

**Markaðspunktur í dag:**

- Staða íslenskra og evrópskra heimila

**Staða íslenskra og evrópskra heimila**

Nýverið birti Hagstofa Íslands lífskjararannsókn á stöðu íslenskra heimila en rannsóknin er hluti af samræmdri rannsókn Evrópusambandsins um lífskjör í álfunni. Niðurstöðurnar hafa oft á tíðum vakið mikla athygli hérlandis, en ljóst er að óskandi væri að íslensk heimili stæðu betur en raun ber vitni. Sumir mælikvarðanna koma þó betur út en margan hefði grunað, t.a.m. eru vanskil húsnæðislána eða leigu mjög svipuð og þau voru árið 2004. Lítið hefur þó verið fjallað um stöðu heimilanna í samanburði við önnur Evrópulönd. Greiningardeild hefur tekið saman helstu niðurstöður rannsóknar Evrópusambandsins<sup>1</sup> þar sem kostur gefst á að skoða íslensku tölurnar í víðara samhengi. Helstu atriði:

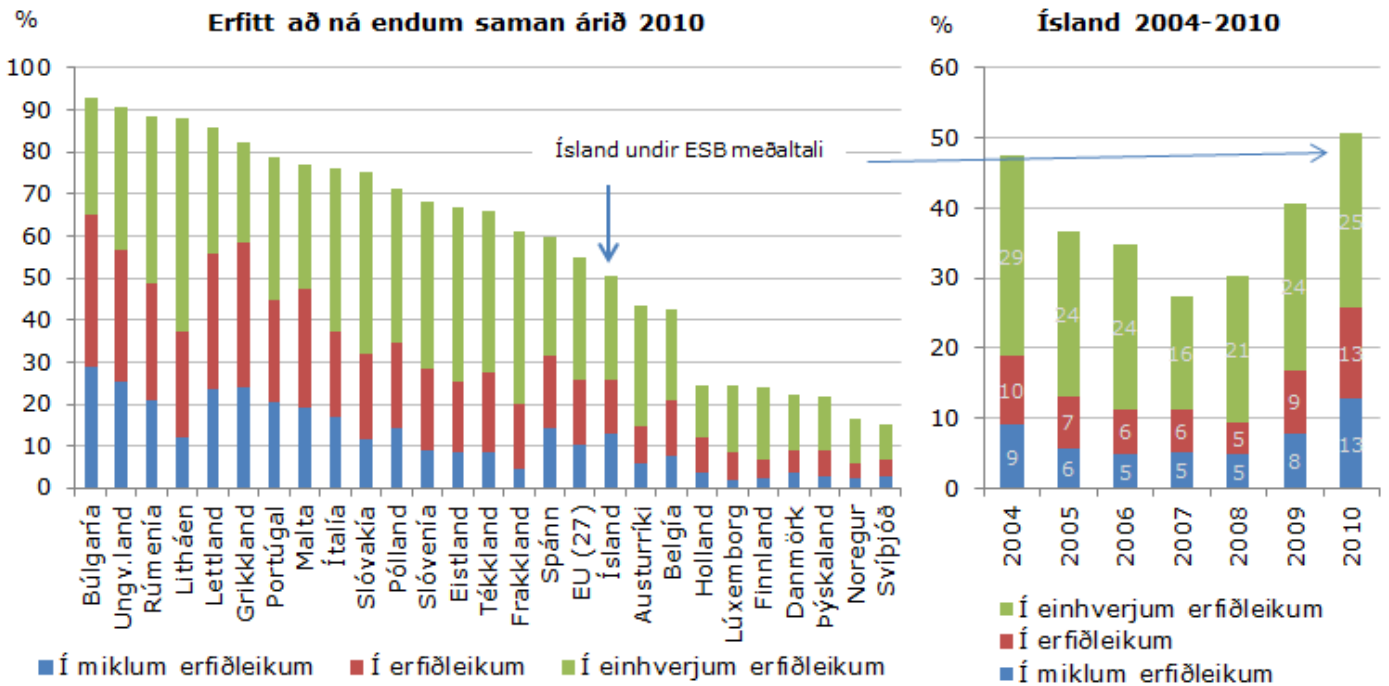
- Mánaðarleg útgjöld íslenskra heimila vegna húsnæðis sem hlutfall af ráðstöfunartekjum eru lægri en í mörgum öðrum Evrópulöndum.
- Þrátt fyrir að hlutfall heimila, sem eiga talsvert erfitt með að ná saman endum, hafi hækkað í kjölfar hrunsins þá er staða Íslands í evrópskum samanburði enn fremur góð.
- Helst er að merkja að Ísland hefur færst fjær frá frændum sínum á Norðurlöndum eftir efnahagshrunið.
- Hins vegar má benda á að hlutfall heimila á Íslandi sem eiga vart fyrir grunnútgjöldum hefur verið hærra en á Norðurlöndunum í a.m.k. 7 ár.
- Athygli vekur þó að Íslendingar virðast vera Evrópumeistarar í vanskilum húsnæðislána, en við höfum vermt efstu sætin í vanskilum í Evrópu um nokkurt skeið.

