

SEÐLABANKI ÍSLANDS

# Fjármálastöðugleiki 2019/1



Vor 2019

Harpa Jónsdóttir  
Framkvæmdastjóri

# Mat á fjármálastöðugleika:

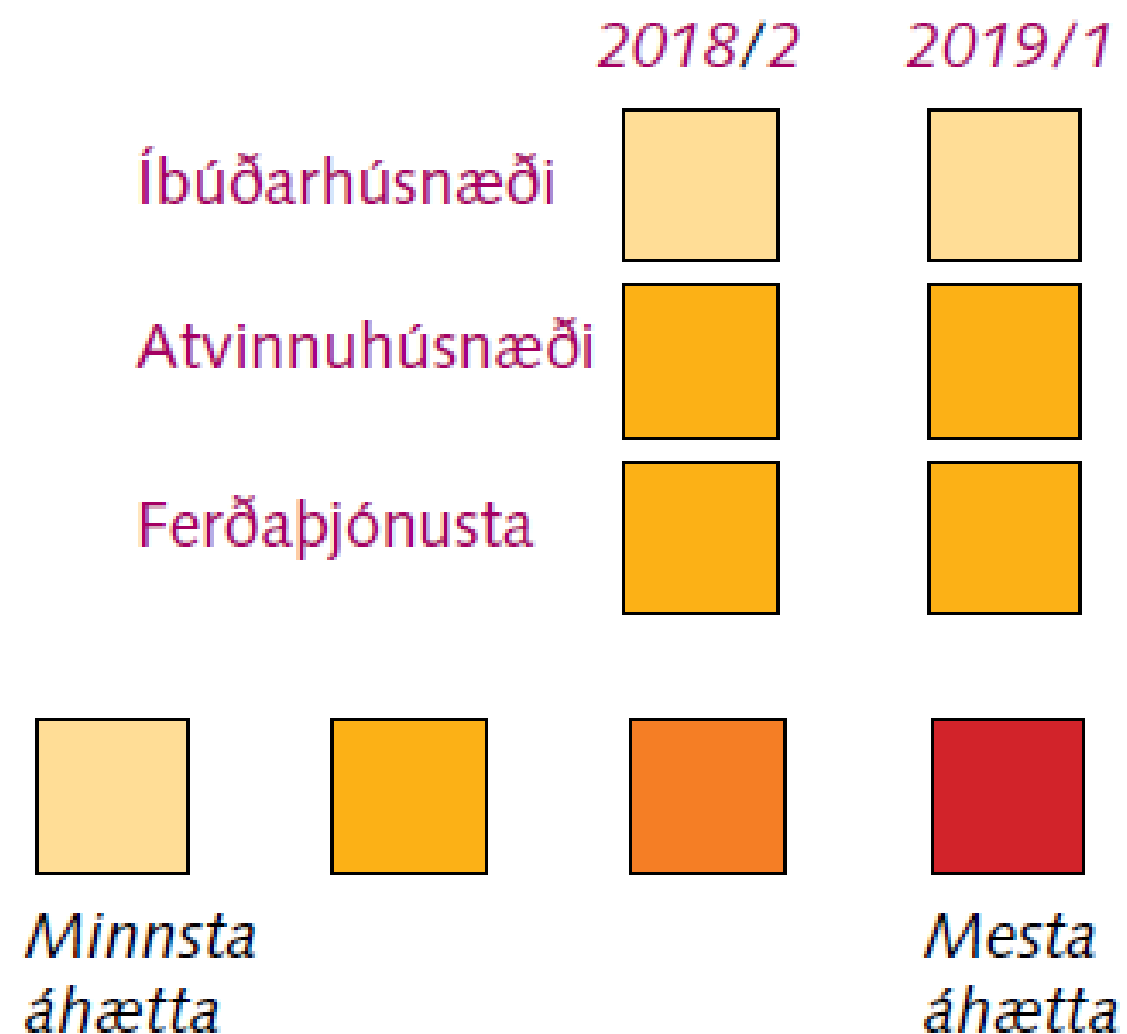
- Líta þarf bæði til áhættu og getu til að mæta áhættu

## Helstu áhættuþættir

- Ferðapjónustan
- Fasteignamarkaðurinn

## Viðnámsþróttur: Geta til að mæta áhættu

- Starfsumhverfi fjármálafyrirtækja
- Kerfislega mikilvægir bankar
- Aðrir lánveitendur



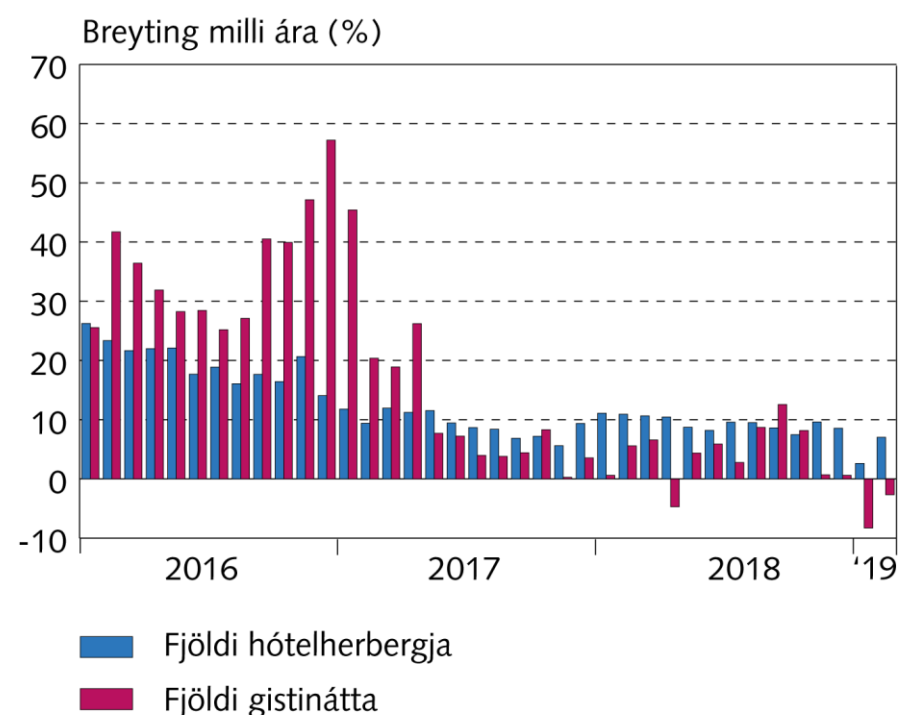


# Helstu áhættuþættir

# Vöxtur ferðapjónustu snýst í samdrátt

- Dregur úr sætaframboði og gistingu á milli ára
- Með gjaldþroti WOW air má reikna með að samdráttur yfir sumartímamann verði enn meiri
- Ekki er ljóst að hve miklu leyti næst að mæta samdrættinum með nýju sætaframboði

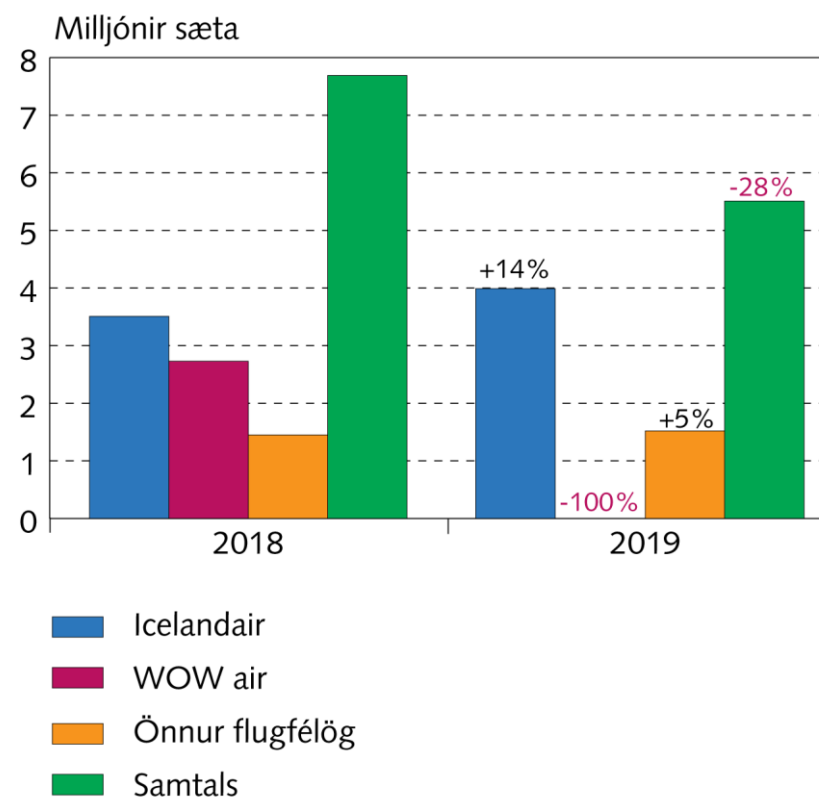
Gistinætur á hótélum og framboð hótélherbergja



Heimild: Hagstofa Íslands.

Sætaframboð til og frá Keflavíkurflugvelli

Apríl - október

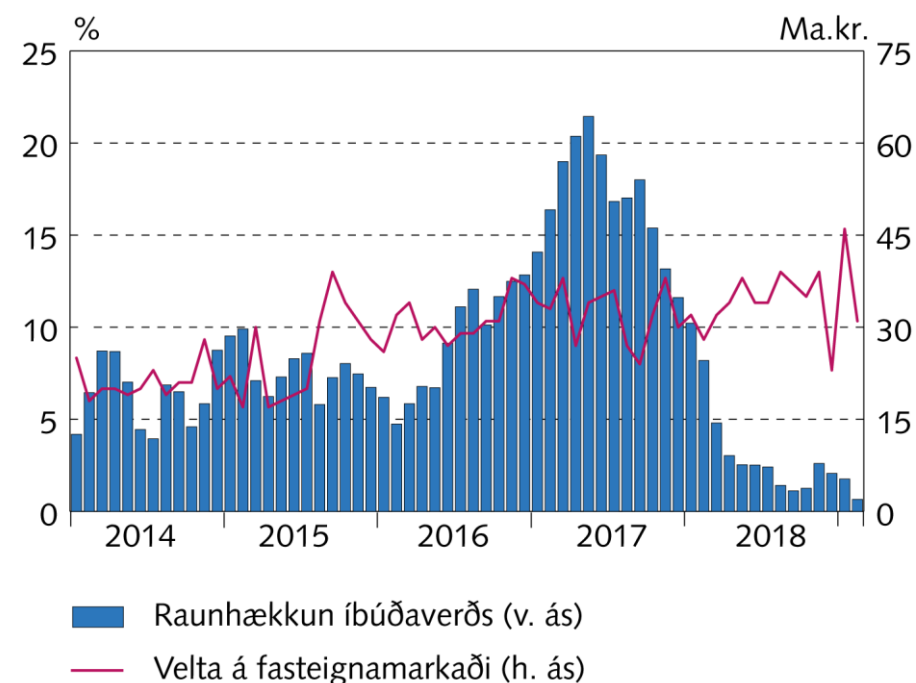


Heimild: ISAVIA.

# Spenna á íbúðamarkaði minnkar lítillega

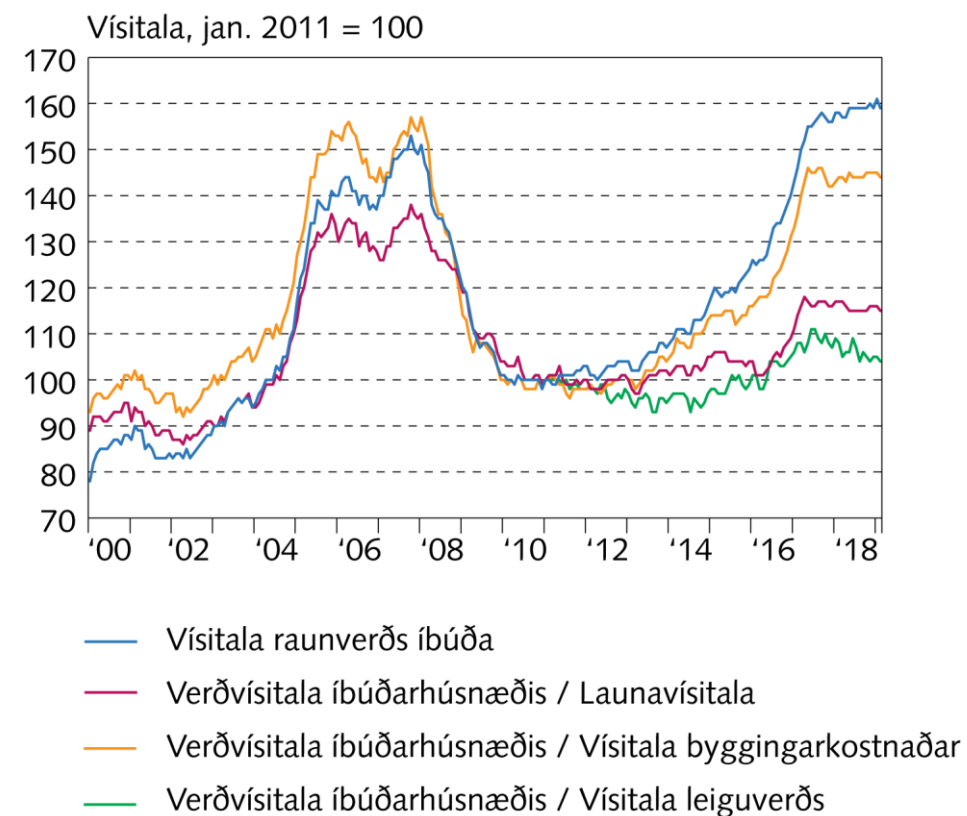
- Raunverð á höfuðborgarsvæðinu er stöðugt á milli ára
- Íbúðaverð er enn hátt miðað við undirliggjandi þætti

