BSc í viðskiptafræði

Viðskipta- og hagfræðideild

Húsnæðismarkaðurinn, tekjuþróun og unga fólkið

Júní, 2025

Nafn nemanda: Nína Steingerður Káradóttir

Kennitala: 270403-2390

Nafna nemanda: Rúnar Gauti Gunnarsson

Kennitala: 281202-2350

Leiðbeinandi: Axel Hall

Yfirlýsing um heilindi í rannsóknarvinnu

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

Með undirskrift okkar staðfestum við og samþykkjum að við höfum lesið siðareglur og reglur Háskólans í Reykjavík um verkefnavinnu og skiljum þær afleiðingar sem brot þessara reglna hafa í för með sér hvað varðar verkefni þetta.

Dagsetning	Kennitala	Undirskrift
24/4/25	2704032390	Nína Steingerður Kristjánsdóttir
Dagsetning	Kennitala	Undirskrift
24/4/25	281202-2350	Einar Gauti Gunnarsson

Formáli

Ritgerð þessi er lokaverkefni til B.Sc. gráðu í viðskiptafræði við Háskólann í Reykjavík. Ritgerðin er 12 ECTS einingar og var unnin á vorönn 2025. Markmið ritgerðarinnar er að kanna hvort breytt laun, tilfærsla tekna milli aldurshópa og lánakjör undanfarinna ára hafi haft áhrif á aðgengi ungs fólks að fasteignamarkaði á Íslandi. Höfundar ritgerðarinnar eru Nína Steingerður Káradóttir og Rúnar Gauti Gunnarsson. Leiðbeinandi verkefnisins var Axel Hall, lektor við Háskólann í Reykjavík. Á hann okkar bestu þakkir fyrir góða leiðsögn.

Útdráttur

Á undanförnum árum hefur aðgengi ungs fólks að fasteignamarkaði á Íslandi breyst. Ritgerð þessi fjallar um hvernig launaþróun og breytingar á lánskjörum hafa haft áhrif á möguleika einstaklinga, sérstaklega ungs fólks, til að eignast sína fyrstu fasteign. Viðfangsefnið er rannsakað út frá gögnum um launavísitölu, íbúðaverðsvísitölu, þróun á leigumarkaði og tekjuferil mismunandi aldurshópa, auk skoðunar á nýjum félags- og efnahagslegum raunveruleika sem hefur skapast á íslenskum húsnæðismarkaði.

Greining ritgerðarinnar sýnir að laun hafa að meðaltali hvorki fylgt þróun fasteignaverðs né vaxtakostnaðar síðustu ár. Stýrivextir Seðlabankans fóru úr 0,75% í 9,25% á rétt rúmum tveimur árum, sem hafði veruleg áhrif á greiðslubyrði lána og möguleika fyrstu kaupenda til að standast greiðslumat. Á sama tíma hefur leigumarkaðurinn þrengst með hækkandi leiguverði og takmörkuðu framboði. Þeir sem leigja búa við hærri húsnæðisútgjöld en áður og minni möguleika til sparnaðar, sem veldur því að þeir eru lengur að komast inn á fasteignamarkaðinn.

Ritgerðin greinir einnig þróun ævitekjuferilsins með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum frá Hagstofunni. Gögnin sýna að tekjur ungs fólks vaxa hægar en áður, á meðan eldri aldurshópar hafa aukið ráðstöfunartekjur sínar umfram unga fólkið. Þessi kynslóðamunur í tekjuþróun hefur leitt til þess að margir ungir einstaklingar þurfa að treysta á leigu til lengri tíma, og fleiri þurfa að fá utanaðkomandi aðstoð við að festa kaup á íbúð. Þróun þessi hefur einnig aukið eignamun milli kynslóða.

Í ritgerðinni er enn fremur sýnt fram á hvernig nýlegar aðgerðir stjórnvalda, t.d. hlutdeildarlán, vaxtastuðningur og aukin áhersla á uppbyggingu hagkvæmra íbúða eru tilraunir til að brúa þetta bil. Hins vegar sýnir greiningin að áhrif þessara úrræða eru takmörkuð ef kerfisbundið misræmi á milli tekna og íbúðaverðs viðhelst.

Niðurstaða ritgerðarinnar er að skerpt hafi á skiptingu á húsnæðismarkaði þar sem eignarhald hefur í auknum mæli færst til eldri og tekjuhærri hópa, á meðan ungt fólk á í auknum erfiðleikum með húsnæðiskaup. Þessi þróun kallar á áframhaldandi greiningu og aðgerðir sem stuðla að raunhæfu aðgengi allra að öruggu húsnæði.

Lykilorð: *fasteignamarkaður, launaþróun, lánskjör, ævitekjuferill, ungt fólk, aðgengi að húsnæði*

Efnisyfirlit

1 Inngangur 1
2 Fasteignamarkaðurinn og togkraftar hans 3
2.1 Fasteignamarkaðurinn er síbreytilegur 3
2.2 Verðmyndun á fasteignamarkaði 4
2.3 Markaðsaðstæður og hagkerfið 7
2.4 Framboð á húsnæðismarkaði 8
2.4.1 Skammtíma- og langtímaframboð á húsnæðismarkaði 9
2.4.2 Stefnumótandi þættir 10
2.4.3 Aðgengi að lóðum og byggingarkostnaður 10
2.4.4 Skipulagsmál og regluverk 11
2.5 Eftirspurn á húsnæðismarkaði 12
2.5.1 Efnahagslegir þættir 14
2.5.2 Lýðfræðilegir þættir 14
2.6 Leigumarkaðurinn 17
3 Lánsfjármarkaðurinn 19
3.1 Umgjörð húsnæðislána í gegnum tíðina 19
3.2 Mismunandi lánaform og vextir 22
3.3 Lánþegaskilyrði og greiðslumat 23
4 Áhrif aldurs á laun 25
4.1 Tímaferill launaþróunar 25
4.2 Lánþegaskilyrði Seðlabanka Íslands 26
4.3 Áhrif á mismunun og jöfnuð á fasteignamarkaði 27
5 Eru fyrstu kaup á húsnæði sífellt meira krefjandi? 28
5.1 Greining á fyrstu kaupendum, fjölda, aldri og tekjum. 28
5.2 Launavísitalan sem mælitæki 29
5.3 Launaþróun og kaupmáttur fyrstu kaupenda 31
5.4 Tekjur unga fólksins og hækkun húsnæðisverðs 33
5.4.1 Hvað er að gerast í launum? 35
5.4.2 Samspil launa og fasteignamarkaðar 39
5.5 Hvernig hafa vaxtabreytingar og lánaskilyrði haft áhrif á greiðslubyrði fyrstu kaupenda? 40
5.6 Á ungt fólk erfiðara með að kaupa fasteign nú en áður? 42

6 Niðurstöður 44
Heimildir 46

Myndaskrá

Mynd 1 - Íbúðaverðsvísitalan 2000-2024 5
Mynd 2 - Mannfjöldi á Íslandi 1950-2025 16
Mynd 3 - Leiguverðsvísitalan og íbúðaverðsvísitalan 2011-2024, janúar 2011=100 18
Mynd 4 - Launavísitalan 2000-2024 31
Mynd 5 - Kaupmáttur launa 2000-2024, janúar 2000=1.00, eigin útfærsla 33
Mynd 6 - Íbúðaverð og heildartekjur 25-29 ára og 45-49 ára einstaklinga 2000-2023, janúar 2000=100, eigin útfærsla 34
Mynd 7 - Heildartekjur einstaklinga í þúsundum króna samkvæmt skattframtölum 2024 vegna tekna 2023 36
Mynd 8 - Hlutfall launa af hámarkslaunum æviskeiðsins 37
Mynd 9 - Samspil launa- og íbúðaverðsvísitölu 2005-2024, janúar 2005=100 39

1 Inngangur

Fasteignamarkaðurinn er iðulega stórt umfjöllunarefni í allri umræðu um efnahagsmál enda snertir hann alla. Fyrir flesta eru fasteignakaup stærsta fjárfestingin um ævina og því mikilvægt að slík ákvörðun sé tekin á vel upplýstum grundvelli. Fasteignamarkaðurinn hefur verið rannsakaður á marga vegu enda samspil margra þátta að verki í mótun hans. Viðfangsefni fjölmargra rannsókna hafa verið tengd við fasteignamarkaðinn, þar á meðal varðandi verðþróun, framboð og eftirspurn, áhrif stýrivaxta og fjárfestingarmöguleika. Rannsóknirnar hafa varpað ljósi á stöðu markaðarins hverju sinni og greint frá mikilvægustu þáttum sem móta verðmyndun á fasteignamarkaði.

Sérstakur hópur innan fasteignamarkaðarins eru fyrstu kaupendur, sem standa oft frammi fyrir meiri áskorunum en aðrir kaupendur. Aðgengi þeirra að markaðnum er því mikilvægt viðfangsefni til að skilja hvernig aðgengi að fyrstu fasteign hefur þróast og hvaða hindranir standa í vegi fyrir ungu fólki að komast inn á markaðinn. Samspil launa, lánskjara og möguleika ungs fólks til þess að kaupa sínu fyrstu fasteign er viðfangsefni sem ekki hefur verið rannsakað í þaula. Á sama tíma benda nýjustu gögn til þess að greiðslugeta fyrstu kaupenda sé í sögulegu lágmarki, þar sem greiðslubyrði vegna fasteignalána hefur vaxið hratt á síðustu árum (Önundur Páll Ragnarsson, 2024 og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2024).

Ritgerðinni er ætlað að greina stöðu einstaklinga á húsnæðismarkaði í dag miðað við á árum áður. Ritgerðin mun leitast við að rýna hvernig greiðslugeta fyrstu kaupenda hefur þróast á síðustu árum, á sama tíma og tekjur og lánskjör hafa tekið breytingum. Þessi þróun hefur átt sér stað vegna efnahagslegra sveiflna, inngrips ríkisins í stefnumál húsnæðismála undanfarinna ára auk annarra þátta. Ungt fólk í dag kvartar oft á tíðum yfir háu fasteignaverði og breyttum reglum varðandi lánveitingar en ritgerðin mun kanna hvort það eigi við rök að styðjast.

Ritgerðina má aðgreina frá fyrri rannsóknum þar sem hún beinir sjónum sérstaklega að ungu fólki og fyrstu kaupendum. Lánþegaskilyrði hafa verið hert að undanförnu. Þau eru til þess fallin að takmarka enn frekar aðgengi fyrstu kaupenda miðað við á árum áður. Um leið hafa átt sér stað breytingar á kjörum ungs fólks í samanburði við aðra aldurshópa. Með því að greina launaþróun í sambandi við vexti, greiðslumat og fasteignaverð verður metið hvort og þá hvernig möguleikar ungs fólks til þess að kaupa sína fyrstu eign hafa aukist eða dregist saman og leitað svara við orsökum þeirra breytinga. Ritgerðin skiptist í fræðilega umfjöllun

og greiningu. Í kafla 2 er farið yfir framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði þar sem einkenni fasteignamarkaðarins eru greind ásamt helstu áhrifaþáttum á verðmyndun á markaði. Í kafla 3 er svo farið yfir lánsfjármarkaðinn og sérstaklega rýnt í umhverfi húsnæðislána, bæði í dag og á árum áður til þess að draga upp heildstæða mynd af ytri aðstæðum sem móta möguleika einstaklinga á húsnæðiskaupum. Því næst er farið í kafla 4 sem leitast við að greina hvernig starfsframi hefur áhrif á laun og hvernig tekjur þróast yfir æviskeiðið. Fræðilega greiningin mun leitast við að svara eftirfarandi rannsóknarspurningu ritgerðarinnar:

„Hefur breyting á ævitekjuferlinum, launum og lánskjörum haft áhrif á aðgengi fyrstu kaupenda að húsnæði?“

Í kafla 5 á sér stað heildræn greining á gögnum um fyrstu kaupendur, launaþróun, kaupmátt, greiðslumat, lánaskilyrði og aldurssamsetningu fyrstu kaupenda í gegnum tíðina. Greiningin á því hvernig þessir þættir hafa breyst og hvort þeir haldist í hendur við þróun fasteignaverðs eru í forgrunni. Í greiningunni var notast við opinber gögn frá Hagstofu Íslands, Seðlabanka Íslands og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun ásamt öðrum opinberum gagnasöfnum. Að lokum er fjallað um framtíðarhorfur og mögulegar lausnir sem gætu auðveldað stöðu þessa hóps á húsnæðismarkaði.

Í ljósi umræðu um húsnæðisskort, hækkandi fasteignaverð og aðgengi að lánsfé er markmið höfunda að ritgerðin varpi ljósi á greiðslugetu almennra einstaklinga og hvernig hún hefur þróast í íslensku efnahagsumhverfi í gegnum tíðina. Einnig er litið til þess hvernig tekjur þróast yfir ævi einstaklings og hvernig sú þróun hefur breyst í áranna rás. Ritgerðin mun því gefa lesandanum yfirsýn yfir bæði lykilþróun á íslenskum húsnæðismarkaði og dýpri innsýn í hvernig möguleikar ungs fólks til að eignast íbúð hafa mótast, ekki einungis af fasteignaverði heldur líka af greiðslugetu sem mótast af samspili launa og lánskjara.

2 Fasteignamarkaðurinn og togkraftar hans

Fasteignamarkaðurinn er flókinn og byggir á jafnvægi milli framboðs og eftirspurnar eftir húsnæði. Hann tekur mið af fasteignaverði, lánskjörum og aðgengi að lóðum sem mótar uppbyggingu hans. Þrátt fyrir að markaðurinn lúti í grunninn lögmálum hagfræðinnar eru viðbrögð hans oft hæg og sveiflukennd vegna mislangs aðlögunartíma. Verðmyndun ræðst ekki einvörðungu af byggingarkostnaði heldur einnig væntingum, fjármögnunarskilyrðum og samkeppni milli kaupenda.

2.1 Fasteignamarkaðurinn er síbreytilegur

Þegar efnahagsmál á Íslandi eru skoðuð er það fyrsta sem maður staldrar við hvað efnahagslífið er sveiflukennt. Stoðir efnahagslífsins eru fáar, þó þeim hafi fjölgað að undanförnu, og byggja á nýtingu framleiðsluþátta sem grundvallast á náttúruauðlindum landsins. Þetta leiðir af því að efnahagslífið á Íslandi er tiltölulega einsleitt og byggir á ferðaþjónustu, sjávarútvegi og raforku þar sem öll eggin eru í fáum körfum. Breyttur hagur erlendis orsakar oftar en ekki breyttan hag hérlendis þar sem Ísland er að miklu leyti háð erlendum aðilum í efnahagslífinu. Þar af leiðandi er breytileikinn í efnahagslífinu með þeim hætti að hagvöxtur á Íslandi er sveiflukenndari en gengur og gerist á norðlægum slóðum. Hagvöxtur hér á landi hefur í gegnum árin verið frekar sveiflukenndur og mældist að meðaltali 3,8% á árunum 1946-2010. Staðalfrávik hagvaxtar á þessum tíma var hærri en meðalhagvöxtur og mældist það 4,5%. Á þessu rúmlega 60 ára tímabili áttu sér stað um 6-7 upp- og niðursveiflur sem allar voru frekar veigamiklar. Hagsveiflur hér á landi eru misstórar en vara að meðaltali í 6 ½ ár. Uppsveiflan er veigameiri og varir að meðaltali í 5 ár á meðan niðursveiflan varir að meðaltali í 1 ½ ár. Stjórnvöld beita tólum sínum til aðgerða til að draga úr áhrifum hagsveiflna hverju sinni. Til að mynda var vísitölutenging launa afnumin árið 1983 þegar verðbólga mældist í sögulegu hámarki (Seðlabanki Íslands, e.d.-a). Formleg umgjörð hagstjórnar fer sífellt batnandi. Seðlabanki Íslands varð sjálfstæð stofnun 2001 og honum voru sett verðbólgumarkmið til að tryggja stöðugt verðlag. Margir þættir geta orsakað tímabundna verðbólgu á meðan verðbólga til langs tíma á sér stað vegna ófullnægjandi aðhalds í peningamálum. Því var það stórt skref þegar verðbólgumarkmið Seðlabankans var tekið upp með lögum en það stendur í dag í 2,5% (Forsætisráðuneytið, 2001). Aðgerðir gagnvart hagsveiflum fela einnig í sér stýrivaxtabreytingar sem annaðhvort örva eða minnka

einkaneyslu. Helstu drifkraftar hagsveiflna eru breytingar á viðskiptakjörum, breytilegur sjávarafli og breytingar á atvinnuháttum ásamt mikillar og örrar framþróunar á fjármálamarkaði hér á landi. Stærstu niðursveiflurnar hafa einmitt orðið í kjölfar fjármálakreppunnar 2008 og vegna aflabrests á meðan uppsveiflurnar hafa mikið tengst auknum fjárfestingum og einkaneyslu. Hagkerfið á Íslandi hefur sýnt merki um að framboðsskellir frekar en eftirspurnarskellir séu megindrifkraftur hagsveiflunnar en það er ólíkt mörgum öðrum þróuðum hagkerfum (Seðlabanki Íslands, e.d.-a).

Fasteignamarkaðinum er markaður sem gengur í bylgjum. Slíkir markaðir einkennast af miklum sveiflum, bæði á eftirspurn og verðlagi en glíma svo oft á tíðum við stöðnun eða lækkun á báðum þáttum. Slík hringrás hefur átt sér stað á fasteignamarkaði, bæði hérlendis og erlendis. Orsakir þessa sveiflukennda landslags má rekja til breytinga á efnahagsumhverfi, lánakjörum, aðgerðum stjórnvalda eða breyttra væntinga markaðsaðila. Á tímum þegar vaxtastig er lágt eykst eftirspurn eftir fasteignum og verðhækkanir eiga sér stað. Slíkar hækkanir geta leitt til þess að fasteignaverð sé ofmetið en auknar líkur eru á því ef fjárfestar búast við áframhaldandi verðhækkunum í framtíðinni. Á hinn bóginn, ef vextir fara hækkandi, dregst eftirspurn saman og fasteignaverð getur lækkað hratt. Á Íslandi hefur fasteignamarkaðurinn verið viðkvæmur fyrir ytri áhrifum. Fasteignaverð hækkaði mikið milli 2003 og 2007 þar sem aðgengi að lánsfé var auðvelt. Fasteignamarkaðurinn hrundi aftur eftir 2008 í kjölfar bankahrunsins (Elíasson, L., 2014). Á tímum COVID-19 faraldursins var lágt vaxtastig viðvarandi í upphafi til að vega upp á móti efnahagsáhrifum faraldursins. Í kjölfarið hækkaði húsnæðisverð hratt, bæði vegna skorts á nýju húsnæði og lágs vaxtastigs. Í lok faraldursins áttu sér stað miklar vaxtahækkanir sem hægðu á eftirspurn á markaðnum (Arion banki, 2024).

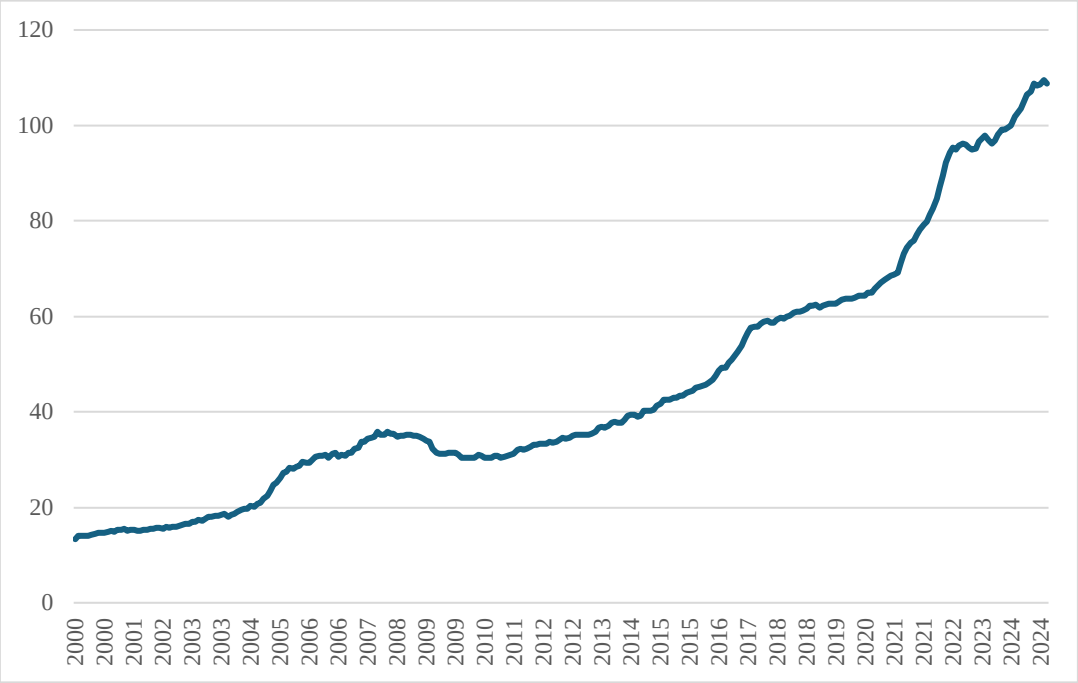
Fasteignamarkaðurinn er því síbreytilegur vegna ýmissa þátta sem orsaka sveiflur í framboði, eftirspurn og verði. Markaðurinn hefur fylgt sveiflukenndu mynstri sem felur í sér miklar verðhækkanir, stöðnun og verðlækkanir til skiptis.

2.2 Verðmyndun á fasteignamarkaði

Fasteignamarkaður er eins og aðrir markaðir þar sem að mætast framboð og eftirspurn. Það sem gerir markaðinn öðruvísi er að ferlið hvað framboðið snertir er með miklu lengri

aðlögunartíma og eftirspurnin er sveiflukennd þar sem hún ræðst af þáttum sem eru mjög sveiflukenndir.

Undanfarna áratugi hefur verð á húsnæðismarkaði sveiflast mikið. Á 10. áratug síðustu aldar var húsnæðisverð stöðugt að raunvirði og breytingar á bankakerfinu auðvelduðu lánveitingar. Verðbólga á þessum tíma var stöðug um 2% á ári eftir mikinn ólgusjó á árunum þar á undan. Há verðbólga hafði orsakað óstöðugleika á húsnæðismarkaði og raunverð húsnæðis sveiflaðist þar af leiðandi mikið. Stöðugra hagkerfi átti sér stoð í breytingum á banka- og lánveitingakerfinu þar sem vextir fóru úr því að vera ákvarðaðir af stjórnvöldum yfir í að fjármálastofnanir höfðu meira vægi þegar kom að fjárhagi fólks sem svo leiddi inn í ákvarðanir á vaxtastigi Seðlabankans hverju sinni. Við þessa breytingu jókst samkeppni á fjármálamarkaði og lánamöguleikar urðu fleiri fyrir einstaklinga og fyrirtæki. Íbúðalánasjóður hafði þó mest vægi í lánveitingum, með því að bjóða upp á verðtryggð lán til langs tíma (Rannsóknarnefnd Alþingis, 2010).



Mynd 1 - Íbúðaverðsvísitalan 2000-2024

Skýring. (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2025-b).

Á mynd 1 að ofan má sjá hvernig íbúðarverðsvísitalan hefur þróast frá aldamótum. Um er að ræða sveiflukenndan markað sem einkennist af lengri uppsveiflum en niðursveiflum. Eins og sjá má hefur íbúðarverð rokið upp á síðustu fimm árum og eru hækkanirnar umfram þróun íbúðarverðs þar á undan.

Frá aldamótum og allt fram að efnahagshruninu 2008 var aukið aðgengi að lánsfé í kjölfar frjálsara bankakerfis. Þar af leiðandi hækkaði fasteignaverð til muna, þá helst á höfuðborgarsvæðinu. Raunverð húsnæðis hækkaði verulega, aðallega vegna aukinnar skuldsetningar landsmanna en raunverðshækkunin nam 178% frá 1997 til 2007. Skuldsetningin var helst til komin vegna einkavæðingar bankanna og aukinna lánveitinga þeirra til einstaklinga jafnt sem fyrirtækja. Þessi húsnæðisbóla var mun áhrifameiri hér á landi samanborið við önnur Evrópulönd (Árni Páll Árnason, 2011). Á þessum tíma voru bankarnir einkavæddir og hófu að veita húsnæðislán frá árinu 2004. Aðgengi almennings að lánsfé jókst því til muna og lánshlutfall hækkaði úr 65% í 90% og fólk þurfti þar af leiðandi mun minna eigið fé til íbúðarkaupa. Vegna aukinna lánveitinga bankanna lækkaði Íbúðalánasjóður einnig vexti og hækkaði lánshlutföll sín og samkeppni á markaði varð meiri. Eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði jókst sömuleiðis en við aukna eftirspurn má búast við að verð hækki. Aukin áhætta í bankakerfinu vegna aukinna lánveitinga og lítils eftirlits stuðlaði að óstöðugleika í fjármálakerfinu sem endaði með bankahruninu árið 2008. Afleiðingarnar á íslenskt hagkerfi voru miklar, þá helst í lækkun á húsnæðisverði (Hagfræðistofnun Háskóla Íslands, 2010).

Í efnahagshruninu 2008 féll húsnæðisverð hratt vegna mikillar veikingar krónunnar. Heimili urðu í kjölfarið skuldsett vegna verðtryggðra og gengistengdra lána en að sama skapi jókst verðbólga mikið á þessum tíma sem orsakaði tímabundna raunlækkun á húsnæðisverði. Húsnæðiskostnaður vó þyngra í rekstri heimilanna, en einstaklingum sem bjuggu við verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað fjölgaði úr 23,2% árið 2008 upp í 29,6% árið 2011 (Seðlabanki Íslands, 2022-c og Hagstofa Íslands, 2014).

Húsnæðismarkaðurinn tók verulega við sér með aukinni eftirspurn á árunum 2011 til 2019. Aukin koma ferðamanna til landsins jók eftirspurn og áhugi fjárfesta á fasteignum hér á landi jókst í kjölfar aukins fjölda ferðamanna. Airbnb og aðrar sambærilegar lausnir spiluðu stórt hlutverk í aukinni eftirspurn og virkni á húsnæðismarkaðnum. Lágir stýrivextir Seðlabankans og stöðugleiki á markaði leiddu að sama skapi til verulegrar hækkunar á raunverði húsnæðis á þessum tíma.

Í upphafi árs 2020, þegar kórónuveirufaraldurinn skall á hér á landi, voru stýrivextir lækkaðir verulega til að örva efnahagslífið. Vextir á lánum lækkuðu sömuleiðis til muna. Framboð á íbúðum var mjög mikið um mitt ár 2020 og var fjöldi seldra íbúða því mjög mikill. Aukinn þrýstingur á fasteignamarkaði orsakaði mikla og öra hækkun á raunverði húsnæðis.

Seðlabankinn hækkaði stýrivexti á ný frá og með vori 2021 en meginástæða hækkunarinnar var að minnka eftirspurn á fasteignamarkaði (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2022-a).

Á árunum 2023 og 2024 hélt Seðlabanki Íslands stýrivöxtum háum, mest í 9,25%, til að bregðast við þrálátri verðbólgu og spennu í efnahagslífinu í byrjun COVID-19 faraldursins. Þetta leiddi til hærri greiðslubyrði lána og dró úr eftirspurn á húsnæðismarkaði sem hægði á hækkun húsnæðisverðs (Grétar Þór Sigurðsson, 2024-a). Í október 2024 hófst vaxtalækkunarferli þegar Seðlabankinn lækkaði stýrivexti um 0,25 prósentustig. Greiningardeild Landsbankans spáði því í október síðastliðnum að stýrivextir verði 7,0% í lok árs 2025 og 5,25% við árslok 2026. Þessar lækkanir munu minnka greiðslubyrði lána, auka greiðslugetu heimila og hvetja til aukinnar eftirspurnar á húsnæðismarkaði (Greiningardeild Landsbankans, 2024).

2.3 Markaðsaðstæður og hagkerfið

Markaðsaðstæður ráðast af framboði og eftirspurn sem síðar ráðast af vöxtum og lánareglum. Mikil eftirspurn og lítið framboð hækka verð. Hvað varðar hagkerfið þá hafa efnahagsvöxtur, atvinnustig og verðbólga áhrif á kaupmátt og fjármögnun húsnæðis. Kreppur draga úr eftirspurn, en uppsveifla eykur hana. Markaðsaðstæður á húsnæðismarkaði mótast aðallega af samspili framboðs og eftirspurnar og eru því að miklu leyti háðar vöxtum og lánakjörum hverju sinni. Markaðsaðstæður hér á landi undanfarin ár hafa einkennst af sífellt aukinni eftirspurn en takmörkuðu framboði sem hefur þrýst fasteignaverði upp (Seðlabanki Íslands, 2024).

Vextir í landinu hafa einnig mikil áhrif á markaðsaðstæður þar sem lágir vextir auka greiðslugetu og hvata til lántöku. Við lágt vaxtastig eykst eftirspurn og verð hækkar. Hertar lánareglur eins og hærri eiginfjárkröfur eða strangari skilyrði um greiðslumat takmarka aðgengi fólks að lánsfé og draga úr eftirspurn. Hagkerfið í heild sinni hefur mikil áhrif á húsnæðismarkaðinn en stöðugur kaupmáttur og lítið atvinnuleysi hafa stuðlað að auknum fjárhagslegum styrk í samfélaginu. Það hefur vakið bjartsýni sem leiðir til aukins kaupvilja. Hátt verðbólgustig undanfarinna ára hefur svo á hinn bóginn dregið úr eftirspurn vegna óvissu og lægri ráðstöfunartekna vegna hárra vaxta (Seðlabanki Íslands, 2024).

Hagkerfið á Íslandi, með um 390,000 íbúa árið 2025, er mun smærra en á öðrum Norðurlöndum og vestrænum ríkjum. Byggð hér á landi er mjög dreifð og íbúafjöldi ekki

mikill sem gerir húsnæðismarkaðinn viðkvæmari fyrir sveiflum. Skortur á byggingarlandi og vinnuafli getur haft áhrif á framboð en á höfuðborgarsvæðinu eru t.d. oftast töluverðar tafir á framkvæmdum vegna skipulagsmála sem getur dregið úr hraða nýbygginga. Húsnæðismarkaðurinn hér á landi hefur einnig þá sérstöðu að hátt hlutfall fólks býr í eigin húsnæði. Eignarhlutfall mældist 73,6% árið 2025 á Íslandi og er hærra en í mörgum öðrum löndum, t.d. í Þýskalandi þar sem það mældist 49,1% á sama ári og leigumarkaðurinn er ráðandi þar í landi. Hátt eignarhlutfall veldur því að fasteignaverð og lánskjör hafa meiri áhrif á efnahag fólks hér á landi en í löndum með lægra eignarhlutfall (World Population Review, 2025).

Ríkið og lífeyrissjóðir hafa þó komið fram með úrræði sem styðja við fólk í húsnæðiskaupum, t.a.m. nýting séreignarsparnaðar til húsnæðiskaupa eða veiting hlutdeildarlána til þeirra sem í mestum erfiðleikum eiga. Ívilnanir sem þessar eru ekki eins algengar erlendis og eru hluti af opinberri stefnu ríkisins í að tryggja húsnæðisöryggi fyrir alla Íslendinga (Government of Iceland, e.d.).

2.4 Framboð á húsnæðismarkaði

Framboð á húsnæðismarkaði er mun tregbreytilegra en eftirspurn. Framboð tekur síðar við sér en eftirspurn eftir skelli á húsnæðismarkaði og hvati til nýbygginga myndast aðeins í kjölfar aukinnar eftirspurnar. Því má segja að framboðshliðin komi alltaf í kjölfar eftirspurnar í hagsveiflum. Þar sem framboðið fylgir á eftir eftirspurninni má gera ráð fyrir að verð á markaði hækki umfram jafnvægisverð. Þegar það gerist eykst hvati til bygginga á nýjum íbúðum til þess að vinna upp skortinn sem myndast hefur. Hagsveiflunni lýkur svo ef framboðið hefur aukist um of. Niðurskurður í útgjöldum ríkisins getur haft neikvæð áhrif á íbúðafjárfestingu og aðra þætti sem tengjast framboði. Ef framkvæmdir eru hafnar á íbúðarhúsnæði er oft hagkvæmara að klára framkvæmdir í stað þess að hægja á þeim eða stöðva þær að fullu. Því hafa t.d. stýrivextir Seðlabankans minni áhrif á framboð en eftirspurn á húsnæðismarkaði þar sem eftirspurnin verður fyrir fljótvirkari áhrifum. Jafnvægi á íbúðamarkaði ræðst því að mestu leyti af réttri greiningu á framboði og eftirspurn hverju sinni (Önundur Páll Ragnarsson, 2024).

2.4.1 Skammtíma- og langtímaframboð á húsnæðismarkaði

Framboð á húsnæðismarkaði er misjafnt eftir því hvort um er að ræða skamman eða langan tíma. Framboðið er mjög óteygið til skamms tíma þar sem nýbygging íbúða tekur oftast langan tíma. Til skamms tíma ræðst framboð því af núverandi húsnæðiskosti og er tregbreytilegt. Þær íbúðir sem eru til staðar bæði til leigu og sölu afmarka því framboðið. Nokkur ár tekur að byggja nýjar íbúðir sem veldur því að skyndilegri breytingu í eftirspurn er ekki fullnægt um leið með auknu framboði. Á undanförnum árum hefur þó kapp verið lagt á að ríkið mæti aukinni eftirspurn með því að styðja við byggingu nýrra íbúða. Er það gert með greiðslum eða öðrum ívilnunum og er talið styðja vel við ábyrga hagstjórn í landinu (Önundur Páll Ragnarsson, 2024).

Til skamms tíma geta einstaklingar breytt nýtingu húsnæðis með tilfærslu eigna af leigumarkaði yfir á sölumarkað, heildarfjöldi íbúða helst þó stöðugur við þær breytingar. Framboð til skamms tíma getur aukist ef fasteignaverð hækkar mikið á stuttum tíma. Við það verður til hvati hjá eigendum til sölu á eignum og framboð eykst. Breytingar á vaxtaumhverfi í samfélaginu hafa takmörkuð áhrif á framboð til skamms tíma þar sem bygging húsnæðis telst til langtímafjárfestingar (Önundur Páll Ragnarsson, 2024).

Til langs tíma er framboð á húsnæði mun teygnara en til skamms tíma þar sem bygging á nýjum íbúðum eða aðrar skipulagsbreytingar hafa áhrif á framboðið. Aukning á nýbyggingum eykur framboð og er viðbragð við aukinni eftirspurn í samfélaginu. Að sama skapi getur hátt húsnæðisverð aukið hvata byggingaraðila og annara fjárfesta til fjárfestinga í nýjum íbúðum. Sveitarfélög geta átt við framboð á húsnæðismarkaði með skipulagsákvörðunum, reglugerðum eða leyfisveitingum en ef reglugerðir eru sveigjanlegar má búast við auknu framboði húsnæðis en framboð getur dregist saman ef reglugerðir eru of strangar. Meginmunurinn á framboði milli skamms og langs tíma er aðgengi að landsvæði sem tekið er tillit til til langs tíma. Framboð eykst því um leið og hægt er að byggja á nýju landi. Tækniþróun hefur einnig jákvæð áhrif þar sem hægt er að lækka byggingarkostnað eða flýta fyrir framkvæmdum með nýjum leiðum. Hagrænir hvatar hafa að lokum mikil áhrif á framboð til langs tíma en það eykst ef eftirspurn eða verðhækkanir eru miklar. Þarna vega þungt skattar, gjöld og byggingarkostnaður hverju sinni (Glaeser og Gyourko, 2018).

2.4.2 Stefnumótandi þættir

Stefna ríkis og sveitarfélaga varðandi húsnæðisuppbyggingu, skattlagningu, lánareglur og stuðningskerfi hefur bein og mótandi áhrif á framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði. Stjórnvöld gegna lykilhlutverki í því að skapa hagstætt umhverfi fyrir fasteignakaup með því að auðvelda aðgengi að lóðum, stytta byggingarferli og veita hagræna hvata í formi ívilnana og beinna styrkja (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2024).

Framboð húsnæðis getur aukist með beinum aðgerðum stjórnvalda, svo sem fjármögnun eða samvinnu við sveitarfélög um skipulagningu og uppbyggingu. Skortur á langtímastefnu eða takmarkað framboð af þróunarhæfum lóðum getur hins vegar tafið uppbyggingu og dregið úr sveigjanleika markaðarins (Stjórnarráð Íslands, 2025). Reykjavíkurborg hefur t.d. ítrekað bent á að sveigjanlegra regluverk og samhæfð áætlanagerð geti flýtt framkvæmdum og stutt við markmið um aukið framboð (Reykjavíkurborg, 2017).

Skattalegar ívilnanir hafa einnig áhrif á virkjun eftirspurnar. Dæmi um slíkar ívilnanir eru niðurfelling stimpilgjalda fyrir fyrstu kaupendur eða heimild til að nýta séreignarsparnað til fasteignakaupa. Slíkar aðgerðir geta hvatt einstaklinga til að hefja eignamyndun fyrr á lífsleiðinni (Stjórnarráð Íslands, 2025). Á móti getur skattlagning á leigutekjur eða hækkun fasteignaskatta haft hamlandi áhrif á fjárfestingar í húsnæði, sérstaklega á leigumarkaði (Viðskiptaráð, 2021).

Lánareglur eru einn helsti mótandi þáttur aðgengis að fjármögnun. Seðlabanki Íslands setur reglur um hámarksveðsetningarhlutfall og hámark greiðslubyrðar fasteignalána sem öryggisráðstöfun fyrir fjármálastöðugleika. Slíkar reglur hafa áhrif á þann hóp sem er af mörgum talinn viðkvæmastur, unga fyrstu kaupendur, sem oft búa við lágar ráðstöfunartekjur og háan húsnæðiskostnað (Seðlabanki Íslands, 2022-b). Þannig geta hertar reglur við greiðslumat og aukin eiginfjárkrafa þrengt að kaupmætti þessa hóps, þrátt fyrir góð lánskjör.

2.4.3 Aðgengi að lóðum og byggingarkostnaður

Aðgengi að lóðum er beintengt byggingarkostnaði sem orsakar breytingar í fasteignaverði og aðgengi almennings að húsnæði. Ef framboð á lóðum er takmarkað hækkar verð á lóðum og hvati byggingaraðila til nýbygginga dregst saman. Lóðaverð er oftast nær stór hluti af heildarkostnaði bygginga, þá helst á eftirsóttum reitum, t.d. í þéttbýli. Lóðaúthlutanir hafa einnig áhrif á samkeppni á húsnæðismarkaði en takmarkað aðgengi að lóðum eða óskýr

úthlutunarskilyrði hafa haft áhrif á aðgengi nýrra aðila að markaði og dregið úr samkeppni (Alþingi, 2015).

Lóðaverð á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað verulega á síðustu árum en það gerir byggingaraðilum erfitt fyrir þegar halda á húsnæðisverði í lágmarki fyrir neytendur. Þessi þróun hefur áhrif á byggingarkostnað og þar með endanlegt húsnæðisverð. Byggingarkostnaður er ekki aðeins tengdur lóðaverði því byggingarefni og launakostnaður vega einnig þungt. Innflutningur á aðföngum til nýbygginga hér á landi er mikill miðað við nágrannalöndin sem gerir byggingarkostnað að vissu leyti háðan gengissveiflum og flutningskostnaði. Að lokum er launakostnaður stór hluti af byggingarkostnaði og getur skortur á iðnaðarmönnum leitt til hærri launa og dýrari framkvæmda. Launakostnaður á hverja unna stund mældist 7140 kr. árið 2023 sem er 350 kr. undir meðallaunakostnaði í öllum geirum atvinnulífsins. Takmarkað aðgengi að lóðum og hár framkvæmdarkostnaður hefur því almennt leitt til hærra fasteignaverðs og skerts aðgengis almennings að nýju húsnæði (Hagstofa Íslands, 2024-a).

2.4.4 Skipulagsmál og regluverk

Sveitarfélög landsins bera ábyrgð á skipulagsgerð og lóðaúthlutunum innan síns svæðis en það hefur bein áhrif á framboð á húsnæðismarkaði. Sveitarfélögin hafa sjálfstætt skipulagsvald en landnotkun og úthlutun lóða er því í samræmi við reglugerðir hjá hverju sveitarfélagi fyrir sig. Sveitarfélögin móta því þróun byggðar og ákvarða framboð af íbúðum á sínu svæði. Skipulagsferli geta verið tímafrek og flókin og geta valdið töfum á framkvæmdum. Samkeppni á markaði hefur orðið fyrir áhrifum af slíkum töfum áður þar sem forskot myndast hjá aðilum sem ná að flýta skipulagsferli sínu. Stjórnsýsla og skipulagsmál sveitarfélaga eru því veigamiklir áhrifavaldar þegar kemur að framboði á húsnæðismarkaði. Skilvirk stjórnsýsla og skýrar reglur eru lykilþættir þegar kemur að því að tryggja nægt framboð lóða og réttar framkvæmdir þegar þær eiga sér stað (Samkeppniseftirlitið, 2009).

Skipulagskröfur hafa einnig áhrif á byggingarkostnað þar sem strangar kröfur um hæð íbúða, þéttleika byggðar og bílastæði, svo eitthvað sé nefnt, geta hækkað kostnað framkvæmda. Að sama skapi hafa sveitarfélög sett reglur um að byggingaraðilar útvegi hluta nauðsynlegra innviða við framkvæmdir líkt og vegi, fráveitur eða leiksvæði í íbúabyggð. Þétting byggðar hefur þó verið einn af meginpólum í húsnæðisskipulagi undanfarin ár en samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því að 90% nýrra íbúða rísi innan

núverandi þéttbýlismarka. Þetta felur í sér mikla uppbyggingu á svæðum sem nú þegar hefur verið byggt á að einhverju leyti en þéttari byggð á að stuðla að aukinni sjálfbærni og hagkvæmari borgarþróun. Til langs tíma má færa rök fyrir því að kostnaður sé minni við að þétta byggð frekar en að fara sífellt lengra út fyrir jaðarinn. Er það vegna möguleika til þess að nýta innviði sem eru nú þegar til staðar á áður byggðum svæðum eins og vegi og ýmsa þjónustu sem getur kostað mikið að setja upp á nýjum stöðum. Viðeigandi skipulagsaðgerðir og úthlutanir á lóðum eru lykilatriði til að tryggja jafnvægi á húsnæðismarkaði og aðgengi almennings að honum (Reykjavíkurborg, 2017).

2.5 Eftirspurn á húsnæðismarkaði

Eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði er sífellt að aukast með auknum mannfjölda, hækkandi meðalráðstöfunartekjum og öðrum lýðfræðilegum þáttum. Höfuðborgarsvæðið er þarna engin undantekning en breytt fjölskylduform þar sem fleiri búa einir og fleiri einstaklingar eru barnlausir en áður hefur haft áhrif á eftirspurn húsnæðis. Þar af leiðandi hefur eftirspurn aukist og verð á íbúðarhúsnæði hækkað (Önundur Páll Ragnarsson, 2024).

