

Efnahagsyfirlit VR er gefið út í tengslum við mánaðarlega stjórnarfundir félagsins. Yfirlitið er samantekt á hagtölum og öðru efni sem tengist vinnumarkaðs- og kjaramálum og er tilgangurinn að upplýsa og fræða launamenn um stöðu þjóðhagsmála hverju sinni.

HAGTÖLUR VR	
Meðalheildarlaun VR	553.829 kr.
Launavísitala VR, br. seinustu 12 mánuði	7,2%
Kaupmáttarvísitala VR, br. seinustu 12 mánuði	5,7%
Atvinnuleysi félagsmanna VR	2,0%
Fjöldi félagsmanna VR	33.130

Efni yfirlitsins að þessu sinni er:

1. Hlutfall húsnæðis af útborguðum launum
2. Skuldir og eignir Íslendinga eftir aldri
3. Neyslumynstur heimila á Norðurlöndunum
4. Fjölgun starfandi eftir ríkisfangi
5. Gengisstyrking íslensku krónunnar – Hrun á næsta leiti ?

1. Hlutfall húsnæðis af útborguðum launum

Í seinasta Efnahagsyfirliti, desember 2016, var fjallað um fasteignamarkaðinn og hvort bóla væri farin að myndast. Niðurstaðan var sú að ekki sé hægt að tala um bólu á fasteignamarkaði miðað við stöðuna í dag dag nema því sé haldið fram að bóla sé í ferðamannaiðnaðinum. Fasteignaverð hefur þó hækkað umtalsvert seinustu ár sem leitt hefur til þess að erfitt er fyrir ungt fólk að eignast sína fyrstu fasteign. Fasteignaverð er ekki það eina sem hefur áhrif á byrði húsnæðiskostnaðar en vextir fasteignalána spila einnig stóran þátt. Hér verður leitast við að svara þeirri spurningu hversu erfitt er að kaupa fyrstu eign, að því gefnu að útborgun sé til staðar.

Erfiðara að kaupa en áður

Hversu erfitt er að kaupa fasteign má meta með því að líta til þess hversu hátt hlutfall launa meðalheimils fer í greiðslu fasteignaláns.

Forsendur útreikninganna eru eftirfarandi:

- Útborguð laun heimilis eru 1,6 föld meðallaun félagsmanna VR¹
- Eignin sem um ræðir er meðalstærð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu²
- Lán er tekið hjá banka eða sparisjóði³

Greiðsla fasteignaláns er háð verði fasteigna, lánsformi (verðtryggt eða óverðtryggt) og vöxtum. Frá árinu 2000 fram til ársins 2004 var hlutfall greiðslu lána af útborguðum launum nokkuð stöðugt í kringum 19% fyrir verðtryggð lán, þetta sýnir mynd 1. Vegna mikillar hækkunar fasteignaverðs hækkaði hlutfallið umtalsvert og fór hæst í 34% í janúar 2008. Það þýðir að meðalheimili sem keypti eign í fjölbýli árið 2008

¹ Meðalstærð heimils samkvæmt útgjaldarannsókn Hagstofunnar er 1,6 fullorðinn

² Meðalstærð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu er um 100 fermetrar.

³ Ástæða þess að stuðst er við vexti banka eða sparisjóða en ekki lífeyrissjóða er sú að aðeins þeir sem greiða í viðkomandi lífeyrissjóð geta fengið lán hjá sjóðnum á meðan einstaklingur getur fengið lán hjá banka án þess að vera með öll sín viðskipti þar.

greiddi að jafnaði 34% af útborguðum launum í fasteignalán. Árin eftir hrun var hlutfallið í kringum 18-19% en frá og með 2015 hefur hlutfall sem fer til greiðslu fasteignalána farið yfir 20% af launum.

Þó hlutfallið sé ekki mikið yfir því sem þekktist árin fyrir hrun eru vísbendingar um að það hækki jafnt og þétt og er það áhyggjuefni.

Hér hefur verið miðað við verðtryggð lán en greiðslubyrði af slíkum lánum er mun lægri en greiðslubyrði óverðtryggðra lána. Þá hafa breytingar á stýrivöxtum Seðlabanka Íslands lítil sem engin áhrif á verðtryggða vexti. Mynd 2 sýnir sömu útreikninga og mynd 1 nema nú er miðað við óverðtryggð fasteignalán með breytilegum vöxtum, þ.e. lægstu óverðtryggðu vexti. Lítið var um óverðtryggð fasteignalán árin fyrir hrun og það tímabil sýnt sem brotalína. Mynd 2 sýnir að hlutfall launa sem fer í greiðslu af óverðtryggðu láni hefur farið úr 20% árið 2011 í um 30% seinustu 1-2 árin.

Niðurstaðan er því sú að laun hafa ekki hækkað nægjanlega mikið né vextir lækkað nægjanlega mikið til að veða út áhrifin af hækkandi fasteignaverði. Líklegt er að fasteignaverð haldi áfram að hækka á næstu árum. Fyrir þá sem þegar hafa fjárfest í fasteign hefur sú hækkun engin áhrif⁴. Þessi staða á helst við um fjölskyldur sem standa frammi fyrir fyrstu kaupum á fasteign.

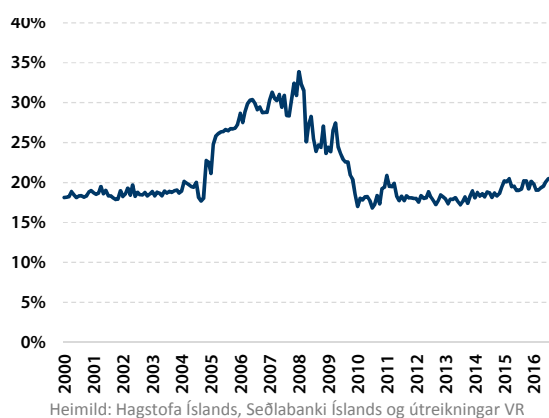
2. Skuldir og eignir Íslendinga eftir aldri

Á árunum fram að hruni, 2001 til 2007, jukust eignir Íslendinga nokkuð jafnt eftir aldri líkt og mynd 3 sýnir. Í kjölfar hruns var þó talsverð breyting þar á. Eignir yngri aldurshópanna drógust mun meira saman en eignir eldri aldurshópanna. Mynd 3 sýnir meðaltal eigna eftir aldurshópum. Fyrir aldurshópinn 25-29 ára drógust eignir mikið saman í hruninu og eru enn með því lægsta sem þekktist frá 1997.

Ekki er hægt að líta fram hjá því að skuldir hafa einnig þróast með ólíkum hætti eftir aldri. Mynd 4 sýnir þetta.

Mynd 1 – Greiðsla verðtryggð láns sem hlutfall af útborguðum heildarlaunum

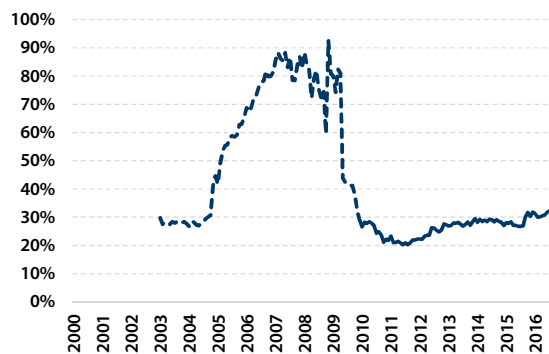
Miðað er við 40 ára lán á lægstu verðtryggðu vöxtum hverju sinni



Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands og útreikningar VR

Mynd 2 – Greiðsla óverðtryggðs láns sem hlutfall af útborguðum launum.

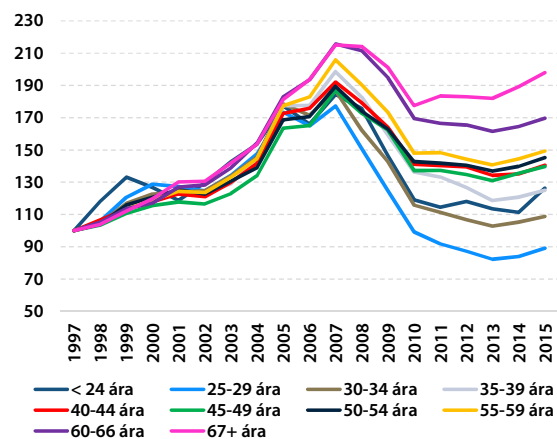
Miðað er við 40 ára lán á lægstu óverðtryggðu vöxtum hverju sinni



Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands og útreikningar VR. Lítið var um að heimili tækju óverðtryggð lán fyrir hrun og því ekki fyllilega marktækt að horfa til óverðtryggðra lána fyrr en um 2010.

