

Mánaðaryfirlit

Stefnumótunar og greiningar

Nóvember 2021



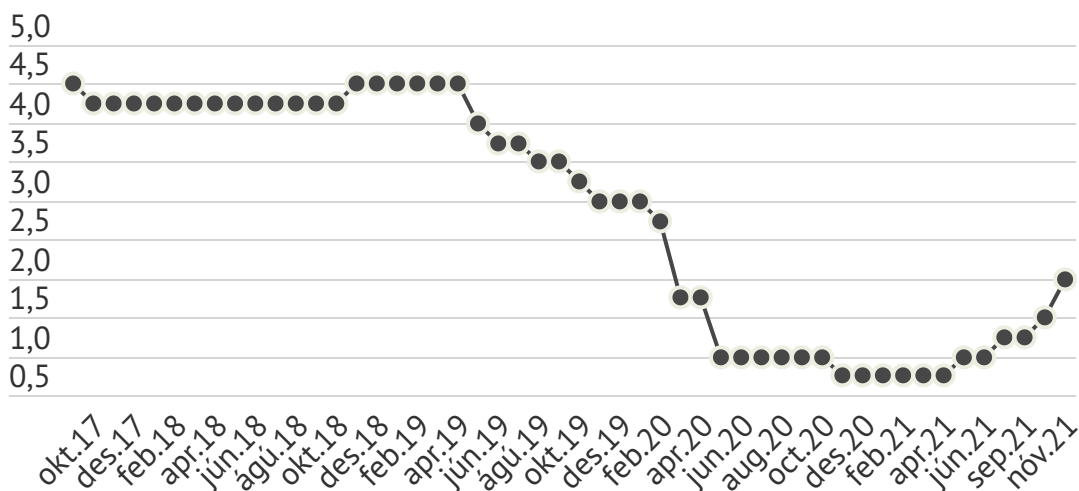
Stýrivextir hækkaðir um 0,5 prósentur

Samhliða útgáfu nýrra peningamála var í gær tilkynnt um hækkun stýrivaxta. Peningastefnunefnd ákvað þar að hækka stýrivexti um 0,5 prósentur, úr 1,5% í 2%.

Í yfirlýsingu nefndarinnar kemur fram að hækkun vaxta helgist af betri horfum um hagvöxti og útflutning ásamt versnandi verðbólguhorfum.

Nefndin rekur versnandi verðbólguhorfu til þrálátari alþjóðlegrar verðbólgu, efnahagsbata og launakostnaðar. Enn fremur segir í yfirlýsingunni innlendir kostnaðarþrýstingur, hækkun húsnæðisverðs og launa skýri stóran hluta verðbólgunnar undanfarið.

