

SEÐLABANKI ÍSLANDS

Greiðslubyrði heimila og áhrif vaxtahækkana



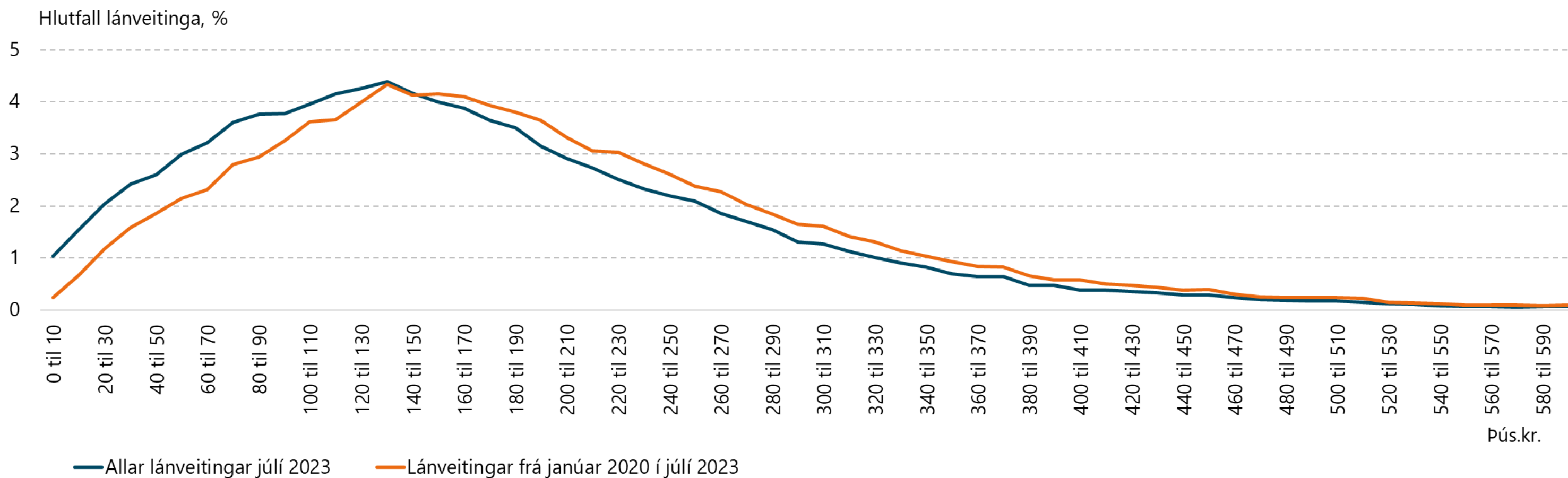
Þjóðhagsráð
27. september 2023

Seðlabanki Íslands
Einar Jón Erlingsson

Nýir lántakar almennt með hærri greiðslubyrði

- Gögn Seðlabankans ná yfir 95% af fjárhæð útistandandi fasteignalána til neytenda (íbúðalán)
- Upplýsingar um ráðstöfunartekjur aðeins þegar ný lán eru tekin
- Heimili sem tóku íbúðalán frá janúar 2020 - júlí 2023 með hærri greiðslubyrði en heildin

Dreifing greiðslubyrðar heimila sem skulda fasteignalán¹



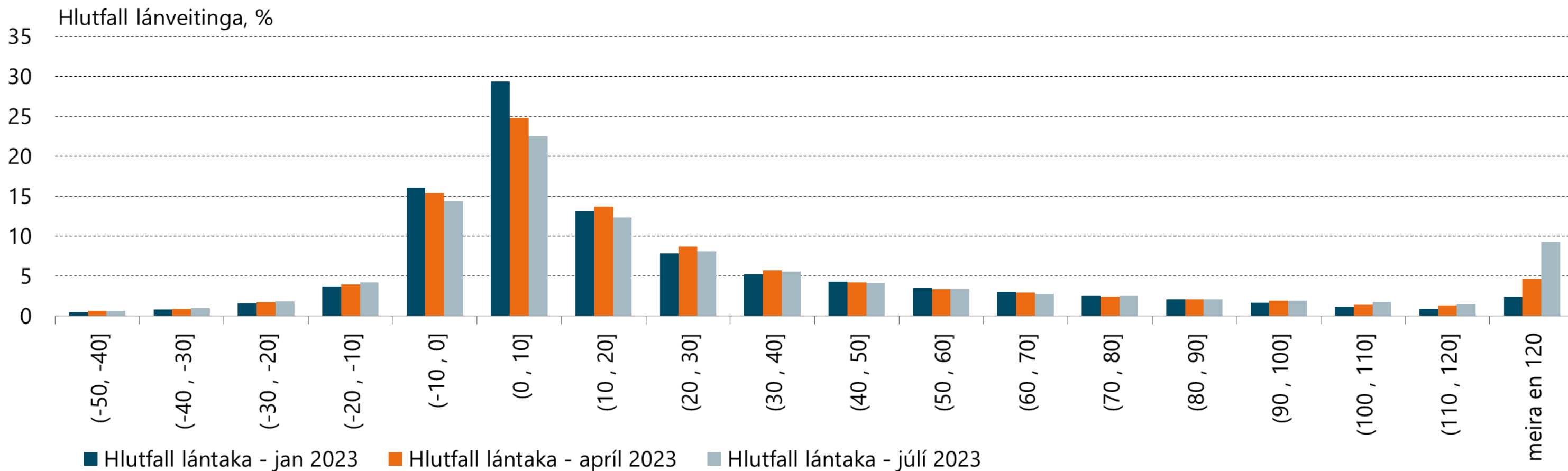
1. Greiðslubyrði fasteignalána til neytenda fyrir hvert heimili í júlí 2023. Gögn frá KMB, HMS og 9 stærstu lífeyrissjóðum.

Heimild: Seðlabanki Íslands

Greiðslubyrði hefur almennt aukist

- Greiðslubyrði hefur ...
 - ...lækkað eða ekki hækkað hjá 22% lántakenda
 - ... hækkað um minna en 50 þús.kr. á mánuði hjá 53% lántakenda
 - ... hækkað um meira en 50 þús.kr. á mánuði hjá 25% lántakenda
- Lántökum þar sem greiðslubyrði hefur hækkað meira en 100 þús.kr. frá lántöku fjölgað – eru nú um 12% lántaka

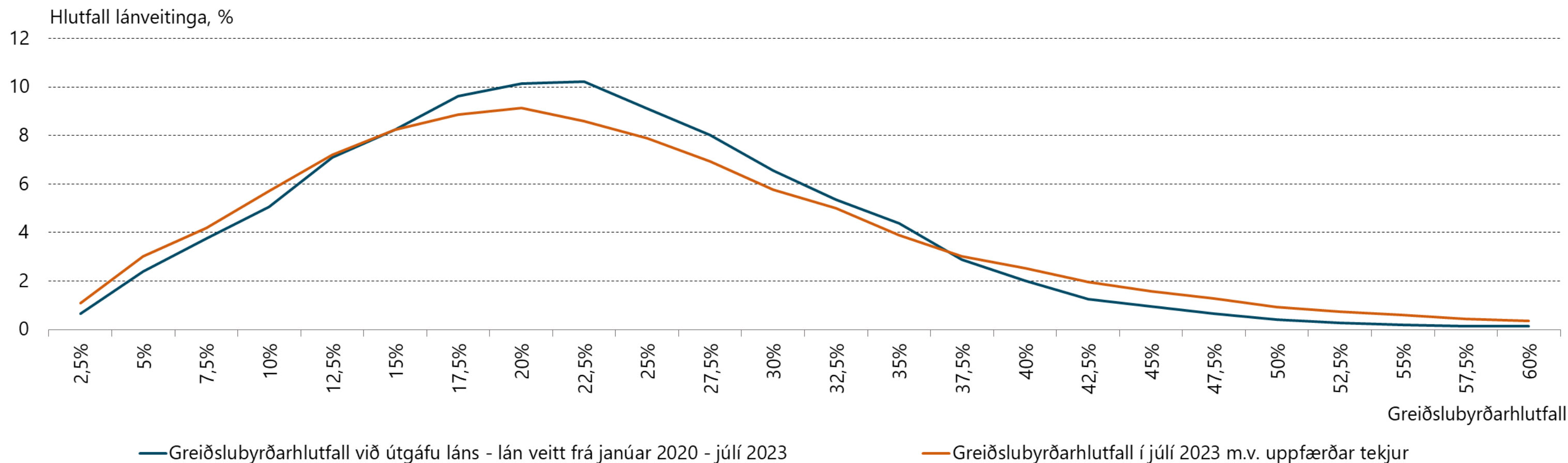
Breyting á mánaðarlegri greiðslubyrði nýrra lántaka fasteignalána til neytenda



