



## Húsaleiga hækkaði meira en kaupverð íbúða milli 2017 og 2018

Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu lækkaði um 0,7% í desember og hafði þá hækkað um 7,8% frá desember 2017. Á sama tíma hafði verð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu einungis hækkað um 5,5%. Breytingar á leigu- og kaupverði fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu fylgdust nokkuð náið að allt frá árinu 2011 þegar farið var að birta vísitölu leiguverðs fram til ársins 2015. Frá þeim tíma fram á mitt ár 2017 dróst vísitala leiguverðs töluvert aftur úr vísitölu kaupverðs. Síðan þá hefur dregið saman með þessum stærðum og leiguverð hækkað töluvert meira en kaupverð íbúða, sérstaklega á seinni hluta síðasta árs.

Sé litið á breytingar milli 2017 og 2018 má sjá að leiguverð hækkaði meira, eða um 8,3%, á meðan kaupverð íbúða hækkaði um 5,4%. Á tímabilinu 2011-2018 hefur leiguverð hækkað meira en kaupverð milli ára í þrjú skipti, en kaupverðið hefur hækkað meira fjórum sinnum. Alls hefur leiguverðið hækkað um 77,2% á þessum 7 árum og kaupverðið um 95,5%. Meðalhækkun kaupverðs milli ára á þessu tímabili er því 10,1% og meðalhækkun leiguverðs 8,8%.

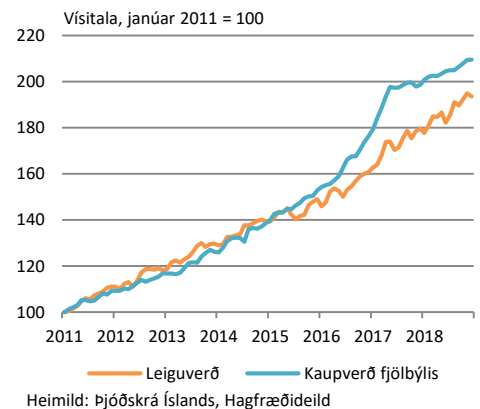
### Tölur um leiguverð sveiflast mikið

Vísitala leiguverðs er byggð á þinglýstum samningum um húsaleigu og er ætlað að sýna þau leiguverð sem eru í gangi hverju sinni.

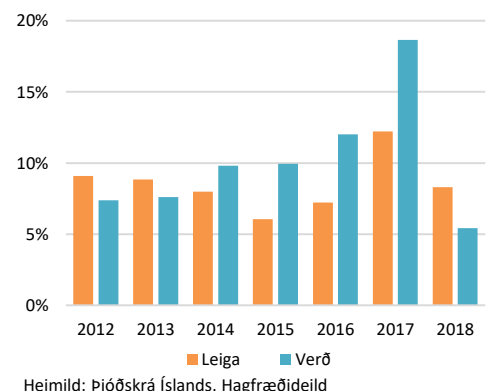
Talnaupplýsingar um leiguverð í desember 2018 eru byggðar á rúmlega 330 leigusamningum sem þinglýst var í mánuðinum. Til samanburðar voru samningarnir 360 í desember 2017.

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. Upphaf- og lokapunkturarnir eru þeir sömu en sveiflurnar í leiguverði íbúða á þessu svæði eru mun meiri en í

