

Laun og verðlag í Evrópu -  
samanburður

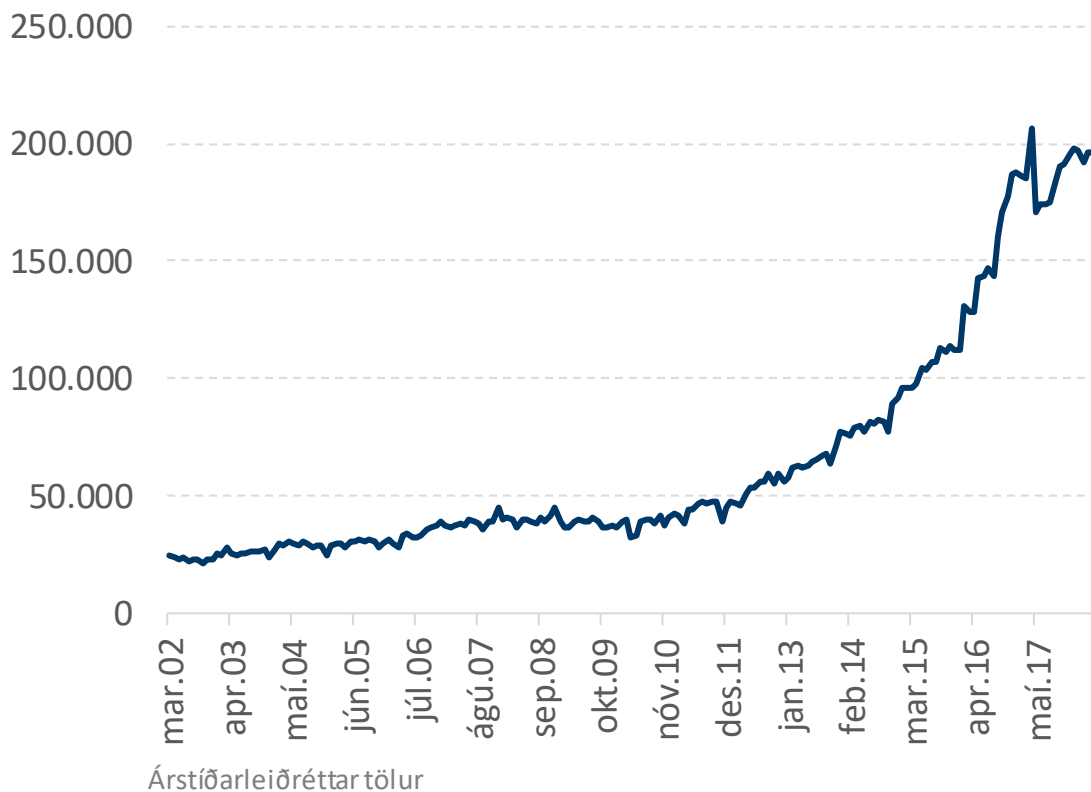
Er erfitt að kaupa  
fyrstu íbúð?

Fjölgun ferðamanna á  
næstu árum

#### HAGTÖLUR VR

Meðalheildarlaun VR	588.000 kr.
Launavísitala VR, breyting seinustu 12 mánuði	6,1%
Kaupmáttarvísitala VR, breyting seinustu 12 mánuði	3,2%
Atvinnuleysi félagsmanna VR	2,0%
Fjöldi félagsmanna VR	34.694

#### Fjöldi erlendra ferðamanna



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 félagsmenn um stöðu þjóðhagsmála hverju sinni.