Árleg raunhækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu og velta á markaði<sup>1</sup>



1. Velta á fasteignamarkaði á föstu verðlagi desember 2018.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

Raunverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu og ákvarðandi þættir<sup>1</sup>

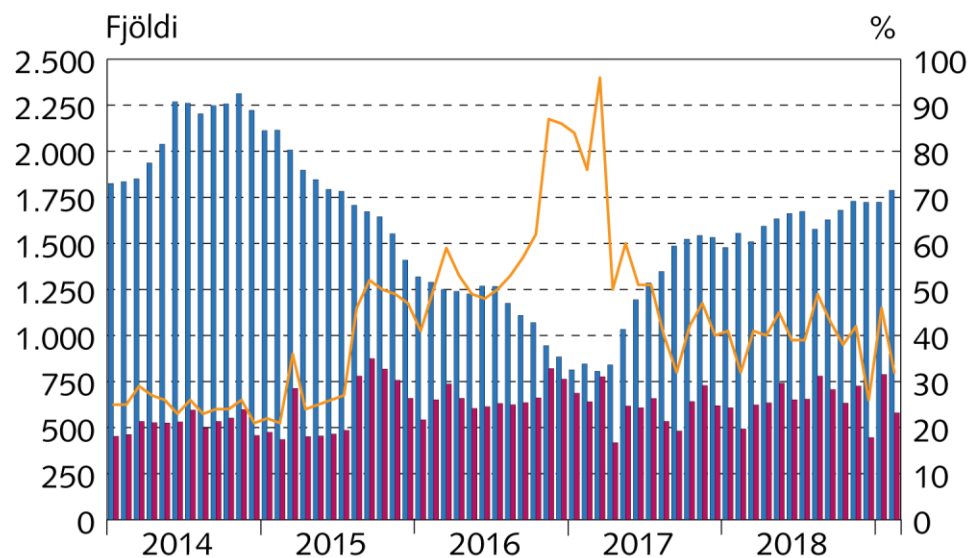


1. Raunverð miðað við vísitölu neysluverðs.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

# Íbúðaskuldir vaxa hóflega

- Fasteignum á markaði fjölgar og eftirspurn er svipuð milli ára
- Íbúðaskuldir vaxa en aðrar skuldir heimila dragast saman

Auglýstar fasteignir og þinglýstir kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu<sup>1</sup>

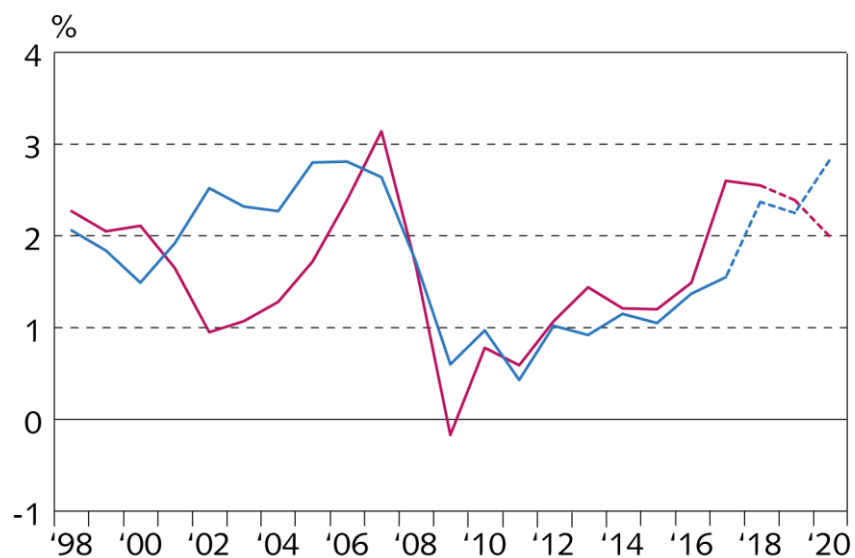


- Eignir auglýstar til sölu (v. ás)
- Kaupsamningar (v. ás)
- Hlutfall kaupsamninga af auglýstum fasteignum (h. ás)

1. Mánaðarlegt meðaltal auglýsinga á fasteignavef mbl.is. Komið er í veg fyrir margtalningu með því að nota fastanúmer. Mat Seðlabanka á fjölda eigna á sölu á tímabilinu maí 2018 - febrúar 2019.

Heimildir: Fasteignavefur Morgunblaðsins, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Hlutfall nýbygginga<sup>1</sup> og fólksfjölgun á höfuðborgarsvæðinu<sup>2</sup>



- Hlutfall nýrra íbúða af öllum íbúðum
- - - Hlutfall nýrra íbúða, spá SI um húsbýggingar
- Fólksfjölgun á árinu
- - - Mannfjöldaspá

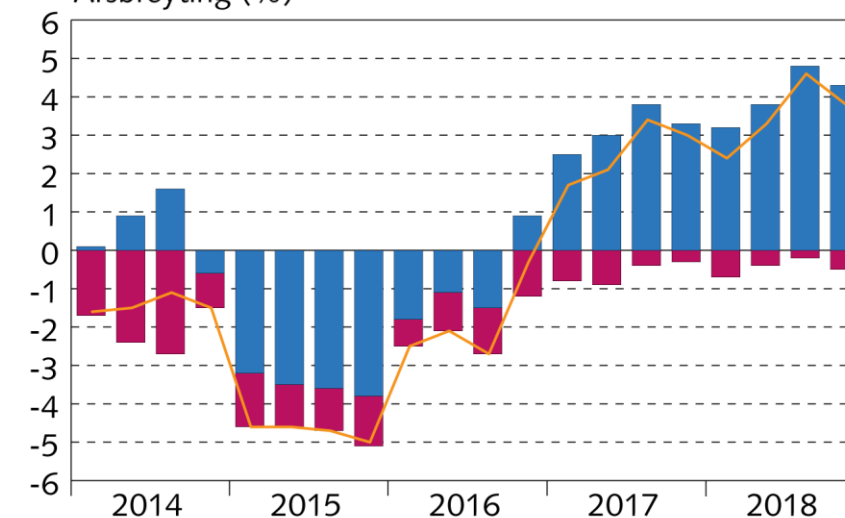
1. Nýbyggingar sem hlutfall af heildaríbúðafjölda. 2. Spá um fólksfjölgun á landinu öllu 2019-2020 samkvæmt mannfjöldaspá Hagstofunnar.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Samtök iðnaðarins, Þjóðskrá Íslands.

Raunvöxtur skulda heimila<sup>1</sup>

Framlag skulda með veði í íbúðarhúsnæði

Ársbreyting (%)



- Húsnæðisskuldir
- Aðrar skuldir
- Heild

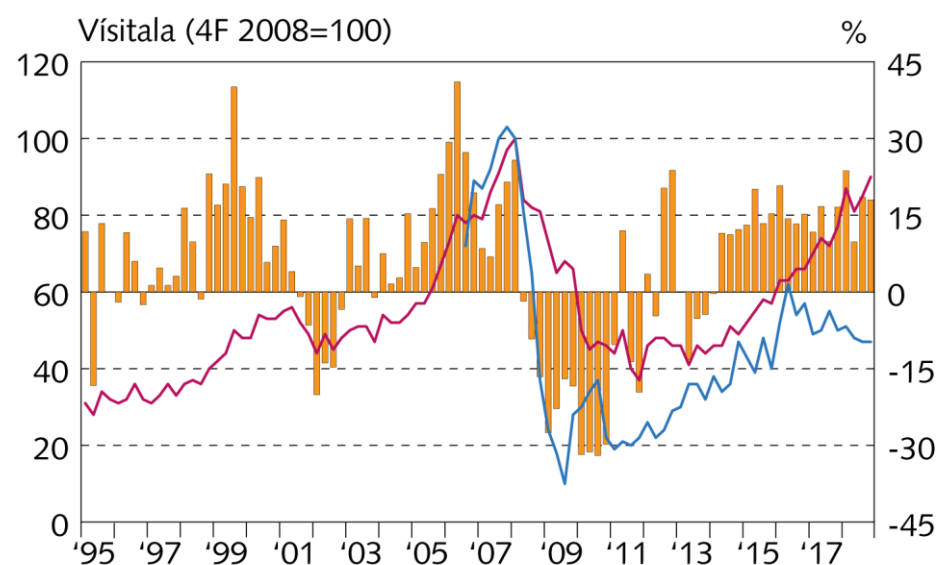
1. Raunvirt miðað við vísitölu neysluverðs. Vöxtur heildarskulda heimila vegna skulda með veði í íbúðarhúsnæði, annarra skulda og í heild.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

# Ekkert lát á verðhækkunum atvinnuhúsnæðis

- Misvægi milli verðs og helstu áhrifapátta eykst
- Veltan minnkar
- Framboð eykst hægt og rólega en þó hröð aukning í hótélrými

Markaður með atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu<sup>1</sup>

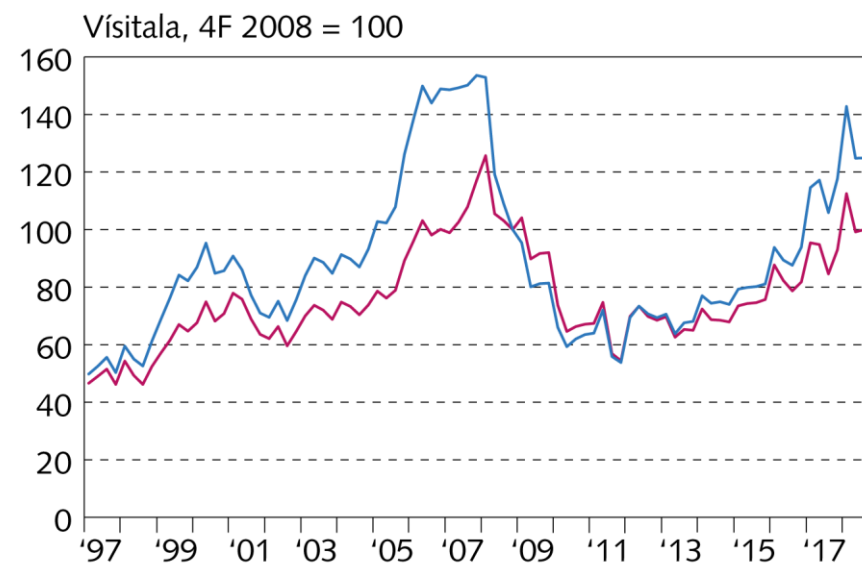


- Veltuvísitala (v. ás)
- Verðvísitala (v. ás)
- Ársbreyting verðvísitölu (h. ás)

1. Vísitala atvinnuhúsnæðisverðs, raunvirt með vísitölu neysluverðs. Vísitalan byggist á vegnu meðaltali iðnaðar-, verslunar- og skrifstofu- húsnæðis. Nýjasta gildi hennar er til bráðabirgða. Veltuvísitala sýnir hlaupandi meðaltal veltu síðustu fjögurra ársfjórðunga, raunvirt með vísitölu neysluverðs.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

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

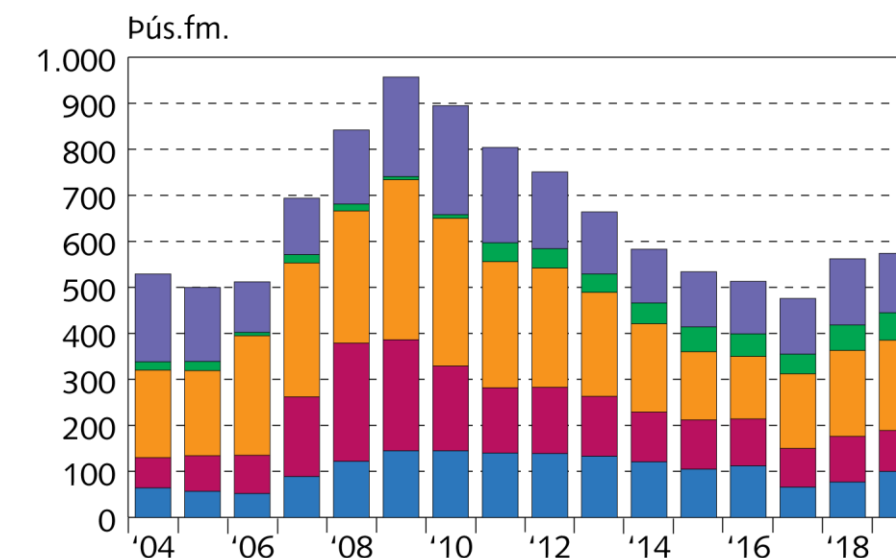


- Verðvísitala / Vergur rekstrarafgangur á fermetra húsnæðis
- Verðvísitala / Verg landsframleiðsla á fermetra húsnæðis

1. Allar breytur taka gildið 100 á 4F 2008, áður en hlutfall er reiknað. Árleg gögn yfir vergan rekstrarafgang eru tengd yfir ársfjórðunga með ólínulegri aðferð. Árleg gögn yfir atvinnuhúsnæðisstofn eru tengd línulega. Gildi fyrir húsnæðisstofn í árslok 2018 er til bráðabirgða.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Atvinnuhúsnæði í byggingu í upphafi árs, 2004-2019<sup>1</sup>



- Skrifstofur
- Verslanir
- Iðnaður og vörugæmslur
- Gistirými
- Annað

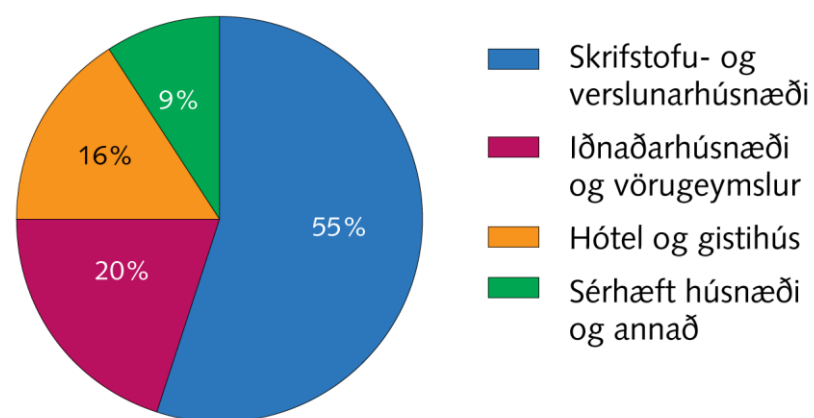
1. Atvinnuhúsnæði á byggingarstigum 1-6 á öllu landinu.

