



HÁSKÓLI ÍSLANDS

BS ritgerð í viðskiptafræði

Fjárfestingar í fasteignum og hlutabréfum

Hvað þarf að hafa í huga við fjárfestingu á fasteigna- og hlutabréfamörkuðum

Mjöll Ívarsdóttir

Leiðbeinandi: Hersir Sigurgeirsson dósent

Júní 2023

VIÐSKIPTAFRÆÐIDEILD

Fjárfesting í fasteignum og hlutabréfum

Hvað þarf að hafa í huga við fjárfestingu á fasteigna- og hlutabréfamörkuðum

Mjöll Ívarsdóttir

Lokaverkefni til BS-prófs í viðskiptafræði

Leiðbeinandi: Hersir Sigurgeirsson dósent

Viðskiptafræðideild

Félagsvísindasvið Háskóla Íslands

Júní 2023

Fjárfesting í fasteignum og hlutabréfum.

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

© 2023 Mjöll Ívarsdóttir

Ritgerðina má ekki afrita nema með leyfi höfundar.

Reykjavík, 2023

Formáli

Ritgerð þessi er lokaverkefni til BS prófs í viðskiptafræði við Háskóla Íslands árið 2023. Lokaverkefnið var unnið á vorönn 2023 og telur það til 6 ETCS eininga. Vinnan og undirbúningur verkefnisins hefur verið góð reynsla og fékk ég góða innsýn inn í fjárfestingar og hvað þarf að hafa í huga við þær.

Ég vil þakka leiðbeinanda mínum Hersir Sigurgeirssyni fyrir leiðsögnina og góð ráð. Einnig vil ég þakka foreldrum mínum Hrund Þorgeirsdóttur og Ívar Eiríkssyni sem og systurum mínum Kolku Ívarsdóttur og Yrsu Ívarsdóttur fyrir yfirlestur og ómetanlegan stuðning á meðan náminu stóð.

Útdráttur

Viðfangsefni ritgerðarinnar er samanburður á fjárfestingu í fasteign og hlutabréfum. Fjallað er um fasteignamarkaðinn og hlutabréfamarkaðinn, farið er yfir vísitölur sem tengjast þessum mörkuðum og þær bornar saman. Einnig er komið inn á lán sem koma til greina fyrir kaup á fasteign. Tilteknir eru áhættuþættir sem tengjast þessum fjárfestingarmöguleikum hvort sem þeir teljast til markaðsáhættu eða efnahagsáhættu.

Samanburður á fjárfestingu í fasteignum og hlutabréfum er gagnlegur til að átta sig á öllum þáttunum sem koma að hverri fjárfestingu, eins og fjárfestingarfjárhæð, tímarammi fjárfestingar og seljanleiki. Þegar búið er að skoða þessa þætti er hægt að taka upplýstar fjárfestingarákvarðanir.

Helstu niðurstöður eru að vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu sveiflaðist minna og hækkaði meira en OMXI10 hlutabréfavísitalan á árunum sem skoðuð voru. Þar sem margir aðrir þættir hafa áhrif á væntanlega ávöxtun en vísitalan þá er erfitt að draga ályktun út frá henni eingöngu. Tekjumódel fjárfestinganna eru einnig ólíkt, þar sem stærsti þáttur fasteignar eru leigutekjur en stærsti þáttur hlutabréfa er hækkun þeirra í verði. Ekki er unnt að draga saman almenna niðurstöðu um hvor fjárfestingin sé betri heldur fer það að hluta til eftir óskum hvers og eins, stöðu hans og fjárfestingarmarkmiðum.

Efnisyfirlit

Formáli.....	4
Útdráttur	5
Myndaskrá.....	8
1 Inngangur	9
2 Hlutabréf	10
2.1 Hvað eru hlutabréf?	10
2.1.1 Megingerðir hlutabréfa	10
2.1.2 Hegðun hlutabréfa.....	11
2.2 Fjárfestingarmarkmið í hlutabréfum.....	12
2.3 Kynna sér hlutabréf.....	13
3 Fasteignir	14
3.1 Hegðun fasteignamarkaðsins	14
3.1.1 Val á staðsetningu.....	14
3.2 Lán.....	15
3.2.1 Greiðslumat	16
3.2.2 Greiðslubyrðarhlutfall.....	16
3.3 Gjöld.....	16
3.3.1 Þinglýsingargjöld	17
3.3.2 Stimpilgjöld	17
3.3.3 Fasteignagjöld.....	17
3.3.4 Tyggingar	17
4 Áhætta.....	19
4.1 Hvað er áhætta?	19
4.2 Áhættuþol	20
4.2.1 Markaðsáhætta	20

4.2.2	Efnahagsáhætta.....	21
4.2.3	Fasteignatjón.....	22
5	Vísitala.....	23
5.1	Hvað er vísitala.....	23
5.1.1	Aðferðafræði hlutabréfavísitölu.....	23
5.1.2	Aðferðafræði vísitölu íbúðarverðs.....	24
5.1.2.1	S&P 500 vísitala.....	24
5.1.2.2	Vísitala íbúðarverðs.....	26
6	Samanburður á fjárfestingu í hlutabréfum og fasteignum.....	28
6.1	Inngangspröskuldur í fjárfestingar.....	28
6.2	Tekjumódel.....	28
6.3	Lausafé.....	29
6.4	Fjárfesting krefst undirbúnings.....	29
6.5	Áhættudreifing.....	29
7	Lokaorð.....	30
	Heimildaskrá.....	31

Myndaskrá

Mynd 1 Vísitala S&P 500 seinustu ár.....	25
Mynd 2 Vísitala íbúðarverðs seinustu ár	26
Mynd 3 Mismunur á vísitölu íbúðarverðs á höfuborgarsvæðinu og OMXI10 hlutabréfavísitölnnar	27

1 Inngangur

Markmið þessarar ritgerðar er að bera saman tvo fjárfestingarkosti: húsnæði og hlutabréf. Þegar einstaklingar vilja fjárfesta þá er mikilvægt að meta hvaða fjárfestingarkostir komi til greina. Þá er gott að skoða kosti og galla mismunandi fjárfestingarkosta. Margir fjárfestingarkostir standa til boða og tveir vinsælir eru fasteignir og hlutabréf. Markmið verkefnisins er að skoða þau álitaefni sem þarf að hafa í huga þegar farið er út í þessar fjárfestingar.

Ákvarðanir um fjárfestingar geta verið afdrifaríkar og mikilvægt er að þær séu vel ígrundaðar. Huga þarf að mismunandi þáttum þegar farið er út í fjárfestingu. Þættir eins og tími, áhætta og ávöxtun eru dæmi um þætti sem þarf að hafa í huga. Farið er yfir hvort einfalt sé að bera saman fjárfestingu í fasteignamarkaðinum og fjárfestingu í hlutabréfamarkaðinum. Einnig verður farið út í helstu eiginleika þessara fjárfestinga, fasteignakaupa og hlutabréfakaupa.

2 Hlutabréf

2.1 Hvað eru hlutabréf?

Fjárfesting í hlutabréfi er fjárfesting í eigin fé fyrirtækisins sem táknar eignarhald í fyrirtækinu. Það þýðir að þegar fjárfestir kaupir hlutabréf er hann að kaupa eignarhlut í fyrirtækinu og verða hluthafi í því. Algeng aðferð við að kaupa og selja hlutabréf er í gegnum kauphallir, svo sem New York Stock Exchange eða Nasdaq Stock Market (Heyes, 2023).

Hlutabréfafjárfestingar geta farið fram í skráðum og óskráðum fyrirtækjum. Hlutabréf skráðra fyrirtækja eru skráð í opinberum kauphöllum þar sem fjárfestar geta auðveldlega nálgast upplýsingar um hlutabréf fyrirtækisins. Fjárfestar geta séð verðsögu hlutabréfa, rekstrarreikning og efnahagsreikning fyrirtækisins sem er forsenda þess að taka upplýstar fjárfestingarákvarðanir. Tilboð til að kaupa opinber hlutabréf verða að fara fram í gegnum skráðan miðlara, fjárfestar nota verðbréfareikning og viðskipti geta farið fram á netinu með auðveldum hætti (Reilly, Wright, & Johnson, 2007; Voigt, 2021).

Óskráð hlutabréf eru, eins og nafnið gefur til kynna, hlutabréf sem ekki eru skráð í opinberum kauphöllum. Erfiðara er að leggja mat á verðmæti óskráðra hlutabréfa því minni upplýsingar eru aðgengilegar, ekki liggur fyrir viðskiptasaga með hlutabréf, né verðþróun. Ekki er til almenn miðlun á óskráðum hlutabréfum, heldur þarfa að hafa samband beint við fyrirtæki eða eigendur þess. Það er erfiðara að selja óskráð hlutabréf en skráð, vegna þess að það er engin almenn miðlun til staðar því getur tekið lengri tíma að selja (Brock, 2023).

