

# Aðstæður á húsnæðismarkaði

## Niðurstöður viðhorfskönnunar



## Formáli

Hlutverk hins opinbera á húsnæðismarkaði er að stuðla að því að landsmenn búi við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og hafi val um búsetuform, hvort sem er til eignar eða leigu. Hlutverk þetta er í samræmi við alþjóðasamning um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi sem Ísland hefur fullgilt. Samkvæmt ákvæðum samningsins skulu aðildarríki hans tryggja rétt borgara til viðunandi húsnæðis eftir fremsta megni. Rétturinn til viðunandi húsnæðis felur samkvæmt samningnum í sér skyldu aðildarríkja til að tryggja húsnæðisöryggi eftir bestu getu.

Til þess að stjórnvöld geti sem best sinnt þessu hlutverk er mikilvægt að haldbærar upplýsingar liggi fyrir um aðstæður fólks á húsnæðismarkaði og upplifun þess af húsnæðisöryggi. Íbúðalánasjóður hefur af þeim sökum reglulega staðið fyrir rannsóknum á aðstæðum fólks á húsnæðismarkaði og greint sérstaklega frá niðurstöðum eftir því hvort um húsnæðiseigendur eða leigjendur sé að ræða.

Í þessari skýrslu er fjallað um niðurstöður nýrrar viðhorfskönnunar<sup>1</sup> þar sem upplifun fólks af húsnæðisöryggi er meðal annars könnuð. Hér er aðeins tæpt á helstu niðurstöðum en áhugasömum er bent á að heildarniðurstöður eru aðgengilegar á vefsíðu Íbúðalánasjóðs í formi skýrslu frá Zenter rannsóknum sem framkvæmdu könnunina.

<sup>1</sup> Netkönnun meðal könnunarhóps Zenter rannsókna var gerð dagana 8.–15. mars 2019. Úrtakið taldi 3.100 einstaklinga 18 ára og eldri og svarhlutfallið var 52,2%.



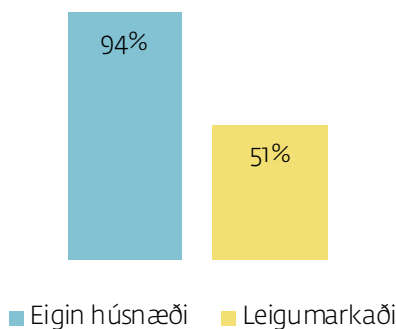
## Ólík upplifun af húsnæðisöryggi

Svarendur voru beðnir að leggja mat á hversu sammála eða ósammála þeir væru fullyrðingunni: „Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi“. Í ljós kom að heilt yfir virðist húsnæðisöryggi vera nokkuð mikið hér á landi en 85% landsmanna telja sig búa við það. Svörun var þó ólík eftir hvort fólk bjó í eigin húsnæði eða leiguhúsnæði.

Niðurstöður sýndu að einungis 51% leigjenda var sammála fullyrðingunni samanborið við 94% þeirra sem búa í eigin húsnæði. Marktækur munur mældist á svörun eftir kyni þar sem 87% karlmanna telja sig búa við húsnæðisöryggi samanborið við 83% kvenna.

Niðurstöður könnunarinnar sýna einnig að nokkuð áberandi munur er á afstöðu fólks til húsnæðisöryggis eftir stöðu á vinnumarkaði. Öryrkjar töldu sig búa við marktækt minna húsnæðisöryggi en aðrir hópar og 64% öryrkja voru sammála fullyrðingunni um húsnæðisöryggi samanborið við 86% launþega í fullu starfi.

