



Vaxtahækkningar sem snerta heimilin

Frá því að Seðlabankinn hóf að lækka vexti í fyrra hafa heimilin í landinu aukið töku óverðtryggðra íbúðalána á breytilegum vöxtum verulega. Vextir slíkra lána fara nú hækkandi og þar með greiðslubyrði lántakenda.

Upp úr miðju síðasta ári jókst velta á fasteignamarkaði verulega. Stóraukinn fjöldi íbúða seldist í hverjum mánuði, verð tók að hækka hraðar og fyrstu kaupendur voru hlutfallslega margir. Þetta hefur aukið ný útlán mikið, sér í lagi hjá viðskiptabönkunum, sem lækkuðu vexti í takt við lækkingu stýrivaxta og buðu mun hagstæðari lánskjör en oft áður. Hlutdeild innlánastofnana af hreinum nýjum íbúðalánnum í hverjum mánuði, þ.e. ný lán umfram uppgreiðslur, fóru úr 50% á móti lífeyrissjóðum á árinu 2019 upp í yfir 100% markaðshlutdeild í fyrra. Þetta gerðist því lán frá bönkum voru í stórum stíl notuð til þess að greiða upp lán hjá lífeyrissjóðum.

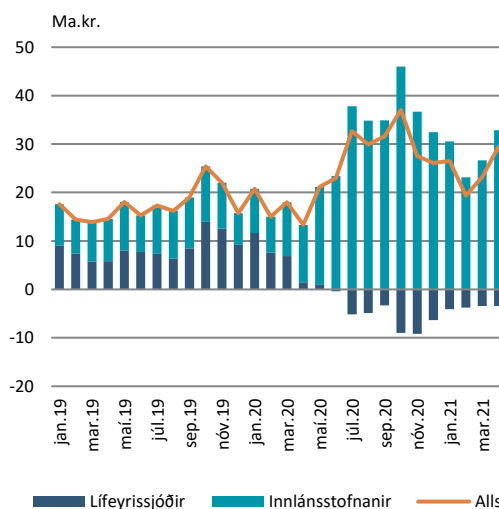
Á fyrstu mánuðum þessa árs var þróunin sú sama og á seinni hluta árs í fyrra, þ.e. bankar með ráðandi hlutdeild nýrra íbúðalána. Nýjustu gögn ná til aprílmánaðar í ár, þar sem alls 29 ma.kr. voru veittar í ný íbúðalán og þar af 33 ma.kr. frá bönkum. Ef litið er til útistandandi íbúðalána alls, eru bankar nú með 64% hlutdeild á móti 25% hlut lífeyrissjóða og 11% hlut ÍLS/HMS¹.

Heimilin sækja í óverðtryggð lán

Aðalástæða þess að lántakendur færðu sig í auknum mæli frá lífeyrissjóðum og til banka voru að vextir lækkuðu talsvert, sér í lagi breytilegir vextir óverðtryggðra lána í kjölfar þess sem Seðlabankinn lækkaði stýrivexti. Aukningin í hreinum nýjum íbúðalánnum hefur því nær alfarið verið drifin áfram af töku slíkra lána, þó með undantekningum, þar sem færst hefur í aukana að fólk kjósi að taka óverðtryggð lán á föstum vöxtum fremur en breytilegum nú á síðustu mánuðum.

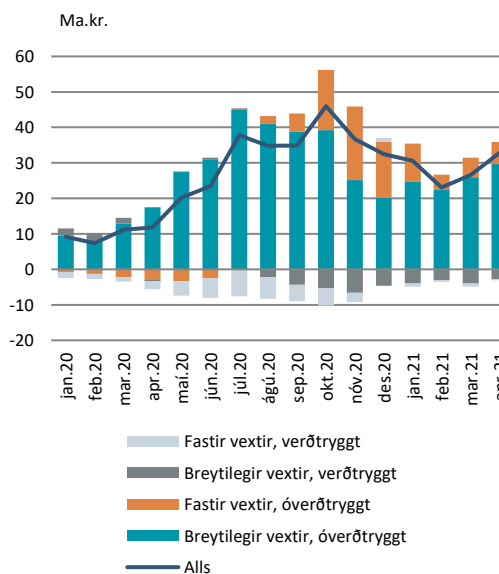
Óverðtryggð lán voru um síðustu áramót 41% allra útistandandi íbúðalána. Hlutfallið hefur aukist verulega að undanfögnu og var um 27% allra

Hrein ný íbúðalán



Ný lán til heimila með veð í íbúð, að frádregnum upp- og umframgreiðslum. Til innlánsstofnana teljast bankar og sparissjóðir. Ekki fást upplýsingar um hrein ný íbúðalán hjá ÍLS/HMS. Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hrein ný íbúðalán hjá innlánsstofnunum



Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Staða um síðustu áramót.



Útistandandi lána við upphaf árs 2020 áður en heimsfaraldurinn hófst. Það má því segja að nýr veruleiki blasi við á íslenskum íbúðalánamarkaði þar sem verðtryggð lán eru sífellt að verða óalgengari.

