

Bostadsmarknad och bostadspolitik på Island vintern 2011

Ekonomisk och politisk bakgrund

Den ekonomiska utvecklingen på Island kännetecknas fortfarande av efterdyningarna av den internationella finanskrisen och de isländska bankernas dramatiska kollaps hösten 2008. Statsbudgeten för 2011 medför således större nedskärningar af de offentliga utgifterna än någonsin tidigare. Statsfinanserna väntas på den andra sidan börja förbättras från och med år 2012.

En än så länge svag återhämtning av den isländska ekonomin har inletts under den andra hälften av 2010. Vidare har bytesvillkoren för utrikeshandeln förbättras mer än förväntat och även exporten har ökat mer än var väntat. Utrikeshandeln kommer därför att bidra mer än man trodde till ekonomins tillväxt. Trots detta har kronkursen försvagats de senaste två månaderna efter att ha återhämtat sig med 10-15 procent förra hälften av 2010.

Huvuddragen av Islands ekonomiska utveckling 2004-2009 samt prognoser för 2009-2015 framgår av den följande tabellen.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ekonomisk tillväxt	7,7	7,5	4,6	6,0	1,0	-6,8	-2,7	2,8	3,2	3,4	3,5	3,0
Konsumentpriser	3,2	4,0	6,8	5,0	12,4	12,0	5,4	1,9	2,0	2,2	2,5	2,5
Arbetslöshet	3,1	2,1	1,3	1,0	1,6	8,0	8,1	7,3	5,6	4,0	4,3	4,4

Källa: Hagstofa Íslands (Islands Statistikkbyrå) och Seðlabanki Íslands (Islands Centralbank).

Som framgår av tabellen minskade Islands BNP med sammanlagt 9,5 procent 2009 och 2010, de första två åren efter den ekonomiska krisens början. För ett år sedan såg det ut som att tillbakagången skulle uppgå till 11 procent under dessa två år. En årlig tillväxt på omkring 3 procent per år till och med år 2015 väntas sedan komma igång.

Arbetslösheten 2010 låg på samma nivå som 2009, men väntas minska något 2011 och komma att ligga på drygt 4 procent 2012-2015. För ett år sedan väntades arbetslösheten 2009 och 2010 överstiga 9 procent av arbetsstyrkan.

Den höga inflationen 2008 och 2009 minskade 2010 till en så pass låg siffra som 1.9 procent. För de senaste sex månaderna ligger den isländska inflationstakten på endast 0.9 procent. Orsakerna till detta är dels den stigande kronkursen under 2010, dels den nedkylning på grund av minskad ekonomisk aktivitet som krisen har medfört. Framöver väntas inflationen ligga på låg nivå, dvs 2-2,5 procent till år 2015.

Efter höstens politiska turbulens med stora demonstrationer har läget stabiliserats avsevärt. Regeringen har presenterat ett omfattande åtgärdspaket för skuldsanering för det stora antalet

överskuldssatta hushåll och även tillsatt ett utskott som nu utreder hela den isländska bostadspolitiken. Utskottet väntas framlägga sitt betänkande och sina förslag under våren 2011.

Den 27 november hölls allmänna val av 25 ledamöter till den grundlagsförsamling som skulle framlägga förslag till en ny isländsk grundlag. Valdeltagandet blev mycket lågt, dvs endast omkring 35 procent, vilket är extremt lågt för Island, där valdeltagandet i allmänna parlamentsval brukar ligga omkring 85 procent. Till råga på detta har Högsta domstolen i januari 2011 ogiltigförklarat valresultatet på grund av tekniska oegentligheter vid grundlagsvalets genomförande. I skrivande stund har regeringen och Alltinget inte beslutat fortsättningen av denna synnerligen obekväma historia. Klart står dock att en stor majoritet på Alltinget står fast vid att den isländska grundlagen bör i stora stycken omskrivas och/eller förnyas, av de politiska partierna är det endast det konservativa Självständighetspartiet som motsätter sig hela denna process.

