



Áfram rólegur leigumarkaður

Leiguverð hefur hækkað lítið samkvæmt nýjum leigusamningum. Færri eru á bið eftir félagslegu leiguhúsnæði og húsnæðisöryggi leigjenda hefur aukist. Færri ferðamenn, lægri vextir og aukin kaupgeta virðast hafa breytt stöðunni.

Eftirspurn hefur dregist saman en framboð aukist

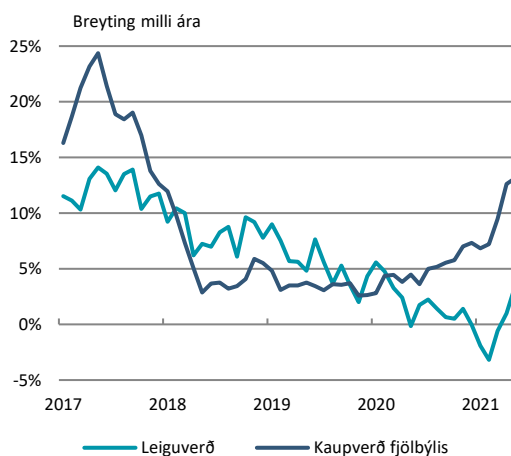
Staðan á leigumarkaði hefur verið með rólegasta móti frá því að veirufaraldurinn hófst og hefur leiguverð samkvæmt nýjum samningum [lækkað](#) nokkuð. Þessa þróun má rekja til nokkurra þátta. Í fyrsta lagi hafa vextir lækkað sem hefur auðveldað fasteignakaup og þar með dregið úr eftirspurn eftir leiguhúsnæði, ásamt því sem framboð leiguhúsnæðis hefur aukist. Stjórnvöld hafa lagt áherslu á að auka framboð leiguhúsnæðis á viðráðanlegum kjörum ásamt því sem íbúðir sem voru nýttar í skammtímaleigu til ferðamanna hafa í auknum mæli margar ratað í almenna leigu. Sú staða gæti þó hæglega breyst nú þegar ferðamenn eru farnir að streyma til landsins á ný.

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði leiguverð á höfuðborgarsvæðinu einungis um 0,1% milli apríl og maí samkvæmt nýjum þinglýstum leigusamningum. Horft til 12 mánaða þróunar, sést að leiguverð er nú 3,4% hærra en í maí í fyrra og er talsvert undir hækkingu íbúðaverðs sem mælist nú 13% í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu.

Leiguverð breytist almennt minna

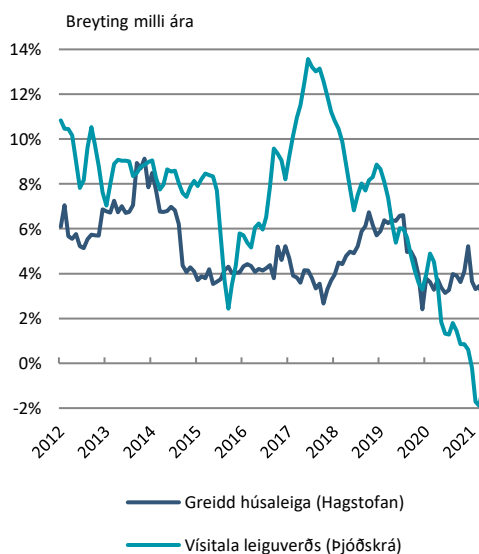
Hagstofan tekur saman og gefur út upplýsingar um þá leigu sem landsmenn greiða sem hluti af vísitölu neysliverðs og kallast greidd húsaleiga.¹ Sá vísir bendir til þess að sveiflur í leiguverði séu ekki jafn miklar og nýir samningar gefa til kynna og enn fremur endurspeglast lækkingu leiguverðs samkvæmt nýjum samningum ekki í greiddri húsaleigu almennt. Þetta skýrist af því að flestir leigjendur greiða leigu samkvæmt eldri samningum sem innihalda annað verð en er í nýjustu samningum hverju sinni. Frá því í apríl í fyrra hefur 12 mánaða

Þróun leigu- og kaupverðs fjölbýlis



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

Vísitala leiguverðs og greidd leiga



Vísitala leiguverðs samanstendur af mánaðarlegum gögnum sem ná til höfuðborgarsvæðisins. Í þessari greiningu er horft til meðaltals síðustu þriggja mánaða. Gögn Hagstofunnar ná til allra gildandi leigusamninga á landsvísi. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Í mælingum Hagstofunnar er landið allt undir, en hjá Þjóðskrár er einungis lítið til höfuðborgarsvæðisins þar sem flestir leigusamningar eru.



