

Viðhorf til leigumarkaðarins

Niðurstöður könnunar



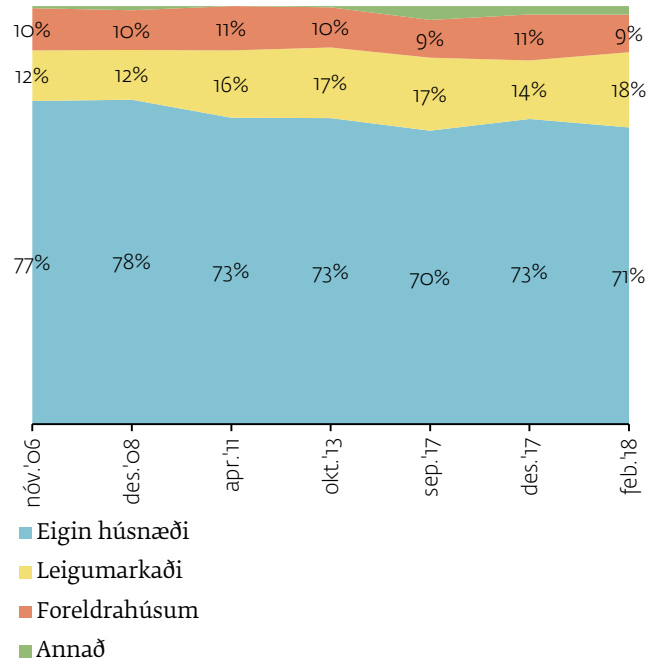
50.000 manns á leigumarkaði

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.

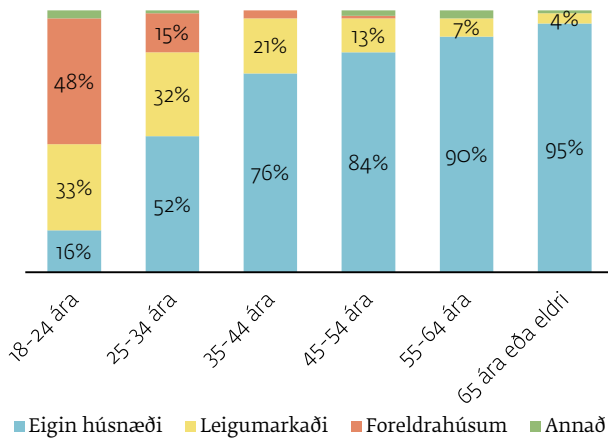
Landsmönnum hefur þó fjölgað talsvert síðan 2011 og í byrjun þessa árs voru landsmenn 18 ára og eldri um 270.000 talsins. Ef 18% eru á leigumarkaði telur hann hátt í 50.000 manns. Árið 2011 voru hins vegar tæplega 40.000 manns á leigumarkaði og því hefur hann stækkað talsvert síðastliðinn áratug.

Hvað lýsir best búsetu þinni?



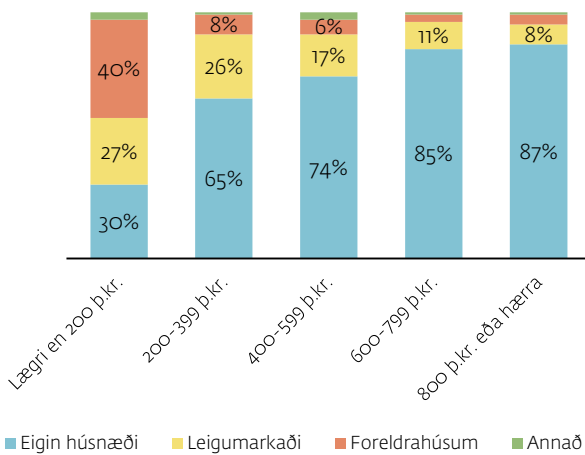
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Búseta eftir aldri



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

Búseta eftir mánaðartekjum einstaklinga



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

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.

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.

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.¹ 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.

