



Verðstöðugleiki á leigumarkaði

Leiguverð hefur þróast í takt við annað verðlag síðustu mánuði, ólíkt þróuninni á kaupverði íbúða. Spenna á leigumarkaði hefur dregist saman síðustu misseri, m.a. vegna aukinnar kaupgetu margra.

Leiguverð heldur áfram að þróast með rólegasta móti og hefur nánast staðið í stað frá því að veirufaraldurinn hófst, eða aðeins hækkað um 1,9% síðan í janúar 2020. Faraldurinn hefur haft talsverð áhrif á eftirspurn eftir húsnæði til kaupa. Vextir á íbúðalánnum lækkuðu í kjölfar stýrivaxtalækkana Seðlabankans og þar með jókst kaupgeta margra. Hlutfall [fyrstu kaupenda](#) jókst og hefur aldrei mælst hærra. Við slíkar aðstæður dregst eftirspurn eftir leiguhúsnæði saman. Það, ásamt fækkun ferðamanna, og þar með útleiga íbúða til þeirra, gerði það að verkum að spenna dróst verulega saman á leigumarkaði.

Hófstilltur leigumarkaður

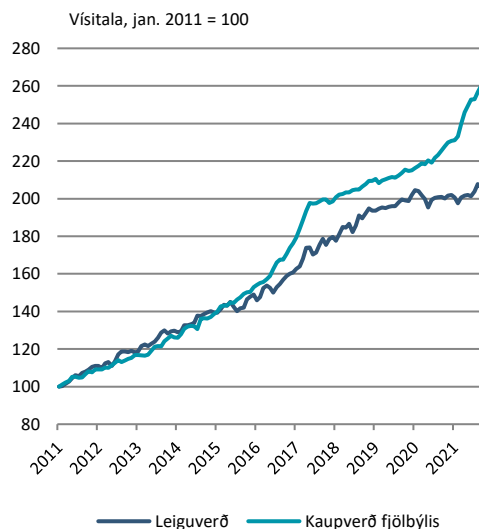
Nýjustu gögn Þjóðskrár um leiguverð eiga við þinglýsta samninga á höfuðborgarsvæðinu í nóvember þar sem leiguverð hækkaði um 1,2% milli mánaða. Þetta er talsvert meiri hækkun en á síðustu mánuðum, í október stóð verðið í stað og í september lækkaði það örlítið. 12 mánaða hækkun leiguverðs mælist afar hófleg, eða einungis 3,4% á sama tíma og kaupverð íbúða í fjölbýli hefur hækkað um 16%. Til samanburðar hefur vísitala neysluverðs án húsnæðis hækkað um 3,0%. Raunhækkun leigu, þ.e. hækkun á leigu umfram annað verðlag, mælist því innan við hálf þúsundstig, sem hefur einkennt stöðuna núna fjóra mánuði í röð.

Það má því segja að stöðugleiki ríki á leigumarkaði þar sem leiga þróist í takt við annað verðlag, ólíkt því sem hefur sést á íbúðamarkaði undanfarið. Munurinn á þróun leigu- og kaupverðs hefur aldrei mælst jafn mikill og nú og bendir til þess að hækkunarir íbúðaverðs séu komnar fram úr því sem æskilegt getur talist.

Misdýr leiga eftir svæðum

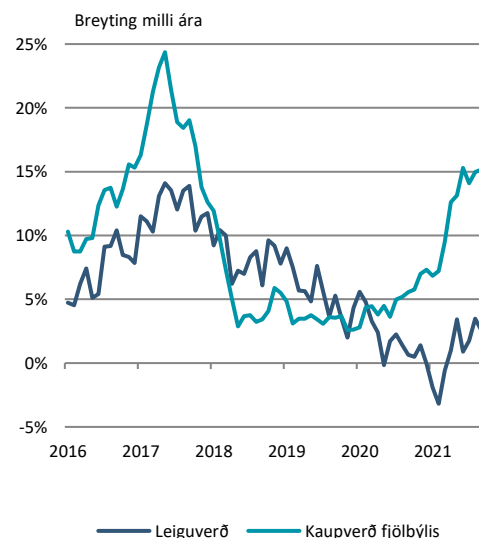
Samanburður á fermetraverði samkvæmt nýjum samningum í nóvember gefur til kynna að

Leigu- og kaupverð íbúða



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

12 mánaða hækkun leigu- og kaupverðs



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



fermetraverð tveggja herbergja íbúða sé hæst í vesturhluta Reykjavíkur. Þar leigist slík íbúð að meðaltali á 3.441 kr./fm. og hækkar um 4% frá því í nóvember í fyrra.¹ Lægsta fermetraverð tveggja herbergja íbúða á höfuðborgarsvæðinu er að finna í Garðabæ og Hafnafirði (2.679 kr./fm. að meðaltali) og lækkar um 9% milli ára samkvæmt þeim samningum sem þinglýst var í nóvember. Mest hækkaði leiga tveggja herbergja íbúðar austan Elliðaána í Reykjavík, alls um 15% milli ára miðað við þá samninga sem þinglýst var í nóvember á höfuðborgarsvæðinu.

