

4. október 2024

Staðan á leigumarkaði

- Helstu tölur úr leigumarkaðskönnun HMS 2024



Inngangur

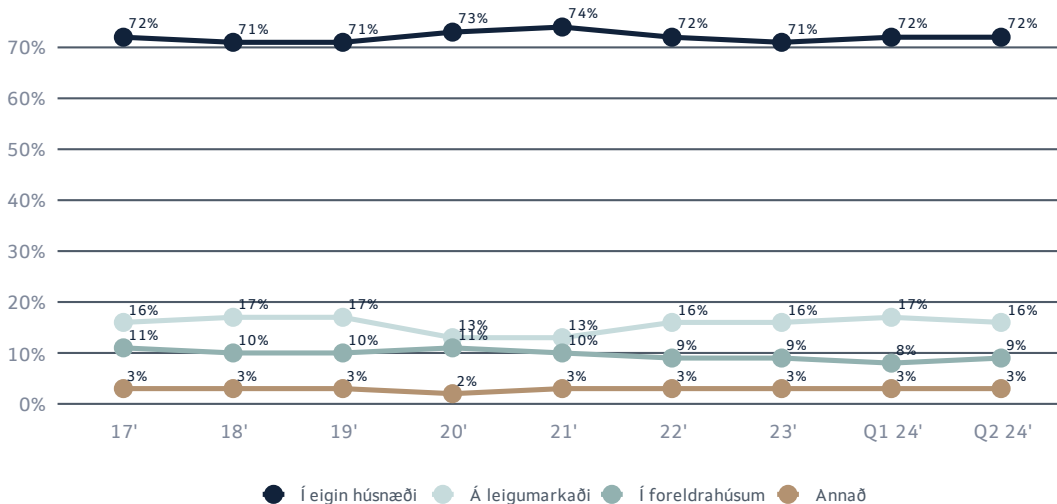
Á hverju ári lætur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun framkvæma mælingu á stöðu leigjenda. Mælingin felst í spurningakönnun sem borin er undir leigjendur eingöngu og þeir spurðir um fjárhag, viðhorf, bakgrunn og önnur atriði er varða stöðu þeirra á leigumarkaði. Hér verður farið yfir helstu niðurstöður könnunarinnar í ár og þær bornar saman við fyrri ár. Kannanir af þessu tagi eru mikilvægar svo unnt sé að fá mynd af stöðu mismunandi hópa á leigumarkaði og taka upplýstar ákvarðanir um stefnumörkun í málaflokknum. Könnunin í ár sýnir að heilt yfir eru ekki miklar breytingar á svörum leigjenda samanborið við könnunina í fyrra.

Leigukannanirnar eru framkvæmdar á svipuðum tíma á ársfresti á tímabilinu júní til september og ná til einstaklinga 18 ára og eldri sem eru á leigumarkaði á landinu öllu. Prósent sá um framkvæmd könnunarinnar fyrir HMS og var gögnum safnað á tímabilinu 28. júní 2024 til 25. júlí 2024. Heildarfjöldi svarenda var 661 talsins og svarhlutfallið í könnuninni var 49%. Hafa þarf í huga að þegar svör eru brotin niður eftir ákveðnum hópum að svarfjöldi í hverjum hópi er mismikill og því getur í ákveðnum tilfellum verið um ónákvæmari mælingu að ræða þar sem fjöldinn við mikið niðurbrot verður lítill.

Leigumarkaður hefur haldist stöðugur að stærð í tvö ár

HMS lætur framkvæma búsetumælingu á hverjum ársfjórðungi yfir árið í formi spurningakannana þar sem haft er samband við einstaklinga 18 ára og eldri og þeir spurðir um búsetu og aðra tengda þætti. Í nýjustu mælingunni á öðrum fjórðungi þessa árs lækkar hlutfall fólks á leigumarkaði úr 17% í 16% en hlutfall þeirra sem búa í foreldrahúsum hækkar úr 8% í 9%. Þónokkrar sveiflur geta verið í þessum mælingum, til að mynda vegna árstíðabundinna þátta, en frá árinu 2022 hefur þróunin verið nokkuð stöðug.

Þróun búsetuforms frá árinu 2017



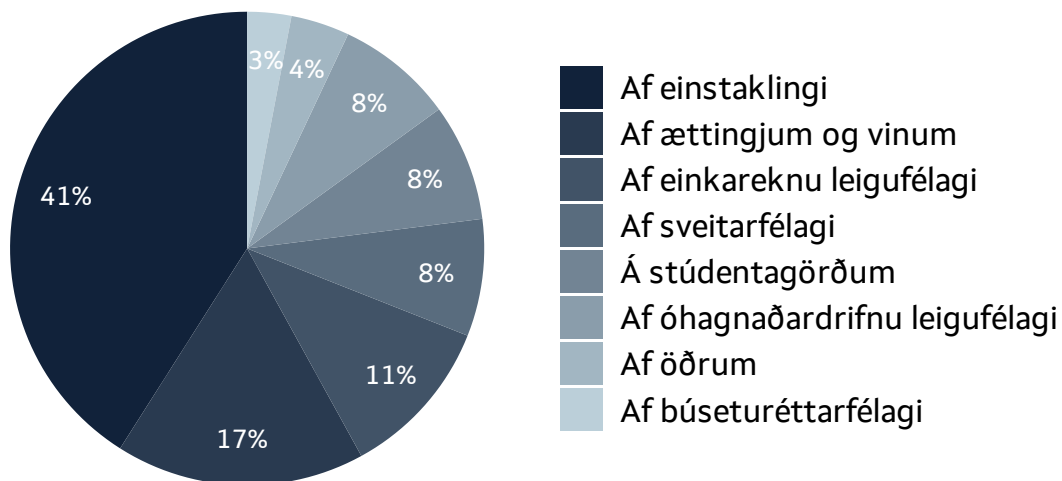
Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Frá því að mælingarnar hófust árið 2017 og út árið 2019 voru 16 til 17% svarenda á leigumarkaði. Við upphaf heimsfaraldurs í byrjun árs 2020 minnkaði hlutdeild leigjenda í könnuninni, samhliða lægri vöxtum á húsnæðislánnum sem gerði það að verkum að fleiri gátu keypt sér húsnæði. Áhrifin gengu svo til baka samhliða skörpum vaxtahækkunum árið 2022 og bendir könnunin til þess að hlutdeild leigjenda á húsnæðismarkaði sé nú orðin áþekk því sem hún var fyrir tíma lágra vaxta.

