



## **BSc ritgerð í viðskiptafræði**

Áhrif COVID-19 á fasteignamarkað á Íslandi

**Maí, 2021**

**Nafn nemanda:** Björn Sigbór Ólafsson

**Kennitala:** 070695-3409

**Nafn nemanda:** Magnús Jóhannes Stefánsson

**Kennitala:** 180498-2229

**Leiðbeinandi:** Axel Hall

Yfirlýsing um heilindi í rannsóknarvinnu

Verkefni þetta hefur hingað til ekki verið lagt inn til samþykkis til prófgráðu, hvorki héraðs né erlendis. Verkefnið er afrakstur rannsókna undirritaðra, nema þar sem annað kemur fram og þar vísað til skv. heimildaskráningarstaðli með stöðluðum tilvísunum og heimildaskrá.

Með undirskrift okkar staðfestum við og samþykkjum að við höfum lesið siðareglur og reglur Háskólans í Reykjavík um verkefnavinnu og skiljum þær afleiðingar sem brot þessara reglna hafa í för með sér hvað varðar verkefni þetta.

25.02.21	070695-3409	Björn Sigpór
Dagsetning	Kennitala	Undirskrift

25.02.21	180498-2229	Magnús
Dagsetning	Kennitala	Undirskrift

Skannað og undirskrifað af nemendum

## Útdráttur

Fasteignamarkaðurinn á Íslandi hefur verið í mikilli uppsveiflu undanfarin misseri. Mikil samkeppni hefur myndast eftir húsnæðum sem selst hafa hvort tveggja á yfirverði og á mettíma. Hið opinbera og Seðlabanki Íslands hafa brugðist við með ýmsum aðgerðum vegna COVID-19 heimsfaraldursins, á borð við lækkun stýrivaxta, styrkja og bóta til einstaklinga og fyrirtækja í íslensku samfélagi.

Tilgangur ritgerðarinnar er að fara yfir helstu hagrænu togkrafta sem ráða framboði og eftirspurn á fasteignamarkaðnum, ásamt því að skoða þróun markaðsins á tímum COVID-19. Skoðað verður hvernig framvindan gæti mögulega orðið að loknum faraldri.

Undir venjulegum kringumstæðum á samdráttartímabilum þá fellur fasteignamarkaðurinn niður, en á þessum einkennilegum tímum hefur markaðurinn gefið í og fór hann upp á við gegn hagfræði lögmálum og kenningum. Niðurstöður benda til þess að fasteignamarkaðurinn hafi verið í mikilli uppsveiflu síðastliðin misseri og erfitt getur reynst að spá í spilin þegar hagkerfið tekur við sér á ný. Undir venjulegum kringumstæðum myndi fasteignamarkaðurinn spýta ennþá meira í. Þétting höfuðborgarsvæðisins er markmið borgaryfirvalda sem munu stuðla að þeirri þróun áfram.

Enn ríkir óvissa en vísbendingar eru um bjartari tíma framundan þar sem bóluþingar aukast og íslenskt samfélag tekur við sér að nýju. Með nýjum aðgerðum stjórnvalda munum við að öllum líkindum sjá eðlilegra ástand í íslensku efnahagslífi.

## **Formáli**

Ritgerð þessi er 12 ECTS eininga lokaverkefni til B.Sc gráðu í viðskiptafræði við Háskólann í Reykjavík. Höfundar ritgerðarinnar eru Magnús Jóhannes Stefánsson og Björn Sigþór Ólafsson. Ritgerðin fjallar um áhrif COVID-19 heimsfaraldursins á fasteignamarkað á Íslandi.

Leiðbeinandi ritgerðarinnar var Axel Hall, lektor við Viðskiptadeild Háskólans í Reykjavík. Höfundar þakka honum sérstaklega fyrir góða leiðsögn, fundi og aðrar ábendingar. Sérstakar þakkir fá Stefán Ágúst Magnússon fyrir almenna aðstoð og Ólöf Kristín Ólafsdóttir fyrir hönnunaraðstoð og einnig fjölskyldur höfunda fyrir góðan stuðning síðustu mánuði.

# Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Inngangur .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verðmyndun fasteignaverðs .....</b>	<b>3</b>
2.1	Tobins q .....	3
2.2	Hagrænir togkraftar .....	5
2.3	Áhrif miðju gagnvart jaðar .....	7
2.3.1	Líkan Von Thünen .....	8
2.4	Íbúðarkaup eða leiga? .....	9
2.4.1	Kaupleiguhlutfall .....	10
2.5	Framtíðar áform Reykjavíkurborgar á staðsetningu nýbygginga .....	11
2.6	Uppbygging húsnæðis .....	12
2.7	Breyttar þarfir neytenda varðandi stærð íbúða .....	16
2.8	Húsnæðisstuðningur .....	17
2.8.1	Húsnæðisbætur .....	18
2.8.2	Vaxtabætur .....	18
2.8.3	Skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar .....	19
2.8.4	Hlutdeildarlán .....	21
<b>3</b>	<b>Straumar og stefnur í verðþróun hér á landi .....</b>	<b>23</b>
3.1	Uppbygging fasteignamarkaðsins .....	23
3.2	Staða markaðsins fyrir COVID-19 .....	24
3.3	Aðgerðir stjórnvalda í kjölfar COVID-19 .....	26
3.4	Þróun leigumarkaðar .....	29
3.5	Þróun eignamarkaðs .....	32
3.5.1	Atvinnuleysi .....	33
3.5.2	Mannfjöldapróun .....	34
3.5.3	Vaxtaumhverfi .....	35
3.5.4	Fyrstu kaupendur .....	36
3.6	Fjármögnun húsnæðis og lánaform .....	37

<b>4</b>	<b>Möguleg framvinda á höfuðborgarsvæðinu að loknum faraldri.....</b>	<b>40</b>
4.1	Bylgjuáhrif miðbæjarverðlags og framtíðar verðþróun .....	42
4.1.1	Bylgjuáhrif skoðuð á korti .....	44
4.2	Efnahagsumhverfið og fasteignamarkaðurinn í kjölfarið .....	46
4.3	Þétting og þróun byggðar á höfuðborgarsvæðinu .....	47
<b>5</b>	<b>Niðurstöður.....</b>	<b>48</b>
	<b>Heimildaskrá .....</b>	<b>50</b>

## Myndayfirlit

Mynd 2.1. Tobins q kvarði fyrir íbúðarhúsnæði landsins, janúar 2010 = 100(eigin reikningar, (Þjóðskrá, e.d.) og (Byggingarvísitala með mánuður og breytingar, e.d. / Eigin útfærsla). .....	4
Mynd 2.2. Áhrif eftirspurnar á framboð til skemmri og lengri tíma (Hagfræðistofnun, 2003). 5	
Mynd 2.3. Áhrif launahækkana á eftirspurn (Hagfræðistofnun, 2003). .....	7
Mynd 2.4. Landnotkun og arðferlar (Axel Hall o.fl., 2002) .....	9
Mynd 2.5. Íbúðir í byggingu í Reykjavík (Reykjavík, e.d.) og (Uppbygging íbúða í borginni og Græna planið, e.d.).....	13
Mynd 2.6. Íbúðarvísitala (Þjóðskrá, e.d.) og (Hagstofa Íslands, 2021)Raunverð íbúðarhúsnæðis / Eigin útfærsla).....	14
Mynd 2.7. Ný fullgerð hús á Íslandi. (Hagstofa Íslands, 2021a) .....	16
Mynd 3.1. Heildarfjöldi íbúðahúsnæðis á Íslandi (Þjóðskrá, 2021). .....	25
Mynd 3.2. Staðan á leigumarkaði (HMS, 2020b / Eigin útfærsla). .....	29
Mynd 3.3. Hreyfingar á húsnæðismarkaði fyrir og eftir Covid-19, (HMS, 2020b / Eigin útfærsla). .....	29
Mynd 3.4. Prósentubreyting á leiguvísitölu (Vísitölur íbúða- og leiguverðs   Þjóðskrá Íslands, e.d. / Eigin útfærsla). .....	30
Mynd 3.5. Fjöldi þinglýstra kaupsamninga og leigusamninga á höfuðborgarsvæðinu (Þjóðskrá, e.d.) og (Þjóðskrá, 2021). .....	31
Mynd 3.6. Atvinnuleysi á Íslandi (Atvinnuleysistöflur í excelskjölum   Vinnumálastofnun, e.d. / Eigin útfærsla).....	33
Mynd 3.7. Mannfjöldaaukning milli ára (Hagstofa Íslands, 2021b).....	35
Mynd 3.8. Hlutfall fyrstu kaupenda af öllum kaupsamningum á höfuðborgarsvæðinu (Þjóðskrá, e.d.). .....	36
Mynd 4.1. Meðalkaupverð p/fm eftir hverfum (Þjóðskrá, e.d.).....	41
Mynd 4.2. Hlutfallslegur verðmunur á meðalkaupverði p/fm á miðbæ og öðrum hverfum á sérþýli (Þjóðskrá, e.d.). .....	42

Mynd 4.3. Hlutfallslegur verðmunur á meðalkaupverði p/fm á miðbæ og öðrum hverfum á fjölbýli (Þjóðskrá, e.d.). .....	43
Mynd 4.4. Verðhlutföll miðað við miðju á fjölbýli árið 2020. Miðbær Reykjavíkur = 100 (Söluverð íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri   Þjóðskrá, e.d. / Eigin útfærsla).....	45
Mynd 4.5. Verðhlutföll miðað við miðju á fjölbýli árið 2000. Miðbær Reykjavíkur = 100 (Söluverð íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri   Þjóðskrá, e.d. / Eigin útfærsla).....	45



# 1 Inngangur

Íslenskur fasteignamarkaður hefur aldrei velt meiru á einu ári, árið 2020 var velta fasteignamarkaðs 269.349.900.000,- kr. Fasteignaviðskipti eru án efa stærsta fjárfesting langflestira Íslendinga. Þegar skoðuð er samsetning leiguhúsnæðis og eigin húsnæðis þá sér maður að meginþorri íbúa býr í eigin húsnæði og út frá því má ráða að fólk vilji frekar eiga en leigja á húsnæðismarkaði.

Þegar einstaklingar kaupa sér húsnæði standa þeir oftast en ekki á tímamótum í sínu lífi. Einstaklingar eru margir hverjir að fara á vinnumarkaðinn í fyrsta skipti eftir skólagöngu, flytja að heiman úr foreldrahúsum og getur það verið stór biti að kyngja í fjárfestingatilliti í lífinu. Þá standa einstaklingar frammi fyrir því að kaupa eða leigja sér húsnæði og í leiðinni að veðsetja sig til margra ára. Þá leita einstaklingar á fjármagnsmarkaði sem lána einstaklingum um ókomna framtíð. Þá skiptir miklu máli hvaða efnahagslegu aðstæður einstaklingar standa frammi fyrir, hvaða vextir þeim bjóðast, lóðir, byggingarkostnaður og margt fleira. Þessir hlutir verða m.a. teknir fyrir í þessari ritgerð.

Um þessar mundir eru fasteignamál mikið rædd á Íslandi og vilja flestir einstaklingar komast inn á markaðinn sem fyrst, þar sem húsnæði hækkar að meðaltali yfirleitt að raunvirði til langs tíma lítið. Meira að segja í því lágvaxtaumhverfi sem við búum við í dag. Nú hafa fyrstu kaupendur aldrei verið fleiri. Ef til vill er það vegna hagstæðra lánakjara bankanna. En lágir vextir lækka greiðslubyrði og gefa að öðru jöfnu einstaklingum kleift að bera hærri höfuðstól. Þá auka einnig lágir vextir eftirspurn eftir lánnum.

Ísland er dreifbýlasta land Evrópu en á sama tíma erum við að byggja á svokölluðum skaga þar sem einungis er hægt að vaxa í eina átt, út á jaðrana. Þétting byggðar á höfuðborgarsvæðinu er áhersluatriði hjá borgaryfirvöldum. Miðbær Reykjavíkur hefur fátíð sem engar lausar byggingarlóðir. Uppbygging færir þá æ meira í átt að jöðrunum, þar sem heilu hverfin rísa. Íbúðaverð hefur þróast þannig að hærri meðalkaupverð p/fm er í miðbæ samanborið við önnur hverfi. Dregið hefur úr þeirri þróun, fram til ársins 2015 hafði verð í miðbæ vaxið jafnt og þétt frá 1990. Eftir 2015 hefur þróunin snúist við og hefur verðmunur minnkað milli miðbæjar og annarra hverfa á höfuðborgarsvæðinu. Þegar tekið er tillit til þess að uppbygging í miðbæ hafi náð ákveðnu hámarki má áætla að meðalkaupverðsþróunin árið 2025 fari í sömu eða svipaðar horfur og árið 2015.

Hið opinbera hefur hlaupið undir bagga með ferðapjónustufyrirtækjum og öðrum aðilum í efnahagserfiðleikum vegna COVID-19. Styrkir og bætur hafa streymt út í íslenskt efnahagslíf frá upphafi faraldurs og má þakka afbragðs skuldastöðu ríkissjóðs fyrir vikið. Nú er halli ríkissjóðs fyrir árið 2021 áætlaður 320 milljarðar, 10,5% af vergri landsframleiðslu. En von er um bjartari tímum framundan, bólusetningar eru hafnar og ferðamenn sýna Íslandi aukinn áhuga vegna velgengni Íslands í baráttu við COVID-19. Ferðapjónustufyrirtæki fara vonandi að rétta úr kútnum í kjölfar aukinnar komu ferðamanna til landsins sem leiðir til minna atvinnuleysis. Hægt og rólega byggjum við upp það sem við höfðum fyrir þennan heimsfaraldur með þrautsegju og samheldni og gerum það sem gott var enn betra.

Í þessari ritgerð verður farið yfir áhrif COVID-19 heimsfaraldurins á fasteignamarkað á Íslandi. Þar sem stýrivextir voru keyrðir niður í 0,75% með tilfallandi afleiðingum, atvinnuleysi jókst mikið á skömmum tíma og fór hæst í ríflega 12%, ferðamenn hættu að koma til landsins sem bitnaði mest á flugfélögum og ferðapjónustufyrirtækjum. Almennigur fjárfesti mikið í fasteignum og umframeftirspurn myndaðist á markaðnum. Fleiri einstaklingar höfðu getu til að bjóða í fasteignir sem myndaði samkeppni, þar sem hæsta tilboð í hverja íbúð ber sigur úr bítum. Einstaklingar keyptu e.t.v. stærri og dýrari eignir en þeir réðu við. Ofan á þetta telja sérfræðingar að vöntun verði á fasteignamarkaðinum á komandi árun, en talið er að það þurfi 1.900 íbúðir að meðaltali á hverju einsta ári til ársins 2040.

## 2 Verðmyndun fasteignaverðs

Verðmyndun fasteignaverðs er ekki ólík verðmyndun annarra markaða en sú verðmyndun verður til á milli framboðs og eftirspurnar. Hægt er að færa góð rök fyrir því að langtímavirði húsnæðisverðs sé nánast óháð skipan húsnæðislána. Þegar aðstæður verða þannig að kostnaður við að byggja verður lægri en húsnæðisverð þá myndast hvati til nýbygginga og þar með svara eftirspurninni. Þó verður að hafa í huga að eftirspurn getur breyst mjög hratt og getur því oft tekið tíma fyrir framboðið að svara þegar óvænt eftirspurn birtist. Ástæður fyrir því að framboðið getur ekki breyst jafn ört og eftirspurnin er að nýbyggingar krefjast mikillrar undirbúningsvinnu og framkvæmdirnar sjálfar taka tíma. Því má ætla að húsnæðisverð geti einungis hækkað til skamms tíma litið vegna óvæntrar eftirspurnar, undantekning er þó á svæðum sem eru fullbyggð en samt sem áður eftirsótt. Eftirspurnin miðast mikið við það hvernig væntingar fólks eru og getur hún því aukist hratt ef þær eru miklar og öfugt ef fólk telur vísbendingar sýna að líkur séu á að harðna muni í ári (Hagfræðistofnun, 2003).

Sem dæmi þá bíður þjóðarbúið eftir björtum tækifærum, svo sem góðæri eða að vaxtalækkunir eigi sér stað til þess að hagstætt sé að fjárfesta. Þetta er mjög samsvarandi við það sem er að eiga sér stað í íslensku þjóðfélagi í dag en vegna vaxtalækkana er fólk í miklum mæli að fjárfesta í íbúðarhúsnæði og eru til að mynda fyrstu kaupendur orðnir mun fleiri en hér á árum áður sem sýnir að eignaminna fólk hefur betri tök á því að fjárfesta í sínum eigin fasteignum og færa sig þar með af leigumarkaði eða úr foreldrahúsum. Vaxtalækkunir sem þessar gera afborganir auðveldari sem og aðgengi að lánsfé sem gerir það að verkum að eftirspurn eykst og fasteignaverð hækkar. Framboðið hefur svo ekki náð að svara eftirspurninni af jafn miklum krafti og hefur það sýnt sig að íbúðarþörf er mjög mikil og fer vaxandi.

### 2.1 Tobins q

Í fjármálageiranum er gjarnan notast við kvarða sem kallast ýmist Tobins kvarðinn eða Tobins q. Í fyrirtækjarekstri er hægt að tákna hlutfallið á milli markaðsvirði fyrirtækja annars vegar og kostnaðinn við það að endurnýja framleiðslutæki þess hins vegar. Þannig geta fyrirtæki spáð hvort líkurnar séu með eða á móti sér. Ef að markaðsvirði tiltekins fyrirtækis er meira en féð sem til þarf að byggja það upp með öllum tilheyrandi aðföngum þá er hlutfallið hærra en einn og öfugt ef markaðsvirði fyrirtækisins væri minna en kostnaðurinn við uppbygginguna, þá væri það lægra en einn. Þegar hlutfallið fer yfir einn þá eru verðmæti í öðru en framleiðslutækjunum, til að mynda viðskiptavild (Gylfi Magnússon, 2005). Hægt er að skoða þetta hlutfall frá

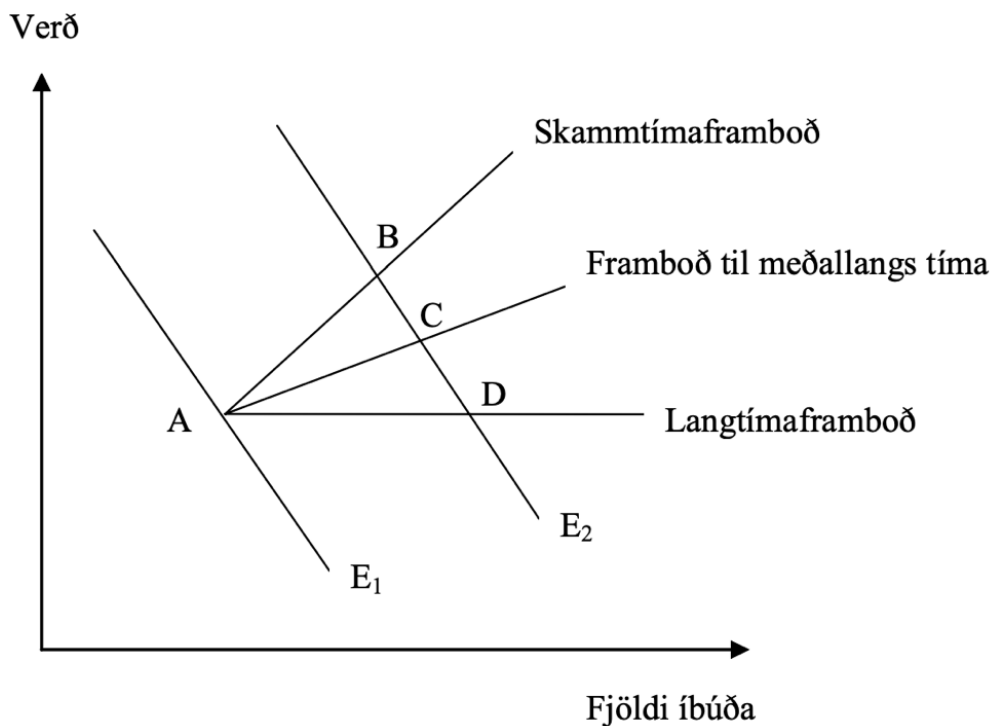
mismunandi sjónarhornum, til dæmis ef markaðsvirði fyrirtækis er yfir einum þá gætu menn viljað selja það til að hagnast. Aftur á móti ef hlutfallið er undir einum en fjárfestar telja að markaðsvirði fyrirtækisins sé vanmetið þá gætu þeir viljað kaupa það í stað þess að búa til nýtt sambærilegt fyrirtæki, slíkur áhugi myndi að öllum líkindum hækka Tobins hlutfallið vegna aukinnar eftirspurnar. Kvarðann má einnig nota þegar kemur að því að ákveða hvort eigi að fjárfesta í byggingarverkefnum. Þá er hlutfallið milli markaðsverðs fasteigna og svo byggingarkostnaður sömu fasteigna borinn saman og hægt er að sjá hvort hvati sé til nýbygginga. Ef kvarðinn er jafn einum þá er markaðsvirði fasteigna og byggingarkostnaður á pari og er því jafnvægi á markaðnum (Seðlabanki Íslands, 2004). Ef kvarðinn fer yfir einn þá er byggingarkostnaður lægri en markaðsvirði íbúða og er því hvati til þess að byggja meira, aftur á hinn bóginn ef talan er lægri en einn snýst þetta við og þá er lítill hvati til nýbygginga á markaðnum. Hér að neðan má sjá mynd af því hvernig Tobins kvarðinn hefur þróast síðan 1994. Eins og myndin sýnir þá var lítill hvati til nýbygginga á árunum sem fylgdu í kjölfar hrunsins og var það ekki fyrr en um árið 2014 sem kvarðinn fór að taka almennilega við sér. Má því segja að mikill hvati hafi verið til þess að byggja síðan þá en samt sem áður er mikil vöntun á íbúðamarkaði sem verður til umræðu síðar í kaflanum.



Mynd 2.1. Tobins q kvarði fyrir íbúðarhúsnæði landsins, janúar 2010 = 100(eigin reikningar, (Þjóðskrá, e.d.) og (Byggingarvísitala með mánuður og breytingar, e.d. / Eigin útfærsla).

## 2.2 Hagrænir togkraftar

Hægt er að setja fram haldbær rök fyrir því að framboðið muni ávallt svara eftirspurninni en eins og kom fram hér fyrir ofan getur það tekið tíma vegna undirbúnings, fjármögnunar sem og tímans sem fer í byggingarvinnuna sjálfa. Þar sem fólk hefur mikið svigrúm til kaupa á íbúðarhúsnæði og ákvarðanatákan getur hlaupið á nokkrum árum getur eftirspurnin breyst mjög snögglega í takt við þær væntingar sem fólk hefur hverju sinni. Fólk bíður eftir ákjósanlegum tækifærum þar sem það telur að góðir tímar séu í vændum, til að mynda að fasteignaverð sé á uppleið og grípur þá tækifærið (Mankiw, N og Taylor, P, 2010). Því má segja að þannig getur fasteignaverð vikið töluvert frá langtímajafnvægi til skamms tíma vegna þess hve lengi framboðið getur verið að svara eftirspurninni.



