

Leigubremsa lækkar verðbólguna

Tillögur stjórnar Eflingar stéttarfélags til stjórnvalda

1. Íslenskur leigumarkaður er afbrigðilegur

Á íslenska leigumarkaðinum eru minni hömlur á hækkun leigu en í nær öllum grannríkjum. Þetta hefur leitt til þess að leiga íbúðarhúsnæðis hefur hækkað mun meira á Íslandi en víðast hvar í Evrópu. Leiga hefur t.d. hækkað þrisvar sinnum meira á Íslandi en á hinum Norðurlöndunum að meðaltali á síðasta áratug.

Leiga á Íslandi hefur ekki bara hækkað mánaðarlega heldur hefur árleg hækkun leigu verið um þrisvar sinnum meiri en hækkun verðlagsvísitölu Hagstofunnar (VNV). Þannig hefur leiguverð verið sérstakur drifkraftur verðbólgunnar í landinu. Þetta gildir bæði um leigu fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði fyrirtækja.

Það er því gríðarlega mikið hagsmunamál fyrir samfélagið og verkafólk sérstaklega að færa skipan leigumarkaðarins hér til sambærilegs horfs og tíðkast í flestum grannríkjanna. Þetta gæti verið stórt og skjótvirkt skref í baráttunni við að lækka verðbólgu, verðbólguvæntingar og vaxtastigið í landinu.

2. Tillögur Eflingar

Efling leggur til við stjórnvöld að tekið verði fast og snarlega á þessum málum. Tillögur Eflingar, sem eru byggðar á reynslu OECD-ríkjanna, ná til fimm mikilvægra þátta, sem allir þurfa að skila sér til að árangur náist. Tillögurnar eru eftirfarandi:

1. **Banna mánaðarlegar hækkanir leigu.** Í staðinn komi árlegar hækkanir, m.v. upphafstíma leigusamnings (eins og víða tíðkast)
2. Þetta gildi bæði fyrir útleigu á **íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði**
3. Árlegar hækkanir leigu á almennum markaði verði ekki meiri en nemur hækkun **vísitölu neysluverðs án húsnæðisliðar**. Þetta verði fyrst um sinn í gildi út samningstíma kjarasamninga (þ.e. til 2028). Með þessu yrði **dregið úr víxlverkun** milli þenslu á húsnæðismarkaði og almenns verðlags.
4. Takmarkanir verði settar við **ákvörðun leigu við upphaf eða endurnýjun leigusamnings**, þannig að leiga sé ekki hærri en fyrir sambærilegt húsnæði á markaði á þeim tíma (þetta er svipað og tíðkast í Noregi, Danmörku, Svíþjóð, Þýskalandi og víðar). **Hagstofan birti reglulega upphæð meðalleigu eftir tegundum húsnæðis og staðsetningu**, sem verði **leiðbeinandi viðmið** við gerð leigusamninga.
5. Aukið verði eftirlit HMS með þróun markaðsleigu og neytendavernd leigjenda verði einnig efld.

Félags- og húsnæðismálaráðherra hefur lýst áformum sínum um að banna mánaðarlegar hækkunarleigu og er það gott fyrsta skref. En öll hin skrefin þarf einnig að stíga til fulls til að ná nægum árangri í baráttunni við verðbólguna og lækkun vaxta. Þetta er það sem þarf til að koma íslenskum leigumarkaði í sambærilegt horf og tíðkast víða í grannríkjunum. Þetta er líka mikið kjaramál fyrir verkafólk, einkum þau yngri og tekjulægri, sem eru almennt fastari í leiguhúsnæði en aðrir þjóðfélagshópar, en hátt í 30% íbúa landsins búa nú í leiguhúsnæði.

3. Fordæmi Dana

Þegar verðbólga hækkaði úr 1,9% í um 8% í Danmörku, í kjölfar innrásar Rússa í Úkraínu árið 2022, setti ríkisstjórn Mettu Fredriksen tímabundið þak á árshækkun leigu við 4%, eða um helming af því sem verðbólguástigið var þá. Þetta gildi í 2 ár. Verðbólgan lækkaði niður í um 3% strax árið eftir. Leigubremsa getur þannig verið mjög skjótvirkur og öflugur hemill á almennar verðhækkunar.

