

Útdráttur

Fasteignalánamarkaðurinn á Íslandi hefur tekið miklum breytingum á þeim tæpu tveimur áratugum sem skýrsla þessi nær yfir. Ber þar fyrst að nefna breytingar á útlánakerfi Húsnæðisstofnunar ríkisins í árslok 1989, þegar farið var að gefa út fasteignaveðbréf skiptanlegum fyrir húsbréf. Íbúðaláanasjóður hóf síðan starfsemi í ársbyrjun 1999 og tók yfir starfsemi forvera síns Húsnæðisstofnunar ríkisins. Í júlí mánuði árið 2004 urðu svo aftur verulegar breytingar á útlánakerfi Íbúðaláanasjóðs. Í stað útgáfu fasteignaverðbréfa skiptanlegum fyrir húsbréf fór sjóðurinn nú að lána fé til íbúðakaupa gegn útgáfu ÍLS-veðbréfa. Höfðu þessar breytingar í för með sér að nú var sá hluti kaupverðsins greiddur út í peningum, sem áður hafði verið greiddur með fasteignaveðbréfi. Stuttu seinna eða í ágústmánuði sama ár kynnti Kaupþing hf., fyrstur viðskiptabanka, fasteignalán á kjörum sem ekki höfðu sést áður, fylgdu aðrir viðskiptabankar fljótlega í kjölfarið. Viðskiptabankarnir buðu í upphafi lægri vexti, hærri lánsfjárhæðir og hærra veðsetningaráhlutfall en áður hafði þekkst.

Samspil þessara þátta gerði það að verkum að nú hafði eignaminna og tekjulægra fólk betri möguleika á að eignast þak yfir höfuðið, a.m.k. um sinn. Miklar hækkanir á fasteignaverði síðan hafa að einhverju leiti dregið úr þeim ávinningi sem hlaust m.a. af vaxtalækkunum.

Lán viðskiptabankanna voru ekki bundin við fasteignakaup, þannig að nú áttu fleiri einstaklingar kost á hagstæðum lánakjörum, ekki eingöngu þeir sem stóðu í fasteignaviðskiptum. Í kjölfar innkomu viðskiptabankanna á fasteignalánamarkað hækkaði Íbúðalánsjóður hvorutveggja hámarkslán sín og veðsetningaráhlutfall.

Með innkomu viðskiptabankanna og hækkunum á veðsetningaráhlutfalli og hámarkslánum Íbúðalánsjóðs, jókst framboð á fasteignalánum til muna og var eftirspurnin mikil. Viðbúið var að svo mikið fjármagnsflæði, á stuttum tíma, hefði einhverjar afleiðingar. Verð á fasteignum hækkaði mikið í öllum landshlutum.

Vísitala íbúðarverðs rauk það mikið upp, á meðan byggingavísitalan var nokkuð stöðug, að enn er ekki komið jafnvægi þar á. Miklar hækkanir á fasteignaverði kynntu undir verðbólgu, sem fór, og er enn, töluvert yfir efri þolmörkum Seðlabankans.

Lykilord: Fjármögnun, fasteignaverð, verðbólga, vísitala.