Heimildir: Reykjavík Economics, Þjóðskrá Íslands.

# Mikill vöxtur útlána með veði í atvinnuhúsnæði

- Útlánavöxtur í krónum er mestur í verslun og þjónustu, byggingar- og fasteignageirum
- En veðhlutföll lækka á milli ára

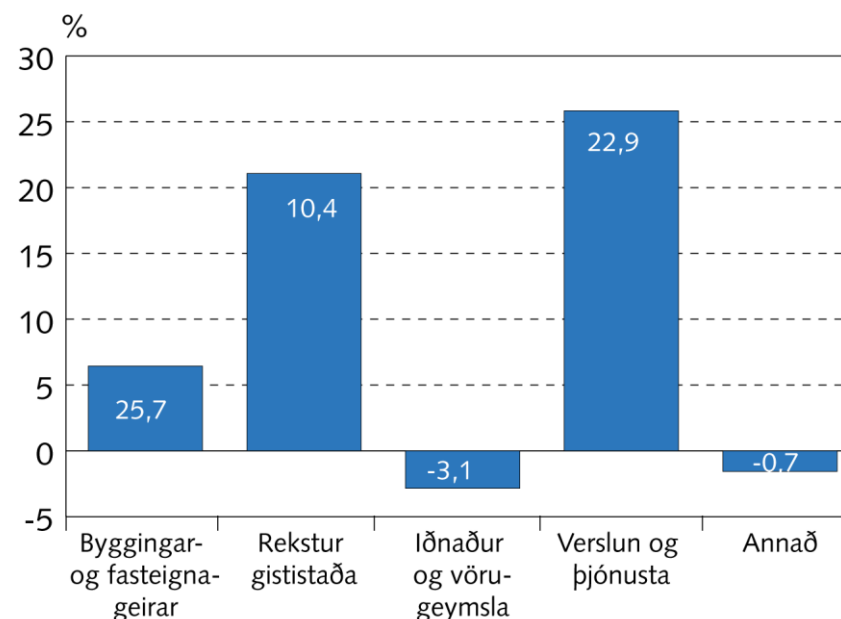
Skipting veðtrygginga á formi atvinnuhúsnæðis eftir gerð húsa<sup>1</sup>



1. Miðað við greiningu fasteignafélaga á eigin eignasöfnum og atvinnugreinaskiptingu á útlánunum viðskiptabanka með veði í atvinnuhúsnæði, að frátöldum lánunum til sjávarútvegs, landbúnaðar, samgöngu- og flutningafyrirtækja, í árslok 2018.

Heimildir: Ársskýrslur Eikar, Regins og Reita, Seðlabanki Íslands.

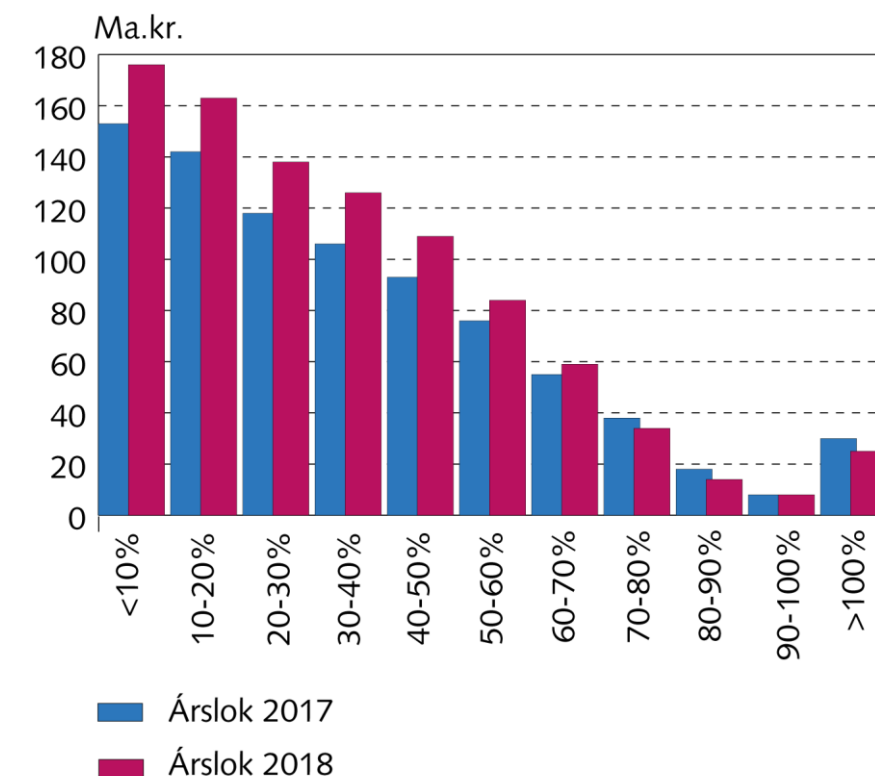
Raunvöxtur útlána með veði í atvinnuhúsnæði eftir atvinnugeira skuldara<sup>1</sup>



1. Raunvöxtur útlána viðskiptabanka með veði í atvinnuhúsnæði á árinu 2018, eftir atvinnugeirum skuldara. Tala á hverri súlu táknar krónutölu-aukningu í ma.kr. á föstu verðlagi des. 2018.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Útlán með veði í atvinnuhúsnæði eftir veðsetningarhlutfalli<sup>1</sup>



1. Raunvöxtur útlána viðskiptabanka á árinu 2018, eftir veðsetningarhlutfalli. Sérhverju láni er skipt niður á veðsetningarbil og svo lagt saman innan hvers bils.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.



# Viðnámspróttur – geta til að mæta áhættu

- Starfsumhverfi fjármálafyrirtækja
- Fyrirtæki á fjármálamarkaði og aðrir lánveitendur

## Rammagreinar

Gjaldeyrismarkaður

Lánamarkaður íbúðalána

Fjármálasveiflur

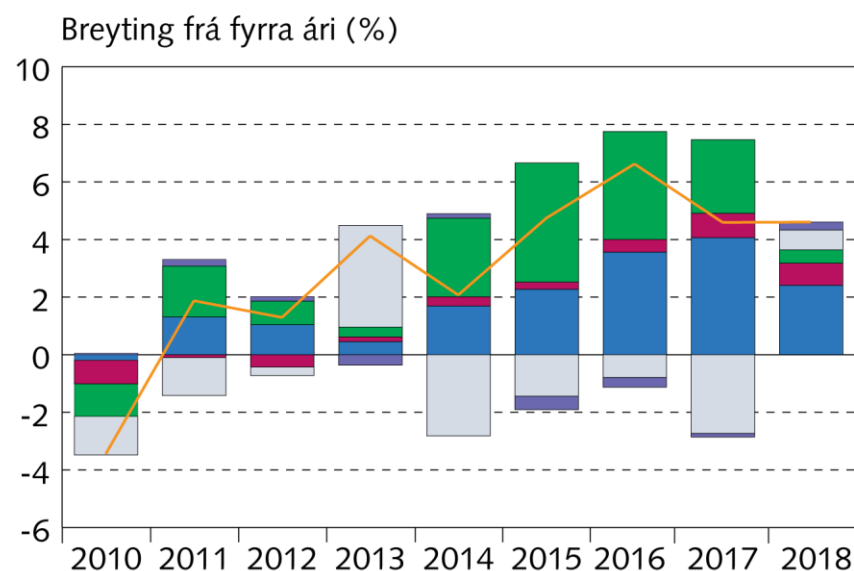
Áhættuálag, álagning og vaxtamunur

Sameining SÍ og FME

# Innlent umhverfi

- Hægir á hagvexti, gjaldprot Wow air mun leiða til minni umsvifa en reiknað var með
- Órói á gjaldeyrismarkaði, losun aflandskróna, lækkun sérstakrar bindiskyldu í 0
- Viðskiptaafgangur fer þverrandi

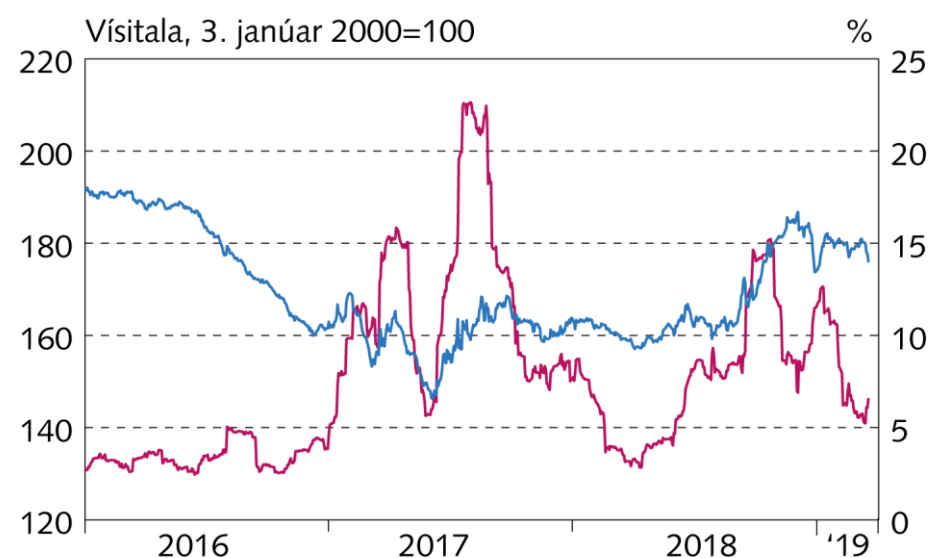
Hagvöxtur<sup>1</sup>



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

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

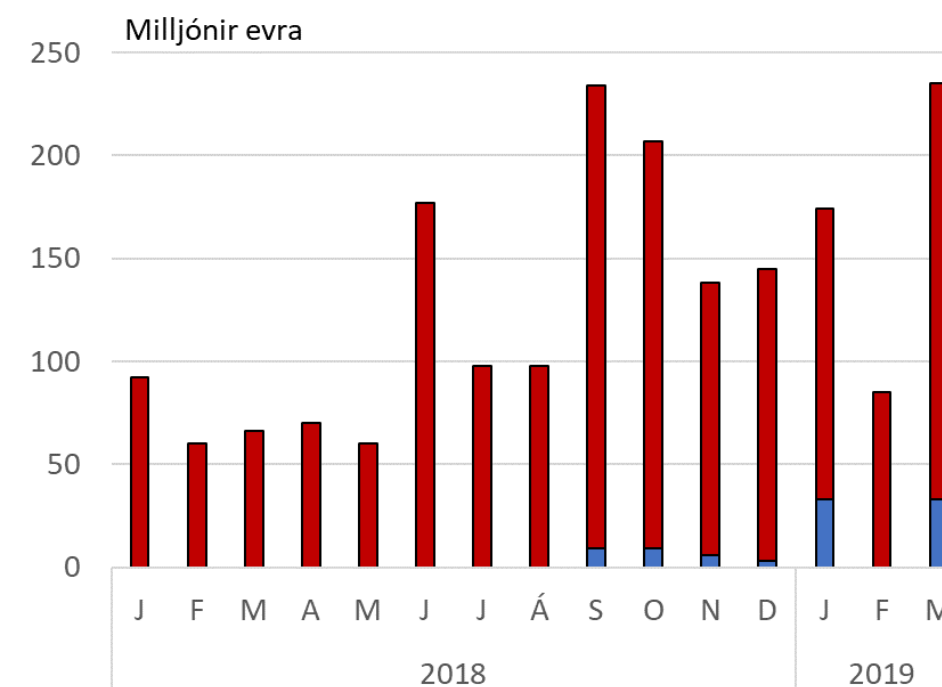
Gengisvísitala<sup>1</sup>



- Gengisvísitala (v. ás)
- 30 daga flökt (h. ás)

1. Vísitala meðalgengis m.v. meðaltal innflutnings og útflutnings, þrengri viðskiptavog (1%).  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Velta á gjaldeyrismarkaði



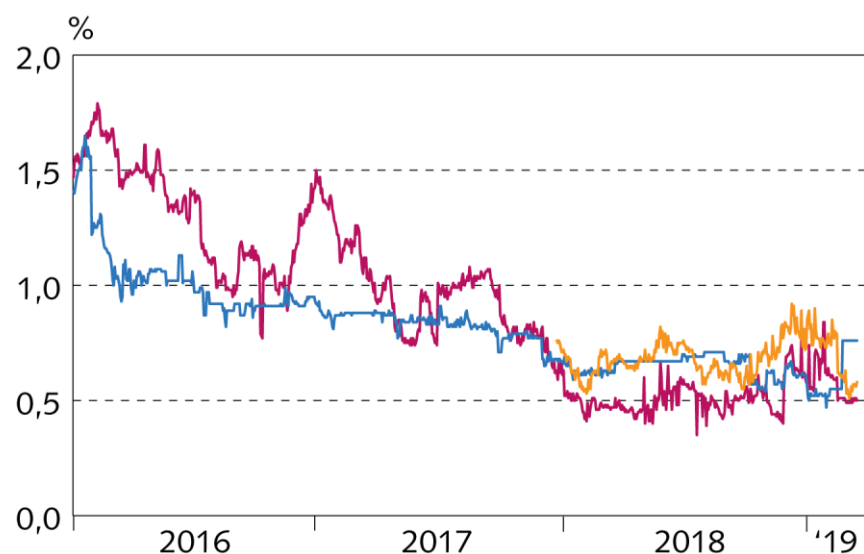
- Velta Seðlabanka Íslands (kaup og sala)
- Velta annarra

Heimild: Seðlabanki Íslands.

