



Samtök leigjenda á Íslandi

Staðreyndir um íslenskan leigumarkað

Apríl 2023



Samtök Leigjenda á Íslandi

Eftirfarandi staðreyndir um íslenskan leigumarkað er mikilvægt að hafa í huga þegar ákvarðanir um hag og stöðu leigjenda eru teknar.

Í þessari skýrslu eru dregið fram samhengi hagstærða, sögulega þróun og stærð leigumarkaðarins, áhrifa ýmissa aðgerða, þróun húsaleigu frá bankahrúninu 2008 og félagslegrar stöðu leigjenda.

Mikið skortir upp á að stöðu leigjenda og ástandi á leigumarkaði sé lýst með heilindum og óhlutdrægni. Gildir það í sér í lagi um þá sem hafa bæði beina og óbeina hagsmuni af því að félagsleg staða og réttarstaða leigjenda sé lök.

Sjónarhorn og samhengi skipta máli

Borið hefur á því að upplýsingar um leigumarkaðinn séu settar fram að því er virðist til að letja stjórnvöld til aðgerða. Bæði hafa stofnanir ríkisins gerst sekar um slíkt, ekki síst ýmis hagsmunasamtök fjárfesta og hagdeildir viðskiptabankana.

Raunverulegt samhengi og þróun

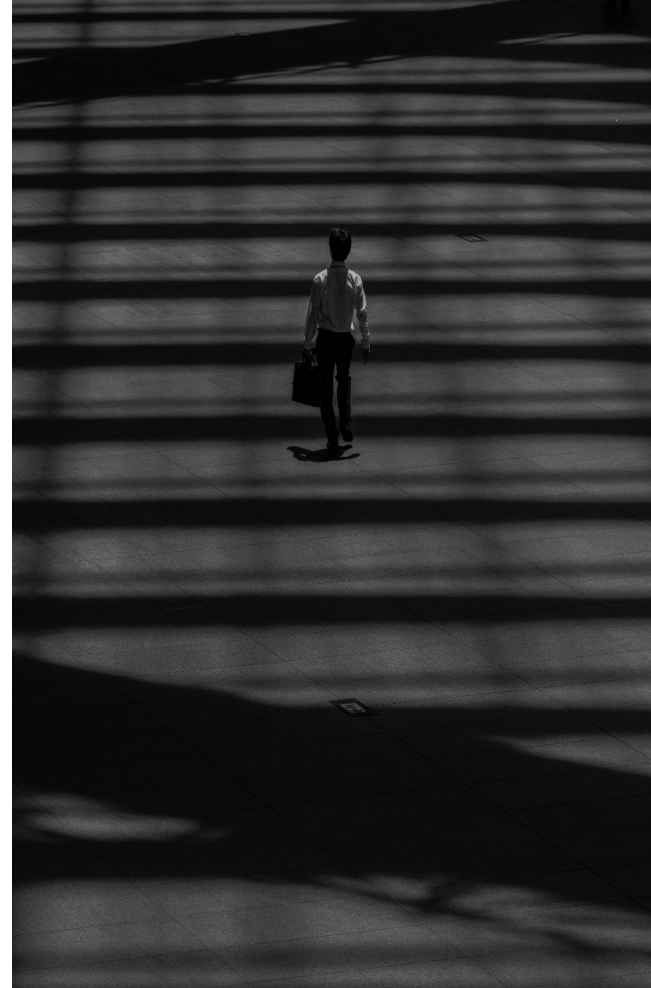
Staðan á leigumarkaði er afurð þróunar sem byrjar fyrir rúmum áratug og er enn yfirstandandi. Til þess að skilja hreyfingar og þróun á leigumarkaði sem veldur hnignandi stöðu leigjenda þarf að skoða allt það tímabil til að skilja hvað veldur.

Ákvarðantaka sem byggist á upplýsingum

Það er ljóst að öll ákvarðanatoka stjórnvalda og þeirra sem bera ábyrgð á því að framfylgja skyldum hins opinbera í húsnæðis og velferðarmálum byggist á upplýsingum og greiningum. Mikilvægt er að framsetning sé heiðarleg, gefi raunsanna mynd og réttmætt tilefni til viðbragða. Með þessari skýrslu er ætlunin að draga fram sjónarhorn leigjenda og staðreyndir um leigumarkaðinn sem nær yfir lengra tímabil en almennt, samanburð við aðrar hagstærðir og önnur lönd. Allar tölur og staðreyndir eru byggðar á opinberum gögnum,

Stærð leigumarkaðarins

- 01** Frá 1. janúar 2009 hefur að meðaltali verið þinglýst 9.343 húsaleigusamningum á hverju ári. Frá árinu 2020 er meðaltalið 9.666.
- 02** Hagstofan mat Íslenskan leigumarkað vera 26.4% allra heimila árið 2016. Á árunum 2017-2018 mat Hagstofan stærðina vera rúmlega 30% af öllu húsnæði.
- 03** 46-49% leigjenda sækir um húsnæðisbætur. Að meðaltali hafa umsóknir verið 25.535 talsins á hverju ári frá árinu 2017.



Hver er raunveruleg stærð leigumarkaðarins?

Húsnæðis og mannvirkjastofnun hefur ítrekað gefið það í skyn í mánaðarskýrslum sínum að leigumarkaðurinn hafi dregist saman á undanförunum árum. Ef hinsvegar er rýnt í tölur um eignarhald á húsnæði, fjölgun íbúa og hreyfingar hópa inn og út af leigumarkaði þá geta þær yfirlýsingar ekki staðist. Ljóst er að margir búa óskráðir og í óleyfishúsnæði.

Samtök leigjenda á Íslandi meta raunverulega stærð leigumarkaðarins vera á milli 27-29% af öllu húsnæði/heimilum á Íslandi, sem gera um 44-47.000 heimili.

2016-2022

Íbúðum í eigu *einstaklinga með eina íbúð* fjölgaði um 11.678 en íbúum fjölgaði á sama tíma um rétt rúmlega 50.000.

Miðað við 2.5 einstaklinga á heimili fjölgaði leigjendum að lágmarki um 21.000 og hemilum á leigumarkaði um 8.322.

2018-2022

Hagstofan segir að leigumarkaðurinn hafi dregist saman um 13% á eða um 20.000 heimili.

Á sama tíma fjölgaði íbúum um 41.000 en íbúðum í eigu *einstaklinga með eina íbúð* fjölgaði um 9.839. Það þýðir að 91.000 einstaklingar búi í þessum 9.839 íbúðum

2018-2019

Hagstofan mat að stærð leigumarkaðarins hafa dregist saman um 12.500 heimili á milli árána 2018-2019.

Árið 2019 komust 1.885 íbúðir í eigu *einstaklinga með eina íbúð* en íbúum fjölgaði um 15.921 á þessum tveimur árum.

Þróun húsaleigu

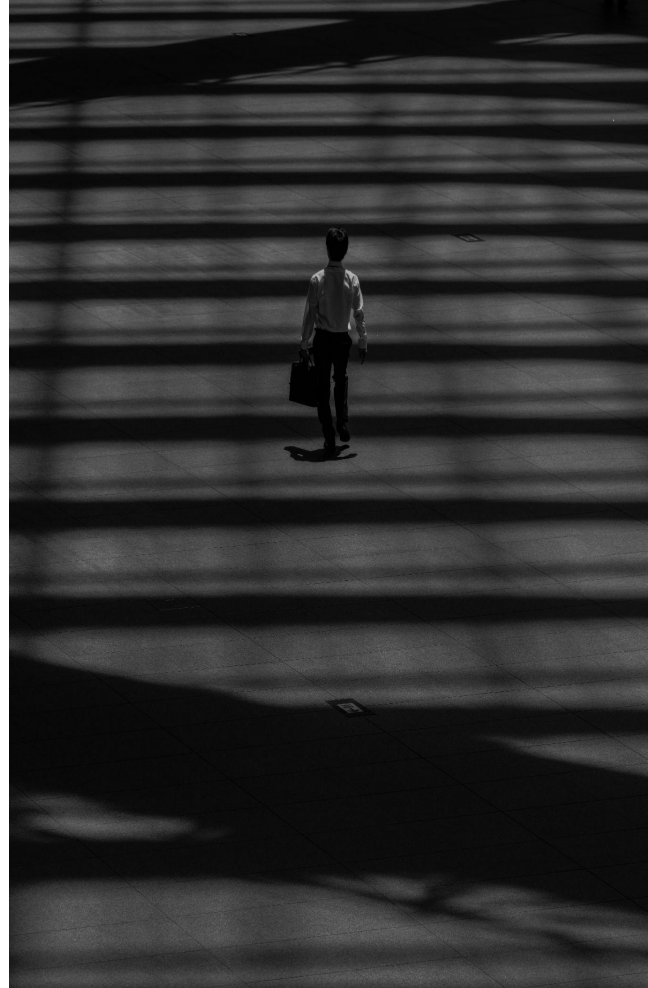
01 Frá árinu 2011 hefur húsaleiga hækkað 127% meira en verðlag. Verðlag hækkaði 59.8% en húsaleiga 134%. Raunhækkun húsaleigu er 46% umfram neysluvísitölu.

02 Húsaleiga hefur hækkað 61% meira en byggingarvísitala frá árinu 2011.

Það gerir raunhækkun húsaleigu upp á 36% umfram byggingarvísitölu.

03 Húsaleiga á Íslandi hefur hækkað 134%, sjöfalt meira en meðaltalið í Evrópu frá árinu 2011.

Meðalhækkun í Evrópu skv. Eurostat er 17% yfir sama tímabil.



Hvert er raunverulegt viðmið fyrir húsaleigu?

Húsaleiga hefur þróast á mjög óeðlilegan hátt í samanburði/samfylgni við aðrar hagstærðir. Það er sama hvar borið er niður þá hreyfist húsaleiga á Íslandi á gjörólíkan hátt sem hlutfall af þeim hagstærðum sem gera má ráð fyrir að séu réttmæt viðmið. Ef samfylgni húsaleigu við sömu hagstærðir í öðrum löndum er skoðuð kemur munurinn greinilega í ljós.

Húsaleiga hefur hækkað langt umfram verðlag og langt umfram laun á undanförunum áratug, og sér í lagi langt umfram eðlilega samfylgni við fasteignaverð.

2011-2022

Samfylgni markaðsverðs á fasteignum og húsaleigu á meginlandi Evrópu var 35.3% á tímabilinu, en á Íslandi var hún 61.2%.

Samfylgni á Íslandi var 74% hærri.

2011-2020

Samfylgni markaðsverðs á fasteignum og húsaleigu á meginlandinu var 46.6% á tímabilinu, en á Íslandi var hún 90.1%.

Samfylgni á Íslandi var 93% hærri.

2018-2020

Samfylgni markaðsverðs á fasteignum og húsaleigu á meginlandinu var 25.8% á tímabilinu, en á Íslandi var hún 193.5%. (Húsaleiga hækkaði meira en markaðsverð fasteigna)

Samfylgni á Íslandi var 650% hærri.

