

# Dreifibréf BSRB

Nr. 7 - 2. árg.

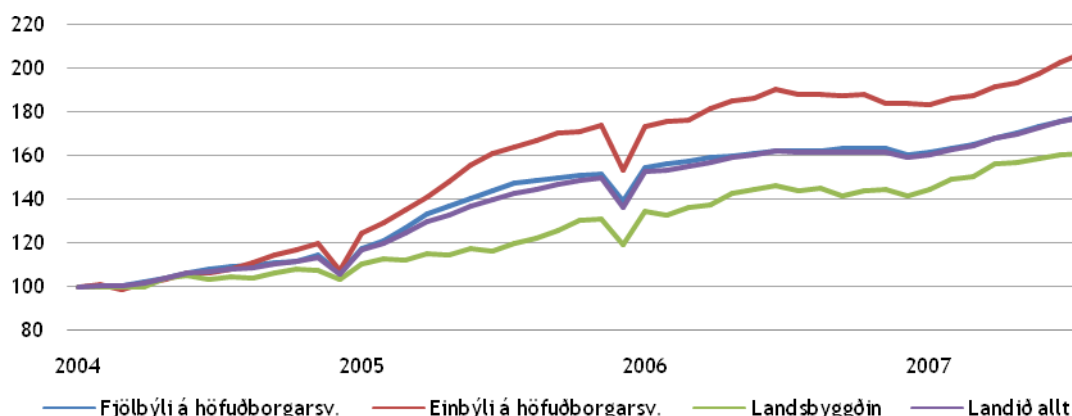
Sept. 2006

## Útgjöld til húsnæðismála og hækkandi húsnæðisverð

Frá janúar 2004 til ágúst 2007 hefur markaðsverð íbúðarhúsnæðis hækkað um tæplega 78% á landinu öllu samkvæmt tölum frá Hagstofu Íslands. Mest hækkun hefur orðið á einbýli og fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu, rúmlega 107% á einbýli og tæplega 80% á fjölbýli.

ÞRÓUN HÚSNÆÐISVERÐS FRÁ JANÚAR 2004 TIL ÁGÚST 2007

MYND 1



Heimild: Hagstofa Íslands

Þegar viðskiptabankarnir fóru að veita húsnæðislán árið 2004 lækkuðu langtímaþextir af húsnæðislánum verulega, lánshlutfall hækkaði auk þess sem sveigjanleiki í öllu lánakerfinu jókst. Þetta leiddi til mikillar eftirspurnar eftir húsnæði og hækkandi verðs. Síðan þá hafa langtímaþextir hins vegar hækkað að nýju, þá sérstaklega á síðustu misserum og er nú svo komið að langtímaþextir eru í mörgum tilfellum orðnir hærri en þeir voru fyrir innkomu bankanna á markaðinn. Þessi þróun hefur leitt til þess að greiðslubyrði af húsnæðislánum hefur aukist, bæði vegna hækkandi vaxtakostnaðar og hærri afborgana vegna herra húsnæðisverðs.

Vægi húsnæðisliðar í vísitölu neysliverðs hefur aukist í takt við hækkun húsnæðisverðs og hefur hann hækkað um 37% á tímabilinu. Í upphafi árs 2004 var vægi húsnæðis, hita og rafmagns um 21,2% í vísitölu neysliverðs en var kominn í um 29% í ágúst 2007. Útgjöld heimilanna af heildarútgjöldum fara því í ríkari mæli til húsnæðis nú en áður. Frá janúar 2004 til ágúst 2007 hefur vísitala neysliverðs hækkað um 18,7% en á sama tíma hefur húsnæðisliðurinn hækkað um rúmlega 51,5% eða mest allra liða í vísitölunni. Hann hefur því verið einn aðaldrifkrafturinn í hækkun vísitölunnar á síðustu árum.

Á sama tíma og vísitala neysliverðs hefur hækkað um 18,7% hefur launavísitala hækkað um rúmlega 30,5%. Kaupmáttaraukning yfir það þriggja og hálfis árs tímabil sem til skoðunar er hefur því verið um 10%. Þrátt fyrir umtalsverða hækkun launa á tímabilinu hafa útgjöld vegna húsnæðis þó hækkað nokkuð meira sem leiðir til þess að stærri hluti af tekjum heimilanna fer til húsnæðismála.

