

SEÐLABANKI ÍSLANDS

# Fjármálastöðugleiki 2021/2

Kynningarfundur  
29. september 2021



# Fjármálastöðugleiki í hnotskurn



Eignaverð hækka hratt og víkja frá langtímaleitni. Fasteignum í sölu fækkar mikið.



Aukinn skuldavöxtur heimila. Raunvöxturinn enn að aukast og kominn í tæp 7% á ársgrundvelli.



Arðsemi bankanna hefur aukist. Minni óvissa um eignagæði og minnkandi vanskil.



Lausafjárstaða bankanna er sterk og aðgengi að erlendum lánsfjármörkuðum greitt.



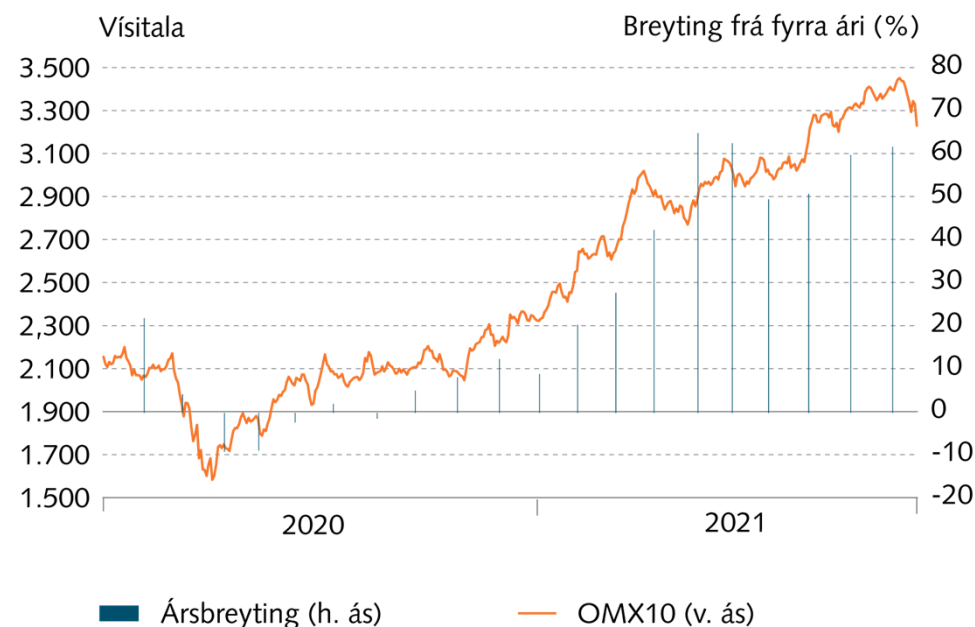
Bregðast þarf við aukinni rekstraráhættu í rafrænni smágreiðslu-miðlun.

# Skráð hlutabréf hækkað mikið

- Hlutabréfaverð skráðra félaga í Kauphöll Nasdaq á Íslandi hafa hækkað mikið á síðustu mánuðum.
  - Flökt hefur þó aukist nokkuð á síðustu vikum.
  - Úrvalsvísitala markaðsins hefur hækkað um 60% á síðustu tólf mánuðum en um tæp 6% frá júnílokum.
  - Hlutabréfaverð er orðið hátt á ýmsa mælikvarða en frávík hlutabréfaverðs frá langtímaleitni mælist nú meira en það hefur verið frá árinu 2008.
- Fjöldi einstaklinga sem eru hlutabréfaeigendur hefur ekki verið hærri síðan fyrir fjármálaáfallið - tæplega tíundi hver Íslendingur á nú skráð hlutabréf.
- Ekki eru sterkar vísbendingar um að verðhækkningar á hlutabréfamarkaðnum séu skuldadrifnar

## Úrvalsvísitala íslenska hlutabréfamarkaðarins OMX10

1. janúar 2020 - 20. september 2021



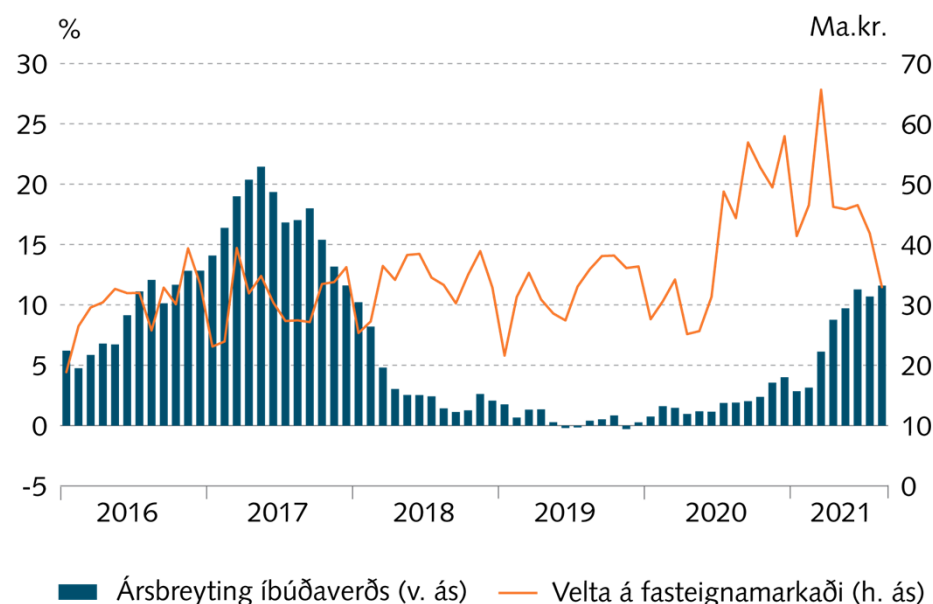
Heimild: Refinitiv Datastream.

# Áfram miklar verðhækkanir á íbúðamarkaði



- Ársvöxtur íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu mældist 11,6% að raunvirði í lok ágúst.
  - Miklar hækkanir frá lokum febrúar sl.
  - Verð á sérþýli hefur hækkað nokkuð umfram verð á fjölbýli síðustu mánuði.
- Velta með íbúðarhúsnæði á hbsv. hefur dregist nokkuð saman frá hápunkti sínum í mars sl.
  - Kaupsamningum fækkaði um fjórðung á milli ára í júlí og ágúst.
  - Lítið framboð eigna á sölu virðist vera ein helsta skýringin á samdrættinum.
- Á mótí kemur að eftirspurn virðist áfram vera töluverð.
  - Meðalsölutími íbúða nálægt sögulegu lágmarki.

Raunverð íbúða og velta á höfuðborgarsvæðinu<sup>1</sup>



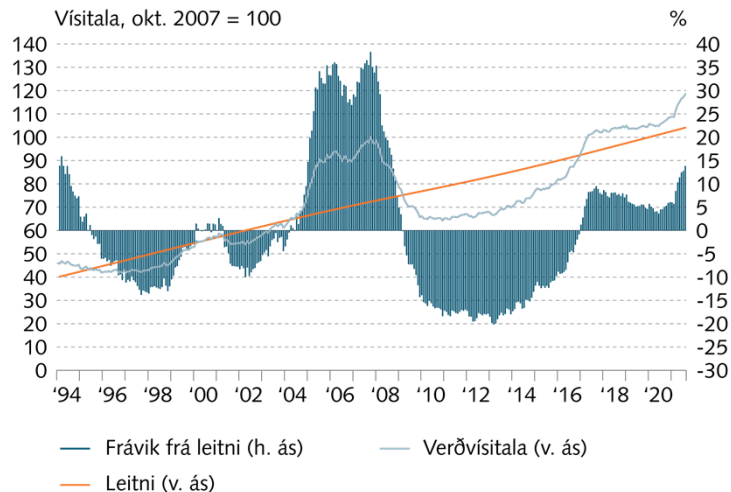
1. Velta á fasteignamarkaði á föstu verðlagi desember 2020.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

# Áhætta af leiðréttingu íbúðaverðs aukist

- Vísitala íbúðaverðs mældist nærri 14% yfir leitni í lok ágúst samanborið við um 6% í upphafi árs.
  - Mesta frávik umfram leitni síðan á árinu 2008.
- Verðhækkanir hafa verið nokkuð umfram ákvarðandi þætti þess undanfarna mánuði.
  - Árshækkun á hlutfalli húsnæðisverðs og launa var um 8% í lok ágúst.
  - Hlutfall húsnæðis- og leiguverðs hækkaði um rúmlega 12% á sama tímabili.
- Vísbendingar um að ójafnvægi fari vaxandi á markaðnum.

