

Efnisyfirlit

Yfirlit	II
Yfirlýsing.....	III
Abstract.....	IV
Þakkarorð	VI
Útdráttur.....	VII
Efnisyfirlit.....	VIII
Myndaskrá.....	X
Töfluskrá.....	X
Skilgreiningar	XI
Brunabótamat	XI
Fasteignamat	XI
Greiðslufallsáhætta (e. credit risk)	XI
Markaðsverðbréf (e. market securities)	XI
Q-hlutfall Tobins (e. Tobin's Q)	XI
Verðnæmi skuldabréfa (e. sensitivity of bond prices)	XII
Inngangur	1
1 Fraeðileg umfjöllun.....	3
1.1 Vextir.....	3
1.2 Ávöxtunarkrafa.....	9
1.3 Visitölur.....	11
1.4 Verðbólga.....	14
1.5 Virði og verðnæmi skuldabréfa	14
1.6 Greiðslur skuldabréfa.....	17
1.6.1 Eingreiðslubréf.....	17
1.6.2 Jafnar afborganir	17
1.6.3 Jafnar greiðslur.....	19
2 Yfirlit yfir helstu lánveitendur.....	22
2.1 Íbúðaláñasjóður	22
2.2 Lifeyrissjóðir.....	22
2.3 Kaupþing hf.....	22
2.4 Landsbanki Íslands hf.	23
2.5 Glitnir hf.	23
2.6 Sparisjóðirnir	24

3	Framboð húsnæðislána frá 1989.....	25
3.1	Húsbréf.....	25
3.2	Viðbótarlán	26
3.3	ÍLS-veðbréf.....	26
3.4	Lífeyrissjóðslán.....	26
3.5	Bankalán	27
4	Þróun húsnæðislána og fasteignaverðs	28
4.1	Hámarkslán og vísitölur	28
4.1.1	Hámarkslán	28
4.1.2	Vísitölur	29
4.2	Veðsetningarhlutfall.....	31
4.3	Veðröð lána	31
4.4	Lánstími	32
4.5	Þróun fasteignaverðs.....	32
5	Íbúðalán 2007	34
5.1	Íbúðalánaþjóður	34
5.1.1	Lán með heimild til uppgreiðslu og aukaafborgana.....	34
5.1.2	Lán með uppgreiðsluþóknun.....	34
5.2	Viðskiptabankarnir.....	35
5.2.1	Lán í íslenskum krónum.....	36
5.2.2	Önnur húsnæðislán viðskiptabankanna.....	37
5.2.3	Erlendar myntkörfur.....	37
5.3	Lífeyrissjóðir.....	39
6	Fjármögnum íbúðahúsnæðis.....	41
7	Rannsóknaraðferð.....	43
8	Umræða.....	44
9	Niðurstöður.....	46
10	Heimildaskrá	49
	Viðauki 1 – Jafnar afborganir án vísitölu.....	54
	Viðauki 2 - Jafnar afborganir verðbólgu markmið	65
	Viðauki 3 – Jafnar afborganir með 5% verðbólgu	76
	Viðauki 4 – Jafngreiðslulán án vísitölu	87
	Viðauki 5 – Jafngreiðslulán verðbólgu markmið	98
	Viðauki 6 – Jafngreiðslulán verðbólga 5%	109
	Viðauki 7 - Verkbók.....	120