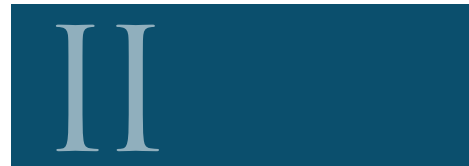


# Peningastefnan og innlendir fjármálamarkaðir



## Peningastefnan og markaðsvextir

### Meginvextir hafa hækkað töluvert í ár ...

Meginvextir Seðlabankans (vextir á bundnum innlánnum til sjö daga) voru 5,75% fyrir útgáfu þessara *Peningamála* (mynd II-1). Þeir hafa verið hækkaðir um 3,75 prósentur í ár og eru 5 prósentum hærrí en fyrir tveimur árum þegar þeir voru lækkaðir í sögulegt lágmark eftir útbreiðslu COVID-19-faraldursins. Skammtíamarkaðsvextir hafa þróast í takt við meginvexti bankans.

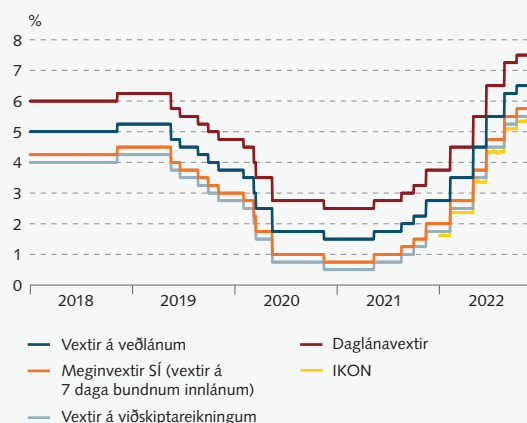
Raunvextir bankans hafa einnig hækkað undanfarid í takt við hækkun meginvaxta og hjöðnun verðbólgu. Þeir eru nú -0,4% miðað við meðaltal raunvaxta sem eru reiknaðir út frá mismunandi mælikvörðum á verðbólgu og verðbólguvæntingar til eins árs. Þeir hafa hækkað um 1,1 prósentu frá útgáfu síðustu *Peningamála* í ágúst og um 2,9 prósentur frá því að þeir voru lægstir í maí sl. Vaxtamunur gagnvart útlöndum jókst fram eftir ári en hann hefur heldur minnkað frá því í ágúst.

Grunnspáin byggist á þeirri forsendu að meginvextir þróist í takt við peningastefnureglu þjóðhagslíkans bankans sem tryggir að spáð verðbólga sé í samræmi við markmið bankans til meðallangs tíma.

Samkvæmt könnun bankans frá því í byrjun nóvember búast markaðsaðilar við að meginvextir bankans hafi náð hámarki og lækki í 5,5% á seinni hluta næsta árs og verði 4,5% eftir tvö ár (mynd II-2). Þetta eru lægri vextir en markaðsaðilar væntu í síðustu könnun þegar þeir bjuggust við að meginvextir næðu hámarki í 6% snemma á næsta ári. Framvirkir vextir gefa þó til kynna að þess sé vænst að vextir bankans nái hámarki í 6½% á seinni hluta næsta árs.

Mynd II-1

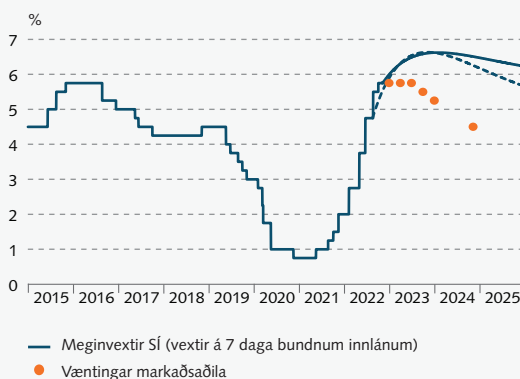
Vextir Seðlabanka Íslands og skammtíamarkaðsvextir<sup>1</sup>  
2. janúar 2018 - 18. nóvember 2022



1. IKON-vextir byggjast á markaðsvöxtum á ótrygðum innlánnum í íslenskum krónum til einnar nætur hjá viðskiptabönkunum.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd II-2

Meginvextir Seðlabanka Íslands<sup>1</sup>  
1. janúar 2015 - 31. desember 2025



1. Við mat á vaxtaferlinum er notast við meginvexti Seðlabankans og vexti ríkisbréfa. Brotalínan sýnir framvirka vaxtaferlinn fyrir útgáfu PM 2022/3. Væntingar markaðsaðila út frá könnun Seðlabanka Íslands. Áætlað út frá miðgildi svara á væntingum þeirra til veðlánvaxta. Könnunin var framkvæmd dagana 7. til 9. nóvember 2022.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

