



Hlutfall íbúða í eigu þeirra sem eiga fleiri en eina íbúð helst stöðugt

Ríflega þriðjungur íbúðastofnsins er í eigu einstaklinga eða lögaðila sem eiga fleiri en eina íbúð og hefur hlutfallið haldist nær stöðugt síðustu ár. Ekki er að sjá að lægri vextir hafi aukið áhuga fólks á að fjárfesta í fleiri en einni íbúð.

Þjóðskrá hóf nýverið að birta gögn um eignarhald á íbúðastofni landsins og kemur í ljós hlutfall íbúða í eigu aðila sem eiga fleiri en eina íbúð hefur haldist nokkuð stöðugt síðustu ár. Það er því ekki að sjá að mikil eftirspurn síðustu mánaða sé vegna einstaklinga eða lögaðila sem eru að kaupa sína aðra eða þriðju íbúð. Þvert á móti hafa [fyrstu kaupendur orðið fyrirferðameiri](#) og þar með hefur hlutfall íbúða í eigu aðila sem eiga eina fasteign aukist lítillega á sama tíma og hlutfall þeirra sem eiga fleiri en eina íbúð hefur lækkað.

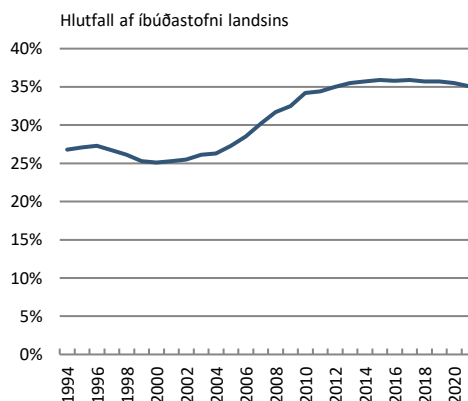
Um aldamótin var um 25% af íbúðastofni landsins í eigu einstaklinga eða lögaðila sem áttu fleiri en eina íbúð. Rúmum áratug síðar, eða árið 2012, var hlutfallið komið upp í 35% og hefur haldist nær óbreytt síðan þá. Mest fór það upp í 35,9% árið 2017. Núna er 35,1% af íbúðastofni landsins í eigu aðila sem eiga fleiri en eina íbúð.

Staðan lítið breyst

Stærstur hluti íbúða í landinu hefur ávallt verið í eigu einstaklinga sem eiga eina íbúð. Slíkar íbúðir eru 93 þúsund talsins í dag, sem er 63% af íbúðastofninum. Því næst er algengast að íbúð sé í eigu einstaklings sem á fleiri en eina íbúð og eru um 30 þúsund slíkar íbúðir á landinu í dag, eða 21% af íbúðastofninum. 14% íbúða er í eigu lögaðila sem eiga fleiri en eina íbúð og 2% í eigu lögaðila sem á aðeins eina íbúð. Þessi hlutföll hafa verið nær óbreytt síðasta áratuginn.

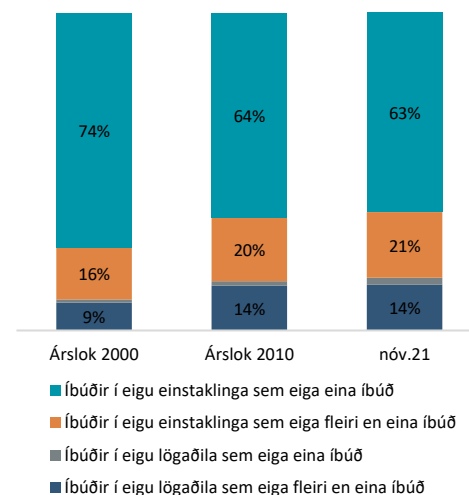
Meiri munur sést ef horft er til stöðunnar eins og hún var um aldamótin. Þá var 74% af íbúðastofni landsins í eigu einstaklinga sem áttu eina íbúð, 16% í eigu einstaklinga sem áttu fleiri en eina íbúð og 10% í eigu lögaðila, flestir eigendur að fleiri en einni íbúð.

Íbúðir í eigu einstaklinga eða lögaðila sem eiga fleiri en eina íbúð



Staða við lok hvers árs. Gögn fyrir 2021 eiga við stöðuna í gagnagrunni Þjóðskrár þann. 29.11.21. Heimild: Þjóðskrá Íslands.

