



Leiguverð atvinnuhúsnæðis hækkaði um 45% á 5 árum

Áætluð meðalleiga á fermetra hækkaði um tæp 45% milli árána 2012 og 2017 hjá stóru fasteignafélögunum þremur

Samkvæmt ársreikningum þriggja stærstu fasteignafélaganna hefur áætluð meðalleiga á atvinnuhúsnæði hækkað að meðaltali um 45% milli árána 2012 og 2017. Á sama tíma hefur leiguverð íbúðarhúsnæðis hækkað um 47%. Hækkarnir eru töluvert yfir verðbólgunni sem mælist 13% á tímabilinu.

Vert er að hafa í huga að fasteignafélögin eru með atvinnuhúsnæði til leigu sem er misvel staðsett, bæði á höfuðborgarsvæðinu sem og á landsbyggðinni, en verðlagning tekur mikið mið af staðsetningu. Þar að auki er um mismunandi húsnæði að ræða sem hefur áhrif á fermetraverð leigu.

Að jafnaði 8% hækkun á ári frá 2012 til 2017

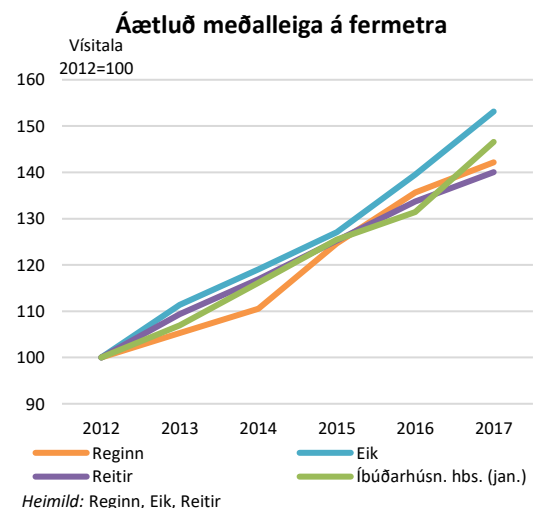
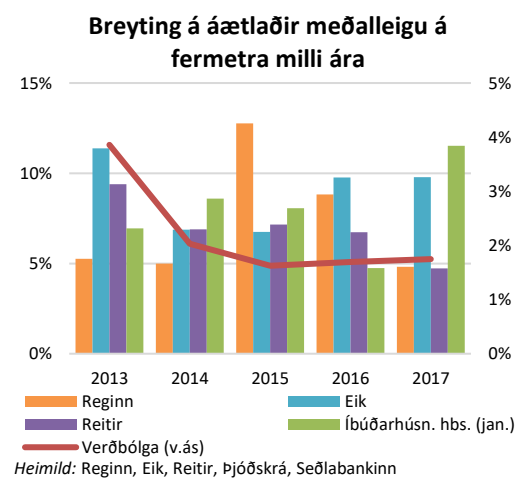
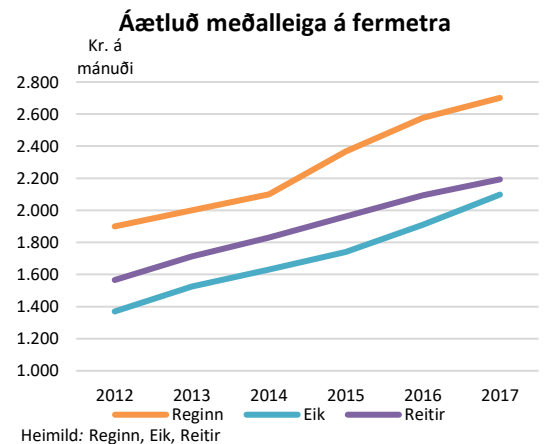
Frá árinu 2012 til 2017 hefur áætluð meðalleiga á hvern fermetra hækkað að meðaltali um 8% á milli ára og um 45% í heildina. Mest var heildarhækkunin yfir tímabilið hjá Eik, 53%, en minnst hjá Reitum, 40%.

Breytilegt er hvenær helstu hækkarnir voru hjá fasteignafélögunum. Áætlaða meðalleigan hjá Eik og Reitum hækkaði mest milli árána 2012 og 2013 en hjá Reginn milli árána 2014 og 2015. Leiguverð íbúðarhúsnæðis tók mikinn kipp milli árána 2016 og 2017.

Öll árin var áætluð meðalleiga á fermetra hæst hjá Reginn. Lægst hefur meðalleigan verið hjá Eik sem hefur þó frá 2015 nálgast áætlaða meðalleigu Reita. Þessi mismunur á fyrirtækjum skýrist m.a. af mismunandi eignasamsetningu þeirra.

Fylgir þróun leiguverðs íbúðarhúsnæðis

Sambærileg hækkun hefur verið á áætluðu leiguverði atvinnuhúsnæðis og leiguverði íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Hækkun





leiguverðs íbúðarhúsnæðis nam 47% yfir tímabilið. Einungis Eik hækkaði hlutfallslega meira.

Samanburður á leigutekjum og fermetrum

Ef leigutekjur á ári eru teknar upp úr ársreikningum félaganna ásamt fermetrafjölda við lok árs eru tekjur á hvern fermetra lægri en áætluð meðalleiga. Við slíkan samanburð verður meðalleiga á fermetra árið 2017 hæst hjá Reitum en lægst hjá Regin.