Álag húsaleigu á lágmarkslaun

01 Hlutfall húsaleigu af lágmarkslaunum er **69%** (80-100 m² íbúð á höfuðborgarsvæðinu)

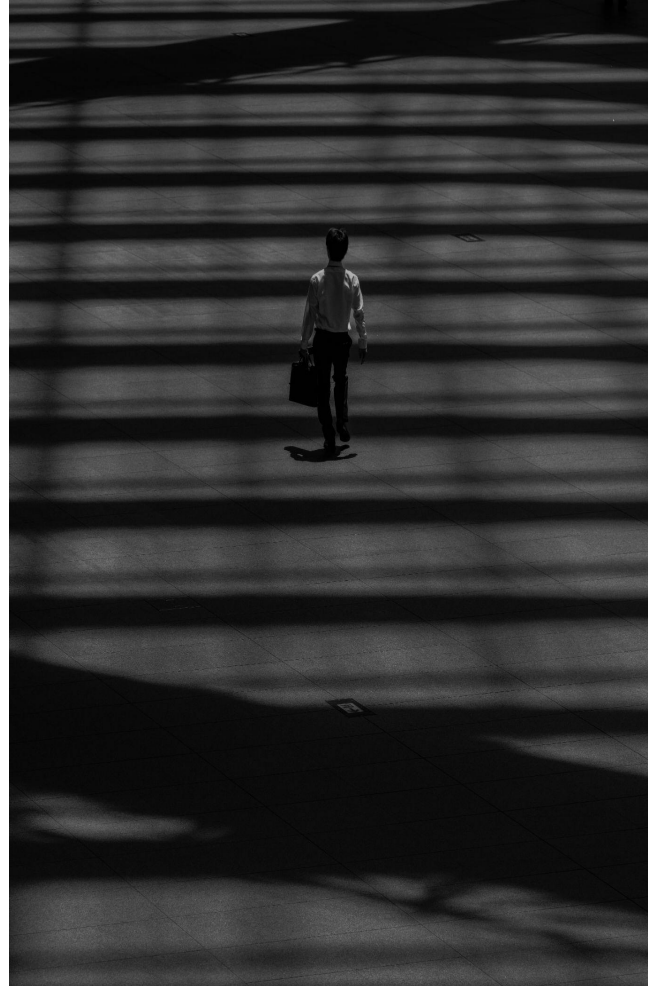
Hefur hlutfallið hækkað um **19%** frá árinu 2011 þegar það var **58%**.

02 Hlutfall skattleysismarka af lágmarkslaunum hefur lækkað úr **62%** í **51%** frá árinu 2014.

Raunhlutfall húsaleigu af skattlausum launum hefur því hækkað **24.3%**.

03 Álag húsaleigu af lágmarkslaunum á höfuðborgarsvæðum hinna norðurlandana er að meðaltali **48%**.

Álagið er **44%** hærra á Íslandi.



Hvert er ásættanlegt álag húsaleigu á laun?

Álag mældrar húsaleigu á lágtekjuhópa hefur aukist mikið frá árinu 2011 til ársins 2022, en húsaleiga hefur hækkað **46%** meira en lágmarkslaun á tímabilinu. Mæld húsaleiga skv Verðsjá húsaleigu hjá húsnæðis og mannvirkjastofnun er mun lægri en sú húsaleiga sem viðgengst að jafnaði á markaði. Skýrist það af þeirri staðreynd að innan við **50%** af húsaleigusamningum er þinglýst. Að jafnaði eru dýrari samningar ekki þinglýstir.

Niðurstöður verðlagseftirlits Samtaka leigjenda sýna að "auglýst" húsaleiga er að jafnaði **25-30%** hærri en skv. Verðsjá. Hlutfall húsaleigu af lágmarkslaunum er því í raun mun hærra.

2011-2022

Ef álag mældrar húsaleigu á lágmarkslaun hefði haldist **58%** frá árinu 2011, þá hefði mæld húsaleiga á höfuðborgarsvæðinu hækkað um **85%** en ekki **120%** eins og raunin varð, og væri því **15%** lægri.

2022

Ef álag mældrar húsaleigu á lágmarkslaun væri **46%**, sama álag og er á lágmarkslaun á leigumarkaði í Kaupmannahöfn, þá væri hún **32.5%** lægri á höfuðborgarsvæðinu.

Húsaleiga á 80-100 m² íbúð á höfuðborgarsvæðinu yrði þá **170.000 kr/mán** í stað **250.000 kr.**

2011-2022

Ef mæld húsaleiga hefði fylgt almennri verðlagsþróun á tímabilinu þá væri hún **29.6%** lægri.

Húsaleiga á 80-100 m² íbúð á höfuðborgarsvæðinu yrði þá **176.000 kr/mán** í stað **250.000 kr.**

Fátækt á leigumarkaði

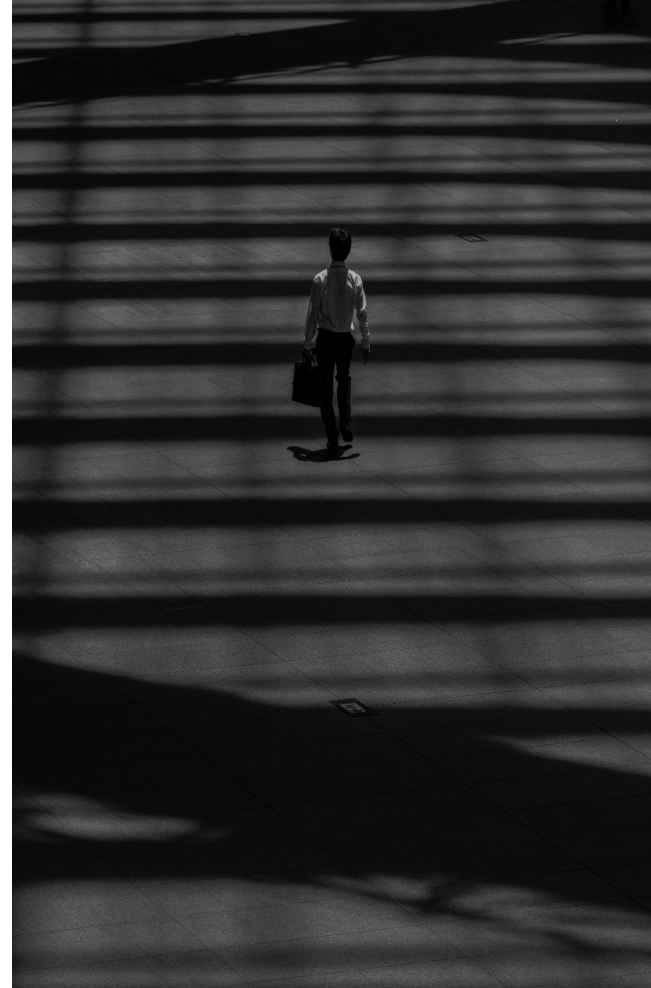
01 | Hlutfall leigjenda með íþyngjandi húsnæðis-
kostnað var 26.9 % í árslok 2022 og hefur
hækkað úr 16% frá árinu 2016.
Hjá eigendum húsnæðis hefur hlutfallið lækkað
og var 6.9% í árslok 2022.

02 | Leigjendur borguðu að meðaltali 44% af
ráðstöfunarfé í húsaleigu árið 2022.

Hefur haldist stöðugt undanfarin ár.

03 | Hlutfall íþyngjandi húsnæðiskostnaðar leigjenda
á Íslandi er það 5. hæsta af aðildarríkjum OECD.

26.1% leigjenda söfnuðu skuldum árið 2022.



Skapar og viðheldur leigumarkaðurinn fátækt?

Staða á húsnæðismarkaði er einn helsti áhrifapáttur í fátækt fjölskyldna og einstaklinga. Í Skýrslu velferðavaktarinnar segir *“Það að búa í leiguhúsnæði felur í sér auknar líkur á því að búa við fjárhagsþrengingar sem og að vera undir lágtekjumörkum að teknu tilliti til húsnæðiskostnaðar... ..Ísland er meðal landa þar sem húsnæðiskostnaður hefur einna mest áhrif á tekjufátækt barna hvernig sem á það er litið.”*

Samkvæmt nýlegri rannsókn Barnaheilla búa um 20% barna á leigumarkaði við fátækt. Umboðsmaður Barna skilaði harðorðu álitum um stöðu barna á leigumarkaði árið 2014.

2008-2016

Lífskjör barna versnuðu meira á Ísland en í öðrum Evrópulöndum. Versnuðu lífskjör þeirra hlutfallslega mun meira en lífskjör öryrkja og ellilífeyrisþega.

Fátækt er afurð leigumarkaðarins og þeirrar sjálftöku sem þar viðgengst.

2014-2016

Lágtekjuhlutfall á meðal leigjenda tvöfaldaðist þegar tekið var mið af húsnæðiskostnaði, fór úr 18% í 34%.

Sameiginlegt lágtekjuhlutfall allra á húsnæðismarkaði fyrir húsnæðiskostnað var 9% en eftir húsnæðiskostnað 14%.

2022

“Íþyngjandi húsaleiga er eitt stærsta áhyggjuefni fólks sem býr við fátækt á Íslandi, hvort sem það leigir á almennum markaði eða hjá sveitarfélögum”

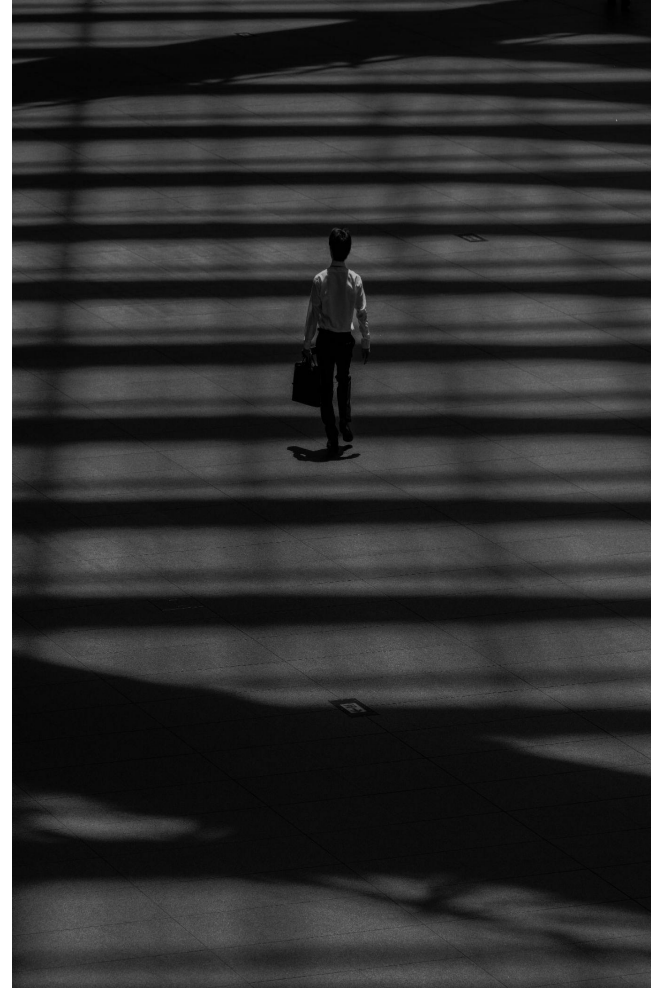
Vilborg Oddsdóttir, talsmaður hjálparstofnunar kirkjunnar.

Húsnæðisbætur

01 Verðgildi húsaleigubóta lækkuðu að raunvirði um 18-52% á árunum 2008-2017 (mismunandi eftir fjölda hemilismanna)

02 Ef verðgildi húsnæðisbóta hefði haldið sér frá 2017 til ársloka 2022 hefði einstaklingur fengið 364.000 kr í hærri bætur á tímabilinu og fjögurra manna fjölskylda 610.000 kr.