Fólk virðist ekki fara fram úr sér

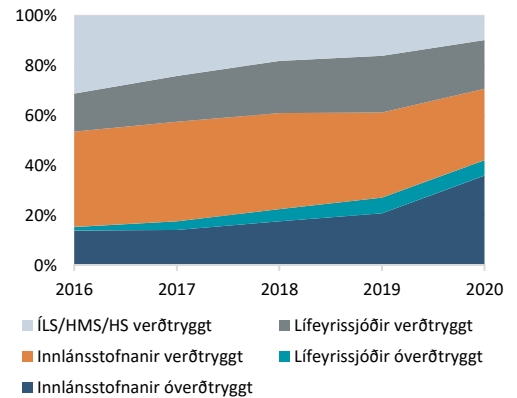
Meðalgreiðslubyrði nýrra fasteignalána hefur lækkað á síðustu mánuðum. Við upphaf árs var mánaðarleg greiðslubyrði nýrra fasteignalána á móti mánaðarlegum ráðstöfunartekjum lántaka að meðaltali 13% og hafði þá lækkað stöðugt frá því í október í fyrra, þegar hún mældist 18%. Einungis 0,4% af nýjum lánnum í janúar sl. voru til lántaka sem voru að borga yfir 40% af ráðstöfunartekjum sínum í greiðslur af láninu.

Þetta er til marks um það að fólk sé almennt ekki að fara fram úr sér með aukinni lántöku vegna herra fasteignaverðs heldur sé samspil lágra vaxta, aukins kaupmáttar og sparnaðar að skila sér í lægri greiðslubyrði heimila. Veðsetningarhlutfall nýrra fasteignalána lækkaði einnig nokkuð í fyrra. Það fór úr því að vera tæp 70% áður en heimsfaraldurinn skall á, niður í innan við 60% síðastliðið sumar sem er til marks um að eignastaða fólks sé almennt betri en áður.

Mikilvægt að svigrúm sé til staðar fyrir hærri vexti

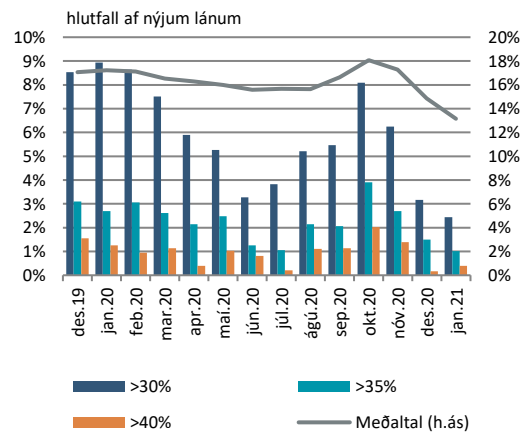
Nýverið hækkaði Seðlabanki Íslands stýrivexti og í kjölfarið hafa stærstu viðskiptabankarnir þrír allir hækkað vexti á óverðtryggðum íbúðalánnum. Gera má ráð fyrir að greiðslubyrði margra aukist við það. Þetta er þó líklega einungis byrjunin á vaxtahækkunarferlinu, en í nýútgefni [þjóðhags- og verðbólguþá Hagfræðideildar](#) spáum við því að stýrivextir muni halda áfram að hækka út næsta ár. Svo dæmi sé tekið þá gæti 1% hækkun á lægstu óverðtryggðu vöxtum sem viðskiptabankarnir bjóða í dag, leitt til þess að vaxtagreiðsla á 30 m.kr. láni hækki um allt að 25.000 kr. á mánuði² sé lánið á breytilegum vöxtum. Það er líklegt að sú staða sem nú er uppi verði til þess að einhverjir kjósi fremur að skipta yfir í lán á föstum vöxtum þar sem greiðslubyrði þeirra lána hækka ekki við vaxtabreytingar meðan á samningstíma stendur.

Útistandandi lán til heimila með veð í íbúð



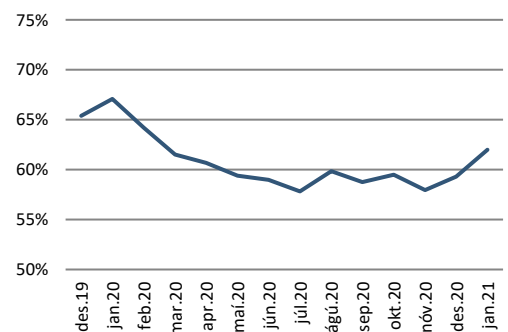
Staða við lok hvers árs. Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Þróun greiðslubyrðarhlutfalls nýrra fasteignalána til neytenda



Greiðslubyrðahlutfall er skilgreint sem mánaðarleg greiðslubyrði fasteignalána á móti mánaðarlegum ráðstöfunartekjum lántaka. Gögn ná til allra lánveitenda á íbúðalánamarkaði. Heimild: Seðlabanki Íslands

Meðaltal veðsetningarhlutfalls nýrra fasteignalána



Gögn ná til allra lánveitenda á íbúðalánamarkaði. Heimild: Seðlabanki Íslands

² Miðað er við fyrstu vaxtagreiðslu á láni með jöfnum afborgunum.



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedideild@landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.