



Lánþegaskilyrði

Breyttar reglur Seðlabanka Íslands varðandi útreikning hámarks greiðslubyrðar

Tómas Brynjólfsson

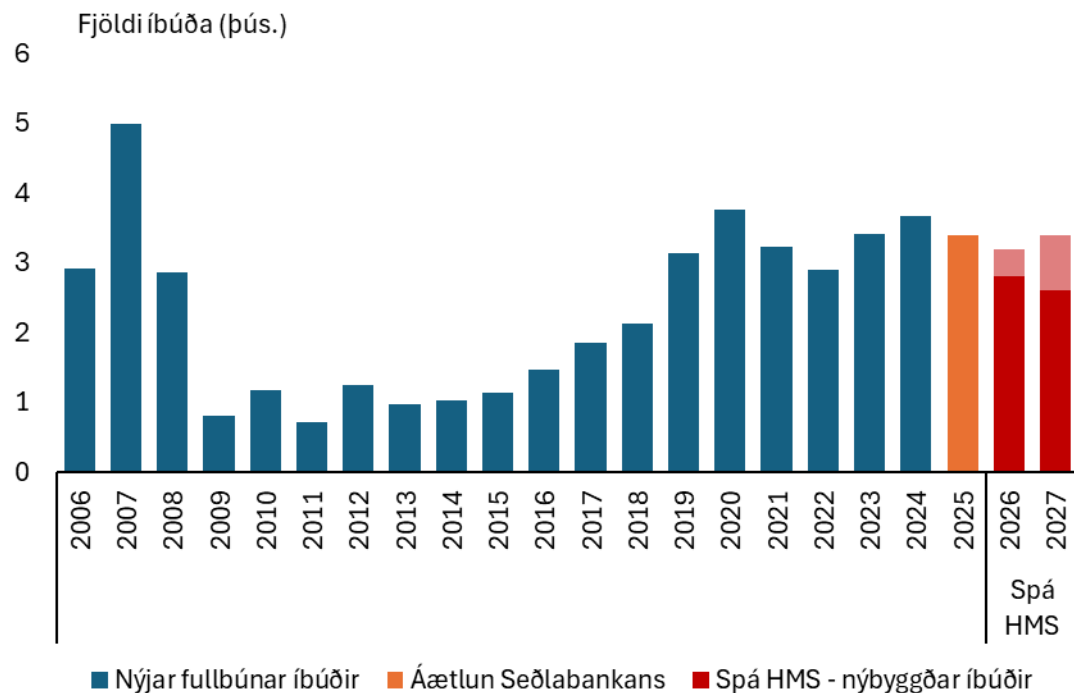
Varaseðlabankastjóri fjármálastöðugleika

Desember
2025



Mikið byggt og íbúðum á sölu fjölgar hratt

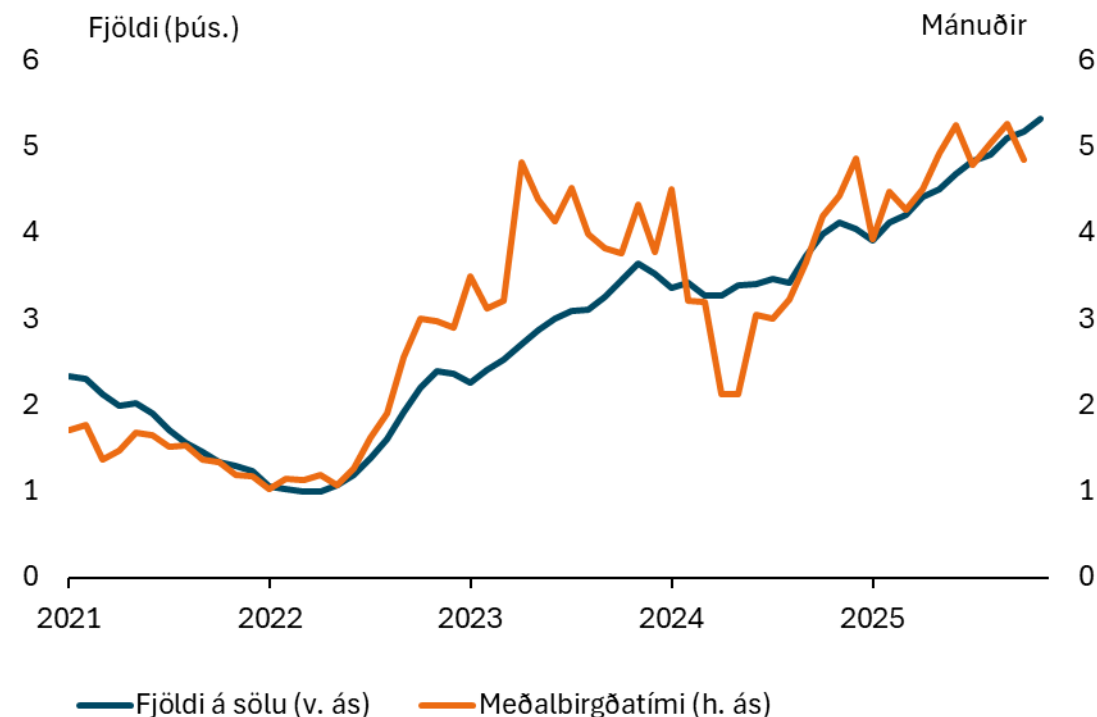
Um og yfir 3.000 nýjar íbúðir árlega frá 2019¹



