



Leiguverð hækkað mun minna en kaupverð - samt óhagstætt að leigja

Leiga hækkaði meira en kaupverð á síðasta ári

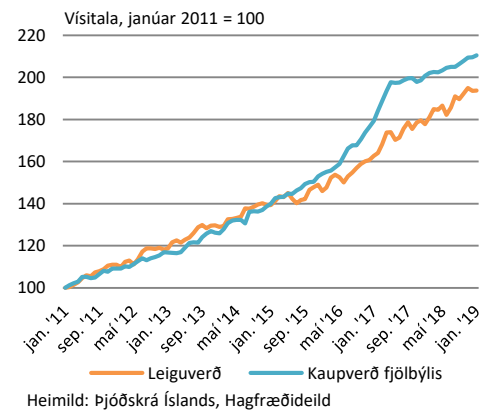
Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði leiguverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu um 0,1% milli desember og janúar. Leiguverð hefur hækkað um 9% á síðustu 12 mánuðum á sama tíma og kaupverð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 4,8%. Leiguverð og kaupverð fjölbýlis þróuðust með svipuðum hætti frá upphafi ársins 2011 fram á árið 2016. Þá tók kaupverð að hækka mun meira og hélt sú þróun áfram allt fram á sumar 2017. Þannig hækkaði leiguverð um 70% frá upphafi ársins 2011 fram til júní 2017 á meðan kaupverð fjölbýlis hækkaði um 97%. Frá júní 2017 hefur leiguverð hins vegar hækkað um u.þ.b. 13,7% á meðan kaupverð hækkaði um 6,6%. Það er því verulegur munur á þessum tveim tímabilum.

Samanburður á kaupverði og húsaleigu

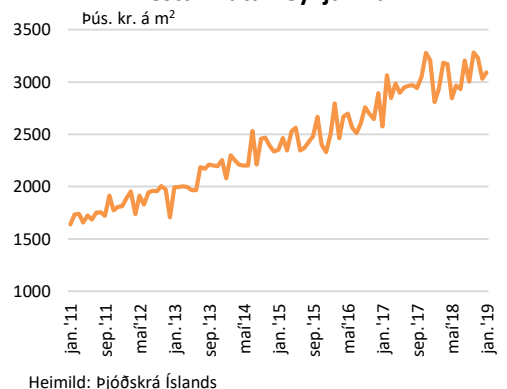
Þjóðskrá hefur birt mánaðarlega tölur um leiguverð, bæði á höfuðborgarsvæðinu og öllu landinu allt frá upphafi ársins 2011, og byggist vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu á þeim gögnum. Leiguverðið byggir á þinglýstum leigusamningum og tekur mið af bæði verði og stærð húsnæðis. Mest er að marka tölur frá hverfum og svæðum þar sem flestar íbúðir eru leigðar út. Hér verður litið á þróun leiguverðs 2ja herbergja íbúða í vesturhluta Reykjavíkur¹ og það borið saman við kaupverð á 40-70 m² íbúða á sama svæði.

Frá upphafi árs 2011 fram til janúar 2019 hefur leiguverð 2ja herbergja íbúða hækkað um 85%, en töluverðar sveiflur eru innan hvers árs. Sé litið á breytingu milli ársmeðaltala 2011 og 2018 hefur leiguverð þessara íbúða hækkað um 75%. Á sama tíma hefur kaupverð lítilla íbúða (40-70 m²) á sama svæði hækkað um 106%. Leiguverð og kaupverð fylgdust að árin 2011 og 2012, en síðan hefur kaupverðið hækkaði meira á hverju ári fyrir þessa tegund íbúða.

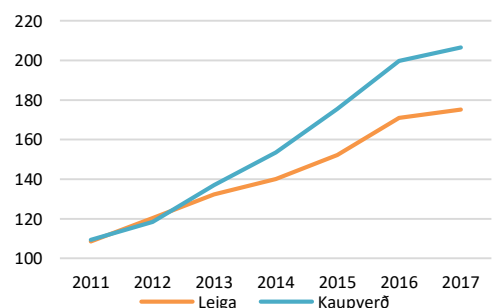
Leiguverð og kaupverð íbúða



Ársleiga 2ja herb. íbúðar í vesturhluta Reykjavíkur



Leiguverð og kaupverð lítilla íbúða á vestursvæði Reykjavíkur



¹ Hér er um að ræða svæðið Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes. sem við höfum kallað Reykjavík V.



