

Landrapport från Island

NBO:s styrelsemöte mars 2016 i Stockholm

Nyckeltal för Island

Folkmängd	332.750
Förväntad BNP-utveckling	3,5 %
Inflationstakt	1,7 %
Arbetslöshet	2,9 %
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 vintern 2016

Ekonomisk och politisk bakgrund

Den nuvarande ekonomiska tillväxtfasen på Island har pågått i sex år med en genomsnittlig tillväxt motsvarande 2,5 procent. Ekonomin har vuxit med 16 procent över denna period och tillväxten har skett utan överhettning. Den första delen av denna fas utgjordes av en återhämtning från den stora tillbakagången 2008-2009 och den andra delen av tillväxtprocessen inleddes 2013, som i hög utsträckning drivs av turistnäringens stora expansion.

BNP per capita på Island väntas 2016 motsvara omkring 53.000 USD, en höjning med 1.100 dollars jämfört med 2007, det tidigare högvattenmärket, dvs året före det ekonomiska kollapsåret 2008. Denna tendens väntas fortsätta en rad år framöver och år 2018 väntas BNP per capita uppnå 55.500 USD.

Huvudlinjerna för Islands ekonomiska utveckling 2007-2015, följda av prognoser för 2016-2019, visas i den följande tabellen.

Ekonomiska indikatorer 2007-2019													
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ekonomisk tillväxt	9,7	1,2	-5,1	-3,1	2,4	1,3	3,6	1,8	4,3	3,5	2,8	2,6	2,5
Konsumentpriser	5,0	12,4	12,0	5,4	4,0	5,2	3,9	2,0	1,7	3,2	3,7	3,0	2,6
Arbetslöshet	1,0	1,6	8,0	8,1	7,4	5,8	4,4	3,6	3,0	2,9	2,9	3,0	3,0
Lönehöjningar	9,0	8,1	3,9	4,8	6,8	7,8	5,7	5,8	7,1	8,7	7,0	5,4	5,4
Bostadsinvesteringar	13,2	-21,9	-55,7	-18,0	5,4	6,9	10,8	14,8	10,0	20,6	11,7	10,1	8,6

Källa: Hagstofa Íslands (Islands statistikbyrå)

Inflationen låg under Centralbankens inflationsmål nästan hela året 2015, för året slutade den på 1,7 procent, den lägsta siffran sedan 1998. Om man bortser från prisökningar på bostäder uppgick inflationen endast till 0,7 procent de senaste 12 månaderna. Den låga inflationen förklaras av olika faktorer, som inkluderar att den importerade inflationen är mycket låg, att kronkursen har varit stabil och att priserna på olika importvaror, såsom mat och bränsle, har snarare minskat än ökat. Kostnadstrycket som orsakades av förra årets avsevärda lönehöjningar är fortfarande relativt blygsamt, men kommer troligen att öka 2016.

På grund av ett ökat sysselsättningstryck var arbetslösheten betydligt mindre 2015 än tidigare år. Året siffror slutade på 3,0 procent och arbetslösheten 2016 och 2017 väntas ligga under 3 procent. Långtidsarbetslösheten fortsatte också att minska, andelen arbetslösa i mer än sex månader är den lägsta sedan första kvartalet 2009.

Lönehöjningarna väntas bli mer än dubbelt så stora som inflationen, både 2016 och 2017. Detta rymmer väl med den förut nämnda ökningen av BNP per capita under de

närmaste åren. Turistnäringen ser ut att växa allt snabbare, de två första månaderna 2016 visar den största ökningen någonsin under vintertid. Detta har kallat på omfattande investeringar i byggandet av nya hotell, som nu befaras i sin tur att kunna minska investeringarna i bostadsbyggandet. Enligt Isavia (driftsbolaget för flertalet isländska flygplatser) kommer antalet turister 2016 att sluta på drygt 1,7 miljoner, en ökning med hela 37 procent jämfört med 2015.

