

III Peningastefnan og innlendir fjármálamarkaðir

Meginvextir Seðlabankans hafa verið óbreyttir frá því í nóvember sl. og hafa raunvextir bankans lítið breyst frá því í febrúar. Markaðsaðilar vænta þess að meginvextir lækki á þessu ári og hafa langtíma vextir ekki verið lægri síðan vaxtamyndun var gefin frjálts á níunda áratug síðustu aldar. Eftir lækkun sl. haust hefur gengi krónunnar haldist tiltölulega stöðugt það sem af er ári. Heldur dró úr vexti víðs peningamagns í upphafi árs og hægt hefur á vexti útlána til fyrirtækja frá sl. hausti en áfram bætir í vöxt útlána til heimila. Dregið hefur úr hækkingun húsnæðisverðs. Skuldahlutfall einkageirans hefur hækkað lítillega en er lágt í sögulegu samhengi. Hluti lánveitenda hefur hert útlánareglur sínar en fjármálaleg skilyrði einkageirans virðast að öðru leyti lítið hafa breyst.

Peningastefnan

Meginvextir Seðlabankans óbreyttir frá því í nóvember í fyrra ...

Peningastefnunefnd Seðlabankans hefur haldið vöxtum bankans óbreyttum frá því í nóvember 2018. Meginvextir bankans, þ.e. vextir á bundnum innlánnum til sjö daga, voru því 4,5% fyrir útgáfu þessa heftis *Peningamála* (mynd III-1). Samþykktir vextir í útboðum ríkis- og bankavíxla hafa þróast í takt við meginvexti bankans sem og vextir á millibankamarkaði með krónur en lítil viðskipti hafa verið á þeim markaði það sem af er ári.

... og hafa raunvextir bankans lítið breyst frá því í febrúar

Raunvextir Seðlabankans eru 1% miðað við meðaltal mismunandi mælikvarða á verðbólgu og verðbólguvæntingar til eins árs. Þeir eru svipaðir og við útgáfu *Peningamála* í febrúar en 0,5 prósentum lægri en um miðjan maí í fyrra (tafla III-1). Raunvextir miðað við núverandi ársverðbólgu hafa þróast með svipuðum hætti og mælast nú 1,2%. Aðrir raunvextir hafa í meginatriðum fylgt þróun meginvaxta bankans (mynd III-2).

Tafla III-1 Taumhald peningastefnunnar (%)

	Núverandi aðhaldsstig (17/5 '19)	Breyting frá PM 2019/1 (1/2 '19)	Breyting frá PM 2018/2 (11/5 '18)
Raunvextir miðað við: ¹			
Ársverðbólgu	1,2	0,1	-0,7
verðbólguvæntingar fyrirtækja til eins árs	0,5	0,0	-0,7
verðbólguvæntingar heimila til eins árs	0,5	0,0	-0,7
verðbólguv. markaðsaðila til eins árs ²	1,5	0,5	-0,1
verðbólguv. á fjármálamarkaði til eins árs ³	1,2	0,2	-0,4
verðbólguv. á Seðlabankans ⁴	1,5	0,3	-0,1
Meðaltal	1,0	0,1	-0,5

1. Miðað við vexti 7 daga bundinna innlána fjármálfyrirtækja í Seðlabanknum. 2. Út frá könnun á væntingum markaðsaðila. 3. Verðbólguálag eftir eitt ár út frá mismun överötryggða og verðötryggða vaxtarófsins (5 daga hlauðandi meðaltal). 4. Spá Seðlabanka um ársverðbólgu eftir fjóra árstjórnungu.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

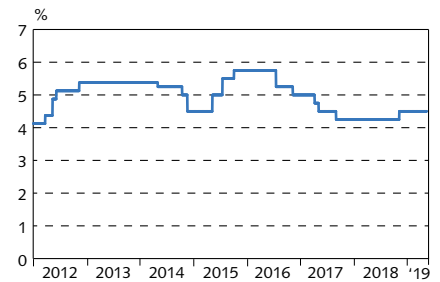
Raunvaxtamunur við útlönd hefur minnkað

Þótt mismunur nafnvaxta hér og í helstu viðskiptalöndum hafi lítið breyst það sem af er ári hefur raunvaxtamunurinn minnkað í takt