### Sammála fullyrðingunni: „Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi.“

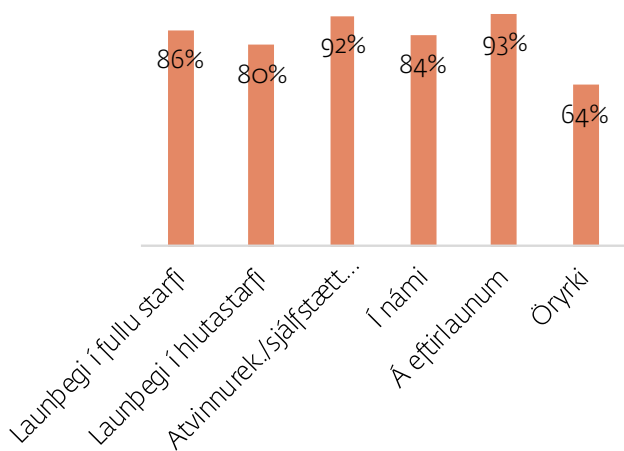


Heimild: Zenter (mars 2019), leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Eftir því sem svarendur, óháð stöðu á vinnumarkaði, voru með hærri tekjur töldu þeir sig búa við meira húsnæðisöryggi. Þá kom einnig fram munur á afstöðu fólks eftir aldri, óháð öðrum breytum. Fólk á aldrinum 25–34 ára telur sig búa við minnst húsnæðisöryggi og aldurshópurinn 65 ára og eldri mest.

Þeir svarendur sem töldu sig ekki búa við húsnæðisöryggi voru beðnir að nefna helstu ástæðuna fyrir því. Algengasta ástæðan var sú að fólk hefði ekki efni á leigu eða verðið væri of hátt. Næstalgengasta orsökina var að um tímabundinn leigusamning væri að ræða eða eigandinn væri að selja húsnæðið.

### Sammála fullyrðingunni: „Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi.“



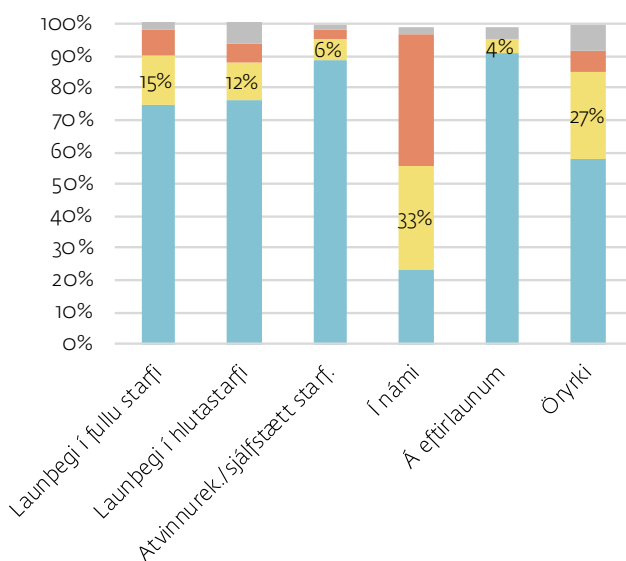
Heimild: Zenter (mars 2019), leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

## Hverjir eru á leigumarkaði?

Viðhorfsskannanir sem Íbúðalánasjóður hefur gert síðustu ár benda til þess að um 16% fullorðinna einstaklinga séu nú á leigumarkaði. Ef litið er til búsetu eftir aldri má sjá að ungt fólk er hlutfallslega líklegra til þess að vera á leigumarkaði. 33% fólks á aldrinum 18-24 ára eru á leigumarkaði samanborið við til að mynda 18% fólks á aldrinum 35-44 ára.