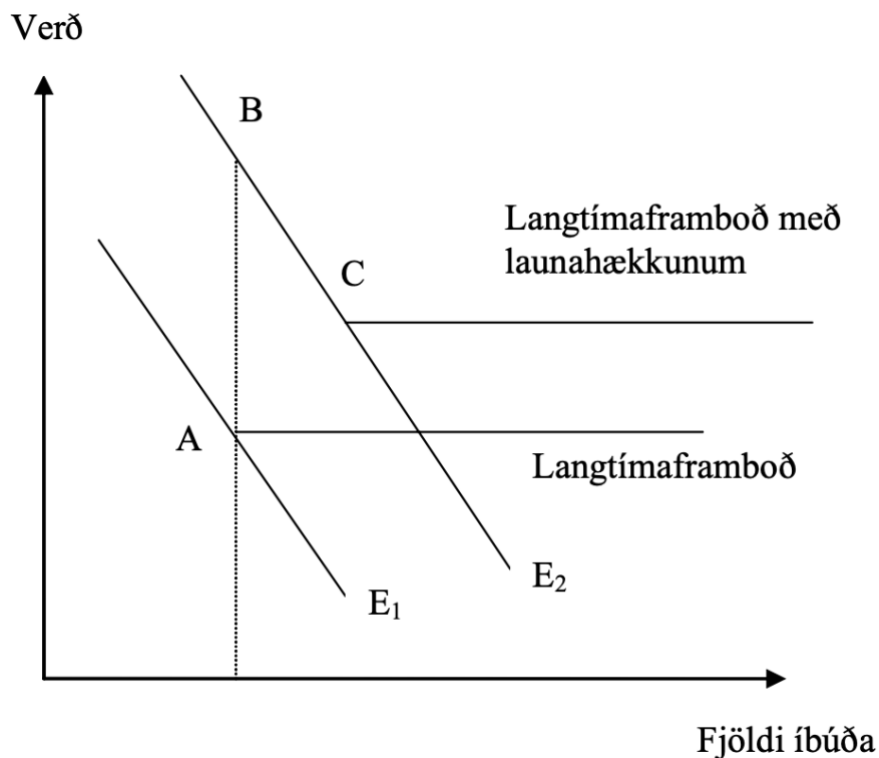
Mynd 2.2. Áhrif eftirspurnar á framboð til skemmri og lengri tíma (Hagfræðistofnun, 2003).

Á mynd 2.2 má sjá tengslin á milli eftirspurnar og verðs eftir mismunandi tímalínum og hvernig framboðið svarar henni. Ef eftirspurn eykst til dæmis vegna tekjuaukningar má sjá að

eftirspurnarferillinn hliðrast til hægri frá E1 í E2, þar sem takmarkanir eru fyrir því að byggja nýtt húsnæði í aðdraganda skjótrar eftirspurnaraukningar færist framboðið úr punktinum A í punkt B eða C og getur verið upphallandi eða jafnvel lóðrétt til mjög skamms tíma, en það fer algjörlega eftir því hversu langur tímaramminn er. Með þessum breytingum má sjá að til skamms tíma hækkar verð umtalsvert en vegna þess hve langan tíma tekur að byggja og vinnunnar sem tilheyrir verður aukning framboðsins mun minni. En að lokum er svo hægt að sjá að til langs tíma færist framboðið úr punktinum A í punktinn D og getur ferillinn verið allt að því láréttur og þá er markaðurinn kominn aftur í jafnvægi, verð hefur lækkað og fjöldi íbúða aukist. En það ber að hafa í huga að eftir því sem fasteignum fjölgar á tilteknu svæði því minna verður eftir af auðu svæði til þess að byggja á og á endanum verður lóðaskortur, hann segir okkur til um það hversu láréttur framboðsferillinn getur verið til lengri tíma litið. Lóðaverð mun því hækka á þessum svæðum vegna mikillar eftirspurnar sem verður til þess að verðgildi fasteigna mun aukast til frambúðar og umfram verðlag á öðrum svæðum sem ekki hefur verið byggt eins mikið á (Hagfræðistofnun, 2003). Sambærileg atburðarás hefur verið að þróast síðastliðna þrjá áratugi á höfuðborgarsvæðinu, miðbærinn er að verða sífellt þéttsetnari með hverju ári þar sem fólk vill fremur búa nær miðju en á jaðri og því mun lóðaverð að öllum líkindum hækka varanlega þar vegna mikillar eftirspurnar og minnkandi framboðsgetu. Þar sem miðbærinn er nánast fullbyggður er eina leiðin að færa út kvíarnar sem mun leiða til tímabundinnar verðlækkunar miðbæjar sem verður betur sýnt frá á myndrænan hátt í kafla 4. Hins vegar mun hin þunga undiralda þess að fólk vilji búa nær miðju verða til þess að verðið mun hækka aftur og viðhaldast.

Lóðaverð má segja að sé í raun gjaldið sem einstaklingar borga fyrir staðsetningu og er það mismunandi hvernig hver og einn einstaklingur metur sína staðsetningu til fjár en þá er átt við margskonar lífsgæði eins og til að mynda hversu nálægt eða langt frá góðum skóla, vinnu eða annarri þjónustu fólk er. Það segir sig í raun sjálft að því nær sem fólk er því sem telst vera gott því meira hækkar verðið á tiltekinni staðsetningu. Þannig er hægt að færa rök fyrir því að kaupmáttur fólks helst í hendur við lóðaverð, þ.e. húsnæðisverð og laun fylgjast náið að. Þegar tekjur vaxa þá færast eftirspurn húsnæðis í aukanna. Lang stærsti kostnaður við byggingarvinnu eru laun þannig ef húsnæðisverð fer fram úr launum fólks þá skapast hvati til þess að byggja sem gerir það að verkum að aðlögun verður frá framboðshliðinni til þess að jafnvægi muni ríkja milli launa og verðs á fasteignum. Það eykur aðeins flækjustigið frá því sem sýnt var á mynd númer 2.2 því langtímaframboðið hliðrast upp og með tímanum eykst launakostnaður sem verður til þess að dýrara verður að byggja og fasteignaverð hækkar. Á meðan

verðhækkanir húsnæðis gagnvart kaupmætti fólks eru hóflegar eins og þær hafa verið í kjölfar COVID-19 þá bendir ekki mikið til þess að að bóla sé á húsnæðismarkaðinum. Þegar húsnæðisverð þýtur langt fram úr kaupmáttaraukningu þá þarf að hafa varann á líkt og raunin varð í kjölfar hrunsins. Á mynd númer 2.3 hér að neðan eru áhrif launahækkana á eftirspurn leiddar í ljós. Þegar launahækkanir eiga sér stað eykst eftirspurn og verður færsla úr punktinum A í B sem gerir það að verkum að verð hækkar. Það sem frábrugðið er frá mynd tvö er að verðhækkunin mun ekki ganga að öllu leyti til baka heldur verður hún varanleg því byggingarkostnaður hefur aukist og er færslan því úr punkti B í C. Þetta segir okkur að til lengri tíma litið er hlutfallið milli launa og húsnæðisverðs ákveðið og hægt er að meta hvort verð á fasteignum sé van- eða ofmetið (Hagfræðistofnun, 2003).



Mynd 2.3. Áhrif launahækkana á eftirspurn (Hagfræðistofnun, 2003).

## 2.3 Áhrif miðju gagnvart jaðar

Ísland er dreifbýlasta land Evrópu. Einstaklingar búa dreift hér á landi, fáir eru á sama fermetranum eins og í öðrum þéttbýlum borgum þar sem byggingar eru nær hvorri öðrum og ná hærra upp í loftið. Þó svo að mannfjöldaaukning sé ekki sú sama á tímum COVID-19 og í venjulegu árferði þá er staðreyndin samt sem áður sú að fólki er að fjölga, borgin okkar er að þéttast og sífellt erfiðara verður að finna autt land til þess að byggja á. Þar sem

höfuðborgarsvæðið byggist á skaga þurfum við eins og kom fram í kafla 2.2 að færa út kvíarnar og leita út á jaðrana til þess að finna lóðir til uppbyggingar á nýju húsnaði.

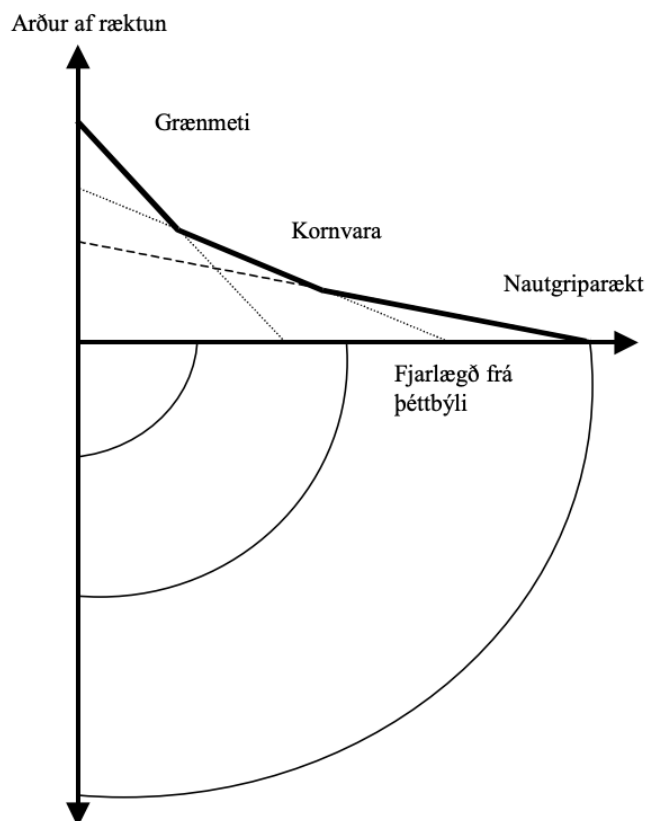
Á meðan nýbyggingar rísa á jöðrum skagans vegna aukinnar eftirspurnar mun fasteignaverð miðsvæðis lækka í verði tímabundið þegar hann er borinn saman við önnur sveitarfélög. Að lokum munu þó úrslitaáhrifin vera að fólk vill frekar búa nær miðju en á jaðri. Eftir því sem fólk verður fleira og borgir stækka verða samgöngur tímafrekari. Til að mynda byrja fjölskyldur að þurfa fleiri bíla þannig að ferðir í vinnu taka lengri tíma en áður fyrr sem og eldsneytiskostnaður eykst. Kostnaður við að eiga heima langt frá vinnu og annarri þjónustu á það til að vera vanmetinn. Það er ekki einungis eldsneytis- og rekstrarkostnaður bíls sem hækkar í hlutfalli af lengd frá allri helstu þjónustu heldur er það líka tímavirði peninga sem fólk verður af í löngum bílferðum til og frá vinnu og þjónustu. Þá eru einnig rannsóknir sem benda til þess að það bitni á andlegri vellíðan hjá þeim einstaklingum sem ferðast mikið í bíl, hvað þá í mikilli umferð sem getur myndast á álagstímum. Fólk sem býr nær miðju eyðir því minni pening í ferðir og er það nær ýmissi þjónustu en fólk sem býr í úthverfum og styttra er til vinnu (Sigurður Jóhannesson, 2013). Þar má nefna veitingastaði og annað skemmtanahald sem Íslendingar sækja gjarnan í. Í því samhengi má setja fram að fólk sem tekur leigubíl frá miðbæ í Breiðholt borgar um sex þúsund krónur fyrir farið.

### 2.3.1 Líkan Von Thünen

Ein þekktasta kenning sem til er um flutningskostnað og staðsetningu er kennd við þýska hagfræðinginn Johan Heinrich Von Thünen. Líkanið sem hann setti fram var af einangruðum þéttbýliskjarna sem umkringdur var af sveitum sem framleiddu ýmis matvæli fyrir þéttbýliskjarnann, til að mynda mjólk. Von Thünen vildi meina að því nær sem bændur væru þéttbýliskjarnanum því hlutfallslega dýrari afurðir í flutningi framleiddu þeir og öfugt við þá sem framleiddu fjær þéttbýlinu, þeir framleiddu léttari og fyrirferðarminni vörur sem kostaði minna að flytja á milli staða því flutningskostnaður væri meiri. Einnig vildi hann meina að uppskeran væri væri mismikil eftir ræktunaraðferðum sem notaðar voru sem og að hún væri ekki sú sama eftir tegundum á hvern ferkílómeter landsvæðis. Þegar kom svo að því að sjá ávinning framleiðslunnar skiptu fjarlægðir- og flutningskostnaður frá markaði öllu máli. Thünen komst að því að samkeppni bænda varð til þess að framleiðsla á afurðum réðist af hlutfallslegri arðsemi einstakra atvinnugreina sem og fjarlægð frá markaði. Mynd 2.4. hér að neðan skýrir þetta betur. Eftir því sem fjarlægðin eykst frá markaði minnkar arður framleiðslu



tiltekinnar vöru. Grænmeti hefur mestan arð þar til að línan brotnar við kornvöru og verður þá hagnýtra að framleiða kornvöru í þeirri fjarlægð frá markaði, svo þegar hún sker línu nautgriparræktar verður nautgriparrækt hentugri í þeirri fjarlægð frá markaði. Uppsveigðu ferlarnir á neðri hluta myndarinnar sýna hvar framleiðsla hvernar vöru markast. Ef fyrirtæki hafa lága framlegð þá eru þau fjær markaði en þau sem hafa hærra framlegð, það þýðir einfaldlega ódýrari leiga en dýrari flutningskostnaður (Axel Hall o.fl., 2002).



Mynd 2.4. Landnotkun og arðferlar (Axel Hall o.fl., 2002)

## 2.4 Íbúðarkaup eða leiga?

Það má segja að hér á landi sé menning að kaupa húsnæði, oft heyrir að markmið fólks sé að kaupa frekar en að leigja því þá er verið að eignast sitt eigið húsnæði. Hægt er að færa góð rök fyrir því þar sem eign í steinsteypu veitir ákveðið öryggi, fólk trúir á það að með tímanum muni eignin hækka í virði og hægt verði að selja og færa sig til að mynda í stærra húsnæði að sölu lokinni og endurtaka ferlið. Einnig ef ungt fólk er það vel í stakk búið að geta keypt húsnæði

meðan það býr í foreldrahúsum þá er hægt að leigja húsnæðið út og þar með greiða niður lánið. Með auknu peningavirði í húsnæði getur fólk verið í betri stöðu en að geyma pening inni á venjulegri bankabók og vissulega er hægt að færa rök fyrir því miðað við núverandi vaxtaumhverfi. En þó hægt sé að greina kosti og galla við kaup og leigu eins og í sundurliðuninni hér fyrir ofan þá má finna fjárhagslegan ábata við bæði og fer það í raun alfarið eftir því hvað hver og einn einstaklingur telur vera gott eða slæmt persónulega, þannig verður fólk að gera upp við sig hver sín gildi eru þegar kemur að kaupum og leigu áður en það fer að tala um hvort sé betra.

Stundum skortir fólk yfirsýn og veit varla hvað það vill og má því skoða leiðir til að nota þegar kemur að því að veita og meta hvort eigi að velja. Því næst verður aðferð kynnt en mikilvægt ber að hafa í huga að hún gefur ekki nákvæma mynd af stöðu mála og ætti frekar að líta á hana sem ákveðið leiðarljós en ekki staðfestingu hvort leigu eða kaup eigi að velja.

### 2.4.1 Kaupleiguhlutfall

Oft spyr fólk sig eflaust hvort það eigi að kaupa eða leigja. Kaupleiguhlutfall er til sem er ákveðin þumalputtaregla og getur gefið vísbendingu þar sem hægt er að sjá hversu hagstætt það er að kaupa á móti því að leigja. Þetta hlutfall er gjarnan notast við í fjármálum þegar aðilar vilja sjá hversu langan tíma það muni taka að endurheimta virði fjárfestingar og heitir það (e. price – earnings) eða á íslensku er það kallað V/H hlutfall þar sem V stendur fyrir verð og H stendur fyrir hagnað. Eins er hægt að nota þetta hlutfall fyrir húsnæðisfjárfestingar á móti leigutekjum og breytist það þá einfaldlega í (e. price – rent ratio). Þá er kaupverð per fermeter deilt upp í leigu per fermeter. Til að skoða einfalt dæmi þá má sjá að ef verð á húsnæði er 96.000.000 og því er deilt upp í árlegar leigutekjur upp á 4.800.000 þá fæst leiguhlutfallið 20 og mun það taka 20 ár að endurheimta virði fjárfestingarinnar. Ef hlutfallið fer vel yfir 20 þá er mun hagstæðara að leigja heldur kaupa og ef hlutfallið fer undir 15 þá er betra að kaupa, þetta er auðvitað mjög einfaldað og tekur þetta hlutfall ekki tillit til neinna kostnaðarliða (Ari Skúlason, e.d.).

## 2.5 Framtíðar áform Reykjavíkurborgar á staðsetningu nýbygginga

Borgarstjórn Reykjavíkur hefur lagt upp úr þéttingu byggðar, áætlun sem kölluð er Græna planið hefur verið virkjuð og mun vera í gildi frá 2021 til lok 2025. Sú áætlun borgarinnar varðar efnahagslega endurreisn eftir COVID-19 heimsfaraldurinn. Þá gengur Græna planið út á að auka fjárfestingu til þess að auka umsvif í efnahagsmálum hér á landi.

„Meira en 90% allrar uppbyggingar í Reykjavík á síðustu árum hefur því verið á þéttingarsvæðum og þannig verður það áfram. Næstu ár munu 80% íbúðauppbyggingar í Reykjavík vera meðfram hinni nýju Borgarlínu. Reykjavík er að vaxa hraðar en áður í fjölda íbúða talið. „ (Bl. 2)

Heimild: (Reykjavík, 2020)

Þá mun mesta uppbyggingin verða á jöðrum Reykjavíkur, svo sem á Ártúnshöfða þar sem nýtt hverfi mun rísa.

Borgarlínan sem var kynnt til sögunnar árið 2017 er í takti við áform Reykjavíkurborgar um þéttingu byggðar þar sem leiðir borgarlínunnar ná til allra helstu staðsetninga á höfuðborgarsvæðinu. Þar sem íbúum á höfuðborgarsvæðinu mun fjölga mikið á næstu árum trúir borgarstjórn því að borgarlínan sé besta leiðin til þess að samgöngur á höfuðborgarsvæðinu gangi vel fyrir sig í komandi framtíð. Gert er ráð fyrir því að verja um rúmlega 100 milljörðum í uppbyggingu á borgarlínunni. Þá spyr fólk sig hvort að höfuðborgarsvæðið sé nógu fjölmennt til að slík framkvæmd geti verið hagkvæm.

Nú er ljóst að áform Reykjavíkurborgar snúast um að þétta byggðina. Þá vakna spurningar um hvort það sé hagstætt og þá er mikilvægt að bera saman kosti og galla til að mynda rökstudda skoðun. Við búum á þeim tímum þar sem við getum ferðast á bílum sem geta ferðast tugi kílómetra á klukkustund. Það gerir okkur kleift að búa lengra frá miðju, þar sem stutt er í vinnu, verslanir og aðrar helstu þjónustur. Ef einstaklingar vilja þá geta þeir með einföldu móti keypt fyrir sama pening stærra húsnæði með stórum garði í grennd við náttúru eða þá minna húsnæði í grennd við alla helstu þjónustu (*Framtíð höfuðborgarsvæðisins*, e.d.).

Almennt eru fleiri kostir frekar en gallar við þéttingu byggðar. Alfred Marshall benti á þrjár skýringar til mikillar framleiðni innan þéttbýlis, en þær voru; a) Gott aðgengi að aðföngum til

að búa til afurðir, b) Stór og mikill vinnumarkaður, og c) Gott upplýsingaflæði innan þéttbýlis. Stóra myndin er að stór og mismunandi hópur af einstaklingum kemur saman á skilgreindu svæði og nýtur góðs hver af öðrum. Menntun, færni, þekking og upplýsingar smita út frá sér sem hefur góð árif á þéttbýli. Einnig má nefna mikla samkeppni í þéttbýli, þar sem stutt er milli einsleitra verslana. Þá er mikilvægt fyrir fyrirtæki að bjóða lágmarksverð, eða þá svipað verð og næsta verslun. Almenn er talað um að ef húsnæðisverð hækkar vega kostir við þéttingu byggðar meira en gallarnir (Axel Hall o.fl., 2002).

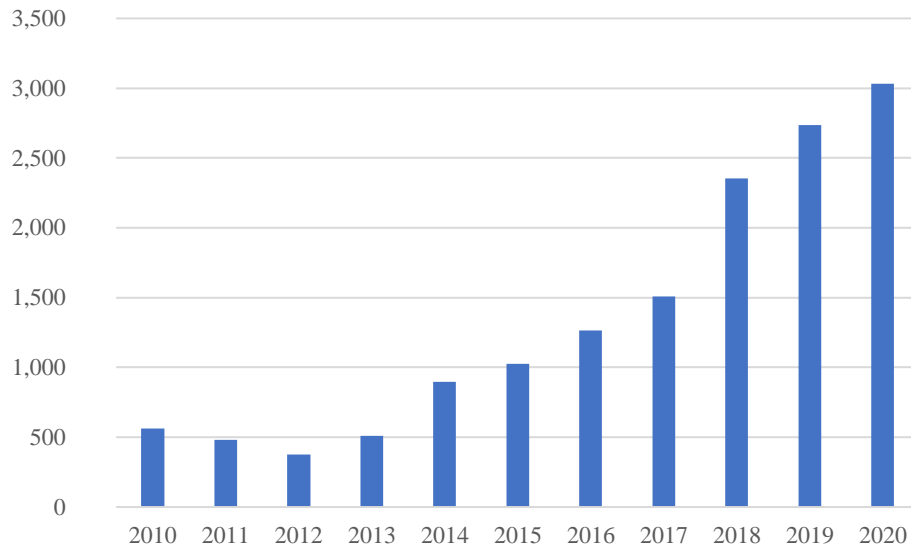
Helstu gallar við þéttingu byggðar er hávaði, fleira fólk á hvern fermetra og hátt verðlag svo eitthvað sé nefnt. Þegar gerðir eru upp helstu kostir og gallar er niðurstaðan oftast en ekki sú að kostir við þéttingu borgar séu fleiri. Þess vegna búa lang flestir einstaklingar í þróuðum ríkjum í þéttbyggðum borgum.