4. Almenn rök og gögn

Íslenski leigumarkaðurinn er lausari við hömlur á hækkun leigu en tíðkast í grannríkjunum. Einungis 3 af 29 aðildarríkjum OECD eru með minni takmarkanir á hækkun leigu en Ísland (sjá mynd 1 í Viðauka). Meira að segja Bandaríkin setja meiri hindranir við hækkun leigu en Ísland. Ísland á í reynd met í afskiptaleysi stjórnvalda af leigumarkaði.

Það hefur því verið óvenju auðvelt fyrir íslenska leigusala að hækka leigu umfram það sem verið hefur í grannríkjunum, bæði fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði. Eins og við er að búast hefur það skilað sér í miklu meiri hækkunum leigu hér á landi (sjá mynd 2 í Viðauka).

Íbúðaleiga hefur t.d. hækkað um þrisvar sinnum meira á Íslandi en á hinum Norðurlöndunum á tímabilinu frá 2015 til 2024 (sjá mynd 3 í Viðauka). Leigan hér hefur hækkað langt umfram almennar verðhækkanir á neyslavöru (VNV vísitölunni) og því er leigan almennt sjálfstæður drifkraftur verðbólgunnar.

Mánaðarlegar hækkunarleigu þýða að leiga er leiðandi í verðbólguþrýstingi (umsamin laun og opinber gjöld hækka almennt ekki mánaðarlega, heldur árlega). Síðan fer hækkun leigu inn í verðbólguáælinguna – og verður þá aftur tilefni til frekari hækkana leigu, í verðbólguhvetjandi víxlverkun hækkana. Tíðar hækkunar á útleigu atvinnuhúsnæðis til fyrirtækja fara beint út í verðlagið.

Þetta er algerlega óviðunandi fyrirkomulag, sem á stóran þátt í þrálátri verðbólgu hér á landi og háu vaxtastigi.

Helsta leið verkalýðshreyfingarinnar til að verja launafólk gegn óhóflegum hækkunum leigu og íbúðaverðs, sem og vegna verðhækkana á nauðsynjum, er að reyna að láta launin halda í við þessar kostnaðarhækkanir. Ef leiga og íbúðaverð hækkar langt umfram kaupmátt launafólks leiðir það til meiri launahækkana en ella í framhaldinu.

Breiðfylking launþegafélaga freistaði þess í kjarasamningunum 2024 að ná fram þjóðarsátt um lækkun verðbólgu og vaxta, með hóflegri hækkun launa til fjögurra ára, í reynd með minni árlegar hækkunir en nam verðbólgunni við upphaf samningstímans.

Nú er komið að leigusölum að sýna álíka aðhald til að draga úr verðbólguþrýstingi frá leigumarkaðinum. Leigusalar græða á tvo vegu: með óhóflegri hækkun leigu og með óvenju mikilli hækkun íbúðaverðs, sem eykur eigið fé leigusalanna í leiguíbúðunum.

Þetta er tvöföld hagnaðarmylla. Leigusalar hafa þannig búið við gríðarlegan hagnað af starfsemi sinni á síðustu árum. Leigufélög á almennum markaði hafa jafnvel verið með hærra hlutfall hagnaðar af veltu en bankarnir (sjá mynd 5 í Viðauka).

Sama aðhald þyrfti einnig að gilda um verð íbúða og annarrar nauðsynjavöru, sem og um opinberar gjaldtökur.

Þjóðarsátt um að ná fljótlega markmiði Seðlabankans um 2,5% verðbólgu ætti þá að þýða að leigusalar, íbúðasalar, opinberir aðilar og seljendur vöru og þjónustu takmarki árlegar hækkunir sínar við 2,5% út samningstímabilið til 2028. Vegna mikillar hættu á meiri hækkun innflutningsverðs á næstunni mætti þó takmarka hækkunir við verðlagsvísitölu án húsnæðisliðar á tímabilinu. Það ætti að tryggja viðunandi rekstrarafkomu leigusala, þ.e. í takti við aðra starfsemi í viðskiptahagkerfinu.

Hverju gæti leigubremsa skilað á Íslandi núna?

Eftir methækkunir á bæði leigu og íbúðaverði síðustu 10-15 árin er verðlag á húsnæði á Íslandi orðið alltof hátt, hvort sem er til kaupa eða leigu. Ungt fólk þarf að skuldsetja sig óheyrilega til að eignast íbúð og leigjendur eiga sífellt erfiðara með að safna fyrir útborgun í íbúð. Sífellt fer fækkandi þeim sem ráða við greiðslubyrði lána sem til þarf, sérstaklega eftir að bankarnir hafa nýlega þrengt enn meira að lánakjörum íbúðalána.

