



2021

SKÝRSLA

FJÁRMÁLASTÖÐUGLEIKANEFNDAR TIL ALÞINGIS



SKÝRSLA

FJÁRMÁLASTÖÐUGLEIKANEFNDAR TIL ALÞINGIS
FYRIR STARFSÁRIÐ 2021

Ítarefni

Með þessari skýrslu fylgir eftirfarandi ítarefni	11
Yfirlýsingar fjármálastöðugleikanefndar frá apríl til desember 2021	11
Fundargerðir fjármálastöðugleikanefndar frá apríl til desember 2021	16
Fréttatilkynning vegna ákvörðunar fjármálastöðugleikanefndar um að halda sveiflujöfnunarauka óbreyttum frá 29. mars 2021	40
Minnisblað um bakgrunn ákvörðunar um sveiflujöfnunarauka frá 24. mars 2021	41
Fréttatilkynning vegna nýrra reglna um hlutfall stöðugar fjármögnunar lánastofnanna frá 28. júní 2021	61
Fréttatilkynning vegna nýrra laga um gjaldeyrismál og nýrra reglna um afleiðsluviðskipti frá 30. júní 2021	62
Minnisblað um bakgrunn ákvörðunar um sveiflujöfnunarauka frá 24. júní 2021	64
Fréttatilkynning um breytinga á reglum um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda frá 30. júní 2021	84
Fréttatilkynning vegna hækkunar sveiflujöfnunarauka frá 29. september 2021	85
Fréttatilkynning um nýjar reglur um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda frá 29. september 2021	86
Fréttatilkynning vegna breytinga á reglum um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda frá 12. nóvember 2021	87
Minnisblað um bakgrunn ákvörðunar um sveiflujöfnunarauka frá 3. desember 2021	88
Fréttatilkynning vegna birtingar á MREL stefnu Seðlabanka Íslands frá 8. desember 2021	108

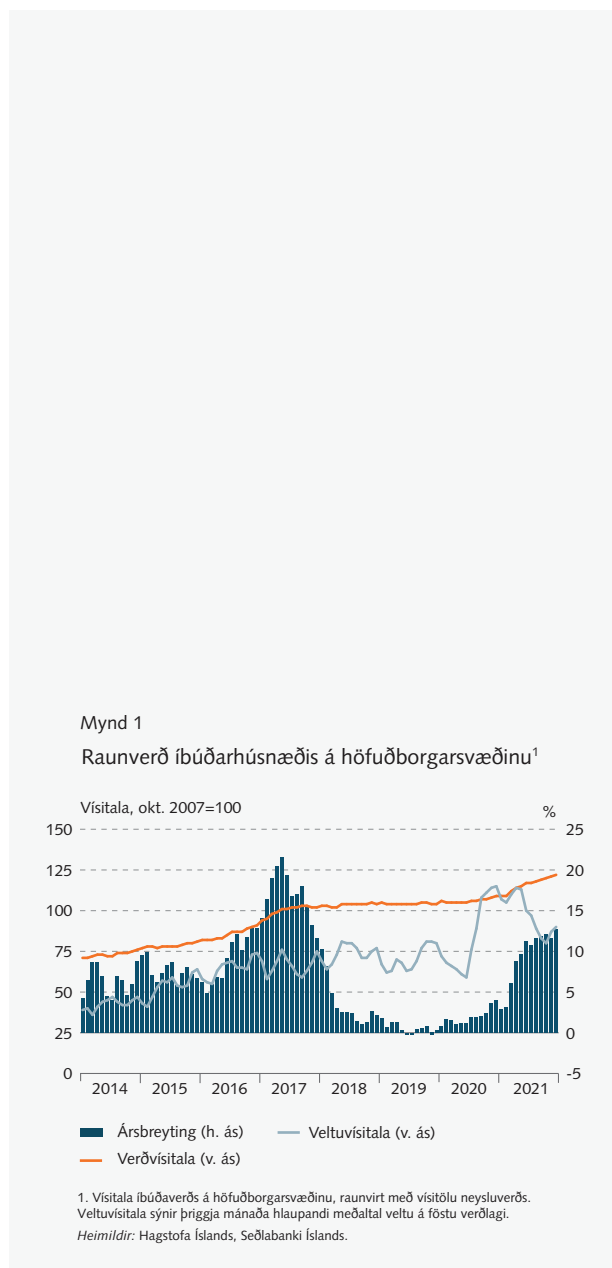
Skýrsla fjármálastöðugleikanefndar til Alþingis fyrir starfsárið 2021

Skv. 3. mgr. 14. gr. laga um Seðlabanka Íslands skal fjármálastöðugleikanefnd bankans skila Alþingi skýrslu um störf sín einu sinni á ári. Gert er ráð fyrir að efni skýrslunnar verði rætt í þeirri þingnefnd sem þingforseti ákveður.

Árið 2021 var annað starfsár fjármálastöðugleikanefndar og fundaði nefndin formlega fimm sinnum á árinu. Fjármálastöðugleikanefnd skipa Ásgeir Jónsson seðlabankastjóri, formaður, Gunnar Jakobsson vara-seðlabankastjóri fjármálastöðugleika, varaformaður, Rannveig Sigurðardóttir varaseðlabankastjóri peningastefnu, Unnur Gunnarsdóttir varaseðlabankastjóri fjármálaeftirlits, Axel Hall lektor, Bryndís Ásbjarnardóttir hagfræðingur og Guðmundur Kr. Tómasson fyrrverandi framkvæmdastjóri. Ráðuneytisstjóri, eða tilnefndur embættismaður ráðuneytis sem fer með málefni fjármálastöðugleika, á sæti á fundum nefndarinnar með málfrelsi og tillögurétt en án atkvæðisréttar.

Fjármálastöðugleiki

Meginmarkmið fjármálastöðugleikastefnunnar er að viðhalda fjármálastöðugleika, þ.e. að fjármálakerfið búi yfir nægum viðnámsþrótti til að standast áföll í efnahagslífinu, fjármálakerfinu og á fjármálamörkuðum, geti miðlað lánsfé og greiðslum og dreift áhættu með viðhlítandi hætti. Fjármálastöðugleikanefnd tekur ákvarðanir um beitingu stjórnækja Seðlabankans varðandi fjármálastöðugleika. Einnig er það verkefni nefndarinnar að leggja mat á ástand og horfur í fjármálakerfinu, kerfisáhættu og fjármálastöðugleika. Nefndin skal fjalla um og skilgreina þær aðgerðir sem taldar eru nauðsynlegar á hverjum tíma til að hafa áhrif á fjármálakerfið, í þeim tilgangi að efla og varðveita fjármálastöðugleika, og beina í því skyni ábendingum til viðeigandi stjórnvalda



þegar tilefni er til. Nefndin skal einnig ákveða hvaða eftirlitskyldir aðilar, innviðir og markaðir teljast kerfislega mikilvægir og þess eðlis að starfsemi þeirra geti haft áhrif á fjármálastöðugleika. Í yfirlýsingum og fundargerðum fjármálastöðugleikanefndar, sem fylgja þessari skýrslu, er að finna rökstuðning fyrir ákvörðunum nefndarinnar á árinu 2021.

Þróunin á árinu 2021

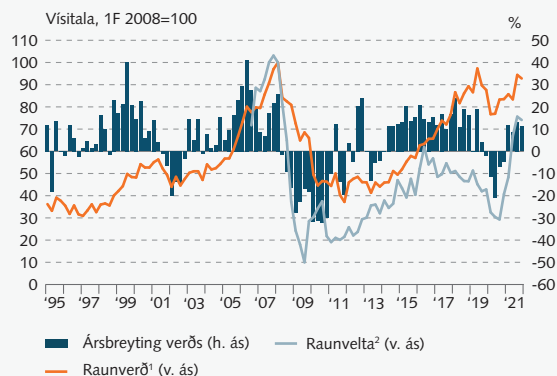
Efnahagssumsvif ársins 2021 einkenndust af áframhaldandi baráttu gegn útbreiðslu farsóttarinnar og viðbrögðum við henni. Miklar hækkanir á eignamörkuðum, einkum hlutabréfa- og fasteignamarkaði, kölluðu á auknið aðhald bæði peninga- og þjóðhagsvarúðarstefnunnar.

Úrvalsvísitala Kauphallarinnar hækkaði um þriðjung á árinu, samanborið við 20,5% á árinu 2020. Hlutabréfaverð allra skráðra félaga á aðallista Kauphallarinnar hækkaði. Mest hækkaði verð hlutabréfa í Arion banka sem rúmlega tvöfaldaðist í verði á árinu. Nokkur félög voru skráð á markað á árinu þar á meðal Síldarvinnslan og Íslandsbanki. Verðvísitala íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 18,4% á árinu (12,7% að raunvirði), samanborið við 7,7% á árinu 2020 (4,0% að raunvirði). Velta á markaðnum jókst nokkuð á milli ára, eignum til sölu fækkaði mikið á milli ára og hærra hlutfall eigna en áður seldist yfir ásettu verði. Mikil velta var einnig með fasteignir í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og voru verðhækkanir þar sums staðar enn meiri en á höfuðborgarsvæðinu. Verðvísitala atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 16,7% á árinu (11,1% að raunvirði), samanborið við 1,6% á árinu 2020 (-1,2% að raunvirði). Velta í sölu atvinnuhúsnæðis jókst einnig verulega á milli ára.

Lágt vaxtastig hefur stutt við aðgengi einkageirans að lánsfjármagni, sem einkum heimilin hafa nýtt sér. Framan af síðasta ári var enn nokkuð um endurfjármögnun eldri lána en með hækkanandi vaxtastigi dró úr henni. Tólf mánaða raunvöxtur skulda heimila var 6,5% í lok september 2021, samanborið við 4,1% á sama tíma árið á undan. Í lok september námu skuldir heimila með veði í íbúðarhúsnæði 2.159 ma.kr. og jukust um 8% að raunvirði á milli ára. Hlutfall fyrstu kaupenda á fasteignamarkaði jókst lítillega á milli ára og var 32,6% á árinu öllu, samanborið við 31,8% árið 2020. Í takt við hækkanandi fasteignaverð og vexti jókst greiðslubyrði nýrra íbúðalána í hlutfalli við ráðstöfunartekjur eftir því sem leið á árið. Á móti dró úr veðsetningu á seinni hluta ársins í takt við hækkanandi eignaverð og eftir ákvörðun fjármálastöðugleikanefndar um lækkun á leyfðu veðsetningarhlutfalli í lok júní. Skuldir fyrirtækja stóðu nánast í stað. Í lok september var 12 mánaða raunvöxtur skulda

Mynd 2

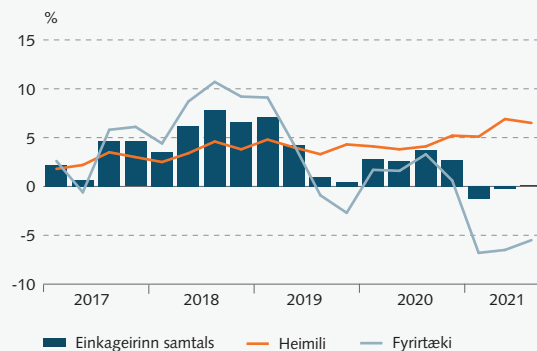
Raunverð og -velta atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



1. Verðvísitala raunvirt með VNV. Vísitalan byggir á vegnu meðaltali iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhúsnæðis. 2. Veltuvisitala miðar við meðaltal veltu síðustu fjögurra ársfjórðunga, raunvirtrar með VNV. Nýjustu gildi eru til bráðabirgða.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrár Íslands, Seðlabanki Íslands.

Mynd 3

Þróun skulda einkageirans á föstu verðlagi¹



1. Skuldir við innlend og erlend fjármálafyrirtæki og útgefin markaðsskuldabréf. Ársbreyting á raunvirði. Opinber hlutafélög eru talin með fyrirtækjum.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

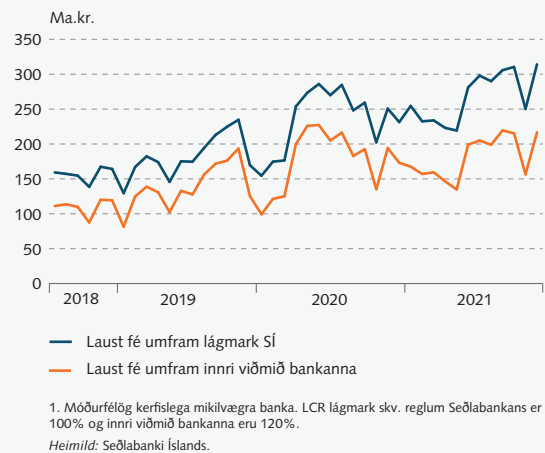
fyrirtækja -5,5% en gengis- og verðlagsleiðréttur skulda- vöxtur var 0,1%. Erlendar skuldir, markaðsskuldabréf og skuldir fyrirtækja við innlend fjármálafyrirtæki drógust saman. Í lok september 2020 var raunvöxturinn 3,3% en gengis- og verðlagsleiðrétt mældist vöxturinn 0,1%.

Stóru kerfislega mikilvægu viðskiptabankarnir þrír voru allir reknir með töluverðum hagnaði á síðasta ári og var arðsemi þeirra að meðaltali 12,4% samanborið við 4,8% arðsemi á árinu á undan. Vaxtamunur milli heildareigna og heildarskulda lækkaði heldur, var 2,43% samanborið við 2,56% á árinu 2020. Aukin arðsemi milli ára skýrist meðal annars af því að bankarnir færðu á árinu til baka hluta af virðisrýrnun ársins 2020, þóknunartekjur og tekjur af fjármálastarfsemi jukust og efnahagsreikningur þeirra hefur stækkað nokkuð, einkum vegna aukinna íbúðalána til heimila. Hlutfall virðisrýrnunarsjóðs af útlánnum var 1,00% í lok árs, eða 35 ma.kr., en var 1,69% í árslok 2020. Vanefndir, þar með talið frystingar, jukust verulega þegar greiðsluhlé vegna farsóttarinnar voru á enda þar sem tæplega helmingur útlána sem áður voru í greiðsluhléi fóru í frystingu. Heldur dró þó úr vanefndum eftir því sem leið á árið. Í lok árs námu vanefndir 2,1% af heildarútlánnum einstaklinga samanborið við 2,9% í árslok 2020. Hjá fyrirtækjum var hlutfallið 15,5% samanborið við 18,0% í árslok 2020. Eiginfjárstaða bankanna styrktist á milli ára, var eiginfjárlutfall þeirra að meðaltali 25,4% í árslok og hækkaði um 0,5 prósentur á milli ára. Sterk eiginfjárstaða veitir bönkunum mikið svigrúm til að standa af sér óvænt áföll og á sama tíma viðhalda framboði lánsfjár.

Lausafjárstaða bankanna er sterk og vel umfram lágmark Seðlabanka Íslands og innri viðmið bankanna sjálfra. Laust fé umfram lausafjárkröfur jókst um 83 ma.kr. á árinu 2021 og nam í árslok 314 ma.kr. Sterk lausafjárstaða endurspeglar meðal annars aukin innlán en innlán bankanna jukust um 200 ma.kr. á árinu 2021. Nokkuð meiri aukning var hjá atvinnufyrirtækjum en hjá heimilum. Markaðsfjármögnun bankanna í krónum var takmörkuð við sértryggt skuldabréf en ný íbúðalán bankanna voru þó líkt og árið 2020 langt umfram þá útgáfu. Aukin markaðshlutdeild bankanna á íbúðalánamarkaði var því að mestu fjármögnuð með innlánnum. Vaxtaálag á erlendar útgáfur bankanna lækkaði jafnt og þétt fram eftir árinu og var orðið lægra í lok þess en það var í fyrir útbreiðslu farsóttarinnar. Um miðjan nóvember hækkaði álagið tímabundið í takt við aukna áhættufælni á mörkuðum en lækkaði á ný fyrir lok ársins. Allir bankarnir nýttu sér gott aðgengi að erlendum lánsfjármörkuðum með endurfjármögnun lána á árinu. Fyrsta sértryggt skuldabréfaútgáfa bankanna í erlendum gjaldmiðlum leit dagsins ljós á árinu.

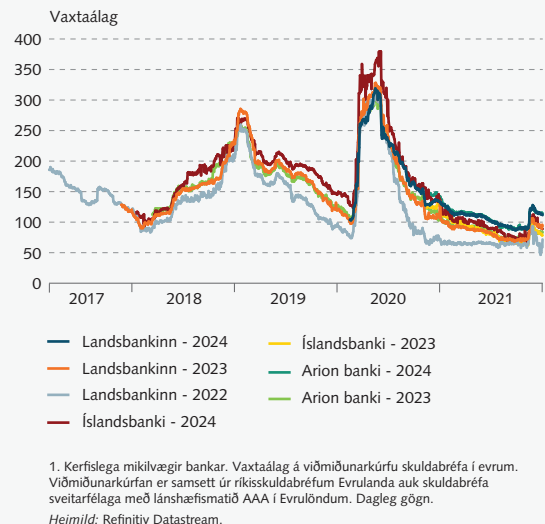
Mynd 4

KMB: Laust fé umfram lágmarkskröfur¹



Mynd 5

KMB: Vaxtaálag á völdum skráðum erlendum skuldabréfum í evrum¹



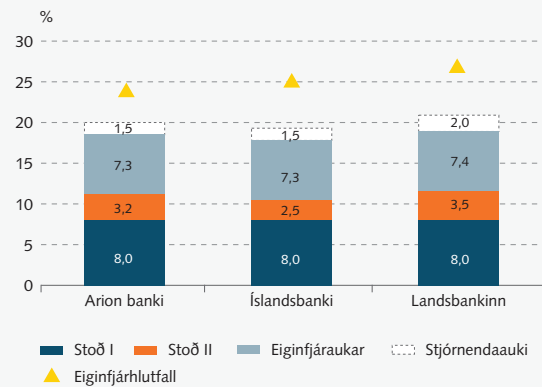
Fjármálasveiflan sem er samsettur mælikvarði, byggður á tiltölulega breiðu mengi fjármálalegra upplýsinga, getur gagnast við að greina hvort sveiflutengd kerfisáhætta aukist eða minnki á heildina lítið. Í lok september var töluleg staða fjármálasveiflunnar nálægt langtímameðaltali en rísandi líkt og hún hafði verið allt árið. Skuldásveifla einkageirans var í nokkuð hröðum upptakti á árinu einkum vegna aukinna skulda heimila. Bæði húsnæðis- og fjármögnunarsveiflurnar voru nokkuð staðnaðar á árinu en búast má við að húsnæðissveiflan taki að rísa hratt á næstu misserum þegar verðhækkningar síðustu mánaða verða teknar inn í gagnamengið að baki matinu. Sterkar vísbendingar eru því um að metinn upptaktur fjármálasveiflunnar muni aukast á næstunni.

Miðlun fjármagns í fjármálakerfinu er háð virkni fjármálainnviða en aukin áhersla á upplýsingakerfi og netöryggi hefur á síðustu árum beint sjónum að mikilvægi þeirra. Fjármálainnviðir samanstanda af fjölmörgum ólíkum kerfum. Virkni þeirra er í einhverjum tilvikum sjálfstæð en í öðrum tilvikum tengjast kerfin. Endurnýjun mikilvægra fjármálainnviða hélt áfram á árinu en allir kerfislega mikilvægir viðskiptabankar og Seðlabankinn hafa á síðustu árum endurnýjað innlána- og greiðsluferfi. Í desember var tilkynnt um endurskipulagningu á starfsemi Reiknistofu bankanna (RB) sem felur meðal annars í sér að RB verður í eigu innlánsstofnana og Greiðsluveitunnar, félags í eigu Seðlabankans. Með þessum breytingum er stuðlað að virkari stefnumótun og betri eftirfylgni í þróun og rekstri innlendra fjármálainnviða.

Ákvarðanir nefndarinnar árið 2021

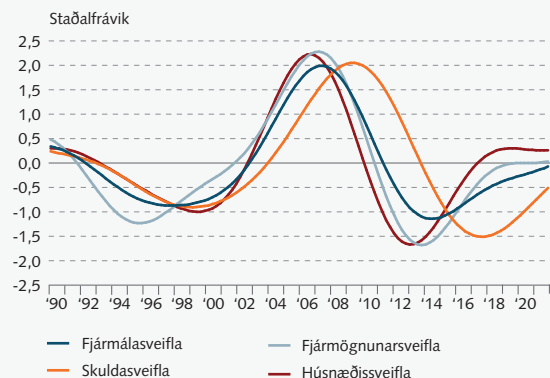
Í samræmi við lög um fjármálafyrirtæki endurskoðar fjármálastöðugleikanefnd gildi sveiflujöfnunaraukans ársfjórðungslega en auknum er ætlað að mæta sveiflutengdri kerfisáhættu. Nefndin hélt sveiflujöfnunaraukanum óbreyttum í mars og júní en ákvað að hækka gildi hans úr 0% í 2% á fundi sínum í september, í ljósi aukinnar uppsöfnunar sveiflutengdrar kerfisáhættu. Ákvörðun nefndarinnar um hækkun aukans tekur gildi 12 mánuðum eftir að hún er tekin í samræmi við þær reglur sem um sveiflujöfnunaraukann gilda. Í yfirlýsingu nefndarinnar í september kom fram að dregið hefði úr óvissu um stöðu fjármálafyrirtækja vegna útbreiðslu farsóttarinnar og að gæði útlána hefðu batnað. Fjármálafyrirtæki byggju því yfir nægum þrótti til lánveitinga til heimila og fyrirtækja. Taldi nefndin þess vegna ekki lengur þörf á því svigrúmi sem hún hafði veitt fjármálafyrirtækjum með lækkun sveiflujöfnunaraukans í mars 2020 eftir að farsóttin barst til landsins. Var það einnig mat nefndarinnar í september að hratt hækkaði

Mynd 6
Eiginfjárkröfur og eiginfjárlutföll KMB í lok árs 2021¹



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. Við útreikning á eiginfjárlutfalli er búið að draga frá eiginfjárgrunni þann hluta hagnaðar á árinu 2021 sem miðað er við að greiddur verði út í arð á árinu 2022.
Heimildir: Árshlutareikningar viðskiptabanka og kynningarefni.

Mynd 7
Fjármálasveifla og undirþættir hennar¹



1. Fjármálasveiflan, bláa línan, er einfalt meðaltal undirþáttanna. Hver undirþáttur er einfalt meðaltal sveifluþátta úr breytum sem tengjast skuldum, húsnæðisverði og fjármögnun banka. Sveifluþættirnir eru fundnir með Christiano-Fitzgerald tölunni með tíðnisviðið 8-30 ár.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrár Íslands, Seðlabanki Íslands.

eignaverð samhliða aukinni skuldsetningu heimila hefði þá þegar fært sveiflutengda kerfisáhættu að minnsta kosti á sama stig og hún hafði verið á fyrir útbreiðslu farsóttarinnar. Á desemberfundi sínum ákvað nefndin að halda sveiflujöfnunaraukanum óbreyttum.

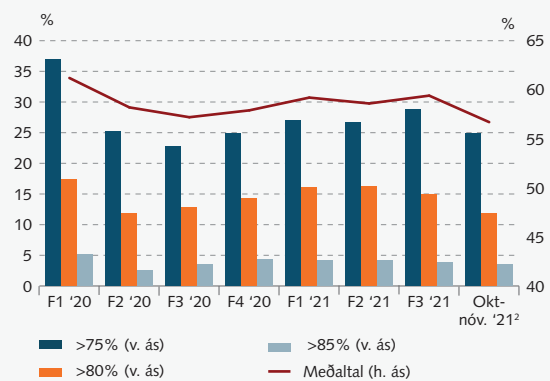
Nefndin hélt öðrum eiginfjárkröfum óbreyttum á árinu. Á fundi nefndarinnar í september var lokið við árlegt endurmati á eiginfjáruka vegna kerfislegs mikilvægis. Endurmatið leiddi til staðfestingar á kerfislegu mikilvægi Arion banka, Íslandsbanka og Landsbankans í samræmi við aðferðafræði Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar (EBA). Eiginfjáruka vegna kerfislegs mikilvægis var haldið óbreyttum í 2% á allar áhættuskuldbindingar kerfislegra mikilvægra fjármálafyrirtæka.

Fjármálastöðugleikanefnd samþykkti á fundi sínum í júní reglur um afleiðuviðskipti á grundvelli nýrra laga um gjaldeyrismál. Lögin fela meðal annars í sér að öll afleiðuviðskipti með íslensku krónuna, óháð tilgangi, séu heimil. Til að tryggja fjármálastöðugleika taldi nefndin rétt að takmarka umsvif fjármálafyrirtæka í slíkum viðskiptum við sem nemur 10% af eiginfjárgrunni hvers fjármálafyrirtækis gagnvart hverjum mótaðila og við 50% af eiginfjárgrunni hvað varðar heildarumfang.

Nefndin lagði endanlegt mat á skilabærni kerfislega mikilvægra fjármálafyrirtækja á fundi sínum í nóvember. Á desemberfundinum samþykkti nefndin MREL-stefnu Seðlabankans en í henni er m.a. tilgreint hvernig MREL-krafa lánastofnana er ákvörðuð. MREL-krafa felur í sér að eigið fé og tiltekna skuldir fjármálafyrirtækis nægi til að tryggja að það geti mætt ófyrirséðu tapi og að hægt verði að endurfjármagna það án opinbers fjárstuðnings, ef það telst vera á fallanda fæti.

Fjármálastöðugleikanefnd fjallaði ítarlega um stöðuna á fasteignamarkaði á öllum fundum sínum á árinu. Í yfirlýsingu nefndarinnar í apríl áréttaði nefndin mikilvægi þess að jafnvægi ríkti milli framboðs og eftirspurnar og beindi til lánveitenda að vera meðvitaðir um að töluverðar breytingar gætu orðið á greiðslubyrði óverðtryggðra lána. Í júní ákvað nefndin að lækka hámark leyfilegs veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda úr 85% í 80%, þar sem fasteignaverð hefði hækkað umfram undirliggjandi þætti samhliða aukinni skuldsetningu heimila. Hámarkshlutfall fyrir fyrstu kaupendur var óbreytt í 90%. Nefndin boðaði einnig í júní að hún myndi taka til skoðunar, til að takmarka kerfisáhættu til lengri tíma, að setja reglur um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við ráðstöfunartekjur neytenda, það er greiðslubyrðarhlutfall. Á fundi nefndarinnar í september voru reglur þess efnis samþykktar og tóku þær gildi 1. desember. Samkvæmt reglunum takmarkast greiðslubyrði nýrra fasteignalána almennt við 35% af

Mynd 8
Veðsetningarhlutfall nýrra fasteignalána til neytenda¹



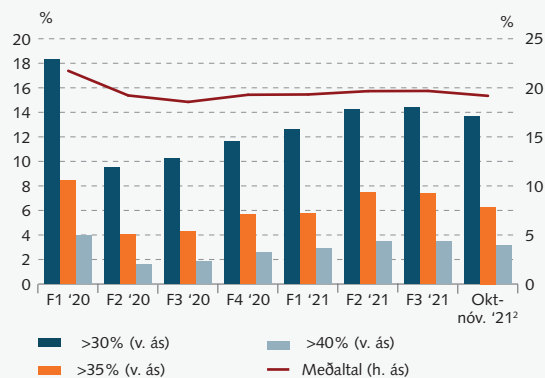
1. Dreifingin byggir á gögnum frá KMB og HMS, en einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020. 2. Gögn fyrir nóvember 2021 eru bráðabirgðagögn.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

ráðstöfunartekjum en við 40% fyrir fyrstu kaupendur. Lánveitendum er heimilt að miða við að um jafngreiðslulán sé að ræða og ákveðinn hámarks lánstíma, háð lánsformi, við útreikning hlutfallsins. Lánveitendum er einnig veitt heimilt að veita undanþágu frá reglunum fyrir allt að 5% af heildarfjárhæð nýrra fasteignalána sem veitt eru á hverjum ársfjórðungi. Markmið fjármálastöðugleikanefndar með þessari ákvörðun er að takmarka uppsöfnun kerfisáhættu vegna hækkandi fasteignaverðs og aukinnar skuldsetningar heimila.

Rekstraráhætta hvað varðar fjármálainnviði, einkum rafræna smágreiðslumiðlun, raungerðist í nokkrum tilvikum á árinu í kjölfar viðamikilla netárása á innlenda greiðslumiðlun. Ekki tókst í öllum tilvikum að tryggja samfelldan rekstur og kom til tímabundinna rekstrarstöðvana hjá nokkrum rekstraraðilum. Treysta þarf umgjörð kerfisins í heild og samhæfa aðgerðaáætlanir til að bregðast við aukinni áhættu á þessu sviði. Í yfirlýsingum sínum í september og desember benti nefndin á mikilvægi þess að rekstraraðilar hugi að öryggi kerfa sinna og tryggi samfelldan rekstur. Nefndin telur einnig mikilvægt að innleiða óháða innlenda smágreiðslulausn án tengingar við alþjóðlega kortainnviði, sem meðal annars gæti þjónað sem varaleið verði rekstrartruflanir.

Mynd 9

Greiðslubyrðarhlutfall nýrra fasteignalána til neytenda¹



1. Öll ný lán KMB og HMS. Einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020. 2. Gögn fyrir nóvember eru bráðabirgðagögn.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Ákvarðanir fjármálastöðugleikanefndar árið 2021

Mars	Gildi sveiflujöfnunaraukans haldið óbreyttu.
Júní	Gildi sveiflujöfnunaraukans haldið óbreyttu.
Júní	Reglur um afleiðuviðskipti á grundvelli nýrra laga um gjaldeyrismál.
Júní	Hámark veðsetningar á nýjum fasteignalánum lækkað úr 85% í 80%. Hlutfallið er óbreytt 90% fyrir fyrstu kaupendur.
September	Gildi sveiflujöfnunaraukans hækkað úr 0% í 2%.
September	Hámark greiðslubyrðar nýrra fasteignalána takmarkað við 35% af ráðstöfunartekjum, 40% fyrir fyrstu kaupendur.
September	Eiginfjáráuka vegna kerfislegs mikilvægis haldið óbreyttum í 2% á allar áhættuskuldbindingar á móðurfélags- og samstæðugrunni.
September	Kerfislegt mikilvægi Arion banka, Íslandsbanka og Landsbankans staðfest.
Nóvember	Skilabærni Arion banka, Íslandsbanka og Landsbankans samþykkt.
Desember	Gildi sveiflujöfnunaraukans haldið óbreyttu.
Desember	MREL-stefna Seðlabankans samþykkt.

Fyrir hönd fjármálastöðugleikanefndar Seðlabanka Íslands,

Ásgeir Jónsson

seðlabankastjóri og formaður fjármálastöðugleikanefndar

Yfirlýsing fjármálastöðugleikanefndar 14. apríl 2021

Enn er óvissa um efnahagsáhrif af völdum Covid-19-farsóttarinnar. Laust taumhald peningastefnu og þjóðhagsvarúðar og aðgerðir stjórnvalda hafa stutt við heimili og fyrirtæki. Þrátt fyrir verðhækkanir á eignamörkuðum hefur sveiflutengd kerfisáhætta ekki aukist að neinu marki síðustu misseri. Enn ríkir nokkur óvissa um gæði útlána fjármálafyrirtækja og afskriftarþörf vegna farsóttarinnar. Nefndin ákvað því í lok mars að halda sveiflujöfnunarauka á fjármálafyrirtæki óbreyttum í 0%.

Eiginfjár- og lausafjárstaða stóru bankanna þriggja er sterk. Bankarnir hafa greiðan aðgang að lausu fé bæði í krónum og erlendum gjaldmiðlum. Þeir búa þannig yfir viðnámsþrótti til að takast á við neikvæðar afleiðingar farsóttarinnar.

Nefndin telur ástæðu til þess að fylgjast áfram með fasteignamarkaðnum og skuldaþróun. Mikilvægt er að jafnvægi ríki á markaðnum á milli framboðs og eftirspurnar. Í núverandi vaxtaumhverfi er nauðsynlegt að lánveitendur sem og lántakendur séu meðvitaðir um að töluverðar breytingar gætu orðið á greiðslubyrði óverðtryggðra lána.

Fjármálastöðugleikanefnd mun beita þeim stýritækjum sem hún hefur yfir að ráða til að varðveita fjármálastöðugleika hér á landi.

Yfirlýsing fjármálastöðugleikanefndar 30. júní 2021

Laust taumhald peninga- og þjóðhagsvarúðarstefnu og aðgerðir stjórnvalda hafa stutt við heimili og fyrirtæki á tímum farsóttarinnar. Á síðustu mánuðum hafa sést merki um kröftugan efnahagsbata og eignaverð hefur hækkað talsvert.

Staða stóru bankanna þriggja er sterk, eiginfjár- og lausafjárstaða þeirra er vel yfir lögbundnum lágmarkum. Bankarnir hafa greiðan aðgang að lausu fé bæði í krónum og erlendum gjaldmiðlum. Viðnámsþróttur þeirra er því mikill.

Nefndin samþykkti á fundi sínum að setja sérstakar reglur um afleiðuviðskipti á grundvelli nýrra laga um gjaldeyrismál. Reglurnar fela í sér einföldun og minni takmarkanir en áður var.

Þar sem hækkandi fasteignaverð hefur farið saman við aukna skuldsetningu heimila telur nefndin rétt við núverandi aðstæður að lækka hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda úr 85% í 80%. Hámarkshlutfall fyrir fyrstu kaupendur verður hins vegar óbreytt í 90%. Er það mat nefndarinnar að ofangreind aðgerð sé til þess fallin að vernda viðnámsþrótt lántaka og lánveitenda og vinna gegn aukningu kerfisáhættu.

Jafnframt hefur nefndin ákveðið að taka til nánari skoðunar beitingu greiðslubyrðarhlutfalls (e. debt service to income), samkvæmt 27. gr. laga nr. 118/2016, um fasteignalán til neytenda.

Nefndin hefur ákveðið að hækka ekki sveiflujöfnunarauka á fjármálafyrirtæki að svo stöddu og er aukinn því óbreyttur í 0%. Nefndin telur þó líklegt að fyrr en síðar verði að taka til skoðunar að hækka aukann á nýjan leik.

Fjármálastöðugleikanefnd mun áfram beita þeim stýritækjum sem hún hefur yfir að ráða til að varðveita fjármálastöðugleika hér á landi.

Yfirlýsing fjármálastöðugleikanefndar 29. september 2021

Efnahagsbatinn á síðustu mánuðum samhliða lausu taumhaldi peninga- og þjóðhagsvarúðarstefnu hefur stutt við heimili og fyrirtæki. Á móti hafa eignaverð, einkum hlutabréfa- og fasteignaverð, hækkað verulega.

Staða stóru bankanna þriggja er sterk. Eiginfjár- og lausafjárstaða þeirra er vel yfir lögbundnum lágmarkum. Bankarnir hafa greiðan aðgang að lausu fé bæði í krónum og erlendum gjaldmiðlum. Viðnámsþróttur þeirra er því mikill.

Ört hækkandi fasteignaverð hefur farið saman við aukna skuldsetningu heimila á síðustu mánuðum. Nefndin hefur því ákveðið, til að takmarka kerfisáhættu til lengri tíma, að setja reglur um hámark greiðslubyrðar í samræmi við 27. gr. laga nr. 118/2016, um fasteignalán til neytenda. Greiðslubyrðarhlutfall fasteignalána skal almennt takmarkast við 35% en 40% fyrir fyrstu kaupendur. Miða skal við ákveðið hámark á lánstíma fasteignalána við útreikning hlutfallsins. Lánveitendum er veitt undanþága frá reglunum fyrir allt að 5% heildarfjárhæðar nýrra fasteignalána sem veitt er í hverjum ársfjórðungi.

Dregið hefur úr óvissu um stöðu fjármálafyrirtækja og gæði útlána hafa batnað. Þau búa því yfir nægum þrótti til lánveitinga til heimila og fyrirtækja. Nefndin telur ekki lengur þörf á því svigrúmi sem hún veitti fjármálafyrirtækjum eftir að farsóttin barst til landsins með lækkun sveiflujöfnunaraukans. Er það mat nefndarinnar að hratt hækkandi eignaverð samhliða aukinni skuldsetningu heimila hafi nú þegar fært sveiflutengda kerfisáhættu að minnsta kosti á sama stig og hún var fyrir útbreiðslu farsóttarinnar. Nefndin hefur því ákveðið í ljósi aukinnar uppsöfnunar sveiflutengdrar kerfisáhættu að hækka sveiflujöfnunarauka á fjármálafyrirtæki úr 0% í 2%. Ákvörðun nefndarinnar tekur gildi að 12 mánuðum liðnum í samræmi við þær reglur sem um sveiflujöfnunaraukann gilda. Sveiflujöfnunaraukinn sannaði gildi sitt í faraldrinum og hefur nefndin tekið til skoðunar hvert hlutlaust gildi sveiflujöfnunaraukans eigi að vera til framtíðar.

Fjármálastöðugleikanefnd hefur lokið árlegu endurmati á eiginfjáruka vegna kerfislegs mikilvægis. Niðurstaða nefndarinnar er sú að halda auknum óbreyttum eða 2% á allar áhættuskuldbindingar á móðurfélags- og samstæðugrunni. Endurmat á kerfislegu mikilvægi fjármálafyrirtækja í samræmi við aðferðafræði Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar leiddi til staðfestingar á kerfislegu mikilvægi Arion banka hf., Íslandsbanka hf. og Landsbankans hf.

Í ljósi nýliðinna netárása og rekstrartruflana í greiðslumiðlun brýnir nefndin fyrir rekstraraðilum að huga að öryggi kerfa sinna og tryggja rekstrarsamfellu. Að mati nefndarinnar þarf samhliða greiðslukortum að

vera til staðar óháð innlend smágreiðslulausn án tengingar við alþjóðlega kortainnviði. Því mun fylgja aukið rekstraröryggi og hagkvæmni. Seðlabankinn undirbýr innleiðingu slíkrar greiðslulausnar.

Fjármálastöðugleikanefnd mun áfram beita þeim stýritækjum sem hún hefur yfir að ráða til að varðveita fjármálastöðugleika hér á landi.

Yfirlýsing fjármálastöðugleikanefndar 8. desember 2021

Staða fjármálastöðugleika er góð þegar á heildina er litið, þó að óvissa vegna faraldursins sé enn nokkur. Viðnámsþróttur stóru bankanna þriggja er mikill. Eiginfjár- og lausafjárstaða þeirra er vel yfir lögbundnum mörkum og þeir hafa greiðan aðgang að fjármögnun.

Kröftugur efnahagsbati hefur á síðustu mánuðum stutt við heimili og fyrirtæki. Hlutabréfa- og fasteignaverð hefur hækkað verulega undanfarin misseri. Kerfisáhætta vex áfram, sérstaklega vegna skuldavaxtar heimila samhliða hækkandi íbúðaverði. Aðhald peninga- og þjóðhagsvarúðarstefnu hefur verið hert nokkuð á síðustu mánuðum.