## 2.6 Uppbygging húsnæðis

Nauðsynlegt er að uppbygging húsnæðis sé í stöðugu streymi. Þegar efnahagsstaða batnar, eftirspurn vex og nýjir einstaklingar koma inn á markaðinn í mannfjölgun og lýðfræðilegum breytingum þá þarf að byggja hús fyrir fólk og tryggja framboð. Ef það tekst ekki mun markaðurinn fara fram úr sér og verðið mun hækka.

Talið er að þörf sé á 1.900 íbúðum að meðaltali á hverju einasta ári fram til ársins 2040. Þessi tala gæti verið hærri eða lægri, það er erfitt að lesa úr aðstæðum eins og þær eru í dag. Meðal þeirra þátta sem þarf að taka til greina eru hvenær íbúðir sem ætlaðar eru til skammtímaleigu fara aftur á þann markað fyrir erlenda ferðamenn, hversu fljótt mun fólksfjölgun taka við sér á ný og fjölskyldusamsetningu heimila landsins. Einnig mun mikil uppbygging hótela á öllu landinu að öllum líkindum taka við stórum hluta af íbúðarþörfinni á skammtímaleiguíbúðum, íbúðir sem eru ætlaðar til ferðamanna (Íbúðalánasjóður og Stjórnarráð Íslands, Félagsmálaráðuneytið, 2019).

Eins og sést á mynd 2.5 hér fyrir neðan voru 3034 íbúðir í byggingu á árinu 2020. Stöðug aukning er á íbúðum í byggingu. Þannig við getum dregið þá ályktun að íbúðir fyrri ára teygi sig yfir á næstu ár ef byggingartími fer fram á næsta ár. Svo nú liggur fyrir að uppbygging er að aukast.



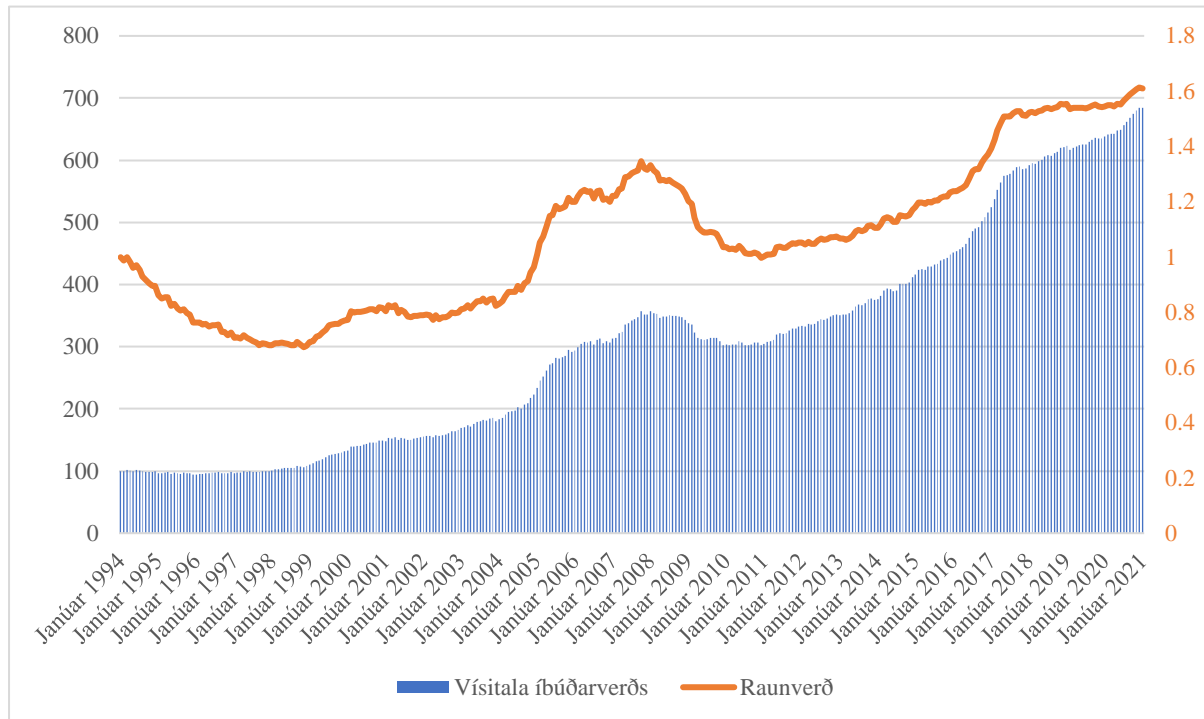
Mynd 2.5. Íbúðir í byggingu í Reykjavík (Reykjavík, e.d.) og (Uppbygging íbúða í borginni og Græna planið, e.d.).

COVID-19 veiran setti svip sinn á efnahagslíf um alla heimbyggðina með ýmsum neikvæðum afleiðingum. En jákvætt má telja að húsnæðiskosturinn að ákveðnu leyti hér á landi, þar sem heimsfaraldurinn hefur dregið úr fólksfjölgun á Íslandi og færri flytja nú til landsins en áður. Þá hafa íbúðir sem voru ætlaðar sem leiguíbúðir fyrir ferðamenn færst yfir á sölumarkað og þannig hefur partur af eftirspurninni sem hefur safnast upp í gegnum árin verið mætt.

Við erum alltaf að laga okkur að fórnarkostnaðinum. Þegar hentugt er að fara í einbýli gerum við það og öfugt. Eins og í stórborgun þar sem ekki er til meira land til uppbyggingar, þá eru íbúðir minnkaðar ennþá meira. Ungu fólkid vill búa í litlum íbúðum, út af því að þegar þau koma á markaðinn eru þau ekki með jafn miklar tekjur og þeirra foreldrar höfðu til að byrja með á sínum ungu árum. Þá hafa tekjur ungs fólks ekki haldið í við almenna tekjudreifingu. Þá leitast ungu fólkid í minni íbúð en t.d. þeirra foreldrar höfðu tók á.

Uppbygging húsnæðis á Íslandi er bæði mest og hlutfallslega mest í Reykjavík þar sem eftirspurn er einnig mest og er hagstætt fyrir byggingaraðila að byggja þar sem fólk er tilbúið að borga meira fyrir hvern fermetra. Fasteignaverð hefur hækkað gífurlega mikið undanfarna mánuði. Má það rekja til umframeftirspurnar á fasteignamarkaði, aukinnar hjálpar frá stjórnvöldum, svo sem hlutdeildarlána, nýtingar séreignarsparnaðs og fleira. En þessi þróun gæti verið að dvína því um áramót 2020 og 2021 hægði á verðhækkun húsnæðis hér á landi. Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,1% milli desember 2020 og janúar 2021 (Hagfræðideild Landsbankans, 2021b). Til samanburðar hækkaði fasteignaverð að meðaltali

um 0,6% á mánuði allt árið 2020. Ef til vill er um að ræða nýtt jafnvægi á fasteignamarkaði hér á landi.



Mynd 2.6. Íbúðarvísitala (Þjóðskrá, e.d.) og (Hagstofa Íslands, 2021) Raunverð íbúðarhúsnæðis / Eigin útfærsla.

Gott er að sýna raunaukningu húsnæðis á Íslandi. Á mynd 2.6 sést að vísitala íbúðarverðs hefur rúmlega fimmfaldast frá aldarmótum en á sama tíma hefur raunvirði húsnæðis einungis rúmlega tvöfaldast þegar tekið er tillit til vísitölu neysluverðs. Þegar horft er á raunvirði er tekið tillit til verðbólgu og þannig birtist mun skýrari mynd um það hvernig verð er í rauninni að þróast á húsnæðum hér á landi.

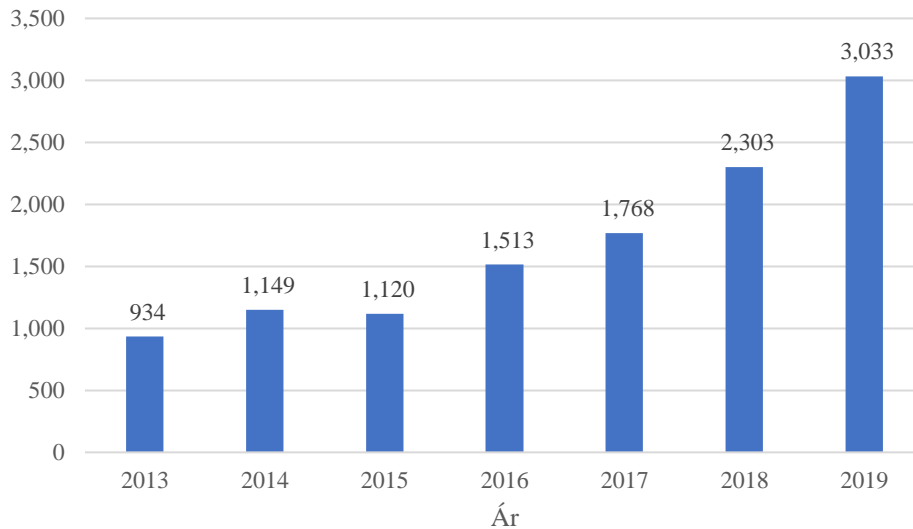
Á fasteignamarkaði þar sem ríkir umframeftirspurn selst húsnæði á yfirverði frekar en ef um jafnvægi á markaðnum væri að ræða. Sölutími húsnæðis styttest einnig verulega, þar sem fólk keppist um þær fáu fasteignir sem fara á sölu. Sölutími á fasteignum á höfuðborgarsvæðinu var til að mynda rétt undir 50 dögum í lok árs 2020. Í sögulegu samhengi þá hefur sölutími á fasteignamarkaði á Íslandi aldrei verið styttri (*Húsnæðismarkaðurinn*, e.d.). Skilgreiningin á sölutíma er frá því að fasteign er sett á sölu þangað til kaupsamningur er undirritaður.

Þegar fasteignir seljast á yfir ásettu verði hækkar að sama skapi lágmarksútborgun á íbúð, svo fólk þarf að eiga ennþá meira fé til ráðstöfunar þegar keypt er fasteign þegar fasteignaverð er hátt. Þar á móti eru einstaklingar að nýta séreignasparnað í sína fyrstu fasteign, sem hægt er að nýta sem eigið fé. Einnig geta einstaklingar nú nýtt sér hlutdeildarlán, sem er lausn fyrir fjölskyldur sem eiga erfitt með að komast af leigumarkaði inná eignamarkað. Þá býðst þessum einstaklingum minni útborgun. Þá hafa fyrstu kaupendur aldrei verið fleiri.

Þrátt fyrir að mannfjöldaþykning hafi dregist saman eftir að COVID-19 faraldurinn hófst, (Hagfræðideild Landsbankans, 2020) hefur umframeftirspurn verið á fasteignamarkaðnum hér á landi. Meira er um eftirspurn eftir minni íbúðum, þ.e.a.s. íbúðir sem eru minni en 70 fm. Ef húsnæðisverð heldur áfram að hækka gerir það fyrstu kaupendum erfiðara fyrir að kaupa sína fyrstu eign. Á markaði þar sem hátt verðlag er sækist fólk í smærri eignir, svo sem einstaklingsheimili. Uppbygging á slíkum heimilum hefur aukist. En nú er um 30% nýbygginga svokölluð einstaklingsheimili (Íbúðalánasjóður og Stjórnarráð Íslands, Félagsmálaráðuneytið, 2019).

Þrátt fyrir hátt verðlag á fasteignamarkaði hér á landi hafa fyrstu kaupendur aldrei verið fleiri frá upphafi gagnaöflunar Þjóðskrár Íslands. En viðskipti fyrstu kaupenda mældust sem 33% af öllum þeim viðskiptum sem áttu sér stað á fasteignamarkaðinum á tímabilinu október 2020 til desember 2020 (Þjóðskrá, e.d.) sem verður rýnt í dýpra í þriðja kafla.

Þar sem uppbygging húsnæðis tekur tíma til að endurspeglast í framboði á fasteignamarkaði hefur nýjum fullgerðum íbúðarhúsum fjölgað stöðugt frá árinu 2013 til 2019 eins og sjá má á mynd 2.7. Þess má geta að uppbygging hefur verið í stöðugum vexti síðustu ár. Framboð hefur dregist gífurlega saman í ársbyrjun 2021 vegna þess að fleiri íbúðir hafa verið seldar en þær íbúðir sem settar eru á sölu.



Mynd 2.7. Ný fullgerð hús á Íslandi. (Hagstofa Íslands, 2021a)

Byggingarframkvæmdum í Reykjavík í upphafi árs 2020 má líkja við uppbygginguna á árunum fyrir hrún. En í kjölfar hrunsins myndaðist umframframboð á húsnæðismarkaði hér á landi.

Vísbendingar eru um að atburðarásin sem átti sér stað í kjölfar hrunsins 2008 muni ekki endurtaka sig þar sem einstaklingar eru betur í stakk búnir en áður. Þar sem hærri þröskuldur er á lágmarksútborgun húsnæðiskaupa og meira er um minni íbúðir á markaði sem gerir skuldastöðu heimilanna betri fyrir vikið að vissu leyti.

## 2.7 Breyttar þarfir neytenda varðandi stærð íbúða

Undanfarin ár hefur meðalstærð nýbyggðra íbúða farið lækkandi. Þessi þróun getur að augljósum ástæðum ekki gengið endalaust áfram, þar sem fólk þarf ákveðinn fermetrafjölda til að lifa heilbrigðu lífni. Til að mynda er lágmarksstærð íbúðarhúsnæðis á Íslandi 18 fermetrar samkvæmt 92. grein í byggingareglugerð.

Þeir hópar sem sækjast í minni íbúðir eru yngstu og elstu einstaklingarnir. En þó vill yngra fólkið fleiri svefnherbergi en þeir eldri. Vegna þess að yngra fólkið er að bæði stækka við sig og stofna fjölskyldur á meðan börn eldra fólksins flytja að heiman (*Staða og horfur á fasteignamakarkaði í Reykjavík, e.d.*).



Þar sem húsnæðisverð á Íslandi hefur aldrei verið hærra er nokkuð augljóst að ungir einstaklingar sem eru að kaupa sína fyrstu eign kaupi litla eign til að eiga fyrir útborgun. Svo virðist einnig vera að borgarbúar, þá sérstaklega ungir einstaklingar á aldrinum 25-34 ára vilji frekar vera í miðbæ og þar í grennd heldur en úti á jöðrunum. En þó hefur sú þróun dalað síðustu ár. Ef til vill gæti sú þróun verið vegna stærð íbúða, því nær jaðrinum sem þú ferð, því ódýrara er fermetraverðið sem gerir kaupendum kleift að kaupa sér stærri eign fyrir hlutfallslega minni pening.

Fram til þessa hafa verið endurgreiddir 5,6 milljarðar króna vegna framkvæmda sem rúmast innan átaksins. En samkvæmt þeirri upphæð má áætla að endurgreiddur virðisaukaskattur verði um 10 milljarðar þegar tímabilinu lýkur í árslok 2021 (Fjármála- og efnahagsráðuneytið, 2021). Þetta átak gerir byggingaraðilum auðveldara fyrir og gæti einnig aukið umsvif á byggingarmarkaði á tímum COVID-19. Einnig er mikil vöntun á íbúðum eins og við komum inn á hér á undan.

## 2.8 Húsnæðisstuðningur

Húsnæðisstuðningur hins opinbera er annar veigamikill þáttur sem eykur getu fólks í húsnæðismálum og stöðu húsnæðismarkaðar. Markmið með fjárhagslegum stuðningi yfirvalda er að gera einstaklingum sem og fjölskyldum auðveldara fyrir með kaup á húsnæði, greiða niður lán sem og auka tækifæri til þess að geta valið á milli fleiri valkosta þegar kemur að búsetu svo dæmi séu nefnd. Því má segja að inngríp stjórnvalda hafi mikil áhrif á uppbyggingu húsnæðismarkaðsins þegar kemur að stuðningi sem stuðlar að auknu öryggi. Þess má til gamans geta að stuðningur hins opinbera hefur numið að jafnaði 1,07% af landsframleiðslu frá árinu 2003 (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021a).

Eðli stuðningsins er breytilegt eftir því sem við á og má segja að síðustu ár hafi miklar breytingar átt sér stað og nýjar viðbætur hafa komið inn en þar má helst nefna hlutdeildarlánin sem eru nýjust af nálinni og eiga að hjálpa tekjulægri einstaklingum með kaup á fyrstu fasteign. Hlutdeildarlánin sem og skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar verður mest fjallað um hér á eftir en lauslega verður farið yfir vaxtabætur og húsnæðisbætur. Yfirvöld hafa verið að minnka við sig í formi vaxtabóta og niðurgreiðslu vaxta þar sem áætlunin er sú að hlutdeildarlánin muni færast í aukana en enn sem komið er á eftir að sjá hversu góð áhrif þau munu hafa. Það

sem þarf að hafa í huga þegar verið er að ákveða samsetningu stuðnings líkt og hlutdeildarlánin er að örvun á eftirspurn og framboð á húsnæði þarf að fara saman, því ef ekki er passað upp á að slíkt sé í fyrirrúmi þá leiðir húsnæðisstuðningur til verðhækkana. Þessi samstilling er lykilatriði ef dæmið á að ganga upp.

### 2.8.1 Húsnæðisbætur

Húsnæðisbætur eru stuðningur af öðru tagi, með þeim er markmiðið að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda og hjálpa heimilum með lægstu tekjurnar en þær eru reiknaðar út frá ákveðnum grunnfjárhæðum sem taka mið af því hvað margir búa í húsnæði. Einnig er horft til tekna og eigna þeirra sem eru 18 ára og eldri og greiðsluþátttöku þeirra í húsnæðiskostnaði en húsnæðisbætur geta numið allt að 75% af heildar húsnæðiskostnaði en aldrei umfram það. Einungis þeir sem eru með þinglýstan leigusamning eiga rétt á húsaleigubótum og eru því margir sem sækja ekki um sínar bætur, til að mynda vegna þess að íbúðin sem verið er að leigja er ósamþykkt eða jafnvel að enginn leigusamningur er til staðar (Lög um húsnæðisbætur nr. 75, 2016).

### 2.8.2 Vaxtabætur

Vaxtabætur hafa tilheyrt sögunni frá árinu 1989 og má segja að þær hafi tekið við af niðurgreiddum vöxtum sem helsti húsnæðisstuðningur við íbúðareigendur á sínum tíma. Markmið þeirra er að hjálpa þeim efnaminni við húsnæðis kaup, bæði fjölskyldum og einstaklingum. Til þess að sjá til þess að vaxtabæturnar hjálpi þeim sem minna hafa á milli handanna eru þær skertar í takt við launahlutfall og eignir. Einnig er þak er á því hversu háar bæturnar geta orðið. Með öðrum orðum þá skerðist réttur til vaxtabóta eftir því sem laun og eignir aukast og hverfur rétturinn þegar hrein eign nemur 5 milljónum hjá einum aðila eða 8 milljónir hjá samsköttuðum aðilum (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021a). Gagnrýnisraddir á vaxtabótakerfið hafa verið háværar og ekki dró úr þeim árið 2011 þegar breytingar voru gerðar þar sem heildarbæturnar lækkuðu um 27% og bótaþegum fækkaði töluvert. Síðan breytingarnar voru gerðar hafa heildarbæturnar farið lakkandi ár frá ári og var fjöldi bótaþega kominn niður í 26 þúsund fjölskyldur árið 2017 úr rúmum 45 þúsundum sex árum áður. Meginástæður breytinganna voru að skattayfirvöld áttu erfitt með að ráða við grunninn sem fyrir var að áfallnir vextir og verðbætur væru á bakvið ákvörðun vaxtabóta sem

leiddi til þess að við sölu á húsnæði gat myndast ný krafa á vaxtabótum. Í staðinn var ákveðið að einungis vextir sem greiddir höfðu verið og verðbætur áttu rétt á vaxtabótum. Einnig var tekju- og eignatengingin hert og til að veða á móti þeim var hámarksfjárhæð útgreiddra vaxtabóta aukin um 60%. Sem átti að leiða til aukins stuðnings við þá efnaminnstu eins og upprunalega markmið kerfisins var (Fjármála- og efnahagsráðuneytið, 2019). Því miður þá hefur upphaflegt markmið vaxtabóta ekki skilað sér nægilega vel gagnvart tekjulægri hópum heldur akkúrat öfugt þá hafa efnaðari fjölskyldur og einstaklingar notið meira góðs af bótunum.

### 2.8.3 Skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar

Séreignarsparnaður sem stundum er kallaður viðbótarsparnaður er leið sem hentug er til að spara og getur nýst fólki til íbúðakaupa og einnig aukningar í ráðstöfunartekjum eftir að fólk fer á ellilaun þar sem ráðstöfunartekjur lækka alla jafnan og getur því komið að góðum notum. Fyrir þá sem ekki vita hvernig þessi sparnaður virkar þá gerir hann launþegum kleift að fá eins konar launahækkun við hver mánaðamót, hvernig? Jú, lagt er fyrir allt að 4% af launum viðkomandi mánaðarlega í viðbótarsparnað og á móti leggur launagreiðandi 2% mótframlag sem er samkvæmt kjarasamningum en stundum hægt er að semja við launagreiðendur um hærra mótframlag. Kostir við þennan aukasparnað eru margir, launþegar sem ekki nýta sér þennan sparnað eru í rauninni að hafna því að vera á hærri launum. Ákveðið skattahagræði má finna í þessari launahækkun þar sem sparnaðurinn er frádráttarbær frá tekjuskattstofni við innborgun en tekjuskattur er greiddur þegar hann er tekinn út og getur því tekjuskattsfrestunin komið sér vel. Viðbótarsparnaður erfist að fullu og er ekki greiddur fjármagnstekjuskattur né erfðafjárskattur af honum. Afar hagstætt er það að þurfa ekki að þæla í millifærslum eða öðru til þess að sparnaðurinn haldist gangandi því launagreiðandi sér um hann að fullu. Því má segja að þessi sparnaður sé mjög hagstæður og ættu allir að nýta sér hann einfaldlega því hann eykur tekjur og hjálpar fólki í átt að fjárhagslegu frelsi (Viðbótarsparnaður, 2021).

