

SEÐLABANKI ÍSLANDS

Fjármálastöðugleiki



Arion banki
22. júní 2022

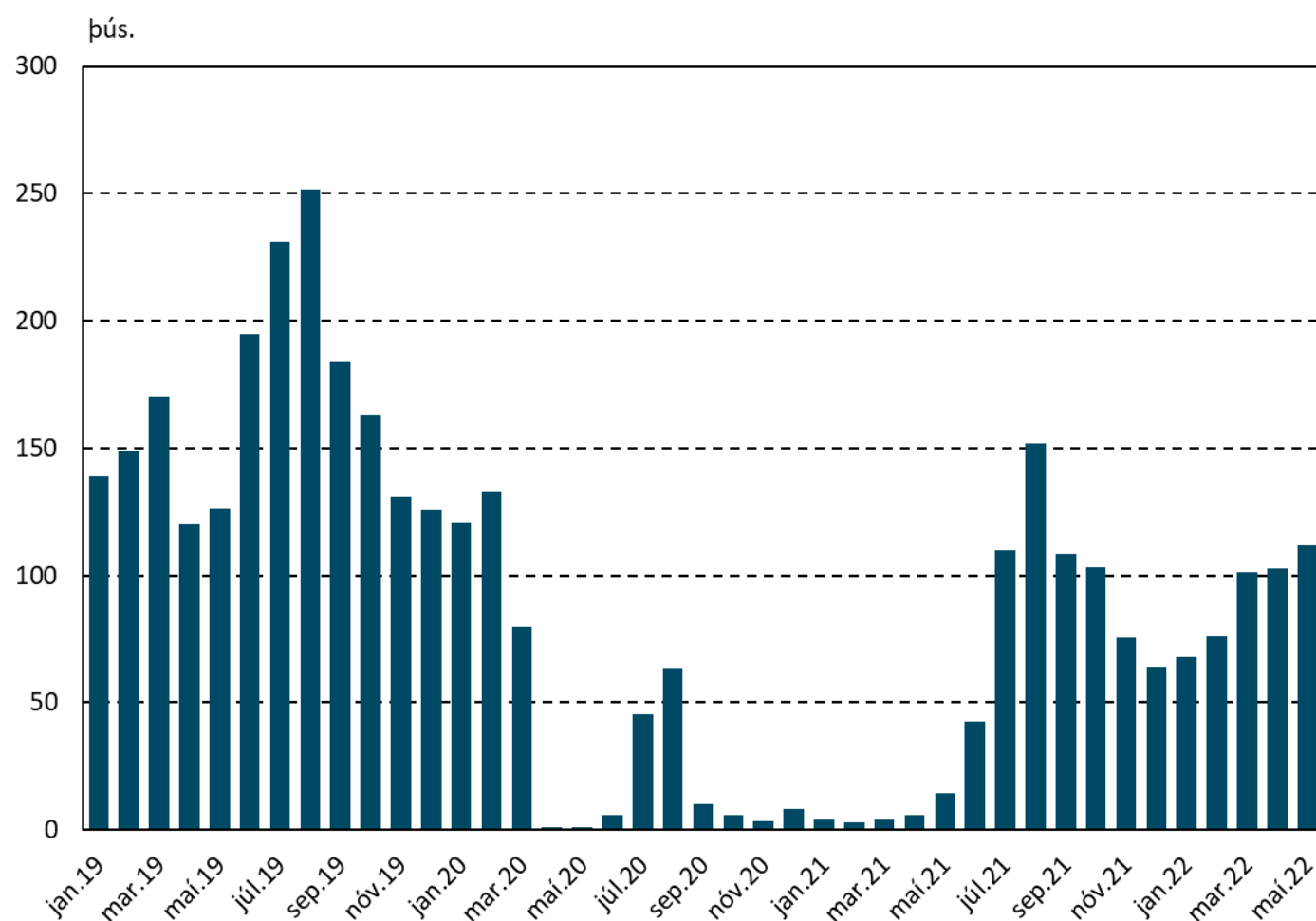


Almennt

Ferðapjónustan tekið hratt við sér

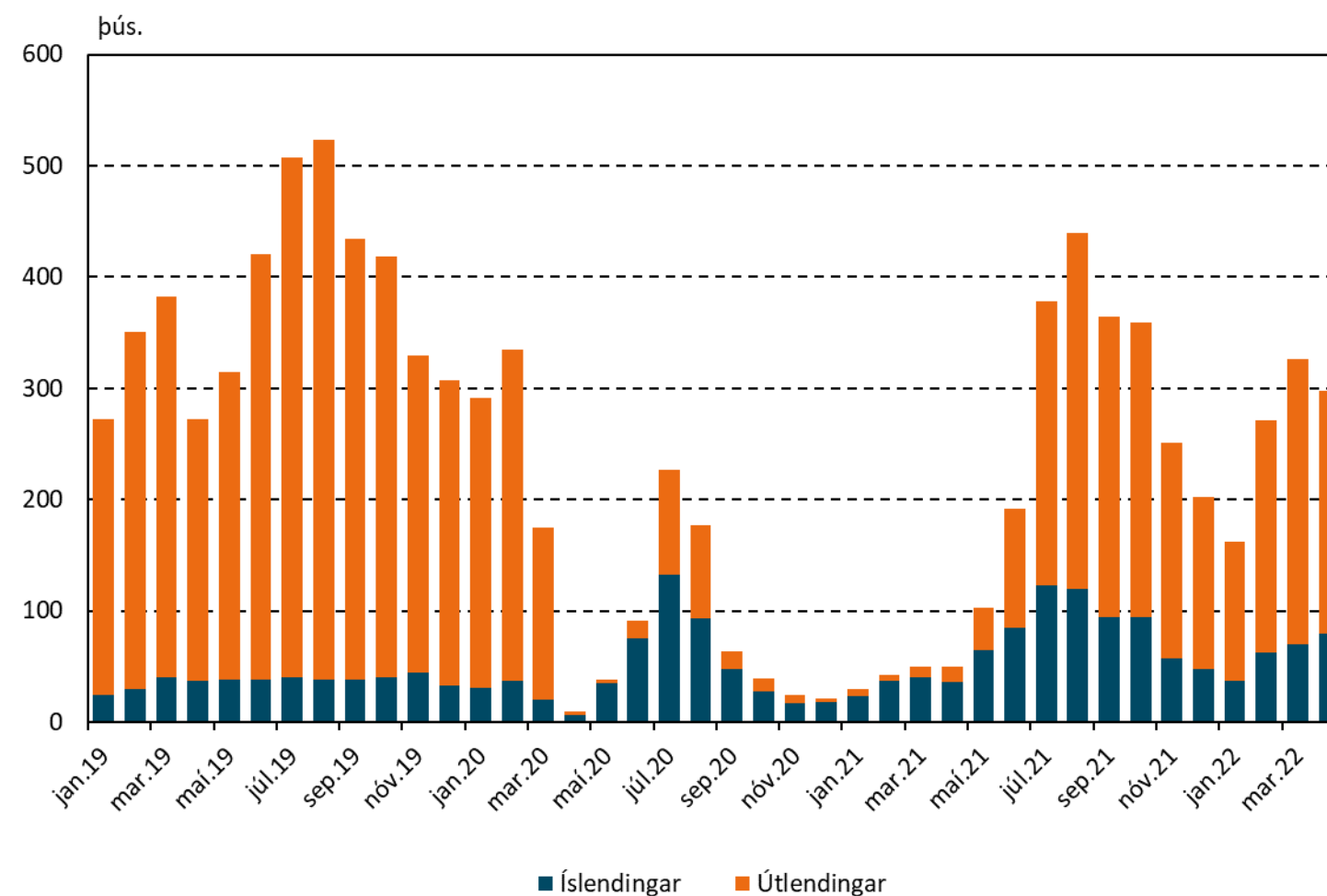
- Mikil aukning í fjölda ferðamanna á síðustu mánuðum
 - Fjöldi í apríl og maí um 87% af fjöldanum í sömu mánuðum 2019
- Gistinætur á hótélum í apríl 9% fleiri en í sama mánuði 2019
 - Nýting hótélherbergja sambærileg og í apríl 2019

Fjöldi ferðamanna eftir mánuðum



Heimildir: Ferðamálastofa, Isavia.

Fjöldi gistinguáttanna á hótélum

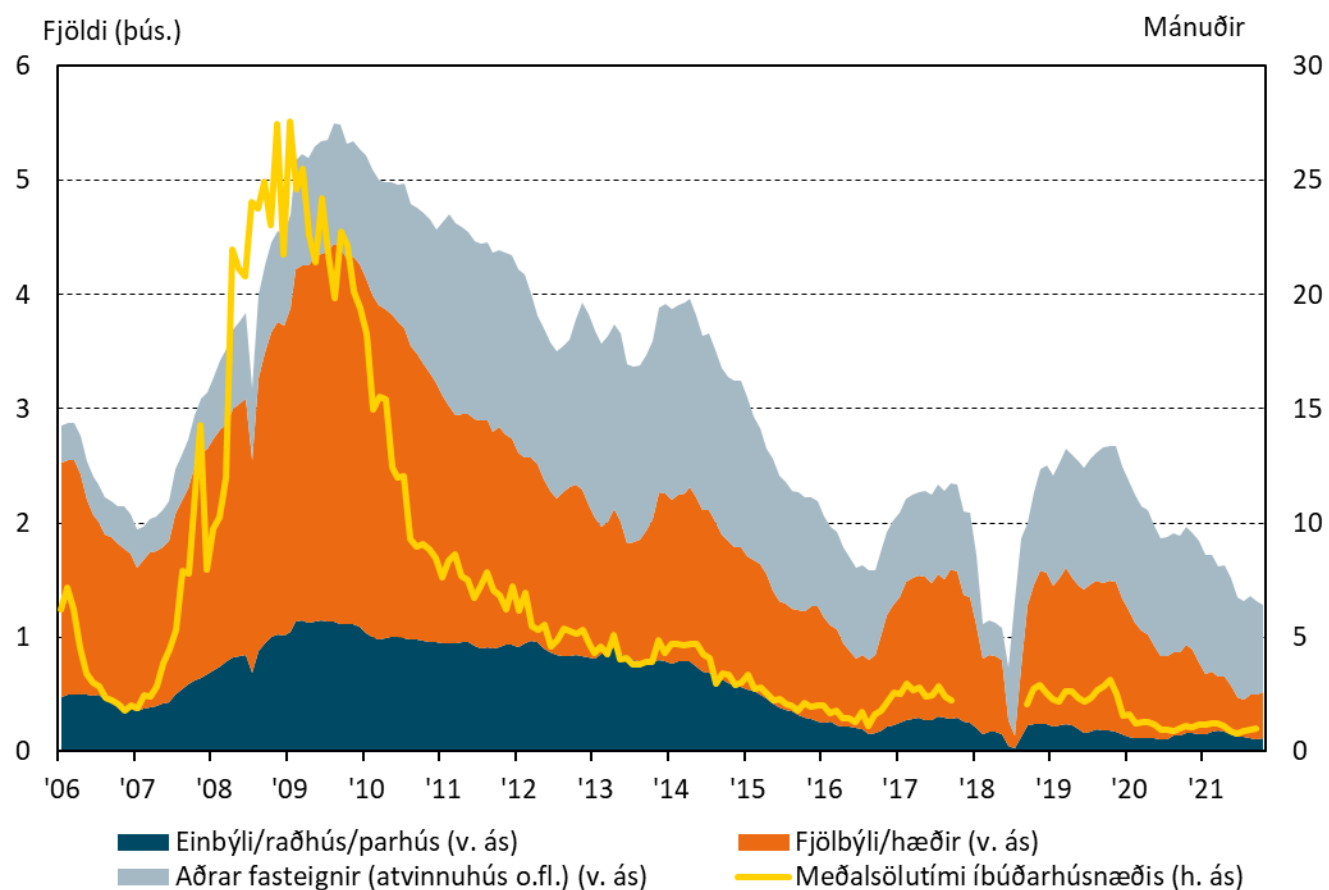


Heimild: Hagstofa Íslands.

Ójafnvægi á íbúðamarkaði enn mikið

- Eftirspurn er langt umfram framboð á markaðnum: Meðalsölutími húsnæðis mjög stuttur
- Vísbendingar um aukið framboð allra síðustu vikur
- Veltan hefur minnkað en er þó enn töluverð og verð hækkar hratt

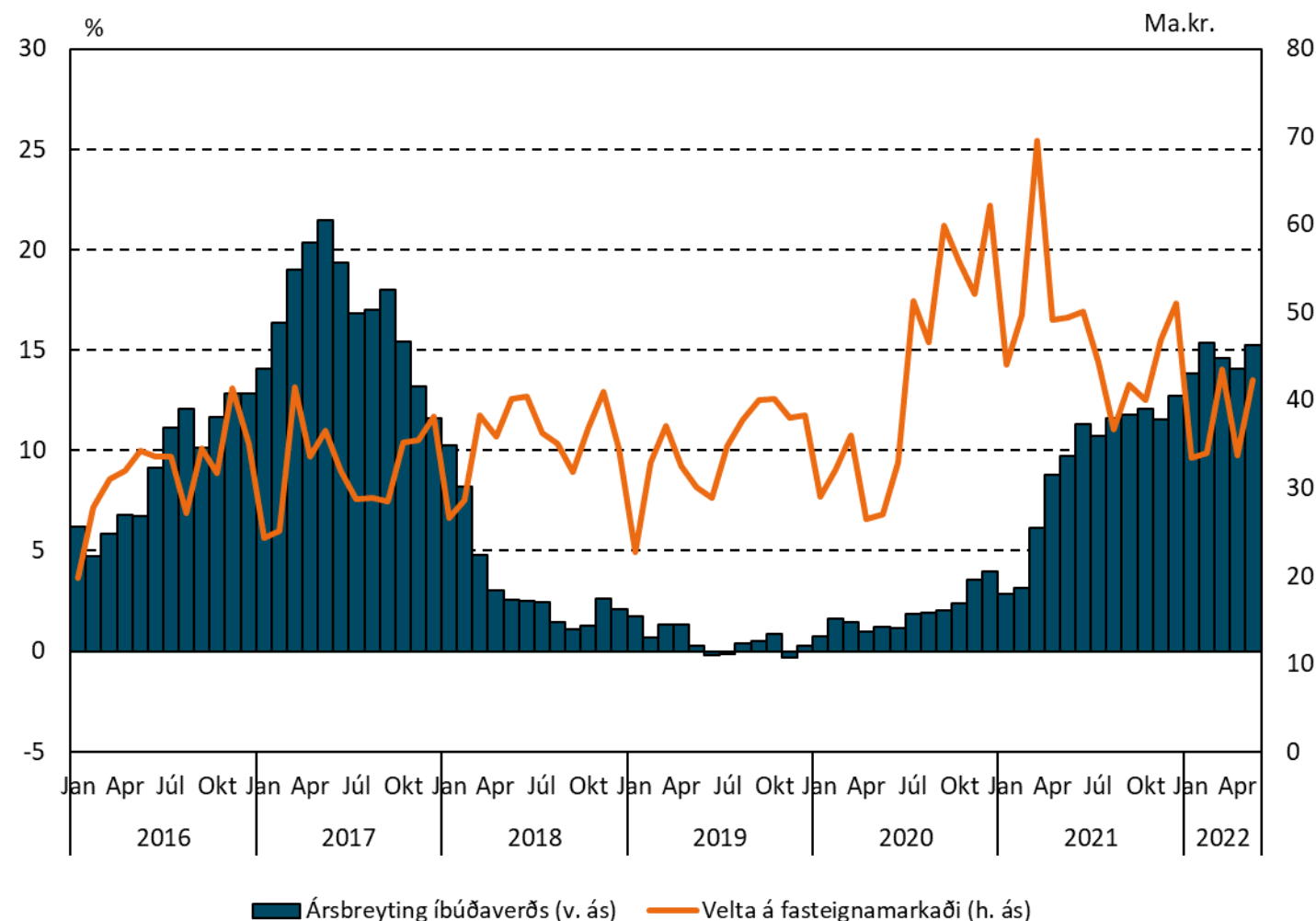
Auglýstar fasteignir á höfuðborgarsvæðinu og meðalsölutími birgða



Mánaðarlegt meðaltal auglýsinga á fasteignavef mbl.is. Komið er í veg fyrir margtalningu sömu eignar með því að nota fastanúmer. Mánaðarleg árstíðarleiðrétt velta er skv. þinglýsingu á kaupsamningi eignar m.v. kaupdag. Meðalsölutími birgða er sá tími (mánuðir) sem tekur að selja eignir sem auglýstar eru til sölu miðað við veltu viðkomandi mánaðar. Frá maí 2018 til mars 2019 var villa í gögnum og því er meðalsölutími ekki reiknaður fyrir það tímabil.

