



Staða háskólamenntaðra á húsnæðismarkaði

Ágúst, 2026



HÍ

FÉLAGSVÍSINDASTOFNUN

Lýsing á rannsókn

Unnið fyrir	Aðildarfélög BHM Félag Byggingafræðinga Félag íslenskra hjúkrunarfræðinga Lyfjafræðingafélag Íslands Læknafélag Íslands Stéttarfélag tölvunarfræðinga Verkfræðingafélag Íslands
Markmið rannsóknar	Að afla upplýsinga um stöðu félagsmanna ofangreindra stéttarféлага á húsnæðismarkaði.
Ábyrgðaraðilar	
Útgefandi	Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands, 2026
Skýrsluhöfundar	Inga Rún Sæmundsdóttir Rebekka Víðisdóttir Sindri Baldur Sævarsson

EFNISYFIRLIT

Töfluyfirlit.....	4
Myndayfirlit.....	5
Viðaukatöflur A.....	6
Viðaukatöflur B.....	7
Helstu niðurstöður.....	8
Aðferð.....	9
Úrtak og svörun könnunar.....	9
Úrvinnsla.....	11
Lýsandi tölfræði og bakgrunnsgreiningar.....	11
Vigt.....	11
Aðhvarfsgreiningar.....	11
Staða á húsnæðismarkaði (fyrsta aðhvarfsgreining).....	12
Mánaðarlegur húsnæðiskostnaður (önnur aðhvarfsgreining).....	12
Leigumarkaður (þriðja aðhvarfsgreining).....	12
Gæði líkana.....	14
Niðurstöður.....	15
Bakgrunnur svarenda.....	15
Staða á vinnumarkaði.....	17
Staða á húsnæðismarkaði.....	19
Húsnæðis kaup.....	25
Leigumarkaður.....	28
Húsnæðiskostnaður.....	32
Námslán.....	36
Samantekt.....	39
Takmarkanir.....	40
Viðauki A.....	41
Staða á vinnumarkaði.....	41
Húsnæðismál.....	42
Fjárhagur og félagslegir þættir.....	47
Viðauki B.....	51
Brottfalls greining.....	51
Næmnig greining.....	53
Gæði líkana.....	55

TÖFLUYFIRLIT

Tafla 1. Svarhlutfall eftir stéttarfélögum	10
Tafla 2. Bakgrunnur svarenda – óvígtað hlutfall	16
Tafla 3. Staða á vinnumarkaði	18
Tafla 4. Starfsflokkur	18
Tafla 5. Starfsvettvangur	19
Tafla 6. Samanlagt starfshlutfall.....	19
Tafla 7. Munur á spáðum líkindum húsnæðisstöðu og tíma frá háskólaútskrift, metið út frá bakgrunni og fjárhagsstöðu.....	22
Tafla 8. Niðurstöður fjölflokka aðhvarfsgreiningar sem metur hversu líklegt er að háskólamenntaðir séu á leigumarkaði í samanburði við að búa í skuldlausu húsnæði	23
Tafla 9. Niðurstöður fjölflokka aðhvarfsgreiningar sem metur hversu líklegt er að háskólamenntaðir búi í eigin húsnæði með húsnæðisláni í samanburði við að búa í skuldlausu húsnæði	25
Tafla 10. Hvort af neðangreindu telur þú vera meiri hindrun í að kaupa eigið húsnæði?	28
Tafla 11. Hver er eigandi leiguhúsnæðisins?	30
Tafla 12. Tengsl aldurs við að hafa verið lengur en 5 ár á leigumarkaði (tvíkosta aðhvarfsgreining).....	32
Tafla 13. Heildarhúsnæðiskostnaður á mánuði út frá bakgrunnspáttum – Vigtuð hlutföll	33
Tafla 14. Niðurstöður tvíkosta aðhvarfsgreiningar á greiðslugetu mánaðarlegs húsnæðiskostnaðar.....	36

MYNDAYFIRLIT

Mynd 1. Meðalaldur svarenda borinn saman við alla meðlimi stéttarfélaganna	10
Mynd 2. Staða á húsnæðismarkaði sýnd eftir tíma frá síðustu háskólaútskrift	20
Mynd 3. Spáð líkindi fyrir stöðu á húsnæðismarkaði út frá tíma frá síðustu háskólaútskrift, leiðrétt fyrir bakgrunnsbreytum með 95% öryggisbili	21
Mynd 4. Fjárhagsstaða sýnd út frá tíma frá síðustu háskólaútskrift	26
Mynd 5. Hlutfall þeirra sem hefur fengið aðstoð til fasteignakaupa frá öðrum en lánastofnunum eftir aldri	27
Mynd 6. Hlutfall þeirra sem hafa tök á að safna fyrir útborgun til fasteignakaupa sýnt eftir tíma frá síðustu háskólaútskrift, meðal þeirra sem eiga ekki íbúðarhúsnæði	27
Mynd 7. Hlutfall þeirra sem hafa einhvern tíma verið á leigumarkaði eftir grunnnám úr háskóla og þeir sem hafa ekki verið á leigumarkaði eftir grunnnám úr háskóla eftir aldri	28
Mynd 8. Tími á leigumarkaði eftir útskrift úr grunnnámi í háskóla meðal þeirra sem hafa einhvern tíma verið á leigumarkaði út frá aldri	29
Mynd 9. Áhugi á húsnæðis kaupum meðal fólks á almennum leigumarkaði	29
Mynd 10. Viðhorf háskóla fólks á almennum leigumarkaði við húsnæðis kaupum Hlutfall þeirra sem hafa reynt að kaupa húsnæði meðal fólks sem er á almennum leigumarkaði út frá aldri	30
Mynd 11. Spáðar líkur þess að vera lengur en fimm ár á leigumarkaði greindar eftir aldri	31
Mynd 12. Hversu auðvelt eða erfitt er að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað út frá tíma frá síðustu háskólaútskrift.....	34
Mynd 13. Hlutfall þeirra sem eru með húsnæðislán og telja frekar eða mjög erfitt með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað eftir mánaðarlegum ráðstöfunartekjum heimilis	35
Mynd 14. Spáð líkindi fyrir að eiga erfitt með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað þar sem leiðrétt var fyrir bakgrunnsbreytum.	35
Mynd 15. Hlutfallsleg dreifing fjárhagsstöðu eftir stöðu námsláns	37
Mynd 16. Hversu auðvelt eða erfitt er að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað eftir stöðu námsláns	38
Mynd 17. Hlutfall þeirra sem eru að greiða af húsnæðisláni og telja frekar eða mjög erfitt að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað, eftir stöðu námsláns	38

VIÐAUKATÖFLUR A

Viðaukatafla A 1. Vinnufyrirkomulag	41
Viðaukatafla A 2. Mannaforráð	41
Viðaukatafla A 3. Starfstíll	41
Viðaukatafla A 4. Hver er núverandi staða þín á húsnæðismarkaði? Býrðu	42
Viðaukatafla A 5. Þú merktir við að þú byggir í leiguhúsnæði: hver er eigandi húsnæðisins?	42
Viðaukatafla A 6. Hversu lengi, ef einhvern tíma, hefur þú verið á leigumarkaði eftir útskrift úr grunnnámi í háskóla?*	43
Viðaukatafla A 7. Hefur þú einhvern tíma reynt að kaupa íbúðarhúsnæði?	43
Viðaukatafla A 8. Var það á síðastliðnum 10 árum sem þú keyptir eða langaði til að kaupa íbúðarhúsnæði?	43
Viðaukatafla A 9. Að jafnaði, hver er heildar húsnæðiskostnaður heimilisins á mánuði?*	44
Viðaukatafla A 10. Hversu auðvelt eða erfitt finnst þér að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað?	44
Viðaukatafla A 11. Hversu mörg svefnherbergi eru á heimili þínu?	44
Viðaukatafla A 12. Telur þú húsnæði þitt fullnægjandi miðað við þínar aðstæður?	45
Viðaukatafla A 13. Hverju þyrfti að breyta við húsnæði þitt til þess að það yrði fullnægjandi fyrir þínar aðstæður? ..	45
Viðaukatafla A 14. Hversu jákvæð eða neikvæð áhrif, ef einhver, telur þú að húsnæðisstaða þín hafi haft á atvinnuval?	45
Viðaukatafla A 15. Hversu jákvæð eða neikvæð áhrif, ef einhver, telur þú að húsnæðisstaða þín hafi haft á fjárhagslega vellíðan?	46
Viðaukatafla A 16. Hversu jákvæð eða neikvæð áhrif, ef einhver, telur þú að húsnæðisstaða þín hafi haft á barneignir?	46
Viðaukatafla A 17. Hversu jákvæð eða neikvæð áhrif, ef einhver, telur þú að húsnæðisstaða þín hafi haft á andlega heilsu?	46
Viðaukatafla A 18. Hversu jákvæð eða neikvæð áhrif, ef einhver, telur þú að húsnæðisstaða þín hafi haft á líkamlega heilsu?	47
Viðaukatafla A 19. Hversu jákvæð eða neikvæð áhrif, ef einhver, telur þú að húsnæðisstaða þín hafi haft á félagslega þátttöku?	47
Viðaukatafla A 20. Hversu góð eða slæm er núverandi fjárhagsstaða þín?	47
Viðaukatafla A 21. Hverjar eru mánaðarlegar ráðstöfunartekjur þínar að jafnaði, eftir skatt?*	48
Viðaukatafla A 22. Hverjar eru mánaðarlegar ráðstöfunartekjur heimilisins að jafnaði, eftir skatt?*	48
Viðaukatafla A 23. Hefur þú fengið fjárhagslega aðstoð til húsnæðisakaupa frá öðrum en lánastofnunum?	49
Viðaukatafla A 24. Hefur þú tök á að leggja fyrir til að safna fyrir útborgun til fasteignakaupa?	49
Viðaukatafla A 25. Nýtir þú séreignarsparnað til að greiða inn á húsnæðislán?	49
Viðaukatafla A 26. Ert þú að greiða af námslánum?	50
Viðaukatafla A 27. Ert þú innflytjandi?*	50
Viðaukatafla A 28. Ert þú með einhverja fötlun eða skerðingu	50

VIÐAUKATÖFLUR B

Viðaukatafla B 1. Brottfallsgreining fyrir líkön á greiðsluerfiðleikum og stöðu á húsnæðismarkaði	51
Viðaukatafla B 2. Brottfallsgreining fyrir líkan á tíma á leigumarkaði	52
Viðaukatafla B 3. Næmnigreining á tvíkostalíkani	53
Viðaukatafla B 4. Næmnigreining á fjölflokkalíkani þar sem leigumarkaður er viðmiðsflokkur	54

HELSTU NIÐURSTÖÐUR

- Netkönnun var lögð fyrir virka félaga í aðildarfélögum BHM, Byggingafræðingafélagi Íslands, Félagi íslenskra hjúkrunarfræðinga, Lyfjafræðingafélagi Íslands, Læknafélagi Íslands, Stéttarfélagi tölvunarfræðinga og Verkfræðingafélagi Íslands og var heildarsvarhlutfall 33%.
- Algengast var að svarendur væru launþegar í fullu starfi (80%) og störfuðu sem sérfræðingar með háskólapróf (75%). Starfsvettvangur svarenda var ólíkur en algengast var að starfa hjá ríki (45%) eða á almennum vinnumarkaði (32%). Rúmlega helmingur (57%) vann í 80–100% starfshlutfalli og 37% greindu frá því að starfa í meira en 100% starfshlutfalli.
- Flestir svarendur bjuggu í eigin húsnæði með láni (74%). Hlutfall þeirra sem bjuggu í eigin skuldlausu húsnæði var 15% og um 5% voru á almennum leigumarkaði.
- Háskólamenntaðir sem útskrifuðust á síðustu 10 árum voru líklegri til að vera á leigumarkaði og búa í húsnæði með húsnæðisláni í samanburði við þá sem hafa útskrifast fyrr. Þessi áhrif haldast þrátt fyrir að tekið sé tillit til þess að fólk sé með sama bakgrunn og sömu fjárhags- og fjölskylduaðstæður.
- Yngra fólk er mun líklegra til að hafa fengið fjárhagslega aðstoð frá öðrum en lánastofnunum við húsnæðis kaup. Hlutfall þeirra sem fengu slíka aðstoð lækkar jafnt og þétt með aldri, úr 62% meðal 34 ára og yngri í 20% meðal 55 ára og eldri. Þetta bendir til þess að fjárhagslegur stuðningur, einkum frá fjölskyldu, gegni mikilvægu hlutverki við húsnæðis kaup yngri kynslóða.
- Þeir sem útskrifuðust fyrir meira en 10 árum eru í minnihluta heildarhóps þeirra sem langar að kaupa húsnæði en getur það ekki (21%), af þeim eru 44% sem svara því að geta ekki lagt fyrir sparnað til húsnæðis kaupa. Í samanburði ná 20–24% þeirra sem hafa útskrifast á síðustu 10 árum ekki að leggja fyrir til húsnæðis kaupa.
- Niðurstöður benda til þess að einstaklingar 40 ára og eldri séu líklegri en þeir sem eru yngri en 40 ára til að hafa verið fimm ár eða lengur á leigumarkaði. Þessi áhrif haldast þrátt fyrir að tekið sé tillit til bakgrunns og fjárhags- og fjölskyldustöðu.
- Þeir sem útskrifast fyrr (fyrir meira en 10 árum) eru líklegri til þess hafa verið lengur á leigumarkaði heldur en þeir sem hafa útskrifast síðustu 10 ár og 59% fólks á aldrinum 19 til 29 ára hefur aldrei verið á leigumarkaði eftir útskrift úr grunnnámi í háskóla.
- Ljóst er að þeir sem útskrifuðust á síðustu 10 árum greina frekar frá því að eiga erfitt með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað en þeir sem útskrifuðust fyrr. Við nánari greiningu kom í ljós að stór hluti af því að eiga erfiðara með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað útskýrist af því að þeir sem útskrifuðust á síðustu 10 árum standa verr fjárhagslega en þeir sem útskrifuðust fyrir meira en 10 árum.
- Skýr munur er á erfiðleikum við að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað, meðal þeirra sem eru með húsnæðislán, eftir stöðu námslána. Hann felst í því að hlutfall þeirra sem

eru með húsnæðislán og eiga erfitt með greiðslurnar hækkar úr 16–19% meðal þeirra sem ekki eru að greiða af námsláni í 28% meðal þeirra sem eru að greiða af námsláni. Greiðslubyrði námsláns ofan á húsnæðiskostnað virðist því hafa umtalsverð áhrif á greiðslugetu heimilanna.

Aðferð

Rannsókn var gerð fyrir aðildarfélög BHM, Byggingafræðingafélag Íslands, Félag íslenskra hjúkrunarfræðinga, Lyfjafræðingafélag Íslands, Læknafélag Íslands, Stéttarfélag tölvunarfræðinga og Verkfræðingafélag Íslands. Markmið rannsóknarinnar var að kanna stöðu háskólafélks á húsnæðismarkaði, og þá með tilliti til þeirra sem lokið hafa háskólanámi á síðustu 10 árum.

Þátttakendur voru spurðir um menntun og stöðu á vinnumarkaði, húsnæðismál, fjárhagslega og félagslega stöðu. Lögð var áhersla á að meta hvort háskólamenntaðir búi í eigin húsnæði, séu að greiða af húsnæðislánum og hversu íþyngjandi húsnæðiskostnaður sé fyrir heimili þeirra.

Úrtak og svörun könnunar

Rannsóknin beindist að fólki sem hafði lokið háskólaprófi og voru virkir félagsmenn í aðildarfélögum BHM, Byggingafræðingafélagi Íslands, Félagi íslenskra hjúkrunarfræðinga, Lyfjafræðingafélagi Íslands, Læknafélagi Íslands, Stéttarfélagi tölvunarfræðinga og Verkfræðingafélagi Íslands. Stéttarfélögin byrjuðu á að kynna rannsóknina og tilgang hennar fyrir aðildarfélögum sínum. Því næst sendi Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands tölvupóst með hlekk á könnunina til allra þar sem einnig kom fram hvert markmið könnunarinnar væri ásamt því að kynna fólki réttindi sín og greina frá persónuvernd. Gagna var aflað með spurningakönnun sem var lögð fyrir þá sem voru annaðhvort með netfang eða gsm-númer sitt skráð hjá stéttarfélagi sínu. Fjöldi félagsmanna var 30.911 en þar sem eingöngu þeir sem voru með netfang eða símanúmer skráð fengu boð um þátttöku, náði úrtakið til 29.646 félagsmanna.

Alls fengu 29.646 félagsmenn tölvupóst sendan þar sem þeim bauðst að taka þátt í könnuninni. Allt að þrír tölvupóstar voru sendir til þeirra sem ekki höfðu svarað spurningalistanum þar sem viðtakendur voru minntir á könnunina. Að lokum var sent sms til þeirra sem höfðu ekki svarað könnuninni þar sem greint var frá því að könnuninni færi brátt að ljúka og viðtakandi hvattur til þess að taka þátt.

Spurningalistinn kom frá BHM og var yfirfarinn af verkefnisstjórum hjá Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands í samstarfi við stéttarfélögin sem stóðu fyrir könnuninni.

Spurningalistinn var lagður fyrir á netinu dagana 19. mars – 23. maí árið 2026. Tafla 1 sýnir svarhlutfall eftir stéttarfélögum. Heildarsvarhlutfall var um 33% (sjá töflu 1).