Hægt er að velja um fjórar mismunandi ávöxtunarleiðir séreignarsparnaðar sem Frjálsi lífeyrissjóðurinn býður upp á en flokkast þeir eftir mismunandi áhættum og er því engin ein ávöxtunarleið sem hentar fyrir alla. Leiðirnar bjóða ýmist upp á innlend sem og erlend hlutabréf, skuldabréf og sérhæfðar erlendar fjárfestingar (Viðbótarsparnaður, 2021). Almenn er talað um það að því yngri sem einstaklingur er því áhættumeiri fjárfestingarkost væri ákjósanlegri að velja því meiri tími er fyrir niður- og uppsveiflur að jafnast út þ.e. hagkvæmara gæti því verið að velja sjóð með hærri hlutfall í hlutabréfum. Eins virkar þetta öfugt, því eldri

sem maður er því viðkvæmari er maður fyrir sveiflum tímalega séð og því hærra ætti hlutfallið að vera sem fer í skuldabréf. Ákveðin þumalputtaregla sýnir fólki hversu mikið það á að setja í hlutabréf og hversu mikið í skuldabréf, einstaklingur tekur töluna 100 og dregur aldurinn sinn frá henni. Sem dæmi ef einstaklingur er 25 ára þá dregur hann þá tölu frá 100 sem gefur 75 og það hlutfall fer í hlutabréf og rest í skuldabréf eða aðrar áhættuminni fjárfestingar (Kurt, 2021). Hafa skal í huga að engar leikreglur eru algildar og eru einstaklingar mismunandi eftir því hversu áhættusæknir eða áhættufælnir þeir eru og ætti því hver og einn að kynna sér sína stöðu áður en áfram er haldið.

Skattfrjáls ráðstöfun séreignarsparnaðar hefur staðið til boða frá árinu 2014 og var því komið á til að hjálpa einstaklingum með fasteignakaup og þremur árum síðar var stuðningur hvað varðar úrræðið og fyrstu kaupendur aukinn. Geta þeir nýtt sparnaðinn skattfrjálst sem ráðstöfun inn á lán eða í útborgun á íbúð samfleytt til tíu ára. Líkt og rætt var í kafla þrjú þá hefur fyrstu kaupendum sem nýta sinn séreignarsparnað til að greiða inn á lán fjölgað gífurlega en einnig hefur þeim fjölgað sem nýta sparnaðinn í útborgun úr 1.600 í 3.000 á síðustu tveimur árum. Má því segja að miðað við tölurnar þá hefur orðið mikil vitundarvakning hvað varðar viðbótarsparnaðinn sem hefur reynst gífurlega mikilvægur sem viðbót húsnæðisstuðnings yfirvalda. Þó er vert að taka fram að þegar úrræðið var kynnt var áætlað að 50 milljarðar yrðu nýttir til að greiða inn á lán næstu tíu árin en í lok árs 2020 höfðu einungis 10 milljarðar verið nýttir, og er enn því nóg svigrúm til aukningar (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021a).

Til stendur að fella niður lög um skattfrjálsa ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á lán í lok júlí á þessu ári en bandalag háskólamanna hefur hvatt yfirvöld til þess að framlengja heimildina til 2023 í minnsta lagi. Með þeirri framlengingu væri komið til móts við húsnæðiseigendur vegna aukinnar skuldaáhættu. Fólk hefur í ríkum mæli stækkað við sig vegna þess að það hefur séð sér fært að gera það vegna hagstæðra vaxtakjara en í leiðinni hafa húsnæðisskuldir landsins aukist til muna. Í kjölfar vaxtahækkana þegar faraldurinn hefur sungið sitt síðasta gæti fjárhagsleg staða heimila orðið erfið vegna þyngri greiðslubyrði og yrði því framlengd heimild ráðstöfunarinnar sterkur leikur til að vega upp á móti áhætturáðstöfun heimila (BHM, 2021). Þar sem óvissa faraldursins er enn töluverð, útlit hvað varðar atvinnuleysi og hvernig kaupmáttur unga fólksins mun þróast til að mynda ættu stjórnvöld að framlengja heimildina á meðan þokan er enn svona mikil. Hliðaráhrif þessarar aðgerðar eru þó að tekjuhærri eru líklegri til að nýta sér sparnaðinn en sá hópur sem þarf mun meira á honum að halda og nær stuðningurinn því síður til tekjulægri hópa. Einnig er sú fjárhæð sem þeir tekjulægri geta nýtt

af ráðstöfuninni lægri en þeir sem eru tekjuhærri og nýtist því úrræðið verr fyrir fyrrnefnda hópinn. Slíkt leiðir til ójöfnuðar í samfélaginu.

## 2.8.4 Hlutdeildarlán

Undir síðari hluta 2020 voru ný lög samþykkt af Alþingi sem viðbót við þau úrræði sem varða húsnæðisstuðning landsmanna og kallast hlutdeildarlán sem veitt eru sex sinnum á ári. Tilgangur þeirra er að hjálpa ungu fólki sem og tekjulágum að fjárfesta í sínu eigin húsnæði með því að þurfa minna eigið fé til útborgunar. Úrræðið stendur til boða fyrir fyrstu kaupendur og þá sem hafa ekki átt íbúð síðastliðin fimm ár. Hugmyndin að þessum lánum er komin frá Skotlandi þar sem þau hafa reynst vel. Með því að styðja þétt við unga og tekjulága er verið að auka jafnrétti á húsnæðismarkaðnum sem og öryggi. Einnig er ætlunin með úrræðinu að auka framboð á hagkvæmum íbúðum á viðráðanlegu verði sem gæti nýst vel til sveiflujöfnunar þegar harðnar í ári í byggingariðnaði þar sem fleiri eignir sem kosta minna koma á markaðinn (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021a). Hlutdeildarlánin eru til að mynda birtingarform þess að hugað sé að því að framboð á húsnæði og örvun á eftirspurn er samtíllt. Hér fyrir neðan eru ýmis skilyrði fyrir því hvað má flokkast undir hlutdeildarlán en til að mynda þá verður bara lánað við ákveðnu verði miðað við aðstæður hvers og eins, ef verðið er svo í samræmi við byggingarkostnaðinn þá hækkar eftirspurnin verð yfir tíma ekki neitt. Ef ekki væri passað upp á þetta þá gæti það leitt til bólu á fasteignaverði.

Ýmis skilyrði eru fyrir því hvers konar húsnæði getur flokkast undir hlutdeildarlán og önnur sem kaupandi þarf að uppfylla. Til að mynda eru lánin aðeins veitt vegna kaupa á nýbyggingum sem hagkvæmar eru og þeim byggingum sem hafa verið endurbættar það mikið að hægt sé að leggja þær að jöfnu við nýbyggingar. Meiningin með því er sú að fá meiri hvata í byggingu á hagkvæmum íbúðum jafnt og að breyta þeim íbúðum sem eldri eru í hagkvæmar fjárfestingar. Eins er um stærðar- og verðmörk á íbúðum en þau eru mismunandi eftir því hvar húsnæðið er þ.e. á höfuðborgarsvæðinu, landsbyggðinni eða á vaxtarsvæðum eins og til að mynda Akraneskaupstað. Kröfur sem gerðar eru til kaupenda eru meðal annars ákveðin tekjumörk sem ekki má fara yfir, þörf er að sýna fram á að ekki sé hægt að kaupa fasteign með öðrum hætti en hlutdeildarláni og hlutfall af afborgunum lána má ekki nema meira en 40% af tekjum viðkomandi. Lánið sjálft ber ekki vexti á tímanum sem það er tekið en þegar íbúð er seld þá endurgreiðist það eða að hámarki að 25 árum liðnum frá lántöku og er fjárhæðin sem greidd er til baka reiknuð í hlutfalli við verðmæti fasteignar og lánið sem tekið var í upphafi. Þó eru

undantekningar og hægt er að framlengja lán umfram 25 ár í sérstöku samráði við HMS og að lánið sé óverðtryggt (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, e.d.).

Erfitt getur verið að skilja allt sem tengist þessum lánum til að byrja með svo dæmi verða sett hér upp til einföldunar með kaupum og svo endurgreiðslu hlutdeildarláns. Við kaup þá þarf einstaklingur aðeins að leggja fram 5% við útborgun í staðinn fyrir 10% eins og gengur og gerist með venjuleg lán. Þar næst veitir lánastofnun 75% upp í lánið og þá eru komin 80% fyrir íbúðinni. Þá stígur HMS inn og veitir þau 20% sem vanta upp í lánið til þess að hægt sé að kaupa viðkomandi íbúð. Þeir sem eru með lægri tekjur og hafa ekki efni á að standast greiðslumat uppá 75% frá lánastofnun geta fengið 30% lán frá HMS og þurfa þá að standast 65% greiðslumat hjá viðkomandi lánastofnun. Framlag kaupanda þarf því alltaf að nema 5% af kaupvirði íbúðar. Svo þegar kemur að sölu íbúðar þarf að endurgreiða hlutdeildarlánið, sú fjárhæð nemur markaðsvirði eignar og fylgir því verðþróun lánsins markaðsvirðinu (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, e.d.). Segjum að íbúð sem keypt var á 50.000.000 með 20% hlutdeildarláni sem var 10.000.000 hefur hækkað í virði um 5.000.000 og er því 55.000.000, þá hefur hlutdeildarlánið hækkað úr 10.000.000 í 11.000.000. Eins ef sama íbúð hefur lækkað í virði og er nú seld á 45.000.000 þá hefur hlutdeildarlánið lækkað í 9.000.000 og er það endurgreiðsla hlutdeildarlánsins.

### 3 Straumar og stefnur í verðþróun hér á landi

Gífurlegar breytingar hafa orðið á búsetu á höfuðborgarsvæðinu síðastliðna öld. Upp úr aldamótum 1900 bjó þar einungis 10% þjóðarinnar en fljótlega eftir það fóru hlutirnir að breytast og rétt fyrir aldamótin 2000 var hlutfallið orðið 60%. Þó var breytingin mest fyrri hluta síðustu aldar þar sem hlutfallið fór til að mynda úr 20% í 30% á tímabilinu 1918-1929 en aftur á móti tók það 39 ár að fara úr 50% hlutfallinu í 60% á árunum 1958-1997. Þrír aðal þættirnir sem gerðu Reykjavík að því sem hún er í dag var forystan í sjávarútvegi þar sem fullkláruð höfnin árið 1917 spilaði veigamikil hlutverk. Á nítjándu öldinni tók Reykjavík svo við af Kaupmannahöfn sem miðstöð verslunar fyrir allt landið þar sem tekið var á móti vörum og þær áframsendar á dreifðari svæði. Að lokum varð hún einnig miðstöð stjórnsýslu og menntunar með auknu sjálfstæði þjóðarinnar um árið 1800. Þessir þættir sköpuðu störf sem jók veltu (Axel Hall o.fl., 2002).

Áhugi Íslendinga að eiga heima miðsvæðis hefur aukist mikið og sérstaklega á meðal ungs fólks síðastliðin ár og það hefur endurspeglast í hækkun húsnæðisverðs sem hefur sýnt sig í miðbæ Reykjavíkur samanborið við önnur hverfi þar sem fasteignir hafa ekki hækkað jafn mikið (*Söluverð íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri / Þjóðskrá, e.d.*). Í fjórða kafla verður greint nánar frá þessum breytingum og einnig verða myndir settar fram til útskýringar. Þar sem byggð er þétt er land að öllu jöfnu dýrara og er því lykilatriði að nýta það sem best.

Áhrif á íslenskan fasteignamarkað hafa verið umtalsverð af völdum farsóttarinnar, bæði leigu- og eignamarkaður hafa orðið fyrir barði faraldursins þar sem ýmsir atburðir leika mismunandi hlutverk og má segja að árið 2020 sé eitt viðburðaríkasta ár fasteignasögunnar í manna minnum. Hér verður farið yfir mikilvæga atburði sem og hagræn sjónarmið.

#### 3.1 Uppbygging fasteignamarkaðsins

Ein stærsta fjárfesting sem Íslendingar ráðast í á sinni ævi mun óumdeilanlega vera kaup á eigin húsnæði og er það eitthvað sem kann að hljóma vel í eyrum flestra. Húsnæðisfjárfestingar eiga sér vanalega stað í færri heldur en fleiri skipti yfir ævina og getur það tekið mikið á að fara í gegnum það ferli sem tekur að eignast sitt eigið húsnæði. Fólk getur velkst í vafa um hvort það eigi að kaupa eða bíða þess að betri tækifæri á fasteignamarkaði muni birtast og það

getur valdið miklu hugarangri. Mikill meirihluti fólks kys eða myndi kjósa að eiga sitt eigið húsnæði og borga af því frekar en að leigja vegna þess að þá á eignamyndun sér stað og húsnæðið hækkar yfirleitt að raunvirði yfir tímabilið. Hins vegar er leigumarkaðurinn mjög mikilvægur fyrir fólk sem er með veika eiginfjárstöðu, útaf tímabundnum ástæðum svo sem vegna biða eftir betri tækifærum á að festa eigin kaup á húsnæði og svo er auðvitað fólk sem einfaldlega kys að vera á leigumarkaði þótt það sé mikill minnihluti. Til þess að leigumarkaðurinn sé skilvirkur þarf að vinna að jafnvægi milli leigusala og leigjenda hvað réttindi varðar. Þörf er að framboð húsnæðis sé fyrir leigjendur á verði sem viðráðanlegt er hverju sinni svo hag þeirra sé hægt að bæta. Nauðsynlegt er að fólk kynni sér þá þætti sem hafa áhrif á fasteigna- og leigumarkað til þess að geta betur sett sig inn í aðstæður hverju sinni og séð í hvaða átt hlutirnir virðast vera stefna því kostir og gallar geta verið við báða valmöguleika.

Þegar keypt er eign færast áhætta yfir á kaupanda af seljanda og er ávinningur mögulegur af verðhækkunum húsnæðisins sem byggir upp eiginfjárstöðu, eignarhaldinu fylgir þó ýmis kostnaður svo sem fasteignagjöld og viðhaldskostnaður ef eitthvað kemur uppá. Hér á árum áður var leigumarkaður Íslendinga mjög vanþróaður miðað við önnur lönd en það hefur breyst mikið til að mynda með tilkomu leigufélaga, þau hafa gert það að verkum að öryggi leigjenda hefur aukist til muna. Húsnæðisöryggi þeirra sem eiga er samt sem áður almennt mun meira heldur en þeirra sem leigja þar sem mun auðveldara er að segja upp leigusamningi heldur en kaupsamningi sem ekki verður rift nema verulegar vanefndir eiga sér stað. Leigjendur sleppa í flestum tilvikum við áhyggjur gagnvart verðbreytingum á fasteignamarkaðnum þó svo að mánaðarlegar afborganir leigunnar gætu hækkað eða lækkað eftir því sem við á. Mun meiri sveigjanleiki er hjá leigjendum heldur en kaupendum hvað flutninga varðar því ferlið er talsvert styttra sem þarf að fara í gegnum ásamt þeim kostnaði sem fylgir kaupum og sölu fasteigna.

### **3.2 Staða markaðsins fyrir COVID-19**

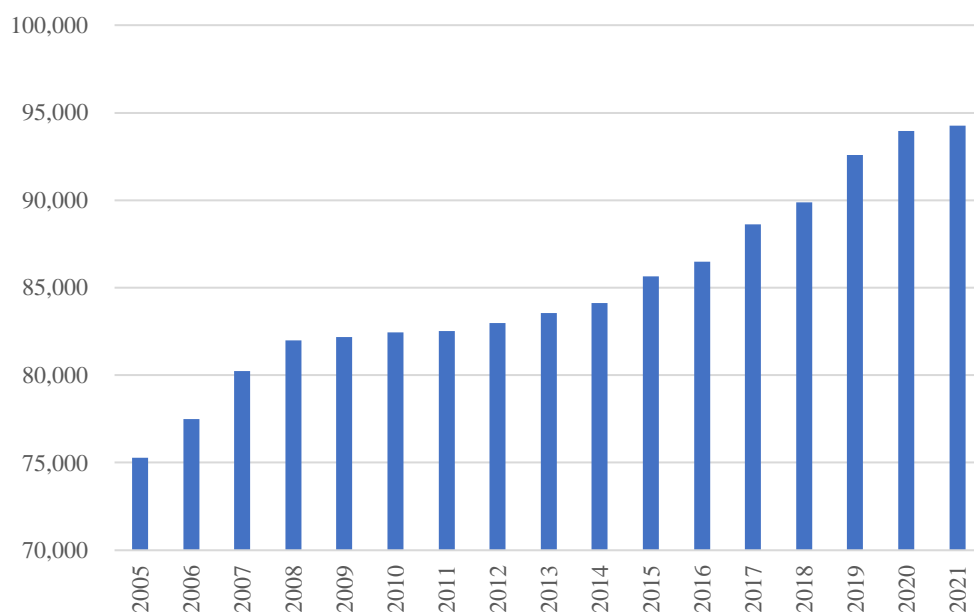
Um það leyti sem COVID-19 faraldurinn skall á alla heimsbyggðina var mikil óvissa varðandi ótal hluti. Þar á meðal fasteignamarkað. Sérfræðingar á Íslandi spáðu miklum samdrætti í fasteignasölu og fasteignaverði. Raunveruleikinn er þvert á móti spám sérfræðinga, því hér á landi hefur aldrei verið meira að gera á íbúðamarkaði. En hvernig voru framtíðarhorfur á fasteignamarkaði áður en faraldurinn skall á? Hér ætlum við að ræða um stöðu fasteignamarkaðarins fyrir COVID-19.



Um áramót 2019 og 2020 u.þ.b. tveimur mánuðum fyrir fyrsta smitið hér á landi stefndi í mikinn framboðsskort þar sem eftirspurn hafði aukist síðastliðin ár. Við ætlum að skoða og taka til viðmiðunar árið 2019 til að fá þá innsýn í stöðu fasteignamarkaðs fyrir faraldurinn.

Frá árinu 2018 til ársins 2019 jókst fjöldi kaupsamninga um 4,45% á landinu öllu. Fasteignavelta jókst um rúmlega 4% milli áráanna 2018 og 2019. En fasteignavelta hafði verið í stöðugum vexti frá árinu 2010. Einnig hækkaði meðalkaupverð um tæplega 6% á landinu milli sömu ára. Útlit var fyrir mikla eftirspurn, þar sem fyrstu kaupendum fór að fjölga. En fjöldi fullbúinna íbúða jókst að sama skapi um rúmlega 3%, sem er mesta aukning milli ára frá árinu 2005.

Almennt var fasteignamarkaðurinn í ágætu ákomulagi en ekki er hægt að horfa framhjá umframeftirspurn á milli áráanna 2018 og 2019. Eins og við töluðum um hér á undan leysti faraldurinn úr ákveðnum vanda. Að því leyti að skammtímaleiguíbúðir fóru á langtíma leigumarkað eða í sölu og einnig leysti minnkandi fjöldi aðfluttra hluta af þeim sama vanda.



Mynd 3.1. Heildarfjöldi íbúðahúsnaðis á Íslandi (Þjóðskrá, 2021).

Heildarfjöldi íbúðarhúsnaðis á Íslandi hefur verið sveiflukenndur. Mismunur milli ára er einungis þær byggingar sem eru tilbúnar til notkunar. Núna á árinu 2021 er lítil uppbygging og talað er um að samdráttur milli ára hafi aldrei verið jafn mikill, eða ekki síðan Seðlabanki Íslands hóf mælingar árið 2010 (Seðlabanki Íslands, 2021).

### 3.3 Aðgerðir stjórnvalda í kjölfar COVID-19

Víðs vegar um heiminn hafa stjórnvöld gripið til aðgerða í kjölfar COVID-19 faraldursins. Aðlagðar aðgerðir eru gríðarlega mikilvægar á þessum tímum vegna verri efnahagstöðu almennings og fyrirtækja. Þá er hjálparhönd stjórnvalda mikils gildi. Stýrivextir voru lækkaðir til að örva viðskipti, ýmsar leiðir kynntar til að koma í veg fyrir tekjutap almennings og samgöngum milli og innan ríkja var ýmist lokað. Samgöngur milli landa spila stóran þátt á fasteignamarkaði í nútíma hagkerfum þar sem markaðurinn er fljótur að aðlagast og þær íbúðir sem voru ætlaðar til ferðamanna voru settar á leigumarkað eða á sölu. Í mörgum tilfellum hér á landi fóru fyrirtæki á hausinn, bæði stór, rótgróin fyrirtæki og einnig smærri, nýleg fyrirtæki. Beinar aðgerðir stjórnvalda sem höfðu hvað mest áhrif á fasteignamarkað hér á landi eru eftirfarandi:

#### a) *Allir vinna*

Allir vinna átakið er í formi endurgreiðslu skatts. Sú aukning endurgreiðslu kom sér vel fyrir alla þá sem voru í framkvæmdum á eigin húsnæði, sumarhúsi eða jafnvel í uppbyggingu fasteigna. Allir vinna átakið er tímabundin hækkun á endurgreiðslum virðisaukaskatts sem getur ívilnað byggingaraðilum. Þetta átak hefur verið í gildi síðan 1. mars 2020 og er í gildi út árið 2021. Átakið gerir byggingaraðilum kleift að hljóta hærri endurgreiðslu virðisaukaskatts, eða úr 60% í 100% endurgreiðslu á allri vinnu. Þetta getur verið vinna á hönnun, viðhaldi/endurbótum á húsnæði og vinnu fagaðila eins og arkitekta og verkfræðinga sem koma að byggingarverkefni (Skatturinn, e.d.).

#### b) *Úttekt séreignarsparnaðar*

Markmiðið var að gera einstaklingum kleift að ráðstafa uppsöfnuðum sparnaði til að koma til móts við efnahagsvanda. Þetta var þó einnig hægt leysa út og nota sem útborgun á fasteign. Þá fjölgar þeim einstaklingum sem hafa nóg til ráðstöfunar til þess að kaupa fasteign, sem leiðir til meiri eftirspurnar.

#### c) *Hlutdeildarlán*

Þótt hlutdeildarlánin væru ekki beint aðgerð í kjölfar COVID-19 er þó vert að nefna þau því sú leið kom á hentugum tíma fyrir alla þá sem vildu kaupa sína fyrstu eign en áttu ekki nóg til ráðstöfunar á útborgun.

*d) Tekjutengdar atvinnuleysisbætur*

Í raun framlenging af atvinnuleysisbótum þar sem réttur var lengdur úr þremur mánuðum í sex mánuði. Kom sér vel þar sem fjöldi atvinnulausra rauk frá um átta þúsund í fimmtíu þúsund á örfáum mánuðum. Þá má einnig nefna laun í sóttkví sem tryggði einstaklingum sín föstu laun, óháð tíma sóttkvíar.

(Stjórnarráð Íslands, e.d.)