Nefndin ákvað í ársfjórðungslegu endurmati á sveiflujöfnunaraukanum að halda gildi aukans óbreyttu. Ákvörðun nefndarinnar frá september um að hækka aukann úr 0% í 2% mun taka gildi í lok september árið 2022. Nefndin skoðar hvert hlutlaust gildi sveiflujöfnunaraukans verði til framtíðar.

Nefndin lagði í nóvember endanlegt mat á skilabærni kerfislega mikilvægra viðskiptabanka. Þá hefur nefndin nú einnig samþykkt MREL-stefnu, þar sem m.a. er tilgreint hvernig MREL-krafa lánastofnana er ákvörðuð. MREL-krafa felur í sér að eigið fé og tiltekna skuldir fjármálafyrirtækis nægi til að tryggja að það geti mætt ófyrirséðu tapi og að hægt verði að endurfjármagna það án opinbers fjárstuðnings, ef það telst vera á fallandi fæti.

Nefndin ítrekar að hugað verði að rekstraröryggi greiðslukerfa og minnir rekstraraðila á mikilvægi þess að tryggja rekstrarsamfellu. Brýnt er að áfram verði unnið að innleiðingu á óháðri innlendra smágreiðslulausn án tengingar við alþjóðlega kortainnviði.

Fjármálastöðugleikanefnd mun áfram beita þeim stýritækjum sem hún hefur yfir að ráða til að varðveita fjármálastöðugleika hér á landi.



Fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands

Fundargerð fjármálastöðugleikanefndar Seðlabanka Íslands

Fundur 12.-13. apríl 2021 (7. fundur)

Birt: 31. maí 2021

Lög um Seðlabanka Íslands kveða svo á að það sé hlutverk fjármálastöðugleikanefndar að taka ákvarðanir um beitingu stjórnækja bankans á sviði fjármálastöðugleika. „Opinberlega skal birta ákvarðanir fjármálastöðugleikanefndar um beitingu stjórnækja á sviði fjármálastöðugleika og gera grein fyrir forsendum þeirra og mati á ástandi, svo og birta fundargerðir þess efnis, nema ef ætla má að opinber birting geti haft neikvæð áhrif á fjármálastöðugleika.“ Í samræmi við lögin hefur fjármálastöðugleikanefnd ákveðið að birta fundargerðir af fundum sínum að jafnaði innan fjögurra vikna.

Nefndin ákvað í lok mars að halda sveiflujöfnunaraukanum óbreyttum. Nefndin ákvað á fundi sínum 12. og 13. apríl að fresta ákvörðun um hvaða fjármálafyrirtæki teljast kerfislega mikilvæg og eiginfjáruka vegna kerfislegs mikilvægis til fundar nefndarinnar í september nk.

Nefndarmenn ræddu um stöðu og horfur fyrir fjármálastöðugleika, stöðu efnahagsmála, þróun á innlendum fjármálamörkuðum, stöðu og áhættu í fjármálakerfinu og í rekstri einstakra fjármálafyrirtækja, vanskil, fasteignamarkaðinn, álagspróf, kerfislega mikilvæg fjármálafyrirtæki, fjármálasveifluna og verkefni skilavalds. Til grundvallar lágu upplýsingar um stöðuna og þróunina frá síðasta fundi nefndarinnar um miðjan desember.

Ákvarðanir er varða fjármálastöðugleika

Að mati nefndarinnar stendur fjármálakerfið traustum fótum. Þrátt fyrir að áhrif farsóttarinnar hafi ekki að fullu komið fram bendir margt til að sjái fyrir endann á henni. Bólusetning hefur gengið hraðar eftir því sem liðið hefur á árið og umfangsmiklar mótvægisáðgerðir Seðlabankans og stjórnvalda hafa stutt við heimili og fyrirtæki. Horfur eru á að efnahagssamdráttur síðasta árs hafi verið minni en áður var talið og horfur fyrir þetta ár hafa batnað. Enn er þó mikill slaki í hagkerfinu og atvinnuleysi verulegt.

Staða stóru viðskiptabankanna þriggja er sterk. Þeir voru reknir með 29,7 ma.kr. hagnaði á síðasta ári, þrátt fyrir 25,9 ma.kr. virðislákkun útlána sem var 17,2 ma.kr. meiri virðisryrnun

en á árinu 2019. Lausafjárstaða þeirra er áfram rúm, 190 ma.kr. umfram kröfu í lok mars, og eiginfjárstaða þeirra styrktist milli ára úr 22,4% í árslok 2019 í 24,6% í lok sl. árs. Fjármögnun bankanna á erlendum lánsfjármörkuðum hefur gengið vel og er vaxtaálag á útgáfur þeirra nú lægra en það var fyrir útbreiðslu farsóttarinnar. Markaðsfjármögnun þeirra á innlendum markaði hefur hins vegar ekki haldið í við vöxt efnahagsreikningsins í krónum og er vöxtur bankanna að stóru leyti fjármagnaður með innlánnum. Það getur til lengri tíma litið hamlað bönkunum í að bjóða fjármögnun með föstum vöxtum, þar með talið íbúðalán.

Nefndin ræddi forsendur sviðsmyndar álagsprófs Seðlabankans 2021 og niðurstöður úr könnun á viðnámsprótti (e. reverse stress test). Að mati nefndarinnar búa stóru viðskiptabankarnir þrír yfir miklum viðnámsprótti til að takast á við afleiðingar efnahagsáfallsins. CET1 eiginfjárlutföll bankanna þyrftu að lækka um allt að 10 prósentustig til að hafa áhrif á getu þeirra til útgreiðslna. Sú eiginfjárstaða væri talsvert umfram lágmarkskröfu um eiginfjárgrunn og raungerist ólíklega nema efnahagsáfallið dragist verulega á langinn, atvinnuleysi verði viðvarandi, gengi krónunnar gefi eftir auk þess að eignaverð lækki nokkuð.

Vanskil hafa ekki aukist verulega, enda stór hluti lána sem áður var í greiðsluhléi nú í frystingu. Þau útlán eru þó skráð í skilum með ívilnun. Ferðaþjónustan og tengdar greinar hafa verið að mestu tekjulausar í yfir 12 mánuði. Að mati nefndarinnar er mikilvægt að greiðsluvandi fyrirtækja í ferðaþjónustu og tengdum greinum breytist ekki í skuldavanda þegar frystingum líkur. Endurskipulagning útlána kann að vera nauðsynleg í einhverjum tilvikum til að viðspyrnan geti orðið kröftug þegar farsóttinni líkur. Að mati nefndarinnar er útlánaáhætta í bókum bankanna vegna greiðsluferfiðleika í kjölfar farsóttarinnar stærsta einstaka áhættan í efnahagsreikningum bankanna.

Skuldavöxtur einkageirans er enn hóflegur en nefndin taldi það vísbendingu um að hækkun eignaverðs undanfarið væri ekki skuldsett í miklu mæli. Raunvöxtur skulda heimilanna var tæplega 4,8% á síðasta ári en gengis- og verðlagsleiðréttur skuldavöxtur fyrirtækja var neikvæður um 1,0% á sama tíma. Nefndin taldi mikilvægt að fylgjast með skuldavextinum á næstu misserum. Ef verulegur skuldavöxtur fylgdi áframhaldandi eignaverðshækkun væri það áhyggjuefni.

Að mati nefndarinnar endurspegla eignamarkaðir aukna bjartsýni í efnahagslífinu. Hlutabréfaverð hafði áfram hækkað frá síðasta fundi nefndarinnar og velta hafði aukist milli ára. Veruleg velta hafði verið með bréf Arion banka og hafði Taconic Capital Management sem áður var stærsti einstaki hluthafinn í bankanum selt allan sinn hlut. Úrvalsvísitala Kauphallarinnar, OMXI10 hækkaði um 13% á fyrstu þremur mánuðum ársins. Ávöxtunarkrafa óverðtryggðra og verðtryggðra ríkisbréfa hafði hækkað nokkuð á milli funda, einkum á bréfum með lengri líftíma. Gengi krónunnar hafði lítið breyst á fyrstu 3 mánuðum ársins. Hlutdeild Seðlabankans í heildarveltunni var um 35%. Nokkur aukning hafði orðið á hreinni framvirkri stöðu bankanna í erlendum gjaldeyri, einkum vegna framvirkrar sölu útflutningsfyrirtækja á gjaldeyri á síðustu mánuðum.

Nefndin ræddi ítarlega stöðuna á fasteignamarkaðnum. Mikil veltuaukning hafði verið á markaðnum frá því að farsóttin skall á og verðhækkunarir höfðu sótt í sig veðrið á fyrstu mánuðum þessa árs. Raunverð hafði í lok febrúar hækkað um 3,1% á síðustu 12 mánuðum. Á sama tíma hafði leiguverð hins vegar lækkað um 7%. Nefndarmenn töldu ljóst að mikil eftirspurn væri á markaðnum og fram kom að hlutfall fyrstu kaupenda hafði aldrei mælst hærra. Þrátt fyrir að mikið af nýbyggingum hafi komið inn á markaðinn á síðasta ári hafði

framboð dregist verulega saman undanfarna mánuði. Höfðu nefndarmenn áhyggjur af þeirri þróun. Enn sem komið er hafði þó ekki verulegur skuldavöxtur fylgt aukinni veltu á markaðnum sem dregur úr áhyggjum af skuldsettri eignaverðshækkun. Nefndin var sammála um að hún væri reiðubúin að beita þeim tækjum sem hún hefur yfir að ráða á lánamarkaði til að draga úr líkum á skuldsettri eignabólu.

Litlar breytingar var að sjá á takti fjármálasveiflunnar milli funda nefndarinnar. Sveiflan hafði að mestu staðnað þó undirsveiflur hennar væru í misjöfnum fösum. Skuldaveifla einkageirans var enn í upptakti bæði vegna aukinna skulda heimilanna en einnig vegna samdráttar landsframleiðslu. Á móti höfðu húsnæðis- og fjármögnunarsveiflan staðnað eða jafnvel lækkað lítillega, enda höfðu þær hækkað verulega á árunum 2012 - 2018. Bendir þetta til að enn á sér ekki stað veruleg uppsöfnun sveiflutengdrar kerfisáhættu.

Sveiflujöfnunaraukinn

Nefndin hafði samþykkt í lok mars að halda sveiflujöfnunaraukanum óbreyttum í 0% enn um sinn. Að mati nefndarinnar voru ekki komin fram skýr merki um aukningu í sveiflutengdri kerfisáhættu og enn ríkti nokkur óvissa um gæði útlánasafna fjármálafyrirtækja vegna áhrifa farsóttarinnar. Gildi aukans er endurskoðað ársfjórðungslega.

Kerfislega mikilvæg fjármálafyrirtæki og eiginfjárauki vegna kerfislegs mikilvægis

Fjallað var um árlegt endurmat á kerfislega mikilvægum fjármálafyrirtækjum. Matið byggir á aðferðafræði evrópska seðlabankans (ECB). Ekki voru fyrirbyggjandi ársreikningar allra fjármálafyrirtækja sem matið nær til auk þess sem nefndin þarf að taka afstöðu til nokkurra álitamála varðandi skilgreiningu kerfislega mikilvægra fjármálafyrirtækja. Nefndin ákvað því að fresta árlegu endurmati á hvaða fjármálafyrirtæki teljist kerfislega mikilvæg og á eiginfjárouka vegna kerfislegs mikilvægis til haustfundar nefndarinnar í september nk.

Eftirfarandi nefndarmenn sátu fundinn:

Ásgeir Jónsson, seðlabankastjóri og formaður nefndarinnar
Gunnar Jakobsson, varaseðlabankastjóri fjármálastöðugleika
Rannveig Sigurðardóttir, varaseðlabankastjóri peningastefnu
Unnur Gunnarsdóttir, varaseðlabankastjóri fjármálaeftirlits
Axel Hall, utanaðkomandi nefndarmaður
Bryndís Ásbjarnardóttir, utanaðkomandi nefndarmaður
Guðmundur Kr. Tómasson, utanaðkomandi nefndarmaður

Tómas Brynjólfsson, skrifstofustjóri í fjármála- og efnahagsráðuneytinu, sat fundinn með málfrelsi og tillögurétt.

Haukur C. Benediktsson, framkvæmdastjóri fjármálastöðugleikasviðs Seðlabankans, sat allan fund nefndarinnar. Þar að auki sátu fjölmargir starfsmenn Seðlabankans hluta fundarins.

Eggert Þ. Þórarinsson ritaði fundargerð.



Fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands

Fundargerð fjármálastöðugleikanefndar Seðlabanka Íslands

Fundur 28.-29. júní 2021 (8. fundur)

Birt: 27. júlí 2021

Lög um Seðlabanka Íslands kveða svo á að það sé hlutverk fjármálastöðugleikanefndar að taka ákvarðanir um beitingu stjórnækja bankans á sviði fjármálastöðugleika. „Opinberlega skal birta ákvarðanir fjármálastöðugleikanefndar um beitingu stjórnækja á sviði fjármálastöðugleika og gera grein fyrir forsendum þeirra og mati á ástandi, svo og birta fundargerðir þess efnis, nema ef ætla má að opinber birting geti haft neikvæð áhrif á fjármálastöðugleika.“ Í samræmi við lögin hefur fjármálastöðugleikanefnd ákveðið að birta fundargerðir af fundum sínum að jafnaði innan fjögurra vikna.

Á fundi fjármálastöðugleikanefndar 28. og 29. júní ákvað nefndin að lækka hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda úr 85% í 80%. Hlutfallið verður áfram 90% fyrir fyrstu kaupendur. Nefndin ákvað einnig að setja sérstakar reglur um afleiðuviðskipti þar sem íslensk króna er tilgreind í samningi gagnvart erlendum gjaldmiðli á grundvelli nýrra laga um gjaldeyrismál. Nefndin ákvað að halda sveiflujöfnunaraukanum óbreyttum í 0%.

Nefndarmenn ræddu um stöðu og horfur fyrir fjármálastöðugleika, stöðu efnahagsmála, þróun á innlendum fjármálamörkuðum, stöðu og áhættu í fjármálakerfinu og í rekstri fjármálafyrirtækja, álagspróf, fasteignamarkaðinn, fjármálasveifluna, fjármálainnviði, ný lög um gjaldeyrismál og breytingu á umgjörð reglna um hlutfall stöðugar fjármögnunar fjármálafyrirtækja. Fyrir fundinn voru lagðar fram upplýsingar um stöðu og þróun frá síðasta fundi nefndarinnar um miðjan apríl.

Ákvarðanir er varða fjármálastöðugleika

Að mati nefndarinnar stendur fjármálakerfið traustum fótum. Umfangsmiklar mótvægisáðgerðir Seðlabankans og stjórnvalda við farsóttinni hafa dregið úr áhrifum efnahagsáfallsins á heimili og fyrirtæki. Áðgerðirnar hafa jafnframt stutt við stöðugleika fjármálakerfisins. Horfur hafa batnað umtalsvert. Efnahagssamdráttur síðasta árs var minni en í fyrstu var talið og spár gera ráð fyrir ágætis hagvexti á þessu ári. Bólusetningu hefur undið hratt fram bæði hér á landi og í helstu viðskiptalöndum okkar og allar sóttvarnaðgerðir

innanlands höfðu verið afnumdar. Bætt hefur í vöxt ferðaþjónustu og greinileg merki voru um aukna eftirspurn í hagkerfinu. Vísbindingar voru um hraðari bata á vinnumarkaði en búist hafði verið við.

Staða stóru viðskiptabankanna þriggja er áfram sterk. Þeir voru reknir með rúmlega 17 ma.kr. hagnaði á fyrsta fjórðungi þessa árs. Lausafjárstaða þeirra var áfram rúm, 219 ma.kr. umfram kröfu í lok maí sl., eiginfjárstaða þeirra hefur styrkst og var eiginfjárlutfall þeirra 24,3% í lok mars sl. Fjármögnun bankanna á erlendum lánsfjármörkuðum hefur gengið vel og vaxtaálag á útgáfur þeirra erlendis ekki verið lægra frá fjármálaáfallinu 2008. Útgáfa þeirra innanlands á sértryggðum skuldabréfum heldur hvergi nærri í við vöxt íbúðalánasafnsins á efnahagsreikningi þeirra. Vöxtur bankanna í krónum er því að miklu leyti fjármagnaður með innlánnum. Þótt að innlán hafi aukist hratt síðustu misseri gæti sú þróun snúist við nú þegar efnahagslífið er að taka við sér á nýjan leik. Það gæti til lengri tíma litið hamlað bönkunum í að bjóða fjármögnun með föstum vöxtum, þar með talið íbúðalán.

Nefndin ræddi fyrstu niðurstöður úr álagsprófi Seðlabankans 2021. Að mati nefndarinnar búa stóru viðskiptabankarnir þrír yfir miklum viðnámsþrótti til að takast á við afleiðingar efnahagsáfallsins. Álagspróf bankans sýna jafnframt að eiginfjárlutföll bankanna haldast vel yfir lögbundnu lágmarki þótt efnahagshorfur versni umtalsvert og útlánatap aukist.

Vanskil höfðu enn ekki aukist verulega enda frystingar nokkuð útbreiddar, einkum í ferðaþjónustu og tengdum greinum. Um 4,7% útlána til fyrirtækja voru í vanskilum í lok apríl, þar af um 11,5% útlána til ferðaþjónustu. Um 40% útlána til þjónustugeirans í heild voru í frystingu á sama tíma. Það er áfram mat nefndarinnar að útlánaáhætta í bókum bankanna vegna greiðsluferfiðleika í kjölfar farsóttarinnar sé stærsta einstaka áhættan í efnahagsreikningum þeirra. Nefndin brýnir því fyrir bönkunum að halda áfram að vinna markvisst og taka skipulega á vandanum svo að greiðsluvandi breytist ekki í skuldavanda þegar frystingum lýkur.

Skuldavöxtur heimila hefur aukist á síðustu misserum. Nafnvöxtur skulda heimilanna var 10,7% í lok apríl og hafði aukist úr 9,7% í lok síðasta árs. Raunvöxturinn mældist á sama tíma 6,2%, hafði aukist úr 5,3% í lok síðasta árs, og hefur ekki verið meiri frá 2008. Vöxtur hreinna nýrra útlána heimilanna náði hámarki í október 2020 en hjaðnaði síðan fram í mars sl. þegar hann jókst á nýjan leik. Þróun skulda fyrirtækja var mjög ólík en gengis- og verðlagsleiðréttur skuldavöxtur fyrirtækja var neikvæður um 2,4% í lok fyrsta ársfjórðungs. Að mati nefndarinnar er mikilvægt að fylgjast vel með skuldavextinum og samspili þróunar skulda við eignaverð.

Nefndin fjallaði ítarlega um innlendan hlutabréfamarkað. Úrvalsvísitala Kauphallarinnar, OMXI10, hafði hækkað um 3% frá síðasta fundi nefndarinnar. Mikil umframeftirspurn hafði verið í útboðum Síldarvinnslunnar, Íslandsbanka og Play nýverið og velta á markaðnum hafði aukist umtalsvert á milli ára. Leitnigreining á hlutabréfamarkaði, samanburður við erlenda markaði og samanburður á helstu kennitölum félaga á markaði gáfu ekki skýrar vísbindingar um bólu myndun á markaðnum. Er það mat Seðlabankans að undirliggjandi þættir á borð við lágt vaxtastig, gjaldgengi íslenska markaðarins í MSCI og aukin bjartsýni fjárfesta hafi ýtt undir verðhækkunar á markaðnum. Ávöxtunarkrafa óverðtryggðra ríkisbréfa hafði hækkað frá síðasta fundi nefndarinnar og var hækkingin meiri á bréfum til skemmri tíma. Kröfur verðtryggðra bréfa höfðu nær staðið í stað á sama tíma og verðbólguálagið því aukist. Gengi krónunnar hafði lítið breyst frá síðasta fundi nefndarinnar. Seðlabankinn hafði hætt reglubundinni gjaldeyrissölu en hafði keypt tæpa 20 ma.kr. m.a. í inngrípum í tengslum við

útboð Íslandsbanka. Hlutdeild bankans í veltu á markaðnum frá síðasta fundi nefndarinnar var um fjórðungur.

Nefndin ræddi sérstaklega stöðuna á fasteignamarkaði og þróun fasteignalána til heimila. Miklar verðhækkningar höfðu einkennt markaðinn síðustu mánuði og nam tólf mánaða raunhækkun húsnæðis 9,7% í maí. Húsnæðisverð hafði hækkað töluvert umfram langtímaleitni og fyrir fund nefndarinnar mældist frávik frá leitni það mesta sem mælst hefur síðan á 3. ársfjórðungi 2008. Merki voru um að húsnæðisverð væri byrjað að víkja frá undirliggjandi efnahagslegum þáttum eins og byggingarkostnaði og launaþróun. Sú veltuaukning sem varð á húsnæðismarkaði um mitt síðasta ár hefur haldið áfram fram á þetta ár og meðalsölutími eigna á höfuðborgarsvæðinu hefur aldrei verið styttri en hann var í apríl. Nefndarmenn ræddu um að eftirspurn á húsnæðismarkaði hefði aukist mikið á sama tíma og íbúðum í byggingu hefði fækkað um fimmtung frá fyrra ári á höfuðborgarsvæðinu. Ekki hefðu færri íbúðir verið í byggingu í fjögur ár. Rætt var um hvort sú þróun gæti valdið framboðsskort og ýtt frekar undir verðhækkningar. Skuldavöxtur heimila hefði aukist, lánstími lengst og herra hlutfall nýrra fasteignalána væri með há veðsetningarhlutföll. Bent var á að hækkun húsnæðisverðs og aukin eftirspurn í kjölfar mikillar lækkunar vaxta á síðasta ári gæti verið tímabundin enda sýndu nýjustu mælingar hægari vöxt húsnæðisverðs.

Taktur fjármálasveiflunnar hafði lítið breyst milli funda nefndarinnar. Sveiflan var enn í hægfara vexti og undirsveiflur hennar í misjöfnum fösum. Skuldaveifla einkageirans var enn í upptakti bæði vegna aukinna skulda heimilanna en einnig vegna samdráttar landsframleiðslu. Á móti höfðu húsnæðis- og fjármögnunarsveiflan staðnað eða jafnvel lækkað lítillega, enda höfðu þær hækkað verulega á árunum 2012 - 2018. Gefur þetta vísbendingu um að veruleg uppsöfnun sveiflutengdrar kerfisáhættu sé ekki til staðar þótt rauntímamælingum um slíkt beri alltaf að taka með fyrirvara.

Nefndin ræddi ný heildarlög um gjaldeyrismál, nr. 70/2021, sem samþykkt höfðu verið á Alþingi snemma í júní, einkum þau ákvæði sem ætlað er að verja efnahagslegan stöðugleika eða fjármálastöðugleika. Lögin fela ekki í sér miklar breytingar frá gildandi réttarástandi heldur eru heimildirnar settar fram á skýran og einfaldari hátt. Nefndarmenn töldu brýnt að hægt væri að beita fjármálastöðugleikatækjum gjaldeyrislaga bæði sem varúðartækjum til að sporna við óhóflegri áhættutöku og eins til að bregðast við áhættu sem þegar væri til staðar. Hins vegar væri ljóst að beiting tækja eins og fjármagnshafna væri neyðarúrræði sem ekki verði gripið til nema aðrar leiðir séu ekki færar.

Nefndin ræddi hvort Kröfupottur Reiknistofu bankanna (KP) ætti að teljast til kerfislegra mikilvægra fjármálainnviða. KP er kerfi í eigu RB sem heldur utan um gerð innheimtukrafna, útreikning krafna, miðlun þeirra til greiðenda, greiðslu þeirra og ráðstöfun og veitir greiðendum heildarsýn á ógreidda reikninga þvert á bankakerfið. Nefndarmenn voru sammála um að skilgreina ekki KP sem kerfislegan mikilvægan fjármálainnvið að svo stöddu. Hann væri þó mikilvægur innviður sem tryggði grundvallarvirkni fyrir hagkerfið og nauðsynlegt væri að fylgjast með þróun hans og mikilvægi. Rætt er um að skilgreina þurfi þá fjármálainnviði sem ekki væru kerfislega mikilvægir en væru engu að síður mjög mikilvægir fyrir virka greiðslumiðlun hér á landi líkt og KP.

Reglur um afleiðuviðskipti fjármálafyrirtækja

Nefndin taldi að sú einföldun á lögum um gjaldeyrismál sem samþykkt voru á síðasta vorþingi væri mikið framfaraskref, þar sem meðal annars afleiðuviðskipti með íslenska krónu eru gefin frjáls en þau höfðu áður verið óheimil án samþykkis Seðlabankans. Nefndarmenn voru sammála meginreglu laganna um að öll afleiðuviðskipti með íslensku krónuna, óháð tilgangi, væru heimil. Taldi nefndin þó rétt til að tryggja fjármálastöðugleika að takmarka heildarumfang fjármálafyrirtækja af slíkum viðskiptum. Nefndin samþykkti samhliða drög að reglum nr. 765/2021 sem lágu fyrir á fundinum en samkvæmt þeim er brúttó framvirk gjaldeyrisstaða einstakra viðskiptabanka takmörkuð við 50% af eiginfjárgrunni og staða gagnvart hverjum mótaðila fyrir sig takmörkuð við 10% af eiginfjárgrunni.

Sveiflujöfnunaraukinn

Eignaverð hafa hækkað töluvert á síðustu mánuðum og að mati nefndarinnar gætu skilyrði fyrir skuldadrifinni eignabólu verið að myndast. Nefndin taldi að ekki væru enn komin fram skýr merki um aukningu í sveiflutengdri kerfisáhættu en slíkt kann þó að vera erfitt að meta út frá mælingum í rauntíma. Nefndarmenn ræddu um mikilvægi þess að skoða ítarlega hvert væri viðeigandi jafnvægisgildi sveiflujöfnunarauka hér á landi og mætti þar meðal annars horfa til þróunar hjá öðrum þjóðum, auk þess sem kröftugur efnahagsbati samhliða auknum skuldavexti myndi fyrr en síðar kalla á að nefndin hækkaði gildi aukans á nýjan leik. Allir nefndarmenn studdu tillögu seðlabankastjóra að halda auknum óbreyttum í 0% að svo stöddu. Gildi aukans er endurskoðað ársfjórðungslega og mun nefndin taka gildi hans á ný til skoðunar á fundi sínum í september nk.

Lánþegaskilyrði (e. borrower-based measures)

Nefndin ræddi takmörkun á fasteignalánnum til neytenda í samræmi við 25. og 27. gr. laga nr. 118/2016, um fasteignalán til neytenda. Nefndarmenn töldu mikilvæg skref hafa verið stigin í að styrkja valdheimildir fjármálastöðugleikanefndar á fasteignalánamarkaði með breytingu á lögnum á vorþingi. Tæki nefndarinnar á þessu sviði, einu nafni lánþegaskilyrði, eru nú veðsetningarhlutfall fasteignalána (e. LTV) sem var 85% fyrir alla nema 90% fyrir fyrstu kaupendur og svo takmarkanir í samræmi við tekjur lántakenda, annars vegar greiðslubyrðarhlutfall (e. DSTI) og hins vegar skuldabyrðarhlutfall vegna fasteignalána (e. LTI). Er beitingu þeirra ætlað að auka viðnámsþrótt lántakenda og lánveitenda, hamlar gegn uppsöfnun kerfisáhættu og draga úr sveiflum þegar til lengri tíma er litið.

Nefndarmenn ræddu hvort rétt væri að bregðast við þróuninni á húsnæðismarkaði og treysta umgjörð fasteignalánastarfsemi með því að herða lánþegaskilyrði. Beiting lánþegaskilyrða gæti einnig stutt við peningastefnuna þannig að vextir gætu verið lægri en ella.

Meirihluti nefndarmanna taldi þróunina á fasteignamarkaði benda til vaxandi ójafnvægis. Styttri sölutími eigna, minnkandi framboð og aukinn vöxtur útlána til heimila væru áhyggjuefni. Eftirspurn hefði aukist samhliða hækkandi ráðstöfunartekjum og lágum vöxtum. Hækkandi fasteignaverð og sögulega lágir vextir gæti leitt til þess að greiðslugeta væri ofmetin. Það ásamt horfum um að framboð haldi ekki í við eftirspurn á næstu misserum gæti skapað skilyrði fyrir skuldadrifinni hækkun fasteignaverðs. Einn nefndarmaður taldi hins vegar líklegast að kröftug eftirspurn á fasteignamarkaði og miklar verðhækkningar á húsnæði væru

afleiðing af tímabundnu ástandi vegna farsóttarinnar. Nýleg þróun fasteignaverðs benti til að tekið væri að hægja á hækkunum.

Nefndarmenn ræddu áhrif af beitingu þjóðhagsvarúðartækja á markaðinn. Fram kom að það ætti ekki að hafa verulega þvingandi áhrif á markaðinn eins og staðan væri nú. Hins vegar væri mögulegt að hafa fyrirbyggjandi áhrif með beitingu þeirra á komandi mánuðum og draga úr líkum þess að skuldsetning heimila á fasteignamarkaði yrði umfram getu þeirra til að standa undir greiðslubyrði lána til meðallangs tíma. Þá gæti beiting þjóðhagsvarúðartækja einnig dregið úr líkum á að fasteignaverð leiti verulega frá þeim undirstöðuþáttum sem alla jafnan ráða þróun þess til lengri tíma. Einn nefndarmaður taldi að merki um ójafnvægi þyrftu að vera skýrari áður en beitt yrði tækjum sem væru meira takmarkandi fyrir tekjulága og fyrstu kaupendur.

Nefndarmenn veltu upp kostum og göllum þess að beita samhliða veðsetningarhlutfalli annaðhvort greiðslubyrðarhlutfalli eða skuldabyrðarhlutfalli. Samhljómur var með nefndarmönnum að heppilegra væri að beita greiðslubyrðarhlutfalli samhliða veðsetningarhlutfalli fremur en skuldabyrðarhlutfalli. Jafnframt var ákveðið að fela Seðlabankanum að taka beitingu greiðslubyrðarhlutfalls til frekari skoðunar hvað varðar hagræna útfærslu og til nánari umfjöllunar á næsta fundi nefndarinnar.

Að lokinni umfjöllun í nefndinni bar seðlabankastjóri upp tillögu um að veðsetningarhlutfall fasteignalána til neytenda yrði lækkað úr 85% í 80% en hlutfallið fyrir fyrstu kaupendur yrði óbreytt. Allir nefndarmenn samþykktu tillögu seðlabankastjóra sem lá fyrir fundinum í drögum að reglum nr. 778/2021. Var það mat nefndarinnar að ofangreind aðgerð væri til þess fallin að vernda viðnámsþrótt lántaka og lánveitenda og vinna gegn aukningu kerfisáhættu. Nefndarmenn samþykktu einnig að skoða nánar beitingu á greiðslubyrðarhlutfallinu og var Seðlabankanum falið að vinna að útfærslu þess.

Eftirfarandi nefndarmenn sátu fundinn:

Ásgeir Jónsson, seðlabankastjóri og formaður nefndarinnar
Gunnar Jakobsson, varaseðlabankastjóri fjármálastöðugleika
Rannveig Sigurðardóttir, varaseðlabankastjóri peningastefnu
Unnur Gunnarsdóttir, varaseðlabankastjóri fjármálaeftirlits
Axel Hall, utanaðkomandi nefndarmaður
Bryndís Ásbjarnardóttir, utanaðkomandi nefndarmaður
Guðmundur Kr. Tómasson, utanaðkomandi nefndarmaður

Guðrún Þorleifsdóttir, skrifstofustjóri í fjármála- og efnahagsráðuneytinu, sat fundinn með málfrelsi og tillögurétt.

Haukur C. Benediktsson, framkvæmdastjóri fjármálastöðugleikasviðs Seðlabankans, sat allan fund nefndarinnar. Þar að auki sátu fjölmargir starfsmenn Seðlabankans hluta fundarins.

Eggert Þ. Þórarinsson ritaði fundargerð.



Fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands

Fundargerð fjármálastöðugleikanefndar Seðlabanka Íslands

Fundur 27.-28. september 2021 (9. fundur)

Birt: 29. október 2021

Lög um Seðlabanka Íslands kveða svo á að það sé hlutverk fjármálastöðugleikanefndar að taka ákvarðanir um beitingu stjórnækja bankans á sviði fjármálastöðugleika. „Opinberlega skal birta ákvarðanir fjármálastöðugleikanefndar um beitingu stjórnækja á sviði fjármálastöðugleika og gera grein fyrir forsendum þeirra og mati á ástandi, svo og birta fundargerðir þess efnis, nema ef ætla má að opinber birting geti haft neikvæð áhrif á fjármálastöðugleika.“ Í samræmi við lögin hefur fjármálastöðugleikanefnd ákveðið að birta fundargerðir af fundum sínum að jafnaði innan fjögurra vikna.

Á fundi fjármálastöðugleikanefndar 27. og 28. september 2021 ákvað nefndin að setja reglur um hámark greiðslubyrðar af fasteignalánnum til neytenda í hlutfalli við ráðstöfunartekjur. Hlutfall greiðslubyrðar yrði almennt takmarkað við 35% af mánaðarlegum ráðstöfunartekjum en 40% hjá fyrstu kaupendum. Nefndin lauk árlegu endurmati á kerfislega mikilvægum fjármálafyrirtækjum og staðfesti kerfislegt mikilvægi Arion banka, Íslandsbanka og Landsbankans. Nefndin ákvað að halda eiginfjáráuka vegna kerfislegs mikilvægis óbreyttum í 2%. Jafnframt ákvað nefndin að hækka sveiflujöfnunaraukann úr 0% í 2% og tekur sú ákvörðun gildi 29. september 2022.

Nefndarmenn ræddu um stöðu og horfur fyrir fjármálastöðugleika, stöðu efnahagsmála, þróun á innlendum fjármálamörkuðum, stöðu og áhættu í fjármálakerfinu og í rekstri fjármálafyrirtækja, fasteignamarkaðinn, fjármálasveifluna, fjármálainnviði, netöryggi og skilabærni kerfislega mikilvægra fjármálafyrirtækja. Fyrir fundinn fékk nefndin upplýsingar um stöðu og þróun frá síðasta fundi nefndarinnar í lok júní.

Greining á fjármálastöðugleika

Það var mat nefndarinnar að fjármálakerfið standi traustum fótum. Laust taumhald peninga- og þjóðhagsvarúðarstefnunnar og síðan efnahagsbati síðustu mánuða hefðu stutt við heimili og fyrirtæki og viðhaldið greiðslugetu þeirra. Áhrif lauss taumhalds kæmu þó skýrast fram á eignamörkuðum, einkum í verði hlutabréfa og íbúðarhúsnæðis, og í uppgjörum

fjármálafyrirtækja. Uppgjörin sýndu að horfur fyrir fjármálafyrirtæki hefðu batnað enda minni óvissa um eignagæði á efnahagsreikningi þeirra.

Spár benda til ágætis hagvaxtar hér á landi á þessu ári. Bólusetningu vindur fram í helstu viðskiptalöndum Íslands og víða hafa stjórnvöld slakað verulega á sóttvarnaraðgerðum. Erlendum ferðamönnum hefur fjölgað hratt og vísbendingar eru um aukna eftirspurn í hagkerfinu. Kröftugur bati hefur átt sér stað á vinnumarkaði, störfum hefur fjölgað og dregið verulega úr atvinnuleysi.

Staða stóru viðskiptabankanna þriggja er að mati nefndarinnar áfram sterk. Þeir skiluðu 37 ma.kr. hagnaði á fyrri hluta ársins og nam arðsemi eiginfjár 11,7%. Eiginfjárstaða þeirra hefur styrkst og var eiginfjárlutfallið 24,9% í lok júní sl. Lausafjárstaða þeirra hefur rýmkað nokkuð á síðustu mánuðum og áttu þeir 290 ma.kr. í lausu fé umfram kröfu í lok ágúst sl. Fjármögnun bankanna á erlendum lánsfjármörkuðum hefur gengið vel og vaxtaálag verið stöðugt.

Að mati nefndarinnar hefur verulega dregið úr óvissu um útlánagæði bankanna á síðustu mánuðum. Frysting útlána hefur dregið úr vanskilum en vísbendingar voru um að greiðslur inn á útlán í frystingu (afborganir og/eða vextir) hafi aukist nokkuð á síðustu mánuðum. Vanskilahlutfall fyrirtækjalána hefur lítið breyst en vanskilahlutfall heimila lækkar áfram. Í takt við batnandi efnahagsspár hefur bókfærð virðisrýrnun stóru viðskiptabankanna minnkað. Hún nam um 1,34% af útlánasafninu í lok júní sl. og hafði lækkað úr 1,84% um sl. áramót. Nefndin telur enn brýnt að unnið sé markvisst úr málum þeirra lántakenda sem glíma við greiðsluferfiðleika í kjölfar farsóttarinnar.

Nefndarmenn lýstu yfir áhyggjum af auknum skuldavexti heimila og samspili þróunar skulda við eignaverð, einkum fasteignaverð. Raunvöxtur skulda heimilanna var tæplega 6,8% á milli ára í lok júlí (11,3% nafnvöxtur), hafði aukist úr 5,3% (9,0% nafnvöxtur) í lok síðasta árs og hefur ekki verið meiri frá árinu 2008. Fram kom að skuldsetning heimila væri þó enn hófleg og að hlutfall útlána heimila í vanefndum væri tekið að lækka. Einnig var bent á að taka þyrfti með í myndina að hluti af skuldaaukningunni skýrðist líklega af hækkandi hlutfalli fyrstu kaupenda. Samhliða minnkandi veltu á fasteignamarkaði voru vísbendingar um að heldur hafi hægt á ársvexti hreinna nýrra íbúðalána á síðustu mánuðum eftir að hann náði hámarki í október 2020. Skuldavöxtur fyrirtækja var hins vegar neikvæður um 0,8% á milli ára í lok annars ársfjórðungs, eftir að leiðrétt hefur verið fyrir gengis- og verðlagsbreytingum.

Nefndin ræddi stöðuna á fasteignamarkaði og þróun nýrra fasteignalána til heimila. Miklar verðhækkanir höfðu einkennt markaðinn síðustu mánuði og nam tólf mánaða raunhækkun húsnæðisverðs 11,6% í ágúst (16,4% að nafnvirði). Höfðu hækkanir verið sýnu meiri í sérbýli en fjölbýli. Vísitala íbúðaverðs mældist 14% yfir metinni langtímaleitni í ágúst samanborið við 6% í upphafi ársins. Frávik húsnæðisverðs frá undirliggjandi efnahagslegum þáttum eins og byggingarkostnaði og launaþróun hafði aukist enn frekar. Dregið hafði úr veltu á síðustu mánuðum, kaupsamningum fækkað um fjórðung milli ára og eignum til sölu fækkað um nærri 45%. Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu var nálægt sögulegu lágmarki og herra hlutfall eigna seldist yfir ásettu verði en áður. Vísbendingar voru um að meðaltal veðsetningar- og greiðslubyrðarhlutfalls nýrra fasteignalána hefði hækkað. Nefndarmenn lýstu yfir áhyggjum af þessari þróun, einkum með hliðsjón af auknum skuldavexti heimila.