Mynd III-1

Meginvextir Seðlabanka Íslands¹

2. janúar 2012 - 17. maí 2019



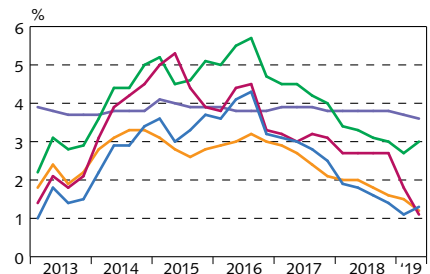
1. Meginvextir Seðlabankans eru vextir á 7 daga veðlánnum fram til 31. mars 2009, vextir á viðskiptareikningum innlánsstofnana í Seðlabanknum frá 1. apríl 2009 til 30. september 2009, meðaltal vaxta á innlánsreikningum og á 28 daga innstæðubréfum frá 1. október 2009 til 20. maí 2014 og vextir á 7 daga bundnum innlánnum frá 21. maí 2014.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd III-2

Raunvextir Seðlabanka Íslands og raunvextir á markaði¹

1. ársfj. 2013 - 2. ársfj. 2019



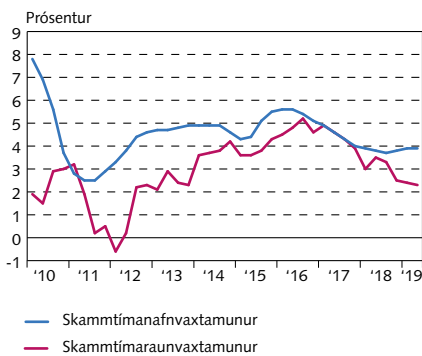
— Raunvextir Seðlabankans
— Raunvextir överötryggðra skuldabréfa²
— Vextir verðötryggðra skuldabréfa³
— Raunvextir överötryggðra húsnæðislána með breytilegum vöxtum¹
— Vextir verðötryggðra húsnæðislána⁴

1. Gögn til og með 17. maí 2019. 2. 5 ára vextir út frá metnum nafnvaxtaferli. 3. 5 ára vextir út frá metnum raunvaxtaferli. 4. Einfalt meðaltal lægstu útlánsvaxta þriggja stærstu viðskiptabankanna. Vextir verðötryggðra húsnæðislána eru fastir frá 5 árum og allt upp í allan lánstímann.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd III-3

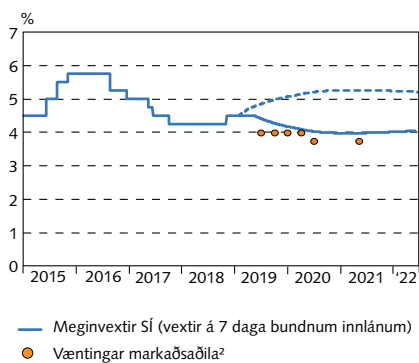
Vaxtamunur gagnvart helstu viðskiptalöndum¹
1. ársfj. 2010 - 2. ársfj. 2019



1. Mismunur meginvaxta Seðlabanka Íslands og vegns meðaltals meginvaxta seðlabanka helstu viðskiptalanda. Raunvextir miðast við ársverðbólgu hvers tíma. Gögn til og með 17. maí 2019. Grunnspá Seðlabankans 2. ársfj. 2019 fyrir erlendar stærðir.
Heimildir: Thomson Reuters, Seðlabanki Íslands.

Mynd III-4

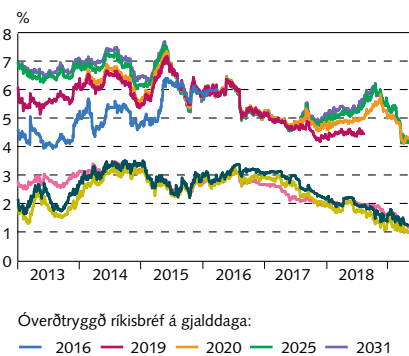
Meginvextir Seðlabanka Íslands og væntingar um framtíðarþróun þeirra¹
1. janúar 2015 - 30. júní 2022



1. Við mat á vaxtaferlinum er notast við meginvexti Seðlabankans og vexti ríkisbréfa. Brotna línan sýnir framvirka vaxtaferlinn fyrir útgáfu PM 2019/1. 2. Áætlað út frá miðgjöldi svara í könnun Seðlabanka Íslands á væntingum markaðsaðila til veðlánvaxta. Könnunin var framkvæmd dagana 6. - 8. maí 2019.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd III-5

Ávöxtunarkrafa óverðtryggðra og verðtryggðra skuldabréfa
2. janúar 2013 - 17. maí 2019



Heimild: Seðlabanki Íslands.

við lækkun innlendra raunvaxta og hækkun þeirra í öðrum þróuðum ríkjum. Hann hefur minnkað um 1,2 prósentur frá öðrum ársfjórðungi í fyrra og hefur ekki verið minni síðan á seinni hluta ársins 2013 (mynd III-3).

