

# Leigumarkaður á Íslandi

Niðurstöður viðhorfskönnunar  
meðal leigjenda



## Inngangur

Í þessari skýrslu er fjallað um helstu niðurstöður nýrrar viðhorfskönnunar meðal leigjenda sem framkvæmd var af Zenter fyrir Íbúðalánasjóð. Fyrst er þó fjallað lítillega um umfang og aðstæður leigjenda og það borið saman við stöðu húsnæðiseigenda út frá gögnum sem leigumarkaðsdeild og aðrir opinberir aðilar hafa safnað saman í gegnum tíðina.

Leigumarkaðurinn á Íslandi telur um 30.000 heimili<sup>1</sup> og á honum eru um 16–18% landsmanna 18 ára og eldri. Leiguverð hefur hækkað um 90% síðan reglulegar mælingar á leiguverði hófust árið 2011 en á sama tíma hefur íbúðaverð tvöfaldast og laun hækkað um 74%.<sup>2</sup>

Samantekt á fyrri könnunum sjóðsins og Zenter rannsókna má sjá á myndum hér til hliðar. Þar kemur m.a. fram að meirihluti leigjenda er yngri en 35 ára. Fjölmennasti aldurshópurinn er 25–34 ára og heimilistekjur meirihluta leigjenda eru á bilinu 250–800 þúsund kr. á mánuði.

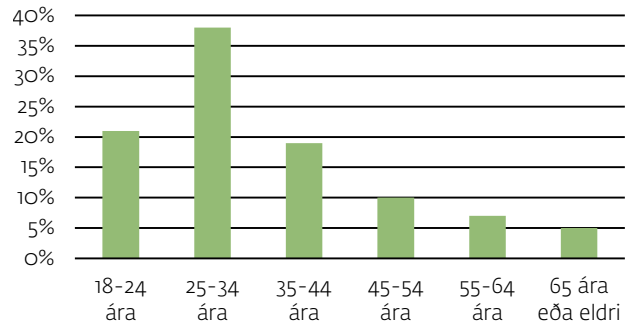
Eurostat hefur í gegnum tíðina gert rannsóknir á högum fólks og gefið út tölur um hlutfall þeirra sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað<sup>3</sup> eftir búsetuaðstæðum. Útreikningarnir sýna að frá 2008 hefur hlutfallið verið hærra meðal leigjenda en þeirra sem búa í eigin húsnæði.

<sup>1</sup> Mat leigumarkaðsdeildar Íbúðalánasjóðs. Sjá nánari umfjöllun í [mánaðarskýrslu októbermánaðar](#)

<sup>2</sup> Þjóðskrá Íslands heldur utan um vísitölu leiguverðs sem endurspeglar leiguverð samkvæmt þinglýstum leigusamningum. Hækkun á íbúðaverði er reiknuð samkvæmt vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu sem gefin er út af Þjóðskrá. Hækkun launa er reiknuð samkvæmt vísitölu launa sem Hagstofa Íslands safnar saman og nær til launa á landsvísi.

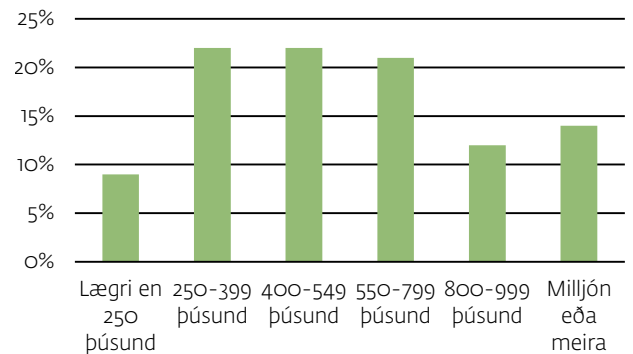
<sup>3</sup> Í greiningum Eurostat hefur húsnæðiskostnaður verið skilgreindur sem íþyngjandi þegar hann nemur a.m.k. 40% af ráðstöfunartekjum heimilis.

## Aldur leigjenda



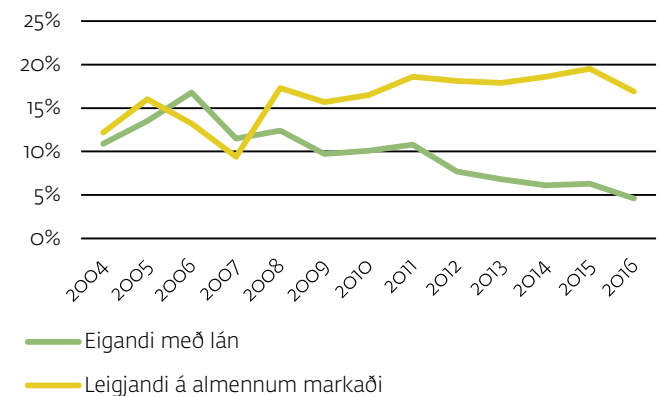
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

## Heimilistekjur leigjenda



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

## Hlutfall sem býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað



Heimild: Eurostat

Samkvæmt nýjustu tölum, sem eru fyrir árið 2016, hefur hlutfall þeirra sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað meðal húsnæðiseigenda aldrei mælst jafn lágt síðan 2004. Munurinn á hlutfalli þeirra sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað eftir búsetuformi hefur aukist frá 2008 og er þessi niðurstaða vísbending um að staða leigjenda sé verri en staða húsnæðiseigenda.

Kannanir leigumarkaðsdeildar Íbúðalánasjóðs og Zenter hafa sömuleiðis bent til þess að staða leigjenda sé verri en þeirra sem búa í eigin húsnæði. Þátttakendur í könnun sjóðsins fyrir á þessu ári voru beðnir um að leggja mat á hversu sammála eða ósammála þeir væru fullyrðingunni: „Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi“ og í ljós kom að 57% leigjenda eru sammála fullyrðingunni samanborið við 94% þeirra sem búa í eigin húsnæði.<sup>1</sup>

## Um leigjendakönnunina 2018

Á tímabilinu 28. júní til 3. september 2018 gerði Zenter könnun að beiðni Íbúðalánasjóðs meðal leigjenda hér á landi. Markmið könnunarinnar var að skoða stöðu leigjenda og breytingar frá sambærilegum mælingum sem áður höfðu verið gerðar fyrir Íbúðalánasjóð og Velferðarráðuneytið.<sup>2</sup>

Um var að ræða síma- og netkönnun og úrtakið var tvískipt. Annars vegar var um að ræða tilviljunarúrtak einstaklinga, 18 ára eða eldri, af öllu landinu úr könnunarhóp Zenter og hins vegar tilviljunarúrtak úr Þjóðskrá meðal einstaklinga 18 ára eða eldri. Gagnaöflun stóð yfir þar til 650 svörum var náð. Heildarfjöldi svarenda í könnuninni var 707.

