

# Staða á leigumarkaði

## Stærð og umfang

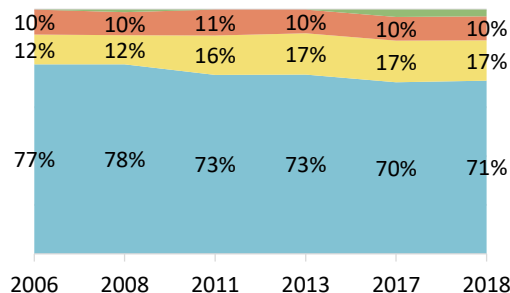
Kannanir Íbúðalánasjóðs og Zenter hafa leitt í ljós að um 17% fullorðinna einstaklinga 18 ára og eldri eru á leigumarkaði og rúmlega 70% á húsnæði sitt. Til samanburðar voru hlutfallslega færri á leigumarkaði á árunum 2006-2008 þegar 12% voru á leigumarkaði.

Hagstofan birti á dögunum gögn úr Lífskjarannsókn sinni sem gerð var meðal landsmanna. Þar koma fram áður óbirtar tölur um fjölda heimila á leigumarkaði árið 2016 en þau voru þá talin vera um 35.100 talsins. Ekki hafa verið gefnar út nýrri tölur en fyrir árið 2016 en leiða má að því líkur, í ljósi mannfjölgunar í landinu, að heimilum á leigumarkaði hafi fjölgað síðan þá.

Ef horft er til fjölda heimila á leigumarkaði á árunum 2004-2006 og sá fjöldi borinn saman við fjölda heimila á leigumarkaði árin 2014-2016 má sjá að þeim fjölgaði um rúmlega 60% á milli tímabila. Heildarfjöldi heimila í landinu jókst einungis um 14% á sama tímabili. Fjölgun heimila því að mestu leyti í formi fjölgunar á leigumarkaði.

Samantekt á könnunum sjóðsins og Zenter rannsókna gefur eftirfarandi mynd af aldurs- og tekjudreifingu leigjenda.

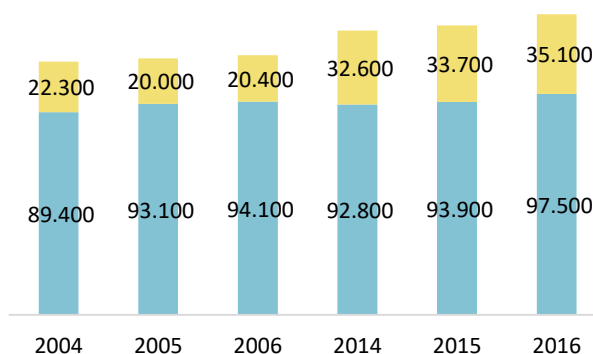
Hvað lýsir best búsetu þinni?



■ Eigin húsnæði ■ Leigumarkaði  
■ Foreldrahúsum ■ Annað

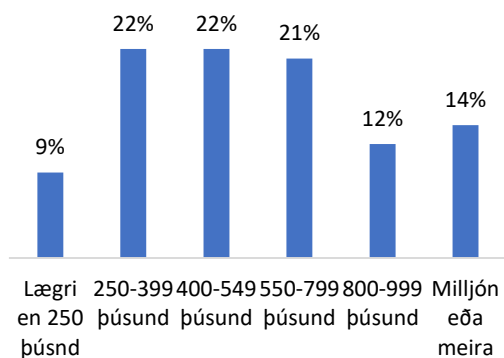
Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

