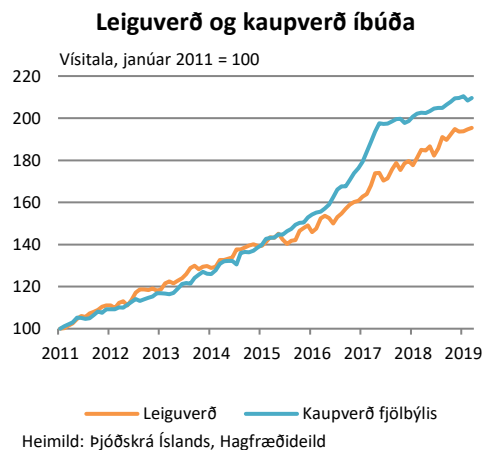




Leiguverð hækkað umfram kaupverð íbúða undanfarna 12 mánuði

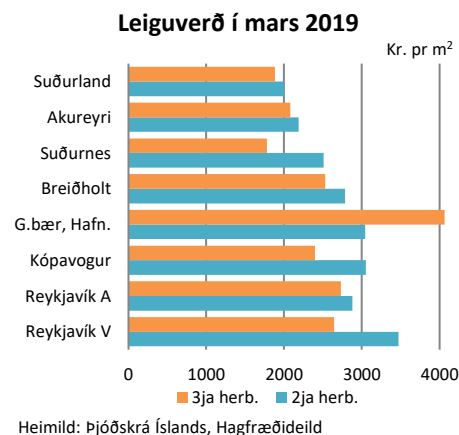
Leiga hækkaði meira en kaupverð á síðasta ári

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði leiguverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu um 0,4% milli febrúar og mars. Leiguverð hefur hækkað um 5,7% á síðustu 12 mánuðum á sama tíma og kaupverð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 3,5%. Kaupverð íbúða tók að hækka mun meira en leiguverð á árinu 2016 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 14,7% á meðan kaupverð hækkaði um 6,2%. Það er því verulegur munur á þessum tveimur tímabilum.

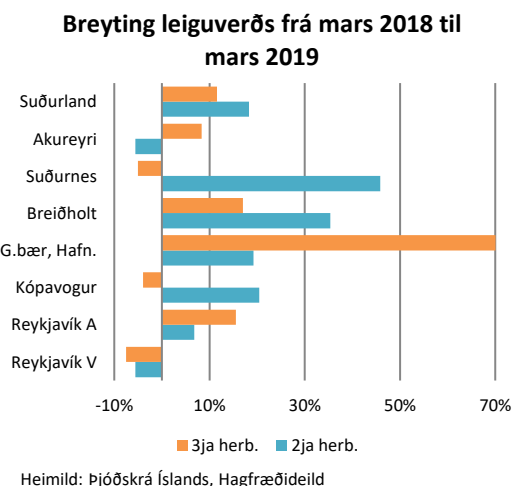


Leiguverð eftir hverfum og svæðum

Þjóðskrá hefur birt mánaðarlega tölur um leiguverð, bæði á höfuðborgarsvæðinu og öllu landinu allt frá upphafi ársins 2011. Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu byggir 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.



Sé litið á leiguverð á 2ja og 3ja herbergja íbúðum í mars 2019 má sjá að hæsta verðið er á 3ja herbergja íbúðum í Garðabæ og Hafnarfirði, rúmar 4 þús. kr. á m². Þessi tala er reyndar óeðlilega há, bæði miðað við önnur tímabil og þessi svæði. Annars eru hæstu verðin fyrir 2ja herbergja íbúðir í vesturhluta Reykjavíkur¹ og Breiðholti. Lægsta fermetraverðið er á 3ja herbergja íbúðum á Suðurnesjum og á Akureyri.



Hvar hefur leiguverð hækkað mest?

Á milli marsmánaða 2018 og 2019 hefur leiguverð hækkað langmest á 3ja herbergja íbúðum í Garðabæ og Hafnarfirði, en eins og áður segir eru þær tölur mjög afbrigðilegar. Að því slepptu hefur verðið

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



hækkað mest á 2ja herbergja íbúðum á Suðurnesjum og í Breiðholti. Athygli vekur að leiguverð hefur lækkað á bæði 2ja og 3ja herbergja íbúðum í vesturhluta Reykjavíkur, og þá hefur leiguverð á 3ja herbergja íbúðum lækkað á Suðurnesjum og í Kópavogi og á 2ja herbergja íbúðum á Akureyri.

Hver er mánaðarleigan?

Sé litið á meðalverð fyrir útleigu, þ.e. miðað við meðalstærð og meðalfermetraleigu má aftur sjá að 3ja herbergja íbúðir í Garðabæ og Hafnarfirði skera sig úr með tæplega 380 þús. kr. mánaðarleigu. Að öðru leyti er leiguverð á 2ja herbergja íbúðum hæst í Garðabæ, um 192 þús. kr. á mánuði, og á 3ja herbergja íbúðum hæst í Kópavogi, um 223 þús. kr. á mánuði.

Munur á milli 2ja og 3ja herbergja íbúða

Leiguverð á fermetra er jafnan hærra á minni íbúðum en þeim stærri sem er í takt við að söluverð minni íbúða pr. m² er jafnan hærra á minni íbúðum. Þarna má tala um álag vegna smæðar auk þess sem hópurinn sem sækist eftir minni íbúðum er væntanlega töluvert stærri en hópurinn sem sækist eftir stærri íbúðum.

Sé litið framhjá skráttum tölum fyrir Garðabæ og Hafnarfjörð má sjá að þetta smæðarálag er langmest á Suðurnesjum, rúmlega 40%, og í Kópavogi og vesturhluta Reykjavíkur er það í kringum 30%. Á Akureyri og í austurhluta Reykjavíkur er álagið hins vegar aðeins um 5%.

Leiguverð hækkar meira

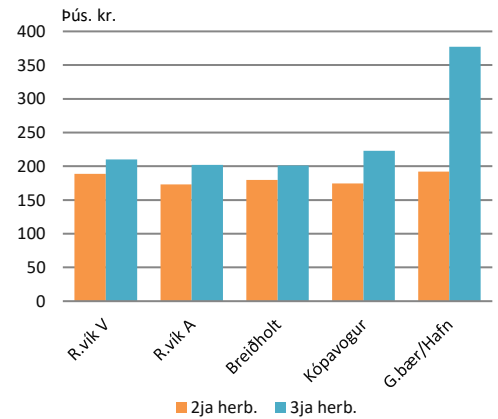
Við lifum nú á tímum þar sem leiguverð hækkar meira en kaupverð. Mikil óvissa í samfélaginu og mikið framboð íbúða hefur haldið aftur af kaupverði en leiguverð þróast áfram með svipuðum hætti.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedeild@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.

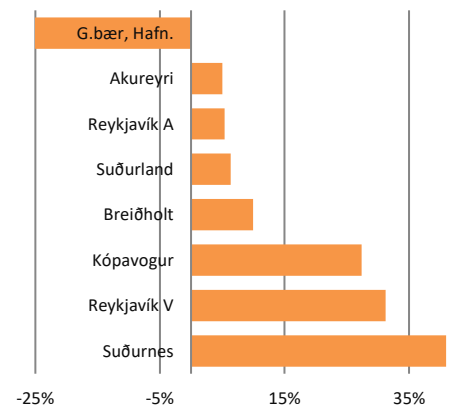
Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.

Meðalleiguverð í mars 2019



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Umframleiguverð 2ja herb. m.v. 3ja herb. á m² - mars 2019



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild