



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.<sup>1</sup>

### Skuldamarkaður

Skuldir fyrirtækja við innlend fjármálafyrirtæki drógust nokkuð saman að raunvirði á síðasta ári en gengis- og verðlagsleiðréttur skuldastofn óx lítillega 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

<sup>1</sup> Sjá minnisblað Seðlabanka Íslands sem birt var 18. mars 2020.

[https://www.seðlabanki.is/library/Skraarsafn/Fjarmalastodugleiki/Minnisblad\\_sveiflujofnunarauki\\_18mars2020.pdf](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 einstaklingslána<sup>2</sup>, þ.m.t. frysting, 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. Vaxtalækkunarir 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.<sup>3</sup> Hlutfall íbúðaverðs og launavísitölu hefur staðið í stað á sama tíma og er nær sögulegu meðaltali en hin hlutföllin.

Markaður með atvinnuhúsnæði náði sér á strik á seinni hluta ársins 2020, eftir skarpa verðlækkun á fyrri hluta þess. Verðvísitala atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu<sup>4</sup> 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 atvinnuhúsnæðis 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 litið.

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.

---

<sup>2</sup> Miðast við lánþegaðferð en þá eru eftirstöðvar allra útlána viðskiptavinar í vanefndum ef eitt lán er komið í 90 daga vanskil, í frystingu eða lántaki metinn ólíklegur til að standa við skuldbindingar sínar.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Vísitalan byggir á vegnu meðaltali iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhúsnæðis.

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.<sup>5</sup>

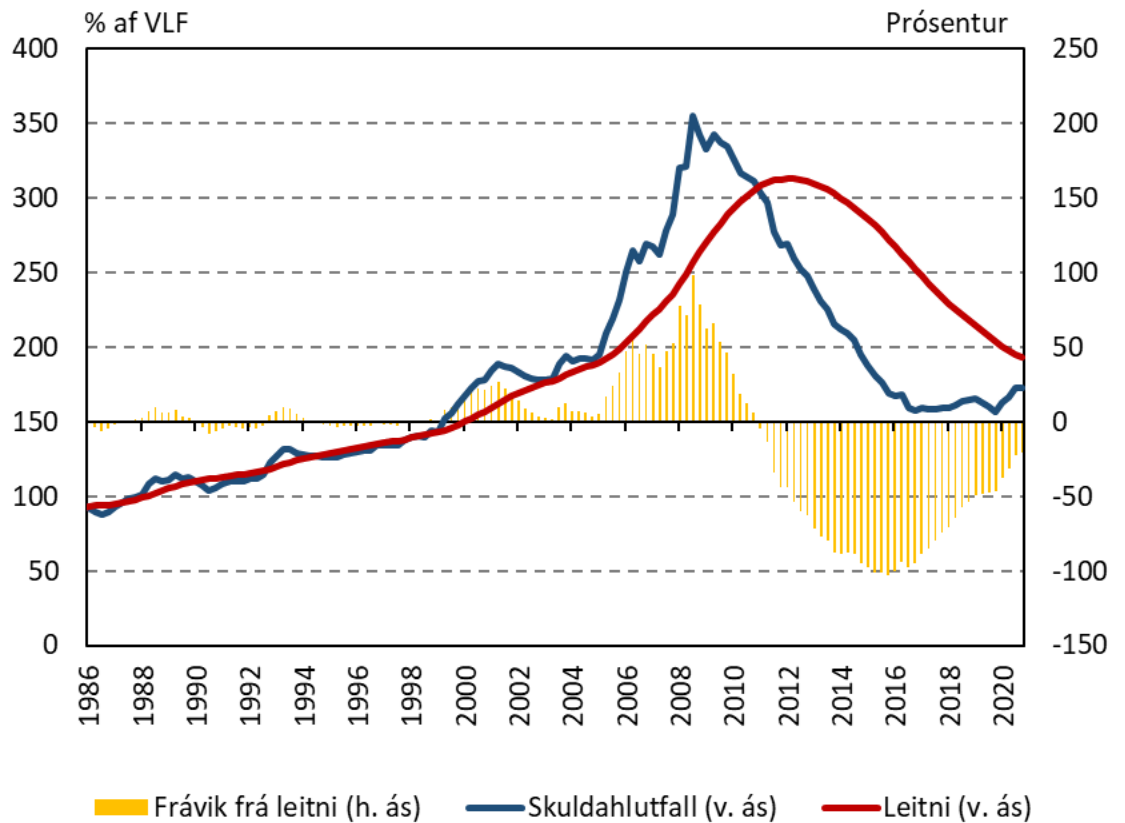
Samsettir áhættuvísar sem ætlað er að draga saman heildstæða mynd af þróuninni gefa ekki skýr merki um aukningu á sveiflutengdri kerfisáhættu. Töluleg framsetning fjármálasveiflunnar gefur til kynna minni stíganda í uppsveiflu hennar en síðustu 3 ár þegar sveiflujöfnunaraukinn var byggður upp.

---

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

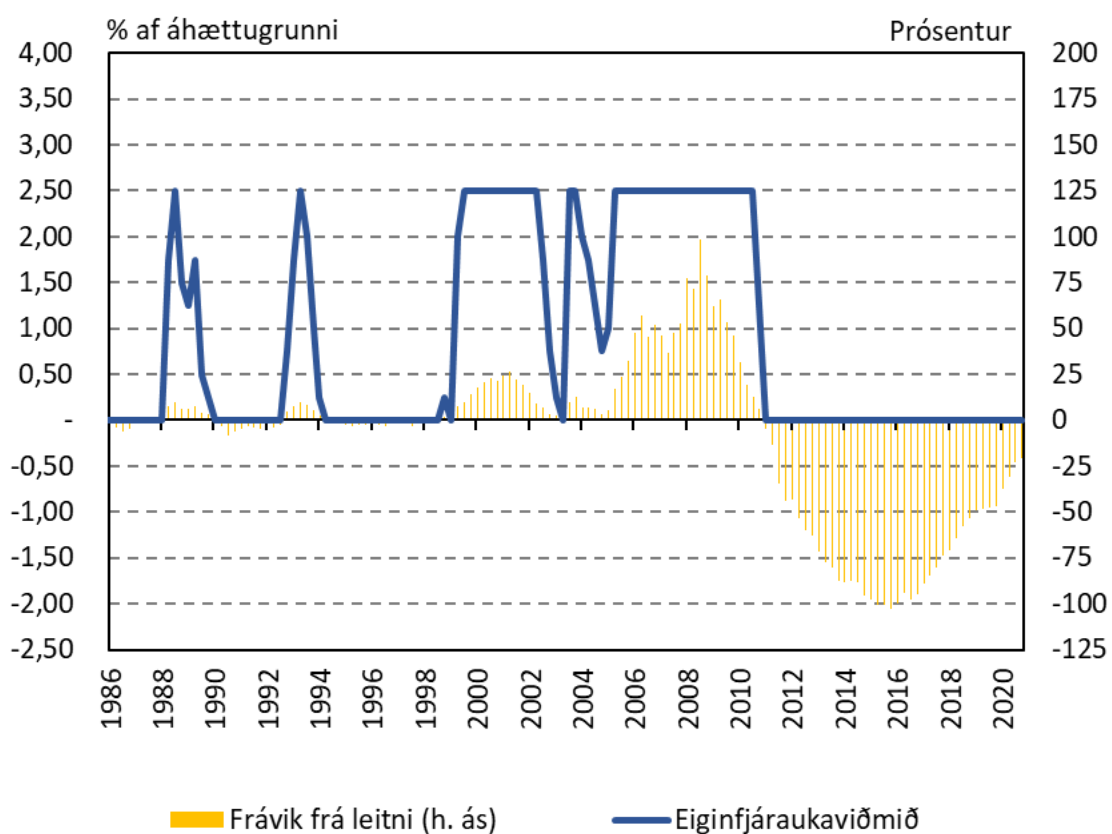
## Myndaviðauki

### 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.

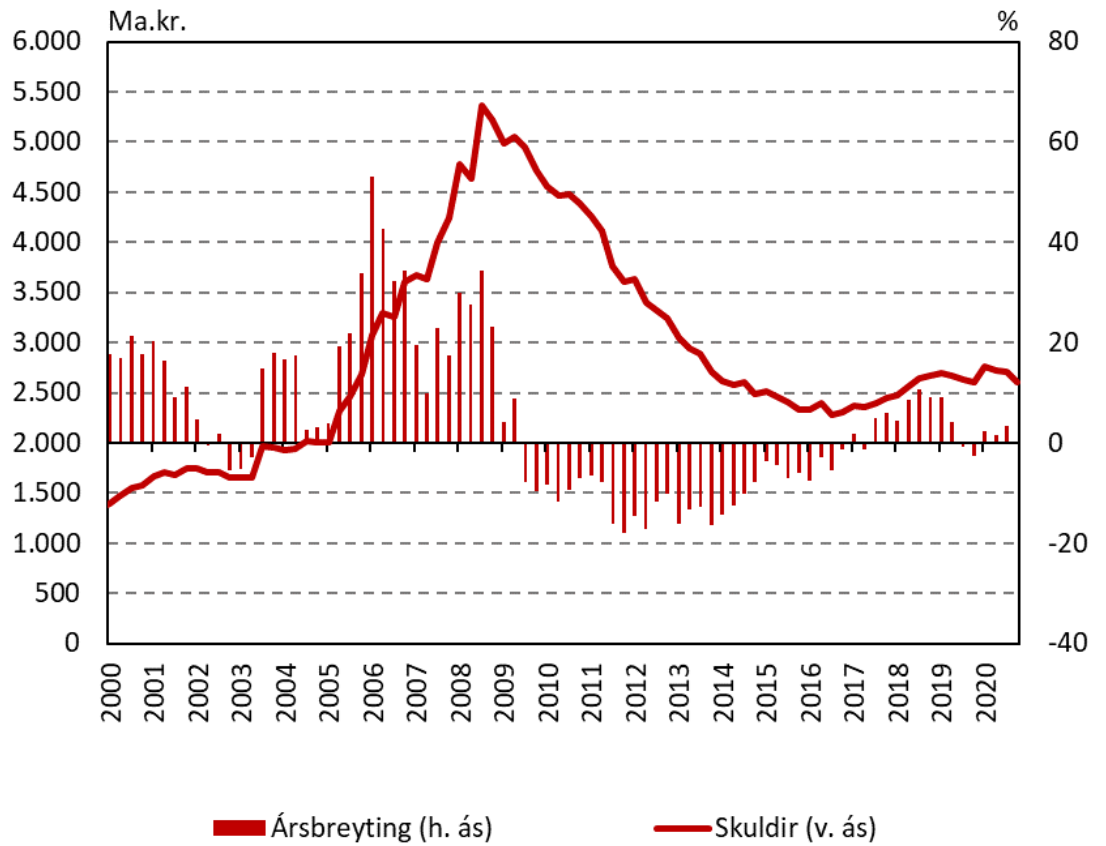
## Frávik skuldahlutfalls frá leitni og viðmið Basel-nefndarinnar



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

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

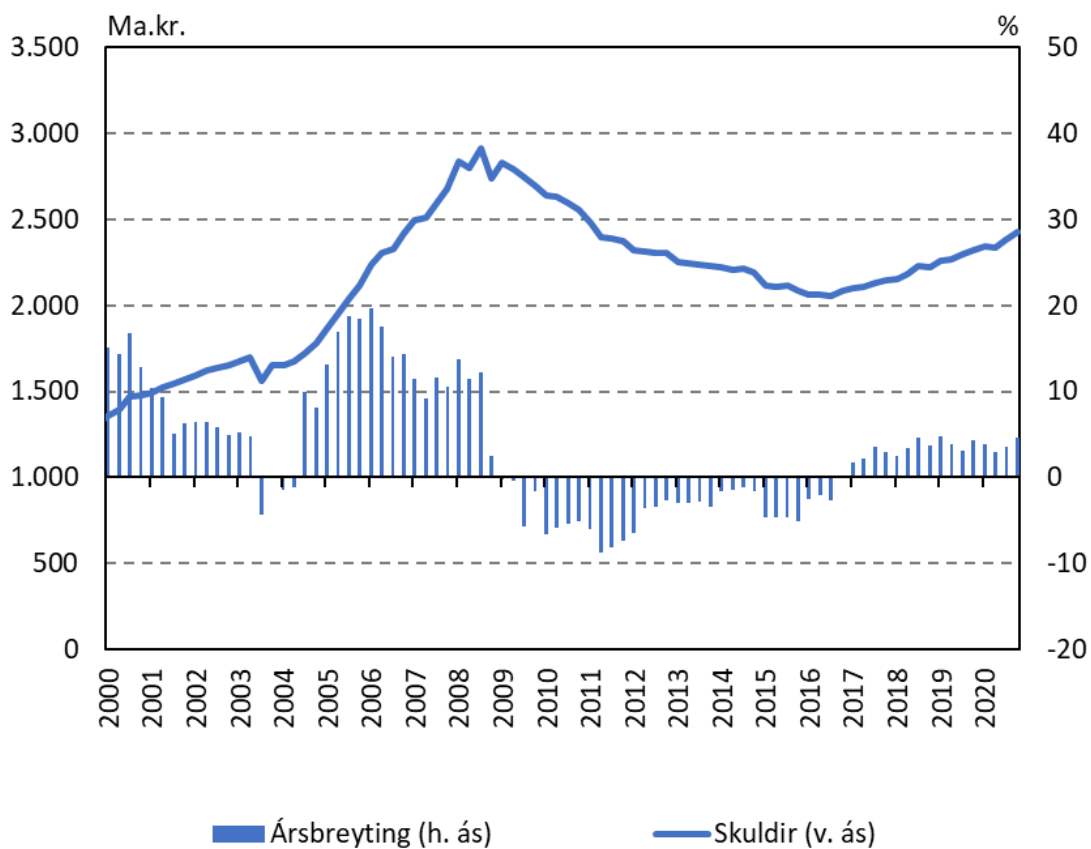
## Raunvirði skulda fyrirtækja<sup>1</sup>



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

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

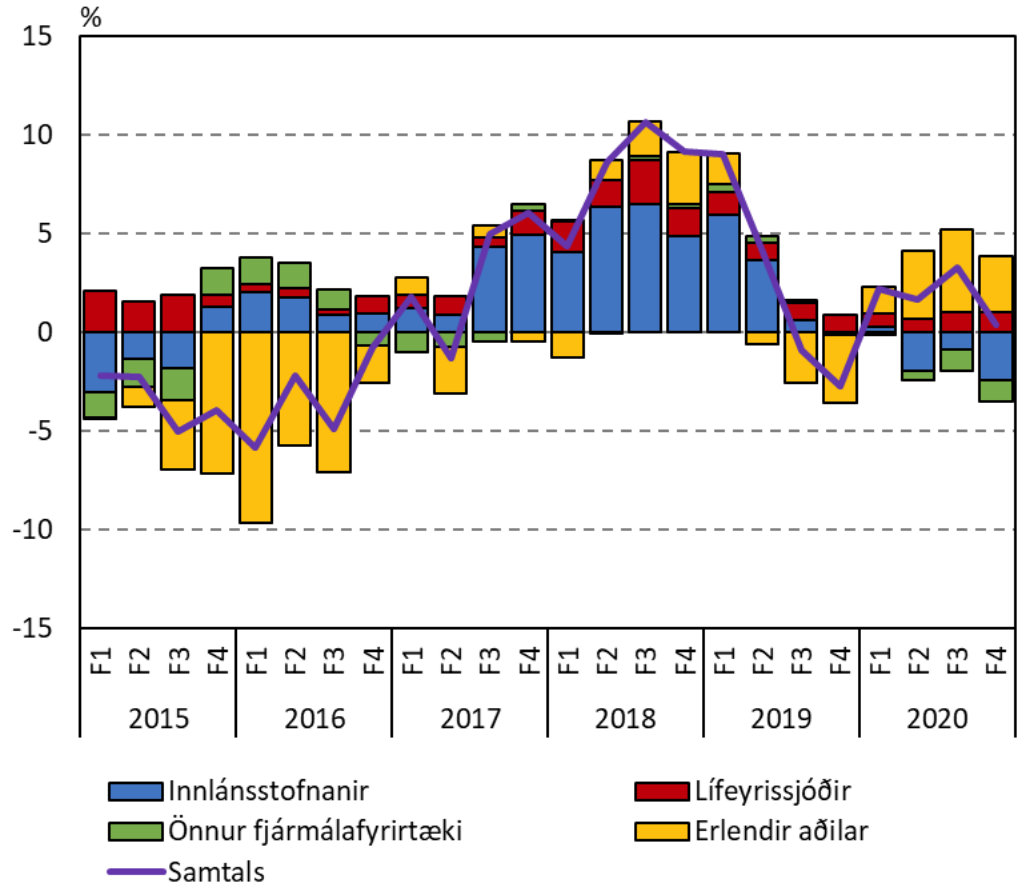
## Raunvirði skulda heimila<sup>1</sup>



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

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

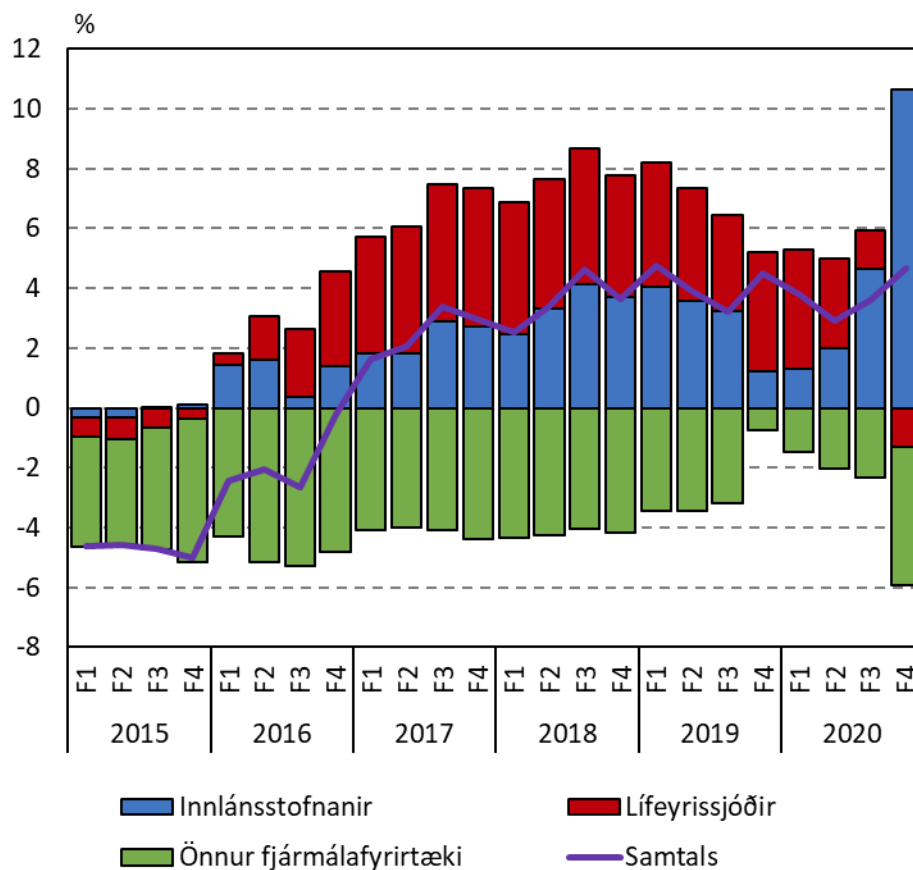
## Þróun skulda atvinnufyrirtækja brotin niður á lánveitendur<sup>1</sup>



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.

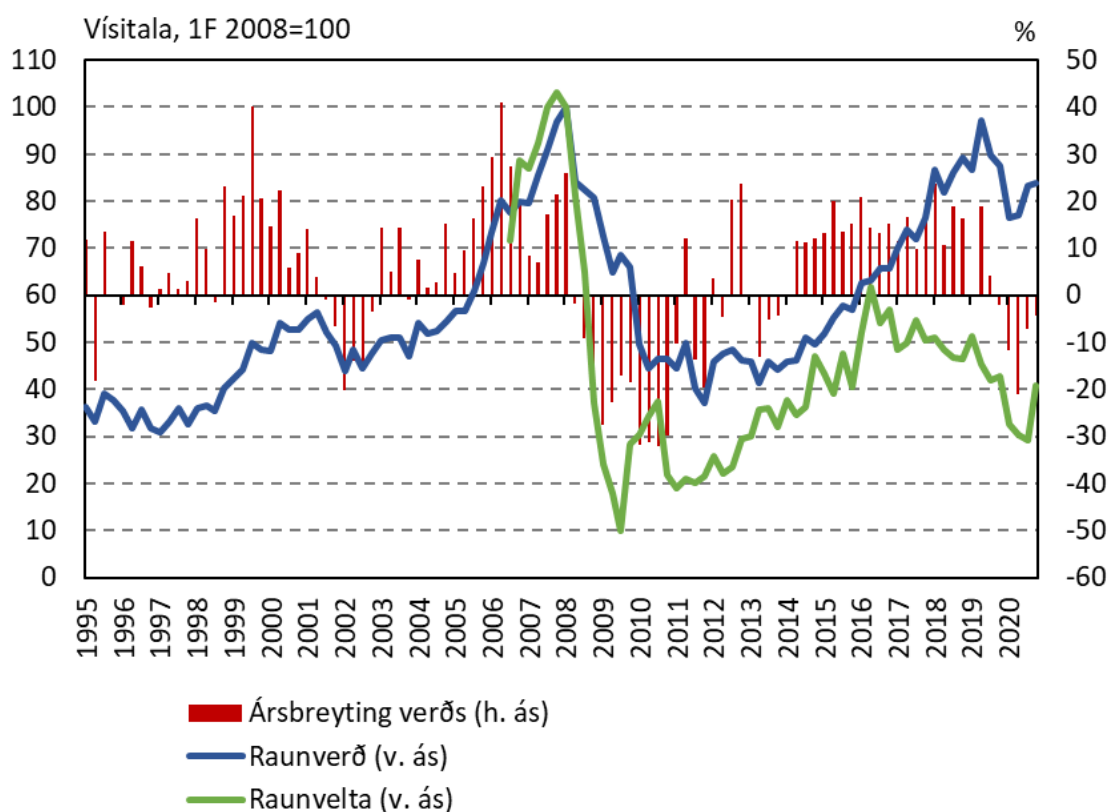


## Þróun skulda heimila brotin niður á lánveitendur<sup>1</sup>



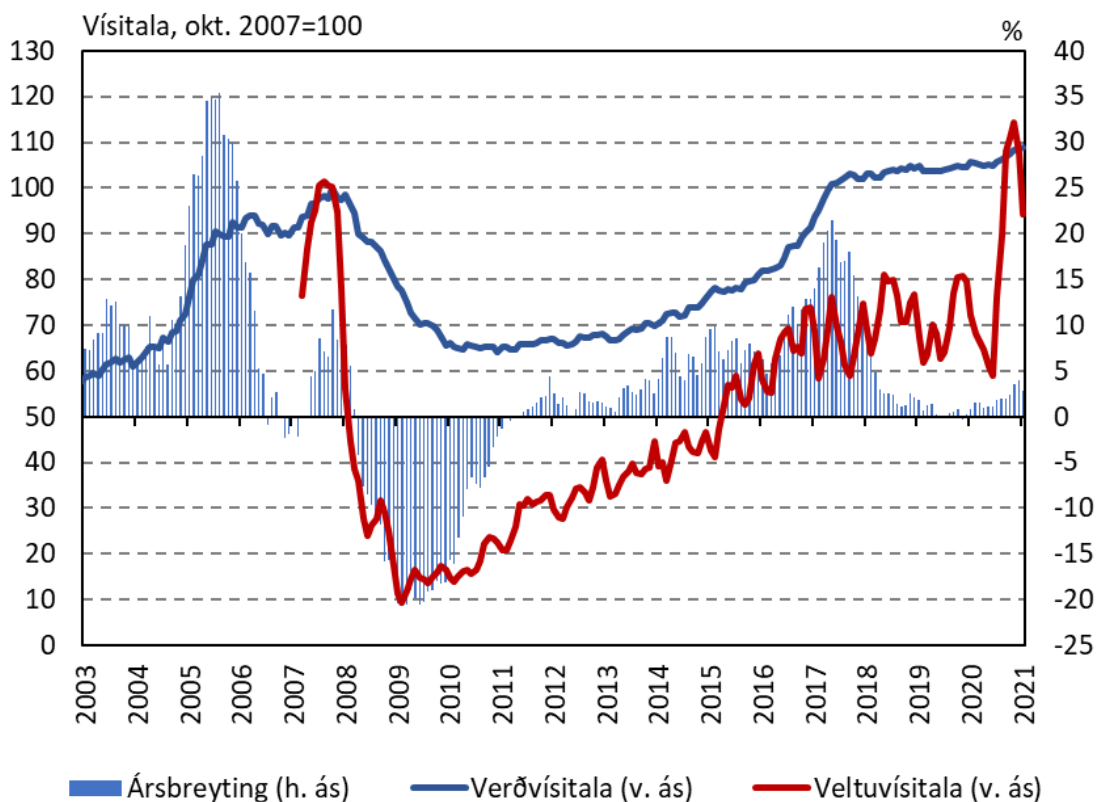
1. Heildarskuldir heimila að kröfuvirði, raunvirtar með vísitölu neysluverðs. Raunbreyting á milli ára og framlag hvers flokks lánveitenda til hennar. Áhrif kaupa ÍLS á lánasafni Arion banka að vermæti yfir 50 ma.kr. á F4 2019 gættir til F4 2020. Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

## Raunverð og -velta atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



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

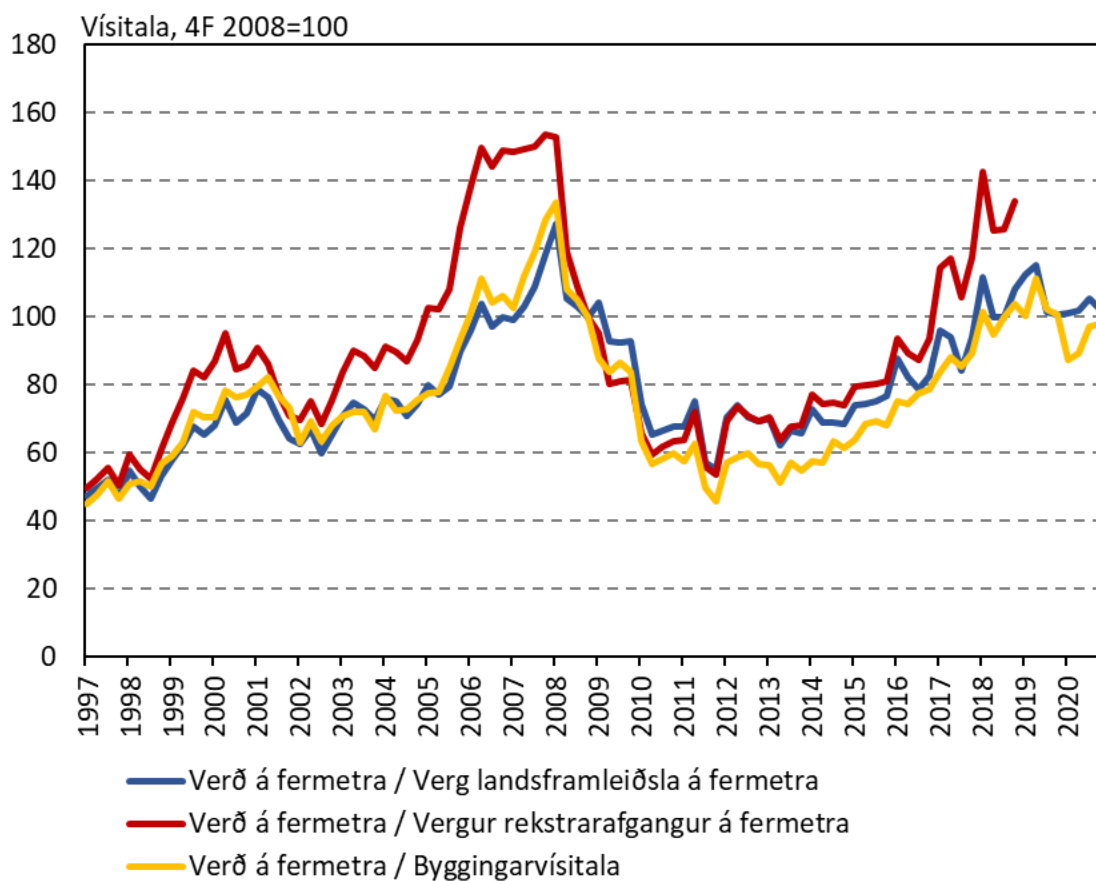
## Raunverð og velta á íbúðamarkaði höfuðborgarsvæðisins<sup>1</sup>



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.

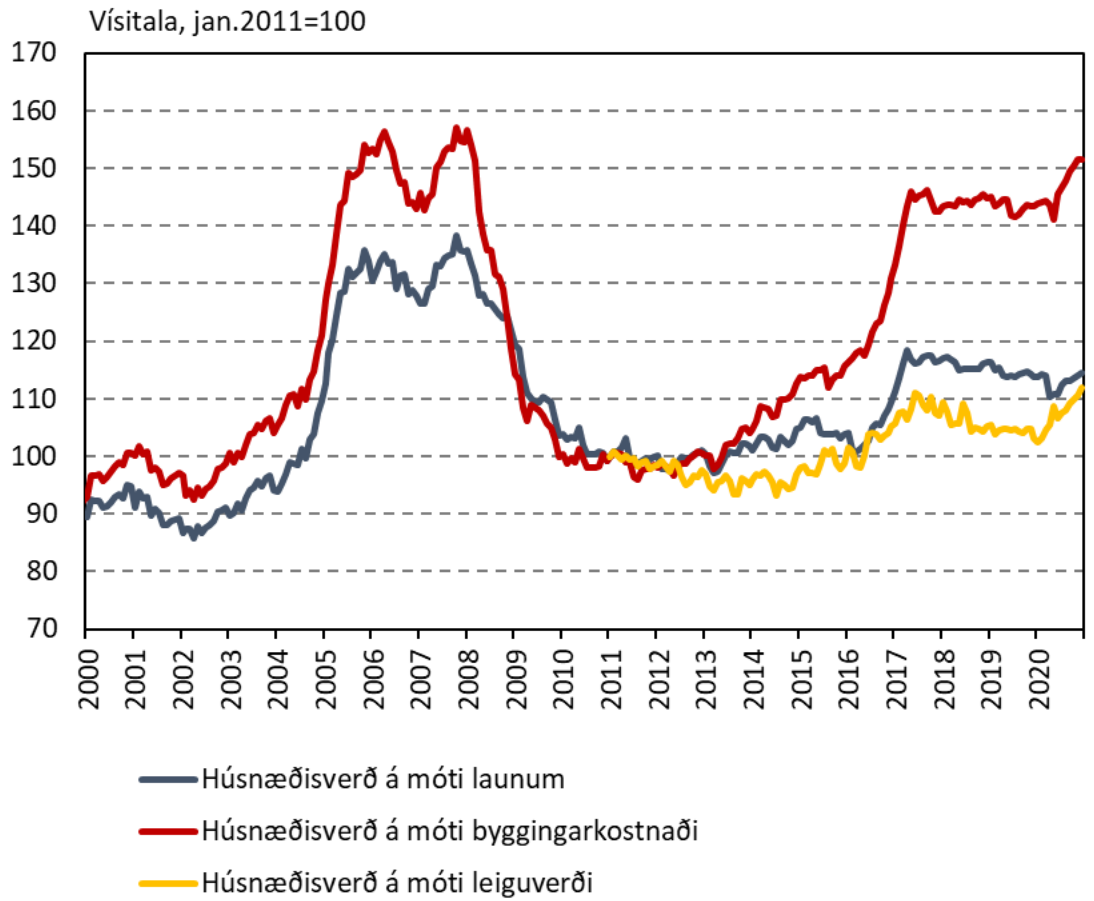
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