**Íslensk heimili í betri stöðu en þau evrópsku - færumst þó fjær Norðurlöndum**

Ef lítið er á hlutfall þeirra (evrópska rannsóknin) sem eru verst staddir og eru flokkaðir niður í þrjá hópa, þ.e. þeir sem eiga nokkuð erfitt (vont), erfitt (verra) eða mjög erfitt (verst) með að ná endum saman í mánuði hverjum þá er ljóst að hlutfall íslenskra heimila sem búa við kröpp kjör hefur farið hækkanði á síðustu 2-3 árum. Þó vekur athygli að árið 2010 var hlutfallið svipað og árið 2004 en þá áttu tæplega 50% heimila erfitt með að ná endum saman.

Ef lítið er til annarra Evrópulanda liggur fyrir að Íslendingar standa betur en meðaltalið. Heimili í Norður-Evrópu eru hins vegar í talsvert betri málum en heimili í suður- og miðhluta álfunnar. Meðal Norðurlandanna hefur hlutfall þeirra heimila sem eiga í *miklum* erfiðleikum með að ná endum saman verið á bilinu 2-4% á árabílinu 2004-2010. Á Íslandi fór þetta hlutfall lægst í 5-6% á árunum 2005-2008, þegar mesta uppsveiflan var hér á landi. Í dag eru rúmlega þrisvar sinnum fleiri heimili á Íslandi í *miklum* erfiðleikum með að standa undir útgjöldum en á hinum Norðurlöndunum.

