

# SEÐLABANKI ÍSLANDS

## Fjármálastöðugleiki



Vor 2018

Harpa Jónsdóttir  
Framkvæmdastjóri

# Mat á fjármálastöðugleika:

- Líta þarf bæði á áhættu og getu til að mæta áhættu

## Helstu áhættuþættir

- Fasteignamarkaðurinn
- Ferðaþjónustan

## Greining og mat á stöðunni

- Starfsumhverfi fjármálafyrirtækja
- Kerfislega mikilvægir bankar
- Aðrir lánveitendur

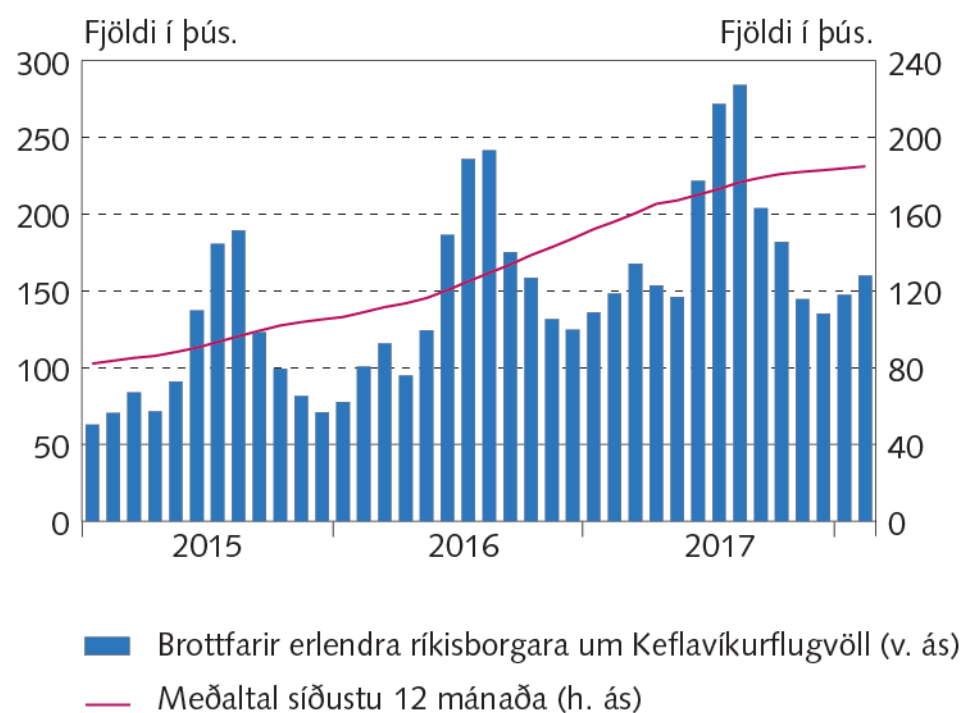


# Helstu áhættuþættir

# Ferðapjónusta

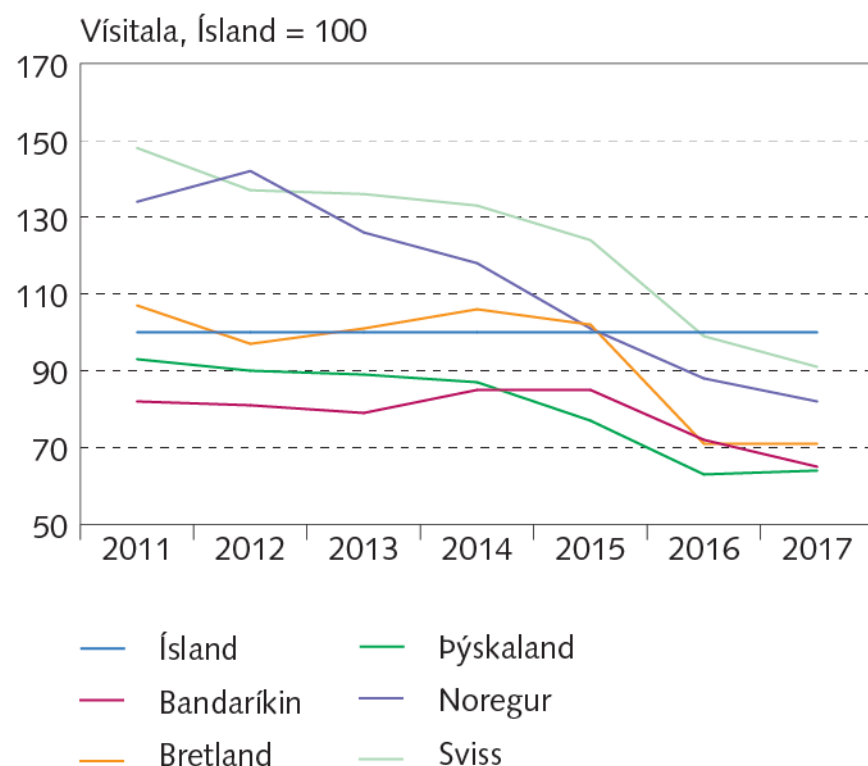
- Minni vöxtur í komum ferðamanna, Ísland dýr áfangastaður og hægt hefur á útlánaukningu. Hliðaráhrif á fasteignamarkaðinn (Airbnb)
- Þegar hægir á og greinin leitar í sjálfbæran vöxt eykst hættu á að útlánaáhætta raungerist

Brottfarir erlendra ríkisborgara frá Keflavík



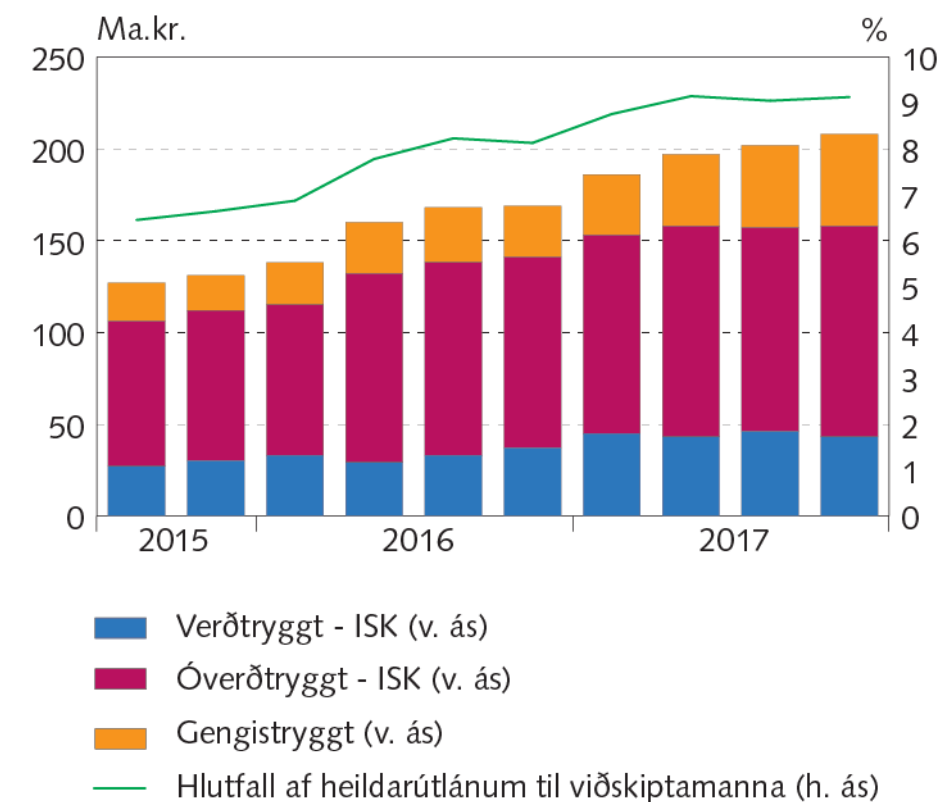
Heimild: Ferðamálastofa.

Hlutfallslegt verðlag<sup>1</sup>



1. Sýnir kaupmáttarjafnvægi (e. PPP - purchasing power parity).  
Heimild: Macrobond.

Útlán KMB<sup>1</sup> til ferðapjónustu

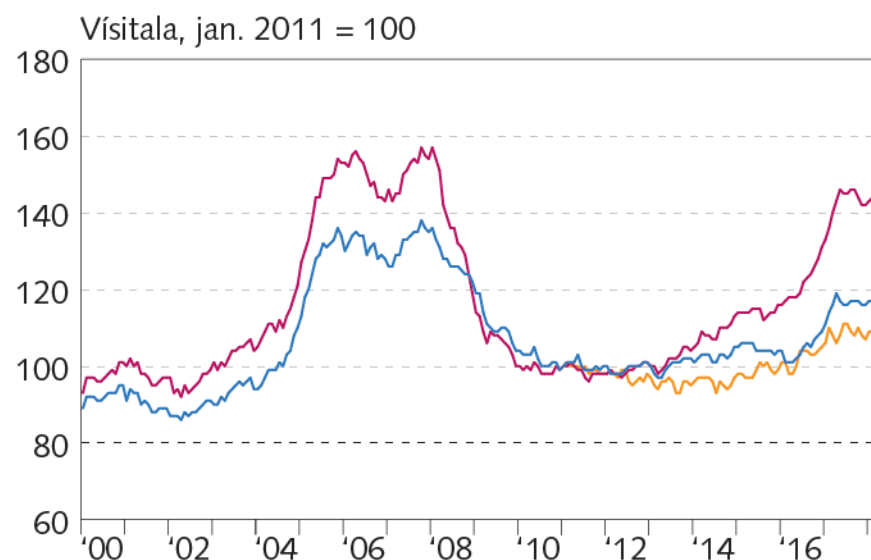


1. KMB: Kerfislega mikilvægir bankar.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

# Fasteignamarkaður: Íbúðarhúsnæði

- Þó hægt hafi á verðhækkunum er ójafnvægi enn til staðar
- Framboð eykst en er þó takmarkað og Airbnb útleiga hefur áhrif á markaðinn

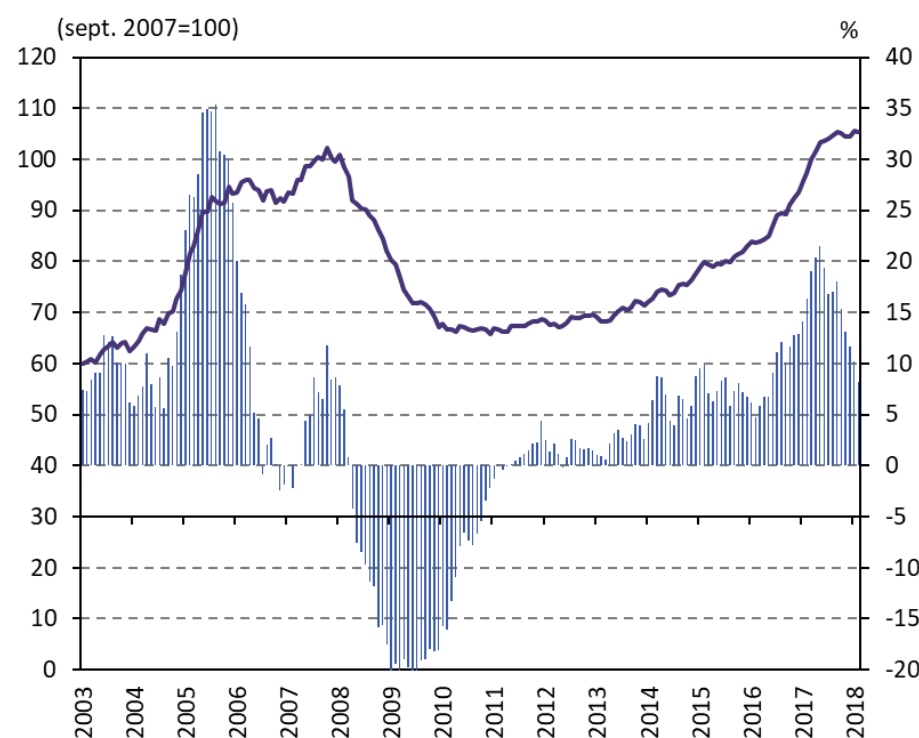
Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu og ákvarðandi þættir



- Vísitala íbúðaverðs / Launvísitala
- Vísitala íbúðaverðs / Vísitala byggingarkostnaðar
- Vísitala íbúðaverðs / Vísitala leiguverðs