Óskráði leigumarkaðurinn stækkar

Greina má breytta samsetningu leigumarkaðarins í leigukönnuninni, þar sem fleiri leigja af vinum og ættingjum eða 17% allra samanborið við 13% í fyrra. Stærsti hluti leigumarkaðarins samanstendur áfram af leigjendum sem leigja af einstaklingi, eða 41%. Þetta hlutfall hefur verið að álíka frá árinu 2021.

Leigir þú...? - Tegund leigusala



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun2024

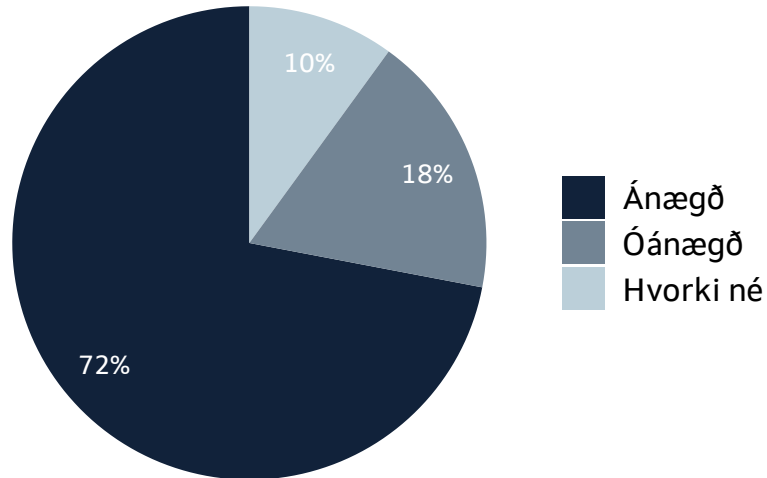
Mælingin sýnir að hlutfall einkarekinna leigufélaga af leigumarkaðnum er um 11%, á meðan hlutdeild óhagnaðardrífna félaga, sveitarfélaga og stúdentagarða er um 8% hvert. Aðrir þættir eru talsvert minni.

Ánægja með núverandi íbúðarhúsnæði stendur í stað að meðaltali

Undanfarin ár hefur ánægja leigjenda með leiguhúsnæði sitt haldist nokkuð stöðug að meðaltali og má ekki greina marktæka breytingu á meðaltalinu á milli ára. Um tveir af hverjum tíu eru óánægðir með núverandi íbúðarhúsnæði sitt. Yfirgnæfandi meirihluti eða um þrjár af

hverjum fjórum leigjenda segist ánægður með húsnæði sitt en greina má töluverðan mun á ánægju eftir því hvar leigt er. Enginn munur er þó á meðaltali svara á höfuðborgarsvæðinu og á landsbyggðinni.

Ánægja leigjenda með leiguhúsnæði sitt



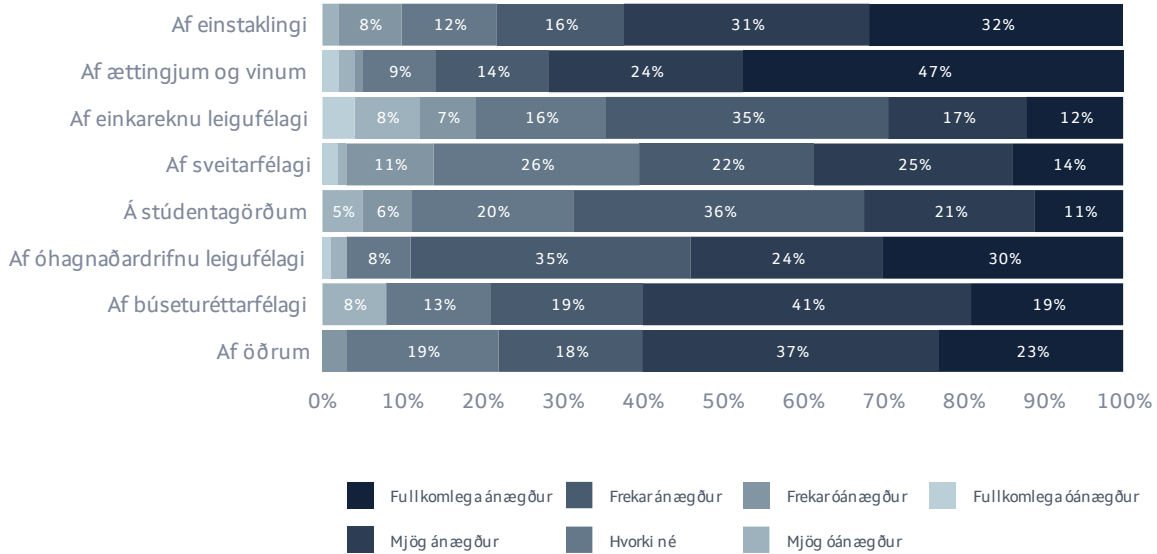
Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Áberandi er hvað leigjendur hjá einkareknu leigufélögum og þeir sem leigja hjá á stúdentagörðum og af sveitarfélögum eru óánægðir í samanburði við hina. Leigjendur annarra óhagnaðardrífina leigufélaga eru mun ánægðari með íbúðarhúsnæði sitt en aðrir.

Ánægja með leigusala stendur í stað að meðaltali

Ánægja með leigusala stendur einnig í stað að meðaltali á milli ára. Hins vegar má greina vísbendingu um jákvæða þróun í viðhorfi gagnvart leigusala, sér í lagi á landsbyggðinni, þar sem hlutdeild ánægðra hækkar og hlutdeild óánægðra lækkar.

Hversu ánægðir eða óánægðir leigjendur eru með leigusalann sinn



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Ánægja með leigusala er nokkurn veginn í takt við ánægjuna með núverandi leiguhúsnæði. Óánægjan er mest á meðal þeirra sem leigja af einkareknu leigufélagi, þar sem fimmtungur þeirra segist vera óánægður með leigusalann sinn. Aftur á móti er óánægjan minnst á meðal þeirra sem leigja af óhagnaðardrifnu leigufélagi, en einungis 3% þeirra eru óánægðir með leigusalann sinn.