## Verðhlutföll atvinnuhúsnæðis<sup>1,2</sup>



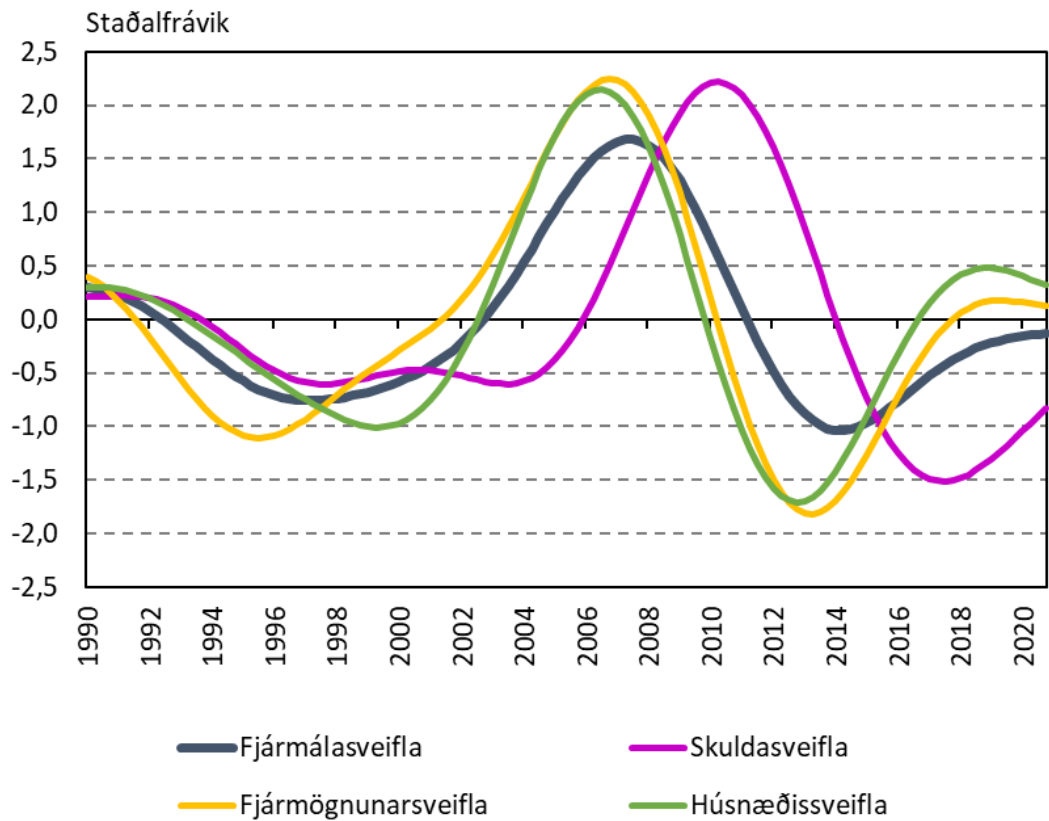
1. Árleg gögn um vergan rekstrarafgang eru tengd yfir ársfjórðunga með ólínulegri aðferð. 2. Árleg gögn um atvinnuhúsnæðisstofn eru tengd línulega yfir ársfjórðunga.  
*Heimildir:* Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

## Húsnæðisverð á höfuðborgar- svæðinu og ákvarðandi þættir



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

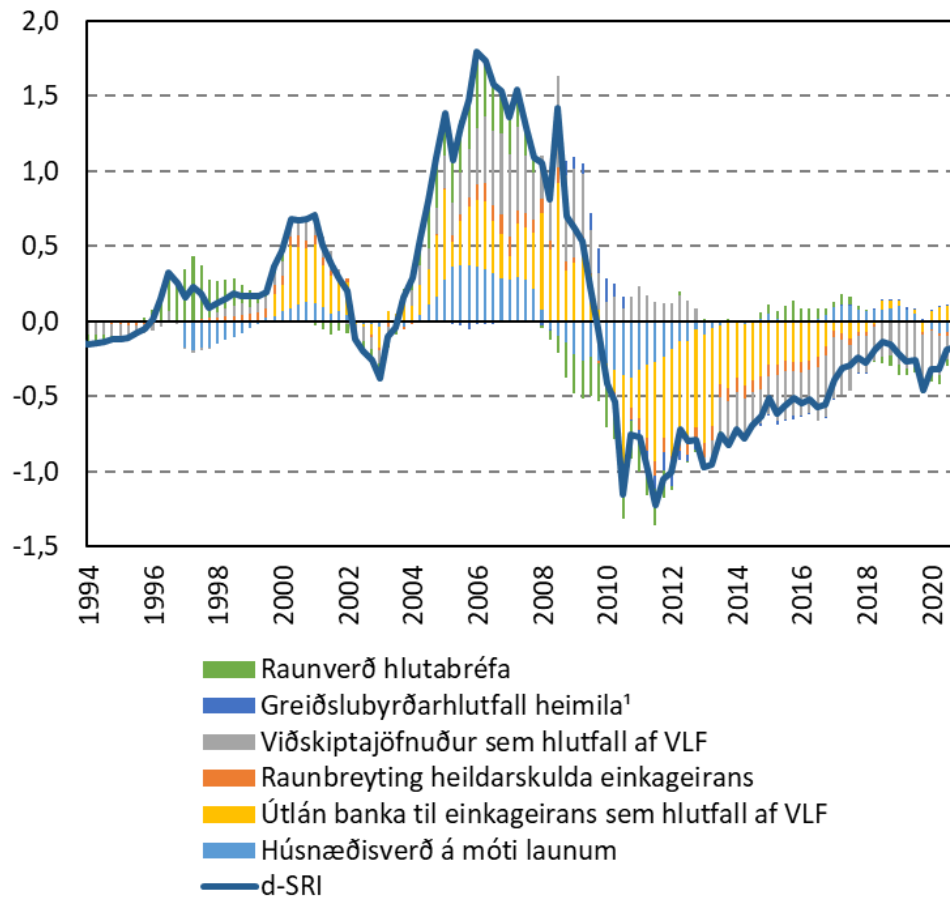
## Fjármálasveifla og undirþættir hennar<sup>1</sup>



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.

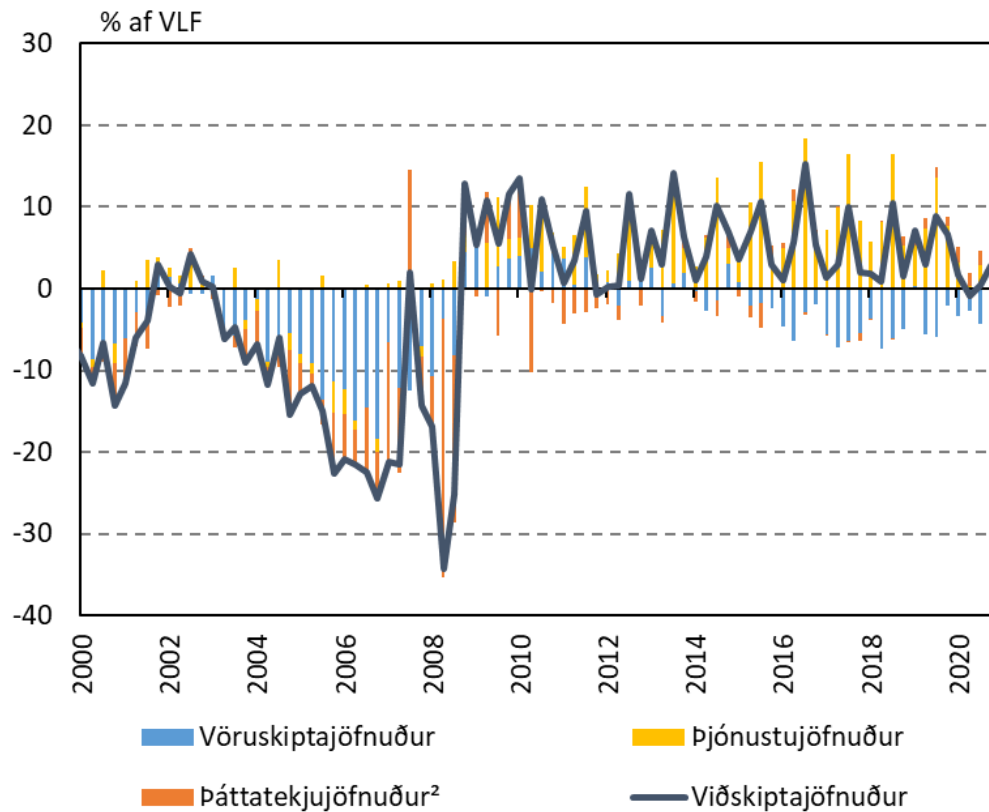
## Samsettur vísir fyrir sveiflutengda kerfisáhættu (d-SRI)