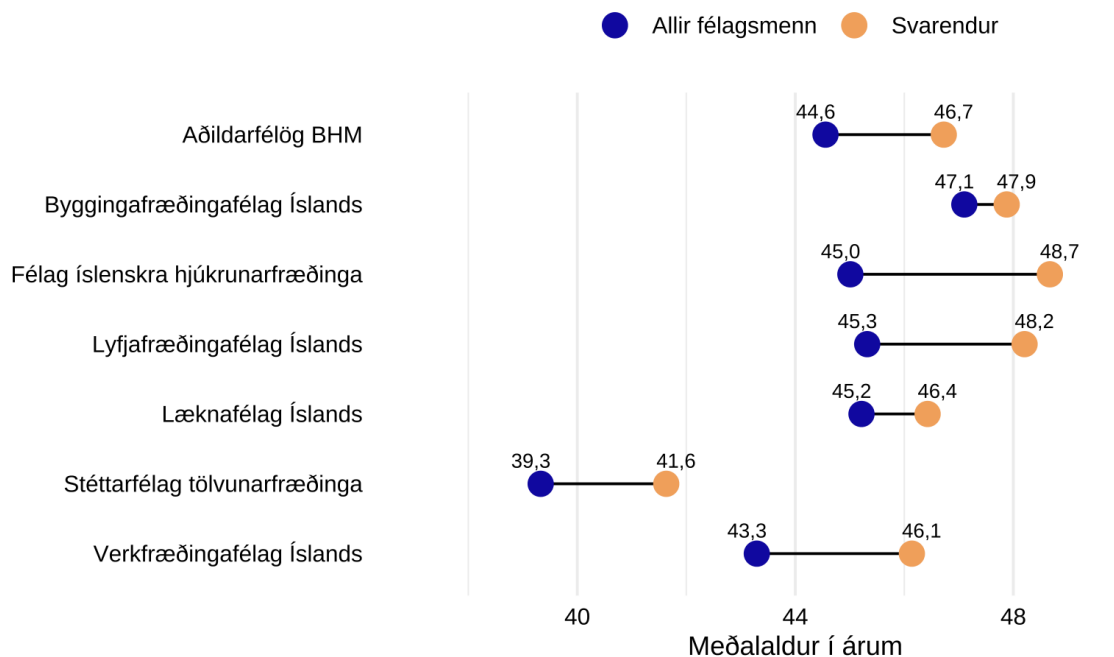
Tafla 1. Svarhlutfall eftir stéttarfélögum

Félag	Fjöldi			Svarhlutfall	
	í þýði	svara	náðist ekki í*	brúttó	nettó
Aðildarfélög BHM	17.656	5.759	1.138	32,6%	34,9%
Byggingafræðingafélag Íslands	327	107	11	32,7%	33,9%
Félag íslenskra hjúkrunarfræðinga	4.079	1.227	82	30,1%	30,7%
Lyfjafræðingafélag Íslands	539	184	13	34,1%	35,0%
Læknafélag Íslands	1.646	447	83	27,2%	28,6%
Stéttarfélag tölvunarfræðinga	1.244	378	21	30,4%	30,9%
Verkfræðingafélag Íslands	5.420	1.544	178	28,5%	29,5%
Alls	30.911	9.646	1.526	31,2%	32,8%

* Ekki náðist í viðkomandi vegna þess að tengiupplýsingar voru ekki til staðar eða aðeins netfang sem var óvirk. Fjöldi miðar við upprunalega meðlimalista. 323 einstaklingar komu fram á fleiri en einum lista og voru þeir flokkaðir af handahófi í stéttarfélag.

Þar sem tilgangur rannsóknarinnar var meðal annars að skoða stöðu háskólafélks á húsnæðismarkaði, og þá sérstaklega með tilliti til þeirra sem útskrifuðust síðustu 10 árin var meðalaldur svarenda borinn saman við meðalaldur í þýði. Þar kom fram munur á aldri þar sem svarendur könnunarinnar voru að meðaltali eldri en þýði stéttarfélaganna (mynd 1).

Mynd 1. Meðalaldur svarenda borinn saman við alla meðlimi stéttarfélaganna



ÚRVINNSLA

Niðurstöðukafla skýrslunnar er skipt í sjö undirkafla. Í fyrsta kafla er sýnd lýsandi tölfræði um svarendur könnunarinnar. Í öðrum kafla eru birtar niðurstöður um stöðu háskólafélks á vinnumarkaði. Þriðji kafla fjallar um stöðu á húsnæðismarkaði og sá fjórði um húsnæðis kaup. Í fimmta kafla er farið yfir stöðu félks á leigumarkaði eftir háskólaútskrift. Sjötti kafla greinir frá niðurstöðum um húsnæðiskostnað háskólafélks og að lokum er fjallað um tengsl námslána við fjárhagsstöðu og húsnæðiskostnað í sjöunda kafla.

Lýsandi tölfræði og bakgrunnsgreiningar

Lýsandi tölfræði var reiknuð og birt í töflum og myndum. Aðeins eru birt svör þeirra sem tóku afstöðu til einstakra spurninga og því er ólíkur fjöldi svara á bak við hverja töflu og mynd þar sem sumir þátttakendur völdu að svara ekki einstökum spurningum. Í einhverjum tilvikum kann samanlagt prósentuhlutfall að vera 99% eða 101% í stað 100% vegna námundunar. Í sumum spurningum gátu þátttakendur valið fleiri en einn svarmöguleika og eru hlutföll þá reiknuð miðað við fjölda þeirra sem svöruðu spurningunni.

Í bakgrunnsgreiningum fyrir einstaka stéttarfélög sem og í niðurstöðukafla skýrslunnar var notast við marktektarprófið kí-kvaðrat til að meta hvort tölfræðilega marktækur munur væri á hlutföllum mismunandi hópa. Í skýrslunni var notast við Rao-Scott leiðréttingu þar sem unnið var með vigtuð hlutföll. Ef tölfræðileg marktekt kom fram er það gefið til kynna með stjörnumerkjum (*) í töflum, en í texta þar sem samanburðarmyndir eru nýttar í framsetningu niðurstaðna. Ein stjarna þýðir að innan við 5% líkur séu á því að munur sem sést í hópi svarenda sé kominn til af tilviljun ($p < 0,05$). Með öðrum orðum getum við sagt með 95% vissu að sá munur sem birtist meðal svarenda sé einnig til staðar meðal allra félagsmanna. Tvær stjörnur þýða að munurinn sé marktækur miðað við 99% öryggi ($p < 0,01$) og þrjár stjörnur þýða að fullyrða megi með 99,9% vissu að munurinn sé til staðar í þýðinu ($p < 0,001$).

Vigt

Munur var á aldursdreifingu svarendahóps og meðal allra félagsmanna (í þýði), en svörun var betri hjá eldri félagsmönnum en hjá þeim yngri. Gögnin voru því vigtuð eftir aldri til þess að niðurstöður gæfu sem réttasta mynd af þýði. Það var gert með því að láta svör yngra félks hafa meira vægi svo að niðurstöður verði líkari því sem mætti búast við meðal allra félagsmanna. Í töflum og myndum eru birtar óvigtaðar fjölдатölur en hlutföll eru reiknuð út frá vigtuðum fjölda. Í aðhvarfsgreiningum er ekki notast við vigt þar sem leiðrétt var sérstaklega fyrir aldri.

Aðhvarfsgreiningar

Þrjár aðhvarfsgreiningar voru gerðar til þess að meta frekar stöðu háskólamenntaðra á húsnæðismarkaði og þáttum þeim tengdum.

Staða á húsnæðismarkaði (fyrsta aðhvarfsgreining)

Til að byrja með var fjölflokka aðhvarfsgreining (e. multinomial logistic regression) notuð til að meta húsnæðisstöðu háskólamenntaðra eftir fjölda ára frá síðustu háskólaútskrift. Tilgangur greiningarinnar var að skoða hvort að tími frá útskrift (frumbreyta) hafði áhrif á hvort svarandi búi í eigin húsnæði (með eða án láns) eða á leigumarkaði (fylgibreyta).

Til að meta hvort þátttakendur væru líklegri eða ólíklegri til að búa í eigin húsnæði var byrjað á að flokka tegund íbúðarhúsnæðis í þrjá flokka. Flokkarnir voru 1) skuldlaust eigið húsnæði, 2) eigið húsnæði með húsnæðisláni og 3) leigumarkaður. Flokkurinn skuldlaust eigið húsnæði var notaður sem viðmiðunarflokkur. Spurningin um núverandi stöðu á húsnæðismarkaði bauð upp á fleiri valmöguleika en þá sem voru listaðir hér að ofan sem gerði það að verkum að einhverjir valmöguleikar voru felldir saman við flokkana þrjá og einhverjir voru felldir út fyrir greininguna. Það var gert með þeim hætti að þeir sem svöruðu því að búa í búseturétti voru sameinaðir flokknum eigið húsnæði með húsnæðisláni. Þeir sem búa í stúdentahúsnæði voru sameinaðir þeim sem leigja á almennum markaði. Þó svo að þessi búsetuform séu ekki þau sömu að öllu leyti má færa rök fyrir því að fella þau saman í þeim tilgangi að halda sem flestum svarendum inni í greiningunni. Einstaklingar sem búa í endurgjaldslausu húsnæði ásamt þeim sem völdu svarmöguleikann annað voru útilokaðir úr greiningunni.

Mánaðarlegur húsnæðiskostnaður (önnur aðhvarfsgreining)

Næsta aðhvarfsgreining var tvíkosta aðhvarfsgreining (e. binomial logistic regression). Þar var skoðað hvort að fjöldi ára frá útskrift (frumbreyta) hefði áhrif á hversu auðvelt eða erfitt fólk ætti með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað (fylgibreyta). Svarendur voru beðnir um að meta hvort þeir ættu auðvelt eða erfitt með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað. Upprunalega bauð spurningin upp á fimm valmöguleika sem voru á bilinu mjög erfitt til mjög auðvelt. Valmöguleikar spurningarinnar voru felldir saman í tvo hópa þar sem þeir sem svöruðu mjög eða frekar erfitt voru sameinaðir, og valmöguleikarnir hvorki né, frekar auðvelt og mjög auðvelt voru sameinaðir. Frumbreyta beggja greininga mældi tíma frá útskrift og tók tvö gildi, 10 ár eða minna og meira en 10 ár.

Leigumarkaður (þriðja aðhvarfsgreining)

Þriðja aðhvarfsgreiningin var tvíkosta aðhvarfsgreining (e. binary logistic regression) sem var notuð til að kanna hvort aldur tengdist líkum á að hafa verið lengur en fimm ár á leigumarkaði meðal háskólafólks sem hafði verið á leigumarkaði eftir útskrift úr háskólanámi. Fylgibreytan var tvíkosta og greindi á milli þeirra sem höfðu verið á leigumarkaði í fimm ár eða skemur og þeirra sem höfðu verið þar lengur en fimm ár. Frumbreytan var aldur, þar sem einstaklingar yngri en 40 ára voru bornir saman við einstaklinga 40 ára og eldri.

Þrjú aðhvarfslíkön voru sett upp í stigskiptri röð fyrir hverja greiningu. Þessi uppbygging gerir kleift að meta hvernig tengsl frum- og fylgibreytna breytast eftir því sem leiðrétt er fyrir mögulegum áhrifabreytum. Fyrsta líkanið var óleiðrétt og innihélt eingöngu frumbreytuna. Í líkani tvö sem bar

heitið bakgrunnur var bakgrunnsbreytum bætt við. Í þriðja líkaninu, sem heitir bakgrunnur og fjárhagur, var breytum um hjúskaparstöðu, börn á heimili, tekjur og námslán einnig bætt við.

Niðurstöður aðhvarfsgreininga eru birtar sem veldisumbreyttir aðhvarfsstuðlar (e^{β}). Í tvíkosta aðhvarfsgreiningunni eru þessi gildi túlkuð sem gagnlíkindahlutföll (e. odds ratios, OR). Í fjölflokka greiningunni eru sömu stærðir nefndar hlutfallsleg áhættuhlutföll (e. relative risk ratios, RRR) og lýsa líkum þess að tilheyra tilteknum flokki fremur en viðmiðunarflokknum.

Með því er kannað hvort, og þá hversu mikil, áhrif bakgrunnsbreytur deila með áhrifunum sem tímalengd frá útskrift hefur á þá þætti sem er verið að kanna. Þannig er bakgrunnsbreytum haldið föstum svo hægt sé að meta sjálfstætt samband þeirrar breytu sem rannsóknin beinist að og útkomunnar. Þeir þættir sem verið er að kanna eru, líkt og áður kom fram, 1) staða á húsnæðismarkaði og 2) hversu auðvelt eða erfitt er að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað skoðað út frá hversu langt er frá því að viðkomandi útskrifaðist síðast úr háskóla.

Í báðum tilvikum gefur gildi hærra en einn til kynna auknar líkur og gildi undir einum minnkaðar líkur, að teknu tilliti til annarra breyta í líkaninu, og öll gildi eru birt með 95% öryggisbili.

Þar að auki voru spáð líkindi (e. predicted probabilities) reiknuð til að álykta um þýði allra félagsmanna.

Bakgrunnsbreytur sem voru notaðar til að leiðrétta áhrifin í aðhvarfsgreiningunum voru fjórar. Kyn sem tók tvö gildi, karl og kona. Vegna fámennis var ekki notast við þá sem merktu við annan valmöguleika en karl eða konu. Það var bæði gert til þess að svör þeirra yrðu ekki persónugreinanleg en einnig vegna þess að hópurinn var of fámennur til þess að nota í frekari tölfræðigreiningar. Aldri var skipt í fjóra flokka, 34 ára og yngri, 35–44 ára, 45–54 ára og 55 ára og eldri. Menntun var skipt í þrjá flokka sem tók gildin: grunnnám á háskólastigi, meistaranám og doktorsnám. Grunndiplóma á háskólastigi og viðbótardiplóma við grunnnám voru sameinuð grunnnámi á háskólastigi og flokkarnir kandiðatspróf, meistaranám á doktorsstigi og viðbótardiplóma við meistaranám voru sameinaðir flokknum meistaranám í háskóla. Þátttakendur sem höfðu ekki lokið háskólanámi voru útilokaðir úr greiningunni. Búsetu var skipt niður í höfuðborgarsvæði og landsbyggð, þar sem öll svæði utan höfuðborgarsvæðis voru sameinuð vegna fárra svara í hverjum landshluta.

Í öllum aðhvarfsgreiningum var einnig leiðrétt fyrir hjúskaparstöðu, börnum á heimili, tekjum og stöðu námslána. Svör um hjúskaparstöðu voru sameinuð í eina breytu sem tók tvö gildi, annars vegar í hjónabandi eða sambúð og hins vegar utan hjónabands eða sambúðar. Hér voru flokkar sameinaðir til að varpa ljósi á muninn milli þess að hafa tvo aðila að sjá fyrir heimili í samanburði við einn. Það var gert þannig að svarmöguleikarnir einhleyp(ur) / einhleyp og hef aldrei verið í hjónabandi, í sambandi en ekki sambúð, fráskilin(n) / fráskilið eða skilin(n) / skilið að borði og sæng og ekkill/ekkja voru sameinaðir í einn hóp. Svör þeirra sem merktu við að vera í sambúð eða í hjónabandi voru sameinuð í annan hóp. Svör um börn á heimili, hvort sem þau voru undir eða yfir 18 ára aldri, tóku gildin já og nei. Fjárhagsleg staða var metin með ráðstöfunartekjum heimilis og hvort viðkomandi væri að greiða af námsláni. Ráðstöfunartekjur heimilis (eftir skatt) voru felldar í fjóra flokka, undir milljón, 1–1,3 milljón, 1,3–1,6 milljón og svo 1,6 milljón eða hærra.

Fyrir einhleypa þátttakendur án barna á heimili sem voru 18 ára eða eldri voru einstaklingstekjur notaðar sem mælikvarði á heimilistekjur. Spurt var hvort að fólk væri að greiða af námslánum eða ekki. Fyrir greiningar voru fjórir svarmöguleikar felldir í þrjá flokka og því tók breyta um námslán þrjú gildi. Undir fyrsta flokkinn falla þeir sem eru að greiða af námslánum í dag, annar flokkurinn telur þá sem tóku námslán en hafa lokið við að greiða afborganir og þriðji flokkurinn eru þeir sem annað hvort hafa aldrei tekið námslán eða hafa tekið námslán en ekki byrjað að greiða af því.

Til að tryggja samanburðarhæfni líkana var sami greiningarhópur notaður í öllum stigum hvers líkans. Einstaklingar sem ekki svöruðu einni eða fleiri af þeim breytum sem notaðar voru í líkönum féllu út. Fjöldi í húsnæðisgreiningunni var 8.315, í greiningu greiðslugetu 8.493 og í greiningu á tímalengd á leigumarkaði 4.897.

Til að kanna hvort greiningarúrtökin væru frábrugðin heildarúrtakinu voru þeir sem féllu brott vegna vantandi eða ógildra svara bornir saman við þá sem eftir stóðu, bæði fyrir tvíkosta og fjölflokka greininguna. Munur á bakgrunnsbreytum reyndist hóflegur, og brottfallið tengdist ekki frumbreytu rannsóknarinnar, tímalengd frá útskrift, í hvorugri greiningu. Greiningarúrtökin eru því áþekk heildarúrtakinu hvað varðar frumbreytuna. Nánari samanburð má sjá í viðauka B.

Næmnigreiningar á frumbreytunni, tímalengd frá útskrift, voru gerðar til að kanna hvort mæliskekkja hefði áhrif á niðurstöðurnar. Breytan mælir tíma frá síðustu háskólagráðu, en ekki tíma frá fyrstu gráðu eða inngöngu á vinnumarkað. Þar sem upplýsingar um grunngráðu liggja ekki fyrir getur þetta valdið mæliskekkju hjá framhaldsmenntuðum svarendum. Í næmnigreiningunum var úrtakið meðal annars afmarkað eftir menntunarstigi og aldurstýring útfærð með ólíkum hætti. Næmnigreiningar bentu til þess að þessi mæliskekkja hefði ekki teljandi áhrif á niðurstöðurnar; tengsl útskriftartíma við húsnæðisstöðu og greiðsluerfiðleika héldust stöðug óháð því hvernig menntun og aldur voru meðhöndluð. Nánari lýsingu og niðurstöður næmnigreininga má sjá í viðauka B.

Skýringargildi líkananna var metið með Nagelkerke- R^2 , sem lýsir því hversu vel líkanið skýrir útkomuna á kvarðanum 0–1, hærra gildi bendir til betri skýringar.

Fjölfylgni milli frumbreytna var könnuð með dreifnimögnunarstuðli (e. variance inflation factor - VIF). Þar sem líkönin innihalda flokkabreytur var stuðst við leiðrétt VIF gildi sem gerir samanburð á breytum með ólíkan fjölda flokka mögulegan. Öll VIF gildi reyndust lág, á bilinu 1,02–1,29, sem bendir ekki til fjölfylgnivanda.

Gæði líkana

Líkönin voru metin á þann hátt að hvert stig var borið saman við það næsta á undan með líkindahlutfallsprófi (LR-prófi), sem prófar hvort viðbættar breytur bæti líkanið marktækt. Til viðbótar var stuðst við Akaike-stuðul (AIC) við samanburð líkananna, þar sem lægra gildi bendir til betra líkans að teknu tilliti til fjölda stika í líkani.

Að lokum var notast við frávikagreiningu af gerð II (e. Analysis of deviance Type II) til að meta framlag einstakra óháðra breyta að teknu tilliti til allra annarra breyta líkansins. Þessi greining er

sérstaklega hentug þegar unnið er með flokkabreytur sem taka fleiri en tvo flokka og var einungis gerð fyrir þriðja líkanið sem innihélt allar leiðréttingarbreytur. Sjá Viðauka B.

