

„Þú veist ekki hvaða húsnæði þú ferð í næst“: Tvísýnleiki og upplifun leigjenda af íslenskum húsnæðismarkaði

MÁR WOLFGANG MIXA, Lektor við Viðskiptadeild Háskólans í Reykjavík

KRISTÍN LOFTSDÓTTIR, Prófessor í mannfræði við Háskóla Íslands

ANNA LÍSA RÚNARSDÓTTIR, Verkefnisstjóri við Félagsvísindasvið Háskóla Íslands

ÚTDRÁTTUR: Hugtakið tvísýnleiki (e. *precarity*) hefur á síðustu árum verið notað í auknum mæli erlendis, m.a. til að lýsa viðkvæmri stöðu einstaklinga á leigumarkaði. Í slíku samhengi dregur hugtakið fram hvernig formgerðir samfélagsins gera stöðu sumra einstaklinga viðkvæma og undirstrikar mikilvægi þess að setja reynslu þeirra í vítt samhengi. Þessi grein fjallar um íslenskan leigumarkað og gagnsemi hugtaksins til þess að skýra hvort og hvernig uppbygging leigumarkaðarins síðastliðin ár skapar leigjendum aðstæður sem einkennast oft af óöryggi. Teflt er saman megindlegum og eigindlegum gögnum, þ.e. tölfræðiupplýsingum um umfang og ástand leigumarkaðarins, sem og reynslusögum leigjenda sem safnað var með viðtölum árið 2020. Viðmælendur voru bæði Íslendingar og einstaklingar af erlendum uppruna búsettir á Íslandi. Bent er á að séreignastefna hefur löngum einkennt hérlandan húsnæðismarkað og staða leigjenda er oft á margan hátt tvísýn.

LYKILORD: Húsnæðismarkaður/leigumarkaður – Tvísýnleiki – Leigjendur – Heimili – Fordómar

ABSTRACT: The term precarity has been increasingly used abroad in recent years, e.g. to refer to individuals' vulnerable position on the rental market. The concept contextually highlights how social structures make some individuals vulnerable and underlines the importance of contextualizing their experiences broadly. The article discusses the Icelandic rental market and the concept's usefulness for understanding whether and how the development of the rental market in recent years creates precarious conditions for tenants. The study combines quantitative and qualitative data, i.e. statistical information on the scope and state of the rental market, and tenants' experiences, collected through interviews in 2020. The interviewees were both Icelanders and people of foreign origin living in Iceland. A private housing policy has historically characterized the Icelan-

dic housing market, and the position of renters is often precarious in many respects.

KEYWORDS: Rental market – Precarity – Tenants – Home – Prejudice

Þessi grein er skrifuð sem hluti af rannsóknarverkefningu Mobility and Transnational Iceland sem var styrkt af Rannsóknarsjóð Íslands (Rannís, verknúmer 207062-051) og Nýsköpunarsjóð námsmanna. Höfundar þakka ritrýnum og ritstjórn Íslenska Þjóðfélagsins fyrir afar gagnlegar ábendingar við vinnslu þessarar greinar. Einnig er viðmælendum og öðrum sem tóku þátt þakkað fyrir sitt framlag til verkefnisins.

Inngangur

Tengsl húsnæðis og almenns efnahagslegs og félagslegs öryggis urðu miðlæg í Evrópu í kjölfar efnahagskreppunnar 2008, þegar fjöldi einstaklinga missti húsnæði sitt vegna skuldsetningar og gengisbreytinga (Kennett o.fl. 2013). Kostnaður við bæði leigu og kaup á húsnæði hefur í auknum mæli orðið íþyngjandi fyrir einstaklinga (Anacker 2019; Preece o.fl. 2020) eins og endurspeglast í umræðum fræðifólks um heimilismissi sem vaxandi vandamál víða í Evrópu og Bandaríkjunum (Davey 2019; Wilde 2020).

Þessi grein fjallar um leigumarkaðinn á Íslandi. Rannsóknarspurning okkar er: *Hver er upplifun einstaklinga af íslenskum leigumarkaði og telur fólk sig búa við öruggar aðstæður sem leigjendur á Íslandi?* Í takt við erlendar rannsóknaniðurstöður skoðum við sérstaklega hvernig öryggi eða óöryggi birtist í frásögnum viðmælenda okkar og drögum ályktanir um hvort og þá hvernig leigumarkaðurinn stuðlar að tvísýnni stöðu viðkomandi. Við leggjum áherslu á hugtakið tvísýnleiki (e. *precarity*) til þess að draga fram hvernig stefnumótun á leigumarkaði síðastliðna áratugi skapar aðstæður fyrir leigjendur sem einkennast af öryggi eða óöryggi. Nokkuð vandasamt er að þýða hugtakið *precarity* á íslensku, sem hefur verið þýtt í tengslum við vinnumarkaðinn sem „hark“ og *precarious work* sem „harkvinna“ (Unnur Dís Skaptadóttir og Anna Wojtynska 2019), en *precariousness* í öðru samhengi sem „viðkvæmni“ (Nanna Hlín Halldórsdóttir 2013). Í orðabókum má jafnframt sjá tengingu hugtaksins við hugtök eins og „ótryggur“, „óvissa“, „hverfull“ og „tvísýnn“. Þessi hugtök hafa þó mun víðtækari merkingu og til að aðgreina hugtakið kenningalega, og vegna vöntunar á heppilegra hugtaki, þýðum við það hér sem „tvísýnleiki“, sem dregur fram að einstaklingar búa við tvísýnt ástand. Rannsóknir sýna fram á aukna streitu í íslensku samfélagi síðastliðna áratugi, sem getur til að mynda valdið margvíslegu heilsutjóni og stuðlað að örorku (Andrea Hjálmsdóttir og Marta Einarsdóttir 2019), auk þess sem finna má vísbendingar um aukinn stéttamun og efnahagslega misskiptingu (Guðmundur Oddsson 2016, 465; 2021). Kannanir sýna að þeir sem eru á leigumarkaði vilja í langflestum tilfellum búa í eigin húsnæði (Íbúðalánasjóður 2018a, 8) og niðurstöður okkar endurspeglar að margir leigjendur búa við margs konar streitu sökum húsnæðisaðstæðna.

Íslensk húsnæðisstefna miðar fyrst og fremst að því að sem flestir eigi húsnæðið sem þeir búa í (Sigurður Guðmundsson 2018, 8–10; Una Jónsdóttir 2015, 3). Líta má á nýleg lög um hlutdeildarlán sem dæmi um slíka stefnu, sem miðar að því að auka tækifæri efnalítils fólks til að kaupa sitt eigið húsnæði í stað þess að leigja (Lög um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998). Fræðifólk hefur þó bent á að ekki sé sjálfgefið að fólk vilji eiga eigið húsnæði frekar en leigja (Ólafur Margeirsson 2018), og að horfa beri til þess hvernig væntingar fólks til húsnæðis verða til í samfélagslegu samhengi (Preece o.fl. 2020). Í þessari grein leggjum við áherslu á aukin tvísýnleika, sem margir upplifa á leigumarkaði, sem einn þátt í því að gera eign á eigin húsnæði ákjósanlega og eftirsóknarverða. Eins og sjá má í sögulegu yfirliti hefur séreignastefna verið leiðandi stef hér á landi (Jón Rúnar Sveinsson 2005, 2010), sem útskýrir að hluta af hverju leigumarkaður er minni hérlandis en erlendis.

Hugtakið tvísýnleiki má sjá í auknum mæli í skrifum fræðifólks síðastliðin 20 ár, svo sem í gagn-

rýnum skrifum um nýfrjálshyggju og vinnumarkað, þrátt fyrir að það eigi sér eldri rætur, m.a. í hugmyndum Pierre Bourdieu (Deshingkar 2019; Paret og Gleeson 2016). Hugtakið hefur einnig verið notað á síðustu árum til að vísa til viðkvæmrar stöðu einstaklinga á leigumarkaði (t.d. Davey 2019). Í sumum tilfellum er talað um hugtakið í tengslum við tilkomu sérstakrar stéttar, harkarastéttar, sem er þýðing á *precariat* (samsett úr *precarity* og *proletariat*) (Standing 2014, 969; Unnur Dís Skaptadóttir og Anna Wojtynska 2019, 17). Guy Standing (2014) notar hugtakið „harkarastétt“ yfir þá sem hafa lítil réttindi og veika samningstöðu, meðal annars vegna þess að það hefur ekki borgararéttindi í þeim löndum sem það vinnur í. Á meðan sumir hafa fyrst og fremst tengt hugtakið tvísýnleiki við nýfrjálshyggju síðustu áratuga, hefur annað fræðifólk lagt áherslu á gagnsemi hugtaksins til að undirstrika að viðkvæm staða einstaklinga verður til innan samfélaga og hnattrænna kerfa burtséð frá sögulegu tímabili (Deshingkar 2019; Paret og Gleeson 2016). Paret og Gleeson (2016) segja hugtakið gagnlegt til að draga athygli að samvinnun heildar- (e. *macro*) og eindarþátta (e. *micro*), og til að skilja óörugga stöðu í víðu sögulegu og staðbundnu samhengi (bls. 277). *Precarity* er þannig ekki bundið við ákveðna tegund einstaklinga eða samfélaga, heldur hefur með það að gera að vera manneskja, þar sem formgerðir samfélagsins og sögulegar aðstæður gera stöðu sumra einstaklinga viðkvæmari en annarra (Deshingkar 2019). Við lítum á leigumarkað síðustu ár sem einn áhrifaþátt í almennu óöryggi ákveðins hóps einstaklinga sem búa á Íslandi.

Rétt eins og Paret og Gleeson (2016) leggja áherslu á varðandi hugtakið tvísýnleika, hefur erlent fræðifólk dregið athygli að því að húsnæði þurfi að skoða út frá bæði heildar- (e. *macro*) og eindarþáttum (e. *micro*) (Hann 1998). Í öllum samfélögum hafa réttindi einstaklinga til eignar á húsnæði og á leigumarkaði að gera með lagalegt umhverfi og ákvarðanir stjórnvalda sem líta má á sem hluta af heildarsamhenginu (Bridgman 2018, 39; Hann 1998, 2). Þetta umhverfi mótast einnig samskipti aðila á húsnæðismarkaði; t.d. leigjenda og eigenda húsnæðis og leigufélaga við viðskiptavinum sína (Bridgman 2018). Alþjóðlega hefur verið talað um „fjármálavæðingu húsnæðis“ (e. *housing financialization*) sem opið hugtak til að ná utan um hvernig húsnæði er í hugmyndafræði nýfrjálshyggju hluti af lánastarfsemi og fjárfestingum fjármálastofnana (Wijburg 2020). Ákvarðanir og stefnumótun hvað varðar efnahagsmál almennt geta því skapað aukinn tvísýnleika fyrir þá sem eru á leigumarkaði. Markmið ákveðinnar stefnumótunar þarf þó ekki að vera að skapa viðkvæmar aðstæður, enda hafa mannfræðingar bent á að stefnumótun hefur oft haft þversagnakennd áhrif, sum ófyrirséð (Shore og Wright 2011). Líta má á raddir og upplifun leigjenda sem hluta af eindarþáttum, en þrátt fyrir að töluvert sé til af könnunum og meginlegum greiningum er lítið til um upplifun leigjenda af stefnumörkun stjórnvalda.

