

September 2025

Staðan á leigumarkaði

- Helstu tölur úr leigumarkaðskönnun HMS 2025



Inngangur

Á hverju ári lætur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun framkvæma mælingu á stöðu leigjenda. Mælingin felst í spurningakönnun sem borin er undir leigjendur eingöngu og þeir spurðir um fjárhag, viðhorf, bakgrunn og önnur atriði er varða stöðu þeirra á leigumarkaði. Hér verður farið yfir helstu niðurstöður könnunarinnar í ár og þær bornar saman við fyrri ár. Kannanir af þessu tagi eru mikilvægar svo unnt sé að fá mynd af stöðu mismunandi hópa á leigumarkaði og taka upplýstar ákvarðanir um stefnumörkun í málaflokknum. Könnunin í ár sýnir að heilt yfir eru ekki miklar breytingar á svörun leigjenda samanborið við könnunina í fyrra.

Leigukannanirnar eru framkvæmdar á svipuðum tíma á ársfresti á tímabilinu júní til september og ná til einstaklinga 18 ára og eldri sem eru á leigumarkaði á landinu öllu. Prósent sá um framkvæmd könnunarinnar fyrir HMS og var gögnum safnað á tímabilinu 26. júní 2025 til 28. júlí 2025. Heildarfjöldi svarenda var 656 og svarhlutfallið í könnuninni var 49%.

Hafa þarf í huga að þegar svör eru brotin niður eftir ákveðnum hópum getur svarfjöldi í hverjum hópi orðið mismikill og því getur í ákveðnum tilfellum verið um ónákvæmari mælingu að ræða þar sem fjöldinn við mikið niðurbrot verður lítill.

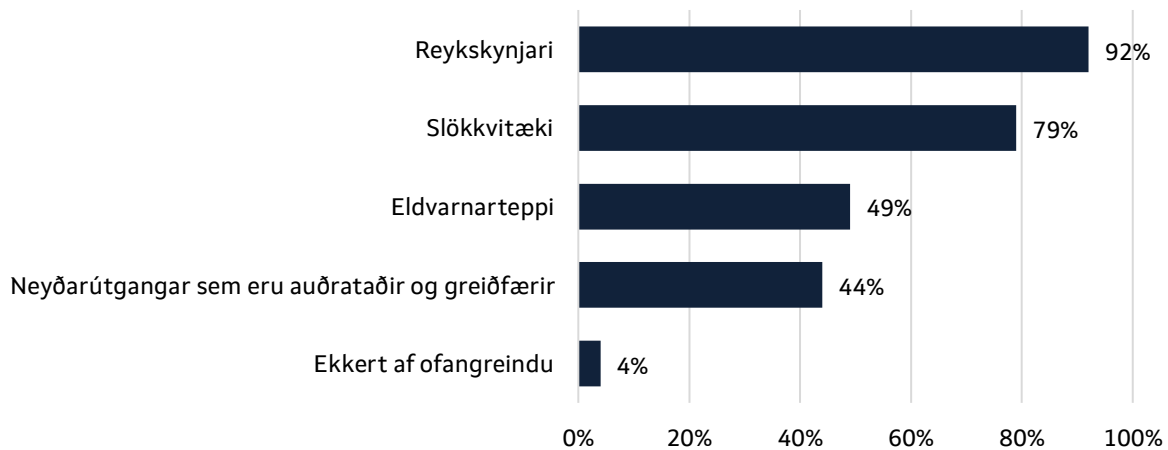
Brunavarnir í leiguhúsnæði lakari

Samkvæmt [árlegri könnun HMS](#) um brunavarnir heimilanna er ástand brunavarna í húsnæði sem nýtt er til eigin búsetu almennt gott. Reykskynjarar eru til staðar á 96,5% heimila, þar af hafa um 60% heimila fjóra eða fleiri. Þá eru slökkvitæki á 80% heimila og 67,7% heimila hafa eldvarnarteppi.

Í ár var í fyrsta skipti lögð fyrir leigjendur spurning um brunavarnir. Niðurstöðurnar sýna skýran mun á brunavörnum í íbúðum sem nýttar eru til eigin búsetu annars vegar og til útleigu hins vegar, þar sem brunavarnir í leiguhúsnæði eru almennt lakari.

Reykskynjarar eru til staðar í um 92% íbúða og slökkvitæki í tæplega 80% þeirra, en eldvarnarteppi finnast aðeins í innan við helmingi íbúða. Þá er flóttaleiðum í leiguhúsnæði ábótavant, en innan við helmingur leigjenda býr í leiguhúsnæði þar sem neyðarútgangar eru auðrataðir og greiðfærir.

Hverjar af eftirtöldum brunavörnum eru í núverandi íbúðarhúsnæði?