### ... og langtímavextir hækka áfram

Ávöxtunarkrafa tíu ára óverðtryggðra ríkisbréfa hefur hækkað um 2,2 prósentur frá áramótum og var 6,4% rétt fyrir útgáfu þessara *Peningamála* (mynd II-3). Hún hefur ekki verið hærri síðan um mitt ár 2016. Mesti hluti hækkingar langtímanafnvaxta átti sér stað á fyrri hluta ársins en það hefur aðeins hægt á hækkingunni frá því í sumar. Langtímaraunvextir hafa einnig hækkað samhliða hækkingu raunvaxta Seðlabankans. Ávöxtunarkrafa tíu ára verðtryggðra ríkisbréfa var 2% rétt fyrir útgáfu þessara *Peningamála* og hefur hækkað um 1,3 prósentur frá áramótum.

Hröð hækking skammtímavaxta undanfarið hefur leitt til þess að halli óverðtryggðra vaxtaferilsins hefur snúist og er ávöxtunarkrafa bréfa til tveggja ára nú hærri en krafa tíu ára bréfa. Það endurspeglar væntingar fjárfesta um að skammtímavextir eigi eftir að lækka á ný eins og rakið var hér að framan og gæti bent til aukinnar svartsýni fjárfesta um innlendar efnahagshorfur.

Eins og sést á mynd II-4 mátti rekja stærstan hluta hækkingar á ávöxtunarkröfu óverðtryggðra skuldabréfa á fyrri hluta ársins til hækkingar verðbólguálags. Verðbólguhorfur bötnuðu þó þegar leið á haustið og verðbólguálagið lækkaði frá sl. sumri og fram að birtingu vísitölu neysliverðs í lok október. Verðbólga í október reyndist hins vegar meiri en markaðsaðilar höfðu búist við og hefur verðbólguálagið hækkað aftur frá þeim tíma. Álagið til tíu ára var því svipað um miðjan nóvember og það var um mitt ár (sjá nánari umfjöllun um verðbólguvæntingar í kafla V).

## Gengi krónunnar

### Gengi krónunnar hækkaði fram eftir ári ...

Gengi krónunnar hækkaði um rúmlega 5% gagnvart meðaltali gjaldmiðla helstu viðskiptalanda á fyrri hluta ársins (mynd II-5). Gengið hækkaði gagnvart evru og bresku pundi en á móti vó lækkun gagnvart Bandaríkjadal enda hefur Bandaríkjadalur hækkað gagnvart flestum gjaldmiðlum eins og oft gerist þegar óvissa eykst í alþjóðlegum efnahagsmálum (sjá kafla I).

Töluverð bjartsýni ríkti um innlendar efnahagshorfur í vor eftir slökun á sóttvarnaaðgerðum og væntingar voru um að ferðaþjónustan myndi rétta úr kútnum á ný yfir sumarið. Litlar breytingar urðu þó á gengi krónunnar yfir sumarið þrátt fyrir mikla fjölgun ferðamanna. Líklegt er því að sú gengishækking sem vænst var yfir sumarið hafi að stórum hluta þegar verið komin fram enda jókst framvirk sala á gjaldeyri töluvert mánuðina á undan sem endurspeglar bæði aukna spákaupmennsku með krónuna en einnig er líklegt að útflutningsfyrirtæki hafi selt

Mynd II-3

### Ávöxtunarkrafa ríkistryggðra skuldabréfa<sup>1</sup>

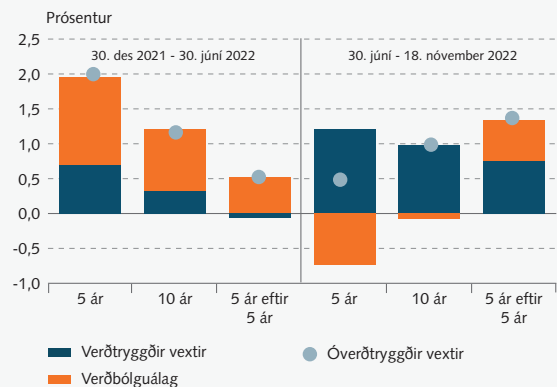
2. janúar 2018 - 18. nóvember 2022



1. Út frá eingreiðsluvaxtaferlum (metnum með aðferð Nelson-Siegel) þar sem er notast við vexti á millibankamarkaði með krónum og vexti ríkistryggðra skuldabréfa.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd II-4