2.1.1 Megingerðir hlutabréfa

Tvær megingerðir hlutabréfa eru almenn hlutabréf og forgangshlutabréf. Almenn hlutabréf eru algengasta tegund hlutabréfa sem verslað er með. Þegar fjárfestir kaupir almenn hlutabréf verður hann hluthafi í fyrirtækinu, einn af eigendum. Hluthafar koma að stjórn fyrirtækis með því að kjósa stjórn á aðalfundi og stýra stefnu þess á almennum félagsfundum. Fjöldi atkvæða á fundum ræðst af eignarhluta í fyrirtæki. Hluthafi á rétt á arðgreiðslum sem fyrirtæki greiðir hluthöfum sínum af tekjum þess og er venjulega

úthlutað ársfjórðungslega. Stjórn félags ákveður fjárhæð arðsins eftir fjárhagslegri afkomu félagsins, framtíðarhorfum og fjárfestingaráformum (Hall, 2023).

Eigendur forgangshlutabréfa hafa venjulega ekki atkvæðisrétt, en bréfin bjóða upp á ákveðna kosti umfram almenn hlutabréf. Forgangshluthafar fá fasta arðgreiðslu sem er venjulega hærri en arðurinn sem greiddur er af almennum hlutabréfum. Þetta þýðir að þeir fá tryggða ávöxtun af fjárfestingu sinni, óháð fjárhagslegri afkomu félagsins. Að auki, við gjaldþrot eða gjaldþrotaskipti, hafa forgangshluthafar forgang fram yfir almenna hluthafa til að fá hlut sinn í eignum félagsins. Almennt eru minni möguleikar á eignamyndun í forgangshlutabréfum (Brock, 2023).

Á heildina litið fer valið á milli almenna hlutabréfa og forgangshlutabréfa eftir markmiðum fjárfesta og áhættuþoli. Almenn hlutabréf bjóða upp á möguleika á meiri ávöxtun með hækkun á virði fyrirtækis en þeim fylgir áhætta á sveiflukennendum arði og sveiflum á markaðsvirði. Forgangshlutabréf bjóða upp á stöðugra tekjustreymi, en bjóða venjulega minni mögulega á ávöxtun (Hall, 2023).

2.1.2 Hegðun hlutabréfa

Hlutabréfaverð ræðst af mörgum þáttum. Lykilþáttur er fjárhagsleg afkoma fyrirtækis. Aðrir þættir eru almennar efnahagsaðstæður, kaupgeta í samfélaginu og væntingar fjárfesta. Samband hagnaðar og hlutabréfaverðs er ekki alltaf einfalt þar sem fjárfestar hafa oft mismunandi væntingar um framtíðar tekjuvöxt (Harper, 2022).

Hagnaður fyrirtækja, einnig þekktur sem hagnaður á hlut, er afgerandi þáttur í því að meta fjárhagslega heilsu fyrirtækis og verðmæti hlutabréfa þess. Hagnaður er mælikvarði á arðsemi fyrirtækis og gefur til kynna hversu mikið fé fyrirtækið er að græða fyrir hvern hlut hlutabréfa (Olson, 2023).

Þegar fyrirtæki skilar betri hagnaði en búist var við getur það haft jákvæð áhrif á hlutabréfaverð þess. Þetta er vegna þess að fjárfestar líta á sterkar tekjur sem merki um að fyrirtækið standi sig vel og hafi möguleika á vexti í framtíðinni. Þetta getur aftur leitt til aukinnar eftirspurnar eftir hlutabréfunum, sem keyrir verðið upp (Olson, 2023).

Þegar fyrirtæki tilkynnir um minni hagnað en búist var við, getur það haft neikvæð áhrif á hlutabréfaverð þess. Þetta er vegna þess að fjárfestar gætu litið á minnkandi tekjur sem

merki um að fyrirtækið sé í erfiðleikum, og þeir gætu selt hlutabréf sín til að koma fé í betri fjárfestingu, sem veldur því að verðið lækkar (Olson, 2023).

Það er mikilvægt að hafa í huga að fjárhagsskýrslur eru ekki eini þátturinn sem fjárfestar hafa í huga þegar þeir taka fjárfestingarákvarðanir. Aðrir þættir, eins og þróun iðnaðar, samkeppni og hagvísar, geta einnig haft áhrif á hlutabréfaverð fyrirtækis.

Á heildina litið er afkoma fyrirtækja afgerandi þáttur í að ákvarða verðmæti hlutabréfa og fjárfestar ættu að fylgjast vel með fjárhagsskýrslum og öðrum fjárhagslegum mælingum þegar þeir taka fjárfestingarákvarðanir (Harper, 2022).

Til lengri tíma litið er sterkt jákvætt samband milli hagnaðar fyrirtækja og hlutabréfaverðs. Skammtímasveiflur í hlutabréfaverði geti orðið af ýmsum ástæðum, þar á meðal fréttaviðburðum og viðhorfum fjárfesta. Hagnaður fyrirtækja er aðal drifkraftur hlutabréfaverðs til lengri tíma litið. Fjárfestar ættu að hafa langtímasjónarmið í huga þegar þeir taka fjárfestingarákvarðanir. Frekar en að einblína á skammtímahreyfingar á markaði ættu fjárfestar að huga að undirliggjandi grundvallaratriðum fyrirtækjanna sem þeir fjárfesta í, þar á meðal fjárhagslegum styrk, samkeppnisstöðu og vaxtarhorfum. Með því að einblína á þessa þætti geta fjárfestar aukið möguleika sína á að ná langtímaárangri á hlutabréfamarkaði (Harper, 2022).

2.2 Fjárfestingarmarkmið í hlutabréfum

Þegar kemur að fjárfestingum er mikilvægt að setja skýr markmið um útkomuna. Þau þurfa, eins og önnur markmið, að vera mælanleg og raunhæf, innan ákveðins tímaramma og viðeigandi fyrir einstaklinga. Áður en vörslureikningur er opnaður er mikilvægt að hugsa um fjárfestingarmarkmið og meta ásættanlega áhættu (Lazar, 2023).

Markmið einstaklinga ættu að vera byggð á persónulegri fjárhagsstöðu, áhættuþoli og tímalínu fjárfestinga. Mikilvægt er að hafa bæði langtíma og skammtíma markmið og muna að markmið þarf að endurskoða reglulega vegna breyttra aðstæðna eða umhverfisþátta. Að hafa skýr markmið í huga hjálpar fjárfesti að halda einbeitingu og forðast að taka hvatvísar ákvarðanir. Þetta er sérstaklega mikilvægt þegar markaðurinn er sveiflukenndur og óvissa er mikil. Vel skilgreind markmið hjálpar fjárfesti að halda sér á réttri braut og taka skynsamlegar ákvarðanir (Hunt, 2022; Langer, 2023).

Forgangsröðun fjárfestingarákvarðana verður auðveldari með góðum markmiðum. Til dæmis, ef markmiðið er að afla tekna er hægt að einbeita sér að hlutabréfum sem greiða arð. Ef markmiðið er langtímaþöxtur gæti verið meiri áhugi fyrir hlutabréfum sem hafa sterka sögu um gengishækkun (Hunt, 2022).

Fjárfestingarmarkmið gætu falið í sér að kaupa hús, fjármagna starfslok og byggja traustan fjárhagsgrunn fyrir komandi fjölskyldu. Með skýrum markmiðum er hægt að fylgjast með eignasafni og gera aðlaganir samkvæmt breyttum aðstæðum (Opperman, e.d.).

Ástæður og markmið fjárfesta geta haft áhrif á þær tegundir fjárfestinga sem valið er. Áður en byrjað er að fjárfesta þarf að hafa tíma til að ákvarða fjárfestingarmarkmið og ástæður á baki þeirra. Svo þarf að gera trausta fjárfestingarstefnu sem samræmist markmiðunum. Stefnuna þarf að endurskoða reglulega eftir því sem aðstæður breytast (Hunt, 2022).

2.3 Kynna sér hlutabréf

Einstaklingar þurfa að taka fjármál sín föstum tókum. Tryggja þarf fjárhagslegt sjálfstæði og þol fyrir óvæntum útgjöldum eða óvæntu tekjutapi. Með skýrum markmiðum í eigin fjármálum er hægt að skipuleggja viðbrögð við framtíðar skuldbindingum svo sem námslánnum, húsnæðisfjárfestingum til eigin nota og fleira (Cox, 2022).

Að læra um hlutabréfamarkaðinn og hvernig hann virkar, þar á meðal fjármálagreiningu, markaðsþróun og áhættustýringu, er mikilvægt fyrir alla sem vilja fjárfesta í hlutabréfum. Með því að mennta sig geta fjárfestar tekið upplýstar ákvarðanir, skilið áhættu og ávinning af fjárfestingum og mögulega hámarkað ávöxtun fjárfestinga sinna (Farrington, 2023).