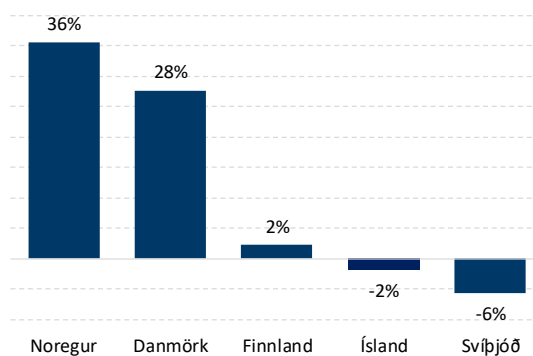
## Laun og verðlag í Evrópu

Tímakaup á Íslandi er 68% hærra en í Evrópusambandinu, að meðaltali. Þegar búið er að taka tillit til verðlags á vörum og þjónustu er það hins vegar 2% lægra. Þetta þýðir að íslenskir launamenn geta neytt 2% minna en launamenn í Evrópusambandinu. Ef eingöngu er litið til neyslu á mat og óáfengum drykkjum er staðan önnur, íslenskir launamenn geta keypt 8% meira af mat og drykk fyrir tímakaupið sitt en launamenn í ESB að meðaltali. Þetta má lesa úr tölum Hagstofu ESB um neyslu og laun í Evrópu árið 2017.

Ef við berum saman Norðurlöndin sést að Noregur og Danmörk skera sig nokkuð úr. Þegar kemur að heildarneyslu, þ.e. allri neyslu einstaklings á vörum og þjónustu, skilar tímakaupið launafólki í Noregi 36% meiru en í Evrópusambandinu. Danmörk er í öðru sæti, þar skilar tímakaupið launafólki 28% meiru en í ESB. Það sem vekur e.t.v. mesta athygli er staða Svíþjóðar en þar er tímakaup um 6% lægra þegar tekið er tillit til neysluverðs. Svíþjóð er einnig lægst Norðurlanda ef miðað er við neyslu á mat og drykk eingöngu, tímakaupið skilar þannig launafólki í Svíþjóð 1% umfram meðaltal í ESB en 8% á Íslandi eins og áður sagði.

Umræða síðustu misseri um launaþróun á Íslandi hefur að stórum hluta snúist um meint há laun og miklar launahækkningar. Þær tölur sem hér er fjallað um, og byggja á upplýsingum frá Hagstofu Evrópusambandsins, sýna að mikilvægt er að hafa í huga verðlag á vörum og þjónustu þegar rætt er um hálaunalandið Ísland. Tímakaup er um 68% hærra á Íslandi en í ESB að meðaltali. Matarverð er 56% hærra á Íslandi en heilt yfir litið er verðlag 72% hærra en í ESB. Hér er miðað við tölur fyrir árið 2017. Í tölum Hagstofu Evrópusambandsins yfir laun er miðað við laun og aðrar tekjur. Hvað verðlag varðar er miðað við verðlag heildarneyslu. Allar upphæðir eru í evrum. Sjá hugtakasafn aftast fyrir skýringu á launum og heildarneyslu.

Mynd 1 – Tímakaup í samanburði við meðaltal ESB landa að teknu tilliti til verðlags



Heimild: Eurostat. Útreikningar: VR

## Er erfitt að kaupa fyrstu íbúð?

Í Efnahagsyfirliti VR í apríl 2016 var fjallað hversu erfitt væri að kaupa fyrstu fasteign. Eflaust er flestir sammála því að það hefur alltaf verið erfitt að kaupa fyrstu íbúðina. Spurningin er því sú hvort það sé erfiðara í dag en áður. Hér verður greiningin frá apríl 2016 uppfærð til að kanna hvernig staðan hefur breyst síðastliðin tvö ár. Nýjasta árið í greiningunni er 2017.

Í seinustu úttekt var nýjasta árið 2015. Niðurstaðan þá var sú að á undangengnum 20 árum eða svo hefði aldrei verið erfiðara að eignast fyrstu íbúð. Nokkrir þættir lágu þar að baki. Verð á fjölbýli sem hlutfall af launum var sögulega nokkuð hátt. Það var erfiðara að leggja fyrir því leiga var mun stærri hluti tekna árið 2015 en áratugina tvo á undan. Þá var aðgengi að lánsfé miðlungsgott, þ.e. aðgengið var verra en árin rétt fyrir hrun 2008 en betra m.v. aðgengið á tíunda áratugnum.

