



26. september 2023

Tilv.: 2301146

Minnisblað

Viðtakandi: Þjóðhagsráð

Sendandi: Seðlabanki Íslands

Efni: Greiðslubyrði heimila og áhrif vaxtahækkana

Inngangur

Aukin greiðslubyrði heimila af fasteignalánum, samhliða hækkandi meginvöxtum Seðlabankans, hefur verið töluvert til umfjöllunar í opinberri umræðu. Í þessu minnisblaði er þróun á greiðslubyrði heimila vegna fasteignalána skoðuð út frá þeim gögnum um fasteignalán til neytenda sem Seðlabankinn safnar. Markmiðið er að fá sem besta mynd af raunverulegri stöðu og þróun greiðslubyrðar heimila af fasteignalánunum.¹

Gagnasöfnun Seðlabankans um fasteignalán til neytenda

Seðlabankinn hefur safnað gögnum um fasteignalán til neytenda frá kerfislega mikilvægum bönkum² og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun frá ársbyrjun 2020 og frá níu stærstu lífeyrissjóðum landsins frá ágúst 2020.³ Þessi gagnasöfnun gagnast bankanum við ýmsar greiningar en þegar kemur að greiningu á þróun greiðslubyrði er hún þó þeim takmörkunum háð að upplýsingar um tekjur lántaka byggja á láns hæfis- og greiðslumati sem lánveitendur framkvæma áður en lán er veitt og eru því ekki uppfærðar yfir líftíma lánsins.⁴ Þegar reiknað er hlutfall greiðslubyrðar fasteignalána af ráðstöfunartekjum lántaka (greiðslubyrðarhlutfall) út frá gögnunum byggir það á stöðunni eins og hún var þegar lánið var tekið.

Þegar lagt er mat á greiðslubyrði heimila út frá þessum gögnum er mikilvægt að hafa í huga að þau heimili sem hafa tekið nýtt fasteignalán á tímabili gagnasöfnunarinnar eru með hærri greiðslubyrði af sínum lánunum en ef staðan væri skoðuð fyrir öll heimili sem skulda fasteignalán.

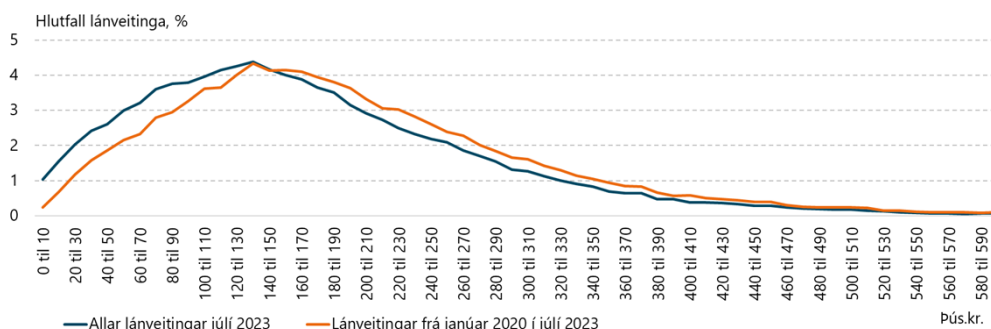
¹ Efnið byggir á uppfærðum greiningum í takt við þær sem gerðar hafa verið fyrir nefndir Seðlabankans eða að beiðni ráðuneyta, nefnda Alþingis eða einstökum þingmönnum.

² Kerfislega mikilvægir bankar eru Arion banki hf., Íslandsbanki hf. og Landsbankinn hf.

³ Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skilar jafnframt gögnum fyrir ÍL-sjóð. Lífeyrissjóðir eru Almenni lífeyrissjóðurinn, Birta lífeyrissjóður, Brú lífeyrissjóður, Frjálsi lífeyrissjóðurinn, Gildi lífeyrissjóður, Lífeyrissjóður verzlunarmanna, Lífsverk lífeyrissjóður, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins og SL lífeyrissjóður. Sjá nánari umfjöllun um gagnasöfnunina á vef Seðlabankans <https://www.fme.is/thjonustugatt/rafraen-skil/skuldbindingaskra/>.

⁴ Skv. reglugerð nr. 270/2017 um fasteignalán til neytenda.