03 Húsnæðisbætur hækkuðu árið 2022. Raunhækkun grunnbóta vegna minnkandi raunvirðis frá 2017 er þó ekki nema 765 kr, eða 1.8% hækkun. Á sama tíma hefur húsaleiga hækkað rúmlega fimmfalt meira eða 10.1% að raunvirði.



Hjálpa húsnæðisbætur leigjendum í raun?

Húsnæðisbætur eru í eðli sínu niðurgreiðsla á fjárfestingum til leigusala. Þær auka greiðslugetu sumra leigjenda takmarkað og tímabundið, sú staðreynd ásamt yfirlýsingum stjórnvalda um bættari hag leigjenda ýtir undir hækkun á húsaleigu. Innbyggt skerðinga fyrirkomulag hamlar eðlilegri fjölskylduþróun og refsar leigjendum sem reyna að safna sér sparifé. Sá ráðherra sem kom á núverandi húsnæðisbótakerfi fer nú fyrir starfshópi um endurskoðun kerfisins.

Stjórnvöld eru með innbyggt greiðslupak (leigupak) sem takmarkar framlag þeirra til húsnæðiskostnaðar á leigumarkaði. Húsnæðisbætur án leigupaks/bremsu skaðar leigjendur.

2023

Ef bjartsýn verðbólguþá gengur eftir mun verðgildi grunnbóta skerðast um 2.300 kr á árinu.

Ef Verðbólga lækkar ekki mun verðgildi þeirra skerðast um tæplega 5.000 kr.

2017-2021

Meðalbótafjárhæð hækkaði um 3% á tímbilinu.

Á sama tíma hækkaði verðlag um 18.1%.

Vísitala húsaleigu hækkaði 29%.

2023

Sparifé leigjenda, sparifé barna eldri en 18 ára og bifreiðaeign sem samtals fer yfir 8 milljónir valda skerðingum.

Ungt vinnandi fólk sem á ekki heimangengt skaðar afkomu foreldra sinna. á leigumarkaði.

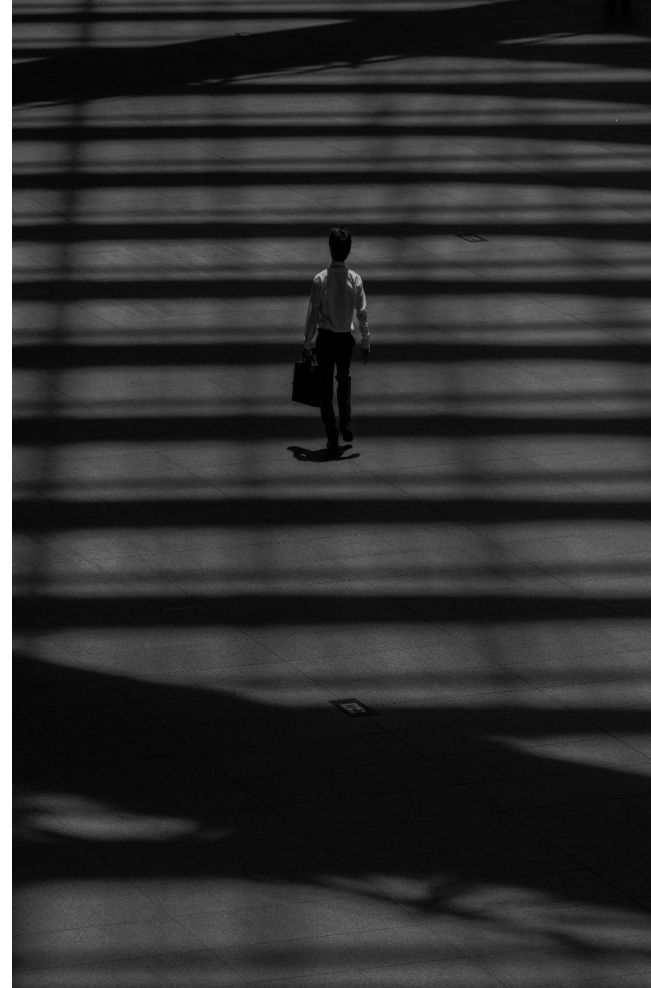
Vísitölutengingar húsaleigusamninga

01 Vísitölutenging húsaleigusamninga var afnumin 1. janúar 1999 með þeim orðum þv. forsætisráðherra um að hún væri verðbólguhvetjandi.

02 Engin lög ná utan um vísitölutengingu húsaleigusamninga.

Í flest öllum nágrannaríkjum eru reglur um vísitölutengingu húsaleigusamninga.

03 Mánaðarleg uppfærsla leigufjárhæðar með vísitölu eykur heildarupphæð verðbóta miðaðvið ef hún yrði uppfærð einu sinni á ári eins og víðast hvar í Evrópu.



Er tíðni og framkvæmd vísitölutengingar húsaleigu lögleg?

Hvorki húsnæðisbætur né skerðingamörk eru vísitölutengd. Afnám vísitölutengingar húsaleigusamninga var vegna hversu verðbólguhvetjandi hún þótti og með þeim orðum að samningsfrelsi ríkti á leigumarkaði. Vísitölutenging húsaleigu er enn almenn framkvæmd á Íslandi án lagasetningar.

Fasteignaverð er hluti af neysluvísitölu og hefur mikil áhrif á verðbólgu, það skapar endurvarp milli Hagstofunnar og Seðlabankans. Við lækun vaxta hækkar húsnæðisverð sem ratar strax inn í vísitöluna sem veldur því svo að Seðlabankinn hækkar vexti.

2023

Aðeins tvær aðrar þjóðir sjálfstæðra peningastefnu nota "fasteignaverð" en ekki húsaleigu (neyslu á húsnæði) sem hluta af neysluvísitölu.

Þær þjóðir taka hinsvegar meðaltal áratugi aftur í tímann svo að þróun fasteignaverðs til skamms tíma rati ekki í vísitöluna.

1983-1999

Giltu lög í landinu þar sem Hagstofan reiknaði út leyfilega hækkun vísitölutengdra húsaleigusamninga útfrá þriggja mánaða meðaltali launa.

Það var gert ársfjórðungslega.

2023

Langflest samanburðarlönd okkar heimila uppfærslu húsaleigu skv vísitölu einungis einu sinni á ári. Mörg þeirra takmarka einnig hverja prósentuhækkun.

Fjölmörg lönd í Evrópu, Eyjaálfu og ríki vestanhafs gera slíkt hið sama.

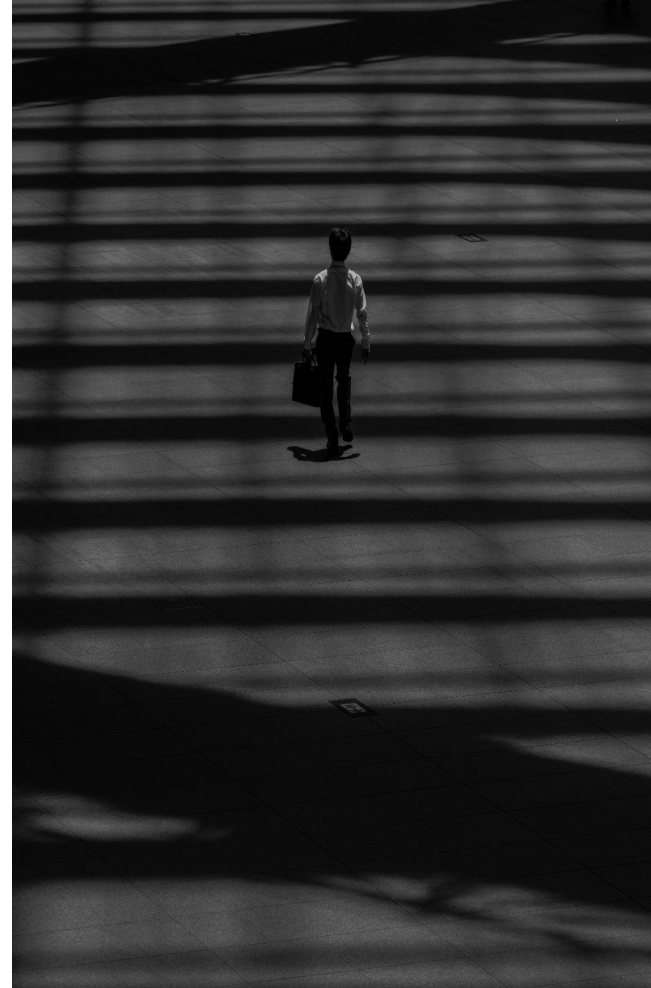
Þvinguð vera á leigumarkaði

01 | 8% leigjenda sögðust vilja vera á leigumarkaði árið 2016.

02 | 12% leigjenda sögðust vilja vera á leigumarkaði árið 2022.

03 | Aðeins 0.5 - 2.4% leigjenda eldri en 34 ára hafa komist af leigumarkaði undanfarin ár.

Það eru meiri líkur á að lækna af ebólu skæðustu pest náttúrunnar, en að leigjendur eldri en 34 ára að komast af leigumarkaði.



Er þvinguð vera á leigumarkaði refsing eða ofbeldi?

Almennt er talið að nauðungarvist sé annaðhvort refsing eða ofbeldi. Allt frá árinu 2009 hafa mælingar sýnt að einungis innan við einn af hverjum tíu leigjendum vilja vera á leigumarkaði. Leigjendur segja háa leigu, lítið framboð og mikið óryggi vera helstu þættina í afstöðu þeirra.

70% leigusamningna eru til 1-2 ára og hækkun samningsupphæða regla frekar en undantekning, þrátt fyrir vísitölutengingu. Einungis 3% leigusamningna eru ótímabundnir. Leigjendur flytja að jafnaði á 20-30 mánaða fresti. Helmingi færri leigjendur búa við húsnæðisöryggi en eigendur.

2022

5% leigjenda segjast geta keypt sér húsnæði næst þegar skipt er um heimili, en það er 60% lægra hlutfall en árið 2021.

Hlutfall 18-29 ára í foreldrahúsum hefur aldrei verið hærra og er tvöþrefalt algengara en á hinum norðurlöndunum.

2003-2022

Hlutfall leigjenda sem vilja vera á leigumarkaði hefur dregist saman um 50%.

Leigumarkaðurinn hefur alltaf þótt vond búseta, en staðan hefur samt versnað um helming frá aldamótum.

2023

Aðeins fjórðungur leigjenda telur sig hafa möguleika á að komast einhvern tímann af leigumarkaði.

Er það lægsta hlutfall frá upphafi mælinga.

Aldur leigjenda

01

Hlutfall leigjenda á aldrinum 55-64 ára var 11.4% af öllum íbúum landsins árið 2016.

Hafði aukist 50% frá 2007.