### Staðan í dag

Á undanförunum tveimur árum hefur staðan versnað. Útborguð laun 25 – 34 ára hafa ekki haldið í við hækkun verðs á fjölbýli frá árinu 2012. Mynd 2 sýnir hversu hátt verð á fjölbýli er af útborguðum launum 25 – 34 ára. Árið 2017 var hlutfallið hærra en nokkru sinni áður. Það þýðir að þrátt fyrir hækkun launa undanfarin ár hefur sú hækkun ekki náð að halda í við hækkun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu fyrir viðkomandi aldur.

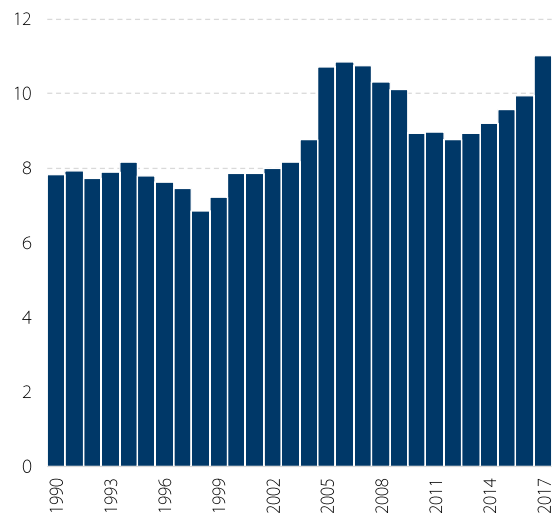
Hækkun fasteignaverðs segir ekki alla söguna. Einnig þarf að líta til stöðunnar á leigumarkaði en hún segir meðal annars til um það hversu erfitt getur verið að leggja til hliðar fyrir útborgun á fyrstu eign.

Mynd 3 sýnir hversu mikið leiga á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað umfram laun. Frá 1997 til 2017 hefur leiga sem hlutfall af útborguðum launum 25 – 34 ára hækkað um 80%.

Undanfarin tvö ár eru þó vísbendingar um að leiga hafi almennt ekki hækkað umfram útborguð laun fólks á aldrinum 25 – 34 ára.

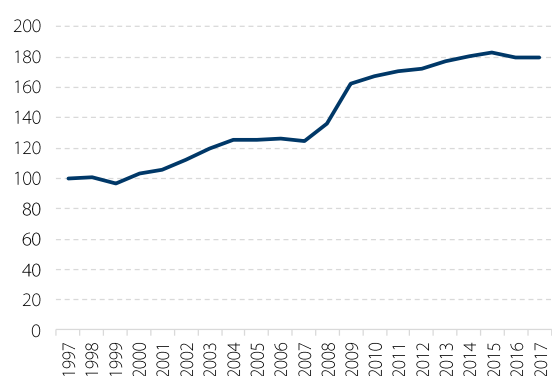
Þriðji þátturinn sem skiptir miklu máli þegar kemur að kaupum á fyrstu eign er aðgengi að lánsfé. Með aðgengi að lánsfé er átt við hversu mikið lánastofnanir lána sem hlutfall af verði eignar. Bankarnir lána almennt hærra hlutfall en lífeyrissjóðirnir en einnig á hærri vöxtum. Lífeyrissjóðirnir lána lægra hlutfall en á hagstæðari vöxtum. Mynd 4 sýnir hversu hátt hlutfall er hægt að fá að láni hjá íslensku bönkunum. Algengast er 80% en hægt er að fá allt að 85% með viðbótarláni hjá Landsbankanum.

