



Ávöxtun af húsaleigu farið lækkandi síðustu ár

Ávöxtun af húsaleigu liggur á bilinu 6,5-7% og er svipuð og í fyrra, en hefur farið lækkandi síðustu ár.

Hámarki virðist hafa verið náð 2014

Þjóðskrá birti nýverið tölur um ávöxtun af húsaleigu síðastliðna 12 mánuði. Meðalávöxtun fyrirtækja er 7% og meðalávöxtun einstaklinga 6,7% og eru þessar ávöxtunartölur nær óbreyttar frá fyrra ári.

Samanburður á meðalávöxtun eftir tegund leigusala leiðir í ljós að hámarki virðist hafa verið náð árið 2014 þegar ávöxtun einstaklinga og fyrirtækja var í kringum 8%. Síðan þá hefur ávöxtun smám saman farið lækkandi.

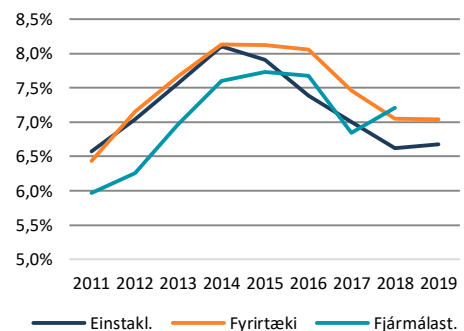
Úrvinnsla Þjóðskrár byggir á 5.381 leigusamningum sem þinglýst var á tímabilinu 1. júlí 2018 til 1. júlí 2019. Ekki voru teknir með leigusamningar þar sem herbergjafjöldi íbúða er óþekktur og heldur ekki samningar um félagslegar íbúðir. Einnig var samningum sleppt þar sem einungis hluti íbúðar er í útleigu. Því ber að hafa í huga að greiningin gefur ekki tæmandi mynd af stöðu leigumarkaðar þar sem fjölmargir samningar, bæði þinglýstir og óþinglýstir, eru undanskildir.

Einstaklingar algengasti leigusalinn

Samkvæmt úttekt Þjóðskrár eru einstaklingar með stærstu hlutdeild meðal leigusala, eða um 60% á móti 40% hlutdeild fyrirtækja. Fjármálafyrirtæki eru með hverfandi hlutdeild nú orðið, innan við 0,1%, en voru hæst með 16% hlutdeild árið 2014.

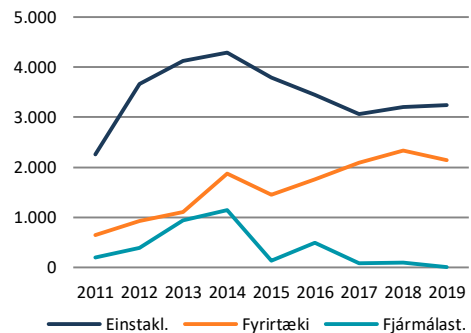
Hlutdeild hvers leigusala er þó mismikil eftir landsvæðum. Á höfuðborgarsvæðinu er hlutur einstaklinga um 66% og fyrirtækja 34% en á svæðum utan höfuðborgarsvæðisins er hlutur fyrirtækja meiri en hlutur einstaklinga, eða 53% á móti 47% hlutdeild einstaklinga.

Meðalávöxtun af útleigu íbúðarhúsnæðis



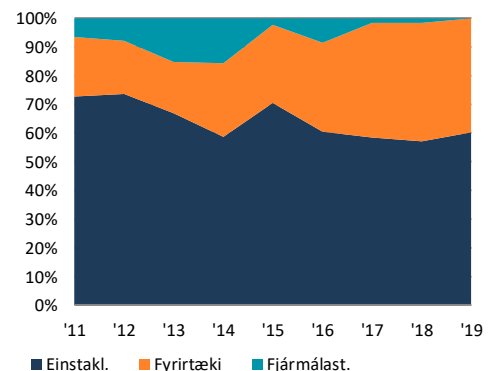
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Fjöldi þinglýstra leigusamninga á bak við tölur um ávöxtun



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Hverjir eru leigusalar?



