



Leiga hækkar á milli mánaða í apríl

Leiguverð hefur þróast með afar rólegum hætti frá því faraldurinn skall á, ólíkt kaupverði íbúða. Í apríl mældist þó 2,1% hækkun á leiguverði milli mánaða sem er mesta hækkunin síðan í júní 2020. 12 mánaða hækkun mælist nú tæp 8%, sem er þó afar hóflegt í samanburði við hækkun íbúðaverðs.

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 önnur á leigumarkaði þar sem verðhækkningar hafa verið mun hóflegri. Til lengri tíma litið fylgjast þessar stærðir þó yfirleitt að og er því ekki ólíklegt að annað hvort hægi á hækkunum íbúðaverðs eða leiguverð taki við sér til þess að jafnvægi náist að nýju.

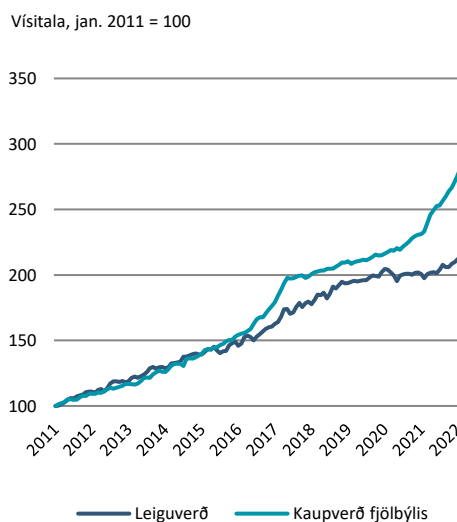
Lítillæg hækkun leiguverðs

Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 2,1% milli mánaða í apríl sem er talsvert meiri hækkun en á síðustu mánuðum. Í mars lækkaði t.a.m. leiguverð að jafnaði um tæpt hálf prósentustig. Faraldurinn hefur haft mikil áhrif á eftirspurn eftir húsnæði til kaupa. Vextir á íbúðalánum lækkuðu töluvert í kjölfar stýrivaxtalækkana Seðlabankans og jókst þá kaupgeta margra. Við slíkar aðstæður dregst eftirspurn eftir leiguhúsnæði saman. Það, ásamt fækkun ferðamanna og þar með samdrætti í útleigu íbúða til þeirra, gerði það að verkum að spenna dróst verulega saman á leigumarkaði.

Mun meiri hækkun á kaupverði íbúða

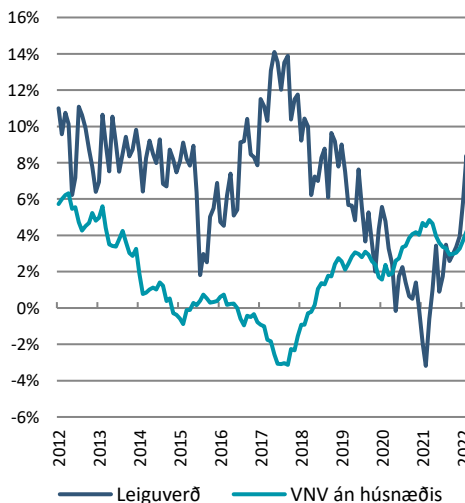
Eftir að leiguverð hafði nánast staðið í stað frá því að faraldurinn hófst virðist vera komið dálítið skrið á verðþróunina, a.m.k. til skamms tíma. Tólf mánaða hækkun leiguverðs mælist nú tæp 8% en til samanburðar mælist sambærileg hækkun á vísitölu neysliverðs (VNV) án húsnæðis 5,3%. Leiga hefur því hækkað umfram verðlag annarra vara, en þó ekki jafn mikið og kaupverð íbúða. 12 mánaða hækkun á verði fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu mælist nú 21,5%. Munurinn á þróun leigu- og kaupverðs íbúða hefur aldrei mælist jafn mikill og nú. Hagfræðideild Landsbankans spáir því að komið

Leigu- og kaupverð íbúða



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

12 mánaða breyting VNV án húsnæðis og leiguverðs



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



sé að nokkurs konar þolmörkum og nú megi vænta hóflegri verðhækkana á íbúðamarkaði. Spenna gæti síðan aftur á móti aukist á leigumarkaði með auknum aðflutningi til landsins.

