

---

Innlegg í stefnumótun í húsnæðismálum

# **Viðhorf til leigumarkaðarins:**

**Niðurstöður könnunar og hvernig má nýta þær í  
opinbera stefnumótun**

**2018:1**

Íbúðalánasjóður afhendir stjórnvöldum reglulega stuttar samantektir sem eru innlegg í stefnumótun í húsnæðismálum og mótun húsnæðisstefnu. Einnig kemur Íbúðalánasjóður með tillögur að lausnum varðandi mikilvæg viðfangsefni á húsnæðismarkaði.

Þessari skýrslu er ætlað að gefa heildstæða yfirsýn yfir stöðu leigjenda samanborið við stöðu annarra. Erfið staða leigjenda er helsta ástæða þess að Íbúðalánasjóður hefur sett sérstaka áherslu á leigumarkaðinn og hafið ítarlegar greiningar á honum. Hingað til hefur vantað greinargóðar upplýsingar um leigumarkaðinn en með tilkomu sérstakrar leigumarkaðsdeildar innan Íbúðalánasjóðs er nú unnið að gagnaöflun til að geta brugðist við vandanum hjá þeim sem standa verst og beina húsnæðisstuðningi hins opinbera á þá staði þar sem þörfin er mest.

Ábyrgð: Hermann Jónasson forstjóri

Útgefið 25. maí 2018

## Samantekt

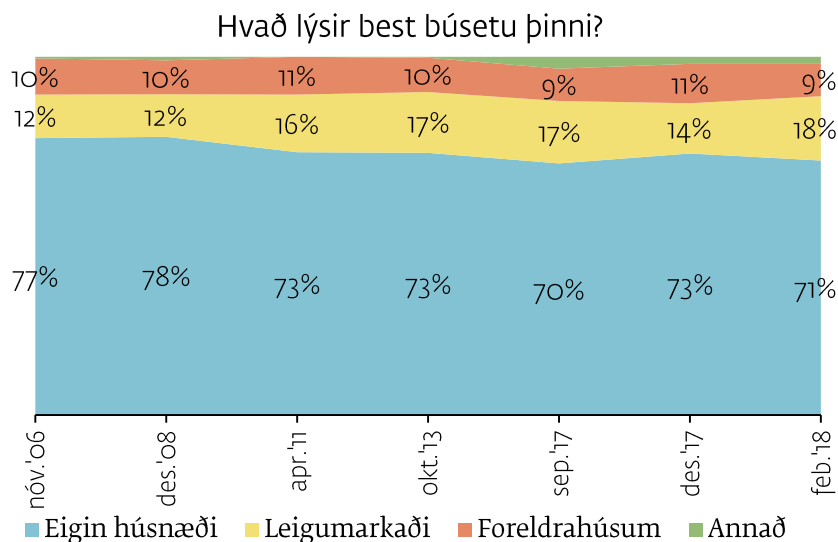
- Leigumarkaðurinn hefur stækkað talsvert síðastliðinn áratug og telur nú hátt í 50.000 manns. Horfur eru á að fjöldi fólks á leigumarkaði verði áfram mikill næstu misseri.
- Vísbendingar eru um að framboð leiguhúsnæðis hafi ekki haldist í hendur við þann fjölda sem er á leigumarkaði.
- Hlutfall ráðstöfunartekna sem lágtekjuhópar verja til leigu hér á landi er hærri en í nágrannalöndum.
- Fjárhagsstaða leigjenda er verri en fjárhagsstaða annarra og flestir telja óhagstætt að vera á leigumarkaði.
- Flestir leigjendur telja þó líkur á að vera áfram á leigumarkaði næstu mánuði.
- Húsnæðisöryggi landsmanna hefur aukist milli ára, en er áfram minna á meðal leigjenda en húsnæðiseigenda.
- Stór hópur fólks ræður ekki við að greiða leigu en á ekki í önnur hús að venda. Við slíkar aðstæður hefur markaðurinn brostið og er æskilegt að ríkið grípi inn í.
- Íbúðalánasjóður telur ástæðu til að farið verði yfir og endurskoðaðar þær reglur sem gilda um leigumarkaðinn með það að markmiði að leigjendur geti búið við aukið húsnæðisöryggi. Skoða þarf fjölbreyttar leiðir til að tryggja jafnræði á húsnæðismarkaði.

## 50.000 manns á leigumarkaði

Íbúðalánasjóður gerði nýlega könnun meðal almennings á stöðu húsnæðismála og viðhorfi fólks til leigumarkaðarins. Nýjustu tölur sýna að um 18% þjóðarinnar eru nú á leigumarkaði sem er svipuð staða og mælst hefur síðustu ár og mánuði. 71% þjóðarinnar býr í sínu eigin húsnæði, 11% leigja af einkaaðila, 9% búa í foreldrahúsum, 3% leigja af leigufélagi og 2% leigja námsmannaíbúð. Könnunin var framkvæmd af Zenter og um var að ræða netkönnun meðal könnunarhóps þeirra. Gögnum var safnað frá 23. febrúar til 15. mars. Úrtakið taldi 2.500 einstaklinga, 18 ára og eldri, og svarhlutfallið var 58%.

