



Ávöxtun af útleigu íbúðarhúsnæðis er lág og fer lækkandi

Húsaleiga hefur almennt hækkað mun minna en íbúðaverð

Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,6% milli júní og júlí. Vísitalan er nú 1,4% hærrí en fyrir 3 mánuðum síðan en hefur hækkað um 12% sé horft 12 mánuði aftur í tímann.

Leiguverð hefur gefið nokkuð eftir í samanburði við kaupverð fjölbýlis á síðustu misserum. Þannig hefur kaupverð hækkað 7 prósentustig umfram leiguverð síðustu 12 mánuði og rúmlega 17 prósentustig umfram leiguverð frá ársbyrjun 2012.

Hver er arðsemi þess að leigja út húsnæði?

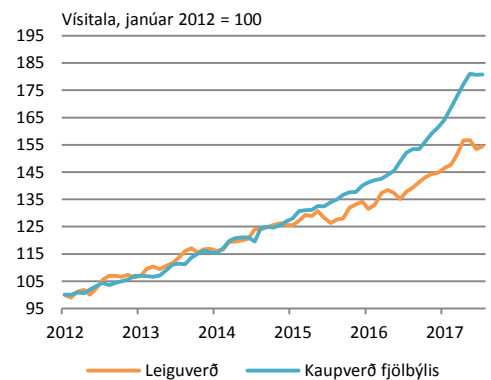
Umræða um húsaleigu fer yfirleitt fram út frá sjónarhóli leigjandans, þ.e. með því að skoða verðþróun. Hin hliðin, sem minna er rædd, er staða leigusálans, þ.e. arðsemi þess að leigja út íbúðarhúsnæði. Þjóðskrá birtir reglulega tölur um ársávöxtun leiguhúsnæðis þar sem ávöxtun er reiknuð sem hlutfall af ársleigu m.v. upplýsingar úr þinglýstum leigusamningum og fasteignamati íbúða. Síðustu tölur um þetta eru um tímabilið júlí 2016 til júlí 2017 og byggir úrvinnslan á um 5.200 nýjum samningum sem þinglýst var á því tímabili ásamt fasteignamati ársins 2018.

Í útreikningum Þjóðskrár er ekki tekið tillit til kostnaðar við fjármögnun, viðhald eða umsýslu og því er raunveruleg ávöxtun af útleigu lægri sem þeim kostnaði nemur. Hér er fasteignamat notað sem nálgun á markaðsvirði, en líklegt er að þar sé oft um vanmat að ræða á þeim svæðum þar sem sá markaður er hvað virkastur.

Þrenns konar leigusalar

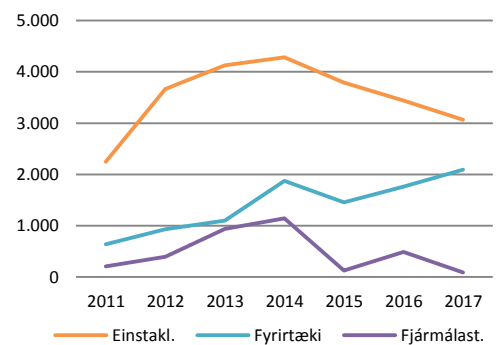
Í tölum Þjóðskrár hafa leigusalar verið flokkaðir í þrennt; einstaklinga, fyrirtæki og fjármálafyrirtæki¹. Einstaklingar hafa verið stærstir á þessum markaði. Þeir stóðu undir um 60% af framboði leiguhúsnæðis

Leiguverð og kaupverð íbúða



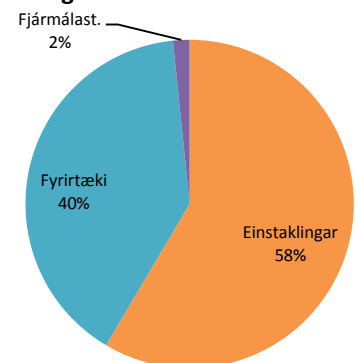
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi þinglýstra leigusamninga á bak við tölur um ávöxtun



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Leigusalar á Íslandi 2016-2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands

¹ Í þessum tölum eru ekki teknir með leigusamningar um þjónustuíbúðir aldrafra, námsmannaíbúðir og félagslegt húsnæði.



á tímabilinu 2016-2017. Það er þó greinilegt að hlutur einstaklinga fer minnkandi og nýjum leigusamningum þar sem einstaklingar eru leigusalar hefur fækkað um u.þ.b. 400 á síðustu tveimur tímabilum.

Hlutur fjármálastofnana jókst fram til 2013-14 þegar um 15% leigusamninga voru við fjármálafyrirtæki, en var kominn niður í 2% á síðasta tímabili. Hlutur fyrirtækja í nýjum húsaleigusamningum hefur aukist stöðugt og var um 40% á síðasta tímabili. Hafa ber í huga að tölurnar hér byggja á nýjum þinglýstum leigusamningum og tímalengd þeirra getur verið mismunandi. Ætla mætti að fyrirtæki geri í mörgum tilvikum lengri leigusamninga en einstaklingar, en þar mun vera algengt að samningar gildi einungis í eitt ár og séu svo endurnýjaðir.

Ávöxtun lækkaði á síðasta ári

Töluverður munur er á ávöxtun milli svæða á höfuðborgarsvæðinu og bæja utan þess. Fasteignamat er jafnan töluvert lægra úti á landi og ávöxtunin því að öðru jöfnu hærri eftir því sem fasteignamat er lægra. Séu landsvæði borin saman má sjá að ávöxtun útleigu er mun betri úti á landi en á höfuðborgarsvæðinu. Ávöxtun af útleigu batnaði yfirleitt fram til 2013-14 en hefur lækkað nær allsstaðar á síðustu tveimur tímabilum.