Eignarhald íbúðastofnsins



Heimild: Þjóðskrá Íslands



Mest fjölgun meðal þeirra sem eiga eina íbúð

Samkvæmt nýjustu upplýsingum Þjóðskrár bættust um 3.700 íbúðir við íbúðastofn landsins í fyrra sem er mesti fjöldi á stöku ári síðan 2007. Íbúðum í eigu einstaklinga sem eiga eina íbúð fjölgaði um tæplega 2.800 og íbúðum í eigu þeirra sem eiga fleiri en eina íbúð fjölgaði um 960.

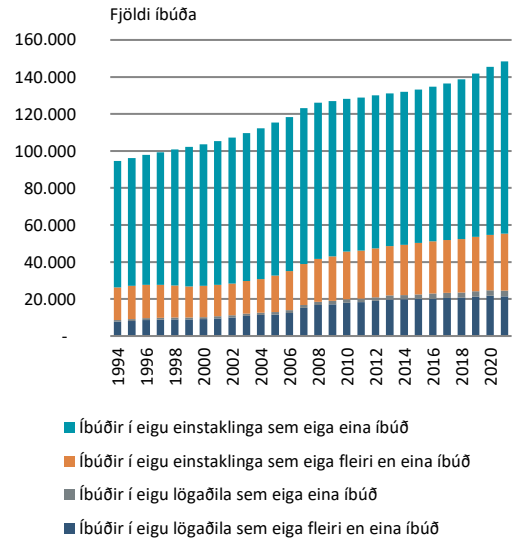
Síðustu ár hefur fjölgun íbúða í eigu aðila sem eiga einungis eina íbúð verið meiri en á meðal þeirra sem eiga fleiri íbúðir, líkt og tíðkaðist frá aldamótum fram til 2005. Á árunum 2005-2015 færðist svo í vöxt að einstaklingar og lögaðilar fjárfestu í fleiri en einni íbúð. Á þeim árum stækkaði leigumarkaður mjög sem helst í hendur við breytt eignarhald á íbúðastofni landsins.

Staða leigjenda og fyrstu kaupendur hafa áhrif

Ekki er að sjá að kaup fjárfesta hafi tekið sig upp að nýju þrátt fyrir lægri vexti og fjölbreytt lánsframboð. Leigumarkaður hefur minnkað frá því að Covid-faraldurinn hófst samkvæmt könnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, fyrstu kaupendur orðið fleiri og þar með hefur eftirspurn eftir húsnæði til leigu dregist saman.

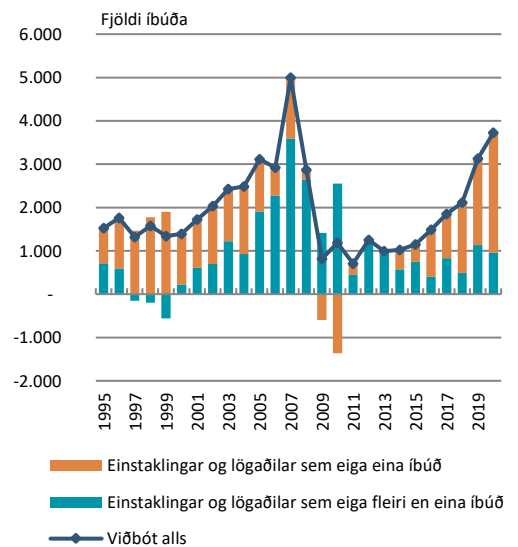
Þessi staða gæti þó hæglega breyst eftir því sem atvinnulífið kemst í samt horf og fyrir faraldur með tilheyrandi búferlaflutningum til landsins. Nú þegar má sjá merki þess fólk sé farið að flytja hingað til lands í auknum mæli. Á þriðja ársfjórðungi fluttu ríflega 4.000 einstaklingar til landsins sem er mesti fjöldi á stökum ársfjórðungi síðan á þriðja ársfjórðungi 2018. Slíkt á eflaust eftir að skapa aukinn þrýsting á húsnæðismarkað, sér í lagi leigumarkað.

Íbúðastofn landsins eftir eignarhaldi



Staða við lok hvers árs. Gögn fyrir 2021 eiga við stöðuna í gagnagrunni Þjóðskrár þann 29.11.21. Heimild: Þjóðskrár Íslands.

Árleg viðbót við húsnæðisstofninn og framlag eftir eignarhaldi



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedeild@landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.