

SEÐLABANKI ÍSLANDS

Íbúðarhúsnæði og greiðslubyrði

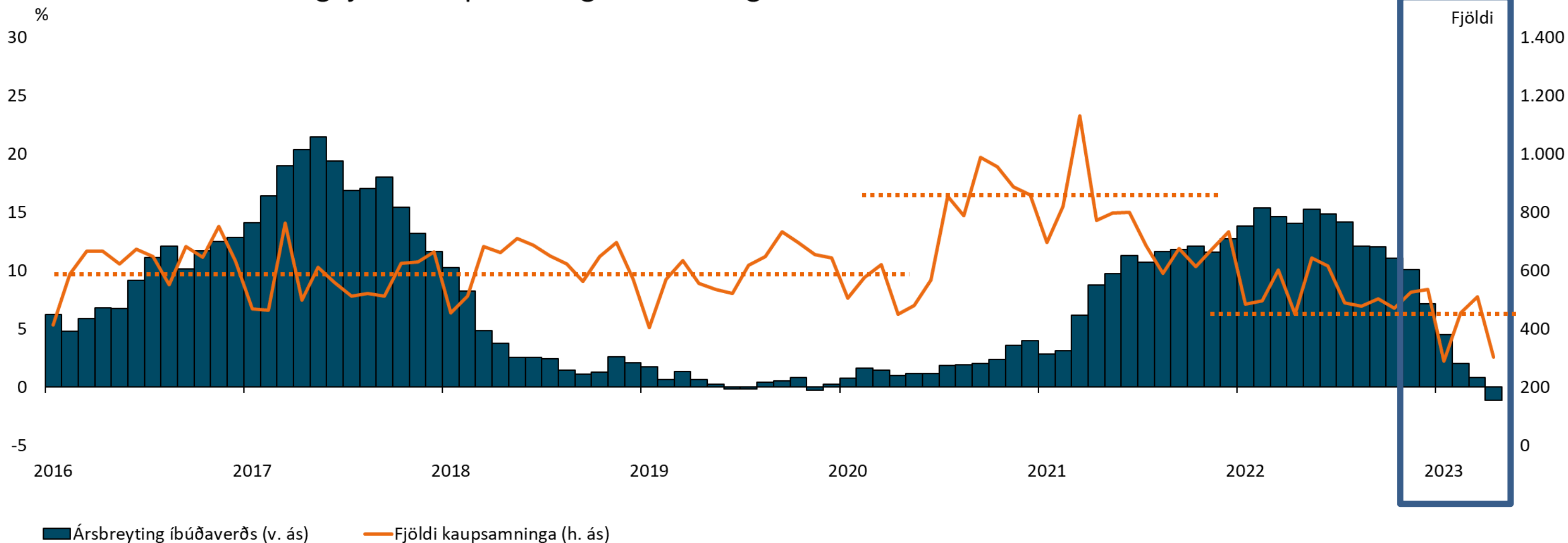


Fjármálastöðugleikanefnd

7. júní 2023

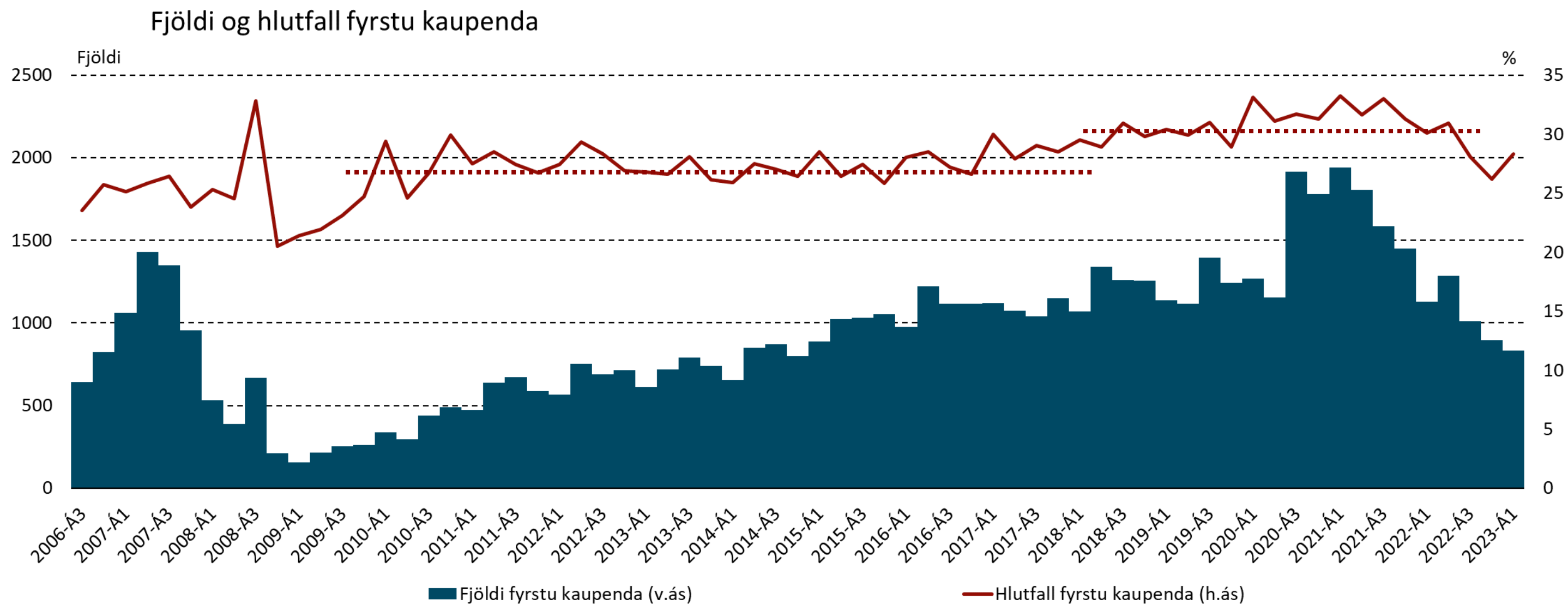
Raunverð íbúðarhúsnæðis lækkar og velta minnkar

Raunverð íbúða og fjöldi kaupsamninga höfuðborgarsvæðinu¹



1. Fjöldi kaupsamninga sýnt sem þriggja mánaða hlaupandi meðaltal.
 Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