Heimildir: Fasteignavefur Morgunblaðsins, Þjóðskrá Íslands.

Raunvirði íbúða og velta á höfuðborgarsvæðinu¹



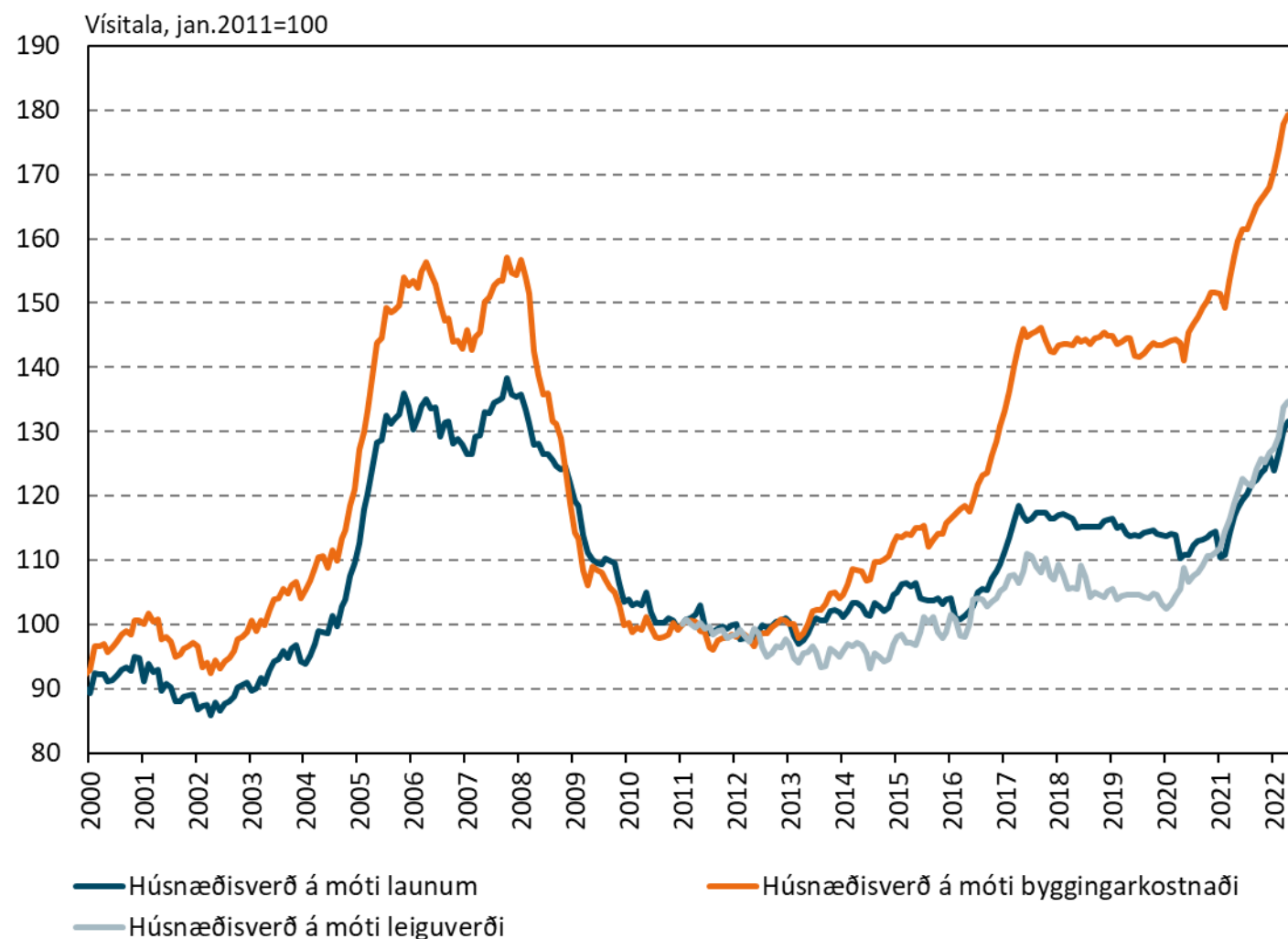
1. Velta á fasteignamarkaði á föstu verðlagi í desember 2021.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Misvægi verðs og ákvarðandi þátta aukist

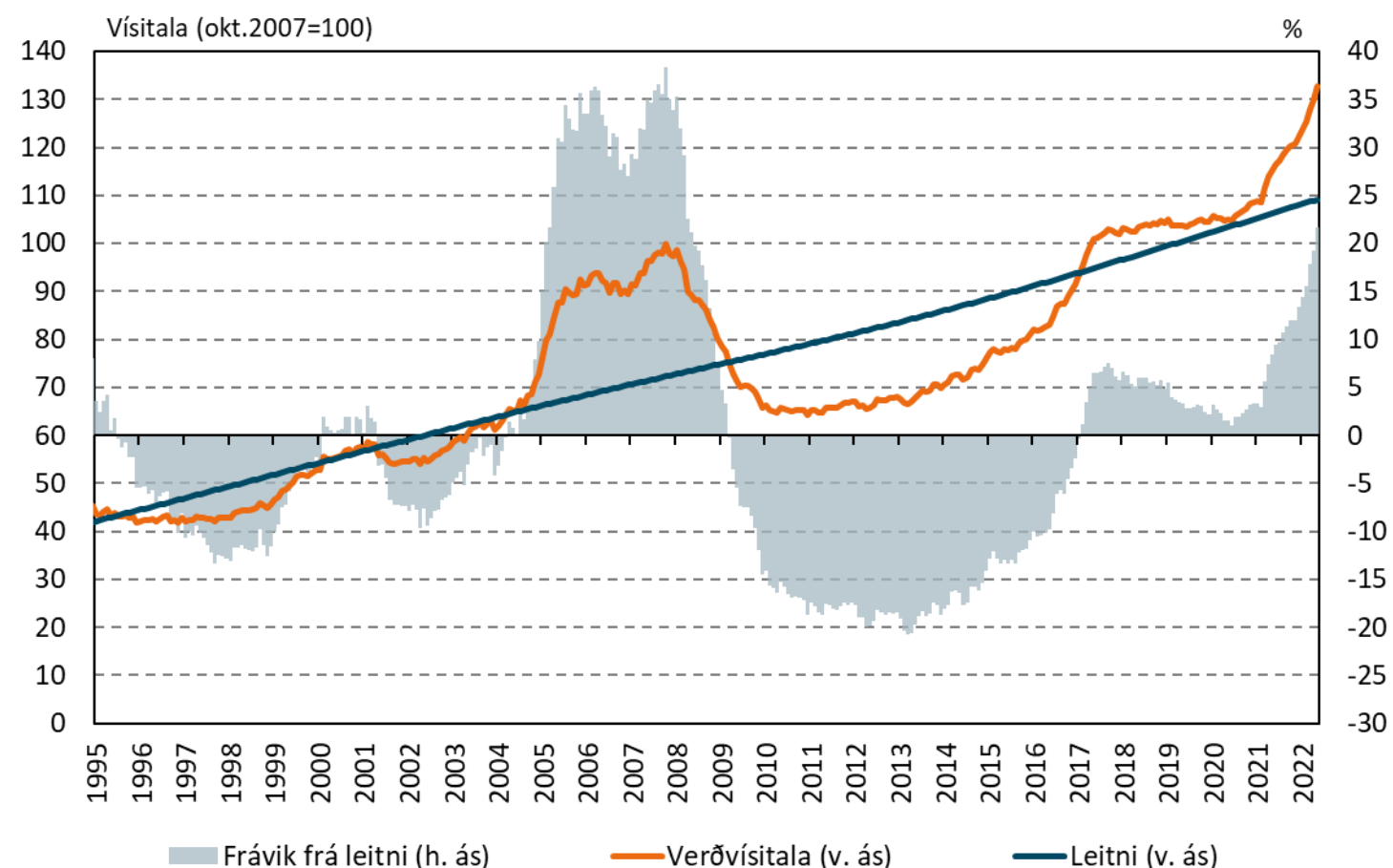
- Líkur á stöðnun raunverðs húsnæðis eða leiðréttingu þess hafa aukist
- Frávik frá langtímaleitni sýnir að verðið er rúmlega 20% umfram langtímaleitni - fór hæst 38% yfir leitni árið 2007

Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu og ákvarðandi þættir



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

Frávik fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu frá langtímaleitni¹

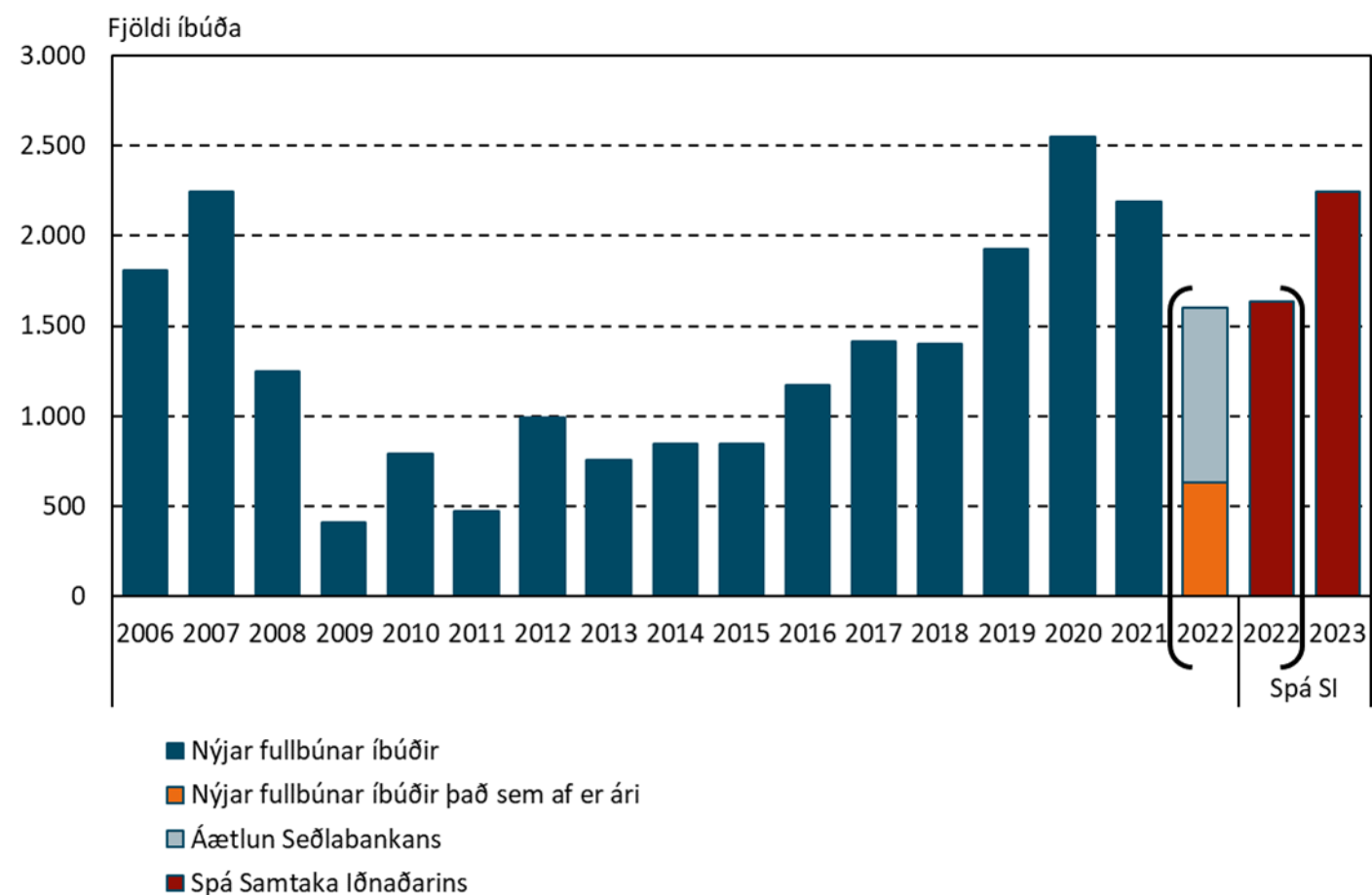


1. Verðvísitala sérþýlis á höfuðborgarsvæðisínu, raunvirt með vísitölu neysluverðs. Leitni er fundin með Hodrick-Preseott síu með sléttunarstíkan 32.400.000, í samræmivið Ravn, M.O. og Uhlig, H. (2002). Notes on adjusting the Hodrick-Preseott filter for the frequency of observations. Review of Economics and Statistics. Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