Íbúðafjöldi á höfuðborgarsvæðinu hefur ekki aukist í samræmi við aukna eftirspurn að undanförnu. Íbúðaverð hefur þar af leiðandi hækkað og húsnæðiskostnaður í kjölfarið vegið þyngra í fjárhag heimilanna. Hækkandi húsnæðisverð hefur gert ungu fólki og fyrstu kaupendum erfiðara fyrir að eignast íbúðir, og vegur þar þungt hækkuð eiginfjárkrafa úr 10% í 15% og aukin greiðslubyrði lána vegna hás vaxtastigs undanfarin ár (Fjármála- og efnahagsráðuneytið, e.d). Á sama tíma hefur verð á leigu hækkað og samkeppni á leigumarkaði aukist vegna skorts á íbúðum. Einstaklingar eða fjölskyldur á leigumarkaði eiga því í erfiðleikum með að leggja fyrir sparnað fyrir húsnæði þar sem meginhluti ráðstöfunartekna fer í leigu. Þessi hópur á því varla kost á að kaupa húsnæði nema með aðstoð eða íhlutun stjórnvalda í þeirra garð. Stjórnvöld hafa gripið til ýmissa aðgerða til að bregðast við þessum áskorunum. Þar má nefna sérstakan vaxtastuðning til heimila með íbúðalán sem nam um 7 milljörðum króna árið 2024. Þessi stuðningur tók mið af vaxtagjöldum ársins 2023 og kom til viðbótar almennum vaxtabótum (Stjórnarráð Íslands, 2024). Að auki hefur verið lögð áhersla á að auka framboð íbúða, meðal annars með því að styðja við uppbyggingu óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga sem ætlað er að byggja íbúðir fyrir tekjulága og ungt fólk (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2022-b).

Óvissa á leigumarkaði hefur aukist á undanförum árum, sérstaklega fyrir leigutaka. Leigusalar hafa heimild til að segja upp leigusamningum með tilteknum uppsagnarfresti sem getur skapað óstöðugleika í búsetu leigjenda. Uppsagnarfrestur er oftast 6 mánuðir en getur verið lengri ef leigusali er lögaðili sem leigir í atvinnuskyni. Þessi óvissa er hins vegar ekki til staðar hjá þeim sem búa í eigin húsnæði (Félags- og húsnæðismálaráðuneytið, e.d.).

Eftirspurn eftir húsnæði á sér margvíslegar ástæður. Búsetujaðarinn er í sífellu að færast lengra frá miðsvæði samfélaga, og má þar nefna höfuðborgarsvæðið jafnt sem önnur stækkandi bæjarfélög á landinu. Íbúðaþarfagreining Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar gerir ráð fyrir að árlega þurfi að reisa 3,000 til 4,000 íbúðir á næstu 5-10 árum til að uppfylla íbúðaþörf og fylgja fólksfjölgun hér á landi. Fjölskyldur leita í auknum mæli að lægra húsnæðisverði utan höfuðborgarsvæðisins eða minnka við sig, t.d. í blokkaríbúðir vegna hás fasteignakostnaðar. Slíkt getur haft áhrif á vinnumarkaðinn þar sem skortur á húsnæði gerir fyrirtækjum erfitt fyrir þegar á að laða til sín starfsfólk til frambúðar (Innviðaráðuneytið, 2023).

Margvíslegir hagfræðilegir þættir hafa áhrif á þróun húsnæðisverðs. Við lækkun vaxta verða húsnæðislán hagstæðari sem eykur eftirspurn og hækkar verð. Hærri laun auka kaupmátt heimila sem orsakar aukna eftirspurn eftir fasteignum. Húsnæðisverð getur einnig hækkað ef atvinnuleysi mælist lágt. Þá er samfélagið í sterkara ástandi efnahagslega og fólk hefur tök á auknum fjárfestingum. Síðastliðin 2 ár hefur atvinnuleysi mælst milli 3,3 og 3,5% sem hefur kælt vinnumarkaðinn. Atvinnuleysi meðal ungs fólks hefur einnig haldist stöðugt á síðustu árum. Mikill hagvöxtur í samfélaginu**,** samhliða lágu vaxtastigi getur leitt til örra hækkana á húsnæðisverði. Of mikil hækkun á skömmum tíma getur myndað fasteignabólu en þær eiga sér helst stað ef fjárfestar missa traust sitt á markaðnum. Fasteignabólan getur svo sprungið þegar húsnæðisverð hefur hækkað langt umfram það sem eðlilegt má teljast og markaðurinn missir trú á áframhaldandi verðhækkunum. Í aðdraganda fjármálahrunsins 2008 myndaðist slík fasteignabóla hér á landi þar sem verð hækkaði mikið á stuttum tíma en það orsakaðist af auknum lánveitingum og skuldsetningu. Þegar fjármálakreppan skall á rofnuðu lánalínur, bankar féllu og traustið hvarf sem orsakaði hrun á fasteignaverði (Vinnumálastofnun, 2025). Ljóst er að eftirspurn á húsnæðismarkaði á sér marga áhrifavalda sem orsakast af mörgum ólíkum þáttum. Því er erfitt að framkvæma greiningu á húsnæðismarkaðnum sem felur í sér tæmandi niðurstöður um alla áhrifaþætti hans.

2.5.1 Efnahagslegir þættir

Eftirspurn á húsnæðismarkaði ræðst af ýmsum þáttum sem skera úr um hvort og hvenær einstaklingar vilji fjárfesta í fasteignum. Vextir vega þar þungt þar sem fjármagnskostnaður fasteigna er stór þáttur í ákvörðunum þegar taka á húsnæðislán. Við lágt vaxtastig má búast við aukinni eftirspurn vegna lágs fjármagnskostnaðar á meðan hátt vaxtastig dregur úr eftirspurn þar sem fjármagnskostnaður eykst og fasteignaverð gæti í kjölfarið lækkað.

Verðbólga hefur mikil áhrif á heimilin og tekjur þeirra og útgjöld. Há verðbólga lækkar raunvirði launa og minnkar kaupmátt sem orsakar aukna erfiðleika við fasteignakaup. Verðbólga og vaxtastig eru sömuleiðis samspilandi þættir þar sem Seðlabankinn notar vaxtatól sitt sem viðbragð við verðbólgustigi hverju sinni. Ef verðbólga er há eru vextir hækkaðir til að stemma stigu við neyslu og öðrum útgjaldaliðum. Á hinn bóginn ef verðbólga er lág má búast við að Seðlabankinn lækki vexti til að örva hagkerfið (Seðlabanki Íslands, 2024) Oft hefur verið litið á fjárfestingu í fasteignum sem skjól gegn verðbólgu þar sem söguleg gögn sýna að raunhækkun á verði fasteigna hefur aukist umfram vísitölu neysluverðs (Elín Margrét Böðvarsdóttir, 2024).

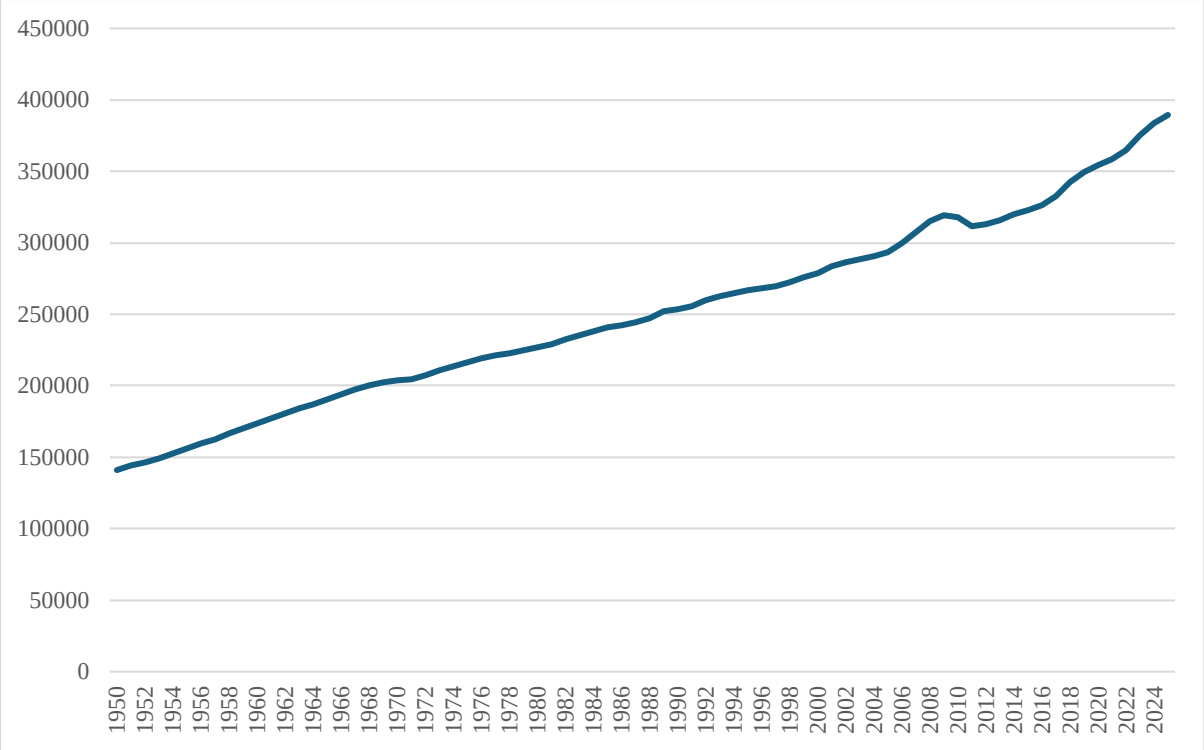
Launaþróun vegur þungt þegar kemur að húsnæðiseftirspurn. Ef laun hækka umfram verðlag eykst kaupmáttur en við það hafa fleiri einstaklingar tök á því að fjárfesta í fasteignum og eftirspurn eykst. Ef kaupmáttur rýrnar dregur úr eftirspurn á húsnæði vegna takmarkaðs aðgengis fjárfesta að húsnæðismarkaðnum. Þessa umfjöllun má tengja yfir í efnahagslegar sveiflur en við mikinn hagvöxt má búast við auknum áhuga fjárfesta á fasteignakaupum þar sem trú á framtíðartekjum og tekjuaukningu er mikil. Ef efnahagurinn er í neikvæðu fari minnkar neysluvilji og fólk frestar stórum fjárfestingum líkt og húsnæðiskaupum. Samspil þessara þátta hefur meginháhrif á fasteignamarkaðinn og stöðu hans hverju sinni (Seðlabanki Íslands, 2024). Allt eru þetta lykilbreytur sem hafa í grunninn áhrif á verðmyndun á fasteignamarkaði.

2.5.2 Lýðfræðilegir þættir

Lýðfræðilegir þættir eins og fólksfjölgun, aldurssamsetning, innflytjendur og heimilisaðstæður hafa veruleg áhrif á eftirspurn eftir húsnæði. Aukinn íbúafjöldi sama hvort að hann sé vegna náttúrulegrar fjölgunar eða innflytjenda, eykur eftirspurn eftir húsnæði (Alþýðusamband Íslands, 2022).

Aukinn íbúafjöldi getur síðan leitt til hækkunar á húsnæðisverði ef framboðið heldur ekki í við eftirspurnina. Þar sem eftirspurn eftir húsnæði hefur aukist hefur samsetning íbúða breyst sömuleiðis og íbúðir í þéttbýli notið aukinna vinsælda. Í þéttbýli eru íbúðir oft á tíðum smærri sem uppfyllir aukna eftirspurn meðal einhleypra, barnlausra og smærri fjölskyldna. Aldur þjóðarinnar hefur einnig mikil áhrif á eftirspurnina. Ungt fólk á tvítugs- og þrítugsaldri er yfirleitt að stíga sín fyrstu skref á húsnæðismarkaði og skapar þannig eftirspurn eftir fyrstu eign á markaði. Á hinn bóginn hefur öldrun þjóðarinnar orðið sífellt áhrifameiri þáttur en það kallar á fjölgun íbúða og getur orsakað meiri eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Hreyfanleiki aldraðra á húsnæðismarkaði er minni en hjá öðrum aldurshópum þar sem margir kjósa að búa áfram í eigin húsnæði, jafnvel þó fjölskyldumynstur hafi breyst (Glaeser, Gyourko, & Saiz, 2008).

Lífslíkur í flestum Evrópulöndum hafa farið hækkandi á undanförnum árum og er Ísland þar engin undantekning. Samkvæmt Hagstofu Íslands er væntur meðalaldur karla 81 ár og kvenna 84 ár (Hagstofa Íslands, 2022). Með hækkandi aldri og betri heilsu má búast við að fólk velji að dvelja lengur í eigin íbúðarhúsnæði í stað þess að minnka við sig eða styðjast við heilbrigðisþjónustu vegna slæmrar heilsu. Þróun sem þessi hefur víðtæk áhrif á húsnæðismarkaðinn. Þar sem fólk dvelur lengur í stærra húsnæði takmarkast framboð af fjölskylduvænu húsnæði fyrir ungt fólk á ákveðnum svæðum og verðhækkanir eiga sér stað. Á hinn bóginn getur eldra fólk átt erfitt með að minnka við sig húsnæði vegna takmarkaðs framboðs af hentugum og vel staðsettum minni íbúðum. Því velur fólk að halda í gamlan húsakost til lengri tíma (Glaeser, Gyourko, & Saiz, 2008).



Mynd 2 - Mannfjöldi á Íslandi 1950-2025

Skýring. (Hagstofa Íslands, e.d.).

Á mynd 2 að ofan má sjá hvernig mannfjöldi á Íslandi hefur þróast frá 1950 til 2025. Á þessum tíma hefur mannfjöldinn aukist um 176% nokkuð stöðugt þó að niðursveifla hafi átt sér stað frá 2009 til 2012. Á þeim árum minnkaði mannfjöldinn úr 319,000 niður í 312,000 aðallega vegna breyttra fjárhagsaðstæðna í kjölfar bankahrunsins og betri lífskjörum í öðrum löndum. Mannfjöldi hér á landi er líklegur til þess að aukast jafnt og þétt áfram á næstu áratugum en miðgildisspá Hagstofu Íslands (e.d.) telur að fjöldi íbúa með varanlega búsetu hér á landi rjúfi 500,000 manna múrinn árið 2039.

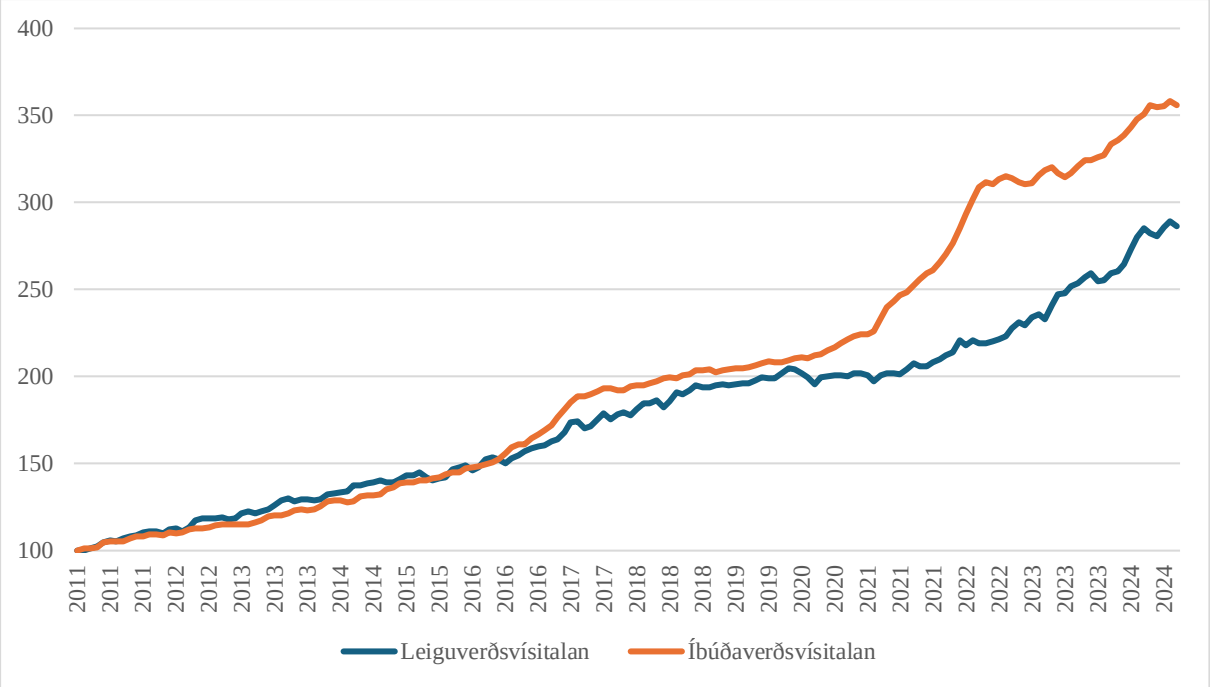
Raunhækkun húsnæðismarkaðar á sér því helst stað þegar eftirspurn er meiri en framboð, laun hækka umfram verðbólgu eða þegar lánskjör batna. Raunverðið ræðst þar af nafnverðsþróun og almennri verðlagsþróun. Þegar laun hækka umfram verðbólgu á sama tíma og kjör á lánum eru hagstæð má búast við að þrýstingur myndist og verð fari upp á við. Þarna eru þó margir þættir að verki sem allir spila sitt hlutverk í verðmyndun á húsnæðismarkaði (Seðlabanki Íslands, 2023).

2.6 Leigumarkaðurinn

Leigumarkaðurinn hefur á síðustu tveimur áratugum aukið vægi sitt og einstaklingum á leigumarkaði fjölgað. Þeir þættir sem hafa haft hve mest áhrif á aukningu eftirspurnar eftir leiguíbúðum eru ör fólksfjölgun og hækkun húsnæðisverðs umfram leiguverð. Á Íslandi eru um 40% einstaklinga á leigumarkaði. Þar að auki eru margir sem leigja af vinum og kunningjum. Leiguverðið hefur hækkað meira hér á landi heldur en í viðmiðunarlöndum okkar á síðustu áratugum, þrátt fyrir að tekið sé tillit til launaþróunar og þróunar húsnæðisverðs. Í alþjóðlegum samanburði er hlutfall heimila sem er á leigumarkaði og býr við íþyngjandi húsnæðiskostnað hátt, en þó ekki nægilega mikið til þess að skera sig úr gagnvart hinum Norðurlöndunum (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2025-a).

Skammtímaleiga hefur haft veruleg áhrif á leigumarkaðinn bæði á Íslandi og erlendis á undanförnum árum. Vaxandi fjöldi skammtímaleiguíbúða hefur takmarkað framboð á hefðbundnum leigumarkaði, sem hefur stuðlað að hækkun leiguverðs. Leigumarkaðurinn hér á landi er öllu smærri en í öðrum samanburðarlöndum. Árið 2024 var um 20% heimila á Íslandi á leigumarkaði sem er lægra en í öðrum OECD-ríkjum þar sem hlutfallið er um 24%. Leigumarkaðurinn er stærstur í Þýskalandi og Sviss en þar er meirihluti heimila á leigumarkaði. Í Þýskalandi er regluverk sem snýr að öryggi leigjenda en það regluverk er hvað mest íþyngjandi þar. Reglur takmarka leiguverðshækkanir og þá sérstaklega í þeim borgum þar sem húsnæðisskortur er mikill (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2025-a).

Oft greinir menn á um það hvort leiga sé hærri en greiðslubyrði húsnæðislána. Ástæður eru þó að baki því þar sem eigendur húsnæðis standa frammi fyrir öðrum og ólíkum skuldbindingum en leigjendur. Fasteignaeigendur þurfa að standa undir afborgunum húsnæðislána og þola vaxtaáhættu og hefur hátt vaxtastig vegið þungt þar að undanförnu. Kostir húsnæðiseigenda eru þó aukið öryggi til lengri tíma litið á sama tíma og eignamyndun í húsnæðinu eykst með árunum. Þetta útskýrir að miklu leyti þann auðsmun sem mælist milli eigenda og leigjenda á húsnæðismarkaði (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2025-a).



Mynd 3 - Leiguverðsvísitalan og íbúðaverðsvísitalan 2011-2024, janúar 2011=100

Skýring. (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2025-b).

Á mynd 3 að ofan má sjá hvernig leiguverðsvísitalan hefur þróast samanborið við íbúðaverðsvísitöluna frá upphafi árs 2011. Notast er við 2011 sem viðmiðunarár þar sem leiguverðsvísitalan var innleidd þá og íbúðaverðsvísitalan stillt á grunngildi 100 á sama tíma. Þróunin sýnir að leiguverð hefur tekið fram úr íbúðaverði og þá helst frá upphafi árs 2017. Stórt bil myndaðist svo um og eftir heimsfaraldur COVID-19 þegar leiguverð rauk upp og hefur það bil viðhaldist frá upphafi árs 2023 (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2025-b).

Horfur eru á að leiguverð hækki enn frekar á næstu misserum. Þetta má rekja til þess að leiguverð hefur verið sögulega lágt í samanburði við fasteignaverð og að framboð íbúða nær ekki að mæta vaxandi eftirspurn. Þessi þróun stafar meðal annars af ónógri uppbyggingu nýrra íbúða og aukinni samkeppni um íbúðarhúsnæði vegna heimagistingar (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2025-a).