### Sundurgreining breytingar nafnvaxta skuldabréfa<sup>1</sup>



1. Breyting ávöxtunarkröfu óverðtryggðra ríkisskuldabréfa (út frá eingreiðsluferlum metnum með aðferð Nelson-Siegel) og framlag samsvarandi breytinga ávöxtunarkröfu verðtryggðra skuldabréfa og verðbólguálags.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd II-5

### Gengi krónunnar<sup>1</sup>

2. janúar 2015 - 18. nóvember 2022



1. Verð erlendra gjaldmiðla í krónum. Þröng viðskiptavog.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

hluta væntra gjaldeyrstekna framvirkt. Þannig má gera ráð fyrir að auknar heimildir til afleiðuviðskipta hafi leitt til sterkari áhrifa væntinga á gengi krónunnar en áður.

### ... en það snerist við er leið á árið ...

Töluverð velta var á gjaldeyrismarkaði í haust sem rekja má til beinnar erlendra fjárfestingar í innlendum tækni- og fjarskiptafyrirtækjum og innflæðis á innlandan hluta- bréfamarkað vegna endurflokkunar markaðarins í FTSE-Russell alþjóðlegu hlutabréfavitólunni. Gjalddeyriskaup lífeyrissjóða hafa jafnframt aukist og þeir hafa því mætt gjalddeyrissinnflæðinu að einhverju leyti enda hefur svigrúm þeirra til erlendra fjárfestingar aukist eftir mikla verðlækkun á eignamörkuðum erlendis. Frá miðju ári hefur hins vegar dregið úr framvirkri sölu á gjaldeyri og í september sl. jukust framvirk kaup.

### ... og gengið hefur lækkað nokkuð undanfarið

Aukinn almennur þrýstingur hefur verið til lækkunar á gengi krónunnar undanfarið og er viðskiptavegið gengi krónunnar nú líðlega 6% lægra en það var um mitt ár og hefur lækkað um 4% frá því sem það var að meðaltali í október. Viðskiptavegið gengi krónunnar er því svipað núna og það var fyrir ári. Þróunin endurspeglar líklega aukinn gengisþrýsting vegna hratt vaxandi innflutnings og viðskiptahalla. Þá hefur vaxtamunur gagnvart útlöndum minnkað eftir nýlegar vaxtahækkunar erlendra seðlabanka (sjá kafla I). Seðlabankinn hefur nokkrum sinnum gripið inn í gjaldeyrismarkaðinn og selt gjaldeyri á þessum tíma.

### Gert ráð fyrir lægra gengi krónunnar en í ágústspá bankans

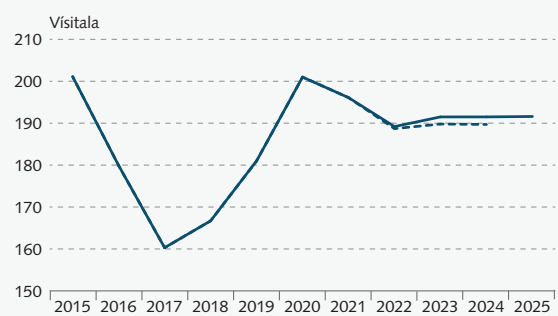
Gengisvísitala krónunnar var um 188 stig á þriðja fjórðungi ársins sem er áþekkt því sem gert var ráð fyrir í ágústspá *Peningamála*. Það sem af er fjórða ársfjórðungi hefur meðalgengi krónunnar lækkað meira en þá var búist við. Í grunnspánni helst það lægra en gert var ráð fyrir í ágústspá bankans (mynd II-6).

## Peningamagn og útlán

### Hægir á vexti peningamagns ...

Ársvöxtur peningamagns mældist 8,9% á þriðja fjórðungi sem er minni vöxtur en á fyrri hluta ársins (mynd II-7). Vöxturinn er að mestu drifinn áfram af auknum innlánum fyrirtækja, einkum þjónustufyrirtækja og fyrirtækja í iðnaði. Það rímar vel við aukin umsvif í ferðaþjónustu og auknar tekjur af útflutningi sjávar- og iðnaðarvara, að hluta vegna mikillar verðhækkunar afurðaverðs. Ársvöxtur innlana heimila var 9% á þriðja