Markaðsaðilar vænta lækkunar meginvaxta

Samkvæmt ársfjórðungslegri könnun Seðlabankans á væntingum markaðsaðila sem var framkvæmd í byrjun maí sl. búast þeir við að meginvextir bankans verði lækkaðir um 0,5 prósentur fyrir lok júní og um 0,25 prósentur til viðbótar á fyrri hluta næsta árs (mynd III-4). Þetta er töluverð breyting frá janúarkönnuninni þegar þeir gerðu ráð fyrir vaxtahækkun á þessu ári. Framvirkir vextir sýna áþekka þróun. Samkvæmt þeim lækka meginvextir bankans fram eftir ári og verða komnir í um 4% í lok ársins.

Markaðsvextir og áhættuálag

Langtímavextir hafa lækkað og eru í sögulegu lágmarki

Ávöxtunarkrafa langra og stuttra óverðtryggðra ríkisbréfa tók að lækka undir lok síðasta árs og hefur sú þróun haldið áfram það sem af er þessu ári. Ávöxtunarkrafan hefur lækkað meira á lengri bréfunum en hún var komin í rúm 4% á öllum flokkum rétt fyrir útgáfu þessara *Peningamála*. Það er um 2 prósentna lækkun á lengstu bréfunum frá því að krafan var hæst sl. haust (mynd III-5). Langtímavextir hafa ekki verið svo lágir síðan vaxtamyndun var gefin frjálts á níunda áratug síðustu aldar. Verðtryggðir langtímavextir hafa einnig lækkað og eru í sögulegu lágmarki. Ávöxtunarkrafa lengstu verðtryggðu ríkis- og íbúðabréfanna var 1,2% rétt fyrir útgáfu *Peningamála* og hafði lækkað um 0,5 prósentur frá áramótum.

Með lækkandi vöxtum á skuldabréfamarkaði hefur ávöxtunarkerill vaxta flast út og verðbólguálag, þ.e. vaxtamunur óverðtryggðra og verðtryggðra vaxta, minnkað. Líklegt er að þessi þróun endurspegli aukna svartsýni um hagvaxtarhorfur en einnig lækkandi verðbólguvæntingar. Markaðsaðilar vænta því lægri meginvaxta eins og lesa má úr framvirkum vöxtum (mynd III-4). Innflæði erlends fjármagns inn á skuldabréfamarkaðinn hefur aukist eftir að hin sérstaka bindiskylda á innflæði erlends gjalddeyrir var lækkuð í núll í byrjun mars (mynd III-6). Innflæðið er þó enn tiltölulega lítið og staðan nú er ólík því sem var haustið 2015 þegar innflæði erlends fjármagns og lækkun markaðsvaxta fór saman við þróttmikil efnahagssumsvif, hækkandi verðbólguvæntingar og skýr skilaboð Seðlabankans um framhald hækkandi vaxta.

Áhættuálag á erlendar skuldbindingar ríkissjóðs hefur lítið breyst

Mælikvarðar á áhættuálag erlendra skuldbindinga ríkissjóðs hafa lítið breyst á árinu en matsfyrirtækin Fitch og Standard & Poor's staðfestu nýlega óbreytta láns hæfiseinkunn ríkissjóðs með stöðugum horfum. Skuldatryggingarálag á ríkissjóð er nú 0,8 prósentur. Vaxtaálag í alþjóðlegum skuldabréfaútgáfum innlendra viðskiptabanka hækkaði á síðasta ári, að hluta vegna aukinnar óvissu í alþjóðlegum efnahagsmálum, en lækkaði á ný á þessu ári.

Gengi krónunnar

Hreint fjármagnsútfærði jókst er leið á síðasta ár

Hreint útsreymi fjármagns jókst á seinni hluta síðasta árs og tengdist aukningin fyrst og fremst kaupum innlendra aðila, einkum lífeyrisjóða, á erlendum verðbréfum auk niðurgreiðslu erlendra skulda innlendra aðila. Hreint fjármagnsútsreymi utan breytinga á gjaldreyrisforða Seðlabankans nam tæplega 92 ma.kr. á þriðja ársfjórðungi 2018 en á fjórða ársfjórðungi minnkaði það í tæplega 31 ma.kr. (mynd III-7).