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2025

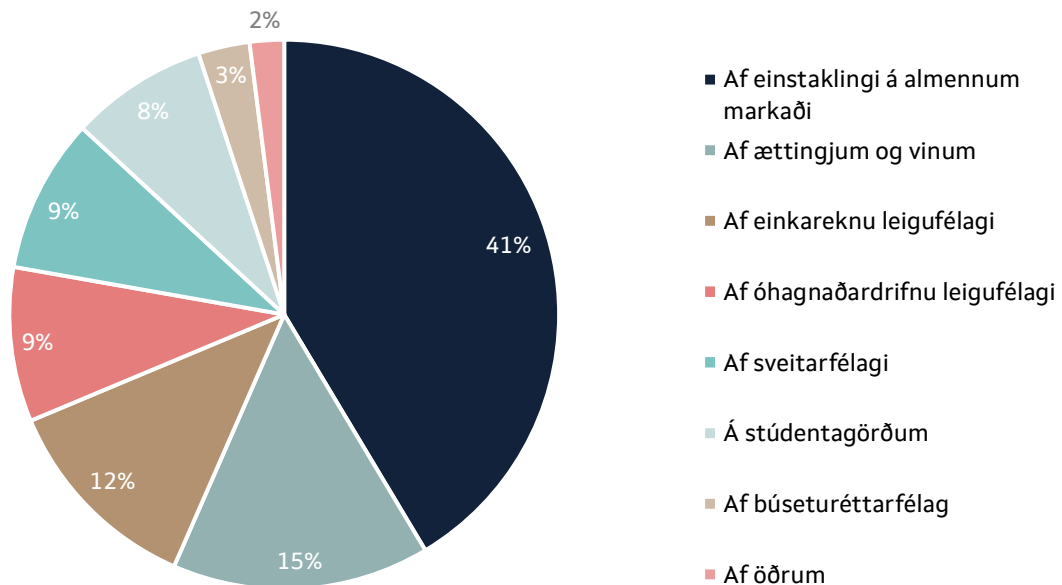
Samkvæmt húsaleigulögum ber leigusala að sjá til þess að leiguhúsnæði fullnægi kröfum um brunavarnir og honum ber að upplýsa leigjanda um brunavarnir húsnæðisins sem er til útleigu. Mikilvægt er að leigjendur kynni sér brunavarnir húsnæðisins sem þeir eru að leigja og gangi úr skugga um að það sé reykskynjari til staðar, auk slökkvitækis og að flóttaleiðir séu auðrataðar og greiðfærar út úr húsnæðinu.

Um tveir af hverjum fimm leigja íbúð af einstaklingi

Stærsti hluti leigumarkaðarins samanstendur áfram af leigjendum sem leigja af einstaklingum, eða 41% og hefur hlutfallið verið álíka frá árinu 2021. Um 15% leigjenda leigja af vinum og ættingjum en hlutfallið var 17% í fyrra.

Um fjórði hver leigjandi (26% en var 24% í fyrra) leigir af ýmist óhagnaðardrífnu leigufélagi, stúdentagarði eða sveitarfélagi, en leiguverð íbúða á vegum slíkra leigusala ákvarðast alla jafna ekki af markaðsaðstæðum. Hlutdeild einkarekinna leigufélaga hækkar úr 11% í 12% milli ára.

Hlutfallsleg skipting leigjenda eftir tegund leigusala



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2025

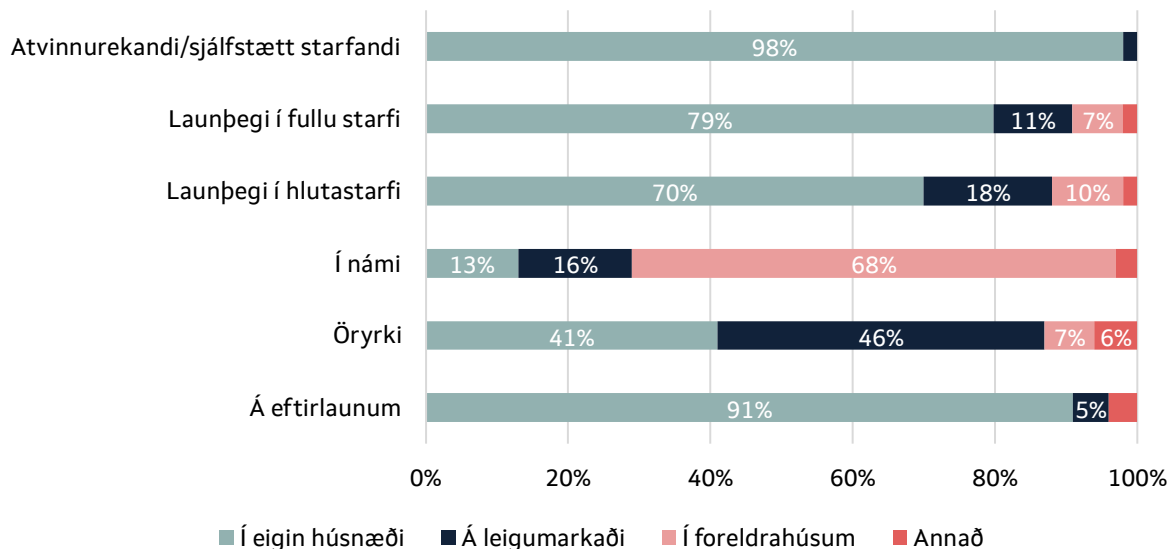
Um 15% svarenda sögðust leigja af ættingjum eða vinum samanborið við 17% í fyrra og 13% árið áður. Stærð óskráða leigumarkaðarins sveiflast því talsvert milli ára en hlutfallið fór hæst í 22% árin 2017 og 2018.