Mynd II-6  
Gengi krónunnar 2015-2025<sup>1</sup>

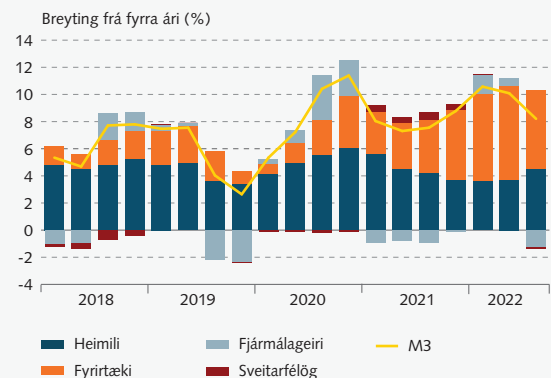


1. Verð erlendra gjaldmiðla í krónum. Þróng viðskiptavog. Grunnspá Seðlabankans 2022-2025. Brotalína sýnir spá PM 2022/3.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd II-7  
Peningamagn<sup>1</sup>

1. ársfj. 2018 - 3. ársfj. 2022



1. M3 er leiðrétt fyrir innlánum fallinna fjármálafyrirtækja. Fyrirtæki eru atvinnufyrirtæki og félagasamtök sem þjóna heimilum.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

fjórðungi ársins og jókst nokkuð frá fyrri fjórðungi eftir að hafa farið minnkandi frá upphafi árs 2021.

### ... og útlit er fyrir að brátt hægi á vexti íbúðalána

Ársvöxtur útlána lánakerfisins hefur sótt í sig veðrið og mældist 8½% á þriðja fjórðungi ársins (mynd II-8). Útlán lánakerfisins til heimila jukust um 10% milli ára á þriðja ársfjórðungi. Vöxturinn hefur haldist tiltölulega stöðugur allt árið þrátt fyrir að fjarað hafi undan þeim þáttum sem stutt hafa við mikinn útlánavöxt að undanförunu: vextir hafa verið hækkaðir talsvert, lánþegaskilyrði hert og kaupmáttur launa er tekinn að minnka.

Líklegt er þó að brátt muni hægja á vexti íbúðalána í ljósi hægari umsvifa á fasteignamarkaði. Það er í samræmi við niðurstöður útlánakönnunar Seðlabankans frá því í október en samkvæmt henni búast viðskiptabankarnir við því að brátt dragi úr eftirspurn eftir íbúðalánunum. Á móti vega þó aukin umsvif lífeyrissjóða á íbúðalánamarkaði undanfarið.

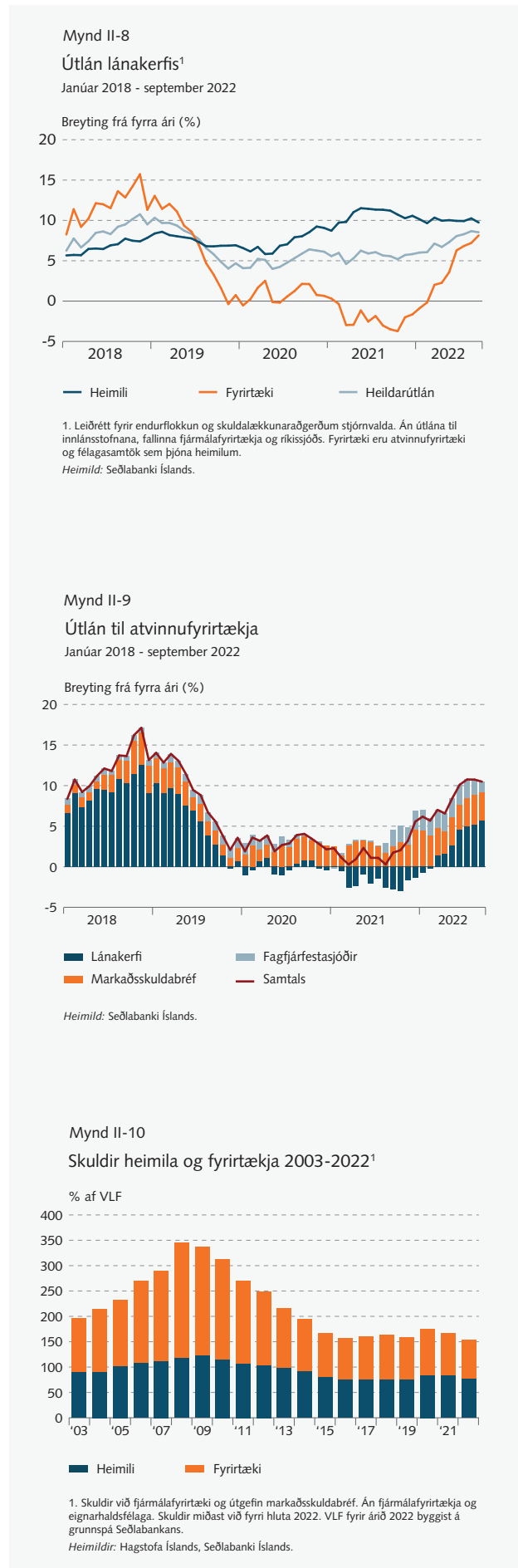
### Kröftugur vöxtur fyrirtækjalána á árinu