Greining okkar byggir aðallega á eigindlegum gögnum. Eigindlegar aðferðir kalla fram sjónarhorn og reynslu einstaklinga (Strauss og Corbin 1998) og eru einkar heppilegar til að fá dýpri skilning á hvernig stefnumótun og ytri aðstæður móta líf einstaklinga. Benda má á að viðmælendur rannsóknarinnar eru fjölbreyttur hópur og er annars vegar um að ræða „innfædda“ Íslendinga og hins vegar einstaklinga sem fæddust og ólust upp erlendis en búa nú á Íslandi. Þessi áhersla rannsóknarinnar undirstrikar að íslenskur vinnumarkaður og íslenskt samfélag hefur nú um töluverða hríð einkennst af blöndu innlends og erlends starfsfólks, sem er oft á leigumarkaði, en innflytjendur eru í miklu meiri mæli á leigumarkaðinum samanborið við innlenda aðila (Hagstofa Íslands e.d.-a) og húsnæðisstaða þeirra er almennt viðkvæmari en hjá innlendum aðilum (Guðbjörg Ottósdóttir 2019; Unnur Dís Skaptadóttir og Kristín Loftsdóttir 2019, 41–44). Samkvæmt tölum Hagstofunnar frá árinu 2016 er hlutfall innflytjendakvænna á leigumarkaðinum tæplega tvöfalt hlutfall innlendra kvænna og samsvarandi hlutfall karla er næstum því þrefalt hærra. Þetta er í takt við umræðu um tvísýnleika í tengslum við innflytjendur þar sem bent hefur verið á að staða þeirra sem innflytjendur getur aukið á tvísýnleika þeirra (Paret og Gleeson 2016, 281). Við drögum þó hér ekki sérstaklega fram viðkvæma stöðu ólíkra hópa af erlendum uppruna, heldur beinum fyrst og fremst athygli að þessum hópi sem hluta af íslenskum leigumarkaði.

Í fyrsta hluta greinarinnar gerum við ítarlegri grein fyrir áherslum fræðifólks á húsnæðismál sem og einkennum íslensks leigumarkaðar. Þar verður horft til helstu atriða er skýra sögulega húsnæðis-

stefnu stjórnvalda og þau jafnframt sett í alþjóðlegt samhengi. Við fjöllum svo nánar um gögn og greiningu eigindlegs hluta rannsóknarinnar og svo niðurstöður úr viðtölum við fólk á íslenskum leigumarkaði. Að lokum gerum við grein fyrir helstu þemum viðtalanna og hvaða lærdóm megi draga af þeim.

Einkenni íslensks leigumarkaðar

Efnahagskreppan sem hófst árið 2008 sýndi bersýnilega hvernig húsnæðismál tengjast samfélagi og efnahagslífi (Kennett o.fl. 2013). Undanfari kreppunnar var ofuráhersla á að einstaklingar gætu eignast eigið húsnæði, oft með lánum sem endurspegluðu engan veginn greiðslugetu fólks (Connon 2007). Í Bandaríkjunum voru t.d. rúmlega 40% í eigin húsnæði á fjórða áratug síðustu aldar en tæplega 70% árið 2005 og í Bretlandi hækkaði hlutfallið úr u.þ.b. 30% í 70% á sama tímabili (Jordá o.fl. 2014a, 5–6; Jordá o.fl. 2014b, 6), en þetta hlutfall hefur síðan dregist saman (Cilluffo o.fl. 2017). Stærsti hluti bankalána tengist orðið húsnæðislánum (Jordá o.fl. 2014a, 8–9; Jordá o.fl. 2014b, 8) og því ætti það ekki að koma á óvart að á tímabilinu 1960–2000 tengdist um fjórðungur fjármálakreppa í efnuðum löndum lækkun húsnæðisverðs (The Economist 2020). Í Evrópulöndum er fyrirkomulag leigumarkaðar mismunandi, t.d. hvað varðar tengsl hagnaðardrífins leigumarkaðar og félagslegs húsnæðis (Haffner o.fl. 2009) og varðandi hlutfallslegan fjölda einstaklinga í leiguhúsnæði (t.d. Bridgman 2018, 26). Greina má þó ákveðna meginþræði þar sem húsnæði hefur að auknu marki orðið íþyngjandi fyrir hvort tveggja eigendur og leigjendur (Anacker 2019). Einn þáttur í hækkingu kostnaði er að stjórnvöld hafa dregið úr félagslegri aðstoð við að koma sér upp húsnæði en einnig hefur verið áhersla á að byggja frekar húsnæði fyrir ferðamenn og betur setta einstaklinga, enda skila slíkar fjárfestingar frekar hagnaði (Anacker 2019, 2–3).

Stefnumörkun einstakra Norðurlanda í húsnæðismálum er margvísleg. Á meðan húsnæðisstefnur Svíþjóðar og Danmerkur lögðu áherslu á eflingu leigumarkaðarins í anda velferðarríkisins var áhersla á séreignastefnu mun meiri í Finnlandi og Noregi. Á Íslandi hefur séreignastefnan vegið þyngst á öllum Norðurlöndunum (Lujanen 2004, 16–21). Þessi áherslumunur kemur m.a. fram í hlutfalli heimila í eigin húsnæði. Árið 2000 var hlutfall heimila í eigin húsnæði á Norðurlöndunum hæst á Íslandi, rúmlega 80%, en lægst í Svíþjóð, eða rétt rúmlega helmingur heimila (Lujanen og Palmgren 2004, 25). Þó má benda á að á hinum Norðurlöndunum hefur vægi velferðarkerfisins breyst; t.d. hefur sænska ríkið, í anda nýfrjálsbyggjuhugmynda, dregið úr stuðningi velferðarríkisins við húsnæði (Hagbert og Malmqvist 2019, 698, 705). Rannsóknir sýna að lönd með veik velferðarkerfi leggja oft mikla áherslu á séreignastefnu í húsnæðismálum (Jón Rúnar Sveinsson 2010, 52). Sé litið til annarra landa má benda á að Bandaríkjastjórn setti á fót stofnanir í kjölfar kreppunnar miklu til að liðka fyrir lánveitingum til húsnæðiskaupa og veitti auk þess húsnæðiskaupendum skattaafslátt. Þýskaland hefur aftur á móti haldið lánshlutföllum til húsnæðiskaupa lágum og viðhaldið strangri leiguvernd og Sviss hefur sett aukaskatta á eigendur húsnæðis, sem hefur leitt til þess að vel innan við helmingur heimila í þessum löndum er í eigu þeirra sem þar búa (Jordá o.fl. 2014a, 16–18).

Jón Rúnar Sveinsson (2005, 2010, 2020) hefur greint mikilvæga mótunarþætti íslenskrar húsnæðisstefnu og verður gerð stuttlega grein fyrir meginþáttum hennar hér. Stefnumörkun íslenskra stjórnvalda í húsnæðismálum hefur lengi einkennst af séreignastefnu, sem útskýrir að hluta til af hverju leigumarkaðurinn er minni hér en í nágrannalöndunum. Almenn séð, bendir Jón Rúnar á, hafa formgerðir fyrri húsnæðisstefnu mótað mjög þær aðgerðir sem eftir koma, sem kallað hefur verið vegatryggð (e. *path dependence*) (2010, 52). Á íslenskum húsnæðismarkaði má segja að slík tryggð hafi snúið að því að séreign sé betri en leiga.

Þéttbýlismyndun átti sér stað nokkru síðar á Íslandi en í nágrannaríkjunum. Það er því ekki fyrr en í lok þriðja áratugarins sem umræða um húsnæðismál verður veigamikil í íslenskum stjórnmálum (Jón Rúnar Sveinsson 2005, 23; 2010, 52). Samkvæmt manntali ársins 1920 var hlutfall fólks í leiguhúsnæði hæst í Reykjavík, eða 63% (Jón Rúnar Sveinsson 2005, 26), og flestir leigjendur úr hópi tekjulágra og ungt fólk að koma sér upp heimili. Eftir seinni heimsstyrjöld minnkaði

hlutfall einstaklinga á leigumarkaði mikið (Jón Rúnar Sveinsson 2020, 48). Algennt var að fólk byggði sjálft sitt húsnæði, þar sem áhersla var á samhjálp og sjálfsbjargarviðleitni. Fyrsta löggjöf Alþingis varðandi húsnæðismál landsmanna í lok þriðja áratugarins sneri að stofnun sjóðs sem m.a. lánaði fé til byggingar og endurbóta íbúðarhúsa í sveitum landsins, en skömmu síðar voru lög um verkamannabústaði samþykkt (Jón Rúnar Sveinsson 2005, 23–24). Ólíkt því sem tíðkaðist erlendis voru íslensku verkamannabústaðirnir ekki leiguíbúðir heldur lán fyrir séreign sem laut ákveðnum skilyrðum hvað varðaði sölu þeirra (Jón Rúnar Sveinsson 2010, 53). Eins og umfjöllun Jóns Rúnars (2005) undirstrikar virtist eignarformið hafa verið næstum sjálfgefið fyrirkomulag fyrir þá sem settu kerfið á fót, sem var þvert á áherslu verkamannabústaða í öðrum löndum þar sem leigufyrirkomulagið réði ríkjum (bls. 24).

Eftirstríðsárin einkenndust af ríkri áherslu á séreign og lánunum til einstaklinga til að byggja eigið húsnæði. Fáar leiguíbúðir voru byggðar og þá fyrst og fremst sem úrræði fyrir þá allra verst settu. Áherslan á séreign endurspeglast vel í því að þegar verkalýðsfélögin börðust fyrir byggingu félagslegra íbúða á miðjum sjöunda áratugnum lögðu þau ríka áherslu á söluíbúðir (Jón Rúnar Sveinsson 2005, 31). Frá 1953 til 1979 giltu í raun engin húsaleigulög á Íslandi og þrátt fyrir takmarkaða lánamöguleika í gegnum Húsnæðismálastofnun og viðskiptabanka áttu um 85% Íslendinga heima í eigin húsnæði árið 1983 (bls. 33). Séreignastefnan náði enn frekari fótfestu á áttunda og níunda áratugnum þegar óðaverðbólga var viðvarandi og margir „fjórfastru“ í steypu til þess að viðhalda raunvirði fjárfestinga sinna (Sigurður Hallur Stefánsson o.fl. 2013, 23). Þessi áhersla stjórnvalda á séreign var þó einnig gagnrýnd, m.a. af Leigjendasamtökunum, sem stofnuðu húsnæðissamvinnufélagið Búseta árið 1983 (Jón Rúnar Sveinsson 2005, 36).

Niundi áratugurinn markaði miklar breytingar á húsnæðismálum á Íslandi, þrátt fyrir að séreignastefnan hafi haldið mikilvægi sínu, líkt og Jón Rúnar Sveinsson bendir á (2005). Aukin áhersla var lögð á byggingu félagslegs húsnæðis, sér í lagi félagslegar eignaríbúðir, þó einnig væri um að ræða aukningu á leiguíbúðum og búseturéttaríbúðum (bls. 38). Upphaf 21. aldar markaði svo fráhrarfr frá félagslegum íbúðum. Árið 2004 voru gerðar breytingar á Íbúðalánasjóði í anda þeirra hugmynda að hinn „frjálsi“ markaður í formi viðskiptabanka ætti að hafa mest vægi á húsnæðismarkaði. Íbúðalánasjóður, sem tók árið 1999 við af Húsnæðisstofnun ríkisins sem „grunnur húsnæðislánakerfis í eigu ríkisins“ (bls. 39), varð þá eins konar milliliður fyrir viðskiptabanka en ekki lánastofnun fyrir almenning (bls. 40). Fyrir leigjendur skipti einnig máli að árið 1995 var sett á fót húsaleigubótakerfi, sem fól þá í sér að leigjendur fengu aukið aðgengi að fjármagni frá ríkinu til að létta undir húsnæðiskostnaði sínum (Jón Rúnar Sveinsson 2020, 49).

Árin á Íslandi eftir hrúnið árið 2008 einkenndust í fyrstu af háværru umræðu um eflingu leigumarkaðarins, enda margar fjölskyldur nýbúnar að missa húsnæði sitt. Þetta kom fram í skýrslu sem verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála skilaði Félags- og húsnæðismálaráðherra árið 2014, þar sem lögð var áhersla á að styðja við leigumarkaðinn (Framsóknarflokkurinn 2014). Í sömu skýrslu var lagður grunnur að svokölluðu „Fyrstu fasteign leiðinni“, sem heimilaði fólki að nýta séreignarsparnað við kaup á fyrstu fasteign og einnig til að greiða inn á lánin (Skatturinn e.d.), áþekkt sparimerkjunum. Félags- og húsnæðismálaráðherra lagði í kjölfarið áherslu á að gera ætti leiguhúsnæði að raunhæfum búsetukosti (Félagsmálaráðuneytið 2013). Sú stefna var úr takti við ríkjandi séreignastefnu.

