



## Húsaleiga hefur hækkað mun meira en kaupverð íbúða

Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hafði nú í maí hækkað um 7,2% frá maí 2017. Á sama tíma hefur verð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu einungis hækkað um 2,9%. 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 lækkun á húsaleigu þannig að vísitala leiguverðs dróst töluvert aftur úr vísitölu kaupverðs. Upp frá því dró heldur sundur með þróun kaup- og leiguverðs allt þar til í júní í fyrra þegar verulega dró úr hækkunum kaupverðs. Síðan hefur dregið saman með þessum stærðum og leiguverð hækkað töluvert meira en kaupverð íbúða.

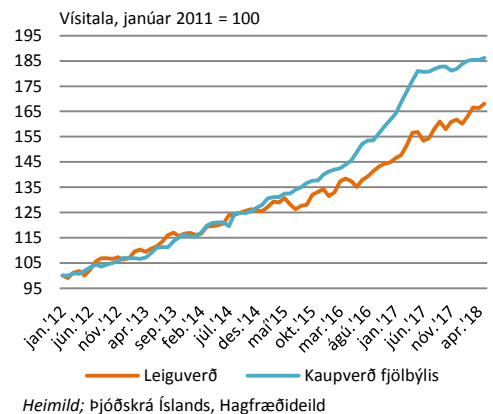
### Hvað er á bak við vísitölu leiguverðs?

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

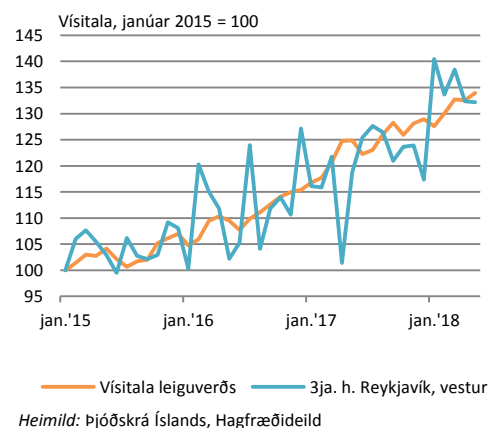
Við úrvinnslu talnaupplýsinga um leiguverð er leigusamningum sem eru eldri en 60 dagar miðað við þinglýsingu sleppt og sama gildir um samninga þar sem herbergjafjöldi íbúða er ekki þekktur. Þá er samningum um félagslegar íbúðir o.fl. einnig sleppt. Talnaupplýsingar um leiguverð í maí 2018 eru byggðar á rúmlega 460 leigusamningum sem þinglýst var í mánuðinum. Til samanburðar voru samningarnir 430 í maí 2018.

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 vísitölnunnar og leiguverðs 3ja herbergja íbúða í vesturhluta Reykjavíkur, sem er einna stærsta svæðið í úrtakinu. Upphafs- og lokapunkturarnir eru þeir sömu en sveiflurnar í

### Leiguverð og kaupverð íbúða



### Vísitala leiguverðs og leiguverð 3ja herb. íbúða í Reykjavík V.





leiguverði íbúða á þessu svæði eru mun meiri en í vísitölunni fyrir allar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu. Það er því ljóst að staða einstakra mánaða á einstökum svæðum getur verið mjög frábrugðin vísitölu leiguverðs.

### Þróun einstakra svæða

Hægt er að skoða leiguverð á einstökum stöðum á landinu og innan höfuðborgarsvæðisins á grundvelli talna frá Þjóðskrá.<sup>1</sup> Leiguverðið sveiflast jafnan mikið milli mánaða á öllum tegundum íbúða.

Myndin hér til hliðar sýnir leiguverð í maí 2018. Myndin sýnir greinilega að leiguverð fyrir 2ja herbergja íbúðir er nær alls staðar töluvert hærra en á 3ja herbergja íbúðum, nema í Kópavogi. Leiguverð 3ja herbergja íbúða er svo líka nær alls staðar hærra en á stærstu íbúðunum. Munur á leiguverði 2ja og 3ja herbergja íbúða var mestur í Breiðholti, um 30%, en er að meðaltali um 8% á öllum svæðum. Munurinn á 3ja herbergja íbúðum og þeim stærri er mestur á Akureyri, um 30%, en er að meðaltali um 6%.

