

BS ritgerð

í Viðskiptafræði

**Áhrif innkomu bankanna á
fasteignalánamarkaðinn á fasteignaverð**

Magnús Guðmundsson



HÁSKÓLI ÍSLANDS

**Viðskiptafræðideild Háskóla Íslands
Leiðbeinandi: Haukur C. Benediktsson
Júní 2009**

Útdráttur

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað gríðarlega frá árinu 2004. Viðfangsefni ritgerðarinnar er að skoða áhrifin sem innkoma bankanna inn á íbúðalánamarkaðinn á fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu. Það var gert með því að skoða og bera saman gögn eins og vísitölu fasteignaverðs, fermetraverð, fjölda nýbygginga og upplýsingar um veltu og virkni fasteignamarkaðarins frá þessum tíma. Niðurstöður rannsóknarinnar voru að innkoma bankanna hafði gríðarleg áhrif á fasteignaverð. Með innkomu bankanna eignaðist Íbúðalánasjóður samkeppnisaðila sem var ekki áður til staðar og í kjölfarið jókst veltan á fasteignamarkaðinu ásamt því að meðalupphæð hvers kaupsamnings hækkaði jafnt og þétt. Eftirspurnin jókst mjög snögglega en framboðið af húsnæði tók ekki við sér á sama hátt vegna þess að það tekur ákveðinn tíma að byggja nýtt húsnæði. Flest lán sem veitt eru til fasteignakaupa eru svokölluð verðtryggð jafngreiðslulán. Fyrirkomulag lánanna er þannig að höfuðstóllinn minnkar ekki fyrir en að lánstímanum u.þ.b. hálfnuðum. Fyrir vikið er mjög ólíklegt að fasteignaverð lækki stóráfallalaust eða án ríkisafskipta.

Efnisyfirlit

1	Inngangur	6
2	Opinberar lánveitingar	9
2.1	Íbúðalán fyrir tíma Íbúðalánasjóðs	9
2.2	Íbúðalánasjóður.....	9
3	Almennt um íbúðalán	11
3.1	Jafngreiðslulán og lán með jöfnum afborgunum	11
3.2	Verðtryggð jafngreiðslulán	12
3.3	Raundæmi um íbúðalán	14
3.4	Erlend íbúðalán	15
4	Forsaga þess að bankarnir fóru að lána íbúðalán	17
5	Samanburður lánskjara	19
5.1	Kaupþing.....	19
5.2	Íslandsbanki	20
5.3	Íbúðalánasjóður.....	22
6	Niðurstöður	25
6.1	Umfang bankanna á fasteignamarkaðinum	25
6.2	Þróun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu	28
6.3	Verðþróun og byggingakostnaður	31
6.4	Veltan og virknin á fasteignamarkaðnum	33
7	Lokaorð	35
8	Heimildaskrá	37

Myndayfirlit

Mynd 1-1: Framboð og eftirspurn eftir húsnæði	7
Mynd 1-2: Framboð og eftirspurn eftir húsnæði þar sem framboðskúrfan er lóðrétt....	8
Mynd 3-1: Dæmi um 10 ára jafngreiðslulán.....	12
Mynd 3-2: Dæmi um 10 ára lán með jöfnum afborgunum.....	12
Mynd 3-3: Dæmi um verðtryggt 40 ára jafngreiðslulán	13
Mynd 3-4: Þróun mánaðarlegrar greiðslu og höfuðstóls verðtryggðs húsnæðisláns...	15
Mynd 5-1: Vaxtaferill íbúðalána Kaupþings	20
Mynd 5-2: Vaxtaferill og veðhlutföll Íslandsbanka.....	21
Mynd 5-3: Hámarkslán og veðhlutföll íbúðalánasjóðs.....	23
Mynd 5-4: Samanburður á vaxtakjörum bankanna og Íbúðalánasjóðs	24
Mynd 6-1: Útlán innlánsstofnanna í verðtrygðum skuldabréfum 1984-2007.	25
Mynd 6-2: Heildarútlán innlánsstofnanna til heimila 2001-2008.....	26
Mynd 6-3: Heildarútlán til viðskiptamanna samkvæmt ársskýrslum Íbúðalánasjóðs 2000-2008.....	27
Mynd 6-4: Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu 1994-2008.	29
Mynd 6-5: Fjöldi einbýlis- og tvíbýlishúsa og íbúða í fjölbýlishúsum frá 2000-2007 og breyting milli ára.....	30
Mynd 6-6: Vísitala fermetraverðs á höfuðborgarsvæðinu 1990-2006.	31
Mynd 6-7: Vísitala fermetraverðs á höfuðborgarsvæðinu og byggingavísitala.	32
Mynd 6-8: Vísitala húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og byggingavísitala.....	32
Mynd 6-9: Fjöldi kaupsamninga og velta á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu 1.7.2001 til 1.3.2009, 6 mánaða meðaltal.....	33
Mynd 6-10: Meðalupphæð kaupsamninga 2001-2009.....	34

Mynd 7-1: Framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði.....	35
--	----

Töfluyfirlit

Tafla 3-1: Áhrif vaxta á mánaðarlega greiðslu jafngreiðslulána	13
Tafla 3-2: Áhrif verðbólgu á greiðslu jafngreiðslulána	14
Tafla 3-3: Greiðslusaga af verðtrygðu jafngreiðsluláni frá 1.9.2004 til 1.4.2009	14
Tafla 5-1: Vaxtatafla Kaupþings	20
Tafla 5-2: Vaxtatafla Íslandsbanka(Hámarkslán ótakmarkað nema ef veðhlutfall fer yfir 80% af kaupverði þar sem það er getið til um það í töflunni)	21
Tafla 5-3: Vextir Íbúðalánasjóðs	22
Tafla 6-1: Heildarútlán til heimilanna ágúst 2002-ágúst 2008 og hlutfallsbreyting milli ára.	26
Tafla 6-2: Samanburður á heildarútlánnum innlánsstofnanna til heimila og heildarútlánnum Íbúðalánasjóðs frá ársbyrjun 2002 – ársbyrjun 2008 ásamt hlutfallsbreytingum milli ára.	28

1 Inngangur

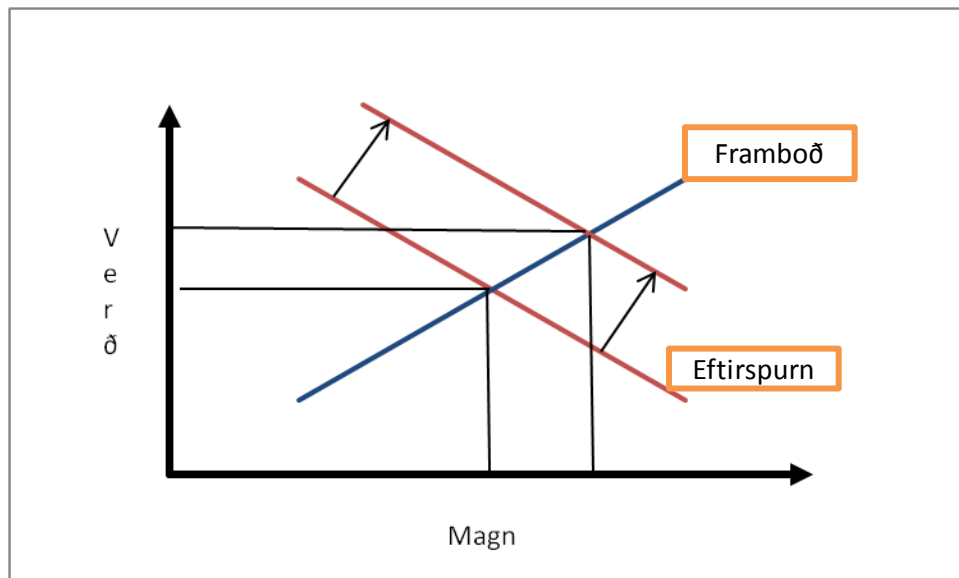
Fasteignaverð á Íslandi hefur hækkað undanfarin ár í kjölfar þess að bankar og sparisjóðir fóru að lána fasteignalán haustið 2004. Fyrir þann tíma voru einungis Íbúðalánasjóður og lífeyrissjóðirnir raunverulegir valkostir fyrir lántakendur á fasteignamarkaði (Hallur Magnússon, 2008). Með aukinni samkeppni á markaðnum breyttist landslagið fyrir lántakendur þar sem betri vaxtakjör og hærri veðhlutföll buðust en áður.

Dagblöð frá þessum tíma (haustið 2004) endurspeгла vel það andrúmsloft sem ríkti í samfélaginu. Með því að skoða Morgunblaðið þarf maður ekki langan tíma til að sjá að samkeppnin var gríðarleg og hreinlega má ætla að æði hafi gripið þjóðina. Fasteignaauglýsingar voru tugir blaðsíðna og fasteignasölur voru jafnvel með heilsíðuauglýsingar. Fold fasteignasala auglýsti t.a.m. í Morgunblaðinu þann 16. nóvember 2004: „Nýjar leiðir í fasteignaviðskiptum. Í kjölfar vaxtalækkana hefur sala eigna aukist verulega. Okkur vantar eignir fyrir trausta og örugga kaupendur. Í mörgum tilfellum er boðið upp á staðgreiðslu eða langan afhendingatíma.“

Auglýsingar banka og sparisjóða gefa glögga mynd af samkeppninni. Fyrsta auglýsingin frá KB banka (nú Kaupþing) birtist í Morgunblaðinu þriðjudaginn 24. ágúst og segir: „4,4% fastir vextir. 80% lánshlutfall. Ekkert hámark á lánsfjárhæð“. Íslandsbanki, Landsbankinn og Sparisjóðirnir buðu samskonar kjör. Vextir lækkuðu og veðhlutföll hækkuðu smátt og smátt. Sama dag og auglýsing KB banka birtist var rituð grein í Morgunblaðið með yfirskriftinni: „KB banki í samkeppni við Íbúðalánasjóð.“ Þar var haft eftir Hreiðari Má Sigurðssyni, forstjóra KB banka, um ástæður þess að bankinn fór að lána íbúðalán: „Í fyrsta lagi erum við að efna loforð sem við gáfum viðskiptavinum okkar við sameiningu bankanna fyrir rúmu einu og hálfu ári, að okkar viðskiptavinir í einstaklingsviðskiptum mundu njóta stærðar og styrks bankans. Í öðru gerir útrás bankans og velgengni erlendis okkur kleift að keppa við Íbúðalánasjóð án þess að bankinn njóti ríkisábyrgðar eins og Íbúðalánasjóður gerir“ (KB banki í samkeppni við Íbúðalánasjóð, 2004). Í lok greinarinnar er haft eftir Guðjóni Rúnarssyni, framkvæmdastjóra Samtaka banka og verðbréfafyrirtækja að hann fagnaði þessari nýju samkeppni á íbúðalánamarkaðnum en honum þætti það afar óeðlilegt að fjármálafyrirtæki á Íslandi þyrftu að eiga í samkeppni við ríkið sem stærsta lánveitandann á þessu sviði. Á þessum tíma var mikil umræða um réttmæti og

tilgang Íbúðalánasjóðs. Það þótti ekki við hæfi að bankar og sparisjóðir þyrftu að vera í samkeppni við ríkið á markaði sem telst til kjarnastarfssemi viðskiptabanka.

