



1. desember 2022

Minnisblað

Viðtakandi: Fjármálastöðugleikanefnd

Sendandi: Seðlabanki Íslands

Efni: Bakgrunnur ákvörðunar um sveiflujöfnunarauka

Ákvörðun fjármálastöðugleikanefndar Seðlabanka Íslands frá 29. september 2021 um hækkun á kröfu um sveiflujöfnunarauka á fjármálafyrirtæki úr 0% í 2% tók gildi frá og með 29. september sl. Hækkunin byggði á því mati nefndarinnar að sveiflutengd kerfisáhætta væri að minnsta kosti á sama stigi og fyrir útbreiðslu farsóttarinnar, enda höfðu hratt hækkandi eignaverð farið saman við aukna skuldsetningu heimila. Krafa um sveiflujöfnunarauka er nú jafn há og hún var við upphaf útbreiðslu farsóttarinnar á Íslandi. Aukið eigið fé eflir viðnámsþrótt fjármálakerfisins og gerir það betur fært um að mæta áföllum. Hækkunin skapar fjármálastöðugleikanefnd svigrúm til lækunar sveiflujöfnunaraukans síðar ef tilefni er til.

Hagkerfið tók vel við sér eftir heimsfaraldurinn og hefur sterkur hagvöxtur á þessu ári verið drifinn af vaxandi einkaneyslu og jákvæðri þróun í ferðaþjónustu. Horfur um alþjóðlegan hagvöxt hafa þó heldur versnað og óvissa er óvenju mikil. Verðbólga hefur aukist verulega í öllum helstu viðskiptalöndum Íslands og peningalegt aðhald verið hert. Þá hefur áhætta aukist á síðustu árum í viðskiptalöndum vegna vaxandi skulda og hækkandi eignaverðs. Neikvæð þróun á heimsmörkuðum getur haft áhrif á fjármálalegan stöðugleika á Íslandi en nú þegar hafa versnandi fjármálaleg skilyrði erlendis þengt að aðgengi íslenskra fjármálafyrirtækja að erlendum lánsfjármörkuðum.

Skuldir heimila og fyrirtækja

Tólf mánaða raunvöxtur skulda heimilanna var 0,2% í lok september sl. samanborið við 5,1% í upphafi árs. Nafnvöxtur skulda er þó enn nokkur eða 9,6% í september og hefur aðeins lækkað lítillega á síðustu tólf mánuðum. Vaxandi hluti nafnvaxtar er til kominn vegna verðbóta verðtryggðra lána, en tæpur helmingur skulda heimila er verðtryggður. Taktur nýrra lánveitinga er nú svipaður og fyrir heimsfaraldur og hefur þróun hreinna nýrra íbúðalána lánakerfisins til heimila verið nokkuð í samræmi við þróun á veltu á íbúðamarkaði.

Með hækkandi nafnvaxtastigi hefur greiðslubyrði nýrra lána og eldri lána með breytilega vexti, einkum óverðtryggðra lána, þungst. Það dregur úr eftirspurn eftir lánsfé. Reglur um lánþegaskilyrði, sem fólu í

sér þak á veðsetningar- og greiðslubyrðarhlutföll, voru jafnframt hertar sem viðbragð við ört hækkandi fasteignaverði og dalandi útlánagæðum. Á móti vegur að þrátt fyrir hækkandi nafnvexti gerir aukin verðbólga að verkum að raunvextir nýrra óverðtryggðra fasteignalána eru enn neikvæðir. Jafnframt eru raunvextir verðtryggðra fasteignalána lágir í sögulegu samhengi. Lágir eða neikvæðir raunvextir drífa því enn áfram eftirspurn nýrra húsnæðislána, á meðan reglur um lánþegaskilyrði veita mótvægi. Ásókn heimila í verðtryggð lán hefur aukist á síðustu mánuðum, en þau bera almennt lægri greiðslubyrði á fyrri hluta lánstíma en sambærileg óverðtryggð lán. Í ágúst voru hrein ný verðtryggð útlán til heimila í fyrsta skipti jákvæð innan mánaðar síðan fyrir heimsfaraldur. Meirihluti hreinna nýrra íbúðalána var þó en óverðtryggður í september.

Skuldir heimila námu í lok september 79,9% af vergri landsframleiðslu og 150,4% af ráðstöfunartekjum. Bæði hlutföll hafa farið lækki frá því á miðju ári 2021 en lækki hlutfalls skulda á móti VLF hefur verið ívið meiri, einkum vegna kröftugs hagvaxtar á tímabilinu.

Í lok september sl. höfðu skuldir fyrirtækja dregist saman um 1,3% að raunvirði frá sama tíma árið áður. Sé leiðrétt fyrir bæði gengis- og verðlagsáhrifum mældist 6% vöxtur. Skuldavöxtur fyrirtækja hefur aukist á árinu. Þá þróun má einkum rekja til aukinna útlána viðskiptabanka til fyrirtækja. Hrein ný útlán til fyrirtækja uppsöfnuð á fyrstu 10 mánuðum þessa árs námu rúmum 257 ma.kr., sem er veruleg aukning frá fyrri árum. Haldi útlánavöxtur dampi mun skuldavöxtur fyrirtækja halda áfram að vaxa á næstu mánuðum, að öðru óbreyttu.

Vanskil á útlánnum kerfislega mikilvægra banka til einstaklinga og fyrirtækja eru sögulega lág. Vanskilahlutfall einstaklingslána fer enn lækki og var 0,75% í lok 3. ársfjórðungs. Rúm 0,8% útlána til heimila voru í frystingu í október. Vanskilahlutfall fyrirtækjalána mældist 2,4% á 3. ársfjórðungi og lækkaði um tæpa hálfu prósentu milli ársfjórðunga. Vanskil eru sem fyrr mest meðal fyrirtækja í gistirekstri og veitingaþjónustu eða 7,2% en hlutfallið í greininni lækkaði um 1,5 prósentur milli ársfjórðunga. Hlutfall fyrirtækjalána í frystingu var 7,4% í lok október og fer jafnframt lækki.

Fasteignamarkaður

Hægt hefur á hækkun íbúðaverðs á síðustu mánuðum. Í október hafði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu lækkað um 11,1% að raunvirði á milli ára samanborið við 15,3% í maí sl. Sama þróun hefur átt sér stað utan höfuðborgarsvæðisins en þar nam árshækkunin einnig 11,1% í október. Velta á íbúðamarkaði hefur haldið áfram að dragast saman á síðustu mánuðum og er nú áþekk veltu árána fyrir heimsfaraldur að raunvirði. Þá fer íbúðum á sölu fjölgandi samhliða því að meðalsölutími lengist.

Í hlutfalli við ákvarðandi þætti er íbúðaverð þó enn verulega hátt. Í október hafði hlutfall vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu á móti launavísitölu hækkað um 12,6% á tólf mánuðum og hlutfall á móti vísitölu leiguverðs um 14,4%. Hlutfall á móti byggingarvísitölu hækkaði um 9,4% á sama tímabili. Hækkun íbúðaverðs umfram ákvarðandi þætti bendir til talsverðs ójafnvægis á íbúðamarkaði og tilheyrandi kerfisáhættu. Vísbendingar eru þó um að ójafnvægi sé ekki lengur að byggjast upp. Fjármálastöðugleikanefnd lækkaði í júní 2021 hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána til neytenda og setti í september 2021 reglur um hámark greiðslubyrðarhlutfalls sem tóku gildi 1. desember sama ár. Í júní sl. lækkaði nefndin hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána fyrstu kaupenda og herti reglur um greiðslubyrðarhlutfall með því að innleiða lágmarksvexti við útreikning á hlutfallinu. Þessar aðgerðir, auk vaxtahækkana, hafa haft áhrif á eftirspurn á íbúðamarkaði. Endurspeglast það í minnkandi útlánavexti og lítilega auknum útlánagæðum nýrra íbúðalána á heildina lítið á síðustu mánuðum. Enn taka þó kaupendur fyrstu íbúðar á sig aukna áhættu við íbúðakaup, enda reglur um lánþegaskilyrði rýmri hvað þá varðar en aðra.

