

NBO's styrelsemöte. Stockholm 9.-10. November 2011

Bostadsmarknad och bostadspolitik på Island hösten 2011

Ekonomisk och politisk bakgrund

Islands ekonomiska utveckling har de senaste tre åren har kretsat runt landets återhämtning efter bankkollapsen för tre år sedan, i oktober 2008. Regeringen framhåller att ekonomin har återhämtat sig utöver alla förväntningar, medan oppositionen fastslår det exakt motsatta. Regeringens bedömning får stöd av IMF, den Internationella valutafonden, som har samarbetat med regeringen kring landets ekonomiska återuppbyggnad. Islands samarbetsprogram med IMF är nu avslutat, dvs sedan september 2011.

Efter en kraftig tillväxt av den isländska ekonomin 2004-2007, vände trenden efter 2008 till ett minustal på 6,7 procent 2009 och 3,5 procent 2010. Denna nedåtgående trend har nu vänt, eftersom landets BNP år 2011 ser ut att komma att öka med 2,5 procent. Från och med år 2012 väntas tillväxten närma sig 3 procent per år.

Utvecklingen av de viktigaste ekonomiska indikatorerna 2004-2010, samt prognoser för 2011-2016, visas i den medföljande tabellen.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ekonomisk tillväxt	7,8	7,2	4,7	6,0	1,3	-6,7	-3,5	2,5	2,9	2,8	2,8	2,7	3,0
Konsumentpriser	3,2	4,0	6,8	5,0	12,4	12,0	5,4	3,9	3,7	2,6	2,5	2,5	2,5
Arbetslöshet	3,1	2,1	1,3	1,0	1,6	8,0	8,1	7,2	6,0	5,4	5,2	4,8	4,3
Löneindex	4,7	6,8	9,5	9,0	8,1	3,9	4,8	6,2	5,0	4,2	4,6	4,7	4,6
Bostadsinvesteringar	14,2	11,9	16,5	13,2	-21,9	-55,7	-17,0	17,0	26,8	15,9	19,1	11,6	8,5

Källa: Hagstofa Íslands (Islands Statistikkbyrå).

Inflationen var de första månaderna av 2011 den lägsta sedan 2004, men ökade sedan igen under sommaren och hösten. Fram till 2016 väntas inflationen sedan komma att ligga på ca 2,5 procent. Isländska kronans kurs gentemot euron har förstärkts något under hösten, som främst torde hänga samman med eurozonens påtagliga svårigheter de senaste veckorna. Dock bör noteras att de valutarestriktioner som infördes efter bankkollapsen gäller fortfarande och väntas komma att fortsätta gälla ett antal år framöver.

Enligt löneindexets utveckling har lönen de senaste åren halkat avsevärt efter konsumentprisernas utveckling. Denna trend ser dock ut att vända 2011 och den förlorade köpkraften under krisåren 2008-2010 sakta komma att vinnas tillbaka.

År 2011 väntas bli det första året som bostadsinvesteringarna börjar öka igen, efter de kraftiga fallen under krisåren, med en nästan helt avstannat byggaktivitet.

Inom politiken har sommaren varit relativt lugn. Grundlagsförsamlingen lämade vid slutet av juli över till Alltingets talman ett förslag till en ny isländsk grundlag. Församlingen står enhällig bakom sitt förslag, alla de 25 ledamöterna röstade med förslaget. Enligt detta

förslag kommer allmänhetens möjligheter till att framkalla en folkomröstning att fastställas i grundlagen och de medborgerliga fri- och rättigheterna blir entydigare än i den nuvarande grundlagen, som har sitt första ursprung i Danmarks grundlag från 1849.

Islands medlemskapsförhandlingar med EU har nu påbörjats. Viss tveksamhet råder dock om förhandlingarna blir klara före slutet av den nuvarande regeringens mandatperiod år 2013. En klar majoritet av islänningarna skulle enligt en rad opinionsmätningar komma att rösta emot Islands EU-medlemskap vid en kommande folkomröstning.

