

Efnisyfirlit

YFIRLÝSINGAR	III
ABSTRACT	IV
1. INNGANGUR	1
2. FJÁRMÁLAKREPPUR OG FLEIRI HUGTÖK	4
2.1. FJÁRMÁLAKREPPUR OG SAMDRÁTTARSKEDI	4
2.2. FASTEIGNASAMVINNUFÉLÖG	6
2.3. KÚLUBRÉF	7
2.4. MEÐALLÍFTÍMI	7
2.5. SKULDATRYGGINGARÁLAG	9
2.6. „MARK TO MARKET“	10
2.7. ÁHLAUP Á BANKA	11
2.8. SKULDAVAFNINGAR	12
2.9. GLASS-SEAGALL LÖGIN	13
2.10. FASTIR VEXTIR OG BREYTILEGIR	13
2.11. S&P 500 VÍSITALAN	15
2.12. MÍSMUNANDI HÚSNÆÐISLÁN	16
2.13. ORÐSKÝRINGAR	17
3. BANDARÍSKUR HÚSNÆÐISLÁNAMARKAÐUR	19
3.1. ÞRÓUNARTÍMABILID	19
3.2. STOFNANATÍMABILID (1930 – 1970):	20
3.3. SKULDABRÉFATÍMABILID (1970-1990)	21
3.4. UPPLÝSINGATÆKNITÍMABILID (1990-2006)	22
3.5. LÁNVEITENDUR Á HÚSNÆÐISLÁNAMARKAÐI	23
3.6. ÁVÖXTUN, VIÐSKIPTI OG ÞRÓUN MARKAÐAR MEÐ ÍBÚÐALÁN Í BANDARÍKJUNUM	25
4. RANNSÓKNIN	26
4.1. AÐFERÐIR	26
4.2. UNDIRMÁLSLÁN OG FJÁRMÖGNUN ÞEIRRA	27
4.3. PÓLITÍSKUR VILJI	29
4.4. FJÁRMÁLAUMHVERFIÐ EFTIR ALDAMÓTIN 2000	32
4.5. VAR LAUSAFJÁRKREPPAN FYRIRSIJÁANLEG?	33
4.6. SAMANBURÐUR	34
4.7. FYRRI FJÁRMÁLAKREPPUR	35
4.8. HÚSNÆÐISVERÐ	37
4.9. VERÐBRÉFAMARKAÐUR	39
4.10. VAR HÆGT AÐ SJÁ ÞETTA FYRIR?	42
5. UPPHAF FJÁRMÁLAKREPPU	45
5.1. BREYTINGAR VIÐ UPPHAF ÞRENGINGA	45
5.2. BREYTT STAÐA	46
5.3. STAÐAN Í LOK 2008	48
6. NIÐURSTÖÐUR - ÁHRIFIN Á UMHEIMINN	51
6.1. ÁHRIFANNA GÆTIR Í EVRÓPU	51
6.2. HEIMURINN UTAN BANDARÍKJANNA	52
6.3. VIÐBRÖGÐ VESTANHAFS	54
6.4. HVE VÍÐTÆK VORU ÁHRIFIN OG HVERNIG URÐU ÞAU?	55
6.5. NIÐURSTÖÐUR	57
HEIMILDASKRÁ	60

Myndaskrá

GRAF 1 MEÐALATVINNULEYSI Í BANDARÍKJUNUM.)	5
GRAF 2 SKULDATRYGGINGARÁLAG Í UPPHAFI KREPPU	9
GRAF 3 ÍBÚAFJÖLDI BANDARÍKJANNA 1790 - 2008.....	19
GRAF 4 VERÐBÓLGA Í BANDARÍKJUNUM Á ÁRUNUM 1914 - 2008.	22
GRAF 5 HLUTFALL BANDARÍSKRA FJÖLSKYLDNA SEM BÚA Í EIGIN HÚSNÆÐI.....	30
GRAF 6 STÝRIVEXTIR SÍÐASTLIÐIN 13 ÁR.	32
GRAF 7 SAMANBURÐR HÚSNÆÐISVERÐS OG BYGGINGARKOSTNAÐAR.....	38
GRAF 8 SAMANBURÐUR Á VAXTASTIGI OG BREYTINGU HÚSNÆÐISVERÐS.....	39
GRAF 9 ÞRÓUN S&P 500 VÍSITÖLUNNAR.).....	40
GRAF 10 VERÐBÓLA Á VERÐBRÉFAMARKAÐI.	42
GRAF 11 SAMANBURÐUR Á LANDSFRAMLEIÐSLU OG S&P VÍSITÖLUNNI.	44
MYND 1. AÐILAR Á BANDARÍSKUM HÚSNÆÐISLÁNAMARKAÐI.	24

Töfluskrá

TAFLA 1. 5 ÁRA SKULDABRÉF MEÐ ÁRLEGUM VAXTAGREIÐSLUM.	8
TAFLA 2. 5 ÁRA SKULDABRÉF MEÐ JÖFNUM AFBORGUNUM.	9
TAFLA 3. YFIRLIT YFIR ÚTGEFNA SKULDAVAFNINGA. (GORTON 2009).....	28