Öryrkjar, stúdentar og fólk í hlutastarfi áberandi á leigumarkaði

HMS lætur framkvæma búsetumælingu á hverjum ársfjórðungi í formi spurningakannana þar sem haft er samband við einstaklinga 18 ára og eldri og þeir spurðir um búsetu og aðra tengda þætti.

Úr nýjustu mælingunni á þriðja fjórðungi þessa árs, sem innihélt yfir þúsund svör og 49% svarhlutfall, má sjá að fleiri öryrkjar eru í leiguhúsnæði samanborið við eigið húsnæði en 46% öryrkja eru á leigumarkaði. Alls eru um 18% launþega í hlutastarfi á leigumarkaði. Um tveir af hverjum þremur námsmönnum eru í foreldrahúsum en um 16% þeirra eru á leigumarkaði líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd.

Búseta eftir stöðu á vinnumarkaði



Heimild: Hagdeild HMS - Búsetumæling Á3 2025

Fleiri eiga auðveldara með að finna leiguíbúð

Hlutfall þeirra sem fannst erfitt að verða sér úti um núverandi leiguhúsnæði lækkar á milli ára annað árið í röð í leigumarkaðskönnuninni og hefur ekki mælst lægra frá 2021 þegar framboð var mikið eftir heimsfaraldurinn. Fleiri eiga auðveldara með að finna leiguíbúð en 43% (38% í fyrra) sögðu að auðvelt hefði verið að finna íbúð til leigu.

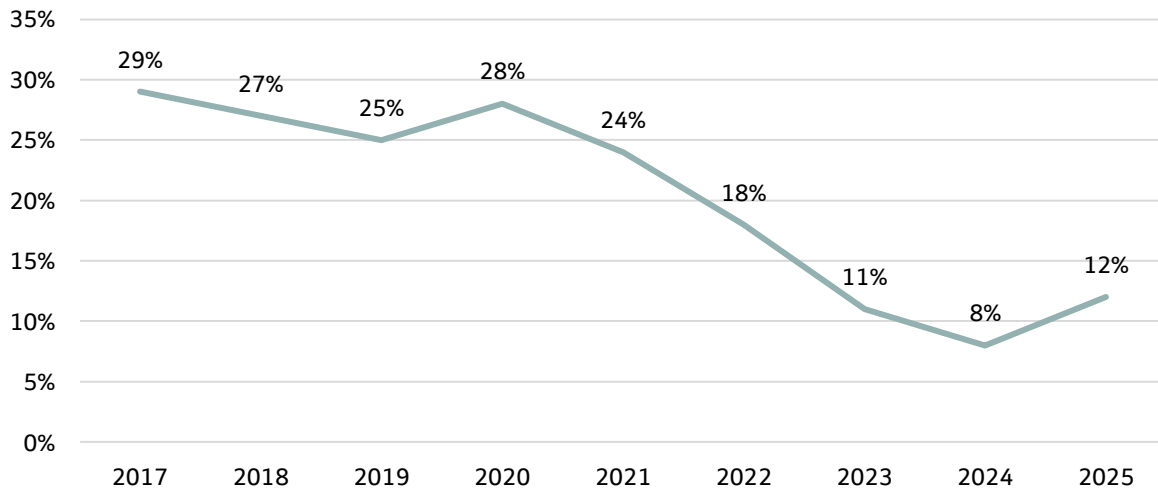
Auðveldast virðist vera fyrir yngsta aldurshópinn að verða sér út um leiguhúsnæði en tveir af hverjum þremur 18-24 ára svöruðu því til að auðvelt hefði verið að finna leiguhúsnæði. Minnihluti svarenda í aldurshópnum 35-44 ára, eða einn af hverjum þremur, átti aftur á móti auðvelt með að finna leiguhúsnæði en heimili leigjenda á þessu aldursbili eru að jafnaði fjölmennust. Þar búa að meðaltali 2,6 einstaklingar en meðalheimilisstærð í könnuninni heilt yfir er aftur á móti 2,1 og heimili 18-24 ára leigjenda telja að jafnaði 1,9 heimilismenn. Er það vísbending um að fjölskyldufólk eigi erfiðara með að finna leiguhúsnæði samanborið við yngra fólk á leigumarkaði.

Um einn af hverjum átta leigjendum vill vera á leigumarkaði

Síðastliðinn áratug hefur þeim farið fækkandi sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði og þeim sem leigja af nauðsyn hefur farið fjölgandi. Er það til marks um að leigumarkaðurinn stækki vegna þess að sum sjá ekki annan valkost en að leigja. Slík þróun kallar á að réttindi og öryggi leigjenda verði höfð í fyrirrúmi.

Könnunin í ár sýnir að hlutfall þeirra sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði er nú 12%, en var 8% í fyrra. Líkt og sjá má á mynd hér að neðan var hlutfallið á bilinu 25% til 29% á tímabilinu 2017 til 2020.