1. Fullbúnar íbúðir eru talðar sem íbúðir á matsstigi 7 og 8. Fjöldi fyrir árið 2025 í heild er metinn út frá fjölda íbúða sem lokið var að byggja í lok nóvember. Spá HMS um fullbúnar íbúðir, dekkri súla sýnir lágsþá en ljósari súla sýnir aukningu í háþá. Heimildir: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Íbúðum á sölu fjölgar hratt og sölutími hefur lengst¹

Janúar 2021 - nóvember 2025

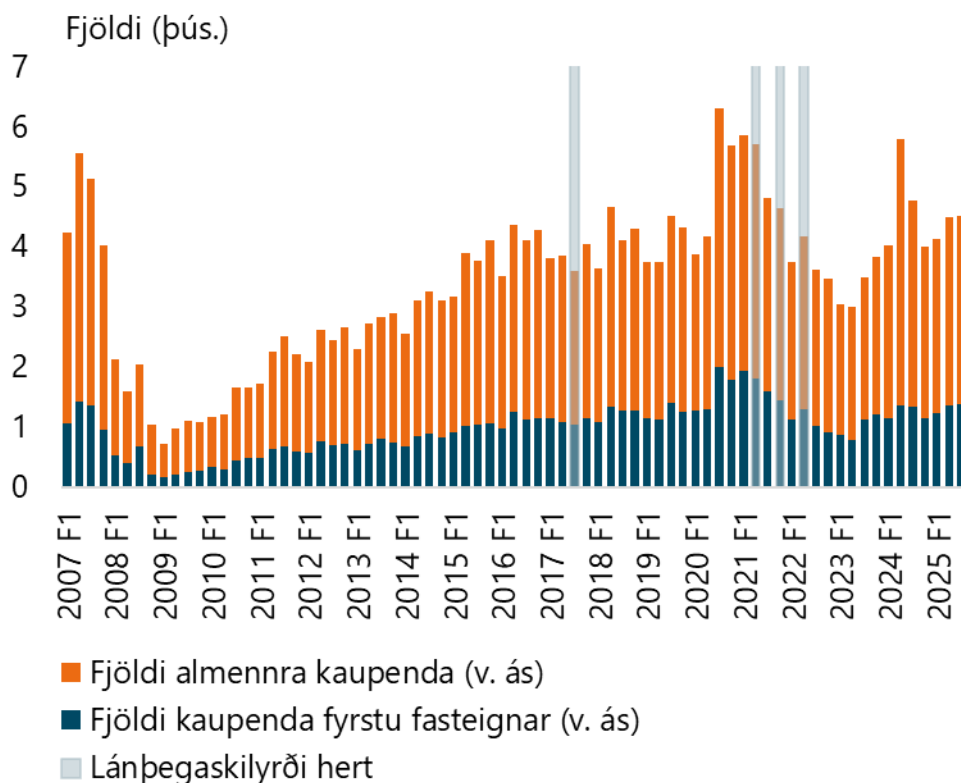


1. Fjöldi íbúða á sölu og meðalbirgðatími á landinu öllu. Heimildir: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Markaðurinn hefur verið virkur, líka fyrir fyrstu kaupendur

