

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.

Efni yfirlitsins að þessu sinni er:

1. Húsnæðismarkaðurinn
2. Kaupmáttur í erlendri mynt
3. Aðfluttir umfram brottflutta
4. Stýrivextir gætu verið lægri

HAGTÖLUR VR	
Meðalheildarlaun VR	555.198 kr.
Launavísitala VR, br. seinustu 12 mánuði	-0,6%
Kaupmáttarvísitala VR, br. seinustu 12 mánuði	-1,4%
Atvinnuleysi félagsmanna VR	2,0%
Fjöldi félagsmanna VR	33.287

## 1. Húsnæðismarkaðurinn

Húsnæðismarkaðurinn er mikið í umræðunni sökum hás verðs og lítills framboðs. Í byrjun maí 2017 voru tæplega 800 fjölbýli til sölu á höfuðborgarsvæðinu. Taflan hér að neðan sýnir upplýsingar um fjölbýli til sölu á höfuðborgarsvæðinu 5. Maí 2017<sup>1</sup>.

Sveitarfélag	Meðalverð	Miðgildisverð	Fjöldi íbúða	Meðalstærð í fm	Miðgildisstærð
Garðabær	67.714.889	69.500.000	47	128	128,1
Hafnarfjörður	41.760.096	42.250.000	54	105	102,2
Kópavogur	59.057.895	56.000.000	179	124	118,1
Mosfellsbær	49.827.273	48.050.000	23	121	116,9
Reykjavík	49.933.230	44.900.000	464	106	96,8
Seltjarnarnes	47.912.500	46.200.000	8	110	97,5

Líkt og taflan sýnir eru mjög fáar eignir í fjölbýli til sölu á höfuðborgarsvæðinu. Þá er verðið einnig mjög hátt. Sé miðað við 15% útborgun í fasteign þyrfti að reiða fram 6,7 – 7,5 milljónir fyrir íbúð í fjölbýli í Reykjavík. Séu lagðar 100.000 kr. fyrir á mánuði tæki það um sex ár að safna fyrir þeirri útborgun, að því gefnu að húsnæðisverð haldist óbreytt. Sú forsenda er vissulega óraunhæf.

<sup>1</sup> Heimild: Fasteignavefur MBL

Eitt af vandamálunum er að lítið hefur verið byggt af íbúðarhúsnæði eftir hrun. Mynd 1 sýnir fjölda íbúða sem byrjað var að byggja á hverju ári fyrir sig og fjölda íbúða sem fullgerðar voru á hverju ári. Mælieiningin er fjöldi íbúða á hverja 1.000 íbúa á höfuðborgarsvæðinu.

Fjöldi íbúða á hverja 1.000 íbúa sem fullgerðar voru á viðkomandi ári hefur aukist nokkuð undanfarin ár. Þrátt fyrir það er fjöldi íbúða um 25% færri en að meðaltali á árunum 1998 – 2003.

1.234 íbúðir voru fullgerðar árið 2016. Sé miðað við meðaltalið 1998 – 2003 og að teknu tilliti til mannfjölda hefðu 1.647 íbúðir átt að vera fullgerðar árið 2016 eða um 400 fleiri en raun var.

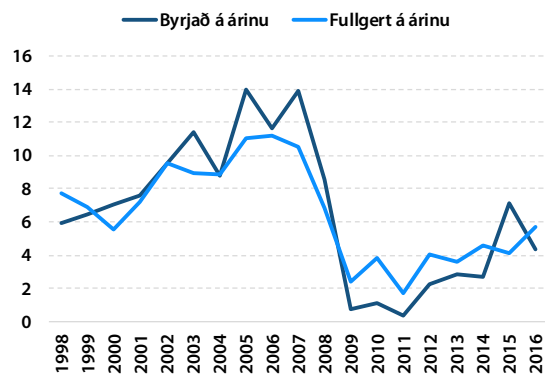
Þessi þróun hefur leitt til þess að verð á fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu sem hlutfall af útborguðum launum hækkaði um 12% í febrúar 2017 samanborið við febrúar 2016. Hlutfallið þarf nú aðeins að hækka um 5,3% til að ná sínu hæsta gildi frá 1994. Þetta hlutfall er sýnt á mynd 2.