Fyrir 10 árum síðan, eða undir lok árs 2008 þegar sjóðurinn gerði sambærilega könnun, bjuggu 78% þjóðarinnar í sínu eigin húsnæði og 12% voru á leigumarkaði. Í kjölfar hrunsins jókst hlutfall þeirra sem eru á leigumarkaði og árið 2011 voru 16% á leigumarkaði og 73% áttu heimili sitt. Þær hlutfallstölur hafa lítið breyst síðan þá.

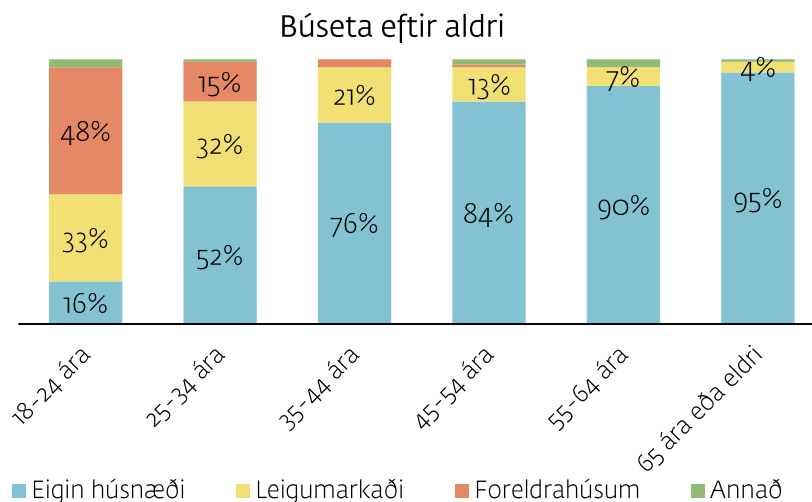
Landsmönnum hefur þó fjölgað talsvert síðan 2011 og í byrjun þessa árs voru landsmenn 18 ára og eldri um 270.000 talsins. Ef 18% eru á leigumarkaði telur hann hátt í 50.000 manns. Árið 2011 voru hins vegar tæplega 40.000 manns á leigumarkaði og því hefur hann stækkað talsvert síðastliðinn áratug.



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

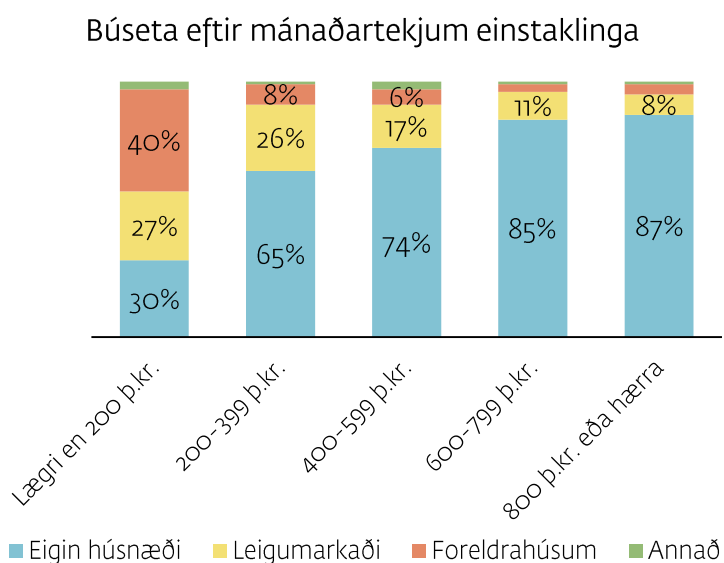
## Ungir og tekjulágir á leigumarkaði

Nýjasta könnun sjóðsins leiddi í ljós sterk tengsl milli búsetuforms og aldurs. Eftir því sem einstaklingar eru eldri því líklegri eru þeir til þess að eiga húsnæði sitt og að sama skapi minnka líkur á því að þeir séu á leigumarkaði.



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs (feb.'18)

Eftir því sem tekjur einstaklings eru hærra því meiri líkur eru á að viðkomandi búi í eigin húsnæði. Um 65% þeirra sem eru með tekjur á bilinu 200–399 þúsund krónur á mánuði búa í eigin húsnæði samanborið við 85% þeirra sem eru með tekjur á bilinu 600–799 þúsund krónur. Marktækt fleiri eru á leigumarkaði meðal þeirra sem eru með tekjur undir 400.000 kr. á mánuði en meðal þeirra sem eru með tekjur yfir 600.000 kr. á mánuði.



