



## Spáum 0,25% hækkun stýrivaxta í október

*Við spáum því að peningastefnunefnd Seðlabanka Íslands hækki stýrivexti um 0,25 prósentur og að þeir fari úr 1,25% upp í 1,5% við næstu ákvörðun.*

Þetta yrði þriðja vaxtahækkun Seðlabankans í röð en Seðlabankinn hækkaði vexti í maí og ágúst um 0,25 prósentustig í hvort skiptið. Í fundargerð vegna síðustu ákvörðunar kom fram að tveir nefndarmenn hefðu frekar kosið 0,5 prósentustiga hækkun en hefðu fallist á tillögu Seðlabankastjóra um 0,25 prósentustiga hækkun.

### **Verðbólgunni haldið uppi af miklum íbúðaverðshækkunum**

Það sem einkennt hefur verðbólguþróunina síðustu mánuði er að verðbólgunni hefur verið haldið uppi af miklum hækkunum á íbúðaverði. Í upphafi árs var staðan önnur því verðbólga án húsnæðis sló í 4,8% í mars en hefur síðan þá hjaðnað hratt og mældist 3,3% í september. Kjarnavísitala 4, sem auk fasteignaverðs er einnig undanskilin öðrum sveiflukenndum liðum eins og grænmeti, ávöxtum og bensíni, mælir undirliggjandi verðbólgu nú í 2,7% sem er nálægt verðbólgu markmiðinu. Verðbólga á mælikvarða vísitölu neysluverðs sló hæst í 4,6% í apríl og var litlu minni nú í september eða 4,3% og er því áfram yfir efri vikmörkum verðbólgu markmiðsins. Þessi munur á verðbólgu með og án húsnæðis skýrist af miklum verðhækkunum sem orðið hafa á íbúðamarkaði frá og með síðasta vori. Gera má ráð fyrir að hægja fari á þessum hækkunum og þegar það gerist munu áhrif íbúðaverðs á verðbólgu dvína.

### **Seðlabankinn farinn að beita sér á íbúðamarkaði**

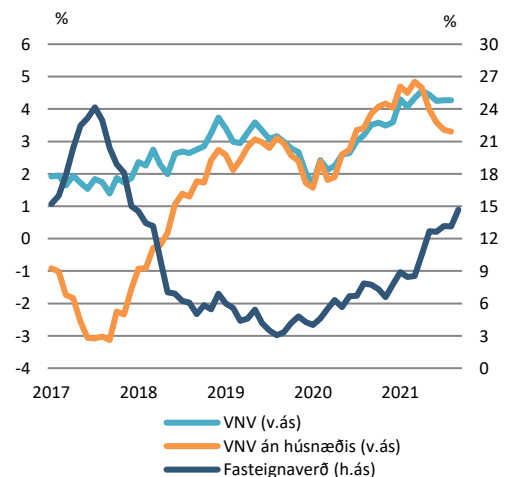
Seðlabankinn hefur verið að herða ýmsar reglur gagnert til þess að stemma stigu við óhóflegum verðhækkunum á íbúðamarkaði. Hversu mikið og hvenær áhrifin koma fram er óvíst enda lítil fordæmi fyrir slíkum aðgerðum hér á landi í núverandi vaxtaumhverfi.

#### Vaxtaákvörðanir PSN

|            | Lagt til | Með | Móti     | Kosið annað   | Niðurst. | Meginv. |
|------------|----------|-----|----------|---------------|----------|---------|
| 5.2.2020   | -0,25    | 4   | GZ (óbr) |               | -0,25    | 2,75    |
| 11.3.2020  | -0,50    | 5   |          |               | -0,50    | 2,25    |
| 18.3.2020  | -0,50    | 5   |          |               | -0,50    | 1,75    |
| 20.5.2020  | -0,75    | 5   |          |               | -0,75    | 1,00    |
| 26.8.2020  | óbr.     | 5   |          |               | óbr.     | 1,00    |
| 7.10.2020  | óbr.     | 5   |          |               | óbr.     | 1,00    |
| 18.11.2020 | -0,25    | 5   |          |               | -0,25    | 0,75    |
| 3.2.2021   | óbr.     | 5   |          |               | óbr.     | 0,75    |
| 14.3.2021  | óbr.     | 5   |          |               | óbr.     | 0,75    |
| 19.5.2021  | 0,25     | 5   |          | GJ (+0,50)    | 0,25     | 1,00    |
| 25.8.2021  | 0,25     | 5   |          | GJ,GZ (+0,50) | 0,25     | 1,25    |
| 6.10.2021  |          |     |          |               |          |         |
| 17.11.2021 |          |     |          |               |          |         |

Heimild: Seðlabanki Íslands

#### Íbúðaverð og verðbólga



Breyting á 12 mánaða grundvelli



Á miðvikudaginn tilkynnti Seðlabankinn um reglur um hámark á greiðslubyrði fasteignalána í hlutfalli við tekjur lántaka. Þessar reglur taka gildi 1. desember. Samkvæmt reglunum skal hámarksgræiðslubyrði nýrra fasteignalána vera 35% af mánaðarlegum ráðstöfunartekjum neytenda, en 40% í tilfalli fyrstu kaupenda. Í lok júní setti Seðlabankinn reglur um hámark veðsetningarhlutfalls íbúðalána til neytenda. Með þeim reglum er hámark veðsetningarhlutfalls lækkað úr 85% í 80%. Þetta gildir þó ekki um hámarks veðsetningarhlutfall fyrir fyrstu kaupendur sem verður áfram 90%.