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

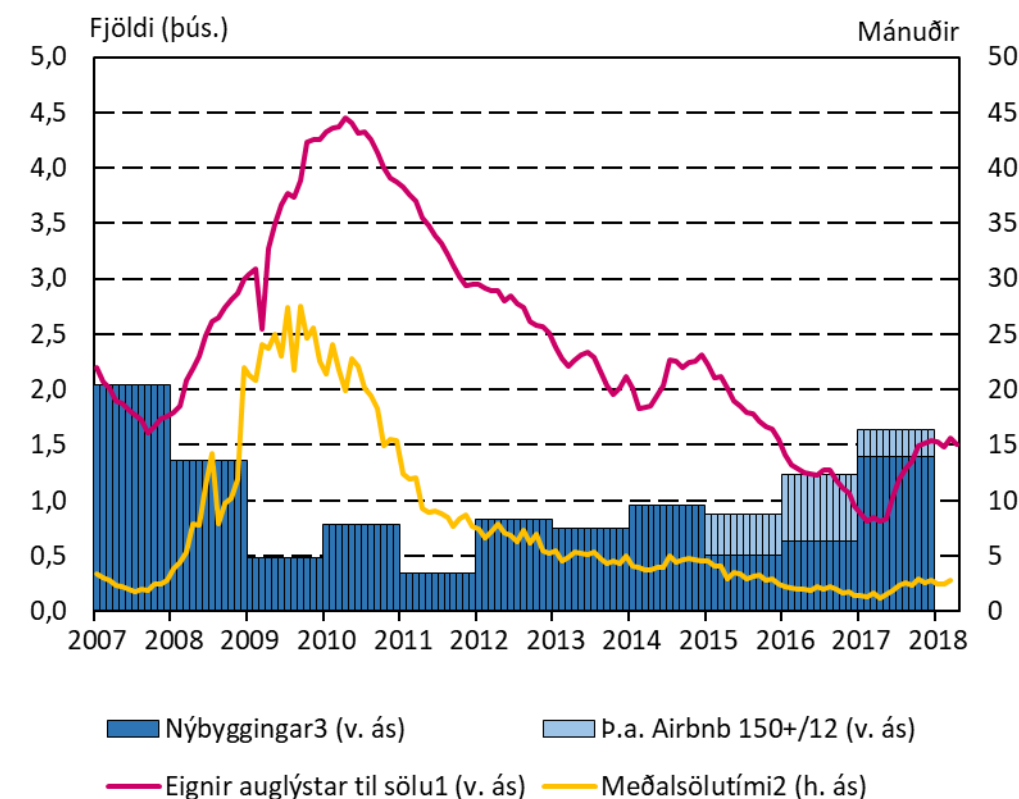
Raunverð íbúða



- Ársbreyting raunverðs (h. ás)
- Raunverð (v. ás)

Verð á íbúðamarkaði höfuðborgarsvæðisins, raunvirt með vísitölu neyslu-verðs. Tengt er línulega yfir tímabil verkfalls hjá sýslumanni höfuðborgarsv. árið 2015.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Auglýstar fasteignir, meðalsölutími og nýbygging íbúða



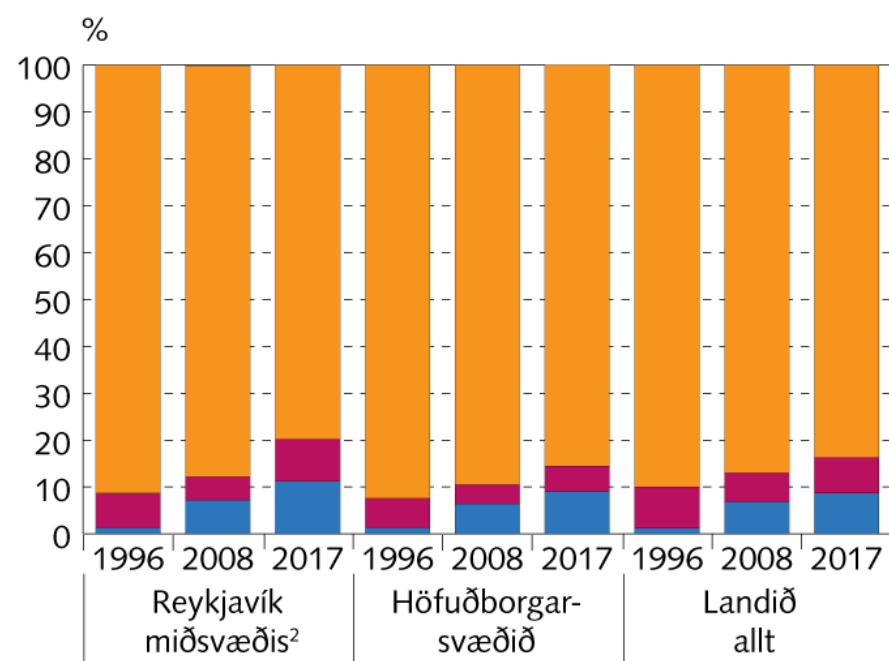
- Nýbyggingar3 (v. ás)
- Þ.a. Airbnb 150+/12 (v. ás)
- Eignir auglýstar til sölu1 (v. ás)
- Meðalsölutími2 (h. ás)

1. Nýbyggingar 2017 eru áætlaðar. 2. Mánaðarlegt meðaltal fjölda auglýstra fastanúmera á fasteignavef mbl.is 3. Meðalsölutími er fjöldi mánaða sem tekur að selja auglýstar eignir miðað við veltu viðkomandi mánaðar.  
Heimildir: Fasteignavefur mbl.is, Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

# Fasteignamarkaður: Íbúðarhúsnæði

- Skuldavöxtur heimila er enn hóflegur en sækir í sig veðrið
- Farvegur áhættunnar gæti verið að breytast. Lögaðilar auka hlutdeild í eignarhaldi íbúðarhúsnæðis

Eignarhald á íbúðarhúsnæði



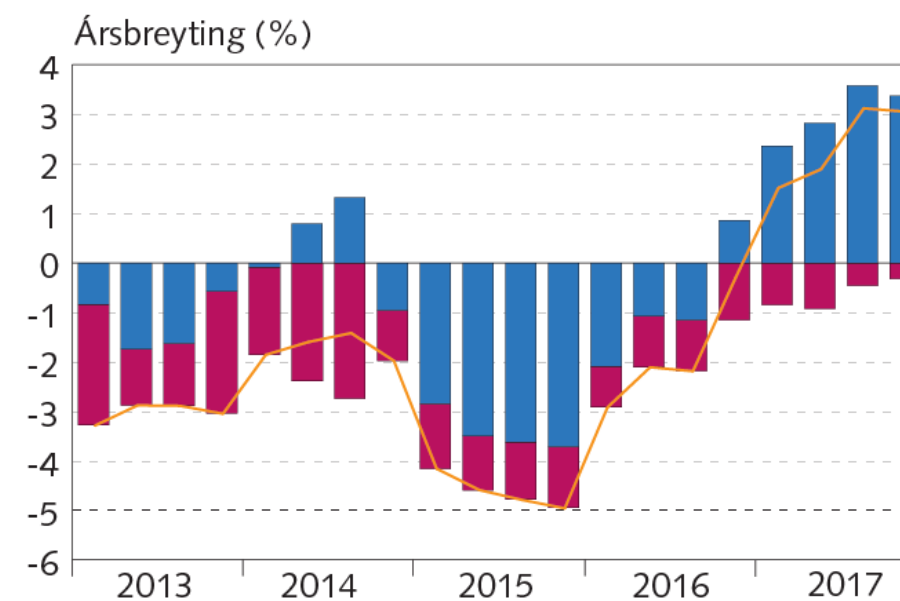
■ Einstaklingar  
■ Aðrir lögaðilar  
■ Leigufélög<sup>1</sup>

1. Með leigufélögum er átt við lögaðila sem fást við útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt ÍSAT-atvinnugeiraflokkun. 2. Reykjavík miðsvæðis eru póstnúmer 101, 105 og 107.

Heimild: Þjóðskrá Íslands.

Raunvöxtur skulda heimila<sup>1</sup>

Framlag skulda með veði í íbúðarhúsnæði



■ Húsnæðisskuldir  
■ Aðrar skuldir  
— Heild

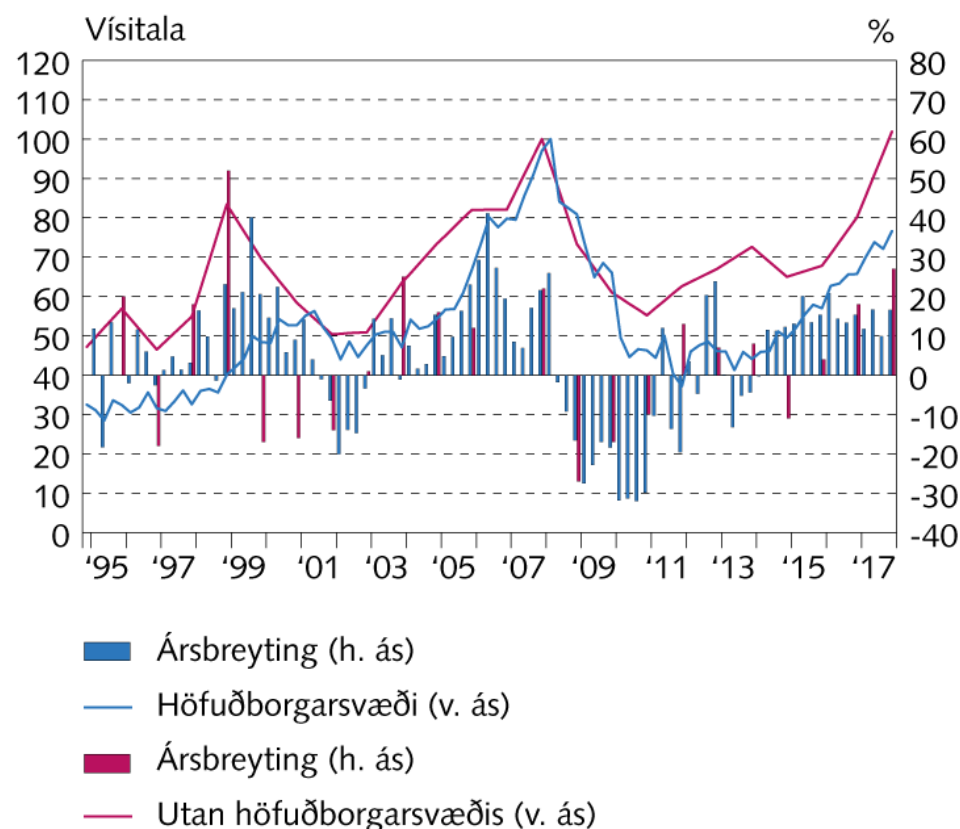
1. Ársbreyting skulda heimilanna, eftir að raunvirt hefur verið með vísitölu neysluverðs. Sýndur er vöxtur heildarskulda vegna skulda með veði í íbúðarhúsnæði, annarra skulda og í heild.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

# Fasteignamarkaður: Atvinnuhúsnæði

- Verðhækkanir hafa verið miklar og varað lengi
- Ójafnvægi gæti verið að byggjast upp og framboð hefur lítið aukist utan hótélgeirans

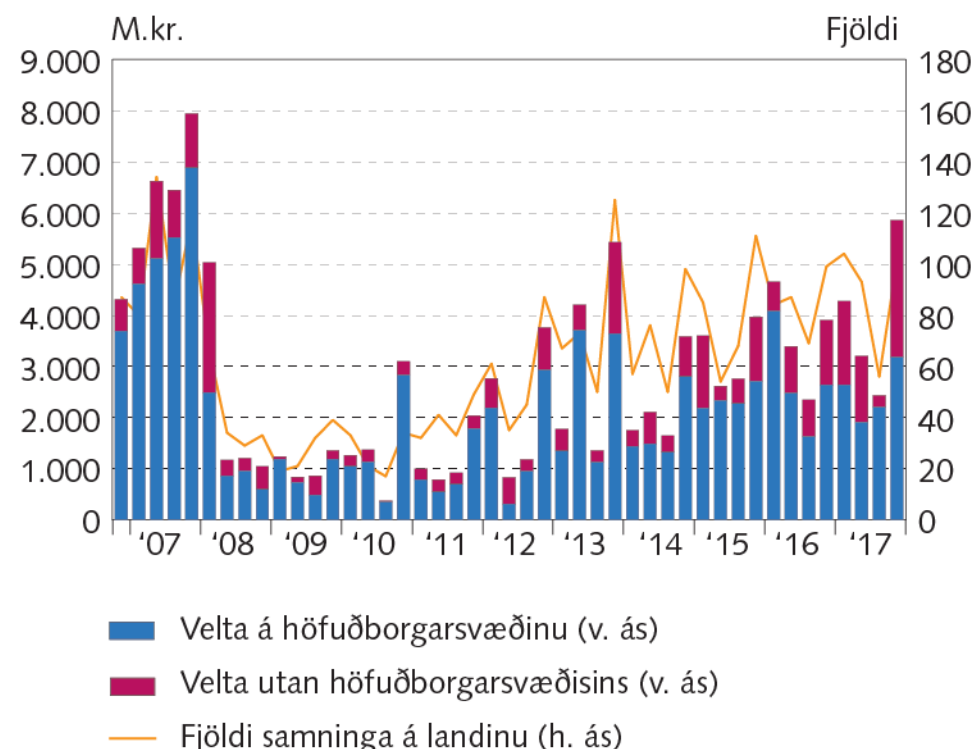
Raunverð atvinnuhúsnæðis<sup>1</sup>



1. Verðvísitölur raunvirtar með vísitölu neysluverðs. Gögn eru fjórðungsleg fyrir höfuðborgarsvæðið en árleg utan höfuðborgarsvæðisins. Báðar vísitölur taka gildið 100 í hæsta gildi sínu fyrir síðustu niðursveiflu. Fyrir höfuðborgarsvæðið er það 1F 2008 en árið 2007 utan höfuðborgarsvæðisins.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