Dregur úr framboði nýbygginga á þessu ári

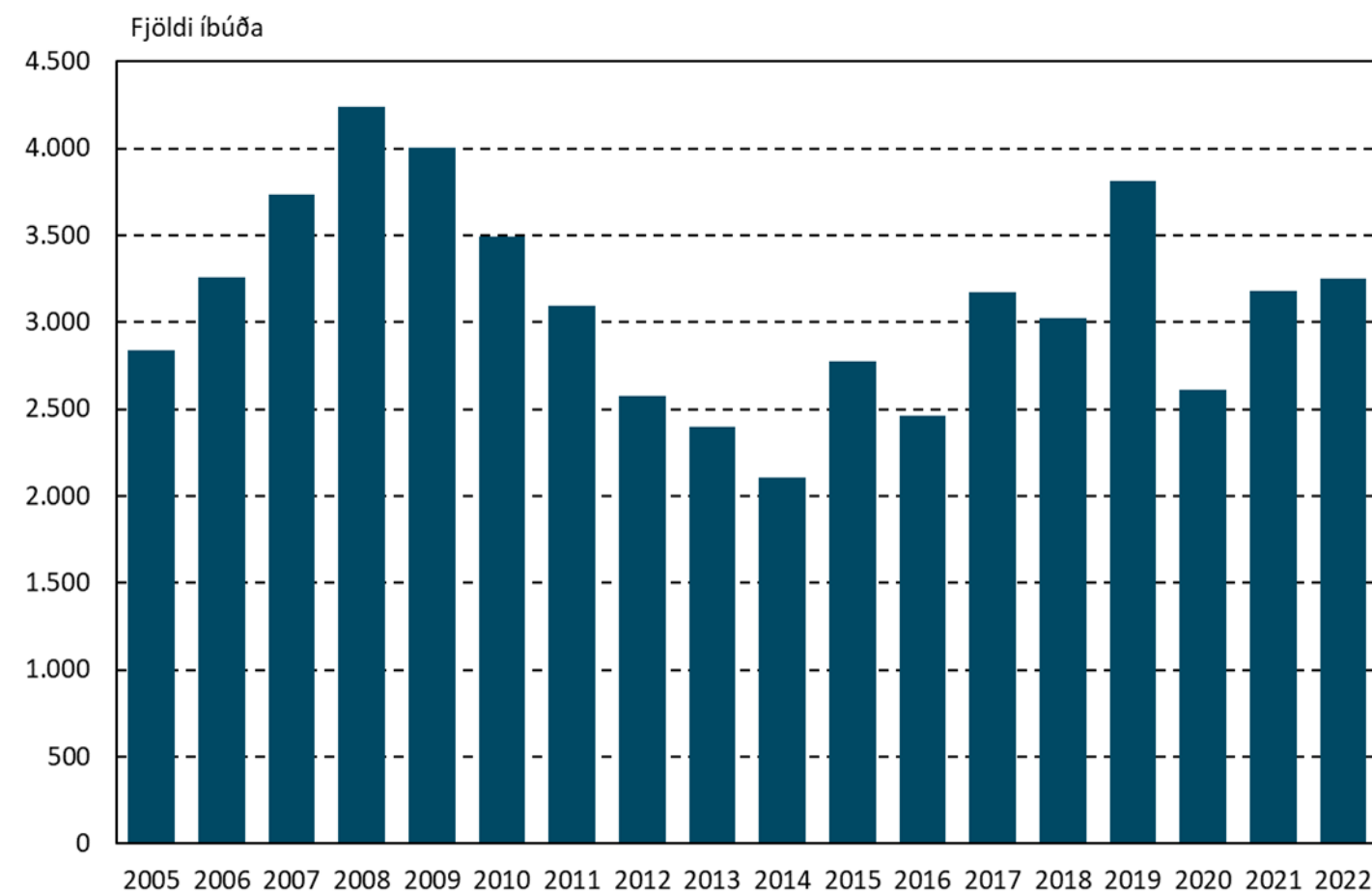
- Útlit fyrir minna framboð í ár af nýbyggingum
- Spár gera ráð fyrir að horfur batni á næsta ári

Nýjar fullbúnar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu¹



1. Fullbúnar íbúðir eru taldar sem íbúðir á matsstigi 7 og 8. Fjöldi fyrir árið 2022 í heild er metinn út frá fjölda íbúða sem lokið var að byggja fyrir lok maí.
 Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Ófullbúnar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu¹

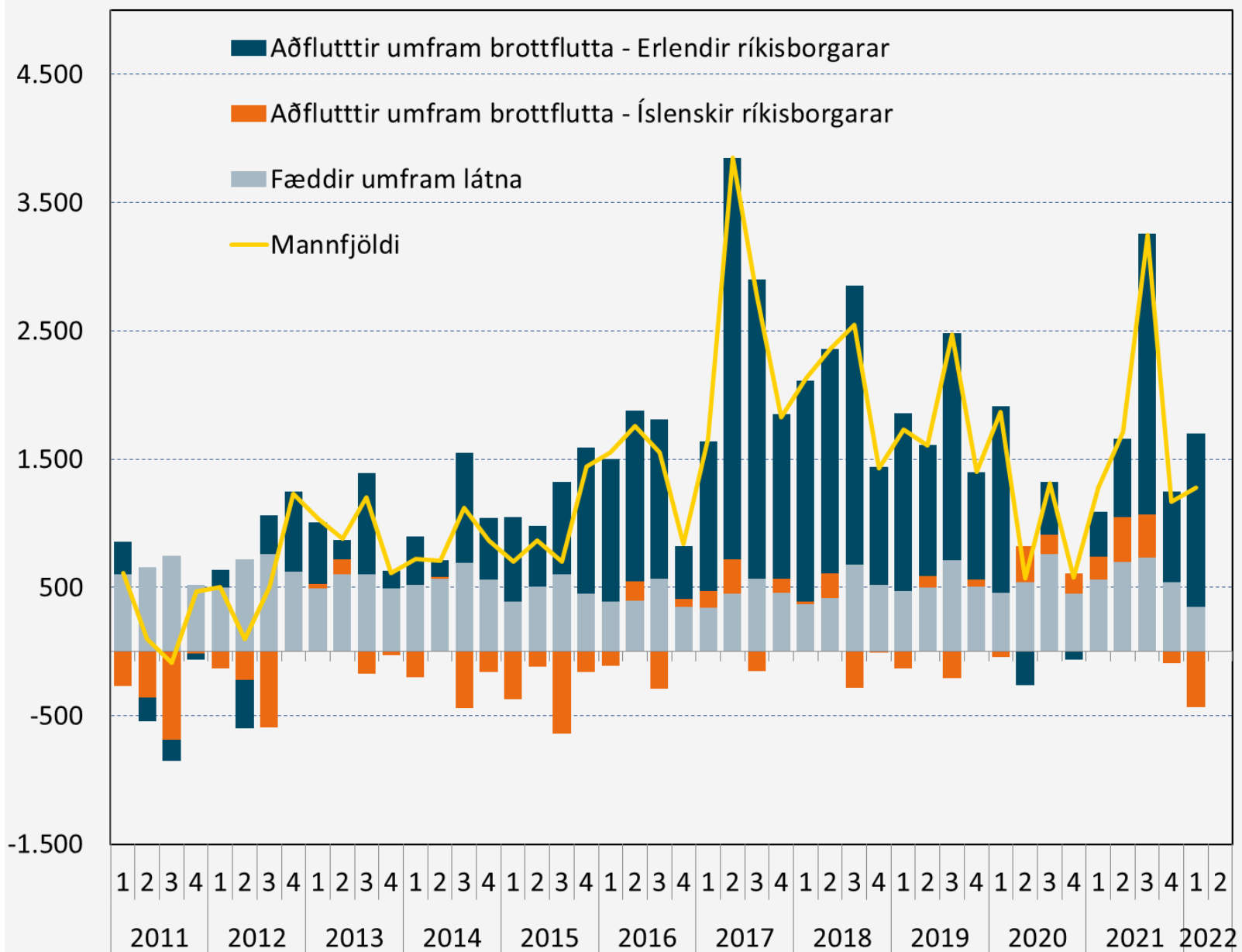


1. Fjöldi í lok árs. Fjöldi árið 2022 miðast við lok maí.
 Heimild: Þjóðskrá Íslands.

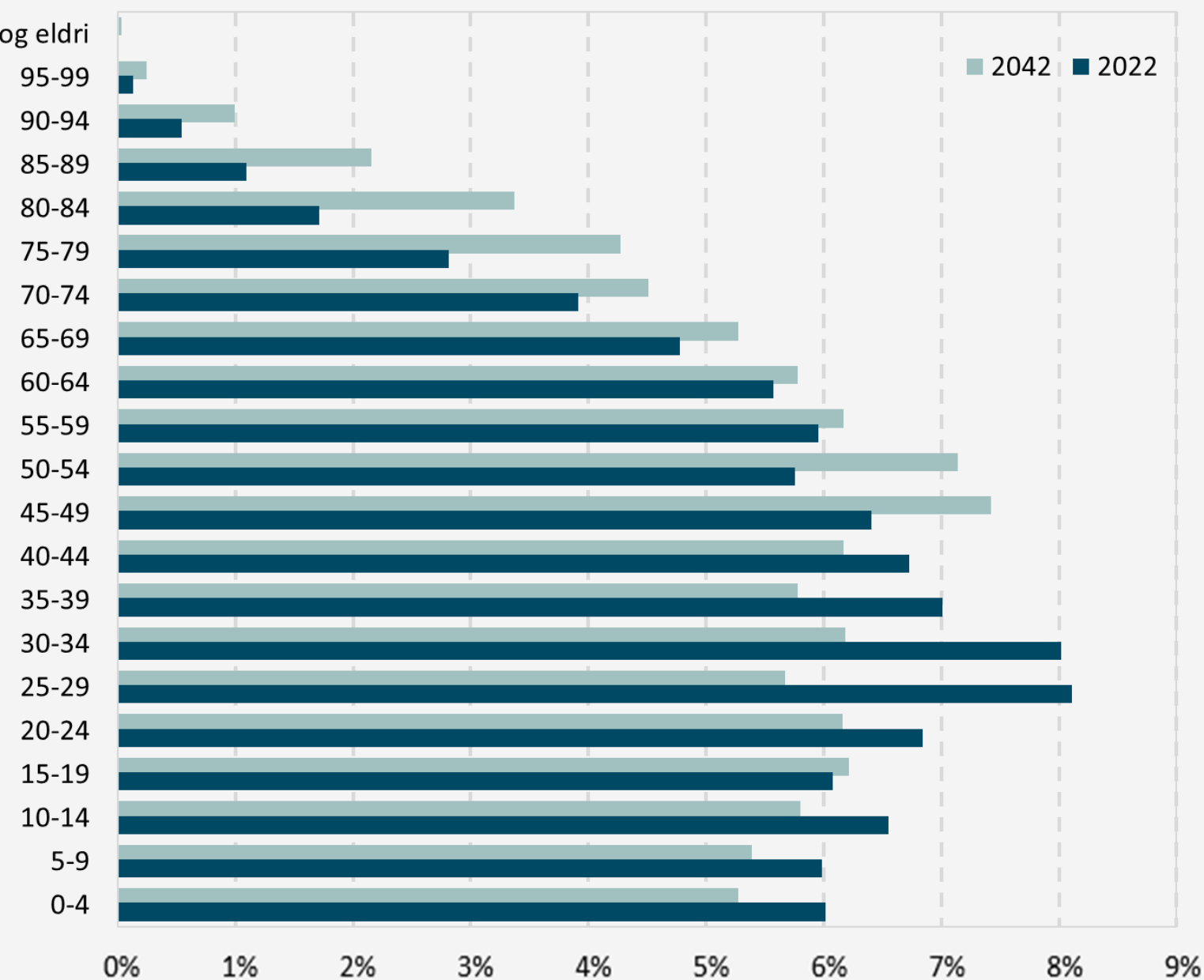
Fyrstu kaupendur fyrirferðamiklir á markaði



Mannfjöldi



100 ára og eldri

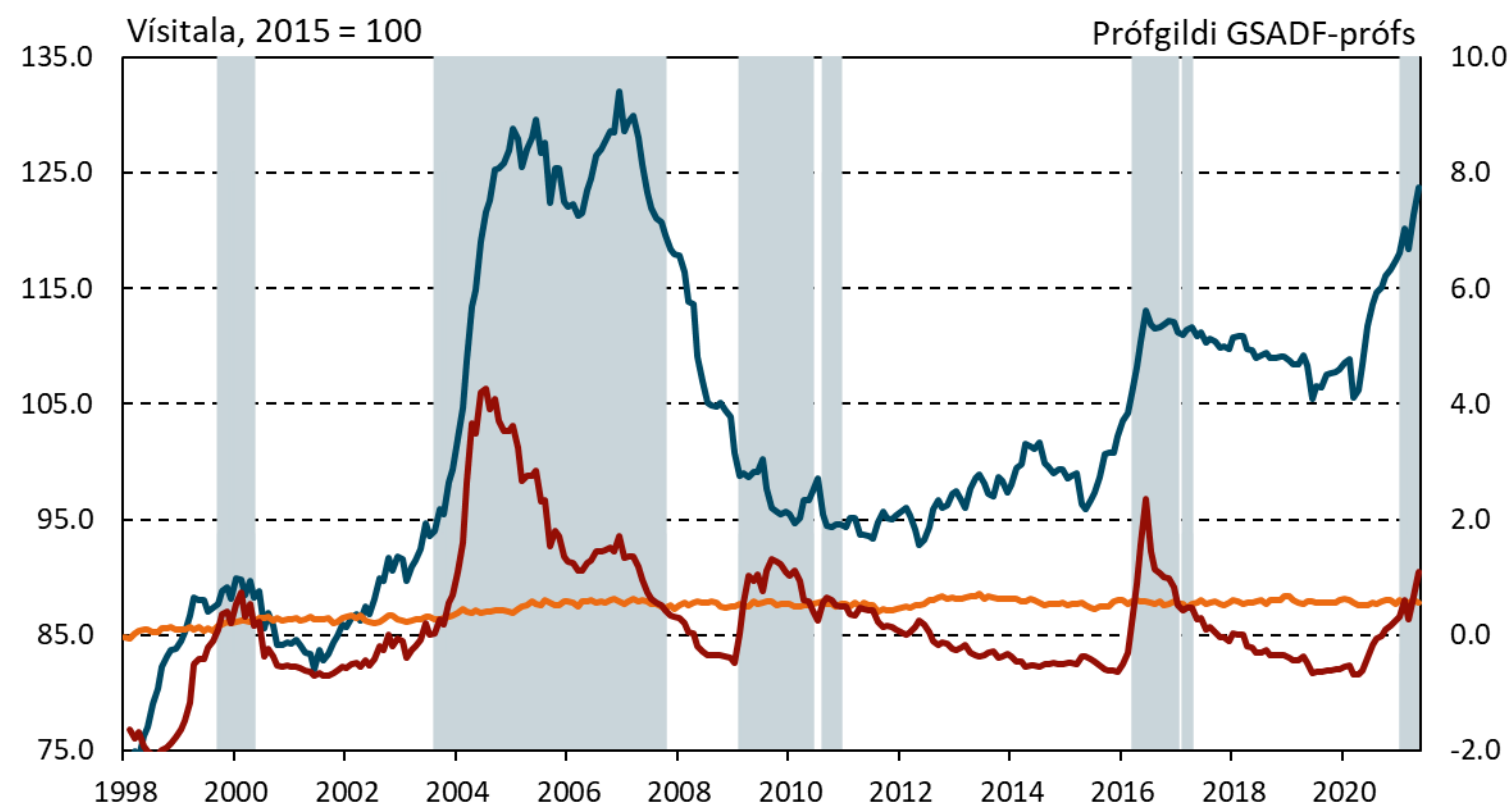


Bóla?