1. Spágildi eru notuð fyrir 2020.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

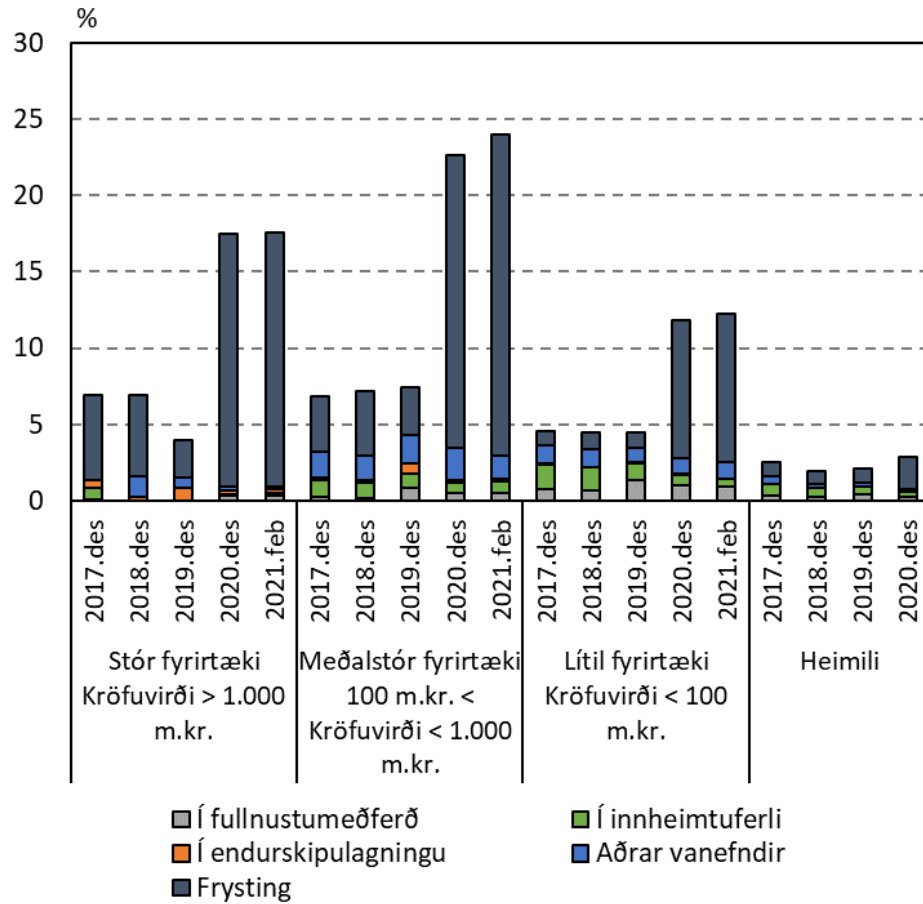
## Viðskiptajöfnuður<sup>1</sup>



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 vanefnda<sup>1</sup>

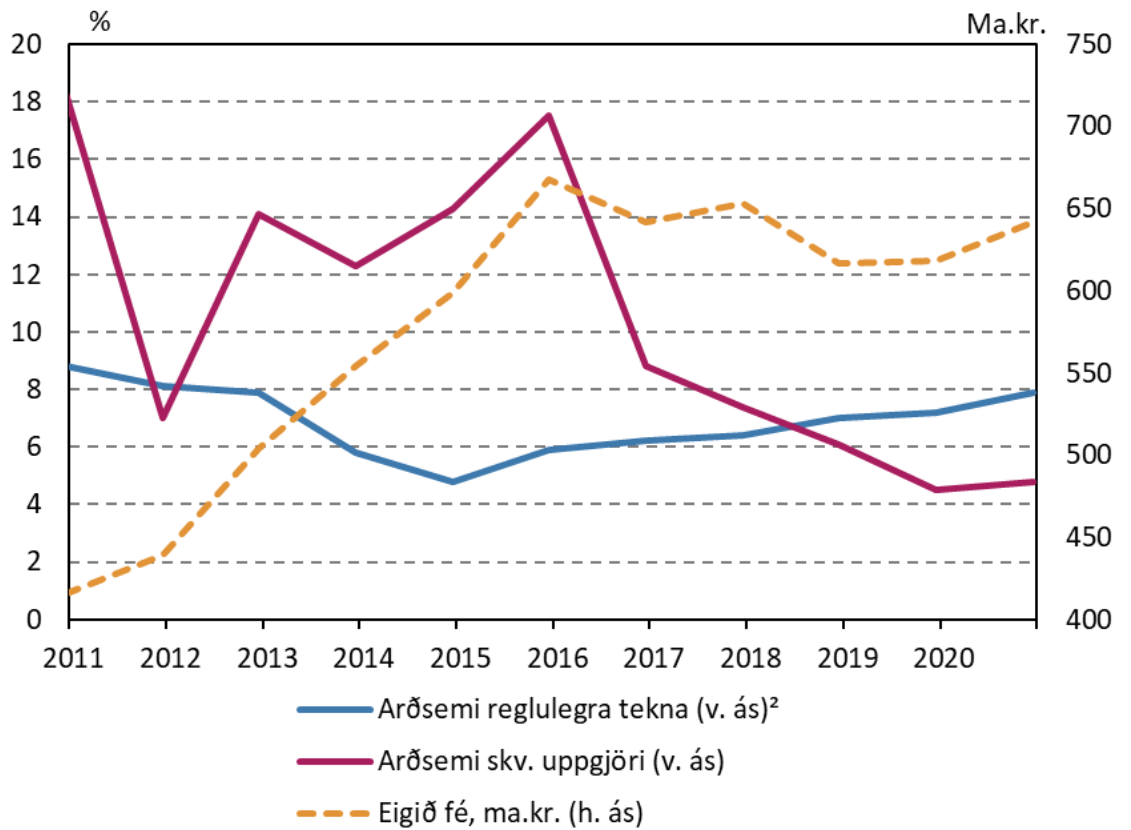


1. Hlutfall vanskila af útlánnum til hvers stærðarflokks. Móðurfélög, bókfært virði.

KMB: Kerfislega mikilvægir bankar.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