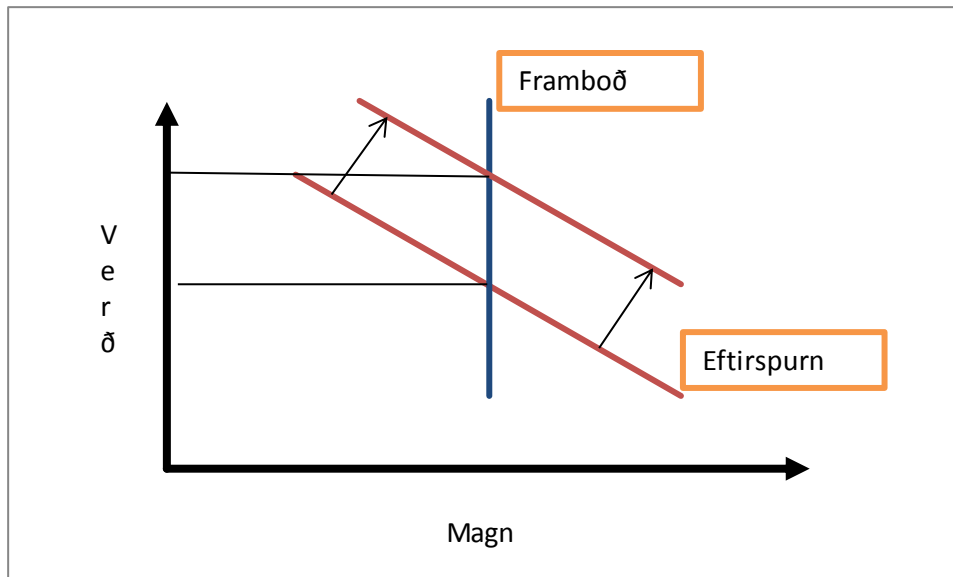
Verðmyndun á fasteignamarkaði fer eftir framboði og eftirspurn eins og á flestum frjálsum mörkuðum. Framboðshliðin er ekki jafn kvik og eftirspurnarhliðin á fasteignamarkaðinum vegna þess hve tímafrekt er að byggja nýtt húsnæði og vegna opinberra afskipta (Kári S. Friðriksson, 2008). Eftirspurnarhliðin er háð mörgum þáttum en einn þeirra þátta er framboð lánsfjár. Það má gera ráð fyrir að aukið framboð lánsfjár hliðri eftirspurnarkúrfunni til skamms tíma. Á mynd 1-1 eru teiknaðir upp ferlar framboðs og eftirspurnar á fasteignamarkaði til meðallangs tíma og eftirspurnin eykst þannig að hún hliðrast.



Mynd 1-1: Framboð og eftirspurn eftir húsnæði

Samkvæmt mynd 1-1 myndi aukin eftirspurn hafa áhrif á verð húsnæðis sem og að fleiri hús en vanalega ættu að vera byggð til að mæta aukinni eftirspurn.

Til skamms tíma er framboð af húsnæði fast þar sem það tekur m.a. ákveðinn tíma að byggja hús sem og vegna opinberra afskipta eins og borgar- og deiliskipulags. Á mynd 1-2 eru teiknaðir upp ferlar framboðs og eftirspurnar til skamms tíma þar sem framboðið er lóðrétt og eftirspurnin hliðrast. Það fer eftir því hve mikið eftirspurnin hliðrast hvað verðið hækkar mikið í kjölfarið. Fasteignamarkaðurinn er viðkvæmur og snögglegar breytingar, hvernig sem þær koma til, geta haft alvarlegar afleiðingar.



Mynd 1-2: Framboð og eftirspurn eftir húsnæði þar sem framboðskúrfan er lóðrétt

Á mynd 1-2, þar sem ferlar framboðs og eftirspurnar eru teiknaðir upp til skamms tíma, er framboðið fast. Það kemur til vegna þess að tekur langan tíma fyrir byggingaraðila að auka framboð húsnæðis, hús byggist ekki á einum degi. Þar með myndast þær aðstæður að meiri samkeppni verður um hverja fasteign sem gerir það að verkum verð hækkar.

Helstu viðfangsefni ritgerðarinnar er að kanna hvort hækkanir á fasteignamarkaðinum á höfuðborgarsvæðinu séu vegna innkomu bankanna á markaðinn og hvort verð á fasteignamarkaðnum hafi hækkað varanlega.

2 Opinberar lánveitingar

Flestir einstaklingar þurfa lán til að fjármagna kaup á húsnæði. Fram til haustsins 2004 var ríkið langstærsti lánveitandinn á íbúðalánum og lífeyrissjóðir voru einir um að veita ríkinu einhverja samkeppni (Hallur Magnússon, 2008).

2.1 Íbúðalán fyrir tíma Íbúðalánasjóðs

Saga íbúðalána nær aftur til ársins 1900 en þá var Veðdeild Landsbanka Íslands stofnuð með lögum nr. 1/1900 (Jón Rúnar Sveinsson, e.d.). Árið 1955 voru sett lög um húsnæðismálastjórn, veðlán til íbúðarbygginga og útrýmingu heilsuspillandi íbúða (Íbúðalánasjóður, e.d.). Húsnæðismálastofnun ríkisins, síðar Húsnæðisstofnun ríkisins, annaðist lánveitingar til íbúðakaupa fram til ársins 1999 þegar Íbúðalánasjóður var stofnaður. Allt frá upphafi var lánað til langs tíma en lán voru í smáum sniðum allt fram til níunda áratugs tuttugustu aldarinnar, heildarlán íbúðalánakerfisins náðu vart 1% af landsframleiðslu (Jón Rúnar Sveinsson, e.d.). Helstu ástæður þess hve lítill lánamarkaðurinn var má rekja til þess að Húsnæðismálastofnun ríkisins veitti einungis lán til nýbygginga en lán til kaupa á notuðu húsnæði voru ekki veitt fyrr en árið 1970.

2.2 Íbúðalánasjóður

Íbúðalánasjóður í núverandi mynd tók til starfa í ársbyrjun 1999 þegar Byggingasjóður ríkisins og Byggingasjóður verkamanna voru sameinaðir. (Íbúðalánasjóður, e.d.). Sjóðurinn tók við hlutverki Húsnæðisstofnunar ríkisins þegar ný lög um húsnæðismál nr. 44/1998 tóku gildi.

Íbúðalánasjóður heyrir undir félagsmálaráðherra og í 4. grein laga um húsnæðismál nr. 44/1998 segir: „Stofna skal sérstakan lánasjóð er nefnist Íbúðalánasjóður [og lánar til íbúðakaupa, nýbygginga eða endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi]. Íbúðalánasjóður skal annast stjórn og framkvæmd húsnæðismála samkvæmt lögum þessum.“

Sjóðurinn hefur afar mikilvægu samfélagslegu hlutverki að gegna. Hlutverk hans er samkvæmt lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 að veita einstaklingum, sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum húsnæðislán til íbúðakaupa og byggingarframkvæmda. Íbúðalánasjóður er fjárhagslega sjálfstæður og fjármagnar verkefni með tekjum af eigin fé sjóðsins, þ.e. afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af veittum lánum, með útgáfu og sölu íbúðabréfa, lántöku samkvæmt fjárlögum hverju

sinni og með þjónustugjöldum. Stjórnvöld hafa með rekstri Íbúðalánasjóðs uppfyllt þá skyldu sína að tryggja íslenskum fjölskyldum boðlegt húsnæði með því að veita hagkvæmustu möguleg íbúðalán til fjármögnunar á íbúðahúsnæði.

Íbúðalánasjóður annast lánveitingar eftir tveimur lánaflokkum: almenn lán og lán til leiguíbúða (Lög um húsnæðismál nr. 44/1998). Allir eiga rétt á láni frá sjóðnum en þó er heimilt að synja lánsúmsókn ef viðkomandi stenst ekki greiðslumat sem er fyrsta skref allra sem sækja um lán hjá sjóðnum.

3 Almennt um íbúðalán

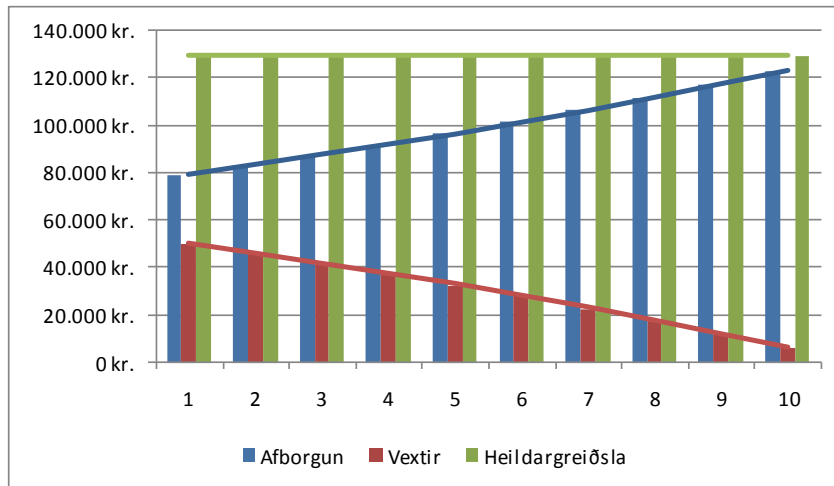
Til þess að fjármagna íbúðakaup þurfa flestir að taka lán með veð í fasteigninni. Eftirfarandi kafli fjallar almennt um fyrirkomulag íbúðalána ásamt dæmum.

3.1 Jafngreiðslulán og lán með jöfnum afborgunum

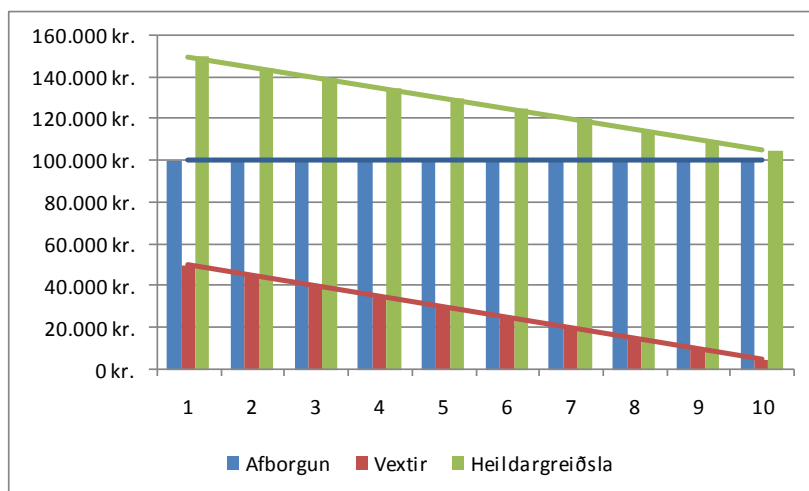
Tvær gerðir lána eru hvað algengastar í útlánum til einstaklinga, jafngreiðslulán og lán með jöfnum afborgunum. Jafngreiðslulán eru þannig háttað að sérhver greiðsla¹ á að vera jafn há yfir allan lánstímann. Þannig greiðir lántakandinn í fyrstu mikla vexti og minna af höfuðstól en í lokin ætti viðkomandi nánast alfarið að greiða af höfuðstól lánsins en heildargreiðslan er alltaf sú sama. Lán með jöfnum afborgunum er eins og nafnið gefur til kynna að hver afborgun af höfuðstól er jöfn yfir lánstímann en vaxtagreiðslur fara minnkandi með tímanum². Munurinn á þessum tveimur lánategundum er sá að á jafngreiðslulánum er heildargreiðslan við hverja afborgun jöfn yfir allan lánstímann en heildarvaxtagreiðslur eru hærri þar sem afborganir af höfuðstól eru minni framan af lánstímanum. Heildarvaxtagreiðslur af lánum með jöfnum afborgunum eru minni en á jafngreiðslulánum en greiðslubyrðin er hærri framan af lánstímanum. Á mynd 3-1 og mynd 3-2 eru tekin dæmi um þessar tvær lánategundir þar sem lánsupphæðin er 1.000.000-, tímabilsvextirnir eru 5% og lánstíminn er 10 tímabil. Hver heildargreiðsla á jafngreiðsluláninu er 129.505- en fyrsta greiðslan af láninu með jöfnum afborgunum er 150.000- en sú síðasta 105.000-. Fyrstu fimm greiðslurnar á láninu með jöfnum afborgunum eru hærri en á jafngreiðsluláninu en fimm síðustu eru lægri. Munurinn á heildargreiðslu þessara lána er 20.046- þar sem vaxtagreiðslurnar af jafngreiðsluláninu eru hærri. Heildarvaxtagreiðslurnar á jafngreiðsluláninu eru 295.046- en á láninu með jöfnum afborgunum 275.000-. Því má segja sem svo að það er hagstæðara fyrir lánþega að taka lán með jöfnum afborgunum þar sem heildarvaxtagreiðslur eru hagstæðari en á jafngreiðslulánum. Hinsvegar hafa margir lánþegar ekki greiðslugetu til að standa undir fyrstu afborgunum og verða því að taka jafngreiðslulán.

¹ Samanstendur af afborgun af höfuðstól og vaxtagreiðslu

² Heildargreiðslan minnkar því með tímanum



Mynd 3-1: Dæmi um 10 ára jafngreiðslulán.