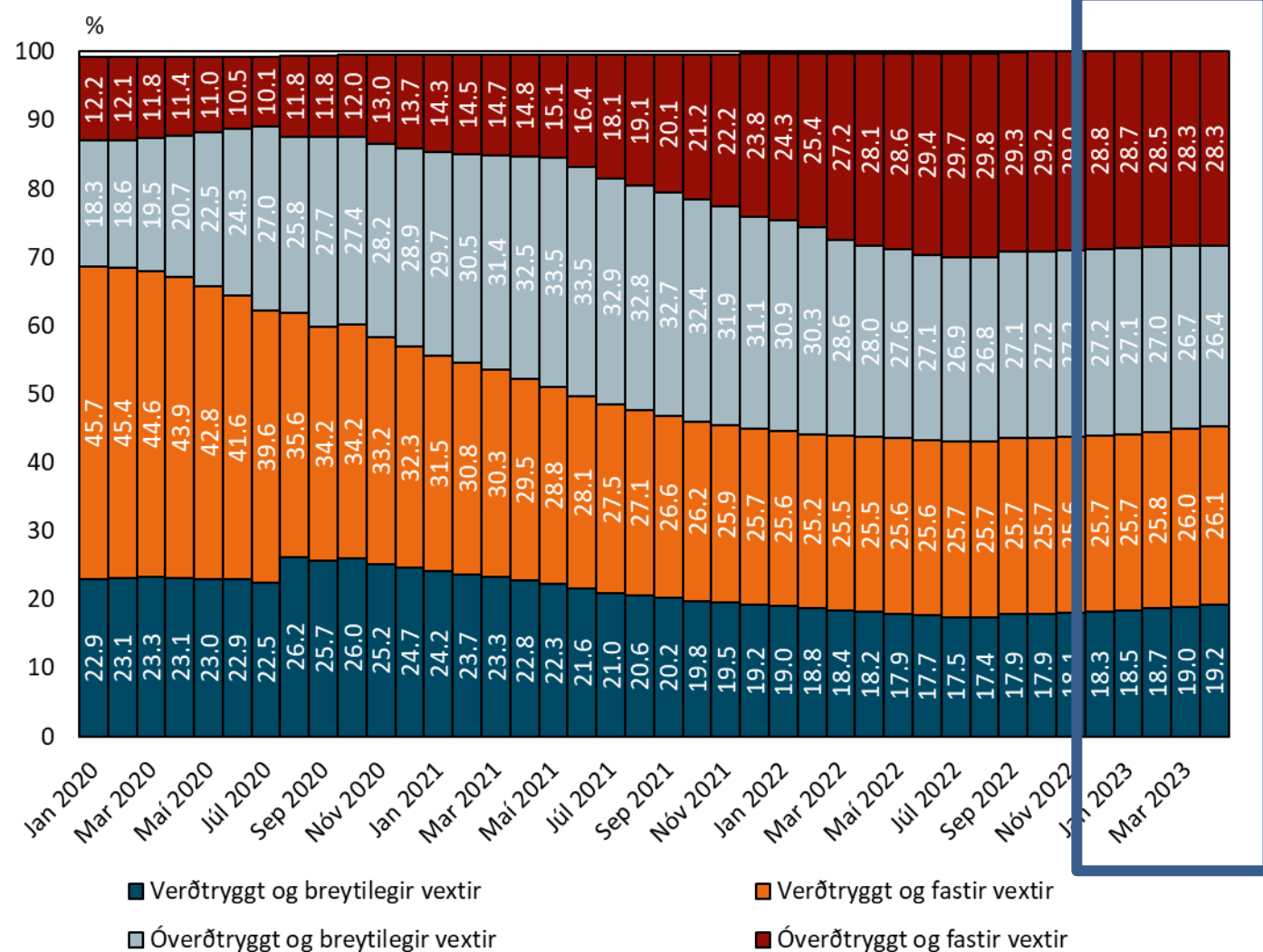
Hlutfall fyrstu kaupenda nálægt langtímameðaltali



Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjunarstofnun.

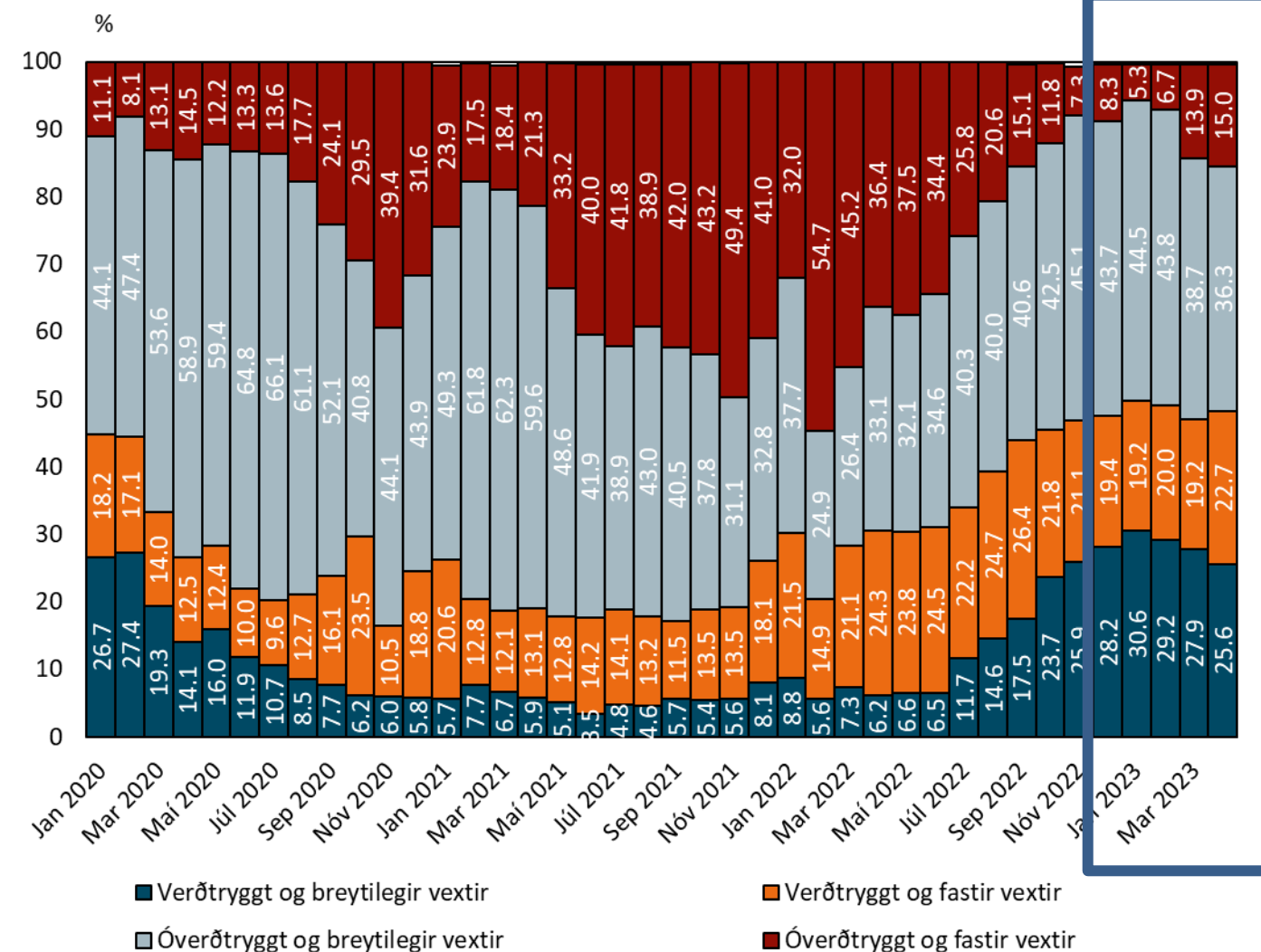
Enn rúmlega 50% fasteignalán óverðtryggð