Í COVID-19 heimsfaraldrinum varð fólk sem og fyrirtæki fyrir gífurlegu áfalli. Fólk tapaði tekjum og mörg fyrirtæki stóðu á barmi gjaldþrots og þegar stjórnvöld komu inn sem tryggingaraðili hjálpaði það mikið til. Seðlabankinn kom inn til þess að örva heildareftirspurn eftir að hún hafði hrunið og lækkaði vexti með það markmið að örva hana á ný. Það skal hafa í huga að vextir eru kostnaður sem maður stendur frammi fyrir lántöku og hafa þeir því áhrif á alla núvirðis reikninga. Þegar maður núvirðir húsnæði með lægri ávöxtunarkröfu þá hækkar eignarverðið eins og hefur sést á tímum faraldursins, fólk er tilbúið að greiða mun hærra fyrir húsnæði og er fjármögnunarkostnaðurinn af því mun lægri. Þannig að eignarverð rjúka upp úr öllu valdi við aðgerðir stjórnvalda og geta þær því leitt til óæskilegra hliðaráhrifa sem ber að varast svo sem að bóla myndist á fasteignamarkaði. Ójöfnuður getur myndast í samfélaginu þegar eignarverð springur svona upp þar sem þeir ríku verða ríkari og fólk sem á minna getur jafnvel ekki komist inn á markaðinn. Yngra fólk stendur til dæmis hallari fæti en það hefur gert lengi og á erfiðara með að eiga fyrir útborgun í íbúð, þar sem ábati af menntun fer minnkandi getur því verið mikil áskorun að komast inn á vinnumarkaðinn fyrir yngri kynslóðina. Þannig skiptir markviss stuðningur stjórnvalda gríðarlegu máli. Í ramma 1 hér að neðan verða sett fram tvö mismunandi dæmi sem sýna fram á að við lækkun vaxta mun fasteignaverð hækka.

## Rammi 1: Áhrif lækkun vaxta á núvirðingu

Við setjum upp tvö dæmi sem eru eins í grunninn en með mismunandi vaxtaþrósentu sem notuð er í núvirðis útreikningunum til þess að sýna fram á að við lækkun vaxta mun núvirði húsnæðis hækka.

Jafnan sem er notuð verður sett hér fram með útskýringum á forsendum

- PV = Present value / Núvirði
- PMT = Payment / Afborgun
- r = ársvextir
- i = vextir á vaxtatímabili
- m = hve oft vextir reiknast á ári
- t = tími
- n = heildarfjöldi vaxtatímabila

Jafnan er því  $PV = PMT * \left( \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i} \right)$

Elín tekur lán sem hún greiðir af 135.000 krónum mánaðarlega, vextir eru 5% og er lánið tekið til 25 ára.

$$- PV = 135.000 * \left( \frac{1 - \left(1 + \frac{0.05}{12}\right)^{-12 * 25}}{\frac{0.05}{12}} \right) = 23.093.106 \text{ milljónir króna}$$

Nú er Elín með nákvæmlega sama lán nema það að vextir hafa lækkað og eru nú 3%

$$- PV = 135.000 * \left( \frac{1 - \left(1 + \frac{0.03}{12}\right)^{-12 * 25}}{\frac{0.03}{12}} \right) = 28.468.321 \text{ milljónir króna}$$

Því getum við séð hér að þegar vextir lækka hjá Elínu þá hækkar húsið hennar í núvirðis útreikningum. Þetta er auðvitað mjög einfaldað dæmi og er til að mynda ekki tekið tillit til lægri fjármögnunarkostnaðs sem fylgir lægri ávöxtunarkröfu, slík einföldun ætti þó að varpa ljósi á aðstæður sem gætu skapast í kjölfar örvunar Seðlabankans á eftirspurn.

### 3.4 Þróun leigumarkaðar

Leigumarkaður Íslendinga hefur tekið miklum breytingum frá því fyrir hrun en frá þeim tíma hefur hann stækkað mikið og hlutfall fólks sem leigði af nauðsyn mældist mun lægra. Miklar breytingar hafa þó orðið á leigumarkaðnum upp á síðkastið og eru vísbendingar um að hann hafi minnkað og þá sérstaklega í kjölfar kórónuveirunnar (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2020).

	Í eigin húsnæði	Á leigumarkaði	Í foreldrahúsum	Annað
Eftir Covid	73,1%	12,9%	11,5%	2,5%
Fyrir Covid	70,8%	16,6%	9,7%	2,9%

Mynd 3.2. Staðan á leigumarkaði (HMS, 2020b / Eigin útfærsla).

Mynd 3.2 hér að ofan sýnir okkur breytingar að meðaltali frá því hvernig leigumarkaðurinn stóð fyrir veiruna eða frá janúar 2019 að ársbyrjun 2020 og svo hins vegar frá apríl 2020 fram í nóvember 2020. Fólksflutningar af leigumarkaði fór úr 16,6% og niður í 12,9% sem er töluverð breyting, einnig jókst hlutfall fólks sem sagðist búa í eigin húsnæði úr tæpum 71% og í rúm 73%.

Það sem áhugavert er að aukning fólks sem færir sig af leigumarkaði og í foreldrahús er gífurleg, þetta er yngsti aldurshópurinn á aldursbilinu 18-24 ára og má sjá á mynd 3.3 hér að neðan að tæp 18% hafa fært sig í foreldrahús og 16,4% af leigumarkaði (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2020). Ástæður fyrir þessu geta verið ýmsar en til að mynda er mikið af yngra fólkinu í landinu sem hefur misst vinnuna sína og ekki séð sér fært að vera lengur á leigumarkaði og þurft að fara aftur heim í foreldrahús.

	Í eigin húsnæði	Á leigumarkaði	Í foreldrahúsum	Annað
18-24 ára	-2,3%	-16,4%	17,9%	0,9%

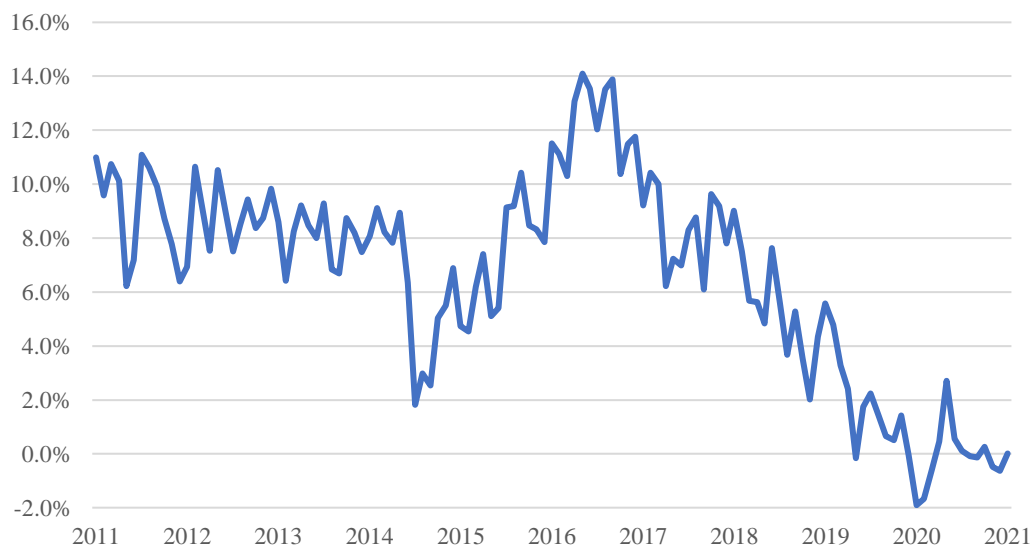
Mynd 3.3. Hreyfingar á húsnæðismarkaði fyrir og eftir Covid-19, (HMS, 2020b / Eigin útfærsla).

Til að skilja betur hver áhrif faraldursins á íslenskan leigumarkað eru þá hafa vextir í landinu lækkað verulega sem er svörun við efnahagsástandinu sem veiran skapaði. Það hefur orðið til þess að fólk hefur betur séð sér fært að fjárfesta í sínum eigin fasteignum í stað þess að leigja og hefur það því mögulega dregið úr eftirspurn eftir húsnæði til leigu. Því næst hafa ferðamönnum fækkað gífurlega sem hefur orðið til þess að íbúðir sem voru í skammtímaleigu

á Airbnb hafa ratað til að mynda á almennan leigumarkað sem hefur aukið framboð hans. Þetta samspil á auknu framboði og minnkun á eftirspurn hefur klárlega dregið úr þrýstingi á leigumarkaðnum (Hagfræðideild Landsbankans, 2021a).

Þegar meðalfermetraverð á tveggja og þriggja herbergja íbúðum er skoðað innan einstakra hverfa frá nóvember 2019 að sama tíma í fyrra þá hefur leiguverð lækkað um allt að 30% sem segir okkur að það fer ekkert á milli mála að leigumarkaðurinn hefur dregist saman. Samkvæmt úrtaki Þjóðskrár þá hefur leiguverð lækkað í eiginlega öllum hverfum milli ára og hefur leigumarkaðurinn breyst mikið. Ekki er hægt að segja til enn sem komið er hvort að um varanlega breytingu er að ræða en líklega munu leigjendur fjárfesta meira í eigin húsnæði á komandi árum með auknum stuðningi yfirvalda til að mynda með hlutdeildarlánnum (Hagfræðideild Landsbankans, 2021a).

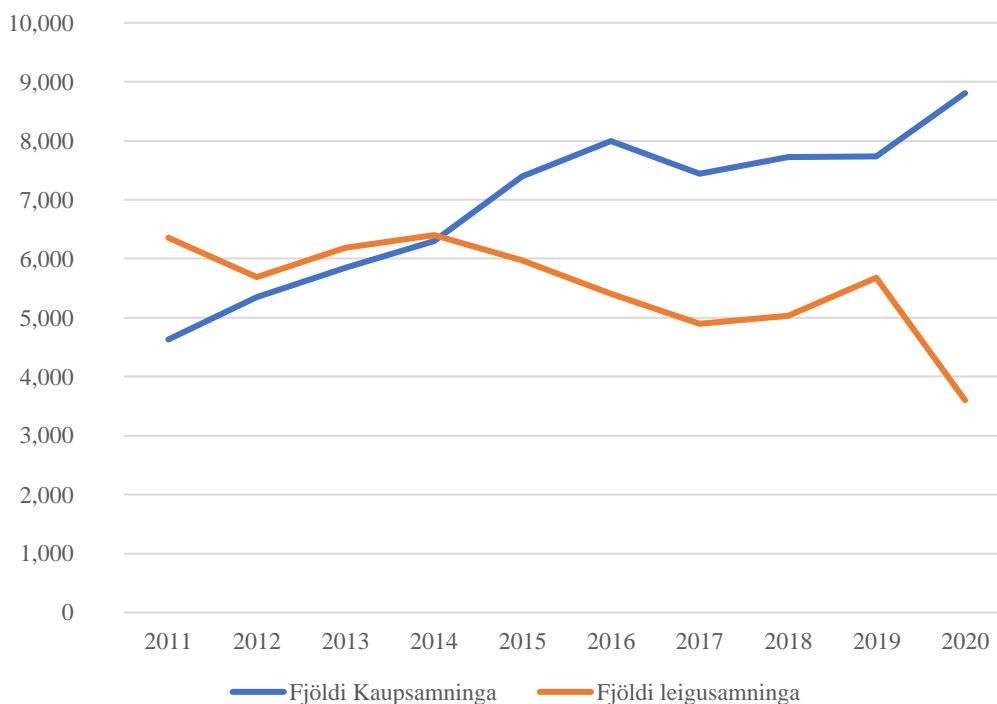
Vísitala leiguverðs hefur tekið miklum breytingum frá því í janúar 2020 en tólf mánaða breyting hennar hefur einungis þrisvar sinnum lækkað svo langt sem gögn hennar ná til eða til ársins 2011. Það sem enn merkilegra er að það gerðist allt á síðustu átta mánuðum. Fyrst mældist breytingin neikvæð í maí á síðasta ári en þá var hún -0,15%, þar á eftir í desember upp á -0,05% og svo nú í janúar upp á -1,9% (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021c).



Mynd 3.4. Prósentsbreyting á leiguvísitölu (Vísitölur íbúða- og leiguverðs | Þjóðskrá Íslands, e.d. / Eigin útfærsla).

Færri leigjendur telja að þeir verði á leigumarkaðnum að fimm árum liðnum og ríkir bjartsýni meðal leigjenda á íbúðakaupum. Könnun ársins 2015 sýndi að þeir sem töldu að þeir yrðu enn á leigumarkaði árið 2020 voru næstum tveir þriðju hlutar en nú er hlutfall þeirra sem sjá sig fyrir sér á leigumarkaði að fimm árum liðnum komið niður í rúman helming. Í takt við þessar breytingar þá gefa tölur til kynna að þeir sem eru á leigumarkaði um þessar mundir eru almennt jákvæðari fyrir því að geta fest kaup á fasteign, þróunin er þannig að sífellt er að bætast í hóp þeirra leigjenda sem vilja kaupa sitt eigið húsnæði. Fjöldi þeirra sem telja að næsta húsnæði verði sitt eigið húsnæði hefur aukist um 4% frá því árið 2019, eða úr 36% í 40%. Hlutfall þeirra sem telja að þeir muni festa kaup á húsnæði á næstu sex mánuðum hefur aldrei verið í jafn háum hæðum, en sú aukning er úr 4% í 10% sem má telja til marks um að leigjendur telji aðstæður til fasteignakaupa vera vænlegar eins og staðan er í dag (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2020).

Sjá má á mynd 3.5 að þinglýstum leigusamningum hefur fækkað um 63,3% eða alls minnkun upp á 2.083 samninga á höfuðborgarsvæðinu milli áranna 2019 og 2020. Á sama tíma er mikil aukning á þinglýstum kaupsamningum, eða 13,9% sem samvarar aukningu upp á 1.071 þinglýsta kaupsamninga.



Mynd 3.5. Fjöldi þinglýstra kaupsamninga og leigusamninga á höfuðborgarsvæðinu (Þjóðskrá, e.d.) og (Þjóðskrá, 2021).

Þinglýstum leigusamningum hafði farið fjölgandi árin 2017 til 2019 á höfuðborgarsvæðinu. Heimsfaraldurinn hefur síðan þá greinilega sett strik í reikninginn. Vegna meira framboðs á leiguhúsnæði í kjölfar fækkunar ferðamanna hefur leiguverð hrunið verulega. En leiguverð hefur aldrei lækkað jafn mikið milli mánaða eins og janúar og febrúar 2021. Sú lækkun var 1,5% (Hagfræðideild Landsbankans, 2021). Skoðanakannanir sýna að þinglýsingar hafa aukist á meðal leigjenda miðað við hlutfall þeirra sem leigja. Skýringar á þessu gætu verið að aukið framboð er af leiguhúsnæði og eru leigjendur því að færa sig meira í ódýrara húsnæði sem hentar betur (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021b).

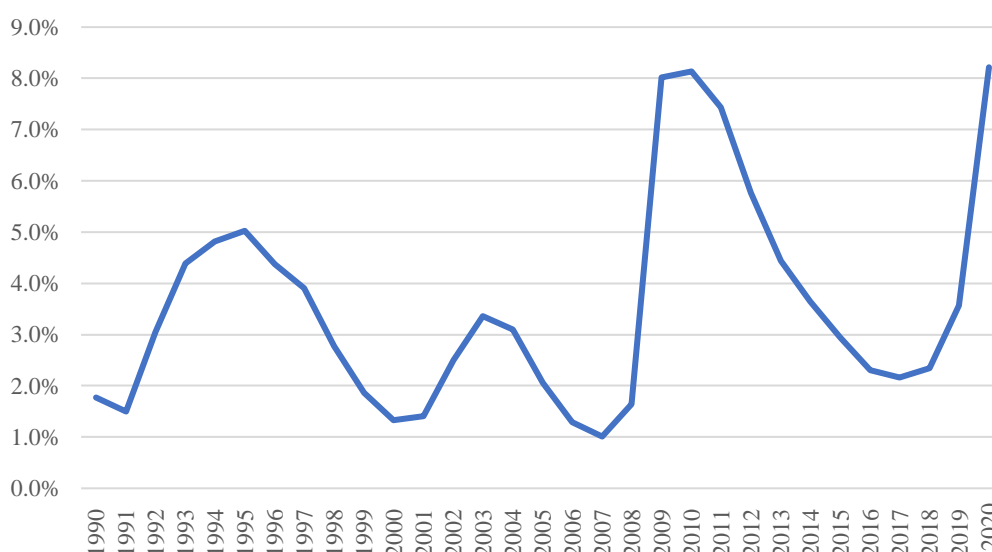
### 3.5 Þróun eignamarkaðs

Í byrjun mars 2021 þegar þetta er ritað er liðið slétt ár frá því að kórónuveiran náði fótfestu hér á landi og þar með er einu viðburðaríkasta ári hagsögunnar lokið. Eftir tæpan áratug af samfelldum hagvexti sem hófst á þriðja ári eftir síðustu heimskreppu er ljóst að íslenskur efnahagur þarf að takast á við fjöldan allan af áskorunum. Þar sem fasteignamarkaðurinn tengist efnahagsumhverfinu er hann engin undantekning. Eitt er ljóst, viðsnúningur efnahagslífsins þ.e. hversu snar hagvöxturinn verður að taka við sér byggist á því hversu fljót íslenska þjóðin verður að rétta úr kútnum hvað varðar faraldurinn og ríkir því enn mikil óvissa um framtíðina. Ein stærsta atvinnugrein Íslendinga er ferðamannaíðnaðurinn sem hefur verið í sögulegu lágmarki eftir nokkur mjög góð ár og þar má helst nefna óvissuna gagnvart komandi gengi Ícelandair. Þá hafa líka margar íbúðir sem ætlaðar voru í skammtímaleigu til ferðamanna ratað á sölu eftir að faraldurinn hófst. Eignamarkaðurinn er mjög markaður af COVID-19, undir venjulegum kringumstæðum hefði tappinn farið úr baðkarinu varðandi fasteignaviðskipti en vegna inngripa stjórnvalda varð raunin ekki sú. Örvunaraðgerðir hafa stutt við afborganir lána hjá fólki og fyrirtækjum var haldið á floti þannig að atvinnustarfsemi hélt sjó. Þetta varð til þess að fasteignaverð hrundi ekki. Eftirspurn eftir húsnæði ræðst til dæmis af lýðfræðilegum breytingum sem meðal annars fela í sér hlutfall fólks sem flytur til og frá landinu, atvinnuleysi, fólksfjölgun, vaxtaumhverfi, ráðstöfunartekjur og einnig hvenær ungt fólk flytur að heiman svo eitthvað sé nefnt. Þessi partur kaflans er ætlaður til að útskýra þróun þessara breytna til þess að gefa betri mynd af stöðu mála.



### 3.5.1 Atvinnuleysi

Atvinnuleysi spilar stórt hlutverk í eftirspurn fólks eftir húsnæði. Þegar fólk missir vinnuna sína og í kjölfarið launin sín verður það til þess að stöðugt tekjustreymi stöðvast og þar af leiðandi minnkar eftirspurnin. Atvinnuleysi í febrúar 2021 samkvæmt Vinnumálastofnun var 11,4% og hafði því minnkað frá því í janúar 2021 þegar það var 11,6%. Í tölum talið þá voru 25.700 skráðir á atvinnuleysisskrá, þar af 21.400 atvinnulausir og í kringum 4.300 sem höfðu minnkað starfshlutfall. Heildaratvinnuleysið í febrúar var 12,5%, með því er átt við 1,1% atvinnuleysi sem tengist hlutabótaleiðinni en í janúar var það 12,8% og hefur því lækkað um 0,3% (Hagfræðideild Landsbankans, 2021c). Atvinnuleysi karla og kvenna hefur þróast nokkuð jafnt síðustu ár þegar litið er yfir landið í heild og er heildaratvinnuleysi kvenna lítillega minna eða 12,3% á meðan það er 12,6% hjá körlum. Athyglisvert er þó ef litið er á Suðurnesin þá er atvinnuleysi kvenna mun meira eða 28,5% á móti 23,4% hjá körlum (Vinnumálastofnun, 2021). Suðurnesin eru veigamikil þegar kemur að ferðaþjónustunni og má rekja þetta gríðarlega háa atvinnuleysi til þess en þar má nefna að mikið af fólki hefur verið sagt upp sem vann á Keflavíkurlflugvelli, bílaleigum og hótélum svo eitthvað sé nefnt. Á þessum tölum má greina með skýrum hætti hversu stór þessi iðnaður er fyrir landsmenn, til að mynda glataðist mikið af störfum þegar herinn fór og var atvinnuleysið þá 15% á Suðurnesjum þegar mest lét. Svona hátt hlutfall atvinnuleysis hefur ekki sést hér á landi síðan árið 2010 í kjölfar hrunsins 2008 þegar það mældist 7,6% á landsvísu.

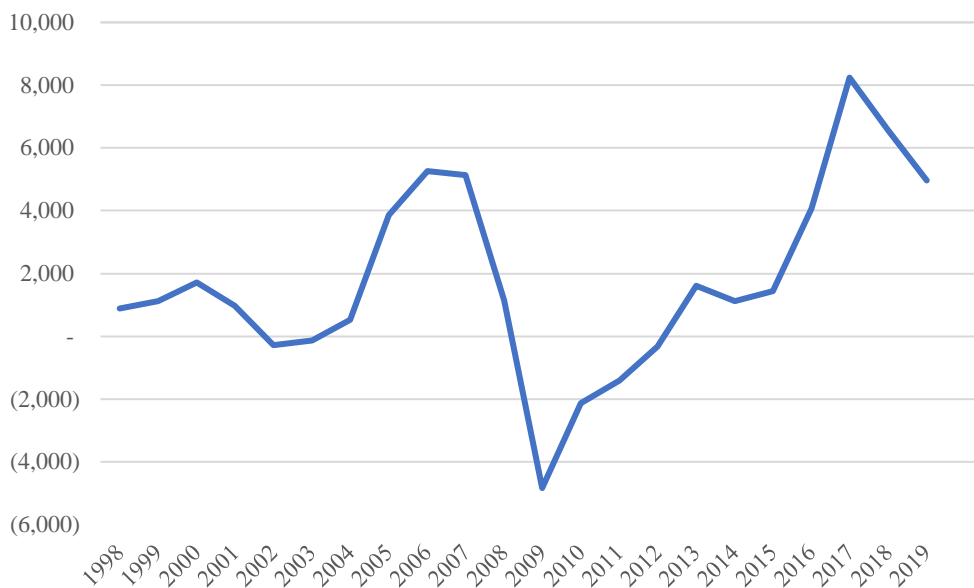


Mynd 3.6. Atvinnuleysi á Íslandi (Atvinnuleysistölur í excelskjölum | Vinnumálastofnun, e.d. / Eigin útfærsla)

Árið 2020 mældist að meðaltali 8,2% atvinnuleysi á Íslandi, nánast á pari við árin eftir hrunið 2008. Það má rekja þessa hækkun frá 2019 að miklu leyti til COVID-19 faraldursins þar sem að mörg fyrirtæki, þá allavega þau sem þjónustuðu og stóluðu á komu ferðamanna til Íslands. En örfáir ferðamenn hafa komið til landsins frá því að faraldurinn kom til landsins í mars 2020.