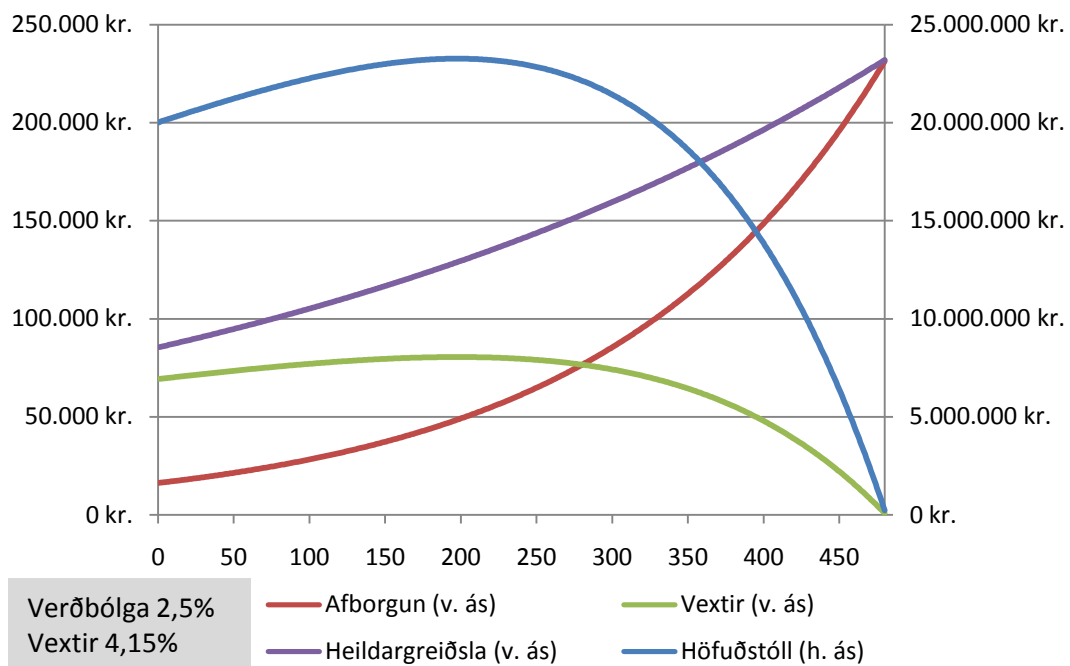


Mynd 3-2: Dæmi um 10 ára lán með jöfnum afborgunum

3.2 Verðtryggð jafngreiðslulán

Á Íslandi er verðtrygging við lýði. Það gerir útreikning á jafngreiðsluláni örlítið flóknari en höfuðstóll lánsins fylgir þá ákveðinni vísitölu³. Á mynd 3-3 er dæmi um slíkt lán þar sem lánsupphæðin er 20.000.000 kr-, vextir eru 4,15%, verðbólga 2,5% yfir allan lánstímann (á ársgrundvelli), lánið er til 40 ára og afborgun er mánaðarleg. Lóðrétti ásinn hægra megin er fyrir eftirstöðvar höfuðstólsins en ásinn vinstra megin á við afborgun, vexti og heildargreiðslu.

³ Flest lán eru bundin vísitölu neysluverðs



Mynd 3-3: Dæmi um verðtryggt 40 ára jafngreiðslulán

Á verðtryggtu jafngreiðsluláni tekur það lengri tíma að greiða niður af höfuðstól lánsins þar sem hann hækkar með þeirri vísitölu sem lánið er bundið við meðan fyrst og fremst vaxtagreiðslur eiga sér stað. Það gerir það að verkum að áhvílandi lán á t.a.m. fasteign lækkar ekki fyrr en langt er komið á lánstímann, í dæminu á mynd 3-3 byrjar höfuðstóllinn ekki að lækka fyrr en á greiðslu nr. 199 eða eftir tæp 17 ár en fram að þeim tíma hækkar höfuðstóllinn. Vaxtakjör skipta einnig gríðarlegu máli því hækkun um 1% (úr 4,15% í 5,15%) í dæminu hér að ofan gerir það að verkum að höfuðstóllinn á láninu byrjar ekki að lækka fyrr en á greiðslu nr. 221 eða eftir tæp 19 ár. Vaxtakjörin breyta einnig miklu um mánaðarlega heildargreiðslu. Tafla 3-1 sýnir hvernig vaxtabreyting, þ.e. á hvaða vöxtum lánið er tekið, breytir fyrstu greiðslu, lokagreiðslunni og meðalgreiðslu yfir lánstímann (verðbólga 2,5% á ársgrundvelli).

Tafla 3-1: Áhrif vaxta á mánaðarlega greiðslu jafngreiðslulána

Vextir	Fyrsta greiðsla	Lokagreiðsla	Meðalgreiðsla
4,15%	85.641	232.071	146.914
4,30%	87.540	237.216	150.170
4,90%	95.317	258.290	163.511
5,50%	103.369	280.110	177.325
6,10%	111.672	302.611	191.569
6,70%	120.202	325.726	206.202

Tafla 3-2 sýnir hvernig verðbólga (stöðug yfir allan lánstímann á ársgrundvelli) hefur áhrif á meðalgreiðslu, lokagreiðslu og hve mikið er greitt í heildina (4,15% vextir).

Tafla 3-2: Áhrif verðbólgu á greiðslu jafngreiðslulána

Verðbólga	Meðalgreiðsla	Lokagreiðsla	Greitt alls
0%	85.463	85.463	41.022.310
1%	105.117	127.475	50.455.991
2%	130.983	190.075	62.871.790
3%	165.295	283.323	79.341.818
4%	211.148	422.177	101.350.848
5%	272.837	628.873	130.961.893
6%	356.354	936.458	171.050.057
7%	470.070	1.394.025	225.633.370
8%	625.712	2.074.480	300.341.526

3.3 Raundæmi um íbúðalán

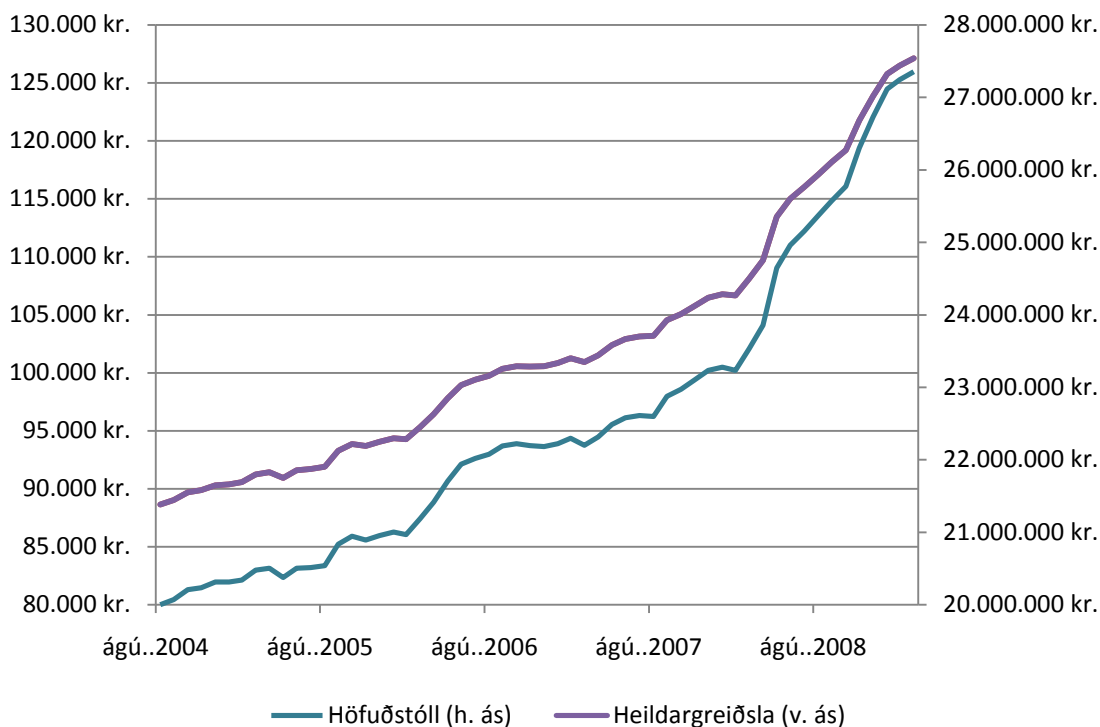
Setjum upp litla dæmisögu af einstaklingi sem keypti sér íbúð fyrir 25.000.000 kr. Leggjum dæmið upp þannig að einstaklingurinn hafi lagt 5.000.000 kr til íbúðakaupanna og tekið 80% lán fyrir þeim 20.000.000 kr sem eftir stóðu. Vaxtakjör eru 4,40% og lánið er verðtryggt jafngreiðslulán (bundið við vísitölu neysluverðs). Fyrsta afborgun á láninu var 1.9.2004 og er viðkomandi búinn að greiða 56 greiðslur (424 greiðslur eftir), síðasta greiðslan 1.4.2009. Tafla 3-3 sýnir greiðslusögu einstaklingsins.

Tafla 3-3: Greiðslusaga af verðtryggðu jafngreiðsluláni frá 1.9.2004 til 1.4.2009

Greiðsla				
<u>nr.</u>	<u>Höfuðstóll</u>	<u>Vextir</u>	<u>Afborgun</u>	<u>Heildargreiðsla</u>
1	20.000.000	73.333	15.298	88.631
10	20.376.686	74.715	16.221	90.936
20	21.185.834	77.681	17.637	95.318
30	22.222.127	81.481	19.353	100.834
40	23.098.173	84.693	21.052	105.745
50	25.573.995	93.771	24.403	118.175
56	27.352.702	100.293	26.835	127.128

Staða einstaklingsins væri þannig í dag að hann væri búinn að greiða 1.100.877 kr af höfuðstól lánsins, 4.622.547 kr í vaxtagreiðslur þ.a. heildargreiðslur væru 5.723.424 kr. Höfuðstóll lánsins væri 27.352.702 kr þ.a. lánið væri búinn að hækka um 7.352.702 frá upphaflegu lántökunni fyrir utan það sem er búinn að greiða af láninu. Mynd 3-4

sýnir greiðslusögu einstaklingsins⁴ og hvernig höfuðstóll lánsins hefur hækkað yfir tæplega fimm ára tímabil.



Mynd 3-4: Þróun mánaðarlegrar greiðslu og höfuðstóls verðtryggðs húsnæðisláns

Mála væri þannig fyrir komið í þessu litla dæmi að viðkomandi íbúð sem var keypt fyrir tæpum 5 árum á 25 milljónir með 20 milljón kr lántöku væri með rúmar 27 milljónir áhvílandi og fyrirséð að höfuðstóll lánsins muni ekki lækka fyrr en eftir u.þ.b. 12-15 ár en hækkar að öllum líkindum fram að þeim tíma með vísitölunni, allt eftir því hvernig verðlagsþróun framvindur. Viðkomandi myndi líklega ekki selja íbúðina fyrir minna en það sem er áhvílandi á henni.

3.4 Erlend íbúðalán

Bankarnir buðu einnig upp á svokölluð gengistryggð lán, eða erlend lán, til íbúðakaupa (Greiningardeild Landsbankans, 2004) þar sem hægt var að bjóða upp á hagstæðari vaxtakjör en á lánum í íslenskum krónum þar sem vaxtastig hér á landi var (og er) hærra en t.d. í Bandaríkjunum, Japan og Evrópu. Fyrirkomulag erlendra lána er

⁴ Afborgun við hver mánaðamót

Þannig að íslenskum krónum er umbreytt í erlendu myntina⁵ þannig að ákveðinn höfuðstóll myndast í erlendu myntinni. Þannig fer upphæð hvernar heildargreiðslu eftir gengi krónunnar við hverja afborgun en heildargreiðslan er alltaf sú sama í erlendu myntinni. Með þessari leið losnuðu íslensk heimili við verðtrygginguna en um leið myndaðist gengisáhætta. Vaxtakjör tóku ýmist mið af LIBOR-vöxtum (sem eru breytilegir vextir) eða föstum erlendum vöxtum.