Áfram erfitt að verða sér úti um húsnæði til leigu í ár

Hlutfall þeirra sem fannst erfitt að verða sér úti um núverandi húsnæði lækkar á milli ára eftir að hafa aukist samfelld frá 2020. Rétt tæpum helmingi svarenda (47%) fannst erfitt að verða sér úti um húsnæðið sem viðkomandi býr í núna en hlutfallið var 51% í fyrra.

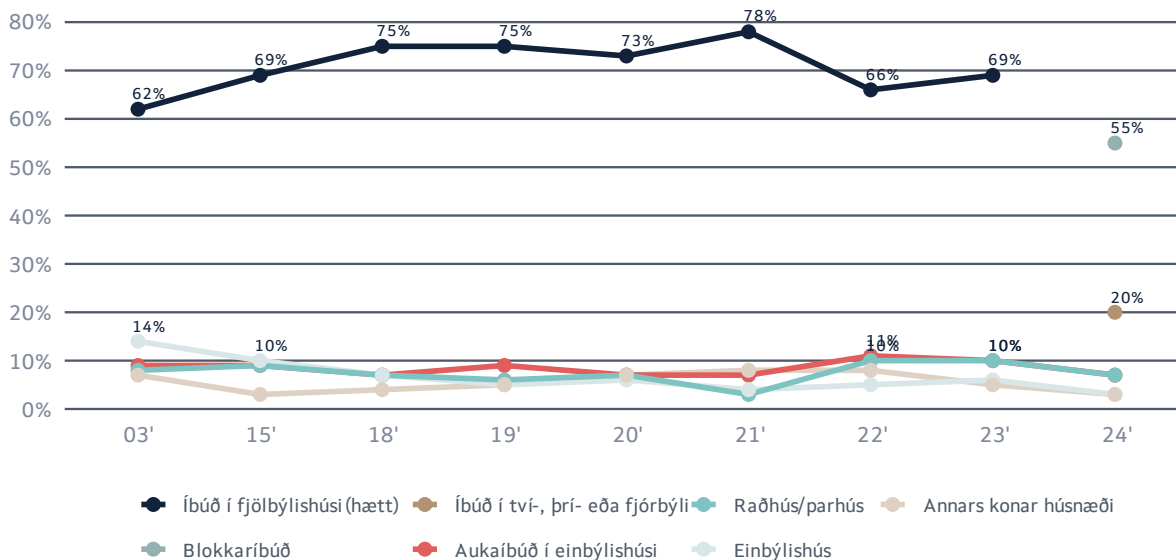
Það mælist ekki marktækur munur á því hve auðvelt er að finna leiguhúsnæði á milli höfuðborgarsvæðisins og landsbyggðarinnar. Hins vegar er mikill munur eftir fjárhag leigjenda. Þeir sem geta safnað sparifé áttu mun auðveldara með að verða sér úti um leiguhúsnæði en aðrir. Erfiðast var fyrir þá sem leigja af sveitarfélagi að verða sér úti um húsnæði, en biðlistar fyrir slíku húsnæði geta verið langir.

Athygli vekur að hlutfall þeirra sem áttu erfitt með að verða sér úti um leiguhúsnæði lækkar úr 51% í 41% hjá þeim sem leigja af óhagnaðardrifnum leigufélögum. Er það jákvæð teikn um að aukið framboð íbúða á vegum óhagnaðardrifinna leigufélaga hafi skilað sér í að fleiri eigi nú auðveldara með að finna íbúð en áður.

Hlutfallslega færri leigja sérbylí en áður

Sjá má með því að taka saman hlutföll þeirra sem segjast leigja raðhús eða parhús og einbýlishús að hlutfallslega færri leigi sérbylí en áður. Hlutdeild þeirra sem leigja sérbylí er 10% en var 16% í könnuninni í fyrra. Breytingin sem var gerð á spurningunni þetta árið var þess eðlis að valmöguleikinn leigi „íbúð í fjölbýlishúsi“ var hætt en valmöguleikanum að leigjandi leigi „í blokkaríbúð“ og leigi „íbúð í tví-, þrí- eða fjórbylí“ var bætt við. Þetta getur haft áhrif á svarhlutföll í þessum og tengdum flokkum.

Í hvers konar húsnæði búa leigjendur - Þróun frá 2003



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Áberandi er að svarendum könnunarinnar sem leigja sérbylí á landsbyggðinni hefur fækkað umtalsvert, en 21% leigjenda segist leigja sérbylí á landsbyggðinni, miðað við 32% í könnuninni í fyrra.

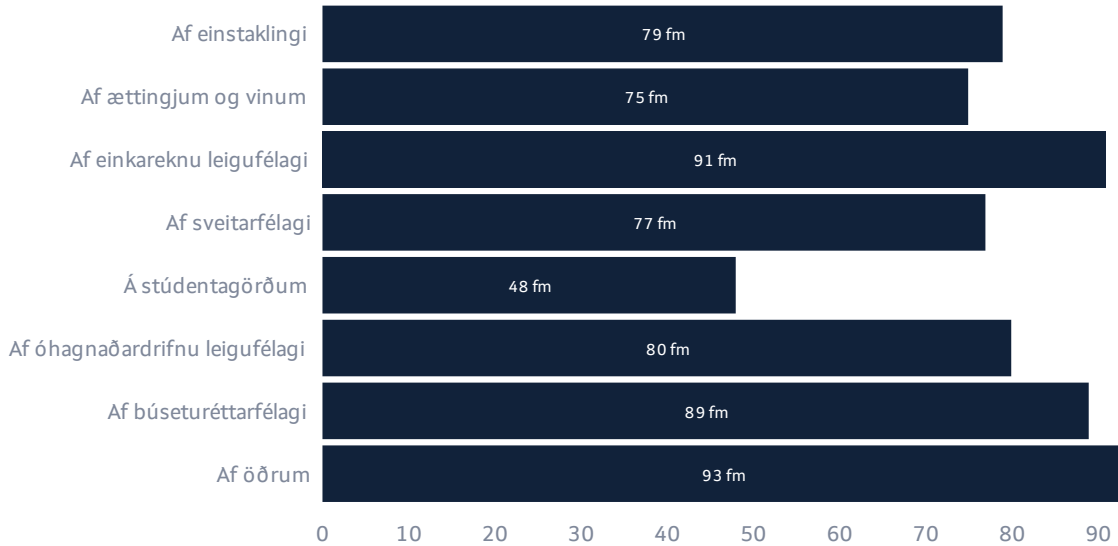
Meðalfermetrafjöldi leiguhúsnæðis helst nokkuð stöðugur