Gengi krónunnar hefur verið tiltölulega stöðugt undanfarið

Gengi krónunnar hefur verið tiltölulega stöðugt það sem af er ári eftir mikla lækkun sl. haust (mynd III-8). Upphaf lækkunarferilsins sl. haust má rekja til fréttu um fjármögnunarvanda flugfélagsins WOW Air en við bættist aukin svartsýni um efnahagshorfur og vaxandi áhyggjur af niðurstöðu komandi kjarasamninga. Litlar breytingar urðu á gengi krónunnar við endanlegt fall WOW Air í lok mars og virðist sem áhrif gjaldþrots félagsins hafi þegar verið verðlögð inn í gengi krónunnar. Þá er líklegt að lækkun bindiskyldu á innstreymi erlends fjármagns og undirritun kjarasamninga hafi stutt við gengið. Útflæði á gjaldeyrismarkaði í kjölfar samþykktar Alþingis um losun síðasta hluta aflandskrónueigna í byrjun mars hefur enn sem komið er verið minna en vænta mátti auk þess sem innflæði vegna nýfjárfestingar hefur vegið á móti. Frá útgáfu *Peningamála* í febrúar hefur Seðlabankinn þrjár sinnum beitt inngrípum og selt gjaldeyri á gjaldeyrismarkaði fyrir um 4,5 ma.kr. sem nam um 7% af heildarveltu á markaðinum á tímabilinu.

Markaðsaðilar vænta lítills háttar lækkunar á gengi krónunnar

Samkvæmt könnun bankans á væntingum markaðsaðila sem gerð var í byrjun maí búast þeir við að gengi krónunnar lækki um 2½% gagnvart evru fram í maí á næsta ári en haldist tiltölulega stöðugt eftir það. Þetta er heldur meiri lækkun en þeir væntu í sambærilegri könnun frá janúar sl.

Peningamagn og útlán

Vöxtur peningamagns heldur minni en á seinni hluta síðasta árs ...

Ársvöxtur víðs peningamagns (M3) var um 8% á fyrsta fjórðungi þessa árs sem er heldur minni vöxtur en var á seinni hluta síðasta árs (mynd III-9). Vöxtinn má að mestu leyti rekja til aukinna innlána heimila en sparnaður þeirra hefur vaxið jafnt og þétt undanfarin misseri þrátt fyrir töluverðan vöxt neysluútgjalda (sjá kafla IV). Innlán heimila jukust um tæp 10% milli ára á fyrsta ársfjórðungi sem er svipaður ársvöxtur og hefur verið frá þriðja ársfjórðungi 2016.

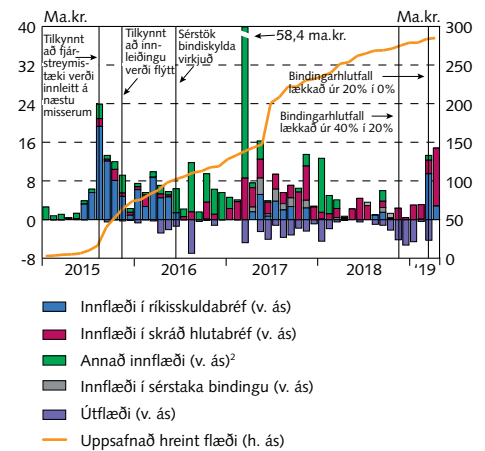
... og útlánvöxtur virðist hafa náð hámarki ...

Vöxtur útlána lánakerfisins til innlendra aðila tók að aukast árið 2017 og náði ársvöxturinn hámarki í liðlega 10% á síðasta ársfjórðungi í fyrra. Vöxturinn á fyrsta fjórðungi þessa árs var svipaður en sem hlutfall af landsframleiðslu hefur útlánastofninn lítið breyst frá árinu 2016 (mynd III-10).