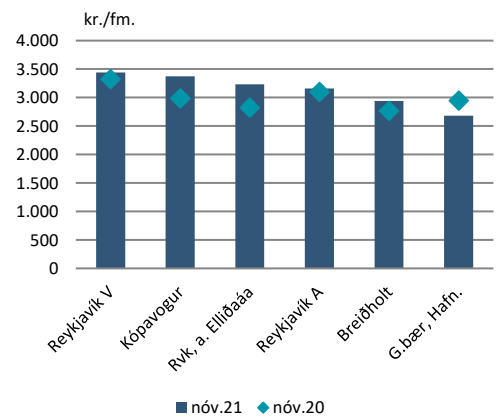
Íbúðir dýrastar í vesturhluta Reykjavíkur

Líkt og í tilfalli tveggja herbergja íbúða mælist fermetraverð þriggja herbergja íbúða hæst í vesturhluta Reykjavíkur, að meðaltali 2.886 kr./fm. en lækkar örlítið frá því í nóvember í fyrra. Lægsta fermetraverð þriggja herbergja íbúðar á höfuðborgarsvæðinu er að finna í Kópavogi þar sem íbúð leigist að jafnaði á 2.436 kr. á hvern fermetra samkvæmt nýþinglýstum samningum. Þar hækkar verðið þó um 9% milli ára, sem er mesta hækkun sem sást á verði þriggja herbergja íbúðar milli ára í nóvember. Hafa ber í huga að hér er lítið til meðalverðs á hvern fermetra óháð stærð íbúða, en fermetraverð er jafnan hærra eftir því sem íbúðir eru minni að öðru óbreyttu.

Leigusamningum fækkar milli ára

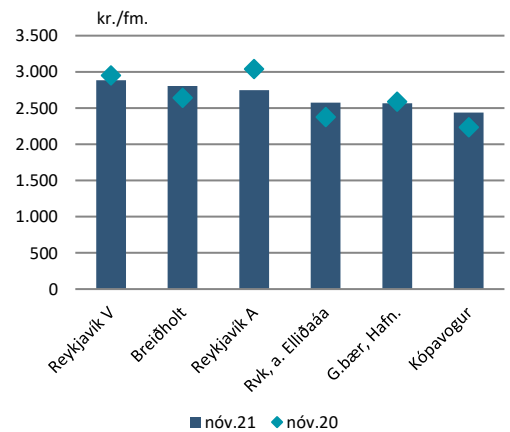
Það sem af er ári hefur að jafnaði 547 leigusamningum verið þinglýst í hverjum mánuði sem er heldur færra en í fyrra þegar að jafnaði 590 samningum var þinglýst, en þá hafði fjöldinn aukist talsvert frá fyrra ári. Aukning sást í nýjum samningum þegar faraldurinn brast á sem er til marks um aukinn hreyfanleika leigjenda á markaðnum. Það kann að vera að skyndileg aukning í framboði leiguhúsnæðis vegna fækkunar ferðamanna hafi gert það að verkum að margir nýttu tækifærið og skiptu um húsnæði. Nýleg könnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar á meðal leigjenda bendir til þess að húsnæðisöryggi þeirra sé að aukast og má leiða líkum að því að aukinn verðstöðugleiki síðustu mánuði, líkt og hér hefur verið rakið, hafi þar haft áhrif.

Leiguverð tveggja herbergja íbúða



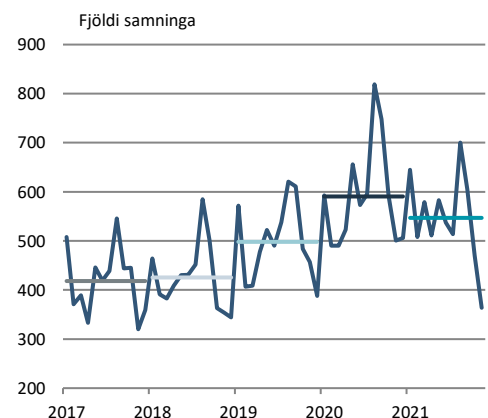
Rvk. a. Elliðaána: Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur. Reykjavík V: vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes. Reykjavík A: milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar. Heimild: Þjóðskrá Íslands.

Leiguverð þriggja herbergja íbúða



Rvk. a. Elliðaána: Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur. Reykjavík V: vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes. Reykjavík A: milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar. Heimild: Þjóðskrá Íslands.

Þinglýstir leigusamningar á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Lárétta línurnar sýna meðaltöl viðkomandi ára. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Þjóðskrá birtir mánaðarlega tölur um leiguverð í einstaka hverfum út frá þinglýstum leigusamningum. Samningum 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. Greiningin gefur því ekki tæmandi mynd af stöðu leigumarkaðarins.



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.