



Leiguverð íbúðarhúsnæðis hækkar meira en kaupverð

Leiga hefur hækkað meira en kaupverð

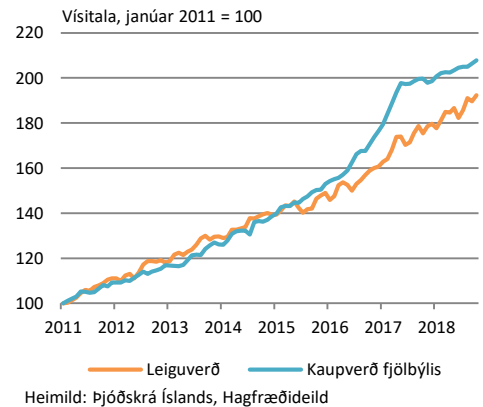
Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði leiguverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu um 1,4% milli september og október. Leiguverð hefur hækkað um 9,6% á síðustu 12 mánuðum á sama tíma og kaupverð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 4,1%. Leiguverð og kaupverð fjölbýlis þróuðust með svipuðum hætti frá upphafi ársins 2011 fram á árið 2016. Þá tók kaupverð að hækka mun meira og hélt sú þróun áfram allt fram til sumars 2017. Þannig hækkaði leiguverð um 70% frá upphafi ársins 2011 fram til júní 2017 á meðan kaupverð fjölbýlis hækkaði um 97%. Frá júní 2017 hefur leiguverð hins vegar hækkað um 12,9% á meðan kaupverð hækkaði um 5,3%. Það er því verulegur munur á þessum tveim tímabilum.

Hvað kostar að leigja?

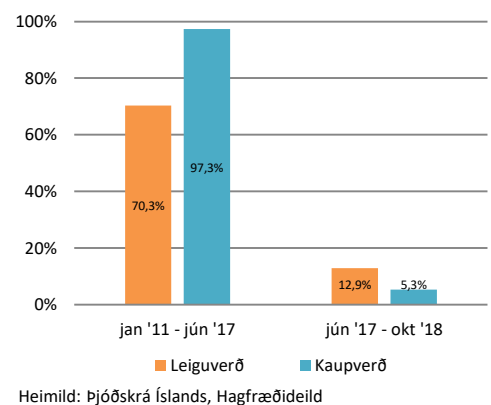
Þjóðskrá birtir mánaðarlega tölur um leiguverð, bæði á höfuðborgarsvæðinu og öllu landinu, og byggist vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu á þeim gögnum. Leiguverðið byggir á þinglýstum leigusamningum og er byggt á bæði verði og stærð húsnæðis. Mest er að marka tölur frá hverfum og svæðum þar sem flestar íbúðir eru leigðar út. Ef litið er á leiguverð 2ja og 3ja herbergja íbúða í vestur- og austurhluta Reykjavíkur¹ auk Kópavogs, Garðabæjar og Hafnarfjarðar í mánuðunum ágúst, september og október kemur í ljós að leiga á fermetra er hærri í Reykjavík en hinum sveitarfélögum og í öllum tilvikum er leiga fyrir hvern fermetra í 2ja herbergja íbúð hærri en fyrir 3ja herbergja. Meðalleiguverð fyrir tveggja herbergja íbúð á þessum svæðum var kr. 2.925 á m² á þessum tíma og kr. 2.532 á m² fyrir 3ja herbergja íbúð.

Í tölunum fyrir október var meðalstærð 2ja herbergja íbúða 60 m² og þriggja herbergja 84 m². Það þýðir að meðalleiguverð 2ja herbergja íbúða á

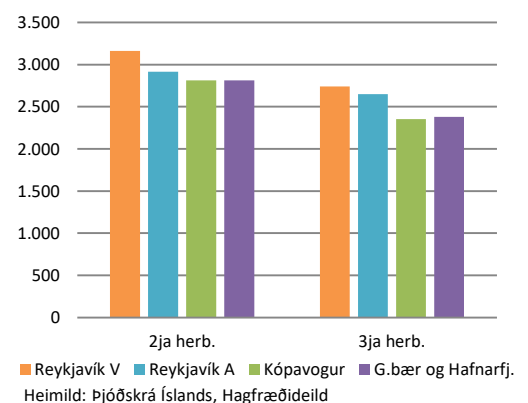
Leiguverð og kaupverð íbúða



Þróun kaup- og leiguverðs



Leiguverð á m² ágúst-október



¹ Fyrir Reykjavík er hér um að ræða: 1) Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes (Reykjavík V) og Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar (Reykjavík A)



Þessum tíma var um 175 þús.kr. á mánuði og meðalleiguverð 3ja herbergja íbúða m 213 þús.kr. á mánuði.

Verðþróun

Eins og áður segir hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 9,6% milli nóvember 2017 og 2018. Talsverðar sveiflur eru á milli mánaða þannig að árshækkunartakturinn getur sveiflast töluvert. Ef litið er á þróun leiguverðs fyrir 2ja herbergja íbúðir á þessu tímabili á nokkrum svæðum sést t.d. að leiguverðið í austurhluta Reykjavíkur er óbreytt frá fyrra ári, en leiguverð í Garðabæ og Hafnarfirði hefur hækkað um 30%.