02

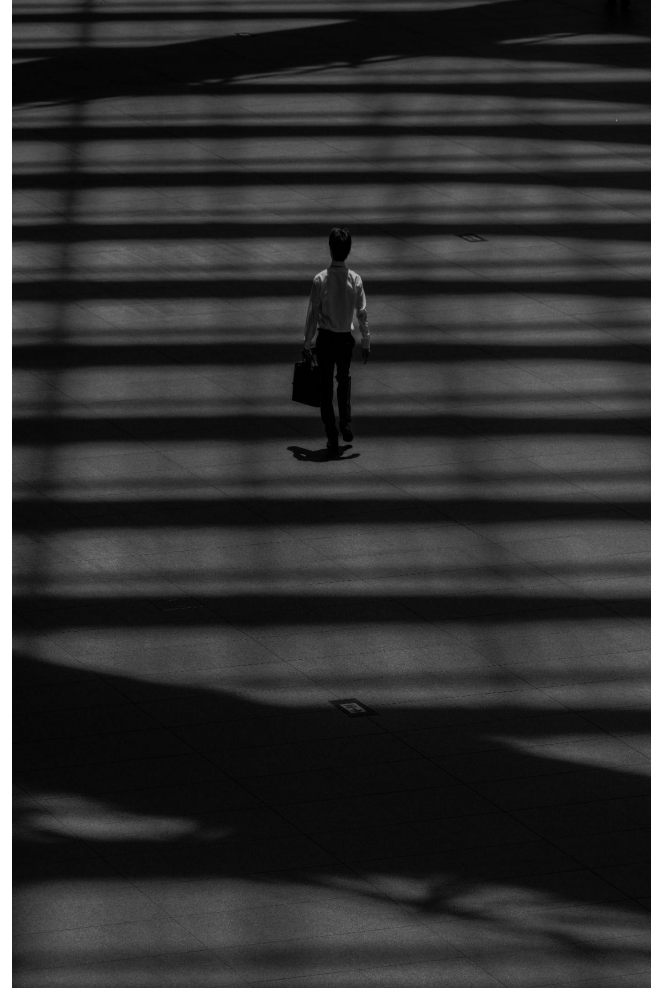
Hlutfall leigjenda á aldrinum 35-44 ára var 22.4% af öllum íbúum landsins árið 2016.

Hafði aukist um rúmlega 100% frá 2007.

03

Hlutfall leigjenda á aldrinum 25-34 ára var 39% af öllum íbúum landsins.

Hafði aukist um 80% á frá 2007.



Er áhyggjulaust ævikvöld framundan fyrir leigjendur?

Ef tekið er mið af ítrekuðum mælingum undanfarin áratug um hreyfingar aldurshópa inn og út af leigumarkaði er ljóst að leigjendur eru að eldast hratt. Ef fram fer sem horfir munu leigjendur sem búið hafa við íþyngjandi húsnæðiskostnað, við og undir fátækramörkum alla starfsævi enda eignalausir og án sparnaðar í fangi lífeyrissjóðina.

Leigjendur sem lífeyrisþegar munu þá steypast í algjöra örbirgð, en staða lífeyrisþega á leigumarkaði er sú versta af öllum hópum.

2010-2016

Fram til ársins 2010 höfðu um það bil 5-6% sjóðsfélaga lífeyrissjóðanna verið á leigumarkaði við komu á lífeyrisaldur.

Hagstofan hætti að safna gögnum um aldur leigjenda árið 2016.

2022

Lífeyrisþegar leigja lítið og ódýrt, en 50% þeirra borga yfir helming ráðstöfunarfés í húsaleigu.

Rúmlega 42% örörkulífeyrisþega á leigumarkaði hafa lent í vanskilum á síðustu 5 árum

2022

Tæplega 40% örörkulífeyrisþega á leigumarkaði reiða sig á ættingja og hjálparstofnanir með framfærslu.

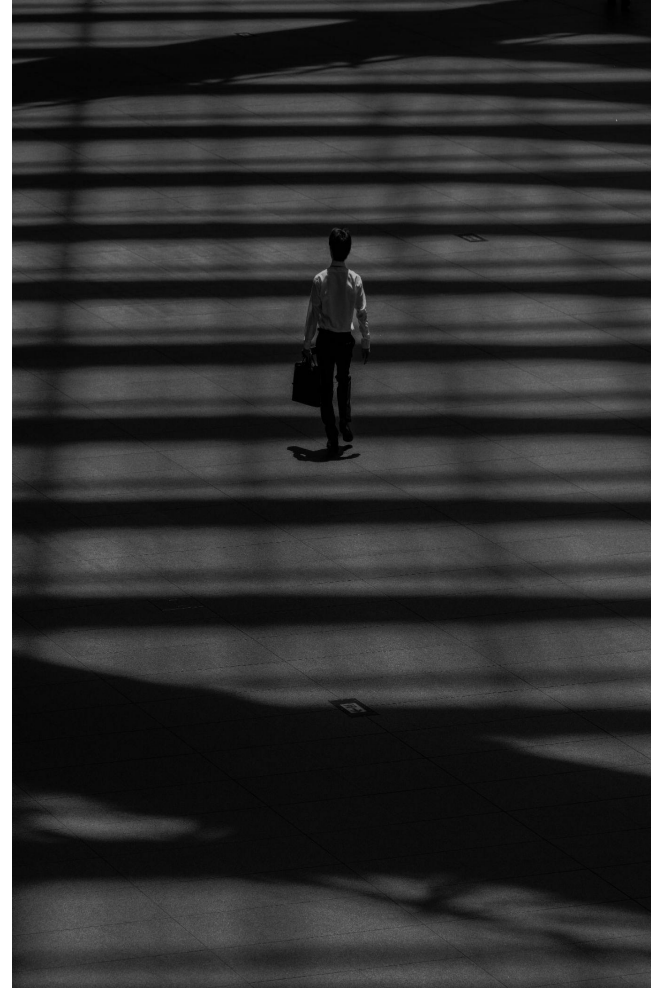
15% þeirra hafa misst heimili sín vegna vanskila.

Hnignandi félagslegt húsnæðiskerfi

01 | Varasjóður húsnæðismála var settur á stofn árið 2002 til að aðstoða sveitarfélög við að selja félagslegar leiguíbúðir.

02 | Árið 2017 þegar lauk hlutverki sínu var hlutfall félagslegs leiguhúsnæði á Íslandi komið í 3.7%. Eitt allra minnsta hlutfall sem sést hefur í Evrópu.

03 | Algengt hlutfall félagslegs leiguhúsnæðis í löndunum í kringum okkur er 10-25%, og allt upp í 60% af húsnæðismarkaðnum.



Er betra að borga bætur en að byggja?

Stór félagslega rekinn leigumarkaður er mikilvægur til að tryggja húsnæðisöryggi og fyrirsjáanleika hjá fjölskyldum á leigumarkaði, þannig að þær geti myndað tengsl og tilfinningalegt öryggi. Stór félagslega rekinn húsnæðismarkaður veitir jafnframt leigjendum valkost og frjálsum húsnæðismarkaði aðhald, heldur aftur af húsnæðisskortri og ósjálfbærum hækkunum.

Án valkosta í félagslega reknum húsnæðismarkaði ríkir ekki jafnvægi í samningsstöðu leigjenda og leigusala, sem er frumskylda þess að samningsákvæði teljist sanngjörn í frjálsum samningum.

2022

Þrátt fyrir að skilyrði til þess að vera gjaldgengur í félagslegt húsnæði á höfuðborgarsvæðinu eru 1.000 manns á biðlista og meðalbiðtími 2 ár.

Mörg dæmi er um áratugalanga bið eftir slíku.

2022

Stefna stjórnvalda er að félagslega rekin leigumarkaður verði ekki stærri en 5%.

OECD mælir gegn því að öflugum félagslega reknum leigumarkaði, því það dregur úr hreyfanleika vinnuafls.

2017

Árið 2017 er leigusölum á frjálsum markaði veittur 50% skattaafsláttur af leigutekjum, á sama tíma og Varasjóður húsnæðismála lauk verki sínu.

Frá 2017 hefur húsaleiga hækkað um 45% og húsnæðisbætur hröpuðu að verðgildi.

Framleiðsla á húsnæði

01 | Árin 2018-2019 voru 5.000 íbúðir fullkláraðar. Á sama tíma fjölgaði íbúum um 19.000.

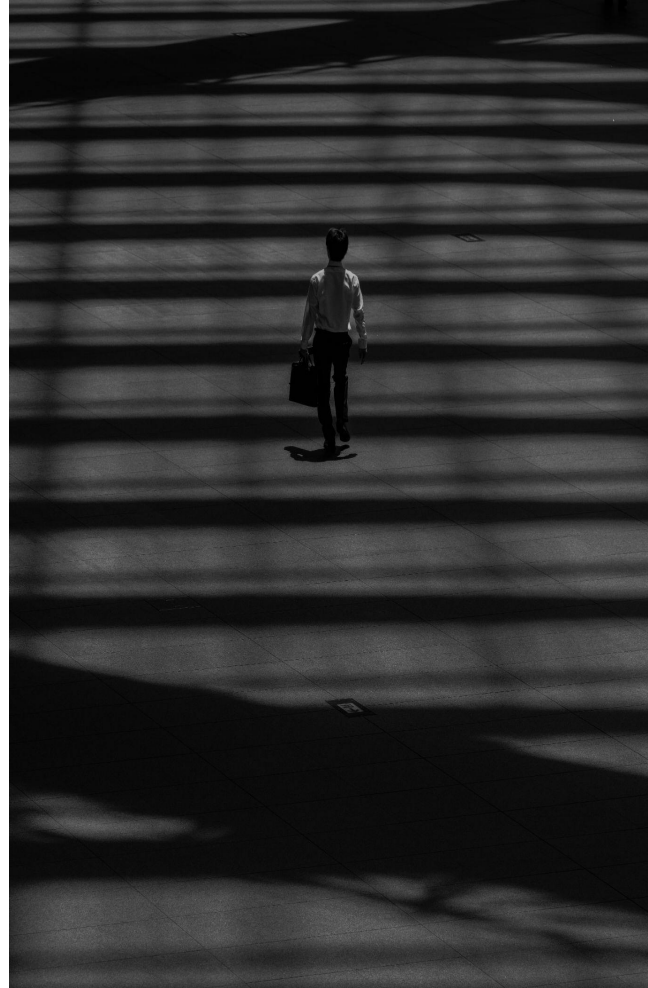
Árið 2019 mat áttakshópur Þjóðhagsráðs úppfyllta íbúðapörf vera 5-8.000 íbúðir.

02 | Á árunum 2020-2022 voru 9.800 íbúðir fullkláraðar sem er met-framleiðsla

Framleiðslan hélt í við fólksfjölgun sem dróst mikið saman árið 2021, en íbúum fjölgaði um 24.000 á tímabilinu.

03 | Framleiðsla sem hlutfall af fólksfjölgun hefur dregist stöðugt saman frá árinu 2017, en hún er 90% af þörfinni yfir allt tímabilið.

Árið 2022 var framleiðsla á húsnæði miðað við fólksfjölgun 38% minni en árið 2005.



Ríkja “hefðbundin” markaðsöfl á húsnæðismarkaði?

Frá árinu 2015 hafa stjórnvöld ítrekað ýtt áttaksverkefnum úr vör, bæði með yfirlýsingum og eftirgjöfum til fjárfesta og byggingaraðila sem hefur haft þau áhrif að framboð og framleiðsla hefur dregist saman. Þrátt fyrir að álagning aðila á húsnæðismarkaði sé yfir 100% og fjórfalt meiri en á Stóra-Bretlandi og mikil eftirspurn hefur það ekki leitt til aukinnar framleiðslu.

Það er ólíklegt að íslenskur húsnæðismarkaður hafi getu til að vinna upp úppfyllta íbúðapörf og halda í við fólksfjölgun. Enn ólíklegra er að fjárfestar hafi vilja til að uppfylla óskir stjórnvalda.