Hæsta leiguverðið fyrir 2ja herbergja íbúðir er í austurhluta Reykjavíkur og hæsta verðið fyrir 3ja herbergja íbúðir er í vesturhluta Reykjavíkur. Miðborg Reykjavíkur telst hér til vesturhlutans.

### Hvar hefur leiguverð hækkað mest?

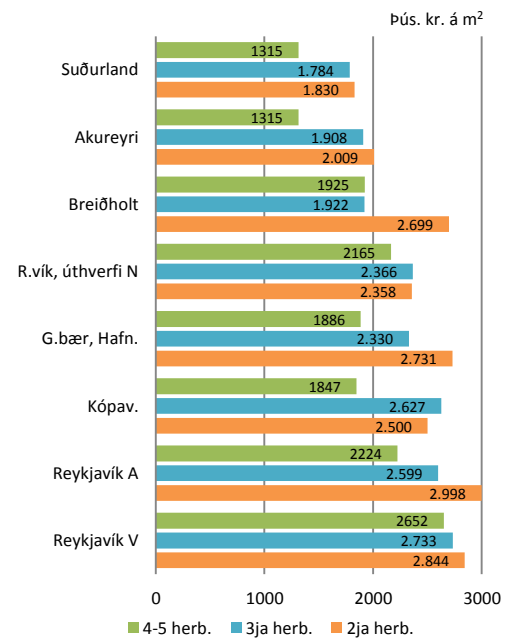
Hér er leiguverðið borið saman milli maímánaða 2017 og 2018. Vísitala leiguverðs hækkaði um 7,2% á milli þessara tímabila.

Mesta breyting á leiguverði á þessum tíma er 26% hækkun 4-5ja herbergja íbúða í vesturhluta Reykjavíkur og þar á eftir koma 3ja herbergja íbúðir í austurhluta Reykjavíkur. Minnstu breytingarnar eru 7% lækkun á stærstu íbúðunum í Garðabæ og Hafnarfirði og um 5% hækkun á 3ja herbergja íbúðum í Breiðholti.

### Taka ber tölum með varúð

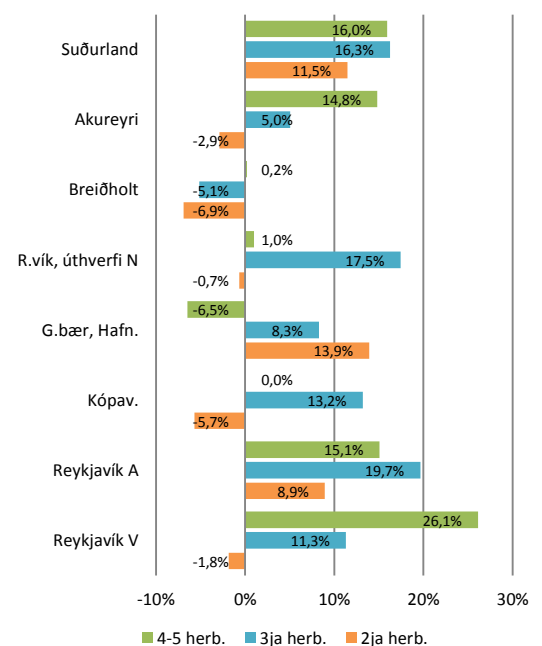
Eins og oft hefur verið undirstrikað í Hagsjám Hagfræðideildar er jafnan um að ræða mikla dreifingu á bak við meðaltöl ýmissa stærða á fasteignamarkaði. Þá eru einnig töluverðar sveiflur á

### Leiguverð íbúða í maí 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

### Breyting leiguverðs maí '17- maí'18



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

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



milli mælinga í einstökum mánuðum. Þessar aðstæður eiga ekki síður við um leigumarkaðinn en kaup- og sölumarkaðinn.

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.