Hækkun ráðstöfunartekna hefur mildað áhrif hærrí greiðslubyrði

- Hækkun greiðslubyrði í krónum segir ekki alla söguna
- Greiðslubyrðarhlutfall – greiðslubyrði sem hlutfall af tekjum - góður mælikvarði á vanskilaáhættu
- Hækkandi ráðstöfunartekjur hafa dregið úr áhættu vegna hækkandi greiðslubyrði

Breyting á greiðslubyrðarhlutfalli nýrra lántaka¹

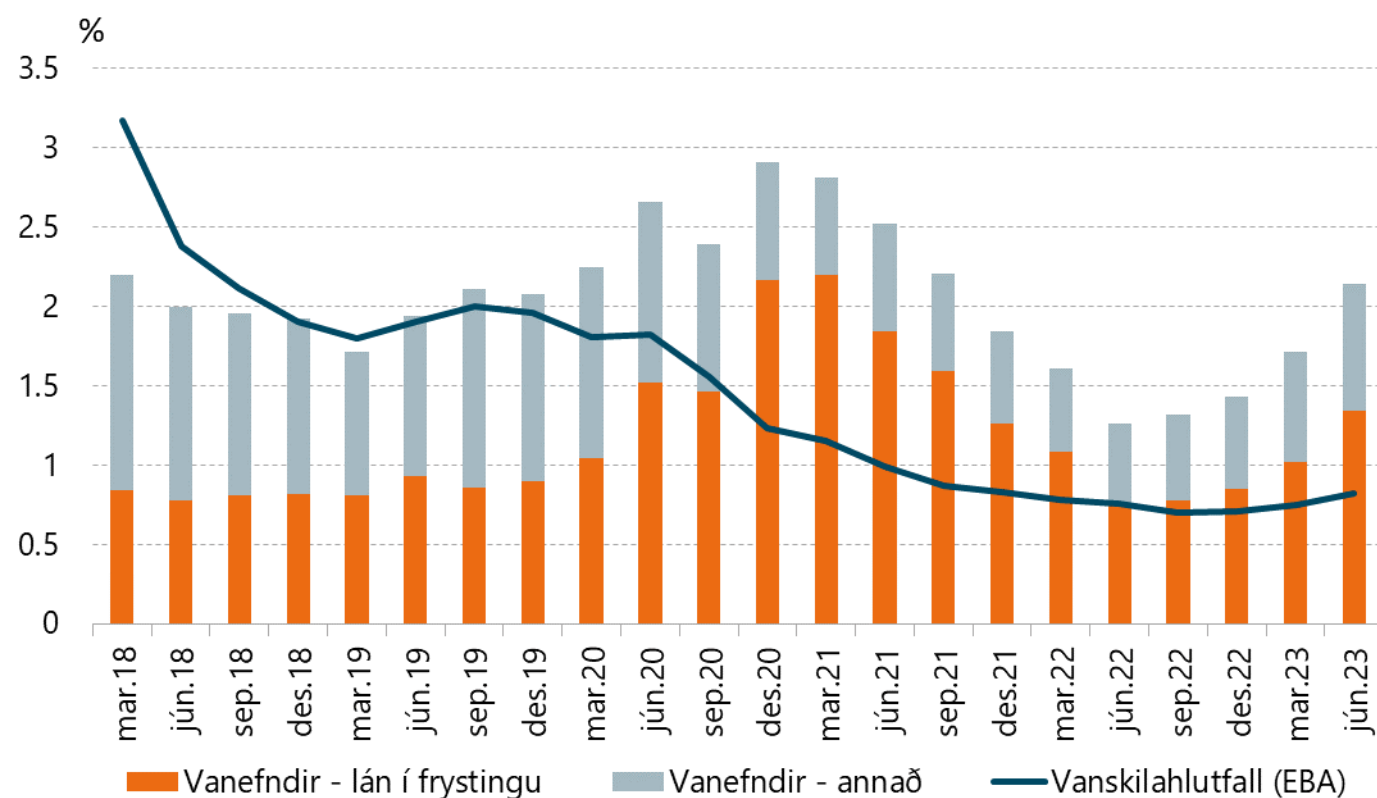


1. Greiðslubyrðarhlutfall fasteignalána til neytenda fyrir hvert heimili. Tekjur uppfærðar m.v. launavísitölu. Miðast við ný fasteignalán til neytenda frá KMB og HMS frá janúar 2020, en einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020.

Vanskil ekki aukist að ráði

- Vanskil og vanefndir heimila hafa enn sem komið er ekki aukist mikið ...
... voru raunar sögulega lág snemma á þessu ári
- Vanskilahlutfall heimila af fasteignalánum hefur verið stöðugt frá ársbyrjun 2022

Vanskil og vanefndir heimila¹



1. Vanskilahlutfall reiknað skv. staðli Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar (EBA) og miðar við lánaaðferð (e. facility based). Vanefndir eru reiknaðar skv. lánþegaaðferð (e. cross-default), 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.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Vanskilahlutfall heimila af fasteignalánum¹



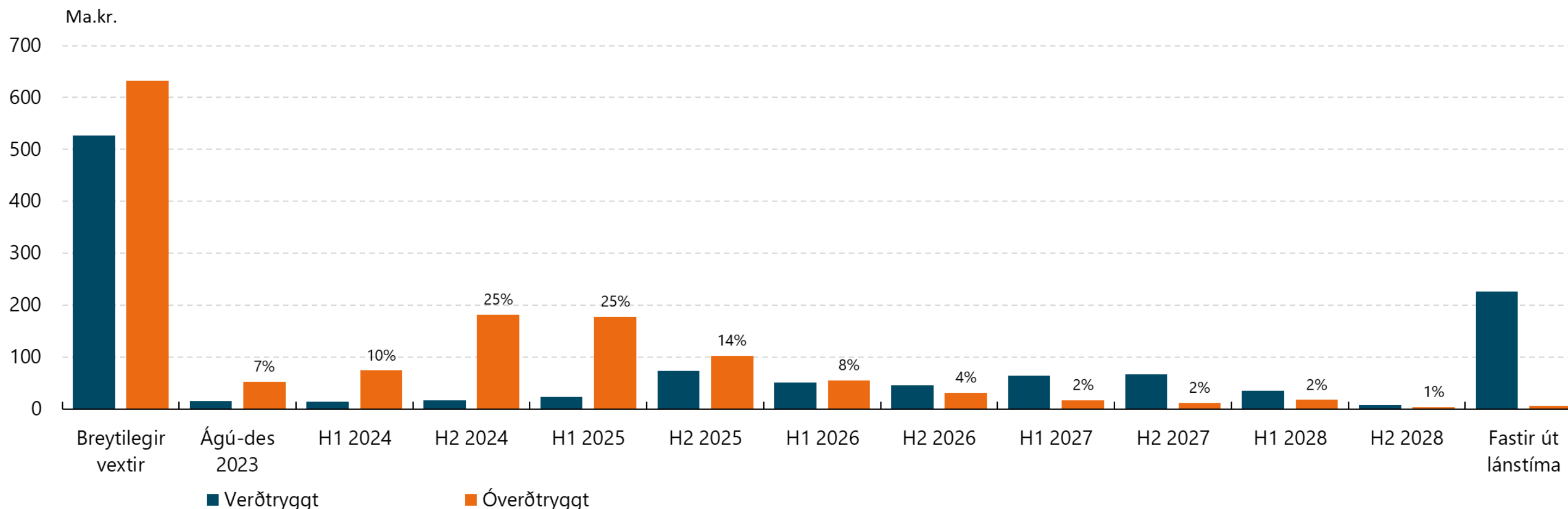
1. Vanskil heimila af fasteignalánum til neytenda sem hlutfall af kröfuvirði lánanna. Byggir á upplýsingum frá stóru viðskiptabönkunum þremur, ÍL-sjóði og 9 stærstu lífeyrissjóðum.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Endurskoðun vaxta óverðtryggðra lána