2022

Yfirmaður húsnæðismála hjá Vínarborg segir:

“Húsnæðismarkaðurinn er fullkomið dæmi um markað þar sem framboð er háð takmörkunum þannig að aukin eftirspurn leiðir ekki til jafn aukins framboðs heldur einungis hækkandi verðs”

Karin Ramser, Vinerwohnen

2020-2022

Framleiðsla á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu dróst saman um þriðjung á milli ára, fór úr 2.200 íbúðum árið 2020 í 1.500 íbúðir 2022.

Árið 2022 vantaði þriðjung upp á að framleiðsla héldist í við fólksfjölgun á landinu öllu.

2023

Aðeins 512 íbúðir hafa verið fullkláraðar fyrstu þrjá mánuði ársins.

Ef fram fer sem horfir þá verða innan við 2.000 íbúðir fullkláraðar í ár, sem er innan við 50% af þörfinni miðað við áætlaða fólksfjölgun í ár.

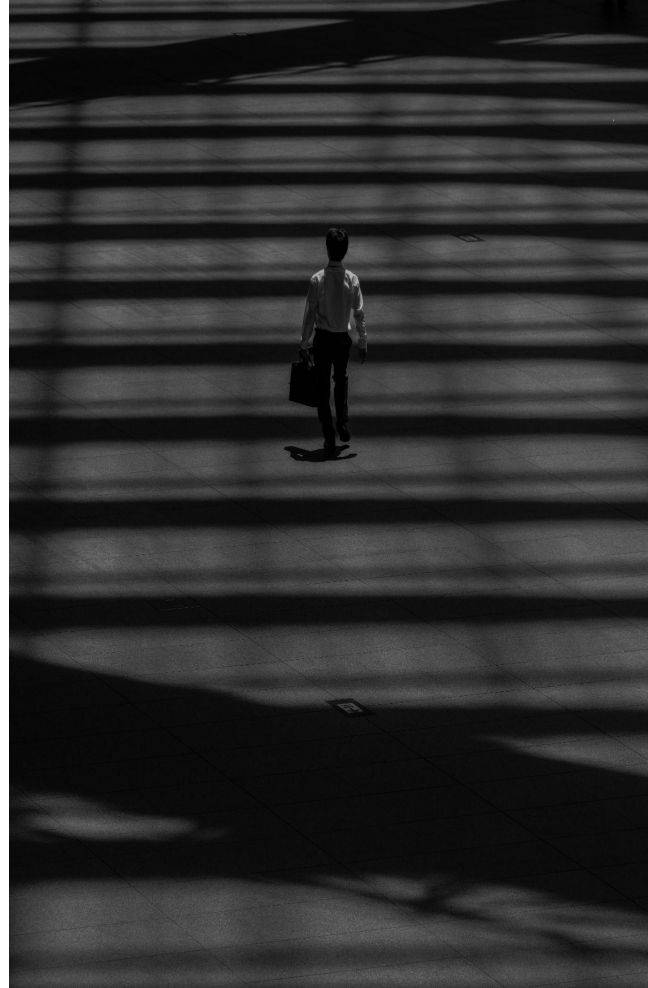
Eignarhald á húsnæði

01 Frá árinu 2005 hafa verið byggðar 39.415 íbúðir, einungis 33% þeirra eða 13.064 íbúðir hafa endað í höndum þeirra sem eru að kaupa sér heimili, hinar til fjárfesta og fyrirtækja.

02 Árið 2022 fóru 56% allra nýbygginga til fjárfesta og fyrirtækja.

Ásókn fjársterka aðila á húsnæðismarkaði hefur ýtt upp húsnæðisverði og hindrað aðgang hinna efnaminni að séreign.

03 Þrátt fyrir góð lánaskilyrði 2018-2021 og íhlutun stjórnvalda í gegnum hlutdeildarlán og lög um fyrstu kaup heldur hlutfall *einstaklinga sem eiga eina íbúð* áfram að lækka.



Hvers vegna varð umpólun í eignarhaldi á húsnæði?

Mikil ávöxtun á íslenskum leigumarkaði og sterk fjárhagsstaða eignafólks hefur gert íbúðarhúsnæði að eftirsóttasta fjárfestingakosti í landinu. Stöðug eignamyndun og verðhækkun þar sem leigjandinn stendur undir öllum kostnaði veldur áhlaupi fjáresta á húsnæðismarkaði. Það hefur ýtt upp fasteignaverði og fækkað þeim sem hafa möguleika á að keppa við fjársterk fyrirtæki og eignafólk um þær fáu íbúðir sem byggðar eru eða koma á eundursölumarkað.

Ekkert verkefni stjórnvalda hefur haft jákvæð áhrif á þróun eignarhalds þó að slíkt sé enn staðhæft.

1994-2004

Á tímabilinu fjölgaði íslendingum um 25.500, á sama tíma fjölgaði íbúðum í eigu *einstaklinga sem eiga eina íbúð* um 13.200.

Hlutfallið var 0.52 eða 52%, eða tveir íbúar um hverja *íbúð í eigu einstaklings með eina íbúð*.

2005-2022

Á tímabilinu fjölgaði íslendingum um 85.700, á sama tíma fjölgaði íbúðum í eigu *einstaklinga sem eiga eina íbúð* um 13.000.

Hlutfallið var 0.15 eða 15%, eða 7 íbúar um hverja *íbúð í eigu einstaklings með eina íbúð*.

2023

Líkurnar á því að einstaklingur eignist eina íbúð hefur því minnkað um 71% frá tímabilinu 1994-2004 og til dagsins í dag.

Mjög ólíklegt er að þeir leigjendur sem fari í séreign skipi sér í hóp *einstaklinga með fleiri en eina íbúð*.

Sala á fullnustueignum

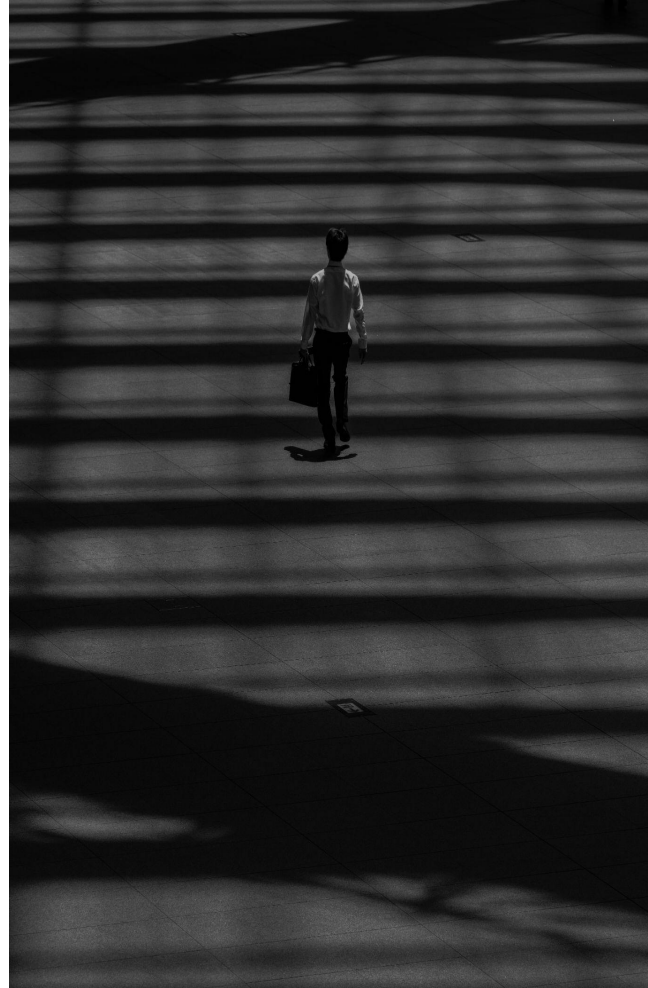
01 | Á árunum 2009-2017 leysti Íbúðalánasjóður til sín og seldi frá sér 4.300 íbúðir.

Nauðungasölur voru 10.400 á landinu öllu á tímabilinu.

02 | Kadeco seldi frá sér um það bil 2.000 íbúðir á Ásbrú frá 2007-2017, nánast eingöngu til fjárfesta.

Stærsti hluti eignasafnsins var seldur á árunum 2014-2017.

03 | Að minnsta kosti 10.000 fjölskyldur voru rekin á óregluvæddan leigumarkað í kjölfarið, þar sem þeim voru allar bjargir bannaðar.



Hvernig gátu fjárfestar komist yfir þessi verðmæti?

Frá 2009-2017 stóð yfir gríðarleg eignatilfærsla af hendi ríkisins í gegnum Íbúðalánasjóð og Kadeco til fjárfesta. Eignatilfærslan keyrði um þverbak á árunum 2013-2017. Einnig leystu skilanefndir viðskiptabankanna til sín og seldu fjölda íbúða til fjárfesta. Íbúðalánasjóður veitti fjárfestum lán á sérstökum skilyrðum fyrir kaupum á eignasöfnum sem átti að tryggja óhagnaðadrifinn rekstur á leiguíbúðum. Flest félögin komu sér undan þeim skilyrðum á skömmum tíma.

Fjárfestar sem voru fyrirferðamiklir í hruninu eða tengdir þáverandi stjórnvöldum nutu nánast óhefts aðgangs að fjármagni og heimilum fólks.

2011-2019

Fyrirverandi verkefnisstjóri hjá þáverandi stærsta fasteignafélagi norðurlanda ráðinn sem framkvæmdarstjóri eignasviðs Íbúðalánasjóðs.

Var hann settur yfir fullnustueignum sjóðsins.

2013-2016

Fyrirverandi útibússtjóri hjá BYR ráðinn til leigufélagsins Kletts við stofnun þess, sem var í eigu Íbúðalánasjóðs.

Lauk hann störfum þegar allar íbúðir félagsins voru seldar til GAMMA.

2015-2016

Fyrirverandi lögmaður hjá BYR ráðinn í verkefnastjórn hjá Íbúðalánasjóði sem sá um sölu á 7 eignasöfnum sjóðsins. Við lok þess var hann ráðinn til Heimavalla sem yfirlögfræðingur félagsins og hluthafi.

Með honum til Heimavalla fór lykilstarfsmaður af eignasviði sjóðsins.

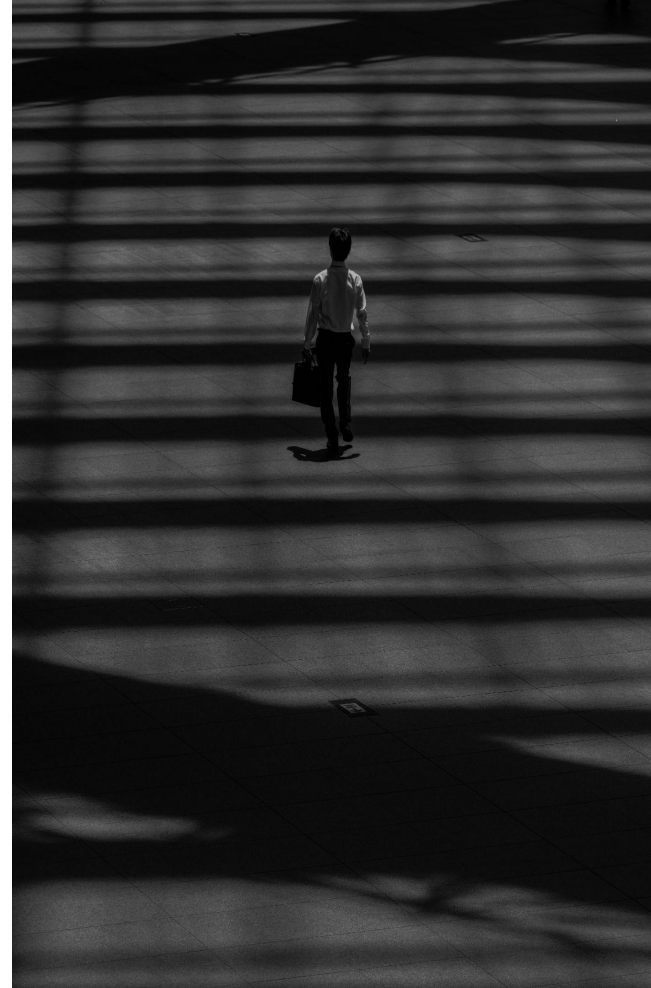
Nýting á húsnæði

01 | 3% allra íbúða í Reykjavík voru á skammtímaleigumarkaði í nóv. 2022, en það er eitt hæsta hlutfall í Evrópu.