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs (feb.'18)

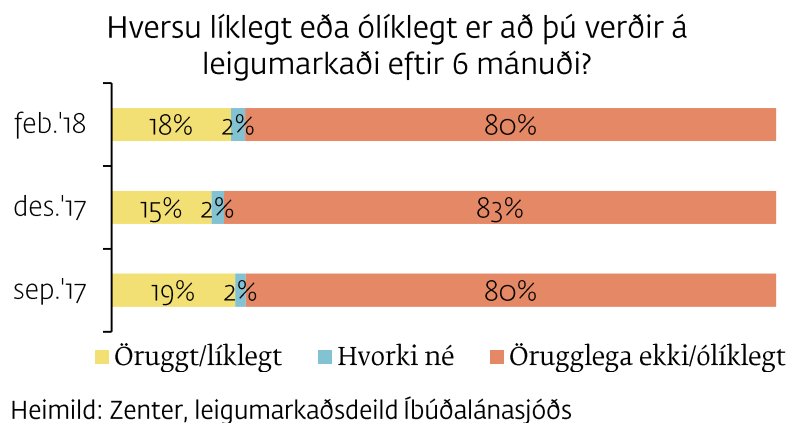
## Leigumarkaður hlutfallslega jafnstór um land allt

Ekki mældist tölfræðilega marktækur munur á búsetu eftir kyni, þ.e.a.s karlar eru jafn líklegir og konur til þess að vera á leigumarkaði. Það mældist heldur ekki marktækur munur á

búsetuformum eftir landsvæðum.<sup>1</sup> Leigumarkaðurinn er hlutfallslega jafnstór á höfuðborgarsvæðinu og hann er að meðaltali annars staðar. Um 18% einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu eru á leigumarkaði og 17% á svæðum utan höfuðborgarsvæðisins.

## Leigumarkaður áfram stór

Íbúðalánasjóður hefur spurt reglulega síðan í haust hvort svarendur telji líklegt eða ekki að þeir verði á leigumarkaði eftir 6 mánuði. Þessi mælikvarði getur gefið vísbindingu um það hvort leigumarkaður fari minnkandi eða stækkandi á næstu misserum. Í febrúar töldu um 18% þjóðarinnar líklegt að þau yrðu á leigumarkaði eftir 6 mánuði sem er sama hlutfall og var á leigumarkaði þeim tíma. Rúmlega 85% þeirra sem eru nú þegar á leigumarkaði telja líkur á að þau verði þar áfram, auk 16% þeirra sem búa í foreldrahúsum.



Lítill en þó marktækur munur mældist í svörun eftir kyni í nýjustu mælingunni. Konur voru örlítið líklegri en karlmenn til þess að telja líkur á að þær yrðu á leigumarkaði eftir 6 mánuði. Um 19% kvenna töldu líklegt að þær yrðu á leigumarkaði eftir hálf tölva samanborið við 16% karla.

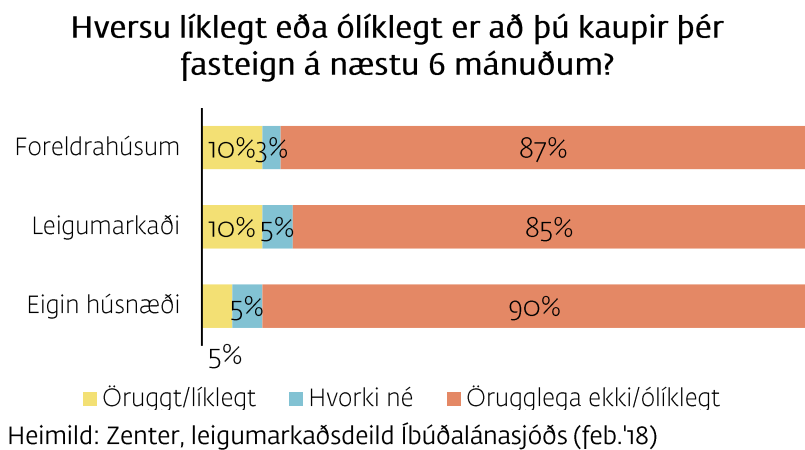
Marktækur munur var einnig í svörun eftir aldri. Eftir því sem svarendur voru eldri voru minni líkur á að viðkomandi ætlaði sér að vera á leigumarkaði eftir hálf tölva, sem helst í hendur við hlutfallið sem er á leigumarkaði eftir aldri. Að sama skapi töldu sífellt færri líkur á að verða á leigumarkaði eftir hálf tölva eftir því sem tekjur voru hærri.

Könnunin leiddi í ljós að eftir því sem fólk taldi sig búa við meira húsnæðisöryggi þeim mun minni líkur taldi það á að það yrði á leigumarkaði eftir hálf tölva. Það vekur athygli enda má

<sup>1</sup> Þegar svör voru aðgreind eftir svæðum var landinu skipt í tvö svæði, annars vegar höfuðborgarsvæðið og hins vegar svæði utan þess.

túlka það sem svo að fólk upplifi meira öryggi í húsnæðismálum eftir því sem það fjarlægist leigumarkaðinn.

Íbúðalánasjóður hefur einnig spurt út í áform um væntanleg kaup á fasteignum, þ.e.a.s. hversu líklegt eða ólíklegt sé að viðkomandi kaupi fasteign á næstu 6 mánuðum. Í öllum þremur mælingunum sem hafa verið gerðar síðan í haust töldu 6% þjóðarinnar líklegt að þau myndu kaupa fasteign á næsta hálfu ári. Niðurstöður eftir núverandi búsetu sjást á myndinni hér til hliðar en ekki mældist marktækur munur í svörum eftir búsetuformi. Ekki reyndist heldur vera munur á svörum eftir kyni, hvar á landinu fólk væri búsett eða eftir tekjuhópum.