Beinar lækkunir á þessum húsnæðiskostnaði, sem ráðast meðal annars af samspili framboðs og eftirspurnar, þyrftu að koma til. En það tekur lengri tíma.

Nú er hins vegar hægt að grípa í taumana og hemja hinn taumlausa leigumarkað til að byrja með. Það myndi tryggja að staðan haldi ekki áfram að versna, heldur myndi batna með hægfara aðlögun. Verðbólguþrýstingur myndi minnka. Þetta myndi fela í sér kjarabót fyrir leigjendur almennt og sérstaklega ungt fólk með lægri og milli tekjur.

Á mynd 4 í viðauka má sjá hver áhrif aðgerða sem Efling leggur nú til hefðu verið ef þeim hefði verið beitt á leiguverð frá 2011 til 2025.

Þar kemur fram að húsnæði sem var leigt á 100 þúsund kr. á mánuði á árinu 2011 er í dag leigt á um 300 þúsund krónur (samkvæmt framreikningi m.v. leiguvísitölu HMS). Leigan hefur þrefaldast.

Ef leiga hefði einungis hækkað með árlegri tengingu við verðlagsvísitölu Hagstofunnar (VNV) þá væri leigan fyrir samsvarandi húsnæði í dag tæpar 173 þúsund krónur á mánuði. Ef tengt hefði verið við verðlagsvísitölu án húsnæðisliðarins (sem væri eðlilegast) þá væri leigan fyrir sama húsnæði um 146 þúsund krónur í dag, en ekki um 300 þúsund krónur. Leigan væri um helmingi lægri.

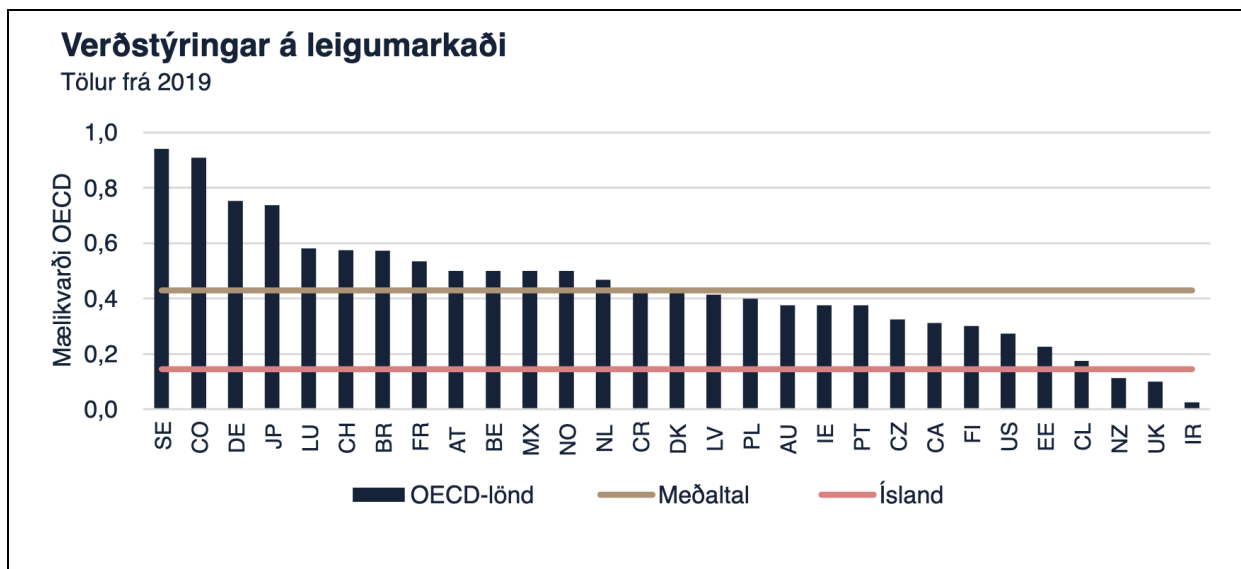
Slíkar takmarkanir á hækkun leigu myndu stöðva sjálfstæð hækkunaráhrif leigu á verðbólguna, lækka verðbólguvæntingar hratt og styrkja stöðugleika í efnahagslífinu.