Úrvalsvísitala Kauphallarinnar, OMXI10, hafði hækkað frá síðasta fundi nefndarinnar. Frávik hlutabréfaverðs frá langtímaleitni hefur ekki mælst meira frá árinu 2008. Verðþróun á hlutabréfamarkaði hér á landi eftir útbreiðslu farsóttarinnar hefur verið í nokkrum takti við markaði erlendis. Titringur hafði þó verið á mörkuðum hér á landi síðustu dagana fyrir fund

nefndarinnar, bæði tengdur alþjóðlegri þróun á hlutabréfamörkuðum og óvissu í aðdraganda kosninga til Alþingis. Óvissa hafði aukist á síðustu mánuðum um þróun á mörkuðum sem m.a. má greina í aukinni eftirspurn fjárfesta eftir fjármálagerningum til að verjast verðlækkunum. Ávöxtunarkrafa óverðtryggðra ríkisbréfa hafði hækkað milli funda nefndarinnar, einkum á lengri endanum. Kröfur verðtryggðra bréfa höfðu lækkað lítillega á sama tíma og verðbólguálagið því aukist. Gengi krónunnar hafði lítið breyst frá síðasta fundi nefndarinnar.

Þrátt fyrir að taktur fjármálasveiflunnar hefði lítið breyst milli funda nefndarinnar kom fram að hækkun íbúðaverðs á síðustu mánuðum endurspeglar ekki í mati á fjármálasveiflunni enn sem komið er þar sem matið miðast við meðallangar sveiflur. Sveiflan var metin í hægfara vexti og undirsveiflur hennar í ólíkum fasa. Samsettur áhættuvísir fyrir sveiflutengda kerfisáhættu hefur hækkað hratt frá upphafi farsóttarinnar. Gefur vísirinn nú jákvætt gildi í fyrsta skipti síðan árið 2009. Þessi vísir tekur tillit til þróunar á húsnæðisverði á móti launum, útlána banka til einkageirans sem hlutfall af VLF, raunvaxta skulda einkageirans, raunvirðis hlutabréfa, greiðslubyrðarhlutfalls heimila og viðskiptajöfnuðar sem hlutfall af VLF. Reynslan sýnir að þessar hagstærðir hafa gefið góðar vísbendingar um þróun áhættu í fjármálakerfinu.

Nefndin ræddi ítarlega nýleg atvik sem komið höfðu upp varðandi rekstraröryggi fjármálainnviða. Tveir færsluhirðar höfðu ítrekað orðið fyrir netarásum og árásirnar höfðu einnig náð til tveggja af stóru viðskiptabönkunum. Nefndarmenn voru sammála um að skerpa þyrfti verkferla rekstraraðila og samhæfa aðgerðaráætlanir. Rekstraraðilar yrðu að tryggja samfelldan rekstur. Samhljómur var með nefndarmönnum um að nauðsynlegt væri að innleiða innlenda óháða greiðslulausn sem fyrst. Nefndin ákvað að ræða á fundi sínum í desember nk. greiningu á þróun og stöðu innlendrar greiðslumiðlunar, upplýsingar um hlutdeild einstakra þátttakenda í millibankagreiðslumiðlun og innbyrðis tengsl þeirra.

Nefndin ræddi tímabundinn veðlánaramma Seðlabankans við fjármálafyrirtæki í kjölfar farsóttarinnar og taldi rétt að hann yrði áfram til staðar í ljósi þess að enn væri óvissa um áhrif farsóttarinnar á fjármálakerfið.

Skilabærni kerfislega mikilvægra fjármálafyrirtækja

Skrifstofa skilavalds kynnti fyrir nefndinni drög að mati á skilabærni kerfislega mikilvægu viðskiptabankanna. Ákvað nefndin að leita álits fjármálaeftirlitsnefndar á málinu í samræmi við grein 2.7 í starfsreglum fjármálastöðugleikanefndar.

Kerfislega mikilvæg fjármálafyrirtæki

Nefndin ræddi niðurstöðu mats á kerfislegu mikilvægi fjármálafyrirtækja í samræmi við aðferðafræði Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar. Til grundvallar matinu liggja vísar sem meta stærð, mikilvægi, flækjustig og tengsl. Lítil fjármálafyrirtæki gætu einnig verið kerfislega mikilvæg ef fall þeirra hefði keðjuverkandi áhrif innan fjármálakerfisins. Nefndarmenn töldu einsýnt að staðfesta bæri áframhaldandi kerfislegt mikilvægi Arion banka, Íslandsbanka og Landsbankans. Seðlabankastjóri bar upp þá tillögu og var hún samþykkt samhljóða.

Eiginfjárouki vegna kerfislegs mikilvægis

Nefndarmenn voru sammála um að ekki hefði dregið úr kerfislegu mikilvægi stóru bankanna þriggja. Sú áhætta sem mætt væri með eiginfjárouka vegna kerfislegs mikilvægis væri tregbreytanleg. Í ljósi umræðunnar bar seðlabankastjóri upp tillögu um að eiginfjárouka vegna kerfislegs mikilvægis yrði haldið óbreyttum í 2% á allar áhættuskuldbindingar á móðurfélags- og samstæðugrunni. Var tillagan samþykkt samhljóða.

Sveiflujöfnunaraukinn

Nefndin ræddi þörf fyrir hækkun sveiflujöfnunaraukans. Helstu rök sem fram komu í umræðunni fyrir hækkun hans voru að efnahagsbatinn hefði tekið við sér, útlánavöxtur til heimila væri verulegur, skýr merki væru um batnandi eignagæði hjá fjármála fyrirtækjum og að miklar hækkanir væru á eignamörkuðum. Bent var á að útlánavöxtur til fyrirtækja væri þó enn sem komið er mjög lítill. Nefndarmenn voru sammála um að þar sem hækkun aukans tæki ekki gildi fyrir en að 12 mánuðum liðnum yrði nefndin að vera framsýn og taka ákvörðun tímanlega. Ef hækka ætti aukann ræddu nefndarmenn hvort rétt væri að hækka hann um 1% eða um 2% og þar með á sama stig og hann var á áður en hann var lækkaður í mars 2020. Fram kom að sveiflukennð áhætta væri jafnvel meiri nú en áður en aukinn var lækkaður í upphafi farsóttarinnar og því rök fyrir því að hækka hann á ný. Aukin áhætta stafaði einkum af samspili hækkandi eignaverðs og aukins skuldavaxtar heimilanna. Áhættan endurspegladist jafnframt í framangreindum vísi fyrir innlenda sveiflutengda kerfisáhættu en hann hafði hækkað tiltölulega skarpt undanfarið og sýndi jákvæð gildi það sem af er ári. Nefndin ræddi einnig breytingar á afstöðu til beitingar sveiflujöfnunaraukans erlendis síðustu misseri. Sem viðbrögð við farsóttinni léttu mörg ríki á eiginfjárkröfum fjármála fyrirtækja í þjóðhagsvarúðarskyni. Í ljósi reynslunnar er víða til umræðu nauðsyn þess að auka notkun á sveiflutengdum eiginfjárkröfum þegar ytri áföll hafa áhrif á útlánvilja og útlánagetu fjármála fyrirtækja.

Í ljósi umræðunnar bar seðlabankastjóri upp tillögu um að hækka aukann í 2%. Var tillaga seðlabankastjóra samþykkt samhljóða. Seðlabankastjóri bar því næst upp drög að reglum nr. 1076/2021 um sveiflujöfnunaraukann og voru reglurnar samþykktar samhljóða. Nefndin ákvað að taka til frekari skoðunar hvert hlutlaust gildi aukans ætti að vera til framtíðar.

Greiðslubyrðarhlutfall

Nefndin ræddi beitingu greiðslubyrðarhlutfalls en því væri ætlað að auka viðnámsþrótt lántakenda og lánveitenda, hamla gegn uppsöfnun kerfisáhættu og draga úr sveiflum á markaðnum þegar til lengri tíma er litið. Beitingu hlutfallsins er ætlað að tengja veitingu fasteignalána við launþróun í landinu.

Nefndarmenn töldu að veðsetningarhlutfallið, sem beitt hefur verið hér á landi með góðum árangri í nokkur ár, myndi eitt og sér líklega ekki duga til að vinna gegn uppsöfnun kerfisáhættu á fasteignamarkaði þegar til framtíðar væri litið, sérstaklega ekki þegar hækkun fasteignaverðs væri töluvert umfram langtímaleitni. Því væri nauðsynlegt til að auka aðhald á markaðnum að setja þak á hlutfall greiðslubyrðar af launum.

Nefndarmenn ræddu útfærslu á tækinu og hversu mikla virkni nefndarmann vildu sjá í því miðað við núverandi stöðu. Rætt var hvert hlutfallið ætti að vera, hversu miklu rýmri skilyrði fyrir fyrstu kaupendur ættu að vera, hvort almenn undanþága fyrir ákveðið hlutfall af veittum

fasteignalánnum ætti að vera til staðar og þá hversu víðtæk. Einnig var rætt hvort undanþága ætti að vera vegna greiðsluferfiðleika og hvort lánstíma- og vaxtaviðmið ættu að vera við útreikning á hlutfallinu.

Notast var við sviðsmyndagreiningu við mat á áhrifum af beitingu greiðslubyrðarhlutfalls. Greiningin sýndi að áhrif tækisins réðust að miklu leyti af því hvort miðað væri við ákveðna lágmarksvexti, t.d. 6% nafnvexti, eða samningsvexti hvers lántaka við útreikning á hlutfallinu. Þó væri hægt að stilla samspil vaxtaviðmiðsins og almennrar undanþágu frá reglunum.

Nefndarmenn voru sammála um að beiting tækisins snérist fyrst og fremst um að skapa framtíðarumgjörð um fasteignalánastarfsemi og minnka líkur á ójafnvægi og sveiflum á markaðnum. Nefndarmenn töldu að ójafnvægi væri á markaðnum sem birtist meðal annars í því að framboð hefði dregist verulega saman, verð færi enn hækkandi, hlutfallslega fleiri íbúðir seldust yfir ásettu verði en áður, sölutími væri nálægt sögulegu lágmarki og frávik íbúðaverðs frá langtímaleitni hefði ekki verið meira frá árinu 2008. Skiptar skoðanir voru hins vegar í nefndinni um hvort um væri að ræða tímabundið ástand sem rekja mætti eingöngu til lækkunar vaxta og aukins sparnaðar í tengslum við farsóttina eða hvort viðbúið væri að ójafnvægi myndi mögulega vara til lengri tíma. Bent var á að veðsetningarhlutfallið hefði þegar verið lækkað, nefndin hefði á fundinum samþykkt hækkun á sveiflujöfnunaraukanum og aðhald peningastefnunnar hefði verið aukið frá vormánuðum. Óljóst væri enn um áhrif af þessu herta aðhaldi. Einnig kom fram að mikilvægt væri að beita lánþegaskilyrðum í hófi þar sem áhrif þeirra geta verið mismunandi eftir tekjuhópum og bent var á að þau gætu haft áhrif á eignamyndun heimila. Á móti var bent á að almenn undanþága frá reglunum ætti að liðka fyrir veitingu fasteignaveðlána til lántaka sem ekki uppfylltu reglurnar en fjármálafyrirtæki teldu hafa nægjanlega greiðslugetu.

Nefndin ræddi ítarlega virkni tækisins miðað við mismunandi forsendur. Að lokum var samhljómur með nefndarmönnum um að beiting á vaxtaviðmiði miðað við ákveðna lágmarksvexti, t.d. 6% nafnvexti, við útreikning á greiðslubyrðarhlutfallinu gæti við núverandi vaxtastig orðið of íþyngjandi fyrir markaðinn í heild. Nefndin taldi heppilegra að miða við samningsvexti. Nefndarmenn voru sammála um að öðru máli gegndi um lánstímaviðmið við útreikningana en það væri til þess fallið að ýta undir hraðari eignamyndun hjá lántakendum. Einn nefndarmaður vildi ganga lengra en aðrir nefndarmenn í rýmri heimild fyrir fyrstu kaupendum.

Að lokinni umfjöllun í nefndinni bar seðlabankastjóri upp tillögu um beitingu á greiðslubyrðarhlutfalli þar sem hlutfallið yrði almennt 35% en 40% fyrir fyrstu kaupendum, miðað yrði við samningsvexti, fjármálafyrirtækjum væri heimilt að veita allt að 5% af íbúðalánnum í hverjum ársfjórðungi sem væru undanþegin reglunum, undanþága væri einnig vegna greiðsluferfiðleika jafnvel þó að höfuðstóll hækkaði og lánstímaviðmið væri við útreikning á hlutfallinu. Allir nefndarmenn studdu tillögu seðlabankastjóra. Seðlabankastjóri bar því næst upp drög að reglum nr. 1077/2021 um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda og voru reglurnar samþykktar samhljóða.

Eftirfarandi nefndarmenn sátu fundinn:

Ásgeir Jónsson, seðlabankastjóri og formaður nefndarinnar

Gunnar Jakobsson, varaseðlabankastjóri fjármálastöðugleika

Rannveig Sigurðardóttir, varaseðlabankastjóri peningastefnu

Unnur Gunnarsdóttir, varaseðlabankastjóri fjármálaeftirlits
Axel Hall, utanaðkomandi nefndarmaður
Bryndís Ásbjarnardóttir, utanaðkomandi nefndarmaður
Guðmundur Kr. Tómasson, utanaðkomandi nefndarmaður

Tinna Finnbogadóttir, starfsmaður í fjármála- og efnahagsráðuneytinu, sat fundinn með málfrelsi og tillögurétt.

Haukur C. Benediktsson, framkvæmdastjóri fjármálastöðugleikasviðs Seðlabankans, sat allan fund nefndarinnar. Þar að auki sátu nokkrir starfsmenn Seðlabankans hluta fundarins.

Eggert Þ. Þórarinsson ritaði fundargerð.



Fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands

Fundargerð fjármálastöðugleikanefndar Seðlabanka Íslands

Fundur 5. nóvember 2021 (10. fundur)

Birt: 29. nóvember 2021

Lög um Seðlabanka Íslands kveða á um að ákvarðanir um beitingu stjórnækja bankans varðandi fjármálastöðugleika séu teknar af fjármálastöðugleikanefnd. „Opinberlega skal birta ákvarðanir fjármálastöðugleikanefndar um beitingu stjórnækja á sviði fjármálastöðugleika og gera grein fyrir forsendum þeirra og mati á ástandi, svo og birta fundargerðir þess efnis, nema ef ætla má að opinber birting geti haft neikvæð áhrif á fjármálastöðugleika.“ Fjármálastöðugleikanefnd hefur ákveðið að birta fundargerðir af fundum sínum að jafnaði innan fjögurra vikna.

Á fundi nefndarinnar 5. nóvember 2021 voru rædd málefni skilavalds. Nefndarmenn fengu kynningu á mati á skilabærni kerfislega mikilvægu viðskiptabankanna og drögum að MREL-stefnu. Nefndin ræddi einnig reglur um hámark greiðslubyrðar af fasteignalánnum til neytenda í hlutfalli við ráðstöfunartekjur.

Fjármálastöðugleikanefnd samþykkti mat skrifstofu skilavalds á skilabærni kerfislega mikilvægu viðskiptabankanna. Nefndin samþykkti einnig reglur um upplýsingagjöf vegna laga um skilameðferð lánastofnanna og verðbréfafyrirtækja. Þá ákvað nefndin að breyta reglum um hámark greiðslubyrðar af fasteignalánnum til neytenda í hlutfalli við ráðstöfunartekjur, til að tilgreina sérstaklega að reikna megi út hlutfallið miðað við jafngreiðslulán.

Skilabærni kerfislega mikilvægra banka

Á fundi fjármálastöðugleikanefndar 28.-29. september sl. kynnti skrifstofa skilavalds fyrir nefndinni drög að mati á skilabærni kerfislega mikilvægra viðskiptabanka. Fjármálastöðugleikanefnd leitaði í kjölfarið álits fjármálaeftirlitsnefndar á matinu í samræmi við starfsreglur fjármálastöðugleikanefndar. Fjármálaeftirlitsnefnd gerði ekki athugasemdir við niðurstöðu skrifstofu skilavalds.

Eftir kynningu og umræðu samþykkti fjármálastöðugleikanefnd samhljóða tillögu seðlabankastjóra um að staðfesta mat skrifstofu skilavalds á skilabærni kerfislega mikilvægu viðskiptabankanna.

Reglur um upplýsingagjöf vegna laga um skilameðferð lánastofnana og verðbréfafyrirtækja

Reglurnar innleiða framkvæmdarreglugerð framkvæmdastjórnar ESB 2018/308 um hvernig staðið skuli að upplýsingagjöf til EBA um lágmarkskröfu um eiginfjárgrunn og hæfar skuldbindingar (MREL) í samræmi við tilskipun 2014/59/ESB, BRRD. Reglurnar eru settar með stoð í 3. mgr. 22. gr. laga um skilameðferð lánastofnana og verðbréfafyrirtækja, nr. 70/2020.

Fjármálastöðugleikanefnd samþykkti samhljóða fyrir sitt leyti fyrirhugaða setningu reglna nr. 1262/2021.

Drög að MREL-stefnu

Skrifstofa skilavalds kynnti fyrir nefndinni drög að MREL-stefnu. MREL-krafa felur í sér að eigið fé og tiltekna skuldir, þ.e. eiginfjárgrunnur og hæfar skuldbindingar, eiga að nægja til að tryggja að fjármálafyrirtæki geti mætt tapi og svo að hægt verði að endurfjármagna það ef fyrirtæki er á fallanda fæti án aðstoðar frá stjórnvöldum.

Nefndin fór yfir forsendur stefnunnar og ræddi samsvarandi kröfur á erlend fjármálafyrirtæki. Að lokinni umræðu samþykkti nefndin samhljóða að vísa málinu til umsagnar hjá þeim bönkum sem stefnan snertir og taka málið aftur til umræðu á næsta fundi nefndarinnar.

Reglur um hámark greiðslubyrðar af fasteignalánnum til neytenda í hlutfalli við ráðstöfunartekjur

Nefndin ræddi tillögu um breytingu á 4. gr. reglna um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda sem fjármálastöðugleikanefnd samþykkti á fundi sínum 28. september sl. og taka eiga gildi 1. desember nk. Með breytingunni á að taka af allan vafa um að heimilt verði að reikna út greiðslubyrði miðað við jafngreiðslulán jafnvel þótt lán sé tekið með jöfnum afborgunum. Nefndarmenn voru sammála um að reglurnar ættu ekki að torvela hraðari eignamyndun.

Seðlabankastjóri bar upp tillögu um breytingu á 4. gr. reglnanna þess efnis og var hún samþykkt samhljóða. Seðlabankastjóri bar því næst upp tillögu að reglum nr. 1268/2021 og var hún einnig samþykkt samhljóða.

Eftirfarandi nefndarmenn sátu fundinn:

Ásgeir Jónsson, seðlabankastjóri og formaður nefndarinnar

Gunnar Jakobsson, varaseðlabankastjóri fjármálastöðugleika

Rannveig Sigurðardóttir, varaseðlabankastjóri peningastefnu

Axel Hall, utanaðkomandi nefndarmaður

Bryndís Ásbjarnardóttir, utanaðkomandi nefndarmaður

Guðmundur Kr. Tómasson, utanaðkomandi nefndarmaður

Haukur C. Benediktsson, framkvæmdastjóri fjármálastöðugleikasviðs Seðlabankans, og Tinna Finnbogadóttir, starfsmaður í fjármála- og efnahagsráðuneytinu, sátu allan fund nefndarinnar. Þar að auki sátu nokkrir starfsmenn Seðlabankans hluta fundarins.

Eggert Þ. Þórarinsson ritaði fundargerð.



Fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands

Fundargerð fjármálastöðugleikanefndar Seðlabanka Íslands

Fundur 6.-7. desember 2021 (11. fundur)

Birt: 14. janúar 2022

Lög um Seðlabanka Íslands kveða á um að ákvarðanir um beitingu stjórnækja bankans varðandi fjármálastöðugleika séu teknar af fjármálastöðugleikanefnd. „Opinberlega skal birta ákvarðanir fjármálastöðugleikanefndar um beitingu stjórnækja á sviði fjármálastöðugleika og gera grein fyrir forsendum þeirra og mati á ástandi, svo og birta fundargerðir þess efnis, nema ef ætla má að opinber birting geti haft neikvæð áhrif á fjármálastöðugleika.“ Fjármálastöðugleikanefnd hefur ákveðið að birta fundargerðir af fundum sínum að jafnaði innan fjögurra vikna.

Á fundi nefndarinnar 6.-7. desember 2021 var rætt um stöðu og horfur fyrir fjármálastöðugleika, stöðu efnahagsmála, þróun á innlendum fjármálamörkuðum, stöðu og áhættu í fjármálakerfinu og í rekstri fjármálafyrirtækja, fasteignamarkaðinn, fjármálasveifluna, fjármálainnviði, fjármálasamsteypur, fyrirhugaðar breytingar á lögum um fjármálafyrirtæki og MREL-stefnu. Fyrir fundinn fékk nefndin upplýsingar um stöðu og þróun frá fundi nefndarinnar í lok september.

Fjármálastöðugleikanefnd samþykkti á fundinum MREL-stefnu Seðlabankans. Nefndin ákvað að halda sveiflujöfnunaraukanum óbreyttum en samkvæmt ákvörðun nefndarinnar í september sl. mun hann hækka úr 0% í 2% í lok september árið 2022. Nefndin samþykkti að leggja til við Seðlabankann að hann opnaði lausafjárlugga þar sem veitt yrðu skammtímalán gegn veði ef fjármálafyrirtæki skorti laust fé. Samhliða því yrði tímabundna veðlánarammanum sem opnaður var í apríl 2020 vegna farsóttarinnar lokað.

Greining á fjármálastöðugleika

Það var mat nefndarinnar að staða fjármálastöðugleika væri almennt góð en óvissa vegna faraldursins væri þó enn til staðar. Eiginfjár- og lausafjárstaða stóru bankanna þriggja væri vel yfir lögbundnum mörkum, aðgangur þeirra að fjármögnun væri greiður og viðnámsþróttur þeirra væri því mikill. Kröftugur efnahagsbati hafði á síðustu mánuðum stutt við heimili og fyrirtæki. Eignaverð, einkum hlutabréfa- og fasteignaverð, hafði hækkað verulega og nefndin

taldi því að kerfisáhætta hefði áfram vaxið, sérstaklega vegna skuldavaxtar heimila samhliða hækkandi íbúðaverði. Til að bregðast við stöðunni hafði aðhald peninga- og þjóðhagsvarúðarstefnunnar verið hert nokkuð á síðustu mánuðum.

Hagvöxtur hafði verið um 4% það sem af var ári og var það í takt við nóvemberspá Seðlabankans fyrir árið í heild. Talið er að hagvöxtur sæki enn frekar í sig veðrið á næsta ári og verði rúm 5% samkvæmt spá Seðlabankans frá því í nóvember. Munar þar mestu um fjölgun ferðamanna og aukinn loðnukvóta. Verulegur bati væri á vinnumarkaði, atvinnuleysi hefði hjaðnað, lausum störfum haldið áfram að fjölga hratt og vaxandi skortur væri á vinnuafli. Verðbólgan hafði hins vegar aukist, drifin áfram af miklum verðhækkunum erlendis og af innlendum kostnaðarþrýstingi. Langtímaverðbólguvæntingar höfðu einnig hækkað á suma mælikvarða.

Staða stóru viðskiptabankanna þriggja er að mati nefndarinnar áfram sterk. Þeir skiluðu rúmlega 60 ma.kr. hagnaði á fyrstu 9 mánuðum ársins og nam arðsemi eiginfjár 12,5%. Eiginfjárstaða þeirra hefur styrkst það sem af er ári og aðgengi þeirra að fjármögnun virðist greitt. Innlán í bönkunum hafa aukist verulega eða um nærri 10% á fyrstu 9 mánuðum ársins. Þrátt fyrir nokkurn útlánavöxt var lausafjárstaða þeirra sterk og nam um 290 ma.kr. umfram kröfur í lok október. Vaxtaálag á erlendar útgáfur bankanna hafði á móti hækkað á síðustu vikum í takt við þróun á erlendum mörkuðum. Nefndin taldi mikilvægt að fylgast með þróun þess.

Þróun vanskila í bankakerfinu hafði lítið breyst frá síðasta fundi nefndarinnar í september. Vanskilahlutföll heimila höfðu áfram lækkað en lítil breyting hafði orðið hjá fyrirtækjum. Hlutfall fyrirtækjalána í frýstingu var 15,1% í lok september. Hlutfallið var hærra í þjónustugeiranum þar sem um 40% lána voru í frýstingu. Í mörgum tilvikum var um að ræða stönduga lántakendur sem ættu með auknu tekjuflæði samhliða auknum umsvifum í ferðaþjónustunni að geta staðið við skuldbindingar sínar. Gjaldþrot fyrirtækja voru enn fá. Áframhaldandi lækkun hefði orðið á virðisrýrnunarsjóði bankanna sem skýrðist m.a. af bjartsýnni efnahagsspám en áður. Að mati nefndarinnar hefur áfram dregið úr óvissu um útlánagæði bankanna, þrátt fyrir að áhrif farsóttarinnar séu enn til staðar.

Skuldavöxtur heimila var áfram talsverður og mældist 11,2% nafnvöxtur á milli ára í lok september en hafði verið 7,8% á sama tíma árið 2020. Vísbendingar voru um að hægja myndi á skuldavexti á næstu mánuðum. Hagstæð vaxtakjör drífa enn eftirspurn eftir nýjum fasteignalánum en dregið hefur úr endurfjármögnun eldri lána.

Í lok september höfðu skuldir fyrirtækja dregist saman um 5,5% að raunvirði á síðustu 12 mánuðum. Leiðrétt fyrir gengis- og verðlagsáhrifum mældist 0,1% vöxtur á skuldum fyrirtækja. Nýjar lánveitingar til fyrirtækja höfðu aukist lítillega á síðustu mánuðum en eftirspurn fyrirtækja eftir lánsfé virtist þó enn vera takmörkuð. Borið hafði á auknum tilfærslum fyrirtækjalána frá bankakerfinu til annarra lánveitenda en umfangið var þó enn lítið. Nefndin taldi mikilvægt að vakta þessa tilfærslu sérstaklega.

Nefndin fór gaumgæfilega yfir stöðuna á fasteignamarkaði og þróun nýrra fasteignalána til heimila. Hækkunartaktur vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hafði enn aukist og nam árshækkunin 12,1% að raunvirði í lok október (17,1% að nafnvirði). Áfram var árshækkunin á sérbyli meiri en á fjölbyli. Frávik húsnæðisverðs frá undirliggjandi efnahagslegum þáttum eins og byggingarkostnaði og launaþróun hafði aukist enn frekar. Velta á markaðnum hafði verið nálægt meðaltali síðustu ára eftir að dregið hafði verulega úr henni á síðustu mánuðum. Kaupsamningum hafði fækkað um þriðjung á milli ára í september og október. Meðalsölutími

íbúða á höfuðborgarsvæðinu var nálægt sögulegu lágmarki og hærra hlutfall eigna, einkum í fjölbýli, seldist yfir ásettu verði en áður. Veruleg fækkun eigna í sölu benti til framboðsskorts og óljóst hvenær jafnvægi næðist á markaðnum. Vísbendingar voru um að meðaltal veðsetningar- og greiðslubyrðarhlutfalls fyrstu kaupenda hefði hækkað.

Miklar verðhækkningar höfðu verið á fasteignamarkaði í nágrenni höfuðborgarsvæðisins samhliða hækkunum á höfuðborgarsvæðinu. Breytingar á meðalfermetraverði bentu til þess að verð hafi hækkað um allt að 40% á milli ára á sumum svæðum. Samdráttur hafði verið í fjölda þinglýstra samninga víðast hvar á þriðja ársfjórðungi, nema í Árborg.

Úrvalsvísitala Kauphallarinnar, OMXI10, hafði nánast staðið í stað frá fundi nefndarinnar í lok september. Frávik hlutabréfaverðs frá langtímaleitni hafði heldur minnkað og var 19% yfir langtímaleitni. Titringur hafði þó verið á hlutabréfamörkuðum erlendis síðustu dagana fyrir fundinn vegna aukinnar útbreiðslu ómíkron-afbrigðis kórónuveirunnar. Ávöxtunarkrafa óverðtryggðra ríkisbréfa hafði hækkað á milli funda nefndarinnar, einkum á styttri endanum. Kröfur verðtryggðra bréfa höfðu lítið breyst og verðbólguálagið því aukist, einkum til skemmri tíma.

Gengi krónunnar hafði lítið breyst frá fundi nefndarinnar í lok september og velta á millibankamarkaði með gjaldeyri dregist saman. Viðskipti Seðlabankans á markaðnum höfðu verið óveruleg á tímabilinu. Framvirk staða í afleiðusamningum hjá bönkunum hafði þó aukist nokkuð á síðustu mánuðum og fjöldi mótaðila í slíkum samningum nær tvöfaldast.

Fjármálasveiflan var metin stígandi frá fundi nefndarinnar í lok september sem var talin vísbending um aukna sveiflutengda kerfisáhættu. Töluleg framsetning fjármálasveiflunnar var þó nálægt langtímameðaltali. Samsettur áhættuvísir fyrir sveiflutengda kerfisáhættu (d-SRI) var einnig nálægt langtímameðaltali eftir samfellda hækkun frá upphafi faraldursins.

Fjármálainnviðir

Á grunni upplýsinga úr nýja millibankakerfi Seðlabankans hefur bankinn unnið að þróun áhættuvísa fyrir fjármálainnviði. Nýja millibankakerfið gerir Seðlabankann betur í stakk búinn til að sinna hlutverki sínu við yfirsýn og áhættumat á sviði fjármálainnviða. Nefndarmenn voru sammála um að áhættuvísarnir myndu nýtast við að meta mögulega veikleika og rekstrarhökra í innlendri greiðslumiðlun.

Nefndin fékk kynningu á fyrirhugaðri endurskipulagningu á starfsemi Reiknistofu bankanna hf. (RB). Greiðsluveitan ehf., sem er í eigu Seðlabankans, mun verða hluthafi í RB og selja ARK-kerfið og SWIFT-þjónustuna til RB. Fulltrúi Seðlabankans mun taka við stjórnarformennsku í RB.

Nefndarmenn voru sammála um mikilvægi þess að samhliða breytingunum yrði reynt í hvívetna að auka hagkvæmni í greiðslumiðlun, tryggja rekstraröryggi og innleiða sem fyrst íslenska óháða smágreiðslulausn sem meðal annars gæti þjónað sem varaleið komi til rekstrarstöðvunar á öðrum leiðum. Seðlabankinn mun koma á fót vettvangi fyrir framtíðarstefnumótun um fjármálainnviði hér á landi, svokölluðum framtíðarvettvangi. Seðlabankinn mun jafnframt hafa yfirumsjón með starfi greiðsluráðs og reglubókarráðs. Þessir þrjú vettvangar eru mikilvægir fyrir framþróun innlendra fjármálainnviða á komandi árum.

MREL-stefna

Á fundi nefndarinnar 5. nóvember kynnti skrifstofa skilavalds drög að MREL-stefnu og nefndin samþykkti að vísa málinu til umsagnar hjá þeim bönkum sem stefnan snerti. Niðurstöður úr samráðsferlinu voru kynntar nefndarmönnum á fundinum. Samhljómur var í nefndinni um að MREL-stefnan fæli í sér mikla framför. Með henni væri gert ráð fyrir að hægt væri að endurfjármagna fjármálafyrirtæki á fallandi fæti án aðstoðar stjórnvalda og með innleiðingu hennar ætti hættan á að gjaldþrot fjármálafyrirtækis lendi á skattgreiðendum að vera hverfandi.

Að lokinni umræðu í nefndinni bar seðlabankastjóri upp MREL-stefnuna til samþykktar og var hún samþykkt samhljóða.

Lausafjárluggi og bundin innlán

Í apríl 2020 kom Seðlabankinn á fót sérstökum tímabundnum veðlánamma fyrir fjármálafyrirtæki sem hluta af aðgerðum bankans til að bregðast við áhrifum farsóttarinnar. Þar sem viðskipti á millibankamarkaði með krónur hér á landi eru takmörkuð er talið mikilvægt að fjármálafyrirtæki geti leitað til Seðlabankans með lausafjárþingreiðslu gegn veði vegna skammtímalausafjárþarfar. Útfærsla á varanlegum lausafjárlugga var kynnt fyrir nefndinni. Lausafjárlugganum er ætlað að tryggja fjármálafyrirtækjum í skammtímalausafjárþanda aðgang að lausu fé. Nefndarmenn voru sammála um mikilvægi þess að fjármálafyrirtæki í lausafjárþanda geti leitað til Seðlabankans eftir slíkri fyrirþingreiðslu. Hún yrði aðeins í boði fyrir fjármálafyrirtæki sem ekki ættu bundin innlán í Seðlabankanum og yrði það talið meðal forsendna fyrir slíkri fyrirþingreiðslu. Samhliða opnun nýja lausafjárluggans yrði sérstaka tímabundna veðlánarammanum sem opnaður var í apríl 2020 lokað.

Að lokinni umræðu bar seðlabankastjóri upp tillögu um að Seðlabankanum yrði heimilt frá áramótum að opna lausafjárluggann fyrir fjármálafyrirtæki á grunni þeirra tillagna sem kynntar höfðu verið nefndinni. Var tillaga seðlabankastjóra samþykkt samhljóða. Seðlabankanum var falið að útfæra lausafjárluggann.

Kynnt var fyrir nefndinni að bundin innlán í Seðlabankanum yrðu gerð innleysanleg að hluta eða í heild á binditímanum gegn innlausnargjaldi. Innlausnargjaldið ætti að vera hátt svo aðeins yrði gripið til innlausnar ef brýna nauðsyn bæri til og tæki gjaldið mið af hversu langt yrði eftir af binditímanum. Nefndarmenn voru sammála þessari tillögu og forsendum hennar. Tilgangurinn með þessari breytingu væri að taka af allan vafa um að um lausafjáreignir sé að ræða í útreikningi lausafjárhlutfalls fjármálafyrirtækja. Lausafjárreglur Seðlabankans eru samhljóða afleiddri reglugerð Evrópusambandsins um laust fé lánastofnana (ESB 2015/61).¹ Í grein 30.41 í Basel-staðlinum um lausafjárhlutfall er fjallað um meðferð innstæðna í seðlabanka í útreikningi lausafjárhlutfalls en þar segir að innstæður í seðlabanka skuli teljast til lausafjáreigna að því marki sem seðlabankar heimila að á þær sé gengið í þrengingum.²

Vaxtamunarbanks (e. narrow banking)

¹<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32015R0061&from=EN>

²https://www.bis.org/basel_framework/chapter/LCR/30.htm

Nefndarmenn ræddu um kosti og galla vaxtamunarbanka (e. narrow banking) og hvort slík starfsemi samræmist meginmarkmiðum Seðlabanka Íslands sem eru að stuðla að stöðugu verðlagi, fjármálastöðugleika og traustri og öruggri fjármálastarfsemi. Viðskiptalíkan vaxtamunarbanka byggir á því að innlán viðskiptavina verði að mestu leyti lögð inn á viðskiptareikning hjá seðlabönkum. Nefndin taldi rétt að yfirfara og endurskoða þær reglur sem gilda um viðskipti og viðskiptareikninga hjá Seðlabanka Íslands með það í huga að standa vörð um lögbundin markmið Seðlabankans frá sjónarhóli fjármálastöðugleika.

Sveiflujöfnunaraukinn

Nefndarmenn voru sammála um að bankakerfið stæði traustum fótum. Arðsemi væri mikil og eigin- og lausafjárhlutföll vel yfir lögbundnum lágmarkum. Enn sem komið var hafði farsóttin haft takmörkuð áhrif á fjármálakerfið í heild og þróun útlánagæða benti til að ekki kæmi til verulegra afskrifta ef efnahagsbatinn yrði í samræmi við fyrirliggjandi efnahagsspár. Aðgerðir sem Seðlabankinn og stjórnvöld gripu til hefðu hjálpað mikið til við að takmarka áhrif farsóttarinnar á atvinnulífið.

Nefndarmenn lýstu yfir áhyggjum af litlu framboði íbúðarhúsnæðis og miklum verðhækkunum á húsnæðismarkaði. Var nefndin sammála um að áhrif þjóðhagsvarúðartækja sem nefndin hefði þegar tekið ákvörðun um að beita væru ekki að fullu komin fram en einnig taldi nefndin að virkni þeirra yrðir meiri með hærra vaxtastigi. Aukið taumhald peningastefnunnar ætti því að auka virkni þjóðhagsvarúðartækjanna.

Seðlabankastjóri bar upp tillögu um óbreyttan sveiflujöfnunarauka og var hún samþykkt samhljóða. Nefndarmenn voru sammála um að halda áfram umræðu um hvert jafnvægisgildi aukans ætti að vera til lengri tíma og samspil þess við aðra auka.

Seðlabankastjóri lagði fram fram verk- og fundaráætlun nefndarinnar fyrir næsta ár. Nefndin ræddi einnig árlega skýrslu til Alþingis. Gert var ráð fyrir að hún yrði samþykkt í skriflegri meðferð nefndarinnar eftir áramót.

Eftirfarandi nefndarmenn sátu fundinn:

Ásgeir Jónsson, seðlabankastjóri og formaður nefndarinnar
Gunnar Jakobsson, varaseðlabankastjóri fjármálastöðugleika
Rannveig Sigurðardóttir, varaseðlabankastjóri peningastefnu
Unnur Gunnarsdóttir, varaseðlabankastjóri fjármálaeftirlits
Axel Hall, utanaðkomandi nefndarmaður
Bryndís Ásbjarnardóttir, utanaðkomandi nefndarmaður
Guðmundur Kr. Tómasson, utanaðkomandi nefndarmaður

Guðrún Þorleifsdóttir, skrifstofustjóri í fjármála- og efnahagsráðuneytinu, sat fundinn með málfrelsi og tillögurétt.

Haukur C. Benediktsson, framkvæmdastjóri fjármálastöðugleikasviðs Seðlabankans, sat allan fund nefndarinnar. Þar að auki sátu nokkrir starfsmenn Seðlabankans hluta fundarins.

Eggert Þ. Þórarinsson ritaði fundargerð.

Sveiflujöfnunarauka haldið óbreyttum

Fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands hefur ákveðið að halda sveiflujöfnunarauka á fjármálafyrirtæki óbreyttum. Að mati nefndarinnar eru ekki komin fram skýr merki um aukningu í sveiflutengdri kerfisáhættu og enn ríkir nokkur óvissa um gæði útlánasafna fjármálafyrirtækja vegna áhrifa farsóttarinnar.

Gildi sveiflujöfnunarauka er endurskoðað ársfjórðungslega og taka ákvarðanir um hækkun alla jafnan ekki gildi fyrr en tólf mánuðum síðar.

Yfirlýsing nefndarinnar verður birt 14. apríl nk.

