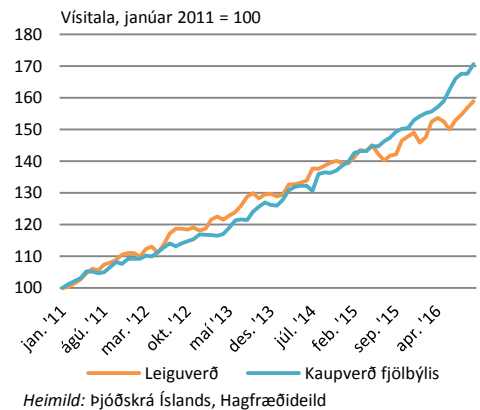




Húsaleiga hefur hækkað minna en kaupverð á undanförunum mánuðum

Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað um 8,5% á 12 mánaða tímabili frá október 2015. Á sama tíma hefur söluverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 13,6%. Breytingar á leigu- og kaupverði fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu höfðu fylgst nokkuð náið að allt frá árinu 2011 þegar farið var að birta vísitölu leiguverðs. Um mitt sumar 2015 mældist töluverð lækkingu á húsaleigu þannig að vísitala leiguverðs dróst töluvert aftur úr vísitölu kaupverðs og það sama gerðist sl. vor. Staðan er því sú að kaupverð fjölbýlis hefur hækkað um 7,5% meira en leiguverð frá upphafi ársins 2011.

Leiguverð og kaupverð íbúða



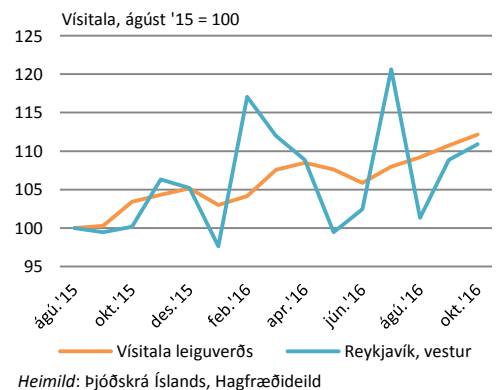
Hvað er á bak við vísitölu leiguverðs?

Vísitala leiguverðs er byggð á þinglýstum samningum um húsaleigu og á að sýna þau leiguverð sem eru í gangi hverju sinni. Íbúðarhúsnæði er skipt í flokka eftir staðsetningu og herbergjafjölda. Meðalfermetraverð er reiknað fyrir sex flokka íbúðarhúsnæðis og er niðurstaðan svo vegin með hlutdeild viðkomandi flokks í heildarverðmæti á markaði miðað við undangengna 12 mánuði.

Við úrvinnslu talnaupplýsinga um leiguverð er leigusamningum sem eru eldri en 60 daga við þinglýsingu sleppt og sama gildir um samninga þar sem herbergjafjöldi íbúða er ekki þekktur. Þá er samningum um félagslegar íbúðir o.fl. einnig sleppt. Talnaupplýsingar um leiguverð í október 2016 eru unnar upp úr rúmlega 200 leigusamningum sem þinglýst var í mánuðinum.

Fjöldi samninga er nokkuð breytilegur eftir mánuðum og því byggja mælingarnar á mistraustum grunni. Á myndinni hér til hliðar má t.d. sjá samanburð á þróun vísitölunnar og leiguverðs í vesturhluta Reykjavíkur, sem er einna stærsta svæðið í úrtakinu. Sveiflurnar í leiguverði þessa svæðis eru mun meiri en má sjá á vísitölunni.

Vísitala leiguverðs og breyting leiguverðs í vesturhluta Reykjavíkur



Þróun einstakra svæða

Hægt er að skoða leiguverð á einstökum stöðum innan höfuðborgarsvæðisins á grundvelli talna frá Þjóðskrá.¹ Þá má einnig sjá aðra staði á landinu. Leiguverðið sveiflast mikið milli mánaða á öllum tegundum íbúða.