Heimili í landinu

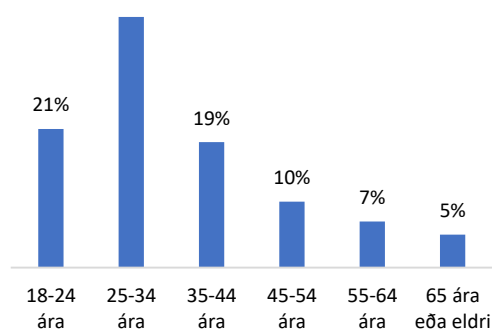


Heimild: Hagstofa Íslands

Heimilistekjur leigjenda



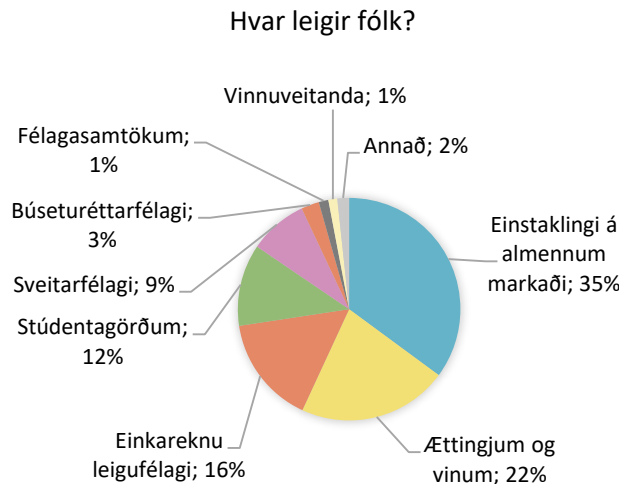
Aldur leigjenda



Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

Eins og sjá má er meirihluti leigjenda yngri en 35 ára. Fjölmennasti aldurshópurinn er 25–34 ára og heimilistekjur meirihluta leigjenda eru á bilinu 250–800 þúsund kr. á mánuði.

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.



Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

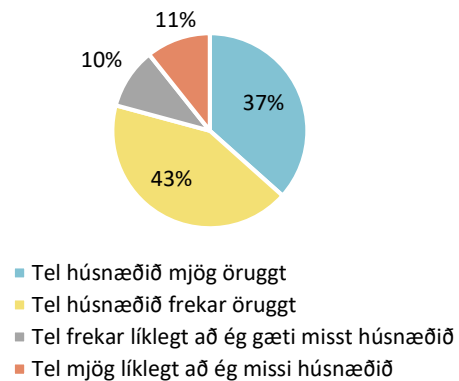
## Viðhorf leigjenda

Vísbendingar úr könnun ÍLS og Zenter<sup>1</sup> meðal leigjenda gefa til kynna að 21% leigjenda telja líkur á að missa húsnæðið sitt. Ef gert er ráð fyrir því að heimili á leigumarkaði séu a.m.k. 35.100 mætti gera ráð fyrir því að yfir 7.300 heimili teldu líkur á að missa húsnæðið sitt.

Vísbendingar eru um að staða leigjenda sé verri en staða þeirra sem búa í eigin húsnæði. Þátttakendur í könnun sjóðsins fyrr á þessu ári voru beðnir um að leggja mat á það 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.

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

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



Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

<sup>1</sup> Sjá niðurstöður í heild: <https://www.ils.is/library/Frettir/Zenter%20-%20leigjendakönnun%202018%20-%20Íbúðalánasjóður.pdf>

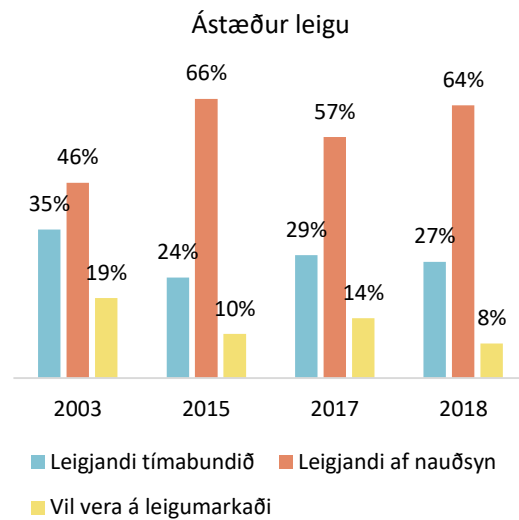
<sup>2</sup> Sjá nánar í [skýrslu leigumarkaðsdeildar Íbúðalánasjóðs](#) frá því í maí 2018.

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.

Meirihluti leigjenda virðist ekki vilja vera á leigumarkaði. Hlutfall þeirra sem segjast vera á leigumarkaði því þau vilja vera þar mælist einungis 8% og lækkar í mælingunni í ár, frá því í fyrra.

Aðspurðir hvort leigjendur myndu velja að búa í leiguhúsnæði eða eigin húsnæði ef nægilegt framboð væri af öruggu leiguhúsnæði og nægilegt framboð væri af húsnæði til kaups, kemur í ljós 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%.



Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

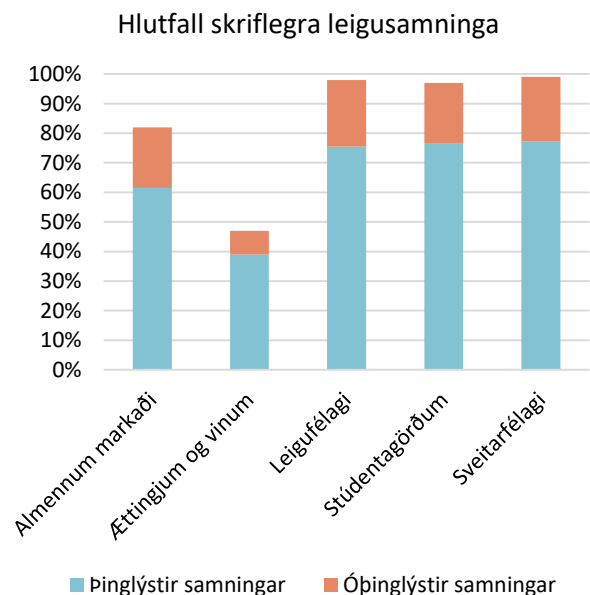
## Leigusamningar og þinglýsingar

Í október var 520 nýjum leigusamningum þinglýst um land allt<sup>3</sup>, þar af var 108 samningum þinglýst vestan við Kringlumýrarbrautina í Reykjavík og á Seltjarnarnesi.

Á fyrstu 10 mánuðum ársins var 4.848 leigusamningum þinglýst um land allt<sup>4</sup> og er 70% þeirra vegna leigusamninga á höfuðborgarsvæðinu. Í viðauka 1 má sjá hvernig þinglýstir leigusamningar hafa skipst upp milli ólíkra svæða frá 2011.

Ef einungis er horft til höfuðborgarsvæðisins má sjá að 30% leigusamninga hefur verið þinglýst vegna íbúða vestan við Kringlumýrarbrautina á fyrstu 10 mánuðum ársins.

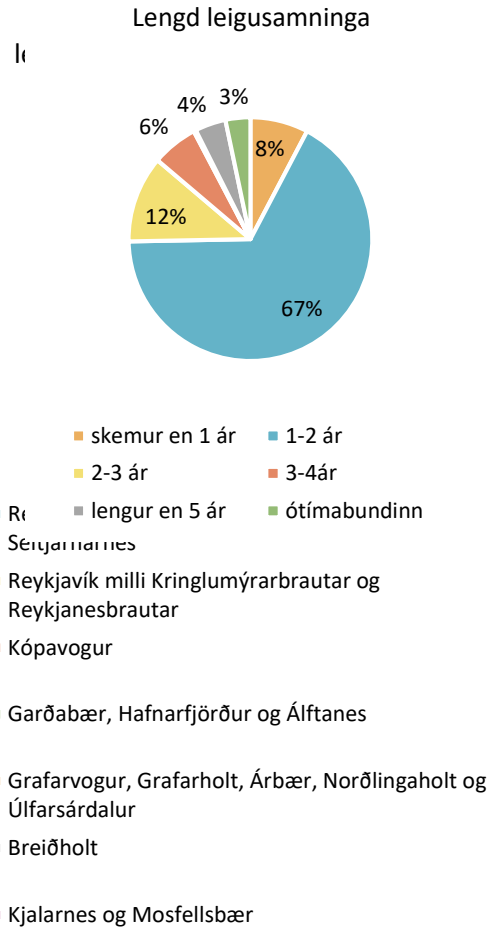
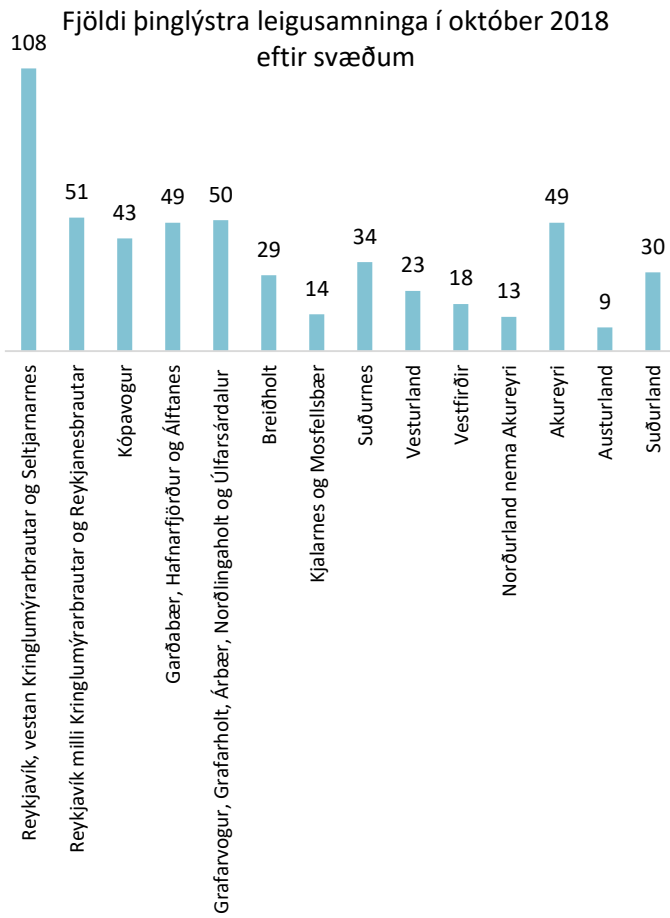
Spurningakönnun ÍLS meðal leigjenda leiddi í ljós að um 60% leigjenda eru með þinglýstan leigusamning. Vísbendingar eru því um að tölur þjóðskrár ná því ekki yfir allan leigumarkaðinn.



Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

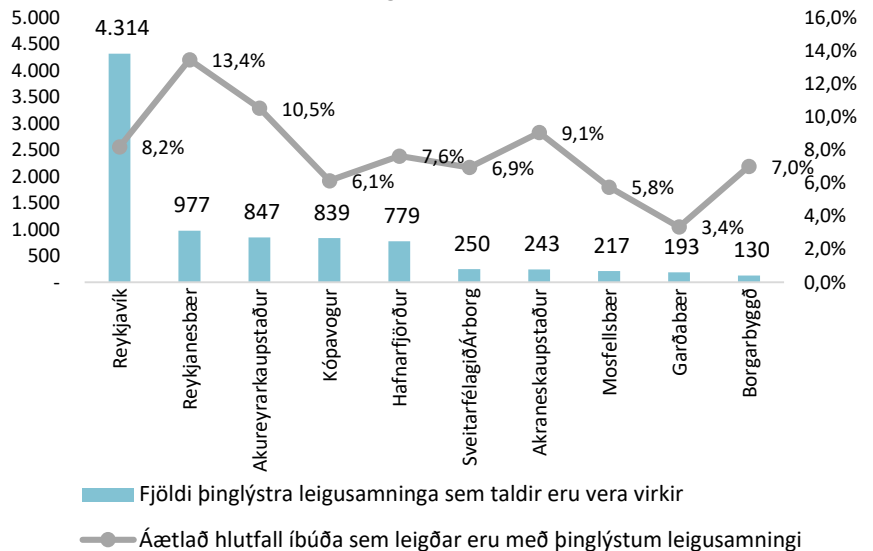
<sup>3</sup> Fleiri samningum, eða 670 alls var þinglýst samkvæmt leigugagnagrunni þjóðskrár en við úrvinnslu talnaupplýsinga var leigusamningum sem eru eldri en 60 daga við þinglýsingu sleppt, auk samninga þar sem herbergjafjöldi íbúða er ekki þekktur, samningum um félagslegar íbúðir o.fl. er fram kemur á vef þjóðskrár.

<sup>4</sup> Að teknu tilliti til fyrrgreindra forsendna um leigusamningum sem er sleppt.



Sé horft til fjölda þinglýstra leigusamninga sem hlutfall af íbúðafjölda hvers sveitarfélags fyrir sig má sjá að Reykjanesbær er með hlutfallslega stærsta leigumarkaðinn þar sem 13,4% íbúðarhúsnæðis er talinn vera í útleigu<sup>5</sup>. Á meðfylgjandi mynd má sjá fjölda leigusamninga sem taldir eru virkir á meðal þeirra sveitarfélaga sem eru með flestar íbúðir í útleigu og sömuleiðis hve hátt hlutfall það húsnæði er af öllu húsnæði sveitarfélagsins. Í viðauka 2 má sjá

