



Leiguverð lækkar milli mánaða

Leiguverð hefur lækkað milli mánaða á höfuðborgarsvæðinu í tvo mánuði í röð. Bæði leigu- og íbúðaverð þróast nú með afar rólegum hætti.

Samkvæmt tölum Þjóðskrár lækkaði leiguverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu um 0,2% milli október og nóvember. Þetta er annar mánuðurinn í röð þar sem mælist lækkun milli mánaða, en í október lækkaði leiguverð um 0,3% frá fyrri mánuði.

Árshækkun leiguverðs í nóvember var því 2,0% og hefur ekki mælst lægri síðan í júlí 2015. Til samanburðar mældist 12 mánaða hækkun íbúðaverðs í fjölbýli 2,6% í sama mánuði en [íbúðaverð hafði einnig lækkað](#) í nóvember. Það má því segja að bæði íbúðaverð og leiguverð þróist með afar rólegum hætti um þessar mundir.

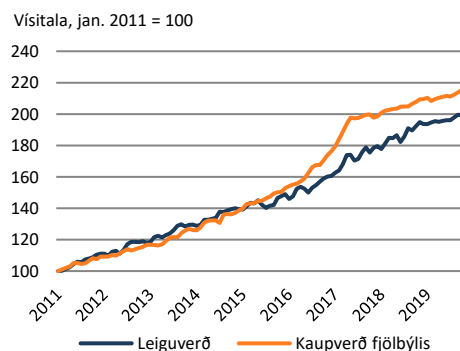
Fermetraverð leigu lægst á Suðurlandi

Þjóðskrá birtir mánaðarlegar tölur um leiguverð, bæði á höfuðborgarsvæðinu og öllu landinu út frá þinglýstum leigusamningum. Ekki eru allir leigusamningar teknir með,¹ því gefur greiningin ekki tæmandi mynd af stöðu leigumarkaðarins en er engu að síður gagnleg innsýn í þróun á leiguverði eftir svæðum og gerð.

Samanburður á fermetraverði nýrra samninga í nóvember gefur til kynna að fermetraverð tveggja herbergja íbúða sé hæst í úthverfum í norðurhluta Reykjavíkur². Þar leigist tveggja herbergja íbúð að meðaltali á 3.186 kr./fm. Fermetraverð þriggja herbergja íbúða er hæst í vesturhluta Reykjavíkur.³ Þar leigist þriggja herbergja íbúð að meðaltali á 2.776 kr./fm. Hér kann að skipta máli mismunandi meðalstærð íbúða eftir svæðum en fermetraverð er jafnan hærri eftir því sem íbúðir eru minni að öðru óbreyttu.

Lægsta fermetraverð tveggja og þriggja herbergja íbúða er að finna á Suðurlandi. Þar leigist tveggja

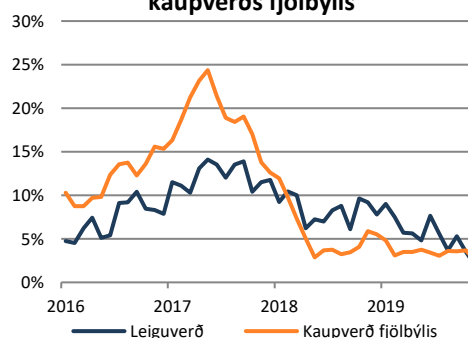
Leiguverð og kaupverð íbúða



Mánaðarleg gögn.

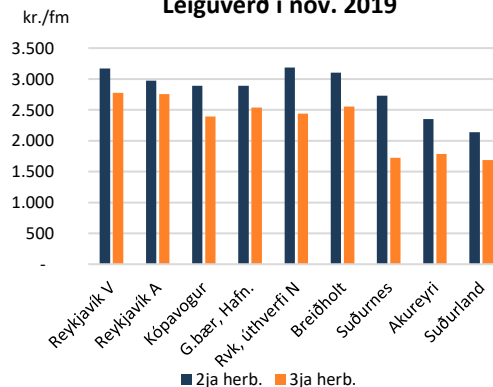
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

12 mánaða hækkun leiguverðs og kaupverðs fjölbýlis



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Leiguverð í nóv. 2019



Heimild: Þjóðskrá Íslands

¹ Þinglýstum leigusamningum þar sem herbergjafjöldi er óþekktur er sleppt, sem og samningum um félagslegar íbúðir o.fl. Í þessari greiningu er einnig sleppt hverfum þar sem í einhverju tilfelli voru færri en 5 samningar undir.

² Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur, svæði sem við höfum kallað Reykjavík, úthverfi N.

³ Hér er um að ræða svæðið Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes sem við höfum kallað Reykjavík V.



herbergja íbúð á 2.140 kr./fm. að meðaltali, og þriggja herbergja íbúð á 1.686 kr./fm. að meðaltali.

Þriggja herbergja íbúðir á Suðurnesjum lækkuðu mest í verði

Ef litið er til breytinga á meðalfermetraverði í einstaka hverfum frá því í nóvember 2018 má sjá að verð þriggja herbergja íbúða lækkaði mest á Suðurnesjum um 15% milli ára. Í öllum hverfum sem til skoðunar eru innan höfuðborgarsvæðisins lækkaði verð á þriggja herbergja íbúðum á bilinu 1-4%, nema í Garðabæ og Hafnafirði þar sem verð hækkaði um 4%.

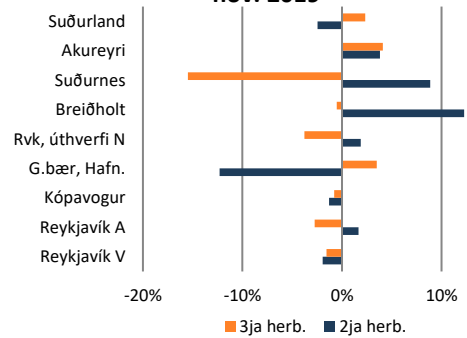
Tveggja herbergja íbúðir ýmist hækkuðu eða lækkuðu í verði milli ára. Mest varð lækkunin 12% í Garðabæ og Hafnafirði en hækkunin varð mest í Breiðholti, um 12%. Eins og sjá má getur mikið flökt verið á verðþróun, jafnvel innan sama hverfisins eftir því hvernig íbúð á í hlut sem stafar meðal annars af fæð samninga innan hverfis.

Þriggja herbergja íbúð dýrust í Garðabæ og Hafnafirði

Sé litið á meðalverð fyrir íbúð, þ.e. miðað við meðalstærð og meðalfermetraleiguverð má sjá að þriggja herbergja íbúðir eru dýrastar í Garðabæ og Hafnafirði á tæplega 227 þús. kr. á mánuði. En fermetraverð slíkrar íbúðar er þó sem fyrr segir hæst í vesturhluta Reykjavíkur. Ódýrustu þriggja herbergja íbúðirnar eru að finna á Akureyri á tæplega 148 þús. kr. að meðaltali á mánuði.

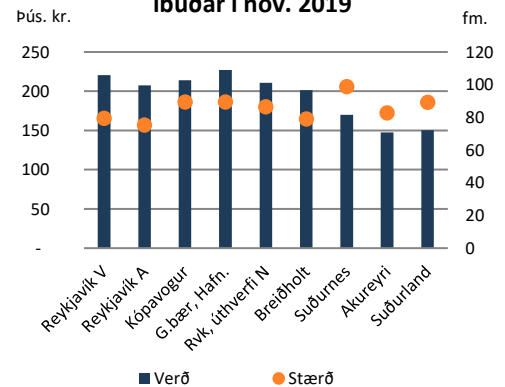
Líkt og á fasteignamarkaði virðist hafa létt á spennu á leigumarkaði og lækkanir víða gert vart við sig sem er kærkomin fyrir marga leigjendur. Nýlega birt gögn Hagstofunnar úr lífskjararannsókn þeirra benti nefnilega til þess að í fyrra bjuggu hátt í 20% leigjendur við íþyngjandi húsnæðiskostnað, þ.e. greiddu a.m.k. 40% ráðstöfunartekna í leigu. Hægari hækkunartaktur og jafnvel lækkun leiguverðs, ásamt auknu framboði af leiguhúsnæði á viðráðanlegum kjörum í takt við aðgerðir stjórnvalda í tengslum við undirritun lífskjarasamninga, verður vonandi til þess að það hlutfall hafi lækkað á yfirstandandi ári.

Breyting leiguverðs frá nóv. 2018 til nóv. 2019



Breytingar milli ára á meðal fm. verði
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Meðalleiguverð og stærð 3ja herb. íbúðar í nóv. 2019



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



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.