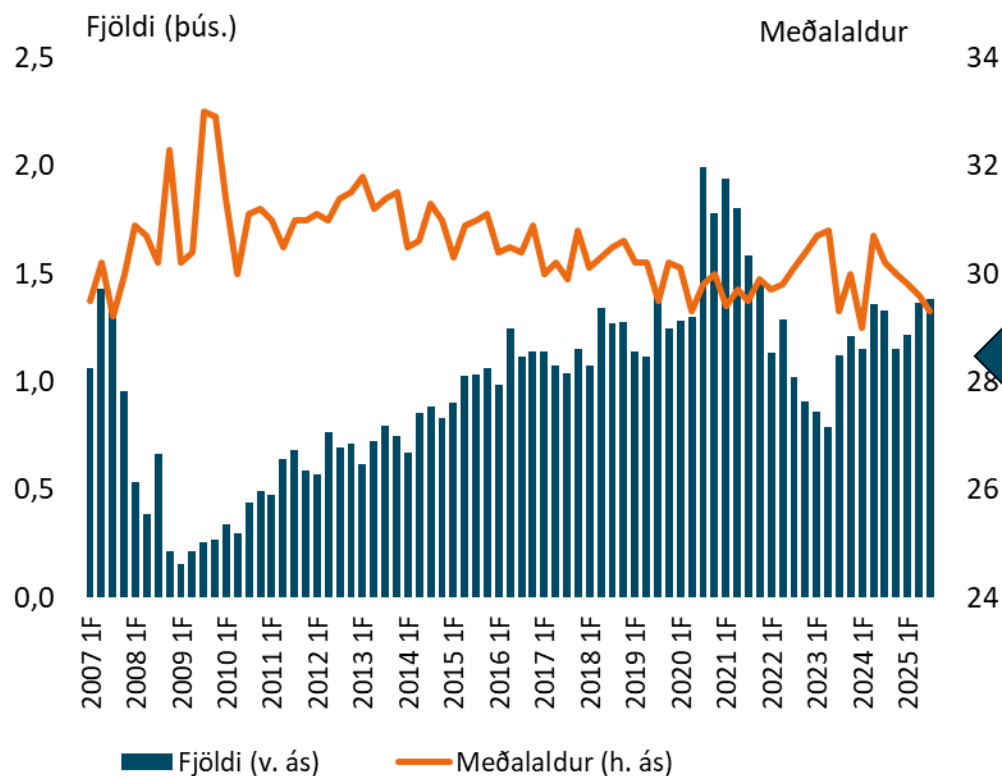
Kaupendum ekki fækkað

1. ársfj. 2007 - 3. ársfj. 2025



Heimildir: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Kaupendur fyrstu fasteignar vel yfir eitt þúsund á flestum ársfjórðungum



Heimildir: Húsnæðis og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Rúmlega 5
þúsund
fyrstu
kaupendur
á árs-
grundvelli

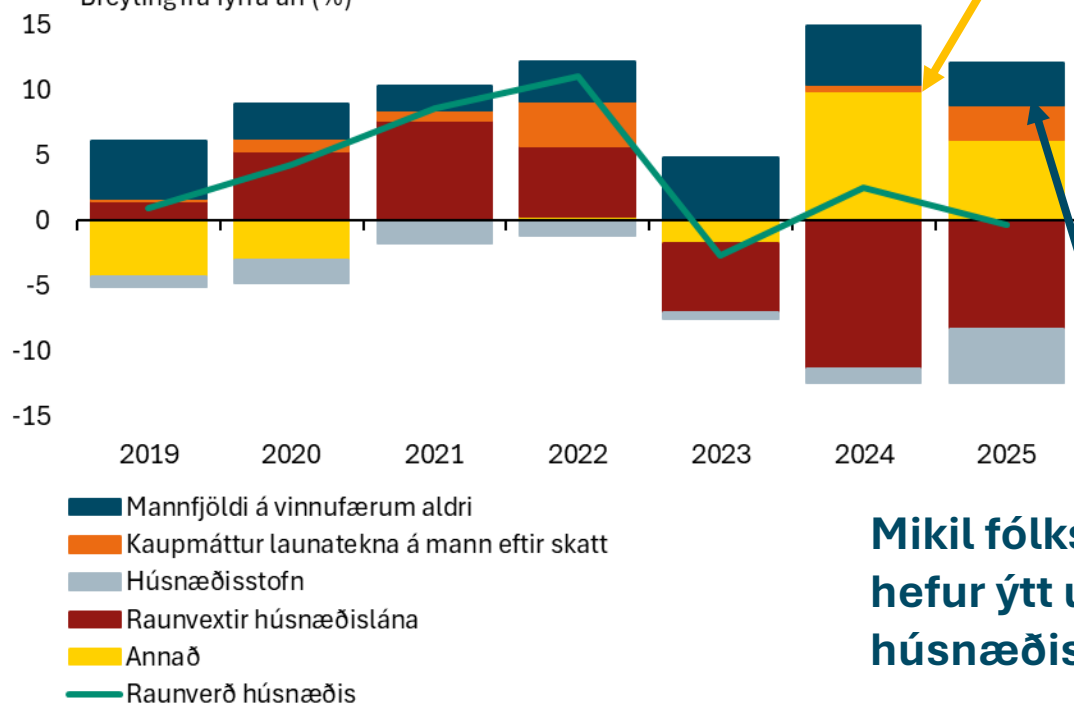
Í hverjum
árgangi á
þrítugs-
aldri eru 5-
6 þúsund
manns