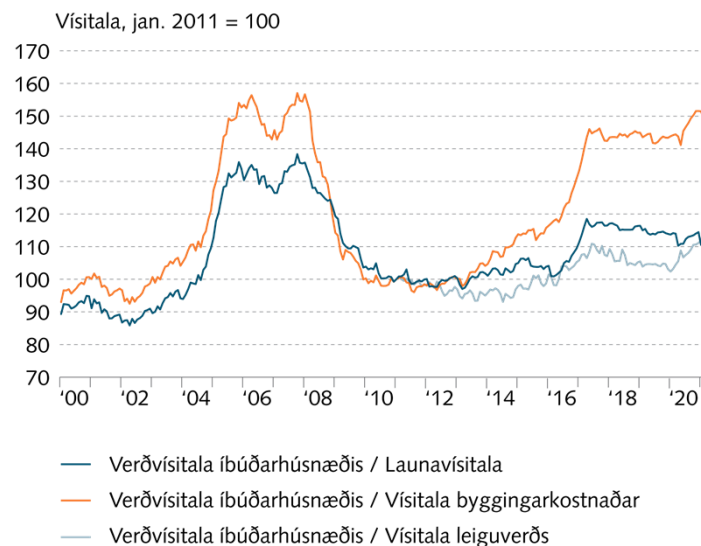
Frávik raunverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu frá leitni<sup>1</sup>



1. Verðvísitala íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu, raunvirt með vísitölu neysluverðs. Leitni er fundin með Hodrick-Prescott síu með  $\lambda=32.400.000$ .

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu og ákvarðandi þættir

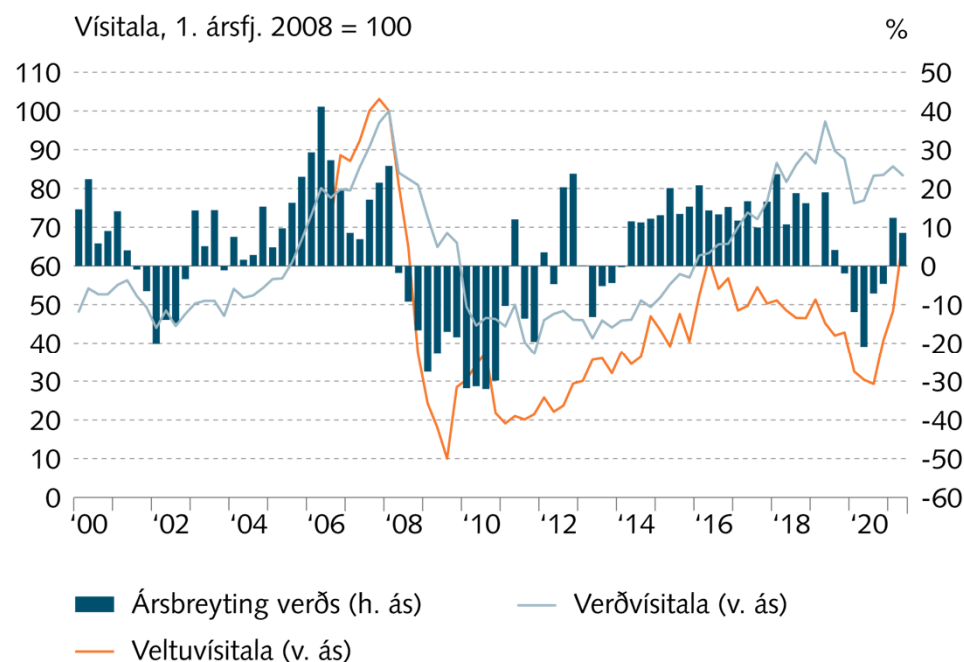


Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

# Litlar breytingar á verðvísitölu atvinnuhúsnæðis frá upphafi faraldursins

- Vísitala raunverðs atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 8,5% á öðrum ársfjórðungi frá sama tíma í fyrra.
  - Vísitalan er nærri gildi sínu fyrir faraldurinn.
  - Mælist nærri 7% yfir metinni langtímaleitni.
- Velta með atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu rúmlega þrefaldaðist að raunvirði á fyrstu sjö mánuðum ársins m.v. sama tíma í fyrra.
- Áhrif faraldursins á uppgjör stóru atvinnuhúsnæðisfélaganna hafa farið minnkandi.
  - Nýjustu uppgjör félaganna einkennast af stórum jákvæðum matsbreytingum fjárfestingareigna.

Raunverð og -velta atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu<sup>1</sup>



1. Verðvísitala raunvirt með VNV. Vísitalan byggist á vegnu meðaltali iðnaðar-, verslu- og skrifstofuhúsnæðis. Nýjasta gildi hennar er til bráðabirgða. Veltuvísitala sýnir hlaupandi meðaltal veltu síðustu fjögurra ársfjórðunga, raunvirt með VNV.

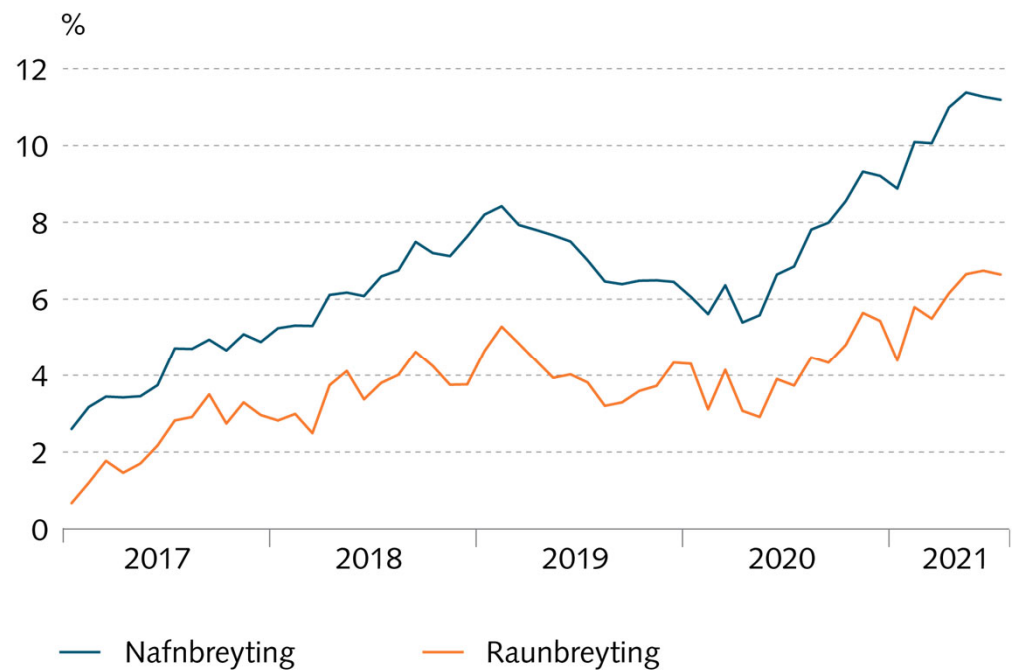
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

# Skuldir heimila vaxa hraðar en áður



- Raunvöxtur skulda heimila mældist 6,8% í lok júlí.
  - Skuldavöxturinn hefur aukist jafnt og þétt á síðustu mánuðum
  - Mesti skuldavöxtur sem mælst hefur eftir 2008
- Sögulega lágt vaxtastig drífur eftirspurn eftir íbúðalánnum.
  - Aðrar skuldir, s.s. neyslulán, dragast saman.
- Aukinn útlánavöxtur samhliða miklum verðhækkunum á íbúðamarkaði getur falið í sér aukna kerfisáhættu.