Á Íslandi var hlutfall einstaklinga á leigumarkaði fyrir hrun 2008 í kringum 12% en fór í 16% í kjölfar hruns og hélst á þeim slóðum (Íbúðalánasjóður 2019a), en þó veitir ný könnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (2020a, 4) vísbendingar um að hlutfallið fari lækkanði. Samkvæmt könnuninni eru 13% einstaklinga á leigumarkaði. Þessar tölur segja þó ekki alla söguna. Nýleg rannsókn Íbúðalánasjóðs (2018a, 6) sýnir að meðaltal íbúa á heimili sem búa í eigin húsnæði er 2,96 íbúar en meðaltalið á leigumarkaði er 2,38 einstaklingar, eða að jafnaði um 20% færri á hverju heimili sem er í eigu leigusala samanborið við heimili í eigu ábúanda. Því hefur um fjórðungur heimila verið á leigumarkaði, þó svo að lægra hlutfall einstaklinga á landsvísu sé í þeirri aðstöðu. Samkvæmt tölum

Hagstofunnar frá 2016 (2018) er stærsti hópur fólks á leigumarkaði einstæðir foreldrar, en rétt rúmlega helmingur þeirra býr í leiguhúsnæði, og einstaklingsheimili mynduðu næststærsta hópin með rúm 40% þeirra á leigumarkaði. Hlutfall heimila á leigumarkaði hækkaði úr 17% árið 2007 í 28% árið 2012, og var mesta aukningin meðal fólks á aldrinum 25–34 ára, lágtekjufólks og einstæðra foreldra (Félagsmálaráðuneytið 2015). Samkvæmt nýjustu tölum Hagstofunnar (Hagstofa Íslands 2018) og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 2020a) hefur hlutfallið haldist svipað. Hér má því telja að hátt hlutfall þessara hópa í leiguhúsnæði endurspegli að þeir hafa tvísýna stöðu í íslensku samfélagi, sem verður svo enn erfiðari vegna þess að þeir eru á leigumarkaði. Ein skýring er að húsnæðisverð hefur hækkað umfram launavísitölu, meðal annars vegna áhrifa af Airbnb leigu (Már Wolfgang Mixa og Kristín Loftsdóttir 2021).

Hlutfall einstaklinga á leigumarkaði hefur, samkvæmt flestum gögnum, verið töluvert lægra á Íslandi samanborið við Evrópu og Bandaríkin. Í Evrópu var hlutfall fólks á leigumarkaði árin fyrir efnahagskreppuna 2008 í kringum 27%. Það hlutfall hækkaði eftir kreppu upp í 30% og hefur haldist svipað síðan (Eurostat e.d.). Þessi þróun á hlutfalli heimila á leigumarkaðinum er svipuð og í Bandaríkjunum á sama tímabili (U.S. Census Bureau 2020), þar sem jaðarhópar hafi neyðst í auknum mæli út á leigumarkaðinn (Fry og Brown 2016). Hlutfall fólks í Bandaríkjunum á leigumarkaði hækkaði úr 31,2% árið 2006 í 36,6% árið 2016, sem var hæsta hlutfallið í 50 ár (Cilluffo o.fl. 2017). Tvísýnileiki margra þar í landi á leigumarkaði er töluverður. Fram kom í skoðanakönnun sem gerð var í mars 2021 að 14% leigjenda voru orðin of sein að greiða leigu og tæplega helmingur taldi það afar líklegt eða hugsanlegt að honum yrði vísað úr húsnæði sínu (HUD USER e.d.).

Nýlegar tölur á Íslandi gefa til kynna að um það bil 2/3 leiguíbúða séu á almennum leigumarkaði en afgangurinn er að mestu leyti félagslegt húsnæði (30%) og svo íbúðir fyrir eldri borgara (4%) (Heimavellir 2018, 22). Þetta hlutfall var lægra árið 2016, en þá voru 57% leiguíbúða á almennum leigumarkaði (Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar 2017, 18, 128), og hlutfall félagslegs húsnæðis því lægra. Þó leigja innan við 20% leigjenda hjá einkareknum leigufélögum (Íbúðalánasjóður 2018b, 4). Þetta háa hlutfall leiguíbúða á almennum markaði þýðir að á Íslandi er leigumarkaðurinn fyrst og fremst hagnaðardrífinn og færast enn frekar í þá áttina.

Lítill hlutfallsleg aukning félagslegs húsnæðis á almennum leigumarkaði er í ósamræmi við opinbera stefnu síðustu áratugi (samkvæmt tölum að ofan er hún hlutfallslega að minnka). Í kjölfar hrunsins 2008 lagði starfshópur á vegum Reykjavíkurborgar áherslu á uppbyggingu leiguíbúða og búsetuíbúða sem stuðla að húsnæðisframboði í samræmi við þarfir (Reykjavíkurborg 2011, 2), með sérstaka áherslu á að tryggja húsnæði á vegum húsnæðissamvinnufélaga og félagsamtaka fyrir ungt og tekjulágt fólk á viðuráðanlegum kjörum (Reykjavíkurborg 2011, 4). Vorið 2015 kynnti þáverandi ríkisstjórn áætlanir um fjölgun félagslegra íbúða til að styðja við leigumarkaðinn (Mbl.is 2015). Fjölgun íbúa á Íslandi frá miðbiki árs 2012 til miðbiks árs 2017 var 7,4% (Hagstofa Íslands e.d.-b) en fjölgun leiguíbúða sveitarfélaga jókst um aðeins 5,1% á sama tímabili. Reykjavíkurborg jók fjöldann um 13,6% á tímabilinu, en fjölgun íbúða á landinu átti sér nær eingöngu stað þar og í Kraganum á tímabilinu (Varasjóður húsnæðismála 2017, 7–8). Samkvæmt óbirtri skýrslu Varasjóðs húsnæðismála stóð fjöldi leiguíbúða í stað árin 2017–2018 ef almennar leiguíbúðir eru undanskildar.

Með aukinni eftirspurn eftir leiguhúsnæði síðastliðin ár hafa einkafyrirtæki byggst upp í kringum rekstur leiguhúsnæðis í ríkari mæli en áður (Snorri Páll Gunnarsson 2017). Þrátt fyrir að margir virðist telja að leigufélög hafi keyrt upp leiguverð leigja töluvert færri í gegnum slík félög en fólk almennt telur (Anna Birna Ívarsdóttir og Jóhanna Andrea Hjartardóttir 2019, 47–48). Töluvert af leiguhúsnæði er þó í eigu einstaklinga. Markmið og fyrirkomulag þess eru fjölþætt, t.d. tímabundið á meðan beðið er eftir sölu á húsnæðinu, eða útleiga á hluta af eigin húsnæði eða húsnæði sem viðkomandi hefur fjárfest í gagngert til að hafa af því tekjur. Eftir mikla fjölgun heimila á leigumarkaði í kjölfar hrunsins 2008 væri eðlilegt að áætla að í skjóli mikils efnahagsvaxtar kæmust heimili aftur af leigumarkaði, en hlutfallið hefur, aftur á móti, lítið breyst síðastliðinn áratug.

Aðferðir

Til þess að skilja upplifun leigjenda af íslenskum leigumarkaði og öryggi var í rannsókninni stuðst við eigindlegar og megindlegar aðferðir. Tekin voru viðtöl við 26 einstaklinga á aldrinum 24–70 ára sem búsettir voru á höfuðborgarsvæðinu (fyrir utan einn viðmælenda á Norðurlandi), 12 konur og 14 karla. Sérstaklega voru tveir hópar skoðaðir til að fá breiðari yfirsýn: Íslendingar (sem margir áttu húsnæði áður en þeir fóru á leigumarkaðinn) og fólk af erlendum uppruna/innflytjendur á leigumarkaði. Hóp Íslendinganna fylltu sjö konur og fjórir karlar á aldrinum 24–70 ára (miðgildi 44 ára), en í hópi fólksins af erlendum uppruna voru fimm konur og 10 karlar á aldrinum 26–49 ára (miðgildi 35 ára). Hér skilgreinum við einstakling af erlendum uppruna sem einstakling sem er fæddur erlendis og flutti til Íslands á fullorðinsárum. Einstaklingar af erlendum uppruna geta haft íslenskt ríkisfang eða ekki (og því einnig verið Íslendingar) en það sem skiptir meginmáli við að aðgreina hópinn með þessum hætti er ólíkt aðgengi að tengslaneti á Íslandi og möguleg reynsla af íslenskum húsnæðismarkaði. Einnig var rætt við tvo starfsmenn hjálparsamtaka sem starfa í þágu viðkvæmra hópa.

Meðallengd viðtalanna var tæpar 35 mínútur. Viðtölin fóru fram á íslensku eða ensku, eftir því hvort hentaði viðmælendum. Tungumálakunnátta takmarkaði þátttöku í rannsókninni, þar sem ekki voru tekin viðtöl við þá sem hvorki tala íslensku né ensku. Hluti viðtalanna fór fram í gegnum netið eftir að kórónuveirufaraldur breiddist út árið 2020. Stuðst var við spurningaramma sem tók á nokkrum þemum, en hér höfum við valið úr þemu sem tengjast upplifun einstaklinga af íslenska húsnæðismarkaðnum.

Viðtölin voru afrituð og viðmælendur auðkenndir með dulnefni. Viðtölin voru greind með aðstoð ATLAS.ti, forrits fyrir eigindlega gagnagreiningu sem styður m.a. við kóðun viðtala og úrvinnslu (Paulus og Lester 2016). Viðtalsramminn var endurskoðaður í ljósi þeirra upplýsinga sem fram komu við rannsóknina. Einnig var unnið út frá fyrirliggjandi megindlegum gögnum um íslenska leigumarkaðinn.

Viðmælendur af erlendum uppruna voru frá Palestínu, Póllandi, Rúmeníu, Serbíu, Tékklandi og Þýskalandi og höfðu dvalið á Íslandi á bilinu 1–13 ár (meðaltal 6, miðgildi 8). Meðal þeirra sem eru af erlendum uppruna voru níu einhleypir, þrír í sambúð með maka og þrír með maka og barni/börnum. Rúmlega helmingur Íslendinganna sem tóku þátt í rannsókninni var einhleypur, en hinir voru fjölskyldufólk, í sambúð með maka eða áttu barn/börn sem bjuggu á heimilinu. Flestir viðmælenda voru í vinnu og aðeins þrír voru atvinnulausir, þó örfáir hafi greint frá því að hafa áður verið atvinnulausir á tímabili. Þrír viðmælenda voru námsmenn og einn á eftirlaunum. Þrátt fyrir að meirihluti viðmælenda væri einhleypur bjuggu eingöngu fjórir þeirra einir. Hinir deildu allir húsnæði að einhverju leyti með öðrum leigjendum.

Ástæður fyrir því að vera á leigumarkaði

Flestir viðmælendur vildu frekar búa í eigin húsnæði en leigja en höfðu af ýmsum ástæðum ekki getað keypt húsnæði. Einhverjir stefndu markvisst að því og söfnuðu fyrir útborgun. Ekki höfðu allir svigrúm til þess, sem endurspeglar margþættan tvísýnleika, þar sem úrræði í húsnæðismálum verða m.a. færri vegna hjúskaparstöðu og atvinnu. Ragnhildur, einstæð móðir í verkamannavinnu, sagði: „Ég frekar bara hugsa um að veita börnunum mínum fæði og klæði skilurðu, [...] það var aldrei svigrúm til að leggja til hliðar.“ Meirihluti viðmælenda gat lagt hluta launa sinna til hliðar í sparnað, þó það væri ekki í öllum tilfellum ætlað fyrir íbúð. Alls gátu 17 viðmælendur safnað sparifé, þar af níu af erlendum uppruna. Níu gátu ekki lagt neitt í sparnað, þar af fjórir af erlendum uppruna.