Tegund fasteignalána til neytenda¹



1. Öll lán KMB og HMS. Einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

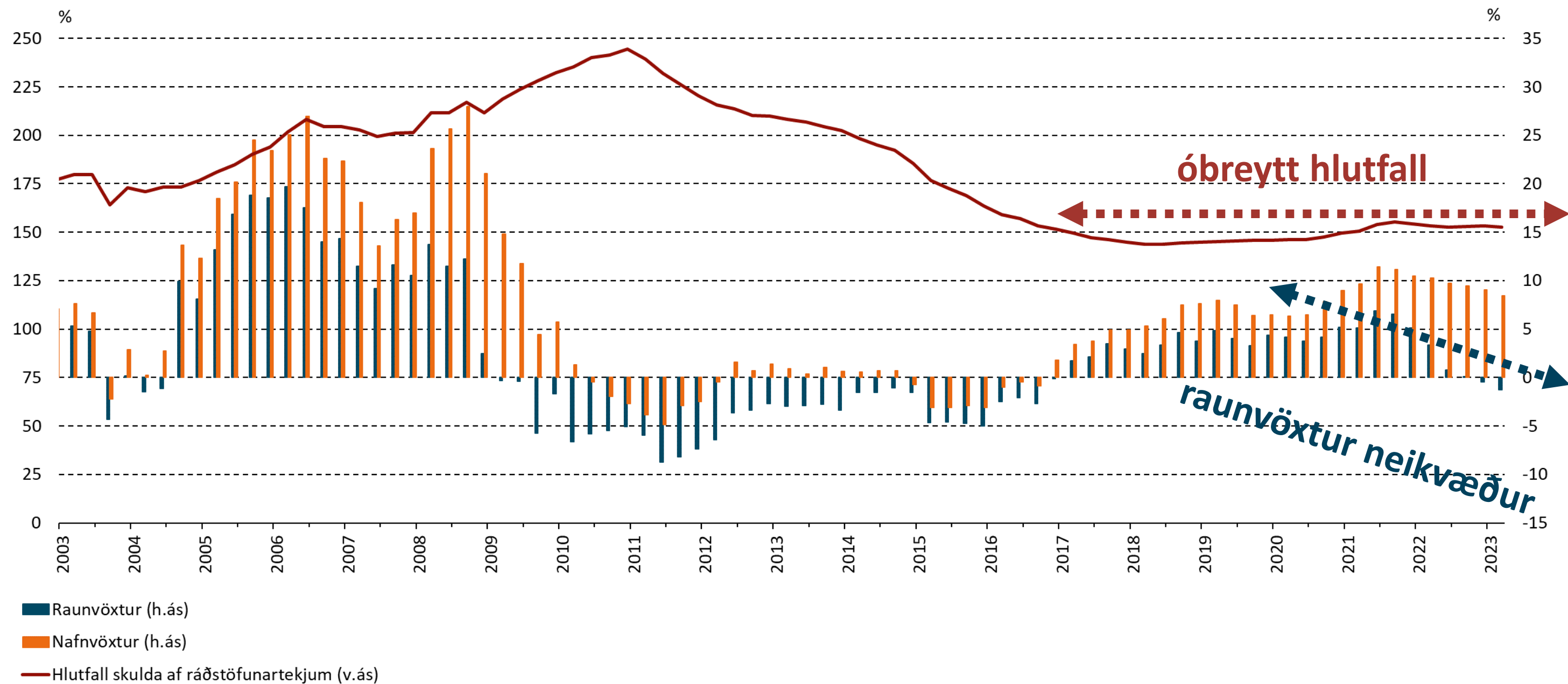
Tegund nýrra fasteignalána til neytenda¹



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

Hægir á útlánum og skuldahlutfall af tekjum stöðugt

Þróun skulda heimila¹

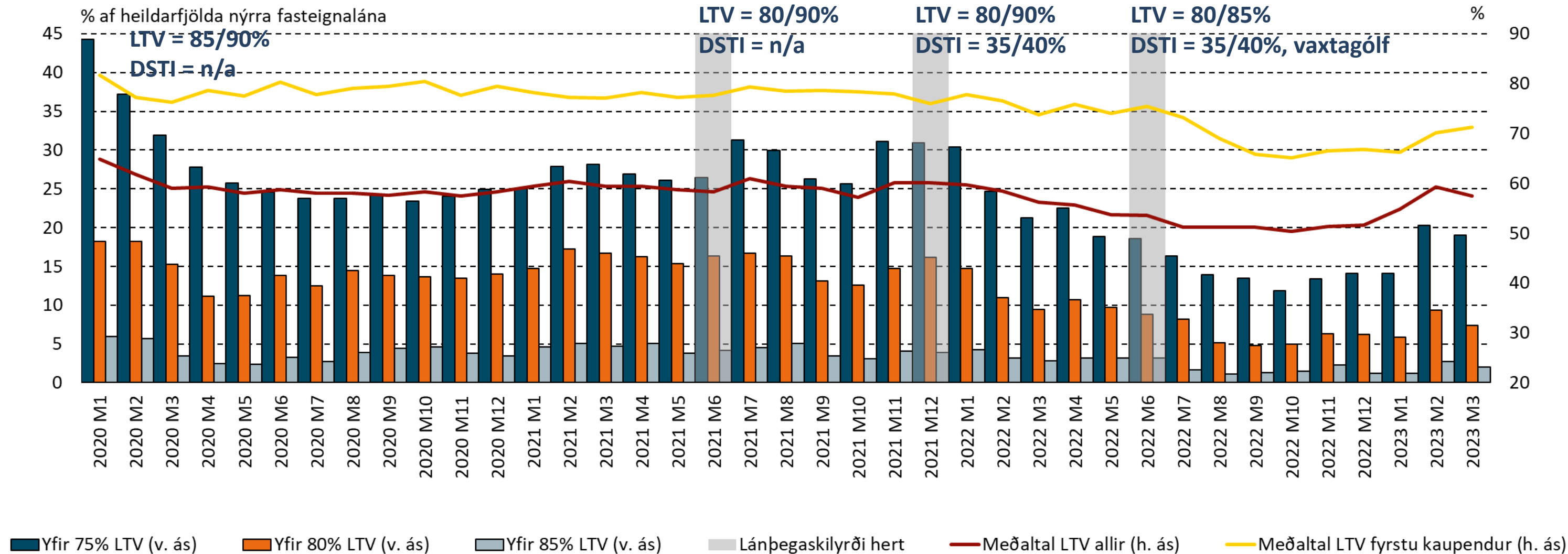


1. Skuldir heimila við innlend fjármálafyrirtæki. Ráðstöfunartekjur á árinu 2023 eru byggðar á mati úr QMM-líkani Seðlabankans.
 Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

Veðsetningarhlutföll fara lækkandi



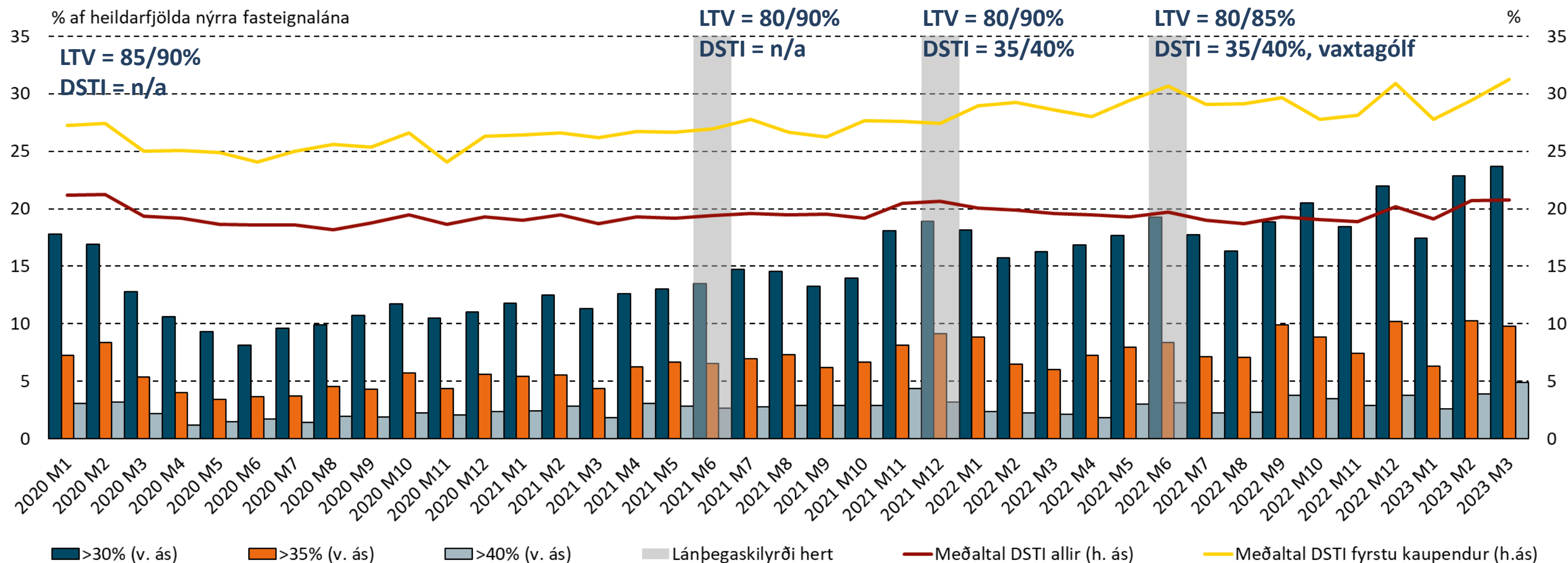
Veðsetningarhlutfall nýrra fasteignalána til neytenda¹