Mynd 3 – Meðaleign einstaklinga eftir aldri

Vísitala = 100 árið 1997



Heimild: Hagstofa Íslands og útreikningar VR

⁴ Greiðsla af verðtryggðu láni getur þó hækkað ef verðbólga eykst mjög mikið þannig að eftirstæður höfuðstóll hækki mikið. Slíkt mun hafa áhrif á greiðsluna. Fyrir þann sem tekur óverðtryggt lán þá mun greiðslan ekki hækki nema vextir verði endurskoðaðir á viðkomandi láni.

Sömu sögu er að segja þar en skuldir yngri aldurshópanna voru sögulega lágar árið 2015 en nokkuð háar í sögulegu samhengi fyrir eldri aldurshópana.

Stærsta eign hvers og eins er yfirleitt fasteign. Að sama skapi eru skuldir einstaklinga að stærstum hluta húsnæðislán. Það eru því líkur á því að mynd 3 og 4 séu í raun enn ein birtingarmynd þess hve erfitt það hefur verið fyrir yngri aldurshópa að kaupa fyrstu fasteign árin eftir hrun. Ökutækjaeign eftir aldri sýnir nokkuð svipaða þróun. Yngri aldurshóparnir eiga færri ökutæki en áður eða mun ódýrari.

Í Efnahagsyfirliti VR frá apríl 2016 var sýnt fram á að sjaldan eða aldrei hafi verið erfiðara fyrir aldurshópinn 25-34 ára að kaupa fyrstu íbúð en á árinu 2015.

Tölu Hagstofunnar um hlutfall ungs fólks í foreldrahúsum sýna að árið 2015 hafði hlutfallið mælst hæst á tímabilinu 2004 til 2015 eða um 40%. Það eru því sterkar vísbendingar um að enn sé erfitt fyrir ungt fólk að kaupa sína fyrstu íbúð.

3. Neyslumynstur

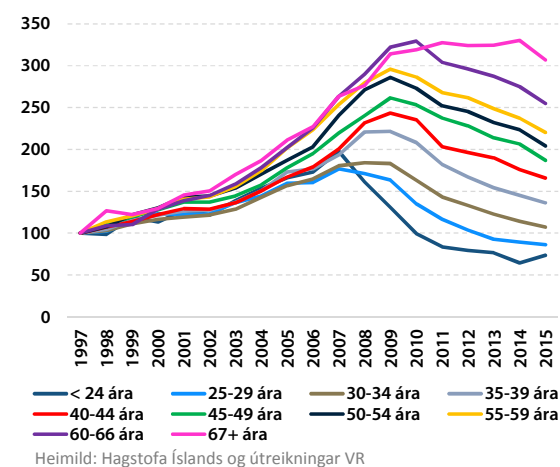
Neyslumynstur landa lýsir því hversu hátt hlutfall af heildarútgjöldum heimilis fer í tiltekinn vörflokk. Mynd 5 sýnir neyslumynstur Norðurlandanna. Myndin sýnir meðal annars að um 15% af heildarútgjöldum íslenskra heimila er varið í mat- og drykkjarvörur.

Á heildina litið er ekki að sjá að neyslumynstur íslenskra heimila sé ólíkt neyslumynstri á hinum Norðurlöndunum. Nokkur munur er milli landa hversu háu hlutfalli er varið í húsnæði, hita og rafmagn. Hæst er hlutfallið hjá dönskum heimilum, 31%, en lægst hjá norskum heimilum, 23%. Ísland er svo mitt í milli en 28% neysluútgjalda íslenskra heimila er varið í húsnæði, hita og rafmagn.

Hér skal tekið fram að þessar upplýsingar lýsa neyslumynstri meðalheimilis. Mörg heimili eyða meir í t.d. húsnæði, hita og rafmagn en hér segir og sum minna.

