



**BS ritgerð
í viðskiptafræði**

Fyrstu íbúðarkaupendur
Hvað þarf að hafa í huga?

Hilmar Jóhannsson

Leiðbeinandi: Sigurður Guðjónsson, dósent

Júní 2022



HÁSKÓLI ÍSLANDS
FÉLAGSVÍSINDASVIÐ

VIÐSKIPTAFRÆÐIDEILD

Fyrstu íbúðarkaupendur

Hvað þarf að hafa í huga?

Hilmar Jóhannsson

Lokaverkefni til BS-prófs í viðskiptafræði

Leiðbeinandi: Sigurður Guðjónsson, dósent

Viðskiptafræðideild

Félagsvísindasvið Háskóla Íslands

Júní 2022

Fyrstu íbúðarkaupendur.

Ritgerð þessi er 6 eininga lokaverkefni til BS-prófs við Viðskiptafræðideild á Félagsvísindasviði Háskóla Íslands.

© 2022 Hilmar Jóhannsson

Ritgerðina má ekki afrita nema með leyfi höfundar.

Reykjavík, 2022

Formáli

Þessi ritgerð er lokaverkefni til BS gráðu í viðskiptafræði við Viðskiptafræðideild Háskóla Íslands. Ritgerðin var unnin frá janúar til maí 2022 og er metin til 6 eininga. Markmið ritgerðarinnar var að skoða og fara yfir þau mikilvægu atriði sem fyrstu kaupendur þurfa að hafa í huga áður en fyrsta fasteign er keypt. Leiðbeinandi minn var Sigurður Guðjónsson, lektor við Háskóla Íslands og ég þakka honum fyrir góð ráð, leiðsögn og aðstoð. Ég vil einnig þakka fjölskyldu minni og kærustu fyrir góða aðstoð við yfirferð og fyrir þann stuðning og hvatningu sem þau hafa veitt mér.

Útdráttur

Fasteignaverð á Íslandi hefur hækkað mikið á síðustu árum og samkvæmt Snorra Jakobssyni forstjóra Jakobsson Capital, hefur raunverð fasteigna hækkað um 102 % á síðustu níu árum. Það þýðir að árleg meðalhækkun fasteigna er um 7,3 % á þessu tímabili (Ómar Óskarsson, 2022). Þessar miklu hækkunir munu því hafa áhrif á fasteignakaupendur og þá sérstaklega fyrir þá sem eru reyna koma sér á fasteignamarkaðinn. Þetta eru oft einstaklingar sem hafa ekki keypt fasteign áður eða fyrstu kaupendur. Fasteignakaup eru stór fjárfesting fyrir flesta á lífsleiðinni og það eru mörg atriði sem þarf að huga að áður en fasteign er keypt. Því er enn mikilvægara fyrir fyrstu kaupendur að kynna sér þessi atriði vel þar sem þeir hafa minni þekkingu á fasteignakaupum en þeir einstaklingar sem hafa áður keypt fasteign.

Helstu niðurstöður ritgerðarinnar sýna mikilvægi þess að fyrstu kaupendur kynni sér vel og tímanlega þau atriði sem þarf að hafa í huga áður en fasteign er keypt. Það að spara og leggja fyrir er eitt af þeim atriðum sem hjálpar fyrstu kaupendum að eignast fasteign. Því meira eigið fé sem fyrstu kaupendur hafa milli handanna við fyrstu fasteignakaup því minna lán þurfa þeir að taka og auðveldara verður að komast í gegnum greiðslumat. Séreignasparnaður er dæmi um sparnað sem fyrstu kaupendur geta nýtt sér. Flestir fyrstu kaupendur þurfa að taka húsnæðislán fyrir hluta af kaupverði fasteignar og því þurfa þeir að kynna sér vel og vandlega alla lánamöguleika sem og hvernig lán virka. Til að mynda, kynna sér mun á verðtryggðum og óverðtryggðum lánum sem og á jöfnum afborgunum og jöfnum greiðslum. Einnig þurfa þeir að skoða hvernig aðstæður á fasteignamarkaði eru hverju sinni og hvort það séu kauptækifæri eða hvort betra sé að bíða og safna meira eigið fé. Þetta eru dæmi um þau atriði sem fyrstu kaupendur þurfa að hafa í huga og verður fjallað ítarlega um þau í ritgerðinni.

Efnisyfirlit

1	Inngangur	7
2	Sparnaður	9
2.1	Reglulegur sparnaður	10
2.2	Séreignasparnaður.....	10
2.2.1	Fyrstu kaupendur.....	11
3	Húsnæðislán	12
3.1	Verðtryggt, óverðtryggt eða blandað lán?.....	12
3.2	Tegund vaxta og afborganir.....	13
3.3	Lánstími og niðurgreiðsla	15
3.4	Lántökugjöld	15
3.5	Uppgreiðslugjald og takmarkanir á fasteignalánnum	16
3.6	Hlutdeildarlán	17
4	Skref fasteignakaupa	19
4.1	Skoða markaðinn	19
4.2	Ástandsskoðun	20
4.3	Kaupsamningur.....	20
5	Lokaorð.....	22
	Heimildaskrá.....	24

Myndaskrá

Mynd 1. Mánaðarleg greiðsla af íbúðarláni.....	14
--	----

1 Inngangur

Einstaklingar hafa þann valkost að kaupa húsnæði, vera á leigumarkaði eða að vera með búseturétt. Fasteignakaup er ein stærsta fjárfesting sem fólk gerir á lífsleiðinni og því er mikilvægt að safna fé og leggja vel fyrir til að festa kaup á húsnæði (Smith og Smith, 2004). Yfirleitt er æskilegt að íbúðarkaupendur leggi fram 20 % til 30 % í eigið fé af kaupvirði eignarinnar. Það getur reynst mörgum erfitt að leggja fram slíkan stofnkostnað, og því þurfa sumir til dæmis búa í foreldrahúsum lengur en þeir kjósa. Það hafa hins vegar ekki allir þann valkost að búa í foreldrahúsum. Því þurfa þeir einstaklingar að vera duglegir að leggja fyrir og lifa hófsömu og sparsamlegu lífi, til að ná markmiði sínu að kaupa eign (Gunnar Baldvinsson, 2020, bls. 96-97). Fasteignakaup eru yfirleitt talin áreiðanleg fjárfesting og þótt fasteignaverð kunnir til með að lækka í niðursveiflum, eru miklar líkur að verðið hækki aftur á endanum (Vatin og Gamayunova, 2014). Kostirnir við það að eiga húsnæði eru til dæmis þeir að það veitir eigandanum öryggi og þak yfir höfuðið, myndar eignamyndun yfir lengri tíma og er fjárfesting. Á móti eru ókostirnir þeir að eigandinn skuldbindur sig til að greiða ýmis gjöld tengd því að eiga fasteign, til að mynda almennur rekstrarkostnaður, fasteignagjöld, og afborganir lána (Mostafa og Jones, 2019).