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

Leigumarkaður áfram stór

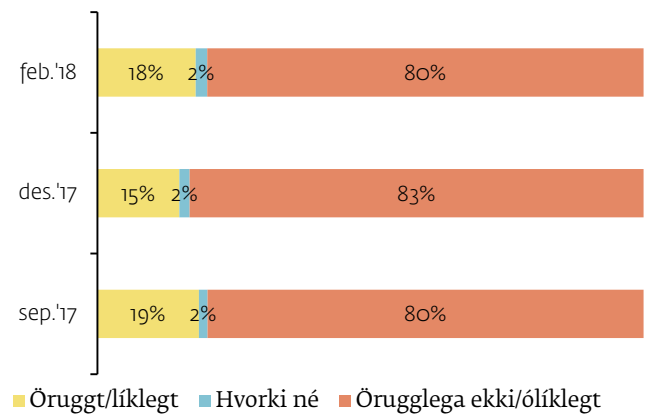
Íbúðalánasjóður hefur spurt reglulega síðan í haust hvort svarendur telji líklegt eða ekki að þeir verði á leigumarkaði eftir 6 mánuði. Þessi mælikvarði getur gefið vísbendingu um það hvort leigumarkaður fari minnkandi eða stækkandi á næstu misserum. Í febrúar töldu um 18% þjóðarinnar líklegt að þau 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 svörum 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 ár samanborið við 16% karla.

Marktækur munur var einnig í svörum eftir aldri. Eftir því sem svarendur voru eldri voru minni líkur á að viðkomandi ætlaði sér að vera á leigumarkaði eftir hálf ár, 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 ár eftir því sem tekjur voru hærrí.

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 ár. Það vekur athygli enda má túlka það sem svo að fólk upplifi meira öryggi í húsnæðismálum eftir því sem það fjarlægist leigumarkaðinn.

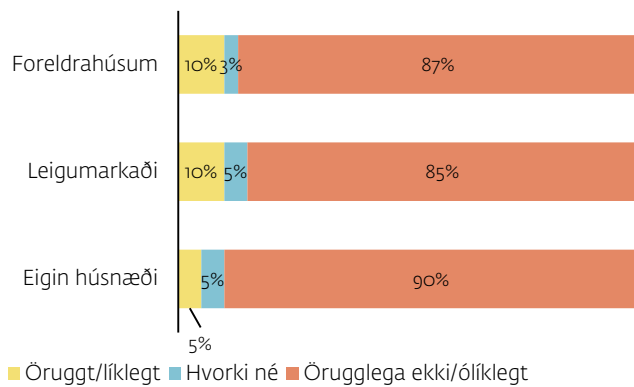
Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú verðir á leigumarkaði eftir 6 mánuði?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs



Hversu líklegt eða ólíklegt er að þú kaupir þér fasteign á næstu 6 mánuðum?

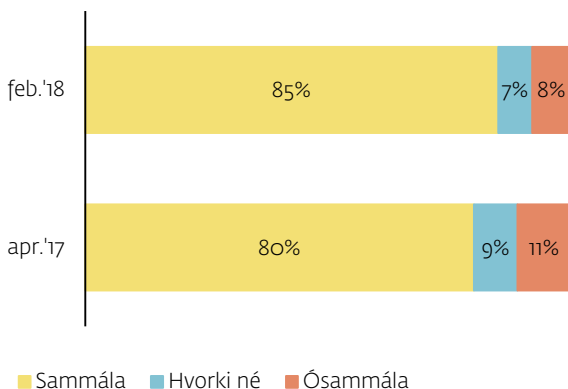


Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild íbúðalánasjóðs (feb.'18)

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.¹

„Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi“



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild íbúðalánasjóðs

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.

¹ 24% húsnæðiseigenda búa í sinni fyrstu íbúð.

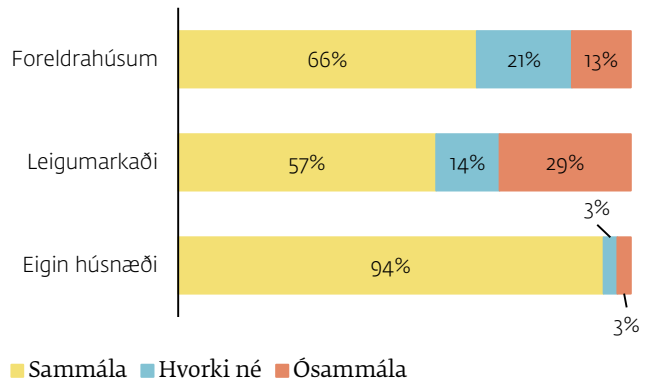
Mjög sterkt samband er á milli búsetuforms og þess hvort fólk upplifi að það búi við húsnæðisöryggi. Nánast allir húsnæðiseigendur telja sig búa við húsnæðisöryggi en aðeins 57% leigjenda. Því er hægt að fullyrða að leigjendur telji sig búa við minna húsnæðisöryggi en þeir sem búa í eigin húsnæði.

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.

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.

