



Ávöxtun af húsaleigu helst stöðug

Ávöxtun af útleigu íbúðarhúsnæðis mælist nú 6,88% að meðaltali og hækkar um 0,06 prósentustig frá því í fyrra. Ávöxtun er mismikil eftir því hvort leigusali er einstaklingur eða fyrirtæki og er einnig ólík eftir landsvæðum.

Þjóðskrá birti nýverið tölur um ávöxtun af húsaleigu síðastliðna 12 mánuði. Meðalávöxtun fyrirtækja sem leigja út íbúðarhúsnæði mælist 7,2% og eykst um 0,2 prósentustig frá því í fyrra. Meðalávöxtun einstaklinga sem leigja út íbúðarhúsnæði mælist 6,7% og er óbreytt frá því í fyrra. Samantekið nemur ávöxtun af útleigu íbúðarhúsnæðis 6,88% og hækkar um 0,06 prósentustig frá því í fyrra.

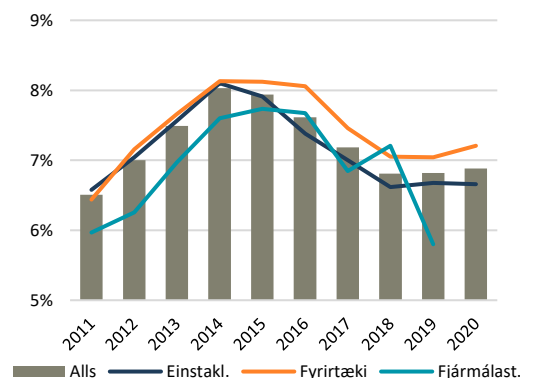
Ávöxtun samkvæmt skilgreiningu og útreikningum Þjóðskrár¹ hefur haldist nær óbreytt á síðustu þremur árum eftir mikla hækkun á árunum 2011-2014 og svo lækkun á árunum 2015-2018. Nú virðist nokkurs konar stöðugleiki hafa náðst þar sem ávöxtun mælist tæp 7%.

Einstaklingar áfram stærsti leigusalinn

Úrvinnsla Þjóðskrár byggir á 6.067 leigusamningum sem þinglýst var á tímabilinu 1. júlí 2019 til og með 31. júní 2020.² Einstaklingar voru leigusalar í tilfelli 3.577 samninga, og fyrirtæki í tilfelli 2.490 samninga.

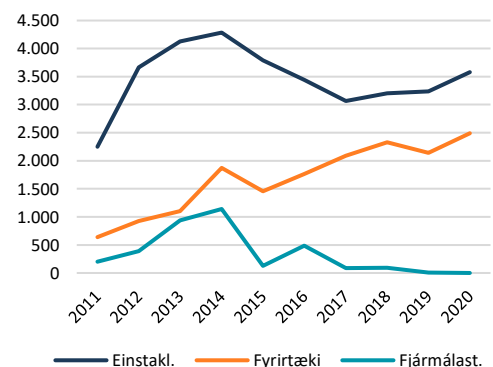
Einstaklingar eru því sem fyrr stærsti leigusali landsins með um 60% hlutdeild á móti 40% hlutdeild fyrirtækja. Þau hlutföll hafa haldist nær óbreytt á síðustu fjórum árum eða frá því að hlutdeild fjármálastofnanna fór að minnka verulega. Fjármálastofnanir voru þegar mest lét með 16% hlutdeild árið 2014 og hefur hlutur þeirra minnkað nær stöðugt. Í ár voru engir samningar í úttekt Þjóðskrár þar sem fjármálastofnun var leigusali.

Meðalávöxtun af útleigu íbúðarhúsnæðis



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Fjöldi þinglýstra leigusamninga á bak við tölur um ávöxtun



Heimild: Þjóðskrá Íslands

¹ Leiguverð samkvæmt þinglýstum leigusamningum er borið saman við fasteignamat viðkomandi eignar og þannig fengin ávöxtun á ársgrundvelli. Þjóðskrá gerir ekki tilraun 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.

² 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.

Mismikil hlutdeild leigusala eftir landsvæðum

Hlutdeild hvers leigusala er þó mismikil eftir svæðum. Á höfuðborgarsvæðinu eru einstaklingar með 66% hlutdeild en fyrirtæki 34%. Þessu er öfugt farið utan höfuðborgarsvæðisins. Þar er algengara að fyrirtæki séu leigusalar eða í 55% tilfella á móti 45% hlutdeild einstaklinga.