Í þessari ritgerð verður fjallað um þá þætti sem vert er að hafa í huga áður en fyrsta íbúðareign er keypt. Skoðuð verða mismunandi kjör sem bjóðast lántökum ásamt því að fara yfir muninn á verðtryggðum og óverðtryggðum lánnum. Þá verður farið yfir hvers vegna sparnaður er mikilvægur þáttur áður en fjárfest er í íbúð. Einnig verður farið yfir ferlið sem lántakar þurfa að fara í gegnum til að festa kaup á sinni fyrstu íbúðareign. Þar verður greint hvers vegna mikilvægt er fyrir íbúðarkaupendur að skoða fasteignamarkaðinn vel áður en eign er keypt ásamt því að ástandskoða þær eignir sem koma til greina. Að lokum verður fjallað um atriði tengd kaupsamningi fasteignar en það er til dæmis ferlið að fara í greiðslumat og að gera kauptilboð í fasteign.

Markmið ritgerðarinnar er að hjálpa fyrstu íbúðarkaupendum að skilja hvað sé mikilvægt að hafa í huga áður en fasteign er keypt. Þá verður farið yfir hvort fyrstu fasteignakaupendur í dag hafi meira valmöguleika í fasteignakaupum og fasteignalánnum en fyrri kynslóðir, þ.e.

einstaklingsbundnari valmöguleikum sem henta hverjum og einum. Einnig verður fjallað um það mikla framboð af upplýsingum og fræðsluefni sem býðst fyrstu fasteignakaupendum, sem til dæmis bankar landsins veita. Fræðsluefnið er vel auglýst á samfélagsmiðlum sem og á heimasíðum bankanna. Þá veita bankarnir stundum stafræna fundi sem margir geta nýtt sér án þess að mæta á fundarstaðinn.

2 Sparnaður

Áður en fjárfest er í íbúð er mikilvægt að huga vel að sparnaði. Að spara fyrir íbúð getur tekið mörg ár og þess vegna hjálpar komandi íbúðareigendum að kynna sér þær sparnaðarleiðir sem eru í boði. Þegar fólk er að safna fé fyrir húsnæði þarf það að íhuga í hversu langan tíma það ætlar að spara, því tímalengd hefur áhrif á þá leið sem það velur sér í sparnaði. Sparnaður einstaklinga er þegar tekjur þeirra eru meiri en gjöld, og upphæðin sem er afgangur er lögð til hliðar, og lögð inn á mismunandi sparnaðarform. Dæmi um sparnaðarleiðir eru skuldabréf, innlánsreikningar, hlutabréf, séreignarsparnaður, sjóðir og fasteignir. Sparnaðarleiðir bera mismunandi mikla áhættu og það er ekki til nein örugg fjárfesting án nokkurrar áhættu. Þess vegna er mikilvægt fyrir einstaklinga að kynna sér vel þá möguleika sem eru í boði, ásamt því að skoða hvaða sparnaðarform hentar þeim. Íbúðarkaupendur þurfa að huga að því hvort þeir vilji spara til lengri eða skemmri tíma. Kjósi þeir að spara til skemmri tíma er líklegra að þeir vilji fremur örugga og áhættulitla sparnaðarleið líkt og innlánsreikning eða sjóð sem hentar til skemmri tíma. Aftur á móti, þegar íbúðarkaupendur hugsa sparnað til lengri tíma, gætu þeir sætt sig við sparnaðarleiðir sem hafa meiri áhættu og sveiflast meira. Sparnaður sem hefur hærri áhættu getur borið hærri ávöxtun, og þess vegna geta íbúðarkaupendur farið þá leið þegar þeir spara til lengri tíma. Hlutabréf, skuldabréf eða sjóðir eru dæmi um sparnaðarform sem gætu hentað til lengri tíma. Það getur verið skynsamlegt fyrir íbúðarkaupendur að leita sér aðstoðar hjá ráðgjöfum sem sérhæfa sig í sparnaði, en flestir ráðgjafar eru sammála um það að það sé mikilvægt að dreifa sparnaði sínum á mismunandi ólíka eignaflokka (Gunnar Baldvinsson, 2020, bls. 47).

Þegar fjárfest er í áhættusömum eignum eins og hlutabréfum er gagnlegt að fylgjast með fréttum sem geta haft áhrif á gengi þeirra. Til dæmis í Covid-19 faraldrinum 2020 hertu stjórnvöld ferðatakmarkanir vegna heimsfaraldursins sem hafði þær afleiðingar að smitaðir jafnt og ósmitaðir gátu síður ferðast. Eftir að stjórnvöld tilkynntu hertar aðgerðir hafði það þau áhrif að gengi flugfélaga eins og Icelandair lækkaði. Því er gagnlegt fyrir fjárfesta að fylgjast með fréttum eins og þessum. Keldan er dæmi um fréttasíðu sem er gagnleg og þar er til dæmis hægt að skoða gengi hlutabréfa og verðbréfa, ásamt því að nálgast fréttir sem tengjast fjármálum. Einnig er gott að afla sér þekkingar áður en byrjað er að fjárfesta. Það er hægt með því að lesa bækur, hlusta á hlaðvörp, sækja fræðslufundi hjá 3. aðila, afla sér

upplýsinga á netinu og að ræða við fjölskyldu um efni tengt fjármálum (Aníta Rut Hilmarsdóttir, Kristín Hildur Ragnarsdóttir og Rósa Kristinsdóttir, 2021, bls. 24). Sparnaður er ekki einungis mikilvægur fyrir einstaklinga sem spara, heldur einnig fyrir þjóðarhagkerfið í heild og þá sérstaklega á krepputímum í þjóðfélaginu (Niculescu-Aron og Mihaescu, 2012).

2.1 Reglulegur sparnaður

Það er hægt að fara ýmsar leiðir í sparnaði og reglulegur sparnaður er ein vinsælasta leiðin til sparnaðar. Reglulegur sparnaður er þegar fólk leggur inn ákveðna upphæð á fyrirfram ákveðnu tímabili, til dæmis í hverjum mánuði eða oftár/sjaldnar eða hvað sem hentar hverjum og einum. Reglulegan sparnað er til dæmis hægt að stofna með því að gera samning við banka um að taka út fasta upphæð af bankareikning og leggja sjálfkrafa inn á sparnaðarreikning mánaðarlega (Gunnar Baldvinsson, 2015, bls. 65). Með því að að spara reglulega eykst sparnaðurinn með tímanum og ávaxtast um leið sem getur hjálpað til lengri tíma. Fyrstu kaupendur gætu byrjað að spara reglulega nokkrum árum áður en þeir fjárfesta í sinni fyrstu eign. Sú hugsun og það hugarfar mun án vafa koma að góðum notum þegar kemur að því að kaupa fyrstu eignina.