Þróun skulda heimila<sup>1</sup>

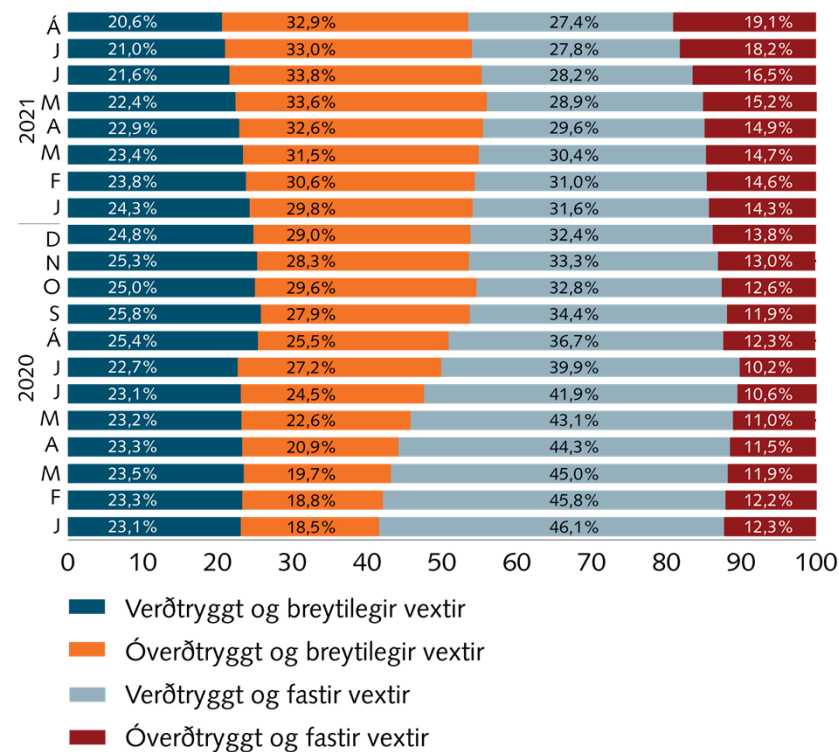


1. Ársbreyting heildarskulda heimila við innlend fjármálafyrirtæki.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

# Fleiri kjósa að festa vexti á íbúðalánnum

- Meirihluti óverðtryggðra íbúðalána ber breytilega vexti.
  - Felur í sér vaxtaáhættu fyrir heimilin.
- Vaxandi hluti heimila kys þó nú að festa vexti á nýjum íbúðalánnum.
  - 62% hreinna nýrra óverðtryggðra íbúðalána í ágúst báru fasta vexti.
- Áfram dregur úr vægi verðtryggingar skulda hjá heimilunum.

Tegund fasteignalána til neytenda<sup>1</sup>



1. Hlutfallsleg skipting fasteignalána KMB og HMS til neytenda eftir tegundum. Frá ágúst 2020 ná tölur einnig til stærstu lífeyrissjóða.

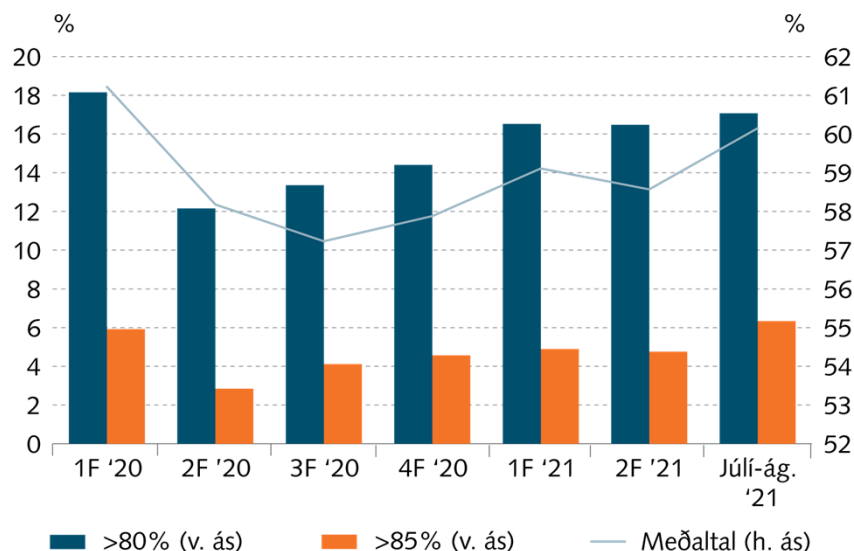
Heimild: Seðlabanki Íslands.



# Útlánagæði - veðsetningarhlutfall

- Meðaltal veðsetningarhlutfalls þokast upp á við.
- Fleiri lánveitingar með hátt veðsetningarhlutfall.
- Vísbendingar um að dreifing hafi hliðrast í átt að meiri áhættu.
  - Hærra verð ýtir undir hærri veðsetningu.

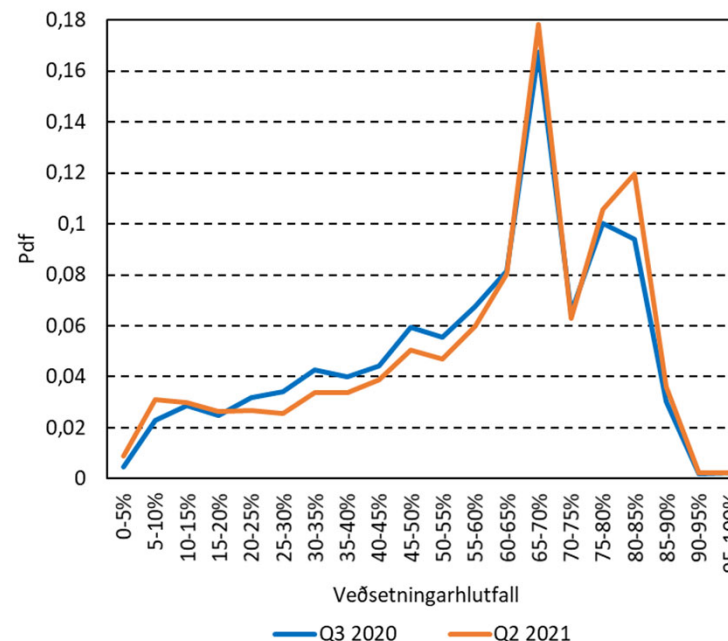
Próun veðsetningarhlutfalls nýrra fasteignalána til neytenda<sup>1</sup>



1. Meðaltal veðsetningarhlutfalls nýrra fasteignalána KMB og HMS til neytenda og hlutfall nýrra lána umfram 80% og 85%. Frá ágúst 2020 ná tölur einnig yfir ný lán lífeyrissjóða. Gögn fyrir ágúst 2021 eru bráðabirgðagögn.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Dreifing veðsetningarhlutfalls<sup>1</sup>



1. Byggir á gagnaskilum KMB og HMS. Frá ágúst 2020 bætast átta stærstu lífeyrissjóðirnir einnig við.

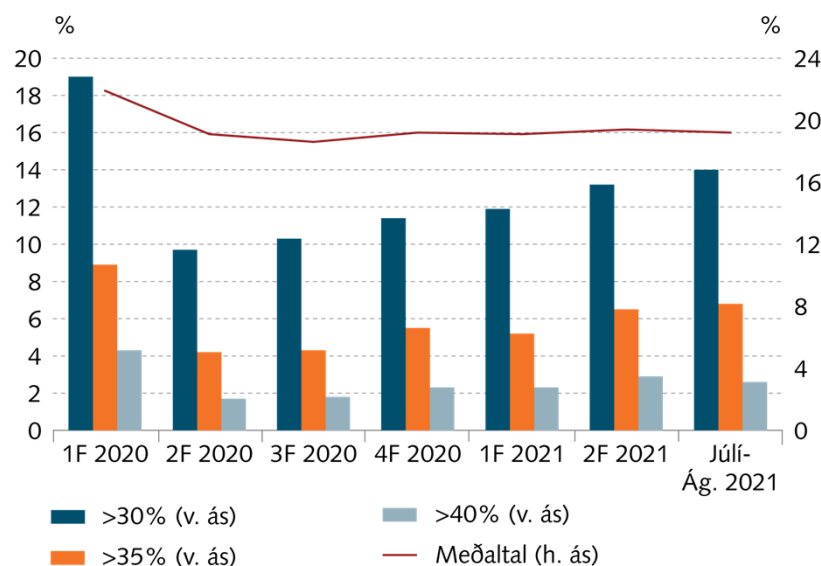
Heimild: Seðlabanki Íslands.

# Útlánagæði - greiðslubyrðarhlutfall



- Meðaltal greiðslubyrðarhlutfalls haldist stöðugt.
- Fleiri lánveitingar með hátt greiðslubyrðarhlutfall.
- Dreifing að hliðrast upp á við.
  - Ásókn í fasteignalán með föstum vöxtum.