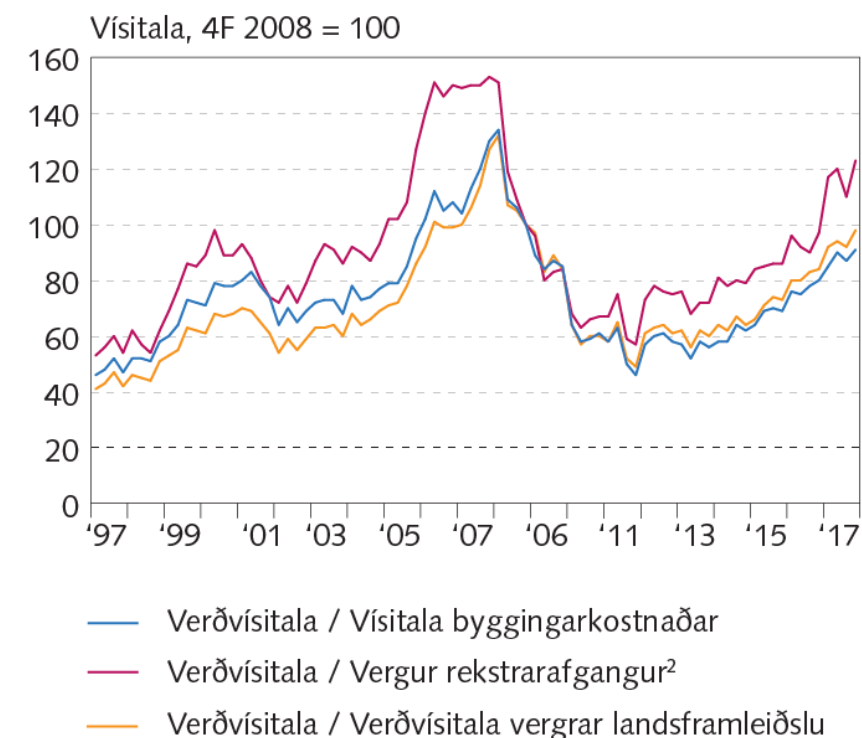
Viðskipti með atvinnuhúsnæði<sup>1</sup>



1. Velta innan ársfjórðungs í milljónum króna á verðlagi ársloka 2017.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Verð atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og aðrar hagstærðir<sup>1</sup>



1. Allar breytur taka gildið 100 á 4F 2008, áður en hlutföll eru reiknuð.  
2. Vergur rekstrarafgangur á fermetra atvinnuhúsnæðis. Árleg gögn fyrir vergan rekstrarafgang eru tengd yfir fjórðunga með ólínulegri aðferð. Árleg gögn fyrir húsnæðisstofn eru tengd línulega yfir fjórðunga.

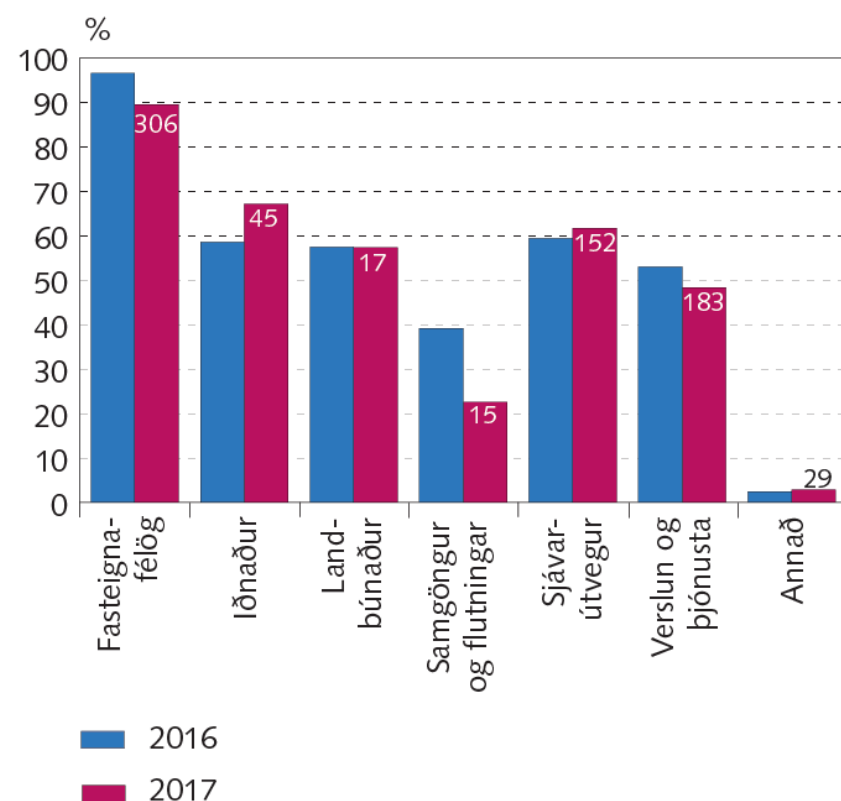
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

# Fasteignamarkaður: Atvinnuhúsnæði

- 63% af útlánnum til fyrirtækja er með veði í atvinnuhúsnæði og hækkaði um rúm 6% af raunvirði á milli ára
- Samanlagt vega útlán með veði í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði 71% af útlánnum til heimila og fyrirtækja

Útlán banka með veði í atvinnuhúsnæði<sup>1</sup>

Hlutfall af heildarútlánnum til atvinnugeira

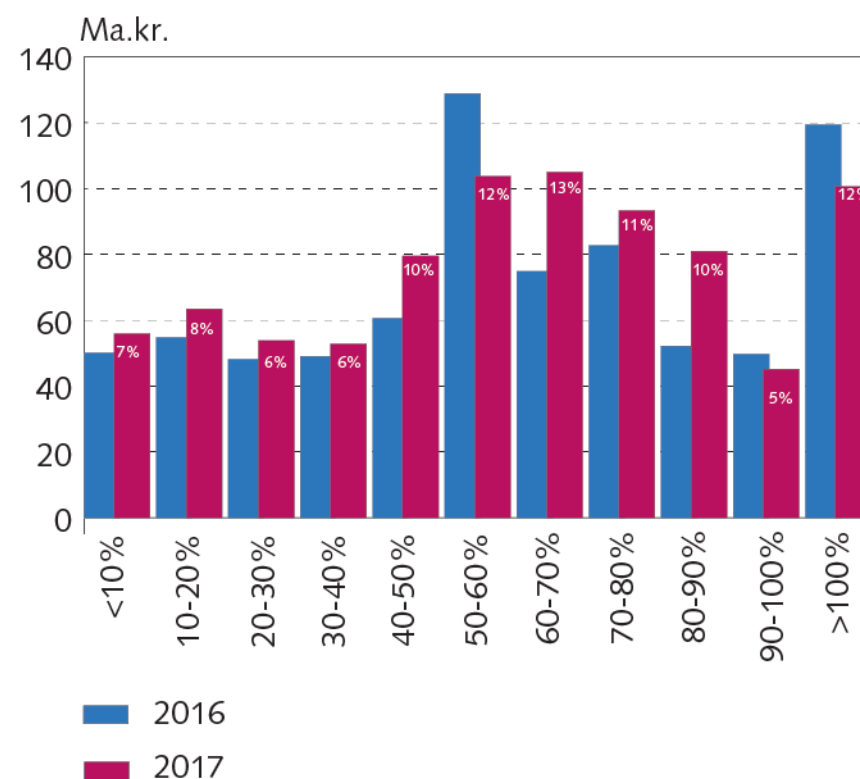


1. Útlán og aðrar kröfur innlendra viðskiptabanka. Tölur við hverja rauða súlu tákna heildarfjárhæð lána með veði í atvinnuhúsnæði til hvers geira í árslok 2017, í ma.kr.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Veðsetningarlutföll útlána banka með veði í atvinnuhúsnæði<sup>1</sup>

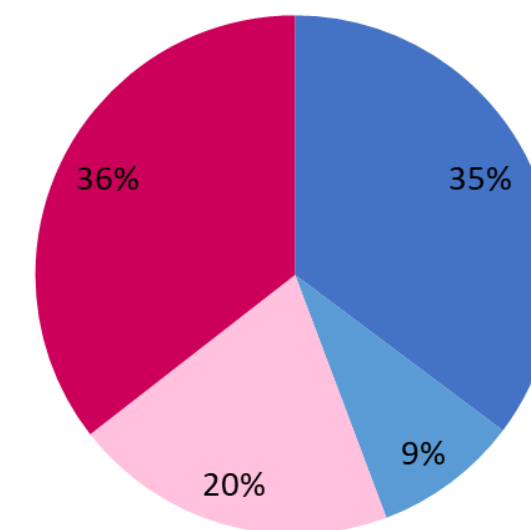
Hlutfall af heildarútlánnum til atvinnugeira



1. Útlán og aðrar kröfur viðskiptabanka. Tölur við hverja rauða súlu tákna hlutfall lána á hverju bili veðsetningarlutfalla, af heildarfjárhæð allra lána með veði í atvinnuhúsnæði.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Útlán innlánsstofnana, tryggð með fasteignum<sup>1</sup>



- Heimili, íbúðalán
- Heimili, annað
- Fyrirtæki, annað
- Fyrirtæki, útlán m. veð í atvinnuhúsnæði

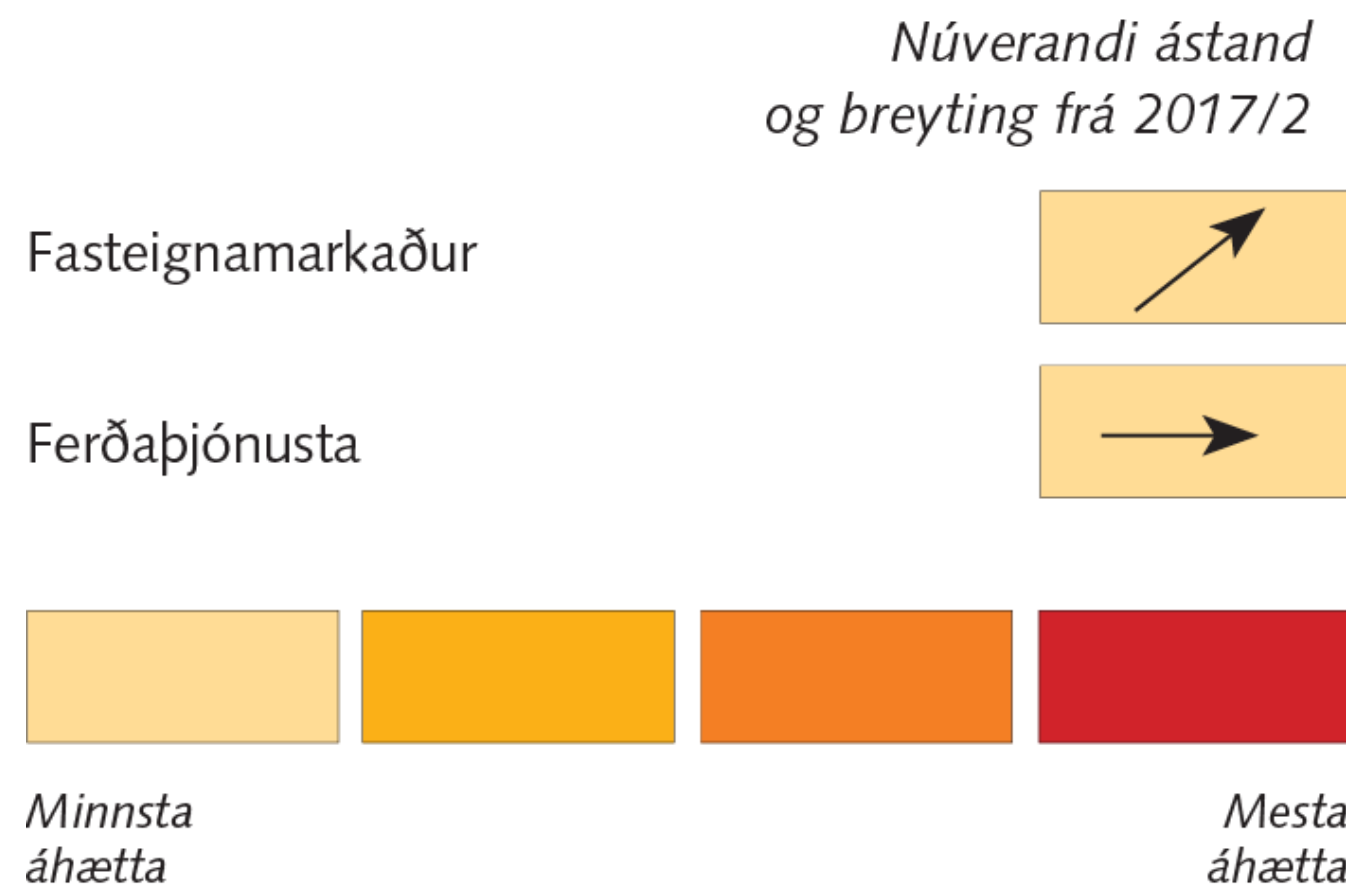
1. Staða í árslok 2017. Fyrirtækjaútlán með veð í atvinnuhúsnæði ná einungis yfir útlán viðskiptabankanna en ekki annarra innlánsstofnana.