2.2 Séreignasparnaður

Séreignasparnaður er viðbótarlífeyrissparnaður sem gefur fólki val sem og möguleika á mismunandi ávöxtunarleiðum til að ráðstafa sparnaðinum. Séreignasparnaður virkar þannig að launþegar greiða ýmist 2 % eða 4 % af heildarlaunum sínum inn á fyrirfram ákveðna ávöxtunarleið og launagreiðendur greiða þá á móti 2% mótframlag sem er í raun launahækkun fyrir launþegann. Sumir vilja nýta sparnaðinn á efri árum þegar þeir hætta að vinna, á meðan aðrir kjósa til dæmis að nýta hann til fasteignakaupa (Allianz, e.d.). Kosturinn við það að nýta séreignasparnaðinn til íbúðarkaupar er sá að hann hjálpar fasteignakaupendum að eignast húsnæðið fyrr ásamt því að lækka greiðslubyrði húsnæðislána þeirra. Hins vegar er gallinn sá að aðilinn mun fá minna fé útgreitt úr séreignasparnaðinum við lífeyrisaldur noti hann sparnaðinn til fasteignaráðstafanna.

2.2.1 Fyrstu kaupendur

Fyrstu kaupendum á fasteignamarkaðnum hefur fjölgað mikið síðustu misseri. Þeir geta verið nýir á vinnumarkaðnum eða nýútskrifaðir úr skóla, og hafa því oft og tíðum ekki mikið fé á milli handanna. Þar að leiðandi getur reynst dýrmætt fyrir þá að fá hjálp, til dæmis frá ríkinu. Þann 1. júlí 2017 voru sett lög sem gáfu einstaklingum, sem voru að kaupa eða byggja sér húsnæði í fyrsta skiptið, val um að nýta séreignasparnað við fasteignakaup. Þar fengu fyrstu kaupendur þann valkost að fá útborguð þau iðgjöld sem hafa verið greidd inn á sparnaðinn, eða að nýta iðgjöldin á hverjum mánuði beint inn á höfuðstól fasteignaláns. Einnig var hægt að nýta iðgjöldin til að hjálpa fyrstu kaupendum við greiðslubyrði á lánum sínum, mánaðarlega. Kosturinn við þetta úrræði er sá að það var skattfrjálst, gegn því skilyrði að iðgjöld þurftu að vera nýtt yfir samfelld 10 ára tímabil (Skatturinn, e.d.).

3 Húsnæðislán

Sá sem tekur húsnæðislán er að gefa út skuldabréf. Skuldabréf er samningur þar sem lántaki skuldbindur sig til að greiða kaupanda bréfsins fjárhæð lánsins ásamt vöxtum á tilteknum tíma í framtíðinni. Aðilinn sem er kröfuhafi gefur út skuldabréfið getur til að mynda verið banki eða lífeyrissjóður. Á skuldabréfinu koma til dæmis fram afborganir, upphæð og vextir lánsins (Aníta Rut Hilmarisdóttir, Kristín Hildur Ragnarsdóttir og Rósa Kristinsdóttir, 2021, bls. 84-85).

Það tekur flesta íbúðarkaupendur mörg ár að safna fyrir húsnæði og þess vegna er mikilvægt að hafa þann möguleika til staðar að fjármagna hluta af upphæðinni í formi láns. Miklu fé þarf að ráðstafa til að geta keypt fasteign og því þurfa flestallir fyrstu íbúðarkaupendur að taka húsnæðislán (Acolin o.fl., 2018). Huga þarf að því hvort tekið er verðtryggt eða óverðtryggt lán, valdar séu jafnar afborganir eða jafnar greiðslur og valdir séu fastir eða breytilegir vextir. Einstaklingur sem hefur miklar tekjur og vill eignast húsnæðið fyrr myndi líklega kjósa að taka óverðtryggt lán með jöfnum afborgunum (Gunnar Baldvinsson, 2020, bls. 98). Þær lánastofnanir sem bjóða upp á húsnæðislán á Íslandi eru bankar og lífeyrissjóðir. Lánastofnanir bjóða lántökum mismunandi kjör og vexti. Því er gagnlegt fyrir lántaka að bera saman hvað hver og ein lánastofnun hefur upp á að bjóða. Hægt er að skoða á heimasíðum lánveitenda vexti og kjör, en einnig eru til vefsíður sem taka flest öll lán saman og sýna samanburð milli lána og lánastofnanna. Dæmi um slíka vefsíðu er vefsíðan Aurbjörg en hún er uppfærð reglulega til að sýna breytingar á vöxtum og vöruframboði (Aurbjörg, e.d.).

Fasteignakaupendur þurf að hafa í huga að það fylgir áhætta að taka húsnæðislán og að kaupa fasteign. Dæmi um áhættur við að eiga fasteign eru breytingar á eftirspurn og framboði á fasteignum, breytingar á vöxtum húsnæðislána og sveiflur í verði á fasteignum (Li og Chen, 2013).

3.1 Verðtryggt, óverðtryggt eða blandað lán?

Fyrstu kaupendur þurfa að kynna sér vel muninn á verðtryggðu og óverðtryggðu láni áður en þeir ákveða hvora lánategundina þeir velja. Í grunninn er munurinn sá að í óverðtryggðum lánum hefur verðbólga meiri áhrif á greiðslubyrði lántaka sé um breytilega vexti á láni að ræða, en hækkandi verðbólga hefur hins vegar bein áhrif á höfuðstól verðtryggðs láns hverju sinni. Þar af leiðir að vextir á óverðtryggðum lánum eru yfirleitt aðeins hærri en á sambærilegum verðtryggðum lánum, því þar er búið að áætla verðbólguna inn í greiðslubyrði

lánsins. Það geta verið kostir og gallar í báðum tegundum og því þurfa lántakendur að meta hvort hentar þeim betur (Hallgrímur Oddsson, 2015).

Þeir sem taka verðtryggð lán greiða lægri upphæð í byrjun en afborganir hækka jafnt og þétt yfir lánstímann. Verðtryggð lán fara eftir verðbólgu Íslands hverju sinni og þegar verðbólgan á Íslandi er há, hækkar höfuðstóll og greiðslubyrði lánsins. Þegar greiðslugeta einstaklinga er lítil velja þeir oft verðtryggð lán þar sem greiðslubyrði slíkra lána er lægri til að byrja með miðað við sambærilegt óverðtryggt lán. Einstaklingar sem taka óverðtryggð lán hafa hærri greiðslubyrði í byrjun og því er mikilvægt fyrir þá að hafa nægilega háar tekjur sem samsvara þeirri greiðslubyrði. Aftur á móti er eignarmyndunin hraðari í óverðtryggða láninu (Páll Ármann Árnason, 2019).