Meira kemur til en útborguð laun og fasteignaverð. Vextir í dag eru lægri en þeir hafa verið áður sem dregur úr greiðslubyrðinni. Mynd 3 sýnir hlutfall greiðslubyrðis 40 ára láns af útborguðum launum. Miðað er við íbúð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu í meðalstærð. Hlutfall greiðslu láns af útborguðum launum hefur hækkað hvort sem tekið er verðtryggt eða óverðtryggt lán.

Hlutfallið fyrir verðtryggt lán var ríflega 19% (3,6%-stigs) hærra í mars 2017 en langtíameðaltal (án bóluáranna 2005-2009). Það þýðir að undanfarin ár hafi íbúðaverð hækkað það mikið að hærri laun og lægri vextir fasteignalána hafa ekki náð að vega þá hækkun út.

**Mynd 1 – Bygging íbúðarhúsnæðis**

Fjöldi bygginga á hverja 1.000 íbúa höfuðborgarsvæðisins



Heimild: Hagstofa Íslands og útreikningar VR

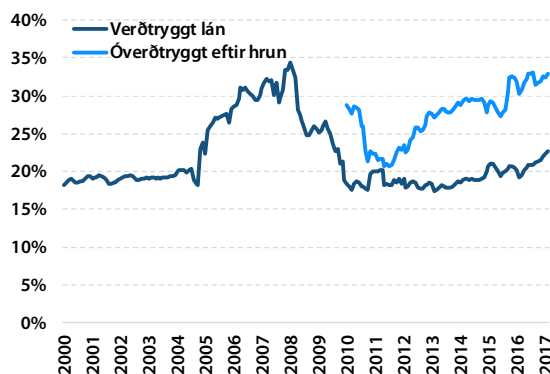
**Mynd 2 – Hlutfall verðs á fjölbýli og útborgaðra heildarlauna**



Heimild: Þjóðskrá, VR

**Mynd 3 – Hlutfall greiðslu íbúðaláns af útborguðum heildarlaunum**

Miðað er við 40 ára lán á meðalfjölbýli á höfuðborgarsvæðinu



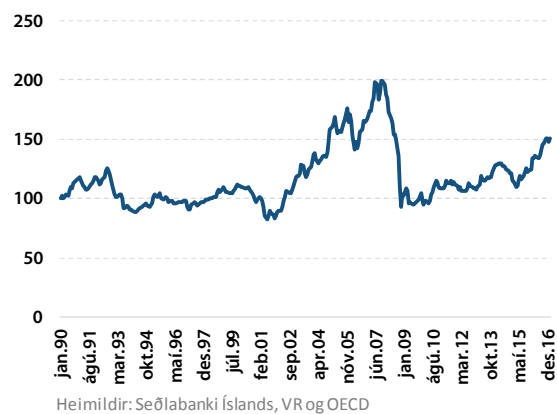
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands og útreikningar VR

## 2. Kaupmáttur í erlendri mynt

Þeir mælikvarða sem almennt eru notaðir um kaupmátt sýna að kaupmáttur launa hefur aldrei mælst hærrí. Þetta má sjá í Mælaborðinu aftast í þessu riti<sup>2</sup>. Gengisstyrking krónunnar sem haldið hefur aftur af verðbólgu á sinn þátt í þessari þróun. Fyrir hrun var gengi krónunnar mjög hagstætt en gengi dollars var um tíma í kringum 60 krónur. Ólíklegt er að krónan verði aftur svo sterk. Kaupmáttur mældur í dollurum er þó hár sögulega séð og mun líklega aukast á næstunni ef krónan heldur áfram að styrkjast og laun á Íslandi hækka umfram verðbólgu í Bandaríkjunum.

Kaupmáttur útborgaðra meðallauna í dollurum hefur aukist um 53% frá janúar 2010 til febrúar 2017. Til að ná hámarkinu árið 2007 þyrfti kaupmáttur útborgaðra meðallauna í dollurum að hækka um tæp 33%. Þó það teljist ólíklegt að slík hækkun muni eiga sér stað á næstu árum er ljóst að með sífellt fleiri ferðamönnum mun krónan halda áfram að styrkjast og þannig auka kaupmátt Íslendinga í dollurum talið.

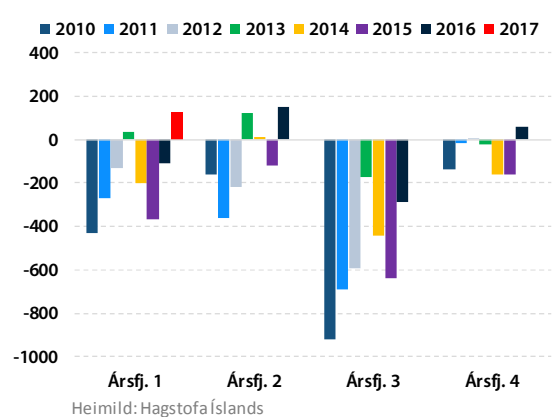
Mynd 4 – Kaupmáttur heildarlauna eftir skatt mælt í dollurum



## 3. Aðfluttir umfram brottflutta

Undanfarin ár hafa fleiri Íslendingar flutt frá landinu en til þess. Þetta hefur komið mörgum að óvart þar sem mikill uppgangur hefur verið í íslensku efnahagslífi. Mynd 5 sýnir fjölda aðfluttra Íslendinga umfram brottflutta fyrir hvern ársfjórðung. Litur súlnanna táknar árin. Þegar súlurnar eru fyrir neðan núll eru fleiri að flytja frá landinu en til þess. Á fyrsta ársfjórðungi 2017 fluttu 130 fleiri íslenskir ríkisborgarar til landsins en frá því sem er umtalsvert fleiri en undanfarin ár. Sjá rauðu súluna. Á fyrsta ársfjórðungi 2016 fluttu 110 fleiri Íslendingar frá landinu en til þess og á fyrsta ársfjórðungi 2015 fluttu 370 fleiri Íslendingar frá landinu en til þess. Þá má einnig greina tölur um aðflutta umfram brottflutta eftir aldri. Fleiri Íslendingar flytja til landsins en frá því í öllum aldurshópum nema 20-29 ára. Slíkt er eðlilegt fyrir þennan aldurshóp en einhverjir eru að flytja erlendis vegna náms á þessum tíma þó flestir flytji erlendis á þriðja ársfjórðungi vegna náms.

Mynd 5 – Aðfluttir umfram brottflutta íslenska ríkisborgara



Það eru því vísbendingar um að Íslendingar séu að flytja aftur til landsins. Leiða má að því líkum að efnahagslegur uppgangur á Íslandi umfram efnahagsástand annarra landa eigi þar þátt. Engar upplýsingar liggja þó fyrir um ástæðu flutnings milli landa.

<sup>2</sup> Tekið skal fram að vísitalan sýnir heildarlaun eftir skatt, leiðrétt fyrir verðbólgu. Þannig segir Kaupmáttarvísitala VR lítið til um kaupmátt t.d. þess aðila sem er í leiguhúsnæði og leigan hefur hækkað um tugþúsunda á einu ári.

