



Óverðtryggð íbúðalán hjá viðskiptabönkunum þrefölduðust í heimsfaraldrinum

Veruleg breyting varð á samsetningu íbúðalána í heimsfaraldrinum og upphæð óverðtryggðra íbúðalána hjá viðskiptabönkunum rúmlega þrefaldaðist. Nú er hafið verulega bratt hækkunarferli stýrivaxta og viðbúið að vextir íbúðalána fylgi með tilheyrandi hækkun á greiðslubyrði lána.

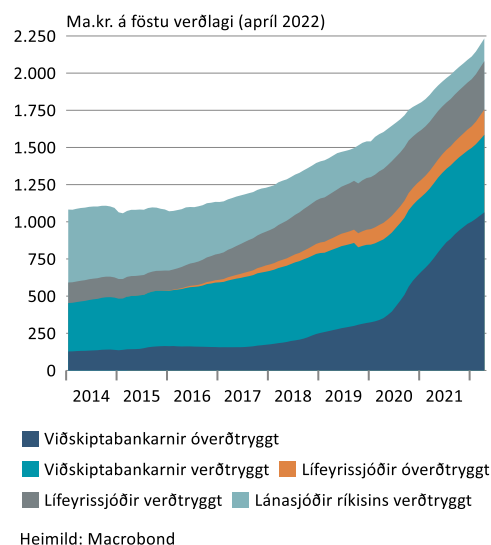
Miklar breytingar á síðustu árum

Heildarupphæð útistandandi íbúðalána var í lok apríl 2.280 ma.kr. Þar af voru 71% upphæðarinnar hjá viðskiptabönkunum, 22% hjá lífeyrissjóðunum og 7% hjá lánasjóðum ríkisins.¹ Þetta er veruleg breyting frá því sem áður var, en til samanburðar var hlutdeild viðskiptabankanna 42%, lífeyrissjóða 13% og lánasjóða ríkisins 45% í byrjun árs 2014. Það hefur því orðið mikil breyting á síðustu árum þar sem íbúðalán færast í auknum mæli til bankanna.

Það er þó ekki eina breytingin sem hefur átt sér stað heldur hefur færst mjög í aukana að tekin séu óverðtryggð lán, en þá þróun má rekja til lækkunar stýrivaxta hjá Seðlabanka Íslands, ferli sem hófst 2019 og stóð allt til vormánaða 2021. Það hefur leitt til þess að í dag er um helmingur upphæðar útistandandi íbúðalána (55% af heildinni) óverðtryggð og tæplega helmingur upphæðarinnar (45% af heildinni) eru verðtryggð. Til samanburðar var 30% upphæðarinnar óverðtryggð og 70% verðtryggð í byrjun árs 2014.

Sé litið á upphæð íbúðalána á föstu verðlagi sést að þau hafa rúmlega tvöfaldast frá byrjun árs 2014 eða aukist um 1.180 ma.kr. á verðlagi dagsins í dag. Nær öll aukningin skýrist af aukningu óverðtryggðra íbúðalána hjá viðskiptabönkunum sem hafa hækkað um 960 ma.kr. á þessu tímabili, en útlán lánasjóða ríkisins hafa dregist saman um 345 ma.kr. Þessa

Lán með veði í íbúð



¹ Hér er um að ræða íbúðalánasjóð og ÍL-sjóð sem tók nýverið yfir eignir og skuldbindingar íbúðalánasjóðs.



miklu aukningu má meðal annars rekja til aukinna íbúðakaupa almennt, sér í lagi á árinu 2020 og 2021.

Óverðtryggð lán hjá viðskiptabönkunum þrefölduðust í faraldrinum

Eftir vaxtalækkanirnar vegna heimsfaraldursins lá straumurinn aðallega yfir í óverðtryggð íbúðalán hjá viðskiptabönkunum. Á meðan vextir voru hvað lægstir var aðallega um að ræða lán með breytilegum vöxtum, en eftir að Seðlabankinn hóf vaxtahækkunarferlið um mitt ár 2021 sést hreyfing yfir í óverðtryggð lán með föstum vöxtum.

Í gegnum faraldurinn þrefölduðust óverðtryggð íbúðalán hjá viðskiptabönkunum, úr 370 mö.kr. í 1.090 ma.kr. Mun minni breyting var á öðrum tegundum íbúðalána.

Vextir íbúðalána fóru lægst í 3,3%

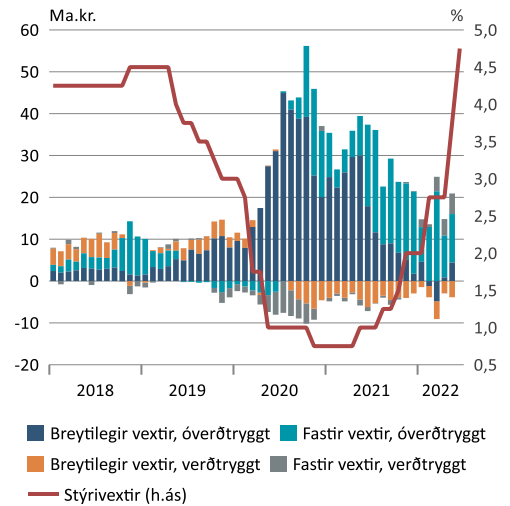
Áður en að peningastefnunefnd Seðlabankans hóf vaxtalækkunarferlið í maí 2019 voru stýrivextir 4,5% og lægstu óverðtryggðu vextir íbúðalána² 6%. Stýrivextir fóru lægst í 0,75% meðan heimsfaraldurinn stóð sem hæst og fóru lægstu óverðtryggðu vextir íbúðalána þá niður í 3,3%. Eftir að peningastefnunefnd hækkadi vexti um 1 prósentustig í síðustu viku (22. júní) eru stýrivextir orðnir aðeins hærri en áður en vaxtalækkanirnar hófust, eða 4,75%. Lægstu óverðtryggðu vextir verða 6,25% þegar þær hækkanir sem búið er að tilkynna um taka gildi.