Próun stýrivaxta



● Stýrivextir



Það helsta úr Peningamálum



3,9%

Hagvöxtur 2021



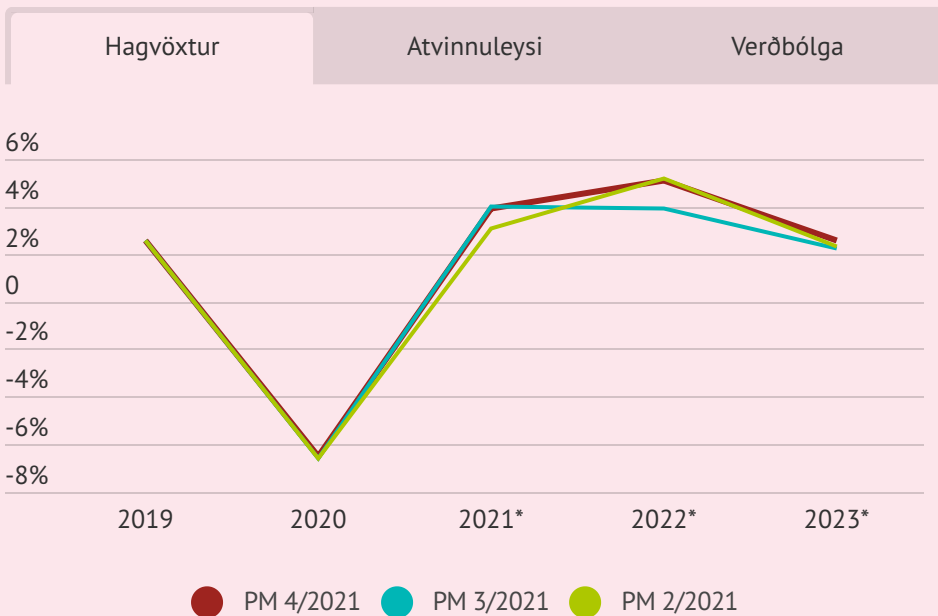
5,1%

Hagvöxtur 2022



5,4%

Vöxtur einkaneyslu 2021



Kjarasamningar veik rök fyrir vaxtahækkun

Samkvæmt spá Seðlabankans verður verðbólga 4,4% á þessu ári og 3,5% á næsta ári. Það er meiri verðbólga en spáð var í síðustu spá bankans þegar spáð var 2,8% verðbólgu á næsta ári. Ástæðan fyrir þessari hækkun ræðst einkum af aukinni innfluttri verðbólgu og að verðbólga hefur verið vanspáð.

Nefnir bankinn einnig að nú sé spáð meiri spennu í þjóðarbúskapnum og að launakostnaður og húsnæðisverð hækki meira en áður var talið.

Þar kemur fram að bankinn spáir því að laun hækki meira en spáð var í ágúst. Í því samhengi segir í Peningamálum að þar vegi „þungt að nú er útlit fyrir að ákvæði kjarasamninga um svokallaðan hagvaxtarauka verði virkjað sem muni leiða til enn meiri launahækkana á næstu tveimur árum.“ Hér gætir ákveðins misskilnings hjá Seðlabankanum.

Nýjasta spá gerir ráð fyrir nánast óbreyttum hagvexti í ár. Virkjun hagvaxtaraukans fyrir hagvöxt á þessu ári ætti því ekki að hafa breyst, sé miðað við þeirra eigin spá. Spá fyrir næsta ár er nokkuð hærri núna, en sambærileg við spár bankans frá febrúar og maí. Nú er spáð 5,1% hagvexti á næsta ári í stað 3,9% sem spáð var í ágúst, m.a. vegna aukinnar loðnuveiði. Hagvaxtaraukinn mun virkjast ef hagvöxtur á mann er hærri en 1%. Það að hagvaxtarauki komi til með að virkjast á næstu tveimur árum á því ekki að vera nýtt ef bankinn hefði kynnt sér kjarasamninginn frá árinu 2019.

Það gæti einnig farið svo að launahækkunar umfram kjarasamningsbundnar hækkunar verði meiri en áður var spáð vegna þess að spenna í þjóðarbúskapnum á næstunni er meiri en Seðlabankinn spáði í ágúst. En það tengist eðli málsins samkvæmt ekki kjarasamningnum frá árinu 2019.