Meðalfermetrafjöldi leiguhúsnæðis hefur dregist saman um 6% frá árinu 2022, þar sem fermetrafjöldi var 83 árið 2022 en er nú 78 að meðaltali. Sé horft yfir lengra tímabil eða frá 2018 er meðalfermetrafjöldi nokkuð stöðugur og verið á bilinu 78 til 83 og frá 2018 er meðalstærð leiguhúsnæðis 80,7 fermetrar.

Meðalfermetrafjöldi húsnæðis allra leigjenda sem svöruðu segir ekki alla söguna þar sem mikill munur er eftir tegund leigusala. Leigjendur á stúdentagörðum voru t.d. með hlutfallslega minni meðalfermetrafjölda en aðrir leigjendur. Þeir voru líklegri en aðrir flokkar leigjenda til

að búa í minna en 40 fermetra húsnæði eða í 40-59 fermetra húsnæði. Þau sem leigðu hjá einkareknum félögum og af búseturéttarfélagi voru aftur á móti líklegri en aðrir flokkar leigjenda til að búa í stóru húsnæði.

Meðalfermetrafjöldi leiguhúsnæðis eftir tegund leigusala

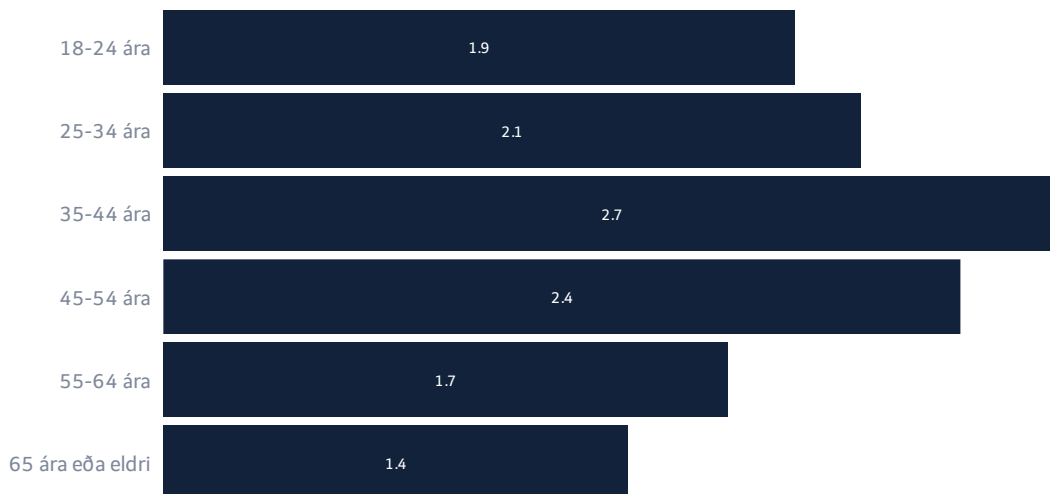


Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Meðalfjöldi á hverja leiguíbúð dregst áfram saman

Meðalfjöldi íbúa í leiguíbúðum dregst saman annað árið í röð og er nú 2,1 en var 2,4 árið 2022.

Meðalfjöldi á hverja leiguíbúð eftir aldursflokkum



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Meðalfjöldi íbúa í leiguhúsnæði var 2,6 árið 2018 og bjuggu 56% svarenda tveir saman eða einir í leiguhúsnæði en í mælingunni núna í ár er hlutfallið 70%. Hlutfall þeirra sem bjuggu fjórir eða fleiri saman minnkaði úr 24% árið 2018 niður 14% í ár.

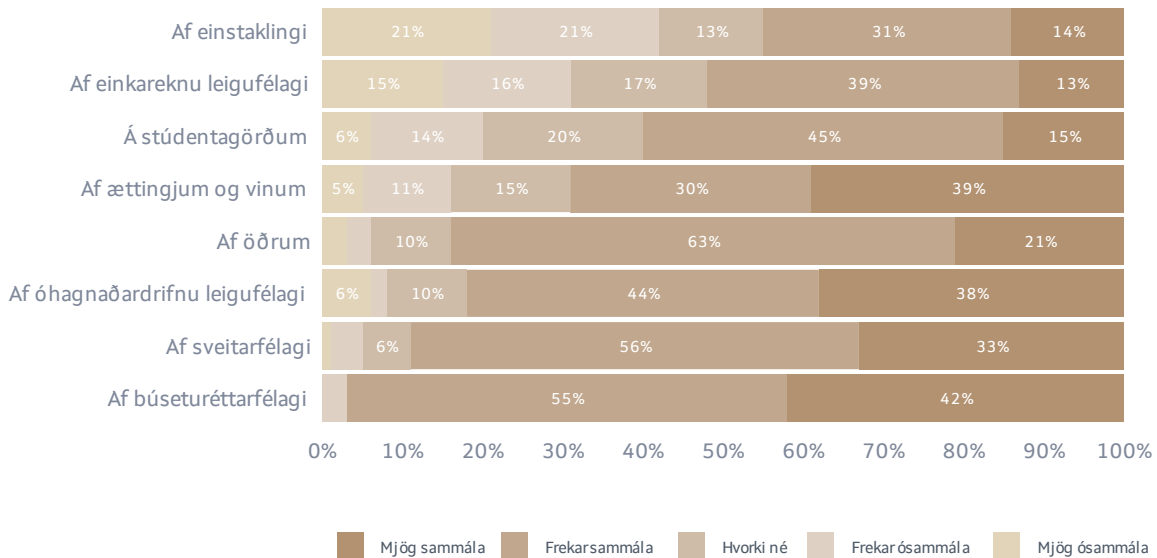
Húsnæðisöryggi breytist lítið en mælist mest hjá óhagnaðardrifnu leigufélögunum

Til að mæla húsnæðisöryggi voru leigjendur spurðir hversu sammála eða ósammála þeir voru fullyrðingunni um að þeir telji sig búa við húsnæðisöryggi. Húsnæðisöryggi breytist ekki að meðaltali á milli ára. Hlutfall þeirra sem eru mjög ósammála og frekar ósammála fyrrnefndri fullyrðingu lækkar úr 29% í fyrra í 26% í ár sem bendir í þá átt að húsnæðisöryggi sé að minnka.

