

## Fjöldi húsnæðis kaupenda sem keyptu í fyrsta sinn á árunum 2008 – 2015

Þjóðskrá Íslands hefur að beiðni velferðarráðuneytisins tekið saman gögn um fjölda þeirra er keyptu sitt fyrsta húsnæði frá árinu 2008 til 24. mars 2015. Gögnin byggja á upplýsingum frá öllum sýslumannsembættum á landinu. Ekki reyndist unnt að fá eldri gögn en frá 2008. Miðað er við 1. janúar það ár í þeim gögnum sem Þjóðskrá Íslands lét í té. Árið 2008 var farið að veita afslátt af stimpilgjöldum við fyrstu húsnæðis kaup og þar með varð til sá möguleiki að fá fram upplýsingar um fjölda þeirra aðila sem voru að kaupa húsnæði í fyrsta sinn.

Í töflu 1 eru dregin saman gögn um heildarfjölda kaupsamninga og fjölda fyrstu kaupa eftir landshlutum, 2008 til mars 2015. (Vegna breytinga á umdæmum sýslumannsembætta hinn 1. janúar 2015 er ekki lengur hægt að greina að gögn frá Reykjavík og sveitarfélögum í nágrenni höfuðborgarinnar, "Kraganum".)

Tafla 1									
Fjöldi kaupsamninga og fyrstu kaupa eftir landshlutun 2008-mars 2015									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	jan-mars 2015	Allt tímabilið
<b>Reykjavík (+ Kraginn jan-mars 2015):</b>									
Allir kaupsamningar	3.190	2.071	2.732	4.257	4.947	5.424	4.992	1.636	29.249
Þar af fyrstu kaup	321	131	255	553	772	1.023	888	334	4277
Hlutfall fyrstu kaupa	10,1%	6,3%	9,3%	13,0%	15,6%	18,9%	17,8%	20,4%	14,6%
<b>Kraginn:</b>									
Allir kaupsamningar	2.046	1.518	1.673	2.278	2.615	2.845	2.893		15.868
Þar af fyrstu kaup	179	89	136	240	410	441	472		1967
Hlutfall fyrstu kaupa	8,7%	5,9%	8,1%	10,5%	15,7%	15,5%	16,3%		12,4%
<b>Suðurnes:</b>									
Allir kaupsamningar	757	439	389	388	712	601	764	190	4.240
Þar af fyrstu kaup	69	33	50	56	95	88	178	70	639
Hlutfall fyrstu kaupa	9,1%	7,5%	12,9%	14,4%	13,3%	14,6%	23,3%	36,8%	15,1%
<b>Vesturland:</b>									
Allir kaupsamningar	418	287	276	319	368	357	422	110	2.557
Þar af fyrstu kaup	43	38	20	32	40	67	62	25	327
Hlutfall fyrstu kaupa	10,3%	13,2%	7,2%	10,0%	10,9%	18,8%	14,7%	22,7%	12,8%
<b>Vestfirðir:</b>									
Allir kaupsamningar	178	190	187	190	203	216	231	35	1.430
Þar af fyrstu kaup	19	26	16	25	29	32	47	14	208
Hlutfall fyrstu kaupa	10,7%	13,7%	8,6%	13,2%	14,3%	14,8%	20,3%	40,0%	14,5%
<b>Norðurland vestra:</b>									
Allir kaupsamningar	140	87	110	117	122	153	107	28	864