Mynd 1: 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

Eins og sjá má á mynd 1 hallar dreifing greiðslubyrðar eins og hún var í júlí 2023 meira í átt að hærri greiðslubyrði (til hægri) hjá þeim heimilum sem tekið hafa nýtt fasteignalán á tímabilinu frá janúar 2020 en sú sem sýnir dreifinguna fyrir öll heimili. Sem dæmi má nefna að um 33% allra skuldsettra heimila greiddu meira en 200 þús.kr. af fasteignalánnum sínum í júlí 2023 en sama hlutfall þeirra heimila sem tóku ný fasteignalán á áður nefndu tímabili var rúmlega 40%. Þegar hækkandi greiðslubyrði á fasteignalánnum er metin út frá þeim hópi lántaka sem tók nýtt fasteignalán á tímabilinu frá janúar 2020, eins og gert er í því sem á eftir kemur, er áhættan því líklega ofmetin.

Fjölmörg heimili hafa einnig blandað saman fasteignalánnum með fasta og breytilega vexti, verðtryggðum lánnum og óverðtryggðum. Því hafa hækkanir meginvaxta Seðlabankans síðustu misseri aðeins haft áhrif á greiðslubyrði hluta þeirra fasteignalána sem neytendur eru með. Jafnframt er rétt að hafa í huga að ekki skulda öll heimili landsins fasteignalán. Samkvæmt áætlun fjármála- og efnahagsráðuneytisins, sem byggir á tölum Hagstofunnar, voru um 130 þúsund einstaklingar með íbúðalán í landinu í ársbyrjun 2023. Um 165 þúsund einstaklingar voru ekki með íbúðalán, þar af um 55 þúsund einstaklingar sem áttu íbúð skuldlaust. Í fasteignalánaskrá Seðlabankans er að finna upplýsingar um tæplega 90 þúsund lánveitingar, þar af eru nýjar lánveitingar frá ársbyrjun 2020 um 55 þúsund.⁵

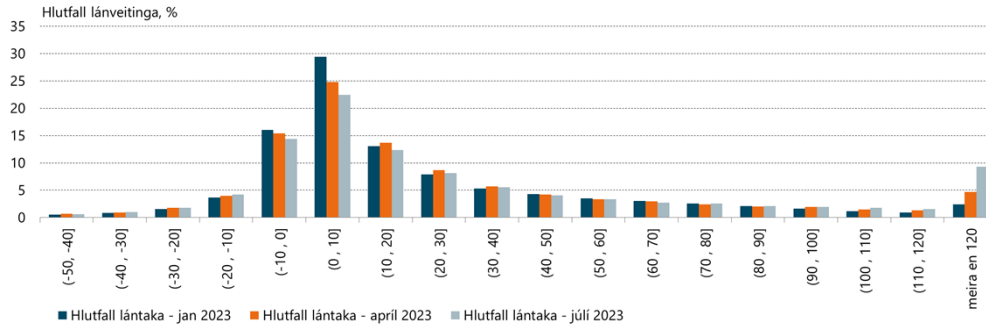
Þróun á greiðslubyrði heimila

Á mynd 2 má sjá hvernig greiðslubyrði í krónum hefur breyst frá lántöku. Í krónum talið hefur greiðslubyrði lækkað hjá um 22% þeirra heimila sem tekið hafa nýtt fasteignalán frá janúar 2020, hækkað um minna en 50 þúsund krónur hjá um 53% lántaka en meira en 50 þúsund krónur hjá 25% lántaka. Það hefur orðið nokkur aukning í fjölda lántaka þar sem greiðslubyrði hefur hækkað um meira en 100 þús. kr. á mánuði á árinu, úr 4,5% í 12,6%, og þeim heimilum hefur fækkað lítillega þar sem greiðslubyrði hefur ekki hækkað, úr 22,7% í 22,1%. Líklegasta skýringin á þessari þróun er að fastvaxtatímabili óverðtryggðra lána sé að ljúka, en einnig hækkun breytilegra vaxta, bæði óverðtryggðra og verðtryggðra lána. Þess ber þó að geta að tæplega 80% þeirra heimila þar sem greiðslubyrði hefur hækkað um meira en 100 þús.kr. á mánuði eru með ráðstöfunartekjur yfir 800 þús.kr. Séu ráðstöfunartekjur heimilis 800 þús.kr. á mánuði þarf viðkomandi heimili að vera með laun upp á u.þ.b. 1,3 m.kr. á mánuði. Um 40% þessara heimila eru með ráðstöfunartekjur yfir 1,2

⁵ Að banki hverri lánveitingu getur verið einn eða fleiri einstaklingar. Tölur um fjölda einstaklinga með íbúðalán eru því ekki sambærilegar við tölur um fjölda lánveitinga. Gagnasöfnun Seðlabankans um fasteignalán til neytenda nær til yfir 95% af fjárhæð útstandandi íbúðalána.

m.kr. á mánuði (um 2,2 m.kr. á mánuði í laun). Meðaltal ráðstöfunartekna þessa hóps er tæplega 1,1 m.kr. á mánuði, sem samsvarar um 1,8 m.kr. í laun á mánuði.

