



# Landrapport från Island NBO:s styrelsemöte februari 2015 i Stockholm

## Nyckeltal för Island

Folkmängd	329.040
Förväntad BNP-utveckling	3,3 %
Inflationstakt	0,8 %
Arbetslöshet	3,2 %
Styrränta	4,5 %
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 2015

## Ekonomisk och politisk bakgrund

Under 2014 stabiliserades den isländska ekonomin jämfört med de närmast gångna åren. Inflationen minskade avsevärt, samtidigt som den ekonomiska tillväxten minskade jämfört med 2013. De sjunkande oljepriserna från och med hösten 2014 bidrog sedan till en ytterligare inflationsminskning.

Landets BNP-tillväxt stagnerade under de första tre kvartalen av 2014 trots att både konsumtion och investeringar ökade totalt från förra året. Under tredje kvartalet 2014 uppmättes en viss minskning av BNP, som dock väntas uppvisa positiva siffror under resten av 2014 och fortsätta på samma bana 2015.

Huvudlinjerna för Islands ekonomiska utveckling 2006-2013, följda av prognoser för 2014-2018, visas i den följande tabellen.

<b>Ekonomiska indikatorer 2006-2018</b>													
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ekonomisk tillväxt	4,7	6,0	1,2	-6,6	-4,1	2,7	1,4	3,5	2,7	3,3	2,9	2,5	2,6
Konsumentpriser	6,8	5,0	12,4	12,0	5,4	4,0	5,2	3,9	2,2	2,7	3,0	2,7	2,6
Arbetslöshet	2,9	2,3	3,0	7,2	7,6	7,1	6,0	4,4	3,7	3,2	3,1	3,0	3,0
Lönehöjningar	9,5	9,0	8,1	3,9	4,8	6,8	7,8	5,7	5,6	6,0	4,7	4,9	5,0
Bostadsinvesteringar	16,5	13,2	-21,9	-55,7	-18,0	5,4	6,9	10,8	25,2	20,9	17,0	13,0	9,7

*Källa: Hagstofa Íslands (Islands statistikbyrå).*

Skuldlätnadspaketet (se närmare följande avsnitt om bostadsmarknaden) har nu avslutats och redan börjat få kännbara effekter på den privata konsumtionen. Bl. a. har importen av nya bilar ökat kraftigt, efter att ha legat på en mycket låg nivå sedan 2008. Vidare har en minskning av statliga avgifter vid början av 2015 medfört ett uppsving i försäljningen av hushållsvaror, typ kyl, frys och diverse elektronik och datorer. Denna ökande efterfrågan väntas minska det allmänna sparandet och minska bytesbalansöverskottet. BNP-tillväxteffekten av åtgärderna kommer att vara mindre uttalad än effekten på den inhemska efterfrågan.

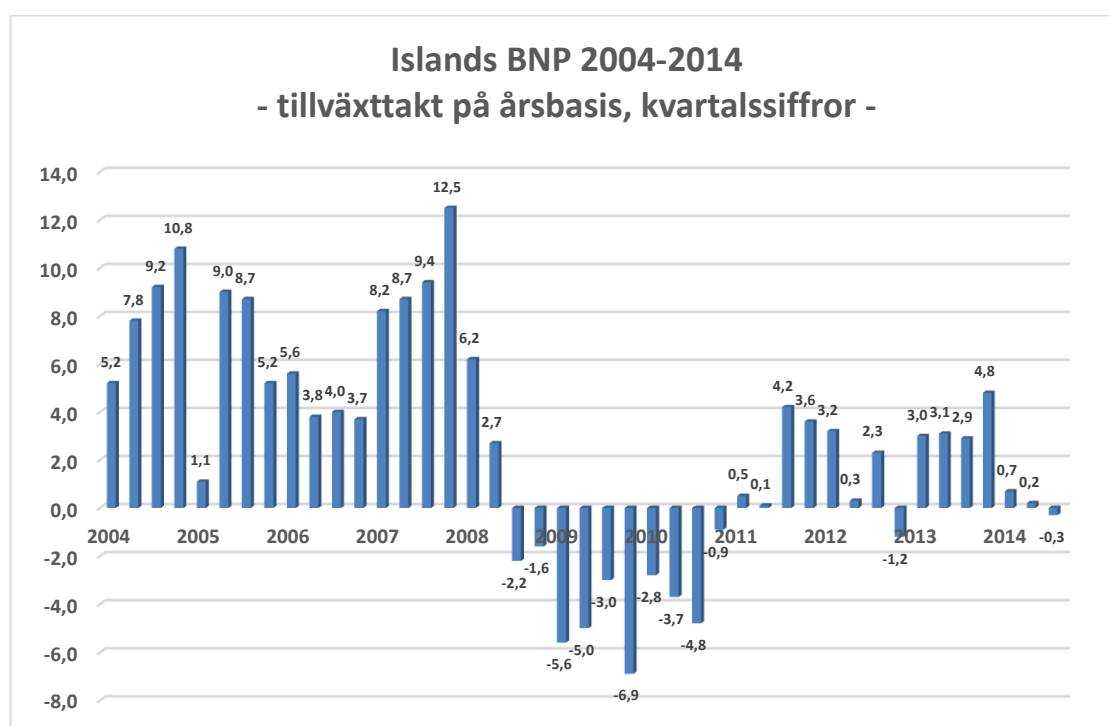
BNP-tillväxten för 2014 beräknas bli så hög som 3,3 procent som återspeglar på den ena sidan den stimulerande effekten av skuldlätnadspaketet och på den andra sidan av arbetsmarknadens starkare återhämtning än vad som tidigare prognostiserats.