Húsnæðisöryggi er minnst hjá aldurshópnum 45-54 ára og þar skammt undan kemur 25-44 ára aldurshópurinn. Hins vegar mælist húsnæðisöryggi mest á meðal leigjenda sem eru 65 ára og eldri, ásamt leigjendum á aldrinum 18-24 ára.

Minnst mælist húsnæðisöryggið hjá þeim sem leigja af einkareknu leigufélagi en mesta húsnæðisöryggið mælist hjá þeim sem leigja af búseturéttarfélagi og óhagnaðardrifnu leigufélagi.

Sammála eða ósammála eftirfarand fullyrðingu Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi



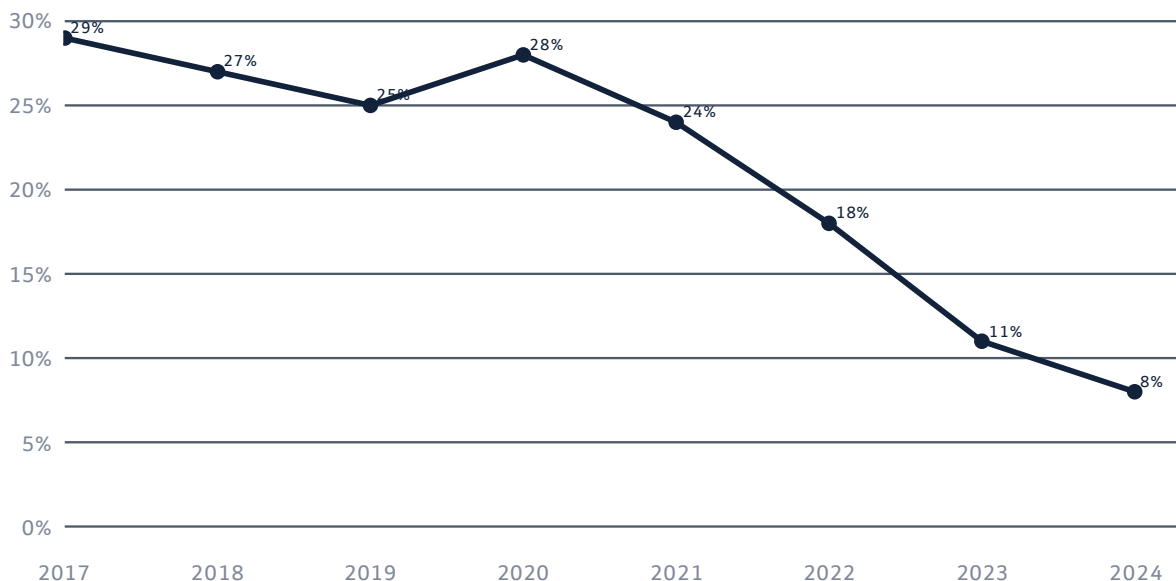
Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Meginástæður þess að leigjendur telja sig ekki búa við húsnæðisöryggi er einkum lítið framboð af leiguhúsnæði (50%) og hátt leiguverð (43%) ásamt tímabundnum leigusamningi (40%).

Innan við einn af hverjum tíu leigjendum vill vera á leigumarkaði

Síðustu ár hefur þeim farið fækkandi sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði og þeim sem leigja af nauðsyn hefur farið fjölgandi. Hlutfall þeirra sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði hefur lækkað ár frá ári síðan 2020. Könnunin í ár sýnir að hlutfall þeirra sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði er nú 8% en líkt og sjá má á mynd hér að neðan var hlutfallið á bilinu 25 til 29% á tímabilinu 2017 til 2020.

Hlutfall þeirra sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Leigutími hefur lengst talsvert síðan 2019

Meðallengd leigutíma á leigumarkaði hefur aukist talsvert síðan árið 2019 og mælist nú í ár um 9,7 ár en var um 6,9 ár árið 2019. Er þetta merki um að þeim sem leigja tímabundið hafi farið fækkandi og eftir sitji þeir sem hafa verið lengur á markaðnum.

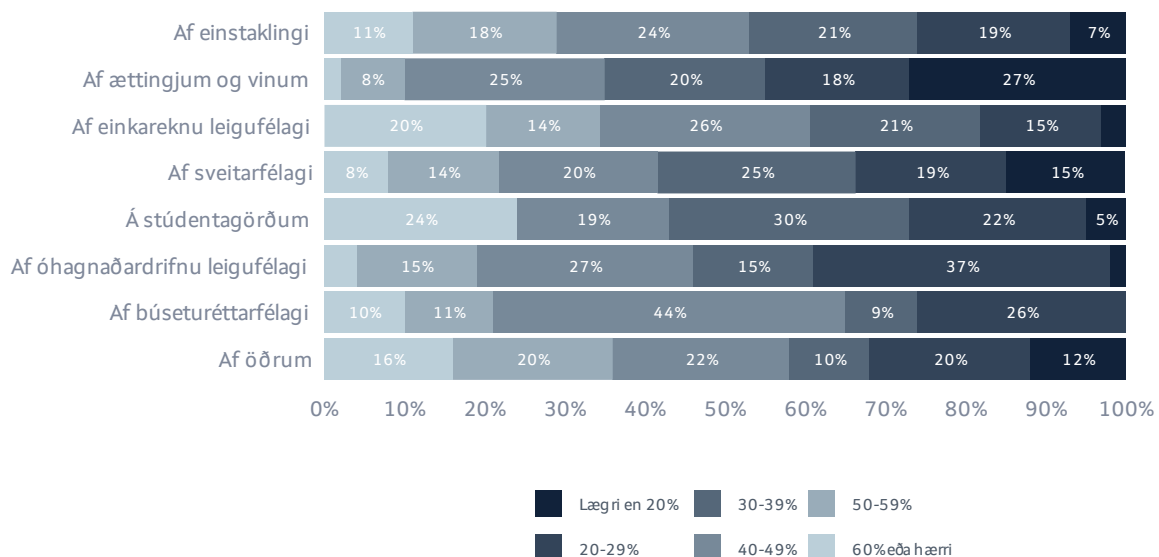
Um tveir af hverjum þremur á aldrinum 35 til 44 ára hefur verið 10 ár eða lengur á leigumarkaði. Tæpur helmingur þessa hóps, eða 43%, telur ekki líklegt að komast af leigumarkaði.