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

Greiðslubyrðarhlutfall hefur hækkað lítillega

Greiðslubyrðarhlutfall nýrra fasteignalána til neytenda¹

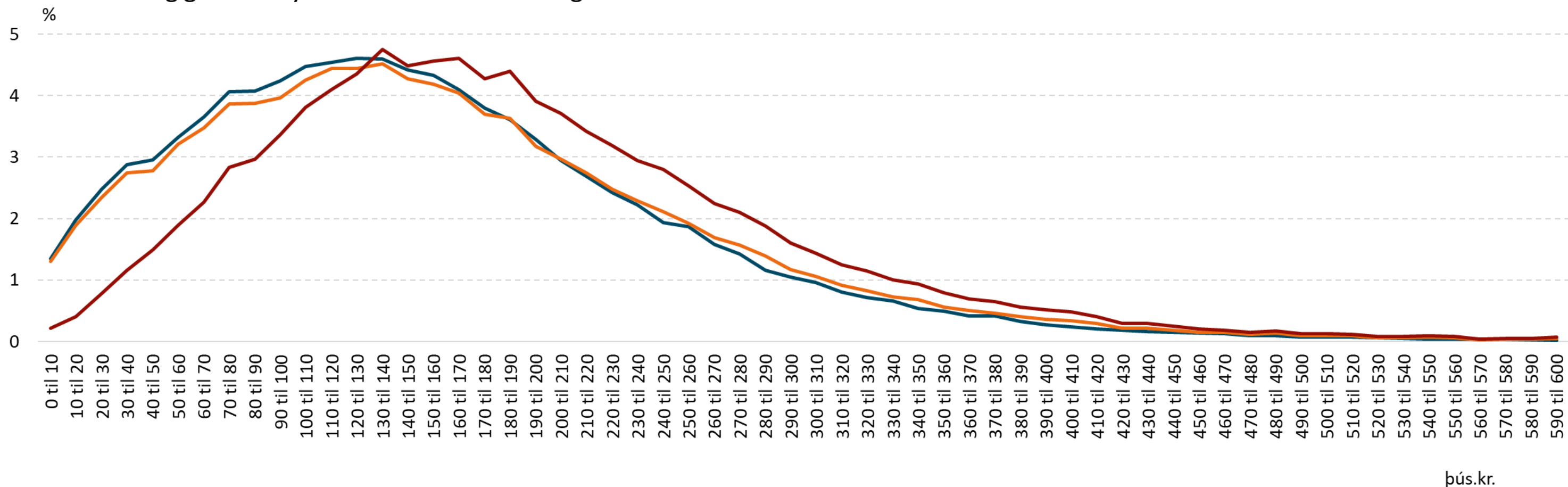


1. Öll ný lán KMB og HMS. Einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020. Gögn fyrir nýjasta mánuðinn eru bráðabirgðagögn.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Hærrí greiðslubyrði lána veitt eftir janúar 2020

Dreifing greiðslubyrðar heimila með fasteignalán



— Allar lánveitingar (Gögn m.v. janúar 2023)

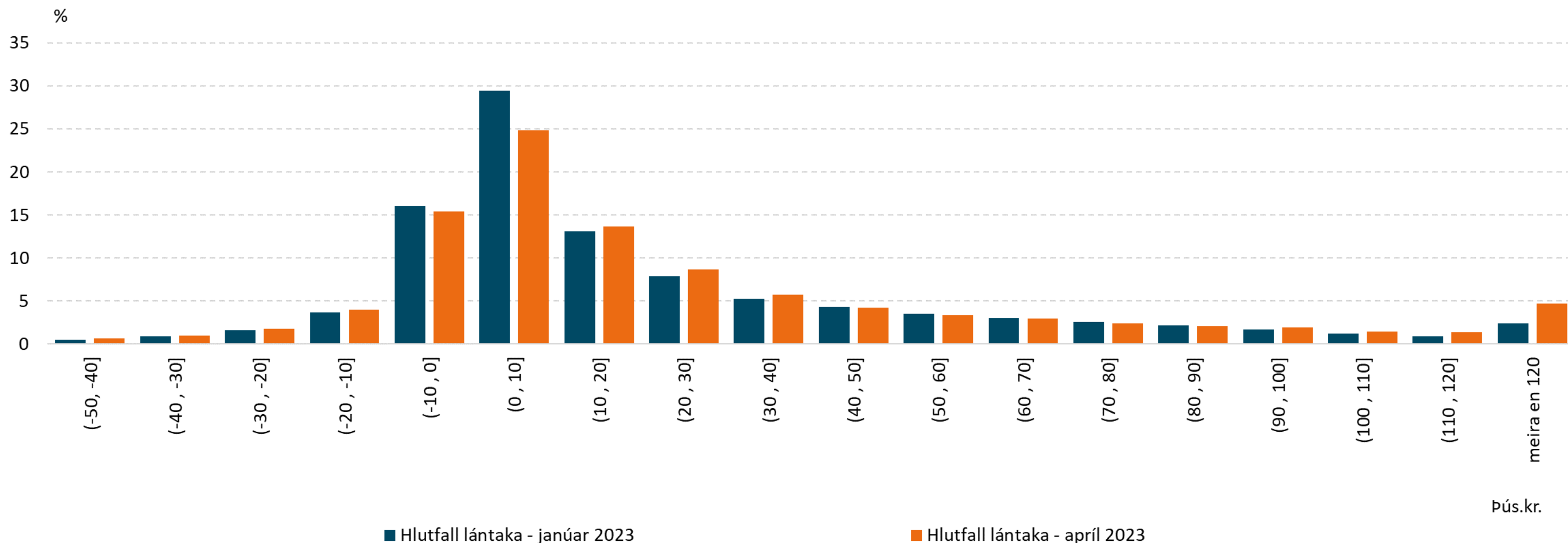
— Allar lánveitingar (Gögn m.v. apríl 2023)

— Lánveitingar frá janúar 2020 (Gögn m.v. apríl 2023)

1. Greiðslubyrði fasteignalána til neytenda fyrir hvert heimili í janúar og apríl 2023. Gögn frá KMB, HMS og 9 stærstu lífeyrissjóðum.
 Heimild: Seðlabanki Íslands

Greiðslubrýði hækkar með hækkandi vöxtum

Breyting á greiðslubrýði heimila frá lántöku¹



Pús.kr.

