B.Sc. í viðskipta- og hagfræði

Viðskiptafræðideild

Verðmyndun og flöskuhálsar á húsnæðismarkaði

Framboðshlið undir smásjá

Maí, 2022

Nafn nemanda: Aron Freyr Ingimarsson

Kennitala: 020299-2239

Nafn nemanda: Eiður Gauti Sæbjörnsson

Kennitala: 070799-2009

Leiðbeinandi: Axel Hall

Yfirlýsing um heilindi í rannsóknarvinnu

Verkefni þetta hefur hingað til ekki verið lagt inn til samþykkis til prófgráðu, hvorki hérlendis 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 minni staðfesti ég og samþykkji að ég hafi lesið siðareglur og reglur Háskólans í Reykjavík um verkefnavinnu og skilji þær afleiðingar sem brot þessara reglna hafa í för með sér hvað varðar verkefni þetta.

13. maí 2022	020299-2239	Aron Freyr I.
Dagsetning	Kennitala	Undirskrift
13. maí 2022	070799-2009	Eiður Gauti
Dagsetning	Kennitala	Undirskrift

Útdráttur

Húsnæðismarkaðurinn hefur einkennst af miklum verðhækkunum í kjölfar kórónufaraldursins og þeirra aðgerða sem Seðlabanki Íslands réðst í. Mikill eftirspurnarþrýstingur hefur verið til staðar en hlutfall seldra íbúða á yfirverði hefur verið mjög hátt og meðalsölutími íbúða í sögulegu lágmarki. Ýmsir aðilar hafa stigið fram og reynt að leita skýringa á þessum atburðum en ekki eru allir sammála um hvað olli. Í ljósi þess töldu rannsakendur mikilvægt að kanna nánar hvað varð til þess að þessar aðstæður mynduðust. Til þess voru framkvæmd voru djúpviðtöl við aðila með sérfræðiþekkingu sem tengjast húsnæðismarkaðnum beint eða óbeint. Tilgangur rannsóknarinnar var að kanna hvað orsakaði þetta takmarkaða framboð og hvort húsnæðisverð hegðaði sér í takt við efnahagslega grunnþætti. Niðurstöðurnar benda til þess að ekki séu líkur á því að húsnæðisverð hafi hagað sér óeðlilega undanfarið. Greiningar á framboðshliðinni sýna að helstu flöskuhálsar á byggingarmarkaði eru skortur á lóðum, áhrif þéttingarstefnu og mögulegir markaðsbrestir. Stöðuna á húsnæðismarkaðnum má rekja til þátta sem sköpuðu kjöraðstæður fyrir einstaklinga að koma inn á markaðinn á sama tíma og ýmsir flöskuhálsar heftu framboðshliðina.

Formáli

Ritgerð þessi er 12 ECTS eininga lokaverkefni til B.Sc gráðu í viðskiptafræði við Háskólann í Reykjavík. Höfundar ritgerðarinnar eru Aron Freyr Ingimarsson og Eiður Gauti Sæbjörnsson. Ritgerðin fjallar um verðmyndun og flöskuhálsa á húsnæðismarkaði með framboðshlið undir smásjá. Leiðbeinandi ritgerðarinnar var Axel Hall, lektor við Viðskiptadeild Háskólans í Reykjavík. Höfundar þakka honum innilega fyrir góða leiðsögn og samvinnu. Við viljum einnig þakka viðmælendum rannsóknarinnar fyrir að taka sér tíma til þess að ræða við okkur. Í lokin viljum við þakka fjölskyldu og vinum fyrir stuðninginn.

Efnisyfirlit

1 Inngangur ... 1

2 Togkraftar í verðmyndun á húsnæðismarkaðnum ... 4

2.1 Drifkraftar þéttbýlismyndunar ... 4

2.2 Staðsetning er allt ... 5

2.3 Eftirspurn og framboð ... 8

2.4 Hvernig myndast bóla? ... 13

2.5 Byggingariðnaður myndar framboð ... 15

2.5.1 Markaðsaðstæður í byggingariðnaði ... 16

2.5.2 Framboðsvandi á Norðurlöndunum ... 16

2.5.3 Áhrif óskilvirkni á framboðshlið ... 17

3 Straumar og stefnur á húsnæðismarkaði ... 19

3.1 Tengsl húsnæðisverðs og launa ... 19

3.2 Áhrif væntinga og spákaupmennsku á bólumyndun ... 22

3.3 Aðgengi að lánsfé og vilji til skuldsetningar ... 25

3.4 Mannfjöldi og lýðfræðilegir þættir ... 30

4 Aðferðafræði ... 32

4.1 Tilgangur rannsóknar ... 32

4.2 Aðferð ... 32

4.3 Framkvæmd ... 33

5 Húsnæðisskortur og flöskuhálsar ... 34

5.1 Sjónarmið hagsmunaaðila á framboðshlið ... 36

5.2 Íbúðir í byggingu ... 39

5.2.1 Hræðsla við offramboð? ... 39

5.2.2 Samsetning mannfjölgunar ... 41

5.3 Fjármögnun og aðfangahlið byggingariðnaðarins ... 45
5.3.1 Vilji til fjármögnunar ... 45
5.3.2 Byggingarkostnaður og óvissa um aðföng ... 47
5.3.3 Kostnaður við úthlutun og uppboð lóða ... 48
5.3.4 Fórnarkostnaður þéttingu byggðar ... 49
5.3.5 Flöskuháls í þéttingarstefnu ... 50
5.4 Fákeppni á markaði? ... 51
5.4.1 Fákeppni á byggingamarkaði ... 51
5.4.2 Tvöföld fákeppni ... 53
6 Samantekt og helstu niðurstöður ... 56
Heimildaskrá ... 60
Viðauki A: Spurningalisti fyrir eiganda byggingarfyrirtækis ... 66
Viðauki B: Spurningalisti fyrir forstöðumann innan fyrirtækjasviðs hjá bankastofnun ... 67
Viðauki C: Spurningar fyrir lánastjóra íbúðalána hjá bankastofnun ... 68
Viðauki D: Spurningar fyrir skrifstofusrjóra umhverfissviðs og ritara skipulagsdeildar hjá sveitarfélagi á höfuðborgarsvæðinu ... 69

Myndayfirlit

Mynd 2.1: Húsnæðisverð með kenningum Von-Thünen og Ricardo 6
Mynd 2.2: Húsnæðisverð og ný borgarmörk 7
Mynd 2.3: Tímaáhrif aukinnar eftirspurnar á framboð íbúða 11
Mynd 2.4: Áhrif aukins kaupmáttar á eftirspurn 13
Mynd 3.1: Þróun launa og verðs á einbýli og fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu 20
Mynd 3.2: Húsnæðisverð í hlutfalli við vísitölu launa 21
Mynd 3.3: Væntingavísitala Gallup 23
Mynd 3.4: Þróun vaxta og húsnæðisverðs á höfuðborgarsvæðinu 27
Mynd 3.5: Skuldir heimilanna sem % af VLF 29
Mynd 5.1: Auglýstar fasteignir á höfuðborgarsvæðinu og meðalsölutími 35
Mynd 5.2: Vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins 37
Mynd 5.3: Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu 40
Mynd 5.4: Fullkláraðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu 41
Mynd 5.5: Fjöldi íbúa á hverja íbúð á höfuðborgarsvæðinu 42
Mynd 5.6: Samsetning mannfjöldaaukningar 43
Mynd 5.7: Fjöldi ferðamanna til Íslands 44
Mynd 5.8: Samanburður á nýjum útlánum til heimilanna með veði í íbúð að frádregnum uppgreiðslum og nýjum útlánum til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar að frádregnum uppgreiðslum 46
Mynd 5.9: Einokunarlíkan til viðmiðunar 53
Mynd 5.10: Líkan tvöfaldrar álagningar til viðmiðunar 55

1 Inngangur

Húsnæði eru mannréttindi, ekki forréttindi. Allir eiga að hafa möguleika á því að búa í sínu eigin húsnæði þar sem hægt er að koma undir sig fótunum og skapa góð lífsskilyrði. Þetta eru falleg og innblásin orð sem veita ákveðna von en þessi orð endurspegla líka óskhyggju. Sú óskhyggja endurspeglast í því að til þess að skapa grundvöll til að uppfylla þessi lífsskilyrði þarf að vera innstæða fyrir því. Sú innstæða kemur frá því hvað samfélagið býr til og er um komið að gera til að skapa þessi lífsskilyrði. Lífsskilyrði geta þó verið breytanleg en Ísland hefur farið frá því að vera ein fátækasta þjóð Evrópu yfir í eina þá ríkustu á síðustu 100 árum. Meðalhagvöxtur á mann á tuttugustu öldinni var 2,7%, eða með öðrum orðum, landsframleiðsla á mann nærri fjórtanfaldaðist frá árinu 1900 til ársins 2000 (Gylfi Magnússon, 2021).

Að sama skapi er jöfnuður mikill á Íslandi í alþjóðlegum samanburði en Ísland er í öðru sæti á lífskjaralista Sameinuðu þjóðanna í þeim málefnum (*Lítill ójöfnuður færir Ísland upp í 2. sæti á lífskjaralista*, 2020). Líkt og við munum fara yfir í þessari ritgerð þá haldast laun og húsnæðisverð þétt í hendur. Lífsgæði okkar Íslendinga metin í húsnæði hafa því stóraukist og það eru forréttindi að búa á Íslandi.

Að kaupa sér húsnæði markar oft tímamót í lífi fólks, hvort sem það er einstaklingur sem kemur úr hreiðri foreldra sinna, af leigumarkaði eða annarsstaðar frá. Húsnæðiskaup eru í flestum tilvikum stærsta einstaka fjárfesting sem einstaklingur stendur frammi fyrir á sinni lífsleið. Það eru þó fáir það vel í stakk búnir að þeir geti staðgreitt húsnæði og munu því flestir þurfa að fjármagna kaup sín með láni og skuldbinda sig þannig til fjölda ára með tilheyrandi áhættu. Einstaklingurinn mun þurfa huga að eigin stöðu, efnahagslegu umhverfi, þeim fjármögnunar valmöguleikum sem standa til boða, framboðinu af eignum til staðar ásamt fleiri áhrifaþáttum. Þetta gerir það að verkum að athygli fólks á húsnæðismarkaðnum á hverjum tíma er mikil.

Verð á húsnæðismarkaðnum myndast eins og á flestum öðrum mörkuðum, þar sem eftirspurn mætir framboði. Þó er sá hængur á húsnæðismarkaðnum að eftirspurn og framboð fylgja ekki endilega sömu lögmálum og eiga við um aðra markaði. Eftirspurn getur aukist skyndilega í kjölfar þess að horfur í efnahagsumhverfi batni snögglega og væntingar fólks með. Framboðið getur ekki brugðist jafn hratt við batnandi efnahagshorfum eins og eftirspurnin vegna þess hve langan tíma það tekur að byggja húsnæði.

Það gerir það að verkum að ójafnvægi getur myndast á markaðnum þar sem eftirspurn og framboð haldast ekki í hendur. Ísland er mjög auðlindaríkt land, þó eru auðlindir okkar ekki margar, sem gerir það að verkum að við erum útsettari gagnvart sveiflum í verði þeirra. Þær verðsveiflur hafa áhrif á efnahagsumhverfið sem hefur svo áhrif á eftirspurnina og þannig er eftirspurnin að öllum líkindum sveiflukenndari hér á landi en annars staðar.

Þá getur það gerst að þegar ójafnvægi er á markaðnum í ákveðinn tíma, þar sem eftirspurnin vex án innstæðu, er að það getur myndast bóla á markaðnum. Bóla á fasteignamarkaði er þegar að verðið er drifið áfram af þáttum öðrum en efnahagslegum grunnþáttum, síðar verður fjallað um slíka atburðarás.

Líkt og áður hefur komið fram telst húsaskjól til grunnþarfa en margir hafa sína skoðun á því hvað teljast mannréttindi í því efni. Þannig er hægt að gera kröfu á markaðinn um að vera skilvirkur og einnig að hann sé sanngjarn, sitt sýnist þó hverjum.

Undanfarin ár hefur húsnæðisverð verið í miklum hækkunarfasa og það einungis ágerst í Covid faraldrinum. Í apríl 2021 stóð 12 mánaða hækkun vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu í 13,7% (*Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu í apríl 2021*, e.d.). Í mars 2022 stóð svo 12 mánaða hækkunin í 22,5% (*Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 2,5% á milli mánaða*, e.d.). Síðustu 2 ár hefur því markaðurinn einkennst af miklum verðhækkunum. Neikvætt samhengi er á milli eignaverðs og ávöxtunar. Hækkun húsnæðisverðs er nátengt hagstjórnaraðferðum Seðlabankans sem urðu í kjölfar kórónufaraldursins. Í maí 2020 setti Seðlabankinn stýrivexti niður í sögulegt lágmark til að bregðast við áhrifum faraldursins. Var sú ákvörðun tekin með því sjónarmiði að halda hjólum atvinnulífsins gangandi, sem virðist hafa gengið vel, en hliðaráhrifin urðu kannski þau að ákvörðunin hafði mun meiri áhrif á húsnæðisverð en Seðlabankinn hafði áætlað (Seðlabanki Íslands, 2020).

Á sama tíma hefur framboðið á húsnæðismarkaði sjaldan verið jafn lítið. Samkvæmt nýlegri skýrslu Húsnæðis- og Mannvirkjastofnunar kemur fram að hlutfall seldra íbúða yfir ásettu verði hefur aldrei verið jafn hátt, eða tæplega 40% yfir allt landið. Sölutími íbúða hefur einnig aldrei verið jafn stuttur en meðalsölutími íbúða var 20 dagar en að öllu jöfnu fer meðalsölutíminn almennt ekki undir 2 mánuði á Íslandi. Fjöldi auglýstra íbúða hefur sömuleiðis dregist saman, í byrjun febrúar voru 440 íbúðir auglýstar til sölu á höfuðborgarsvæðinu, og af þeim voru einungis 70 nýjar. Til samanburðar þá hafa verið að meðaltali u.þ.b. 2100 íbúðir til sölu mánaðarlega frá 2006, og nýjar íbúðir til sölu í maí 2020 voru 900 talsins (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2022).

Að öllu framansögðu má ráða að eitthvað mikið er að gerast á fasteignamarkaði, svo virðist sem einhverskonar misræmi sé milli framboðs og eftirspurnar og af því hafi orsakast verulegar verðhækkanir að undanförnu. Margir hafa stigið fram og reynt að leita skýringa á atburðarrásinni sem hefur átt sér stað en ekki eru allir sammála hvað olli henni. Borgarstjóri Reykjavíkurborgar tók það fram í viðtali í október 2021 að mögulega hefðu bankarnir ekki verið nægilega duglegir að lána til byggingaraðila til að draga úr líkum á offramboði. Fleiri tóku undir þessi orð borgarstjórans, m.a. Jónas Atli hjá Stundinni en hann gaf það í skyn að lóðaframboðið væri ekki orsök heldur einmitt áðurnefndir bankar (Jónas Atli Gunnarsson, 2021). Bankarnir svara þessu þó einróma til baka, þeir hafa ekki dregið úr lánveitingum til byggingaraðila, ef eitthvað er þá hafa þeir verið viljugri til að lána en áður (Helgi Vífill Júlíusson, 2021). Að sögn Samtaka Iðnaðarins er megindrifkraftur þessarar atburðarásar fyrst og fremst lóðaskortur (Samtök Iðnaðarins, 2021b). Á sama tíma hafa þessi óheppilegu hliðaráhrif stýrivaxtalækkana spilað inn í. Sömuleiðis verður að taka tillit til þess að hér á höfuðborgarsvæðinu er land af skornum skammti. Minnkandi byggingarland hefur ýtt undir aukna þéttingu byggðar en þéttingu byggðar fylgja bæði kostir og ókostir, en farið verður yfir þá síðar.

Orðræðan hér sýnir okkur þau stjórnmálalegu átök sem um ræðir og þar eru þungir hagsmunir undir og enginn vill bera ábyrgð á því að hafa verið valdur þessarar atburðarrásar. Stjórnmálamenn afsala sér ábyrgð og umræðan um hverjar ástæðurnar séu fyrir því að fór sem fór er orðin að heitri kartöflu.

Í þessari ritgerð verður farið yfir þá þætti sem hafa áhrif á húsnæðisverð og lagt verður mat á það hvort vísbendingar séu til staðar um hvort bóla hefur myndast á markaðnum að undanförnu. Enn fremur verður sett sérstök áhersla á framboðshliðina og rannsakað hvort mögulega séu flöskuhálsar til staðar sem ýta undir verðhækkanir. Þétting byggðar og áhrif þeirrar stefnu verður einnig skoðuð.

Ritgerðin er sett upp til þess að takast á við rannsóknarspurningu með kerfisbundnum hætti. Í 2. kafla verður farið yfir fyrri rannsóknir og niðurstöður þeirra ásamt því að fjallað verður um hagfræðilegan bakgrunn húsnæðismarkaðarins. Svo verður húsnæðisverð undanfarna áratugi skoðað og helstu áhrifaþættir þess. Reynt verður að leggja mat á það hvernig þróunin hefur verið. Næst verður svo framboðshliðin greind með bæði tölulegum upplýsingum sem og djúpviðtölum. Leitast verður eftir skilningi á því hvernig framboðið virkar, hvar mögulegir flöskuhálsar eru og hvað orsakar þá. Í lokin verða svo niðurstöðurnar dregnar saman.

2 Togkraftar í verðmyndun á húsnæðismarkaðnum

Í verðmyndun á húsnæðismarkaði er þung undiralda krafta sem hafa áhrif á framboð og eftirspurn, hér verða þessir kraftar skoðaðir.

2.1 Drifkraftar þéttbýlismyndunar

Það er mismunandi eftir fólki hvort það kýs að búa í dreifbýli eða þéttbýli. Til að byrja með voru lifnaðarhættir mannkynsins á þann veg að fólk bjó mjög dreift um lönd. Með tímanum hefur það þó þróast í þá átt að byggð fer sífellt að verða þéttari og í dag eru stórar borgir og þéttbýl svæði að finna um allan heim.

Hagfræðingurinn Alfred Marshall var einn af þeim fyrstu til að reyna að skilja af hverju þéttbýlismyndun á sér stað og hvaða hagfræðilegu drifkraftar eru þar að verki. Fólk býr þar sem vinnu er að fá, þetta er ekkert nýtt en allt frá landnámi hefur byggð verið meðfram sjónum þar sem helsta atvinnugrein Íslands er fiskurinn. Þéttbýlismyndun er þá einungis möguleg ef nægilegir atvinnumöguleikar eru á ákveðnum stað. Spurningin er þá af hverju fyrirtæki eru tilbúin að hópa sig saman á einum stað og eru tilbúin til að greiða hátt verð eða leigu fyrir þá staðsetningu. Marshall vildi meina að ástæðunar væru í grunninn þrjár, aðgangur að þjálfuðu vinnuafli, staðbundnum framleiðsluþáttum og upplýsingum. Með samþjöppun fyrirtækja, þótt þau séu í samkeppni, þá mynda þau hagræði fyrir hvort annað. Þjálfað vinnuafl safnast þá saman og hafa fyrirtækin því aðgang að fjölmennu og fjölbreyttu vinnuafli en sömuleiðis hefur vinnuaflið hag að því að safnast saman á sama stað þar sem það hefur aðgang að mörgum mismunandi vinnustöðum. Sömuleiðis verður hagkvæmara að framleiða eða festa kaup á staðbundnum framleiðsluþáttum sem nýtast þá öllum þeim fyrirtækjum sem eru saman komin. Í síðasta lagi þá skapast umhverfi þar sem mörg fyrirtæki eru að vinna að svipuðum markmiðum og starfsmenn eiga auðveldara með að færa sig á milli fyrirtækja. Þannig berast upplýsingar á milli fyrirtækja og einstaklinga sem ýta undir nýsköpun og hagræðingu í atvinnugreinum á svæðinu. Þéttbýlismyndun er þá drifin áfram af stærðarhagkvæmni en því fleiri sem safnast saman því hagkvæmara er það fyrir fyrirtæki og einstaklinga að vera þar. Hér er þekkingarflakkskenningin (e. spillover effect theory) að verki (Axel Hall o.fl., 2002).

2.2 Staðsetning er allt

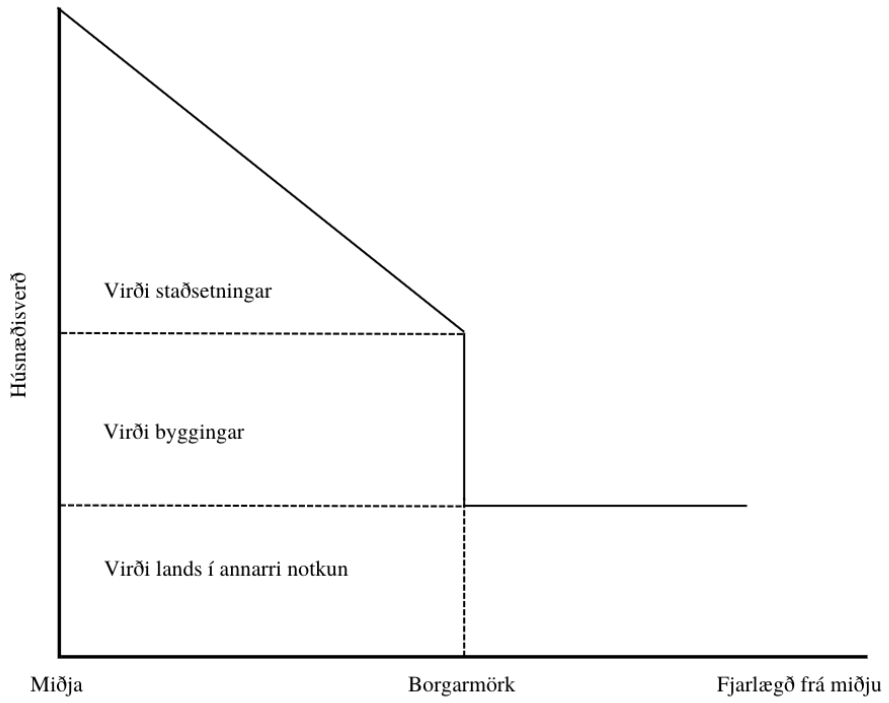
Kaupendur húsnæðis velja oft og tíðum húsnæði í ljósi staðsetningar enda er það staðsetningin sem ákvarðar lífsgæði þess sem þar býr. Þar sem þú býrð ákvarðar umhverfi þitt og þess vegna er staðsetning allt. Þá er horft til þátta líkt og t.d. nálægð við grunnþjónustu, skóla, vinnu, útsýni og kyrrð. Því hefur staðsetning lóða áhrif á eftirspurn eftir sérhverjum eignum.

Sérfræðingar innan hagfræðinnar hafi lengi velt fyrir sér virði staðsetningar og áhrif staðsetningar á verð. Þessar vangaveltur hafa getið af sér margar kenningar, ein sú elsta er kenning Von-Thünen og út frá henni hafa margar kenningar um virði staðsetningar orðið til. Upprunalega segir kenning Von-Thünen að aðilar velji sér staðsetningu eftir því hversu mikilvægt þeir meta að vera nálægt markaði. Þeir sem stunda landbúnað með afurðir sem hafa lágan flutningskostnað kjósa að búa langt frá borgum vegna ódýrar landrentu en þeir sem framleiða afurðir með háan flutningskostnað kjósa að vera nær borgum þar sem landrenta er dýrari (O'Kelly og Bryan, 1996).

Þótt kenningin snúist upprunalega um staðsetningu landbúnaðar er einnig hægt að styðjast við hana til þess að skoða virði staðsetningar til búsetu, þó þarf að gera ráð fyrir því að allt land sé einsleitt. Hagfræðingurinn David Ricardo setti fram kenningu sem hljóðar svo að virði staðsetningar sé þrískipt. Það er virði staðsetningar, virði byggingar og virði lands í annarri notkun (fórnarkostnaður). Til langs tíma getur verð á fasteignum aðeins hækkað umfram því sem nemur byggingakostnaði svo lengi sem framboð er heft vegna takmörkunar. Í tilviki fasteigna eru það lóðir sem teljast takmarkaðar auðlindir. Þegar kenningum Von-Thünen og Ricardo eru skeytt saman gefur það okkur góða mynd af því hvernig virði staðsetningar ákvarðast.

Mynd 2.1

Húsnæðisverð með kenningum Von-Thünen og Ricardo

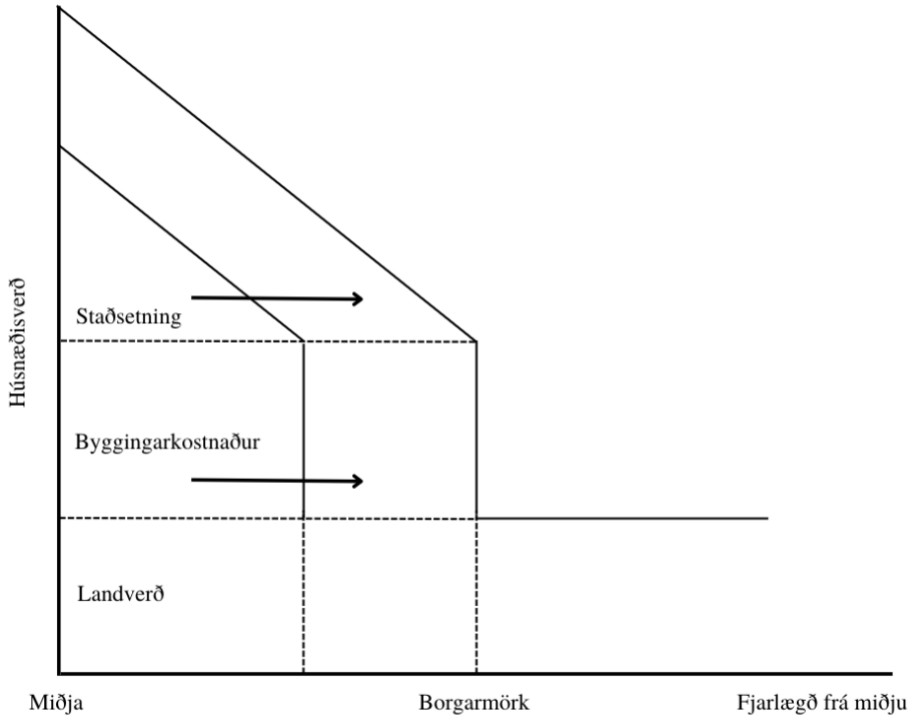


(Ásgeir Jónsson, 2013)

Hér á mynd 2.1 má sjá hvernig húsnæðisverð tekur að lækka því lengra sem það færist frá miðju borgar að jaðrinum. Það er vegna þess að virði staðsetningarinnar fer minnkandi því nær sem hún er jaðrinum en virði byggingar og fórnarkostnaðurinn stendur í stað. Þetta gefur til kynna að verð húsnæðis umfram byggingarkostnað til langs tíma snúist um virði staðsetningar (Ásgeir Jónsson, 2013).

Mynd 2.2

Húsnæðisverð og ný borgarmörk



(Ásgeir Jónsson, 2013).

Það má einnig sjá á mynd 2.2 að þegar ný borgarmörk fara að myndast og ný hverfi fara að spretta upp þá hækkar húsnæðisverð innan borgarinnar. Lóðir nær miðju verða verðmætari en áður vegna staðsetningar þeirra en byggingarkostnaður og landverð eða kostnaðargrunnurinn helst sá sami. Í þessu líkani eru tvö öfl sem kljást hvort við annað, það eru dreifbýli annars vegar og þéttbýli hins vegar. Eftirspurn eftir dreifbýli virðist aukast með auknum tekjum þar sem er hægt að finna eftirsóknarverða þætti líkt og útsýni, meira landrými og meiri ró. Meiri eftirspurn ætti því að vera eftir húsnæði nær miðju hjá láglaunafólki þar sem ferðakostnaður er ódýrari vegna nálægðar við vinnu. Fólk með meðaltekjur mun búa í úthverfum og hálaunað fólk mun staðsetja sig á dýrum svæðum eftir gæðum staðsetningar sem hvorki er að finna í úthverfum eða nálægt miðju. Þessar útskýringar ríma við kenningu Von-Thünen. Þó á þetta ekki alltaf við í nútímasamfélagi þar sem fólk með háar tekjur mun kjósa frekar að búa í miðbænum ef tekjuteygni ferðakostnaðar verður meiri en tekjuteygni landseinkenna eða landsgæða. Hátekjufólk mun þar

með bjóða hærra verð fyrir fasteign miðsvæðis en lágtekjufólk sem leiðir til þess að myndin snýst við. Hátekjufólk mun þá vera miðsvæðis, fólk með meðaltekjur í dreifbýli og lágtekjufólk í strjálbýli.

Það getur einnig komið upp sú staða að þéttbýliskjarnar fari að myndast annar en hinn klassíski miðbær, líkt og má sjá að hefur gerst hér á landi í t.d. Kópavogi og Hafnarfirði. Þá verða áhrif fjarlægðar frá miðju ekki jafn mikil á fasteignaverð og í líkaninu hér að ofan. Sama gerist ef atvinnudreifing er meiri um borgina en líkanið gerir ráð fyrir að allir sæki vinnu í miðborgina. Þá er líka hægt að gera ráð fyrir því að með bættum samgöngum og ferðamáta þá mun fjarlægð hafa minnkandi áhrif á fasteignaverð (Iðnaðar- og viðskiptaráðuneytið, 2005).

2.3 Eftirspurn og framboð

Markaður myndast þar sem fólk kemur saman til að kaupa eða selja vörur, þjónustu eða upplýsingar. Verð á flestum mörkuðum myndast þar sem eftirspurn og framboð mætast. Lögmálið um eftirspurn og framboð útskýrir sambandið milli verðs á vöru og vilja fólks á markaði til að selja eða kaupa á því verði. Eins og gefur að skilja þá eykst vilji fólks til að kaupa þegar verðið lækkar og vilji fólks til að selja þegar verðið hækkar.

Eftirspurnarhliðin samanstendur þá af þeim aðilum á markaði sem eru að kaupa á meðan framboðshliðin samanstendur af þeim aðilum sem eru að selja. Til eru mismunandi form af mörkuðum, en hagfræðin skilgreinir fullkominn samkeppnismarkað sem markað þar sem kaupendur og seljendur eru margir, enginn getur haft áhrif á verð, allir hafa fullkomnar upplýsingar, engar aðgangshindranir eru til staðar og allir söluaðilar selja einsleita vöru. Í raunveruleikanum er þó enginn markaður fullkominn samkeppnismarkaður. Á fullkomnum samkeppnismarkaði getur ekki myndast umframeftirspurn eða umframframboð til langs tíma þar sem markaðsöflin sjá til þess að það varir ekki til langframa og nýtt jafnvægi kemst á.

Þegar markaðurinn er ekki til þess umkominn að koma á hagkvæmri niðurstöðu að sjálfsdáðum er talað um markaðsbrest. Niðurstaða samspils framboðs og eftirspurnar er þá ekki í samræmi við fullkominn samkeppnismarkað. Markaðsbrestir geta verið af ýmsum toga, ein helsta birtingarmynd markaðsbrests er þegar fákeppni eða einokun myndast. Slíkt getur gerst í skjóli yfirvalda en einnig þegar aðgangshindranir inn á markaðinn eru miklar eða þegar samkeppnislegir yfirburðir eru til staðar. Markaðsbresturinn lýsir sér þannig að nokkrir eða jafnvel einn aðili mynda

allt framboðið á markaðum. Sá aðili eða þeir aðilar hafa þá vald til að stjórna verðinu á markaði og skapa meiri gróða en í samkeppni (Perloff, 2018).

Húsnæði er á hverjum tíma að ganga kaupum og sölum milli manna í viðskiptum á markaði þar sem fjöldi aðila eru bæði kaupendur og seljendur. Það gerir það að verkum að líkanið um markað og samkeppni á að öllum líkindum við. Hér verða því skoðaðar kenningar um framboð og eftirspurn og verðmyndun á þessum markaði.

Á húsnæðismarkaðnum eru það einstaklingar og fyrirtæki sem mynda eftirspurnarhliðina en þessir aðilar eru knúnir áfram af grunnþörf, að hafa skjól yfir höfði sér. Það sem einkennir eftirspurnarhliðina á húsnæðismarkaði er að hún getur breyst mjög hratt. Efnahagsaðstæður geta breyst snögglega og eftirspurnin hreyfist með, hvort sem það er aukning eða samdráttur. Þannig getur það gerst að eftirspurnin kemur fram í kippum þegar nær allir í samfélaginu sjá fram á bjartari tíma samtímis. Margir sem hafa tekið ákvörðun um að stækka eða minnka við sig eða þeir sem eru að huga að fyrstu íbúðarkaupum hafa yfirleitt mikið svigrúm og geta því beðið eftir rétta tækifærinu til að koma inn á markaðinn sem getur myndað stökk í eftirspurn. Sömuleiðis getur það gerst þegar samfélagið sér fram á erfiða tíma að fólk heldur að sér höndum og mikill samdráttur verður í eftirspurn. Afleiðing þess er að miklar eftirspurnarsveiflur geta myndast á húsnæðismarkaðnum (Axel Hall o.fl., 2003). Helsti áhrifaþáttur verðbreytinga á húsnæðismarkaði eru kjör á íbúðalánum samkvæmt rannsókn (Apergis, 2003).

Þeir aðilar sem mynda framboðshliðina eru sömuleiðis einstaklingar og fyrirtæki. Munurinn hér er sá að einstaklingar og fyrirtæki (önnur en byggingarfyrirtæki) mynda almennt einungis framboð af notuðum eignum en framboð af nýjum eignum kemur frá byggingaraðilum. Eina leiðin til að auka framboð af eignum er þá með því að byggja meira, sem er verk byggingaraðila.

Til langs tíma er hægt að sjá hvernig framboðið hegðar sér með því að rýna kenningu Tobin’s q sem fjallar um markaðsvirði eignar og kostnað við að endurnýja sömu eign. Þegar markaðsvirði eignar er hærra en kostnaður við að endurnýja myndast aðstæður þar sem hvati er til þess að mynda eða búa til nýjar sambærilegar eignir (Bartlett og Partnoy, 2020).

Þessa kenningu er hægt að nýta sem vísitölu og yfirfæra yfir á byggingaiðnaðinn þar sem til langs tíma er hægt að sjá hvernig framboðið hagar sér með því að skoða Tobin’s q vísitöluna. Vísitöluna er hægt að nota til að rannsaka hvort húsnæðisverð sé ofmetið eða ei. Ef að Tobin’s q vísitala er hærri en 1 þýðir það að markaðsvirði húsnæðisins er hærra heldur kostnaðurinn við að

byggja húsnæðið. Það verður til þess að hvati myndast til að byggja nýtt húsnæði þar sem hægt er að selja það á markaði fyrir hærri upphæð en sem nemur byggingarkostnaði. Ef hlutfallið er undir einum þá er lítill hvati fyrir byggingaraðila til að byggja. Þá má segja að ef hlutfallið er 1 þá er jafnvægi á húsnæðismarkaðnum. Þó skal tekið fram að betri aðferð væri að deila byggingarkostnaði húsnæðis í endursöluverð sama húsnæðis en þau gögn liggja ekki fyrir (Gylfi Magnússon, 2005).

Það sem einkennir framboðshliðina er að hún tekur langan tíma að bregðast við. Frá því að ákveðið er að byggja geta liðið mörg ár áður en húsnæðið er tilbúið (Axel Hall o.fl., 2003). Meðalbyggingartími nýbygginga er um tvö og hálft ár en þar er aðeins hálf sagan sögð (*Of lítið byggt á höfuðborgarsvæðinu*, 2016). Þar á eftir að taka inn tímann sem fer í að teikna, hanna, skipuleggja, fá leyfi o.s.frv. Þannig myndast töf (e. lag) á framboðshliðinni.

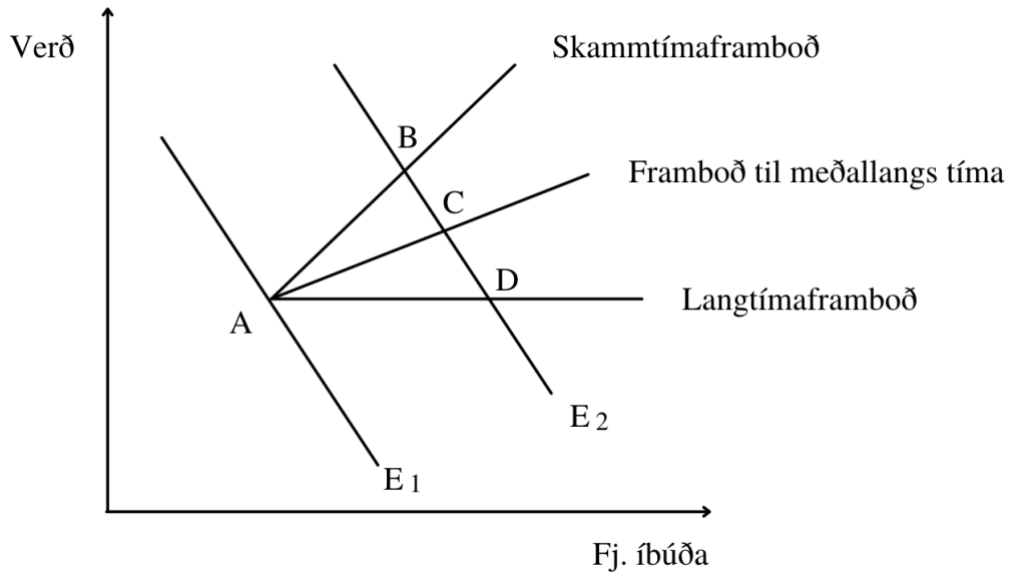
Á fullkomnum samkeppnismarkaði svarar framboðið ávallt eftirspurninni þar sem markaðsöflin koma til móts við umframeftirspurnina. Því mun markaðurinn á endanum leita í jafnvægi. Þó skapa einkenni framboðs og eftirspurnar á húsnæðismarkaðnum þann vanda að framboð og eftirspurn lúta ólíkum lögmálum en á öðrum mörkuðum, það lítur sérstaklega að áhrifum tíma. Framboðið getur ekki svarað skyndilegum hreyfingum í eftirspurninni í ljósi þess hve langan tíma það tekur að byggja.

Ef húsnæðisverð hækkar umfram byggingarkostnað er hægt að færa rök fyrir því að það sé umframeftirspurn á markaði, byggingaraðilar hafa þá hvata til að byggja meira og svara eftirspurninni. Þó þarf að skoða hvernig tíminn hefur áhrif á þetta jafnvægi, ef að húsnæðisverð snögglega hækkar yfir byggingarkostnað þá myndast hvati til að byggja en jafnvæginu er þó ekki náð fyrr en byggingarnar eru tilbúnar til innflutninga, sem getur tekið nokkur ár. Því getur húsnæðisverð brugðið töluvert frá jafnvæginu í ákveðinn tíma. Þó gildir þetta ekki á svæðum þar sem er mikil eftirspurn en lóðaskortur er til staðar því þar getur framboðshliðin ekki endalaust brugðist við (Axel Hall o.fl., 2003).

Á mynd 2.3 má sjá hvernig þessi áhrif birtast á grafi. Þegar eftirspurn eykst snögglega, t.d. með snarpri stýrivaxtalækkun, má sjá hliðrun á eftirspurnarferlinum frá E1 í E2. Til skamms tíma fer jafnvægið í punkt B og svo í punkt C til meðallangstíma. Til mjög skamms tíma má þó segja að framboðið sé lóðrétt þar sem fjöldi íbúða er fastur. Til langs tíma ætti svo jafnvægið að enda í punkti D, þegar framboðshliðin hefur endanlega brugðist við þessari auknu eftirspurn. Þannig sést að til langs tíma ætti verð á húsnæði ekki að breytast en fjöldi íbúða að aukast.

Mynd 2.3

Tímaáhrif aukinnar eftirspurnar á framboð íbúða.



(Axel Hall o.fl., 2003).

Eins og áður hefur komið fram, þá getur framboðið ekki ávallt svarað eftirspurninni enda ekki endalaust til af lóðum. Þess vegna mun lóðaverð á tilteknum svæðum hækka þar sem eftirspurnin eftir því að búa þar helst mikil. Þetta hefur áhrif á allar lóðir á þessu svæði, hvort sem þær eru byggðar eða ekki og þannig eykst húsnæðisverð allra eigna á þessu svæði varanlega.
Þessa þróun höfum við verið að sjá undanfarna áratugi með aukinni þéttingu byggðar. Hægt er að færa rök fyrir því að framboð á lóðum á höfuðborgarsvæðinu sé lóðrétt, þ.e.a.s fjöldi lóða er fastur. Því mun aukin eftirspurn á þeim svæðum hækka verð varanlega svo lengi sem eftirspurn eftir búsetu þar er til staðar. Dæmi um slíkt svæði er Seltjarnarnes en þar er nánast ekkert framboð af lóðum en eftirspurn eftir búsetu þar er mikil. Því mun langtímajafnvægi ekki miðast við Tobin's q vísitöluna þar sem framboðshliðin getur ekki brugðist við heldur mun langtímajafnvægi miðast við verðmæti fólks af því að búa þar.

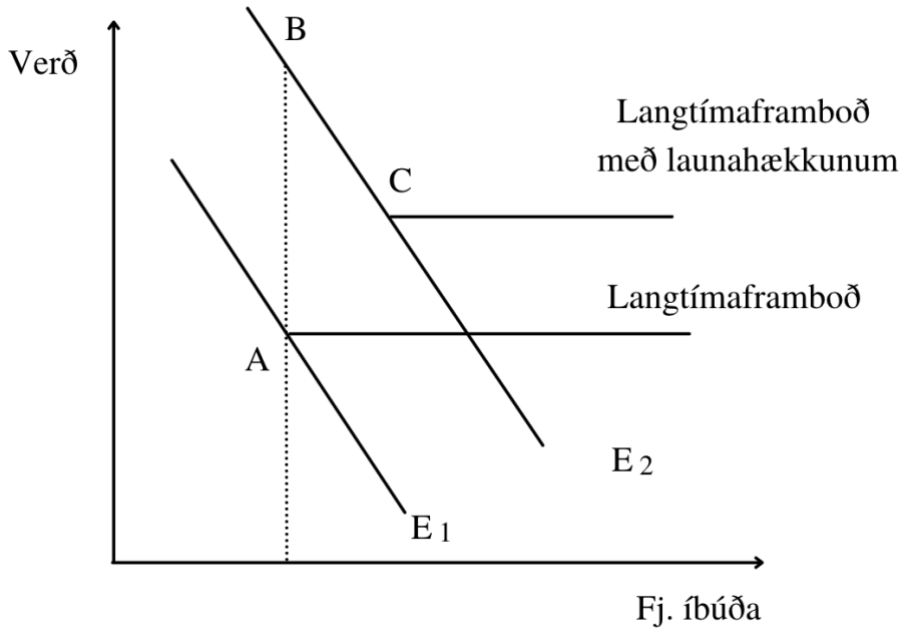
Hvernig fólk metur staðsetninguna til fjár er mismunandi, en verðmatið er þó ekki frábrugðið öðrum hagstærðum í landinu og mun því ráðast af kaupgetu almennings að hverju sinni. Húsnæðisliðurinn í vísitölu neysluverðs er tiltölulega stöðugur yfir tíma, þannig má álykta að fólk eyði ákveðnum hluta tekna sinna í húsnæði. Ef húsnæðisverð og laun hækka samtaka yfir ákveðið

tímabil þá er kostnaður húsnæðis tiltölulega fast hlutfall af launum. Svo lengi sem þessir tveir liðir haldast samtaka, þarf ekki að hafa áhyggjur. En um leið og húsnæðisliðurinn tekur fram úr launum þá geta vandamál myndast, sem farið verður yfir síðar. Þannig er hægt að segja að húsnæðisverð og laun eigi að haldast í hendur á markaði.

Það sem knýr framboðið áfram eru hagnaðarmöguleikar byggingaraðilanna. Eins og Tobin's q sýnir okkur þá eykst hvatinn til að byggja ef markaðsverð verður hærra en byggingarkostnaðar. Byggingarkostnaður er háður launum og hráefnum, en launakostnaður er stærsti kostnaðarliðurinn í byggingargeiranum. Ef laun halda ekki í við markaðsverð fasteigna mun hvati myndast til að byggja meira þar sem helsti kostnaðarliðurinn er hlutfallslega vanmetinn gagnvart markaðsverðinu. Þannig myndast þrýstingur til að auka laun þar til jafnvægi næst á milli þessara þátta, þetta veldur því að helsti kostnaðarliður byggingargeirans eykst. Því mun langtímajafnvægi á húsnæðismarkaðnum ekki vera eins einfalt og kom fram á mynd 2.3, heldur myndast nýtt jafnvægi með hærra verði en áður sem skýrist af hækkun launa. Þessi áhrif má sjá á mynd 2.4. Verðhækkunin til mjög skamms tíma er ennþá beint upp á við í formi eftirspurnarkipps en aðlögunin nær nú ekki aftur niður í sama verð og áður heldur er varanleg hækkun sem endar í punkti C vegna launahækkanna.

Mynd 2.4

Áhrif aukins kaupmáttar á eftirspurn.



(Axel Hall o.fl., 2003).

Með því að skoða langtímasamband launa og húsnæðisverðs er því hægt að finna jafnvægi á markaðnum og þannig meta hvort hækkun á húsnæðisverði eigi rétt á sér eða hvort hækkunin gæti verið vísbending um bólumyndun á markaði (Axel Hall o.fl., 2003).

Til að skilja betur jafnvægið milli framboðs og eftirspurnar á húsnæðismarkaði er mikilvægt að greina hvora hlið fyrir sig, athuga hvernig þær haga sér og hvaða vandamál geta komið upp.

2.4 Hvernig myndast bóla?

Líkt og áður hefur verið fjallað um myndast verð og þar af leiðandi fasteignaverð þar sem framboð og eftirspurn mætast og þá er talað um svokallað jafnvægisverð á markaði. Það getur þó komið fyrir, við ákveðnar aðstæður, að aðilar sem taka þátt á markaði missi sig í eftirspurninni. Á þann hátt að á markaðnum myndast nýtt og hærra verð en áður sem hefur ekki innstæðu fyrir sér og aðilar sjá fram á að það eigi eftir að hækka enn frekar til framtíðar. Þessar aðstæður eru ekki einskorðaðar við fasteignamarkaðinn og geta komið upp á hvers kyns markaði þar sem um eignir

eru að ræða, t.d. hrávöru- eða hlutabréfamarkaði. Við slíkar aðstæður hefur eignaverðsbóla myndast sem Seðlabanki Íslands (2012) skilgreinir sem eftirfarandi:

„Hækkun eignaverðs, t.d. húsnæðis-, hlutabréfa- eða hrávöruverðs, umfram það sem hægt er að skýra með efnahagslegum grunnþáttum er oft nefnd eignaverðsbóla (e. asset price bubble)“ (bls. 271).

Með grunnþáttum er þá átt við kaupmátt launa, hagvaxtagetu, aðgengi að lánsfé, lýðfræðilega þætti, atvinnurekstur o.fl. Eignaverð getur ekki hækkað takmarkalaust til framtíðar ef efnahagslegir grunnþættir styðja ekki við þær hækkanir, því getur hún endað með því að falla um sjálfa sig. Þá er talað um að bólur springi. Það er þó ekki svo auðvelt að segja til um hvort að markaður sé í bólumyndun fyrr en eftir að bólan hefur sprungið vegna þess að hún getur myndast þó fjárfestar séu skynsamir. Kaupmáttur launa er einn af þeim grunnþáttum sem hefur áhrif á húsnæðisverð og eitt einkenni fasteignabólu er þegar fasteignaverð rýkur fram úr kaupmætti launa. Það er þó ekki nóg að líta aðeins á þetta samband og verður að hafa í huga efnahagslegt ástand sem og aðra grunnþætti (Anna Guðrún Ragnarsdóttir o.fl., 2010).

Þegar fasteignaverð fer hækkandi umfram það sem eðlilegt þykir miðað við þessa grunnþætti má gera ráð fyrir því að fasteignabóla sé í myndun eða hafi nú þegar myndast. Væntingar kaupenda og fjárfesta spila einnig sitt hlutverk þar sem fasteignaverð á hverjum tíma ákvarðast af væntingum þeirra um hvert virði fasteignarinnar verður í framtíðinni.

Þegar áhrif væntinga eru skoðuð nánar er hægt að áætla að verð fasteignar í dag og á hverjum tíma tengist með beinum hætti væntingum. Með það í huga getur ekki talist ólíklegt að verð muni á einhverjum tímapunkti bregðast frá því verði sem hægt er að réttlæta miðað við raunvirði eignarinnar og muni leiðréttast seinna meir, sem getur gerst snögglega eða þegar bólan springur. Þessi atburðarás getur komið til með tvennum hætti. Í fyrsta lagi getur verið að bóla myndist vegna þess að þeir aðilar sem sáu fyrir sér hagnaðartækifæri og keyptu eign í von um að geta selt hana áður en að markaðsverð tæki að lækka við sprengingu bólunnar, ýttu undir óhóflegar verðhækkanir sem ekki var innstæða fyrir. Í öðru lagi getur hún verið til kominn vegna hjarðhegðunar. Þá hafa aðilar á markaði fylgt hvor öðrum með bjartsýnar væntingar einar að leiðarljósi þar til bólan springur og þeir átta sig á því að ekki er innstæða fyrir hækkunum í verði og það leiðréttist snarpt.

Við ákveðin skilyrði getur það gerst að bólur eiga það til að ýkja efnahagssveiflur, sem kemur sér illa hér á landi þar sem íslenska hagkerfið er nú þegar nokkuð sveiflukennt. Í eignabólu getur það gerst þegar eignaverð hækkar að ákveðin keðjuverkun fer af stað. Hún lýsir sér þannig að auðveldara verður fyrir aðila að komast í lánsfé vegna þess að virði veðs hækkar. Við það eykst ráðstöfunarfé sem fólk hefur á milli handanna, kaup á eignum tekur að aukast sem og neysla fólks. Við þessa þróun hefur ósjálfbær og lánsfjárdrifinn neysluvöxtur myndast. Oft virðist verða tilhneiging til þess að vanmeta áhættu af viðsnúningi á virði eigna sem leiðir til skekkju á áhættumati og leiðir af sér hækkun á veðhlutföllum. Allt hér að ofantöldu getur virkað sem bensín á eldinn sem kemur af stað keðjuverkun ósjálfbærar þenslu og hækkandi fasteignaverðs. Þegar eignaverð hrynur og bólan springur sitja aðilar eftir með skuldsetninguna, eignastaða þeirra er horfin og neikvætt eigið fé getur hafa myndast. Við það munu aðilar aðlaga sig að nýrri stöðu með því að reyna byggja eigið fé sitt upp á nýjan leik með því að auka sparnað sinn og draga úr neyslu. Þá dregst úr eftirspurn í samfélaginu og efnahagsvandi verður til vegna samdráttar. Efnahagurinn hefur tekið á sig harkalegan skell og efnahagskreppa hefur náð fótfestu. Oft er talað um óræðar bólur (e. irrational bubble) í þessu samhengi (Seðlabanki Íslands, 2012).

Miðað við afleiðingar og orsakir eignaverðsbóla á húsnæðismarkaði getum við því gert okkur grein fyrir því að þær koma sér illa fyrir markaðinn og geta haft alvarlegar afleiðingar á efnahagslegt umhverfi þegar hún loks springur. Það er því ljóst að þegar verið er að meta húsnæðisverð er ekki nóg að skoða einungis lykilbreytur eins og tengsl kaupmáttar og verðs, framboð á húsnæði og vaxtaumhverfi. Það þarf að stækka myndina og skoða markaðinn frá fleiri þáttum eins og meðal annars væntingum, hagvexti, aðgengi að lánsfé, neyslu og atvinnuástand ásamt ótal fleiri breytum.

2.5 Byggingariðnaður myndar framboð

Án byggingariðnaðarins kemur ekkert nýtt húsnæði inn á húsnæðismarkaðinn og framboðið á því rætur að rekja til hans. Eins og áður hefur komið fram þá einkennist byggingariðnaðurinn af því að það tekur langan tíma fyrir hann að bregðast við breytingum á markaðnum.

Við skyndilegan eftirspurnarkipp getur þá verð brugðið frá jafnvæginu í ákveðinn tíma þar sem byggingariðnaðurinn getur ekki brugðist eins snögglega við. Það gerir það að verkum að ójafnvægi ríkir á markaðnum í lengri tíma heldur en á mörkuðum þar sem framboðið getur brugðist

hratt við og myndar skarpari verðsveiflur. Þess vegna er mikilvægt að kanna hvernig aðstæður eru í byggingariðnaðinum og hvaða mögulegu vandamál geta komið upp í uppbyggingu húsnæðis.

2.5.1 Markaðsaðstæður í byggingariðnaði

Umhverfi byggingariðnaðarins á heimsvísu hefur breyst mjög á síðustu áratugum. Áður fyrr einkenndist byggingarmarkaðurinn af mörgum fyrirtækjum á litlum mælikvarða, hefðbundnum lágtækni aðferðum og sundruðum markaði. Þróun byggingariðnaðarins hefur verið drifin áfram af breyttu viðskiptaumhverfi, hnattvæðingu og tækniframförum. Sömuleiðis hefur innra viðhorf og undirbúningur byggingarfyrirtækja breyst sem gerir þeim kleift að grípa þau tækifæri sem bjóðast. Þessi nýi byggingariðnaður er fákeppnismarkaður þar sem mörg stór fyrirtæki selja aðgreinda vöru. Fyrirtækin munu veita hvor öðru samkeppni með því að keppa um hönnun, gæði, tækni og kostnað. Með tímanum stækka fyrirtækin sem gerir þeim kleift að ná meiri stærðarhagkvæmni og möguleika á að bjóða viðskiptavinum sínum heildstæðari lausnir ásamt því að hafa meira svigrúm í vöruþróun sem svo eykur samkeppnishæfni þeirra (Ruddock, 2009).

2.5.2 Framboðsvandi á Norðurlöndunum

Höfuðborgarsvæði á Norðurlöndunum hafa verið að vaxa hratt og hefur það leitt í ljós vanda er varðar framboðshlið húsnæðismarkaðarins. Það er því gott að nota þessi svæði og hvernig húsnæðismál þar hafa þróast til þess að fá innsýn inn í hvað þarf að hafa í huga þegar borgir sjá fram á að þær eru að fara vaxa töluvert á komandi árum. Borgir á Norðurlöndunum eru að horfa fram á þróun sem er frábrugðin öðrum borgum á meginlandi Evrópu. Á Norðurlöndunum er horft fram á mikinn vöxt, Osló er áætlað að vaxa um 55% og Stokkhólmur 50% á næstu 30 árum. Á hinn bóginn er búist við því að borgir á meginlandi Evrópu eigi eftir að hægja á sínum vexti og jafnvel skreppa saman. Þegar horft er til Stokkhólms má sjá að frá árinu 2005 hefur verið mikill mismunur á fjölgun íbúa landsins og nýbyggingum. Aðfluttir umfram útflutta ár hvert er talið vera um 10.000 til 20.000 á meðan nýbyggingar voru aðeins frá 7.000 til 14.000 hvert ár. Þetta eitt og sér hefur skapað óuppfyllta íbúðaþörf um a.m.k. 3.000 til 6.000 íbúðir.

Líkt og gefur að skilja endurspeglast takmarkað framboð sem getur ekki mætt íbúðaþörf í fasteignaverði. Fasteignaverð í bæði Osló og Stokkhólmi hefur meira en tvöfaldast á 12 árum frá því 2005 og þrefaldaðist í og við miðborgina í Stokkhólmi. Helsti drifkrafturinn á bakvið þessar hækkanir í Stokkhólmi er að skortur er á landi fyrir byggingarfyrirtæki að komast í til þess að þróa

og byggja á, jafnvel þó nóg sé til af landi í nálægð við borgina. Þessi lóðavandi lýsir sér í því að skipulagsferlið er strangt og ósveigjanlegt auk þess sem byggingareglugerðir, byggingartakmarkanir og ferlið sem þarf að fara í gegnum til þess að fá leyfi fyrir byggingu hægja töluvert á ferlinu.

Ofan á þetta fjölgaði ferðamönnum á Norðurlöndunum mikið á árunum 2007 til 2017. Gistinóttum ferðamanna fjölgaði um 50% í Stokkhólmi og 55% í Osló. Ferðamönnum fjölgaði þó lang mest í Reykjavík þar sem vöxturinn var 290%. Fylgifiskur aukningar ferðamanna er að Airbnb fer að gera vart við sig í meira mæli. Það hefur komið í ljós að samband er á milli verðhækkana og fjölda íbúða skráðra í útleigu hjá Airbnb, um 2-6% af verðhækkunum íbúða í Reykjavík mátti rekja til Airbnb.

Tillögur um aðgerðir til þess að koma í veg fyrir verðhækkanir vegna ofantaldra þátta er m.a. að skylda til þess að sveitarfélög sem skuldbinda sig við að ráðast í byggingar til þess að mæta íbúðarþörf fái miklar innviðafjárfestingar í sinn hlut. Þar með væri verið að draga úr misræmi í hvata innan stjórnsýslunnar. Þar að auki er lagt til þess að öll ferli til að fá viðeigandi leyfi sem taki langan tíma verði stytt og gerð skilvirkari. Þá er búist við því að nýjar og endurbættar skipulagsstefnur séu líklegastar til þess að vera besta langtíma lausnin til að bregðast við breytingum líkt og aukinni eftirspurn eftir húsnæði. Það telst þó ekki vænlegt til þess að breyta einhverju til skamms- eða meðallangstíma vegna þess að það getur tekið mörg ár að innleiða nýjar stefnur. Auk nýrrar stefnu þyrftu ríkisfjármál og útlánareglur að vera á þann veg að þau geti veitt húsnæðismarkaði skjótan stuðning ef þess þarf.

Það er þó ljóst að það gerir engum gott að fasteignaverð rjúki hratt upp yfir ákveðinn tíma. Frekar ætti að sækjast eftir því og reyna hafa stjórn á fasteignamarkaðnum með þeim hætti að fasteignaverð vaxi hægt og rólega yfir tíma. Þjóðhagsvarúðarstefna væri nytsamleg til þess að styðja við skipulagsstefnu (Nijskens o.fl., 2019).

2.5.3 Áhrif óskilvirkni á framboðshlið

Ef skoðað er nánar lögmál framboðs á húsnæðismarkaðnum þar sem framboð tekur tíma að bregðast við eftirspurn, má sjá að þegar hömlur eru á framboði getur það haft enn meiri áhrif á verð húsnæðis í þéttbýli. Töfin á því að framboðið taki við sér er hægt að útskýra vegna hamla sem tengjast bæði landfræðilegum þáttum, að því leyti að lóðir í þéttbýli eru takmörkuð auðlind og oftast þegar búið að byggja á þeim. Auk þess hefur ósveigjanlegt og tímafrekt skipulagsferli einnig

áhrif. Framkvæmd var rannsókn í Hollandi sem ætlað var að rannsaka hvernig áhrif það hefur á húsnæðisverð þegar tekjur heimila hækka og bera saman áhrifin eftir því hversu mikið þéttbýli er (skipt í þrjá flokka, minnst, miðlungs og mest þéttbýlt). En fyrri rannsóknir í Bandaríkjunum höfðu sýnt fram á það að á svæðum þar sem hömlur á framboði mátti finna, urðu stærri eignabólur en á öðrum svæðum. Taka skal fram að í Hollandi er búið að byggja á langflestum reitum í þéttbýli. Ferlið sem þarf að fara í gegnum til þess að koma nýbyggingum í framkvæmd er ósveigjanlegt og getur tekið langan tíma að fá öll nauðsynleg samþykki.

Niðurstaða rannsóknarinnar var sú að þau svæði sem er búið að byggja mest á og lóðir eru af skornum skammti eru næmust fyrir verðbreytingum en þar sem er búið að byggja minnst, er minni næmni fyrir verðbreytingum. Þegar rauntekjur heimila hækkuðu um 1%, hækkaði raunverð fasteigna um 0,92% á þéttbýlustu svæðunum að meðaltali til langs tíma. Raunverð fasteigna á strjálbýlustu svæðunum hækkaði um 0,38% að meðaltali til langstíma. Þessi niðurstaða sýnir fram á að verðið hegðar sér öðruvísi og áhrifin á raunverð fasteigna þar sem hömlur eru miklar eru meiri en á öðrum svæðum. Þegar litið er til styttri tíma eru áhrifin lítil en þá mest á þeim svæðum sem eru byggð þéttust og flestar hömlur eru til staðar. Þá kom einnig í ljós að það er ekki munur á því hversu langan tíma það tekur fyrir raunverð fasteigna á svæðum með mismikið af hömlun að leita í langtíma jafnvægisverð (Nijskens o.fl., 2019).

3 Straumar og stefnur á húsnæðismarkaði

Eftirspurn á húsnæðismarkaði getur verið hvikul og hefur húsnæðismarkaðurinn hér á landi einkennst af miklum verðhækkunum frá því að heimsfaraldurinn hófst. Síðast þegar markaðurinn sá svona miklar verðhækkanir var að það í aðdraganda hrunsins. Til þess að meta aðstæður í dag getur verið heppilegt að líta til baka og athuga hvernig þróun hefur áður verið háttað og setja í samhengi. Því verður í þessum kafla farið yfir þróun ákveðinna áhrifaþátta húsnæðismarkaðarins undanfarin ár og staða þeirra greind miðað við núverandi aðstæður.

3.1 Tengsl húsnæðisverðs og launa

Í öðrum kafla var skýrt af hverju laun og húsnæðisverð ættu að haldast í hendur. Samtaka hækkun launa og húsnæðisverðs gerir það að verkum að hlutfall tekna sem fer í húsnæðismál helst það sama. Þegar húsnæðisverð tekur að hækka, en launin fylgja ekki, geta vandamálin skapast. Hlutfall tekna sem fer í húsnæðismál hækkar þá sem þýðir að fólk verður að draga úr neyslu annars staðar eða eiga á hættu að lenda í vandræðum með afborgun af láni eða leigu. Það er þess vegna sem það er mikilvægt að skoða tengsl launa og húsnæðisverðs.

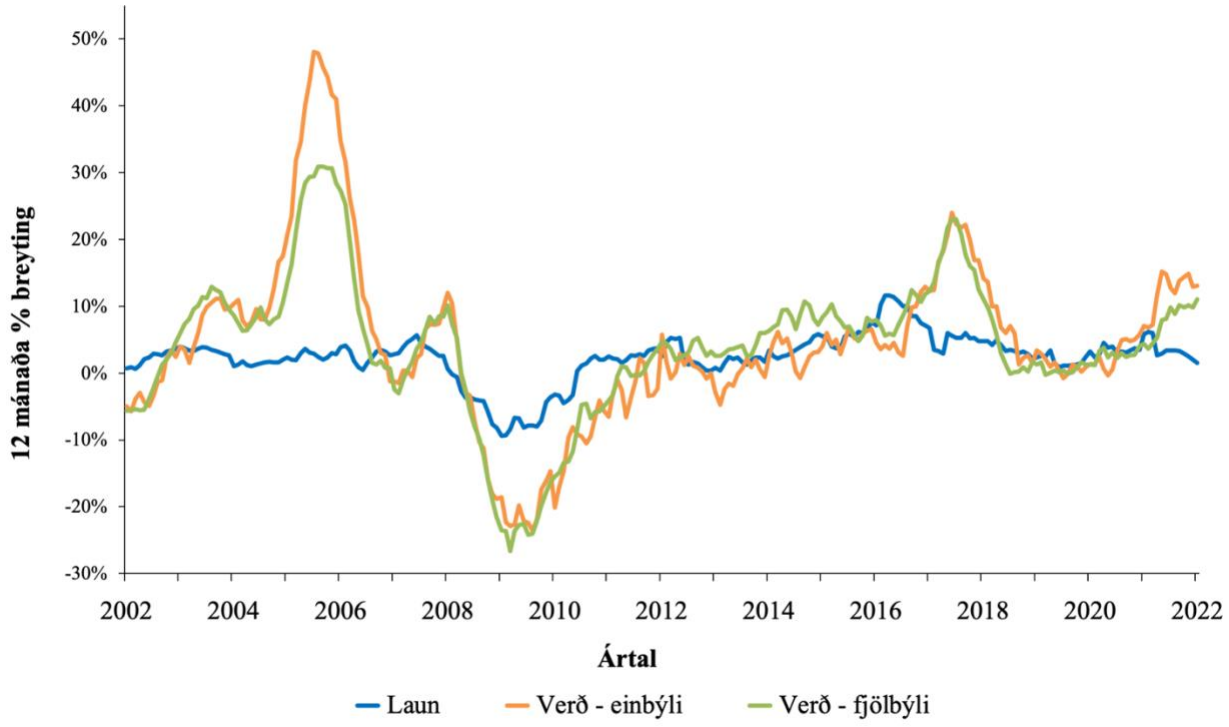
Ef við stillum upp launum við hliðina á húsnæðisverði getum við séð hvernig sambandið er á milli þessara þátta og hvort húsnæðisverð sé í takt við laun eða ekki. Á mynd 3.1 má sjá hvernig laun hafa þróast í tengslum við verð fjölbýlis og einbýlis á höfuðborgarsvæðinu síðustu tuttugu ár. Samband launa og húsnæðisverðs má líkja við hitamæli, en mælirinn athugar hvort húsnæðisverð sé að ofhitna eða ekki. Ofhitnun þýðir að húsnæðisverð sé að fara of langt fram úr launum fólks, en það er ein vísbending bólumyndunar.

Í aðdraganda hrunsins fór árshækkun verðs á einbýli á höfuðborgarsvæðinu í tæplega 50%, en eins og má sjá á mynd 3.1 þá voru laun alls ekki samtaka þeirri hækkun. Þó það væri ekki ljóst á þessum tíma að um bólumyndun var að ræða, hefði þetta átt að kveikja á allnokkrum viðvörunarbjöllum. Í dag sjáum við þó klárlega að þessi verðhækkun átti ekki rétt á sér og um bólu var að ræða. Þegar bólan svo sprakk þá lækkaði húsnæðisverð sem og laun. Eftir að markaðurinn náði að jafna sig hélst hlutfallið nokkuð stöðugt fram að árinu 2016 þegar laun tóku smá kipp, en húsnæðisverð tók þá stökk eftir það. Þó að verð ryki upp 2017 þá má sjá að meiri innstæða var fyrir þeirri hækkun en hækkuninni sem átti sér stað fyrir hrunið ef sett er í samhengi við laun. Á árinu 2021 má sjá að það er farið að skilja aðeins á milli launa og verðs og gæti það verið

vísbending um að bólumyndun sé í gangi. Laun hafa þó verið að aukast undanfarið og því einhver innstæða fyrir þessum hækkunun en nánari athugun þarf til að skera úr um hvort þessar verðhækkanir á húsnæði séu eðlilegar.

Mynd 3.1

Þróun launa og verðs á einbýli og fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu.

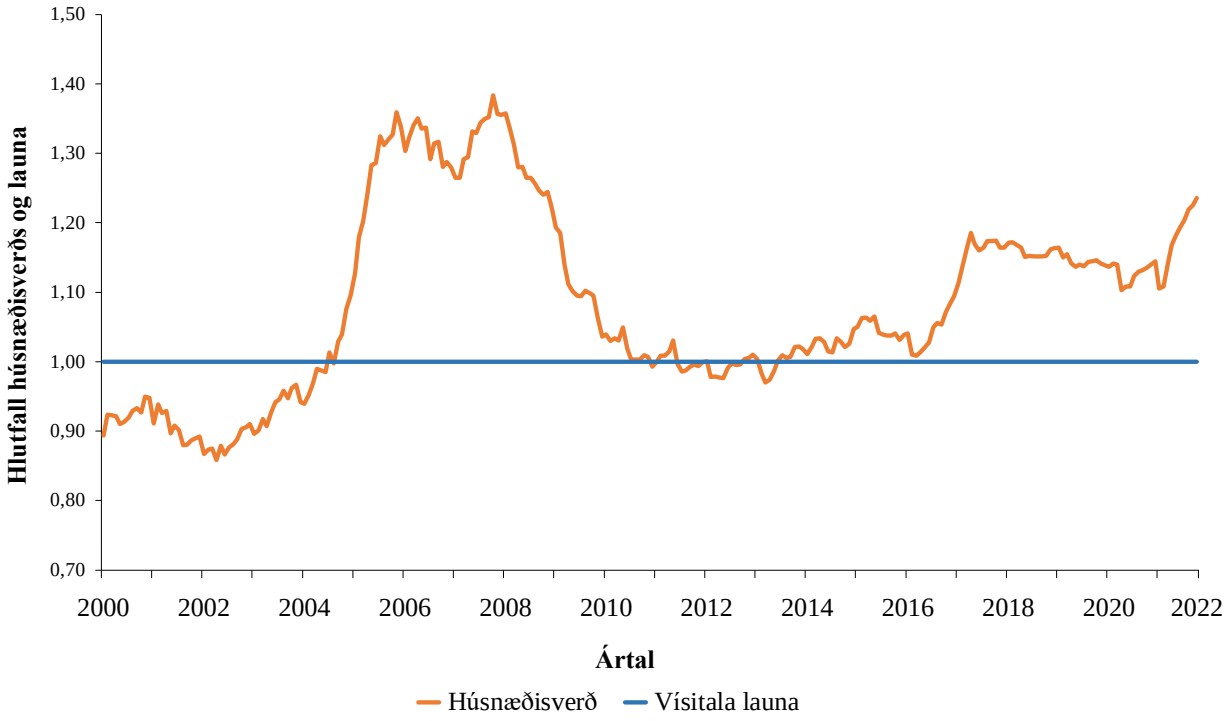


(Hagstofa Íslands, e.d.-d; Hagstofa Íslands, e.d.-e / eigin útfærsla).

Hægt er að skoða tengsl launa og húsnæðisverðs betur með því að deila í vísitölu húsnæðisverðs með vísitölu launa. Á mynd 3.2 má sjá hvernig það hlutfall hefur sveiflast í kringum ákveðið raungildi eða jafnvægi, sem er staðfært sem einn. Þar sjáum við betur hvernig húsnæðisverð fór langt frá launum fyrir og í kringum hrunið. Það tók smá tíma fyrir hlutfallið að ná sér aftur niður og hélst það svoleiðis frá um 2010 til byrjun árs 2017 þegar húsnæðisverð fór nokkuð fram úr launum. Hægt og rólega hefur svo húsnæðisverð verið að nálgast laun á nýjan leik þangað til nýlega, þegar húsnæðisverð fór af stað og skildi launin eftir. Í byrjun árs 2022 var því húsnæðisverð nokkuð langt frá launum og er það vísbending að húsnæðisverð sé mögulega að hitna aðeins of mikið.

Mynd 3.2

Húsnæðisverð í hlutfalli við vísitölu launa.



(Seðlabanki Íslands, 2021b).

Það sem verður þó að taka inn í þessa mynd er að samspil launa og húsnæðisverðs gefur ekki endilega rétta mynd af eðlilegri þróun húsnæðisverðs. Við vitum að fólk ráðstafar ákveðnum hluta tekna sinna til húsnæðis og ef laun hækka þá er í lagi að húsnæðisverð hækki því hlutfallið helst það sama. Það sem þarf þó líka að skoða er hvað gerist ef húsnæðiskostnaður verður skyndilega lægri. Ef að kostnaður við húsnæðið lækkar, þá minnkar hlutfall tekna sem fer til húsnæðis þó launin standi í stað, það gefur svigrúm til hækkana. Þannig að ef fólk vill setja áfram sama hlutfall tekna sinna í húsnæðismál getur það gert það án þess að skerða kaupmátt sinn annars staðar. Þar af leiðandi er mikilvægt að skoða húsnæðiskostnað þegar rætt er um verðmyndun á húsnæði, fjármagnskostnaður skiptir þar miklu og hafa því vextir hér mikil áhrif.

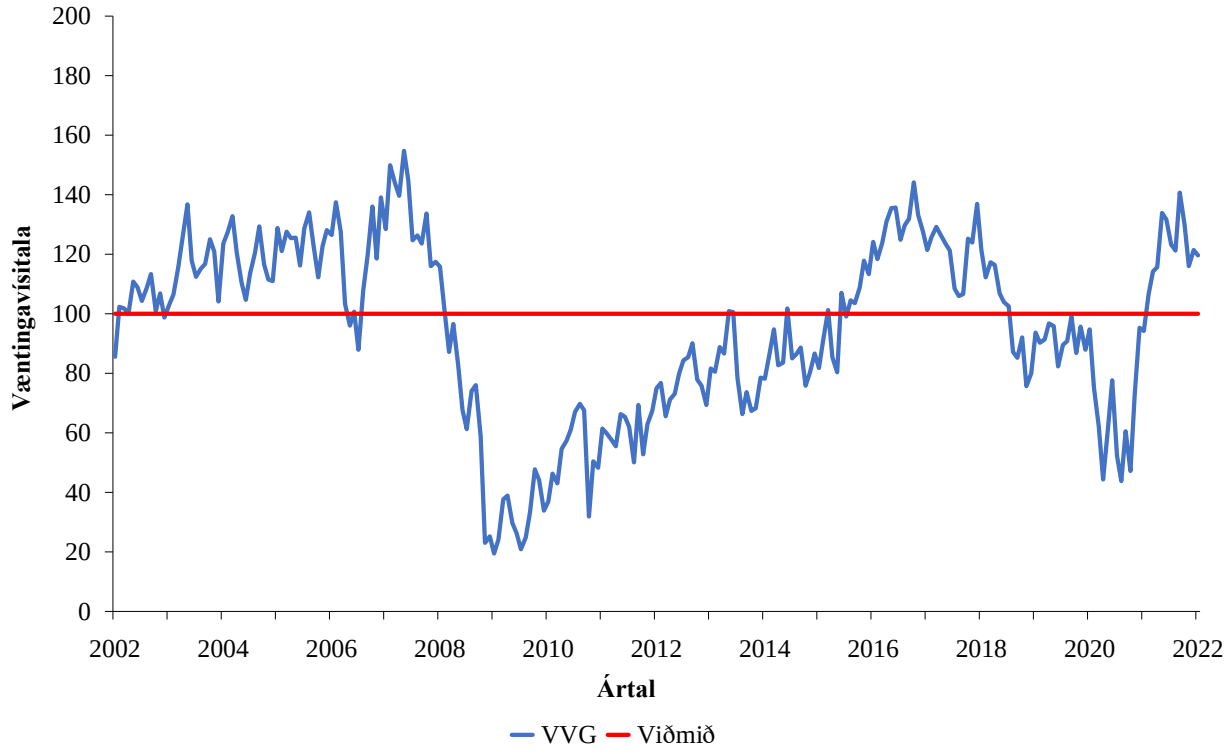
3.2 Áhrif væntinga og spákaupmennsku á bólumyndun

Við ákveðnar efnahagslegar aðstæður verða aðilar á markaði bjartsýnari og þar með verða væntingar þeirra til framtíðarinnar meiri. Frá því að Seðlabankinn lækkaði stýrivexti niður í sögulegt lágmark hafa því skapast aðstæður sem gefa aðilum tækifæri á auka væntingar sínar til framtíðarinnar. Væntingar geta aukið eftirspurnarþrýsting og því verður að skoða hvaða áhrif væntingar hafa á fasteignaverð.

Það eru væntingar sem fjárfestar og aðrir aðilar á markaði hafa um hvert verð fasteignar verður í framtíðinni, hvort sem þeir vænti þess að fasteignir taki að lækka eða hækka í verði. Væntingavísitala Gallups (VVG) tekur mið af fimm breytum en þær eru mat á núverandi efnahagsaðstæðum, væntingum til efnahags eftir hálft ár, mat á núverandi ástandi í atvinnumálum, væntingum til ástands í atvinnumálum eftir hálft ár og loks væntingum til heildartekna heimila eftir hálft ár. Könnunin er tekin mánaðarlega og úrtakið samanstendur af öllum Íslendingum eldri en 18 ára. Á mynd 3.3 má sjá graf sem segir til um hvernig væntingar fólks hafa þróast á 20 ára tímabili frá janúar 2002 til janúar 2022. Vísitalan er mæld frá 0-200, 0 þýðir að einstaklingur sé mjög svartsýnn en 200 að hann sé mjög bjartsýnn. Viðmiðunarlínan sem liggur þvert yfir myndina fær gildið 100, þar sem jafn margir eru bjartsýnir og svartsýnir.

Mynd 3.3

Væntingavísitala Gallup 2002-2022.



(Gallup, e.d.).

Eignaverðsbólur myndast þegar hækkun eignaverðs er umfram það sem efnhagslegir grunnþættir geta útskýrt (Seðlabanki Íslands, 2012). Frá mælingum Gallups má greinilega sjá að aðilar voru bjartsýnir 2007 til 2008 í miðri eignaverðsbólu og taka síðan dýfu þegar bólan springur með tilheyrandi skelli. Það má segja að á þessum ofþenslutíma þegar væntingar ná hámarki hafi ríkt mikil hjarðhegðun og spákaupmennska í fjármálageiranum. Þessi hegðun leiddi til þess að hér myndaðist óræð bóla (e. irrational bubble) vegna innistæðulausrar þenslu (Stefán Ólafsson, 2016).

Hér má sjá hvernig væntingar flökta frá 60-100 á árunum 2012 þar til um mitt ár 2015 þegar hún tekur stökk upp á við. Um þann tíma var hafinn mikill ferðamannastraumur til landsins og stóð hann hæst árið 2018 þegar rúmlega 2,3 milljónir ferðamanna komu til landsins (*Heildarfjöldi erlendra ferðamanna*, e.d.). Það var mikil innspýting inn í efnahaginn sem leiddi til þess aðilar fóru að sjá fram á bjartari tíma. Á sama tíma og aðilar fóru að verða bjartsýnni tók verð á fasteignum að hækka. Þetta skýrist vegna þess að með ferðamannastraumnum hækkaði einnig

heildareftirspurn og áhrifin urðu sú að fljótt fór að myndast skortur á húsnæði. Þennan skort er hægt að tengja við væntingar (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2020).

Sem dæmi má taka að þegar ferðamenn hófu að koma til landsins í miklu mæli sáu eignamiklir aðilar sér leik á á borði og festu kaup á húsnæði með það í huga að leigja eignirnar út. Þar sjá þeir fram á að leigutekjur séu umfram afborgun af húsnæðisláni ásamt því að vænta þess að selja eignina með hagnaði seinna meir. Margir þessara aðila settu íbúðirnar sínar til leigu hjá fyrirtækinu Airbnb og námu greiðslur í gegnum fyrirtækið 25,1 milljarði króna á Íslandi á árunum 2015-18 (Arnar Þór Ingólfsson, 2020). Með þessari þróun réð framboðið ekki við eftirspurnina og því fór að myndast húsnæðisskortur. Það leiddi til hækkunar á fasteignaverði sem gekk erfiðlega að vinna niður á árunum þar á eftir, vegna þess hve erfiðlega gekk að virkja framboðshliðina (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2020).

Árunum eftir að toppnum í ferðamannabylgjunni var náð taka væntingar mikla dýfu í byrjun árs 2020 eða um það leyti sem Covid heimsfaraldurinn nær til landsins. Skiljanlega voru aðilar ekki mjög bjartsýnir enda mikil óvissa og ljóst var að afleiðingar faraldursins yrðu þungbærar fyrir efnahagskerfi útum allan heim. Þegar Seðlabankinn ákvað síðan að stilla stýrivexti niður í sögulegt lágmark og heimurinn fór að sjá ljósið við enda ganganna tók bjartsýni að aukast enn á ný. Með auknum væntingum við lækkun stýrivaxta hófst mikil sókn á fasteignamarkaðinn þar sem aðgengi að lánsfé varð meira og fólk fékk almennt betri kjör en höfðu áður verið í boði. Afleiðingarnar urðu þær að eftirspurnin á fasteignamarkaði varð gríðarleg og framboðið hefur ekki náð að bregðast við, þar af leiðandi hafa orðið miklar verðhækkanir á þessu tímabili.

Miðað við gögn um væntingar frá 2002 til 2022 virðist sem það geti verið varhugavert þegar aðilar fari að verða bjartsýnni. Á þessum 20 árum má sjá í tvígang að þegar væntingar fara að aukast þá virðist fasteignaverð hækka vegna væntinga um frekari hækkanir eða vegna þess að framboðshliðin er ekki undirbúin í að taka við aukinni eftirspurn á markaði. Í heimsfaraldrinum (2020-2022) má sjá nokkuð líkt með því sem var upp á teningnum í ferðamannabylgjunni á Íslandi. Það sem gerist er að skjótt fer heildareftirspurn að aukast og framboðshliðin nær ekki að bregðast við. Þá verður húsnæðisskortur og umframeftirspurn sem skrúfar upp fasteignaverð, líkt og þróunin hefur verið. Það að fasteignaverð taki að hækka þarf ekki endilega að þýða að fasteignabóla sé að myndast ef það er innstæða fyrir hækkunum og efnhagslegir grunnþættir fylgi með. Fasteignaverð mun þá á endanum leita aftur í jafnvægi til langs tíma. Ef svo gerist ekki gæti myndast hér sama ástand á fasteignamarkaði og var við lýði fyrir efnahagshrun þegar aðilar verða

áhættusæknari. Merki um það er hversu mikið eftirspurn eftir húsnæði hefur aukist sem og verð. Hækkandi verð auðveldar aðgengi að lánsfé sem leiðir til aukningar í ráðstöfunarfé almennings sem getur stuðlað að lánsfjárdrifnum neysluvexti er reynist ósjálfbær og er það þróun sem ber að varast.

3.3 Aðgengi að lánsfé og vilji til skuldsetningar

Flestir eru ekki það vel í stakk búnir að geta staðgreitt íbúð og er því almenningur bundinn þeim kjörum á íbúðarfjármögnun er bjóðast að hverju sinni. Eftirspurn eftir húsnæði ræðst því m.a. af aðgengi almennings að lánsfé og vilja til skuldsetningar. Aðgengi almennings að lánsfé skiptir miklu máli þegar kemur að verðmyndum á húsnæðismarkaði. Í dag eru um 17 lánastofnanir sem bjóða upp á húsnæðisfjármögnun og standa því margir kostir til boða fyrir almenning. Taka verður þó fram að sumar þessara lánastofnana lána aðeins ákveðnum hópum samfélagsins (*Húsnæðislán samanburður*, e.d.).

Mikil samkeppni ríkir á þessum markaði þar sem lánastofnanir keppa um að selja sem flest lán og bjóða því upp á hagstæð kjör. Lánastofnanir eru þó bundnar reglum Seðlabanka Íslands en Seðlabankinn hefur heimild til að rýmka eða herða lánareglur til að stuðla að heilbrigðum húsnæðismarkaði. Fyrsta desember 2021 tóku nýjar reglur gildi þar sem Seðlabankinn herti tökin á lánareglunum til þess að reyna að kæla markaðinn sem hefur verið í mikilli uppsveiflu í Covid faraldrinum. Nýju reglurnar eru þær að hámark veðsetningarhlutfalls fer úr 85% í 80% af markaðsvirði fasteignarinnar og að hámarks greiðslubyrði íbúðalána í hlutfalli við tekjur kaupenda verða 35% af ráðstöfunartekjum. Fyrir fyrstu kaupendur breytist hámark veðhlutfalls ekki og verður áfram 90% af markaðsvirði fasteignarinnar en hámarks greiðslubyrði í hlutfalli við tekjur verða 40% af ráðstöfunartekjum (Seðlabanki Íslands, e.d.-b).

Helsta verkfæri Seðlabankans til að auka eða minnka útlán bankanna eru þó stýrivextir. Stýrivextir eru vextir Seðlabankans í viðskiptum við lánastofnanir, sem svo lána síðan áfram og hafa þannig áhrif á markaðsvexti. Stýrivextir eru í dag vextir á 7 daga bundnum innlánum lánastofnana í Seðlabankanum (Seðlabanki Íslands, e.d.-a).

Húsnæði má líta á sem fjárfestingu, tekjuflæði frá fjárfestingu má núvirða til að komast nær virði eignar, í tilfelli húsnæðis þá væri tekjuflæðið leigutekjur af eigninni. Þegar fjárfesting er núvirt þarf að taka tillit til þeirra ávöxtunarkosta sem eru í boði, þar sem vextir tákna þá fórnarkostnað fjárfestingarinnar. Ef ekki væri fjárfest í þessari tilteknu eign, væri hægt að fá

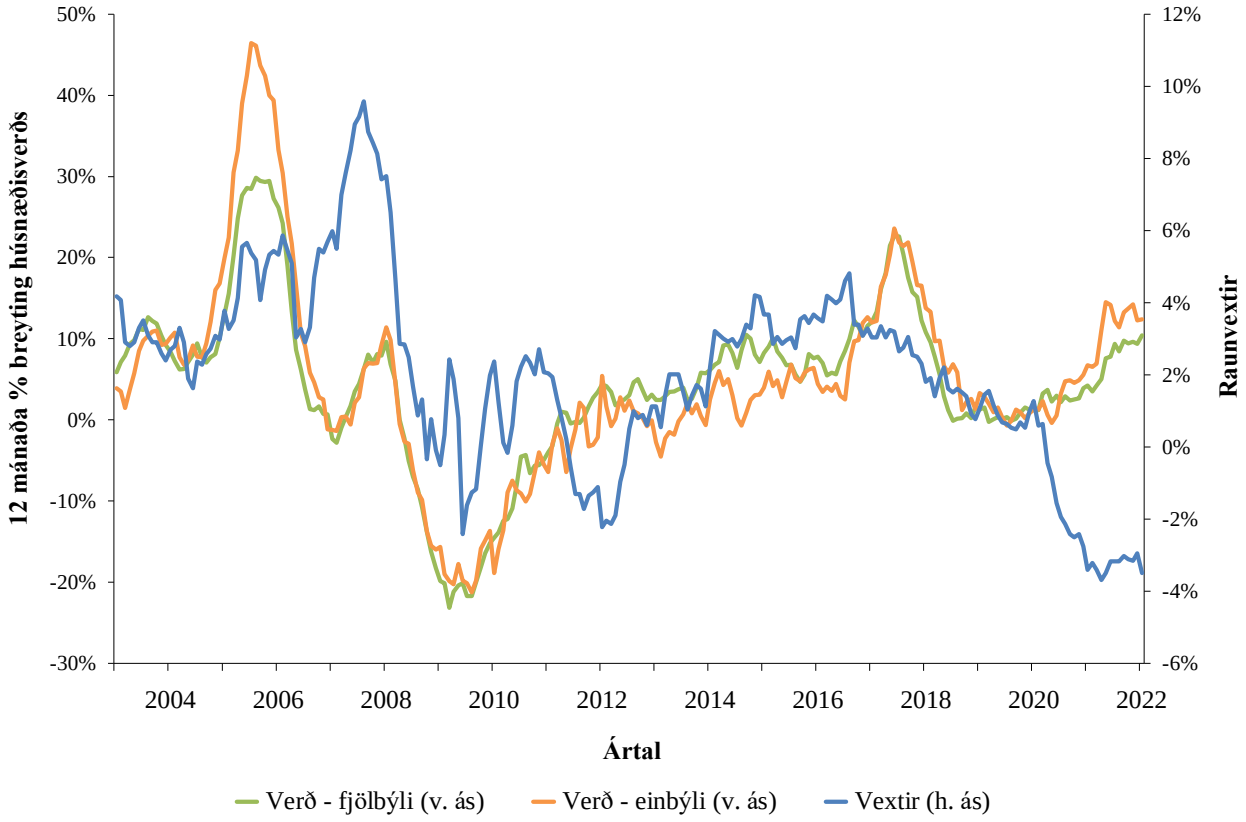
markaðsvexti af fjármagninu annars staðar. Það þýðir að ef vextir lækka, minnkar fórnarkostnaðurinn og virði greiðslnanna í framtíðinni sem eru afvaxtaðar eykst. Af þessu hljótast neikvæð tengsl milli vaxta og húsnæðisverðs (Berk o.fl., 2015).

Að sama skapi, þegar vextir lækka þá geta lánastofnanir boðið upp á betri kjör á íbúðalánum og því getur almenningur fengið meira fjármagn en áður fyrir sömu greiðslu. Þannig hefur fólk meira á milli handanna til að bjóða í eignir sem endar með því að verðið hækkar. Á sama tíma getur fólk sem á eignir endurfjármagnað lánið sitt og þannig aukið kaupmátt sinn, eða jafnvel tekið eigið fé úr eigninni sinni. Af þessu má ráða að það eru náin tengsl á milli eftirspurnar á húsnæðismarkaði og vaxta.

Á mynd 3.4 má sjá hvernig þróunin hefur verið á milli vaxta og húsnæðiverðs fjölbýlis og einbýlis á höfuðborgarsvæðinu. Þar má sjá hvernig samband vaxta og húsnæðisverðs hagaði sér óeðlilega í aðdraganda og í kringum hrunið. Sýnt hefur verið fram á að tengsl húsnæðisverðs og vaxta eru undir eðlilegum kringumstæðum neikvæð en myndin sýnir okkur að það var ekki raunin frá árunum 2005 til 2010. Svo virðist sem á þessum tíma væru nokkuð jákvæð tengsl milli húsnæðisverðs og vaxta. Raunin var sú að húsnæðisverð hegðaði sér ekki í takt við efnahagslega grunnþætti og bólumyndun átti sér stað. Undanfarin ár hafa tengsl húsnæðisverðs og vaxta verið neikvæð, sem bendir til þess að ekki séu vísbendingar um bólumyndun þegar litið er til þessara þátta. Með lækkun stýrivaxta niður í sögulegt lágmark í upphafi faraldursins urðu raunvextir neikvæðir, fólk hefur því eflaust leitað leiða til að ávaxta peninginn sinn með því að fjárfesta í eignum.

Mynd 3.4

Þróun vaxta og húsnæðisverðs á höfuðborgarsvæðinu.



(Hagstofa Íslands, e.d.-e; Seðlabanki Íslands, e.d.-c / eigin útfærsla).

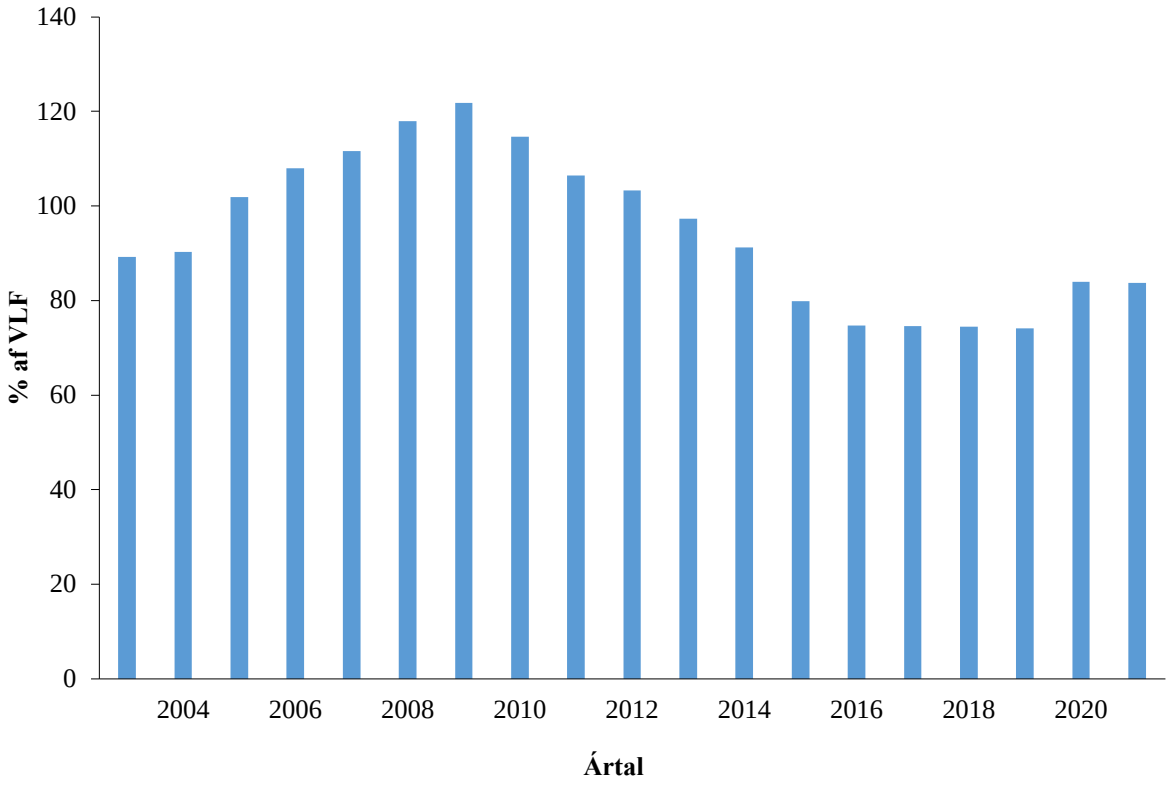
Jákvæð tengsl milli vaxta og húsnæðisverðs má mögulega reyna að skýra með viðhorfi almennings á þessum tíma á skuldsetningu. Á mynd 3.5 má sjá skuldir heimilanna sem prósentuhlutfall af vergri landsframleiðslu (VLF) frá árinu 2003. Þar má sjá að í aðdraganda hrunsins jukust skuldir heimilina úr u.þ.b. 90% af VLF í 120%. Fyrir fjármálaáfallið var sá hugsunarháttur við lýði að fólk trúði því að fjárhagsleg staða þeirra mun alltaf verða betri í framtíðinni. Við það ástand myndaðist áhættusækni meðal fólks og mikil glópagleði. Þegar efnahagurinn síðan hrundi einkenndist hann af mikilli skuldsetningu, lítilli eiginfjárstöðu, mikilli verðbólgu og raunverði fasteigna sem annað hvort lækkaði eða stóð í stað. Margir höfðu skuldsett sig með verðtryggðum lánum sem ruku upp í verði á sama tíma og raunverð fasteigna lækkaði jafnvel og sátu því margir eftir með neikvæða eiginfjárstöðu. Það varð til þess að viðhorf almennings til skuldsetningar breyttist. Fólk fór að auka sparnað ásamt því að draga úr neyslu með

það í huga að bæta eiginfjárstöðu sína til að verða ekki jafn útsett fyrir efnahagsáföllum og í aðdraganda hrunsins. Síðan þá hefur efnahagurinn tekið við sér og má segja að nýtt góðærisskeið hafi litið dagsins ljós, en almenningur í dag er eins og brennt barn sem forðast eldinn því hann vill ekki lenda í þeim hörmungum sem hann þurfti að fara í gegnum í efnahagshruninu. Þessi viðhorfsbreyting sést í kjölfar hrunsins, en skuldir heimilanna fóru úr 120% af VLF í u.þ.b. 75% frá 2009 til 2016. Síðan þá hafa skuldir heimilanna haldist nokkuð stöðugar þangað til þær jukust ögn árið 2020 en stóðu svo í stað árið 2021.

Yfir tímabilið 2020-2021 hafa stýrivextir verið í sögulegu lágmarki og það í miðri niðursveiflu af sökum heimsfaraldurs en það hefur aldrei gerst áður að Seðlabankinn geti leyft sér að lækka vexti í niðursveiflu. Myndarlegur gjaldeyrisforði hefur gert bankanum kleift að lækka vexti en yfirleitt hefur verið nauðsynlegt að hækka vexti til að halda virði krónunnar. Sumir eru þess vegna á því máli að hér sé að að hefjast tímabil sem einkennist að lágum vöxtum. Afleiðingarnar af þessum væntingar gætu verið þær að vilji fólks til að skulda sé að aukast, þar sem fólk býst við því að vextirnir haldist tiltölulega lágir.

Mynd 3.5

Skuldir heimilanna sem % af VLF.



(Seðlabanki Íslands, 2021c).

Í kjölfar heimsfaraldurins ákvað Seðlabanki Íslands að lækka stýrivexti niður í sögulegt lágmark til að bregðast við áhrifum Covid faraldursins, en stýrivextir fóru í 0,75% þann 20. maí 2020. Var það gert með því sjónarmiði að bregðast við versnandi efnahagshorfum og stuðla að hröðum efnahagsbata eftir faraldurinn (Seðlabanki Íslands, 2020). Áhrif þessarar ákvörðunar hafa að öllum líkindum haft mjög mikil áhrif á húsnæðisverð og líklega aðeins meiri áhrif en Seðlabankinn bjóst við. Það er ekki óeðlilegt að húsnæðisverð hækki með stýrivexti í sögulegu lágmarki en það er helst aukin skuldsetning heimilanna sem þarf að fylgjast náið með. Jafnvel þó að þær kynslóðir sem brenndu sig á hruninu gætu hafa breytt hegðun sinni eru nýjar og yngri kynslóðir að stíga sín fyrstu skref sem þátttakendur í efnahagslífi landsins. Frá árinu 2009 og til 2019 fóru skuldir heimilanna sífellt lækkandi sem hlutfall af VLF. Árið 2020 var þá fyrsta skiptið í 10 ár sem skuldirnar jukust og það um 5% (Seðlabanki Íslands, 2021c). Ef að stýrivextir fara svo að hækka getur verið að heimilin lendi í vandræðum með afborganir af íbúðalánum. Þó telja

rannsakendur að hertar reglur Seðlabankans um veðhlutföll og hámarks greiðslubyrði minnki líkur á vanskilum verulega þar sem húseigendur eru flestir með mikið svigrúm ef eitthvað kemur upp á. Þetta sömuleiðis gerir það að verkum að íbúðaverð getur ekki farið langt frá launum fólks þar sem hámarks greiðslubyrðin bindur fólk niður, sem þýðir að íbúðaverð er ekki drifið áfram af lánsfjármagni líkt og gerðist í hruninu.

3.4 Mannfjöldi og lýðfræðilegir þættir

Grundvöllur eftirspurnar er hversu margir eru tilbúnir að kaupa vöruna. Það þurfa allir þak yfir höfuðið og því er hægt að sjá mögulega neytendur á húsnæðismarkaði út frá mannfjölda landsins. Það er ekki bara mannfjöldinn sem er lykilatriði heldur einnig lýðfræðileg þróun og hvernig samsetningu mannfjöldans er háttað. Fylgjast þarf með því hvort þjóðin sé að yngjast eða eldast, hvort fólk búi lengur í foreldrahúsum en áður, hversu lengi er fólk í námi og mörg fleiri einkenni sem snúa að lýðfræðilegum þáttum sem geta breytt því hvernig þörfin á húsnæðismarkaði er háttað. Það er einkenni þeirra sem mynda eftirspurnina sem skiptir máli, s.s. hvernig húsnæði er þörf á og hversu mikið. Því er hægt að segja að eftirspurn ræðst af þeirri þörf sem er til staðar og þörfin ræðst af mannfjölda og eiginleikum einstaklinga. Það gerir mannfjölda og þróun mannfjölda á komandi árum mikilvægan undirstöðuþátt þegar verið er að greina eftirspurn á húsnæðismarkaði.

Síðustu 50 ár hefur fólksfjölgun verið í kringum 1% á ári að meðaltali en samkvæmt spá mun hún þokast nær 0% á ári næstu 15 árin (Violeta Calian og Ómar Harðarson, 2020). Auk þess mun aldurssamsetning íslendinga breytast nokkuð. Meðalaldur landsmanna mun hækka sem leiðir til þess að fjölgun verði í flestum aldurshópum. Talið er að fólki undir fertugu muni fækka um u.þ.b. 5% og að mesta fjölgun verður í eldri aldurshópum og þá sérstaklega aldurshópnum 70-85 ára en fólk á þeim aldri er líklegast til þess að búa annað hvort í einstaklingsíbúðum eða á öldrunarheimilum. Einnig hefur sést sú þróun að ungt fólk býr lengur í foreldrahúsum í dag en það gerði áður fyrr. Það skýrist ekki vegna þess að þau eru að skrá sig í skóla í meira mæli, heldur hefur aðeins verið lítil breyting á fjölda fólks á þrítugsaldri sem skráir sig í nám, það eru líklega einhverjir aðrir þættir en lýðfræðilegir sem liggja þar að baki. Þá er einnig meðalaldur þeirra sem skrá sig í sambúð eða ganga í hjónaband hærri en hann hefur verið áður eða 2-3 árum hærri, hjónaskilnuðum hefur einnig fjölgað á síðastliðnum 10 árum. Ef þessi þróun heldur áfram er talið að einstæðingum muni fjölga um 4% hjá fólki á þrítugsaldri og 2% meðal fólks á aldrinum 30-66

ára. Hegðun fólks varðandi barneignir hefur einnig breyst á þann veg að fólk er bæði eldra þegar það eignast börn og eignast færri börn en undanfarna áratugi (Íbúðalánasjóður, 2019).

Þetta eru allt þættir sem einkenna eftirspurn og þarf að meta þegar verið er að skoða hversu mikil eftirspurn er til staðar og hvers konar tegund af húsnæði markaðurinn er að kalla eftir. Þótt það muni hægja á fólksfjölgun á komandi árum þýðir það þó ekki að eftirspurnin fari endilega að kælast á næstu misserum. Hafa þarf í huga að með breytingu á lýðfræðilegum þáttum getur eftirspurnin orðið af öðrum toga en áður hefur verið. Miðað við hvernig lýðfræðilegir þættir hafa þróast hér á landi undanfarin ár er útlit fyrir að um helmingur þeirra íbúða sem verða byggðar til ársins 2040 verði einstaklingsheimili miðað við þróun eftirspurnar skv. þarfagreiningu Íbúðalánasjóðs (2019).

4 Aðferðafræði

4.1 Tilgangur rannsóknar

Eins og áður hefur komið fram hefur húsnæðisverð verið í miklum hækkunarfasa undanfarið og mikill skortur er á húsnæði. Ýmis met hafa fallið undanfarið en aldrei hefur verið jafn lítið af íbúðum til sölu, meðalsölutími er í sögulegu lágmarki og hlutfall seldra íbúða hefur aldrei verið jafn hátt. Afleiðingarnar af þessu eru miklar hækkanir á húsnæðisverði sem og hækkandi verðbólga. Tilgangur þessarar rannsóknar er að kanna hvað orsakaði þetta takmarkaða framboð og skilja betur hvernig framboðshlið húsnæðismarkaðarins virkar. Til þess var reynt að fá viðtöl við fagaðila úr efnahagslífinu sem hafa sérþekkingu og reynslu úr þessum málefnum. Rannsakendum fannst mikilvægt að fá viðtöl við aðila sem koma með ólíkum hætti að framboðshliðinni með þeim tilgangi að niðurstöður yrðu ekki einhliða og sjónarhorn allra sé skoðað. Sérstaklega í ljósi þess að aðilar hafa verið að koma fram í fréttum og benda hvor á annan og kenna um stöðuna á markaðnum. Með þessum hætti vonuðust rannsakendur til að geta kortlagt framboðshliðina og fengið innsýn hvernig hún virkar. Rannsakendum fannst að tilgangi rannsóknar yrði best náð með því að beita eigindlegri rannsókn.

4.2 Aðferð

Með því að nota eigindlega rannsókn er lögð meiri áhersla á skilning viðmælenda heldur en að safna tölulegum upplýsingum. Þessi aðferð gerir rannsakendum kleift að kafa djúpt inn í efnið og ná dýpri skilning. Kostir eigindlegra rannsókna eru að þær skapa ítarlega skilning á efninu sem er rannsakað sem byggist á viðhorfum, reynslu og atburðum viðmælenda. Þær geta einnig verið ódýrar í framkvæmd og yfirleitt lítill tími sem fer í undirbúning og framkvæmd. Gallarnir eru þó að ekki er hægt að alhæfa niðurstöður úr eigindlegum aðferðum og getur úrvinnsla gagna verið tímafrek og flókin (Schindler og Cooper, 2019).

Til þess að kanna áðurnefnt viðfangsefni voru viðtöl tekin við aðila sem tengjast byggingamarkaðnum með beinum eða óbeinum hætti. Rannsakendur notuðust við djúpviðtöl í þeim tilgangi að viðmælendur höfðu sem mest frelsi til þess að koma sinni þekkingu á viðfangsefninu á framfæri sem veitir dýpri skilning. Í djúpviðtölunum var notast við

hálfskipulagðar spurningar, s.s. rannsakendur spurðu fyrirfram smíðaðar spurningar en gáfu viðmælandanum færi á að útskýra betur mál sitt og gefa rannsakendum möguleika á að spyrja út frá áhugaverðum svörum. Þetta er sérstaklega mikilvægt þar sem rannsakendur þekkja málefnið ekki í þaula og því ómögulegt að smíða spurningalista sem fer yfir öll mikilvæg málefni. Notast var við hentugleikaúrtak og snjóboltaúrtak þar sem efnið byggist á sérþekkingu. Rannsakendur nýttu tengslanet sitt til að fá upplýsingar um aðila sem eru vel að sér á þessu sviði og var haft samband við þá aðila.

4.3 Framkvæmd

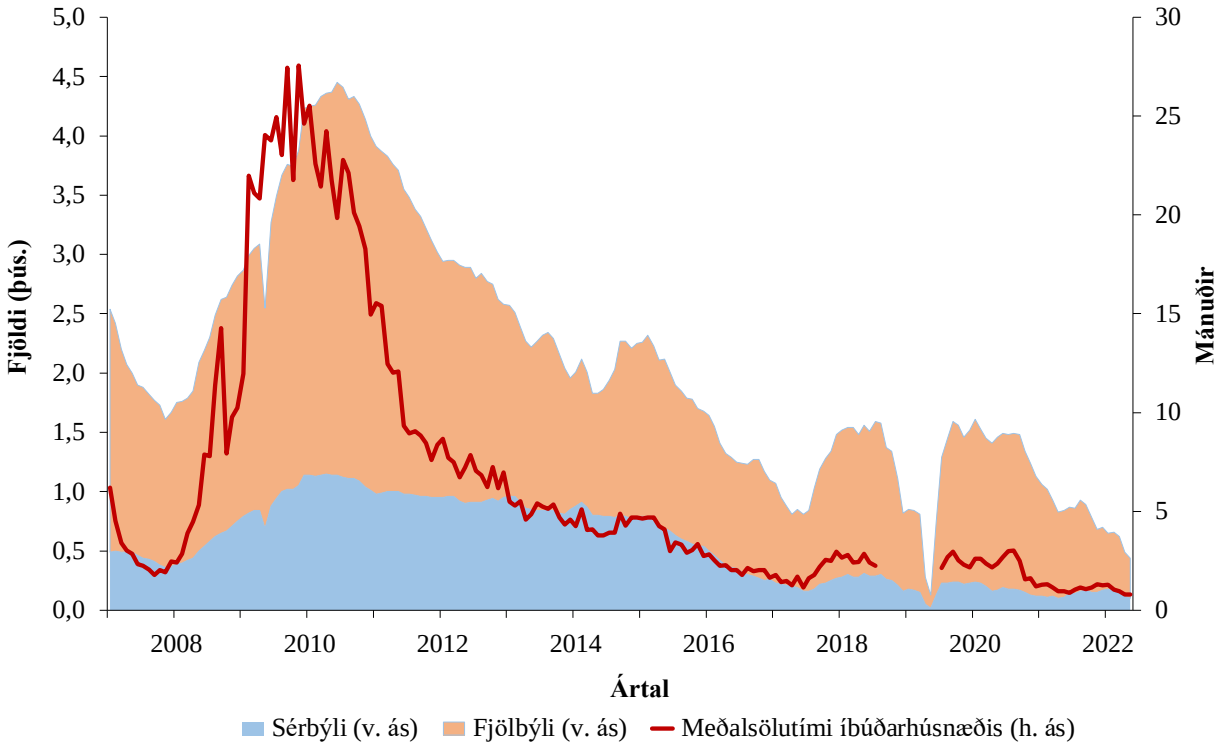
Þar sem viðmælendur komu frá ólíkum sviðum tengdum framboðshliðinni var ekki möguleiki á að nota einn spurningalista. Var því smíðaður spurningalisti fyrir hvern og einn viðmælanda enda þekking þeirra og reynsla mismunandi (sjá viðauka). Rannsakendur tóku viðtöl við eiganda byggingarfyrirtækis, forstöðumann innan fyrirtækjasviðs hjá bankastofnun, lánastjóra íbúðalána hjá bankastofnun ásamt skrifstofustjóra umhverfissviðs og ritara skipulagsdeildar hjá sveitarfélagi á höfuðborgarsvæðinu. Með samþykki viðmælanda voru viðtölin tekin upp og hljóðupptakan notuð í úrvinnslu gagna. Upptökunni var síðan eytt eftir úrvinnslu. Út frá viðtölunum unnu rannsakendur að niðurstöðu efnis með greiningu á þeim og nýttu sér hagfræðilegt innsæi í þeim tilgangi að tengja efni viðtala við greiningar.

5 Húsnæðisskortur og flöskuhálsar

Nokkuð hefur dregið úr framboði á fasteignum á höfuðborgarsvæðinu en í byrjun febrúar 2022 voru ekki nema 440 eignir auglýstar til sölu. Til samanburðar þá hafa verið að meðtali um það bil 2.100 íbúðir auglýstar til sölu mánaðarlega frá 2006. Enn fremur, af þessum 440 íbúðum, voru aðeins 70 þeirra nýjar en í maí 2020 voru samtals 900 nýjar íbúðir til sölu. Sérstaklega er framboðið lítið af litlum og ódýrum íbúðum, aðeins 29 íbúðir á verðbilinu 30-40 milljónir voru auglýstar til sölu, á meðan þær voru rúmlega 250 í maí 2020. Íbúðir á verðbilinu 40-60 milljónir til sölu í febrúar 2022 voru 136 talsins en voru næstum því 1.000 í maí 2020. Framboð á dýrari íbúðum hefur minnkað sömuleiðis mjög mikið en þó hlutfallslega minna.

Til að meta framboðið er gott að skoða birgðatíma fasteigna, en birgðatími fasteigna segir til um hversu langan tíma það tekur að meðaltali að selja íbúð. Birgðatíminn á höfuðborgarsvæðinu í febrúar 2022 voru 0,8 mánuðir. Það þýðir að að meðtaltali seldust íbúðir á 20 dögum á þessum tíma, sem er sögulegt lágmark. Undir eðlilegum kringumstæðum er mjög sjaldgæft að birgðatíminn fari undir 2 mánuði. Í desember 2021 seldust tæplega 40% íbúða á öllu landinu á yfirverði sem eru einnig sögulega tölur. Á höfuðborgarsvæðinu er hlutfallið að öllum líkindum hærra (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2022).

Mynd 5.1
Auglýstar fasteignar á höfuðborgarsvæðinu og meðalsölutími.



Athuga að frá maí 2018 til mars 2019 var villa í gögnunum og því ekki reiknaður meðalsölutími á þeim tíma. (Seðlabanki Íslands, 2021b).

Eins og áður hefur verið fjallað um, þá er húsnæðismarkaðurinn frábrugðinn öðrum mörkuðum að því leyti að eftirspurn og framboð fylgja ekki sömu lögmálum og á öðrum mörkuðum. Framboðið um þessar mundir er nánast búið, hillurnar eru tómar og ekki er hægt að fylla á þær á skömmum tíma. Verð á húsnæði hefur vegna þess farið hækkandi þar sem mikill eftirspurnarþrýstingur er á markaðnum.

Húsnæðismál eru mikilvæg kjaramál, verkalýðsfélögin láta sig því ávallt þau mál varða. Þegar samið er um kaup og kjör félagsmanna þá er umræðan um húsnæðismál yfirleitt einn stærsti liður samninganna, enda er húsnæði grunnþörf og stærsti kostnaðarliður flestra Íslendinga.

Því getur sanngjarn og öruggur húsnæðismarkaður stuðlað að betri kjörum fyrir almenning í landinu. Til dæmis, í aðdraganda lífskjarasamningana 2019 ákvað ríkisstjórnin að veita Reykjavíkurborg skipulagsvald yfir Keldnalandinu, sem er 117 hektara land sunnan við Folda- og Húsahverfi í Grafarvogi. Markmiðið var að þróa og byggja hagkvæmar íbúðir fyrir tekjuminni

einstaklinga (Milla Ósk Magnúsdóttir, 2019). Það var þó ekki fyrr en 28. apríl 2022 sem að viljayfirlýsing um uppbyggingu landsins var undirrituð og stefnan er að í lok 2022 verði aðalskipulag á svæðinu klárt (Reykjavíkurborg, 2022). Útfærslan er þó ekki klár en fyrirhugað er að selja landið til hæstbjóðenda til að fjármagna Borgarlínuna sem skal liggja þarna í gegn. Við það vakna spurningar um hvort hægt sé að selja landið til hæstbjóðenda en samt stuðla að íbúðauppbyggingu fyrir tekjuminni einstaklinga (Milla Ósk Magnúsdóttir, 2019).

Eins og kom fram í innganginum eru margir aðilar sem koma að ýmsum hliðum húsnæðismarkaðarins og þegar staðan er eins og hún er, byrja menn að leita svörum. Það eru ýmis mál sem þarf að skoða til að geta sett fingur á hvar mögulega er að finna orsök á skortinum sem er til staðar um þessar mundir.

Í þessum kafla verður reynt að velta við steinum á framboðshliðinni og rannsakað hvernig sú hlið virkar. Spurningum eins og hvort það sé möguleiki að byggja ódýrt á dýru landi verður svarað, ásamt fleiri spurningum sem varða framboðshliðina á húsnæðismarkaði. Með djúpviðtölum verður reynt að rýna betur í það hvernig ferlið virkar, hvar mögulegir flöskuhálsar eru að finna og hvað orsakar þá.

5.1 Sjónarmið hagsmunaaðila á framboðshlið

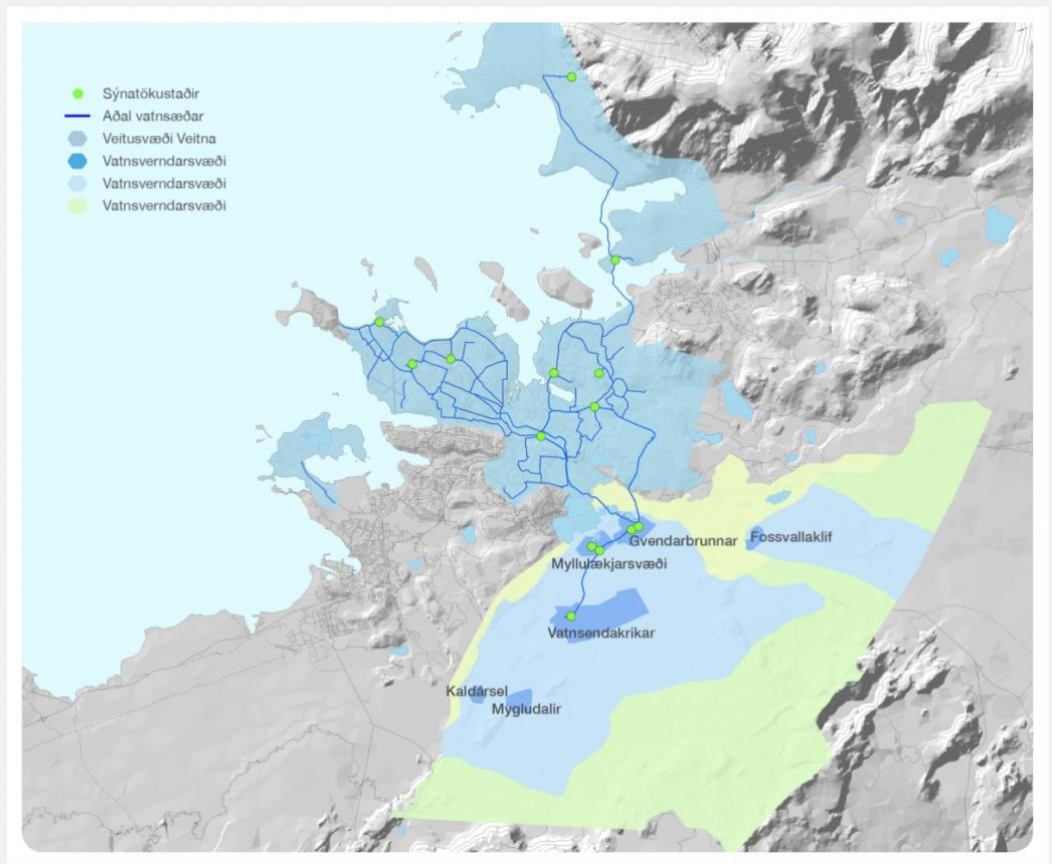
Til þess að vinna þessa rannsókn notuðust rannsakendur við eigindlega aðferðafræði í þeim tilgangi að öðlast dýpri skilning á viðfangsefninu. Aðilar með sérþekkingu á húsnæðismarkaði voru tekin í djúpviðtöl í þeim tilgangi að geta miðlað sinni þekkingu sem best til rannsakenda. Viðtölin byrjuðu á því að fara yfir hvernig aðilar og fyrirtækin/stofnanir koma að húsnæðismarkaðnum og hvert þeirra hlutverk er. Þá var farið nánar út í það hvaða ferli þau fara í gegnum, frá því að þau fyrst koma með einhverjum hætti að húsnæðismarkaðnum þar til þau hafa lokið hlutverki sínu. Þar á eftir var spurt nánar út í rannsóknarefnið, þ.e.a.s. framboðshlið húsnæðismarkaðarins. Þó var ekki spurt beint út í framboðsvanda, heldur í þá áttina hvern þau telja vanda húsnæðismarkaðarins vera.

Eftir að hafa farið yfir og greint svör allra aðila kemur í ljós að jafnvel þó að þeir komi allir mismunandi að húsnæðismarkaðnum eru svör þeirra og skoðanir nokkurn veginn samhljóða. Eigandi byggingafyrirtækisins var á því máli að ekki væri nóg af verkefnum til staðar vegna þess að lóðaúthlutanir hafa verið af skornum skammti undanfarin ár sem af augljósum ástæðum hefur minnkað framboðið. Ekki fengust gögn um lóðaúthlutanir bæjarfélaganna en viðmælendur voru

allir sammála um að ekki hafi verið úthlutað nægilega miklu af lóðum undanfarin ár. Starfsmenn sveitarfélagsins töldu ástæðuna vera út af því hversu lítið land er eftir til úthlutunar í sumum bæjarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Höfuðborgarsvæðið er meðfram sjó í eina áttina og umlukið vatnsverndarsvæði í hina áttina, því er aðeins svo mikið land sem hægt er að úthluta. Þéttingarstefna sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu er þá mögulega óumflýjanleg og nauðsynleg þróun.

Mynd 5.2

Vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins.



(Veitur, e.d.).

Það eru aðallega Garðabær og Hafnarfjörður sem eiga einhverjar lóðir eftir sem og Reykjavík en þeir eru að einblína á þéttingarstefnu, þar með stendur ekki til að stækka jaðarinn með því að úthluta nýjum lóðum eins og er.

Viðmælendur telja flest allir að það sé ekki góð þróun fyrir framtíðarhorfur markaðarins ef útboð lóða fer að færast í aukana líkt og hefur verið undanfarið. Taka skal þó fram að sveitarfélagið sem rætt var við hefur ekki verið að stunda útboð, en erfiðlega gekk að fá tíma til þess að setjast niður og eiga samtal við eitt af þeim sveitarfélögum sem hafa verið að stunda útboð. Eigandi byggingarfyrirtækisins segir að erfitt sé fyrir byggingaraðila að byggja ódýrt fyrir aðila sem eru að reyna komast inn á húsnæðismarkaðinn vegna þess hve mikið það hækkar kostnaðargrunn fyrirtækjanna þegar þau þurfa að kaupa lóð á útboði. Þar að auki sé þéttingarstefnan einnig að auka kostnað og gera erfitt fyrir. Oft þarf að gera kaupsamninga við eigendur bygginga á reitum sem á að þétta. Þar á eftir þarf að rífa byggingar sem fyrir eru, endurskipuleggja og gera lóð byggingarhæfa áður en ráðist er í sjálfar byggingarnar. Þetta er tímafrekt og mikill kostnaður fylgir þessu sem hækkar kostnaðargrunn líkt og útboð lóða gerir. Aðilar voru einnig sammála um að öll ferli sem þarf að fara í gegnum til þess að fá öll nauðsynleg leyfi frá sveitarfélögum megi vera styttri og skilvirkari til þess að það líði styttri tími frá því að byggingaraðili fær lóð og þar til bygging er fullgerð og kominn á markað. Þegar lóðin er á þéttingarreit verða þessi ferli oft tímafrekari og flóknari en venjulega.

Áhrif þéttingarstefnunnar virðast því vera að mynda verulegan flöskuháls í framboðshliðinni ef marka má orð eigenda byggingarfyrirtækisins og starfsmanna sveitarfélagsins. Skortur á lóðum er kannski ekki aðal flöskuhálsinn, heldur frekar vandamálin á milli þess að lóð er úthlutað eða keypt og þangað til byggingarvinna hefst. Til eru mörg dæmi um það að vinna við framkvæmdir hefst ekki fyrr en mörgum árum eftir að lóð er fengin þar sem skipulagsvandamál og deilumál taka gríðarlega langan tíma. Eigandi byggingafélagsins var til dæmis tiltölulega nýbúinn að klára byggja fjölda fjölbýlishúsa í Reykjavík sem tók ekki nema 2 ár en um það bil 4 ár fóru í að deila við hagsmunaaðila og borgina áður en framkvæmdirnar hófust. Sömuleiðis töldu starfsmenn sveitarfélagsins upp nokkur dæmi þar sem deiluskipulag er í miðju ferli og hefur verið það í nokkur ár vegna ósættis milli hagsmunaaðila og byggingaraðila.

Annar flöskuháls sem bæði eigandi byggingafélagsins og starfsmenn bankastofnunarinnar tóku bæði fram var hversu óskilvirk bæjarfélögin geta verið. Til dæmis tók það ákveðið sveitarfélag 9 mánuði að fara yfir eignaskiptasamning byggingar sem eigandi byggingafélagsins var tilbúinn að hefja framkvæmdir á. Samningurinn var síðan samþykktur án athugasemda þannig að það var ekkert að honum og ekkert sem þurfti að bæta heldur tók það sveitarfélagið bara svona langan tíma að fara yfir hann. Bankarnir lána ekki til byggingaraðila fyrr en eignaskiptasamningar

eru þinglýstir sem gerir það að verkum að svona tafir geta hægt verulega á ferlinu ásamt því að auka kostnað.

5.2 Íbúðir í byggingu

Að byggja hús tekur tíma, því tekur byggingariðnaðurinn mið af því hvernig hann metur framtíðaraðstæður á markaði áður en ráðist er í nýtt verkefni. Hér verður farið yfir hversu mikið hefur verið byggt undanfarið, hversu mikið er í pípunum og það sett í sögulegt samhengi.

5.2.1 Hræðsla við offramboð?

Samkvæmt talningu frá Samtök Iðnaðarins (2021a) þá hefur nokkuð hægt á íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu undanfarin ár. Í lok árs 2019 voru tæplega 5 þúsund íbúðir í byggingu en 2 árum seinna, í lok 2021, voru einungis rúmlega 3 þúsund íbúðir í byggingu. Er þetta allt Covid að kenna? Nei líklega ekki, umræðan í byrjun árs 2019 var sú að alltof mikið af íbúðum væru í byggingu og margir byrjaðir að vara við offramboði á húsnæðismarkaðnum sem myndi leiða til lækkunar á raunverði íbúða. Landsbankinn (2018) kom út með hagspá með nokkuð dramatískum titli, „Verður byggt alltof mikið, einu sinni enn?“ (bls. 1).

Þar kom fram að íbúðir í byggingu væru eins og áður var sagt, tæplega 5.000 talsins, en einnig kom í ljós að framboðið myndi aukast á næstunni. Á þeim tíma var nokkur eftirspurnarþrýstingur til staðar og kallað var eftir stórum aðgerðum í íbúðarbyggingu. Landsbankinn setti fram þá spurningu hvort að ekki ætti að fara varlega í íbúðauppbyggingu svo umframframboð myndaðist ekki á markaði og drægi úr verði fasteigna (Landsbankinn, 2018).

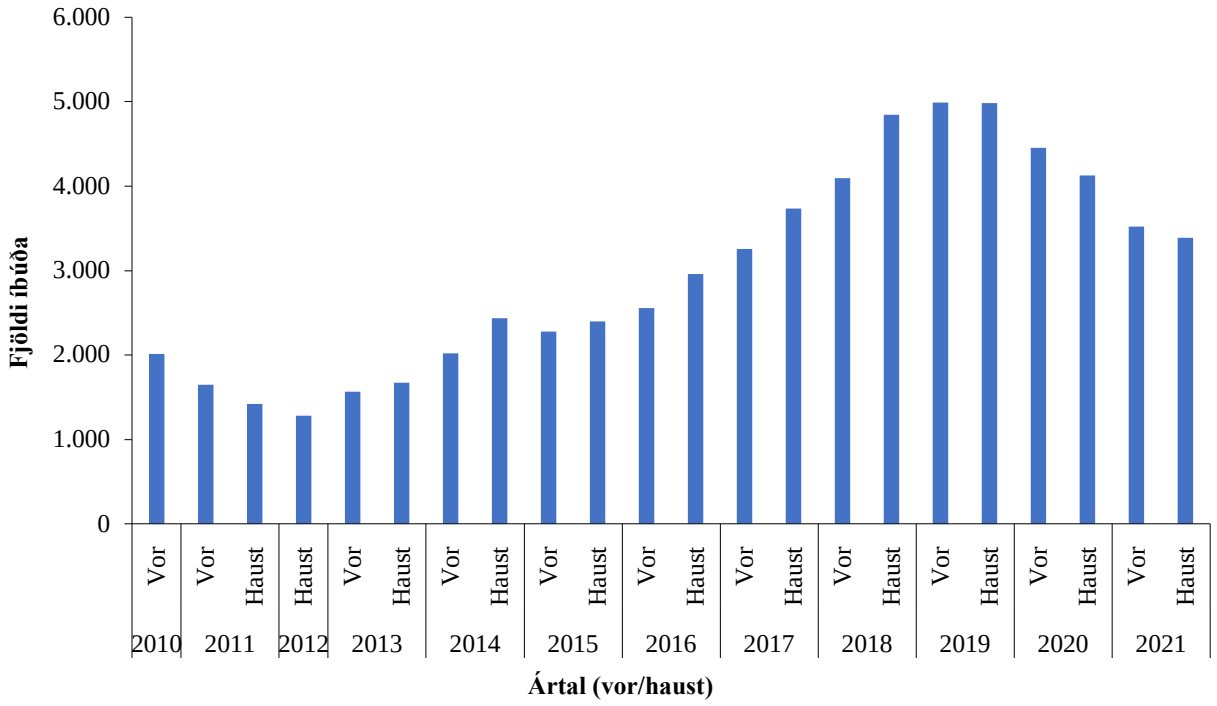
Það sem gerist þegar umframframboð myndast á húsnæðismarkaðnum er að einstaklingar til staðar á markaðnum eru ekki nægilega margir til að kaupa allt framboðið sem er að koma inn. Við það verður seljandinn tilbúinn að selja á lægra verði til að losa sig við eignina og verð á húsnæði lækkar. Afleiðingin af því er að nafnverð húsnæðis lækkar og eiginfjárstaða fólks í húsnæðinu minnkar. Vissulega voru því áhyggjur Landsbankans réttmætar.

Þó hafa þessar áhyggjur Landsbankans og annarra, mjög líklega haft áhrif á frekari fjárfestingar í byggingarstarfsemi. Það er möguleg skýring á því af hverju íbúðum í byggingu hefur fækkað síðan 2019 (sjá mynd 5.3). Hér hafa því byggingaraðilar mögulega dregið úr frekari fjárfestingu vegna því að þeir mátu framtíðaraðstæður á markaði ekki vænlegar. Þó er möguleiki

að önnur vandamál hafa spilað inn í, eins og Covid faraldurinn og vandamál með aðfangakeðjur heimsins.

Mynd 5.3

Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu.

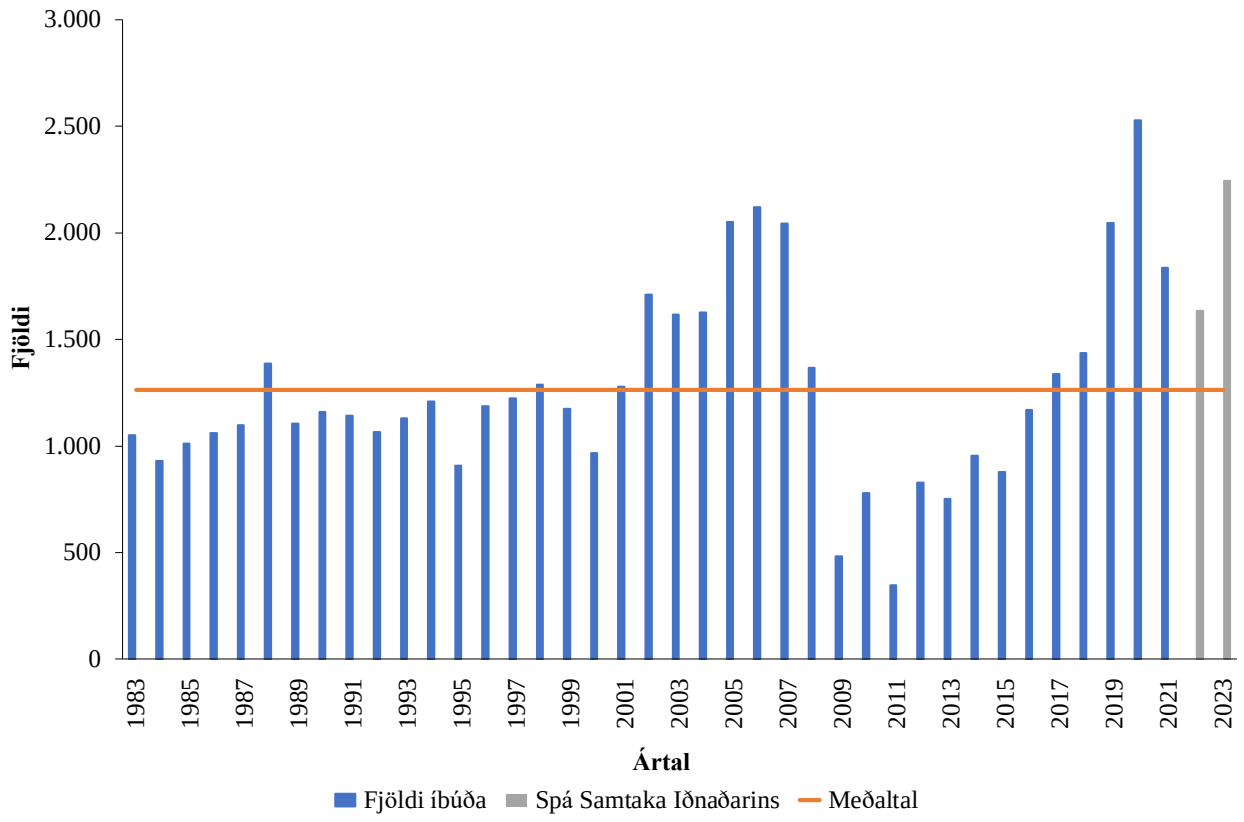


(Samtök Iðnaðarins, 2021a).

Ef litið er til fjölda fullkláraða íbúða á höfuðborgarsvæðinu sjáum við að íbúðaruppbygging síðustu 3ja ára hefur verið svipuð og í aðdraganda hrunsins. Frá árinu 1983 hafa verið byggðar að meðaltali 1264 íbúðir á ári og einu skiptin sem hefur verið byggt meira en það yfir ákveðið skeið er á milli 2001 og 2008 og svo aftur á milli 2017 til 2021. Það kemur því smá að óvart að skorturinn í dag sé eins og raun ber vitni. Út frá íbúðum í byggingu er svo gert ráð fyrir því að fullkláraðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu árið 2022 verða 1.634 talsins og árið 2023 verða þær 2.243 talsins (mynd 5.4). Þær tölur eru sömuleiðis vel yfir meðaltali (Samtök Iðnaðarins, 2022).

Mynd 5.4

Fullkláraðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu.



(Hagstofa Íslands, e.d.-a; Þjóðskrá, e.d.-b; Samtök Iðnaðarins, 2022 / eigin útfærsla).

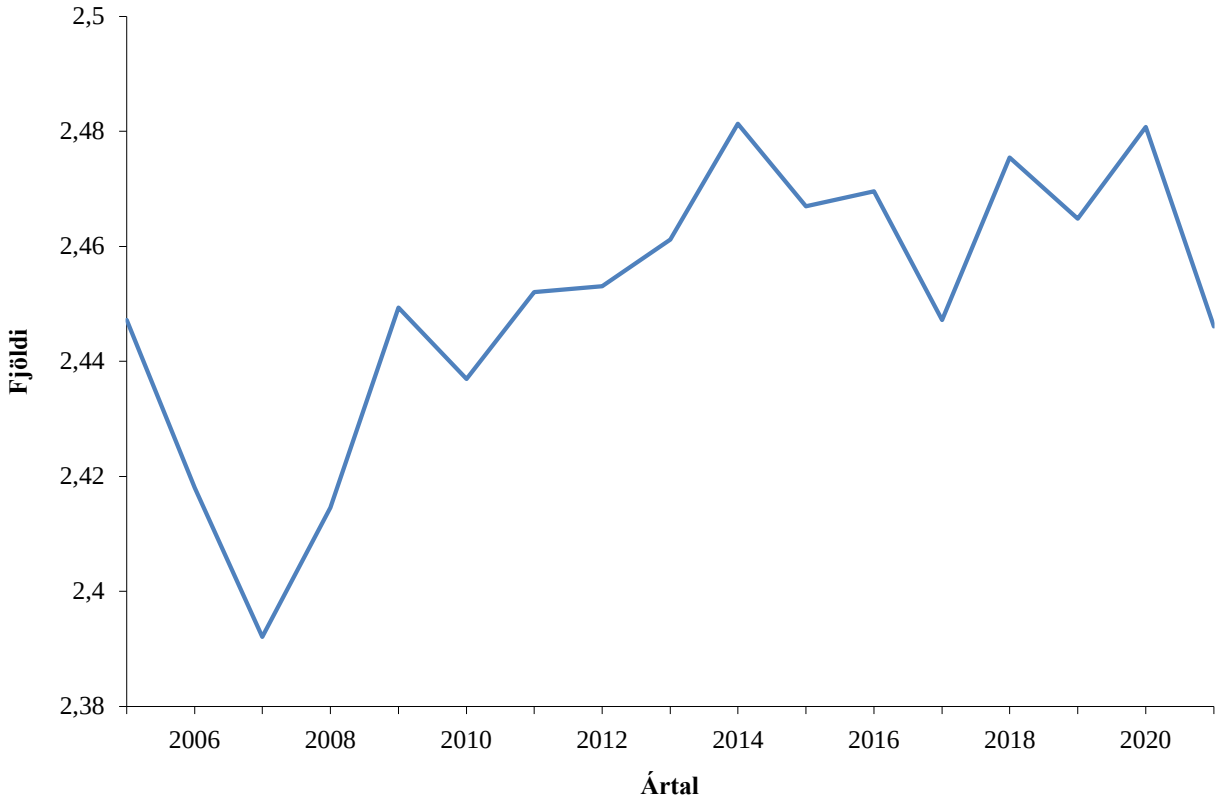
5.2.2 Samsetning mannfjölgunar

Eins og kom fram í kafla 3.4 þá er fjöldi mögulegra kaupenda grundvöllur eftirspurnar. Það er því ljóst að mannfjöldaaukning og fjölgun íbúða verður að vera í takt. Mannfjöldaaukning Íslendinga hefur verið um 1% á ári síðustu 50 ár, út frá því myndi maður halda að það ætti ekki að vera flókið að byggja íbúðir í takt við mannfjöldaaukningu. En eins og fjallað var um áður þá skipta lýðfræðilegir þættir miklu máli. Einnig skiptir máli hversu mikið af fólki flytur til og frá landinu.

Þegar við skoðum hversu margir íbúar eru á hverja íbúð á höfuðborgarsvæðinu sjáum við að íbúðum er að fjölga hlutfallslega meira en íbúum á síðustu 2 árum (sjá mynd 5.5). Fjöldi íbúa á hverja íbúð fer því fækkandi en samt sem áður er mikill skortur á húsnæði.

Mynd 5.5

Fjöldi íbúa á hverja íbúð á höfuðborgarsvæðinu.



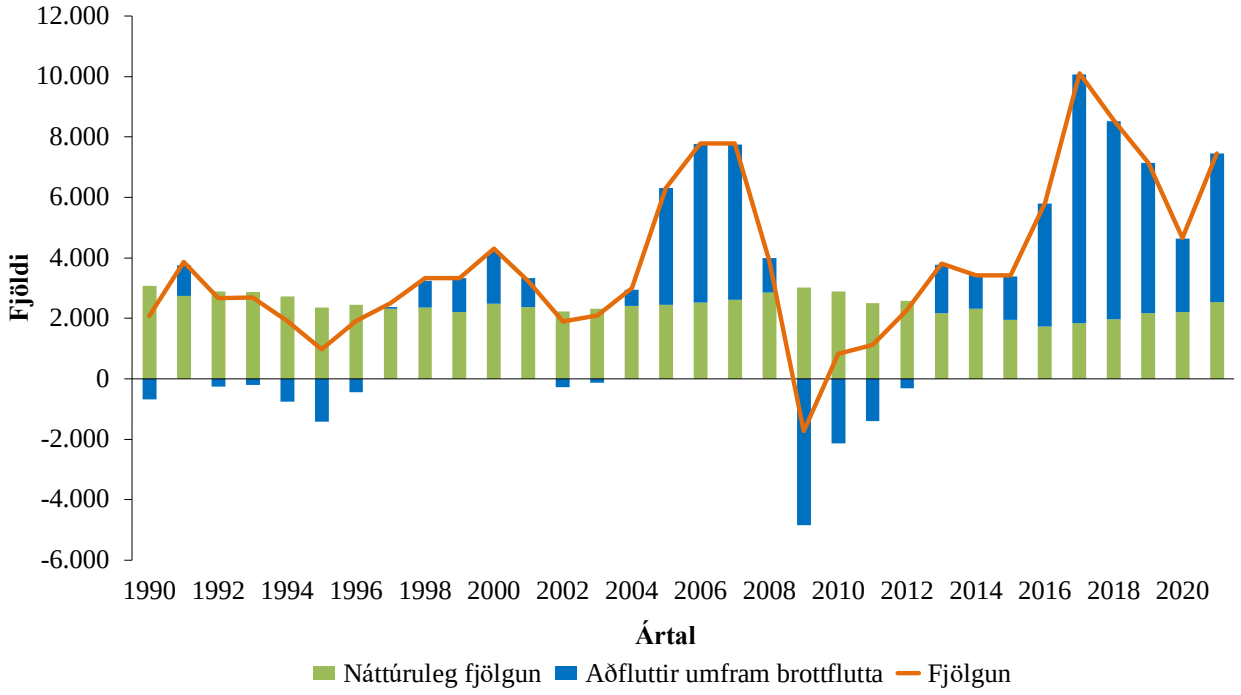
(Hagstofa Íslands, e.d.-c; Þjóðskrá, e.d.-a / eigin útfærsla).

Til að kanna nánar mannfjöldaaukningu undanfarin ár getum við séð samsetninguna á henni. Hún gæti gefið okkur nánari innsýn af hverju það er ekki svo einfalt að byggja í takt við 1% mannfjöldaaukningu að meðaltali á ári. Á mynd 5.6 má sjá hvernig samsetning mannfjöldaaukningar hefur verið frá 1990 til 2021. Þar sést að náttúrulega fjölgunin stendur nánast í stað ár eftir ár en aðfluttir umfram brottflutta hefur verið að sveiflast til. Það er hægt að færa rök fyrir því að það séu nokkuð sterk tengsl á milli efnahagsaðstæðna og fjölda aðflutta umfram brottflutta. Fyrir hrun má sjá mikinn fjölda af fólki flytja til landsins og eftir hrun mikið af fólki sem flytur á brott. Auðvitað hefur þetta áhrif á framboðsþörfina en það er mun erfiðara fyrir byggingaraðila að gera sér grein fyrir því hvernig efnahagsaðstæður munu verða hverju sinni. Undanfarin ár hefur mikill fjöldi fólks flutt til landsins og hefur það klárlega sett þrýsting á markaðinn. Hér gæti myndast sá vandi að markaðurinn vilji mögulega ekki byggja nægilega mikið

til að svara þessari eftirspurn þar sem hún gæti skyndilega horfið ef efnahagsaðstæður versna og fólkið flytur úr landi.

Mynd 5.6

Samsetning mannfjöldaaukningar.



(Hagstofa Íslands, e.d.-b).

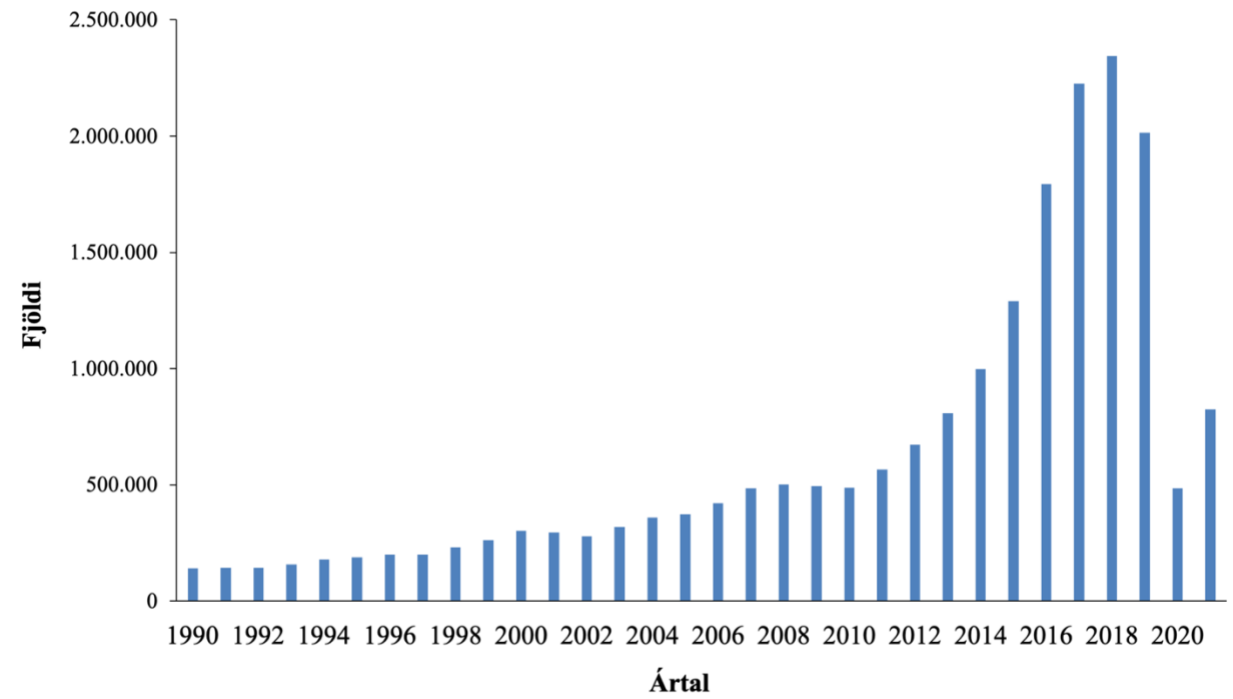
Grundvöllur eftirspurnar hér á landi fer því eftir fjölda búsettra, sama hvort það fæddist hér eða ekki. En hér bætist við annar eftirspurnarþáttur, ferðamenn, einhversstaðar þurfa þeir að gista. Vissulega gista margir þeirra á þeim fjölmörgu hótelum sem eru hér á landi en hér hefur líka myndast stór markaður fyrir einstaklinga eða fyrirtæki að leigja út fasteignir sínar. Því til stuðnings má sjá að greiðslur í gegnum vefsíðu Airbnb numu 25,1 milljarði króna á Íslandi á tímabilinu 2015-2018 (Arnar Þór Ingólfsson, 2020).

Með aukningu ferðamanna eykst því þrýstingur á leigumarkaðinn sem leiðir til þrýstings á kaupendamarkað þar sem einstaklingar kaupa íbúðir til útleigu sem fjárfestingu. Væntar tekjur af eigninni munu hækka með aukinni eftirspurn eftur leigueignum og það skilar sér í hækkun á húsnæðisverði. Þessi fjárfestingartækifæri verða sérstaklega arðsöm í lágvaxtaumhverfi eins og hefur verið hér undanfarin 2 ár, því er hægt að færa rök fyrir því að margir hafi nýtt tækifæri og

keypt eign í þeim tilgangi að leigja hana út. Aukning ferðamanna hefur verið sérstaklega mikil síðustu 10 ár og þurfa byggingaraðilar að taka mið að því.

Mynd 5.7

Fjöldi ferðamanna til Íslands.



(Ferðamálastofa, e.d.).

Skorturinn sem ríkir nú á markaði má líklega rekja til ýmsa þátta. Á árinu 2020 voru byggðar 2.527 íbúðir en aldrei hefur verið byggt jafn mikið á einu ári. Það hefur verið byggt vel yfir meðaltalinu frá árinu 2017 til ársins 2022 og útlit er fyrir að sú þróun muni haldi áfram. Íbúum á hverja íbúð hefur sömuleiðis verið að fækka síðustu 2 ár. Út frá þessum tölum er erfitt að segja að það sé búið að byggja of lítið undanfarið. Skýringin liggur líklega í því að hér mynduðust kjöraðstæður fyrir þá sem voru að bíða eftir tækifæri til að koma inn á markaðinn, til að loksins láta verða að því. Hér er þá átt við einstaklinga sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð, einstaklinga sem eru að kaupa eignir sem fjárfestingartækifæri og einstaklinga sem eru að flytja til landsins í von um atvinnu eða betra líf. Einnig eru lýðfræðilegir þættir að breytast og íbúum á hverja íbúð mun líklega fækka á næstu árum sem partur af þróun samsetningar mannfjöldans á Íslandi.

5.3 Fjármögnun og aðfangahlið byggingariðnaðarins

Til þess að auka framboð á húsnæðismarkaði þurfa byggingafyrirtæki að framleiða nýjar íbúðir og koma með þær á markað. Það er dýrt að byggja nýjar íbúðir og mikið fjármagn sem þarf til þess að standa undir kostnaði. Byggingafyrirtæki koma oftast ekki sjálf með allt það fjármagn sem þarf inn í verkefni og leita því til lánastofnana til þess að hjálpa við fjármögnun. Fjármagnið sem þarf í verkefnin eru notað til þess að kaupa aðföng sem koma frá mismunandi aðilum, allt frá sveitarfélögum innanlands til meginlands Evrópu. Góð og gild rök eru fyrir því að mikilvægustu aðföngin eru lóðir, að komast yfir lóð er forsenda þess að byggja og án þeirra verður ekkert byggt. Hægt er að fá lóð úthlutað en þróunin síðustu ár hefur verið á þann veg að þær eru oft seldar á útboði. Þetta leiðir til þess að vilji lánastofnana til þess að lána til byggingafyrirtækja og verð á aðfangamörkuðum getur haft mikil áhrif á framboðið á húsnæðismarkaði (eigandi byggingafyrirtækis, munnleg heimild, 9. mars 2022).

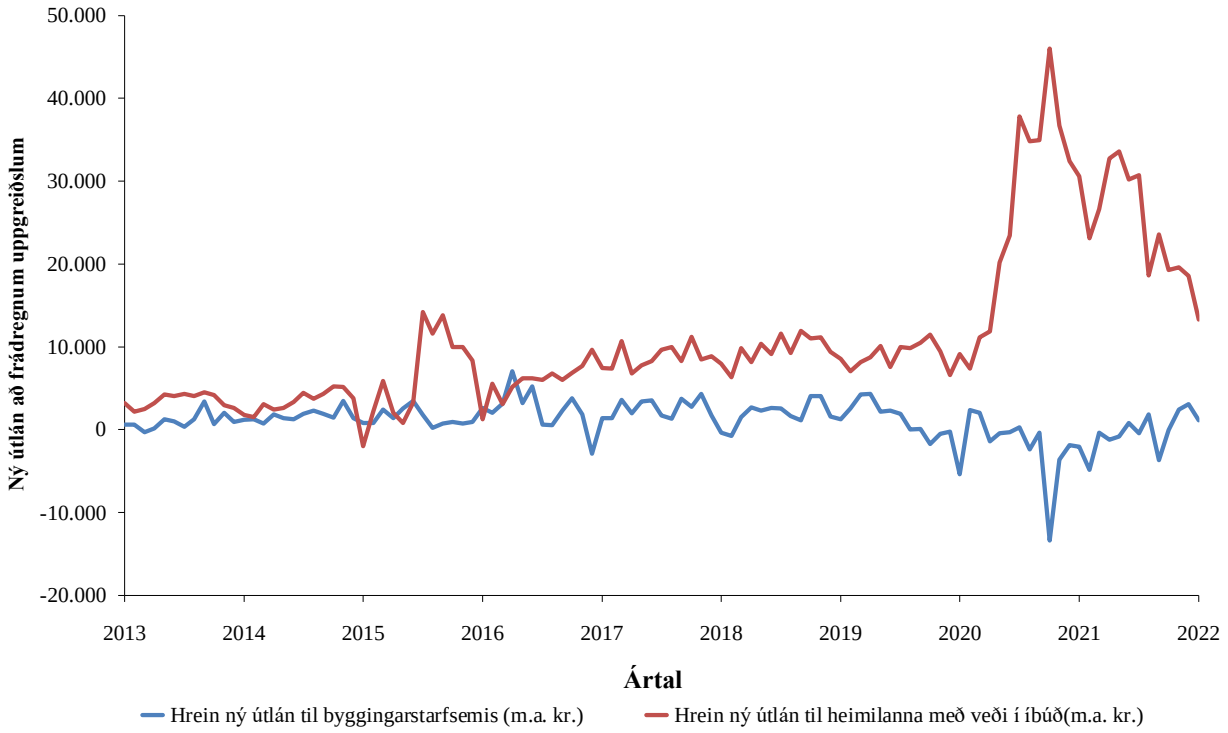
5.3.1 Vilji til fjármögnunar

Rétt eins og aðgengi almennings að lánsfé hefur áhrif á eftirspurn á markaðnum þá hefur aðgengi byggingaraðila að lánsfé áhrif á framboð á markaðnum. Algengast er að þegar byggingafyrirtæki ráðast í ný verkefni þá þarf fyrirtækið sjálft að koma með að lágmarki 25% eigið fé inn í verkefnið og bankarnir veita allt að 75% fjármögnun (forstöðumaður innan fyrirtækjasviðs hjá bankastofnun, munnleg heimild, 16. mars 2022).

Þegar rýnt er í gögn frá Seðlabanka Íslands varðandi ný útlán til heimilanna með veði í íbúð að frádregnum uppgreiðslum annars vegar og ný útlán til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar að frádregnum uppgreiðslum hins vegar, þá sést að misræmi er á milli þess sem hefur verið lánað til eftirspurnarhliðar og framboðshliðar. Á mynd 5.8 má sjá hvernig samanburður á útlánum til þessara tveggja hópa hefur verið. Á myndinni sést að í kjölfar stýrivaxtalækkana Seðlabankans snemma á árinu 2020 jukust fasteignalán til heimilanna mjög en nettó lán til byggingaraðila voru neikvæð yfir tímabilið 2020-2022. Stýrivaxtalækkunin náði af einhverjum ástæðum ekki til byggingaraðila.

Mynd 5.8

Samanburður á nýjum útlánum til heimilanna með veði í íbúð að frádregnum uppgreiðslum og nýjum útlánum til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar að frádregnum uppgreiðslum.



(Seðlabanki Íslands, 2022).

Í fyrstu töldu rannsakendur að ástæðan væri vegna Covid tengdrar óvissu hjá byggingaraðilum og lánastofnunum, byggingaraðilar vildu ekki hefja ný verkefni í óvissunni og bankarnir kannski hikandi sömuleiðis að lána í stór verkefni. Þó var það ekki raunin ef marka má orð eiganda byggingarfélagsins og starfsmönnum lánastofnunar sem vildu frekar meina að vöntun væri á verkefnum á þessum tíma. Samkvæmt fjármálastofnuninni var lítið af umsóknum um fjármögnun á þessum tíma og gefur það í skyn að staðan hafi verið eins hjá flestum byggingaraðilum, lítið af verkum hefur verið í boði.

Ástæðan fyrir þessum mikla mun á nettó lánveitingum til einstaklinga og byggingaraðila má þá rekja til þess hve lítið framboð hefur verið af lóðum frá sveitarfélögum og því hafa byggingaraðilar lítið verið að sækjast eftir lánsfjármagni frá bönkunum. Á móti hafa bankarnir verið að lána mikið til almennings vegna fasteignakaupa. Vegna auðveldara aðgengis að lánsfé

fyrir almenning sem gefur eftirspurninni byr undir báða vængi, hefur gengið vel fyrir byggingaraðila að selja íbúðir úr nýkláruðum verkefnum og jafnvel verkefnum sem enn eru í framkvæmd. Á meðan framboðið er lítið og eftirspurnin jafn mikil og hún hefur verið hafa byggingaraðilar því getað borgað niður lán sín frá bönkunum sem skýrir hvers vegna nettó lán til byggingaraðila hafa verið neikvæð á tímabilinu 2020-2022.

5.3.2 Byggingarkostnaður og óvissa um aðföng

Byggingarkostnaður fer eftir verði aðfanga og getur verið allt frá byggingarefnum og vélum til launa og lóða. Byggingaraðilar sjá hvata til þess að byggja ef þeir sjá fram á að byggingarkostnaður verði lægri en markaðsverð fasteigna samkvæmt kenningum um Tobin's q. Því mætti halda að mikill hvati væri núna til þess að byggja vegna þess hve mikið fasteignaverð hefur hækkað frá byrjun heimsfaraldursins árið 2020. Ef eftir því er farið ættu byggingaraðilar að vera þyrstir í að byggja eins mikið og þeir geta um þessar mundir. Ef litið er þá til aðfanga og sérstaklega lóða þá er framboð á lóðum í dag nánast ekkert og þær lóðir sem eru að fara á útboðum hækka kostnað mun meira en ef þeim er úthlutað (eigandi byggingafyrirtækis, munnleg heimild, 9. mars 2022). Ofan á það hefur verið erfitt að flytja bæði vörur og varning á milli landa frá því að heimsfaraldurinn hófst vegna áhrifa hans á aðfangakeðjur heimsins, sem hefur líklegast einnig sett strik í reikninginn. Undir lok árs 2021 voru horfur þannig að búist var því að aðfangakeðjan myndi jafna sig árið 2022 þegar betri tökum hefur verið náð á heimsfaraldrinum (Jóhann Óskar Jóhannsson, 2021).

Annað er þó upp á teningnum þegar þessi rannsókn er skrifuð vegna stríðs sem geisar um þessar mundir í Úkraínu. Mikil óvissa ríkir um hversu lengi stríðið mun standa yfir og hverjar afleiðingarnar verða. Það er þó ljóst að ástandið mun hafa einhver áhrif á aðfangakeðjur sem og alþjóðaviðskipti milli ríkja heimsins. Ísland kaupir m.a. rafskaut, járngrýti og álblendi frá Rússlandi, timbur frá Lettlandi og Litháen auk steypustyrktarjárns. Ef stríðið heldur áfram til lengri tíma gætum við staðið frammi fyrir því að skortur verður á nauðsynlegum innfluttum aðföngum sem mun leiða til verðhækkana þeirra. Þar með hækkar byggingarkostnaður og fasteignaverð samhliða því (Stjórnarráð Íslands, 2022).

5.3.3 Kostnaður við úthlutun og uppboð lóða

Til þess að hægt sé að byggja íbúðir og húsnæði fyrir markaðinn þurfa byggingaraðilar fyrst og fremst að komast í lóðir til þess að fá að byggja á. Þar af leiðandi eru lóðir og úthlutun lóða undirstaða þess að virkja framboð á húsnæðismarkaði. Úthlutun lóða fer í flestum tilvikum í gegnum sveitarfélagið þar sem lóðin er staðsett en reglur úthlutunar geta verið mismunandi eftir því um hvaða sveitarfélag ræðir. Ýmist getur það verið að aðilar fái úthlutað lóðum eða að þær fari í gegnum uppboð. Þó eru ýmis skilyrði sem aðilar þurfa uppfylla til þess að geta fengið úthlutað lóð og einnig eru kvaðir sem gilda eftir að lóð hefur verið úthlutað sem þarf að uppfylla til þess að halda lóðinni.