Helmingur leigjenda býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað

Ef leigumarkaðurinn er skoðaður í heild sést að meðalhluftfall ráðstöfunartekna sem fer í leigu er 44% sem má teljast íþyngjandi en hlutfallið hefur haldist í 43 til 45 prósentum frá 2020. Séu svör allra leigjenda flokkuð eftir því hversu hátt hlutfall ráðstöfunartekna fór í leigugreiðslu kemur í ljós að helmingur leigjenda býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað, sem er skilgreindur sem húsnæðiskostnaður sem nemur a.m.k. 40% af ráðstöfunartekjum heimilis.

Margir leigjendur sem búa á stúdentagörðum bjuggu við íþyngjandi húsnæðiskostnað, en tæpur fjórðungur þeirra borgaði meira en 60% af ráðstöfunartekjum sínum í leigu. Staðan var einnig svipuð hjá þeim sem leigja hjá einkareknum leigufélögum, en um fimmtungur þeirra greiddi 60% eða meira af ráðstöfunartekjum sínum í leigu.

Hlutfall leigu af ráðstöfunartekjum eftir tegund leigusala



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Húsnæðiskostnaðurinn var ólíklegastur til að vera íþyngjandi hjá þeim sem leigðu af ættingjum og vinum, en 45% þessa hóps greiddu innan við 30% af ráðstöfunartekjum sínum í leigu. Einnig var húsnæðiskostnaðurinn ólíklegri til að vera íþyngjandi hjá þeim sem leigja af óhagnaðardrifnum leigufélögum, en 39% þessa hóps greiddu innan við 30% af ráðstöfunartekjum í húsaleigu.

Þeir sem leigja af sveitarfélögum með lægstu ráðstöfunartekjurnar

Ráðstöfunartekjur leigjenda voru 589 þúsund krónur að meðaltali í könnuninni og hækka um 15% milli ára. Síðustu ár hefur samsetning leigjenda breyst og fleiri leigjendur eru langskólagengnir en alls eru 35% svarenda með grunn- og/eða framhaldsmenntun úr háskóla en hlutfallið var 31% árið 2019.

Þessi þróun er í samræmi við aukið hlutfall langskólagenginna í þjóðfélaginu í heild sinni. Á tíu ára tímabili frá 2011 til 2021 fór hlutfall þeirra sem eru 16 ára og eldri og með einhvers konar háskólamenntun úr 23,4% í 30,1% af heildarfjölda þeirra sem eru 16 ára og eldri.

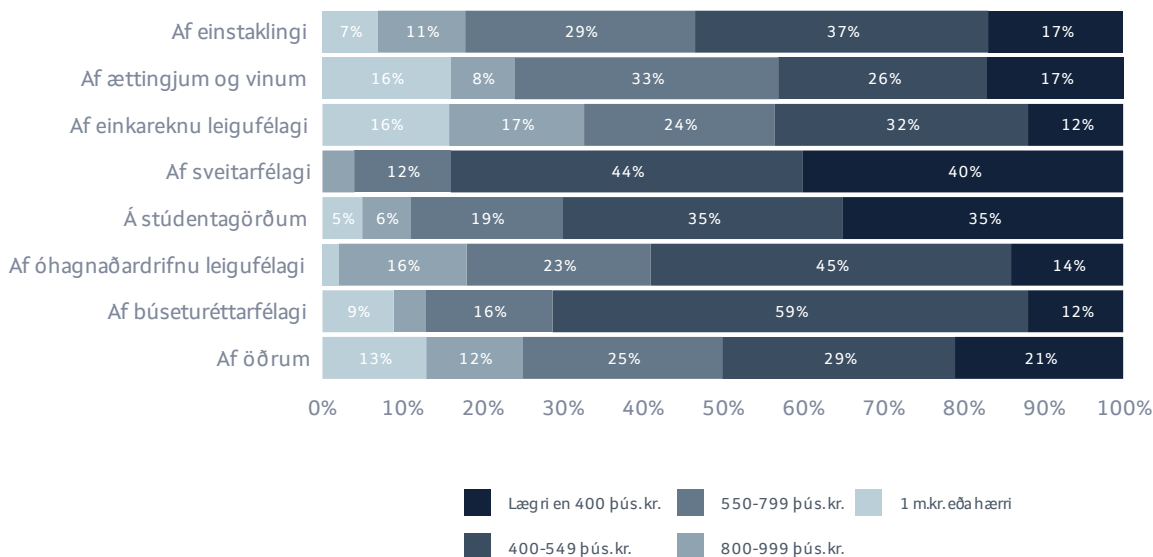
Hæstu ráðstöfunartekjur leigjenda eru á meðal þeirra sem leigja af einkareknum leigufélögum eða 674 þúsund krónur á mánuði en þar á eftir eru ráðstöfunartekjur leigjenda sem leigja af vinum og ættingjum eða um 669 þúsund krónur á mánuði.

Lægstar eru ráðstöfunartekjur þeirra sem leigja af sveitarfélögum eða um 435 þúsund á mánuði sem er um 40 þúsund krónum hærra en ráðstöfunartekjur þeirra sem leigja á stúdentagörðum.