Hlutfall þeirra sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2025

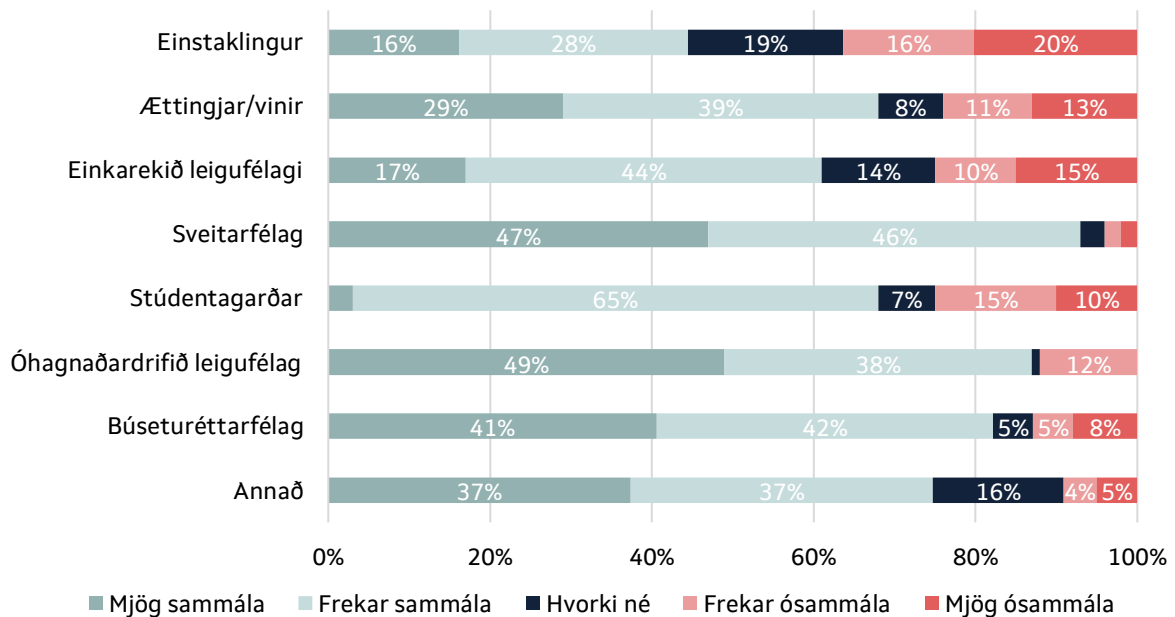
Hlutfallið er enn lægra meðal einstaklinga undir 45 ára aldri (6-10%) samanborið við 45 ára og eldri (13-21%). Hlutfallið er 18% meðal karla en einungis 6% meðal kvenna en marktækur munur er milli kynja í öllum aldurshópum (hlutfallið 0-14% meðal kvenna og 11-25% meðal karla) en með hækkandi aldri fjölgar í þeim hópi sem leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði, óháð kyni.

Um fjórði hver leigjandi upplifir húsnæðisóryggi

Til að mæla húsnæðisöryggi voru leigjendur spurðir hversu sammála eða ósammála þeir voru fullyrðingunni „Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi“. Húsnæðisöryggi breytist ekki að meðaltali á milli ára. Hlutfall þeirra sem eru mjög ósammála og frekar ósammála fyrrnefndri fullyrðingu stendur í stað milli ára í 26%.

Á myndinni hér að neðan má sjá niðurstöður mælingar á húsnæðisöryggi eftir tegundum leigusala. Minnst mælist húsnæðisöryggið hjá þeim sem leigja af einstaklingum á almennum markaði en 36% þeirra töldu sig ekki búa við húsnæðisöryggi. Mest mælist húsnæðisöryggið hjá þeim sem leigja af sveitarfélögum og af óhagnaðardrifnum leigufélögum.

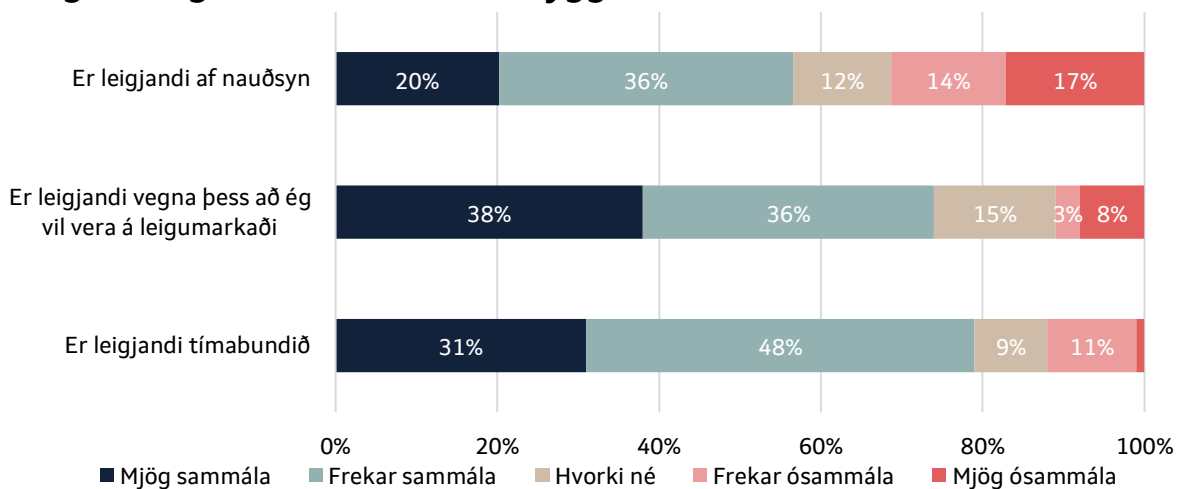
"Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi"



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2025

Marktækur munur í húsnæðisöryggi mælist meðal þeirra sem leigja af nauðsyn samanborið við aðra leigjendur. Um þriðji hver (31%) leigjandi sem leigir af nauðsyn upplifir húsnæðisöryggi en hlutfallið er um einn af hverjum níu leigjendum sem leigja tímabundið eða leigir vegna þess að viðkomandi vill vera á leigumarkaði, líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd.