# Helstu áhættuþættir

- Áhætta en innan hóflegra marka
- Nýlegar vísbendingar eru um vaxandi áhættusækni
- Íbúðarhúsnæði: Verð er sögulega hátt, ekki miklar verðhækkanir frá því í haust en íbúðarskuldir heimilanna hafa vaxið síðan þá
- Atvinnuhúsnæði: Verð hækkar enn, einnig í hlutfalli við aðrar hagstærðir
- Ferðaþjónustan: Hægt hefur á vexti; ekki ljóst hvort offjárfest hefur verið í greininni
- Áhætta tengd ferðaþjónustu og fasteignamarkaði er tengd
- Geta heimila, fyrirtækja og fjármálafyrirtækja til að mæta áhættu er nokkuð góð
- Jafnframt þarf að fylgjast með áhættu tengdri endurnýjun grunninnviða og netógnum

Tafla 1 Helstu áhættuþættir



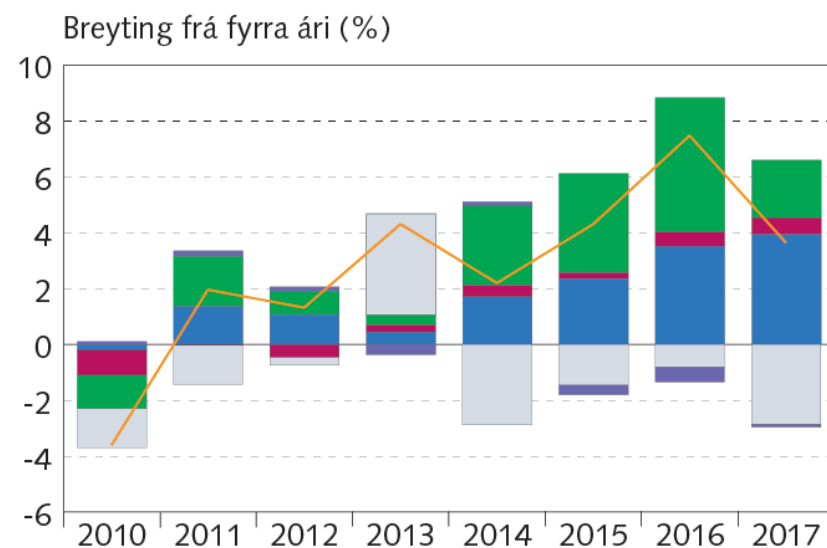
# Greining og mat á stöðunni

Starfsumhverfi bankanna

# Innlent umhverfi

- Efnahagsþróun áfram hagfelld, hagvöxtur er enn tölvuverður og dregið hefur úr spennunni
- Enn er afgangur af utanríkisviðskiptum, meira jafnvægi á gjaldeyrismarkaði, gjaldeyrisforðinn er stór og raungengi sterkt. Innstreymi í skráð hlutabréf jókst til muna á milli ára en dróst saman í ríkisbréfum
- Enn er nokkurt flökt á hlutabréfamarkaði en veltan jókst á milli ára

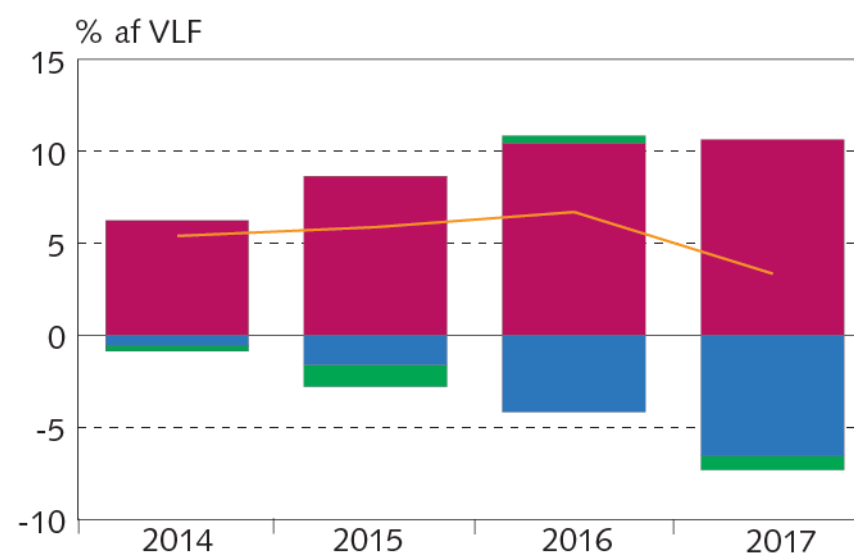
Hagvöxtur<sup>1</sup>



- Einkaneysla
- Samneysla
- Fjármunamyndun
- Utanríkisviðskipti
- Birgðabreyting
- Landsframleiðsla

1. Framlag einstakra liða til hagvaxtar.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

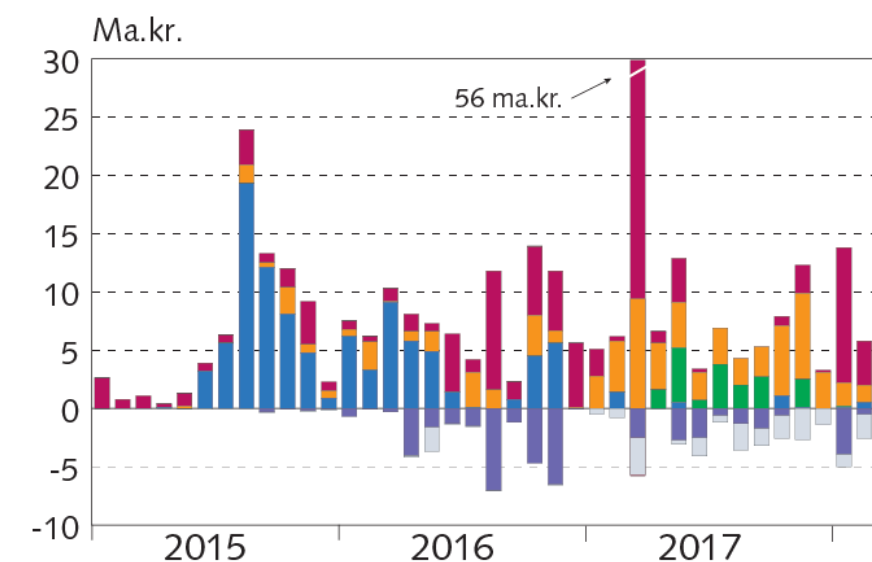
Viðskiptajöfnuður<sup>1</sup>



- Vöruskiptajöfnuður
- Þjónustujöfnuður
- Þáttatekujöfnuður
- Viðskiptajöfnuður

1. Horft er fram hjá áhrifum gömlu bankanna á þáttatekjur og þjónustujöfnuð. Rekstrarframlög eru talin með þáttatekjum.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Skráðar nýfjárfestingar fyrir erlent fjármagn<sup>1</sup>



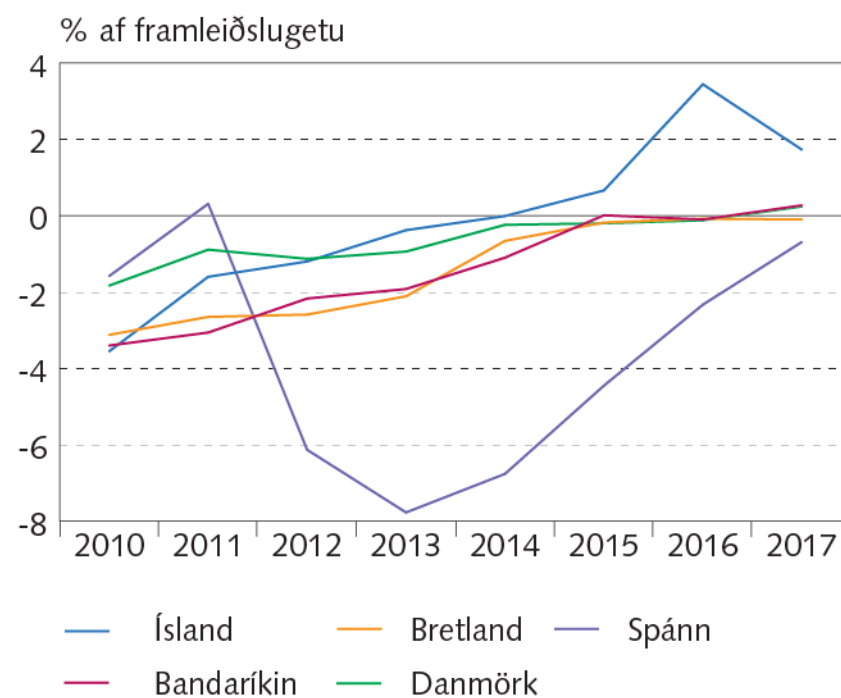
- Innflæði í ríkisskuldabréf (ekki bindiskylt)
- Annað innflæði
- Innflæði í skráð hlutabréf
- Innflæði í ríkisskuldabréf (bindiskylt)
- Útflæði ríkisskuldabréfa
- Annað útflæði

1. Útflæði úr ríkisskuldabréfum er ekki þekkt fyrir september 2015. Heildarútflæði þess tíma er því flokkað sem annað útflæði.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

# Erlendir markaðir

- Verðbólga og vextir þokast upp á við og dregur úr framleiðsluslaka
- Breyttar væntingar á alþjóðavísu hafa hreyft við eignamörkuðum

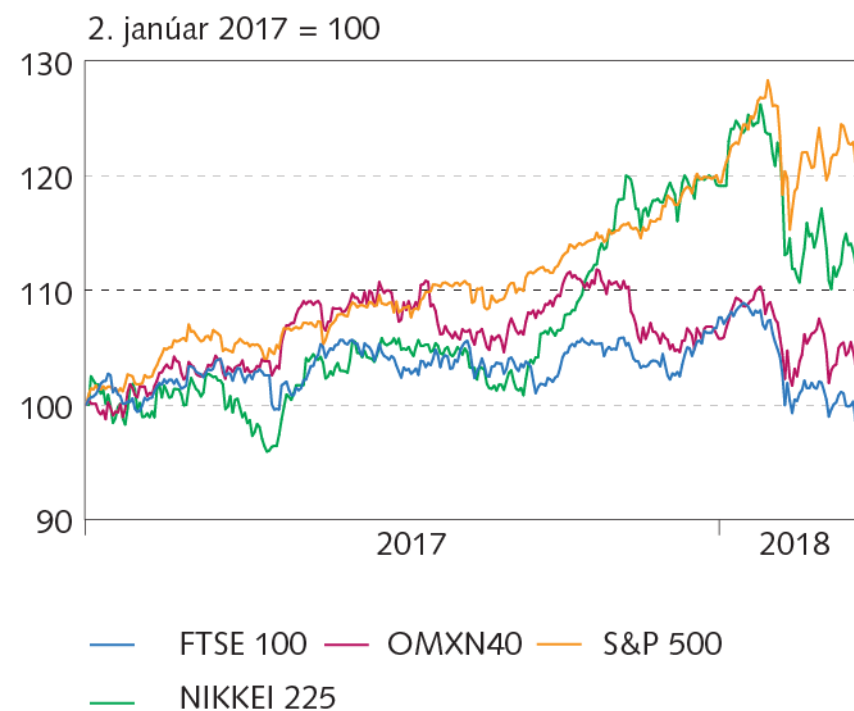
Framleiðsluslaki/spenna<sup>1</sup>



1. Byggt á mati Alþjóðagjaldeyrissjóðsins (*World Economic Outlook*, október 2017). Gögn fyrir Ísland eru byggð á mati *Peningamála* 2018/1.

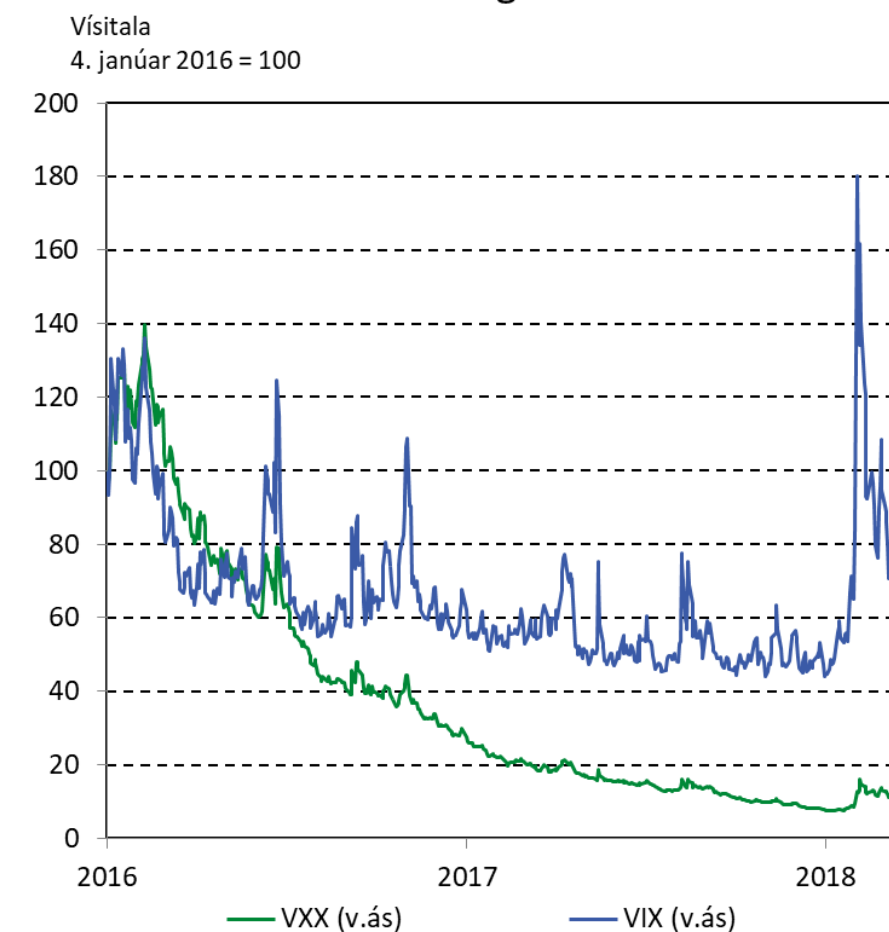
Heimildir: Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn, Seðlabanki Ísland.