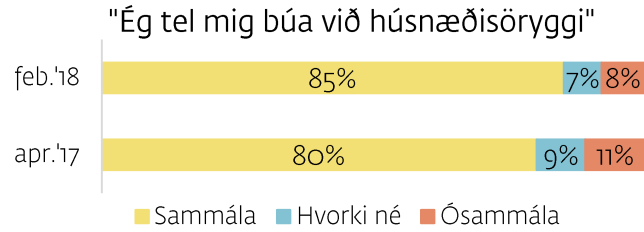


Einnig var rannsakað hve hátt hlutfall þeirra sem búa núna í sinni fyrstu íbúð voru áður á leigumarkaði. Niðurstöður sýndu að 63% þeirra sem búa núna í sinni fyrstu íbúð höfðu verið á leigumarkaði og flestir í lengri tíma en þrjú ár<sup>2</sup>.

### Húsnæðisöryggi eykst

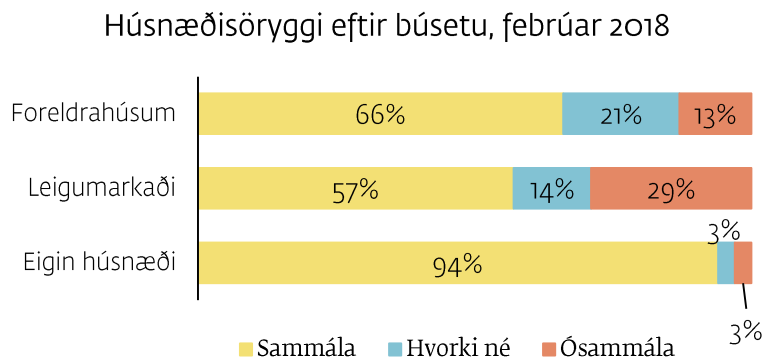
Upplifun fólks af húsnæðisöryggi hefur einnig verið mæld í könnunum sjóðsins, fyrst fyrir um ári síðan, í apríl 2017, og aftur í febrúar á þessu ári. Svarendur voru beðnir um að leggja mat á það hversu sammála eða ósammála þeir væru fullyrðingunni: „Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi.“ Við sjáum marktæka breytingu milli ára en núna telja 85% þjóðarinnar sig búa við húsnæðisöryggi. Fyrir ári síðan var hlutfallið 80% og því hefur húsnæðisöryggi landsmanna aukist.

<sup>2</sup> 24% húsnæðiseigenda búa í sinni fyrstu íbúð.



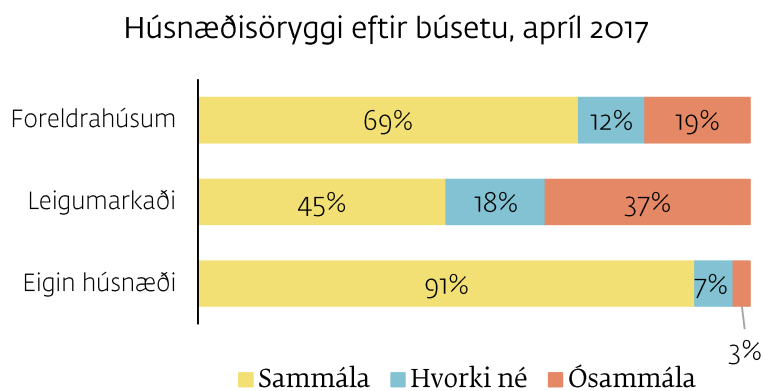
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Mjög sterkt samband er á milli búsetuforms og þess hvort fólk upplifi að það búi við húsnæðisöryggi. Nánast allir húsnæðiseigendur telja sig búa við húsnæðisöryggi en aðeins 57% leigjenda. Því er hægt að fullyrða að leigjendur telji sig búa við minna húsnæðisöryggi en þeir sem búa í eigin húsnæði.



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Mesta breytingin á húsnæðisöryggi milli ára hefur orðið meðal leigjenda. Fyrir ári síðan töldu einungis 45% leigjenda sig búa við húsnæðisöryggi og 37% töldu sig ekki búa við húsnæðisöryggi. Hlutfall þeirra sem telja sig ekki búa við húsnæðisöryggi mælist nú 29% og er breytingin marktæk á milli ára.



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

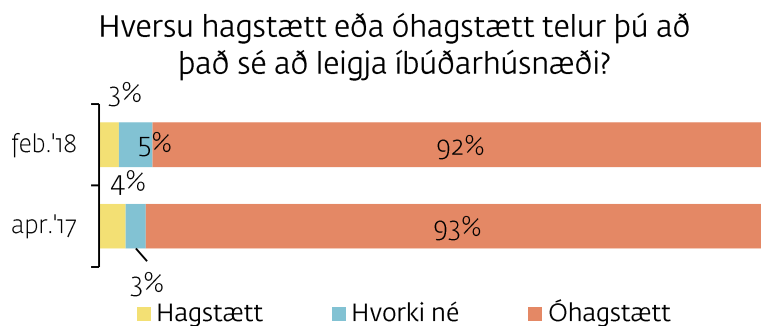


Lítið en marktækt samband er á milli aldurs og upplifunar á húsnæðisöryggi, það er að segja eftir því sem svarendur eru eldri eru meiri líkur á að þeir upplifi húsnæðisöryggi. Einnig er marktækt samband milli tekna og öryggis í þá átt að eftir því sem tekjur eru hærra upplifir fólk aukið húsnæðisöryggi. Þessar niðurstöður haldast í hendur við að eldra og tekjuhærra fólk er síður líklegt til þess að vera á leigumarkaði þar sem húsnæðisöryggi er minna.