"Ég tel mig búa við húsnæðisöryggi"



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2025

Svarendur sem töldu sig ekki búa við húsnæðisöryggi voru í framhaldinu spurðir út í helstu ástæðuna að baki því, en hægt var að velja fleiri en einn valkost. Þrjár algengustu ástæðurnar sem voru nefndar fyrir húsnæðisöryggi voru; lítið framboð af leiguhúsnæði, hátt verð og tímabundinn leigusamningur.

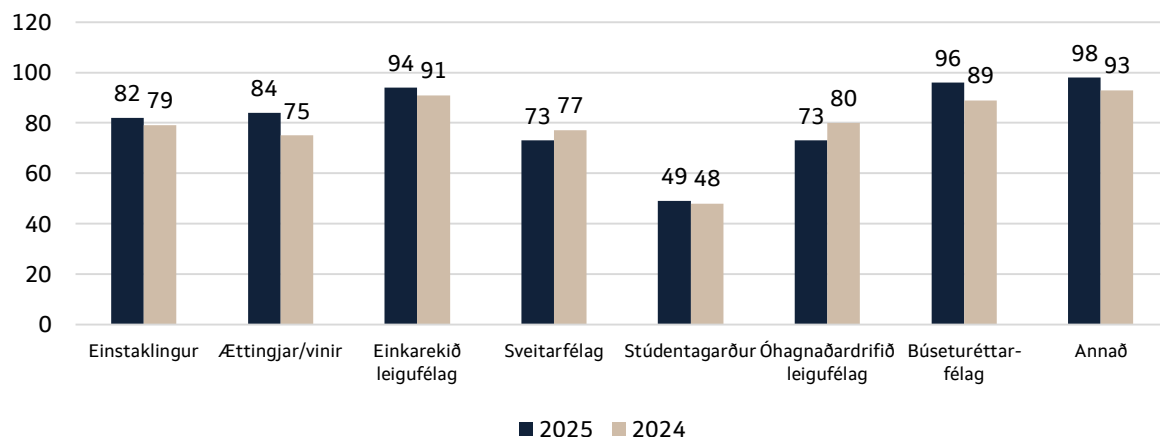
Meðalstærð leiguhúsnæðis í kringum 80 fermetra

Meðalfermetrafjöldi leiguhúsnæðis í könnuninni í ár var 80 fermetrar (fm.) og hefur verið á bilinu 78-83 fermetrar frá árinu 2018. Meðal þeirra leigjenda sem leigja af einstaklingum var meðalfermetrafjöldi 82 fermetrar.

Meðalfermetrafjöldi húsnæðis allra leigjenda sem svöruðu segir ekki alla söguna þar sem mikill munur er eftir tegund leigusala. Til dæmis draga leigjendur á stúdentagörðum niður meðaltalið þar sem meðalstærð leiguíbúðar á stúdentagörðum var 49 fermetrar. Þau sem leigðu hjá einkareknum félögum voru aftur á móti líklegri en aðrir leigjendur til að búa í stóru húsnæði en meðalstærð var í kringum 94 fermetrar. Meðalstærð leiguíbúða á vegum óhagnaðardrifinna leigufélaga og sveitarfélaga var 73 fermetrar.

Meðalstærð leiguíbúðar eftir tegund leigusala

Fermetrar



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2025

Að jafnaði er 20 fermetra munur á meðalstærð leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu (74 fm.) samanborið við landbyggðina (94 fm.). Hlutdeild þeirra sem leigja 100+ fermetra íbúð á landsbyggðinni er um tvöfalt hærri (37%) samanborið við á höfuðborgarsvæðinu (19%).

Meðalfjöldi íbúa í leiguíbúðum er nú 2,1 og breytist ekki milli ára. Íbúafjöldinn er þó breytilegur eftir tegund leigusala og nær allt frá 1,5 að meðaltali á stúdentagörðum upp í 2,7 að jafnaði í íbúðum á vegum einkarekinna leigufélaga.

Um tveir af hverjum fjórum sem leigja af einkareknum leigufélögum búa á þriggja manna eða fjölmennari heimilum.

