

9. nóvember 2015

Félagsvísar: Staða á húsnæðismarkaði 2014

Social indicators: Tenure status 2014

Samantekt

Í kjölfar hrunsins fjölgaði ört á leigumarkaði. Árið 2008 leigðu 12,9% húsnæði sitt, 6,8% leigðu á almennum markaði og 6,1% leigðu eftir öðrum leiðum á borð við félagsbústaði, stúdentagarða eða á lækkuðu verði af nákomnum. Árið 2014 bjuggu 20,8% í leiguhúsnæði og 12,4% leigðu á almennum markaði og 8,3% eftir öðrum leiðum.

Þrátt fyrir þessa fjölgun á leigumarkaði þá var Ísland með næst lægsta hlutfallið í leiguhúsnæði af Norðurlöndunum og næsthæsta hlutfallið sem bjó í skuldlausu eigin húsnæði.

Staða á húsnæðismarkaði tengist aldri og tekjum. Árið 2014 leigði 35,5% fólks á aldrinum 25–34 ára húsnæði sitt en 7,9% bjuggu í skuldlausu eigin húsnæði. Á sama tíma bjuggu 9,7% fólks 65 ára og eldri í leiguhúsnæði en 48,2% í skuldlausu eigin húsnæði. Þá bjuggu 37,4% fólks í lægsta fimmtungi tekjudreifingarinnar í leiguhúsnæði en aðeins 9,3% í hæsta tekjubílinu.

Heimili einstæðra foreldra og einhleypra og barnlausra einstaklinga undir 65 ára aldri voru líklegri til að búa í leiguhúsnæði. Þá voru innflytjendur líklegri en innfæddir til að leigja húsnæðið sem það bjó í, en 41,1% þeirra sem fæddust erlendis bjuggu í leiguhúsnæði samanborið við 17,8% þeirra sem fæddust á Íslandi.

Inngangur

Evrópska lífskjararannsóknin getur varpað ljósi á ýmis atriði húsnæðismála, þar á meðal hver staða fólks er á húsnæðismarkaði, þ.e. hvort það býr í eigin húsnæði eða hvort það er á leigumarkaði. Í fyrra gaf Hagstofan út hagtíðindi sem sýndu að mikil fjölgun varð á leigumarkaði í kjölfar hrunsins.¹ Þær niðurstöður sem verða kynntar í þessu hefti byggja á og bæta við áður birtar upplýsingar en í stað þess að skoða þróun yfir tíma er kastljósinu beint að árinu 2014 og hvernig mismunandi þjóðfélagshópar skiptast á húsnæðismarkaði. Á þann hátt er gefin skýrari mynd af því hvaða hópar eru til dæmis á almennum leigumarkaði og hvaða hópar eru líklegastir til að búa í skuldlausu eigin húsnæði. Tölur um þróun yfir tíma er eftir sem áður hægt að nálgast í töflum á vef Hagstofunnar.

¹ Hagtíðindi, 99. árg., 12. tbl., 28. apríl 2014: [Félagsvísar: Leigjendur á almennum markaði](#).

Í þessum Hagtíðindum eru önnur nýmæli sem vert er að benda á. Áður voru tölur um stöðu á húsnæðismarkaði að mestu miðaðar við heimili en þær tölur sem við birtum hér vísa til einstaklinga. Þessi nálgun hefur þann kost að fjölga mjög greiningarmöguleikum og gerir kleift að gefa ítarlegri mynd af húsnæðismálum á Íslandi.

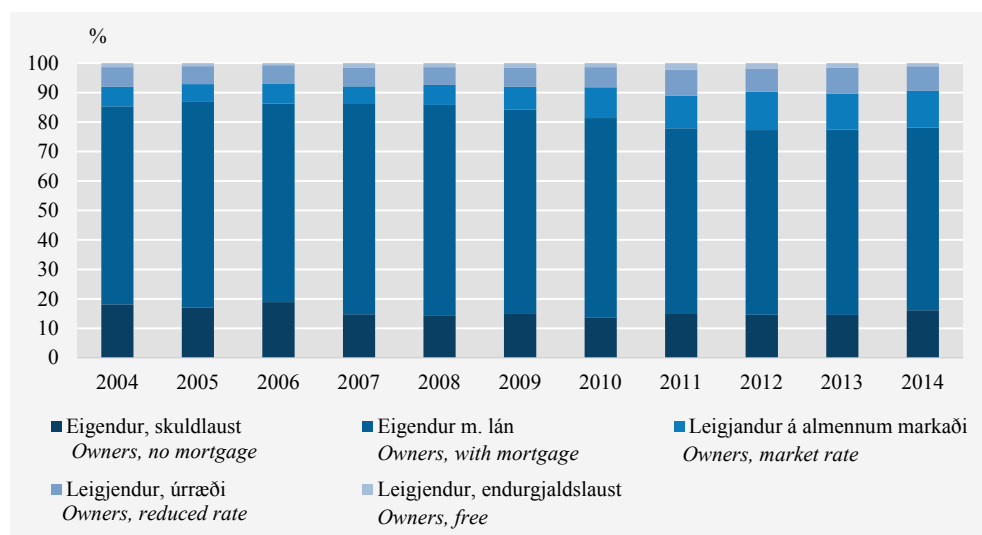
Niðurstöður

Í kjölfar hrunsins fjölgaði mjög á leigumarkaði. Árið 2014 leigðu 12,4% fólks húsnæði sitt á almennum markaði og 8,3% eftir öðrum leiðum

Árið 2008 bjuggu 12,8% íbúa landsins í leiguhúsnæði. Á almennum leigumarkaði voru 6,8% en 6,1% leigðu í hverskyns búsetuúrræðum eða undir markaðsverði af einhverjum nákomnum. Árið 2014 leigðu 20,8% íbúa landsins húsnæðis sitt, 12,4% á almennum leigumarkaði og 8,3% eftir öðrum leiðum. Þannig hefur fjölgað í báðum leigjendahópum en umtalsvert meira á almennum leigumarkaði.

Mynd 1. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði

Figure 1. Distribution over tenure status



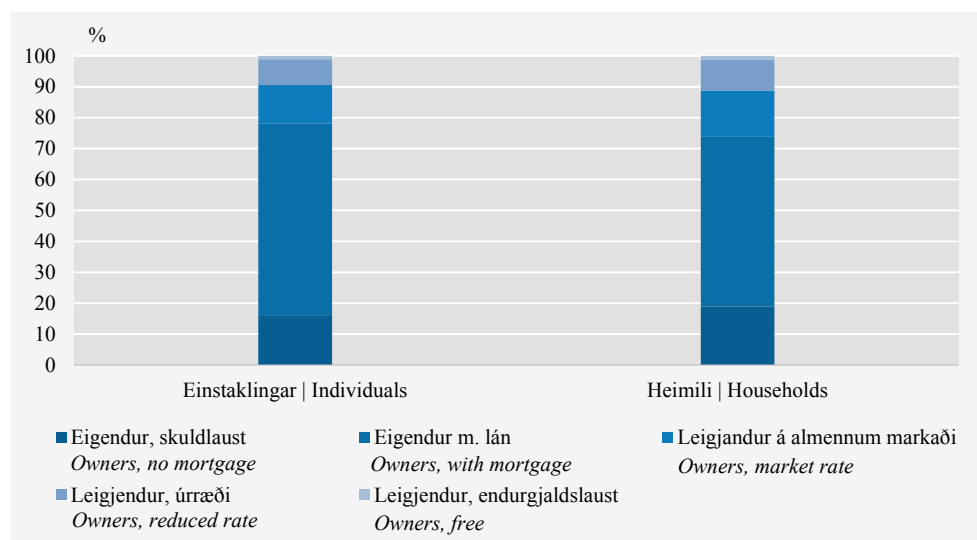
Skýringar Notes: Upplýsingar um 95% öryggisbil árið 2014 má finna í töflum aftast í þessu hefti. Information about 95% confidence intervals can be found in tables at the end of this report.

Á mynd 2 er borið saman hvernig einstaklingar og heimili skiptast eftir stöðu á húsnæðismarkaði. Hlutfall heimila á leigumarkaði er ögn hærra en hlutfall einstaklinga, þ.e. 14,8% heimila eru á almennum leigumarkaði en 12,4% einstaklinga og 9,9% heimila leigja í gegnum ýmiskonar úrræði eða undir markaðsverði frá náteggdum samanborið við 8,3% heimila. Þetta skýrist af því að fámennari heimili eru líklegri en fjölmennari til að leigja húsnæðis sitt sem aftur tengist því að leiguhúsnæði er tíðara á meðal ungs fólks (sjá mynd 3). Að sama skapi er hlutfall heimila sem býr í skuldlausu húsnæði hærra en hlutfall einstaklinga, eða 18,9% samanborið við 16,1%. Það skýrist af háu hlutfalli fólks yfir 64 ára aldri sem býr í skuldlausu húsnæði en á þeim aldri eru börnin gjarnan flutt að heiman og fólk eitt eftir í kotinu.