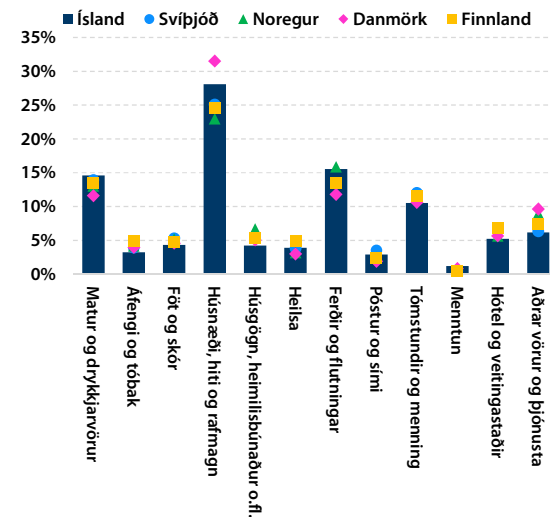
Mynd 4 – Meðalskuld einstaklinga eftir aldri

Vísitala = 100 árið 1997



Heimild: Hagstofa Íslands og útreikningar VR

Mynd 5 – Hlutfall útgjalda heimila eftir útgjaldaflökkum

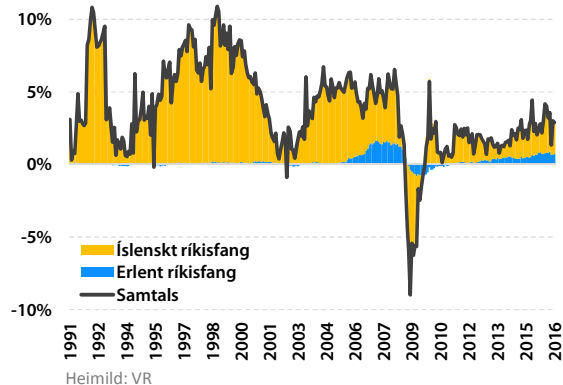


Heimild: Hagstofur landanna fimm

4. Fjölgun starfandi eftir ríkisfangi

Töluverð aukning hefur verið í aðflutningi erlends vinnuafls seinustu árin. Nokkur uppgangur er í íslensku efnahagslífi sem krefst aukins vinnuafls. Í könnun Gallup frá desember 2016 sem framkvæmd var meðal stjórnenda 400 stærstu fyrirtækja landsins kemur fram að 37% fyrirtækja telja skort vera á starfsfólki í sínu fyrirtæki. Um helmingur stjórnenda í byggingarstarfsemi og iðnaði telja skort vera á starfsfólki. Mynd 6 sýnir hlutdeild erlendra ríkisborgara og íslenskra ríkisborgara í fjölgunar félagsmanna VR. Á árunum 2004-2007 jókst fjöldi starfandi með erlent ríkisfang nokkuð hratt. Seinustu árin virðist þeim hafa fjölgað jafnt og þétt og nokkuð í að sama vexti og fyrir hrun verði náð. Þetta sýnir bláa svæðið á mynd 6.

Mynd 6 – Hlutdeild erlendra og íslenskra ríkisborgara í fjölgun félagsmanna VR

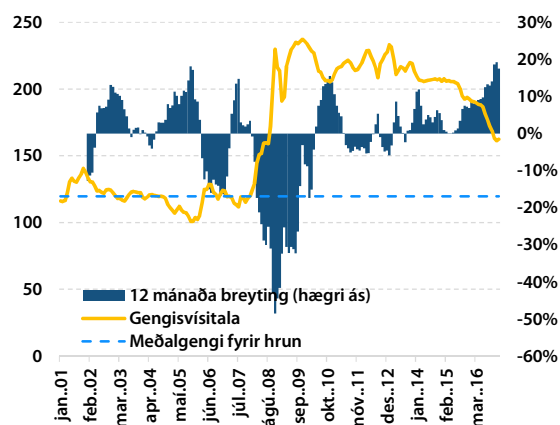


5. Gengisstyrking íslensku krónunnar – Hrun á næsta leiti ?

Gengi íslensku krónunnar hefur styrkst mjög undanfarið. Styrking krónunnar í lok árs 2016, samanborið við lok árs 2015, var meiri en styrkingin fyrir hrun. Gengi krónunnar er þó enn um fjórðungi veikara en það var að jafnaði á árunum 2001 til 2007. Þetta má sjá á mynd 7.