Telja má að fyrir suma viðmælendur sé mjög erfitt að safna fyrir fyrstu útborgun á íbúð. Sumir viðmælendur höfðu þannig áhyggjur af því að standast ekki greiðslumat, þó svo að þeir teldu sig sjálfa færa um að standa í skilum með afborganir. Einhverjir bentu á að mánaðarlegar greiðslur af húsnæðisláni væru líklega töluvert lægri en leigugreiðslur sem þeir borguðu nú þegar. Gréta, 42 ára íslensk kona, sagði: „Ég get alveg staðið undir öllu ... það er bara útborgunin sem mér finnst svo

blóðug, og [á mínum launum] nær maður ekki að leggja mikið fyrir.“

Þá voru dæmi um fólk sem upplifði að það ætti hvorki möguleika á láni né annarri aðstoð. Janina, 37 ára pólsk kona sem hefur verið búsett á Íslandi í yfir áratug, benti á þá klemmu sem hún væri í: „Við erum tvær manneskjur með tvö börn, svo ég get sagt að ég er of efnuð til að fá aðstoð frá stjórnvöldum en of fátæk til að taka lán, og það er ekki mögulegt vegna þess hversu há leigan er fyrir íbúðinni til að leggja til hliðar í sparnað. Þannig að ég er föst í leiguíbúð.“

Meðal þeirra Íslendinga sem tóku þátt í rannsókninni voru einstaklingar sem höfðu átt fasteign áður en höfðu annað hvort misst hana eða tekið ákvörðun um að selja á kjölfar efnahagshrunsins árið 2008. Hjá flestum þeim sem komnir voru yfir 35 ára aldur var þetta því almennt ekki val né aðstæður sem fólk kaus, heldur taldi það sig ekki hafa um annað að velja. Könnun frá árinu 2018 sýnir að 64% aðspurðra voru leigjendur af nauðsyn og var sú prósent í hærri kantinum miðað við fyrri kannanir. Einungis 8% leigjenda vildu vera á leigumarkaði, sem var lægsta hlutfallið af þeim fjórum könnunum sem Íbúðalánasjóður hafði framkvæmt. Þá voru 27% leigjendur tímabundið. Þetta hlutfall hefur haldist nokkuð stöðugt (Íbúðalánasjóður 2018b, 8).

Þegar viðmælendur voru spurðir hvort þeir kysu að eiga húsnæði frekar en leigja, ef öryggið væri hið sama, sögðust flestir viðmælenda frekar vilja eiga. Þó vildi um þriðjungur frekar vera á leigumarkaði á þessum tíma í lífi sínu. Þessir einstaklingar áttu það sameiginlegt að vera barnlausir og voru margir í yngri kanti viðmælenda, flestir af erlendum uppruna. Þeir töldu að það byði upp á ákveðinn sveigjanleika og frelsi, þó öryggið væri ekki hið sama. Hér þarf að taka tillit til ólíkra aðstæðna fólks, en einnig hvernig ólík viðhorf til leigumarkaðar geta mótast í upprunalandi í takt við ábendingu Preece o.fl. (2020) um að hugmyndir um æskilegt húsnæðisfyrirkomulag mótist af samfélagslegum þáttum. Flestir erlendu viðmælendurnir komu til Íslands í atvinnuleit og við komu höfðu fæstir þeirra áform um að setjast hér að til frambúðar. Óvissa um framtíðarþúsetu hérlendis sem áhrifaþáttur í vali tengdu húsnæði er í takt við niðurstöður annarra rannsókna (Wojtyńska 2012).

Meðal þeirra sem höfðu flust til Íslands vegna vinnu voru nokkrir sem áttu fasteign í heimalandi sínu, sem gera má ráð fyrir að hafi aukið öryggi þeirra eitthvað á Íslandi, alla vega hvað varðar tekjumöguleika. Kona frá Serbíu leigði út íbúðina sína, en tveir pólskir karlmenn sögðust eiga íbúðir sem væru eða hefðu ekki verið lengi í notkun. Annar þeirra sagðist leigja íbúð sína til vinar, en á lágu verði.

Í leit að húsnæði – tengslanet

Samkvæmt könnun Íbúðalánasjóðs árið 2018 fannst 45% leigjenda erfitt að verða sér úti um húsnæði, sem var þó heldur lægra hlutfall en árið 2015 þegar 55% þeirra töldu það erfitt. Flestir, eða tæplega fjórðungur, fundu húsnæði í gegnum vini og kunningja og um 14% í gegnum ættingja (Íbúðalánasjóður 2018b, 5), eða samtals tæplega 40% í gegnum persónuleg sambönd, sem sýnir hversu mikilvægt tengslanet er leigjendum. Flestir viðmælenda okkar töldu það erfitt að finna húsnæði. Eins og Adam, pólskur maður í Reykjavík, orðaði það: „Það er brjálæðislega erfitt hér á Íslandi.“ Þá skipti einnig máli að bregðast hratt við. Arndís, íslensk kona búsett í Garðabæ, sagði: „Það var svolítið erfitt sko. [...] maður þurfti bara að vera fljótur að, að sem sagt ná. Af því að það var bara tugir um hverja íbúð.“ Fleiri viðmælendur tóku í sama streng og var eftirspurnin klárlega meiri en framboðið. Ein kona bjó í fimm mánuði hjá vinkonu sinni vegna þess hversu langan tíma það tók að finna íbúð.

Samkeppni um íbúðir er misjöfn og ekki hafa allir sömu möguleika á að verða fyrir valinu sem leigjendur. Erlendar rannsóknir erlendis sýna að fólk í húsnæðisleit upplifir margvíslega fordóma (Ahmed o.fl. 2010; Andersson o.fl. 2012; Baldini og Federici 2011) og hér á Íslandi hefur að sama skapi verið sýnt fram á fordóma gagnvart fólki af erlendum uppruna sem blandast kynþáttafordómum (Kristín Loftsdóttir 2011). Rannsókn Guðbjargar Ottósdóttur (2019) fyrir Rauða kross Íslands sýndi að konur af erlendum uppruna voru sérlega berskjaldaðar fyrir mismunun á leigumarkaði.

Viðtöl okkar endurspeglar jafnframt viðkvæma stöðu erlendra kvenna og fólks af erlendum uppruna almennt. Einn viðmælandi, Lea, greindi frá því að þegar hún skrifaði væntanlegum leigusölum á ensku hefði hún sjaldan fengið svör. Sumar auglýsinganna sem hún sá höfðu tilgreint sérstaklega „No foreigners“ eða „Only Icelandic people“. Þegar Loubna, einstæð móðir með tvö börn, leitaði sér að húsnæði upplifði hún fordóma sem hún tengdi við nafn sitt og erlendan uppruna. Eftir að hafa séð nafnið hennar á Facebook, spurði leigusali strax að því hvort hún væri múslimi. Viðbrögðin við staðfestingu Loubna á því voru: „Ég er ekki að leigja fyrir múslima sem eru, hvað eru þetta, terrorista, sem eru að sprengja ...“ Annar viðmælandi, kona frá Serbíu, hafði upplifað fordóma gagnvart fjölskyldustærð og skortur á færni í íslensku eða ensku var hindrun fyrir aðra.

Samkvæmt könnun Íbúðalánasjóðs var hlutfall þeirra sem finna leiguíbúðir í gegnum auglýsingar á netinu einungis 22% (2018b, 5). Fyrir flesta viðmælendur skipti tengslanet máli þegar fólk leitaði að nýju húsnæði. Þetta átti sérstaklega við þegar leigt er af einstaklingum, en hjá þeim sem leigðu af leigufélögum skipti það ekki eins miklu máli. Niðurstöður viðhorfskönnunar Íbúðalánasjóðs frá 2018 sýna að algengast er að fólk leigi af einstaklingum á almennum markaði (35%) eða af ættingjum og vinum (22%). Þeir sem leigðu af leigufélögum voru ekki mjög margir í þessari rannsókn, eða fjórðungur þeirra sem var rætt við, en samkvæmt könnun Íbúðalánasjóðs eru 16% leigjenda á landinu í þeirri stöðu (2018b, 4).

Sumir viðmælendanna leigðu af frændfólki eða vinum eða nutu liðsinnis þeirra við að útvega sér íbúð. Þetta átti ekki eingöngu við íslensku viðmælendurna heldur nutu hinir erlendu einnig góðs af því að hafa gott bakland fólks sem var frá sama upprunalandi eða var einnig af erlendum uppruna. Steinunn, íslensk kona í Kópavogi, leigði innréttaðan bílskúr hjá fjarskyldri frænku sinni. Eftir slæma reynslu af fyrstu leigjendum hefur þessi íbúð aldrei verið auglýst til leigu og er eingöngu leigð í gegnum tengslanet sem leigusala fannst þá væntanlega fela í sér meira öryggi fyrir sig. Janina, pólsk kona í Hafnarfirði, sagði: „Ég talaði bara við vini mína og sagði að ég þyrfti íbúð og þeir sögðu OK, í byggingunni okkar er, þú veist, tóm íbúð, kannski get ég talað við eigandann [...] Þannig að ég notaði aldrei, þú veist, vefsíðu, eða Leigulistann, nei aldrei.“

Starfsmaður hjálparamtaka tók undir að tengslanet skipti miklu máli í íbúðaleit og nefndi að fólk leitaði mikil til annarra „innan síns menningarlega hóps.“ Á samfélagsmiðlum hafa myndast hópar fólks frá sama landi sem búsett er hérlendis og gegna þeir mikilvægu hlutverki tengslanets sem nýtist fólki í húsnæðisleit.

Vinnuveitendur höfðu í einhverjum tilfellum aðstoðað starfsfólk sitt við að útvega húsnæði fyrir erlendu viðmælendur rannsóknarinnar, en það hafði oftast verið eingöngu í upphafi dvalar á Íslandi eða þegar viðkomandi höfðu starfað tímabundið á landsbyggðinni. Eftir að hafa verið hér í einhvern tíma leigði fólk þó sjálft húsnæði á eigin vegum og var því ekki lengur háð vinnuveitanda með það.

Húsaleigusamningar – réttindi

Heimasíða Neytendasamtakanna (e.d.) endurspeglar að þrátt fyrir að húsnæðislög veiti leigjendum ákveðið skjól virðist auðvelt fyrir leigusala að komast í kringum tilgang laganna. Þar kemur til dæmis eftirfarandi fram: „Þar sem húsaleigumarkaður hér á landi byggist að mestu leyti á einstaklingsviðskiptum ... má svo halda því fram að fólk renni í raun algerlega blint í sjóinn varðandi það hvað telst eðlilegt leiguverð.“ Í framhaldi af því er spurt „hvaða gildi ákvæði húsaleigulaga um að leigufjárhæð skuli vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila hefur í raun, þegar aðilar hafa takmarkaðar eða engar forsendur til að meta hvað telst eðlilegt og sanngjarnt í þessum efnun.“ Því má við bæta að leiguvísitala sem fólk gat notað sem viðmið var ekki til staðar fyrr en árið 2011 (Þjóðskrá e.d.-a).

Við skoðuðum staðlaða leigusamninga hjá tveimur atkvæðamiklum einkareknum leigufélögum til að athuga hvort einhver ákvæði væru þar varðandi öryggi leiguverðs til lengri tíma. Í báðum samningum breytist leiguverð í takt við neyslúvísitölu. Annað félagið, ALMA (e.d.), tekur fram í útgáfu sinni af langtímaleigusamningi að leigjandi megi endurnýja árssamning allt að sex sinnum,

12 mánuði í senn, og að leiguverð miðist áfram við þá fjárhæð húsaleigu sem áður gildi uppreiknuð samkvæmt neysluvísitölu. Slíkt kemur ekki fram með jafn skýrum hætti í samningi hins félagsins, Hemstaden (áður Heimavellir) (e.d.), en fram kemur að leiguverð breytist í takt við neysluvísitölu og samkvæmt samtali við starfsmann félagsins er það viðmiðið hjá félaginu. Þrátt fyrir að neysluvísitalan geti hækkað skarpt, eins og til dæmis í kjölfar hrunsins 2008, hafa leigjendur hjá þessum leigufélögum í það minnsta fyrirfram skilgreind viðmið á þróun mánaðarleigu.