Hér verður aðeins tæpt á helstu niðurstöðum. Áhugasömum er bent á að kynna sér heildarniðurstöður sem eru aðgengilegar á heimasíðu Íbúðalánasjóðs í skýrslu frá Zenter.

<sup>1</sup> Sjá nánar í [skýrslu leigumarkaðsdeildar Íbúðalánasjóðs](#) frá því í maí 2018.

<sup>2</sup> Niðurstöðurnar í ár eru því ýmist bornar saman við niðurstöður sem fengust 2017, 2015 eða 2003 eftir því hvort samanburðarhæfar spurningar voru í könnunum þá.

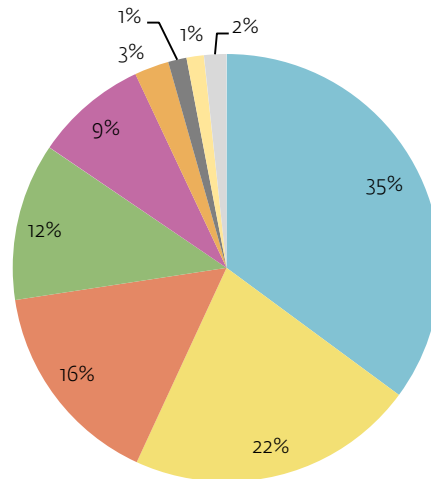


## Algengast að fólk leigi af einstaklingum á almennum markaði

Algengast er að leigjendur leigi hjá einstaklingi á almennum markaði. Næstalgengast er að fólk leigi hjá ættingjum og vinum og þriðji algengasti kosturinn er einkarekið leigufélag. Á myndinni hér fyrir neðan má sjá af hverjum fólk leigir eftir heimilistekjum. Lítil hópur þeirra sem eru með lægstu tekjurnar leigir hjá einkareknum leigufélögum, eða aðeins 4%, samanborið við 25% þeirra sem eru með tekjur á bilinu 800–999 þúsund kr. á mánuði.

Hjá stúdentagörðum og sveitarfélögum er einnig munur á hlutfallslegum fjölda leigjenda eftir tekjum. Sem dæmi má nefna að 26% þeirra sem eru með lægri heimilistekjur en 250 þúsund kr. á mánuði leigja á stúdentagörðum samanborið við 6% þeirra sem eru með tekjur á bilinu 800–999 þúsund kr. á mánuði. Meðal þeirra sem leigja hjá einstaklingum á almennum markaði mælist lítil munur milli tekjuhópa. Munurinn er aðeins marktækur milli lægsta og hæsta tekjuhópsins.

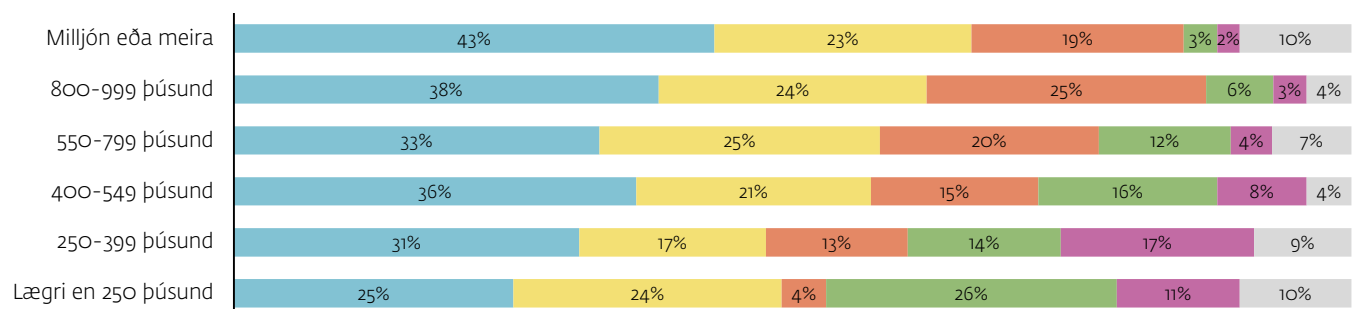
## Hvar leigir fólk?



- Af einstaklingi á almennum markaði
- Af ættingjum og vinum
- Af einkareknu leigufélagi
- Á stúdentagörðum
- Af sveitarfélagi
- Af búseturéttarfélagi
- Af félagasamtökum
- Af vinnuveitanda
- Annað

Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

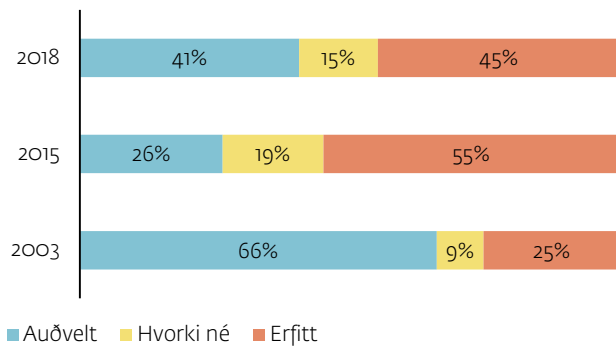
## Samanlagðar tekjur heimilis eftir því hvar viðkomandi leigir



- Af einstaklingi á almennum markaði
- Af ættingjum og vinum
- Af einkareknu leigufélagi
- Á stúdentagörðum
- Af sveitarfélagi
- Annað

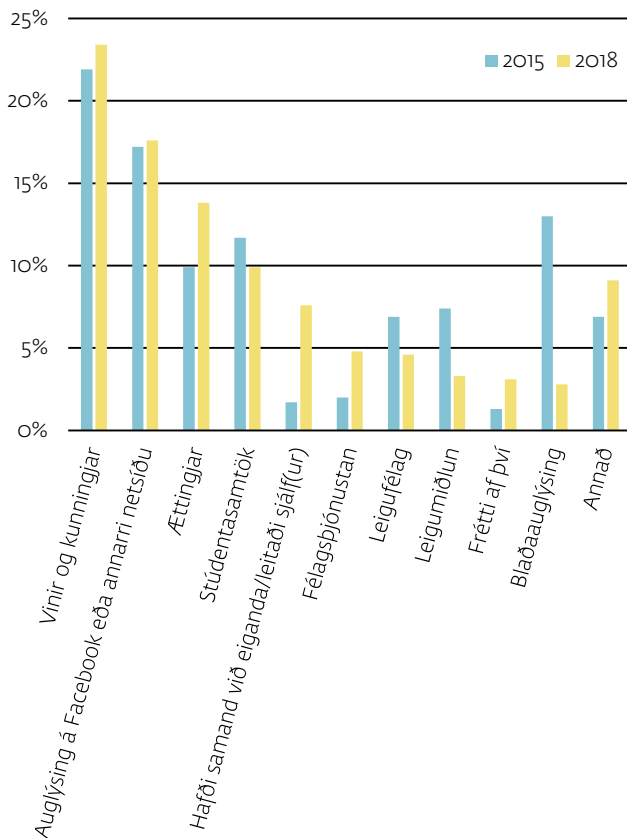
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

