



B.Sc. í Hagfræði og fjármál Viðskiptadeild

Kauphlaup og krónur

*Hafa laun og kaupmáttur haldið í við verðhækkanir á
fasteignamarkaðnum?*

Maí, 2024

Nafn nemanda: Fanney Aðalheiður Bjarkadóttir

Kennitala: 290899 – 3389

Nafn nemanda: Rakel Anna Ólafsdóttir Clausen

Kennitala: 310599 - 2559

Leiðbeinandi: Breki Karlsson

Yfirlýsing um heilindi í rannsóknarvinnu

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

Með undirskrift minni staðfesti ég og samþykki að ég hafi lesið siðareglur og reglur Háskólans í Reykjavík um verkefnavinnu og skilji þær afleiðingar sem brot þessara reglna hafa í för með sér hvað varðar verkefni þetta.

Dagsetning Kennitala

Undirskrift

15.05.2024. 290899-3389

FANNY. K. BJARKAD.

15.05.2024. 310599-2559

Rakel Anna Ólafsdóttir Clawsen

Skannað og undirskrifað af nemanda / nemendum

Formáli

Ritgerð þessi er 12 ECTS eininga lokaverkefni til B.Sc. gráðu í hagfræði og fjármál. Unnið var að ritgerðinni á tímabilinu janúar 2024 til maí 2024. Höfundar ritgerðarinnar eru Fanney Aðalheiður Bjarkadóttir og Rakel Anna Ólafsdóttir Clausen. Leiðbeinandi ritgerðarinnar var Breki Karlsson og vilja höfundar þakka honum innilega fyrir innblástur á viðfangsefninu og skýra leiðsögn.

Útdráttur

Markmið þessarar rannsóknar var að skoða hvernig laun, kaupmáttur, lánareglur og aðgerðir stjórnvalda hafa mótað fasteignamarkaðinn á Íslandi frá árinu 2000, með sérstakri áherslu á áhrifin á fyrstu kaupendum. Í gegnum tíðina hefur húsnæðisverð hækkað verulega, en laun og kaupmáttur hafa ekki haldið í við þessa þróun, sem hefur gert það að verkum að ungt fólk á í erfiðleikum með að eignast sína fyrstu íbúð. Rannsóknin byggðist á meginþingri aðferðafræði þar sem gögn um meðal íbúðaverð, launavísitölur og kaupmátt voru greind. Einnig voru skoðaðar breytingar á lánareglum og stuðningsaðgerðir stjórnvalda. Auk þess var framkvæmd könnun á viðhorfi almennings til fasteignamarkaðarins. Niðurstöðurnar sýna að þrátt fyrir ýmsar stuðningsaðgerðir stjórnvalda, eins og hlutdeildarlán og skattfrjálsa úttekt séreignarsparnaðar, hafa hækkanir á fasteignaverði og strangar lánareglur gert það erfitt fyrir marga að komast inn á markaðinn. Fyrir fjármálahrunið árið 2008 var auðveldara að eignast húsnæði vegna hagstæðari lánskjara og betra aðgengis að lánsfé, en hrunið olli miklum samdrætti og hertri reglusetningu. Áhrifin af Covid-19 faraldrinum og nýjustu efnahagsaðgerðir stjórnvalda voru einnig skoðuð til að meta nýjustu þróunina á markaðnum. Rannsóknin bendir til þess að frekari aðgerða sé þörf til að bæta aðgengi ungs fólks að fasteignamarkaði og tryggja jafnvægi milli launa, kaupmáttar og íbúðaaverðs.

Efnisyfirlit

1. Inngangur	1
2. Aðferðafræði.....	4
3. Sambærileg skrif	5
4. Markaðurinn	5
4.1. Framboð/eftirspurn á markaðnum.....	6
4.2. Innkoma bankanna	9
4.3. Markaðurinn fyrir hrun	10
4.4. Fall bankanna	11
4.5. Vísitala íbúðaverðs og byggingarvísitala.....	13
4.5.1. Vísitala íbúðaverðs.....	14
4.5.2. Byggingarvísitala	15
4.6. Að eiga eða leiga.....	16
4.7. Fyrstu kaupendur	18
5. Lán.....	18
5.1. Helstu lánamöguleikar í boði í dag.	20
5.1.1. Tegundir húsnæðislána	20
5.2. Greiðslumat/lánshæfismat.....	22
5.3. Greiðsluáætlun/greiðslur/afborganir	22
5.3.1. Greiðslubyrði	25
6. Aðgerðir stjórnvalda.....	26
6.1. Lög um fasteignalán til neytenda.....	27
6.1.1. Hámarks veðsetningarhlutfall	28
6.2. Hlutdeildarlán	29
6.3. Séreignasparnður.....	30
7. Laun og kaupmáttur.....	31

8. Könnun og viðtal.....	38
8.1. Könnun.....	38
8.1.1. Fasteignaeigendur	38
8.1.2. Leigendur	39
8.1.3. Búa hjá foreldrum	39
8.1.4. Telur þú það vera erfiðara að kaupa fasteign núna en á seinustu 23 árum?	40
8.2. Viðtal.....	40
9. Niðurstöður og umræða	44
9.1. Niðurstöður	44
9.2. Umræður	46
10. Lokaorð.....	46
Heimildaskrá	48
Viðauki 1	52
Viðauki 2.....	53

Myndaskrá

Mynd 1	Líkan framboðs og eftirspurnar á faseignamarkaði	7
Mynd 2	Auglýstar eignir á höfuðborgarsvæðinu	8
Mynd 3	Vísitala íbúðaverðs	14
Mynd 4	Byggingarvísitala.....	16
Mynd 5	Tegundir nýrra fasteignalána til neytenda	21
Mynd 6	Jafnar afborganir.....	23
Mynd 7	Jafnar greiðslur	23
Mynd 8	Greiðslubyrði	24
Mynd 9	Greiðslubyrðarhlutfall nýrra fasteignalána	26
Mynd 10	Launavísitala.....	32
Mynd 11	Launa vísitala og vísitala íbúðaverðs.....	33
Mynd 12	Kaupmáttur og íbúðaverð	34
Mynd 13	Þróun kaupmáttar, launa og verðbólgu.....	35

Töfluskra

Tafla 1 Breytingar á séreignarsparnaði í gegnum árin	30
---	----

Jöfnuskrá

Jafna 1 Greiðslubyrðarlutfall	25
Jafna 2 Vísitala kaupmáttar launa	33

1. Inngangur

Í gegnum tíðina hefur húsnæði minnkað sem viðráðanleg neysluvara fyrir mörg heimili í löndum sem falla undir Efnahags og framfarastofnun (OECD). Undanfarna tvo áratugi, þar sem húsnæðisverð hefur hækkað í flestum OECD löndum, eru heimilin að meðaltali að eyða stórum og vaxandi hlut af ráðstöfunartekjum sínum í húsnæði. Húsnæði er stærsti einstaki fjárlagaliðurinn í útgjöldum heimilanna í öllum tekjuhópum, á undan mat, fatnaði, samgöngum, tómstundum, heilsu og menntun. Þar að auki eru heimilin að eyða meira í húsnæði en áður var: að meðaltali í 20 OECD-löndum jókst hlutur húsnæðisútgjalda í fjármögnun heimilisins um tæp 5% á milli árunna 2005 og 2015. Hlutur útgjalda heimilanna jókst einnig fyrir aðra helstu neysluliði, svo sem samgöngur, heilsugæslu og menntun, á þessu tímabili en í mun minna mæli. (OECD council, 2021) Hægt er að segja að húsnæði sé á vissan hátt óhefðbundin neysluvara og þrátt fyrir að fasteignamarkaðinn skortir ekki sína galla þá er húsnæði ein mikilvægasta neysluvara í nútíma samfélagi. (Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2013)

Fasteignamarkaðurinn á Íslandi hefur tekið miklum breytingum frá aldamótum, einkum hvað varðar verðlagningu, kaupmátt og lánareglur. Mikilvægur þáttur í þessu samhengi er hvort breytingar á launum og kaupmætti hafa haldið í við hækkanir á fasteignaverði, sérstaklega fyrir fyrstu kaupendum. Þá skiptir einnig máli að skoða hvernig lánareglur og aðgerðir stjórnvalda hafa mótað þróun fasteignamarkaðarins og haft áhrif á aðgengi og fjárhagslega stöðu fyrstu kaupenda.

Árið 2021 var 55,5% af ungu fólki á aldursbilinu 18-24 ára og 22,5% fólks á aldursbilinu 25-29 ára sem bjó í foreldrahúsum. Þetta er rúmlega helmingur ungs fólks á aldrinum 18-24 ára og hefur verið að árs meðaltali 0.13% lækkun frá 2004 til 2021. (Hagstofa Íslands, e.d.) Þetta er stór hluti af ungu fólki sem sér ekki fram á að fjárfesta í fyrstu eign eða færa sig yfir á leigumarkað þar sem þróun verðlags á húsnæði og leiguverði hefur tekið gríðarlegt stökk og er fyrir marga óviðráðanlegt. Vísitala íbúðaverðs hefur farið úr 100 í janúar 1994 upp í 988 í október 2023, en þetta er tæplega 900% hækkun á 30 árum. (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2023). Þessi þróun hefur gert það að verkum að ungt fólk er að fara seinna út á markað en áður fyrr. Kaupmáttur ráðstöfunartekna á mann drógst saman á seinni hluta ársins 2022, en mikill vöxtur hafði átt sér stað 2021. Verðbólgan á Íslandi hefur verið þrálát og skýrir húnæðisliðurinn stóran hluta af ársverðbólgu samkvæmt nýjasta peningamála riti Seðlabanka Íslands. (Seðlabanki Íslands, 2023)

Hjá flestum eru fasteignakaup ein sú mikilvægasta og dýrasta fjárfesting ævinnar. Margir sem hafa verið í þeim sporum að koma sér inn á fasteignamarkaðinn hafa leitað ráða til fyrri kynslóða og fengið að heyra „þetta var nú líka svona þegar við vorum að byrja að búa“ og „þetta er bara alltaf erfitt“. Ekki er hægt að staðhæfa það að meirihluti fyrstu kaupenda búi svo vel að eiga sjóð til útborgunar á fasteign og erfitt getur verið að leggja fyrir í sparnað ef mánaðar laun duga rétt svo fyrir einkaneyslu einstaklings. Það er því mikilvægt að kanna hvaða valmöguleika fyrstu kaupendur hafa til þess að komast inn á þennan eftirsótta markað og halda sér á honum. Eins og sjá má á heimasíðu Stjórnarráðsins, bjóða stjórnvöld til dæmis upp á húsnæðisstuðning í ýmsum útfærslum, eins og til dæmis hlutdeildarlán og skattfrjálsa úttekt séreignarsparnaðar. (Stjórnarráð Íslands, e.d)

Rannsakendur hafa tekið eftir aukinni umfjöllun bæði á fréttamiðlum og meðal vina um þróun fasteignamarkaðarins. Margir í innri hring rannsakenda hafa verið að kaupa sína fyrstu eign eftir að hafa safnað í mörg en rannsakendur sjálfir eru ekki bjartsýnir á að ná að fjárfesta í sinni fyrstu eign nema með aðstoð í núverandi umhverfi. Vakti þetta upp hugleiðingum um hvort fyrstu kaupendur í dag standi í svipuðum sporum og fyrstu kaupendur árið 2000 og einnig hvaða möguleikar eru á aðstoð við fyrstu kaup.

Markmið þessarar rannsóknar er því að svara eftir farandi spurningu:

„Hvernig hafa breytingar á launum, kaupmætti, lánareglum og aðgerðum stjórnvalda frá árinu 2000 haft áhrif á þróun fasteignamarkaðarins á Íslandi, sérstaklega fyrir fyrstu kaupendur og hvert er viðhorf almennings til þessara breytinga?“

Til þess að svara þessari spurningu verður notast við gögn um meðal íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu, launavísitölu, lánamöguleika og þróun kaupmáttar. Með því að bera saman þessa þætti stefna rannsakendur að því að greina hvort íbúðaverð hafi hækkað hraðar en laun og kaupmáttur og hvort það sé munur á stöðu fyrstu kaupenda í dag og árið 2000. Rannsóknin tekur einnig til skoðunar innkomu bankanna árið 2004 og áhrif þeirra á fasteignamarkaðinn. Efnahagshrunið 2008 og Covid-19 faraldurinn eru einnig teknir með í reikninginn til að skilja betur hvernig þessir atburðir hafa mótað þróun fasteignamarkaðarins og lánareglur. Breytingar á löggjöf og reglugerðum, svo sem reglur um hámarks hlutfall greiðslubyrðar af tekjum og hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána, verða einnig skoðaðar til að meta áhrif þeirra á aðgengi fyrstu kaupenda að fasteignamarkaði.

Með þessari rannsókn er ætlunin að veita innsýn í þróun fasteignamarkaðarins á Íslandi frá árinu 2000 til dagsins í dag og hvernig lánareglur og aðgerðir stjórnvalda hafa haft áhrif á fyrstu kaupendur. Vonast er til að niðurstöðurnar gefi skýra mynd af því hvort breytingar á launum og kaupmætti hafi haldið í við hækkunar á fasteignaverði, hvernig aðgerðir stjórnvalda hafa haft áhrif á aðgengi að húsnæði fyrir fyrstu kaupendur og hvert viðhorf almennings sé til þessara breytinga. Rannsakendur vonast til að niðurstöðurnar muni veita dýrmætar upplýsingar um stöðu og þróun fasteignamarkaðarins, sem gæti nýst stjórnvöldum, hagfræðingum, og almenningi til að skilja betur áskoranir og möguleika sem fyrir liggja.

2. Aðferðafræði

Þessi rannsókn byggir á meginlegri aðferðafræði þar sem rannsakendur söfnuðu og greindu gögn um meðal íbúðaverð, laun og kaupmátt. Meiginleg aðferðafræði byggist á tölulegum reynslugögnum sem eru mælanleg og notuð til að greina samanburð á tölulegan hátt. (Jón Gunnar Bernburg, 2005) Gögnin voru fengin frá opinberum aðilum á Íslandi, þar á meðal frá Seðlabanka Íslands, Hagstofu Íslands, og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Þessar upplýsingar veittu rannsakendum innsýn í þróun meðal íbúðaverð og launavísitölur frá árinu 2000 til 2023, sem nýttar voru til að meta hvaða breytingar hafa orðið á markaðnum og hvernig þær breytingar hafa haft áhrif á fyrstu kaupendum.

Til að skilja áhrif lánareglna og stjórnvaldsaðgerða á fasteignamarkaðinn söfnuðu rannsakendur gögnum um helstu lánamöguleika sem hafa verið í boði fyrir fyrstu kaupendum, þar á meðal tegundir húsnæðislána, lánakjör og breytingar á lánareglum yfir tímabilið. Þessi gögn voru greind til að meta hvernig lánamöguleikar og aðgerðir stjórnvalda hafa þróast og hvaða áhrif þau hafa haft á markaðinn.

Rannsakendur framkvæmdu tölulegar prófanir til þess að greina gögnin, með áherslu á að framkvæma tölfræðipróf sem gáfu skýrari niðurstöður um tengsl fasteignaverðs og launa- og kaupmáttarbreytinga. Einnig var framkvæmd langtímagreining á þróun húsnæðismarkaðarins og metið áhrifin af aðgerðum stjórnvalda og lánareglum. Viðtal var tekið við fyrrum bankastarfsmann og fasteignasala til að öðlast frekari innsýn í markaðinn og persónulegar reynslur af því hvernig fasteignamarkaðurinn hefur breyst. Viðtalið gaf rannsakendum tækifæri til að bæta við gagnrýnið sjónarhorn og persónulegar sögur sem styðja við og skýra tölulegu gögnin.

Ein af aðferðunum sem notast var við í rannsókninni var eigindleg könnun, framkvæmd með það að markmiði að safna gögnum um viðhorf og reynslu Íslendinga varðandi fasteignamarkaðinn. Eigindleg aðferðafræði er þegar lögð er áhersla að safna gögnum um hvernig einstaklingar meta aðstæður samkvæmt sinni reynslu og upplifun. Þar sem gögn eru byggð á skoðunum hvers og eins eru þau breytileg og taka mið af þeim veruleika sem er til staðar þegar könnunin er fræmkvæmd. Gögnin lýsa því sambandi á upplifun milli ólíkra hópa og styðja rannsakendur að svara betur rannsóknarspurningu. (Jón Gunnar Bernburg, 2005) Könnunin, sem bar heitið „*Viðhorf einstaklinga til fasteignamarkaðsins á Íslandi*“, var hönnuð til þess að meta skynjun þátttakenda á þróun fasteignaverðs og aðgengi að markaði þá sérstaklega fyrir fyrstu kaupendum. Könnuninni var dreift rafrænt, í gegnum vinsæla samfélagsmiðla eins og Facebook, til þess að ná til breiðs hóps þátttakenda. Við söfnun gagna

var sérstök áhersla lögð á að ná til einstaklinga á öllum aldursbilum, til að tryggja að niðurstöður endurspegli fjölbreytt sjónarhorn Íslendinga á fasteignamarkaðinn. Þátttaka var valkvæð og þátttakendum var heimilt að hætta þátttöku hvenær sem er. Í könnuninni voru notaðar staðlaðar spurningar með fasta valmöguleika auk nokkurra opna spurninga sem leyfðu frekari skýringar á svörum ef þátttakendur óskuðu. Rannsakendur fengu rúmlega 200 svör við könnunni, sem gefur tölfræðilega marktæka mynd af skynjun almennings á fasteignamarkaðnum. Gögnin voru síðan greind til að meta dreifingu á svörum og tengsl milli ólíkra breyta, svo sem aldur, búseta, og viðhorfa til bæði fasteignakaupa og fjárhagslegra áhrifa. Þessi blandaða aðferðafræði, sem samanstendur af könnun, viðtali og greiningu á opinberum gögnum, gerir rannsakendum kleift að ná fram djúpstæðri og fjölpætri mynd af stöðu og þróun fasteignamarkaðarins á Íslandi. Niðurstöðurnar hjálpuðu við að veita betra innsæi í hvernig laun og kaupmáttur hafa þróast í samræmi við íbúðaverð og hvernig þetta samspil hefur haft áhrif á fjárhagslega stöðu og aðgengi að markaðnum fyrir fyrstu kaupendur.

3. Sambærileg skrif

Alexander Hermann og Peyton Whitney unnu að rannsókn sem skoðar hvernig tengsl húsnæðisverðs og heimilistekna hefur þróast í gegnum árin í Bandaríkjunum. Rannsóknin leiddi í ljós að hlutfallið á milli húsnæðisverðs og heimilistekna hefur náð áður óþekktum hæðum. Þessi þróun undirstrikar hversu erfitt það er fyrir fyrstu kaupendur að tryggja sér húsnæði á markaði þar sem húsnæðisverð hefur vaxið mun hraðar en tekjur. Rannsóknin var unnin með því að greina gögn um húsnæðisverð og meðal tekjur einstaklinga, og bera saman sögulega þróun í launum og húsnæðiskostnaði til að sýna hvernig húsnæðisástandið hefur breyst með tímanum. Helstu niðurstöður sýna að hraður verðvöxtur á húsnæði hefur neytt fyrstu kaupendur til að ofgera sig fjárhagslega, sem leiðir oft til hærri lána. Að auki hefur hækkandi vaxtastig og strangari lánaskilyrði gert aðgengi að lánsfé enn erfiðara, sem eykur enn frekar áskoranirnar fyrir fyrstu kaupendur. Þrátt fyrir að stjórnvöld hafi komið á laggirnar ýmsum aðgerðum og stefnum til að draga úr þessum erfiðleikum, er bil á milli tekna og húsnæðisverðs enn breitt, sem bendir til þess að núverandi aðgerðir dugi ekki til að takast á við vandann. (Alexander Hermann og Peyton Whitney, 22. janúar 2024).