Mynd 2 – Verð íbúðarhúsnaðis sem hlutfall af útborguðum launum 25-34 ára



Heimild: Þjóðskrá Íslands og VR

Mynd 3 – Leiga sem hlutfalla f útborguðum launum 25-34 ára



Heimild: Þjóðskrá Íslands og VR

Frá 2004 og fram að hrúni voru í boði 100% lán, þ.e. lántaki þurfti ekki að leggja neitt út við kaup á fasteign. Slíkt auðveldaði verulega kaup á fasteign en olli einnig stærstu fasteignabólu sem orðið hefur á Íslandi. Þá var einnig í boði að fá lánsveð, þ.e. að fá veð í annarri eign en þeirri sem fjárfest var í. Þannig gátu t.d. foreldrar veitt börnum veð í sinni eign til að auðvelda fyrstu kaup. Lítið er um slík lán í dag og eru þau með nokkuð hærri vöxtum þar sem þau eru í boði.

Aðgengi að lánsfé er því enn verra en þekktist árin fyrir hrún. Aðgengi er þó ekki slæmt, en það hefur verið betra. Að mörgu leiti var ástandið fyrir hrún óeðlilegt og ekki æskilegt að slíkt ástand skapist aftur. Sé þó einblínt á aðgengi að lánsfé þá var það mun betra á þeim tíma en í dag.

Staðan er því þessi:

- Það er mun erfiðara en áður að leggja til hliðar fyrir fyrstu kaupum sé viðkomandi á leigumarkaði
- Verð fasteigna í hlutfalli við útborguð laun 25 – 34 ára hefur aldrei verið hærra
- Aðgengi að lánsfé er gott en hefur verið betra

Saman leiðir þetta til þess að á undanförunum 2-3 áratugum hefur eflaust aldrei verið erfiðara að festa kaup á fyrstu fasteign en í dag og hefur ástandið versnað undanfarin tvö ár.

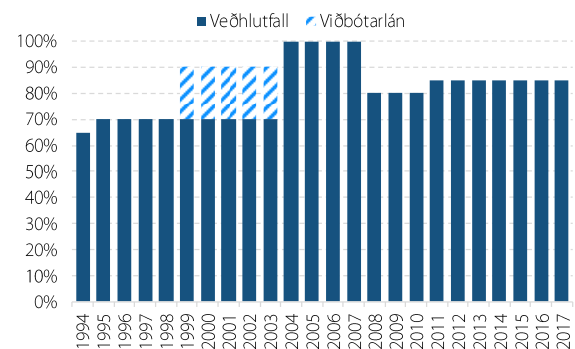
Hér skal lögð áhersla á að ekki er hægt að fullyrða að aldrei hafi verið erfiðara að kaupa fyrstu eign þar sem gögnin ná ekki aftar en á tíunda áratuginn.

## Fjölgun ferðamanna á næstu árum – við hverju má búast?

Fjöldi ferðamanna í maí var 165.240 sem er fjölgun um 12,8% miðað við maí í fyrra. Á fyrstu fimm mánuðum ársins var fjölgunin 5,5%. Spáin á mynd 5 miðast við að 2018 í heild verði í takt við fyrstu fimm mánuði ársins. Minni fjölgun ferðamanna undanfarna mánuði hefur eðlilega vakið upp spurningar um stöðu ferðamannaíðnaðarins. Til að reyna að varpa ljósi á hvað gæti verið framundan er gagnlegt að líta til þeirra landa sem einnig hafa vaxið hratt á stuttum tíma. Gögn um fjölda ferðamanna eftir löndum voru skoðuð og þau lönd þar sem fjöldi ferðamanna hafði aukist um 200% eða meira á 5 árum skoðuð sérstaklega. Þá var kannað hvernig fjöldi ferðamanna þróaðist næstu fimm árin á eftir.