### Hversu auðvelt eða erfitt fannst þér að verða þér úti um húsnæðið þitt?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

### Hvernig finna leigjendur húsnæðið sitt?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

### Rúmlega 40% leigjenda áttu auðvelt með að útvega sér núverandi húsnæði

Leigjendur voru spurðir hversu auðvelt eða erfitt þeir hefðu áttu með að verða sér úti um núverandi húsnæði. Niðurstöðurnar sýna að rúmlega 40% leigjenda áttu auðvelt með að fá húsnæði og hlutfallið hækkar frá síðustu mælingu sem var gerð fyrir þremur árum þegar 26% leigjenda sögðust eiga auðvelt með það. Þó er munur eftir fjárhagsstöðu. Leigjendum í sterkari fjárhagsstöðu fannst marktækt auðveldara að verða sér úti um húsnæðið sem það býr í en leigjendum í veikari fjárhagsstöðu.

Niðurstaðan er vísbending um að framboð eða aðgengi að leiguhúsnæði hafi aukist örlítið síðustu ár. Þegar leigjendur eru aftur á móti spurðir hvort þeir telji framboð af íbúðarhúsnæði til leigu sem henti þeim og fjölskyldum þeirra vera mikið eða lítið eru þó flestir (79%) sammála um að framboðið sé lítið og niðurstaðan í ár er svipuð því sem mældist í könnuninni 2015.

Þegar leigjendur eru spurðir hvernig þeir útveguðu sér húsnæðið kemur í ljós að í ár, líkt og fyrir þremur árum, er algengast að leigjendur fái íbúð í gegnum vini eða kunningja. Næstalgengast er að þeir sjái íbúð auglýsta á Facebook eða annarri netsíðu. Athygli vekur að blaðaauglýsingar virðast vera á miklu undanhaldi. Árið 2015 fundu 13% leigjenda íbúð í gegnum blaðaauglýsingar en hlutfallið er í ár komið niður í 2,8%.

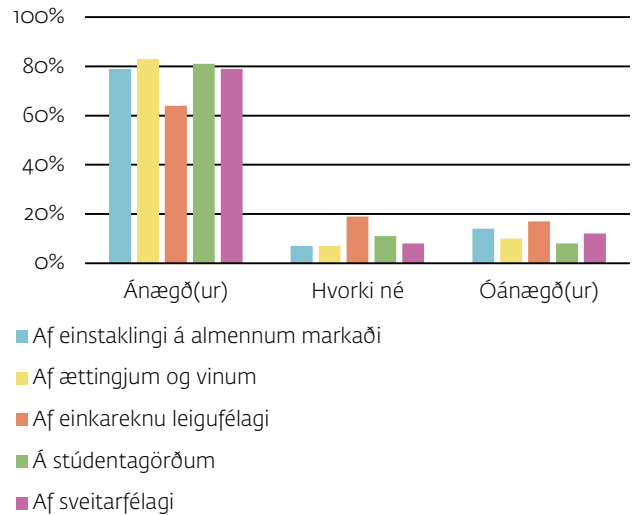


## Flestir leigjendur ánægðir með húsnæði sitt

Langflestir leigjendur eða 78% eru ánægðir með núverandi húsnæði. Það er þó munur á ánægju eftir því hver fjárhagsstaða heimilisins er. 56% þeirra sem nota sparifé til þess að ná endum saman eru ánægð með húsnæði sitt samanborið við yfir 90% þeirra sem segjast geta safnað talsverðu sparifé.

Niðurstöður sýna að eftir því sem leigjendur telja minni líkur á að missa húsnæðið, þeim mun ánægðari eru þeir með það. Það er einnig munur á ánægju eftir því af hverjum fólk leigir. Þeir sem leigja hjá ættingjum og vinum eru marktækt ánægðari en þeir sem leigja á almennum markaði, af einkareknu leigufélagi og á stúdentagörðum. Enginn marktækur munur er á ánægju eftir fjárhæð leigu; fjárhagsstaða leigjenda og öryggi í núverandi húsnæði virðist hafa meira að segja um ánægju í núverandi húsnæði.

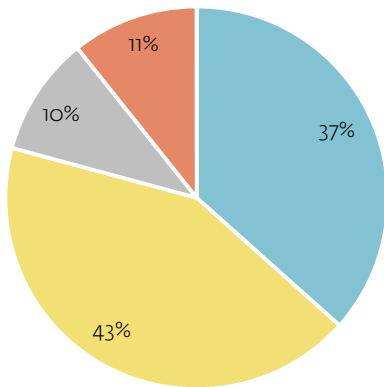
## Ánægja eftir því hvar fólk leigir



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild íbúðalánasjóðs



### Myndir þú segja að húsnæðið sem þú leigir sé öruggt eða telur þú líkur á því að þú gætir misst húsnæðið?



- Tel húsnæðið mjög öruggt
- Tel húsnæðið frekar öruggt
- Tel frekar líklegt að ég gæti misst húsnæðið
- Tel mjög líklegt að ég missi húsnæðið

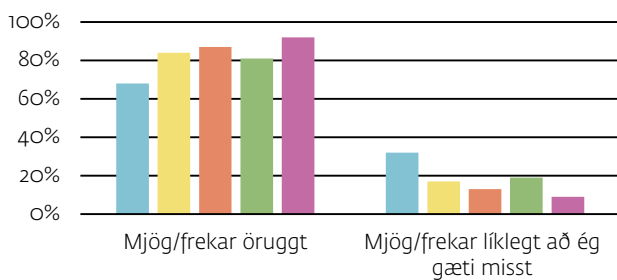
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

### 21% leigjenda telja líkur á að missa húsnæðið sitt

Leigjendur voru spurðir hvort húsnæði þeirra væri öruggt eða hvort þeir teldu líkur á að missa það. Niðurstöður sýna að flestir telja húsnæðið frekar eða mjög öruggt en 21% leigjenda telur frekar eða mjög líklegt að þeir missi húsnæðið.