- Stór hluti óverðtryggðra lána með fasta vexti koma til vaxtaendurskoðunar næstu tvö ár
- Gera má ráð fyrir að hluti þeirra heimila sem er með þessi lán muni þurfa að gera ráðstafanir varðandi greiðslubyrði
- Margar leiðir í boði s.s. lenging lána, endurfjármögnun viðbótarlána, jafngreiðsluform eða verðtryggð lán
- Persónubundið hvað hentar hverjum lántaka

Fjárhæð íbúðalána með vaxtaendurskoðun á næstu árum¹



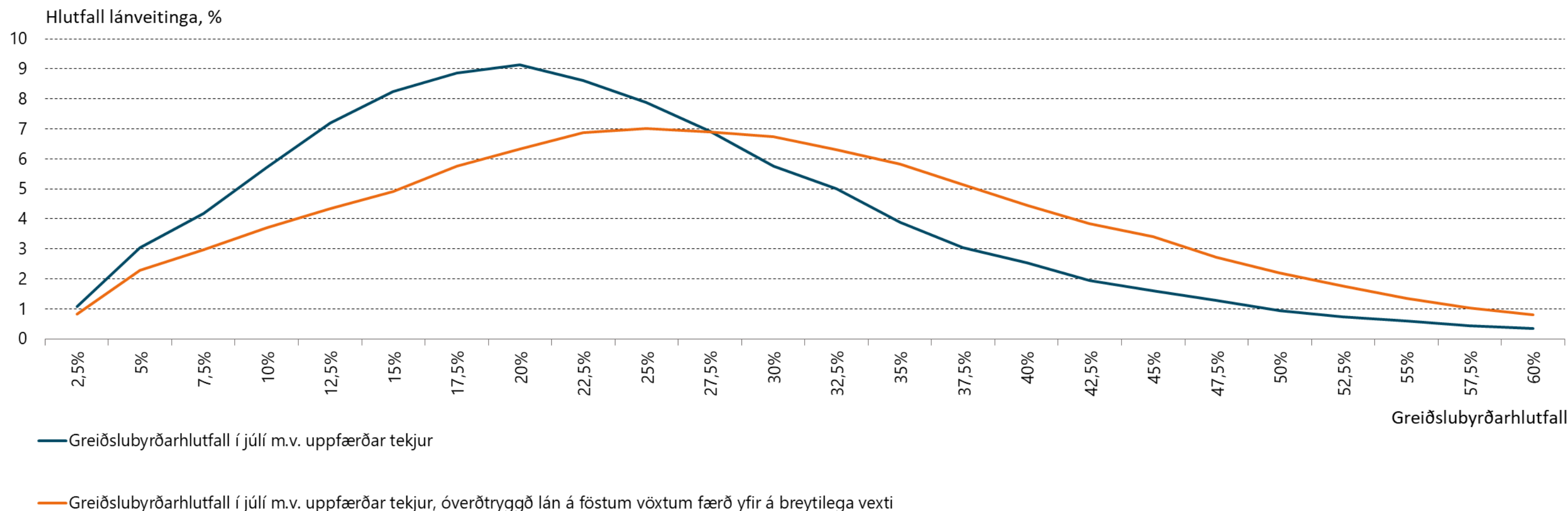
1. Myndin sýnir fjárhæð fasteignalána með breytilega vexti, fasta vexti sem munu koma til vaxtaendurskoðunar á næstu árum og fasta vexti úr lánstímann. Gögn ná til fasteignalána til neytenda veitt af KMB, HMS og 9 stærstu lífeyrissjóðum. Miðast við stöðu útlána í lok júlí 2023. Prósentutölur sýna hlutfall óverðtryggðra lána sem koma til vaxtaendurskoðunnar af heildarfjárhæð óverðtryggðra lána með fasta vexti tímabundið.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Endurskoðun vaxta gæti haft talsverð áhrif

- Ef allir með óverðtryggð lán með tímabundið fasta vexti tækju óverðtryggða breytilega vexti eins og þeir voru um miðjan september ...
 - ... færi greiðslubyrðahlutfall 20% lántaka yfir 40%

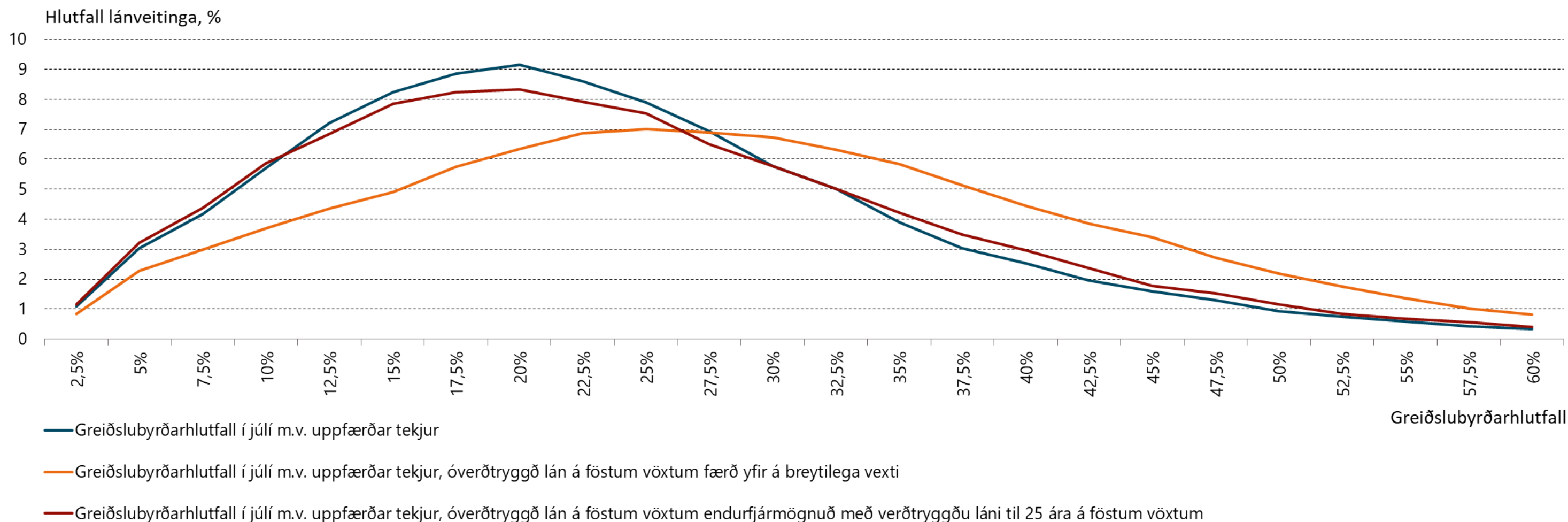
Breyting á greiðslubyrði nýrra lántaka fasteignalána til neytenda