⁵ Getur verið fleiri en ein og þá kallast það myntkórfulán

4 Forsaga þess að bankarnir fóru að lána íbúðalán

Árið 2003 hófst einkavæðing gömlu ríkisbankanna. Fyrir þann tíma var Íbúðalánasjóður með u.þ.b. 80% markaðshlutdeild af öllum íbúðalánum, lífeyrissjóðirnir 15% og bankarnir voru aðeins með 5% hlutdeild (Hallur Magnússon, 2008). Í kjölfar einkavæðingu bankanna mátti þó búast við því að bankarnir færu að grípa stærri hlutdeild af markaðinum. Hinsvegar var ætlun ríkisvaldsins að hækka lánshlutföll almennra íbúðalána í 90% af verðgildi eigna og var það eitt ákvæða í stjórnarsáttmála Sjálfstæðisflokks og Framsóknarflokks vorið 2003. Hinir ný-einkavæddu bankar voru mótfallnir slíkum hugmyndum enda töldu þeir að ríkisvaldið ætti frekar að draga úr umsvifum sjóðsins og láta bankakerfinu eftir almenn íbúðalán á einn eða annan hátt. Samtök banka og verðbréfafyrirtækja kvörtuðu til Eftirlitstofnunar EFTA vegna starfsemi Íbúðalánasjóðs þar sem samtökin töldu að starfsemi sjóðsins stangaðist á við ríkisstyrktarreglur Evrópska efnahagssvæðisins. Eftirlitsstofnun vísaði kæru Samtaka banka og verðbréfafyrirtækja frá. Á sama tíma höfðu íslensk stjórnvöld leitað til sömu stofnunar um það hvort starfsemi Íbúðalánasjóðs stæðist samninginn um Evrópska efnahagssvæðið og hvort hin nýju 90% lán féllu að þeim samningi. Eftirlitsstofnun EFTA úrskurðaði um lögmæti starfsemi Íbúðalánasjóðs og 90% lánanna þann 11. ágúst 2004. Atburðarrásin sem fylgdi í kjölfarið er lýst ágætlega í grein eftir Hall Magnússon:

Það var opinbert leyndarmál að í kjölfar innkomu bankanna á íbúðalánamarkað með lægri vexti en gildandi vexti Íbúðalánasjóðs og helmingi lægri en vextir á fasteignatryggðum lánnum bankanna höfðu verið, þá leituðu einhverjir forsvarsmenn bankanna til ráðherra í ríkisstjórn og óskuðu eftir því að komið yrði í veg fyrir að Íbúðalánasjóður lækkaði vexti í kjölfarið. Ekki var unnt að koma til móts við þá ósk, jafnvel þótt pólitískur vilji hefði verið fyrir hendi, þar sem ferli vaxtaákvörðunar er lögbundið og tekur á gagnsæjan hátt mið af ávöxtunarkröfu íbúðabréfa í útboðum hverju sinni. Bankarnir fóru aldrei í grafgötur með það að snögg og kraftmikil innkoma þeirra var að nokkru leyti atlega að Íbúðalánasjóði, fyrst stjórnvöld hygðust ekki draga sjóðinn af almennum íbúðalánamarkaði og gefa bankakerfinu þann markað eftir. Innbyrðis samkeppni bankanna var samt afar hörð, enda voru bankar og sparissjóðir farnir að lána allt að 100% lán án hámarksfjárhæðar mánuðum áður en 90% lán Íbúðalánasjóðs til kaupa á hóflegri íbúð voru heimiluð með löggjöf frá Alþingi í desembermánuði 2004. Áætlanir stjórnvalda höfðu miðað að því að innleiða 90% lán til kaupa á hóflegri íbúð í áföngum í takt við efnahagsástand. Lokaskref innleiðingar yrði ekki fyrr en vorið 2007 þegar framkvæmdum vegna virkjanna og álvers á Austurlandi væri lokið – svo fremi sem efnahagsástand leyfði (Hallur Magnússon, 2008).

Með úrskurði Eftirlitsstofnunar EFTA má segja að blaðran hafi sprungið og þann 23. ágúst 2004 hóf Kaupþing banki að lána íbúðalán á vöxtum sem voru helmingi lægri en vextir sambærilegra lána höfðu áður verið hjá bönkum (Hallur Magnússon, 2008). Í kjölfarið fóru allir bankar og sparisjóðir að lána allt að 100% lán án hámarksupphæðar auk þess sem lánin voru ekki bundin við kaup eða byggingu húsnæðis. Fjöldi Íslendinga nýttu sér innkomu bankanna á þennan lánamarkað, ýmist til fjármögnunar á nýju húsnæði, endurfjármögnunar eða neyslufjármögnunar. Bankarnir náðu sterkri stöðu á íbúðalánamarkaði á skömmum tíma, enda var það yfirleitt skilyrði bankanna að lán væru á fyrsta veðrétti.

5 Samanburður lánskjara

Þeir aðilar sem bjóða upp á íbúðalán fyrir utan Íbúðalánasjóð eru lífeyrissjóðir, bankar og sparissjóðir. Það er athyglisvert að skoða þau kjör sem bankarnir og Íbúðalánasjóður buðu upp á frá því að bankarnir komu inn á markaðinn árið 2004. Höfundur leitaði til Íbúðalánasjóðs, Kaupþings, Íslandsbanka og Landsbankans og óskaði eftir eftirfarandi upplýsingum: Hvaða vexti fyrirtækin buðu viðskiptavinum sínum, hvert var hámarks veðhlutfall og hvert var mögulegt hámarkslán frá árinu 2004 til 2009. Allir aðilar nema Landsbankinn svöruðu fyrirspurninni. Einungis eru lán í íslenskum krónum skoðuð en ekki lán í erlendri mynt.

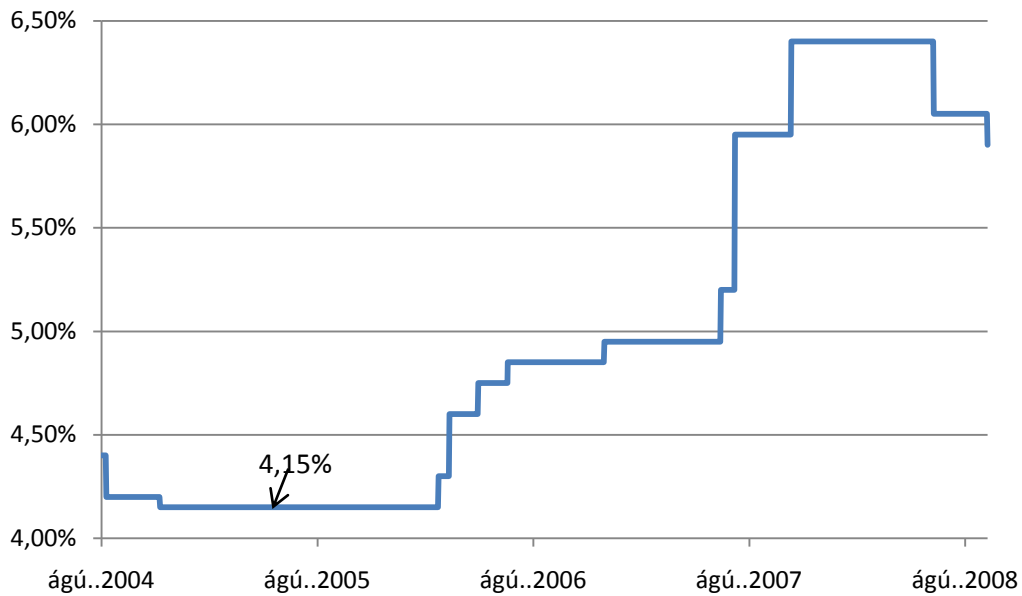
5.1 Kaupþing

Kaupþing var fyrsti bankinn sem kom inn á markaðinn 23. ágúst 2004 og bauð upp á íbúðalán. Tafla 5-1 sýnir þau vaxtakjör sem bankinn hefur boðið upp á frá árinu 2004. Kaupþing lánaði til 25 eða 40 ára og vextir fóru lægst í 4,15% frá 30.11.2004 til 16.3.2006 eða í tæpt eitt og hálf ár. Þó þurftu viðskiptavinir að uppfylla ákveðin skilyrði um viðskipti við bankann til að njóta hagstæðustu vaxtakjara hjá honum. Frá og með 16.3.2006 fór bankinn að hækka vexti ört og í dag eru þeir 5,90% með vaxtaafslætti en 6,65% án hans. Því miður fengust ekki gögn um hámarkslán og veðhlutfall í tímatöflu en samkvæmt starfsmanni bankans var almennt láns hlutfall allt að 80% af kaupverði eigna en þó ekki hærra en sem svaraði bruna- og lóðamati. Í undantekningartilfellum var veitt svokallað viðbótarlán, frá 80%-100% af kaupverði og þau lán voru til 10 ára. Viðbótarlánin voru með 1% hærri vexti en lán með vaxtaafslætti, en hætt var að veita viðbótarlánin í mars 2008. Á mynd 5-1 má sjá vaxtaferil íbúðalána Kaupþings með vaxtaafslætti.

Tafla 5-1: Vaxtatafla Kaupþings

Dags.	Íbúðalán KB	Vaxtaafsláttur	Án afsláttar
23.8.2004	4,40%	0,90%	5,30%
31.8.2004	4,20%	0,90%	5,10%
30.11.2004	4,15%	0,90%	5,05%
1.6.2005	4,15%	0,75%	4,90%
16.3.2006	4,30%	0,75%	5,05%
3.4.2006	4,60%	0,75%	5,35%
22.5.2006	4,75%	0,75%	5,50%
11.7.2006	4,85%	0,75%	5,60%
21.12.2006	4,95%	0,75%	5,70%
6.7.2007	5,20%	0,75%	5,95%
30.7.2007	5,95%	0,75%	6,70%
2.11.2007	6,40%	0,75%	7,15%
30.6.2008	6,05%	0,75%	6,80%
29.9.2008	5,90%	0,75%	6,65%

Heimild: Kaupþing



Mynd 5-1: Vaxtaferill íbúðalána Kaupþings

Heimild: Kaupþing

5.2 Íslandsbanki

Íslandsbanki⁶ hóf að veita íbúðalán skömmu á eftir Kaupþing eða 1. september 2004. Á töflu 5-2 sjást þau kjör sem viðskiptavinum bankans buðust á þessu tímabili. Íslandsbanki veitti lán til 25 eða 40 ára líkt og Kaupþing. Bankinn bauð upp á 4,15%

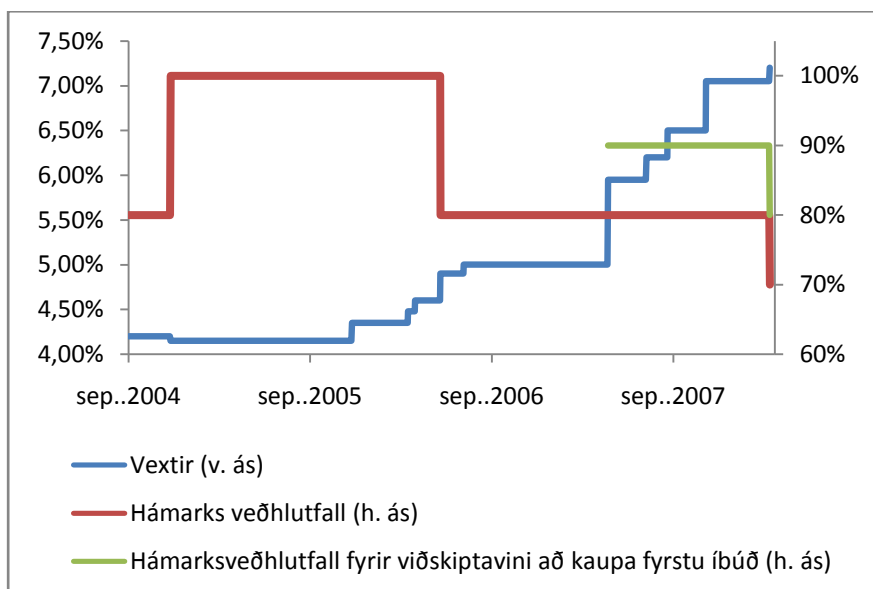
⁶ Glitnir frá 11.03.2006-20.02.2009

vexti eins og Kaupþing en buðu þó aðeins upp á þau kjör í eitt ár. Þegar Íslandsbanki kom inn á fasteignalánamarkaðinn var hámarksveðhlutfall 80% af kaupverði eignar en hækkuðu hlutfallið í 100% frá 24.12.2004 til 31.3.2006. Stuttu eftir að þeir lækkuðu hámarksveðhlutfallið eða í apríl 2007 veittu þeir þeim sem voru að kaupa sína fyrstu íbúð vilyrði fyrir hærri veðsetningu en þeim sem voru ekki að kaupa sína fyrstu eign eins og sést í töflu 5-2. Á mynd 5-2 eru vaxtakjör og veðhlutföll Íslandsbanka teiknuð upp.