Mikill munur er á kynjum en um helmingur (49%) af ráðstöfunartekjum kvenna fer í að borga leigu á meðan hlutfallið er 38% meðal karla. Á meðal þeirra sem eru með lægri heildarlaun en 400 þúsund krónur á mánuði fara tvær krónur af hverjum þremur (66%) krónum í að borga leigu. Í alþjóðlegum samanburði býr hátt hlutfall leigjenda við íþyngjandi húsnæðiskostnað hér á landi og innan OECD er húsnæðiskostnaður leigjenda í hlutfalli við ráðstöfunartekjur þeirra einungis meiri í Finnlandi, Noregi, Svíþjóð og Hollandi.¹

¹ Heimild: OECD (15. apríl 2024). HC1.2. Housing Costs Over Income, bls. 2. Fáanlegt á: https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HC1-2-Housing-costs-over-income.pdf

Ráðstöfunartekjur leigjenda eftir tegund leigusala



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

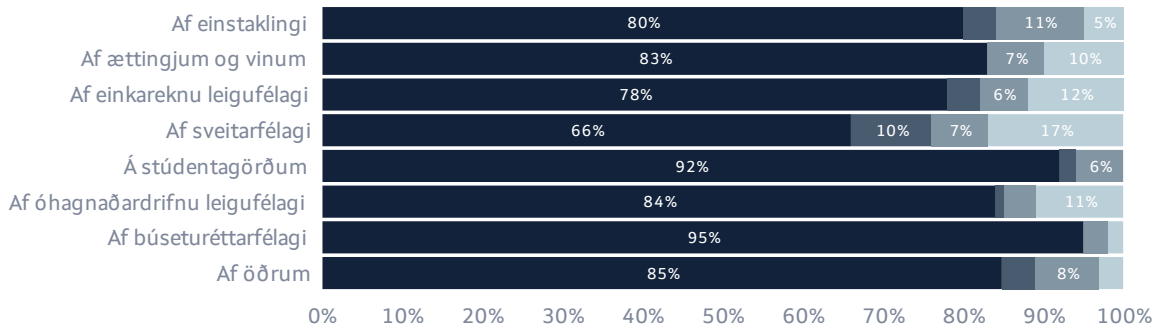
Vanskilum fækkar á milli ára

Samhliða því að ráðstöfunartekjur leigjenda hafa hækkað umfram leiguverð bendir leigumarkaðskönnunin til þess að færri leigjendur séu að lenda í vanskilum eða sjá fram á að lenda í vanskilum. Samkvæmt könnuninni er einn af hverjum sjö leigjendum í vanskilum eða sér fram á að lenda í vanskilum. Í fyrra var einn af hverjum fimm leigjendum í vanskilum eða sér fram á að lenda í vanskilum. Vanskil meðal leigjenda minnka því milli ára.

Um 15% leigjenda eru í eða sjá fram á að lenda í vanskilum með leigugreiðslur næstu mánaðarmót en hlutfallið var 21% í fyrra. Vanskil eru mest í hópi 35-44 ára en einnig álíka mikil í aldurshópi 55-64 ára. Eins fjölgar þeim sem geta safnað svolitlu eða talsverðu sparifé en hlutfallið var 37% í fyrra en er nú 41%. Þó ber að nefna að hópur þeirra sem geta safnað talsverðu sparifé sé um sexfalt minni en hópur þeirra sem getur lagt minna fyrir og safnað svolitlu sparifé.

Þau sem leigja af sveitarfélagi eru líklegust til þess að sjá fram á að þau muni lenda í vanskilum eða eru í vanskilum nú þegar. Þau sem leigja af sveitarfélögum eru með hæsta hlutfall þeirra sem eru í vanskilum og sjá fram á að verða það áfram eða 24%. Leigjendur á stúdentagörðum eru með hæsta hlutfall leigjenda (92%) sem eru ekki í vanskilum. Hlutfallslega flestir þeirra sem leigja af einstaklingi eru ekki í vanskilum en sjá fram á að lenda í vanskilum síðar eða um 11%.

Vanskil á leigugreiðslum eftir tegund leigusala



- Er í vanskilum og sé fram á að vera áfram í vanskilum
- Er ekki í vanskilum en sé fram á að lenda í vanskilum
- Er í vanskilum og sé fram á að losna undan vanskilum
- Er ekki í vanskilum og sé ekki fram á að lenda í vanskilum

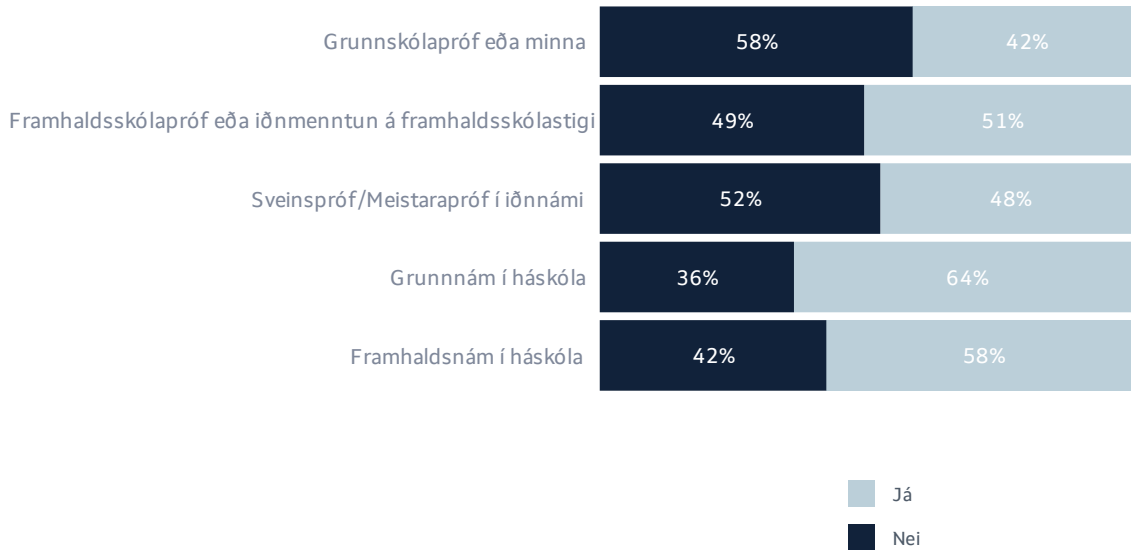
Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Háskólamenntaðir líklegri til að safna sér fyrir útborgun til íbúðarkaupa

Fjölgað hefur í hópi leigjenda sem eru að safna sér fyrir útborgun til íbúðarkaupa en 52% segjast vera gera það í ár samanborið við 39% í fyrra.