3 Fasteignir

3.1 Hegðun fasteignamarkaðsins

Fasteignamarkaðurinn er flókin og margir þættir geta haft áhrif á verð og framboð eigna. Einn mikilvægasti þátturinn sem hefur áhrif á fasteignamarkaðinn eru vextir. Þegar vextir eru lágir getur verið auðveldara og hagkvæmara fyrir kaupendur að tryggja sér húsnæðislán og kaupa fasteign. Þegar vextir eru háir eru lántökur dýrari. Dýrari lán geta dregið úr eftirspurn eftir fasteignum og verð þeirra lækkar (Andrew & Meen, 2003).

Hagvöxtur er annar mikilvægur þáttur sem getur haft áhrif á fasteignamarkaðinn. Þegar efnahagslífið er sterkt og atvinnuleysi lítið er líklegra að fólk hafi fjármagn og stöðugleika til að fjárfesta í fasteignum sem eykur eftirspurn og verð. Á hinn bóginn, þegar hagkerfið er veikt og atvinnuleysi er mikið eða horfur ótryggar, getur eftirspurn eftir fasteignum minnkað sem leiðir til lægra verðs fasteigna. Framboð nýbygginga skiptir auðvitað máli, það hefur verið mjög einkennandi að framboð nýbygginga sveiflast mikið milli ára. Einnig hafa eðliseiginleikar eignar, svo sem stærð hennar, ástand og staðsetning áhrif á verðmæti hennar og hversu eftirsóknarverð fasteignin er (Roulac, 1996).

3.1.1 Val á staðsetningu

Val á réttri staðsetningu skiptir sköpum fyrir velgengni fasteignarfjárfestingar. Þegar ákveðið er hvar ætti að kaupa fasteign þarf að huga að nokkrum mikilvægum þáttum. Þessir þættir eru meðal annars almennt viðhorf á hverfi, eftirspurn eftir leigu, fasteignagjöld og framtíðarsýn hverfis.

Mikilvægt er að velja stað sem er öruggur og býður upp á almenna þjónustu í nærumhverfi. Þjónustu eins og aðgengi að almenningssamgöngum, skólum, dagvöruverslunum og heilbrigðisþjónustu. Eignir í öruggu og góðu hverfi laða að sér ábyrga leigjendur sem tryggja að eignin haldist í góðu standi (Hatzenbihler, 2022).

Samræmi þarf að vera á milli gerð fasteignar og hverfis sem er valið. Ef fjárfest er í stórri íbúð eða einbýlishúsi gæti verið gott að vera í hverfi með skólum og leikskólum. Ef keypt er lítil íbúð fyrir einstakling eða par gæti íbúð í miðbæ sem hefur góðan aðgang að samgöngum hentað (Folger, 2022; Rymarzak & Siemińska, 2012).

Skoða þarf leigufirspurn milli hverfa, með því að finna svæði með mikla eftirspurn eftir leiguíbúðum getur leiguverð verið hærra og meiri hagnaður fyrir leigusala. Fyrir frekari ávöxtun er gott að finna fasteign í hverfi sem er í uppbyggingu. Svæði sem er í þróun og uppbyggingu getur bent til þess að fasteignaverð munni hækka með tímanum. Það þarf einnig skoða í hvaða sveitarfélagi eign er þar sem mismunandi fasteignagjöld eru milli sveitarfélaga (Sandeep Kumar, Talasila, Rishe et al., 2019).

3.2 Lán

Fjölbreyttir möguleikar eru í boði þegar kemur að því að fjármagna kaup á húsnæði. Ýmsar lánastofnanir bjóða upp á lán fyrir húsnæðiskaupum svo sem lífeyrissjóðir, viðskiptabankar og sparisjóðir. Nokkrar tegundir eru af lánum og flestar lánastofnanir bjóða upp á verðtryggð og óverðtryggð lán og einnig blöndu af þeim. Einnig bjóða flestir lánveitendur upp á að velja á milli jafnra greiðslna eða jafnra afborgana. Einnig bjóða flestir upp á að velja lengd lánstíma og val um fasta eða breytilega vexti (Arionbanki, e.d.).

Verðtryggð lán með jafngreiðsluskilmálum hafa ákveðna sérstöðu hér á landi þar sem að það er ríkjandi lánaform á fjármálamarkaði. Verðtryggð lán með jöfnum greiðslum eru oftast með lægri greiðslur í byrjun lánstíma en óverðtryggð lán. Á verðtryggðum lánum er fjármagnskostnaður ekki allur greiddur upp á hverjum gjalddaga og því bætist sú upphæð við höfuðstólinn á hverjum gjalddaga. Þessi lán geta hentað mörgum, til dæmis kaupendum sem vilja lágmarka greiðslubyrði eins og ungu fólki sem þarfnast ekki hraðrar eignamyndunar (Ásgeir Jónsson, Sigurður Jóhannesson, Valdimar Ármann et al., 2012).

Verðbólgan breytir afborgunum verðtryggðra lána og afborganir breytast meira á lánum með jöfnum greiðslum en jöfnum afborgunum. Vegna þess að verðbæturnar hafa meiri áhrif á lán með jöfnum afborgunum þar sem höfuðstóllinn greiðist mest niður á seinni hluta lánstíma (Almenni lífeyrissjóðurinn, 2011).

Afborganir af óverðtryggðum lánum eru þyngrri í byrjun lánstíma því á óverðtryggðum lánum er fjármagnskostnaðurinn greiddur á hverjum gjalddaga. Ef tekið er óverðtryggt lán með breytilegum vöxtum eru afborganir oft sveiflukenndar yfir lánstímann. Breytilegir vextir óverðtryggðra lána hækka og lækka með verðbólgu (Íslandsbanki).

Kosturinn við óverðtryggð lán eru að þau eru yfirleitt með hraðari eignamyndun en verðtryggð lán. Á móti kemur að greiðslubyrðin er þyngrri í byrjun en á verðtryggðum lánum. Greiðslubyrðin á óverðtryggðum lánum lækkar, svo hægt er að gera ráð fyrir því

að afborganir af láninu verði lægra hlutfall af framtíðartekjum ef gert er ráð fyrir að laun séu í takt við verðbólgu (Ásgeir Jónsson et al., 2012).

3.2.1 Greiðslumat

Þegar sótt er um lán vegna fasteignakaupa fara flestar lánastofnanir fram á að greiðslumat fylgi lánsúmsókn. Fjármálastofnanir nýta sér greiðslumat sem tól til að reikna út getu einstaklinga til að standa undir greiðslusamkomulagi (Mortgages, e.d.).

Greiðslumat er útreikningur á greiðslugetu lántakenda og tekið er mið af nokkrum þáttum við útreikninginn sem hafa áhrif á fjárhag einstaklinga. Þessir þættir eru til dæmis tekjur og eignir, einnig útgjöld lántakenda svo sem rekstur fasteigna og bifreiða, almenn neysla og afborganir annara lána. Samanlagt gefur þetta mynd af stöðu lántakenda. Niðurstaða þessa útreikninga er niðurstaða greiðslumatsins og segir til um hversu mikið lán lántakandi getur tekið og þá hversu dýra fasteign lántakandi getur keypt (Aurbjörg, 2018; Mortgages, e.d.).

3.2.2 Greiðslubyrðarhlutfall

Huga ætti að greiðslubyrðarhlutfalli þar sem reglugerðum um hámark greiðslubyrðarhlutfalls fyrir fasteignalán var breytt árið 2021. Það var gert til að vernda neytendur gegn miklum sveiflum í hagkerfinu svo neytendur endi ekki með of háar skuldir. Greiðslubyrðarhlutfall er reiknað út frá greiðslubyrði fasteignalána á mánuði deilt með ráðstöfunartekjum á mánuði (Seðlabanki & Íslands, 2021).

$$\text{Greiðslubyrðarhlutfall} = \frac{\text{greiðslubyrði fasteignalána}}{\text{ráðstöfunartekjur}}$$

Hámarkið er 35% af mánaðarlegum ráðstöfunartekjum nýrra lántakenda, með undantekningu fyrir fyrstu kaupendur þar sem hámarkið er 40%. Þó að reglugerðin hafi sett þetta hámark, geta neytendur með meiri greiðslugetu tekið lán til styttri tíma og þar með greitt niður lánið sitt hraðar (Reglur um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda nr. 778, 2021; Seðlabanki & Íslands, 2021).

3.3 Gjöld

Ýmis gjöld falla til þegar fasteign er keypt og mikilvægt að hafa þau í huga frá upphafi. Þinglýsingargjöld og stimpilgjöld eru greidd við þinglýsingu skjala.

3.3.1 Þinglýsingargjöld

Þinglýsing er opinber skráning skjala á réttindum eigna og gegnir því hlutverki að þau njóti verndar gagnvart þriðja manni. Þegar þinglýsa á skjölum er farið með þau til sýslumanns í því umdæmi sem á við. Taka þarf með sér tvírit af samningum og sýslumaður heldur eftir löggildum pappír en frumriti er skilað til baka. Þinglýsingargjald á hvert skjal eru 2.700 krónur. Nokkrar undantekningar er hægt að finna á þessum gjöldum til dæmis ef eign er seld á nauðungarsölu (Þinglýsingalög nr. 39, 1978).

