



## Fasteignaverð þróast á rólegum nótum, leiguverð enn rólegar

### Hófleg hækkun á verði í júlí

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,3% milli júní og júlí, samkvæmt tölum Þjóðskrár. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,2% og verð á sérbýli um 0,8%.

Verð á fjölbýli hefur hækkað um 3,8% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 8,9%. Árshækkun húsnæðisverðs nemur 5,2% og er óbreytt frá því í júní. Árshækkunin var 4,6% í maí.

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hafði nú í júlí hækkað um 2,6% á síðustu sex mánuðum, en hækkaði um 1,8% næstu sex mánuði þar á undan.

### Leiguverð hækkar á ný

Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,9% í júlí eftir að hafa lækkað um 2,4% í júní. Leiguverð samkvæmt þinglýstum leigusamningum var því örlítið lægra í júlí en í maí. Leiguverð hefur hækkað um 8,3% frá því í júlí í fyrra.

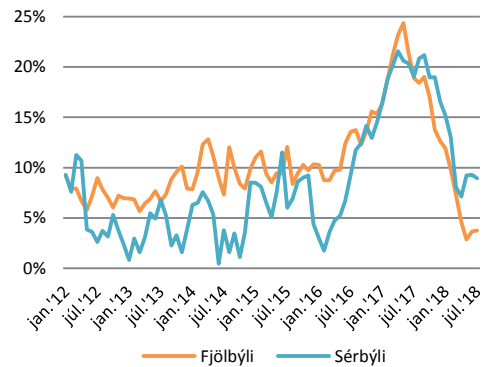
Árshækkun verðs á fjölbýli var 3,8% og því hefur leiguverð íbúða hækkað meira en kaupverð síðustu 12 mánuði. Það er nokkur breyting frá síðustu árum, að saman dragi með þróun leiguverðs og kaupverðs. Sé litið á tveggja ára breytingu hefur leiguverð hækkað um 21,3% og kaupverð um 23,4%. Þriggja ára breyting kaupverðs er 40,1% og leiguverðs 32,4%.

### Ávöxtun húsaleigu lækkar

Þjóðskrá birti nýlega tölur um ávöxtun húsaleigu. Hagfræðideild hefur bent á það í Hagsjám undanfarin ár að ávöxtun af húsaleigu sé lág hér á landi og sé tekið tillit til kostnaðar við útleigu séu líklega margir fjárfestingarkostir hagstæðari miðað við áhættu.

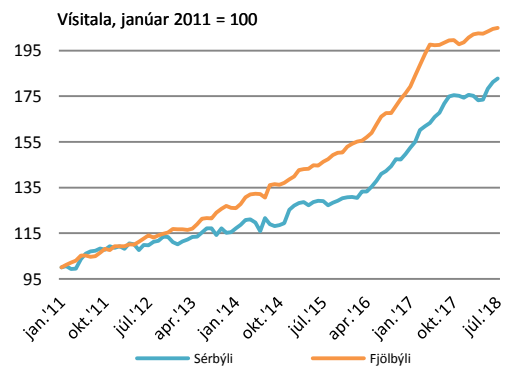
Útreikningar Þjóðskrár á ávöxtun eru mjög einfaldir. Leiguverð samkvæmt þinglýstum leigusamningum er borið saman við fasteignamat viðkomandi eignar og þannig fengin ávöxtun á

### 12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



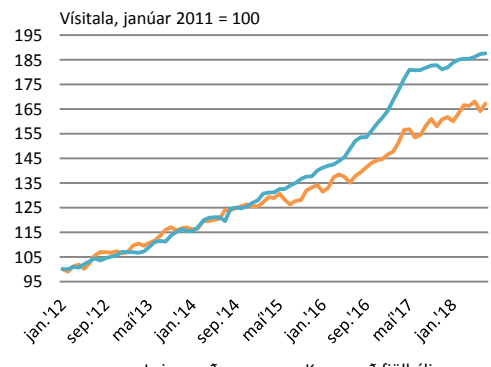
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

### Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

### Leiguverð og kaupverð íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



ársgrundvelli. Engin tilraun er gerð til þess að áætla aðra kostnaðarliði við leigustarfsemi og er það ekki heldur gert hér.

### **Einstaklingar og fyrirtæki sem leigusalar**

Þjóðskrá gefur upp ávöxtunartölur fyrir bæði einstaklinga og fyrirtæki sem leigusala. Einstaklingar voru lengi vel ríkjandi sem leigusalar en í kjölfar fjármálakreppunnar urðu fjármálastofnanir töluvert stórir aðilar á leigumarkaði. Fjármálastofnanir eru nú nær horfnar af markaðnum og hafa leigufélög unnið mikið á í markaðshlutdeild síðustu ár. Síðasta ár, frá miðju ári 2017 fram á mitt ár 2018, voru einstaklingar með 57% hlutdeild á markaði fyrir leiguíbúðir, en voru 74% á árinu 2011. Fyrirtæki voru með 41% hlutdeild í ár miðað við 19% á árinu 2011.

