

14. júlí 2014

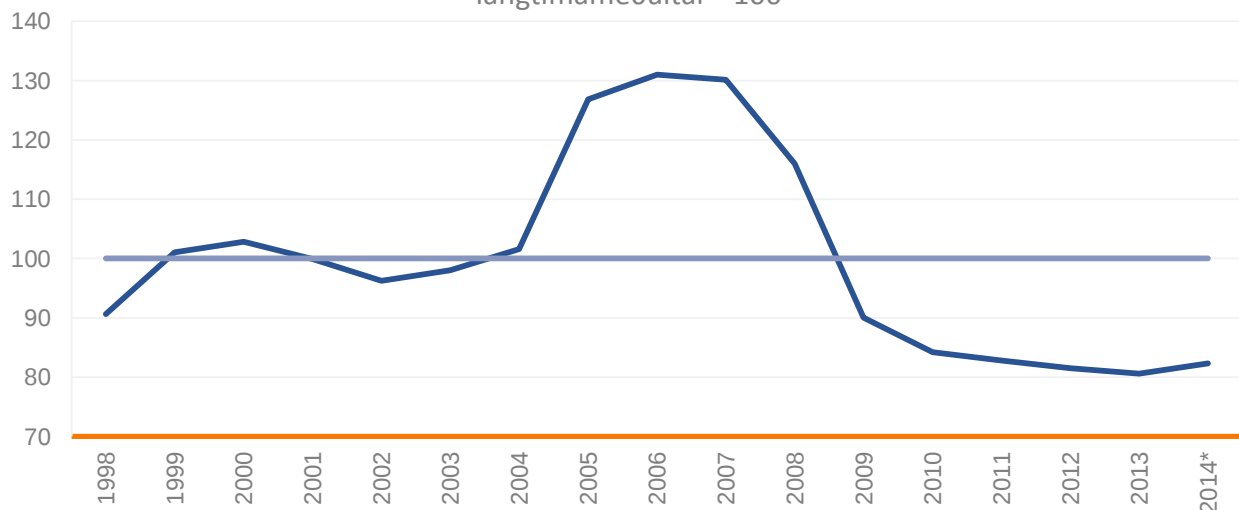
Kaupa eða leigja: Sá á kvölinu sem á völinu

Undanfarin misseri hefur verið tíðrætt um mögulega bóllumyndun á fasteignamarkaði en töluverðar hækkanir hafa verið á íbúðaverði það sem af er ári. Þannig hefur vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 4,2% á fyrstu fimm mánuðum ársins og greidd húsaleiga, líkt og hún birtist í vísitölu neysluverðs, um 1,7%. Þrátt fyrir þessar hækkanir teljum við þó fullsnemmt að gera sér grýtur út af þeim enda fátt sem bendir til þess að verið sé að blása í nýja verðbólgu á markaðnum, allavega enn sem komið er.

Oft er lítið til hlutfallsins á milli kaupverðs og leiguverðs til að fá hugmynd um hvort fasteignaverð sé undir- eða yfirverðlagð. Er þetta algeng þumalputtaregla sem felst í því að bera saman markaðsverð eigna við árlegar leigutekjur sambærilegra eigna. Fari hlutfallið niður fyrir langtíameðaltal sitt er talað um að fasteignir séu undirverðlagðar en yfirverðlagðar hækki það umfram langtíameðaltal. Til langs tíma hefur hlutfallið þá tilhneigingu að leita aftur að meðaltali sínu. Vert er að taka fram að hér er um mikla einföldun að ræða og því ber að varast að taka hlutfallið of hátíðlega þótt vissulega gefi það ágæta mynd af stöðu markaðarins. Neðangreindur samanburður byggir á vísitölum, bæði frá Hagstofu Íslands og Þjóðskrá, og því gripið til þess ráðs að setja langtíameðaltal jafnt hundraði.

Á bóluárunum hækkaði hlutfall kaupverðs og leiguverðs langt umfram meðaltal síðustu 15 ára en þegar það fór sem hæst benti það til 30% yfirverðlagningar. Nú er sagan önnur, en frá árinu 2009 hefur hlutfallið verið langt undir langtíameðaltali sínu. Það sem af er ári hefur það hækkað lítið eitt og skýrist það fyrst og fremst af hækkun kaupverðs umfram leiguverðs. Sé tekið tillit til fyrstu fimm mánaða ársins bendir hlutfallið til þess að fasteignir séu nokkuð undirverðlagðar, eða í kringum 20%.