Velta í þinglýstum viðskiptum með atvinnuhúsnæði jókst um rúmlega fimmting að raunvirði á milli ára á 1. ársfjórðungi og var mikil í sögulegu samhengi. Rekstur stóru atvinnuhúsnæðisfélaganna hefur gengið með ágætum að undanfögnu en hækkandi vaxtastig hafði þó neikvæð áhrif á rekstrarafkomu þeirra á þriðja ársfjórðungi. Ávöxtun fjárfestingareigna mældist 5,5% á fjórðungnum sem er hátt í sögulegu samhengi. Jákvæð matsbreyting fjárfestingareigna er enn stór liður í rekstri félaganna en aukinn fjármagnskostnaður í mati á gangvirði eignanna hefur unnið gegn þessari þróun að undanfögnu. Eiginfjár- og veðsetningarhlutföll félaganna hafa lítið breyst á síðustu 12 mánuðum. Lausafjárstaða þeirra hefur þó versnað frá ársbyrjun, samanlagt vaxtaþekjuhlfall hefur lækkað í kjölfar aukinna verðbólga af skuldum félaganna og stórir gjalddagar langtímalána á næstu 12 mánuðum hafa lækkað bæði veltufjár- og sjóðstreymishlutföll þeirra. Þó er borð fyrir báru til endurfjármögnunar skulda vegna nægs veðrýmis.

Bankar

Vaxtamunur bankanna hafði á 3. ársfjórðungi hækkað frá fyrra ári í takt við hækkandi meginvexti Seðlabankans. Hátt vaxtastig, verðbólga og útlánávöxtur síðustu misseri hefur styrkt afkomu grunnrekstrar bankanna en arðsemi grunnrekstrar var 15% á 3. ársfjórðungi sbr. við 11,3% í árslok 2021. Arðsemi grunnrekstrar, sem byggist á vaxta- og þóknunatekjum, er fyrsta vörn bankanna fyrir lækkun eiginfjárhlutfalls vegna útlánataps og annarra áfalla í rekstri þeirra.

Bankarnir hafa nú fært til baka stóran hluta varúðarframlaga sem færð voru í virðisrýrnunarsjóð vegna heimsfaraldursins en virðisrýrnun

lánasafna bankanna byggir á væntingum um vanskil og endurheimtur í framtíðinni. Vanefndahlutfall útlána bankanna til viðskiptavina var 4,8% í október sbr. við 9% á sama tíma árið áður.¹ Vanskilahlutfall útlána bankanna til viðskiptavina mældist aðeins 1,3% og hafði lækkað um tæpt prósentustig milli ára.² Staða fyrirtækja í ferðaþjónustu hefur styrkst eftir að erlendum ferðamönnum fjölgaði og stefnir í að álíka margir ferðamenn komi til landsins á þessu ári og árið 2016. Óvissa í greininni hefur þó heldur aukist á síðustu misserum m.a. vegna neikvæðrar efnahagsþróunar í helstu viðskiptalöndum, sem gæti dregið úr eftirspurn eftir ferðaþjónustu þegar fram í sækir. Á móti vegur lægra gengi krónu og lækkun olíuverðs.

Sakir neikvæðrar þróunar á erlendum mörkuðum og vaxandi óvissu hafa aðstæður á fjármagnsmörkuðum versnað. Aðgengi bankanna að erlendu fjármagni hefur þrengst og vaxtaálag á skuldabréf bankanna í erlendum gjaldmiðlum hækkað hratt. Engir gjalddagar í erlendum gjaldmiðlum eru eftir það sem lifir árs en á næsta ári er um 120 ma.kr. á gjalddaga. Haldist aðstæður áfram krefjandi gæti það leitt til aukinnar áhættutöku við fjármögnun bankanna.

Eiginfjárlutfall KMB var 22,8% í lok 3. ársfjórðungs og lækkaði um 1,9 prósentur frá sama tíma árið áður. Eftir hækkun sveiflujöfnunaraukans í 2% eru eiginfjárlutföll KMB á bilinu 1,5-3,5% yfir þeirri heildar eiginfjárkröfu sem gerð er til þeirra.

Heildarmat á sveiflutengdri kerfisáhættu

Skuldavöxtur einkageirans í heild hefur verið hóflegur síðustu misseri. Áfram er þó ólík þróun hjá heimilum og fyrirtækjum. Skuldavöxtur fyrirtækja hefur heldur sótt í sig veðrið meðan hægt hefur á skuldavexti heimila. Hlutfall skulda af landsframleiðslu er nú litlu hærra en fyrir heimsfaraldurinn, en hlutfallið hækkaði skarpt árið 2020, aðallega vegna samdráttar landsframleiðslu. Hlutfallið lækkaði síðan aftur, einkum vegna þess að landsframleiðsla tók að vaxa hratt. Búast má við áframhaldandi lækkun hlutfallsins haldist skuldavöxtur hóflegur.³

Samverkandi áhrif hækkandi vaxtastigs og hertra reglna um lánþegaskilyrði hafa haldið aftur af hækkun húsnæðisverðs. Líklegt er að hækkun húsnæðisverðs hafi náð hámarki og vísbendingar eru um að ójafnvægi sé hætt að byggjast upp. Verulegt ójafnvægi er þó enn til staðar og líkur eru á verðleiðréttingu.

¹ Vanefndir miða við lánþegaáðferð 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.

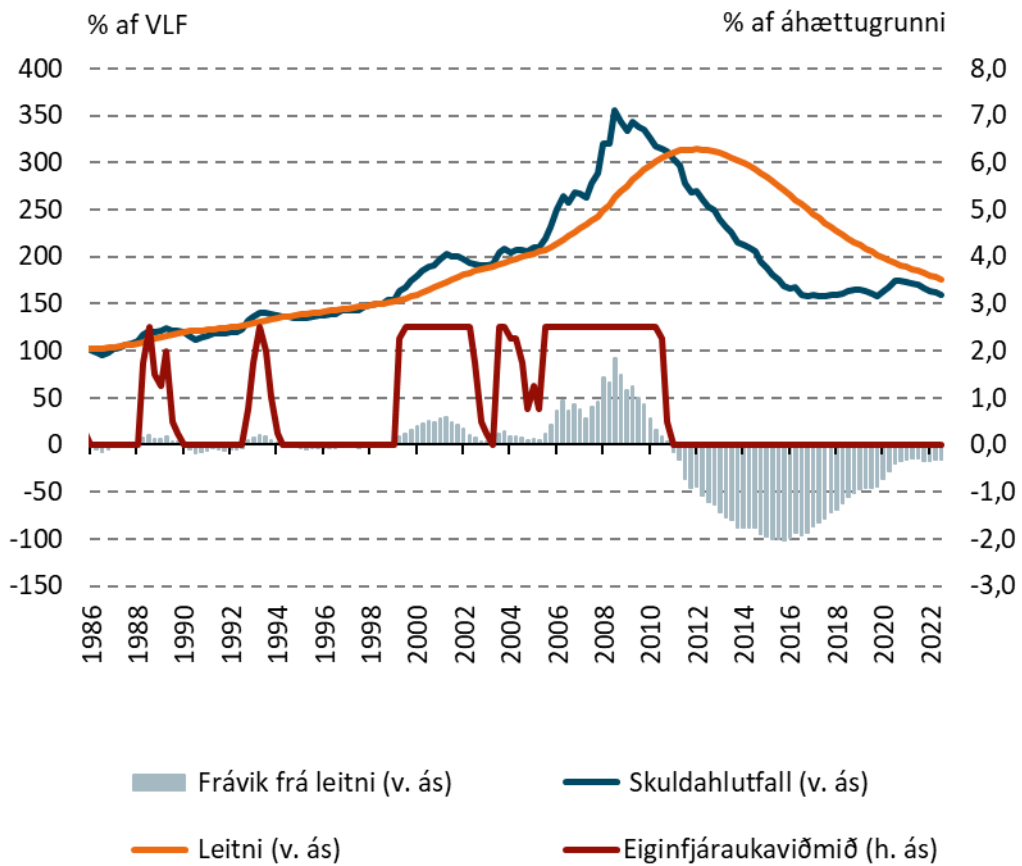
² Vanskilahlutfall reiknað skv. EBA staðli.

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

Töluleg framsetning fjármálasveiflunnar gaf til kynna áframhaldandi fjármálalega uppsveiflu á þriðja ársfjórðungi. Uppsveiflan er drifin áfram af verðsveiflu á húsnæðismarkaði og skuldasveiflu, en á móti kemur að skuldasveiflan er enn í lágri stöðu. Vísir fyrir innlenda kerfisáhættu (d-SRI) hefur farið lækkandi á árinu og er nú rétt yfir meðaltali vísisins. Lækkunin er drifin af lækkun hlutfalls skulda einkageirans af VLF.