En skiptir máli hvaða breytingar eru gerðar

- Ef allir endurfjármögnuðu lánin með 25 ára verðtryggðu láni á föstum vöxtum ...
- ... væru um 10% lántaka með greiðslubyrðahlutfall yfir 40%
- Sem er svipað hlutfall og er í dag

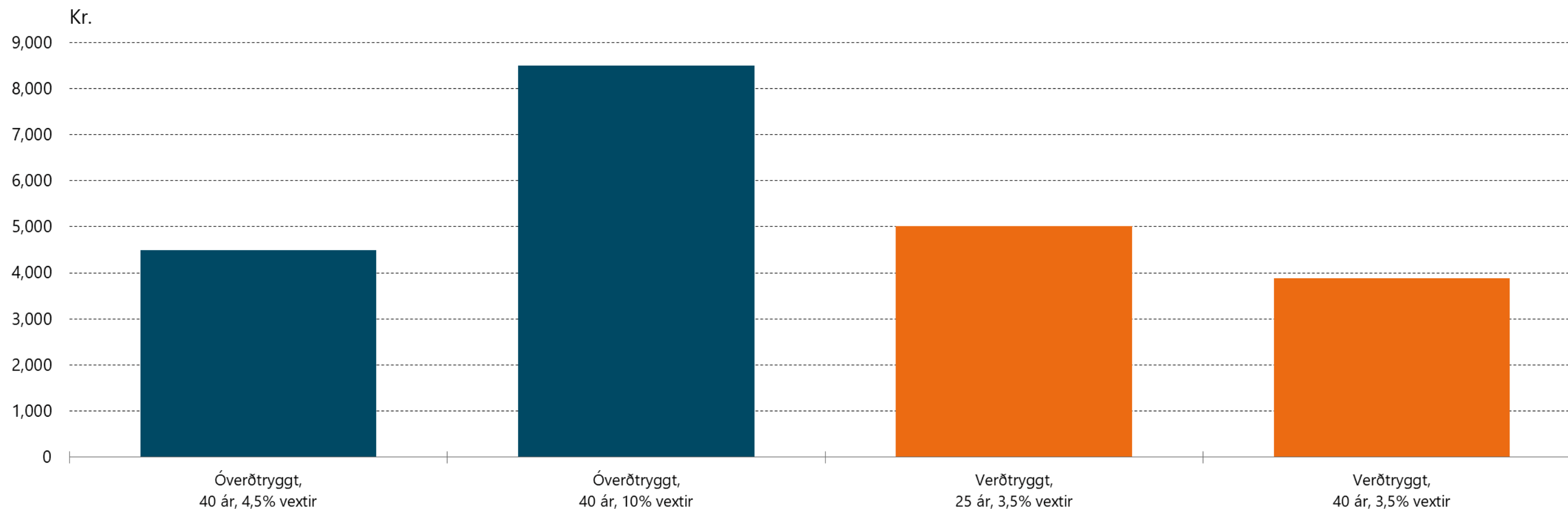
Breyting á greiðslubyrði nýrra lántaka fasteignalána til neytenda



Greiðslubyrði mismunandi lánaforma

- Greiðslubyrði verðtryggðra lána töluvert lægri en óverðtryggðra
- Greiðslubyrði óverðtryggðs láns til 40 ára með 4,5% vöxtum svipuð og greiðslubyrði verðtryggðs láns til 25 ára með 3,5% vöxtum