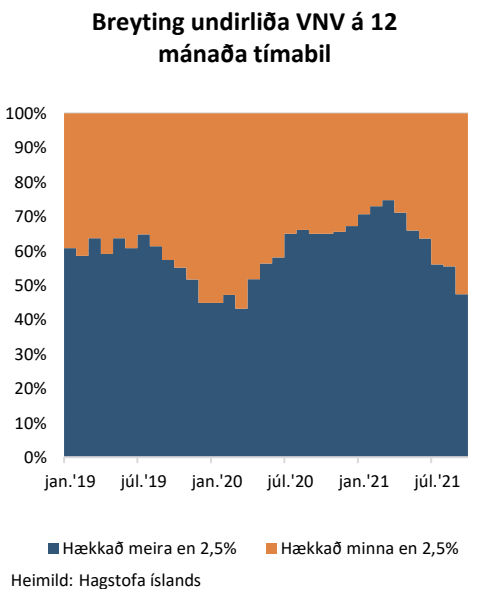
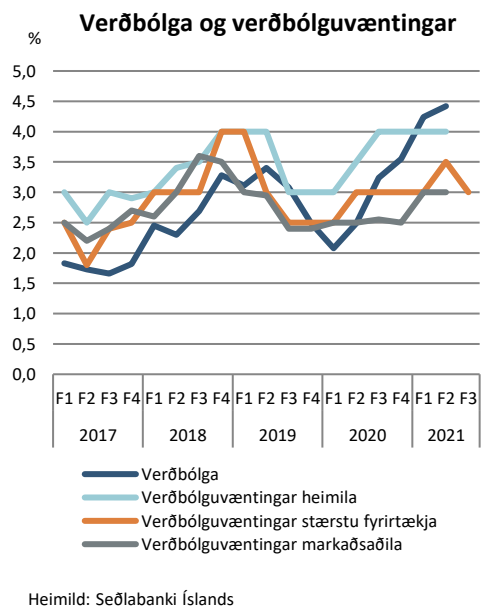
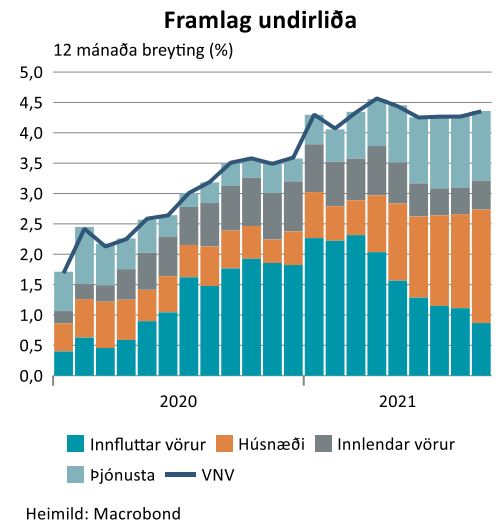
### Hófleg hækkun vaxta nú eðlilegt skref

Við teljum að vaxtahækkun nú væri fremur eðlilegt framhald af síðasta fundi nefndarinnar. Hagkerfið er á leiðinni upp úr öldudalnum, verðbólga yfir markmiði og því eðlilegt að draga aðeins úr slaka peningastefnunnar. Frá síðasta fundi nefndarinnar hefur krónan veikst lítillega og spáum við að verðbólga verði 4,3% nú á þriðja fjórðungi sem yrði ögn meira en Seðlabankinn spáði í ágúst en þá spáði hann 4,2% verðbólgu.

Íbúðaverð hefur haldið áfram að hækka kröftuglega frá síðasta fundi og hefur verðbólga af þeim sökum aukist lítillega. Verðbólguvæntingar á sumu mælikvarða hafa hækkað en verðbólguálag á skuldabréfamarkaði er nú nálægt 3,5%. Miðgildi langtímaverðbólguvæntinga markaðsaðila er þó enn í samræmi við markmið.

### Ekki útilokað að vextir hækki meira

Í ljósi þess að tveir nefndarmenn í peningastefnunefndinni lýstu yfir áhuga á að fara brattar í vaxtahækkanir á síðasta fundi er ekki útilokað að vextir verði hækkaðir um 0,5 prósentustig nú. Það sem mælir hins vegar á móti þörf fyrir brattari stýrivaxtahækkun nú er að enn á eftir að gefa fyrri vaxtahækkunum tíma til að virka að fullu auk þess sem óljóst er hversu kælandi áhrif innleiðing á nýjum reglum um hámarksgræiðslubyrði munu hafa á íbúðamarkaðinn. Ljóst er þó að 0,25 prósentustiga hækkun vaxta, ofan á fyrri vaxtahækkanir, mun hafa teljandi áhrif á eftirspurn í gegnum vaxtakjör heimila en um þriðjungur heimila er með fasteignalán á óverðtryggðum breytilegum vöxtum.





Þó að verðbólguvæntingar á ýmsa mælikvarða hafi hækkað hafa væntingar fyrirtækja um verðbólgu lækkað niður í 3%. Það er mjög mikilvægur mælikvarði á verðbólguvæntingar þar sem það eru fyrirtækin sem ákvarða verðlag að miklu leyti.

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.