



## Fyrstu kaupendur aldrei verið fleiri

*Fyrstu kaupendum hefur fjölgað mjög á síðustu misserum. Þeir eru yngri og kaupa minni íbúðir en áður. Meðalkaupverð íbúðar fyrstu kaupenda á höfuðborgarsvæðinu er um 50 milljónir.*

Á þriðja ársfjórðungi voru 33,8% allra kaupenda íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu að kaupa sína fyrstu íbúð og hefur hlutfallið aldrei verið hærra.<sup>1</sup> Fjöldi fyrstu kaupenda var 983 talsins og dregst örlítið saman frá síðustu ársfjórðungi, en met var slegið á fyrsta fjórðungi þessa árs þegar alls 1.354 einstaklingar keyptu sína fyrstu fasteign ýmist einir eða með öðrum. Nokkuð áberandi aukning sást á fjölda og hlutfalli fyrstu kaupenda þegar heimsfaraldurinn skall á, enda lækkuðu vextir á sama tíma og sparnaður margra og kaupmáttur jókst.

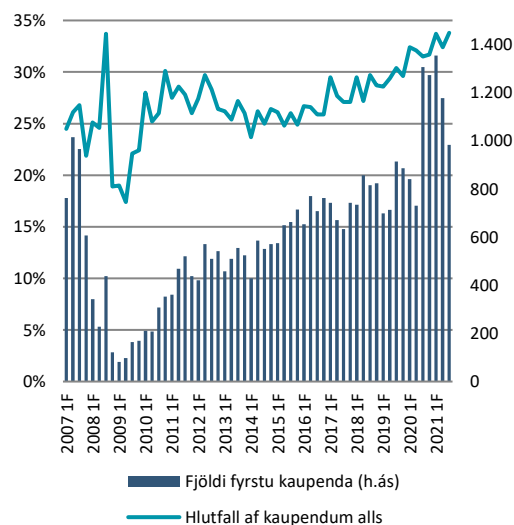
### Aldur fyrstu kaupenda fer lækkandi

Samhliða hlutfallslegri fjölgun fyrstu kaupenda hefur meðalaldur þeirra lækkað. Á öðrum ársfjórðungi í fyrra, þegar heimsfaraldurinn skall á, fór meðalaldurinn niður í 29 ár og hafði ekki mælst jafn lágur síðan á fjórða ársfjórðungi 2006. Meðalaldurinn hefur haldist lágur allt undangengið ár og var 29,2 ár nú á þriðja ársfjórðungi þessa árs. Á undanförunum árum hefur meðalaldurinn hæst farið upp í 33,1 ár á 3. ársfjórðungi 2009 en um það leyti voru fyrstu kaupendur afar fáir bæði hlutfallslega og í fjölda talið. Síðan þá hafa aðstæður batnað til muna á íbúðamarkaði og fjöldinn smám saman aukist.

### Fyrstu kaupendur kaupa 94 fermetra íbúð fyrir um 50 milljónir

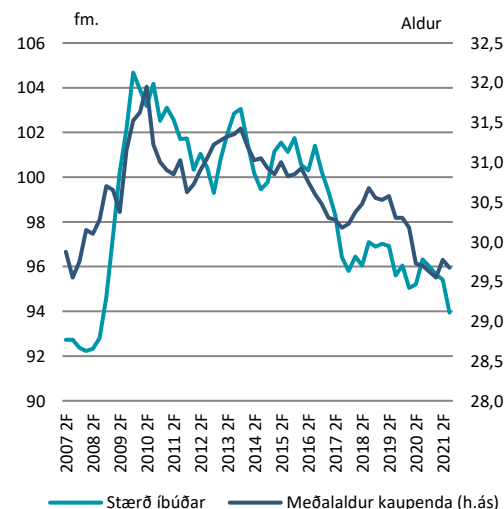
Talsverð fylgni er til staðar milli aldurs fyrstu kaupenda og stærðar þeirrar íbúða sem þeir kaupa, sem kemur ekki á óvart. Samhliða því sem aldur fyrstu kaupenda hefur farið lækkandi hefur meðalstærð íbúða sem þeir kaupa einnig minnkað. Á undangengnu ári var meðalstærð íbúða fyrstu kaupenda 94 fermetrar sem er um 38 fermetrum minna en meðalstærð íbúða í öðrum viðskiptum.

Fyrstu kaupendur



Gögn ná til höfuðborgarsvæðis. Heimild: Þjóðskrá Íslands

Meðalaldur fyrstu kaupenda og stærð íbúðar



Fjögurra ársfjórðunga hlaupandi meðaltal. Gögn ná til höfuðborgarsvæðis. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

<sup>1</sup> Miðað við upphaf gagnasöfnunar við 3. ársfj. 2006.