Þetta væri einnig mikið kjaraatriði fyrir leigjendur, sem eru nú hátt í 30% íbúa í landinu og oft þeir tekjulægstu.

Innleiðing hóflegar leigubremsu, eins og Efling leggur til, kostar ríkið engin auka útgjöld, heldur getur hún bætt afkomu hins opinbera sem er oft í stöðu leigjanda. Hægt er að innleiða leigubremsu á skjótvirkann hátt, eins og reynsla Dana sýnir. Efling skorar því á stjórnvöld að taka nú fljótt og vel í leigubremsunu.

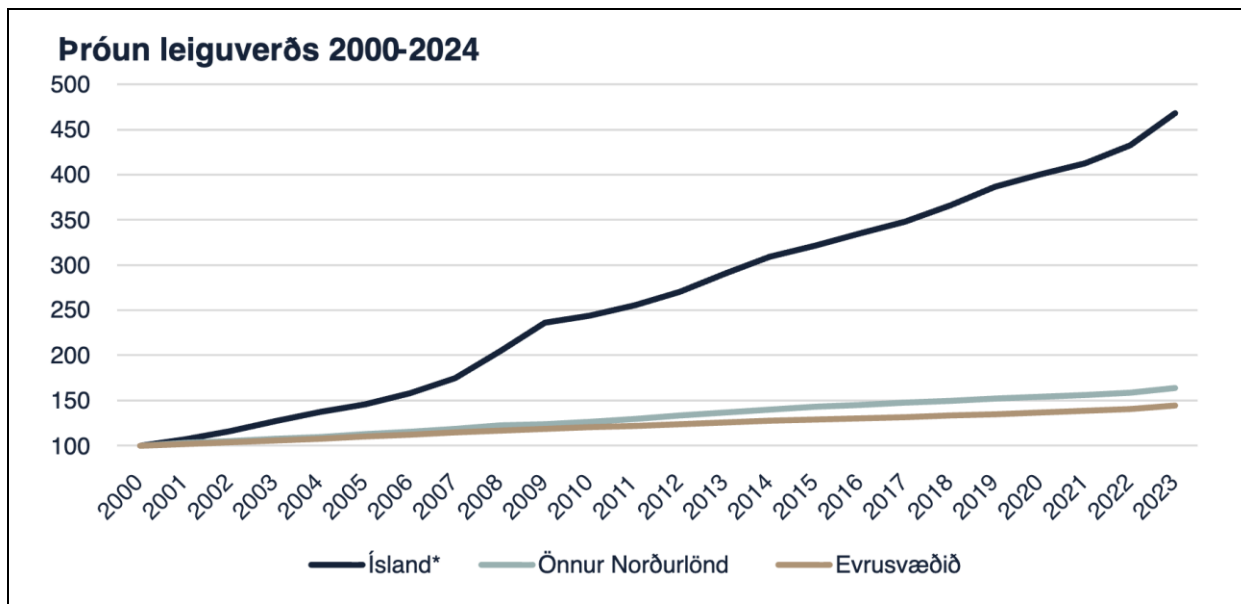
Viðauki:

Gögn um reglun á leigumarkaði og hækkanir leigu



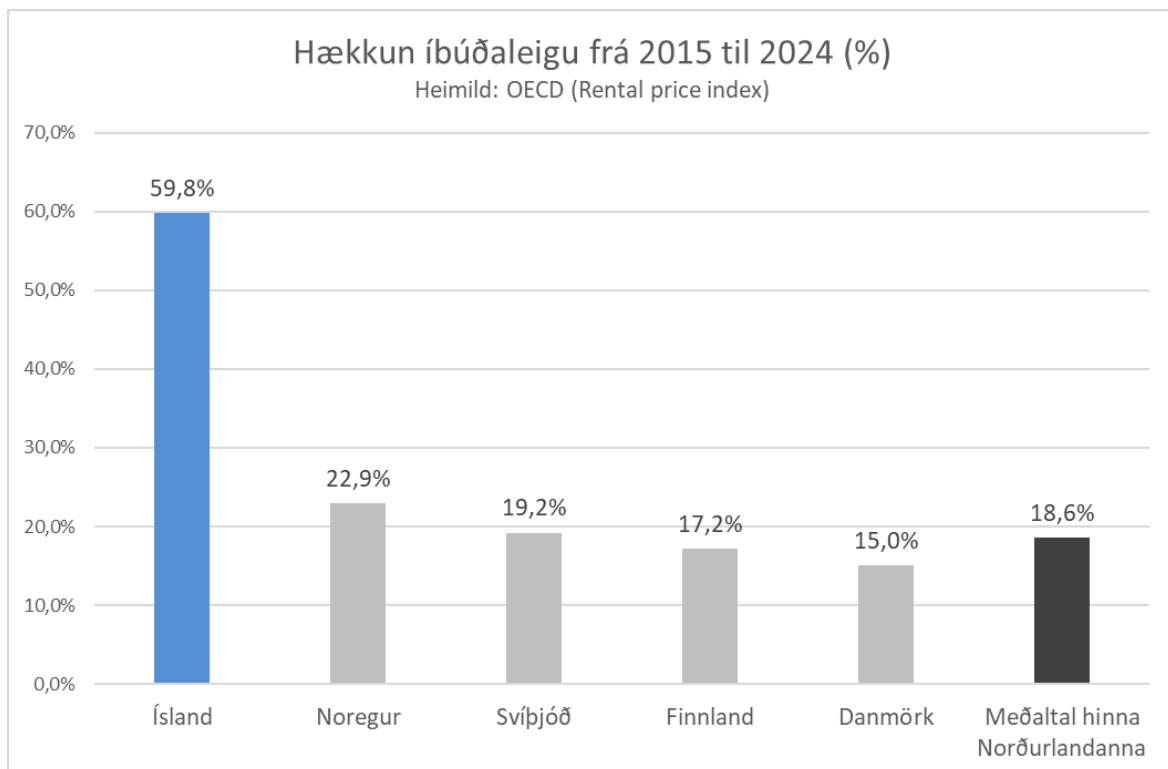
Mynd 1: Einungis þrjú lönd eru með minni hömlur á hækkun leigu en Ísland