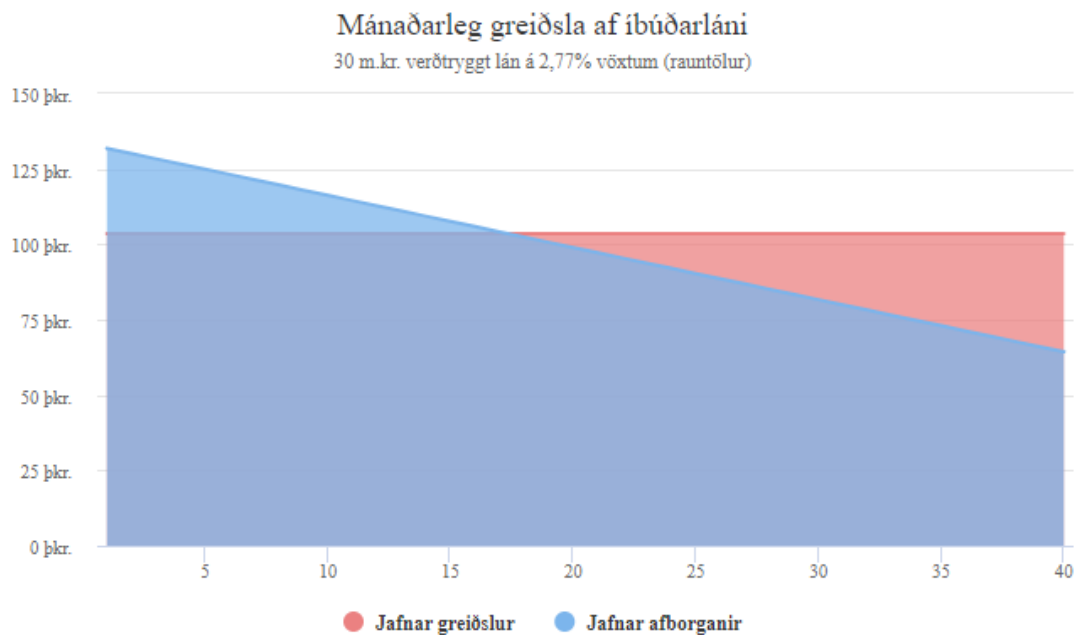
Í dag eru vextir lágir í sögulegu samhengi og þess vegna hafa fleiri og fleiri þann möguleika að taka óverðtryggt lán. Þeir sem hafa ekki getuna til að taka óverðtryggt lán hafa einnig þann valmöguleika að taka blandað lán. Þá er hægt að ráða því í hvaða hlutfalli verðtryggða og óverðtryggða lánið er hvort um sig. Til dæmis væri hægt að vera með 60 % verðtryggt lán á móti 40 % óverðtryggðu láni. Með því er lántakinn að dreifa áhættu sinni þar sem verðbólga getur verið mjög breytileg og verst þannig miklum sveiflum bæði í greiðslubyrði sem og á höfuðstól. Á heimasíðum lánveitenda eins og til dæmis hjá Íslandsbanka er hægt að setja inn þessi hlutföll í húsnæðislánareiknivél og velja viðeigandi lán. Það mun hjálpa lántaka að vita og skilja hvaða lánaform mun henta viðkomandi (Íslandsbanki, e.d.).

3.2 Tegund vaxta og afborganir

Lántaki þarf ekki einungis að velja á milli þess hvort hann vilji verðtryggt eða óverðtryggt lán, heldur þarf hann einnig að huga að því hvort hann vilji vera með fasta eða breytilega vexti og jafnar afborganir eða jafnar greiðslur. Breytilegir vextir geta hækkað og lækkað eftir því hvernig efnahagsástand ríkir hverju sinni og fara að miklu leyti eftir stýrivöxtum Seðlabanka Íslands. Til dæmis ef Seðlabanki Íslands hækkar vexti þá neyðast lánveitendur yfirleitt til að hækka vexti hjá sér þar sem að þá er dýrara fyrir þá að fjármagna sig. Það hefur því einnig áhrif á lántaka með breytilega vexti og hækkar greiðslubyrði þeirra að sökum hærri vaxta. Þess vegna þurfa þeir sem eru með breytilega vexti að þola sveiflur í greiðslum og vera viðbúnir að greiða hærri eða lægri afborganir en lagt var upp með í upphafi lánstíma (Landsbankinn, e.d.). Samkvæmt Dhillon, Shilling og Sirmans hafa rannsóknir sýnt að þeir einstaklingar sem eru með

óreglulegar tekjur leiti í öryggið og kjósi fremur að velja lán með föstum vöxtum (Dhillon o.fl., 1987).

Þegar bornar eru saman jafnar afborganir og jafnar greiðslur, þá er alltaf í hverjum mánuði greitt jafn mikið inn á höfuðstól lánsins í jöfnum afborgunum og greiðslubyrðin er mest í byrjun en lækkar með tímanum. Í jöfnum greiðslum, sem kallast stundum (annuetslán), greiðir lántaki alltaf sömu upphæðina í hverjum mánuði út lánstímann. Þá er greitt lítið inn á höfuðstól í upphafi en greiðslubyrði hækkar með tímanum og á móti lækkar vaxtagreiðslan samhliða hærri afborgun inn á lánið. Eignamyndun vex því með tímanum í jöfnum greiðslum og þar er meira jafnvægi á greiðslum þar sem greiðslubyrðin er sú sama, ef vextir breytast ekki á lánstímanum. Ef lántaki kys að taka lán með jöfnum afborgunum þarf hann að hafa nógu háar tekjur sem standa undir því að hann greiðir mun hærri afborganir í byrjun lánstíma samanborið við jafnar greiðslur (Landsbankinn, e.d.).



Mynd 1. Mánaðarleg greiðsla af íbúðarláni. Björn Brynjúlfur Björnsson (2017).

Mynd 1 er dæmi um verðtryggt lán sem sýnir muninn á jöfnum greiðslum og jöfnum afborgunum. Fleiri taka jafngreiðslulán því greiðslubyrði þeirra er minni í byrjun lánstíma og helst jafnari út tímann.

3.3 Lánstími og niðurgreiðsla

Lántakar þurfa að huga að því til hversu marga ára þeir vilja hafa húsnæðislán. Flestar lánastofnanir lána til allt að 5-40 ára (Lífeyrissjóður verzlunarmanna, e.d.). Hér verður tekið dæmi frá húsnæðislánareiknivél Lífeyrissjóðs verzlunarmanna þar sem Jón þarf að taka 30.000.000 kr lán á 5 % vöxtum. Segjum að Jón ætli að velja á milli tveggja lána, lán A er óverðtryggt á föstum vöxtum með jöfnum greiðslum til 20 ára og lán B er sambærilegt láni A nema til 40 ára. Samkvæmt reiknivélinni hefur lán A 198.127 kr. í mánaðarlega greiðslubyrði og 47.550.372 kr. í heildargreiðslu. Lán B hefur greiðslubyrði upp á 144.799 kr. og heildargreiðslu sem nemur 69.503.455 kr. Jón sparar sér því 21.953.083 kr. aðeins með því að stytta lánstímann úr 40 árum í 20 ár. Jón þarf samt sem áður að hafa hafa nægjanlega háar tekjur til að geta greitt af styttra láninu.

Það getur sparað háar fjárhæðir að greiða reglulega inn á höfuðstólinn á fasteignalánnum. Höldum áfram með sama dæmi og hér á undan nema núna leggur Jón 50.000 kr. aukalega inn á höfuðstólinn á láni B um hver mánaðarmót. Samkvæmt lánareiknivél Inertia myndi Jón greiða heildargreiðslu sem nemur um það bil 55.150.331 kr. samanborið við 69.503.455 kr. þegar hann lagði ekki aukalega inn á höfuðstólinn hver mánaðarmót. Hér sparar Jón sér því 14.353.124 kr. ásamt því að sjá greiðslubyrðina lækka aðeins um hver mánaðarmót sem og höfuðstólinn (Inertia, e.d.).