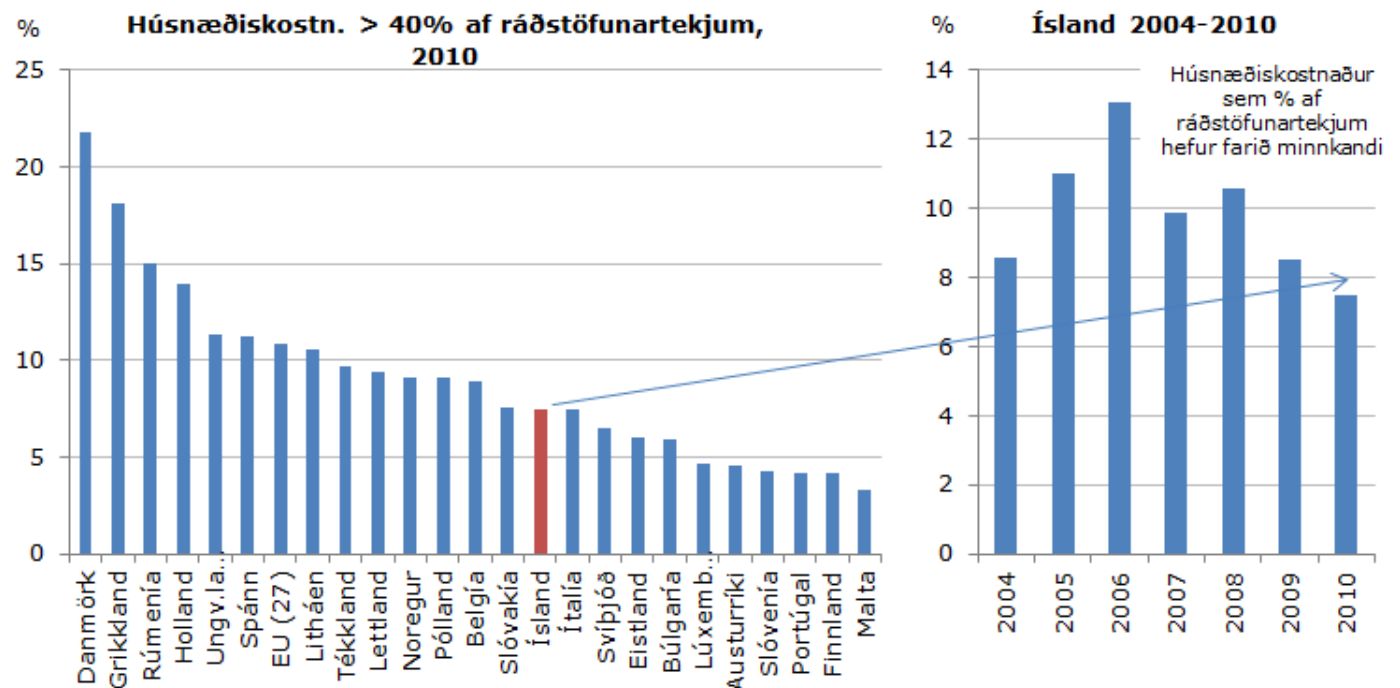
<sup>1</sup> Hagstofa Íslands gaf nýverið út niðurstöður fyrir árið 2011 en Eurostat hefur enn ekki unnið úr niðurstöðum fyrir árið 2011. Samanburðurinn byggir því á tölum frá árinu 2010.



Heimild: Eurostat

### Mánaðarlegur húsnæðiskostnaður

Evrópusambandið tekur saman tölur um byrði húsnæðiskostnaðar meðal evrópskra heimila. Hér er miðað við að kostnaður af húsnæði sé þung byrði ef **meira en 40% af ráðstöfunartekjum** fer í greiðslur af húsnæði. Athygli vekur að ef þessi mælikvarði er skoðaður virðist sem Íslendingar standi ágætlega, bæði sögulega séð og í alþjóðlegum samanburði. Þó ber að sjálfsgöðu að nefna að hér eru heildargreiðslur af húsnæði til lengri tíma ekki skoðaðar, heldur fjárútlát í hverjum mánuði vegna húsnæðis. Ísland stendur talsvert sér á báti miðað við *mörg* Evrópulönd sökum þess að íslensku húsnæðislánin eru verðtryggð og stór hluti íbúa „á“ húsnæðið sem hann býr í, þ.e. kostnaðurinn af húsnæðinu er vegna afborgana af lánum fremur en greiðslur vegna húsnæðisleigu. Engu að síður virðist sem verðtryggingin lækki þau fjárútlát sem Íslendingar þurfa að standa skil á í hverjum mánuði. Á móti kemur, að þyngri greiðslur vegna húsnæðis í löndum eins og Danmörku og í Noregi leiða til þess að einstaklingar geta eignast húsin sín fyrr en ella.