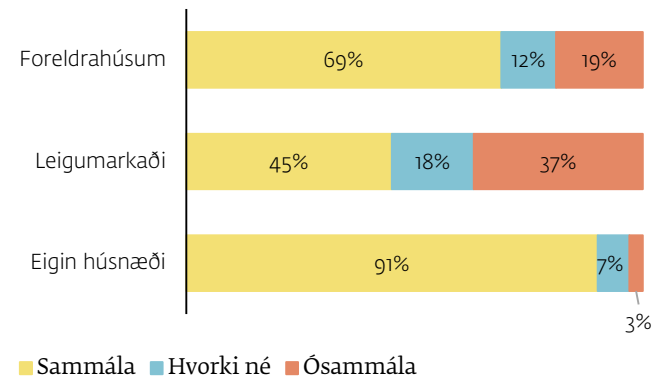
Ekki er marktækur munur í svörum eftir kyni. Húsnæðisöryggi er einnig svipað eftir því hvar fólk býr á landinu og hversu mörg börn eru á heimilinu. Helsta breytan sem virðist hafa áhrif á húsnæðisöryggi er búsetuform, þ.e.a.s. hvort einstaklingar eru húsnæðiseigendur eða ekki, og þar á eftir kemur fjárhagsstaða.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

Húsnæðisöryggi eftir búsetu, febrúar 2018



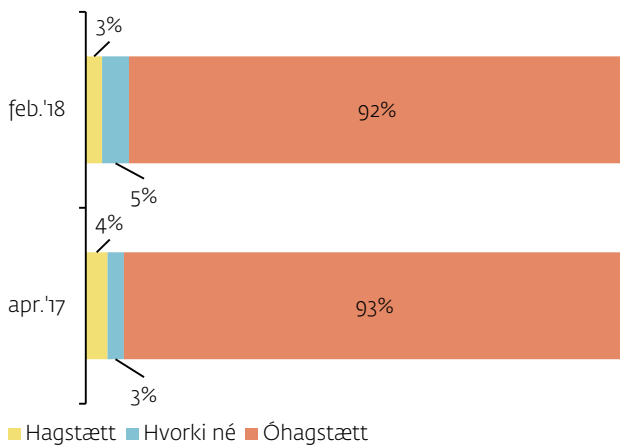
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Húsnæðisöryggi eftir búsetu, apríl 2017



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Hversu hagstætt eða óhagstætt telur þú að það sé að leigja íbúðarhúsnæði?



Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild íbúðalánasjóðs



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.

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 svörun. Eftir því sem tekjur svarenda eru hærra mælist þó lítið en marktækt samband við það hversu hagstæðan fólk upplifir leigumarkaðinn, þ.e. eftir því sem tekjur eru hærra 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

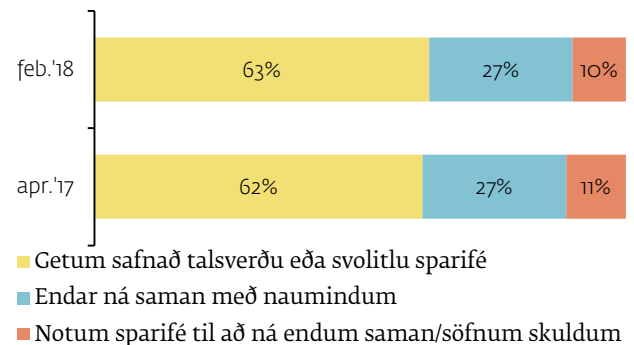
Svarendur voru beðnir um að tilgreina þá fullyrðingu sem átti best við um fjárhag heimilisins. Fullyrðingarnar voru: „Ég get/við getum safnað talsverðu eða svolitlu sparifé“, „Endar ná saman með naumindum“ og „Ég safna/við söfnum skuldum“. Niðurstöður sjást á meðfylgjandi mynd og eins og sjá má er staðan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

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.

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

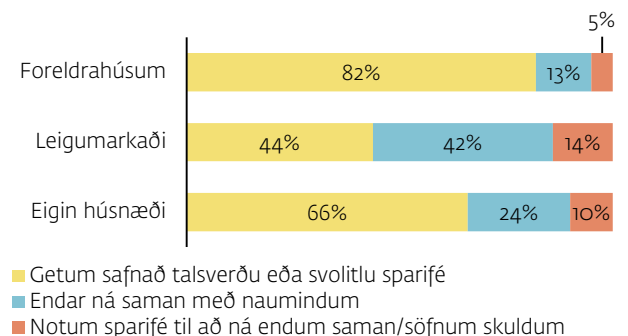
Einnig mældist lítið en marktækt samband milli fjölda barna á heimili og fjárhagsstöðu. Fjölskyldur með eitt barn á heimili geta frekar safnað sparifé en fólk með þrjú eða fleiri börn á heimili.