3.4 Lántökugjöld

Lántaki þarf að greiða lánveitanda lántökugjald þegar skuldabréf fyrir húsnæðislán er gefið út, sem er mismunandi eftir lánveitendum, en einnig þarf að greiða fyrir skjalagerð, þinglýsingu og greiðslumat. Í dag eru lántökugjöld föst upphæð þar sem hver lánastofnun tekur ákvörðun um hversu há gjöldin eru. Áður fyrr kröfðust sumir lánveitendur þess að neytendur greiddu 1 % af höfuðstól lánsins, sem gat verið mikill kostnaður ef neytendur voru með hátt lán. Árið 2016 voru hins vegar settar reglur sem tilgreindu það að lánveitendur þurftu að hafa lántökugjöld sem fasta upphæð en ekki ákveðna prósentu af höfuðstól lánsins (Lög um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016). Þannig er það enn í dag árið 2021. Þessi breyting laganna auðveldaði lántökum með há lán að taka ný húsnæðislán eða endurfjármagna lánið sitt. Tökum dæmi um þetta: Einstaklingur sem ætlaði að taka nýtt lán árið 2015 með höfuðstól upp á 30 milljónir, þurfti þá mögulega að greiða 300 þúsund krónur í lántökugjöld. Aftur á

móti ef að einstaklingurinn hefði tekið sömu lánsupphæð í dag, myndi hann aðeins greiða fasta upphæð sem er til dæmis 52.500 krónur hjá Landsbankanum, samkvæmt heimasíðu bankans (Landsbankinn, 2021). Þessi breyting ætti að hvetja lántaka til að huga reglulega að endurfjármögnun lána sinna, þar sem lántökukostnaður er ekki eins hár.

3.5 Uppgreiðslugjald og takmarkanir á fasteignalánnum

Flestar lánastofnanir hafa uppgreiðslugjald í skilmálum á lánum sínum til lántaka. Uppgreiðslugjald er í raun trygging lánveitenda gegn því að lántaki greiði upp lánið fyrir lokadag. Lánveitandi vill innheimta vexti sem fylgja láninu og uppgreiðslugjald minnkar hvata lántaka að greiða lánið fyrir upp.

Fyrir árið 2008 voru engin takmörk á því hversu hátt uppgreiðslugjald mátti vera og því gat lántaki þurft að borga háar upphæðir skyldi hann greiða lánið fyrir upp (Neytendastofa, e.d.). Íbúðalánasjóður hafði til dæmis það há uppgreiðslugjöld að mál sem varðar endurgreiðslu til lántaka vegna hárra uppgreiðslugjalda fór fyrir Hæstarétt. Niðurstaðan var hins vegar sú að Íbúðalánasjóður var ekki dæmdur til að endurgreiða lántökum (Íbúðalánasjóður, 2021). Árið 2013 voru sett skilyrði fyrir því að lánveitendur mættu að hámarki hafa 1 % uppgreiðslugjald þegar meira en eitt ár er á milli greiðslunnar og loka lánstíma. Einnig var sett skilyrði að ekki væri heimilt að krefjast uppgreiðslugjalds þegar lán hefur breytilega vexti eða ef uppgreiðsla er lægri en 1.000.000 kr. á ársgrundvelli (Lög um neytendalán nr. 13/2013). Þessi skilyrði hjálpa lántökum, vilji þeir greiða lán sitt fyrir upp. Lántakar hafa því meiri möguleika að færa sig á milli lánveitenda ef að einn lánveitandi hefur hagstæðari vexti en hinn.

Í dag eru vextir lágir í sögulegu samhengi og því getur jafnframt verið hagkvæmt að endurfjármagna gömul lán, svo framarlega sem að ekki séu gömul uppgreiðslugjaldsákvæði á þeim. Endurfjármögnun lána er þegar nýtt skuldabréf er gefið út og því ráðstafað til uppgreiðslu á eldra skuldabréfi (Íslandsbanki, e.d.). Markaðsvextir sem bjóðast lántökum breytast reglulega og þess vegna er mikilvægt að fylgjast með vöxtum og kjörum sem bjóðast hverju sinni. Áður en fólk ætlar að endurfjármagna lán sín er þó mikilvægt að gera sér grein fyrir endurfjármögnunarferlinu. Lántaki þarf að bera saman lánið sem hann er með við það sem hann er að endurfjármagna, ásamt því að skoða hvaða kjör lánveitendur bjóða upp á. Þá þurfa lántakar einnig að greiða ýmis lántökugjöld sem var fjallað um hér að ofan. Ef að heildaraborgun láns í lok lánstíma er lægri á nýju endurfjármögnuðu láni en á núverandi láni

lántaka, þrátt fyrir útlagðan kostnað vegna gjalda við endurfjármögnun láns, þá er hagkvæmt að endurfjármagna.

Seðlabanki Íslands getur beitt ýmsum reglum og stýringum til að að fjármál landsins séu í stöðugleika og að verðlagið sé stöðugt. Á árinu 2021 hækkaði fasteignamarkaðurinn mikið og því setti Seðlabanki Íslands á því sama ári, takmarkanir á ný fasteignalán (Seðlabanki Íslands, e.d.). Í fyrsta lagi fólu takmarkanirnar í sér að hámark veðsetningarhlutfalls var sett á fyrir ný fasteignalán. Almennt mátti ekki vera með hærra veðsetningarhlutfall en 80 % af virði fasteignar, en 90 % að hámarki fyrir fyrstu kaupendur. Í öðru lagi setti Seðlabanki Íslands takmarkanir á ný lán, tengt hámarki greiðslubyrðar sem var bundið við ráðstöfunartekjur lántaka. Almennt mátti hámark greiðslubyrðar af nýjum lánum vera 35 % af ráðstöfunartekjum, en 40 % til fyrstu kaupenda. Ef tekið er dæmi um fyrsta kaupenda sem hefur 400.000 kr. í laun eftir skatt, þá gat hann haft að hámarki 160.000 kr. í mánaðarlega greiðslubyrði af lánum fasteignar. Þessar takmarkanir sýna því enn frekar hversu mikilvægt er fyrir fyrstu kaupendur að vera duglegir að leggja fyrir og safna fé, til þess að auðvelda sér að kaupa sína fyrstu fasteign.