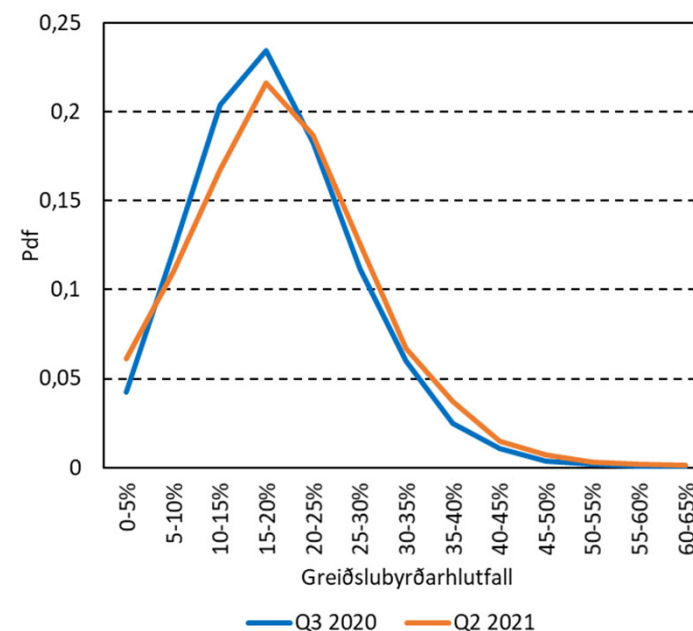
Próun greiðslubyrðarhlutfalls nýrra fasteignalána til neytenda<sup>1</sup>



1. Meðaltal greiðslubyrðarhlutfalls nýrra fasteignalána KMB og HMS til neytenda og hlutfall nýrra lána yfir 30%, 35% og 40%. Frá ágúst 2020 ná tölur einnig yfir ný lán stærstu lífeyrissjóða. Gögn fyrir ágúst 2021 eru bráðabirgðagögn.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Dreifing greiðslubyrðarhlutfalls<sup>1</sup>



1. Byggir á gagnaskilum KMB og HMS. Frá ágúst 2020 bætast átta stærstu lífeyrissjóðirnir einnig við.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

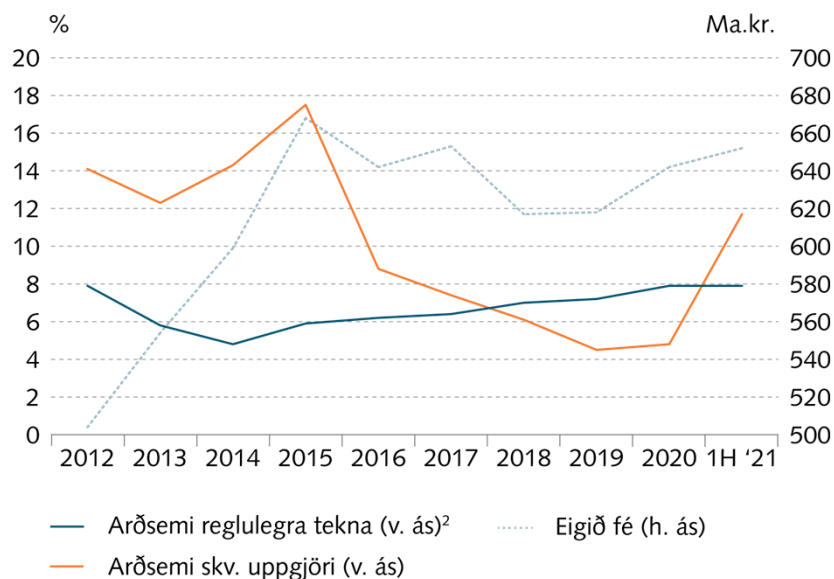


# Fjármálakerfið

# Rekstur KMB góður á fyrri hluta ársins

- Hagnaður KMB 37 ma.kr. á fyrri hluta ársins 2021 og arðsemi eiginfjár 11,7%. Tap 0,7 ma.kr. á fyrri hluta árs 2020.
- Jákvæðar virðisbreytingar útlána (5,3 ma.kr.), tekjur af fjármálastarfsemi (8,2 ma.kr.) og auknar þóknunatekjur (+2,8 ma.kr. milli ára) höfðu mest áhrif.
- Vaxtamunur 6M 2021 lækkar í 2,44% úr 2,61% 6M 2020 en hreinar vaxtatekjur haldast þó óbreyttar.

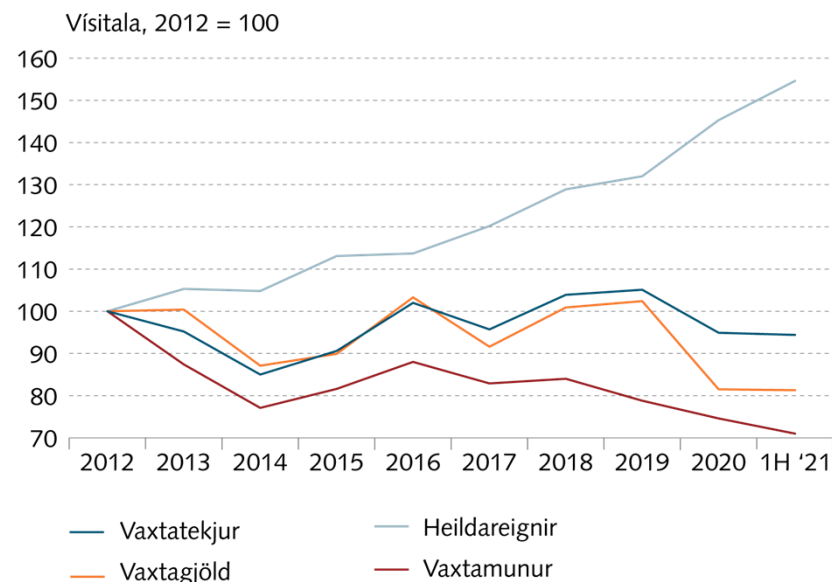
KMB: Arðsemi<sup>1</sup>



1. Arðsemi er reiknuð út miðað við meðalstöðu eigin fjár. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. 2. Arðsemi reglulegra tekna miðast við hreinar vaxta- og þóknunatekjur að frádregnum reglulegum kostnaði. Skatthlutfall er 20% og miðað er við meðalstöðu eigin fjár. Valitor undanskilið árin 2017-2020 og Borgun 2020.

Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka.

KMB: Vaxtatekjur, vaxtagjöld, heildareignir og vaxtamunur<sup>1</sup>



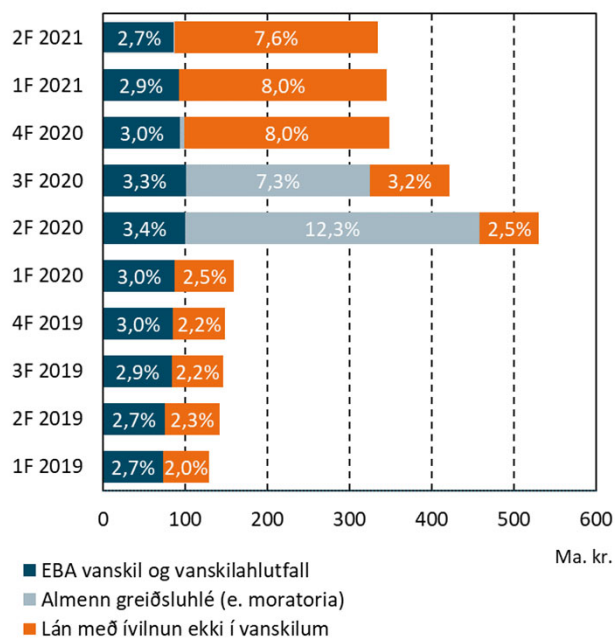
1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka.

Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka.

# KMB – vanskil og virðisrýrnun lækka

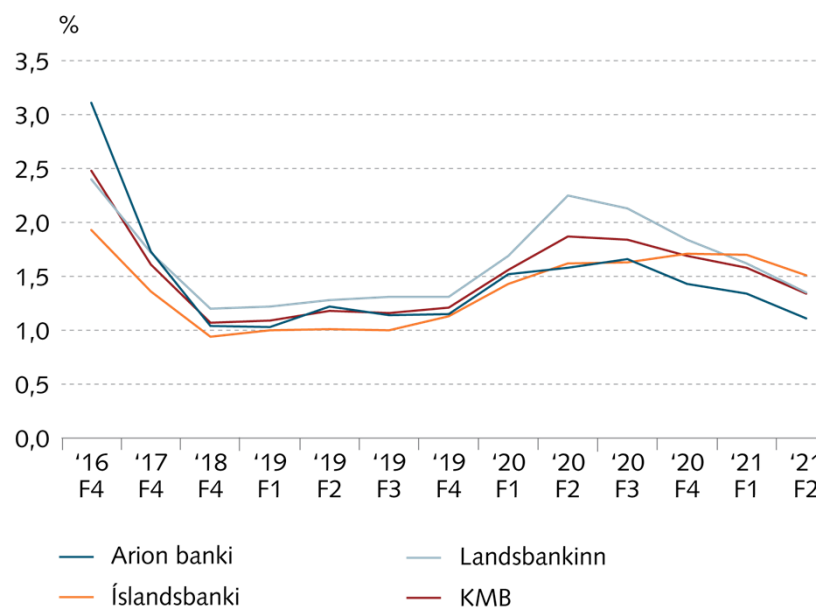
- Vanskilahlutföll lækka og þá vegna lægri vanskila heimila (1% í lok júní sl.).
- Vanskilahlutfall fyrirtækjalána hefur lítið breyst undanfarið (4,3%).
- Tæplega 13% fyrirtækjalána (210 ma.kr.) voru flokkuð með ívilnun í lok 2F 2021. Nánast öll þessi lán eru í frystingu.
- Virðisrýrnunarsjóður hefur lækkað síðustu misseri, m.a. vegna betri efnahagsspáa.

