

Svar

félags- og jafnréttismálaráðherra við fyrirspurn frá Birni Leví Gunnarssyni um skuldastöðu heimilanna og fasteignaverð.

1. Hvað má gera ráð fyrir að afskriftir húsnæðisskulda nemi háu hlutfalli og fjárhæðum afbatnandi skuldastöðu heimilanna? Hvað má gera ráð fyrir að „leiðréttingin“ vegi þar þungt? Svar óskast sundurliðað eftir landshlutum.
2. Hver hefur hækkun fasteignaverðs verið í einstökum landshlutum frá árinu 2008?

Meðalkaupverð á hvern fermetra í fjölbýli									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Höfuðborgarsvæðið	255.467	234.940	220.660	229.244	246.697	265.378	293.512	320.839	358.373
Reykjanes	177.580	171.187	163.193	155.934	145.355	151.021	161.462	164.501	181.930
Vesturland	168.933	165.162	162.811	159.830	149.867	157.863	160.718	181.190	196.498
Vestfirðir	79.389	76.462	72.748	96.374	98.891	89.925	87.054	107.530	103.366
Norðurland	158.515	148.438	158.755	156.923	180.801	179.405	194.692	210.423	238.161
Austurland	140.020	104.103	116.787	127.574	130.603	129.706	131.645	157.014	155.561
Suðurland	157.957	124.803	132.124	150.453	144.750	155.683	169.627	166.372	190.149
Breyting á milli ára									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2008-16
Höfuðborgarsvæðið	-8,0%	-6,1%	3,9%	7,6%	7,6%	10,6%	9,3%	11,7%	40,3%
Reykjanes	-3,6%	-4,7%	-4,4%	-6,8%	3,9%	6,9%	1,9%	10,6%	2,4%
Vesturland	-2,2%	-1,4%	-1,8%	-6,2%	5,3%	1,8%	12,7%	8,4%	16,3%
Vestfirðir	-3,7%	-4,9%	32,5%	2,6%	-9,1%	-3,2%	23,5%	-3,9%	30,2%
Norðurland	-6,4%	7,0%	-1,2%	15,2%	-0,8%	8,5%	8,1%	13,2%	50,2%
Austurland	-25,7%	12,2%	9,2%	2,4%	-0,7%	1,5%	19,3%	-0,9%	11,1%
Suðurland	-21,0%	5,9%	13,9%	-3,8%	7,6%	9,0%	-1,9%	14,3%	20,4%

Meðalkaupverð á hvern fermetra í sérþýli									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Höfuðborgarsvæðið	266.824	242.657	226.511	230.193	239.922	246.089	263.700	276.480	302.576
Reykjanes	165.054	163.954	149.420	141.241	143.248	144.487	148.760	162.847	180.631
Vesturland	153.507	143.075	129.829	142.719	144.228	144.374	156.178	166.806	172.163
Vestfirðir	60.579	62.227	75.642	76.571	75.921	81.577	80.512	89.272	85.051
Norðurland	126.064	128.454	138.118	150.363	150.234	166.828	171.686	174.304	187.243
Austurland	104.895	94.797	105.588	115.735	117.853	118.054	129.344	134.186	145.004
Suðurland	149.504	136.345	133.980	144.185	149.606	150.352	152.526	168.668	182.652
Breyting á milli ára									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2008-16
Höfuðborgarsvæðið	-9,1%	-6,7%	1,6%	4,2%	2,6%	7,2%	4,8%	9,4%	13,4%
Reykjanes	-0,7%	-8,9%	-5,5%	1,4%	0,9%	3,0%	9,5%	10,9%	9,4%
Vesturland	-6,8%	-9,3%	9,9%	1,1%	0,1%	8,2%	6,8%	3,2%	12,2%
Vestfirðir	2,7%	21,6%	1,2%	-0,8%	7,4%	-1,3%	10,9%	-4,7%	40,4%
Norðurland	1,9%	7,5%	8,9%	-0,1%	11,0%	2,9%	1,5%	7,4%	48,5%
Austurland	-9,6%	11,4%	9,6%	1,8%	0,2%	9,6%	3,7%	8,1%	38,2%
Suðurland	-8,8%	-1,7%	7,6%	3,8%	0,5%	1,4%	10,6%	8,3%	22,2%