NIÐURSTÖÐUR

Bakgrunnur svarenda

Tafla 2 sýnir lýsandi tölfræði fyrir svarendur könnunarinnar. Í töflunni eru birt óvigtuð hlutföll svara og er henni ætlað að sýna bakgrunnspætti svarenda líkt og þeir eru áður gögnin voru vigtuð eftir aldri. Þar kemur fram að meirihluti svarenda voru konur (66%), þriðjungur svarenda karlar (34%) og 11 manns skilgreina sig á annan hátt. Algengast var að þátttakendur væru á bilinu 40–49 ára (28%) og fæstir á aldursbilinu 19 til 29 ára (7%). Mikill meirihluti félagsmanna bjó á höfuðborgarsvæðinu (78%), næst stærsti hópurinn bjó á Norðurlandi (8%) og fæstir á Austurlandi (2%). Fram kom að meirihluti svaraði því að vera í sambúð eða hjónabandi (78%) og 22% voru ekki í hjónabandi eða sambúð. Helmingur (50%) var með börn yngri en 18 ára á heimili og fjórðungur (25%) bjó með börnum 18 ára eða eldri á heimili. Algengast var að svarendur hefðu lokið meistaraþrófi (50%), því næst grunnnámi (36%) og að lokum voru hlutfallslega jafn margir sem höfðu lokið kandidateisprófi og doktorsprófi (7%). Þeir sem höfðu fyrr í könnuninni merkt við að vera í sambandi/hjónabandi eða með barn 18 ára eða eldra á heimili voru spurðir hverjar mánaðarlegar ráðstöfunartekjur heimilisins væru að jafnaði eftir skatt. Ráðstöfunartekjur voru skilgreindar sem sú upphæð sem eftir er þegar skattar og opinber gjöld hafa verið greidd af heildartekjum. Algengasta svarið var 1 til 1,3 milljónir króna (28%), hlutfallslega jafn margir svöruðu því að ráðstöfunartekjur heimilisins væru annars vegar 1,3–1,6 milljón krónur og hins vegar 1,6 milljón krónur eða meira (25%). Að lokum sögðu 22% svarenda ráðstöfunartekjur heimilisins vera undir milljón krónur. Allir svarendur fengu spurningu sem kannaði hverjar ráðstöfunartekjur svarenda væri eftir skatt. Skilgreiningin á ráðstöfunartekjum var sú sama í þessari spurningu og í spurningunni hér að ofan. Flestir svöruðu því að mánaðarlegar ráðstöfunartekjur eftir skatt væru á bilinu 550–749 þúsund krónur (40%), um fjórðungur (25%) sagði þær vera 750–949 þúsund krónur. Tæplega fimmtungur (19,5%) sagði mánaðarlegar ráðstöfunartekjur sínar vera undir 550 þúsund og um 15% sögðu þær vera 950 þúsund eða meira.

Tafla 2. Bakgrunnur svarenda – óvigtað hlutfall

	Fjöldi	Óvigtað hlutfall
Kyn	9.627	
Karl	3.275	34,0%
Kona	6.341	65,9%
Annað	11	0,1%
Aldur	9.646	
19–29 ára	657	6,8%
30–39 ára	2.361	24,5%
40–49 ára	2.687	27,9%
50–59 ára	2.252	23,3%
60 ára og eldri	1.689	17,5%
Búseta	9.618	
Höfuðborgarsvæðinu	7.464	77,6%
Suðurnesjum	272	2,8%
Suðurlandi	518	5,4%
Vesturlandi / Vestfjörðum	374	3,9%
Norðurlandi	803	8,3%
Austurlandi	187	1,9%
Hjúskaparstaða	9.610	
Í sambúð / hjónabandi	7.494	78,0%
Í sambandi en ekki sambúð	417	4,3%
Einhleyp(ur) / ekkja / ekill	1.006	10,5%
Fráskilin(n) / fráskilið eða skilin(n) / skilið að borði og sæng	693	7,2%
Fjöldi barna yngri en 18 ára	8.996	
Engin börn undir 18 ára	4.529	50,3%
1 barn	1.436	16,0%
2 börn	2.009	22,3%
3 eða fleiri börn	1.022	11,4%
Fjöldi barna 18 ára og eldri	9.144	
Engin börn 18 ára og eldri	6.893	75,4%
1 barn	1.359	14,9%
2 börn	689	7,5%
3 eða fleiri börn	203	2,2%

Framhald af töflu 2

	Fjöldi	Óvígtað hlutfall
Hæsta menntunarstig	9.631	
Grunnnám	3.458	35,9%
Meistaránám	4.854	50,4%
Kandídatpróf	663	6,9%
Doktorsnám	656	6,8%
Hæsta menntunarstig maka	9.561	
Grunnskóli eða minna	431	4,5%
Bókleg framhaldsskólamenntun	508	5,3%
Verkleg framhaldsskólamenntun	1.070	11,2%
Grunnnám á háskólastigi	2.395	25,0%
Meistaránám	2.926	30,6%
Doktorsnám	360	3,8%
Annað	136	1,4%
Á ekki við, er ekki í hjónabandi/sambandi/sambúð	1.735	18,1%
Heimilistekjur	7.192	
Undir milljón kr.	1.606	22,3%
1–1,3 milljón kr.	2.038	28,3%
1,3–1,6 milljón kr.	1.761	24,5%
1,6 milljón kr. eða meira	1.787	24,8%
Einstaklingstekjur	9.003	
Undir 550 þúsund	1.760	19,5%
550–749 þúsund	3.625	40,3%
750–949 þúsund	2.228	24,7%
950 þúsund eða meira	1.390	15,4%

Staða á vinnumarkaði

Í þessum kafla er fjallað um stöðu háskólafélks á vinnumarkaði. Skoðað var hvort svarendur séu í fullu starfi, hlutastarfi, sjálfstætt starfandi eða utan vinnumarkaðar, auk þess sem starf, starfsvettvangur og samanlagt starfshlutfall eru greind.

Spurt var um stöðu á vinnumarkaði þar sem hægt var að merkja við fleiri en einn valkost. Tafla 3 sýnir að mikill meirihluti svaraði því að vera launþegi í fullu starfi (80%). Næst algengasta svarið var að starfa sem launþegi í hlutastarfi (13%) og 9% svarenda merktu við að vera sjálfstætt starfandi. Mikill meirihluti svarenda merkti við einn valkost, eða eina stöðu á vinnumarkaði (90%), um 9% merktu við tvo valkosti og 1% merktu við fleiri en tvo valkosti.

Tafla 3. Staða á vinnumarkaði

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Launþegi í fullu starfi	7.654	80%
Launþegi í hlutastarfi	1.227	13%
Er sjálfstætt starfandi	855	9%
Í námi (á háskólastigi)	370	4%
Annað	526	5%
Fjöldi svarenda	9.580	
Svarar ekki	55	
Vil ekki svara	11	
Fjöldi alls	9.646	

Svarendur gátu valið fleiri en einn valmöguleika, því er samanlagður fjöldi svara (10.632) meiri en fjöldi svarenda (9.580)

Þátttakendur voru því næst spurðir við hvað þeir störfuðu þar sem hægt var að svara fyrirframgefnum kostum. Þar sjáum við að meirihluti svarenda virðist vinna við starf tengt sinni menntun þar sem 75% starfa sem sérfræðingar með háskólapróf. Þá svaraði tæplega fimmtungur (18%) því að starfa við stjórnunarstörf og 8% merktu við að vinna önnur störf sem krefjast ekki háskólamenntunar. Undir flokkinn önnur störf voru felldir saman þeir sem merktu við að starfa sem; tæknar og sérmenntað fólk, skrifstofufólk, við þjónustu-, umönnunar-, og sölustörf, bændur og sjómenn, iðnaðarmenn og sérhæft iðnverkafólk, véla- og vélagæslufólk og ósérhæft starfsfólk.

Tafla 4. Starfsflokkur

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Stjórnunarstarf	1.654	18%
Sérfræðingur með háskólapróf	6.852	75%
Annað	690	8%
Fjöldi	9.196	
Á ekki við, ekki á vinnumarkaði	343	
Svarar ekki/ Veit ekki/ Vil ekki svara	107	
Fjöldi alls	9.646	

Tafla 5 sýnir á hvaða vettvangi þátttakendur störfuðu þar sem hægt var að merkja við fleiri en einn valkost. Algengast var að háskólafólk ynni hjá ríkinu (45%) og því næst almennum vinnumarkaði (32%). Þá störfuðu 14% hjá sveitarfélagi, 5% við sjálfseignarstofnun og 4% hjá opinberu hlutafélagi. Hlutfallslega fæstir svöruðu því að vinna hjá félaga- eða hagsmunasamtökum eða á öðrum vettvangi (3%). Þar sem hægt var að merkja við fleiri en einn valmöguleika var kannað hversu margir ynnu á fleiri en einum starfsvettvangi. Mikill meirihluti, eða 94%, merktu við að starfa á einum starfsvettvangi. Þá svöruðu um 6% að þeir ynnu á fleiri en einum starfsvettvangi.

Tafla 5. Starfsvettvangur

	Fjöldi	Hlutfall
Ríki	4.186	45%
Almennum vinnumarkaði	2.877	32%
Sveitarfélagi	1.328	14%
Sjálfseignarstofnun	518	5%
Opinberu hlutafélagi	385	4%
Félaga- eða hagsmunasamtökum	258	3%
Öðrum vettvangi	254	3%
Fjöldi svarenda	9.216	
Veit ekki	38	
Svarar ekki	353	
Vil ekki svara	39	
Fjöldi alls	9.646	

Svarendur gátu valið fleiri en einn valmöguleika.

Þátttakendur voru beðnir um að svara spurningu um hvert samanlagt heildarstarfshlutfall þeirra væri alla jafna. Tafla 6 sýnir niðurstöður um samanlagt heildarstarfshlutfall. Þar ber sérstaklega að geta að 37% segja samanlagt starfshlutfall vera meira en 100%. Rúmlega helmingur (57%) er í 80–100% starfshlutfalli og 6% í minna en 80% starfshlutfalli.

Tafla 6. Samanlagt starfshlutfall

	Fjöldi	Hlutfall
Minna en 80%	639	6%
80–100%	5.072	57%
Meira en 100%	3.526	37%
Fjöldi	9.237	
Á ekki við, ekki á vinnumarkaði	343	
Svarar ekki/ Veit ekki/ Vil ekki svara	66	
Fjöldi alls	9.646	

Staða á húsnæðismarkaði

Í þessum kafla er fjallað um stöðu háskólafélks á húsnæðismarkaði og hvernig hún tengist tímalengd frá síðustu háskólaútskrift. Skoðað var hvort svarendur búi í eigin skuldlausu húsnæði, eigin húsnæði með húsnæðisláni eða á leigumarkaði og jafnframt hvaða bakgrunns-, fjölskyldu- og fjárhagspættir tengjast stöðu þeirra á húsnæðismarkaði.

Mynd 2 sýnir skýran mun á húsnæðiseign eftir tímalengd frá útskrift, þar sem helst má geta að þeir sem útskrifuðust fyrir meira en 10 árum eru líklegri en þeir sem útskrifuðust fyrr til að búa í eigin skuldlausu húsnæði. Meðal þeirra sem útskrifuðust fyrir meira en tíu árum bjuggu 25% í skuldlausu eigin húsnæði, samanborið við 7% þeirra sem útskrifuðust fyrir fimm til tíu árum og 5% þeirra sem útskrifuðust fyrir fjórum árum eða minna.

Mikill meirihluti svarenda býr í eigin húsnæði með húsnæðisláni. Þá er algengast að fólk sem útskrifaðist fyrir 5 til 10 árum búi í eigin húsnæði með húsnæðisláni (84%), því næst hópur þeirra sem útskrifaðist fyrir 4 árum eða minna (72%) og 69% þeirra sem útskrifuðust fyrir meira en 10 árum búa í húsnæði með húsnæðisláni. Af þeim sem merktu við að vera á almennum leigumarkaði er stærsti hópurinn þeir sem útskrifuðust fyrir 4 árum eða minna (9%), næst stærsti þeir sem útskrifuðust fyrir 5–10 árum (5%) og að lokum þeir sem útskrifuðust fyrir meira en 10 árum (3%). Þá er vert að nefna að hlutfallslega jafn margir af þeim sem útskrifaðist fyrir 4 árum eða minna búa á almennum leigumarkaði og endurgjaldslausu húsnæði (hjá fjölskyldu eða vinum) eða um 9%.

Mynd 2. Staða á húsnæðismarkaði sýnd eftir tíma frá síðustu háskólaútskrift

	Fyrir 4 árum eða minna (n = 1.876)	Fyrir 5 til 10 árum (n = 2.352)	Fyrir meira en 10 árum (n = 5.283)
Eign með láni	72%	84%	69%
Skuldlaus eign	5%	7%	25%
Almenn leiga	9%	5%	3%
Endurgjaldslaust	9%	1%	
Aðrar aðstæður	2%	2%	1%
Kaupleiga	1%	1%	1%
Stúdentahúsnæði	2%		

$F=191,8, p<0,001^{***}$

Mynd 3 sýnir niðurstöður aðhvarfsgreiningar þar sem sett er fram forspá á líkum þess að búa í skuldlausu eigin húsnæði, í eigin húsnæði með húsnæðisláni eða að vera á leigumarkaði út frá því hversu langt er frá því að viðkomandi útskrifaðist síðast úr háskóla. Niðurstöður taka tillit til bakgrunns (sjá frekari útlistun í aðferðarfræðikafla).

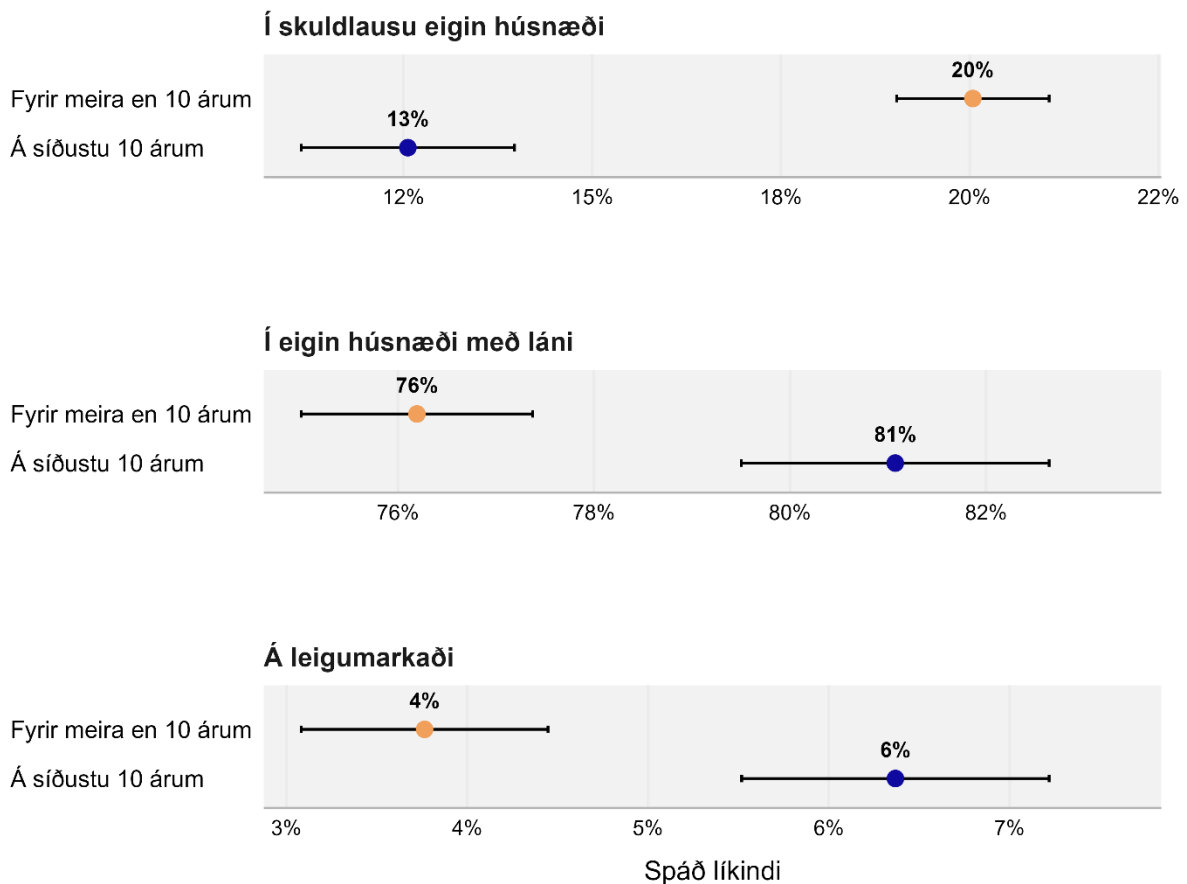
Skýrastur var munurinn þegar litið var til þess hvort fólk bjó í skuldlausu eigin húsnæði. Spáð líkindi þess voru um 20% meðal þeirra sem útskrifuðust fyrir meira en tíu árum, samanborið við um 13% meðal þeirra sem útskrifuðust á síðustu tíu árum. Aftur á móti voru þeir sem útskrifuðust á síðustu tíu árum heldur líklegri til að búa í eigin húsnæði með húsnæðisláni, eða um 81% samanborið við um 76% meðal þeirra sem útskrifuðust fyrr.

Niðurstöðurnar benda því til þess að munurinn milli hópanna felist síður í því hvort fólk hafi komist í eigið húsnæði og frekar í hversu langt það er komið í fjármögnun húsnæðisins. Þeir sem

útskrifuðust fyrr hafa í meira mæli greitt upp húsnæðislán sín og búa því oftari í skuldlausu húsnæði, en meðal þeirra sem útskrifuðust á síðustu tíu árum er algengara að eigið húsnæði sé enn fjármagnað með húsnæðisláni.

Spáð líkindi þess að vera á leigumarkaði voru lág í báðum hópum, en þó heldur hærri meðal þeirra sem útskrifuðust á síðustu tíu árum, eða um 6% samanborið við um 4% meðal þeirra sem útskrifuðust fyrr. Í heild sýna niðurstöðurnar því að tími frá útskrift tengist fyrst og fremst stöðu innan eigendahópsins, þar sem eldri útskriftarárgangar eru líklegri til að hafa greitt upp húsnæðislán sín.

Mynd 3. Spáð líkindi fyrir stöðu á húsnæðismarkaði út frá tíma frá síðustu háskólaútskrift, leiðrétt fyrir bakgrunnsbreytum með 95% öryggisbili



Í töflu 7 má sjá mun á spáðum líkindum, mældum í prósentustigum, fyrir líkönin þrjú. Þegar litið er til skuldlauss eigin húsnæðis breyttist munurinn lítið eftir að fjárhagslegum og fjölskyldutengdum þáttum var bætt við líkanið, eða úr 7,5 í 6,7 prósentustig. Í líkani 3 (bakgrunnur, fjárhagur og fjölskylda) var, auk bakgrunns, leiðrétt fyrir hjúskaparstöðu, börnum á heimili, tekjum og stöðu námslána. Þetta bendir til þess að þessir þættir skýri aðeins lítinn hluta af tengslunum milli tíma frá útskrift og þess að búa í skuldlausu húsnæði.

Svipað mynstur kom fram fyrir eigið húsnæði með húsnæðisláni og leigumarkað, en munurinn milli hópanna var minni. Þeir sem höfðu útskrifast nýlega voru um 5 prósentustigum ólíklegri til að búa í eigin húsnæði með láni og að sama skapi líklegri til að vera á leigumarkaði.