KMB - EBA vanskilahlutföll, greiðsluhlé og ívilnanir<sup>1</sup>



1. Eftirstöðvar og í hlutfalli við útlán til viðskiptavina.  
Heimild: Seðlabanki Íslands

KMB: Virðisrýrnunarsjóður sem hlutfall af útlánasafni<sup>1</sup>

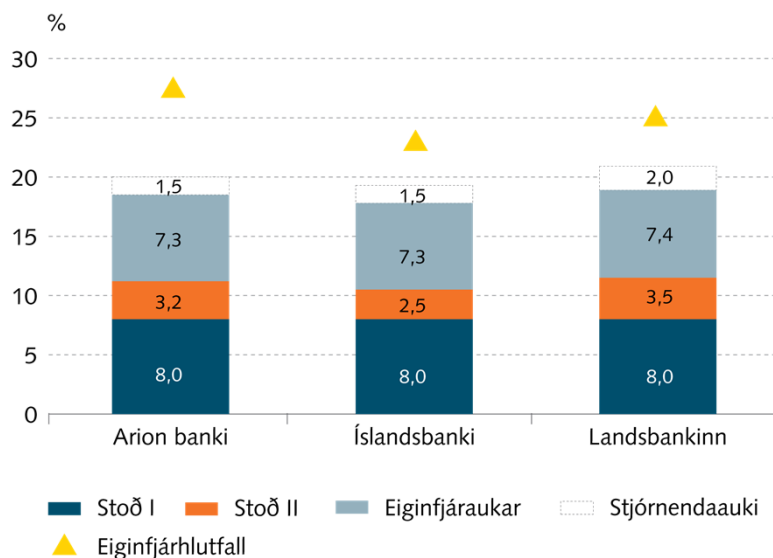


1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. Kröfuvirði útlána.  
Heimildir: Árs- og árs hlutareikningar viðskiptabanka.

# KMB – Eiginfjárstaða sterk

- Eiginfjárhlutfall KMB var 24,9% í lok júní sl. og óbreytt miðað við síðustu áramót.
- Við útreikning á eiginfjárhlutfalli er búið að draga frá eiginfjárgrunni þann hluta hagnaðar á fyrri hluta árs 2021 sem ætlunin er að greiða út í arð á árinu 2022 eða 26,4 ma.kr. Án arðgreiðslna væri eiginfjárhlutfallið 25,9%.
- Eiginfjárhlutföll bankanna 5-9 prósentum fyrir ofan lágmarks eiginfjárkröfu sem Seðlabankinn gerir.

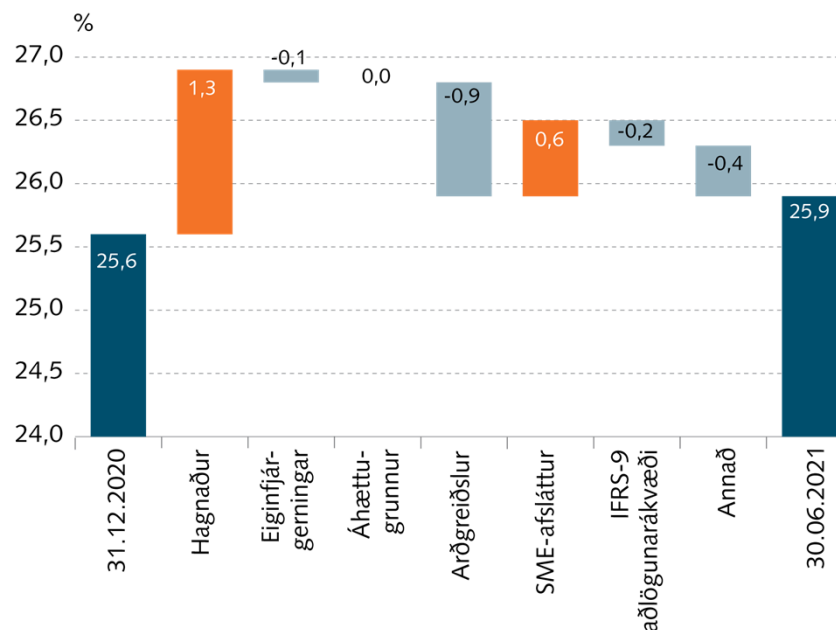
Eiginfjárkröfur og eiginfjárhlutföll KMB í lok júní 2021<sup>1</sup>



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. Við útreikning á eiginfjárhlutfalli er búið að draga frá eiginfjárgrunni þann hluta hagnaðar á fyrri hluta árs 2021 sem miðað er við að greiddur verði út í arð á árinu 2022. Ef fyrirhugaðar arðgreiðslur teljast til eiginfjárgrunns eru eiginfjárhlutföll bankanna eftirfarandi: Arion banki 29,2%, Íslandsbanki 23,3% og Landsbankinn 25,8%.

Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka.

Breytingar á eiginfjárhlutfalli KMB á fyrri hluta ársins 2021<sup>1</sup>



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka.

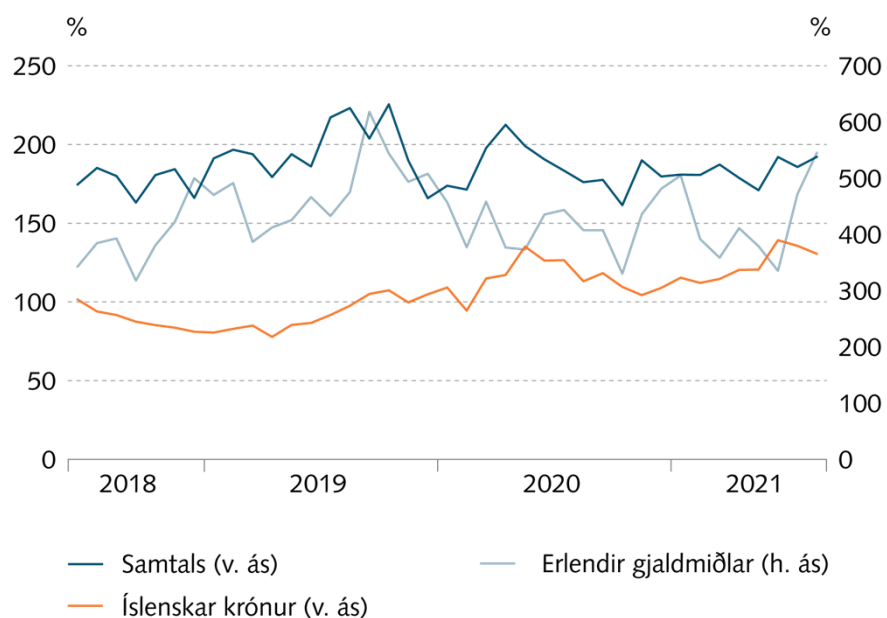
Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka.

