



Metlækkun leiguverðs

Nokkuð hefur borið á lækkun leiguverðs samkvæmt þinglýstum leigusamningum á höfuðborgarsvæðinu undanfarið ár. Munurinn milli ára nú, er sá mesti frá upphafi mælinga.

Lægra leiguverð samkvæmt nýþinglýstum samningum

Samkvæmt tölum Þjóðskrár Íslands lækkaði leiguverð á höfuðborgarsvæðinu um 1,5% milli janúar og febrúar samkvæmt þeim leigusamningum sem þinglýst var í hvorum mánuði fyrir sig. Þetta verður að teljast nokkuð mikil lækkun eða sú mesta sem hefur mælst milli mánaða síðan í maí 2020.

Verðlækkunir hafa verið nokkuð áberandi upp á síðkastið, en frá upphafi árs 2020 hefur leiguverð ýmist lækkað eða hækkað mjög hóflega milli mánaða. Horft til 12 mánaða þróunar, sést að leiguverð hefur nú lækkað um 3,2% sem er mesta lækkun sem hefur sést á slíku tímabili frá upphafi mælinga. Þetta gerist á sama tíma og kaupverð fjölbýlis hefur hækkað.

Dæmi um 14.000 kr. verðlækkun á mánaðarleigu

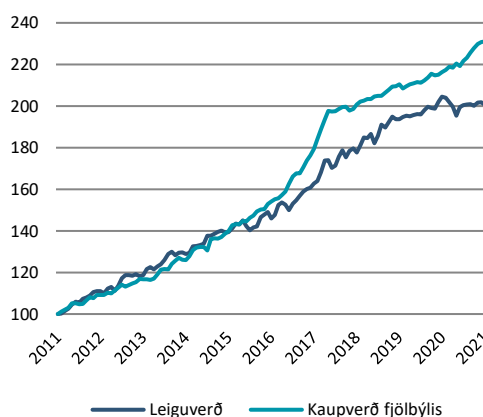
Þróunin er auðvitað ólík eftir hverfum og tegundum íbúða, en á þeim hluta höfuðborgarsvæðisins sem er vestan við Kringlumýrarbraut og leigusamningar eru hlutfallslega flestir má sjá 6% lækkun á meðalfermetraverði þriggja herbergja íbúðar milli ára í febrúar. Mánaðarleiguverð 75 fm. íbúðar lækkaði þannig úr rúmlega 222.000 kr. að jafnaði niður í tæplega 208.000 kr. samkvæmt þeim leigusamningum sem þinglýst var á svæðinu í hvorum mánuði fyrir sig eða um 14.000 kr. Það er auðvitað misjafnt hvaða íbúðir eru til útleigu hverju sinni, auk þess er ekki öllum leigusamningum þinglýst, og ber því að taka þessum niðurstöðum með þeim fyrirvara.

Lægri vextir, færri ferðamenn og áherslur stjórnvalda

Það er líklegt að þær lækkunir sem við höfum séð á leigumarkaði nú um nokkurt skeið, eigi sér fleiri en

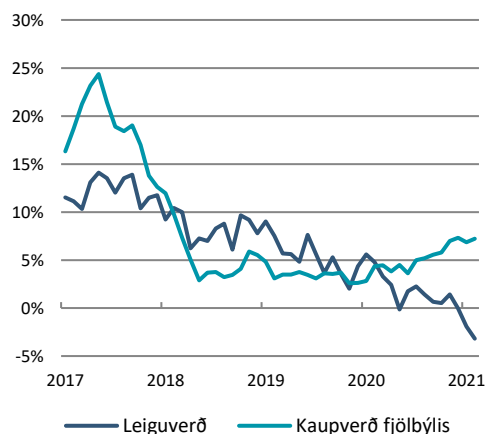
Leigu- og kaupverð íbúða

Vísitala, jan. 2011 = 100



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



eina skýringu. Vextir á íbúðalánnum hafa lækkað sem hefur auðveldað mörgum kaup og ef til vill minnkað eftirspurn eftir leiguhúsnæði. Á sama tíma hefur framboð af leiguhúsnæði aukist, bæði vegna fækkunar ferðamanna og þar með Airbnb íbúða, en einnig vegna þess að áhersla hefur verið mikil hjá stjórnvöldum að auka framboð leiguíbúða til tekjulægri leigjenda. Frá árinu 2016 hefur 15,3 mö.kr. verið úthlutað til uppbyggingar eða kaupa á 2.625 leiguíbúðum fyrir tekju- og eignaminni leigjendur víðs vegar um landið og hafa um 700 þeirra íbúða þegar verið teknar til notkunar¹.