Aftur á móti er hlutfall einstaklinga sem býr í skuldsettu eigin húsnæði nokkuð hærra en hlutfall heimila, eða 62% borið saman við 55,1%. Kaup á húsnæði tengjast að einhverju leyti barneignum og fyrir vikið eru fjölmennari heimili líklegri til að búa í eigin húsnæði sem á hvíla húsnæðislán.

Mynd 2. Hlutfallsleg skipting einstaklinga og heimila eftir stöðu á húsnæðismarkaði

Figure 2. Distribution of individuals and households over tenure status



Skýringar Notes: Upplýsingar um 95% öryggisbil árið 2014 má finna í töflum aftast í þessu hefti. Information about 95% confidence intervals can be found in tables at the end of this report.

Tafla 1 setur stöðuna á Íslandi í evrópskt samhengi. Árið 2013 bjuggu 42,7% íbúa Evrópusambandslandanna í skuldlausu eigin húsnæði. Á Íslandi var hlutfallið mun lægra, eða 14,6%. Aftur á móti var hlutfallið sem bjó í eigin húsnæði með áhvílandi húsnæðislánum mun hærra á Íslandi en í Evrópusambandinu, eða 62,9% samanborið við 27,3%. Niðurstaðan litast þó mjög af því að hlutfall íbúa í skuldlausu eigin húsnæði er mjög hátt í Búlgaríu (83,3%), Tékklandi (61,9%), Eistlandi (62,1%), Grikklandi (60,2%), Króatíu (85,8%), Lettlandi (72,1%), Litháen (84,5%), Ungverjalandi (69,5%), Möltu (61,7%), Póllandi (73,6%), Rúmeníu (94,6%), Slóveníu (67%), Slóvakíu (80,9%), Makedóníu (85,2%) og Serbíu (85,2%). Ef Grikkland og Malta eru undanskilin eiga fyrrnefnd lönd það sammerkt að vera fyrrum austantjaldslönd en ætla má að húsnæðismarkaðurinn litist að einhverju leyti af þeirri arfleifð. Fyrir vikið verður að fara varlega í að draga ályktanir af samanburði á milli þessara ríkja og annarra ríkja Evrópu sem eiga sér lengri sögu af vestrænum markaðsháttum.

Af Norðurlöndunum er Ísland með næst hæst hlutfall fólks sem býr í skuldlausu eigin húsnæði

Í þessu samhengi er nærtækt að líta heldur til þeirra landa sem við berum okkur oftast saman við, þ.e. Norðurlandanna. Hvað varðar eigin húsnæði er nokkur svipur með Íslandi, Noregi og Svíþjóð en einnig nokkur munur. Noregur var með hæst hlutfall fólks í eigin húsnæði, eða 83,4%, og hæst hlutfall í skuldlausu eigin húsnæði, 18,5%. Ísland var næst á eftir með 77,5% í eigin húsnæði og 14,6% í skuldlausu eigin húsnæði. Svíþjóð var með 79,6% íbúa í eigin húsnæði og 8,2% í skuldlausu eigin húsnæði. Finnland er á svipuðu róli hvað varðar hlutfall fólks í eigin húsnæði, 73,6%, en sker sig úr hvað varðar nokkuð hátt hlutfall fólks í skuldlausu eigin húsnæði, eða 31%.

Af Norðurlöndunum var Danmörk með hæst hlutfall af fólki á leigumarkaði, eða 37%. Svíþjóð var ekki langt á undan með 30,4%, því næst kom Finnland með 26,4% og Ísland með 22,5%. Noregur rak lestina með 16,5%.

Tafla 1. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði í Evrópu 2013

Table 1. Distribution over tenure status in Europe 2013

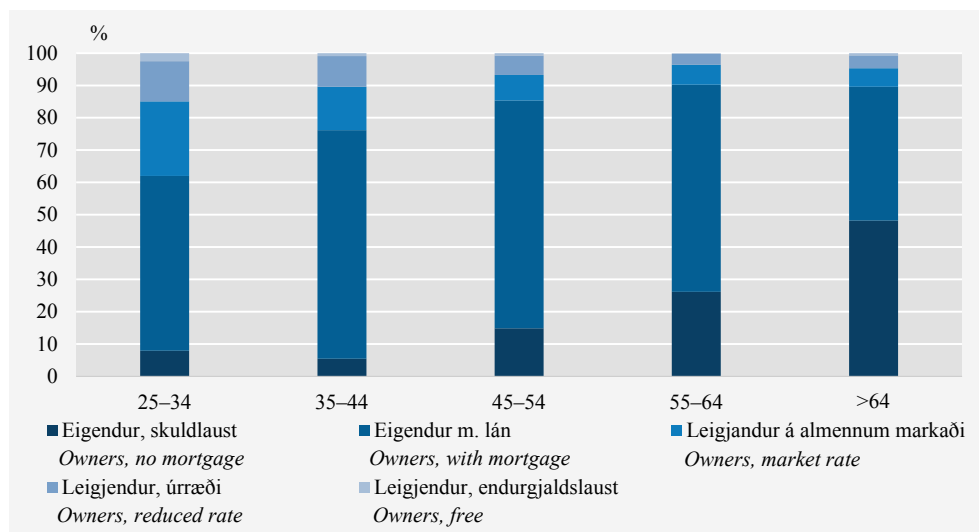
	Eigendur <i>Owners</i>		Leigjendur <i>Tenants</i>	
	Skuldlaust <i>No mortgage</i>	Með lán <i>With mortgage</i>	Almennur markaður <i>Market rates</i>	Úrræði eða fritt <i>Reduced rates or free</i>
ESB <i>European Union</i>	42,7	27,3	19,0	11,0
Evrusvæðið <i>Euro area</i>	38,2	28,6	22,3	10,9
Belgía <i>Belgium</i>	29,4	42,9	18,5	9,2
Búlgaría <i>Bulgaria</i>	83,3	2,4	1,8	12,5
Tékkland <i>Check Rep.</i>	61,9	18,2	16,0	3,9
Danmörk <i>Denmark</i>	13,8	49,2	37,0	0,0
Þýskaland <i>Germany</i>	25,0	27,6	38,9	8,5
Eistland <i>Estonia</i>	62,1	18,9	3,4	15,6
Írland <i>Ireland</i>	34,4	35,5	16,4	13,7
Grikkland <i>Greece</i>	60,2	15,6	18,9	5,3
Spánn <i>Spain</i>	45,6	32,0	13,2	9,1
Frakkland <i>France</i>	33,0	31,3	19,4	16,3
Króatía <i>Croatia</i>	85,8	2,7	2,0	9,5
Ítalía <i>Italy</i>	55,7	17,3	14,3	12,7
Kýpur <i>Cyprus</i>	55,0	19,0	10,9	15,1
Lettland <i>Latvia</i>	72,1	9,1	8,3	10,5
Litháen <i>Lithuania</i>	84,5	7,7	1,4	6,4
Lúxemborg <i>Luxembourg</i>	27,5	45,6	21,8	5,2
Ungverjaland <i>Hungary</i>	69,5	20,2	3,2	7,2
Malta <i>Malta</i>	61,7	18,6	1,6	18,0
Niðurland <i>Netherlands</i>	7,1	60,0	32,5	0,4
Austurríki <i>Austria</i>	30,9	26,4	27,2	15,5
Pólland <i>Poland</i>	73,6	10,2	4,2	12,0
Portúgal <i>Portugal</i>	39,6	34,6	11,3	14,5
Rúmenía <i>Romania</i>	94,6	1,0	1,4	3,0
Slóvenía <i>Slovenia</i>	67,0	9,6	5,7	17,7
Slóvakía <i>Slovakia</i>	80,9	9,6	7,6	2,0
Finnland <i>Finland</i>	31,0	42,6	10,7	15,7
Svíþjóð <i>Sweden</i>	8,2	61,4	30,1	0,3
Bretland <i>United Kingdom</i>	27,3	37,4	17,3	18,1
Ísland <i>Iceland</i>	14,6	62,9	12,1	10,4
Noregur <i>Norway</i>	18,5	64,9	10,1	6,4
Sviss <i>Switzerland</i>	4,2	39,8	51,8	4,2
Makedónía <i>F.Y.R.M.</i>	85,2	2,1	0,6	12,1
Serbía <i>Serbia</i>	78,0	3,1	4,0	15,0

Heimild *Source:* Eurostat.

Það verður að fara varlega í að draga ályktanir af samanburði sem þessum, því jafnvel þó þjóðirnar geti talist um margt svipaðar og hafa nán tengsl þá er all nokkur munur á húsnæðisstefnu og skipulagi húsnæðismála almennt hvað varðar þætti eins og vaxtakjör, lánaskilmála, framboð af félagslegu leiguhúsnæði og húsnæðisbætur.

Mynd 3. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og aldri

Figure 3. Distribution over tenure status by age



Skýringar Notes: Upplýsingar um 95% öryggisbil árið 2014 má finna í töflum aftast í þessu hefti. Information about 95% confidence intervals can be found in tables at the end of this report.