Tafla 5-2: Vaxtatafla Íslandsbanka (Hámarkslán ótakmarkað nema ef veðhlutfall fer yfir 80% af kaupverði þar sem það er getið til um það í töflunni)

Dagsetning	Vextir	Hámarks veðhlutfall	Hámarksveðhlutfall fyrir viðskiptavini að kaupa fyrstu íbúð	Hámarkslán
1.9.2004	4,20%	80%		Ótakmarkað
24.11.2004	4,15%	100%		25 m.kr. ef veðhlutfall yfir 80%
24.11.2005	4,35%	100%		20 m.kr. ef veðhlutfall yfir 80%
17.3.2006	4,48%	100%		20 m.kr. ef veðhlutfall yfir 80%
31.3.2006	4,60%	100%		20 m.kr. ef veðhlutfall yfir 80%
21.5.2006	4,90%	80%		Ótakmarkað
7.7.2006	5,00%	80%		Ótakmarkað
23.4.2007	5,95%	80%	90%	20 m.kr. ef veðhlutfall yfir 80%
9.7.2007	6,20%	80%	90%	20 m.kr. ef veðhlutfall yfir 80%
21.8.2007	6,50%	80%	90%	20 m.kr. ef veðhlutfall yfir 80%
6.11.2007	7,05%	80%	90%	20 m.kr. ef veðhlutfall yfir 80%
13.3.2008	7,20%	70%	80%	Ótakmarkað

Heimild: Íslandsbanki



Mynd 5-2: Vaxtaferill og veðhlutföll Íslandsbanka

Heimild: Íslandsbanki

5.3 Íbúðalánasjóður

Frá stofnun Íbúðalánasjóðs (ÍLS) árið 1999 til júlímánaðar 2004 gaf ÍLS út húsbref og vextir á bréfunum voru 5,1%. Tafla 5-3 sýnir þau lánskjör sem ÍLS hefur boðið upp á frá júlí 2004.

Frá 1. nóvember 2004 til 1. nóvember 2005 bauð ÍLS upp á 4,15% vexti í harðri samkeppni við bankana. Þann 1. nóvember 2005 hækkaði ÍLS hins vegar vextina og hóf að bjóða upp á tvennskonar möguleika fyrir viðskiptavinum sjóðsins, þ.e.a.s. lán með og án uppgreiðsluákvæði þar sem hagstæðari vaxtakjör buðust þeim sem kusu lán með uppgreiðsluákvæði. Útspilið að veita hagstæðari kjör lánnum með uppgreiðsluákvæði var líklegast vörn sjóðsins gegn tíðum uppgreiðslum lána.

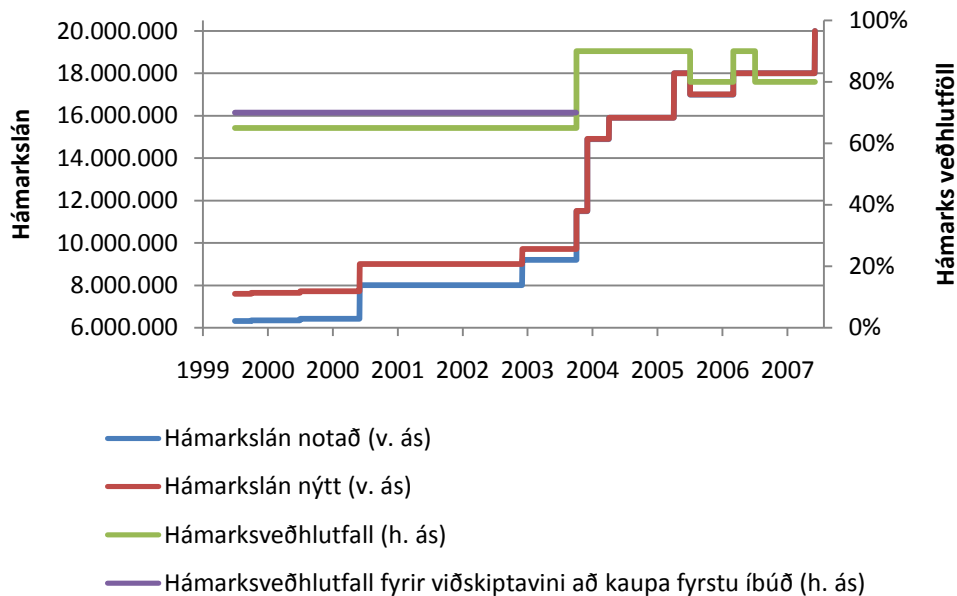
Tafla 5-3: Vextir Íbúðalánasjóðs

Dags	Með uppgreiðsluákvæði	Án uppgreiðsluákvæðis
1.8.2008	4,90%	5,40%
1.6.2008	5,05%	5,55%
1.4.2008	5,20%	5,70%
1.12.2007	5,50%	5,75%
1.11.2007	5,30%	5,55%
1.8.2007	4,85%	5,10%
1.7.2007	4,80%	5,05%
1.6.2007	4,70%	4,95%
1.5.2007	4,65%	4,90%
1.3.2007	4,75%	5,00%
1.7.2006	4,70%	4,95%
1.4.2006	4,60%	4,85%
1.3.2006	4,40%	4,65%
1.1.2006	4,45%	4,70%
1.11.2005	4,35%	4,60%
1.11.2004		4,15%
1.10.2004		4,30%
1.9.2004		4,35%
1.8.2004		4,50%
1.7.2004		4,80%

Heimild: Íbúðalánasjóður

Mynd 5-3 sýnir hámarksveðhlutföll og hámarksupphæðir lána sem ÍLS veitti frá stofnun. Frá stofnun sjóðsins til 1. desember 2003 voru hámarksupphæðir lána hærri á nýjum íbúðum en notuðum. Einnig voru önnur viðmið í sambandi við hámarksveðsetningu en fram til sama tíma fengu þeir einstaklingar sem voru að kaupa sína fyrstu eign leyfi til að veðsetja 70% en aðrir máttu aðeins veðsetja fyrir 65%.

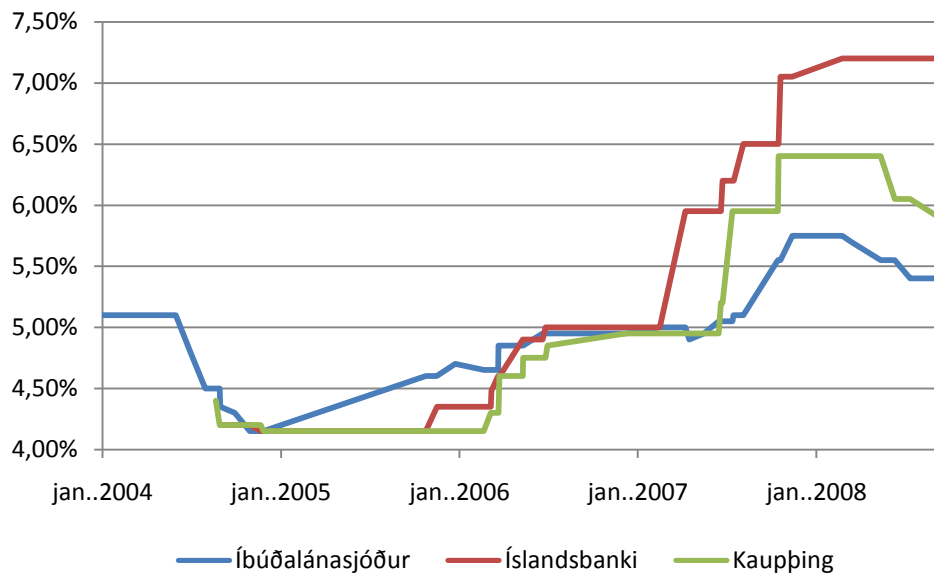
Eftir 1. desember 2003 voru samrýmdar reglur og því skipti ekki máli hvort eignin var notuð eða ný og hvort lántakinn væri að eignast sína fyrstu íbúð eða ekki. Það er einnig athyglisvert hve hámarkslánin hækkuðu hratt frá árinu 2004 samanber mynd 5-3.



Mynd 5-3: Hámarkslán og veðhlutföll íbúðalánasjóðs

Heimild: Íbúðalánasjóður

Einn meginmunur var þó á lánveitingum ÍLS og bankanna þar sem hámarksveðsetningarhlutfall takmarkaðist við brunabótamat eignarinnar. Fram til desembermánaðar árið 2003 var hámarksveðsetning miðað við brunabótamat, 70% fyrir þá sem voru að kaupa sína fyrstu eign en 65% fyrir aðra. Í desember árið 2003 var hámarksveðsetning miðað við brunabótamat hækkað í 85% og loks í 100% í október 2004. Í apríl 2006 var hámarksveðsetning miðuð við 100% brunabótamat ásamt 100% lóðamati en í júní árið 2008 var þessum reglum breytt og þessum hindrunum ýtt á braut og aðeins miðað við kaupverð. Á mynd 5-4 eru kjör bankanna og ÍLS borin saman frá 1.jan 2004 til 29.sept 2008.



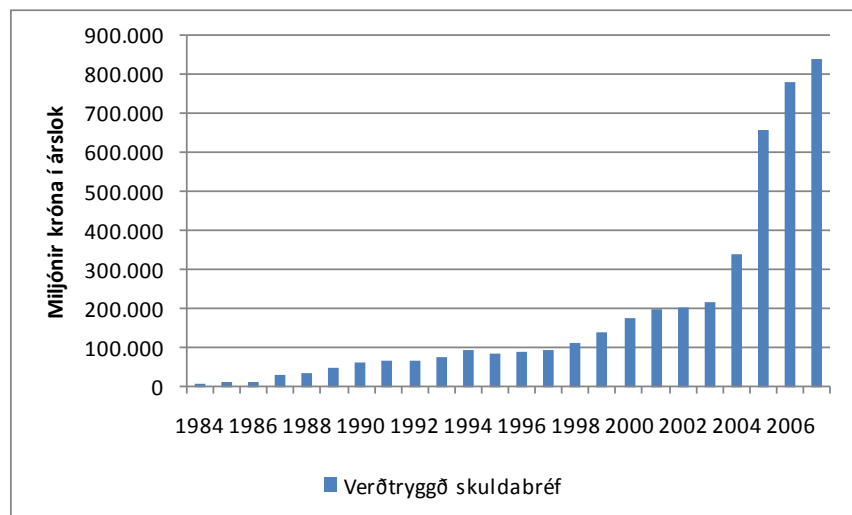
Mynd 5-4: Samanburður á vaxtakjörum bankanna og Íbúðalánasjóðs

6 Niðurstöður

6.1 Umfang bankanna á fasteignamarkaðinum

Til að meta umsvif bankanna á fasteignamarkaðinum eru til gögn sem gefa vísbendingu um hvers konar umskipti áttu sér stað á þessum markaði árið 2004. Fram að þessum tíma var ÍLS í raun eini alvöru lánveitandi til íbúðalána til almennings á Íslandi þar sem ÍLS var með um 80% markaðshlutdeild, lífeyrissjóðirnir 15% og bankarnir með um 5% hlutdeild (Hallur Magnússon, 2008). Það má því segja að innkoma bankanna inn á fasteignalánamarkaðinn hafi verið tímabær, hins vegar má deila um það hvort hún hafi verið óhófleg.

Á mynd 6-1 eru tölur frá Hagstofu Íslands og Seðlabanka Íslands um útlán innlendra innlánsstofnanna í verðtryggðum skuldabréfum. Samkvæmt mynd 6-1 eru stærstu stökkin í aukningu útlána á verðtryggðum skuldabréfum árin 2004 og 2005 en bankarnir komu einmitt inn á fasteignalánamarkaðinn haustið 2004. Hins vegar segja þessar tölur ekki alla söguna þar sem þetta eru gögn um öll verðtryggð skuldabréf, óháð því í hvaða tilgangi þau eru gefin út sem og einkavæðing bankanna spilar stóran þátt í þessari miklu aukningu útlána.