Eins og komið hefur fram leigðu flestir viðmælenda rannsóknarinnar húsnæði af einkaaðila, þó í einhverjum tilfellum einkahlutafélagi í eigu einstaklings. Í 4. gr. Húsaleigulaga er kveðið á um að „Leigusamningur um húsnæði skal vera skriflegur.“ Hins vegar kemur fram í 10. gr. „Hafi aðilar vanrækt að gera skriflegan leigusamning teljast þeir hafa gert ótímabundinn leigusamning og gilda öll ákvæði laganna um réttarsamband þeirra“ (Húsaleigulög 1994 nr. 36). Algengt var að húsaleigusamningar viðmælenda rannsóknarinnar væru gerðir til eins árs í senn, með þriggja mánaða uppsagnarfresti en möguleika á endurnýjun eftir árið. Einhverjir nefndu að hafa gert samning til tveggja ára eða ótímabundinn. Tímabundnir leigusamningar til eins eða tveggja ára í senn eru mjög algengir eða 67% samkvæmt könnun Íbúðalánasjóðs (2018b, 14).

Í sömu könnun kemur þó einnig fram að 19% leigjenda eru ekki með skriflegan leigusamning í gildi. Lægst var hlutfall skriflegra leigusamninga hjá þeim sem leigðu af ættingjum og vinum, en mjög hátt hjá þeim sem leigðu af sveitarfélagi, einkareknu leigufélagi eða á stúdentagörðum (Íbúðalánasjóður 2018b, 13). Nokkur dæmi voru um að viðmælendur voru ekki með formlegan leigusamning. Má þar nefna Mikolaj, einhleypan Pólverja sem leigir herbergi í íbúð með tveimur öðrum þar sem eldhús og baðherbergi voru sameiginleg. Hann hafði ekki gert formlegan leigusamning þrátt fyrir að hafa búið þar í tvö ár. Einn meðleigjenda viðkomandi hafði gert samning við eiganda, sem Mikolaj vissi engin deili á, og framleigði síðan hinum í íbúðinni.

Einhverjir viðmælenda fengu húsnæðisbætur en fáir meðal þeirra sem voru af erlendum uppruna fengu slíkar bætur. Ástæður þess voru meðal annars að viðkomandi hafði ekki formlegan húsaleigusamning eða taldi tekjur sínar vera of háar til að eiga rétt á slíkum bótum. Í einhverjum tilfellum höfðu leigusalar komið í veg fyrir að samningar væru þinglýstir en slíkt er skilyrði fyrir umsókn um húsnæðisbætur.

Fulltrúi félagsamtaka sem rætt var við nefndi að meðal fólks af erlendum uppruna sem leitaði til félagsins væri af og til fólk sem væri ekki vel upplýst um réttindi sín. Dæmi voru um fólk á leigumarkaði sem stóð í þeirri trú að það að þiggja húsnæðisbætur gæti komið í veg fyrir eða tafið umsókn um ríkisborgararétt. Það er þó eingöngu ef fólk þiggur framfærslustyrk frá sveitarfélagi sem það getur haft áhrif á rétt til að sækja um ríkisborgararétt (Útlendingastofnun e.d.). Max, Þjóðverji búsettur í Reykjavík, hafði kannað hvort hann ætti rétt á húsnæðisbótum:

Ég las einu sinni í gegnum þetta, og þá sá ég að ég á ekki rétt á því [húsaleigubótum] og líka, ég las um leigu og þá var eitthvað svona eins og að ef hæðin á húsnæðinu er ekki 2.5 að hæð, eða ég veit ekki töluna, þá má ekki leigja það út. Lofthæðin mín er lægri og ég veit ekki, bý ég hér löglega eða ekki, ég veit það ekki?

Einn viðmælenda, þýsk kona, taldi suma leigusala sækjast eftir því að fá leigjendur sem væru ekki of meðvitaðir um réttindi sín og sagði: „Ég held að kannski hafi ég upplifað jákvæða fordóma ... einhverjir leigusalar sögðust frekar leigja útlendingum heldur en Íslendingum vegna þess að þeir vita minna um réttindi sín.“ Það eru þá væntanlega leigusalar sem sjá hag sinn í því að upplýsa leigjendur ekki um rétt sinn eða framfylgja ekki þeim reglum sem gilda á þessum vettvangi.

Erfiðleikar og óöryggi

Erfiðleikar og óöryggi á leigumarkaði endurspegluðust í mörgum þáttum og við drögum hér fram leiguverð, ástand húsnæðis og möguleikann á að missa húsnæðið. Í nýlegri könnun kom fram að

86% svarenda meðal fólks á leigumarkaði töldu óhagstætt að leigja íbúðarhúsnæði á Íslandi (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2020b, 7). Allir Íslendingarnir í rannsókninni okkar töldu leiguverð of hátt, jafnvel „fáranlega hátt,“ og greindu nokkrir þeirra frá því að hafa stundum átt erfitt með að standa skil á leigugreiðslum. Hluti erlendu viðmælendanna deildi þessu viðhorfi. Tæplega helmingur þeirra, eða sjö viðmælendur, lét þó í ljós þá skoðun sína að þó að verðið væri vissulega hátt, samborið við leiguverð í heimalandi þeirra, teldu þeir leigu hér ekki of háa, með hliðsjón af þeim tekjum sem væru í boði. Hér var þó eingöngu um að ræða barnlausa karlmenn í vinnu sem allir leigðu í húsnæði sem þeir deildu að einhverju leyti með öðrum. Ljóst er að hærra leiguverð gerir erfiðara að spara fyrir fyrstu útborgun og komast af leigumarkaði.

Þessi tilfinning er ekki úr lausu lofti gripin. Þó það hafi orðið dýrara að eiga húsnæði (Anacker 2019), endurspeglar grófir útreikningar að dýrara er að leigja. Hagfræðistofnun Háskóla Íslands (2011) reiknaði fórnarkostnað fyrir leigusala (bls. 42–44) en nota má aðferðafræði hennar sem grunn til að reikna gróflaga kostnað við að leigja. Ef vaxtakostnaður sem fólk borgar við íbúðarkaup er notaður í stað fórnarvaxtakostnaðar er heildarkostnaður við að kaupa íbúð 4,6%¹ af virði húsnæðisverðs. Sé litið til meðalkaupverðs á húsnæði í fjölbýli í Rimahverfi í Reykjavík, sem var 454.366 krónur á fermetra í lok árs 2019 og meðalflatarmál 94 fm (Þjóðskrá Íslands e.d.-b), þá væri kaupverðið 42,7 milljónir króna. Miðað við 4,6% árlegs kostnaðar væri mánaðarlegur kostnaður við að eiga hvern fermetra í slíkri íbúð (hér er ekki gert ráð fyrir að lán sé greitt niður) 1.741 króna. Miðgildi mánaðarlegs leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu er aftur á móti töluvert hærra, eða 2.700 krónur og 1.900 í nágrennasveitafélögum þess (Íbúðalánasjóður 2019b, 8). Töluleg gögn sýna að margir leigusalar eru einyrkjar, sem felur í sér hugsanlega slaka hagkvæmni, sem stærri félög gætu væntanlega aukið. Hér á landi ráða þó einkarekin leigufélög ekki háu hlutfalli af leigumarkaðnum eða innan við 20% (Íbúðalánasjóður 2018b, 4). Benda má á að víða annars staðar hefur fræðifólk varað við því sem litið hefur verið á sem fjármagns- eða markaðsvæðingu húsnæðis (e. *financialization, market-oriented*), sem á þátt í að auka tvísýnleika tekjulægri hópa (Aalbers 2017; Wilde 2020, 2). Segja má að í slíku umhverfi séu lögmál markaðshyggjunnar allsráðandi, hvort sem litið er til kaups og sölu húsnæðis eða leiguhúsnæðis.

Þó leiguverð væri í mörgum tilfellum tengt vísitölu greindu sumir viðmælenda frá hækkuðum umfram vísitöluhækkunum. Ingibjörg, íslensk kona búsett á höfuðborgarsvæðinu með fjölskyldu sinni, sagði að þegar leigusamningur hennar væri endurnýjaður á 12 mánaða fresti væri leigan alltaf hækkuð aðeins meira en það sem hún taldi rétt miðað við vísitöluhækkun. Loubna hafði svipaða sögu að segja: „[Leigusalinn] er alltaf að gera leigu hærri og hærri og bæta við eftir áramót, hún er að segja að allt sé núna mjög dýrt á Íslandi, ég borga mjög hátt lán, svo hún bara hækkar leiguna hjá mér.“ Lukas, pólskur karlmaður, leigði herbergi í iðnaðarverfi þar sem mörg herbergi voru til leigu. Hann greiddi einhverjum leigu en vissi í raun ekki hver eigandinn væri. Þegar nýr eigandi tók við voru þeir sem ekki greiddu leigu eða voru til vandræða reknir út, en þeir sem eftir sátu voru krafðir um helmingi hærri leigu. Verð fyrir lítið herbergi fór úr 40 þúsund í 80 þúsund. Hann sætti sig ekki við þessa framkomu og flutti út.

Mjög mismunandi var hversu hátt hlutfall viðmælendur sögðust greiða í leigu af ráðstöfunartekjum sínum og var það jafnvel mismunandi milli mánaða þegar tekjur voru breytilegar. Einn viðmælendi sagðist ekki greiða nema um 5–10% af tekjum sínum í leigu, en fimm þeirra ráðstöfuðu um og yfir 50% í leigugreiðslur. Flestir, eða 15 viðmælendur, greiddu á bilinu 25–40% af ráðstöfunartekjum sínum í leigu. Einn viðmælenda, sem leigir kjallaraherbergi í húsi fyrir 40% af tekjum sínum, hafði áður leigt íbúð einn en greiddi þá um 70–75% af tekjum sínum í leigu, sem gekk ekki til lengdar. Samkvæmt könnun Íbúðalánasjóðs greiddu 46% leigjenda 39% eða minna af ráðstöfunartekjum sínum í leigu, sem þýðir að tæplega 60% leigjenda greiða meira en 40% af ráðstöfunartekjum sínum í leigu (Íbúðalánasjóður, 2018b, 12).

Í könnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar kom fram að 66% þeirra sem voru á leigumarkaði töldu að núverandi húsnæði uppfyllti allar helstu þarfir þeirra, samborið við 88% þeirra sem

bjuggu í eigin húsnæði (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 2020a, 10). Viðmælendur rannsóknarinnar bjuggu í mjög ólíku húsnæði, allt frá því að leigja herbergi með aðgengi að sameiginlegu eldhúsi og baðherbergi, upp í íbúð eða raðhús. Einhleypir töldu margir hagkvæmara að leigja herbergi, á meðan fjölskyldufólkið sóttist eftir íbúðum eða húsum. Flestir bjuggu í einhvers konar fjölbýli.

Flestir töldu ástand húsnæðisins í góðu lagi en dæmi voru um að fólk hafði búið við verri skilyrði. Nokkrir viðmælenda greindu frá því að slæmt ástand húsnæðis hefði í einhverjum tilfellum verið ástæða þess að þeir fluttu úr leiguhúsnæði. Óánægja með viðbrögð leigusala við ábendingum um slæmt ástand var oft ein helsta ástæða slæmra samskipta. Viktorija, kona frá Serbíu búsett í Hafnarfirði, sagði:

Það var mygla og við gátum ekki, þú veist, komist í samband við þá, þeir svörðu ekki tölvupóstum, skilaboðum og símtölum, þú veist, það voru alls kyns vandamál, við áttum, þú veist, að framvísa samningnum hjá sýslumanninum og þeir létu ekki sjá sig, þú veist það var alls kyns svona hlutir.