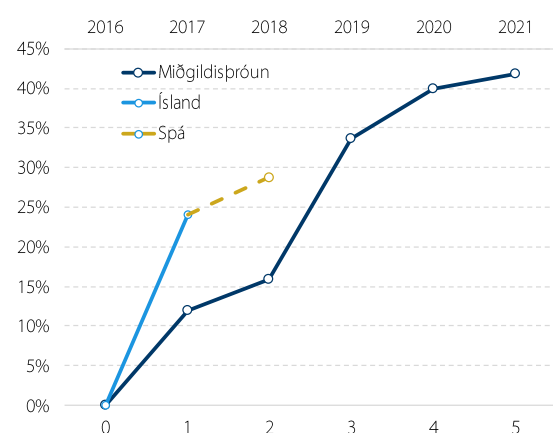
Hér að neðan verður talað um vaxtaskeiðið en það á við um tímabilið sem fjöldi ferðamanna óx um 200% á fimm árum.

Mynd 4 – Aðgengi að lánsfé



Heimildir: Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð og vefsvæði viðskiptabankanna.

Mynd 5 – Fjölgun ferðamanna næstu fimm ár eftir að hafa vaxið um 200% eða meira á fimm árum



Heimild: Alþjóðabankinn og útreikningar VR. Efri lárétti ássinn á við um Ísland. Neðri lárétti ássinn á við um öll önnur lönd. Núll á við um árið sem löndin náðu viðmiðinu: 200% fjölgun ferðamanna á 5 árum.

Mynd 5 sýnir hvernig fjöldi ferðamanna þróaðist í kjölfar vaxtaskeiðsins. Upphafsárið, þ.e. 0, á við um það ár sem viðkomandi land náði 200% fjölgun á fimm árum. Ísland náði viðmiðinu fyrst árið 2016. Eftir vaxtaskeiðið var algengast að við tæki mun hægari vöxtur. Á vaxtaskeiðinu var meðalvöxtur á ári tæp 25%. Meðalvöxtur var um 12-13% fyrsta árið eftir vaxtaskeiðið.

Uppsöfnuð fjölgun ferðamanna næstu fimm árin eftir vaxtaskeiðið var tæp 42% miðað við miðgildisfjölgun<sup>1</sup>. Á Íslandi hélt fjölgunin áfram á miklum hraða. Á fyrsta ári eftir að hafa vaxið um 200% á fimm árum fjölgaði ferðamönnum um tæp 25%. Miðað við fyrstu fimm mánuði ársins 2018 má þó búast við mun minni fjölgun en árin á undan. Slíkt er þó eðlilegt sé miðað við þróun annarra landa sem einnig hafa vaxið hratt á stuttum tíma. Það ætti því ekki að koma neinum að óvart að á næstu árum muni fjölgun ferðamanna vera nokkuð hæg í samanburði við vaxtaskeiðið.

### Er hætta á fækkun ferðamanna?

Sökum þess hve mikið íslenska krónan hefur styrkst undanfarið er þeirri spurningu velt upp hvort ferðamönnum geti fækkað. Sú þróun er alltaf möguleg. Það getur hins vegar verið gagnlegt að skoða þau lönd sem hafa vaxið hratt á stuttum tíma, 200% á fimm árum, og kanna sérstaklega þau lönd þar sem ferðamönnum fækkaði á næstu árum.

Í flestum tilfellum þar sem ferðamönnum fækkaði var um einhvers konar ógn við öryggi almennings að ræða. Sem dæmi mætti nefna Uzbekistan (2004) þar sem skotið var á mótmælendur og Madagaskar (2010) þar sem var pólitísk kreppa, Haiti (2012) vegna jarðskjálfta, Líbanon (2014) með landamæri að Sýrlandi og svo mætti áfram telja.