<b>Þar af fyrstu kaup</b>	25	10	17	14	20	37	26	7	156
<b>Hlutfall fyrstu kaupa</b>	17,9%	11,5%	15,5%	12,0%	16,4%	24,2%	24,3%	25,0%	18,1%
<b>Norðurland eystra:</b>									
<b>Allir kaupsamningar</b>	749	617	633	784	863	977	1.021	249	5.893
<b>Þar af fyrstu kaup</b>	53	42	39	75	84	138	168	43	642
<b>Hlutfall fyrstu kaupa</b>	7,1%	6,8%	6,2%	9,6%	9,7%	14,1%	16,5%	17,3%	10,9%
<b>Austurland:</b>									
<b>Allir kaupsamningar</b>	371	288	297	264	317	331	309	43	2.220
<b>Þar af fyrstu kaup</b>	32	47	37	35	47	69	66	18	351
<b>Hlutfall fyrstu kaupa</b>	8,6%	16,3%	12,5%	13,3%	14,8%	20,8%	21,4%	41,9%	15,8%
<b>Suðurland:</b>									
<b>Allir kaupsamningar</b>	659	461	448	493	523	612	774	153	4.123
<b>Þar af fyrstu kaup</b>	68	33	38	27	30	85	143	49	473
<b>Hlutfall fyrstu kaupa</b>	10,3%	7,2%	8,5%	5,5%	5,7%	13,9%	18,5%	32,0%	11,5%
<b>Allt landið:</b>									
<b>Allir kaupsamningar</b>	8.508	5.958	6.745	9.090	10.670	11.516	11.513	2.444	66.444
<b>Þar af fyrstu kaup</b>	809	449	608	1.057	1.527	1.980	2.050	560	9040
<b>Hlutfall fyrstu kaupa</b>	9,5%	7,5%	9,0%	11,6%	14,3%	17,2%	17,8%	22,9%	13,6%

Alls voru gerðir 66 444 kaupsamningar á öllu landinu á athugunartímabilinu og voru 9 040 vegna fyrstu íbúðarkaupa, eða 13,6%. Árin næst bankahruninu 2008, er fasteignaverð hafði hrunið um meira en 30% að raunvirði frá árunum fyrir bankahrunið, hafði orðið mikil fækkun samninga og hlutfall fyrstu kaupa var lægra en 10% árin 2008 og 2009. Árin sem eru liðin frá hrúnárunum 2008 og 2009 hefur hins vegar samningum hægt en bítandi farið fjölgandi og samhliða þessu hefur hlutfall fyrstu kaupa – eins og tafla 1 sýnir skýrt – hækkað verulega og var það nú á útmánuðum 2015 komið yfir 20% af öllum kaupsamningum. Í beinum tölum er fjölgun fyrstukaupasamninga enn meira sláandi, þeim fjölgaði þannig úr 449 árið 2009 í 2050 árið 2014 og tölurnar fyrir upphaf ársins 2015 benda til áframhaldandi aukningar fyrir árið í heild.

Þegar þróun einstakra landshluta er athuguð kemur í yfirleitt í ljós svipuð mynd og fyrir landið í heild sinni. Niðursveifla fjölda fyrstu kaupa er þó nokkuð meiri á fyrstu eftirhrunsárunum þar sem fjölmennari þéttbýliskjarna er að finna, þ.e. á höfuðborgarsvæðnu, Norðurlandi eystra og á Suðurlandi.

Fyrir árabilið 2004 til 2007 var einungis unnt að afla gagna um heildarfjölda kaupsamninga án upplýsinga um fjölda fyrstukaupasamninga. Tafla 2 hér á eftir gefur yfirlit yfir fjölda kaupsamninga 2004-2014.