Í heild benda niðurstöðurnar til þess að tími frá útskrift tengist sterkast líkum á að eiga skuldlaust húsnæði og að þessi tengsl skýrist að litlu leyti af tekjum, fjölskyldustöðu eða námslánum. Niðurstöðurnar eru því í samræmi við að skuldlaus húsnæðiseign byggist upp yfir lengri tíma, en munur eftir útskriftartíma sé minni þegar litið er eingöngu til þess hvort fólk hafi komist í eigið húsnæði með húsnæðisláni.

Tafla 7. Munur á spáðum líkindum húsnæðisstöðu og tíma frá háskólaútskrift, metið út frá bakgrunni og fjárhagsstöðu

Staða á húsnæðismarkaði	1. Óleiðrétt	2. Bakgrunnur	3. Bakgrunnur Fjárhagur Fjölskyldugerð
Á leigumarkaði	4,6***	2,6*** [1,4; 3,8]	1,7**
Í eigin húsnæði með láni	14,9***	4,9*** [2,8; 7,0]	5,1***
Í skuldlausu eigin húsnæði	-19,6***	-7,5*** [-9,3; -5,6]	-6,7***

Birtur er munur í prósentustigum milli þeirra sem útskrifuðust á síðustu 10 árum og fyrir meira en 10 árum.

Líkan með bakgrunni: kyn, aldur, menntun, búseta. Líkan með bakgrunni og fjárhag: bakgrunnur auk hjúskapar, barna á heimili, heimilistekna og námslána.

Öryggisbil (95%) eru sýnd innan hornklofa fyrir líkan 2 með bakgrunni. * $p < 0,05$; ** $p < 0,01$; *** $p < 0,001$.

Til að skoða áhrif bakgrunnsbreyta og breytna sem tengjast fjárhag á stöðu á húsnæðismarkaði má bera saman niðurstöður úr líkönum sem innihalda bakgrunn annars vegar og þeirra sem kanna bakgrunn, fjárhag og fjölskyldugerð hins vegar. Niðurstöður fjölflokka aðhvarfsgreiningar fyrir skuldlaust eigin húsnæði má sjá í töflu 8. Þar kom fram að marktækur munur var á milli þeirra sem útskrifast hafa á síðustu 10 árum og þeim sem útskrifuðust fyrr. Þeir sem útskrifuðust á síðustu 10 árum voru þrefalt líklegri en þeir sem útskrifuðust fyrr til að búa í leiguhúsnæði í samanburði við skuldlaust húsnæði, þegar tekið er tillit til bakgrunnsbreyta. Þessi áhrif lækkuðu aðeins, en héldust marktæk, þegar leiðrétt var fyrir fjárhag og fjölskylduaðstæður. Þetta bendir til þess að þeir sem útskrifuðust á síðustu 10 árum eru líklegri en þeir sem útskrifuðust fyrr til að vera á leigumarkaði en í skuldlausu húsnæði þrátt fyrir að vera með samskonar fjárhagsstöðu.

Einnig koma fram áhrif fyrir aldur, sem fólst í því að 55 ára og eldri skáru sig afgerandi úr þar sem þeir voru margfalt líklegri en yngsti hópurinn til að búa í skuldlausu húsnæði fremur en að leigja, og áhrifin héldust nær óbreytt milli líkana (líkan 1 sem er bakgrunnur og líkan 2 sem er bakgrunnur, fjárhagur, fjölskyldustaða). Þrátt fyrir að gagnlíkindahlutfallið sé hátt ber að túlka það með varúð, enda er leigumarkaður fámennur hópur, sem getur magnað stuðlana upp. Efnislega endurspeglar niðurstaðan þó skýrt mynstur; að skuldlaus eign byggist upp yfir starfsævina, og því eru eldri svarendur mun líklegri til að hafa náð þeim áfanga en þeir sem eru yngri.

Menntun tengdist einnig skuldlausri eign. Svarendur sem lokið höfðu meistara- eða doktorsnámi voru líklegri en þeir sem höfðu eingöngu lokið grunnnámi í háskóla til að búa í skuldlausu húsnæði, og þau tengsl héldust eftir leiðréttingu fyrir fjárhag og fjölskylduaðstæður. Hjúskaparstaða hafði sömuleiðis áhrif, en þeir sem voru í sambúð eða hjónabandi voru líklegri til að eiga skuldlaust húsnæði, sem samræmist því að tveir tekjuöflunaraðilar auðveldi eignamyndun. Fjárhagspættir gáfu niðurstöður sem vænta mátti. Hærri heimilistekjur juku líkur á að búa í skuldlausri eign, en greiðsla af námslánum drógu verulega úr þeim. Námslán sýndu sterkustu áhrifin í líkani sem inniheldur bakgrunn, fjárhagsstöðu og fjölskylduaðstæður sem er í samræmi við að eftirstöðvar námslána tefji uppgreiðslu annarra skulda og þar með myndun skuldlausrar eignar. Athygli vekur að búseta hafði engin marktæk áhrif, ólíkt því sem stundum mætti búast við um mun milli höfuðborgarsvæðis og landsbyggðar.

Tafla 8. Niðurstöður fjölflokka aðhvarfsgreiningar sem metur hversu líklegt er að háskólamenntaðir séu á leigumarkaði í samanburði við að búa í skuldlausu húsnæði

	1. Bakgrunnur		2. Bakgrunnur, fjárhagur og fjölskyldugerð	
	RR	95% ÖB	RR	95% ÖB
Á síðustu 10 árum	3,01***	2,23; 4,06	2,45***	1,80; 3,34
Kona	0,90	0,71; 1,14	0,73*	0,57; 0,94
35–44 ára	0,31***	0,19; 0,48	0,32***	0,20; 0,52
45–54 ára	0,16***	0,10; 0,26	0,19***	0,11; 0,32
55 ára og eldri	0,03***	0,02; 0,05	0,03***	0,02; 0,06
Landsbyggð	0,98	0,74; 1,29	1,05	0,79; 1,40
Meistaránám	0,59***	0,46; 0,75	0,58***	0,45; 0,75
Doktorsnám	0,54**	0,34; 0,84	0,49**	0,30; 0,78
Sambúð/hjónaband			0,49***	0,36; 0,67
Barn/börn á heimili			0,88	0,66; 1,16
1–1,3 milljón kr.			0,36***	0,25; 0,53
1,3 milljón kr. eða meira			0,18***	0,12; 0,27
Greiðir af námslánum			0,66*	0,46; 0,96

Birt eru hlutfallsleg áhættuhlutföll (risk ratio) og 95% öryggisbil.

Viðmiðunarflokkar: karl, 18–34 ára, höfuðborgarsvæðið, ekki í sambúð/hjónabandi, engin börn á heimili, grunnnám á háskólastigi, undir milljón kr. í heimilistekjur, greiðir ekki af námsláni.

Marktekt: * $p < 0,05$; ** $p < 0,01$; *** $p < 0,001$.

Áhrif bakgrunnsbreyta á fjárhags og fjölskyldutengra þátta á líkur þess að búa í eigin húsnæði með húsnæðisláni má sjá í niðurstöðum fjölflokkalíkans í töflu 9. Mynstrið var að nokkru leyti frábrugðið því sem kom fram fyrir skuldlausa eign. Þar kom fram að marktækur munur var á milli

þeirra sem útskrifast hafa á síðustu 10 árum og þeim sem útskrifuðust fyrr. Þeir sem útskrifuðust á síðustu 10 árum voru þrefalt líklegri en þeir sem útskrifuðust fyrr til að búa í eigin húsnæði með húsnæðisláni í samanburði við að búa í skuldlausu húsnæði, þegar tekið er tillit til bakgrunnsbreyta. Þessi áhrif voru algerlega óbreytt þegar leiðrétt var fyrir fjárhag og fjölskyldustöðu. Þetta bendir til þess að þeir sem útskrifuðust á síðustu 10 árum eru líklegri en þeir sem útskrifuðust fyrr til að búa í húsnæði með húsnæðisláni en að búa í skuldlausu húsnæði þrátt fyrir samskonar fjárhags- og fjölskyldustöðu.

Aldur hafði áfram marktæk áhrif, en aldursmunurinn var mun minni en í líkaninu fyrir skuldlausu eign. Svarendur á aldrinum 35–54 ára voru líklegri en yngsti aldurshópurinn til að búa í eigin húsnæði með húsnæðisláni fremur en að vera á leigumarkaði. Elsti aldurshópurinn, 55 ára og eldri, skar sig hins vegar ekki jafn skýrt úr og þegar skuldlaus eign var skoðuð. Það kann að endurspegla að stærri hluti þessa hóps hafi þegar greitt upp húsnæðislán sín og búi því í skuldlausu húsnæði.

Menntun tengdist einnig stöðu á húsnæðismarkaði. Svarendur með meistaraþáttu sem hæsta menntunarstig voru líklegri en þeir sem höfðu grunnnám í háskóla sem hæsta menntunarstig til að búa í eigin húsnæði með húsnæðisláni fremur en að vera á leigumarkaði. Ekki kom hins vegar fram marktækur munur hjá þeim sem höfðu lokið doktorsnámi. Hjúskaparstaða hafði einnig marktæk áhrif, þar sem einstaklingar í sambúð eða hjónabandi voru líklegri til að búa í eigin húsnæði með láni en þeir sem ekki voru í sambúð eða hjónabandi. Það kann meðal annars að endurspegla aukna greiðslugetu heimila með tvær fyrirvinnur.

Líkt og í líkaninu fyrir skuldlaust húsnæði jukust líkur á búsetu í eigin húsnæði með húsnæðisláni eftir því sem heimilistekjur voru hærri. Það endurspeglar líklega bæði meiri greiðslugetu og betri möguleika á að fá húsnæðislán. Börn á heimili tengdust einnig auknum líkum á að búa í eigin húsnæði með láni fremur en að vera á leigumarkaði, sem kann að tengjast því að barnafjölskyldur sækist frekar eftir stöðugleika og öryggi í húsnæðisaðstæðum.

Afborganir af námslánum höfðu hins vegar vægari tengsl við búsetu í eigin húsnæði með húsnæðisláni en við búsetu í skuldlausri eign. Niðurstöðurnar benda því til þess að námslán kunni fremur að tengjast því hversu hratt einstaklingar geta greitt niður húsnæðislán og byggt upp skuldlausu eign en því hvort þeir komist inn á eigendahluta húsnæðismarkaðarins til að byrja með.

Tafla 9. Niðurstöður fjölflokka aðhvarfsgreiningar sem metur hversu líklegt er að háskólamenntaðir búi í eigin húsnæði með húsnæðisláni í samanburði við að búa í skuldlausu húsnæði

	1. Bakgrunnur		2. Bakgrunnur, fjárhagur og fjölskyldugerð	
	RR	95% öryggisbil	RR	95% öryggisbil
Á síðustu 10 árum	1,87***	1,57; 2,21	1,82***	1,53; 2,17
Kona	0,99	0,87; 1,12	0,89	0,78; 1,02
35–44 ára	0,57**	0,39; 0,84	0,38***	0,25; 0,56
45–54 ára	0,28***	0,19; 0,41	0,21***	0,14; 0,31
55 ára og eldri	0,07***	0,05; 0,10	0,07***	0,04; 0,10
Landsbyggð	1,04	0,89; 1,22	1,03	0,87; 1,21
Meistaránám	0,82**	0,71; 0,94	0,71***	0,61; 0,82
Doktorsnám	0,47***	0,37; 0,59	0,40***	0,31; 0,50
Sambúð/hjónaband			0,70***	0,57; 0,86
Barn/börn á heimili			1,62***	1,39; 1,88
1–1,3 milljón kr.			1,16	0,95; 1,43
1,3 milljón kr. eða meira			0,99	0,82; 1,20
Greiðir af námslánum			1,35**	1,12; 1,63

Birt eru hlutfallsleg áhættuhlutföll (risk ratio) og 95% öryggisbil.

Viðmiðunarflokkar: karl, 18–34 ára, höfuðborgarsvæðið, ekki í sambúð/hjónabandi, engin börn á heimili, grunnnám á háskólastigi, undir milljón kr. í heimilistekjur, greiðir ekki af námsláni.

Marktekt: * $p < 0,05$; ** $p < 0,01$; *** $p < 0,001$.

Skýringargildi voru notuð til að meta hversu vel breyturarnar í líkaninu hjálpa til við að skýra eða spá fyrir um hvort að fólk búi á leigumarkaði eða í eigin húsnæði (með eða án húsnæðisláns). Skýringargildi fjölflokkalíkana var reiknað fyrir heildarútkomu líkananna þriggja, óháð flokkum háðu breytunnar. Niðurstaðan sýndi að skýringargildið jókst jafnt og þétt eftir því sem breytum var bætt við. Óleiðrétt líkanið, þar sem útskriftartími var eina frumbreytan, skýrði lítinn hluta breytileikans í húsnæðisstöðu (Nagelkerke $R^2 = 0,10$). Þegar bakgrunnsbreytum var bætt við (kyn, aldur, búseta og menntun) hækkaði skýringargildið í 0,24, og með fjölskyldu- og fjárhagsbreytum í líkaninu náði það 0,33.

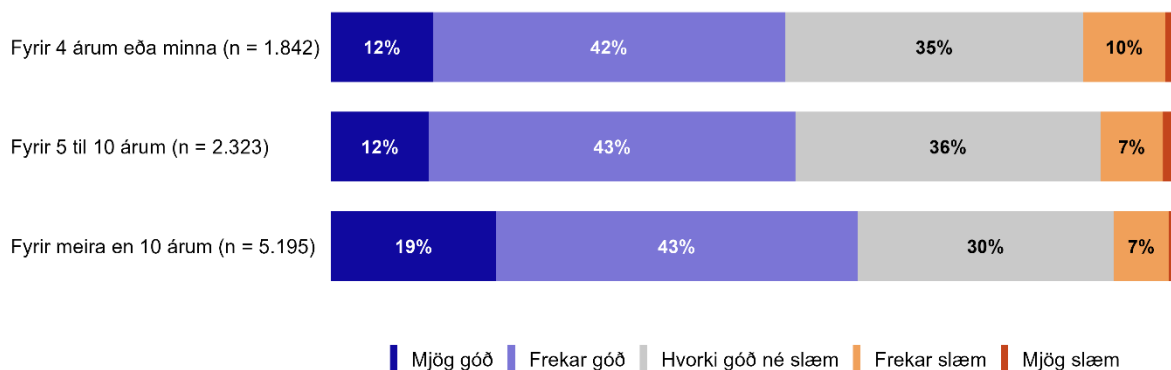
Húsnæðis kaup

Í þessum kafla er fjallað um stöðu háskólafélks þegar kemur að húsnæðis kaupum og þeim fjárhagslegu forsendum sem tengjast þeim. Skoðað var hvernig fjárhagsstaða, reynsla af húsnæðis kaupum, fjárhagsleg aðstoð frá öðrum en lánastofnunum og möguleikar á að safna fyrir útborgun tengjast aldri og tíma frá síðustu háskólaútskrift.

Mynd 4 sýnir niðurstöður núverandi fjárhagsstöðu út frá tíma frá síðustu háskólaútskrift. Þar sést að þeir sem útskrifuðust fyrir meira en 10 árum eru líklegastir til þess að meta fjárhagslega stöðu sína mjög eða frekar góða (62%). Lítil munur er á þeim sem útskrifuðust fyrir 5 til 10 árum (55%) annars vegar og þeim sem útskrifuðust fyrir 4 árum eða minna (54%) hins vegar, þar sem rúmlega helmingur svarar því að fjárhagslega staða þeirra sé mjög eða frekar góð. Þá segja 11% þeirra sem útskrifuðust síðast úr háskóla fyrir 4 árum eða minna fjárhagsstöðu sína vera frekar eða mjög slæma. Um 9% þeirra sem útskrifuðust fyrir 5 til 10 árum telja núverandi fjárhagslega stöðu sína vera frekar eða mjög slæma og 8% sem útskrifaðist fyrir 10 árum segja það sama.

Í heild benda niðurstöðurnar til þess að fjárhagsstaða batni eftir því sem lengri tími er liðinn frá síðustu háskólaútskrift. Þeir sem útskrifuðust fyrir meira en tíu árum meta fjárhagsstöðu sína best, en munur er lítil á þeim sem útskrifuðust á síðustu tíu árum.

Mynd 4. Fjárhagsstaða sýnd út frá tíma frá síðustu háskólaútskrift

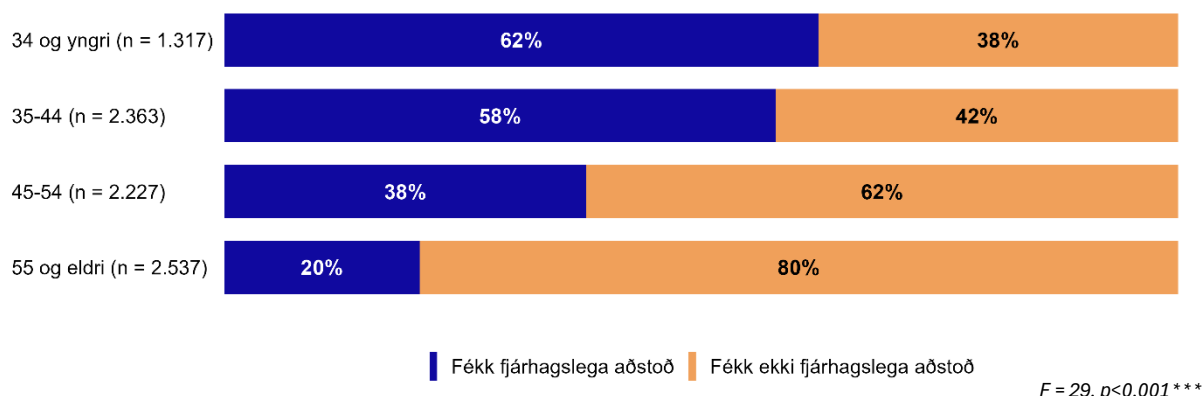


Fólk sem hafði annað hvort keypt eða reynt að kaupa eigið húsnæði var spurt hvort þau hefðu fengið fjárhagslega aðstoð til húsnæðiskaupa frá öðrum en lánastofnunum. Þeir sem höfðu fengið aðstoð gátu merkt við að hafa fengið fjárhagslega aðstoð frá fjölskyldu annars vegar og svo frá öðrum en fjölskyldu hins vegar. Hægt var að merkja við báða valmöguleika ef viðkomandi fékk bæði fjárhagslega aðstoð við húsnæðis kaup frá fjölskyldu og vinum. Fram kom að mikill meirihluti þeirra sem fékk fjárhagslega aðstoð frá öðrum en lánastofnunum fékk aðstoð frá fjölskyldu. Mynd 5 sýnir hlutfallslega dreifingu svara eftir aldri. Þar má sjá að því eldri sem svarendur eru, því ólíklegri eru þeir að hafa fengið fjárhagslega aðstoð frá öðrum en lánastofnunum við húsnæðis kaup. Mikill munur er á yngsta og elsta aldursflokki svarenda þar sem 62% svarenda 34 ára og yngri fékk fjárhagslega aðstoð til fasteignakaupa frá öðrum en lánastofnunum og 20% þeirra sem eru 55 ára og eldri svara því sama.