# KMB – Lausafjárstaða vel yfir lágmarkskröfum Seðlabankans og hafa hækkað undanfarna mánuði.



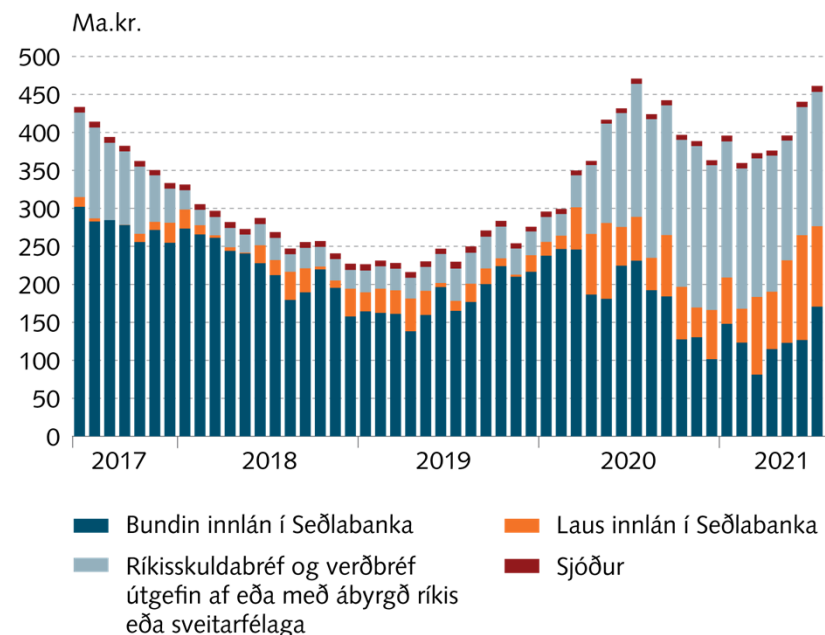
- Lausafjárhlutföll allra bankanna eru vel yfir lágmarkskröfum Seðlabankans og hafa hækkað undanfarna mánuði.
- Lausar eignir bankanna hafa aukist á árinu og viðhalda bankarnir háu hlutfalli lausafjäreigna í ríkistryggðum víxlum og skuldabréfum.

Lausafjárhlutfall KMB<sup>1</sup>



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

KMB: Lausafjäreignir í íslenskum krónum<sup>1</sup>

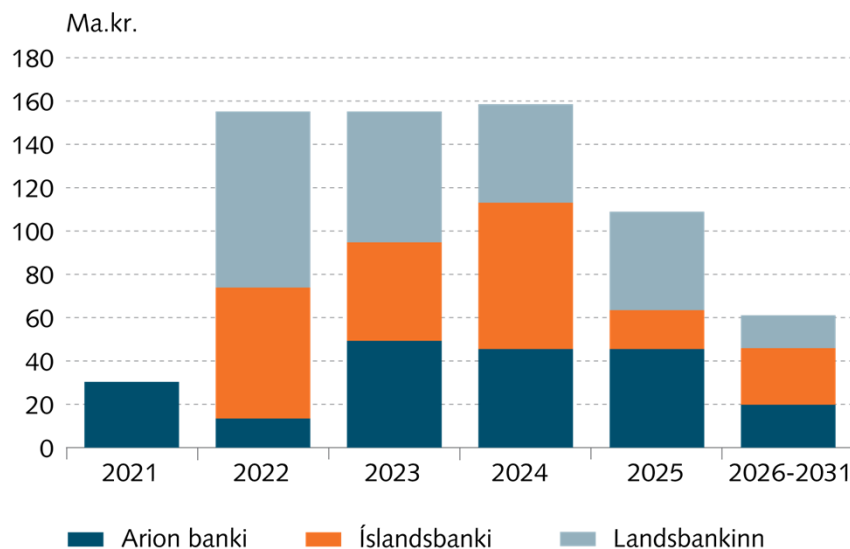


1. Móðurfélög kerfislega mikilvægra banka.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

# KMB – Vaxtaálag á erlendum mörkuðum hefur lækkað

- Bankarnir hafa allir gefið út stórar útgáfur til lengri tíma á sl. 12 mánuðum eftir að markaðir fóru að opnast aftur. Vaxtaálag á erlendum útgáfum byrjaði að lækka verulega á seinni hluta síðasta árs og hefur álagið haldist nokkuð stöðugt undanfarna mánuði.
- Það sem eftir lifir árs eru um 30 ma.kr. á gjalddaga í erlendum gjaldmiðlum. Á næsta ári eru um 155 ma.kr. á gjalddaga en sterk lausafjárstaða bankanna minnkar endurfjármögnunaráhættu þeirra í erlendum gjaldmiðlum.

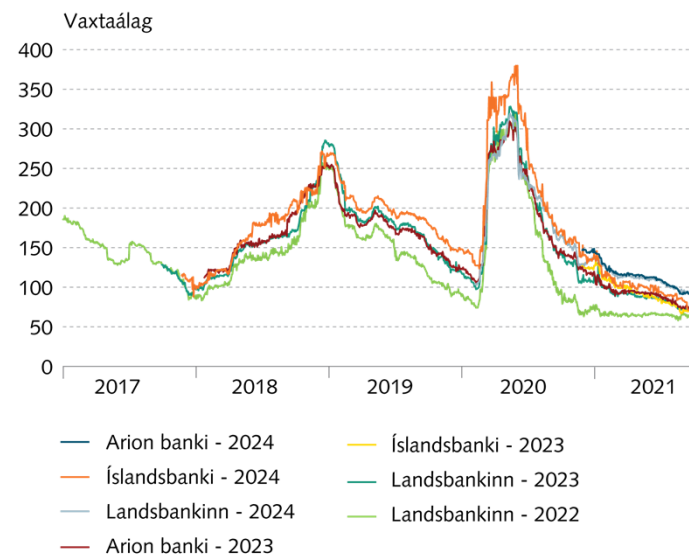
KMB: Skráð erlend markaðsskuldabréf eftir gjalddögum<sup>1</sup>



1. Miðað við gengi 31.8.2021

Heimild: Nasdaq Ísland.

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



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

Heimild: Refinitiv Datastream.





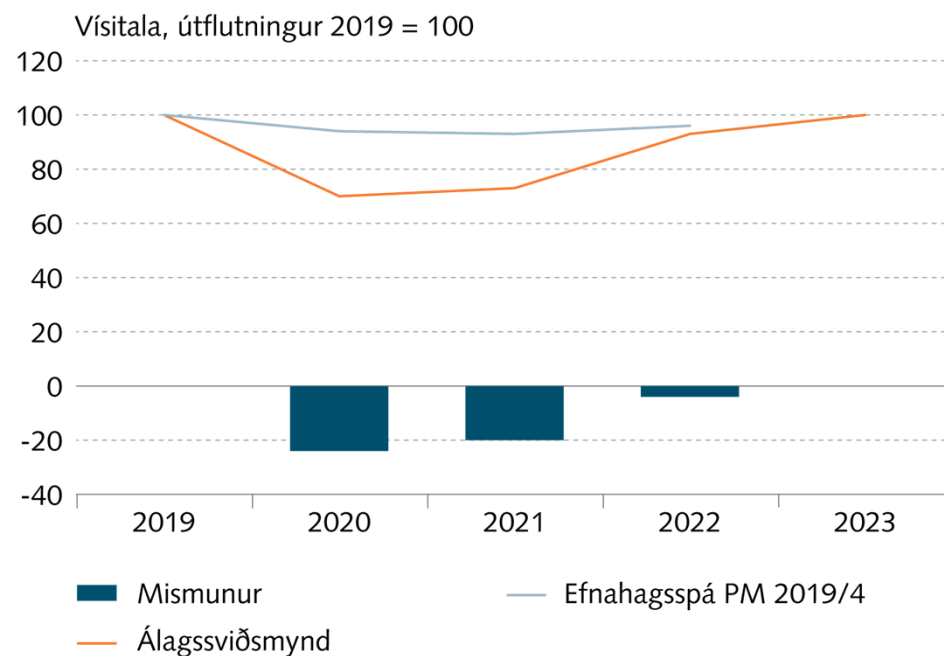
# Álagspróf Seðlabanka Íslands 2021

# Álagssviðsmyndin



- Illa gengur að ráða niðurlögum farsóttarinnar svo...
  - ...ferðamönnum fjölgar ekki fyrr en 2022.
  - ...fjárfesting fyrirtækja dregst saman.
  - ...atvinnuleysi verður að meðaltali 7,1%.
- Heimilin auka varúðarsparnað svo...
  - ...einkaneysla minnkar um 2,4% 2021.
- VLF dregst saman um 0,8% 2021 en kröftugur hagvöxtur 2022-2023.
- Verð atvinnuhúsnæðis lækkar um 38,4% frá toppi en íbúðaverð stendur í stað.
- Vextir og verðbólga lág vegna mikils slaka í hagkerfinu.

## Útflutningur vöru og þjónustu



Heimild: Seðlabanki Íslands.