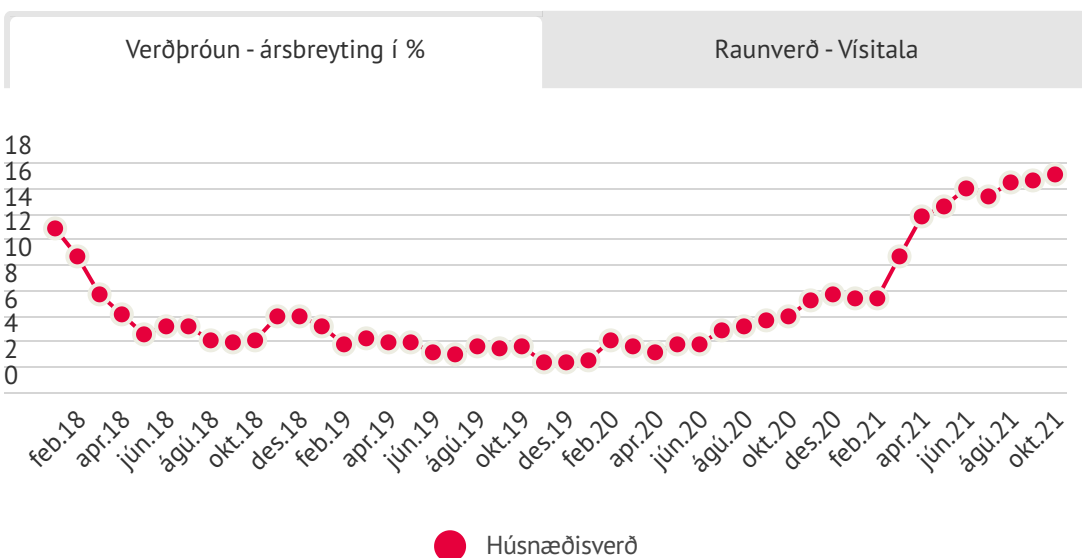


1,4% hækkun húsnæðisverðs í október

Vísitala íbúðaverðs hækkaði um 1,4% í október samkvæmt nýjum tölum Þjóðskrár. Húsnæðisverð hefur því hækkað um 4,3% síðustu þrjá mánuði og um 17,1% undanfarna tólf mánuði. Árshækkun húsnæðis hefur því ekki mælst meiri frá í október 2017. Raunverð húsnæðis er í sögulegum

hæðum og hefur stigið hratt á þessu ári og töluvert umfram launapróun. Þar hefur verð á sérþýli hækkað töluvert umfram verð á fjölbýli frá áramótum. Skýrist þróunin af mörgum þáttum, m.a. hagfelldum vaxtakjörum og litlu framboði af húsnæði.

Verðþróun húsnæðis



● Húsnæðisverð



Mikil velta á húsnæðismarkaði

Ör lækkun vaxta í kjölfar heimsfaraldurs hleypti miklu lífi í húsnæðismarkað. Í upphafi heimsfaraldurs voru stýrivextir 3% og höfðu lækkað úr 4,5% áður en skrifað var undir Lífskjarasamninga í apríl 2019. Lækkun vaxta gerði þannig stærri hópi kleift að koma inn á húsnæðismarkað og stærri hóp kleift að stækka við sig húsnæði.

Fyrstu kaupendum fjölgaði á síðasta ári ásamt því að meðalaldur þeirra hefur lækkað. Eftir heimsfaraldur hafa fyrstu kaupendur verið um 32% kaupenda fasteigna borið saman við 29% á tímabilinu 2016-2019.

Umsvif á markaði tóku hratt við sér eftir að hörðustu sóttvarnartakmörkunum var aflétt sumarið 2020 þrátt fyrir töluverða óvissu í efnahagsmálum. Á seinni helmingi 2020 fjölgaði samningum

um þriðjung frá fyrra ári. Að jafnaði voru gerðir 1.287 kaupsamningar á mánuði á síðari helmingi ársins borið saman við 908 sama tímabil árið áður. Velta hefur haldist mikil á þessu ári og náði hámarki í mars þegar um um 1.700 kaupsamningar voru gerðir.

Að stærstum hluta hefur verið um aukna veltu með íbúðarhúsnæði að ræða á meðan velta með atvinnuhúsnæði og annað húsnæði hefur verið stöðug. Nokkuð dró úr spennu á fasteignamarkaði síðsumar og fram á haust. Velta á þriðja ársfjórðungi er þó engu að síður nokkuð meiri en á sama tímabili árin 2018-2019.