Munur er á menntunarstigi en alls segjast 62% þeirra sem hafa lokið grunn- eða framhaldsnámi í háskóla vera safna sér fyrir útborgun til íbúðarkaupa en hlutfallið er 48% meðal þeirra sem hafa lokið sveinsprófi, iðnmenntun á framhaldsskólastigi eða grunnskólaprófi eða minna.

Hlutfall leigjenda sem geta safnað fyrir útborgun til íbúðarkaupa eftir menntunarstigi



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

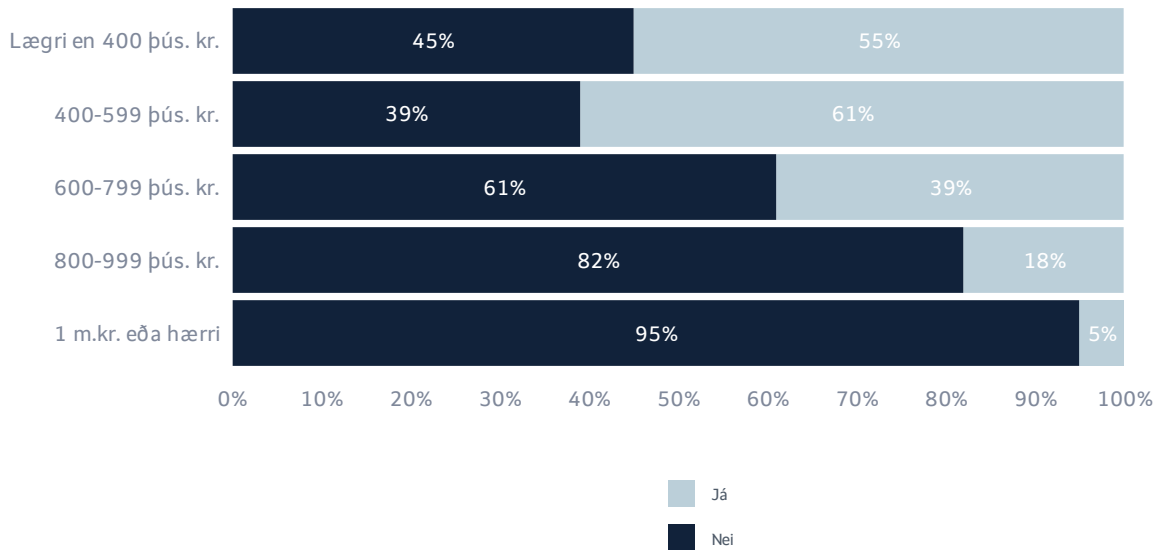
Þrátt fyrir þessi jákvæðu teikn milli kannana nær meirihluti leigjenda enn ekki að leggja til hliðar um hver mánaðarmót, en um 6 af hverjum 10 sem þar eru ná saman með naumindum, nota sparifé eða safna skuldum við hver mánaðarmót þegar kemur að leigugreiðslum.

Færri fá húsnæðisbætur í könnuninni í ár

Um 43% leigjenda fær húsnæðisbætur frá HMS og lækkar hlutdeild þeirra milli ára en í fyrra fengu 46% húsnæðisbætur greiddar. Hlutföllin eru eins á höfuðborgarsvæðinu og á landsbyggðinni. Hins vegar er talsverður munur á hlutföllum kynjanna í þessu tilliti því um 51% kvenna segjast fá húsnæðisbætur, en 32% karla.

Um þrír af hverjum fjórum (72%) þeirra sem fá greiddar húsnæðisbætur eru með einstaklingstekjur (tekjur fyrir skatta og önnur gjöld) undir 600 þúsund krónur á mánuði.

Hlutfall leigjenda sem fá greiddar húsnæðisbætur eftir flokkun ráðstöfunartekna



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2024

Helstu ástæður fyrir því að leigjendur fengu ekki húsnæðisbætur þrátt fyrir að hafa sótt um voru þær að tekjur og eignir skertu bæturnar að fullu en um 81% merktu við það, 14% sögðu að leigusamningur væri ekki opinberlega skráður. Um 7% sögðust ekki vera með skráð lögheimili í leiguhúsnæðinu og 3% segja að húsnæðið uppfyllir ekki lágmarkskröfur (t.d. leiga á stöku herbergi).

Um 45% leigjenda sögðust ekki hafa sótt um húsnæðisbætur vegna þess að þeir sögðust vera með of háar tekjur. Um 43% vissu að þeir uppfylltu ekki skilyrðin og sóttu þar af leiðandi ekki um. Um 18% sögðust ekki vera með skriflegan leigusamning en það hlutfall hækkar milli ára (var 13% í fyrra). Meirihluti þeirra sem ekki sögðust vera með skriflegan leigusamning eru með 600 þúsund eða minna í mánaðartekjur fyrir skatta og önnur gjöld. Helsta ástæðan fyrir því sem leigjendur nefndu af hverju þeir voru ekki með skriflegan eða þinglýstan samning var einkum sú að leigan var ekki gefin upp til skatts, leigusalinn bauð ekki upp á það eða þeir voru að leigja af ættingja eða vini og leigan var lág. Um 9% svarenda merktu við að þeir vissu hreinlega ekki að það væri hægt.

Grunnfjárhæðir húsnæðisbóta hækkuðu um fjórðung 1. júní síðastliðinn², auk þess sem bæturnar taka nú til fleiri heimilismanna og skerðingamörk vegna eigna eru hærrí. Þær breytingar hafa í takmörkuðu mæli náð fram í könnun í ár þar sem hún fór fram í júní og júlí en athyglisvert verður að fylgjast með áhrifum þessara hækkana á næstu mánuðum, misserum og í leigumarkaðskönnun næsta árs.

² [Húsnæðisbætur hækka um fjórðung | Húsnæðis- og mannvirkjastofnun \(hms.is\)](https://hms.is)



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

4. október 2024

Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara. Hagdeild HMS ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari.