

Viðskiptasvið

Fæði, klæði, kannski húsnæði

Áhrif nýrra reglna Seðlabankans á fyrstu kaupendur



Ritgerð til BS gráðu
Einar Marteinnsson

Leiðbeinandi: Húni Jóhannesson
(Haust – 2023)



HÁSKÓLINN Á BIFRÖST
BIFRÖST UNIVERSITY



Efnisyfirlit

1.	Inngangur	9
1.1.	Markmið og tilgangur verkefnisins.....	9
1.2.	Uppbygging.....	10
2.	Vextir	10
2.1.	Samspil vaxta og verðbólgu.....	10
2.2.	Nafnvextir og raunvextir	11
2.3.	Stýrivextir	11
3.	Fasteignalán	12
3.1.	Verðtryggð vs óverðtryggð lán	12
3.2.	Jafnar afborganir og jafngreiðslur	13
3.3.	Sviðsmyndir	13
3.3.1.	Sviðsmynd háir vextir lækkandi verð	13
3.3.2.	Sviðsmynd áhætta af óverðtryggðum lánum.	15
3.3.3.	Sviðsmynd kostir verðtryggðs láns.	16
3.4.	Ísland og fasteignalán.....	17
3.4.1.	Önnur lönd	18
4.	Fasteignamarkaðurinn á Íslandi.....	19
4.1.	Fasteignaverð	19
4.1.1.	Sölutími og yfirverð.....	20
4.1.2.	Helstu áhrifa þættir varðandi eftirspurn	20
4.1.3.	Framboð og fasteignaverð	22
4.2.	Heimili.....	25
4.3.	Fyrstu kaupendur	26

4.3.1. Lántökur fyrstu kaupenda	27
5. Reglur Seðlabankans	28
5.1. Reglur um um veðsetningu	28
5.2. Hámarka greiðslubyrði	28
5.3. Ráðstöfunartekjur	30
5.4. Áhrif á heimili	31
6. Rannsókn.....	31
6.1. Framkvæmd.....	31
6.2. Sveitafélög til skoðunar	32
6.2.1. Reykjavík	32
6.2.2. Reykjanesbær.....	33
6.2.3. Árborg	33
6.2.4. Akranes	34
6.2.5. Akureyri.....	34
6.2.6. Ísafjörður.....	35
6.2.7. Fjarðabyggð.....	35
6.2.8. Samanburður	36
6.3. Ráðstöfunartekjur	36
6.4. Lánareiknivél	37
7. Niðurstöður og samantekt.....	38
7.1. Sviðsmyndir	42
8. Lokaorð	45
9. Heimildaskrá	47

Myndritalisti

Mynd 1 Tegund nýrra fasteignalána.....	18
Mynd 2 Raunverð íbúðarhúsnæðis.....	19
Mynd 3 þróun á vísitölu launa og verðbólgu.....	21
Mynd 4 þróun á vísitölu launa og leigu.....	22
Mynd 5 Fjöldi nýrra íbúða. Heimild Hms.	23
Mynd 6 þróun á vísitölu íbúðaverðs og byggingar vísitöl frá 1.1.2020 til 30.9.2022.. Heimild hagstofa Íslands.....	25
Mynd 7 Hlutfall fyrstu kaupenda.....	27
Mynd 8 veðsetningarhlutfall og greiðslubyrðarhlutfall nýrra fasteignalána.....	28
Mynd 9 Aðgengi að lánum sem hlutfalli af íbúðarverði.....	38
Mynd 10 samanburður á láns upphæðum sem kaupandi með meðalráðstöfunartekjur getur tekið miða við verðtryggt lán til 25 ára með 3% vöxtum og 40 ára lán með samningsvöxtum.....	39
Mynd 11 Hlutfall af ráðstöfunartekjum sem fara í afborgun af 77,9% láni eftir sveitafélögun.....	40
Mynd 12 Ráðstöfunartekjur sem þarf fyrir 85% láni af miðavið 25 ára lán með 3% vöxtum og 40 áraláni með samningsvöxtum eftir sveitarfélögum.....	41
Mynd 13 Lánamöguleikar sem hlutfall af fasteigna verði miðavið sviðsmynd. Rst stendur fyrir ráðstöfunartekjur.....	43
Mynd 14 Hlutfall ráðstöfunartekna sem fara í 77,9% lán eftir sveitarfélögum miðavið sviðsmynd og einn lántaka.....	44
Mynd 15 Hlutfall ráðstöfunartekna sem fara í greiðslu af 77,9% láni eftir sveitarfélögum miðavið sviðsmynd og tvo lántaka.....	44

Töflulisti.

Tafla 1 verðtryggt lán 2019-2022.....	14
Tafla 2 óverðtryggt lán sviðsmynd	16
Tafla 3 Samburður á Sveitarfélögunum.	36
Tafla 4 Hvað tekur langan tíma að safna fyrir útborgun.....	41
Tafla 5 Fyrir hversu stóri íbúð duga meðal ráðstöfunartekjur.....	42

Útdráttur

Í þessari rannsókn eru skoðuð hvaða áhrif nýjar reglur Seðlabankans (Seðlabanki Íslands, 2022a) um útreikninga við greiðslumat og einnig að lækka hámarks veðsetningar hlutfall hefur á fyrstu kaupendur fasteigna eftir búsetu. Til að gera þetta eru fasteignaverð og lánakjör borin saman við ráðstöfunartekjur í sjö sveitarfélögum sem eru Reykjavík, Akureyri, Akranesbær, Fjarðbyggð, Ísafjörður, Árborg og Reykjanesbær. Niðurstöður þessarar rannsóknar gefa til kynna að þessar reglur hafi mest áhrif í Reykjavík en afgerandi minnst áhrif í Fjarðarbyggð.



1. Inngangur

Að kaupa fasteign eru mikil tímamót í lífi flestra enda stærsta fjárfesting sem flest fólk leggst í yfir ævina. Í lögum um húsnæðismál frá 1998 (*Lög um húsnæðismál*, e.d.) segir að tilgangur laganna sé að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Eftir stendur þá spurning hversu vel, í núverandi landslagi á fasteignamarkaði, sé verið að framfylgja þessum lögum. Umtalsverðar hækkanir hafa orðið á fasteignamarkaði á síðustu árum og má nefna hækkun upp á 41% á höfuðborgarsvæðinu á rúmlega tveimur árum. Þetta getur orsakað ákveðna misskiptingu milli þeirra sem eiga fasteign og þeirra sem ekki eiga en vilja eignast. Ört hækkandi markaðsverð fasteigna býr til aðgangshindranir fyrir fólk, sér í lagi ungt fólk, sem vill eignast sína fyrstu íbúð (*Húsnæðis og mannvirkjastofnun*, e.d.).

1.1. Markmið og tilgangur verkefnisins

Markmið rannsóknarinnar er að kanna þau áhrif sem aðgerðir Seðlabankans hafa á fyrstu kaupendum fasteigna í mismunandi sveitarfélögum og er rannsóknarspurningin formlega sett fram: Hvaða áhrif hafa aðgerðir Seðlabankans á fyrstu kaupendum fasteigna í mismunandi sveitarfélögum? Þessu verður svarað með því að rýna í nýtilkomnar reglur Seðlabanka Íslands (*Seðlabanki Íslands*, 2022a), skoða töluleg gögn hvað varðar ráðstöfunartekjur og fasteignaverð ásamt því að skoða viðeigandi gögn hvað varðar fyrstu kaupendum.

Þar sem lítið sem ekkert hefur verið fjallað um þetta atriði er það von að framlag hennar nýtist við að varpa ljósi á stöðu fyrstu kaupenda á fasteignamarkaði og hvaða áhrif reglur Seðlabankans hafa, eftir búsetu. Gæti rannsóknin til að mynda gagnast sveitarfélögum til að skoða hvort að þau þyrftu að fara í sérstakt átak til að hjálpa fólki að kaupa sína fyrstu fasteign.

1.2. Uppbygging

Í þessum fyrsta kafla ritgerðarinnar er fjallað stuttlega um viðfangsefni rannsóknarinnar, hvaða markmiði og tilgangi hún sinnir og hvernig hún er uppbyggð. Í næsta kafla verður farið yfir verðbólgu og vexti þar á eftir verða skoðaðar mismunandi gerðir lána og settar upp sviðsmyndir. Í framhaldi af því verður farið í kafla sem fjallar um fasteignamarkaðinn svo verður skoðuð staða heimilanna, því næst mun rannsakandi skoða reglur Seðlabankans og hvaða áhrif þær hafa á heimillin. Svo verður farið yfir þær rannsóknaraðferðir sem var beitt og að lokum verða skoðaðar helstu niðurstöður rannsóknarinnar.

2. Vextir

2.1. Samspil vaxta og verðbólgu

Verðbólga er skilgreind sem viðvarandi hækkun almenns verðlags yfir tíma og felur í sér að verðgildi peninga minnkar, það er að segja minna magn vöru og þjónustu fæst fyrir hverja krónu. Með almennu verðlagi er átt við meðalverð vöru og þjónustu á markaði en ekki verð á einstakri vöru eða tegund þjónustu. Með viðvarandi hækkun verðlags er átt við röð hækkana yfir nokkuð langt tímabil en ekki hækkun sem stafar af einskiptisbreytingum, til að mynda vegna skattabreytinga eða vegna betri gæða tiltekinna vara. Ekki eru allar verðhækkanir því endilega verðbólga. Þegar til dæmis eldsneytisverð hækkar vegna þess að það dregur á olíubirgðir heimsins og það er kostnaðarsamara að nálgast olíu þá eru slíkar verðhækkanir dæmi um breytingar á hlutfallslegu verði en ekki verðbólgu. Almennt bregst peningastefnan ekki við verðhækkun sem stafar af slíkum þáttum nema þeir hafi áhrif á væntingar um verðbólgu í framtíðinni (seðlabanki Íslands, e.d.-c)

Margir þættir hafa áhrif á verðbólgu. Ef samkeppnisaðstæður á markaði leyfa geta fyrirtæki hækkað verð á vöru og þjónustu til að mæta hækkun framleiðslukostnaðar á borð við launakostnað. Einnig eykst verðbólguþrýstingur ef vöxtur eftirspurnar er meiri en vöxtur framboðs en það á sérstaklega við um vörur og þjónustu þar sem

framboð er bara á innlendum markað. Væntingar um verðbólgu spila einnig hlutverk, ef heimili og fyrirtæki vænta þess að verðbólga aukist getur það kynt undir verðbólgu. Launafólk krefst hærri launa ef búist er við aukinni verðbólgu, fyrirtækin hækka laun sem síðan leiðir til þess að þau hækka verð. Algengasti mælikvarðinn á verðlagsbreytingar eru neysluverðsvísitölur og á Íslandi er yfirleitt miðað við vísitölu neysluverðs sem er mæld af Hagstofu Íslands. Vísitala neysluverðs er bæði notuð til að mæla verðbólgu en hún er einnig algengasta viðmið verðtryggingar. Þegar kemur að fasteignakaupum þá skiptir verðbólga gríðarlega miklu máli. Verðbólga hefur bein áhrif á verðtryggð lán þrátt fyrir að hafa tiltölulega lítil áhrif á greiðslubyrði þeirra, til að byrja þá hækkar hún verulega höfuðstóll lánanna sem þýðir að greiðslubyrði eykst hraðar og verður hærri þegar fram líða stundir og með hækkingu höfuðstóll er þá verið að minnka eigið fé fólks í fasteignum. Einnig hefur verðbólga áhrif á að aðrar vörur hækka sem þýðir að heimillinn hafa minna milli handanna. Verðbólga hefur einnig óbein áhrif á óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum þar sem að eitt helsta tæki Seðlabankans til að berjast gegn verðbólgu er að hækka stýrivexti (Seðlabanki Íslands, e.d.-c). Ef við skoðum þróun verðbólgu á Íslandi þá má sjá að illa hefur gengið að halda verðbólgu undir viðmiðum Seðlabankans sem eru að verðbólga fari ekki yfir 2,5% á ársgrundvelli (Seðlabanki Íslands, e.d.-c).

2.2. Nafnvextir og raunvextir

Þegar hugað er að vöxtum skiptir miklu máli að skilja munninn á nafnvöxtum og raunvöxtum. Raunvextir eru þeir vextir sem fást að teknu tilliti til verðlagsbreytinga (verðbólgu), það er kaupmáttarbreyting fjár sem ber ákveðna ávöxtun. Einföld nálgun á raunvöxtum er sú tala sem fæst þegar verðbólga er dregin frá nafnvöxtum, það er nafnvextir mínus verðbólga. Við verðbólgu eru raunvextir því lægri en nafnvextir, eða því sem verðbólgunni nemur. Í ástandi verðhjöðunar, þ.e. neikvæð ársverðbólga, eru raunvextir aftur á móti hærri en nafnvextir (Seðlabanki Íslands, e.d.-a).

2.3. Stýrivextir

Stýrivextir eru þeir vextir Seðlabankans kallaðir sem hafa áhrif á aðra vexti í hagkerfinu, t.d. á bílalánum eða húsnæðislánum eða vexti á sparnaðarreikningum.

Stýrivextir og breyting á þeim hefur áhrif á eftirspurn og framboð af peningum og þannig á það magn peninga í umferð sem hægt er að nota til að kaupa og fjárfesta fyrir eða spara. Ef stýrivextir eru háir eða hækkaðir þá hefur það áhrif á eftirspurn þar sem að ef vextir eru hærri þá verður lántaka dýrari. Einnig verða hærri vextir á innláns reikningum sem hvetur fólk frekar til að spara. Ef vextir lækka þá veður lántaka ódýrari og sömuleiðis verða innlánsvextir lægri. Hvetur þetta því til frekari neyslu og að auka eftirspurn í hagkerfinu. Stýrivextir eru þeir vextir sem eru á lánum frá Seðlabankanum til fjármálastofnana og þeir vextir sem fjármálastofnanir fá á sínar innstæður sem eru geymdar í Seðlabankanum. Þrátt fyrir að stýrivextir hafi ekki bein áhrif á vexti á húsnæðislán heimilanna, þá eins og gefur að skilja, reyna fjármálastofnanir að valda þessari hækkun á þeirra lánum yfir til neytenda. Vextir Seðlabankans eiga að öðru óbreyttu að hafa áhrif á eignaverð t.d. hlutabréfa og fasteignaverð þar sem ef vextir hækka þá eykst fjármögnunarkostnaður sem á þá jafnframt að draga úr eftirspurn og ef eftirspurn er minni en framboð þá má búast við að verð lækki og að sama skapi ef eftirspurn er meiri en framboð þá má búast við að verð hækki (Seðlabanki Íslands, e.d.-b).

3. Fasteignalán

3.1. Verðtryggð vs óverðtryggð lán

Helsti munurinn á óverðtryggðum og verðtryggðum lánum er sá að óverðtryggð lán bera hærri nafnvexti en verðtryggð lán þar sem vaxta stig óverðtryggðra lána gerir ráð fyrir verðbólgu. Verðtryggð lán bera lægri nafnvexti en við þá bætist síðan verðbólga þannig ef nafnvextir eru 2% og verðbólga 5% eru raunvextir lánsins 7%. Þar sem verðbætur leggjast ofan á höfuðstóllinn þá eru afborganir af verðtryggðum lánum lægri í upphafi en hækka með tímanum. Vextir af óverðtryggðum lánum greiðast hins vegar að fullu í hvert skipti sem afborgun er af láninu þá er greiðslubyrði af óverðtryggðum lánum þyngri til að byrja með en höfuðstóllinn lækkar hraðar (Sigurjón Gunnarsson, 2022).

3.2. Jafnar afborganir og jafngreiðslur

Lán með jafnar afborganir virka þannig að alltaf er greitt jafn mikið á höfuðstólinn og samanstendur afborgun láns því af upphæð sem greitt er inn á höfuðstól sem alltaf er jafn há og síðan vaxtaafborgun sem lækkar í takt við lækkun höfuðstólsins (Björn Brynjúlfur Björnsson, 2017).

Jafngreiðslulán haga sér þá þannig að alltaf er greitt sama upphæðin á hverjum tíma, en hún samanstendur af afborgun á höfuðstól og vaxtagreiðslu. Eðli málsins samkvæmt þá eru alltaf greiddir vextir af útistandandi höfuðstól og er „afgangurinn“ þegar litið er á heildargreiðslu láns að frádreginni vaxtagreiðslu þá greiðsla af höfuðstól. Þetta gefur til kynna að minni rými er í upphafi láns til greiðslu inn á höfuðstól og er því stærstur hluti afborgun láns í upphafi vaxtagreiðslan (Björn Brynjúlfur Björnsson, 2017).

3.3. Sviðsmyndir

Þegar tekin eru fasteignalán er oft gott að átta sig á þeirri áhættu sem fylgir mismunandi lánaformum. Í þessum hluta ætlar rannsakandi að setja upp nokkrar sviðsmyndir sem sýna fram á hvernig áhætta getur valdið lánatakanda vandræðum og hvaða afleiðingar það getur haft í för með sér. Lánin sem eru í þessum sýnidæmum miða við jafngreiðslu lán.

3.3.1. Sviðsmynd háir vextir lækkandi verð

Verðtryggð lán sviðsmynd, háir vextir og lækkun á íbúðarverði. Þessi sviðsmynd sem er sett upp hérna í framhaldinu gætu margir tengt við það sem gerðist árið 2008 og er rannsakandi ekki með neinu móti að segja að það sé endilega að fara að gerast í dag en þegar fólk tekur lán er alltaf gott að hafa verstu sviðsmynd í huga. Frá apríl 2008 fram í september 2009 var meðalverðbólga á ársgrundvelli 13,9% (Seðlabanki Íslands, e.d.-c) og meðal vextir lána hjá Frjálsa lífeyrissjóðnum sem verða notaðir í þessu dæmi voru 5% (Frjálsi lífeyrissjóðurinn, e.d.). Ef við skoðum hvernig staðan hefði orðið eftir þetta 18 mánaða tímabil að því gefnu að lántaki hafi verið með 40 ára verðtryggt lán.

Tafla 1 verðtryggt lán 2019-2022

	Hst fyrir	Hst eftir	Afb hst	Vxt	Samtals
0	40.000.000				
1	40.436.197	40.409.699	26.498	168.484	194.982
2	40.850.364	40.823.465	26.898	170.210	197.108
3	41.268.642	41.241.337	27.305	171.953	199.258
4	41.691.070	41.663.353	27.718	173.713	201.431
5	42.117.688	42.089.551	28.137	175.490	203.627
6	42.548.534	42.519.972	28.562	177.286	205.848
7	42.983.649	42.954.655	28.994	179.099	208.092
8	43.423.072	43.393.640	29.432	180.929	210.362
9	43.866.844	43.836.967	29.877	182.779	212.656
10	44.315.006	44.284.677	30.329	184.646	214.975
11	44.767.598	44.736.811	30.787	186.532	217.319
12	45.224.662	45.193.409	31.253	188.436	219.689
13	45.686.240	45.654.515	31.725	190.359	222.084
14	46.152.374	46.120.169	32.205	192.302	224.506
15	46.623.106	46.590.414	32.692	194.263	226.954
16	47.098.479	47.065.293	33.186	196.244	229.429
17	47.578.536	47.544.849	33.687	198.244	231.931
18	48.063.322	48.029.125	34.197	200.264	234.461

Eins og sjá má í töflunni hér að ofan þá hefur höfuðstóll lánsins farið upp um rúmlega 8 milljónir á þessum 18 mánuðum. Einnig hefur greiðslubyrði lánsins aukist um tæplega 40 þúsund krónur á mánuði. Það sem gerðist á sama tíma var það að nafnverð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu lækkaði um 8,5% (Þjóðskrá Íslands, e.d.). Þetta þýðir að ef aðili keypti íbúð upp á 50 milljónir og lagði út fyrir henni 10 milljónir og tók síðan lán upp á 40 milljónir þá var hann að 18 mánuðum liðnum kom með íbúð sem kostaði 45,8 milljónir og lán sem stóð í rúmlega 48 milljónum sem þýðir að hans eigið fé í íbúðinni var gufað upp og hún orðin yfirveðset og það þrátt fyrir að hann hafi borgað af láninu á sama tíma 3.854.712 sem þýðir það að hans heildartap á þessu tímabili nam um það bil 16 milljónum á þessum 18 mánuðum. Stuðlar þetta einnig að því að fólk missir hvata til þess að borga af láninu sem getur þá leitt til mikillar áhættu í bankakerfinu. Einnig gerir þetta fólki erfitt fyrir með flutninga þar sem að ef það er ekkert eigið fé eftir í eigninni þá er mjög erfitt að fjármagna það að kaupa nýtt húsnæði.

3.3.2. Sviðsmynd áhætta af óverðtryggðum lánum.

Ef við skoðum helstu áhættuna með óverðtryggt lán þá er það ekki að höfuðstóll hækki heldur er það að greiðslubyrði lánanna hækki það mikið að fólk geti ekki með góðu ráði staðið við hana sem gæti þá leitt til þess að bakinn yfirtaki húsnæðið eða þá það sem væri vanalega líklegri kostur að fólk mundi selja fasteigninna. Í þessu dæmi um áhættu vegna lántöku skoðum við dæmi um fólk sem tók óverðtryggt lán á fyrsta ársfjórðungi 2021 þar sem að vextir á óverðtryggðum voru 3,5% (Seðlabanki Íslands, 2022). Þau festu vexti til 18 mánaða og við sjáum að höfuðstól lánanna er að fara niður og greiðslubyrði lánanna er að lækka jafn og þétt. Á mánuði 19 er bindingin búin og vextir hafa hækkað upp í 10%.

Hérna má sjá hvernig greiðslubyrði lánsins fer úr tæplega 232.435 krónur á mánuði og upp í rúmlega 500 þúsund krónur á mánuði. Ef við myndum miða þetta við 40% greiðslubyrði af ráðstöfunartekjum þá þyrftu ráðstöfunartekjur á fyrra tímabilinu að vera 580 þúsund krónur á mánuði. En í seinna dæminu þyrftu ráðstöfunartekjur að vera orðnar um það bil 1.250 þúsund sem er orðin gríðarlega há upphæð. Þrátt fyrir að þetta sé ekki góð staða þá er það ólíkt því sem er með verðtryggðu lánin, ekki sama áhætta varðandi óverðtryggðu lánin að höfuðstóllinn hækki og éti upp eigið fé fólks í fasteigninni þrátt fyrir að það gæti auðvitað gerst með lækkunum á fasteignamarkaði.

Tafla 2 óverðtryggt lán sviðsmynd

	höfuðstóll	vextir	afborgun	heildargreið	höfuðstól
0	60.000.000				
1	60.000.000	175.000	57.435	232.435	59.942.565
2	59.942.565	174.832	57.602	232.435	59.884.963
3	59.884.963	174.664	57.770	232.435	59.827.193
4	59.827.193	174.496	57.939	232.435	59.769.255
5	59.769.255	174.327	58.108	232.435	59.711.147
6	59.711.147	174.158	58.277	232.435	59.652.870
7	59.652.870	173.988	58.447	232.435	59.594.423
8	59.594.423	173.817	58.618	232.435	59.535.805
9	59.535.805	173.646	58.788	232.435	59.477.017
10	59.477.017	173.475	58.960	232.435	59.418.057
11	59.418.057	173.303	59.132	232.435	59.358.925
12	59.358.925	173.130	59.304	232.435	59.299.621
13	59.299.621	172.957	59.477	232.435	59.240.143
14	59.240.143	172.784	59.651	232.435	59.180.493
15	59.180.493	172.610	59.825	232.435	59.120.668
16	59.120.668	172.435	59.999	232.435	59.060.668
17	59.060.668	172.260	60.174	232.435	59.000.494
18	59.000.494	172.085	60.350	232.435	58.940.144
19	58.940.144	491.168	9.488	500.655	58.930.657

3.3.3. Sviðsmynd kostir verðtryggðs láns.

Í þessari sviðsmynd verður sýnt fram á hvernig rýmri lántökuskilyrði og verðtryggð 40 ára lán en þau hafa fengið mikla gagnrýni og hafa meðal annars margir af leiðtogum verkalýðs forystunnar á Íslandi viljað banna þau (Hringbraut, 2020) en eins og með flest annað eru þau ekki með öllu slæm eins og verður sýnt með þessari sviðsmynd sem verður sett hér upp. Þessi sviðsmynd gerir ráð fyrir því að einstaklingur hafi keypt íbúð á 45 milljónir í febrúar 2019 og tekið fyrir henni 40 milljón króna verðtryggt lán þar sem hann hefði annars ekki staðist greiðslumat fyrir óverðtryggt lán. Í þessari sviðsmynd veður skoðað hvernig sá einstaklingur stendur í febrúar árið 2022. Meðalvextir hjá Frjálsa lífeyrissjóðnum verða notaðir sem viðmið (Frjálsi lífeyrissjóðurinn, e.d.). Á þessum þremur árum hefur höfuðstóll lánsins hækkað um 2.152.149 krónur og lána greiðslur sem hafa verið greiddar yfir tímabilið eru 4.423.178 krónur sem gerir að það að verkum að miða við hækkun á höfuðstól og það sem hefur verið greitt af láninu stendur heildar kostnaður vegna íbúðarinnar í tæplega 46,6 milljónum en á sama tímabili hefur vísitala íbúða á höfuðborgarsvæðinu hækkað um

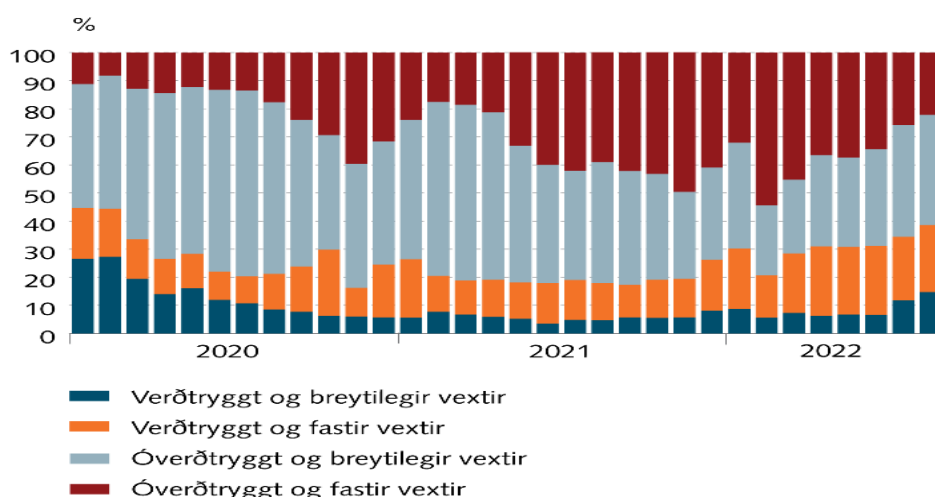
36,8% sem þýðir að ef íbúðin hefði fylgt hækkunum á íbúðarverði yfir sama tímabil væri verð hennar orðið rétt tæplega 61,6 milljónir. Eigið fé hans í íbúðinni hefur þá farið úr 5 milljónum í byrjun upp í tæplega 19,5 milljónir. Hagnaðurinn á tímabilinu er sirka 10 milljónir þar sem að búið væri að draga frá upphaflega útborgun, afborgunum af láni og hækkun á höfuðstóll.

Ef við myndum gefa okkur þær forsendur að þessi einstaklingur hefði annars verið á leigumarkaði yfir þetta þriggja ára tímabil og leiguverð verið að meðaltali 150.000 krónur á mánuði þá mundum við sjá það að hans hagnaður af því að komast með verðtryggtu láni inná fasteignamarkað fer upp í rétt tæplega 15,5 milljónir. Einnig væri greiðslubyrði af láninu lægri en leigan. Hans eigið fjárhlutfall jókst líka úr 11,1% upp í rúmlega 31,5% yfir tímabilið.

3.4. Ísland og fasteignalán

Vextir óverðtryggða nýrra lána hafa hækkað töluvert það sem af er ári og eru nú orðnir hærri en þeir voru í ársbyrjun 2020. Þýðir þetta að greiðslubyrði óverðtryggðra lána hefur aukist umtalsvert og hefur það einnig í för með sér að aðgengi að þeim verður töluvert erfiðara, þar að segja fólk fær lægri upphæðir lánaðar af óverðtryggðum lánnum. Hluti af ástæðu þess að ákveðið var að miða greiðslubyrði á nýjum óverðtryggðum lánnum við 25 ár og að lágmarksvextir væru miðaðir við 3% vexti, var sú að vextir og greiðslubyrði á verðtryggðum lánnum hafði lækkað og vextir af óverðtryggðum lánnum hefði hækkað og var þetta gert til þess að auka áhættuvitund lántaka á verðtryggðum lánnum og áhættunni sem þeim fylgir, einnig til að tryggja að þeir sem þau taki séu með tekjur til að geta staðið undir hækkandi greiðslubyrði yfir lánstímann. Þrátt fyrir það að vextir og greiðslubyrði á verðtryggðum lánnum hafa verið að lækka þá hafa raunvextir þeirra verið að hækka. Eins og kemur fram hér að framan þá eru verðtryggð lán reiknuð sem vextir+verðbætur og verðbætur hafa verið að hækka verulega. Hafa þessar breytingar á mánaðarlegum greiðslubyrði lána orsakað það að fleiri eru farnir að sækja í verðtryggð lán (Seðlabanki Íslands, 2022b).

Tegund nýrra fasteignalána til neytenda¹



1. Hlutfallsleg skipting nýrra fasteignalána KMB og HMS til neytenda eftir tegundum. Frá ágúst 2020 ná tölur einnig til stærstu lífeyrissjóða. Bráðabirgðatölur fyrir ágúst 2022.

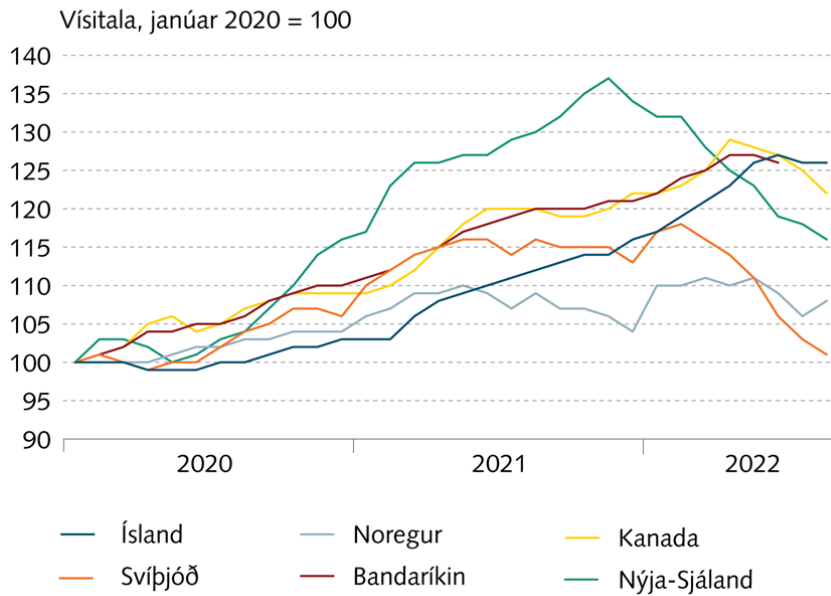
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd 1 Tegund nýrra fasteignalána.

3.4.1. Önnur lönd

Íbúðarverð hefur hækkað mikið í flestum löndum heimsins frá ársbyrjun 2020 en í nokkrum löndum er sú þróun nú farin að snúast við samhliða hærri vöxtum. Hefur þá annað hvort dregið úr hækkunum eða jafnvel komið til lækkanna. Ef við skoðum nokkur lönd sem við berum okkur oft saman við þá hefur íbúðarverð lækkað töluvert í Svíþjóð þar sem fasteignaverð hefur lækkað um 8,7% af nafnverði og 14,5% af raunvirði. Verðlækkunarir hafa einnig verið miklar í Nýja-Sjálandi þar sem fasteignaverð hefur lækkað um 15% af raunvirði og 12% af nafnverði síðan í nóvember 2021. Í Noregi hefur vísitala húsnæðisverðs lækkað um 2% að raunvirði og 0,1% að nafnverði síðan í maí 2022. Einnig má sjá að ef við skoðum Kanada og Bandaríkin að verulega er farið að hægja á hækkunum þar eftir að Seðlabankar hækkuðu vexti (Seðlabanki Íslands, 2022).

Raunverð íbúðarhúsnæðis í völdum löndum¹



1. Vísitölur fyrir Bandaríkin (mælir breytingar á verði sérbylis) og Kanada eru Case-Shiller-vísitölur. Vísitala neysluverðs í Nýja-Sjálandi birtist ársfjórðungslega og því eru gildi fyrir júlí og ágúst 2022 raunvirt m.v. vísitölu neysluverðs á öðrum ársfjórðungi, annars er línulega brúað þar sem mælingar vantar. Ekki er hægt að tryggja fulla sam-
burðarhæfni milli vísitalna ólíkra landa.

Heimildir: Eiendomme, Macrobond, Teranet, U.S. Federal Housing Finance Agency, Valueguard, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Mynd 2 Raunverð íbúðarhúsnæðis.

4. Fasteignamarkaðurinn á Íslandi

4.1. Fasteignaverð

Verðlag fasteigna stjórnast yfirleitt af framboði og eftirspurn (Ásgeir Jónsson, 2003)

Miklar verðhækkningar hafa verið á fasteignamarkaði á síðustu árum og hefur vísitala fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu næstum því þrefaldast á síðustu 10 árum. Sem þýðir að íbúð sem kostaði 20 milljónir árið 2012 kostar í kringum 60 milljónir í dag ef hún hefði fylgt hækkun vísitölu. Hækkanirnar hafa verið sérstaklega miklar núna á síðustu tveimur árum og hefur fasteignamarkaður hækkað um 41% á rétt rúmum tveimur árum. Eins verður farið í nánar á eftir hefur Seðlabankinn farið í ýmsar aðgerðir til að reyna að draga úr eftirspurnarþrýsting á fasteignamarkaði og hefur það verið að hægja á hækkunum fasteignaverðs á síðustu mánuðum.

4.1.1. Söluþími og yfirverð

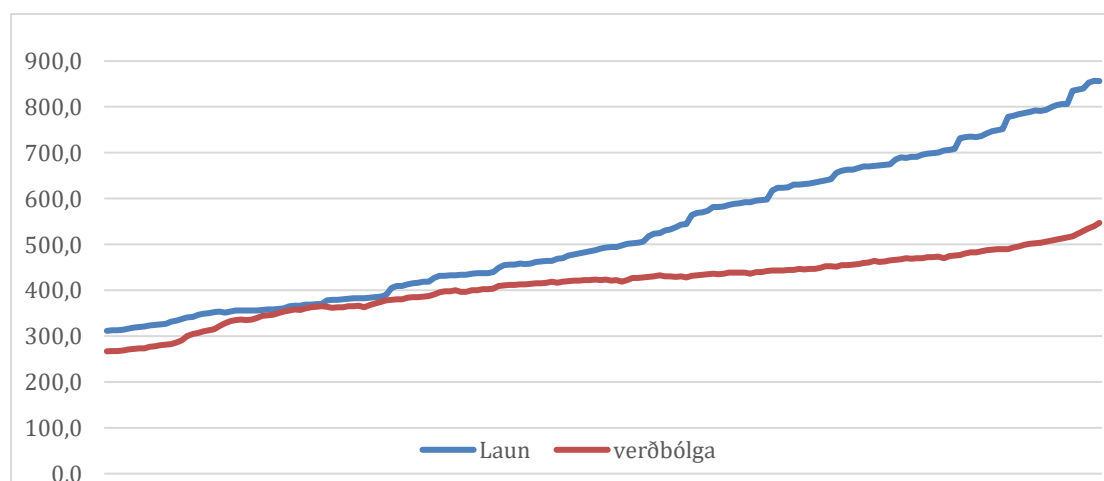
Þær íbúðir sem seljast á yfirverði hafa verið að fara mjög hratt fækkandi, fór hæst yfir 55% í apríl en var það komið í 46,6% í júlí, í ágúst var það komið niður 38,9% og svo í september 30,2%. Einnig seldust færri eignir á yfirverði seinni hluta september mánaðar miða við fyrri hlutann sem bendir til þess að þessi þróun sé að halda áfram. Hins vegar hefur meðal söluþími íbúða verið að styttest frá því í maí en er samt töluvert frá því þegar söluþíminn var sem lægstur í mars. Þrátt fyrir að vera töluvert lengri en hann var í mars þá er söluþíminn samt umtalsvert styttri en hann hafði nokkurn tímann verið fyrir árið 2021 en mælingar ná aftur til ársins 2013 (Húsnæðis og mannvirkjastofnun, 2022c). Einnig má sjá að kaupsamningum fasteigna er aftur farið að fækka eftir að hafa náð hámarki í mars árið 2021 þar sem að 1.904 kaupsamningum var þinglýst, sem var rúmlega 300 kaupsamningum meira en heftur verið þinglýst í nokkrum mánuði síðustu 5 árin. Einnig hefur meðalfjöldi kaupsamninga á árinu 2022 hafa verið 1.052 samningar á mánuði sem er mjög svipaður fjöldi og var á árunum 2017-2019 en er töluvert fækkun ef miðað er við árin 2020 þar sem meðalfjöldi samninga á mánuði voru 1.183 og 2021 þar sem að meðal fjöldi samninga á mánuði voru 1.378 (Þjóðskrá Íslands, e.d.-d). Þetta hefur leitt af sér að eignum til sölu er aftur farið að fjölga alstaðar á landinu. Ef við tökum höfuðborgarsvæðið sem dæmi þá voru í lok ágúst yfir 1.000 eignir sem voru til sölu en það fór lægst niður í 437 íbúðir í byrjun febrúar árið 2022. Sama þróun hefur verið í nágrenni höfuðborgarsvæðisins þar sem rúmlega 409 eignir voru til sölu í lok ágúst, en þær voru rétt rúmlega 200 í maí 2022. Annarstaðar á landsbyggðinni hefur þróun verið hægari en það eru samt sem áður einnig að fjölga íbúðum á sölu þar (Húsnæðis og mannvirkjastofnun, 2022b).

4.1.2. Helstu áhrifa þættir varðandi eftirspurn

4.1.2.1. Laun

Laun eru eitt af mikilvægustu þáttunum þegar kemur að fasteignakaupum og almennt bara að lífsgæðum fólks. Eins og sést á myndinni fyrir neðan þá hefur vísitala launa hækkað umtalsvert meira en vísitala neysliverðs á síðustu árum. Hefur vísitala launa hækkað um 175% frá janúar 2007 meðan vísitala neysliverðs hefur hækkað um 105%

á sama tímabili (Hagstofa Íslands, e.d.-a). Þetta þýðir að ráðstöfunartekjur fólks á Íslandi hafa aukist mjög mikið. Fólk myndi almennt ráða við að greiða meiri pening inn á fasteignalán heldur en það gerði árið 2007. Sem þýðir kaupmáttaraukning upp á 4,8% að meðaltali á ári. Mikil tengsl eru milli launa og fasteignamarkaðar sem má að miklu leyti útskýra með þeirri sérstöðu sem húsnæði hefur í útgjöldum heimilanna. Það er alltaf ákveðinn hluti tekna sem eru tekin sérstaklega út fyrir sviga til húsnæðiskaupa. Fjöldi fasteigna er hlutur sem tekur langan tíma að breytast og í sumum grónari hverfum breyttist hann næstum ekki neitt. Þess vegna munu auknar tekjur leiða til herra húsnæðisverðs þar sem að fjöldi fólks og fjöldi húsnæðis er sá sami. Þess vegna ættu laun og húsnæðisverð að haldast í hendur. Einnig ef húsnæðisverð hækkar mikið umfram laun þá myndast mikil hvati fyrir verktaka að byggja meira húsnæði og þannig minnka þrýsting á eftirspurnarhliðinni (Ásgeir Jónsson, 2003).

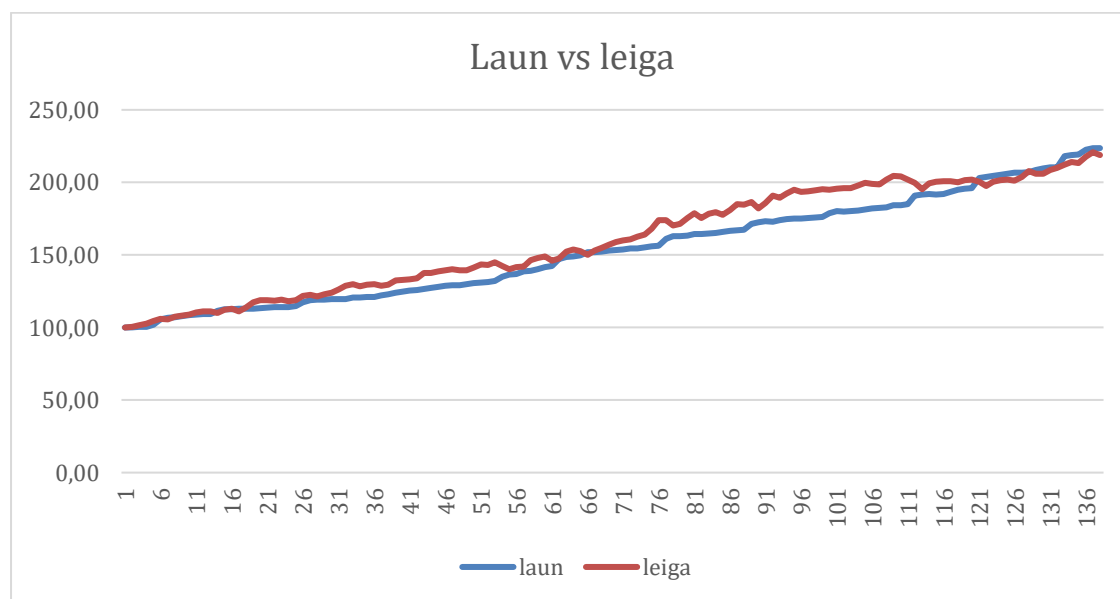


Mynd 3 Þróun á vísitölu launa og verðbólgu.

4.1.2.2. Leiga

Ýmsir mælikvarðar benda til þess að betra sé að vera á leigumarkaði nú en oft áður. Það gæti þó snúist við á næstu misserum. Leiguverð lækkaði um 1,0% á höfuðborgarsvæðinu á milli mánaða miðað við vísitölu leiguverðs hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Á síðustu 12 mánuðum hefur leiga á svæðinu hækkað um 6,7% en það gerir 0,5% lækkun á föstu verðlagi. Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hefur farið lækkandi á föstu verðlagi frá því í byrjun árs. Nú er leiguverðið orðið lægra en fyrir ári

síðan og hefur það ekki mælst lægra að raunvirði síðan í ágústmánuði 2017. Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu í apríl sem hlutfall af launum er það lægsta sem mælst hefur en gögnin ná aftur til byrjun árs 2013. Hlutfallið náði hámarki í lok árs 2018 en mælist nú 15,6% lægra en það gerði þá. Það ætti því að jafnaði að vera auðveldara fyrir fólk á leigumarkaði að ná endum saman nú en það var á árunum 2017 – 2020 (Hagdeild HMS, 2022b).

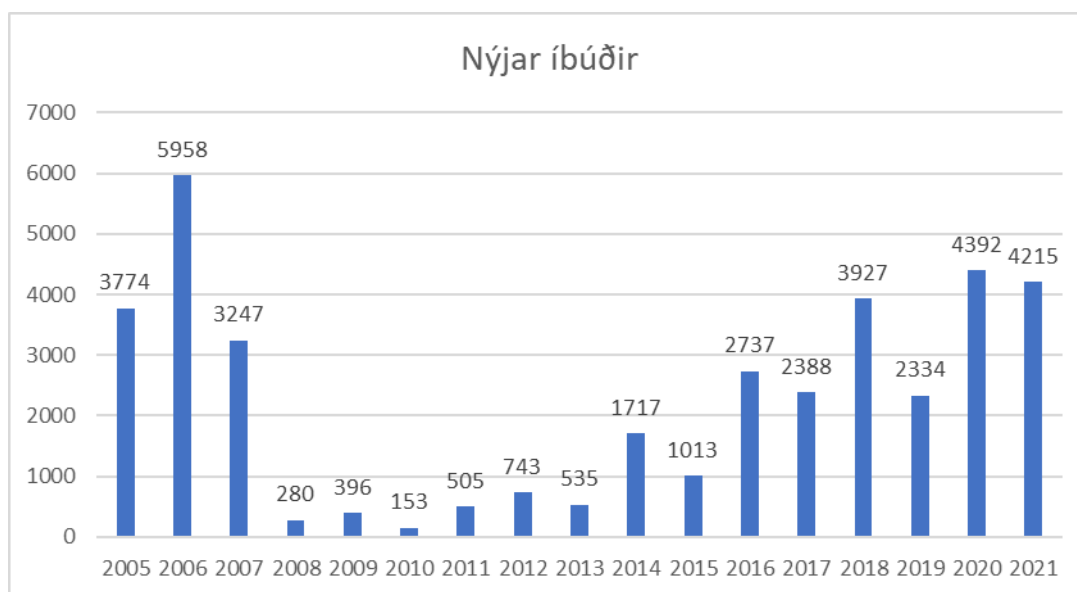


Mynd 4 Þróun á vísitölu launa og leigu.

4.1.3. Framboð og fasteignaverð

Í þessum kafla verður fjallað um framboðshliðina á fasteignamarkaði. Fasteignir eru takmörkuðu auðlind þar sem ekki er hægt að framleiða endalaust af þeim þar sem byggilegt land er takmarkað, einnig er flest fólk ekki til í að búa hvar sem og flestir gera þá kröfu að húsnæði þeirra sé tiltölulega nálægt helstu þjónustu eins og skólum, matvöruverslunum og vinnu. Íslendingum hefur fjölgað um 70 þúsund síðan árið 2007 (*Hagstofan*, e.d.) en á sama tíma voru byggðar rétt rúmlega 23 þúsund íbúðir (*Þjóðskrá Íslands*, e.d.-a). Á sama tíma hafa íbúðir sem eru í eigu lögaðila eða einstaklinga sem eiga meira en eina fasteign aukist um tæplega 17 þúsund (*Fasteignaskrá*, e.d.). Lítil breyting hefur orðið á fjölda íbúða per íbúa á þessu tímabili þar sem að árið 2007 voru íbúar á Íslandi 307 þúsund og íbúðarfjöldi var 123 þúsund sem gerir 1 íbúð á hvern 2,49 íbúa. Í dag eru íbúar orðnir 382 þúsund en íbúðir eru orðnar rúmlega 158 þúsund

sem gerir 1 íbúð á hvern 2,42 íbúa þannig það má í raun og veru segja að ekkert hafi breyst í þeim efnum. Það sem gæti þá aftur verið að stuðla að því að það sé meiri skortur í dag en hefur verið síðustu ár, fyrir utan það að hærra hlutfall af íbúðum er í eigu fjárfesta. Íbúðir sem eru í eigu einstaklinga sem eiga eina íbúð eru í dag tæplega 94 þúsund íbúðir sem gera eina íbúð á hverja 4 íbúa en voru árið 2007 rúmlega 84 þúsund sem gerir þá eina íbúð á hverja 3,6 íbúa.



Mynd 5 Fjöldi nýrra íbúða. Heimild Hms.

4.1.3.1. Samrýmd áætlun ríkis og sveitafélaga

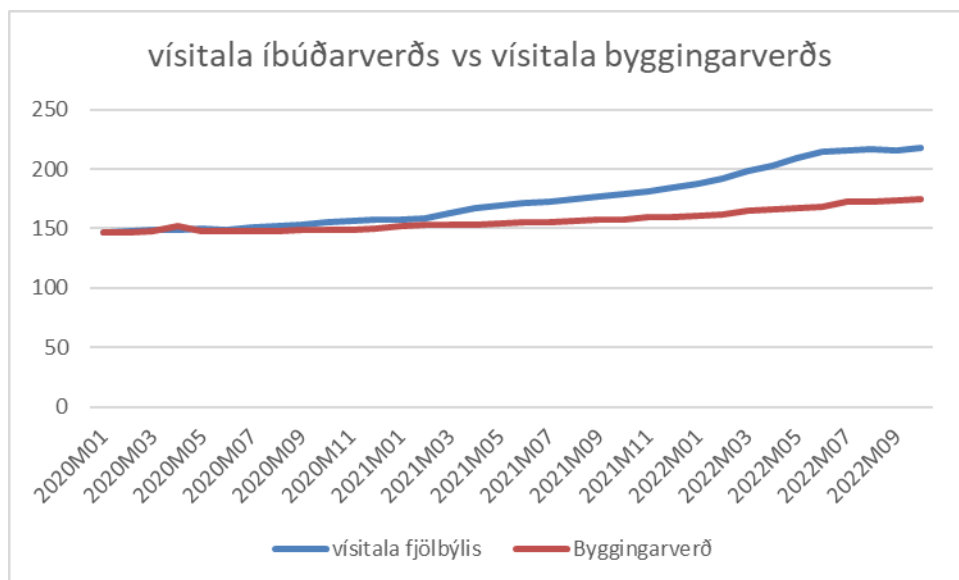
Ríki og sveitarfélög sammælast um að byggja þurfi 35.000 íbúðir til þess að mæta fyrirsjáanlegri íbúðapörf á árunum 2023 til 2032 en einnig til að mæta óuppfylltri íbúðapörf. Á tímabilinu þurfi því að lágmarki að byggja 4.000 íbúðir á ári fyrstu fimm árin og 3.500 íbúðir á ári síðari fimm árin. Ríki og sveitarfélög sammælast einnig um sérstaka áherslu á uppbyggingu hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði og að hlutfall þeirra verði að jafnaði um 30% nýrra íbúða. Markmið þess er að mæta þörfum ýmissa samfélagshópa, svo sem leigjenda, fyrstu kaupenda og fólks sem er tekju- og eignaminna (Húsnæðis og mannvirkjastofnun, 2022a). Ef þetta gengur eftir þá munu verða byggðar fleiri íbúðir á næstu 6 árum heldur en hafa verið byggðar síðustu 15 árin, það myndi minnka gríðarlega þann eftirspurnar þrýsting sem hefur verið á fasteignamarkaði síðustu árin.

4.1.3.2. Byggingarmarkaður

Í mars síðastliðnum voru 7.260 íbúðir í byggingu samkvæmt talningu Samtaka iðnaðarins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sem er um 21,3% aukning frá síðustu talningu í september 2021 þegar 5.984 íbúðir voru í byggingu. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur verið í samstarfi með Samtökum iðnaðarins í talningu á íbúðum sem eru í byggingu. Samtök iðnaðarins hafa undanfarin ár talið tvisvar á ári íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu, nágrenni höfuðborgarsvæðisins og á norðurlandi en í síðustu tveimur talningum hafa Samtök iðnaðarins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun talið um land allt. Í mars síðastliðnum fór seinni talningin fram og getur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun því í fyrsta skipti borið saman töluleg gögn um íbúðir í byggingu um land allt. Íbúðirnar eru einnig flokkaðar eftir framvindustigum sem getur gefið til kynna hve langt er í að þær komi á markað. Mesta aukningin er á fyrri framvindustigum sem þýðir að mörg ný verkefni hafa farið af stað milli talninga. Einnig má sjá að fullgerðum íbúðum hefur fækkað verulega sem endurspeglar mikla eftirspurn á fasteignamarkaði. Samtök iðnaðarins hóf talningar sínar í mars 2010 og hafa talið þær íbúðir sem eru á byggingarstigi 2-7. Í mars síðastliðnum voru 4.293 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu sem er um 21,9% aukning frá því í mars 2021 þegar 3.523 íbúðir voru í byggingu. Frá því að talningar hófust hefur aðeins einu sinni áður verið meira í byggingu í mars og var það á metárinu 2019. Nú hafa rúmlega 1.100 íbúðir verið kláraðar á árinu sé miðað við skráningu á byggingarstigum íbúða í Fasteignaskrá Þjóðskrár en á sama tíma árin 2020 og 2021 var búið að klára 1.200 íbúðir. Þar munar mest um höfuðborgarsvæðið en þar er búið að klára um 200 færri íbúðir en í fyrra. Hafa ber þó í huga að mikið af íbúðum eru í byggingu á fyrri byggingarstigum og því getur verið að afköst byggingageirans séu jafn mikil og áður en að stærri hluti af umsvifunum sé á fyrri byggingarstigum frekar en að klára íbúðir (Hagdeild HMS, 2022a).

Gera má ráð fyrir því að mikið af verktökum sjá mjög góð færi á því að byggja húsnæði á næstunni þar sem að verð íbúða hefur hækkað mun meira heldur en kostnaður við byggingu íbúða sem þýðir að byggingarmeistarar ættu þar með að hagnast meira á byggingu íbúðarhúsnæðis. Einnig hefur sölutími íbúða lækkað verulega sem myndi þá

jafnframt draga úr vaxta- og tækisfæriskostnaði verktaka þar sem að þeir eru þá með peninginn mun styttri tíma í hverju verkefni fyrir sig. Hefur velta í byggingarframkvæmd aukist um nærri 20% það sem af er ári. Þrátt fyrir að stríðið í Úkraínu hafa mögulega tafið byggingar framkvæmdir þá má samt sem áður sjá að innflutningur á byggingarefnum er með mesta móti (Seðlabanki Íslands, 2022).



Mynd 6 þróun á vísitölu íbúðaverðs og byggingar vísitöl frá 1.1.2020 til 30.9.2022.. Heimild hagstofa Íslands.

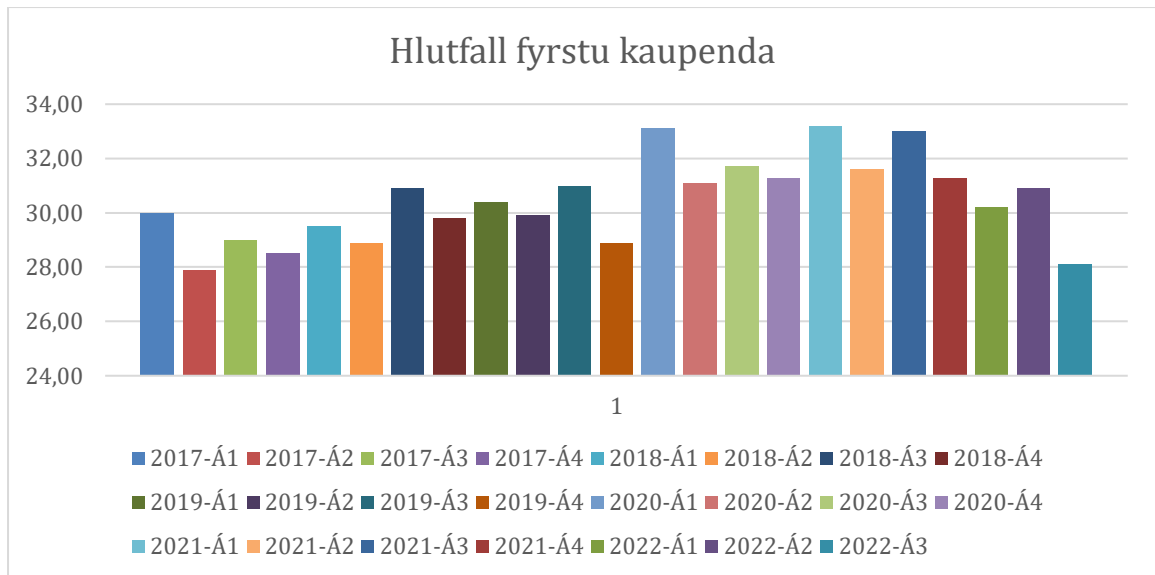
4.2. Heimili

Skuldastaða heimila hefur farið töluvert batnandi undanfarin ár samkvæmt tölum úr skattaskýrslum einstaklinga. Árið 2010 skuldaði fólk að jafnaði 45,7% af verðmæti íbúða sinna miðað við fasteignamat en árið 2020 var hlutfallið komið niður í 28,2%. Lágmarkinu var þó náð árinu áður þegar hlutfallið var 26,8%. Gott veðrymi getur hjálpað fólk að takast á við fjármálaleg áföll. Auðveldara er að endurfjármagna lán eða fresta greiðslum og ólíklegt er að fólk sé fast í íbúðinni sinni, sem getur gerst þegar fólk skuldar meira en sem nemur verðmæti íbúðarinnar. Heimili með óverðtryggð lán eiga einnig möguleika á því að draga úr greiðslubyrði með því að skipta yfir í verðtryggð lán. Ef heimilin gera það hins vegar í miklum mæli getur það grafið undan virkni peningastefnunnar (Hagdeild HMS, 2022b). Einnig hefur hlutfall heimila í vanskilum með húsnæðislán sín lækkað mikið á síðustu árum, fór hæst í 9,7% árið 2011 en var komin niður í 2,8% árið 2021 sem þýðir það að fjórum sinnum færri heimili voru í

vanskilum með húsnæðislán 2021 heldur en 2011 (*Hagstofan, e.d.-a*). Aðgerðir Seðlabankans hefur síðan stuðlað að því að hægst hefur á skuldavexti heimilanna og mældist raunvöxtur neikvæður í júlí en þrátt fyrir að nafnvöxtur væri enn mikill eða 9,8% var þessi hækkun að mestu drifin áfram af veðbótum. Skuldir heimilianna sem hlutfall af ráðstöfunartekjum hefur lækkað og var 155% af ráðstöfunartekjum sem þýðir að meðal heimili væri rúmlega 1,5 ár að borga niður allar sínar skuldir ef fólk mundi eyða öllum sínum ráðstöfunartekjum til þess og er þetta lágt hlutfall í sögulegu samhengi. Greiðslubyrði heimilanna hefur samt sem áður aukist í takt við hækkandi vexti einkum á óverðtryggðum skuldum sem eru rúmlega helmingur heildarskulda heimilanna. 27% af öllum fasteignalánnum til heimilanna eru óverðtryggð lán með fasta vexti til þriggja eða fimm ára og kemur mjög stór hluti þeirra til endurskoðunar á árunum 2024 eða 2025 sem að öðru óbreyttu mundi þyngja verulega greiðslubyrði þeirra aðila (Seðlabanki Íslands, 2022).

4.3. Fyrstu kaupendur

Í þessum kafla verður skoðað hverjir það eru sem eru fyrstu kaupendur miðað við landshluta. Fyrsti kaupandi á landsvísi er rétt rúmlega 30 ára og kaupir sér fasteign sem kostar 53,7 milljónir og er 97,4 fm að stærð (Þjóðskrá Íslands, e.d.-b). Meðalheildartekjur fólks á aldrinum 25-34 árið 2021 voru um það bil 6,6 milljónir og meðal launatekjur voru um það bil 5,4 milljónir á ári sem gera 450.000 á mánuði. Það hafa verið 3,5% hækkun á launum það sem af er ári sem þýðir að ef við gefum okkur að þessi hópur hafi fylgt því þá eru laun hjá honum núna 465 þúsund á mánuði (Hagstofa Íslands, e.d.-e). Ef við skoðum söluverð miðað við laun þá sjáum við að kaupverð fasteigna eru um það bil 115,5 mánuði sem tæki fyrir þennan einstakling að borga fyrir þessa fasteign rúmlega 11,5 ár (Hagstofa Íslands, e.d.-b). Fyrstu kaupendur hafa undanfarin ár verið um það bil 30% af öllum heildarkaupendum á fasteignamarkaði.

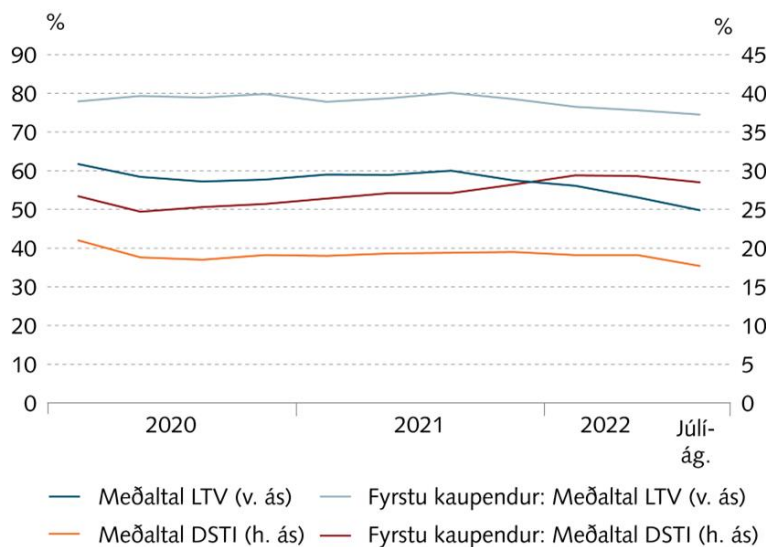


Mynd 7 Hlutfall fyrstu kaupenda.

4.3.1. Lántökur fyrstu kaupenda

Ef við skoðum veðsetningarhlutfall af fasteignalánnum fyrstu kaupenda frá árinu 2020 þá má sjá að yfir tímabilið þá er meðal veðsetningarhlutfall þeirra 77,96% sem þýðir það að eigið fé þeirra var að meðaltali 22,04% og á sama tímabili var meðaltal nýrra fasteignalána til annara en fyrstu kaupenda 57,21% en það þýðir að lán til fyrstu kaupenda voru rúmlega 20% hærri heldur en lán til annara aðila sem voru að taka ný fasteignalán. Veðsetningarhlutfall fyrstu kaupenda hefur samt verið að fara niður á við og eftir að hafa náð ákveðnum toppi í rúmlega 80% á þriðja ársfjórðungi árið 2021 var það orðið 74,47% á síðustu tveimur mánuðum. Sama þróun hefur einnig átt sér stað á lánnum til annarra en fyrstu kaupenda og hafa þau lán verið undir 50% síðustu tvo mánuði eftir að hafa verið hæst rúmlega 60% á fyrsta ársfjórðungi 2020. Ef skoðum greiðslubyrðar hlutfall fyrstu kaupenda þá er það að meðaltali 27,11% yfir tímabilið. Það hefur samt farið hækkandi þrátt fyrir að veðsetningarhlutfall hafi farið lækkandi og hefur greiðslubyrðar hlutfall verið 28,46% síðustu tvo mánuði. Ástæðan fyrir þessu er mjög líklega sú að fasteignaverð hefur hækkað mikið yfir tímabilið og einnig hafa vextir lánanna hækkað umtalsvert. Ef við skoðum aðra aðila sem hafa verið að taka ný fasteignalán þá er meðal greiðslubyrðar hlutfallið yfir sama tímabil 19,14%. Ólíkt fyrstu kaupendum hefur það verið að fara lækkandi yfir tímabilið og var síðustu tvo mánuði komið niður í 17,72% (Seðlabanki Íslands, 2022b).

Veðsetningarhlutfall og greiðslubyrðarhlutfall nýrra fasteignalána til neytenda¹



1. Meðaltal veðsetningarhlutfalls (LTV) og greiðslubyrðarhlutfalls (DSTI) nýrra fasteignalána KMB og HMS til neytenda. Frá ágúst 2020 ná tölur einnig yfir ný lán lífeyrissjóða.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd 8 veðsetningarhlutfall og greiðslubyrðarhlutfall nýrra fasteignalána.

5. Reglur Seðlabankans

5.1. Reglur um um veðsetningu

Regla nr 702/2022 fjallar um að hámarks veðsetningarhlutfall fyrstu kaupanda að fasteign á Íslandi var lækkað úr 90% niður í 85% sem þýðir það að útborgun fyrstu kaupanda mun aukast verulega, sem dæmi ef íbúð kostar 50 milljónir var nægilegt að fyrstu kaupendur væru með 5 milljónir í eigið fé en með þessum reglum eykst sú greiðsla upp í 7,5 milljónir sem er 50% hækkun. Ljóst má vera að þetta mun hafa töluverð áhrif á fyrstu kaupendur. Gæti þetta leitt til þess að enn þá erfiðara verður fyrir fyrstu kaupendur að safna fyrir útborgun.

5.2. Hámarka greiðslubyrði

Seðlabankinn hefur einnig sett reglur sem hámarka lántöku við 35% af ráðstöfunartekjum hjá almennum fasteignakaupendum en hlutfallið fyrir fyrstu kaupendur verður að fasteignalánið þeirra má ekki fara yfir 40% af ráðstöfunartekjum.

Þessar reglur gilda einungis við töku nýrra fasteignalána en hafa ekki áhrif þau lán sem þegar hafa verið tekin. Töku þessar reglur gildi 1. desember 2021 en þar kemur einnig fram að við útreikninga á greiðslubyrðar hlutfalli er lánveitendum heimilt að miða við 40 ár fyrir óverðtryggð lán og 25 ár fyrir verðtryggð lán. Þrátt fyrir þetta þá er fólki enn þá heimilt að taka 40 ára verðtryggð lán en það þarf bara að standast greiðslumat fyrir 25 ára láni. Með greiðslubyrði er átt við allar afborganir og vaxtagreiðslur lána sem tryggðar eru með veði í fasteign. Mánaðarlegar ráðstöfunartekjur eru skilgreindar sem væntar viðvarandi tekjur neytenda að frádregnum beinum sköttum og opinberum gjöldum. Hér er í raun og veru aðeins verið að vísa til þeirra tekna neytandans sem lánveitendur safna nú þegar upplýsingum um við gerð greiðslumats. Þótt vísað sé til mánaðarlegra ráðstöfunartekna þýðir það ekki að einungis eigi að horfa til tekna yfir einn mánuð. Almennt tíðkast að líta til tekna yfir að minnsta kosti þriggja mánaða tímabil við mat á tekjum neytenda í greiðslumati. Mánaðarlegar ráðstöfunartekjur eru þá meðaltal tekna á tilteknu tímabili, til samræmis við mánaðarlega greiðslubyrði lánanna. Hlutfallið er reiknað sem mánaðarleg greiðslubyrði fasteignalána deilt með mánaðarlegum ráðstöfunartekjum. Í þessum reglum eru hins vegar undanþágur um veitingu lána upp á auka 5% ef fólk verður fyrir tímabundinni lækkun á tekjum meðal annars vegna fæðingarorlofs. Almennt hafa fasteignalán sem hafa verið veitt á Íslandi síðan árið 2020 rúmast innan þessara marka sem reglugerðin kveður á um en það hafa náttúrulega verið sögulega lágir vextir megnið af þeim tíma (Einar Jón Erlingsson, 2021).

Eini tilgangur þessarar reglu er nú samt ekki sá að reyna að hindra fyrstu kaupendur að komast út á fasteignamarkað heldur er Seðlabankinn að reyna að sinna sínu hlutverki sem er að stuðla að stöðugu verðlagi, fjármálastöðuleika og öruggri fjármálastarfsemi. Einnig hefur Seðlabankinn sett sér verðbólgu markmið sem er að verðbólga sé í kringum 2,5% yfir 12 mánaða tímabil (*Seðlabankinn - Seðlabanki Íslands*, e.d.). Augljóst er að þessar miklu hækkningar sem orðið hafa á fasteignamarkaði grafa verulega undan markmiði Seðlabankans um verðstöðuleika og meðan hækkun fasteignaverðs er jafnmikil og verið hefur þá verður nær ómögulegt að ná markmiði hans um 2,5% verðbólgu. Verðbólga á árs grundvelli er í dag 8,8% og hefur ekki mælst hærri síðan í október 2009 og verðhækkun á íbúðum er þar stærsti áhrifaþátturinn

(Bergþóra Baldursdóttir, 2022). Einnig er ljóst að með þessu er Seðlabankinn að reyna að draga úr kerfisáhættu í fjármálakerfinu (Hjalti Sigmundsson, 2022). Má gera ráð fyrir því að með þessum aðgerðum séu menn að horfa til þess að það ástand sem varð hérna árið 2008 endurtaki sig ekki þar sem að fasteignaverð lækkaði um 15% en greiðslubyrði lána jókst um 30-50%. Þetta orsakaði það að mikið af fasteignum urðu yfir veðsettar (Jóhanna Sigurðardóttir, 2011), sem sagt að lánin hjá mörgum urðu hærri heldur en verðmæti húsnæðisins sem lánið var tekið út á og er svoleiðis ástand mjög áhættusamt fyrir bankakerfið því að þá missir fólk hvatann til að borga af lánunum. Einnig er þetta að sjálfsögðu orðið mjög slæmt fyrir fólk sem getur jafnvel séð fram á að missa heimilið sitt.

5.3. Ráðstöfunartekjur

Með hugtakinu ráðstöfunartekjur er átt við tekjur sem eru til þess fallnar að vera viðvarandi um nokkurn tíma og tekið er tillit til við gerð greiðslumats skv. VI. kafla laganna, að frádregnum beinum sköttum sem eftir atvikum eru á þær lagðar og ýmsum gjöldum. Í fyrsta lagi teljast til þessara tekna hvers konar vinnulaun, eftirlaun, lífeyrir, reiknað endurgjald í eigin atvinnurekstri eða sjálfstæðri starfsemi og höfundaréttargreiðslur, að frádregnum útgjöldum á móti ökutækjastyrkjum og dagpeningum vegna ferða í þágu vinnuveitanda og að frádregnum iðngjaldagreiðslum launþega í lífeyrissjóð. Í öðru lagi teljast til þessara tekna hreinar tekjur af atvinnurekstri eða sjálfstæðri starfsemi, það er brúttó rekstrartekjur að frádregnum skattalega heimilum frádráttarliðum. Í þriðja lagi teljast til þessara tekna leigutekjur af lausafé, fasteignum og fasteignaréttindum, vextir, verðbætur, afföll, gengishagnaður og arður af hlutum í félögum. Í fjórða lagi teljast til þessara tekna barnabætur og vaxtabætur. Til ráðstöfunartekna í þessu sambandi teljast hins vegar ekki tilfallandi tekjur, svo sem tryggingabætur, styrkir, verðlaun, happdrættisvinningar, gjafir, hagnaður af sölu eigna, arfur og eftirgjöf skulda. Afmörkun þessi á ráðstöfunartekjum miðast við tekjur sem vænta má að geti staðið undir greiðslum af láni þegar þær falla í gjalddaga. Með beinum sköttum er hér átt við tekjuskatt, þar með talið fjármagnstekjuskatt, og útsvar. Ef við skoðum þróun ráðstöfunartekna yfir síðustu ár þá má sjá að ráðstöfunartekjur á landsvísu hafa hækkað um rétt tæplega 69% frá árinu

2015 og um 38,15% frá árinu 2018 þangað til um mitt ár 2022 (1431/151 stjórnarfrumvarp, e.d.).

5.4. Áhrif á heimili

Eins og kemur fram hér að framan þá eru samningsvextir af óverðtryggðum lánum hærri heldur en reglur Seðlabankans gera ráð fyrir en ef við skoðum þau áhrif sem breytingar á reglunum hafa á óverðtryggð lán. Einstaklingur með 450 þúsund í ráðstöfunartekjur á mánuði getur tekið lán uppá rúmlega 62 milljónir ef miðað er við 40 ára lán með samningsvöxtum sem voru 1,72% sem voru meðal vextir á öðrum ársfjórðungi 2022 og verðbólga sé 7,87% sem var meðal verðbólga á öðrum ársfjórðungi 2022 (Seðlabanki Íslands, 2022b) og hann noti 40% af sínum ráðstöfunartekjum í afborganir af láninu. Ef hins vegar er miðað við reglur Seðlabankans um lán til 25 ára á 3% vöxtum (seðlabanki Íslands, 2022a) og verðbólga sé 7,87% getur hann tekið lán uppá 37,7 milljónir.

6. Rannsókn

6.1. Framkvæmd

Í þessari rannsókn var stuðst við meginlegar rannsóknaraðferðir með það að markmiði að safna upplýsingum sem rannsakendi gæti lesið úr, túlkað og nýtt sér til að svara rannsóknarspurningunni. Tölfræðin í verkefninu gefur ekki vísbendingar um neitt annað en þau sjö sveitarfélög sem voru í úrtakinu. Ekki var um að ræða líkindaúrtak og ekki er hægt að yfirfæra niðurstöður rannsóknarinnar yfir á önnur sveitarfélög en þau sem notuð voru í rannsókninni.

Flest af þeim gögnum sem notast var við í þessari rannsókn voru tekin frá Hagstofu Íslands, Þjóðskrá, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Seðlabankanum.

Við mat á ráðstöfunartekjum sveitafélagana þá voru gögn sótt í gagnasafni Hagstofu Íslands um ráðstöfunartekjur íbúa í þeim sveitafélögum sem rannsóknin náði til fyrir árin 2020 og 2021 og einnig voru gögn um íbúafjölda fengin hjá Hagstofu Íslands. Gögn um fasteignaverð fyrstu kaupanda og fjölda íbúða voru sótt í gagnasafni Fasteignaskrár Íslands.

6.2. Sveitafélög til skoðunar

Til þess að skoða mismunandi aðstæður eftir hvar á Íslandi fólk býr skoðum við stærstu bæjarfélögin í sjö af átta landshlutum. Í þessum kafla ætlar rannsakandi að skoða helstu tölfraði þessara sveitafélaga þegar kemur að fasteignamarkaði á tímabilinu frá fyrsta janúar 2020 til fyrsta júlí 2022 (Þjóðskrá Íslands, e.d.-c).

6.2.1. Reykjavík

Reykjavík er lang stærsta sveitarfélagið á Íslandi með rúmlega 135 þúsund íbúa. Af þeim sveitarfélögum sem rannsakandi skoðaði í þessu verkefni var Reykjavík með afgerandi hæsta íbúðaverð og var meðalkaupverð á íbúðum fyrir fyrstu kaupendur í Reykjavík á öðrum ársfjórðungi 2022 57,7 milljónir króna og einnig voru fyrstu kaupendur í Reykjavík að kaupa næst minnstu íbúðirnar af þeim sveitarfélögum sem voru skoðuð, meðalstærð íbúða hjá fyrstu kaupendum í Reykjavík á sama ársfjórðungi var 86fm sem gerir meðalfermetraverð upp á rétt rúmlega 670 þúsund. Á árinu 2020 voru meðal ráðstöfunartekjur í Reykjavík rétt tæplega 440 þúsund krónur á mánuði og árið 2021 voru meðalráðstöfunartekjur á mánuði rúmlega 470 þúsund krónur. Ef við skoðum svo árið 2022 voru væntar meðalráðstöfunartekjur fyrir fyrstu tvo ársfjórðunga 501 þúsund krónur á mánuði. Hækkun á kaupverði fasteigna hjá fyrstu kaupendum í Reykjavík á tímabilinu 1.1.2020 til 1.7.2022 var rúmlega 35%. Hækkun á fermetraverði yfir sama tímabil var rétt tæplega 45%. Áætluð hækkun ráðstöfunartekna á sama tímabili var 20%. Á mynd má sjá þróun ráðstöfunartekna og fermetraverðs í Reykjavík. Þegar við skoðum þessa mynd sést að í byrjun tímabils eru ráðstöfunartekjur og fermetraverð á svipuðum stað en svo fer fermetraverð að hækka mun meira en ráðstöfunartekjur. Ef við skoðum hvað hefur verið að gerast yfir þetta tímabil má sjá að með hækkandi fasteignaverði eru fyrstu kaupendur að kaupa minni eignir og hefur stærð íbúða sem fyrstu kaupendur í Reykjavík eru að kaupa lækkað úr 92fm í 86fm. Ef við skoðum þróun vaxta út frá því að reglur Seðlabankans hefði verið í gildi allan tímann þá sjáum við að yfir megnið af tímabilinu hefði kaupandi getað fengið herra óverðtryggt lán heldur en verðtryggt hefðu óverðtryggnu lánin verið miðuð við samningsvexti en þetta breytist svo hratt og eins og hefur komið fram fyrr í ritgerðinni þá hefur greiðslubyrði og möguleikar til að taka óverðtryggt lán orðið

erfiðari fyrir fólk yfir tímabilið meðan greiðslubyrði á verðtryggðum lánum hefur lækkað. Þegar best lét hefði kaupandi með meðal ráðstöfunartekjur í Reykjavík haft greiðslubyrði fyrir meira en 100% af verðmæti eignarinnar en það hefur farið niður í 67,5% á öðrum ársfjórðungi 2022 (Þjóðskrá Íslands, e.d.-b) Þjóðskrá Íslands, e.d.-c; (Hagstofa Íslands, e.d.-d)

6.2.2. Reykjanesbær

Reykjanesbær var næst stærsta sveitafélagið sem rannsakandinn skoðaði í þessu verkefni með íbúafjölda uppá rétt rúmlega 20 þúsund manns. Var meðal kaupverð íbúða í Reykjanesbæ á öðrum ársfjórðungi 2022 41,4 milljónir. Meðalstærð íbúða sem fyrstu kaupendur í Reykjanesbæ voru að kaupa á sama ársfjórðung var 91,8fm sem gerir fermetra verð upp á rúmlega 450 þúsund sem er tæplega 16% hærra heldur en næst hæsta fermetra verð á þessu tímabili sem rannsakandinn skoðaði. Á árinu 2020 voru meðal ráðstöfunartekjur í Reykjanesbæ rúmlega 385 þúsund krónur á mánuði. Meðal ráðstöfunartekjur í Reykjanesbæ árið 2021 voru tæplega 434 krónur á mánuði. Áætlaðar meðal ráðstöfunartekjur á fyrri helmingi árs árið 2022 voru rúmlega 461 þúsund krónur. Hækkun á meðal kaupverði fyrstu kaupenda á tímabilinu frá 1.1. 2020 til 1.7. 2022 var rétt rúmlega 30%. Hækkun á ferðmetra verði á sama tíma hjá fyrstu kaupendum var hins vegar 45% þar sem að íbúðirnar urðu bæði minni og dýrari. Áætluð hækkun á ráðstöfunar tekjum yfir sama tímabil er rúmlega 26% (Hagstofa Íslands, e.d.-b; Hagstofa Íslands, e.d.-d)

6.2.3. Árborg

Sveitafélagið Árborg er fjölmennasta sveitarfélagið á suðurlandi og fjórða stærsta sveitafélagið sem rannsakandi skoðaði í þessu verkefni með rúmlega 10.800 íbúa. Meðal kaupverð íbúða hjá fyrstu kaupendum á öðrum ársfjórðungi 2022 var 43,8 milljónir. Var meðalstærð íbúða á sama ársfjórðungi 82,9 fermetrar sem voru minnst meðalstærð íbúða af öllum þeim sveitarfélögum sem rannsakandi skoðaði. Þetta þýðir það að meðal fermetra verð á íbúð hjá fyrstu kaupendum var 528 þúsund krónur á sama ársfjórðungi. Á árinu 2020 voru meðal ráðstöfunartekjur í Árborg á mánuði 402 þúsund krónur á mánuði. Árið 2021 voru meðal ráðstöfunartekjur 435 þúsund krónur

á mánuði. Áætlaðar ráðstöfunar tekjur á fyrri helmingi árs 2022 voru rúmlega 463 þúsund krónur. Hækkun á kaupverði íbúða á tímabilinu 1.1.2020 til 1.7.2022 var 22,6%. Meðalfermetraverð hækkaði um 80% á sama tímabili sem má útskýra með mikilli hækkun íbúða og einnig að stærð íbúða hjá fyrstu kaupendum hefur minnkað mjög mikið. Áætluð hækkun á ráðstöfunartekjum á sama tímabili var 21,5% (Hagstofa Íslands, e.d.-c; Þjóðskrá Íslands, e.d.-b; (Þjóðskrá Íslands, e.d.-c) Hagstofa Íslands, e.d.-d)

6.2.4. Akranes

Akranes er fjölmennasta sveitarfélag á vesturlandi og fimmta stærsta sveitafélagið sem rannsakandi skoðaði með íbúa fjölda uppá rúmlega 7.800 íbúa. Meðal kaupverð íbúða hjá fyrstu kaupendum á Akranesi á öðrum ársfjórðungi 2022 var 38,5 milljónir. Meðalstærð íbúða hjá fyrstu kaupendum á sama ársfjórðungi var 90,6 fm sem þýðir að meðalfermetra verð var tæplega 425 þúsund krónur. Á árinu 2020 voru meðal ráðstöfunartekjur rúmlega 426 krónur á mánuði. Meðal ráðstöfunartekjur á mánuði á árinu 2021 voru 473 þúsund krónur á mánuði. Áætlaðar ráðstöfunartekjur á mánuði á fyrri helmingi árs árið 2022 voru 503 krónur á mánuði. Hækkun kaupverðs íbúða á tímabilinu frá 1.1.2020 til 1.7.2022 var tæplega 2,7% hækkun. Hækkun á fermetraverði var hins vegar 25,1%. Áætluð hækkun á meðal ráðstöfunartekjum yfir sama tímabil var 24,4% sem þýðir að yfir þetta tímabil náðu ráðstöfunartekjur næstum því að halda í við hækkun fermetraverðs og verið mun hærri en hækkun íbúðaverðs 2022 (Þjóðskrá Íslands, e.d.-b; (Þjóðskrá Íslands, e.d.-c) Hagstofa Íslands, e.d.-d).