Hrunið 2008 kom morgum að óvörum. Nú virðast margir vilja bæta upp fyrir óforsjálni sína og ganga svo langt að spá öðru hruni sökum þess hve gengi krónunnar hefur styrkst mikið. Hér er vert að staldra aðeins við. Efnahagshrunið 2008 var ekki afleiðing af of mikilli styrkingu íslensku krónunnar. Hrunið á Íslandi var afleiðing margra annarra þátta, gengisstyrking krónunnar var afleiðing, ekki orsök. Þar á meðal má nefna of mikla skuldsetningu heimila og fyrirtækja. Mikil skuldsetning leiddi til enn meiri þenslu sem var mætt með hækkun stýrivaxta. Stýrivextirnir höfðu lítil áhrif önnur en þau að laða til landsins fjármagn frá erlendum fjárfestum. Það fjármagn vildi síðan út þegar fjárfestar sáu í hvað stefndi. Krónan féll um 50% sem m.a. leiddi til tæplega 20% verðbólgu.

Mynd 7 – Gengi íslensku krónunnar



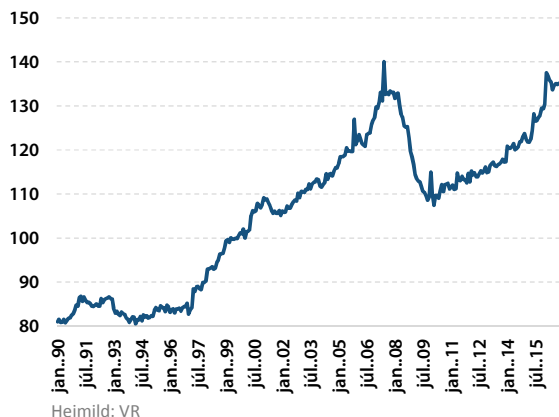
Staðan í dag er önnur. Gengisstyrking krónunnar undanfarin tvö ár má ekki rekja til gífurlegs innflæðis af fjármagni sem getur leitað út á mjög skömmum tíma. Gengisstyrkingin er afleiðing af miklum vexti ferðamanna. Ferðamenn eiga lítið sameiginlegt með fjármagni. Það er mjög sjaldgæft að fjöldi ferðamanna vaxi mjög hratt en dragist síðan hratt saman. Það er hins vegar vel þekkt að fjármagn flæði inn til lands og flæði svo hratt aftur út.

Það er því ekki hægt að bera saman gengisstyrkingu krónunnar nú og fyrir hrun. Orsakavaldar gengisstyrkingarinnar á þessum tveimur tímabilum eru mjög ólíkir.