Heimild: Eurostat

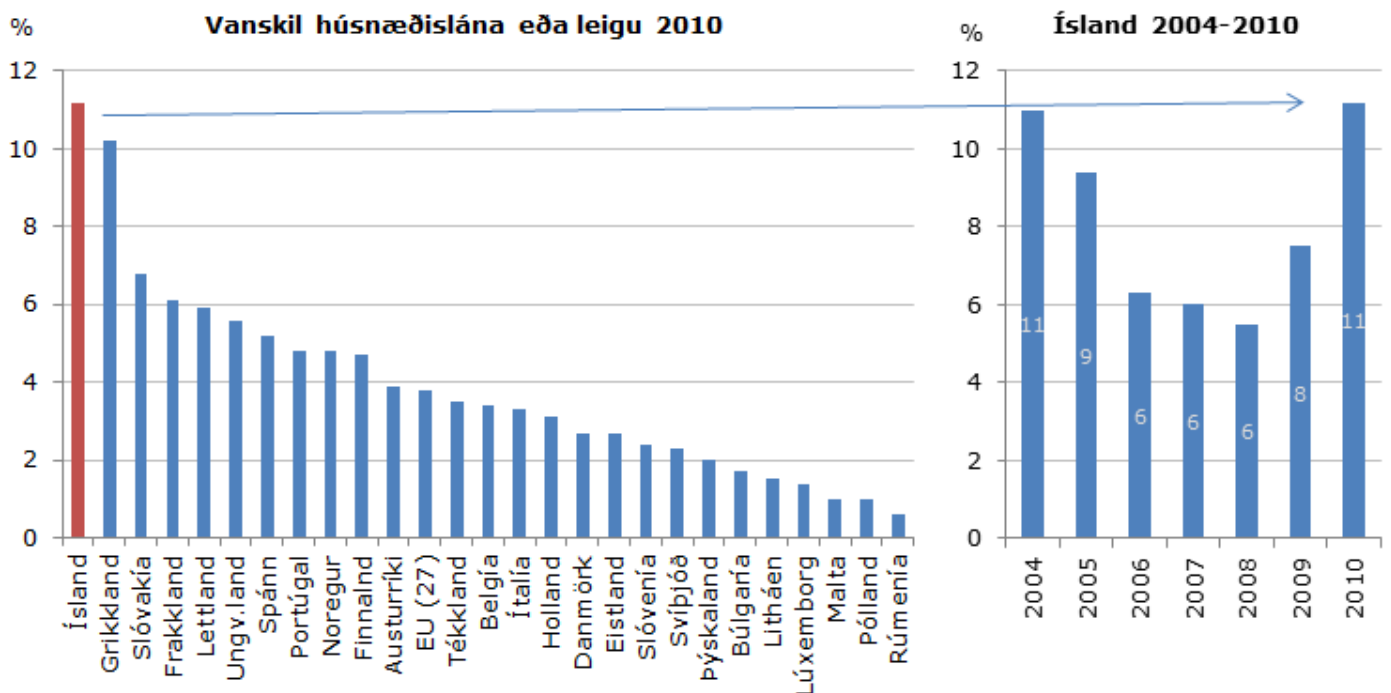
Þá er einnig athyglisvert að skoða hver þróunin á húsnæðiskostnaði hefur verið á Íslandi á síðustu

árum. Hlutfall þeirra sem **greiða meira en 40% af ráðstöfunartekjum** sínum í húsnæðiskostnað hefur farið minnkandi frá árinu 2006 þegar hlutfallið náði hámarki. Hækkunin á árunum 2004-2006 helst væntanlega í hendur við aukið aðgengi að lánsfé, sem svo leiddi til aukinnar skuldsetningar (fleiri komust í draumaeignina). Þá gerði auðvelt aðgengi að lánsfé á þessum tíma e.t.v. það að verkum að margir keyptu sér húsnæði án þess að ráða við greiðslurnar af lánunum. Þær aðgerðir sem ráðist var í eftir hrun til að auðvelda heimilum að standa skil af húsnæðiskostnaði, s.s. 110% leiðin og frýsting gengistryggðra lána, hafa eflaust einnig orðið til þess að hlutfall heimila sem greiða meira en 40% af ráðstöfunartekjum sínum í húsnæðiskostnað í mánuði hverjum hefur farið lækkandi. Að lokum má nefna að ef **hlutfall húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunartekjum hjá öllum Íslendingum** er skoðað (ekki sýnt á mynd) þá kemur í ljós að árið 2010 greiddu íslensk heimili 21% af ráðstöfunartekjum sínum í húsnæði. Þetta hlutfall er enn fremur undir meðalgreiðslum evrópskra ríkja. Á árinu 2006 náði talan hámarki í 24,4%.