Leigutekjur á fermetra hjá Eik voru sveiflukenndari yfir tímabilið en hjá hinum tveimur fasteignafélögum. Leigutekjur á fermetra hjá Eik drógust saman um 20% milli árunna 2013 og 2014 en hækkuðu svo um 47% milli árunna 2014 og 2015. Fermetrafjöldi nær tvöfaldaðist milli árunna 2013 og 2014 (95% aukning) sem getur skýrt lækkunina að hluta. Samkvæmt ársskýrslum Eikar var nýtingarhlutfall þeirra árið 2013 94,3%, 91,6% árið 2014 og 93,8% árið 2015.

Hæsta fermetraverð á hótélum

Ef áætluð meðalleiga á fermetra eftir atvinnurekstri er skoðuð er leiga á hótélrymum hæst hjá öllum félögum. Hæst er hún hjá Regin, 3.807 kr/m² á mánuði, en lægst hjá Reitum, 3.540 kr/m² á mánuði. Lægst er meðalleigan á iðnaðar- og geymsluhúsnæði, í þeim tilvikum lægst hjá Eik, 1.354 kr/m² á mánuði, en hæst hjá Reitum, 1.465 kr/m² á mánuði.

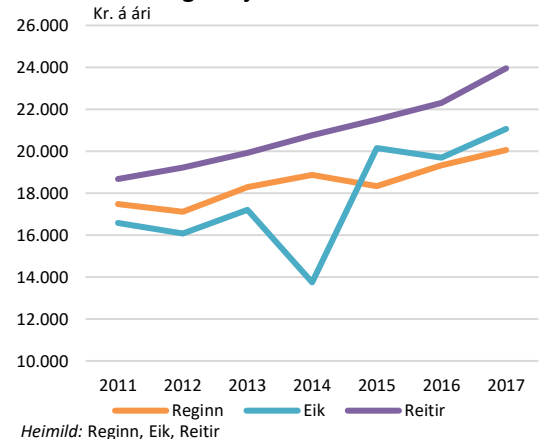
Í fimm af sjö skiptum er áætluð meðalleiga hæst hjá Regin. Mest ber á milli í leigu fasteignafélaganna á verslunarhúsnæði en þar sker Reginn sig úr með meðalleigu sem er 33% hærri en hjá Eik og 39% hærri en hjá Reitum.

Leiga á hótél- og verslunarrýmum hækkað mest frá 2013

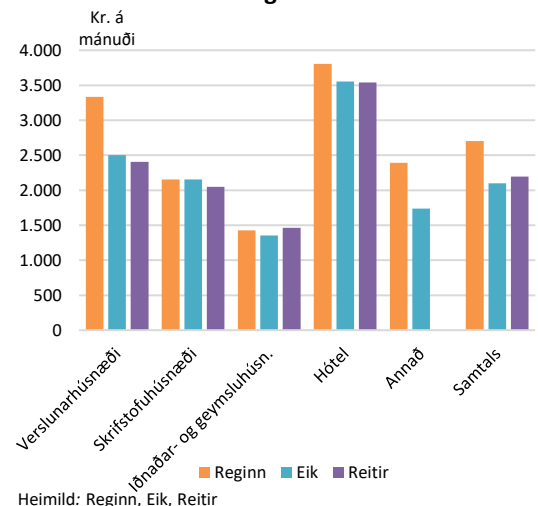
Af þeim liðum sem hægt er að bera saman milli árunna 2013 og 2017 hefur mesta breytingin verið á áætlaðri meðalleigu verslunarhúsnæðis hjá Regin, 1.033 krónu hækkun og hótélrymi hjá Reitum, 964 króna hækkun. Áætluð meðalleiga dróst saman í einum lið, iðnaðar- og geymsluhúsnæði hjá Regin, 72 króna lækkun.

Þegar á heildina er litið hefur áætluð meðalleiga hækkað mest hjá Regin í krónum talið en minnst hjá Reitum. Hækkanir lágu á bilinu 480-701 kr/m² á mánuði.

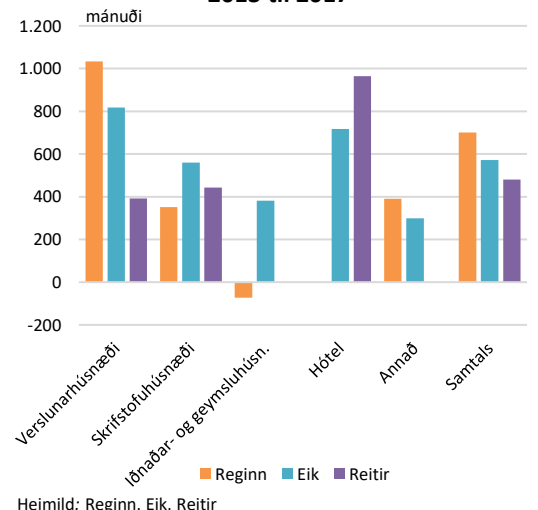
Leigutekjur á fermetra



Áætluð meðalleiga á fermetra 2017



Breyting á meðalleigu á fermetra 2013 til 2017





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.