Frétt nr. 9/2021
29. mars 2021



24. mars 2021

Minnisblað

Viðtakandi: Fjármálastöðugleikanefnd

Sendandi: Seðlabanki Íslands

Efni: Bakgrunnur ákvörðunar um sveiflujöfnunarauka

Kröfu um sveiflujöfnunarauka var aflétt hinn 18. mars 2020 þar sem mikil óvissa ríkti um þróun vanskila og virðisrýrnunar í kjölfar útbreiðslu farsóttarinnar hér á landi. Mikilvægt þótti að draga úr neikvæðum áhrifum þess á miðlun lánsfjármagns. Svigrúm viðskiptabankanna til að viðhalda útlánnum samhliða endurskipulagningu lánasafna rýmkaði umtalsvert við það. Líkur eru á að aflétting sveiflujöfnunarauka hafi átt þátt í að viðhalda aðgengi heimila og margra fyrirtækja að lánsfé en útlán bankanna til heimila hafa aukist töluvert á sl. mánuðum.

Aðgerðir Seðlabankans gera fjármálakerfið betur í stakk búið til að styðja við hagkerfið af krafti þegar ástandið batnar. Gæta þarf þess að sveiflutengd kerfisáhætta aukist ekki úr hófi þegar efnahagslífið tekur við sér á ný, svo sem með óhóflegum skuldavexti og ósjálfbærri hækkun eignaverðs. Mikilvægt er því að fylgjast vel með fjármálasveiflunni, þ.e. eignaverði, skuldsetningu og tengdum stærðum og hækka sveiflujöfnunaraukann á ný ef sveiflutengd kerfisáhætta eykst.¹

Skuldamarkaður

Skuldir fyrirtækja við innlend fjármálafyrirtæki drógust nokkuð saman að raunvirði á síðasta ári en gengis- og verðlagsleiðréttur skuldastofn óx lítilllega vegna aukinna erlendra skulda og gengislækkunar. Rúmlega þriðjungur heildarskulda fyrirtækja er í erlendum gjaldmiðlum. Gengisveiking ársins 2020 leiðir því til vaxtar skulda að nafnvirði. Í lok ársins var tólf mánaða raunvöxtur skulda fyrirtækja 0,4% en gengis- og verðlagsleiðrétt mældist 1,0% samdráttur.

Aðgengi heimila að lánsfjármagni er áfram greitt. Tólf mánaða raunvöxtur skulda heimila var 4,7% í lok desember. Hagstæð kjör á nýjum fasteignalánnum hafa ýtt undir endurfjármögnun lána. Viðskiptabankarnir hafa aukið hlutdeild sína á íbúðalánamarkaði á kostnað annarra aðila, einkum ÍL-sjóðs. Veðsetningarhlutföll og greiðslubyrðarhlutföll nýrra útlána bankanna hafa lækkað og vísar um

¹ Sjá minnisblað Seðlabanka Íslands sem birt var 18. mars 2020.

https://www.seðlabanki.is/library/Skraarsafn/Fjarmalastodugleiki/Minnisblad_sveiflujofnunarauki_18mars2020.pdf

útlánagæði sýna almennt jákvæða þróun. Stækkun lánabókar bankanna þarf því ekki að vera merki um aukna kerfisáhættu.

Nær engin útlán eru lengur í greiðsluhléi vegna farsóttarinnar en þau töldust ekki í vanefndum. Vanefndir einstaklingslána², þ.m.t. frýsting, jukust úr 2,1% af heildarútlánunum við lok ársins 2019 í 2,9% í lok febrúar síðastliðins. Vanefndir fyrirtækjalána hafa aukist sýnu meira, eða úr 4,8% í 18,3%. Vanefndir eru nú áberandi mest í ferðaþjónustu. Viðbúið er að vanefndir aukist enn frekar ef efnahagsáfallið dregst á langinn eða efnahagsbatinn verður hægur.

Fasteignamarkaður

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði áfram á fyrstu mánuðum ársins og í lok febrúar var árshækkunin um 3,1% að raunvirði. Velta á markaðnum hefur aukist verulega á síðustu mánuðum og sölutími eigna styst. Vaxtalækkunir virðast hafa haldið lífi í markaðinum. Í hlutfalli við ákvarðandi þætti, svo sem byggingakostnað og leiguverð, hefur íbúðaverð hækkað frá byrjun árs 2020 og er hlutfallið orðið hátt miðað við söguleg gögn.³ Hlutfall íbúðaverðs og launavísitölu hefur staðið í stað á sama tíma og er nær sögulegu meðaltali en hin hlutföllin.

Markaður með atvinnuhúsnaði náði sér á strik á seinni hluta ársins 2020, eftir skarpa verðlækkun á fyrri hluta þess. Verðvísitala atvinnuhúsnaðis á höfuðborgarsvæðinu⁴ hafði á fjórða ársfjórðungi síðasta árs lækkað um 4,2% frá sama fjórðungi árið áður en velta ársins var um 5% minni en árið áður. Enn er töluvert gistirými í byggingu en aukning annars atvinnuhúsnaðis hefur verið hóflegur síðasta árið.

Bankamarkaður

Þrengt hefur að vaxtamun bankanna í kjölfar lækkana meginvaxta Seðlabankans. Þar sem vextir óverðtryggðra óbundinna innlána eru nálægt núlli í flestum tilvikum er svigrúm bankanna til að draga úr fjármagnskostnaði takmarkað. Þar sem arðsemi grunnrekstrar er fyrsta vörn bankanna fyrir lækkun eiginfjárlutfalls vegna útlánataps og annarra áfalla í rekstri þeirra getur lágt vaxtastig grafið undan fjármálastöðugleika til lengri tíma lítið.

Virðisrýrnun á eignasöfnum bankanna byggir á væntingum um vanskil og endurheimtur í framtíðinni. Á síðasta ári færðu stóru viðskiptabankarnir á bilinu 0,61 - 0,94% af útlánunum í virðisrýrnun.

² Miðast við lánþegaaðferð en þá eru eftirstöðvar allra útlána viðskiptavinar í vanefndum ef eitt lán er komið í 90 daga vanskil, í frýstingu eða lántaki metinn ólíklegur til að standa við skuldbindingar sínar.

³ Það skýrist að hluta af lækkun vísitölu leiguverðs frá miðju ári 2019 vegna aukins framboðs íbúða á almennum leigumarkaði sem áður voru leigðar til ferðamanna.

⁴ Vísitalan byggir á vegnu meðaltali iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhúsnaðis.

Breytileikinn, sem þó var meiri á fyrri hluta síðasta árs, er til marks um þá miklu óvissu sem til staðar er um þróun efnahagsmála næstu misserin.

Ekki er ljóst hvort áhrifin á eiginfjárstöðu bankanna hafi að fullu komið fram en hingað til hafa þau verið óveruleg svo eiginfjárstaða þeirra er nær óbreytt frá upphafi faraldursins. Vegna afléttingar sveiflujöfnunaraukans er eigin fé þeirra umfram eiginfjárkröfur enn meira en það var í upphafi árs 2020.

Heildarmat á sveiflutengdri kerfisáhættu

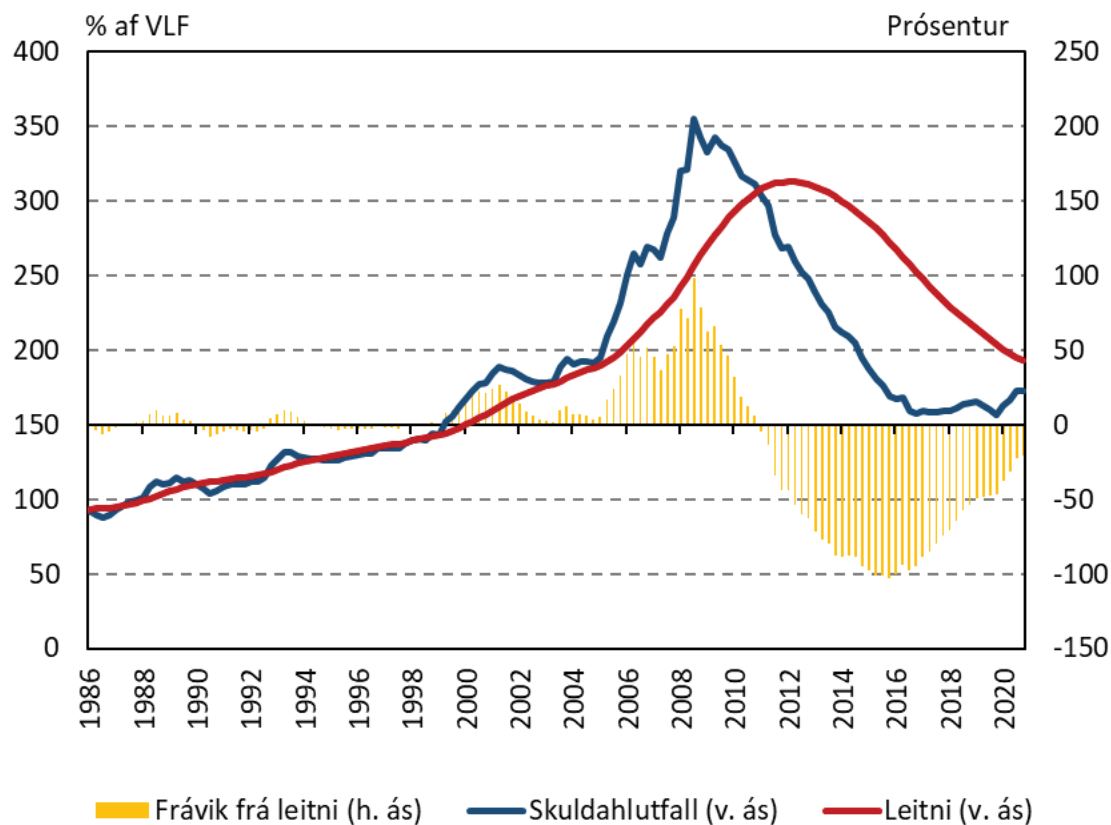
Skuldavöxtur einn og sér hefur verið hóflegur hingað til en áhættuvísar sem setja skuldir í samhengi við landsframleiðslu sýna mikla aukningu. Þetta gæti hins vegar gengið hratt til baka ef hagvöxtur nær kröftugri viðspyrnu. Skuldahlutfallið, sem hefur hækkað um 15,5 prósentur milli ára, er því ekki áhyggjuefni sé það skoðað í þessu ljósi, enda er það talsvert undir langtímaleitni.⁵

Samsettir áhættuvísar sem ætlað er að draga saman heildstæða mynd af þróuninni gefa ekki skýr merki um aukningu á sveiflutengdri kerfisáhættu. Töluleg framsetning fjármálasveiflunnar gefur til kynna minni stíganda í uppsveiflu hennar en síðustu 3 ár þegar sveiflujöfnunaraukinn var byggður upp.

⁵ Hlutfall skulda einkageirans, þ.e. heimila og fyrirtækja annarra en fjármálafyrirtækja, á móti vergri landsframleiðslu.

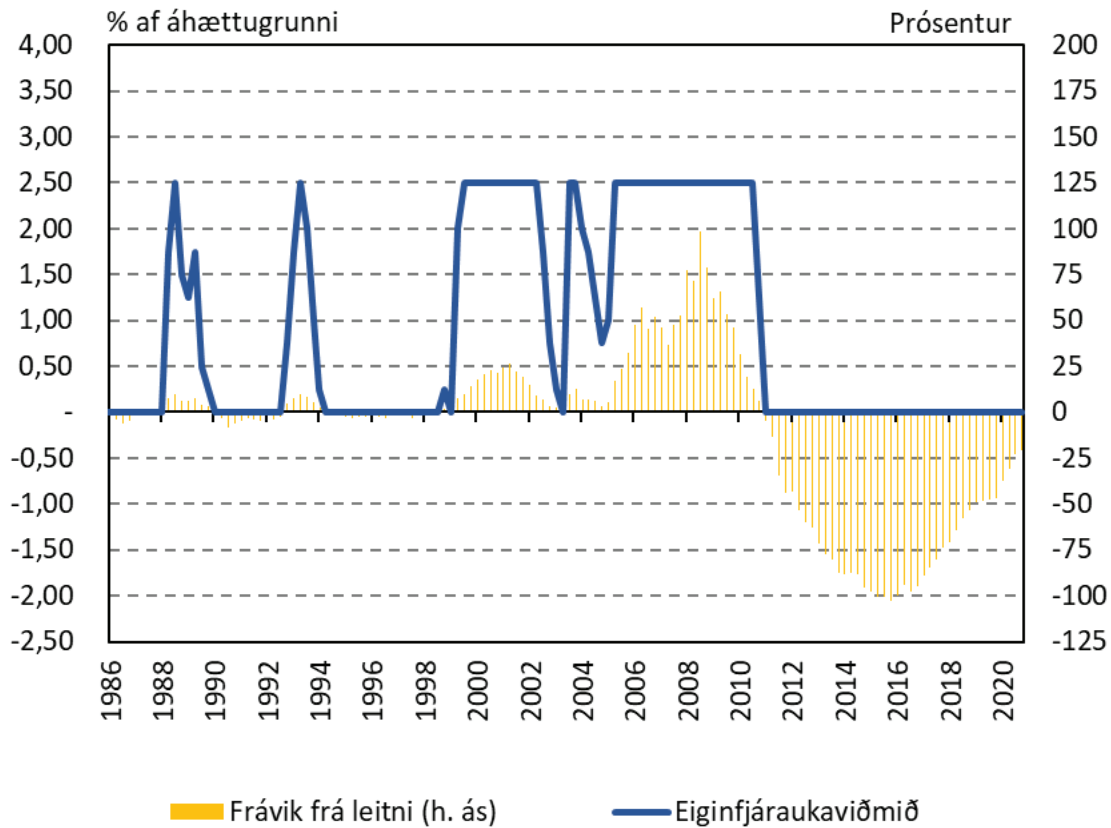
Myndaviðauki

Hlutfall heildarskulda heimila og fyrirtækja af landsframleiðslu



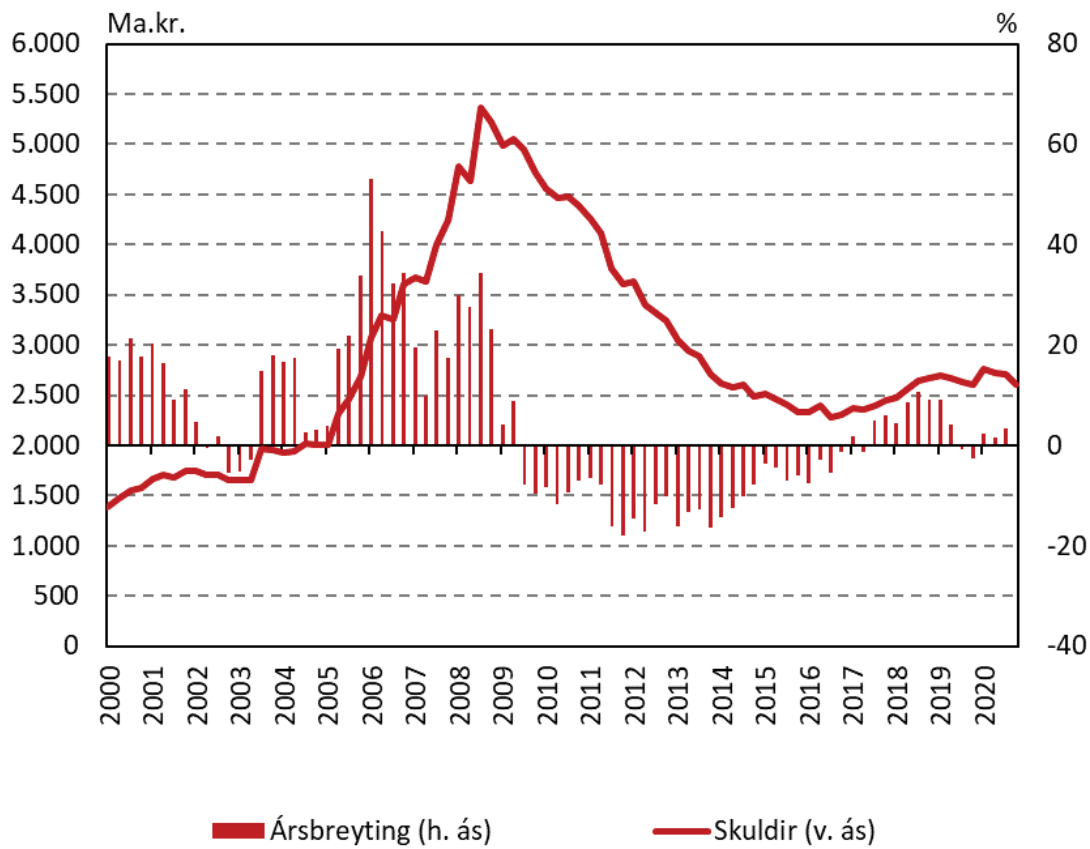
Skuldir heimila og fyrirtækja að kröfuvirði, í hlutfalli við verga landsframleiðslu síðustu fjögurra ársfjórðunga. Leitni er fundin með einhliða HP-síu með $\lambda=400.000$.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Frávik skuldahlutfalls frá leitni og viðmið Basel-nefndarinnar



Viðmið Basel-nefndarinnar um bankaeftirlit, fyrir ákvörðun sveiflujöfnunarauka, fylgir einfaldri vörpun af frávik skuldahlutfallsins frá leitni.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

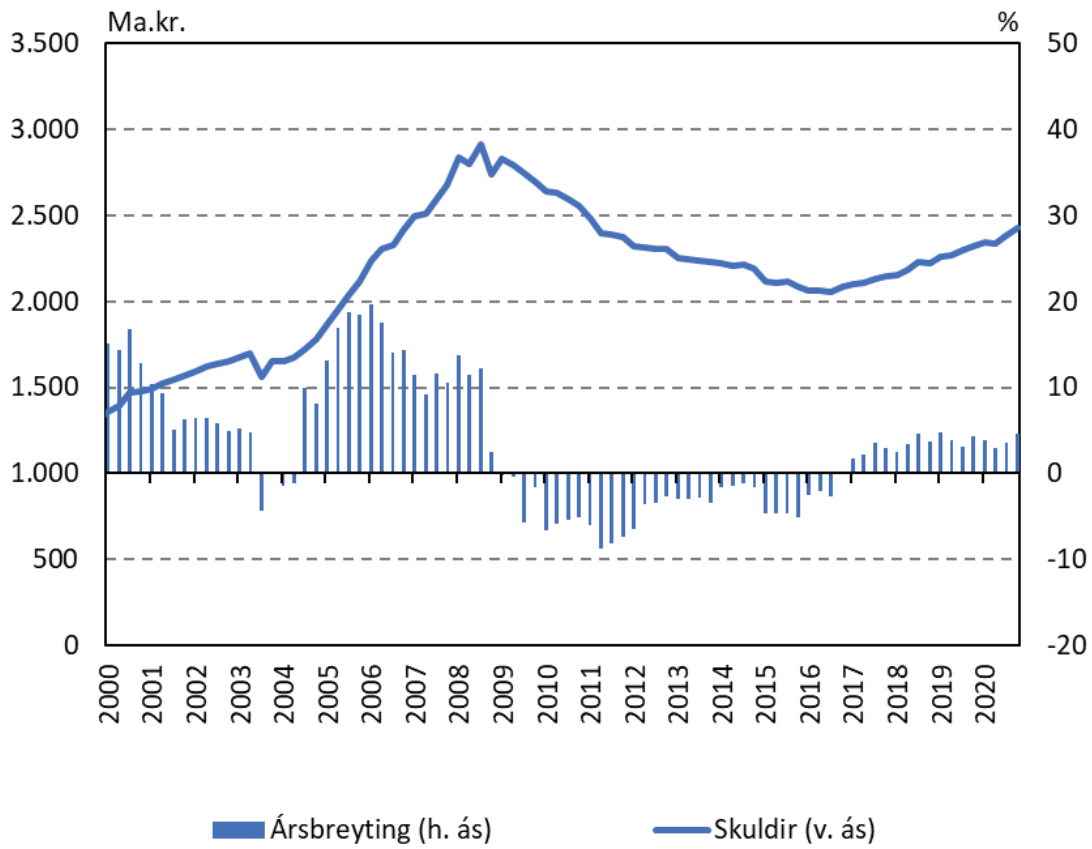
Raunvirði skulda fyrirtækja¹



1. Skuldir fyrirtækja að kröfuvirði, á verðlagi nýjustu mælingar. Raunvirtar með vísitölu neysluverðs.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

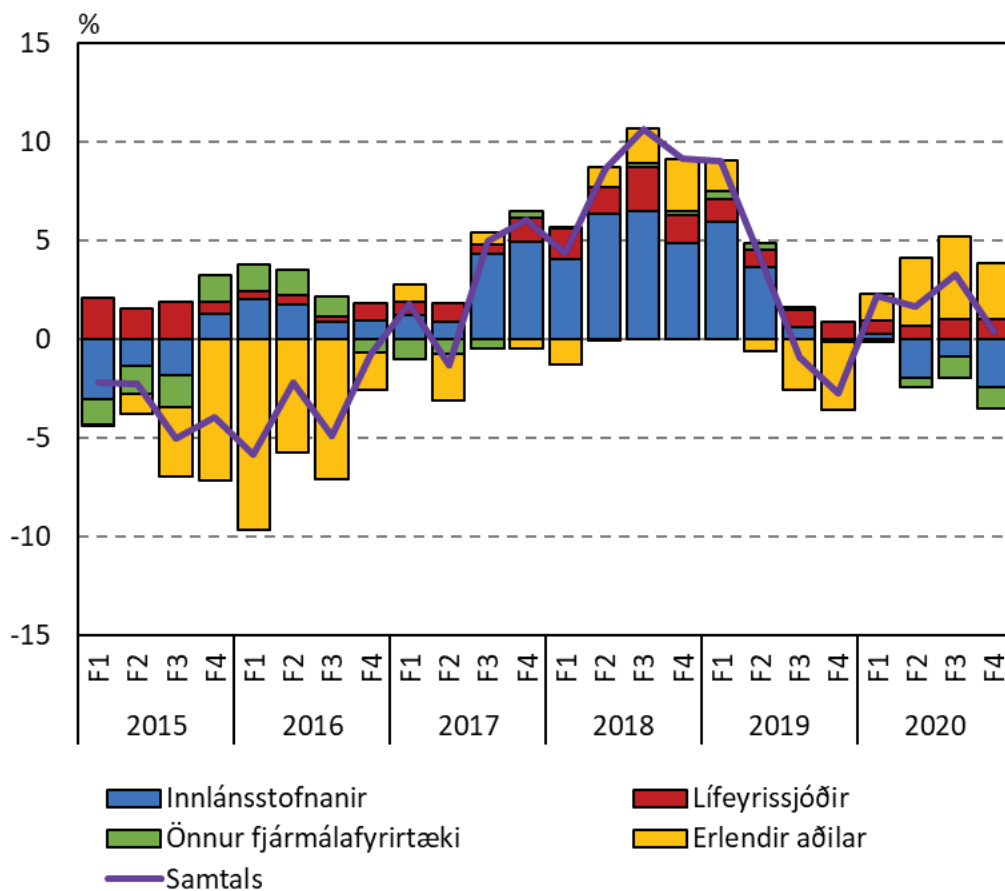
Raunvirði skulda heimila¹



1. Skuldir heimila að kröfuvirði, á verðlagi nýjstu mælingar. Raunvirtar með vísitölu neysluverðs.

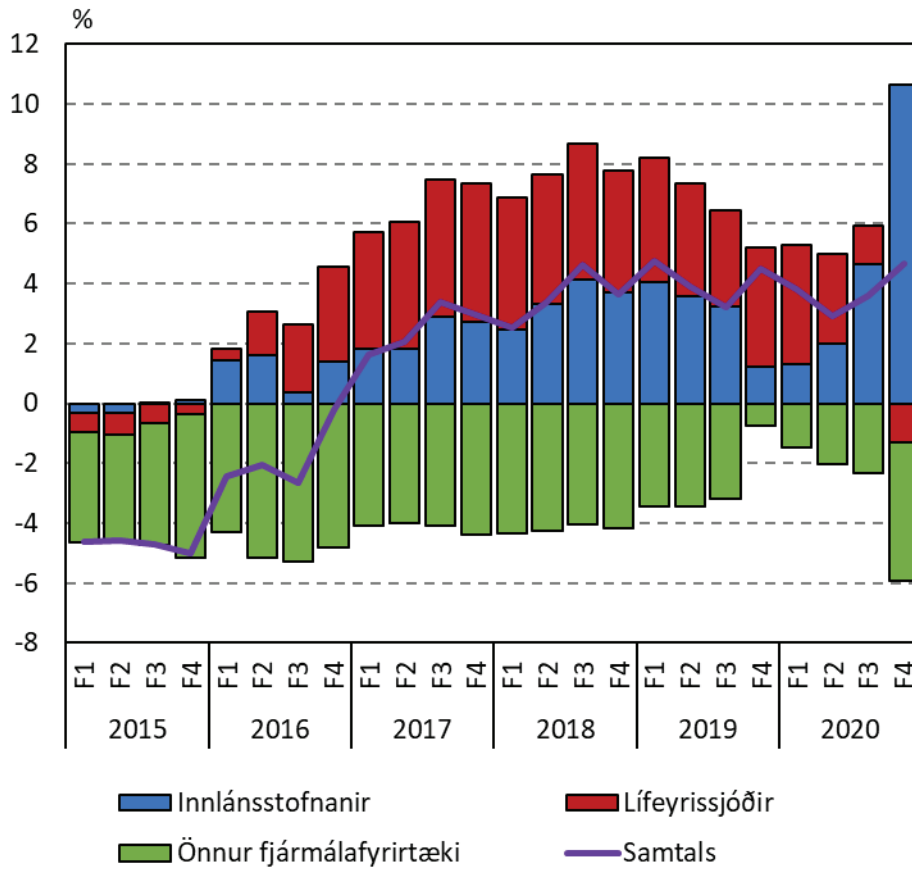
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Þróun skulda atvinnufyrirtækja brotin niður á lánveitendur¹



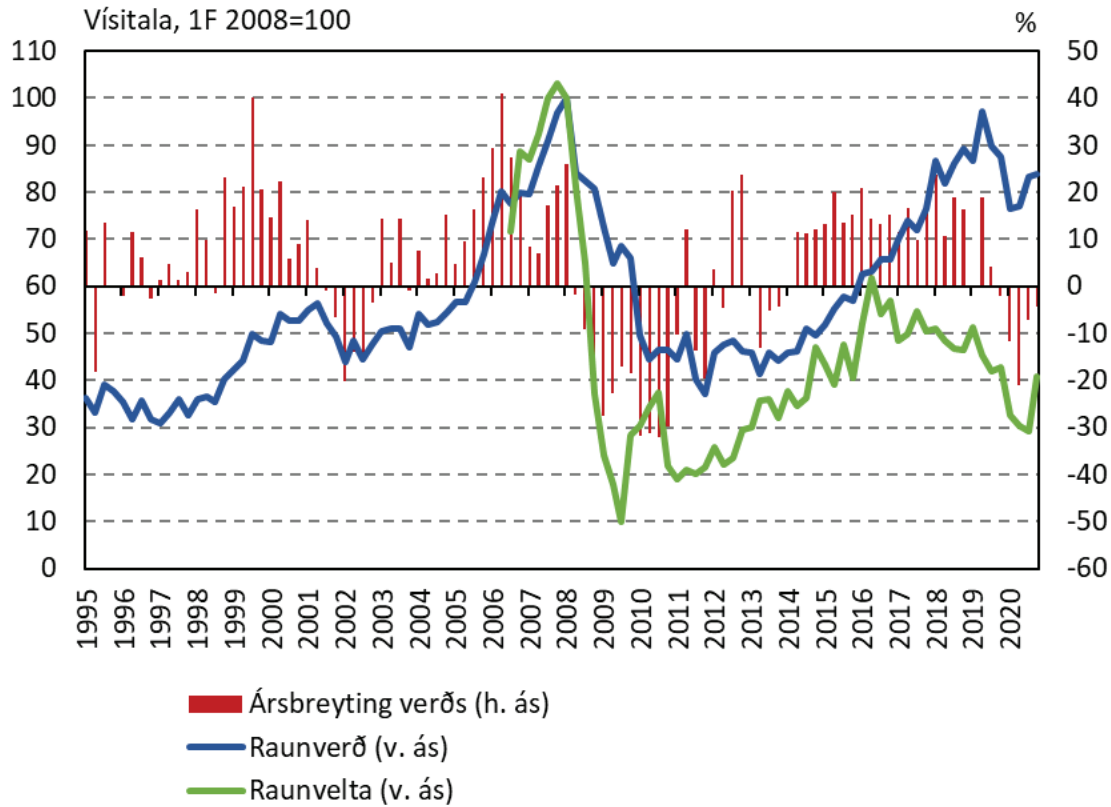
1. Heildarskuldir fyrirtækja að kröfuvirði, raunvirtar með vísitölu neysluverðs. Raunbreyting á milli ára og framlag hvers flokks lánveitenda til hennar. Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Þróun skulda heimila brotin niður á lánveitendur¹



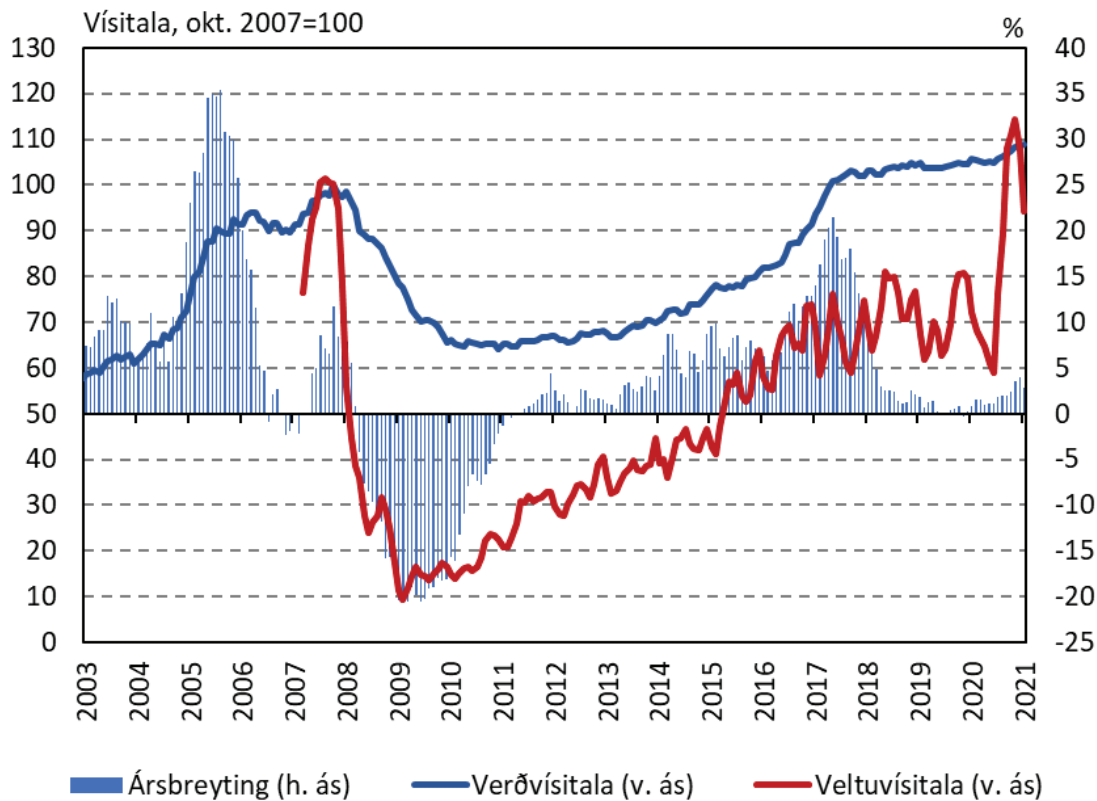
1. Heildarskuldir heimila að kröfuvirði, raunvirtar með vísitölu neysluverðs. Raunbreyting á milli ára og framlag hvers flokks lánveitenda til hennar. Áhrif kaupa ÍLS á lánasafni Arion banka að vermæti yfir 50 ma.kr. á F4 2019 gætir til F4 2020.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Raunverð og -velta atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Verðvísitala raunvirt með VNV. Vísitalan byggir á vegnu meðaltali iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhúsnæðis. Veltuvísitala miðar við meðaltal veltu síðustu fjögurra ársfjórðunga, raunvirtrar með VNV. Nýjustu gildi eru til bráðabirgða.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

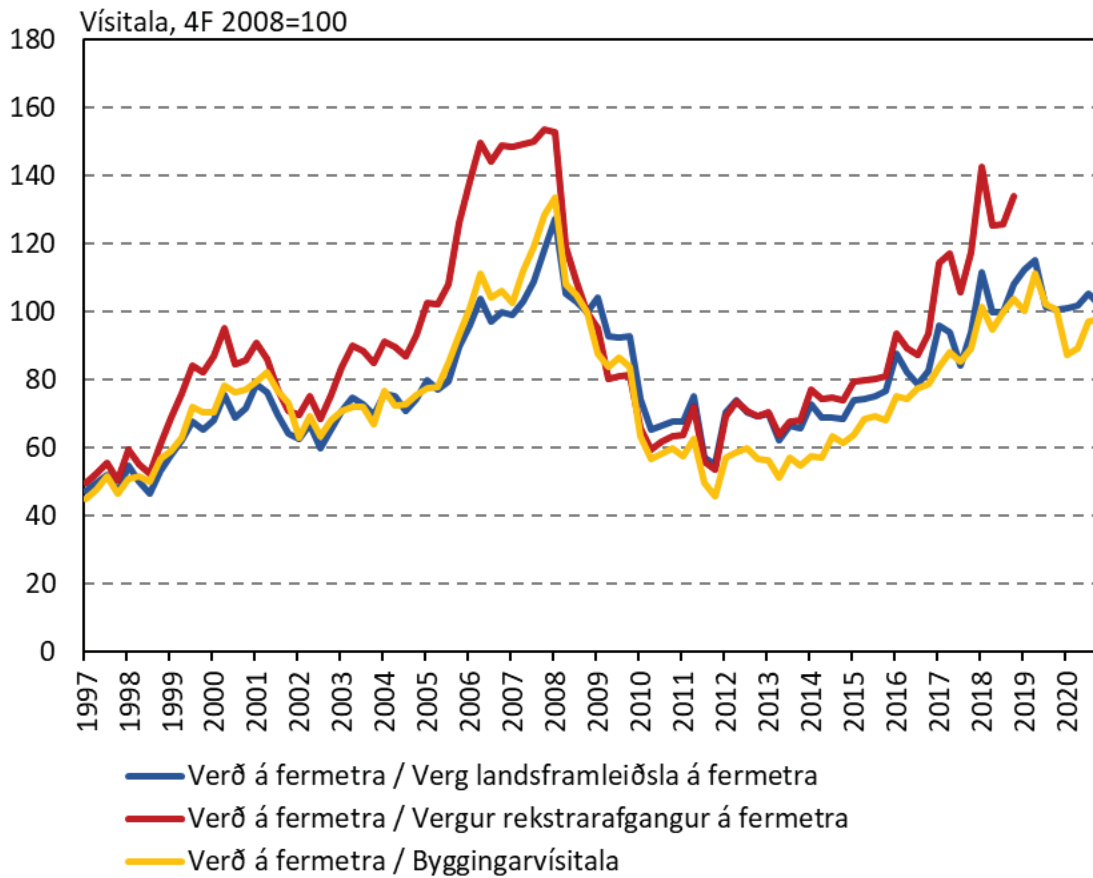
Raunverð og velta á íbúðamarkaði höfuðborgarsvæðisins¹



1. Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, raunvirt með vísitölu neysluverðs. 9% viðmið er fengið úr Laina, Nyholm & Sarlin (2015). Veltuvísitala sýnir þriggja mánaða hlaupandi meðaltal veltu á föstu verðlagi. Leiðrétt er fyrir áhrifum verkfalls starfsmanna sýslumannsembættis á 2. ársfjórðungi 2015.