4. Markaðurinn

Á undanförunum árum hefur fasteignamarkaðurinn á Íslandi orðið fyrir marktækum áhrifum vegna breytinga á lánareglum og aðgerðum stjórnvalda. Þessar breytingar hafa haft djúpstæð

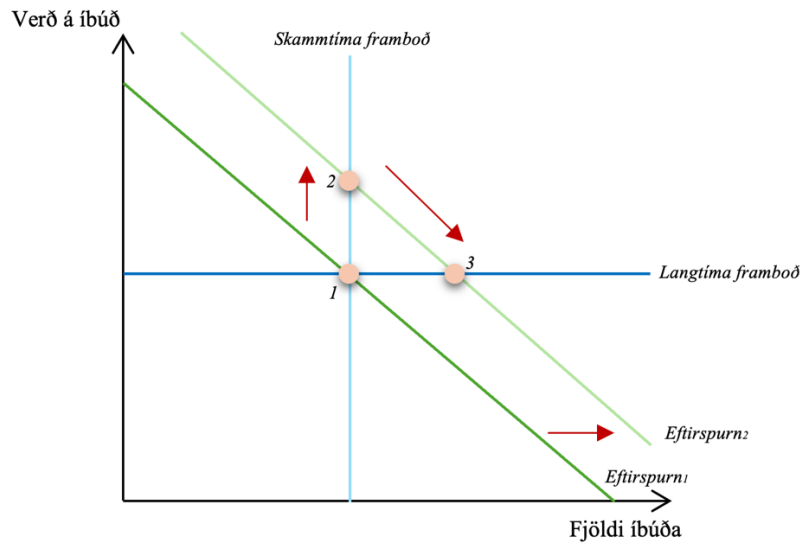
áhrif á aðgengi einstaklinga og fjölskyldna að fasteignamarkaðnum, sérstaklega hvað varðar kaup á fyrstu eign. Í þessum kafla verður skoðað þróun fasteignamarkaðarins á Íslandi, frá upphafi 20. aldar til dagsins í dag. Rannsakendur munu greina áhrif efnahagsþróunar, breytinga á lánareglum, stjórnvaldsaðgerða og alþjóðlegra þátta á þessum markaði. Fasteignamarkaðurinn er flókið fyrirbæri sem býr yfir mikilvægu hlutverki í efnahagskerfi landsins, enda er húsnæði ekki aðeins grundvallarþörf heldur einnig stór hluti af eignasafni flestra einstaklinga. Húsnæðisverð hefur bein áhrif á efnahagslegan stöðugleika, neysluhegðun og jafnvel á peningastefnu landa. Með því að skilja hvernig þessir þættir hafa mótað framboð og eftirspurn fasteigna, fáum við innsýn í þær sveiflur sem einkenna verðmyndun og aðgengi að húsnæði. Sérstök áhersla verður lögð á að skoða stöðu fyrstu kaupenda og þær áskoranir sem þeir standa frammi fyrir í nútíma fasteignamarkaði. (Min Zhu, 2014)

4.1. Framboð/eftirspurn á markaðnum

Það getur tekið tíma fyrir framboð fasteigna að laga sig að breyttum markaðsaðstæðum. Þrátt fyrir að það geti verið hægt að auka framboð með því að skrá fleiri heimili sem þegar eru til eða jafnvel breyta húsnæði úr annarri notkun í íbúðir, þá kostar það fyrirhöfn og tíma. Viðbótaraðlögun húsnæðis, svo sem að laga framboð nýrra íbúða, er tímafrekt og bregst þar af leiðandi illa við skyndilegum breytingum á markaði. Þetta getur magnað verðbreytingar sem aftur getur haft áhrif á framboð. Skammtímaverðsveiflur stafa af breytilegri eftirspurn vegna þess að til skamms tíma er framboð húsnæðis á markaði fast og bregst ekki við verðbreytingum samstundis. Fasteignaverð hækkar þegar eftirspurn eykst skyndilega en það lækkar þegar eftirspurn minnkar skyndilega. (Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2013) Ef nóg of langur tími líður aðlagast framboðið að fullu. Almennt séð ætti hækkun stýrivaxta einnig að valda lækkun húsnæðisverðs þar sem fjármagnskostnaður húsnæðis hækkar með tilheyrandi minni eftirspurn. Að óbreyttu ætti minni eftirspurn eftir húsnæði að leiða til minni hækkunar eða jafnvel lækkunar á íbúðaverði. (Þórarinn G. Pétursson, 2001) Það getur verið skynsamlegt að byggja meira og mun þá framboðið aukast ef viðskiptavinir eru tilbúnir að borga hærra verð en byggingarkostnaðinn nemur. Það verður ekki meira búið til ef kaupendur geta ekki staðið undir byggingarverði, sem mun að lokum leiða til samdráttar í magni íbúða á markaðnum. Til lengri tíma ræðst því framboð húsnæðis á markaðnum af byggingarkostnaði og eftirspurn. (Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2013)

Mynd 1

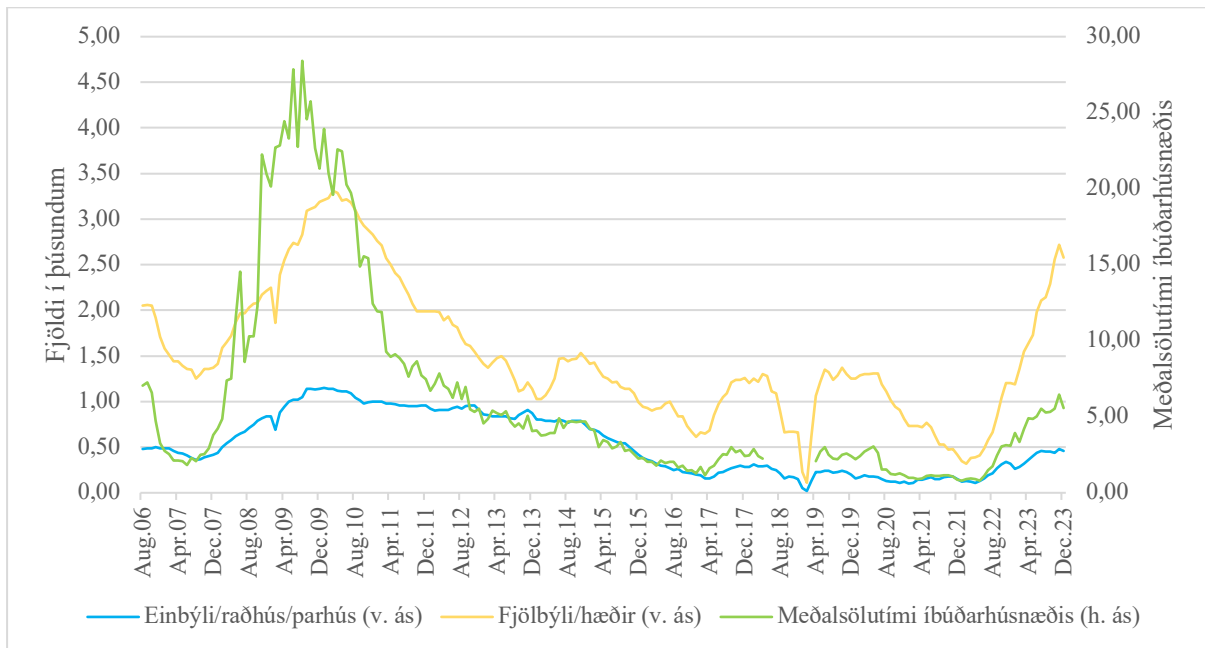
Líkan framboðs og eftirspurnar á fasteignamarkaði



Einfalt er að nota líkan á mynd 1 til þess að áætla hvort verð húsnæðis og það magn sem er á markaði mun vaxa eða dragast saman í kjölfar tiltekinna breytinga á fasteignamarkaði. Á mynd 1 er sýnt hvað gerist ef eftirspurn eykst varanlega. Það getur til dæmis gerst ef hömlum er svipt af aðgengi að lánsfé vegna húsnæðiskaupa þannig að við tiltekið verð verði meira keypt en áður þar sem fleiri ráða við að fjármagna kaupin. Jafnvægi á markaði byrjar í punkti 1 þar sem framboð og eftirspurn skerast. Á myndinni sést að ef eftirspurn₁ eykst, sem birtist í hliðrun ferilsins til hægri, verða fyrstu áhrifin þau að verðið hækkar (þar sem framboðið er óbreytt í fyrstu (punktur 2 á mynd 1)). Með tímanum eykst svo framboðið og verðið lækkar smám saman á ný, samhliða því að veltan á markaðnum eykst. Fleiri íbúðir eru byggðar þar til verðið er aftur orðið jafnt framleiðslukostnaði. Nýtt langtímajafnvægi á markaðnu myndast við sama verð og áður en húsnæðisstofninn hefur vaxið (punktur 3 á mynd 1). Ekki kemur fram í þessu einfalda líkani hve langan tíma þessar breytingar taka en það fer meðal annars eftir því hve mikil hliðrun eftirspurnarinnar var og hve langur byggingartími íbúða er. (Axel Hall, Ásgeir Jónsson og Sigurður Jóhannesson, 2003).

Mynd 2

Auglýstar eignir á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: hagvísar Seðlabanka Íslands

Mynd 2 sýnir auglýstar eignir á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2006 til 2023, ásamt meðalsölutíma íbúðarhúsnæðis. Mikil hækkun á fjölda auglýstra eigna og lengingu á meðalsölutíma á tímabilinu frá 2007 til 2009 tengist fjármálakreppunni 2008, sem hafði mikil áhrif á íslenskt hagkerfi og fasteignamarkaðinn. Fjármálakreppan olli því meðal annars að fjármálastofnanir skertu skyndilega aðgengi að lánsfé, sem hafði bein áhrif á fasteignakaup. Þar sem kaupendur áttu erfiðara með að fjármagna húsnæðis kaup, sat mikið af eignum óseldar á markaðnum, sem leiddi til þess að fjöldi auglýstra eigna jókst og meðalsölutími lengdist. Skuldastaða margra heimila versnaði vegna hrunsins, þar sem gengisfall krónunnar jók greiðslubyrði verðtryggðra og gengistryggðra lána. Mörg heimili áttu því erfiðt með að standa í skilum, sem leiddi til aukins framboðs á húsnæði og lengri sölutíma. Fjármálakreppan skapaði mikla óvissu á fasteignamarkaðnum og margir seljendur reyndu að selja eignir sínar til að draga úr áhættu. Framboð varð því mikið á sama tíma og eftirspurn minnkaði vegna skerts lánsfjármögnunar. Árin fyrir hrun var einnig mikil uppsveifla í byggingariðnaði og framboð á nýju húsnæði jókst. Þegar fjármálakreppan skall á stóðu margir verktakar frammi fyrir því að ekki var eftirspurn eftir nýbyggingum, sem jók framboðið enn frekar og lengdi sölutíma. Þessir þættir leiddu til þess að fjöldi auglýstra eigna jókst verulega á höfuðborgarsvæðinu og sölutími

lengdist. Markaðurinn náði þó að jafna sig eftir að hagkerfið fór að lagast og aðgengi að lánsfé batnaði. (Páll Hreinsson, Sigríður Benediktsdóttir og Tryggvi Gunnarsson, 2010)

4.2. Innkoma bankanna

Innkoma bankanna á íslenskan húsnæðislánamarkað árið 2004 má lýsa sem byltingu í fjármögnun íbúðarhúsnæðis, það markaði stórt skref í þróun markaðarins og hafði víðtæk áhrif á húsnæðisfjármögnun í landinu. Á tímabilinu frá ágúst til október 2004 lánuðu bankarnir alls 55 milljarða króna í húsnæðisveðlán, aðallega til þess að greiða upp eldri lán frá Íbúðalánasjóði. Þetta sýnir að umfang lána sem voru veitt til að endurfjármagna fyrri skuldbindingar var mikið og hvernig nýju lánskjörin opnuðu fyrir aukna möguleika fyrir húsnæðis kaupendur til þess að endurskipuleggja fjármál sín á hagstæðari kjörum en áður höfðu verið í boði. (Seðlabanki Íslands, desember 2004)

Árið 2002 setnudur upp úr vegna þess að þá var lægð á undan komandi uppsveiflu. Áberandi samdráttur í eftirspurn eftir íbúðalánnum átti sér stað á árinu. Til marks um að þær breytingar sem gerðar voru á árunum 1999 til 2001, það er að segja upptaka viðbótarlána, hækkun hámarkslána og veðmarka í tengslum við brunabótamat höfðu lítills háttar áhrif. Án efa getur þetta bent til þess að þessar breytingar hafi engin sjáanleg áhrif á framboð lánsfjár. Hins vegar er einnig mikilvægt að hafa í huga að samdráttur var í íslensku efnahagslífi á sínum tíma sem kom fram í lækkun gengis, aukinni verðbólgu, stöðnun kaupmætti og samdrætti í þjódarútgjöldum. Auk þess höfðu raunvextir hækkað umtalsvert árið 2000 og fóru ekki að lækka varanlega fyrr en langt leið á árið 2002. Þessar takmarkanir höfðu áhrif á fasteignamarkaðinn og töfðu ávinninginn sem hefði hlotist af greiðari aðgangi að fjármögnun. Sú staðreynd að nýjum viðbótarlánnum fjölgaði umtalsvert árið 2002 bendir til þess að ef þau hefðu ekki verið tekin, gæti lægðin hafa verið meiri og í takt við væntingar í kjölfar efnahagsþróunarinnar ársins áður. Það er einnig mikilvægt að hafa í huga hversu hátt húsnæðisverð var orðið vorið 2001. Hátt verð ýtir undir fjárfestingu í húsnæði og aukid framboð, sem að lokum leiðir til verðlækkunar. til að viðhalda verðinu óbreyttu, þarf meira lánsfé á markaðnum þegar íbúðaverð hefur hækkað mikið. Jafnvel þó að eftirspurn hefði minnkað og aðstæður að mörgu leyti krefjandi, varð umtalsverð aukning í fjárfestingu í íbúðarhúsnæði á árunum 2001 og 2002. (Seðlabanki Íslands, 2004a)

Sé þróun húsnæðis- og efnahagsmála skoðuð í gegnum tíð húsbrefakerfisins virðist sem lán til íbúðakaupa og verðþróun þeirra lána ráðist að mestu af þróun efnahagslegrastærða. Enn fremur er hækkun íbúðaverðs að undanfögnu hluti af alþjóðlegri uppsveiflu á eignaverði fremur en

séríslenskt fyrirbæri. Þó má ætla að breytileiki í fjármagni sem er til ráðstöfunar til íbúðabygginga hafi áhrif, sem þýðir að stækkun lánaviðmiðunar Íbúðalánasjóðs og forvera hans hafi örvað enn frekar uppsveiflu á húsnæðismarkaði á tímum þegar efnahagsaðstæður voru hagstæðar. Íbúðalánasjóður gekkst undir fjárhagslegar breytingar sumarið 2004 og útlánnum hans breytt í lok sama árs. Aukning í samkeppni á húsnæðislánamarkaði á þeim tíma sem þessar breytingar voru gerðar jókst mikið. Milli 2003 og 2008 hækkðu útlán til heimilanna verulega, mesta aukningin varð á fasteignalánnum. Vöxtur fasteignalána á árunum 2004 og 2005 var 23% árlega en 20% árlega ef tekið er tillit til næstu tveggja ára. Fasteignalán Íbúðalánasjóðs drógust saman um 4% á þessum fjórum árum þrátt fyrir að raunvöxtur fasteignalána hafi aukist um 14% árlega að meðaltali. Fjöldi nýrra fjölbýlishúsa jókst, skuldsetning heimilanna jókst og fasteignarverð jókst til muna. Eftir að þenslutímabilinu lauk jukust vanskil og fjöldi heimila átti í greiðsluferfiðleikum. Íslenskir viðskiptabankar, nokkrir sparisjóðir og aðrar fjármálastofnanir voru mikilvægir aðilar á íbúðalánamarkaði á árunum 2004 til 2007, samhliða Íbúðalánasjóði sem var umsvifamestur á markaðnum fyrir breytingar á sjóðnum. Síðan þá hefur meirihluti lánveitenda á markaði lent í vandræðum með rekstur og greiðslur, verið skipt upp, farið í greiðslustöðvun, verið keyptir eða teknir til gjaldþrotaskipta. Þrátt fyrir áralanga starfsemi sem leiddi af sér tap er Íbúðalánasjóður ósnortinn og starfandi í sambærilegri mynd. Áhrifin af þessum breytingum birtast í gríðarlegri hækkun á fasteignaverði, sem sérstaklega jókst eftir 2004, og veltur á breytingum á launum og kaupmætti á Íslandi frá árinu 2000. Breytingar á lánskjörum og nýjungar í lánamarkaðnum, svo sem húsbréfakerfið, veittu kaupendum tækifæri til að fjárfesta í húsnæði á hagkvæmari hátt en áður var mögulegt. Þetta hefur ekki aðeins haft áhrif á þróun fasteignaverðs heldur einnig á fjárhagslega stöðu og aðgengi fyrstu kaupenda til húsnæðismarkaðarins. (Seðlabanki Íslands, 2004a)

4.3. Markaðurinn fyrir hrun

Þegar litið er til baka á stöðu fasteignamarkaðsins fyrir hrun sést tímabil sem einkenndist af miklum vexti á fasteignamarkaðnum og verð á fasteignum hækkaði hratt. Með inngöngu bankanna á markaðinn fyrir íbúðalán árið 2004 varð lánsfé aðgengilegra en áður, betri lánskjör voru í boði, veðhlutföll voru hækkuð og lánaupphæðir jukust. Þetta var sá stutti tími á Íslandi þar sem það var tiltölulega einfalt að eignast eigið húsnæði. (Ari Skúlason, 2018)

Á fyrstu árum 21. aldar var mikil sveifla á fasteignamarkaði á Íslandi. Frá og með árinu 2003 fór fasteignaverð að hækka, íbúðarfjárfesting jókst og var almennt meira um að vera á

markaðnum. Eftir að íbúðaverð hafði nánast staðið í stað frá árinu 1994 til ársins 1998 og eftir skamma lækkun árið 1999 fór íbúðaverð að raungildi að hækka alveg þangað til snemma árið 2001 þegar það náði hámarki. Frá 1999 til ársins 2004 hækkaði raunverð fasteigna um 6,9% að jafnaði á ári. Næstu fjögur ár eftir það, 2004 til 2008, var hækkunin að jafnaði á ári komin upp í 11,5% tæplega búið að tvöfaldast síðan ársins 1994. Þegar rætt er um fasteignamarkaðinn frá árinu 2004 til ársins 2007 er oft talað um að bóla hafi myndast í fasteignaverði, þar sem það hafi verið eins og markaðurinn hafi einfaldlega skipt um gír. Efnahagsaðstæður á þessum tíma eiga stóran hlut í því að skýra þessa miklu sveiflu raunverðs en einnig eiga hagstjórn, aðgerðir og þróun á fasteignamarkaði hlut í því. Á húsnæðismarkaði 2004 höfðu lántakendur fleiri valkosti til ráðstöfunar heldur en áður. Snemma árs 2005 voru dæmi um 32 mismunandi tegundir íbúðalána það var hjá lífeyrissjóðum, sparissjóðum, íbúðalánasjóði og bönkum. Lánin voru mismunandi hvað varðar vexti, endurgreiðslumáta, lánstíma, endurfjármögnunar möguleika, endurskoðunarákvæð vaxta, hámarkslánsupphæð, forgangskröfur í veðröð, vexti, uppgreiðslugjöld og lántökugjöld. Af þessum 32 lána möguleikum voru 29 þeirra ætluð til aðalfjármögnunar á húsnæði og voru yfirleitt veitt fyrir 65%, 70%, 80%, 90% eða jafnvel 100% af kaupverði húsnæðisins, sum þeirra höfðu frekari takmörkun er varðar hlutfall af byggingarkostnaði eða brunabótamati. Hin þrjú lánin voru svo kölluð „hattalán“. Þessi lán voru veitt til skemri tíma, eða 10-15 ára og voru í rauninni viðbótarlán sem fóru á annan veðrétt til þess að fjármagna meira eftir þörf. (Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2013)

4.4. Fall bankanna

Fjármálahrunið árið 2008 markar eitt af áberandi dæmum um alþjóðlegar fjármálakreppur sem ekki aðeins endurspeglar innlenda stjórnarhætti og fjármálastefnu, heldur einnig víðtæk áhrif alþjóðavæðingar á fjármálamarkaði. Í kjölfar fjármálakreppunnar 2008 og hruns íslensku bankanna það haust, stoppaði fasteignamarkaðurinn hér á landi næstum algjörlega. Árunum áður hafði verið óvenjuleg þensla á markaðnum eins og lýst er í kafla 4.3. Með En skyndilega breyttist allt og fasteignamarkaðurinn stöðvaðist. Aðgangur að lánsfé skerptist til muna og yfirvöld tóku upp aukna forsjarhyggju í lánaúthlutun. (Ari Skúlason, 2018) Þessi kafli mun fjalla um fall bankanna og áhrif þess á íslenska efnahagskerfið, húsnæðismarkaðinn og aðgengi fólks að fjármagni.

Efnahagshrunið á Íslandi, sem átti sér stað á árunum 2007 til 2009, var afleiðing margþættra og samverkandi þátta bæði innan lands og í alþjóðlegu fjármálakerfi. Íslensku

viðskiptabankarnir Þríur, Kaupþing, Landsbankinn og Glitnir, höfðu tekið stakkaskiptum frá hefðbundinni viðskiptabankastarfsemi yfir í fjárfestingarbankastarfsemi, sem fól í sér mikla áhættutöku, sérstaklega á erlendum mörkuðum. Þessir bankar nýttu sér góðari og frjálslugar reglur til að fjárfesta gríðarlega í erlendum eignum og viðskiptum, sem oft voru fjármögnuð með skammtíma fjármagni frá erlendum mörkuðum. Þessi áhættusama starfsemi var rekin með tiltölulega lágum eiginfjárlutföllum, sem gerði bankakerfið afar viðkvæmt fyrir truflunum í alþjóðlegu fjármálakerfi.

Við hrunið hrundi traust á íslenska fjármálakerfið algerlega, sem leiddi til gjaldeyrishruns, mikillar verðbólgu, og djúprar efnahagskreppu. Eitt af afgerandi þáttum hrunsins var að íslensku bankarnir, sem höfðu vaxið að vera um níu sinnum stærri en landsframleiðslan, gátu ekki endurfjármagnað erlendu skuldir sínar. Alþjóðlegir fjármálamarkaðir þéttust, og erlendir lánardrottinnar neituðu að endurfjármagna skuldir bankanna, sem hrundi þeim í gjaldþrot. Fyrir hrunið höfðu margir Íslendingar notfært sér aðgengileg og ódýr lán til að fjármagna kaup á fasteignum. Þetta aðgengi að lánsfé hafði ýtt verulega undir hækkun fasteignaverðs og blásið upp bólu á fasteignamarkaðnum. Eftir hrunið hrundi þetta lánakerfi, og margir fyrstu kaupendur sátu uppi með skuldir sem voru langt umfram virði fasteigna þeirra. Hertar lánareglur og skortur á fjármagni gerðu það að verkum að nýir kaupendur áttu erfiðara með að komast inn á markaðinn á þeim tíma. (Ásgeir Jónsson og Hersir Sigurgeirsson, 2016)

Í kjölfar hrunsins og til að takast á við afleiðingarnar innleiddu íslensk stjórnvöld og eftirlitsaðilar strangari fjármála- og peningastefnu. Nýjar reglur um lánveitingar, gjaldeyrismál og fjármálaeftirlit voru settar til að reyna að koma í veg fyrir framtíðarhrun. Til dæmis voru settar strangari kröfur til lánshefismats og eiginfjár banka. Stjórnvöld brugðust einnig við með ýmsum ráðstöfunum til að stöðva fall fasteignamarkaðarins og reyna að endurreisa traust. Þetta innifól aðgerðir eins og skattalækkningar fyrir húsnæðis kaupendur og aukinn stuðningur við fyrstu kaupendur í gegnum húsnæðisstuðningskerfi. Í aðdraganda bankahrunsins á Íslandi, voru ákveðin viðmið sett fram sem áttu að hafa bein áhrif á fjármögnun fasteignakaupa og lánaaðgengi almennt. Þessi viðmið voru:

- * Hækkun hámarks lánsfjárhæðar: Árið 2004 var ákveðið að hækka hámarks hlutfall lána í 90% af verðgildi fasteignarinnar, sem og að hækka lágmarkslán úr um það bil 9 milljónum króna í um það bil 15,4 milljónir króna.
- * Takmarkanir á lánstíma: Hámarkslánstími var stytur úr 40 árum í 30 ár, og ákveðið var að húsnæðislán skyldu einungis vera veitt gegn fyrsta veðrétti.