Ekki er marktækur munur í svörun eftir kyni. Húsnæðisöryggi er einnig svipað eftir því hvar fólk býr á landinu og hversu mörg börn eru á heimilinu. Helsta breytan sem virðist hafa áhrif á húsnæðisöryggi er búsetuform, þ.e.a.s. hvort einstaklingar eru húsnæðiseigendur eða ekki, og þar á eftir kemur fjárhagsstaða. Eftir því sem fjárhagsstaðan er betri þeim mun meira er húsnæðisöryggið.

### Hversu hagstætt eða óhagstætt er að leigja?

Í febrúar síðastliðnum töldu 92% þjóðarinnar óhagstætt að leigja húsnæði. Fyrir ári síðan var það hlutfall 93% og því er ekki mælanleg breyting milli ára. Fólki finnst almennt óhagstætt að vera á leigumarkaði.



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Þessi skoðun fólks er óháð búsetuformi. 90% fólks á leigumarkaði telja óhagstætt að vera þar, sem er sama hlutfall og hafði þá skoðun fyrir ári síðan. Ekki virðist því vera hægt að rekja aukið húsnæðisöryggi leigjenda milli ára til þess að hagstæðara sé að vera á leigumarkaði nú en áður.

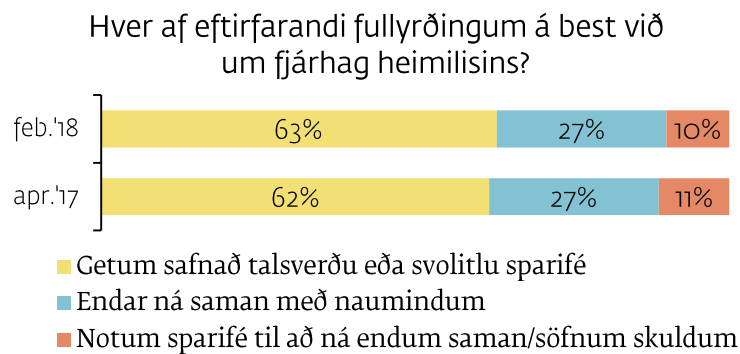
Karlmenn telja hagstæðara að leigja en konur en 5% karlmanna telja það hagstætt samanborið við 1% kvenna. Eins og áður var rakið mælist þó enginn marktækur munur á því hvar fólk býr eftir kyni, þ.e.a.s. karlmenn eru ekki líklegri en konur til þess að vera á leigumarkaði þrátt fyrir að vera líklegri til að þykja það hagstætt.

Almennt telja langflestir óhagstætt að leigja, sama á hvaða aldri svarendur eru, og að sama skapi mælist enginn marktækur munur í svörun eftir því hvar á landinu fólk er búsett. Fjöldi

barna á heimilinu hefur heldur ekki marktæk áhrif á svörum. Eftir því sem tekjur svarenda eru hærri mælist þó lítið en marktækt samband við það hversu hagstæðan fólk upplifir leigumarkaðinn, þ.e. eftir því sem tekjur eru hærri er meiri tilhneiging til þess að upplifa leigumarkaðinn hagstæðan. Þetta vekur athygli í ljósi þess að tekjuháir eru ólíklegri til að vera á leigumarkaði en þeir sem hafa lægri tekjur.

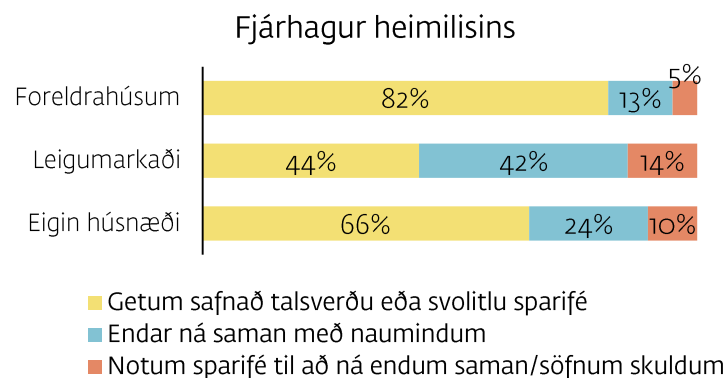
## Fjárhagsstaða heimila

Svarendur voru beðnir um að tilgreina þá fullyrðingu sem átti best við um fjárhag heimilisins. Fullyrðingarnar voru: „Ég get/við getum safnað talsverðu eða svolitlu sparifé“, „Endar ná saman með naumindum“ og „Ég safna/við söfnum skuldum“. Niðurstöður sjást á meðfylgjandi mynd og eins og sjá má er staðan óbreytt frá því fyrir ári síðan.