- GSADF prófið bendir til verðbólgu á markaði þegar íbúðaverð sem hlutfall af launavísitölu er skoðað
- Húsnæðisverð tveimur staðalfrávikum umfram spáð húsnæðisverð

Hlutfall íbúðaverðs og launa¹

Janúar 2002 - mars 2022

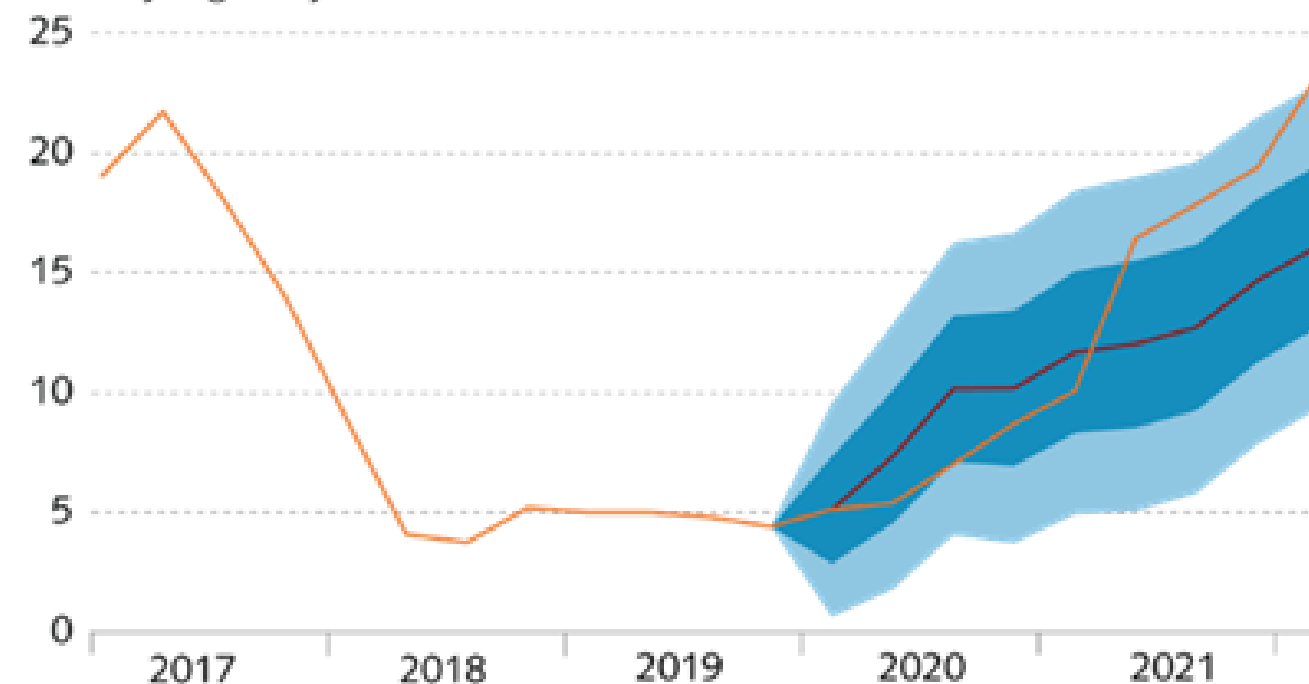


- Hlutfall íbúðaverðs og launavísitölu (v. ás)
- 95% öryggismörk GSADF-prófs (h. ás)
- GSADF-prófið (h. ás)

Raunverulegt og spáð húsnæðisverð¹

1. ársfj. 2017 - 1. ársfj. 2022

Breyting frá fyrra ári (%)



- Húsnæðisverð
- Spáð húsnæðisverð
- ± 1 staðalfrávik
- ± 2 staðalfrávik

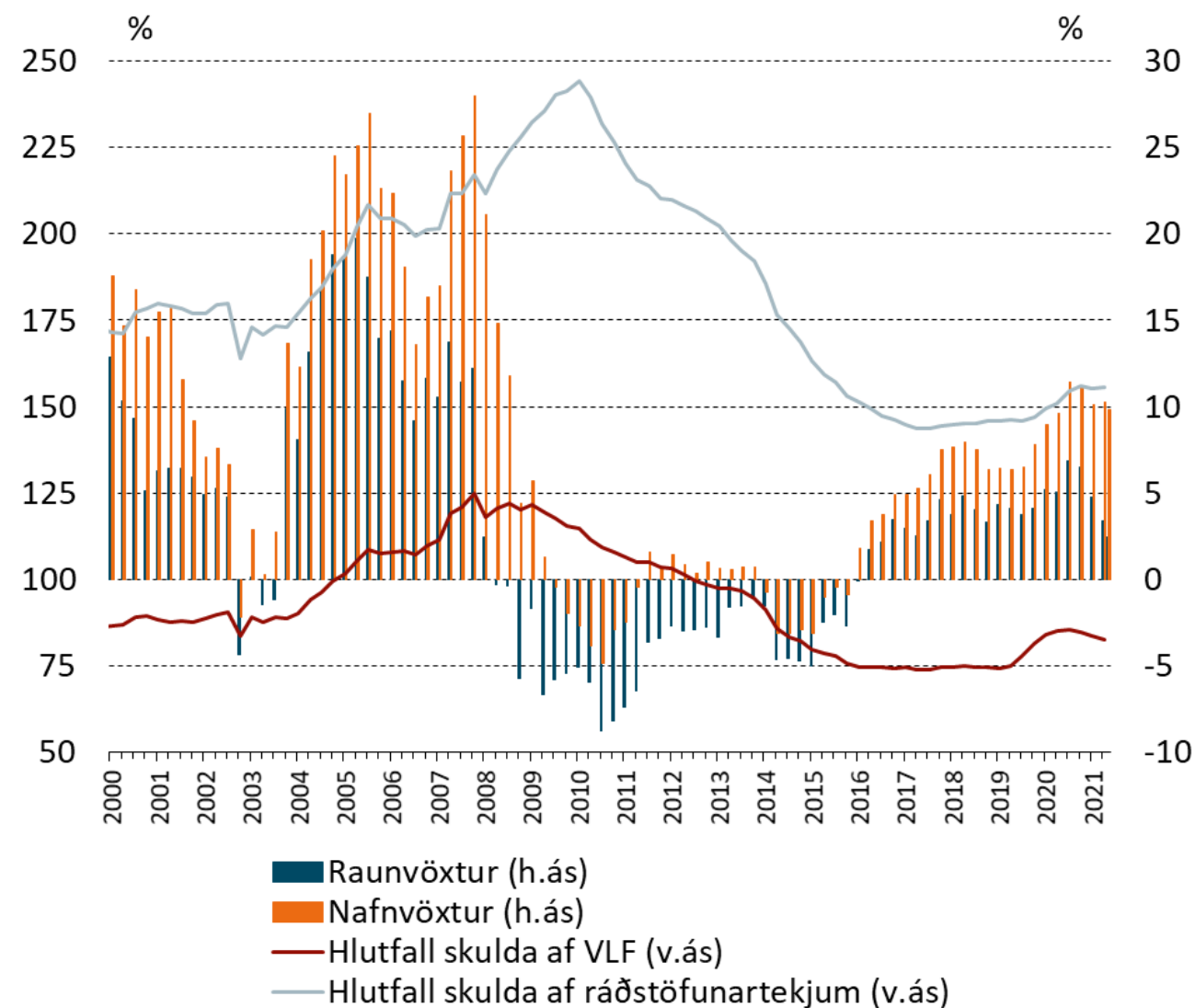
1. Spáð ársbreyting húsnæðisverðs út frá kvikri (e. dynamic) spá frá 1. ársfj. 2020 til 1. ársfj. 2022 með húsnæðisverðsjöfnu áþekkri húsnæðisverðsjöfnu þjóðhagslíkans Seðlabankans metinni fyrir tímabilið 3. ársfj. 2001 - 4. ársfj. 2017.

Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Hægir á skuldavexti heimila

- Hægt hefur á raunvexti skulda heimila – en nafnvöxtur er áfram hár
 - Raunvöxtur 2,5% í apríl (4,1% í jan '22)
 - Nafnvöxtur 9,9% í apríl (10,0% í jan '22)
- Hlutfall skulda á móti VLF var 82,4% í lok 1. ársfjórðungs 2022
 - Lækkaði milli fjórðunga úr 83,7%
- Hlutfall skulda á móti ráðstöfunartekjum hækkaði lítillega á 1. ársfjórðungi
 - Er enn lágt í sögulegu samhengi.
- Skuldavöxtur er enn drifinn áfram af vexti í íbúðalánnum

Þróun skulda heimila¹

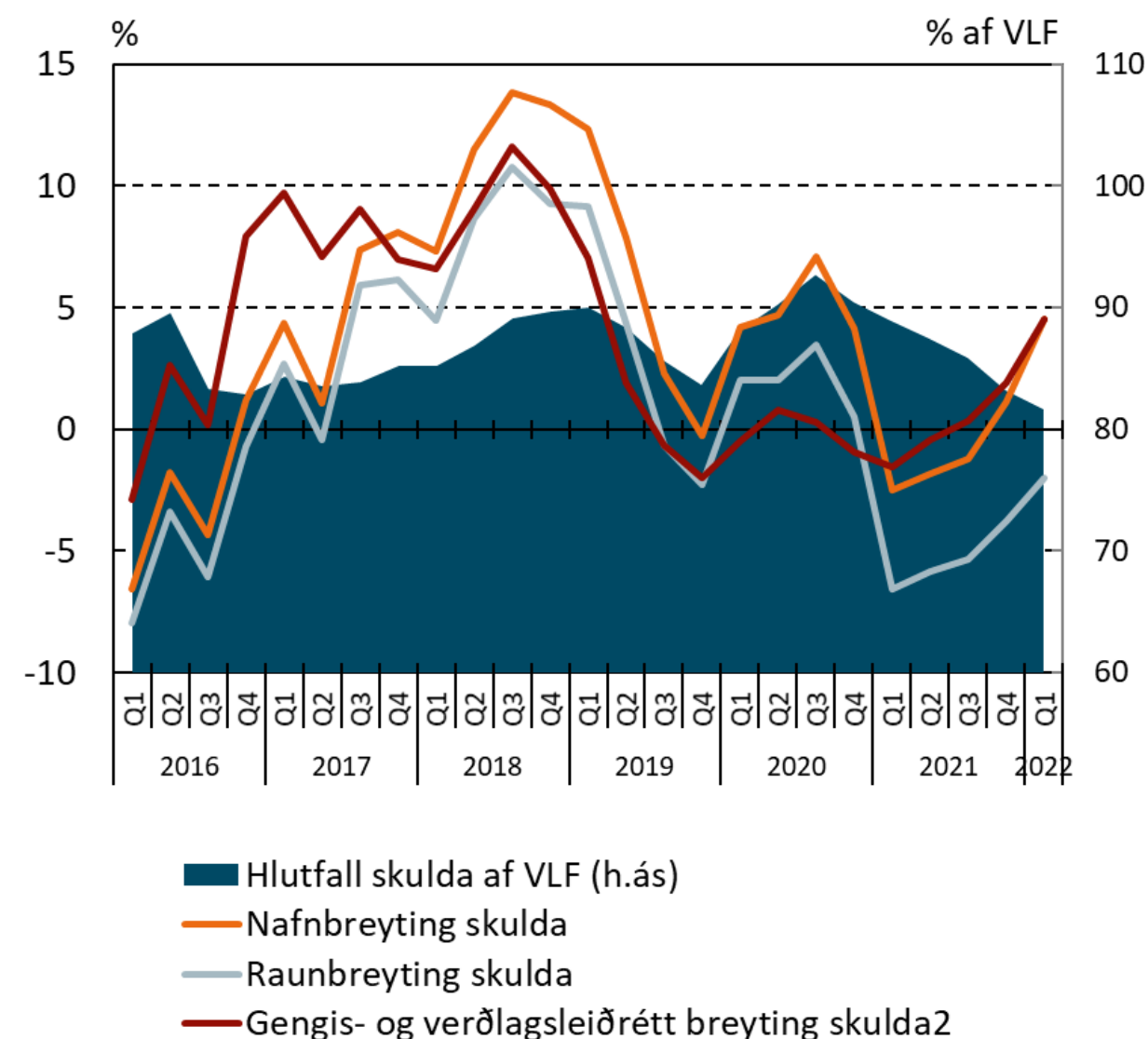


1. Skuldir heimila við innlend fjármálafyrirtæki. Gögn á 2F 2022 fyrir skuldavöxt eru fyrir apríl. Ráðstöfunartekjur á Q1 2022 eru byggðar á mati úr QMM-líkani Seðlabankans. Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Skuldavöxtur fyrirtækja tekur við sér

- Skuldavöxtur fyrirtækja fer hækkandi:
 - Raunbreyting -2% í lok 1F 2022 (-3,5% 4F '21)
 - Nafnvöxtur 4,5% (1,5%)
 - Gengis- og verðlagsleiðr. 4,5% (1,9%)
- Hlutfall skulda á móti VLF mældist 81,6% og fer lækkandi
- Útlán bankanna til fyrirtækja jukust um 66 ma.kr. á fyrstu 4 mánuðum ársins
 - Þ.a. 17 ma.kr. vegna endurflokkunar
- Áfram vöxtur í útlánum fagfjárfestasjóða en hægari taktur er í útgáfum fyrirtækjaskuldabréfa