Niðurstöðurnar sýna skýrt að yngra fólk er mun háðara fjárhagslegri aðstoð frá öðrum en lánastofnunum við húsnæðis kaup. Hlutfall þeirra sem fengu slíka aðstoð lækkar jafnt og þétt með aldri, úr 62% meðal 34 ára og yngri í 20% meðal 55 ára og eldri. Þetta bendir til þess að

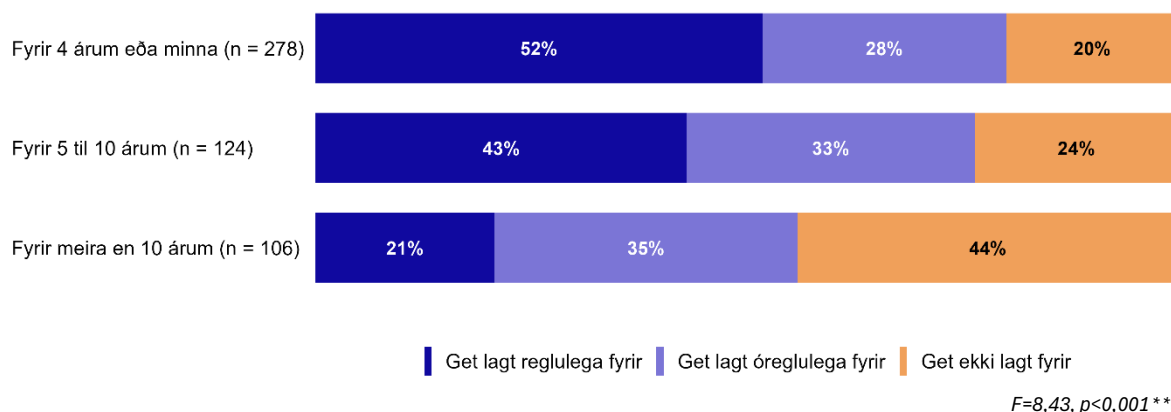
fjárhagslegur stuðningur, einkum frá fjölskyldu, gegni mikilvægu hlutverki við húsnæðis kaup yngri kynslóða.

Mynd 5. Hlutfall þeirra sem hefur fengið aðstoð til fasteignakaupa frá öðrum en lánastofnunum eftir aldri



Þeir sem höfðu annaðhvort reynt að kaupa íbúðarhúsnæði án árangurs eða ekki reynt að kaupa en höfðu áhuga á því voru síðar spurðir hvort þeir hefðu tök á að leggja fyrir til að safna fyrir útborgun vegna fasteignakaupa. Mynd 6 sýnir að þeir sem útskrifuðust fyrir meira en 10 árum eru 21% (eða 106 talsins) þeirra sem vilja kaupa húsnæði en hafa ekki getað það. Meðal þessa hóps sögðust 44% ekki hafa tök á að leggja fyrir til húsnæðis kaupa. Til samanburðar var hlutfallið 20–24% meðal þeirra sem höfðu útskrifast á síðustu 10 árum.

Mynd 6. Hlutfall þeirra sem hafa tök á að safna fyrir útborgun til fasteignakaupa sýnt eftir tíma frá síðustu háskólaútskrift, meðal þeirra sem eiga ekki íbúðarhúsnæði



Þátttakendur sem höfðu reynt en ekki náð að kaupa eigið húsnæði, voru beðnir að velja hvort vöntun á eigin fé eða hvort háar afborganir væru meiri hindrun í að kaupa eigið húsnæði. Niðurstaðan var að afgerandi meirihluti (68%) taldi vöntun á eigin fé meiri hindrun í húsnæðis kaupum (tafla 10).

Tafla 10. Hvort af neðangreindu telur þú vera meiri hindrun í að kaupa eigið húsnæði?

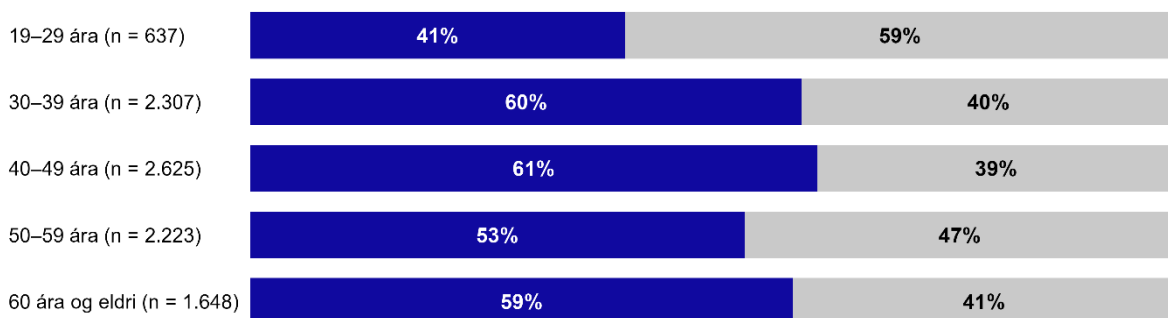
	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Vantaði eigið fé	351	68%
Myndi ekki standast greiðslumat / afborganir yrðu of háar	154	32%
Fjöldi	505	
Á ekki við	9.107	
Svarar ekki / veit ekki / vil ekki svara	34	
Fjöldi alls	9.646	

Leigumarkaður

Í þessum kafla er fjallað um reynslu háskólafólks af leigumarkaði eftir útskrift, meðal annars hversu lengi það hefur verið á leigumarkaði, hverjir leigusalar eru og hvort leigutími sé mismunandi eftir aldri.

Allir þátttakendur voru spurðir hvort þeir hefðu verið á leigumarkaði eftir útskrift úr grunnnámi í háskóla. Ef þátttakendur höfðu búið í eigin húsnæði inn á milli leigutímabíla voru þeir beðnir að telja saman heildartíma á leigumarkaði eftir útskrift. Mynd 7 sýnir hlutfall þeirra sem hafa einhvern tíma verið á leigumarkaði eftir háskólaútskrift annars vegar og þá sem hafa ekki verið á leigumarkaði eftir háskólaútskrift hins vegar. Myndin sýnir að meirihluti svarenda í flestum aldurshópum hefur einhvern tíma verið á leigumarkaði. Hlutfallið er hæst meðal 40–49 ára, þar sem 61% hefur verið á leigumarkaði, og næsthæst meðal 30–39 ára (60%). Meðal þeirra sem eru 60 ára og eldri hafa 59% einhvern tíma verið á leigumarkaði og 53% meðal 50–59 ára. Yngsti aldurshópurinn sker sig úr, en meðal 19–29 ára hafa 59% ekki verið á leigumarkaði eftir útskrift úr grunnnámi í háskóla.

Mynd 7. Hlutfall þeirra sem hafa einhvern tíma verið á leigumarkaði eftir grunnnám úr háskóla og þeir sem hafa ekki verið á leigumarkaði eftir grunnnám úr háskóla eftir aldri



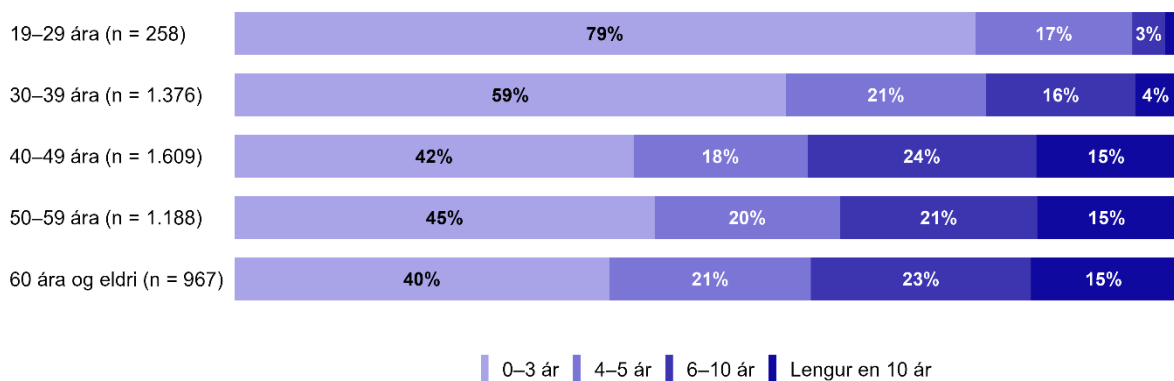
■ Verið á leigumarkaði eftir útskrift úr grunnnámi á háskólastigi

■ Ekkí verið á leigumarkaði eftir útskrift úr grunnnámi á háskólastigi

$F=34, p<0,001***$

Á mynd 8 má sjá hversu lengi svarendur höfðu verið samtals á leigumarkaði eftir útskrift úr grunnnámi í háskóla út frá aldri. Það kemur ekki á óvart að eftir því sem svarendahópurinn eldist, því líklegri er hann að hafa verið lengur á leigumarkaði. En þegar svör yngsta hópsins (19–29 ára) eru skoðuð má sjá að rúmlega þrír af hverjum fjórum (79%) svara því að hafa ekki verið lengur á leigumarkaði en 0 til 3 ár.

Mynd 8. Tími á leigumarkaði eftir útskrift úr grunnnámi í háskóla meðal þeirra sem hafa einhvern tíma verið á leigumarkaði út frá aldri

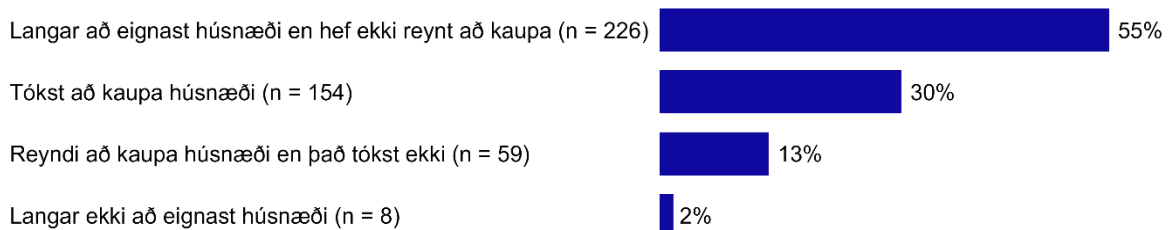


$F=29, p<0,001^{***}$

Þeir sem bjuggu ekki í eigin húsnæði voru spurðir hvort þeir hefðu einhvern tíma reynt að kaupa eigið íbúðarhúsnæði. Á mynd 9 má sjá svör þeirra sem voru á almennum leigumarkaði við spurningunni. Myndin sýnir að rúmlega helming svarenda (55%) langar að eignast húsnæði en hefur ekki reynt að kaupa og að 30% hafa keypt húsnæði. Þá höfðu 13% reynt að kaupa án árangurs og aðeins 2% svarenda segjast ekki langa að eignast húsnæði.

Halda skal til haga að fyrr í könnuninni var spurt um hver núverandi staða á húsnæðismarkaði væri. Á mynd 9 má hins vegar sjá svör við því hvort að þátttakendur höfðu keypt húsnæði á einhverjum tímapunkti, eða ekki. Ekki er vitað hvort þau 30% svarenda sem tókst að kaupa eigið húsnæði og eru á almennum leigumarkaði eiga íbúðarhúsnæðið enn.

Mynd 9. Áhugi á húsnæðis kaupum meðal fólks á almennum leigumarkaði



Svörin við mynd 9, hér að ofan, voru því næst greind eftir aldri. Mynd 10 sýnir niðurstöðurnar þar sem skýr munur kemur fram eftir aldri. Meðal 34 ára og yngri langar 78% að eignast húsnæði en

hafa ekki reynt að kaupa, en aðeins 6% hafa reynt og tekist að eignast húsnæði. Hlutfall þeirra sem hefur tekist að kaupa húsnæði hækkar hins vegar með aldri og er 33% meðal 35–44 ára, 52% meðal 45–54 ára og 73% meðal 55 ára og eldri. Hlutfall þeirra sem hafa reynt að kaupa en ekki tekist það er svipað milli aldurshópa, eða 9–15%.

Athygli vekur hversu hátt hlutfall þeirra sem segjast nú vera á almennum leigumarkaði hefur áður tekist að kaupa húsnæði, sérstaklega í eldri aldurshópunum. Ekki liggja þó fyrir upplýsingar um hvort viðkomandi eigi enn húsnæðið sem keypt var eða ekki. Niðurstöðurnar gefa því til kynna fyrri reynslu af húsnæðis kaupum en ekki endilega núverandi eignarstöðu.

Mynd 10. Viðhorf háskólafélks á almennum leigumarkaði við húsnæðis kaupum Hlutfall þeirra sem hafa reynt að kaupa húsnæði meðal fólks sem er á almennum leigumarkaði út frá aldri

	34 og yngri (n = 145)	35-44 (n = 136)	45-54 (n = 107)	55 og eldri (n = 59)
Langar að eignast húsnæði en hef ekki reynt að kaupa	78%	51%	37%	12%
Tókst að kaupa húsnæði	6%	33%	52%	73%
Reyndi að kaupa húsnæði en það tókst ekki	14%	15%	9%	12%
Langar ekki að eignast húsnæði	1%	1%	2%	3%

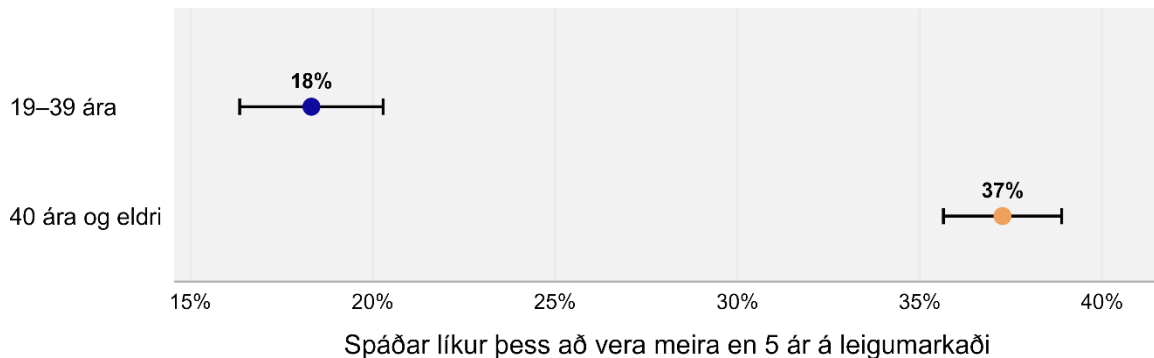
Þeir sem bjuggu í leiguhúsnæði voru í framhaldinu spurðir hver væri eigandi húsnæðisins. Algengast var að leigja af einstaklingi eða einstaklingum sem voru hvorki skyldmenni né vinafólk. Tæplega fimmtungur (19%) leigði af skyldmönnum eða vinafólki og 15% af hagnaðardrífnu leigufélagi. Þá leigðu 6% af óhagnaðardrífnu leigufélagi og 2% tilgreindu annan eiganda (tafla 11).

Tafla 11. Hver er eigandi leiguhúsnæðisins?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Aðrir en skyldmenni og vinafólk	264	59%
Skyldmenni eða vinafólk	78	19%
Hagnaðardrifið leigufélag	69	15%
Óhagnaðardrifið leigufélag (þ.m.t. íbúðir sveitarfélaga)	28	6%
Annað	11	2%
Fjöldi	450	
Á ekki við, ekki á leigumarkaði	9.192	
Svarar ekki/Veit ekki/ Vil ekki svara	4	
Fjöldi alls	9.646	

Tvíkosta aðhvarfsgreining (e. logistic regression) var framkvæmd til að kanna hvort aldur tengdist líkum á að hafa verið lengur en fimm ár á leigumarkaði eftir útskrift úr grunnnámi úr háskóla. Mynd 11 sýnir spáð líkindi þess að háskólaþólk hafi verið á leigumarkaði í meira en fimm ár, að teknu tilliti til bakgrunnsbreyta í líkaninu. Má áætla að líkurnar á því að 19–39 ára verði lengur en fimm ár á leigumarkaði séu 18% en 37% hjá 40 ára og eldri.

Mynd 11. Spáðar líkur þess að vera lengur en fimm ár á leigumarkaði greindar eftir aldri



Niðurstöður í töflu 12 sýna tengsl aldurs og þess að hafa verið lengur en fimm ár á leigumarkaði. Niðurstöður þar sem tekið er tillit til bakgrunnsbreyta sýna að aldur tengdist marktækt tíma á leigumarkaði, þar sem einstaklingar 40 ára og eldri voru líklegri til að hafa verið lengur en fimm ár á leigumarkaði en þeir yngri. Þegar fjárhags- og fjölskylduaðstæðum var bætt við líkanið urðu áhrifin sterkari og héldust marktæk. Niðurstöðurnar benda því til þess að aldursmunurinn skýrist ekki af þeim fjárhags- og fjölskylduþáttum sem teknir voru með í greiningunni.

Af öðrum bakgrunnspáttum tengdist menntun tíma á leigumarkaði. Svarendur með doktorsgráðu voru líklegri en þeir sem höfðu grunnnám sem hæsta menntunarstig til að hafa verið lengur en fimm ár á leigumarkaði, en munur á þeim sem lokið höfðu meistaranámi og grunnnámi var ekki marktækur. Kyn tengdist tíma á leigumarkaði í bakgrunnslíkaninu, þar sem konur voru líklegri en karlar til að hafa verið lengi á leigumarkaði, en þau tengsl héldust ekki þegar leiðrétt var fyrir fjárhags- og fjölskylduþáttum. Búseta tengdist ekki tíma á leigumarkaði.

Af fjárhags- og fjölskyldutengdum þáttum skáru heimilistekjur og staða námslána sig úr. Svarendur með háar heimilistekjur (1,3 milljónir króna eða meira) voru töluvert ólíklegri til að hafa verið lengur en fimm ár á leigumarkaði en þeir tekjulægstu. Þá voru þeir sem greiddu af námslánum ólíklegri til að hafa verið svo lengi á leigumarkaði en þeir sem ekki greiddu af námslánum. Ekki komu hins vegar fram marktæk tengsl milli leigutíma og hjúskaparstöðu eða barna á heimili.

Í heild benda niðurstöðurnar til þess að eldra háskólaþólk sé líkleggra en það yngra til að hafa dvalið lengi á leigumarkaði. Þau tengsl haldast þótt tekið sé tillit til bakgrunns, fjárhags og fjölskylduaðstæðna. Skýringargildi líkananna er þó lágt, sem bendir til þess að fleiri þættir en þeir sem hér eru skoðaðir hafi áhrif á hversu lengi fólk er á leigumarkaði.