Þessi viðmið voru liður í breiðari hagstjórnaraðgerðum sem miðuðu að því að örva fasteignamarkaðinn og auka lánaaðgengi til að mæta eftirspurn eftir húsnæði. Hins vegar voru þessar breytingar gerðar á tímum efnahagslegrar ofþenslu, og í kjölfarið leiddu þær til verulegra hagstjórnarmistaka. Þessi aðgerð var litin svo á að þetta voru ein mestu hagstjórnarmistök á tímabilinu fyrir bankahrunið, þar sem þær voru gerðar fullum huga um hugsanlegar afleiðingar. Greinilegt er að breytingar á fjármögnun Íbúðalánasjóðs, útlánamagni og veðhlutföllum höfðu meiri áhrif en gert var ráð fyrir í upphafi þegar þessar tillögur voru kynntar. (Páll Hreinsson, Sigríður Benediktsdóttir og Tryggvi Gunnarsson, 2010)

Hækkunir á hámarkslánshlutfalli og aðgengilegum lánafráhæðum áttu sinn þátt í að ýta undir húsnæðisverðsbólu á Íslandi. Á sama tíma og þessi breyting átti sér stað, jókst eftirspurn eftir húsnæði hratt, og lága vaxtaumhverfið á alþjóðavettvangi leiddi til aukins fjármagnsflæðis inn í fasteignamarkaðinn. Þetta leiddi til þess að fasteignaverð hækkaði hratt, og margir Íslendingar tóku hærri og áhættusamari lán en ráðlegt var miðað við þeirra fjárhagslegu getu. (Páll Hreinsson, Sigríður Benediktsdóttir og Tryggvi Gunnarsson, 2010)

Efnahagshrunið á Íslandi var afleiðing áhættusamra fjárfestinga bankanna Kaupþings, Landsbankans og Glitnis. Þegar alþjóðlegir fjármálamarkaðir lokuðust, hrundu bankarnir og íslenska fjámálakerfið. Áður hafði auðvelt aðgengi að lánnum blásið upp fasteignabólu, sem sprakk með hruni bankakerfisins. Viðbrögð stjórnvalda voru að setja strangari reglur um fjármálaeftirlit og lánveitingar til að tryggja stöðugleika. Aðgerðir eins og skattalækkunir og stuðningur við fyrstu kaupendur hjálpuðu við að stöðva fall fasteignamarkaðarins og endurreisa traust. Þessi saga sýnir mikilvægi varfærni í fjármálastjórn.

4.5. Vísitala íbúðaverðs og byggingarvísitala

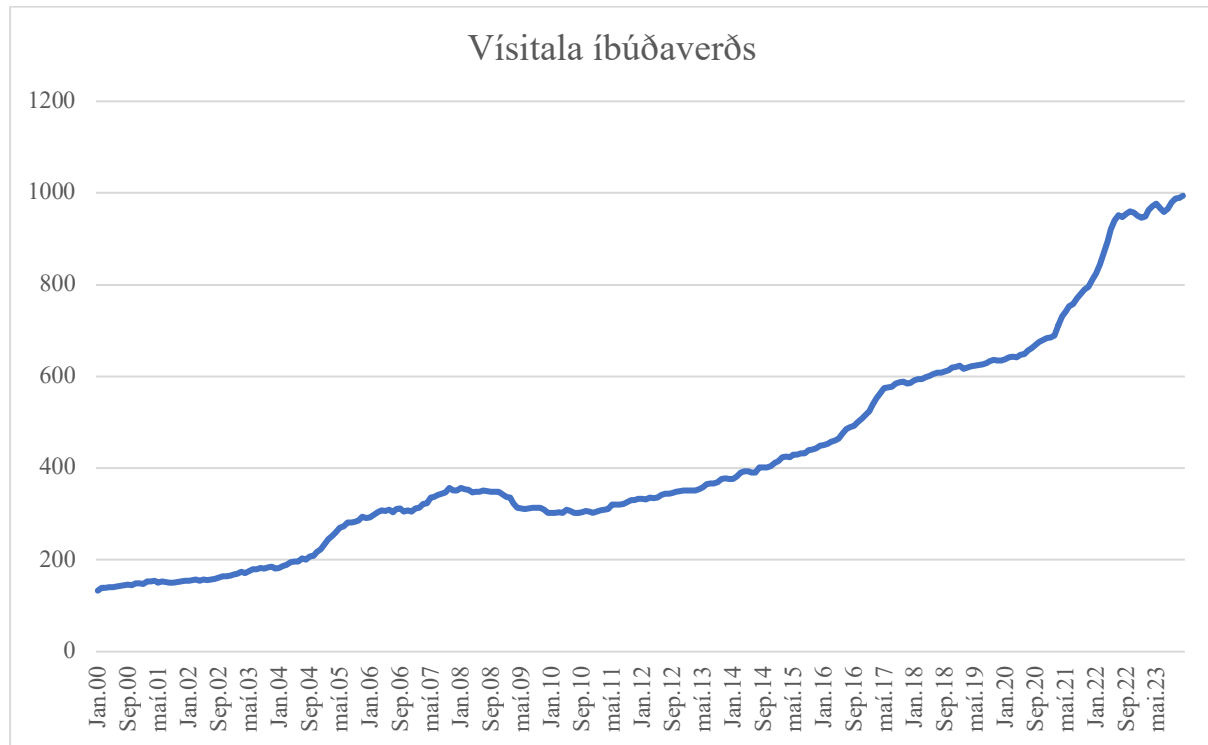
Vísitala íbúðaverðs og byggingarvísitala gefa mikilvægar upplýsingar um þróun á fasteignamarkaðnum. Hækkun á þessum mælikvörðum hefur bein áhrif á framboð og eftirspurn, sem endurspeglast í aðgengi fyrstu kaupenda að húsnæði. Fasteignaverð sveiflast með efnahagsástandinu, því meiri sem kaupmáttur er og því lægri sem raunvextir eru því herra verður fasteignaverð. Hátt veðhlutfall við fasteignakaup eykur líkurnar á því að verðmæti eignarinnar verði einhvern tímann lægra en sem nemur eftirstöðvum lánsins. Gerist það á sama tíma og rauntekjur lækka eða atvinnuleysi eykst munu vanskil aukast og hluti lánanna tapast. Þessar líkur aukast einnig eftir því sem lánið er til lengri tíma. (Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2013)

4.5.1. Vísitala íbúðaverðs

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu er reiknuð með þriggja mánaða kaupsamningum og lýsir breytingu á vegnu meðaltali fermetraverðs. Meðalfermetraverð er reiknað fyrir 9 mismunandi flokka íbúðarhúsnæðis, þessir flokkar skiptast meðal annars eftir stærð og hvort húsnæðið teljist sem fjölbýli eða sérbýli. (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2024b)

Mynd 3

Vísitala íbúðaverðs



Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

Þróun vísitölu íbúðaverðs sem sýnd er á mynd 3 veitir mikilvægar upplýsingar um hvernig verð á fasteignum hefur breyst yfir árabíl og hvernig þessar breytingar spegla efnahagslegar og félagslegar aðstæður í samfélaginu. (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2024b) Aukning á húsnæðisverði hefur haft víðtæk áhrif á kaupendur, sérstaklega fyrstu kaupendur sem standa frammi fyrir erfðleikum við að koma sér fyrir á markaði sem einkennist af háu verði.

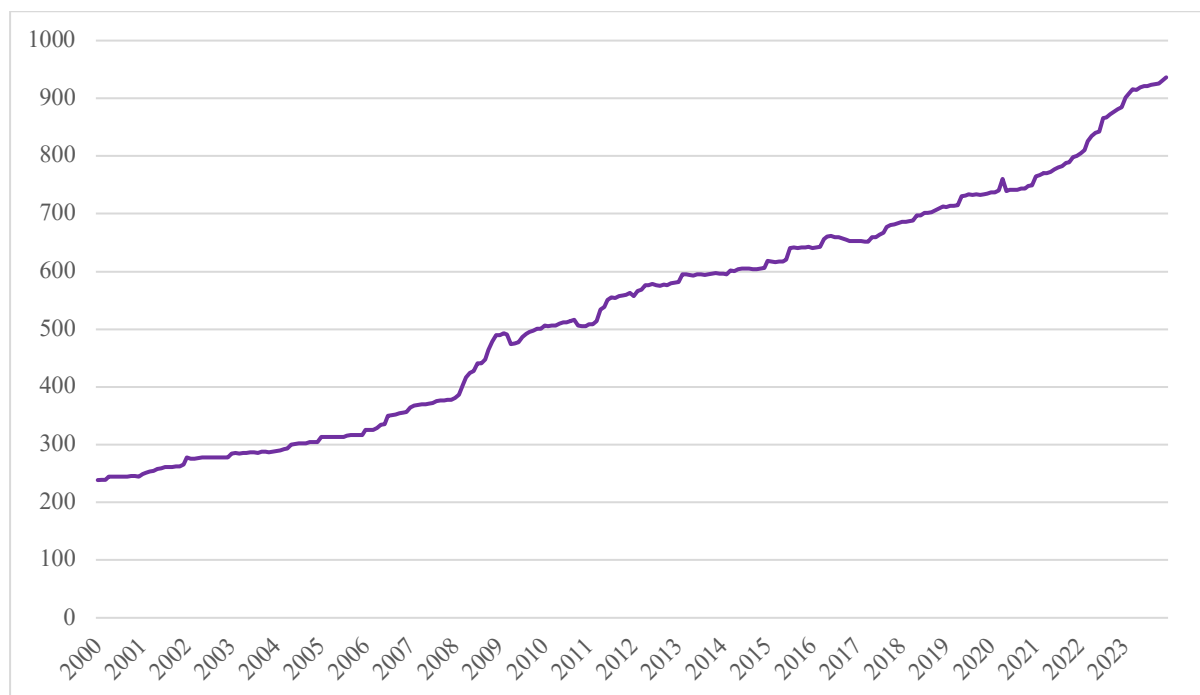
Hægt er að skoða mynd 3 til hliðsjónar af fyrri köflum ritgerðarinnar og sjást breytingar á fasteignamrakaðnum og breyttum reglum stjórnvalda yfir tímenn greinilega í vísitölu íbúðaverðs. Frá 2000 og fram til ársins 2007 sjáum við hækkun íbúðaverðs sem endurspeglar uppsveiflu í efnahagslífinu. Þetta tímabil einkenndist af auknum kaupmætti, bjartsýni í efnahag og mikilli fjárfestingu í fasteignum. Vaxtastig var frekar lágt, og aðgangur að lánsfé var

auðveldur, sem hvetur til aukinnar fjárfestingar í fasteignum. Húsnæðisverð hækkaði stöðugt og náði hámarki rétt fyrir fjármálakreppuna 2008 en hún olli tímabundinni lækkun eða stöðnun í hækkun íbúðaverðs sem sést greinilega á mynd 3. Áhrif fjármálakreppunnar voru umtalsverð um allan heim og Ísland varð fyrir beinum áhrifum þar sem fasteignamarkaðurinn tók skarpa beygju. Bankahrun og aukin óvissa í efnahagsumhverfinu leiddi til minni eftirspurnar og þar af leiðandi lækkunar á íbúðaverði. Eftir kreppuna sjáum við hæga endurheimt í hækkun íbúðaverðs. Þessi endurheimt endurspeglar smám saman bata í efnahagsumhverfinu og endurheimt trúar á fasteignamarkaðnum. Þetta tímabil var einkennandi fyrir smávægilega hækkun frá ári þar sem fjárfestar og heimilin endurheimtu traust sitt á markaðnum. Frá árunum 2016 til 2023 má sjá stórfellda hækkun á vísitölunni, sem sýnir að íbúðaverð hefur farið hratt vaxandi. Þessi hækkun gæti verið drifin áfram af samfelldri aukningu í kaupmætti, lágum vöxtum sem hvetja til lánveitinga, og takmörkuðu framboði á húsnæðismarkaði sem eykur samkeppni um tiltækt húsnæði.

4.5.2. Byggingarvísitala

Byggingarvísitala segir til um kostnað við nýbyggingar og tekur mið af meðal annars verð á efni, vinnuafli, vélum og öðrum þáttum sem tengjast byggingarframkvæmdum. Mynd 4 sýnir þróun byggingarkostnaðar yfir tíma og gefur mikilvægar upplýsingar um hvernig kostnaður hefur áhrif á framboð á markaðnum. Hækkandi byggingarvísitala bendir til þess að kostnaður við að byggja húsnæði hafi aukist. Þetta hefur áhrif á hvata til að byggja nýjar íbúðir, þar sem verktakar verða að hækka söluverð nýbygginga til að mæta kostnaðinum. Þess vegna getur hærri byggingarkostnaður leitt til minna framboðs og hærra fasteignaverðs, sem hefur síðan áhrif á getu kaupenda til að fjárfesta. (Hagstofa Íslands, e.d. a) Hækkandi byggingarvísitala og íbúðaverð hafa bæði áhrif á framboð og eftirspurn. Ef byggingarkostnaður hækkar, minnkar hvati til nýbygginga, sem veldur skorti á framboði. Á sama tíma getur hærra íbúðaverð gert það erfiðara fyrir kaupendur að fjárfesta í húsnæði. Áhrif þessara vísitölu er því verulega vart þegar markaðurinn er skoðaður frá sjónarhóli fyrstu kaupenda og tekjulægri hópa.

Mynd 4
Byggingarvísitala



Heimild: Hagstofa Íslands

Hægt er að sjá þær breytingar sem verða á fasteingamarkaðnum á mynd 4 um byggingarvísitölu. Frá 2004 til 2008 sést stöðug hækkun í byggingarvísitölunni, sem endurspeglar aukinn efnahagsvöxt og uppsveiflu í byggingariðnaði sem átti sér stað á þessum árum. Þessi tími einkenndist af því að byggingariðnaðurinn var mjög virkur, vegna aukinnar eftirspurnar eftir nýju húsnæði og fjárfestingum í atvinnuhúsnæði eins og kom fram í kafla 4.2. Á árum fjármálakreppunar má sjá hægari vöxt eða örilitla stöðnun í vísitölunni, sem bendir til samdráttar í efnahagnum og minni virkni í byggingariðnaði. Fjármálakreppan og eftirmálar hennar leiddu til færri fjárfestinga í byggingarverkefnum og minni þörf fyrir nýjar byggingar vegna minni eftirspurnar. Frá 2012 og fram til 2021 má sjá á mynd 4 að byggingarvísitalan fór aftur hækkandi sem sýnir merki um endurreisn. Á þessum árum var aukin eftirspurn eftir nýju húsnæði, bæði vegna bættrar fjárhagsstöðu einstaklinga og aukinnar fjárfestingar í atvinnuhúsnæði.

4.6. Að eiga eða leiga

Fólk sem á eigið húsnæði hugsar almennt betur séð um það heldur en þeir sem leigja. Húsnæðiseigendur eru líklegri til þess að eyða meiri pening í viðhald og þar af leiðandi er eignin í betra standi. Það að þeir sem eiga sitt húsnæði hugsi betur um það getur orðið til þess

að eignin endist lengur og getur einnig haft jákvæð ytri áhrif. Þetta bendir til þess að það geti verið góð hugmynd að hvetja fólk sem annars myndi velja að leigja hús til að þess að kaupa. Hins vegar gæti verið áhættusamt að þrýsta á þá sem eru tekjuminni til að taka á sig miklar skuldir til að kaupa húsnæði. Ef verulegum hluta tekna einstaklings er ráðstafað í afborganir lána gæti sá hinn sami átt í erfiðleikum með að taka á sig fjárhagsleg áföll ef hann skortir varasjóð. Að hafa mikið af peningum í einni eign getur talist vera slæmt. Það er sérstaklega óæskilegt að hafa umtalsverðan hluta eignasafnsins — eða kannski allan hlutann — fjárfest í hættulegri eign, eða eign sem er háð verulegum sveiflum og gæti jafnvel orðið óseljanleg í langan tíma vegna lítilla sveiflu í ytra umhverfi. Ef húsnæði er álitin fjárfesting, þá er eðlilegt að þeir sem eiga litlar eignir og litla peninga ættu að forðast að gera það, sérstaklega ef þeir eru með miklar skuldir. (Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2013)

Rannsóknin "Ákvörðunin um að leigja eða kaupa íbúðarhúsnæði" sem framkvæmd var af Douw Boshoff, Bertasso og Pillay fjallar um þá þætti sem hafa áhrif á val fólks á milli þess að leigja eða eiga húsnæði. Í rannsókninni kemur fram að almennt sé talið að kaup á húsnæði sé fjárhagslega hagkvæmari kostur til langs tíma, en þó kjósa margir yngri og vel menntaðir einstaklingar leiguna vegna sveigjanleikans sem hún býður upp á. Þessir einstaklingar forðast þannig langtíma fjárhagslegar og viðhaldsskuldbindingar sem fylgja eignarhaldi á fasteign. Fjárhagslegir þættir, svo sem tekjur, lánskjör og fasteignaverð, hafa einnig mikil áhrif á ákvörðun fólks. Hár fasteignakostnaður og strangar lánareglur geta gert ákvörðunina um hvort kaupa eða leigja flóknari. Markaðsskilyrði, eins og efnahagskreppur og sveiflur á fasteignamarkaði, hafa einnig áhrif á það hvort einstaklingar kjósa að kaupa eða leigja, þar sem slíkar aðstæður geta gert fasteignakaup erfiðari eða minna aðlaðandi. Lýðfræðilegir þættir eins og aldur, hjúskaparstaða og samsetning heimilis spila einnig stórt hlutverk í þessari ákvörðun. Yngri einstaklingar eða þeir sem búa yfir lægri tekjum eða hafa ekki áform um að setjast að til langs tíma kunna frekar að velja leiguna vegna lægri upphafskostnaðar og aukna hreyfanleika. Rannsóknin leggur einnig áherslu á efnahagslegt og félagslegt sjálfstæði, sem undirstrikar að ákvörðunin um að leigja eða kaupa er ekki aðeins efnahagsleg ákvörðun heldur tengist hún einnig lífsstíl og þarf að vera í samræmi við lífsskeið og fjárhagsstöðu einstaklingsins. (Boshoff, Bertasso og Pillay, 2015)

Við skoðun á þeirri ákvörðun um að hvort eigi að leigja eða eiga, sýnir könnunin „*Viðhorf einstaklinga til fasteignamarkaðsins á Íslandi*“ sem framkvæmd var af rannsakendum að 80% þeirra sem nú eru að leigja húsnæði stefni á að kaupa sína fyrstu eign á næstu fimm árum. Þrátt

fyrir að þátttakendur könnunarinnar hafi einungis verið rúmlega 200 manns, undirstrikar þetta viðteka skoðun að þrátt fyrir sveigjanleika og minni skuldbindingar sem leiga býður til skamms tíma, þá er eignarhald enn talin fjárhagslega betri og ákjósanlegri til langs tíma.

4.7. Fyrstu kaupendur

Skilgreining Þjóðskrár á fyrstu kaupendum er: „Fyrstu kaupendur eru þeir einstaklingar sem hafa keypt fasteign og hafa ekki áður átt aðild að þinglýstri eignarheimild eða verið skráðir eigendur að fasteign í fasteignaskrá.“ Á Íslandi hafa fyrstu kaupendur verið í kringum 30 ára allt frá árinu 2007. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eða HMS hefur tekið saman hlutfall fyrstu kaupenda í fasteignaviðskiptum síðan 2007, og hefur það hlutfall haldist nokkuð stöðugt í gegnum árin. Áhrifin frá fjármálahruninu voru gífurleg á fyrstu kaupendur þar sem hlutfall fyrstu kaupenda lækkaði úr 32,8% niður í 20,5% á einum ársfjórðungi. Eftir hrunið fór hlutfallið hinsvegar að hækka aftur jafnt og þétt og hefur haldið sér tiltölulega stöðugu síðan þá í um 30%. Hægt er að tengja saman smávægis hækkun á hlutfalli fyrstu kaupenda 2021 við vaxtalækkun Seðlabankans en einnig hækkunina sem var skömmu eftir þegar hlutfallið lækkaði niður í 26% í lok 2022. (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, e.d.)