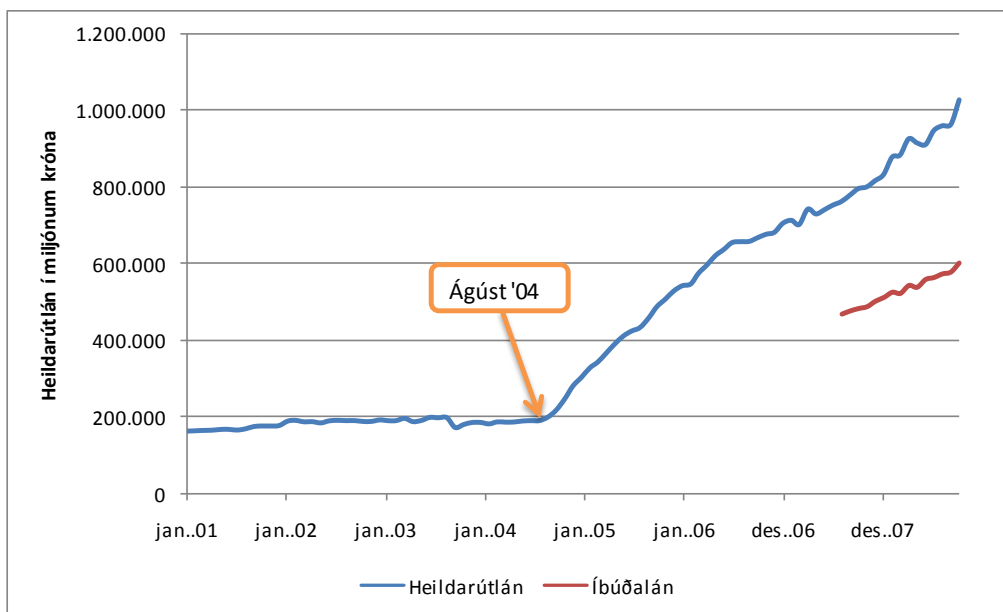


Mynd 6-1: Útlán innlánsstofnanna í verðtryggðum skuldabréfum 1984-2007.

Heimild: Hagstofa Íslands og Seðlabanki Íslands.

Það er erfitt að meta út frá þeim gögnum sem liggja fyrir hve mikið bankarnir lánuðu af fasteignalánnum til heimilanna en mynd 6-2 sýnir útlán innlánsstofnanna (bankanna) til heimila frá 1.1.2001 til 1.9.2008. Aðeins eru til gögn yfir íbúðalán bankanna frá 1.7.2007 til 1.9.2008 og eru þau gögn sömuleiðis sýnd á mynd 6-2. Það er augljóst að

mikið stökk var á útlánum innlánsstofnanna til heimila frá ágúst 2004. Í ágúst 2003 voru heildarútlán til heimilanna 200.413 milljónir kr en ári síðar 201.901 milljónir kr⁷. Hins vegar voru heildarútlán í ágúst 2005 459.965 milljónir kr, sem þýðir að útlánaaukningin frá ágúst 2004 til ágúst 2005 var 258.064 milljónir kr þ.a. útlánaaukningin á þessu tímabili var meiri en heildarútlánin til heimilanna í ágúst 2004. Á töflu 6-1 má sjá heildarútlán til heimilanna ásamt hlutfallsbreytingu milli ára byggt á sömu gögnum og mynd 6-2.



Mynd 6-2: Heildarútlán innlánsstofnanna til heimila 2001-2008.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

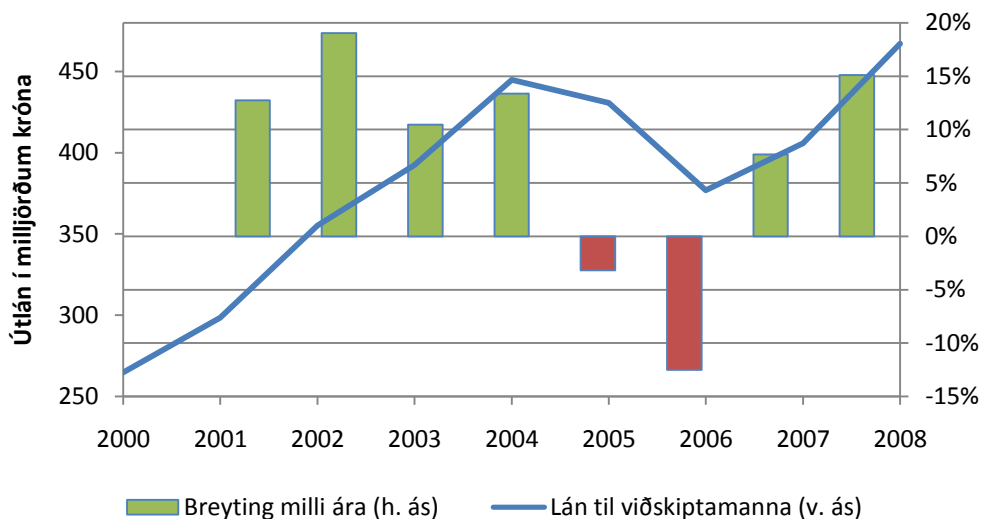
Tafla 6-1: Heildarútlán til heimilanna ágúst 2002-ágúst 2008 og hlutfallsbreyting milli ára.

	Útlán í milljónum kr.	%-breyting milli ára
ágú.08	965.544	24%
ágú.07	780.980	18%
ágú.06	660.241	44%
ágú.05	459.965	128%
ágú.04	201.901	1%
ágú.03	200.413	4%
ágú.02	192.565	

Heimild: Seðlabanki Íslands.

⁷ Mismunurinn 1.488 milj kr

Breytingar á útlánum Íbúðalánasjóðs má sjá á mynd 6-3. Útlán minnkuðu milli 2004 og 2006 eins og myndin sýnir. Það má því gera ráð fyrir því að samhengi sé þarna á milli, þ.e. einstaklingar greiddu upp lán hjá ÍLS og tóku ný lán á hagstæðari vöxtum hjá bönkunum⁸. Lántakendur voru ekki skyldugir til þess að ráðstafa lánnum sínum í fasteign og því má áætla að hluti af þessu lánsfé með veð í fasteign hafi verið ráðstafað í neyslu(Hallur Magnússon, 2008).



Mynd 6-3: Heildarútlán til viðskiptamanna samkvæmt ársskýrslum Íbúðalánasjóðs 2000-2008.

Heimild: Íbúðalánasjóður.

Á töflu 6-2 má sjá samanburð á útlánum ÍLS og bankanna og hlutfallsbreytingar milli ára. Ef aðeins er litið á hlutfallsbreytinguna má sjá samhengi milli hinna gríðarlegu útlánaaukningar bankanna frá 2004-2006 og hvernig útlán ÍLS minnkuðu á sama tímabili, úr 444,8 milljörðum í ársbyrjun 2004 niður í 376,8 milljarða í ársbyrjun 2006.

⁸ Sem og að það voru allt önnur lögmál sem giltu um veðhlutföll hjá bönkunum en hjá ÍLS (var nefnt í kafla 4.3)

Tafla 6-2: Samanburður á heildarútlánum innlánsstofnanna til heimila og heildarútlánunum Íbúðalánasjóðs frá ársbyrjun 2002 – ársbyrjun 2008 ásamt hlutfallsbreytingum milli ára.

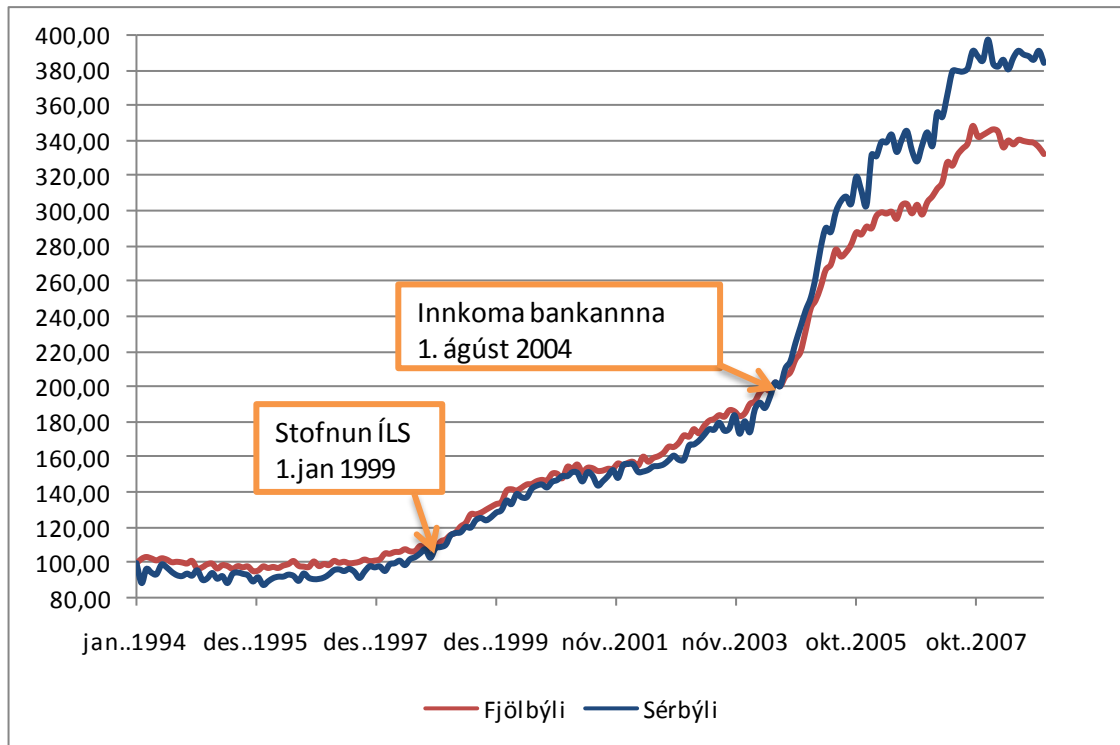
	Útlán í þúsundum króna			
	Íbúðalánasjóður		Innlánsstofnanir	
2002	355.217		191.389	
2003	392.368	10,46%	192.354	0,50%
2004	444.829	13,37%	184.126	-4,28%
2005	430.689	-3,18%	330.741	79,63%
2006	376.844	-12,50%	549.110	66,02%
2007	405.721	7,66%	715.164	30,24%
2008	467.084	15,12%	880.138	23,07%

Heimild: Íbúðalánasjóður og Seðlabanki Íslands.

6.2 Þróun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hefur tekið tvo kippi á síðastliðnum áratug. Sá fyrri var árið 1999 með stofnun Íbúðalánasjóðs og sá seinni í kjölfar innkomu bankanna inn á fasteignalánamarkaðinn í ágúst 2004. Það er athyglisvert að skoða þessa tvo tímamark í samhengi. Með tilkomu ÍLS opnaðist markaðurinn og gátu fleiri fengið fasteignalán en samt sem áður ríktu strangar kvaðir um veðsetningu og hámarkslán. Hins vegar þegar bankarnir fóru að lána fasteignalán af fullum krafti voru þeir ekki með jafn ströng skilyrði í sambandi við hámarkslán og veðsetningarhlutfall, enda er seinna stökkið mun meira en kippurinn sem húsnæðisverð tók með tilkomu ÍLS. Á mynd 6-4 eru teiknaðar upp vísitölur íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu (fyrir fjölbýli annars vegar og sérþýli hins vegar) frá 1994 til 2008⁹.