### Vanskil sögulega há á Íslandi

Þrátt fyrir að mörg heimili á Íslandi séu í fjárhagsvandræðum þá sýnir ofangreindur samanburður fram á að hlutfallslega standa Íslendingar fremur vel, a.m.k. miðað við mörg Evrópulönd. Þó verður ekki litið framhjá því að þau lönd sem við Íslendingar höfum jafnan miðað okkur við, Norðurlöndin, standa flest betur að vígi, ef tekið er mið af útgjöldum heimila í mánuði hverjum. Engu að síður vekur það athygli að þrátt fyrir að íslensk heimili séu hlutfallslega ólíklegri en Evrópulöndin til að þurfa að greiða meira en 40% af ráðstöfunartekjum sínum til að standa skil á húsnæðiskostnaði, þá eru vanskil íslenskra heimila mun algengari en annars staðar. Eina landið sem kemst með tærnar þar sem Ísland er með hælana er Grikkland!

Þá vekur einnig athygli að **sögulega séð** hafa vanskil alla jafna verið talsvert algengari hér en í Evrópu. Því virðist efnahagskreppan ekki vera eina skýringin á því háa hlutfalli Íslendinga sem hefur ekki getað staðið í skilum á afborgunum eða leigugreiðslum á einhverjum tímamarki frá árinu 2004. T.a.m. hefur Ísland verið í efstu þremur sætum yfir hæsta hlutfall vanskila eins langt og þessi gögn ná til (2004) og hefur oftast en ekki deilt efstu sætunum með Grikklandi og Kýpur.



Heimild: Eurostat

### Vanskil húsnæðilána/leigu í Evrópu

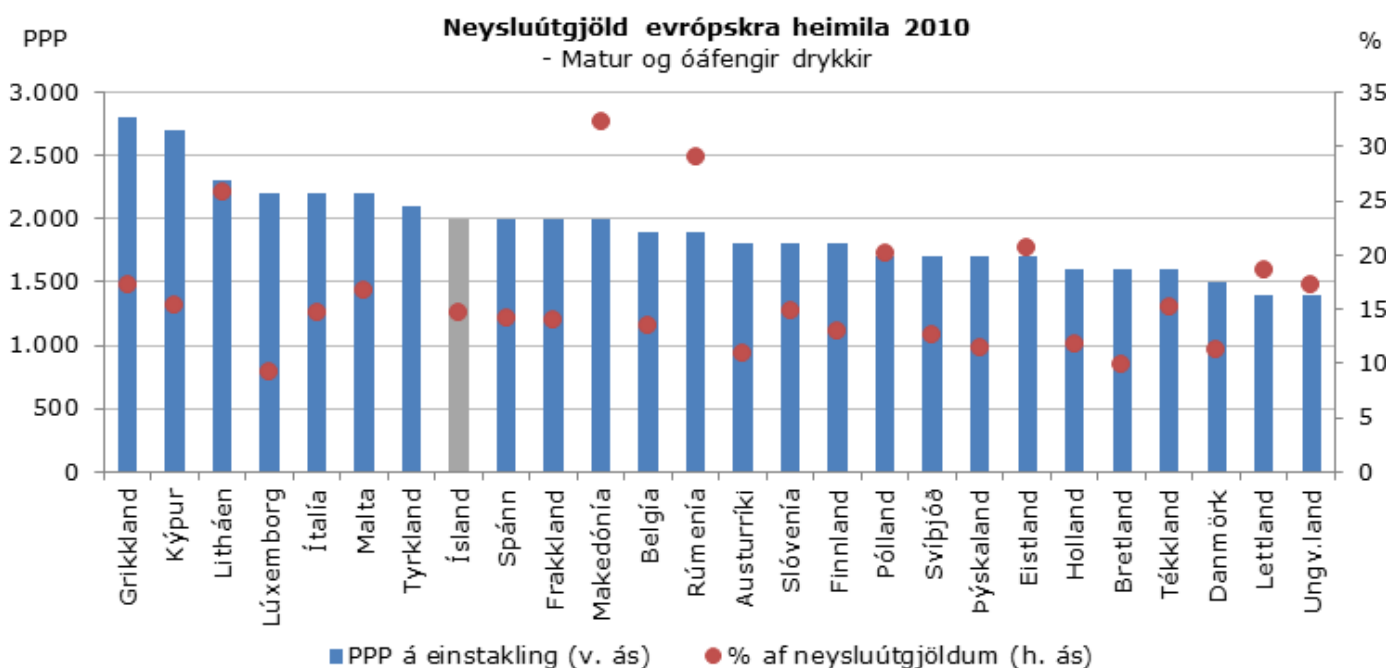
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. sæti	<b>Ísland</b>	<b>Ísland</b>	Tyrkland	Grikkland	Frakkland	Grikkland	<b>Ísland</b>
2. sæti	Grikkland	Kýpur	Kýpur	Kýpur	Írland	<b>Ísland</b>	Grikkland
3. sæti	Frakkland	Grikkland	<b>Ísland</b>	<b>Ísland</b>	<b>Ísland</b>	Slóvakía	Slóvakía