3 Lánsfjármarkaðurinn

Lánsfjármarkaðurinn gegnir lykilhlutverki á húsnæðismarkaði þar sem hann ákvarðar aðgengi kaupenda að fjármögnun og þar með möguleika til að eignast fasteign. Fyrstu kaupendur reiða sig að stórum hluta á lánsfé og því skipta skilyrði og þróun á lánamarkaði sköpum fyrir þá. Íslenski fasteignamarkaðurinn einkennist af eldra fólki sem á mikið eigið fé og ungu fólki sem á lítið eigið fé. Fátækt meðal eldri borgara á Íslandi er með því minnsta sem mælist meðal OECD ríkja og er helst til komin vegna mikils jöfnuðar í ráðstöfunartekjum hjá eldra fólki. Eftir efnahagshrunið 2008 breyttust skilyrði verulega og fjármálastofnanir fóru að sýna meira aðhald í lánveitingum. Þrátt fyrir tímabundna hagræðingu með lækkandi vöxtum á síðari árum hefur greiðslubyrði íbúðalána aukist, meðal annars vegna hárra vaxta frá 2022. Lánakerfið hefur einnig þróast í þá átt að gera meiri kröfur um greiðslugetu, stöðugleika í atvinnu og hlutfall eiginfjár (Aron Hjörleifur Gíslason, Guðný Yrsa Richter og Sigrún Alda Hallgrímsdóttir, 2025). Hér á eftir verður farið nánar yfir mismunandi lánaform, lánþegaskilyrði og greiðslumat og skilyrði þess greind.

3.1 Umgjörð húsnæðislána í gegnum tíðina

Húsnæðislán hafa breyst mikið í gegnum tíðina, bæði hvað varðar hve stór hluti þeirra er verðtryggður eða óverðtryggður en einnig hvað varðar lánstímann og veðhlutföllin. Stefnuskrá ríkisstjórnarinnar frá 1995 kvað á um að flytja ætti íbúðalánakerfið frá Húsnæðisstofnun yfir í bankakerfið en einnig átti að breyta rekstrarformi ríkisviðskiptabankanna og fjárfestingasjóða. Fyrir 2004 var kerfið tvíþætt, annars vegar Íbúðalánasjóður, áður Húsnæðisstofnun ríkisins, og hins vegar voru það lífeyrissjóðirnir. Íbúðalánasjóður lánaði en gaf út skuldabréf á móti sem voru svo með ríkisábyrgð. Lífeyrissjóðirnir keyptu þau að meginstofni til en þau hétu íbúðalánabréf, þessi bréf voru notuð til þess að fjármagna íbúðalán til almennings og voru tryggð með veði í fasteignum. Þetta var mjög miðlægt og verðtryggt kerfi þar sem standast þurfti greiðslumat. Íbúðalánin voru nær eingöngu verðtryggð og lánstími þeirra að jafnaði 25 til 40 ár (Aron Hjörleifur Gíslason, Guðný Yrsa Richter og Sigrún Alda Hallgrímsdóttir, 2025).

Um mitt ár 2004 voru gerðar breytingar á fjármögnun Íbúðalánasjóðs og í lok árs var breyting gerð á útlánastarfsemi hans. Hann hætti útgáfu hús- og húsnæðisbréfa og byrjaði að gefa út íbúðabréf. Ekki var hægt að greiða upp þessi nýju bréf en það hafði mikiláhrif á stöðu sjóðsins. Þar af leiðandi átti hann átti erfitt með að keppa við bankana þegar vextir lækkuðu.

Við þessar breytingar tók samkeppni að aukast á íbúðalánamarkaði og útlán heimilanna jukust á næstu árum eftir breytingarnar fram að hruninu 2008. Skuldsetning jókst gríðarlega eftir innkomu viðskiptabankanna en þeir buðu upp á lán á hagkvæmari kjörum og hlutdeild þeirra á íbúðalánamarkaðnum óx hratt. Lántökuskilyrðin sem viðskiptabankarnir gátu gefið heimilunum voru mjög rúm og veittu þeir lán með allt að 90% veðhlutfalli. Þessi mikla góðvild átti þó eftir að valda umtalsverðum usla og þjóðarbúið var engan veginn tilbúið í það mikla áfall sem fjármálahrunið 2008 varð. Á þessum tíma var ekki til neitt þjóðhagsvarúðartæki varðandi skuldsetningu heimilanna en það er til staðar í dag. Markmiðið með þessum breytingum var einmitt að laða að breiðari hóp kaupenda, þar á meðal erlenda aðila og auka þar með eftirspurnina og lækka vexti á bréfunum. Þessar breytingar voru hluti af alþjóðlegri þróun þar sem framboð fjármagns var mikið og vextir lágir, sem stuðlaði að aukinni lánveitingu og hækkandi eignaverði. Þessar aðgerðir höfðu jákvæð áhrif á aðgengi almennings að íbúðalánum en á sama tíma stuðluðu þær að þenslu á fasteignamarkaðnum og aukinni skuldsetningu heimilanna. Þessi mikla skuldsetning var einn af þáttunum sem gerði íslenskt hagkerfi viðkvæmt fyrir áfallinu. Það var ekki einungis breyting á útlánareglum og fjármögnun Íbúðalánasjóðs sem virkjaði fasteignamarkaðinn enn fremur. Erlent fjármagn jókst innan íslenska fjármagnsmarkaðarins, skattar lækkuðu umtalsvert og ríkið gat greitt hratt upp skuldir sínar. Mikil aukning varð á peningamagni í landinu og raunvextir lækkuðu (Rannsóknarnefnd Alþingis, 2014).

Gengisbundin lán voru lán í íslenskum krónum en bundin við gengi erlendra gjaldmiðla. Upphæð lánanna breyttist eftir því hvernig gengi þessara erlendu gjaldmiðla breyttist en þegar krónan féll mikið í virði eftir hrun hækkuðu þessi lán gríðarlega. Árið 2010 komst Hæstiréttur svo að þeirri niðurstöðu að þessi lán væru ólögmæt. Stjórnvöld héldu áfram að finna lausnir á efnahagsástandinu og árið 2014 tilkynntu þau miklar aðgerðir í því skyni að lækka skuldir heimilanna. Þessar aðgerðir urðu til þess að stór hluti heimila fékk beina niðurfærslu á höfuðstól á verðtryggðum húsnæðislánum. Þessi breyting átti sér stað í byrjun árs 2015 en að sama skapi var fólki heimilt að greiða séreignarsparnað sinn skattfrjálst inn á höfuðstól húsnæðislána. Þessi heimild er valmöguleiki í dag ef fólk kýs að nýta hana. Í kjölfar þessara aðgerða batnaði staða fólks á húsnæðismarkaði til muna og skuldir heimilanna sem hlutfall af vergri landsframleiðslu lækkaði niður í 80% í lok árs 2015 frá 120% árið 2009 (Aron Hjörleifur Gíslason, Guðný Yrsa Richter og Sigrún Alda Hallgrímsdóttir, 2025).

Í apríl 2017 tóku ný lög um fasteignalán til neytenda gildi, sem höfðu í för með sér verulega lækkun á kostnaði heimila við lántöku. Áður en þessi lög tóku gildi, var algengt að

lánveitendur rukkuðu lántökugjald sem nam ákveðnu hlutfalli af lánsfjárhæðinni. Þetta hlutfall var oftast um 1% af heildarfjárhæð fasteignalánsins og var því umtalsverður hluti af þeim kostnaði sem fylgdi fasteignakaupum. Markmiðið með fyrirkomulaginu var að draga úr endurfjármögnun íbúðalána og flutningi milli lánastofnanna þegar betri kjör stóðu til boða. Samkvæmt gildandi lögum mega lánveitendur nú einungis innheimta fast lántökugjald, sem er yfirleitt á bilinu 50,000-70,000 kr. Þrátt fyrir þessar breytingar og þar með minni tekjur af veitingu lána höfðu bankarnir ekki hækkað útlánsvextina sína mikið en það var líklegast vegna þess að á þessum tíma fóru lífeyrissjóðirnir að koma inn á íbúðalánamarkaðinn af miklum krafti. Lífeyrissjóðirnir gátu boðið lægri vexti og þar af leiðandi gátu bankarnir ekki hækkað sína því þá hefðu þeir misst svo marga lántaka frá sér. Með þessum lagabreytingum minnkaði kostnaðurinn við endurfjármögnun og flutning lána milli lánveitenda en á sama tíma jókst samkeppnin um íbúðalán heimilanna. Allt fram að heimsfaraldri COVID-19 hafði hlutdeild lífeyrissjóða á íbúðalánamarkaðnum aukist og óverðtryggð lán orðið algengari. Í heimsfaraldrinum þurftu stjórnvöld að grípa aftur inn í og koma til móts við heimilin og það mikla tekjutap sem bæði heimilin og fyrirtæki urðu fyrir. Seðlabankinn brást við efnahagssamdrætti með því að beita vaxtalækkun og fleiri leiðum sem gáfu bönkunum meira svigrúm til lánveitinga (Aron Hjörleifur Gíslason, Guðný Yrsa Richter og Sigrún Alda Hallgrímsdóttir, 2025).

Vextir á íbúðalánum hafa aldrei verið jafn lágir og þeir voru í kjölfar heimsfaraldursins. Í kjölfarið tók fasteignaverð að hækka hratt en mikil fólksfjölgun og launahækkanir eftir faraldurinn höfðu líka áhrif. Útlánin jukust hratt og bankarnir juku hlutdeild sína á íbúðalánamarkaði á ný. Heimilin greiddu upp verðtryggð lán og fóru frekar að taka óvertryggð lán og varð því hlutdeild óverðtryggða lána heimilanna orðin í kringum 60% árið 2022 en það hlutfall hefur aldrei verið hærra en þá. Þessar aðstæður áttu þó eftir að breytast þar sem að verðbólgan jókst gífurlega í kjölfar heimsfaraldursins. Seðlabankinn brást við með því að hækka stýrivexti og ákvörðun var tekin um að herða takmörk á lántöku eftir mikla hækkun fasteignaverðs. Þessar nýju reglur fólu bæði í sér að hámarksveðsetningarhlutfallið var lækkað, þrengri viðmið voru sett um vexti og lánstíma þegar greiðslubyrðarhlutfall er ákvarðað og hámark var sett á greiðslubyrði íbúðalána í hlutfalli við ráðstöfunartekjur (Aron Hjörleifur Gíslason, Guðný Yrsa Richter og Sigrún Alda Hallgrímsdóttir, 2025).

Það má því segja að það hafi orðið gríðarlegar breytingar á umgjörð húsnæðislána á þessari öld og mun umgjörð þeirra líklegast halda áfram að taka breytingum nú á næstu árum. Seðlabankinn vinnur ört að því að lækka verðbólguna í landinu og hefur það gengið ágætlega.

Verðbólgan stendur nú í 4,2% og er verðbólgumarkmið Seðlabanka Íslands 2,5%. Verðbólgan fór eftir heimsfaraldurinn hæst í 10,2% í febrúar 2022 en hefur farið stöðugt lækkandi frá mars 2023 (Seðlabanki Íslands, e.d.-b). Því má búast við að vextir á íbúðalánum muni áfram lækka í samræmi við þetta líkt og hefur verið að gerast að undanförnu.

3.2 Mismunandi lánaform og vextir

Þegar kemur að því að taka lán er margt sem hafa þarf í huga, þar á meðal hvers konar lán viðkomandi vill taka og svo hjá hvaða stofnun hann vill taka lánið. Þegar kemur að lánunum sjálfum er hægt að velja um verðtryggð eða óverðtryggð lán og lánveitendurnir geta verið annaðhvort bankar eða lífeyrissjóðir. Vextir geta svo verið fastir eða breytilegir og lánstíminn mislangur. Þessar ákvarðanir þurfa að miðast við hvaða greiðslugetu fólk hefur. Það þarf að horfa til þess að aðstæður lántaka geta breyst sem og aðstæður í efnahagslífinu og þar af leiðandi er mikilvægt að skoða verðbólguna og horfur um verðbólgu vel. Grunnskýringin á verðbólgu er sú að með meiri verðbólgu geti neytendur keypt minna en þeir gátu áður fyrir sömu fjárhæð, þ.e. verðbólgan felur í sér rýrnun á verðgildi peninga. Seðlabanki Íslands breytir stýrivöxtum landsins til þess að hafa áhrif á verðbólguna. Vextir lána hafa tilhneigingu til að fylgja verðbólgu og stýrivöxtum (Neytendastofa, e.d.).

Við val á láni stendur lántökum til boða að taka verðtryggt eða óverðtryggt lán en einnig þarf að huga að því hvort lánið eigi að vera með jöfnum greiðslum eða jöfnum afborgunum. Mikill munur er á þessum gerðum lána en greiðslubyrðin er til að mynda mjög ólík og er yfirleitt mun hærri á óverðtryggðum lánum. Einna stærsti munurinn á lánunum er sá hvernig greitt er fyrir verðbólguna en greiðslur inn á lán skiptast í afborganir og vaxtahluta. Í verðtryggðum lánum fer langstærsti hluti greiðslunnar í vaxtahlutann en hann fer í að greiða uppsafnaða vexti á greiðslutímabilinu. Hvað varðar óverðtryggð lán þá fer mun stærri hluti af greiðslunni inn á afborgunarhlutann sem fer í að greiða niður höfuðstólinn. Verðtryggð lán eru með raunvexti en óverðtryggð með nafnvexti. Raunvextir eru þeir vextir sem fást að teknu tilliti til verðlagsbreytinga, þ.e. verðbólgan að frádregnum nafnvöxtum. Nafnvextir eru settir saman af kostnaði við að fá peninga að láni, raunvöxtum, og verðbólgu. Óverðtryggð lán byggja því á að á hverjum tíma eru horfur um verðbólgurýrnun á verðmæti lánsins staðgreiddar. Sveiflukennt efnahagslíf sem einkennist af verðbólguskotum gerir það að verkum að lifa þarf við verðbólguna en spurningin er hvernig farið er að því. Hægt er að gera það með því að staðgreiða verðbólguna þegar tafir eru á því að fá launin bætt, eða að fá

verðbólguna að láni og bíða eftir því að hægt sé að ráðast á hana af því að launin hafa hækkað (Neytendastofa, e.d.).

3.3 Lánþegaskilyrði og greiðslumat

Seðlabanki Íslands setti fram nýjar reglur um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda. Einnig voru settar á reglur um hámark greiðslubyrðar fasteignalána að teknu tilliti til tekna en reglur þessar tóku gildi 16. júní 2022. Með þessum nýju reglum breyttist hámark veðsetningarhlutfalls fyrstu kaupenda og lækkaði úr 90% í 85% af markaðsverði fasteignarinnar. Hámark mánaðarlegrar greiðslubyrðar fasteignalána varð með þessum breytingum 40% hjá fyrstu kaupendum en 35% hjá öðrum kaupendum (Seðlabanki Íslands, 2022-a og Seðlabanki Íslands, 2022-b).

Áður en lán er tekið þarf fólk að standast greiðslumat. Það getur verið erfitt þar sem uppfylla þarf margar mismunandi kröfur til þess að standast slíkt mat. Greiðslumat greinir fjárhagslega stöðu umsækjanda þar sem tekið er tillit til tekna, gjalda, eigna og skulda. Niðurstaða greiðslumatsins segir svo til um greiðslugetu umsækjandans/umsækjendanna. Samkvæmt lögum ber að framkvæma greiðslumat vegna allra lána yfir tveimur milljónum króna, eða fjögurra milljóna króna hjá hjónum eða sambúðarfólki. Nokkrar reglur varðandi greiðslumat koma frá Seðlabankanum en auk þessara reglna er hverri lánastofnun heimilt að setja sínar eigin reglur er falla að starfsemi hverrar stofnunar fyrir sig. Þær reglur verða þó að vera í samræmi við reglugerð um lánshæfis- og greiðslumat. Reglurnar voru settar í þeim tilgangi að lántakar hefðu næga greiðslugetu til þess að standast allar þær skuldbindingar sem húsnæði getur haft í för með sér og til þess að draga úr áhættu á fjármálamarkaði og varðveita fjármálastöðugleikann (Arion banki, e.d.).

Eftir efnahagshrunið 2007 sáu stjórnvöld mikla þörf á því að hafa svokallað þjóðhagsvarúðartæki sem hefur það að markmiði að efla stöðugleikann í fjármálakerfinu og lágmarka þá kerfisáhættu sem að getur leitt til alvarlegra efnahagslegra afleiðinga ef ekki er gripið inn í með fyrirbyggjandi hætti eins og með lánþegaskilyrðum. Með því að setja þessi skilyrði er Seðlabanki Íslands að reyna að tryggja að einstaklingar taki ekki of stór lán miðað við greiðslugetu sína, sérstaklega ef að tekjur lækka, vextir hækka eða fasteignaverð fellur. Reglur þessar hafa verið mikið í umræðunni síðustu árin eftir að þær tóku gildi. Umræðan hefur einna helst snúist um það að fólk sé í raun að greiða mun hærri hluta af ráðstöfunartekjunum sínum í leiguhúsnæði heldur en reglurnar segja til um þó að því fylgi

mun meiri ábyrgð að standa í skilum á fasteignaláni heldur en að standa í skilum á leigu. Einnig eru ýmis vandamál sem gætu komið upp, það gæti þurft að fara í dýrar viðhaldsframkvæmdir á húsnæðinu og þá þarf eigandi hússins að greiða þann kostnað en ekki leigutakinn. Þessir hlutir hafa oft á tíðum gleymst í þessari umræðu en í næsta kafla verður farið nánar út í leigumarkaðinn og þróun hans undanfarin ár (Sigurður Stefánsson, 2024).

Eiginfjárhlutfall íbúðarkaupanda vísar til þess hlutfalls af kaupverði fasteignarinnar sem kaupandi leggur fram sem eigið fé á móti því sem er fjármagnað með láni. Þetta hlutfall hefur breyst mikið í gegnum tíðina og hefur tekið breytingum miðað við efnahagsaðstæður í landinu sem og eftir mismunandi regluverki. Á árunum fyrir fjármálakreppuna miklu sem var 2008 var mikill uppgangur á íslenskum fasteignamarkaði og buðu fjármálastofnanir upp á mjög há veðsetningarhlutföll eða allt að 90-100% af kaupverði fasteigna. Eiginfjárframlagið var þar með lágt eða jafnvel ekkert og fólk var stórskuldugt sem olli því að margir komu virkilega illa út úr hruninu og þurftu jafnvel að lýsa yfir gjaldþroti. Árin eftir hrun breyttist lánamarkaðurinn verulega. Reglur um veðsetningarhlutföll urðu strangari og fjármálastofnanir urðu varfærnari við lánveitingu. Kröfur um eigið fé hækkaðu og veðsetningarhlutföll lækkuðu almennt niður í 70-80% (Rannsóknarnefnd Alþingis, 2014).

4 Áhrif aldurs á laun

Laun einstaklinga taka breytingum yfir starfsævina og mótast af fjölda þátta eins og aldri, menntun, starfsreynslu og atvinnugreinum. Þróun launa er hvorki línuleg né einsleit og getur verið mjög mismunandi milli einstaklinga. Mikilvægt er að skoða hvernig aldur hefur áhrif á tekjur og hverju slíkar breytingar valda, sérstaklega í samhengi við getu fólks til að fjárfesta í eigin húsnæði. Aldur tengist launaþróun að miklu leyti í gegnum starfsaldur, hæfniþróun og mismunandi þátttöku á vinnumarkaði. Yngra fólk stendur oft framarlega í menntun eða á byrjunarreit starfsferils á meðan fólk á miðjum aldri nýtur jafnan meiri reynslu og hærri launa í kjölfarið. Með hliðsjón af þessum þáttum er vert að skoða hvernig tekjur þróast yfir tíma og hvernig lánþegaskilyrði hafa breytt stöðu fólks á húsnæðismarkaði á undanförnum árum (Hagfræðistofnun Háskóla Íslands, 2022).

4.1 Tímaferill launaþróunar

Ævitekjuferill sýnir hvernig tekjur fólks þróast yfir starfsævi þess. Ferillinn tekur mið af ýmsum breytum og er því ólíkur eftir því. Tekjur fólks eru oft lágar við upphaf starfsferils þeirra en vaxa svo smám saman eftir að menntun eða reynsla eykst og ná yfirleitt hámarki á aldrinum 45-55 ára en þær byrja að dragast saman þegar líður að eftirlaununum. Menntun hefur veruleg áhrif á ferilinn en hann verður brattari eftir því sem menntun eykst. Hins vegar ef að ferillinn er flatur er lítill munur á tekjum yfir lífið. Þannig laga ferill er algengur í láglaunastörfum eða hjá fólki með takmarkaða starfsþróunarmöguleika. Þeir einstaklingar sem ljúka einungis grunn- eða framhaldsskóla fara oft fyrr út á atvinnumarkaðinn og öðlast þar með tekjur fyrr heldur en þeir sem að halda menntun sinni áfram. Ferill þeirra er þar af leiðandi hærri til þess að byrja með en hann nær þó líklegast ekki jafn háum tekjum á ævinni og þeir sem fara í háskóla. Háskólamenntaðir eru oftar lengur utan vinnumarkaðar og fresta þar með tekjuöflun sinni en það skilar sér þó vel þar sem að þeir eru að jafnaði með hærri tekjur á seinni hluta starfsævinnar. Munurinn eftir menntun birtist því aðallega í upphafi þegar að ómenntaðir eru með hærri tekjur en jafnaldrar þeirra sem eru í námi og svo aftur seinna þegar að háskólamenntaðir hafa mun meiri tekjur en minna menntaðir jafnaldrar þeirra (Hagfræðistofnun Háskóla Íslands, 2022).

4.2 Lánþegaskilyrði Seðlabanka Íslands

Lánþegaskilyrði Seðlabankans eru byggð á stöðu lántaka við lánveitingu. Því meta reglurnar greiðslugetu á grundvelli rauntekna núna en ekki framtíðarþróunar. Með þessu getur myndast misræmi við ævitekjuferil menntaðra einstaklinga.