Verð enn hátt þótt undirliggjandi þrýstingur minnki

Raunverð húsnæðis og framlagráðandi efnahagsþátta¹

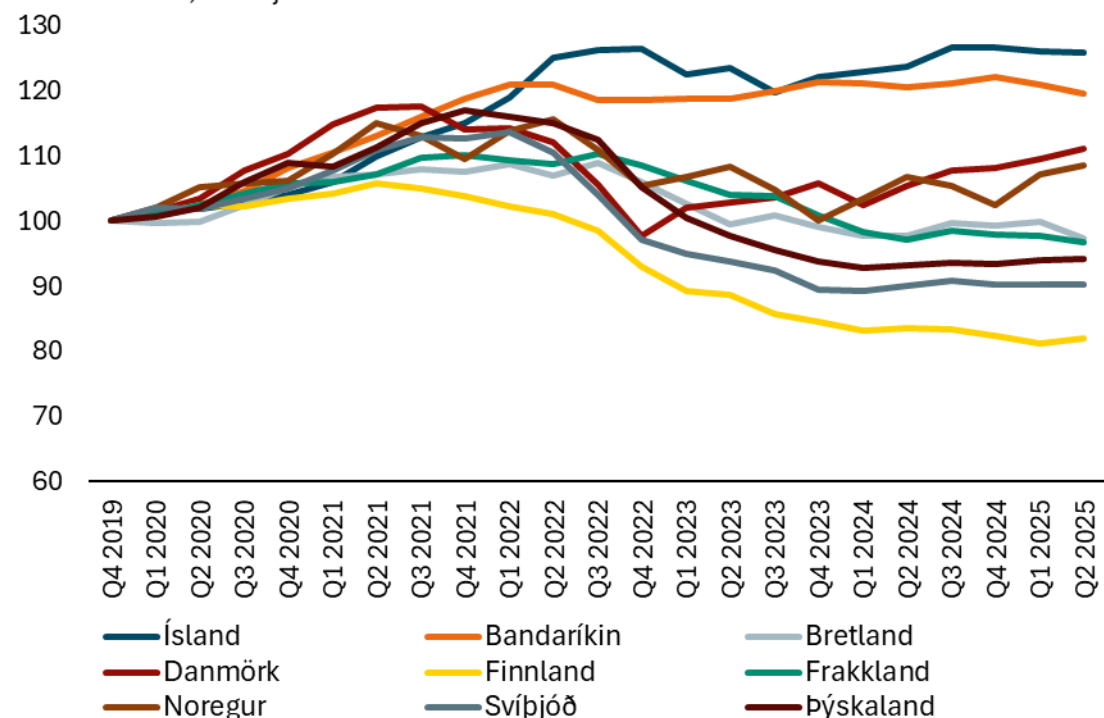
2019 - 2025

Breyting frá fyrra ári (%)



Raunverð íbúðarhúsnæðis lækkað víða annars staðar

Vísitala, 4. ársfj. 2019 = 100



Heimildir: Eurostat, Seðlabanki Íslands.