Þeir sem leigja af einstaklingi á almennum markaði telja meiri líkur en aðrir á að missa húsnæðið en 32% þeirra sem leigja hjá einstaklingi á almennum markaði telja frekar eða mjög líklegt að þau missi húsnæðið. Fjölskyldur með börn finna fyrir marktækt minna öryggi á leigumarkaði en þeir sem búa einir á aldrinum 18–34 ára og barnlaus pör á aldrinum 18–45 ára.

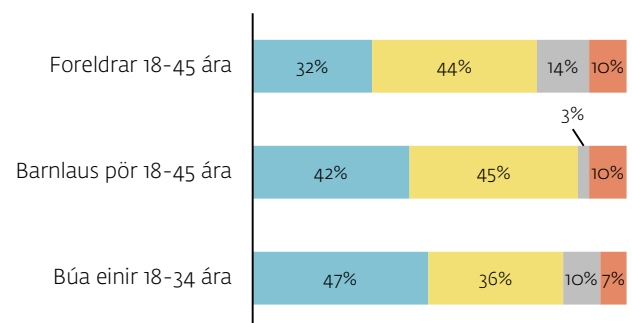
### Öryggi eftir því hvar viðkomandi leigir



- Einstaklingi á almennum markaði
- Ættingjum og vinum
- Einkareknu leigufélagi
- Stúdentagörðum
- Sveitarfélagi

Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

### Húsnæðisöryggi eftir fjölskyldugerð



- Tel húsnæðið mjög öruggt
- Tel húsnæðið frekar öruggt
- Tel frekar líklegt að ég gæti misst húsnæðið
- Tel mjög líklegt að ég missi húsnæðið

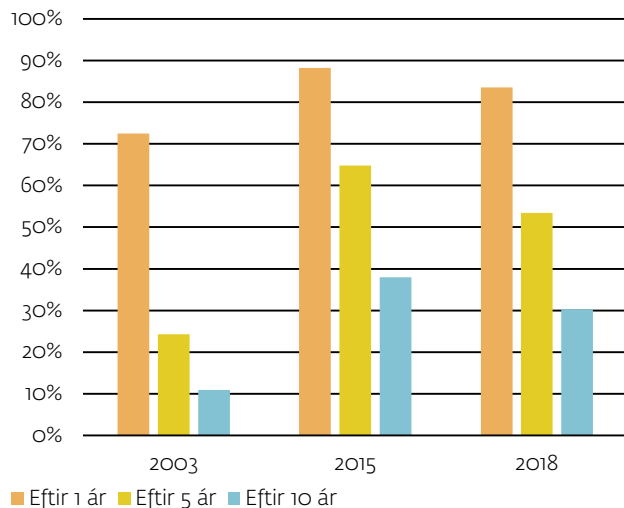
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

## Einungis 8% leigjenda vilja vera á leigumarkaði

Þrátt fyrir almenna ánægju og öryggi í núverandi húsnæði virðist meirihluti leigjenda ekki vilja vera á leigumarkaði. Hlutfall þeirra sem segjast vera á leigumarkaði því þau vilja vera þar mælist einungis 8% og lækkar frá því í fyrra. Marktækt fleiri konur segjast vera leigjendur af nauðsyn en hlutfallið er 69% meðal þeirra en 59% meðal karla. Yngri leigjendur eru líklegri til þess að vera leigjendur tímabundið. Það virðast einnig vera tengsl milli tekna og ástæðna þess að fólk er á leigumarkaði. Eftir því sem tekjur lækka eru hlutfallslega fleiri leigjendur af nauðsyn.

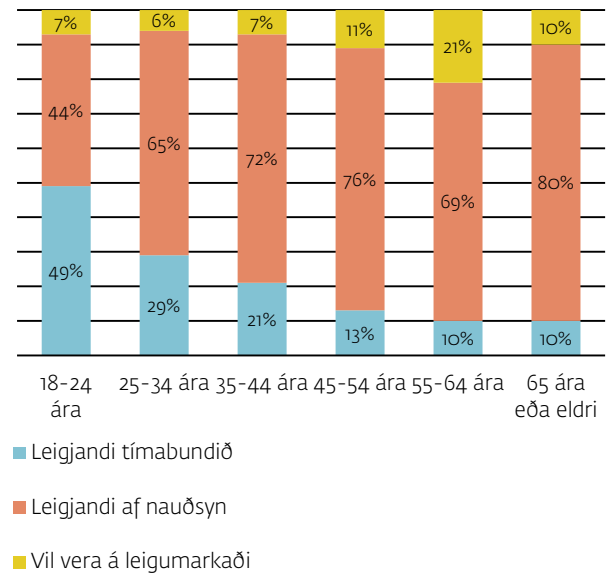
Spurt var hversu líklegt eða ólíklegt leigjendur teldu að þeir yrðu á leigumarkaði eftir eitt ár. 84% leigjenda telja það líklegt sem er svipað hlutfall og fyrir þremur árum en þá var það 88%. Eftir því sem tekjur eru hærra telja leigjendur minni líkur á að þeir verði á leigumarkaði í framtíðinni.

## Hlutfall leigjenda sem telja öruggt eða líklegt að vera áfram á leigumarkaði



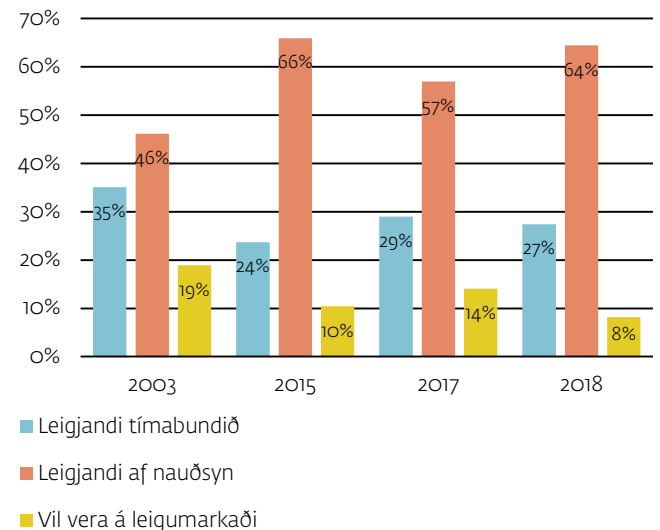
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