Hver verða áhrif vaxtahækkana á húsnæðismarkað

Vaxtahækkanir hófust að nýju eftir heimsfaraldur í maí þegar Seðlabankinn tilkynnti um 0,25 prósentu hækkun. Í kjölfarið hafa vextir hækkað í þriggung, í ágúst,



október og nóvember og eru í dag 2% Seðlabankinn hefur jafnframt þyngt tóninn í yfirlýsingum um húsnæðismarkaðinn og gripið til þjóðhagsvarúðartækja til að tryggja að útlán þróist ekki úr takti við þróun tekna.

Hækkun stýrivaxta hefur til þessa einungis að hluta ratað í breytilega óverðtryggða vexti. Lægstu óverðtryggðu vextir bankanna hafa hækkað að jafnaði um 0,3 prósentur og eru í dag um 3,7%. Vextir í dag eru jafnframt töluvert lægri en þeir sem buðust fyrir heimsfaraldur. Breytilegir óverðtryggðir vextir voru í byrjun árs 2020 5,1% og höfðu verið um 6,2% í

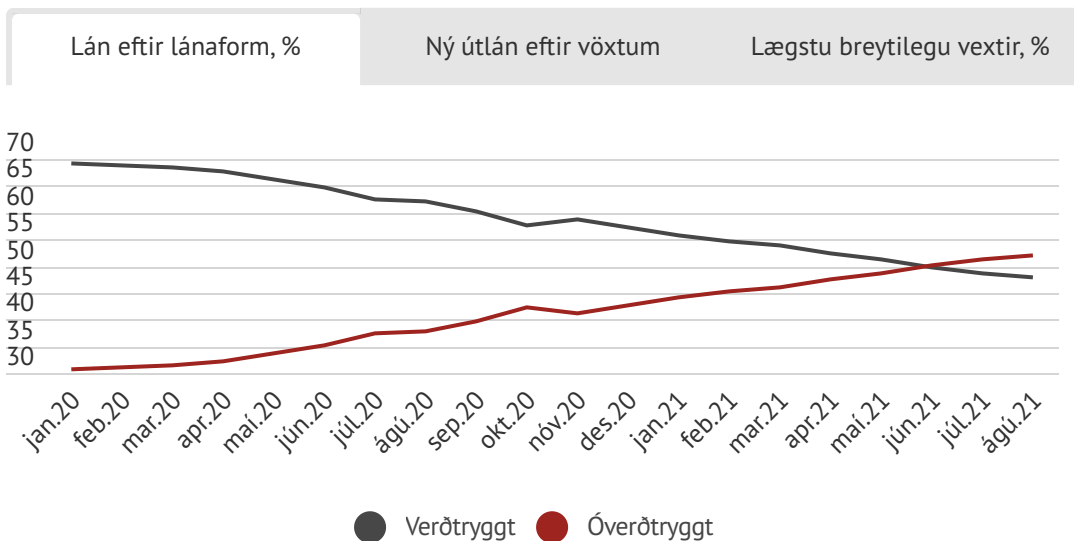
byrjun árs 2019.

Meirihluti lána óverðtryggð

Vægi óverðtryggðra lána jókst töluvert undanfarin tvö ár. Óverðtryggð lán eru nú meira en helmingur af húsnæðislánnum. Samsetning lánanna hefur einnig tekið breytingum, þar sem heimilin hafa sveiflast milli fastra og breytilegra vaxta.

Ný útlán voru að langstærstum hluta á breytilegum vöxtum þar til Seðlabankinn hóf að hækka vexti. Síðan þá hafa heimili sótt í auknum mæli í lán á föstum vöxtum.