**Umfang leigumarkaðar meðal virkustu sveitarfélaga á leigumarkaði**



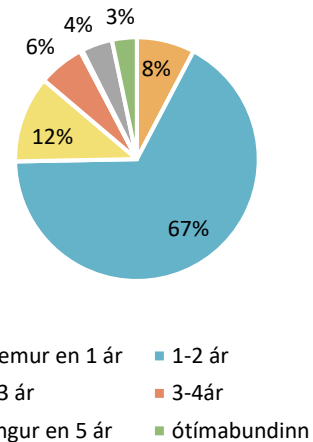
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Leigumarkaðsdeild ÍLS

<sup>5</sup> Til þess að leggja mat á fjölda virka leigusamninga voru allir tímabundnir leigusamningar sem enn eru í gildi, miðað við 18. desember 2018, teknir til greina auk ótímabundinna samninga sem hafa verið gerðir á síðustu þremur árum.

töflu sem sýnir fjölda leigusamninga á meðal sveitarfélaga sem eru með 10 eða fleiri virka leigusamninga og einnig fjölda íbúða í sveitarfélaginu og út frá því hlutfallslega stærð leigumarkaðar.

Í spurningakönnun ÍLS meðal leigjenda var spurt til hversu langs tíma leigusamningar voru upphaflega gerðir. Í ljós kom að meðaltali er lengd leigusamninga 1,3 ár. Einungis 3% leigjenda eru með ótímabundinn samning<sup>6</sup>.

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.

**Lengd leigusamninga**


Heimild: Leigumarkaðsdeild ÍLS, Zenter

## Sérstakar áskoranir á leigumarkaði

- Fólk í óleyfisbúsetu
- Utangarðsfólk

Samkvæmt kortlagningu slökkviliðsins á höfuðborgarsvæðinu á óleyfisbúsetu voru vísbendingar um að 3.650 heimili væru mögulega í óleyfisbúsetu á höfuðborgarsvæðinu um mitt árið 2017.

Kortlagning Reykjavíkurborgar<sup>7</sup> á fjölda og högum utangarðsfólks í Reykjavík sýnir að árið 2017 voru 349 manns skráðir utangarðs og/eða heimilislausir í borginni og var um 95% aukningu að ræða frá því þegar mæling var síðast gerð árið 2012.

## Fyrirvari:

Minnisblað þetta 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 úr svörum 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.

<sup>6</sup> Samkvæmt gögnum um þinglýsta leigusamninga frá Þjóðskrá er fjórðungur leigusamninga sem hafa verið þinglýstir á fyrstu 11 mánuðum ársins 2018 með engri loka dagsetningu. Vert er að hafa í huga að þinglýstir leigusamningar og niðurstöður spurningakannana eru ósamanburðarhæf gögn að einhverju leyti.

<sup>7</sup> [https://reykjavik.is/sites/default/files/svid\\_skjol/VEL/fjoldi\\_utangardsfolks\\_2017.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/svid_skjol/VEL/fjoldi_utangardsfolks_2017.pdf)

## Viðauki 1

Fjöldi ný þinglýstra leigusamninga eftir svæðum. \*Tölur fyrir 2018 ná til fyrstu 10 mánuði ársins. Ekki eru allir þinglýstir leigusamningar teknir með í greiningunni í viðauka 1 heldur einungis þeir sem voru yngri en 60 daga gamlir við þinglýsingu, herbergjafjöldi var þekktur o.fl. Heimild: Þjóðskrá Íslands og ÍLS

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
<b>Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes</b>	1490	1354	1458	1464	1288	1017	1061	1015
<b>Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar</b>	620	530	601	687	605	521	513	477
<b>Kópavogur</b>	524	488	487	493	486	391	420	436
<b>Garðabær, Hafnarfjörður og Álftanes</b>	792	654	733	697	577	493	573	541
<b>Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur</b>	629	582	530	601	568	443	506	472
<b>Breiðholt</b>	508	439	456	470	455	399	349	331
<b>Kjalarnes og Mosfellsbær</b>	138	112	113	126	95	86	135	131
<b>Suðurnes</b>	565	578	664	703	587	450	395	307
<b>Vesturland</b>	266	290	360	310	254	254	248	196
<b>Vestfirðir</b>	49	43	71	58	61	48	64	59
<b>Norðurland nema Akureyri</b>	147	133	149	165	152	100	136	107
<b>Akureyri</b>	494	491	539	544	426	424	443	429
<b>Austurland</b>	85	86	149	150	141	97	91	90
<b>Suðurland</b>	392	360	395	415	324	303	266	257
<b>Landið alls</b>	6699	6140	6705	6883	6019	5026	5200	4848