Við tökum Reykjavíkurborg sem dæmi vegna þess að það er það sveitarfélag sem ræðst í flest byggingarverkefni af sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins. Ýmist er úthlutað lóðum eða þær boðnar út, undanfarin ár hefur þó færst í aukana að lóðirnar séu boðnar út (eigandi byggingarfyrirtækis, munnleg heimild, 9. mars 2022). Við úthlutun eru ýmis gjöld sem aðilar þurfa að greiða áður en ráðist er í byggingar, þá þurfa aðilar einnig að sýna fram á getu til að standa undir kostnaði. Aðilum er skylt að greiða gatnagerðargjald samkvæmt lögum en það miðast við brúttó flatarmál byggingar og nýtingarmöguleika af lóð. Þá getur einnig lagst ofan á það viðbótargatnagerðargjald ef um er að ræða stærri byggingu en gert er ráð fyrir með lágmarks gatnagerðargjaldi. Til viðbótar eru heimlagnagjald, skipulagsgjald, byggingarleyfisgjald o.fl. til byggingarfulltrúa, mælingagjöld, bílastæðagjald (skv. skipulagslögum) og tengd gjöld. Öll þessi gjöld eru rukkuð samkvæmt gjaldskrá Reykjavíkurborgar. Kvaðir um tímamörk ákveðinna áfanga í byggingarferlinu hljóma svo að innan við 2 ár og 5 mánuði þarf aðaluppdrætti húss og lóðar að hafa verið skilað og samþykkt af skipulagsráði. Undirstaða húss og plata þarf að vera steypt á innan við 3 árum frá byrjunardegi tímafrests. Byrjunardagur tímafrests miðast við úhlutun eða þegar lóð er orðin byggingarhæf. Hús þarf að vera orðið fokhelt á innan við 4 árum, fullklárað innan við 5 ár og allur frágangur lóðar og byggingar í síðasta lagi 6 árum frá byrjunardegi tímafrests (Reykjavíkurborg, 2013). Samkvæmt þessum skilmálum má sjá að það getur tekið að hámarki 6 ár að klára íbúðarhúsnæði hjá Reykjavíkurborg. Þó eru til dæmi um það að ekki sé alltaf farið eftir þessum kvöðum, s.s. aðilar klára ekki áfanga á tilsettum tíma, og sveitarfélögin gera lítið sem ekkert í því (eigandi byggingarfyrirtækis, munnleg heimild, 9. mars 2022).

Gjöldum er svipað háttað eftir sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Gjöld tengd lóðaúthlutun geta verið mismunandi en þau fara eftir gjaldskrá hvers sveitarfélags. Tímamörk geta

einnig verið breytileg eftir því hvaða sveitarfélag um ræðir en Reykjavíkurborg er almennt með lengsta tímarammann en Garðabær með stystan þar sem bygging og lóð skal vera fullkláruð á 3 árum að hámarki. Þessi mismunur á tímaramma gæti þó skýrst vegna mismunandi umfangs verkefna sem sveitarfélögin leggjast almennt í (Garðabær, 2019).

Þegar lóðir eru seldar á uppboði verður kostnaður byggingaraðila mun meiri en við úthlutun. Byggingarfyrirtæki þurfa þá að greiða markaðsverð fyrir lóðina til viðbótar við þau úthlutnargjöld sem voru upptalin hér á undan. Fastur kostnaður byggingaraðila er hærri þegar lóð er seld á markaðsverði en þegar henni er úthlutað. Hár fastur kostnaður þýðir að fyrirtæki þurfa annaðhvort að selja vöruna í meira magni en ella eða rukka hærra verð til að ná að standa undir föstum kostnaði. Lóðir bjóða upp á takmarkað byggingarmagn sem þýðir að ekki er hægt að auka magn og eina leiðin til að standa undir kostnaði er þá að hækka verð. Þess vegna er ekki hægt að byggja ódýrar og hagkvæmar íbúðir á dýrri lóð (eigandi byggingarfyrirtækis, munnleg heimild, 9. mars 2022).

5.3.4 Fórnarkostnaður þéttingu byggðar

Líkanið um verðmæti staðsetningar segir okkur það að miðja byggðar er verðmætust og eftir því sem við færum okkur lengra frá henni verður staðsetningin minna verðmæt. Þetta þýðir að fórnarkostnaðurinn af því að nýta ekki miðjuna er mjög mikill. Lengi vel var það að land var ekki takmarkandi þáttur á höfuðborgarsvæðinu. Raunin er ekki sú lengur vegna þess hve mikið höfuðborgarsvæðið hefur stækkað út á við með tímanum. Umhverfið er farið að þrengja að okkur og um leið vex fórnarkostnaður þeirra svæða sem eru ónýtt, þá þarf að fara að hugsa hlutina upp á nýtt og nýta þau svæði. Þetta höfum m.a. séð hjá Reykjavíkurborg sem hefur undanfarin ár stefnt að því að gera borgina umhverfisvænni og byggð þéttari. Markmiðið er að draga úr losun CO2, styðja vistvænar ferðavenjur, stytta vegalengdir innan borgarinnar og koma í veg fyrir rask á ósnortinni náttúru í útjaðri byggðar (*Græn íbúðauppbygging*, e.d.).

Í stað þess að byggja út á við þá mun borgin vaxa inn á við en næstu 10 árin verða 10.000 íbúðir byggðar á þéttingarreitum og 80% þeirra verða innan áhrifasvæðis borgarlínunnar. Eldri iðnaðarlóðir munu þá víkja fyrir vistvænni íbúðarbyggð (Reykjavíkurborg, 2020). Með þessari nálgun er Reykjavíkurborg að nýta sér stærðarhagkvæmni til að stuðla að betra umhverfi en eins og kenning Marshall sýnir okkur þá mun þetta einnig stuðla að hagræðingu fyrir fyrirtæki og einstaklinga.

Með því að byggja þéttar þá styttast vegalengdir fólks til vinnu, nýting á samgöngum eykst og þannig minnkar losun CO2. En sömuleiðis eykst fjöldi þjálfaðra starfskrafta, fjöldi fyrirtækja, nýting á staðbundnum framleiðsluþáttum sem leiðir til flæðis á upplýsingum sem auka tækniframfarir og hagkvæmni.

Hér þarf þó að skoða fórnarkostnaðinn, þétting byggðar mun samkvæmt hagfræðinni leiða til hækkunar á húsnæðisverði. Með þéttingu byggðar ertu með takmarkaðra landsvæði en ef byggt væri út á við og mun því lóðaverð hækka sem kemur svo niður á húsnæðisverðinu. Það að þétt byggð sé hagkvæmari en strjál byggð gerir það að verkum að kostnaðurinn sem sparast við að búa þar endurspeglast í verði á lóðinni.

5.3.5 Flöskuháls í þéttingarstefnu

Það er ljóst að úthlutunarferlið getur verið langt og tímafrekt, allt frá því að lóð er úthlutað og þar til bygging er kláruð og íbúðir komnar á markað. Ofan á þann vanda hefur undanfarið verið greint frá því að sveitarfélögin eigi hreinlega ekki mikið af landsvæði eftir þar sem möguleiki er að úthluta lóðum til þess að byggja á (*Lóðaskortur í Reykjavík en ekki fjármagnsskortur*, 2021).

Þá sjá sveitarfélögin ekki fram á annað en að þau þurfi að setja sér þéttingarstefnu til þess að mæta íbúðarþörf. Það ferli getur tekið enn lengri tíma og innihaldið fleiri flækjustig vegna fleiri hagsmunaaðila sem þarf að hafa í huga og innvikla í ferlið. Ef byggingaraðili vill leggjast í framkvæmdir við þéttingu byggðar þá þarf hann fyrst og fremst að komast að samkomulagi um kaup á byggingum við eigendur, þ.e.a.s. þeirra sem eru staðsettar á þeirri lóð eða lóðum sem hann hefur hugsað sér að byggja á. Síðan þarf að skila öllum viðeigandi gögnum og fá samþykkt deiliskipulag frá sveitarfélaginu. Þar á eftir þarf aðilinn að halda grenndarkynningu fyrir sveitarfélag og hagsmunaaðila (nágrannar, verslanir, aðilar í nærumhverfi o.s.frv.) um skipulagið sem hann hefur hugsað sér að koma til með að byggja. Það getur verið erfitt að gera öllum til geðs, það þarf ekki nema góð og gild rök frá einum aðila til þess að setja verkefnið á ís. Verkefnið kemst síðan ekki lengra fyrr en komist er að málamiðlunum og allir hagsmunaaðilar hafa samþykkt þá niðurstöðu. Eftir að byggingaraðilinn hefur fengið allt saman samþykkt frá viðeigandi aðilum þarf hann síðan að fara í það rífa byggingar sem áður voru og gera lóðina framkvæmdarhæfa.

Ef ferlin eru borin saman með það í huga að flest sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu hafa sett sér þéttingarstefnu vegna skorts á lóðum og landsvæði er ljóst að ferlið til framtíðar komi aðeins til með að lengjast. Ekki mun það aðeins lengjast heldur munu einnig verða fleiri flækjustig.

Markaðurinn gæti því verið að horfa fram á það að ferlið frá því að byggingaraðili fær afhenta lóð og þar til hann kemur íbúðum á markað eigi mögulega eftir að lengjast og íþyngjast miðað við núverandi aðstæður. Því gæti verið að flöskuhálsinn liggi bæði í skorti á lóðum og því ferli sem byggingaraðilar þurfa að fara í gegnum til þess að hefja framkvæmdir.

Vegna lítils framboðs á lóðum undanfarið hefur minnihluti borgarstjórnar Reykjavíkur kallað eftir því að Reykjavík fari að úthluta lóðum á jaðrinum í þeim tilgangi að komast til móts við eftirspurn sem og til þess að tappa af þeim verðþrýstingi sem hefur myndast á fasteignamarkaði. Ljóst er að það er kostnaðarsamara fyrir byggingaraðila að vinna í þéttingarverkefnum, sem endurspeglast í verði til neytenda auk þess að verkefnin taka lengri tíma.

5.4 Fákeppni á markaði?

Í ritgerðinni hefur verið fjallað um samspil framboðs og eftirspurnar. Þegar rætt er um framboð og eftirspurn þá byggir það á þeirri forsendu að um sé að ræða samkeppni en það þarf ekki endilega að vera að svo sé. Þess vegna má velta því fyrir sér hvort að einhvers konar markaðsbrestur geti verið til staðar. Ef hann er þá er öll umræða um skurðpunkt framboðs og eftirspurnar ekki endilega raunsæ.

5.4.1 Fákeppni á byggingamarkaði

Gögn frá Keldunni yfir 100 stærstu byggingaraðila á Íslandi líta út í fljótu bragði fyrir að stuðla að heilbrigðum samkeppnismarkaði (Keldan, e.d.). Herfindahl-Hirschman vísitalan er mælitæki til að meta hvort um fákeppni er að ræða á mörkuðum. Hún er reiknuð með því að setja markaðshlutdeild hvers fyrirtækis í annað veldi og summa saman niðurstöðurnar. Niðurstaðan liggur þá alltaf á milli núll og tíu þúsund, núll táknar fullkomna samkeppni en tíu þúsund táknar einokun (Seðlabanki Íslands, 2021a).

Ef Herfindahl-Hirschman vísitalan er reiknuð út frá þessum 100 stærstu fyrirtækjum liggja engar vísbendingar fyrir um að markaðurinn sé eitthvað annað en samkeppnismarkaður. En þegar nánar er litið á listann má sjá að fyrirtækin eru alls ekki að bjóða sömu þjónustu þó að þau tengist öll byggingarvinnu á einhvern hátt. Til dæmis eru á listanum fyrirtæki sem einungis sjá um að mála, setja glugga í hús, gera þök o.s.frv. Ennfremur þá eru fyrirtækin mörg hver starfandi einungis á ákveðnum stöðum, svo sem í bæjarfélagi á landsbyggðinni eða í höfuðborginni. Ef við förum enn lengra þá sjáum við sömuleiðis að fyrirtækin bjóða upp á öðruvísi tilbúnar vörur, eins og

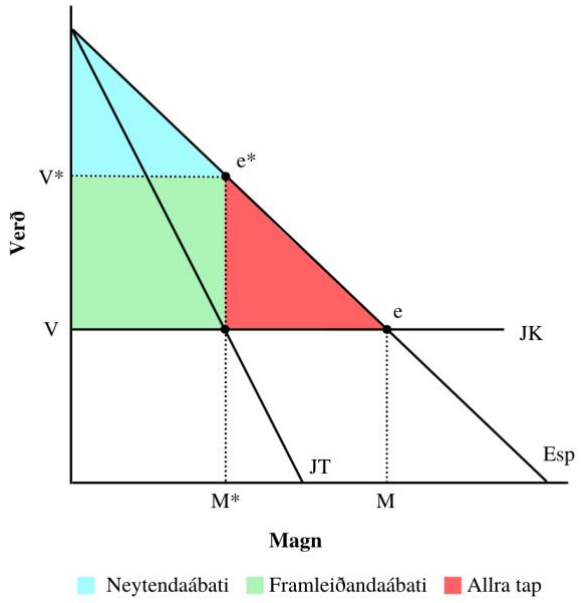
atvinnuhúsnæði, íbúðarhúsnæði eða innviði líkt og brýr eða vegi. Þá er listinn allt í einu orðinn mun minni á hverju sviði fyrir sig og samkeppnin á hverju sviði oft ekki mikil. Inn í þetta spilar svo einnig tímasetning. Þessi iðnaður er ekki þannig að vörurnar standi alltaf til boða heldur koma þær inn á markað í lotum. Þannig getur markaðnum staðið til boða margar vörur frá mismunandi aðilum á ákveðnum tíma en sömuleiðis engar vörur á ákveðnum tíma. Samkvæmt þessum forsendum getur það því komið fyrir að það séu fá fyrirtæki með nánast allt framboðið á ákveðnum tímapunkti eða tímabili, á ákveðnum svæðum með ákveðna vöru. Að því leyti leiða rannsakendur út að möguleiki sé til staðar að fákeppni ríki á byggingamarkaði með tilheyrandi afleiðingum fyrir neytendur. Dæmi um þetta er að meðalstæð fjölskylda með börn í skóla vilji einungis búa í kringum þann skóla og því aðeins ákveðið svæði þar sem þau eru tilbúin að kaupa. Á þessu svæði er einungis eitt fyrirtæki sem býður upp á ódýrar fjölskylduíbúðir til sölu á þessum tíma og því neyðist fjölskyldan til að versla af þeim aðila. Sá aðili er þá í fákeppni eða jafnvel einokun í sumum tilfellum. Hér er gert ráð fyrir því að enginn í hverfinu vilji flytja og því eina leiðin til að flytja í hverfið sé að kaupa nýtt húsnæði. Vissulega mun þó fólk íhuga að flytja annað ef verðið fer langt yfir eðlileg mörk og þannig er um að ræða staðbundna fákeppni.

Fyrirtæki á markaði þar sem ríkir fákeppni setja verð sem hámarkar hagnað þar eru jaðartekjur jafnar jaðarkostnaði. Aðstæður sem þessar á markaði eru frábrugðnar því sem sést á samkeppnismarkaði. Þegar fyrirtæki eru verðráðar geta þau frekar haft áhrif á hagnað sinn en ef þau væru verðþegar og ekki aðeins það heldur geta þau þar með haft áhrif á fjárhag neytenda sem og stýrt eftirspurn (Azar og Vives, 2021).

Á mynd 5.9 er notast við einokunarlíkan til þess að útskýra og skilja betur áhrif fákeppnismarkaðar á afurðamarkaði. Ef fákeppni ríkir á byggingarmarkaði má sjá hvernig verð er sett þar sem fyrirtækið hámarkar hagnað sinn eða þar sem jaðartekjur eru jafnar jaðarkostnaði.
Í litrófi frá einokun til samkeppni er til fákeppni, jafnvægi myndast þá á milli punktanna e og e*. Því verður sömuleiðis jafnvægisverð á milli V og V* ásamt því að jafnvægismagn verður á milli M og M*, þá verður neytendaábati og framleiðendaábati eftir því. Nákvæmlega hvar jafnvægið finnst fer eftir eðli fákeppninnar. Ef borinn er saman samkeppnismarkaður þar sem jafnvægi myndast þar sem framboð mætir eftirspurn við fákeppnismarkað, þá er bæði minna magn framleitt sem og verð er töluvert hærra í fákeppni. Í fákeppni verður ábati neytenda einnig minni en í samkeppni og framleiðendur taka til sín framleiðendaábata. Af þessum aðstæðum hlýst velferðartap (e. deadweight loss) í mismiklu mæli eftir niðurstöðu og eðli fákeppninnar.

Velferðartapið eru umfram magn íbúða sem ekki eru framleiddar en markaðurinn samt sem áður óskar eftir. Því verða ekki nægilega margar íbúðir á markaði til þess að mæta þeirri eftirspurn sem er til staðar og almennir neytendur þurfa að borga hærra markaðsverð til þess að komast í fasteign.

Mynd 5.9
Einokunarlíkan til viðmiðunar.



(Perloff, 2018).

5.4.2 Tvöföld fákeppni

Fákeppni er ekki einskorðuð við markaði sem selja beint til almennings, það getur einnig ríkt fákeppni á afurðamörkuðum. Ein af þeim afurðum sem eru bráðnauðsynlegar til þess að byggingaraðilar geti byggt fasteignir eru lóðir. Lóðir eru takmörkuð auðlind og það er í raun hægt að segja að hvert sveitarfélag sé einokari á lóðamarkaði í sínu bæjarfélagi. Ef við gerum ráð fyrir því að enginn vilji flytja úr hverfinu er eina leiðin fyrir byggingaraðila sem hugsa sér að ráðast í byggingar er að fá fyrst lóð frá sveitarfélaginu sem þeir vilja byggja í áður en farið er í framkvæmdir. Hvernig byggingaraðilar fá síðan lóðirnar getur verið mismunandi eftir því hvort þeir fá þær úthlutaðar eða kaupa þær á uppboði, sem hefur verið að færast í aukana undanfarin ár.

Ef við gefum okkur að sveitarfélög kaupi lóðirnar á uppboði þá setja sveitarfélögin jaðarkostnað jafnan jaðartekjum til þess að hámarka hagnað sinn. Sveitarfélögin eru þá verðráðar

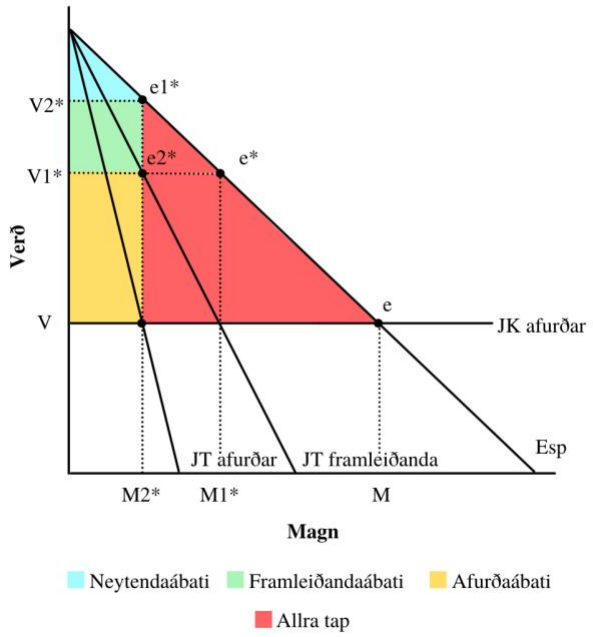
og geta stýrt eftirspurninni. Sveitarfélögin geta þannig haft óbein áhrif á verðið sem byggingaraðilar selja á til neytenda.

Á mynd 5.10 má sjá hvernig kraftar fákeppni hafa áhrif á verð til hins almenna neytanda en notast er við líkan tvöfaldrar einokunar til þess að styðja við og útskýra áhrif þess ef um fákeppni á bæði aðfanga- og afurðamarkaði er að ræða. Líkt og með líkanið á mynd 5.9. þá geta allir þættir í líkaninu á mynd 5.10 færst í takt við hvar jafnvægi myndast eftir eðli markaðarins.

Byggingaraðilar kaupa lóðina á einokunarverði þar sem jafnvægi á afurðamarkaði myndast á milli e2* og e* eftir eðli fákeppninnar. Byggingaraðilar setja verð þar sem jaðarkostnaður mætir jaðartekjum líkt og áður til þess að hámarka sinn hagnað og leiðir af sér hærra verð til neytenda. Með innkomu einokara á afurðamarkaði til viðbótar við fákeppni á byggingarmarkaði hefur jafnvægi á fasteignamarkaði færst frá því að vera á milli e og e* í það að vera á bilinu e* til e1*. Framleitt magn (M1* til M2*) verður minna en það var í aðeins fákeppni og verð (V1* til V2*) hækkar. Við þessa tilfærslu á jafnvægi minnkar bæði framleiðenda- og neytendaábati. Afurðasalinn tekur sína sneið af kökunni og velferðartap eykst. Magnið mun því ná að sinna eftirspurninni í minna mæli en í fákeppni og enn minna en á samkeppnismarkaði. Neytendur bera tvöfalda álagningu og markaðurinn er óskilvirkur.

Mynd 5.10

Líkan tvöfaldrar álagningar til viðmiðunar.



(Perloff, 2018).

6 Samantekt og helstu niðurstöður

Húsnæðismarkaðurinn er ekki einfalt viðfangsefni og það eru ótal þættir sem tengjast markaðnum beint eða óbeint sem hér hefur verið leitast við að greina. Niðurstöðurnar benda til þess að ekki séu líkur á því að bólumyndun hafi átt sér stað að undanförnu í kjölfar stífra verðhækkana húsnæðis eftir Covid faraldurinn. Þegar litið er á efnahagslega grunnþætti húsnæðisverðs virðist sem þeir hafa líklega ekki hegðað sér óeðlilega undanfarin ár. Hækkun húsnæðisverðs umfram hækkun launa er réttlætt sökum þess að húsnæðiskostnaður hefur lækkað vegna lægri vaxta. Þetta er í takt við niðurstöður fyrri rannsókna þar sem kemur fram að vaxtakjör íbúðalána er helsti áhrifaþáttur verðbreytinga á húsnæðismarkaði. Fólk ráðstafar ákveðnum hluta tekna til húsnæðis og með lækkandi húsnæðiskostnaði geta einstaklingar sett aukið fjármagn í þennan þátt án þess að skerða kaupmátt annars staðar. Þó þarf að fylgjast náið með skuldsetningu heimila og spákaupmennsku á markaðnum.

Skuldir heimilanna hafa verið að aukast hægt og rólega og ef vextir fara að hækka geta heimilin lent í vandræðum með greiðslu á íbúðalánum. Hertar reglur Seðlabankans hefta þó þessa þróun og draga úr líkum á vanskilum þar sem húseigendur eru flestir með svigrúm ef eitthvað kemur upp á. Líkur eru á því að spákaupmennska hefur haft áhrif á húsnæðisverð eftir stýrivaxtalækkunina í byrjun Covid faraldursins þar sem fólk sá fram á bjartari tíma og hjarðhegðun myndaðist. Verðhækkunin stuðlaði svo að auknu aðgengi að lánum sem ýtti undir lánsfjárdrifin neysluvöxt sem getur verið hættulegt og ber að varast.

Greiningar á framboðshliðinni sýna að helstu flöskuhálsarnir á byggingarmarkaði eru skortur á lóðum, áhrif þéttingarstefnu og mögulegir markaðsbrestir. Viðmælendur taka fram að lóðaúthlutanir séu af skornum skammti meðal annars vegna skorts á landi til að úthluta. Gögn um fjármögnun til byggingaraðila styðja þetta, svo virðist sem lítið hafi verið af verkefnum í boði í kringum 2020. Skortur á lóðum virðist þó ekki endilega vera helsti flöskuhálsinn, heldur vandamál sem skapast frá því að lóð er úthlutað eða keypt og þangað til byggingarvinna hefst. Þéttingarstefnan hefur reynst flóknari og tímafrekari í verki heldur en þegar byggt hefur verið á jaðrinum. Það er meðal annars vegna deilna við hagsmunaaðila, aukinnar vinnu í lóðarundirbúning og óskilvirkni hjá sveitarfélögunum. Til stuðnings þá nefndu viðmælendurnir nokkur dæmi þar sem mál hafa dregist á langinn vegna áhrifa þéttingar byggðar og óskilvirkni sveitarfélaganna. Þó

lítur út fyrir að þéttingarstefnan sé óumflýjanleg og nauðsynleg vegna umhverfis höfuðborgarsvæðisins, með sjóinn í eina áttina og vatnsverndarsvæði í hina.

Kenningar Von Thünen og David Ricardo í tengslum við kenningu Alfred Marshall segja okkur að þétting byggðar eykur verð þar sem þéttingin myndar stærðarhagkvæmni sem leiðir til þess að virði staðsetningar eykst sem og landverð. Ofan á þessa verðhækkun leggjast þá áðurnefndir flöskuhálsar tengdir þéttingarstefnunni. Samt sem áður er þéttingarstefnan líklega nauðsynleg og þarf alls ekki að vera skaðandi fyrir markaðinn. Ef vel tekst til þá getur þétting byggðar gert einmitt það sem hún á að gera og það er að minnka kolefnisspor okkar og nýta stærðarhagkvæmni í samgöngum og öðru, ásamt því að njóta góðs af þekkingarflakksáhrifunum (e. spillover effect).

Fyrri rannsókn sýnir að nútímabyggingargeirinn sé fákeppnismarkaður þar sem fyrirtæki nýta stærðarhagkvæmni og tækniframfarir til að auka samkeppnishæfni sína. Það verður til þess að fáir stórir aðilar eigna sér markaðinn samanborið við áður fyrr þegar margir litlir aðilar voru á markaðnum og enginn gat í raun myndað samkeppnisforskot þar sem allir voru jafn vel stæðir í tækni.

Niðurstaða rannsóknarinnar sýnir að á íslenska byggingamarkaðnum ríkir mögulega staðbundin fákeppni. Hún lýsir sér þannig að það getur komið fyrir að það séu fá fyrirtæki með nánast allt framboðið á ákveðnum tímapunkti eða tímabili, ákveðnum stað, með ákveðna vöru.
Ef við gerum ráð fyrir að enginn sé að selja eign í sínu bæjarfélagi, þá er einungis hægt að fá úthlutaða eða kaupa lóð af sveitarfélagi til þess að byggja íbúðir. Þá er hægt að færa rök fyrir því að fákeppni sé einnig á afurðamarkaði í því bæjarfélagi vegna þess að aðeins bæjarfélagið getur úthlutað eða selt lóð á því svæði. Þegar til staðar er einokun á bæði afurða- og aðfangamarkaði myndast tvöföld einokunarálagning. Líkan tvöfaldrar einokunar má styðjast við þegar litið er til markaðs með fákeppni í stað einokunar á afurða- og aðfangamarkaði. Á húsnæðismarkaðnum ríkir mögulega fákeppni á bæði afurða- og aðfangamarkaði og því verður framleitt magn minna og verð hærra heldur en á samkeppnismarkaði.