1. Mat á framlagi ráðandi þátta byggist á jöfnu svipaðri spájöfnu þjóðhagslíkans Seðlabanka Íslands (QMM 5.0) fyrir raunverð húsnæðis, metinni yfir tímabilið 2004 - 2023. Tölur Hagstofunnar um fjármagnsstofn íbúðarhúsnæðis hafa tekið töluverðum breytingum og gerir það stikamat ómarktækt fyrir húsnæðisstofn og kaupmátt ráðstöfunartekna. Í stað þeirra er notast við fjármagnsstofn húsnæðis ásamt kaupmætti launatekna eins og þessar stærðir voru mældar í PM 2025/1. Liðurinn „Annað“ er leifaliður jöfnunnar. Spá Peningamála 2025/4 fyrir raunverð húsnæðis árið 2025.

Fyrirsjáanlegar reglur ... en með sveigjanleika

Veðsetningarhlutfall



- 80% almennt
- 90% fyrir kaupendur fyrstu fasteignar

Greiðslubyrðarhlutfall



- 35% almennt
- 40% fyrir kaupendur fyrstu fasteignar
- ✓ Allt að 10% lána geta verið umfram þessi hlutföll
- Undir lánveitendum komið

Undanþágur vegna greiðsluerfiðleika og endurfjármögnunar

Lánþegaskilyrði stuðla að stöðugleika

Lánþegaskilyrðum er ætlað að draga úr líkum á skuldadrifinni húsnæðisbólum og óhóflegum skuldavexti

Efnahagssamdráttur í kjölfar húsnæðisbólum almennt dýpri og langvinnari en samdráttur af öðrum ástæðum

Minni þjóðhagslegur kostnaður er við að ná markmiði um stöðugleika á húsnæðismarkaði en með vöxtum einum saman

Reglurnar byggja á reynslu og erlendum fyrirmyndum

Fleiri en eitt lánþegaskilyrði í flestum Evrópuríkjum

Veðsetningar- og greiðslu-/skuldabyrðahlutfall

Austurríki	Kýpur	Slóvakía
Noregur	Lettland	Slóvenía
Danmörk	Litháen	Tékkland
Eistland	Malta	Ungverjaland
Finnland	Portúgal	
Írland	Pólland	
Ísland	Rúmenía	

18 lönd



Takmörkun á lánstíma

Austurríki	Lettland	Pólland
Eistland	Litháen	Rúmenía
Frakkland	Malta	Slóvakía
Holland	Portúgal	Slóvenía