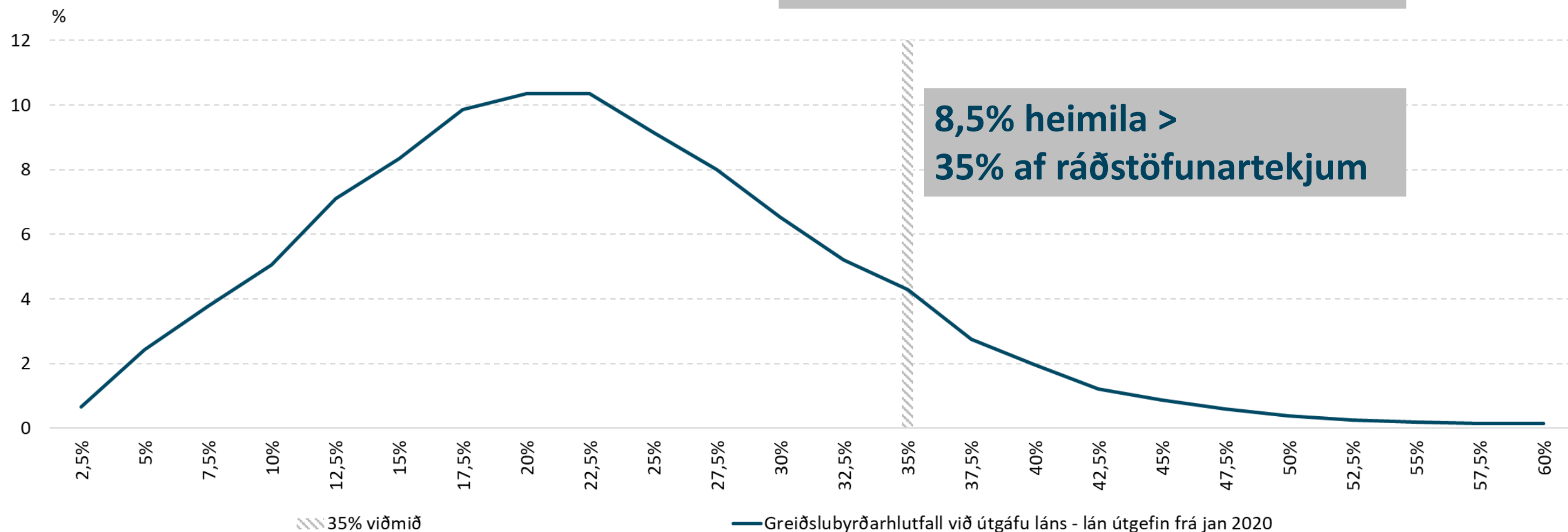
1. Breyting á greiðslubrýði fasteignalána til neytenda fyrir hvert heimili frá lántöku til janúar 2023 og apríl 2023. Miðast við ný fasteignalán til neytenda frá KMB og HMS frá janúar 2020, en einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020.

Heimild: Seðlabanki Íslands

Greiðslubyrðarhlutfall heimila við lántöku

öll ný lán frá janúar 2020

vextir : lántökudagur
tekjur : lántökudagur



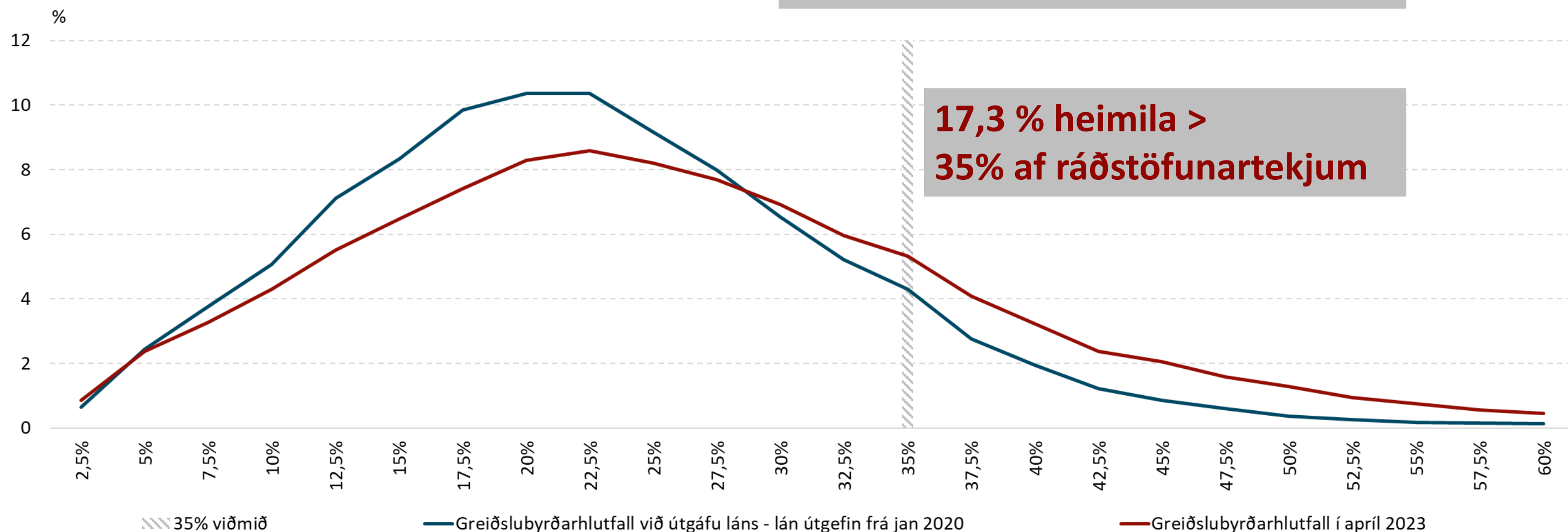
8,5% heimila >
35% af ráðstöfunartekjum

1. Greiðslubyrðarhlutfall fasteignalána til neytenda fyrir hvert heimili. Tekjur uppfærðar m.v. launavísitölu. Miðast við ný fasteignalán til neytenda frá KMB og HMS frá janúar 2020, en einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020.
Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Með hækkandi vöxtum eykst greiðslubyrðin

öll ný lán frá janúar 2020

tekjur : lántökudagur
vextir : 2. júní 2023



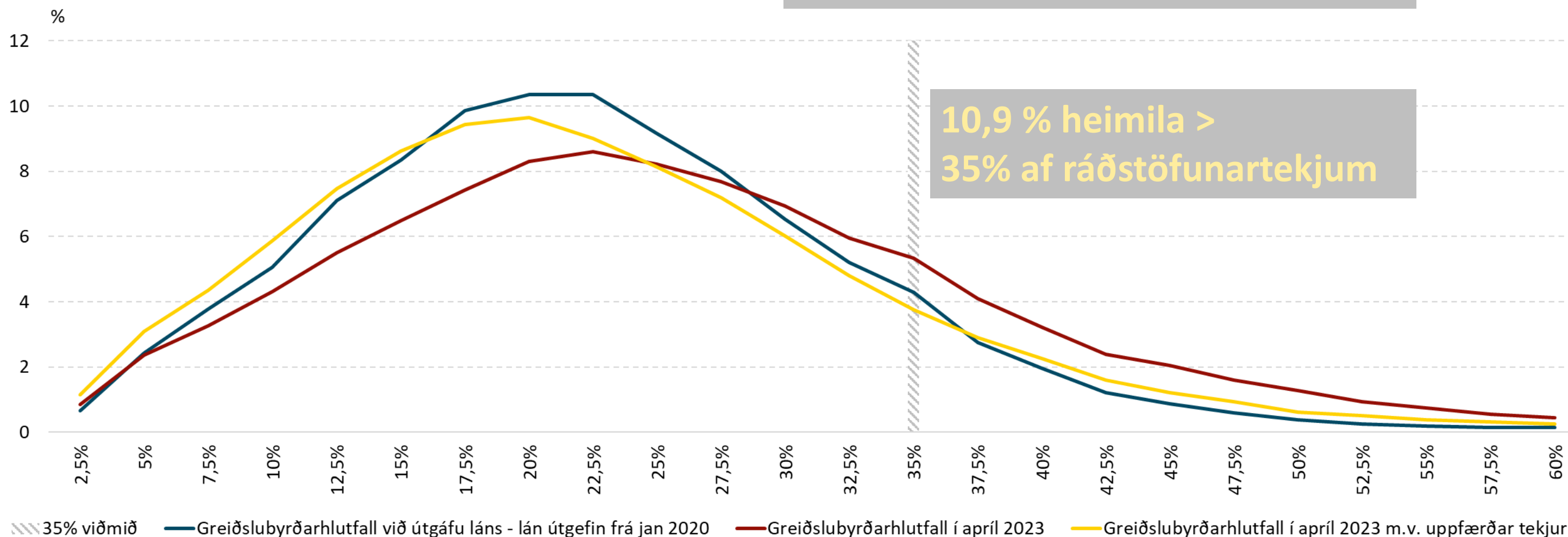
17,3 % heimila >
35% af ráðstöfunartekjum

1. Greiðslubyrðarhlutfall fasteignalána til neytenda fyrir hvert heimili. Tekjur uppfærðar m.v. launavísitölu. Miðast við ný fasteignalán til neytenda frá KMB og HMS frá janúar 2020, en einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020.
Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Með hækkandi tekjum lækkar greiðslubyrðin á ný