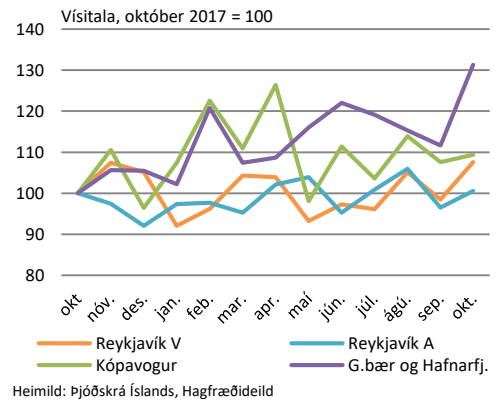
Sé tekið meðaltal af þróun leiguverðs fyrir 2ja og 3ja herbergja íbúðir á sama svæði sést að hækkunin er rúm 12% á tímabilinu fyrir 2ja herbergja íbúðir en tæp 7% fyrir 3ja herbergja. Þróunin er hins vegar mjög mismunandi, t.d. má sjá að leiguverð 3ja herbergja íbúða lækkaði um u.þ.b. 5% í lok síðasta árs, en hefur hækkað um 12% síðan. Þessar tölur sýna að samanburður á þróun leiguverðs milli tímabila getur verið vandmeðfarinn.

Leigja fyrirtæki dýrar en einstaklingar?

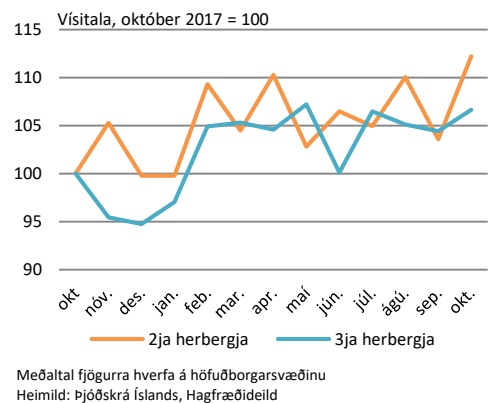
Innkoma leigufyrirtækja hefur gerbreytt leigumarkaði hér á landi á síðustu árum. Það sjónarmið hefur komið fram að innkoma leigufélaganna hafi stuðlað að meiri hækkun leiguverðs en ella. Þjóðskrá birtir ekki þróun leiguverðs út frá tegund leigusala. Þjóðskrá gefur hins vegar árlega út tölur² um ávöxtun húsaleigu þar sem greint er á milli þess hvort leigusali sé fyrirtæki eða einstaklingur. Ávöxtunin er fundin með samanburði á leiguverði og stærð íbúða þeirra húsaleigusamninga sem koma til þinglýsingar.

Sé áfram litið á þróunina í þessum fjórum hverfum má sjá að ávöxtunin hefur jafnan verið meiri á útleigu 2ja herbergja íbúða en 3ja herbergja. Allt frá árinu 2015 hefur ávöxtun fyrirtækja verið betri en einstaklinga af útleigu 3ja herbergja íbúða en munurinn hefur minnkað og nemur nú 0,3 prósentustigum. Sé litið á ávöxtun af útleigu 3ja herbergja íbúða má sjá að hún hefur næstum verið sú sama hjá einstaklingum og fyrirtækjum allt

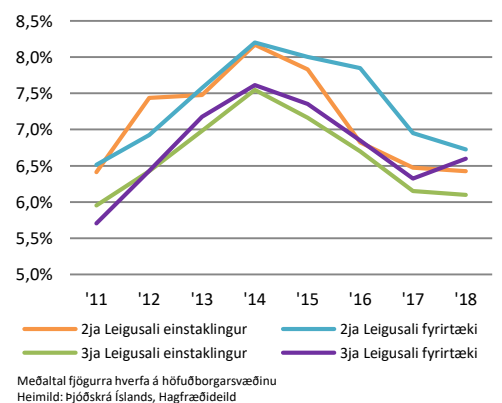
Leiguverð 2ja herbergja íbúða



Þróun leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu



Ávöxtun af útleigu íbúða



² Þessar tölur eru sérstakar að því leyti að skipt er á milli ára á hálfu ári. Tölurnar fyrir 2018 gilda þannig fyrir seinni hluta ársins 2017 og fyrri hluta ársins 2018.



tímabilið fram til ársins 2017. Á árinu 2018 dró í sundur og ávöxtun fyrirtækjanna varð 0,5% betri.

Er sjáanlegur munur?

Tölurnar um ávöxtun hér að framan benda ekki til þess að fyrirtæki sem leigja út íbúðarhúsnæði hafi hækkað leiguverð á síðustu árum meira en einstaklingar sem leigja út. Nokkur munur myndaðist á ávöxtun húsaleigu 2ja herbergja íbúða eftir árið 2015, en hann hefur minnkað mikið. Á síðasta ári jókst ávöxtun fyrirtækja af útleigu 3ja herbergja íbúða á sama tíma og ávöxtun einstaklinga minnkaði.

Munur á ávöxtun er lítil á milli þessara tveggja tegunda leigusala og jafnan innan við 1 prósentustig. Ávöxtun fyrirtækja af útleigu íbúða er ekki mikið meiri en einstaklinga og því hæpið að halda því fram að fyrirtæki hafi hækkað leiguverð meira en einstaklingar á síðustu árum. Það er að sama skapi ljóst að ávöxtun af útleigu íbúðarhúsnæðis hefur minnkað mikið á síðustu árum.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedideild@landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.