3.3.2 Stimpilgjöld

Stimpilgjald greiðist af skjölum sem kveður á um eignaryfirfærslu fasteigna til dæmis af afsölum og kaupsamningum. Stimpilgjald ákvarðast af því verði sem að fasteignin er metin á og stendur í fasteignaskrá við útgáfu skjals. Einnig breytist það eftir byggingarstigi fasteignar. Almennt greiða einstaklingar 0,8% af fasteignamati í stimpilgjöld en lögaðilar greiða 1,6% af fasteignamati. Í lögnum er að finna undantekningar frá þessum gjöldum svo sem ef keypt er fasteign af nauðungarsölu eða um er að ræða fyrstu kaup en þá er einungis greiddur helmingur af stimpilgjaldi (Lög um stimpilgjald nr. 138, 2013).

3.3.3 Fasteignagjöld

Fasteignagjöld eru innheimt af sveitarfélögum og allir húseigendur innan sveitarfélagsins þurfa að greiða þau. Fasteignagjöld eru ákveðið hlutfall af fasteignamati eignarinnar. „Fasteignamat er mat á verðmæti húss og lóðar sem áætlað er út frá gangverði svipaðra eigna á markaði.“(Mat fasteigna, e.d.) Innifalið í fasteignagjöldunum er fasteignaskattur, lóðaumhirða, sorphirðugjald og gjald vegna endurvinnslustöðva í sveitarfélaginu. Fasteignagjöld eru mismunandi eftir sveitarfélögum en greiðslunum er dreift á ákveðna gjalddaga yfir árið (Lög um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4, 1995).

3.3.4 Tryggingar

Húsnæðistryggingar skiptast í skyldutryggingar og valkvæðar tryggingar. Ein af skyldutryggingunum er brunabótatrygging sem tryggir húsið ef upp kæmi eldur í fasteigninni. Brunabótatrygging er reiknuð út frá brunabótamati og er áætlaður kostnaður við að endurbyggja húsnæðið eftir bruna. Einnig er skylda að borga fyrir viðlagatryggingu og í ofanflóðasjóð. Viðlagatrygging er trygging sem bætir tjón á fasteign við náttúruhamfarir, til dæmis ef fasteign lendir í snjóflóði, eldgosi, jarðskjálftum,

skriðufalli eða vatnsflóði. Gjöldin eru miðuð út frá brunabótamati fasteignar og eru innheimt af tryggingarfélagi. Ofanflóðasjóður er sjóður fyrir varnarmannvirki á snjóflóðasvæðum (Lög um Viðlagatryggingu Íslands nr. 55, 1992; Reglugerð um varnir gegn snjóflóðum og skriðuföllum, 1997).

Valkvæðar tryggingar eru húseigendatrygging sem tryggingarfélög kynna sem viðbótartryggingu við brunabótatryggingu og innbústrygging sem greiðist af leigutaka. Það eru til mörg tryggingarfélög og munur er á iðgjöldum þeirra. Lesa þarf skilmála vandlega til að vera viss um að tryggingar séu að veita þá tryggingarvernd sem óskað er eftir (Lög um brunatryggingar nr. 48, 1994; Vís, e.d.).

4 Áhætta

Áhætta fylgir öllum fjárfestingum og það gildir líka um fjárfestingar í fasteignum og hlutabréfum. Mikilvægt er fyrir fjárfesta að vera meðvitaðir um áhættuþættina sem eru til staðar.

4.1 Hvað er áhætta?

Fjárhagsáhætta er sá möguleiki að fjárfesting skili ekki tilætluðum árangri. Hún felur í sér möguleika á að tapa allri eða hluta af upprunalegri fjárfestingu eða að ávöxtun er minni en búist var við.

Áhætta er venjulega metin með því að taka mið af sögulegri hegðun og fyrri niðurstöðum. Staðalfrávik er oft mælikvarði sem notaður er til að mæla áhættu í fjármálum. Staðalfrávikid gefur mælingu á því hversu sveiflukennt eignarverð er í tengslum við meðal sögulegt gildi þeirra yfir ákveðið tímabil (Chen, 2022).

Til þess að stjórna fjárfestingaráhættu þarf að skilja grundvallaratriði hennar og gera sér grein fyrir hvernig áhætta er metin og mæld. Að gera sér grein fyrir áhættunni sem getur komið upp við mismunandi aðstæður og þekkja leiðir til að bregðast við þeim getur hjálpað fjárfestum að forðast óþarfa og dýrt tap (Chen, 2022).

Áhættuþættir flokkast í tvo meginþætti, kerfisbundna og ókerfisbundna. Ókerfisbundnir áhættuþættir vísa til afmarkaðra þátta sem tengjast tiltekinni atvinnugrein, fyrirtæki eða eign. Ókerfisbundin áhætta getur falið í sér hluti eins og breytingar á stjórnun, innköllun á vörum, verkföll á vinnumarkaði og önnur mál sem hafa aðeins áhrif á tiltekið fyrirtæki eða atvinnugrein. Ókerfisbundin áhætta í fasteignarfjárfestingum er til dæmi staðsetning eignar, ástand eignar og áhætta leigjanda. Þessi áhætta er stjórnanleg og hægt er að minnka hana með fjölbreytni (Chen, 2023b).

Kerfisbundin áhætta vísar til áhættu sem hefur áhrif á heildarmarkaðinn eða ákveðinn hluta markaðarins. Kerfisbundin áhætta stafar af þáttum eins og vaxtabreytingum, efnahagssamdrætti, pólitískum atburðum, náttúruhamförum og ýmsum atburðum sem hafa áhrif á allan markaðinn. Einnig er átt við stjórnvaldsbreytingar eins og breytingar á fasteignagjöldum og miklar hagsveiflur. Þessi áhætta er óviðráðanleg hjá einstökum fjárfestum og ekki hægt að dreifa henni (Chen, 2023a).

Þegar meiriháttar breytingar eiga sér stað í stefnu stjórnvalda, regluverki eða óstöðuleika í stjórnmalakerfi getur það haft neikvæð áhrif á markaðinn. Pólitísk áhætta er sérstaklega áberandi í löndum sem eru með óstöðugt eða ófyrirsjáanlegt pólitískt umhverfi (Chen, 2023a; Team, 2022).

4.2 Áhættuþol

Áhættuþol vísar til óvissustigs eða óstöðugleika sem fjárfestir er tilbúinn að sætta sig við þegar hann tekur fjárfestingarákvarðanir. Við kaup á hlutabréfum stýrir áhættuþol fjárfesta hversu mikla áhættu þeir geta tekið.

Hægt er að nota nokkrar aðferðir til að ákvarða áhættuþol, þar á meðal eru til netkannanir og spurningalistar og einnig er hægt að skoða sögulega ávöxtun mismunandi eignarflokka. Tímabil og fjárhagsleg markmið fjárfesta gegna hlutverki við að ákvarða áhættuþol fjárfesta. Einnig er horft til áætlaðra framtíðar tekna og hvort fjárfestir eigi aðrar eignir. Ef fjárfestir hefur mikið áhættuþol gæti hann verið viljugri til að fjárfesta í hlutabréfum með meiri mögulega ávöxtun en einnig meiri sveiflur. Aftur á móti, ef fjárfestir hefur lítið áhættuþol, gæti hann frekar viljað fjárfesta í hlutabréfum sem eru með minni sveiflur þó ávöxtun sé minni (Thune, 2022; Twin, 2022).

Fjölbreyttari eignasöfn gætu gert fjárfestum kleift að vera þolnari gagnvart áhættu, þar sem hlutfall taps er mun minna en í minna fjölbreyttu eignasafni. Skilningur á áhættuþoli getur hjálpað fjárfestum að búa til fjölbreytt eignasafn sem er í takt við fjárfestingarmarkmið þeirra og fjárhagsstöðu.

Þættir sem geta haft áhrif á áhættuþol fjárfesta eru fjárfestingarmarkmið hans, fjárhagsstaða, aldur og fjárfestingarreynsla. Það er mikilvægt fyrir fjárfesta að meta áhættuþol sitt áður en þeir fjárfesta í hlutabréfum til að tryggja að þeir séu ánægðir með áhættustigið sem þeir taka á sig (Twin, 2022).

4.2.1 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta vísar til hugsanlegs taps sem fjárfestir gæti orðið fyrir vegna sveiflna á markaðsverði. Þessi tegund áhættu er ríkjandi í öllum eignaflokkum, þar með talið hlutabréfum, hrávörum og fasteignum. Markaðsáhætta getur stafað af ýmsum þáttum, svo sem vaxtabreytingum, niðursveiflum eða uppsveiflum í efnahagslífinu, landfræðilegum atburðum og öðrum óvæntum atburðum sem hafa áhrif á markaði. Þrátt

fyrir að markaðsáhætta sé ógn, geta sveiflur á markaðsvirði einnig skapað tækifæri til að hagnast (Hayes, 2023).