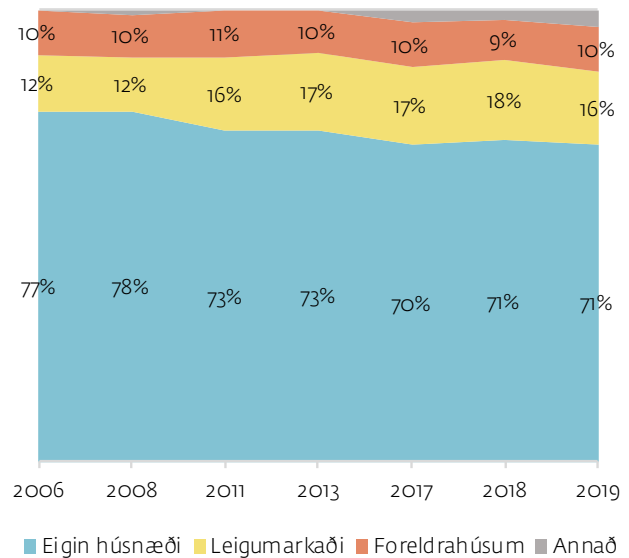
Marktækur munur var á búsetu eftir kyni en samkvæmt mælingunni í mars voru 13% karla á leigumarkaði en 18% kvenna. Þegar horft er til stöðu á vinnumarkaði má sjá að námsmenn og öryrkjar eru hlutfallslega líklegri en aðrir hópar til þess að vera á leigumarkaði. Samkvæmt nýjustu mælingunni eru 27% öryrkja á leigumarkaði og 33% námsmanna samanborið við 15% launþega í fullu starfi.

### Búseta eftir stöðu á vinnumarkaði



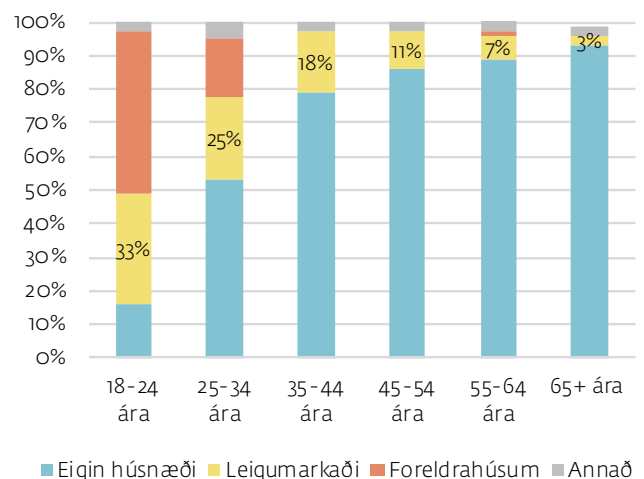
Heimild: Zenter (mars 2019), leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

## Hvað lýsir best búsetu þinni?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

### Búseta eftir aldri



## Leigjendur telja sig búa við verri fjárhagsstöðu

Leigjendur telja fjárhagsstöðu heimilisins marktækt verri en þeir sem búa í eigin húsnæði. Yfir 20% þeirra sem eru á leigumarkaði segjast safna skuldum eða nota sparifé til þess að ná endum saman samanborið við einungis 7% þeirra sem búa í eigin húsnæði.

## Fólk telur framboð leiguhúsnæðis meira

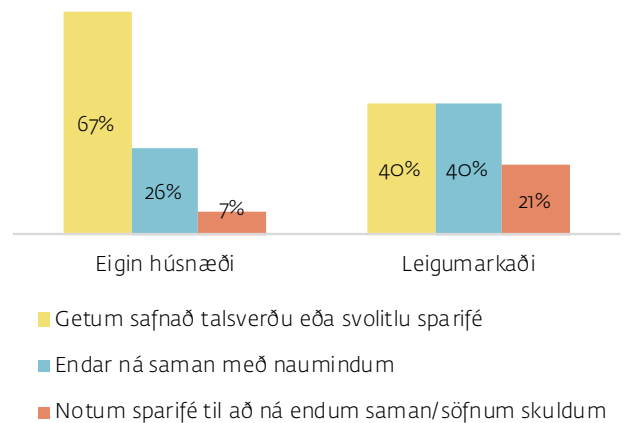
Þegar niðurstöður könnunarinnar eru bornar saman við niðurstöður frá fyrra ári virðist framboð af leiguhúsnæði aukast örlítið á milli ára að mati fólks. 10% þjóðarinnar telja framboð af íbúðarhúsnæði til leigu sem henti sér og sinni fjölskyldu vera mikið í ár samanborið við 7% fyrir ári síðan.