Misdýr leiga eftir svæðum

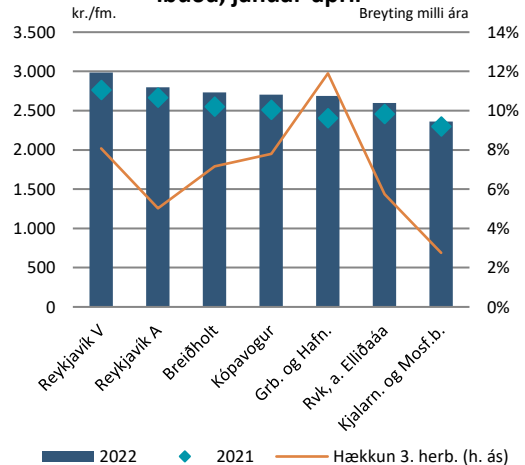
Samanburður á fermetraverði tveggja og þriggja herbergja íbúða samkvæmt nýþinglýstum leigusamningum frá janúar fram í apríl, gefur til kynna að leiga sé hæst í vesturhluta Reykjavíkur þar sem leiguverð hækkar um 8,1% á milli ára í tilfalli þriggja herbergja íbúða og 10,4% í tilfalli tveggja herbergja íbúða. Á eftir vesturhluta Reykjavíkur mælist austurhluti Reykjavíkur, dýrasta svæðið samkvæmt nýþinglýstum leigusamningum hvort sem litið er til tveggja eða þriggja herbergja íbúða en litlu munar á leiguverði að jafnaði á milli hverfa höfuðborgarsvæðisins, samkvæmt tölum Þjóðskrár. Leiguverð mælist lægst í Mosfellsbæ og á Kjalarnesi það sem af er ári hvort sem litið er til tveggja eða þriggja herbergja íbúða.

Fleiri á bið eftir félagslegu húsnæði eftir fækkun síðustu ára

Á undanförunu ári hefur umsækjendum um félagslegt húsnæði á vegum Reykjavíkurborgar fjölgað samkvæmt gögnum frá velferðarsviði Reykjavíkurborgar. Ef horft er til 12 mánaða breytinga á biðlistum í apríl 2022, hefur einstaklingum á biðlistum fjölgað um rúm 17% eftir nær stöðuga fækkun frá 2018. Frá ágúst 2018 til aprílmánaðar ársins 2021 fækkaði einstaklingum á biðlista um rúm 44%.

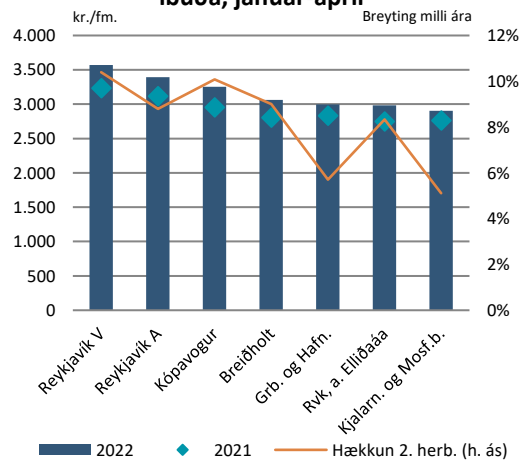
Til að mæla húsnæðisöryggi kannar Húsnæðis- og mannvirkjastofnun¹ hversu sammála eða ósammála leigjendur eru fullyrðingunni um að þeir telji sig búa við húsnæðisöryggi. Húsnæðisöryggi breyttist ekki að meðaltali á milli árána 2021 og 2020. Samt eru vísbendingar um að húsnæðisöryggi sé að aukast á meðal einstakra hópa því hlutfall þeirra sem eru mjög ósammála og frekar ósammála fullyrðingunni hækkar úr 16,1% árið 2020 í 18,9% árið 2021, sem telst þó ekki marktækur munur.

Meðalleiguverð þriggja herbergja íbúða, janúar-apríl



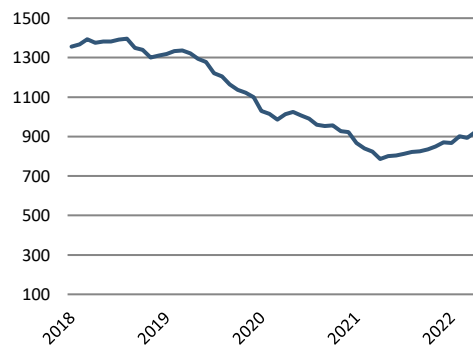
Reykjavík V: vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes.
Reykjavík A: milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar.
Rvk. a. Elliðaáa: Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur.
Heimild: Þjóðskrá Íslands.

Meðalleiguverð tveggja herbergja íbúða, janúar-apríl



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

Fjöldi umsækjenda um félagslegt húsnæði



Mánaðarleg gögn umsækjenda um félagslegt húsnæði á vegum Reykjavíkurborgar.
Heimild: velferðarsvið Reykjavíkurborgar.

¹ [stadan-a-leigumarkadi-konnun-arsins-2021.pdf](https://www.hms.is/stadan-a-leigumarkadi-konnun-arsins-2021.pdf) (hms.is).



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsfólki 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 starfsfólks 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 viðskiptavina, 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.