3.6 Hlutdeildarlán

Þann 3. september var samþykkt á Alþingi breyting á lögum sem varðar húsnæðismál, en þar var hlutdeildarlánnum bætt við lögin (Lög um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998). Hlutdeildarlán er úrræði ætlað til að hjálpa tekjuminni einstaklingum að komast inn á fasteignamarkaðinn. Hlutdeildarlán virkar þannig að lántaki setur fram að minnsta kosti 5 % í eigið fé og síðan veitir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) fasteignakaupenda 30 % hlutdeildarlán að hámarki. Lántaki greiðir ekki vexti eða afborganir af hlutdeildarláninu en þarf að endurgreiða lánið við lok lánstíma eða við sölu á eigninni. Einstaklingar sem ætla að fá úthlutað 20 % hlutdeildarlán mega að hámarki hafa árstekjur upp á 7.908.000 kr. en hjón eða fólk í sambúð 11.046.000 kr. að hámarki. Fyrir hvert barn yngra en 20 ára er á heimilinu bætist 1.632.000 kr. við þessa hámarkstekjur. Hlutdeildarlán býðst þeim sem eru að kaupa sína fyrstu eign eða fyrir þá einstaklinga sem ekki hafa átt fasteign síðastliðin fimm ár. Ekki falla allar íbúðir undir hlutdeildarlán, heldur einungis ætlað nýjum íbúðum sem eru samþykktar af HMS. Hins vegar getur HMS veitt undanþágur eins og til dæmis á gömlum íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins sem hafa verið gerðar upp og endurbættar (Hlutdeildarlán, e.d.). Þetta

úrræði mun því hjálpa ákveðnum hópi með lágar tekjur í samfélaginu að komast inn á fasteignamarkaðinn.

4 Skref fasteignakaupa

Þegar fyrstu kaupendur eru að huga að íbúðarkaupum eru fleiri þættir heldur en lán og sparnaður sem skipta máli og þarf að hafa í huga. Þeir þurfa til dæmis að skoða fasteignamarkaðinn, þ.e. hvort það sé skynsamlegur tími til að kaupa. Einnig er mikilvægt að skoða vel þær eignir sem íbúðarkaupendum lýst vel á. Þeir fasteignakaupendur sem kjósa að lifa bíllausum lífsstíl þurfa til dæmis að huga að því að kaupa fasteign þar sem auðvelt er að nálgast nauðsynlega þjónustu fótgangandi (Wittowsky o.fl., 2020). Þegar rétta eignin er fundin eru fleiri atriði sem ætti að huga að, eins og ástand fasteignar með tilliti til viðhalds sem gætu þarfnast fjárútláts, kauptilboð, kaupsamningur og afsal sem hér verður fjallað um.

4.1 Skoða markaðinn

Stór þáttur í fasteignakaupum er að skoða fasteignamarkaðinn og vega og meta þau tækifæri sem liggja fyrir kaupum á réttu eigninni. Þegar hér er komið er líklegt að íbúðarkaupandinn hafi kynnt sér lánamöguleika sem og lánaform sem honum hugnast. Einnig gæti íbúðarkaupandi verið nálægt því að eiga nægilegt eigið fé til að festa kaup á sinni fyrstu eign.

Íbúðarkaupandinn þarf til að mynda að velja sér staðsetningu á fasteigninni, tegund húsnæðis og stærð á fasteign. Þeir sem íhuga að kaupa fasteign hafa gott aðgengi á internetinu til að skoða og bera saman fasteignir, hvar sem er og hvenær sem er (Richardson og Zumpano, 2012). Þegar fasteign er valin getur verið mikilvægt að nauðsynleg þjónusta sé nálægt heimilinu (Emekli og Guney, 2019). Vill íbúðarkaupandinn að eignin sé nálægt vinnunni sinni? Hvernig er þjónustan í nágrenninu? Til dæmis skólar, matvörubúðir eða heilsugæsla. Einnig gæti verið gott að skoða hvernig samgöngur eru nálægt fasteigninni sem skoðuð er (Goodwin, 2017). Framboð og eftirspurn á fasteignum getur líka skipt máli. Til dæmis ef eftirspurn er mikil og framboð lítið er möguleiki á að eignir seljist á yfirverði. Ástæðan fyrir því er að margir íbúðarkaupendur eru að berjast um sömu fasteignina og því fær yfirleitt sá sem á hæsta kauptilboð eignina (Investopedia, 2020). Þegar íbúðarkaupandinn hefur skoðað þessi og fleiri mikilvæg atriði er komið að því að velja eign eða eignir til að skoða. Það getur verið gott að skoða nokkrar fasteignir til að fá tilfinningu fyrir markaðinum og þeim eignum sem í boði eru.

4.2 Ástandsskoðun

Það að skoða íbúðir á ljósmyndum og með berum augum eru tvennt ólíkt. Þegar eignin er skoðuð er mögulega hægt að sjá galla sem ekki sjást á myndum. Þess vegna er gagnlegt að skoða þær eignir sem íbúðarkaupandinn hefur áhuga á og meta galla og kosti hverrar eignar fyrir sig.

Það getur verið gott að hafa einhvern reynslumeiri íbúðarkaupanda eða handlaginn einstakling með til aðstoðar við að skoða fasteignina. Það getur til dæmis verið foreldri, afi eða smiður því ýmis atriði þarf að hafa í huga. Þegar komið er í fasteignina er gott að skoða hvort það séu einhver raka-, myglu- eða lekavandamál. Það getur fylgt hár kostnaður og heilsufarsleg vandamál þegar mygla er í eigninni og því mikilvægt að skoða eignina vel og vandlega. Einnig er gagnlegt að spyrja fasteignasala um ástand lagna og hvort það séu fyrirhugaðar framkvæmdir. Það getur verið ástæða, til dæmis í eldri fasteignum að fá utanaðkomandi aðila til að taka myndir af lögnum, til að meta ástand þeirra. Til dæmis ef það eru fyrirhugaðar framkvæmdir á þaki, getur því fylgt mikill kostnaður sem dreifist á allar íbúðir í húsinu. Ef fáar íbúðir eru í húsinu gæti hver og einn íbúðareigandi þurft að greiða háar fjárhæðir í viðgerð þaksins. Þá er einnig gott að skoða hvort gler og gluggar íbúðarinnar séu í lagi. Það getur farið mikill kostnaður í framkvæmdir á baðherbergi. Því er gott að spyrja hvort það sé nýlega búið að fara í framkvæmdir, þar sem það getur sparað íbúðarkaupanda að fara sjálfur í framkvæmdir. Þá er líka gagnlegt að spyrja fasteignasalann um húsfélagsyfirlýsingu. Þar er hægt að skoða mánaðarleg húsfélagsgjöld, ásamt því að sjá stöðuna á sjóð húsfélagsins sem og samþykktar fyrirlagðar framkvæmdir (Aníta Rut Hilmarsdóttir, Kristín Hildur Ragnarsdóttir og Rósa Kristinsdóttir, 2021, bls. 80-81).