Þetta verður þó að teljast lágt hlutfall ef horft er til þess að um 16% þjóðarinnar eru á leigumarkaði og meirihluti leigjenda telur líkur á að vera áfram á leigumarkaði, líkt og kom fram í mánaðarskýrslu Íbúðalánasjóðs fyrir júnímánuð 2019.

Þá kom fram munur á því hvort fólk teldi að nægt framboð væri af leiguhúsnæði eftir því hvar á landinu það var búsett. Einstaklingar á höfuðborgarsvæðinu telja meira framboð af leiguhúsnæði vera til staðar en þeir sem búa utan höfuðborgarsvæðisins. Ungt fólk og námsmenn telja einnig meira framboð leiguhúsnæðis sem henti sér vera til staðar en þeir sem eldri eru.

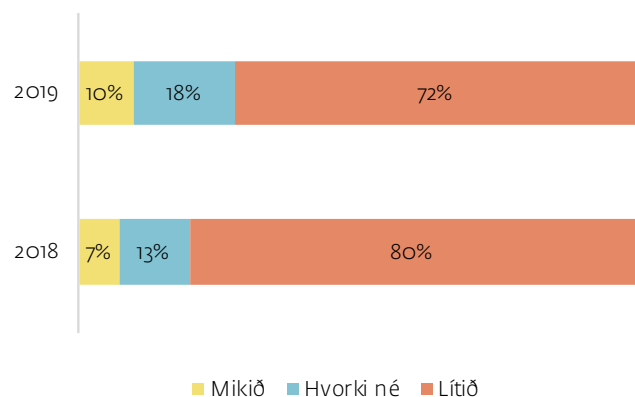
Þrátt fyrir vísbendingar um aukið framboð telur meirihluti þjóðarinnar engu að síður óhagstætt að leigja um þessar mundir eða 92%. Þessar niðurstöður eru óbreyttar frá fyrra ári. Til samanburðar telja 62% þjóðarinnar óhagstætt að kaupa íbúðarhúsnæði. Almenn teldu fólk því hagstæðara að kaupa en leigja.

## Fjárhagur heimilisins



Heimild: Zenter (mars 2019), leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

## Hversu mikið eða lítið telur þú að framboðið sé af íbúðarhúsnæði til leigu á Íslandi sem hentar þér og þinni fjölskyldu?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs



## Leigjendur búa síður í sínu „draumhverfi“

Svarendur voru beðnir að leggja mat á hversu sammála eða ósammála þeir væru eftirfarandi fullyrðingu: „Núverandi húsnæði er í því hverfi/á þeim stað sem ég myndi helst kjósa að búa í/á“. Í ljós kom að 84% þeirra sem búa í eigin húsnæði voru sammála fullyrðingunni en ekki nema 53% leigjenda. Aðspurt hvers vegna fólk byggi ekki í sínu eftirlætishverfi var svarið oftast að það hefði ekki efni á því.

## Leigjendur telja húsnæði síður fullnægjandi

Þegar spurt var hvort núverandi húsnæði væri fullnægjandi eða ekki kom í ljós að 13% þjóðarinnar telja núverandi húsnæði ekki uppfylla allar helstu þarfir og helsta ástæðan var sú að íbúðin væri ekki nógu stór eða með nógu mörgum herbergjum.

Merkja mátti mun eftir stöðu á húsnæðismarkaði. Einungis 8% þeirra sem bjuggu í eigin húsnæði voru ósammála fullyrðingunni um að núverandi húsnæði uppfyllti allar helstu þarfir samanborið við 29% leigjenda.

Ítarlegri niðurstöður úr könnuninni má finna í skýrslu frá Zenter rannsóknum á vefsíðu Íbúðalánasjóðs.





Íbúðalána  
sjóður

---

**Útgefandi:**

Leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

**Ábyrgðarmaður:**

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

**Útgáfudagur:**

26. júní 2019

---

**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 eru vigtuð til að úrtak endurspegli álit þjóðarinnar.

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.