# Niðurstaða



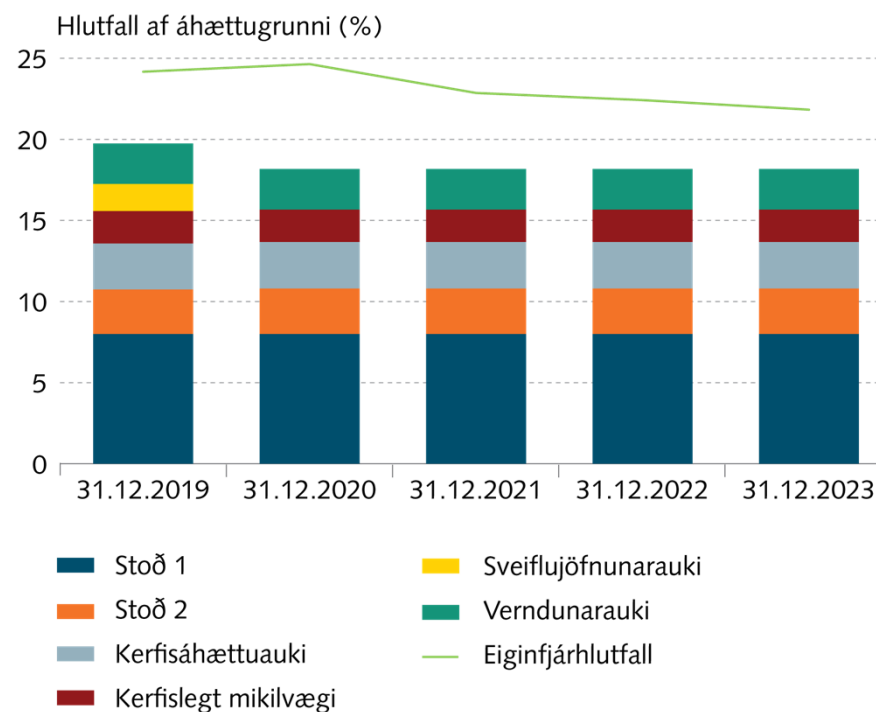
## • Rekstur

- Hreinar vaxtatekjur minnka um 10%.
- Útlánatap nemur 144 ma.kr. alls.
- 35 ma.kr. tap fyrir skatta 2021 en bankarnir skila hagnaði 2022-2023.

## • Eigið fé

- Byrja með 6,5 prósentur eigin fjár umfram eiginfjárkröfu og –auka.
- Eigið fé lækkar um 2,8 prósentur.
- Bankarnir standast allar kröfur og viðhalda eiginfjáráukum og eru að meðaltali 3,7 prósentum yfir þeim við lok árs 2023.

Álagssviðsmynd: Eiginfjárhlutfall og -krafa KMB



Heimildir: Arion banki, Íslandsbanki, Landsbankinn, Seðlabanki Íslands.



# Fjármálainnviðir

# Kerfislega mikilvægir fjármálainnviðir

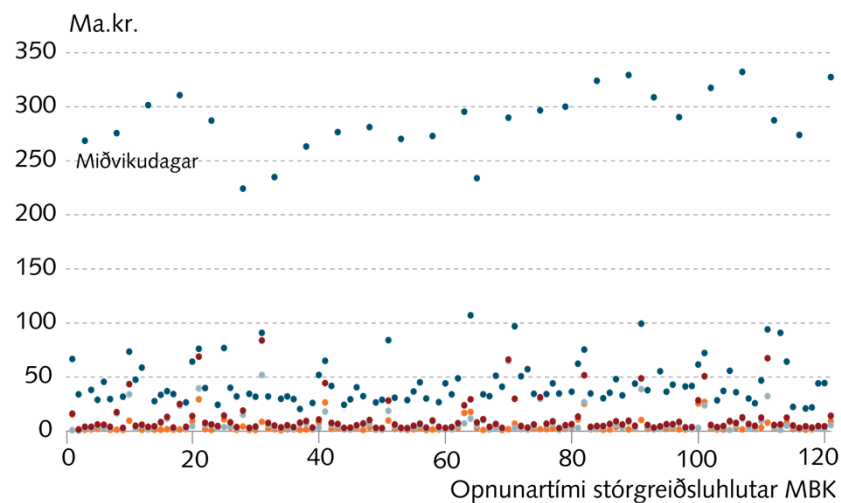
- Fjármálainnviðir ein þriggja meginstoða fjármálakerfisins.
  - Hinar tvær eru fjármálastofnanir og fjármálamarkaðir.
- Fjármálainnviðir ýmist einkareknir eða í eigu hins opinbera.
- Ólík viðmið geta átt við um ýmsar tegundir fjármálainnviða.
  - Greiðslukerfi greiðsluþjónustuveitenda.
  - Kerfislega mikilvægir fjármálainnviðir.
- Fjármálastöðugleikanefnd hefur ákveðið að Millibankakerfi Seðlabanka Íslands (MBK) og verðbréfauppgjörskerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar (Nasdaq CSD SE) séu kerfislega mikilvægir fjármálainnviðir.
  - Þau kerfi uppfylla skilyrði ákvæða laga nr. 90/1999 um öryggi fyrirmæla í greiðslu- og verðbréfauppgjörskerfum.
    - Aukin réttarvernd fyrirmæla.
  - Uppfylla jafnframt önnur helstu viðmið, s.s.:
    - Viðmið alþjóðlega viðurkenndra leiðbeinandi tilmæli um fjármálainnviði (PFMI),
    - Viðmið að fyrirmynd erlendra seðlabanka
      - Viðskiptamagn, mikilvægi þátttakenda, staðgengnimöguleikar, tengsl við aðra fjármálainnviði, snertiflötur við peningastefnu o.fl.

# Umfang og áhættur í millibankakerfinu

- Á fyrstu sex mánuðum ársins voru greiðslufyrirmæli að fjárhæð um 118 ma.kr. á dag að meðaltali send í gegnum MBK. Þar af voru tæplega 96 ma.kr. stórgreiðslur vegna viðskipta banka og sparisjóða. Það er um 3% meiri velta en frá sama tímabili í fyrra.
- Á tímabilinu hefur orðið þjónusturöskun í MBK í samtals 24 klst. sem er 1,9% af heildaropnunartíma.

## Skipting uppgjors í MBK

Dagleg velta, janúar - júní 2021

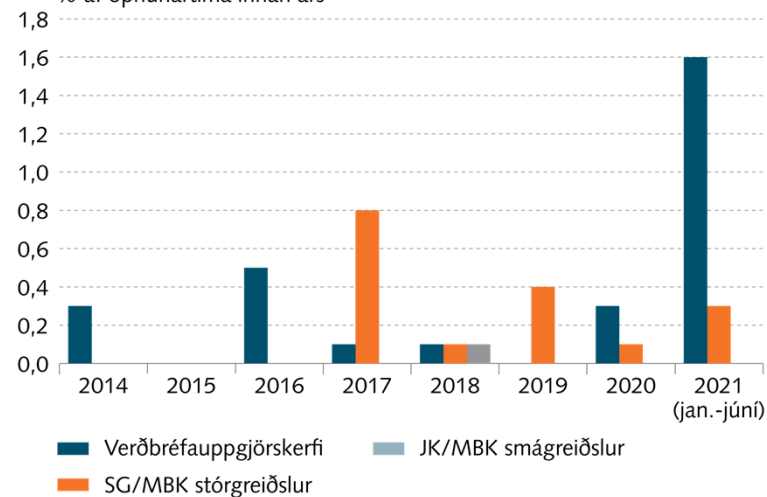


- Stórgreiðslur
- Smágreiðslur
- Verðbréf
- Annað

Heimild: Seðlabanki Íslands.

## Þjónusturöskun í MBK<sup>1</sup>

% af opnunartíma innan árs



1. Núll prósent sýnir að kerfin störfuðu án þjónusturöskunar innan árs. Ef þjónusturöskun átti sér stað innan árs í einu kerfi var sá tími sem röskunin varði reiknaður í hlutfalli við heildarfjölda mínútna sem kerfið var opið yfir það ár. MBK stórgreiðsluhlutinn er opin virka daga frá kl. 9:00-16:30, Verðbréfauppgjörskerfið er opið virka daga frá 9:15-15:20 (uppgjör fer nú fram fimm sinnum yfir daginn) og MBK smágreiðsluhlutinn er opin allan sólarhringinn.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

# Fjártækni



- Þróun í tækni, sem ekki sér fyrir endann á, og hefur áhrif á fjármálaþjónustu.
- Seðlabankar fylgjast vel með þróuninni.
  - Leitast við að glöggva sig á áhættu og tækifærum sem þessu tengist.
- Seðlabanki Íslands starfrækir fjártækniþjónustuborð og innan hans starfar fjártæknihópur.
- Alþjóðagreiðslubankinn (BIS) hefur í samstarfi við seðlabanka víða um heim unnið að opnun nýsköpunarmiðstöðva um málefni fjártækni.
  - Ein slík vígð í Stokkhólmi í júní sl. – BIS og norrænir seðlabankar standa að.
  - BIS hefur einnig komið á fót víðtæku samskiptaneti seðlabanka um fjártækni.
    - Seðlabanki Íslands þátttakandi.