Það eru vísbendingar um að kaup á fyrstu íbúð hafi orðið erfiðara að undanfögnu en í langan tíma. Undanfarna áratugi hefur meðalaldur fyrstu íbúðakaupa hækkað; á undanfögnu árum hefur þessi tilhneiging verið sérstaklega áberandi. 41% fyrstu kaupenda á árunum 2000 til 2009 voru yngri en 25 ára, en þegar þetta er skrifað eru aðeins 28% þeirra undir 25.54 Ennfremur njóta fleiri fyrstu kaupenda en nokkru sinni fyrr fjárhagsaðstoðar vina eða fjölskyldu. Frá 2000 til 2009 fengu 44% fyrstu kaupenda slíkan stuðning; en eftir 2010 hefur fjöldinn aukist í 59%. Afleiðingin er sú að getu einstaklings til að komast inn á húsnæðismarkaðinn er í auknum mæli undir áhrifum fjárhagslegs bakgrunns hans. Fyrstu kaupendur verða að horfast í augu við veruleika sem kallast þá staðreynd að peningar hafa verið meira ráðandi í stöðu fólks á húsnæðismarkaði undanfarna ár. (Íbúðalánasjóður og velferðarráðuneytið, 2018)

5. Lán

Lánareglur og fjármálastöðugleiki eru lykilþættir sem hafa bein áhrif á hvernig og hvort einstaklingar geta keypt fasteignir. Þróunin í lánaúrræðum frá því fyrir hrún til nútímans sýnir að aðgengi að fjármagni er ákvarðandi fyrir heilbrigði fasteignamarkaðsins. Sú ákvörðun að taka lán getur verið mjög stór. Ef lánið er verðtryggt samþykkir lántaki að endurgreiða lánið með vöxtum og verðbótum. Lántaki þarf því að íhuga vel valmöguleika sína og tryggja að hann

geti greitt lánið upp, þrátt fyrir upptökur, hækkun verðlags eða lækkun launa. Þar sem enginn getur spáð fyrir um framtíðina geta komið upp aðstæður sem sanna allar forsendur rangar. Þar sem ekki er hægt að koma í veg fyrir það þarf að undirbúa sig vel og taka upplýsta ákvörðun með því að kynna sér valkosti og reikna út sveiflukenndan vöxt kostnaðar og tekna. Þegar flestir fara á eftirlaun ættu þeir að leitast við að hafa greitt af öllum lánnum sínum. Það þarf að greiða niður allar skuldir til að lifa af eftirlaun; annars munu vextir og endurgreiðslu upphæðir taka meira af tiltækum tekjum einstaklings. (Almenni lífeyrissjóðurinn, 2011)

Íbúðalán eru oft á tímum eina aðferðin fyrir einstaklinga og fjölskyldur til að fjármagna íbúðakaup. Flestir einstaklingar eru ekki fjárhagslega í stakk búnir til að greiða fyrir húsnæðið sitt, sem gerir aðgang að lánsfé við sanngjörn skilyrði mikilvæg fyrir heilbrigði íslenska fasteignamarkaðarins. Einn stærsti þáttur þess að kaupa fyrstu eign er að fá íbúðarlán. Árið 2000 voru ekki margar tegundir lána í boði og takmarkaður fjöldi stofnanna sem voru að veita íbúðalán á þeim tíma. Í dag eru hins vegar 22 stofnanir sem veita húsnæðislán en það eru aðallega viðskiptabankarnir og lífeyrissjóðir. Þegar verið er að ákveða hverskonar lán kaupandi á að taka eru nokkrir hlutir sem vert er að hafa í huga. Það er hversu mikið getur kaupandi greitt af láninu, hversu langan tíma kaupandi hyggst greiða það upp, hversu hraða eignarmyndun einstaklingur vill vera með og hvort kaupandi vilji vera með verðtryggt, óverðtryggt eða blandað lán. Þróun nýrra lánsforma sem létta á greiðslubyrði lánþega í byrjun lánstíma, getur orðið til þess að hluti íbúa sem áður hafði ekki efni á húsnæði hafi nú efni á að borga af húsnæðisláni. Þetta hefur í för með sér stækkun kaupendahóps markaðarins. Með stöðugum tekjum og minni greiðsluálagi fyrstu árin munu fasteignakaupendur geta boðið hærra verð og tekið hærri lán. Þar af leiðandi eru líkur á því að eftir slíkar breytingar á framboði lána geti kröfur um eigið fé lækkað og verðmæti íbúða hækki. (Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2013)

Í þessum kafla verður skoðuð saga og þróun fasteignalána á Íslandi, frá 2000 til 2023. Kafað verður djúpt í þær breytingar sem orðið hafa á lánaúrræðum, og reglum, sem hver um sig hafa haft djúpstæð áhrif á fjármögnun fasteignakaupa. Skoðað verður hvernig nýjar lánareglur hafa ekki aðeins breytt landslaginu fyrir kaupendur, heldur einnig hvernig þær mæta þörfum fjölbreyttari kaupendahóps. Þá verður sérstaklega velt vöngum yfir því hvernig breytt aðgengi að lánsfé hefur stuðlað að þenslu og samdrætti á fasteignamarkaði yfir mismunandi tímabil.

5.1. Helstu lánamöguleikar í boði í dag.

Í dag eru 22 stofnanir sem veita húsnæðislán á almennum markaði (Aurbjörg, 2018). Fyrir þá sem vilja kaupa sér fasteign þýðir þetta að það séu þó nokkrir valmöguleikar í boði, en þeir skiptast að mestu leiti í tvo flokka. Nú til dags er hægt að taka lán hjá bönkum og sparissjóðum. Bankar hafa lánað til húsnæðiskaupa eftir að þeir komu inn á þann markað haustið 2004 og hafa boðið upp á fjölbreytt lán síðan þá. Engin ástæða er til að ætla annað en að þeir vilji sinna þessum markaði í framtíðinni. Hinn flokkurinn eru lífeyrissjóðir. Tilvera íslensku lífeyrissjóðanna og stærð þeirra gera aðstæður nokkuð sérstakar á Íslandi. Lífeyrissjóðir hafa við hvaða aðstæður sem er boðið húsnæðislán á bærilegum kjörum til félagsmanna sinna í nokkra áratugi. Mjög litlar líkur eru á að það breytist. Lífeyrissjóðir eru í eðli sínu að leita að langtímaávöxtun á fjármunum sínum og íbúðarkaupendur eru að leita að langtímafjármögnun á húsnæðiskaupum sínum. Tilvera lífeyrissjóðakerfisins á Íslandi dregur úr þörf fyrir aðkomu ríkisins að fasteignalánamarkaðnum miðað við annars staðar þar sem slíkt kerfi er veikara eða ekki til. (Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2013)

5.1.1. Tegundir húsnæðislána

Við kaup á fasteign er mikilvægt að huga að hvernig lán er tekið og þörfum hvers og eins. Yfirleitt eru húsnæðislán stærstu lánin sem einstaklingur tekur um ævina. Íbúðalán er lán sem er veitt til að kaupa hús, stundum þekkt sem veðlán þar sem það er tryggt með veði í eigninni. Í dag er hægt að velja á milli þrenskonar lána, það er verðtryggt, óverðtryggt og blandað lán. Þar sem það er ómögulegt að spá fyrir um vexti eða verðbólgu á meðan á láni stendur er erfitt að ákveða hvaða lán er best að taka. Það eru nokkur lykilatriði sem þarf að hafa í huga þegar einstaklingur velur tegund húsnæðisláns til að sækja um. Þetta felur í sér, meðal annars, getu lánþega til að endurgreiða lánið, hversu hröð vill einstaklingurinn að eignarmyndunin sé, hversu lengi vill hann borga lánið til baka og hvort taka eigi verðtryggt, óverðtryggt eða blandaða lán. (Landsbankinn, e.d.)

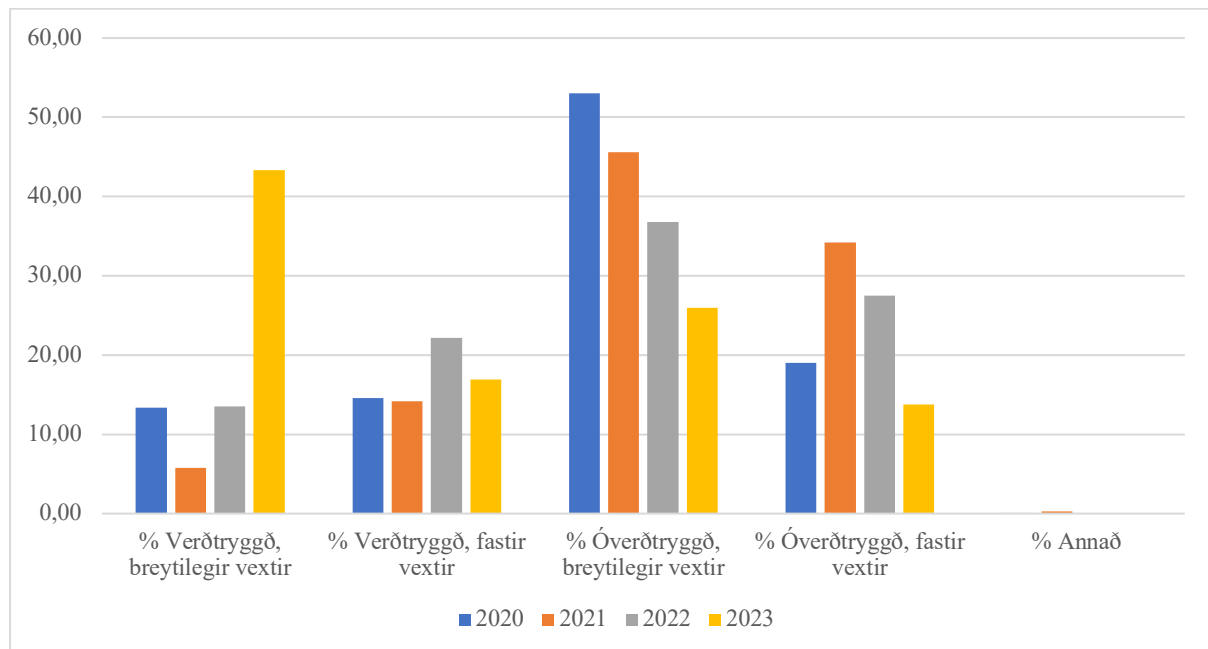
Verðtryggð íbúðalán eru tengd verðþróun, það þýðir að ef verðbólga er til staðar þá getur höfuðstóll lánsins hækkað í upphafi lánstímans. Þetta hefur í för með sér hægari eignamyndun, þrátt fyrir það að lánið hækki samhliða hækkandi verðbólgu þýðir það ekki endilega verri fjárhagsstöðu þar sem fasteignaverð hækkar yfirleitt líka í takt við verðbólgu til lengri tíma. Vextir, greiðslybyrði og greiðslur til þess að byrja með eru almennt lægri heldur en á óverðtryggðum lánnum. Óverðtryggð íbúðalán eru ekki tengd verðbólgu eins og verðtryggðu lánin, þetta þýðir að höfuðstóll lánsis hækkar aldrei. Þetta verður til þess að óverðtryggð lán

leiða til hraðari eignamyndun og lægri afborgunum til lengri tíma. Vextir óverðtryggða lána eru oftast en ekki hærra en vextir verðtryggðra lána og því getur greiðslubyrðin í upphafi lánstíma verið töluvert hærra. Einnig er hægt að blanda þessum tveimur lánsformum saman og taka það sem kallast einfaldlega blandað lán. Með því að taka blandað lán er hægt að sameina þá kosti sem henta best hverjum og einum, hluti lánsins getur verið með föstum vöxtum og restin með breytilegum. Hægt er að velja að hafa til dæmis 30% óverðtryggt og 70% verðtryggt, allt eftir því hvaða hlutfall hentar best að hverju sinni. (Landsbankinn, e.d.)

Með föstum vöxtum eru vextir bundnir í tiltekinn tíma og tryggir lánþega fyrir vaxtasveiflum. Hægt er að festa vexti í 36 eða 60 mánuði í senn. Ef lánshlutfall er lægra en 60% af fasteignamati íbúðarinnar greiðir þú lægri vexti. Vextirnir lækka enn frekar ef lánshlutfall er lægra en 50% af fasteignamati. Á lánum með föstum vöxtum er uppgreiðslugjald. Breytilegir vextir geta hækkað í takt við sveiflur á markaði og efnahagsástand og taka mið af vaxtatöflu hverju sinni. Þetta getur verið gott eða slæmt eftir því í hvor áttina vextirnir sveiflast. (Landsbankinn, n.d.)

Mynd 5

Tegundir nýrra fasteignalána til neytenda



Heimild: Hagvísar Seðlabanka Íslands

Seðlabanki Íslands hefur tekið saman gögn um tegundir nýrra fasteignalána til neytenda frá árinu 2020. Eins og sést á mynd 5 er stærsta hlutfall lántakendur á Íslandi að kjósa frekar óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum, en forðast verðtryggð lán með breytilegum vöxtum

vegna óvissu tengdri verðbólgu. Á síðari árum hafa óverðtryggð lán með föstum vöxtum einnig orðið vinsælli, þar sem þau bjóða upp á stöðugleika í greiðslum.

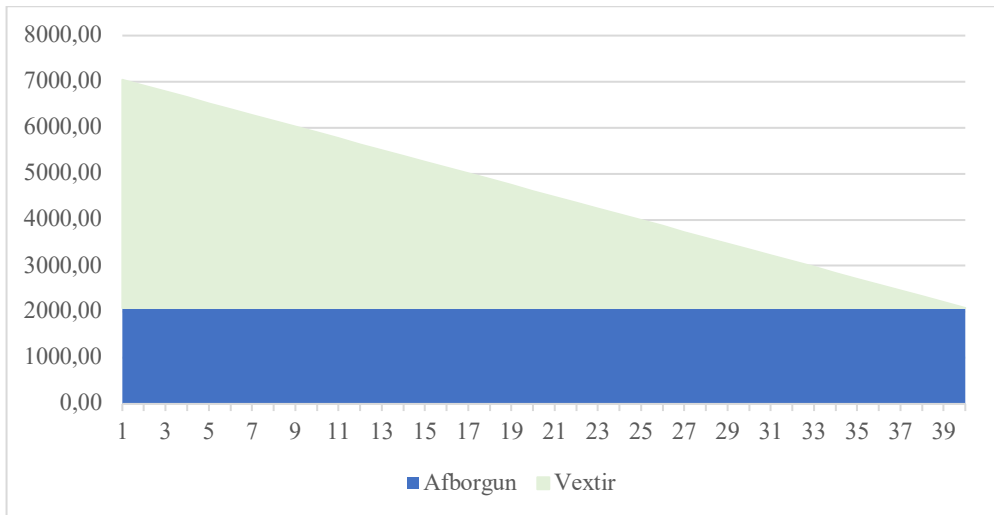
5.2. Greiðslumat/lánshæfismat

Skilgreiningin á greiðslumati samkvæmt *Reglugerð um lánshæfis- og greiðslumat* (920/2013) er „Útreikningur á greiðslugetu lántaka miðað við eignir, skuldir, gjöld og tekjur, sem m.a. byggjast á opinberum neysluviðmiðum.“ Við endurskoðun laga um neytendalán árið 2013, var ákveðið að lánaveitendur skyldu leggja mat á lánshæfi og greiðslugetu neytenda og þar með leiðandi var bannað að lána einstaklingum sem ekki myndu standast greiðslumat nema þeir gætu skilað fullnægjandi veði eða annari tryggingu um endurgreiðslu lánsins. (Ísland.is, e.d.) Niðurstaða greiðslumats segir til um greiðslugetu umsækjenda, eins og skilgreiningin bendir til er sú upphæð sem umsækjandi hefur afgang eftir útgjöld umsækjenda eru dregin frá ráðstöfunartekjum. Greiðslumat gefur þess vegna góða mynd af svigrúmi einstaklinga til þess að standast afborganir lána sinna. Einungis þarf að framkvæma greiðslumat þegar lánaveitandi er að veita lán sem nemur meira en 2 milljónum, eða 4 milljónum þegar um er að ræða hjón eða sambúðarfólk. Við greiðslumat eru mismunandi upplýsingar sem lánaveitendur krefjast og litið mis langan tíma aftur, en yfirleitt er krafist að sjá að minnsta kosti launaseðla og skattframtal. Þetta ferli er orðið frekar aðgengilegt í dag og ekki nauðsynlegt hjá öllum lánaveitendum að lánþegi skili inn gögnum sjálfur heldur gefi umboð til þess að sækja allar fjárhaglegar upplýsingar rafrænt. (Aurbjörg, 2018)

5.3. Greiðsluáætlun/greiðslur/afborganir

Einstaklingur velur hvort hann vill greiða lánið sitt til baka með jöfnum afborgunum eða jöfnum greiðslum á lánstímanum. Lán með jöfnum afborgunum ganga út á það að vextir bætast við höfuðstólinn, sem er skipt jafnt yfir fjölda afborgana. Þetta gerir það að verkum að höfuðstóllin greiðist jafnt og þétt niður og lækka því greiðslurnar þegar líður á lánstímann eins og sjá má á mynd 6. Aftur á móti býður lán með jöfnum afborgunum upp á kosti og galla eins og margt annað. Þó að lánþegi geti greitt af láninu hraðar er greiðslubyrðin við upphaf lánstíma umtalsvert meiri en með láni með jöfnum greiðslum. (Almenni lífeyrissjóðurinn, 2011)

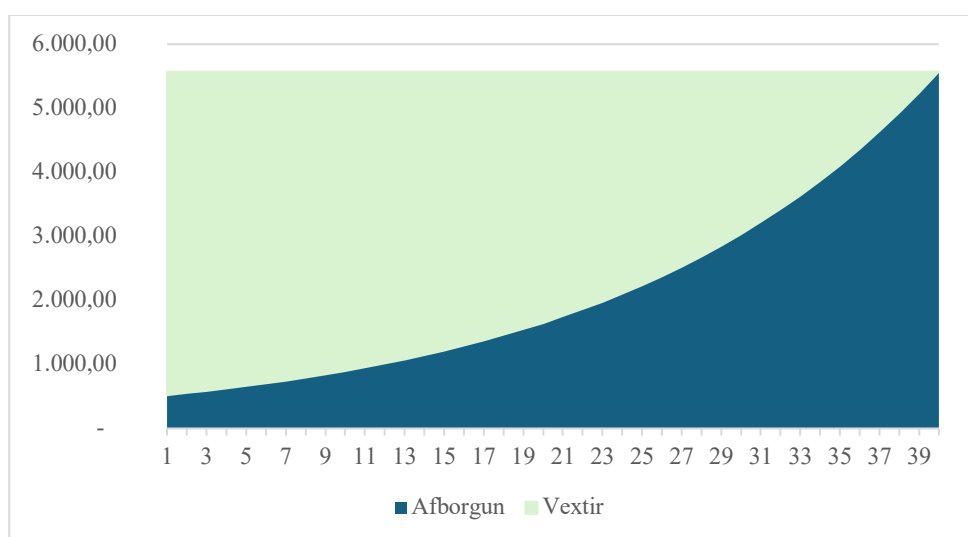
Mynd 6
Jafnar afborganir



Heimild: Almenni lífeyrissjóðurinn

Lán með jöfnum greiðslum virka þannig að lántaki greiðir alltaf jafnmargar afborganir af láni meðan á láninu stendur; þetta á við um óverðtryggt lán með breytilegum vöxtum. Þetta þýðir að sá hluti greiðslu sem fer í höfuðstól og sá hluti sem fer í vexti eru aldrei eins. Á láni með jöfnum greiðslum eru vextir tiltölulega háir í upphafi lánstímans en þeir lækka eftir því sem líður á lánstímann eins og við sjáum á mynd 7. (Almenni lífeyrissjóðurinn, 2011)

Mynd 7
Jafnar greiðslur

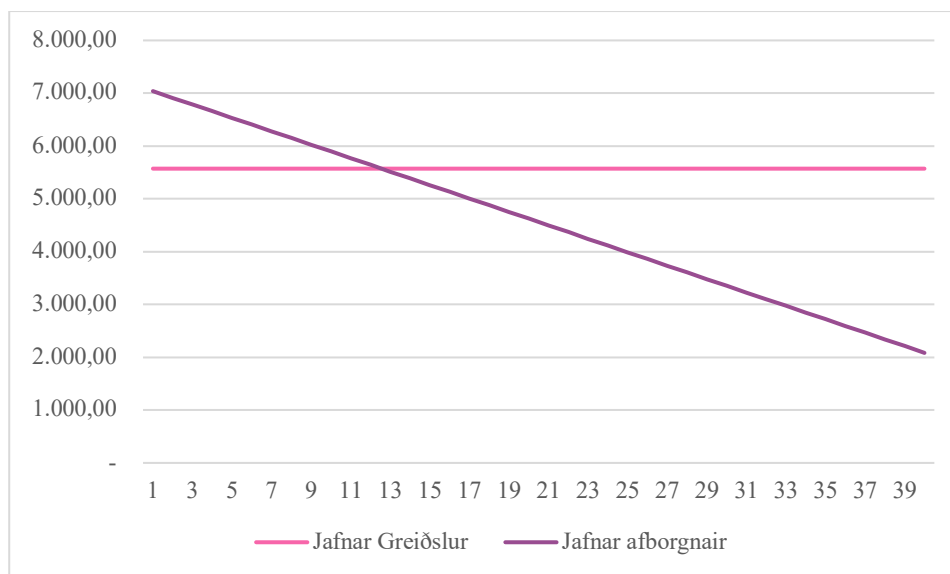


Heimild: Almenni lífeyrissjóðurinn

Ef vextir eru fastir eða sveiflast lítið hefur það hag af því að vera með jafngreiðslulán til þess að greiðslubyrði lántaka haldist stöðug út lánstímann. Ef laun hækka ekki í hlutfalli við verðlag hefur verðbólga áhrif á greiðslubyrði lána og breytir samanburði á lánum með jöfnum afborgunum eða greiðslum. Sömu þættir eiga við um lán með jöfnum afborgunum og greiðslum ef gert er ráð fyrir að verð og laun hækki hlutfallslega. (Almenni lífeyrissjóðurinn, 2011)

Mynd 8

Greiðslubyrði



Heimild: Almenni lífeyrissjóðurinn

Mynd 8 sýnir mun á greiðslubyrði þegar annarsvegar er tekið lán með jöfnum afborgunum og hinsvegar með jöfnum greiðslum. Greiðslubyrði lána með jöfnum greiðslum er sú sama í gegnum lánstímann. Jafngreiðslulán getur því verið betri kostur fyrir fyrstu kaupendur þar sem greiðslubyrði í upphafi lánstíma er minni heldur en greiðslubyrði í upphafi láns með jöfnum afborgunum.