Meðalkaupverð á hvern fermetra í fjölbýli á 1. ársfjórðung			
	2016	2017	Ársbreyting
Höfuðborgarsvæðið	337.147	404.917	20,1%
Reykjanes	152.473	228.404	49,8%
Vesturland	192.738	209.707	8,8%
Vestfirðir	99.394	128.614	29,4%
Norðurland	232.502	273.070	17,4%
Austurland	139.287	171.240	22,9%
Suðurland	180.214	197.296	9,5%

Meðalkaupverð á hvern fermetra í sérbyli á 1. ársfjórðung			
	2016	2017	Ársbreyting
Höfuðborgarsvæðið	285.706	344.708	20,7%
Reykjanes	165.174	212.285	28,5%
Vesturland	173.165	172.340	-0,5%
Vestfirðir	78.765	75.043	-4,7%
Norðurland	187.745	192.868	2,7%
Austurland	130.177	150.469	15,6%
Suðurland	178.461	202.139	13,3%

Heimild: Þjóðskrá Íslands.

3. *Hvað telur ráðherra einkum skýra batnandi skuldastöðu heimilanna annað en hækkun húsnæðisverðs? Svar óskast sundurliðað eftir landshlutum.*

Líkt og sjá má í eftirfarandi töflu frá Hagstofu Íslands drógust heildarskuldir heimila á móti eignum töluvert saman frá árinu 2010 þegar þær náðu hámarki í 56%. Aðrar skuldir en íbúðalán hafa dregist umtalsvert saman á sama tíma og eignir hafa aukist. Þarna er um að ræða fjárhagsskuldbindingar eins og ökutækjalán, ýmis framkvæmdalán, námslán, yfirdráttarlán og kreditkortalán. Eigið fé alls jókst um rúmlega 1.384 milljarða kr. frá 2010 til 2015, eða um 88,5%. Á sama tíma hækkaði neysluverðsvísitalan um tæp 18%.

Ef eingöngu er skoðaðar skuldir vegna íbúðalána þá batnaði skuldastaðan umtalsvert á umræddu tímabili og eigið fé í fasteign fór úr tæpum 50% árið 2010 í rúm 65% árið 2015. Á sama tíma hafa íbúðaskuldir á nafnvirði nánast staðið í stað en verðmæti fasteigna, sem hér miðast við fasteignamat, hækkaði um tæplega helming. Hækkandi fasteignaverð vegur því þungt í batnandi eiginfjárstöðu heimila á þessu tímabili en aðrar eignir hafa sömuleiðis hækkað. Á sama tíma hafa skuldir dregist saman á nafnvirði og þar af aðrar skuldir en íbúðalán um rúm 20%. Gögn um þróun skulda og eigna fyrir einstaka landshluta liggja ekki fyrir.

Sambærileg gögn fyrir árið 2016 liggja ekki fyrir en gera má ráð fyrir áframhaldandi þróun í átt að lægra skuldahlutfalli heimila og herra eigin fé í fasteign á sl. ári. Líkt og sjá má í svari við 2. lið fyrirspurnarinnar hér á undan hækkaði meðalkaupverð á fermetra víðast hvar á á árinu auk þess sem bráðabirgðatölur þjóhagsreikninga gera ráð fyrir umtalsverðum hagvexti á árinu og auknum ráðstöfunartekjum sem gerir heimilum unnt að greiða niður skuldir en geta sömuleiðis ýtt undir nýjar og auknar lántökur.