Regeringens majoritet i alltinget minskade som bekant till 32 under våren, dvs till minsta möjliga övertikt, på endast ett mandat. En av de sittande alltingsmännen får inte ens bli sjuk, eftersom hans suppleant inte stöder regeringen. Det är dock ändå svårt att se att en annan regeringskoalition skulle kunna bildas utan ett nyval. Vissa delar av oppositionen är också föga intresserade av ett nyval eftersom man befärdar att en möjlig ny borgerlig majoritet skulle kunna motverka slutförändret av arbetet med den nya grundlagen, som annars skulle godkännas i en folkomröstning 2012.

Befolkningsutvecklingen

Sedan 1950 har Islands befolkning ökat från 141 000 till 319 000, dvs med ca 125 procent. Under samma period ökade de övriga nordiska länderna sin folkmängd med endast 35 procent. Den isländska befolkningsökningen har skett mest genom naturlig folkökning, först efter år 2000 har invandringen av utländska medborgare till Island varit av betydande mått.

Under de senaste 30 åren har Island som regel förlorat ett visst antal isländska medborgare till utlandet. Totalt uppgår denna nettoförlust till omkring 18 600 personer sedan 1975. Utflyttningen av islänningar har ett tydligt samband med ekonomins konjunktursvängningar, som utläses klart av vissa perioder med en relativt stor utvandring. Perioder av detta slag inträffade således 1975-1980, 1989-1990, 1994-1997 och 2002-2003. Den största utflyttningsvågen hittills tycks sedan ha inletts år 2009, dvs strax efter bankkollapsåret 2008.

Av den följande tabellen framgår flyttningsnetto för Island 2007 t o m tredje kvartal 2011, för både isländska och utländska medborgare.

	Isländska medborgare	Utländska medborgare	Totalt
2007	-167	5299	5132
2008	-477	1621	1144
2009	-2466	-2369	-4835
2010 1 kvartal	-430	60	
2 kvartal	-160	-550	
3 kvartal	-920	410	
4 kvartal	-140	-300	
Totalt	-1650	-380	-2030
2011 1 kvartal	-270	260	
2 kvartal	-360	-180	
3 kvartal	-690	-160	
4 kvartal			
Totalt	-1320	-80	-1400

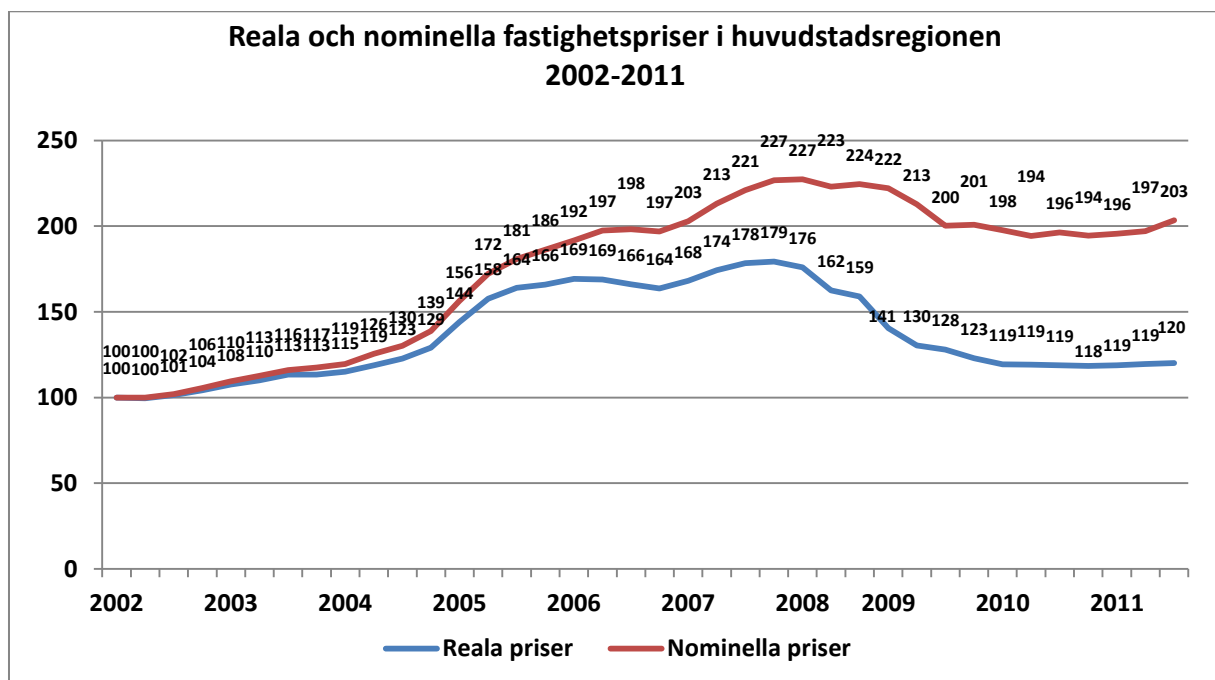
Första året efter bankkollapsen, dvs år 2009, sköt utflyttningen av isländska medborgare i höjden, från omkring 500 året innan, till omkring 2 500. Flyttningsnettots minustal minskade till 1 650 personer 2010 och ser ut att sluta på omkring 1 500 år 2011. Farhågor på många håll om utvandring på 15 000-20 000 personer eller mer har alltså inte förverkligats.