Max var sömuleiðis ósáttur við aðgerðir leigusala í tengslum við leka í íbúð hans: „Bara í síðustu viku tókum við eftir að það væri vatn að leka úr veggnum á baðherberginu, og við létum leigusalann vita og hann setti bara eitthvað yfir það, svo það kemur ekki lengur út. En við höldum að það sé kannski ekki vandamálið, kannski ætti hann, já ... að laga það, í alvörunni.“ Annar viðmælandi, Ingibjörg, greindi frá töluverðum sprungum og leka í þaki sem hafði slæm áhrif á ástand hússins. Eftir að hafa gert leigufélaginu viðvart var gerð úttekt, en ekki farið í lagfæringar. Umfang viðgerðanna er slíkt að ekki verður íbúðarhæft í húsnæðinu meðan á viðgerð stendur. Því þorði Ingibjörg ekki lengur að kvarta yfir vandamálinu, af ótta við að leigusamningi hennar yrði þá sagt upp og hún húsnæðislaus þar sem annað leiguhúsnæði er vandfundið.

Ekki voru allir ósáttir við viðbrögð leigusala við ábendingum um ástand húsnæðis. Rakaskemmdir höfðu komið upp í íbúð Sverris, sem sagði: „Það var léleg einangrun í tveimur gluggasýllum, sem voru líklega rakaskemmdir, og við unnum það í samráði við húseiganda að laga það.“ Samkvæmt 17. gr. húsaleigulaga á leigjandi „kröfu til hlutfallslegrar lækkunar á leigu meðan eigi hefur verið bætt úr annmörkum á hinu leigða húsnæði.“ Viðmælendur virtust þó almennt ekki vel upplýstir um þessi réttindi sín og minntist enginn þeirra á að hafa gert kröfu um slíkt.

Viðmælendur greindu frá erfiðri upplifun við að missa húsnæði og þurfa að flytja. Fjölskyldufólkið meðal viðmælenda hafði almennt meiri áhyggjur en einhleypir karlmenn. Erfiðleikar við að finna húsnæði höfðu í för með sér að fólk gat ekki endilega gert ráð fyrir að finna eitthvað annað í sama hverfi til að gera börnum sínum kleift að vera í sama skóla og halda tengslum við vini. Berglind og Ingibjörg misstu báðar eigið húsnæði og höfðu í kjölfarið verið með húsnæði á leigu sem eigandi seldi og höfðu þær þá ekki annarra kosta vöð en að flytja með fjölskyldur sínar. Í tilfelli Ingibjargar tókst henni ekki að finna annað leiguhúsnæði í sínu sveitarfélagi á Suðurlandi og neyddist til að flytja á höfuðborgarsvæðið. Þetta kom fjölskyldunni illa þar sem elsta barnið var þá á miðju ári í 10. bekk og yngri börnin sát í sínum skóla.

Sem dæmi nefndi Arndís einnig að leiguíbúð sem hún og fjölskylda hennar var í hefði verið seld meðan þau bjuggu þar, en leigusali hennar hafði þá boðið aðra stærri og dýrari íbúð í staðinn, sem þau tóku. Henni fannst mikið óöryggi fólgið í tímabundnum leigusamningum. Þar sem þau gátu aldrei séð lengra fram í tímann höfðu þau ekki komið sér eins vel fyrir og ef um eigið húsnæði væri að ræða. Einhverjir hinna viðmælendanna deildu þessu viðhorfi og höfðu áhyggjur af því að missa leiguhúsnæði sitt. Aðspurður um hvort það væri mikið óöryggi fólgið í því að vera leigjandi á Íslandi svaraði einn viðmælandi, Sverrir: „Já eða einhver húsráðandi eða eigandi ef þau búa þarna ákveða frekar að þau vilji skipta einhverjum út. [...] sérstaklega ef þú ert ekki með leigusamning.“

Í sumum tilfellum var óvissan um framtíðina einnig sá þáttur sem hafði bein áhrif á að hversu miklu marki einstaklingar gerðu húsnæði að „sínu eigin,“ eins og Sverrir orðar það. Berglind, sem vísað var til fyrr, bendir til dæmis á: „Þegar þú ert búin að vera á leigumarkaði þá ertu kannski ekki

að kaupa þér ný húsgögn því þú veist ekki í hvaða húsnæði þú ferð í næst. Og líka öll jólin að hugsa, hvar verð ég á næstu jólum?“

Aðgengi að öruggu húsnæði er eitthvað sem skiptir þá sem eru á leigumarkaði miklu máli. Í könnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar árið 2020 töldu 65% leigjenda sig búa við húsnæðisöryggi, en ári áður var þetta hlutfall eingöngu 51%. Fram kom í könnuninni að algengasta ástæðan var of hátt verð eða að fólk hafði ekki efni á leigu. Næstalgengustu orsakirnar tengdust tímabundnum leigusamningum og því að flutningar væru tíðir (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 2020a, 3). Í könnun Íbúðalánasjóðs frá 2018 var greint frá því að 21% leigjenda töldu líkur á að þeir misstu húsnæði sitt (Íbúðalánasjóður 2018b, 7). Í þeirri samkeppni sem ríkir um leiguíbúðir virðist fólk tilbúið að setta sig við slæmt ástand og ööryggi, af ötta við að missa það húsnæði sem það þó hefur.

Umræða

Á Íslandi hefur verið lagður meginþungi á að auka möguleika einstaklinga á að eiga eigið húsnæði með áherslu á séreign sem ráðandi stef í húsnæðisstefnu íslenskra yfirvalda frá upphafi 20. aldar (Jón Rúnar Sveinsson 2010). Rannsóknarspurning okkar var: *Hver er upplifun einstaklinga af íslenskum leigumarkaði og telja einstaklingar sig búa við öruggar aðstæður sem leigjendur á Íslandi?* Rannsóknin endurspeglar margvíslegar áskoranir fólks á leigumarkaði og niðurstöður sýna að fyrir flesta viðmælendur eykur vera á leigumarkaði tvísýnleika í lífi þeirra á margvíslegan hátt, sérstaklega ef fólk er í viðkvæmri aðstöðu fyrir, svo sem sökum uppruna, efnahags eða hjúskaparstöðu. Lítið framboð leiguhúsnæðis og samkeppni um leiguíbúðir skapar kvíða fyrir því að standa uppi húsnæðislaus og almenna óöryggistilfinningu varðandi framtíðina. Tvísýn staða leigjenda minnkar einnig líkur á því að þeir kvarti ef húsnæði eða aðbúnaður er óviðunandi eða ef lögbundnum réttindum sem tiltekin eru í leigusamning er ekki fylgt eftir. Hér má undirstrika, eins og Davey (2019) bendir á í samhengi við Bretland, að leigusalar fá í raun vald sitt frá ríkinu, sem skapar ákveðna umgjörð um leigumarkað með setningu laga og reglugerða. Hér hefur áhrif að staða fólks er veikari vegna lítils framboðs af leiguhúsnæði þar sem stjórnvöld hafa lagt megináherslu á séreign í húsnæðisstefnu sinni. Í þessari rannsókn voru leigusamningar einyrkja ekki skoðaðir sérstaklega en raddir viðmælenda okkar gefa til kynna að algjört valdaleysi einkenni oft samskipti leigjenda við leigusala, sem kallar á nánari skoðun á slíku.

Há húsaleiga gerir fólki erfitt fyrir að leggja til hliðar fyrir útborgun í húsnæði og margir upplifa sig fasta á leigumarkaði. Margt sem Anacker (2019) talar um sem áhrifavalda við hækkan húsnæðisverðs almennt á Vesturlöndum á við hér á landi og má þá sérstaklega nefna áherslu á byggingu húsnæðis fyrir tekjuhærri hópa eins og ferðamenn (Már Wolfgang Mixa og Kristín Loftsdóttir 2021). Rétt eins og Matt Wilde (2020) talar um í samhengi við London þarf að setja öra byggingu á dýru húsnæði fyrir tekjuhærri ferðamenn í samhengi við skort á leiguhúsnæði. Hér má benda á að breytingar á lögum um heimagistingu (Alþingi 2016) gerðu að mörgu leyti mjög hagstætt að leigja út sem Airbnb-íbúðir hluta ársins íbúðir sem áður höfðu verið á almennum leigumarkaði. Þetta er andstætt stefnu margra evrópskra borga, til dæmis í Berlín þar sem ströng lög varðandi Airbnb-leigu leiddu til 40% samdráttar í skráningu slíkra íbúða (Steinn Þorkelsson og Súsanna Edith Guðlaugsdóttir 2018, 36–37). Lög um heimagistingu héraendis auka jafnframt líkur á því að leigusalar taki íbúðir af almennum markaði og leigi til ferðafólks, sem minnkar enn frekar framboð húsnæðis á leigumarkaði og veikir samningsstöðu leigjanda gagnvart leigusala. Þessa þróun heimagistingar má setja í samhengi við fjármálavæðingu húsnæðis, þ.e. þá hugsun að húsnæði sé rétt eins og önnur markaðsvara (Wijburg 2020). Wijburg (2020) undirstrikar að stórtækar fjárfestingar í húsnæði byggja oft á notkun skattaskjóla og að mikilvægt sé að eigendur leiguhúsnæðis geti ekki komið sér undan að borga til samfélagsins (bls. 5). Með notkun hugtaksins tvísýnleiki hefur fræðifólk reynt að draga fram hvernig tvísýnleiki á vinnu- og húsnæðismarkaði mótar daglegt líf einstaklinga á margvíslegan hátt (Millar 2014, 35). Þessi áhrif tvísýnleika á daglegt líf endurspeglast í rannsókninni, m.a. í því að mörgum finnst erfitt að skapa sér heimili í leiguhúsnæði.

Niðurstöður Hrafnhildar Sifjar Hrafnadóttur (2018, 65–71) varðandi stefnumótun húsnæðismála eru að leggja ætti áherslu á þá þjóðfélagshópa sem eru í hvað viðkvæmasti stöðu á húsnæðismarkaði, bæði fjárhagslega og félagslega (bls. 65–71). Innflytjendur tilheyra margir hverjir hópi þeirra sem hafa viðkvæma stöðu og staða þeirra sem innflytjendur getur spilað saman við lágur tekjur og veikt tengslanet (Paret og Gleeson 2016, 281). Taka má undir áherslu Hrafnhildar að stjórnvöld þurfi að stuðla að stöðugum fasteignamarkaði. Í því ljósi er mikilvægt að minna á að fasteignaverð hefur hækkað langt umfram laun síðastliðinn áratug (Már Wolfgang Mixa og Kristín Loftsdóttir, 2021). Lítið hefur verið gert á Íslandi til að sporna við þessari þróun. Í ljósi þess hversu stóran hóp innflytjendur mynda á leigumarkaði ætti stöðugleiki á fasteignamarkaði einnig að vera í forgrunni við að minnka óryggi og auka vellíðan ört stækkandi hóps Íslendinga sem fæðst hafa erlendis og erlends fólks sem hér býr og vinnur.

Auk þeirra áskorana sem fólk glímir almennt við á leigumarkaði þurfa margir af erlendum uppruna að kljást við fordóma og kerfisbundna útilokun. Margir sem koma til að vinna í lengri eða skemmri tíma búa í ófullnægjandi og hættulegu húsnæði, þar sem reglugerðir eru ítrekað hunsaðar (Berghildur Erla Bernharðsdóttir 2021). Harmleikurinn á Bræðraborgarstíg, þar sem þrír ungir einstaklingar af erlendum uppruna létust, er skýrt dæmi um tvísýnleika þessa hóps, en húsinu hafði verið breytt til þess að koma sem flestum leigjendum fyrir þvert á allar reglugerðir (Sunna Ósk Logadóttir 2020). Hér má minna á umræðu Standing (2014) um viðkvæma stöðu þeirra sem hann kallar „harkarastétt“.