Útlán lánakerfisins til fyrirtækja hafa vaxið frá því í mars sl. eftir samfelldan samdrátt frá ársbyrjun 2021. Ársvöxturinn mældist um 7½% á þriðja fjórðungi ársins en rúmlega 8% að teknu tilliti til áhrifa gengisbreytinga á fyrirtækjalán í erlendum gjaldmiðlum. Útlánavöxturinn hefur aukist til nær allra atvinnugreina en útlán til byggingarfyrirtækja og fyrirtækja í þjónustu þó sýnu mest. Líklegt er að fjárfestingarþörf fyrirtækja hafi byggst upp eftir samdrátt í útlánum til fyrirtækja á síðasta ári og fjárfestingarkönnun Seðlabankans bendir til áframhaldandi aukningar fjárfestingarútgjalda (sjá kafla III). Viðskiptabankarnir búast þó við fremur litlum breytingum á framboði og eftirspurn fyrirtækjalána á næstu mánuðum.

Frá upphafi faraldursins voru útlán lánakerfisins til fyrirtækja takmörkuð og drógust svo saman á síðasta ári. Fjármögnun með útgáfu markaðsskuldabréfa og í gegnum sérstaka fagfjárfestastjóði vó þó á móti þótt einungis hluti fyrirtækja hafi aðgang að þess konar fjármögnun (mynd II-9). Heldur hefur dregið úr fjármögnun utan lánakerfisins undanfarið en útlán lánakerfisins aukist á móti.

### Þótt staða heimila sé almennt góð hafa fjármálaleg skilyrði þeirra versnað ...

Skuldsetning heimila hefur lítið breyst undanfarin ár (mynd II-10). Vanskil heimila eru jafnframt lítil og hafa ekki aukist þrátt fyrir töluverðar vaxtahækkanir. Eignastaða heimila hefur einnig batnað samhliða hækkanir eignaverði og sparnaðarhlutfall þeirra er tiltölulega hátt



í sögulegu samhengi (sjá kafla III). Vaxtagjöld heimila í hlutfalli við ráðstöfunartekjur hafa þó hækkað frá því í fyrra eftir mikla lækkun í kjölfar lækkunar vaxta í heimsfaraldrinum (mynd II-11). Vaxtagjöldin eru þó enn undir sögulegu meðaltali þrátt fyrir mikla hækkingu vaxta í ár enda hafa ráðstöfunartekjur hækkað umtalsvert.

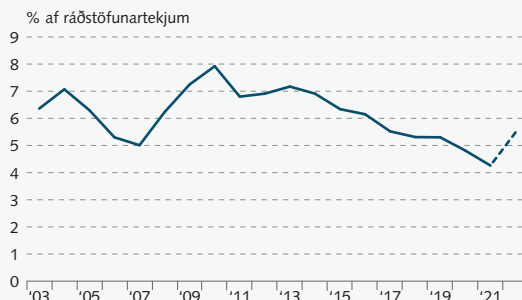
Hækkun meginvaxta Seðlabankans hefur í meginatriðum miðlast út í vaxtakjör heimila og hefur vaxtaálag á nýjum óverðtryggðum húsnæðislánnum haldist nokkuð stöðugt miðað við þá innlánsvexti sem standa heimilum til boða (mynd II-12). Þar hefur líklega áhrif að samkeppni um innlán heimila hefur aukist enda fylgdi markaðsfjármögnun bankanna ekki að fullu eftir mikilli útlánaaukningu síðustu ára. Áhrifa vaxtahækkana á greiðslubyrði skuldugra heimila gætir einnig fyrir nú en áður þar sem liðlega fjórðungur íbúðalána ber breytilega óverðtryggða vexti og óverðtryggð lán á föstum vöxtum eru að stærstum hluta með fasta vexti til einungis þriggja ára. Greiðslubyrði lántakenda sem festu vexti á fasteignalánnum þegar vextir voru í sögulegu lágmarki mun því að öðru óbreyttu aukast þegar tímabil fastra vaxta rennur út. Á sama tíma hefur hlutur verðtryggðra íbúðalána af nýjum lánnum aukist þótt verðtryggðir vextir hafi einnig hækkað frá fyrri hluta árs í takt við almennt hækkandi raunvexti.