12 lönd

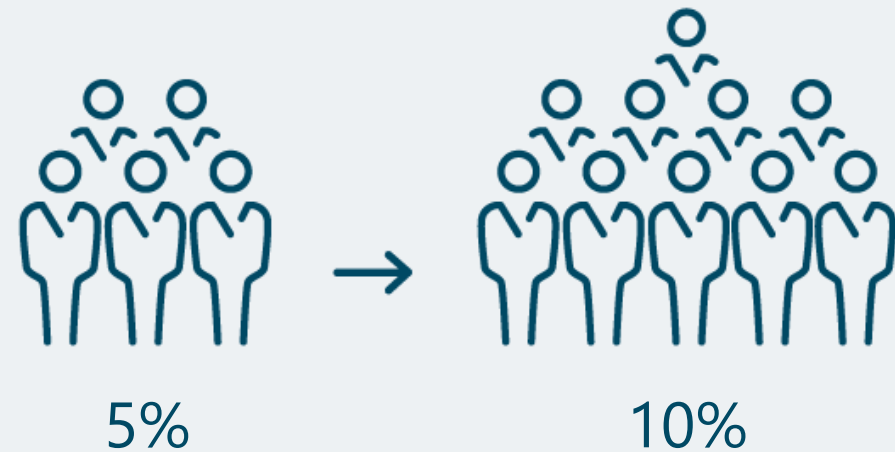


Reglur Seðlabankans rýmkaðar í lok október

Veðsetningarlutfall fyrstu kaupenda hækkað

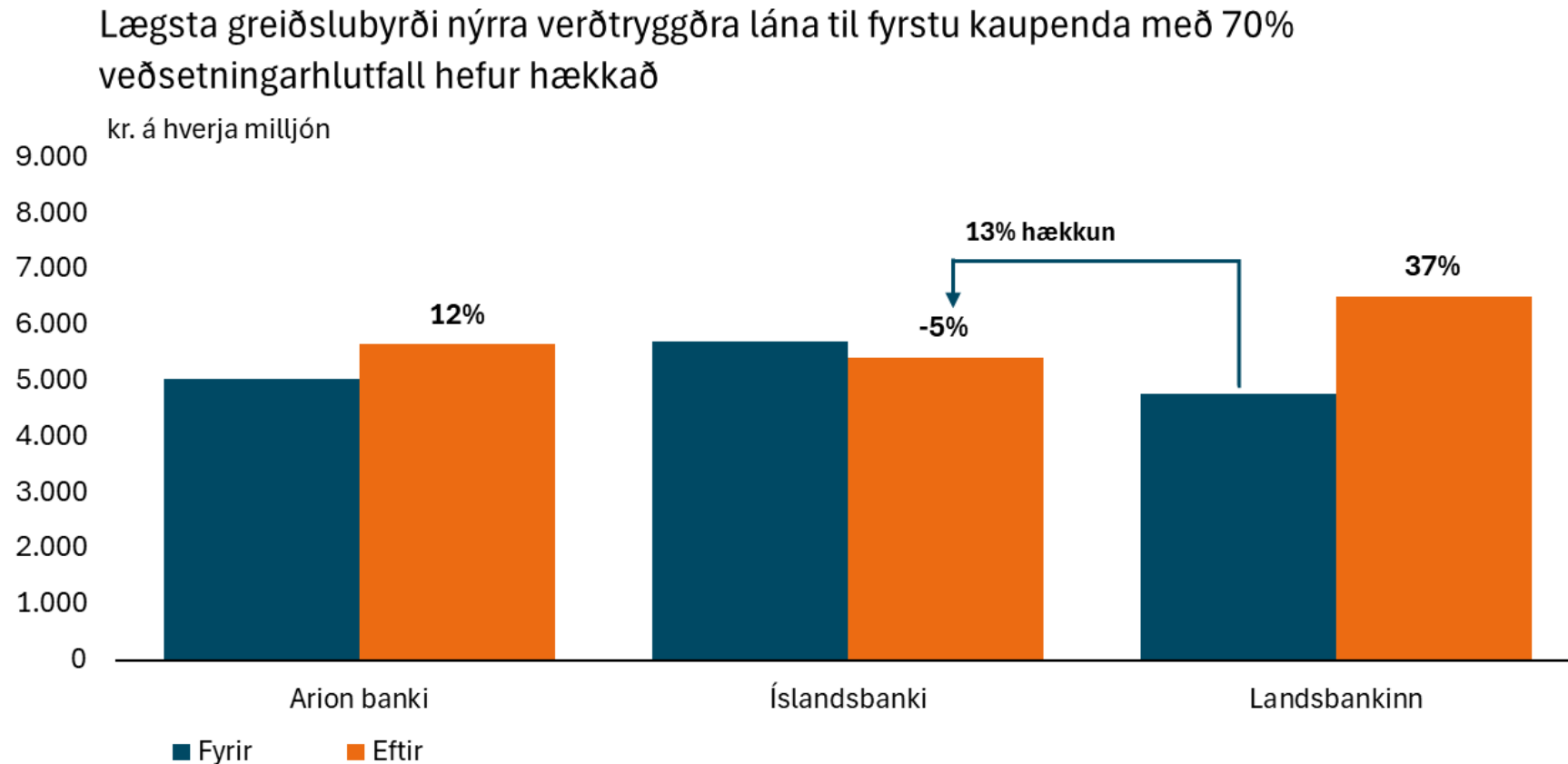


Svigrúm vegna greiðslubyrðarlutfalls aukið og fyrirsjáanleiki bæt看tur



Lægsta greiðslubyrði verðtryggðra lána jókst skarpt

- Lægsta greiðslubyrði á verðtryggðu láni með 70% veðsetningu hækkaði um 13% í umróti eftir dóm



Heimildir: Vaxtatöflur bankanna, Seðlabanki Íslands.

Arion verðtryggt – Fyrir: 65% grunnlán, 5,15% breytilegir, 40 ár + 5% viðbótarlán, 6,04% breytilegir, 25 ár. Eftir: 50% grunnlán, 4,54% fastir 5 ár, 30 ár + 20% viðbótarlán, 5,79% fastir 5 ár, 20 ár.