Ef verð og laun eru ekki í samhengi getur lánþega verið sama um hvort lán hans séu með jöfnum greiðslum eða jöfnum afborgunum. Þegar vísitala neysluverðs og launavísitala eru borin saman í sögulegu samhengi má sjá að tekjur hafa í gegnum tíðina aukist meira en verðlag. Sem dæmi má nefna að vísitala neysluverðs hækkaði um 4,5% árlega á milli árána 1993 og 2010, en launavísitalan hækkaði um 6,1% árlega á þeim tíma. Það hafa verið tilefni þar sem verðbólga hefur aukist hraðar en laun og breytingar hafa ekki alltaf verið óaðfinnanlegar. Þessi tímabil geta valdið álagi á endurgreiðslugetu lántakenda. Nærtækt dæmi er tímabilið janúar 2006 til september 2011 þegar vísitala neysluverðs hækkaði um 54% en launavísitala hækkaði

um 46% á sama tíma. Vísitölur miðast við meðaltöl þannig að aðstæður einstakra lánþega geta verið aðrar, sumir hafa hækkað laun sín meira, aðrir minna og svo eru auðvitað einhverjir sem finna fyrir því að launin lækka eða þeir missa vinnuna. (Almenni lífeyrissjóðurinn, 2011)

5.3.1. Greiðslubyrði

Þann 1. desember 2021 tók fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands nýja reglu í gildi um hámarks greiðslubyrði nýrra fasteignalána. Með þessari ákvörðun var markið nefndarinnar að varðveita fjármálastöðugleika og treysta viðnámsþrótt lánþega og lánveitenda gagnvart ójafnvægi á húsnæðismarkaði. Sá hluti ráðstöfunartekna neytanda sem rennur til mánaðarlegra húsnæðisgreiðslna er mældur sem greiðslubyrði húsnæðislána. Greiðslubyrði er allar afborganir lána og vaxtagreiðslur sem standa undir veði í fasteign. Væntar samfelldar tekjur neytenda að frádregnum beinum sköttum og opinberum álögum kallast mánaðarlegar ráðstöfunartekjur. Í raun og veru er það eina sem hér er rætt um tekjur neytandans, sem lánveitendur hafa nú þegar til að ákvarða greiðslumat lánþega. Þó að minnst sé á mánaðarlegar ráðstöfunartekjur ber einnig að taka tillit til tekna umfram einn mánuð. Við mat á tekjum neytenda við greiðslumat er venjulega eðlilegt að taka tillit til tekna á að minnsta kosti þremur mánuðum. Meðallaun yfir ákveðið tímabil deilt með mánaðarlegum greiðsluálagi láns jafngildir mánaðarlegum ráðstöfunartekjum. Mánaðarleg greiðslubyrði húsnæðislána deilt með mánaðarlegum ráðstöfunartekjum gefur greiðslubyrðarlutfall. (Einar Jón Erlingsson, 2021)

Jafna 1

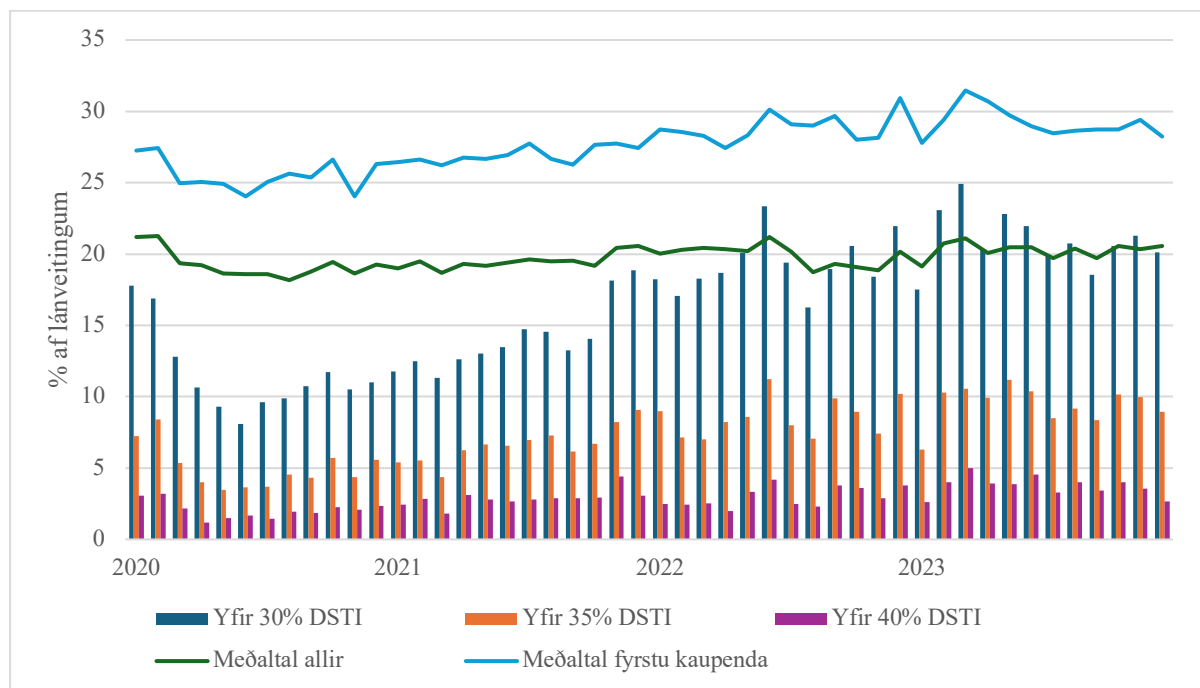
Greiðslubyrðarlutfall

$$\text{Greiðslubyrðarlutfall} = \frac{\text{mánaðarleg greiðslubyrði fasteignalána}}{\text{mánaðarlegar ráðstöfunartekjur}}$$

Þessi nýja regla fjármálastöðugleikanefndar fól í sér að hámark greiðslubyrðarlutfall á nýjum fasteignalánnum má einungis nema 35% af mánaðarlegum ráðstöfunartekjum lánþega og 40% fyrir fyrstu kaupendur. Þessi regla á einungis við þegar um nýtt fasteignalán er að ræða og hefur það því engin áhrif eftir að lánið hefur verið tekið. Lánveitendum er einnig einungis heimilt að miða lánstíma að hámarki við 30 ár fyrir verðtryggt lán og 40 ár fyrir óverðtryggt lán. Dregið er úr þeim hvata sem breytingin gæti annars haft í þá átt að viðskiptavinir sæki oftast um lengri verðtryggð lán — sem eru að jafnaði með lægri greiðslubyrði en óverðtryggð — með því að hafa mismunandi hámarks lengd eftir því hvort lán eru verðtryggð eða óverðtryggð. (Einar Jón Erlingsson, 2021)

Mynd 9 9

Greiðslubyrðarhlutfall nýrra fasteignalána



Heimild: Hagvísar Seðlabanka Íslands

Eins og sést á mynd 10 að ofan eru fasteignalán til íslenskra neytenda sem hafa verið samþykkt frá ársbyrjun 2020 oft lægri en heimildir eru til samkvæmt nýju reglugerðinni. Þar sem greiðslubyrði hefur verið breytt til samræmis við leyfðan hámarkslánstíma falla þau lán sem fóru umfram reglur á þessum tíma í raun undir þá almennu undanþágu sem reglurnar heimila. En það er mikilvægt að muna að þessi lán eru veitt á tímum þegar venjulegir neytendur eru að endurnýja oft og vextir voru sögulega lágir. Eins og sést einnig á myndinni fór greiðslubyrði almennt að hækka þegar þessi breyting átti sér stað í lok 2021, en það má skýra með hækkandi verðbólgu á sama tíma.

6. Aðgerðir stjórnvalda

„Húsnæði skipar mikilvægan sess í velferð hvernar þjóðar. Öll þurfum við þak yfir höfuðið og aðgengi að viðunandi húsnæði er nauðsynlegt sérhverjum einstaklingi og samfélaginu í heild. Þar bera stjórnvöld ríka ábyrgð.“

Ásmundur Einar Daðason,
Félags- og jafnréttismálaráðherra

Það verður ávallt á ábyrgð hins opinbera, ríkis eða bæjaryfirvalda, að veita þeim sem falla innan ákveðinna þátta, eins og aldur, tekna, fötlunar eða annarra aðstæðna, sérstakan stuðning. Það er mikilvægt að tilgreina hverjir geta fengið aðstoð og af hvaða ástæðu. Aftur á móti er meirihluti landsmanna yfirleitt fær um að sinna húsnæðistengdum málum á eigin spýtur án opinbers stuðnings. Stjórnvöld vinna að tveimur mikilvægum húsnæðistengdum verkefnum. Annað er úrlausn á samfelldum rekstrarvanda íbúðalánasjóðs og hitt er mótun húsnæðisstefnunnar. Þetta eru störf sem best er að vinna úr eitt í einu; Þó að það sé freistandi að reyna að vinna að þeim í sameiningu, skilar það ekki jákvæðum árangri. Hvort ríkið þarf að reka banka sem veitir lán til íbúðakaupa kemur fyrst í ljós eftir að húsnæðisstefna hefur verið mótuð og markmið hennar tilgreind. Að minnsta kosti er ljóst að bankakerfið er fullkomlega í stakk búið til að stýra hvers kyns almennum lánveitingum, þar með talið fasteignakaupum. (Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2013)

Þegar markaðir gefa ekki skilvirka lausn er eðlilegt að kanna hvort stjórnvöld megi grípa inn í til þess að efla almannahag og valda sem minnstum skaða. Ein af hinum ýmsu aðferðum sem reynt hefur verið til að draga úr greiðslubyrði húsnæðislána fyrir þá sem eiga í sérstökum erfiðleikum með að ná endum saman er að lækka vexti með því að taka lán með ríkisábyrgð. Almennigur mun hins vegar taka völdin ef allir hafa aðgang að þessum möguleika, sem gætu falið í sér jöfn greiðsluform frekar en jafnar afborganir, ríkisábyrgð, vaxtabætur eða niðurgreiðsla vaxta, framlengd lán, verðtryggingu. Fólki sem notar bestu möguleikan er tilbúið að borga meira fyrir húsnæði en þeir sem ekki hafa aðgang að því. Þetta þýðir að eftir því sem fleiri aðferðir eru til að lækka skuldir í heildina, því meira eykst fasteignaverð, skuldir hækka og á endanum er skuldaálagið óbreytt. (Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2013)

Þar sem fasteignamat eykst oft samhliða aukinni greiðslugetu hefur enn fremur komið í ljós að niðurgreiðsla lána til almennings leiðir almennt til aukinnar skuldsetningar og lakari eignastöðu heimilanna fremur en að greiðslubyrðin lækki. Að hvetja efnalitla og eignalitla einstaklinga til skuldsettra kaupa á eignum, sem eru háð verulegum verðsveiflum, er önnur áhættusöm stefna sem stjórnvöld hafa framfylgt. (Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2013)

6.1. Lög um fasteignalán til neytenda

Ný lög um neytendalán voru heimiluð af Alþingi haustið 2016 og tóku gildi 1. apríl 2017. Með þeim er í fyrsta sinn komið á einstakt lagaskipulag fyrir íslenska húsnæðislánamarkaðinn í heild

sinni. Lögini taka mið af neytendalánalögum og reglugerð Evrópska Efnahagssvæðisins um fasteignalán, með þessum nýju lögum voru fasteignalán ekki lengur partur af almennum lögum um neytendalán. Þótt þau séu mun ítarlegri en þáverandi löggjöf um neytendalán voru nýju lögini sambærileg á margan hátt, þar á meðal krafan um að gefa upp lánsverð í samningum, sölustöðum, auglýsingum og tilboðum. Helstu nýjungarnar fólu í sér leiðbeiningar um siðferðileg framferði fyrirtækja, bótaáætlanir lánveitenda og ráðgjöf um neytendalán. Þar að auki bönnuðu þau hlutfallsleg lántökugjöld, pössuðu það að lánveitendur myndu útskýra samninga fyrir lánþegum og lögðu á þá sérstakar aðfararskyldur, svo sem endurskipulagningu skulda áður en krafist er fjárnámssölu og samninga um uppgjör óuppgreiddra krafna eftir fjárnám. Jafnframt er í lögnum veitt vald til að setja leiðbeiningar um hámarksvexti veðlána og tekjukröfur við ákvörðun greiðslufjárhæða. (Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2013)

6.1.1. Hámarks veðsetningarhlutfall

Árið 2017 setti fjármálaeftirlitið reglur í samræmi við 1 mgr. 25. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016, sem hámarka leyfilegt veðsetningarhlutfalls nýrra fasteignalána. Samkvæmt þessum nýju reglum mátti veðsetningarhlutfall einungis vera 85% af markaðsverði fasteigna og 90% þegar um var að ræða kaup á fyrstu fasteign. Ein af þeim ástæðum sem fjármálaeftirlitið ákvað að innleiða þessar nýju reglur var vegna þess að samkvæmt gögnum þeirra höfðu lánastofnanir farið að slaka á lánaskilyrðum samhliða aukinni samkeppni á fasteignalánamarkaðinum og var fjármálaeftirlitið að koma í veg fyrir enn meiri slökun á lánaskilyrðum. (Fjármálaeftirlitið, 2017) Þessi regla var síðan felld úr gildi 2021 og lækkaði hámarks veðsetningarhlutfallið úr 85% niður í 80%, hinsvegar hélst hlutfallið fyrir fyrstu kaupendur í 90%. (Seðlabanki Íslands, 2021) Seðlabanki Íslands gaf út nýjustu reglur um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda 22. febrúar 2024. Í þessum reglum tekur Seðlanbankinn fram að þegar fasteignalán er veitt skuli hámarks veðsetningarhlutfall vera 80% af markaðsverði fasteignarinnar en 85% þegar fjármögnun kaupa á fyrstu fasteign sé að ræða. Þetta segir okkur að við kaup á fyrstu fasteign í dag þarf kaupandi að leggja fram 15% kaupverðs. (Ásgeir Jónsson og Haukur C. Benediktsson, 2023) Meðalkaupverð fyrstu kaupenda á síðasta ársfjórðungi samkvæmt Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun (HMS) er 59,8 milljónir, þetta gerir það að verkum að fyrstu kaupendur þurfa að eiga 8.970.000 kr í útborgun.

6.2. Hlutdeildarlán

Þann 3. September 2020 samþykkti Alþingi, frumvarp Ásmundar Einars Daðasonar um hlutdeildarlán. Lánið er ætlað til þess að auðvelda eigna- og tekjulitlum einstaklingum að kaupa sitt fyrsta húsnæði. Þegar aðili tekur hlutdeildarlán leggur hann til að lágmarki 5% eigið fé og tekur 75% fasteignalán hjá lánastofnun. Þau 20% sem eftir eru lánar ríkið til kaupenda að vissum skilyrðum uppfylltum, þetta hlutfall getur hinsvegar breyst á milli kaupenda. Hlutdeildarlánið ber ekki vexti og þarf einstaklingur ekki að borga afborganir á meðan lánstíma stendur. Þegar kaupandinn selur eignina endurgreiðir hann hlutdeildarlánið. (Stjórnarráð Íslands, 3. september 2020).

Frá því að hlutdeildarlán voru kynnt hér á landi höfðu 1.312 umsóknir borist í byrjun árs 2024, en af þeim hefur HMS veitt 684 lán. (HMS, 15 janúar 2024). Eftir að umsókn um hlutdeildarlán berst stefnir HMS á að vinna úr henni á innan við viku og úthlutar samtals 12 sinnum á ári, eða að jafnaði einu sinni í mánuði. Ef eftirspurn eftir hlutdeildarláni er umfram framboð íbúða sem falla undir þær kröfur sem gerðar eru, þá er dregið af handahófi úr hópi umsækjenda sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána, þeir umsækjendur sem eru nú þegar með samþykkt kauptilboð í sáþykktri íbúð af HMS eru í forgangi við úthlutun. Þau skilyrði sem kaupandi þarf að standast til þess að geta fengið samþykkt 20% hlutdeildarlán eru:

- * Umsækjandi má ekki hafa átt fasteign síðastliðin 5 ár
- * Umsækjendur þurfa að standast greiðslumat fyrir að minnsta kosti 75% óverðtryggðu láni til allt að 25 ára
- * Afborgnair af húsnæðisláni mega ekki vera umfram 40% af ráðstöfunartekjum umsækjenda.
- * Umsækjandi þarf að vera með skráð lögheimili í húsnæðinu og má ekki legja það út nema með sérstöku leifi frá HMS eftir minnst 2 ára búsetu.

Ásamt þessum skilyrðum eru ákveðin tekjumörk sett af HMS sem umsækjendur þurfa að standast til þess að geta fengið 20% hlutdeildarlán. Þau eru:

- * Einstaklingur má einungis vera með heildartekjur allt að 8.748.000 kr. síðastliðna 12 mánuði.
- * Hjón eða sambúðarfólk má einungis vera með heildartekjur allt að 12.219.000 kr. síðastliðna 12 mánuði
- * Fyrir hvert barn á heimilinu sem er undir 20 ára aldri þá mega bætast við 1.805.000 á ári.

Fyrir þá sem eru með enn lægri tekjur en tekjumörkin segja til um hér að ofan, hafa möguleikan á því að fá 30% hlutdeildarlán. Þeir einstaklingar þurfa að standast greiðslumat fyrir 65% láni og mega vera með allt að 5.807.000 kr síðastliðna 12 mánuði, ef umsækjandi er einn og allt að 8.123.000 ef um er að ræða hjón eða sambúðarfólk. (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, e.d.)

Helstu kostir hlutdeildarlána eru þeir að þau hafa engar kröfur um vexti eða endurgreiðslu; í staðinn greiðir lántaki lánið til baka þegar lánstíminn rennur út eða þegar hann selur eignina. Hlutabréfalánið sveiflast í verðmæti í takt við verð eignarinnar við sölu; það er, það hækkar þegar verð á eigninni hækkar og lækkar þegar verð á eigninni lækkar. Hlutdeildarlánin geta því aðstoðað fólk að komast úr foreldrahúsum eða af leigumarkaði og getur fólk þá farið að mynda eigið fé í sinni íbúð. (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, e.d.)

6.3. Séreignasparnður

Rétt fyrir aldarmót voru tekin í gildi lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða. Í þessum lögum var kynntur séreignarsparnað, eða viðbótarlífeyrissparnaður. Séreignarsparnaður er valfrjáls, býðst öllum launþegum á íslenskum markaði en var fyrst og fremst viðbót við almennan lífeyrissparnað. Frá því að séreignarsjóðurinn var settur hafa nokkrar tilfærslur á hámarksupphæð sem hægt er að leggja í sjóðinn átt sér stað eins og sjá má í töflu 1. Þegar séreignarsparnaður kom fyrst til sögunnar greiddi ríkið mótframlag þar til ársins 2004 þegar því var hætt. Það var þó nokkuð um breytingar á þessum lögum en hafa þau haldist óbreytt síðan 2004, launþegar hafa þann valkost að greiða 2% eða 4% af heildar mánaðarlaunum sínum í séreignarsjóð og launagreiðendur skyldugir til þess að greiða í það minnsta 2% mótframlag. (Alþingi, 2024)

Tafla 1

Breytingar á séreignarsparnaði í gegnum árin

Gildistími	Launþegar	Launagreiðendur	Ríkið
1. janúar 1999 – 31. desember 2000	2%		0,2%
1. júní 2000 – 31. desember 2001	4%	1%	0,4%
1. janúar 2002 – 31. desember 2003	4%	2%	0,4%
1. júlí 2002 – 31. desember 2004	1%	1%	

1. janúar 2004 – nútíð	4%	2%	
------------------------	----	----	--

Séreignarsparnaður varð til sem leið til að greiða af lánum eða nota í útborgun. Einstaklingar geta notað eigin sparnað sem skattfrjálsa óbeina fjárfestingu til þess að kaupa eða greiða niður húsnæði. Helsti ávinningurinn af því að leggja meiri lífeyrissparnað í séreignarsjóð er að vaxtatekjur eru undanþegar fjármagnstekjuskatti á sparnaðartímabilinu. Ein helsta leiðin til að safna peningum sem þarf til að fjármagna fyrstu íbúðarkaup er með persónulegum sparnaði. Það eru enn nokkrir kostir sem fylgja því að nota séreignarsparnað, jafnvel þótt hann sé oft talinn ein öruggasta sparnaðarleiðin. Helstu viðskiptabankar landsins bjóða allir upp á séreignarsparnað en samkvæmt þeim er séreignarsparnaður mjög vinnuþægill kostur. Einn helsti kostur séreignarsparnaðar er meðal annars auðvelt aðgengi og einföld notkun. Þar sem launagreiðendur eru skyldugir til þess að greiða og passa upp á það að framlag launþega fari á réttan stað er lítið sem launþegi þarf að þæla í á meðan hann leggur til hliðar. Séreignarsparnaður er einnig í flestum tilfellum frekar örugg sparnaðarleið þar sem sparnaðurinn er tryggður af tryggingarsjóðum og ef bankarnir skyldu fall aftur færi þessi sparnaður ekki með. Það má hinsvegar ekki gleyma sér í gleðinni, en einn helsti galli við séreignarsparnað er að það eru takmarkanir á því hversu mikið er hægt að spara á ári. (Almenni lífeyrissjóðurinn, e.d.)