Hlutabréfavísitölur



Heimild: Thomson Reuters.

VIX og VXX<sup>1</sup>

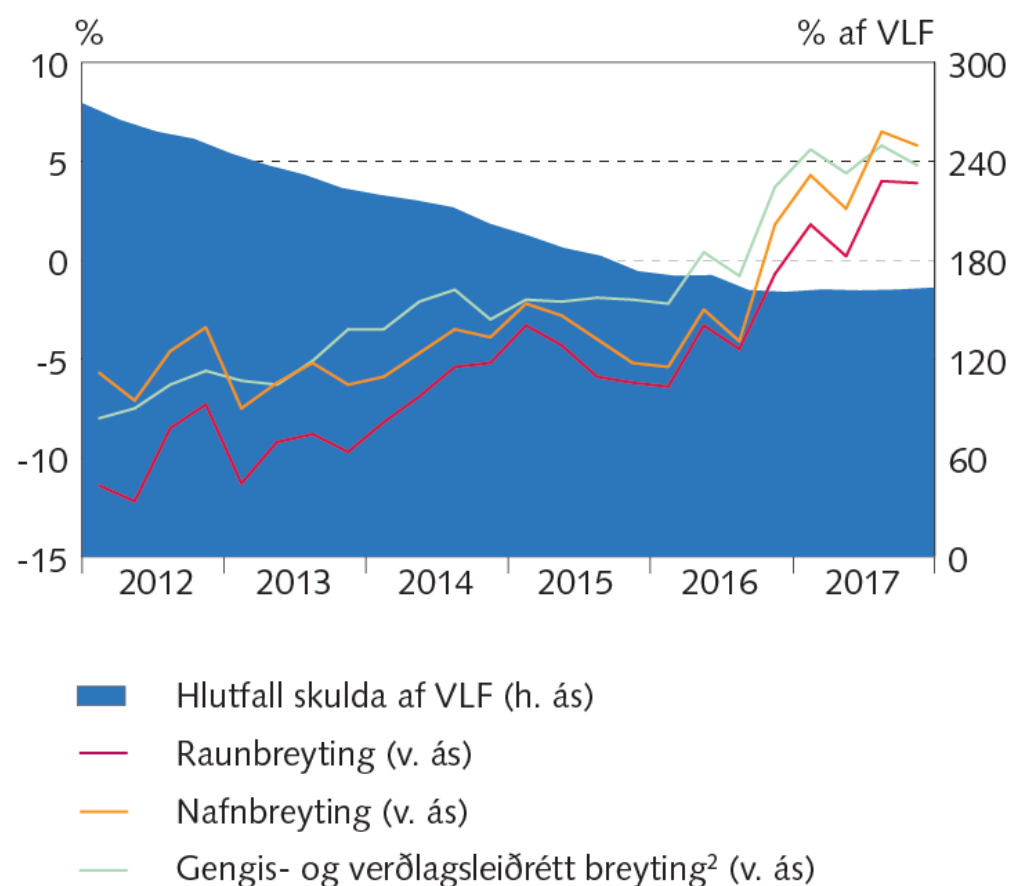


<sup>1</sup> VXX eru bréf sem draga virði sitt af VIX framtíðarsamningum  
Heimild: Thomson Reuters.

# Skuldir og skuldavöxtur

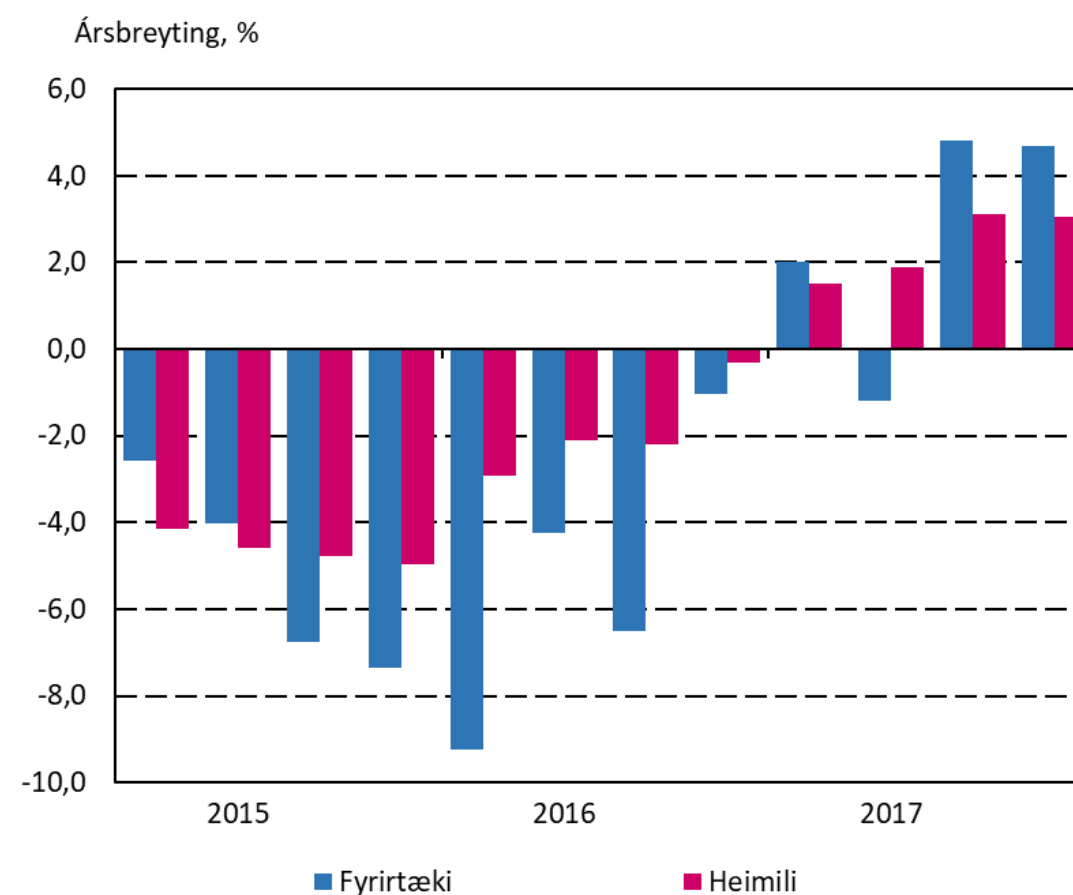
- Skuldavöxtur er að taka við sér og skuldir sem hlutfall af landsframleiðslu aukast
- Skuldavöxtur fyrirtækja talsvert kröftugri

Próun skulda einkageirans<sup>1</sup>



1. Línur sýna breytingu á ársgrundvelli. 2. Verðtryggðar skuldir á verðlagi í lok des. 2017 og gengisbundnar á gengi í lok des. 2017.  
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Raunvöxtur skulda heimila og fyrirtækja<sup>1</sup>

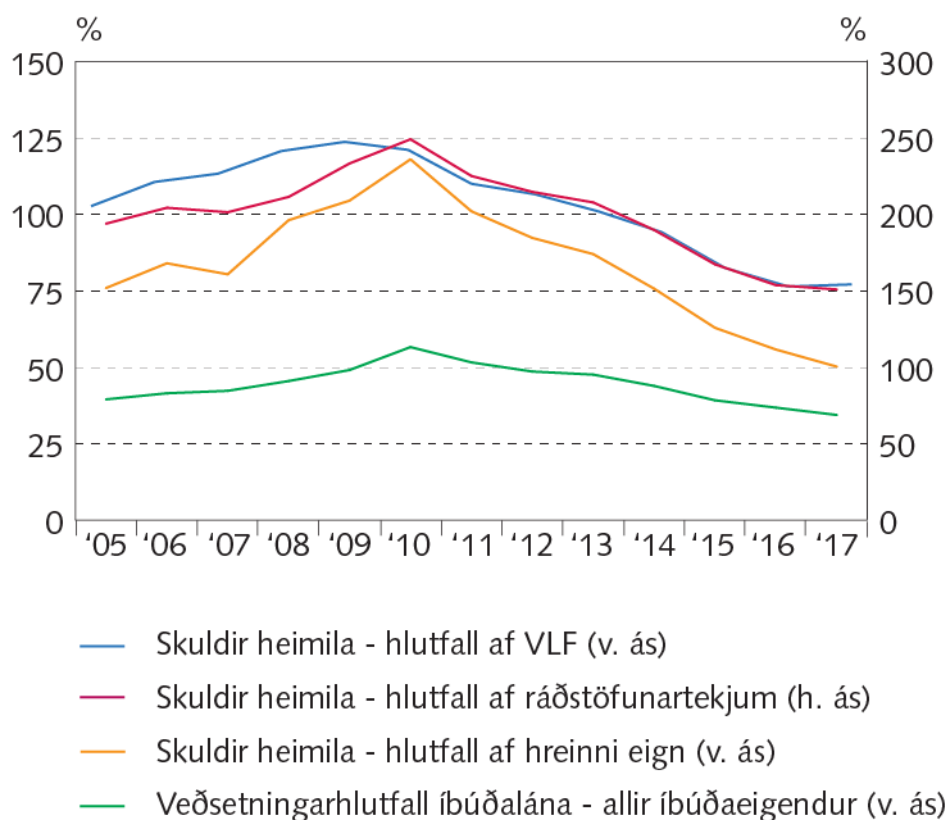


1. Ársbreyting heildarskulda heimila og fyrirtækja, raunvirt með vísitölu neysluverðs.  
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

# Staða heimila

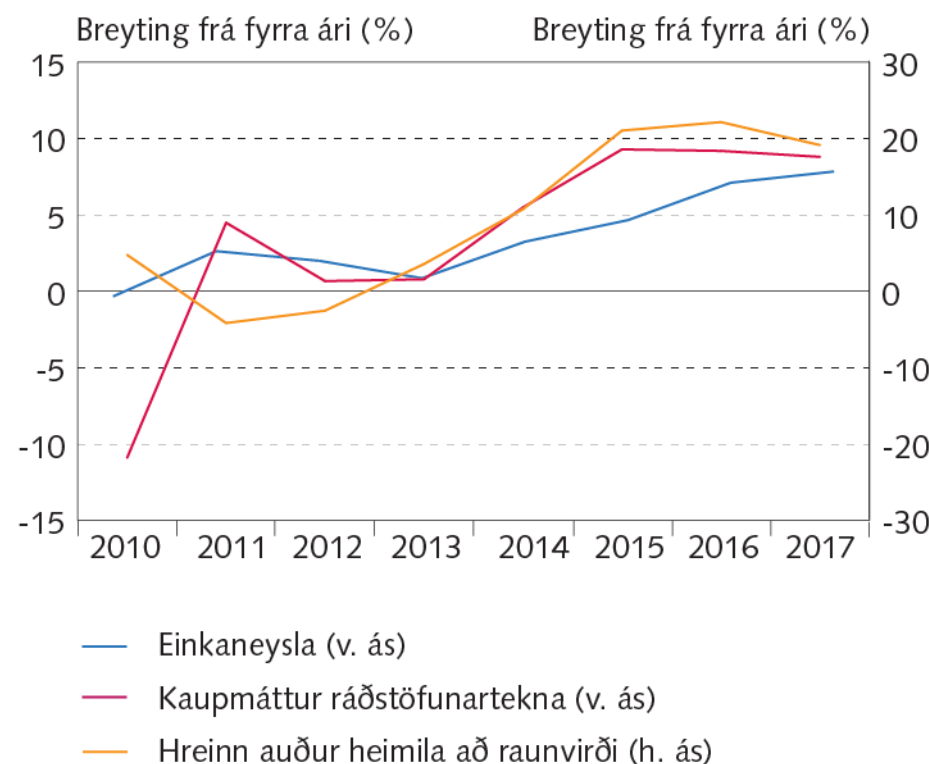
- Skuldir heimilanna aukast lítillega en hrein eign eykst. Áfram dregur úr gjaldþrotum og vanskilum og kaupmáttur eykst
- Fjárhagsstaða heimilanna er sú sterkasta sem mælst hefur síðastliðna tvo áratugi