Tafla 2

Fjöldi kaupsamninga eftir landshlutum 2004-2014

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Allt tímabilið 2004-2014
<b>Reykjavík</b>	9.182	6.682	5.308	6.770	3.190	2.071	2.732	4.257	4.947	5.424	4.992	<b>55.555</b>
Hlutfallstala, %	49,4%	39,3%	40,4%	41,4%	37,5%	34,8%	40,5%	46,8%	46,4%	47,1%	43,4%	<b>43,0%</b>
Vísitölur	100	73	58	74	35	23	30	46	54	59	54	
<b>Kraginn</b>	4.244	3.748	2.916	4.000	2.046	1.518	1.673	2.278	2.615	2.845	2.893	<b>30.776</b>
Hlutfallstala, %	22,8%	22,0%	22,2%	24,5%	24,0%	25,5%	24,8%	25,1%	24,5%	24,7%	25,1%	<b>23,8%</b>
Vísitölur	100	88	69	94	48	36	39	54	62	67	68	
<b>Suðurnes</b>	932	1.512	1.048	1.353	757	439	389	388	712	601	764	<b>8.895</b>
Hlutfallstala, %	5,0%	8,9%	8,0%	8,3%	8,9%	7,4%	5,8%	4,3%	6,7%	5,2%	6,6%	<b>6,9%</b>
Vísitölur	100	162	112	145	81	47	42	42	76	64	82	
<b>Vesturland</b>	787	760	614	773	418	287	276	319	368	357	422	<b>5.381</b>
Hlutfallstala, %	4,2%	4,5%	4,7%	4,7%	4,9%	4,8%	4,1%	3,5%	3,4%	3,1%	3,7%	<b>4,2%</b>
Vísitölur	100	97	78	98	53	36	35	41	47	45	54	
<b>Vestfirðir</b>	412	515	411	330	178	190	187	190	203	216	231	<b>3.063</b>
Hlutfallstala, %	2,2%	3,0%	3,1%	2,0%	2,1%	3,2%	2,8%	2,1%	1,9%	1,9%	2,0%	<b>2,4%</b>
Vísitölur	100	125	100	80	43	46	45	46	49	52	56	
<b>Norðurland vestra</b>	201	234	217	172	140	87	110	117	122	153	107	<b>1.660</b>
Hlutfallstala, %	1,1%	1,4%	1,7%	1,1%	1,6%	1,5%	1,6%	1,3%	1,1%	1,3%	0,9%	<b>1,3%</b>
Vísitölur	100	116	108	86	70	43	55	58	61	76	53	
<b>Norðurland eystra</b>	1.270	1.640	1.023	1.173	749	617	633	784	863	977	1.021	<b>10.750</b>
Hlutfallstala, %	6,8%	9,6%	7,8%	7,2%	8,8%	10,4%	9,4%	8,6%	8,1%	8,5%	8,9%	<b>8,3%</b>
Vísitölur	100	129	81	92	59	49	50	62	68	77	80	
<b>Austurland</b>	516	569	552	573	371	288	297	264	317	331	309	<b>4.387</b>
Hlutfallstala, %	2,8%	3,3%	4,2%	3,5%	4,4%	4,8%	4,4%	2,9%	3,0%	2,9%	2,7%	<b>3,4%</b>
Vísitölur	100	110	107	111	72	56	58	51	61	64	60	
<b>Suðurland</b>	1.058	1.339	1.052	1.189	659	461	448	493	523	612	774	<b>8.608</b>
Hlutfallstala, %	5,7%	7,9%	8,0%	7,3%	7,7%	7,7%	6,6%	5,4%	4,9%	5,3%	6,7%	<b>6,7%</b>
Vísitölur	100	127	99	112	62	44	42	47	49	58	73	
<b>Allt landið</b>	<b>18.602</b>	<b>16.999</b>	<b>13.141</b>	<b>16.333</b>	<b>8.508</b>	<b>5.958</b>	<b>6.745</b>	<b>9.090</b>	<b>10.670</b>	<b>11.516</b>	<b>11.513</b>	<b>129.075</b>
Hlutfallstala, %	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Vísitölur	<b>100</b>	<b>91</b>	<b>71</b>	<b>88</b>	<b>46</b>	<b>32</b>	<b>36</b>	<b>49</b>	<b>57</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	

Heildarfjöldi kaupsamninga 2004-2014 var alls um 129 000, eða um 11 700 samningar að meðaltali ár hvert. Fjöldi þeirra var hins vegar áberandi mestur á fyrri hluta tímabilsins, þ.e. árunum fyrir bankahrunið. Hámarki náði fjöldi kaupsamninga árið 2004, 18 602, en árið 2009 urðu þeir færri en 6000. Árin 2012, 2013 og 2014 var fjöldi kaupsamninga ár hvert kominn vel yfir 10 000.

