



## Fækkun ferðamanna dregur úr verðþrýstingi á leigumarkaði

*Verulega hefur hægt á þróun leiguverðs á síðustu mánuðum. Fækkun ferðamanna hefur gert það að verkum að íbúðir sem voru nýttar til skammtímaútleigu, skiluðu sér að einhverju leyti á almennan leigumarkað með þeim afleiðingum að framboð jókst og þrýstingur á leiguverð minnkaði.*

### Hægir á þróun leiguverðs á sama tíma og íbúðaverð hækkar

Samkvæmt tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði leiguverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,2% milli júlí og ágúst. Til samanburðar hækkaði kaupverð fjölbýlis um 0,7% á sama tíma. 12 mánaða hækkun leiguverðs mælist nú 1,4% og sambærileg hækkun á íbúðaverði er 5,2%. Frá því í mars á þessu ári hefur 12 mánaða hækkun íbúðaverðs mælist ofar sambærilegum hækkunum á leiguverði, en líkt og greint hefur verið frá í fyrri [Hagsjám](#) er talsverður [kraftur í þróun íbúðaverðs](#) um þessar mundir, á sama tíma og hægir á þróun leiguverðs.

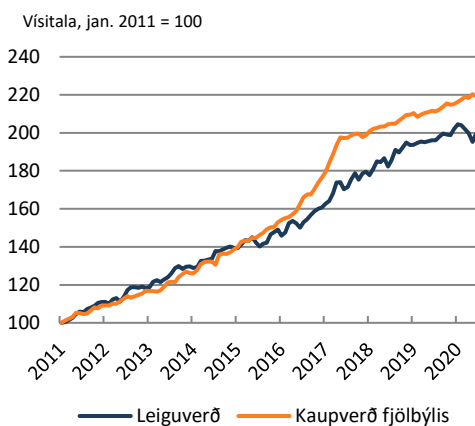
Lækkun á leiguverði fór að gera vart við sig upp úr áramótum og náði hápunkti í maí þegar leiguverð lækkaði um 2,2% milli mánaða. Sú lækkun hefur gengið til baka, en þrátt fyrir það eru hækkarnir afar hóflegar. Það sem af er ári hefur leiguverð hækkað að jafnaði um 2,7% milli ára en kaupverð fjölbýlis 4,2%.

### Stóraukinn fjöldi leigusamninga, þó ekki endilega til marks um fjölgun leigjenda.

Á sumarmánuðunum júní-ágúst var að jafnaði þriðjungur fleiri leigusamningum þinglýst en á sömu mánuðum fyrir ári síðan. Mestu munaði í júní þegar 610 leigusamningum var þinglýst, eða 60% fleiri en í júní í fyrra. Mikil aukning á nýjum leigusamningum samtímis því sem hægir á verðhækkunum, bendir til þess að framboð hafi aukist af leiguhúsnæði, og meira en sem nemur aukningu í eftirspurn. Það er því líklegt að leigjendur hafi nú úr fleiri íbúðum að velja en áður.

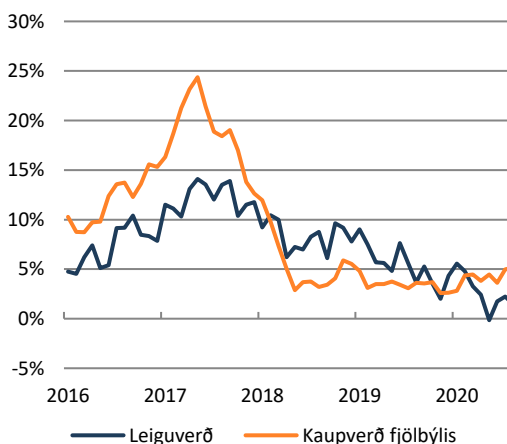
Aðsókn leigjenda í húsnæðisbætur frá hinu opinbera hefur ekki breyst þrátt fyrir mikla fjölgun þinglýstra

### Leigu- og kaupverð íbúða



Mánaðarleg gögn sem ná til höfuðborgarsvæðisins.  
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

### 12 mánaða hækkun leigu- og kaupverðs fjölbýlis



Mánaðarleg gögn sem ná til höfuðborgarsvæðisins.  
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



leigusamninga.<sup>1</sup> Það gæti verið til marks um að leigjendum sé í raun ekki að fjölga heldur að hreyfing fólks inn og út af markaðinum sé orðin meiri. Einnig gæti þetta verið til marks um að samsetning leigjenda hafi tekið breytingum í þá átt að hlutfallslega færri falli nú undir skilyrði þess að eiga rétt á bótum.