Allar helstu tölur um framboðshliðina sýna að framboðið er í sögulegu lágmarki.
Hvort sem það er fjöldi auglýstra eigna, birgðatími eða hlutfall íbúða seldra yfir ásettu verði. En eins og hefur komið fram hefur samt sem áður aldrei verið byggt jafn mikið og á árinu 2020, fullkláraðar eignir á ári frá árinu 2017 hafa verið vel yfir meðaltali og íbúum á hverja íbúð hefur farið fækkandi undanfarin 2 ár. Að kenna byggingarmagni um stöðuna er því ekki endilega rétt.

Einnig eins og kom áður fram þá geta myndast kippir í eftirspurn á húsnæðismarkaði þegar allir sjá fram á bjartari tíma framundan samtímis. Líklegt er að það hafi gerst í kjölfar Covid og stýrivaxtalækkana og margir hafi nýtt tækifærið til að koma inn á markaðinn.

Niðurstaða rannsóknarinnar er sú að stöðuna á húsnæðismarkaðnum megi rekja til vandamála á framboðshliðinni á móti skyndilegum eftirspurnarkippi. Minnkandi framboð á árunum 2021-2022 er að öllum líkindum blanda af viðvörunum um offramboð, lóða- og verkefnaskorti og raskana vegna þéttingarstefnu. Á sama tíma hafa myndast kjöraðstæður vegna vaxtalækkana og aukins kaupmáttar fyrir þá sem voru að bíða eftir tækifæri til að komast inn á markaðinn. Hér er þá átt við einstaklinga sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð, einstaklinga sem eru að kaupa eignir sem fjárfestingartækifæri og einstaklinga sem eru að flytja til landsins í von um atvinnu eða betra líf. Einnig eru lýðfræðilegir þættir að breytast og íbúum á hverja íbúð mun líklega fækka á næstu árum sem partur af þróun samsetningar mannfjöldans á Íslandi.

Á þessum tíma myndaðist þá eftirspurnarkippur sem bar framboðið ofurliði og húsnæðisverð rauk upp. Hvort aðstæður eins og þær eru í dag hefðu nokkuð tímann skapast ef stýrivextir hefðu ekki verið lækkaðir í sögulegt lágmark er erfitt að meta. Framboðið hefði þá mögulega annað eftirspurn og staðan væri allt önnur. Í ákveðinn tíma hefur því verð á húsnæðismarkaði vikið verulega frá langtímajafnvæginu en líklega mun það leita aftur í jafnvægi með hækkandi vöxtum og auknu framboði.

Þar sem um eigindlega rannsókn er um að ræða þá er ekki hægt að alhæfa niðurstöðurnar. Sömuleiðis er möguleiki á því að niðurstöðurnar séu skakkar þar sem ekki var notast við handahófskennt úrtak. Húsnæðismarkaðurinn er gríðarlega stórt viðfangsefni og margir þættir sem hafa margskonar áhrif á markaðinn, bæði beint og óbeint. Ómögulegt var að fara yfir alla þá þætti og greina þá, sem gerir það að verkum að niðurstöðurnar byggjast líklega ekki á öllum nauðsynlegum upplýsingum. Rannsakendur lentu í vandræðum með að fá viðtöl við aðila sem tengjast markaðnum á mikilvægan hátt, eins og til dæmis stærsta sveitarfélagið á höfuðborgarsvæðinu, sem ekki náðist að fá viðtal við þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir. Einnig var erfitt að fá upplýsingar frá sveitarfélögunum og sum gögn voru illa aðgengileg eða úrelt. Heilt yfir gekk þó rannsóknarvinnan vel og lipurlega.

Lengi má gott bæta og þó þessi rannsókn hafi farið um víðan völl og rannsakað framboðshlið húsnæðismarkaðarins gaumgæfilega er margt sem mætti við hana bæta og fleiri þættir sem má taka tillit til. Framtíðar rannsóknir gætu tekið mið af því hvernig notaðar íbúðir hafa

áhrif á markaðinn ofan á allt það sem rannsókn þessi kannaði, þar sem einungis var skoðað út frá nýjum íbúðum í þessari rannsókn. Einnig væri gott að skoða áhrif leigumarkaðarins á framboðshlið húsnæðismarkaðarins og þá sérstaklega regluverkið í kringum hann. Þá væri líka hægt að kafa dýpra ofan í öll skipulagsferli hjá sveitarfélögum til þess að rannsaka hvað það er nákvæmlega í þessum ferlum sem er að taka tíma. Gott væri að skoða hvort það sé réttlætanlegt að þau taki svona langan tíma eða hvort mögulega sé hægt að komast að skilvirkari lausn sem hentar markaðnum betur. Það gæti verið áhugavert að skoða betur hvort hægt sé að komast í almennileg gögn og greina hvort um fákeppni sé í raun að ræða á byggingarmarkaði og hver raunveruleg áhrif eru. Það er jafnvel rannsóknarefni annarrar rannsóknarspurningar og annarrar ritgerðar

Heimildaskrá

Anna Guðrún Ragnarsdóttir, Kári S. Friðriksson og Sigurður Jóhannesson. (2010). *Ástand og horfur á húsnæðismarkaði* (C10:01). Hagfræðistofnun Háskóla Íslands. https://ioes.hi.is/files/2021-05/Astand-og-horfur-a-husnaedismarkadi.pdf

Apergis, N. (2003). Housing Prices and Macroeconomic Factors: Prospects within the European Monetary Union. *International Real Estate Review*, *6*(1), 63–74.

Arnar Þór Ingólfsson. (2020, 26. ágúst). *Skattrannsóknarstjóri fær upplýsingar um 25 milljarða greiðslur í gegnum AirBnB*. Kjarninn. https://kjarninn.is/frettir/2020-08-26-skattrannsoknarstjori-faer-upplysingar-um-25-milljarda-greidslur-i-gegnum-airbnb/

Axel Hall, Ásgeir Jónsson og Sveinn Agnarsson. (2002). *Byggðir og búseta: Þéttbýlismyndun á Íslandi*. Hagfræðistofnun Háskóla Íslands. https://notendur.hi.is/ajonsson/kennsla2006/Master-7.pdf

Axel Hall, Ásgeir Jónsson, Sigurður Jóhannesson og Tryggvi Þór Herbertsson. (2003). *Áhrif rýmri veðheimilda Íbúðalánasjóðs á húsnæðisverð og hagstjórn* (C03:06). Hagfræðistofnun Háskóla Íslands. https://rafhladan.is/bitstream/handle/10802/6290/C0306-Ahrif-rymri-vedheimilda-Ibudalanasjods-a-husn%C3%A6disverd-og-hagstjorn.pdf?sequence=1

Azar, J. og Vives, X. (2021). General Equilibrium Oligopoly and Ownership Structure. *Econometrica*, *89*(3), 999–1048. https://doi.org/10.3982/ECTA17906

Ásgeir Jónsson. (2013). *Fasteignaverð og lóðaverð* [Glærur]. https://notendur.hi.is/ajonsson/kennsla2013/fasteignamarkadur_haglysingx1.pdf

Bartlett, R., & Partnoy, F. (2020). The Misuse of Tobin's q. *Vanderbilt Law Review*, *73*(2), 353–424. https://www.econometricsociety.org/system/files/ecta200249.pdf

Berk, J. B., DeMarzo, P. M. og Harford, J. V. T. (2015). *Fundamentals of corporate finance* (3. útg.). Pearson Education.

Ferðamálastofa. (e.d.). *Heildarfjöldi erlendra ferðamanna með skipum og flugvélum 1949-2021* [gagnasett]. https://www.ferdamalastofa.is/is/tolur-og-utgafur/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna

Gallup. (e.d.). *Væntingavísitala* [gagnasett]. Sótt 25. febrúar 2022, af https://www.gallup.is/nidurstodur/vaentingavisitala/

Garðabær. (2019). *Úthlutunar- og útboðsskilmálar: Fyrir sölu byggingarréttar á lóðinni Garðahraun 1*. https://www.gardabaer.is/media/2019-atvinnulod-gardahraun-1/Uthlutunarskilmalar-Gardahraun-1_01.pdf

Græn íbúðauppbygging. (e.d.). Græna planið. https://graenaplanid.prod.reykjavik.is/vaxandi-borg/graen-ibudauppbygging/

Gylfi Magnússon. (2005, 3. febrúar). *Hvað er q-hlutfall?* Vísindavefurinn. http://www.visindavefur.is/svar.php?id=4740

Gylfi Magnússon. (2021, 21. mars). *Hver var meðalhagvöxtur á Íslandi á tuttugustu öld?* Vísindavefurinn. http://www.visindavefur.is/svar.php?id=1394

Hagstofa Íslands. (e.d.-a). *Bygging íbúðahúsa á höfuðborgarsvæðinu 1983-2020* [tafla]. Sótt 6. apríl 2022, af https://hagstofa.is

Hagstofa Íslands. (e.d.-b). *Lykiltölur mannfjöldans 1703-2020* [tafla]. Sótt 5. apríl 2022, af https://hagstofa.is

Hagstofa Íslands. (e.d.-c). *Mannfjöldi eftir kyni, aldri og sveitarfélögum 1998-2022 - Sveitarfélagaskipan hvers árs* [tafla]. Sótt 5. apríl 2022, af https://hagstofa.is

Hagstofa Íslands. (e.d.-d). *Vísitala kaupmáttar launa frá 1989* [tafla]. Sótt 13. mars 2022, af https://hagstofa.is

Hagstofa Íslands. (e.d.-e). *Vísitala markaðsverðs íbúðarhúsnæðis* [tafla]. Sótt 13. mars 2022, af https://hagstofa.is

Ferðamálastofa. (e.d.). *Heildarfjöldi erlendra ferðamanna*. https://www.ferdamalastofa.is/is/tolur-og-utgafur/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna

Helgi Vífill Júlíusson. (2021, 20. október). *Hætti ekki að lána til íbúðaverkefna*. frettabladid.is. https://www.frettabladid.is/markadurinn/haetti-ekki-ad-lana-til-ibudaverkefna/

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2020). *Staða og þróun á Húsnæðismarkaði - Sérstök útgáfa: Nóvember 2020*. https://www.hms.is/media/8127/manadarskyrsla_nov2020.pdf

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2022). *Húsnæðismarkaðurinn - Mánaðarskýrsla: Febrúar 2022*. https://www.hms.is/media/11512/hms_manadarskyrsla_februar2022.pdf

Húsnæðislán samanburður. (e.d.). Aurbjörg.is. Sótt 17. mars 2022, af https://aurbjorg.is/husnaedislan/samanburdartafla

Iðnaðar- og viðskiptaráðuneytið. (2005). *Landfræðilegt litróf íslenska fasteignamarkaðarins: Ástæður mismunandi þróunar fasteignaverðs eftir landshlutum* (Rit 05–4). https://www.stjornarradid.is/media/atvinnuvegaraduneyti-media/media/acrobat/landfradilegt_litrof_fasteignamarkadarins_final.pdf

Íbúðalánasjóður. (2019). *Íbúðaþörf 2019-2040*. https://www.ils.is/library/Frettir/%C3%8Db%C3%BA%C3%B0a%C3%BE%C3%B6rf%202019-2040.pdf

Jóhann Óskar Jóhannsson. (2021, 22. nóvember). *„Það versta að baki“*. Viðskiptablaðið. http://www.vb.is/frettir/thad-versta-ad-baki/171530/

Jónas Atli Gunnarsson. (2021, 23. október). *Er lóðaskortur virkilega flöskuhálsinn?* Kjarninn. https://kjarninn.is/skodun/er-lodaskortur-virkilega-floskuhalsinn/

Keldan. (e.d.). *Stærstu byggingarverktakarnir* [gagnasett]. Sótt 20. mars 2022, af https://keldan.is/

Landsbankinn. (2018). *Verður byggt alltof mikið, einu sinni enn?* https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2018-12-11-Fasteignamarkadur-frambod.pdf

Lítill ójöfnuður færir Ísland upp í 2. Sæti á lífskjaralista. (2020, 29. janúar). Vísir. https://www.visir.is/g/2020905465d

Lóðaskortur í Reykjavík en ekki fjármagnsskortur. (2021, 1. nóvember). Samtök iðnaðarins. https://www.si.is/frettasafn/lodaskortur-i-reykjavik-en-ekki-fjarmagnsskortur

Milla Ósk Magnúsdóttir. (2019, 30. september). *Munu tryggja hagkvæmar íbúðir á Keldnalandi*. RÚV. https://www.ruv.is/frett/munu-tryggja-hagkvaemar-ibudir-a-keldnalandi

Nijskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P. og Heeringa, W. (Ritstj.). (2019). *Hot Property: The Housing Market in Major Cities*. Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-030-11674-3

Of lítið byggt á höfuðborgarsvæðinu. (2016, 13. mars). Viðskiptablaðið. http://www.vb.is/frettir/litid-byggt-hofudborgarsvaedinu/125924/

O’Kelly, M. og Bryan, D. (1996). Agricultural location theory: Von Thunen’s contribution to economic geography. *Progress in Human Geography*, *20*(4), 457–475. https://doi.org/10.1177/030913259602000402

Perloff, J. M. (2018). *Microeconomics* (8. útg.). Pearson.

Reykjavíkurborg. (2013). *Almennir úthlutunarskilmálar*. https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda-_og_framkvaemdaskilmalar_02072015.pdf

Reykjavíkurborg. (2020). *Græna planið: Sóknaráætlun Reykjavíkurborgar til 2030*. https://wp.graenaplanid.reykjavik.is/wp-content/uploads/2020/12/graena-planid-textaskjal-lokautgafa-7.0.pdf

Reykjavíkurborg. (2022, 28. apríl). *Samstarf um uppbyggingu Keldnalands og Keldnaholts og flýtingu tveggja Borgarlínuleiða*. Reykjavík. https://reykjavik.is/frettir/samstarf-um-uppbyggingu-keldnalands-og-keldnaholts-og-flytingu-tveggja-borgarlinuleida

Ruddock, L. (Ritstj.). (2009). *Economics for the modern built environment*. Taylor & Francis.

Samtök Iðnaðarins. (2021a, 29. september). *Áframhaldandi samdráttur íbúða í byggingu*. https://www.si.is/media/_eplica-uppsetning/Greining-SI_Ibudatalning_29-09-2021.pdf

Samtök Iðnaðarins. (2021b, 1. október). *Íbúðaverð heldur áfram að hækka vegna lóðaskorts*. https://www.si.is/frettasafn/ibudaverd-heldur-afram-ad-haekka-vegna-lodaskorts

Samtök Iðnaðarins. (2022, 7. apríl). *Áfram skortur þrátt fyrir fjölgun íbúða í byggingu*. Samtök Iðnaðarins. https://www.si.is/media/_eplica-uppsetning/Greining-SI-og-HMS_Afram-skortur-thratt-fyrir-fjolgun-ibuda-i-byggingu-07-04-2022.pdf

Schindler, P. S. og Cooper, D. R. (2019). *Business research methods* (13. útg.). McGraw-Hill Education.

Seðlabanki Íslands. (e.d.-a). *Meginvextir SÍ [gagnasett]*. Sótt 13. mars 2022, af https://www.sedlabanki.is/annad-efni/meginvextir-si/

Seðlabanki Íslands. (e.d.-b). *Takmarkanir á fasteignalánum*. https://www.sedlabanki.is/fjarmalastodugleiki/thjodhagsvarud/takmarkanir-a-fasteignalanum/

Seðlabanki Íslands. (e.d.-c). *Vextir Seðlabankans* [gagnasett]. https://www.sedlabanki.is/annad-efni/meginvextir-si/

Seðlabanki Íslands. (2012). *Valkostir Íslands í gjaldmiðils- og gengismálum* (Sérrit nr. 7). https://www.sedlabanki.is/library/Skraarsafn/EMU-skyrsla/Valkostir%20%C3%8Dslands%20%C3%AD%20gjaldmi%C3%B0ils-%20og%20gengism%C3%A1lum.pdf

Seðlabanki Íslands. (2020, 20. maí). *Yfirlýsing peningastefnunefndar 20. Maí 2020*. https://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/frettir-og-tilkynningar/frettasafn/frett/2020/05/20/Yfirlysing-peningastefnunefndar-20.-mai-2020/

Seðlabanki Íslands. (2021a). *Eiginfjárkröfur og fjármálastöðugleiki* (Sérrit nr. 15). https://www.sedlabanki.is/library/Skraarsafn/Serrit/Serrit_15_eiginfjarkrofur_fjarmalastodugleiki_16jun2021.pdf

Seðlabanki Íslands. (2021b, 21. desember). *Kafli VI Eignamarkaðir* [gagnasett]. https://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/rit-og-skyrslur/rit/2021/12/21/Hagvisar-Sedlabanka-Islands-21.-desember-2021/

Seðlabanki Íslands. (2021c, 21. desember). *Kafli VII Heimili og fyrirtæki* [gagnasett]. https://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/rit-og-skyrslur/rit/2021/12/21/Hagvisar-Sedlabanka-Islands-21.-desember-2021/

Seðlabanki Íslands. (2022, 25. apríl). *Ný útlán* [gagnasett]. https://www.sedlabanki.is/hagtolur/nanar/2022/04/25/Bankakerfi/?stdID=9

Stefán Ólafsson. (2016). Hrunið skýrt: Sjónarhorn klassískra kenninga um fjármálakreppur. *Stjórnmál og stjórnsýsla*, *12*(1), 101–126. https://doi.org/10.13177/irpa.a.2016.12.1.6

Stjórnarráð Íslands. (2022, 6. apríl). *Efnahagsleg áhrif af innrás Rússlands í Úkraínu á Ísland*. https://www.stjornarradid.is/verkefni/utanrikismal/strid-i-ukrainu-vidbrogd-islenskra-stjornvalda/efnahagsleg-ahrif/

Veitur. (e.d.). *Vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins* [mynd]. https://www.veitur.is/verndum-vatnid

Violeta Calian og Ómar Harðarson. (2020). Mannfjöldaspá 2020-2069. *Hagstofa Íslands*, *105*(19). http://hagstofan.s3.amazonaws.com/media/public/2020/d78e7ec1-da42-4795-86ce-1c016e8eb9dd.pdf

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 2,5% á milli mánaða. (e.d.). Þjóðskrá. https://www.skra.is/um-okkur/frettir/frett/2022/03/15/Visitala-ibudaverds-a-hofudborgarsvaedinu-haekkar-um-2-5-a-milli-manada/

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu í apríl 2021. (e.d.). Þjóðskrá. https://www.skra.is/um-okkur/frettir/frett/2021/05/18/Visitala-ibudaverds-a-hofudborgarsvaedinu-i-april-2021/

Þjóðskrá. (e.d.-a). *Fjöldi íbúða* [gagnasett]. Sótt 18. apríl 2022, af https://www.skra.is/

Þjóðskrá. (e.d.-b). *Fjöldi íbúða eftir byggingarári* [gagnasett]. Sótt 20. apríl 2022, af https://www.skra.is/

Viðauki A: Spurningalisti fyrir eiganda byggingarfyrirtækis

1. Hvernig virka stór byggingafyrirtæki almennt?
2. Hvernig er úthlutun lóða eftir bæjarfélögum?
    a) Eru útboð, er fast verð, fyrstur kemur fyrstur fær eða þarf maður að þekkja einhvern?
3. Hver er munurinn á úthlutun lóða fyrir einstaklinga og fyrirtæki?
4. Eru þið að fá lóðirnar eða eru þið ráðnir af einhverjum aðila sem fær lóðirnar úthlutaðar?
5. Þurfi þið að byggja strax og þið fáir lóðirnar eða er ykkur leyfilegt að sitja á lóðunum í einhvern tíma?
6. Eru stóru byggingarfyrirtækin að byggja fyrir einstaklinga eða eru þið bara að byggja stór verk?
7. Hvernig er stórum verkum úthlutað, er alltaf sá sem býður lægst sem fær verkið?
8. Eru þið að taka verk á ákveðnum stöðum yfir aðra? Eða ákveðna tegund af verkum?
9. Hvernig ákveðið þið hvort það sé hagstætt að fara í verk? Eru þið að hægja á verkum þegar þið sjáið að það sé mögulega offramboð á næstunni?
10. Af hverju er staðan eins og hún er núna? Hvar liggur flöskuhálsinn ef það er einhver? Eru þið að hagnast meira þegar staðan er eins og hún er núna?
11. Finnst þér vera of lítið af byggingarfyrirtækjum á markaði?
12. Er erfitt að fá undirtaka í verk? Er skortur á starfsmönnum? Eða skortur á meisturum?
13. Eru þið að fylgjast með samkeppnisaðilum ykkar og takið ákvörðun um hversu mikið þið ætlið að byggja út frá því hversu mikið þeir eru að byggja? Til að passa að framboðið verði ekki of mikið?

Viðauki B: Spurningalisti fyrir forstöðumann innan fyrirtækjasviðs hjá bankastofnun

1. Hvað gerir þú? Hvert er þitt hlutverk hjá bankanum?
2. Hvernig virkar fjármögnun byggingaraðila?
    a) Á hvaða stigi er sótt um?
    b) Á hvaða stigi er borgað út?
    c) Hvað er nauðsynlegt til að geta fengið lán?
    d) Eru þið einungis að lána til "fastakúnna" eða eru þið mikið að lána nýjum aðilum?
    e) Eru mikið að nýjum aðilum í þessum geira að spretta upp?
        i) Finnst þér of fáir byggingaraðilar hér á landi? Eða of margir?
3. Ef við skoðum gögn frá Seðlabanka Íslands um útlán til byggingargeirans og fasteignalán til einstaklinga má sjá að nettó lán til einstaklinga jókst gríðarlega eftir stýrivaxtalækkunina í upphafi 2020 á meðan nettó útlán til byggingaraðila voru neikvæð.
    0. Hver er helsta skýringin fyrir því? Covid óvissa eða hvað?
4. Eru þið að lána frekar til aðila sem eru að byggja á höfuðborgarsvæðinu? Og jafnvel enn frekar á stöðum þar sem húsnæðisverð er sérstaklega hátt?
5. Eru þið með eitthvað limit hvað þið megið lána mikið? Eða svo lengi sem byggingaraðili sem sækir um stenst kröfur þá fær hann lánað?
6. Ef við horfum að stöðuna á húsnæðismarkaðnum í dag, hvað er að fara úrskeiðis? Hvar er þessi flöskuháls sem gerir það að verkum að ekki sé byggt nægilega mikið ár eftir ár?
    a) Eru þetta sveitarfélögin að klikka í skipulagsgerð og lóðaúthlutun?
    b) Er þetta vegna þess hve sveiflukenndur markaðurinn er og sífelld óvissa með hvort verð hækki eða lækki á byggingartíma?
    c) Er þetta vegna byggingaraðila sem vilja halda eftirspurnarþrýstingi á markaðnum og byggja þá viljandi of lítið?
    d) Eða er þetta vegna fjárfesta sem eru að nýta húsnæðismarkaðinn til að hagnast á honum?
7. Eru lánum öðruvísi háttað ef byggingaraðili er að leitast eftir fjármagni í græn verkefni?

Viðauki C: Spurningar fyrir lánastjóra íbúðalána hjá bankastofnun

1. Hvert er þitt starf innan bankans?
2. Ertu kunnugur lóðaúthlutunum hjá sveitarfélögunum? Hvað finnst þér um að sveitarfélögin séu að auka útboð á lóðum? Hvernig hefur það áhrif á íbúðaverð?
3. Hvað myndir þú segja að væri skýringin fyrir því af hverju bankarnir hafa aukið útlán sín til einstaklinga mun meira en útlán til byggingaraðila?
4. Af hverju er húsnæðismarkaðurinn svona rosalega óstöðugur?
5. Myndir þú segja að það væri fákeppni á byggingaraðila markaði? Og svo jafnvel einokun á lóðamarkaði sem leiðir til þess að það verður nánast tvöföld einokunarrenta á markaði?
6. Ef við horfum að stöðuna á húsnæðismarkaðnum í dag, hvað er að fara úrskeiðis? Hvar er þessi flöskuháls sem gerir það að verkum að ekki sé byggt nægilega mikið ár eftir ár?
    a) Eru þetta sveitarfélögin að klikka í skipulagsgerð og lóðaúthlutun?
    b) Er þetta vegna þess hve sveiflukenndur markaðurinn er og sífelld óvissa með hvort verð hækki eða lækki á byggingartíma?
    c) Er þetta vegna byggingaraðila sem vilja halda eftirspurnarþrýstingi á markaðnum og byggja þá viljandi of lítið?
    d) Eða er þetta vegna fjárfesta sem eru að nýta húsnæðismarkaðinn til að hagnast á honum?

Viðauki D: Spurningar fyrir skrifstofustjóra umhverfissviðs og ritara skipulagsdeildar hjá sveitarfélagi á höfuðborgarsvæðinu

1. Hvert er ykkar starf?
2. Hvað eru margir að vinna tengt skipulagsmálum og lóðaúthlutunum?
3. Hvernig er lóðaúthlutunar ferlið? Bæði fyrir einstaklinga og fyrirtæki allt frá því að aðili sækir um og þangað til húsnæðið er klárt.
    a) Hvaða gjöld þarf að greiða og er kostnaður á bakvið þau öll?
4. Hvernig er ákveðið hver fær lóðina ef margir sækja um?
5. Eru útboð að færast í aukanna? S.s. sá sem býður hæst fær lóðina?
    a) Hvernig er ákveðið hvort lóð sé úthlutað og sett á uppboð?
    b) Hvernig er þetta hjá öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu?
6. Eru alltaf sömu fyrirtækin að sækja um lóðir? Og jafnvel sömu fyrirtækin sem eru að fá úthlutað?
7. Hvað tekur lengstan tíma í úthlutunar ferlinu?
    a) Finnst ykkur að ferlið gæti verið styttra?
    b) Er skortur á vinnuafli eða skortur á yfirsýn jafnvel?
8. Hvers vegna er skortur á framboði á húsnæðismarkaði í dag?
    a) En lóða?
9. Finnst ykkur vera of fáir byggingaraðilar á markaði?
10. Eru þið með gögn yfir hversu mikið er búið að úthluta og til hverra?