Þróun skulda fyrirtækja¹

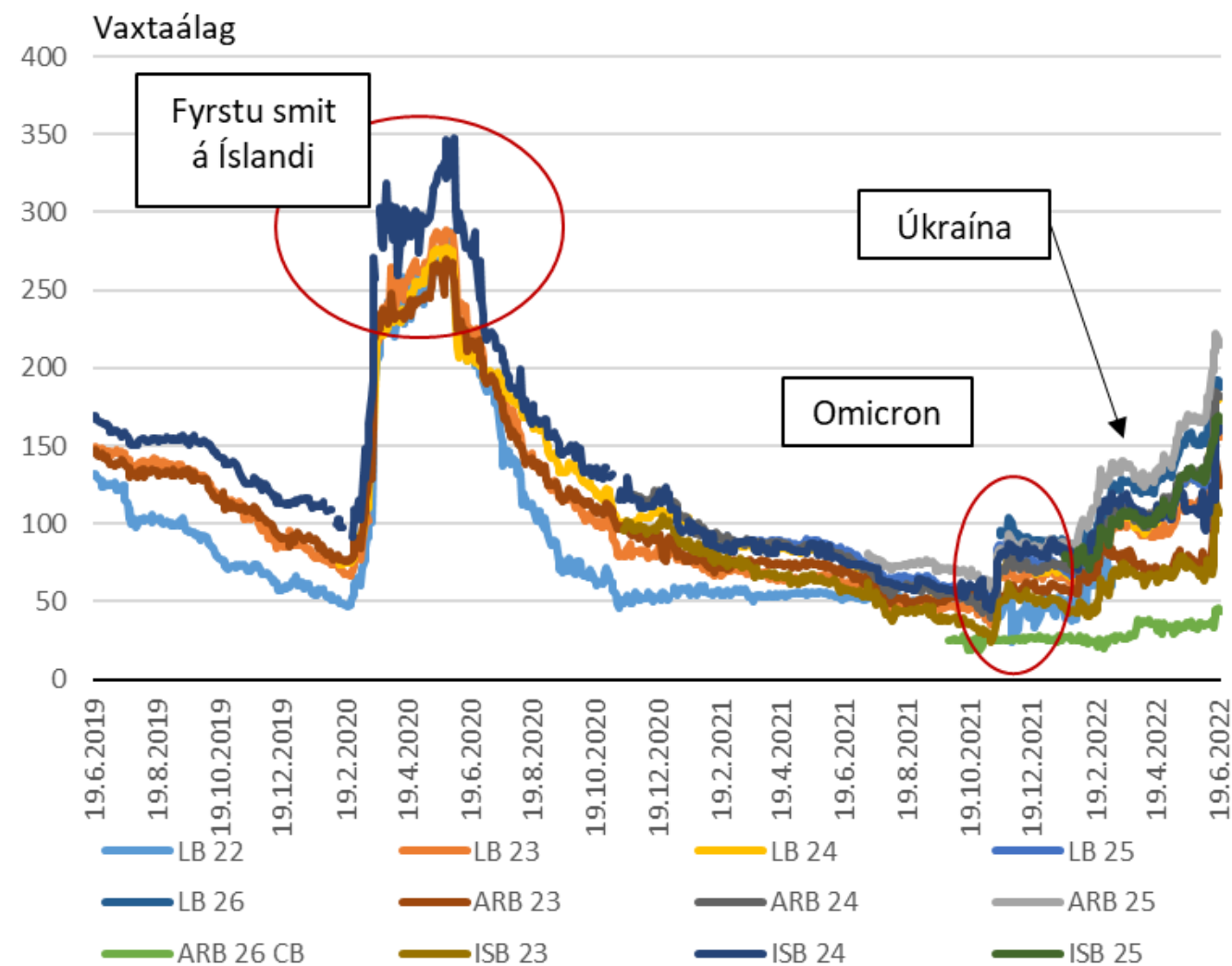


1. Línur sýna breytingu á ársgrundvelli. 2. Verðtryggðar skuldir á föstu verðlagi og gengisbundnar á föstu gengi.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Vaxtaálag hækkar enn

- Vaxtaálag á erlendar útgáfur bankanna tók að hækka í febrúar samhliða innrás Rússlands í Úkraínu
- Álagið á sambærilegum útgáfum erlendra banka hefur líka verið að hækka
- Dýrara hefur verið fyrir banka að gefa út „senior unsecured“ bréf en markaðir fyrir CB útgáfur hafa verið opnir

KMB: Vaxtaálag á skráðum erlendum skuldabréfum viðskiptabankanna í evrum síðastu 3 ár¹

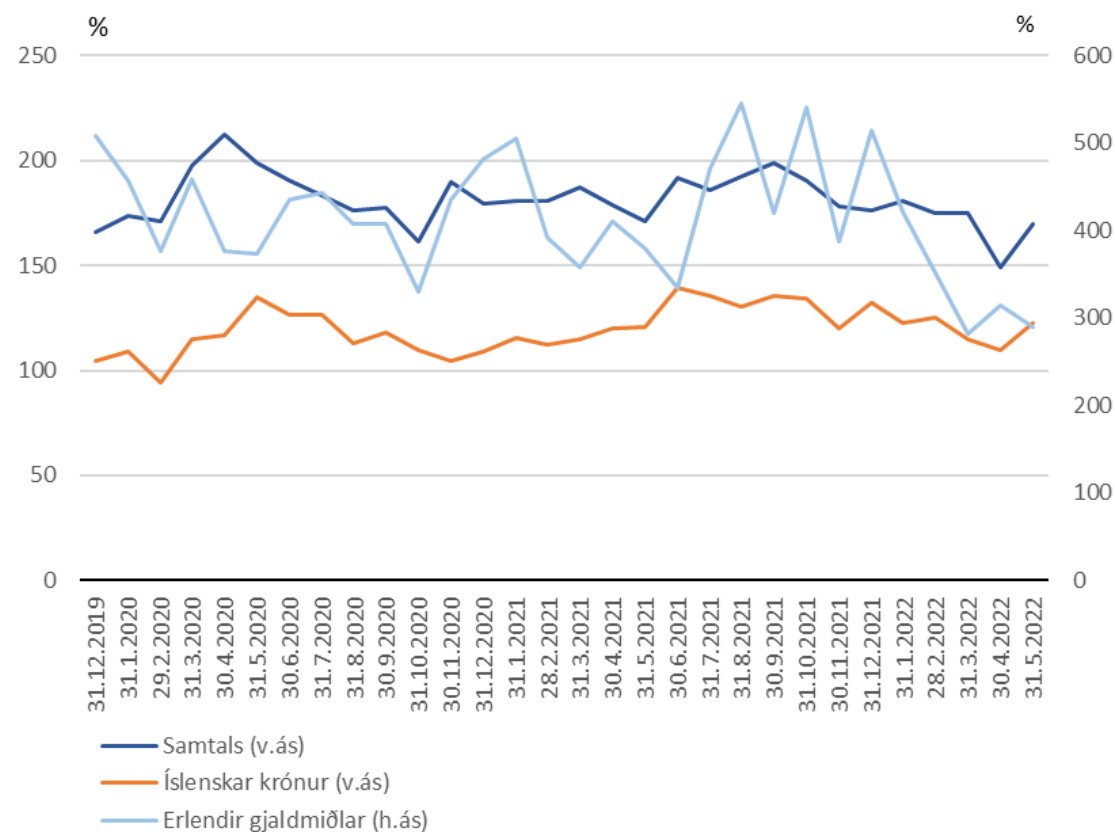


1. Vaxtaálag á viðmiðunarkúrfu skuldabréfa í evrum.
 Heimild: Refinitiv Datastream.

Lausafjárstaðan á svipuðum stað og í byrjun Covid

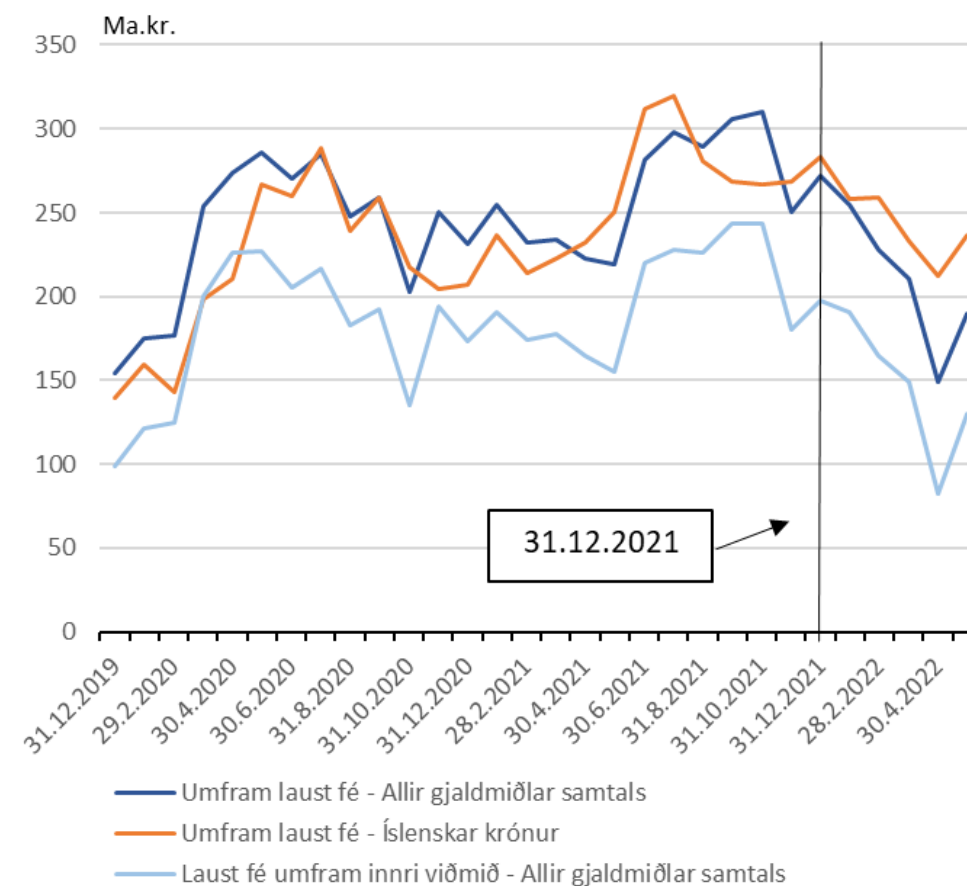
- Lausafjárhlutföll bankanna hafa lækkað nokkuð á árinu fyrir alla gjaldmiðla samtals og íslenskar krónur
- Ástæður fyrir lækkanir á árinu er aukinn útlánavöxtur, arðgreiðslur, útgreiðsla innlána og gjalddagar skuldabréfa
- Lausafjárstaðan getur verið viðkvæm fyrir miklum/hröðum útlánavexti, breytingu á samsetningu innlánasafns bankanna ef gengur á innlánasparnað einstaklinga og lítilla fyrirtækja

KMB: Lausafjárhlutfall frá lok árs 2019



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

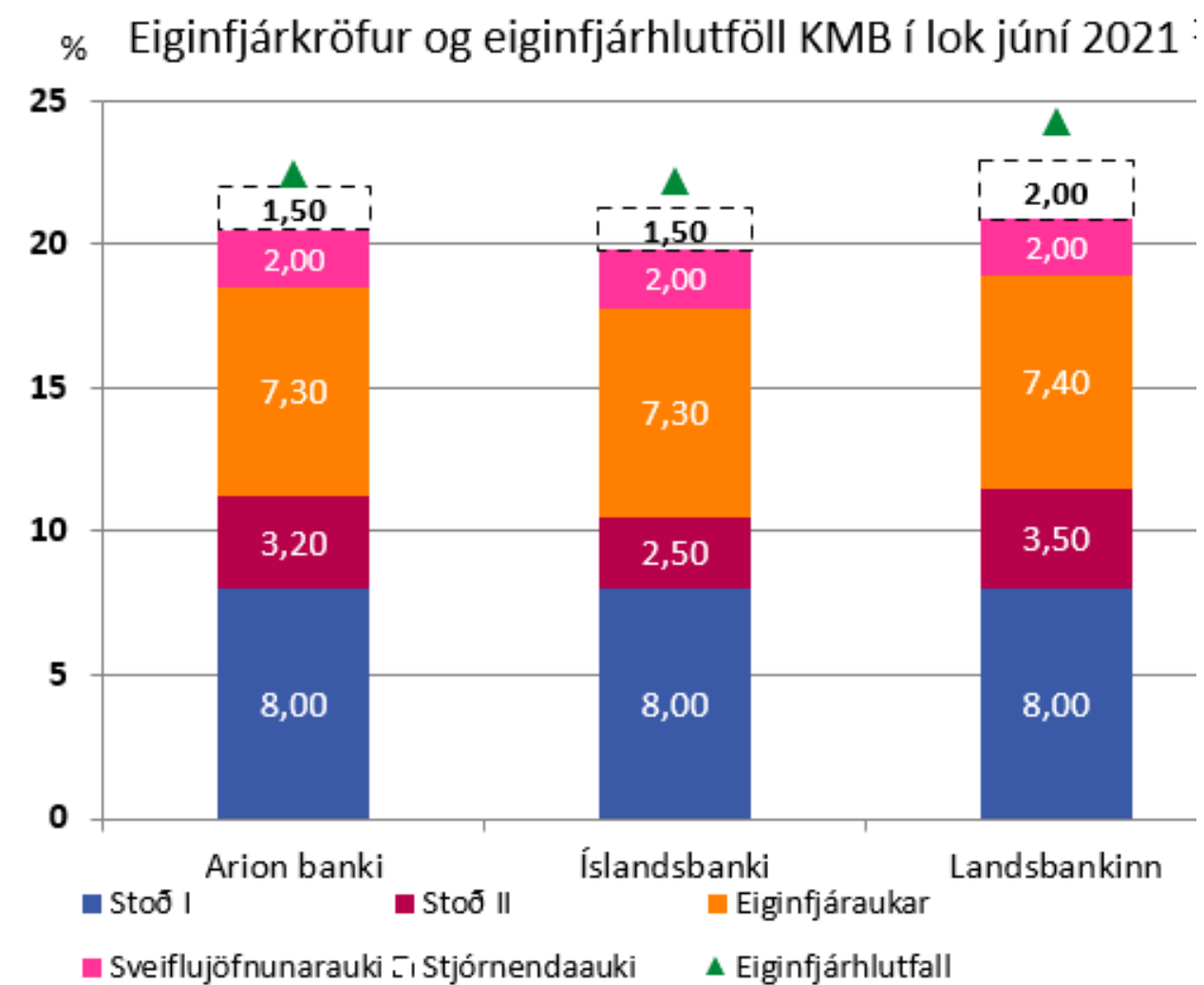
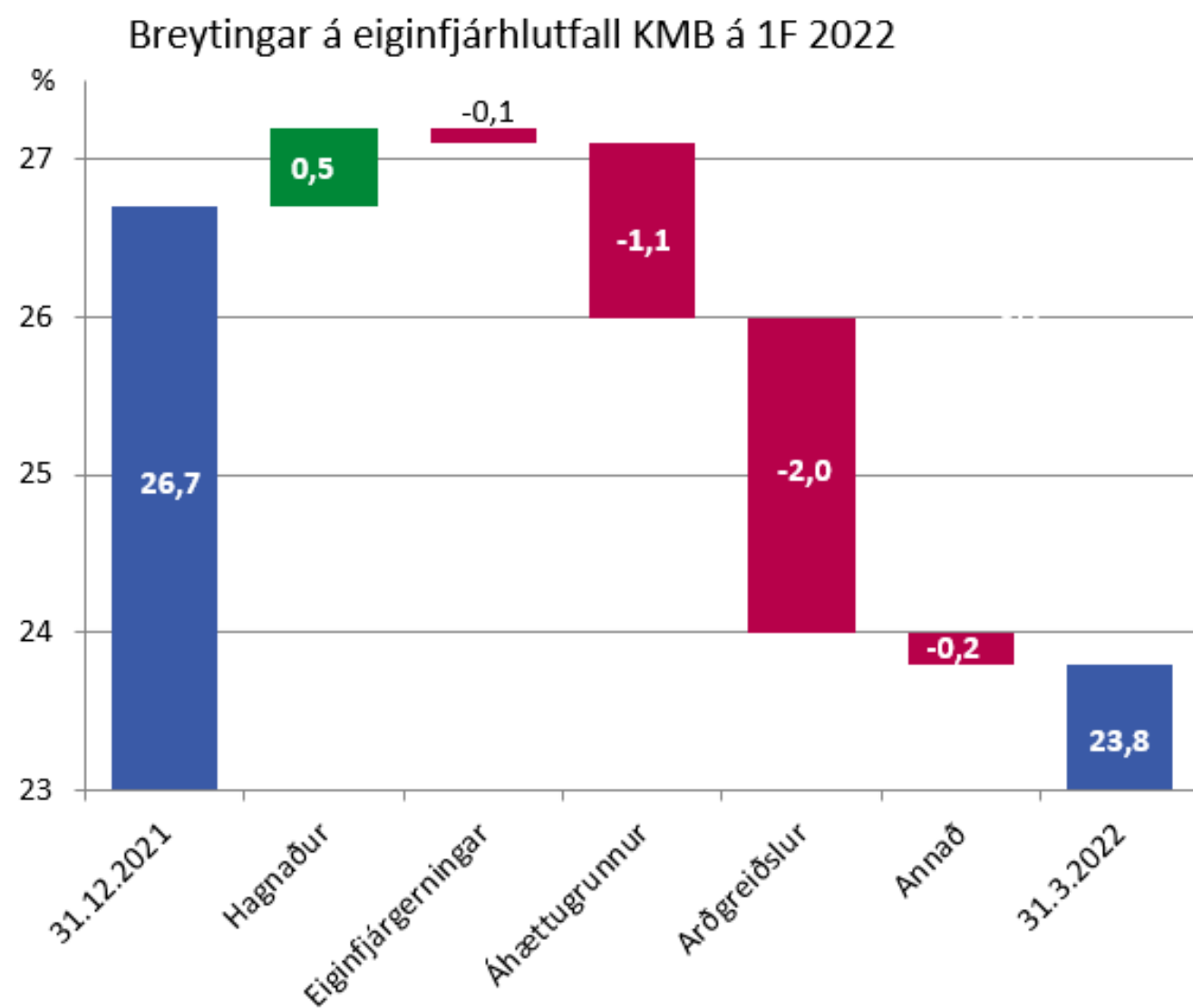
KMB: Þróun á lausu fé umfram lágmarkskröfur¹



