



Landrapport från Island NBO:s styrelsemöte maj 2016 i Reykjavík

Nyckeltal för Island

Folkmängd	333.750
Förväntad BNP-utveckling	4,5 %
Inflationstakt	1,6 %
Arbetslöshet	4,2 %
Styrränta	5,75 %
Bolåneskuld i förhållande till inkomst:	N.A. %
Bolåneskuld i förhållande till GDP	112%

Bostadsbyggande – prognos för påbörjande

Antal bostäder detta år	1 200
Antal bostäder nästa år	1 400
Antal bostäder som behöver byggas/år:	2000-2500

Bostadsmarknad och bostadspolitik på Island våren 2016

Ekonomisk och politisk bakgrund

De flesta ekonomiska indikatorerna pekar nu uppåt. Arbetslösheten har minskat undan för undan och BNP växer mer än i flesta andra väst-europeiska länder. Lönerna har stigit de senaste 12 månaderna utan att inflationen ökat nämnvärt.

Den inhemska efterfrågan 2015 ökade med mer än 6 procent från förra året och utsikterna pekar på en liknande tillväxt i år. Tillväxten drivs av förbättringar i handelsbalansen, allmänna lönehöjningar, mindre strikt finanspolitik samt effekterna av regeringens skuldlättnadsåtgärder. Å andra sidan har en något stramare penningpolitik tillsammans med högre realräntor kunnat bromsa ned ökningen av efterfrågan inom ekonomin. Det är också möjligt att en större effektivitet i penningpolitiken under senare år har skapat en fastare grundval för inflationsbekämpningen än tidigare och därmed bidragit till att inflationen har ökat mindre än vad som förväntades efter den senaste tidens löneökningar.

Huvudlinjerna för Islands ekonomiska utveckling 2009-2015, följda av prognoser för 2016-2021, visas i den följande tabellen.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ekonomisk tillväxt	-5,1	-3,1	2,4	1,3	3,6	1,8	4,2	4,5	4,0	3,0	2,8	2,7	2,7
Konsumtpriser	12,0	5,4	4,0	5,2	3,9	2,0	1,6	2,5	3,9	3,2	2,8	2,6	2,5
Arbetslöshet	8,0	8,1	7,4	5,8	4,4	3,6	3,7	3,8	3,6	3,8	4,0	4,0	4,0
Lönehöjningar	3,9	4,8	6,8	7,8	5,7	5,8	7,2	10,4	6,8	5,6	5,3	4,5	4,3
Bostadsinvesteringar	-55,7	-18,0	5,4	6,9	10,8	14,8	1,1	11,0	20,1	18,2	6,0	6,4	6,3

Källor: Hagstofa Íslands (Islands statistikbyrå), Seðlabanki Íslands (Islands Centralbank).

Den ekonomiska tillväxten beräknas ha nått 4,2 procent 2015, vilket är i linje med Centralbankens prognoser. Den ekonomiska tillväxten förväntas öka farten ytterligare år 2016, till 4,5 procent. De tidigare utsikterna för nästa år har justerats uppåt och tillväxten beräknas bli 4 procent tillväxt i stället för 3,4 procent i förra prognoser. Detta skulle innebära att 2017 skulle bli det tredje året i rad som BNP-tillväxten uppgår till omkring 4 procent.

Tillväxten väntas avta något under 2018, men kommer att ligga på en relativt hög nivå hela prognosperioden. Arbetsmarkanden expanderar nu kraftigt, som framgår bl a av fler arbetstillfällen och större deltagande på arbetsmarknaden, som nu har uppnått en liknande nivå som åren före finanskrisen. Arbetslösheten har minskat avsevärt och det blir allt svårare för företagen att nyanställa arbetskraft.

Trots de allt tydligare tecknen på ökad spänning i ekonomin har inflationen legat under det uppsatta målet mer än två år. Detta förklaras främst av att lägre priser på importerade varor och tjänster som har motverkat det inhemska inflationstrycket. Inflationen kommer dock sannolikt att öka när effekterna av billigare importvaror tonar ut.