## Ástæður leigu eftir aldri



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

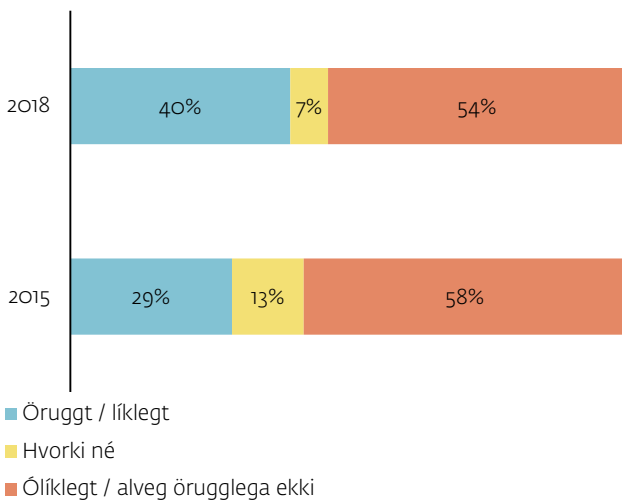
## Ástæður leigu



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs



### Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú kaupir eigin húsnæði næst þegar þú skiptir um húsnæði?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

### Aukinn áhugi á kaupum og sterkari fjárhagsstaða

Leigjendur voru spurðir hvort þeir myndu velja að búa í leiguhúsnæði eða eigin húsnæði ef nægilegt framboð væri af öruggu leiguhúsnæði og nægilegt framboð væri af húsnæði til kaups. Niðurstöðurnar í ár sýna að leigjendur hafa meiri áhuga nú en áður á að búa í eigin húsnæði. 86% leigjenda segjast vilja búa í eigin húsnæði. Fyrir ári síðan var hlutfallið 81% og fyrir þremur árum 77%.

Leigjendur voru enn fremur spurðir hversu líklegt eða ólíklegt það væri að þeir myndu kaupa sér fasteign næst þegar þeir skiptu um húsnæði og þá kom í ljós að 40% telja það öruggt eða líklegt, sem er marktækt hærra hlutfall en fyrir þremur árum þegar 29% töldu það öruggt eða líklegt. Það að fleiri leigjendur telji líkur á að þeir kaupi í ár samanborið við 2015 helst ef til vill í hendur við sterkari fjárhagsstöðu leigjenda. Fyrir þremur árum síðan gátu 28% leigjenda safnað talsverðu eða svolitlu sparifé en nú er hlutfallið komið upp í 47%.

Þessar niðurstöður benda þó til þess að færri ætli sér að kaupa en myndu vilja það þar sem 86% segjast vilja búa í eigin húsnæði en 40% telja líkur á að þau kaupi næst þegar skipt verður um húsnæði.

## Tæplega helmingur leigjenda fær húsnæðisbætur

48% leigjenda fá greiddar húsnæðisbætur<sup>1</sup> sem er svipuð niðurstaða og mælst hefur síðustu ár. 18% þeirra sem fá ekki húsnæðisbætur hafa þó sótt um þær. Algengasta ástæða þess að umsókn er hafnað er sú, að sögn leigjenda, að tekjur eða eignir skerði bætur að fullu.

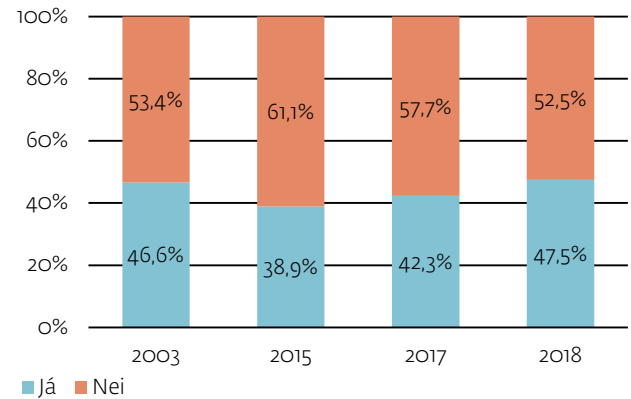
82% þeirra sem ekki fá húsnæðisbætur hafa aldrei sótt um þær. Algengustu ástæður þess að ekki er sótt um er sú að leigjendur vita að þeir uppfylla ekki skilyrðin, eru með of háar tekjur eða ekki með þinglýstan leigusamning.

### Af hverju hefur þú ekki sótt um bætur?<sup>2</sup>

Veit að ég uppfylli ekki skilyrðin	45%
Er með of háar tekjur	42%
Er ekki með þinglýstan leigusamning	28%
Er ekki með skriflegan leigusamning	14%
Vissi ekki að það væri hægt	4%
Húsnæðið uppfyllir ekki lágmarkskröfur	3%
Annað	8%

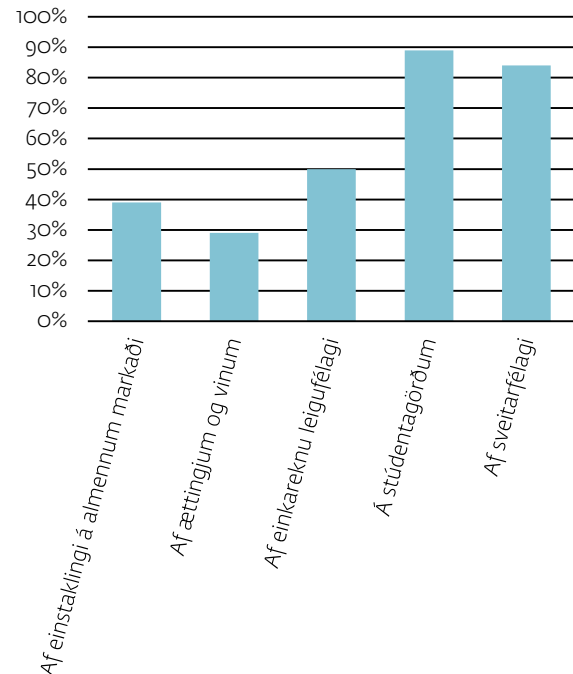
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

