



Leiga heldur ekki í við þróun íbúðaverðs

Á meðan íbúðaverð hækkar óðum, er staðan á leigumarkaði afar róleg þar sem raunverð hefur lækkað síðustu misseri. Lágir vextir hafa auðveldað mörgum kaup og eftirspurn eftir leiguhúsnæði hefur því dregist saman á sama tíma og framboð hefur aukist. Arðsemi þess að kaupa íbúð til þess að leigja út hefur að líkindum minnkað.

Líkt og tíðrætt hefur verið virðist ekkert lát á hækkunum íbúðaverðs um þessar mundir og er íbúðaverð meðal annars orðin ein helsta orsök aukinnar [verðbólgu](#). Staðan er þó allt önnur á leigumarkaði þar sem mun hóflegri verðhækkunir sjást og í einhverjum tilfellum hefur leiguverð samkvæmt nýjum samningum lækkað. Til lengri tíma litið fylgjast þessar stærðir þó yfirleitt að og er því ekki ólíklegt að annað hvort hægi á hækkunum fasteignaverðs eða leiguverð taki við sér til þess að jafnvægi náist að nýju.

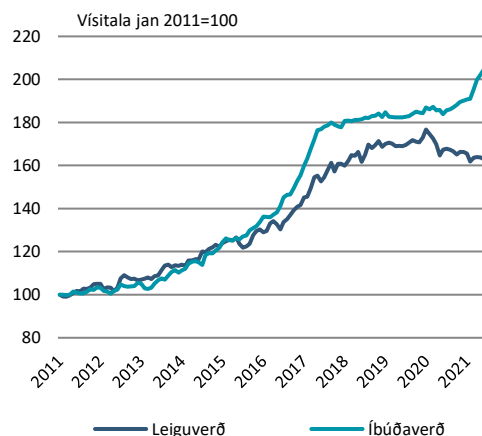
Nær stöðug raunlækkun leigu

Nýjustu gögn um verðþróun á leigumarkaði eiga við ágústmánuð þar sem 12 mánaða hækkun leigu samkvæmt nýjum samningum mælist 3,5%. Á sama tíma hefur almennt verðlag í landinu án húsnæðis hækkað um 3,3% og raunhækkun leiguverðs, þ.e. hækkun leigu umfram annað verðlag, mælist því 0,2%. Frá því í maí 2020 hefur mælst nær stöðug lækkun milli ára á leigu umfram almennt verðlag. Mest var lækkunin í febrúar, 7% milli ára. Að jafnaði hefur raunverð leigu lækkað um 2,2% milli ára á fyrstu 8 mánuðum árs. Á sama tíma mælist veruleg hækkun á íbúðaverði umfram almennt verðlag og mældist 12 mánaða raunhækkun íbúðaverðs í fjölbýli 11,3% núna í ágúst. Við sjáum muninn á leigu- og kaupverði íbúða aukast sem gerir það að verkum að arðsemi þess að kaupa íbúð til þess að leigja hana út hefur að líkindum minnkað.

Minni eftirspurn en aukið framboð

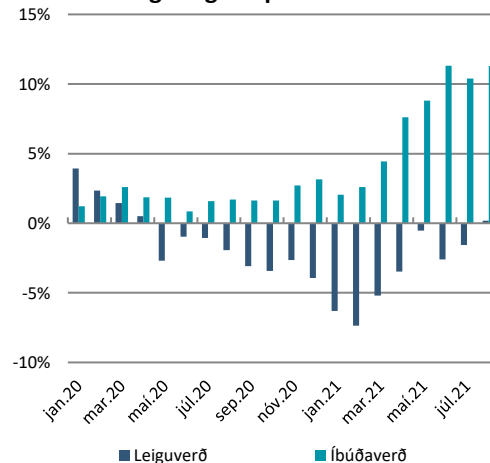
Það má gera ráð fyrir því að eftirspurn eftir leiguhúsnæði hafi dregist saman þegar faraldurinn skall á, m.a. vegna þess að færri fólk flutti hingað til

Raunverðspróun leigu- og kaupverðs íbúða



Verð raunvirt með VNV án húsnæðis. Mánaðarleg gögn sem ná til höfuðborgarsvæðisins. Þróun íbúðaverðs nær einungis til fjölbýlis. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

12 mánaða breyting á raunverði leigu- og kaupverðs íbúða



Verð raunvirt með VNV án húsnæðis. Mánaðarleg gögn sem ná til höfuðborgarsvæðisins. Þróun íbúðaverðs nær einungis til fjölbýlis. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



lands til starfa en í venjulegu árferði. Einnig hafa margir leigjendur getað nýtt sér hagfelldri lánskjöri en áður þegar vextir lækkuðu og þar með fest kaup á íbúð. Hlutfall fyrstu kaupenda af íbúðaviðskiptum hefur aukist verulega og aldrei mælst jafn hátt og nú á öðrum ársfjórðungi, þegar 34% íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu voru vegna fyrstu kaupa.