# Erlendir fjármagnsmarkaðir

- Enn eru miklar sviptingar á erlendum fjármagnsmörkuðum
- Hlutabréfaverð hefur flökt talsvert mikið og vaxtahækkunarir hafa haft áhrif á markaði

Vaxtamunur ríkisskuldabréfa



- 5 ára skuldatryggingarálag ríkissjóðs í USD
- Íslensk og þýsk útgáfa í EUR á gjalddaga 2020
- Íslensk og þýsk útgáfa í EUR á gjalddaga 2022

Heimildir: Bloomberg, Thomson Reuters.

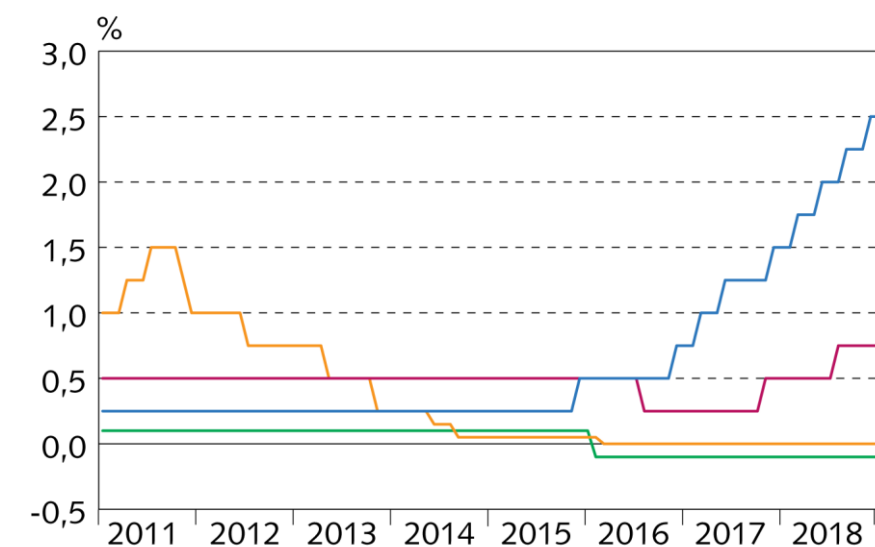
Hlutabréfavísitölur



- FTSE 100
- S&P 500
- NIKKEI 225
- OMX18

Heimild: Thomson Reuters.

Seðlabankavextir í völdum ríkjum



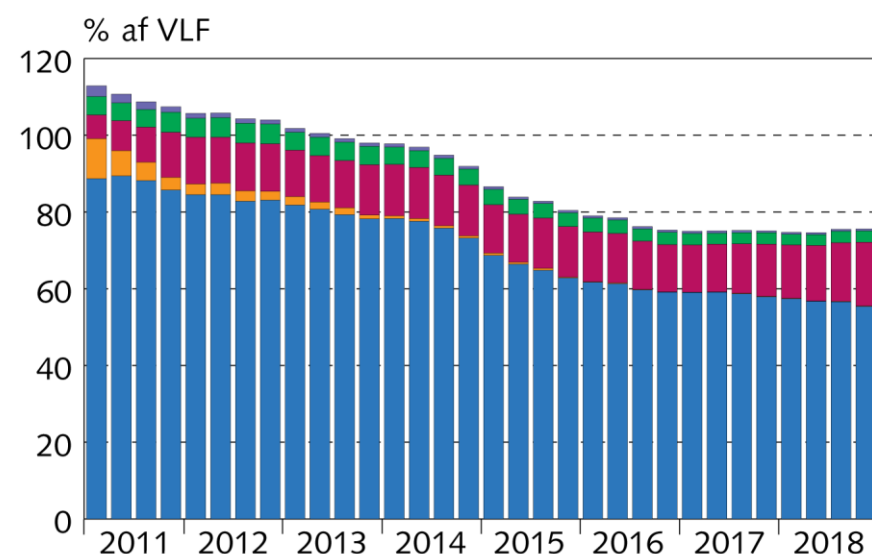
- Bandaríkin
- Bretland
- Evrusvæðið
- Japan

Heimild: Thomson Reuters.

# Staða heimilanna er almennt sterk

- Skuldir heimilanna vaxa hóflega og eiginstaða er sterk
- Vanskilahlutföll eru lág
- En það hægir á vexti einkaneyslu og efnahagshorfur fara versnandi

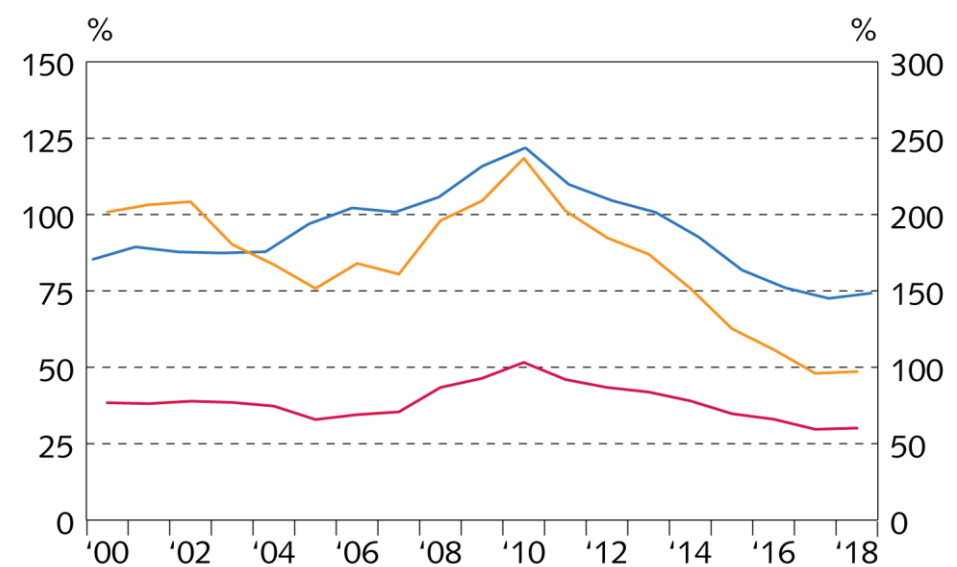
Heimili: Skuldir sem hlutfall af VLF



- Verðtryggð lán
- Óverðtryggð lán
- Lán í erlendum gjaldmiðlum
- Yfirdráttarlán
- Eignaleigusamningar

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

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

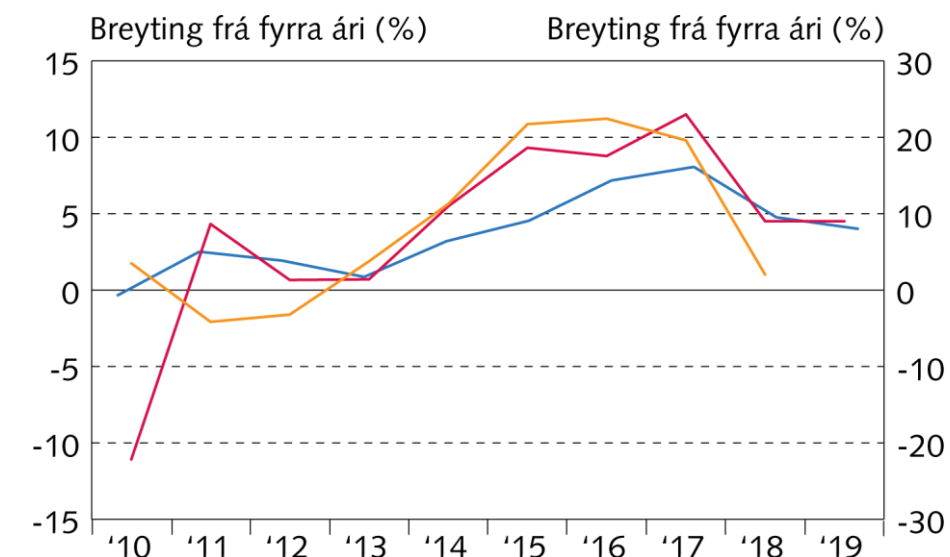


- Skuldir heimila - hlutfall af ráðstöfunartekjum (h. ás)
- Skuldir heimila - hlutfall af hreinni eign (v. ás)
- Veðsetningarhlutfall íbúðalána - allir íbúðaeigendur (v. ás)

1. Skuldir sem hlutfall af hreinni eign (án lífeyrissparnaðar) og ráðstöfunartekjum.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

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



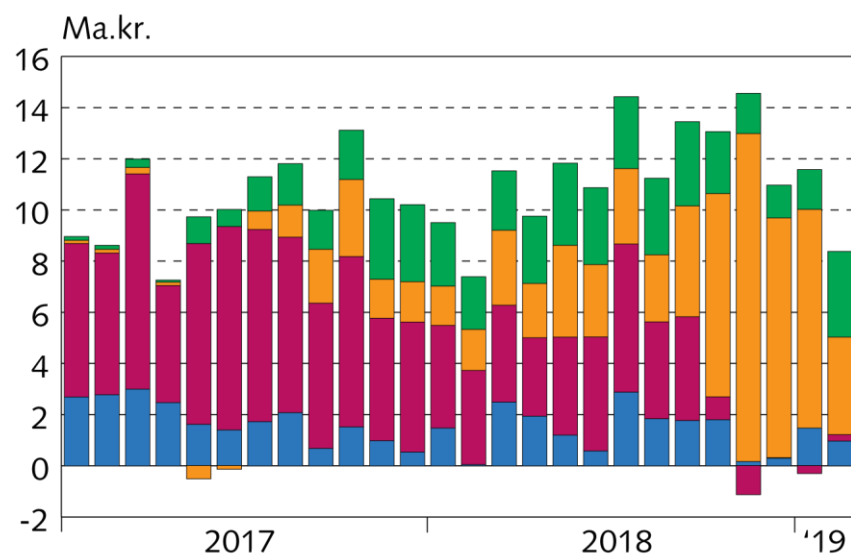
- Einkaneysla (v. ás)
- Kaupmáttur ráðstöfunartekna (v. ás)
- Hreinn auður heimila að raunvirði (h. ás)

1. Grunnspá Seðlabankans 2019, birt í *Peningamálum* 2019/1. Hreinn auður er samtala húsnæðis- og fjárhagslegs auðs heimila (utan lífeyrisréttinda) að frádregnum skuldum heimila (árslokátölur).  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

# Ný íbúðalán – þróun vaxtakjara og lánategunda

- Ný íbúðalán hafa í auknum mæli verið óverðtryggð og á föstum vöxtum
- Raunvextir nýrra óverðtryggðra lána hagstæðari en verðtryggðra undanfarið

Flokkar nýrra íbúðalána  
Innlánastofnanir<sup>1</sup>

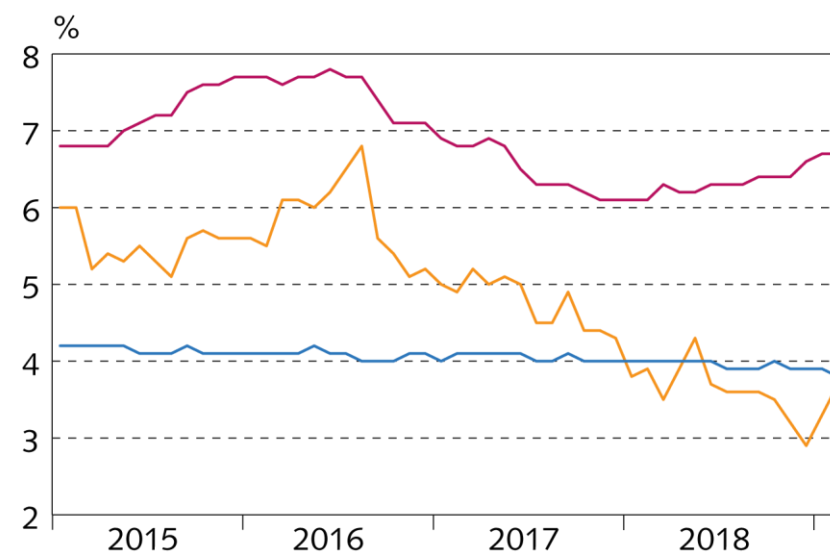


- Verðtryggð lán - fastir vextir
- Verðtryggð lán - breytilegir vextir
- Óverðtryggð lán - fastir vextir
- Óverðtryggð lán - breytilegir vextir

1. Hrein ný íbúðalán heimilanna hjá innlánastofnunum. Fast verðlag des. 2018.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Vextir nýrra íbúðalána  
Innlánastofnanir<sup>1</sup>



- Verðtryggð húsnæðislán
- Óverðtryggð húsnæðislán - nafnvextir
- Óverðtryggð húsnæðislán - raunvextir