Heimild: Þjóðskrá Íslands



Ávöxtun 3ja herbergja íbúðar hæst í Breiðholti og Reykjanesbæ

Af þeim tæplega 5.400 samningum sem eru í úttekt Þjóðskrár í ár var tæplega helmingur vegna útleigu þriggja herbergja íbúðar. Í tilfalli fyrirtækja reyndist ávöxtun slíkrar íbúðar, á virkustu svæðunum, vera hæst í Breiðholti (8%) og lægst í vesturhluta Reykjavíkur (6%). Í tilfalli einstaklinga var ávöxtunin hæst í Reykjanesbæ (tæp 8%) og lægst í vesturhluta Reykjavíkur (6%).

Útreikningar Þjóðskrár á ávöxtun eru mjög einfaldir. Leiguverð samkvæmt þinglýstum leigusamningum er borið saman við fasteignamat viðkomandi eignar og þannig fengin ávöxtun á ársgrundvelli. Engin tilraun er gerð til þess að áætla aðra kostnaðarliði við leigustarfsemi og er það ekki heldur gert hér. En gera má ráð fyrir því að rekstrarkostnaður sé mjög ólíkur eftir leigusölum og svæðum.

Minni íbúðir bera hærri ávöxtun

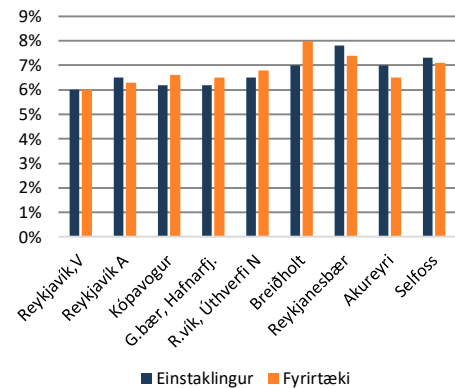
Sé litið til ávöxtunar eftir tegund íbúðar á virkasta markaðssvæðinu sem er á höfuðborgarsvæðinu, vestan við Kringlumýrarbraut sést að ávöxtun virðist í flestum tilfellum vera meiri eftir því sem íbúð er minni. Ávöxtun af stúdíóíbúð er yfir 7% á meðan ávöxtun 4-5 herbergja íbúðar liggur á bilinu 5,5-6%, samkvæmt nýjustu gögnum Þjóðskrár.

Vantar ýmsa kostnaðarliði í útreikning

Varasamt getur verið að draga of miklar ályktarnir út frá þessum einföldu útreikningum Þjóðskrár um ávöxtun þar sem ýmsa kostnaðarliði sem fylgja útleigu húsnæðis vantar inn í, t.d. vegna viðhalds, trygginga, umsýslu, fasteignagjalda og annarra skatta. Engu að síður þjónar þessi greining ákveðnum tilgangi þegar kemur að því að skoða þróun yfir tíma og eins ólíka ávöxtun eftir svæðum og tegundum húsnæðis.

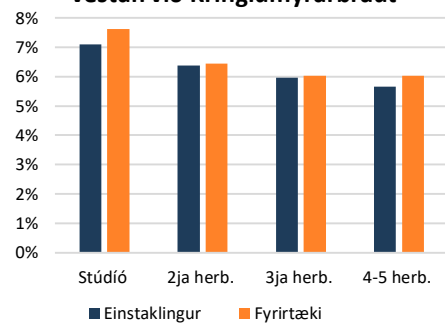
Í fyrri hagsjám hefur verið bent á að ávöxtun sé heldur lág hér á landi miðað við aðra fjárfestingakosti, sér í lagi þegar tekið er tillit til kostnaðar og áhættu við útleigu. Sú niðurstaða er óbreytt í ár þar sem ávöxtun hefur helst þokast niður á við. Þó ber að hafa í huga að vaxtastig hefur almennt farið lækkanði. Það vegur upp á móti lækkanði ávöxtun þó stærðargráða áhrifanna sé óljós.

Ávöxtun af útleigu 3ja herb. íbúðar á virkustu svæðum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Ávöxtun eftir tegund íbúðar vestan við Kringlumýrarbraut



Heimild: Þjóðskrá Íslands



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.