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

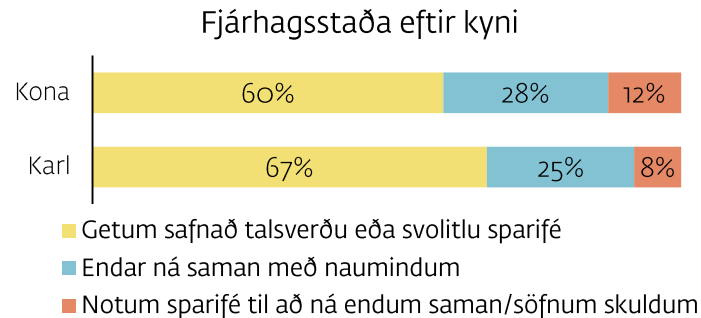
Lítið en marktækt samband er milli fjárhags og búsetuforms í þá átt að fjárhagur þeirra sem búa í eigin húsnæði er marktækt betri en þeirra sem eru á leigumarkaði, þ.e. marktækt fleiri geta safnað sparifé.



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs (feb.'18)

Það mældist einnig marktækur munur á fjárhagsstöðu eftir kyni en hærra hlutfall karla getur safnað talsverðu eða svolitlu sparifé samanborið við konur.

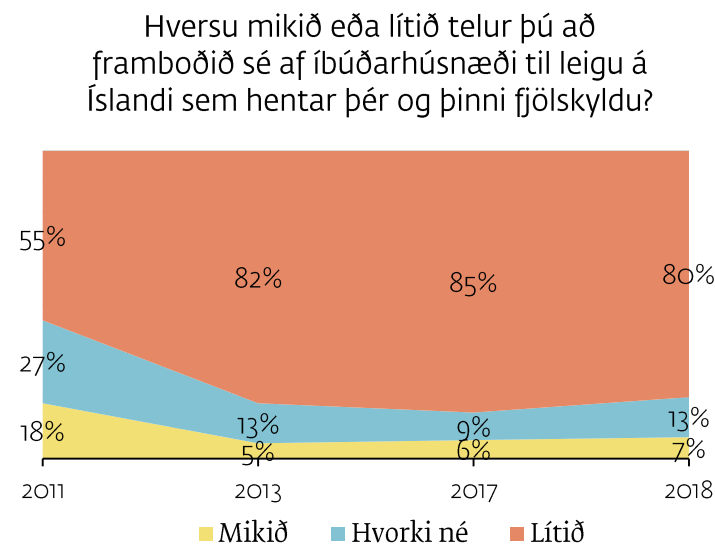
Einnig mældist lítið en marktækt samband milli fjölda barna á heimili og fjárhagsstöðu. Fjölskyldur með eitt barn á heimili geta frekar safnað sparifé en fólk með þrjú eða fleiri börn á heimili.



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs (feb.'18)

### Framboð af leiguhúsnæði

Íbúðalánasjóður hefur einnig kannað hvort fólk telji framboð af íbúðarhúsnæði til leigu sem henti sér og sinni fjölskyldu vera nægjanlegt eða ekki. Árið 2011, þegar leigumarkaðurinn taldi um 40.000 einstaklinga, töldu 18% þjóðarinnar framboðið vera mikið. Nú tæpum áratug seinna, þegar fjöldi einstaklinga á leigumarkaði er hátt í 50.000, telja einungis 7% þjóðarinnar að framboðið af húsnæði sem henti þeim og þeirra fjölskyldu sé mikið. Það má því velta vöngum yfir því hvort framboð leiguhúsnæðis á landinu hafi aukist í takt við fjöldann sem er á leigumarkaði.



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Ekki mælist munur á svörun eftir því hvort fólk er á leigumarkaði eða ekki. Karlar telja aðeins meira framboð vera til staðar en konur en hlutfall karlmanna sem telja framboðið mikið mælist 9% samanborið við 5% kvenna. Hvorki mælist marktækt samband í svörun eftir aldri né landsvæðum.

## Húsnæðisskortur hefur afleiðingar

Skortur á húsnæði hefur mikið verið til umræðu allra síðustu misseri og tölur um fjölgun íbúða sýna að framboð hefur ekki haldið í við aukna eftirspurn. Þessi könnun á upplifun fólks af leigumarkaði bendir einnig til þess að framboðið sé ekki nægjanlegt fyrir þann stækkandi hóp sem er á leigumarkaði.

Á síðasta ári fjölgaði landsmönnum um rúmlega 10.000 á sama tíma og íbúðum fjölgaði ekki nema um 1.768. Það er því ljóst að auka þarf framboð af íbúðum en einnig huga að því hvers konar íbúðir koma inn á markaðinn. Fólksfjölgun síðasta árs var að mestu leyti til komin vegna erlendra ríkisborgara sem fluttu hingað til lands, meðal annars til þess að vinna við mannvirkjagerð og byggja upp einmitt þessa innviði og íbúðir sem okkur hefur skort. Stór hluti þess hóps hefur ekki efni á að kaupa sér íbúð miðað við núverandi aðstæður á markaði og því er æskilegt að leggja aukna áherslu á uppbyggingu leigumarkaðar.