öll ný lán frá janúar 2020

tekjur : uppfærðar m.v. launavísitölu
vextir : 2. júní 2023



10,9 % heimila >
35% af ráðstöfunartekjum

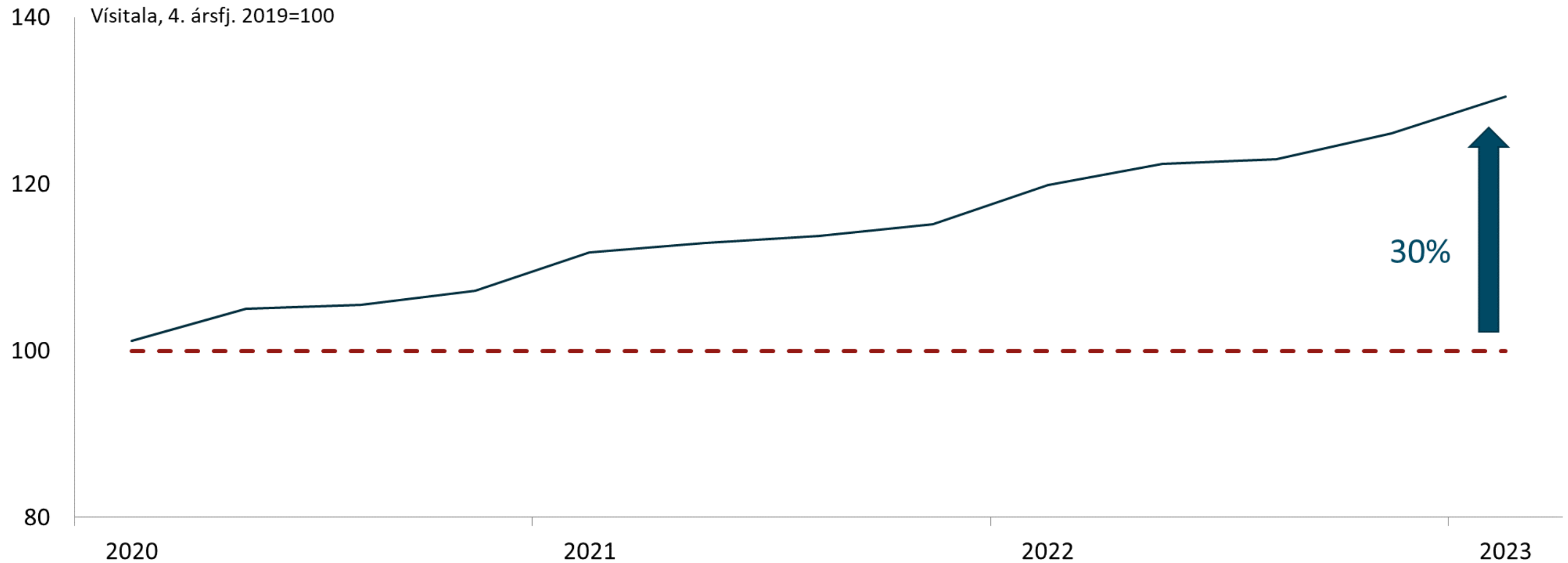
1. Greiðslubyrðarhlutfall fasteignalána til neytenda fyrir hvert heimili. Tekjur uppfærðar m.v. launavísitölu. Miðast við ný fasteingalán til neytenda frá KMB og HMS frá janúar 2020, en einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020.
Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Laun hafa hækkað



Laun

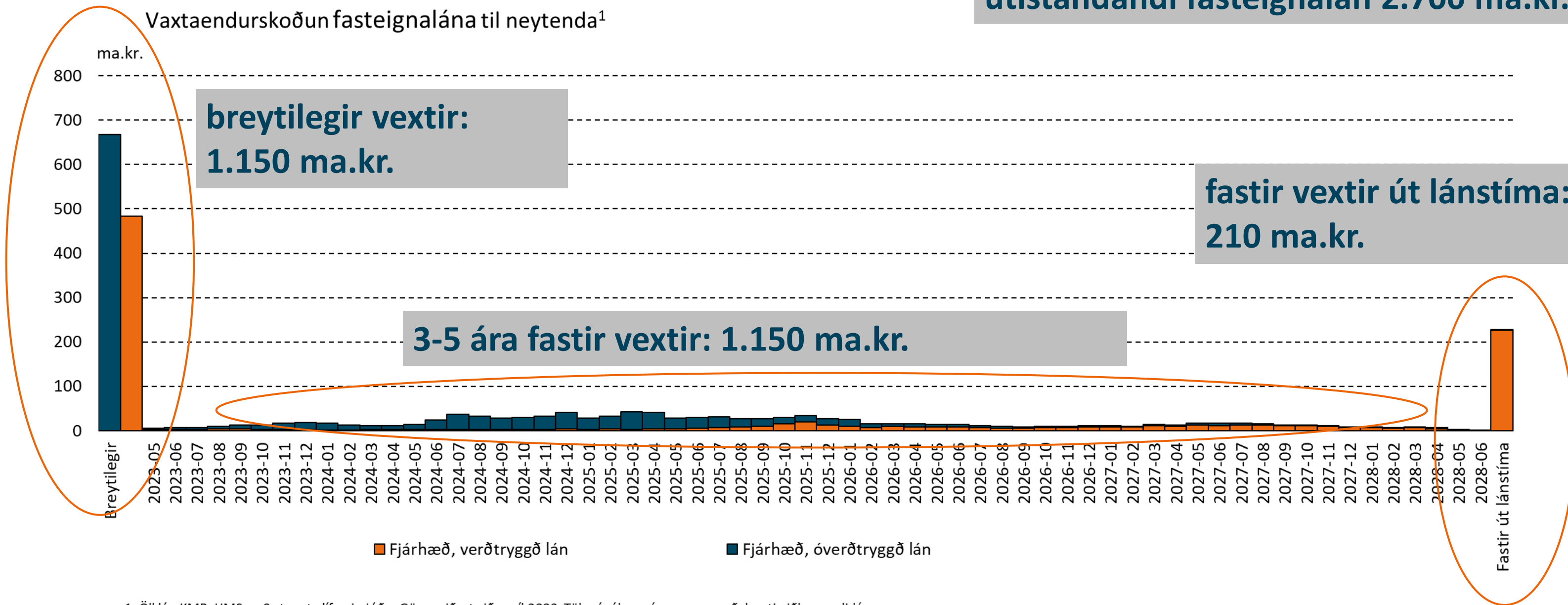
1.ársfj. 2020 - 1.ársfj. 2023



Tímabundnir fastir vextir á tæplega helmingi lána

útistandandi fasteignalán 2.700 ma.kr.

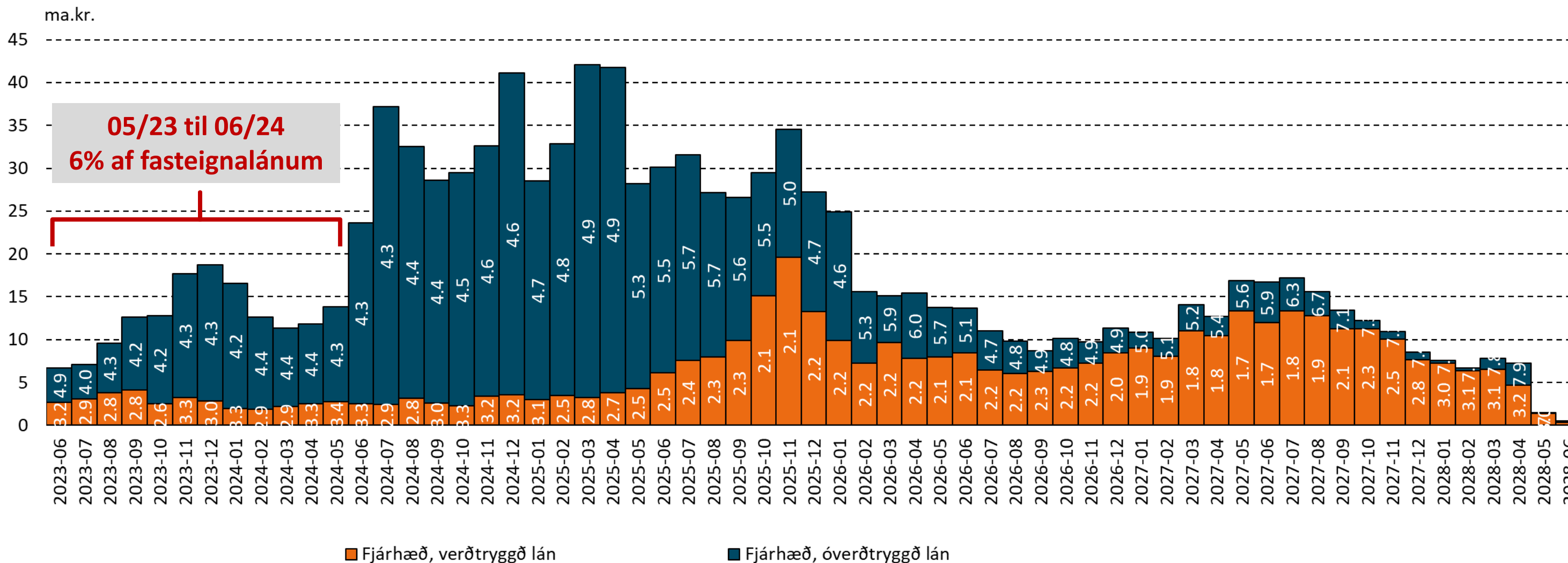
Vaxtaendurskoðun fasteignalána til neytenda¹



1. Öll lán KMB, HMS og 9 stærstu lífeyrissjóða. Gögn miðast við apríl 2023. Tölur í súlum sýna vegna meðalvexti viðkomandi lána.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Vaxtaendurskoðunin nær yfir fimm ára tímabil

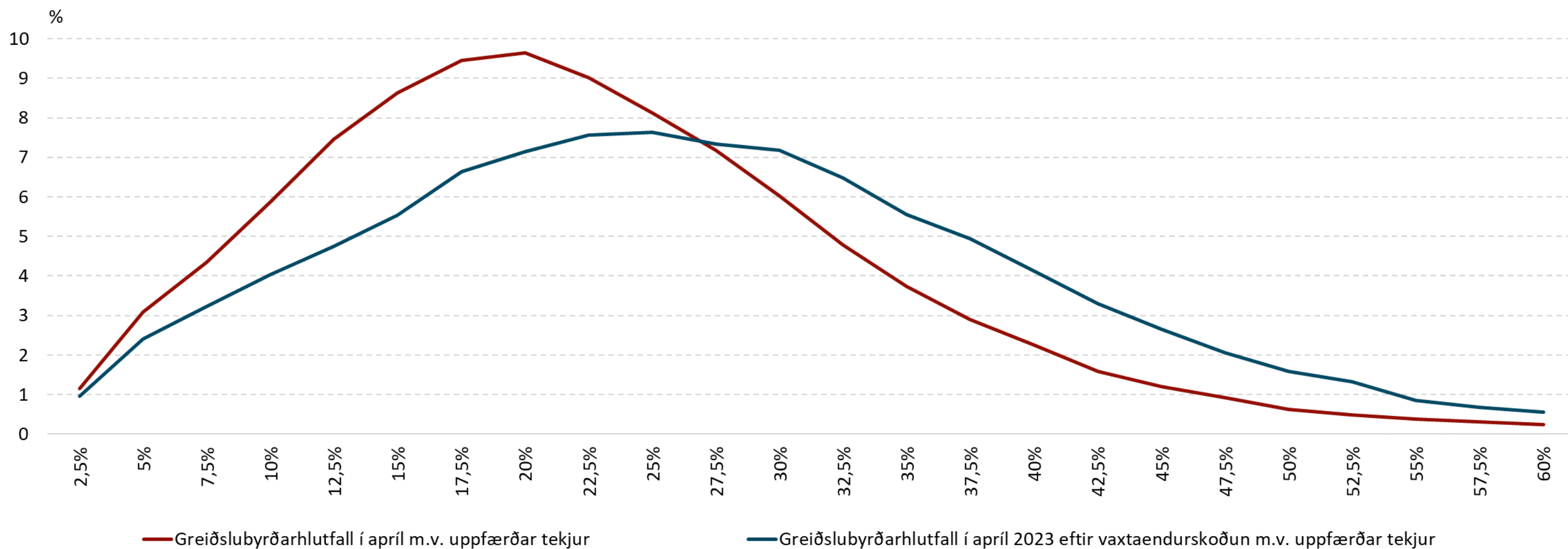
Vaxtaendurskoðun fasteignalána til neytenda¹



1. Öll lán KMB, HMS og 9 stærstu lífeyrissjóða. Gögn miðast við apríl 2023. Tölur í súlum sýna vegna meðalvexti viðkomandi lána.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Vaxtaendurskoðun leiðir til hærri greiðslubyrði

Áhrif vaxtaendurskoðunar á greiðslubyrðarhlutfall heimila



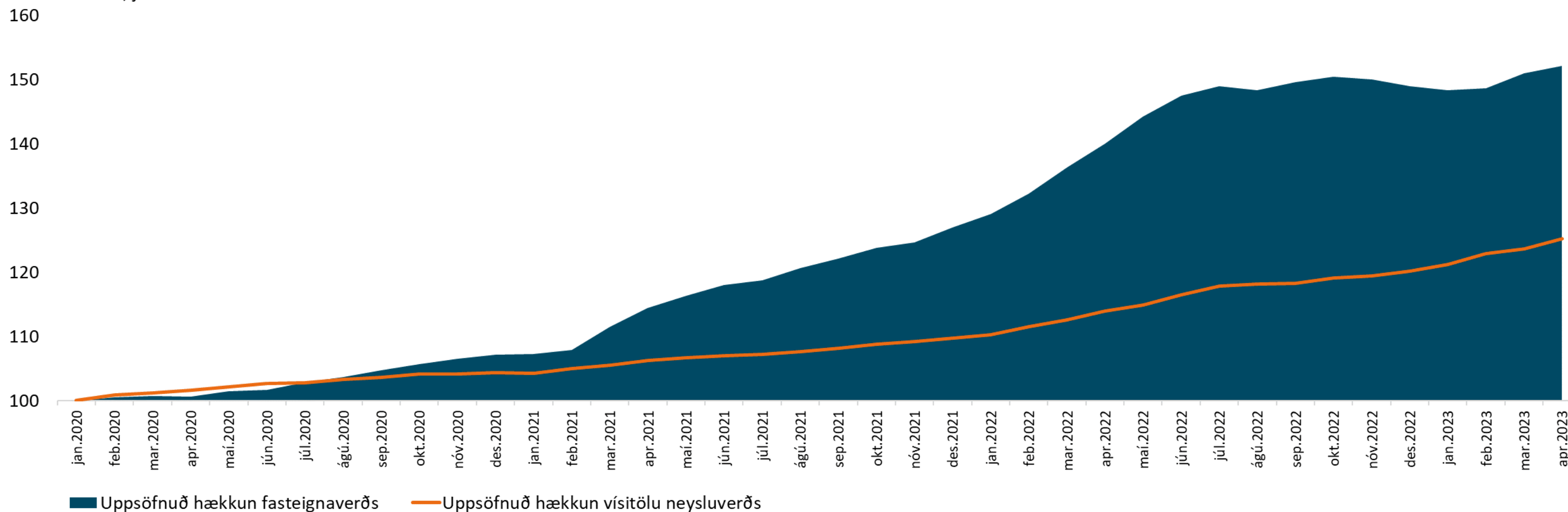
1. Greiðslubyrðarhlutfall fasteignalána til neytenda fyrir hvert heimili. Tekjur uppfærðar m.v. launavísitölu. Greiðslubyrði óverðtryggðra lána með vaxtaendurskoðun reiknuð m.v. breytilega vexti óverðtryggðra lána 2. júní 2023. Miðast við ný fasteingalán til neytenda frá KMB og HMS frá janúar 2020, en einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020.

Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Eignamyndun töluvert meiri en verðbólga

Uppsöfnuð hækkun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu¹

Vísitala, jan. 2020 = 100

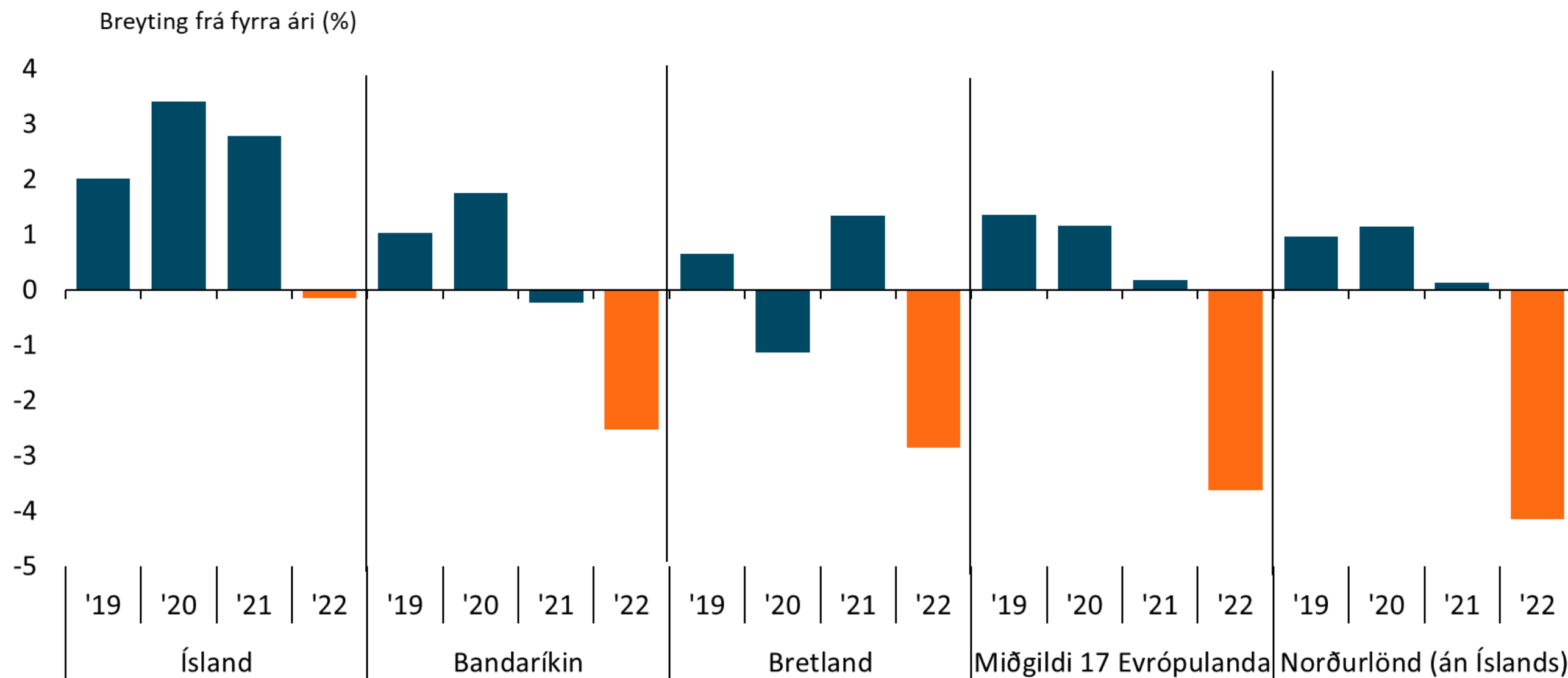


1. Uppsöfnuð hækkun vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu og vísitölu neysliverðs frá janúar 2020.

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

Mikil hækkun launa hefur leitt til aukins kaupmáttar

Raunlaun í þróuðum ríkjum 2019-2022¹

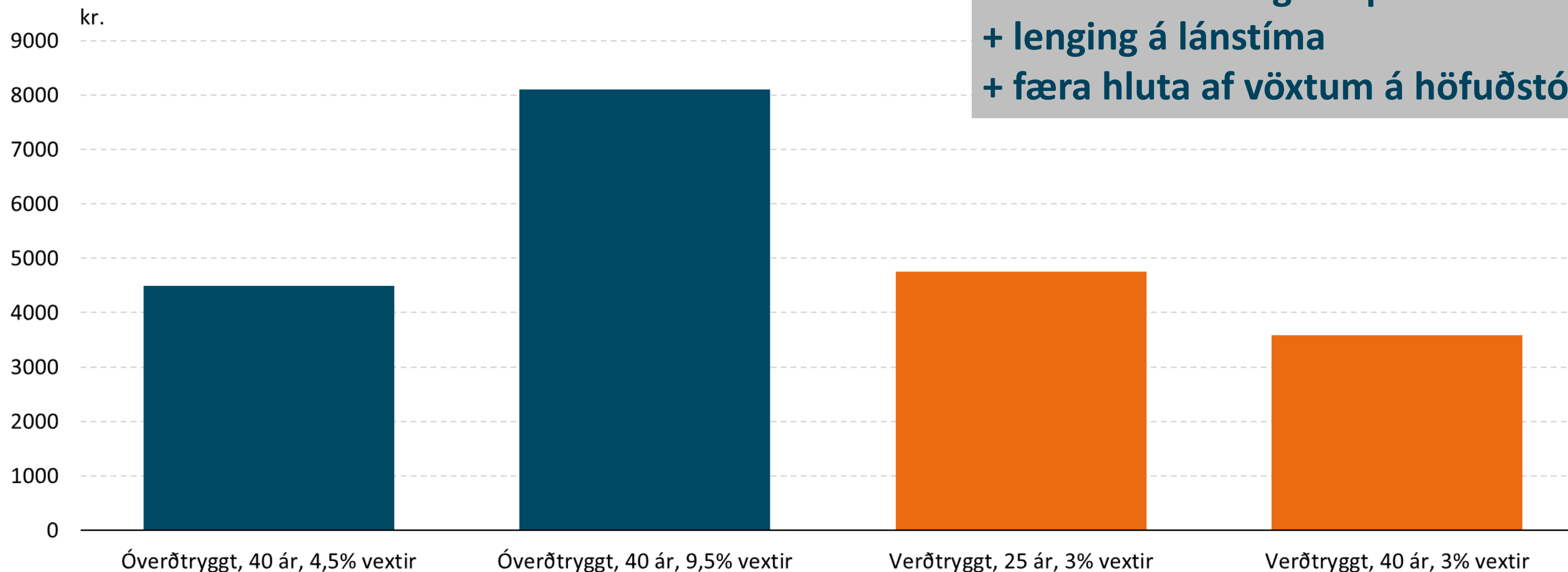


1. Meðaltekjur á vinnustund í framleiðslu staðvirk með vísitölu neysluverðs. Norðurlönd (án Íslands) sýnir einfalt meðaltal fyrir Danmörku, Finnland, Noreg og Svíþjóð. Miðgildi 17 Evrópulanda undanskilur Norðurlönd og Bretland.

Heimildir: OECD, Seðlabanki Íslands.

Heimilin hafa leiðir til að bregðast við

Greiðslubyrði mismunandi lánaforma á hverja milljón láns



- + greiða sparnað inn á lán
- + ráðstöfun séreignarsparnaðar
- + lenging á lánstíma
- + færa hluta af vöxtum á höfuðstól

Greiðslubyrði reiknuð miðað við jafngreiðslulán.
 Heimild: Seðlabanki Íslands