Ávöxtun hærri utan höfuðborgarsvæðis

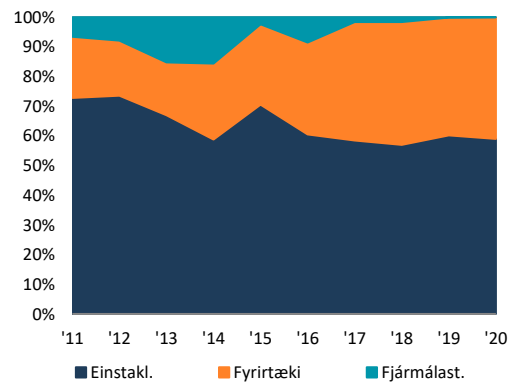
Ávöxtun mælist hærri utan höfuðborgarsvæðis en innan þess, bæði meðal fyrirtækja og einstaklinga. Ávöxtun einstaklinga mælist 6,3% á höfuðborgarsvæðinu og 6,5% utan þess og ávöxtun fyrirtækja mælist 7,8% á höfuðborgarsvæðinu og 8,0% utan þess. Samanlagt mælist ávöxtun 6,4% á höfuðborgarsvæðinu en 7,9% utan þess. Fasteignaverð er lægra utan höfuðborgarsvæðisins og kann það að skýra hærri ávöxtun að einhverju leyti.

Á meðal fyrirtækja eru hlutfallslega flestir samningar vegna útleigu íbúða í Reykjanesbæ þar sem ávöxtun liggur á bilinu 7-11,3% eftir tegund íbúða. Ávöxtunin er hærri eftir því sem íbúðin er minni. Á meðal einstaklinga eru hlutfallslega flestir að leigja út íbúð á svæðinu vestan við Kringlumýrarbraut í Reykjavík og á Seltjarnarnesi. Þar liggur ávöxtunin á bilinu 5,4-6,3% meðal einstaklinga en 6-7,4% meðal fyrirtækja. En það svæði er einnig hlutfallslega stórt á meðal fyrirtækja, eða næst stærst á eftir Reykjanesbæ.

Vantar ýmsa kostnaðarliði í útreikning

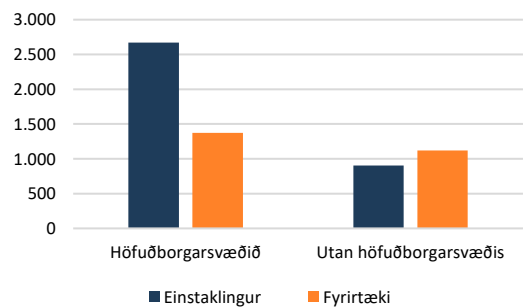
Útreikningar Þjóðskrár um ávöxtun eru einfaldir, og því varasamt að draga of miklar ályktanir þar sem ýmsa kostnaðarliði sem fylgja útleigu húsnæðis vantar inn í, t.d. vegna viðhalds, trygginga, fasteignagjalda og annarra skatta. Engu að síður þjónar þessi greining ákveðnum tilgangi þegar kemur að því að skoða þróun ávöxtunar yfir tíma og eftir ólíkum svæðum. Við sjáum að ávöxtun virðist hafa náð ákveðnu jafnvægi þar sem aldrei hefur verið eins lítil breyting milli ára og nú á síðustu þremur árum. Þetta bendir til þess að leiguverð þróist nú í auknum mæli í samræmi við fasteignamat.

Hverjir eru leigusalar?



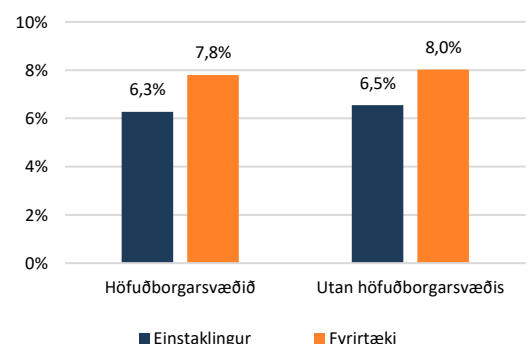
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Fjöldi samninga eftir svæðum og leigusölum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Ávöxtun eftir svæðum og leigusölum



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.