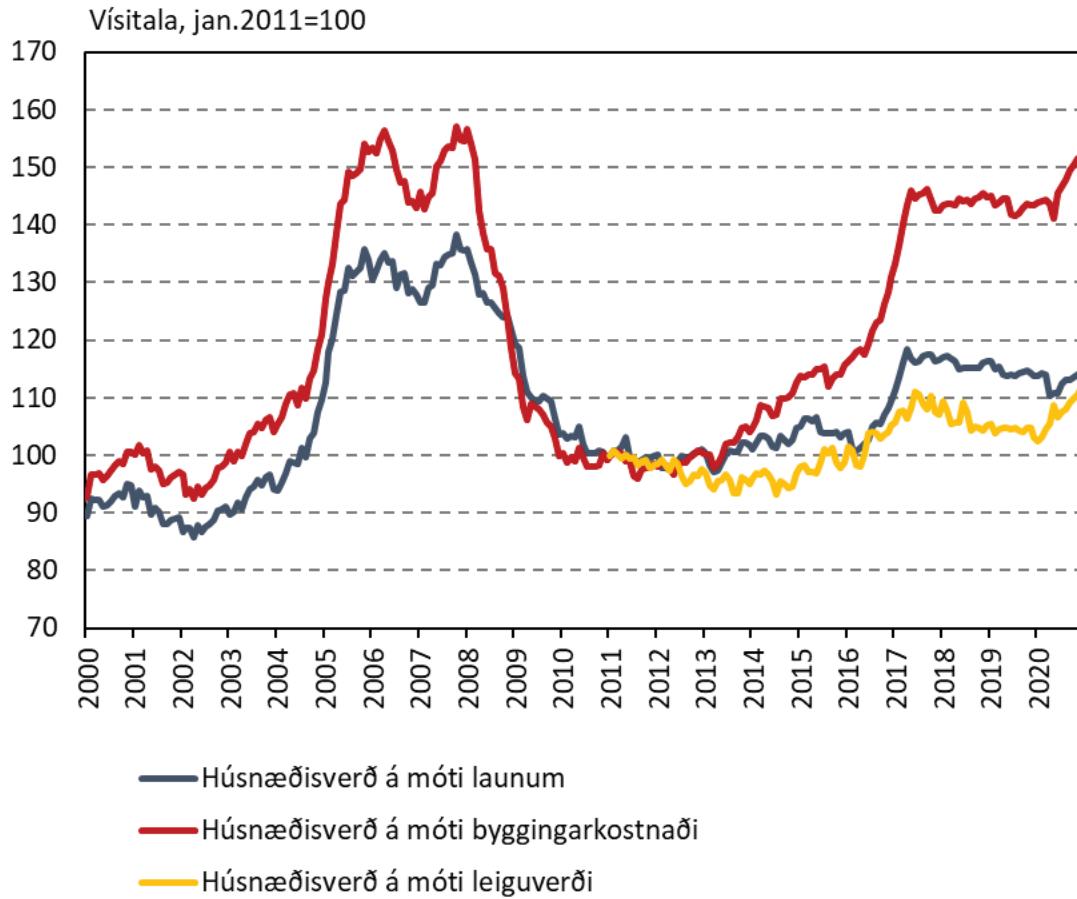
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Verðhlutföll atvinnuhúsnæðis^{1,2}



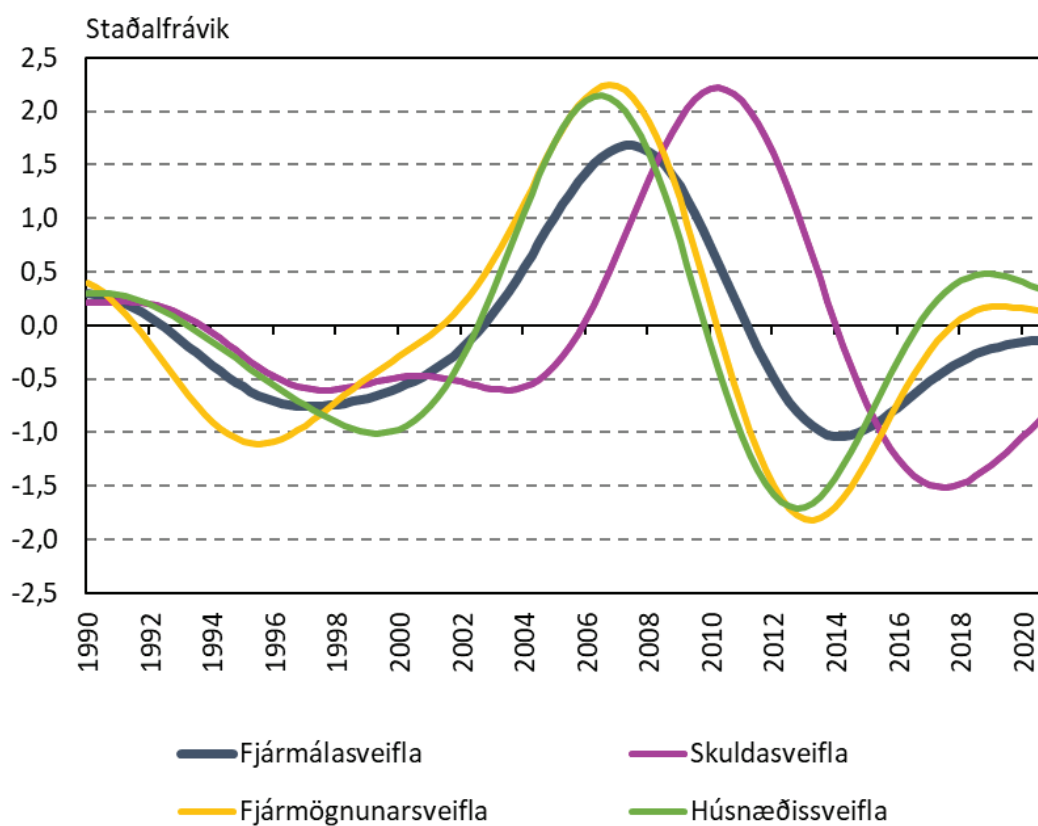
1. Árleg gögn um vergan rekstrarafgang eru tengd yfir ársfjórðunga með ólínulegri aðferð. 2. Árleg gögn um atvinnuhúsnæðisstofn eru tengd línulega yfir ársfjórðunga.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Húsnæðisverð á höfuðborgar- svæðinu og ákvarðandi þættir



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

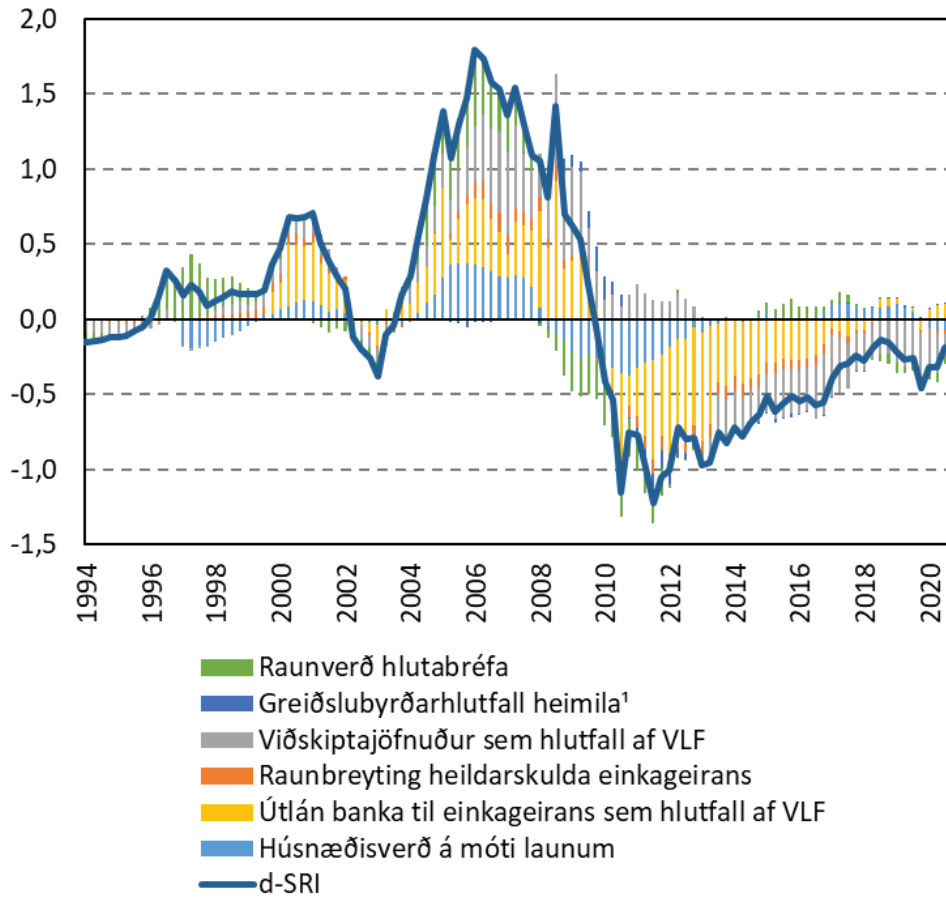
Fjármálasveifla og undirþættir hennar¹



1. Fjármálasveiflan, bláa línan, er einfalt meðaltal undirþáttanna. Hver undirþáttur er einfalt meðaltal sveifluþátta úr breytum sem tengjast skuldum, húsnæðisverði og fjármögnun banka. Sveifluþættirnir eru fundnir með Christiano-Fitzgerald tíðnisíu með tíðnisviðið 8-30 ár.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

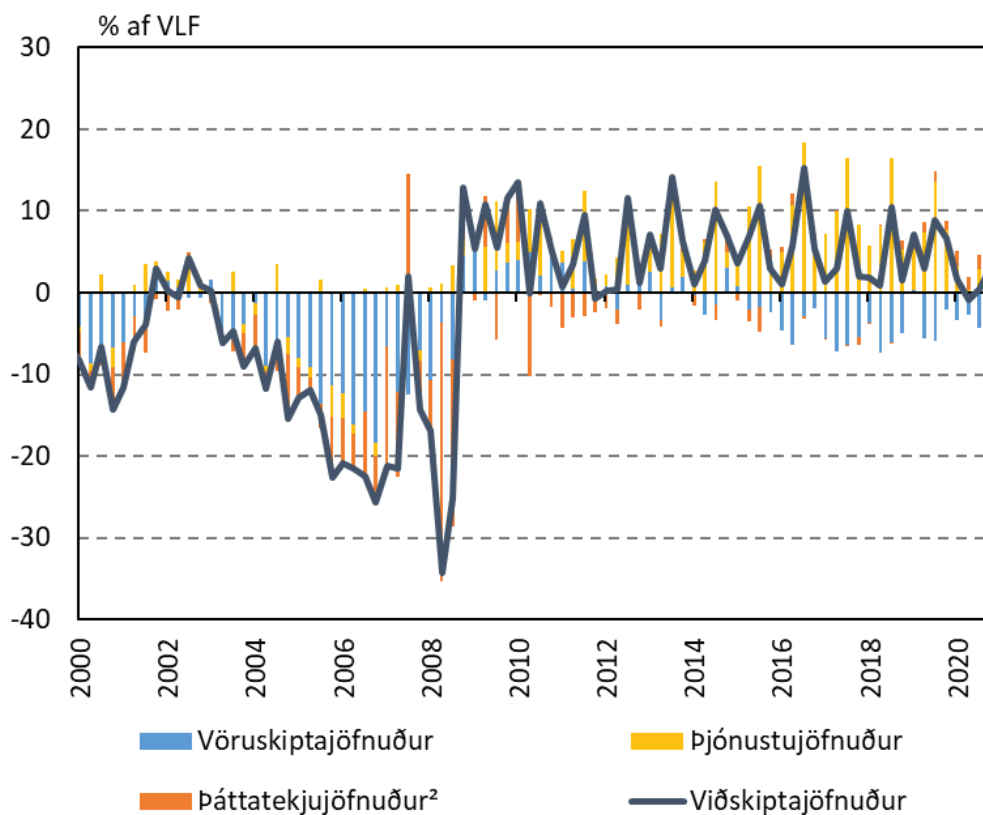
Samsettur vísir fyrir sveiflutengda kerfisáhættu (d-SRI)



1. Spágildi eru notuð fyrir 2020.

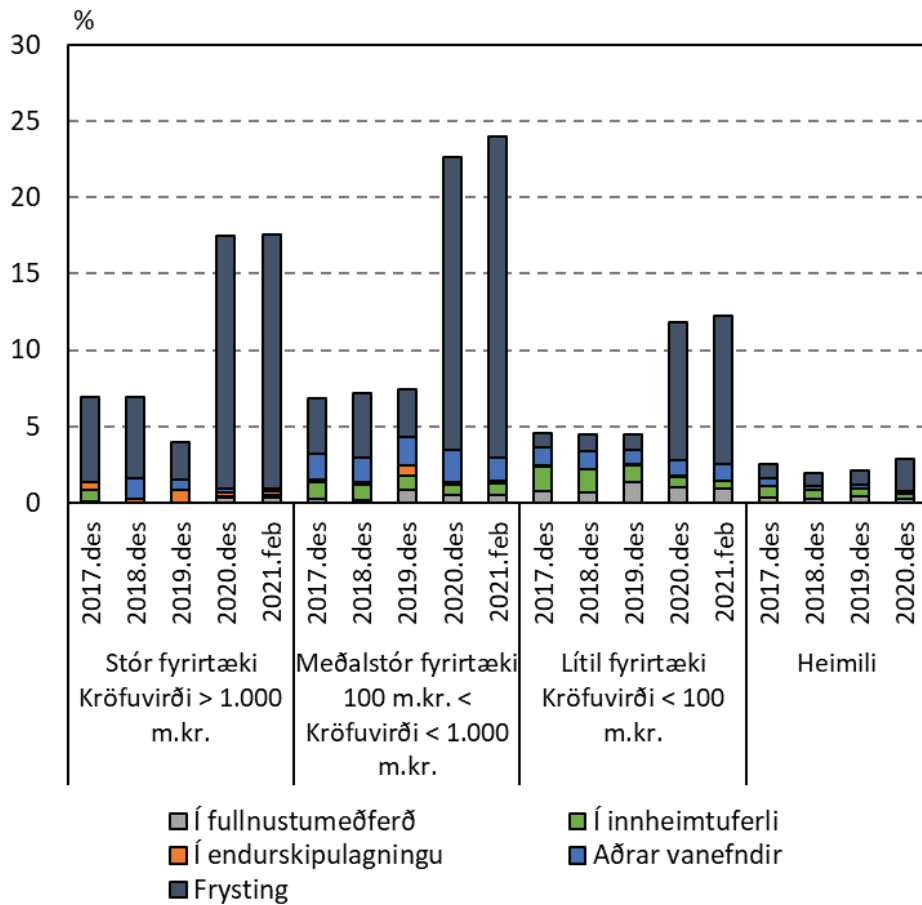
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Viðskiptajöfnuður¹



1. Miðað er við undirliggjandi viðskiptajöfnuð tímabilið 4F2008-4F2016, þar sem leiðrétt er fyrir áhrifum gömlu bankanna á þáttatekjur og óbeint mælda fjármálaþjónustu. Tímabilið 2009-2012 var þáttatekujöfnuður einnig leiðréttur fyrir áhrifum Actavis vegna ónákvæmra gagna á tímabilinu. 2. Frumþáttatekjur og rekstrarframlög.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

KMB: Staða vanefnda útlána eftir lántaka og tegund vanefnda¹

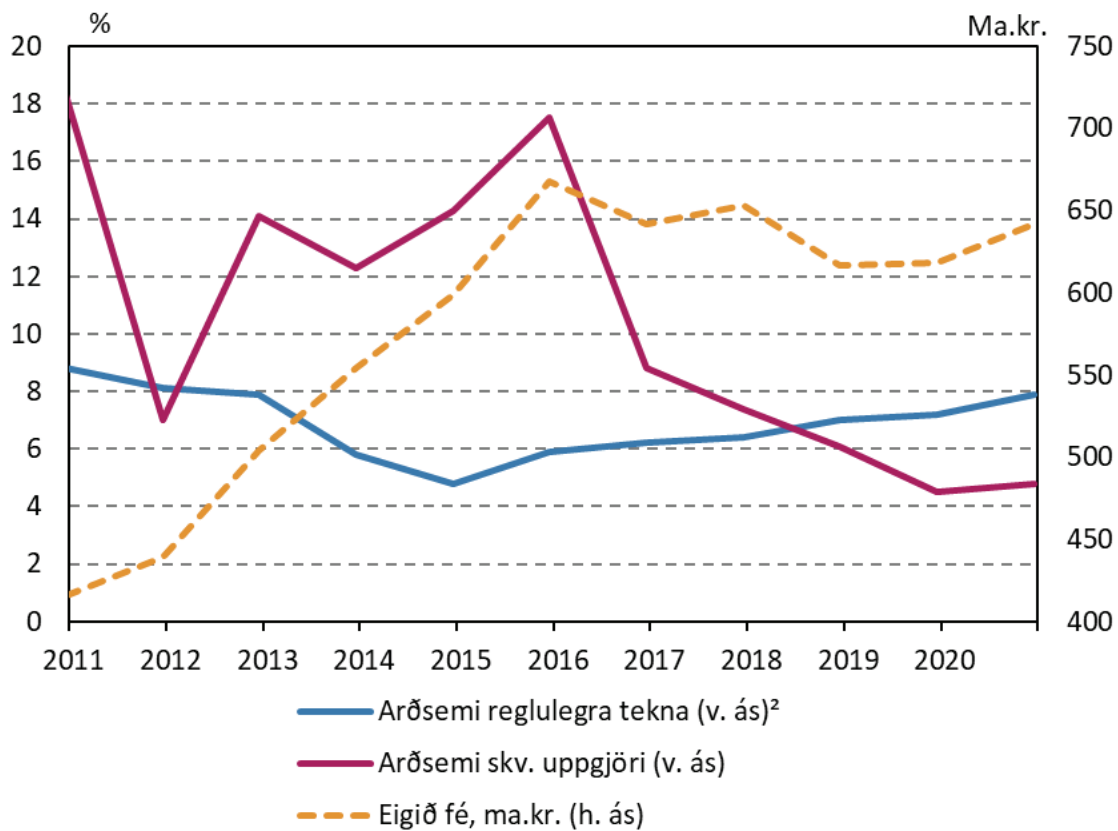


1. Hlutfall vanskila af útlánnum til hvers stærðarflokks. Móðurfélög, bókfært virði.

KMB: Kerfislega mikilvægir bankar.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

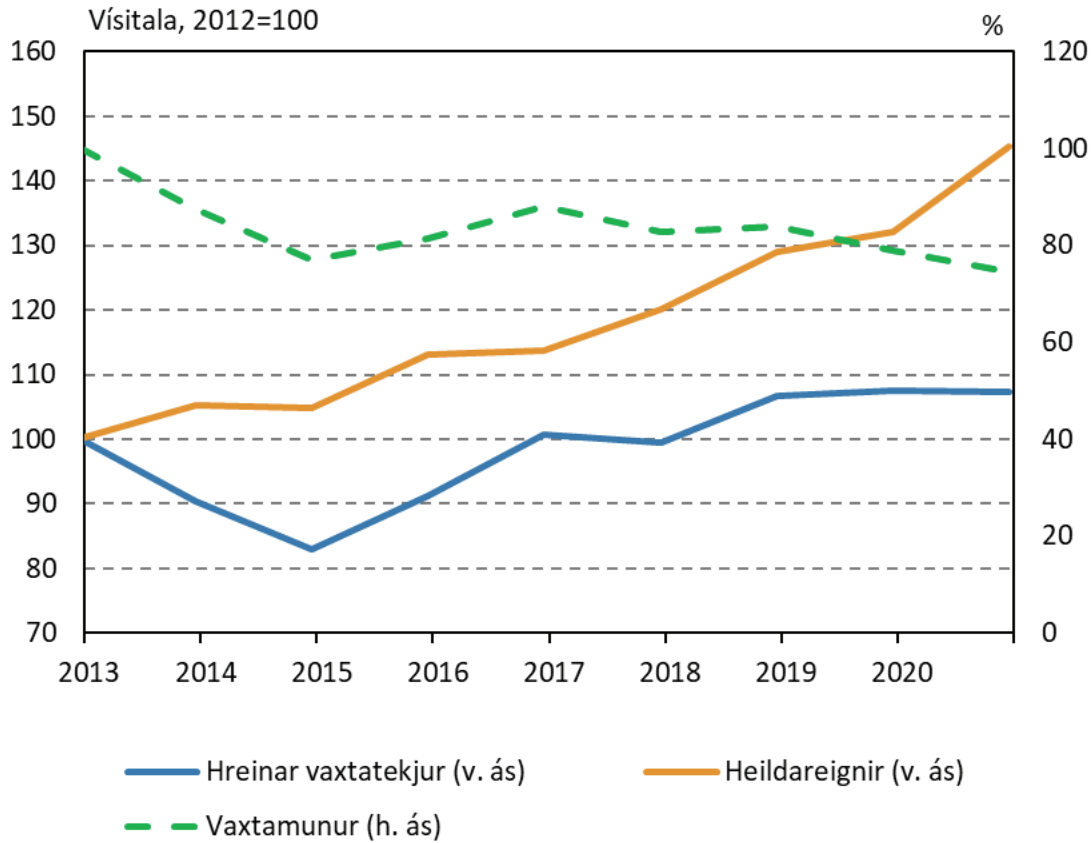
KMB: Arðsemi¹



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

Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka.

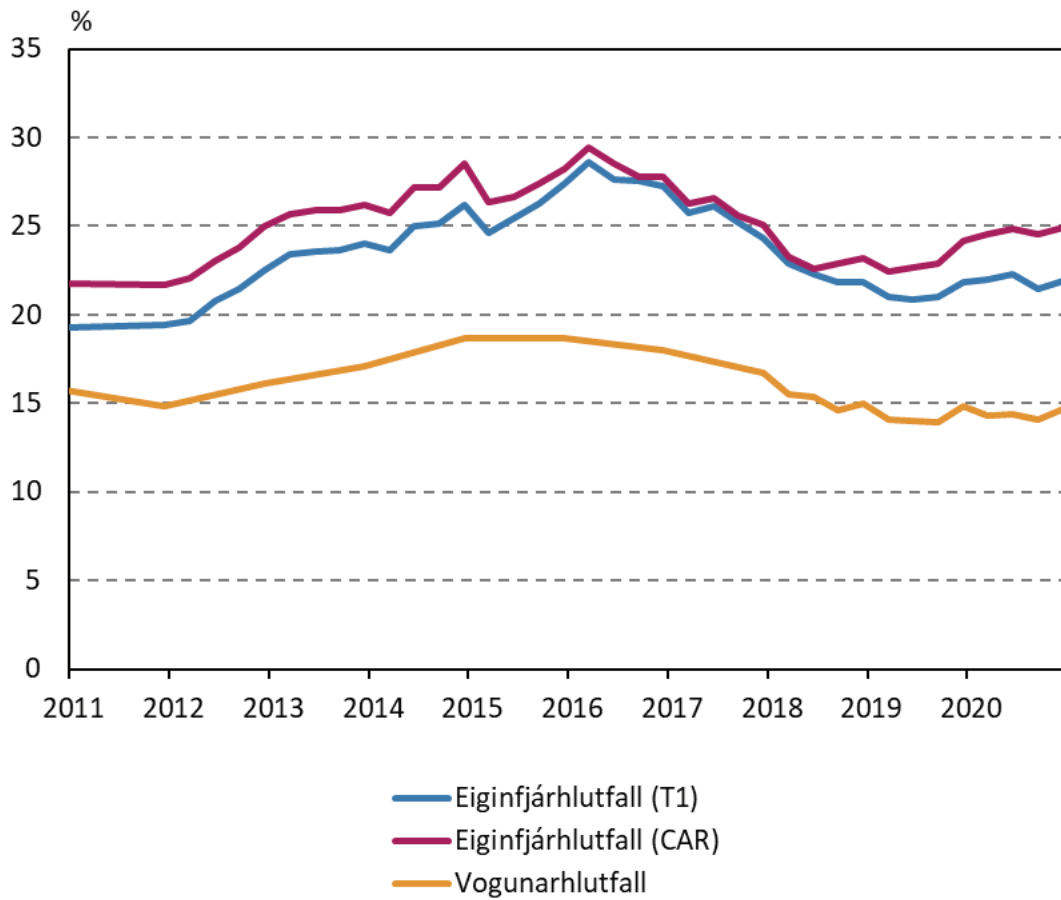
KMB: Hreinar vaxtatekjur, vaxtagjöld og vaxtamunur¹



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka.

Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka.

KMB: Eiginfjár- og vogunarhlutföll¹



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka.
Heimildir: Árs- og árshlutareikningar bankanna.

Reglur um hlutfall stöðugar fjármögnunar lánastofnana

Í dag tóku gildi reglur Seðlabanka Íslands nr. 750/2021, um hlutfall stöðugar fjármögnunar lánastofnana. Með reglunum er innleitt 100% heildarhlutfall fyrir stöðuga fjármögnun. Samhliða voru reglur nr. 1032/2014, um fjármögnunarhlutfall í erlendum gjaldmiðlum, felldar brott.

Með breytingum á reglugerð nr. 233/2017, um varfærniskröfur vegna starfsemi fjármálafyrirtækja, sbr. reglur nr. 749/2021 sem tóku gildi í dag, hefur reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2019/876 (CRR II) verið innleidd. Í CRR II er m.a. kveðið í fyrsta skipti á um bindandi lágmarkskröfur um hlutfall stöðugar fjármögnunar fyrir lánastofnanir. Í samræmi við 4. mgr. 83. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, setur Seðlabanki Íslands reglur um stöðuga fjármögnun þar sem heimilt er að kveða á um lágmark stöðugar fjármögnunar í íslenskum krónum og erlendum gjaldmiðlum. Reglur Seðlabankans nr. 750/2021, um hlutfall stöðugar fjármögnunar, byggja á ákvæðum CRR II er lúta að kröfum um stöðuga fjármögnun.

Reglurnar um hlutfall stöðugar fjármögnunar miða að því að takmarka tímamisræmi á milli eigna og skulda lánastofnana og að hve miklu leyti lánastofnanir reiða sig á óstöðuga skammtímafjármögnun til að fjármagna langtímaeignir að þessu leyti. Undir gildissvið reglnanna falla allar lánastofnanir en ekki aðeins viðskiptabankar eins og samkvæmt eldri reglum nr. 1032/2014. Samkvæmt reglunum bera lánastofnanir skyldu til að skila skýrslum og viðhalda 100% hlutfalli stöðugar fjármögnunar í öllum gjaldmiðlum samtals auk þess sem þær skulu hafa eftirlit með hlutfalli í einstökum gjaldmiðlum þar sem heildarskuldbindingar eru jafnar eða umfram 5% af heildarskuldum lánastofnunar (e. significant currency). Jafnframt bera lánastofnanir almenna skyldu samkvæmt reglunum til að tryggja að gjaldmiðlasamsetning fjármögnunar sé í samræmi við gjaldmiðlasamsetningu eigna þeirra. Þá er að finna heimild fyrir Seðlabankann til að krefjast þess að lánastofnanir lágmarki gjaldmiðlamisræmi með því að takmarka hlutfall nauðsynlegrar stöðugar fjármögnunar í tilteknum gjaldmiðli sem mæta má með tiltækri stöðugri fjármögnun í öðrum gjaldmiðli. Slíkar takmarkanir gilda aðeins fyrir reikningsskilagjaldmiðil eða gjaldmiðil yfir framangreindum viðmiðunarmörkum (e. significant currency) og kunna að vera settar með reglubreytingum eða í gegnum könnunar- og matsferli (SREP) lánastofnana.

Ný lög um gjaldeyrismál og nýjar reglur um afleiðuviðskipti

Alþingi samþykkti nýverið ný lög um gjaldeyrismál nr. 70/2021 en frumvarp þess efnis var lagt fram í febrúar síðastliðnum. Frumvarpið var samið af starfshópi sem fjármála- og efnahagsráðherra skipaði í september 2019 og var ætlað að taka til heildarendurskoðunar umgjörð gjaldeyrismála hér á landi, einkum lög um gjaldeyrismál, lög um krónueignir sem háðar eru sérstökum takmörkunum (aflandskrónulögin) og reglur settar á grundvelli laganna. Lögin tóku gildi í gær.

Ný lög um gjaldeyrismál marka kaflaskil en með þeim eru fjármagnshöft sem sett voru á í nóvember 2008 að öllu leyti úr sögunni. Enn fremur eru nýju lög in einfaldari, skýrari og aðgengilegri, auk þess sem létt hefur verið á tilkynningarskyldu almennings, fyrirtækja og erlendra fjárfesta gagnvart Seðlabankanum.

Eftir sem áður er tryggt að Seðlabankinn hafi tiltæk nauðsynleg úrræði til að verja efnahagslegan stöðugleika eða fjármálastöðugleika gerist þess þörf. Þau úrræði sem Seðlabankinn getur gripið til í þágu þjóðhagsvarúðar á grundvelli laganna eru:

- Heimild til að leggja á sérstaka bindiskyldu vegna innstreymis erlends gjaldeyris, áþekka þeirri sem beitt var á árunum 2016-2019 og heimild hefur verið fyrir í lögum.
- Heimild til að setja lánastofnunum reglur um útlán sem tengjast erlendum gjaldmiðlum til aðila sem ekki eru varðir fyrir gjaldeyrisáhættu. Þessi heimild er óbreytt frá þeirri sem verið hefur í lögum.
- Heimild til að setja reglur sem takmarka afleiðuviðskipti þar sem íslensk króna er tilgreind í samningi gagnvart erlendum gjaldmiðli. Í greinargerð með frumvarpinu kom fram að fyrirséð væri að afleiðuviðskiptum yrðu settar einhverjar skorður á grundvelli þessarar heimildar. Nýjar reglur Seðlabankans um afleiðuviðskipti nr. 765/2021, voru samþykktar á fundi fjármálastöðugleikanefndar 28. júní sl, og fela í sér verulega rýmkun á fyrri heimildum til slíkra viðskipta. Nánar tiltekið hafa þær í för með sér að öll afleiðuviðskipti verði heimil, óháð tilgangi þeirra, en að heildarumfangi afleiðuviðskipta fjármálafyrirtækja verði þess í stað settar skorður. Reglurnar taka gildi í dag.

Í lögnum er jafnframt að finna heimild fyrir Seðlabankann, að undangenginni staðfestingu ráðherra, til að setja reglur sem m.a. geta takmarkað eða stöðvað í allt að 60 daga tiltekna flokka fjármagnshreyfinga eða greiðslna milli landa, auk þess að leggja á skilaskyldu erlends gjaldeyris. Þessi heimild gildir aðeins í neyðaraðstæðum sem hafa í för með sér verulega hættu á að fjármálastöðugleika

verði raskað af völdum óheftra fjármagnshreyfinga og ekki er unnt að bregðast við með öðrum úrræðum.

Til viðbótar við framangreint eru með lögnum aflandskrónulögin felld brott í heild sinni. Í því felst að ekki munu lengur gilda sérreglur um svokallaðar aflandskrónueignir og munu þær lúta sömu reglum og aðrar krónueignir. Þar með verður skylt að snúa við þeim sérstöku takmörkunum sem lögín kváðu á um og fólust m.a. í afmörkun og flutningi aflandskrónueigna á reikninga sem háðir eru sérstöku takmörkunum skv. 4. gr. og flutningi á umsýslureikninga Seðlabankans skv. 5. gr. þeirra laga. Auk þess falla kvaðir sem áritaðar voru skv. 6. gr. þeirra laga úr gildi. Í kjölfar gildistöku laganna mun Seðlabankinn innkalla innstæðubréf sem gefin voru út vegna framkvæmdar aflandskrónulaganna (CBI2016) og afhenda vörsluaðilum aftur þau rafrænt skráðu verðbréf sem hann veitti viðtöku á umsýslureikninga. Seðlabankinn mun tilkynna þeim sem sjá um framkvæmd þessa nánar um hvernig því verður háttað á næstu dögum.



24. júní 2021

Minnisblað

Viðtakandi: Fjármálastöðugleikanefnd

Sendandi: Seðlabanki Íslands

Efni: Bakgrunnur ákvörðunar um sveiflujöfnunarauka

Kröfu um sveiflujöfnunarauka var aflétt hinn 18. mars 2020 þar sem mikil óvissa ríkti um þróun vanskila og virðisrýrnunar í kjölfar útbreiðslu farsóttarinnar hér á landi. Mikilvægt þótti að draga úr neikvæðum áhrifum þess á miðlun lánsfjármagns. Líkur eru á að aflétting sveiflujöfnunarauka hafi átt þátt í að viðhalda aðgengi heimila og margra fyrirtækja að lánsfé en útlán bankanna til heimila hafa aukist töluvert síðastliðið ár.

Aðgerðir Seðlabankans gera fjármálakerfið betur í stakk búið til að styðja við hagkerfið af krafti þegar efnahagsástandið batnar enn frekar. Gæta þarf þess að sveiflutengd kerfisáhætta aukist ekki úr hófi þegar efnahagslífið tekur við sér á ný, svo sem með óhóflegum skuldavexti og ósjálfbærri hækkun eignaverðs. Greining á þessum stærðum gæti því leitt til þess að sveiflujöfnunaraukinn verði hækkaður fyrr en síðar.¹

Skuldamarkaður

Aðgengi heimila að lánsfjármagni er áfram greitt. Tólf mánaða raunvöxtur skulda heimila var 6,2% í lok apríl. Hagstæð kjör nýrra fasteignalána hafa ýtt undir endurfjármögnun. Viðskiptabankarnir hafa aukið hlutdeild sína á íbúðalánamarkaði á kostnað annarra aðila, einkum ÍL-sjóðs og lífeyrissjóða. Veðsetningar- og greiðslubyrðarhlutföll nýrra útlána bankanna hafa ekki hækkað markvert og vísar um útlánagæði sýna almennt jákvæð merki. Stækkun lánabókar bankanna þarf því ekki að vera merki um aukna áhættu.

Aðra sögu er að segja af lánveitingum til fyrirtækja en í lok mars síðastliðins höfðu skuldir fyrirtækja dregist saman um 7,4% að raunvirði frá sama tíma árið áður. Gengisstyrkingin sem varð á tímabilinu skýrir samdráttinn að mestu leyti þar sem rúmlega þriðjungur heildarskulda fyrirtækja er í erlendum gjaldmiðlum. Sé leiðrétt fyrir gengis- og verðlagsáhrifum mældist samdráttur skuldanna 2,4%.

¹ Sjá minnisblað Seðlabanka Íslands sem birt var 18. mars 2020.
https://www.seðlabanki.is/library/Skraarsafn/Fjarmalastodugleiki/Minnisblad_sveiflujofnunarauki_18mars2020.pdf

Vanskilahlutfall einstaklingslána hefur lækkað lítillega en það stóð í 1,1% í lok apríl. Um 2% útlána til einstaklinga eru þó í frystingu en þau teljast til vanefnda. Vanskilahlutfall fyrirtækjalána var 4,7% í lok apríl. Því er mjög misskipt milli atvinnugreina en það var hæst í ferðapjónustu, 11,5%. Hlutfall fyrirtækjalána í frystingu var hins vegar 15,8% í lok maí (40% í þjónustugeiranum) en það hefur sigið hægt niður á við frá áramótum.

Fasteignamarkaður

Hækkunartaktur vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu eykst enn og í lok maí mældist árshækkunin um 9,7% að raunvirði. Velta á markaðnum hefur verið með mesta móti síðustu 9 mánuði. Lágt vaxtastig virðist áfram glæða markaðinn lífi. Í hlutfalli við ákvarðandi þætti, svo sem byggingakostnað og leiguverð, hefur íbúðaverð hækkað frá því um mitt síðasta ár en hlutfall íbúðaverðs og launavísitölu hefur að mestu staðið í stað fram að apríl síðastliðnum en hefur hækkað síðan þá.

Stöðugleiki virðist hafa náðst á markaði með atvinnuhúsnæði. Verðvísitala atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu stóð nokkurn veginn í stað á fyrsta fjórðungi ársins en hún hafði lækkað um 3,5% frá upphafi árs 2020.² Veltan á fjórðungnum var einnig 76% meiri að raunvirði en á sama tíma í fyrra. Áhrif faraldursins á leigutekjur stóru fasteignafélaganna fara minnkandi en samkvæmt uppgjörum þeirra jókst handbært fé frá rekstri á fyrsta fjórðungi ársins eftir mikla lækkun í fyrra.

Bankamarkaður

Vaxtamunur bankanna minnkaði í kjölfar lækkana meginvaxta Seðlabankans. Þar sem vextir óverðtryggðra óbundinna innlána eru nálægt núlli í flestum tilvikum er svigrúm bankanna til að draga úr fjármagnskostnaði takmarkað. Arðsemi grunnrekstrar er fyrsta vörn bankanna fyrir lækkun eiginfjárhlutfalls vegna útlánataps og annarra áfalla í rekstri þeirra, lágt vaxtastig getur þannig grafið undan fjármálastöðugleika til lengri tíma litið.

Virðisrýrnun lánasafna bankanna byggir á væntingum um vanskil og endurheimtur í framtíðinni. Á síðasta ári færðu stóru viðskiptabankarnir á bilinu 0,61 - 0,94% af útlánnum í virðisrýrnun. Eftir því sem efnahagslífið nær sér enn frekar á strik og unnið verður úr greiðsluvanda fleiri fyrirtækja ætti óvissan um endanlegt útlánatap bankanna að minnka.

Aflétting sveiflujöfnunaraukans átti þátt í að rýmka eiginfjárstöðu umfram kröfur við upphaf faraldursins. Arðgreiðsluhlé og góð

² Vísitalan byggir á vegnu meðaltali iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhúsnæðis.

rekstrarafkoma bankanna viðhéldu þessari stöðu samhliða mikilli stækkun efnahagsreikninga þeirra á árinu. Á fyrsta ársfjórðungi þessa árs lækkaði eiginfjárlutfallið lítillega er bankarnir tóku að greiða arð og kaupa til baka eigin bréf á nýjan leik.

Heildarmat á sveiflutengdri kerfisáhættu

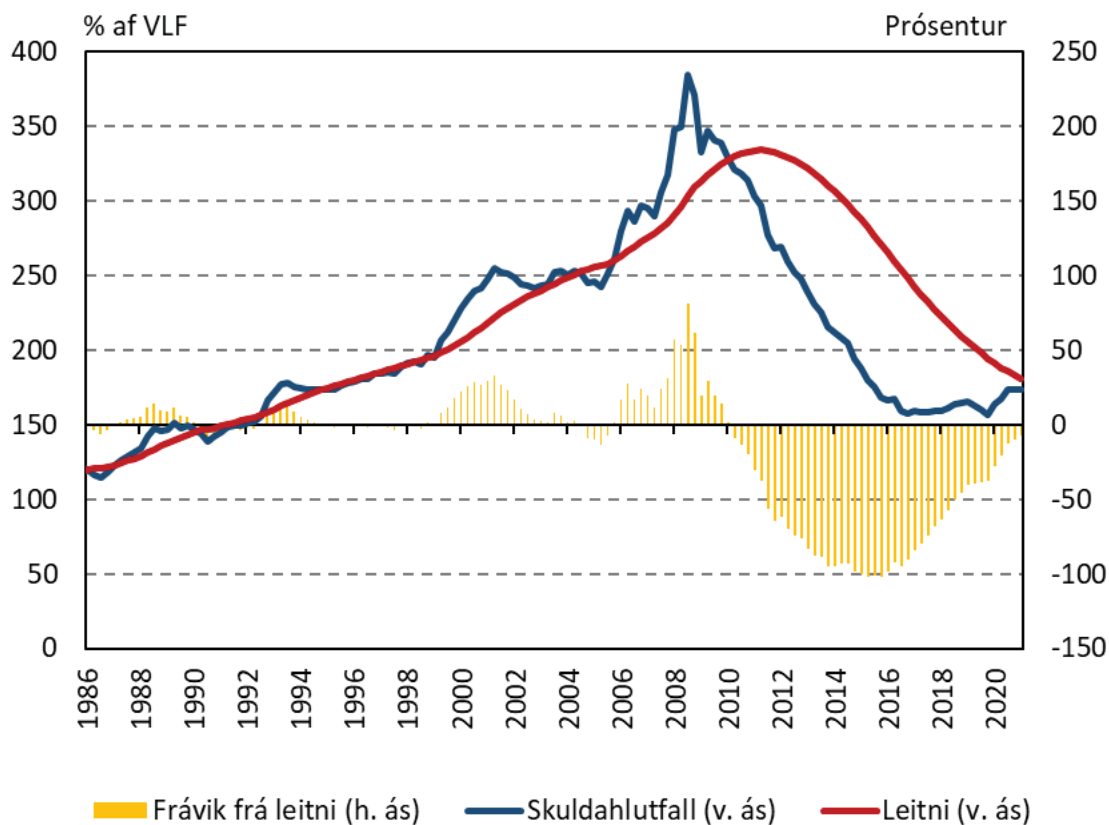
Skuldavöxtur einkageirans hefur verið hóflegur hingað til þótt honum hafi verið misskipt milli heimila og fyrirtækja. Hlutfall skulda af landsframleiðslu jókst mikið frá upphafi faraldursins en hefur nú náð jafnvægi því rúmt ár hefur liðið við skert stig landsframleiðslu. Búast má við að skuldahlutfallið gangi nokkuð fljótt til baka ef spár um hagvöxt næstu tveggja ára ganga eftir.³ Skuldahlutfallið, sem hefur hækkað um rúmar 16 prósentur frá upphafi faraldursins, er því ekki áhyggjuefni sé það skoðað í þessu ljósi, enda er það undir langtímaleitni.