Nýútgefnar ársfjórðungstölur Þjóðskrár Íslands sýna áframhaldandi hækkun á fyrsta ársfjórðungi 2017 og þar af rúmlega 20% hækkun á höfuðborgarsvæðinu á milli ára. Taka skal umtalsverða hækkun á fermetraverði í fjölbýli á Reykjanesi og Austurlandi með varúð en

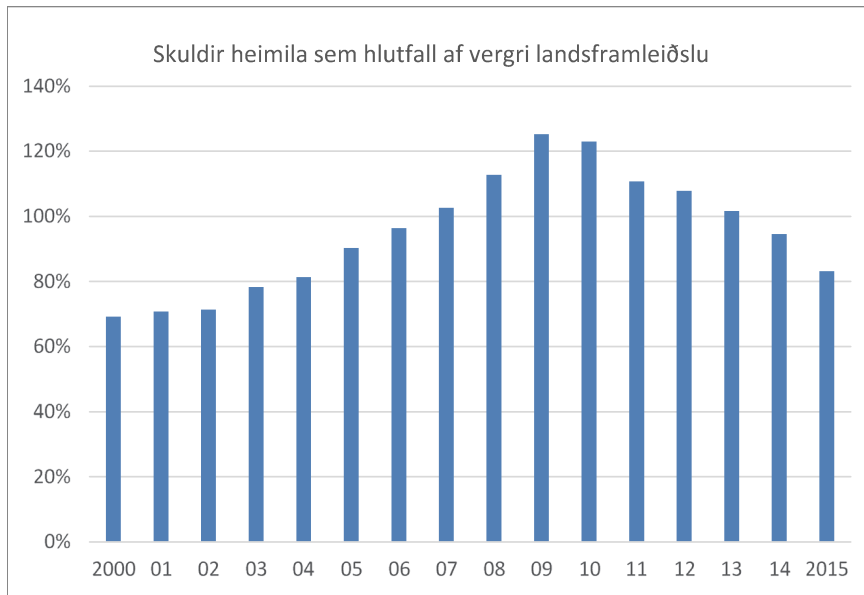
meðalverð 1. ársfjórðungs 2016 er óvenju lágt og til að mynda mun lægra en meðalverð ársins 2015. Þetta lága meðalverð 1. ársfjórðungs 2016 á Reykjanesi skýrist af því að meðalverð sveiflast oft nokkuð á milli ársfjórðunga þegar fái samningar standa á bak við útreikningana.

Spár gera ráð fyrir áframhaldandi sterkum hagvexti á árinu og áframhaldandi styrkingu á gengi krónunnar. Spár gera auk þess ráð fyrir áframhaldandi litlu atvinnuleysi, hækkun á launavísitölu með auknum ráðstöfunartekjum og kaupmætti heimila. Það má því gera ráð fyrir að þróun undanfarinna ára muni halda áfram og skuldahlutfall heimila muni áfram dragast saman og eigið fé í fasteignum aukast.