Fyrstu kaupendur eru oftast á aldrinum 20-35 ára og getur staða þeirra verið gjörólík eftir menntun og starfsreynslu. Þeir einstaklingar sem hófu störf strax eftir framhaldsskóla, til dæmis í iðngreinum og þjónustustörfum hafa á þessum tímapunkti aldursskeiðsins oft öðlast starfsreynslu**,** hafa stöðugar tekjur og jafnvel náð að safna sér fyrir útborgun og standast þar með kröfur Seðlabanka Íslands. Það fólk sem kýs að stunda háskólanám er því oftast nær verr sett til þess að kaupa sína fyrstu fasteign þar sem að það stenst flest ekki þær kröfur sem gerðar eru vegna fasteignakaupa. Þrátt fyrir að þessir einstaklingar séu með uppsafnað sparifé fyrir útborgun þá eiga þeir oft erfitt með að standast greiðslumatið þar sem að þeir hafa ekki nægilega háar tekjur til þess. Þessar tekjur munu þó hækka á næstu 5-10 árum en reglur SÍ leyfa ekki að reikna með slíkri framtíðargetu. Afleiðingin getur orðið sú að hámenntaður einstaklingur, sem þó á eftir að hafa háar tekjur, fær ekki lán fyrir fyrstu íbúð vegna lágs greiðslubyrðarhlutfalls miðað við núverandi tekjur. Á sama tíma geta jafnaldrar þeirra sem eru með minni menntun en stöðugar tekjur allt frá 20 ára aldri fengið lán fyrir sambærilegri íbúð. Þannig skapast ákveðið ósamræmi en reglur Seðlabanka Íslands gera ekki greinarmun á þessum tveimur gerðum lántaka, báðir falla einfaldlega í flokkinn „fyrstu kaupendur" og fá sömu meðhöndlun. Að vissu leyti gera þessar reglur ráð fyrir að fyrstu kaupendur séu með lægri tekjur og minni pening í útborgun heldur en aðrir kaupendur þar sem að greiðslur af lánum þeirra mega fara í 40% af tekjum þeirra en 35% hjá öðrum kaupendum (Seðlabanki Íslands, 2022-b).

Ef verð húsnæðis hækkar hratt miðað við tekjur ungs fólks þá nægja reglur Seðlabanka Íslands ekki til þess að veita ungu fólki meðbyr á húsnæðismarkaði. Hækkun vaxta og fasteignaverðs 2020–2022 hefur einmitt leitt til þess að greiðslubyrði lána hefur stóraukist hjá fyrstu kaupendum. Sem dæmi má nefna að meðal mánaðarleg afborgun af verðtryggðu láni fyrir meðalíbúð hækkaði úr 177 þús. kr. í 295 þús. kr. frá árinu 2020 til 2024 eða um tæp 70%. Samkvæmt útreikningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þarf nú einstaklingur eða par með 85% lán á meðalíbúð um 1,1 milljón kr. í ráðstöfunartekjur á mánuði til að standast 40% greiðslubyrðarhlutfall. Slíkar tekjur eru fátíðar hjá fólki undir þrítugu. Það má því segja

að raunverulegt bil hafi myndast milli tekna ungs fólks og þess sem þarf til að uppfylla lánaskilyrði. Þetta á sérstaklega við um þá einstaklinga sem kjósa að mennta sig meira (Ragnar Jón Hrólfsson, 2024).

Það má því velta fyrir sér hvort að reglur Seðlabankans skapi mismunun á fasteignamarkaðnum þar sem að þeim sem mennta sig minna er umbunað með því að komast fyrr inn á fasteignamarkaðinn en þeim sem kjósa að mennta sig meira eru settar þær skorður að það er nær ómögulegt að komast út á fasteignamarkaðinn. Þetta getur orðið til þess að háskólamenntaðir taki upp á ýmsum brögðum eins og að kaupa í lok sumars þar sem að tekjur frá sumarstarfi brengla greiðslugetuna. Það þarf því að huga að því hvort þurfi mögulega að endurskoða þessar reglur og hvernig sé hægt að útfæra þær án þess að lánin verði of áhættusöm fyrir lánastofnanir (Íslandsbanki, 2018).

Færa má rök fyrir því að þessi 5% slaki sem veittur er fyrstu kaupendum sé í raun of lítill og að breikka mætti bilið þar á milli til þess að stuðla að minni ójöfnuði. Slíkar breytingar myndu auðvelda fleiri fyrstu íbúðarkaupendum að komast inn á fasteignamarkaðinn og þá einkum þeim sem kjósa að halda menntun sinni áfram og taka á sig tekjutap á meðan. Því er vert að kanna frekar hvort lánþegaskilyrðin sem Seðlabankinn hefur sett séu of dýru verði keypt. Mikilvægt er að meta hvort vegi þyngra hverju sinni, stöðugleiki á markaði eða aukið aðgengi allra að húsnæðislánum.

4.3 Áhrif á mismunun og jöfnuð á fasteignamarkaði

Ýmsar leiðir eru til þess að mæla jöfnuð á milli tekna mismunandi hópa. Mismunandi tekjudreifing er viðvarandi í samfélaginu og mun alltaf viðgangast. Ein leið til að mæla ójöfnuð í tekjudreifingu er notkun Gini stuðulsins. Þeim mun hærri sem hann er, því meiri er ójöfnuðurinn. Ef einn einstaklingur hefði allar tekjur landsins þá væri stuðullinn 100 en ef allir hefðu sömu tekjurnar þá væri hann 0. Þótt einstaklingar hafi bratta ferla getur Gini-stuðull samt verið lágur ef tekjuþróun er svipuð hjá öllum. Ef mismunur er mikill á milli hópa, t.d. milli kvenna og karla eða menntaðra og ómenntaðra, eykst ójöfnuður og Gini-stuðullinn hækkar. Ef allir hafa tækifæri til að færa sig upp tekjustigann með aldri, þ.e. ævitekjuferillinn er brattur fyrir alla, getur ójöfnuður minnkað með tímanum. Ef ferillinn er þó aðeins brattur fyrir suma, t.d. háskólamenntaða, og flatur fyrir aðra, viðhelst eða eykst ójöfnuður (Hasell, J., 2023).

Reglurnar sem Seðlabanki Íslands hefur sett eru gerðar með það að markmiði að vernda fjármálastöðugleikann og lántakendur á sama tíma gegn óhóflegri skuldsetningu en ekki til þess að mismuna fólki. Óbein áhrif þeirra geta þó haft áhrif á jöfnuð tækifæra á húsnæðismarkaði. Mismunandi ævitekjuferlar eftir menntunarstigi hópa þýðir það að aldur fyrstu kaupenda og geta til að safna eignum getur verið breytileg. Ef einn hópur, til dæmis þeir sem hófu störf um tvítugt, kemst mun fyrr inn á fasteignamarkaðinn en annar hópur, svo sem þeir sem mennta sig meira, þá skapast ákveðinn eignamunur á milli hópanna sem getur haldist út lífið (Alþingi, 2019).

5 Eru fyrstu kaup á húsnæði sífellt meira krefjandi?

Þrátt fyrir að umræðan í dag leggi áherslu á að íbúðarkaup séu sérstaklega erfið fyrir ungt fólk má ekki líta fram hjá því að húsnæðisvandi hefur lengi verið til staðar á Íslandi. Það hefur verið viðvarandi áskorun í gegnum áratugina að tryggja nægilegt framboð af íbúðarhúsnæði sem er við hæfi miðað við efnahag fólks. Sérstaklega á árum áður, þegar lánsfjármögnun var takmörkuð og byggingarefni dýrt. Þegar þetta ástand ríkti var ekki óalgengt að fólk flytti inn í hálfkláruð hús eða byggði húsnæði í áföngum eftir því sem efni leyfðu. Aðstæður hafa vissulega breyst hvað þetta varðar og ekki er algengt að fólk flytji inn nema að húsnæðið sé fullklárað en um undirliggjandi vandamál er að ræða þar sem að ójafnvægi er á milli framboðs og eftirspurnar og hátt hlutfall fasteignaverðs miðað við tekjur hefur verið viðvarandi (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2018).

5.1 Greining á fyrstu kaupendum, fjölda, aldri og tekjum.

Fyrstu kaupendur eru einstaklingar sem kaupa íbúð í fyrsta sinn og hafa ekki átt fasteign áður. Þó falla einstaklingar sem ekki hafa átt fasteign fimm árum fyrir kaup á nýrri eign undir þessa skilgreiningu þegar kemur að greiðslumati og veðfjárhlutfalli lána. Fjöldi fyrstu kaupenda hér á landi hefur sveiflast töluvert á þessari öld en fyrir hrun var hlutfall fyrstu kaupenda lágt og fór það niður í 7,5% árið 2009 þegar fasteignamarkaðurinn lamaðist algjörlega eftir hrun. Eftir 2010 fjölgaði hins vegar fyrstu kaupendum jafnt og þétt, bæði hvað varðar fjölda og hlutfall af öllum kaupendum, og fasteignamarkaðurinn tók aftur við sér. Árið 2015 var hlutdeild fyrstu kaupenda komin yfir 20% og var ört vaxandi (Íbúðalánasjóður, 2019).

Það voru svo sannkölluð metár milli 2020-2021 en þá ríkti sögulega hagstætt vaxtaumhverfi og á þriðja ársfjórðungi 2021 voru um 33% kaupenda á höfuðborgarsvæðinu fyrstu kaupendur. Það má áætla að um 35.000 manns hafi keypt sína fyrstu íbúð frá því í byrjun árs 2018 og fram að hausti 2024 en það jafngildir um 90% þeirra árganga sem teljast vera á húsnæðiskaupaaldri. Það dró þó töluvert úr nýjum fyrstu kaupendum 2022-2023 en ástæða þess er einna helst hærri vextir og há verðbólga en þrengri lánaskilyrði Seðlabanka Íslands höfðu líka áhrif á það (Landsbankinn, 2022).

Aldur fyrstu kaupenda hefur hækkað lítillega yfir tímabilið 2004-2024. Í kringum 2004 var algengt að fólk keypti fyrstu íbúð fyrir þrítugt og meðalaldur fyrstu kaupenda var á síðustu áratugum í kringum 28 ár. Eftir hrun hækkaði meðalaldurinn þó nokkuð og hefur verið rétt undir 30 árum undanfarið. Samkvæmt Húsnæðis- og mannvirkjastofnun mælist meðalaldur fyrstu kaupenda nú um 29,6 ár á höfuðborgarsvæðinu en sú tala er örlítið lægri utan þess enda íbúðaverð þar ekki eins hátt. Flestir fyrstu kaupendur eru á aldrinum 25–30 ára, en ungt fólk dvelur nú lengur í foreldrahúsum en áður. Hlutfall fólks á þrítugsaldri sem býr í foreldrahúsum hefur hækkað síðasta áratug. Hærri meðalaldur fyrstu kaupenda getur verið vísbending um að það taki lengri tíma að safna fyrir íbúð en áður, enda segist stór hluti ungs fólks þurfa fjárhagsaðstoð frá ættingjum til að eiga möguleika á fasteignakaupum. Fasteignaverð hefur hækkað mikið síðastliðin ár og spilar það klárlega líka inn í hve erfitt getur reynst að komast inn á fasteignamarkaðinn án aðstoðar. Í samanburði við 2004 eru fyrstu kaupendur nú ívið eldri að jafnaði og fleiri eru á leigumarkaði fram yfir þrítugt áður en þeir komast inn á fasteignamarkaðinn (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2019).

5.2 Launavísitalan sem mælitæki

Líkt og umfjöllun um efnahagsmál gefur til kynna er efnahagsframvinda á Íslandi sveiflukennd. Hagvöxturinn er mjög breytilegur, verðbólgan oft á tíðum mikil og launahækkanir stundum ósjálfbærar. Því verður það grundvallarviðfangsefni í allri umfjöllun um efnahagsmál að skoða þróun verðlags og kaupmáttar. Vísitala neysluverðs er þannig annað akkeri þessarar greiningar en hitt akkerið er launavísitalan. Hún er lykiltæki í íslenskri hagstjórn og efnahagsgreiningu og mælir breytingar á meðaltali heildarlauna fyrir fasta starfshlutfallstegund milli mánaða og ára. Þannig gefur launavísitalan til kynna hvernig laun á vinnumarkaði eru að þróast. Á Íslandi er hún reiknuð mánaðarlega af Hagstofu Íslands og

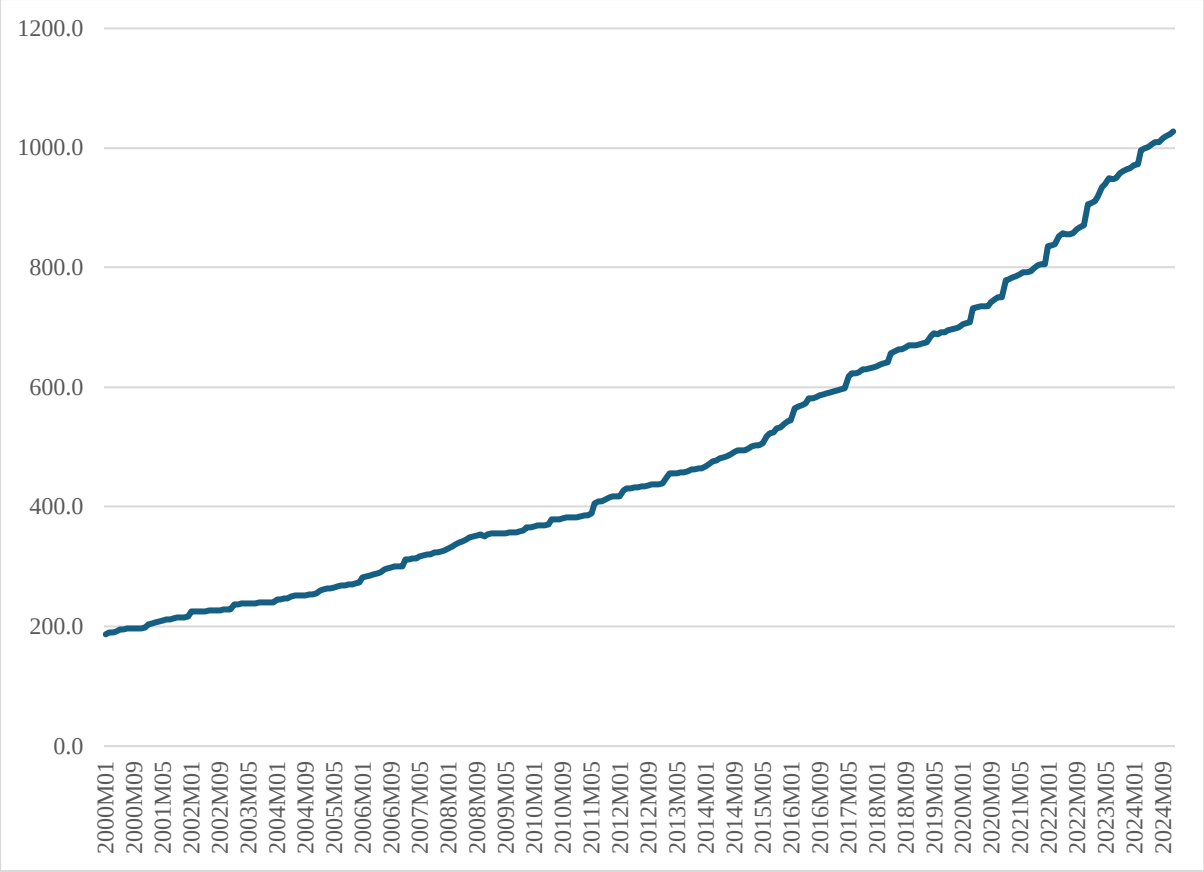
byggir á upplýsingum frá meðalstórum og stórum fyrirtækjum ásamt opinberum stofnunum (Hagstofa Íslands, 2025-b).

Launavísitalan byggir á heildarlaunum, sem fela í sér grunnlaun, yfirvinnu og aðrar launagreiðslur. Gögnin eru vegin eftir atvinnugreinum og starfshlutverkum til að tryggja að samanburður milli tímabila sé marktækur. Þar af leiðandi er vísitalan áreiðanlegt mælitæki fyrir þróun launa í þjóðarbúskapnum. Vísitalan er einnig notuð til að uppfæra samninga og ákvarðanir sem tengjast launabreytingum. Til dæmis hefur hún verið notuð sem viðmið í ákvörðunum Kjararáðs um laun opinberra starfsmanna sem tryggði að laun þeirra héldust í takt við þróun á vinnumarkaði (Hagstofa Íslands, 2023-b).

Sem mælitæki hefur launavísitalan margvísleg not. Hún gefur skýra mynd af almennri þróun launa í samfélaginu og er því mikilvæg við greiningu á efnahagslegum aðstæðum. Hægt er að meta áhrif kjarasamninga, laga og efnahagsaðgerða á laun með því að fylgjast með breytingum á launavísitölunni. Einnig er hún notuð í tengslum við aðrar hagvísitölur, til dæmis til að reikna raunlaunaþróun með því að bera hana saman við vísitölu neysluverðs. Þetta gerir það kleift að meta kaupmátt þ.e. hversu mikið fólk getur keypt fyrir tekjur sínar á hverjum tíma (Landsbankinn, 2025).

Þó að launavísitalan sé gagnlegt mælitæki hefur hún ákveðnar takmarkanir. Hún endurspeglar meðalbreytingar og getur því falið ójöfnuð eða mismunandi þróun milli atvinnugreina og hópa. Einnig tekur hún ekki tillit til breytinga á starfshlutfalli eða samsetningu vinnuafls, sem getur haft áhrif á endurspeglun hennar á launaumhverfinu. Launavísitalan er samt sem áður mikilvægt tæki fyrir stjórnvöld, fyrirtæki og launafólk til að fylgjast með þróun launa. Þar sem hún veitir góða innsýn í launþróun er hún lykilatriði þegar kemur að stefnumótun og gerð kjarasamninga á vinnumarkaði. Hins vegar er mikilvægt að taka einnig aðra þætti til greina til að fá heildstæða mynd af efnahagsástandi samfélagsins hverju sinni (Hagstofa Íslands, 2023-b).

Lánskjaravísitala var notuð til verðtryggja lán. Frá ársbyrjun 1989 tók hún mið af framfærsluvísitölu, byggingarvísitölu og launavísitölu, þar sem hver vísitala hafði þriðjungs vægi. Í apríl 1995 var síðan farið að miða lánskjaravísitöluna við vísitölu neysluverðs (Seðlabanki Íslands, 1998).



Mynd 4 - Launavísitalan 2000-2024

Skýring. (Hagstofa Íslands, 2025-a).

Á mynd 4 að ofan má sjá hvernig launavísitalan hefur þróast frá aldamótum. Líkt og sjá má hefur launavístalan hækkað um rúmlega 400% á þessum tíma en mikilvægt er að kanna hvernig launavísitalan hefur fylgt öðrum mælitækjum sem nýtt eru í greiningu á húsnæðismarkaðnum.

5.3 Launaþróun og kaupmáttur fyrstu kaupenda

Laun ungs fólks hafa hækkað verulega frá árinu 2000 og hefur það átt sérstaklega vel við á síðastliðnum áratug þar sem kaupmáttur launa hefur aukist hratt enda almennar launahækkanir umfram verðbólgu verið tíðar. Til að mynda hækkaði launavísitalan um 7,5% á 12 mánaða tímabili frá maí 2020 til maí 2021 á meðan verðbólga var 4,4% en það orsakaði raunlaunahækkun um 3,1% á einu ári. Að sama skapi var kaupmáttur launa í sögulegu hámarki í janúar 2021 (Hagfræðideild Landsbankans, 2021).

Laun unga fólksins hafa fylgt þessari þróun að miklu leyti en taka þarf tillit til þess að stór hluti fólks á aldrinum 20-24 ára er í námi eða nýlega komnir á vinnumarkað og þar af leiðandi með lægri laun en gengur og gerist hjá fólki í fullu starfi. Eftir því sem fólk eldist hækka launin yfirleitt sem skilar sér í aukinni greiðslugetu síðar á ævitekjuferlinum (Friðrik Már Baldursson og Axel Hall, 2016). Þannig voru heildartekjur 30-34 ára einstaklinga að jafnaði um 8,6 milljónir króna á ári árið 2023 samanborið við 5,3 milljónir hjá 20-24 ára einstaklingum. Þessi munur er þó eðlilegur framgangur á vinnumarkaði með hækkandi aldri (Hagstofa Íslands, 2023-a). Þrátt fyrir þessa launaþróun hefur greiðslugeta fyrstu kaupenda ekki aukist í sama mæli. Húsnæðisverð hefur hækkað hraðar en laun, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu, og hefur hlutfall fasteignaverðs af ráðstöfunartekjum farið hækkandi. Þar af leiðandi hefur orðið erfiðara en áður fyrir ungt fólk að standast greiðslumat sem krafist er við lánveitingar. Til dæmis hefur verð fjölbýlishúsa hækkað um tugi prósenta á undanförnum árum, en íbúð í þeim má teljast sem algeng fyrsta eign hjá ungu fólki. Á sama tíma hafa tekjur 20-34 ára einstaklinga hækkað minna. Þetta hefur í för með sér að fyrstu kaupendur þurfa nú að safna lengur fyrir útborgun og sýna hærri greiðslugetu til að komast á fasteignamarkaðinn (Fjármála- og efnahagsráðuneytið, e.d.).