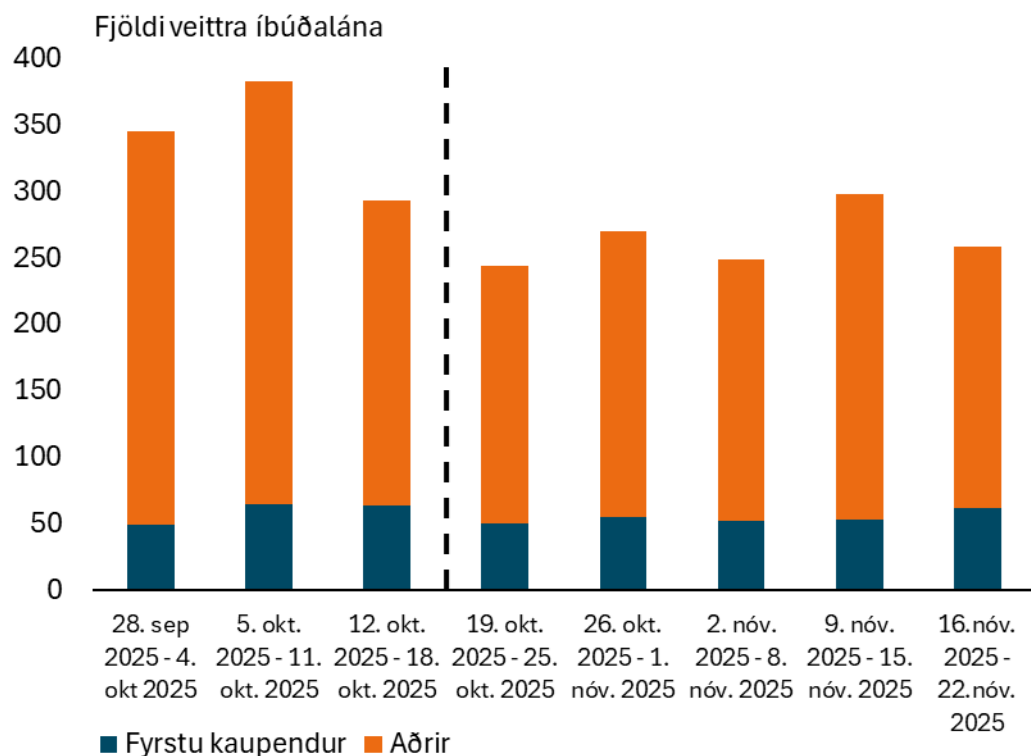
Íslandsbanki verðtryggt – Fyrir: 70% grunnlán, 4,75% breytilegir, 25 ár. Eftir: 50% grunnlán, 4,75% fastir 5 ár, 30 ár + 20% viðbótarlán 5,85% fastir 5 ár, 30 ár.

Landsbankinn verðtryggt – Fyrir 70% grunnlán, 4% breytilegir, 30 ár. Eftir: Eitt lán, 4,85% fastir út lánstímann, 20 ár.

Íbúðalánamarkaðurinn áfram virkur þrátt fyrir óvissu

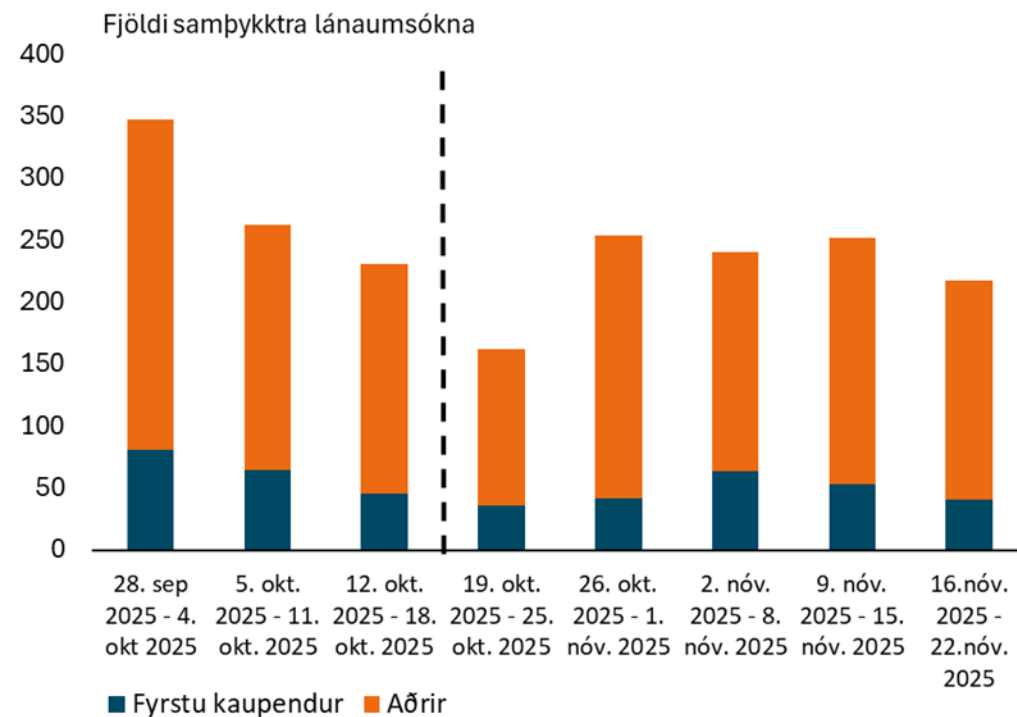
- Hægt hefur á veittum íbúðalánnum og samþykktum lánaumsóknum
- Vísbendingar um að aukið svigrúm lánþegaskilyrða og lækkun vaxta hafi nýst við aðlögun að breyttu umhverfi