Sérhver fjárfestingarstefna verður að taka tillit til markaðsáhattu vegna þess að hún hefur veruleg áhrif á hugsanlega ávöxtun fjárfestingar. Fjárfestar geta dregið úr markaðsáhattu með því að dreifa eignasöfnum yfir mismunandi eignaflokka og landsvæði. Hins vegar geta jafnvel vel dreifð eignasöfn orðið fyrir áhrifum af markaðsáföllum eins og samdrætti eða stórum landfræðilegum atburðum. Í slíkum tilfellum gætu fjárfestar séð verðmæti fjárfestinga sinna lækka verulega eða hverfa.

Markaðsáhætta er verulegt áhyggjuefni fyrir fjárfesta og þeir verða að íhuga vandlega hugsanleg áhrif hennar á eignasafn þeirra. Fjárfestar geta dregið úr markaðsáhattu með því að auka fjölbreytni í fjárfestingum sínum og innleiða aðferðir við áhættustýringu. Að auki getur það að kaupa eign undir markaðsverði búið til svigrúm ef markaðurinn verður fyrir lægð vegna ytri þátta (Hayes, 2023).

4.2.2 Efnahagsáhætta

Efnahagsáhætta felur í sér áhættu við að tapa á fjárfestingu vegna til dæmis breytinga á vöxtum, verðbólgu og efnahagslægð. Það er oft erfitt að spá fyrir um efnahagsáhættu þar sem margvíslegir flóknir og samtengdir þættir geta haft áhrif á hana.

Ein augljósasta áhættan við fjárfestingu í hlutabréfum er sú staðreynd að hagkerfið gæti hrunið hvenær sem er. Eftir hrun á markaði árið 2000 og hryðjuverkaárásirnar 11. september 2001 var efnahagslífið komið í mjög erfiða stöðu eftir mikið fall. Ýmsar breytur áttu þátt í því að markaðsvísitölur lækkuðu verulega. Það tók mörg ár að komast aftur í það ástand sem var nálægt stöðunni fyrir 11. september, aðeins til að verð hrundi aftur í fjármálakreppunni 2008 (Little, 2021).

Besta leiðin fyrir unga fjárfesta er að nýta þessar niðursveiflur til að styrkjast. Ef trú er á langtímaávöxtun fjármálamarkaða er hægt að nýta sér tímabundið lægra verð á krepputímum til að kaupa hlutabréf. Þá er hægt að kaupa hlutabréf í traustum fyrirtækjum sem gætu skilað miklum langtímaárangri. Fyrir fjárfesta á eftirlaunum eða að nágast eftirlaunaaldurinn getur mikil niðursveifla á hlutabréfamarkaði verið mjög slæm. Fjárfest er til skamms tíma og ekki er mikill tími til að bíða eftir að fjárfestingin fari aftur upp og því hægt að tapa stórlega. Vegna þessa er mikilvægt að velja fjárfestingu sem hentar tímaramma fjárfesta (Little, 2021).

4.2.3 Fasteignatjón

Með tímanum láta fasteignir á sjá sem getur dregið úr getu þeirra til að afla tekna í framtíðinni. Þær geta einnig orðið fyrir tjóni. Þetta getur stafað af þáttum eins, sliti eða skorti á viðhaldi eða breytingu á tækni. Huga þarf að aldri eignar þar sem eldri fasteignir geta verið viðkvæmari fyrir skemmdum og tapa verðgildi sínu hraðar.

Til að draga úr áhættu við að kaupa eign sem stenst ekki kröfur er gott að framkvæma ítarlega skoðun á fasteign. Þetta felur í sér nákvæma skoðun á eigninni til að greina hvers kyns vandamál sem eru hugsanleg, auk mats á staðsetningu eignarinnar og framtíðar umhverfis. Fjárfestar ættu einnig að huga að kostnaði við viðgerðir og viðhald þegar þeir meta hugsanlega ávöxtun eignar. Mikilvægt er að hafa raunhæfan skilning á áframhaldandi kostnaði sem fylgir því að viðhalda eigninni og halda henni í góðu ástandi (Padar, 2022).

5 Vísitala

5.1 Hvað er vísitala

Vísitala er stuðull sem er notaður til að mæla breytingu yfir tíma. Vísitala íbúðarverðs er til að mæla breytingar á verði íbúðarhúsnaðis yfir ákveðinn tíma og hlutabréfavísitala er til að mæla frammistöðu ákveðins safns hlutabréfa yfir ákveðinn tíma. Vísitalan veitir leið til að fylgjast með heildarmynd mismunandi markaða (Anspach, 2022).

Markaðsvísitala er safn fjárfestingaegna sem tákna ákveðinn hluta fjármálamarkaðarins. Verðmæti vísitölu er dregið af verði undirliggjandi eignarhluta. Það eru til nokkrar mismunandi aðferðir til að vega einstaka þætti vísitölnnar.

Fjárfestar nota markaðsvísitölur til að fylgjast með heildarframmistöðu markaðarins. Þrjár vinsælustu hlutabréfavísitölnnar til að fylgjast með bandarískum markaði eru Dow Jones Industrial Average (DJIA), S&P 500 Index og Nasdaq Composite Index. Það er mikilvægt að hafa í huga að fjárfestar geta ekki fjárfest beint í vísitölu. Þess í stað geta þeir notað vísitölur til að meta eigin fjárfestingar eða til að fjárfesta í vísitölusjóðum sem leitast við að endurtaka árangur vísitölnnar (Anspach, 2022).

5.1.1 Aðferðafræði hlutabréfavísitölu

Markmið með vísitölu er að gefa fjárfestum sem besta mynd af markaðinum eða hluta hans. Mismunandi er hvaða aðferðafræði er notuð til að ákvarða hvaða fjárfestingar eða fyrirtæki á að taka með í hverja tiltekna vísitölu. Sumar vísitölur sem mæla afkomu heildarmarkaðarins innihalda aðeins stórfyrirtæki miðað við markaðsvirði. Á meðan aðrar geta innihaldið öll hlutabréf sem verslað er með í tiltekinni kauphöll eða fyrirtæki sem hafa verið valin af sérfræðinganevnd (Young, 2022).

Það er ekki nóg að ákveða hvaða fyrirtæki eiga að vera í vísitölu heldur þarf líka að ákveða hvaða vægi hvert fyrirtæki fær innan vísitölnnar með vísitöluvigtun. Það fer eftir vögunaraðferðinni að öll fyrirtæki sem eru í vísitölnni geta haft jöfn áhrif á afkomu vísitölnnar, eða áhrif þeirra geta verið mismunandi eftir markaðsvirði eða virði hlutabréfa (Young, 2022).

Þrjár megin aðferðir eru notaðar til að ákvarða vogir í vísitölum: markaðsvirðisvog, jafnt vegið og verðvegið. Í markaðsvirðisveginni vísitölu hafa fyrirtæki með hærra markaðsvirði meiri áhrif á afkomu vísitölnnar. Með jafnveginni vísitölu eru allir þættir meðhöndlaðir jafnt, óháð stærð þeirra. Verðvegin vísitala gefur fyrirtækjum mismunandi vægi miðað við núverandi hlutabréfaverð þeirra og gefur fyrirtækjum með hærra hlutabréfaverð meiri áhrif, óháð raunverulegri stærð þeirra (Milton, 2021).

5.1.2 Aðfeðarfræði vísitölu íbúðarverðs

Vísitala íbúðaverðs gefur heildarmynd af stöðu húsnæðismarkaðarins. Vísitala íbúðarverðs tekur tillit til verðs á öllum gerðum íbúðarhúsnæðis, þar með talið einbýlishúsa, fjölbýlishúsa og raðhúsa, og endurspeglar verðbreytingar þeirra yfir tíma.

Vísitala íbúðarverðs er reiknuð með því að bera saman núverandi verð íbúðarhúsnæðis við grunntímabil eða viðmiðunartímabil. Grunntímabilið er venjulega stillt á 100 og vísitölugildið tákna prósentubreytingu á verði frá grunntímabilinu. Dæmi um þetta er ef vísitölugildið er 120, gefur það til kynna að íbúðaverð hafi hækkað um 20% frá grunntímabilinu (Liberto, 2023).

Það eru ýmsar aðferðir til að reikna út vísitölu íbúðarverðs, en algengasta aðferðin er endurtekin söluaðferð. Þessi aðferð rekur verðbreytingar einstakra eigna yfir tíma með því að bera saman söluverð sömu eigna á mismunandi tímamörktum. Endursölu aðferðin er talin nákvæmari en aðrar aðferðir þar sem hún gerir grein fyrir einstökum eiginleikum hverrar eignar og útilokar áhrif breytinga á samsetningu seldra eigna með tímanum.