Nästa val till Alltinget börjar närma sig, det kommer att äga rum i april månad 2017, dvs om drygt ett år. Inom politiken råder dock i stort sätt fortsatt ett relativt lugn. Det svaga opinionsläget fortsätter vad gäller de två regeringspartierna, Framstegspartiet och Självständighetspartiet, de har endast strax över 30 procent stöd i opinionen trots att resultatet av valet 2013 gav dem 60 procent av platserna i Alltinget.

Socialdemokraternas problem fortsätter, partiet har nyligen nått bottennoteringen 8 procent i en opinionsmätning och har legat omkring eller under 10 procent hela vintern enligt en rad väljarbarometrar. Det unga Piratpartiet är fortfarande störst i alla mätningar, med stöd av 35 procent av de som tillfrågas.

Islands president sedan 1996, Ólafur Ragnar Grímsson (tidigare ordförande i vänstersocialistiska Folkalliancen) tillkännagav i sitt nyårstal att han inte kommer att kandidatera till presidentämbetet ännu en gång. Det är således fritt fram för färsk kandidat till ämbetet. En rad mestadels i Island allmänt kända personer har uttryckt sitt intresse för att bli president, men ingen har ännu formellt deklarerat sin kandidatur. Presidentvalet kommer att äga rum den 25 juni.

Bostadspolitik, bostadsmarknad och fastighetsmarknad

Många frågetecken hopar sig i skrivande stund på den isländska bostadsmarknaden. Trycket på marknaden ökar nästan dag för dag; fastighetspriserna stiger i jämn takt och hyresmarknaden i huvudstadsregionen befinner sig i ett alltmer överhettat tillstånd. En växande andel av Reykjavíks bostadsbestånd hyrs nu tillfälligt till den snabbt växande skaran av turister som vid varje enskild tidpunkt gästar huvudstaden, först och främst de centrala delarna. Resultatet blir både ett mindre lägenhetsutbud och högre hyror för hyresgäster på den vanliga hyresmarknaden.

Landets största kommun, Reykjavík (där 37 procent av landets befolkning är bosatta) har satt i gång ett ambitiöst bostadsbyggnadsplan, med huvudinriktning på ett ökat utbud av hyresbostäder så centralt belägna som möjligt. Denna uppbyggnad har dock blivit något försenat, som man från kommuns sida, som styrs av en vänstermajoritet, anser bl a. förklaras av Alltingets dröjsmål vid behandlingen av de bostadspolitiska propositioner som just nu föreligger parlamentet.

I och med det ökade bostadsbyggandet har bostadslånemarknaden återigen tagit fart. Som åren före bankkraschen har de tre största bankerna igen blivit de största aktörerna på marknaden. Den statliga Bostadsfondens låneverksamhet har däremot minskat till den grad att fondens fortsatta existens alltmer ifrågasätts. Till problembilden hör också att återigen ökar antalet låntagare som löser sina lån hos fonden med lån från bankerna.

Statens roll i bostadsfinansieringen i framtiden är följaktligen en del av det stora bostadspolitiska paket som nu föreligger Alltinget. Dessutom kommer både hyreslagen och lagen om bostadskooperativa föreningar att genomgå vissa

förändringar. Vidare väntas bostadsbidragen till hyresgäster utvidgas och finansieringen av nya hyreslägenheter fastställas. Några av Självständighetspartiets Alltingsledamöter har dock uttryckt sin skepsis vad gäller kostnaderna vid att finansiera det nya bostadspolitiska åtgärds paketet.

Fastighetspriserna har de senaste tolv månaderna stigit med 8,5 procent i nominella termer, som utgör en höjning på 6,2 procent i reala termer. I reala termer blev stigningen under andra halvan av 2015 4,8 procent, jämfört med 1,3 procent under årets första hälft. Prognoserna för de närmaste åren tyder på att ytterligare prisökningar med stor säkerhet kommer att inträffa de kommande 2-3 åren.

Utvecklingen på fastighetsmarknaden i huvudstadsregionen sedan början av 2000-talet framgår av den följande bilden.