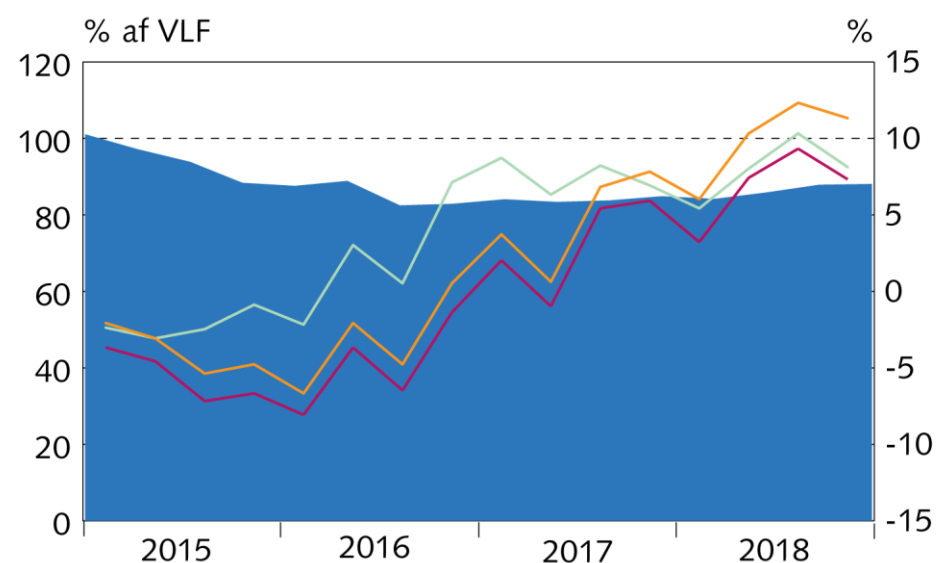
1. Meðalvextir nýrra húsnæðislána hjá bönkunum. Raunvextir verðtryggðra og óverðtryggðra íbúðalána.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

# Staða fyrirtækja hefur almennt verið sterk

- En viðnámsþróttur þeirra er að minnka lítillega
- Skuldavöxtur er þróttmikill

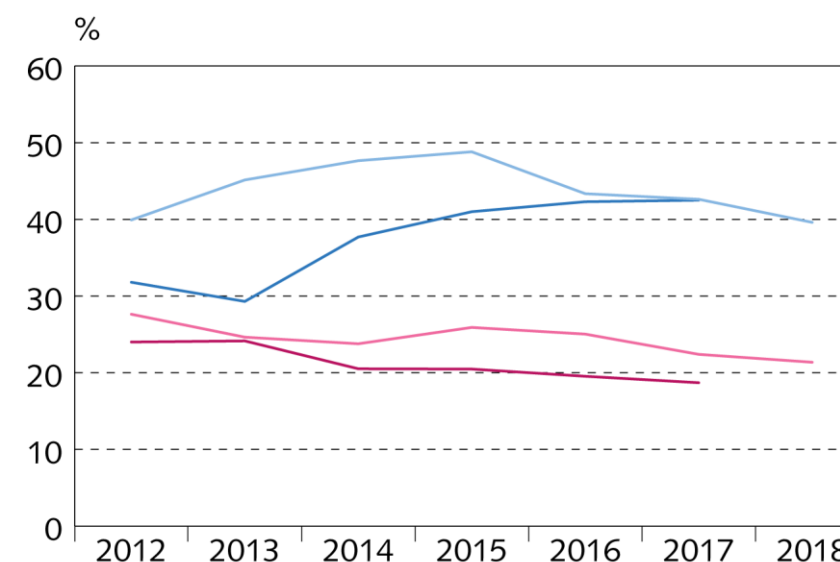
Fyrirtæki: Þróun skulda<sup>1</sup>



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

1. Línur sýna breytingu á ársgrundvelli. 2. Verðtryggðar skuldir á verðlagi í lok des. 2018 og gengisbundnar á gengi í lok des. 2018.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Fyrirtæki: Arðsemi og eigið fé<sup>1</sup>



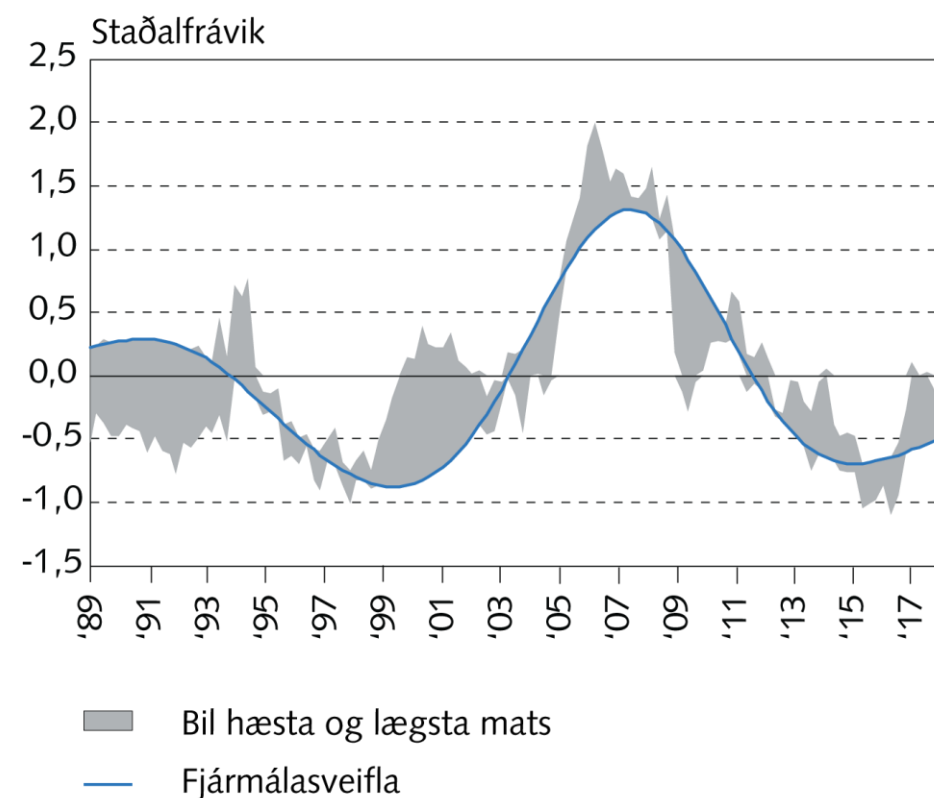
- Eiginfjárhlutfall (öll fyrirtæki)
- Eiginfjárhlutfall (skráð fyrirtæki)
- EBITDA/Eigið fé (öll fyrirtæki)
- EBITDA/Eigið fé (skráð fyrirtæki)

1. Lyfjafyrirtæki, fjármála- og váttryggingafyrirtæki eru undanskilin.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Kodiak Excel, Seðlabanki Íslands.

# Fjármálasveiflan er enn á uppleið en hægir á upptakti

- Þrjár breytur
  1. Fasteignaverð á móti ráðstöfunartekjum
  2. Skuldir heimila á móti ráðstöfunartekjum
  3. Erlend fjármögnun bankanna á raunvirði

Fjármálasveifla með óvissubili<sup>1</sup>



1. Sýnd er sama fjármálasveiflan og á mynd 1. Grátt litað svæði sýnir bilið milli hæsta og lágsta mats, miðað við fjórar aðferðir við sveiflu-greiningu. Aðferðirnar eru, auk Christiano-Fitzgerald-tíðnisíu, tvíhliða Hodrick-Prescott-sía, Hamilton-aðhvarfssía og 1. gráðu Butterworth-sía.  
Heimildir: BIS, Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.



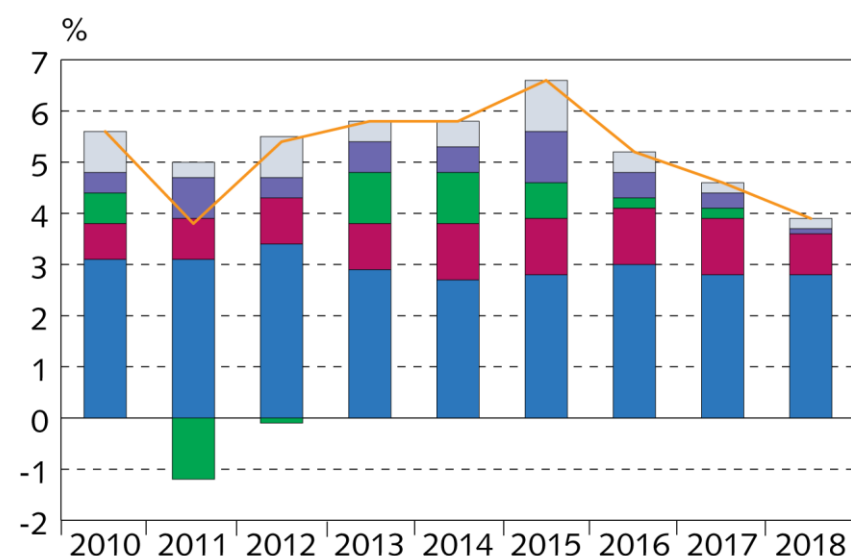
Kerfislega mikilvægir bankar



# Vægi reglulegra tekna eykst

- Áskoranir í kostnaðaraðhaldi
- Útlán til heimila og fyrirtækja jukust um 12% á árinu, á kostnað lausra eigna

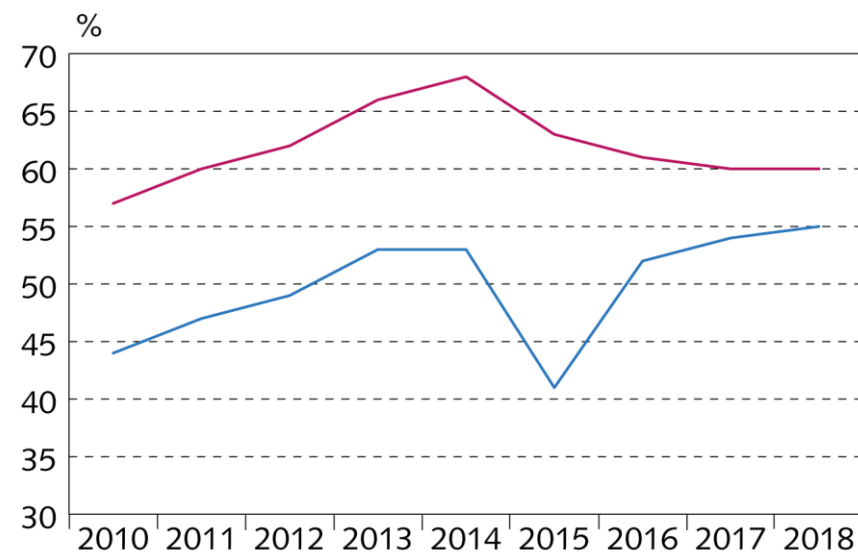
KMB: Tekjur í hlutfalli af heildareignum<sup>1</sup>



- Vaxtatekjur
- Þóknunartekjur
- Virðisbreyting útlána
- Fjármálastarfsemi
- Aðrar tekjur
- Heildartekjur

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

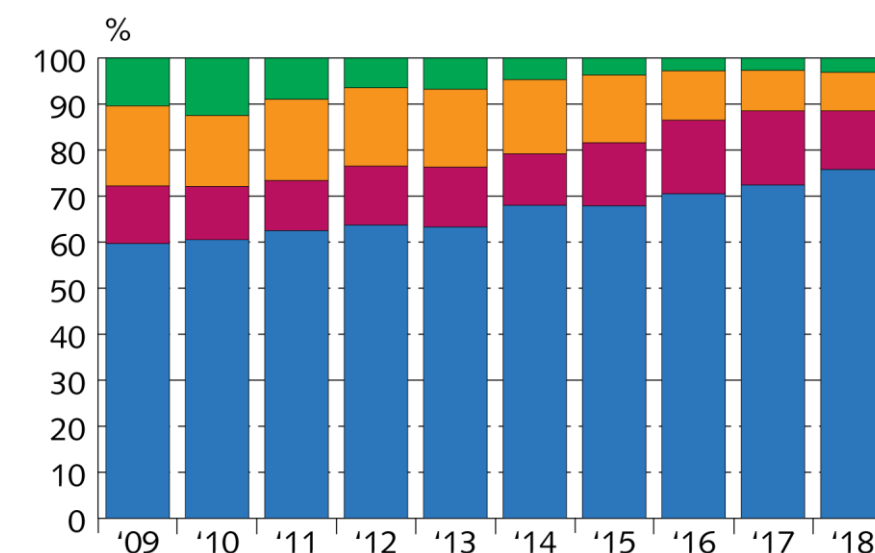
KMB: Kostnaðarhlutföll<sup>1</sup>



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

1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. Valitor undanskilið árin 2017 og 2018. 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.