### Færð þú greiddar húsnæðisbætur?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

### Hlutfall sem fær bætur eftir því hvar viðkomandi leigir

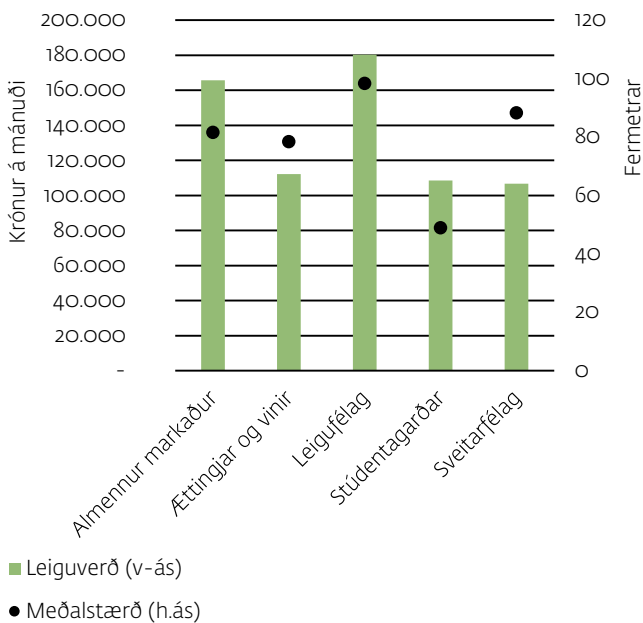


Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

<sup>1</sup> 37,6% leigjenda fá einungis húsnæðisbætur, 1,6% fá sérstakan húsnæðisstuðning og 6,7% fá bæði húsnæðisbætur og sérstakan húsnæðisstuðning frá sveitarfélagi sínu. 1,1% svarenda vissi ekki og 2,3% vildu ekki svara.

<sup>2</sup> Leigjendur máttu haka við fleiri en eina ástæðu.

## Meðal leigufjárhæð og stærð eftir því hvar er leigt



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

## Leigufjárhæð

Leigjendur voru spurðir hversu háa fjárhæð þeir greiddu fyrir leigu í júnímánuði 2018. Í ljós kom að meðalleigufjárhæðin er 142.620 kr. á mánuði og nánast óbreytt milli ára. Á myndinni hér til hliðar má sjá meðalleigufjárhæð eftir því af hverjum viðkomandi leigir og meðalstærð íbúðar.

Hæst er meðalleigan hjá þeim sem leigja af einkareknu leigufélagi, um 180.000 kr. á mánuði, en þar eru einnig stærstu íbúðirnar, að meðaltali 98,3 m<sup>2</sup> að stærð. Lægst reyndist leiguverðið vera hjá sveitarfélögum, að meðaltali 106.725 kr. á mánuði.

Fermetraverðið er lægst hjá sveitarfélögum og hæst á stúdentagörðum eins og meðfylgjandi tafla sýnir. Hafa ber í huga við túlkun niðurstaðna að íbúðirnar eru jafnframt minnstar á stúdentagörðum, eða um 49 m<sup>2</sup> að meðaltali samkvæmt könnuninni, og algengt er að fermetraverð sé hærra í minni íbúðum.

## Fermetraverð<sup>1</sup>

Sveitarfélagi	1.210 kr.
Ættingjum og vinum	1.430 kr.
Leigufélagi	1.834 kr.
Alnenum markaði	2.030 kr.
Stúdentagörðum	2.221 kr.

<sup>1</sup> Í könnuninni voru leigjendur spurðir hve háa fjárhæð þeir greiddu í leigu fyrir júnímánuð 2018 og í annarri spurningu hversu stórt húsnæðið eða rýmið sem þeir leigðu væri í fermetrum. Báðar þessar spurningar voru síðan flokkaðar eftir því hvar viðkomandi leigði og fermetraverð er vegið meðaltal leigu og stærðar.

Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Samkvæmt könnuninni er meðalstærð leiguhúsnæðis 81 m<sup>2</sup>. Í eftirfarandi töflu má sjá meðalstærð húsnæðis eftir því hvaða lífsskeiðshópum leigjendur tilheyra.

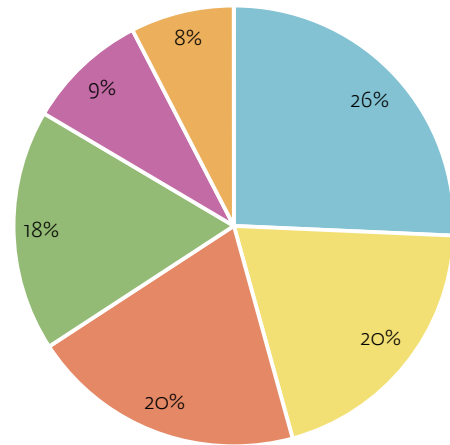
Lífsskeiðshópar	Meðalstærð
Búa einir 18-34 ára	50 m <sup>2</sup>
Búa einir 35-64 ára	61 m <sup>2</sup>
Barnlaus pör 18-45 ára	66 m <sup>2</sup>
65 ára eða eldri	73 m <sup>2</sup>
Pör án barna á heimilinu 46-64 ára	78 m <sup>2</sup>
Foreldrar 18-45 ára	100 m <sup>2</sup>
Foreldrar 46-64 ára	108 m <sup>2</sup>

Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Leigjendur voru beðnir um að áætla hve hátt hlutfall ráðstöfunartekna heimilisins, þ.e. laun og aðrar tekjur eftir skatta, þeir teldu að leigan hefði verið í júnímánuði. Í ljós kom að þriðjungur leigjenda taldi að þeir greiddu meira en helming ráðstöfunartekna í leigu sem er nokkurn veginn sama hlutfall og fyrir ári síðan.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Tölur Hagstofu Íslands og Eurostat sem vísað er til á bls. 2 og ná til ársins 2016 eru ekki samanburðarhæfar við tölur úr könnunum Zenter.

### Leiga sem hlutfall af ráðstöfunartekjum heimilis



■ Lægra en 30%    ■ 30 til 39%    ■ 40 til 49%  
 ■ 50 til 59%    ■ 60 til 69%    ■ 70% eða hærra

Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs



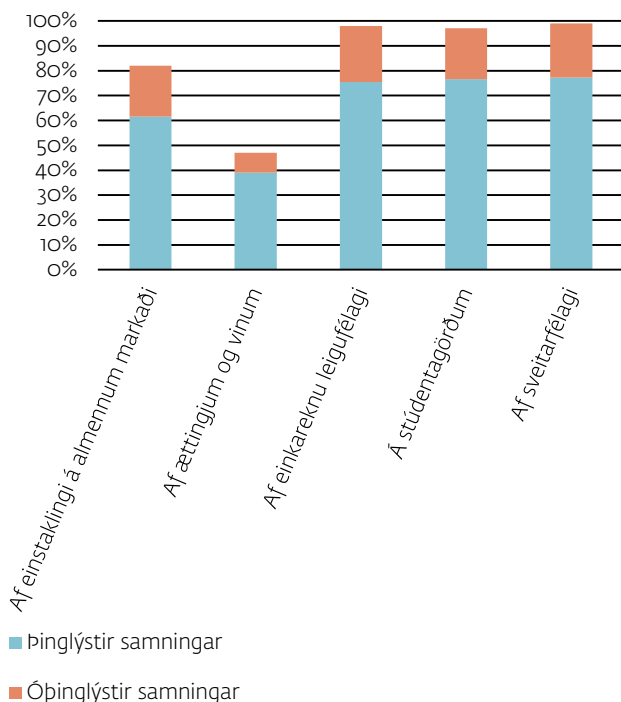


## 19% leigjenda ekki með skriflegan leigusamning

19% leigjenda eru ekki með skriflegan leigusamning í gildi. Áberandi fæstir eru með skriflegan gildan leigusamning meðal þeirra sem leigja af ættingjum og vinum, eða 47%. Nánast allir sem leigja hjá leigufélagi, á stúdentagörðum eða hjá sveitarfélagi eru með skriflegan samning í gildi.