Vísitalan er notuð af fasteignasérfræðingum, hagfræðingum, stefnumótendum og fjárfestum til að fylgjast með frammistöðu húsnæðismarkaðarins og til að taka upplýstar ákvarðanir varðandi kaup og sölu á íbúðarhúsnæði (Liberto, 2023).

5.1.2.1 S&P 500 vísitala

S&P 500 er hlutabréfavísitala sem mælir frammistöðu 500 stórfyrirtækja sem skráð eru í kauphöllinni í New York eða Nasdaq hlutabréfamarkaðnum. Hún er ein vinsælasta hlutabréfavísitalan og er oft notuð sem viðmið fyrir frammistöðu bandaríska hlutabréfamarkaðarins í heild (Kenton, 2023); (Liberto, 2023)

Vísitalan var búin til árið 1957 af fjármálþjónustufyrirtæki, íhlutir hennar eru valdir af nefnd sem byggir á ýmsum forsendum eins og markaðsvirði, lausafjárstöðu og

atvinnugrein. S&P 500 er vegið með markaðsvirði, sem þýðir að fyrirtæki með hærra markaðsvirði hafa meiri áhrif á frammistöðu vísitalunnar (Kenton, 2023).

Fjárfestar nota S&P 500 mikið þar sem hún inniheldur fjölbreytt úrval fyrirtækja í mismunandi atvinnugreinum. Vísitalan er einnig notuð sem viðmið fyrir marga verðbréfasjóði og kauphallarsjóði (ETF), sem og fyrir fjárfestingarstjórn sem leitast við að standa sig betur en markaðurinn (Kenton, 2023).



Mynd 1 Vísitala S&P 500 seinustu ár

Heimild: macrotrends

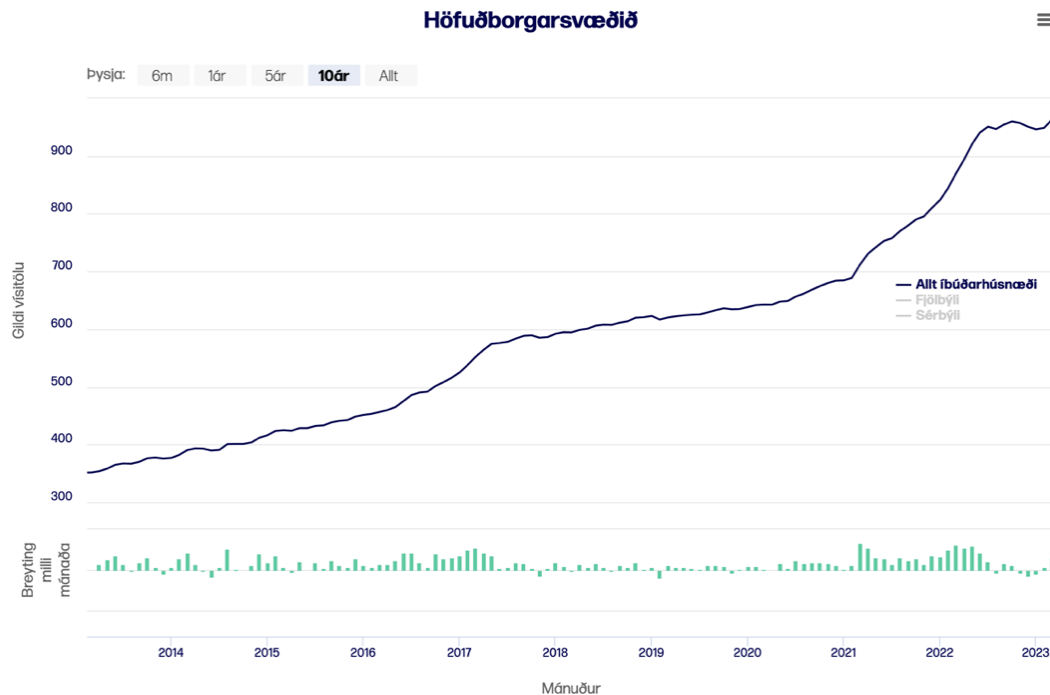
S&P vísitalan í janúar 2014 var 1,831,98

S&P vísitalan í janúar 2023 var 3,824,14

Þetta þýðir að það var um 108% hækkun á vísitölu á þessum árum.

5.1.2.2 Vísitala íbúðarverðs

Breyting á vagnu meðaltali fermetraverðs á höfuðborgarsvæðinu er tekið saman í vísitölu íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu. Íbúðarhúsnæði er skipt upp í nokkra flokka eftir stærð og hvort það teljist fjölbýli eða sérþýli. Niðurstaðan er vegin með hlutdeild milli flokka og sýnir heildarverðmæti á markaði (fasteignaskrá, e.d.).



Mynd 2 Vísitala íbúðaverðs seinustu ár

Heimild: Fasteignaskrá

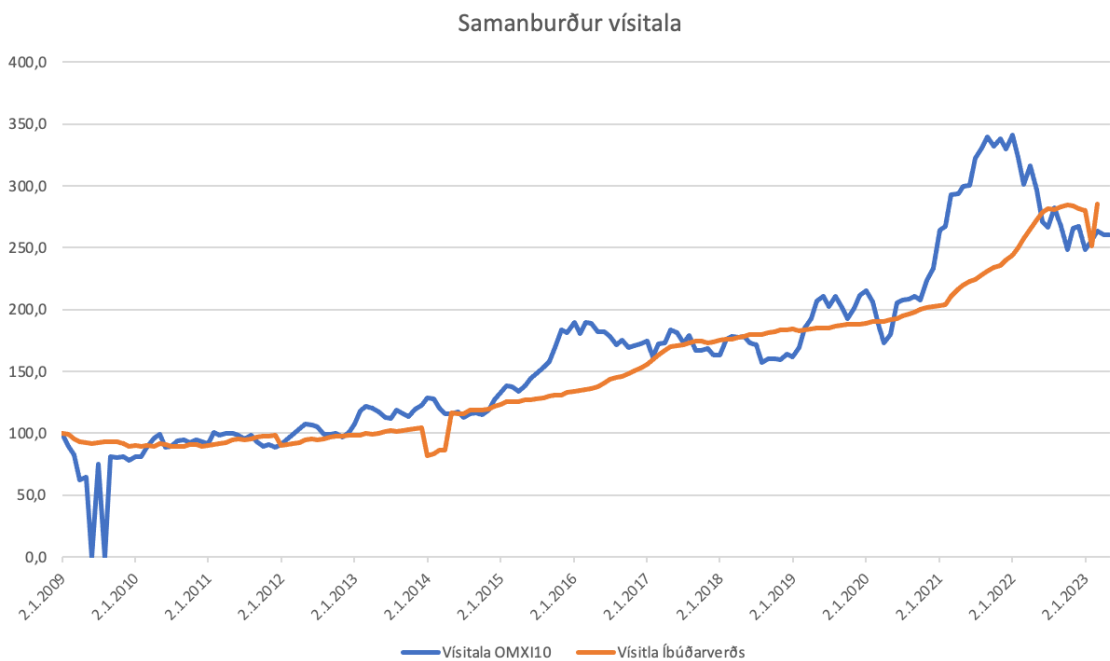
Íbúðarvísitala höfuðborgarsvæðisins í janúar 2014 var 376,8

Íbúðarvísitala höfuðborgarsvæðisins í janúar 2023 var 946,4

Þetta þýðir að það var um 151% hækkun á vísitölunni á þessum árum.

Á þessum árum hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu meira en S&P 500 hlutabréfavísitalan en þar sem S&P 500 er í USD og vísitala íbúðaverðs er í ISK þarf einnig að taka gjaldeyrisbreytingar inn í samanburðinn.

OMX10 er hlutabréfavísitala sem samanstendur af 10 stærstu fyrirtækjunum sem eru skráð eru í kauphöll Íslands, vísitalan er reiknuð í íslenskum krónum.



Mynd 3 Mismunur á vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu og OMX10 hlutabréfavísitölnnar

Heimild: Fasteignaskrá

Á myndinni er vísitala íbúðaverðs í appelsínugulu og OMX10 hlutabréfavísitalan í bláu. Eins og sést á myndinni þá er vísitala íbúðaverðs mikið stöðugri. OMX10 hlutabréfavísitalan er með mikið meiri sveiflur.

OMX10 hlutabréfavísitala í janúar 2014 var 1.288,50

OMX10 hlutabréfavísitala í janúar 2023 var 2.482,49

Þetta þýðir að það var um 92,6% vísitölu hækkun á þessum árum

Vísitala íbúðaverðs hækkaði um 151% en OMX10 hlutabréfavísitalan hækkaði um 92,6% á þessum árum. Það má því draga þá ályktun að ef fjárfestir íhugar að fjárfesta í janúar 2014 og selja í janúar 2023 þá hefði hann átt að kaupa fasteign. Það eru hins vegar fjölmargir aðrir þættir sem koma í dæmið svo ekki er hægt að draga niðurstöður frá vísitölu einungis.