Kaupa/leigja þumalputtareglan

Hlutfallið á milli leiguverðs og kaupverðs er stundum notað sem vísibending um hvort hagstæðara sé að leigja húsnæði en að kaupa það. Þá er kostnaði við 12 mánaða leigu íbúðar á m² deilt upp í kaupverð samskonar íbúðar á m². Hér er að sjálfsögðu ekki um nákvæm vísindi að ræða, en reglan er sú að sé niðurstaðan 15 eða lægri sé yfirleitt hagstæðara að kaupa. Sé niðurstaðan á bilinu 16-20 fylgir meiri áhætta kaupum. Sé niðurstaðan komin yfir 20 er talið mun hagstæðara að leigja en kaupa.

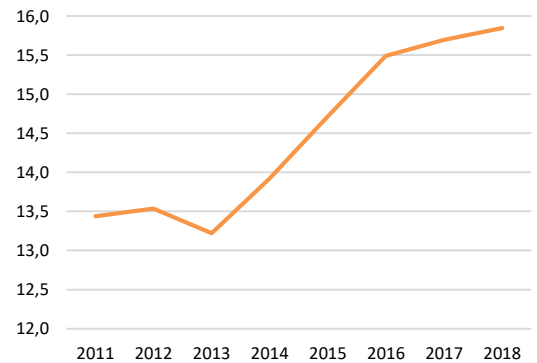
Sé þessi grófa aðferð viðhöfð við leigu á 2ja herbergja íbúð í Reykjavík og kaup á svipaðri íbúð á tímabilinu er niðurstaðan að leiga á íbúð hefur verið mun óhagstæðari kostur allan tímann. Í upphafi tímabilsins var kaup/leigu hlutfallið rúmlega 13 og var svo komið upp í tæplega 16 á síðasta árinu. Niðurstaðan er því að kaup hafi verið hagstæð allan tímann, en þó tiltölulega óhagstæðari seinni hluta tímabilsins.

Ávöxtun af leigu íbúðarhúsnæðis?

Hin hliðin á leigumarkaðnum er afkoman af starfseminni hjá þeim sem leigja út. Innkoma leigufyrirtækja hefur gerbreytt leigumarkaði hér á landi á síðustu árum. Það sjónarmið hefur þó verið uppi að þetta hafi stuðlað að meiri hækkun leiguverðs en ella. Þjóðskrá gefur árlega út tölur² um ávöxtun húsaleigu þar sem hægt er að greina á milli þess hvort leigusali sé fyrirtæki eða einstaklingur. Ávöxtunin er fundin með samanburði á leiguverði og stærð íbúða þeirra húsaleigusamninga sem koma til þinglýsingar.

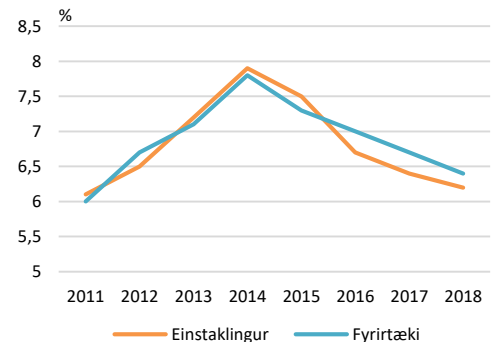
Sé litið á ávöxtun af útleigu 2ja herbergja íbúða í vesturhluta Reykjavíkur má sjá að hún hefur næstum verið sú sama hjá einstaklingum og fyrirtækjum allt tímabilið fram til ársins 2018. Þó hefur ávöxtun fyrirtækjanna verið eilítið hærri síðustu 3 ár eftir að hafa verið lægri næstu þrjú ár þar á undan. Meðalávöxtun einstaklinga af útleigu var 6,8% á öllu tímabilinu og 6,9% hjá fyrirtækjunum. Meðalverðbólga á þessu tímabili var 2,9% sem þýðir að raunávöxtun af starfseminni hafi verið í kringum 4%. Hér er þó rétt að benda á að

Kaup/leigu hlutfallið



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Ávöxtun útleigu 2ja herb. íbúðar í Reykjavík vestur eftir leigusala



Heimild: Þjóðskrár Íslands

² Þessar tölur eru sérstakar að því leyti að skipt er á milli ára á hálfu ári. Tölurnar fyrir 2018 gilda þannig fyrir seinni hluta ársins 2017 og fyrri hluta ársins 2018.



arðsemi af því að eiga og leigja út leiguhúsnæði einskorðast ekki einungis við leigutekjur heldur einnig hækkun á fasteignaverði. Fasteignaverð hefur haft tilhneigingu til að hækka umfram verðbólgu sé litið yfir lengri tíma.

Er ávöxtunin mikil?

Það liggur í augum uppi að þessar tölur um ávöxtun eru mjög einfaldar og þar á eftir að taka tillit til margra kostnaðarliða. Það er því nokkuð ljóst að ávöxtun við útleigu á húsnæði er síst meiri en í annarri atvinnustarfsemi hér á landi.

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.