Mynd 2: Breyting á mánaðarlegri greiðslubyrði nýrra lántaka fasteignalána til neytenda



Heimild: Seðlabanki Íslands.

Greiðslubyrðarlutfall nýrra lántaka og áhrif vaxtahækkana

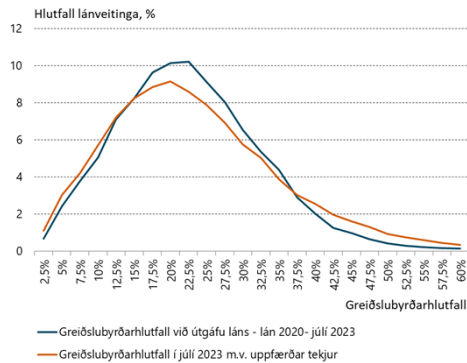
Að skoða eingöngu hvernig greiðslubyrði lána hefur þróast, í krónum talið, gefur ekki rétta mynd af áhættunni sem lántakar standa frammi fyrir þar sem ekki er tekið tillit til þess að tekjur þeirra hafa breyst á sama tíma. Hækkun greiðslubyrðar um t.d. 10 þús. kr. á mánuði hefur þannig ekki sömu áhrif fyrir heimili með háar ráðstöfunartekjur og hún hefur fyrir heimili með lægri ráðstöfunartekjur. Sýnt hefur verið fram á að greiðslubyrðarlutfall (greiðslubyrði í hlutfalli við ráðstöfunartekjur) sé ágætur mælikvarði á hættuna á því að lántaki lendi í vanskilum og að þegar hlutfallið verður herra en 35-40% aukist líkur á greiðsluerfiðleikum.⁶

Það er því nauðsynlegt að skoða hvernig greiðslubyrðarlutfall heimila í úrtakinu hefur þróast yfir tíma að teknu tilliti til hækkunar launa. Áhrifin af hækkandi greiðslubyrði á greiðslubyrðarlutfall heimila sýnir að hækkun launa undanfarin ár hefur að talsverðu leyti mildað áhrif hækkandi vaxta, eins og sjá má á mynd 3. Hlutfall heimila sem var með greiðslubyrðarlutfall umfram 40% þegar lánið var veitt er um 4,5%. Sé miðað við raunverulega greiðslubyrði í júlí og uppfærðar tekjur er þetta hlutfall tæplega 9%. Þetta er vissulega aukning á áhættu hluta þeirra heimila sem tóku nýtt fasteignalán á tímabilinu og að líkindum mun róðurinn þyngjast enn frekar fyrir sum heimili þegar óverðtryggð lán með fasta vexti koma til vaxtaendurskoðunar af meiri þunga á næsta og þarnaesta ári eins og sjá má á mynd 4. Verði vextir áfram háir er líklegt að hluti þeirra heimila sem eru nú með óverðtryggð lán með föstum vöxtum muni þurfa einhver úrræði til að lækka greiðslubyrði sína. Lánveitendur hafa undanfarið bent á ýmsar leiðir til þess, s.s. lengingu lánstíma, endurfjármögnun viðbótarlána, jafngreiðsluform og verðtryggð lán.⁷

⁶ Sjá t.d. Conor O'Toole og Rachel Slaymaker. (2021). Repayment capacity, debt service ratios and mortgage default: An exploration in crisis and non-crisis periods, *Journal of Banking & Finance*, 2021, Nr. 133, 106271, og Erlend Nier, Radu Popa, Shamloo Maral, og Voinea Liviu. (2019). Debt Service and Default: Calibrating Macroprudential Policy Using Micro Data, *IMF Working Papers*, 2019 (182), A001.

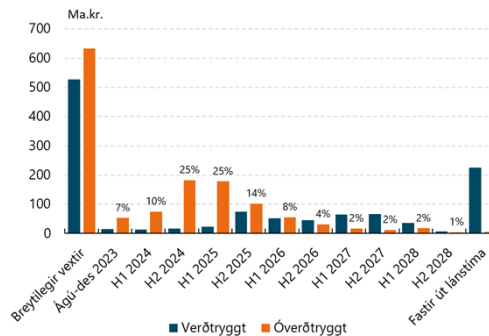
⁷ Hægt er að kynna sér þessar leiðir nánar t.d. á heimasíðum stóru bankanna þriggja.