## 4. Stýrivextir gætu verið lægri

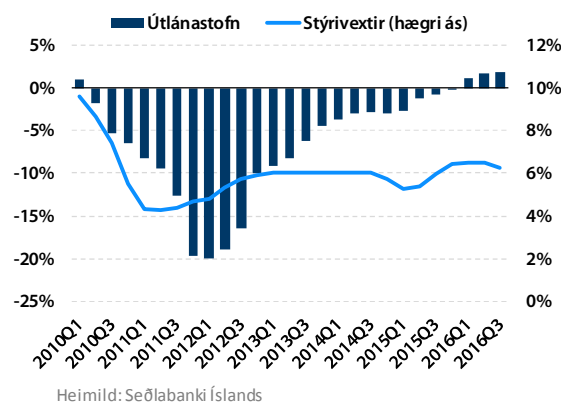
Stýrivextir hafa verið mikið í umræðunni enda verðbólga mjög lág og stýrivextir háir. Stýrivextir eru þeir vextir sem Seðlabankinn setur og hafa þeir áhrif á þá vexti sem bankarnir geta boðið. Í dag eru stýrivextir 5,0%. Frá 2009 hafa skuldir heimila og fyrirtækja, sem hlutfall af landsframleiðslu, dregist saman. Í hruninu lækkaði eignaverð mikið en verðtryggðar skuldir hækkuðu. Almennt reyna heimili og fyrirtæki að laga þessa stöðu með því að nota hærra hlutfall tekna sinna til að greiða niður skuldir og laga skuldastöðuna. Á þeim tímum sem heimili og fyrirtæki vinna markvisst að því að greiða niður skuldir í stað þess að taka lán þá hafa stýrivextir takmörkuð áhrif á útlán. Líkt og mynd 6 sýnir drógust heildarútlán til innlendra aðila hratt saman eftir hrun. Í stað þess að nýta tækifærið og lækka stýrivexti niður í 1-2% voru þeir lækkaðir mjög hægt. Mynd 6 sýnir að á sama tíma og útlán voru að dragast hratt saman voru stýrivextir enn háir og hækkuðu meira að segja árið 2011. Ástæða hækkunar stýrivaxta árið 2011 var aukin verðbólga. Verðbólgan var þó knúin áfram af hækkun olíuverðs og húsnæðisverði. Stýrivextir hafa lítil sem engin áhrif á þessa þætti.

Strax og ljóst var árið 2011 að hröð niðurgreiðsla skulda væri hafin hefði Seðlabankinn getað lækkað stýrivexti umtalsvert. Ein af ástæðum þess vextir hafi ekki verið lækkaðir er m.a. hræðsla við að fjármagn myndi streyma út úr hagkerfinu, fjármagn sem flæddi inn í hagkerfið vegna of hárra vaxta til að byrja með.

Árin fyrir hrun reyndi Seðlabankinn að hafa áhrif á verðbólgu með því að hækka stýrivexti. Sú hækkun stýrivaxta skilaði litlu öðru en innflæði erlends fjármagns og lántöku í erlendri mynt. Eftir hrun var talið að ekki væri hægt að lækka stýrivexti því þá myndi það erlenda fjármagn sem streymdi inn í hagkerfið fyrir hrun fara út úr landi, krónan veikjast og verðbólga aukast. Vandinn er að stýrivexti hafa lengi verið of háir á Íslandi. Þegar meirihluti heimila skulda verðtryggt munu stýrivextir hafa lítil sem engin áhrif á útlánaaukningu heimilanna. Stýrivexti hafa því verið hækkaðir meira en ella.

Mikilvægt tækifæri glataðist stuttu eftir hrun þegar lítið var um útlán og meirihluti heimila og fyrirtækja að greiða niður skuldir. Á þeim tíma hefði verið hægt að lækka stýrivexti hratt.