Greiðslubyrði eykst

Miðað við 40 milljóna króna lán og lægstu óverðtryggðu íbúðavexti hefur vaxtabyrðin³ hækkað úr 110 þúsund krónum á mánuði þegar vextir voru lægstir (3,3%) í um 208 þúsund krónur núna (6,1%), eða um 98 þúsund krónur.

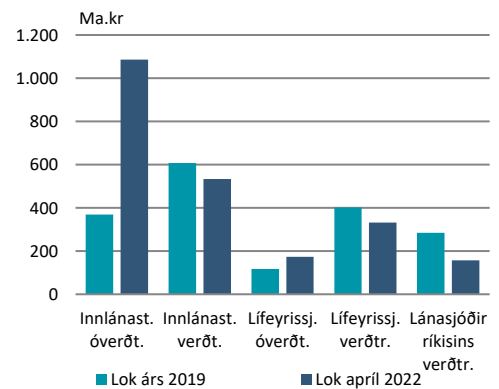
Í nýjustu [verðbólgu- og þjóðhagsspá](#) okkar gerðum við ráð fyrir að stýrivextir yrðu 6% í lok árs. Miðað við söguna og tengslin milli stýrivaxta og vexti íbúðalána er nokkuð líklegt að lægstu óverðtryggðu vextirnir fari upp í 7% gangi þetta eftir. Sé aftur miðað við 40 milljóna króna lán og lægstu

Hrein ný íbúðalán viðskiptabankana



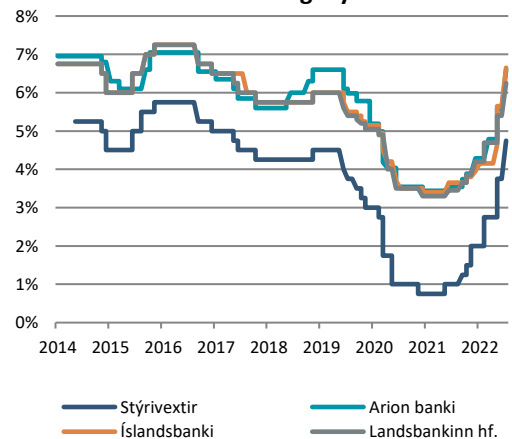
Heimild: Macrobond

Íbúðalán fyrir og eftir heimsfaraldurinn



Heimild: Macrobond

Íbúðalánavextir og stýrivextir



Lægstu skráðu óverðtryggðu vextir íbúðalána
Heimild: Arion banki, Íslandsbanki, Landsbankinn, Seðlabanki Íslands

² Í þessari greiningu er einungis horft til lægstu skráðu óverðtryggðu íbúðalána viðskiptabankanna þriggja. Að öllu jafnaði eru það breytilegir vextir.

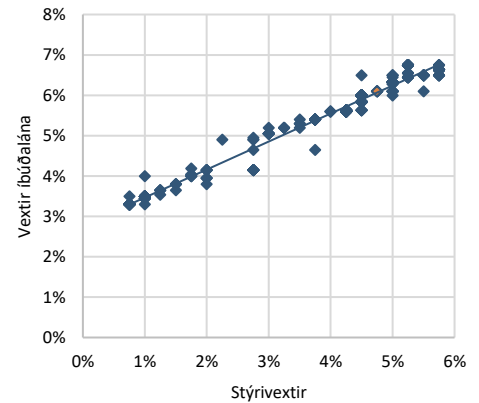
³ Hér er einungis horft til vaxtagreiðslna. Heildar greiðslubyrðin fer eftir líftíma lánsins og hvort um er að ræða jafngreiðslulán eða jafnar afborganir.



Óverðtryggðu íbúðavexti hækkar vaxtabyrðin í 233 þúsund krónur á mánuði, eða um 25 þúsund krónur aukalega á mánuði, miðað við stöðuna í dag ef þetta gengur eftir.

Þess ber auðvitað að geta að þessi aukning er eingöngu hjá heimilum með breytilega vexti á íbúðalánnum. Þau heimili sem hafa fest vexti verða ekki vör við þessar vaxtahækkanir fyrr en fastvaxtatímabilinu lýkur og vextirnir á lánnum verða endurskoðaðir.

Íbúðalánvextir og stýrivextir



Lægstu óverðtryggðu vextir íbúðalán viðskiptabankana þann 1., 11. og 21. hvers mánaðar
Heimild: Arion banki, Íslandsbanki, Landsbankinn, Seðlabanki Íslands

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsfólki 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 viðskiptavina, 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.