



Íbúðalána  
sjóður

---

## Leigumarkaður á Íslandi

13. júní 2018

---

Una Jónsdóttir  
Deildarstjóri Leigumarkaðsmála

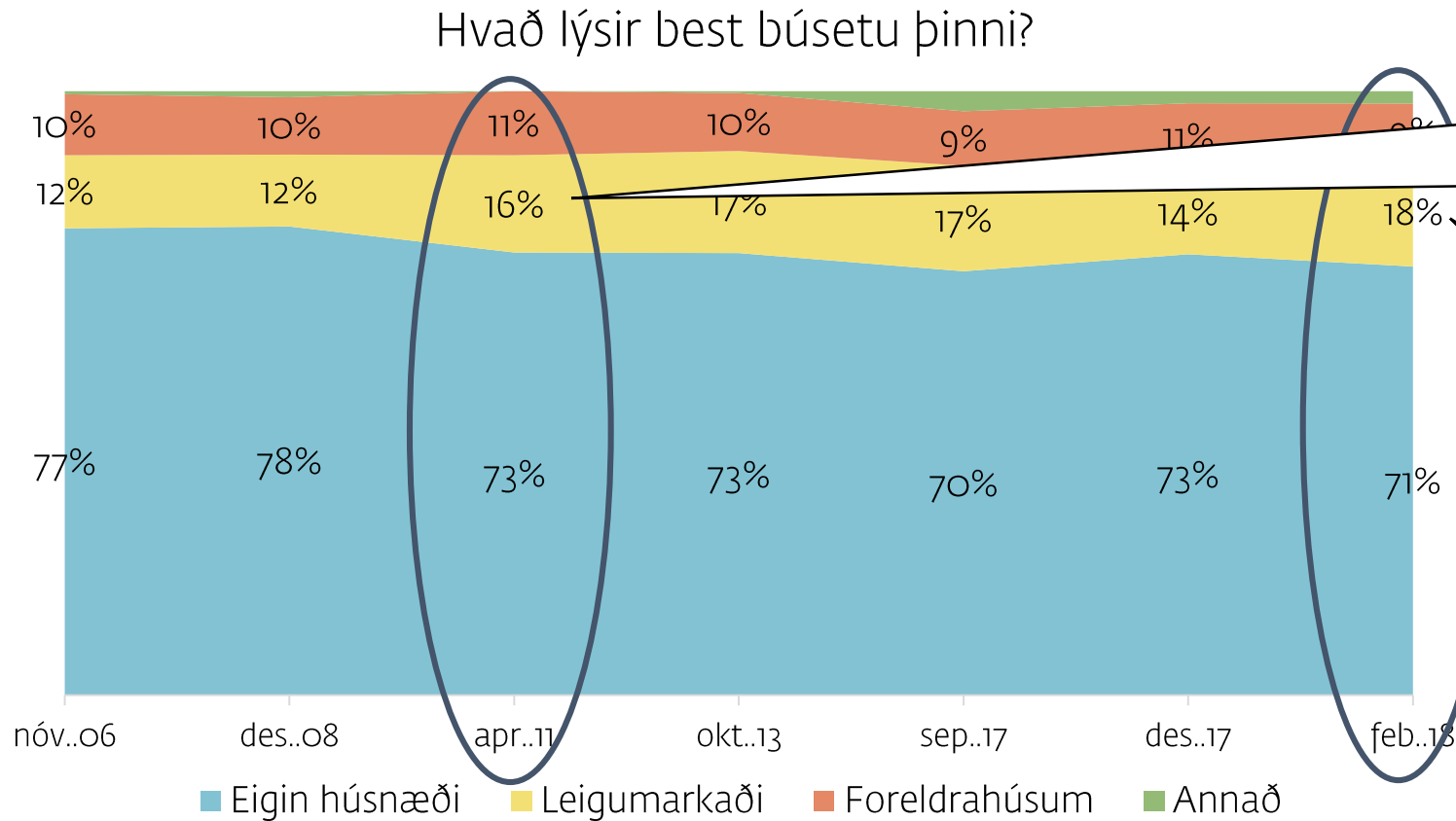


---

# Stærð og samsetning leigumarkaðar



# 50.000 manns á leigumarkaði

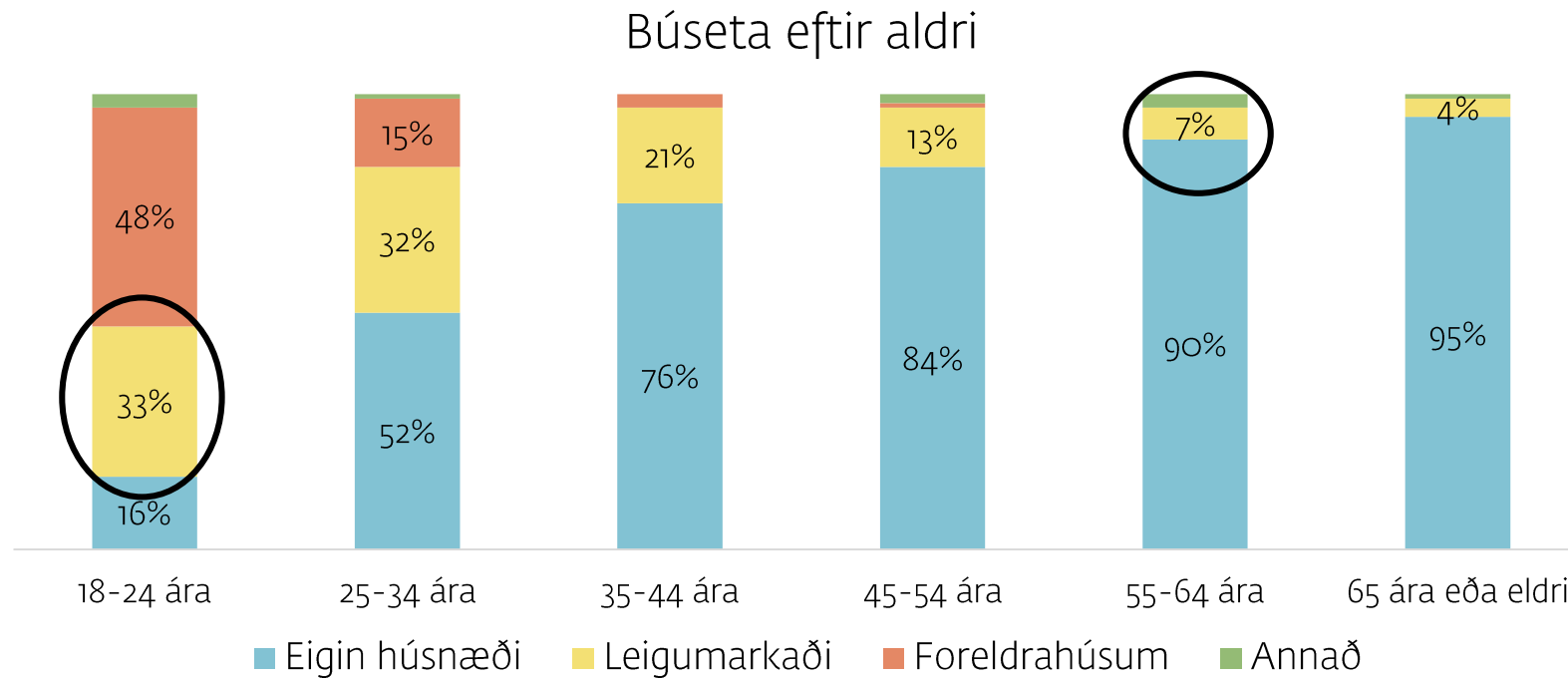


Landsmenn 18 ára og eldri tæplega 240.000 talsins og því um 40.000 manns á leigumarkaði.

Landsmenn 18 ára og eldri tæplega 270.000 og því hátt í 50.000 manns á leigumarkaði.

Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs.

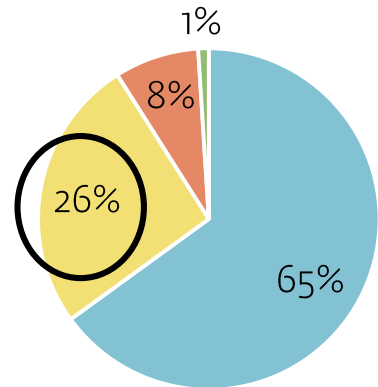
# Yngra fólk á leigumarkaði



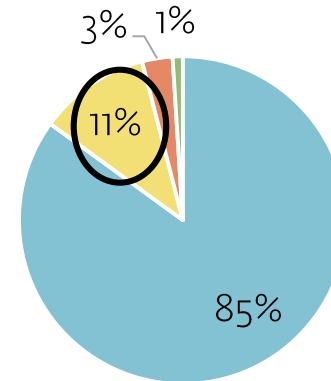
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs. (feb.2018)

# Tekjulægri á leigumarkaði

Mánaðartekjur 200-399 þ.kr.