### 3.5.2 Mannfjöldaþróun

Mannfjöldaþróun er mikilvægur þáttur þegar kemur að eftirspurn eftir húsnæði, mikilvægt er að geta spáð í hversu mikil og hvernig hún muni þróast til þess að geta spáð fyrir um hvernig íbúðapörf verði í framtíðinni. Slæmt getur verið að lesa rangt í mannfjöldaspár þar sem myndast getur skortur eða offramboð á íbúðum. Eftir að faraldurinn hófst hafa mun færri flutt að heldur en í venjulegu ári en þó má sjá aukningu í mannfjölda, til að mynda fluttu 550 fleiri til landsins heldur en frá því á þriðja ársfjórðungi 2020 (Hagfræðideild Landsbankans, 2020). Aftur á móti var flutningsjöfnuður erlendra ríkisborgara neikvæður í fyrsta sinn á öðrum ársfjórðungi síðan árið 2012 en það var öfugt með íslenska ríkisborgara, fleiri fluttu heim en í burtu (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021a). Eins og aðstæður eru í dag hvað faraldur varðar er erfiðara fyrir fólk að flytja á milli landa, það hefur verið sett í bið þar til bjartari tímar koma og í kjölfarið ætti því þrýstingur á húsnæðismarkað að minnka. Þetta segir okkur einfaldlega að það kreppir að og fólk hefur verið að flytja í auknum mæli til síns heimalands, í það minnsta á meðan ástandið gengur yfir og er þróunin því hægari en áður.



Mynd 3.7. Mannfjöldaaukning milli ára (Hagstofa Íslands, 2021b).

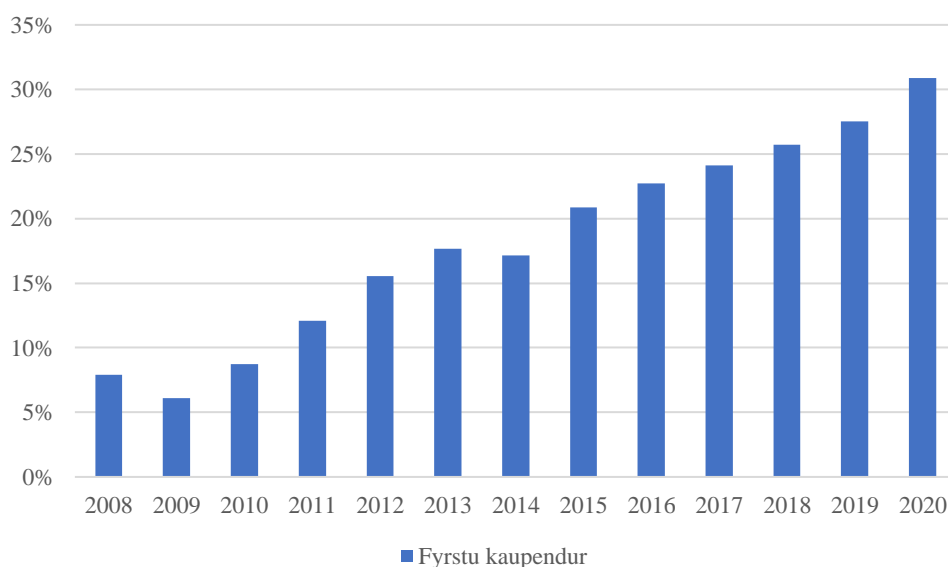
Eins og sjá má á mynd 3.6 hér að ofan þá hrundi mannfjöldaaukningin hér á landi í kjölfar efnahagskreppunnar 2008 en hefur síðan verið nánast á stöðugri uppleið þar til ársins 2017. Frá því hefur dregið úr aukningu og varð hún svo neikvæð í fyrsta sinn í fyrra síðan 2012. Tölur sem unnar voru að grafinu náðu aðeins til ársins 2019.

### 3.5.3 Vaxtaumhverfi

Ein af aðgerðum yfirvalda til þess að örva fjárfestingu og hagkerfið í heild sinni var að lækka stýrivexti. Með öðrum orðum þegar stýrivextir lækka þá lækka vextir almennt, til dæmis verða vextir af innistæðum sem geymdar eru á bankabók lítið heillandi en fjárfesting í húsnæði aftur á móti byrjar að hljóma mun betur þar sem mánaðarlegar afborganir lækka. Þar af leiðandi byrjar fólk meira að sækja í óverðtryggð heldur en verðtryggð lán til þess að hraða á eignamyndun, einnig eru óverðtryggð lán næmari fyrir stýrivaxtabreytingum. Nú eru vextir hér á landi í sögulegu lágmarki þar sem þeir hafa lækkað ansi skarpt síðan veiran skall á og standa nú í 0,75%. Til þess að setja það í stærra samhengi þá fóru stýrivextir í fyrsta skipti undir 3,5% síðari hluta ársins 2019. Spá Íslandsbanka er að stýrivextir muni haldast óbreyttir í 0,75% út árið 2021 (Íslandsbanki, 2021a). Þessi tilfærsla vegna vaxtalækkana hefur gert landsmönnum auðveldara fyrir að færa sig af leigumarkaði og í eigið húsnæði eða jafnvel stækka við núverandi búsetu. Það má segja að vaxtalækkarnir séu ein aðalástæða þess að íbúðaverð hefur hækkað svona mikið þrátt fyrir hægari mannfjöldaaukningu og hátt atvinnuleysisstig.

### 3.5.4 Fyrstu kaupendur

Athyglisvert er að sjá í framhaldi af umræðu um vextina að þó svo að íbúðaverð sé í hæstu hæðum má sjá að fyrstu kaupendum fer fjölgandi og hafa þeir ekki verið fleiri síðan formlegar mælingar hófust (Hagfræðideild Landsbankans, 2021b). Fyrstu kaupendum hefur farið fjölgandi síðastliðin ár eða frá árinu 2009 þegar hlutfallið var 7,5%. Mælingar fjórða ársfjórðungs 2020 sýndu að þetta hlutfall var komið í 30,3%. Þó ber að hafa í huga að ef tveir aðilar eru að kaupa sér íbúð saman sem er algengt þá er nóg að annar aðilinn sé að kaupa í fyrsta skipti svo það teljist til kaupa á fyrstu fasteign. Íbúðir hafa hækkað mikið að raunvirði frá árinu 2009 og eigið fé sem þarf að hafa fyrir útborgun eykst eftir því sem fasteignaverð hækkar en aftur á móti virðast vaxtalækkar, sérstaklega síðustu missera vega þyngra á móti svo fyrstu kaupendum fer sífellt fjölgandi (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021b). Ýmsar leiðir hafa verið farnar af hálfu stjórnvalda sem án efa hafa aukið getu ungs fólks og þeirra sem tekjulægri eru til að kaupa, svo sem skattfrjáls nýting séreignarsparnaðar sem hefur nýst fyrstu kaupendum sérlega vel. Árið 2018 voru 16 þúsund manns sem nýttu sér séreignarsparnað til að greiða inn á lán sem fyrstu kaupendur en þeim hefur fjölgað mjög síðan þá og voru komnir í 65 þúsund í árslok 2020 (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021a).



Mynd 3.8. Hlutfall fyrstu kaupenda af öllum kaupsamningum á höfuðborgarsvæðinu (*Þjóðskrá, e.d.*).

Grafið hér að ofan sýnir hlutfall fyrstu kaupenda á höfuðborgarsvæðinu og eru tölurnar þar í takt við hvernig þær eru á landsvísu en þó má sjá örlítinn hlutfallslegan mun. Í kjölfar efnahagshrunsins árið 2008 voru fyrstu kaupendur aðeins 6,1% af öllum kaupsamningum höfuðborgarsvæðisins en nú á síðasta ári voru þeir orðnir 30,9% sem er mjög líkt heildartölunum fyrir allt landið. Ánægjulegt er að sjá að nánast einn af hverjum þremur er fyrsti kaupandi sem er talsverð breyting í kjölfar hrunsins.

### 3.6 Fjármögnun húsnæðis og lánaform

Á tímum COVID-19 hafa óverðtryggð lán sótt í sig veðrið, þá aðallega vegna hagstæðra vaxtakjara þar sem höfuðstóll óverðtryggra lána greiðist hraðar niður en á þeim verðtryggðu og mun minni hluti fer í vaxtagreiðslur en hefur tíðkast undanfarin ár. Óverðtryggð lán eru álitlegri kostur þegar lágir vextir eru til staðar en verðtryggð lán þegar vextir eru háir. Til að mynda hafa verðtryggð lán verið vinsælli kostur Íslendinga í gegnum tíðina sem í einföldu máli má útskýra vegna endurtekinna verðbólguþátta hér á árum áður. Ísland er með sveiflukenndasta hagkerfi á meðal iðnvæðra þjóða, hér skiptast á góð ár og slæm fylgja í kjölfarið. Þegar það kemur efnahagsáfall þá dettur eftirspurnin niður en á sama tíma gefur krónan eftir, um leið og hún gerir það þá kemur verðbólgan sem er eins og engill dauðans og sýgur kaupmáttinn úr fólki. Á sama tíma eykst geta fyrirtækja að því leyti að verð afurðanna sem það selur hækkar í verði en launin hafa lækkað í kaupmætti vegna verðbólgunnar. Þar með réttir verðbólgan kaupmátt launa með tímanum þar sem fyrirtæki byrja að ráða meira inn og atvinnuleysi verður í lágmarki. Þetta spilar mikið inn á fasteignamarkað, þegar ástandið er slæmt getur fólk leitað í verðtrygginguna sem tengist verðbólgunni á þann hátt að hún er ekki staðgreidd heldur fengin að láni. Þegar ástandið batnar og fólk á ekki í jafn miklum erfiðleikum með afborganir af lánunum sínum þá er það jafnvel tilbúið að dýfa tánum í óverðtrygginguna, þannig þetta er jafnvægi sem á að halda á milli slæmu og góðu tímana. Nú eru nýjrir atburðir að gerast hér á landi, fólk er að sækja í óverðtryggð lán í miklum mæli með breytilegum vöxtum og krónan hefur ekki gefið eftir nema um einhver 10% frá ársbyrjun 2020 á móti því að hafa fallið um helming í hruninu. Hér verður farið yfir hvort lánið fyrir sig, þær leiðir sem hægt er að fara til að greiða þau, t.d. með jöfnum greiðslum eða jöfnum afborgunum, skilgreininguna á nafn- og raunvöxtum og þaðan í tengingu fastra og breytilegra vaxta.

Þegar tekin eru lán skiptast afborganir iðulega í vaxtagreiðslu og niðurgreiðslu á höfuðstól. Þegar höfuðstóllinn er óverðtryggður þá eru vextirnir í formi nafnvaxta en þegar hann er verðtryggður eru vextirnir raunvextir. Þegar tekin eru jafngreiðslulán er greidd sama fjárhæðin

út lánstímann en hlutfallið sem fer í vaxtagreiðslu og niðurgreiðslu höfuðstóls er mismunandi. Í upphafi er greitt lítið af höfuðstólnum og vaxtagreiðslurnar vega þungt en eftir því sem líður á lánstímann snýst þetta við og hraði greiðslu höfuðstólsins eykst því lengra sem líður á lánstímann. Helsti kostur jafngreiðsluláns er að mánaðarleg afborgun er lág en á móti kemur að lengri tíma tekur að greiða niður höfuðstólinn. Hins vegar þegar tekin eru lán með jöfnum afborgunum er mánaðargreiðslan ekki sú sama út lánstímann. Afborgun höfuðstólsins er alltaf sú sama en vaxtagreiðslurnar eru breytilegar, þær eru hæstar í byrjun en fer svo lækkandi og því heildargreiðslur lánsins einnig. Vegna þess að höfuðstóllinn fer lækkandi gera vaxtagreiðslur lánsins það líka (Íslandsbanki, 2021).

Þegar lánastofnanir veita almenningi húsnæðislán vilja þær að sjálfsgöðu fá eitthvað í staðinn fyrir sín útlán og eru vextir það gjald á peningum sem er borgað fyrir tilheyrandi lántöku. Lánastofnanir ákveða því vexti út frá því sem þær telja ásættanlegt hvað varðar ávöxtun gagnvart verðbólgu. Þegar nafnvextir eru reiknaðir út er horft til væntanlegrar verðbólgu en vegna þess hversu mikil óvissa getur verið á þróun í þeim væntingum getur bæst áhættuálag til viðbótar sem má einfaldlega kalla óvissuálag. Þannig getur þetta óvissuálag verið hagstætt neytanda í vil ef verðbólga verður hærri en reiknað álag og öfugt ef verðbólgan verður lægri. Ef tekið er óverðtryggt lán með föstum nafnvöxtum til ákveðins tíma er því borgað fyrir vænta raunvexti að viðbætti væntri verðbólgu og áhættuálagi. Áhættuálagið er reiknað yfirhöfuð herra eftir því sem föstu vextirnir eru teknir til lengri tíma, vegna áhættu. Verðbólgan er því staðgreidd. Raunvextir eru lægri en nafnvextir vegna þess að þeir taka ekki tillit til verðbólgu og til einföldunar eru þeir reiknaðir sem nafnvextir að frádreginni verðbólgu (Neytendastofa, 2017). Ýmsa hluti verður að hafa í huga þegar fólk er að ákveða hvort taka skuli fasta eða breytilega vexti í upphafi, til að mynda ef verðbólguvæntingar eru í þá áttina að hún muni aukast þá gæti verið betra að festa vextina. Aftur á móti ef væntingar eru um að verðbólgan muni lækka þá gæti verið sniðugt að vera með vextina breytilega þar sem þeir myndu lækka með verðbólgunni. Gott getur verið að festa vexti upp á jafnari greiðslur milli mánaða en eins og kom fram hér að ofan getur það komið niður á lántaka ef áhættuálagið sem reiknað var reynist herra en sú verðbólga sem varð í raun.

Flestar lánastofnanir bjóða upp á svökölluð blönduð lán, þar sem lántaki fær að dreifa lánunum og á sama tíma þeim áhættuþáttum sem fylgja þeim. Með blönduðu láni er hægt að jafna út sveiflur sem fylgja verðbólgu og vaxtastigi.

- **Óverðtryggt lán með jöfnum afborgunum**

Óverðtryggt lán með jöfnum afborgunum bera hæstu greiðslubyrði til að byrja með, á móti kemur að með slíku lánaformi lækkar höfuðstólinn hraðast. Það er ekki eini kosturinn við þau heldur hafa þessi lán lægstan heildarkostnað ef marka má húsnæðislánareiknivél Íslandsbanka (Íslandsbanki, e.d.). Til þess að taka slík lán þarf einstaklingar að bera háa greiðslubyrði til að byrja með en svo léttist á henni með tímanum. Þá lækkar vaxtakostnaður í takt við lækkun höfuðstóls.

- **Óverðtryggt lán með jöfnum greiðslum**

Óverðtryggt lán með jöfnum greiðslum hafa þann eiginleika að alltaf er greidd út sama upphæð í hverjum mánuði út lánstímabilið. Greiðslubyrði er lítil til að byrja með, öfugt við óverðtryggt lán með jöfnum afborgunum. En hafa ber í huga að á meðan greiðslan stendur í stað, aukast heildargreiðslur þar sem vextir eru borgaðir lengur af hærri upphæð höfuðstóls. Þá henta lánin einstaklega vel þeim einstaklinga sem eru rétt að byrja koma undir sig fótunum.

- **Verðtryggt lán með jöfnum afborgunum**

Rétt eins og óverðtryggt lán með jöfnum afborgunum hefur verðtryggt lán með jöfnum afborgunum hærri greiðslubyrði en önnur lán með jöfnum greiðslum. En munurinn liggur í verðtryggða þættinum, þar sem í verðtryggðum lánnum eru greiddir raunvextir ásamt hækkun láns vegna verðbólgu. Þetta veldur því að afborgun er aldrei fyrirsjáanleg fyrir en að gjalddaga kemur.

- **Verðtryggt lán með jöfnum greiðslum**

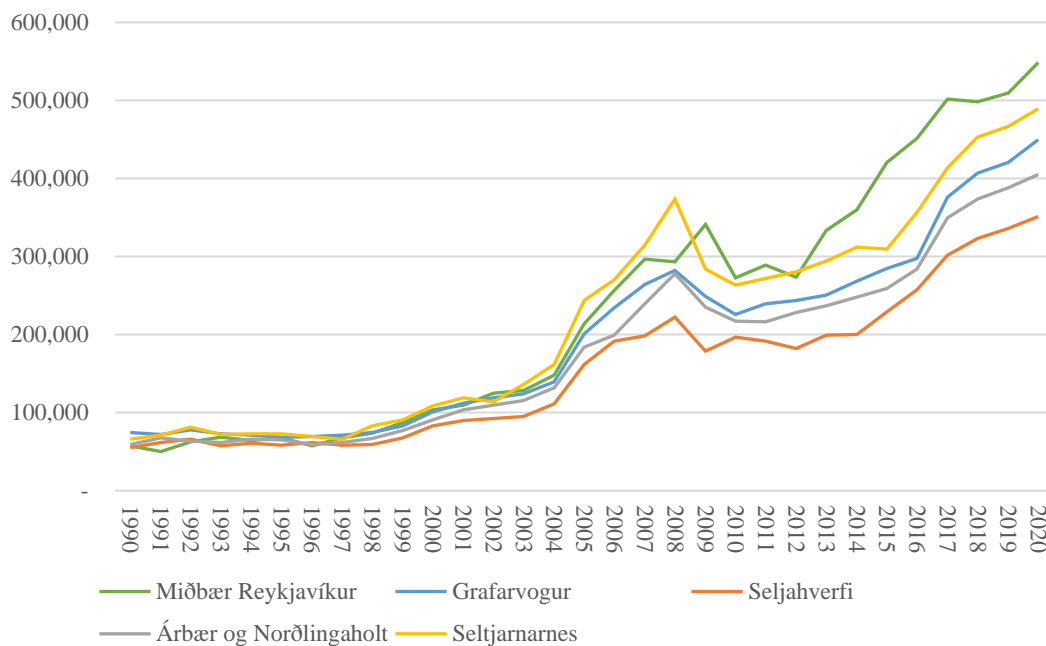
Verðtryggt lán með jöfnum greiðslum er líklega flóknasta lánaformið á Íslandi. Samt sem áður vinsælt meðal lántaka. Lánið hefur þann eiginleika að þó að greiðslan sé ekki alltaf sú sama er raunvirði hvernar greiðslu á raunvirði á hverjum tíma. Höfuðstóll hækkar sem nemur verðbólgu hverju sinni (Arion banki, e.d.).

## 4 Möguleg framvinda á höfuðborgarsvæðinu að loknum faraldri

Vegna þess núverandi lágvaxtaumhverfis sem við búum í hefur eftirspurn eftir fasteignum aukist til muna, dregið hefur verið úr sparnaði á bankabókum þar sem almenningur hefur verið að horfa fram á neikvæða raunávöxtun, í staðinn hefur almenningur bætt í áhættusamari fjárfestingar eins og til að mynda hlutabréf í von um betriávöxtun. Þegar farsóttinni lýkur munu ferðamenn byrja að streyma aftur inn í landið, fyrirtæki munu ráða inn fleira starfsfólk, atvinnuleysi minnkar og efnahagurinn mun smátt og smátt komast í eðlilegar horfur. Í kjölfar þess mun Seðlabanki Íslands líklega hækka stýrivexti. Eftirspurn eftir fasteignum mun líklega minnka að einhverju leyti en hækkun vaxta (ásamt fleiri atriðum) mun segja til um hversu mikil minnkun það verður. Einkaneysla hérlendis er að dragast saman en ekki jafn mikið vegna stuðningi stjórnvalda, einnig má búast við því að þegar faraldrinum lýkur þá mun einkaneysla aukast.

Líkt og rætt var í kafla tvö um hvernig lóðaverð og kaupmáttur launa fylgjast náið að sem og staðsetningu miðju gagnvart jaðri þá hefur það sýnt sig að fasteignaverð í miðbæ Reykjavíkur er dýrara að jafnaði en í hverfum fjær miðbænum þar sem minna hefur verið byggt. Fasteignaverð hefur hækkað gífurlega síðustu ár og tvöfaldast á síðustu tæpum tveimur áratugum, kaupmáttur launa hefur aukist en fasteignaverð hefur hækkað meira. Verðmunur milli hverfa hefur þó minnkað sem má rekja til framboðsskorts á þéttbyggðum og eftirsóttum svæðum, í kjölfarið hefur það leitt til þess að eftirspurn færist í aukana á öðrum stöðum (Capacent, 2018). Má því ætla að verðþróun íbúðarhúsnæðis sé drifin áfram af skorti að einhverju leyti.

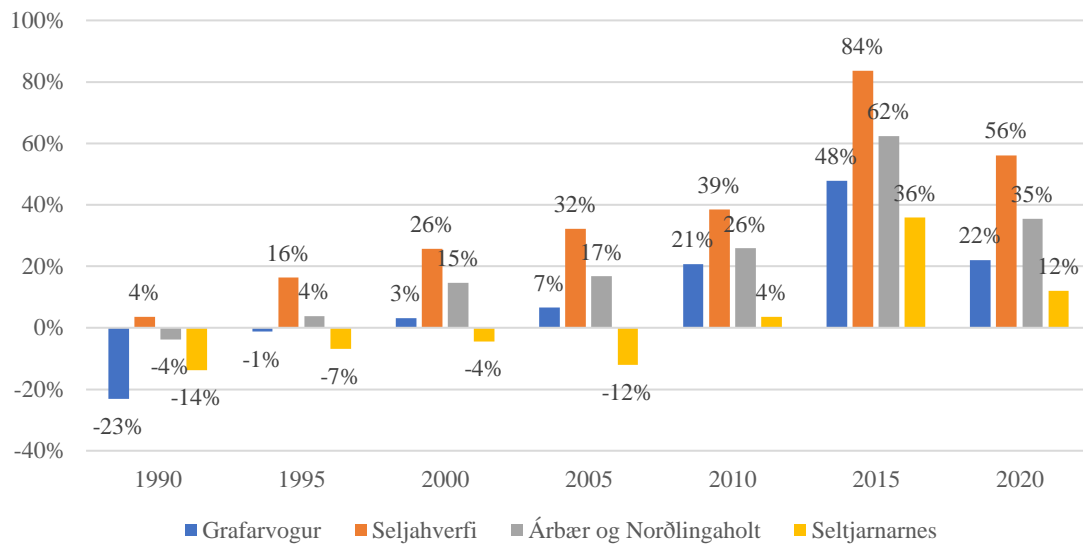




Mynd 4.1. Meðalkaupverð p/fm eftir hverfum (Þjóðskrá, e.d.).