Mynd III-6

Fjármagnsflæði vegna skráðrar nýfjárfestingar¹

Janúar 2015 - apríl 2019

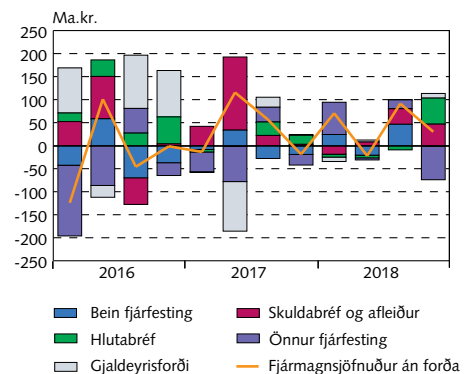


1. Fjárfesting sem gerð er hér á landi eftir 31. október 2009 fyrir nýtt innstreymi erlends gjaldeyris sem skipt er í innlenda gjaldeyri hjá fjármála-fyrirtæki hér á landi. 2. Annað innflæði í mars 2017 kemur nánast að öllu leyti til vegna kaupa erlendra aðila á eignarhlut í innlendum viðskiptabanka. Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd III-7

Fjármagnsflæði¹

1. ársfj. 2016 - 4. ársfj. 2018



1. Fjármagnsjöfnuður (hreint útsreymi fjármagns) og hreint fjármagnsflæði til beinnar fjárfestingar, verðbréfafjárfestingar (skuldabréfa, afleiða og hlutabréfa) og annarrar fjárfestingar. Jákvæðar (neikvæðar) tölur tákna aukningu (minnkun) í erlendri eign innlendra aðila eða minnkun (aukningu) í erlendri skuld þeirra. Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd III-8

Gengi krónunnar¹

2. janúar 2014 - 17. maí 2019

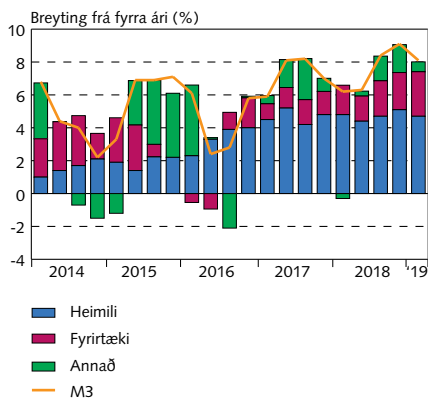


1. Verð erlendra gjaldmiðla í krónum. Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd III-9

Peningamagn¹

1. ársfj. 2014 - 1. ársfj. 2019

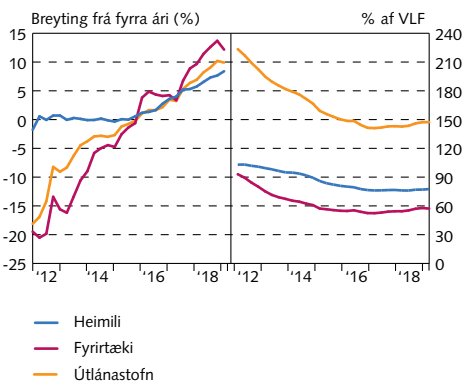


1. M3 er leiðrétt fyrir innlánum fallinna fjármálfyrirtækja.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd III-10

Útlán lánakerfis til innleindra aðila¹

1. ársfj. 2012 - 1. ársfj. 2019

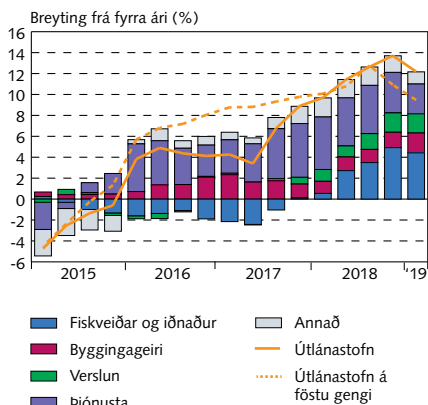


1. Leiðrétt fyrir endurflokkun og skuldalækkunaraðgerðum stjórnvalda.
Eingöngu sjóðfélagalaán meðtalin hjá lífeyrissjóðum. Án útlána til innlánsstofnana, fallinna fjármálfyrirtækja og ríkissjóðs. Fyrirtæki eru atvinnufyrirtæki og félagsamtök sem þjóna heimilum. Tölur fyrir 1. ársfj. 2019 eru áætlan Seðlabankans.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Mynd III-11

Útlán lánakerfis til atvinnufyrirtækja¹

1. ársfj. 2015 - 1. ársfj. 2019



1. Án útlána frá föllum fjármálfyrirtækjum. Stofn útlána í erlendum gjaldeyri er reiknaður miðað við vísitölu meðalgengis í mars 2019.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

... sem endurspeglar hægari vöxt í útlánum til fyrirtækja ...