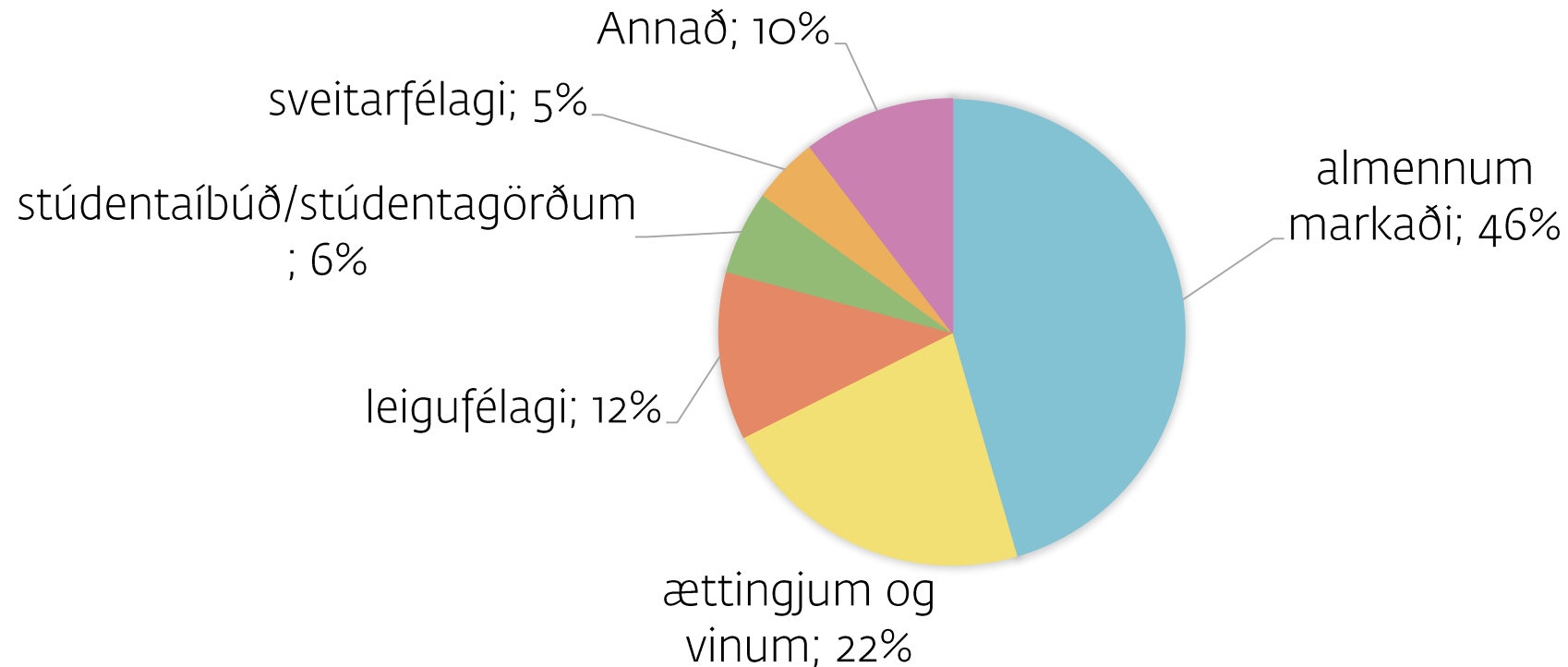
Mánaðartekjur 600-799 þ.kr.



■ Eigin húsnæði ■ Leigumarkaði ■ Foreldrahúsum ■ Annað

Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs. (feb.2018)