Myndaviðauki

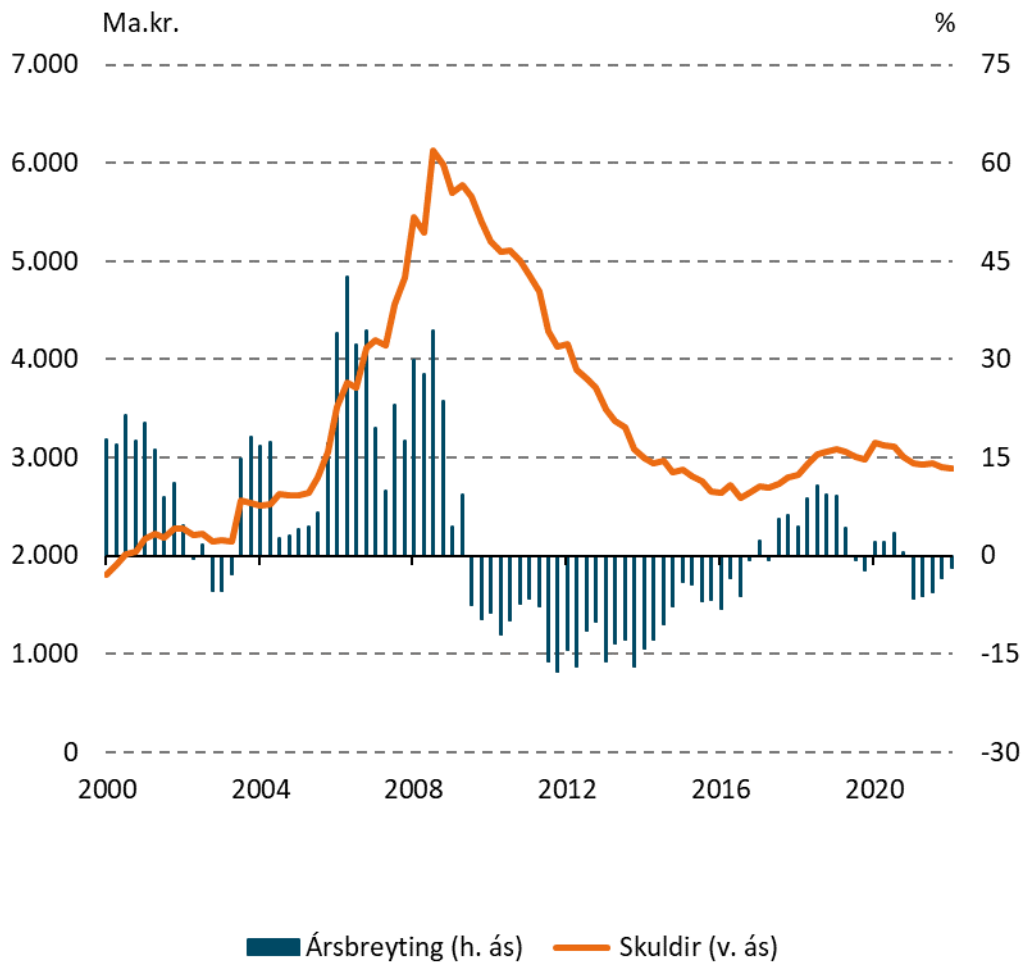
Skuldahlutfall, frávik frá leitni og eiginfjárukaviðmið¹



1. Heildarskuldir heimila og fyrirtækja að kröfuvirði, í hlutfalli við verga landsframleiðslu síðustu fjögurra ársfjórðunga. Leitni er fundin með einhliða HP-síu með sléttunarstikann $\lambda=400.000$.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