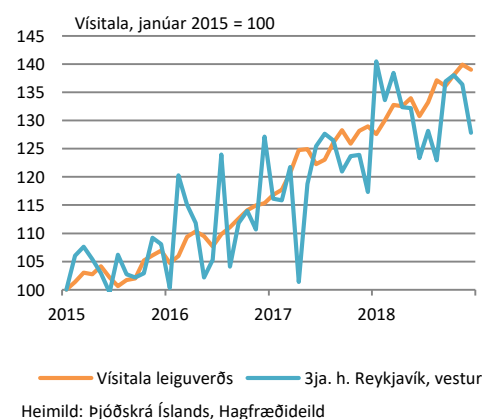
### Leiguverð og kaupverð íbúða



### Hækkun kaup- og leiguverðs íbúða milli ára



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





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 desember 2018. Myndin sýnir greinilega að það er markverður munur á leiguverði á höfuðborgarsvæðinu og utan þess. Myndin sýnir einnig að leiguverð pr. m<sup>2</sup> fyrir 2ja herbergja íbúðir er nær alls staðar töluvert herra en á 3ja herbergja íbúðum, nema á Akureyri. Munur á leiguverði 2ja og 3ja herbergja íbúða var mestur á Suðurnesjum og á Suðurlandi, um 30%, en er að meðaltali um 20% á öllum svæðum.

Hæsta leiguverðið fyrir 2ja herbergja íbúðir var í Breiðholti og hæsta verðið fyrir 3ja herbergja íbúðir í austurhluta Reykjavíkur. Miðborg Reykjavíkur telst hér til vesturhlutans. Hátt leiguverð í Breiðholti vekur athygli, en sé tekið meðaltal síðustu 3ja mánaða ársins er leiguverð 2ja herbergja íbúða í Breiðholti það lægsta á höfuðborgarsvæðinu.

### Hvar hefur leiguverð hækkað mest?

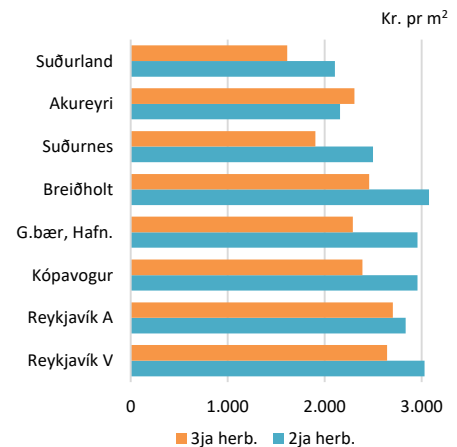
Hér er leiguverðið borið saman milli desembermánaða 2017 og 2018. Vísitala leiguverðs hækkaði um 7,8% á milli þessara tímamarkna.

Mesta breyting á leiguverði á þessum tíma er 46% hækkun 2ja herbergja íbúða á Suðurnesjum og þar á eftir koma 2ja herbergja íbúðir í Breiðholti. Minnstu breytingarnar eru 12% lækkun á 3ja herbergja íbúðum á Suðurlandi og um 6% hækkun á 2ja herbergja íbúðum í vesturhluta Reykjavíkur og á Akureyri.

### Taka ber tölum með varúð

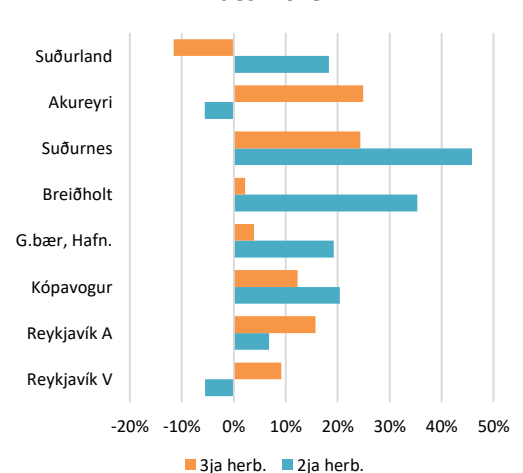
Eins og oft hefur verið undirstrikað í Hagsjám Hagfræðideildar er jafnan um að ræða mikla dreifingu á bak við meðaltöl ýmissa stærða á fasteignamarkaði. Þá eru einnig töluverðar sveiflur á

Leiguverð í desember 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Breyting leiguverðs frá des. 2017 til des. 2018



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, 6) Breiðholt og 7) Kjalarnes og Mosfellsbær. Ekkert er fjallað um flokka 5 og 7 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.