Ännu en gång har Icesave-dispyten kommit in på den politiska arenan i och med att Alltinget nu för den tredje gången behandlar ett lagförslag som skall godkänna en ny överenskommelse, som gjordes i december 2010 med Storbritannien och Nederländerna. Denna gången ser det ut som att förslaget kommer att stödjas av en 2/3 delars majoritet i parlamentet, efter att det visat sig att majoriteten av Självständighetspartiets alltingsledamöter stödjer förslaget. Ett utbredd motstånd mot "Icesave III" föreligger dock bland gemene man och en namninsamling är redan i faggorna med ett krav att Islands president Ólafur Ragnar Grímsson igen skall använda sig av sin rättighet till att framkalla en folkomröstning om även den nya Icesave-lagen.

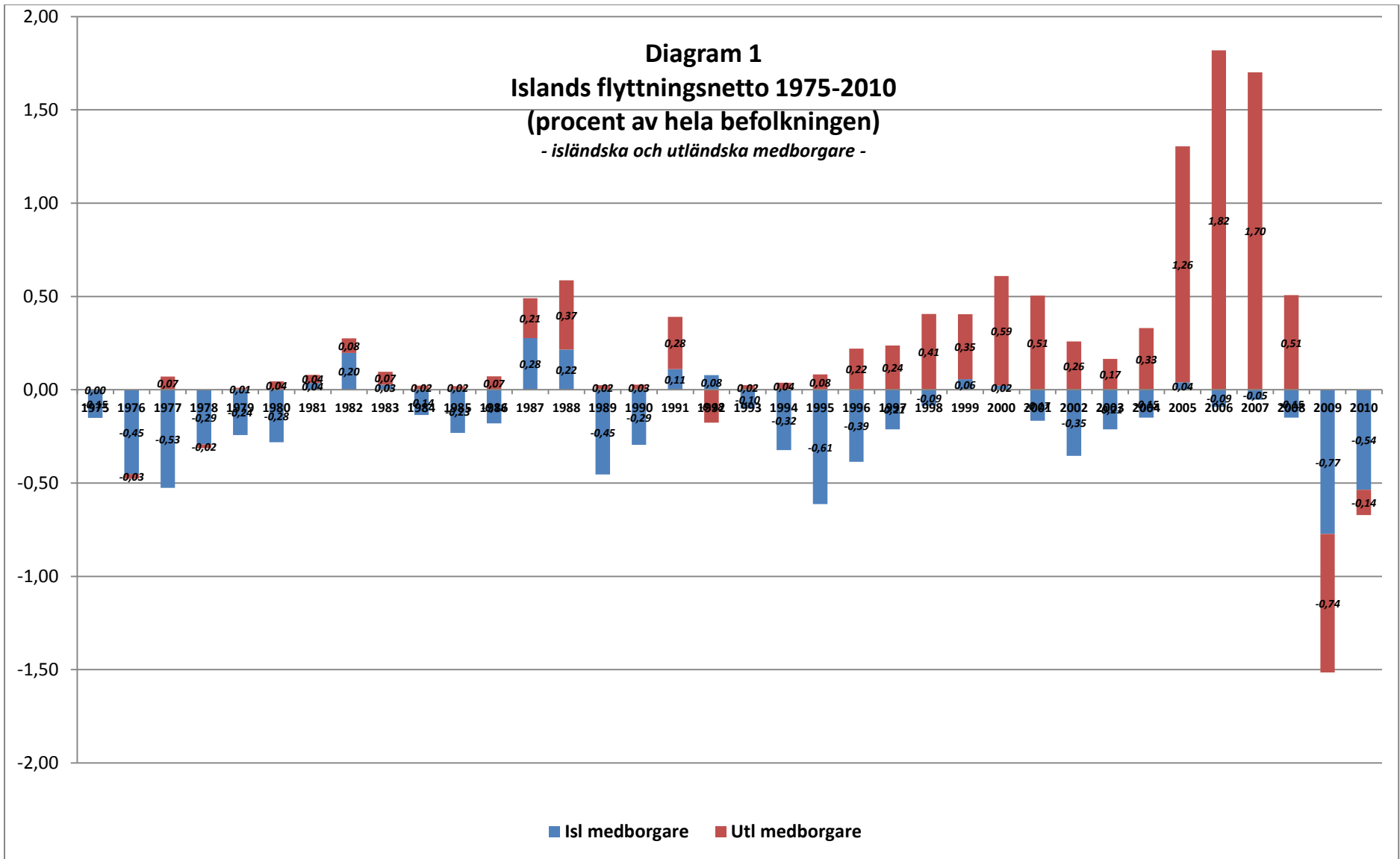
Befolkningsutvecklingen

Sedan 1950 har Islands befolkning ökat från 141 000 till 318 500, dvs med omkring 125 procent. Under samma period ökade de övriga nordiska länderna sin folkmängd med endast 35 procent. Den isländska befolkningsökningen har för det mesta tillkommit genom en naturlig folkökning, endast efter millennieskiftet 2000 har invandringen av utländska medborgare till Island varit av betydande mått.

Diagram 1 på sidan 3 visar hur Islands flyttningsnetto för både isländska och utländska medborgare har utvecklats perioden 1975-2010.

Under hela perioden har Island, som framgår av diagrammet, som regel förlorat ett visst antal isländska medborgare till utlandet. Totalt uppgår denna nettoförlust till 17 000 personer hela perioden 1975-2010. 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.

Diagram 1
Islands flyttningsnetto 1975-2010
 (procent av hela befolkningen)
 - isländska och utländska medborgare -



Utflyttningen av islänningar var dock något mindre 2010 än 2009, som tyder på att utflyttningsvågen efter bankkollapsen 2008 trots allt håller på bli mindre. Efter bankkollapsen hördes många pessimistiska röster som förutspådde en befolkningsförlust på Island med 10 procent eller mer som en följd av händelserna 2008. Verkligheten pekar på en nettoutvandring av storleksordningen 3-4 procent under de mest kritiska åren efter kraschen.