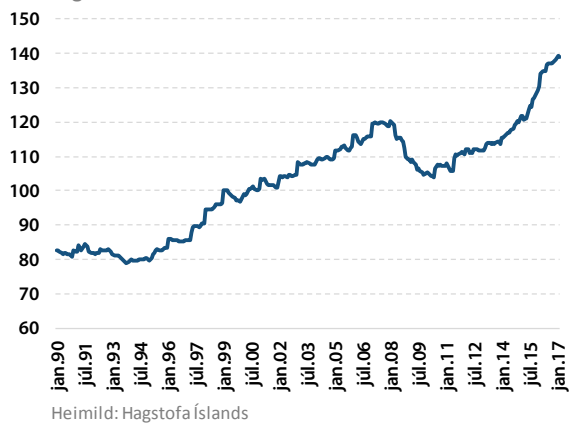
Mynd 6 – Þróun útlána og stýrivaxta á Íslandi



## Mælaborð Efnahagsyfirlits VR

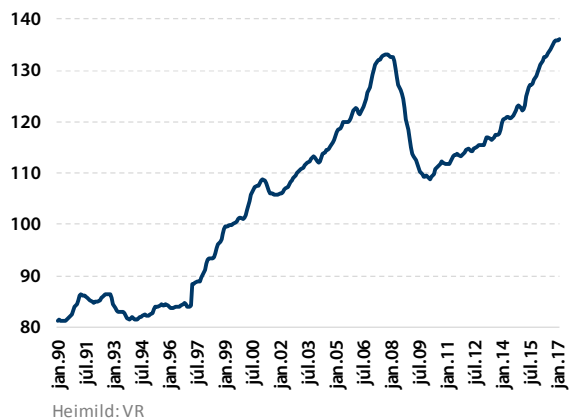
### Kaupmáttarvísitala VR

Meðallaun félagsmanna VR eftir skatt leiðrétt fyrir verðbólgu



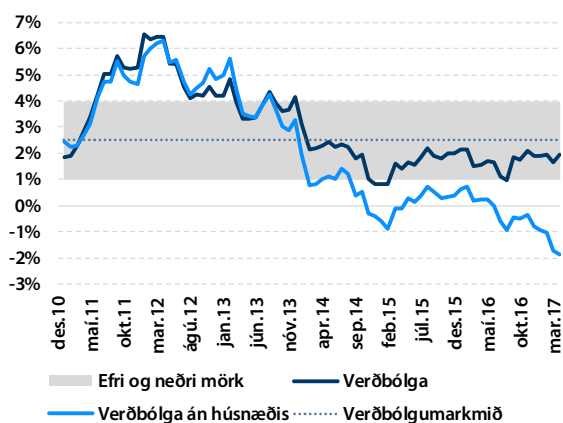
### Kaupmáttarvísitala Hagstofu Íslands

Vísitalan sýnir tímakaup dagvinnu leiðrétt fyrir verðbólgu

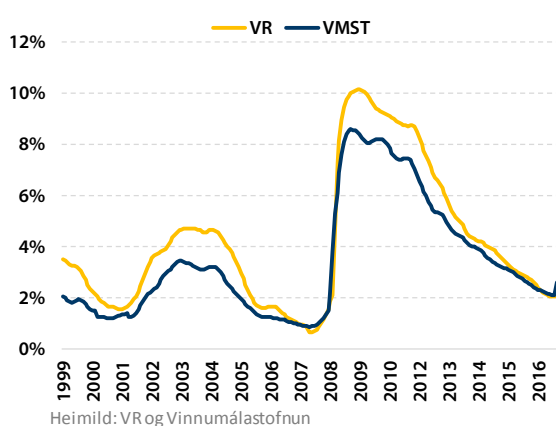


### Verðbólga með og án húsnæðis

Gráa svæðið sýnir efri og neðri mörk verðbólgu markmiðs Seðlabanka Íslands

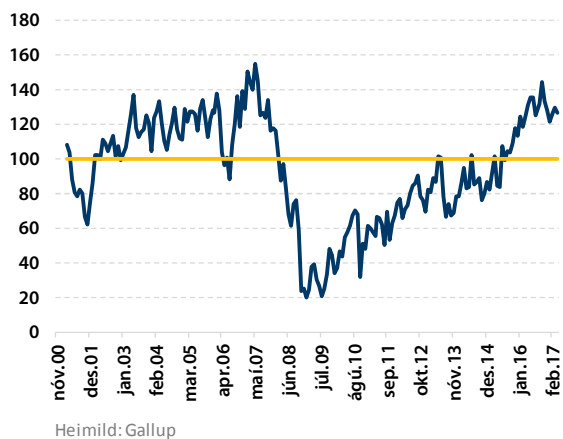