KMB: Skipting eigna<sup>1</sup>



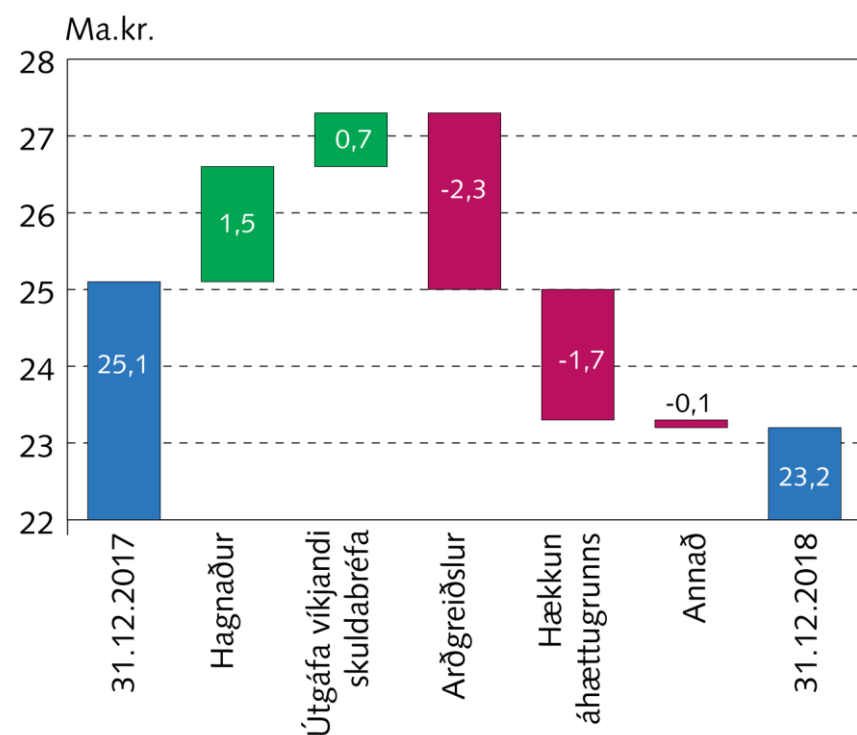
- Útlán til viðskiptavina
- Sjóður, kröfur á lánastofnanir
- Markaðsverðbréf
- Aðrar eignir

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

# Kröftugur útlánavöxtur 2018 og töluverðar arðgreiðslur

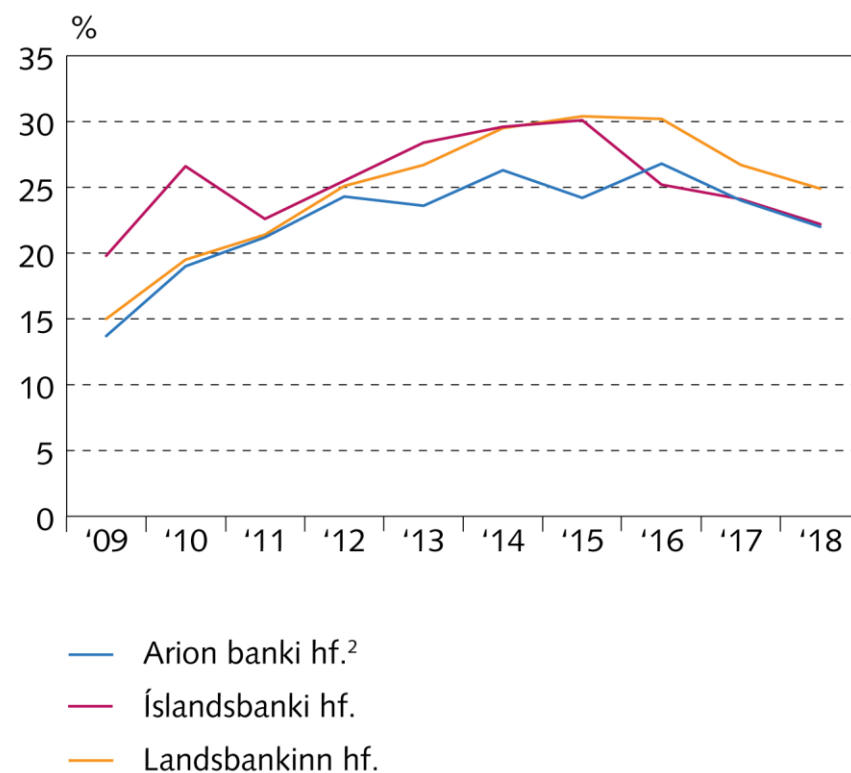
- Arðgreiðslur námu 73 ma.kr.
- Eiginfjárlutföll nú lítið umfram kröfur

Breytingar á eiginfjárlutfalli KMB á árinu 2018<sup>1</sup>



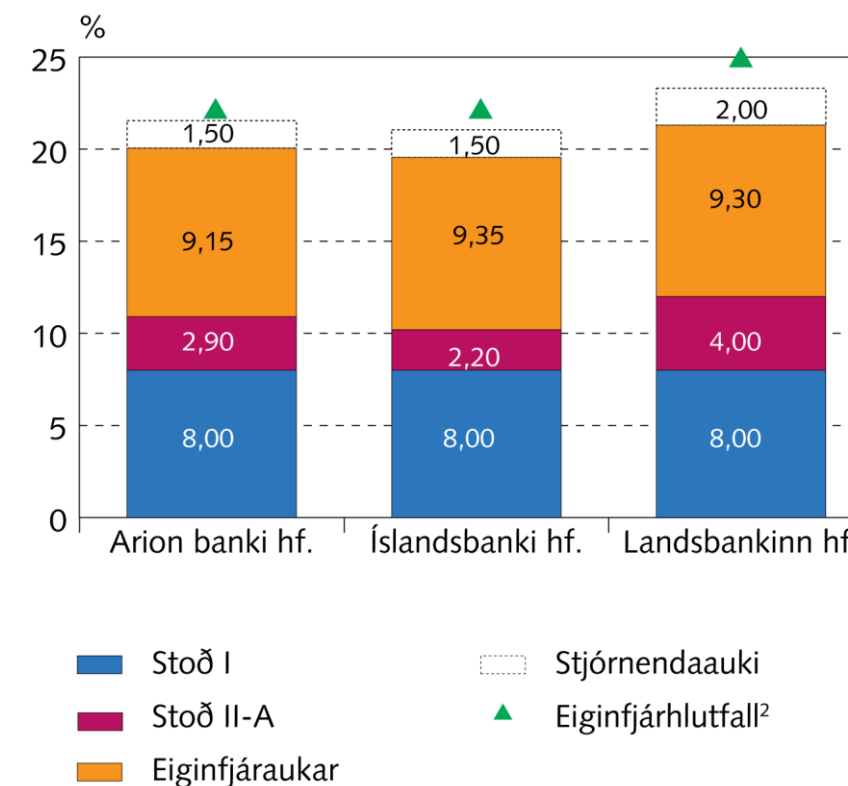
1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. Heimildir: Ársreikningar viðskiptabanka.

KMB: Eiginfjárlutföll<sup>1</sup>



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. Eiginfjárgrunnur sem hlutfall af áhættugrunni. 2. Í ársreikningi Arion banka er við útreikning á eiginfjárlutfalli búið að taka tillit til 10 ma.kr. arðgreiðslu sem áætlað er að framkvæma á fyrri hluta ársins. Heimildir: Ársreikningar viðskiptabanka.

KMB: Eiginfjárkröfur og eiginfjárlutföll<sup>1</sup>

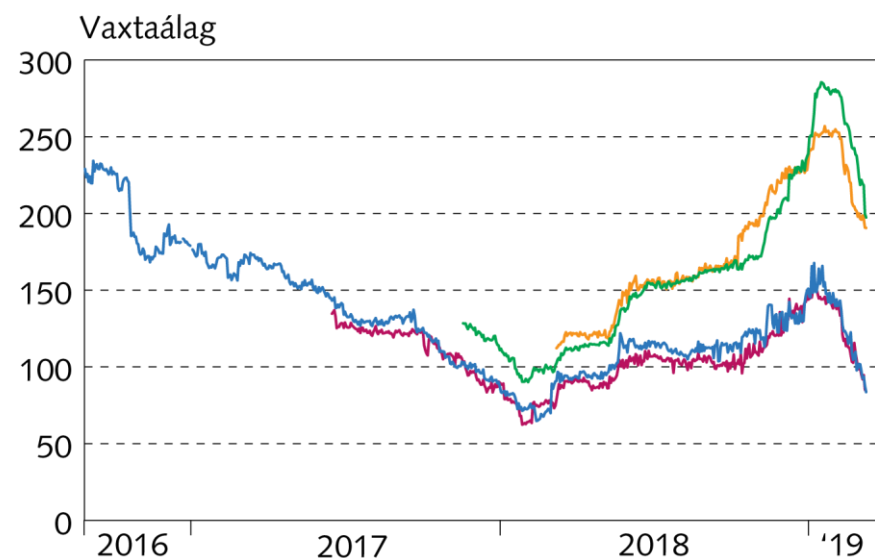


1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. Stoð II m.v. SREP í árslok 2017. Eiginfjárukar m.v. fulla innleiðingu, þ.m.t. hækkun sveiflujöfnunarauka úr 1,25% í 2% í maí 2019 og febrúar 2020. Tekið tillit til lækkunar kerfisáhættu- og sveiflujöfnunarauka vegna erlendra áhættuskuldbindinga. 2. Eiginfjárlutfall í lok árs 2018. Heimildir: Ársreikningar viðskiptabanka og kynningarefni.

# Endurfjármögnunaráhætta í erlendum gjaldmiðlum lítil

- Fáar útgáfur erlendis undanfarið samhliða versnandi kjörum, en síðustu 2 mánuði hafa kjörin þó batnað
- Endurfjármögnunaráhætta næstu 12 mánuði er takmörkuð

KMB: Vaxtaálag á skráðum erlendum skuldabréfum í evrum<sup>1</sup>

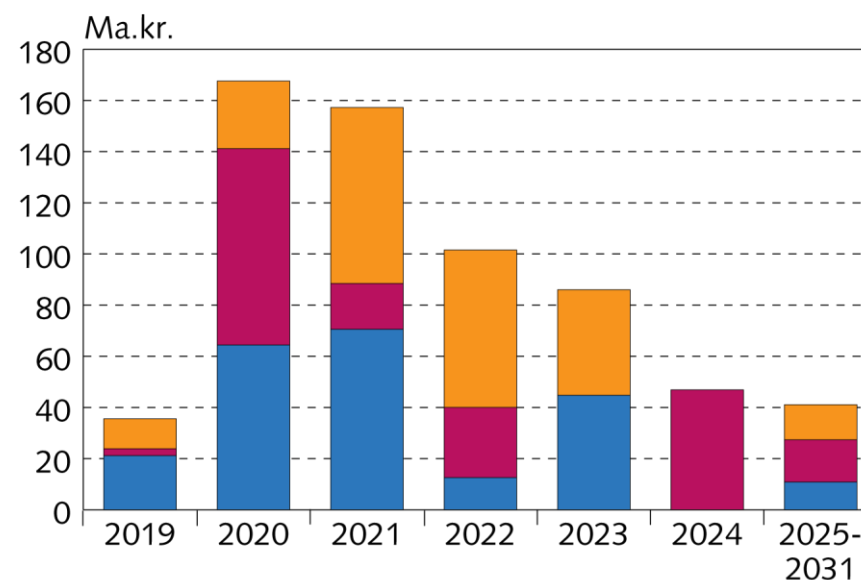


- Íslandsbanki - 2020
- Arion Banki - 2020
- Arion Banki - 2023
- Landsbankinn - 2023

1. KMB: Kerfislega mikilvægir bankar. Vaxtaálag á viðmiðunarkúrfu skuldabréfa í evrum. Viðmiðunarkúrfan er samsett úr ríkisskuldabréfum Evrulanda auk skuldabréfa sveitarfélaga með lánshæfismatið AAA í Evrulöndum.

Heimild: Thomson Reuters.

KMB: Skráð erlend markaðsskuldabréf eftir gjalddögum<sup>1</sup>

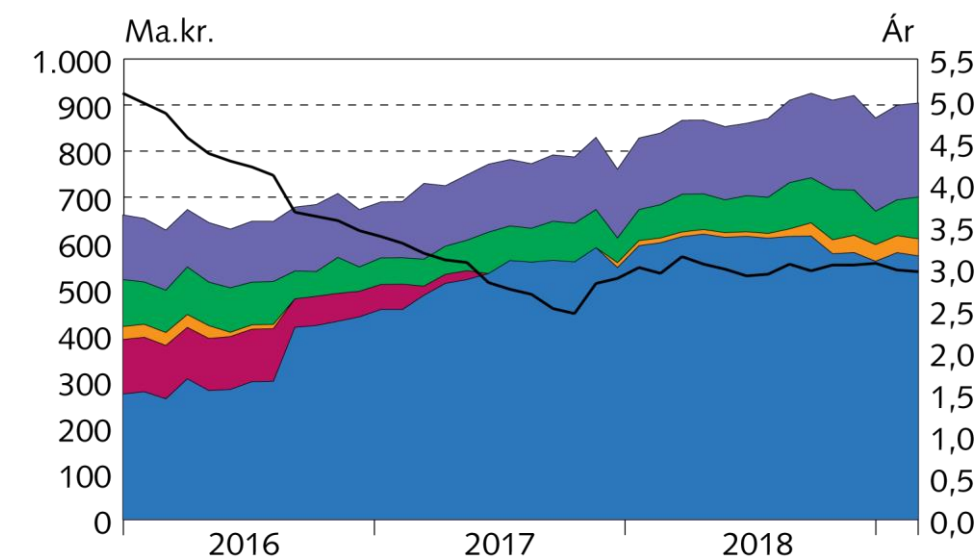


- Arion banki
- Íslandsbanki
- Landsbankinn

1. Miðað við gengi 28.2.2019. KMB: Kerfislega mikilvægir bankar.

Heimild: Nasdaq Ísland.