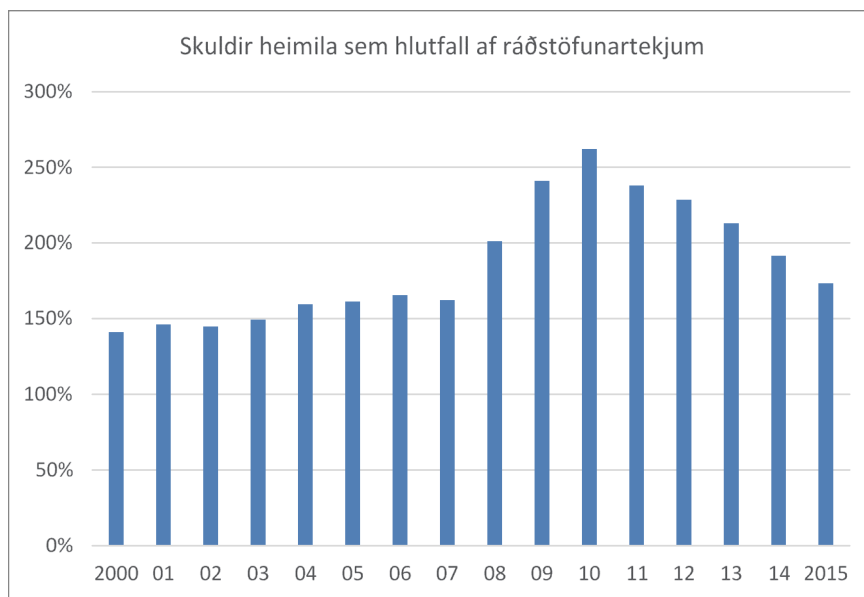
Í ma. kr.	Skuldir, eignir og eiginfjárstaða								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Eignir alls	3.785,0	3.882,6	3.558,1	3.740,4	3.972,8	4.124,1	4.416,5	4.791,7	
Fasteignir	2.508,2	2.589,5	2.352,6	2.584,4	2.830,2	2.973,9	3.219,8	3.499,0	
Ókutæki	200,0	190,1	182,0	180,4	187,3	194,9	203,0	220,3	
Innlán	685,3	669,8	583,5	538,0	515,0	519,3	537,7	569,8	
Verðbréf	324,8	367,6	373,8	368,5	368,0	366,6	383,7	422,3	
Aðrar eignir	66,8	65,6	66,1	69,2	72,2	69,3	72,3	80,4	
Skuldir alls	1.748,7	1.995,5	1.993,2	1.884,1	1.918,3	1.921,9	1.897,3	1.842,5	
Íbúðalán	1.084,1	1.195,0	1.206,6	1.183,9	1.224,0	1.241,8	1.251,6	1.214,6	
Aðrar skuldir	664,6	800,6	786,6	700,2	694,3	680,1	645,7	628,0	
Eigið fé alls (eignir - skuldir)	2.036,3	1.887,0	1.564,9	1.856,3	2.054,5	2.202,2	2.519,2	2.949,2	
Eigið fé í fasteign	1.424,1	1.394,5	1.146,0	1.400,4	1.606,1	1.732,0	1.968,2	2.284,5	
Eigið fé annað	612,2	492,5	418,9	455,8	448,3	470,1	551,0	664,7	
Skuldahlutfall, %	46,2%	51,4%	56,0%	50,4%	48,3%	46,6%	43,0%	38,5%	
Eigið fé í fasteign, %	56,8%	53,9%	48,7%	54,2%	56,8%	58,2%	61,1%	65,3%	

Heimild: Hagstofa Íslands

Skuldir heimila eru oft sömuleiðis skoðaðar í samanburði við til að mynda verga landsframleiðslu og/eða ráðstöfunartekjur. Skuldir heimila sem hlutfall af vergri landsframleiðslu náði hámarki árið 2009 en hafa dregist saman jafnt og þétt á undanförunum árum og má gera ráð fyrir enn lægra hlutfalli á síðasta ári þar sem bráðabirgðatölur benda til umtalsverðs hagvaxtar á árinu. Þessi batnandi staða skýrist hvort tveggja af góðum hagvexti á undanförunum árum og lægri skuldum á nafnvirði.



Skuldir heimila sem hlutfall af ráðstöfunartekjum (tekjur heimila alls – skattar) náði hámarki árið 2010 en hafa sömuleiðis dregist saman jafnt og þétt á undanförunum árum. Má gera ráð fyrir að hlutfallið á síðasta ári sé sambærilegt og árið 2007 þar sem bráðabirgðatölur gera ráð fyrir góðum vexti í ráðstöfunartekjum á sl. ári. Líkt og með fyrra hlutfallið skýrist batnandi staða hvort tveggja af auknum ráðstöfunartekjum og lægri skuldum á nafnvirði.



Heimild: Hagstofa Íslands.