### ... og svipaða þróun má sjá hjá fyrirtækjum

Staða fyrirtækja hefur batnað á árinu og voru efnahagsumsvif kröftug á fyrri hluta ársins. Þá hafa útlutningsvörur hækkað talsvert í verði og ferðaþjónustan tekið við sér. Skuldir fyrirtækja hafa ekki aukist sem hlutfall af landsframleiðslu þrátt fyrir aukinn vöxt útlána á árinu (mynd II-10). Útlánatöp bankanna vegna fyrirtækjalána hafa auk þess verið minni en gert var ráð fyrir í upphafi faraldursins og lítið er um vanskil. Vextir á nýjum fyrirtækjalánnum hafa þó hækkað töluvert samhliða hækkun meginvaxta og vaxtaálag miðað við þá innlánsvexti sem þeim bjóðast hefur heldur aukist frá því í fyrra. Vaxtahækkunar frá síðasta ári hafa þrengt að lausafjárstöðu viðskiptabankanna og aðstæður þeirra til fjármögnunar á alþjóðamörkuðum hafa verið krefjandi. Aðgengi fyrirtækja að lánsfé á komandi mánuðum verður líklega að hluta til háð því að liðka taki um fjármögnun bankanna. Þá er óvíst um áhrif aukinnar óvissu um alþjóðlegar efnahagshorfur en eftirspurn fyrirtækja eftir lánsfjármögnun virtist dragast verulega saman þegar mikil óvissa var vegna heimsfaraldursins.

Mynd II-11

### Vaxtagjöld heimila vegna íbúðalána 2003-2022<sup>1</sup>

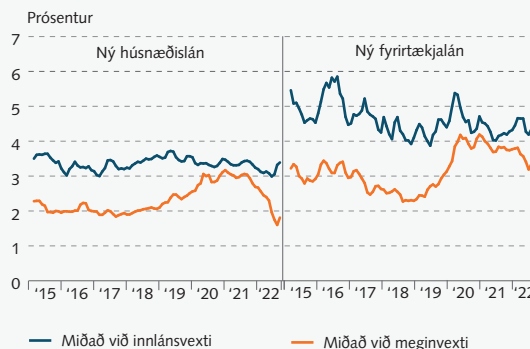


1. Vaxtagjöld fyrir árið 2022 eru áætluð út frá vöxtum og stofni íbúðalána til heimila. Ráðstöfunartekjur fyrir árið 2022 byggjast á grunnspá Seðlabankans.  
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Mynd II-12

### Vaxtaálag á útlánnum<sup>1</sup>

Mars 2015 - september 2022



1. Mismunur á vegnum meðalvöxtum á óverðtryggðum útlánnum stóru viðskiptabankanna þriggja og meginvöxtum Seðlabankans annars vegar og vegnum meðalvöxtum á nýjum innlánnum hins vegar. Þriggja mánaða hreyfanleg meðaltöl.  
Heimild: Seðlabanki Íslands.

## Eignaverð

### Misvægi milli framboðs og eftirspurnar hefur leitt til mikillar hækkunar íbúðaverðs ...

Líkt og víða erlendis hækkaði húsnæðisverð mikið hér á landi í kjölfar heimsfaraldursins. Lægri vextir, mikill uppsafnaður sparnaður og auknar ráðstöfunartekjur auðvelduðu fasteignakaup og jókst velta og fjölgaði kaupsamningum umtalsvert, einkum meðal fyrstu kaupenda (mynd II-13). Íbúðum á sölu fækkaði hins vegar ört í upphafi síðasta árs og töluvert misvægi myndaðist milli framboðs og eftirspurnar. Virðist sá fjöldi íbúða sem byggður var á árunum fyrir faraldurinn ekki hafa annað aukinni eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði.

Nokkuð tók að draga úr umsvifum á húsnæðismarkaði um mitt síðasta ár. Þótt hækkandi vextir drægju úr eftirspurn eftir eignum var hún áfram meiri en framboð sem viðhélt verðþrýstingnum. Náði ársþækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hámarki í júlí sl. í 25,5% sem er mesta ársþækkun íbúðaverðs síðan í desember 2005.