Leiguhúsnæði algengara á meðal tekjulágra

Mynd 3 sýnir samband aldurs og stöðu á húsnæðismarkaði. Hlutfall fólks á leigumarkaði lækkar með aldri hvort sem horft er til leigu á almennum markaði eða til leigu á húsnæði sem er fengið eftir öðrum leiðum. Á aldursbilinu 25–34 ára búa 35,5% í leiguhúsnæði (23,1% leigja á almennum markaði) en á meðal þeirra sem eru 65 ára og eldri búa aðeins 9,7% í leiguhúsnæði (5,8% leigja á almennum markaði).

Að sama skapi hækkar hlutfallið sem býr í eigin húsnæði með aldri. Hlutfallið sem býr í eigin húsnæði með áhvilandi húsnæðislán var 54% á aldrinum 25–34 ára en 70,7% á aldursbilinu 35–44 ára og 70,5% á aldursbilinu 45–54 ára. Þetta hlutfall lækkar svo aftur á aldursbilinu 55–64 ára, í 64,1%, og mælist lægst á elsta aldursbilinu, eða 41,4%. Yfir ævina tekst þó nokkrum hluta fólks að greiða upp húsnæðislán sín en 48,2% fólks 65 ára og eldri býr í skuldlausu eigin húsnæði. Lægst mælist hlutfallið í skuldlausu eigin húsnæði á aldursbilinu 35–44 ára, eða 5,4%.

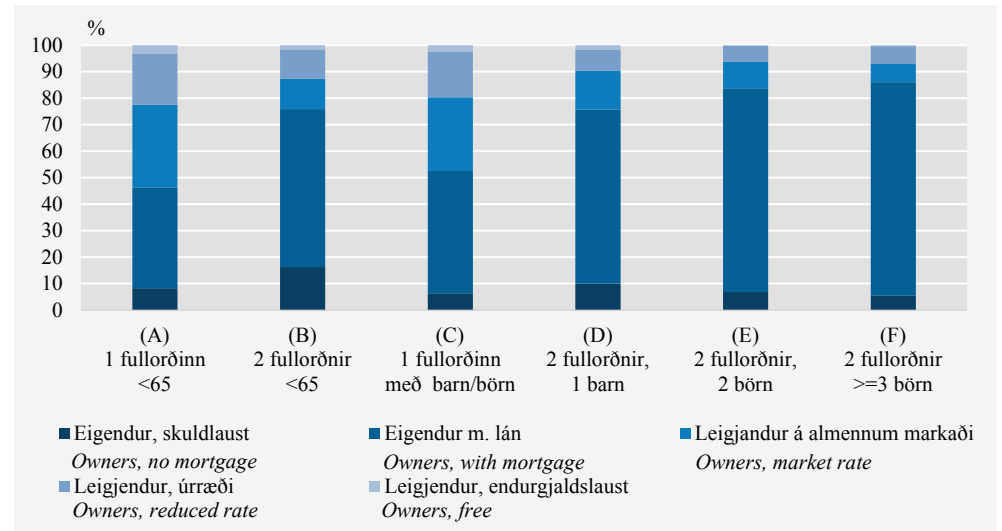
Fjölskyldur einstæðra foreldra og einhleypir barnlausir eru líklegri en aðrir til að búa í leiguhúsnæði

Mynd 4 sýnir dreifingu fólks á húsnæðismarkaði eftir heimilisgerð. Heimili einstæðra foreldra og barnlausra einhleypira skera sig úr hvað varðar hátt hlutfall á leigumarkaði. Af þeim sem búa einir og eru undir 65 ára aldri leigja 50,6% húsnæði sitt og 31,2% leigja húsnæðið á almennum markaði. Alls 45% þeirra sem búa á heimilum einstæðra foreldra leigja húsnæði sitt og 27,9% leigja það á almennum markaði. Til samanburðar má nefna fólk sem býr á heimilum tveggja fullorðinna með tvö börn, en 16% þeirra leigja húsnæði sitt og 9,9% leigja það á almennum markaði. Ætla má að hátt hlutfall barnlausra einhleypinga á leigumarkaði skýrist að einhverju leyti af háu hlutfalli ungs fólks í þessum hópi og það verður að teljast sennilegt að stór hluti þess hóps kaupi sér húsnæði þegar það stofnar fjölskyldu. Hvað varðar fjölskyldur einstæðra foreldra má ætla að fjárhagur vegi þungt í skýringunni.¹

¹ Hagtíðindi, 100. árg., 24. tbl., 3. júlí 2015: [Félagsvísar: Skortur á efnislegum gæðum 2014](#).

Mynd 4. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og heimilisgerð

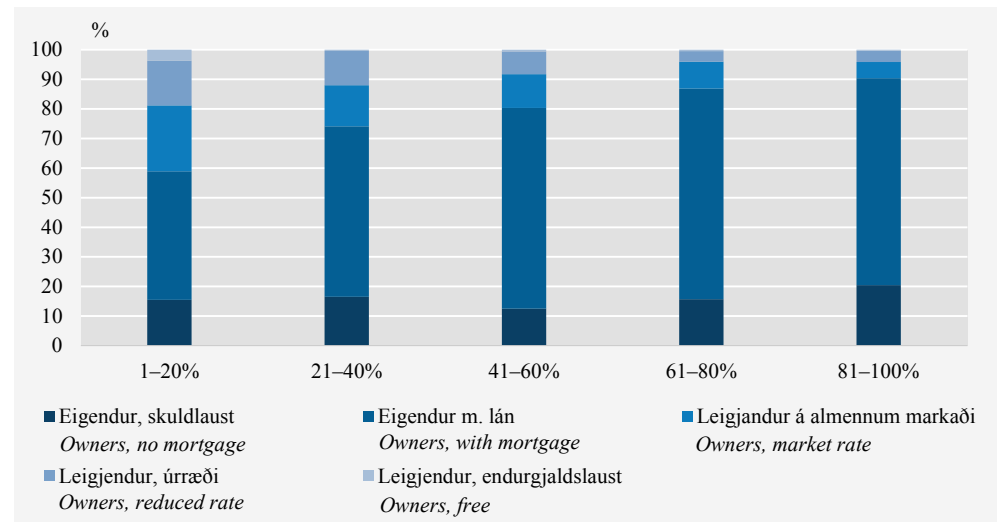
Figure 4. Distribution over tenure status by household type



Skýringar Notes: Upplýsingar um 95% öryggisbil árið 2014 má finna í töflum aftast í þessu hefti. Information about 95% confidence intervals can be found in tables at the end of this report. (A) 1 adult <65; (B) 2 adults <65; (C) 1 adult with child(ren); (D) 2 adults, 1 child; (E) 2 adults, 2 children; (F) 2 adults, >2 children.

Mynd 5. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og tekjubílum

Figure 5. Distribution over tenure status by income quintiles



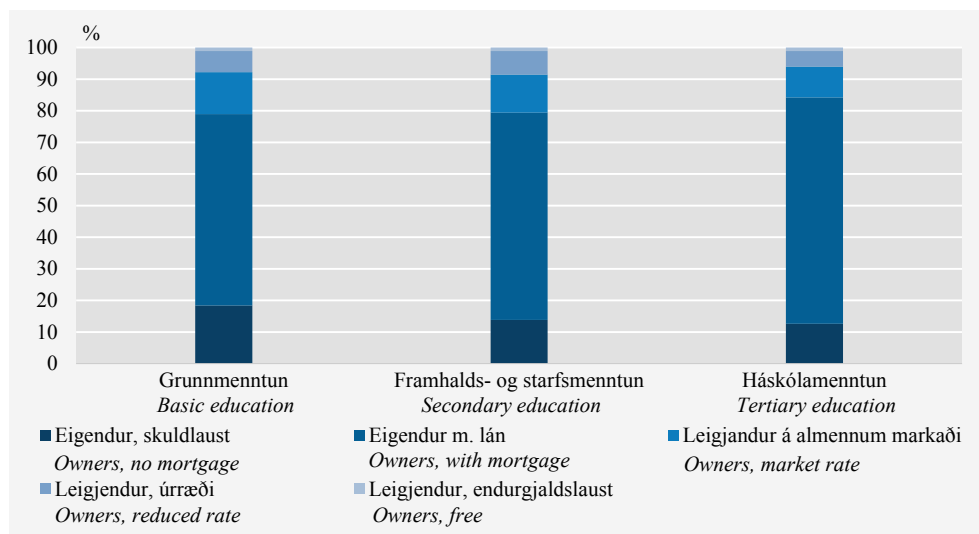
Skýringar Notes: Upplýsingar um 95% öryggisbil árið 2014 má finna í töflum aftast í þessu hefti. Information about 95% confidence intervals can be found in tables at the end of this report.

Tekjulágir líklegri til að búa í leiguhúsnæði en tekjuháir

Líkurnar á því að vera á leigumarkaði lækka því hærrí sem ráðstöfunartekjur fólks eru. Mynd 4 sýnir þetta samband, en 37,4% fólks á lægsta tekjubili býr í leiguhúsnæði, 25,5% á öðru tekjubili, 19,1% á millitekjubilinu, 12,6% á næst hæsta tekjubilinu og 9,3% á efsta tekjubilinu. Tekjur fólks hafa áhrif á möguleika fólks til að standast láns hæfismat en hér verður þó að hafa í huga að tekjur tengjast aldri á þann hátt að þær framan af ævinni en lækka svo gjarna þegar fólk kemst á eftirlaunaaldur. Því verður að teljast sennilegt að samband tekna og stöðu á húsnæðismarkaði endurspeglir að hluta samband aldurs og húsnæðisstöðu.