Skuldir heimila og veðsetningarhlutfall íbúðalána<sup>1</sup>



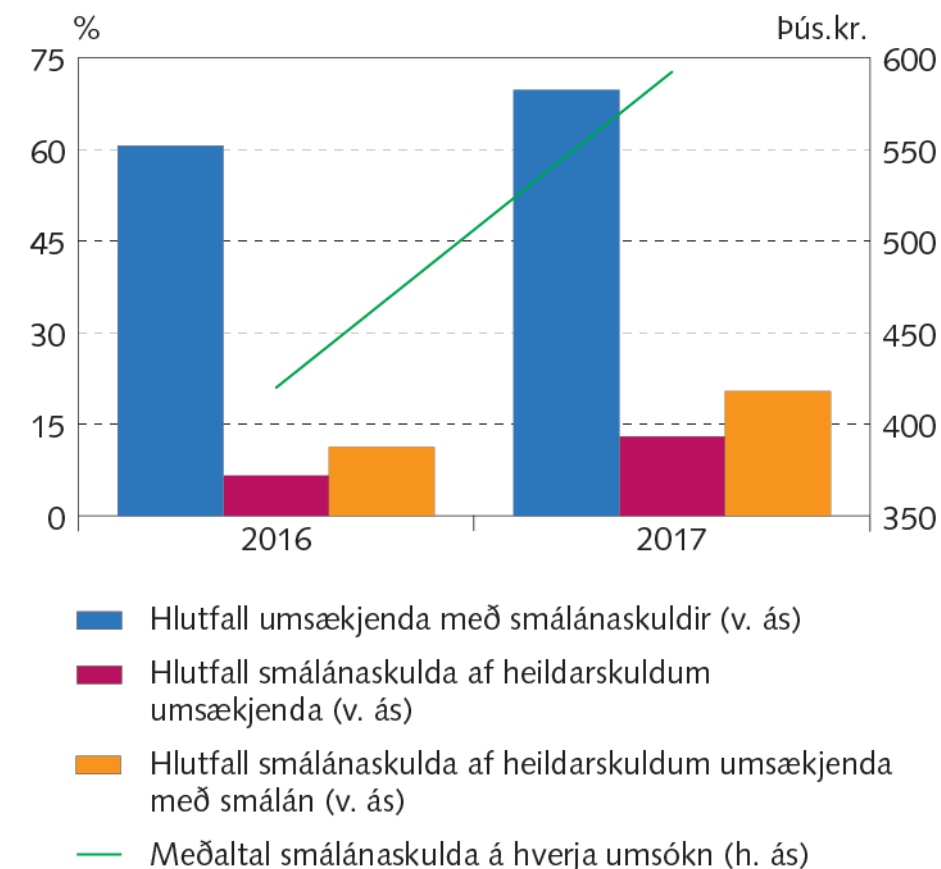
1. Skuldir sem hlutfall af VLF, hreinni eign (án lífeyrissparnaðar) og ráðstöfunartekjum.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Einkaneysla, kaupmáttur ráðstöfunartekna og auður heimila<sup>1</sup>



1. Grunnspá Seðlabankans 2017, birt í *Peningamál 2017/4*. Hreinn auður er samtala húsnæðis- og fjárhagslegs auðs heimila (utan lífeyrisréttinda) að frádregnum skuldum heimila (árslokatalur).  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Smálánaskuldir<sup>1</sup>

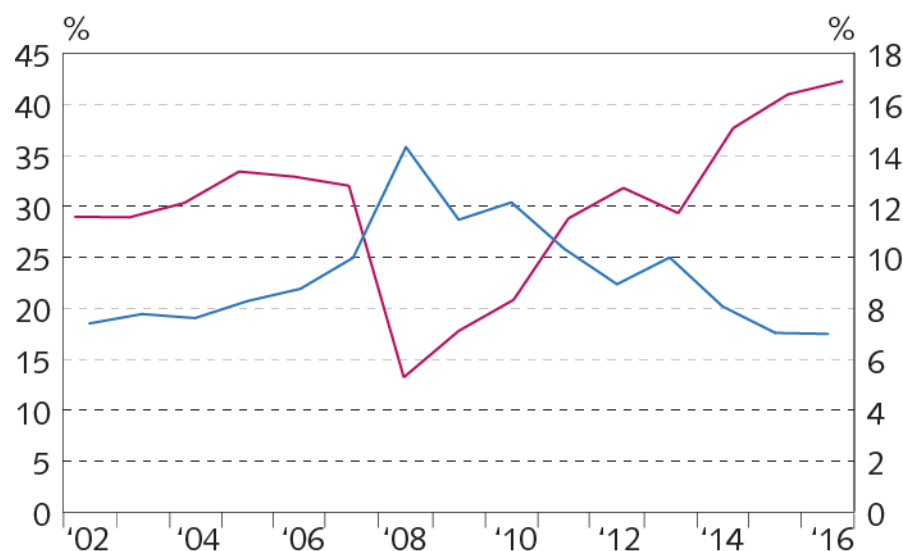


1. Smálánaskuldir einstaklinga á aldrinum 18-29 ára sem sótt hafa um greiðsluáðlögun hjá Umboðsmanni skuldara.  
Heimild: Umboðsmaður skuldara.

# Staða fyrirtækja

- Staða fyrirtækja er sterk, fyrirtækjum á vanskilaskrá fækkar
- Skuldavöxtur er að sækja í sig veðrið

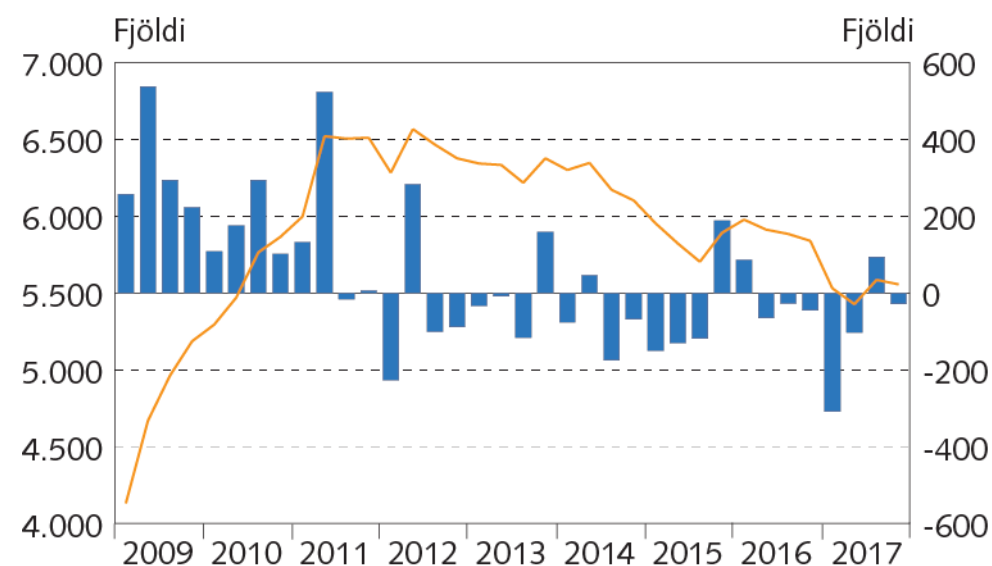
Fjárhagsstaða fyrirtækja<sup>1</sup>



— Heildarskuldir / EBITDA (h. ás)  
— Eiginfjárhlutfall (v. ás)

1. Viðskiptahagkerfið að undanskilinni lyfjaframleiðslu og fjármála- og váttryggingastarfsemi (ÍSAT nr. 03-20, 22-63, 68-82, 95-96).  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

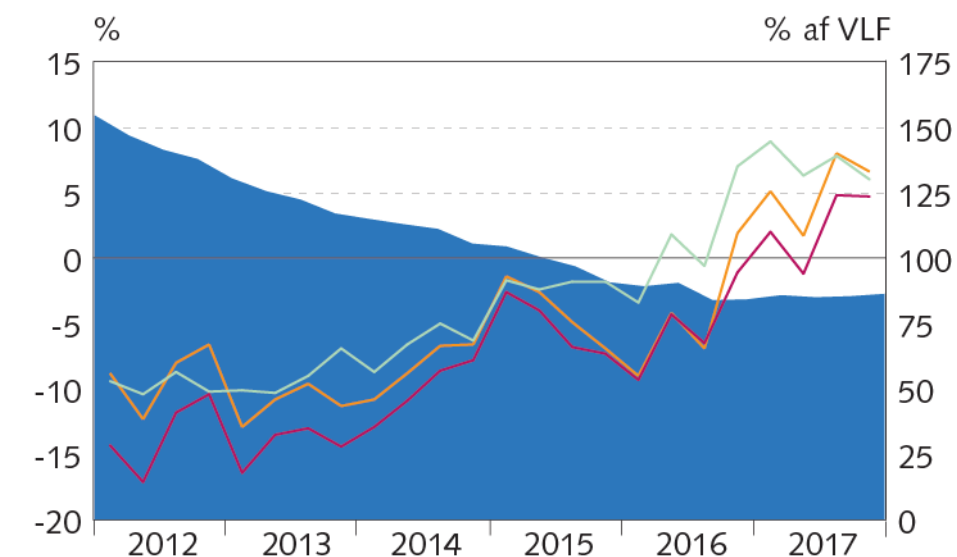
Fyrirtæki: Fjöldi á vanskilaskrá



■ Fjöldi inn á og út af vanskilaskrá, nettó (h. ás)  
— Fjöldi fyrirtækja á vanskilaskrá (v. ás)

Heimild: CreditInfo.

Fyrirtæki: Þróun skulda<sup>1</sup>



■ Hlutfall skulda af VLF (h. ás)  
— Raunbreyting (v. ás)  
— Nafnbreyting (v. ás)  
— Gengis- og verðlagsleiðrétt breyting<sup>2</sup> (v. ás)

1. Línur sýna breytingu á ársgrundvelli. 2. Verðtryggðar skuldir á verðlagi í lok des. 2017 og gengisbundnar á gengi í lok des. 2017.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

# Greining og mat á stöðunni

## Fjármálakerfið

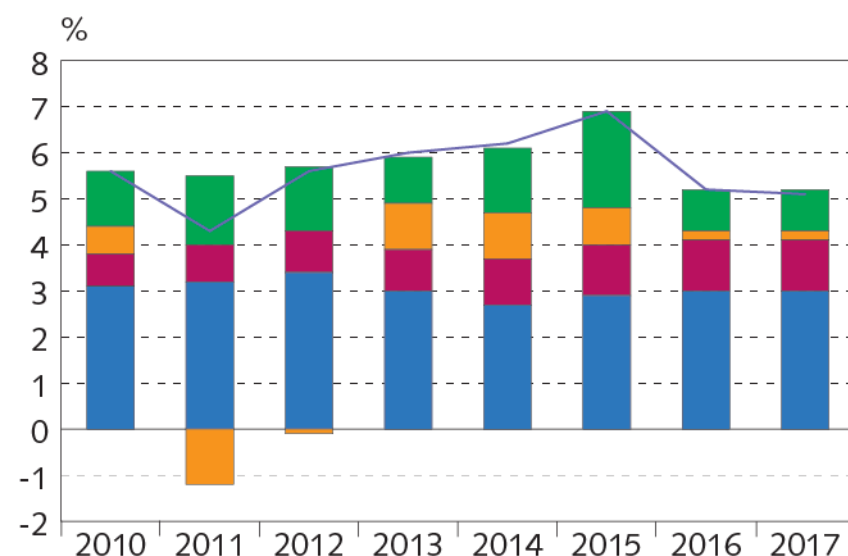
Kerfislega mikilvægir bankar og aðrir aðilar á fjármálamarkaði



# Kerfislega mikilvægir bankar (KMB): Rekstur

- Vaxta og þóknunartekjur hafa lítið breyst milli ára. Áskoranir eru í kostnaðaraðhaldi
- Eiginfjárhlutföll hafa lækkað vegna arðgreiðslna, bankar þurfa að vera viðbúnir því að sveiflujöfnunaraukinn hækki samhliða því að fjármálasveiflan fær frekar byr í seglin

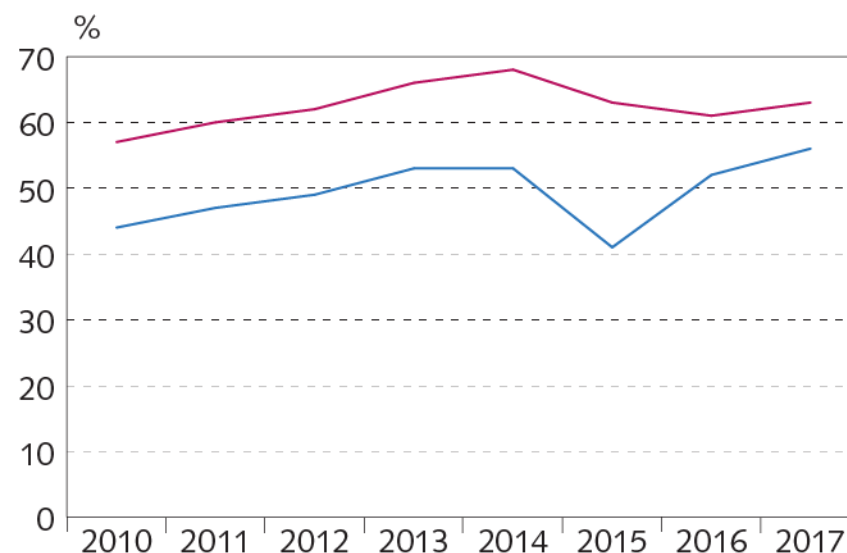
KMB: Tekjur í hlutfalli af heildareignum<sup>1</sup>



■ Vaxtatekjur    ■ Þóknunartekjur  
■ Virðisbreyting útlána    ■ Aðrar tekjur  
— Heildartekjur

1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka.  
 Heimildir: Ársreikningar viðskiptabankanna.