Leigjendur voru spurðir hversu sterka eða veika þeir teldu samningsstöðu sína vera gagnvart leigusala. Meðal þeirra sem tóku afstöðu telja 48,9% samningsstöðu sína gagnvart leigusala vera mjög eða frekar sterka. Þeir sem leigja af ættingjum og vinum telja samningsstöðu sína marktækt sterkari en þeir sem leigja af einkareknu leigufélagi og á stúdentagörðum.

### Hlutfall skriflegra leigusamninga



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

## Um 60% leigjenda með þinglýstan leigusamning

Þeir sem voru með skriflegan leigusamning í gildi, alls 81% leigjenda, fengu spurningu um hvort þeim samningi væri þinglýst. Í ljós kemur að 78% þeirra sem eru með skriflegan leigusamning hafa þinglýst honum. Því má leiða að því líkur að 62% leigjenda séu með þinglýstan leigusamning. Sem fyrr segir láta þó ekki allir sem eru með skriflegan samning þinglýsa honum. Á meðfylgjandi mynd má sjá hve hátt hlutfall leigjenda er með skriflegan leigusamning eftir því af hverjum er leigt og jafnframt hvort þeim samningi hafi verið þinglýst.

Þegar leigjendur eru spurðir hvort leigan sé gefin upp til skatts eða ekki kemur í ljós að 12% þeirra sem taka afstöðu telja sig hafa vitneskju um að leigan sé ekki gefin upp. Þetta er sambærilegt hlutfall og mældist fyrir þremur árum.

## Leiga hækkar við endurnýjun samnings

Þeir sem undirrituðu leigusamning við upphaf leigutímabils voru spurðir hvort leigusamningur hefði verið endurnýjaður eftir að upphaflegur leigutími rann út og í kjölfarið hvort leigan hefði hækkað, lækkað eða haldist óbreytt við endurnýjun samnings. Í 53% tilfella var leigusamningur endurnýjaður eftir að upphaflegur leigutími rann út og í 68% tilfella hafði leigan hækkað við endurnýjun. Hækkunin var að meðaltali um 18.000 kr. á milli samninga.

Í ljós komu tengsl milli ánægju með húsnæði og þess hvort leigan hefði hækkað eða ekki við endurnýjun samnings. Leiguverð hækkaði hjá marktækt fleirum þeirra sem segjast óánægðir með húsnæði sitt en þeim sem eru ánægðir.

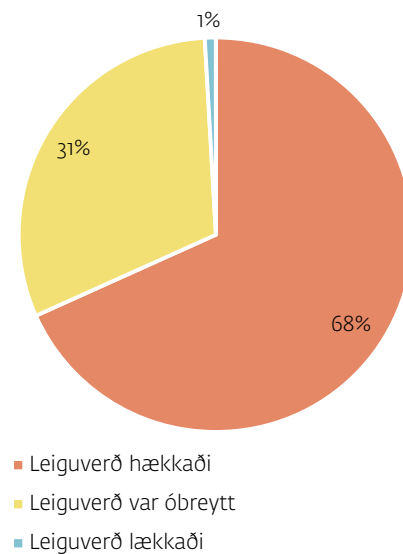
## Eins til tveggja ára samningar algengastir

Flestir leigjendur sem tóku afstöðu voru með leigusamning sem í upphafi gildi í eitt til tvö ár. Að meðaltali er lengd leigusamninga 1,3 ár sem er áþekkt niðurstaða og hefur mælst síðustu ár. Árið 2003 voru samningar að meðaltali 1,2 ár að lengd og 2015 1,3 ár. Einungis 3% leigjenda eru með ótímabundinn samning.

Þegar leigjendur voru spurðir hversu lengi þeir hefðu búið í núverandi húsnæði kom í ljós að meðaltíminn var 2,4 ár. Til samanburðar hafa þeir sem búa í eigin húsnæði búið í núverandi húsnæði í 10,1 ár að meðaltali.<sup>1</sup> Á meðfylgjandi mynd má sjá meðallengd búsetu í núverandi húsnæði eftir aldri og búsetuaðstæðum. Munurinn eykst eftir því sem svarendur eru eldri.

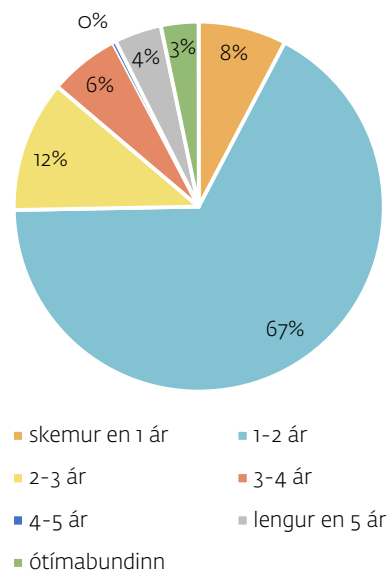
<sup>1</sup> Rannsókn á högum fólks sem býr í eigin húsnæði fór fram dagana 4.-25. september 2018. Um var að ræða netkönnun meðal könnunarhóps Zenter. Úrtakið taldi 2.300 einstaklinga 18 ára og eldri og svarhlutfallið var 58%.