02 | Árið 2018 var 4% af öllum íbúðum landsins á skammtímaleigumarkaði, eða 5.600 íbúðir

03 | Yfir 10.000 gistirými voru í boði á skammtímaleigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu í árslok 2022, sem er 100% aukning frá fyrra ári.

Hæst fór fjöldinn í rúmlega 20.000 árið 2018.



Fyrir hverja eru tiltækar íbúðir?

Engar hindranir eru í vegi fyrir einstaklinga og fyrirtækja að setja íbúðir á skammtímaleigumarkað, annað hvort í gegnum skipulega skráningu líkt og AirBnB eða í gegnum ferðapjónustur. Fjöldi íbúða á skammtímaleigumarkaði á Íslandi er einn sá mesti í Evrópu. Töluverður fjöldi íbúða er jafnframt í eigu fólks sem býr ekki í viðkomandi sveitarfélögum, á Akureyri er hlutfallið 14.4% og í Reykjavík 5.6%.

Mörg lönd hafa farið þá leið að banna skammtímaleigu á íbúðarhúsnæði í þéttbýli og sekta eigendur íbúða sem standa auðar. Einnig hafa mörg lönd farið þá leið að hækka fasteignaskatta á auka-íbúðir fólks og takmarka aðgang að lánsfé. Slíkar lausnir færu langt með að leysa framboðsvanda á húsnæði.

2023

Engin skráning er á fjölda íbúða sem standa auðar, en hlutfallið í nágretta-höfuðborgunum er frá 1.6-2.4%.

Ef 2% íbúða standa auðar á höfuðborgarsvæðinu gerir það u.þ.b. 2.000 íbúðir.

2023

Verkalýðsfélög eiga mikinn fjölda íbúða í þéttbýli, það sama á við um fyrirtæki og félagasamtök.

Takmarka mætti slíkt eignarhald.

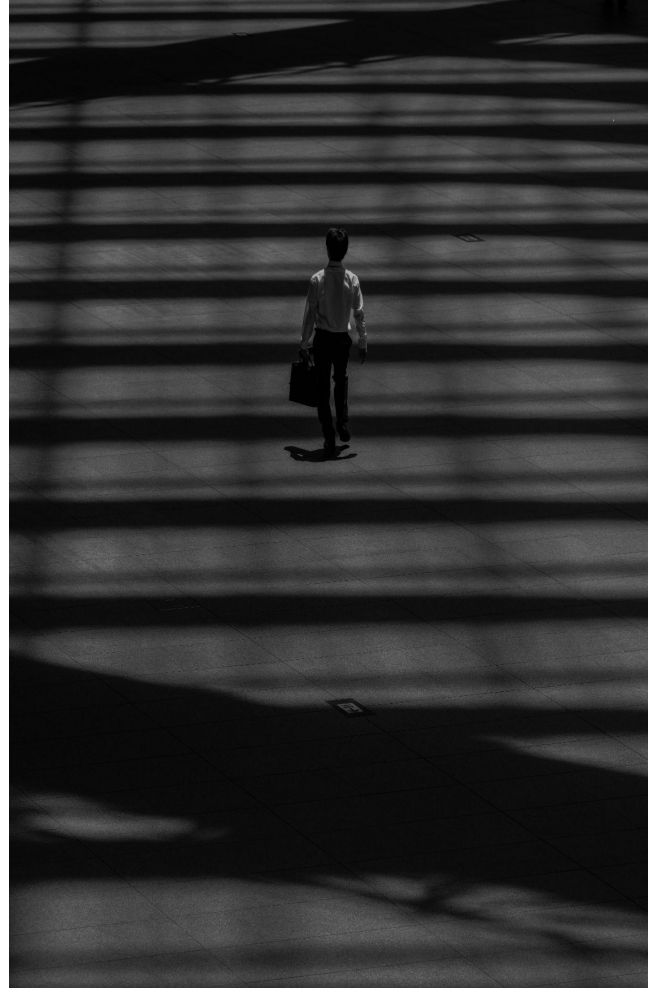
2015

Í skýrslu stjórnvalda um íbúðagistingu í ferðapjónustu er engu orði minnst á samfélagsleg áhrif af skammtímaleigu á íbúðum í þéttbýli.

Aðeins er fjallað um skipulag, öryggi og tekjur ríkisins.

Regluverk á leigumarkaði

- 01** Skv. úttekt OECD er regluverk á íslenskum leigumarkaði það fjórða lakasta af öllum aðildarríkjunum.
- 02** Núverandi húsaleigulög eru frá 1994. Á þeim tíma voru margfalt meiri líkur fyrir íbúa landsins að komast í séreign og leigumarkaðurinn tímabundið úrræði fyrir langflesta.
- 03** Endurskoðun húsaleigulaga hefur staðið yfir frá árinu 2013 án þess að réttarstaða leigjenda hafi styrkst.
2019 var leigubremsu lofað, en það svikið.



Eru leigjendur annars flokks borgarar?

Það er mikilvægt að leigjendur búi við fyrirsjáanleika og löggjöf sem tryggir húsnæðis- og félagslegt öryggi. Nauðsynlegt er að tryggja að samningsstaða leigjenda sé jöfn og að þeir séu varðir fyrir sjálfstöku og sérlega er það brýnt þegar markaðsbrestur verður á húsnæðismarkaði. Banna þarf í þessu tilliti tímabundna húsaleigusamninga nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum og setja þarf reglur um þróun húsaleigu. Undanfarnar breytingar á húsaleigulögum hafa styrkt stöðu leigusala.

Fullreynt er að samningsfrelsi og hefðbundin markaðslögmál eiga ekki við á frjálsum leigumarkaði þar sem skorti er viðhaldið og engir aðrir valkostir í boði fyrir leigjendur.

1983-1999

Leigubremsa var samþykkt samhljóða á alþingi í apríl 1983 og með henni var tenging húsaleigusamninga við húsnæðisvísitölu bönnuð. Hún var felld úr gildi 1999.

Lögin heimiluðu uppfærslu leigufjárhæðar á ársfjórðungsfresti sem hlutfall af þróun launa.

1999

Leigubremsa afnumin.

Ástæður þess voru að það þótti verðbólguhvetjandi að vísitölutengja húsaleigusamninga og jafnframt að samningsfrelsi ríkti milli leigjenda og leigusala.

2022

Innviðaráðherra boðar skráningaskyldu allra húsaleigusamninga en fellur frá því en breytir 37. gr. húsaleigulaga um sanngjarna húsaleigu og tengir skilgreiningu á hugtakinu við markaðsverð.

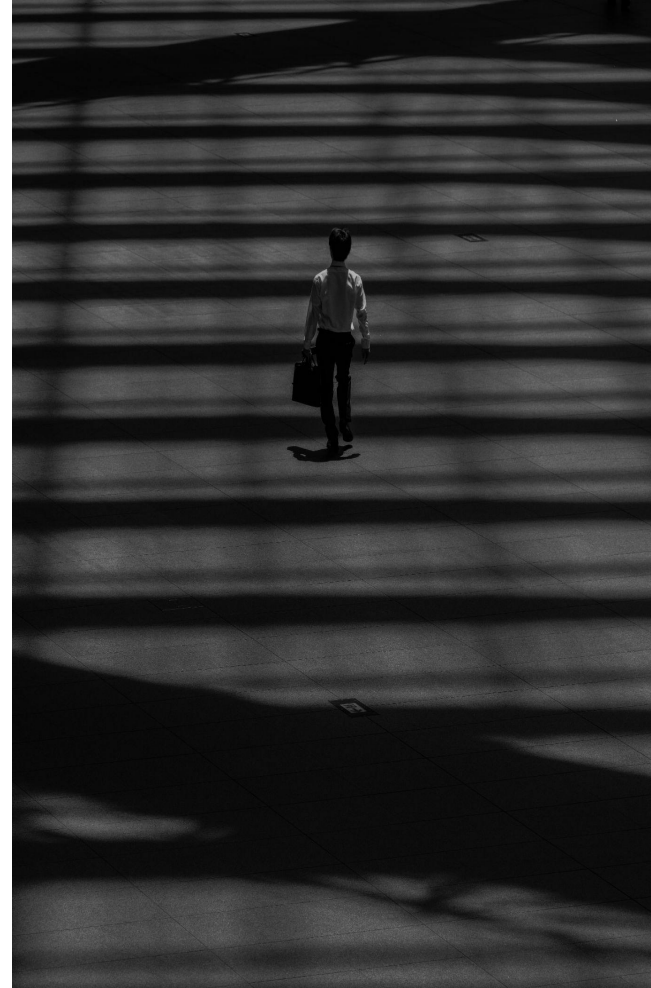
Samkvæmt þessu er markaðurinn ekki bara réttlátur, hann er sanngjarn.

Stjórnvöld sem þátttakendur

01 | Árið 2013 er Leigufélagið Klettur stofnað með 500 fullnustueignum íbúðalánasjóðs. Félagið selt til GAMMA árið 2016.

02 | Árið 2018 er Leigufélagið Bríet stofnað með 300 fullnustueignum íbúðalánasjóðs sem ekki hafði tekist að selja. Flestar íbúðirnar án veðbanda.

03 | Árið 2022 var húsaleiga hjá Bríet 20-22% hærri en markaðsleiga (skv. verðsjá húsaleigu) á sambærilegum íbúðum á sama svæði. (athugun Sli)



Eru hið opinbera versti leigusalinn?

Stjórnvöld höfnuðu því að grundvöllur væri fyrir því að rekið yrði opinbert leigufélag um fullnustueignir íbúðalánasjóðs og það væri ekki hlutverk ríkisins að standa í leigurekstri. Eftir að sölu fullnustueigna lauk þá var leigufélagið Bríet stofnað af þáverandi ráðherra húsnæðismála sem viðbragð við háu verði á leigumarkaði. Félagið átti að vera óhagnaðadrifið og skv. framkvæmdastjóra þess átti húsaleiga einungis að standa undir kostnaði. Bríet er í eigu HMS.

Leigufélagið Bríet hefur hinsvegar haft afgerandi áhrif á hækkun húsaleigu á þeim svæðum sem félagið starfar á og dregið vagninn í hækkunum óháð kostnaðaraukningu.

2022

Leigufélagið Kaupir nýbyggingu á Fáskrúðsfirði og auglýsir hana til útleigu á 36% yfir markaðsverði.

Margir leigjendur hjá Bríet hafa lýst óbilgirni og stanslausum hækkunum, bæði á samningsupphæðum og uppfærslu leigufjárhæðar samkvæmt vísitölu.