Hæst hefur meðalstærð íbúðar sem fyrstu kaupendur kaupa farið upp í um 105 fermetra, en það var á sama tíma og þeir voru fáir talsins og eldri. Meðalkaupverð íbúða fyrstu kaupenda er um 50 milljónir sé horft til síðustu fjöggra ársfjórðunga á höfuðborgarsvæðinu.

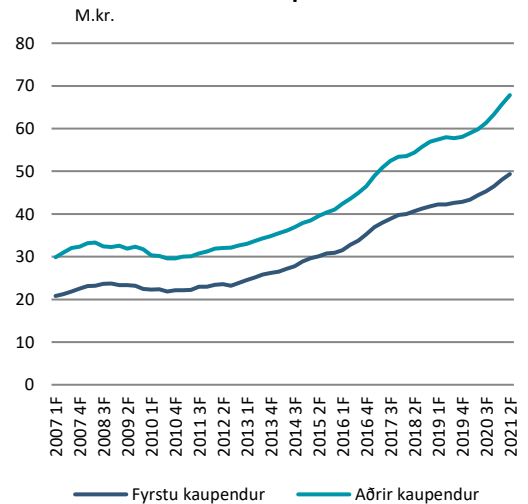
### Vannýtt heimild til afsláttar á stimpilgjöldum?

Þjóðskrá hóf nýverið að birta upplýsingar um fyrstu kaupendur með mun nákvæmari hætti en áður. Fyrsti kaupandi er skilgreindur sem einstaklingur sem hefur ekki áður átt aðild að þinglýstri eignarheimild eða verið skráður eigandi að fasteign í fasteignaskrá. Því er um talsvert áreiðanlegri gögn að ræða en var í áður útgefnum tölum um fyrstu kaupendur út frá þeim sem fengu afslátt af stimpilgjöldum. Þegar þau gögn eru skoðuð kemur í ljós mun lægra hlutfall fyrstu kaupenda á árunum 2009-2020 sem bendir til þess að mögulega hafi einhverjir ekki nýtt sér heimild til lægri stimpilgjalda þrátt fyrir að hafa átt rétt á því.

### Greitt aðgengi að húsnæði

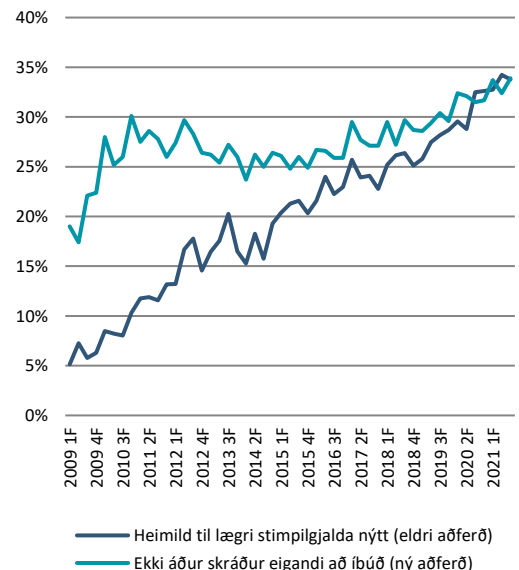
Út frá þessari umfjöllun er ekki að sjá að hækkandi húsnæðisverð hafi gert fólki erfiðara fyrir að komast inn á fasteignamarkað. Þvert á móti hefur lækkun vaxta ásamt kraftmikilli íbúðaruppbyggingu síðustu ára leitt til þess að aðgengi fólks að húsnæði, sér í lagi fyrstu kaupenda, hefur aukist. Jafnframt sést að hlutfall fyrstu kaupenda hefur verið á bilinu 24-34% allt frá upphafi árs 2010 ólíkt því sem fyrri gögn bentu til. Nú þegar vaxtahækkunarferli Seðlabankans er hafið af talsverðum krafti og takmarkanir hafa verið settar á aðgengi að lánsfé er líklegt að dragi úr eftirspurn eftir húsnæði. Áfram eru þó rýmri skilyrði sem eiga við fyrstu kaupendur og ætti staða þeirra því ekki að versna.

### Meðalkaupverð



Fjögurra ársfjórðunga hlaupandi meðaltal. Gögn ná til höfuðborgarsvæðis. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

### Hlutfall fyrstu kaupenda - samanburður á mælingum



Gögn ná til höfuðborgarsvæðis. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedeideild@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.