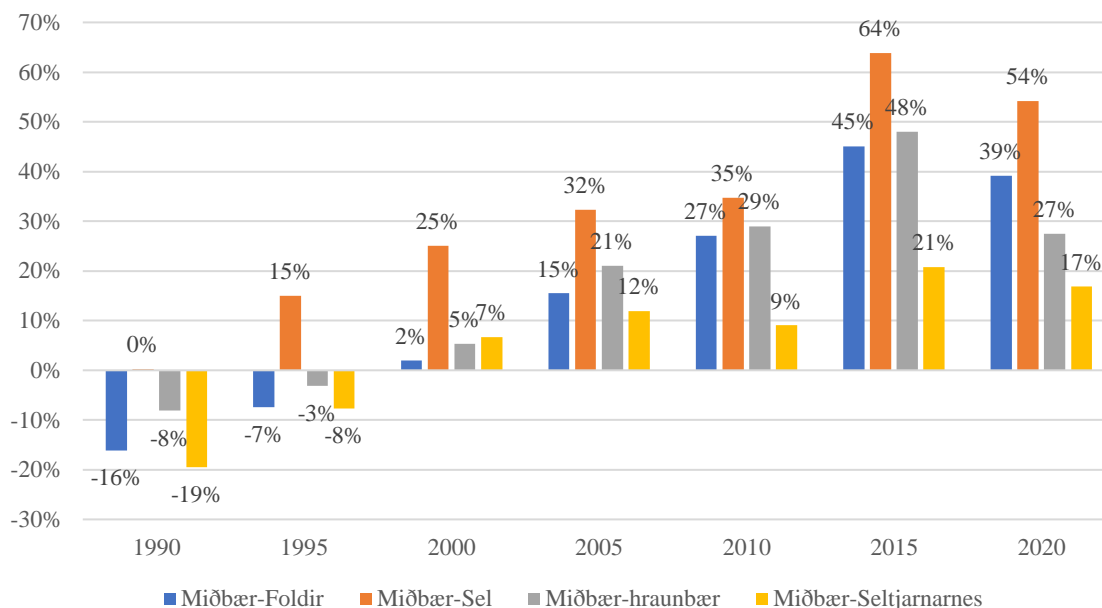
Mynd 4.1 hér að ofan sýnir hvernig meðalkaupverð á hvern fermetra hefur þróast á milli hverfa síðastliðin 30 ár. Hverfin sem sýnd á grafinu eru: Miðbær Reykjavíkur, Grafarvogur, Seljahverfi, Árbær/Norðlingaholt og Seltjarnarnesið. Betur verður sýnt og greint frá þessum verðmun á mismunandi vegu í þessum kafla. Því eru bylgjuáhrifin kynnt til leiks. Bylgjuáhrifin lýsa sér þannig að eftir því sem hverfi færast fjær miðbænum því ódýrara verður fasteignaverð að jafnaði, þannig að eftir því sem fjarlægðin frá miðju eykst því minni verða kraftar bylgjunnar. Til að setja dæmið í samhengi þá er hægt að hugsa um jarðskjálfta, þar sem upptök hans eiga sér stað er hann sem þyngstur en því fjær sem dregur finnst hann alltaf minna og minna.

## 4.1 Bylgjuáhrif miðbæjarverðlags og framtíðar verðþróun



Mynd 4.2. Hlutfallslegur verðmunur á meðalkaupverði p/fm á miðbæ og öðrum hverfum á sérbylí (Þjóðskrá, e.d.).

Sjá má á mynd 4.2 verðmun á meðalkaupverði milli miðbæjar og annarra hverfa á sérbylí. Gríðarlegt stökk var á milli árána 2010 og 2015, þar sem mun hærra meðalkaupverð var í miðbæ en í öðrum hverfum. Frá 2015 til 2020 minnkaði þessi gríðarlegi verðmunur. Uppbygging í miðbæ hefur náð ákveðnu hámarki og má gera ráð fyrir því að árið 2025 verði á pari við árið 2015 hvað varðar verðmismun milli hverfa á sérbylí.



Mynd 4.3. Hlutfallslegur verðmunur á meðalkaupverði p/fm á miðbæ og öðrum hverfum á fjölbýli (Þjóðskrá, e.d.).

Mynd 4.3 hér að ofan sýnir hvernig verðmunur á milli miðbæjar og annarra hverfa hefur þróast frá árinu 1990 á fjölbýli. Myndin sýnir í prósentum muninn á meðalkaupverði í miðbæ og í öðrum hverfum. Á árunum 1990 til 1995 var líttl sem enginn verðmunur milli hverfa. Þá var dýrara að búa á Seltjarnarnesi og líttl verðmunur var á miðbænum og Breiðholti.

Upp úr aldamótum fór verðmunur milli hverfa að verða sýnilegri og fram til ársins 2015 hafði hann aukist gífurlega, til að mynda var munurinn á milli Breiðholts og miðbæjar orðinn 64% og í Árbænum var munurinn orðinn 48%. Þetta sýnir að staðsetning er lykilþáttur í verðmyndun lóðaverðs og fjarlægð frá miðju byrjuð að skipta verulegu máli. Þéttbyggður miðbær og vinsældir hans virðast hafa náð hámarki í kringum 2015 og var fólk byrjað að leita í auknum mæli í hverfi fjær miðbænum til að fá húsnæði á verði sem það gat ráðið við. Verð í öðrum hverfum hefur hækkað og má sjá að verðmunur miðbæjar og annarra hverfa hefur farið minnkandi frá 2015 til 2020, þ.e. að verðbilið á miðbæ og annarra hverfa á höfuðborgarsvæðinu er að minnka. Álag miðbæjarins hefur því lækkað í takti við önnur hverfi. Ef horft er til þess hvernig verðþróun nýrra íbúða á þeim svæðum sem hafa verið hvað atkvæðamest má sjá að miðbær Reykjavíkur sker sig úr og hefur verð á seldum nýbyggingum farið lækandi þrjú ár í röð (*Verðið hækkaði mest í Árbænum*, 2021). Uppbygging í miðbæ hefur náð ákveðnu hámarki og má gera ráð fyrir því að árið 2025 verði á pari við árið 2015 hvað varðar verðmismun milli hverfa á fjölbýli. Þar sem ekki er hægt að auka framboð mikið á húsnæði miðsvæðis, fleiri vilja

komast að í miðbæ en geta og hin þunga undiralda þess að fólk kys að búa nær miðju en jaðri mun það leiða til þess að fasteignaverð milli miðbæjar og annarra hverfa mun aukast aftur og viðhaldast. Hvort það verður árið 2025 eða eftir jafnvel aðeins lengri tíma er erfitt að segja til um.

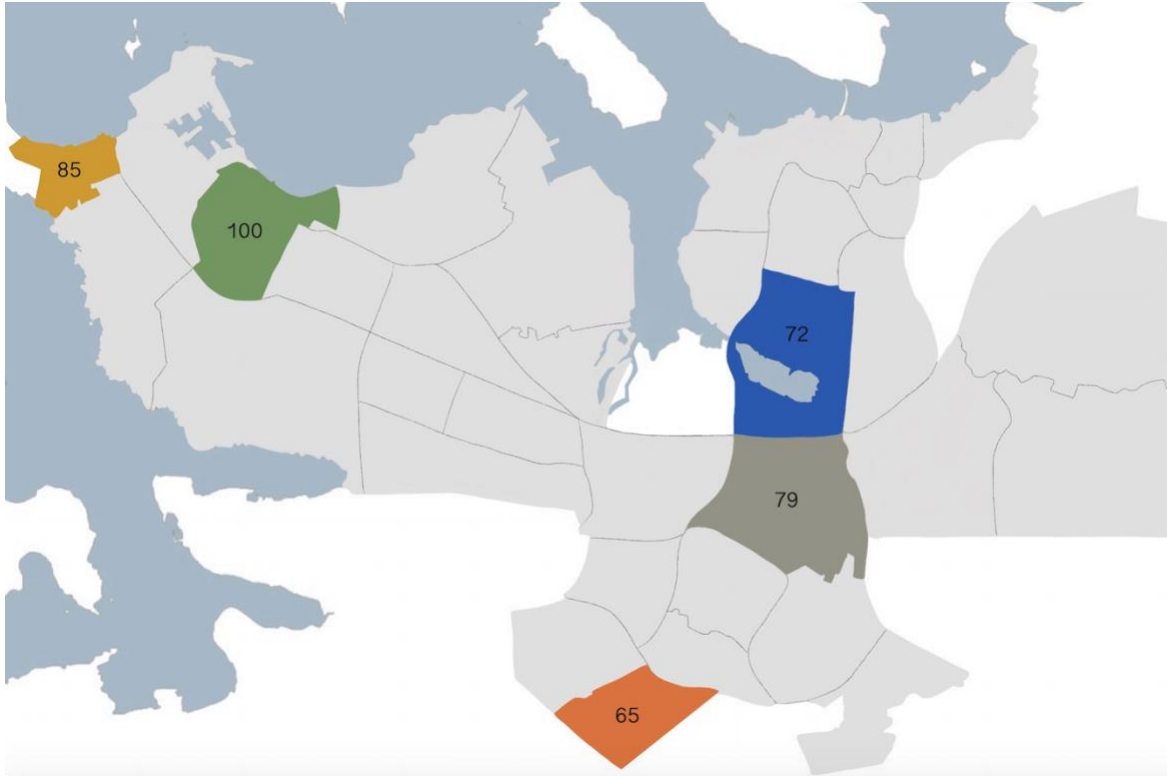
#### 4.1.1 Bylgjuáhrif skoðuð á korti

Til þess að útskýra betur hvernig framvinda þessara bylgjuáhrifa hefur orðið á síðustu árum hafa verið settar fram myndir á korti til að sýna verðmun frá miðbæ Reykjavíkur og einstaka hverfum innan höfuðborgarsvæðisins á skilvirkari hátt. Á myndum 4.4 og 4.5 hér að neðan var reiknaður prósentumunur frá 2000 annars vegar og svo árið 2020 hins vegar til þess að sýna hvernig bylgjuáhrifin hafa þróast síðustu tuttugu árin.

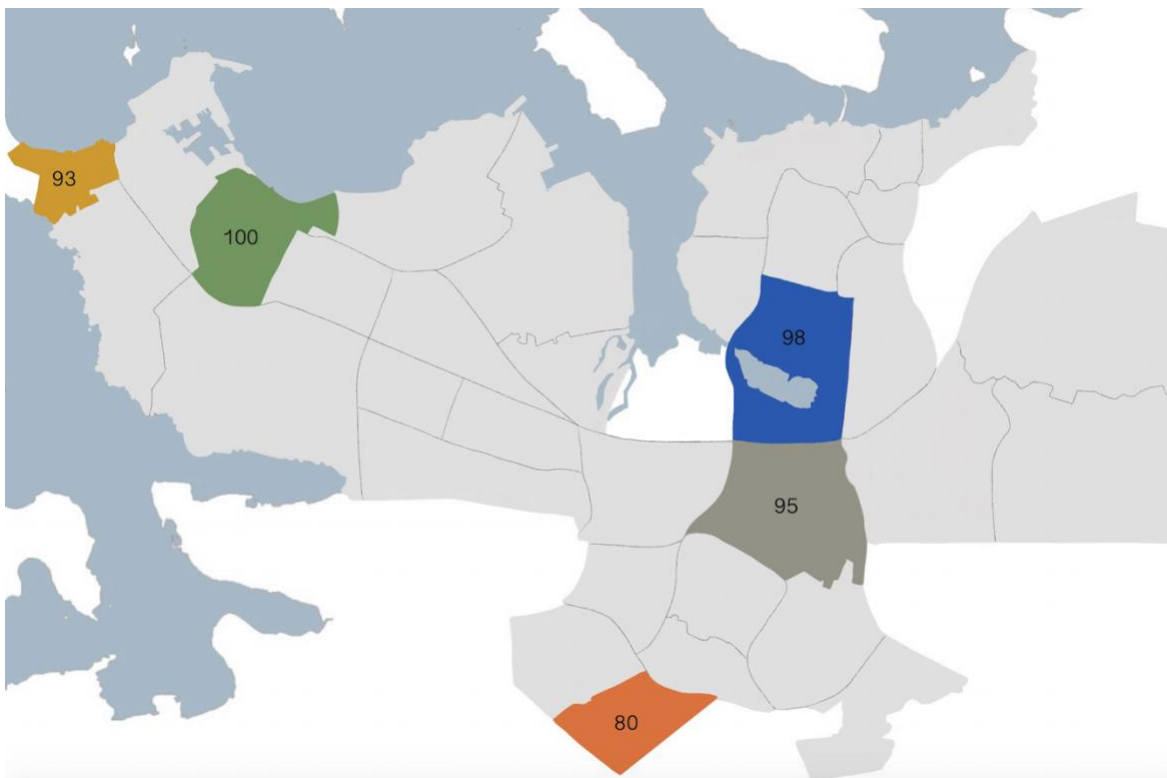
Á báðum myndum var notast við miðbæinn sem fasta og fékk hann því tölugildið 100. Hverfin sem eru því undir 100 fá lægra tölugildi þar sem þau eru ódýrari svæði. Sömu litir eru notaðir og á mynd 4.1. Til þess að fá út tölurnar sem sjá má á kortinu þá er tekið meðalverð í viðkomandi hverfi og deilum því upp í meðalverð í miðbæ og þá fáum við verðmun á milli hverfa, þá kemur prósentumunur.

Það sem athyglisvert er við myndirnar er að eftir því sem hverfi eru nær jaðrinum frá miðbænum virðist verðið lækka í bylgjum. Það má sjá að gríðarlegur verðmunur hefur orðið á milli miðbæjar og Seljahverfis til að mynda á þessum tveimur áratugum. Munurinn hefur þó minnkað aðeins frá 2015 en getgátur eru um að munurinn muni aftur aukast á komandi árum þar sem miðbær er nánst fullbyggður.

Ef lóðaskortur skipti engu máli væri fullkomin staðkvæmd milli miðju og jaðars. Sá verðmunur sem myndast er mestur vegna fjarlægðar frá verslun og þjónustu. Flestum einstaklingum finnst það mikils gildi að vera stutt frá helstu verslunum og vinnu og eru því tilbúnir að borga meira fyrir fermetrann nær þjónustu, sem á svo til að vera í miðbæ Reykjavíkur.



Mynd 4.4. Verðhlutföll miðað við miðju á fjölþýli árið 2020. Miðbær Reykjavíkur = 100 (Söluverð íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri | Þjóðskrá, e.d. / Eigin útfærsla).



Mynd 4.5. Verðhlutföll miðað við miðju á fjölþýli árið 2000. Miðbær Reykjavíkur = 100 (Söluverð íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri | Þjóðskrá, e.d. / Eigin útfærsla).

Þessi mynd varpar betra ljósi á hvernig þróunin á verðmun milli hverfa er í dag. Þessi skrif eru þó ekki ætluð í þeim tilgangi að gefa ráðleggingar varðandi fjárfestingar heldur frekar að hjálpa til við að setja hluti fram í skýrara ljósi á fordæmalausum tímum.

## 4.2 Efnahagsumhverfið og fasteignamarkaðurinn í kjölfarið

Margar spurningar vakna þegar talað er um hvernig efnahagsumhverfið og eftirspurnin mun verða í kjölfar faraldursins líkt og hvernig mun ferðamannastraumurinn verða? hvernig mun atvinnuleysið verða til lengdar í kjölfarið? Mun vaxtaumhverfið halda áfram að vera í lágmarki? Þessum spurningum er hægt að velta fyrir sér, ræða fram og aftur og er eflaust gert á kaffistofum landsins.

Hvernig efnahagur Íslendinga mun verða að loknum faraldri er enn í mikilli óvissu og mun það ráðast af stórum hluta hvernig veiran og það sem fylgir henni þróast á næstu misserum, til að mynda bólusetningar. Eitt er þó víst að upptakturinn í ferðavilja til landsins mun gera gæfumuninn í viðsnúningi efnahagsins og þar af leiðandi eftirspurninni. Ný þjóðhagsspá Hagstofu Íslands kom seinni hluta mars mánaðar þar sem áætlað er að samdráttur í íbúðarfjárfestingu verði upp á 6,7% nú í ár, aðallega vegna þess að íbúðum á fyrri byggingarstigum hefur farið fækkandi og mikill fjöldi íbúða varð fullgerður árið 2020. Frá 2022-2024 er reiknað með 6% vexti í íbúðafjárfestingu árlega þar sem hann verður hæstur 2023, tæp 9% (Hagstofa Íslands, 2021). Mjög líflegur fasteignamarkaður árið 2020 hefur gert það að verkum að framboð á íbúðum til sölu hefur dregist verulega saman og mun þar af leiðandi ekki ná að svara eftirspurninni sem er í háum hæðum vegna góðra vaxtakjara sem lýsir sér í lægri greiðslubyrði, því má gera ráð fyrir því að íbúðaverð muni halda áfram að hækka. Mjög mikilvægt er að íbúðafjárfesting á næstu árum haldi striki svo hún nái að halda í við verðhækkanir húsnæðis. Vaxtalækkunir og aukin endurgreiðsla virðisaukaskatts sem aukinn stuðningur við húsnæðismarkaðinn ætti að hjálpa til við að koma í veg fyrir mikla umframhækkun. Á sama tíma og Hagstofa Íslands sendi út sína spá þá gaf Seðlabanki Íslands út að stýrivöxtum yrði haldið óbreyttum enn sem komið er í 0,75% og eru líkurnar litlar á því að vöxtunum verði breytt á þessu ári (Íslandsbanki, 2021b). Ekki hafa verið færri íbúðir í byggingu hér á landi í fjögur ár og mælist samdrátturinn um 20% sem er sá mesti síðan Samtök Iðnaðarins hóf íbúðatalningu árið 2010. Mesta samdrátturinn er að finna í íbúðum sem eru komnar á loka byggingarstig sem er mikið áhyggjuefni þar sem mjög lítið er af íbúðum í byggingu sem eru á fyrstu stigum. Lang stærsti hlutinn sem er verið að byggja á

höfuðborgarsvæðinu er fjölbylí eða 92% og einunígs 4% íbúðarhúsnæðis í byggingu eru einbýlishús á móti öðrum 4% sem eru rað- og parhús. Mestu umsvifin eru í póstnúmeri 102 sem nær yfir Reykjavíkflugvöll og næsta nágrenni með 435 íbúðir í byggingu og hins vegar póstnúmer 104 í Laugardal og grennd við það (Samtök iðnaðarins, 2021). Í framhaldi af því er mikilvægt að huga að framboði af lóðum og veita sveigjanlegri leyfi í byggingariðnaðinum svo hægt sé að auka framboð á húsnæði á skilvirkari og hagstæðari hátt (Reykjavík, 2021). Ef ekki verður gripið í taumana mun verða erfitt að finna jafnvægi á milli framboðs og eftirspurnar.

Hægt er að teikna upp ýmsar myndir um það hvernig hlutirnir gætu þróast, til að mynda eldgosíð í Geldingardölum sem er í gangi nú um þessar mundir, talað er um að það geti staðið yfir í nokkur ár. Ef það verður mun það laða að sér aukin ferðamannastraumur til landsins í lok farsóttar. Afleiðingar þess yrðu góðar efnahagslega séð þar sem töluvert innstreymi yrði af gjaldeyri inn í landið, atvinna myndi glæðast og leigumarkaðurinn myndi taka kipp þar sem íbúðir til skammtímaleigu yrðu teknar til notkunar.

### 4.3 Þétting og þróun byggðar á höfuðborgarsvæðinu

Undanfarin ár hefur uppbygging verið í stöðugri þróun en þrátt fyrir það mætir framboðið ekki eftirspurninni eftir húsnæðum. Uppbygging mun samt sem áður halda áfram og mikið er verið að horfa til nýrra svæða á jaðri höfuðborgarsvæðisins. Þar sem framboð af lóðum í miðbæ og í grennd er lítið sem ekkert er fátt annað í stöðunni fyrir byggingaraðila en að horfa til jaðrana á höfuðborgarsvæðinu til viðbótar uppbyggingar í nýjum hverfum og þá jafnvel byggja upp glæný hverfi.

Atvinnuhúsnæði eru að víkja fyrir húsnæðisbyggingum og með slíku viðmóti er hægt að byggja á lóðum sem áður fyrr voru ekki einu sinni valkostur. Mikið hefur verið þrengt að Sundahöfn og í framtíðinni mun mögulega koma að því að þar verði engin hafnarstarfsemi. Sjávarútvegur er að fara úr Reykjavíkurböfn og ferðaþjónusta er að koma inn á Granda (Axel Hall, lektor við Háskólann í Reykjavík, munnleg heimild, viðtal, 19. mars 2021).

Síðustu 20 ár hefur miðbæjarverðlag vaxið þrátt fyrir mikla uppbyggingu. Nú er komið að ákveðnum tímamótum í miðbænum þar sem fáar sem engar lóðir eru eftir til uppbyggingar. Ekki væri þá ólíklegt að umframeftirspurn myndist á slíkum stað. Eins og mynd 4.2 og 4.3 sýnir hefur miðbæjarverð minnkað eftir 2015 til 2020. Ef til vill mun sú þróun taka öfugan kipp núna um þessar mundir þar sem framboðið mun ekki aukast meira.

## 5 Niðurstöður

Þétting byggðar er í fyrirrúmi og yfirvöld ásamt byggingaraðilum munu halda áfram að stuðla að þeirri þróun. Þróun sem hefur lítið breyst í gegnum árin en lífsvenjur hafa þó breyst hvað varðar helstu lifnaðarhætti, kröfu á stærð íbúða, staðsetningu og fjölskyldulíf. Þróun sem mun stöðugt taka breytingum í gegnum komandi kynslóðir.

Fasteignamarkaðurinn einkennist líkt og aðrir markaðir af framboð og eftirspurn, Þessir hagrænu togkraftar lýsa sér í niður- og uppsveiflum eftir því sem við á í efnahagslífinu. Þrátt fyrir heimsfaraldur hafa umsvif á fasteignamarkaði sjaldan verið meiri. Eignir hafa selst á yfirverði, sölutími þeirra eigna sem fara á sölu er í sögulegu lágmarki þar sem mikil samkeppni og eftirspurn er eftir flestum þeim eignum sem birtar eru til sölu. Fasteignamarkaðurinn á Íslandi er markaður sem flestir vilja komast inn á þar sem hann er talinn vera vænleg fjárfesting meðal almennings. Í gegnum tíðina hefur það sýnt sig að fjárfesting í steinsteypu er með þeim öruggari fjárfestingarkostum sem völ er á þar sem íbúðaverð hækkar alla jafnan að raunvirði yfir eignartímamann. Auk þess er nokkuð ljóst að allir þurfa þak yfir höfuðið.

Þétting byggðar er áhersluþáttur borgaryfirvalda og eru ýmis svæði líkt og miðbær orðinn það þéttbyggður að ekki er útlit fyrir að sé hægt að byggja mikið meira á því svæði. Líkur eru því á að íbúðaverð miðsvæðis muni hækka á ný umfram önnur hverfi eftir að hafa náð hámarki í verðmun árið 2015. Frá 2015 og að 2020 hefur þessi gríðarlegi verðmunur minnkað en getgátur eru á lofti að á komandi árum muni þessi munur taka aftur að aukast.