6.2.5. Akureyri

Akureyri er fjölmennasta sveitarfélagið á norðurlandi og þriðja stærsta sveitafélagið sem rannsakandi skoðaði með íbúðafjölda upp á rúmlega 19.600 íbúa. Meðal kaupverð íbúða hjá fyrstu kaupendum á Akureyri á öðrum fjórðungi 2022 var 47 milljónir og meðalstærð íbúða voru 102,2 fm sem þýðir að meðal fermetraverð á tímabilinu var 460 þúsund krónur. Á árinu 2020 voru meðal ráðstöfunartekjur á mánuði 410 þúsund á mánuði, á árinu 2021 voru meðalráðstöfunartekjur á mánuði 461 þúsund krónur og áætlaðar ráðstöfunartekjur á fyrri hluta árs 2022 eru 491

þúsund krónur á mánuði. Hækkun kaupverð íbúða á tímabilinu frá 1.1.2020 til 1.7.2022 var 45% og hækkun á meðalfermetraverði var 39,2%. Áætluð hækkun ráðstöfunartekna yfir sama tímabil var 26,4% (Hagstofa Íslands, e.d.-c) Þjóðskrá Íslands, e.d.-b; Þjóðskrá Íslands, e.d.-c; (Hagstofa Íslands, e.d.-d).

6.2.6. Ísafjörður

Ísafjörður er fjölmennasta sveitarfélagið á Vestfjörðum og minnsta sveitarfélagið sem rannsakandi skoðaði með íbúafjölda uppá rúmlega 3.800 íbúa. Meðal kaupverð íbúða hjá fyrstu kaupendum á Ísafirði á öðrum ársfjórðungi var 34,6 milljónir. Meðal stærð íbúða hjá fyrstu kaupendum á sama tímabili var 121,1 fermetri sem þýðir að meðal fermetraverð var 286 þúsund krónur. Á árinu 2020 voru meðal ráðstöfunartekjur á Ísafirði 425 þúsund krónur á mánuði. Meðalráðstöfunartekjur hækkuðu upp í 459 þúsund krónur á mánuði árið 2021 og áætlaðar meðal ráðstöfunartekjur á mánuði fyrir fyrri helming árs árið 2022 var 488 þúsund krónur á mánuði. Hækkun á kaupverði íbúða á tímabilinu 1.1.2020 til 1.7.2022 var 32% og hækkun á meðal fermetraverði var 81,6%. Áætlaðar ráðstöfunartekjur hækkuðu á sama tímabili um 21% (Hagstofa Íslands, e.d.-c; (Þjóðskrá Íslands, e.d.-b) Þjóðskrá Íslands, e.d.-c; Hagstofa Íslands, e.d.-d).

6.2.7. Fjarðabyggð

Fjarðabyggð er fjölmennasta sveitarfélagið á Austurlandi og næst minnsta sveitarfélagið sem var skoðað í þessari rannsókn með íbúafjölda upp á rétt rúmlega 5.200. Meðalkaupverð íbúða hjá fyrstu kaupendum í Fjarðabyggð á öðrum ársfjórðungi 2022 var 23,1 milljón króna. Meðalstærð var 99,7 fermetrar sem þýðir að meðal fermetraverð var tæplega 232 þúsund krónur. Á árinu 2020 voru meðal ráðstöfunartekjur í Fjarðabyggð rétt tæplega 450 þúsund á mánuði og árið 2021 voru ráðstöfunartekjur tæplega 507 krónur á mánuði. Áætlaðar ráðstöfunartekjur á fyrri helmingi ársins 2022 voru tæplega 540 þúsund krónur á mánuði. Meðalkaupverð íbúða hafði lækkað um 1,3% á tímabilinu frá 1.1.2020 til 1.7.2022 en meðal fermetraverð hækkaði aftur á móti um 34,2%. Áætlaðar ráðstöfunartekjur hækkuðu á

sama tímabili um 26,3% (Hagstofa Íslands, e.d.-c; Þjóðskrá Íslands, e.d.-b; Þjóðskrá Íslands, e.d.-c; Hagstofa Íslands, e.d.-d).

6.2.8. Samanburður

Ef við skoðum samanburð á þessum bæjarfélögum þá vekur athygli að Fjarðarbyggð er með lægsta fasteignarverðið en jafnframt með hæstu ráðstöfunartekjurnar. Við sjáum líka að Reykjavík sem er með afgerandi hæsta fasteignarverðið er samt sem áður bara með þriðju hæstu tekjurnar. Einnig sjáum við að dreifing á á fasteignaverði er mun meiri heldur en dreifing á tekjum. Billið milli hæstu og lægstu tekna er 16,8% sem er bilið milli Fjarðarbyggðar og Reykjanesbæjar. Á meðan bilið milli Reykjavíkur sem er með hæsta fasteignarverðið og Fjarðarbyggðar sem er með lægsta fermetraverðið er rétt tæplega 150%. Ef við skoðum fjölda íbúa á hverja íbúð þá munar tæplega 16% á Ísafirði sem er með fæsta íbúa per íbúð og Reykjanesbæjar sem er með flesta íbúa per íbúð.

Tafla 3 Samburður á Sveitarfélögum.

	árborg	Fjarðabyggð	Akureyrarbær	Ísafjarðarbær	Akraneskaupstaður	Reykjanesbær	Reykjavík
íbúafjöldi	11048	5221	19724	3834	7907	21417	137549
fjöldi íbúða	4887	2142	8923	1746	3321	8418	58598
fjöldi íbúa per íbúð	2,26	2,44	2,21	2,20	2,38	2,54	2,35
meðal fasteignaverð	43,8	23,1	47	34,6	38,5	41,4	57,7
ráðstöfunar tekjur	470	547	498	495	510	468	508
40% af ráðstöfunar	188	219	199	198	204	187	203

6.3. Ráðstöfunartekjur

Til að finna ráðstöfunartekjur sótti rannsakandi ráðstöfunartekjur fyrir árin 2020 og 2021 í gagnagrunn hjá Hagstofu Íslands (Hagstofa Íslands, e.d.-d) Þar sem ekki er búið að gefa út tölur um ráðstöfunartekjur fyrir hvert sveitarfélag fyrir sig fyrir árið 2022 þá notaðist rannsakandi við hækkun ráðstöfunartekna á landsvísu fyrir frá þriðja fjórðungi 2021 og fram á fyrsta fjórðung 2022 og hækkaði tekjur hvers sveitarfélags í samræmi við það.

við þróun ráðstöfunartekna á landsvísu þar sem tekið var það hlutfall tekna sem myndaðist á hverjum ársfjórðungi og því deilt í heildartöluna, sjá töflu.

Landið		
rst q1	1011948	24%
rst q2	1121925	27%
rst q3	1070111	25%
rst q4	1004725	24%
Allt árið	4208709	100%

Þar sem ekki er búið að gefa út tölur um ráðstöfunartekjur fyrir hvert sveitarfélag fyrir sig fyrir árið 2022 þá notaðist rannsakandi við hækkun ráðstöfunartekna á landsvísu fyrir árið 2022 og hækkaði tekjur hvers sveitarfélags í samræmi við það.

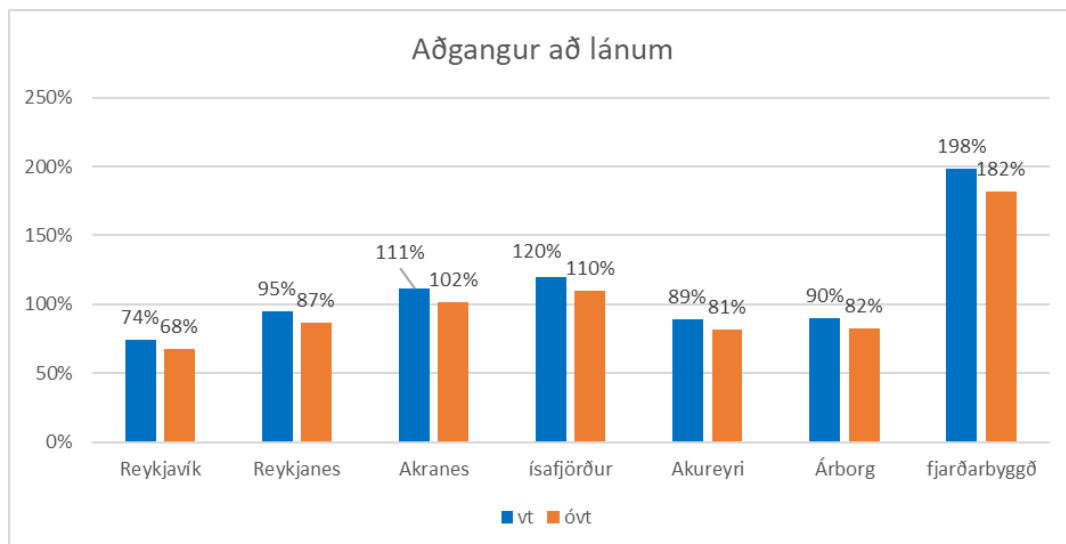
6.4. Lánareiknivél

Til að reikna út vexti af lánum var sett upp lánareiknivél í Excel fyrir bæði verðtryggð og óverðtryggð jafngreiðslu lán. Almennt var notast við lána tölur frá Seðlabanka Íslands sem kom fram í skýrslu um fjármálastöðuleika nema annað sé tekið fram. Til þess að reikna óverðtryggð lán var byrjað að notast við höfuðstól* $(\text{ársverðbætur}/12)$ þar sem að vextir reiknast mánaðarlega. Því næst voru reiknaðar út verðbætur það er árverðbólga/ $12 * (\text{vextir} + \text{höfuðstól})$. Til þess að reikna afborganir af láninu var notast við ppmt formúlu í excel sem er notuð til að reikna þá greiðslu sem þarf að greiða til baka yfir ákveðið tímabil miða við vexti og höfuðstóll. Einnig var sú formúla notuð til að reikna afborganir af verðbótum nema þá miðar hún við upphaflegan höfuðstól af verðbótum en ekki af höfuðstól lánsins. Því næst voru vextir+afborgun af höfuðstóll og afborgun af verðbótum lagðar saman og þannig fæst heildar mánaðargreiðsla af láninu. Þar sem að verðbætur eru greiddar niður af litlu leyti í verðtryggðum lánum er síðan afgangurinn af þeim lagður við höfuðstól lánsins fyrir næsta mánuð. Til að reikna greiðslubyrði af óverðtryggðum lánum var notast við samskonar lánareiknivél nema þar er verðbótum sleppt. Þar er notast við höfuðstól* $(\text{ársvexti}/12)$ til að finna út mánaðarlega vexti. Afborgun var fundin út með ppmt fallinu í Excel, þetta var síðan lagt saman þar sem þessi greiðsla er hærri en höfuðstól þá er hann lækkaður milli mánaða.

7. Niðurstöður og samantekt

Í þessum kafla er greint frá helstu niðurstöðum empirískum hluta rannsóknarinnar og þeim gerð skil. Farið er yfir rannsóknina bæði í myndrænu formi og með töflum og hver niðurstaða útskýrð í stuttu máli eins og við á hverju sinni.

Ef skoðaðir eru möguleikar íbúa sveitafélagana til lántöku sem hlutfall af meðal íbúðarverði sem fyrstu kaupendur keyptu á öðrum ársfjórðungi 2022. Vt stendur fyrir verðtryggð lán og óvt fyrir óverðtryggð lán. Þessi mynd gerir ráð fyrir að reglur Seðlabankans séu í gildi þannig hún miðar við 40% af ráðstöfunartekjum og verðtryggð lán séu reiknuð til 25 ára með 3% vöxtum. Óverðtryggð lán miða við 40 ár og var miðað við samningsvexti sem voru 5,58% sem er hærra en lágmarkskrafa Seðlabankans um 5% vexti.

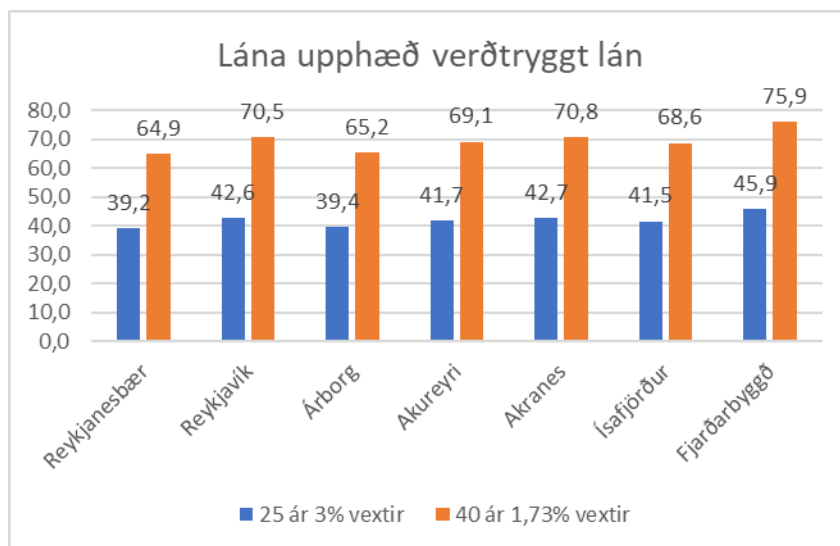


Mynd 9 Aðgengi að lánum sem hlutfalli af íbúðarverði.

Hérna má sjá að gríðarlegur munur er á því hvað manneskja með meðallaun gæti tekið hátt lán miða við meðal fasteignaverð sveitafélagsins, eins og sést þá getur kaupandi með meðal ráðstöfunartekjur ekki tekið 85% lán í þremur sveitarfélögum sem eru Reykjavík, Árborg og Akureyri. Hlutfallið er hins vegar skiljanlega lang hæst í Fjarðarbyggð þar sem er lægsta meðalkaupverðið og einnig hæstu ráðstöfunartekjurnar og þarf ansi mikið að gerast til þess að aðgerðir Seðlabankans um hvernig skuli reikna greiðslubyrði húsnæðislána fari að skipta kaupenda með

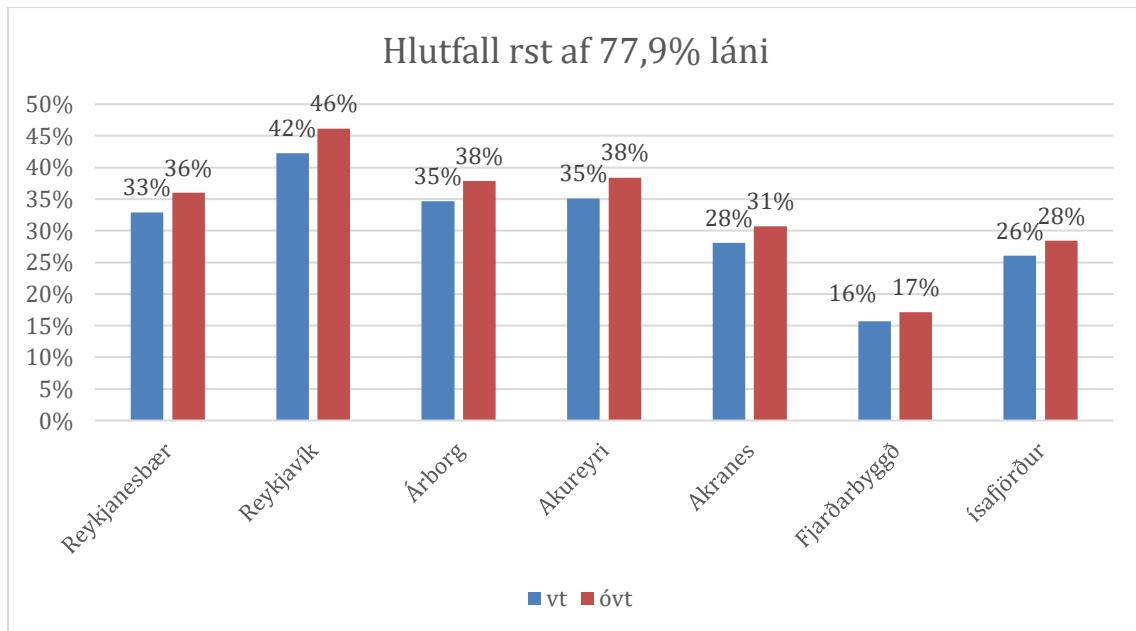
meðal ráðstöfunartekjur þar máli þar sem að hann gæti staðist greiðslumat fyrir tæplega tveimur eignum.

Ef við skoðum muninn á þeim lána upphæðum sem kaupendur með meðal ráðstöfunartekjur geta tekið miða við að 40% af ráðstöfunartekjum þeirra fari í lánagreiðslur annars vegar miða við verðtryggt 25 ára lán með 3% vöxtum og hins vegar miða við verðtryggt lán á samningsvöxtum til 40 ára. Upphæðin er í milljónum.



Mynd 10 samanburður á láns upphæðum sem kaupandi með meðalráðstöfunartekjur getur tekið miða við verðtryggt lán til 25 ára með 3% vöxtum og 40 ára lán með samningsvöxtum.