4.3 Kaupsamningur

Áður en íbúðarkaupendur huga að kaupum á fasteign þurfa þeir að fara í greiðslumat til að kanna hversu dýra eign þeir ráða við, ásamt því að skoða hversu háa greiðslubyrði þeir ráða við. Hér að ofan var fjallað um takmarkanir á fasteignalánnum og því þurfa lántakar að vera meðvitaðir um þær áður en fasteignalán er tekið. Hjá Íslandsbanka er til dæmis hægt að fara í bráðabirgðagreiðslumat og þar er hægt að kanna þessa stöðu á skömmum tíma (Íslandsbanki, e.d.). Tökum dæmi um íbúðarkaupanda sem hefur mánaðarlaun upp á 400 þúsund eftir skatt og leggur fram 12 milljónir í eigið fé á eigninni. Íbúðarkaupandinn á einn bíl,

á engin börn og er ekki ábyrgur fyrir neinum öðrum lánum. Samkvæmt bráðabirgðareiknivél gæti hann tekið 35 milljónir króna lán að hámarki og eignin gæti því mest kostað 47 milljónir króna. Íbúðarkaupandinn þarf þó að hafa í huga að þetta er hámarkslánsupphæð og hann gæti tekið lægra lán og keypt þannig ódýrari eign til að spenna ekki bogann um of.

Nú er búið að ástandsskoða og búið að kanna hversu hátt lán er hægt að taka. Næsta skref er því að leggja fram kautilboð á þá eign sem verður fyrir valinu. Séu yfirvofandi framkvæmdir eða nauðsynlegt viðhald framundan getur það borgað sig að reyna að semja við seljandann um að greiða fyrir nauðsynlegt viðhald eða að lækka kaupverð á fasteigninni til að dekkja viðhaldskostnaðinn (Marquand, 2020). Þegar kautilboðið er sett fram í samráði við fasteignasalann er hægt að hafa ýmsa fyrirvara við kaupin. Til dæmis getur íbúðarkaupandinn haft fyrirvara um fjármögnun, sölu á annarri eign eða á ástandsskoðun. Í kautilboði kemur einnig fram hversu mikið fé er greitt við kaupsamning, hvaða upphæð er greidd með láni og hver lokagreiðsla er við afsal. Eftir ákveðinn tíma er kautilboðið samþykkt, hafnað eða seljandi kemur með móttíloð. Ef kautilboðið er samþykkt er það bindandi gagnvart kaupanda og seljanda, sé enginn fyrirvari í tíloðinu. Næst er því gerður kaupsamningur við samþykktu kautilboði og greint frá því hvenær afsal á eigninni skal vera. Afsal segir til um endanleg eigendaskipti á fasteigninni og getur til dæmis verið þrem mánuðum eftir að kaupsamningur er gerður. Á þessum tíma, fram að afsali hefur íbúðarkaupandinn möguleika að greina frá einhverjum göllum sem ekki voru sýnilegir við ástandsskoðunina. Þessi tími er því mikilvægur fyrir íbúðarkaupandann að skoða hvort allt sé í lagi. Að þessum tíma liðnum er lokagreiðslan greidd og endanleg eigendaskipti gengin í gegn (Aníta Rut Hilmarisdóttir, Kristín Hildur Ragnarsdóttir og Rósa Kristinsdóttir, 2021, bls. 73).

5 Lokaorð

Fasteignakaup er stærsta og mikilvægasta fjárfesting flestra einstaklinga á lífsleiðinni. Þess vegna er gagnlegt að kynna sér tímanlega og vel öll þau atriði sem hafa áhrif á fasteignakaup. Markmið ritgerðarinnar var að sýna fram á mikilvægi þess að fyrstu íbúðarkaupendur undirbúi sig vel og tímanlega, en séu einnig vel upplýstir um alla þá þætti sem ber að hafa í huga fyrir þessa stóru fjárfestingu sem fasteignakaup er. Fyrsta skrefið er að leggja fyrir og búa til nægilega mikið eigið fé til kaupanna á móti fasteignalánnum.

Ef undirbúningur og fræðsla fasteignakaupenda er ekki nægileg er hættu á að útkoman sé ekki eins og til er ætlast. Það helsta sem getur gerst er að tilvonandi fasteignakaupandi nær ekki jákvæðu greiðslumati sem lengir tímann sem það tekur að eignast húsnæði. Einnig er hættu á að greiðslubyrði fasteignalána verði of þung og því minni geta hjá kaupanda til að bregðast við ófyrirséðum útgjöldum, til dæmis viðhaldskostnaði eldri fasteigna og fleira.

Ritgerðin leiddi í ljós að í dag eru meiri lánamöguleikar en áður, bæði hvað varðar lánaform sem og lánveitenda. Áður fyrr voru einungis verðtryggt lán í boði fyrir lántaka og til dæmis var Húsnæðisstofnun ríkisins ein af mjög fáum stofnunum sem veitti veðlán (Löggjafarþing nr. 138/2009-2010). Því gefur það lántökum möguleikann á því að velja þá lánaleið sem hentar hverjum og einum, hverju sinni. Til dæmis gæti einn fasteignakaupandi valið verðtryggt lán með jöfnum greiðslum til þess að hafa lægri greiðslubyrði í byrjun lánstíma, á meðan annar myndi kjósa óverðtryggt lán með jöfnum afborgunum og hærri greiðslubyrði í byrjun lánstíma til þess að hafa hraðari eignamyndun á fasteigninni. Þá leiddi ritgerðin einnig í ljós að upplýsingagjöfin til lánveitenda og stafræn þróun er meiri en áður. Þar hafa vefsíður eins og Aurbjörg hafa til dæmis hjálpað neytendum að sjá þau mismunandi kjör sem lánveitendur bjóða upp á (Aurbjörg, e.d.). Ungt fólk í dag er þar að leiðandi oft upplýstara en eldri kynslóðir voru og því líklegra til huga vel að öllum þeim atriðum sem farið var yfir í ritgerðinni áður en fasteign er keypt. Á móti getur eldra fólk verið íhaldssamara og ólíklegra til að til dæmis endurfjármagna fasteignalánið sitt. Í dag er mikið framboð af fræðsluefni hjá bönkum landsins og til dæmis er Íslandsbanki duglegur að veita fræðslu tengda fjármálum (Íslandsbanki, e.d.). Fræðslufundirnir eru mjög aðgengilegir öllum sem vilja og bankarnir auglýsa þá vel, til dæmis á samfélagsmiðlum og heimasíðum sínum. Þar eru stundum

fræðslufundur sérstaklega tileinkaðir fyrstu kaupendum sem munu koma að mjög góðum notum fyrir þá áður en fyrsta fasteign er keypt.