### ... sem er langt umfram hækkun leiguverðs

Leiguverð hefur tekið við sér það sem af er ári og mældist ársþækkun þess 8,4% í október (mynd II-14). Verðhækkunin hélst að einhverju leyti í hendur við hækkun vaxta og almenns verðlags, fjölgun ferðamanna og lækkandi hlutfall fyrstu kaupenda sem er nú tæplega 5 prósentum lægra en það var hæst í fyrra. Lækkun hámarksveðsetningarhlutfalls á nýjum fasteignalánnum og nýjar reglur um hámark greiðslubyrðar þeirra höfðu líklega einnig áhrif. Hlutfall íbúðaverðs á móti leiguverði og launum hefur því lækkað lítillega á síðustu þremur mánuðum en er þó enn vel yfir sögulegu meðaltali sínu. Samsvarandi þróun hefur átt sér stað í mörgum öðrum þróuðum ríkjum þar sem mikið fjármagn hefur leitað inn á húsnæðismarkað vegna lægri vaxta og stuðningsaðgerða í kjölfar heimsfaraldursins (mynd II-15).

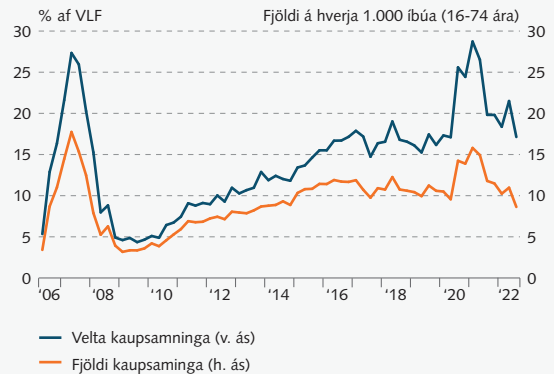
### Vísendingar eru um að tekið sé að hægja á fasteignamarkaði

Æ skýrari merki eru um breyttar aðstæður á fasteignamarkaði. Dregið hefur úr hækkun íbúðaverðs milli mánaða frá því í júní þótt verðið hafi enn verið 21,5% hærra í október en í sama mánuði fyrir ári (mynd II-14). Íbúðum á sölu hefur fjölgað á ný og eru þær nú ríflega tvöfalt fleiri en í apríl sl. þegar þær voru einungis um 1.000 talsins. Hlutdeild nýrra íbúða á sölu hefur einnig vaxið á undanförunum mánuðum. Eins og rakið er í kafla III hefur verið mikið um byggingarframkvæmdir og vænta má meira framboðs húsnæðis á þessu og næsta

Mynd II-13

### Fjöldi og velta kaupsamninga á landinu öllu<sup>1</sup>

2. ársfj. 2006 - 3. ársfj. 2022



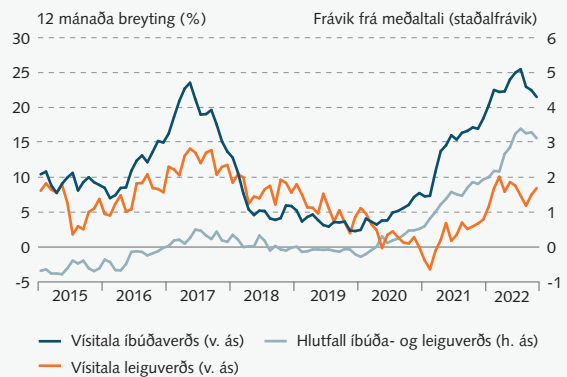
1. Fjöldi og velta kaupsamninga á kaupdegi íbúða árstíðarleiðrétt af Seðlabanka Íslands en VLF af Hagstofu Íslands. Grunnspá Seðlabankans fyrir VLF á 3. ársfj. 2022.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Mynd II-14

### Húsnæðis- og leiguverð<sup>1</sup>

Janúar 2015 - október 2022



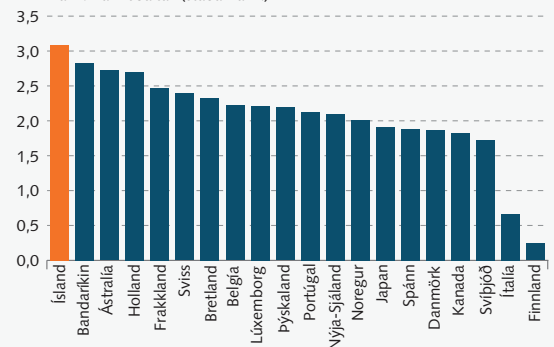
1. Húsnæðis- og leiguverð á höfuðborgarsvæðinu. Frávik hlutfalls húsnæðis- og leiguverðs frá meðaltali 2011-2022 mælt í staðalfrávikum.

Heimildir: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Mynd II-15

### Húsnæðisverð í hlutfalli við leiguverð í völdum OECD-ríkjum<sup>1</sup>

Frávik frá meðaltali (staðalfrávik)



1. Tölur fyrir Bretland, Ísland, Kanada, Noreg og Sviss á 3. ársfj. 2022, Nýja-Sjáland á 1. ársfj. 2022, Ástralíu á 4. ársfj. 2021 og Japan á 2. ársfj. 2021 en á 2. ársfj. 2022 í öðrum löndum.