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Eiginfjárlutfall lækkar nokkuð

- Eiginfjárlutfall KMB var 23,8% í lok mars sl. og lækkar um 2,9 prósentur miðað við síðustu áramót
- Eiginfjárlutfall 0,5-1,5 prósentum yfir kröfum Sí a.t.t. sveiflujöfnunar- og stjórnendaauka





Breytingar á lánþegaskilyrðum

Samantekt

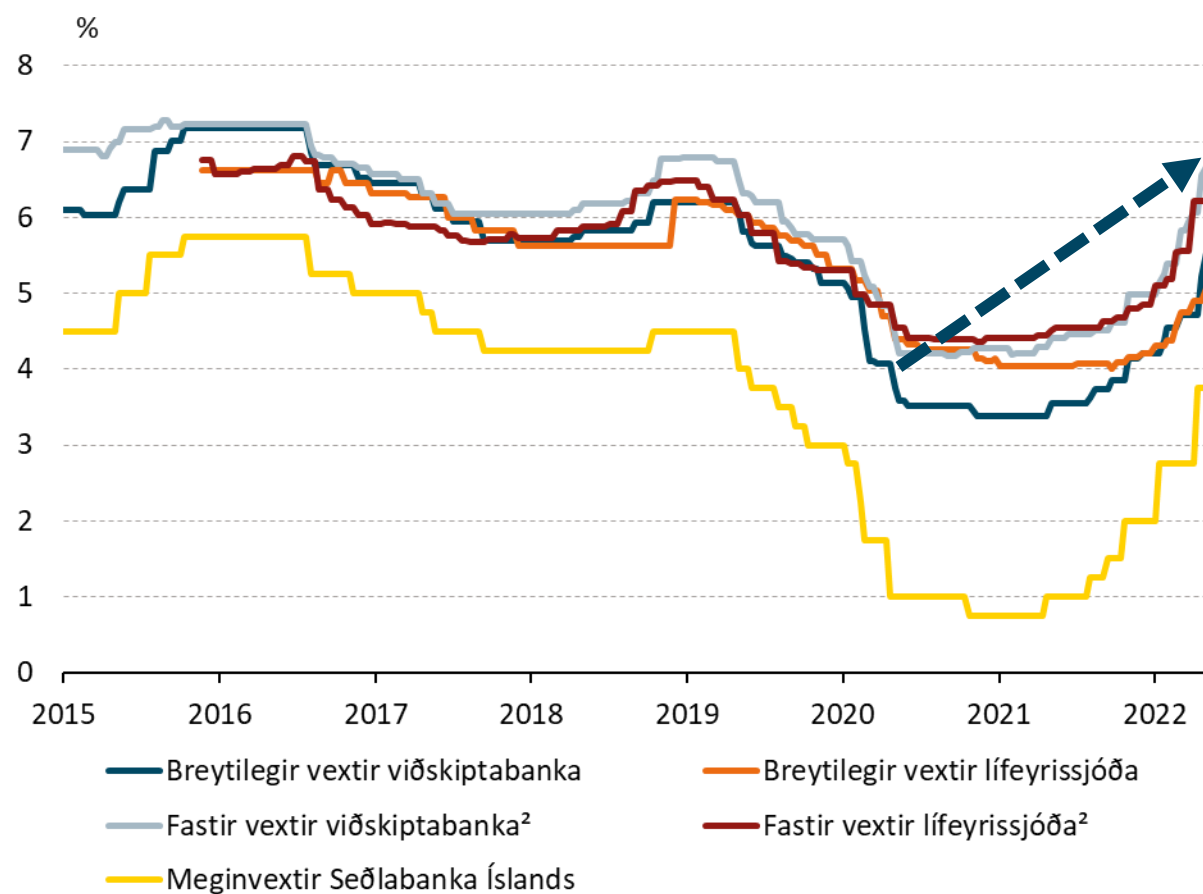
- 4% nýrra útlána á F1 yfir 80% LTV - 10% áður en LTV var lækkað
- Tæplega 5% lánveitinga á F1 er með DSTI umfram reglur – 7% áður en reglurnar voru settar
- Fastir óverðtryggðir vextir banka hafa hækkað um 2,1 prósentu og fastir verðtryggðir lækkað um 0,75 prósentur frá septemberfundi nefndarinnar
- Greiðslubyrði á milljón hefur farið úr 4500 kr. í 5800 kr. fyrir óverðtryggð lán með föstum vöxtum (40 ár) og úr 4000 kr. í 3500 kr. fyrir verðtryggð lán (30 ár)
- Spár gera ráð fyrir því að vextir óverðtryggðra lána haldi áfram að hækka → greiðslubyrðarmunur á lánsformunum gæti aukist áfram
- Fasteignaverð hefur hækkað um 18,7% síðan nefndin þrengdi að LTV í júní og 14,6% síðan nefndi setti DSTI í september

Þróun auglýstra vaxta á fasteignalánnum

- Óverðtryggðir vextir hækkað verulega síðustu mánuði
- Verðtryggðir vextir leitað niður á sama tíma

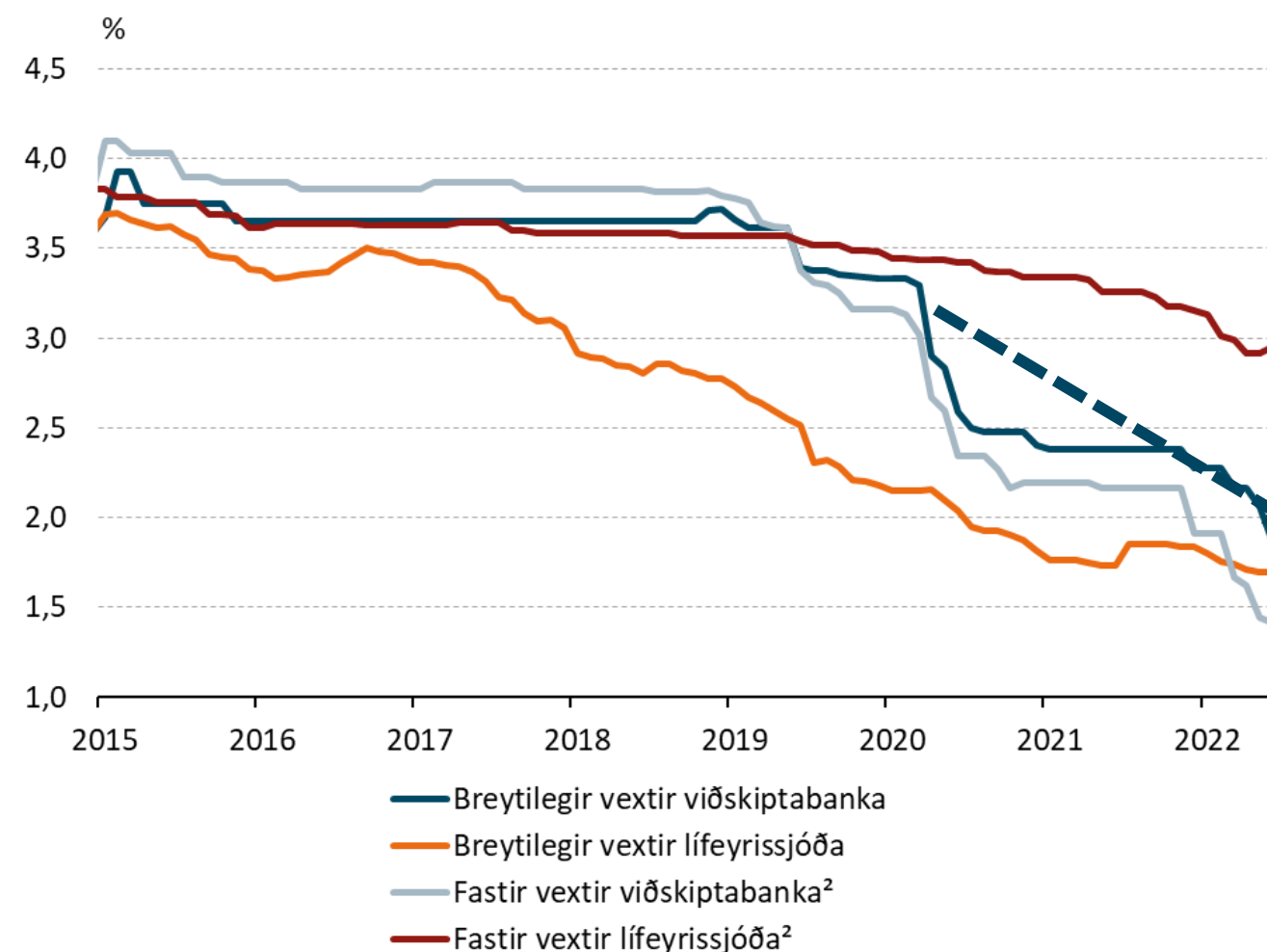
Meginvextir Seðlabankans og vextir óverðtryggðra íbúðalána¹

1. janúar 2015 - 1. júní 2022



Vextir verðtryggðra íbúðalána¹

Janúar 2015 - júní 2022



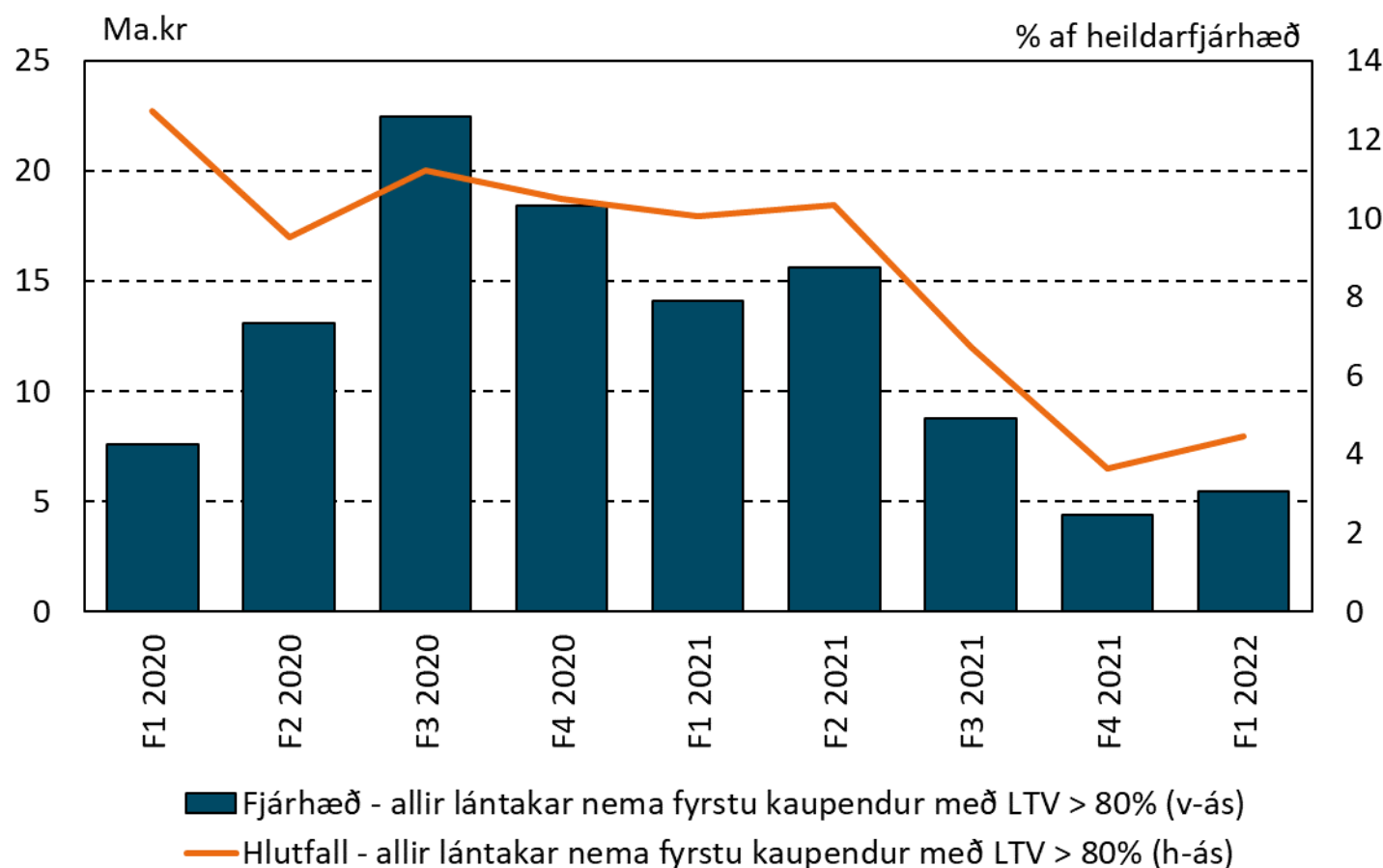
1. Einfalt meðaltal lægstu vaxta. 2. Vextir fastir frá 5 árum og allt upp í allan lánstímann.

Heimildir: Almenni Lsj., Arion banki, Festa Lsj., Frjálsi Lsj., Gildi Lsj., Íslandsbanki, Landsbankinn, Lífsverk, Lsj. verslunarmanna, LSR, Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda, Seðlabanki Íslands.