Mælaborð Efnahagsyfirlits VR

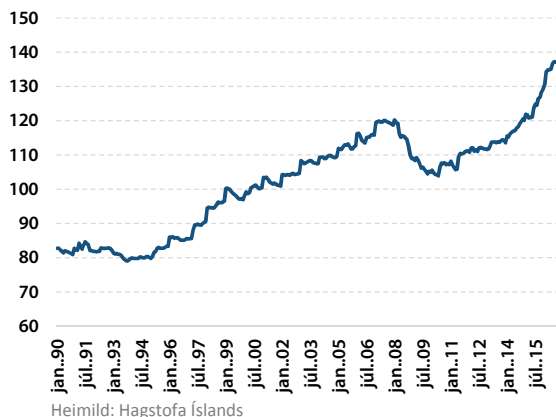
Kaupmáttarvísitala VR

Meðallaun félagsmanna VR eftir skatt leiðrétt fyrir verðbólgu



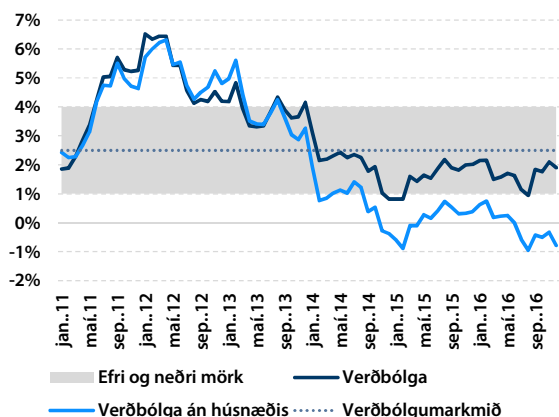
Kaupmáttarvísitala Hagstofu Íslands

Vísitalan sýnir tímakaup dagvinnu leiðrétt fyrir verðbólgu

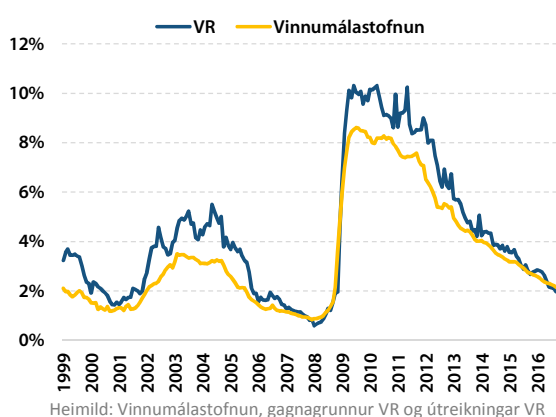


Verðbólga með og án húsnæðis

Gráa svæðið sýnir efri og neðri mörk verðbólgu markmiðs Seðlabanka Íslands

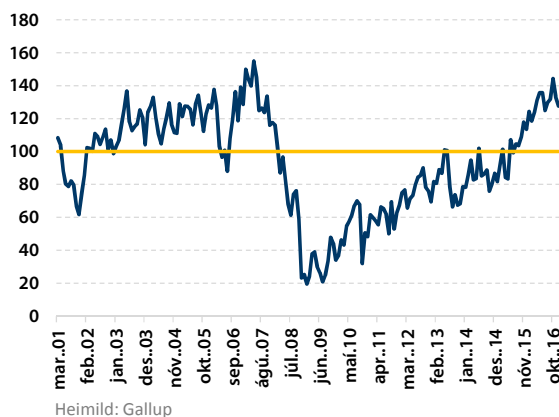


Atvinnuleysi meðal félagsmanna VR og samkvæmt Vinnumálastofnun

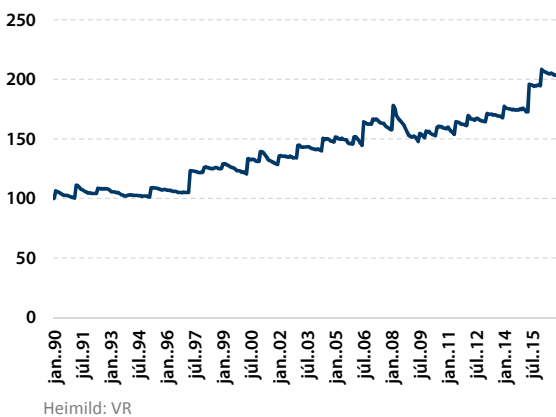


Væntingavísitala Gallup

Gildi yfir 100 þýðir að fleiri séu bjartsýnir en svartsýnir á stöðu efnahagsmála



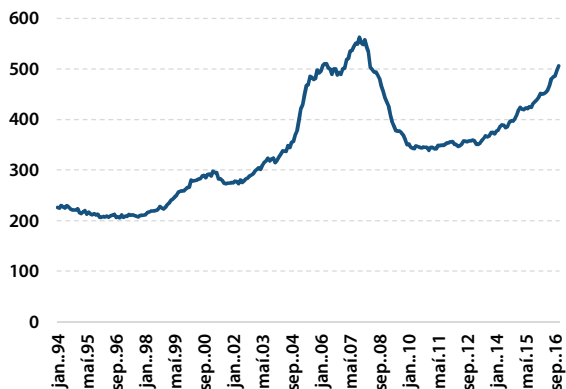
Lágmarkslaun leiðrétt fyrir þróun verðlags



Mælaborð Efnahagsyfirlits VR

Raunverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu

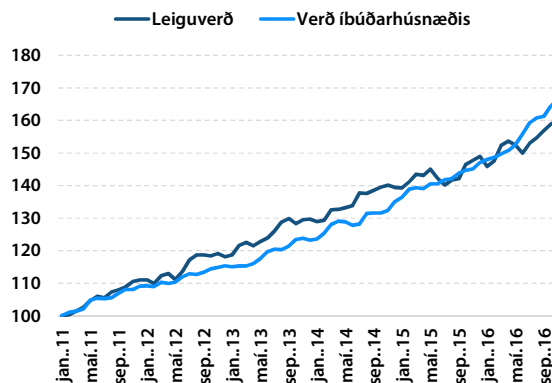
Verð á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu leiðrétt með vísitölu neysluverðs án húsnæðis