Hver af eftirfarandi fullyrðingum á best við um fjárhag heimilisins?



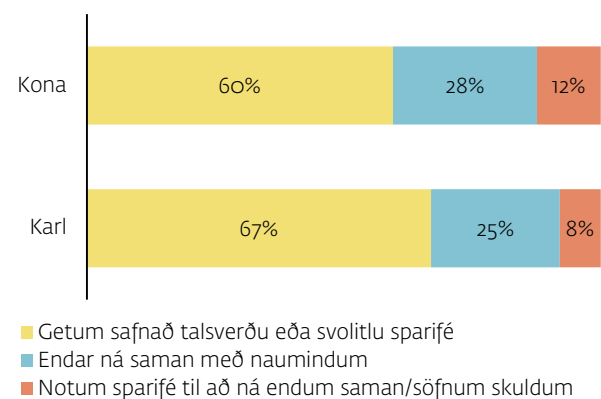
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Fjárhagur heimilisins



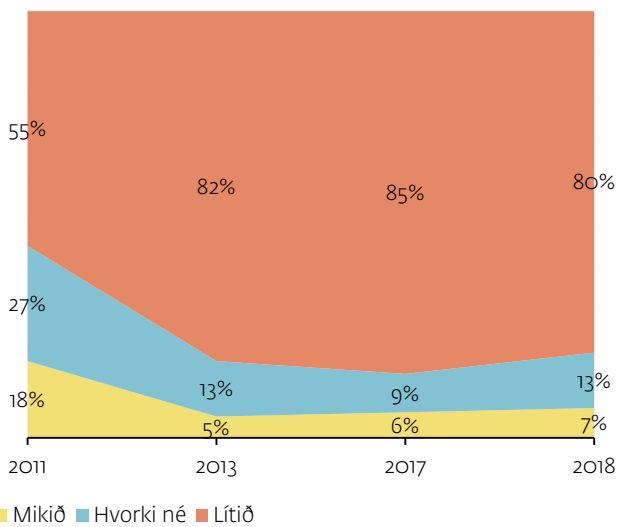
Heimild: Zenter, leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs (feb.'18)

Fjárhagsstaða eftir kyni



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

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

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.

Ekki mælist munur á svörum 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 svörum 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.

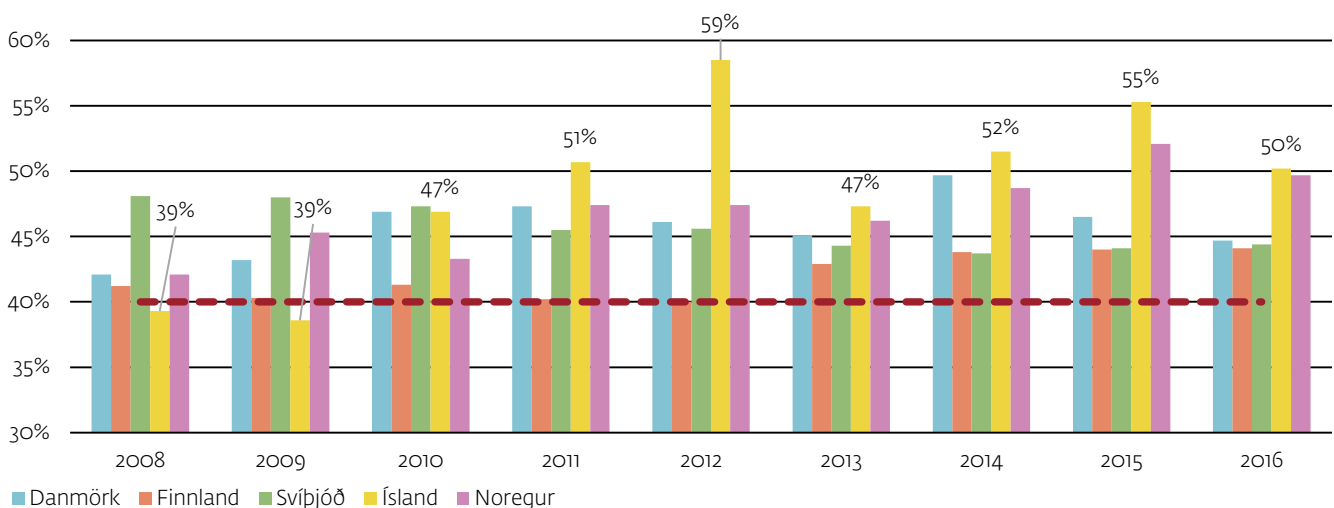
Sérstaklega veldur áhyggjum hvernig búið er um hnútana hjá verst stöddu hópum samfélagsins. Fjöldi utangarðsfólks hefur nær tvöfaldast á síðustu fimm árum.¹ Gögn frá Eurostat sýna að leiga sem hlutfall ráðstöfunartekna hjá lágtekjuhópum² á leigumarkaði er talsvert hærri hér á landi en á hinum Norðurlöndunum.

