé verðbólga að meðaltali yfir 2,5% verðbólgumarkmiði Seðlabankans yfir líftíma lánsins yrði heildarkostnaður verðtryggða lánsins væntanlega nokkru meiri en þess óverðtryggða, en vert er að minnast á að meðaltalsverðbólga seinustu 25 ára hefur verið um 5,6%.

Greiðslugeta afar misjöfn

Ef við skoðum mismunandi tekjuhópa sjáum við að greiðslugeta er afar misjöfn eftir heimilum, en hér er gert ráð fyrir að hjón séu með sömu laun. Fyrir íbúðir með fasteignamat á bilinu 15-40 m.kr. er greiðslugeta hjóna við:

- neðri fjórðungsmörk tekna[3] á bilinu 60-120 þús.kr. á mánuði
- miðgildi tekna á bilinu 150-210 þús.kr. á mánuði
- efri fjórðungsmörk tekna[4] um 260-320 þús.kr. á mánuði.

Til að einfalda dæmið er ekki gert ráð fyrir öðrum tekjum eða útgjöldum hér, gert er ráð fyrir að annað hjóna sé með námslán, börn á heimilinu séu tvö (þar af annað á leikskóla) og að ekki þurfi að greiða af bílalánum. Hver og einn getur svo stillt forsendurnar af til að fá mat á eigin greiðslugetu á vef Arion banka.

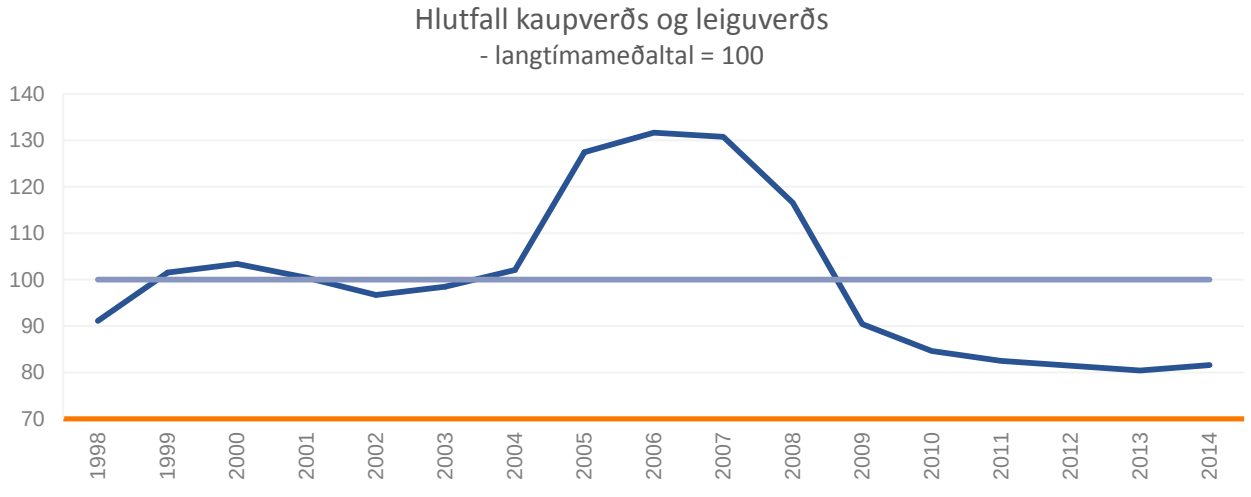


Heimildir: Hagstofa Íslands, Arion banki, Greiningardeild Arion banka

Greiðslugeta vísitölufjölskyldunnar er nokkurn veginn í takt við leiguverð í höfuðborginni á meðan greiðslugeta heimila við lægstu fjórðungsmörk tekna nær ekki upp í meðalkostnað leiguhúsnæðis. Einhverjir þeirra tekjulægstu ættu eflaust rétt á húsaleigubótum, sem geta þó að hámarki numið 50.000 krónum. Leiguverð er talsvert lægra fyrir utan höfuðborgarsvæðið.

Hlutfall kaupverðs og leiguverðs í sögulegu lágmarki

Hlutfall kaupverðs fasteigna og húsaleigu (e.*price-to-rent ratio*) er einfaldur mælikvarði á hlutfallslega hagkvæmni þess að kaupa eða leigja og gefur hlutfall undir 100 til kynna að hagstæðara sé að kaupa en leigja. En er dæmið svona borðleggjandi?