### Atvinnuleysi meðal félagsmanna VR og samkvæmt Vinnumálastofnun



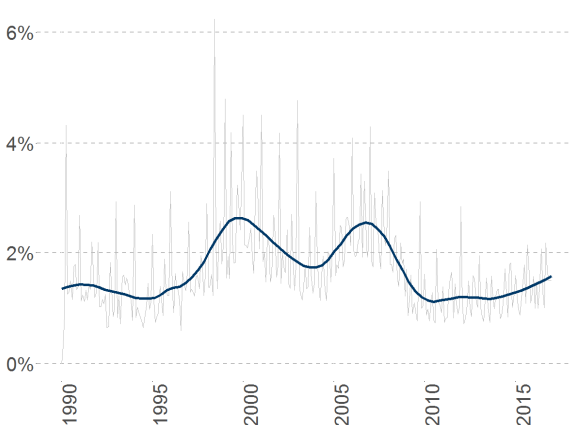
### Væntingavísitala Gallup

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



### Vinnuskipti félagsmanna VR

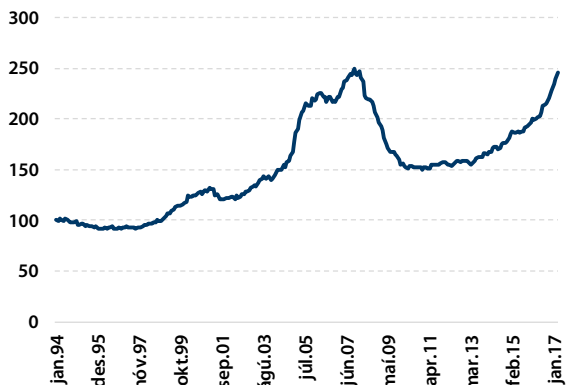
Myndin sýnir hlutfall félagsmanna sem skipta um vinnu í hverjum mánuði. Ekki er hægt að taka tillit til þeirra sem skipta um vinnu og byrja að greiða í annað stéttarfélag.



## Mælaborð Efnahagsyfirlits VR

### Raunverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu

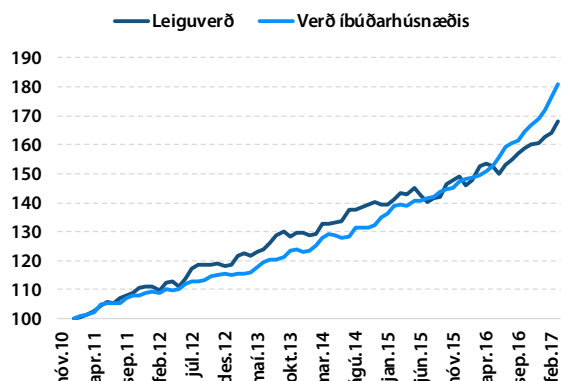
Verð á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu leiðrétt með vísitölu neysluverðs án húsnæðis