Frá árinu 2016 hafa útlán lánakerfisins til fyrirtækja vaxið hraðar en til heimila en útlánavöxtur til fyrirtækja virðist hafa náð hámarki á síðasta ársfjórðungi í fyrra í rúmlega 13½% vexti en vöxturinn hafði minnkað í 12% á fyrsta fjórðungi þessa árs (mynd III-10). Að hluta til endurspeglar vöxturinn áhrif lækkunar á gengi krónunnar á fyrirtækjalán í erlendum gjaldmiðlum. Sé leiðrétt fyrir því er vöxturinn nær útlánavexti til heimila eða tæplega 9½% (mynd III-11). Útlánavöxtur til fyrirtækja byggist á tiltölulega breiðum grunni en þyngst vega útlán til fyrirtækja í iðnaði og fiskveiðum annars vegar og þjónustufyrirtækja hins vegar. Nokkuð hratt hefur þó dregið úr útlánavexti til þjónustufyrirtækja sem gæti endurspeglað væntingar um minnkandi umsvif í ferðaþjónustu.

... en vöxtur útlána til heimila heldur áfram að aukast

Útlán til heimila halda áfram að aukast (mynd III-10). Ársvöxtur þeirra nam tæplega 8½% á fyrsta fjórðungi þessa árs og frá seinni hluta síðasta árs hafa heimilin í vaxandi mæli sótt lán til innlánsstofnana frekar en lífeyrissjóða. Þessi breyting kann að endurspeglar hærra hlutfall fyrstu íbúðakaupenda sem leita að öllum líkindum frekar til innlánsstofnana þar sem hámark á veðhlutföll eru hærri.

Eignaverð og fjármálaleg skilyrði

Dregið hefur úr hækkun húsnæðisverðs ...

Í mars sl. hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu um 4,3% milli ára en á sama tíma í fyrra nam hækkunin tæplega 8% og mest nam árhækkunin 24% í maí 2017. Undanfarið ár hefur íbúðaverð einnig hækkað hægur en leiguverð en það hækkaði um 5,7% milli ára í mars sl. Það að tekið er að draga úr hækkun húsnæðisverðs endurspeglar annars vegar hægari efnahagsumsvif og aukna varfærni heimila í útgjaldaákvörðunum en einnig töluverða aukningu á framboði íbúðarhúsnæðis. Eignum á sölu hefur fjölgað töluvert undanfarið (sjá *Fjármálastöðugleiki* 2019/1) og framboð nýbygginga aukist hratt.

Hækkun húsnæðisverðs á landsbyggðinni hefur verið heldur meiri en á höfuðborgarsvæðinu en með landsbyggðinni teljast sveitarfélög í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Hátt fermetraverð á höfuðborgarsvæðinu kann að hafa aukið eftirspurn eftir húsnæði í þessum nágrennasveitarfélögum. Í apríl sl. nam hækkun húsnæðisverðs á landsbyggðinni 8,9% á milli ára en á landinu öllu hækkaði það um 4,6% (mynd III-12). Á fyrsta ársfjórðungi fækkaði þinglýstum kaupsamningum á landinu öllu um 1,4% milli ára og þar af fækkaði samningum með nýbyggingar um tæplega 17%. Hlutfall fyrstu kaupenda var um fjórðungur í fyrra og hefur ekki verið herra frá því fyrir fjármálakreppuna.

... og er þróunin í meira mæli í takt við ráðandi efnahagsþætti

Raunverð húsnæðis var 58% herra á fyrsta ársfjórðungi en það var lægst í upphafi árs 2010 (mynd III-13). Mikil fjólsfjöldun og veruleg hækkun ráðstöfunartekna heimila skýra að mestu vöxt eftirspurnar eftir húsnæði á þessum árum. Á sama tíma var lítil aukning á framboði nýs húsnæðis og hröð aukning skammtímaútleiga til ferðamanna