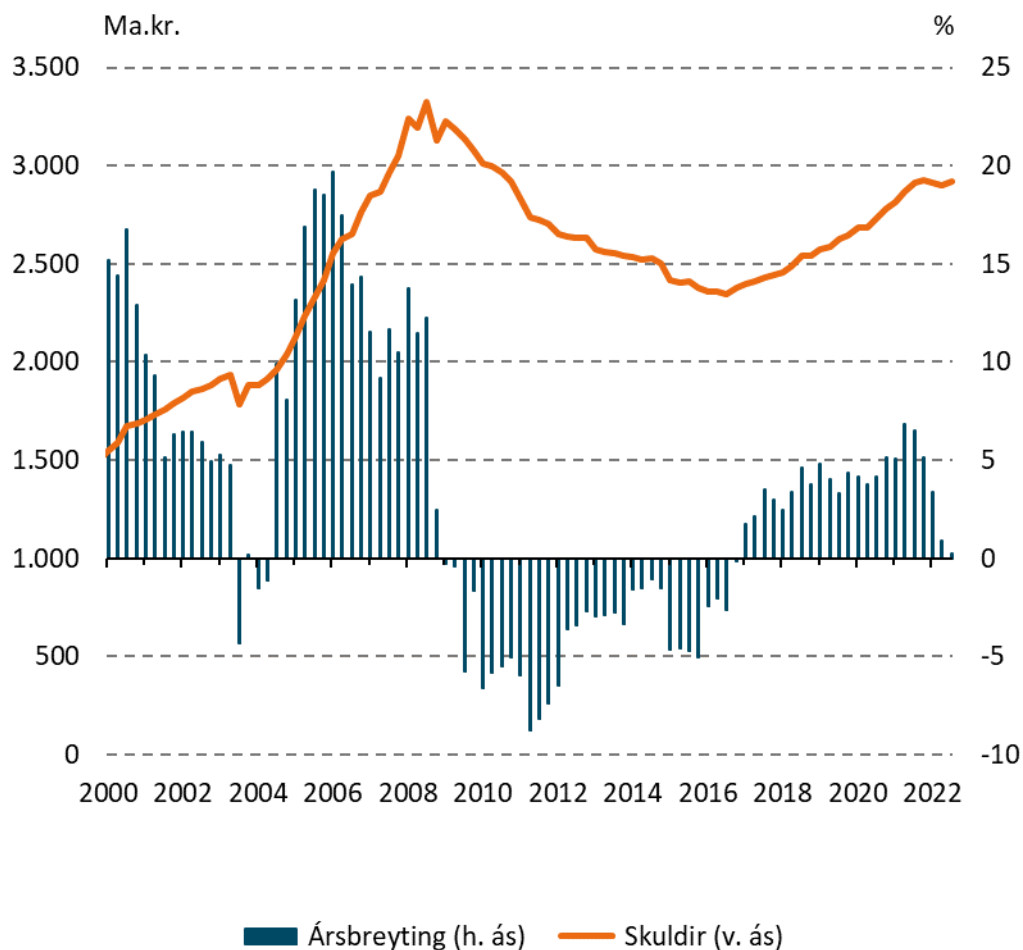
Raunvirði skulda fyrirtækja



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

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

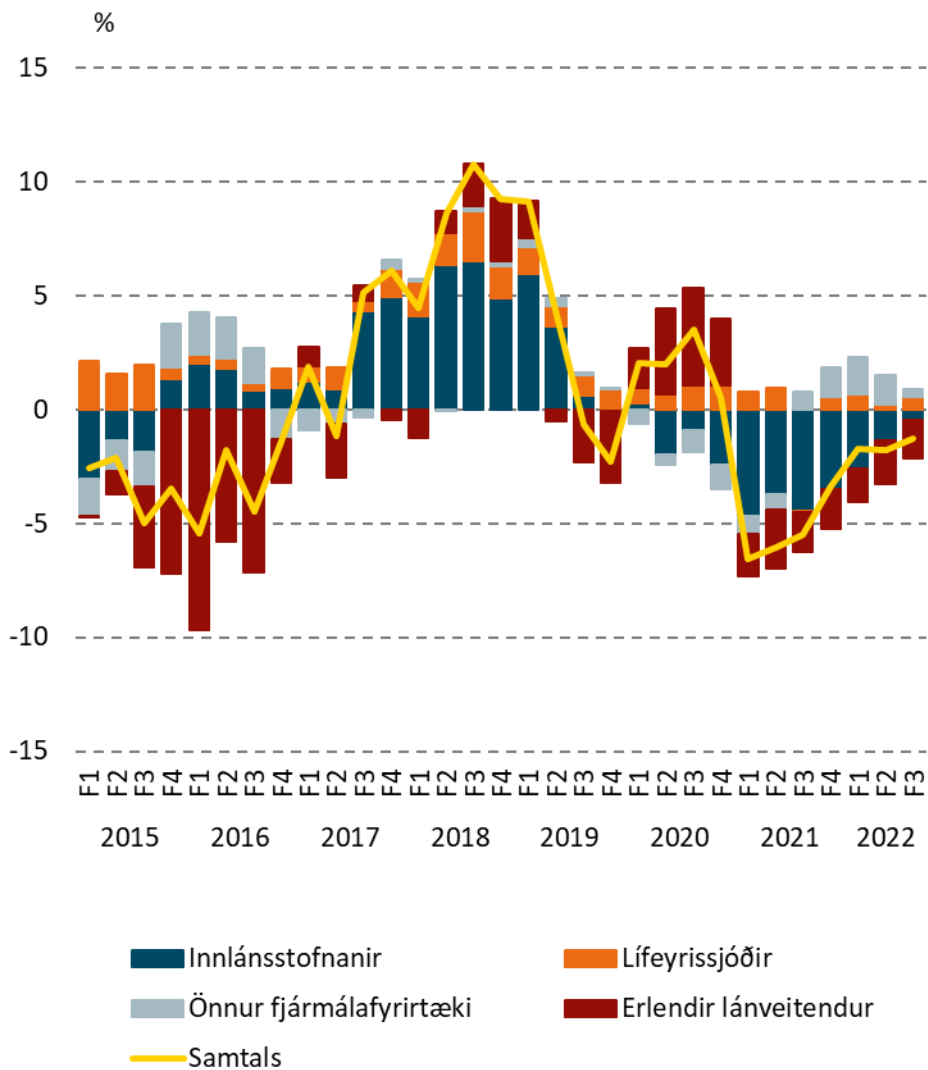
Raunvirði skulda heimila



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

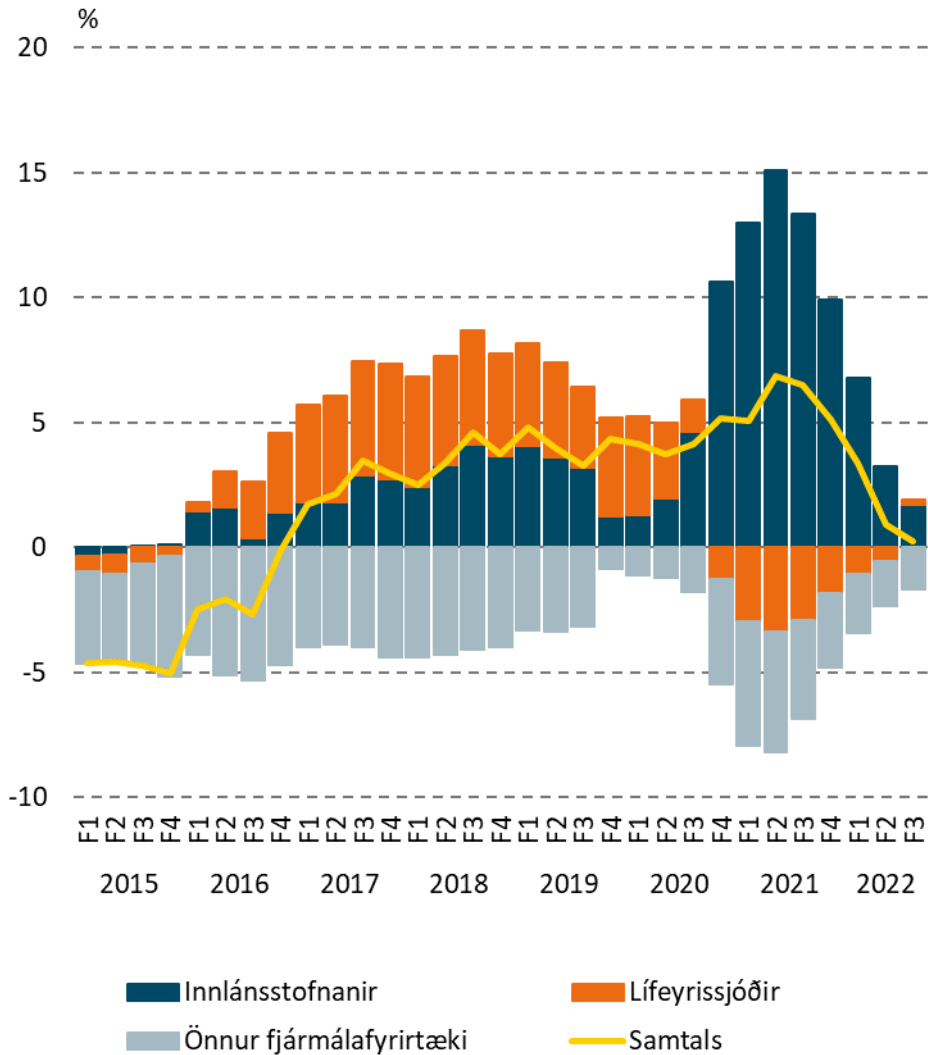
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Þróun skulda atvinnufyrirtækja brotin niður á lánveitendur



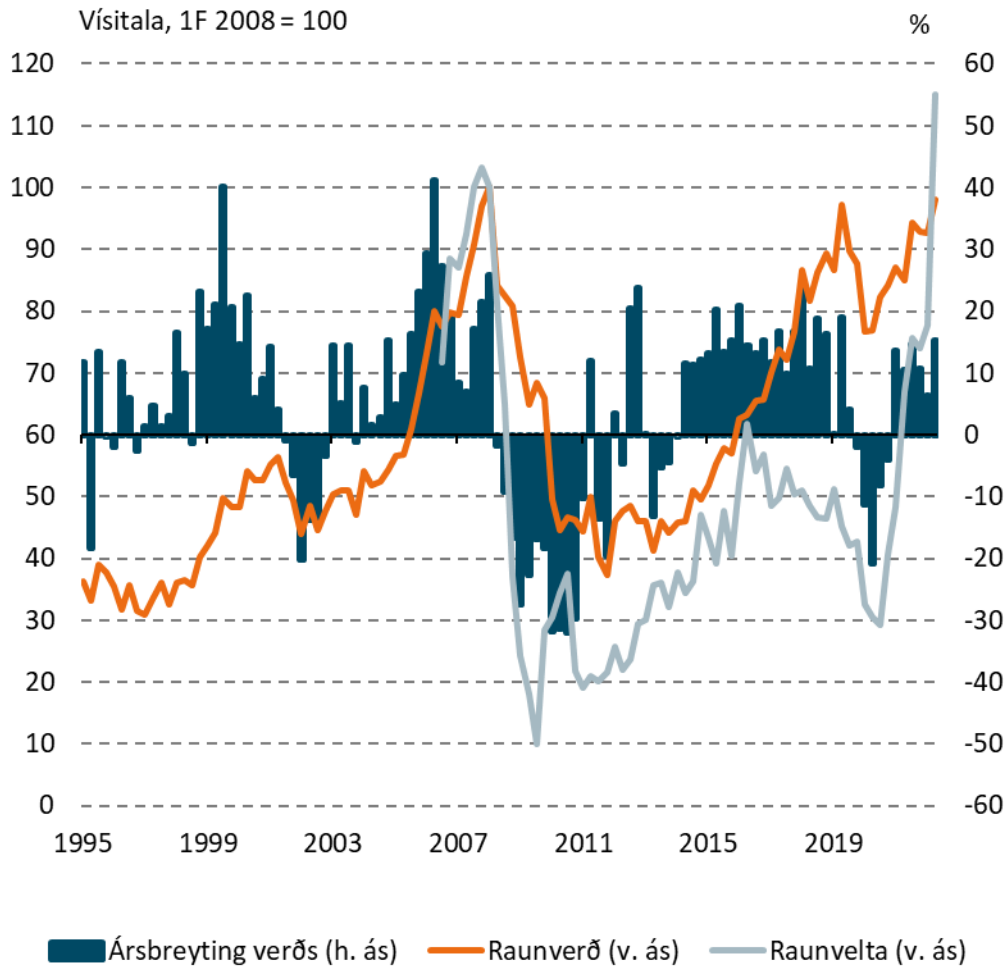
Heildarskuldir fyrirtækja að kröfuvirði, raunvirtar með vísitölu neysluverðs. Raunbreyting á milli ára og framlag hvers flokks lánveitenda til hennar. Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Þróun skulda heimila brotin niður á lánveitendur