Mikil hækkun húsnæðisverðs og aukning útgjalda á síðustu árum kemur mismunandi niður á landsmönnum og ljóst að hækkun húsnæðisverðs hefur bæði haft jákvæð og neikvæð áhrif. Fyrir einstaklinga sem keyptu húsnæði á höfuðborgarsvæðinu fyrir mesta hækkunarferlið hefur hækkandi húsnæðisverð leitt til hækkandi afborgana af húsnæðislánum vegna aukinnar verðbólgu. Til mótvægis hefur húsnæðisverð hækkað töluvert umfram vísitölu neysliverðs og hafa eignir þeirra einstaklinga því vaxið nokkuð á síðustu árum.

Á helstu þéttbýlisstöðum á landsbyggðinni hefur húsnæðisverð einnig hækkað nokkuð en ekki eins mikið og á höfuðborgarsvæðinu. Annað blasir hins vegar við á mörgum minni stöðum á landsbyggðinni þar sem húsnæðisverð hefur víða lítið sem ekkert hækkað eða jafnvel lækkað

að raunvirði. Afborganir af húsnæðislánum hafa á hinn bóginn hækkað líkt og hjá öðrum vegna verðbólgunnar. Margt fólk stendur því uppi með eignir sem erfitt er að selja á ásættanlegu verði einkum og sér í lagi þar sem atvinnuleysi er og yfirvofandi búferlaflutningar.

Í kjölfar hækkunar á markaðsverði húsnæðis á liðnum árum standa þeir, sem nýlega hafa keypt húsnæði eða sjá fram á húsnæðis kaup á næstu misserum, töluvert verr að vígi en þeir sem fjárfestu í húsnæði fyrir hækkunarferlið árið 2005. Þetta á einkum við um ungt fólk sem nýlega er komið á vinnumarkað og er að stofna fjölskyldu. Niðurstaðan er sú að nú sjá margir sér ekki fært að fjárfesta í húsnæði – það er erfiðara en áður að fjárfesta í fyrstu íbúðinni.

Þá hafa hækkandi langtímavextir leitt til þess að ýmsir aðilar hafa séð sér hag í því að taka erlend lán með lægri vöxtum til að fjármagna húsnæði sitt. Með erlendum lántökum taka einstaklingar hins vegar töluverða áhættu, bæði vegna breytinga á erlendum vöxtum og breytinga á gengi og geta átt von á verulegum sveiflum í afborgunum af lánum þegar gengi íslensku krónunnar lækkar eða ef langtímavextir erlendra lána hækka.

## **Kjarasamningsviðræður**

---

Nú er tekið að halla á þriggja ára samningstímabil aðildarfélaganna BSRB og er undirbúningsvinna að nýjum kjarasamningum þegar hafin. Meginlínurnar eru þær að gildandi samningar verða lausir á næsta ári, ef frá er talinn samningur Póstmannafélags Íslands sem rennur út í lok þessa árs. Kjarasamningar við ríkið eru almennt lausir 30. apríl n.k. Undantekningar þar á eru samningar Tollvarðafélagsins og Landssambands lögreglumanna sem gilda til októberloka 2008. Almennur gildistími kjarasamninga við sveitarfélögin er hins vegar til 30. nóvember 2008 en samningur Starfsmannafélags Reykjavíkurborgar rennur út mánuði fyrr.

Það sem af er gildandi samningstímabili, eða frá ársbyrjun 2005, hefur launavísitalan hækkað um 22,5% en á sama tíma hefur neysluverðsvísitalan hækkað um 14,1%. Kaupmáttur hefur því hækkað um 7,4%.

Mikil spennan hefur einkennt vinnumarkaðinn undanfarið ár og kemur m.a. glögg fram í launavísitölu Hagstofu Íslands sem birt var nýlega. Samkvæmt henni hafa laun á almennum markaði hækkað um 11,8% að meðaltali síðastliðið ár en um 8,1% á opinberum markaði. Þannig hefur launaskriðið fremur komið launafólki á almennum markaði til góða og er það ekki ný saga. Eins og flestum er kunnugt byggja kjör opinberra starfsmanna í mun ríkari mæli á samningsbundnum hækkunum.