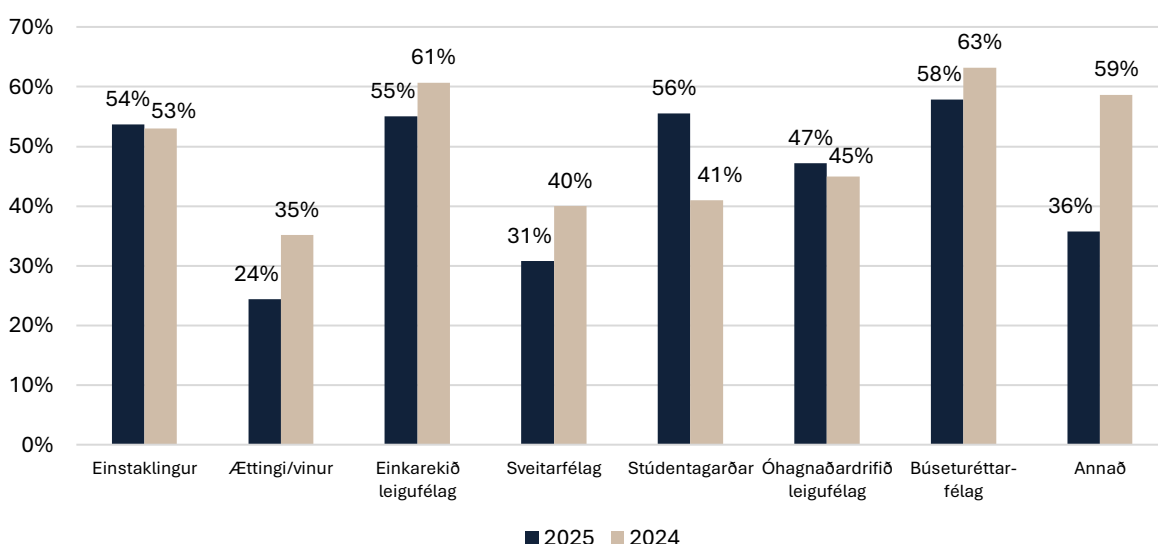
Sé litið til þróunar heimilisstærðar á leigumarkaði yfir tíma sést að hún hefur farið minnkandi undanfarin ár. Árið 2018 bjuggu að meðaltali 2,6 íbúar á hverju heimili á leigumarkaði, samkvæmt könnuninni, en hlutfallið hefur leitað niður á við síðan þá. Sama ár bjuggu um 44% svarenda á heimilum með þremur eða fleiri heimilismönnum, en hlutfallið í könnuninni í ár var 26%.

Tæplega helmingur leigjenda býr við íþyngjandi húsnæðis-kostnað

Tæplega helmingur leigjenda býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað, eða 47%. Húsnæðiskostnaður telst íþyngjandi þegar hann er a.m.k. 40% af ráðstöfunartekjum heimilis. Hlutfallið lækkar lítillega milli ára en það stóð í 50% í fyrra.

Á myndinni hér að neðan má sjá hlutfall leigjenda sem býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað eftir tegund leigusala í ár og í fyrra. Hlutfallið er lægst meðal þeirra sem leigja af ættingjum og vinum, eða 24%, en hæst hjá þeim sem leigja af búseturéttarfélagi, eða 58%. Á það við um hvorutveggja árið í ár og í fyrra.

Hlutfall leigjenda sem býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað eftir tegund leigusala



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2025

Athygli vekur að hlutfallslega fleiri stúdentar sem leigja námsmannaíbúðir á stúdentagörðum búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað í ár samanborið við í fyrra, en hlutfallið úr hækkaði 41% í 56% milli ára.

Þegar myndin hér að ofan er skoðuð er gott að hafa í huga að meðaltal ráðstöfunartekna leigjenda er mjög breytilegt eftir því hvers konar leigusala þeir leigja húsnæði af. Ráðstöfunartekjur þeirra sem leigja íbúðir á stúdentagörðum eru til að mynda að jafnaði lægstar, eða um 434 þúsund krónur á mánuði. Til samanburðar eru ráðstöfunartekjur þeirra sem leigja af einkareknum leigufélögum um 709 þúsund krónur á mánuði. Samanburður milli ára innan hópa ætti þó að

Jafnframt er rétt að benda á að fjöldi athugana á bakvið hvert hlutfall er orðinn fremur lítill eftir að svör eru brotin niður eftir tegund leigusala. Lítill svarfjöldi getur dregið úr nákvæmni mælinga.

Meðallengd leigutíma rúm 10 ár samkvæmt könnuninni

Meðallengd leigutíma á leigumarkaði hefur aukist talsvert síðan árið 2019 og mælist nú um 10,1 ár en var um 6,9 ár árið 2019. Er þetta merki um að þeim sem leigja tímabundið hafi farið fækkandi og eftir sitji þeir sem hafa verið lengur á markaðnum. Um fjórir af hverjum fimm (78%) leigjendum á aldrinum 35 til 44 ára hafa verið 10 ár eða lengur á leigumarkaði. Tæpur helmingur þessa hóps, eða 49% (var 43% í fyrra), telur ekki líklegt að þau komist af leigumarkaði.

Meðallengd búsetu í núverandi leiguhúsnæði er 3,8 ár og hefur lengst um 58% frá 2020 þegar hún var 2,4 ár. Sú breyting hefur orðið á leigumarkaðnum að stór einkarekin leigufélög hafa komið inn á markaðinn en þau gera almennt samninga til lengri tíma en eins árs. Árið 2020 höfðu 43% leigjenda hjá einkareknum leigufélögum verið í núverandi húsnæði í þrjú ár eða lengur en í könnuninni í ár er hlutfall þeirra komið upp í 51%. Sömu sögu er að segja af þeim sem leigja af einstaklingum en 45% hafa búið í núverandi húsnæði í 3 ár eða lengur (var 30% árið 2020).