KMB: Kostnaðarhlutföll<sup>1</sup>

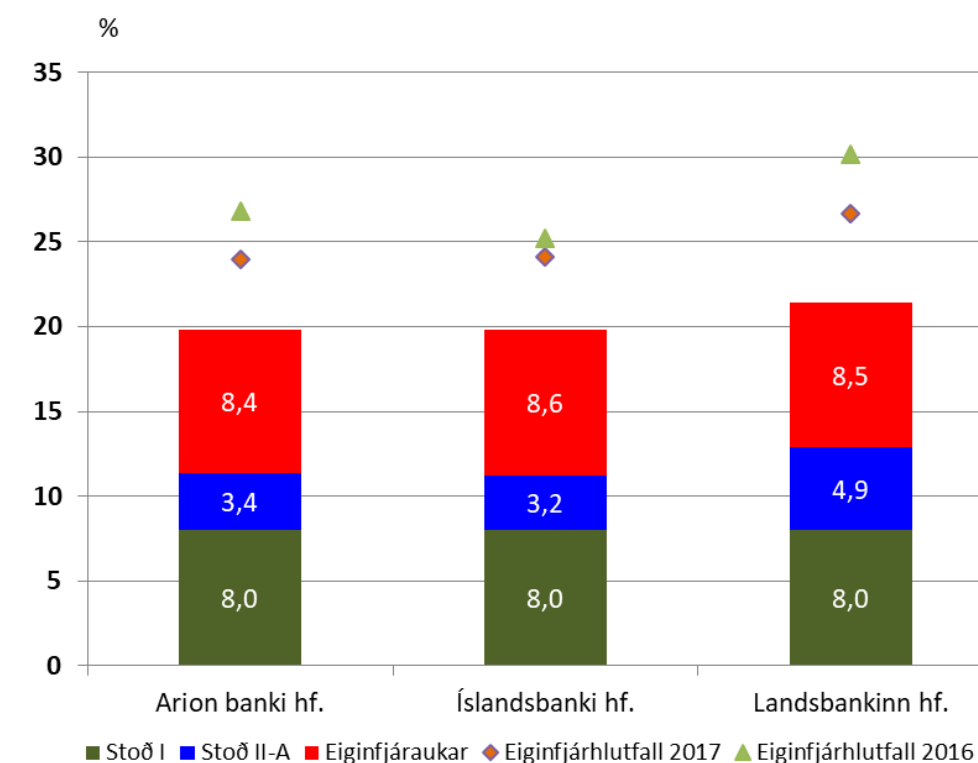


— Kostnaður í hlutfalli af rekstrartekjum<sup>2</sup>  
— Kostnaður í hlutfalli af vaxta- og þóknunartekjum<sup>3</sup>

1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. 2. Rekstrarkostnaður, að teknu tilliti til stærstu óreglulegu liða, í hlutfalli af rekstrartekjum, án virðisbreytinga útlána og aflagðrar starfsemi. 3. Rekstrarkostnaður, að teknu tilliti til stærstu óreglulegu liða, í hlutfalli af hreinum vaxta- og þóknunartekjum.

Heimildir: Ársreikningar viðskiptabanka.

Eiginfjárkröfur og eiginfjárhlutföll KMB<sup>1</sup>



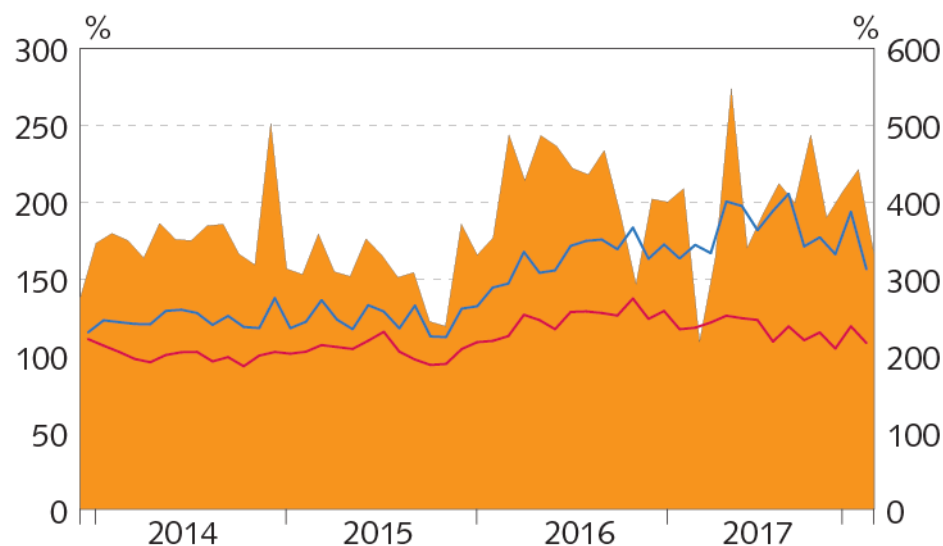
1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. Stoð I og II m.v. SREP í árslok 2016. Eiginfjáráukar m.v. fulla innleiðingu. Tekið tillit til lækkunar kerfisáhættu- og sveiflujöfnunarauka vegna erlendra áhættuskuldbindinga. Eiginfjárhlutfall m.v. árslok 2017.

Heimildir: Ársreikningar viðskiptabanka.

# KMB: Lausafjárstaða og fjármögnun

- Innlend útgáfa sértryggðra bréfa gengið vel undanfarin misseri
- Kjör á erlendum útgáfum hafa batnað, bankarnir hafa hafið útgáfu á víkjandi skuldabréfum erlendis

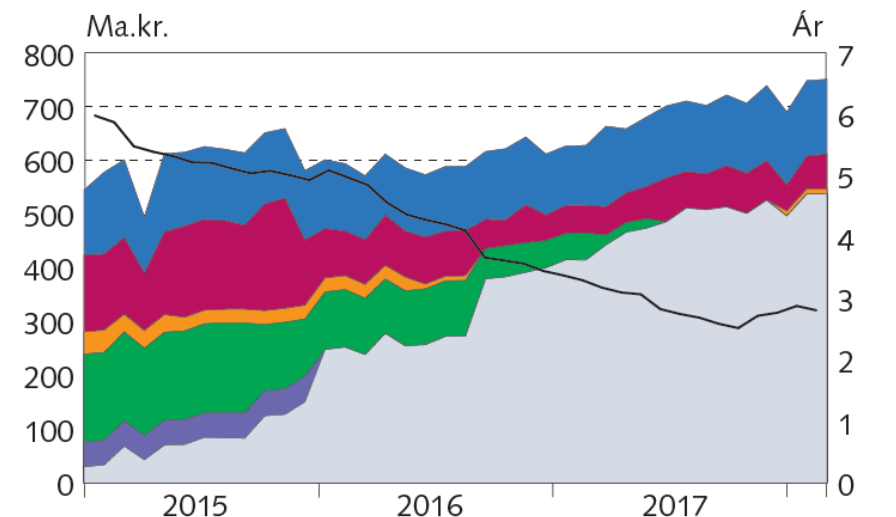
KMB: Lausafjárhlutfall<sup>1</sup>



- Lausafjárhlutfall samtals (v. ás)
- Lausafjárhlutfall - 3 mánaða<sup>2</sup> (v. ás)
- Lausafjárhlutfall - erlendir gjaldmiðlar (h. ás)

1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. 2. Skv. eldri lausafjárreglum SÍ. Nýjar lausafjárreglur tóku gildi í mars 2017.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

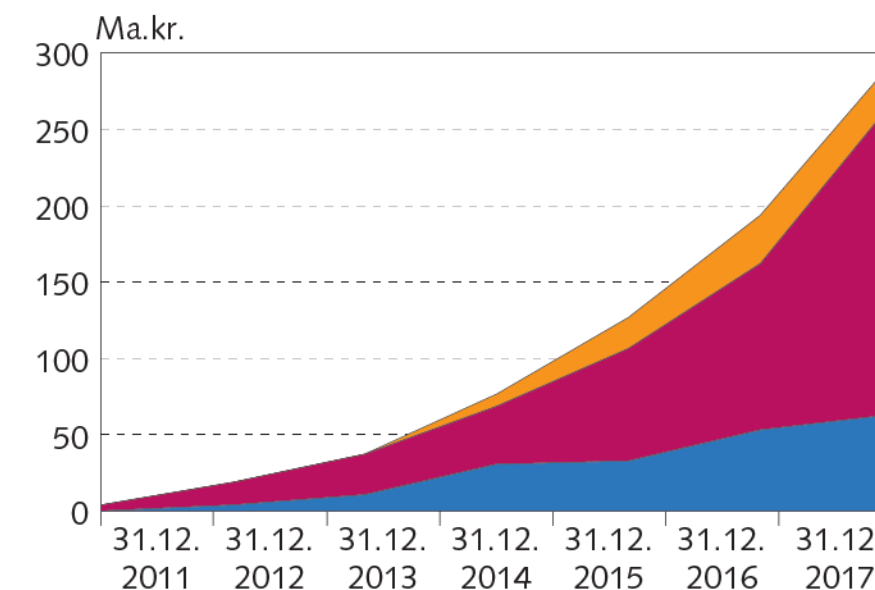
KMB: Skuldir í erlendum gjaldmiðlum<sup>1</sup> og eftirstöðvatími<sup>2</sup>



- Aðrar skuldir í erlendum gjaldmiðlum (v. ás)
- Innlán fjármálafyrirtækja í erlendum gjaldmiðlum (v. ás)
- Víkjandi lán Arion banka og Íslandsbanka (v. ás)
- Skuldabréf Landsbankans í eigu LBI hf. (v. ás)
- Skuldabréf Arion banka í eigu SÍ (v. ás)
- Skráðar skuldabréfaútgáfur á erlendum mörkuðum (v. ás)
- Eftirstöðvatími á fjármögnun í erl. gjaldmiðlum (h. ás)

1. KMB: Kerfislega mikilvægir bankar. Á föstu gengi. 2. Eftirstöðvatími á skráðum erlendum skuldabréfum, víkjandi láni Arion banka og Íslandsbanka, skuldabréfi Arion banka og LBI skuldabréfi.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

KMB: Útistandandi innlend markaðsútgáfa frá 2008<sup>1</sup>



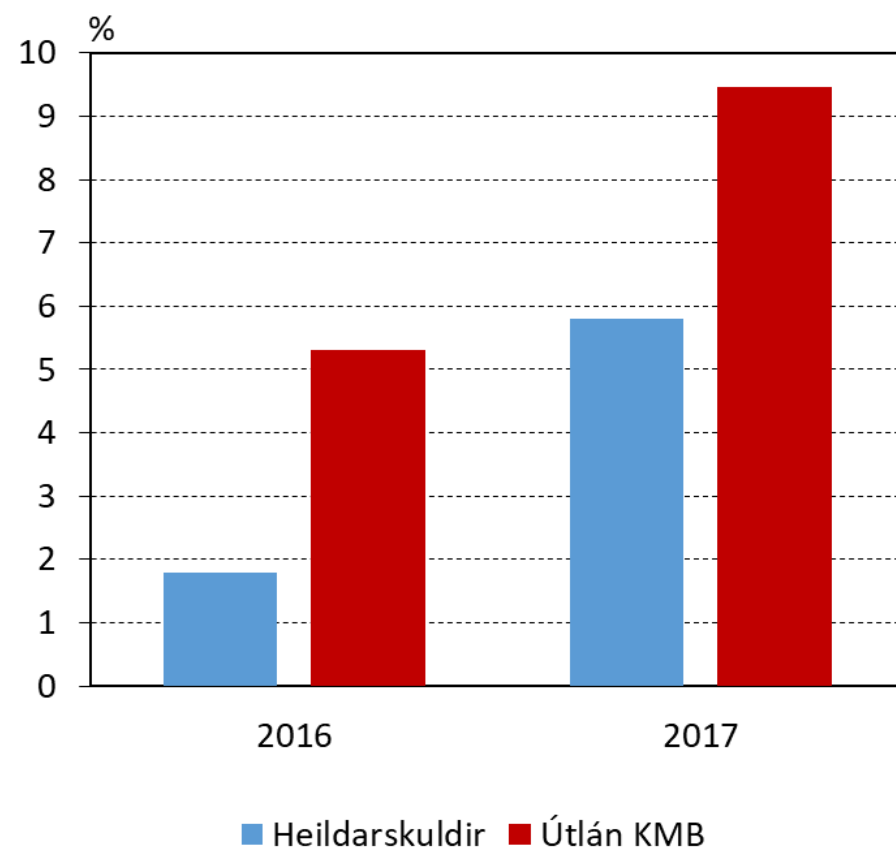
- Sértryggð óverðtryggð útgáfa
- Sértryggð verðtryggð útgáfa
- Víxlar