Samsettir áhættuvísar sem ætlað er að draga saman heildstæða mynd af þróuninni gefa ekki skýr merki um aukna sveiflutengda kerfisáhættu umfram venjulegt ástand. Töluleg framsetning fjármálasveiflunnar er nálægt langtímameðaltali sínu og gefur til kynna minni stíganda en reyndin var á árunum 2016-2019 þegar sveiflujöfnunaraukinn var síðast byggður upp.

³ Hlutfall skulda einkageirans, þ.e. heimila og fyrirtækja annarra en fjármálafyrirtækja, á móti vergri landsframleiðslu.

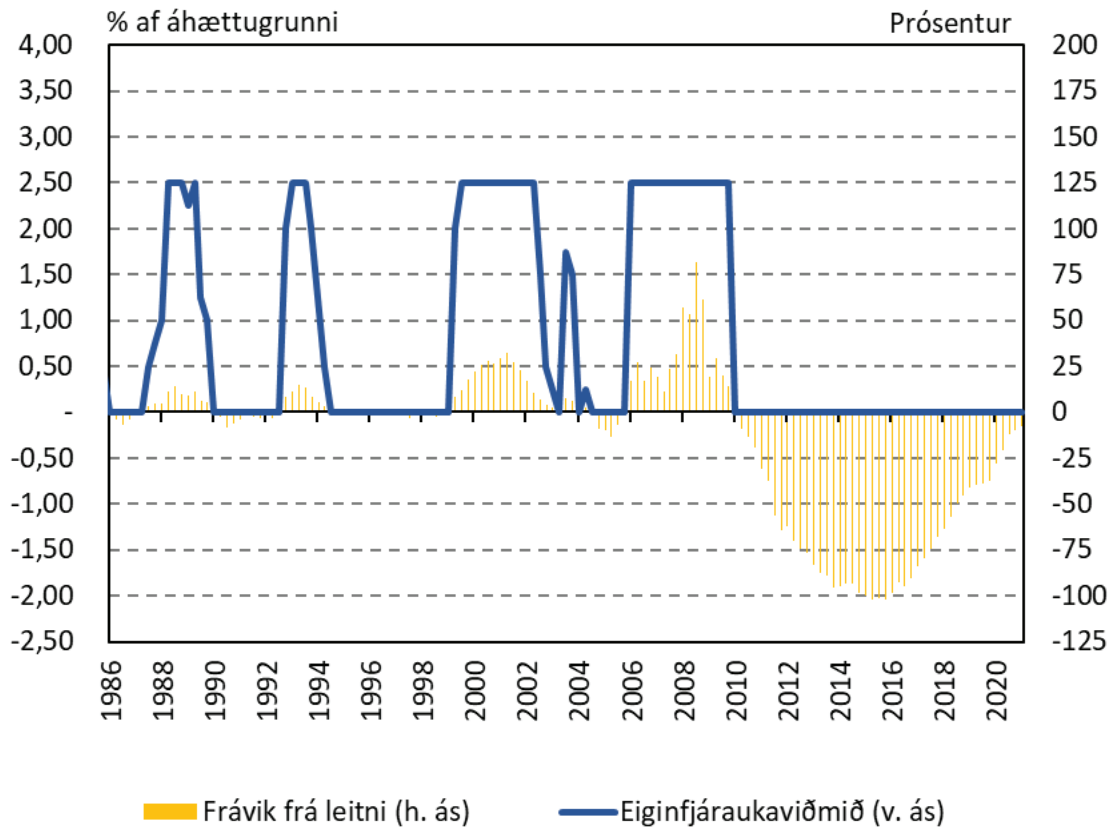
Myndaviðauki

Hlutfall heildarskulda heimila og fyrirtækja af landsframleiðslu



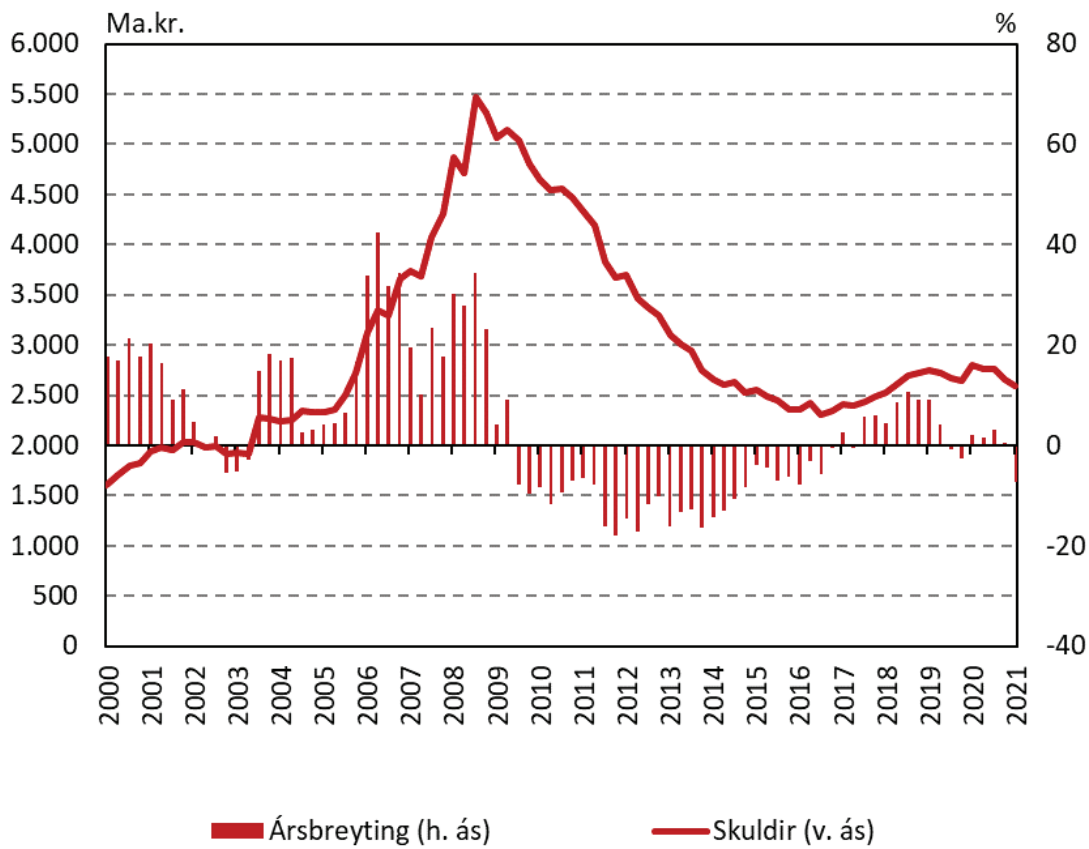
Skuldir heimila og fyrirtækja að kröfuvirði, í hlutfalli við verga landsframleiðslu síðustu fjögurra ársfjórðunga. Leitni er fundin með einhliða HP-síu með $\lambda=400.000$.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Frávik skuldahlutfalls frá leitni og viðmið Basel-nefndarinnar



Viðmið Basel-nefndarinnar um bankaeftirlit, fyrir ákvörðun sveiflujöfnunarauka, fylgir einfaldri vörpun af frávik skuldahlutfallsins frá leitni.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

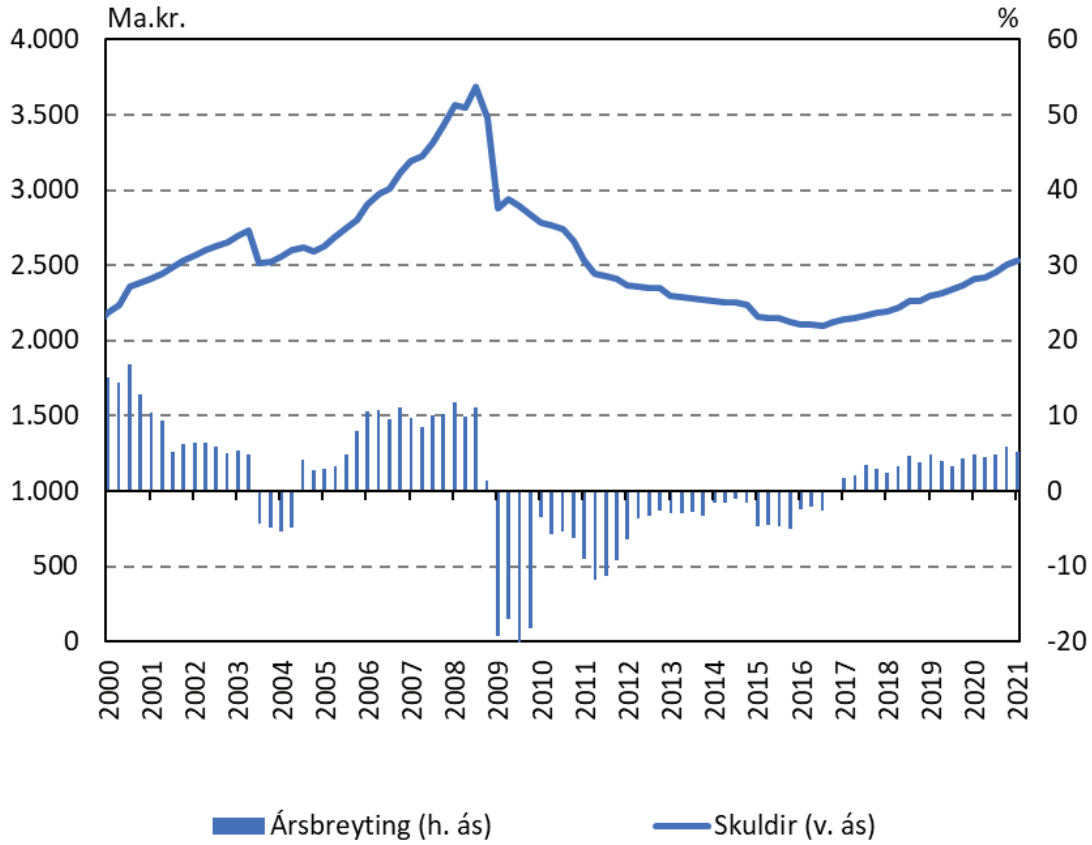
Raunvirði skulda fyrirtækja¹



1. Skuldir fyrirtækja að kröfuvirði, á verðlagi nýjustu mælingar. Raunvirtar með vísitölu neysluverðs.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

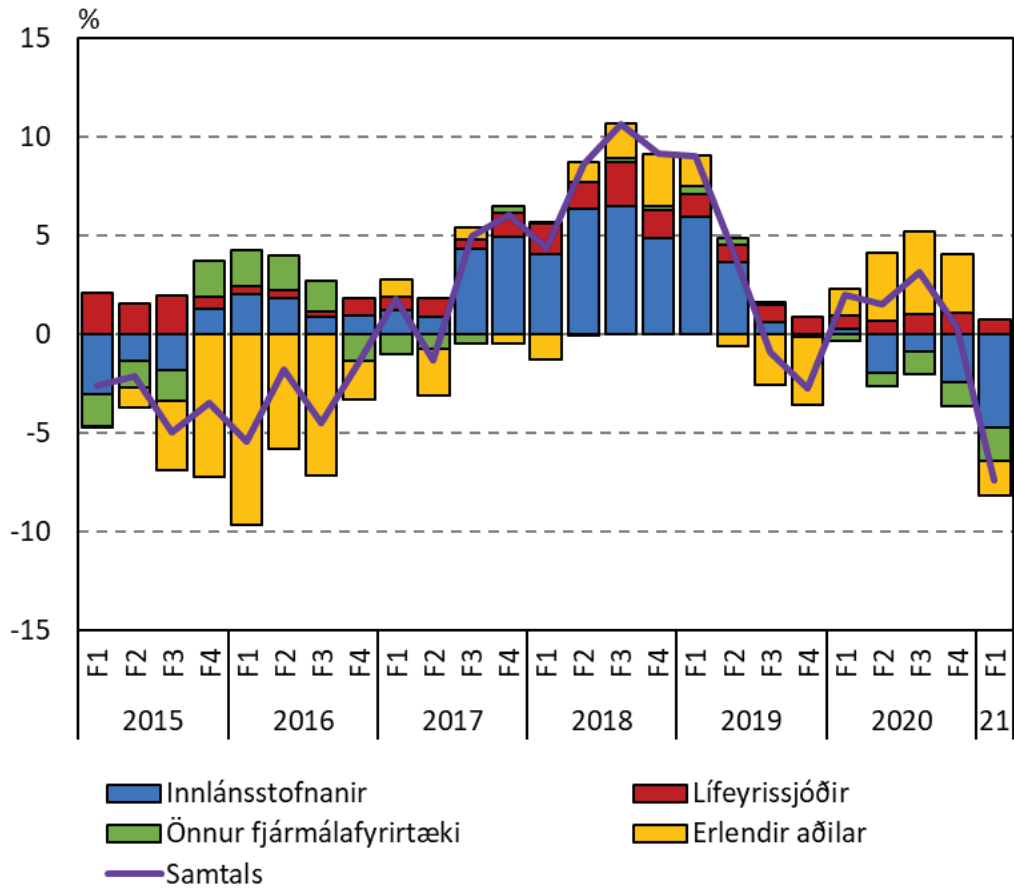
Raunvirði skulda heimila¹



1. Skuldir heimila að kröfuvirði, á verðlagi nýjstu mælingar. Raunvirtar með vísitölu neysluverðs.

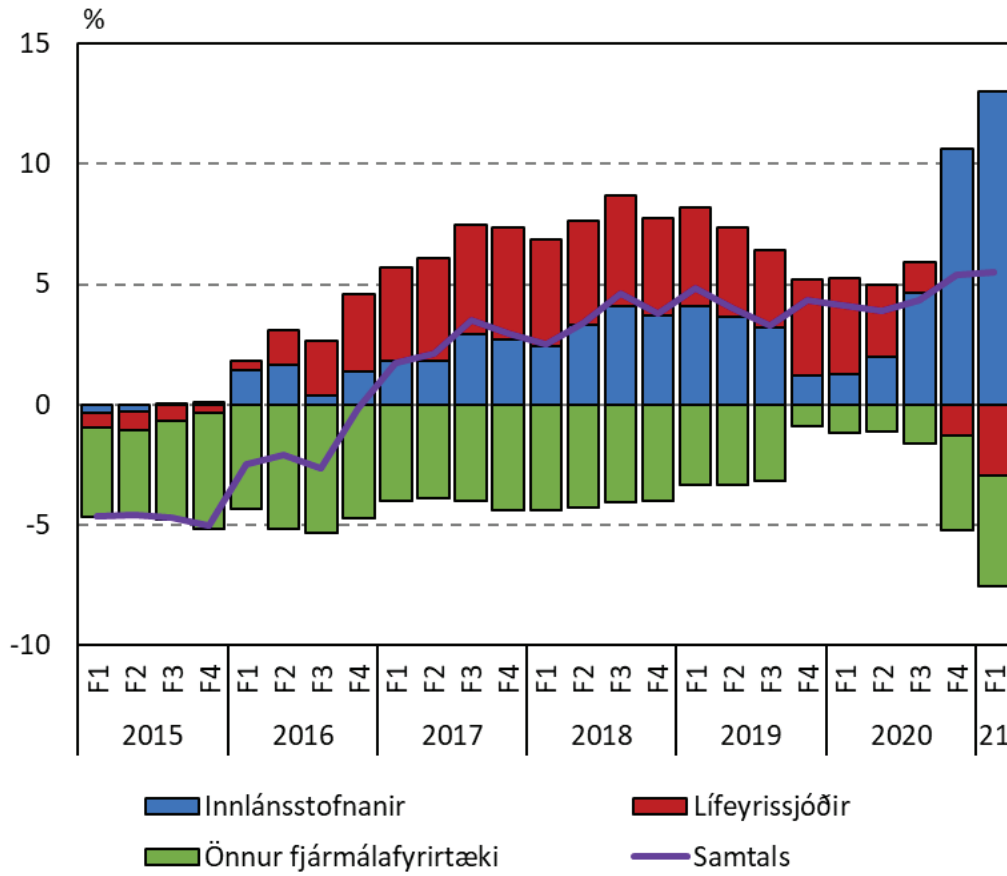
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Þróun skulda atvinnufyrirtækja brotin niður á lánveitendur¹



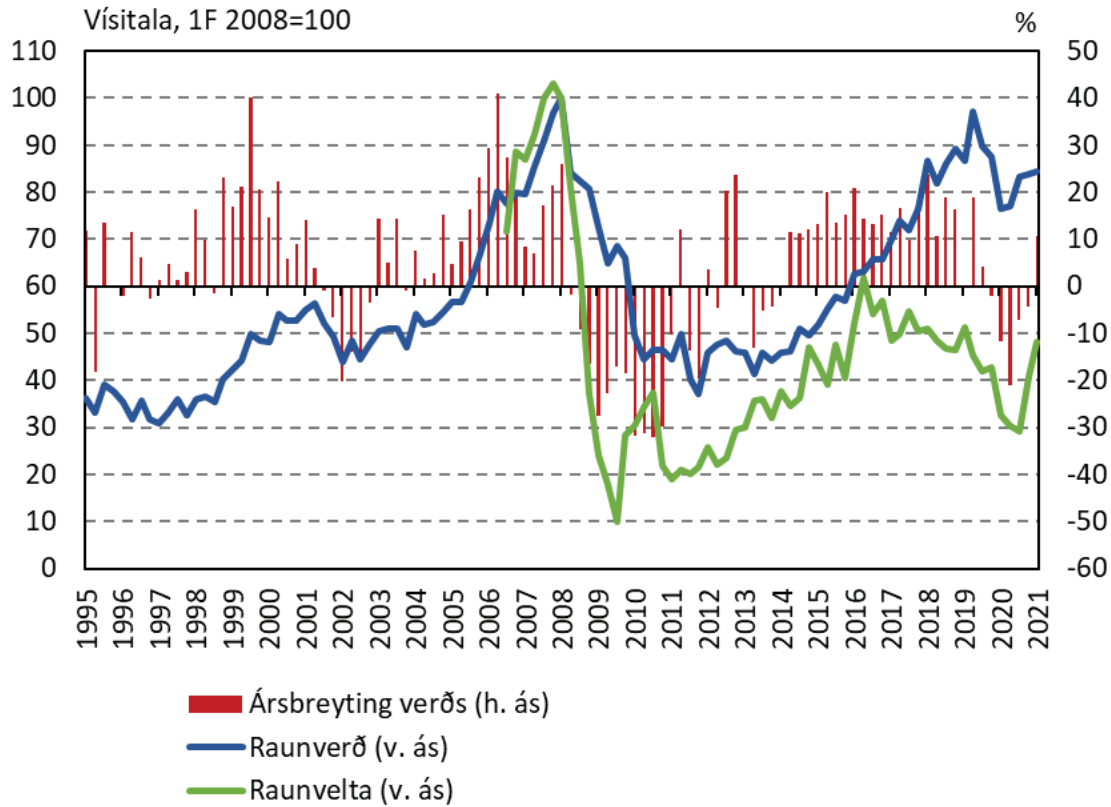
1. Heildarskuldir fyrirtækja að kröfuvirði, raunvirtar með vísitölu neysluverðs. Raunbreyting á milli ára og framlag hvers flokks lánveitenda til hennar. Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Þróun skulda heimila brotin niður á lánveitendur¹



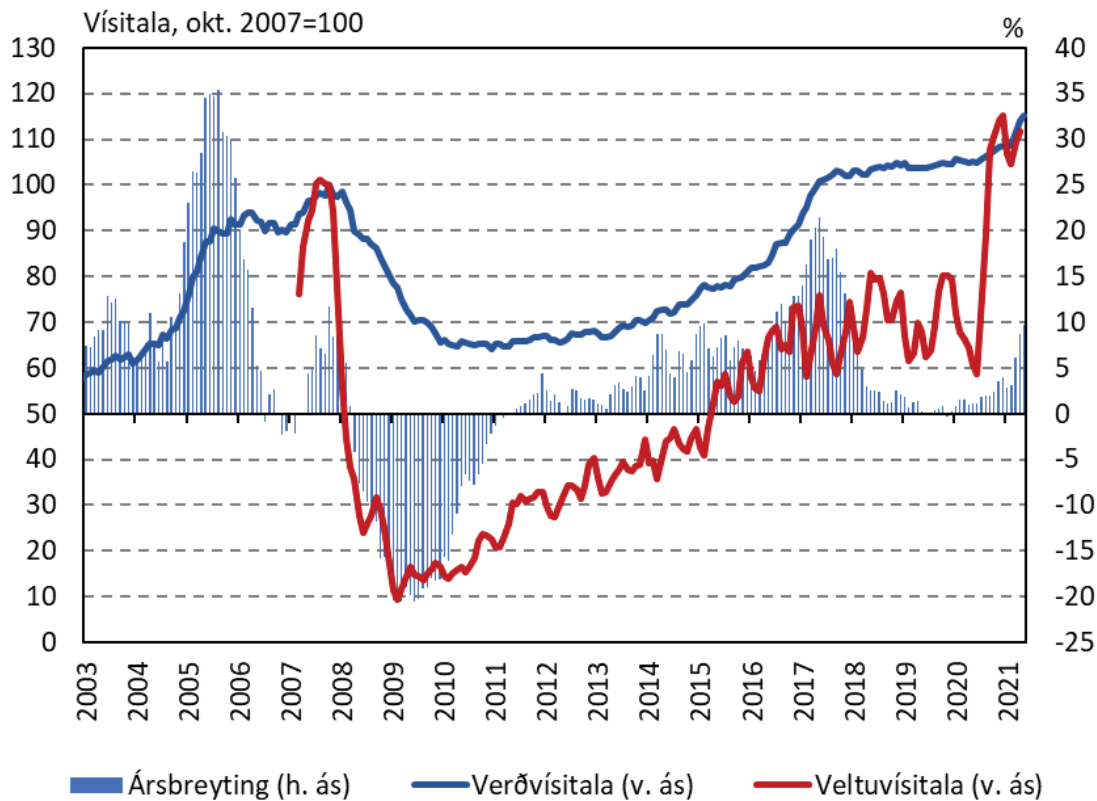
1. Heildarskuldir heimila að kröfuvirði, raunvirtar með vísitölu neysluverðs. Raunbreyting á milli ára og framlag hvers flokks lánveitenda til hennar. Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Raunverð og -velta atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Verðvísitala raunvirt með VNV. Vísitalan byggir á vegnu meðaltali iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhúsnæðis. Veltuvísitala miðar við meðaltal veltu síðustu fjögurra ársfjórðunga, raunvirtrar með VNV. Nýjustu gildi eru til bráðabirgða.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

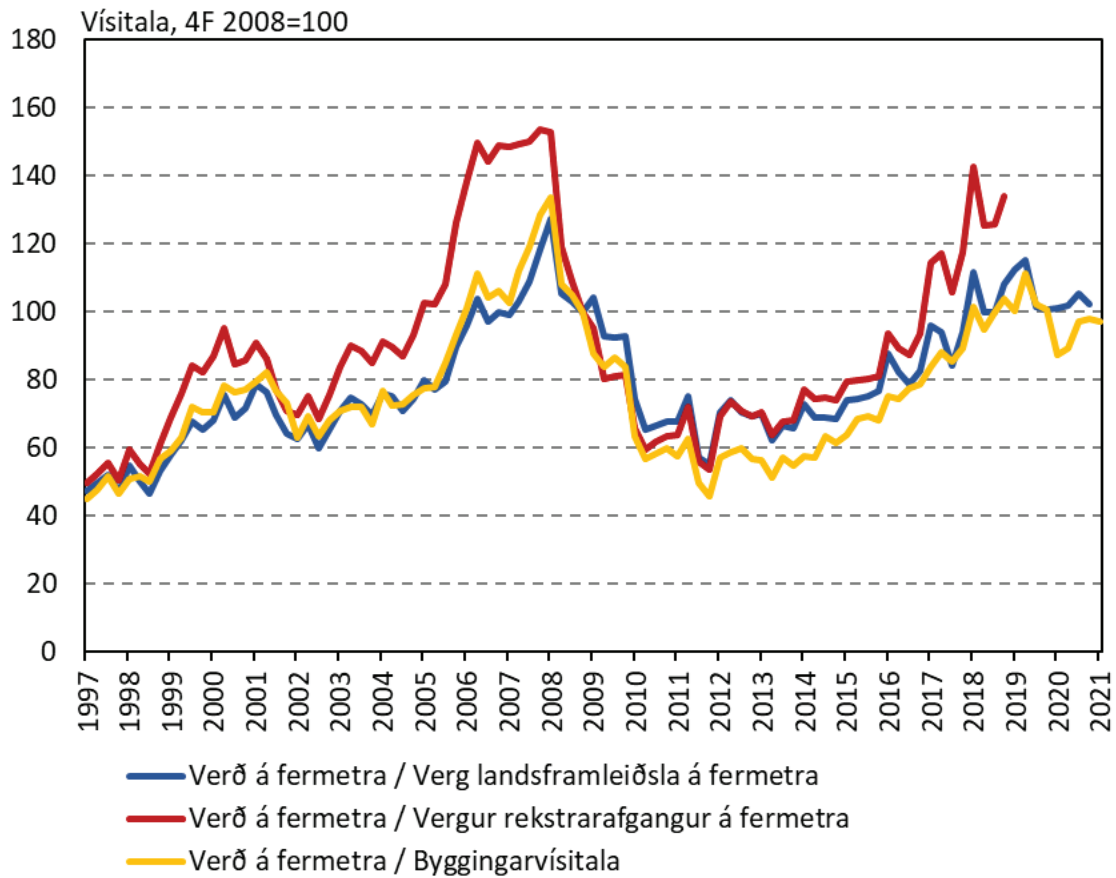
Raunverð og velta á íbúðamarkaði höfuðborgarsvæðisins¹



1. Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, raunvirt með vísitölu neysluverðs. 9% viðmið er fengið úr Laina, Nyholm & Sarlin (2015). Veltuvísitala sýnir þriggja mánaða hlaupandi meðaltal veltu á föstu verðlagi. Leiðrétt er fyrir áhrifum verkfalls starfsmanna sýslumannsembættis á 2. ársfjórðungi 2015.

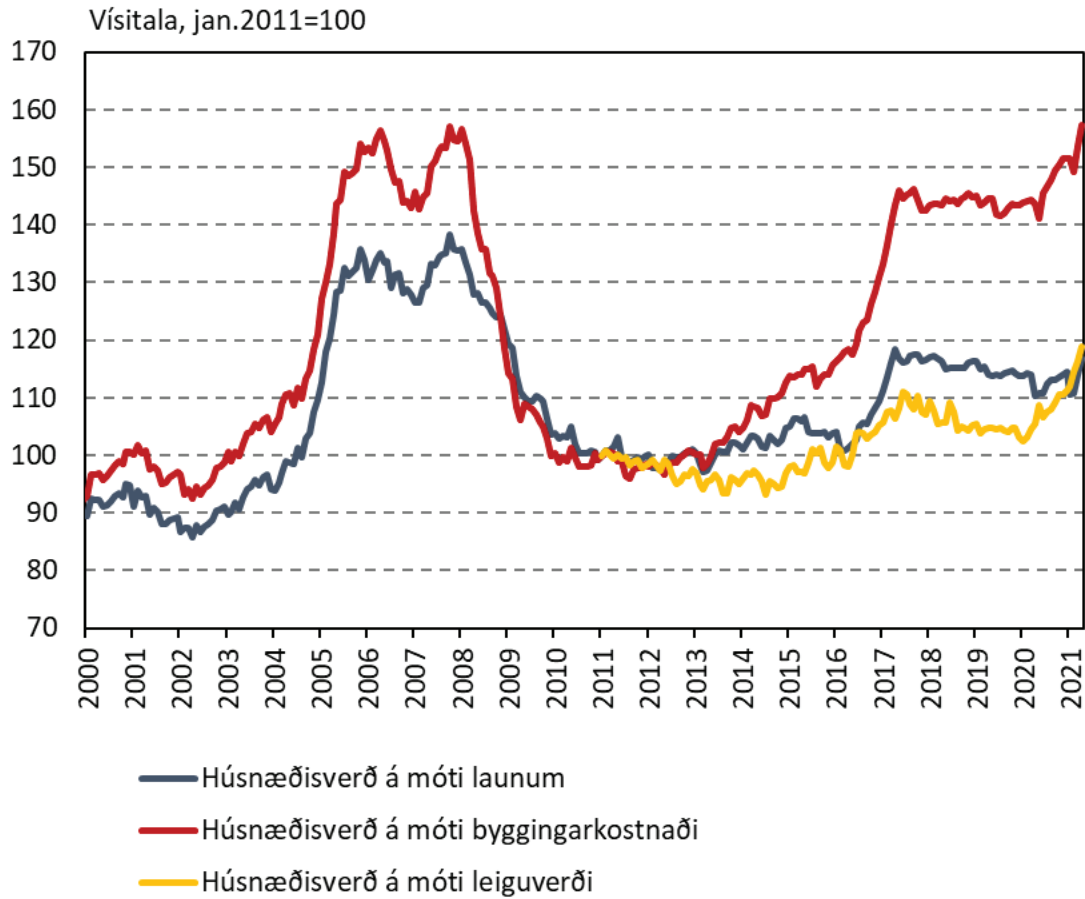
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Verðhlutföll atvinnuhúsnæðis^{1,2}



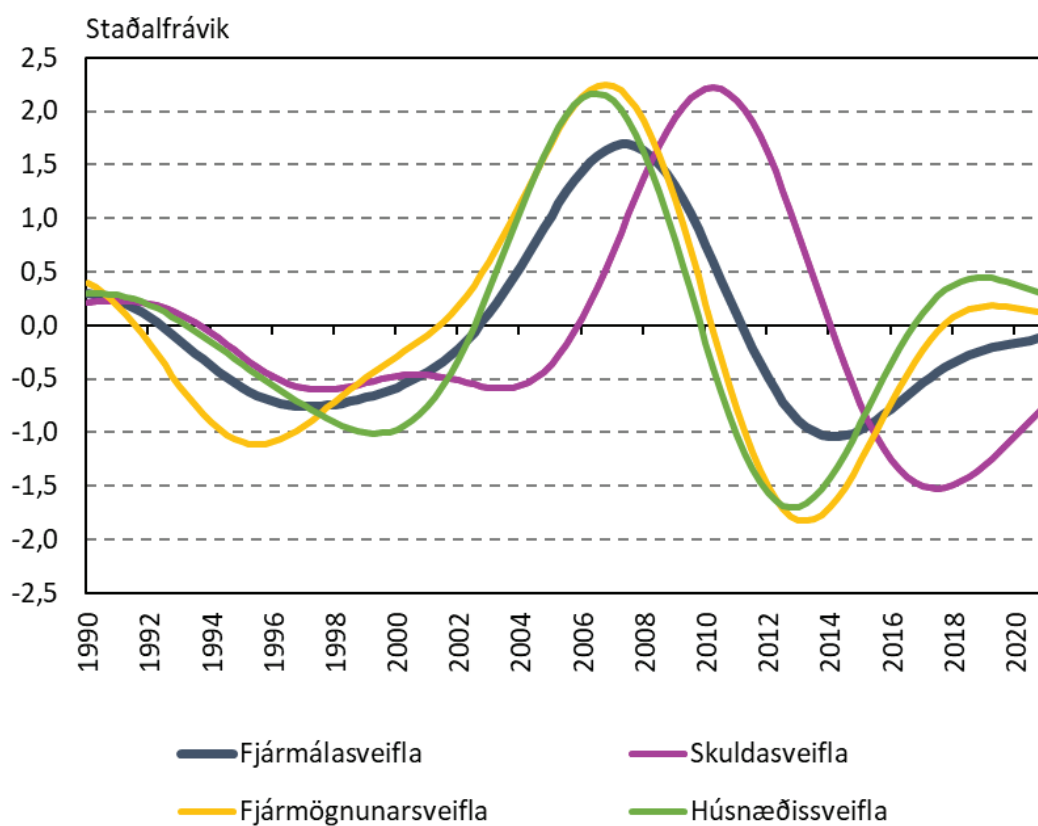
1. Árleg gögn um vergan rekstrarafgang eru tengd yfir ársfjórðunga með ólínulegri aðferð. 2. Árleg gögn um atvinnuhúsnæðisstofn eru tengd línulega yfir ársfjórðunga.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Húsnæðisverð á höfuðborgar- svæðinu og ákvarðandi þættir



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

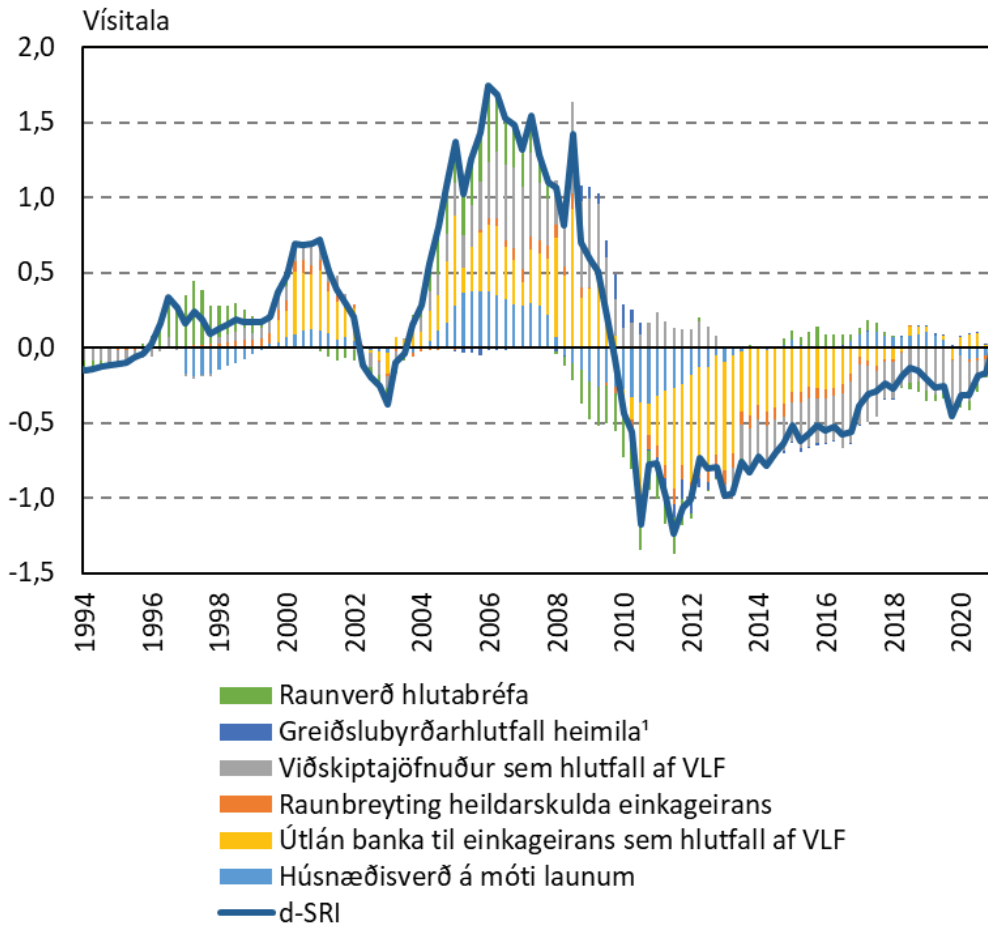
Fjármálasveifla og undirþættir hennar¹



1. Fjármálasveiflan, bláa línan, er einfalt meðaltal undirþáttanna. Hver undirþáttur er einfalt meðaltal sveifluþátta úr breytum sem tengjast skuldum, húsnæðisverði og fjármögnun banka. Sveifluþættirnir eru fundnir með Christiano-Fitzgerald tíðnisíu með tíðnisviðið 8-30 ár.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

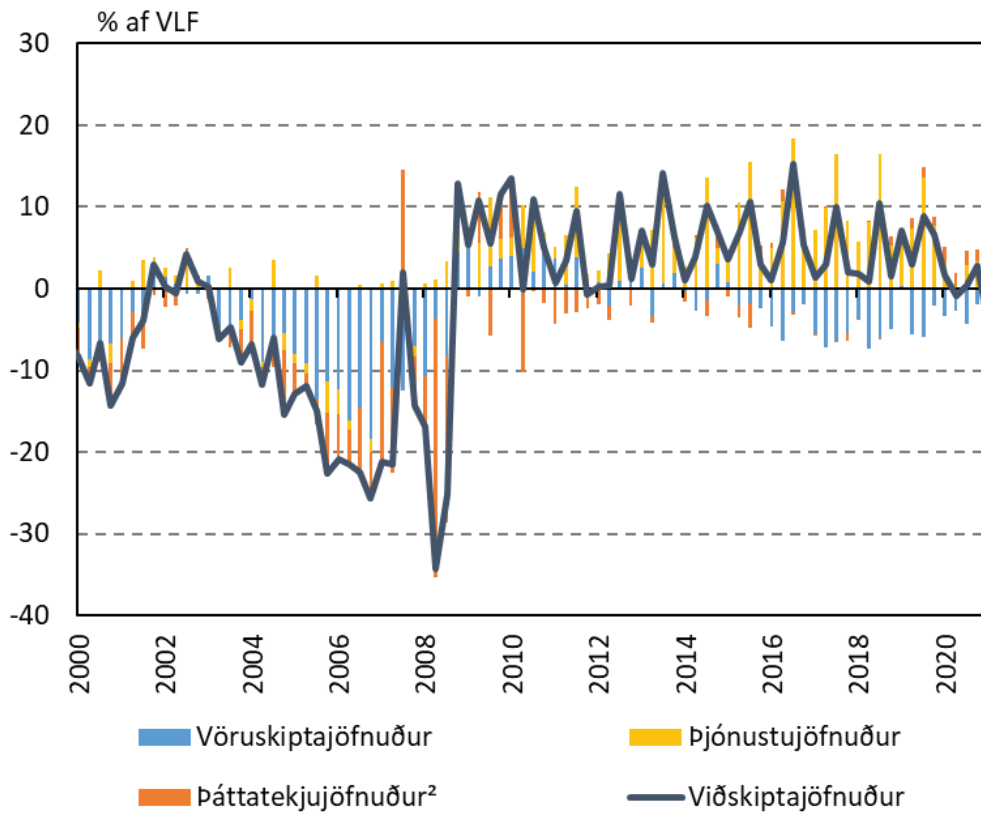
Samsettur vísir fyrir sveiflutengda kerfisáhættu (d-SRI)