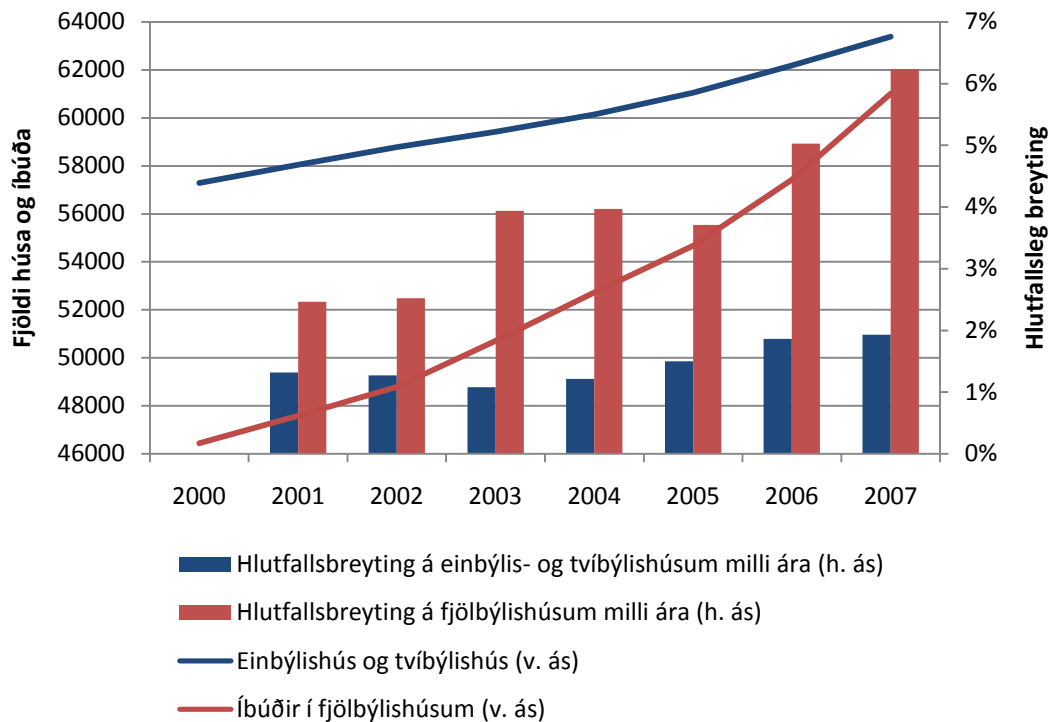
⁹ 1.1.1994 = 100



Mynd 6-4: Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu 1994-2008.

Heimild: Fasteignaskrá Íslands.

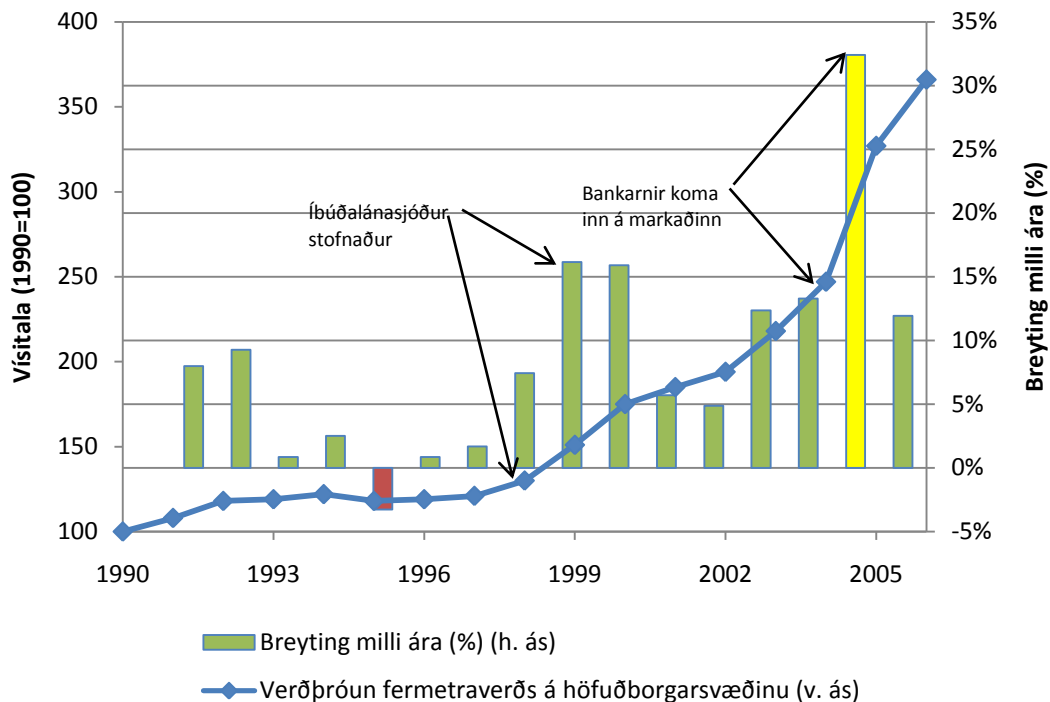
Á ákveðnum tímapunkti (í kringum ársbyrjun 2005) skilur á milli vísitölu fjölbýlis og sérbýlis. Á mynd 6-5 er sýnd þróun í fjölda sérbýla og fjölbýla frá árinu 2000 til 2007. Það er athyglisvert að sjá hve breytingin (aukningin) er stöðug ár frá ári í sérbýlum, milli 1% og 2% þrátt fyrir aukna eftirspurn vegna innkomu bankanna. Hins vegar er aukning á fjölbýlum miklu meiri eða milli 2,5% og u.þ.b. 6%, þ.e. milli ára. Hins vegar er hægt að byggja fjölbýli með meiri hraða og því verður þessi aðskilnaður milli íbúðaverðs á sérbýlum og fasteignum. Þetta skýrir að einhverjum hluta þann aðskilnað sem varð á fasteignaverði á sérbýlum og fjölbýlum árið 2005.



Mynd 6-5: Fjöldi einbýlis- og tvíbýlishúsa og íbúða í fjölbýlishúsum frá 2000-2007 og breyting milli ára.

Heimild: Hagstofa Íslands.

Fermetraverð á íbúðarhúsnæði sýnir einnig stökkin sem íbúðaverð tók með tilkomu ÍLS og innkomu bankanna. Á mynd 6-6 er vísitala fermetraverðs teiknuð upp ásamt breytingum á milli ára. Frá árinu 1990 til 1998 var breytingin milli ára innan við 10% (milli hvers árs) en milli 1998 og 1999 var breytingin 16,15% og 15,89% árið þar á eftir. Hins vegar er mesta stökkið árið 2005 þegar fermetraverð hækkar um 32,39% á einu ári (gul súla á mynd 6-3). Á fimm ára tímabili (1999-2003) hækkaði fermetraverð um 44%, hins vegar á þriggja ára tímabili (2003-2005) hækkaði fermetraverð um 50%.



Mynd 6-6: Vísitala fermetraverðs á höfuðborgarsvæðinu 1990-2006.

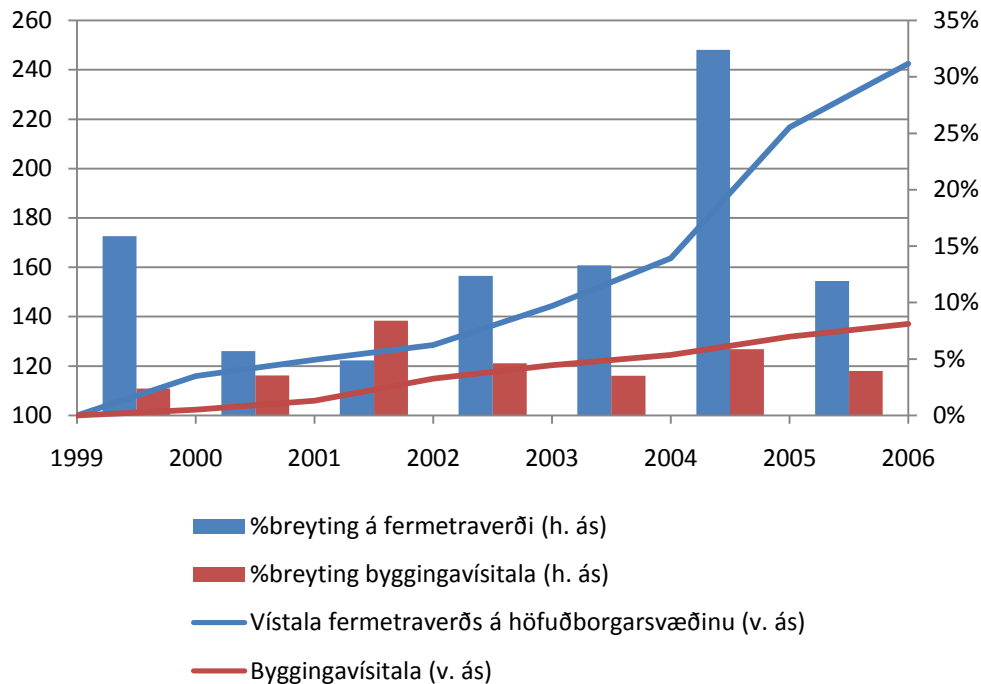
Heimild: Fasteignaskrá Íslands.

6.3 Verðþróun og byggingakostnaður

Einn mælikvarðinn á byggingarhvata er að bera saman húsnæðisverð og byggingakostnað. Á mynd 6-7 er teiknaðar upp vísitölur fermetraverðs og byggingarkostnaðar¹⁰. Báðar vísitölurnar eru settar með árið 1999 jafnt og 100. Það er augljóst hve hratt húsnæðisverðið vex samanborið við byggingakostnaðinn. Á mynd 6-8 er teiknað upp vísitala byggingarkostnaðar og vísitala húsnæðisverðs á höfuðborgarsvæðinu (meðaltal af sérbýli og fjölbýli) ásamt stuðlinum húsnæðisverð deilt með byggingakostnaði. Þegar þessi stuðull er jafnt og 1 þá er byggingakostnaður u.þ.b sá sami og húsnæðisverð og þegar stuðullinn er stærri en 1 þá ætti að vera hvati til að byggja húsnæði (Tryggvi Þór Herbertsson, 2003). Þar sem það er um vísitölur að ræða og báðar settar með 1.3.2000 jafnt og 100 þá sýnir þetta reiknaða hlutfall ekki hinn raunverulega mun, hins vegar gefur þessi stuðull ákveðna vísbendingu hvernig byggingarkostnaður og húsnæðisverð hreyfast innbyrðis. Það er augljóst á mynd 6-8 að hlutfallið hækkar mjög hratt í kringum innkomu bankanna haustið 2004, hæst fer

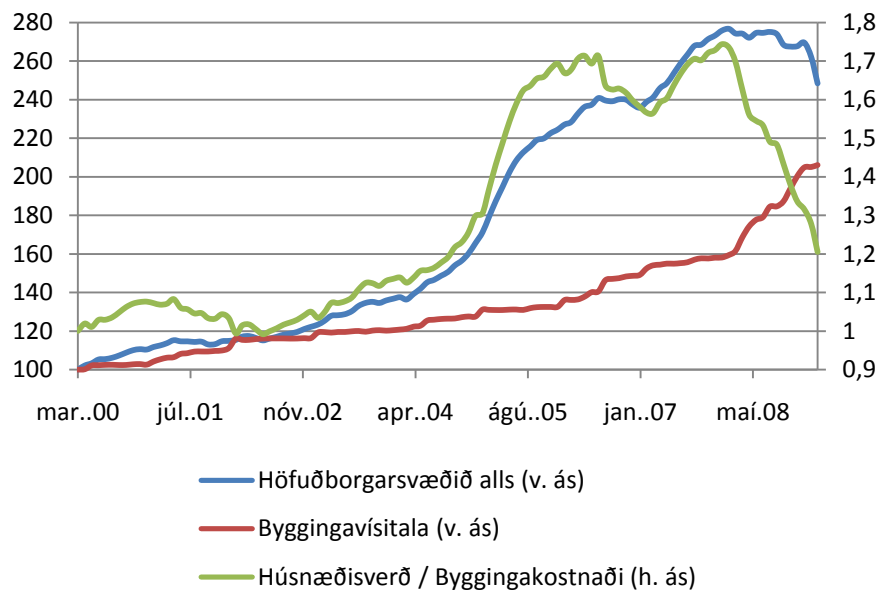
¹⁰ Byggingarvísitala er vísitala sem mælir hvernig kostnaður við húsbyggingar breytist frá einum tíma til annars.

hlutfallið í 1,74, en hins vegar hefur þetta hlutfall minnkað mjög hratt á árinu 2009 og fer farið lægst í 1,2. Það má útskýra þessa hröðu lækkun hlutfallsins með lækkun húsnæðisverðs og lækkandi gengi krónunnar sem gerir aðföng dýrari að húsbyggingum.