Stóraukinn fjöldi þinglýstra leigusamninga

Athygli vekur að á sama tíma og verðþróunin hefur verið afar hófleg virðist talsverð hreyfing vera á leigjendum ef marka má fjöldi þinglýstra leigusamninga. Allt að 31% fleiri leigusamningum var þinglýst í hverjum mánuði fyrir sig í fyrra samanborið við sama mánuð árið 2019. Gera má ráð fyrir því að leigusamningi sé þinglýst þegar nýir leigjendur taka við húsnæði eða þegar gildandi leigusamningur rennur út svo dæmi séu nefnd. Mestu munandi í ágúst í fyrra þegar 190 fleiri samningum var þinglýst en í sama mánuði árið áður. Tölur fyrstu tveggja mánaða ársins 2021 benda þó til fækkunar milli ára. Í febrúar var tæplega 400 samningum þinglýst samanborið við 490 talsins í febrúar í fyrra.

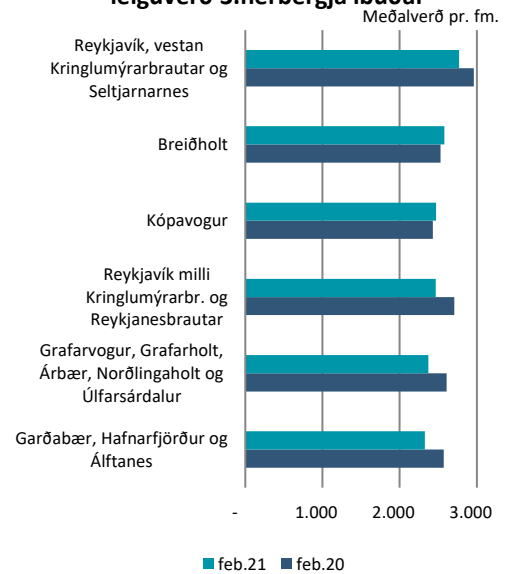
Mikil fækkun Airbnb íbúða

Líkt og fyrr segir hefur fækkun íbúða til útleigu ferðamanna í gegnum vefsíður á borð við Airbnb líklega haft áhrif á leigumarkaðinn. Í júlímánuði 2019 voru þegar mest lét um 3.100 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu nýttar í Airbnb útleigu. Ári síðar var fjöldinn kominn niður í 1.700 íbúðir sem enn voru skráðar til útleigu á vefsíðu Airbnb. Gera má ráð fyrir því að sárafáir ferðamenn hafi nýtt þær. Fækkun Airbnb íbúða hefur því numið allt að 1.400 milli ára eftir að Covid-19-faraldurinn skall á og má gera ráð fyrir því að mikill fjöldi þeirra hafi ratað í almenna sölu eða útleigu.

Hvað gerist þegar erlendir ferðamenn koma á ný?

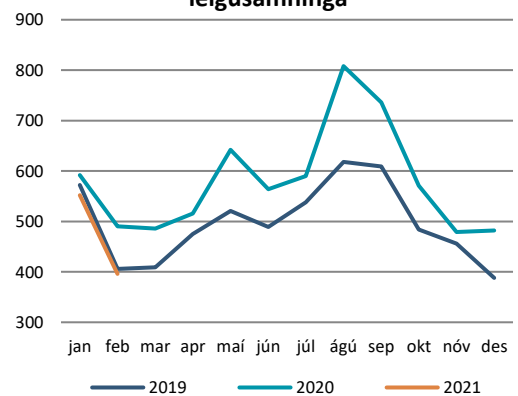
Það er líklegt að talsverður fjöldi íbúða fari aftur í útleigu til ferðamanna þegar faraldurinn linnir og

leiguverð 3.herbergja íbúðar



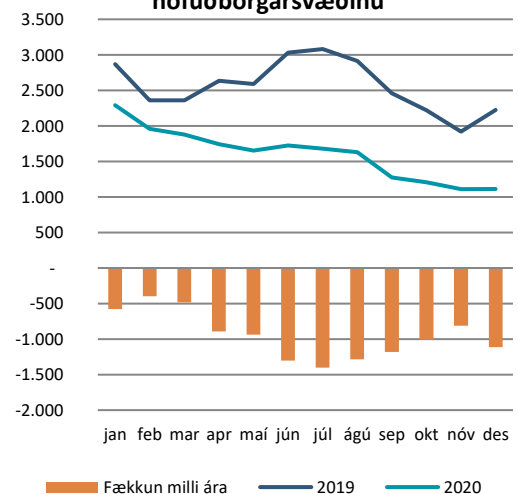
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mánaðarlegur fjöldi þinglýstra leigusamninga



Gögn ná til höfuðborgarsvæðis. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Airbnb íbúðir á höfuðborgarsvæðinu



Gögn sótt af mælaborði ferðapjónustunnar 26.03.2021 og eiga við gistirými á höfuðborgarsvæðinu þar sem allt heimilið er til leigu. Heimild: Airdna

¹ Samkvæmt upplýsingum á vef HMS og í skýrslu um stöðu og þróun húsnæðismála 2021.



ferðalög geta hafist af krafti að nýju. Einnig er viðbúið að fólksflutningar verði meiri hingað til lands þegar uppgangur verður meiri í atvinnulífinu og því líklegt að spenna aukist að nýju á leigumarkaði þegar fram líða stundir.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeideild@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.