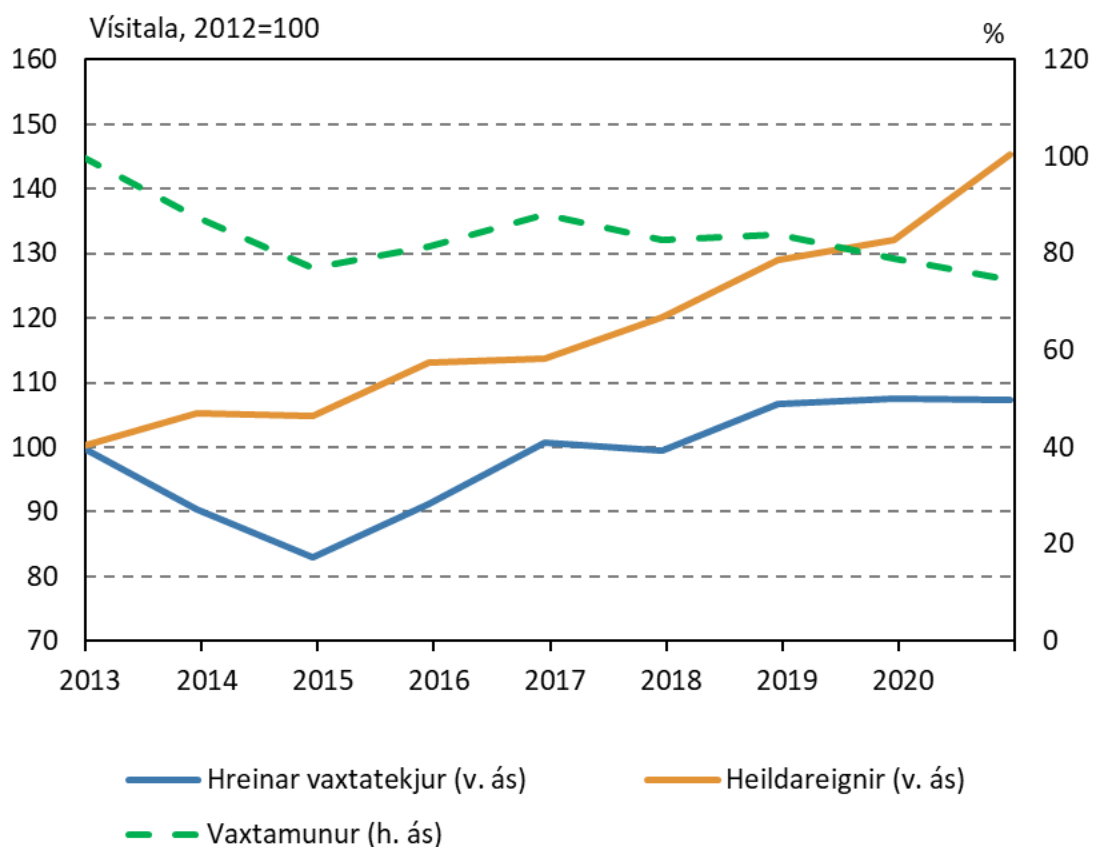
## KMB: Arðsemi<sup>1</sup>



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.

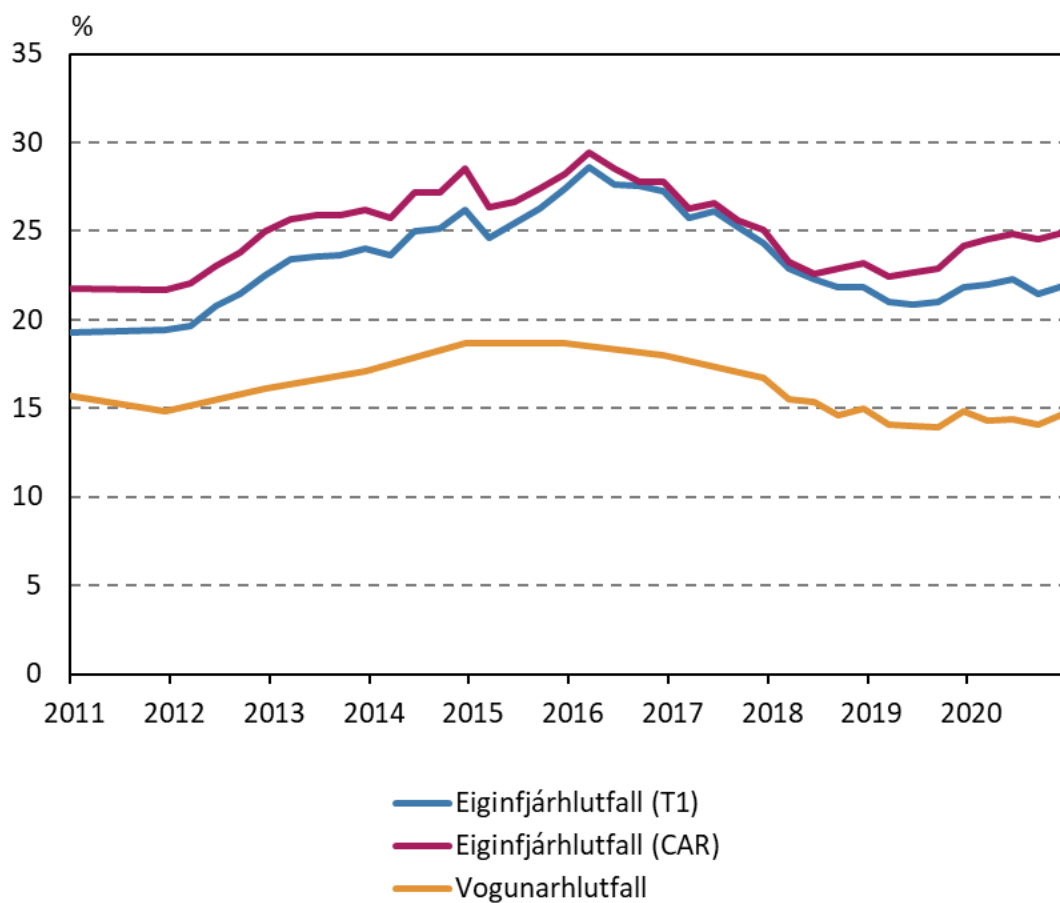
Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka.

## KMB: Hreinar vaxtatekjur, vaxtagjöld og vaxtamunur<sup>1</sup>



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

## KMB: Eiginfjár- og vogunarlutföll<sup>1</sup>



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