Lengri vera á leigumarkaði auk hærra hlutfalls leigjenda sem segist leigja af nauðsyn gefur til kynna að hópur þeirra sem sitja fastir á leigumarkaði hafi stækkað.

Fleiri fá húsnæðisbætur í könnuninni í ár

Grunnfjárhæðir húsnæðisbóta [hækkuðu um fjórðung](#) þann 1. júní 2024, auk þess sem bæturnar taka nú til fleiri heimilismanna og skerðingamörk vegna eigna eru hærri.

Húsnæðisbótaþegar voru um 300 fleiri í júlí síðastliðnum samanborið við júlí 2024. Fjölgunin er að hluta til vegna ofangreindrar lagabreytingar, en 150 umsóknir sem voru samþykktar í júlí síðastliðnum hefðu ekki verið samþykktar fyrir lagabreytinguna vegna hárra tekna eða verðmætra eigna.

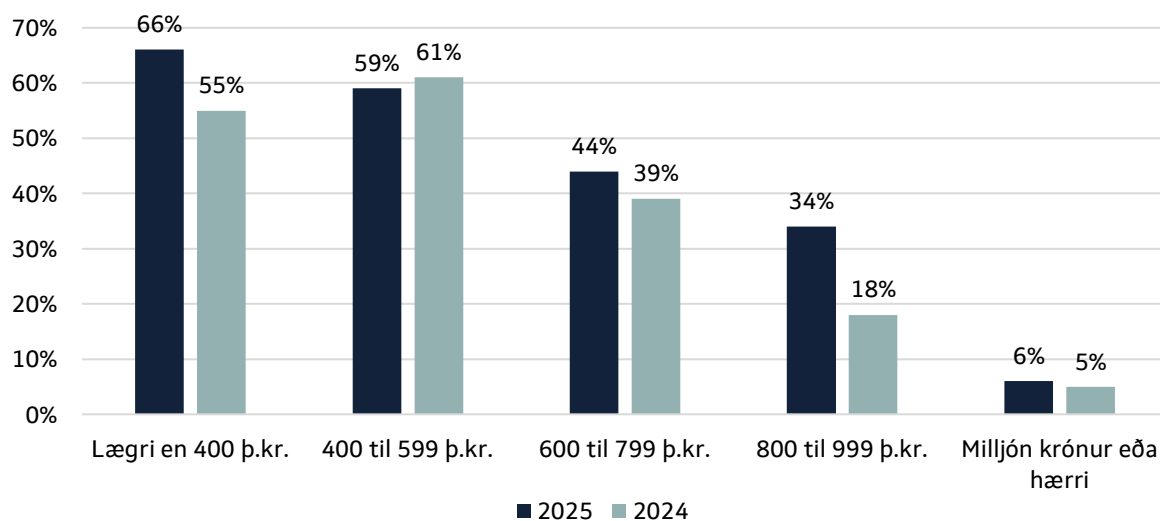
Áhrif þessa koma einnig fram í niðurstöðum leigumarkaðskönnunarinnar í ár en helmingur svarenda sagðist fá húsnæðisbætur frá HMS í ár samanborið við 43% svarenda í fyrra. Það athugist þó að ef litið til upplýsinga úr húsnæðisbótagrunni HMS og áætlaðs fjölda leigjenda út frá búsetumælingum eru hlutfallslega færri leigjendur sem þiggja húsnæðisbætur mánaðarlega.

Miðað við niðurstöður könnunarinnar í ár þiggja hlutfallslega fleiri leigjendur húsnæðisbætur á höfuðborgarsvæðinu eða 53% á móti 43% á landsbyggðinni. Talsverður munur er á hlutföllum kynjanna í þessu tilliti því um 59% kvenna sagðist fá húsnæðisbætur á meðan einungis um 39% karla sagðist þiggja bætur.

Lagabreytingin hefur haft mest áhrif meðal leigjenda sem eru með mánaðarlegar ráðstöfunartekjur á bilinu 800 til 999 þúsund krónur, en hlutdeild innan þess hóps sem fær greiddar húsnæðisbætur tæplega tvöfaldaðist milli ára, úr 18% í 34%.

Langalgengasta ástæðan fyrir því að umsóknum leigjenda sem sóttu um húsnæðisbætur var hafnað var sú að tekjur eða eignir skertu húsnæðisbætur að fullu.