2021

Hjá Bríet er rekstrar-kostnaður fjárfestinga-fasteigna 1.62% af matsverði fasteigna.

Það hlutfall er 1.0% hjá Félagsbústöðum í Reykjavík.

2021

Hjá Bríet er launa- og skrifstofukostnaður 29% af leigutekjum. Það hlutfall er 11.2% hjá Félagsbústöðum.

Hjá Bríet er fjármagns-kostnaður 7.19% af heildarskuldum. Hjá Félagsbústöðum er hlutfallið 2.11%

Upplýsingagjöf til stjórnvalda

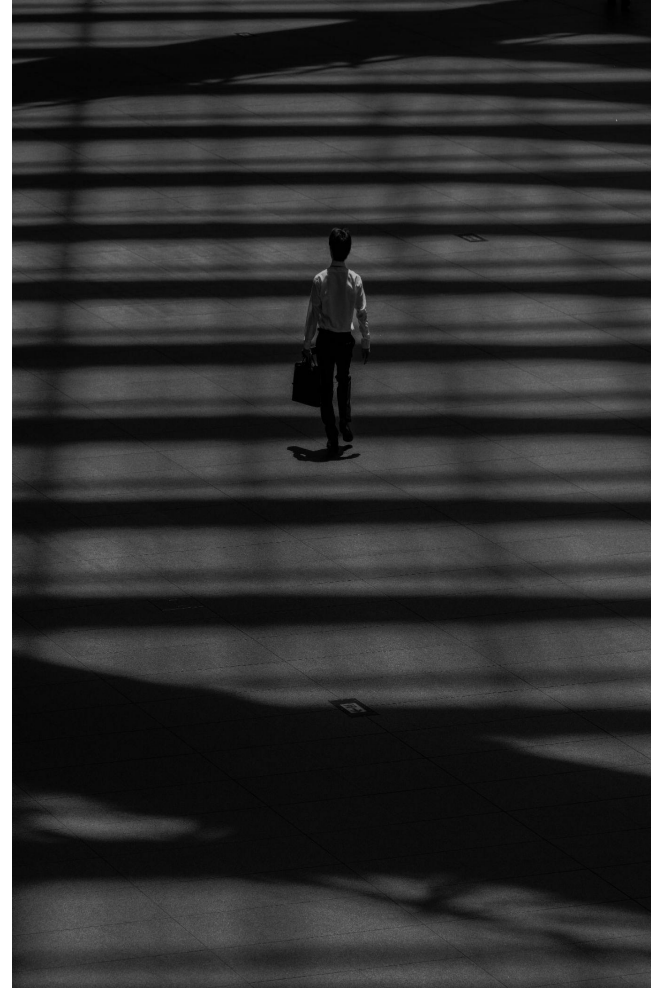
01 | Húsnæðis og mannvirkjastofnun er helsta upplýsingaveita stjórnvalda um stöðuna á húsnæðismarkaði. Stofnunin er arftaki Íbúðalánasjóðs og heyrir undir Innviðaráðuneytið

02 | Árið 2016 hætti Hagstofa Íslands að mæla stærð leigumarkaðarins og greina stöðu leigjenda eftir aldri og tekjum.

Stofnunin heyrir undir Innviðaráðuneytið.

03 | Fasteignaskrá mældi og greindi stöðu á húsnæðismarkaði í áratugi.

Hún var lögð niður í þáverandi mynd í október 2022 og öll verkefni færð undir húsnæðis og mannvirkjastofnun.



Hverra hagsmuna er verið að gæta?

Húsnæðis og mannvirkjastofnun hefur ítrekað gerst sek um að birta tölur og staðhæfingar um leigumarkaðinn sem stangast á við þeirra eigin mælingar. Stofnunin hefur einnig gerst sek um sérvelja tímabil, sjónarhorn og vafasamar tölulegar upplýsingar fengnar úr skoðanakönnunum. Tilgangurinn virðist til að blekkja almenning og yfirvöld og láta líta út fyrir að ákveðið jafnvægi ríki á leigumarkaði.

Ítrekuð ummæli yfirmanna hjá stofnuninni gefa leigusölum tilefni til þess að hækka húsaleigu enn frekar. Mikilvægt er að ekki verði efast um heilindi stofnunar sem ber bæði ábyrgð á framfylgd húsnæðismála á landinu en safnar einnig gögnum um framvindu, greinir hana og túlkar.

2021

Í mánaðarskýrslu HMS er fyrirsögn sem segir að “fleiri vilja vera á leigumarkaði.” Sú staðhæfing rataði í fjölmíðla.

Staðreyndin og hin réttmæta frásögn er sú að 88% leigjenda vildu það ekki, en hlutfall þeirra sem vildu vera á leigumarkaði hafði reyndar aukist úr 8% í 11%.

2022

“Hagur leigjenda hefur vænkast” var til að mynda fyrirsögn og ítrekuð í landsmiðlum af einum yfirmanni stofnunarinnar.

Tilefnið var að dregið hafði úr hinni séríslensku samfylgni markaðsverðs á húsnæði og húsaleigu á tímum heimsfaraldurs.

2022

Húsnæðis og mannvirkjastofnun er arftaki Íbúðalánasjóðs

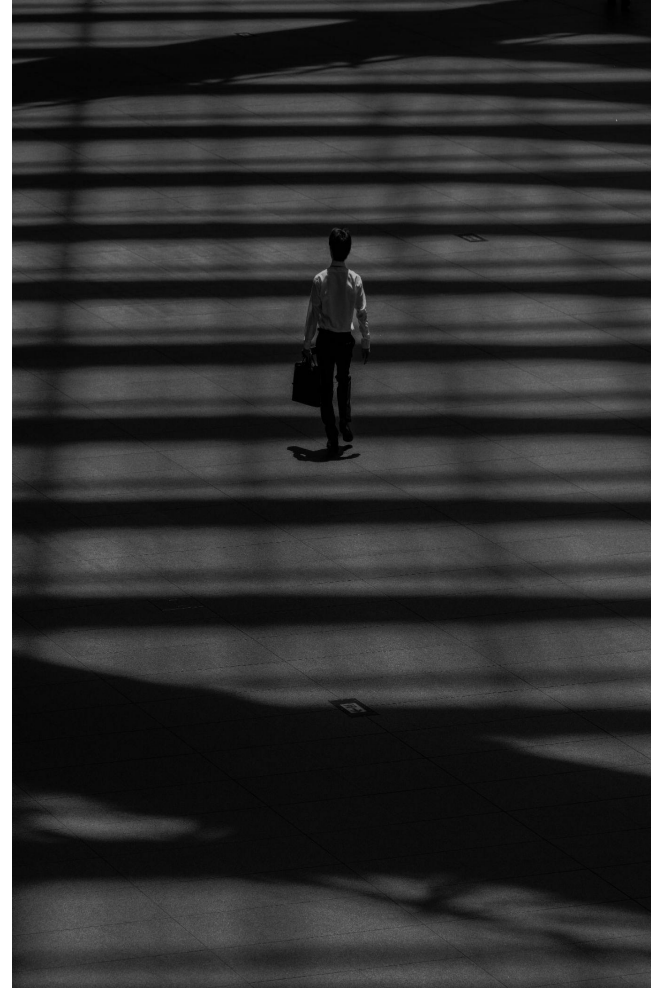
Þar starfar fjöldi einstaklinga í ábyrgðarstöðum sem áður störfuðu hjá Íbúðalánasjóði.

Samráðsleysi við leigjendur

01 Starfshópur um endurskoðun húsaleigulaga. Þ. 11. ágúst 2022 fengu Samtök leigjenda spurningalista með 18 spurningum og 30 mínútna fund 10 dögum síðar.

02 Átakshópur Þjóðhagsráðs um úrbætur á húsnæðismarkaði. Vegna þrýstings frá launþega-hreyfingunni var fulltrúa leigjenda boðið á vinnufund með hagsmunaaðilum á leigumarkaði í mars 2022.

03 Endurskoðun húsnæðisbótakerfisins. Leigjendum hefur ekki verið boðin aðkoma að þeirri vinnu.



Á eignafólk og leigusalar að ráða högum leigjenda?

Í tíð núverandi stjórnvalda hefur samráð stjórnvalda við leigjendur um málefni þeirra, hagi, stöðu og horfur verið sýndarmennska og hverfandi lítið. Á undanförunum 16 mánuðum hafa þrír starfs- og verkefnahópar um stöðu leigjenda verið starfandi á vegum stjórnvalda. Á þeim vettvangi er fjallað fjárhagslega, félagslega og réttarstöðu leigjenda þar sem áskoranir, hindranir og tækifæri greind. Yfirgnæfandi hluti samráðs fer fram við hagsmunaaðila sem hafa enga reynslu af veru á leigumarkaði.

Samtökum leigjenda var boðið á einn fund á vegum áðurnefndra starfshópa, en þrýstu sér inn á annan. Hagsmunir leigjenda eru jaðarstærð og engin viðleitni til að veita sjónarmiðum þeirra brautargengi.

2022

Á fundi vinnuhóps með hagsmunaaðilum á leigumarkaði sem starfaði á vegum Þjóðhagsráðs var tuttugu og þremur hagsmunaaðilum boðið.

Fulltrúi leigjenda var eini leigjandinn. Stærsti einstaki hópurinn voru fulltrúar leigufélaga og atvinnulífs. Fundarstjórinn var leigusali og maki hans var í stjórn Heimavalla.

2022

Þegar starfshópur um endurskoðun húsaleigulaga hóf störf í byrjun júní 2022 fengu 36 hagaðilar bréf og boðin þáttaka. Það fengu Samtök leigjenda ekki.

Þ. 21 ágúst sátu fulltrúar leigjenda 30 mín. fund með starfshópnum og m.a. sökuð um fordóma í garð eignafólks.

2023

Sú vinna sem fór fram í áðurnefndum starfshópum skilaði sér í Grænbók um húsnæðismál sem innviðaráðuneytið gaf út í febrúar.

Er henni ætlað að vera leiðarstef í ákvarðanatöku stjórnvalda um leigumarkaðinn.

Allt um leigjendur, án leigjenda.

Upplýsingaóreiða stjórnvalda

01

Er leigumarkaðurinn að dragast saman?

Nei, leigumarkaðurinn hefur stækkað og er enn að stækka.

02

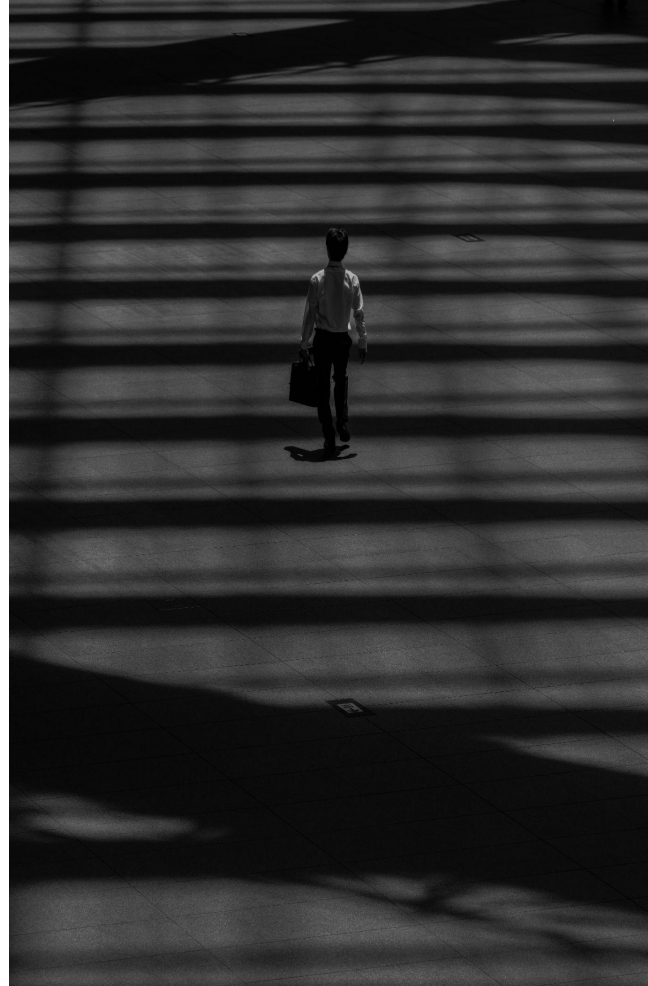
Er hagur leigjenda að vænkast?