## Hækkaði, lækkaði eða var leiguverð óbreytt við endurnýjun samnings, síðast þegar hann var endurnýjaður?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

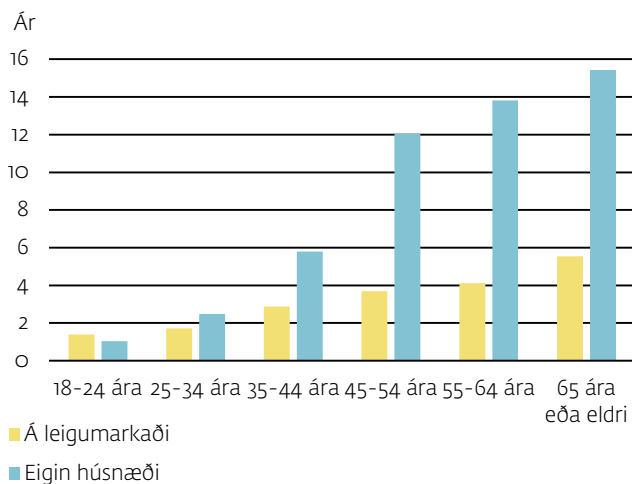
## Lengd leigusamninga



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

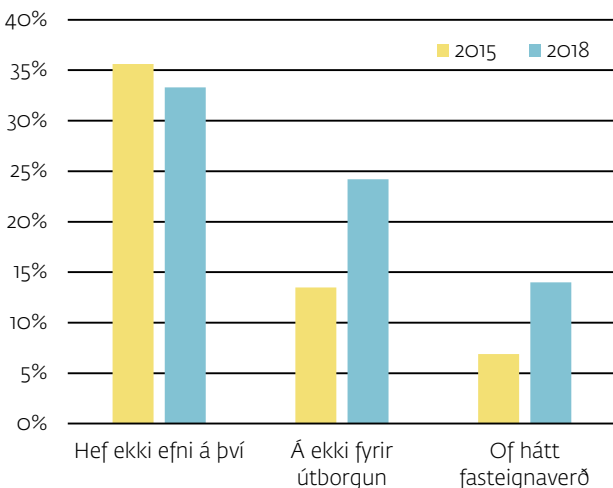


### Hversu lengi hefur þú búið í núverandi húsnæði?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

### Hver er helsta ástæða þess að þú býrð ekki í eigin húsnæði í dag?<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Myndin sýnir algengustu ástæður sem voru nefndar 2018 og hve hátt hlutfall nefndi þær ástæður 2015. Spurningin var opin og gátu leigjendur nefnt fleiri en eina ástæðu.

Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Leigjendur hafa að meðaltali flutt 3,8 sinnum á síðustu 10 árum og 1,6 sinnum á síðustu þremur árum. Þeir sem eru með lægstu tekjurnar hafa flutt oftast.

### Leigjendur hafa ekki efni á að kaupa

Eins og fram hefur komið vill mikill meirihluti leigjenda kaupa íbúð og flestir eru á leigumarkaði annaðhvort tímabundið eða af nauðsyn. Þegar leigjendur voru spurðir hvers vegna þeir byggju ekki í eigin húsnæði var algengasta svarið að þeir hefðu ekki efni á því. Næstalgengast var að leigjendur nefndu að þeir ættu ekki fyrir útborgun og því næst að fasteignaverð væri of hátt. Síðarnefndu ástæðurnar tvær eru algengari í ár samanborið við stöðuna fyrir þremur árum.

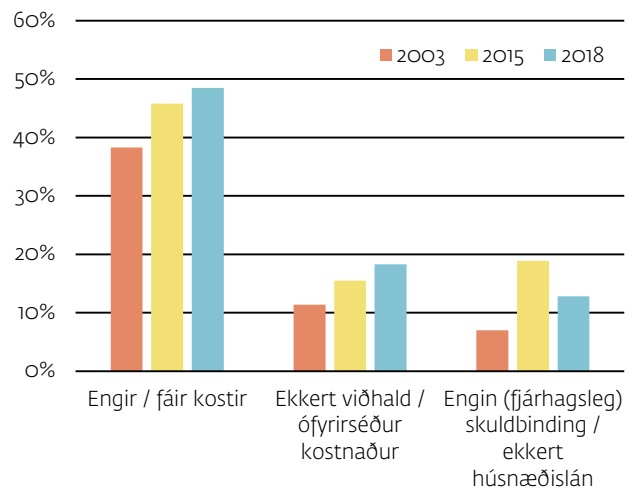
## Tæplega helmingur sér enga kosti við það að leigja

Leigjendur voru spurðir hverjir kostirnir væru við að leigja íbúðarhúsnæði á Íslandi. Svörin voru opin og nefna mátti fleiri en eina ástæðu. Tæplega helmingur þeirra sem nefnir einhverja ástæðu telur að engir kostir fylgi því að vera á leigumarkaði. Næstalgengustu svörin eru að þar sé ekkert viðhald eða fjárhagslegar skuldbindingar. Marktækt færri horfa þó til minni fjárhagslegrar skuldbindingar sem kosts í ár samanborið við stöðuna fyrir þremur árum.

Aðspurðir hverjir gallarnir séu við að leigja nefna 72% leigjenda háa leigu. Fyrir þremur árum síðan nefndu 75% það sem ókost við leigumarkaðinn. Næst á eftir hárra leigu er óöryggi oftast nefnt sem galli en 37% leigjenda nefna þá ástæðu. Marktækt færri nefna þó þá ástæðu núna samanborið við stöðuna 2015.

Leigjendur voru einnig spurðir hversu hagstætt eða óhagstætt þeir teldu að leigja íbúðarhúsnæði á Íslandi. Í ljós kemur að 92% leigjenda telja það óhagstætt. Einungis 3% leigjenda telja það hagstætt sem er marktækt lægra hlutfall en fyrir þremur árum þegar um 5% leigjenda töldu það hagstætt.

## Hverjir eru kostir þess að leigja?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs



---

**Útgefandi:**

Leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

**Ábyrgðarmaður:**

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

**Útgáfudagur:**

30. október 2018

---

**Fyrirvari:**

Skýrsla þessi er unnin af starfsmönnum leigumarkaðsdeildar Íbúðalánasjóðs og byggir á mati þeirra á opinberum upplýsingum á hverjum tíma, ásamt sjálfstæðum greiningum. Leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna leigumarkaðsdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Í skýrslunni er greint frá niðurstöðum meðal þeirra sem tóku afstöðu nema annað sé tekið fram. Svör leigjenda eru vigtuð samkvæmt þeim upplýsingum sem fyrri rannsóknir leigumarkaðsdeildar Íbúðalánasjóðs og Zenter rannsókna hafa leitt í ljós varðandi lýðfræðilega dreifingu leigjenda.

Leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari. Íbúðalánasjóður, stjórnendur hans og starfsmenn bera ekki ábyrgð á þeim upplýsingum sem hér birtast eða veittar eru í tengslum við birtingu en allar greiningar eru unnar sjálfstætt af leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs. Öllum er frjálst að nota efni leigumarkaðsdeildar Íbúðalánasjóðs en geta skal heimilda við notkun.