Helt till ca 1990 upplevde Island en tämligen liten inflyttning av utländska medborgare. Som framgår av diagram 1 började denna bild 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 25 400 perioden 1975-2010, därav 16 200 åren från och med 2005 till och med 2008.

Läget på bostadsmarknaden

Läget på den isländska bostadsmarknaden har varit dystert i kölvattnet av bankkollapsen 2008. Fastighetspriserna har fallit, bostadsbyggandet har nästan helt avstannat och hushållens skuldsättning har ökat på ett mycket oroväckande sätt. Det nuvarande krisläget på bostadsmarknaden är det värsta man upplevt sedan 1980-talet, då en hög inflation, indexbindning av alla bostadslån samt en fallande löneköpkraft ledde till stora svårigheter för de årskullar som då gjorde sitt inträde på bostadsmarknaden. Det stora problemet nu är den svåra skuldsättningen hos dem som köpte sin första bostad under finansbubblans mest hektiska år, ca 2004-2008.

En ny rapport från välfärdsministeriet¹ visar att 11 procent av alla egnahemsägare befinner sig i ett allvarligt finansiellt läge på grund av sina överskuldsatta bostäder. Av denna grupp hade 80 procent köpt sin bostad 2004-2008. Bostadslånefonden och bankerna har nu övertagit omkring 1500 lägenheter från överskuldsatta ägare, drygt 1 procent av alla bostäder på Island. Det stora uppsvinget som inträffade i bostadsbyggandet 2005-2007 resulterade i ett överskott av storleksordningen 3000 lägenheter. En stor del står fortfarande tomma.

Prisfallet på fastighetsmarknaden – som var 18 procent 2009 och 17 procent 2008 – blev endast 2 procent i reala termer 2010. En viss ökning av omsättningen av bostäder på marknaden ägde rum jämfört med de föregående åren. Centralbankens prognoser för 2011 förutspår dock ett prisfall på 5-10 procent under 2011.

¹ Bostadsfrågorna sorterar sedan den 1 januari 2011 under det nya välfärdministerium som då bildades vid en sammanslagning av socialministeriet och hälsovårdsministeriet.