Lán eftir lánaformi og breytilegir vextir



Heimild: Seðlabankinn



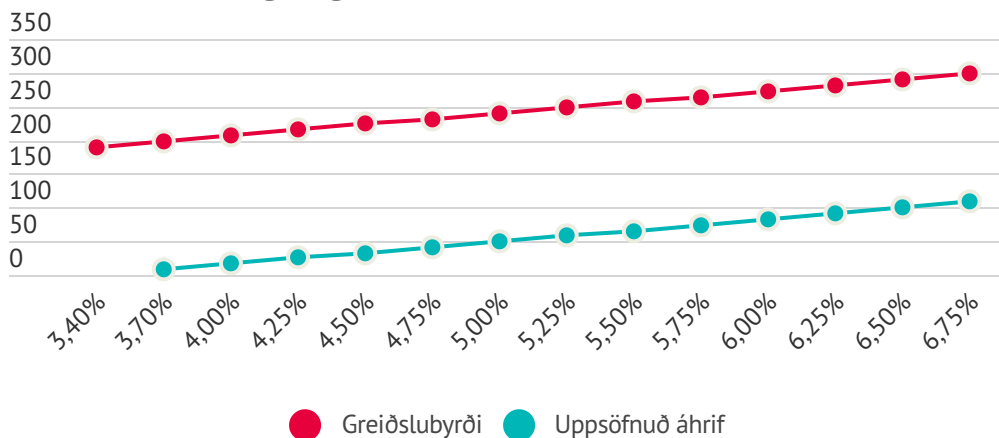
Áhrif vaxtahækkana á heimilin?

Aukið vægi óverðtryggðra lána hefur gert það að verkum að peningastefnan verður virkari og vaxtahækkarnir hafa skjótari áhrif á fjárhag heimila. Vaxtahækkarnir miðlast hratt í greiðslubyrði óverðtryggðra lána með breytilega vexti en hafa einnig þau áhrif að önnur heimili hækka sjálf vaxtabyrði sína með því að skipta í fasta vexti.

Vaxtahækkarnir gætu þó haft töluverð áhrif á fjárhag heimila hafi þau gengið langt í skuldsetningu. Áhrif á greiðslubyrði auðveldlega numið tugum þúsunda. Breytilegir vextir náðu lágmarki í byrjun þessa árs. Þá voru vextir íbúðarlána bankanna að meðaltali 3,4%.

Jafngreiðslulán að upphæð 50 milljóna sem tekið var til 40 ára var með um 190 þúsund króna greiðslubyrði í upphafi árs. Í dag eru breytilegir vextir í kringum 3,7% og greiðslubyrði lánsins hækkaði um 9 þúsund krónur á mánuði. Hefði stýrivaxtahækkunin að öllu leyti miðlast í vexti væru vextir 4,15% og greiðslubyrðin því hækkað um 22 þúsund á mánuði. Fari stýrivextir áfram hækkandi er ljóst að áhrif vaxtahækkana geta verið veruleg á heimili. Breytilegir óverðtryggðir vextir voru um 6% fyrir heimsfaraldur og gæti greiðslubyrði ofangreinds láns hækkað um rúmlega 80 þúsund krónur á mánuði þróist vextir í átt að fyrra vaxtastigi.