Mynd 6. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og menntun, 25 ára og eldri

Figure 6. Distribution over tenure status by education, 25 years old and above



Skýringar Notes: Upplýsingar um 95% öryggisbil árið 2014 má finna í töflum aftast í þessu hefti. Information about 95% confidence intervals can be found in tables at the end of this report.

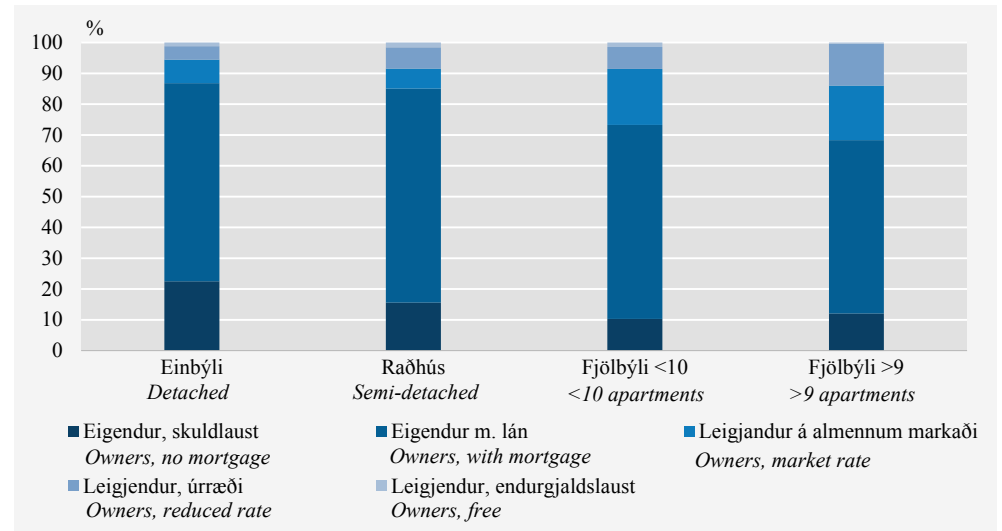
Samband menntunar og húsnæðisstöðu er nokkuð flókin, sem helgast m.a. af sambandi menntunar og aldurs sem er ögn flóknara en samband aldurs og tekna. Annars vegar er hlutfallið háskólamenntaðra í leiguhúsnæði lægra en annarra þar sem 20% þeirra sem hafa aðeins lokið grunnenntun leigja húsnæði sitt, 19,5% þeirra sem hafa lokið framhalds- og starfsmenntun og 14,7% þeirra sem hafa lokið háskólamenntun. Einnig má ætla að samband menntunar og tekna hafi áhrif á þetta mynstur. Aftur á móti er hlutfallið sem býr í skuldlausu eigin húsnæði lægra því meiri menntun sem fólk hefur en 18,4% þeirra sem hafa aðeins lokið grunnnámi búa í skuldlausu húsnæði, 13,8% þeirra sem hafa lokið framhalds- og starfsmenntun og 12,6% þeirra sem hafa lokið háskólanámi. Hér verður að hafa í huga að menntunarstig er mun lægra í elstu aldurshópunum en á öðrum aldersbilum, en hátt hlutfall elsta aldersbilsins býr í skuldlausu húsnæði eins og kom fram í mynd 2.

Íbúar í fjölbýli líklegri til að leigja húsnæði en fólk sem býr í raðhúsi eða einbýli

Staða á húsnæðismarkaði og tegund húsnæðis sem fólk býr í tengist aldri, en yngra fólk er líklegra til að leigja húsnæði sitt og búa í fjölbýli á meðan eldra fólk er líklegra til að búa í einbýli og eiga húsnæði sitt. Mynd 6 staðfestir þetta, en hlutfallið sem leigir húsnæði sitt er hærra á meðal þeirra sem búa í fjölbýli en á meðal þeirra sem búa í raðhúsi eða einbýli. Af íbúum í stærra fjölbýli (>9 íbúðir) leigja 31,3% húsnæðið og 25,3% af íbúum í minna fjölbýli (<10 íbúðir). Aðeins 13,4% þeirra sem búa í raðhúsi og 12% þeirra sem búa í einbýli leigja húsnæðið.

Mynd 7. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og gerð húsnæðis

Figure 7. Distribution over tenure status by types of dwellings

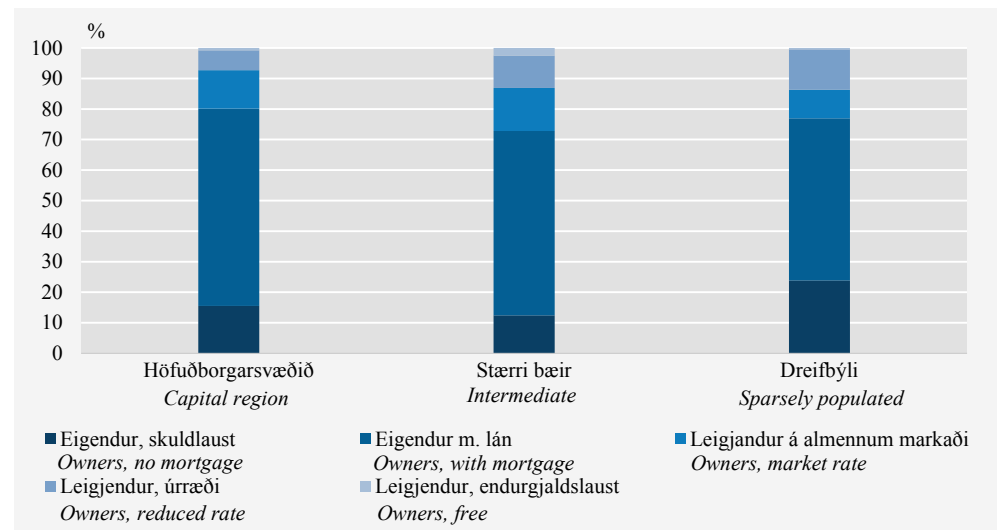


Skýringar Notes: Upplýsingar um 95% öryggisbil árið 2014 má finna í töflum aftast í þessu hefti. Information about 95% confidence intervals can be found in tables at the end of this report.

Sé horft til stöðu á húsnæðismarkaði og búsetu sést að á höfuðborgarsvæðinu er hlutfall fólks í eigin húsnæði hæst, 80,1%, samanborið við 77% í dreifbýli og 72,7% í stærri bæjum. Aftur á móti hlutfall íbúa í dreifbýli sem býr í skuldlausu eigin húsnæði hæst, eða 23,9%, samanborið við 15,5% íbúa í þéttbýli og 12,4% í stærri bæjum.

Mynd 8. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og búsetu

Figure 8. Distribution over tenure status by degree of urbanization



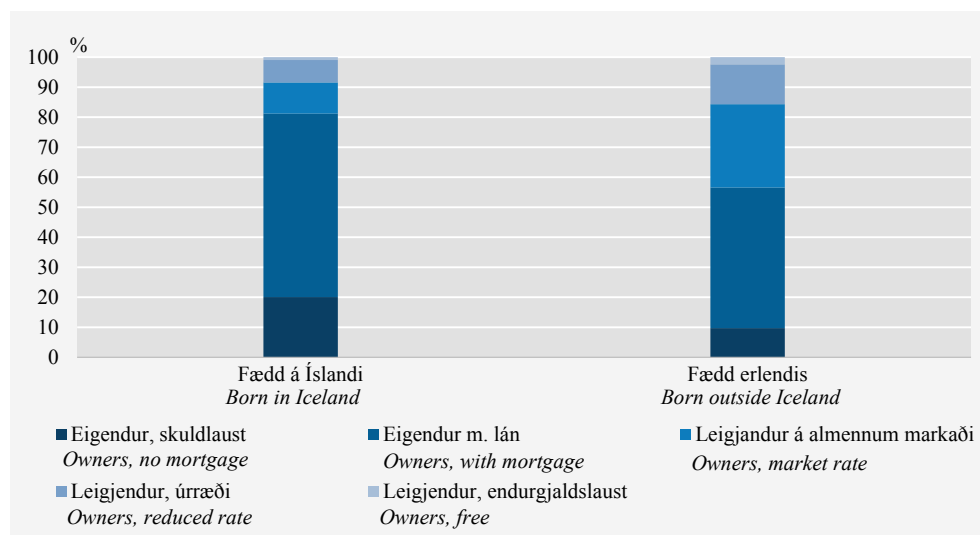
Skýringar Notes: Upplýsingar um 95% öryggisbil árið 2014 má finna í töflum aftast í þessu hefti. Information about 95% confidence intervals can be found in tables at the end of this report.