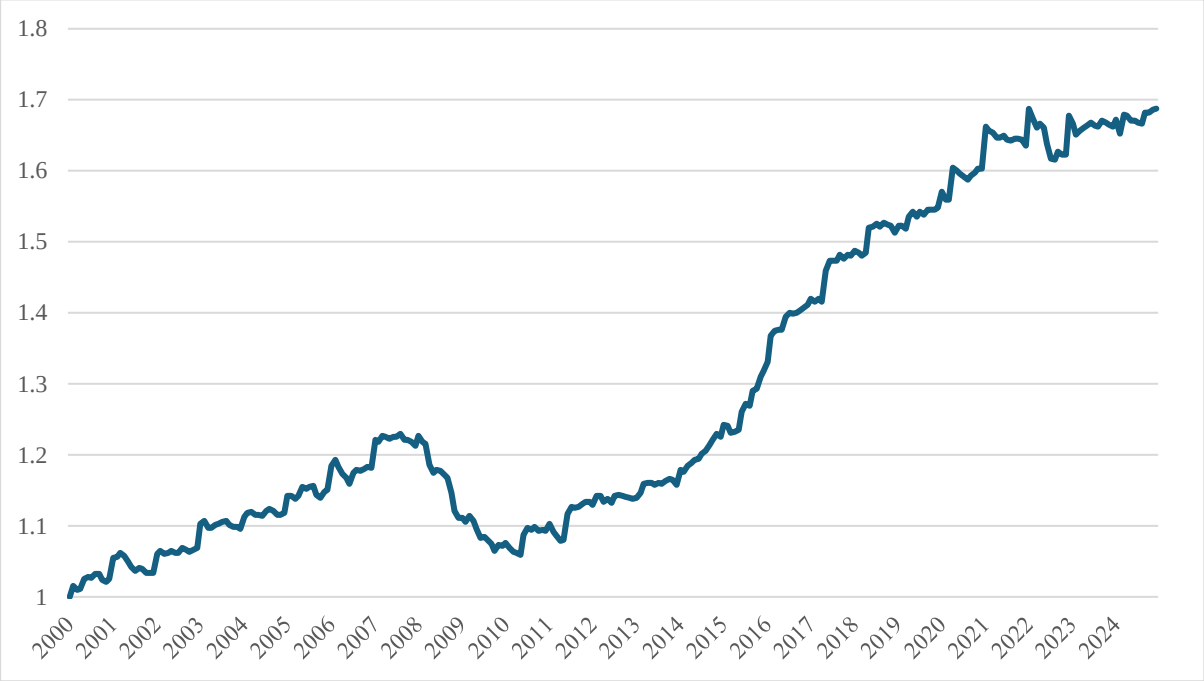
Stytting vinnuvikunnar, sem tók gildi í skrefum á árunum 2019 til 2021 hefur haft áhrif á laun og vinnutíma ungs fólks. Kjarasamningar heimiluðu styttingu á vinnuviku dagvinnufólks um allt að 4 klukkustundir eða breytingu úr 40 í 36 klukkustundir á viku. Þessi stytting var gerð án launaskerðingar, sem leiddi til hækkunar á tímakaupi (Betrivinnutimi.is, 2020). Áhrif styttrar vinnuviku á heildartekjur voru því hverfandi en áætlað er að stytting vinnuvikunnar hafi valdið um 1.4% launahækkun á árunum 2019 til 2021 (Hagfræðideild Landsbankans, 2021). Því má halda því fram að kaupmáttur launa hefur haldist sterkur en þeir sem eru í fullri vinnu hafa sömu tekjur fyrir færri vinnustundir. Þó ber einnig að taka tillit til þess að laun ungs fólks eru ekki einungis háð aldri heldur einnig menntunarstigi. Með fleiri ungum einstaklingum í háskólanámi frestast tekjuöflun yfir í seinni hluta þrítugsaldurs. Þessi þróun hefur áhrif á getu ungs fólks til að komast inn á fasteignamarkað þar sem hefðbundinn sparnaður og eignamyndun hefjast síðar en áður. Rannsóknir benda til þess að fólk sem fer í lengra nám byrji með lægri tekjur á fyrstu árum á vinnumarkaði en þeir sem ekki hafa háskólamenntun. Aftur á móti hafa háskólamenntaðir einstaklingar hærri meðaltekjur eftir 30 ára aldur (Fjármála- og efnahagsráðuneytið, e.d.).

Þegar tilfærsla tekna yfir tíma er greind hjá aldurshópnum 25-29 ára má sjá að hreyfanleiki milli tekjutíunda hefur tekið breytingum á undanförnum áratugum. Milli 1991 og 2006

hækkuðu 56,1% einstaklinga í tekjutíund 3 í tekjum, 14,1% héldust í stað og 29,8% lækkuðu í tekjum. Frá 2006 til 2023 hefur þó orðið breyting á þar sem 64,9% hækkuðu í tekjum, 13,6% stóðu í stað og 21,5% lækkuðu í tekjum. Þróun þessi gæti verið að eiga sér stað vegna aukinna tækifæra í tekjuaukningu hjá tekjulágum eintaklingum hvað menntun, tækniframfarir og vinnumarkaðsaðstæður varðar. Ef tekjutíund 7 er skoðuð má sjá öfuga þróun en á tímabilinu 1991-2006 lækkuðu 57,8% um tekjutíund, 14,2% stóðu í stað og 28% færðust upp á við. Á árunum 2006-2023 lækkuðu 52,5% í tekjum, 13% stóðu í stað og 34.5% hækkuðu. Því er í dag stærri hluti fólks en áður að hækka í tekjum en áfram meirihluti einstaklinga sem lækkar sem getur leitt til óstöðugleika á vinnumarkaði. Heilt yfir hefur hreyfanleiki tekna á Íslandi aukist, sérstaklega hjá þeim sem byrja með lágar tekjur (Tekjusagan, e.d.).

5.4 Tekjur unga fólksins og hækkun húsnæðisverðs

Mikilvægt er að kanna samband launa og húsnæðisverðs og hvort þessar stærðir fylgist að í sögulegu samhengi. Oft er talað um að húsnæði sé að verða enn óaðgengilegra eftir því sem tíminn líður.



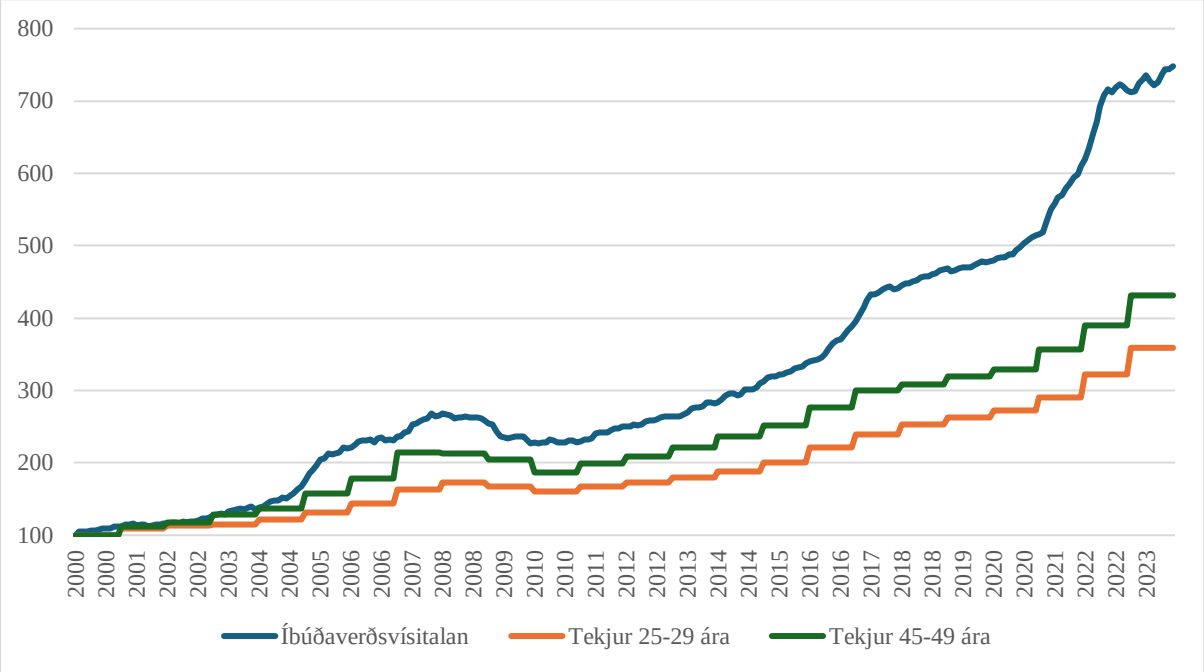
Mynd 5 - Kaupmáttur launa 2000-2024, janúar 2000=1.00, eigin útfærsla

Skýring. Kaupmáttur launa reiknaður sem hlutfall launavísitölunnar af vísitölu neysluverðs, janúar 2000=1 (Hagstofa Íslands 2025-a og Hagstofa Íslands, 2025-d).

Á mynd 5 að ofan má sjá hvernig kaupmáttur launa hefur þróast frá aldamótum.

Kaupmátturinn er reiknaður með því að deila vísitölu neysluverðs með launavísitölunni en í

grafinu að ofan eru báðar vísitölur hafðar í grunngildinu 100 í upphafi ársins 2000. Kaupmátturinn er sveiflukenndur en þó sérstaklega í kjölfar bankahrunsins frá 2008 til 2010 þegar hann tók mikla dýfu niður á við. Frá þeim tíma hefur hann verið rísandi og stóð í lok árs 2024 í 1.69 sem markar 69% aukningu á kaupmætti launa frá aldamótum.



Mynd 6 - Íbúðaverð og heildartekjur 25-29 ára og 45-49 ára einstaklinga 2000-2023, janúar 2000=100, eigin útfærsla

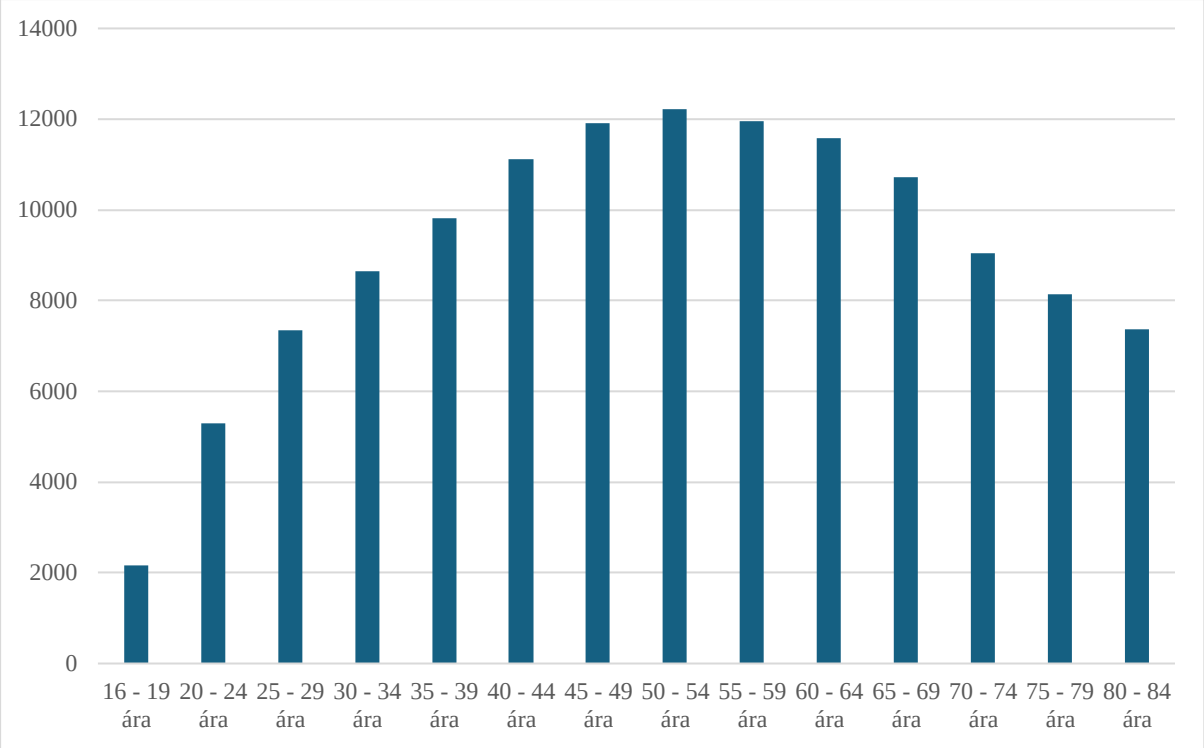
Skýring. Þróun á íbúðaverði og heildartekjum 25-29 ára og 45-49 ára einstaklinga (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2025-b og Hagstofa Íslands, 2024-b).

Á mynd 6 að ofan má sjá hvernig íbúðaverð og heildartekjur 25-29 ára einstaklinga hafa þróast miðað við heildartekjur 45-49 ára frá aldamótum. Heildartekjurnar eru fengnar úr skattframtölum Íslendinga en bæði íbúðarvísitalan og heildartekjurnar eru settar í grunngildið 100 í janúar árið 2000. Heildartekjur einstaklinga 25-29 ára stóðu í 2.044.000 kr. að meðaltali árið 2000 og jukust jafnt og þétt í 7.338.000 kr. árið 2023. Af þróuninni má sjá að íbúðaverð hefur hækkað umtalsvert meira en tekjur þessa aldurshóps en í desember 2023 var vísitala íbúðaverðs 108% hærri en vísitala heildartekna 25-29 ára ef miðað er við þróun beggja þátta frá aldamótum. Tekjur fólks á aldrinum 45-49 ára hafa ekki heldur haldið í við hækkun íbúðaverðs. Samt sem áður hafa laun þess aldurshóps hækkað umfram laun 25-29 ára einstaklinga. Því má færa rök fyrir því að erfiðara sé í dag fyrir ungt fólk heldur en fólk á miðjum aldri að kaupa húsnæði en verið hefur á undanförnum áratugum.

5.4.1 Hvað er að gerast í launum?

Meðallaun hér á landi hafa hækkað verulega frá aldamótum og er kaupmáttur launa þar ekki undanskilinn. Ráðstöfunartekjur fólks hafa almennt vaxið en ákveðnir samfélagshópar hafa setið eftir. Meðal þeirra sem setið hafa eftir í þessari jákvæðu tekjuþróun undanfarinna áratuga er ungt fólk á aldrinum 25-34 ára. Meðallaun þessa hóps mældust 98% af meðaltali heildarlauna árið 1993 en mældust aðeins 79% árið 2019. Að sama skapi á ungt fólk erfitt með að ná launum sem eru á pari við meðaltekjur heildarinnar en áður (Hagstofa Íslands 2024-2).

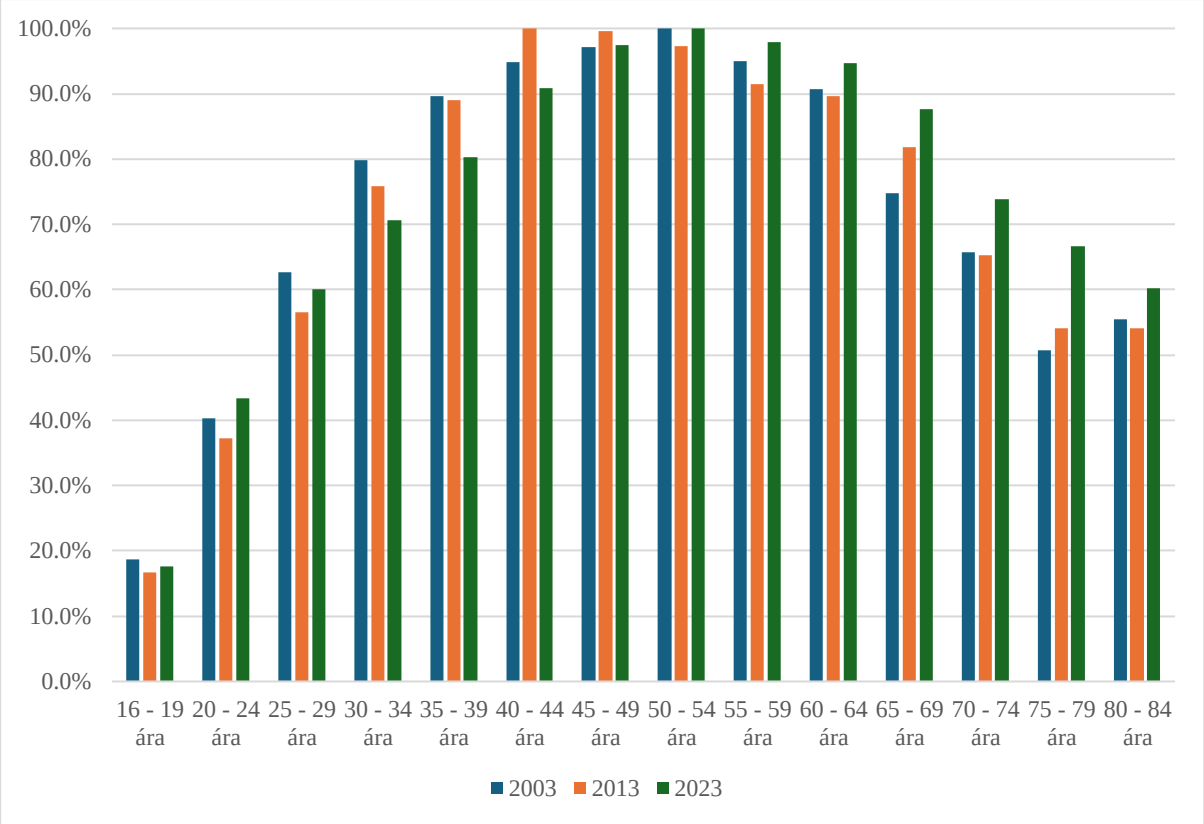
Frá aldamótum hefur kaupmáttur ráðstöfunartekna ungs fólks aðeins vaxið um tæpt 1% á ári hverju að meðaltali. Staðan hefur þó skánað eftir 2010 þar sem launahækkanir þessa hóps hafa haldið í við meðalhækkanir. Tekjubilið sem skapast hefur veldur þó áhyggjum þar sem ungt fólk hefur nú minna svigrúm fjárhagslega en fyrri kynslóðir á árum áður. Tekjujöfnuður undanfarin ár hefur haldist frekar stöðugur og jafnvel aukist. Tekjur hjá einstaklingum við efri mörk lægstu tekjutíundar hafa hækkað um 22% meira en meðalhækkanir tekna annara undanfarin ár. Hæstu tekjur hafa á sama tíma staðið í stað en það skýrist helst af því að kjarasamningar undanfarinna ára hafa tryggt láglaunafólki hlutfallslega meiri hækkanir en áður. Með Lífskjarasamningnum 2019 voru lágmarkslaun hækkuð hlutfallslega meira en önnur laun sem orsakaðist af krónutöluhækkunum í stað hlutfallslegra hækkana. Skattbyrði lægri tekna var einnig minnkuð sem skilaði tekjulágum hlutfallslega meiri ráðstöfunartekjuaukningu (Viðskiptaráð, 2021).



Mynd 7 - Heildartekjur einstaklinga í þúsundum króna samkvæmt skattframtölum 2024 vegna tekna 2023

Skýring. (Hagstofa Íslands, 2024-b).

Á mynd 7 að ofan má sjá hvernig heildartekjur einstaklinga skiptast eftir æviskeiðum samkvæmt fyrirliggjandi gögnum Hagstofunnar fyrir árið 2023. Tekjurnar vaxa jafnt og þétt frá 20 ára aldri og ná svo hámarki á árunum 50-54 ára þar sem meðaltal árstekna er yfir 12 milljónum króna. Tekjurnar aukast hraðar yfir ævina heldur en þær dvína. Ævitekjuferillinn er mun brattari frá yngsta aldurshópi að hámarki í 50-54 ára heldur en hann er frá hámarki að hæsta aldri. Þessu til stuðnings hækka árstekjur að meðaltali um 1,382,000 kr. á milli aldurshópa frá 16-19 ára að hápunkti grafsins en lækka svo um 885,000 kr. að meðaltali frá hápunkti að 80-84 ára. Einstaklingar eru því fljótari að vinna sig upp í tekjum en þeir eru að missa þær og er munurinn mestur milli ára hjá yngra fólki.



Mynd 8 - Hlutfall launa af hámarkslaunum æviskeiðsins

Skýring. Heildartekjur miðað við skattframtöl einstaklinga, eigin útfærsla (Hagstofa Íslands, 2024-b).

Á mynd 8 að ofan má sjá hvernig laun hvers aldursflokks fyrir sig reiknast sem hlutfall af hámarkslaunum æviskeiðs einstaklinga. Borin eru saman árin 2003, 2013 og 2023 til að sjá hvernig þetta hlutfall hefur þróast yfir 20 ára tímabil. Vert er að benda á að árið 2003 voru tekjur ungs fólks að jafnaði hærri í hlutfalli við hámarkstekjur en árin 2013 og 2023. Þetta hlutfall er lægst samanuburðaráranna þriggja árið 2023 frá 30-44 ára aldurs á sama tíma og það mælist hæst frá 50 ára aldri og út ævitekjuferilinn. Þessu er öfugt farið við árið 2003 þar sem hlutfallið mældist hæst áranna þriggja frá 16-35 ára aldurs en svo að mestu lægst frá 60 ára aldri og út ævina. Árið 2013 náðu einstaklingar hámarkstekjum sínum við 40-44 ára aldurinn á meðan þeim var náð við 50-54 ára aldurinn bæði árin 2003 og 2023 (Hagstofa Íslands, 2024-b). Út frá þessum gögnum má því segja að ævitekjuferillinn sé brattari í dag en hann var á árum áður. Því eru vísbendingar til staðar um að fólk sé í dag að byrja almennt með hlutfallslega lægri tekjur en áður á sama tíma og tekjuhækkanir standa yfir í lengri tíma (Friðrik Már Baldursson og Axel Hall, 2016).