Færri íbúðalán voru veitt eftir vaxtadóminn¹



1. Gögn frá stóru bönkunum þremur, LIVE, LSR, Gildi og Birtu.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Enn frekar dró úr samþykktum lánaumsóknum en markaðurinn hélst virkur¹



1. Gögn frá stóru bönkunum þremur, LIVE, LSR, Gildi og Birtu.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mikil fjölgun sjóða síðustu vikur

- REIR20 var fyrstur og er kominn lengst, raunar sá eini sem er kominn í rekstur
 - Kauptilboð 65-67
 - Þinglýstir kaupsamningar 10-12
- Engin kauptilboð samþykkt eftir að Stefni barst bréf frá eftirlitinu
 - Beðið um rökstuðning fyrir því af hverju frestaðar leigugreiðslur séu ekki lán
 - Verið er að meta svar Stefnis við bréfi

Sjóður	Framboð íbúða
REIR20	67 (kauptilboð)
Kauplykill	88
ÞG sjóður	71
ÖXAR20	65
SAFÍR20	109
UMBRA20	41
UTS20	20
Fasteignabré	86
Samtals:	547

- Framboðið samsvarar 10% af heildarframboði á íbúðamarkaði
 - 16% af framboði á hbsv.
 - 35% af framboði nýbygginga á hbsv.

Í hverju felst áhættan

Greiðslubyrði

- Frestun leigugreiðslna
- Raunveruleg greiðslubyrði falin
- Hvati til að taka löng lán
- Niðurgreiðsla láns nýtist ekki bara neytanda heldur einnig sameiganda

Veðsetning

- Fyrirkomulagið líkir eftir hlutdeildarlánum HMS
- Neytandi deilir ávinningi af hækkun íbúðaverðs
- Ógreiddar leigugreiðslur rýra eigið fé neytenda
- Ekki full endurkröfuábyrgð neytenda á ógreiddum leigugreiðslum

Hvoru tveggja dregur úr aðhaldi lánþegaskilyrða
Getur að óbreyttu orðið kerfisáhætta

Breytingar í byrjun desember

- Taka skal tillit til allra greiðslna sem tengjast fjármögnun íbúðarhúsnæðis við útreikning á greiðslubyrði, jafnvel þó þeim sé frestað
- Stuðlar að því að lántakar sem fjármagna íbúðakaup með sjóði hafi greiðslugetu til að takast á við raunverulega greiðslubyrði

Lánþegaskilyrðin hafa stuðlað að meiri stöðugleika



Skilyrðin stuðla að fjárhagslegum styrk heimila og lánveitenda til að standast áraun



Hafa átt þátt í að nýlegt uppgangstímabil hefur ekki leitt til skuldabólu



Draga úr líkum á djúpum og langvarandi efnahagssamdrætti sem kemur verst niður á þeim yngri og tekjulægri



Svigrúm í reglunum dregur úr kostnaði vegna þeirra. Svigrúmið hefur nýlega verið aukið verulega



Fasteignlánamarkaður virkur þrátt fyrir nýlegt umrót. Meira jafnvægi í verð húsnaðis þótt verð sé enn hátt á flesta mælikvarða



Reglur styrktar til að tryggja virkni greiðsubyrðarhlutfalls og draga úr líkum á aukinni kerfisáhættu