sem minnkaði framboð til væntanlegra kaupenda. Ólíkt efnahagsupp-
sveiflunni í aðdraganda fjármálakreppunnar er verðhækkunin undan-
farin misseri ekki drifin áfram af mikilli útlánaaukningu til heimila.
Raunverð húsnæðis hefur lækkað lítillega frá því sem það var hæst í
lok síðasta árs og hækkun húsnæðisverðs í hlutfalli við laun, tekjur og
byggingarkostnað hefur stöðvast. Nokkur óvissa er um áhrif nýgerðra
kjarasamninga og samdráttar í ferðaþjónustu á þróun húsnæðisverðs.
Ef samdrátturinn verður skammvinnur og kjarasamningarnir leiða til
aukins kaupmáttar ráðstöfunartekna mun eftirspurn eftir húsnæði lík-
lega aukast og húsnæðisverð verða hærra en ella. Á móti kemur aukið
framboð á nýju húsnæði. Einnig er mikil óvissa um áhrif fyrirhugaðra
aðgerða stjórnvalda á íbúðalánamarkaði.

Hlutabréfaverð hefur hækkað það sem af er ári

Úrvalsvísitala Kauphallarinnar, OMXI8, er um 26% hærri en hún
var við útgáfu *Peningamála* í febrúar og um 22% hærri en hún var
um miðjan maí í fyrra (mynd III-14). Munar þar mest um hækkun
á bréfum í Marel sem vegur þyngst félaga í vísitölunni. Hlutabréf í
félaginu hafa hækkað um 57% frá áramótum m.a. vegna fyrirhugað-
aðrar tvíhliða skráningar í kauphöllinni í Amsterdam. Heildarvelta með
hlutabréf í Kauphöllinni nam 149 ma.kr. á fyrsta ársfjórðungi sem er
lítillega minna en á sama fjórðungi í fyrra. Þar af var velta með félög í
OMXI8-vísitölunni alls 115 ma.kr. og hluti bréfa í Marel var 54 ma.kr.
Hagnaður jókst milli árána 2017 og 2018 hjá einungis sex af þeim
nitján félögum sem skráð eru á aðallista kauphallarinnar.

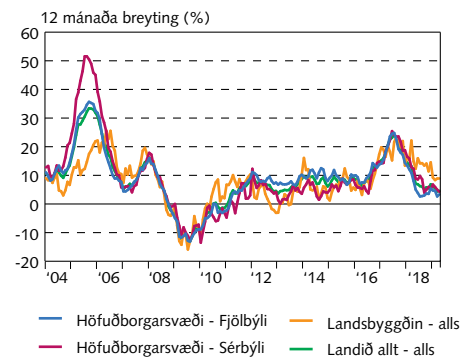
Skuldir einkageirans hlutfallslega litlar í sögulegu samhengi ...

Skuldir einkageirans námu um 164% af landsframleiðslu í árslok 2018
sem er tæplega 4 prósentum hærra hlutfall en í árslok 2017 (mynd
III-15). Skuldir fyrirtækja jukust um rúm 11% að nafnvirði milli ára
og námu um 88% af landsframleiðslu sem er um 3 prósentum hærra
hlutfall en í árslok 2017. Skuldir þeirra við innlend fjármálfyrirtæki
jukust mest. Lítil breyting varð á skuldum við erlend fjármálfyrir-
tæki og útgefnum markaðsskuldabréfum umfram það sem skýrist af
lækkun á gengi krónunnar sl. haust. Skuldir heimila jukust um tæplega
8% að nafnvirði milli ára og var skuldahlutfallið tæp 76% af lands-
framleiðslu í árslok. Þótt skuldir einkageirans hafi vaxið aðeins undan-
farið í hlutfalli við verga landsframleiðslu eru þær enn lágur í sögulegu
sambandi og viðnámsþróttur heimila og fyrirtækja hefur aukist veru-
lega á undanförunum árum (sjá nánar í rammagrein 2).

... og vanskil hafa minnkað

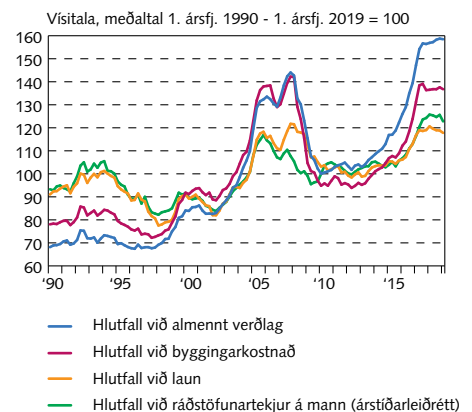
Hlutfall útlána heimila í vanskilum hjá stóru viðskiptaböndkunum þremur
og íbúðalánasjóði mældist 2% af heildarútlánum í lok mars sl. og
hafði lækkað um 0,7 prósentur milli ára. Einstaklingum á vanskilaskrá
Creditinfo fækkaði um 3,4% yfir sama tímabil. Hlutfall útlána fyrir-
tækja í vanskilum við lánastofnanir hefur einnig lækkað og var 5,9%
í mars eða 2 prósentum lægra en fyrir ári. Fyrirtækjum á vanskilaskrá
fækkaði einnig um tæp 7% miðað við sama tíma fyrir ári. Þrátt fyrir
minnkandi vanskil fjölgaði gjaldþrotum fyrirtækja milli ára í fyrra en