Aldur	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
20 - 24 ára	132,3%	133,3%	132,0%	128,3%	136,5%	150,1%	171,9%	162,2%	142,2%	145,1%
25 - 29 ára	49,0%	44,6%	43,0%	44,5%	44,5%	45,0%	45,6%	43,3%	40,0%	38,7%
30 - 34 ára	34,6%	32,4%	29,1%	26,2%	24,9%	24,1%	24,0%	21,3%	19,0%	17,8%
35 - 39 ára	18,2%	18,2%	18,8%	17,7%	17,2%	16,1%	15,3%	16,2%	13,9%	13,5%
40 - 44 ára	12,3%	13,8%	12,3%	12,0%	11,3%	11,9%	14,3%	13,7%	14,4%	13,3%
45 - 49 ára	1,6%	2,3%	3,6%	5,8%	4,6%	5,8%	3,8%	7,1%	5,7%	7,3%
50 - 54 ára	-3,1%	-4,2%	-2,8%	-0,4%	-3,1%	-1,7%	-1,5%	-1,0%	4,4%	2,6%
55 - 59 ára	-5,3%	-2,7%	-3,3%	-4,4%	-1,7%	-4,8%	-4,3%	0,9%	-3,3%	-2,2%
60 - 64 ára	-1,8%	-4,3%	-3,9%	-4,3%	-5,4%	-3,0%	-0,7%	-4,6%	-1,9%	-3,2%
65 - 69 ára	-11,4%	-9,3%	-4,2%	-4,1%	-1,8%	-2,5%	-7,5%	-8,9%	-8,5%	-7,5%
70 - 74 ára	-14,8%	-21,5%	-22,4%	-19,3%	-18,2%	-18,3%	-18,2%	-15,7%	-19,5%	-15,7%
75 - 79 ára	-18,3%	-11,8%	-14,6%	-8,6%	-12,0%	-15,4%	-13,2%	-16,9%	-13,7%	-9,9%
80 - 84 ára	-1,4%	-10,6%	-9,6%	-12,2%	-10,2%	-5,2%	-4,9%	-3,2%	-2,0%	-9,5%

Tafla 1: Hlutfallsleg launahækkun milli aldurshópa

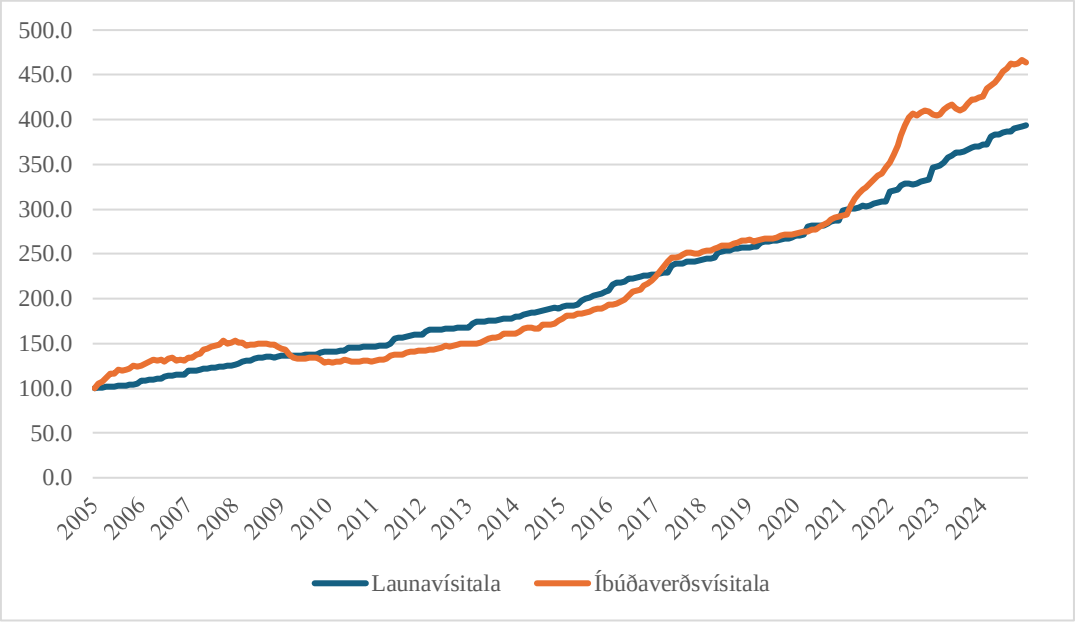
Skýring. Heildartekjur einstaklinga miðað við skattframtöl, eigin útfærsla (Hagstofa Íslands, 2024-b).

Tafla 1 að ofan sýnir hvernig heildartekjur hafa breyst hlutfallslega milli aldurshópa frá 2014 til 2023. Fyrirliggjandi gögn um heildartekjur einstaklinga síðustu 10 ára varpa ljósi á breytingar sem eru að eiga sér stað. Aldurshópurinn 25-29 ára hækkar minna í tekjum hlutfallslega nú en áður og sömu sögu má segja um einstaklinga 30-34 ára og 35-39 ára. Tekjurnar haldast svo frekar stöðugar milli 40 og 49 ára aldurs áður en þær lækka undir lok starfsferilsins. Þróunin snýst svo við um 50 ára aldurinn þar sem tekjur lækka hægar milli aldurshópa en áður. Það sem einnig hefur breyst á undanförnum árum er að tekjur lækka hægar á seinni hluta starfsferilsins en áður var. Birtingarmynd ævitekjuferilsins hefur því breyst á þann veg að hann er brattari á fyrri hluta ævinnar þar sem einstaklingar byrja hlutfallslega á lægri tekjum nú en áður á sama tíma og hann er flatari undir lok ævinnar þar sem einstaklingar enda tekjuhærri.

Ævitekjuferillinn sem talað var um hér áður tengist þessum myndum en hann er einmitt gerður út frá hlutfalli launa af hámarkslaunum yfir ævina. Eins og kom fram í kaflanaum þá er ferillinn að taka breytingum og styðja myndirnar það. Það má því segja að það sé nauðsynlegt fyrir stjórnvöld og Seðlabanka Íslands að endurskoða þau lánakjör sem eru í boði nú fyrir fyrstu kaupendur en það myndi stuðla að því að fólk kæmist fyrr inn á markaðinn. Það er þó mikilvægt að gera þetta hægt og rólega svo að það streymi ekki endalaust af nýjum kaupendum inn á fasteignamarkaðinn og offramboð myndast (Seðlabanki Íslands, 2025-a).

5.4.2 Samspil launa og fasteignamarkaðar

Samspil launa- og íbúðaverðsvísitölu er mikilvægt þegar aðstæður á fasteignamarkaði eru teknar til skoðunar. Aðgengi einstaklinga að húsnæði er þegar öllu er á botninn hvolft mikið háð tekjum. Íslenski fasteignamarkaðurinn hefur á síðustu rúmu 2 áratugunum einkennst af miklum sveiflum. Raunverð íbúða miðað við fast verðlag hefur hækkað um rúmlega 160% frá aldamótum á sveiflukenndum markaði og getur kauptími fasteigna því hafa skipt sköpum fyrir kaupendur. Verð á vöru og þjónustu hefur hækkað minna en laun en húsnæðisverð hefur einmitt hækkað umfram laun um 26% frá byrjun árs 2013. Umframhækkun þessi hefur því valdið því að undir lok árs 2024 þurfti nífaldar árstekjur til að kaupa það sem telst meðalíbúð í fjölbýlishúsi á meðan sjöfaldar árstekjur þurfti til sömu fjárfestingar árið 2014 (Arion banki, 2024).



Mynd 9 - Samspil launa- og íbúðaverðsvísitölu 2005-2024, janúar 2005=100

Skýring. Grunnur launa- og íbúðaverðsvísitölu settur á 100 fyrir janúar 2005. Eigin útfærsla (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2025-b og Hagstofa Íslands, 2025-a).

Á mynd 9 að ofan má sjá hvernig launavísitalan og íbúðaverðsvísitalan haldast í hendur. Á myndinni er grunngildi beggja vísitalna sett á janúarmánuð 2005 og þróun m.t.t. hvors annars tekið fyrir frá þeim tíma. Í upphafi þessa tímabils til ársins 2007 var mikil þensla hér á landi og auknir lánamöguleikar og lægri vextir höfðu hækkandi áhrif á íbúðaverð. Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu náði svo nýjum hæðum stuttu fyrir hrun en féll svo hratt í kjölfar kreppunnar 2008 til 2009. Þegar ástandið var sem verst lækkaði raunverð íbúða um þriðjung en það var á tímabilinu janúar 2008 til maí 2011. Þetta tímabil reyndist erfitt fyrir fyrstu

kaupendur sem keyptu fasteign dýrum dómi á árunum fyrir hrun en títt var að kaupendur tækju verðtryggð eða gengistryggð lán á þessum tíma og lentu því í vandræðum þegar verðbólga og fall á genginu sprengdu upp höfuðstól lánanna. Á hinn bóginn voru þeir sem áttu lausafé og gátu fjárfest í íbúð árið 2010 þess aðnjótandi að verð var í sögulegu lágmarki að raunvirði þó svo að hátt vaxtastig hafi heft aðgengi sumra að markaðnum. Frá 2011 tók fasteignamarkaðurinn við sér á ný en eftir 2013 hækkuðu íbúðir að raunvirði hratt milli ára (Sveinn Agnarsson, 2022.

Þó svo að fasteignaverð hafi hækkað hratt frá 2010 jókst vægi fyrstu kaupenda aftur hægt og rólega eftir hrun. Árið 2010 var hlutdeild fyrstu kaupenda í lágmarki en á árunum 2011 til 2020 jókst hlutfall fyrstu kaupa af heildarviðskiptum á húsnæðismarkaði til muna (Grétar Þór Sigurðsson, 2020).

Árið 2020 voru fyrstu kaupendur að baki 30,3% allra kaupsamninga en það hlutfall hefur aldrei verið hærra. Vert er að greina frá því að þetta hlutfall mældist í sögulegu hámarki þrátt fyrir miklar hækkanir á fasteignaverði. Skýringin var sú að viðvarandi var lágt vaxtastig og góð lánskjör sem orsökuðu aukna greiðslugetu. Í kjölfarið jókst aðgengi ungs fólks að húsnæði jafnvel þó að upphæð eiginfjár við kaup væri hátt vegna hækkandi húsnæðisverðs. Lágt vaxtastig vóg því þyngra en verðhækkanir á markaði og héldu mánaðarlegri greiðslubyrði í skefjum á láninu sem gerði ungu fólki kleift að kaupa íbúð þrátt fyrir hátt verð (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021).

Þessi þróun snerist svo við undir árslok 2021 þegar húsnæðisverð rauk upp vegna COVID-19 faraldursins og hækkandi stýrivextir drógu jafnt og þétt úr kaupgetu einstaklinga. Hækkanir á íbúðaverði milli 2020 og 2022 voru mjög miklar og mældust yfir 15% á ársgrundvelli. Launin héldu ekki í við þessa hækkun og kaupmáttur launa m.t.t. húsnæðisverðs minnkaði því. Þegar heimsfaraldurinn skall á í upphafi árs 2020 hækkaði íbúðaverðsvísitala öllu meira en launavísitalan og hefur það bil viðhaldist allt til dagsins í dag. Því má færa rök fyrir því að aðgengi að íbúðamarkaði sé erfiðara með tilliti til launa í dag en það hefur verið á árum áður.

5.5 Hvernig hafa vaxtabreytingar og lánaskilyrði haft áhrif á greiðslubyrði fyrstu kaupenda?

Vaxtastig á Íslandi hefur líkt og húsnæðismarkaðurinn verið sveiflukennt í gegnum árin og er tíminn frá aldamótum þar engin undantekning. Stuttu eftir aldamót var vaxtastig hátt þar sem

stýrivextir Seðlabankans voru yfir 10% og verðtryggð húsnæðislán með 4-5% raunvöxtum. Á þessum árum voru nafnvextir um 5% hjá Íbúðalánasjóði (Rannsóknarnefnd Alþingis, 2014). Þáttaskil urðu árið 2004 þegar veðhlutfall lána frá Íbúðalánasjóði hækkaði í 90% og vextir lækkuðu í kjölfarið. Aukið aðgengi einstaklinga að markaði hafði gríðarleg áhrif á fasteignaverð sem rauk upp. Stuttu síðar komu bankarnir inn á markaðinn með óverðtryggð lán, oftast á breytilegum vöxtum og í kjölfarið lækkaði greiðslubyrði sem auðveldaði aðilum, þar með talið ungu fólki að eignast húsnæði (Sveinn Agnarsson, 2022).

Eftir 2007 snerist staðan svo við en í kjölfar fjármálakreppunnar hækkuðu vextir hratt til að stemma við hækkandi verðbólgu og bjarga gengi krónunnar. Á árunum 2008 og 2009 voru stýrivextir um og yfir 15% og vextir á óverðtryggðum fasteignalánum tvöfölduðust á skömmum tíma. Margir fyrstu kaupendur sátu því eftir með sárt ennið eftir að hafa keypt fasteign á óverðtryggðu láni með breytilegum vöxtum, því vaxtabyrðin hafði hækkað gríðarlega. Gengistryggð lán sem leyfð voru fyrir hrun urðu ólögleg eftir hrunið og síðar leiðrétt þannig að höfuðstóllinn var lækkaður. Verðtryggðu lánin gerðu fólki einnig lífið leitt á þessum tíma þar sem höfuðstóllinn hækkaði gríðarlega og fólk sem skuldaði háar fjárhæðir sá eignaverð sitt falla um 20-30% en skuldirnar stóðu í stað eða jukust. Ríkið greip inn í með aðgerðum til þess að styðja við einstaklinga sem áttu erfitt. Ein þeirra aðgerða var Leiðréttingin þar sem verðtryggð húsnæðislán heimilanna voru lækkuð um alls 150 milljarða króna til að vega upp á móti hárri verðbólgu á árunum 2008 og 2009. Inngrip ríkisins hjálpaði mörgum heimilum, oft ungum einstaklingum að komast á betri stað fjárhagslega (Sveinn Agnarsson, 2022).

Lágt vaxtastig var viðvarandi frá 2014 þar sem verðbólga var undir 2.5% markmiði Seðlabankans og stýrivextir í kjölfarið lágir. Á árunum rétt fyrir COVID-faraldurinn voru stýrivextir stöðugir í 3-4% og svo lækkaðir í sögulegt lágmark eða 0.75% í upphafi árs 2021. Húsnæðislán á þessum tíma voru mjög hagstæð þar sem óverðtryggð lán buðust á undir 5% vöxtum og verðtryggðir vextir í kringum 2%. Má því svo að orði komast að aldrei hafi verið jafn viðráðanlegt að kaupa fasteign og á þessum tíma þar sem hægt var að taka hærri lán vegna lækkaðrar greiðslubyrði og kaupmáttur lána á fasteignamarkaði var mjög hár. Hins vegar jók þetta eftirspurn eftir húsnæði hratt og hraðar verðhækkanir urðu á íbúðum (Arion banki, 2024).

Þetta sögulega lága vaxtastig hafði hins vegar í för með sér að vextir hækkuðu hratt stuttu síðar. Hækkandi verðbólga og þensla olli örum hækkunum á stýrivöxtum Seðlabankans og

fóru þeir úr 0.75% í 9.25% á rétt rúmum tveimur árum. Stýrivextir í dag eru þó farnir að lækka á ný og standa í 7.75% þegar þetta er skrifað (Seðlabanki Íslands, 2025-b). Þrátt fyrir lækkandi stýrivexti vegur lánakostnaður heimilanna enn þungt í dag miðað við stöðuna fyrir nokkrum árum. Meðalkjör óverðtryggðra íbúðarlánavaxta fóru úr 3% í byrjun árs 2021 yfir í 8% á seinni hluta 2023. Verðtryggðir vextir hækkuðu einnig mikið, úr 1.5% upp í 3.5-4% en áhrif þeirra endurspeglast helst í höfuðstóli lánsins frekar en mánaðarlegum greiðslum. Greiðslubyrði fasteignalána hefur því rokið upp á skömmum tíma en samkvæmt úttekt HMS hefur mánaðarleg afborgun verðtryggðs láns til 30 ára af meðalíbúð hækkað úr 177 þúsund krónum í ársbyrjun 2020 í 205 þúsund krónur í júlí 2024. Hvað varðar óverðtryggðu lánin eru áhrifin enn meiri en greiðslubyrði þeirra hefur hækkað um rúmlega 150% á sama tímabili. Breytingar þessar valda því að ungt fólk þarf nú enn meiri tekjur en áður til þess að standast greiðslumat og ráða við þau lán sem standa til boða (Grétar Þór Sigurðsson, 2024-b).

Vextir hafa ekki aðeins verið háir að undanförnu heldur hafa lánareglur sömuleiðis verið hertar til þess að draga úr áhættu á húsnæðismarkaði. Fjármálastöðugleikanefnd Seðlabankans setti reglur um hámark greiðslubyrðarhlutfalls íbúðalána haustið 2021. Reglurnar kveða svo á um að mánaðarleg greiðslubyrði nýrra lána má ekki fara yfir 35% af ráðstöfunartekjum lántaka en stendur í 40% ef um er að ræða fyrstu kaupendur. Í júní 2022 var hámarks veðsetningarhlutfall fyrstu kaupenda sömuleiðis lækkað úr 90% í 85% svo fyrstu kaupendur þurfa nú 15% eigið fé fyrir kaupum (Heimir Már Pétursson og Atli Ísleifsson, 2021. Einnig voru sett viðmið um greiðslubyrðarútreikninga þar sem hámarkslánstími við útreikninga verðtryggðra lána væri 25 ár en lánið sjálft má þó standa lengur. Öll þessi reglusetning að undanförnu hefur takmarkað getu ungra kaupenda til lántöku þar sem lán sem standa til boða í dag eru mun lægri en það sem bauðst áður fyrr. Áhrifunum má líkja við vaxtahækkanir en þegar dregið er úr lánsfé hefur það sambærileg áhrif á eftirspurn og ef vextir eru hækkaðir. Á hinn bóginn hafa hertar reglugerðir minnkað áhættu í fjármálakerfinu og stuðlað að takmarkaðri lántöku heimilanna en í kjölfarið eru fyrstu kaup enn erfiðari nema fólk hafi háar tekjur eða fái aðstoð við útborgun (Arion banki, 2024).

5.6 Á ungt fólk erfiðara með að kaupa fasteign nú en áður?

Ef litið er til verðþróunar fasteigna á undanförnum árum stingur það í stúf að smærri íbúðir hafa hækkað mest í verði. Raunverð smáíbúða sem teljast vera stúdíó og allt að 2 herbergja

íbúðir hafa hlutfallslega hækkað mest og svokallað smáíbúðaálag er í sögulegu hámarki á höfuðborgarsvæðinu. Smáíbúðaálag er sá verðmismunur í krónum per fermetra sem kaupendur eru til í að borga fyrir minni eignir en hátt smáíbúðaálag hindrar helst fyrstu kaupendur og þá sem staddir eru á leigumarkaði í því markmiði að komast á eignamarkað. Staðreyndin er í raun sú að fyrstu kaupendur hafa borgað hlutfallslega meira fyrir hvern fermetra en þeir sem keypt hafa áður og eru að kaupa stærri eignir. Að sama skapi eru tekjulágir kaupendur í sífelldri samkeppni við efnaðri einstaklinga sem stundum eru að kaupa sína aðra fasteign og leigja hana út. Ungt fólk og tekjulágir kaupendur eru því í miklum erfiðleikum að fóta sig í upphafi á markaði, sérstaklega þegar framboð er takmarkað (Íslandsbanki, 2019).

Til að bregðast við erfiðri stöðu ungs fólks á fasteignamarkaði hafa stjórnvöld komið fram með úrræði sérsniðin til þess að létta undir með fyrstu kaupendum. Til að mynda var fólki heimilað að nýta séreignarsparnað skattfrjálst til útborgunar húsnæðislána frá árinu 2017. Hlutdeildarlánum var svo komið á árið 2020 en það eru vaxtalaus lán fyrir fyrstu kaupendur sem eru undir tekjumörkum. Lánin geta numið allt að 20% af kaupverði fyrstu íbúðar og koma því sem viðbótarframlag frá ríkinu til að brúa bilið við útborgun á íbúðarkaupum. Lánin eru óhefðbundin í þeim skilningi að ekki er greitt mánaðarlega af þeim heldur eru þau endurgreidd sem hlutfall af söluverði þegar íbúðin er seld. Hlutdeildarlán hafa notið mikilla vinsælda en tæplega 1000 fyrstu kaupendur hlutu slík lán á árunum 2020 til 2024 og nam lánveitingin um 10,2 milljörðum króna. Fjöldi útgefinna hlutdeildarlána takmarkast þó við heildarfjölda ungs fólks á leigumarkaði eða í foreldrahúsum, þar af leiðandi þurfa margir enn að treysta á aðstoð fjölskyldu þegar komast á inn á markaðinn (Stjórnarráðið, 2025).

6 Niðurstöður

Hér höfum við skoðað hvernig breyttur ævitekjuferill, með tilliti til launaþróunar og lánskjara, hefur haft áhrif á aðgengi ungs fólks að húsnæðismarkaði. Þetta er vendipunktur þegar kemur að einni mikilvægustu fjárfestingu einstaklinga á lífsleiðinni, fasteignakaupum. Eftir greiningu á framboði og eftirspurn, breytingum á tekjum yfir starfsævina og þróun greiðslubyrðar lána kemur í ljós að staða fyrstu kaupenda er ekki eins og best væri á kosið. Greiningin varpaði ljósi á tvo meginbresti, annars vegar að launaþróun hefur ekki haldið í við hækkandi húsnæðisverð og hins vegar að á sama tíma og þessar hækkanir eru að eiga sér stað er greiðslubyrði fasteignalána í hæstu hæðum. Samspil þetta hefur dregið úr möguleikum margra að komast inn á eignamarkað og því stuðlað að aukinni stéttaskiptingu milli þeirra sem eiga húsnæði og þeirra sem ekki eiga.