Áhrif vaxtabreytinga á greiðslubyrði 50 milljón króna láns



Mikil áhrif á fyrstu kaupendur

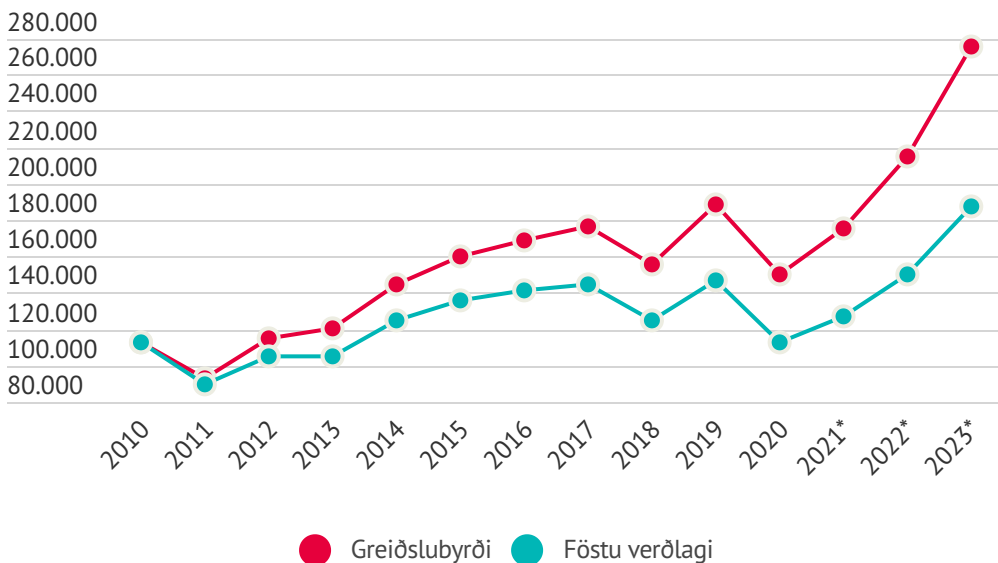
Samspil húsnæðisverðs og vaxta hefur endanleg áhrif á hver kostnaður verður við skuldsett kaup á íbúðum. Líkt og kemur fram að ofan er vaxtastig í dag lægra en fyrir heimsfaraldur, en á móti hefur húsnæðisverð farið hækkandi. Verð á 90 fm íbúð í Reykjavík er í dag að jafnaði um 55,4 milljónir og ef skoðuð er greiðslubyrði af láni sem notað væri til kaupa, með 20% eigið fé, væri mánaðarleg greiðslubyrði í dag 176 þúsund krónur. Ef farið væri aftur til ársins 2017, kostar

sambærileg íbúð 40,5 milljónir og greiðslubyrði af láni einnig um 176 þúsund krónur á mánuði af um 12 milljóna lægra láni. Greiðslubyrði fyrstu kaupenda hefur því lækkað að raungildi um 12% frá árinu 2017.

Hækkun vaxta hefur ekki eingöngu áhrif á vexti fasteignaeigenda heldur myndi hún þrengja verulega að fyrstu kaupendum með aukinni greiðslubyrði á næstu misserum ef spár um þróun fasteignaverðs og vaxta ganga eftir. Líklegt er að ásókn heimila í verðtrygð lán muni aukast.

Greiðslubyrði af lánum til kaupa á 90fm íbúð í Reykjavík

Miðað við breytilega óverðtrygð vexti og forsendur um þróun húsnæðisverðs og vaxta til 2023.



*Hér er miðað við spá Landsbankans um þróun húsnæðisverðs og vaxtaþróun.