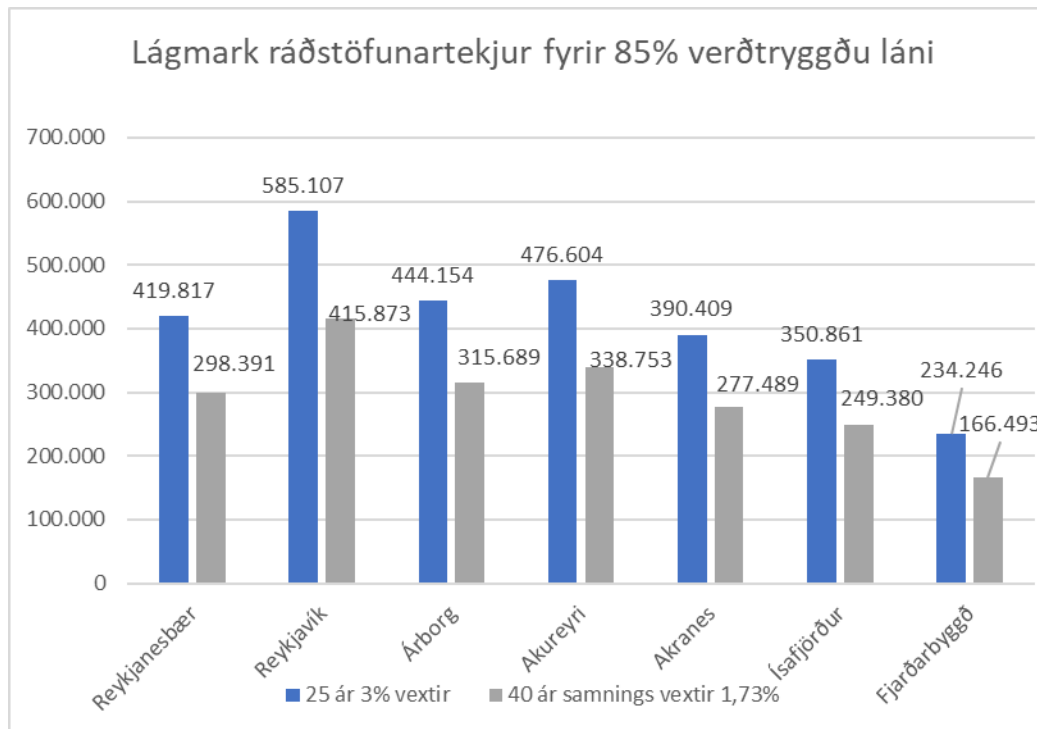
Eins og kom fram fyrir í ritgerðinni þá er meðal lántökuhlutfall fyrstu kaupenda á tímabilinu frá ársbyrjun 2020 til fyrsta júní 2022, 77,9%. Hérna á næstu mynd sjáum við hversu hátt hlutfall af meðal áætluðum ráðstöfunartekjum fyrir annan ársfjórðung 2022 fyrstu kaupendur væru að nota við slíka lántöku.



Mynd 11 Hlutfall af ráðstöfunartekjum sem fara í afborgun af 77,9% láni eftir sveitafélögun.

Eins og sést þá er Reykjavík eina sveitafélagið þar sem að hlutfallið er yfir 40% af meðal ráðstöfunartekjum sem eru oft þau mörk sem eru sett við það að lánatöku kostnaður af húsnæði sé orðin íþyngjandi.

Ef við skoðum þær lágmarks ráðstöfunartekjur sem þarf miða við meðalkaupverð eignar sem fyrstu kaupendur voru að kaupa á öðrum ársfjórðungi 2022 eftir bæjarfélögunum. Á þessari mynd má sjá muninn á því hvaða tekjur miða við að lán fari ekki yfir 40% af ráðstöfunartekjum þarf annars vegar af 25 ára láni með 3% vöxtum og hins vegar af 40 ára láni sem er miðað við samningsvexti á öðrum ársfjórðungi 2022.



Mynd 12 Ráðstöfunartekjur sem þarf fyrir 85% láni af miðavið 25 ára lán með 3% vöxtum og 40 áraláni með samningsvöxtum eftir sveitarfélögum.

Ef við skoðum hvaða áhrif breyting á veðsetningarhlutfalli úr 90% niður í 85% mun hafa á fyrstu kaupendur miða við búsetu og hversu mikið lengur þeir eru að spara sér fyrir fyrsti útborgun af því gefnu að þeir leggi 40% af ráðstöfunartekjum sínum fyrir. Miðar þetta við verð og áætlaðar tekjur á öðrum ársfjórðungi 2022. Taflan er í mánuðum.

Tafla 4 Hvað tekur langan tíma að safna fyrir útborgun.

	Reykjanes	Reykjavík	Árborg	Akureyri	Akranes	Ísafjörður	Fjarðarbyggð
fjöldi rst 10%	22	28	23	24	19	17	11
fjöldi rst 15%	33	43	35	35	28	26	16
aukning	11	15	12	12	9	9	5

Eins og sést í töflunni hér að ofan þá hefur þetta mest áhrif á fyrstu kaupendur í Reykjavík þar sem að tíminn eykst um 15 mánuði meðan þetta myndi aðeins lengja tímann um 5 mánuði fyrir kaupanda í Fjarðarbyggð. Miða við þessar tölur sjáum við að það tæki kaupanda í Reykjavík rúmlega 3 og hálf t ár að safna sér fyrir útborgun meðan það tekur minna en eitt og hálf t ár fyrir kaupanda í Fjarðarbyggð og er aukningin í Reykjavík næstum jafn mikil og tíminn sem það tekur fyrir kaupanda í Fjarðarbyggð að

safna sér fyrir íbúð. Ef við skoðum þann fjölda af fermetrum sem fyrstu kaupendur geta keypt miða við reglur Seðlabankans um 25 ára lán á 3% vöxtum. Að því gefnu að þeir séu með pening fyrir 15% útborgun.

Tafla 5 Fyrir hversu stóri íbúð duga meðal ráðstöfunartekjur

	Reykjanesbær	Reykjavík	Árborg	akureyri	Akranes	Ísafjörður	Fjarðarbyggð
40% af rst	187.000	203.000	188.000	199.000	204.000	197.900	219.000
afborgun per milljón	4.772	4.772	4.772	4.772	4.772	4.772	4.772
Lána heimild	39.190.000	42.600.000	39.400.000	41.710.000	42.800.000	41.500.000	45.800.000
fermetra verð	450.980	670.930	528.347	459.883	424.945	285.950	231.695
Kaup Heimild	46.105.882	50.117.647	46.352.941	49.070.588	50.352.941	48.823.529	53.882.353
fermetra fjöldi	102,2 fm	74,7fm	87,7fm	106,7fm	118,5fm	170,7fm	232,6fm

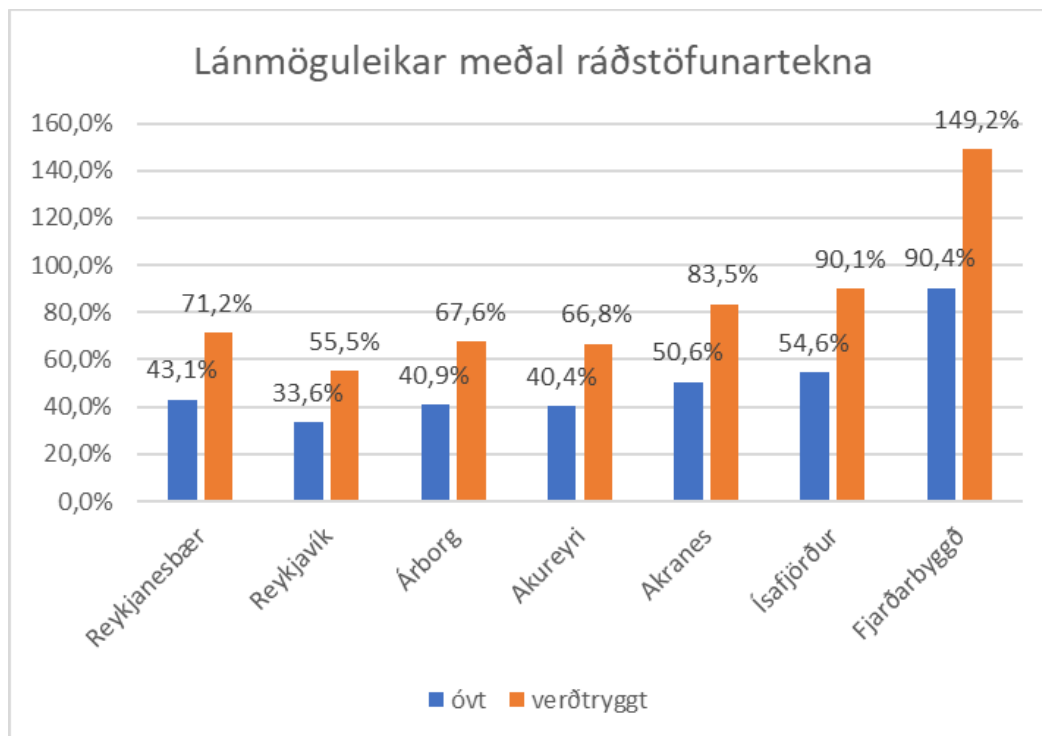
Eins og sést á myndinni hérna að ofan þá getur kaupandi með meðal ráðstöfunartekjur í Reykjavík keypt 74,7fm íbúð og fyrstu kaupendur í Árborg ná ekki að kaupa sér íbúð uppá 90fm á meðan í öllum hinum sveitarfélögum geta þeir keypt sér yfir 100fm og eru Ísafjörður og Fjarðarbyggð í sérflokk þar sem kaupandi með meðaltekjur miða við sveitafélagið getur keypt íbúð upp á 170fm annars vegar og 232fm hins vegar.

7.1. Sviðsmyndir

Ómögulegt er að spá um hvernig þróun á fasteignamarkaði verður á næstu árum en í þessum hluta ætlar rannsakandi að setja upp sviðsmyndir og skoða hvaða áhrif þær myndu hafa á fólk eftir búsetu.

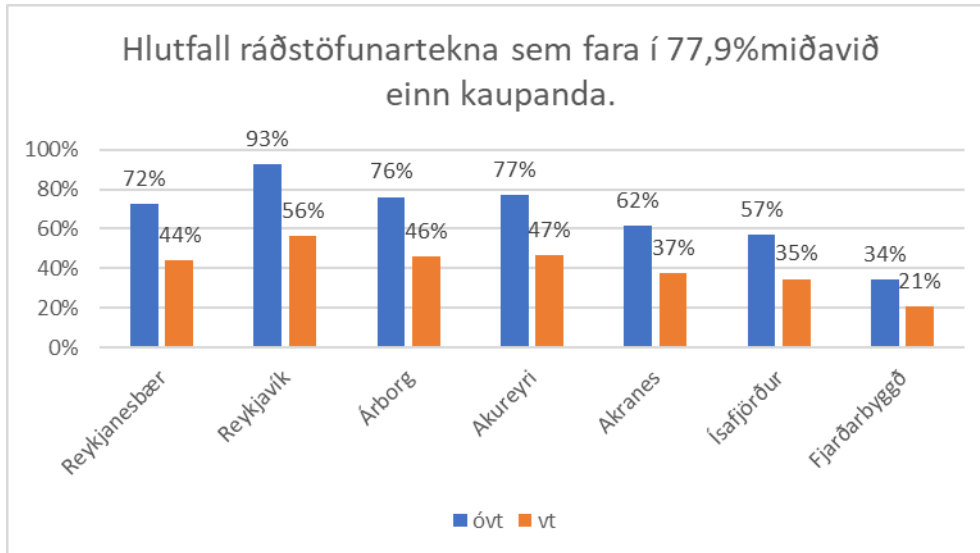
Vextir og fasteignaverð heldur áfram að hækka eins og hefur verið að gerast á síðustu árum, fasteignaverð hefur hækkað um 15% í öllum sveitarfélögum, verðbólga er orðin 14%, vextir á verðtryggðum lánum eru komnir í 3,5% og Seðlabankastjóri gerir kröfu um að við lánaveitingar á verðtryggðum lánum verði miðað við 20 ára lán. Vextir á óverðtryggðum lánum er komin í 11,5%. Ráðstöfunar tekjur hækka um 6,24% sem er meðal árleg hækkun ráðstöfunartekna á síðustu 32 árum. Í þessu dæmi þá er greiðsla per milljón af óverðtryggðu lán orðin 9.683 en af verðtryggðu er greiðslubyrði per milljón 5.863 sem þýðir að þrátt fyrir skilmálanna sem eru settir um verðtryggð lán þá er aðgangur að verðtryggðum lánum samt umtalsvert meiri en af óverðtryggðum lánum. Í þessari sviðsmynd væru aðgerðir farnar að bíta á í flestum sveitarfélögum en eins og sjá má að aðgangur kaupenda í Fjarðarbyggð er enn þá mjög góður og duga meðalráðstöfunartekjur einstaklings fyrir meira en 90% óverðtryggðu láni. Á Ísafirði

og Akranesi gætu fyrstu kaupendur með meðaltekjur enn þá fengið verðtryggt lán sem væri hærra en meðal veðsetningarhlutfall fyrstu kaupenda uppá 77,9%. Staðan væri orðin mjög þung í Reykjavík allavega fyrir stakan kaupenda.

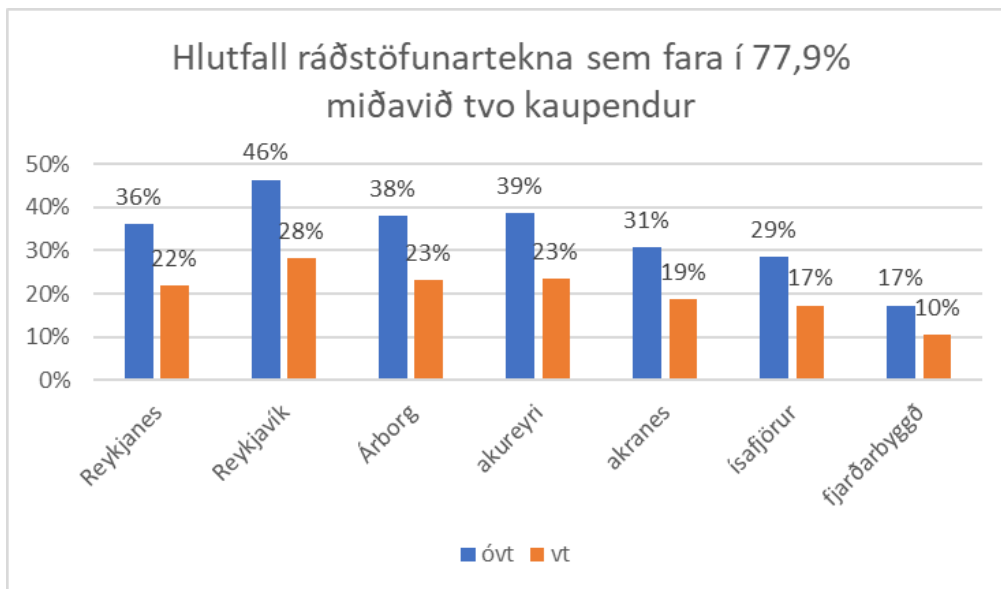


Mynd 13 Lánamöguleikar sem hlutfall af fasteigna verði miðað við sviðsmynd. Rst stendur fyrir ráðstöfunartekjur.

Ef við skoðum hversu mikið af ráðstöfunartekjum einstaklings með meðal ráðstöfunartekjur færi í afborganir af húsnæðislánum að því gefnu að þau væru 77,9% af virði fasteignarinnar sjáum við að aðgangur að óverðtryggðum lánum á höfuðborgarsvæðinu er orðin mjög erfiður þar sem að yfir 90% af ráðstöfunartekjum er farinn í afborganir af lánum fyrir einstakling, staðan væri samt sem áður enn þá mjög góð í Fjarðarbyggð. Ef við gefum okkur að það væru tveir einstaklingar að kaupa þá væri aðgangur að óverðtryggðum lánum enn þá í boði í öllum sveitafélögum fyrir utan Reykjavík þar sem að hann værir enn þá meira en 45%.



Mynd 14 Hlutfall ráðstöfunartekna sem fara í 77,9% lán eftir sveitarfélögum miðavið sviðsmynd og einn lántaka.



Mynd 15 Hlutfall ráðstöfunartekna sem fara í greiðslu af 77,9% láni eftir sveitarfélögum miðavið sviðsmynd og tvo lántaka.