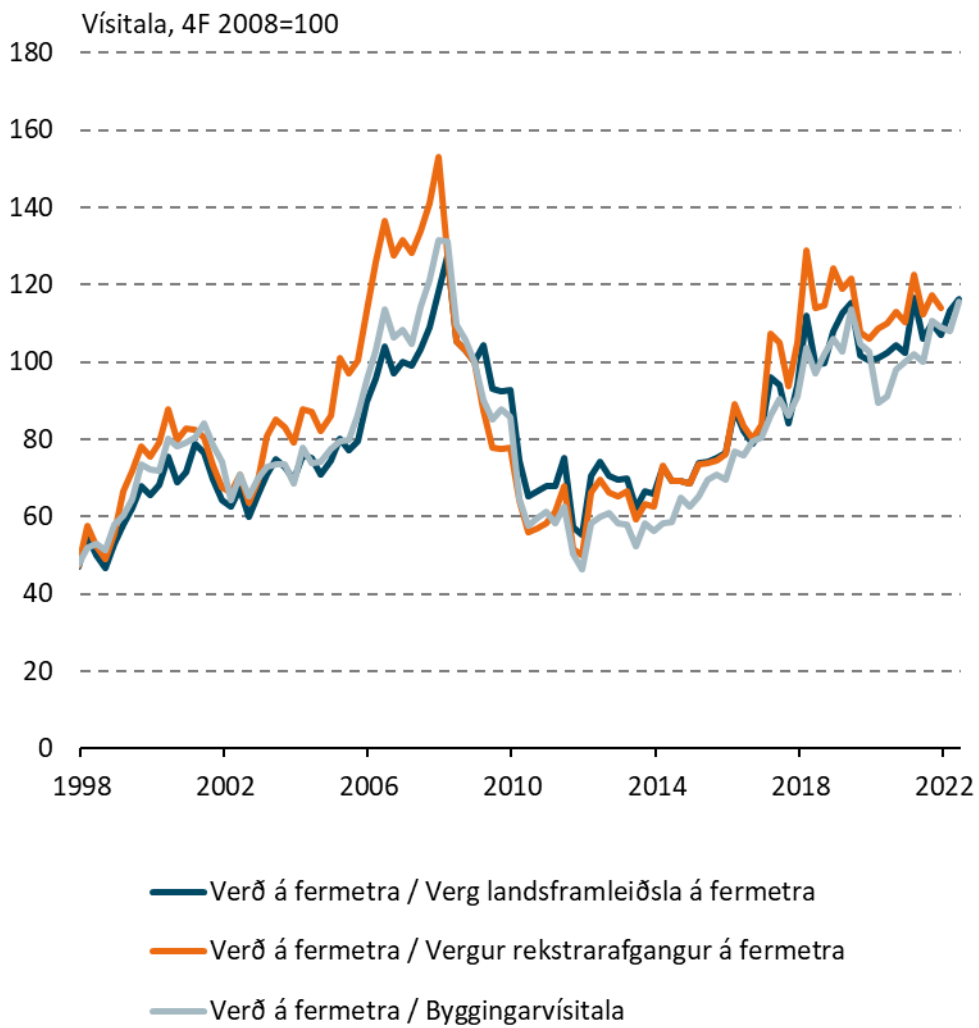
Heildarskuldir heimila að kröfuvirði, raunvirtar með vísitölu neysluverðs. Raunbreyting á milli ára og framlag hvers flokks lánveitenda til hennar. Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Raunverð og -velta atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



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

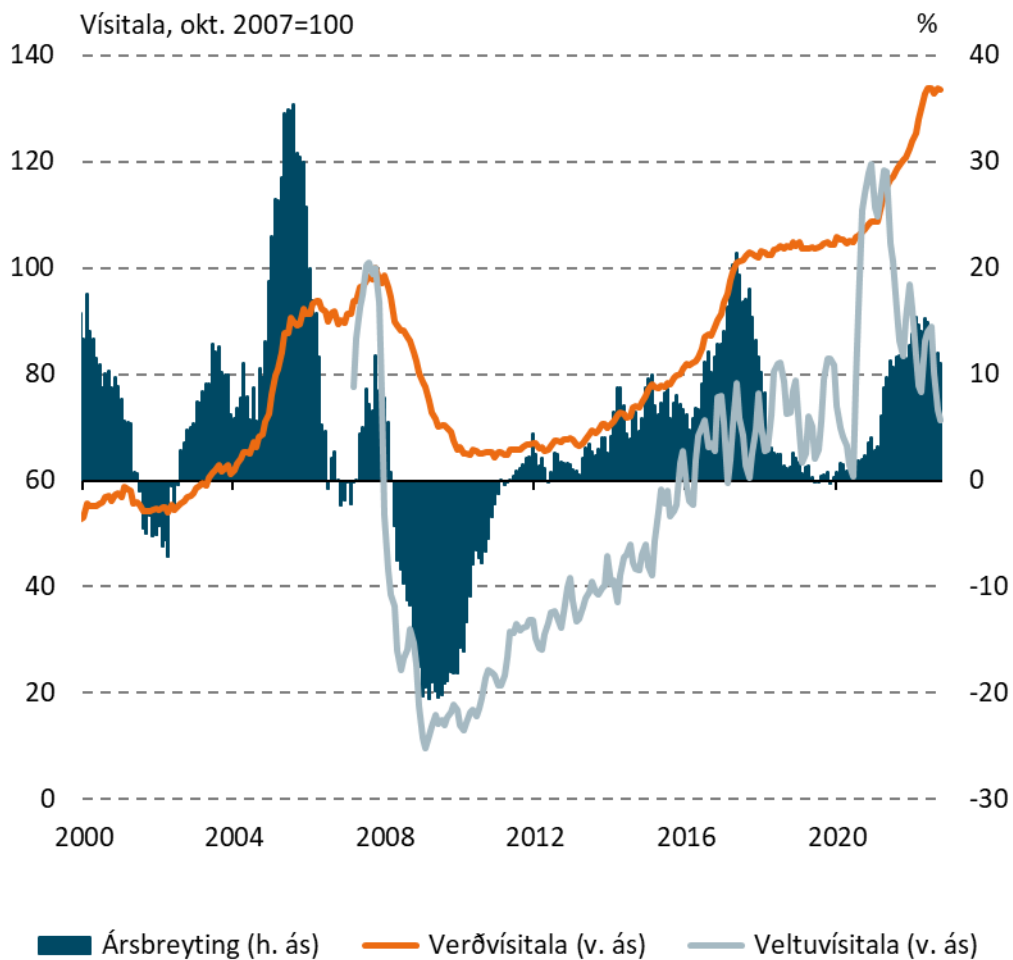
Verðhlutföll atvinnuhúsnæðis



Árleg gögn um vergan rekstrarafgang eru tengd yfir ársfjórðunga með ólínulegri aðferð. Árleg gögn um atvinnuhúsnæðisstofn eru tengd línulega yfir ársfjórðunga.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

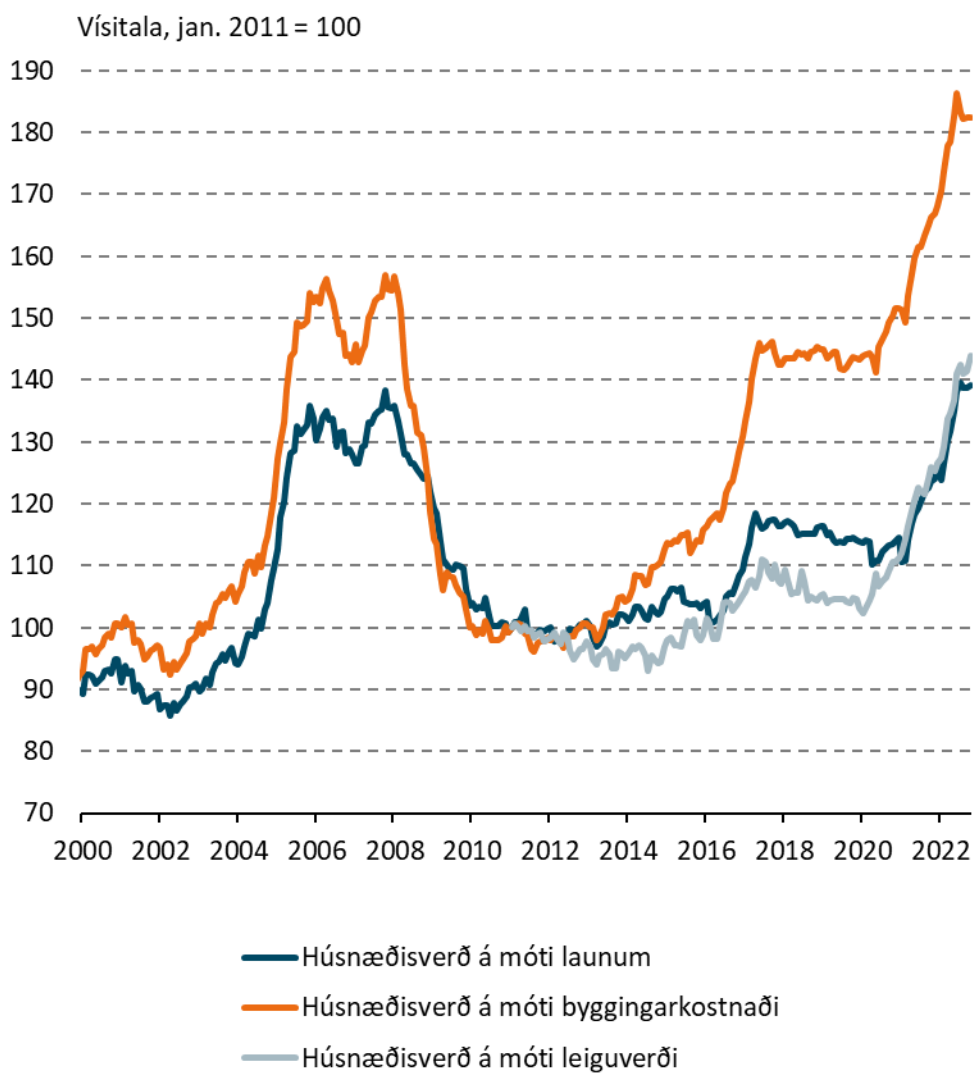
Raunverð og raunvelta á íbúðamarkaði höfuðborgarsvæðisins



Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, raunvirt með vísitölu neysluverðs. Veltuvísitala sýnir þriggja mánaða hlaupandi meðaltal veltu, sem raunvirt hefur verið með vísitölu neysluverðs.

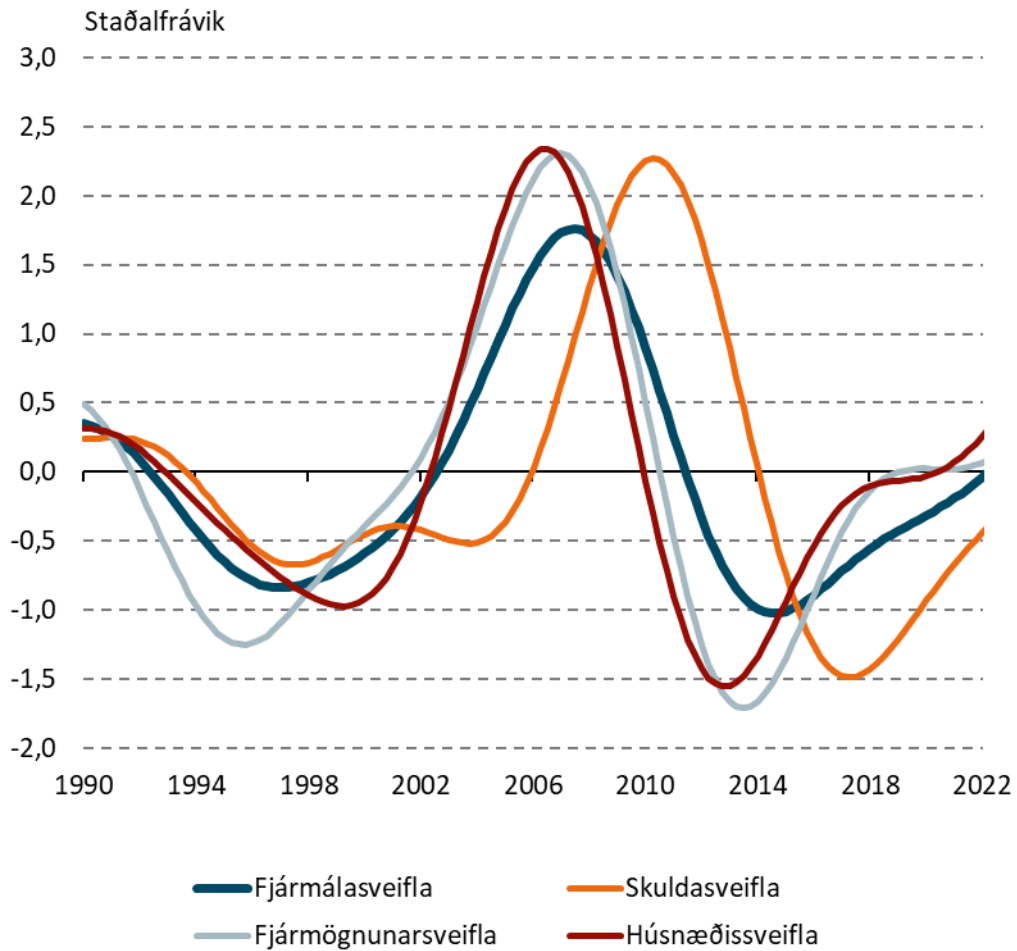
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu og ákvarðandi þættir