6 Samanburður á fjárfestingu í hlutabréfum og fasteignum

Ýmsir þættir koma að ákvörðun um fjárfestingar, eins og hvað þarf að eiga mikið lausafé og hversu fljótt hægt er að breyta fjárfestingunni í handbært fé, hvernig skapa fjárfestingar tekjur og hvernig er hægt að dreifa áhættu. Hér er fjallað um hvaða munur er helstur á þessum þáttum fyrir fjárfestingu í hlutabréfum og fasteignum.

6.1 Inngangsþróskuldur í fjárfestingar

Þegar fjárfest er í leiguhúsnæði þarf fjárfestir í upphafi að eiga umtalsverða upphæð í lausafé til að standa undir útborgun. Einnig gæti fjárfestir þurft að hafa fjárhagslegt svigrúm til að mæta kostnaði sem ekki dekkast af leigutekjum eða ef þær falla niður.

Fyrir fjárfesta á hlutabréfamarkaði getur upphæðin sem byrjað er með verið mun lægri. Mörg verðbréfafyrirtæki leyfa fjárfestum að opna verðbréfareikning óháð fjárfestingarupphæð (Merrill, e.d.).

6.2 Tekjumódel

Fasteignafjárfestingar gefa tekjur í formi leigutekna. Ef fjárfestir leigir eignina fær hann reglulegar leigugreiðslur sem geta staðið undir kostnaði við að eiga eignina, þar með talið afborganir af lánum, fasteignagjöldum og viðhaldskostnaði (Chauhan, 2023).

Hlutabréfafjárfestingar geta gefið af sér tekjur í formi arðs. Arður eru greiðslur sem fyrirtæki greiða til hluthafa sinna, sem hluti af hagnaði fyrirtækisins. Hins vegar greiða ekki öll fyrirtæki arð og upphæðin getur sveiflast eftir fjárhagslegri afkomu fyrirtækisins.

Fasteignir og hlutabréf geta einnig veitt tekjur með hækkun á verðmæti eignar. Almennt hækkar verð á fasteignum og hlutabréfum yfir tíma. Fjárfestir getur almennt reiknað með herra verði þegar hann selur eign en þegar hann keypti, þannig verður til hagnaður. Þetta á bæði við um fasteignir og hlutabréf. Hins vegar er hækkun ekki tryggð og verðmæti eignarinnar getur einnig lækkað með tímanum (Kennon, 2022).

6.3 Lausafé

Mikilvægt er fyrir fjárfesta að hafa handbært lausafé svo hægt sé að bregðast við spennandi tækifærum á markaði. Handbært fé er fleira en bankainnistæða. Mjög seljanlegar eignir geta flokkast sem handbært fé. Seljanleiki eigna er mismikill.

Þeir sem ætla að fjárfesta í fasteignum eða hlutabréfum þurfa að íhuga seljanleika eignanna þar sem það hefur áhrif á getu þeirra til að breyta eignasafni þegar þörf krefur (Chauhan, 2023).

Þegar kemur að seljanleika eru hlutabréf almennt talin seljanlegri en fasteignir. Hægt er að kaupa og selja hlutabréf í kauphöll, þar sem iðulega eru bæði margir kaupendur og seljendur á hverjum tímapunkti. Þetta þýðir að fjárfestar geta auðveldlega keypt eða selt hlutabréf og losað eign sína fljótt, án þess að hafa veruleg áhrif á verð eignarinnar (Chauhan, 2023).

Hins vegar getur það tekið vikur eða jafnvel mánuði að selja fasteign, sérstaklega ef markaðurinn er hægur eða ef eignin er einstök. Þar að auki geta fasteignaviðskipti verið flóknari og falið í sér lagaleg og fjárhagsleg sjónarmið sem geta tafið ferlið (Voigt, 2021).

6.4 Fjárfesting krefst undirbúnings

Tíminn sem fjárfestir ver í fjárfestingarnar er mjög mismunandi eftir því hvort þær eru í fasteignum eða hlutabréfum. Fjárfestir þarf að kynna sér viðkomandi eign. Einnig krefjast fasteignir oft mikillar vinnu, svo sem að sinna viðhaldsmálum, lagalegum málum og sinna samskiptum við leigjendur. Erfitt getur verið að skipuleggja fyrir fram og áætla tíma sem fer í umsjón leiguíbúðar (Kennon, 2022).

Aftur á móti krefst fjárfesting í hlutabréfum venjulega minni fyrirhafnar. Að afla sér upplýsinga til að ákvarða hvort hlutabréf séu traust fjárfesting krefst fyrirhafnar. Hins vegar þarf fjárfestir ekki að taka þátt í daglegum rekstri eða ákvarðanatöku fyrirtækisins. Það fer engin tími eða vinna í að halda verðgildi hlutabréfa (Kennon, 2022).

6.5 Áhættudreifing

Fjölbreytni í eignasafni fjárfesta getur hjálpað við að dreifa áhættu. Fjárfesting í mörgum hlutabréfum getur veitt meiri fjölbreytni þar sem fjárfestir getur fjárfest í mismunandi fyrirtækjum og geirum, sem getur hugsanlega dregið úr hættu á tapi. Þegar fjárfestar eiga eina fasteign setja þeir öll egg sín í eina körfu og dreifa því ekki áhættunni (Kennon, 2022).

7 Lokaorð

Flókið getur verið að draga saman almenna niðurstöðu um hvor fjárfestingin sé betri, fasteign eða hlutabréf.

Þegar fjárfest er í fasteign þarf að gera sér grein fyrir mismunandi þáttum. Ýmsir fjármögnunarmöguleikar eru til og eru þeir margskonar. Lán eru ýmist verðtryggð eða óverðtryggð, með föstum eða breytilegum vöxtum og mismunandi afborganir.

Fasteign krefst meiri tíma og fyrirhafnar samanborið við hlutabréf. Fasteign getur orðið fyrir tjóni sem þarf að laga og kostar tíma og peninga. Að útvega leigjendur, samningagerð og samskipti við leigjendur tekur tíma.

Hlutabréfaeign krefst minni fyrirhafnar, sem gerir þau að þægilegum valkosti fyrir fjárfesta sem vilja auka fjölbreytni í eignasafni sínu án þess að taka að sér aukavinnu við að stjórna fasteignafjárfestingum.

Fasteignir og hlutabréf seljast ekki innan sama tímaramma. Þó hlutabréf séu almennt seljanlegri en fasteignir geta fasteignir boðið upp á aðra kosti eins og leigutekjur og skuldsetningu. Kaup fasteignafjárfestingar með húsnæðislánnum getur aukið ávöxtun og veitt meiri sveigjanleika hvað varðar tekjur.

Fasteignir hafa stöðugra tekjustreymi þar sem leigutekjur eru stöðugri en arðgreiðslur hlutabréfa. Þó að leiguhúsnæði geti veitt stöðugan straum af tekjum, getur fjarvera leigjenda haft neikvæð áhrif á afkomu fjárfesta. Í slíkum aðstæðum er fasteignaeigendum enn skylt að greiða húsnæðislán, skatta, viðhald og tryggingar, jafnvel þótt eignin sé mannlau.

Að bera saman vísitölur gefur ákveðna hugmynd um fjárfestingarkostina. Seinustu ár hefur vísitala fasteignaverðs sveiflast minna en vísitala hlutabréfaverðs ásamt því að vísitala fasteignaverðs hækkaði meira milli ára. En erfitt er að fullyrða að það sé einnig vísbending um ávöxtun í framtíð. Þar sem margar flóknar breytur þurfa einnig að fara inn í dæmið eins og hvernig lán var tekið, fékkst arður af hlutabréfi, leigutekjur og fleiri þættir. Það þarf því að kynna sér alla möguleika og reikna út hvað sé best að gera á hverjum tímapunkti. Þegar upp er staðið mun valið á milli þessara fjárfestinga, í fasteignum eða hlutabréfum, fara eftir óskum hvers og eins, stöðu hans og fjárfestingarmarkmiðum.