Í þessu sýnidæmi sjáum við líka að í þremur sveitarfélögum eru fyrstu kaupendur með meðaltekjur komnir nálægt því að greiða 40% af sínum ráðstöfunartekjum í afborganir af verðtrygðum lánum. Í þessu dæmi væru þær ráðstöfunartekjur sem kaupendur í Reykjavík þyrftu að hafa á mánuði til þess að greiðslubyrngði væri undir 40% af ráðstöfunartekjum miðað við óverðtryggt lán þá þurfa mánaðarlegar ráðstöfunartekjur að vera 1.251.275 sem eru 15,9% yfir meðal ráðstöfunartekna tveggja kaupanda sem

væru með meðalráðstöfunartekjur og næstum 132% hærri en meðal ráðstöfunartekna fyrir stakan kaupenda með meðal ráðstöfunartekjur.

8. Lokaorð

Markmið rannsóknarinnar var að skoða hvaða áhrif nýjar reglur Seðlabankans um að fyrstu kaupendur fasteigna mættu að hámarki fá lán sem nemur 40% greiðslubyrði af ráðstöfunartekjum og verðtryggð lán þyrfti alltaf að reikna út frá 25 ára hámarks lánstíma í staðinn fyrir 40 ár. Þrátt fyrir að staða fyrstu kaupenda og fólks almennt sé persónubundin og meðaltöl geti ekki náð utan um alla þá sem eru að kaupa sér sína fyrstu fasteign þá sjáum við að þessar breyttu reglur um hvernig skuli reikna út lán til fyrstu kaupenda hefur gríðarlega ólík áhrif á fólk eftir því hvar það býr og getur það gert fyrstu kaupendum í Reykjavík erfiðara fyrir að kaupa sér fasteign meðan það mun að öllum líkindum hafa mjög lítil áhrif í Fjarðarbyggð. Þær ráðstöfunartekjur sem þarf til að fá lán fyrir meðal íbúð sem fyrstu kaupendur í Reykjavík eru að kaupa að því gefnu að kaupandi taki 85% lán eru hærri heldur en áætlaðar meðal ráðstöfunartekjur einstaklings á öðrum ársfjórðungi 2022 hvort sem að kaupandinn tekur verðtryggt eða óverðtryggt lán. Einnig má sjá að reglur sem lækka veðsetningar hlutfall lengir tíma mest þar sem fasteignaverð er sem hæst. Einnig fannst rannsakanda forvitnilegt að sjá að þrátt fyrir verð og vaxta hækkunir hversu almennt góð staða fólks með meðalráðstöfunartekjur er til að kaupa sér fasteignir eins og sést.

Þegar lagt var stað í rannsókn þessa var rannsakandi spenntur að sjá hver áhrifin af þessum nýju reglum Seðlabankans um lagaheimild og veðsetningarhlutfall myndi hafa á fyrstu kaupendur í mismunandi bæjarfélögum. Sjá má að enn sem komið er hefur þetta frekar lítil áhrif í þeim bæjum sem voru skoðaðir nema þá helst á einstakling sem mundi kaupa sér fasteign í Reykjavík. Þegar rannsakandi fór að stað með þessa rannsókn bjóst hann við því að hækkandi vextir og nýjar reglur Seðlabankans myndu gera kaupendum með meðaltekjur mjög erfitt fyrir að koma sér inn á fasteignamarkað en það má sjá að í lang flestum sveitafélögum er lítið mál fyrir fólk með meðaltekjur að koma sér inná markaðinn svo framarlega sem það hefur safnað sér fyrir útborgun.

Helstu takmarkanir þessarar rannsóknar voru að þrátt fyrir að hafa leitað að tölum hvernig ráðstöfunartekjur hefðu skipts niður á sveitafélög á fyrstu tveimur ársfjórðungum árið 2022 gat rannsakandi ekki orðið sér út um þau gögn og var því notast við þá aðferð að notast við landsmeðaltal við áætlun ráðstöfunartekna fyrir árið 2022. Varð þessi aðferð fyrir valinu þar sem að hún byggir á rauntölum. Einnig þegar rannsakandi skoðaði ráðstöfunartekjur milli sveitafélaga árið 2020 og 2021 þá má sjá að þau raða sér alveg eins upp bæði árin þar að segja það sveitafélag sem er með lægstar tekjur 2020 er líka með lægstar tekjur 2021 og svo koll af kolli. Þessi aðferð hefur samt sem áður þá vankanta að mjög ólíklegt er að landsmeðaltal gefi alveg nákvæma mynd, þar að segja að öll sveitafélög hafi fylgt því algjörlega. Einnig geta orðið töluverðar breytingar á fasteignaverði milli ársfjórðunga sérstaklega í minni sveitarfélögum rannsóknarinnar þar sem það eru fáir samningar. Rannsakandi ætlaði líka að kanna stærsta sveitarfélag allra átta landshlutanna en ákvað að sleppa Norðurlandi vestra þar sem að sveitafélagið Skagafjörður sem er stærsta sveitafélag svæðisins var með það litla veltu í fasteignaviðskiptum að rannsakandi taldi það ekki gefa nokkra mynd. Sem dæmi var enginn skráður samningur um kaup fyrstu kaupanda á fasteigna á fyrstu þremur ársfjórðungum 2020 og meðalverð sveiflaðist úr rúmum 11 milljónum og upp í 45 milljónir og aftur niður í 15 milli ársfjórðunga

Hugmyndir að frekari rannsóknum þar sem fasteignamarkaður og vextir eru mjög lifandi og síbreytilegt umhverfi þá væri gaman að endurtaka þessa rannsókn aftur hvort sem væri eftir nokkur ár eða nokkra mánuði. Einnig væri skemmtilegt að gera sambærilega rannsókn nema með fleiri bæjarfélögum. Einnig þætti rannsakanda forvitnilegt að sjá rannsókn þar sem væri skoðuð þau áhrif sem fjarlægð frá höfuðborgarsvæðinu eða íbúðarfjöldi bæjarfélaga hefði á fasteignaverð.

9. Heimildaskrá

Ásgeir Jónsson. (2003, júní). *Húsnæðismarkaðurinn*.

<https://notendur.hi.is/ajonsson/sveifla/Fasteignamarkadur2.pdf>

Bergþóra Baldursdóttir. (2022, júní 29). *Verðbólga mælist 8,8%—Ekki mælist hærrí*

síðan árið 2009. <https://www.islandsbanki.is/is/frett/verdbolga-maelist-88>

Björn Brynjúlfur Björnsson. (2017, október 10). *Jafnar greiðslur eða jafnar afborganir?*

Herborg.is. <http://herborg.is/blogg/jafnar-greidslur-eda-afborganir/index.html>

Einar Jón Erlingsson. (2021, október 1). *Hvernig virka nýjar reglur um hámarks*

greiðslubyrði fasteignalána? <https://www.sedlabanki.is/utgefiefni/kalkofninn/grein/2021/10/01/Hvernig-virka-nyjar-reglur-um-hamarksgreiðslubyrði-fasteignalana/>

Fasteignaskrá. (e.d.). *Eignarhald íbúða | Fasteignaskrá*. Sótt 4. desember 2022, af

<https://fasteignaskra.is/gogn/fasteignagattin/fjoldatolur-ur-fasteignaskra/eignarhald-ibuda/>

Frjálsi Lífeyrissjóðurinn. (e.d.). *Vaxtapróun*. Frjálsi. Sótt 3. desember 2022, af

<https://www.frjalsi.is/lan/vaxtathroun/>

Hagdeild HMS. (2022a, maí 13). *Hms_manadarskyrsla_mai2022.pdf*.

https://kjarninn.overcastcdn.com/documents/hms_manadarskyrsla_mai2022.pdf

Hagdeild HMS. (2022b, júní 15). *Hms_manadarskyrsla_juni2022.pdf*.

https://gamli.hms.is/media/11973/hms_manadarskyrsla_juni2022.pdf

Hagstofa Íslands. (e.d.-a). *Hagstofan: Vísitala neysluverðs*. Hagstofa Íslands. Sótt 15.

október 2022, af

<https://www.hagstofa.is/talnaefni/efnahagur/verdlag/visitala-neysluverds>

Hagstofa Íslands. (e.d.-b). *PX-Web—Tafla*. Sótt 30. október 2022, af

[https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__2_launavisitala__1_launavisitala/VIS04000.px/table/tableViewLayout1/?rxid=97](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__2_launavisitala__1_launavisitala/VIS04000.px/table/tableViewLayout1/?rxid=97c77e85-8287-492c-9720-38de782c0398)

[c77e85-8287-492c-9720-38de782c0398](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__2_launavisitala__1_launavisitala/VIS04000.px/table/tableViewLayout1/?rxid=97c77e85-8287-492c-9720-38de782c0398)

[c77e85-8287-492c-9720-38de782c0398](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__2_launavisitala__1_launavisitala/VIS04000.px/table/tableViewLayout1/?rxid=97c77e85-8287-492c-9720-38de782c0398)

Hagstofa Íslands. (e.d.-c). *PX-Web—Tafla*. Sótt 4. desember 2022, af

[https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__3_t](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__3_tekjur__1_tekjur_skattframtol/TEK01002.px/table/tableViewLayout1/?rxid=492d1872-34d6-4291-b987-ca63f6e08fe7)

[ekjur__1_tekjur_skattframtol/TEK01002.px/table/tableViewLayout1/?rxid=4](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__3_tekjur__1_tekjur_skattframtol/TEK01002.px/table/tableViewLayout1/?rxid=492d1872-34d6-4291-b987-ca63f6e08fe7)

[92d1872-34d6-4291-b987-ca63f6e08fe7](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__3_tekjur__1_tekjur_skattframtol/TEK01002.px/table/tableViewLayout1/?rxid=492d1872-34d6-4291-b987-ca63f6e08fe7)

Hagstofa Íslands. (e.d.-d). *PX-Web—Tafla ráðstöfunartekjur*. Sótt 7. nóvember 2022,

af

[https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__3_t](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__3_tekjur__1_tekjur_skattframtol/TEK01002.px/table/tableViewLayout1/?rxid=0338249a-4fca-44fe-a192-c9232fd63022)

[ekjur__1_tekjur_skattframtol/TEK01002.px/table/tableViewLayout1/?rxid=0](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__3_tekjur__1_tekjur_skattframtol/TEK01002.px/table/tableViewLayout1/?rxid=0338249a-4fca-44fe-a192-c9232fd63022)

[338249a-4fca-44fe-a192-c9232fd63022](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__3_tekjur__1_tekjur_skattframtol/TEK01002.px/table/tableViewLayout1/?rxid=0338249a-4fca-44fe-a192-c9232fd63022)

Hagstofa Íslands. (e.d.-e). *PX-Web—Tafla tekjur eftir kyni og aldri*. Sótt 30. október

2022, af

[https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__3_t](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__3_tekjur__1_tekjur_skattframtol/TEK01002.px/table/tableViewLayout1/?rxid=0338249a-4fca-44fe-a192-c9232fd63022)

ekjur__1_tekjur_skattframtol/TEK01001.px/table/tableViewLayout1/?rxid=47741370-811d-4b04-8b68-b503ae368547

Hagstofan: *Yfirlit mannfjölda*. (e.d.). Hagstofa Íslands. Sótt 4. desember 2022, af <https://www.hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/yfirlit>

Hjalti Sigmundsson. (2022, maí 11). *AGS hefur á-hyggjur af hús-næðis-markaði*. <https://www.vb.is/frettir/ags-hefur-hyggjur-af-husnaedismarkadi/>

Hringbraut. (2020, júní 15). *Vil-hjálmur hvass í máli: „Sjálftæðisflokkurinn vilar ekki fyrir sér að svíkja gefin lof-orð“*. <https://hringbraut.frettabladid.is/frettir-pistlar/vilhjalmur-hvass-i-mali-sjalfstaedisflokkurinn-vilar-ekki-fyrir-ser-ad-svikja-gefin-loford/>

Húsnæðis og mannvirkjastofnun. (e.d.). *Vísitölur íbúða- og leiguverðs | Fasteignaskrá*. Sótt 5. desember 2022, af <https://fasteignaskra.is/gogn/fasteignagattin/fasteignavidskipti/visitolur-ibuda-og-leiguverds/>

Húsnæðis og mannvirkjastofnun. (2022a, júlí 12). *Rammamningur um aukid framboð íbúða á árunum 2023-2032 | Húsnæðis- og mannvirkjastofnun*. <https://hms.is/frettir/rammasamningur-um-aukid-frambod-ibuda-a-arunum-2023-2032>

Húsnæðis og mannvirkjastofnun. (2022b, ágúst 29). *Framboð íbúða til sölu eykst hratt | Húsnæðis- og mannvirkjastofnun*. <https://hms.is/frettir/frambo%C3%B0-ibu%C3%B0a-til-solu-eykst-hratt>

Húsnæðis og mannvirkjastofnun. (2022c, nóvember 4). *Færri íbúðir seldust yfir ásettu verði í september* | Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

<https://hms.is/frettir/faerri-ibudir-seldust-yfir-asettu-verdi-i-september>

Jóhanna Sigurðardóttir. (2011, janúar 22). *Ræða*.

<https://www.stjornarradid.is/gogn/raeda/2011/01/24/Sanngjorn-satt/>

Lög um húsnæðismál. (e.d.). Alþingi. Sótt 10. október 2022, af

<https://www.althingi.is/altext/lagasofn/126b/1998044.html>

seðlabanki Íslands. (e.d.-a). *Seðlabankinn—Hugtök og skýringar*. Sótt 15. október

2022, af <https://www.sedlabanki.is/um-sedlabankann/kynningarefni/hugtok-og-skyringar/>

seðlabanki Íslands. (e.d.-b). *Seðlabankinn—Miðlun peningastefnunnar*. Sótt 22.

nóvember 2022, af <https://www.sedlabanki.is/peningastefna/verdbolgumarkmid/midlun-peningastefnunnar>

seðlabanki Íslands. (e.d.-c). *Seðlabankinn—Verðbólga*. Sótt 22. nóvember 2022, af

<https://www.sedlabanki.is/peningastefna/verdbolgumarkmid/verdbolga/>

seðlabanki Íslands. (2022a, júní 15). *Reglur um hámark veðsetningarhlutfalls og*

greiðslubyrðar fasteignalána. <https://www.sedlabanki.is/utgefing-efni/frettir-og-tilkynningar/frettasafn/frett/2022/06/15/Reglur-um-hamark-vedsetningarhlutfalls-og-greidslubyrdar-fasteignalana/>

seðlabanki Íslands. (2022b). *Fundargerð fjarmalastodugleikanefndar_september 2022.pdf*.

https://www.sedlabanki.is/library/Skraarsafn/Fjarmalastodugleiki/FSN/Fundargerd_fjarmalastodugleikanefndar_september%202022.pdf

Seðlabankinn—Seðlabanki Íslands. (e.d.). Sótt 1. júlí 2022, af <https://www.sedlabanki.is/um-sedlabankann/sedlabanki-islands/>

Sigurjón Gunnarsson, S. (2022, október 19). *Hvort er hagstæðara að taka verðtryggt eða óverðtryggt lán?* Landsbankinn.is. <https://www.landsbankinn.is/umraedan/fraedsla/hvort-er-hagstaedara-ad-taka-verdtryggt-eda-overdtryggt-lan>

Þjóðskrá Íslands. (e.d.-a). *Fjöldi íbúða | Þjóðskrá.* Sótt 7. nóvember 2022, af <https://www.skra.is/gogn/fasteignagattin/fjoldatolur-ur-fasteignaskra/fjoldi-ibuda/>

Þjóðskrá Íslands. (e.d.-b). *Fyrstu kaupendur | Þjóðskrá.* Sótt 30. október 2022, af <https://skra.is/gogn/fasteignagattin/fasteignavidskipti/fyrstu-kaupendur/>

Þjóðskrá Íslands. (e.d.-c). *Íbúafjöldi eftir sveitarfélögum—Ágúst 2022.* Sótt 6. nóvember 2022, af <https://www.skra.is/um-okkur/frettir/frett/2022/08/03/lbuafjoldi-efrir-sveitarfelogum-agust-2022/>

Þjóðskrá Íslands. (e.d.-d). *Mánaðarvelta | Þjóðskrá.* Sótt 6. nóvember 2022, af <https://www.skra.is/gogn/fasteignagattin/fasteignavidskipti/manadarvelta/>

Þjóðskrá Íslands. (e.d.). *Vísitölur íbúða- og leiguverds | Þjóðskrá.* Sótt 17. júní 2022, af <https://skra.is/gogn/fasteignagattin/fasteignavidskipti/visitolur-ibuda-og-leiguverds/>