Eignarhald íbúða á Íslandi

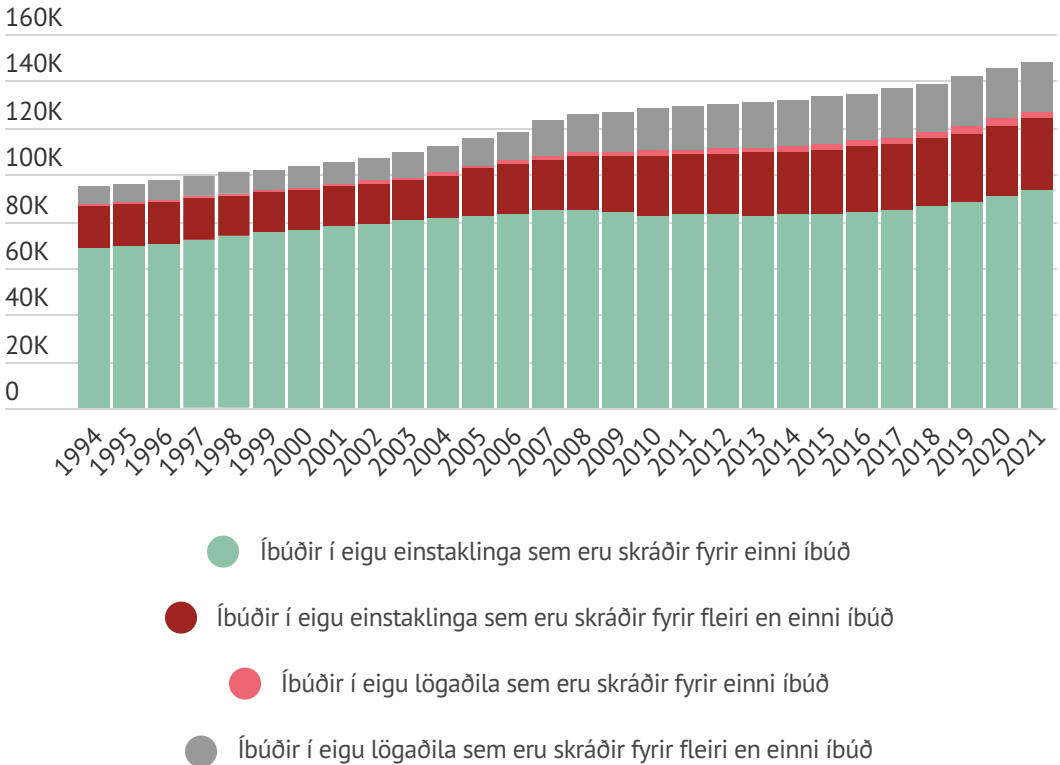
Nokkuð hefur borið á umræðu um fjárfestingar lögaðila og fjárfesta í íbúðarhúsnæði. Þar hefur skort upplýsingar um umfang fjárfestingahreyfinga á húsnæðismarkaði, m.a. með tilliti til þess hvert umfang fjárfestinga er í íbúðum sem síðar fara á hagnaðardrifinn leigumarkað eða í skammtímaútleigu. Að beiðni Alþýðusambandsins hefur Þjóðskrá birt ný gögn sem sýna eignarhald íbúðarhúsnæðis á Íslandi og hvernig það skiptist milli einstaklinga og lögaðila.

Á Íslandi eru 148 þúsund fullbúnar íbúðir, þ.e. íbúðir á matsstigi 7 og 8 og fjölgaði þeim um 2.768 einingar milli ára. Að jafnaði hefur árleg fjölgun íbúða numið um 2 þúsund frá aldamótum og um 1.900 einingar ári frá 1994. Langstærstur hluti íbúða er í eigu almennra eigenda, þ.e. einstaklinga sem

einungis eru skráðir fyrir einni fasteign. Um 63% af öllum fullgerðum íbúðum er í eigu einstaklinga sem eiga einungis eina fasteign. Um fimmtungur af eignum eru í eigu einstaklinga sem eiga eina eign eða fleiri, eða alls tæplega 31 þúsund eignir. Afgangur af íbúðarhúsnæði er í eigu lögaðila, að langstærstum hluta lögaðila sem eiga fleiri en eina eign sem alls eiga 21 þúsund íbúðir eða 14,4% af öllum fullgerðum íbúðum.

Ekki hafa orðið stórar breytingar á eignarhaldi íbúða frá heimsfaraldri. Tölurnar benda til þess að lækkun vaxta hafi stuðlað að auknum fyrstu kaupum og hlutfall þeirra sem eiga eina íbúð jókst lítillega eftir heimsfaraldur, úr 62,2% árið 2019 í 62,7% árið 2021. Hlutfall einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúð hefur verið stöðugt, en alls fjölgaði eignum í þeim hópi





um 1.200 íbúðir frá 2019. Á sama tíma dró lítillega úr umfangi lögaðila. Sé horft lengra aftur í tímann má sjá umtalsverðar breytingar í þróun á eignarhaldi. Um aldamótin var 73,8% af öllum íbúðum í eigu einstaklinga sem áttu einungis eina fasteign. Hlutfallið lækkaði bæði fyrir og eftir hrun, en áhrifin voru mikil við

efnahagshrunið þegar íbúðum fækkaði hjá einstaklingum og færðust í eigu fjármálastofnana. Að jafnaði fjölgaði íbúðum um 2.097 einingar á ári frá aldarmótum, af þeim fjölgaði íbúðum um rúm 800 hjá einstaklingum sem einungis áttu eina íbúð og um 630 hjá einstaklingum sem áttu fleiri en eina íbúð.