Sérstaklega veldur áhyggjum hvernig búið er um hnútana hjá verst stöddu hópum samfélagsins. Fjöldi utangarðsfólks hefur nær tvöfaldast á síðustu fimm árum<sup>3</sup>. Gögn frá Eurostat sýna að leiga sem hlutfall ráðstöfunartekna hjá lágtekjuhópum<sup>4</sup> á leigumarkaði er talsvert hærri hér á landi en á hinum Norðurlöndunum.

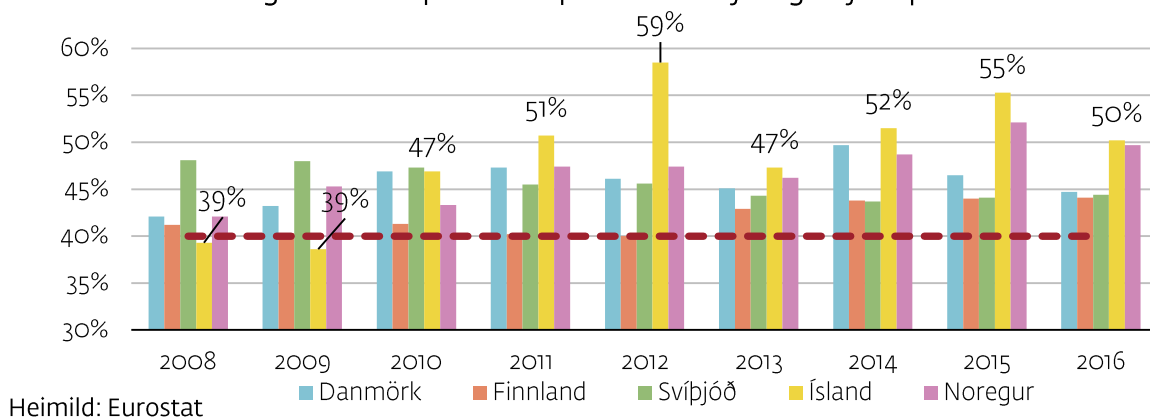
Húsnæðiskostnaður hefur verið talinn íþyngjandi þegar hann nemur 40% eða meira af ráðstöfunartekjum og eins og sjá má hefur leiga lágtekjuhópa á Íslandi verið að meðaltali talsvert yfir því marki frá árinu 2010. Árið 2012 vörðu lágtekjuhópar á Íslandi hátt í 60% ráðstöfunartekna í leigu á meðan það hlutfall var í kringum 45% á hinum Norðurlöndunum. Nýjustu gögn, frá 2016, sýna að lágtekjuhópar vörðu 50% ráðstöfunartekna í leigu hér á landi að meðaltali.

---

<sup>3</sup> Samkvæmt skýrslu Reykjavíkurborgar, [https://reykjavik.is/sites/default/files/svidskjol/VEL/fjoldi\\_utangardsfolks\\_2017.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/svidskjol/VEL/fjoldi_utangardsfolks_2017.pdf)

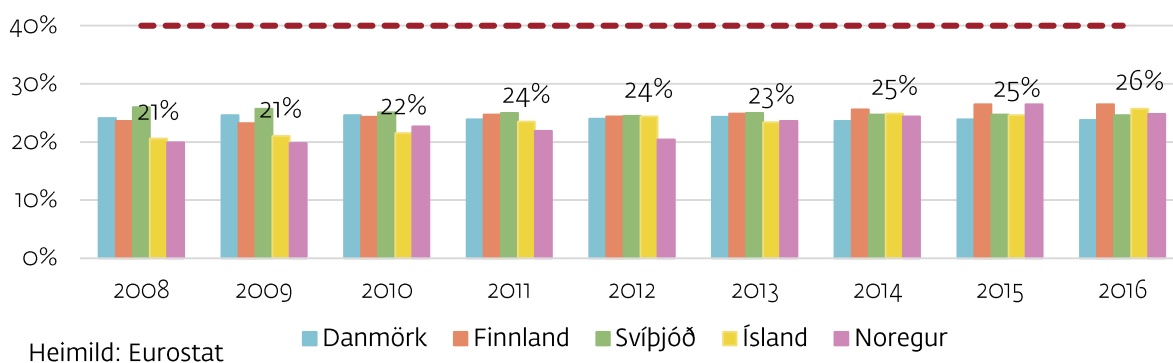
<sup>4</sup> Þeir sem eru með ráðstöfunartekjur undir 60% af miðgildi ráðstöfunartekna.

### Leiga sem hlutfall ráðstöfunartekna hjá lágtekjuhópum



Ísland sker sig hins vegar ekki úr í samanburði við hin löndin þegar byrði leigu meðal hærri tekjuhópa<sup>5</sup> er skoðuð, eins og sjá má á meðfylgjandi mynd.

### Leiga sem hlutfall ráðstöfunartekna hjá hærri tekjuhópum



Frá janúar 2011, eða um það leyti þegar leigumarkaðurinn stækkaði áberandi mikið, hefur leiguverð hækkað um 85%, fasteignaverð um 95% og laun 68%<sup>6</sup>. Þegar húsnæðisverð hækkar hraðar en laun segir það sig sjálft að erfiðara verður að festa kaup á íbúð og því þarf að vera til staðar öruggur leigumarkaður sem fólk getur búið á til lengri tíma, kjósi fólk að gera það. Það er afar ánægjulegt að sjá húsnæðisöryggi leigjenda aukast milli mælinga en betur má ef duga skal. Auka þarf framboð á íbúðum sem henta þeim sem eru í viðkvæmri stöðu á húsnæðismarkaði.

