



## Leigumarkaður tekur breytingum á tímum veirufaraldurs

Á síðustu mánuðum hafa þó nokkrar breytingar átt sér stað á leigumarkaði. Leiguverð hefur víða lækkað, leigjendum hlutfallslega fækkað og framboð leiguhúsnæðis aukist að mati leigjenda.

Á sama tíma og íbúðaverð tók að hækka í kjölfar vaxtalækkana á seinni hluta nýliðins árs hefur leiguverð á höfuðborgarsvæðinu að jafnaði staðið í stað. Frá janúar og fram í maí mældist lækkun milli mánaða samkvæmt nýþinglýstum leigusamningum. Síðan tók við lítilsháttar hækkun milli mánaða fram að október þegar verðið lækkaði. Það mældist 0,7% hækkun á leiguverði milli mánaða í nóvember. Tölur desembermánaðar liggja ekki enn fyrir, en við teljum ólíklegt að verðið hafi breyst mikið frá fyrri mánuðum.

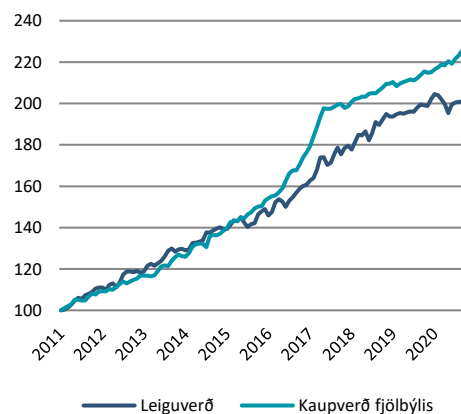
Þegar litið er til 12 mánaða hækkunar sést að frá því í mars hefur hækkun íbúðaverðs mælst ofar sambærilegum hækkunum á leiguverði og hefur munurinn aukist. Í nóvember mældist árshækkun leiguverðs 1,4% en hækkun íbúðaverðs í fjölbýli 7,0%. Það má því segja að leigumarkaðurinn hafi almennt verið talsvert rólegri en íbúðamarkaðurinn á nýliðnu ári, sér í lagi frá því að Covid-19-faraldurinn hófst.

### Margþætt áhrif faraldursins á leigumarkað

Veirufaraldurinn hefur haft tvíþætt áhrif á leigumarkaðinn í það minnsta. Fyrir það fyrsta hafa vextir lækkað sem viðbragð við þeirri kreppu sem faraldurinn orsakaði. Það hefur auðveldað fasteignakaup og þar með hugsanlega dregið úr eftirspurn eftir húsnæði til leigu. Faraldurinn hefur einnig gert það að verkum að ferðamönnum fækkaði verulega og mikill fjöldi Airbnb íbúða fékk annars konar notkun. Einhverjar íbúðir hafa eflaust ratað í almenna leigu með þeim afleiðingum að framboð leiguhúsnæðis hefur aukist. Þetta tvennt, aukið framboð og minni eftirspurn, sem hvoru tveggja má rekja til faraldursins, hefur verulega dregið úr verðþrýstingi á leigumarkaði.

### Leigu- og kaupverð íbúða

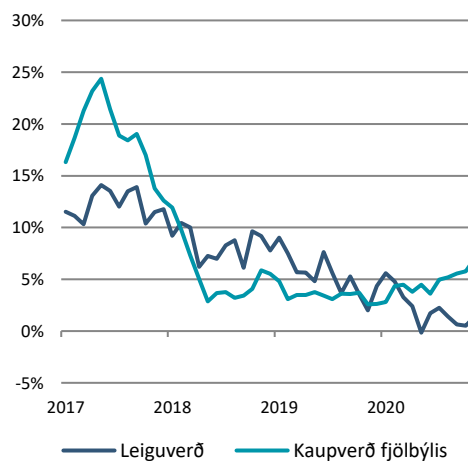
Vísitala, jan. 2011 = 100



Mánaðarleg gögn

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

### 12 mánaða hækkun leigu- og kaupverðs fjölbýlis



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



## Framboð aukist að mati leigjenda

Þessi breytta staða leigumarkaðarins sést meðal annars á niðurstöðum könnunar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) meðal leigjenda.<sup>1</sup> Þar kemur fram að 19% leigjenda telur framboð leiguhúsnæðis sem hentar sér og sinni fjölskyldu vera mjög eða frekar mikið, samanborið við 12% fyrir ári síðan. Einnig má greina hlutfallslega aukningu meðal leigjenda sem átti auðvelt með að útvega sér leiguhúsnæði. Hlutfallið er nú um 52% en var 48% fyrir ári síðan.

Tæplega 13% einstaklinga 18 ára og eldri eru nú á leigumarkaði samkvæmt rannsóknum HMS samanborið við tæp 17% áður en faraldurinn hófst. Hlutfall fólks sem býr í eigin húsnæði hefur hækkað úr 70% fyrir útbreiðslu faraldursins í 73%. Þetta bendir til þess að leigjendum hafi mörgum gefist kostur á að kaupa sér fasteign á síðustu mánuðum.