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.

¹Samkvæmt skýrslu Reykjavíkurborgar, https://reykjavik.is/sites/default/files/svidskjol/VEL/fjoldi_utangardsfolks_2017.pdf

²Þeir sem eru með ráðstöfunartekjur undir 60% af miðgildi ráðstöfunarteknana.

Leiga sem hlutfall ráðstöfunartekna hjá lágtekjuhópum



Heimild: Eurostat

Ísland sker sig hins vegar ekki úr í samanburði við hin löndin þegar byrði leigu meðal hærri tekjuhópa¹ er skoðuð, eins og sjá má á meðfylgjandi mynd.

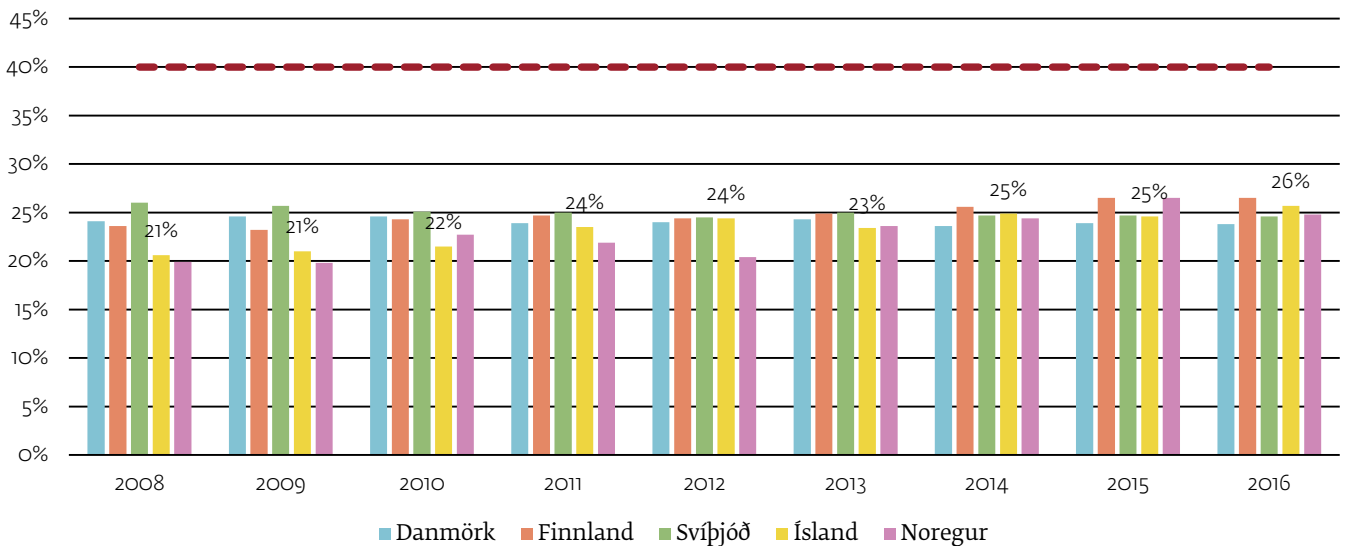
Frá 2011, eða um það leyti þegar leigumarkaðurinn stækkaði áberandi mikið, hefur leiguverð hækkað um 82%, fasteignaverð um 92% og laun 66%.²

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.

¹ Hópar sem eru með tekjur yfir 60% af miðgildi ráðstöfunartekna.

² Samkvæmt gögnum Þjóðskrár Íslands um íbúða- og leiguverð á höfuðborgarsvæðinu og gögnum Hagstofu Íslands um laun á landsvísu.

Leiga sem hlutfall ráðstöfunartekna hjá milli- og hærri tekjuhópum



Heimild: Eurostat



Útgefandi:

Leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs

Ábyrgðarmaður:

Una Jónsdóttir (unaj@ils.is)

Útgáfudagur:

2. maí 2018

Leigumarkaðsdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á leigumarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna Leigumarkaðsdeildar á fyrir- liggjandi 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.