Niðurstöður

Þrátt fyrir að aðstæður fólks séu vissulega fjölbreyttar má líta á húsnæði sem grunnþörf. Í því samhengi eru kenningar um tvísýnleika gagnlegar til að greina leigumarkaðinn og hvaða þættir í stefnumörkun á slíkum markaði auka tvísýnleika einstaklinga í víðu samhengi. Einnig dregur hugtakið tvísýnleiki athygli að mikilvægi þess að skoða upplifun einstaklinga í víðara samhengi þar sem formgerðir samfélagsins og sögulegar aðstæður gera stöðu sumra einstaklinga viðkvæmari en annarra (Deshingkar 2019).

Leigjendur í umhverfi þar sem séreignastefna er ríkjandi eru líklegri til að upplifa eigið húsnæði sem eftirsóknarvert (Preece o.fl. 2020). Fyrir flesta litast sú sýn af órygginu sem fylgir því að vera á leigumarkaði, sem hafði fyrir viðmælendur okkar mest að gera með lítið framboð leiguhúsnæðis. Margir neyðast því til að sætta sig við hátt verð og sumir sætta sig einnig við slæmt ástand húsnæðisins og hika við að krefja leigusala um úrbætur. Þó lagaramminn tryggir leigjendum grundvallarréttindi sýna viðtöl okkar að ekki eru allir meðvitaðir um réttindi sín og upplifa að valdið sé hjá leigusalanum, meðal annars vegna þess að þeir eru oft með ótrygga leigusamninga (leigjendur hjá stórum fasteignafélögum virðast búa við minna óryggi hvað hækkun leigu varðar). Undirliggjandi þáttur í þeim erfiðleikum sem tengjast leigumarkaði er of lítið framboð húsnæðis fyrir fólk með ólíka greiðslugetu. Viðtöl okkar varpa í stuttu máli ljósi á helstu ástæður þess að viðmælendur eru á leigumarkaði og þær áskoranir sem þeir standa frammi fyrir.

Að lokum má undirstrika tvo þætti hvað varðar lærdóm af umræðunni: Húsnæði er grunnþörf í öllum samfélögum og sem slíkt er mikilvægt að skoða fyrirkomulag húsnæðis út frá sjónarhorni tvísýnleika, þ.e. hvort og þá hvernig fyrirkomulag húsnæðismála eykur eða minnkar öryggi einstaklinga. Í öðru lagi er það ekki sjálfgefið að allir vilji eiga húsnæði heldur er ósk eftir séreign samfélagslega mótuð (Preece o.fl. 2020). Þó skiptir lykilmáli að þeir sem leigja upplifi ekki að það að vera leigjandi feli sjálfkrafa í sér aukinn tvísýnleika.

Aftanmálgrein

1 Kostnaði húseigenda var lýst með þessari jöfnu: $Húsnæðiskostnaður = Húsnæðisverð * (vextir af sambærilegri eign + viðhald + afskriftir + fasteignagjöld og tryggingar) + lækkun húsnæðisverðs$. Hér er lítið til vaxtakostnaðar fyrir manneskju sem þyrfti að greiða vaxtakostnað af húsnæðisláni og er miðað við 2,0% verðtryggða breytilega vexti. Auk þess er bætt við árlegum kostnaði af eign sem höfundar áætluðu að væri í sömu röð og í jöfnunni, 1,5%, 0,5%, 0,5% og 0,1%, eða samtals 4,6%.

Heimildaskrá

- Aalbers, M. B. (2017). The variegated financialization of housing. *International journal of urban and regional research*, 41(4), 542–554. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>
- Ahmed, A. M., Anderson, L., og Hammarstedt, M. (2010). Can Discrimination in the Housing Market be Reduced by Increasing the Information about the Applicants? *Land Economics*, 86(1), 79–90. <http://www.jstor.org/stable/27759719>
- ALMA. (e.d.). Staðlaður leigusamningur sendur til höfunda samkvæmt beiðni.
- Alþingi. (2016). *Þingskjal 1398, 145. löggjafarþing 457. mál: veitingastaðir, gististaðir og skemmtanahald (heimagisting, veitingastaðir án úfengisveitinga, ótímabundin rekstrarleyfi)*. Lög nr. 67 10. júní 2016. <https://www.althingi.is/altext/145/s/1398.html>
- Anacker, K. B. (2019). Introduction: housing affordability and affordable housing. *International Journal of Housing Policy*, 19(1), 1–16. <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1560544>
- Andersson, L., Jakobsson, N., og Kotsadam, A. (2012). A Field Experiment of Discrimination in the Norwegian Housing Market: Gender, Class, and Ethnicity. *Land Economics*, 88(2), 233–240. <https://www.jstor.org/stable/23272579>
- Andrea Hjálmsdóttir og Marta Einarsdóttir. (2019). „Mér finn ég stundum eins og hamstur í hjóli“: Streita í daglegu lífi fjölskyldufólks á Íslandi. *Íslenska þjóðfélagið*, 10(1), 4–19.
- Anna Birna Ívarsdóttir og Jóhanna Andrea Hjartardóttir. (2019). *Hagnaðardröfn leigufélög: Íslenski íbúðamarkaðurinn og samfélagið* (BSc-ritgerð). Háskólinn í Reykjavík, Viðskiptadeild. <http://hdl.handle.net/1946/34803>
- Baldini, M., og Federici, M. (2011). Ethnic Discrimination in the Italian Rental Housing Market. *Journal of Housing Economics*, 20, 1–14. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2011.02.003>
- Berghildur Erla Bernharðsdóttir. (2021, 12. maí). „Eitt ljótasta mál sem ég hef séð á 30 ára ferli.“ *Vísir*. <https://www.visir.is/g/20212108417d>
- Bridgman, B. J. (2018). *Making renting right: ethics of economy in the Edinburgh private rented sector* (PhD-ritgerð). University of St Andrews, Department of Social Anthropology.
- Cilluffo, A., Geiger, A. W., og Fry, R. (2017). *More U.S. households are renting than at any point in 50 years*. Pew Research Center. <https://www.pewresearch.org/fact-tank/2017/07/19/more-u-s-households-are-renting-than-at-any-point-in-50-years/>
- Connon, H. (2007, 30. september). Why Ninja mortgages could wreak havoc. *The Observer*. <https://www.theguardian.com/business/2007/sep/30/5>
- Davey, R. (2019). Snakes and ladders: legal coercion, housing precarity, and home-making aspirations in southern England. *Journal of the Royal Anthropological Institute*, 26(1), 12–29. <https://doi.org/10.1111/1467-9655.13175>
- Deshingkar, P. (2019). The making and unmaking of precarious, ideal subjects – migration brokerage in the Global South. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 45(14), 2638–2654. <https://doi.org/10.1080/1369183X.2018.1528094>
- Eurostat. (e.d.). *Distribution of population by tenure status, type of household and income group—EU-SILC survey*. <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/hui/submitViewTableAction.do>
- Félagsmálaráðuneytið. (2013). *Gera má leiguhúsnaði að raunhæfum búsetukosti með réttum aðgerðum*. <https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2013/08/27/Gera-ma-leiguhusnaedi-ad-raunhaefum-busetukosti-med-rettum-adgerdum/>
- Félagsmálaráðuneytið. (2015). *Upplýsingar um stöðuna á húsnaðismarkaði*. <https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2015/09/23/Upplýsingar-um-stoduna-a-husnaedismarkadi/>
- Framsóknarflokkurinn. (2014, 7. maí). *Breytt skipan húsnaðismála*. Framsokn.is, <https://framsokn.is/nyjast/frettir/breytt-skipan-husnaedismala-med-oflugum-leigumarkadi/>
- Fry, R., og Brown, A. (2016). *In a Recovering Market, Homeownership Rates Are Down Sharply for Blacks, Young Adults*. Pew Research Center’s Social & Demographic Trends Project. <https://www.pewsocialtrends.org/2016/12/15/in-a-recovering-market-homeownership-rates-are-down-sharply-for-blacks-young-adults/>
- Guðbjörg Ottósdóttir. (2019). Rannsókn á húsnaðisaðstæðum innflytjenda. Í Unnur Dís Skaptadóttir og Kristín Loftsdóttir (ritstj.), *Konur af erlendum uppruna – Hvar krepur að?* (bls. 77–79). Reykjavík: Háskóli Íslands. <http://hdl.handle.net/10802/22319>
- Guðmundur Oddsson. (2016). Neoliberal Globalization and Heightened Perceptions of Class Division in Iceland. *The Sociological Quarterly*, 57(3), 462–490. <https://doi.org/10.1111/tsq.12143>
- Guðmundur Oddsson. (2021). Class in Iceland. *Current Sociology*, 1–20. <https://doi.org/10.1177/00113921211012740>
- Haffner, M., Hoekstra J., Oxley, M., og van der Heijden, H. (2009). Substitutability between Social and Market Renting in Four European Countries. *European Journal of Housing Policy*, 9(3), 241–258. <https://doi.org/10.1080/14616710903138692>
- Hagbert, P., og Malmqvist, T. (2019). Actors in transition: shifting roles in Swedish sustainable housing development. *Journal of Housing and the Built Environment*, 34, 697–714. <https://doi.org/10.1007/s10901-019-09695-7>
- Hagfræðistofnun Háskóla Íslands. (2011). *Þróun á húsnaðismarkaði og samanburður við önnur lönd*. http://hhi.hi.is/sites/hhi.hi.is/files/C-Series/2011/C11_03_Throun_a_husnaedismarkadi_og_samanburdur_vid_önnur_lond.pdf
- Hagstofa Íslands. (e.d.-a). *Ástand húsnaðis og húsnaðiskostnaður eftir bakgrunni og kyni 2008–2016*. Hagstofa Íslands – Talnaefni. https://px.hagstofa.is:443/pxispxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag_lifskjor_0_felagsvisar_4_husnaedisvidd/FEL04016.px/
- Hagstofa Íslands. (e.d.-b). *Mannfjöldi eftir sveitarfélögum, kyni, ríkisfangi og ársfjórðungum 2010–2020*. Hagstofa Íslands – Talnaefni. https://px.hagstofa.is:443/pxispxis/pxweb/is/Ibuar/Ibuar_mannfjoldi_1_yfirlit_arsfjorðungstolur/MAN10001.px/