Heimild: HMS – Vegvísir leigumarkaðarins 2025

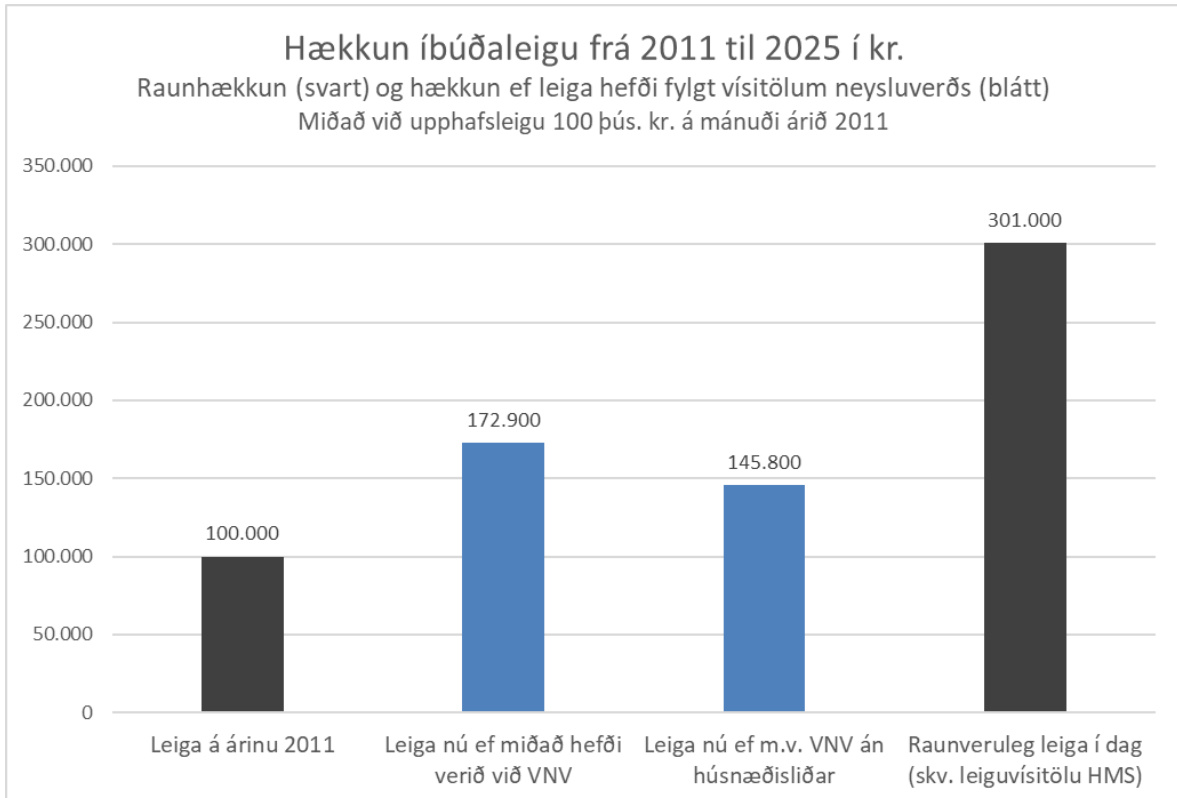


Mynd 2: Leiguverð íbúða hefur hækkað margfalt meira á Íslandi en í grannríkjunum

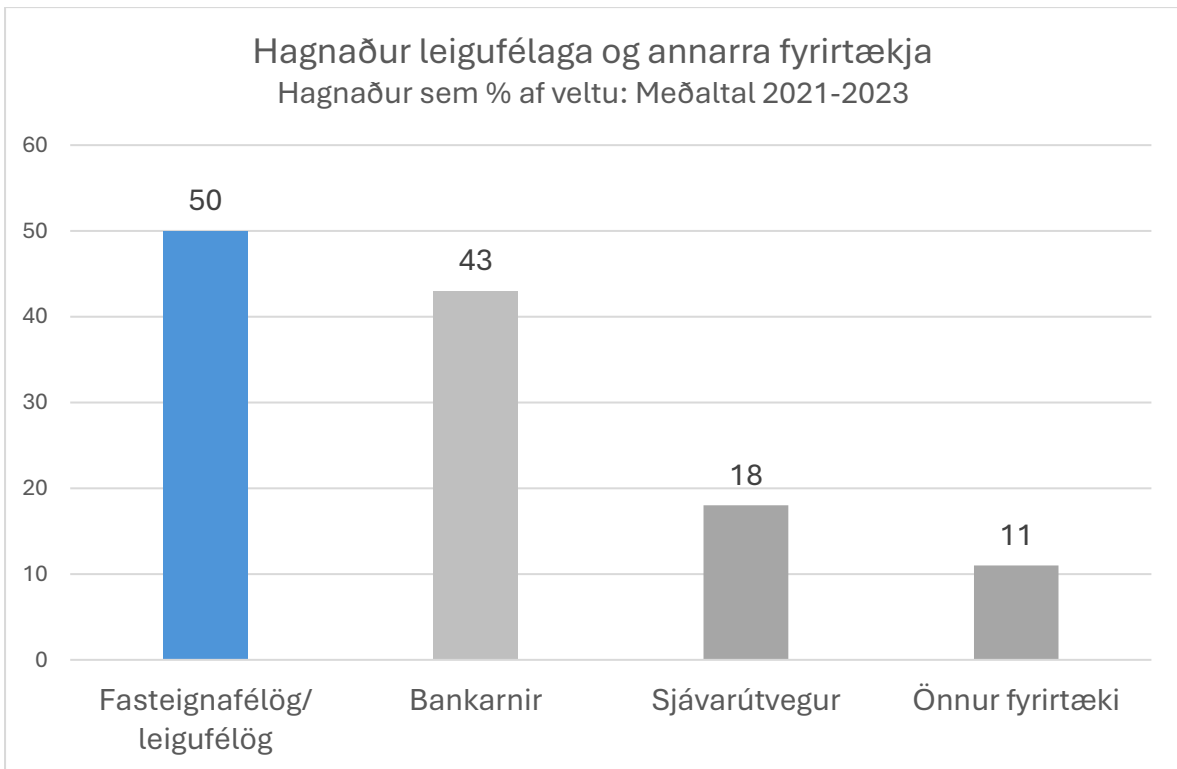
Heimild: HMS – Vegvísir leigumarkaðarins 2025



Mynd 3: Íbúðaleiga hækkaði þrisvar sinnum meira á Íslandi en á öðrum Norðurlöndum á síðasta áratug



Mynd 4: Leiga væri helmingi lægri nú ef hún hefði hækkað í takti við aðrar verðhækkanir frá 2011 til 2025



Mynd 5: Ofurhagnaður fasteignafélaga sem leigja út atvinnuhúsnæði og íbúðir