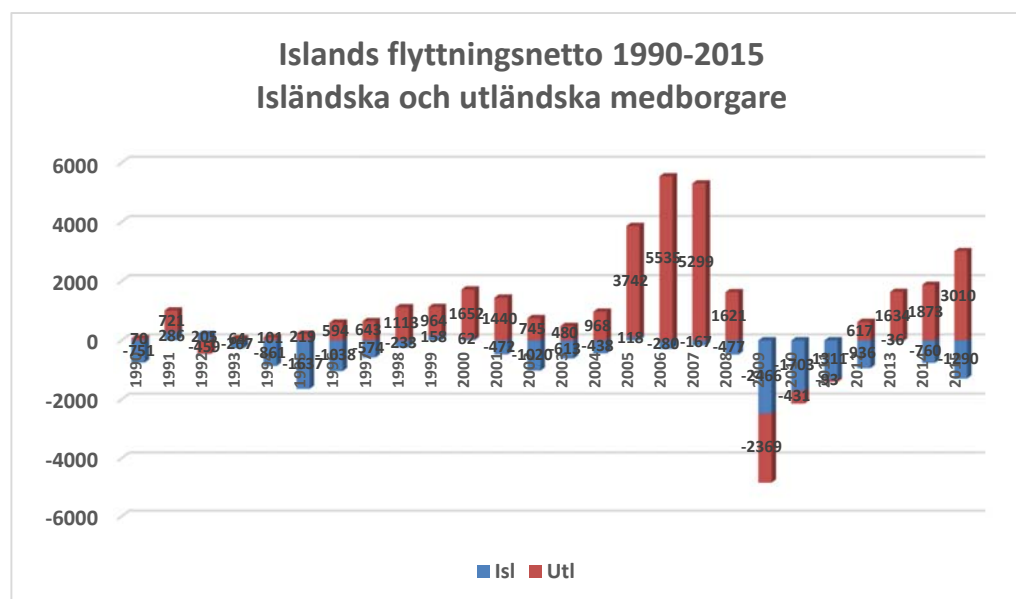
I början av april gick den isländska politiken in i en period som kännetecknas av en stor turbulens som en följd av publiceringen av Panama-dokumenterna. Bland de personer som visade sig äga ett brevlådeföretag i Panama fanns Islands statsministers Sigmundur Davíð Gunnlaugssons fru, Anna Sigurlaug Pálsdóttir. Efter ett intensivt mediadrev och stor kritikstorm avgick Gunnlaugsson som statsminister den 5 april. Regeringen var mycket nära att falla, efter det största protestmötet någonsin utanför parlamentsbyggnaden i Reykjavíks centrum. En ny statsminister, tidigare jordbruksministern Sigurður Ingi Jóhannsson, lyckades delvis lugna stämningen genom att utlysa ett nyval, som sannolikt kommer att äga rum i slutet av oktober.

Mitt i denna turbulens har de politiska partiernas opinionssiffror börjat röra ordentligt på sig. Det liberal-konservativa Självständighetspartiet är nu återigen största partiet med uppåt 30 procents stöd, samtidigt som Piratpartiet nu ligger omkring 25 procent, efter att ha backat ca 10 procent. Den Gröna Vänstern har stiger kraftigt i opinionen och närmar sig nu 20 procent. Statsministerns parti, Framstegspartiet, har däremot kollapsat till under 10 procent och socialdemokraterna verkar fortsatt föra en tynande tillvaro med mellan 7 och 8 procents opinionsstöd.

En ny president kommer att väljas den 25 juni, efter att President Ólafur Ragnar Grímsson slutligen bestämt sig för att inte ställa upp för sin sjätte mandatperiod. Bland ett tiotal kandidater uppmärksammas främst tidigare statsminister Davíð Oddsson och historikern Guðni Th. Jóhannesson, som enligt de senaste opinionssmätningarna stöds av mera än hälften av väljarkåren.

Befolkningsutvecklingen

Island har helt sedan 1945 haft en större relativ befolkningsökning än merparten av länder både i övriga Norden och i Europa. Trenden vände dock nedåt 2009 i ekonomiska krisens kölvatten. Kontrasterna med åren innan var, som framgår av det följande diagrammet, mycket iögonfallande.