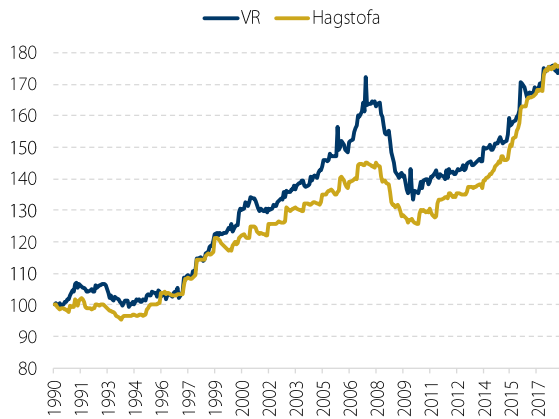
Ísland hefur verið friðsælasta land í heimi frá 2008 og því ólíklegt að ferðamönnum fækki vegna ógnar við öryggi. Stórt eldgos gæti þó haft áhrif. Það helsta sem gæti valdið fækkun ferðamanna á Íslandi er of mikil styrking krónunnar og/eða efnahagslegur hægagangur í þeim löndum sem ferðamenn koma frá. Eins og staðan er í dag hefur gengi krónunnar styrkst mikið undanfarin misseri en á sama tíma heldur fjölgun erlendra ferðamanna áfram þó vöxturinn sé hægari en áður.

---

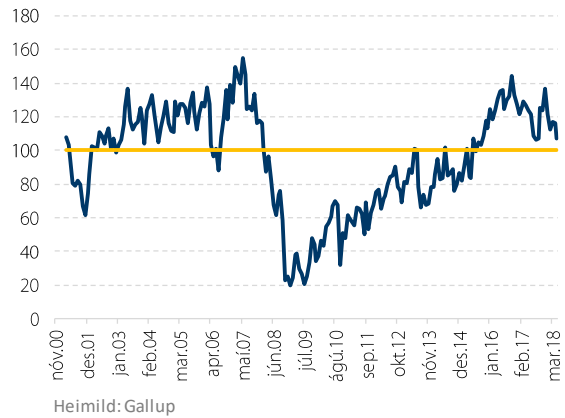
<sup>1</sup> Ekki er stuðst við meðaltal þar sem nokkur mjög lítil lönd höfðu haldið áfram að vaxa á ógnarhraða og draga því meðaltalið óeðlilega mikið upp.

## Mælaborð Efnahagsfirlits VR

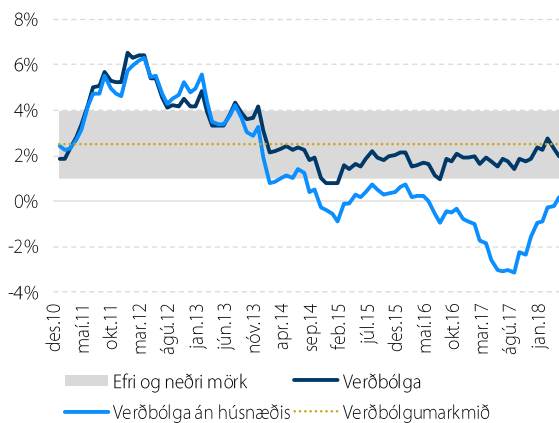
Kaupmáttarvísitala VR og Hagstofu  
Vísitölur = 100 í janúar 1990



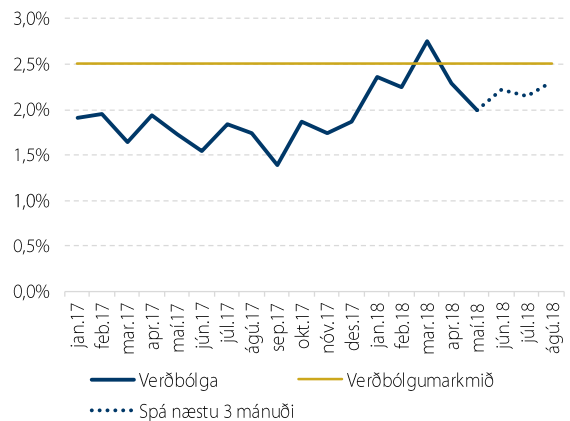
Væntingavísitala Gallup  
Gildi yfir 100 þýðir að fleiri séu bjartsýnir en svartsýnir á stöðu efnahagsmála



Verðbólga með og án húsnæðis  
Gráa svæðið sýnir efri og neðri mörk verðbólgu markmiðs  
Seðlabanka Íslands



