



Hófleg skuldsetning þrátt fyrir hækkandi íbúðaverð

Mikil virkni íbúðamarkaðar á síðasta ári varð ekki til þess að heimili juku skuldsetningu í formi íbúðalána. Lægri vextir hafa aukið hlutdeild óverðtryggðra lána og nú er orðið algengara að fólk festi vexti slíkra lána þar sem vaxtahækkunarferli er þegar hafid.

Lán á föstum vöxtum vinsæl

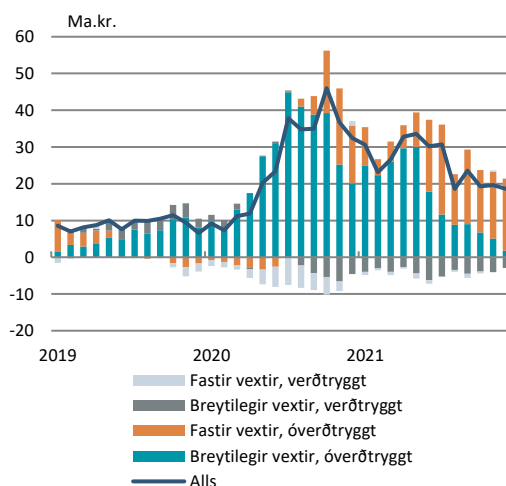
Í desember námu hrein ný íbúðalán innlánastofnana alls 18,6 mö.kr. samkvæmt nýútgefnum tölum Seðlabanka Íslands.¹ Útlánavöxturinn í mánuðinum var drifinn áfram af töku óverðtryggðra lána líkt og verið hefur á síðustu misserum, en er þetta í fyrsta sinn sem nettóaukningin er alfarið vegna óverðtryggðra lána á föstum vöxtum. Þetta er vísbending um að fólk telji meiri líkur en minni á áframhaldandi vaxtahækkunum og vilji tryggja sig gegn þeim.

Þegar árið í heild er skoðað sést að hrein ný íbúðalán innlánastofnana námu samtals 307 mö.kr. og voru nær óbreytt milli ára, þrátt fyrir riflega 14% hækkun íbúðaverðs milli ára² og 10% aukningu seldra íbúða á landsvísu. Það eru því vísbendingar um að fólk sé almennt ekki að fara fram úr sér í skuldsetningu þrátt fyrir aukna sölu og hækkandi verð.³

Vaxtalækkunarir juku ásókn í óverðtryggð lán

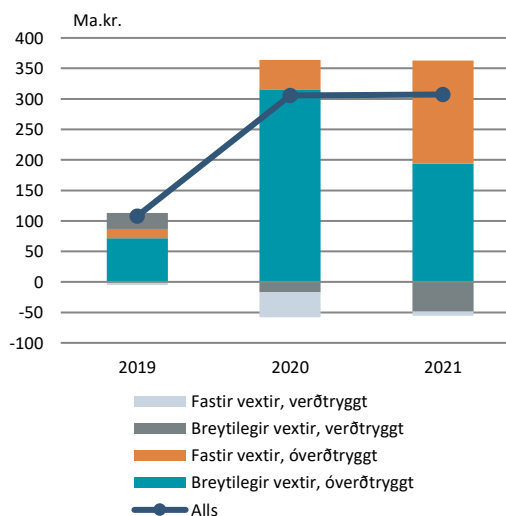
Íbúðalánamarkaður hefur tekið miklum breytingum á síðustu misserum. Þegar Seðlabankinn hóf að lækka stýrivexti af miklum krafti á árinu 2020 fylgdu vextir óverðtryggðra íbúðalána svipaðri þróun sem gerði það að verkum að greiðslubyrði þeirra lána lækkaði verulega og óverðtryggðu lánin urðu ákjósanlegri fyrir marga lántaka. Við sjáum því nú tvö ár í röð þar sem uppgreiðslur voru meiri en ný lántaka á verðtryggðum lánnum og útlánavöxtur innlánastofnana alfarið drifinn áfram af töku óverðtryggðra lána.

Hrein ný íbúðalán innlánastofnana til heimila, mánaðarleg gögn



Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hrein ný íbúðalán innlánastofnana til heimila



Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Ný lán til heimila með veði í íbúð, að frádragnum upp- og umframgreiðslum. Til innlánastofnana teljast bankar og sparisjóðir.

² Breyting milli ársmeðaltals vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu.

³ Sé litið til þróunarinnar milli 2019 og 2020 sést mikill vöxtur í nýjum útlánnum, að einhverju leyti vegna tilfærslu frá lífeyrissjóðum til innlánastofnana.



Þegar Seðlabankinn hóf svo að hækka stýrivexti á ný í maí í fyrra varð sífellt algengara að fólk tæki lán á föstum frekar en breytilegum vöxtum. Þegar árið í heild er skoðað sést að lán á föstum vöxtum eru um helmingur af nettó nýrri lántöku, eða samtals 162 ma.kr., sem er mikil breyting frá árinu 2020 þegar þau voru um 2%.