### Allt að 1.400 Airbnb íbúðir skila sér á markað

Líklegast skýringin á þeim sviptingum sem hafa átt sér stað á leigumarkaði er að framboðið hafi hlutfallslega aukist mjög hratt á skömmum tíma þegar ferðamönnum fór að fækka og íbúðir sem nýttar voru til útleigu ferðamanna fóru í almenna útleigu.

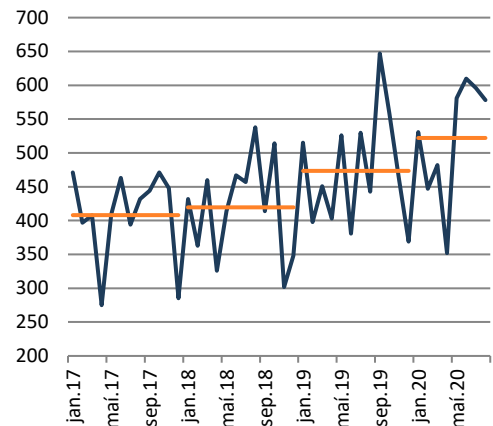
Þegar ferðamannastraumurinn stóð sem hæst voru allt að 3.500 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu skráðar til útleigu á vef Airbnb. Sá fjöldi hefur dregist saman og í ágúst voru um 1.600 íbúðir skráðar á vef Airbnb. Mánaðarlegt framboð Airbnb íbúða hefur dregist saman um allt að 45% milli ára og nemur fækkunin allt að 1.400 íbúðum. Nýtingin, mæld sem fjöldi bókana á mánuði, hefur hins vegar dregist talsvert meira saman, eða allt að 88%. Það má því gera ráð fyrir að margar íbúðir sem skráðar eru til leigu á vefnum Airbnb séu ýmist tómar eða nýttar til annars en að hýsa ferðamenn þar sem nýtingin hefur dregist mun meira saman en framboðið.

### Áhrifin á almennan leigumarkað að líkindum að mestu komin fram

Það er ljóst að mikill fjöldi íbúða stóð auður í vor þegar veirufaraldurinn braust út og ferðamönnum fækkaði. Við það jókst framboð leiguhúsnæðis til almennings sem hefur haft áhrif á verðlag. Þau áhrif eru nú að líkindum að mestu komin fram.

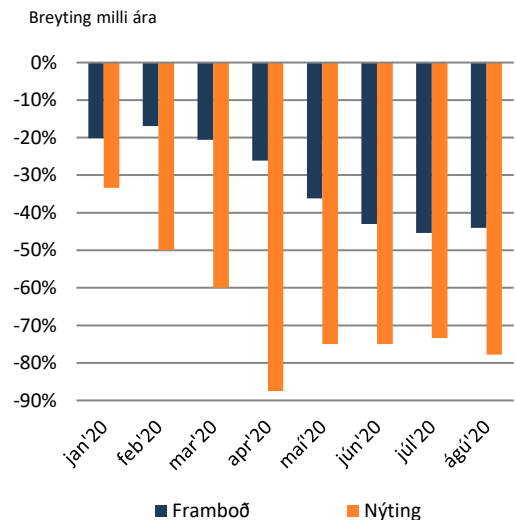
Hvort leiguverð haldi áfram að þróast með þessum hætti á eftir að koma í ljós, og fer að miklu leyti eftir því hvernig eftirspurnin mun þróast. Þar gætu margir þættir haft áhrif, til að mynd aðgerðir stjórnvalda til aðstoðar fyrstu kaupendum sem gæti minnkað eftirspurn eftir leiguhúsnæði.

Fjöldi þinglýstra leigusamninga



Gögn ná til höfuðborgarsvæðis. Lárétta línurnar sýna meðaltöl viðkomandi ára. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Airbnb íbúðir



Gögn sótt af mælaborði ferðabjónustunnar 23.09.2020 og eiga við gistirými á höfuðborgarsvæðinu þar sem allt heimilið er til leigu. Heimild: Airdna

<sup>1</sup> Samkvæmt upplýsingum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun voru aðeins 3% fleiri umsóknir að baki greiddum húsnæðisbótum á sumarmánuðunum júlí-ágúst í ár samanborið við sömu mánuði í fyrra.



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.