Mynd 3: Breyting á greiðslubyrðarhlutfalli nýrra lántaka fasteignalána til neytenda¹



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

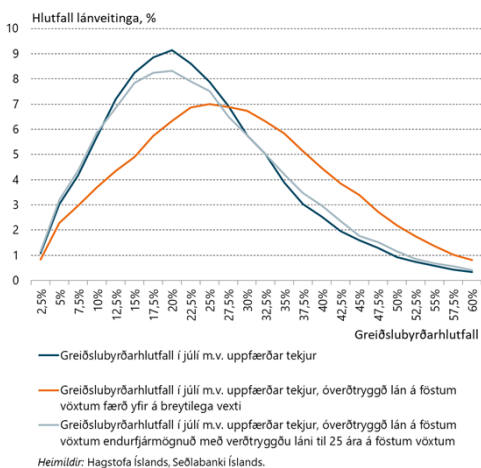
Mynd 4: Fjárhæð íbúðalána með vaxtaendurskoðun á næstu árum¹



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

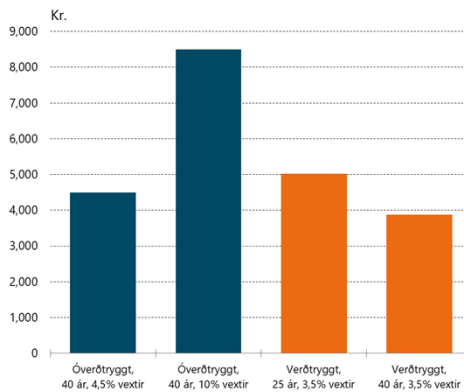
Þar sem lántakar geta brugðist við hækkandi greiðslubyrði með ýmsu móti er erfitt að meta nákvæmlega hvaða áhrif endurskoðun vaxta á óverðtryggðum fasteignalánum heimila mun hafa á greiðslubyrðarhlutföll þeirra, hver lántaki mun velja þá leið sem hentar. Einföld leið til að leggja mat á hugsanleg áhrif vaxtaendurskoðunar er að gera ráð fyrir að vextir komi til endurskoðunar strax í dag en myndin hér að neðan sýnir áhrifin af slíkum breytingum. Þar er gert ráð fyrir að öll útistandandi óverðtryggð fasteignalán með fasta vexti umbreytist í óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum miðað við þá breytilegu vexti sem voru í boði um miðjan september. Þá hliðrast dreifing greiðslubyrðarhlutfallsins töluvert til hægri og hlutfall lántaka með greiðslubyrðarhlutfall umfram 40% eykst verulega (appelsínugula línan á mynd 5), úr tæpum 9% í tæplega 20%. Ef við gerum hins vegar ráð fyrir að lántakar endurfjármagni þessi lán (sem voru með fasta óverðtryggða vexti) með 25 ára verðtryggðu láni færast dreifing greiðslubyrðarhlutfallsins aftur til baka og hlutfall lántaka með greiðslubyrðarhlutfall umfram 40% verður svipað og það er í dag (gráa línan á mynd 5), eða rúmlega 10%. Greiðslubyrði verðtryggðs láns til 25 ára með 3,5% vöxtum er enda svipuð og greiðslubyrði 40 ára óverðtryggðs láns með 4,5% vöxtum, sjá mynd 6, en það eru u.þ.b. þeir vextir sem buðust á óverðtryggðum lánnum með fasta vexti tímabundið þegar vextir voru hvað lægstir.

Mynd 5: Breyting á greiðslubyrði nýrra lántaka fasteignalána til neytenda



Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Mynd 6: Greiðslubyrði á hverja milljón láns¹

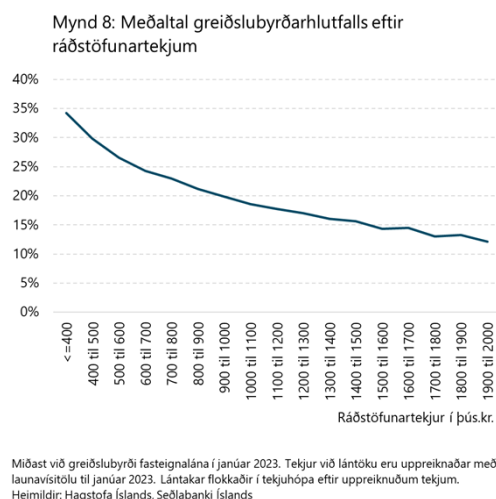
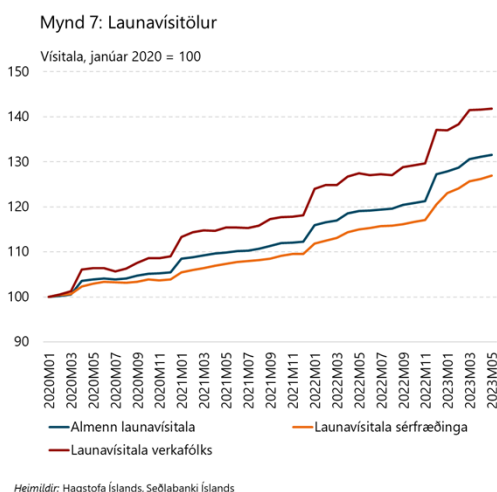