Greiðslubyrði á hverja milljón láns¹



1. Reiknað er með jöfnum greiðslum.
 Heimild: Seðlabanki Íslands.

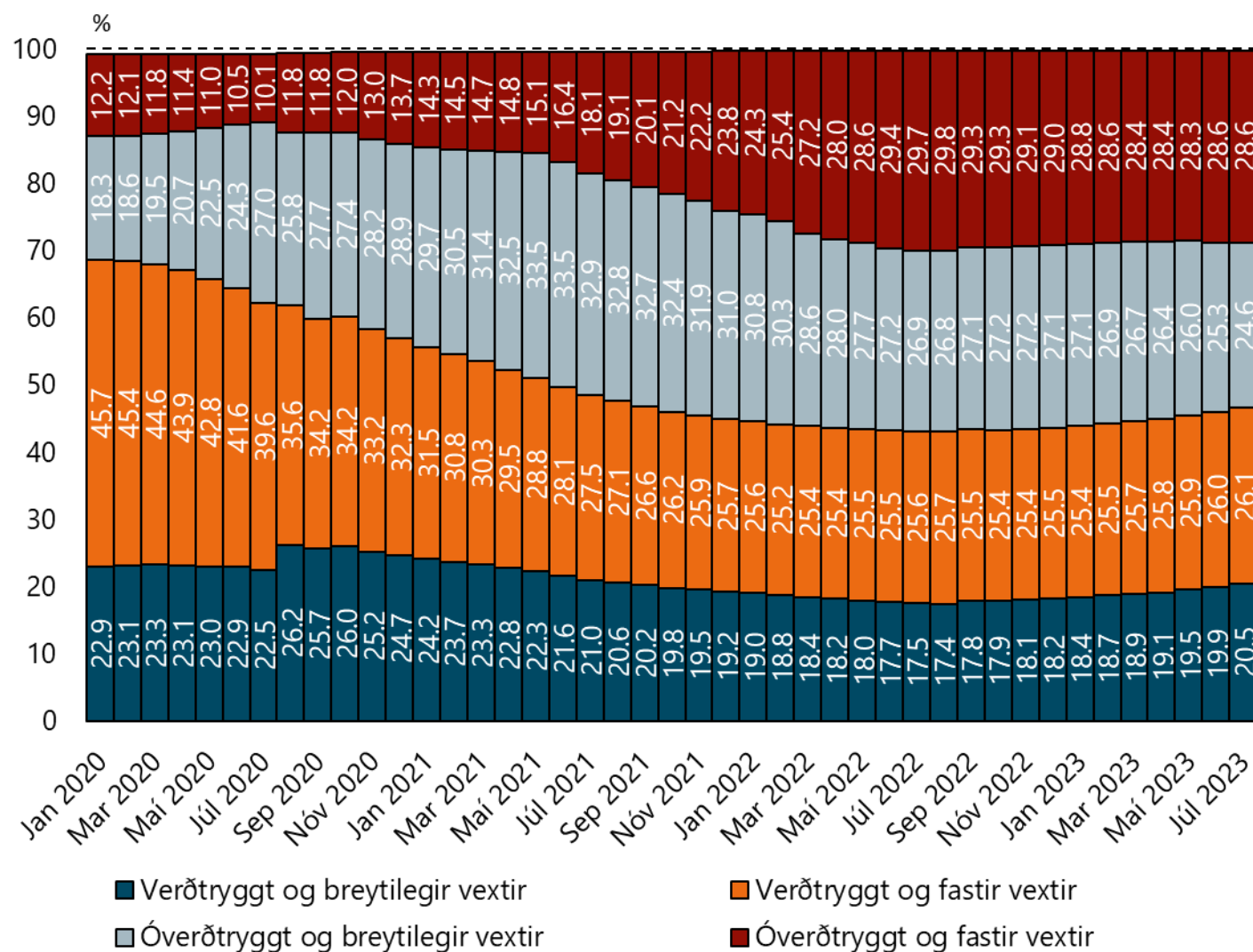


Ítarefni

Tegundir fasteignalána til neytenda

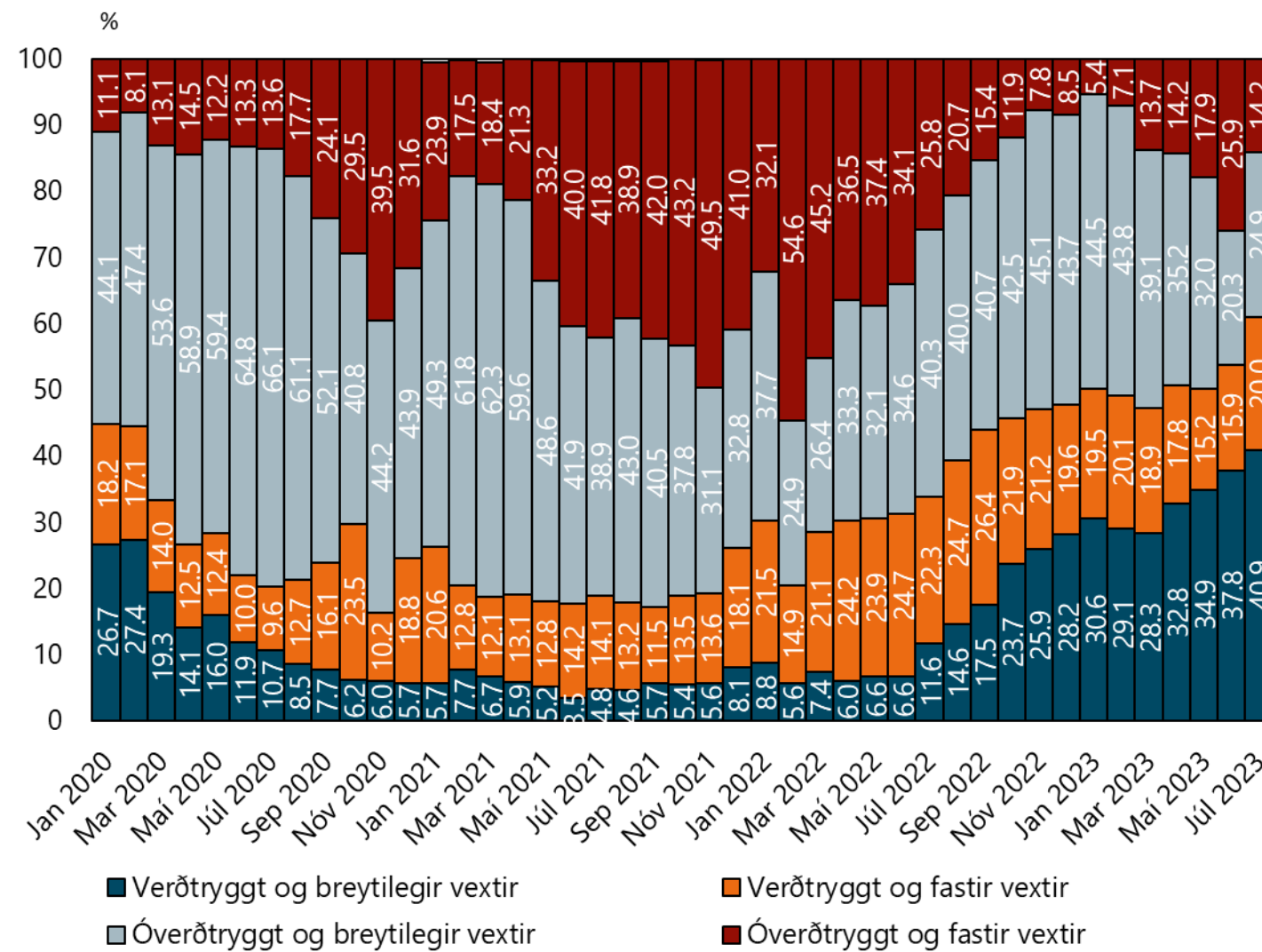


Tegund fasteignalána til neytenda¹



1. Öll lán KMB og HMS. Einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020. Heimild: Seðlabanki Íslands.

Tegund nýrra fasteignalána til neytenda¹

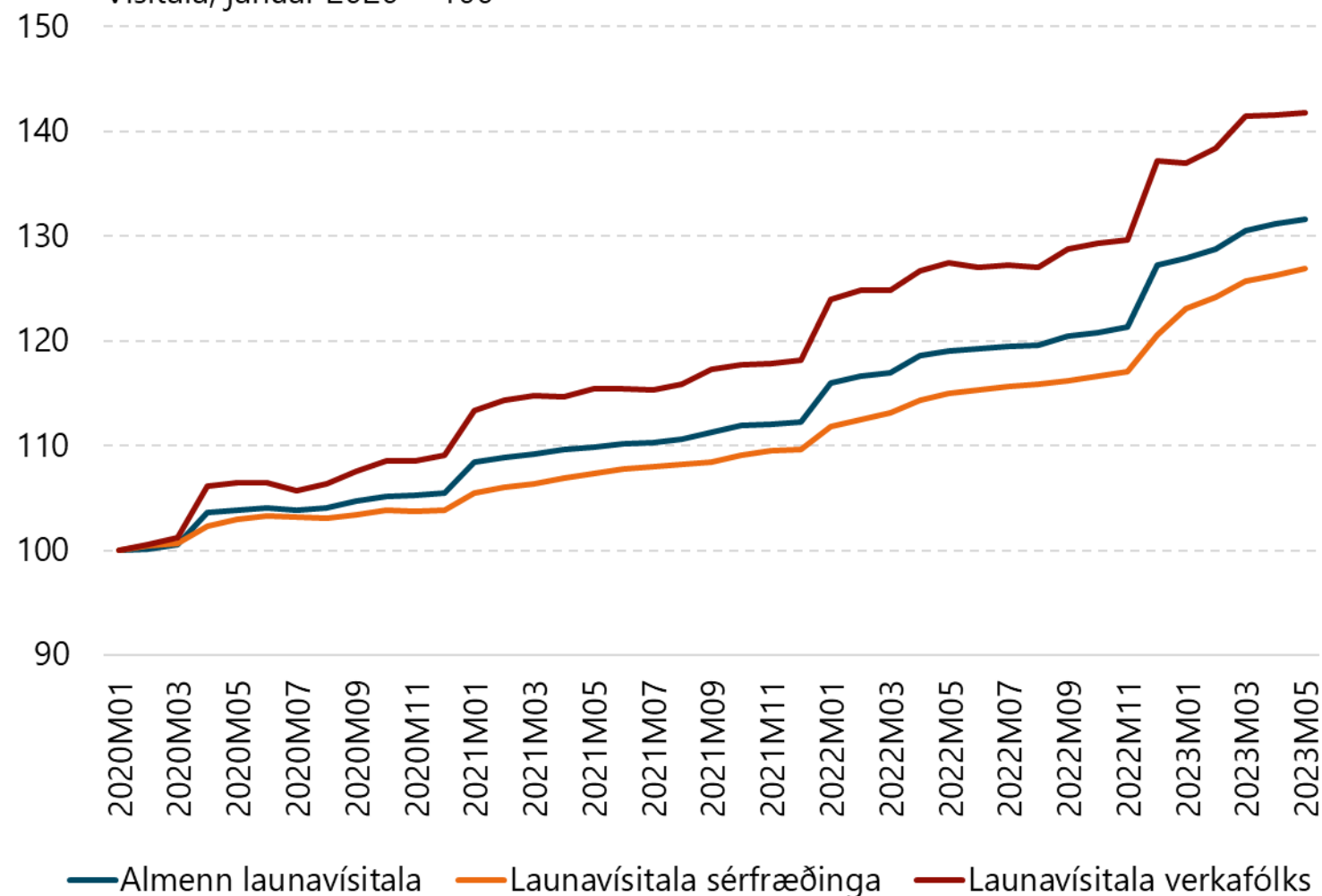


1. Öll ný lán KMB og HMS. Einnig 9 stærstu lífeyrissjóða frá ágúst 2020. Gögn fyrir nýjasta mánuðinn eru bráðabirgðagögn. Heimild: Seðlabanki Íslands.