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

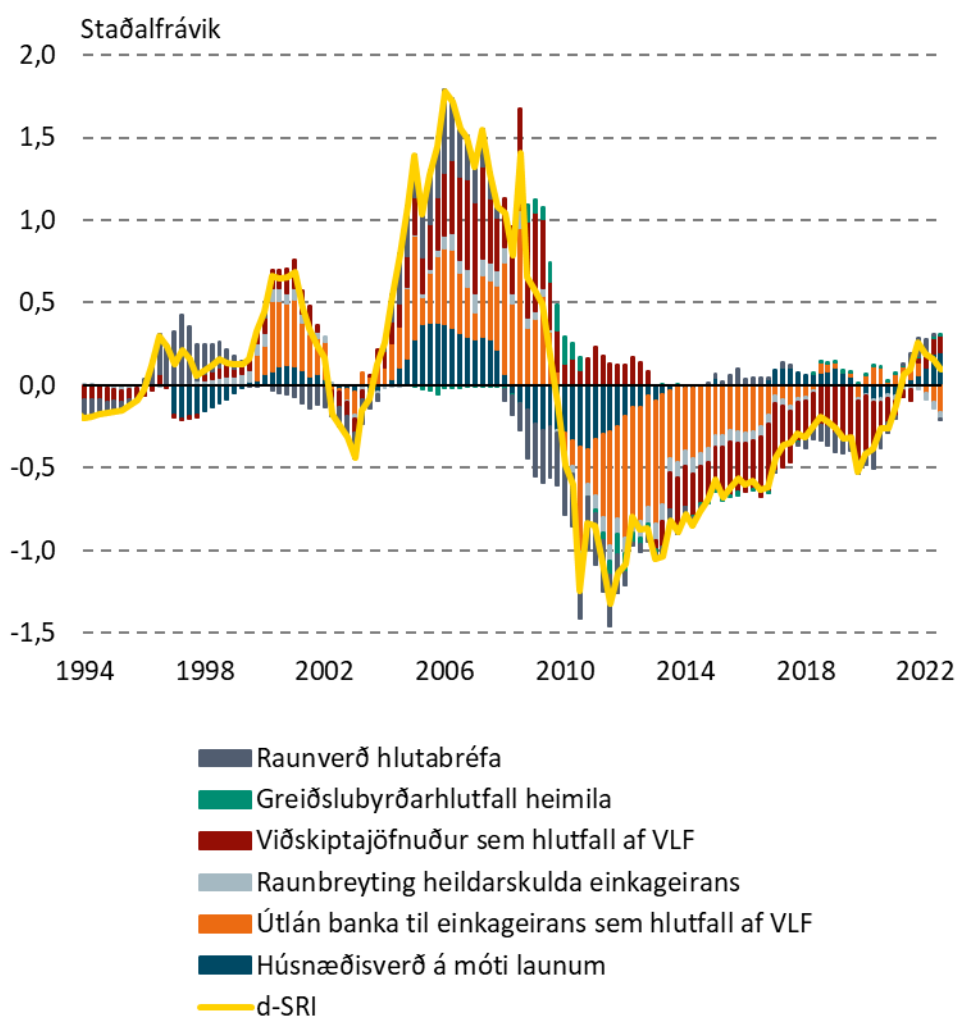
Fjármálasveifla og undirþættir hennar



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

Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

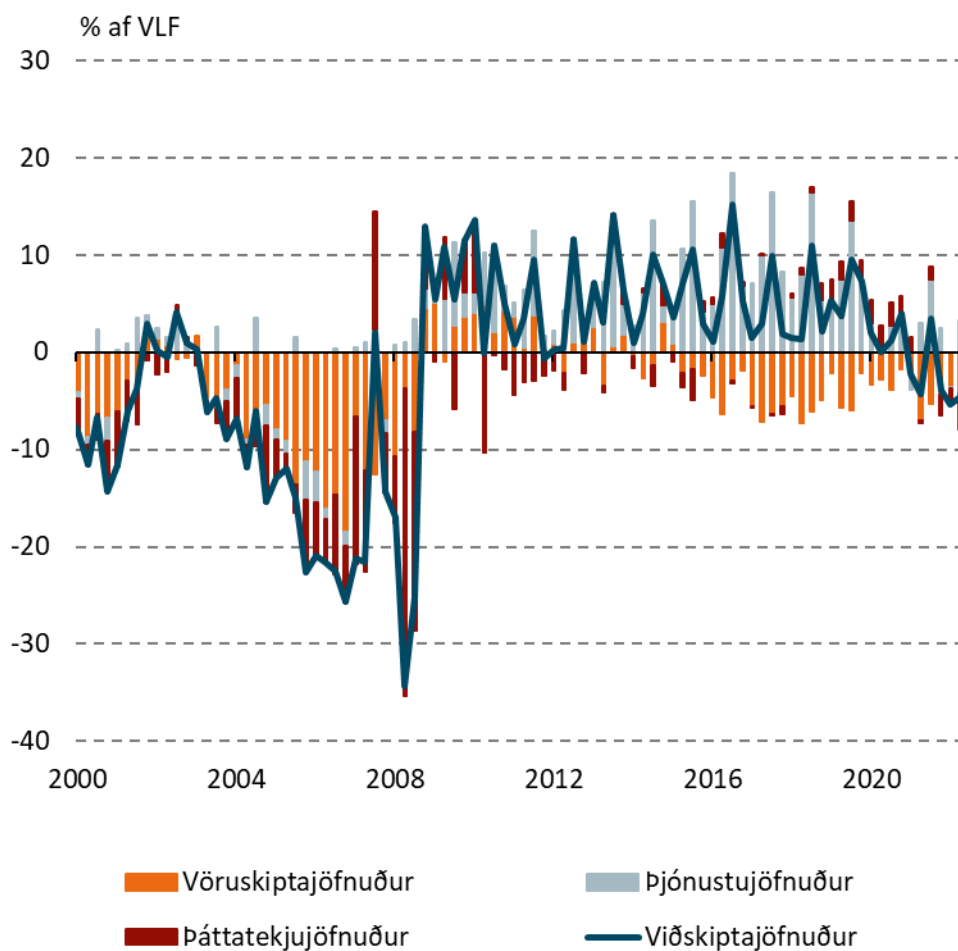
Samsettur vísir fyrir sveiflutengda kerfisáhættu (d-SRI)



Spágildi eru notuð frá og með Q3 2020 fyrir greiðslur, að baki greiðslubyrðarhlutfalli heimila.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

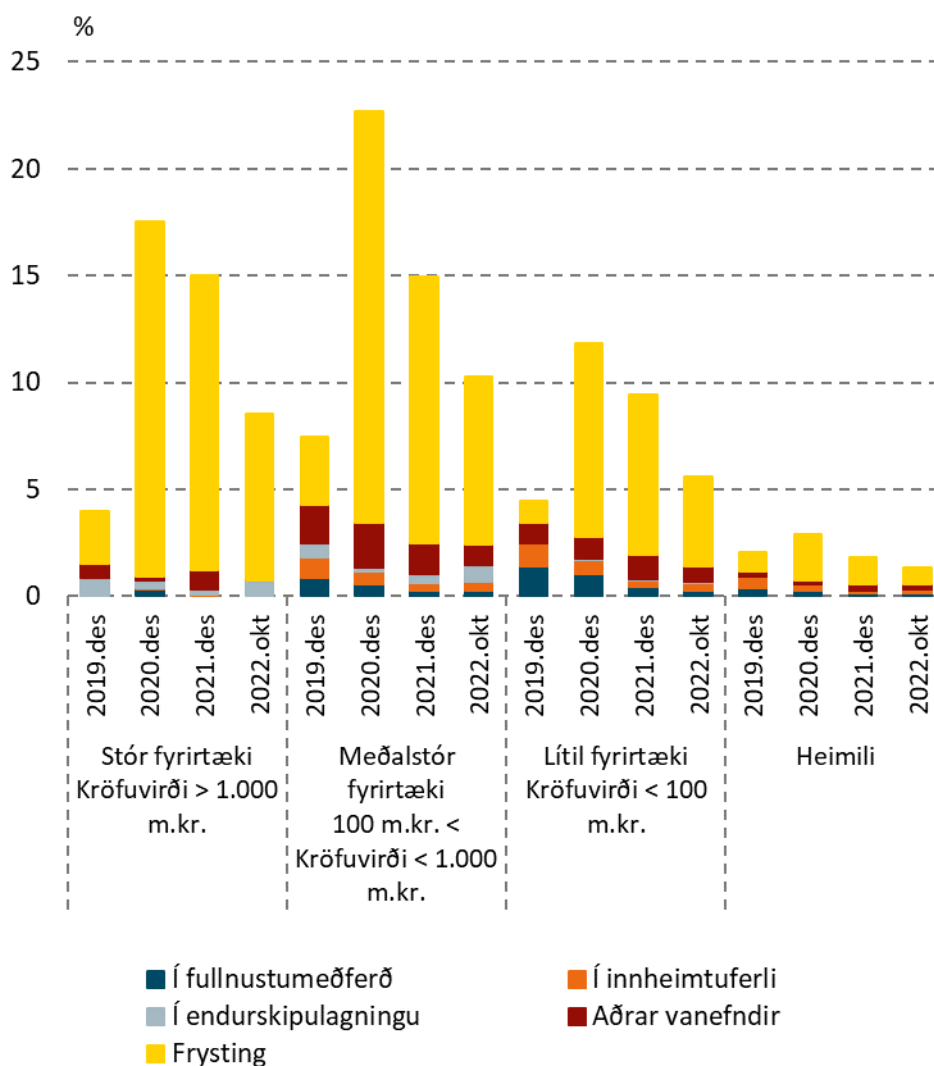
Viðskiptajöfnuður



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. Þáttatekujöfnuður tekur til frumþáttatekna og rekstrarframlaga.

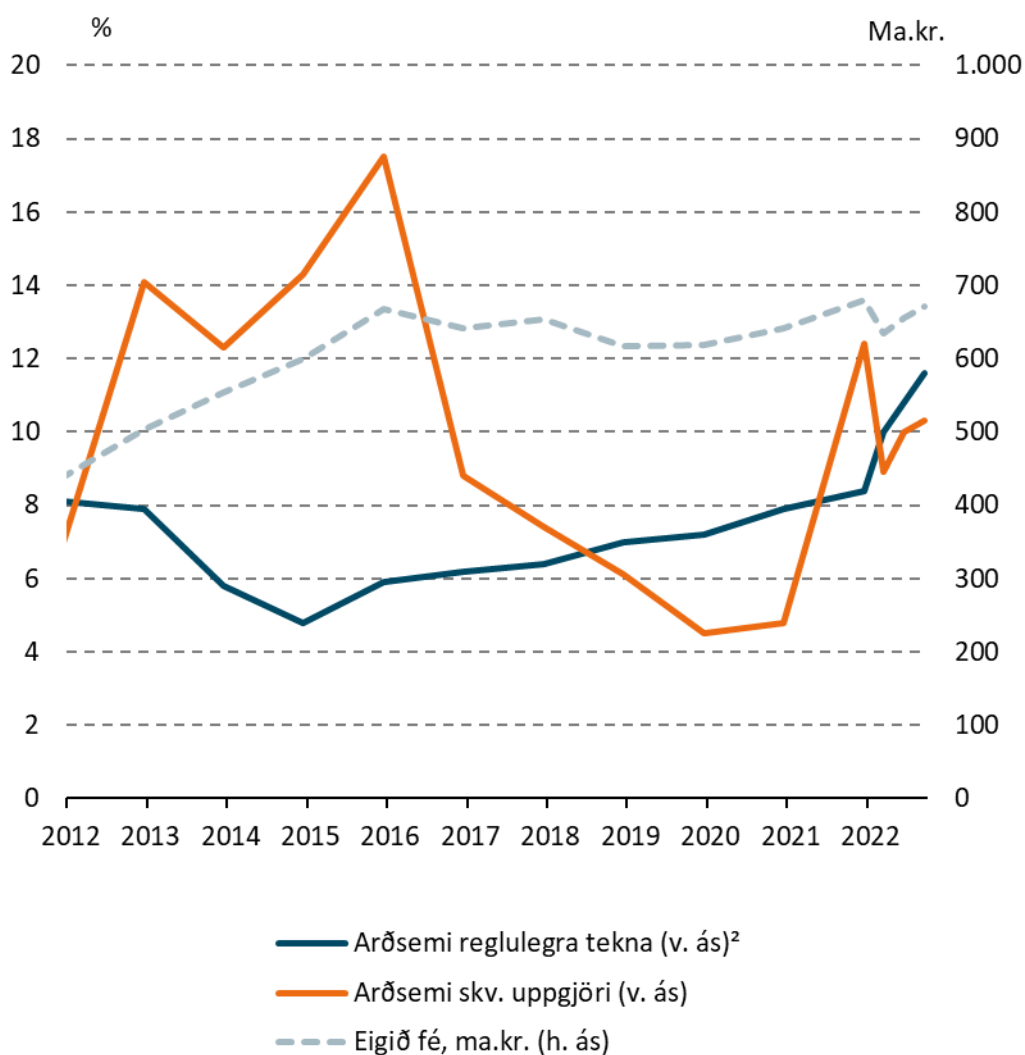
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Staða vanefnda útlána eftir lántaka og tegund vanefnda