### **Ávöxtun hefur lækkað og jafnast**

Sé litið á þróun síðustu ára hefur ávöxtun yfirleitt farið lækandi frá árinu 2014, en hún hafði hækkað mikið fram til þess tíma. Þetta gildir bæði um 2ja og 3ja herbergja íbúðir. Þá var ávöxtun í bæjum eins og Akureyri, Akranesi og Selfossi hærrí á tímum en gerðist t.d. á höfuðborgarsvæðinu. Þessi munur hefur minnkað mikið og nú er ávöxtunin allsstaðar á bilinu 6-7%. Hafa ber í huga að einu breyturnar í þessum útreikningum eru upphæð húsaleigu og fasteignamat viðkomandi eignar þannig að báðir þessir þættir geta valdið breytingum.

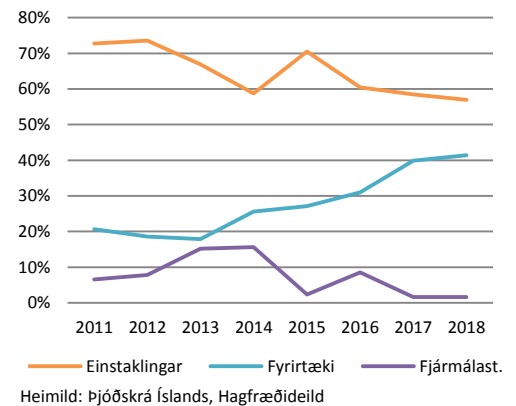
### **Ávöxtun einstaklinga og fyrirtækja svipuð**

Ekki er mikill munur á ávöxtun einstaklinga og fyrirtækja af húsaleigu, yfirleitt aðeins örfá brot úr prósentu á hverjum stað. Sé litið á tveggja herbergja íbúðir er athyglisvert að ávöxtun fyrirtækjanna er yfirleitt betri á höfuðborgarsvæðinu en úti á landi er ávöxtun einstaklinga betri. Þessi mynd er svipuð fyrir þriggja herbergja íbúðir. Þessi munur er þó alls ekki mikill, mestur 0,9 prósentustig fyrir ávöxtun af 3ja herbergja íbúðum í austurhluta Reykjavíkur, þar sem ávöxtun einstaklinga er 6% og fyrirtækja 6,9%.

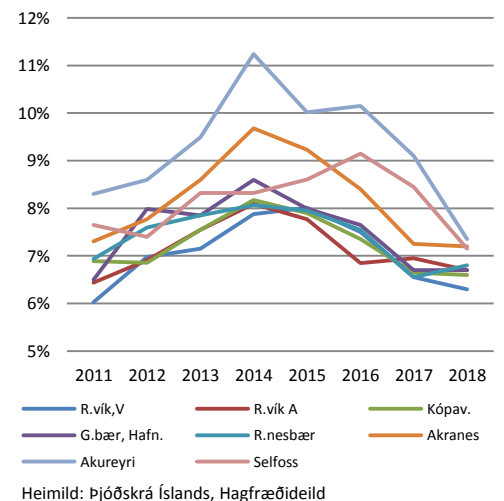
### **Ekki góð ávöxtun að teknu tilliti til annarra þátta**

Eins og áður segir eru þessar ávöxtunartölur frá Þjóðskrá mjög einfaldar. Sé tekið tillit til allra þeirra kostnaðarliða sem fylgja útleigu húsnæðis, t.d. viðhalds, trygginga, umsýslu, fasteignagjalda og annarra skatta má ætla að margir aðrir

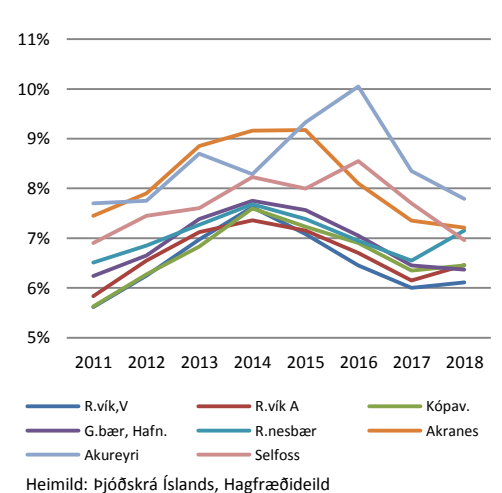
**Hverjir eru leigusalar?**



**Ávöxtun af útleigu 2ja herb. íbúða**



**Ávöxtun af útleigu 3ja herb. íbúða**





fjárfestingarkostir gefi af sér mun betri ávöxtun en útleiga húsnæðis. Kaupkrafta á 7 ára óverðtryggðu ríkisskuldabréfi (RIKB 25 0612) er nú tæplega 5,5%. Ríkisskuldabréf eru yfirleitt tekin sem dæmi um örugga fjárfestingu. Sé litið til þeirrar óvissu og viðbótarkostnaðar við útleigu húsnæðis má ætla að erfitt sé að ná hærri ávöxtun en á ríkisskuldabréfum með því að leigja út húsnæði.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. ([hagfraedideild@landsbankinn.is](mailto: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.