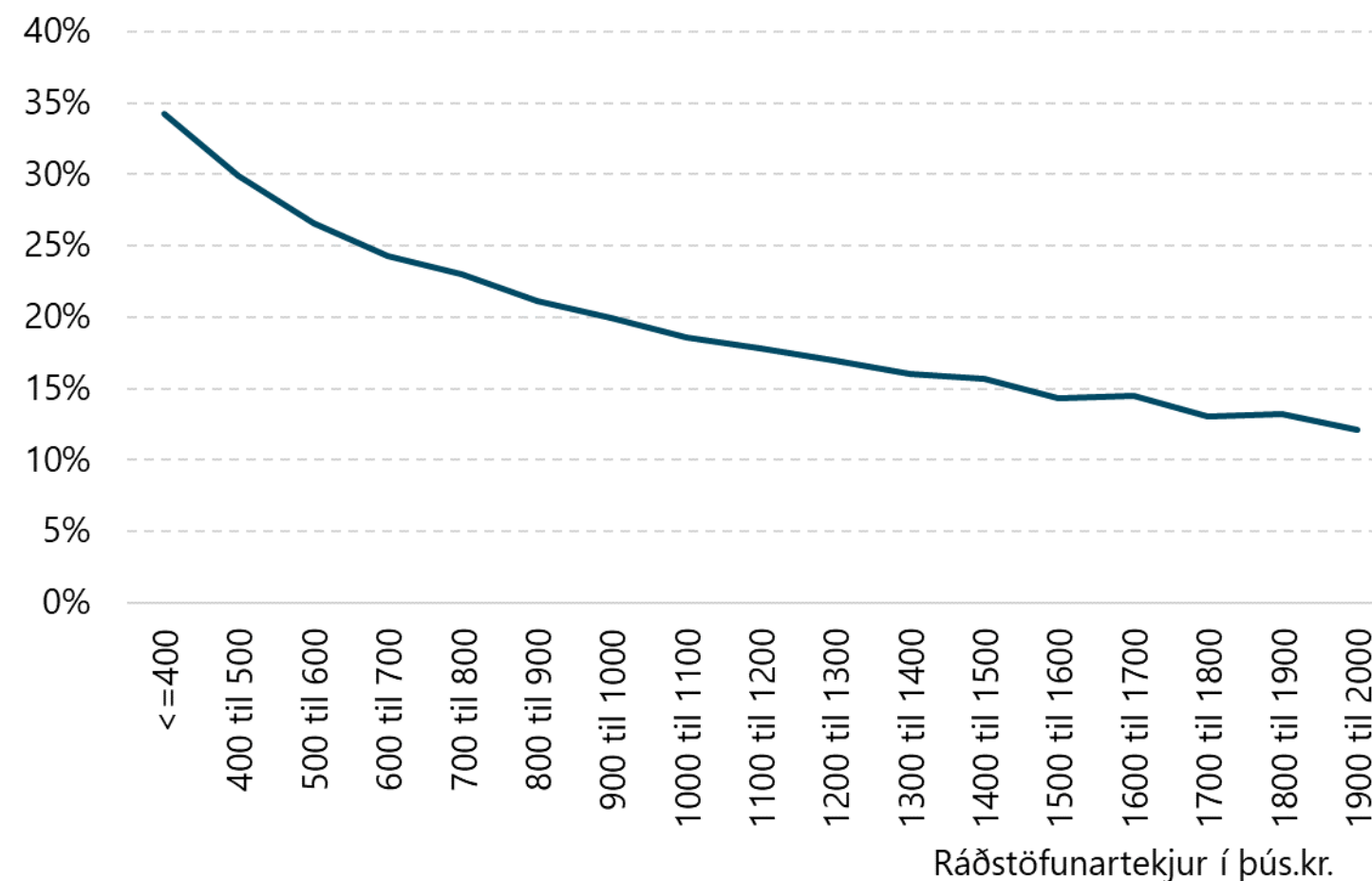
Launapróun frá janúar 2020 og meðaltal greiðslubyrðarhlutfalls eftir ráðstöfunartekjum

Launavísitölur

Vísitala, janúar 2020 = 100



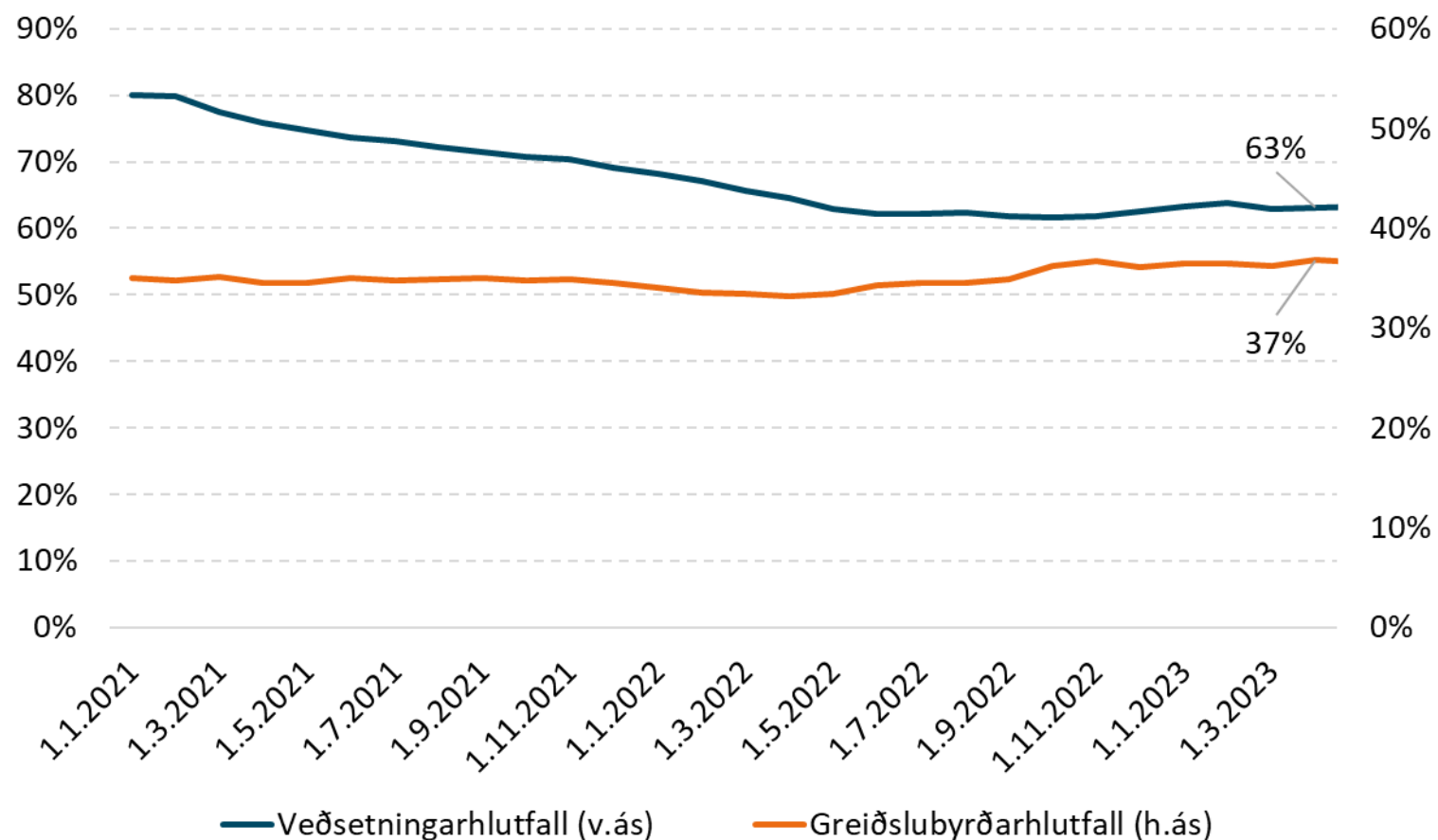
Meðaltal greiðslubyrðarhlutfalls eftir ráðstöfunartekjum