Að lokum er sýndur samanburður milli einstaklinga sem fæddust á Íslandi og einstaklinga sem er fæddust í öðru landi. Þetta gefur vísbendingu um muninn á innflytjendum og innfæddum íbúum landsins. Þó verður að setja þann fyrirvara að á meðal þeirra sem eru fæddir erlendis eru einstaklingar sem hafa verið ættleiddir til Íslands og fólk sem fæddist íslenskum foreldrum erlendis en hefur flutt aftur til

landsins. Þessir tveir hópar ættu að öllu óbreyttu að vera líkari þeim sem fæddust á Íslandi en innflytjendum og því má ætla að þessi mæling vanmeti muninn á innflytjendum og innfæddum. Þessir hópar eru þó ekki fjölmennir og því er ósennilegt að skekkjan sé veruleg.

Mynd 9. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og fæðingarlandi

Figure 9. Distribution over tenure status by country of birth



Skýringar Notes: Upplýsingar um 95% öryggisbil árið 2014 má finna í töflum aftast í þessu hefti. Information about 95% confidence intervals can be found in tables at the end of this report.

41,1% þeirra sem fæddust erlendis og 17,8% þeirra sem fæddust á Íslandi leigja húsnæði sitt

Fólk sem fæddist erlendis er mun líklegra til að búa í leiguhúsnæði en þeir sem fæddust á Íslandi, 41,1% fyrrnefnda hópsins leigja húsnæði sitt en 17,8% þeirra sem fæddust á Íslandi leigja húsnæði á almennum markaði samanborið við 27,8% þeirra sem fæddust í öðru landi. Að sama skapi eiga 20,1% þeirra sem fæddust á Íslandi húsnæði sitt skuldlaust en aðeins 9,7% þeirra sem fæddust í öðru landi. Ýmislegt getur skýrt þennan mun. Hluti þeirra sem fæddust erlendis hafa ekki í hyggju að setjast að og kjósa því að leigja. Sumir þeirra sem ætla að setjast að eru enn að koma sér fyrir í nýju samfélagi og hafa ekki ráðist í húsnæðis kaup. Þá má ætla að hluti hópsins hafi ekki ráð á að kaupa húsnæði.

Um félagsvísa

Í júní árið 2012 var gerður samningur milli velferðarráðuneytisins og Hagstofu Íslands sem felur í sér að Hagstofan annast uppfærslu og birtingu félagsvísa. Félagsvísar eru safn tölulegra upplýsinga um velferð, efnahag, heilsufar og félagslegar aðstæður íbúa í landinu. Vísarnir draga upp mynd af þróun samfélagsins og lífsgæðum landsmanna og auðvelda stjórnvöldum og almenningi að fylgjast með þjóðfélagsþróun og samfélagsbreytingum.

Um rannsóknina

Svarhlutfall var 71,1% og svör fengust frá 8.842 einstaklingum á 3.001 heimili árið 2014

Lífskjararannsóknin hófst árið 2004 að frumkvæði Hagstofu Evrópusambandsins, Eurostat. Markmið rannsóknarinnar er að afla greinargóðra sambærilegra upplýsinga um tekjur og lífskjör almennings á Evrópska efnahagssvæðinu, sem og þeim ríkjum sem eru í aðildarviðræðum við sambandið.

Lífskjararannsóknin er úrtakskönnun þar sem gagna er aflað með viðtölum við þátttakendur í síma. Auk þess er aflað upplýsinga um tekjur þátttakenda og heimilismanna með tengingu við skattskrá. Grunneiningin er heimili fremur en einstaklingar. Úrtakið er fengið með því að velja einstaklinga með slembni úr þjóðskrá og þar með heimilið sem þeir tilheyra. Sá einstaklingur sem er valinn í úrtakið kallast „valinn svarandi“ og veitir hann allar upplýsingar um aðstæður heimilis, sínar eigin og allra annarra heimilismanna.

Úrtak lífskjararannsóknarinnar 2014 var 4.499 heimili. Eftir að þeir sem voru látnir og búsettir erlendis hafa verið dregnir frá var nettó úrtakið 4.221 heimili. Svör fengust frá 3.001 þessarra heimila sem er 71,1% svarhlutfall. Á þessum heimilum fengust upplýsingar um 8.842 einstaklinga. Lífskjararannsóknin var framkvæmd 3. febrúar til 7. maí árið 2014.

Skýringar og hugtök

1. Staða á húsnæðismarkaði

Þegar staða fólks á fasteignamarkaði er skilgreind er byrjað á því að greina í sundur fólk sem býr í eigin húsnæði og fólk sem leigir húsnæði sitt. Þessum hópum er svo skipt upp í tvo undirhópa. Fólk sem býr í eigin húsnæði skiptist í eigendur með og án húsnæðislána. Leigjendum er skipt í þá sem leigja húsnæði sitt á almennum markaði og þá sem leigja húsnæði sitt undir markaðsverði í gegnum tiltekin húsnæðisúrræði á borð við félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga eða námsmannahúsnæði. Að auki er einn hópur til viðbótar, þ.e. fólk sem býr gjaldfrjálst í húsnæði sem ekki er þeirra eigin. Sá hópur er hinsvegar of fámennur til að nota í greiningar.

2. Heimilisgerðir

Heimilisgerðir og fjölskyldugerðir eru ekki það sama. Fjölskyldur eru skilgreindar út frá tengslum einstaklinga, t.d. makar og/eða foreldrar og börn. Til heimila teljast hinsvegar allir sem deila heimili óháð tengslum. Þannig myndu t.d. þrír fullorðnir einstaklingar sem leigja saman húsnæði teljast til sama heimilis en ekki til sömu fjölskyldu, enda séu tengsl þeirra ekki slík. Þó má ætla að töluverð tengsl séu á milli skilgreininga, t.d. að heimilisgerðin „Einn fullorðinn með barn/börn“ endurspegli fjölskyldugerðina „Einstæðir foreldrar“. Skilgreining á hverjir teljast til fullorðinna og hverjir til barna á hverju heimili hafa einnig áhrif á tengsl heimilis- og fjölskyldugerða. Heimili einstæðs foreldris með 17 ára barn í námi teldist t.d. til heimilisgerðarinnar „Einn fullorðinn með barn/börn“ en ef barnið er í launaðri vinnu teldist heimilið til heimilisgerðarinnar „Tveir fullorðnir án barna“.

3. Börn og fullorðnir á heimili

Til barna á heimili (e. *dependent children*) heyra allir þeir sem eru undir 18 ára aldri og þeir sem eru 18–24 ára, eru án vinnu og búa hjá að minnsta kosti öðru foreldri. Fullorðnir teljast þeir sem ekki falla undir skilgreininguna um börn.

4. Húsnæðisgerðir

Húsnæði er flokkað í fimm tegundir, þ.e. einbýli, raðhús og tvær gerðir fjölbýlis eftir fjölda íbúða. Í minna fjölbýli eru færri en 10 íbúðir en í stærra fjölbýli eru 10 íbúðir eða fleiri. Að lokum er afgangsflokkurinn „annað“ sem nær yfir húsnæði sem fellur illa að hinum fjórum flokkunum, svo sem bílskúrar bílskúrar sem er búið að innrétta til búsetu.