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands og útreikningar VR

Verð íbúðarhúsnæðis og leiguverð

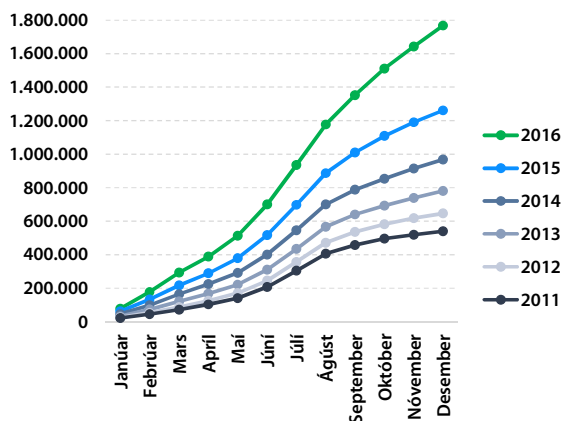
Vísitölurnar hafa ekki verið leiðréttar fyrir þróun verðlags. Ath. Leiguverð á aðeins við um þinglýsta leigusamninga



Heimild: Þjóðskrá Íslands og útreikningar VR

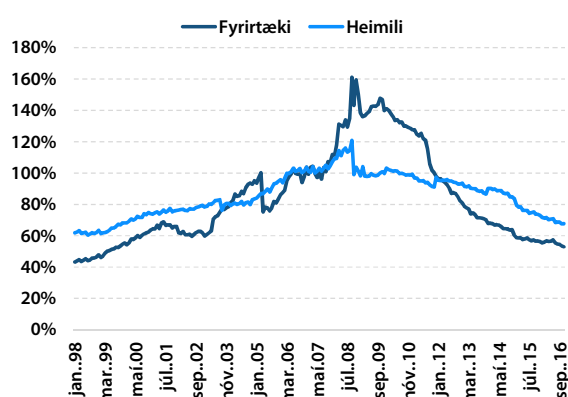
Uppsafnaður fjöldi erlendra ferðamanna

Hver punktur táknar heildarfjölda ferðamanna það sem af er ári



Útlán til heimila og fyrirtækja

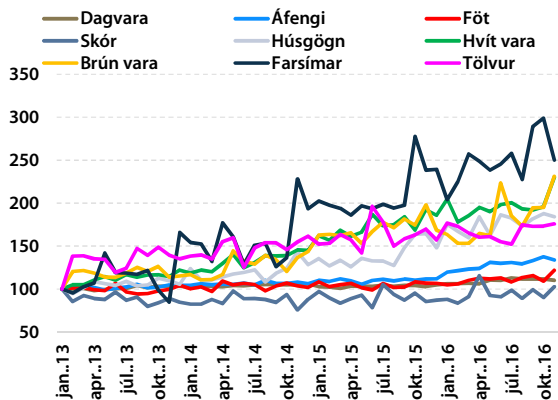
Myndin sýnir útlán sem hlutfall af landsframleiðslu. Ekki er tekið tillit til útgefna markaðsskuldabréfa⁵



Seðlabanki Íslands, Hagstofa Íslands og útreikningar VR

Veltuvisitölur smásöluverslunar

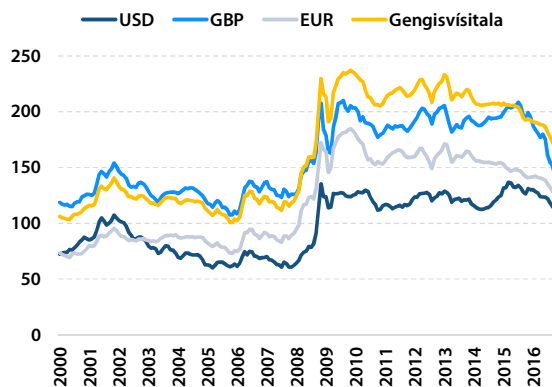
Vísitölurnar byrja í 100 í janúar 2013



Heimild: Rannsóknarsetur Verslunarinnar

Gengi nokkurra gjaldmiðla og gengisvísitalan

Vísitölurnar sýna hvað ein eining af viðkomandi gjaldmiðli kostar



Heimild: Seðlabanki Íslands

⁵ Gögnin eru skuld við lífeyrissjóði, útlán innlánsstofnana og útlán ýmissa lánaþyrirtækja (þ.m.t. Íbúðalánasjóður)