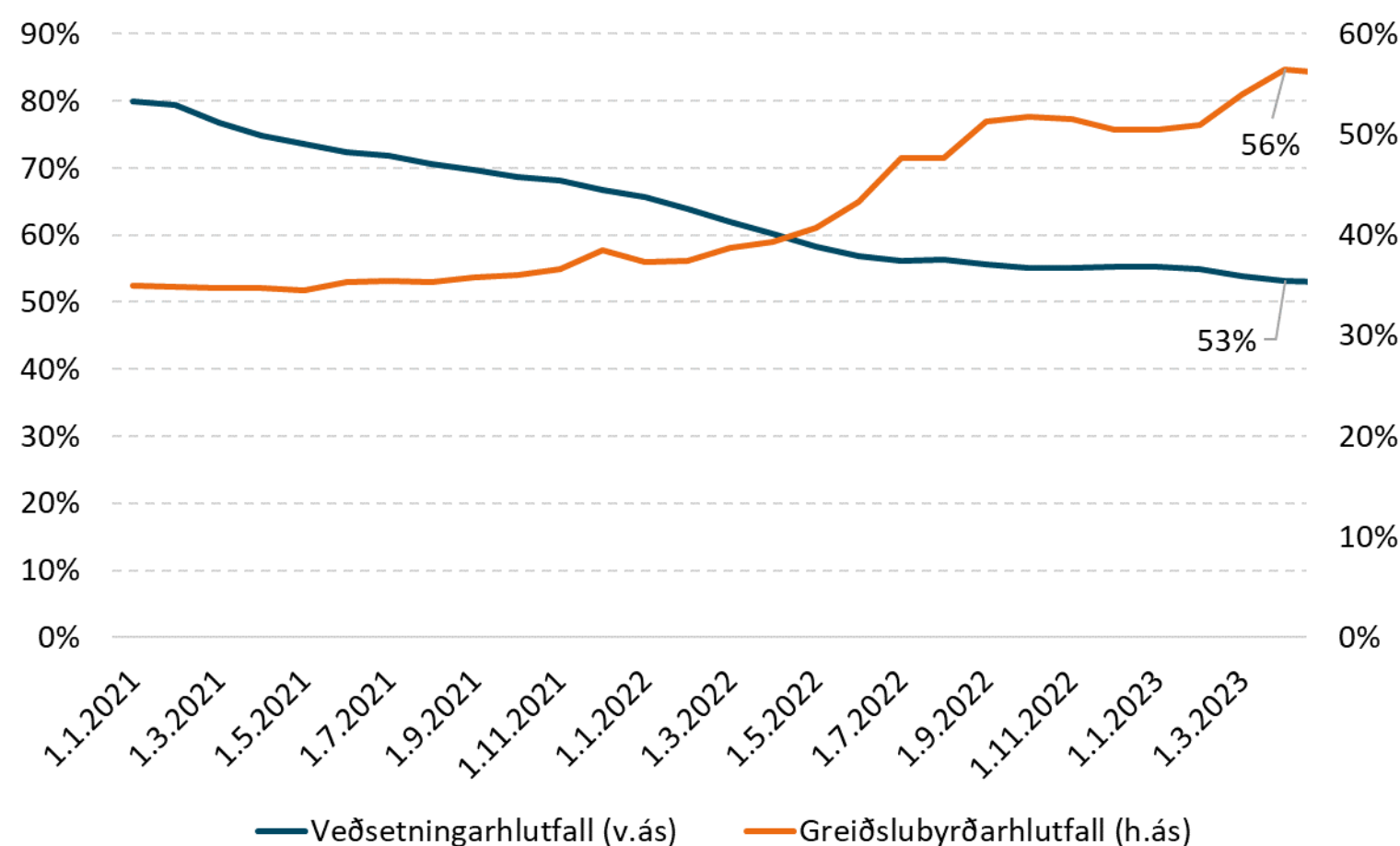
Miðast við greiðslubyrði fasteignalána í janúar 2023. Tekjur við lántöku eru uppreiknaðar með launavísitölu til janúar 2023. Lántakar flokkaðir í tekjuhópa eftir uppreiknuðum tekjum.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands

Dæmi: Þróun veðsetningar- og greiðslubyrðarhlutfalls fyrir mismunandi lánaform

Þróun veðsetningar- og greiðslubyrðarhlutfalls
-Verðtryggt lán með breytilegum vöxtum



Þróun veðsetningarhlutfalls og greiðslubyrðarhlutfalls
-Óverðtryggt lán með breytilegum vöxtum



1. Gert er ráð fyrir að lántaki taki verðtryggt lán með 80% veðsetningarhlutfalli og 35% greiðslubyrðarhlutfalli í janúar 2021. Lánið ber breytilega vexti og er til 25 ára. Vextirnir eru í samræmi við vegna meðalvexti verðtryggðra íbúðalána kerfislega mikilvægra banka (Mynd VII-20 í Hagvísunum Seðlabanka Íslands). Húsnæðisverð fylgir þróun vísitölu íbúðaverðs fyrir höfuðborgarsvæðið. Vísitala neysluverð notuð til að reikna raunverulega greiðslubyrði lánsins yfir tíma.

Ráðstöfunartekjur lántaka breytast í samræmi við launavísitölu.

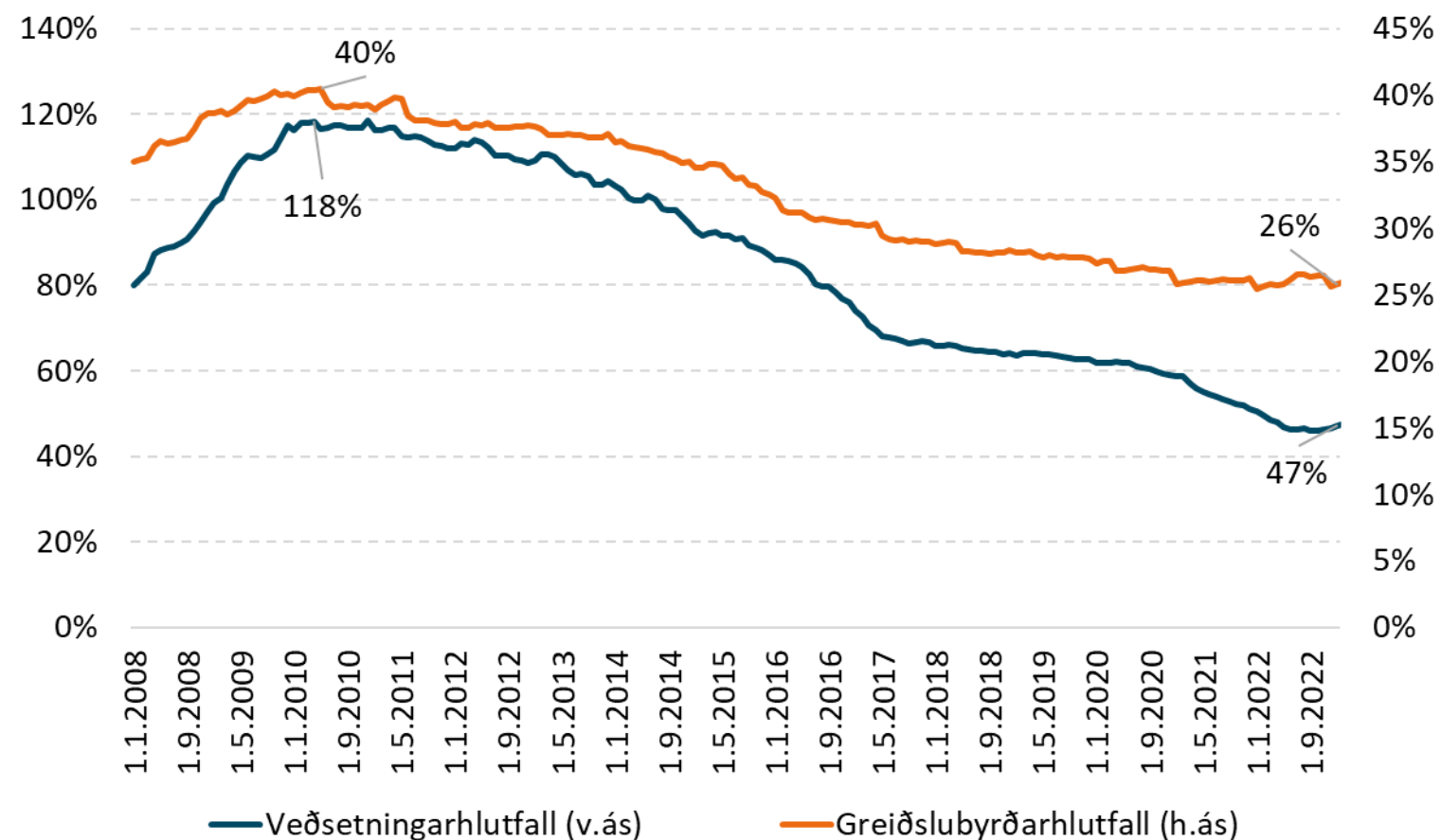
Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