Þinglýstir leigusamningar eftir svæðum, hlutfall af heildarfjölda þinglýstra leigusamninga á landinu öllu. \*Tölur fyrir 2018 ná til fyrstu 10 mánuði ársins. Heimild: Þjóðskrá Íslands og ÍLS

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
<b>Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes</b>	22%	22%	22%	21%	21%	20%	20%	21%
<b>Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar</b>	9%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>Kópavogur</b>	8%	8%	7%	7%	8%	8%	8%	9%
<b>Garðabær, Hafnarfjörður og Álftanes</b>	12%	11%	11%	10%	10%	10%	11%	11%
<b>Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur</b>	9%	9%	8%	9%	9%	9%	10%	10%
<b>Breiðholt</b>	8%	7%	7%	7%	8%	8%	7%	7%
<b>Kjalarnes og Mosfellsbær</b>	2%	2%	2%	2%	2%	2%	3%	3%
<b>Suðurnes</b>	8%	9%	10%	10%	10%	9%	8%	6%
<b>Vesturland</b>	4%	5%	5%	5%	4%	5%	5%	4%
<b>Vestfirðir</b>	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
<b>Norðurland nema Akureyri</b>	2%	2%	2%	2%	3%	2%	3%	2%
<b>Akureyri</b>	7%	8%	8%	8%	7%	8%	9%	9%
<b>Austurland</b>	1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
<b>Suðurland</b>	6%	6%	6%	6%	5%	6%	5%	5%

## Viðauki 2

Til þess að leggja mat á fjölda virka leigusamninga voru allir tímabundnir leigusamningar sem enn eru í gildi, miðað við 18. desember 2018, teknir til greina auk ótímabundinna samninga sem hafa verið gerðir á síðustu þremur árum. Fjöldi íbúða í sveitarfélaginu alls miðast við stöðuna 18. desember 2018. Heimild: Þjóðskrá og ÍLS

	Fjöldi þinglýstra leigusamninga sem taldir eru vera virkir	Fjöldi íbúða í sveitarfélaginu alls	Áætlað hlutfall íbúða sem leigðar eru með þinglýstum leigusamningi
Reykjavík	4.314	52.666	8,2%
Reykjanesbær	977	7.264	13,4%
Akureyrarkaupstaður	847	8.052	10,5%
Kópavogur	839	13.657	6,1%
Hafnarfjörður	779	10.210	7,6%
Sveitarfélagið Árborg	250	3.599	6,9%
Akraneskaupstaður	243	2.683	9,1%
Mosfellsbær	217	3.770	5,8%
Garðabær	193	5.760	3,4%
Borgarbyggð	130	1.855	7,0%
Ísafjarðarbær.	96	1.714	5,6%
Vestmannaeyjar	94	1.744	5,4%
Fjarðabyggð	89	1.987	4,5%
Sveitarfélagið Skagafjörður	78	1.803	4,3%
Seltjarnarnes	75	1.719	4,4%
Fljótsdalshérað	73	1.490	4,9%
Grindavíkurbær	64	1.064	6,0%
Norðurþing	54	1.313	4,1%
Fjallabyggð	48	1.085	4,4%
Hveragerðisbær	44	1.065	4,1%
Dalvíkurbyggð	39	742	5,3%
Sandgerðisbær	32	586	5,5%
Sveitarfélagið Garður	31	553	5,6%
Vesturbyggð	29	522	5,6%
Sveitarfélagið Ölfus	27	736	3,7%
Blönduósibær	26	378	6,9%
Grímsnes- og Grafningshreppur	23	214	10,7%
Stykkishólmsbær	22	515	4,3%
Sveitarfélagið Vogar	22	425	5,2%
Rangárþing ytra	18	672	2,7%
Snæfellsbær	16	701	2,3%
Bláskógabyggð	15	453	3,3%
Rangárþing eystra	14	729	1,9%
Höfðahreppur	11	214	5,1%
Sveitarfélagið Hornafjörður	11	834	1,3%
Bolungarvíkurkaupstaður	10	393	2,5%

Hrunamannahreppur	10	299	3,3%
Seyðisfjarðarkaupstaður	10	328	3,0%

## Viðauki 3

Samanburður á fjölda þinglýstra leigusamninga og kaupsamninga s.l. 12 mánuði. Heimild: Þjóðskrá