Nei, hagur þeirra hefur versnað í öllu tilliti.

03

Hafa aðgerðir stjórnvalda haft jákvæð áhrif?

Nei, margar hafa hins vegar skaðað leigjendur. Hlutdeildarlán og lög um fyrst kaup hafa reynst nánast áhrifalaus fyrir leigjendur.



Er almannahagur í fyrirrúmi?

Vanefndir og sinnuleysi stjórnvalda vegna neyðar á leigumarkaði ógna stöðu og velferð leigjenda. Önnur athafnasemi stjórnvalda á húsnæðismarkaði hefur gert hana verri. Bæði ríki og sveitarfélög hafa ekki sýnt það frumkvæði í húsnæðismálum sem lög kveða á um. Einnig eru lögbundin mannréttindi fólks til viðeigandi húsnæðis virt að vettugi og stjórnvöld meina borgurunum að sækja þau.

Fyrsta og önnur grein siðareglna alþingis kveða á um að kjörnir fulltrúar ræki störf sín af ábyrgð, heilindum og heiðarleika og taki ákvarðanir í almannapágu. Það virðist því vera að tilgangurinn með upplýsingaóreiðu og ósannindum stjórnvalda sé að hylma yfir augljós mannréttinda- og lögbrot.

2023

Rétturinn til viðeigandi húsnæðis er lögfestur viðauki við mannréttindasáttmála Sameinuðu Þjóðana.

Hinsvegar hafa stjórnvöld ekki viljað undirrita samning sem heimilar borgurunum að sækja þau réttindi telji þeir að á þeim sé brotið.

2023

Stjórnvöld hafa ekki uppfyllt skyldur sínar skv. 1. gr. laga um húsnæðismál sem kveður á að landsmenn skuli búa við jafnræði og öryggi í húsnæðismálum.

Stjórnvöld hafa ekki virt tilskipun EES og lög um samningsgerð sem kveður á um ójafna samningsstöðu.

2023

45. gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga kveður á um að sveitarfélög skuli tryggja framboð á leiguhúsnæði, félagslegu kaupleiguhúsnæði og/eða félagslegum eignaríbúðum.

37. gr. húsaleigulaga kveður á um að húsaleiga skuli vera sanngjörn og eðlileg fyrir báða aðila.

Markmið stjórnvalda

01

Brick by Brick. Towards a better housing policy.

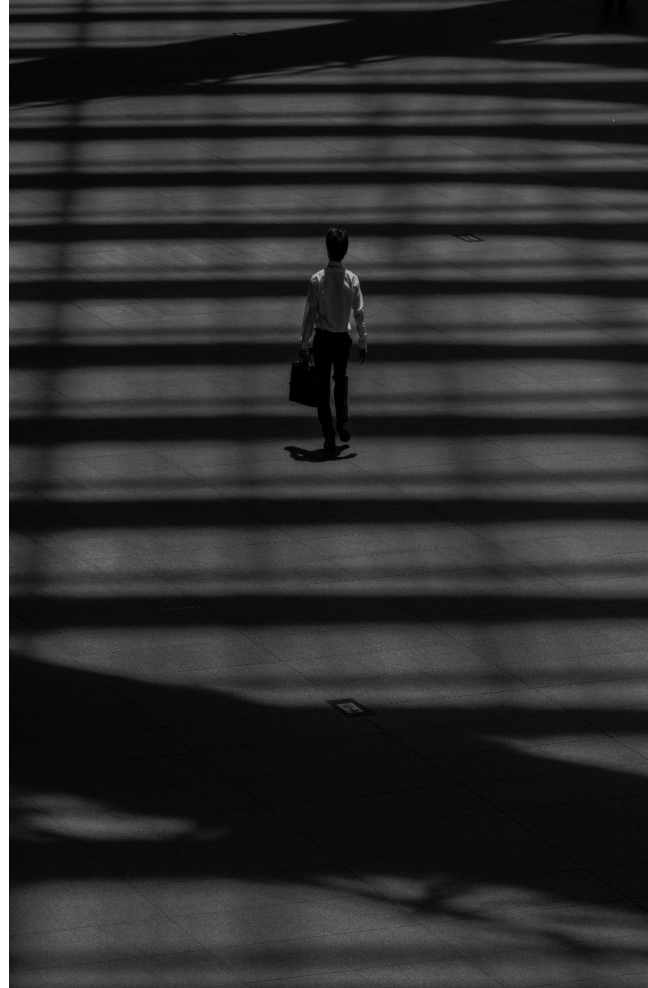
OECD hvetur aðildarríki sín til að hindra ekki hreyfanleika vinnuafis með séreign á húsnæðismarkaði eða félagslegum leigumarkaði.

02

Yfirlýst markmið núverandi stjórnvalda er að stækka leigumarkaðinn og það sama á við um borgarstjórn í Reykjavík

03

Stjórnvöld hafa fallið frá séreignarstefnu á húsnæðismarkaði en eftirlátið fjárfestum að athafna sig á óregluvæddum leigumarkaði.



Hverju á þessi samfélagslega tilraun að skila?

Við bankahrunið 2008 var ljóst að stefna stjórnvalda í húsnæðismálum áratuginn á undan hafði beðið skipbrot. Fjármála, afreglu- og einkavæðing á húsnæðismarkaði skapaði fullkominn skilyrði fyrir fjárfesta til að hagnast á húsnæðispörf fólks. Við endurskipulagningu húsnæðismála í kjölfar hrunsins varð einstakt tækifæri til að móta og innleiða félagslegar lausnir sem svar við hruni markaðslausna. Hrun markaðslausna á húsnæðismarkaði leiddi til félagslegra hamfara og gríðarlegrar eignatilfærslu.

Þáverandi stjórnvöld og öll hin sem eftir hafa komið hafa hinsvegar aukið slagkraftinn við að reyna sömu lausnir og hafa keyrt um þverbak í einkonar miskunnarlausu samfélagslegri tilraun.

2009-2017

Stjórnvöld selja fullnustueignir til fjárfesta undir markaðsverði.

Stjórnvöld gefa leigusölum 50% skattaafslátt af leigutekjum.

Sveitarfélög selja félagslegar leiguíbúðir og einkavæða rekstur á leiguíbúðum.

2017-2022

Stjórnvöld svíkja loforð um að bæta réttar- og samningsstöðu leigjenda.

Stjórnvöld sýna sinnu- og skeytingarleysi við vaxandi fátækt og neyð á leigjenda.

Stjórnvöld blása ítrekað til átaks í uppbyggingu á húsnæði sem veldur hruni í framboði.

2023

Ríki og sveitarfélög eru stórtæk í að hrifsa til sín allt laust leiguhúsnæði fyrir hælisleitendur sem endar með því að mikill fjöldi einstaklinga og fjölskyldur verða heimilislaus.

Stjórnvöld gefa til kynna að hagur leigjenda hafi vænkast og að tilefni sé fyrir hækkun á húsaleigu.

Hvað hafa leigjendur gert af sér?

Þessar staðreyndir um stöðu leigjenda og ástandið á leigumarkaði sýna hvernig stjórnvöld hafa brugðist skyldum sínum og með háttalagi sínu og aðgerðum skaðað velferð þeirra. Það er mikilvægt er að embættisfærslur ráðamanna á vegum ríkis og á sveitarstjórna í húsnæðismálum séu teknar til rækilegrar skoðunar af þar til bærum yfirvöldum.

Það á ekki að viðgangast í nútíma lýðræðis og velferðarsamfélagi að háttalag og athafnir stjórnvalda valdi félagslegum harmleik á leigumarkaði og íbúum búisfjum.

Stór hluti íbúa landsins býr við ólíðandi aðstæður á leigumarkaði, við fátækt og örvæntingu og það er skylda yfirvalda að koma leigjendum til bjargar. Á sama hátt er það siðferðisleg skylda allra þegna landsins að láta það ekki óáreitt hvernig leigjendum er fleygt varnarlásum í gin fjárfesta á húsnæðismarkaði. Andvaraleysi almennings er í raun stuðningur við verk og stefnu stjórnvalda gagnvart þessum hópi.

Það ætti að vera orðið ljóst að mikill vafi leikur á um heilindi þeirra stofnana sem veita stjórnvöldum upplýsingar um stöðuna á leigumarkaði. Á sama hátt er ámælisvert hvernig ráðgjöf til stjórnvalda er einatt byggð á hagsmunum þeirra sem athafna sig af gróðafíkn á húsnæðismarkaði. Flestallar aðgerðir stjórnvalda á þessari öld í húsnæðismálum hafa kallað hamfarir yfir tekjulága kaupendur og leigjendur. Það eru ungar fjölskyldur og börn á leigumarkaði sem líða mest fyrir þær hamfarir.

Bíður leigumarkaðurinn nokkuð eftir þínu barni?

Heimildir.

Hagstofa: Vísitala neysluverðs 2023

Hagstofa: Staða á húsnæðismarkaði eftir kyni og aldri 2004-2016

Hagstofa: Lífskjararannsókn 2022

Hagstofa: Hagtíðindi, Félagsvísar: Leigjendur á almennum leigumarkaði

Hagstofa: Þróun mannfjölda 2023

Hagstofa: Verðlagsreiknivél

Hagstofa: Íþyngjandi húsnæðiskostnaður leigjenda 2022

Íbúðalánasjóður: Staða á leigumarkaði 2018

Íbúðalánasjóður: Leigumarkaður á Íslandi 2018

HMS: Eignarhald á húsnæði

HMS: Fjöldi íbúða eftir byggingarári og sveitarfélögum

HMS: Verðsjá húsaleigu

HMS: Fjöldi umsækjenda um húsnæðisbætur

HMS: Leiguskrá, fjöldi þinglýstra leigusamninga 2003-2022

HMS: Mánaðarskýrsla október 2021

HMS: Mánaðarskýrsla mars 2023

HMS: Vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu 2023

Varasjóður húsnæðismála: Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga 2016

Velferðarvaktin: Lífskjör og fátækt barna 2019

Barnaheill: Evrópuhópur Barnaheilla-Guaranteeing children's future febrúar 2023

ÖBÍ: Rannsókn á húsnæðismálum fatlaðs fólks nóvember 2022

Eurostat: House prices and rent 2010-2022

OECD: Housing overburden cost 2022

OECD: Rent regulation 2021

OECD: Brick by Brick - building a better housing policy 2022



Samtök leigjenda á Íslandi

Ábyrgðarmaður:
Guðmundur Hrafn Arngrímsson
Formaður stjórnar
Apríl 2023