1. Gert er ráð fyrir að lántaki taki óverðtryggt lán með 80% veðsetningarhlutfalli og 35% greiðslubyrðarhlutfalli í janúar 2021. Lánið ber breytilega vexti og er til 40 ára. Húsnæðisverð fylgir þróun vísitölu íbúðaverðs fyrir höfuðborgarsvæðið. Vextir breytast í samræmi við vegna meðalvextir óverðtryggðra útlána kerfislega mikilvægra banka (Mynd VII-19 í Hagvísunum Seðlabanka Íslands). Ráðstöfunartekjur lántaka breytast í samræmi við launavísitölu.

Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Dæmi: Lánstími verðtryggðra lána skiptir máli

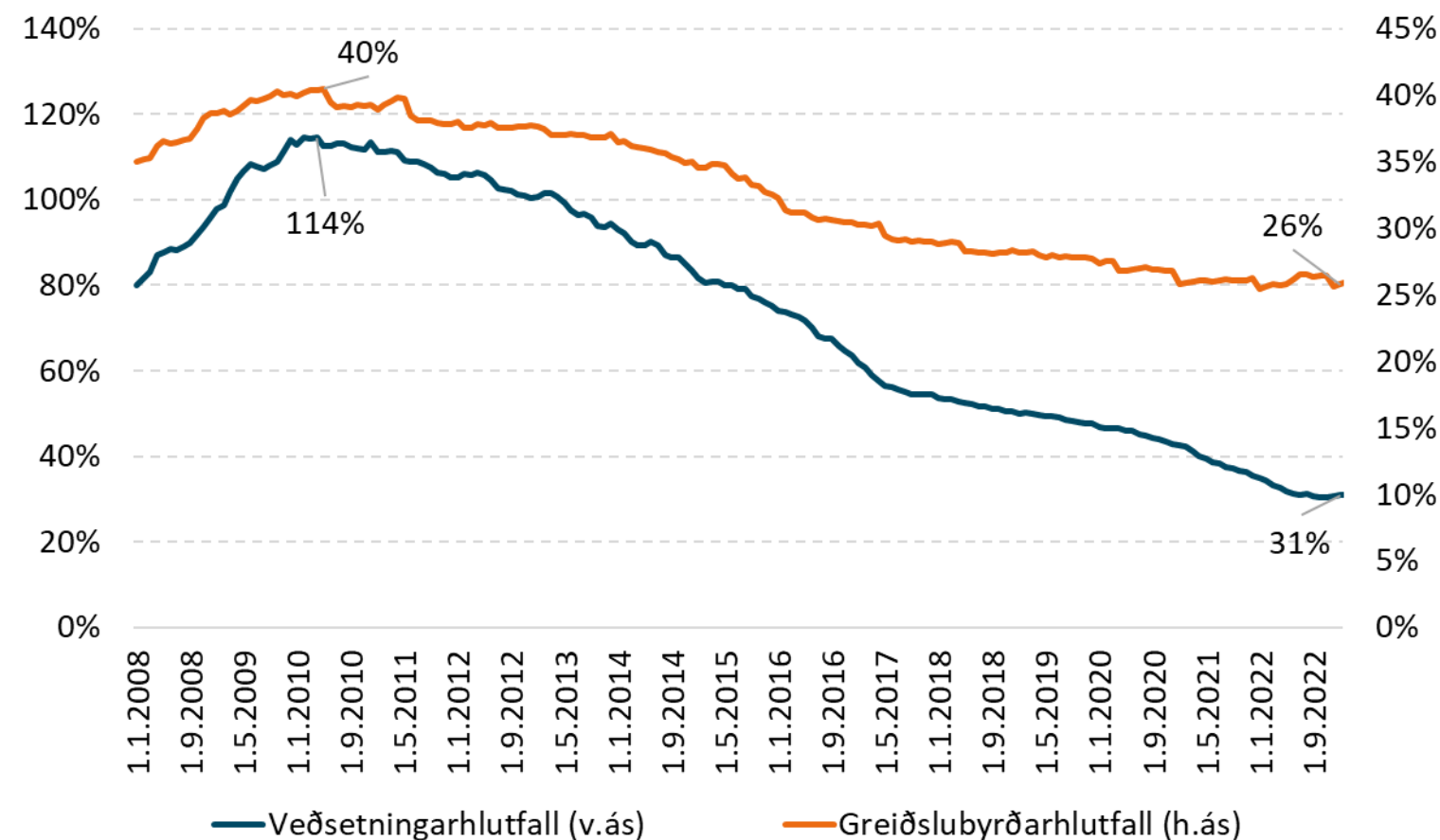
Þróun veðsetningar- og greiðslubyrðarhlutfalls
-Verðtryggt lán til 40 ára með föstum vöxtum



1. Gert er ráð fyrir að lántaki taki verðtryggt lán, með 80% veðsetningarhlutfalli, og 35% greiðslubyrðarhlutfalli í janúar 2008. Lánið er til 40 ára og ber fasta vexti, 3,5%. Húsnaðisverð fylgir þróun vísitölu íbúðaverðs fyrir höfuðborgarsvæðið. Vísitala neysluverð notuð til að reikna raunverulega greiðslubyrði lánsins yfir tíma. Ráðstöfunartekjur lántaka breytast í samræmi við launavísitölu.

Heimild: Húsnaðis- og mannvirkjastofnun, Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Þróun veðsetningar- og greiðslubyrðarhlutfalls
-Verðtryggt lán til 25 ára með föstum vöxtum



1. Gert er ráð fyrir að lántaki taki verðtryggt lán, með 80% veðsetningarhlutfalli, og 35% greiðslubyrðarhlutfalli í janúar 2008. Lánið er til 25 ára og ber fasta vexti, 3,5%. Húsnaðisverð fylgir þróun vísitölu íbúðaverðs fyrir höfuðborgarsvæðið. Vísitala neysluverð notuð til að reikna raunverulega greiðslubyrði lánsins yfir tíma. Ráðstöfunartekjur lántaka breytast í samræmi við launavísitölu.

Heimild: Húsnaðis- og mannvirkjastofnun, Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.