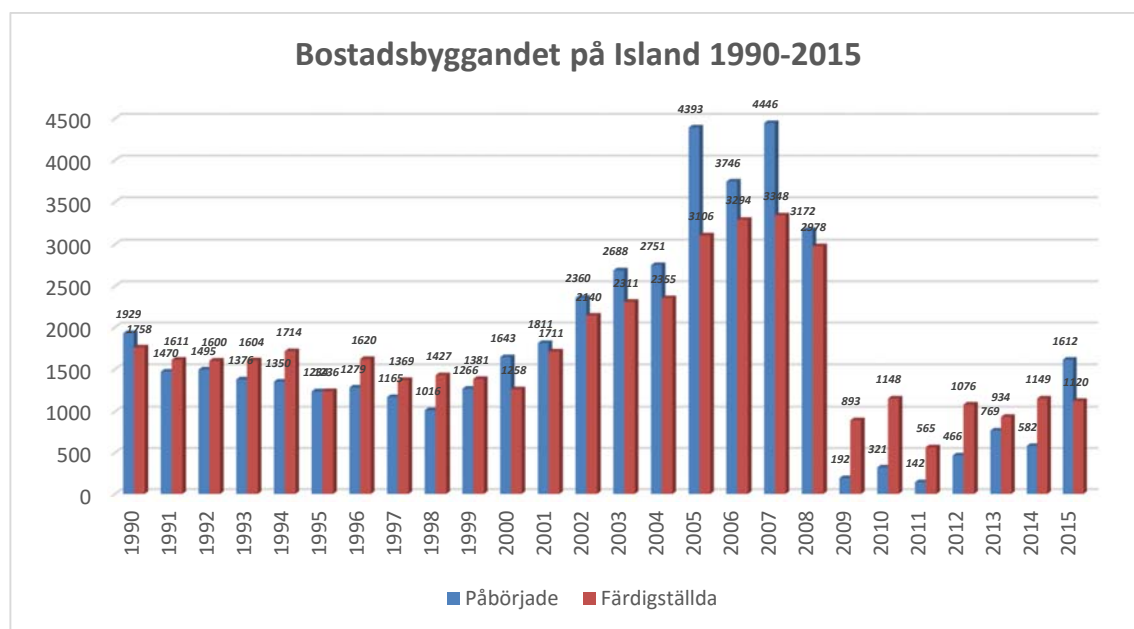


Inflödet av utländska medborgare vände 2009 till en motsatt trend, samtidigt som en kraftig nettoutvandring av isländska medborgare tog fart. Flyttningsunderskottet för isländska medborgare minskade sedan undan för undan till och med år 2013, men 2014 visar ett nytt trendbrott med ett relativt stort underskott för isländska medborgare. Detta underskott ökade 2015, till nästan 1300. Samtidigt ökar invandringen till Island, den slutade på ett positivt flyttningsnetto, 3000, år 2015, den högsta noteringen sedan 2007. Denna trend tycks fortsätta, under första kvartalet 2016 var motsvarande siffra 1100.

Efter år 2000 har det totala nettoinflödet av utländska medborgare till Island varit omkring drygt 25 000. Nettoförlusten av isländska medborgare till utlandet har under samma period varit nästan 12 000, där av 8 500 efter 2008, dvs. omkring 2,5 procent av landets befolkning.

Bostadsbyggande, bostadspolitik och bostadsmarknad

Bostadsbyggandet på Island har under det gångna kvartseket gått igenom en period av stabilitet på 1990-talet, en mycket kraftig byggnadstopp vid mitten av noll-nolltalet, samt ett stillastående efter 2008, som dock numera börjar närma sig liknande siffror som under åren strax före millennieskiftet 2000.



Som framgår av diagrammet avstannade nybyggandet nästan helt de sex åren 2009-2014, således har det årliga genomsnittet påbörjade lägenheter endast varit omkring 400. Antalet färdigställda lägenheter ligger dock högre för samma period, dvs. omkring 960 lägenheter i genomsnitt.

Ett trendbrott kan dock troligen utläsas av ökningen av påbörjade lägenheter 2015, från 582 lägenheter till 1612 lägenheter 2015. Detta utgör nästan en tredubbling.

Bostadsminister Eygló Harðardóttir har under den snart avslutade mandatperioden totalt lagt fram fyra bostadspolitiska propositioner. Den första gäller ändringar av

hyreslagstiftningen, den andra föreslår vissa ändringar av lagen om kooperativa bostadsrättsföreningar, den tredje ett inleder nya stödformer för uppförandet av ett stort antal hyreslägenheter och den fjärde innebär införandet av ett nytt system för bostadsstöd. I skrivande stund ser det ut som att de tre förstnämnda propositionerna kommer att antas som nya lagar från Alltinget nu under våren. Om bostadsstödspropositionen har det inte ännu klarnat helt om den kommer att antas som lag innan alltingsmännens semester. Att så kan komma att ske innan valet i oktober är dock fullt möjligt eftersom Alltinget kommer att ha en extra sammankomst i augusti-september, innan nyvalet formellt utlyses av den då nyvalda presidenten.

Fastighetspriserna i huvudstadsregionen har fortsatt att öka, mellan mars och april steg de med hela 0,7 procent. De senaste tolv månaderna har priserna på lägenheter i flerbostadshus ökat med 9,7 procent och med 4,8 procent på småhus. Denna stora ökning av lägenhetspriserna förklaras bl a av det stora antalet nybyggda lägenheter som har marknadsför i Reykavík och grannkommunen Seltjarnarnes under de senaste månaderna. De stigande fastighetspriserna har nu blivit den störste drivkraften i den dock relativt låga inflationen på Island, om bostadspriserna borträknas har inflationen endast stigit med 0,2 procent de senaste 12 månaderna.

Prisändringar på fastigheter i huvudstadsregionen 2002-2016 (första kvartal) framgår av det följande diagrammet.