Hlutfall kaupverðs og leiguverðs
- langtíameðaltal = 100



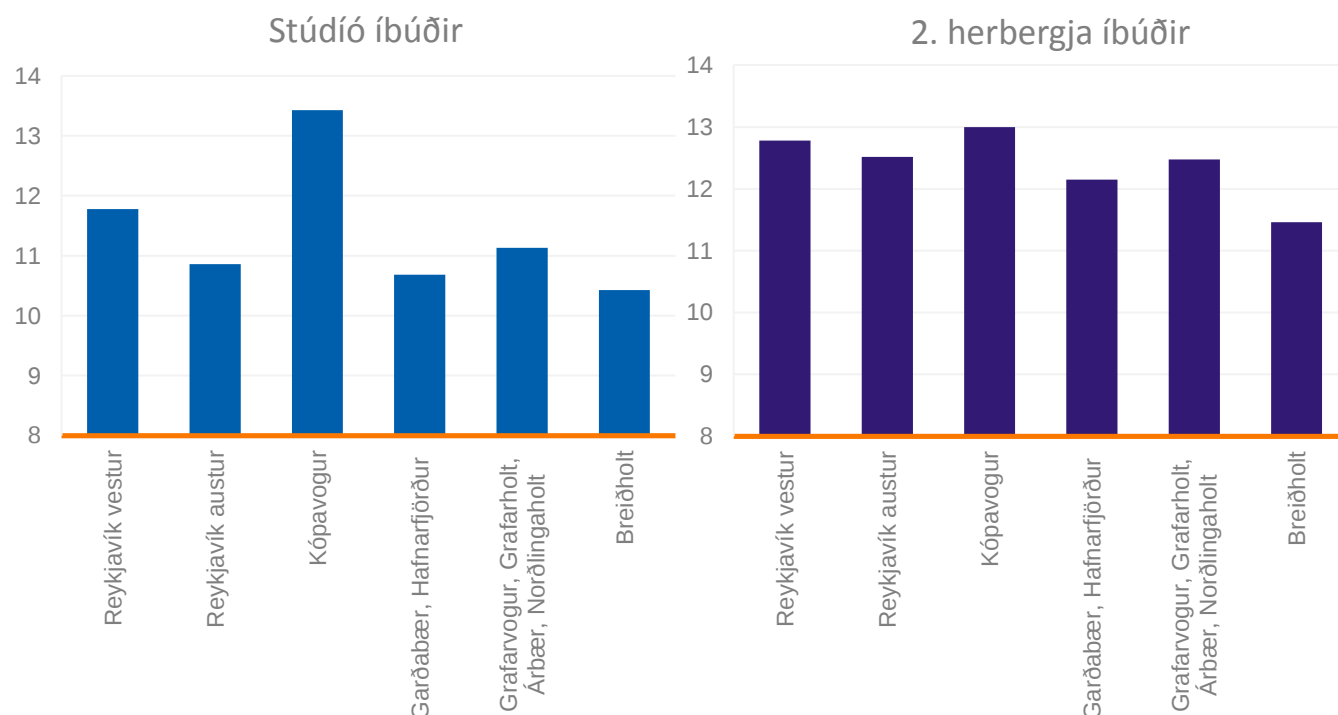
*M.v. fyrstu fimm mánuði ársins

Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, útreikningar Greiningardeildar

Kaupum lítið...

Gagnsemi hlutfalls kaupverðs og leiguverðs einskorðast ekki við að meta verðlagningu fasteigna heldur getur það einnig gefið vísbendingar um hvort heppilegra sé, í fjárhagslegum skilningi, að kaupa eða leigja húsnæði. Almennt er talið að fari hlutfallið undir 15 sé hagstæðara að kaupa húsnæði en fari það yfir 20 sé hagstæðara að leigja. Lendi hlutfallið á milli 15 og 20 hefur áætlaður eignartími úrslitaatkvæðið, þ.e. ef til stendur að eiga fasteigninga til lengri tíma er hagstæðara að kaupa hana en annars ekki. Hér á eftir er hlutfall kaupverðs og leiguverðs byggt á kaupverði á fermetra og árlegu leiguverði á fermetra, en ekki á vísitölum líkt og gert var að ofan, sem útskýrir muninn á hlutföllunum.

Ef við lítum fyrst á smærri íbúðir á höfuðborgarsvæðinu, þ.e. stúdíó íbúðir og 2. herbergja íbúðir, kemur í ljós að samkvæmt hlutfalli kaupverðs og leiguverðs er alltaf hagstæðara að kaupa fasteign fremur en að leigja, óháð staðsetningu hennar. Í báðum tilvikum er hlutfallið lægst í Breiðholti en það má fyrst og fremst rekja til lægra kaupverðs en annars staðar. Þannig er kaupverð 2. herbergja íbúðar í Breiðholti 15% lægra en í Grafarvogi og Árbæ en leigan aðeins 6% lægri. Í Kópavogi er hlutfall kaupverðs og leiguverðs hæst en þar eru smærri íbúðir dýrari en gengur og gerist annars staðar, að undanskildum miðbæ Reykjavíkur, en leigan samt sem áður lág. Við ítrekum þó að um mikla einföldun er að ræða, til að mynda er ekki tekið tillit til þess kostnaðar er fellur til við að reka fasteign og því óráðlegt að rjúka upp til handa og fóta og fjárfesta í fasteign í Breiðholti eða skrifa undir leigusamning í Kópavogi.