Heimild: Eurostat

### Hvað skýrir vanskil Íslendinga?

Þessar niðurstöður vekja upp spurningar varðandi neysluútgjöld íslenskra heimila. Hvernig stendur á því að íslensk heimili standa ágætlega í evrópskum samanburði bæði þegar kemur að ráðrúmi til útgjalda og ef litið er á húsnæðiskostnað sem hlutfall af ráðstöfunartekjum, en verma hins vegar toppsætið þegar litið er til vanskila húsnæðisgjalda? Ein skýring kynni að vera mikill kostnaður vegna nauðsynjavara, t.a.m. matvöru, miðað við önnur lönd. Þetta gæti verið ástæða þess að þrátt fyrir að hlutfallslega minna fari í húsnæðiskostnað sé erfitt fyrir heimilin að standa í skilum. Aftur móti mætti hrekja þá skýringu með eftirfarandi athugunum:

1. Miðað við upplýsingar Evrópusambandsins um hlutfall mat- og drykkjarvara af neysluútgjöldum virðast Íslendingar ekki standa verr en aðrar Evrópuþjóðir. Ef litið er til jafnvirðisgildi (PPP) á mann, þ.e. hversu mikið vörurkarfan kostar í hverju landi m.v. einn einstakling, er Ísland í 7. sæti af þeim löndum sem skoðuð eru. Ef matvara er skoðuð sem hlutfall af heildarneysluútgjöldum er Ísland í 13. sæti. Því er vart hægt að segja að matvaran vegi miklu þyngra í útgjöldum Íslendinga en annarra þjóða.
2. Í öðru lagi má benda á ofangreindar niðurstöður um hlutfall íslenskra heimila sem eiga erfitt með að ná endum saman. Þrátt fyrir að hlutfallið sé hærra en væri óskandi, sérstaklega í samanburði við Norðurlöndin, þá er það lægra en meðaltal evrópskra heimila. Erfitt er því að útskýra hvers vegna Íslendingar eiga erfiðast af öllum Evrópuþjóðum með að standa í skilum á húsnæðilánum og leigu vegna fjárskorts.