Heimildaskrá

- Almenni lífeyrissjóðurinn. (2011). Jafnar greiðslur eða afborganir. *Almenni lífeyrissjóðurinn*. Retrieved from <https://www.almenni.is/wp-content/uploads/Jafnar-greiðslur-eða-afborganir.pdf>
- Andrew, M., & Meen, G. (2003). House price appreciation, transactions and structural change in the British housing market: a macroeconomic perspective. *Real Estate Economics*, 31(1), 99-116.
- Anspach, D. (2022). What Is an Index? Retrieved from <https://www.thebalancemoney.com/in-investing-what-is-an-index-2388650>
- Arionbanki. (e.d.). Verðtryggð lán. Retrieved from <https://www.arionbanki.is/einstaklingar/lan/ibudalan/verdtryggd-lan/>
- Ásgeir Jónsson, Sigurður Jóhannesson, Valdimar Ármann, Benaben, B., & Perrucci, S. (2012). Nauðsyn eða val? Verðtrygging, vextir og verðbólga. *Reykjavík: Samtök Fjármálafyrirtækja*. Retrieved from https://rafhladan.is/bitstream/handle/10802/6980/naudsyn_eda_val-verdtrygging_vextir_og_verdbolga.pdf?sequence=1
- Aurbjörg. (2018). Allt sem þú þarft að vita um greiðslumat. Retrieved from <https://aurbjorg.is/blog/greidslumat>
- Brock, T. J. (2023). How Do Stocks Work? Retrieved from <https://www.annuity.org/personal-finance/investing/stocks/>
- Chauhan, A. S. (2023). Stock Market Vs Real Estate Sector: A Comparative Analysis. *magicbricks*. Retrieved from <https://www.magicbricks.com/blog/stock-market-vs-real-estate/129338.html>
- Chen, J. (2022). Risk: What it means in investing, how to measure and manage it. Retrieved from <https://www.investopedia.com/terms/r/risk.asp>
- Chen, J. (2023a). Systematic Risk: Definition and Examples. *Investopedia*. Retrieved from <https://www.investopedia.com/terms/s/systematicrisk.asp>
- Chen, J. (2023b). What Is Unsystematic Risk? Types and Measurements Explained. *Investopedia*. Retrieved from <https://www.investopedia.com/terms/u/unsystematicrisk.asp>
- Cox, J. (2022). Top Four Reasons Why You Should Take Your Personal Finance Seriously. Retrieved from <https://www.marshmallowchallenge.com/blog/top-four-reasons-why-you-should-take-your-personal-finance-seriously/>
- Farrington, R. (2023). 10 Important Reasons Everyone Should Learn How to Invest. Retrieved from <https://thecollegeinvestor.com/10993/10-reasons-everyone-should-learn-how-to-invest/>

- fasteignaskrá. (e.d.). Vísitölur íbúða- og leiguverðs. *fasteignarskrá*. Retrieved from <https://fasteignaskra.is/gogn/fasteignagattin/fasteignavidskipti/visitolur-ibuda-og-leiguverds/>
- Folger, J. (2022). Is Real Estate Investing Safe? *Investopedia*. Retrieved from <https://www.investopedia.com/articles/investing/122415/why-real-estate-risky-investment.asp#:~:text=Real%20estate%20investing%20can%20be,of%20the%20real%20estate%20market>
- Hall, J. (2023). Common Stock vs. Preferred Stock: What Are the Differences? *The Motley Fool*. Retrieved from <https://www.fool.com/investing/stock-market/types-of-stocks/common-stock-vs-preferred-stock/>
- Harper, D. R. (2022). Forces That Move Stock Prices. Retrieved from <https://www.investopedia.com/articles/basics/04/100804.asp>
- Hatzenbihler, E. (2022). 9 Essential Factors to Choosing the Right Rental Property Location. Retrieved from <https://www.rentspree.com/blog/9-essential-factors-to-choosing-the-right-rental-property-location>
- Hayes, A. (2023). Market risk definition: how to deal with systematic risk. Retrieved from <https://www.investopedia.com/terms/m/marketrisk.asp>
- Heyes, A. (2023). Stocks: What They Are, Main Types, How They Differ From Bonds. *Investopedia*. Retrieved from <https://www.investopedia.com/terms/s/stock.asp>
- Hunt, D. (2022). Why having a goal is key to investing. Retrieved from <https://www.morganstanley.com/articles/investing-goals-achieving-your-objectives>
- Íslandsbanki. Lána-fram-boð. Retrieved from <https://www.islandsbanki.is/is/vara/lan/lanaframbod>
- Kennon, J. (2022). Investing in Real Estate vs. Stocks: What's the Difference? Retrieved from <https://www.thebalancemoney.com/real-estate-vs-stocks-which-is-the-better-investment-357992>
- Kenton, W. (2023). S&P 500 Index: What It's for and Why It's Important in Investing. *Investopedia*. Retrieved from <https://www.investopedia.com/terms/s/sp500.asp>
- Langer, C. (2023). How to Invest in Stocks: A Beginner's Guide. *Investopedia*. Retrieved from <https://www.investopedia.com/articles/basics/06/invest1000.asp>
- Lazar, A. (2023). How to Set S.M.A.R.T. Financial Goals (With Examples). Retrieved from <https://finmasters.com/smart-financial-goals/#gref>
- Liberto, D. (2023). Understanding the House Price Index (HPI) and How It Is Used. *Investopedia*. Retrieved from [https://www.investopedia.com/terms/h/house-price-index-hpi.asp#:~:text=The%20House%20Price%20Index%20\(HPI\)%20measures%20the%20movement%20of%20single,the%20economy%20and%20housing%20affordability.](https://www.investopedia.com/terms/h/house-price-index-hpi.asp#:~:text=The%20House%20Price%20Index%20(HPI)%20measures%20the%20movement%20of%20single,the%20economy%20and%20housing%20affordability.)

- Little, K. (2021). The major types of risks for stock investors. *the balance*. Retrieved from <https://www.thebalancemoney.com/major-types-of-risk-for-stock-investors-3141315>
- Lög um brunatryggingar nr. 48, (1994).
- Lög um stimpilgjald nr. 138, (2013).
- Lög um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4, (1995).
- Lög um Viðlagatryggingu Íslands nr. 55, (1992).
- Mat fasteigna. (e.d.). Retrieved from <https://island.is/mat-fasteigna>
- Merrill, T. (e.d.). Real Estate Vs Stock Market: Which Is A Better Investment? Retrieved from <https://www.fortunebuilders.com/real-estate-vs-stock-market/>
- Milton, A. (2021). How Are Stock Indexes Calculated? *the balance*. Retrieved from <https://www.thebalancemoney.com/how-stock-indices-are-calculated-1031353>
- Mortgages. (e.d.). Retrieved from <https://island.is/en/mortgages>
- Olson, L. (2023). What Makes Stocks Go Up and Down? Here's Why Stock Prices Rise and Fall. Retrieved from <https://www.wallstreetzen.com/blog/what-makes-stocks-go-up-and-down/>
- Opperman, M. (e.d.). Financial Goals Examples and Tips. Retrieved from <https://credit.org/blog/financial-goals-examples/>
- Padar, M. (2022). What are the Risks to Consider in Property Investment? *Reality Group Promperty*. Retrieved from <https://www.realtygroup.property/what-are-the-risks-to-consider-in-property-investment>
- Reglugerð um varnir gegn snjóflóðum og skriðuföllum, (1997).
- Reglur um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda nr. 778, (2021).
- Reilly, F. K., Wright, D. J., & Johnson, R. R. (2007). Analysis of the interest rate sensitivity of common stocks. *Journal of Portfolio management*, 33(3), 85.
- Roulac, S. (1996). Real estate market cycles, transformation forces and structural change. *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 2(1), 1-17.
- Rymarzak, M., & Siemińska, E. (2012). Factors affecting the location of real estate. *Journal of Corporate Real Estate*, 14(4), 214-225.
- Sandeep Kumar, E., Talasila, V., Risha, N., Suresh Kumar, T., & Iyengar, S. (2019). Location identification for real estate investment using data analytics. *International Journal of Data Science and Analytics*, 8, 299-323.

- Seðlabanki, & Íslands. (2021). Hvernig virka nýjar reglur um hámarks greiðslubyrði fasteignalána? Retrieved from <https://www.sedlabanki.is/utgefing-efni/kalkofninn/grein/2021/10/01/Hvernig-virka-nyjar-reglur-um-hamarks-greidslubyrdi-fasteignalana/>
- Team, T. U. (2022). Systematic vs. Unsystematic Risk: The Key Differences. *Upwork*. Retrieved from <https://www.upwork.com/resources/systematic-vs-unsystematic-risk>
- Thune, K. (2022). What Is Risk Tolerance? *the balance*. Retrieved from <https://www.thebalancemoney.com/what-is-risk-tolerance-2466649>
- Twin, A. (2022). What Is Risk Tolerance, and Why Does It Matter? *Investopedia*. Retrieved from <https://www.investopedia.com/terms/r/risktolerance.asp>
- Vís. (e.d.). Húseig-enda-trygging. Retrieved from <https://vis.is/huseigendatrygging/>
- Voigt, K. (2021). Real Estate vs. Stocks: Which Is the Better Investment? Retrieved from <https://www.nerdwallet.com/article/investing/real-estate-vs-stocks-which-is-the-better-investment>
- Young, J. (2022). Market Index: Definition, How Indexing Works, Types, and Examples. *Investopedia*. Retrieved from <https://www.investopedia.com/terms/m/marketindex.asp>
- Þinglýsingalög nr. 39, (1978).