Heimildir: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Refinitiv Datastream, Seðlabanki Íslands.

ári en talið var sl. vor. Meðalsölutími fasteigna hefur því lengst að undanförnu á sama tíma og kaupsamningum hefur fækkað (mynd II-16). Hlutfall íbúða sem seldar eru yfir ásettu söluverði hefur að sama skapi lækkað á síðustu mánuðum. Eins og áður hefur komið fram eru einnig vísbendingar um að eftirspurn eftir fasteignalán-um fari minnkandi. Stjórnendur fyrirtækja í byggingar-iðnaði búast jafnframt við minni eftirspurn eftir íbúðar-húsnæði á næstu sex mánuðum sem þeir telja að verði ráðandi þáttur um að verð fari lækkandi.

Húsnæðisverð hefur gefið hraðar eftir en gert var ráð fyrir í ágústspá bankans. Samkvæmt núverandi grunnsþá eru horfur á hraðri hjöðnun ársþækkunar húsnæðisverðs á fjórða fjórðungi ársins og fram á næsta ár. Nokkur óvissa er þó til staðar sem hægt gæti á þessari þróun. Þar veða stríðsátökin í Úkraínu þungt og mikil hækking hrávöruverðs sem þau hafa valdið. Dreigið hefur úr þeirri óvissu sem skapaðist fyrr á árinu um afhendingu aðfanga en óljóst er hversu mikil áhrif orkukreppan hefur á verð aðfanga í byggingariðnaði í vetur og hvort átökin verði til þess að auka vandamál með að fá ýmsa íhluti afhenta. Eins er nokkur óvissa um áhrif komandi kjara-samninga. Þá gæti mikil fjölgun innflytjenda einnig sett meiri þrýsting á húsnæðisverð en nú er spáð.

### Verðlækkunir á hlutabréfamarkaði

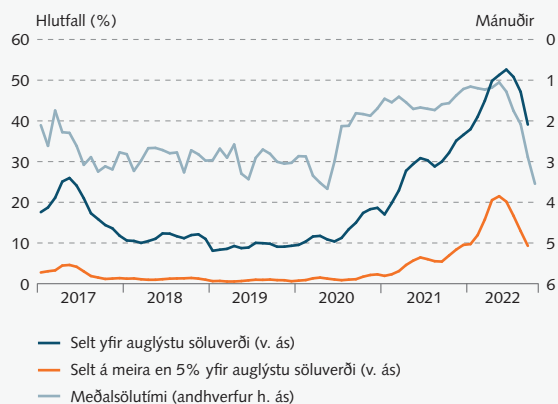
Úrvalsvisitatala Kauphallarinnar, OMXI10, hefur lækkað um ríflega fimmtung frá áramótum. Verðlækkun hluta-bréfa er í takt við þróunina víða erlendis og endurspeglar lakari efnahagshorfur um allan heim, hækking vaxta og aukna óvissu í heimsbúskapnum.

Eins og áður hefur verið nefnt var íslenski hluta-bréfamarkaðurinn færður upp í flokk nýmarkaðsrikja hjá vísitölufyrirtækinu FTSE-Russell 19. september sl. Áður hafði markaðurinn verið flokkaður sem vaxtar-markaður sem gerði það að verkum að hann féll utan við fjárfestingarheimild fjölda alþjóðlegra fjárfestingar-sjóða. Í aðdraganda endurflokkunarinnar virðast fjár-festar hafa keypt töluvert af hlutabréfum en þvert á væntingar margra lækkaði innlent hlutabréfaverð í kjölfar breytingarinnar sem gaf til kynna að eftirspurn erlendra fjárfesta hafi verið minni en gert var ráð fyrir. Væntingar eru þó um að endurflokkunin laði að aukið erlent fjár-magn inn á íslenska hlutabréfamarkaðinn þegar fram í sækir þar sem talsvert fleiri sjóðir fjárfesta í samræmi við nýmarkaðsvisitölur en vaxtarmarkaðsvisitölur.

Mynd II-16

### Íbúðir seldar yfir auglýstu söluverði og meðalsölutími á landinu öllu<sup>1</sup>

Janúar 2017 - október 2022



1. Hlutfall íbúða sem seldar eru yfir auglýstu söluverði af heildarfjölda seldra íbúða. Þriggja mánaða hlaupandi meðaltal. Fjöldi kaupsamninga árstíðarleiðréttur af Seðla-bankanum.

Heimildir: Fasteignavefur Morgunblaðsins, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.