Verðbólga og verðbólguþá til næstu þriggja mánaða  
Meðaltal af spám stóru viðskiptabankanna þriggja



Raunverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu  
Verð á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu leiðrétt með vísitölu  
neysliverðs án húsnæðis



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands og útreikningr VR

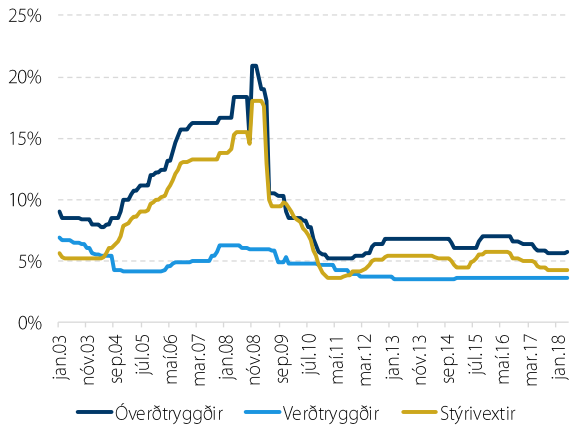
Húsnæðisverð miðaða við útborguð laun félagsmanna VR  
Þega línan hækkar þá er húsnæðisverð að hækka umfram  
útborguð laun félagsmanna VR



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands og útreikningr VR

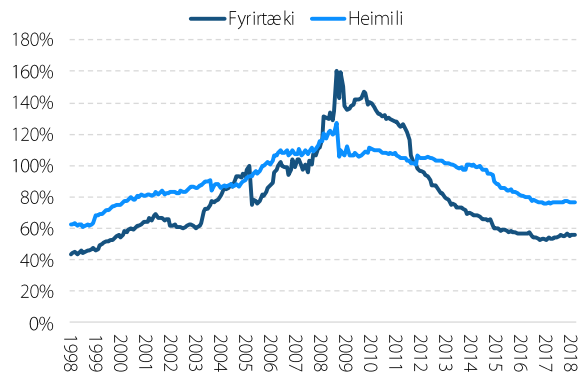
## Mælaborð Efnahagsyfirlits VR

Vextir fasteignalána og stýrivextir Seðlabankans



Útlán til heimila og fyrirtækja

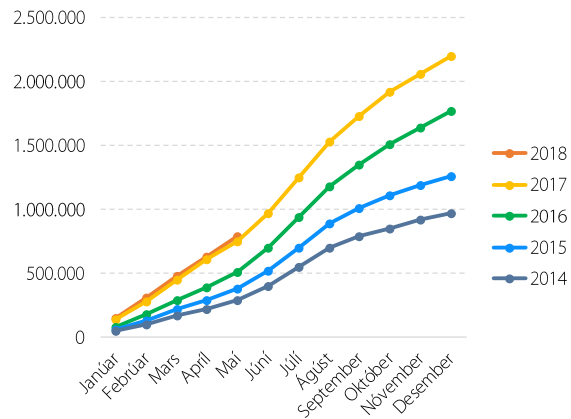
Myndin sýnir útlán sem hlutfall af landsframleiðslu. Ekki er tekið tillit til útgefina markaðsskuldabréfa<sup>2</sup>