Tafla 12. Tengsl aldurs við að hafa verið lengur en 5 ár á leigumarkaði (tvíkosta aðhvarfsgreining)

	1. Bakgrunnur		2. Bakgrunnur, fjárhagur og fjölskyldugerð	
	OR	95% Öryggisbil	OR	95% Öryggisbil
40 ára og eldri	2,69***	2,32; 3,13	3,18***	2,71; 3,74
Kona	1,17*	1,03; 1,33	1,04	0,91; 1,19
Landsbyggð	1,04	0,90; 1,21	1,01	0,87; 1,18
Meistaránám	0,93	0,80; 1,07	0,97	0,84; 1,12
Doktorsnám	2,23***	1,79; 2,78	2,34***	1,87; 2,94
Sambúð/hjónaband			0,87	0,72; 1,06
Barn/börn á heimili			0,92	0,80; 1,07
1–1,3 milljón kr.			0,87	0,71; 1,05
1,3 milljón kr. eða meira			0,56***	0,46; 0,68
Greiðir af námslánum			0,78*	0,63; 0,96
Nagelkerke R ²	0,08		0,11	
Fjöldi	4.897		4.897	

Birtar eru hlutfallslíkur (odds ratio) og 95% öryggisbil.

Viðmiðunarflokkar: karl, 39 ára og yngri, höfuðborgarsvæðið, ekki í sambúð/hjónabandi, engin börn á heimili, grunnnám á háskólastigi, undir milljón kr. í heimilistekjur, greiðir ekki af námsláni.

Marktekt: * $p < 0,05$; ** $p < 0,01$; *** $p < 0,001$.

Húsnæðiskostnaður

Í þessum kafla er fjallað um húsnæðiskostnað háskólafélks og hversu íþyngjandi hann getur verið fyrir fjárhag heimilisins. Heildarhúsnæðiskostnaður var greindur eftir bakgrunni svarenda og einnig var skoðað hvort háskólafélagi þótti auðvelt eða erfitt að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað eftir tímalengd frá síðustu útskrift úr háskóla. Jafnframt var kannað hvaða bakgrunns-, fjárhags- og fjölskylduþættir tengjast auknum líkum á greiðsluerfiðleikum.

Þátttakendur voru beðnir um að áætla heildarhúsnæðiskostnað heimilisins á mánuði, að jafnaði. Með húsnæðiskostnaði var átt við útgjöld á borð við leigu eða afborganir af húsnæðislánum, fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og viðgerðir. Tafla 13 sýnir dreifingu heildarhúsnæðiskostnaðar eftir bakgrunni svarenda. Alls greindu 37% svarenda frá því að heildarhúsnæðiskostnaður heimilisins væri 400 þúsund krónur eða meira á mánuði. Lítil munur kom fram eftir kyni. Aldur tengdist hins vegar húsnæðiskostnaði, þar sem svarendur 55 ára og eldri greiddu almennt lægri húsnæðiskostnað en yngri svarendur. Einnig var munur eftir búsetu, þar sem íbúar á landsbyggðinni voru líklegri til að greiða lægri húsnæðiskostnað en íbúar höfuðborgarsvæðisins og Suðurlands.

Munur kom einnig fram eftir fjölskyldustærð. Þeir sem voru í sambúð eða hjónabandi greindu almennt frá hærri húsnæðiskostnaði (43% greiða 400 þús. eða meira) en þeir sem voru ekki í sambúð eða hjónabandi (16%). Skýrastur var þó munurinn eftir því hvort börn væru á heimilinu. Meðal þeirra sem voru með börn á heimili (burtséð frá aldri) greiddu 44% 400 þúsund krónur eða meira á mánuði, samanborið við 20% þeirra sem voru ekki með börn á heimili.

Nokkur munur var einnig eftir menntun. Hlutfall þeirra sem greiddu 400 þúsund krónur eða meira var hæst meðal svarenda með meistaragráðu, eða 39%, samanborið við 34% meðal þeirra sem höfðu lokið grunnnámi og 32% meðal þeirra sem höfðu lokið doktorsnámi. Þá var húsnæðiskostnaður hærri meðal þeirra sem greiddu af námslánum; 43% þeirra greiddu 400 þúsund krónur eða meira á mánuði, samanborið við 32% þeirra sem ekki greiddu af námslánum. Í heild sýna niðurstöðurnar að húsnæðiskostnaður er töluvert breytilegur eftir aðstæðum svarenda. Skýrastur er munurinn eftir fjölskyldusamsetningu, einkum hvort börn séu á heimilinu, en hærri húsnæðiskostnaður tengist einnig yngri aldri, sambúð eða hjónabandi og því að greiða af námslánum.

Tafla 13. Heildarhúsnæðiskostnaður á mánuði út frá bakgrunnspáttum – Vigtuð hlutföll

	Undir 200 þús.	200–299 þús.	300–399 þús.	400 þús. eða meira	Fjöldi	400 þús. eða meira
<i>Heild</i>	18%	20%	24%	37%	8.926	 37%
<i>Kyn***</i>						
Karl	21%	20%	23%	36%	3.085	 36%
Kona	17%	21%	25%	37%	5.815	 37%
<i>Aldur***</i>						
34 og yngri	10%	21%	31%	38%	1.558	 38%
35–44	11%	18%	24%	47%	2.555	 47%
45–54	16%	20%	24%	39%	2.298	 39%
55 og eldri	40%	24%	18%	18%	2.515	 18%
<i>Landshluti***</i>						
Höfuðborgarsvæðinu	19%	19%	24%	38%	6.882	 38%
Suðurnesjum	17%	23%	31%	30%	256	 30%
Suðurlandi	14%	22%	25%	39%	489	 39%
Vesturlandi / Vestfjörðum	20%	24%	25%	31%	354	 31%
Norðurlandi	17%	26%	24%	32%	748	 32%
Austurlandi	24%	23%	25%	28%	176	 28%
<i>Hjúskaparstaða***</i>						
Ekki í sambúð/hjónabandi	26%	31%	26%	16%	1.943	 16%
Í sambúð/hjónabandi	16%	17%	24%	43%	6.955	 43%

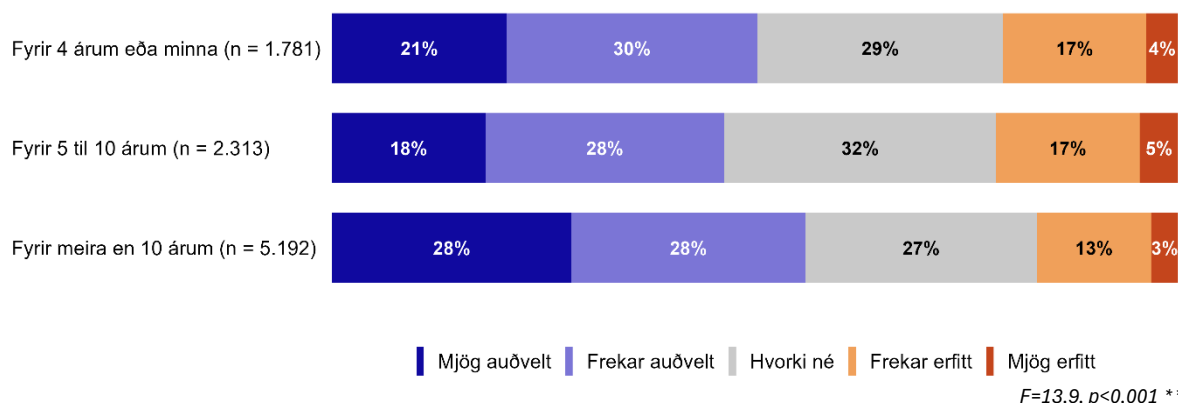
Tafla 13 framhald

	Undir 200 þús.	200–299 þús.	300–399 þús.	400 þús. eða meira	Fjöldi	400 þús. eða meira
<i>Menntun***</i>						
Grunnnám á háskólastigi	19%	22%	25%	34%	3.150	34%
Meistaránám	17%	20%	24%	39%	5.128	39%
Doktorsnám	27%	20%	21%	32%	596	32%
<i>Börn á heimili***</i>						
Nei	30%	27%	23%	20%	2.779	20%
Já	13%	17%	25%	44%	6.129	44%
<i>Námslán**</i>						
Já	10%	19%	28%	43%	3.517	43%
Nei	25%	21%	22%	32%	5.318	32%

Hlutföll eru vigtuð eftir aldri; fjöldi er óvigttaður. Marktækur munur er á hópum: * $p < 0,05$; ** $p < 0,01$; *** $p < 0,001$.

Á mynd 12 má sjá hversu auðvelt eða erfitt svarendum þótti að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað út frá tíma frá síðustu háskólaútskrift. Þar má sjá að hlutfallslega flestir sem eiga mjög eða frekar auðvelt með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað var hópur þeirra sem útskrifaðist fyrir meira en 10 árum (56%). Þar kom einnig fram að rúmlega fimmtungur (21%) þeirra sem útskrifuðust fyrir 4 árum eða minna þótti frekar eða mjög erfitt að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað og 22% þeirra sem útskrifuðust fyrir 5–10 árum þótti það frekar eða mjög erfitt.

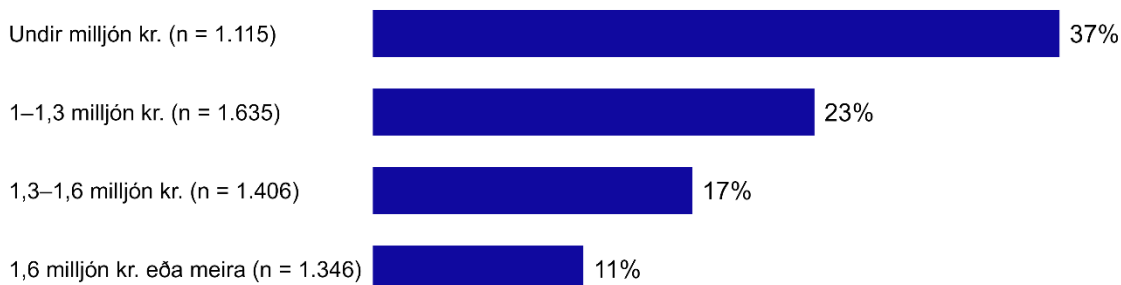
Mynd 12. Hversu auðvelt eða erfitt er að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað út frá tíma frá síðustu háskólaútskrift



Mynd 13 sýnir skýr tengsl milli ráðstöfunartekna heimilis og erfiðleika við að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað meðal þeirra sem eru með húsnæðislán. Hlutfall þeirra sem

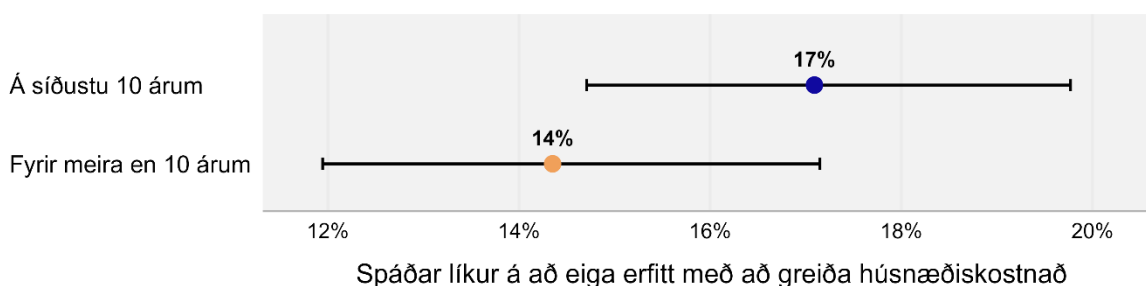
telja frekar eða mjög erfitt að standa undir húsnæðiskostnaði er hæst meðal tekjulægri heimila en lækkar eftir því sem mánaðarlegar ráðstöfunartekjur heimilis aukast.

Mynd 13. Hlutfall þeirra sem eru með húsnæðislán og telja frekar eða mjög erfitt með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað eftir mánaðarlegum ráðstöfunartekjum heimilis



Á mynd 14 má sjá spáð líkindi þess að eiga erfitt með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað, að teknu tilliti til bakgrunnsbreyta. Spáð líkindi eru 17% meðal þeirra sem útskrifuðust á síðustu 10 árum og 14% meðal þeirra sem útskrifuðust fyrir meira en 10 árum. Niðurstöðurnar benda því til að um 14–17% háskólafélks eigi erfitt með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað, óháð því hversu langt er liðið frá útskrift.

Mynd 14. Spáð líkindi fyrir að eiga erfitt með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað þar sem leiðrétt var fyrir bakgrunnsbreytum.



Tvíkosta aðhvarfsgreining var notuð til að meta tengsl greiðslugetu mánaðarlegs húsnæðiskostnaðar og lengdar frá útskrift og má sjá niðurstöður stigskiptra líkana í töflu 14. Niðurstöðurnar sýna hvaða þættir tengjast því að eiga erfitt með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað. Í fyrra líkaninu, þar sem tekið var tillit til bakgrunnsbreyta, voru þeir sem útskrifuðust á síðustu tíu árum líklegri til að eiga erfitt með að greiða húsnæðiskostnað en þeir sem útskrifuðust fyrir meira en tíu árum. Konur voru einnig líklegri en karlar til að eiga í erfiðleikum með greiðslur. Þá voru svarendur á aldrinum 35–54 ára líklegri en yngsti aldurshópurinn til að eiga erfitt með að standa undir húsnæðiskostnaði, en svarendur 55 ára og eldri voru ólíklegri til þess.

Þegar tekið var tillit til fjárhags- og fjölskylduaðstæðna urðu áhrif tímalengdar frá útskrift ómarktæk sem bendir til þess að fjárhagur og fjölskylduaðstæður hafi meira að segja en tími frá útskrift um hversu auðvelt eða erfitt sé að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað.

Í heild benda niðurstöðurnar til þess að sá munur sem upphaflega kom fram eftir tíma frá útskrift skýrist að verulegu leyti af fjárhags- og fjölskylduaðstæðum. Börn á heimili, afborganir af námslánum og heimilistekjur standa hins vegar upp úr sem mikilvægustu þættirnir sem tengjast greiðslugetu húsnæðiskostnaðar.

Tafla 14. Niðurstöður tvíkosta aðhvarfsgreiningar á greiðslugetu mánaðarlegs húsnæðiskostnaðar

	1. Bakgrunnur		2. Bakgrunnur, fjárhagur og fjölskyldugerð	
	OR	95% öryggisbil	OR	95% öryggisbil
Á síðustu 10 árum	1,23**	1,08; 1,40	1,11	0,96; 1,27
Kona	1,25***	1,11; 1,42	1,08	0,96; 1,23
35–44 ára	1,46***	1,23; 1,73	1,28**	1,07; 1,53
45–54 ára	1,49***	1,24; 1,80	1,63***	1,34; 1,99
55 ára og eldri	0,66***	0,53; 0,82	1,08	0,85; 1,36
Landsbyggð	0,95	0,83; 1,09	0,85*	0,74; 0,98
Meistaránám	0,91	0,81; 1,02	0,96	0,85; 1,09
Doktorsnám	0,83	0,65; 1,06	0,89	0,69; 1,14
Sambúð/hjónaband			1,13	0,95; 1,34
Barn/börn á heimili			2,10***	1,80; 2,45
1–1,3 milljón kr.			0,52***	0,44; 0,61
1,3 milljón kr. eða meira			0,27***	0,22; 0,31
Greiðir af námsláni			2,08***	1,85; 2,35
Nagelkerke R ²	0,03		0,13	
Fjöldi	8.493		8.493	

Birtar eru hlutfallslíkur (odds ratio) og 95% öryggisbil.

Viðmiðunarflokkar: karl, 18–34 ára, höfuðborgarsvæðið, ekki í sambúð/hjónabandi, engin börn á heimili, grunnnám á háskólastigi, undir milljón kr. í heimilistekjur, greiðir ekki af námsláni.

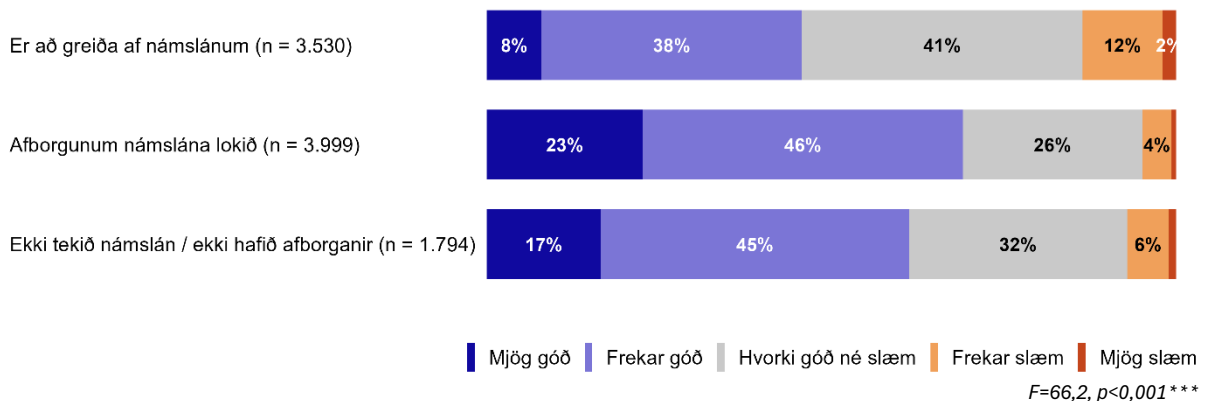
Marktekt: * $p < 0,05$; ** $p < 0,01$; *** $p < 0,001$.

Námslán

Í þessum kafla er fjallað um tengsl námslána við fjárhagsstöðu og húsnæðiskostnað háskólafélks. Skoðað var hvort mat á fjárhagsstöðu og erfiðleikum við að standa undir mánaðarlegum húsnæðiskostnaði sé ólíkt eftir stöðu námslána. Jafnframt var kannað hvernig þessi tengsl birtast eftir stöðu á húsnæðismarkaði og ráðstöfunartekjum heimilis.