1. KMB: Kerfislega mikilvægir bankar.  
Heimild: Nasdaq Ísland.

# KMB: þróun útlána

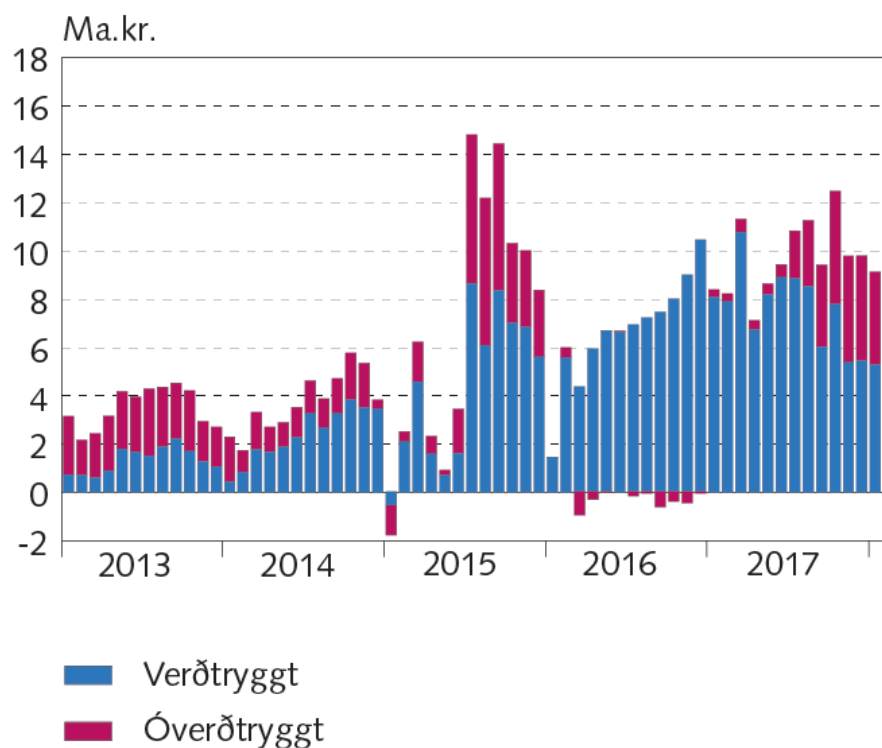
- Útlánavöxtur bankanna er meiri en vöxtur skulda í heild
- Vægi útlána til heimila hefur verið að aukast
- Fasteignafélög eru stærsta einstaka atvinnugreinin í lánasafninu

Breyting heildarskulda einkageirans í samanburði við útlánavöxt KMB<sup>1</sup>



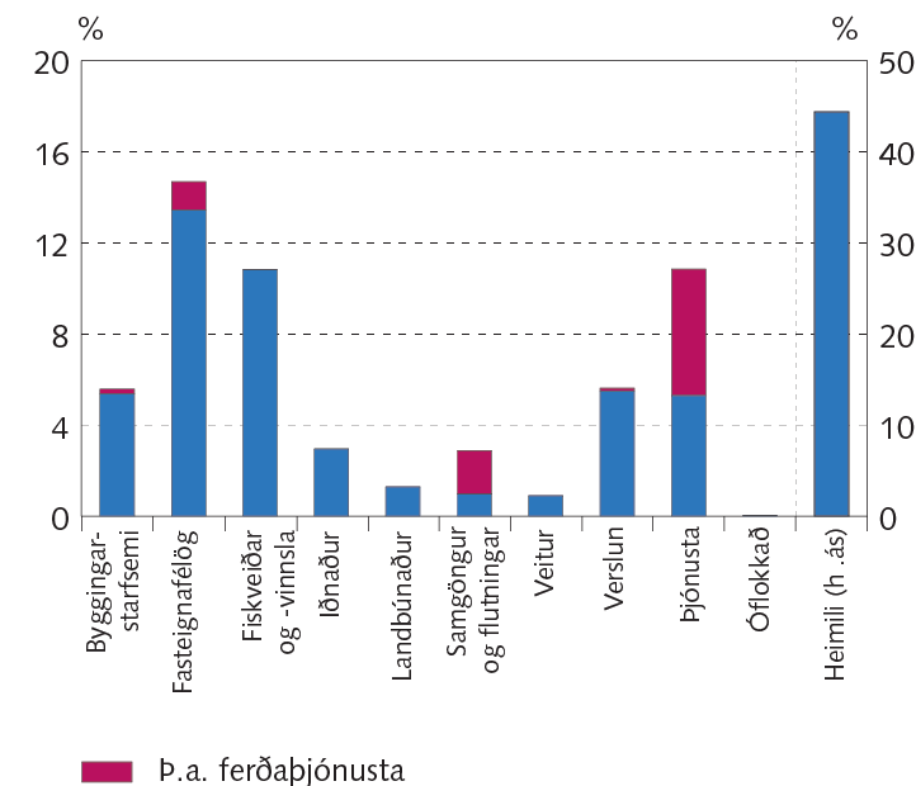
1. Skuldir á kröfuvirði. Móðurfélög KMB.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

KMB: Hrein ný íbúðalán<sup>1</sup>



1. Ný útlán að frádregnum greiðslum inn á lán umfram samningsbundnar greiðslur. KMB: Kerfislega mikilvægir bankar.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

KMB: Flokkun á útlánum til viðskiptavina<sup>1</sup>  
Staða í lok árs 2017

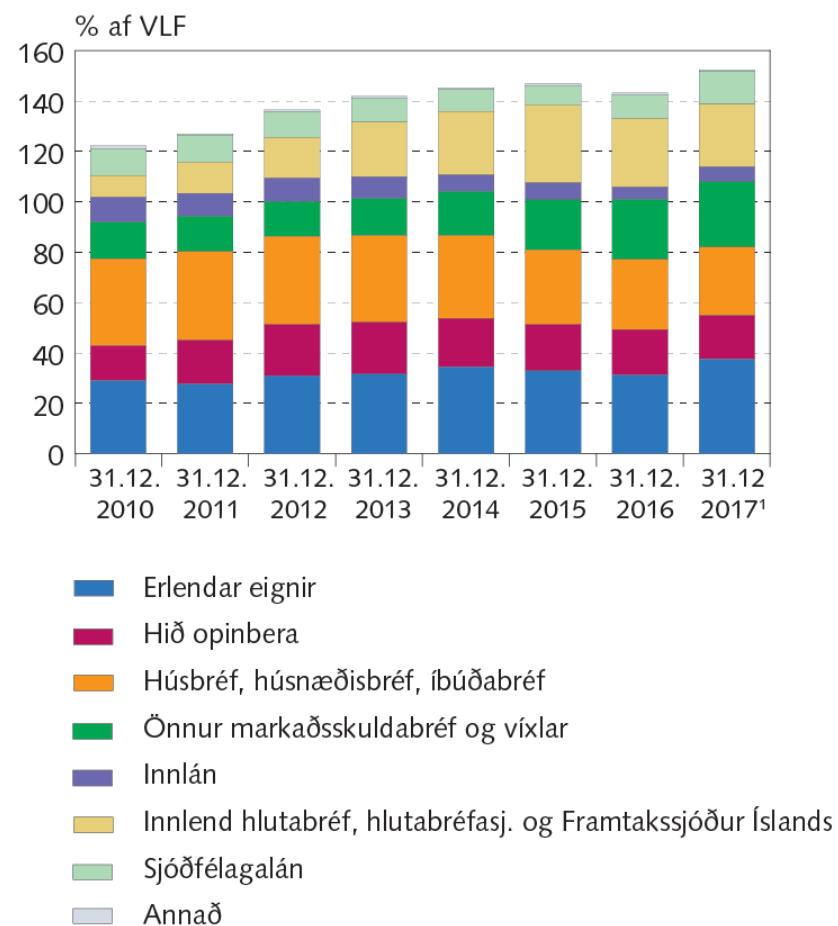


1. Hlutfall hvers flokks af heildarútlánnum til heimila og atvinnufyrirtækja auk hlutdeildar ferðageirans af hverjum atvinnuflokki. KMB: Kerfislega mikilvægir bankar.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

# Aðrir lánveitendur

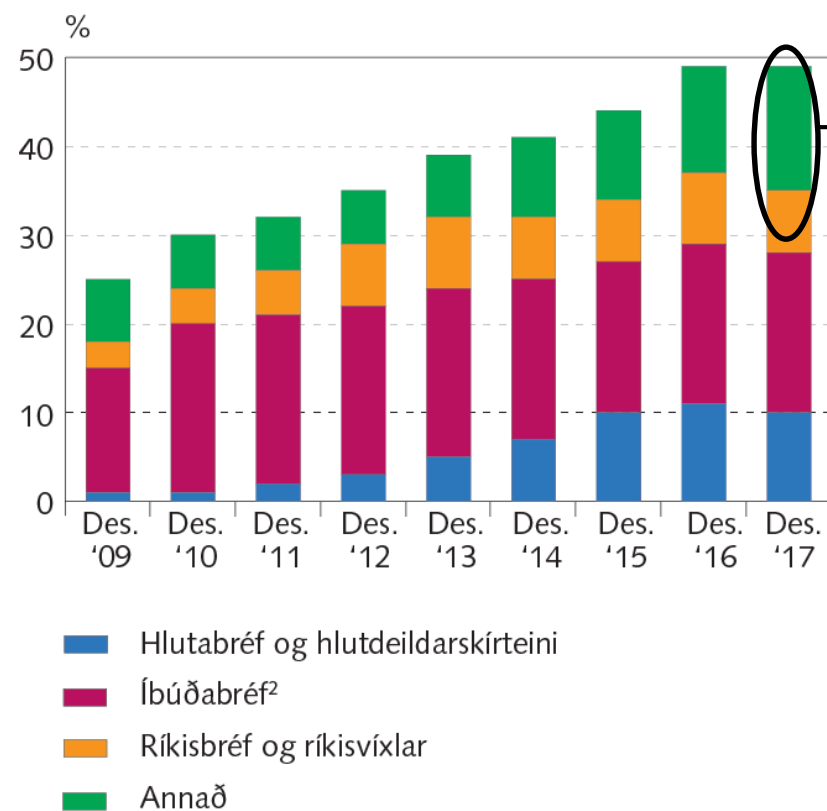
- Íbúðalánasjóður glímir enn við uppgreiðsluvanda og grunnrekstur áfram ófullnægjandi en vanskil hafa lækkað og útlánagæði batnað
- Lífeyrissjóðir: Erlendar eignir og sjóðsfélagalán aukast. Hlutdeild þeirra á verðbréfamarkaði helst stöðug á milli ára.

Lífeyrissjóðir: Skipting eigna



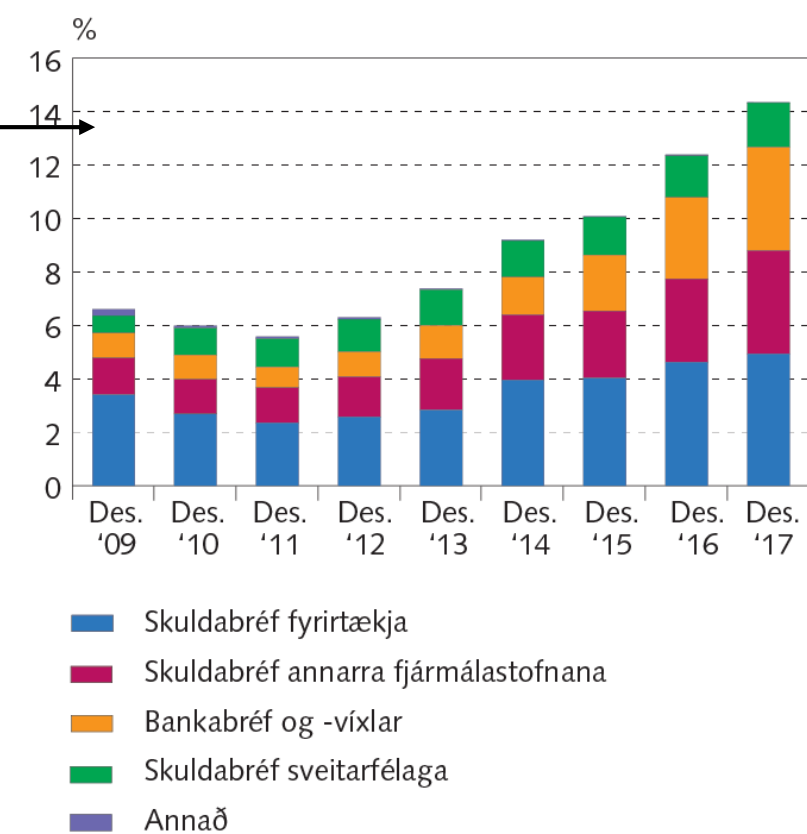
1. Stuðst er við bráðabirgðatölur.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Lífeyrissjóðir: Eign í skráðum verðbréfum hjá Verðbréfaskráningu Íslands<sup>1</sup>



1. Hlutfall af skráðum verðbréfum á markaði. 2. Þ.m.t. húsbréf og húsnæðisbréf.  
Heimild: Nasdaq Ísland.

Lífeyrissjóðir: Aðrar eignir í skráðum verðbréfum hjá Verðbréfaskráningu Íslands<sup>1</sup>



1. Hlutfall af skráðum verðbréfum hjá Verðbréfaskráningu Íslands. Sundurliðun á flokknum "Annað" á mynd III-20.  
Heimild: Nasdaq Ísland.



Takk fyrir