Heimil: Eurostat

### Af hverju sker Ísland sig úr?

Vissulega sker Ísland sig úr að því leyti að hér leggur fólk fyrr á sig að eignast húsnæði, þó það taki ansi langan tíma í mörgum tilvikum að eignast í raun eitthvað eigið fé í húsnæðinu. Það kann að vera að Íslendingar hafi einfaldlega átt of auðvelt með að taka lán og fjárfesta í húsnæði, miðað við það sem gengur og gerist meðal annarra Evrópulanda. Það kynni að útskýra þá þróun sem hefur verið í vanskilum meðal íslenskra húsnæðiseiganda. Þróunin erlendis kann að bera keim af því að erfiðara sé fyrir einstaklinga að komast í gegnum greiðslumat þegar þeir loks leggja það á sig að eignast húsnæði og því minni líkur á að viðkomandi lendi af og til í vanskilum. Sömuleiðis gæti einsleitur lánamarkaður hér á árum áður - þegar Íbúðalánasjóður var svo til eini lánveitandinn á íbúðamarkaði - skýrt hátt vanskilahlutfall hér á landi. Hér er einkum átt við að ÍLS hefur e.t.v. ekki gengið jafn hart fram í innheimtu lána og dregið úr hvata heimilanna til að koma í veg fyrir vanskil. Þá kann einnig að vera að viðurlög við því að lenda í vanskilum hér á landi séu ekki jafn hörð og erlendis og því reyni ekki á vanskil meðal evrópskra heimila nema þegar neyðin er hvað mest (tekið skal fram að þetta eru þó allt saman vangaveltur).

## Markaðspunktar Greiningardeildar Arion banka

Davíð Stefánsson	davidst@arionbanki.is	444-6965
Fannar Jónsson	fannar.jonsson@arionbanki.is	444-6962
Hallgrímur Björnsson	hallgrimur.bjornsson@arionbanki.is	444-6818
Kristrún Mjöll Frostadóttir	kistrun.frostadottir@arionbanki.is	444-6911
Þorbjörn Atli Sveinsson	thorbjorn.sveinsson@arionbanki.is	444-6973

## Ábyrgðarmaður: Þorbjörn Atli Sveinsson

### Fyrirvari

Þær skoðanir og spár sem hér koma fram eru byggðar á almennum upplýsingum sem Greiningardeild Arion banka hefur undir höndum þegar markaðspunktar eru ritaðir. Helstu heimildir eru ársskýrslur, afkomufundir og hluthafafundir auk annarra opinberra upplýsinga sem birst hafa í fjölmiðlum og á öðrum vettvangi. Upplýsingar í umfjöllun eru einungis birtar í upplýsingarskygni og þær ber ekki að skoða sem tilboð á einn eða annan hátt. Skoðanir og spár geta breyst án fyrirvara. Þrátt fyrir að þess sé sérstaklega gætt að upplýsingarnar séu réttar og nákvæmar þegar þær eru settar fram getur Arion banki, eða starfsmenn Arion banka ekki tekið ábyrgð á villum. Vinsamlegast hafið samband við markaðsviðskipti Arion banka eða ráðgjafa áður en gengið er frá viðskiptum sem byggja á þessum markaðspunktum. Arion banki hf. og starfsmenn félagsins taka ekki ábyrgð á því ef að gengi einstakra bréfa sem félagið mælir með kaupum á kunni að lækka og öfugt.

Arion banki, starfsmenn Arion banka, stjórnarmenn eða aðilar tengdir Arion banka kunna að eiga hagsmuna að gæta varðandi einstök félög sem greiningar, verðmatsskýrslur og annað útgáfuefni Greiningardeildar Arion banka lýtur að hverju sinni. Hagsmunir kunna að vera ýmsir t.d. sem hluthafar eða ráðgjafar í einstaka félögum, umsjónaraðilar útboða, viðskiptavaki útgefenda eða hagsmunir sem lúta að annarri veittri fjárfestingabankapjónustu.

**Athugasemdir, ábendingar og fyrirspurnir tengdar markaðspunktum sendist á netfangið greiningardeild@arionbanki.is**