Mynd III-12
Markaðsverð húsnæðis
Janúar 2004 - apríl 2019



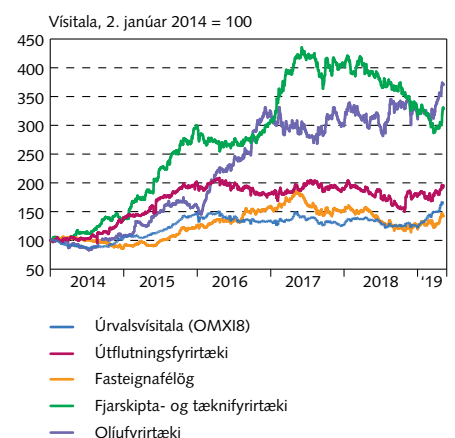
Heimild: Hagstofa Íslands.

Mynd III-13
Húsnæðisverð í hlutfalli við verðlag,
byggingarkostnað, laun og tekjur¹
1. ársfj. 1990 - 1. ársfj. 2019



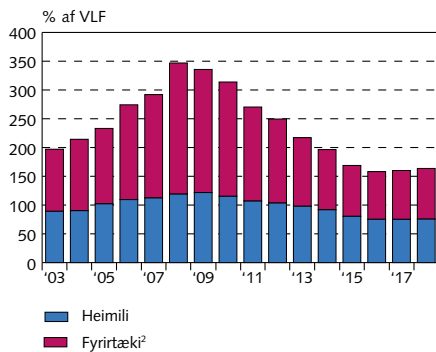
1. Hlutfall húsnæðisverðs og vísitölu neysluverðs, byggingarvísitölu,
launavísitölu og ráðstöfunartekna á mann (miðað við mannfjölda á
vinnufærum aldri).
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Mynd III-14
Gengi hlutabréfa fyrirtækja eftir tegund
atvinnurekstrar¹
2. janúar 2014 - 17. maí 2019



1. Atvinnugreinaflokkar vísa til breytinga á meðaltali gengis hlutabréfa
skráðra fyrirtækja eftir tegund atvinnurekstrar, leiðrétt fyrir arðgreiðslum
og hlutafjárlekkunum.
Heimild: Nasdaq Iceland.

Mynd III-15
Skuldir heimila og fyrirtækja 2003-2018¹



1. Skuldir við fjármálafyrirtæki og útgefin markaðsskuldabréf. 2. Án fjármálafyrirtækja (þar með talið eignarhaldsfélaga).
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

fækkaði á ný á fyrsta fjórðungi þessa árs frá sama fjórðungi í fyrra. Nýskráningum fyrirtækja fækkaði í fyrra en hefur hins vegar fjölgað á ný á fyrsta ársfjórðungi samanborið við síðasta ár.

Nokkrir lífeyrissjóðir hafa lækkað veðhlutfall íbúðalána

Óverðtryggðir inn- og útlánsvextir viðskiptabankanna sem og óverðtryggðir vextir sjóðfélagalána fylgdu í meginatriðum eftir vaxtahækkun Seðlabankans í nóvember sl. en óverðtryggðir útlánsvextir hafa lækkað lítillega frá útgáfu *Peningamála* í febrúar. Fastir verðtryggðir vextir viðskiptabanka og breytilegir verðtryggðir vextir sjóðfélagalána hafa einnig lækkað á sama tíma. Vextir á sjóðfélagalánum eru sem fyrr heldur lægri en á sambærilegum lánum viðskiptabankanna. Hluti lánveitenda hefur hert útlánareglur þar á meðal nokkrir lífeyrissjóðir sem hafa lækkað hámarksveðhlutfall en vægi sjóðfélagalána hefur nálgast það viðmið sem er sett í fjárfestingarstefnu hjá hluta þeirra.