Mynd 6-7: Vísitala fermetraverðs á höfuðborgarsvæðinu og byggingavísitala.

Heimild: Hagstofa Íslands og Fasteignaskrá ríkisins.

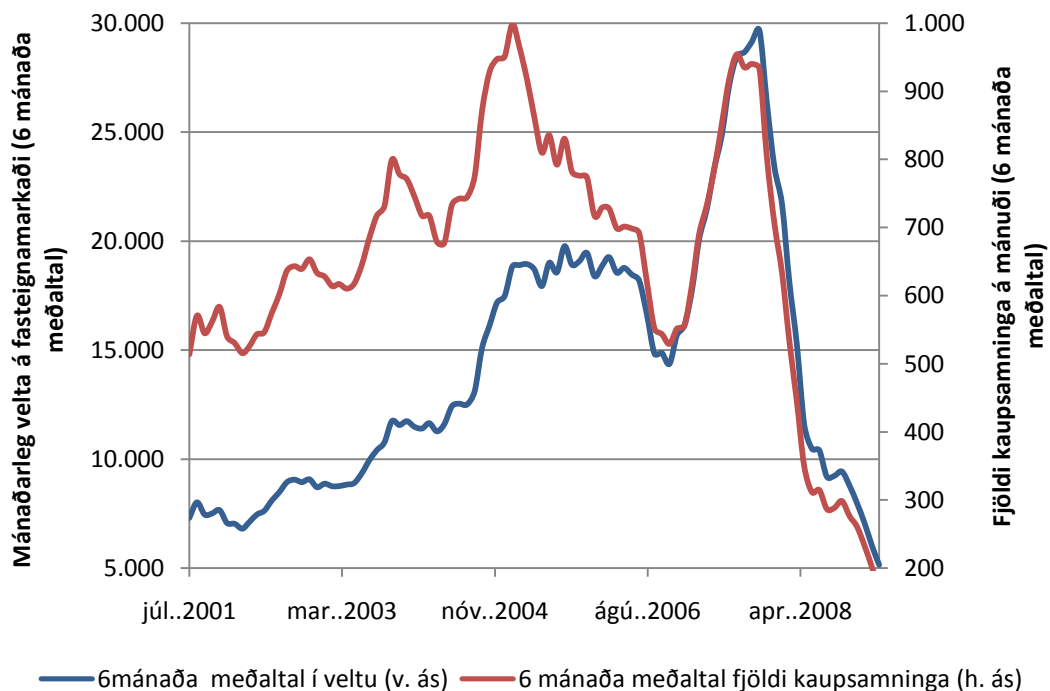


Mynd 6-8: Vísitala húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og byggingavísitala.

Heimild: Hagstofa Íslands og Fasteignaskrá Íslands.

6.4 Veltan og virknin á fasteignamarkaðnum

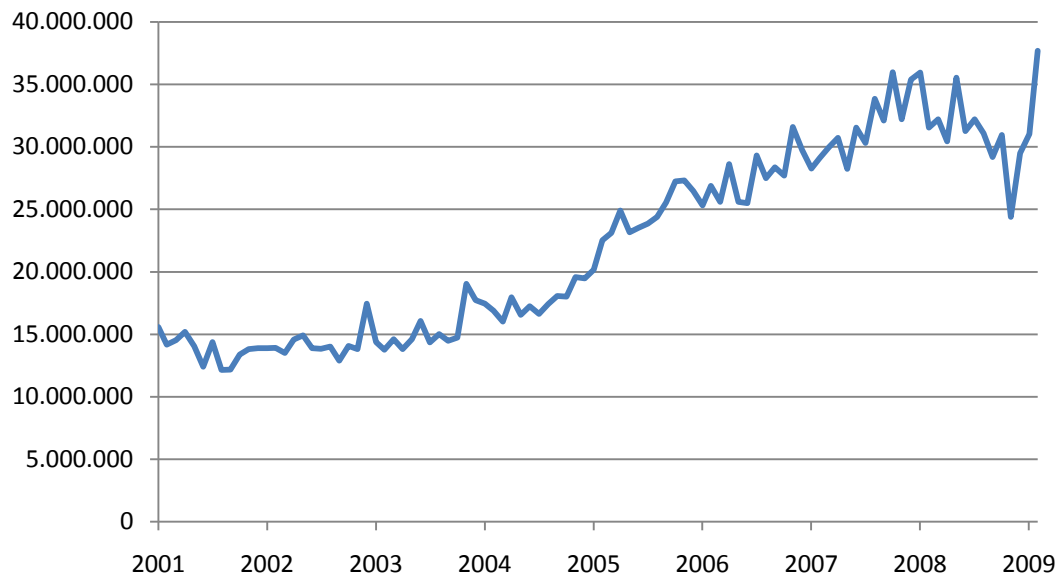
Til að meta hliðrunina sem átti sér stað í eftirspurn eftir húsnæði með innkomu bankanna á fasteignalánamarkaðinn er athyglisvert að skoða veltuna á fasteignamarkaðinum og hvort einhver aukning hafi átt sér stað meðal fjölda kaupsamninga. Mynd 6-9 sýnir þróunina á stærðunum tveimur frá 1. febrúar 2001 til 1. mars 2009. Um mánaðarleg gögn er að ræða og tekið er 6 mánaða meðaltal á gögnunum. Mánaðarleg velta er í milljónum króna.



Mynd 6-9: Fjöldi kaupsamninga og velta á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu 1.7.2001 til 1.3.2009, 6 mánaða meðaltal.

Heimild: Fasteignaskrá Íslands.

Mynd 6-9 sýnir svo ekki sé um villst að fasteignaviðskipti jukust á þessu tímabili og nær meðalfjöldi kaupsamninga tveimur toppum, í ársbyrjun 2005 og um haustið 2007. Hinsvegar nær meðalveltan hámarki haustið 2007 án þess að meðalfjöldi kaupsamninga nái sérstöku hámarki sem þýðir að meðalupphæð hvers samnings hafi hækkað. Á mynd 6-10 eru gögn um meðalupphæð kaupsamnings teiknuð upp. Á árunum 2001-2004 er meðalupphæð kaupsamnings í kringum 15 milljónir króna en frá og með árinu 2004 hækkar sú upphæð og er í kringum 35 milljónir króna árið 2008 sem er rúmleg tvöföldun á 4 árum. Það gefur vísbendingu um stökkið sem húsnæðisverð tók á þessum tíma.



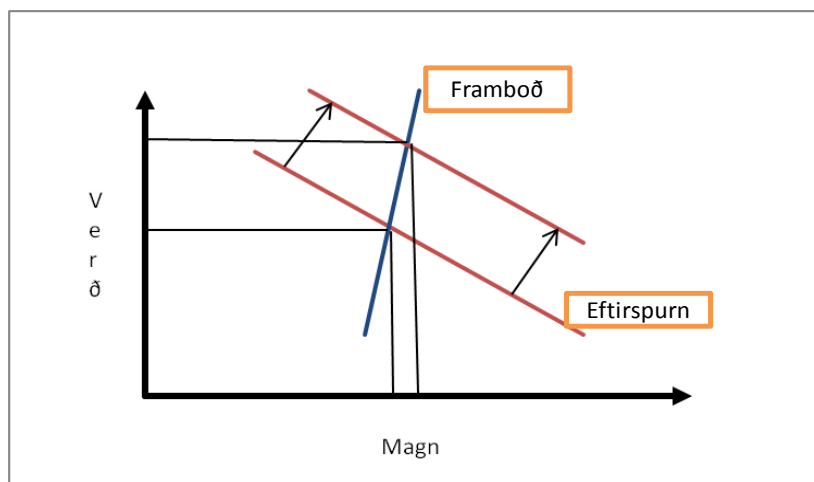
Mynd 6-10: Meðalupphæð kaupsamninga 2001-2009.

Heimild: Fasteignaskrá Íslands.

7 Lokaorð

Öll gögn benda til þess að innkoma bankanna inn á íbúðalánamarkaðinn hafa orðið þess valdandi að íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði umtalsvert frá árinu 2004. Lánskjörin sem bankarnir buðu í beinni samkeppni við Íbúðalánasjóð gerðu það að verkum að þeir sem voru með lán hjá Íbúðalánasjóði fyrir greiddu þau upp og endurfjármögnuðu sig á hagstæðari vöxtum og þar að auki bauðst lánþegum hærri veðhlutföll og hámarkslán en áður hafði þekkt. Heildarútlán til heimilanna jukust gríðarlega frá ágúst mánuði 2004 og um leið minnkuðu heildarútlán Íbúðalánasjóðs þessu til stuðnings.

Verð á einbýlis- og tvíbýlishúsnæði hækkaði meira en verð á fjölbýli frá árinu 2004 og er athyglisvert að skoða það í samhengi við byggingarhraða fjölbýlis og sérbýlis samanber 6. kafla ritgerðarinnar (mynd 6-4 og 6-5). Það styður við þá tilgátu að ef snöggleg hliðrun verður á eftirspurn eftir húsnæði hækkar verðið og fer það eftir hve mikil hliðrun á sér stað hve ört og mikið verðið hækkar. Mynd 7-1 sýnir hvernig höfundur telur að atburðarrásin var í grófum dráttum. Eftirspurnaraukningin var mun meiri en framboðsaukningin, þó það hafi svo sannarlega orðið aukning á framboði af húsnæði. Hins vegar er tímafrekt að byggja nýtt húsnæði þannig að það getur tekið ákveðinn tíma að byggja nýtt húsnæði til að anna aukinni eftirspurn.



Mynd 7-1: Framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði.

Hins vegar vakna spurningar um það hvort verðhækkningar sem áttu sér stað séu varanlegar og hvert framhaldið verður. Það má reikna með að húsnæðisverð lækki ekki umfram skuldsetningu fasteignanna. Þó er mikið um hálfbyggð hverfi og

fokheldar íbúðir og því hálfert offramboð á markaðinum þessa stundina vegna þess hve seint íbúðirnar byggjast.

Viðkvæmni fasteignamarkaðarins er óumdeilanleg og er það því álitleg spurning hvort lagasetningar sé þörf sem takmarki fasteignalán og veðsetningahlutföll þeirra. Innkoma bankanna var tímabær en hefðu reglur takmarkað umfang þeirra á markaðnum er ekki víst að fasteignamarkaðurinn væri í þeim kröggum sem hann er í nú.

8 Heimildaskrá

Auglýsing frá KB banka. (2004, 24. ágúst). *Morgunblaðið*, bls. 14-15.

Greiningardeild Landsbankans. (10. febrúar 2004). Fasteignalán í erlendir mynt . Sótt 29. apríl 2009 af http://www.landsbanki.is/uploads/documents/Greiningar/040210_fasteignalan.pdf

Hallur Magnússon (2008). Átökin um íbúðalánasjóð. *Herðubreið*, 2 (2), 22-27.

Hrun á húsnæðismarkaði? (2008, 26 (19)). *Vísbinding*, bls. 1.

Íbúðalánasjóður. *Upplýsingar um Íbúðalánasjóð*. Sótt 10. apríl 2009 af <http://www.ils.is/index.aspx?GroupId=103>

Jón Rúnar Sveinsson. *Húsnæðislán í hundrað ár*. Sótt 14. apríl af <http://borg.hi.is/H%FAsn%E6disl%E1n%20ED%20hundrad%20E1r.doc> .

Jón Rúnar Sveinsson. *Húsnæðismarkaðurinn og lánakerfið*. Sótt 14. apríl af <http://borg.hi.is/H%FAsn%E6dismarkadurinn%20og%20E1nakerfid.doc>

KB banki í samkeppni við Íbúðalánasjóð. (2004, 24.ágúst). *Morgunblaðið*, bls. 12.

Kári S. Friðriksson(2008, 26 (26)). Meira frelsi á fasteignamarkaði. *Vísbinding*, bls. 3-4.

Lög um húsnæðismál nr. 44/1998

Nýjar leiðir í fasteignaviðskiptum(Auglýsing). (2004, 16. nóvember). *Morgunblaðið*, bls. 5

Tryggvi Þór Herbertsson. (2003). *Áhrif rýmri veðheimilda Íbúðalánasjóðs á húsnæðisverð og hagstjórn*. (Skýrsla nr. C03:06), Reykjavík: Hagfræðistofnun Háskóla Íslands.