Núverandi staða takmarkana

- Um 4% af fjárhæð nýrra lánveitinga með LTV > 80%
- Tæplega 5% af fjárhæð nýrra lána með DSTI umfram reglur á F1 2022
- LTV reglur bindandi en DSTI reglur líklega ekki ef undanþága væri nýtt

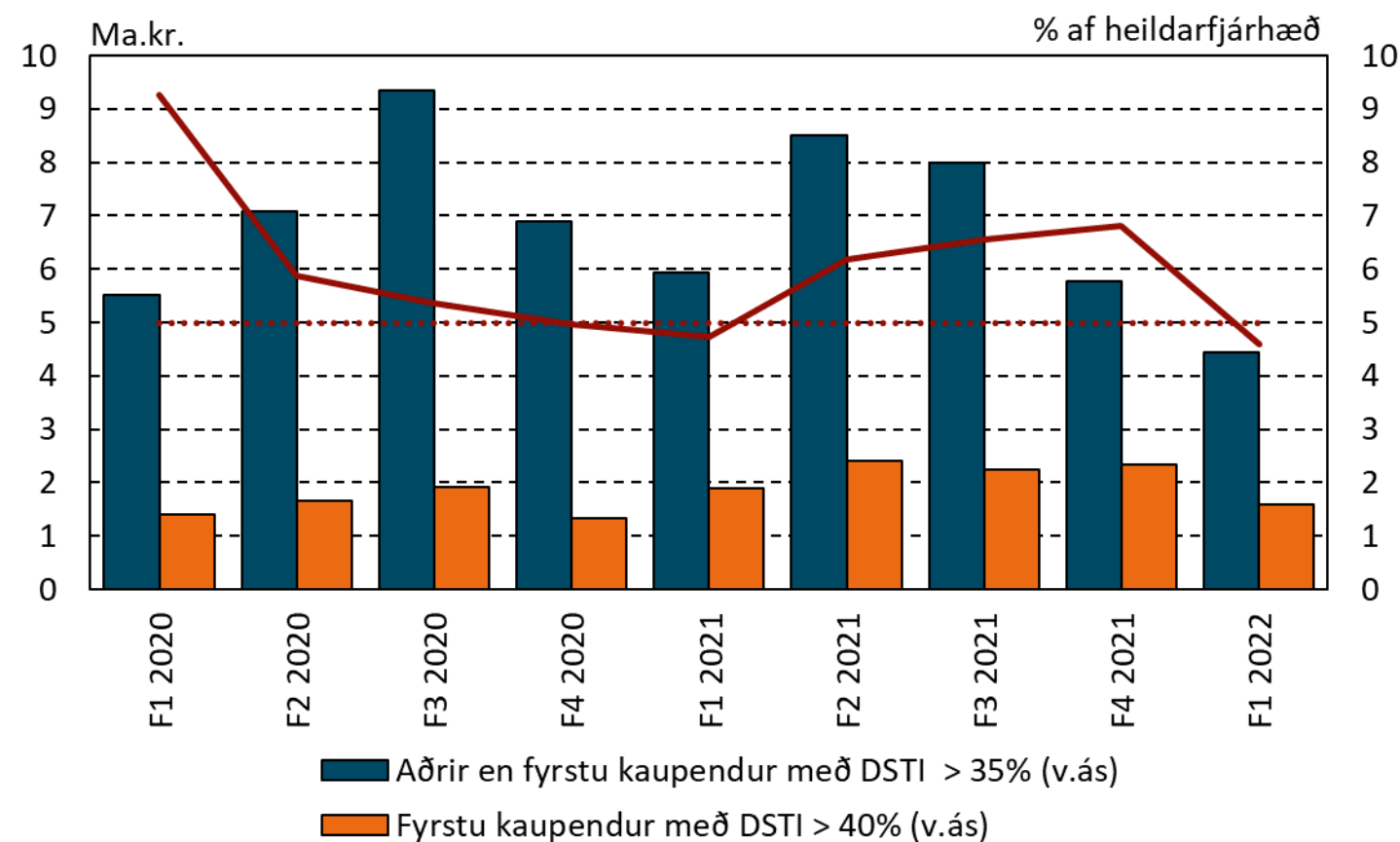
Ný fasteignalán til neytenda með háa veðsetningu¹



1. Byggir á gögnum frá KMB og HMS, en einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020. *Gögn fyrir nýjasta mánuðinn eru bráðabirgðagögn.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Áhrif reglna um hámark greiðslubyrðar¹



1. Dreifingin byggir á gögnum frá KMB og HMS, en einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020. Byggt á reiknireglum í reglum nr. 1268/2021 um hámark greiðslubyrðar. Nýjustu gildi eru bráðabirgðagögn.

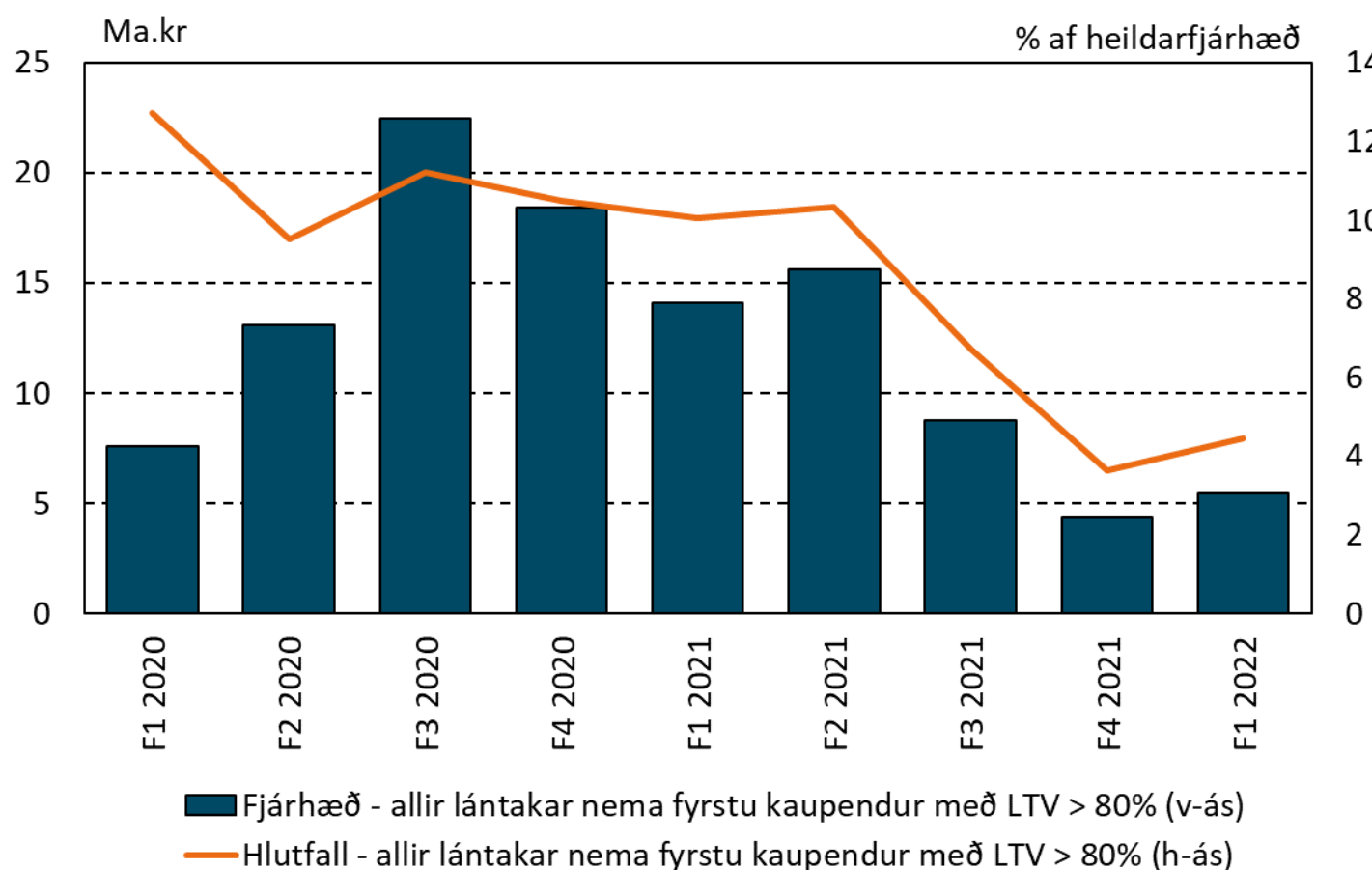
Heimild: Seðlabanki Íslands

Hámark veðsetningarlutfalls

Staða takmarkana fyrir breytingar

- Um 4% af fjárhæð nýrra lánveitinga með LTV > 80%
- Tæplega 5% af fjárhæð nýrra lána með DSTI umfram reglur á F1 2022
- LTV reglur bindandi en DSTI reglur líklega ekki ef undanþága væri nýtt

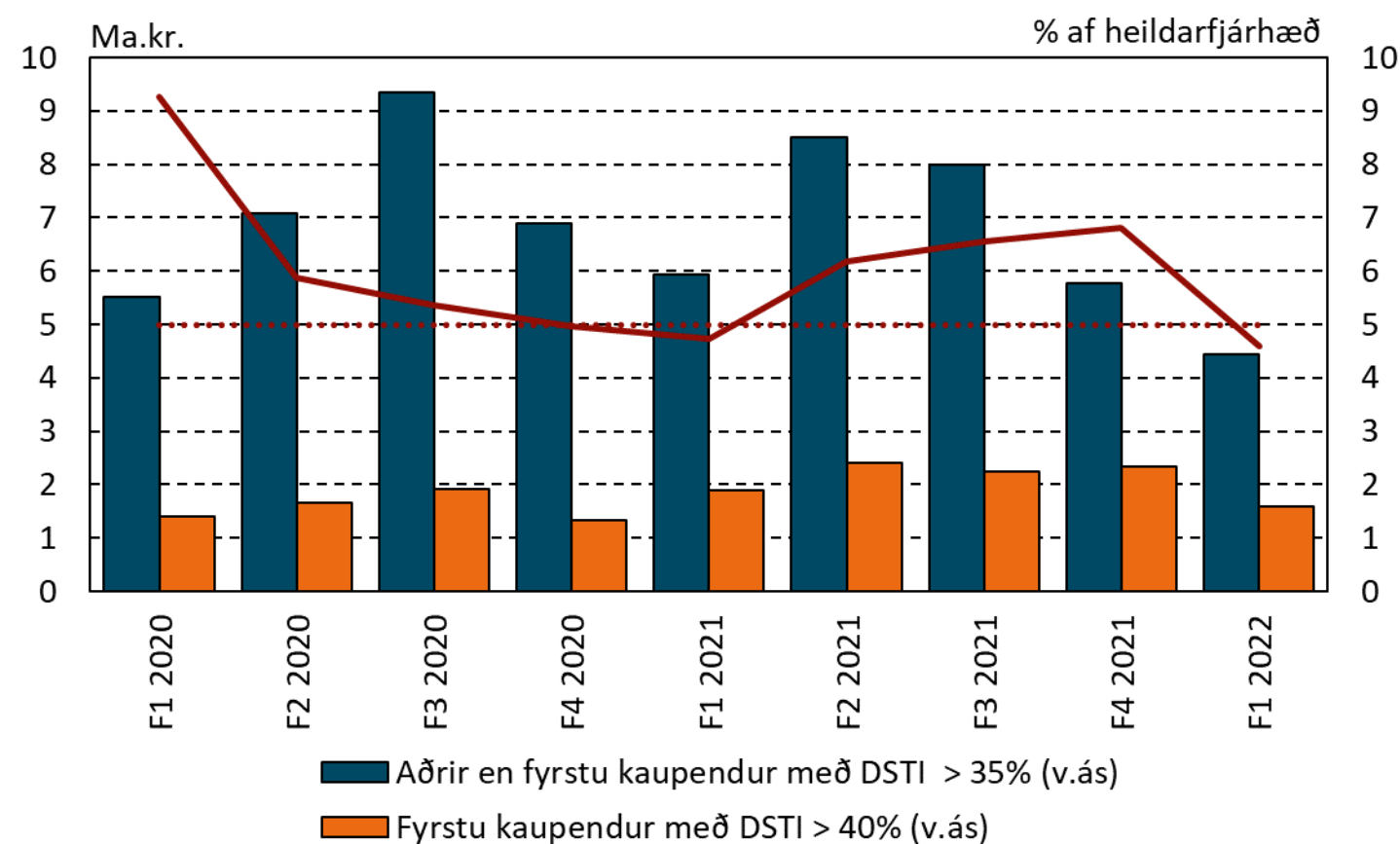
Ný fasteignalán til neytenda með háa veðsetningu¹



1. Byggir á gögnum frá KMB og HMS, en einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020. *Gögn fyrir nýjasta mánuðinn eru bráðabirgðagögn.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Áhrif reglna um hámark greiðslubyrðar¹

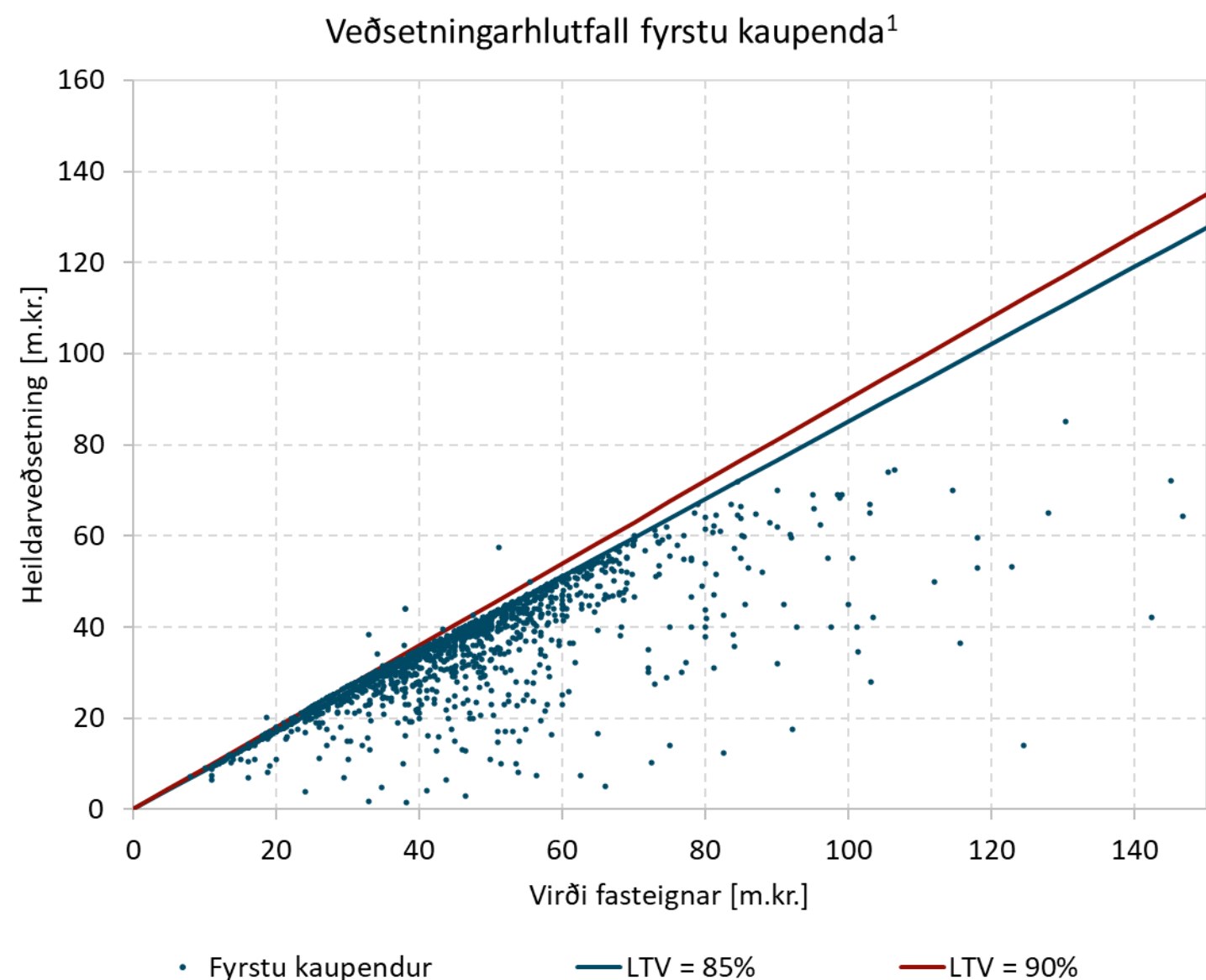


1. Dreifingin byggir á gögnum frá KMB og HMS, en einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020. Byggt á reiknireglum í reglum nr. 1268/2021 um hámark greiðslubyrðar. Nýjustu gildi eru bráðabirgðagögn.