5. *Búseta* Þéttbýli er skilgreint sem svæði með yfir 500 íbúa á ferkílómetra og heildaríbúa-fjölda yfir 50 þúsund. Stærri bæjir eru skilgreindir sem svæði hafa fleiri en 100 íbúa á hvern ferkílómetra. Drefibýli er skilgreint sem svæði með undir 100 íbúa á ferkílómetra.
6. *Fæðingarland* Sú breyta sem er notuð í þessu hefti til að skilgreina hvort þátttakendur eru innflytjendur er hvort þeir hafi fæðst á Íslandi eða ekki. Hafa ber í huga að hópurinn sem fæddist erlendis inniheldur einstaklinga sem ekki teljast til innflytjenda í venjulegum skilningi, svo sem fólk sem fæddist þegar íslenskir foreldrar þeirra voru í námi erlendis eða sem fæddust erlendis en var ættleitt til íslenskra foreldra. Ætla má að slíkir hópar séu líkari þeim fæddust á Íslandi en öðrum sem fæddust erlendis. Fyrir vikið verður að teljast líklegt að munurinn á Íslendingum og innfæddum sé að einhverju leyti vanmetinn.
7. *Menntum* Menntun er skilgreind út frá alþjóðlegu menntunarflokkuninni ISCED97. Grunnmenntun teljast þeir hafa sem hafa lokið grunnskólanámi (ISCED 1 og 2), með starfs- og framhaldsmenntun teljast þeir sem hafa lokið námi á framhaldsskólastigi eða viðbótarnámi við framhaldsskólastig sem ekki telst á háskólastigi (ISCED 4 og 5). Með háskólanám teljast þeir sem hafa lokið grunnnámi á háskólastigi eða rannsóknartengdu framhaldsnámi (ISCED 5 og 6).
8. *Ráðstöfunartekjur* Ráðstöfunartekjur (e. *disposable income*) eru heildartekjur heimilisins eftir skatta að meðtöldum félagslegum greiðslum (skýring 2). Húsaleigubætur og vaxtabætur teljast þó ekki til ráðstöfunartekna í þeirri skilgreiningu sem notast er við í þessu hefti þar sem þessir liðir dragast frá húsnæðiskostnaði. Samkvæmt skilgreiningu Eurostat telst hagnaður af sölu hlutabréfa og verðbréfa ekki til ráðstöfunartekna í þessari rannsókn. Aðrar fjármagnstekjur, svo sem vaxtatekjur og arður af hlutabréfum, teljast hins vegar til ráðstöfunartekna.
9. *Ráðstöðunartekjur á neyslueiningu* Ráðstöðunartekjur á neyslueiningu (e. *equivalised disposable income*) eru skilgreindar sem ráðstöfunartekjur eftir að tillit hefur verið tekið til heimilisstærðar og þeirrar hagkvæmni í rekstri heimilisins sem fæst við það að fleiri en einn býr undir sama þaki. Einnig er gert ráð fyrir því að útgjöld vegna barna séu lægri en útgjöld vegna fullorðinna. Til að taka mið af þessu er notaður kvarði frá Evrópusambandinu sem gefur fyrsta fullorðna einstaklingnum á heimilinu vogina 1,0. Aðrir einstaklingar 14 ára og eldri fá vogina 0,5 og einstaklingar yngri en 14 ára fá vogina 0,3. Þannig má segja að hjón með tvö börn yngri en 14 ára, sem hafa 500 þúsund krónur í ráðstöfunartekjur alls á mánuði, hafi $(500 / (1 + 0,5 + 0,3 + 0,3)) = 500 / 2,1 = 238$ þúsund krónur í ráðstöfunartekjur á neyslueiningu.
10. *Tekjubil* Í þessu hefti er tekjudreifingunni skipt í 5 jafn stóra hluta eftir ráðstöðunartekjum á neyslueiningu, svokölluð fimmtungabil (e. *income quintiles*). Fimmtungabilin eru skilgreind út frá einstaklingum en greiningar í þessu hefti sem notast við fimmtungabilin taka mið af heimilum. Hvert heimili telst á því fimmtungabili sem heimilismeðlimir eru á, en samkvæmt skilgreiningu á ráðstöfunartekjum á neyslueiningu eru allir heimilismenn á sama bili.
11. *Öryggisbil* Lífskjararannsóknin byggist á úrtaki og því þarf að gera ráð fyrir ákveðinni óvissu í niðurstöðum. Til að meta óvissuna er reiknað öryggisbil (e. *confidence interval*) fyrir niðurstöður rannsóknarinnar. Öryggisbilið nær jafnlangt upp fyrir og niður fyrir töluna og er lagt við töluna og dregið frá henni. Ef metin stærð er 10% og öryggisbil $\pm 1,2$ eru neðri vikmörk 8,8 og efri vikmörk 11,2. Miðað er við 95% öryggismörk og því má fullyrða að í 95% tilvika lendi niðurstaðan innan þess

öryggisbils sem gefið er upp. Þegar tvær tölur eru bornar saman til að athuga hvort munurinn á þeim sé nægjanlega mikill til að teljast tölfræðilega marktækur þarf að athuga hvort öryggisbil beggja talna skarist.

12. Könnunarár og tekjuár Upplýsingum fyrir lífskjararannsóknina er aflað á tvennan hátt, með könnun og með tengingum við skattskrá. Í samræmi við framkvæmd Eurostat miðast ártal í myndum og töflum við könnunarár, það ár sem lífskjararannsóknin er framkvæmd. Upplýsingar um tekjur og afborganir vaxta og verðbóta eru úr skattskrá ársins á undan.

English summary

The proportion of people living in rented accommodation rose sharply in the wake of the financial crisis in Iceland. In 2008, 12.8% of the population rented their housing. By 2014 this proportion had risen to 20.8%. Despite this sharp increase in the number of tenants, Iceland had the second lowest proportion of tenants and the second highest proportion of owner-occupiers without a mortgage, when compared to the other Nordic countries in 2013.

Tenure status is related to both age and income. Of 25–34 year olds 35.5% lived in rented accommodation and 7.9% lived in owner-occupied housing without a mortgage. In comparison, only 9.7% of people age 65 and above rented their dwellings whereas 48.2% of them owned their housing debt-free. Of people in the lowest income quintile 37.4% were tenants, compared to 9.3% in the top quintile.

Single parent households and childless singles under the age of 65 were found to be more likely to rent their accommodations. Also, 41.1% of those born outside Iceland were tenants whereas 17.8% of people born in Iceland lived in rented accommodations.

Tafla 2. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og kyniTable 2. *Distribution over tenure status by sex*

%	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014
Einstaklingar <i>Individuals</i>												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	18,2	17,0	18,9	14,8	14,2	14,9	13,8	15,1	14,6	14,6	16,1	1,3
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	67,2	69,8	67,3	71,6	71,6	69,3	67,6	62,8	62,7	62,9	62,0	1,9
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	6,7	6,0	6,7	5,7	6,8	7,8	10,4	11,0	13,0	12,1	12,4	1,3
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	6,6	6,1	6,3	6,4	6,1	6,5	6,9	8,8	7,8	8,8	8,3	1,1
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,4	1,1	0,7	1,5	1,4	1,5	1,4	2,3	2,0	1,6	1,1	0,5
Heimili <i>Households</i>												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	21,3	20,6	21,0	17,4	16,8	17,4	16,0	17,6	17,4	17,6	18,9	1,5
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	59,1	61,9	61,5	65,2	64,3	61,5	59,4	54,5	54,5	55,3	55,1	2,0
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	9,1	8,1	8,9	7,6	8,9	10,1	13,7	13,1	15,2	14,2	14,8	1,6
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	8,6	8,1	7,7	7,8	8,3	8,8	9,1	11,6	10,1	10,7	9,9	1,4
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,9	1,3	0,9	2,0	1,8	2,1	1,8	3,2	2,8	2,2	1,4	0,6
Karlar <i>Male</i>												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	18,0	16,8	18,6	14,4	14,5	14,7	13,6	14,6	14,6	14,6	15,9	1,4
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	66,6	69,6	67,8	72,2	71,1	69,2	67,7	63,4	63,2	62,6	61,1	2,1
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	7,5	6,7	6,9	5,7	7,2	8,1	10,9	10,8	12,9	12,0	12,7	1,5
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	6,3	5,6	5,8	6,1	5,7	6,4	6,4	8,8	7,5	9,0	9,1	1,3
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,6	1,3	0,9	1,6	1,5	1,7	1,5	2,4	1,9	1,9	1,2	0,6
Konur <i>Female</i>												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	18,3	17,2	19,3	15,2	13,9	15,1	14,0	15,7	14,6	14,6	16,4	1,4
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	67,7	70,1	66,8	71,0	72,1	69,4	67,5	62,1	62,2	63,2	63,0	2,0
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	5,9	5,3	6,5	5,8	6,3	7,6	10,0	11,3	13,1	12,3	12,1	1,5
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	6,9	6,5	6,9	6,6	6,4	6,6	7,3	8,8	8,1	8,7	7,6	1,2
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,2	0,8	0,6	1,4	1,3	1,3	1,3	2,1	2,0	1,2	0,9	0,5

Tafla 3. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og aldri
 Table 3. Distribution over tenure status by age

%	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014
25–34												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	8,0	7,5	7,9	5,7	4,1	4,9	3,9	4,5	5,8	6,7	7,9	1,9
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	68,0	71,8	69,8	73,3	72,2	67,4	64,0	54,1	49,3	51,0	54,0	4,3
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	12,3	10,1	12,8	8,6	10,5	13,4	20,1	23,7	27,8	23,6	23,1	3,7
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	9,6	9,0	8,6	9,7	11,5	11,2	9,9	12,9	13,3	17,1	12,4	2,9
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	2,0	1,7	0,8	2,8	1,7	3,2	2,1	4,7	3,8	1,6	2,5	1,5
35–44												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	8,9	8,0	11,5	5,4	5,0	6,5	4,9	5,7	5,8	5,4	5,4	1,6
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	78,8	81,6	76,1	84,7	82,8	81,1	76,9	73,7	73,1	71,6	70,7	3,6
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	5,8	5,1	7,2	5,0	6,7	7,3	10,5	10,2	11,6	12,3	13,4	2,8
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	5,7	4,2	4,7	4,1	4,0	4,0	5,9	8,9	7,3	8,2	9,5	2,4
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	0,8	1,1	0,5	0,8	1,5	1,1	1,8	1,5	2,2	2,5	0,9	0,8
45–54												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	16,6	14,9	18,1	15,0	14,6	14,9	11,9	13,3	11,8	11,5	14,8	2,5
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	73,6	75,5	73,5	75,0	76,6	75,5	76,8	73,4	74,5	73,8	70,5	3,3
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	4,6	4,0	3,1	4,3	4,6	5,3	6,3	6,2	8,2	7,6	7,9	2,1
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	4,4	4,6	4,4	4,6	3,1	3,8	4,2	4,8	4,5	5,8	6,0	1,8
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	0,8	1,0	0,8	1,0	1,1	0,4	0,7	2,2	1,1	1,4	0,8	0,7
55–64												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	34,7	33,5	32,7	26,3	28,1	24,7	23,7	26,5	25,2	24,3	26,1	3,4
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	54,9	59,2	60,5	66,3	65,6	66,6	66,9	61,8	63,8	64,3	64,1	3,7
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	5,4	4,0	3,1	4,3	3,3	4,0	4,5	4,2	5,4	7,7	6,2	2,0
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	3,8	2,7	3,0	2,5	2,2	2,9	4,3	5,3	5,0	3,1	3,3	1,4
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,2	0,7	0,7	0,5	0,8	1,8	0,6	2,1	0,6	0,5	0,2	0,5
>64												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	57,8	54,6	55,2	51,8	49,9	51,4	48,4	50,0	46,2	46,9	48,2	3,9
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	32,3	35,0	34,9	37,8	39,7	38,6	38,2	36,4	39,0	40,5	41,4	3,9
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	2,6	2,4	4,3	2,9	2,8	2,5	4,9	3,4	5,5	5,5	5,8	1,8
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	6,6	7,7	5,4	5,3	6,6	6,9	7,2	8,4	8,2	5,6	3,9	1,5
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	0,7	0,2	0,2	2,1	1,0	0,6	1,3	1,8	1,2	1,5	0,7	0,6