# Hvar leigir fólk?



---

# Þróun helstu hagstærða



# Rólegur hækkunartaktur

6,2%

Hækkun  
leiguverðs

5,4%

Hækkun  
íbúðaverðs

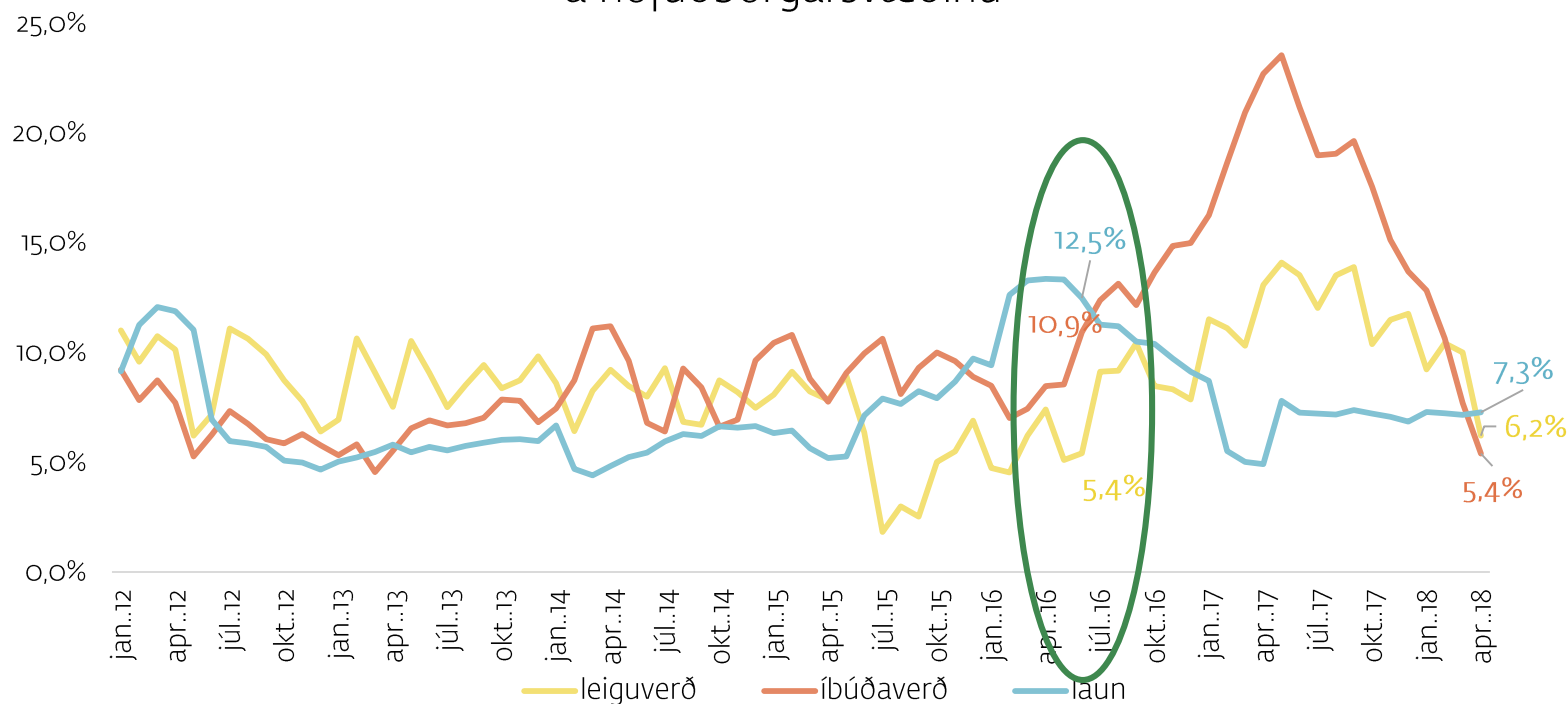
7,3%

Hækkun launa



# Árshækkun leigu ekki lægri síðan í júní 2016

Samanburður á 12 mánaða hækkun launa, leiguverðs og íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu

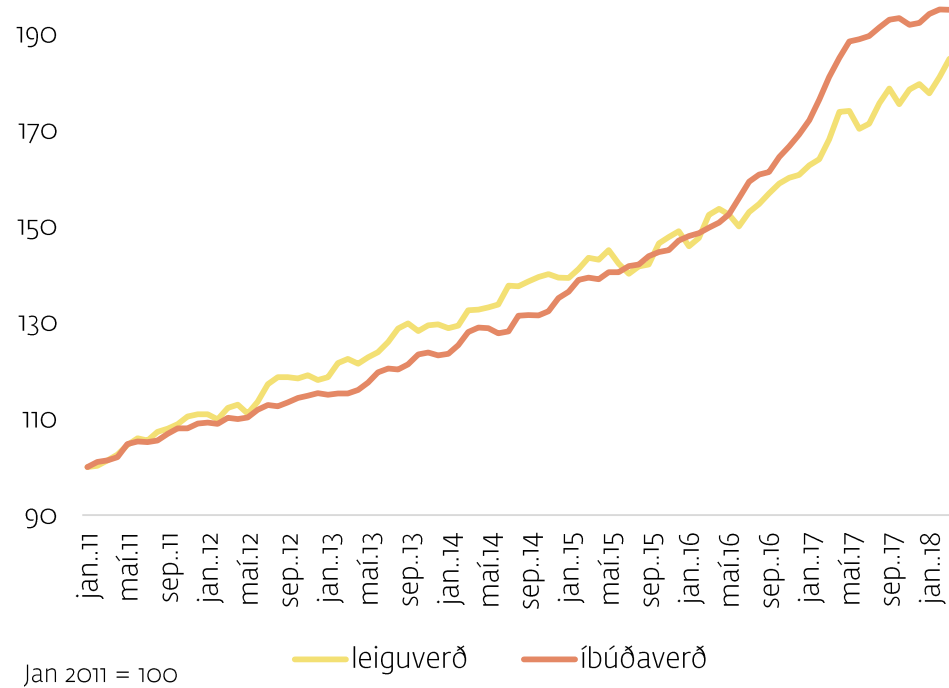


# Leiguverð samanborið við íbúðaverð

9%

Hækkun leiguverðs að meðaltali á ári

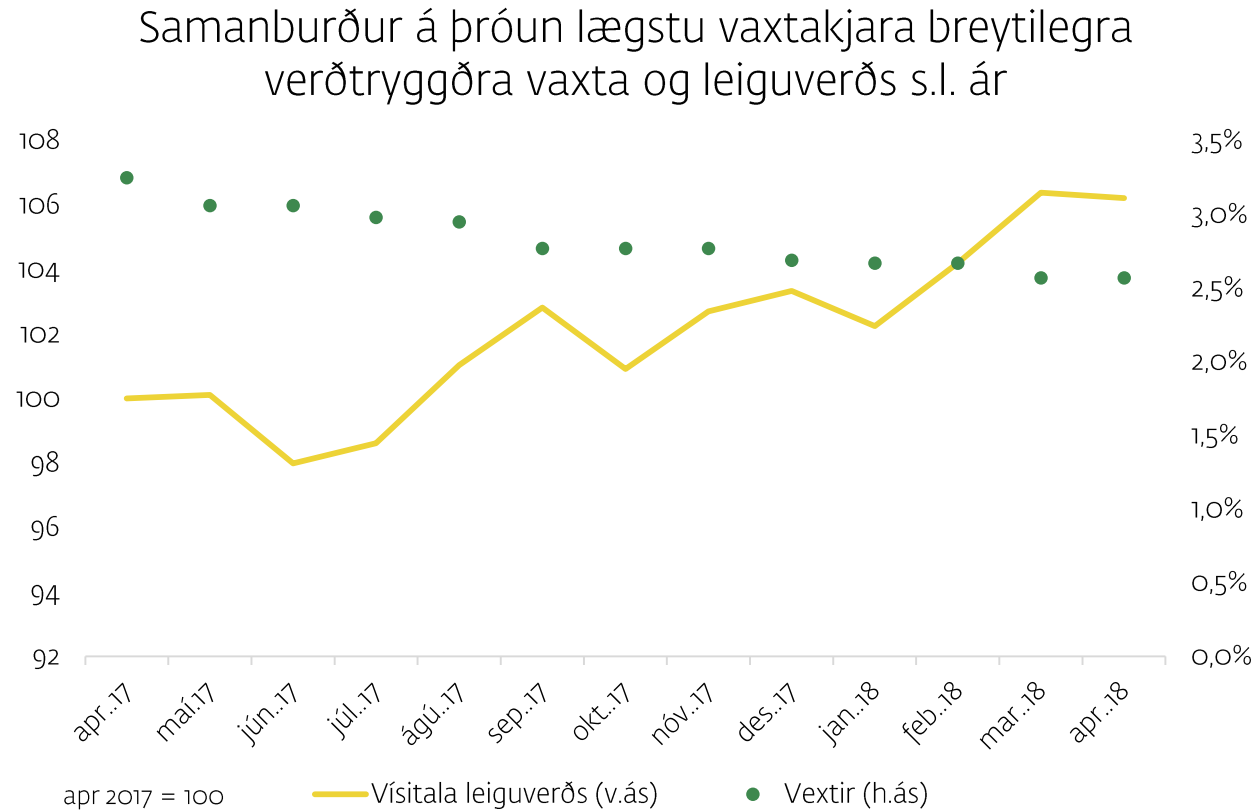
Samanburður á vísitölu leiguverðs og íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



10%

Hækkun íbúðaverðs að meðaltali á ári

# En hvað með vexti?



**3,3%**



**2,6%**

# Lægri greiðslubyrði húsnæðiseigenda

	jan-maí 2017	jan-maí 2018
Meðalfermetraverð 3ja herb. íbúðar í fjölbýli á hbsv	432.038	450.441
90 fermetra íbúð	38.883.420	40.539.690
Hagstæðustu kjör (70% veðhlutfall)	3,20%	2,63%
Hagstæðustu kjör (70-80% veðhlutfall)	4,20%	4,20%
Lánsfjárhæð, grunnlán	27.218.394	28.377.783
Meðalaþborgun af 35 ára láni (70% veðhlutfall/2,8% meðalársverðbólga)	181.994	174.614
Viðbótarlán	3.888.342	4.053.969
Meðalaþborgun af 35 ára láni (80% veðhlutfall/2,8% meðalársverðbólga)	211.933 ISK	205.824 ISK

**Greiðslubyrði  
lækkar en  
leiga hækkar**

# Kostnaður sem felst í eignarhaldi á íbúð er margþátta\*

Afborgun af húsnæðisláni      Holræsagjald

Viðhald      húsgjöld

Fasteignaskattar

tryggingar

Sorphirðugjöld

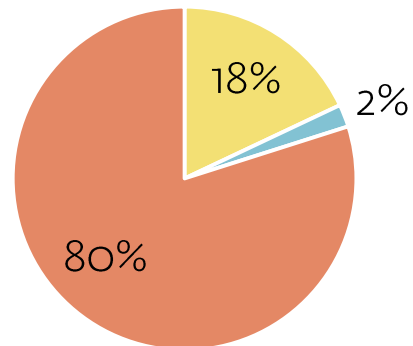
---

# Framtíðarhorfur



# Leigumarkaður áfram stór

Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú verðir á leigumarkaði eftir 6 mánuði?