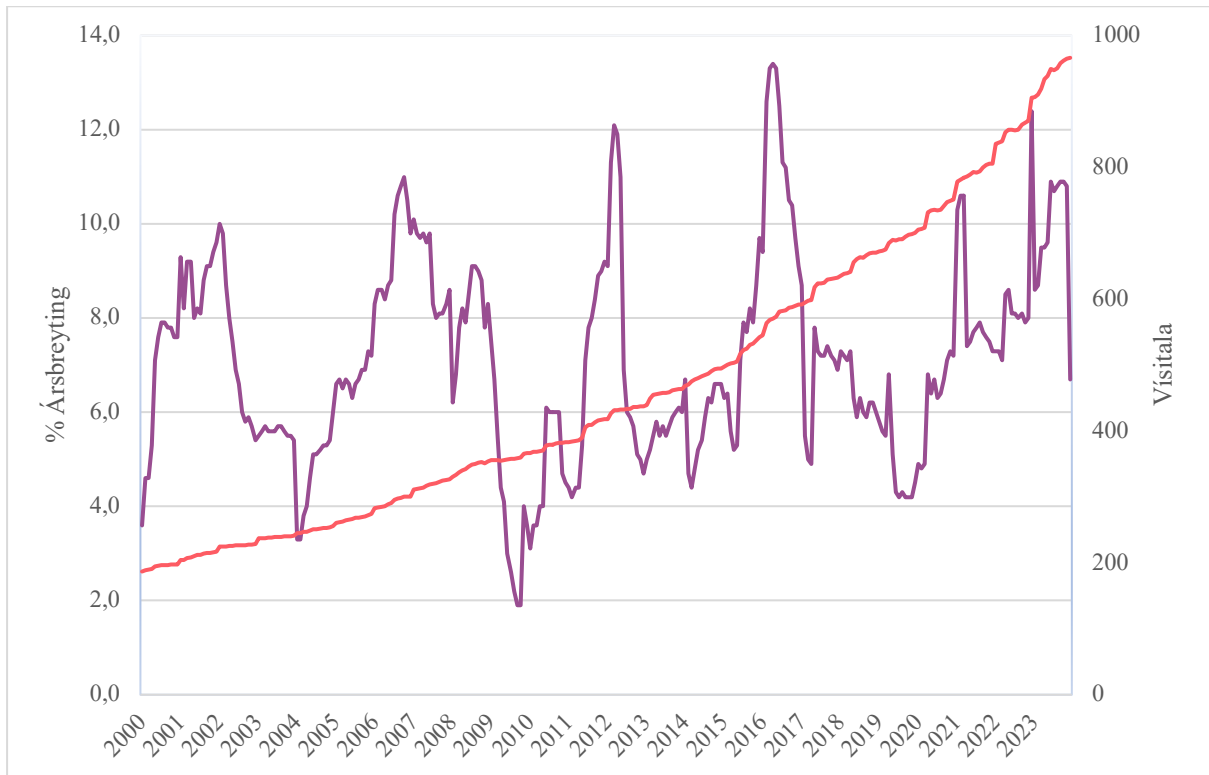
7. Laun og kaupmáttur

Laun og kaupmáttur eru lykilþættir sem hafa djúpstæð áhrif á efnahagslega getu einstaklinga og fjölskyldna til að fjármagna fasteignakaup. Þróun launa og kaupmáttar á Íslandi frá árinu 2000 hefur verið mismunandi milli geira og starfstétta, en samt sem áður hefur hún fylgt nokkuð stöðugri upphallandi sveiflu. Launavísitalan, sem sýnir breytingar á launum yfir tíma, hefur haldið áfram að hækka, en breytingar á vísitölu neysluverðs hefur einnig haft áhrif á raunvirði þessara launa. (Gylfi Zoega, 2018)

Launavísitala mælir breytingar á heildarlaunum launþega, sem eru greidd fyrir vinnutíma samkvæmt samningi, þar á meðal næturvinna, vaktavinna og dagvinna. (Hagstofa Íslands e.d.)

b) Mynd 11 sýnir þróun launavísitölu frá árinu 2000 og hægt er að sjá sveiflur í launavísitölunni sem endurspeglar launahækkningar og launalækkningar á landsvísu.

Mynd 10
Launavísitala

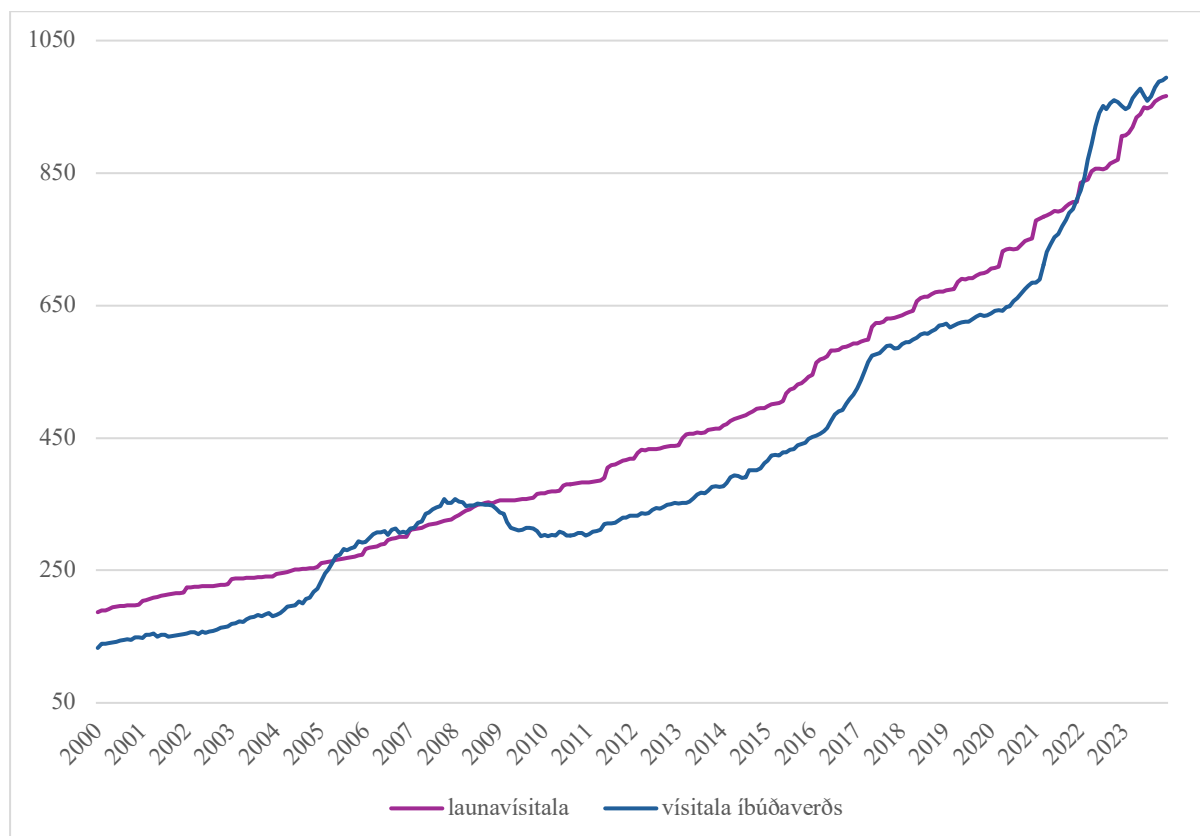


Heimild: Hagstofa Íslands

Sambandið á milli launaþróunar, kaupmáttar og fasteignaverðs er flókið og margþætt. Mynd 10 sýnir þróun launavísitölu samanborið við vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu. Fjólublá línan sýnir laun, á meðan bláa línan sýnir húsnæðisverð. Þetta samband er mikilvægt þar sem hækkun kaupmáttar gefur til kynna að almenningur sé betur í stakk búinn til að mæta hækkandi fasteignaverði. (Hagstofa Íslands, e.d. b)

Mynd 11

Launa vísitala og vísitala íbúðaverðs



Hækkandi kaupmáttur hefur mikil áhrif á fasteignamarkaðinn, þar sem aukin laun eða lægri vextir auka kaupmátt og leiða til hækkunar á fasteignaverði. Þegar kaupmáttur lækkar vegna lægri launa eða hærri vaxta, ætti lækkun fasteignaverðs að fylgja en þekktara er að það standi í stað eða hækkar hægar en áður. Þetta hefur til dæmis veruleg áhrif á heimili sem kaupa fasteign á óheppilegum tíma, þar sem kaupmáttur ævitekna getur skerst verulega við slíkar aðstæður. (Gylfi Magnússon, 2015).

Rannsakendur nýttu sér fyrirbyggjandi gögn til að reikna út þróun kaupmáttar á tímabilinu sem verið er að rannsaka með því að nýta eftirfarandi jöfnu:

Jafna 2

Vísitala kaupmáttar launa

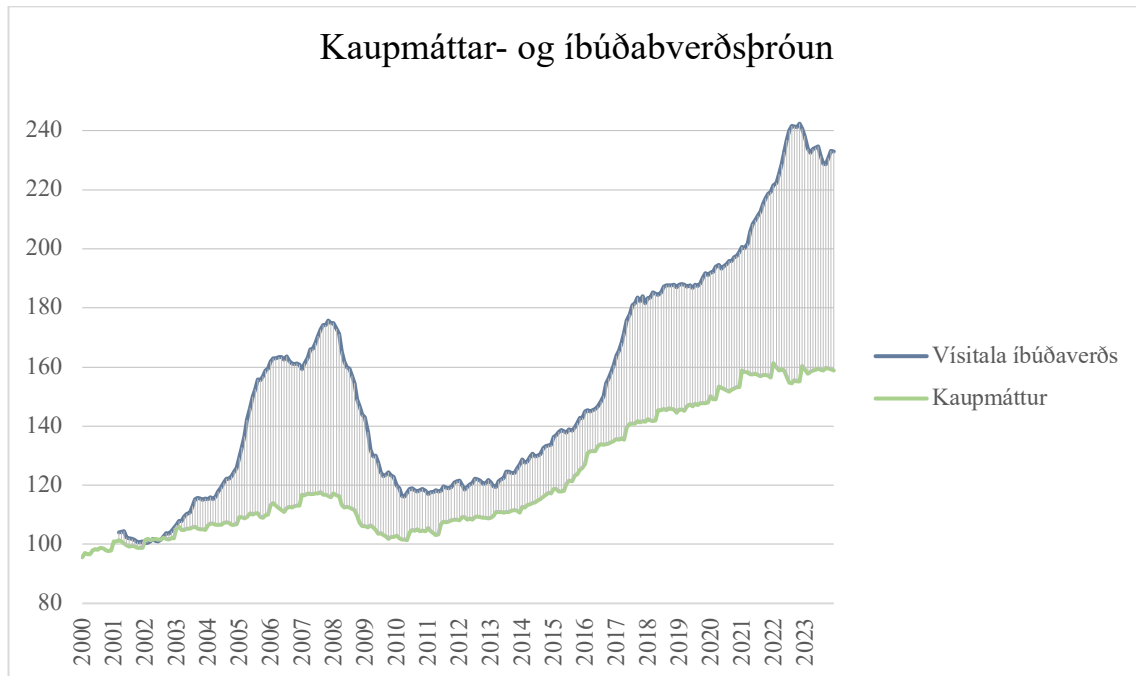
$$\text{Vísitala kaupmáttar launa} = \frac{\text{Launavísitala}}{\text{Vísitala neysluverðs}} * 100$$

Þegar byrjað var að rýna í útreikninga, var áberandi að íbúðarverð hefði vaxið hlutfallslega mun hraðar en laun og kaupmáttur. Hér fyrir neðan verður sýnt fram á þá þróun og farið ítarlega

í hvaða þættir gætu verið að valda þessum mikla mun sem hefur myndast síðustu ár, eða allt frá árunum eftir efnahagshrun þegar miklar breytingar áttu sér stað.

Mynd 12

Kaupmáttur og íbúðaverð



Kaupmáttur hefur áhrif á neyslu og sparnað heimila. Þegar verðbólga hækkar meira en laun, skerðist kaupmáttur og leiðir til minni neyslu. Verðbólga hefur áhrif á ráðstöfunartekjur, sérstaklega fyrir þá sem eru með verðtrygð lán. Hækkun húsnæðisverðs hefur einnig áhrif á vísitölu neysliverðs, sem leiðir til hækkunar höfuðstóls verðtrygðra lána. Esther (Finnbogadóttir, Guðrún Inga Ingólfssdóttir og Yngvi Harðarson, 2010)

Ísland er lítið opið hagkerfi, því fylgja lífsskjör og efnahagur þrem stærstu útflutningsgeirum landsins sem eru sjávarútvegurinn, ferðaþjónustan og orkufrekum iðnuðum. Þetta þýðir að íslensk lífsskjör eru óstöðugari en í öðrum löndum sem verður til þess að kaupmáttur sveiflast meira hérlendis. Óstöðugleikinn gerir það að verkum að þegar kaupmáttur sveiflast skyndilega, getur það leitt til þess að stór hluti landsmanna lendi óvænt í fjárhagserfiðleikum þegar verðlag hækkar umfram laun. Mynd 12 sýnir hvernig kaupmáttur ráðstöfunartekna hefur vaxið að undanfögnu þrátt fyrir mikla verðbólgu. Vöxturinn sem varð fyrir fjármálakreppuna 2008 má að mestu rekja til umfangsmikilla aðgerða, einkavæðingar banka 2004, endurskipulagningar á húsnæðislánamarkaði og skattalækkana. Launahækkningar, lægri vextir og lengri uppgreiðslutími lána til heimila voru allt undir áhrifum þessara þátta. Lægri tekju- og neysluskattar hafa einnig hækkað ráðstöfunartekjur sem hafa aukið verðmæti fasteigna og gert heimilum kleift að

skuldsetja sig meira til að auka útgjöld. Aukning einkaneyslu á milli árána 2003 og 2005 skýrðist því af sambandi af bættu aðgengi að lánsfé og væntingum um áframhaldandi vöxt ráðstöfunartekna. (Seðlabanki Íslands, 2007) Undanfarnin ár hefur fasteignaverð hækkað á ný og raunverð íbúða hefur aukist nánast á hverju ári frá því að hagkerfið tók að vaxa á ný árið 2010. Verðhækkningar voru lengi í samræmi við kaupmátt launa. Þetta fór hins vegar að breytast um mitt ár 2016 þegar íbúðaverð fór að hækka mun hraðar en laun. (Íbúðalánasjóður og velferðarráðuneytið, 2018) Þessi aukna eftirspurn eftir eignum má að hluta til rekja til þess að húseigendur leigja eignir sínar til ferðamanna, auk þeirra innflytjenda sem hafa flutt búsetu sína til landsins. Ennfremur staðnaði nánast öll uppbygging á húsnæði í fjármálakreppunni sem leiddi til skorts á íbúðaframboði. Fyrir þá sem eru skuldugir þýðir þetta að þegar fasteignaverð hækkar, hækkar vísitala neysluverðs í kjölfarið og höfuðstóllinn hækkar á öllum verðtryggðum húsnæðislánnum. (Gylfi Zoega, 2018)

Þessi þróun hefur leitt til þess að þröskuldur ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkað hefur haldist hár. Íbúðaverð hefur hækkað umfram ráðstöfunartekjur, sem gerir það erfiðara fyrir þessa hópa að safna fyrir íbúðakaupum. Hækkunina má rekja til aukinnar eftirspurnar sem hefur ekki verið mætt með nægilegu framboði. (Stjórnarráð Íslands, 2019)

Mynd 13 Þróun kaupmáttar, launa og verðbólgu



Mynd 13 sýnir árlegar breytingar á launum, kaupmætti og verðbólgu frá árinu 2000 til 2023. Hver lína táknar mismunandi þátt: græna línan sýnir breytingar á kaupmætti, fjólublá línan breytingar á launum og bleika línan verðbólgu.

Kaupmáttur launa sýnir hversu mikið af vöru og þjónustu hægt er að kaupa fyrir laun. Kaupmáttur eykst þegar laun hækka umfram verðlag en minnkar þegar verðbólgan er meiri en launahækkunir. Myndin sýnir breytingar á launavísitölu og kaupmætti launa frá árinu 2000 til 2023. Það er hægt að sjá að kaupmáttur hefur hækkað og lækkað í takt við sveiflur í verðbólgu og launahækkunum. Á árunum 2000 til 2008 má sjá sveiflur í öllum þáttum. Verðbólga hækkaði verulega í kringum 2008 og kaupmáttur launa náði sögulegum lágpunkti. Fjármálakreppan hafði því veruleg áhrif, þar sem verðbólga náði hámarki og launahækkunir nánast engar í samanburði við verðlagshækkunir. Árin eftir kreppuna, frá 2009 til 2015, tók kaupmáttur að aukast smám saman, verðbólga lækkaði ört frá árinu 2008 þegar hún var sem mest og var hún sögulega lág. Áhrif heimsfaraldursins komu svo fram í sveiflum á kaupmætti og verðbólgu árið 2020 og næstu ár á eftir. Lækkun stýrivaxta var eitt af úrræðum ríkisstjórnarinnar gegn efnahagslegum áhrifum faraldursins í viðleitni til að örva hagkerfið á ný. Árið 2020 lækkuðu stýrivextir í 0,75% úr þá sögulegu lágmarki, sem var 3% í upphafi árs. Óverðtryggðir vextir húsnæðislána lækkuðu í kjölfarið að jafnaði um 1,75 prósentustig. Vextir óverðtryggðra lána voru því lægri en á verðtryggðum lánnum þegar horft er til fyrri ára. Margir upplifðu að sá mikli efnahagssamdráttur hefði í raun ekki haft nein sjáanleg áhrif á ráðstöfunartekjur heimilanna til að byrja með. Þetta jók eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði og gerði neytendum kleift að taka töluvert hærri lán. Fasteignaverð hækkaði og fasteignaviðskipti urðu meiri en nokkru sinni fyrr. Þegar vextir tóku að lækka á árunum 2020 og 2021 varð það til þess að greiðslubyrði sömu lánsfjárhæði lækkuðu. Þessar lækkunir leiddu til þess að munurinn milli greiðslubyrði á verðtryggðum og óverðtryggðum lánnum varð minni. (Innviðaráðuneytið, 2023) Vaxtalækkunir ýttu undir eftirspurn eftir húsnæði og líklegt er að takmarkanir á ferðum fólks vegna faraldurs hafi leitt til þess að fleira fólk sat heima, einkaneysla dróst saman sem leiddi til meiri uppsafnaðar sparnaðs. Bæði hlutfall fyrstu kaupenda og verð á fasteignum hækkaði hratt. Samhliða lækkun vaxta og hækkun fasteignaverðs varð áberandi aukning í endurfjármögnun íbúðalána. Verðbólga jókst aftur árið 2021 og 2022, og kaupmáttur rýrnaði á þessum tíma vegna aðgerðanna sem höfðu verið gerðar til að örva hagkerfið á tímum óvissu, eins og sjá má á mynd 15. Seðlabanki Íslands hækkaði aftur vexti til að hægja aftur á hagkerfi landsins sem hafði vaxið fram úr spám sérfræðinga. Þetta leiddi til þess að einstaklingar urður

fyrir skertum lífskjörum í formi minnkandi kaupmáttar samanborið við verðlag. (Seðlabanki Íslands, 2023)

Mynd 13 gefur góða innsýn í hvernig laun, kaupmáttur og verðbólga hafa þróast á Íslandi síðustu tvo áratugi. Hún sýnir hvernig þessir þættir hafa áhrif á efnahagslega stöðu heimila og getu þeirra til að mæta kostnaði, sérstaklega á fasteignamarkaði. Með því að greina þessa þróun er hægt að fá betri skilning á því hvernig best sé að tryggja stöðugleika og bæta lífskjör í landinu. Með því að tryggja að húsnæðiskostnaður sé viðráðanlegur og að ráðstöfunartekjur haldi í við hækkandi kostnað má draga úr álagi á heimilin og auka kaupmátt þeirra. (Gylfi Zoega, 2018) Á Íslandi hefur þróun launa og kaupmáttar verið mikilvægur þáttur í efnahagslegri stöðu heimila. Með því að tryggja að húsnæðiskostnaður sé viðráðanlegur og að ráðstöfunartekjur haldi í við hækkandi kostnað má draga úr álagi á heimilin og auka kaupmátt þeirra.

8. Könnun og viðtal

Rannsakendur fengu til sín sérfræðing til að ræða um stöðu markaðarins og fá betri yfirsýn um hvernig hans mat á þróun íbúðaverðs er. Viðtalið var opið og leiddi til skemmtilegra umræða um stöðu mála. Þar sem viðtal er eigindleg rannsóknar aðferð er markmið hennar að fá túlkun viðmælanda og þannig dýpri skilning á hvernig einstaklingar túlka þann raunveruleika sem við lifum í. Markmið könnunarinnar *Viðhorf einstaklinga til fasteignamarkaðsins á Íslandi* var að safna og greina viðhorf einstaklinga á Íslandi til fasteignamarkaðsins og hvernig þróun hans hefur áhrif á þá persónulega, sérstaklega með tilliti til fyrstu kaupenda.

8.1. Könnun

Könnuninni var dreift á Facebook síðum bæði rannsakenda og fjölskyldna sem gerði hana aðgengilega fyrir breiðan hóp þátttakenda. Þátttaka var nafnlaus og valkvæð, með áherslu á að tryggja trúverðugleika og heiðarleika í svörum án þess að hægt væri að rekja þau til einstakra þátttakenda. Hægt er að nálgast spurningalista í Viðauka 1 en spurningarnar voru gerðar til þess að fá góða mynd af því hver staða og skoðun mismunandi einstaklinga væri gagnvart fasteignamarkaðnum og aðgerðum stjórnvalda þegar það kemur að aðstoð þeirra gagnvart fyrstu kaupendum. Könnunin náði til rúmlega 200 einstaklinga á aldrusbilinu 18 ára til 77 ára þar sem 55% voru á aldrinum 18-35 ára sem gefur góða innsýn í skoðanir og viðhorf yngri kynslóða sem eru í kringum meðal aldur fyrstu kaupenda.

8.1.1. Fasteignaeigendur

Meða þátttakenda sem eiga sitt eigið húsnæði greindu 63% frá því að þeir finni ekki fyrir því að afborganir af húsnæðisláninu hefðu hækkað frá því að þeir keyptu sitt fyrsta húsnæði, flestir þeirra voru sammála um að laun þeirra séu hærri í dag sem hefur hjálpað til við að halda í við húsnæðislánið sitt. Þeir sem töldu afborganir sínar hafa hækkað frá fyrstu afborgunum tóku það einnig fram að þeir hefðu ekki verið að fá hærri laun á meðan húsnæðislánin þeirra hækki. Meiri hluti fasteignaeigenda töldu markaðinn hafa verið betri þegar þau voru að kaupa og voru þakklát fyrir það að vera ekki fyrstu kaupendur í dag, margir taka fram að þeir hefðu ekki getað keypt fasteign án þess að fá aðstoð eða með því að kaupa með maka. Nokkrir þátttakendur nefndu að þeir hefðu notið góðs af aðgerðum stjórnvalda sem höfðu auðveldað þeim að eignast húsnæði, en það bendir til þess að aðgerðir stjórnvalda geti spilað lykilhlutverk í að stypja við húsnæðiskaupendur. Margir þátttakendur lýstu yfir ánægju þeirra við kaupferlið en þrátt fyrir það höfðu þau áhyggjur af þeim fjárhagslega þunga sem fylgir húsnæðiskaupum.