Tafla 4. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði, fæðingarlandi og búsetu

Table 4. Distribution over tenure status by country of birth and degree of urbanization

%	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014
Höfuðborgarsvæðið Capital region												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	14,8	14,1	16,8	11,7	11,9	13,5	12,7	14,0	13,3	13,6	15,5	1,6
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	71,8	73,7	70,8	75,7	74,9	71,6	69,1	64,2	64,3	64,8	64,6	2,3
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	6,9	6,9	7,3	6,0	6,7	7,7	11,4	11,2	13,0	12,5	12,6	1,7
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	5,4	4,4	4,6	5,3	5,6	5,8	5,6	8,3	7,2	7,4	6,5	1,2
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,1	0,9	0,5	1,3	1,0	1,3	1,1	2,2	2,2	1,7	0,8	0,4
Stærri bæir Intermediate												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	16,5	18,0	18,2	13,7	12,5	12,3	11,3	12,1	12,6	12,2	12,4	2,4
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	68,4	69,8	70,0	73,3	73,5	69,9	67,5	63,1	60,8	60,3	60,3	4,2
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	8,1	4,3	6,2	5,4	7,8	9,4	11,1	14,7	15,2	14,7	14,1	3,0
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	6,6	6,3	4,6	6,1	5,2	6,8	9,1	8,4	10,2	11,5	10,6	2,7
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	0,4	1,5	1,0	1,5	1,0	1,7	1,0	1,8	1,3	1,3	2,5	1,9
Dreifbýli Sparsely populated												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	30,7	26,0	26,7	27,7	25,4	23,9	20,7	23,7	22,4	21,7	23,9	3,7
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	50,9	56,9	53,2	54,4	56,7	58,9	61,7	56,4	58,7	57,9	53,1	4,8
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	4,6	4,6	5,2	5,1	5,6	6,3	5,6	5,5	10,1	7,5	9,4	3,2
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	10,8	11,5	13,5	10,5	9,0	8,9	9,0	11,4	7,0	11,3	13,2	3,6
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	3,0	1,1	1,4	2,3	3,2	2,0	3,0	3,0	1,8	1,6	0,5	0,5
Fædd á Íslandi Born in Iceland												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	21,6	20,5	22,4	18,1	17,6	18,3	17,1	18,9	18,7	18,2	20,1	1,5
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	64,0	66,6	64,7	68,9	69,3	66,6	65,8	61,1	61,1	62,1	61,1	1,8
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	6,7	6,0	6,5	5,7	6,1	7,2	9,3	9,7	10,5	10,3	10,4	1,2
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	6,3	5,8	5,7	5,8	5,7	6,2	6,4	8,1	7,7	7,7	7,5	1,0
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,4	1,1	0,8	1,5	1,3	1,6	1,4	2,3	2,0	1,7	1,0	0,4
Fædd erlendis Born outside Iceland												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	16,3	12,9	13,6	12,4	9,7	9,4	9,1	9,1	6,5	7,5	9,7	2,8
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	51,1	58,8	56,2	61,9	61,5	56,7	50,6	46,8	48,1	44,4	46,8	5,5
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	17,1	12,1	16,0	13,1	15,3	19,5	25,2	22,3	31,9	26,8	27,8	5,4
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	13,8	14,2	13,0	9,5	10,4	12,3	12,9	16,2	11,0	19,4	13,3	4,1
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,7	2,0	1,2	3,2	3,0	2,1	2,2	5,6	2,5	1,9	2,4	1,8

Tafla 5. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og gerð húsnæðis
Table 5. Distribution over tenure status by dwelling type

%	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014
Einbýli <i>Detached</i>												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	26,1	24,0	27,2	23,8	22,6	21,7	19,6	21,2	20,8	19,7	22,5	2,4
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	65,2	67,0	65,0	67,3	68,9	70,4	70,7	65,7	67,9	66,4	64,3	3,0
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	3,3	3,7	3,6	3,3	4,0	3,5	4,6	6,0	6,9	6,4	7,7	1,9
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	3,8	3,8	3,1	3,7	2,5	2,2	3,7	4,9	3,0	5,5	4,3	1,4
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,8	1,5	1,1	2,0	2,0	2,2	1,5	2,2	1,5	1,9	1,2	0,7
Raðhús <i>Semi-detached</i>												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	12,7	12,3	15,4	9,8	8,9	13,9	13,6	14,2	15,6	13,1	15,6	2,9
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	79,8	81,3	75,8	81,3	81,4	76,3	75,8	73,0	69,8	72,8	69,5	4,2
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	2,4	3,1	3,6	4,1	4,8	6,2	5,8	6,0	9,1	7,4	6,5	2,4
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	3,7	3,1	5,2	4,0	4,3	3,2	3,8	5,1	4,4	5,8	6,9	2,5
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,5	0,2	0,0	0,9	0,7	0,5	1,0	1,7	1,1	0,9	1,5	1,8
Fjölbýli<10 <i><10 apartments</i>												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	14,4	14,6	13,0	7,3	9,9	10,1	9,8	10,6	8,9	12,3	10,3	3,0
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	68,4	68,9	69,1	74,6	76,9	69,3	67,7	63,6	63,9	65,2	63,0	5,4
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	11,8	10,4	10,5	8,5	7,7	12,6	16,8	14,9	17,0	13,6	18,2	4,4
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	4,1	5,3	7,4	8,7	4,8	6,5	3,9	7,8	7,7	7,5	7,1	3,0
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,4	0,9	0,0	0,9	0,8	1,5	1,8	3,2	2,5	1,5	1,4	1,3
Fjölbýli>9 <i>>9 apartments</i>												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	13,8	12,6	14,3	10,9	10,0	10,2	9,3	11,3	10,0	11,1	12,0	1,9
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	63,0	68,1	65,8	71,5	67,8	66,2	60,9	53,7	54,0	53,9	56,3	3,4
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	9,6	7,8	9,5	7,6	10,1	11,0	16,1	17,7	19,2	18,9	17,7	2,7
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	13,1	10,7	9,6	9,0	11,0	11,8	12,5	15,3	14,4	14,4	13,6	2,4
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	0,5	0,9	0,7	0,9	1,2	0,8	1,2	2,1	2,4	1,5	0,4	0,3