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



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

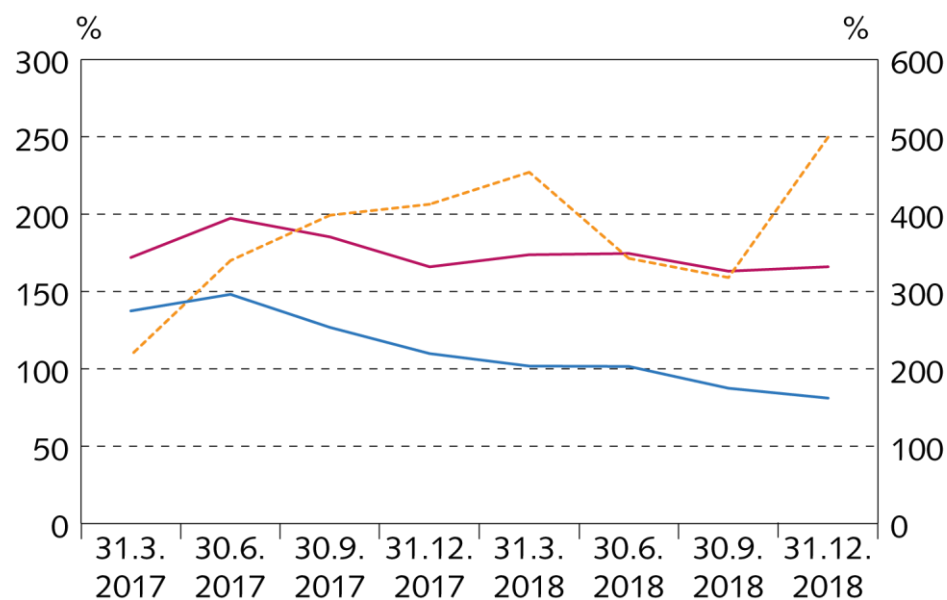
1. KMB: Kerfislega mikilvægir bankar. M.v. gengi 28.2.2019. 2. Eftirstöðvatími á skráðum erlendum skuldabréfum, víkjandi láni Arion og Íslandsbanka, skuldabréfi Arion og LBI skuldabréfi.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

# Laust fé í krónum minnkar

- Lausafjórhlutfall vel yfir lágmarki...
- ...en er í auknum mæli haldið uppi af lausu fé í erlendum gjaldmiðlum

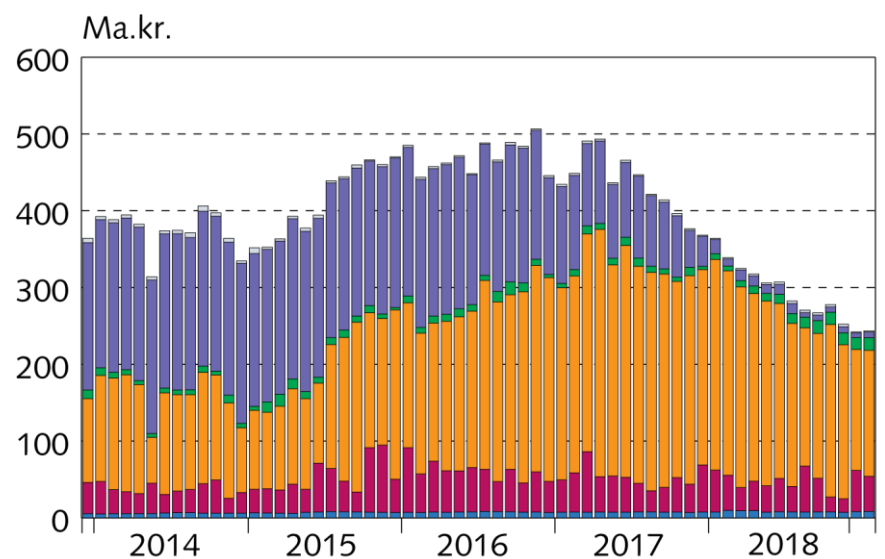
KMB: Lausafjórhlutfall<sup>1</sup>



- Lausafjórhlutfall - íslenskar krónur (v. ás)
- Lausafjórhlutfall - samtals (v. ás)
- - - Lausafjórhlutfall - erlendir gjaldmiðlar (h. ás)

1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka.  
Heimildir: Árslutareikningar kerfislega mikilvægra banka.

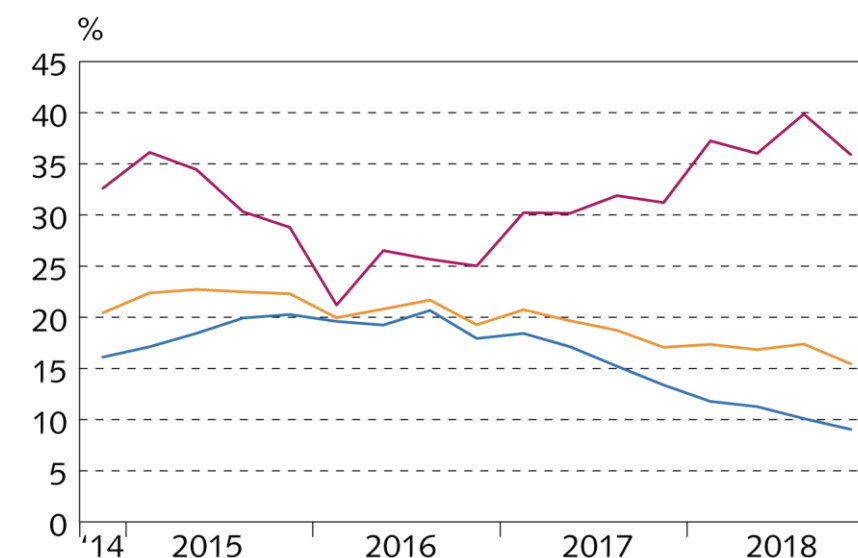
KMB: Skipting lausra eigna<sup>1</sup>



- Sjóður
- Laus innlán í seðlabönkum
- Bundin innlán í Seðlabanka Íslands
- Verðbréf útgefin af íslenska ríkinu með viðskiptavakt
- Önnur skuldabréf og skuldbindingar ríkisins, veðhæf í Seðlabanka Íslands
- Annað

1. Lausar eignir í íslenskum krónum. Móðurfélög. KMB: Kerfislega mikilvægir bankar.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

KMB: Lausar eignir af heildareignum<sup>1</sup>



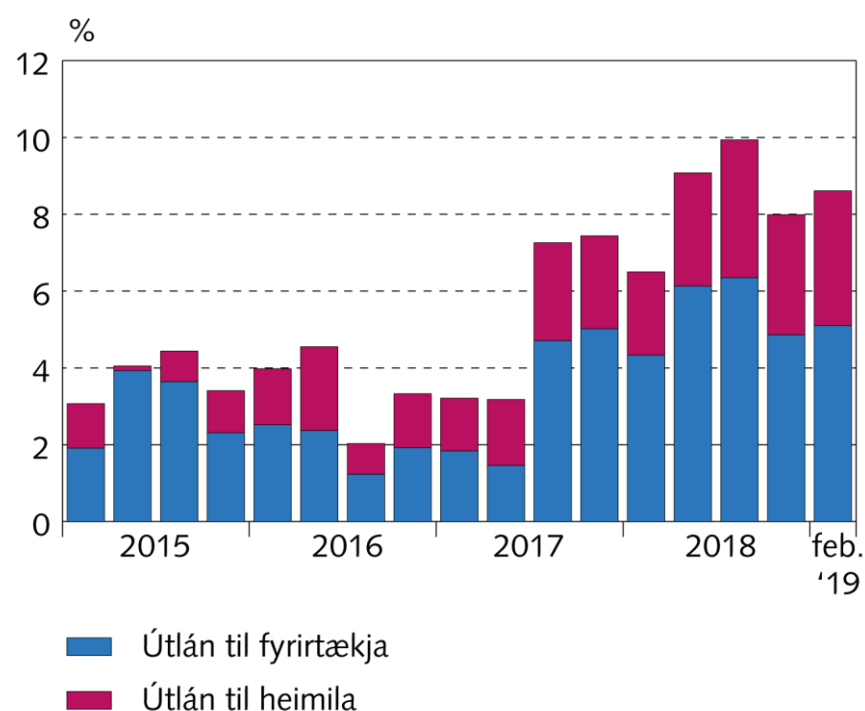
- Íslenskar krónur
- Erlendir gjaldmiðlar
- Samtals

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

# Kröftugur útlánavöxtur hjá bönkum og vanskil lítill

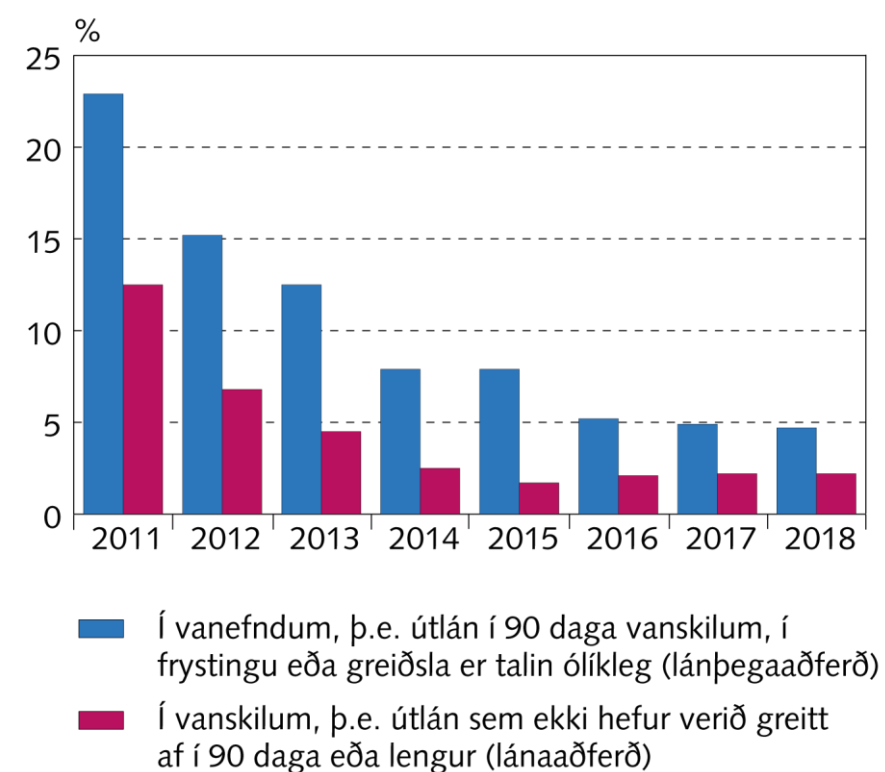
- Öllu meiri útlánavöxtur til fyrirtækja en til heimila

KMB: Raunbreyting útlána<sup>1</sup>



1. Móðurfélög KMB. Raunbreyting reiknuð á ársgrundvelli. Leiðrétt er fyrir skuldaaðgerðum ríkissjóðs.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

KMB: Vanskilahlutföll<sup>1</sup>

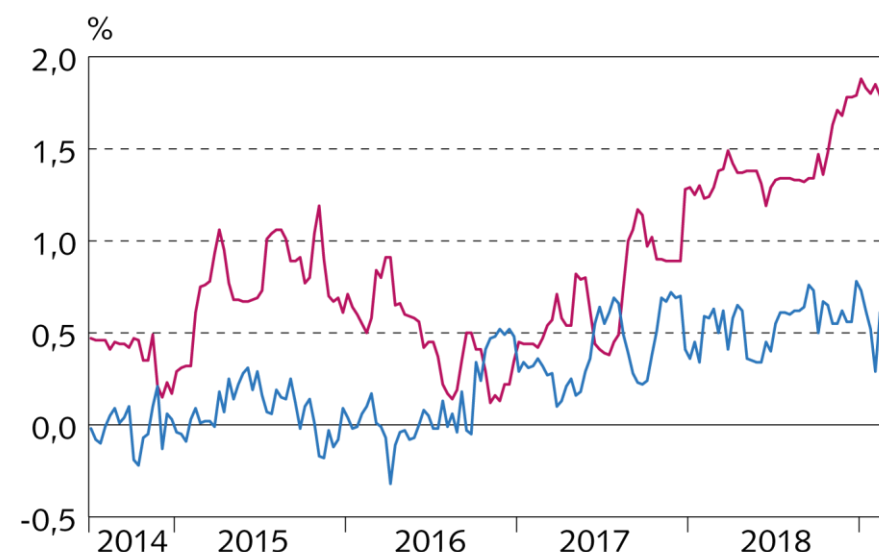


1. Móðurfélög, bókfært virði. Frá júní 2018 er stuðst við skilgreiningu EBA á vanskilum útlána umfram 90 daga (rautt).  
Heimildir: Fjármálaeftirlitið, Seðlabanki Íslands.