8.1.2. Leigendur

Meðal þátttakenda sem leigja eða búa á stúdentagörðum greindu 80% að leigugreiðslum taka um 40-60% af mánaðarlegum ráðstöfunartekjum þeirra. Þetta sýnir hversu mikið fjárhagsálag leigumarkaðurinn leggur á þennan hóp, sem oft er með takmarkaðar tekjur. Stór hluti eða 90% af þátttakendum sem leigja eða búa í stúdentagörðum, lýsa yfir miklum áhyggjum af hækkandi leiguverði og skorti á viðráðanlegu húsnæði. Flestir telja að leigumarkaðurinn sé sífellt að verða óaðgengilegri, sérstaklega fyrir ungt fólk og námsmenn. Aðeins 30% af þátttakendum sem eru í leigu eða búa í stúdentagörðum telja sig hafa fjárhagslega getu til þess að kaupa eigið húsnæði á innan við næstu 5 árum. Hinir eru annaðhvort óvissir eða telja það ómögulegt án verulegra breytinga á þeirra fjárhagsstöðu eða á markaðnum.

Fjárhagslegt álag, skynjaður skortur á aðgengilegu húsnæði og takmarkaður möguleiki á framtíðarkaupum eru meginþættir sem hafa áhrif á lífsgæði og framtíðarhorfur þeirra sem eru á leigumarkaði eða í stúdentagörðum. Þessar upplýsingar eru sérstaklega mikilvægar fyrir stefnumótendur og þá sem vinna að úrbótum í húsnæðismálum, sýnandi nauðsyn þess að bregðast við þörfum ungs fólks og námsmanna með sjálfbærari og réttlátari húsnæðisstefnu.

8.1.3. Búa hjá foreldrum

62% þeirra þátttakenda sem búa hjá foreldrum sínum telja að þeir búi ennþá hjá foreldrum veegna fjárhagslega ástæðna. Þessir einstaklingar greina frá því að þeir hafi ekki nægan fjárhagslegan styrk til þess að flytja út vegna hárra leiguverða eða kostnaðar við að kaupa sér sína fyrstu fasteign. Um 75% þátttakenda sem búa hjá foreldrum sínum telja að húsnæðismarkaðurinn sé óaðgengilegur fyrir fólk á þeirra aldri og tekjustigi, en meðalaldur þeirra sem búa hjá foreldrum sínum er 25 ára. Þessir þátttakendur telja að helsta hindrunin sé útborgun þegar það kemur að því að kaupa sína fyrstu fasteign en þar á eftir er það greiðslumatið sem sífellt fleiri fara að hafa áhyggjur af. Aðeins 40% þátttakenda sem búa hjá foreldrum sínum sjá fyrir sér að ná að kaupa sér fasteign á innan við næstu 5 árum á meðan hinir 60% eru óvissir eða telja það ómögulegt án breytinga á þeirra fjárhagsstöðu eða á markaðnum.

Þessar niðurstöður undirstrika þær áskoranir sem ungt fólk á Íslandi stendur frammi fyrir þegar kemur að húsnæðismálum. Fjárhagslegar hindranir, saman við skynjaða óaðgengileika húsnæðismarkaðarins, eru helstu ástæður þess að margir kjósi enn að búa hjá foreldrum sínum. Þetta vekur athygli á mikilvægi stjórnvaldaraðgerða og mögulegra breytinga á

lánareglum eða stuðningsúrræðum til að gera húsnæðismarkaðinn aðgengilegri og fjárhagslega viðráðanlegri fyrir þennan aldurshóp.

8.1.4. *Telur þú það vera erfiðara að kaupa fasteign núna en á seinustu 23 árum?*

Til þess að enda könnunina spurðu rannsakendur alla þátttakendur að svara því hvort þeir töldu það vera erfiðara að kaupa fasteign núna en á seinustu 23 árum. Meiri hluti þátttakenda, eða um 78% telur að það sé erfiðara að kaupa fasteign núna miðað við fyrri ár. Þessi skynjun er rakin til nokkurra þátta, þar á meðal hækkandi fasteignaverðs, strangari lánareglna og minni kaupmáttar í samanburði við hækkun á fasteignaverði. Þátttakendur benda á að hækkun fasteignaverðs sé langt umfram launahækkanir og kaupmáttaraukningu sem gerir það að verkum að erfitt er fyrir marga, og þá sérstaklega ungt fólk að safna fyrir útborgun. Einnigi nefna margir auknar kröfur um greiðslumat og strangari lánaskyldi sem lykilþætti. Tæplega 50% svarenda greina frá því að þeir hafi annað hvort frestað eða endurskoðað áform sín um fasteignakaup vegna þessarar þróunar. Þetta var sérstaklega áberandi á meðal yngri þátttakenda sem finnst þeir ekki geta stigið inn á fasteignamarkaðinn á næstunni.

Þessar niðurstöður sýna greinilega að skynjun almennings er að aðgengi að fasteignamarkaðinum hefur versnað á undanförunum tveimur áratugum, og undirstrikar mikilvægi þess að stjórnvöld og aðrir hagsmunaaðilar grípi til aðgerða til að auðvelda aðgang að markaðnum, sérstaklega fyrir fyrstu kaupendur og ungt fólk.

8.2. Viðtal

Rannsakendur völdu viðmælanda sem hefur starfað sem bankastarfsmaður á tímum innkomu bankanna, þar sem hann starfaði í einstaklingsráðgjöf. Viðmælandi starfaði einnig sem fasteignasali og var meðeigandi á fasteignasölu hér lendis á tímum heimsfaraldurs. Viðmælandi hefur því mikla þekkingu þegar það kemur að rannsókn þessari og gaf góða innsýn í hvernig markaðurinn hefur þróast í gegnum árin.

Rannsakendur byrjuð á því að spurja viðmælanda um innkomu bankana á fasteignalánamarkað 2004 og hvað hans álit væri á þeirri breytingu. Viðmælandi taldi innkomu bankana vera skref í hárrétta átt á þeim tíma þar sem bankarnir buðu betur en íbúðalánasjóður, sem þá var sá eini sem bauð uppá fasteignalán. Breytingin hefði myndað samkeppni sem hefði ekki verið áður og haft jákvæð áhrif á neytendur og markaðinn. Bankarnir voru með betri vaxtakjör og hærri lán í boði fyrir viðskiptavinum. Greiðslumat var tilstaðar en ekki notaða á þeim tíma eins og það er nýtt í dag, einstaklingar þurftu í raun ekki að standast greiðslumat til að fá lán því „það fengu

bara allir lán“. Að sögn viðmælanda hættu einstaklingar að leita til íbúðalánasjóð vegna strengri/harðari reglna og verri kjara og fluttu nánast öll viðskipti yfir til viðskiptabankana með því að endurfjármagna eldri lán og fá betri kjör. Viðmælandi bætti einnig við að góð nýjung sem bankarnir veittu vöru blönduð lán. Fyrir breytingar höfðu lán almennt verið verðtryggð og því meiri valkostir fyrir einstaklinga að taka mismunandi lán og seinna meir buðu bankarnir upp á fasteignalán í erlendum myntum. Viðmælandi benti á að margir hefðu verið ósáttir vegna komu erlendu lánanna en hann taldi þau vera frábær viðbót en gallinn hefði verið íslenska króna, þar sem við sem þjóð erum svo bundin gengisflökti og því geta lán í erlendri mynt endað illa þegar áföll eiga sér stað eins og í fjármálahruninu 2008.

„Erlendu lánin voru geggjuð en krónan sökkar!“

Næst fengu rannsakendur góða innsýna á þá þróun sem er að eiga sér stað á fasteignamarkaðnum nú til dags. Viðmælandi var spurður hvernig hann mat þróun markaðarins sem fasteignasali og hver hans upplifun væri. Viðmælandi hélt ekkert aftur og byrjaði sterkt með því að segja „sem fasteignasali er þróunin skelfileg, margir vankantar tilstaðar núna og fyrstu kaupendur í virkilega vondri stöðu“. Viðmælandi taldi ríkið hafa í raun svikið fyrstu kaupendur með því að lofa aðstoð með þeim hætti að bjóða skattfrjálsan viðbótarsparnað til fyrstu kaupa, 90% lán og fleirir úræði sem hann taldi hafa hvoll steypst aðstæðum. Í framhaldi bætti hann við að hann vorkenndi fyrstu kaupendum vegna stöðunnar sem væri búin að myndast á markaðnum;

„ Þú safnar og safnar og reynir allt en markaðurinn er svo óstöðugur þannig það virkar ekki “

Þróun markaðarins hefur orðið til þess að seljendum og ríkinu hagnast, þar sem hækkun fasteignaverðs leiðir til þess að ríkið hækkar fasteignamat og í kjölfarið verða fasteignaskattar hærri sem skila sér til ríkisins. Viðmælandi benti á að fasteignamat hefði hækkað gríðarlega hratt seinustu ár og að það mætti líkja fasteignamarkaðnum á Íslandi við „villta vestrið“, þar sem skortur væri á íbúðum til að anna eftirspurn og því erfitt að ná að hægja á verðhækkunum. Stórir þættir sem ýttu upp fasteignaverði var hækkandi verðbólga, dýr innflutningskostnaður sem leiddi til hærri byggingarkostnaðs og skilar sér að lokum í hærra verði íbúða því byggingaverktar vilja hagnaðinn sem þeir gera ráð fyrir þegar þeir byrja að byggja. Viðmælandi benti einnig á að bankarnir væru farnir að draga sig til baka og lána minna með því fara meira eftir lögum um greiðslumat.

„Greiðslumatið er í raun notað gegn fólki í dag, staðlaðar reglur þess eru orðnar úreltar og því töluvert erfiðara að standast það og hvað þá ef maður er að reyna komast einn inn á fasteignamarkaðinn !“

Viðmælandi bætti einnig við að mikil auking á notkun Creditinfo væri stór partur af erfiðleikum meðal mannsins í dag, það hafði ekki verið notað eins mikið áður og einstaklingar mega í raun ekki hafa lent í neinum óvæntum fjárhaglegumerfiðleikum því þá er ekki lánað þeim þó þeir séu á góðum stað í dag. Hann taldi að bankarnir væru að flýja ábyrggðatöku og benti á að erlendis væru bankar frekar að veðja á fólk, sem dæmi má nefna Danmörk, en það þekktist ekki hérlandis.

Næst ræddu rannsakendur um álit viðmælanda á þróun meðalkaupverðs. Viðmælandi byrjaði á að nefna hvað fermetraverð hefði hækkað hratt. Hann sagði að það þekktist ekki í dag að fólk selji eign undir fasteignamati, sem þýðir að meðalfermetraverð sé frá sexhundraðþúsund og alveg upp í eina milljón. Hann taldi að stór partur af þessari miklu hækkun væri því mikil aukning hefði átt sér stað í kaupum á fasteignum til útleigu hjá vefsíðum eins og Airbnb. Þessi þróun gerði það að verkum að verð hækkaði enn hraðar. Viðmælandi benti á að um leið og verðhækkunarir eiga sér stað og íbúðir fara að seljast á yfir milljón á fermeterinn, tekur fasteignamat mið af sölum á öllu landinu og ýtir þannig upp hækkandi fasteignaverði á öllu landinu. Það er líka vel þekkt vandamál í dag að fasteignasalinn leggur til ákveðið verð þegar hann hefur skoðað tiltekna eign en eigandinn metur hana á hærra verði því sambærilegar nýjar eignir seldust á því verði en ekki er tekið tillit til byggingaárs eða ástands eignarinnar heldur bara horft á fermetraverð. Þar sem eigandinn ákveður endanlegt söluverð verður það til þess að hærra verð er sett á eignina og við útreikninga á fasteignamati er tekið mið af því sem verður til þess að ennþá meiri verðhækkunarir eiga sér stað í framtíðinni.

Hlutdeildalán er eitt af stærstu hjálpartækum sem stjórnvöld beita til að aðstoða fyrstu kaupendur og tekjuminni hópa og spurðu rannsakendur því viðmælanda hvað hans álit væri á þeirri lausn. Viðmælandi taldi hlutdeildalánin ekki góða lausn á vandamáli nútímans þar sem eingöngu ákveðnar íbúðir, það er aðeins nýjar íbúðir sem eru hlutfallslega dýrari en sambærilega eldri íbúðir eru til boða. Til að standast hæfnismat máttu ekki eiga neitt né vera með meðalhálaun, ríkið kemur á móti þér með allt að 20% lán en svo gefst þér ekki tækifæri til að greiða niður lánið ef þú hefur tók til þess. Viðmælandi taldi þetta ekki sem langtíma laus og mat einstaklinga vera betur setta á almenna markaðnum þar sem ekki er hægt að meta hver verðþróun á íbúðum sem tilheyra hluteildeildalánamarkaðnum yrði og því ekki hægt að gera

sér grein fyrir því hver lánsupphæðin yrði þegar tíminn væri kominn til að greiða upp skuldina við ríkið.

Þegar líða fór á viðtalið og rannsakendur höfðu fengið góða innsýn um þróun markaðarins eins og hann er í dag var snúð sér til framtíðarhorfa. Viðmælandi var spurður hvort sjórnvöld gætu gert eitthvað annað til þess að aðstoða fyrstu kaupendur og hvernig það gæti verið framkvæmt. Viðmælandi hafði mikið velt þessari spurningu fyrir sér áður og var því með ákveðna sýn sem gæti hjálpað fyrstu kaupendum í framtíðinni. Hann taldi að auka þyrfti fjármálalæsi fólks almennt og veita betri aðstoð þegar það kæmi að fjámálum. Ein birtingamyndi þessi væri að byrja að kenna krökkum fjármálalæsi strax í grunnskóla. Ungir krakkar í dag gera sér ekki grein fyrir því að þau þurfi að byrja leggja til hliðar sem fyrst til að eiga möguleika á að eignast íbúð einfaldlega því þeim er ekki kennt það. Viðmælandinn hefur haldið námskeið í grunnskóla um fjármál þar sem mikið kom honum á óvart. Aðalspurningarnar sem hann fékk voru um hvernig hægt væri að sækja um debit- og kreditkort en ekkert um sparnað eða hver besta leiðin væri til að eignast eitthvað í framtíðinni. Telur hann því mikilvægt að efla yngri kynslóðina með því að hafa kennslu í fjármálalæsi sem skyldu frá fermingaaldri. Með því að setja slíka framkvæmd á stað yrði það til þess að markaðurinn yrði skilvirkari og ekki eins sveiflukenndur.

„Við erum alltaf með fókussinn á að lána meira og meira, sérstaklega í dag þar sem endalaust áreiti er til staðar um að við þurfum að kaupa allt það nýjasta og dýrast svo við pössum inn í samfélagið“

Í framhaldi spurðu rannsakendur hvort einhver möguleg lausn væri fyrir þá sem væru fyrstu kaupendur í dag þar sem fyrri ráðlagning væri fyrir komandi kynslóðir.

„Ég vorkenni fyrstu kaupendum, er ekki að sjá neinar leiðir til þess að aðstoða fyrstu kaupendur meira, því fyrstu kaupendum var hennit út af markaðnum. Ríkisstjórnin setti fyrstu kaupendur í gildru, lækkuðu stýrivexti og um leið og það gerist þá gat bankinn farið að lána út miklu meira, allir fóru að taka óverðtryggð lán síðan fer allt til andskotanns og þeir byrja að hækka aftur stýrivextir og bankar hækka í kjölfarið.“

Til að loka samræðum spurðu rannsakendu hvernig viðmælandi sæi þróun markaðarins fyrir sér næstu fimm árin. Hann spáði því að lífeyrissjóðirnir myndu koma sterkir inn á markaðinná næstu misserum með því að bjóða uppá leiðir fyrir félagsmenn á betri kjörum en eru nú til staðar og þannig taka smá saman yfir fasteignalánamarkaðinn. Hann bætti einnig við að honum fannst þeir ættu að vera löngu búnir að koma stærri inn á markað. Viðmælandi segir að hann

hafi fundið fyrir því að verið sé að þrýsta á lífeyrirsjóði til að auka stærð sína á lánmarkaði en til þess að ná því þurfa þeir að bjóða upp á eitthvað nýtt og öðruvísi. Viðmælandi var spurður í lokinn hvort það væri eitthvað sem hann vildi koma á framfæri varðandi málefnið. Hann endaði viðtalið með því að segja eftirfarandi;

„Ég tók eftir því að foreldrar/forráðamenn voru að kaupa allt að 50% í eign til þess að koma barninu sínu í gegnum greiðslumat og inn á markaðinn. Það er nátturulega alveg galið að það sé staða fyrstu kaupenda í dag!“

9. Niðurstöður og umræða

Í þessum kafla verða niðurstöður rannsóknarinnar teknar saman ásamt umræðu. Tilgangur með rannsókninni var að svara rannsóknarspurningu sem rannsakendur settu fram í byrjun, það er *Hvernig hafa breytingar á launum, kaupmætti, lánareglum og aðgerðum stjórnvalda frá árinu 2000 haft áhrif á þróun fasteignamarkaðarins á Íslandi, sérstaklega fyrir fyrstu kaupendur og hvert er viðhorf almennings til þessara breytinga?* Notast verður við framangreind gögn og útreikninga ásamt viðtali og könnun sem framkvæmd voru til þess að svara þessari spurningu.

9.1. Niðurstöður

Rannsóknin leiddi í ljós að þróun fasteignamarkaðarins á Íslandi hefur verið sveiflukennð frá árinu 2000, með mikil áhrif á aðgengi fyrstu kaupenda að markaðnum. Hækkanir á fasteignaverði hafa farið langt umfram launahækkanir og kaupmáttaraukningu, sem gerir það erfitt fyrir marga að safna fyrir útborgun og standast greiðslumat .

Lánamöguleikar voru takmarkaðir og fáar stofnanir sem buðu upp á húsnæðislán. Með innkomu bankanna á markaðinn árið 2004 jókst framboð lána og kjör urðu hagstæðari fyrir lántakendur, sem leiddi til aukinna fasteignakaupa og hækkandi verðlags. Fyrstu kaupendur á þessum tíma nutu góðs af betri lánskjörum og meiri samkeppni á markaðnum. Þessi þróun skapaði fleiri valkosti fyrir lántakendur og bætt aðgengi að lánsfé, þó að greiðslugeta og eignamyndun séu mikilvægir þættir sem hafa áhrif á ákvörðun um lán. Eftir fjármálahrunið 2008 urðu breytingar á lánareglum og aðgengi að lánsfé varð erfiðara. Stjórnvöld innleiddu strangari reglur um lánveitingar, hámarks veðsetningarhlutföll og greiðslumat til að tryggja fjármálastöðugleika og vernda lántakendur. Hrunið leiddi til efnahagskreppu, með miklum áhrifum á fasteignamarkaðinn, þar sem verð féll og aðgengi að lánsfé varð nánst ekkert.

Áhrif Covid-19 faraldursins á fasteignamarkaðinn voru einnig mikil. Faraldurinn hafði áhrif á bæði framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði. Vegna óvissu og ótryggra efnahagslegra aðstæðna varð minni virkni á fasteignamarkaðnum og verðhækkningar hægðust. Stjórnvöld brugðust við með því að herða reglur um lánveitingar og setja nýjar reglur um hámarks veðsetningarhlutföll og greiðslumat. Þrátt fyrir þessar aðgerðir hefur fasteignaverð haldið áfram að hækka, sem gerir það erfitt fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur að komast inn á markaðinn án verulegrar fjárhagsaðstoðar. Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu lengdist úr 3 mánuðum árið 2007 í 12 mánuði árið 2009, sem sýnir mikla minnkun í eftirspurn eftir hrunið. Í kjölfar Covid-19 faraldursins jókst meðalfermetraverð íbúða um 15% á milli árána 2020 og 2022. Frá því að hlutdeildarlán voru kynnt árið 2020, hefur aðeins 5% fyrstu kaupenda nýtt sér þau, sem bendir til að úrræðið nái ekki til breiðs hóps kaupenda. Hlutdeildarlánin veita lántakendum hlutdeild í fasteigninni, sem minnkar byrðina við kaup á fyrstu íbúð. Séreignasparnaður hefur einnig verið nýttur sem stuðningsaðgerð, þar sem einstaklingar geta tekið út sparnað sinn skattfrjálst til að nýta við kaup á fasteign. Þessar aðgerðir stjórnvalda hafa stuðlað að auknu aðgengi að fasteignamarkaðnum, en hækkandi fasteignaverð og strangar lánareglur eru ennþá stórar áskoranir fyrir fyrstu kaupendur. Greiðslubyrði húsnæðislána hefur hækkað um 20% frá árinu 2000 til 2023. Hámarksveðsetningarhlutfall var lækkað úr 90% í 80% árið 2020, sem þýðir að kaupendur þurftu að leggja meira eigið fé út til að geta keypt húsnæði. Fjármálahrunið 2008 og Covid-19 faraldurinn eru því dæmi um atburði sem hafa mótað þróun markaðarins og lánareglur. Þessir atburðir hafa haft veruleg áhrif á efnahagslega stöðu einstaklinga og getu þeirra til að fjárfesta í húsnæði.

Launavísitala hefur hækkað stöðugt síðustu ár, en kaupmáttur hefur ekki alltaf haldið í við þessa hækkun vegna verðbólgu og hækkandi fasteignaverðs, eins og sjá má á mynd 14. Þetta hefur gert það erfiðara fyrir fyrstu kaupendur að safna fyrir útborgun og standa undir greiðslum.

Verðbólgan á Íslandi hefur verið þrautseig og húsnæðisliðurinn hefur verið stór þáttur í ársverðbólgu, eins og mynd 15 sýnir. Þetta hefur haft neikvæð áhrif á kaupmátt heimila, sem eyða stórum hluta ráðstöfunartekna í húsnæði.

Niðurstöður úr könnun og viðtali sýna að almenningur telur að aðgengi að fasteignamarkaðinum hafi versnað á undanförunum árum. Helstu ástæður eru hækkandi fasteignaverð, strangari lánareglur og minni kaupmáttur. Fyrstu kaupendur nefna sérstaklega að útborgun og greiðslumat séu helstu hindranirnar sem þeir standa frammi fyrir í dag.