Tafla 6. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og heimilisgerð

Table 6. Distribution over tenure status by household type

%	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014
1 fullorðinn <65 1 adult <65												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	10,2	10,7	7,2	5,8	4,7	7,1	5,9	4,9	7,8	6,9	8,2	3,2
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	48,3	49,8	58,6	60,6	52,3	49,7	46,0	42,3	39,0	40,1	38,1	6,0
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	21,9	21,3	20,0	18,6	21,9	21,5	30,0	23,0	27,9	25,9	31,2	5,8
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	15,2	15,3	12,9	12,2	17,1	15,9	14,8	21,6	17,8	20,7	19,4	5,1
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	4,5	2,9	1,3	2,8	4,1	5,8	3,3	8,2	7,5	6,5	3,1	2,3
2 fullorðnir <65, barnlaus 2 adults <65												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	17,8	19,8	19,1	14,9	16,3	13,3	12,6	16,3	16,2	13,6	16,2	3,4
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	60,0	63,8	61,9	66,2	69,6	63,9	62,9	56,9	58,2	59,6	59,7	4,7
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	12,3	8,8	10,9	8,8	7,9	12,5	13,8	15,2	14,6	14,5	11,5	3,2
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	7,1	5,9	6,9	7,5	4,9	8,4	8,7	9,3	8,5	10,8	11,0	3,2
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	2,8	1,7	1,2	2,6	1,3	1,9	2,0	2,3	2,6	1,5	1,6	1,3
1 fullorðinn með barn/börn 1 adult w. child(ren)												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	7,1	8,3	8,3	4,2	6,1	2,8	2,8	6,4	4,3	7,0	6,3	3,5
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	62,9	68,0	55,9	62,2	54,5	54,0	50,6	38,7	45,2	45,6	46,2	8,3
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	12,8	9,7	13,2	8,5	19,7	22,0	29,4	31,0	30,3	27,4	27,9	7,6
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	15,5	14,0	20,8	22,1	18,0	20,4	16,6	22,9	17,2	18,0	17,1	6,3
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,8	0,0	1,8	3,0	1,7	0,8	0,6	1,0	3,1	1,9	2,5	4,1
2 fullorðnir, 1 barn 2 adults, 1 child												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	12,3	12,8	11,1	9,0	7,9	9,7	8,0	8,7	10,5	8,0	10,0	3,1
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	74,2	76,4	75,4	78,0	82,0	81,5	77,2	71,0	64,7	60,5	65,7	5,3
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	4,7	4,0	5,5	5,6	3,0	3,7	6,4	12,0	15,2	21,1	14,6	4,2
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	8,1	4,4	7,4	5,9	6,1	4,3	6,8	6,7	7,4	9,5	8,0	3,2
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	0,6	2,4	0,7	1,4	0,9	0,8	1,5	1,6	2,2	1,0	1,7	1,5
2 fullorðnir, 2 börn 2 adults, 2 children												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	9,4	7,2	13,1	5,0	4,9	7,1	7,9	6,6	6,0	7,2	6,8	2,3
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	81,8	84,2	80,9	89,3	88,3	86,3	82,2	78,5	80,7	80,0	76,9	4,3
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	4,1	4,2	3,0	1,9	3,8	3,6	4,6	7,5	8,8	7,0	9,9	3,2
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	3,2	3,9	2,6	3,7	2,5	1,9	3,7	6,1	3,2	4,9	6,1	2,5
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,4	0,5	0,4	0,2	0,5	1,1	1,6	1,4	1,4	0,9	0,3	0,5
2 fullorðnir, >2 börn 2 adults, >2 children												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	8,1	6,3	9,7	5,3	4,7	5,4	4,5	6,2	5,1	4,1	5,4	2,6
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	82,9	84,2	81,4	85,6	85,8	88,8	87,5	84,7	82,7	80,5	80,6	4,9
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	3,0	4,8	4,6	4,4	5,0	3,3	4,3	4,4	7,5	6,2	7,1	3,3
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	4,8	4,3	3,9	4,0	3,4	2,1	3,4	4,1	4,4	8,4	6,5	3,2
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,2	0,4	0,4	0,6	1,1	0,3	0,4	0,7	0,3	0,8	0,4	0,7

Tafla 7. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og tekjubílum
 Table 7. Distribution over tenure status by income quintiles

%	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014
1–20%												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	21,5	20,9	20,9	17,8	14,3	12,0	9,1	13,2	12,7	14,2	15,5	2,9
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	53,7	53,1	54,4	57,0	53,8	54,6	53,3	40,7	42,6	42,5	43,4	4,5
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	9,6	12,8	10,5	8,4	14,0	14,3	20,2	22,6	23,0	21,3	22,3	3,9
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	11,8	11,2	12,7	13,3	15,6	16,7	14,2	17,8	16,2	17,6	15,1	3,3
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	3,5	1,9	1,6	3,5	2,2	2,4	3,2	5,6	5,5	4,4	3,7	2,1
21–40%												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	21,2	16,5	17,9	13,6	14,3	12,3	10,7	14,0	15,6	13,8	16,5	2,8
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	59,3	67,1	63,9	68,9	68,2	70,3	67,6	59,1	54,8	56,8	57,6	4,3
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	9,1	7,0	9,3	6,7	8,0	10,1	12,2	12,3	17,6	16,2	13,9	3,1
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	9,0	8,4	8,1	8,8	7,9	6,0	8,6	12,3	9,7	12,4	11,6	2,9
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,2	1,0	0,7	2,0	1,5	1,2	0,9	2,3	2,3	0,8	0,4	0,5
41–60%												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	15,1	13,7	17,0	12,3	12,1	11,6	13,8	12,7	12,2	14,3	12,5	2,5
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	73,8	77,3	69,6	75,9	78,4	75,5	71,2	68,4	68,6	69,4	67,9	4,0
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	5,2	3,6	7,1	6,1	4,7	5,6	8,5	9,7	11,7	9,3	11,4	2,7
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	5,6	4,8	5,9	5,0	3,6	5,4	5,7	7,9	6,6	6,3	7,6	2,4
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	0,4	0,6	0,4	0,7	1,1	2,0	0,9	1,2	0,9	0,7	0,6	0,7
61–80%												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	15,1	13,0	16,6	11,1	10,8	13,6	12,4	14,4	14,0	12,5	15,7	2,9
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	74,4	78,9	76,1	80,3	81,9	76,9	76,6	73,3	74,2	72,6	71,2	3,8
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	5,7	3,4	3,4	4,9	4,8	5,8	7,0	6,6	8,0	8,5	9,1	2,5
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	4,3	4,1	3,5	3,1	1,5	2,2	3,0	4,5	3,3	5,4	3,5	1,6
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	0,5	0,7	0,4	0,7	1,0	1,5	1,0	1,3	0,5	1,0	0,5	0,5
81–100%												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	17,9	21,0	22,1	19,1	19,5	24,9	22,9	21,3	18,6	18,1	20,4	3,0
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	74,6	72,8	72,5	76,1	75,8	69,0	69,2	72,3	73,0	72,9	70,0	3,6
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	3,8	3,4	3,2	2,6	2,2	3,4	4,2	3,9	4,7	5,3	5,4	2,0
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	2,4	1,8	1,5	1,6	1,5	2,1	2,8	1,6	3,1	2,6	3,9	1,7
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,3	1,0	0,6	0,6	1,0	0,5	0,9	0,9	0,6	1,1	0,3	0,4

Tafla 8. Hlutfallsleg skipting fólks eftir stöðu á húsnæðismarkaði og menntunTable 8. *Distribution over tenure status by education*

%	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014
Grunnmenntun Basic education												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	19,3	19,8	20,0	17,1	16,7	15,4	14,6	14,9	15,4	13,4	18,4	3,0
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	64,8	67,5	65,7	68,6	69,0	67,4	70,9	65,0	62,4	64,9	60,6	3,9
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	8,2	6,7	8,3	6,9	7,3	8,8	8,3	9,0	13,4	13,1	13,3	2,9
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	6,7	4,7	5,3	5,5	5,0	6,5	5,1	8,0	6,5	7,0	6,7	2,1
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	0,9	1,3	0,6	1,9	2,1	1,9	1,2	3,2	2,4	1,6	1,1	0,9
Framhaldsmenntun Secondary education												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	16,5	15,7	17,2	12,7	12,5	11,9	11,0	13,4	11,8	13,1	13,8	2,1
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	72,5	73,4	71,4	76,2	76,3	74,7	74,3	67,3	69,2	69,1	65,6	3,2
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	5,4	5,8	6,2	5,9	5,5	8,9	9,3	9,8	12,7	10,5	12,0	2,4
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	4,3	4,3	4,2	4,1	4,9	3,6	4,1	6,1	4,4	6,2	7,4	1,9
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	1,2	0,7	1,0	1,2	0,9	1,0	1,3	3,4	1,9	1,0	1,1	0,7
Háskólamenntun Tertiary education												
Eigendur, skuldlaust <i>Owners, no mortgage</i>	11,4	10,6	13,2	9,6	10,6	12,1	10,7	13,4	12,6	12,4	12,6	2,0
Eigendur með lán <i>Owners with mortgage</i>	79,6	81,1	77,0	81,1	81,0	77,9	75,1	71,4	72,1	70,5	71,6	2,8
Leigjandur á almennum markaði <i>Tenants, market rate</i>	4,1	3,2	6,1	4,1	4,6	4,5	8,4	9,0	8,8	9,3	9,8	2,0
Leigjandur, úrræði <i>Tenants, reduced rate</i>	4,1	3,8	3,3	4,1	3,2	4,1	4,8	5,4	5,7	6,5	4,9	1,4
Leigjandur, endurgjaldslaust <i>Tenants, free</i>	0,9	1,2	0,4	1,1	0,6	1,4	1,0	0,8	0,8	1,2	1,1	0,7

Hagtíðindi Lífskjör
Statistical Series *Quality of life*

100. árg. • 38. tbl.

ISSN 1670-4770

9. nóvember 2015

Umsjón *Supervision* Kolbeinn H. Stefánsson • kolbeinn.stefansson@hagstofa.is© Hagstofa Íslands *Statistics Iceland* • Borgartúni 21a 105 Reykjavík Iceland

www.hagstofa.is www.statice.is

Sími *Telephone* +(354) 528 1000Bréfasími *Fax* +(354) 528 1099

Um rit þetta gilda ákvæði höfundalaga. Vinsamlegast getið heimildar.

Reproduction and distribution are permitted provided that the source is mentioned.