Heimild: Seðlabanki Íslands

Lækkun hámarks veðsetningar fyrstu kaupenda

- Við núverandi aðstæður á fasteigna-
markaði er 90% veðsetning mjög
áhættusöm
- Nauðsynlegt að tryggja viðnámsþrótt
fyrstu kaupenda
- Samræmi við framkvæmd á markaði
- **Hámark veðsetningar fyrstu kaupenda
lækkað úr 90% í 85%**



1. Byggir á gögnum frá KMB, HMS og níu stærstu lífeyrissjóðum. Lán veitt á tímabilinu september 2021 til og með apríl 2022

Heimild: Seðlabanki Íslands

Veðsetningarhlutföll í Evrópu

- Flest lönd Evrópu með almennt hámark veðsetningarhlutfalls á bilinu 80-90%
- Ekkert land sett lægra hámark en 80% fyrir almenna lántaka
- Lægra hámark hefur þó verið notað fyrir:
 - Annað heimili (e. secondary home)
 - Húsnæði til útleigu (e. Buy-to-Let)
 - Ef tekin eru lán í FX (til óvarinna lántaka)

Land	Gildi	Athugasemdir
Tékkland	90%	80% fyrir þá sem eru 36 ára eða eldri.
Ísland	80%	90% fyrir fyrstu kaupendur.
Finnland	85%	95% fyrir fyrstu kaupendur. Loan-to-collateral en ekki LTV.
Lettland	90%	95% hámark á lánum með ríkisábyrgð. 70% á lán vegna húsnæðis til útleigu (e. buy-to-let).
Noregur	85%	60% fyrir annað heimili (e. secondary home) í Osló, viðbótar tryggingar eru teknar gildar.
Lúxemborg	90%	100% fyrir fyrstu kaupendur – 80% fyrir annað heimili og húsnæði til útleigu.
Kýpur	80%	70% fyrir annað heimili og húsnæði til útleigu.
Portúgal	90%	80% fyrir annað en húsnæði til eigin nota.
Slóvakía	80%	20% af nýjum lánum mega þó vera með LTV að 90%.
Belgía	90%	35% undanþága fyrir fyrstu kaupendur og 20% fyrir aðra. 80% LTV fyrir húsnæði til útleigu (10% undanþága en ekki yfir 90% LTV).
Slóvenía	80%	Tilmæli
Austurríki	80%	Tilmæli
Írland	80%	90% fyrir fyrstu kaupendur og 70% fyrir húsnæði til útleigu með 10% undanþágu.
Eistland	85%	15% undanþága.
Liechtenstein	80%	Einhverjar undantekningar frá hámarki.
Litháen	85%	
Holland	100%	
Pólland	85%	Getur farið upp í 90% ef það er gild trygging fyrir þessum auka 5% - t.d. bankainnstæður eða ríkisskuldabréf.
Rúmenía	85%	80% fyrir lán í erlendum gjaldmiðli sem eru varin og 60% fyrir óvarin lán í erlendum gjaldmiðli.
Svíþjóð	85%	

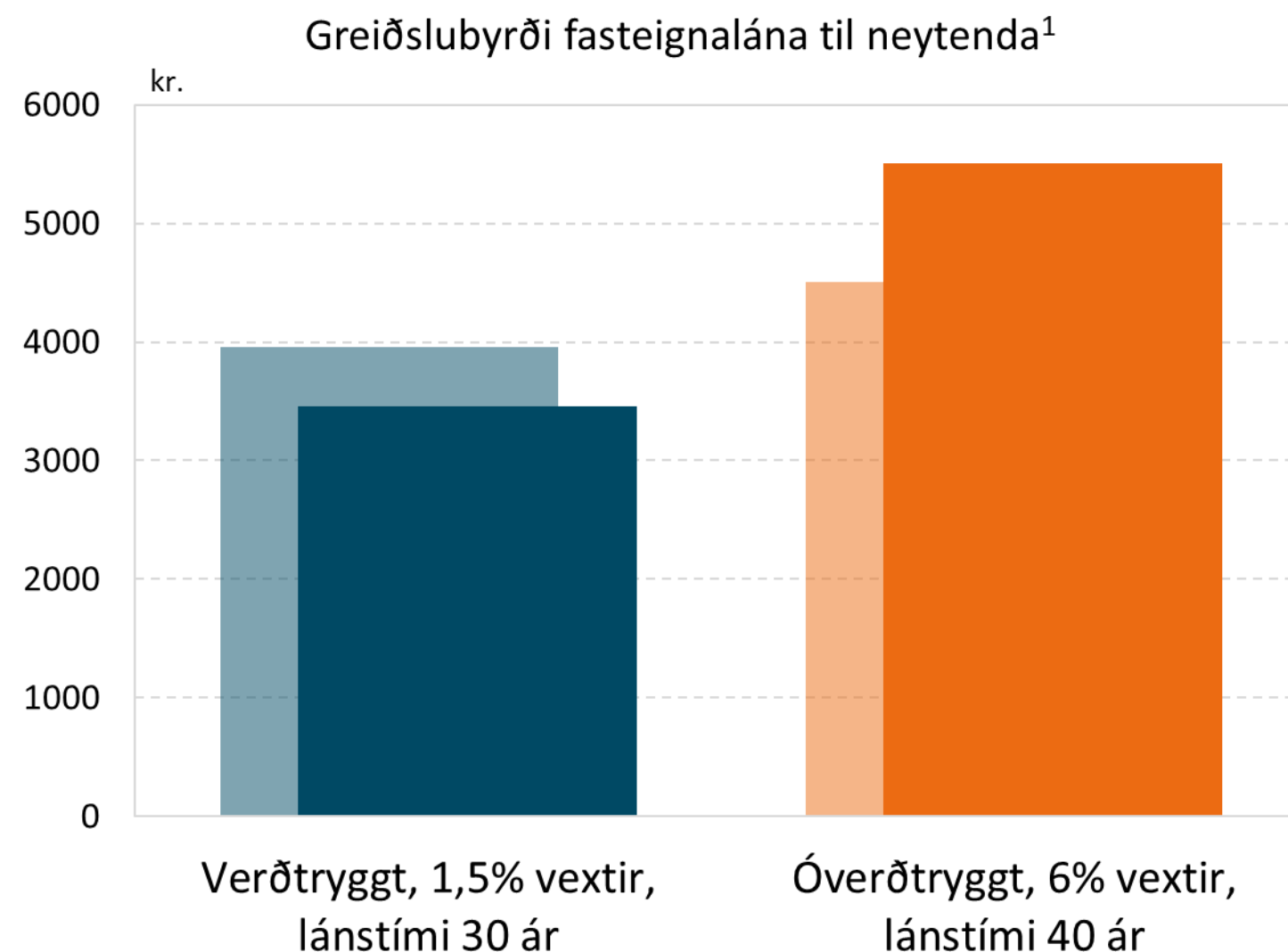


Greiðslubyrðarhlutfallið

- Í september sl:
 - Nefndin taldi ekki tímabært að setja vaxtaviðmið heldur að bíða þar til vextir óverðtryggðra lána hefðu hækkað
 - Brýnt að vera ekki með reglur sem hvetja til lántöku með einu lánsformi fremur en öðru
- Töluvert ójafnvægi hefur nú myndast milli lánsforma
 - Greiðslubyrði mun léttari á verðtryggðri húsnæðisfjármögnun
 - Þekkt að kerfisáhætta getur aukist í lággildi vaxta og raungerst þegar vextir fara hækkandi á ný
- Með samspili þess að setja á vaxtaviðmið og breyta lánstíma í útreikningum á DSTI er hægt að draga úr hættu á uppsöfnun kerfisáhættu
 - Enn frekari jarðtenging á greiðslubyrðarhlutfallinu
 - Möguleg hliðaráhrif; hægja á verðhækkunum og skuldsetningu – ætti að auðvelda fyrstu kaupendum og tekjulágum að komast inn á markaðinn til lengri tíma

Lágir vextir verðtryggðra lána

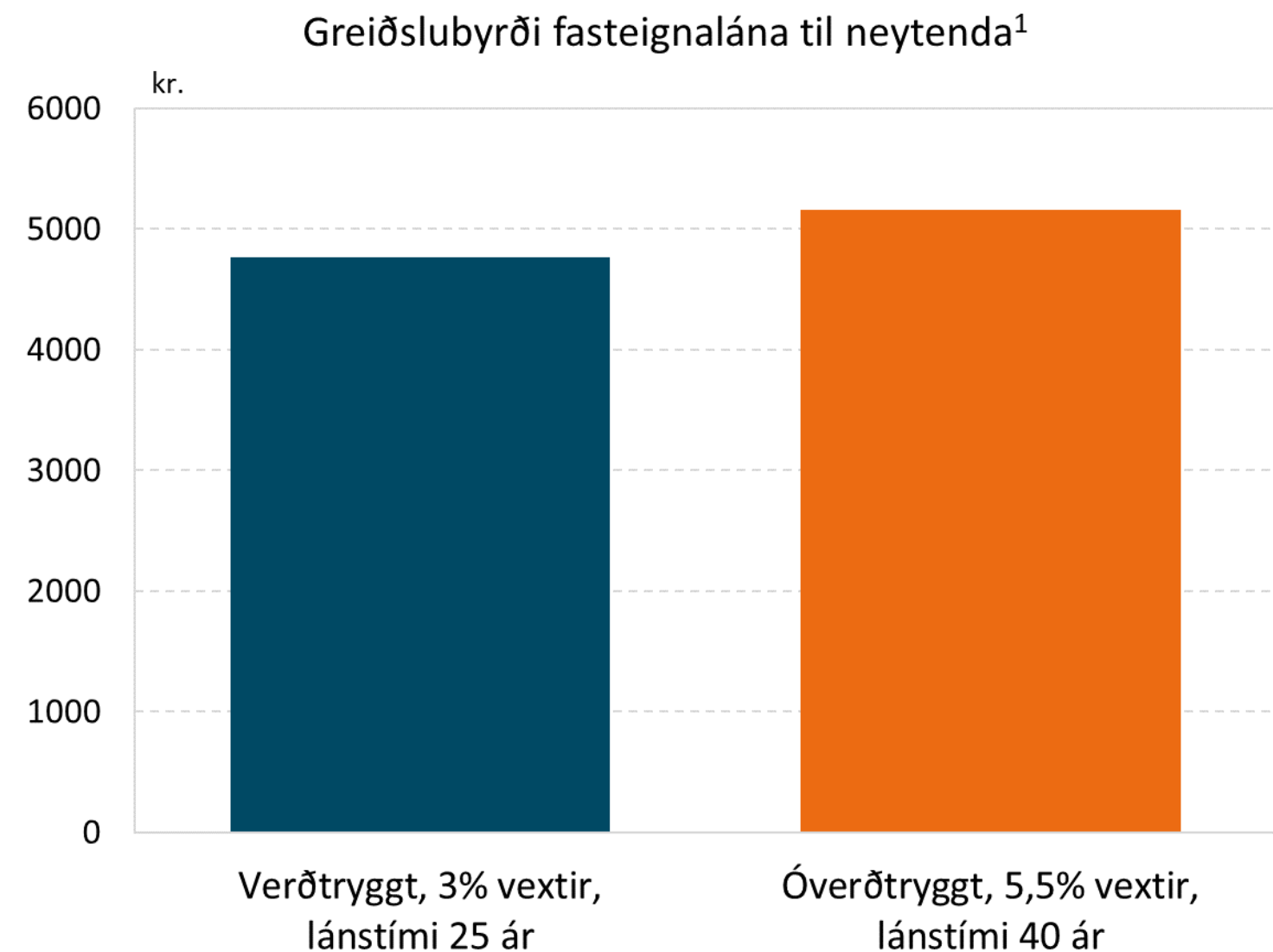
- Óvenjulágir verðtryggðir vextir skapa hvata til ósjálfbærrar skuldsetningar
- Kjör sem munu ólíklega halda til lengri tíma
- Aukin skuldsetning heimila samhliða miklum verðhækkunum á húsnæðismarkaði getur aukið á kerfisáhættu



1. Greiðslubyrði á hverja milljón m.v. jafngreiðslulán. Skuggasúlur sýna greiðslubyrði m.v. 2,5% verðtryggða vexti annars vegar og 4,5% óverðtryggða vexti hins vegar, sem er nálægt þeirri stöðu sem uppi var þegar reglur um hámark greiðslubyrði voru settar í lok september 2021.
 Heimild: Seðlabanki Íslands

Lágmarksviðmið um vexti bætt inn í reglur og viðmiðunarlánstími verðtryggðra lána lækkaður

- **Vaxtaviðmið** við útreikning á greiðslubyrði í reglum um hámark greiðslubyrðar:
 - Samningsvextir
 - Þó að lágmarki 3% fyrir verðtryggð lán og 5,5% fyrir óverðtryggð lán
- Myndar vaxtagólf þegar vextir mismunandi lánaforma eru mjög lágir
- **Hámarkslánstími lækkaður í 25 ár fyrir verðtryggð lán** við útreikning á greiðslubyrði í reglum um hámark greiðslubyrðar



1. Greiðslubyrði á hverja milljón m.v. jafngreiðslulán.

Heimild: Seðlabanki Íslands