Próun á eignarhaldi endurspeglar stækkun leigumarkaðar síðasta áratuginn. Líkt og dregið var fram í Mánaðaryfirlitinu í Apríl fjölgaði leigjendum úr 13% í 22% á árunum 2007 til 2011 og er enn í dag um fimmtungur á leigumarkaði. Staða á leigumarkaði er hins vegar mjög breytileg ef hún er skoðuð eftir

tekjum. Tæplega helmingur allra í lágsta tekjufimmtungi er á leigumarkaði. Próunin á eignarhaldi sýnir jafnframt hversu óskipulagður leigumarkaður er, þar sem sjá má að meirihluti íbúða sé í eigu einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúð.



Ójöfnuður og húsnæði

Eignaójöfnuður er mikill hér á landi. Eignahæstu 30% heimila eiga 98% af öllum framtöldum eignum á meðan að eignalægstu 70% heimila eiga einungis 2%. Ójöfnuður í dreifingu fasteigna er þónokkuð jafnari en dreifing annarra eigna (innlán, verðbréf, ökutæki og aðrar eignir). Eignahæstu 10% heimila eiga 48% af fasteginum á meðan að þau eiga 78% af öðrum eignum.

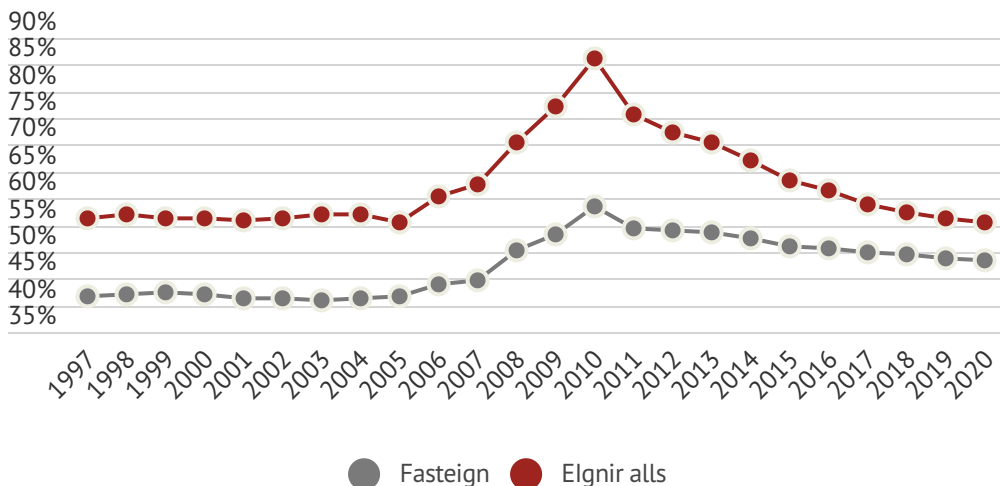
Eignaójöfnuður jókst töluvert eftir fjármálahrunið. Það skýrist að miklu leyti af aukningu verðtrygðra

skulda. Frá 2010 hefur dregið úr eignahæstu þar sem dregið hefur úr skuldsetningu. Árið 2020 er vægi eignahæstu 10% heimila í öllum fasteignum þó hærra en það var á árunum 1997-2005.

Á sama tíma hefur dregið hefur úr vægi heimila í sem eiga eina íbúð á meðan að vægi heimila með fleiri en eina íbúð hefur hækkað. Það gæti mögulega verið ein ástæða fyrir því að ójöfnuður í dreifingu fasteigna er nú meiri en hann var áður.

Hlutdeild eignahæstu 10% heimila af heild, 1997-2020

Miðað við hreina eign (eignir alls mínus skuldir alls og virði fasteigna mínus fasteignaskuldir)



Heimild: Hagstofa Íslands, útreikningar ASÍ.