9.2. Umræður

Þegar við lítum til baka yfir þróun fasteignamarkaðarins á Íslandi síðustu tvo áratugi, sjáum við að margt hefur breyst og margir mismunandi þættir haft áhrif á stöðu fyrstu kaupenda. Í þessari ritgerð höfum við rannsakað hvernig laun, kaupmáttur, lánareglur og aðgerðir stjórnvalda hafa mótað fasteignamarkaðinn og hvernig þetta hefur haft áhrif á ungt fólk sem vill eignast sína fyrstu íbúð.

Árið 2000 voru lánamöguleikar takmarkaðir og fáar stofnanir sem buðu upp á húsnæðislán. Þetta breyttist með innkomu bankanna árið 2004, sem jók framboð lána og buðu betri kjör fyrir lántakendur. Fyrir fyrstu kaupendur og í raun alla íbúa landsins var þetta mikil breyting sem auðveldaði aðgang að fasteignamarkaðnum. Hins vegar var áhættan einnig mikil vegna mikilla skulda og hámarks veðsetningarhlutfalla sem kom í kjölfar breytinganna.

Fjármálahrunið 2008 var mikið áfall fyrir fasteignamarkaðinn. Verð á fasteignum féll og aðgengi að lánsfé minnkaði verulega. Margir sem höfðu keypt fasteignir sátu uppi með skuldir sem voru langt umfram verðmæti eignar sinnar. Stjórnvöld brugðust við með því að herða reglur um lánveitingar, hámarks veðsetningarhlutföll og greiðslumat til að tryggja fjármálastöðugleika og vernda lántakendur.

Á undanförunum árum hafa stjórnvöld einnig innleitt ýmsar stuðningsaðgerðir til að auðvelda ungu fólki að komast inn á fasteignamarkaðinn. Hlutdeildarlán og skattfrjáls úttekt séreignarsparnaðar eru dæmi um aðgerðir sem hafa verið settar fram til að hjálpa fyrstu kaupendum að safna fyrir útborgun. Þessar aðgerðir hafa verið mikilvægar, en hækkandi fasteignaverð og strangar lánareglur gera það samt erfitt fyrir marga að komast inn á markaðinn.

10. Lokaorð

Rannsóknin okkar hefur varpað ljósi á þróun fasteignamarkaðarins á Íslandi frá árinu 2000, með sérstakri áherslu á stöðu fyrstu kaupenda. Í ljósi þess að húsnæðisverð hefur hækkað mun hraðar en laun og kaupmáttur, hafa ungt fólk og aðrir fyrstu kaupendur staðið frammi fyrir verulegum áskorunum.

Innkoma bankanna á markaðinn árið 2004 breytti leiknum til skamms tíma, en fjármálahrunið árið 2008 hafði víðtæk neikvæð áhrif á aðgengi að lánsfé og húsnæðismarkaðinn í heild sinni.

Þrátt fyrir stuðningsaðgerðir stjórnvalda, eins og hlutdeildarlán og skattfrjálsa úttekt séreignarsparnaðar, er ljóst að ungt fólk á enn erfitt með að eignast sitt fyrsta húsnæði.

Áhrif Covid-19 faraldursins og nýjustu aðgerðir stjórnvalda sýna að mikilvægt er að viðhalda stöðugleika og stuðningi við fyrstu kaupendur. Rannsóknin gefur til kynna að frekari aðgerðir séu nauðsynlegar til að jafna aðgengi allra að húsnæði, óháð fjárhagslegri stöðu.

Von okkar er að þessi ritgerð veiti innsýn í þær áskoranir sem fyrsta kaupendur standa frammi fyrir og að hún verði til grundvallar í áframhaldandi stefnumótun og aðgerðum til að bæta fasteignamarkaðinn á Íslandi. Niðurstöður rannsóknarinnar sýna að íbúðaverð hefur hækkað mun hraðar en laun og kaupmáttur, sem hefur gert það erfiðara fyrir fyrstu kaupendur að komast inn á markaðinn. Til að bæta aðgengi fyrstu kaupenda að fasteignamarkaðnum þarf að skoða frekari stuðningsaðgerðir, svo sem hlutdeildarlán, skattfrjálsan séreignarsparnað og aðrar aðgerðir sem miða að því að auðvelda ungu fólki að safna fyrir útborgun og standast greiðslumat. Þessi þróun undirstrikar mikilvægi þess að stjórnvöld og fjármálastofnanir haldi áfram að þróa og innleiða stuðningsaðgerðir sem miða að því að auka kaupmátt og auðvelda aðgengi að húsnæði fyrir fyrstu kaupendur. Með þessum hætti er hægt að stuðla að stöðugleika á fasteignamarkaðnum og tryggja að fleiri geti eignast sitt eigið húsnæði.

Heimildaskrá

- Alexander Hermann og Peyton Whitney. (22. janúar 2024). *Home Price-to-income ratio reaches record high*. Joint center for housing studies of Harvard university. <https://www.jchs.harvard.edu/blog/home-price-income-ratio-reaches-record-high-0>
- Almenni lífeyrissjóðurinn. (október 2011). *Jafnar greiðslur eða afborgnair*. <https://www.almenni.is/wp-content/uploads/Jafnar-grei%C3%B0slur-e%C3%B0a-afborganir.pdf>
- Almenni lífeyrissjóðurinn. (e.d.). *Viðbótarlífeyrissparnaður*. Sótt 28. mars 2024 af <https://www.almenni.is/vidbotarlifeyrissparnadur>
- Alþingi. (12. apríl 2024). *Lög um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða*. <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1997129.html>
- Aurbjörg. (9. febrúar 2018). *Allt sem þú þarft að vita um greiðslumat*. <https://aurbjorg.is/blog/greidslumat>
- Ari Skúlason. (11. október 2018). *Hvað þarftu til að kaupa fyrstu íbúðina?* <https://www.landsbankinn.is/umraedan/fraedsla/hvad-tharftu-til-ad-kaupa-fyrstu-ibudina>
- Axel Hall, Ásgeir Jónsson og Sigurður Jóhannesson. (október, 2003). *Áhrif rýmri veðheimilda íbúðalánasjóðs á húsnæðisverð og hagstjórn*. [https://ioes.hi.is/files/2021-05/Ahrif-rymri-vedheimilda-Ibudalanasjods-a-husn%C3%A6disverd-og-hagstjorn.pdf](https://ioes.hi.is/files/2021-05/Ahrif-rymri-vedheimilda-Ibudalanasjods-a-husnaedisverd-og-hagstjorn.pdf)
- Ásgeir Jónsson og Haukur C. Benediktsson. (7. júní 2023). *Reglur um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda*. Sótt af Stjórnartíðindi.is <https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?RecordID=e4c307f3-a1df-4a00-bd79-39d3e99e4499>
- Ásgeir Jónsson og Hersir Sigurgeirsson. (2. júní 2016). *Kostnaður og endurheimtur ríkissjóðs af falli bankanna*. <https://www.stjornarradid.is/library/Z-Eldri-moppur/skyrsla-kostnadur-endurheimtur-r%C3%ADkissjods-af-falli-bankanna.pdf>
- Boshoff, Douw og Bertasso, C. og Pillay, D.. (desember 2015). *The Rent vs Buy Decision of Residential Property*. 23-36. 10.18638/quaesti.2015.3.1.244.
- Einar Jón Erlingsson. (1. október 2021). *Hvernig virka nýjar reglur um hámarks greiðslubyrði fasteignalána?* Seðlabanki Íslands. <https://www.sedlabanki.is/utgefingefni/kalkofninn/grein/2021/10/01/Hvernig-virka-nyjar-reglur-um-hamarks-greidslubyrdi-fasteignalana/>

- Esther Finnbogadóttir, Guðrún Inga Ingólfssdóttir og Yngvi Harðarson. (26. mars 2010). *Verðtrygging á Íslandi kostir og gallar*.
https://www.stjornarradid.is/media/fjarmalaraduneyti-media/media/utgafa/Verdtrygging_a_Islandi_mars_2010.pdf
- Fjármálaeftirlitið. (júli 2017). *Reglur um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda*. <https://www.fme.is/media/utgefing-efni/Greinargerd-med-reglum-um-hamark-vedsetningarhlutfalls.pdf>
- Gylfi Magnússon. (30. maí 2009). *Beinir skattar og óbeinir rýra kaupmátt á svipaðan hátt og áhrifin á greiðslubyrði verðtryggðra lána eru svipuð*.
<https://www.stjornarradid.is/raduneyti/matvaelaraduneyti/fyrri-radherrar/stok-raeda-fyrrum-radherra/2009/05/30/Beinir-skattar-og-obeinir-ryra-kaupmatt-a-svipadan-hatt-og-ahrifin-a-greiðslubyrði-verdtryggðra-lana-eru-svipud/>
- Gylfi Magnússon. (október 2015). *Eigið fé í húfi í fasteignum*.
<http://hdl.handle.net/1946/23154>
- Gylfi Zoega. (september 2018). *Staða efnahagsmála í aðdraganda kjarasamninga*.
<https://www.econstor.eu/bitstream/10419/273297/1/ioes-wps18-03.pdf>
- Hagfræðistofnun Háskóla Íslands. (október 2003). *Áhrif rýmri veðheimilda Íbúðalánasjóðs á húsnæðisverð og hagstjórn*. <https://ioes.hi.is/files/2021-05/Ahrif-rymri-vedheimilda-Ibudalanasjods-a-husnaedisverd-og-hagstjorn.pdf>
- Hagstofa Íslands. (e.d. a). *Byggingarvísitala, grunnar 1987, 2009 og 2021*. Sótt 24 mars af https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Efnahagur/Efnahagur__visitolar__2_byggingarvisitara__byggingarvisitara/VIS13001.px/table/tableViewLayout2/
- Hagstofa Íslands. (e.d. b). *Vísitala kaupmáttar launa*. Sótt 24. mars af <https://hagstofa.is/utgafur/lysigogn/lysigogn/?fileId=19500>
- Hanna Birna Kristjánsdóttir og Ragnhildur Hjaltadóttir. (17. október 2013) *Reglugerð um láns hæfis- og greiðslumat*. Sótt af Ísland.is <https://island.is/reglugerdir/nr/0920-2013>
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (15. janúar 2024a). *232 ný heimili árið 2023 með aðstoð hlutdeildarlána*. <https://hms.is/frettir/232-ny-heimili-ari%C3%B0-2023-me%C3%B0-a%C3%B0sto%C3%B0-hlutdeildarlana>
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (16. janúar 2024b). *Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu í desember 2023*. HMS.is. <https://hms.is/frettir/visitara-ibudaverds-hbsv-des-2023>
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (e.d.). *Hlutdeildarlán*. Sótt 5. mars 2024 af <https://hms.is/husnaedislan/hlutdeildarlan>

Innviðaráðuneytið. (apríl 2023). *Grænbók um húsnæðismál*.

https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Frettatengd-skjol/Graenbok%20um%20husnaedis-%20og%20mannvirkjamal_endanleg%20utgafa.pdf

Íbúðalánasjóður og Velferðarráðuneytið. (2018) *Húsnæðisþing 2018: Staða og þróun*

húsnæðismála. https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/Sta%C3%B0a%20og%20%C3%BEr%C3%B3un%20h%C3%BAsn%C3%A6%3%B0ism%C3%A1la%202018_181114.pdf

Jón Gunnar Bernburg. (21. Nóvember 2005). *Hvernig útskýrir maður aðferðafræði*

félagsvísinda? Visindavefurinn. Sótt af <http://visindavefur.is/svar.php?id=5420>

Kolbrún Halldórsdóttir og Vilhjálmur Hilmarsson. (2. nóvember 2023). *Stærsta áskorun*

hagstjórnunarinnar. <https://www.bhm.is/greinar/stærsta-askorun-hagstjornarinnar>

Landsbankinn. (n.d.). *Íbúðalán – leiðin þín að nýju heimili byrjar hér*. Landsbankinn.is

<https://www.landsbankinn.is/einstaklingar/lan-og-heimildir/ibudalan>

OECD council. (26. maí 2021). *OECD housing policy toolkit – synthesis report*.

<https://www.oecd.org/mcm/OECD%20Housing%20Policy%20Toolkit%20%E2%80%93%20Synthesis%20Report.pdf>

Páll Hreinsson, Sigríður Benediksdóttir og Tryggvi Gunnarsson (ritstj.). (2010). *Aðdragandi og orsakir falls íslensku bankanna 2008 og tengdir atburðir* (bindi 7).

<https://www.rna.is/media/skjol/RNAVefEfnisyfirlit.pdf>

Samtök fyrirtækja í fjármálaþjónustu. (e.d) Sótt 8. apríl 2024 af <https://www.sff.is/frettir-og-greinar/vedsetning-ibudarhusnaedis-og-skuldir-heimila>

Seðlabanki Íslands. (28. júní 2004a). *Efnahagleg áhrif breytinga á fyrirkomulagi*

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

Seðlabanki Íslands. (desember 2004b). *Peningamál 2004/4*.

<https://www.sedlabanki.is/library/Skraarsafn/Peningamal/Desember-2004/PM044.pdf>

Seðlabanki Íslands. (september 2007). *Peningamál 2007/3*.

<https://www.sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=5437>

Seðlabanki Íslands. (30. júní 2021). *Reglur um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda*. <https://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/frettir-og-tilkynningar/frettasafn/frett/2021/06/30/Reglur-um-hamark-vedsetningarhlutfalls-fasteignalana-til-neytenda/>

<https://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/frettir-og-tilkynningar/frettasafn/frett/2021/06/30/Reglur-um-hamark-vedsetningarhlutfalls-fasteignalana-til-neytenda/>

- Seðlabanki Íslands. (23. ágúst 2023). *Peningamál 2023/3*.
https://www.sedlabanki.is/library/Skraarsafn/Peningamal/2023/agust-2023/PM_233_heildarskjal.pdf
- Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson (ritstj.). (2013). Skýrsla Rannsóknarnefndar Alþingis um íbúðalánasjóð ofl. (Bindi 1).
https://www.rna.is/media/myndir/RNAib_efnisyfirlit_092013.pdf
- Stefán Sveinbjörnsson. (8. desember 2020). *Hvernig mælum við kaupmátt? VR stéttarfélag*.
<https://www.vr.is/um-vr/frettir/almennar-frettir/hvernig-maelum-vid-kaupmatt-1/>
- Stjórnarráð Íslands. (apríl 2019). *Lækkun Þróskulds ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkað*. [https://www.stjornarradid.is/library/04-Raduneytin/Felagsmalaraduneytid/Laekkun_throskulds_inn_a_husnaedismarkad_0504_2019%20-%20Copy%20\(1\).pdf](https://www.stjornarradid.is/library/04-Raduneytin/Felagsmalaraduneytid/Laekkun_throskulds_inn_a_husnaedismarkad_0504_2019%20-%20Copy%20(1).pdf)
- Stjórnarráð Íslands. (3. september 2020). *Hlutdeildarlán sem auðvelda tekjulágum einstaklingum að eignast íbúð samþykkt á Alþingi*. <https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2020/09/03/Hlutdeildarlan-sem-audvelda-tekjulagum-einstaklingum-ad-eignast-fyrstu-ibud-samthykkt-a-Althingi/>
- Velferðaráðuneyti. (apríl 2011). *Skýrsla samráðshóps um húsnæðisstefnu*.
https://www.stjornarradid.is/media/velferdarraduneyti-media/media/frettir2011/19042011_Skyrsla_samradshops_um_husnaedisstefnu.pdf
- Zhu, Min. (11. júní 2014). *Housing markets, financial stability and the economy*.
<https://www.imf.org/en/News/Articles/2015/09/28/04/53/sp060514>
- Þórarinn G. Pétursson. (2001). *The transmission mechanism of monetary policy*.
[https://www.cb.is/library/Skraarsafn---EN/FromOldWeb/Acrobat-\(PDF\)/MB014_7.pdf](https://www.cb.is/library/Skraarsafn---EN/FromOldWeb/Acrobat-(PDF)/MB014_7.pdf)

Viðauki 1

Viðtal sem sent var á fasteignasala:

1. Getur þú sagt okkur aðeins frá þér, hvað ertu að vinna við, fyrri störf og svo framvegis...
2. Hvað veist þú um innkomu bankana á fasteignalána markaðinn 2004
 - a. Finnst þér eins og það hafi haft jákvæð eða neikvæð áhrif á fasteignamarkaðinn?
3. Hvernig myndir þú meta þá þróun á húsnæðismarkaðnum síðan þú hófst störf sem fasteignarsali.
4. Telur þú það vera erfiðara fyrir fyrstu kaupendur að kaupa sér fasteign í dag en þegar þú hófst störf?
 - a. Ef **já**: hver telur þú að breytingin sé, hvað er það sem er að gera það erfiðara í dag?
 - b. Ef **nei**: hvað heldur þú að sé að ýta undir þá umræðu sem hefur verið um að það sé erfiðara fyrir fólk að kaupa sína fyrstu fasteign?
5. Hvað telur þú að sé helsta hindrunin í dag fyrir fyrstu kaupendur til þess að kaupa sína fyrstu eign?
6. Hvað finnst þér um að meðalkaupverð á Íslandi í dag sé 59,7 milljónir, finnst þér það vera í hærra eða lægra lagi miðað við seinustu ár?
7. Telur þú það vera erfiðara í daga að standast greiðslumat?
 - a. Hámarksgræiðslubyrði í dag má ekki fara yfir fyrir 40% af rástöfunar tekjum einstaklings, finnst þér það geta hindrað getu einstaklings til þess að kaupa sína fyrstu eigna?
8. Hvert er þitt álit á hlutdeildarlánnum?
9. Finnst þér eins og stjórnvöld gætu gert eitthvað til þess að aðstoða fyrstu kaupendur frekar? Ef já, hvað?
10. Hvernig myndir þú ráðleggja aðila sem er að huga að kaupa sína fyrstu eign?
11. Hvernig heldur þú að þróunin verði á markaðnum næstu 5 árin?

12. Er eitthvað annað sem þú vilt koma á framfæri eða finnst vanta um málefnið ?

Viðauki 2

Könnun sem var send á fjölskyldu og vini

1. Hvað ert þú gamall/gömul/gamalt?
2. Hvaða kyn ert þú?
 - a. Karl
 - b. Kona
 - c. Annað
 - d. Vil ekki tilgreina
3. Hvað lýsir best búsetu þinni?
 - a. Bý hjá foreldrum
 - b. Á húsnæði en bý hjá foreldrum
 - c. Á mitt eigið húsnæði
 - d. Er að leigja
 - e. Stúdentagarðar

Þátttakendur fengu næstu spurningar út frá svari þeirra í spurningu 3. Þeir sem búa hjá foreldrum fengu eftirfarandi spurningar:

1. Stefnir þú á að kaupa íbúð á næstu 5 árum?
 - a. Já
 - b. Nei
2. Stefnir þú á að kaupa ein/einn/eitt eða með öðrum aðila?
 - a. Já, stefni á að kaupa ein/einn/eitt
 - b. Já, stefni á að kaupa með öðrum aðila

- c. Á ekki við
3. Hver telur þú að stærsta hindrunin sé þegar það kemur að því að þú kaupir íbúð?
- a. Útborgun
 - b. Framboð fasteigna
 - c. Greiðslumat
 - d. Á ekki við
4. Sem fyrsti kaupandi, hvað finnst þér um fasteignamarkaðinn í dag? Finnst þér stjórnvöld vera að aðstoða nóg of mikið eða er eitthvað sem þér dettur í hug sem gti auðveldað þér fasteignakaup?

Þeir þátttakendur sem svöruðu „Á húsnæði en bý hjá foreldrum“ eða „á mitt eigið húsnæði“ í spurningu 3 fengur eftirfarandi spurningar:

- 1. Hvað varst þú gamall/gömul/gamalt þegar þú keyptir þína fyrstu fasteign?
- 2. Hvaða ár keyptir þú þína fyrstu fasteign?
- 3. Fannst þér erfitt að kaupa þína fyrstu fasteign, þ.e.a.s. safna fyrir útborgun, standast greiðslumat eða annað?
- 4. Fékkst þú aðstoð frá ættingjum eða vinum við að fjármagna þína fyrstu fasteign?
 - a. Já
 - b. Nei
- 5. Hverskonar lán tókst þú við kaup á fyrstu fasteign?
 - a. Verðtrygt
 - b. Óverðtrygt
 - c. Blandað lán
 - d. Hlutdeildarlán
 - e. Lán frá foreldrum/vinum/ættingjum

f. Lán frá foreldrum/vinum/ættingum og lánastofnun

g. Annað

6. Finnst þér erfðara að standast afborganir af þínu húsnæðisláni núna heldur en þegar þú tókst lánið fyrst? (endilega svara já/nei og afhverju/afhverju ekki)

Þeir þátttakendur sem svöruðu „Er að leiga“ eða „Stúdentagarðar“ fengu eftir farandi spurningar:

1. Hefur þú átt fasteign?

a. Já

b. Nei

2. Stefnir þú á að kaupa fasteign á næstu 5 árum?

a. Já, er að safna fyrir útborgun

b. Nei, vil halda mér á leigumarkaðnum

3. Hversu há er leigan hjá þér núna?

a. 0 kr – 99.999 kr

b. 100.000 kr – 199.999 kr

c. 200.000 kr – 299.999 kr

d. 300.000 kr – 399.999 kr

e. 400.000 kr – 499.999 kr

f. 500.000 kr eða meira

4. Hver telur þú að stærsta hindrunin sé þegar það kemur að því að þú kaupir íbúð?

a. Útborgun

b. Framboð fasteigna

c. Greiðslumat

d. Á ekki við

Allir þátttakendur fengu síðan sömu spurningu í lokin:

1. Telur þú það vera erfiðara að kaupa fasteign núna en á seinustu 23 árum? (Tímabilið 2000 – 2023)

Ef þátttakendur svara „Já“ eru þeir beðnir um að svara:

Hvað er það sem þú telur að sé að gera það erfiðara núna að kaupa fasteign?

Ef þátttakendur svara „Nei“ eru þeir beðnir um að svara:

Hvaða tímabil telur þú það hafa verið erfiðast að kaupa sér fasteign og afhverju?