Leigumarkaður hefur dregist umtalsvert saman í kjölfar COVID-19 og hefur fólk séð sér betur fært að færa sig af leigumarkaði og í eigið húsnæði. Þar hafa fyrstu kaupendur aldrei verið fleiri eða um það bil ein af hverjum þremur manneskjum árið 2020 flokkaðist sem fyrsti kaupandi sem er gífurleg breyting frá árunum í kringum hrun. Þegar ferðamannaíðnaðurinn fór á hliðina dróst framboð íbúða sem ætlaðar voru í skammtímaleigu til ferðamanna saman og fóru þær í kjölfarið að einhverju leyti á sölu en aðrar á almennan leigumarkað. Allar líkur eru á að þetta sé einungis tímabil sem mun taka við sér við aukna komu ferðamanna til landsins en auk þess þegar vextir munu hækka.

Inngrip stjórnvalda til að örva efnahagslífið hafa verið af ýmsum toga en þar má helst nefna stýrivaxtalækkningar sem hafa orðið til þess að fasteignamarkaðurinn hefur verið í hæstu hæðum síðastliðið ár. Þær hafa gert almenning auðveldara fyrir að taka lán þar sem lágir vextir leiða til þess að greiðslubrýði lækkar, einnig hefur verið mikið um að fólk færi sig í stærra húsnæði



vegna þess að það getur borið hærri höfuðstól miðað við núverandi vaxtaumhverfi. Önnur veigamikil úrræði hafa verið á þann bóginn að stuðningur og styrkir hafa verið veittir til einstaklinga og fyrirtækja í fjárhagserfiðleikum vegna COVID-19. Þar má nefna hlutdeildarlánin sem nýverið voru samþykkt á Alþingi sem og skattfrjálsa ráðstöfun séreignarsparnaðarins sem stendur þó til að fella úr gildi í sumar en því hefur skiljanlega verið mótmælt.

Í því lágvaxtaumhverfi sem við búum í hafa lánaformin breyst sem almenningur semur um og hafa þau færst í auknum mæli úr verðtryggðum í óverðtryggð lán. Í einfölduðu máli má það skýra með þeim hætti að höfuðstóll lána greiðist hraðar niður en á verðtryggðum lánnum, minni hluti fer í vaxtagreiðslu og þar með verður eignamyndun hraðari. Líkt og kom fram hér að ofan hefur fólk í kjölfarið fjárfest í dýrari eignum. Mikilvægt er að almenningur fræði sig um ólík lánaform til þess að geta myndað sér dýpri skoðun á þessum málum, til að mynda hvað fólk ætlar sér að gera þegar það sér fram á að vextir muni fara hækkandi. Það mun eflaust leiða til þess að greiðslubyrði lána verða þyngri og þar með skuldastaða heimila. Mikilvægt er því fyrir yfirvöld að koma til móts við landsmenn með því að framlengja heimild skattfrjálsrar ráðstöfun séreignarsparnaðar.

Það er ákveðinn vandi á Íslandi að við byggjum hús svolítið taktlaust, við náum ekki að byggja nægilega í samfellu og náum ekki að tryggja að það sé sami taktur í framboði og eftirspurn. Ef við náum ekki sama takti í framboði og eftirspurn þá verða verðsveiflur. Verðsveiflur koma illa við fólk, vegna þess að það er að koma inn á ákveðnu skeiði í fasteignahagsveiflunni og á það til að búa til forskot hjá sumum aðilum. Fasteignamarkaður þarf að búa við ákveðinn stöðugleika, ekki er hægt að bjóða fólk upp á það að þegar það stendur frammi fyrir stærstu fjárfestingu lífs síns þá sé það eins og um nokkurs konar happdrætti sem fer eftir því að hvenær einstaklingar koma inn á fasteignamarkaðinn. Hlutverk stjórnvalda er að passa upp á slíkt ástand með samspil framboðs og eftirspunar að leiðarljósi.

## Heimildaskrá

Ari Skúlason. (e.d.). *Staða og horfur á fasteignamarkaði, að leigja eða kaupa?*

<https://open.spotify.com/episode/3ngGGN6gjBcc93dOlvY2Fd?si=9v2EpeggRburLiFBjaS-rA>

Arion banki. (e.d.). *Fyrstu íbúðarkaup. Ertu að kaupa íbúð?*

<https://www.arionbanki.is/einstaklingar/lan/ibudalan/fyrstu-kaup/hvad-tharf-ad-hafa-i-huga/>

Axel Hall, Ásgeir Jónsson og Sveinn Agnarsson. (2002). *Byggðir og búseta: Þéttbýlismyndun á Íslandi*. Hagfræðistofnun Háskóla Íslands.

BHM. (2021). *Mikilvægi skattfrjálstrar ráðstöfunar fyrir heimili landsins*.

<https://www.bhm.is/media/utgafa/Greining-BHM-250321-LOKA.pdf>

Capacent. (2018). *Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík*.

[https://reykjavik.is/sites/default/files/2018\\_11\\_16\\_greining\\_fasteignamarkadar\\_i\\_reykjavik.pdf?fbclid=IwAR0stezYekVmwsd9EUh03bEclZduVEwGbk\\_QgqgITju\\_7jpAexdZX9DcMso](https://reykjavik.is/sites/default/files/2018_11_16_greining_fasteignamarkadar_i_reykjavik.pdf?fbclid=IwAR0stezYekVmwsd9EUh03bEclZduVEwGbk_QgqgITju_7jpAexdZX9DcMso)

Fjármála- og efnahagsráðuneytið. (2019). *Endurskoðun tekjuskatts og bótakerfa hjá einstaklingum og fjölskyldum*. Stjórnarráð Íslands.

<https://www.stjornarradid.is/library/02-Rit--skyrslur-og-skrar/Endursko%C3%B0un%20tekjuskatts%20og%20bo%CC%81takerfa.pdf?fbclid=IwAR2ZYHKHLEsMpx3OojP3oI-Ze8a1Y99CPaZ5XdzXve6WLFoal1tVdf1j6NM>

Fjármála- og efnahagsráðuneytið. (2021, 23. febrúar). *5,6 milljarðar króna í auknar endurgreiðslur vegna framkvæmda*. Stjórnarráð Íslands.

<https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2021/02/23/5-6-milljardar-krona-i-auknar-endurgreidslur-vegna-framkvaemda/>

*Framtíð höfuðborgarsvæðisins.* (e.d.).

[https://rafhladan.is/bitstream/handle/10802/6256/%C3%81%20a%C3%B0%20%C3%BE%C3%A9tta%20bygg%C3%B0ina.pdf?sequence=1&fbclid=IwAR19Go4giCSZSFCgBSNWCOY30mh-UZIROaFL6VBrqzXkSMIxiWV\\_o4H3944](https://rafhladan.is/bitstream/handle/10802/6256/%C3%81%20a%C3%B0%20%C3%BE%C3%A9tta%20bygg%C3%B0ina.pdf?sequence=1&fbclid=IwAR19Go4giCSZSFCgBSNWCOY30mh-UZIROaFL6VBrqzXkSMIxiWV_o4H3944)

Gylfi Magnússon. (2005, 3. febrúar). *Hvað er q-hlutfall? Vísindavefurinn.*

<http://www.visindavefur.is/svar.php?id=4740>

Hagfræðideild Landsbankans. (2020). *Íbúðaverð hækkar um land allt.* Landsbankinn.

<https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2020-11-10-Fasteignamarkadur-utan-hbsv.pdf>

Hagfræðideild Landsbankans. (2021). *Metlækkun leiguverðs.*

[https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2021-03-30-Leigumarkadur.pdf?\\_cldee=c3RlZmFuQGZyb250YWR2aXNvcnkuaXM%3d&recipientid=contact-1eed7ad93749e21195da005056b3461c-6fbb902dfab14dc3aadcb1ee0af656af&esid=9e958865-3691-eb11-80f2-005056be9f0f](https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2021-03-30-Leigumarkadur.pdf?_cldee=c3RlZmFuQGZyb250YWR2aXNvcnkuaXM%3d&recipientid=contact-1eed7ad93749e21195da005056b3461c-6fbb902dfab14dc3aadcb1ee0af656af&esid=9e958865-3691-eb11-80f2-005056be9f0f)

Hagfræðideild Landsbankans. (2021a). *Leigumarkaður tekur breytingum á tímum veirufaraldurs.* Landsbankinn.

[https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2021-01-12-leigumarkadur.pdf?\\_cldee=c3RlZmFuQGZyb250YWR2aXNvcnkuaXM%3d&recipientid=contact-1eed7ad93749e21195da005056b3461c-ec0a277873fa4781af44a469931bf94e&esid=1a2312bd-b854-eb11-80ed-005056bee5ca](https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2021-01-12-leigumarkadur.pdf?_cldee=c3RlZmFuQGZyb250YWR2aXNvcnkuaXM%3d&recipientid=contact-1eed7ad93749e21195da005056b3461c-ec0a277873fa4781af44a469931bf94e&esid=1a2312bd-b854-eb11-80ed-005056bee5ca)

Hagfræðideild Landsbankans. (2021b). *Óvenju lítil hækkun íbúðaverðs í janúar.*

Landsbankinn. [https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2021-02-17-Fasteignamarkadur.pdf?\\_cldee=c3RlZmFuQGZyb250YWR2aXNvenkuaXM%3d&recipientid=contact-1eed7ad93749e21195da005056b3461c-4d3626abf7424736999e127a2843d2c0&esid=27b05acb-0471-eb11-80f1-005056be1810](https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2021-02-17-Fasteignamarkadur.pdf?_cldee=c3RlZmFuQGZyb250YWR2aXNvenkuaXM%3d&recipientid=contact-1eed7ad93749e21195da005056b3461c-4d3626abf7424736999e127a2843d2c0&esid=27b05acb-0471-eb11-80f1-005056be1810)

Hagfræðideild Landsbankans. (2021c). *Atvinnuleysi minnkaði lítillega milli mánaða í*

*febrúar.* Landsbankinn.

[https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2021-03-12-Vinumarkadur-atvinnuleysi.pdf?\\_cldee=bWFnbVzE4QHJ1Lmlz&recipientid=lead-44cac374317ceb1180f1005056be9f0f-9cee3cc0b3fe45fdb628af1bff5243d4&esid=03a9f17d-0983-eb11-80f0-005056bee5ca](https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2021-03-12-Vinumarkadur-atvinnuleysi.pdf?_cldee=bWFnbVzE4QHJ1Lmlz&recipientid=lead-44cac374317ceb1180f1005056be9f0f-9cee3cc0b3fe45fdb628af1bff5243d4&esid=03a9f17d-0983-eb11-80f0-005056bee5ca)

Hagfræðistofnun. (2003). *Áhrif rýmri veðheimilda Íbúðalánasjóðs á húsnæðisverð og*

*hagstjórn.* Hagfræðistofnun Háskóla Íslands. <https://rafhladan.is/handle/10802/6290>

Hagstofa Íslands. (2021a). *Bygging íbúðarhúsa á öllu landinu 2010-2019* [tafla].

<https://www.hagstofa.is/>

Hagstofa Íslands. (2021). *Byggingarvísitala* [tafla]. Hagstofa Íslands.

<https://hagstofa.is/talnaefni/efnahagur/verdlag/byggingarvisitala/>

Hagstofa Íslands. (2021b). *Lykiltölur mannfjölda* [tafla].

[https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Ibuar/Ibuar\\_\\_mannfjoldi\\_\\_1\\_yfirlit\\_\\_Yfirlit\\_mannfjolda/MAN00000.px/chart/chartViewLine/?rxid=9c29cda6-e875-4ef5-ab85-5fd31bc99952](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Ibuar/Ibuar__mannfjoldi__1_yfirlit__Yfirlit_mannfjolda/MAN00000.px/chart/chartViewLine/?rxid=9c29cda6-e875-4ef5-ab85-5fd31bc99952)

Hagstofa Íslands. (2021). *Vísitala neysluverðs og breytingar* [tafla].

[https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Efnahagur/Efnahagur\\_\\_visitulur\\_\\_1\\_vnv\\_\\_1\\_vnv/VIS01000.px/table/tableViewLayout1/?rxid=ed4207b3-6cf2-4e69-bb2a-8c5fb0bda199](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Efnahagur/Efnahagur__visitulur__1_vnv__1_vnv/VIS01000.px/table/tableViewLayout1/?rxid=ed4207b3-6cf2-4e69-bb2a-8c5fb0bda199)

Hagstofa Íslands. (2021). Þjóðhagsspá í mars 2021. *Hagtíðindi*, 106(3), 1–25.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (e.d.). *Hlutdeildarlán er nýtt úrræði fyrir tekju- og eignaminni einstaklinga*. Hlutdeildarlán. <http://hlutdeildarlan.is/>

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2020). *Staðan á leigumarkaði: Samantekt á niðurstöðum skoðanakannana ársins*. HMS. <https://www.hms.is/media/8474/stadan-a-leigumarkadi-2020.pdf>

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2021a). *Staða og þróun húsnæðismála*. HMS.

[https://hms.is/media/8581/stada-og-throun-husnaedismala\\_2021.pdf](https://hms.is/media/8581/stada-og-throun-husnaedismala_2021.pdf)

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2021b). *Húsnæðismarkaðurinn: Mánaðarskýrsla febrúar 2021*. HMS. [https://hms.is/media/8691/manadarskyrsla\\_feb2021.pdf](https://hms.is/media/8691/manadarskyrsla_feb2021.pdf)

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2021c). *Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu heldur áfram að lækka*. HMS. <https://hms.is/frettir/allar-frettir/leiguverd-a-hofudborgarsvaedinu-heldur-afram-ad-laekka/>

*Húsnæðismarkaðurinn*. (e.d.).

[https://hms.is/media/7674/manadarskyrsla\\_sept.pdf](https://hms.is/media/7674/manadarskyrsla_sept.pdf)

Íbúðalánasjóður og Stjórnarráð Íslands, Félagsmálaráðuneytið. (2019). *Staða og þróun*

*húsnæðismála*. Húsnæðisþing 2019. [https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/STA%C3%90A%20OG%20%C3%9ER%C3%93UN%20H%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0ism%C3%A1la%20-%20Copy%20\(1\).pdf](https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/STA%C3%90A%20OG%20%C3%9ER%C3%93UN%20H%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0ism%C3%A1la%20-%20Copy%20(1).pdf)

Íslandsbanki. (e.d.). *Húsnæðislánareiknivél*.

<https://www.islandsbanki.is/is/reiknivél/husnaedislan/husnaedislanareiknivél>

Íslandsbanki. (2021a, 1. febrúar). *Óbreyttir stýrivextir út árið?*

<https://www.islandsbanki.is/is/frett/obreyttir-styrivextir-ut-arid>

Íslandsbanki. (2021b). *Óbreyttir stýrivextir og litlar líkur á vaxtahækkun á næstunni* •

Íslandsbanki. Íslandsbanki. <https://www.islandsbanki.is/is/frett/obreyttir-styrivextir-og-litlar-likur-a-vaxtah%3%A6kkun>

Íslandsbanki. (2021, 1. apríl). *Lánaframbod*.

<https://www.islandsbanki.is/is/vara/lan/lanafraembod>

Kurt, D. (2021, 9. febrúar). *Stock allocation rules*. Investopedia.

<https://www.investopedia.com/articles/investing/062714/100-minus-your-age-outdated.asp>

Lög um húsnæðisbætur nr. 75. (2016). <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2016075.html>

Mankiw, N, G. og Taylor, P, M. (2010). *Economics* (Cenage Learning).

Neytendastofa. (2017). *Ólík lánaform*.

<https://www.neytendastofa.is/library/Files/Neytendarettarsvid/Neytendafrædsla/%3%9Er%3%B3un-h%3%B6fu%3%B0st%3%B3ls.pdf>

Reykjavík. (e.d.). *Græna planið*. Reykjavík. <https://ibudauppbygging.is/#1>

Reykjavík. (2020). *Uppbygging íbúða í borginni og Græna planið*.

[https://reykjavik.is/sites/default/files/rvk\\_oppbygging\\_okt\\_2020\\_26\\_okt\\_0.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/rvk_oppbygging_okt_2020_26_okt_0.pdf)

Reykjavík. (2021). *Vextir óbreyttir enn um sinn*. Samtök atvinnulífsins.

<https://www.sa.is/frettatengt/frettir/vextir-obreyttir-enn-um-sinn>

Samtök iðnaðarins. (2021). *Ekki færri íbúðir í byggingu í fjögur ár*. Samtök iðnaðarins.

[https://www.si.is/media/\\_eplica-uppsetning/Greining-SI\\_Ibudatalning\\_25-03-2021\\_.pdf](https://www.si.is/media/_eplica-uppsetning/Greining-SI_Ibudatalning_25-03-2021_.pdf)

Seðlabanki Íslands. (2004). *Efnahagsleg áhrif breytinga á fyrirkomulagi lánsfjármögnunar íbúðarhúsnæðis*. Seðlabanki Íslands.

<https://sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=919>

Seðlabanki Íslands. (2021, 25. mars). *Greining*. Seðlabanki Íslands.

[https://www.si.is/media/\\_eplica-uppsetning/Greining-SI\\_Ibudatalning\\_25-03-2021\\_.pdf?fbclid=IwAR2IZ4ITG0IRU2I4e9cLTZ2hzWNQ9Zi80lG2rASH9E16vwWj8eW7u6KSB3k](https://www.si.is/media/_eplica-uppsetning/Greining-SI_Ibudatalning_25-03-2021_.pdf?fbclid=IwAR2IZ4ITG0IRU2I4e9cLTZ2hzWNQ9Zi80lG2rASH9E16vwWj8eW7u6KSB3k)

Sigurður Jóhannesson. (2013). *Framtíð höfuðborgarsvæðisins: Á að þetta byggðina?* (Björn Marteinsson, ritstj.). Betri borgarbragur.

[https://rafhladan.is/bitstream/handle/10802/6256/%C3%81%20a%C3%B0%20%C3%BE%C3%A9tta%20bygg%C3%B0ina.pdf?sequence=1&fbclid=IwAR19Go4giCSZSFCgBSNWCOY30mh-UZIROAFL6VBrqzXkSMIxiWV\\_o4H3944](https://rafhladan.is/bitstream/handle/10802/6256/%C3%81%20a%C3%B0%20%C3%BE%C3%A9tta%20bygg%C3%B0ina.pdf?sequence=1&fbclid=IwAR19Go4giCSZSFCgBSNWCOY30mh-UZIROAFL6VBrqzXkSMIxiWV_o4H3944)

Skatturinn. (e.d.). „*Allir vinna*“ - *Tímabundin hækkun á endurgreiðslum VSK*. Skatturinn.

<https://www.rsk.is/einstaklingar/covid/vsk-endurgreidslur/>

*Staða og horfur á fasteignamarkaði í Reykjavík*. (e.d.).

[https://reykjavik.is/sites/default/files/2018\\_11\\_16\\_greining\\_fasteignamarkadar\\_i\\_reykjavik.pdf?fbclid=IwAR3AJlBdKnS6ABgiL-1rznmYU3crIfdc34qdbSouvxienCTobzv36okGVkk](https://reykjavik.is/sites/default/files/2018_11_16_greining_fasteignamarkadar_i_reykjavik.pdf?fbclid=IwAR3AJlBdKnS6ABgiL-1rznmYU3crIfdc34qdbSouvxienCTobzv36okGVkk)

Stjórnarráð Íslands. (e.d.). *COVID-19: Aðgerðir og ráðstafanir*. Stjórnarráð Íslands.

<https://www.stjornarradid.is/rikisstjorn/covid-19/>

*Uppbygging íbúða í borginni og Græna planið.* (e.d.).

[https://reykjavik.is/sites/default/files/rvk\\_uppbygging\\_okt\\_2020\\_26\\_okt\\_0.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/rvk_uppbygging_okt_2020_26_okt_0.pdf)

*Verðið hækkadi mest í Árbænum.* (2021, 2. ágúst). mbl.is.

[https://www.mbl.is/vidskipti/frettir/2021/02/08/verdid\\_haekkadi\\_mest\\_i\\_arbaenum/](https://www.mbl.is/vidskipti/frettir/2021/02/08/verdid_haekkadi_mest_i_arbaenum/)

Viðbótarsparnaður. (2021). Frjálsi. <https://www.frljalsi.is/vidbotarsparnadur/>

Vinnumálastofnun. (e.d.). *Atvinnuleysi: Tölulegar upplýsingar.* Vinnumálastofnun.

<https://vinnumalastofnun.is/maelabord-og-tolulegar-upplýsingar/atvinnuleysi-tolulegar-upplýsingar/atvinnuleysistolur-i-excelskjolum>

Vinnumálastofnun. (2021). *Vinumarkaðurinn á Íslandi: Yfirlit, horfur og þjónusta*

*Vinumálastofnunar.* Vinnumálastofnun. <https://vinnumalastofnun.is/media/2844/feb-2021-skyrsla.pdf>

Þjóðskrá. (e.d.). *Árleg fasteignavelta og fjöldi kaupsamninga.* Þjóðskrá.

<https://www.skra.is/gogn/fasteignagattin/fasteignavidskipti/arleg-fasteignavelta-og-fjoldi-kaupsamninga/>

Þjóðskrá. (e.d.). *Hverjir eiga viðskipti með íbúðarhúsnæði og fyrstu kaupendur.* Þjóðskrá.

[https://www.skra.is/gogn/fasteignagattin/fasteignavidskipti/hverjir-eiga-vidskipti-med-ibudarhusnaedi-og-fyrstu-kaupendur/?fbclid=IwAR1QHmj4YOKX-yzEpKDSK\\_JsvqvcVgmAxzEvJk9wDFaa05NnH4kIMhSDr5s](https://www.skra.is/gogn/fasteignagattin/fasteignavidskipti/hverjir-eiga-vidskipti-med-ibudarhusnaedi-og-fyrstu-kaupendur/?fbclid=IwAR1QHmj4YOKX-yzEpKDSK_JsvqvcVgmAxzEvJk9wDFaa05NnH4kIMhSDr5s)

Þjóðskrá. (e.d.). *Söluverð íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri.*

<https://www.skra.is/gogn/fasteignagattin/fasteignavidskipti/soluverd-ibudarhusnaedis-eftr-hverfum-a-hofudborgarsvaedinu-og-akureyri/>

Þjóðskrá. (e.d.). *Vísitölur íbúða- og leiguverðs.*

<https://www.skra.is/thjonusta/gogn/talnaefni/visitolur-ibuda-og-leiguverds/>



Þjóðskrá. (2021). *Fjöldi þinglýstra leigusamninga*. Þjóðskrá.

<https://www.skra.is/gogn/fasteignagattin/fasteignavidskipti/fjoldi-thinglystra-leigusamninga/>

Þjóðskrá. (2021, 11. mars). *Fjöldi íbúða*. Þjóðskrá.

<https://www.skra.is/gogn/fasteignagattin/fjoldatolur-ur-fasteignaskra/fjoldi-ibuda/>