1. Spágildi eru notuð fyrir Q1 til Q3 2020.

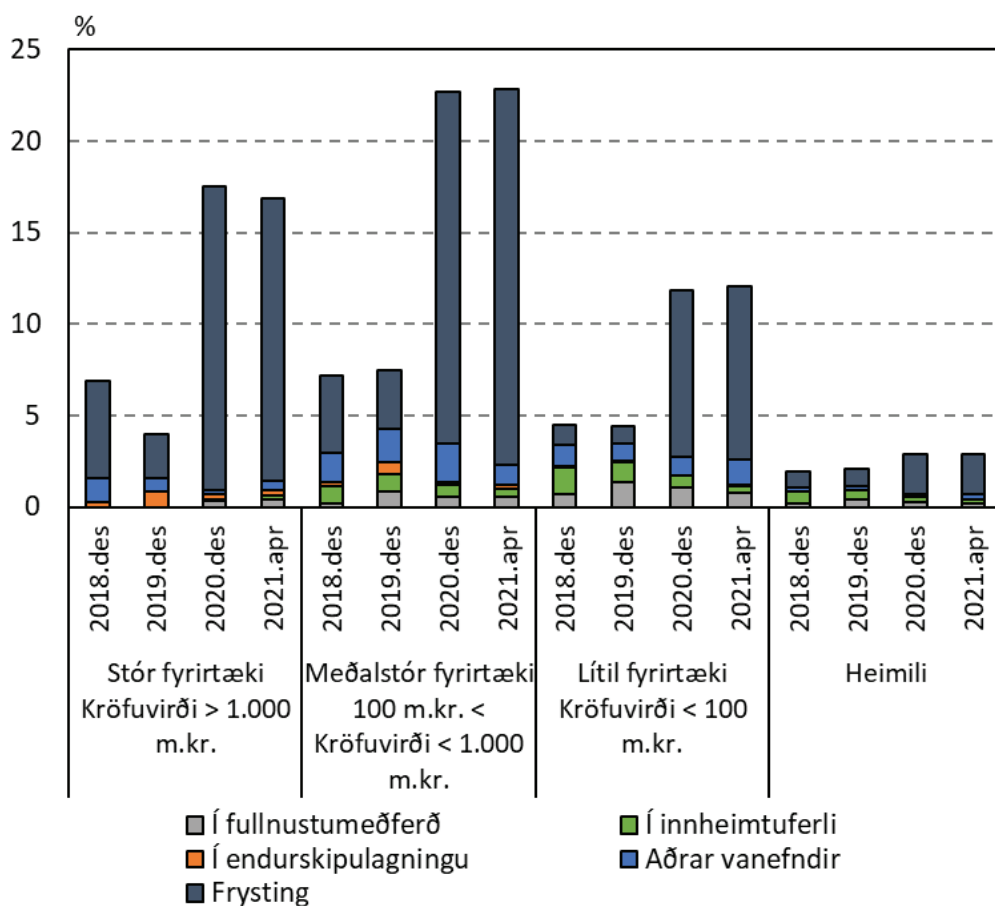
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Viðskiptajöfnuður¹



1. Miðað er við undirliggjandi viðskiptajöfnuð tímabilið 4F2008-4F2016, þar sem leiðrétt er fyrir áhrifum gömlu bankanna á þáttatekjur og óbeint mælda fjármálaþjónustu. Tímabilið 2009-2012 var þáttatekujöfnuður einnig leiðréttur fyrir áhrifum Actavis vegna ónákvæmra gagna á tímabilinu. 2. Frumþáttatekjur og rekstrarframlög.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

KMB: Staða vanefnda útlána eftir lántaka og tegund vanefnda¹

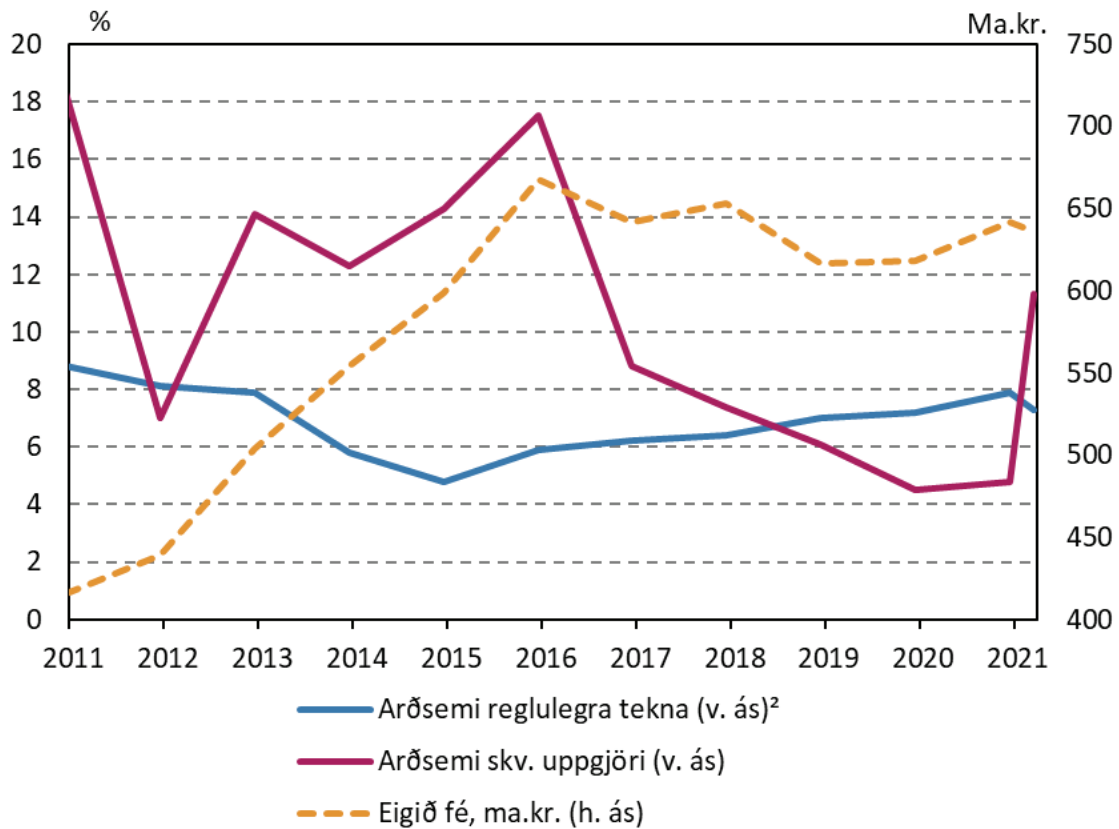


1. Hlutfall vanskila af útlánunum til hvers stærðarflokks. Móðurfélög, bókfært virði.

KMB: Kerfislega mikilvægir bankar.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

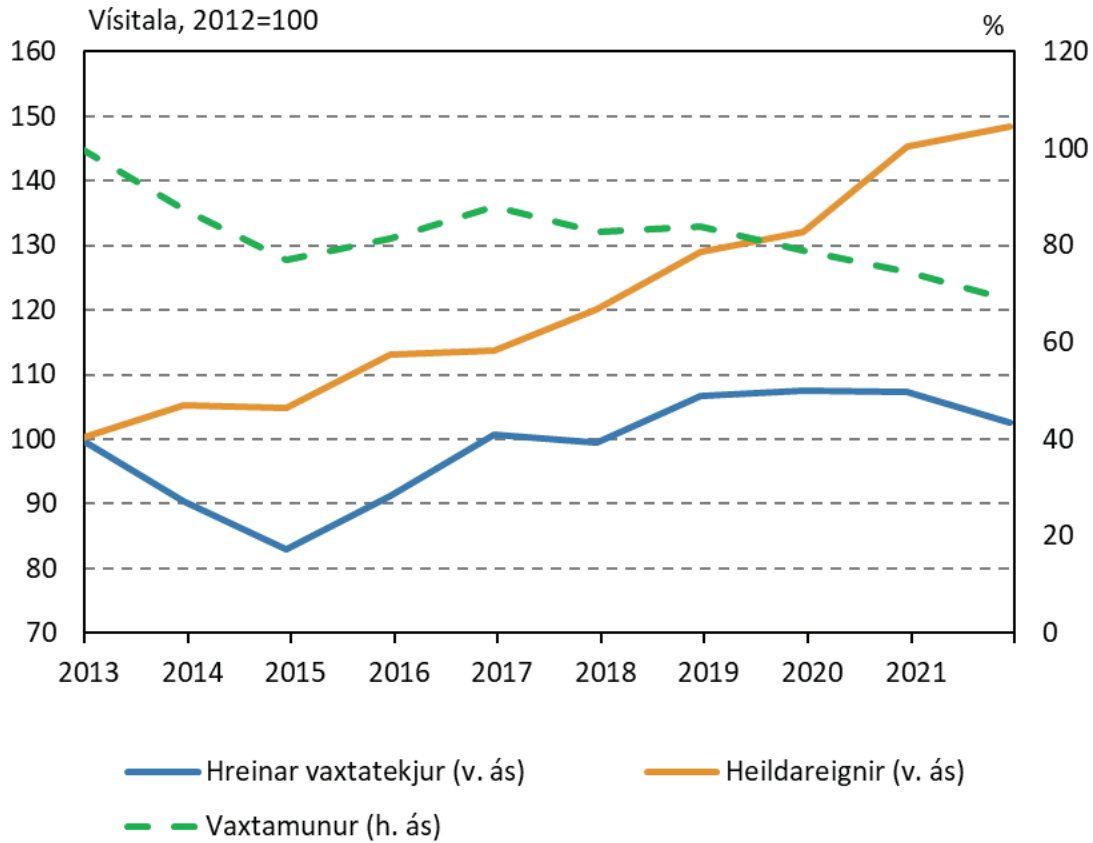
KMB: Arðsemi¹



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

Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka.

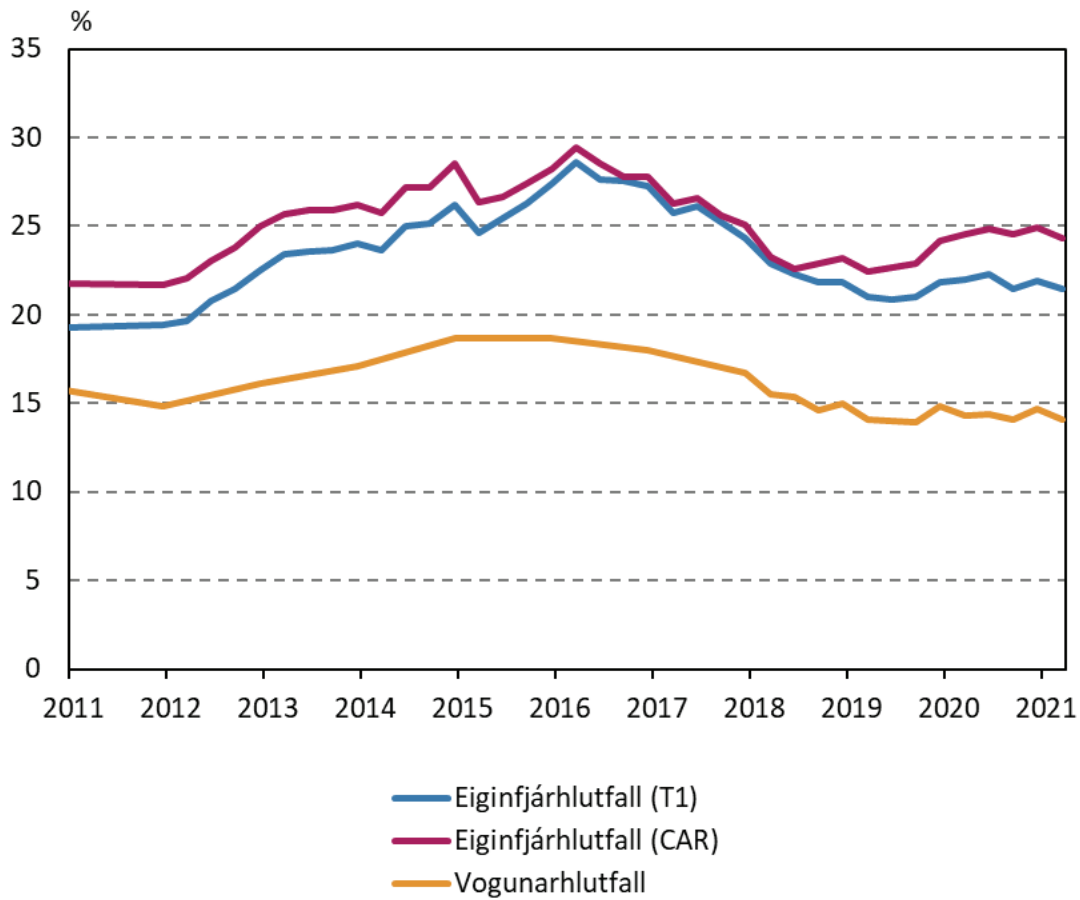
KMB: Hreinar vaxtatekjur, vaxtagjöld og vaxtamunur^{1,2}



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. 2. Gildi fyrir fyrstu 3 mánuði 2021 færð yfir á heilt ár.

Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka.

KMB: Eiginfjár- og vogunarlutföll¹



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka.
Heimildir: Árs- og árshlutareikningar bankanna.

Reglur um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda

Á morgun taka gildi reglur Seðlabanka Íslands nr. 778/2021 um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda sem samþykktar voru á fundi fjármálastöðugleikanefndar 29. júní sl. Með reglunum er hámark veðsetningarhlutfalls lækkað úr 85% í 80%. Hámarkshlutfall fyrir fyrstu kaupendur er hins vegar óbreytt, eða 90%. Samhliða eru reglur nr. 666/2017, um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda felldar úr gildi.

Athygli er vakin á því að reglurnar gilda um samninga um fasteignalán sem gerðir eru eftir gildistöku þeirra.

Hækkun sveiflujöfnunarauka

Í dag voru birtar í Stjórnartíðindum nýjar reglur Seðlabanka Íslands um sveiflujöfnunarauka á fjármálafyrirtæki nr. 1076/2021 sem samþykktar voru á fundi fjármálastöðugleikanefndar 28. september sl. Með reglunum er gildi sveiflujöfnunaraukans hækkað í 2% af áhættugrunni vegna innlendra áhættuskuldbindinga. Hækkunin tekur gildi eftir 12 mánuði.

Að mati nefndarinnar hefur hratt hækkandi eignaverð samhliða aukinni skuldsetningu heimila nú þegar fært sveiflutengda kerfisáhættu að minnsta kosti á sama stig og hún var fyrir útbreiðslu Covid-19-farsóttarinnar. Nefndin taldi því ekki lengur þörf á því svigrúmi sem fjármálafyrirtækjum var veitt með lækkun aukans í mars 2020.

Gildi sveiflujöfnunarauka er endurskoðað ársfjórðungslega og taka ákvarðanir um hækkun aukans alla jafna ekki gildi fyrr en tólf mánuðum síðar.

Frétt nr. 24/2021
29. september 2021

Seðlabanki Íslands setur reglur um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda

Í dag voru birtar í Stjórnartíðindum reglur Seðlabanka Íslands nr. 1077/2021 um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda sem samþykktar voru á fundi fjármálastöðugleikanefndar Seðlabanka Íslands 28. september sl. Reglurnar taka gildi 1. desember nk.

Tilgangur reglnanna er að varðveita fjármálastöðugleika, treysta viðnámsþrótt lánveitenda og neytenda gagnvart ójafnvægi á húsnæðismarkaði og takmarka uppsöfnun kerfisáhættu til lengri tíma litið.

Greiðslubyrði fasteignalána mælir það hlutfall mánaðarlegra ráðstöfunartekna neytenda sem fer í mánaðarlegar greiðslur vegna fasteignalána. Með greiðslubyrði er átt við allar afborganir og vaxtagreiðslur lána sem tryggð eru með veði í fasteign. Hlutfallið er reiknað sem mánaðarleg greiðslubyrði fasteignalána deilt með mánaðarlegum ráðstöfunartekjum.

Samkvæmt reglunum skal hámark greiðslubyrðar nýrra fasteignalána vera 35% af mánaðarlegum ráðstöfunartekjum neytenda. Hámarkshlutfall fyrir þá sem eru að kaupa fasteign í fyrsta sinn er 40%. Í reglunum er að finna reiknireglur um útreikning á hlutfalli greiðslubyrðar, m.a. er lánveitendum heimilt að miða lánstíma að hámarki við 40 ár fyrir óverðtryggð fasteignalán og við 30 ár fyrir verðtryggð fasteignalán.

Athygli er vakin á því að reglurnar gilda um samninga um fasteignalán sem gerðir eru eftir gildistöku þeirra.

Frétt nr. 23/2021
29. september 2021

Breytingar á reglum um hámark greiðslubyrðar fasteignalána

Fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands hefur samþykkt breytingar á reglum nr. 1077/2021 um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda, sem taka gildi 1. desember nk.

Með breytingunum er 4. gr. reglnanna breytt á þann veg að við útreikning á hámarki greiðslubyrðar fasteignalána er lánveitenda heimilt að miða við lán með jöfnum greiðslum, óháð greiðslufyrirkomulagi samkvæmt hlutaðeigandi samningi um fasteignalán.

Breytingarnar eru gerðar með nýjum reglum nr. 1268/2021 um hámark greiðslubyrðar fasteignalána í hlutfalli við tekjur neytenda, sem munu koma í stað reglna nr. 1077/2021 um sama efni. Reglurnar eru birtar í Stjórnartíðindum í dag og taka gildi 1. desember 2021.



3. desember 2021

Minnisblað

Viðtakandi: Fjármálastöðugleikanefnd

Sendandi: Seðlabanki Íslands

Efni: Bakgrunnur ákvörðunar um sveiflujöfnunarauka

Á fundi sínum 29. september 2021 ákvað fjármálastöðugleikanefnd Seðlabanka Íslands að hækka kröfu um sveiflujöfnunarauka á fjármála-fyrirtæki úr 0% í 2% frá september 2022. Mat nefndarinnar var að hratt hækkandi eignaverð samhliða aukinni skuldsetningu heimila hefði fært sveiflutengda kerfisáhættu að minnsta kosti á sama stig og fyrir útbreiðslu farsóttarinnar snemma á síðasta ári. Sveiflujöfnunaraukinn hafði verið felldur niður í mars 2020, sbr. yfirlýsingu nefndarinnar frá 18. mars 2020.

Aukið eigið fé eflir viðnámsprótt fjármálakerfisins og gerir það betur fært um að takast á við fjármálaáfall. Hækkunin skapar svigrúm til lækkunar sveiflujöfnunaraukans síðar ef kerfisáhætta gefur tilefni til. Hagkerfið hefur tekið hraðar við sér eftir samdráttinn í fyrra en spár gerðu ráð fyrir. Gæta þarf þess að hröðum efnahagsbata fylgi ekki óhóflegur vöxtur sveiflutengdrar kerfisáhættu, svo sem með óhóflegum skuldavexti og ósjálfbærri hækkun eignaverðs.¹

Skuldir heimila og fyrirtækja

Aðgengi heimilanna að lánsfé er áfram gott. Tólf mánaða raunvöxtur skulda heimilanna var 6,5% í lok september sl. Hagstæð vaxtakjör drífa enn eftirspurn eftir nýjum fasteignalánnum en dregið hefur úr endurfjármögnun eldri lána. Viðskiptabankarnir auka enn hlutdeild sína á íbúðalánamarkaði á kostnað annarra lánveitenda, einkum ÍL-sjóðs og lífeyris-sjóðanna. Greiðslubyrðarhlutföll hafa hliðrast í átt að aukinni áhættu síðustu misseri samhliða hratt hækkandi fasteignaverði og vaxtahækkunum, sérstaklega hjá fyrstu kaupendum. Veðsetningarhlutföll fyrstu kaupenda hafa einnig hækkað.

Í lok september sl. höfðu skuldir fyrirtækja dregist saman um 5,5% að raunvirði á síðustu 12 mánuðum. Gengisstyrkingin sem varð á tímabilinu hafði mikil áhrif á skuldir fyrirtækja enda rúmlega þriðjungur þeirra í erlendum gjaldmiðlum. Sé leiðrétt fyrir gengis- og verðlagsáhrifum

¹ Sjá minnisblað Seðlabanka Íslands sem birt var 18. mars 2020.

https://www.seðlabanki.is/library/Skraarsafn/Fjarmalastodugleiki/Minnisblad_sveiflujofnunarauki_18mars2020.pdf

mældist 0,1% vöxtur á skuldum fyrirtækja. Nýjar lánveitingar til fyrirtækja hafa aukist lítillega á síðustu mánuðum en enn virðist eftirspurn fyrirtækja eftir lánsfé vera takmörkuð. Borið hefur á auknum tilfærslum fyrirtækjalána frá bankakerfinu til annarra lánveitenda. Umfangið er þó enn fremur lítið.

Vanskilahlutfall einstaklingslána hefur lækkað lítillega en það stóð í 1,3% í lok september. Um 1,6% útlána til einstaklinga eru í frystingu og fer hlutfallið lækkandi. Vanskilahlutfall fyrirtækjalána var 4,5% í lok september en það hefur breyst lítið á árinu. Hlutfall fyrirtækjalána í frystingu var hins vegar 15,1% í lok september (40% í þjónustugeiranum) og hefur það sigið hægt niður á við frá sl. áramótum.

Fasteignamarkaður

Hækkunartaktur vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu eykst enn og mældist árshækkunin 12,1% að raunvirði í lok október. Velta á markaðnum hefur dregist nokkuð saman á síðustu mánuðum sem skýrist helst af takmörkuðu framboði eigna. Í hlutfalli við ákvarðandi þætti, svo sem byggingakostnað og leiguverð, hefur íbúðaverð hækkað verulega frá því um mitt síðasta ár. Hlutfall íbúðaverðs og launa tók einnig að hækka í apríl sl. og hefur hækkað nokkuð síðan þá.

Hækkun íbúðaverðs umfram ákvarðandi þætti bendir til vaxandi ójafnvægis á íbúðamarkaði og vaxandi kerfisáhættu. Fjármálastöðugleikanefnd herti í júlí sl. reglur um hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda og setti í september sl. reglur um hámark greiðslubyrðarhlutfalls sem tóku gildi 1. desember sl. Búast má við því að þessar aðgerðir, auk vaxtahækkana, muni hægja á eftirspurn á íbúðamarkaði. Framboð íbúðarhúsnæðis er þó af skornum skammti og óljóst hvenær jafnvægi muni nást á markaðnum.

Verðvísitala atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hækkaði umtalsvert á þriðja ársfjórðungi eftir að hafa haldist nokkuð stöðug á fyrri helmingi ársins.² Veltan á markaðnum dróst saman á milli ársfjórðunga en mældist þó um 129% meiri að raunvirði en á sama tíma í fyrra. Áhrif faraldursins á uppgjör stóru atvinnuhúsnæðisfélaganna hafa farið minnkandi og einkennast nýjustu uppgjör þeirra af jákvæðri matsbreytingu fjárfestingareigna. Sjóðstreymi félaganna hefur aukist aftur eftir lækkun á síðasta ári.

Bankar

Vaxtamunur bankanna minnkaði í kjölfar lækkana meginvaxta Seðlabankans á síðasta ári, aðallega þar sem takmarkað svigrúm var til að lækka vexti á fjármögnunarhlið. Lægra vaxtastig hefur jafnframt leitt til breyttrar samsetningar á útlánasafni kerfislega mikilvægra banka

² Vísitalan byggir á vegnu meðaltali iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhúsnæðis.

(KMB) sem síðan hefur haft áhrif til minnkunar á vaxtamun, þ.e. hlutfall óverðtryggðra íbúðalána hefur aukist mikið en raunvextir þeirra eru almennt lægri en annarra útlána. Hreinar vaxtatekjur bankanna hafa þó haldist nokkuð svipaðar síðustu misseri þar sem stækkun útlánasafnsins hefur vegið upp minni vaxtamun. Þóknatekjur bankanna hafa aukist umtalsvert í ár en bankarnir hafa markvisst unnið að því að auka þær en jafnframt hefur þróun á eignamörkuðum verið jákvæð. Arðsemi grunnrekstrar, sem byggist á vaxta- og þóknatekjum, er fyrsta vörn bankanna fyrir lækkingu eiginfjárlutfalls vegna útlánataps og annarra áfalla í rekstri þeirra. Lágt vaxtastig getur þannig grafið undan fjármála- stöðugleika til lengri tíma litið. Með kostnaðaraðhaldi hafa bankarnir hins vegar náð að styrkja arðsemi grunnreksturs og vaxtamunur bankanna gæti aukist á ný samhliða hækkun á meginvöxtum Seðlabankans sem ætti að styrkja stöðu bankanna enn frekar.

Virðisrýrnun lánasafna bankanna byggir á væntingum um vanskil og endurheimtur í framtíðinni. Á síðasta ári færðu stóru viðskiptabankarnir á bilinu 0,61 - 0,94% af útlánunum í virðisrýrnun. Efnahagslífið hefur braggast meira það sem af er ári en áætlanir gerðu ráð fyrir og óvissa um stöðu fyrirtækja í greiðsluvanda hefur minnkað. Þessi þróun hefur leitt til þess að á fyrstu 9 mánuðum ársins bakfærðu bankarnir hluta af þeirri virðisrýrnun sem færð var á síðasta ári, eða 0,26% af útlánasafni.

Eiginfjárlutfall KMB var 24,8% í lok september sl. og hafði lækkað um 0,1 prósentu frá síðustu áramótum. Við útreikning á eiginfjárlutfalli er búið að draga frá eiginfjárgrunni þann hluta hagnaðar fyrstu 9 mánuði ársins sem ætlunin er að greiða út í arð á árinu 2022, eða 32,5 ma.kr. Eiginfjárlutföll eru 6-7 prósentum fyrir ofan þá lágmarks eiginfjárkröfu sem Seðlabankinn gerir. Bankarnir hafa því gott svigrúm til að mæta hækkun sveiflujöfnunaraukans í 2% í september árið 2022.

Heildarmat á sveiflutengdri kerfisáhættu

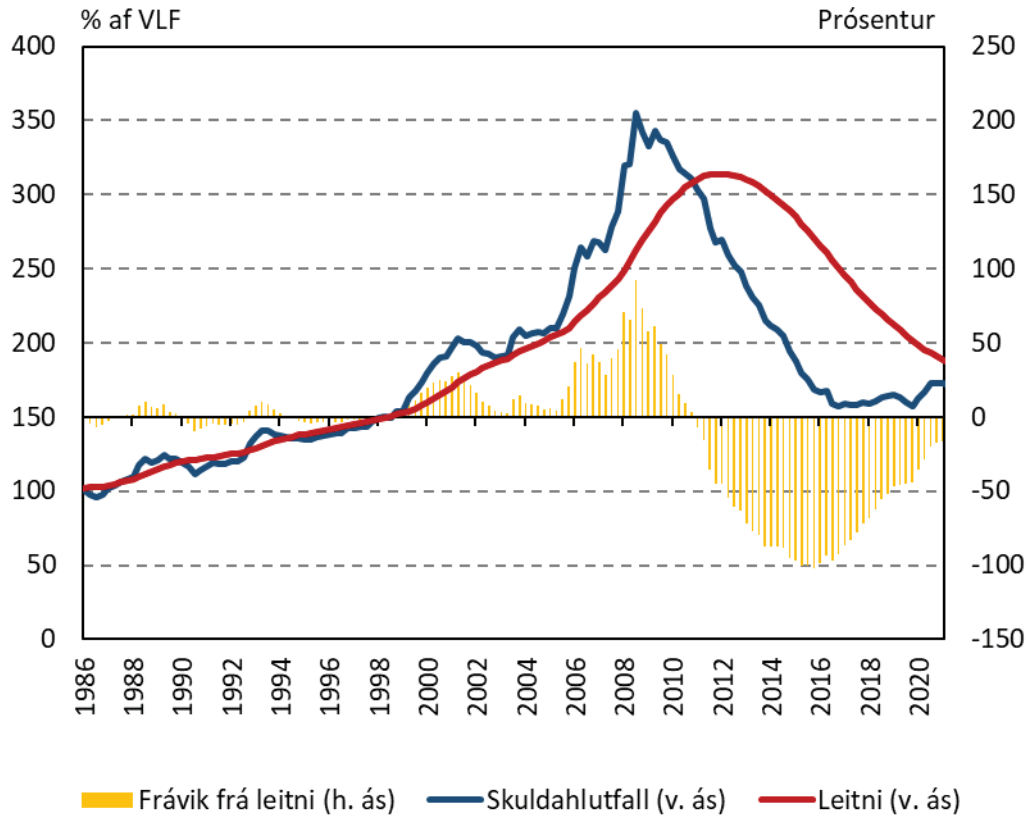
Skuldavöxtur einkageirans í heild hefur verið hóflegur síðustu ársfjórðunga þótt hann hafi verið ólíkur á milli heimila og fyrirtækja. Hlutfall skulda af landsframleiðslu jókst talsvert frá upphafi faraldursins, m.a. vegna samdráttar landsframleiðslu, en hefur nú tekið að lækka á ný, einkum vegna þess að landsframleiðsla tók að vaxa hratt. Búast má við að skuldahlutfallið haldi áfram að lækka ef spár um hagvöxt næstu tveggja ára ganga eftir.³

Samsettir áhættuvísar sem ætlað er að draga saman heildstæða mynd af þróun fjármálasveiflunnar gefa vísbendingu um aukna sveiflutengda kerfisáhættu. Töluleg framsetning fjármálasveiflunnar er nálægt langtímameðaltali líkt og vísir fyrir sveiflutengda kerfisáhættu, eftir samfellda hækkun frá upphafi faraldursins.

³ Hlutfall skulda einkageirans, þ.e. heimila og fyrirtækja annarra en fjármálafyrirtækja, á móti vergri landsframleiðslu.

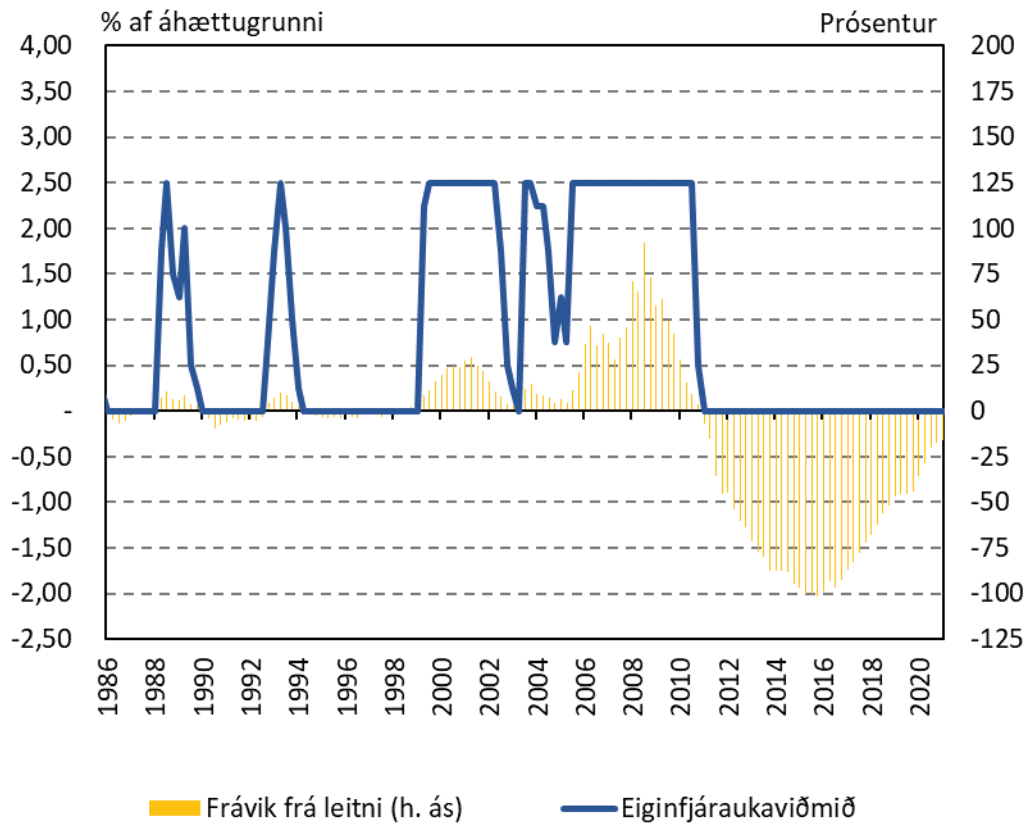
Myndaviðauki

Hlutfall heildarskulda heimila og fyrirtækja af landsframleiðslu



Skuldir heimila og fyrirtækja að kröfuvirði, í hlutfalli við verga landsframleiðslu síðustu fjögurra ársfjórðunga. Leitni er fundin með einhliða HP-síu með $\lambda=400.000$.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

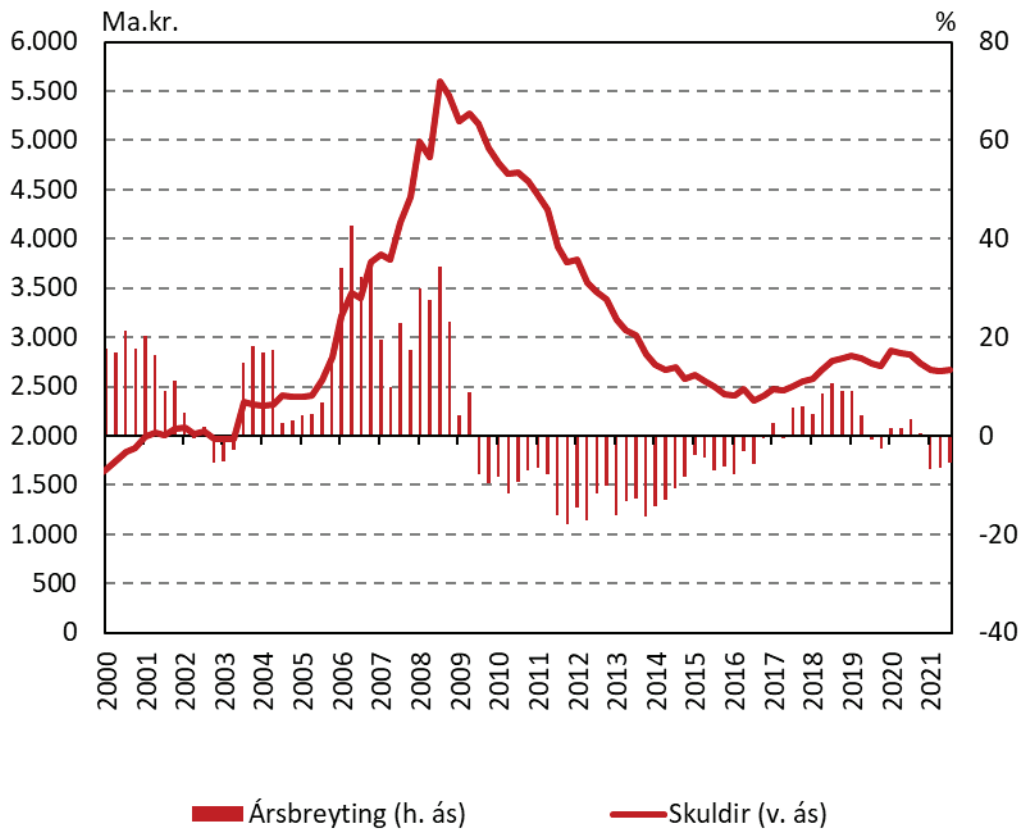
Frávik skuldahlutfalls frá leitni og viðmið Basel-nefndarinnar



Viðmið Basel-nefndarinnar um bankaeftirlit, fyrir ákvörðun sveiflujöfnunarauka, fylgir einfaldri vörpun af frávikum skuldahlutfallsins frá leitni.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

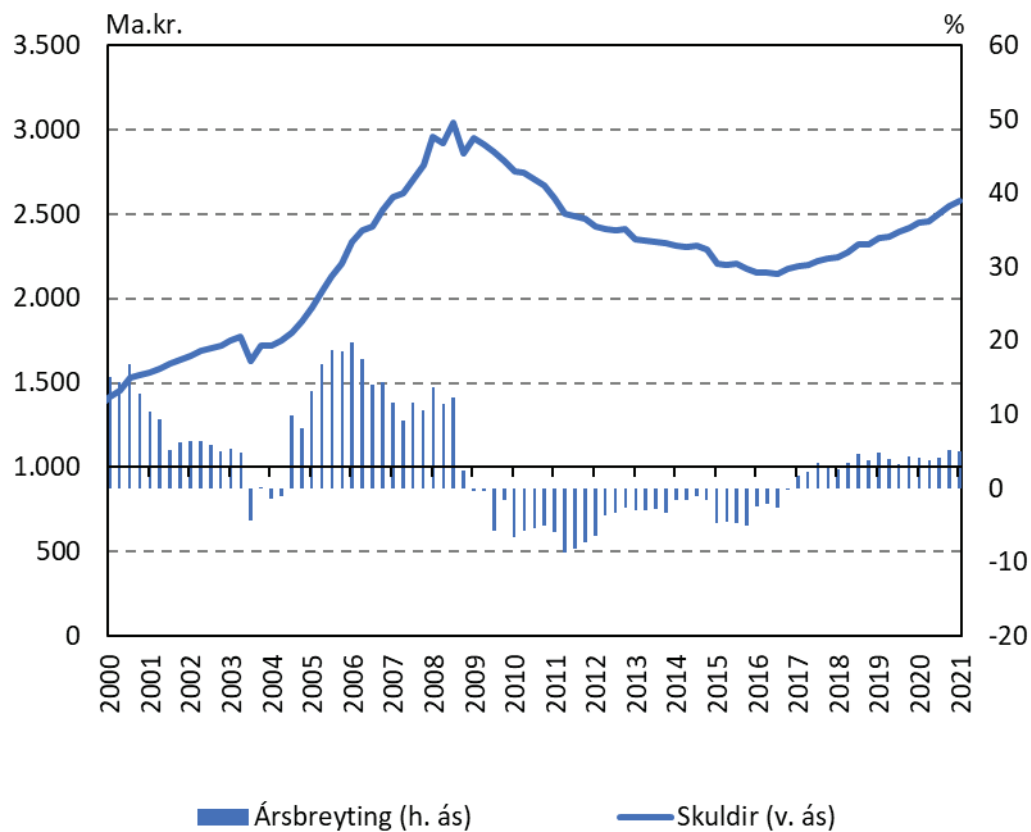
Raunvirði skulda fyrirtækja¹



1. Skuldir fyrirtækja að kröfuvirði, á verðlagi nýjustu mælingar. Raunvirtar með vísitölu neysluverðs.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