■ Öruggt/líklegt ■ Hvorki né ■ Örugglega ekki/ólíklegt

Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs. (feb.2018)

Rúmlega **85%** þeirra sem eru á leigumarkaði telja líkur á að vera þar áfram.

# Mikill aðflutningur erlendra ríkisborgara

Í fyrra jókst mannfjöldi um 10.000 manns

Þar af var aukning erlendra ríkisborgara tæplega 8.000

Innlent | Morgunblaðið | 19.11.2017 | 7:14 | Uppfært 21:28

Þrír í 8 fm herbergi og borga 210 þúsund



Reykjavík. mbl.is/Hjörtur



Morgunblaðið

Ómar Friðriksson  
omfr@mbl.is

Algeng leiga fyrir herbergi með aðgangi að sameiginlegu fermetrar eða þar um bil, er á Dæmi heyrði ég í dag um þrjú herbergi og borga [hver fyrir sig]

Þetta er eitt af fjölmörgum dæmum aðstoðarfrankvæmdastjóri Ás erlendra starfsmanna hér á la ar og Reykjavíkurborgar í gæ

Verulegur hluti starfsmanna sína við algerlega óviðunandi aðstæður eða þrjú deila oft sama herbergi og hreinlætisaðstöðu með öðrum eða er gert að búa í atvinnuhúsnæði.

Þörf fyrir ódýrari íbúðir og leiguhúsnæði

FRÉTTIR

Erlendir starfsmenn borga 75 þúsund krónur fyrir að deila 10 fm. herbergi – 122 með lögheimili í einbýlishúsi í Árbænum



Björn Þorfinnsson

Föstudaginn 25. maí 2018 09:20

Haraldur Guðjónsson

Vískafti | mbl | 16.4.2018 | 9:05 | Uppfært 9:49

Innflytjendur 16,5% starfandi fólks

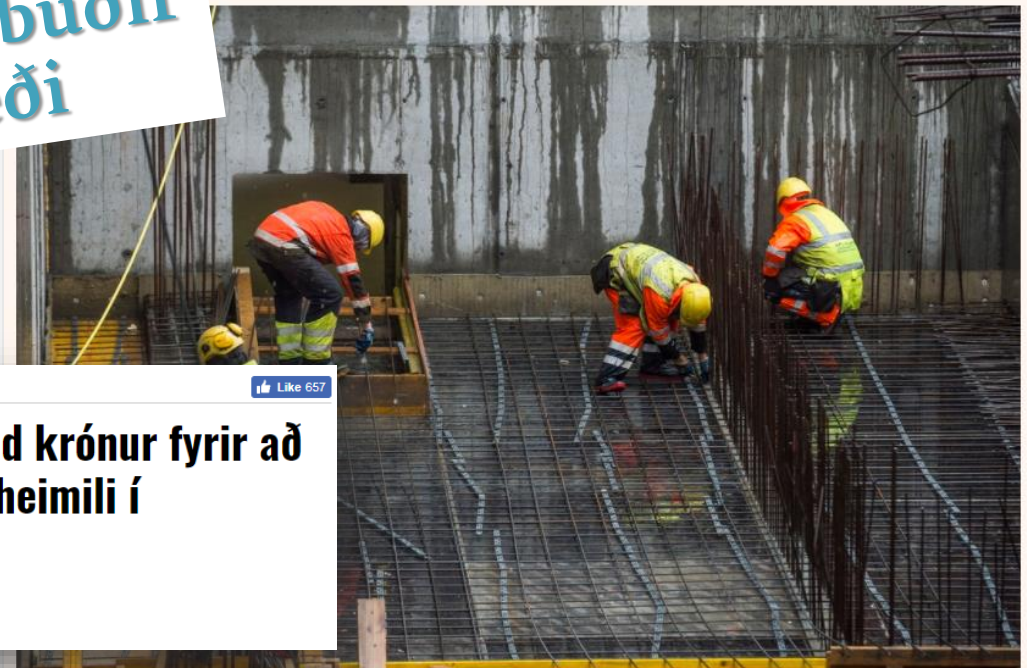


INNLENT 30. ágúst 2017 13:57

Eftirspurn mætt með erlendu starfsfólki

Vinnuþarfaþyrftin um þessar mundir er mjög kröftugur og mikilli eftirspurn eftir vinnuafli er að mestu leyti mætt með erlendu vinnuafli.