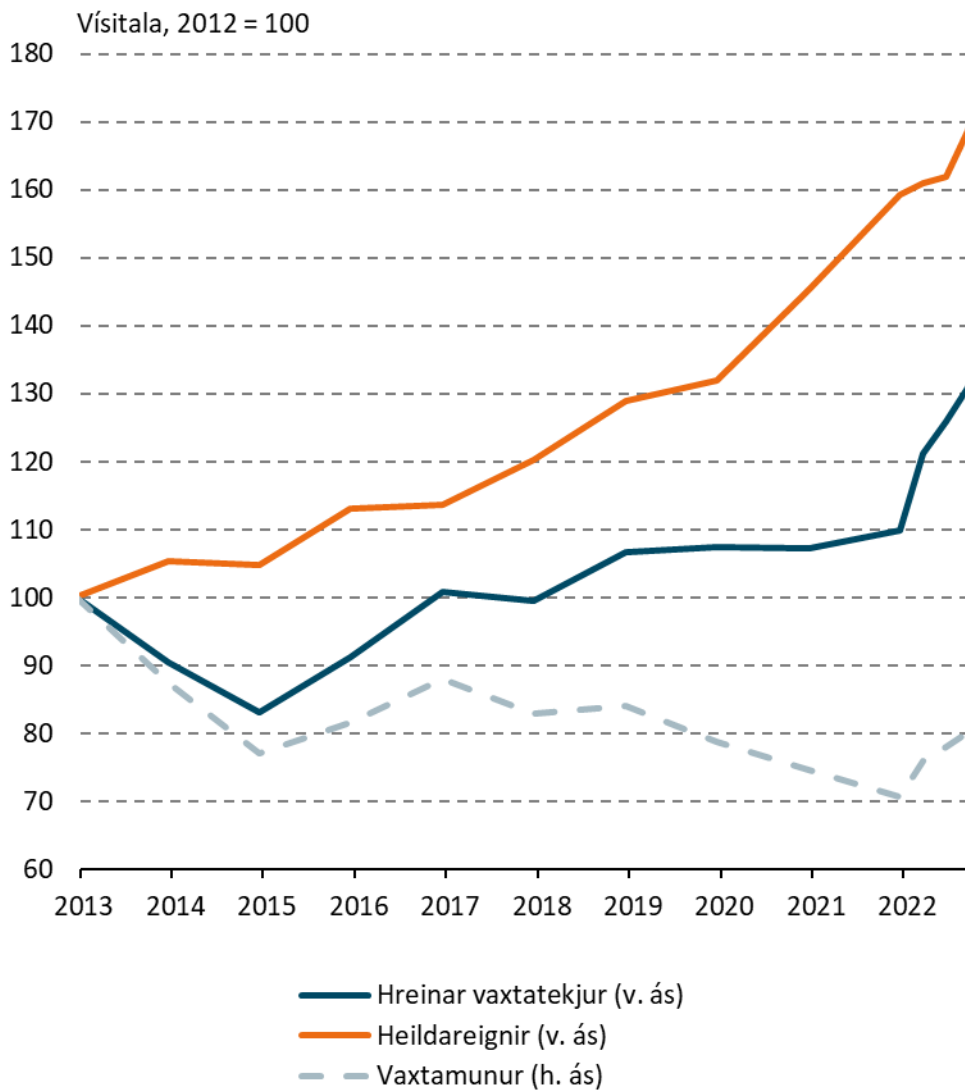
Vanskil samkvæmt lánþegaaðferð, hlutfall útlánnum til hvers stærðarflokks. Kerfislega mikilvægir bankar, móðurfélög, bókfært virði.
 Heimild: Seðlabanki Íslands.

KMB: Arðsemi



Arðsemi er reiknuð út miðað við meðalstöðu eigin fjár. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. Valitor undanskilið árin 2017-2020. 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.

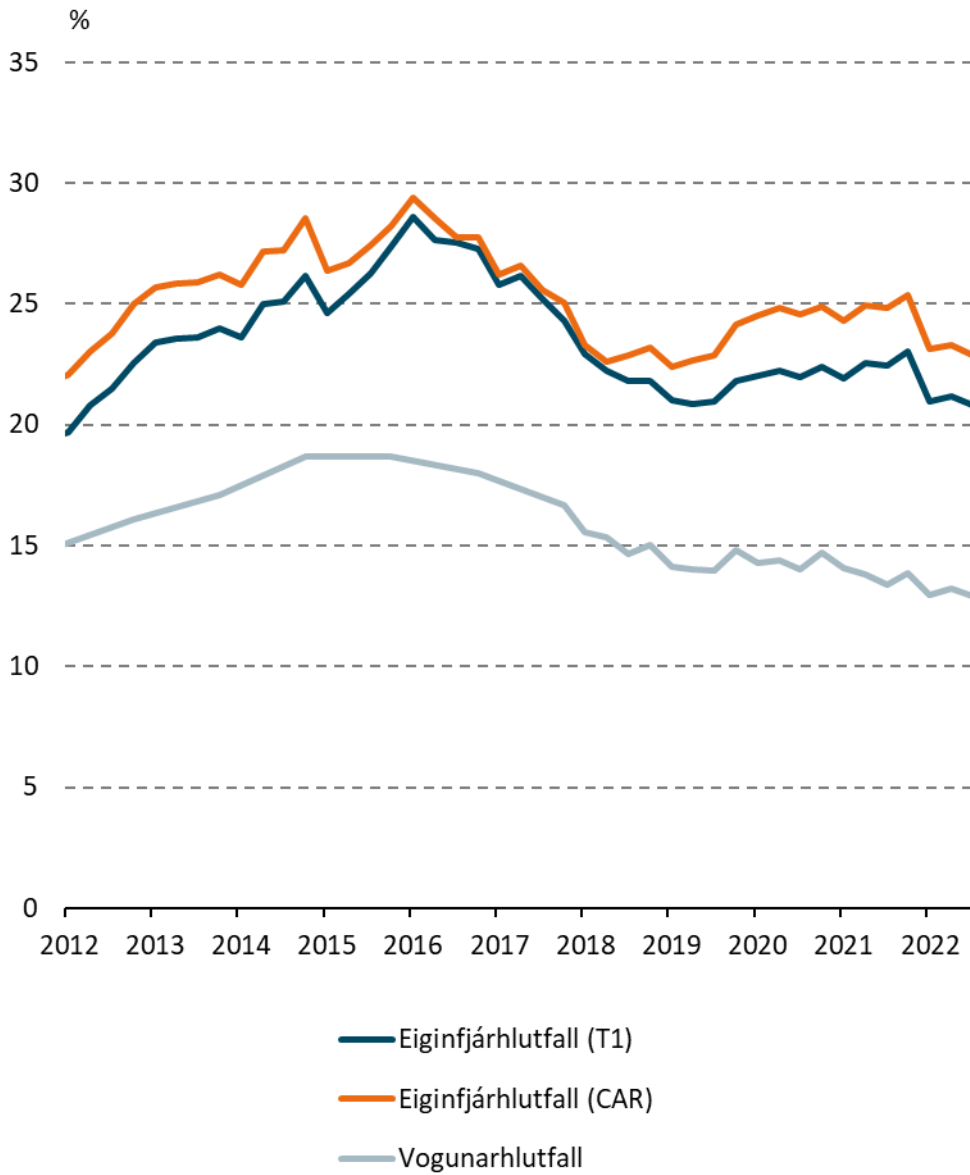
KMB: Hreinar vaxtatekjur, vaxtagjöld og vaxtamunur



Samstæður kerfislega mikilvægra banka. Hreinar vaxtatekjur á 1. ársfjórðungi 2022 færðar á ársgrundvöll.

Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka.

KMB: Eiginfjár- og vogunarlutföll



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