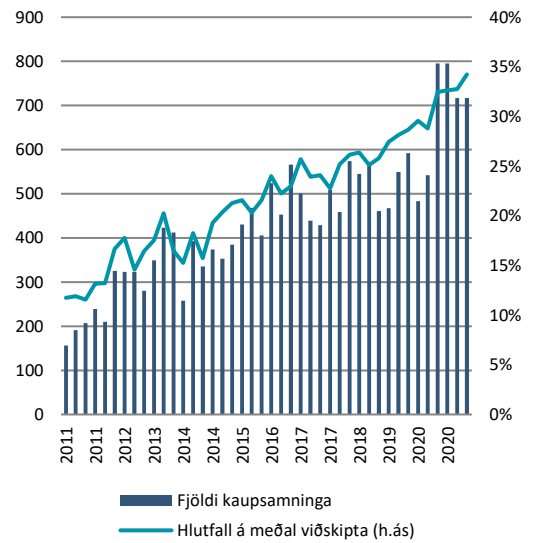
Það er þó ekki einungis eftirspurn sem hefur dregist saman og kælt leigumarkaðinn, heldur er líklegt að framboð hafi einnig aukist, meðal annars vegna fækkunar ferðamanna og þar með samdráttar í skammtímaútleigu á borð við Airbnb. Þær íbúðir gætu einhverjar hafa ratað í almenna leigu og þar með aukið framboð leiguhúsnæðis. Einnig hafa stjórnvöld beitt sér fyrir uppbyggingu óhagnaðardrifinna leigufélaga sem eykur verulega framboð leiguhúsnæðis til almennings.

Leiga samkvæmt eldri samningum breytist minna

Líkt og hér hefur verið rakið er það helst leiguverð nýrra samninga sem sýnir fram á lækkun miðað við þá sem eldri eru. Markaðsaðstæður hafa breyst talsvert á síðustu mánuðum og þeir sem koma nýir inn á markaðinn nú, njóta því ef til vill annarra kjara en þeir sem voru þar fyrir. Þetta sést glögglega þegar borin er saman þróun á vísitölu leiguverðs sem Þjóðskrá gefur út, og vísitölu greiddrar leigu sem Hagstofan birtir.¹ Vísitala leiguverðs sýnir verð samkvæmt nýjum samningum en vísitala greiddrar leigu sýnir verðþróun samkvæmt öllum gildandi leigusamningum. 12 mánaða þróun greiddrar húsaleigu mælist mun stöðugri en vísitölu leiguverðs og hefur ekki lækkað þó hægt hafi örlítið á þróuninni.

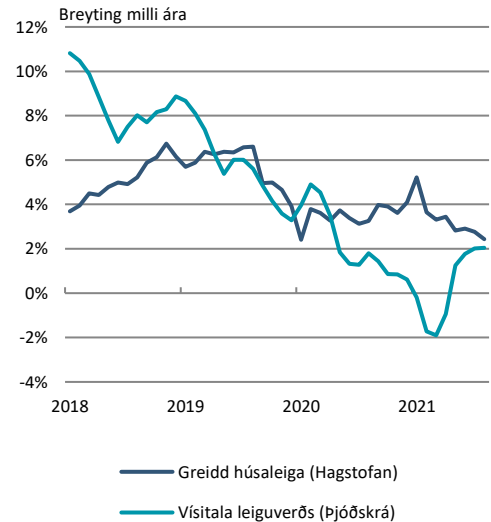
Það eru því helst þeir sem hafa nýlega komið inn á leigumarkaðinn eða gert samninga upp á nýtt sem finna fyrir lækkaðri leigu. Þessi staða gæti þó hæglega breyst þegar fram í sækir og spennan aukist að nýju á leigumarkaði, sér í lagi þegar atvinnulífið kemst í samt horf og fleira fólk streymir hingað til lands til starfa.

Fyrstu kaupendur



Ársfj. gögn sem ná til höfuðborgarsvæðis. Heimild: Þjóðskrá Íslands

Vísitala leiguverðs og greidd húsaleiga



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: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

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



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.