- Hagstofa Íslands. (2018). *Hagstofan: Helmingur einstæðra foreldra á leigumarkaði*. <https://hagstofa.is/utgafur/frettasafn/lifskjor/stada-a-husnaedismarkadi-2004-2016/>
- Hann, C. M. (1998). Introduction. Í C.M. Hann (ritstj.), *Property relations: renewing the anthropological tradition*. Cambridge University Press.
- Heimavellir. (2018). *Heimavellir hf. Fjarfestakynning vegna útböðs og skráningar*. https://www.heimavellir.is/static/files/Afkoma_og_tilkynningar/Hlutabrefautbod_2018/heimavellir_fjarfestakynning_16.04.2018.pdf
- Hemstaden. (e.d.). Staðlaður leigusamningur sendur til höfunda samkvæmt beiðni.
- Hrafnhildur Sif Hrafnadóttir. (2018). *Húsnæðisstefna: Húsnæðisstefna stjórnvalda og stjórnskipulag húsnæðismála*. (BS-ritgerð). Háskólinn á Bifröst, Viðskiptadeild. <https://skemman.is/handle/1946/34259>
- HUD USER. (e.d.). *Census Household Pulse Survey: Key Phase 3 Housing Payment Findings*. <https://www.huduser.gov/portal/pdr-edge/pdr-edge-trending-042621.html>
- Húsaleigulög 1994 nr. 36. <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1994036.html>
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2020a). *Aðstæður á húsnæðismarkaði. Niðurstöður viðhorfskönnunar*. Hagdeild HMS. 19. maí 2020. https://www.hms.is/media/7411/adstaedur-a-husnaedismarkadi_mai-2020.pdf
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2020b). *Húsnæðismarkaðurinn—Mánaðarskýrsla maí 2020*. https://www.hms.is/media/7396/report_2020_05.pdf
- Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar. (2017). *Húsnæði í Reykjavík: Staða og aðgerðir*. https://reykjavik.is/sites/default/files/husnaedisaaetlun/skjol/husnaedisaaetlun_reykjavikurborgar_mai_2017.pdf
- Íbúðalánasjóður. (2018a). *Húsnæðismarkaðurinn—Mánaðarskýrsla júlí 2018*. https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/Manadarskyrsla_j%C3%BAI%C3%AD18.pdf
- Íbúðalánasjóður. (2018b). *Leigumarkaður á Íslandi: Niðurstöður viðhorfskönnunar meðal leigjenda*. Október 2018. <https://www.ils.is/library/Frettir/Vi%C3%B0horfsk%C3%B6nnun%20me%C3%B0al%20leigjenda%202018.pdf>
- Íbúðalánasjóður. (2019a). *Aðstæður á húsnæðismarkaði: Niðurstöður viðhorfskönnunar*. <https://www.ils.is/library/Skyrslur-og-samningar/A%C3%B0st%C3%A6%C3%B0ur%20%C3%A1%20h%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0is-marka%C3%B0i.pdf>
- Íbúðalánasjóður. (2019b). *Húsnæðismarkaðurinn Mánaðarskýrsla desember 2019*. https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/Manadarskyrsla_des_19.pdf
- Jón Rúnar Sveinsson. (2005). Meginþættir í húsnæðisstefnu Íslendinga á 20. öld. Í *Fasteignamat ríkisins, ársskýrsla 2005* (bls. 19–40).
- Jón Rúnar Sveinsson. (2010). Kreppa, hugmyndafræði og félagslegt húsnæði. *Íslenska þjóðfélagið*, 49–68. <http://hdl.handle.net/10802/24221>
- Jón Rúnar Sveinsson. (2020). Assisted housing in Iceland before and after the crash of 2008. Í Moa Tunström (ritstj.), *Building Affordable Homes: Challenges and solutions in the Nordic Region* (bls. 47–57). NORDREGIO Report no. 2.
- Jordá, Ó., Schularick, M., og Taylor, A. M. (2014a). The Great mortgaging: Housing finance, crises, and business cycles. *Working Papers* 252014. Hong Kong Institute for Monetary Research. <https://doi.org/10.3386/w20501>
- Jordá, Ó., Schularick, M., og Taylor, A. M. (2014b). Betting the house. *NBER Working Paper* No. 20771, December 2014. <https://www.nber.org/papers/w20771.pdf>
- Kennett, P., Forrest, R., og Marsh, A. (2013). The Global Economic Crisis and the Reshaping of Housing Opportunities. *Housing, Theory and Society*, 30(1), 10–28. <https://doi.org/10.1080/14036096.2012.683292>
- Kristín Loftsdóttir. (2011). Skörun kynþáttafordóma og þjóðernishyggju: Fólki af afrískum uppruna á Íslandi. Í Ása Guðný Ásgeirsdóttir, Helga Björnsdóttir og Helga Ólafis (ritstj.), *Rannsóknir í Félagsvísindum XII: Félags og mannvísinda-deild* (bls. 373–380). Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands. <http://skemman.is/item/view/1946/10261>
- Lujanen, M. (2004). Main features of Nordic housing policies. *Housing and Housing Policy in the Nordic Countries*. Nordic Council of Ministers. https://read.nordic-ilibrary.org/social-issues-migration-health/housing-and-housing-policy-in-the-nordic-countries_nord2004-007
- Lujanen, M., og Palmgren, H.-A. (2004). The housing market, housing production and housing standards. *Housing and Housing Policy in the Nordic Countries*. Nordic Council of Ministers. https://read.nordic-ilibrary.org/social-issues-migration-health/housing-and-housing-policy-in-the-nordic-countries_nord2004-007
- Lög um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán). <https://www.althingi.is/altext/150/s/2097.html>
- Már Wolfgang Mixa og Kristín Loftsdóttir. (2021). Tourism Development and Housing after the 2008 Crash in Iceland: The Reykjavík Case. Í J. Domínguez-Mujica, J. McGarrigle Carvalho og J. M. Parreño Castellano (ritstj.), *International Residential Mobilities: from lifestyle migrations to tourism gentrification*. Springer Publications.
- Mbl.is. (2015). 2.300 leiguíbúðir á fjórum árum. https://www.mbl.is/frettir/innlent/2015/05/29/2_300_leiguibudir_a_fjorum_arum/
- Millar, K. M. (2014). The precarious present: Wageless labor and disrupted life in Rio de Janeiro, Brazil. *Cultural Anthropology*, 29(1), 32–53. <https://doi.org/10.14506/ca29.1.04>
- Nanna Hlín Halldórsdóttir. (2013). Hver er Judith Butler og hvert er hennar framlag til fræðanna? Vísindavefurinn. <http://visindavefur.is/svar.php?id=65469>
- Neytendasamtökin. (e.d.). *Reglur um leiguverð*. <https://ns.is/leiga-eldri/#1600086580778-49a35850-2286>
- Ólafur Margeirsson. (2018). *Stærri leigumarkaður, betri upplýsingar*. <https://www.patreon.com/posts/staerri-be-tri-16936166>

- Paret, M., og Gleeson, S. (2016). Precarity and agency through a migration lens. *Citizenship Studies*, 20(3–4), 277–294. <https://doi.org/10.1080/13621025.2016.1158356>
- Paulus, T. M., og Lester, J. N. (2016). ATLAS.ti for conversation and discourse analysis studies. *International Journal of Social Research Methodology*, 19(4), 405–428. <https://doi.org/10.1080/13645579.2015.1021949>
- Preece, J., Crawford, J., McKee, K., Flint, J., og Robinson, D. (2020). Understanding changing housing aspirations: a review of the evidence. *Housing Studies* 35(1), 87–106. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1584665>
- Reykjavíkurborg. (2011). *Stefnumótun vinnuhóps um húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020*. https://reykjavik.is/sites/default/files/husnaedisstefna_reykjavikurborgar_og_greinargerð_30sept2011.pdf
- Shore, C., og Wright, S. (2011). Conceptualizing Policy: Technologies of Governance and the Politics of Visibility. Í C. Shore, S. Wright og D. Pero (ritstj.), *Policy Worlds: Anthropology and the Analysis of Contemporary Power* (bls. 1–25). Berghahn Books.
- Sigurður Guðmundsson. (2018). *Íslensk húsnæðisstefna: Af hverju þróaðist íslensk húsnæðisstefna öðruvísi en á hinum norðurlöndunum?* (BA-ritgerð). Háskólinn á Bifröst, Félagsvísindasvið. https://skemman.is/bitstream/1946/31520/1/SigurdurGuðmundsson_BA_lokaverk.pdf
- Sigurður Hallur Stefánsson, Kirstín Þ. Flygenring, Jón Þorvaldur Heiðarsson, Stefán Einarsson, og Torfi Agnarsson. (2013). *Rannsóknarnefnd Alþingis um íbúðalánasjóð o.fl., samkvæmt þingsályktun nr. 3/139 frá 17. desember 2010*. Bindi 1, 255.
- Skatturinn. (e.d.). *Kaup á fyrstu íbúð*. <https://www.rsk.is/einstaklingar/eignir-og-skuldir/fyrsta-ibud/>
- Snorri Páll Gunnarsson. (2017). Leigufélag hasla sér völl: Umsvif leigufélaga á almennum leigumarkaði hafa aukist til muna undanfarin ár. *Viðskiptablaðið*, 26. febrúar. <https://www.vb.is/frettir/leigufelag-hasla-ser-voll/135921/?q=leigumark%C3%B0ur>
- Standing, G. (2014). Understanding the precariat through labour and work. *Development and change* 45(5), 963–980. <https://doi.org/10.1111/dech.12120>
- Steinn Þorkelsson og Súsanna Edith Guðlaugsdóttir. (2018). *Leigumarkaðurinn á Íslandi: Möguleg úrræði við leiguvandanum sem ríkir á íslenskum markaði*. Háskólinn í Reykjavík. <https://skemman.is/bitstream/1946/30833/1/M%C3%B6guleg%20%C3%BArr%C3%A6%C3%B0i%20vi%C3%B0%20leiguvandanum%20sem%20r%C3%ADkir%20%C3%A1%20%C3%ADslenskum%20marka%C3%B0i.pdf>
- Strauss, A., og Corbin, J. (1998). *Basics of Qualitative Research: Techniques and Procedures for Developing Grounded Theory*. London: Sage Publications.
- Sunna Ósk Logadóttir. (2020, 18. desember). „Húsið að Bræðraborgarstíg 1 var „óbyggilegt“. *Kjarninn*, <https://kjarninn.is/skyring/2020-12-18-husid-ad-braedraborgarstig-1-var-obyggilegt/>
- The Economist. (2020). No place like home. *The Economist*, January 18th–24th 2020, 3–4.
- Una Jónsdóttir. (2015). *Leigumarkaðurinn: Staða og horfur*. Alþýðusamband Íslands. https://www.asi.is/media/266394/leigumarkadur_Una.pdf
- Unnur Dís Skaptadóttir og Anna Wojtyńska. (2019). Sveigjanlegur vinnumarkaður og harkvinna erlends starfsfólks á Íslandi. *Íslenska þjóðfélagið*, 10(2), 14–28.
- Unnur Dís Skaptadóttir og Kristín Loftsdóttir. (2019). *Konur af erlendum uppruna – Hvar kreppir að?* Reykjavík: Háskóli Íslands.
- U.S. Census Bureau. (2020). *Quarterly Residential Vacancies and Homeownership, Second Quarter 2020*. S <https://www.census.gov/housing/hvs/files/currenthvspress.pdf>
- Útlendingastofnun (e.d.). *Grunnskilyrði*. <https://www.utl.is/index.php/grunnskilyrdhi>
- Varasjóður húsnæðismála. (2017). *Könnun á leigubúðum sveitarfélaga*. <https://www.stjornarradid.is/library/02-Rit--skyrslur-og-skrar/K%C3%B6nnun%20%C3%A1%20leigu%C3%ADb%C3%BA%C3%B0um%20sveitarf%C3%A9lagi%202017-lokaeintak.pdf>
- Wilde, M. (2020). Eviction, Gatekeeping and Militant Care: Moral Economies of Housing in Austerity London. *Ethnos*. <https://doi.org/10.1080/00141844.2019.1687540>
- Wijburg, G. (2020). The de-financialization of housing: towards a research agenda, *Housing Studies*, 1–18. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1762847>
- Wojtyńska, A. (2012). Polish workers in the capital area of Iceland. Í Sveinn Eggertsson og Ása Guðný Ásgeirsdóttir (ritstj.), *Rannsóknir í Félagsvísindum XIII* (bls. 1–12). Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands. <http://hdl.handle.net/1946/13387>
- Þjóðskrá Íslands. (e.d.-a). *Vísitölur kaups- og leiguverðs | Þjóðskrá Íslands*. <https://www.skra.is/thjonusta/gogn/talnaefni/visitolur-kaups-og-leiguverds/>
- Þjóðskrá Íslands. (e.d.-b). *Söluverð íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri*. <https://www.skra.is/thjonusta/gogn/talnaefni/soluverd-ibudarhusnaedis-efir-hverfum-a-hofudborgarsvaedinu-og-akureyri/>

Um höfunda

MÁR WOLFGANG MIXA (marmixa@ru.is) er lektor við Viðskiptadeild Háskólans í Reykjavík. Hann lauk PhD gráðu í viðskiptafræði við Háskólann í Reykjavík árið 2016.

KRISTÍN LOFTSDÓTTIR (kristinl@hi.is) er prófessor í mannfræði við Háskóla Íslands. Hún lauk PhD gráðu í mannfræði við University of Arizona árið 2000.

ANNA LÍSA RÚNARSDÓTTIR (alr@hi.is) er verkefnisstjóri hjá félagsvísindasviði Háskóla Íslands. Hún lauk PhD gráðu í mannfræði við University College London árið 2004.