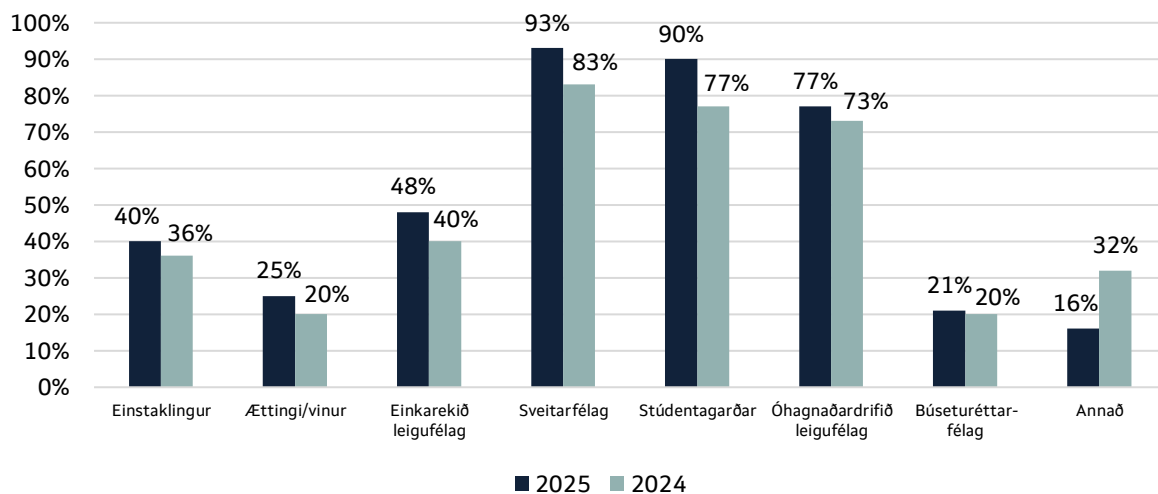
Hlutfall leigjenda sem fá greiddar húsnæðisbætur eftir ráðstöfunartekjum



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2025

Mikill meirihluti þeirra sem leigja af sveitarfélagi, stúdentagörðum og óhagnaðardrífnu leigufélagi fær greiddar húsnæðisbætur líkt og sjá má á mynd hér að neðan. Líkt og fram hefur komið fyrr í skýrslunni er samanstendur stærsti (41%) hluti leigumarkaðarins af leigjendum sem leigja af einstaklingi en fjórir af hverjum tíu úr því mengi fá greiddar húsnæðisbætur, en hlutfallið var 36% í fyrra.

Hlutfall þeirra sem þiggja húsnæðisbætur eftir tegund leigusala



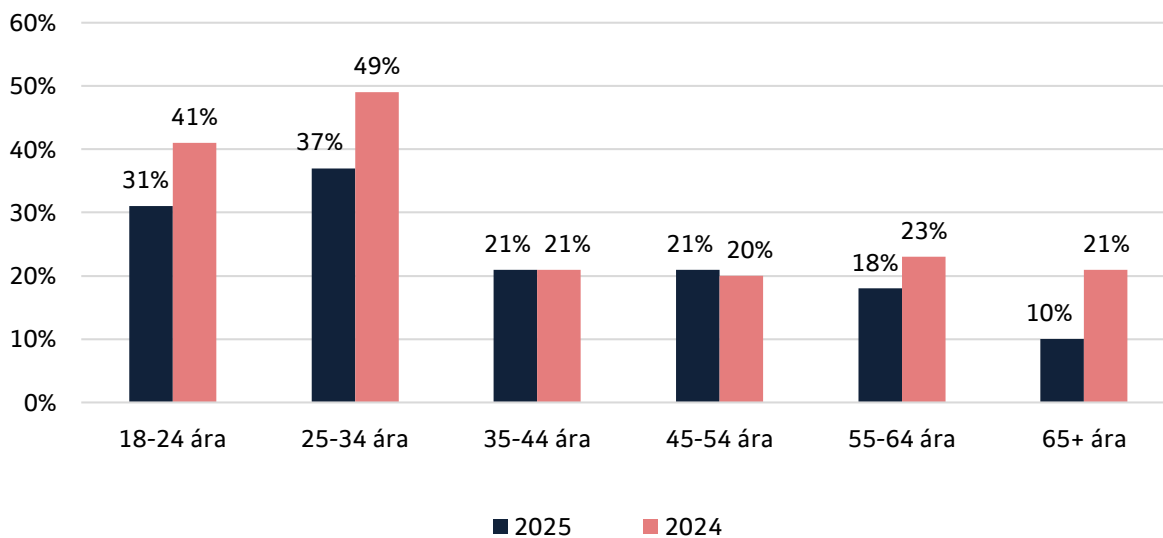
Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðskönnun 2025

Færri sjá fram á að kaupa sér íbúð

Aðspurð hversu líklegt eða ólíklegt sé að svarendur kaupi sér eigið húsnæði næst þegar þeir skipta um húsnæði, svöruðu 26% því til að það væri líklegt eða öruggt en hlutfallið var 30% í fyrra.

Breytingin er mest hjá fólki undir 35 ára en sá aldurshópur spannar helming leigjenda á leigumarkaði líkt og lesa má um í [Vegvísi leigumarkaðar](#) sem kom út fyrr á þessu ári. Jafnframt fækkar um rúmlega helming í hópi þeirra sem eru 65 ára og eldri sem telja það líklegt eða öruggt að þau muni kaupa íbúð við næstu húsnæðisskipti líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd.

Hlutfall þeirra sem telja líklegt eða öruggt að þeir kaupi sér eigið húsnæði við næstu húsnæðisskipti



Heimild: Hagdeild HMS - Leigumarkaðsskönnun 2025