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands og útreikningr VR

### Verð íbúðarhúsnæðis og leiguverð

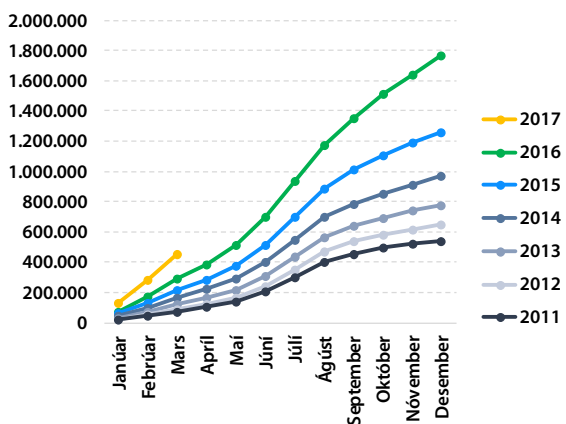
Vísitölurnar hafa ekki verið leiðréttar fyrir þróun verðlags. Ath. Leiguverð á aðeins við um þinglýsta leigusamninga



Heimild: Þjóðskrá Íslands og útreikningar VR

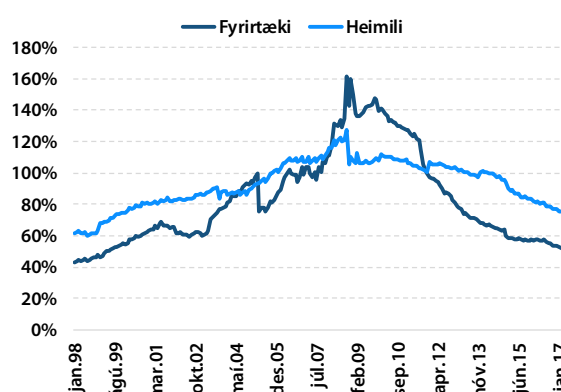
### Uppsafnaður fjöldi erlendra ferðamanna

Hver punktur táknar heildarfjölda ferðamanna það sem af ári



### Útlán til heimila og fyrirtækja

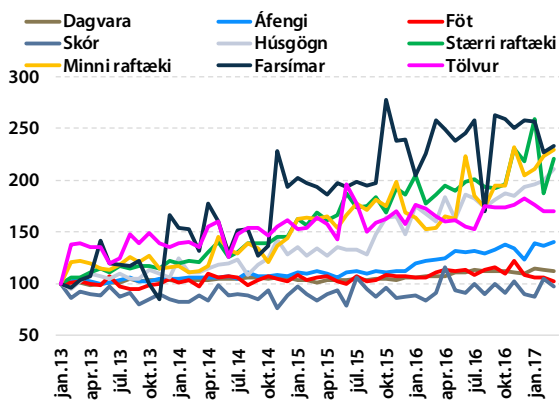
Myndin sýnir útlán sem hlutfall af landsframleiðslu. Ekki er tekið tillit til útgefna markaðsskuldabréfa<sup>3</sup>



Seðlabanki Íslands, Hagstofa Íslands og útreikningar VR

### Veltuvisitölur smásöluverslunar

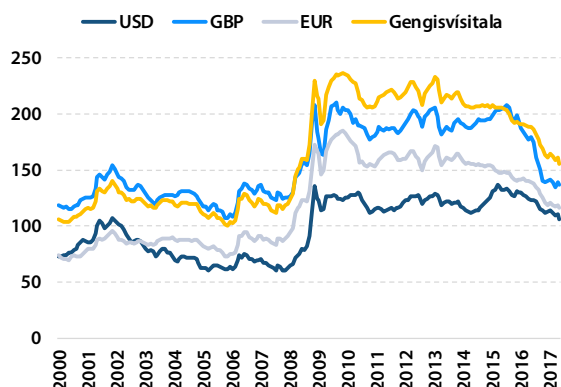
Vísitölurnar byrja í 100 í janúar 2013



Heimild: Rannsóknarsetur Verslunarinnar

### Gengi nokkurra gjaldmiðla og gengisvísitalan

Vísitölurnar sýna hvað ein eining af viðkomandi gjaldmiðli kostar



Heimild: Seðlabanki Íslands

<sup>3</sup> Gögnin eru skuld við lífeyrissjóði, útlán innlánsstofnana og útlán ýmissa lánaþyrirtækja (þ.m.t. Íbúðalánasjóður)