## Misdýr leiga eftir svæðum

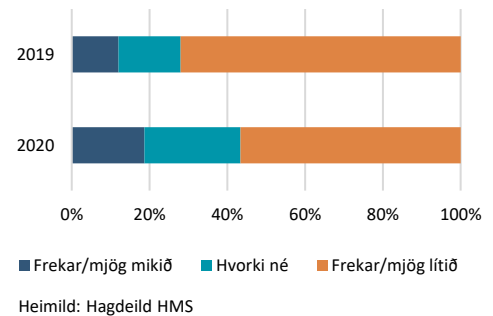
Þjóðskrá birtir mánaðarlegar tölur um leiguverð út frá þinglýstum leigusamningum. Ekki eru allir leigusamningar teknir með og gefur greiningin því ekki tæmandi mynd af stöðu leigumarkaðarins en er engu að síður gagnleg innsýn í þróun á leiguverði eftir ólíkum svæðum og gerð íbúða.<sup>2</sup>

Samanburður á fermetraverði nýrra samninga í nóvember gefur til kynna að fermetraverð tveggja herbergja íbúða sé hæst í vesturhluta Reykjavíkur. Þar leigist tveggja herbergja íbúð að meðaltali á 2.982 kr./fm. Fermetraverð þriggja herbergja íbúða er hæst í Garðabæ og Hafnafirði (2.642 kr./fm. að meðaltali). Lægsta fermetraverð tveggja herbergja íbúða er að finna í Breiðholti (2.161 kr./fm. að meðaltali) og lægsta fermetraverð þriggja herbergja íbúða er að finna á Akureyri (1.584 kr./fm. að meðaltali). Hér gæti þó mismunandi meðalstærð íbúða eftir svæðum skipt máli en fermetraverð er jafnan hærra eftir því sem íbúðir eru minni að öðru óbreyttu.

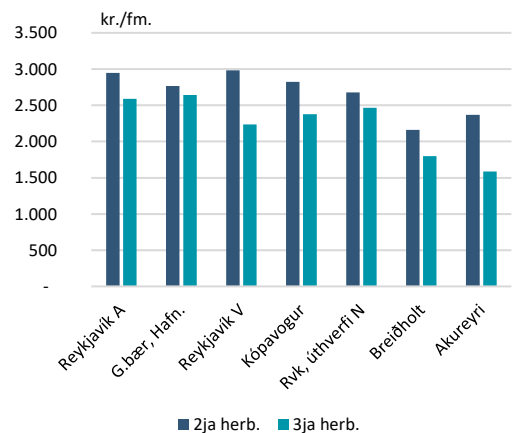
## Allt að 30% lækkun leiguverðs

Ef litið er til breytinga á meðalfermetraverði innan einstakra hverfa frá því í nóvember 2019 má sjá að verð tveggja og þriggja herbergja íbúða lækkaði mest í Breiðholti um 30% og 29%. Í langflestum hverfum

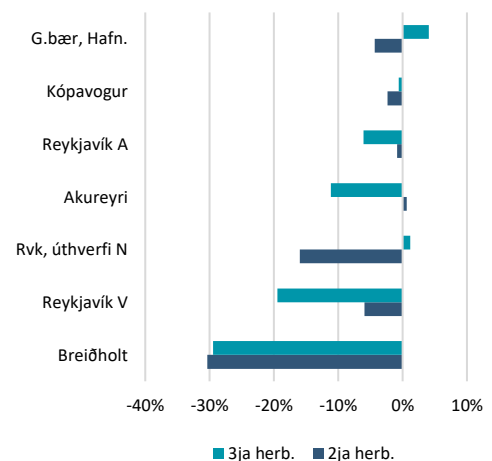
### Mat leigjenda á framboð leiguhúsnæðis



### Leiguverð í nóv. 2020



### Breyting leiguverðs frá nóv. 2019 til nóv. 2020



<sup>1</sup> Könnunin fór fram 7. júlí – 25. september 2020.

<sup>2</sup> Þinglýstum leigusamningum þar sem herbergjafjöldi er óþekktur er sleppt, sem og samningum um félagslegar íbúðir o.fl. Einnig er samningum sleppt sem eru eldri en 60 daga við þinglýsingu.



sem til skoðunar eru lækkaði leiguverð milli ára samkvæmt úrtaki Þjóðskrár.

Á þessari umfjöllun sést að leigumarkaðurinn hefur tekið talsverðum breytingum á síðustu mánuðum. Hvort um varanlega breytingu er að ræða á eftir að koma í ljós, en við teljum líklegt að leigjendur munu áfram streyma í eigið húsnæði á næstu árum, m.a. með stuðningi frá stjórnvöldum í gegnum hlutdeildarlán.

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.