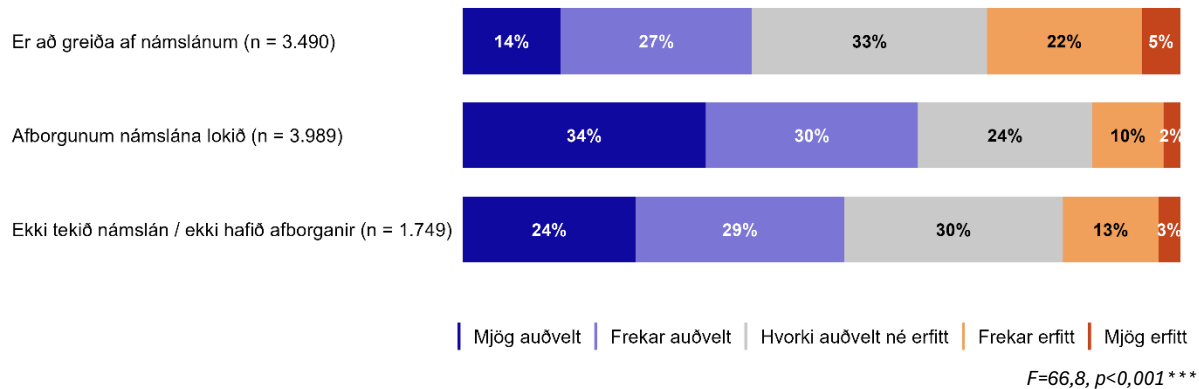
Í könnuninni voru svarendur beðnir um að meta núverandi fjárhagsstöðu sína á kvarða frá mjög góðri til mjög slæmrar. Á mynd 15 er svarendum skipt í þrjá hópa: þá sem hafa lokið greiðslum af námslánum, þá sem eru að greiða af námslánum og þá sem annaðhvort tóku ekki námslán eða hafa tekið námslán en ekki hafið afborganir. Síðasti hópurinn var sameinaður til að mynda samanburðarhóp þeirra sem eru ekki að greiða af námslánum. Myndin sýnir niðurstöðurnar eftir því hvort að fólk er að greiða af námslánum eða ekki. Meðal þeirra sem voru enn að greiða af námslánum töldu 46% fjárhagsstöðu sína mjög eða frekar góða. Hlutfallið var töluvert hærra meðal þeirra sem höfðu lokið við að greiða námslán sín, eða 69%. Niðurstöðurnar benda því til þess að þeir sem hafa lokið greiðslum af námslánum meti fjárhagsstöðu sína almennt betri en þeir sem eru enn að greiða af námslánum.

Mynd 15. Hlutfallsleg dreifing fjárhagsstöðu eftir stöðu námsláns



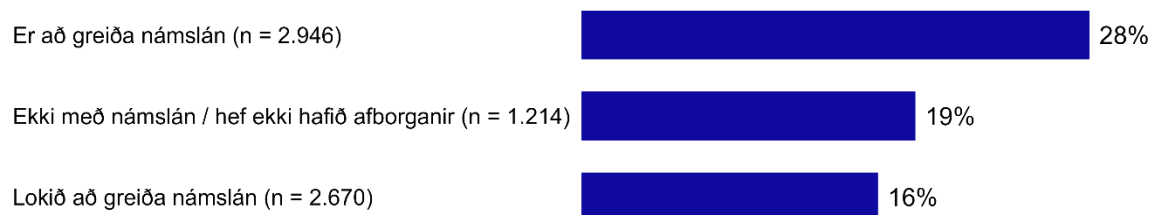
Því næst var skoðað hversu auðvelt eða erfitt svarendum þótti að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað út frá því hvort að viðkomandi væri að greiða af námslánum eða ekki. Niðurstöður sýndu að þeir sem höfðu lokið greiðslum af námslánum áttu auðveldast með að standa undir mánaðarlegum húsnæðiskostnaði. Í þeim hópi sögðu 12% að það væri mjög eða frekar erfitt að greiða húsnæðiskostnað, samanborið við 16% þeirra sem höfðu ekki greitt af námslánum. Þá sögðu 27% þeirra sem voru enn að greiða af námslánum að það væri frekar eða mjög erfitt að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað (mynd 16).

Mynd 16. Hversu auðvelt eða erfitt er að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað eftir stöðu námsláns



Mynd 17 tekur saman þá sem búa í eigin húsnæði með húsnæðisláni og eiga frekar eða mjög erfitt með að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað, eftir stöðu námsláns. Myndin sýnir skýran mun á erfiðleikum við að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað, meðal þeirra sem eru einnig að greiða húsnæðislán, eftir stöðu námslána. Hann felst í því að hlutfall þeirra sem eiga mjög eða frekar erfitt með greiðslurnar hækkar úr 16–19% meðal þeirra sem ekki eru að greiða af námsláni í 28% meðal þeirra sem eru að greiða af námsláni. Greiðslubyrði námsláns ofan á húsnæðiskostnað virðist því hafa umtalsverð áhrif á hversu auðvelt eða erfitt fólki þykir að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað.

Mynd 17. Hlutfall þeirra sem eru að greiða af húsnæðisláni og telja frekar eða mjög erfitt að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað, eftir stöðu námsláns



SAMANTEKT

Háskólamenntaðir búa langflestir í eigin húsnæði með húsnæðisláni. Þótt stór hluti hópsins hafi komist inn á húsnæðismarkað benda niðurstöðurnar til þess að sumir eigi erfitt með að standa undir húsnæðiskostnaði. Húsnæðiseign segir þó ekki alla söguna. Um 60% fólks, yngra en 45 ára, höfðu fengið aðstoð frá öðrum en lánastofnunum við fasteignakaup. Jafnframt var skortur á eigin fé helsta hindrun þeirra sem ekki höfðu keypt húsnæði. Þetta bendir til þess að aðgangur að húsnæðismarkaði ráðist ekki eingöngu af tekjum og menntun, heldur einnig af eigin fé og möguleikum á fjárhagslegum stuðningi.

Háskólamenntað fólk vinnur jafnframt mikið en 37% svarenda var í meira en 100% heildarstarfshlutfalli. Húsnæðiseign og fjárhagsleg staða hópsins kunna því að einhverju leyti að byggjast á miklu vinnuframlagi, sem vekur spurningar um langtímasjálfbærni og jafnvægi vinnu og einkalífs.

Ein af skýrari niðurstöðum rannsóknarinnar er að tími frá útskrift tengist stöðu á húsnæðismarkaði með sjálfstæðum hætti, einnig eftir að tekið hefur verið tillit til aldurs, menntunar, fjölskylduaðstæðna og fjárhags. Þeir sem útskrifuðust fyrr hafa oftast greitt upp húsnæðislán og eiga skuldlaust húsnæði, en þeir sem útskrifuðust nýlega eru frekar með húsnæðislán eða á leigumarkaði. Tími frá útskrift virðist því að hluta endurspegla þann tíma sem fólk hefur haft til eignamyndunar, sem eðli máls samkvæmt er uppsöfnunarferli yfir lengri tíma.

Tími frá útskrift hafði hins vegar ekki sjálfstæð tengsl við erfiðleika við að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað. Tengslin hurfu þegar tekið var tillit til fjárhags og fjölskylduaðstæðna. Lægri heimilistekjur, afborganir af námslánum og börn á heimili reyndust sterkari forspárþættir greiðsluferfiðleika. Niðurstöðurnar benda því til þess að greiðslubyrði ráðist fremur af tekjum, skuldum og framfærslubyrði en því hversu langt er liðið frá útskrift.

Námslánastaða kom ítrekað fram sem mikilvægur þáttur. Afborganir af námslánum virtust ekki draga úr líkum á að eiga húsnæði með húsnæðisláni, en tengdust minni líkum á skuldlausri húsnæðiseign og meiri erfiðleikum við að standa undir húsnæðiskostnaði. Námslán virðast því ekki endilega hindra húsnæðiskaup, en geta aukið skuldabyrði og hægt á eignamyndun.

Niðurstöðurnar hafa töluverða hagnýta þýðingu. Sterkt fjölskyldubakland virðist skipta máli við húsnæðiskaup, sérstaklega meðal yngra fólks, og þeir sem ekki hafa aðgang að slíkum stuðningi kunna því að standa lakar að vígi þrátt fyrir sambærilega menntun og tekjumöguleika. Jafnframt benda námslánabyrði og mikið vinnuframlag til þess að staða háskólamenntaðra á húsnæðismarkaði geti haft kostnað í för með sér sem birtist bæði í fjárhag og vinnuálagi.

TAKMARKANIR

Við túlkun niðurstaðna ber að hafa nokkrar takmarkanir í huga. Í fyrsta lagi byggir rannsóknin á þversniðsgögnum, sem sýna tengsl á einum tímapunkti en leyfa ekki ályktanir um orsakasamhengi. Þegar sagt er að tími frá útskrift tengist eignastöðu er því átt við tölfræðileg tengsl, ekki að útskriftartími valdi tiltekinni stöðu. Langtímarannsókn sem fylgdi sömu einstaklingum eftir gæfi traustari mynd af því hvernig eignastaða þróast með tíma.

Í öðru lagi mælir frumbreytan tíma frá síðustu háskólagráðu, en ekki tíma frá fyrstu gráðu eða inngöngu á vinnumarkað. Það getur valdið mæliskekkju hjá framhaldsmenntuðum, en næmnigreiningar bentu til að þessi skekkja hefði ekki teljandi áhrif á niðurstöðurnar.

Í þriðja lagi byggir greiningin á þeim svarendum sem svöruðu öllum viðeigandi spurningum, og nokkur hluti féll brott vegna vantandi svara, einkum um tekjur. Samanburður leiddi þó í ljós að þeir sem féllu brott voru áþekkir greiningarúrtakinu hvað varðar helstu bakgrunnspætti og frumbreytu rannsóknarinnar, sem dregur úr líkum á að brottfallið bjagi niðurstöðurnar.

Loks eru öll svör byggð á sjálfsmati þátttakenda, sem getur falið í sér skekkju, til dæmis við mat á fjárhagsstöðu eða greiðsluerfiðleikum. Þrátt fyrir þessar takmarkanir styðja næmnigreiningar og samanburður á brottfalli að meginniðurstöður rannsóknarinnar séu traustar.

VIÐAUKI A

Staða á vinnumarkaði

Viðaukatafla A 1. Vinnufyrirkomulag

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Dagvinnu	7.534	81%
Vaktavinnu	540	6%
Bæði dag- og vaktavinnu	1.026	12%
Annað	167	2%
Fjöldi	9.267	
Á ekki við, ekki á vinnumarkaði	343	
Veit ekki / vil ekki svara	12	
Svarar ekki	24	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 2. Mannaforráð

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Já	2.389	25%
Nei	6.782	75%
Fjöldi	9.171	
Á ekki við, ekki á vinnumarkaði	343	
Vil ekki svara	105	
Svarar ekki	27	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 3. Starfstitill

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Stjórnunarstörf	1.654	17%
Sérfræðingar með háskólapróf (a.m.k. BA/B.Ed/BS)	6.852	75%
Tæknar og sérmenntað starfsfólk	196	2%
Skrifstofufólk	164	2%
Þjónustu-, umönnunar- og sölustörf	101	1%
Bændur og sjómenn	4	0%
Iðnaðarmenn og sérhæft iðnverkfólk	20	0%
Véla- og vélgæslufólk	3	0%
Ósérhæft starfsfólk	6	0%
Annað	196	2%
Fjöldi	9.196	
Á ekki við, ekki á vinnumarkaði	343	
Veit ekki / vil ekki svara	52	
Svarar ekki	55	
Fjöldi alls	9.646	

Húsnæðismál

Viðaukatafla A 4. Hver er núverandi staða þín á húsnæðismarkaði? Býrðu ...

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
í skuldlausu eigin húsnæði	1.732	15%
í eigin húsnæði með húsnæðisláni	6.902	74%
á almennum leigumarkaði	454	5%
í kaupleigu / búseturétti	101	1%
í stúdentahúsnæði	38	1%
í endurgjaldslausu húsnæði (t.d. hjá fjölskyldu)	207	3%
við aðrar aðstæður en eru listaðar hér að ofan	121	1%
Fjöldi	9.555	
Veit ekki / vil ekki svara	18	
Svarar ekki	73	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 5. Þú merktir við að þú byggir í leiguhúsnæði: hver er eigandi húsnæðisins?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Aðrir en skyldmenni eða vinafólk	264	59%
Skyldmenni eða vinafólk	78	19%
Hagnaðardrifið leigufélag	69	15%
Óhagnaðardrifið leigufélag (þ.m.t. íbúðir sveitarfélaga)	28	6%
Annað	11	2%
Fjöldi	450	
Á ekki við, ekki á leigumarkaði	9.192	
Veit ekki / vil ekki svara	3	
Svarar ekki	1	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 6. Hversu lengi, ef einhvern tíma, hefur þú verið á leigumarkaði eftir útskrift úr grunnnámi í háskóla?*

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Hef ekki verið á leigumarkaði eftir útskrift úr grunnnámi	4.042	43%
0–1 ár	906	10%
2–3 ár	1.700	19%
4–5 ár	1.073	11%
6–8 ár	760	8%
9–10 ár	334	3%
Lengur en 10 ár	625	6%
Fjöldi	9.440	
Veit ekki / vil ekki svara	104	
Svarar ekki	92	
Fjöldi alls	9.646	

* Ef þú hefur búið í eigin húsnæði og farið svo aftur á leigumarkað biðjum við þig að telja allan þann tíma sem þú hefur verið á leigumarkaði samtals.

Viðaukatafla A 7. Hefur þú einhvern tíma reynt að kaupa íbúðarhúsnæði?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Já, það tókst	347	33%
Já, en það hefur ekki tekist	98	11%
Nei, en langar að eignast eigið húsnæði	441	54%
Nei, og langar ekki að eignast eigið húsnæði	24	2%
Fjöldi	910	
Á ekki við, bý í eigin húsnæði	8.634	
Vil ekki svara	22	
Svarar ekki	80	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 8. Var það á síðastliðnum 10 árum sem þú keyptir eða langaði til að kaupa íbúðarhúsnæði?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Já	643	78%
Nei	222	22%
Fjöldi	865	
Á ekki við	8.760	
Veit ekki / vil ekki svara	21	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 9. Að jafnaði, hver er heildar húsnæðiskostnaður heimilisins á mánuði?*

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Undir 100 þús. kr.	500	5%
100–199 þús. kr.	1.329	13%
200–299 þús. kr.	1.848	20%
300–399 þús. kr.	2.098	24%
400–499 þús. kr.	1.508	18%
500–599 þús. kr.	862	10%
600–699 þús. kr.	418	5%
700–799 þús. kr.	180	2%
800–899 þús. kr.	85	1%
900 þús. kr. eða meira	98	1%
Fjöldi	8.926	
Veit ekki / vil ekki svara	569	
Svarar ekki	151	
Fjöldi alls	9.646	

* Með húsnæðiskostnaði er átt við útgjöld líkt og leigu, afborganir af lánum, fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og viðgerðir.

Viðaukatafla A 10. Hversu auðvelt eða erfitt finnst þér að greiða mánaðarlegan húsnæðiskostnað?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Mjög auðvelt	2.312	24%
Frekar auðvelt	2.624	28%
Hvorki auðvelt né erfitt	2.663	29%
Frekar erfitt	1.393	15%
Mjög erfitt	334	4%
Fjöldi	9.326	
Veit ekki / vil ekki svara	160	
Svarar ekki	160	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 11. Hversu mörg svefnherbergi eru á heimili þínu?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Stúdíóbúð (ekkert svefnherbergi)	64	1%
1 svefnherbergi	592	7%
2 svefnherbergi	1.885	21%
3 svefnherbergi	2.980	31%
4 svefnherbergi	2.852	29%
5 svefnherbergi eða fleiri	1.054	10%
Fjöldi	9.427	
Veit ekki / vil ekki svara	56	
Svarar ekki	163	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 12. Telur þú húsnæði þitt fullnægjandi miðað við þínar aðstæður?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Já	8.253	 87%
Nei	1.102	 13%
Fjöldi	9.355	
Veit ekki / vil ekki svara	124	
Svarar ekki	167	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 13. Hverju þyrfti að breyta við húsnæði þitt til þess að það yrði fullnægjandi fyrir þínar aðstæður?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Bæta við herbergjum	838	 77%
Stærra alrými	448	 41%
Auka geymslurými	442	 41%
Betri aðstöðu fyrir fjarvinnu	333	 31%
Betri hljóðvist	194	 18%
Betra aðgengi að leikskóla/skóla	37	 3%
Rýmra aðgengi vegna fötlunar eða skerðingar heimilismeðlims	27	 2%
Annað	232	 21%
Fjöldi svarenda	1.091	
Svarar ekki	8.545	
Veit ekki / vil ekki svara	10	
Fjöldi alls	9.646	

Svarendur gátu valið fleiri en einn valmöguleika.

Viðaukatafla A 14. Hversu jákvæð eða neikvæð áhrif, ef einhver, telur þú að húsnæðisstaða þín hafi haft á atvinnuval?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Mjög neikvæð	797	 11%
Frekar neikvæð	1.474	 20%
Hvorki neikvæð né jákvæð	4.558	 63%
Frekar jákvæð	358	 5%
Mjög jákvæð	73	 1%
Fjöldi	7.260	
Á ekki við	1.418	
Veit ekki / vil ekki svara	632	
Svarar ekki	336	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 15. Hversu jákvæð eða neikvæð áhrif, ef einhver, telur þú að húsnæðisstaða þín hafi haft á fjárhagslega vellíðan?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Mjög neikvæð	1.735	 21%
Frekar neikvæð	3.191	 38%
Hvorki neikvæð né jákvæð	1.857	 22%
Frekar jákvæð	1.157	 14%
Mjög jákvæð	366	 4%
Fjöldi	8.306	
Á ekki við	736	
Veit ekki / vil ekki svara	268	
Svarar ekki	336	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 16. Hversu jákvæð eða neikvæð áhrif, ef einhver, telur þú að húsnæðisstaða þín hafi haft á barneignir?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Mjög neikvæð	1.211	 17%
Frekar neikvæð	2.018	 29%
Hvorki neikvæð né jákvæð	2.998	 42%
Frekar jákvæð	560	 8%
Mjög jákvæð	270	 4%
Fjöldi	7.057	
Á ekki við	1.956	
Veit ekki / vil ekki svara	297	
Svarar ekki	336	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 17. Hversu jákvæð eða neikvæð áhrif, ef einhver, telur þú að húsnæðisstaða þín hafi haft á andlega heilsu?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Mjög neikvæð	1.766	 21%
Frekar neikvæð	3.411	 41%
Hvorki neikvæð né jákvæð	1.870	 22%
Frekar jákvæð	1.031	 12%
Mjög jákvæð	242	 3%
Fjöldi	8.320	
Á ekki við	742	
Veit ekki / vil ekki svara	248	
Svarar ekki	336	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 18. Hversu jákvæð eða neikvæð áhrif, ef einhver, telur þú að húsnæðisstaða þín hafi haft á líkamlega heilsu?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Mjög neikvæð	1.322	16%
Frekar neikvæð	3.007	37%
Hvorki neikvæð né jákvæð	3.214	39%
Frekar jákvæð	551	7%
Mjög jákvæð	91	1%
Fjöldi	8.185	
Á ekki við	829	
Veit ekki / vil ekki svara	296	
Svarar ekki	336	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 19. Hversu jákvæð eða neikvæð áhrif, ef einhver, telur þú að húsnæðisstaða þín hafi haft á félagslega þátttöku?