Seðlabanki Íslands, Hagstofa Íslands og útreikningar VR

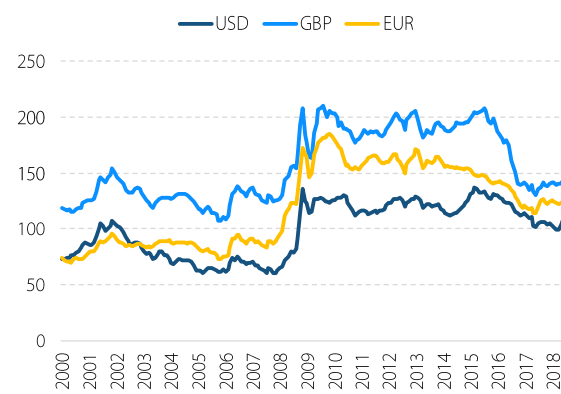
Uppsafnaður fjöldi erlendra ferðamanna

Hver punktur táknar heildarfjölda ferðamanna það sem af er ári



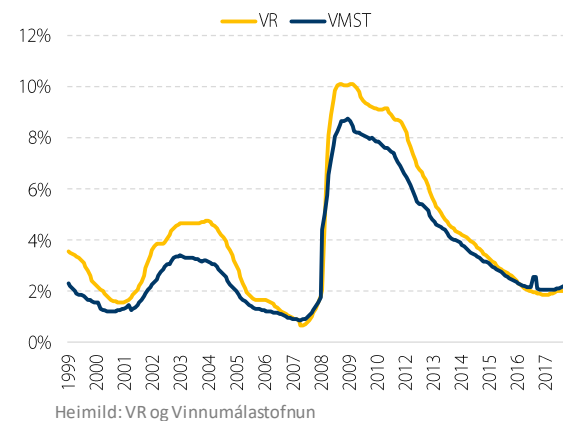
Gengi nokkurra gjaldmiðla og gengisvísitalan

Vísitölurnar sýna hvað ein eining af viðkomandi gjaldmiðli kostar



Heimild: Seðlabanki Íslands

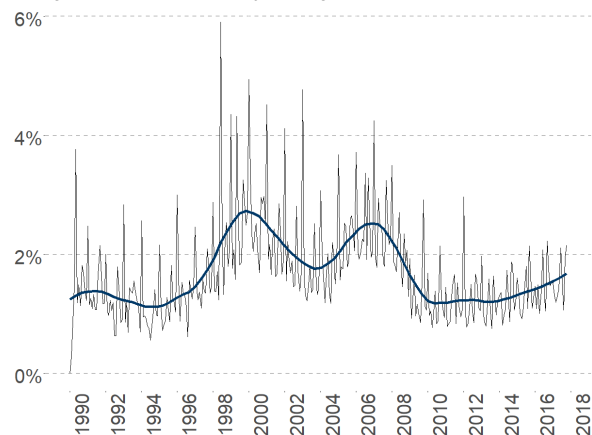
Atvinnuleysi meðal félagsmanna VR og samkvæmt Vinnuálastofnun



Heimild: VR og Vinnuálastofnun

Vinnuskipti félagsmanna VR

Myndin sýnir hlutfall félagsmanna sem skipta um vinnu í hverjum mánuði meðal fyrirtækja innan VR



<sup>2</sup> Gögnin eru skuld við lífeyrissjóði, útlán innlánsstofnana og útlán ýmissa lánaþyrirtækja (þ.m.t. Íbúðalánasjóður)

## Hugtakasafn

### Launatekjur

Launatekjur í samanburði milli landa innihalda allar launatekjur viðkomandi að viðbættu framlagi starfsmanns í lífeyrissjóð (e. wages and salaries). Launakostnaður atvinnurekenda (tryggingagjald, mótframlag í lífeyrissjóð o.s.frv) er ekki tekið með. Í umfjölluninni er miðað við tímakaup. Sjá ítarlegri skýringu [hér](#).

### Heildarneysla

Heildarneysla (e. actual individual consumption) eru allar vörur og þjónusta sem heimili neyta. Inni í þessari neyslu eru vörur og þjónusta sem heimilin kaupa með beinum hætti auk þjónustu veitta af óhagnaðardrifnum stofnunum og hinu opinbera (heilbrigðisþjónusta og menntun). Hagstofa Evrópusambandsins leggur til notkun á þessum mælikvarða í alþjóðlegum samanburði.

### Árstíðarleiddrétting

Með árstíðarleiddréttingu er átt við að búið er að jafna út sveiflur í tölum sem tengjast beint árstíðum.