Myndin hér til hliðar sýnir meðalleiguverð í ágúst, september og október 2016. Myndin sýnir greinilega að leiguverð fyrir 2ja herbergja íbúðir er allsstaðar töluvert hærra en á 3ja herbergja íbúðum sem er svo líka allsstaðar hærra en á stærstu íbúðunum. Sums staðar er þessi munur verulegur eins og í vesturhluta Reykjavíkur, úthverfum Reykjavíkur og á Akureyri. Munur á leiguverði 2ja og 3ja herbergja íbúða er mestur í Kópavogi, 25%, en er að meðaltali um 17%. Munurinn á 3ja herbergja íbúðum og þeim stærri er mestur á Akureyri, 26%, en er að meðaltali 13%.

Leiguverðið er hæst fyrir allar stærðir íbúða í vesturhluta Reykjavíkur og lægst á Akureyri, en annars er dreifingin þar á milli nokkuð jöfn.

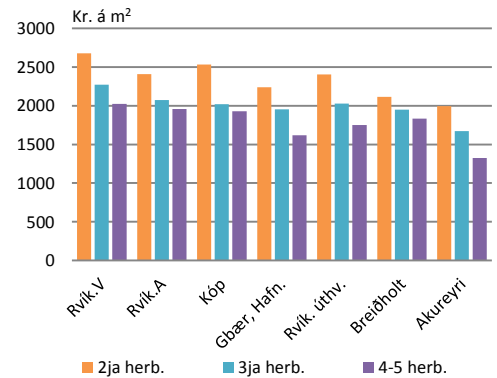
Hvar hefur leiguverð hækkað mest?

Hér er leiguverðið borið saman milli tveggja tímabila, meðaltala ágúst, september og október 2015 og 2016. Með þeim hætti er reynt að komast hjá því að sveiflur milli einstakra mánaða hafi áhrif. Vísitala leiguverðs hækkaði um 9,3% á milli þessara tímabila.

Mesta breyting á leiguverði á þessum tíma er 29% hækkun 2ja herbergja íbúða í Kópavogi og þar á eftir koma stærstu íbúðirnar í vesturhluta Reykjavíkur, í Kópavogi og í Breiðholti, með 14-20% hækkun. Minnstu breytingarnar eru 3% lækkun á stærstu íbúðum á Akureyri og um 1% hækkun á 2ja herbergja íbúðum í Garðabæ og Hafnarfirði.

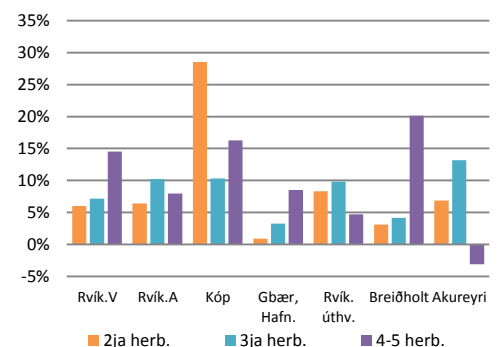
Eins og oft hefur verið undirstrikað í Hagsjám Hagfræðideildar er jafnan um að ræða mikla dreifingu á bak við meðaltöl ýmissa stærða á fasteignamarkaði. Þær aðstæður eiga greinilega við um leigumarkaðinn.

Meðalleiguverð ág.-okt. 2016



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hækkunir á leiguverði milli meðaltals ág.-okt. 2015 og 2016



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

¹ Í tölum Þjóðskrár er höfuðborgarsvæðinu skipt upp í 7 flokka sem eru: 1) Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes, 2) Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar, 3) Kópavogur, 4) Garðabæ og Hafnarfjörður, 5) Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur (kallað Reykjavík úthverfi hér), 6) Breiðholt og 7) Kjalarnes og Mosfellsbær. Ekkert er fjallað um síðasta flokkinn hér.



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.