<sup>5</sup> Hópar sem eru með tekjur yfir 60% af miðgildi ráðstöfunartekna.

<sup>6</sup> Samkvæmt gögnum Þjóðskrár Íslands um íbúða- og leiguverð á höfuðborgarsvæðinu og gögnum Hagstofu Íslands um laun á landsvísu.

## Niðurstaða

Könnunin birtir okkur þá mynd að leigumarkaðurinn glími enn við ónægt framboð og að leiguverð sé íþyngjandi hjá stórum hópi fólks. Þessi staða veldur því meðal annars að fjöldi utangarðsfólks hefur tvöfaldast á 5 árum, 800 háskólanemar voru á bið eftir íbúð hjá Félagsstofnun Stúdenta s.l. haust og 1.600 manns biðu eftir félagslegu húsnæði hjá sveitarfélögum landsins við upphaf síðasta árs<sup>7</sup>.

Árið 1995 voru félagslegar íbúðir hér á landi tæplega 10.000 talsins en nú eru þær um 5.000.<sup>8</sup> Félagslegum íbúðum hefur því fækkað um helming á sama tíma og mannfjöldi í landinu hefur aukist um 70.000 manns. Árið 1995 var ein félagsleg íbúð á hverja tæplega 30 íbúa, nú er ein á hverja tæplega 70 íbúa.

Talsverð umræða hefur skapast í kjölfar hækkana á leiguverði hjá sumum stærstu leigufélögum landsins um hvort setja þurfi skýrari leikreglur sem leigusalar og leigufélög starfi eftir og geti vel við unað.

Það þarf að skapa hvata til þess að leigusalar og leigufélög bjóði upp á leiguhúsnæði á sanngjörnum kjörum til almennings. Þegar leita á slíkra lausna mætti til dæmis horfa til nágrannalandanna. Í Noregi<sup>9</sup> eru ákvæði sem eiga að verja leigjendur fyrir óheyrilegum hækkunum á leiguverði. Meginreglan þar í landi er sú að tímabundnir leigusamningar séu ekki gerðir til skemmri tíma en þriggja ára<sup>10</sup>. Leigusala er ekki heimilt að hækka leigu nema vegna vísitöluhækkana og þá aðeins einu sinni á ári. Þegar leigusamband hefur varað í a.m.k. tvö og hálf ár er fyrst heimilt að setja fram kröfu um að leigan verði stillt til samræmis við markaðsverð. Þá skal gefinn hálf ár fyrirvari á því að breytingin taki gildi. Þegar um hækkun er að ræða gefur það leigjendum svigrúm til að ákveða hvort þeir sætti sig við hækkunina eða leiti annarra lausna. Leigjendur geta einnig óskað eftir lækkun á leiguverði, sýni opinber gögn að markaðsleiga hafi lækkað.

Líta má einnig til nýrra lausna þegar veita á einstaklingum sem eru utangarðs húsaskjól. Í því samhengi væri rétt að horfa til lausna á borð við *Housing First* sem nágrannalönd okkar hafa mörg hver tileinkað sér.

Varhugavert er ef viðskiptavinir hagnaðardrifinna leigufélaga eru einstaklingar og fjölskyldur sem ættu að vera í niðurgreiddri leigu á vegum hins opinbera og ráða ekki við

---

<sup>7</sup> Varasjóður Húsnæðismála, <http://www.vb.is/frettir/vilja-hysa-fimmtung-haskolanema/140719/>

<sup>8</sup> Varasjóður Húsnæðismála, 148. Svar félagsmálaráðherra á 120. Löggjafarþingi.

<sup>9</sup> Heimasíða norsku neytendastofunnar Forbrukerrådet:

(<https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie/husleie/>) sbr. norsku húsaleigulögin (*n. Lov om husleieavtaler (husleieloven)*)

<sup>10</sup> Einu frávikin sem heimil eru frá þessum leigutíma eru ef hið leigða er ris- eða kjallaraíbúð í einbýlishúsi eða íbúð í tvíbýlishúsi og leigusali býr í sama húsi, en við þessar aðstæður er heimilt að gera leigusamning til eins árs hið skemmsta.

aðstæðurnar á frjálsum markaði eins og þær eru nú. Þegar stór hópur fólks ræður ekki við að greiða leigu en á ekki í önnur hús að venda, hefur markaðurinn brugðist þessum hópum. Við slíkar aðstæður er æskilegt að ríkið grípi inn í.

Íbúðalánasjóður telur ástæðu til að farið verði yfir og endurskoðaðar þær reglur sem gilda um leigumarkaðinn með það að markmiði að leigjendur geti búið við aukið húsnæðisöryggi. Skoða þarf fjölbreyttar leiðir til að tryggja jafnræði á húsnæðismarkaði.

## **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 leigumarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspegla mat starfsmanna Leigumarkaðsdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

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.