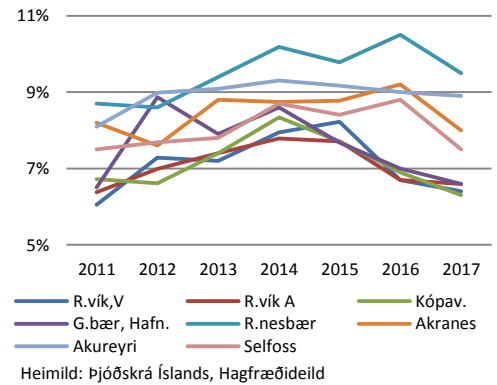
Er þetta ásættanleg ávöxtun?

Ávöxtun af útleigu 2ja og 3ja herbergja íbúða í Reykjavík var um 6% á síðasta ári og greinilegt er að ávöxtunin þar er lægri en víða annars staðar. Eins og áður segir eru þessar ávöxtunartölur Þjóðskrár ófullkomnar og í rauninni einungis hægt að nota þær til þess að bera saman svæði og meta þróun yfir tíma. Það er því augljóst að raunveruleg ávöxtun af útleigu húsnæðis er mun lægri en tölurnar frá Þjóðskrá sýna².

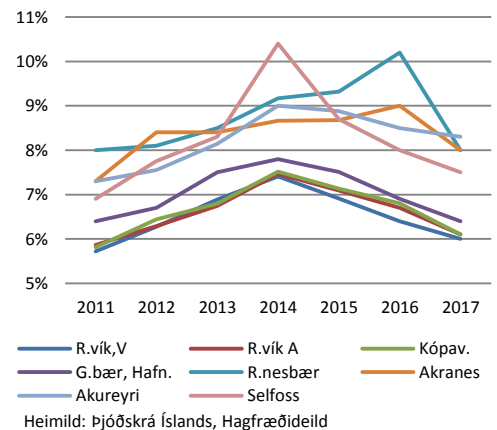
Áhættulaus ávöxtun er í kringum 5%

Ávöxtunarkrafa á óverðtryggð ríkisskuldabréf til átta ára hefur legið á milli 4,5% og 5,2% það sem af er ári. Í því tilviki er um áhættulitla fjárfestingu að ræða. Í samanburði við þá ávöxtun er varla hægt að segja að áhættuþóknunin fyrir að leigja út húsnæði í

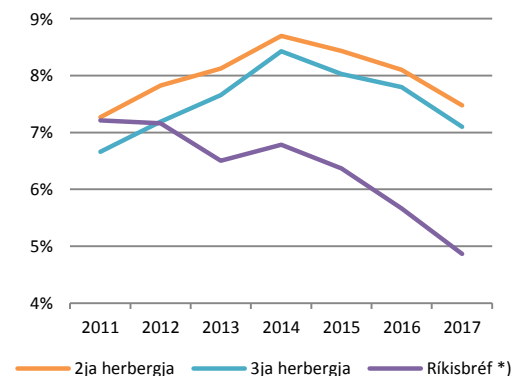
Ávöxtun útleigu 2ja herb. íbúða



Ávöxtun útleigu 3ja herb. íbúða



Tvennskona ávöxtun - einfalt meðaltal af öllu landinu



² Jafnframt er ekki tekið tillit til mögulegra virðisbreytinga á húsnæði en eins og sagan sýnir er ekki á vísan að róa þar því raunvirði fasteigna hefur bæði hækkað og lækkað töluvert á tiltölulega skömmu tímabili.



stað þess að fjárfesta í ríkisskuldabréfum sé há þegar tekið er tillit til þess að ávöxtun útleigunnar þarf einnig að standa straum af tilfallandi kostnaði við rekstur og viðhald húsnæðisins. Yrði reynt að meta þann kostnað væri ávöxtun af útleigu íbúðarhúsnæðis væntanlega vel undir ávöxtun ríkisskuldabréfa hjá mörgum þeirra sem leigja út. Sú staða gildir einkum um höfuðborgarsvæðið. Arðurinn af útleigu húsnæðis hefur þó farið batnandi miðað við ríkisskuldabréf á síðustu árum. Á árunum 2011 og 2012 var um svipaða ávöxtun að ræða, en á síðasta tímabili er munurinn orðinn vel yfir 2 prósentustig.

Minni skattlagning bætir stöðuna

Það lítur því ekki þannig út að arður leigusala af því að leigja út húsnæði m.v. leigu- og fasteignaverð, vaxtastig og viðhaldskostnað á Íslandi í dag sé hár miðað við aðra kosti. Nýlegar breytingar á skattlagningu leigutekna bættu stöðuna þó eitthvað fyrir einstaklinga sem leigja út húsnæði. Frá og með 1. janúar 2016 hafa einstaklingar ekki greitt fjármagnstekjuskatt af 50% tekna af útleigu íbúðarhúsnæðis til búsetu leigjanda. Þessi regla gildi í fyrsta skipti við álagningu árið 2017 en við álagningu árið 2016 var frítekjumarkið 30%. Þetta þýðir að virk skattbyrði hefur lækkað niður í 10% sem að öðru jöfnu hefur bætt hlutfallslega ávöxtun af útleigu húsnæðis.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeideild@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.