- ESB - stefnumótun og reglusetning rýnd í ljósi þróunar í fjártækni.
  - Aðgerða- og stefnumótunarpakki um stafræna fjármálaþjónustu kynntur í september 2020 (framkvæmdastjórn ESB).
    - Væntingar um að efli samkeppni og enn frekari nýsköpun í fjártækni.
- Rafmyntir hafa verið undir smásjá seðlabanka og alþjóðastofnana – mikil flóra.
  - Stjórnvöld, þ.m.t. Seðlabanki Íslands, hafa varað við áhættu tengdri kaupum, varðveislu á eða viðskiptum með sýndarfé, t.d. Bitcoin.
- Seðlabankar skoða margir hverjir möguleika á útgáfu rafræns reiðufjár, þ.m.t. Seðlabanki Íslands.
  - Mörg álitaefni sem þarfnast frekari skoðunar áður en til ákvörðunar kemur um slíka útgáfu Seðlabanka Íslands (rafkróna).





# Rammagreinar

# Rammagreinar

## Rammagrein 1

Greiðslubyrðarhlutfall

## Rammagrein 2

Hlutabréfamarkaður  
og  
fjármálastöðugleiki

## Rammagrein 3

Reglur um hlutfall  
stöðugar  
fjármögnunar  
lánastofnana

## Rammagrein 4

Heildarendurskoðun  
lagaumgjarðar  
gjaldrysmála og  
fullt afnám  
fjármagnshafta

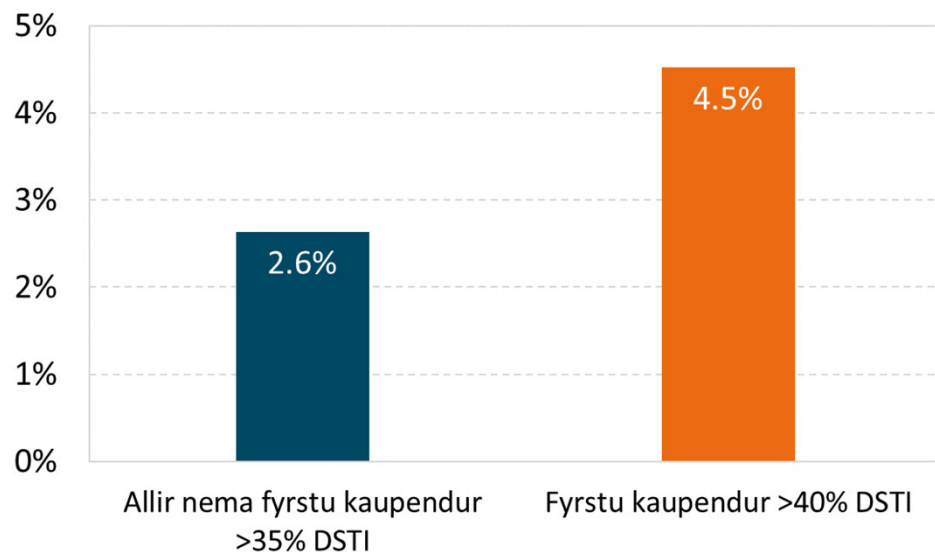


Að lokum ...

# Reglur um hámark greiðslubyrðarhlutfalls

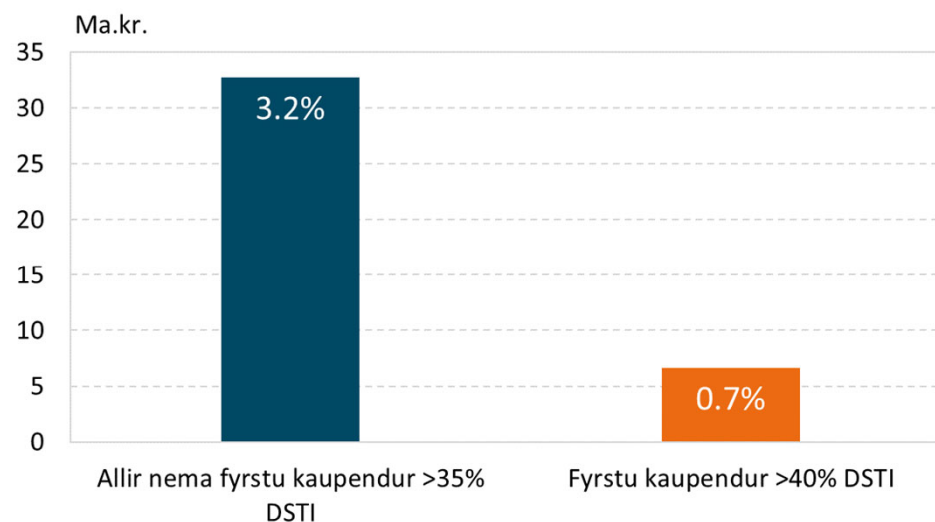
- Mikilvægt að setja markaðnum vegrið til framtíðar
- Lítil áhrif á markaðinn við núverandi aðstæður
- Almenn undanþága (5%) ekki tekin með í útreikning á fjárhæð lánveitinga

Reglur um hámark greiðslubyrðarhlutfalls  
-Fjöldi lánveitinga umfram mörk<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Miðar við tímabilið janúar 2020 til og með ágúst 2021. Byggir á gagnaskilum KMB og HMS. Frá ágúst 2020 einnig á gagnaskilum 8 stærstu lífeyrissjóðanna.  
Heimild: Seðlabanki Íslands

Reglur um hámark greiðslubyrðarhlutfalls  
-Fjárhæð lánveitinga umfram mörk<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Miðar við tímabilið janúar 2020 til og með ágúst 2021. Byggir á gagnaskilum KMB og HMS. Frá ágúst 2020 einnig á gagnaskilum 8 stærstu lífeyrissjóðanna.  
Heimild: Seðlabanki Íslands

# Beiting varúðartækja í Evrópu það sem af er ári

- Sveiflujöfnunarauki hækkaður
  - Tékkland
    - Í maí, úr 0,0% upp í 1,0%
    - Í ágúst, upp í 1,5%
  - Noregur
    - Í júní, úr 1,0% upp í 1,5%
  - Danmörk
    - Í júní, hækkun úr 0,0% upp í 1,0%
  - Svíþjóð
    - Stefna mótuð um 2,0% jákvætt hlutlaust gildi
- Þak sett á veðsetningarhlutföll
  - Belgía
    - 100% fyrir kaupendur fyrstu íbúðar
    - 90% fyrir aðra sem kaupa sitt aðalheimili
    - 80% fyrir önnur íbúðalán (t.d. buy-to-let)
  - Kýpur
    - 50% á lán til fasteignapróunarfélaga vegna kaupa og byggingar lúxuseigna
    - Bætist við 80% þak á kaupendur fyrstu íbúðar og 70% þak á aðra almenna kaupendur

- Þak sett á greiðslubyrðarhlutföll
  - Frakkland
    - 35% þak á nýjum íbúðalánum
    - 20% nýrra útlána má vera yfir þessum mörkum en þar af þurfa 4 af hverjum 5 að vera lán til kaupenda aðalheimilis
- Hámark sett á lánstíma fasteignalána
  - Frakkland
    - Mesti leyfilegi lánstími húsnæðislána 25 ár
    - Getur þó orðið allt að 27 ár í tengslum við nýbyggingar eða endurbætur húsnæðis

# Fjármálastöðugleiki í hnotskurn



Eignaverð hækka hratt og víkja frá langtímaleitni. Fasteignum í sölu fækkar mikið.



Aukinn skuldavöxtur heimila. Raunvöxturinn enn að aukast og kominn í tæp 7% á ársgrundvelli.



Arðsemi bankanna hefur aukist. Minni óvissa um eignagæði og minnkandi vanskil.



Lausafjárstaða bankanna er sterk og aðgengi að erlendum lánsfjármörkuðum greitt.



Bregðast þarf við aukinni rekstraráhættu í rafrænni smágreiðslu-miðlun.