Tafla 2 sýnir einnig skiptingu kaupsamninganna eftir landshlutum og hvernig þróunin hefur orðið í miðað við vísitöluna 100 árið 2004. Sú tala féll mjög á hrunárunum og hefur hvergi á landinu að nýju náð sömu hæðum og 2004. Mest varð fallið í Reykjavík árið 2009, en einkum á fámennari svæðum landsbyggðarinnar, þar sem fasteignamarkaður hefur lengst af verið minni að umfangi en á höfuðborgarsvæðinu, gætti niðursveiflu hrunáranna tiltölulega séð miklu minna.

Tafla 3 sýnir þróun fjölda fyrstukaupasamninga árin 2008-2014.

<b>Tafla 3</b>							
<b>Fjöldi kaupsamninga þar sem keypt var í fyrsta sinn</b>							
<b>2008-2014</b>							
	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Reykjavík</b>	321	131	255	553	772	1.023	888
<b>Hlutfallstala, %</b>	39,7%	29,2%	41,9%	52,3%	50,6%	51,7%	43,3%
<b>Vísitölur</b>	100	41	79	172	240	319	277
<b>Kraginn</b>	179	89	136	240	410	441	472
<b>Hlutfallstala, %</b>	22,1%	19,8%	22,4%	22,7%	26,9%	22,3%	23,0%
<b>Vísitölur</b>	100	50	76	134	229	246	264
<b>Suðurnes</b>	69	33	50	56	95	88	178
<b>Hlutfallstala, %</b>	8,5%	7,3%	8,2%	5,3%	6,2%	4,4%	8,7%
<b>Vísitölur</b>	100	48	72	81	138	128	258
<b>Vesturland</b>	43	38	20	32	40	67	62
<b>Hlutfallstala, %</b>	5,3%	8,5%	3,3%	3,0%	2,6%	3,4%	3,0%
<b>Vísitölur</b>	100	88	47	74	93	156	144
<b>Vestfirðir</b>	19	26	16	25	29	32	47
<b>Hlutfallstala, %</b>	2,3%	5,8%	2,6%	2,4%	1,9%	1,6%	2,3%
<b>Vísitölur</b>	100	137	84	132	153	168	247
<b>Norðurland vestra</b>	25	10	17	14	20	37	26
<b>Hlutfallstala, %</b>	3,1%	2,2%	2,8%	1,3%	1,3%	1,9%	1,3%
<b>Vísitölur</b>	100	40	68	56	80	148	104
<b>Norðurland eystra</b>	53	42	39	75	84	138	168
<b>Hlutfallstala, %</b>	6,6%	9,4%	6,4%	7,1%	5,5%	7,0%	8,2%
<b>Vísitölur</b>	100	79	74	142	158	260	317
<b>Austurland</b>	32	47	37	35	47	69	66
<b>Hlutfallstala, %</b>	4,0%	10,5%	6,1%	3,3%	3,1%	3,5%	3,2%
<b>Vísitölur</b>	100	147	116	109	147	216	206
<b>Suðurland</b>	68	33	38	27	30	85	143
<b>Hlutfallstala, %</b>	8,4%	7,3%	6,3%	2,6%	2,0%	4,3%	7,0%
<b>Vísitölur</b>	100	49	56	40	44	125	210
<b>Allt landið</b>	809	449	608	1.057	1.527	1.980	2.050
<b>Hlutfallstala, %</b>	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Vísitölur</b>	100	56	75	131	189	245	253

Fjöldi fyrstu kaupa hefur meira en tvöfaldast milli árunna 2008 og 2014 og ríflega fjórfaldast miðað við árið 2009. Fjölgun fyrstukaupasamninga hefur á eftirhrunsárunum tekið mun betur við sér á höfuðborgarsvæðinu en á landsbyggðinni, einkum þó í Reykjavík. Þar hefur fjöldi fyrstukaupasamninga t.d. áttfaldast milli árunna 2009 og 2013.