Heimildaskrá

- Acolin, A., Calem, P., Jagtiani, J. og Wachter, S. (2018). First-Time Homebuyers: Toward a New Measure. *Cityscape*, 20(1), 193-204. <https://www.proquest.com/scholarly-journals/first-time-homebuyers-toward-new-measure/docview/2045305025/sequence-2?accountid=135705>
- Allianz. (e.d.). *Viðbótarlífeyrir Allianz*.
<https://www.allianz.is/sparnadur/vidbotarlifeyrir/?gclid=CjwKCAjwoduRBhA4EiwACL5RP50WpzOjYChk17xlhvzokVOdkb56jD18GPUqvU2UVrfYoeimw9B04hoCJDEQAvD BwE>
- Aníta Rut Hilmarsdóttir, Kristín Hildur Ragnarsdóttir og Rósa Kristinsdóttir. (2021). *Fjárfestingar*. Fullt tungl.
- Aurbjörg. (e.d.). *Húsnæðislán samanburðartafla*.
<https://aurbjorg.is/husnaedislan/samanburdartafla>
- Björn Brynjúlfur Björnsson. (2017, 10. október). *Jafnar greiðslur eða jafnar afborganir?* Herborg. <https://herborg.is/blogg/jafnar-greidslur-eda-afboranir/>
- Dhillon, U. S., Shilling, J. D. og Sirmans, C. F. (1987). Choosing between fixed and adjustable rate mortgages: Note. *Journal of Money, Credit and Banking*, 19(2), 260-267.
<https://doi.org/10.2307/1992281>
- Emekli, H. og Guney, C. (2019). Toward building a 3D Web-based spatial decision framework for apartment selection. *Journal of Housing and the Built Environment*, 34(3), 769-789.
<http://dx.doi.org/10.1007/s10901-019-09663-1>
- Goodwin, K. (2017). *Why is Real Estate Market Analysis so Important?* Propertymetrics.
<https://propertymetrics.com/blog/why-is-real-estate-market-analysis-so-important/>
- Gunnar Baldvinsson. (2020). *Farsæl skref í fjármálum*. Framtíðarsýn.
- Gunnar Baldvinsson. (2015). *Lífið er framundan*. Framtíðarsýn.
- Hallgrímur Oddsson. (2015, 12. apríl). *Lánið þitt: Munurinn á verðtryggðum og óverðtryggðum lánum*. Kjarninn.
<https://kjarninn.is/frettir/lanid-thitt-munurinn-a-verdtryggdum-og-overdtryggdum-lanum/>
- Hlutdeildarlán. (e.d.). *Hlutdeildarlán - Úrræði fyrir tekju- og eignaminni einstaklinga*.
<https://hlutdeildarlan.is/>
- Inertia. (e.d.). *Lánareiknivél 2.1*.
<https://www.inertia.is/lanareiknir2/>

- Investopedia. (2020, 2. september). *How Does Supply and Demand Affect the Housing market?* <https://www.investopedia.com/ask/answers/040215/how-does-law-supply-and-demand-affect-housing-market.asp>
- Íbúðalánasjóður. (2021, 27. maí). *Niðurstaða Hæstaréttar vegna uppgreiðslugjalda ÍL-sjóðs.* <https://www.ils.is/um-okkur/frettir/frett/2021/05/27/Nidurstada-Haestiretts-vegna-skuldabrefs-ILS-vedbrefs-sem-gefid-var-ut-i-april-2008/>
- Íslandsbanki. (e.d.). *Endurfjármögnun.* https://www.islandsbanki.is/is/vara/lan/endurfjarmognun?gclid=CjwKCAiA78aNBhAlEiwA7B76p2LwaQlBG-Sb-hUFoCp7b25SvH1M9RYjTDXy5ZxaJ_yFn_WyUVs-KhoCLy8QAvD_BwE
- Íslandsbanki. (e.d.). *Fræðsla.* <https://www.islandsbanki.is/is/fraedsla/fraedsla>
- Íslandsbanki. (e.d.). *Fyrstu kaup.* <https://www.islandsbanki.is/is/timamot/fyrstu-kaup-flaedi>
- Íslandsbanki. (e.d.). *Lánaframboð.* <https://www.islandsbanki.is/is/vara/lan/lanaframbod>
- Landsbankinn. (e.d.). *Óverðtryggð íbúðalán.* <https://www.landsbankinn.is/einstaklingar/lan-og-heimildir/ibudalan/overdtryggd-lan>
- Landsbankinn. (2021, 4. febrúar). *Verðskrá Landsbankans.* <https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Verdskra/Verdskra-2021-02-04.pdf>
- Li, Y. og Chen, L. (2013). Risk of commercial real estate: A review of literature. *In 2013 10th International Conference on Service Systems and Service Management* (pp. 499-504). IEEE. <https://ieeexplore.ieee.org/abstract/document/6602568>
- Lífeyrissjóður verzlunarmanna. (e.d.). *Reiknaðu þitt lán.* <https://www.live.is/lan/lanareiknivel/>
- Lög um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998
- Lög um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016
- Lög um neytendalán nr. 33/2013
- Löggjafarþing nr. 138/2009-2010
- Marquand, B. (2020). *Tips for First-Time Home Buyers.* Nerdwallet. <https://www.nerdwallet.com/article/mortgages/tips-for-first-time-home-buyers>
- Mostafa, A. og Jones, C. A. (2019). The financial returns from buying versus renting: The experience of first-time buyers in different regions of Britain. *Journal of European Real Estate Research*, 12(1), 112-133. <http://dx.doi.org/10.1108/JERER-07-2018-0032>

- Neytendastofa. (e.d.). *Réttindi lántaka*.
<https://www.neytendastofa.is/neytendur/neytendalan/-rettindi-lantaka/>
- Niculescu-Aron, I. og Mihaescu, C. (2012). Household Savings in Western European Countries. A General Overview. *Journal of Social and Economic Statistics*, 1(2), 48-58.
http://jses.ase.ro/downloads/current_issue/125.niculescu.pdf
- Ómar Óskarsson. (2022, 28. janúar). *Markaðurinn gæti farið úr böndunum*. MBL.
https://www.mbl.is/vidskipti/frettir/2022/01/28/markadurinn_gaeti_farid_ur_bondunum/
- Páll Ármann Árnason. (2019, 31. október). *Hvernig lán hentar þér?* Íslandsbanki
<https://www.islandsbanki.is/is/frett/hvernig-lan-hentar-ther>
- Richardson, H. og Zumpano, L. V. (2012). Further Assessment of the Efficiency Effects of Internet Use in Home Search. *The Journal of Real Estate Research*, 34(4), 515-548.
<https://www.proquest.com/scholarly-journals/further-assessment-efficiency-effects-internet/docview/1314689523/se-2?accountid=135705>
- Seðlabanki Íslands. (e.d.). *Takmarkanir á fasteignalánnum*.
<https://www.sedlabanki.is/fjarmalastodugleiki/thjodhagsvarud/takmarkanir-a-fasteignalanum/>
- Skatturinn. (e.d.). *Kaup á fyrstu íbúð*.
<https://www.rsk.is/einstaklingar/eignir-og-skuldir/fyrsta-ibud/>
- Smith, M. H. og Smith, G. (2004). Is a House a Good Investment? *Journal of Financial Planning*, 17(4), 68-75. <https://www.proquest.com/trade-journals/is-house-good-investment/docview/217545858/se-2?accountid=135705>
- Vatin, N. og Gamayunova, O. (2014). Real Estate Abroad: How to Make the Right Choice. *Applied Mechanics and Materials*, 670-671, 1612-1615.
<http://dx.doi.org/10.4028/www.scientific.net/AMM.670-671.1612>
- Wittowsky, D., Hoekveld, J., Welsch, J. og Steier, M. (2020). Residential housing prices: impact of housing characteristics, accessibility and neighbouring apartments – a case study of Dortmund, Germany. *Urban, Planning and Transport Research*, 8(1), 44-70.
<http://dx.doi.org/10.1080/21650020.2019.1704429>