Lífeyrissjóðir fylgdu ekki sömu þróun og bankar

Þegar vextir lækkuðu og eftirspurn varð meiri eftir íbúðum lækkuðu vextir hraðar hjá bönkum en lífeyrissjóðum með þeim afleiðingum að uppgreiðslur urðu meiri en ný lántaka hjá lífeyrissjóðum og útlánavöxtur varð nær eingöngu hjá bönkunum. Mestu munaði í október 2020 þegar hrein ný íbúðalán námu 46 mö.kr. hjá innlánastofnunum en uppgreiðslur voru tæplega 9 mö.kr. meiri en ný útlán hjá lífeyrissjóðum.

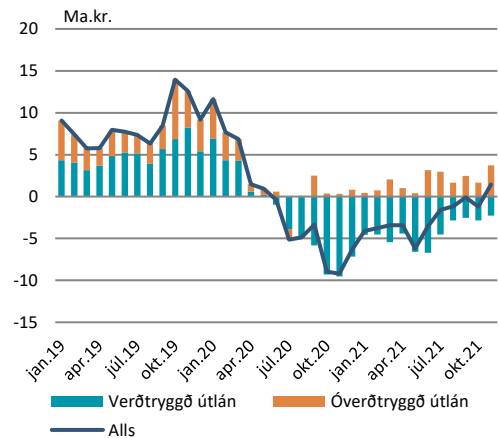
Þessi staða hefur breyst á síðustu mánuðum þar sem útlán hafa aukist hjá lífeyrissjóðum. Í nóvember í fyrra mældust ný útlán hjá lífeyrissjóðum í fyrsta sinn síðan í maí 2020 meiri en uppgreiðslur. Þetta má skýra með hraðari vaxtahækkunum bankanna en lífeyrissjóða nú þegar vextir Seðlabankans eru farnir að hækka á ný. Sem fyrr segir lækkuðu lífeyrissjóðir vexti ekki jafn mikið og bankar þegar Seðlabankinn lækkaði stýrivexti og þar af leiðandi kemur ekki á óvart að þeir hækki ekki jafn hratt nú.

Ríflega helmingur útistandandi lána óverðtryggð

Þróunin sem hér hefur verið rakin hefur gert það að verkum að hlutdeild óverðtryggðra lána af útistandandi lánnum alls hefur farið ört vaxandi á síðustu misserum. Um mitt árið í fyrra var staðan orðin slík að helmingur allra útistandandi lána voru óverðtryggð. Í nóvember var hlutfallið komið upp í 53%. Mikill meirihluti útistandandi íbúðalána eru frá innlánastofnunum, eða 70% á móti 22% frá lífeyrissjóðum og 8% frá Íbúðalánasjóði.

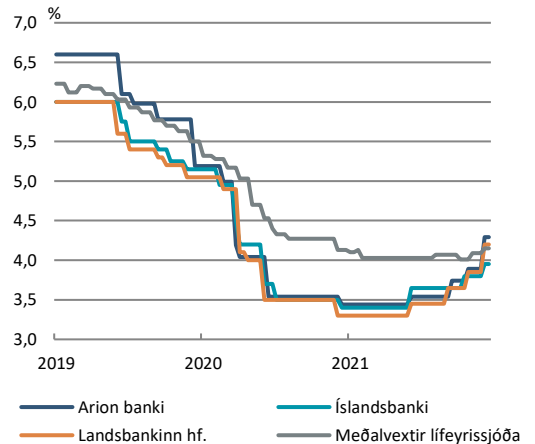
Þó ný útlán séu nær eingöngu óverðtryggð eins og staðan er í dag, er stór hluti útistandandi íbúðalána enn verðtryggður. Óvíst er hvað gerist á næstu misserum. Hærri vextir auka greiðslubyrði óverðtryggðra lána og gætu þau því orðið óvinsælli á ný. Við sjáum einnig athyglisverða þróun eiga sér stað þar sem margir hafa fest vexti á lánnum sínum til þriggja eða fimm ára sem mun hafa þær afleiðingar að hækkun vaxta mun hafa minni áhrif en ella á

Hrein ný útlán lífeyrissjóða til heimila



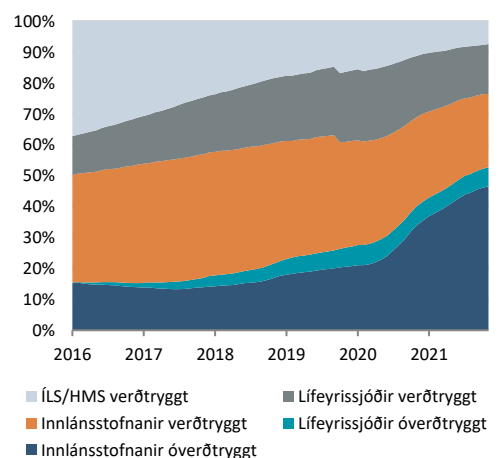
Nýjustu gögn eiga við nóvembermánuð 2021. Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Óverðtryggðir vextir íbúðalána



Lægstu skráðu breytilegu vextir óverðtryggðra íbúðalána. Meðalvextir lífeyrissjóða eru meðaltal vaxta Gildis Isj., Lífisverks og LSR. Nýjustu gögn eiga við 11. des. 2021. Heimild: Seðlabanki Íslands

Hlutfallsleg skipting útistandandi lána til heimila með veð í íbúð



Mánaðarleg gögn. Þau nýjustu eiga við nóvembermánuð 2021. Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



ráðstöfunartekjur fólks og þar með innlenda eftirspurn.

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.