Recommend 1 Tweet



Haraldur Guðjónsson



---

# Skýra þarf leikreglurnar



# Mikil umræða í kjölfar hækkana hjá leigufélögum

## Gjöld leigufélaga kalli á endurskoðun laga

© 03.05.2018 - 15:08 Innlent · Leigumarkaður · Neytendamál



Innlegg í stefnumótun í húsnæðismálum

### Viðhorf til leigumarkaðarins:

Niðurstöður könnunar og hvernig má nýta þær 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.

Þörf er á að endurskoða lög um húsaleigu þar sem þau ná ekki nægilega vel utan um starfsemi stóru leigufélaganna. Þetta segir Ólafsdóttir, dósent við Háskóla Íslands og sérfræðingur í samningarétti.

## Vill að leigufélög skýri hækkanir

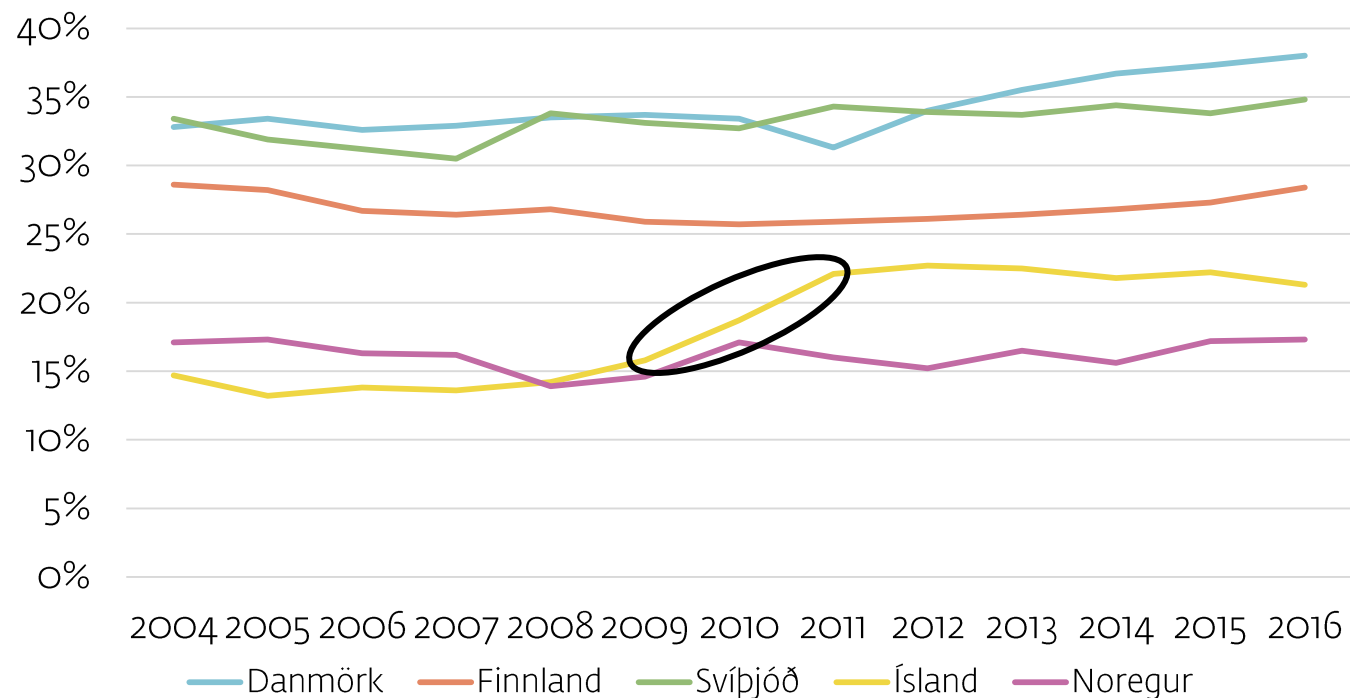
© 24.05.2018 - 22:16 Innlent



mundur Einar Daðason félagsmálaráðherra segir hækkanir á leigumarkaði upp á síðkastið gríðarlega miklar. Hann hefur boðað forsvarsmenn leigufélaga á sinn fund til að skýra hækkanirnar.