	Fjöldi	Hlutfall
Mjög neikvæð	1.215	15%
Frekar neikvæð	2.770	34%
Hvorki neikvæð né jákvæð	3.274	40%
Frekar jákvæð	687	9%
Mjög jákvæð	147	2%
Fjöldi	8.093	
Á ekki við	860	
Veit ekki / vil ekki svara	357	
Svarar ekki	336	
Fjöldi alls	9.646	

Fjárhagur og félagslegir þættir

Viðaukatafla A 20. Hversu góð eða slæm er núverandi fjárhagsstaða þín?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Mjög góð	1.544	16%
Frekar góð	4.007	43%
Hvorki góð né slæm	3.050	33%
Frekar slæm	690	8%
Mjög slæm	115	1%
Fjöldi	9.406	
Veit ekki	14	
Vil ekki svara	49	
Svarar ekki	177	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 21. Hverjar eru mánaðarlegar ráðstöfunartekjur þínar að jafnaði, eftir skatt?*

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Undir 350 þús. kr.	312	4%
350–449 þús. kr.	455	5%
450–549 þús. kr.	993	12%
550–649 þús. kr.	1.754	20%
650–749 þús. kr.	1.871	21%
750–849 þús. kr.	1.354	15%
850–949 þús. kr.	874	9%
950 þús. kr. – 1 milljón kr.	536	5%
1–1,3 milljón kr.	539	5%
1,3–1,5 milljón kr.	127	1%
1,5 milljón kr. eða meira	188	2%
Fjöldi	9.003	
Veit ekki	81	
Vil ekki svara	361	
Svarar ekki	201	
Fjöldi alls	9.646	

* Ráðstöfunartekjur eru hér skilgreindar sem sú upphæð sem eftir er þegar að skattar og opinber gjöld hafa verið greidd af heildartekjum.

Viðaukatafla A 22. Hverjar eru mánaðarlegar ráðstöfunartekjur heimilisins að jafnaði, eftir skatt?*

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Undir 500 þús. kr.	243	3%
500–699 þús. kr.	399	5%
700–999 þús. kr.	964	13%
1–1,3 milljón kr.	2.038	30%
1,3–1,6 milljón kr.	1.761	24%
1,6–1,9 milljón kr.	998	13%
1,9–2,2 milljón kr.	408	5%
2,2–2,5 milljón kr.	171	2%
2,5–2,8 milljón kr.	86	1%
2,8–3 milljón kr.	60	1%
3 milljón kr. eða meira	64	1%
Fjöldi	7.192	
Á ekki við	1.710	
Veit ekki	204	
Vil ekki svara	354	
Svarar ekki	186	
Fjöldi alls	9.646	

* Ráðstöfunartekjur eru hér skilgreindar sem sú upphæð sem eftir er þegar að skattar og opinber gjöld hafa verið greidd af heildartekjum.

Viðaukatafla A 23. Hefur þú fengið fjárhagslega aðstoð til húsnæðiskaupa frá öðrum en lánastofnunum?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Nei	4.915	55%
Já, frá fjölskyldu	3.474	44%
Já, frá öðrum en fjölskyldu	55	1%
Fjöldi	8.444	
Á ekki við	547	
Veit ekki	11	
Vil ekki svara	68	
Svarar ekki	576	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 24. Hefur þú tök á að leggja fyrir til að safna fyrir útborgun til fasteignakaupa?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Já, get lagt fyrir reglulega	212	44%
Já, en aðeins óreglulega	164	31%
Nei, næ ekki að leggja fyrir	142	25%
Fjöldi	518	
Á ekki við	9.095	
Veit ekki	6	
Vil ekki svara	10	
Svarar ekki	17	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 25. Nýtir þú séreignarsparnað til að greiða inn á húsnæðislán?

	Fjöldi	Vigtað hlutfall
Já	4.015	61%
Nei, en var að nýta séreignarsparnað áður	1.632	24%
Nei, hef ekki nýtt séreignarsparnað	1.093	15%
Fjöldi	6.740	
Á ekki við	2.744	
Veit ekki	31	
Vil ekki svara	21	
Svarar ekki	110	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 26. Ert þú að greiða af námslánum?

	Fjöldi	Hlutfall
Já	3.543	39%
Nei, hef tekið námslán en hef ekki byrjað að greiða af láninu	112	2%
Nei, hef lokið við að greiða af námslánum	4.022	39%
Nei, hef aldrei tekið námslán	1.697	20%
Fjöldi	9.374	
Veit ekki	8	
Vil ekki svara	28	
Svarar ekki	236	
Fjöldi alls	9.646	

Viðaukatafla A 27. Ert þú innflytjandi?*

	Fjöldi	Hlutfall
Nei	8.852	95%
Já	409	5%
Fjöldi	9.261	
Veit ekki	6	
Vil ekki svara	26	
Svarar ekki	353	
Fjöldi alls	9.646	

*Með orðinu innflytjandi er hér átt við einstakling sem er fæddur erlendis og foreldrar hans eru einnig fæddir erlendis

Viðaukatafla A 28. Ert þú með einhverja fötlun eða skerðingu

	Fjöldi	Hlutfall
Nei	8.810	96%
Já	386	4%
Fjöldi	9.196	
Veit ekki	42	
Vil ekki svara	53	
Svarar ekki	355	
Fjöldi alls	9.646	

VIÐAUKI B

Brottfallsgreining

Brottfallsgreining var gerð til að kanna hvort brottfallshópur væri frábrugðinn greiningarúrtökunum þremur. Í tvíkosta greiningu á greiðsluerfiðleikum og fjölflokka greiningu á stöðu á húsnæðismarkaði reyndist munur á bakgrunnsbreytum hóflegur. Í tvíkosta greiningu á greiðsluerfiðleikum féllu eldri svarendur, konur og einhleypir heldur frekar brott, en munurinn var í öllum tilvikum innan við níu prósentustig. Í fjölflokka greiningu á stöðu á húsnæðismarkaði kom fram sama mynstur í aldri og kyni, þar sem elstu svarendur (55 ára og eldri) og konur féllu frekar brott. Ólíkt því sem vænst var tengdist brottfall þó einnig frumbreytu rannsóknarinnar, tímalengd frá útskrift, í báðum þessum greiningum ($\chi^2 = 2,7-5,5$), þótt munurinn væri óverulegur (undir fjórum prósentustigum) og ómarktækur í fjölflokka greiningunni (viðaukatafla B1).

Viðaukatafla B 1. Brottfallsgreining fyrir líkön á greiðsluerfiðleikum og stöðu á húsnæðismarkaði

	Greiðsluerfiðleikar			Húsnæðismarkaður		
	Brottfall	Greining	χ^2	Brottfall	Greining	χ^2
Tími frá útskrift			9,5**			30,3***
Fyrir meira en 10 árum	59,8	54,9		63,7	54,5	
Á síðustu 10 árum	40,2	45,1		36,3	45,5	
Kyn			13,6***			11,2***
Karl	29,1	34,7		29,3	34,6	
Kona	70,9	65,3		70,7	65,4	
Aldursbil			47,9***			66,1***
34 og yngri	18,6	17,5		14,5	18,1	
35–44	20,8	29,0		21,0	28,8	
45–54	24,7	25,7		25,9	25,5	
55 og eldri	35,9	27,8		38,6	27,6	
Menntun			2,8			1,8
Grunnnám á háskólastigi	37,9	35,3		37,5	35,4	
Doktorsnám	6,5	6,9		6,8	6,9	
Meistaránám	55,6	57,8		55,7	57,8	
Búseta			2,7			1,9
Höfuðborgarsvæði	79,6	77,3		79,4	77,4	
Landsbyggð	20,4	22,7		20,6	22,6	
Hjúskapur			8,3**			0,1
Ekki í sambúð/hjónabandi	25,4	21,6		21,6	22,1	
Sambúð/hjónabandi	74,6	78,4		78,4	77,9	

Í tvíkosta greiningu á tíma á leigumarkaði eftir aldri reyndist munur á bakgrunni greiningarúrtaks og brottfallshóps kerfisbundinn en hóflegur. Yngstu svarendur (34 ára og yngri) féllu heldur frekar brott en þeir voru í greiningarúrtakinu (20,8% á móti 14,6%), og sama átti við um konur og þá sem lokið höfðu grunnnámi frekar en framhaldsnámi. Munurinn í aldri nam allt að um tíu prósentustigum. Aldur, menntun og kyn reyndust öll marktæk ($p < 0,001$), búseta einnig en með minni mun ($p = 0,025$), en hjúskaparstaða reyndist ekki marktæk ($p = 0,214$) (viðaukatafla B2). Þar sem líkanið leiðréttir fyrir aldri, menntun og kyni, þeim breytum sem brottfallið tengist, er líklegt að leiðrétt sé óbeint fyrir hluta þessarar skekkju. Þótt sum frávik reyndust tölfræðilega marktæk ber að hafa í huga að við stórt úrtak verða jafnvel lítil frávik marktæk.

Viðaukatafla B 2. Brottfallsgreining fyrir líkan á tíma á leigumarkaði

	Brottfall	Greining	χ^2
Kyn			
Karl	31,4%	36,6%	28,3***
Kona	68,6%	63,4%	
Aldur			
34 og yngri	20,8%	14,6%	161,1***
35-44	22,5%	33,3%	
45-54	26,3%	24,9%	
55 og eldri	30,4%	27,2%	
Menntun			
Grunnnám á háskólastigi	41,8%	29,7%	218,6***
Meistaránám	54,1%	60,9%	
Doktorsnám	4,1%	9,5%	
Búseta			
Höfuðborgarsvæði	78,6%	76,7%	5,0*
Landsbyggð	21,4%	23,3%	
Hjúskapur			
Ekki í sambúð/hjónabandi	21,5%	22,5%	1,5
Í sambúð/hjónabandi	78,5%	77,5%	

Næmnigreining

Næmnigreining var gerð þar sem frumbreyta aðhvarfsgreininganna mælir árafjölda frá síðustu háskólagráðu sem lokið hefur verið, þar sem upplýsingar um árafjölda frá fyrstu háskólagráðu liggja ekki fyrir í gögnunum getur þetta valdið kerfisbundinni mæliskekkju hjá þeim sem hafa lokið framhaldsmenntun, Sem dæmi gæti einstaklingur sem nýlega hefur lokið meistara- eða doktorsnámi, en hefur að baki langan starfsferil, flokkast með nýútskrifuðum með stuttan starfsferil,

Til að meta hvort þetta hafi áhrif á niðurstöður voru gerðar tvær næmnigreiningar, fyrir tvíkosta líkanið fyrir greiðslugetu mánaðarlegs húsnæðiskostnaðar og fyrir fjölflokka líkanið af stöðu á húsnæðismarkaði,

Í fyrsta lagi var úrtakið afmarkað við einstaklinga með grunnnám á háskólastigi sem hæstu gráðu, Í þeim hópi er síðasta gráða sú sama og fyrsta gráða, þannig að frumbreytan mælir tíma frá útskrift án þeirrar skekkju sem framhaldsnám veldur,

Í öðru lagi var úrtakið afmarkað við einstaklinga sem hafa lokið framhaldsnámi (meistara- eða doktorsnámi), þar sem mæliskekkjan myndi hafa mest áhrif,

Í þriðja lagi var samfelldri aldursbreytu ásamt ferningslið aldurs bætt við, til að útiloka að flokkun aldurs niður í bil fæli í sér leifar af skekkjunni, Í öllum tilvikum var samvirkni útskriftartíma og aldurs jafnframt prófuð sérstaklega,

Ef frumbreytan endurspeglar frekar starfsaldur fremur en tíma frá útskrift, mætti búast við að áhrifin veiktust í líkani sem er takmarkað við framhaldsnám, þar sem síðasta gráða væri lakasti mælikvarði á starfsaldur meðal einstaklinga í þeim hópi,

Viðaukatafla B 3. Næmnigreining á tvíkostalíkani

	OR	95% ÖB	<i>p</i>
Grunnlíkan	1,23	1,08–1,40	0,002
Grunnnám	1,20	0,96–1,50	0,105
Framhaldsnám	1,24	1,06–1,46	0,006
Aldursgreining	1,23	1,08–1,41	0,002

Í tvíkosta líkaninu reyndust áhrif tímalengdar frá útskrift stöðug (viðaukatafla B2), Gagnlíkindahlutfallið var 1,23 í grunnlíkaninu og hélst nær óbreytt þegar úrtakið var afmarkað við grunnnám, Áhrifin héldust einnig stöðug fyrir framhaldsnám, þar sem mæliskekkjan er fræðilega mest, Enn fremur var OR fyrir líkan með aldursgreiningu það sama og fyrir grunnlíkanið, Samvirkni útskriftartíma og aldurs var ekki marktæk ($\chi^2(3)=0,9$, $p = 0,83$).

Viðaukatafla B 4. Næmnigreining á fjölflokkalíkani þar sem leigumarkaður er viðmiðsflokkur

		<i>RR</i>	95% ÖB	<i>p</i>
Í eigin húsnæði með láni	Grunnlíkan	0,62	0,46–0,87	0,004
	Grunnnám	0,61	0,41–0,90	0,012
	Framhaldsnám	0,63	0,48–0,80	< 0,001
	Aldursgreining	0,70	0,65–0,76	< 0,001
Í skuldlausu eigin húsnæði	Grunnlíkan	0,33	0,24–0,49	< 0,001
	Grunnnám	0,32	0,20–0,53	< 0,001
	Framhaldsnám	0,34	0,25–0,45	< 0,001
	Aldursgreining	0,43	0,40–0,46	< 0,001

Sama mynstur kom fram í fjölflokka líkaninu (viðaukatafla B3), Fyrir eigið húsnæði með láni var gagnlíkindahlutfallið 0,62 í grunnlíkaninu og hélst nær óbreytt í grunnnámshópnum og framhaldshópnum

Fyrir skuldlaust eigin húsnæði var samsvarandi gagnlíkindahlutfallið 0,33 í grunnlíkaninu og hélst nær óbreytt fyrir líkön takmörkuð við grunnnám og framhaldsnám,

Samfelld aldursstýring hækkaði gagnlíkindahlutfallið lítillega í átt að einum (0,70 fyrir eigin húsnæði með láni og 0,43 fyrir skuldlaust eigin húsnæði), Öryggisbil benda þó til þess að áhrifin haldist töluvert undir einum, og gagnlíkindahlutföllin eru tölfræðilega marktæk,

Samvirkni tímalengdar frá útskrift og aldurs var ekki marktæk ($\chi^2(6) = 6,28$, $p = 0,39$), Líkt og í tvíkosta líkaninu dofnuðu áhrifin ekki í framhaldshópnum, þar sem mæliskekkjan er fræðilega mest, heldur voru punktmötin nær hin sömu og í grunnnámshópnum fyrir báða útkomuflokka, Niðurstöður beggja næmnigreininga benda því til þess að sú mæliskekkja sem takmarkanir gagnanna gefa tilefni til hafi ekki teljandi áhrif á mat á sambandi útskriftartíma og stöðu svarenda á húsnæðismarkaði,

Gæði líkana

Gæði líkana voru metin á þrjá vegu, Tvíkosta líkön fyrir mat á greiðslugetu húsnæðiskostnaðar bötnuðu marktækt stig af stigi eftir því sem stjórnbreytum var bætt við, Viðbót bakgrunnsbreytna bætti líkanið marktækt ($\chi^2(7) = 150, p < 0,001$), sem og viðbót fjárhags- og fjölskyldupátta ($\chi^2(6) = 541, p < 0,001$), Þessu til samræmis lækkaði AIC úr 7,996 í 7,468 milli sömu líkana, Frávikagreining af gerð II leiddi í ljós að heimilistekjur ($\chi^2(2) = 246,9, p < 0,001$), námslán ($\chi^2(2) = 140,2, p < 0,001$) og börn á heimili ($\chi^2(1) = 104,2, p < 0,001$) höfðu sterkasta forspárgildið um greiðsluerfiðleika, Tími frá útskrift reyndist hins vegar ekki marktækur þegar leiðrétt hafði verið fyrir öðrum breytum ($\chi^2(1) = 1,6, p = 0,205$), sem bendir til að tengsl útskriftartíma við greiðsluerfiðleika skýrist að mestu af fjárhag og fjölskylduaðstæðum,

Tvíkosta líkön fyrir greiningu á tíma á leigumarkaði bötnuðu marktækt stig af stigi eftir því sem stjórnbreytum var bætt við, Viðbót bakgrunnsbreytna bætti líkanið marktækt ($\chi^2(4) = 75,4, p < 0,001$), sem og viðbót fjárhags- og fjölskylduaðstæðna ($\chi^2(6) = 121,3, p < 0,001$), Þessu til samræmis lækkaði AIC stig af stigi, úr 5,891 í 5,824 og loks í 5,714, Frávikagreining af gerð II leiddi í ljós að aldur ($\chi^2(1) = 217,8, p < 0,001$), menntun ($\chi^2(2) = 71,2, p < 0,001$), tekjur ($\chi^2(2) = 43,7, p < 0,001$) og námslán ($\chi^2(2) = 24,6, p < 0,001$) höfðu sterkasta forspárgildið um tíma á leigumarkaði, Ólíkt fyrra líkaninu hélt meginbreytan, aldur, sterkasta forspárgildinu jafnvel eftir að leiðrétt hafði verið fyrir öðrum breytum, sem bendir til að tengsl aldurs við tíma á leigumarkaði verði ekki skýrð að fullu af öðrum bakgrunns-, fjárhags- og fjölskyldupáttum, Hjúskaparstaða ($\chi^2(1) = 2,0, p = 0,16$), búseta ($\chi^2(1) = 0,0, p = 0,90$), kyn ($\chi^2(1) = 0,3, p = 0,56$) og börn á heimili ($\chi^2(1) = 1,2, p = 0,28$) reyndust hins vegar ekki marktæk þegar leiðrétt hafði verið fyrir öðrum breytum, Fjölflokka líkönin bötnuðu einnig marktækt stig af stigi eftir því sem skýribreytum var bætt við, Viðbót bakgrunnsbreytna bætti líkanið marktækt ($\chi^2(14) = 949, p < 0,001$), sem og viðbót fjárhags- og fjölskyldupátta ($\chi^2(10) = 716, p < 0,001$), Þessu til samræmis lækkaði AIC úr 10,354 í 8,736, Frávikagreining af gerð II leiddi í ljós að aldursbil ($\chi^2(6) = 329, p < 0,001$), námslán ($\chi^2(2) = 297, p < 0,001$), heimilistekjur ($\chi^2(4) = 111, p < 0,001$), menntun ($\chi^2(4) = 69, p < 0,001$) og börn undir 18 ára á heimili ($\chi^2(2) = 69, p < 0,001$) höfðu sterkasta forspárgildið um stöðu á húsnæðismarkaði, Ólíkt því sem átti við um greiðsluerfiðleika reyndist tími frá útskrift hér marktækur forspárpáttur einnig eftir leiðréttingu fyrir öðrum breytum ($\chi^2(2) = 54, p < 0,001$), sem bendir til að útskriftartími tengist húsnæðisstöðu með sjálfstæðum hætti, umfram fjárhag og fjölskylduaðstæður,