Inflationen minskade 2014 mer än alla prognoser hade räknat med, till 2,2 procent, och understeg därmed för första gången på 2000-talet Centralbankens inflationsmål på 2,5 procent. Om man bortser från bostadskostnaderna, har det faktiskt ägt rum en

deflation på 1,9 procent sexmånadsperioden juli-december 2014. Perioden 2015-2018 väntas inflationen ligga strax över inflationsmålet 2,5 procent.

Arbetslösheten nådde en höjdpunkt på 7,6 procent 2010, men har minskat snabbare än väntat. Prognosen för 2015 är 3,2 procent, sålunda mer än en halvering på fem år. Arbetslösheten väntas ligga omkring 3 procent 2015-2018, dvs. på samma nivå som åren strax före krasch-året 2008.

Den isländska ekonomins trendbrott kan tydligt utläsas av det följande diagrammet, från och med mitten av 2011 inleddes en ny period av en frisk ekonomisk tillväxt. Under det senaste kvartalet av 2013 uppnådde tillväxttakten 4,8, medan de två första kvartalet av 2014 visade en svag tillväxt och det tredje en mindre nedgång.



Inom politiken kan nämnas att regeringen väntas inom kort förelägga Alltinget ett förslag om att formellt avsluta Islands medlemsförhandlingar med EU. Samma förslag färdigbehandlades aldrig 2014, bl. a. på grund av stora protester framför Alltingshuset och en namninsamling med mer än 50 tusen namn.

Trots slutföringen av skuldåtgärdsprogrammet gentemot landets egnahemsägare har regeringspartiernas stöd i opinionen inte ökat nämnvärt från tidigare lågvattenmärken. De förra regeringspartierna Socialdemokraterna och Gröna vänstern har dock inte ökat sitt stöd nämnvärt i sin oppositionsställning, medan däremot de två nya partierna som bildades efter 2008-kraschen, Ljus framtid och Piratpartiet, numera stöds av sammanlagt omkring 30 procent av väljarkåren.

Inrikesminister Hanna Birna Kristjánsdóttir avgick till slut i november 2014 på grund av den så kallade "läckaffären" gällande tystnadspliktig information om en nigeriansk

asylsökande som läcktes till två dagstidningar. Vidare dömdes en av hennes medarbetare i ministeriet till 6-månaders villkorligt fängelse.

## **Bostadspolitik och bostadsmarknad**

Det utlovade och omfattande skuldlättnadspaketet har nu för det mesta avslutats och stora delar av landets egnahemsägare har fått sina skulder nedskrivna. Den genomsnittliga nedskrivningen ligger på omkring 1,2 miljoner ISK, högst kunde nedskrivningen bli 4 miljoner kronor. De som bor i bostadsrättslägenheter har däremot inte fått någon som helst kostnadsminskning, vilket Búseti har kraftigt protesterat emot, gentemot regeringen. Landets hyresgäster åtnjuter inte heller någon kostnadsminskning på grund av skuldlättnadspaketet.

Från den sittande bostadsministern, Eygló Harðardóttir från Framstegspartiet, har det nyligen kommit meddelanden om att hon ämnar förelägga Alltinget en rad nya propositioner kring lagändringar inom det bostadspolitiska området, bl. a. ett enhetligt bostadstödsystem, som skulle ersätta de nuvarande två olika stödsystemen, ett för egnahemsägare och det andra för hyresgäster. Arbetet med dessa förändringar är nu försenat, som gissningsvis hänger ihop med att regeringens bostadspolitiska åtgärder kopplas till kommande arbetsmarknadsuppbyggnader, som just nu befinner sig i ett något av ett dödläge.

Fastighetspriserna i huvudstadsregionen ökade med 8 procent 2014 i reala termer, vilket är den avgjort största stora prisökningen efter 2008. Flerbostadslägenheterna ökade med 9 procent och småhusen ökade med 4 procent. Prisläget ligger nu på ungefär samma nivå som 2005/2006, men har inte nått sina högsta höjder vid slutet av 2007. Fastighetspriserna väntas fortsätta öka 2015, inte minst som följd av åtgärden med egnahemsägarnas just avslutade stora skuldlättnad. Vidare har en del stora löntagargrupper redan fått ansevärliga löneförhöjningar och rad andra står i kö för att förhandla sig fram till tjockare lönekuvert i framtiden.

Hyresmarknadens växande problem aktualiseras nu alltmer i den isländska samhällsdebatten. Andelen hyresgäster har ökat från under 20 procent till 25 procent eller mer efter 2008. Marknadshyrorna har stigit ännu mer än fastighetspriserna och en växande andel av unga familjer som inleder sin bostadskarriär verkar numera se hyreslägenheter som mer realistiskt boendialternativ än egnahemsboendet. Ökat byggande av hyresbostäder planeras nu av en rad aktörer, den störste av dessa är huvudstadskommunen Reykjavik som nu sätter ett ökat utbud av hyreslägenheter som sin högsta bostadspolitiska prioritet.