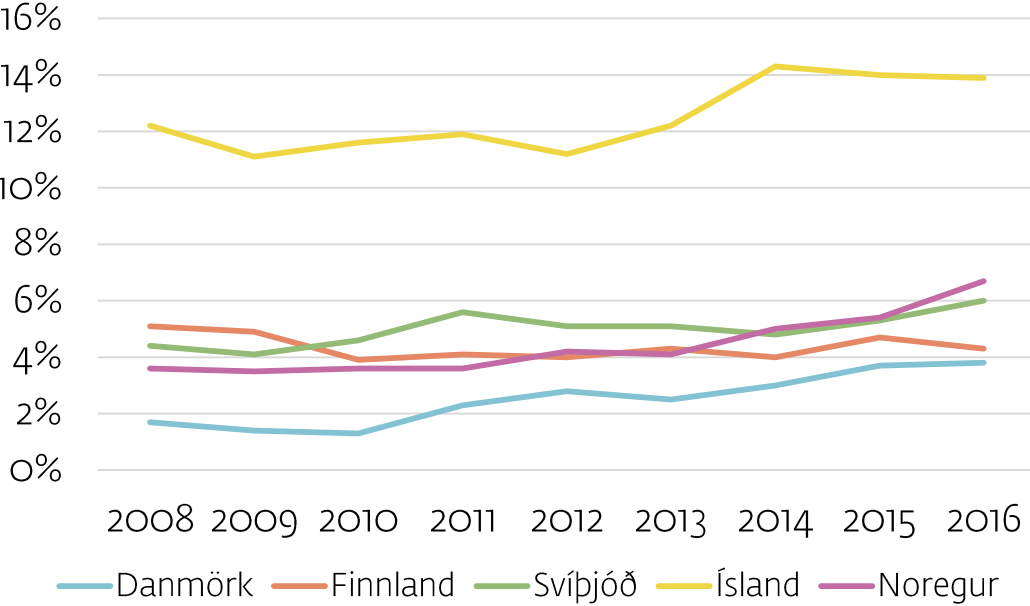
# Íslenskur leigumarkaður stækkað hratt, samanborið við önnur lönd

Hlutfallsleg stærð leigumarkaðar á Norðurlöndunum



# Ísland sker sig úr þegar kemur að ungu fólki í foreldrahúsum

Hlutfall fólks á aldrinum 25-34 ára í foreldrahúsum



Heimild: Eurostat

**Ungt fólk bundið í báða skó í foreldrahúsum**  
 Heimir Már Pétursson skrifar | 10. júlí 2015 20:06

**Yfir 40% ungra höfuðborgarbúa enn heima hjá foreldrum**  
 Meira en fjórir af hverjum tíu íbúum höfuðborgarsvæðisins á aldrinum 20 til 29 ára búa ymist enn eða á ný í foreldrahúsum.  
 Þórunn Elísabet Bogadóttir | 22. nóvember 2016

**Ungt fólk í foreldrahúsum fullorðnast seinna**  
 27.02.2017 - 12:14 | Morgunvaktin



**HÓTEL MAMMA**

Ólafur eldri eldri þingmaðurinn á aldrinum 20 til 29 ára hefur...  
 Einnhoppingum á aldrinum 20-29 ára fjölgað...  
 Mámenninum í foreldrahúsum fjölgað...  
 Meira en fjórir af hverjum tíu íbúum höfuðborgarsvæðisins á aldrinum 20 til 29 ára búa ymist enn eða á ný í foreldrahúsum.

# Valdamikil samtök leigjenda í Svíþjóð



Íbúðalána  
sjóður



Tímabundnir  
leigusamningar



Hyresgästföreningen

**Leigjendasamtök**

semja um leiguverð við  
leigusala

Leiga skal vera **sanngjörn**

Mat á sanngirni bundið við kerfi sem  
byggist á **notagildi**



**HYRESNÄMNDEN**  
SVERIGES DOMSTOLAR

**Húsaleigunefnd** hefur  
valdheimild til að meta  
hvort leiga sé sanngjörn

# Þröngar skorður til hækkunar leiguverðs í Noregi



Tímabundnir leigusamningar eru almennt ekki gerðir til skemmri tíma en **þriggja ára.**

Leigusala er **óheimilt** að hækka leigu nema vegna vísitölu hækkana, og þá einungis **einu sinni á ári.**

Þegar leigusamband hefur varið í a.m.k **tvö og hálf t ár** er fyrst heimilt að að setja fram kröfu um að leigan verði stillt til samræmis við **markaðsverð.**

# Hvað segja íslensk húsaleigulög?



## ■ 37. gr.

□ Aðilum er frjálst að semja um fjárhæð húsaleigu og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum. Leigufjárhæðin skal þó jafnan vera **sanngjörn og eðlileg** í garð beggja aðila.

Hvað er **eðlileg og sanngjörn** leiga?

Hvaða **viðmið** eru notuð?

# Takk fyrir

## Fyrirvari

Kynning 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 kynningu þessari endurspeglar 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 kynningu 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.