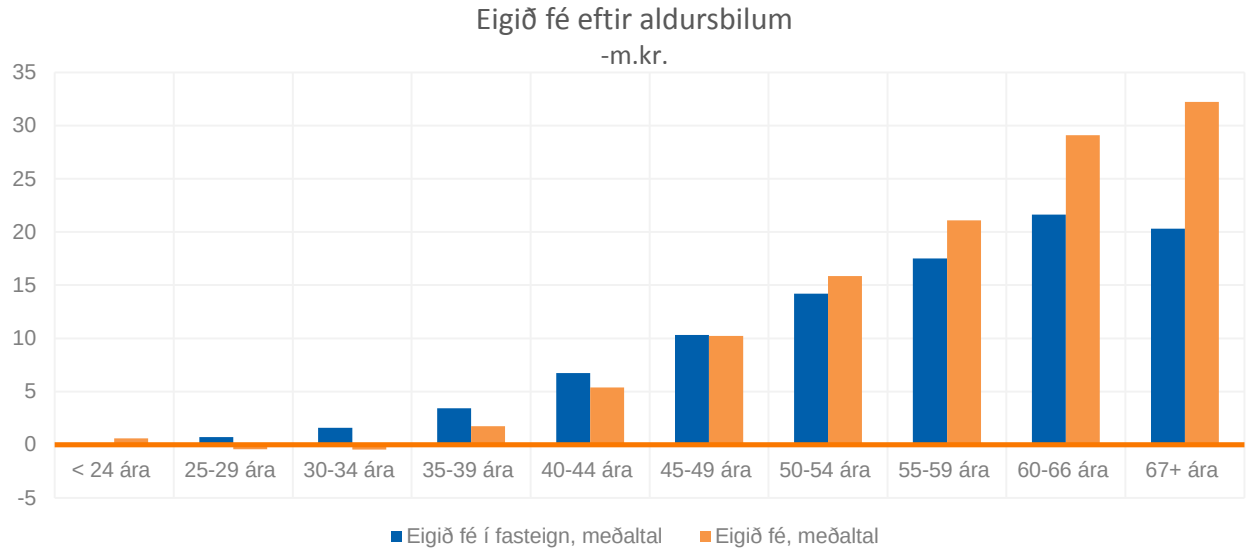
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka

[3] Þ.e. 25% fullvinnandi einstaklinga eru með tekjur undir þeim mörkum
[4] Þ.e. 75% allra fullvinnandi einstaklinga eru með tekjur undir þeim mörkum

Þó að leiguverð sé hátt og ákveðnir mælikvarðar gefi til kynna að hagkvæmara væri að fjárfesta í eigin húsnæði en að leigja eru óteljandi breytur sem taka þarf tillit til í þessu samhengi og því alls ekki víst að fjárfesting í húsnæði henti öllum. Fyrir utan fjármögnunarkostnað er ýmis annar kostnaður sem standa þarf straum af þegar fjárfest er í fasteign, s.s. viðhald og tryggingar. Með bindingu fjár í fasteign er þar að auki tekin sú áhætta að fasteignaverð lækki eða kostnaðarsamir gallar húsnæðis komi í ljós. Áhætta felst þó einnig í því að vera leigutaki, en henni mætti e.t.v. líkja við endurfjármögnunaráhættu – samningar eru yfirleitt gerðir til tiltölulega skamms tíma og kjör eftir lok samningstímabilsins með öllu óviss. Þannig gæti leigutaki staðið frammi fyrir því að þurfa að greiða mun hærra leiguverð til að endurnýja samninginn á meðan lánakjör fasteignakaupandans liggja nokkurn veginn fyrir út líftíma lánsins.

Eiginfjárstaða enn nokkuð lág

Enn eru margir sem ekki eru komnir í jákvæða eiginfjárstöðu eftir fjárhagslegt högg í kjölfar hrunsins og eiga því bágt með að fjármagna fasteignakaup. Árið 2013 var fólk á aldursbilinu 25-34 ára t.a.m. með neikvæða eiginfjárstöðu að meðaltali enda almennt fjárhagslega erfitt aldursbil fyrir marga þar sem verið er að stunda nám og koma sér upp fjölskyldu, en tekjur yfirleitt ekki mjög háar. Athyglisvert er einnig að fólk undir fimmtugu er almennt ekki komið í jákvæða eiginfjárstöðu umfram eigið fé í fasteign, en ætla má að ýmis lán fyrir utan húsnæðislán, s.s. námslán, bílalán og önnur neyslulán, séu baggi á fjárhagnum fram að þeim aldri. Þar til eiginfjárstaða heimilanna batnar enn frekar má því gera ráð fyrir að valið á milli þess að kaupa eða leigja verði erfitt.



Heimildir: Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka

Greiningardeild Arion banka

Anna Hrefna Ingimundardóttir
anna.ingimundardottir@arionbanki.is

Hrafn Steinarsson
hrafn.steinarsson@arionbanki.is

Elvar Ingi Möller
elvar.moller@arionbanki.is

Stefán Broddi Guðjónsson
stefan.gudjonsson@arionbanki.is

Forstöðumaður

Regína Bjarnadóttir
regina.bjarnadottir@arionbanki.is
444-6969

Hér má finna fyrirvara