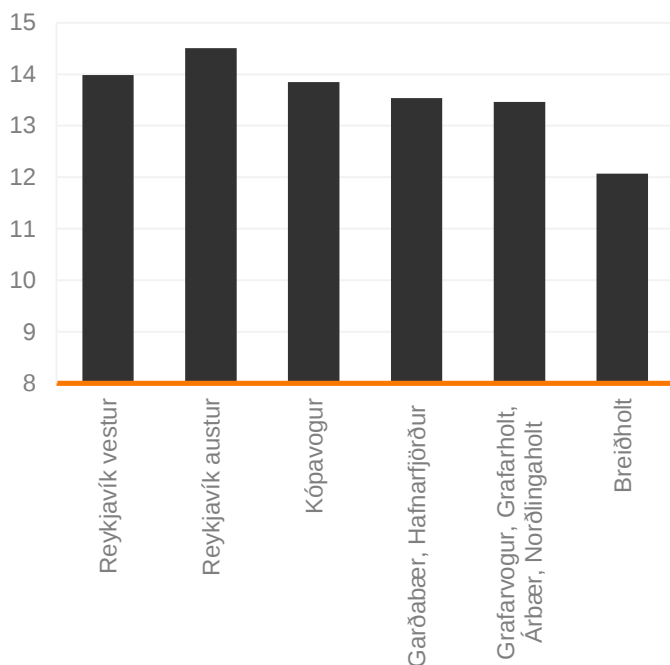
Heimildir: Þjóðskrá Íslands, útreikningar Greiningardeildar

... en hvað með stórt?

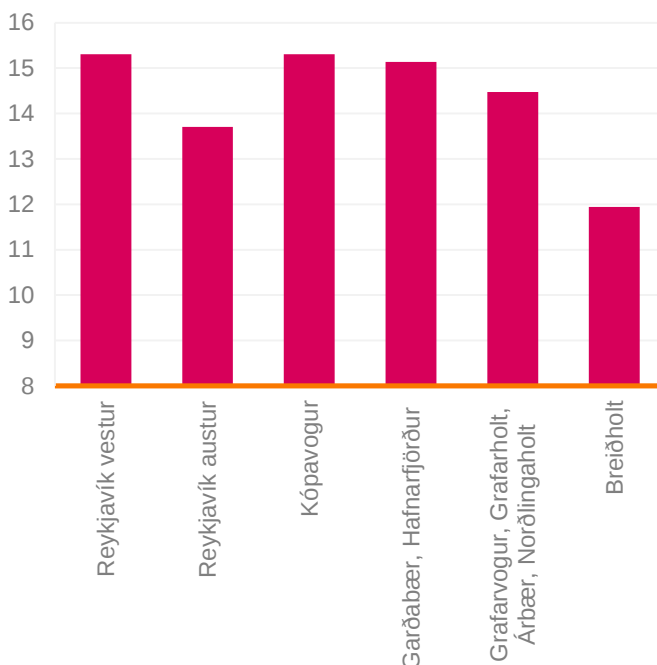
Þegar við færum okkur út í stærri eignir er greinilegt að hlutfall kaupverðs og leiguverðs hækkar. Sömu þróun er að finna á öllum svæðum en svo virðist sem leiguverð á fermetra lækki hraðar heldur en kaupverð á fermetra eftir því sem fasteign stækkar. Stærstu eignirnar eru þær einu sem eru einhverjum vafa undirorpnar þegar kemur að því hvort hagstæðara sé að kaupa eða leigja, en í Kópavogi, Garðabæ og Hafnarfirði fer hlutfallið yfir 15. Þar myndi því áætlaður eignartími leggja grundvöllinn að ákvörðun. Þá er áhugavert að merkja að hlutfall kaupverðs og leiguverðs er hæst í Reykjavík austur þegar litið er til 3. herbergja íbúða en næst lægst þegar komið er í stærri íbúðir. Ástæðan felst fyrst og fremst í mikilli lækkun kaupverðs á milli þessara eignastærða en fermetraverð stærri íbúðanna er 12% lægra en þeirra minni.

Í stuttu máli bendir hlutfallið á milli kaupverðs og leiguverðs til þess að á höfuðborgarsvæðinu sé alltaf hagstæðara að kaupa fasteign frekar en að leigja, óháð stærð eignar, einkum ef til stendur að eiga fasteignina til lengri tíma.

3. herbergja íbúðir



4. - 5. herbergja íbúðir



Heimildir: Þjóðskrá Íslands, útreikningar Greiningardeildar

Greiningardeild Arion banka

Anna Hrefna Ingimundardóttir
anna.ingimundardottir@arionbanki.is

Hrafn Steinarsson
hrafn.steinarsson@arionbanki.is

Elvar Ingi Möller
elvar.moller@arionbanki.is

Hafsteinn Hauksson
hafsteinn.hauksson@arionbanki.is

Erna Björg Sverrisdóttir
erna.sverrisdottir@arionbanki.is

Stefán Broddi Guðjónsson
stefan.gudjonsson@arionbanki.is

Forstöðumaður

Regína Bjarnadóttir
regina.bjarnadottir@arionbanki.is
444-6969

[Hér má finna fyrirvara](#)