# Áhættuálag, álagning og vaxtamunur bankanna

- Áhættuálag sértryggðra bréfa nú tæplega 0,5%. Við það bætist um 1.5% í tilfalli íbúðarlána
- Hærri stýrivextir veita meira svigrúm til að stýra vaxtamuni út frá innlánnum
- Vaxtamunur heildareigna hærri eftir því sem vaxtastig og eiginfjárhlutfall er hærra

Áhættuálag sértryggðra skuldabréfa og álagning verðtryggðra íbúðalána<sup>1</sup>

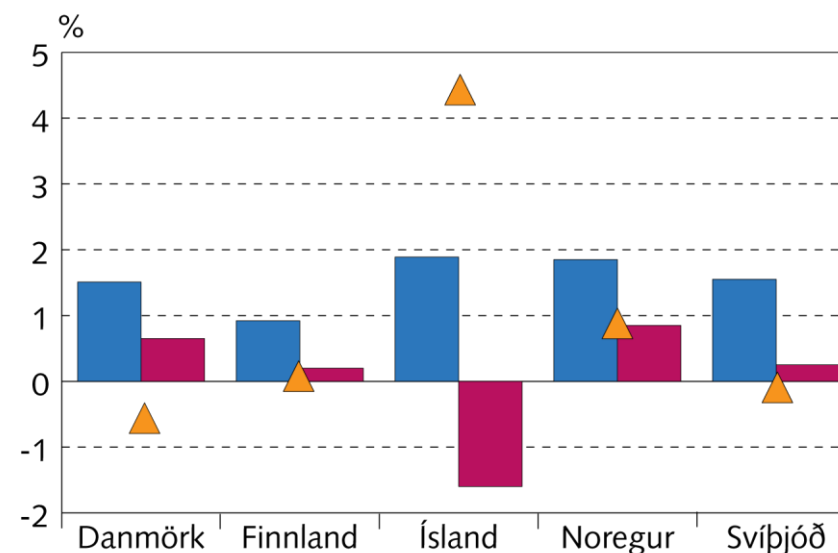


— Áhættuálag, mismunur á vöxtum sértryggðra bréfa og ríkisskuldabréfa  
 — Álagning, mismunur á vöxtum verðtryggðra íbúðalána og sértryggðra bréfa

1. Við mat á áhættuálagi og álagningu er miðað við ávöxtunarkröfu bréfa með 3 ára líftíma.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Vaxtastig og vaxtamunur<sup>1</sup>

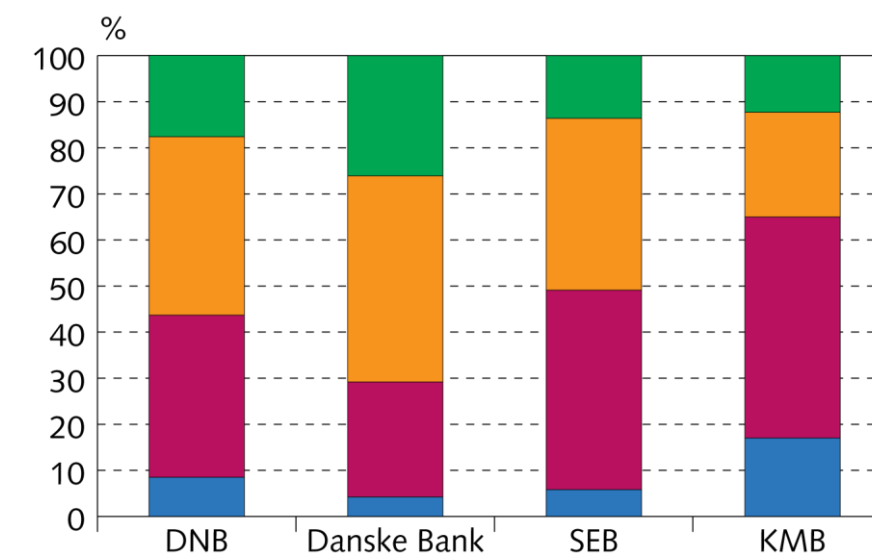


■ Mism. stýrivaxta og vaxta íbúðalána  
 ■ Mism. stýrivaxta og innlánsvaxta  
 ▲ Stýrivextir (febrúar 2019)

1. Samanburður miðast við stýrivexi, vexti breytilegra óverðtryggðra íbúðalána og vexti innlána sem tilheyra heimilum.

Heimildir: Árs hlutareikningar og heimasíður bankanna, Seðlabanki Íslands.

Uppbygging fjármögnunar KMB og þriggja norrænna banka  
 Árslok 2018



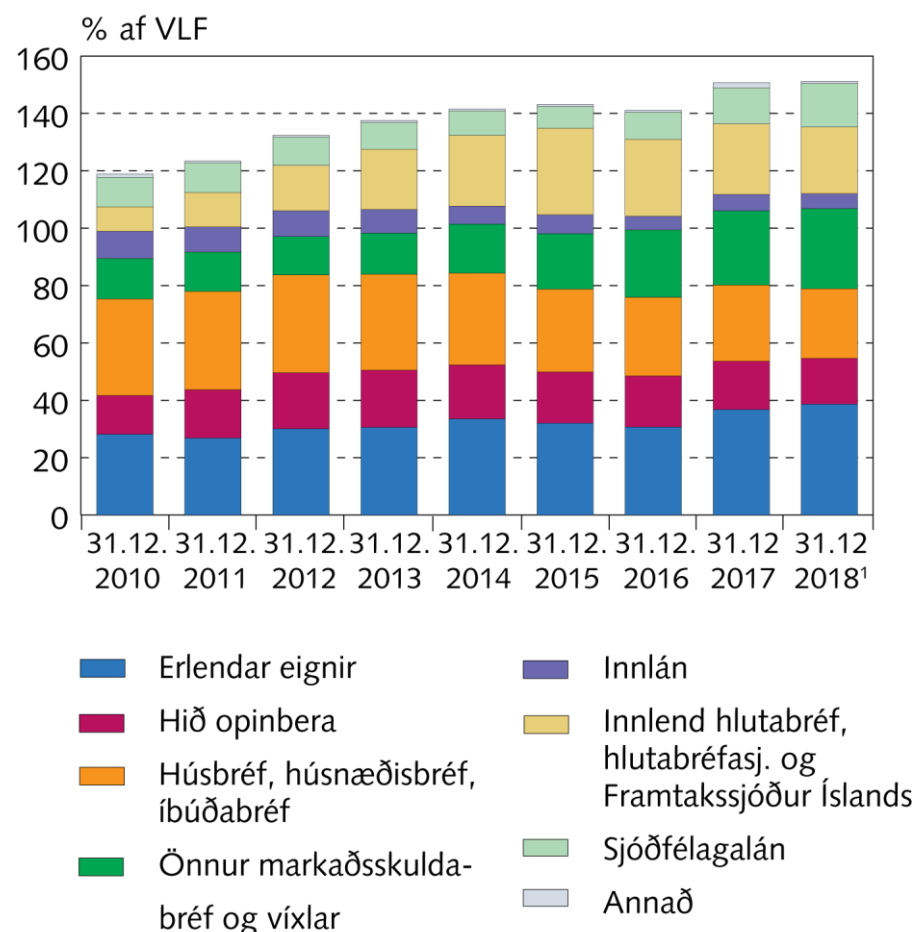
■ Eigið fé  
 ■ Innlán frá viðskiptamönnum  
 ■ Annað  
 ■ Sértryggð skuldabréf

Heimildir: Ársreikningar bankanna.

# Aðrir aðilar á fjármálamarkaði

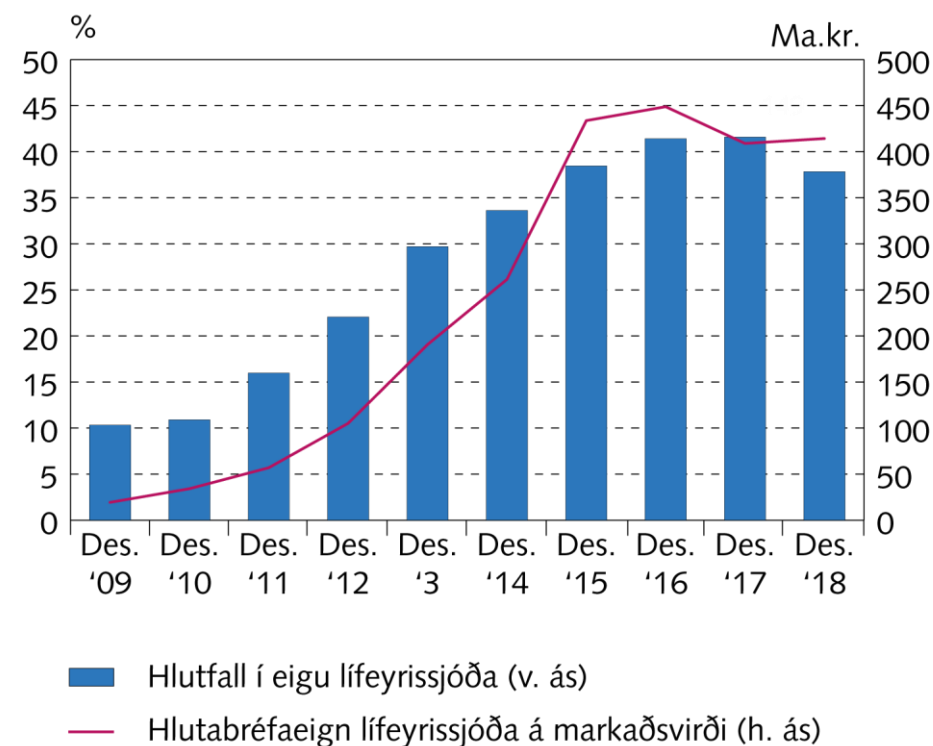
- Íbúðalánasjóður var rekinn með tapi 2018 en eiginfjárhlutfall hefur ekki verið hærra
- Lífeyrissjóðir auka við erlendar eignir og sjóðfélagalán

Lífeyrissjóðir: Skipting eigna



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

Lífeyrissjóðir: Rafrænt skráð hlutabréf hjá Verðbréfaskráningu Íslands<sup>1</sup>

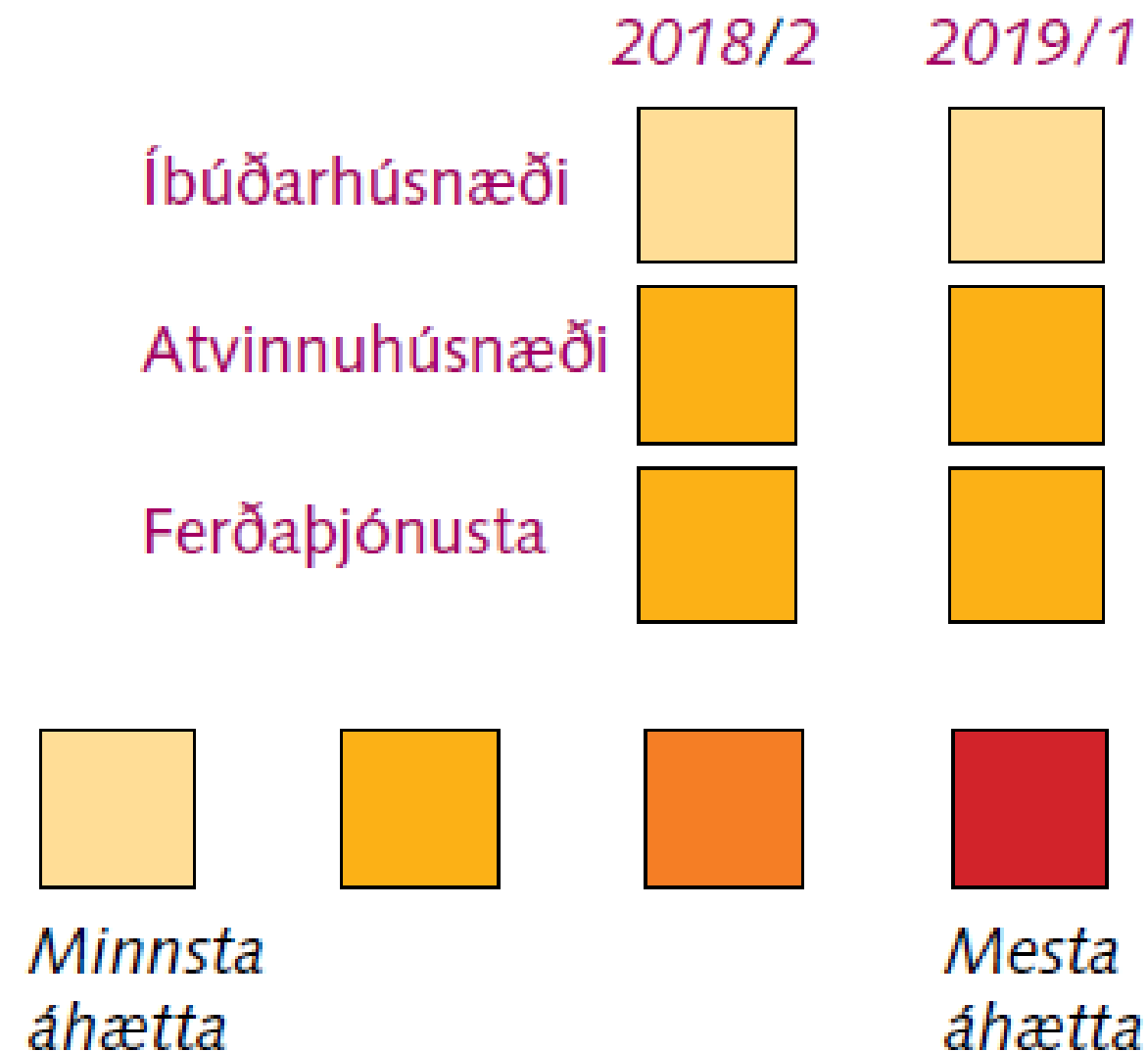


1. Hlutfall af rafrænt skráðum hlutabréfum hjá Verðbréfaskráningu Íslands.  
Heimild: Nasdaq Ísland.

# Samantekt

- Áhættan hefur verið hófleg – hluti áhættunnar hefur raungerst
- Óvissa hefur aukist en áhrifin á fjármálakerfið eru ekki enn komin fram

- Ferðapjónustan: Vöxtur snýst í samdrátt og með gjaldþroti Wow air er líklegt að samdráttur verið meiri en vænst var. Á komandi misserum kemur í ljós hvort áætlanir að baki fjárfestingum hafi verið of bjartsýnar
- Íbúðarhúsnæði: Verð er sögulega hátt en hefur lítið hækkað síðastliðið ár, skuldavöxtur heimilanna hóflegur enn sem komið er, framboð fasteigna er að aukast
- Atvinnuhúsnæði: Verð sögulega hátt og en er að hækka hratt, skuldavöxtur fyrirtækja hefur verið nokkuð kröftugur
- Áhætta í ferðapjónustu og á fasteignamarkaði er tengd, líklegt er að Airbnb íbúðum fækki, með minni umsvifum vegna færri ferðamanna gæti verið erfiðara að standa undir háu verði atvinnuhúsnæðis
- Staða heimila og fyrirtækja sterk enn sem komið er með hóflega skuldsetningu
- Eiginfjárstaða viðskiptabankanna ekki lengur langt yfir kröfum Fjármálaeftirlitsins en viðnámspróttur er þó góður.







Takk fyrir