Ef litið er til ævitekjuferilsins er niðurstaðan sú að hann er brattari í dag en á árum áður. Ungt fólk í dag er þar af leiðandi ekki með eins háar tekjur að teknu tilliti til hámarks tekjuferilsins og raunin var hér áður fyrr og á því erfiðara með sparnað og fjárfestingu. Ein helsta orsök þessarar þróunar er að ungt fólk er lengur í námi og kemur því seinna inn á vinnumarkaðinn í dag. Hinsvegar hefur eldra fólk hækkað tekjur sínar hlutfallslega að teknu tilliti til ævitekjuhámarksins og er það því betur statt fjárhagslega í dag en áður fyrr. Niðurstaðan er því sú að staða ungs fólks hefur ekki batnað frá aldamótum heldur hefur hún veikst töluvert hlutfallslega séð.

Ungt fólk er í dag með hærri laun samanborið við sama aldurshóp á árum áður en eldri kynslóðir hafa á sama tíma notið enn meiri tekjuaukningar. Þeir sem í dag eru staddir á byrjunarreit fjárhagslega eiga því erfiðara með að safna eigin fé eða standast lánshæfiskröfur þar sem þau eru að fá hlutfallslega lægri tekjur en áður fyrr og eldri hópar hafa enn meira forskot nú en áður. Þessar breytingar gætu valdið því að ungt fólk sjái ekki jafn mikinn tilgang í að mennta sig og áður.

Verðhækkanir á húsnæðismarkaði hafa tekið fram úr launahækkunum undanfarin ár og þó svo að bæði húsnæði og laun hafi hækkað mikið hefur íbúðaverðsvísitalan tekið fram úr launavísitölunni, þá helst á síðustu fimm árum. Þessi hækkun átti sér þó helst stað vegna hagstæðra lánakjara á árunum 2020 til 2022 sem voru til komin af lágum stýrivöxtum Seðlabanka Íslands vegna heimsfaraldurs COVID-19.

Því er ljóst að núverandi lánþegaskilyrði eru í mörgum tilfellum of dýru verði keypt fyrir ungt fólk. Þrátt fyrir möguleikann á að fá lán fyrir stórum hluta kaupverðs, þá eru vaxtakjör, lágmarks eiginfjárkröfur og skilyrði um greiðslumat þannig að þau útiloka stóran hóp þeirra sem eru við upphaf starfsævinnar. Þetta veldur því að margir neyðast til að fresta fasteignakaupum um óákveðinn tíma eða fara á leigumarkað sem er bæði dýr og óstöðugur. Það getur frestað eignamyndun og aukið eignamun milli kynslóða. Þessi staða virðist hafa fest sig í sessi sem nýr raunveruleiki en ungt fólk þarf í dag að leggja meira á sig, búa lengur heima, vinna með námi eða treysta á stuðning frá foreldrum til að eiga nokkra von um að eignast fasteign.

Segja má að 5% slakinn sem fyrstu íbúðarkaupendum er veittur umfram aðra kaupendur geti ekki talist nægilega mikill miðað við tekjur ungs fólks samanborið við eldri hópa sem njóta ávinnings starfsframa og eignamyndunnar. Ef stjórnvöld og Seðlabanki Íslands vilja ekki að mismunun aukist verður að grípa til örþrifaráða og breikka bilið þar á milli með því að veita fyrstu kaupendum enn meiri slaka. Lánþegaskilyrði sem stjórnvöld hafa sett fram hafa verið þung en hafa að öllum líkindum skilað árangri og haft áhrif á stöðugleika efnahagslífsins. Ef markmið stjórnvalda er að stuðla að jöfnu aðgengi að mikilvægum þáttum lífsins eins og öruggu húsnæði er brýnt að endurskoða lánþegaskilyrði með það að markmiði að tryggja sanngjarnt og raunhæft aðgengi að húsnæði fyrir alla. Með því aukast tækifæri ungs fólks til að byggja upp framtíð á traustum fjárhagslegum grunni.

Heimildir

Alþingi. (2015). *Frumvarp til fjárlaga.* https://www.althingi.is/altext/pdf/145/s/0001.pdf

Alþingi. (2019, 1. júlí). *Lög um Seðlabanka Íslands nr. 92/2019.* https://www.althingi.is/lagas/155/2019092.html

Alþýðusamband Íslands. (2022). *Skýrsla forseta um störf Alþýðusambands Íslands 2022*. https://asi.is/wp-content/uploads/2024/06/asi_net_2022-1.pdf

Arion banki. (e.d.). *Greiðslumat á nokkrum mínútum.* https://www.arionbanki.is/einstaklingar/lan/greidslumat/

Arion banki. (2024). *Húsnæðismarkaðurinn: Von eða vandi*. https://www.arionbanki.is/themes/arionbanki/arionbanki/documents/Frettir/Hu%CC%81sn%C3%A6%C3%B0ismarka%C3%B0urinn%20von%20e%C3%B0a%20vandi.pdf

Aron Hjörleifur Gíslason, Guðný Yrsa Richter og Sigrún Alda Hallgrímsdóttir. (2025, 6. febrúar). *Breytingar á lánaumhverfi heimila*. Seðlabanki Íslands. https://sedlabanki.is/frettir-og-utgefid-efni/grein/breytingar-a-lanaumhverfi-heimila

Árni Páll Árnason. (2011). *Skýrsla nefndar sem kanni forsendur um verðtryggingar á Íslandi*. Efnahags- og viðskiptaráðuneytið. https://www.stjornarradid.is/media/atvinnuvegaraduneyti-media/media/Acrobat/Skyrsla-nefndar-um-verdtryggingu.pdf

Betrivinnutimi.is. (2020). *Betri vinnutími í dagvinnu.* https://betrivinnutimi.is/library/Skrar/Betri%20vinnut%C3%ADmi%20%C3%AD%20dagvinnu%20-%20lei%C3%B0beiningar_22092020.pdf

Elíasson, L. (2014). *Icelandic boom and bust: Immigration and the housing market*. Central Bank of Iceland. https://www.sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=3a9faaf6-6a74-11e4-93fa-005056bc2afe

Elín Margrét Böðvarsdóttir. (2024, 17. júlí). *Sérkennileg hækkun íbúðaverðs á tímum hárra vaxta*. Vísir. https://www.visir.is/g/20242598105d/-ser-kenni-leg-haekkun-ibudaverds-a-timum-harra-vaxta

Félags- og húsnæðismálaráðuneytið. (e.d.). *Uppsögn og riftun*. Stjórnarráð Íslands. https://www.stjornarradid.is/verkefni/husnaedis-og-mannvirkjamal/husaleigumal/uppsogn-og-riftun/

Fjármála- og efnahagsráðuneytið. (e.d.). *1. Lýðfræðileg þróun og byggðaþróun*. Stjórnarráð Íslands. https://www.stjornarradid.is/verkefni/opinber-fjarmal/langtimahorfur/1.-lydfraedileg-throun-og-byggdathroun/

Forsætisráðuneytið. (2001). *Ársfundur Seðlabanka Íslands 2001*. Stjórnarráð Íslands. https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2001/03/27/Arsfundur-Sedlabanka-Islands-2001/

Friðrik Már Baldursson og Axel Hall. (2016). *Greinargerð um þróun á efnahagslegri stöðu ungs fólks á aldrinum 20-35 ára.* Alþingi. https://www.althingi.is/altext/pdf/145/s/1652.pdf

Glaeser, E. L. & Gyourko, J. (2018). *The economic implications of housing supply*. Journal of Economic Perspectives, 32(1), 3–30. https://doi.org/10.1257/jep.32.1.3

Glaeser, E. L., Gyourko, J. & Saiz, A. (2008). Housing supply and housing bubbles. *Journal of Urban Economics*, *64*(2), 198–217. https://doi.org/10.1016/j.jue.2008.07.007

Government of Iceland. (e.d.). *Housing*. https://www.government.is/topics/housing/

Grétar Þór Sigurðsson. (2020, 14. ágúst). *Hlutfall fyrstu kaupenda á fasteignamarkaði hefur aldrei verið jafn hátt*. Kjarninn. https://kjarninn.is/frettir/2020-08-14-hlutfall-fyrstu-kaupenda-fasteignamarkadi-hefur-aldrei-verid-jafn-hatt/

Greiningardeild Landsbankans. (2024). *Hagspá Landsbankans 2024-2027*. Landsbankinn. https://www.landsbankinn.is/uploads/documents/hagspa/2024/2024-10-15-hagspa-landsbankans.pdf

Grétar Þór Sigurðsson. (2024-a, 21. ágúst). *Áfram óbreyttir stýrivextir heilt ár í 9,25%*. Rúv. https://www.ruv.is/frettir/innlent/2024-08-21-afram-obreyttir-styrivextir-heilt-ar-i-925-419900

Grétar Þór Sigurðsson. (2024-b, 22. ágúst). *Fyrstu kaupendur þurfa yfir milljón í tekjur til að ráða við afborganir af meðalíbúð*. Ríkisútvarpið. https://nyr.ruv.is/frettir/innlent/2024-08-22-fyrstu-kaupendur-thurfa-yfir-milljon-i-tekjur-til-ad-rada-vid-afborganir-af-medalibud-420025

Hagfræðideild Landsbankans. (2021, 24. júní). *Verulegt launaskrið á vinnumarkaði*. Landsbankinn. https://www.landsbankinn.is/uploads/documents/hagsja/2021-06-24-Vinnumarkadur-launathroun.pdf

Hagfræðistofnun Háskóla Íslands. (2010). *Ástand og horfur á húsnæðismarkaði*. https://ioes.hi.is/files/2021-05/Astand-og-horfur-a-husnaedismarkadi.pdf

Hagfræðistofnun Háskóla Íslands. (2022). *Virði háskólamenntunar á Íslandi í sögulegu og alþjóðlegu ljósi* (Skýrsla nr. R 22:01). https://ioes.hi.is/sites/ioes.hi.is/files/2022-11/Sk%C3%BDrsla10n%C3%B3v-Uppf%C3%A6rt.pdf

Hagstofa Íslands. (e.d.). *Mannfjöldaspá* [mynd]. https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldaspa/mannfjoldaspa/

Hagstofa Íslands. (2014). *Laun, tekjur og vinnumarkaður*. https://www.hagstofa.is/media/43787/hag_140414.pdf

Hagstofa Íslands. (2022, 27. apríl). *Lífslíkur á Íslandi með þeim mestu í Evrópu*. https://www.hagstofa.is/utgafur/frettasafn/mannfjoldi/danir-2021/

Hagstofa Íslands. (2023-a). *Heildartekjur eftir aldri og kyni*. https://hagstofa.is/talnaefni/samfelag/laun-og-tekjur/tekjur/#:~:text=Heildartekjur%20eftir%20aldri%20og%20kyni,34%20%C3%A1ra.%208.643

Hagstofa Íslands. (2023-b). *Launavísitala*. https://hagstofan.s3.amazonaws.com/media/public/2019/7f64f084-6fef-43cd-95b6-5cefcfec8cd9.pdf

Hagstofa Íslands. (2024-a). *Ársmeðaltal vísitölu launakostnaðar hækkaði um 8,0% árið 2023.* https://hagstofa.is/utgafur/frettasafn/laun-og-tekjur/visitala-launakostnadar-og-launakostnadur-a-unna-stund-2023/

Hagstofa Íslands. (2024-b). *Tekjur eftir sveitarfélögum og kyni 1990-2023 – Sveitarfélagaskipan 1. Janúar 2024* [gagnasett]. https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__3_tekjur__1_tekjur_skattframtol/TEK01002.px/

Hagstofa Íslands. (2025-a). *Launavísitala eftir mánuðum frá 1989* [gagnasett]. https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag__launogtekjur__2_lvt__1_manadartolur/LAU04000.px/table/tableViewLayout2/

Hagstofa Íslands. (2025-b). *Launavísitala er nær óbreytt í febrúar.* https://www.hagstofa.is/utgafur/frettasafn/laun-og-tekjur/manadarleg-launavisitala-i-februar-2025-og-tengdar-visitolur/

Hagstofa Íslands. (2025-c). *Mannfjöldi eftir kyni og aldri 1. desember 1998–2024* [gagnasett]. https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Ibuar/Ibuar__mannfjoldi__1_yfirlit__Yfirlit_mannfjolda/MAN00000.px/table/tableViewLayout2/

Hagstofa Íslands. (2025-d). *Vísitala neysluverðs og breytingar, grunnur 1988=100* [gagnasett]. https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Efnahagur/Efnahagur__visitolur__1_vnv__1_vnv/VIS01000.px/

Hasell, J. (2023, 30. júní). *Measuring inequality: what is the Gini coefficient?* Our World in Data. https://ourworldindata.org/what-is-the-gini-coefficient?utm_source

Heimir Már Pétursson og Atli Ísleifsson. (2021, 29. september). *Setja reglur um hámark greiðslubyrðar húsnæðislána*. Vísir. https://www.visir.is/g/20212162963d/setja-reglur-um-hamark-greidslubyrdar-husnaedislana

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2018). *Skýrsla um stöðu og þróun húsnæðismála lögð fram á Húsnæðisþingi.* https://hms.is/frettir/skyrsla-um-stodu-og-throun-husnaedismala-logd-fram-a-husnaedisthingi?utm_source

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2019). *Staða og þróun húsnæðismála* https://husnaedi.is/wp-content/uploads/2024/11/2019_11_Husneadisthing_HMS.pdf

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2021, 2. febrúar). *Fyrstu kaupendur aldrei fleiri*. https://hms.is/frettir/fyrstu-kaupendur-aldrei-fleiri

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2022-a). *Fasteignamarkaður í hnotskurn*. https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Frettatengd-skjol/Gr%C3%A6nb%C3%B3k%20-%20vi%C3%B0auki%20-%20Fasteignamarka%C3%B0ur%20%C3%AD%20hnotskurn.pdf

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2022-b). *Staða á húsnæðismarkaði: Kynning fyrir Þjóðhagsráð*. https://www.stjornarradid.is/library/03-Verkefni/Efnahagsmal-og-opinber-

fjarmal/Thjodhagsrad/HMS%20-%20sta%C3%B0a%20%C3%A1%20h%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0ismarka%C3%B0i.pdf

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2024). *Mánaðarskýrsla ágúst 2024*. https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/Zs3VCkaF0TcGJbYU_HMS_M%C3%A1na%C3%B0arsk%C3%BDrsla_%C3%A1g%C3%BAst2024.pdf

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2025-a). *Vegvísir leigumarkaðar 2025*. Sótt af https://hms.is/manadarskyrslur/vegvisir-leigumarkadar-2025

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2025-b). *Vísitölur íbúða- og leiguverðs á Íslandi* [gagnasett]. https://hms.is/gogn-og-maelabord/visitolur

Innviðaráðuneytið. (2023). *Grænbók um húsnæðis- og mannvirkjamál: Stefnumótandi nálgun til framtíðar*. Stjórnarráð Íslands. https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Frettatengd-skjol/Graenbok%20um%20husnaedis-%20og%20mannvirkjamal_endanleg%20utgafa.pdf

Íbúðalánasjóður. (2019). *Húsnæðismarkaðurinn: Mánaðarskýrsla.* https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/Manadarskyrsla_%C3%A1g%C3%BAst_19_.pdf

Íslandsbanki. (2018). *Íslenskur íbúðamarkaður*. https://cdn.islandsbanki.is/image/upload/v1/documents/islenskuribudamarkadur2018.pdf?utm_source

Íslandsbanki. (2019). *Íslenskur íbúðamarkaður*. https://cdn.islandsbanki.is/image/upload/v1/documents/islenskur_ibudamarka%C3%B0ur_2019.pdf

Landsbankinn. (2022, 12. desember). *Fyrstu kaupendum fækkar*. https://www.landsbankinn.is/umraedan/efnahagsmal/fyrstu-kaupendum-faekkar

Landsbankinn. (2025). *Launavísitala*. https://www.landsbankinn.is/markadir/visitolur/launavisitala

Neytendastofa. (e.d.). *Að velja lán*. https://www.neytendastofa.is/ad-velja-lan/

Ragnar Jón Hrólfsson. (2024, 5. október). *Flókin staða fyrstu kaupenda á fasteignamarkaði*. https://nyr.ruv.is/frettir/innlent/2024-10-05-flokin-stada-fyrstu-kaupenda-a-fasteignamarkadi-423834

Rannsóknarnefnd Alþingis. (2010). *Aðdragandi og orsakir falls íslensku bankanna 2008: Bindi 1, kaflar 1–6*. https://www.rna.is/eldri-nefndir/addragandi-og-orsakir-falls-islensku-bankanna-2008/skyrsla-nefndarinnar/bindi-1-kaflar-1-6/4.-kafli/

Rannsóknarnefnd Alþingis. (2014). *Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð* (1. bindi, 4. kafli). https://www.rna.is/ibudalanasjodur/skyrsla-nefndarinnar/bindi-1/kafli4/

Reykjavíkurborg. (2017). *Húsnæði í Reykjavík: Staða og aðgerðir*. https://reykjavik.is/sites/default/files/husnaedisaaetlun_reykjavikurborgar_okt_2017.pdf

Samkeppniseftirlitið. (2009). *Skipulag, lóðaúthlutanir og samkeppni*. https://www.samkeppni.is/media/alit-2009/alit_3_2009_skipulag_lodauthlutanir_og_samkeppni.pdf

Seðlabanki Íslands. (e.d.-a). *Hagsveiflur á Íslandi og samanburður við önnur lönd*. https://sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=75e33ea4-0041-11e2-958d-001ec9ed9436

Seðlabanki Íslands. (e.d.-b). *Verðbólga*. https://sedlabanki.is/gagnatorg/verdbolga/

Seðlabanki Íslands. (1998, 31. desember). *Verðtrygging lánsfjármagns og vaxtastefna á Íslandi*. https://sedlabanki.is/library/lisa/af-gamla-vef/S3-k3.pdf

Seðlabanki Íslands. (2022-a). *Reglur um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda*. https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?RecordID=045933fe-d5d8-4b69-a416-010b92000550

Seðlabanki Íslands. (2022-b, 15. júní). *Reglur um hámark veðsetningarhlutfalls og greiðslubyrðar fasteignalána*. https://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/frettir-og-tilkynningar/frettasafn/frett/2022/06/15/Reglur-um-hamark-vedsetningarhlutfalls-og-greidslubyrdar-fasteignalana-/

Seðlabanki Íslands. (2022-c). *Þróun á húsnæðismarkaði og virkni lántökuskilyrða*. https://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/kalkofninn/grein/2022/07/01/Throun-a-husnaedismarkadi-og-virkni-lanthegaskilyrda/

Seðlabanki Íslands. (2023). *Peningamál*. https://sedlabanki.is/library/frettir-og-utgefid-efni/rit-og-skyrslur/peningamal/2023/mai/PM23_2.pdf

Seðlabanki Íslands. (2024). *Ársskýrsla 2024*. https://sedlabanki.is/library/frettir-og-utgefid-efni/rit-og-skyrslur/arsskyrsla/Arskyrsla_2024.pdf

Seðlabanki Íslands. (2025-a, 26. mars). *Fjármálastöðugleiki 2025/1*. Sótt af https://sedlabanki.is/library/frettir-og-utgefid-efni/rit-og-skyrslur/fjarmalastodugleiki/2025/Fj%C3%A1rm%C3%A1last%C3%B6%C3%B0ugleiki%202025_1_vefur.pdf

Seðlabanki Íslands. (2025-b). *Stýrivextir lækka í 7,75% í apríl 2025*. https://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/frettir-og-tilkynningar/frettasafn/frett/2025/04/23/Styrivextir-laekka-i-7-75/

Seðlabanki Íslands. (2025-c). *Stýrivextir Seðlabanka Íslands 2000–2025* [tölfræðigögn]. https://gagnabanki.is/report/interests?page=INTERESTS.KEYINTERESTRATE.PAGES.TIMESERIES.CHART&from=2000-01-01&to=2025-04-23&timeseries=24,28,17923

Sigurður Stefánsson. (2024, 4. apríl). *Þróun á fasteignamarkaði eykur verulega misskiptingu auðs á Íslandi*. Vísir. https://www.visir.is/g/20252697786d/throun-a-fasteignamarkadi-eykur-verulega-misskiptingu-auds-a-islandi

Stjórnarráð Íslands. (2024, 7. mars). *Vaxandi velsæld - Aðgerðir stjórnvalda til stuðnings fjögurra ára kjarasamningum*. https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2024/03/07/Vaxandi-velsaeld-Adgerdir-stjornvalda-til-studnings-fjogurra-ara-kjarasamningum/

Stjórnarráð Íslands. (2025, 7. mars). *Mikil eftirspurn eftir hlutdeildarlánum*. https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2025/03/07/Mikil-eftirspurn-eftir-hlutdeildarlanum-/

Sveinn Agnarsson. (2022). *The Icelandic housing market: on the road to stability?* Samtök atvinnulífsins. https://husnaedi.is/wp-content/uploads/2024/12/SA_HFI_2022.pdf

Tekjusagan. (e.d.). *Lífshlaupið.* https://tekjusagan.is/lifshlaupid

Viðskiptaráð. (2021, 5. júlí). *Auknar ráðstöfunartekjur í heimsfaraldri*. https://vi.is/stadreyndir/auknar-radstofunartekjur-i-heimsfaraldri

Vinnumálastofnun. (2025). *Íslenskur vinnumarkaður árið 2024: horfur fyrir árið 2025.* https://assets.ctfassets.net/8k0h54kbe6bj/3bHHriU7sQ095nMSuYXczj/d7c085ebd4c3c6fc7ff819de0750634c/VMST-Vinnumarkadur-2024-skyrsla-050225.pdf

World Population Review. (2025). *Home ownership by country 2025*. https://worldpopulationreview.com/country-rankings/home-ownership-by-country

Önundur Páll Ragnarsson. (2024, 9. október). *Húsnæðisframboð, húsnæðiseftirspurn og fjármálastöðugleiki*. Seðlabanki Íslands. https://sedlabanki.is/frettir-og-utgefid-efni/grein/husnaedisframbod-husnaediseftirspurn-og-fjarmalastodugleiki