Till 1990-talet upplevde Island mycket liten inflyttning av utländska medborgare. Detta började förändras vid mitten av 1990-talet för att sedan ta ett kraftigt uppsving efter millennieskiftet, då arbetskraftsinvandringen i samband med noll-talets bubbeekonomi sköt i höjden. Nettoinvandringen av utlänningar uppgick till 24 750 perioden 1975-2011, därav totalt 16 200 åren från och med 2005 till och med 2008. År 2009, första "efter-kollapsen" året, blev sedan exceptionellt genom ett mycket stort utflöde av utländska medborgare, nästan 2 400. De två följande åren ser detta sedan ut att stabiliserats med ett mindre årligt utflöde på några hundra personer. Den stora majoriteten av de utländska invandrarna tycks således ha valt att stanna på Island trots landets ekonomiska krisläge.

Läget på bostadsmarknaden

På den isländska bostadsmarknaden gör efterdyningarna av bankkollapsen sig fortfarande gällande. En begynnande återhämtning kan dock skönjas i vissa indikatorer. Omsättningen på fastighetsmarknaden har t ex ökat avsevärt jämfört med 2009 och 2010. Efterfrågan på hyresmarknaden har blivit mycket stor, med kraftiga hyreshöjningar på centralt placerade lägenheter som en följd. Detta förklaras delvis av en växande rädsla och ovilja hos bostadssökande unga familjer att satsa på egnahemsmarknaden, med tanke på det krisläge som det isländska bostadsägandet har befunnit sig i sedan 2008.

Efter det kraftiga fallet av fastighetspriserna 2008/2009 stabiliserades prisläget 2010 och har under innevarande år 2011 börjat stiga igen. Utvecklingen av fastighetspriserna i huvudstadsregionen från första kvartal 2002 till och med tredje kvartal 2011 framgår av det följande diagrammet.



Mätt i reala termer har fastighetspriserna nu stigit en aning från den lägsta noteringen under 4. kvartalet 2010, dvs med 1,5 procent. Nominellt har priserna stigit med 4,8 procent sedan början av 2010. Från början av 2002 till och med slutet av 2007 hade dessa priser stigit reallt med 80 procent och nominellt med nästan 130 procent. Enligt Arion Banks prognos kommer fastighetspriserna i Reykjavik att stiga med drygt 10 procent de närmaste två åren, dvs till slutet av 2013.