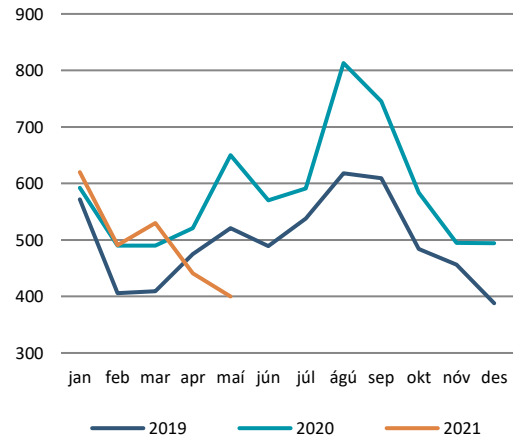
hækkun greiddrar húsaleigu mælst ofar sambærilegri hækkun á vísitölu leiguverðs miðað við þriggja mánaða hlaupandi meðaltal.

Nýjum leigusamningum fækkar

Það vakti nokkra athygli í fyrra þegar fjöldi þinglýstra leigusamninga á höfuðborgarsvæðinu í hverjum mánuði fyrir sig var talsvert ofar því sem mældist í sama mánuði ári áður, allt að þriðjung fleiri, þrátt fyrir afar hóflegar verðhækkanir. Benti þetta til þess að talsverð hreyfing væri á fólki inn og út af leigumarkaði.

Tölur Þjóðskrár fyrir árið í ár gefa til kynna að staðan nú sé önnur. Fjöldi þinglýstra leigusamninga í apríl og maí mældust talsvert undir því sem var í sama mánuði á fyrra ári. Voru þeir aðeins 400 talsins í maí í ár en 650 í maí í fyrra. Þessar tölur gætu þó átt eftir að breytast með næstu uppfærslu frá Þjóðskrá.

Mánaðarlegur fjöldi þinglýstra leigusamninga



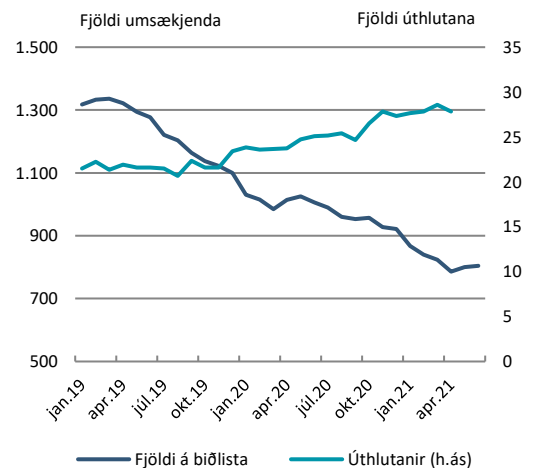
Gögn ná til höfuðborgarsvæðisins. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Færrí á bið eftir félagslegu húsnæði

Stöðug fækkun virðist vera á fjölda umsækjenda á bið eftir félagslegu leiguhúsnæði samkvæmt gögnum frá velferðarsviði Reykjavíkurborgar. Við upphaf júnímánaðar voru alls 804 umsækjendur á biðlista eftir íbúð sem eru 204 færri en á sama tíma í fyrra og 473 færri en á sama tíma árið 2019. Þó vissulega séu enn margir á bið eftir íbúð, hlýtur þetta að vera til marks um batnandi stöðu á leigumarkaði og aðgengis fólks að húsnæði. Félagslegum íbúðum hefur fjölgað og mánaðarlegur fjöldi nýrra úthlutana því einnig.

Samkvæmt könnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar hefur hlutfall leigjenda sem segist búa við húsnæðisöryggi aukist úr 65% árið 2019 upp í 71% í fyrra. Allt bendir þetta til þess að staðan á húsnæðismarkaði fari að mörgu leyti batnandi.

Félagslegt húsnæði hjá Reykjavíkurborg



12 mánaða hlaupandi meðaltal nýrra mánaðarlegra úthlutana. Heimild: Velferðarsvið Reykjavíkurborgar, Hagfræðideild landsbankans

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