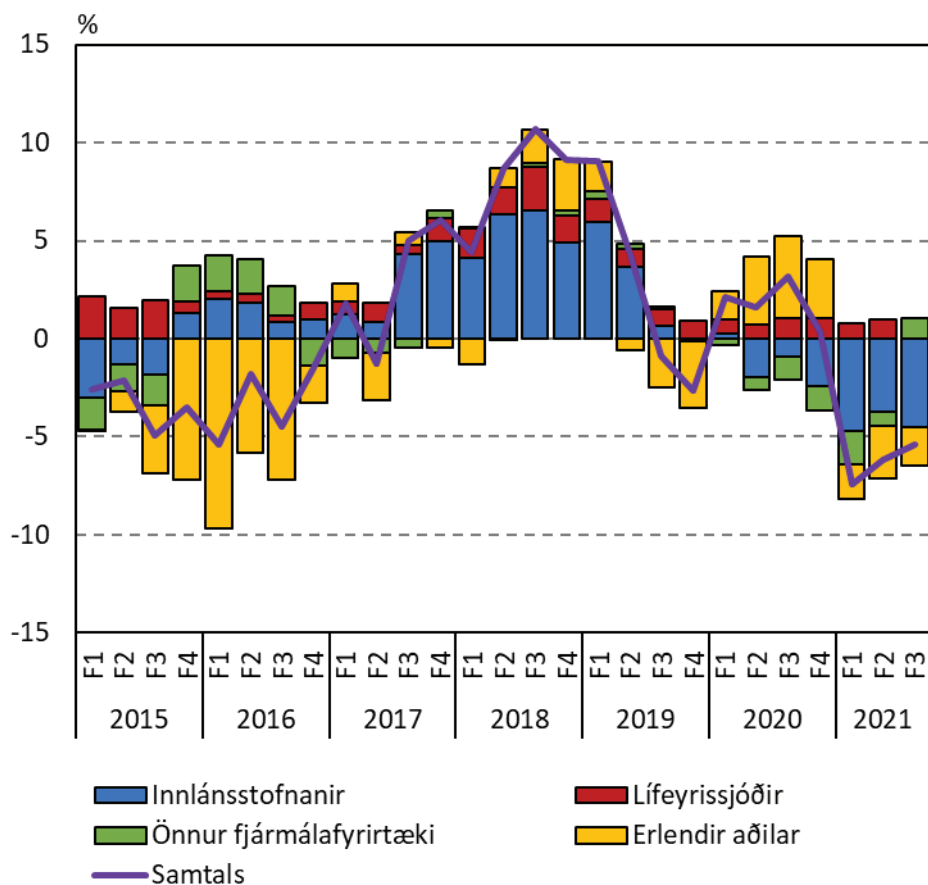
Raunvirði skulda heimila¹



1. Skuldir heimila að kröfuvirði, á verðlagi nýjustu mælingar. Raunvirtar með vísitölu neysluverðs.

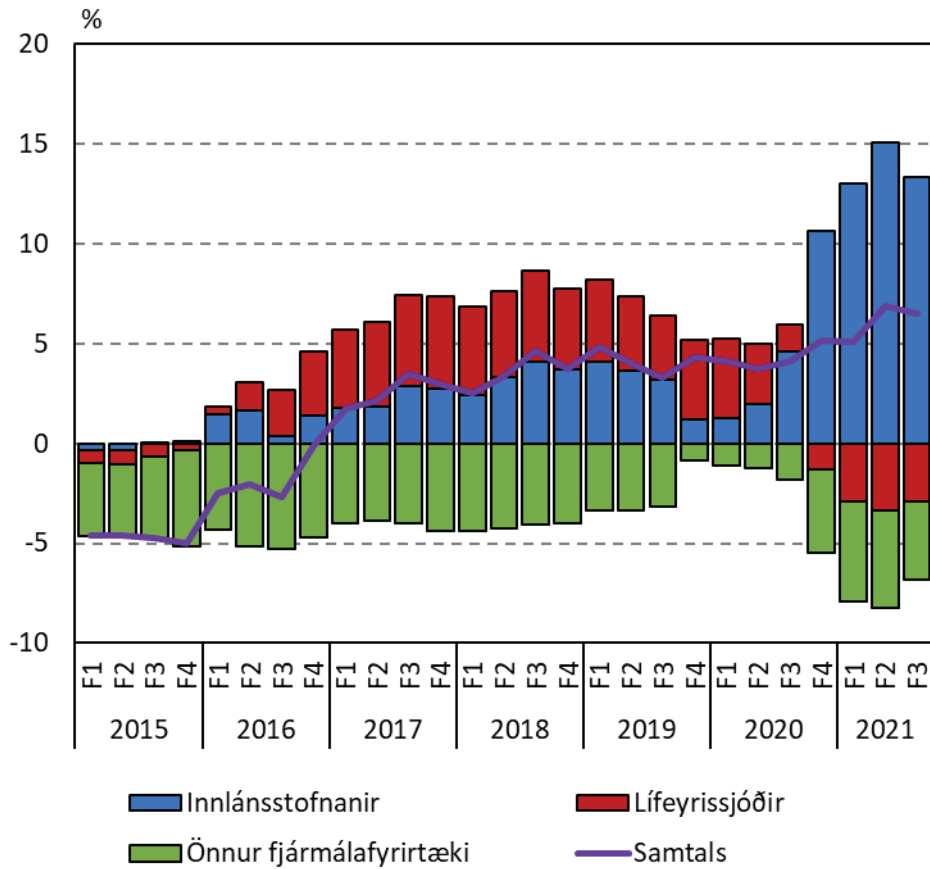
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Þróun skulda atvinnufyrirtækja brotin niður á lánveitendur¹



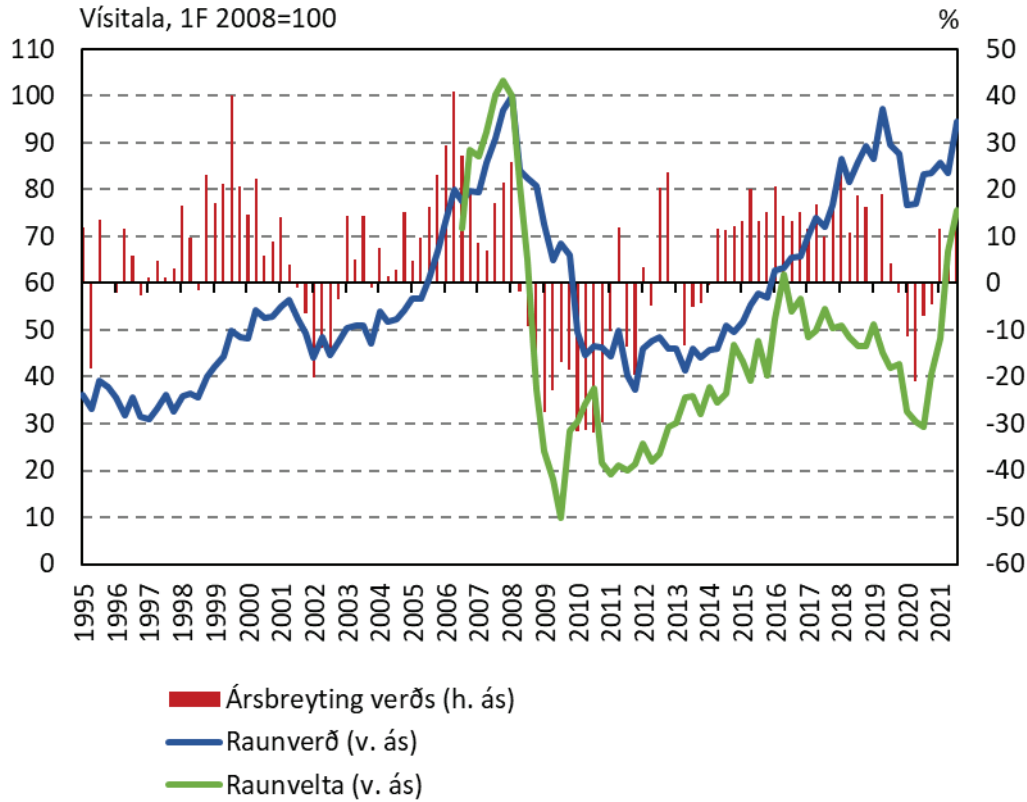
1. Heildarskuldir fyrirtækja að kröfuvirði, raunvirtar með vísitölu neysluverðs. Raunbreyting á milli ára og framlag hvers flokks lánveitenda til hennar. Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Þróun skulda heimila brotin niður á lánveitendur¹



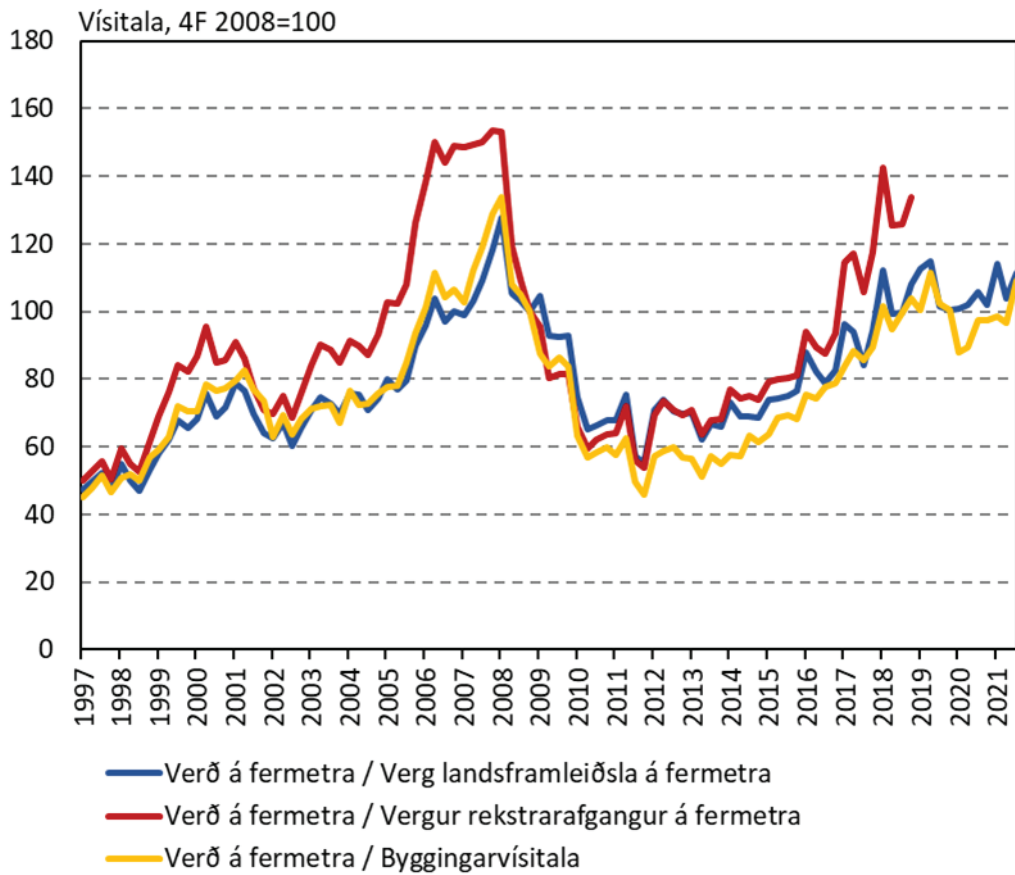
1. Heildarskuldur heimila að kröfuvirði, raunvirtar með vísitölu neysluverðs. Raunbreyting á milli ára og framlag hvers flokks lánveitenda til hennar.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Raunverð og -velta atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



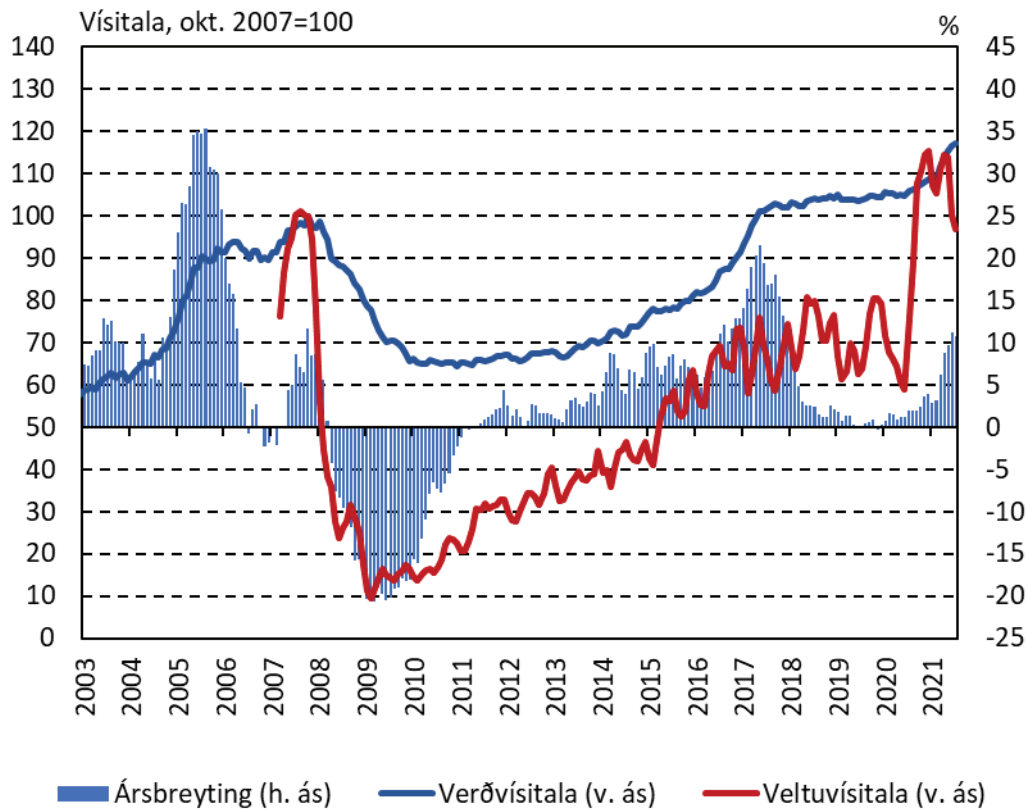
Verðvísitala raunvirt með VNV. Vísitalan byggir á vegnu meðaltali iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhúsnæðis. Veltuvísitala miðar við meðaltal veltu síðustu fjögurra ársfjórðunga, raunvirtrar með VNV. Nýjustu gildi eru til bráðabirgða.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Verðhlutföll atvinnuhúsnæðis^{1,2}



1. Árleg gögn um vergan rekstrarafgang eru tengd yfir ársfjórðunga með ólínulegri aðferð. 2. Árleg gögn um atvinnuhúsnæðisstofn eru tengd línulega yfir ársfjórðunga.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

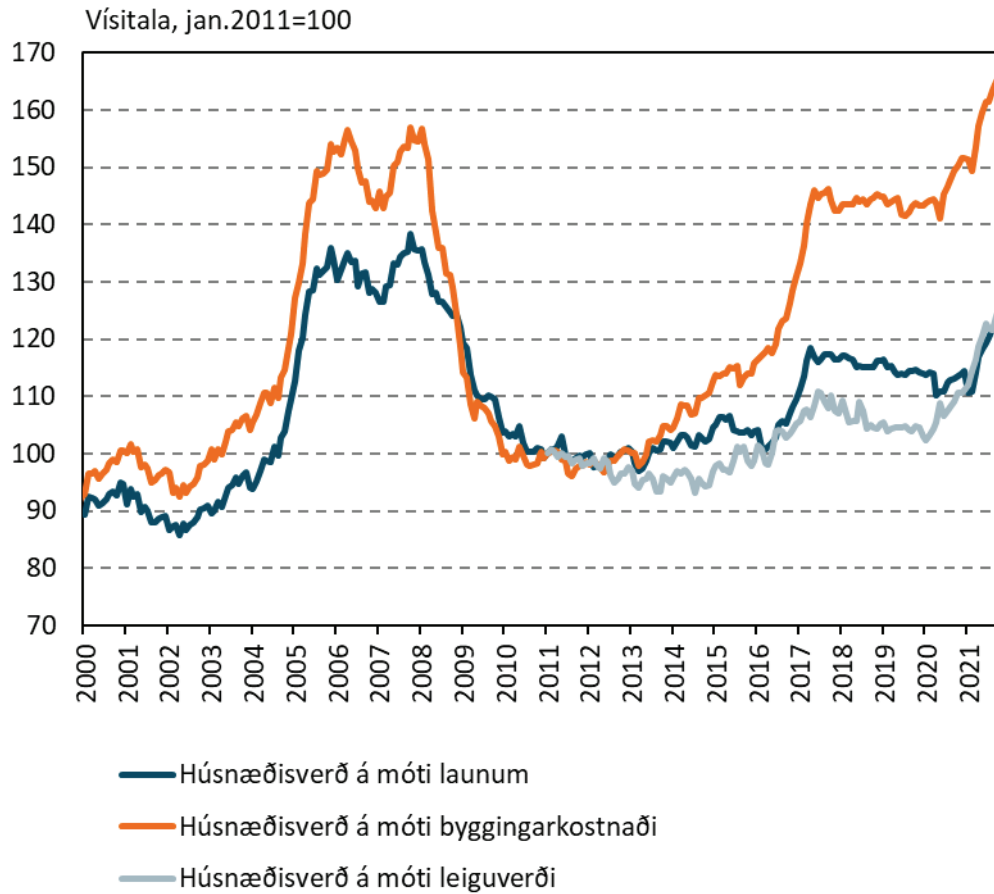
Raunverð og velta á íbúðamarkaði höfuðborgarsvæðisins¹



1. Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, raunvirt með vísitölu neysluverðs. Veltuvísitala sýnir þriggja mánaða hlaupandi meðaltal veltu á föstu verðlagi, og miðar við undirritunardag samnina, ekki þinglýsingardag.

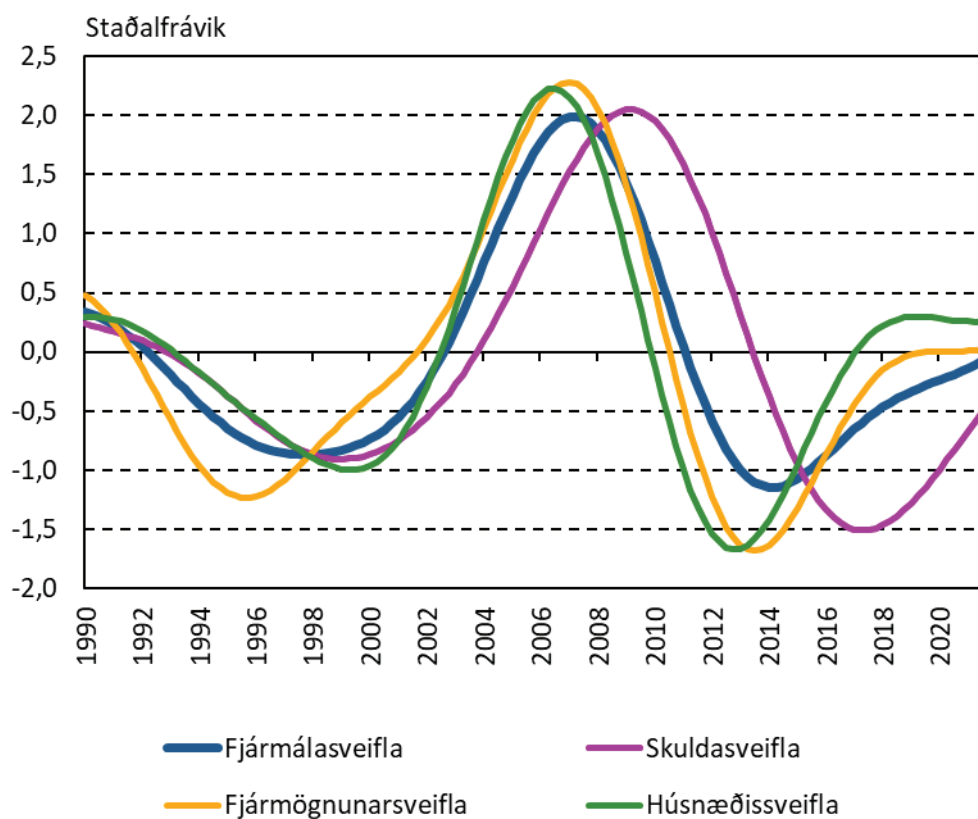
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Húsnæðisverð á höfuðborgar- svæðinu og ákvarðandi þættir



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

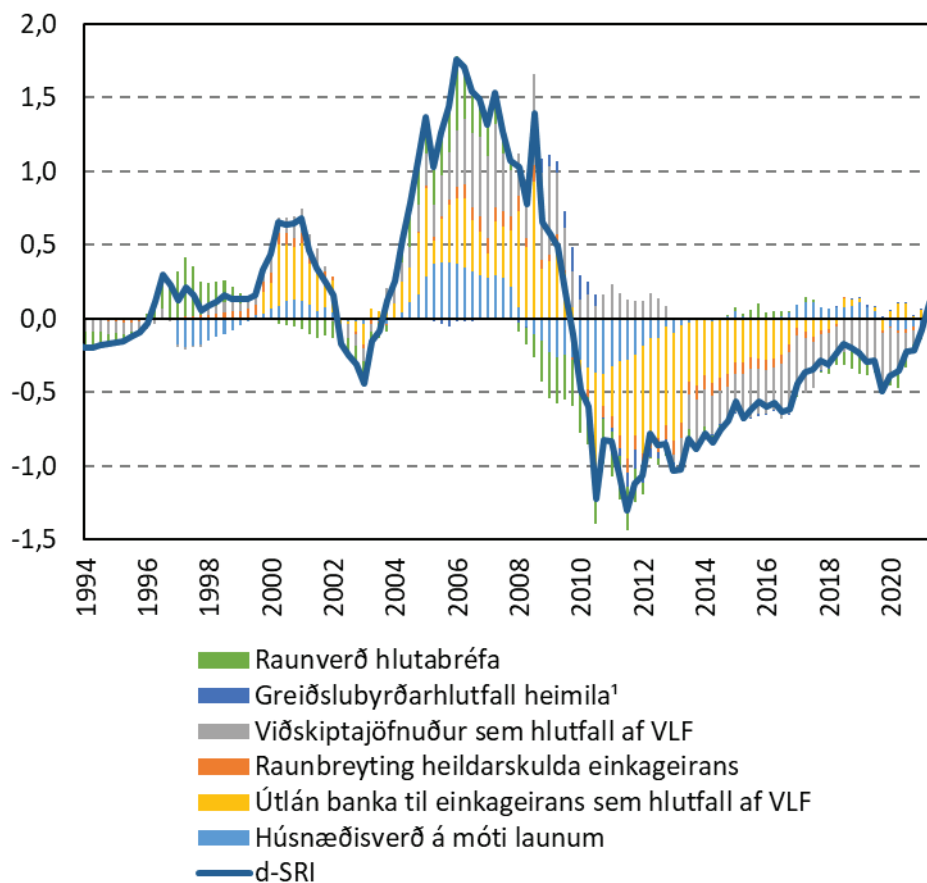
Fjármálasveifla og undirþættir hennar¹



1. Fjármálasveiflan, bláa línan, er einfalt meðaltal undirþáttanna. Hver undirþáttur er einfalt meðaltal sveifluþátta úr breytum sem tengjast skuldum, húsnæðisverði og fjármögnun banka. Sveifluþættirnir eru fundnir með Christiano-Fitzgerald tíðnisíu með tíðnisviðið 8-30 ár.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

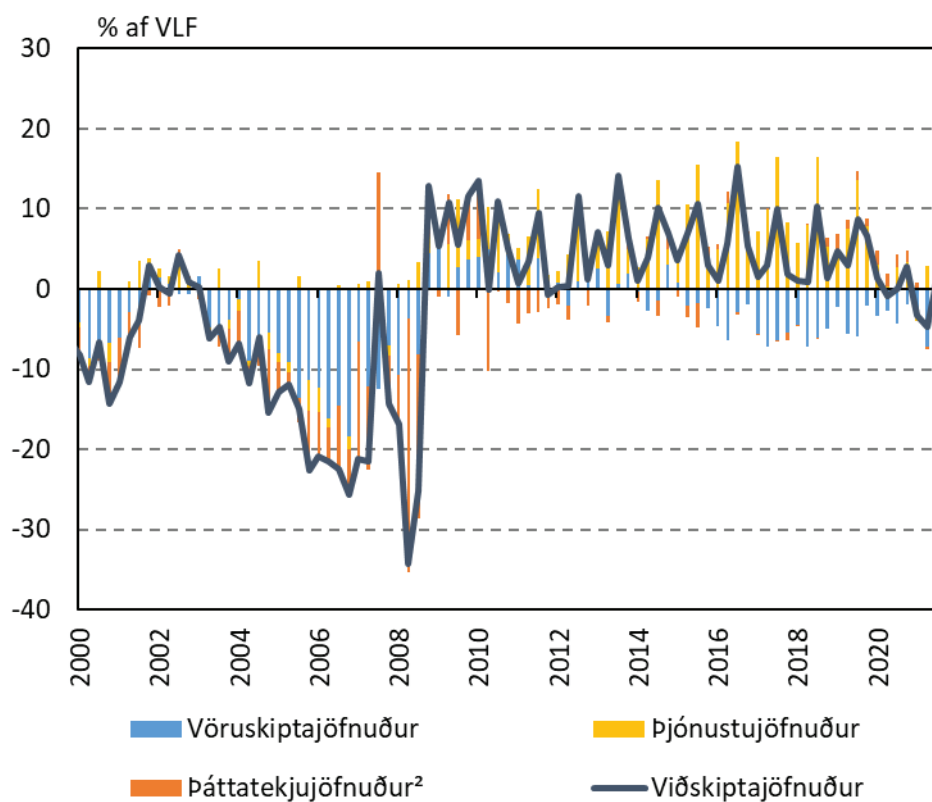
Samsettur vísir fyrir sveiflutengda kerfisáhættu (d-SRI)



1. Spágildi eru notuð frá og með Q3 2020.

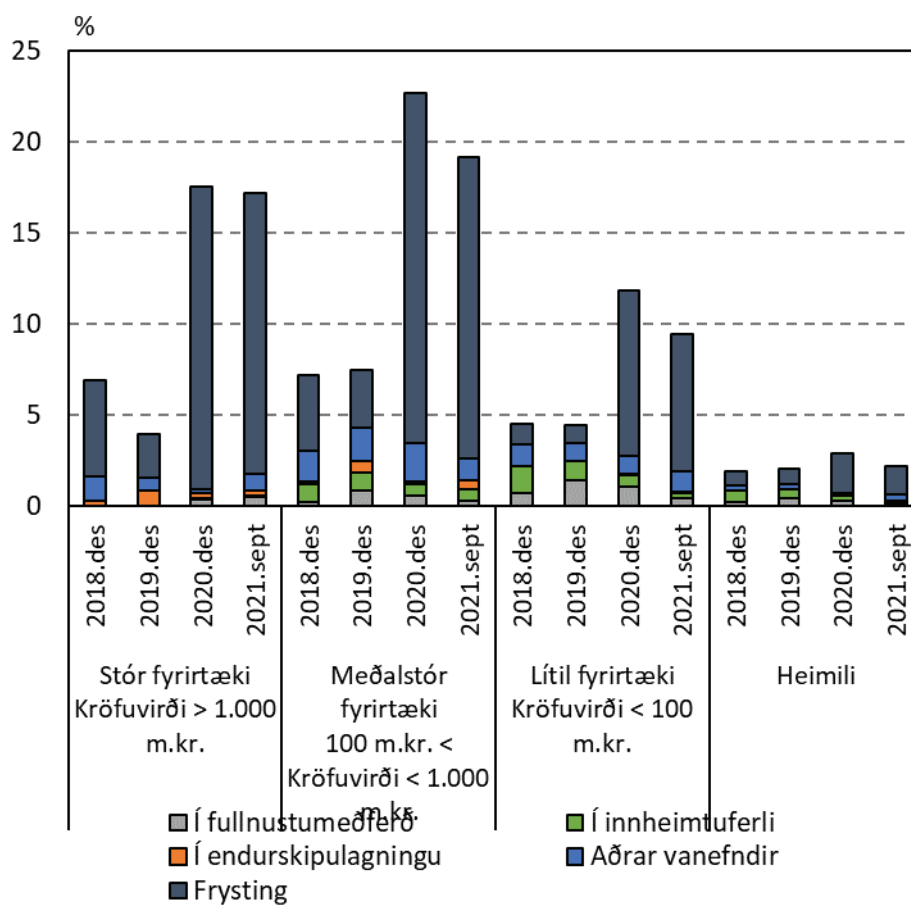
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Viðskiptajöfnuður¹



1. Miðað er við undirliggjandi viðskiptajöfnuð tímabilið 4F2008-4F2016, þar sem leið rétt er fyrir áhrifum gömlu bankanna á þáttatekjur og óbeint mælda fjármálaþjónust Tímabilið 2009-2012 var þáttatekjujöfnuður einnig leiðréttur fyrir áhrifum Actavis vegna ónákvæmra gagna á tímabilinu. 2. Frumþáttatekjur og rekstrarframlög.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

KMB: Staða vanefnda útlána eftir lántaka og tegund vanefnda¹

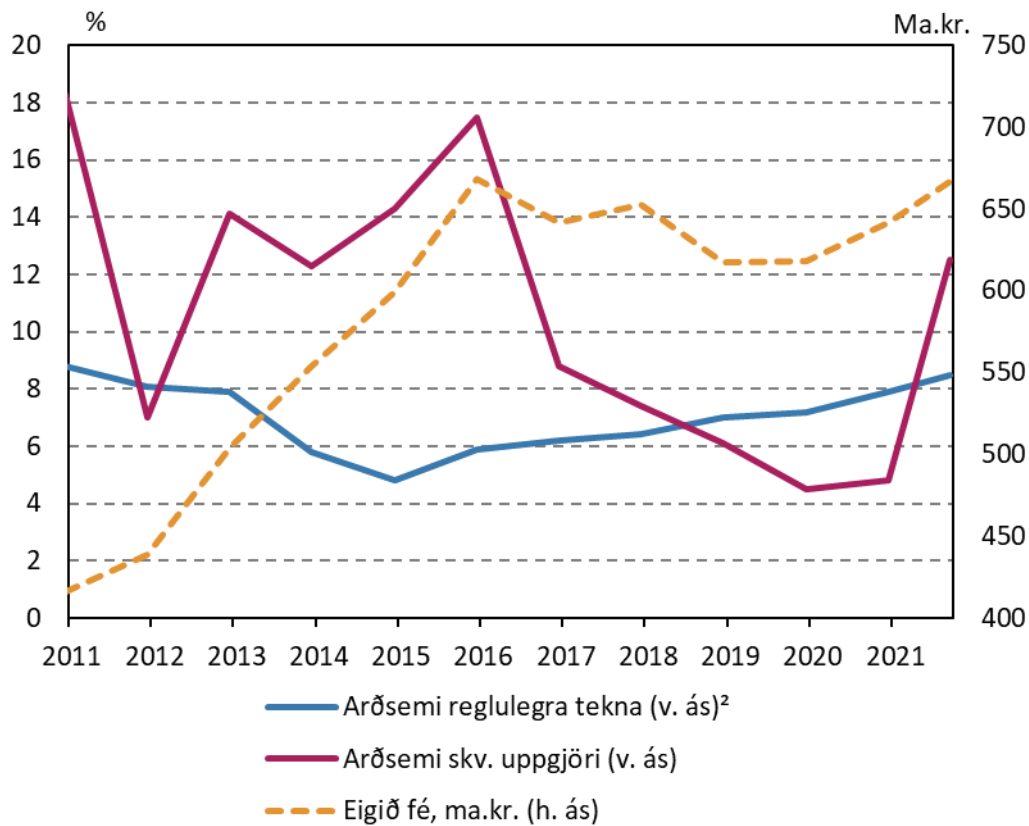


1. Hlutfall vanskila af útlánnum til hvers stærðarflokks. Móðurfélög, bókfært virði.

KMB: Kerfislega mikilvægir bankar.

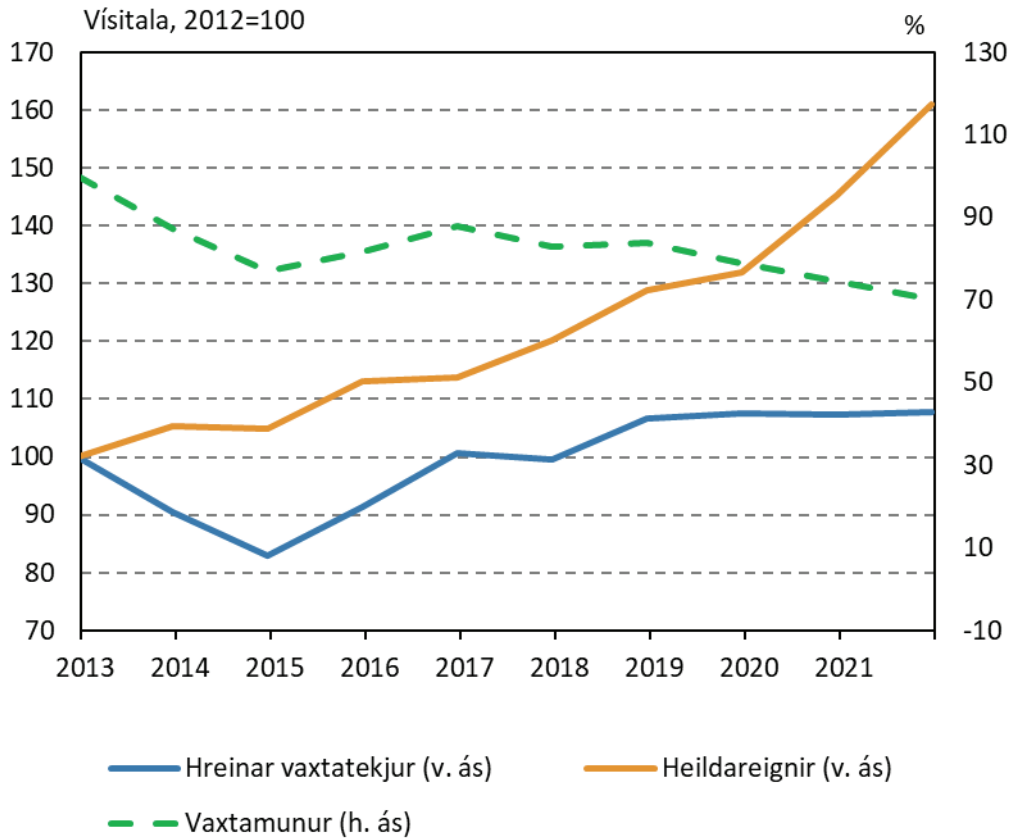
Heimild: Seðlabanki Íslands.

KMB: Arðsemi¹



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

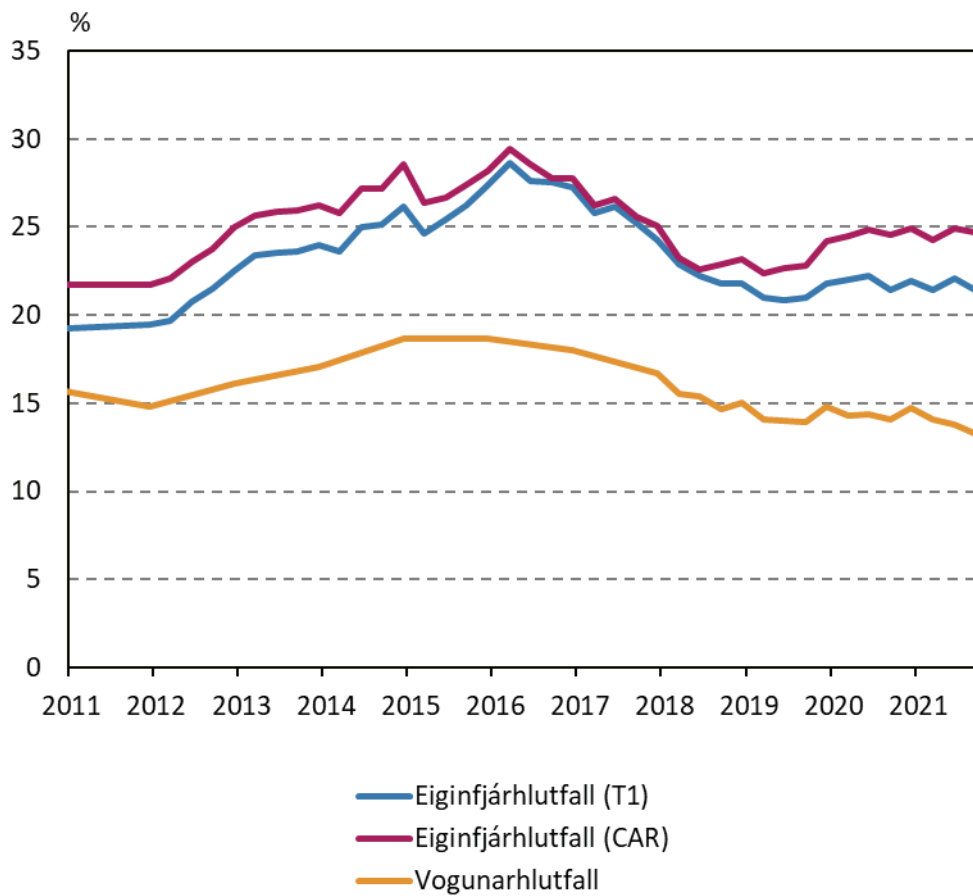
KMB: Hreinar vaxtatekjur, vaxtagjöld og vaxtamunur^{1,2}



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. 2. Gildi fyrir fyrstu 9 mánuði 2021 færð yfir á heilt ár.

Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka.

KMB: Eiginfjár- og vogunarlutföll¹



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka.
Heimildir: Árs- og árshlutareikningar bankanna.

Seðlabanki Íslands birtir stefnu vegna MREL

Seðlabanki Íslands hefur birt MREL-stefnu sem er leiðbeinandi fyrir íslenskan fjármálamarkað um hvernig skilavald Seðlabanka Íslands ákvarðar lágmarkskröfu um eiginfjárgrunn og hæfar skuldbindingar (MREL, Minimum Requirement for Own Funds and Eligible Liabilities), sbr. 17. gr. laga um skilameðferð lánastofnana og verðbréfafyrirtækja, nr. 70/2020. MREL-stefnan byggir á fyrirmyndum erlendis frá. Líkt og fram kemur í stefnunni var meðal annars stuðst við skjöl útgefin af Evrópsku skilavaldastofnuninni (SRB) og Riksgälden sem fer með skilavald í Svíþjóð.

MREL-kröfur fela í sér að eigið fé og hæfar skuldbindingar fjármálafyrirtækis nægi til að tryggja að það geti mætt ófyrirséðu tapi og að hægt verði að endurfjármagna það án opinbers fjárstuðnings ef það telst vera á fallanda fæti. MREL samanstendur af fjárhæð tappols (*Loss Absorption Amount, LAA*) og fjárhæð endurfjármögnunar (*Recapitalisation Amount, RCA*). Fjárhæð tappols er jöfn lágmarkskröfu um eiginfjárgrunn, þ.e. samtala stoðar I og stoðar II-R (*Pillar 1/Pillar 2*). Fjárhæð endurfjármögnunar er að lágmarki jöfn lágmarkskröfu um eiginfjárgrunn en til að viðhalda markaðstrausti er hægt að bæta við þá fjárhæð álagi sem byggist á mati skilastjórnvalds.

Stefnt er að því að taka ákvarðanir um MREL-kröfur fjármálafyrirtækja í ársbyrjun 2022. Fyrirtæki sem ekki uppfylla að fullu MREL-kröfur munu fá tilhlýðilegan aðlögunartíma. Fyrirhugaðar breytingar á lögum um skilameðferð á komandi misserum, vegna annarrar tilskipunar ESB um skilameðferð lánastofnana og verðbréfafyrirtækja (BRRD II), munu hafa áhrif á MREL-stefnu skilavalds Seðlabanka Íslands. Stefnan verður því uppfærð í kjölfar þessara breytinga.