1. Reiknað er með jöfnum greiðslum.
Heimildir: Seðlabanki Íslands.

Greiðslubyrðarhlutföll tekjuhópa

Komið hafa fram áhyggjur af því að verið sé að ofmeta launahækkarnir fyrir suma hópa með því að nota almenna vísitölu launa til að uppreikna tekjur, og þar af leiðandi verið að vanmeta greiðslubyrðaráhættu heimila. Vissulega hefur launavísitalan hækkað meira en t.d. launavísitölur sérfræðinga og stjórnenda, en launavísitölur verkafólks og fólks sem sinnir þjónustu, sölu og afgreiðslu hafa hækkað töluvert meira en almenn launavísitala eins og sjá má sjá á mynd 7. Almenn launavísitala hefur á þessum tíma hækkað um 31,6%, launavísitala sérfræðinga hefur hækkað um 26,9% en launavísitala verkafólks um 41,8%.

Samkvæmt tölum Hagstofunnar fyrir árið 2022 er verkafólk og fólk sem sinnir þjónustu, sölu og afgreiðslu almennt með lægri tekjur en sérfræðingar og stjórnendur.⁸ Heimili með lægri ráðstöfunartekjur raða sér almennt herra í greiðslubyrðardreifinguna (mynd 8). Það að nota almenna launavísitölu er því líklegra til að ofmeta áhættuna, frekar en vanmeta hana, þar sem þeir sem eru með hátt greiðslubyrðarhlutfall eru líklegri til að hafa hækkað meira í launum en almenna launavísitalan segir til um.

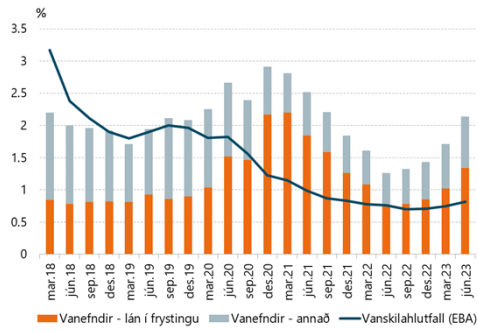


Vanskil og vanefndir heimila

Vanskil heimila voru 0,8% af bókfærðu virði útlána í júní 2023. Það er lítilleg hækun frá mánuðinum á undan en langt frá því að vera sambærilegt við það sem var árin 2018 og 2019 þegar hlutfallið var á bilinu 2-3%, eins og sést á mynd 9. Vanefndir og frystingar hafa einnig aukist síðustu mánuði en eru þó ekki umfram það sem var á árunum fyrir faraldurinn. Hér þarf að hafa í huga að aðeins er um að ræða upplýsingar frá stóru viðskiptabönkunum þremur en upplýsingarnar ná til allra lána þeirra til heimila, ekki bara fasteignalán til neytenda. Ef við skoðum vanskil heimila af fasteignalánnum sérstaklega sést að þau hafa verið tæplega 0,15% af fjárhæð veittra fasteignalána til neytenda frá nóvember 2021, eins og mynd 10 sýnir. Vanskilin jukust nokkuð á tímum faraldursins, úr um 0,2% af veittum fasteignalánnum í byrjun árs 2020 í um 0,35% í apríl 2020 en lækkuðu svo aftur frá miðju ári 2021. Það að vanskil og vanefndir heimila hafa lítið aukist á undanförunum mánuðum bendir til þess að, enn sem komið er, geti þau greitt af sínum lánnum í langflestum tilfellum, í samræmi við önnur gögn sem farið hefur verið yfir í þessu minnisblaði.

⁸ Sjá: <https://hagstofa.is/talnaefni/samfelag/laun-og-tekjur/laun/>

Mynd 9: 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 frýstingu eða lántaki metinn ólíklegur til að standa við skuldbindingar sínar.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mynd 10: Vanskilahlutfall heimila af fasteignalánnum¹



1. Vanskil heimila af fasteignalánnum til neytenda sem hlutfall af kröfuvirði lánanna. Byggir á upplýsingum frá stóru viðskiptabólkunum þremur, ÍL-sjóði og 9 stærstu lífeyrissjóðum.
Heimild: Seðlabanki Íslands