



Landrapport från Island NBO:s styrelsemöte maj 2015 i Tórshavn

Nyckeltal för Island

Folkmängd	329.100
Förväntad BNP-utveckling	3,8 %
Inflationstakt	1,7 %
Arbetslöshet	3,1 %
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 våren 2015

Ekonomisk och politisk bakgrund

Enligt det senaste nationalräkenskaperna växte Islands ekonomi med 1,9 procent under 2014, något mindre än väntades enligt tidigare prognoser. Den totala nationalekonomiska utgiftsökningen uppgick dock till robusta 5,3 procent främst till följd av 3,7 procent tillväxt av den privata konsumtionen och en 13,7 procent tillväxt av de totala investeringarna. Att tillväxten i importen översteg exporten var sedan den främsta orsaken till den dämpade BNP-tillväxten.

En fortsatt ökning av konsumtion och investeringar väntas 2015 och 2016, den privata konsumtionen väntas öka med 3,8 procent respektive 3,3 procent. Investeringarnas tillväxt förväntas uppgå till 18,1 procent år 2015 och 16,3 procent år 2016. Den resulterande BNP-tillväxten väntas därmed bli 3,8 procent 2015 och 3,2 procent 2016.

Huvudlinjerna för Islands ekonomiska utveckling 2007-2014, följda av prognoser för 2015-2019, visas i den följande tabellen.

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

Källa: Hagstofa Íslands (Islands statistikbyrå)

Företagens investeringar samt även bostadsbyggandet väntas visa en stark tillväxt så långt som prognoshorisonten sträcker sig, dock med en viss förlust av vitaliteten under de senare åren. Storskaliga investeringar inom industrin kommer att börja minska under 2017 och resultera i en mindre BNP-tillväxt på 2,5–2,8 procent under de senare åren av prognosperioden. Den offentliga konsumtionen väntas växa mellan 1,5 procent och 1,8 procent under 2015 till 2018 och något mer 2019.

Inflationen har under det senaste året, med isländska mått, varit låg. Tolv månaders inflationsmätning har således legat under centralbankens mål sedan februari 2014. Den viktigaste faktorn i den inflation som finns, kommer från bostadsmarknaden. Konsumentprisindex exklusive bostadskostnader har varit negativ sedan november 2014. Låg inflation beror på en förstärkning av kronan, oljeprisernas fall under 2014 och 2015, samt den låga inflationen i stora handelspartners ekonomier. Inflationen väntas öka något på medellång sikt, men inte överstiga ett 3 procentigt årsgenomsnitt.

Löneförhandlingar pågår just nu för merparten av både privata och offentligt anställda löntagare, men ett avtal verkar i skrivande stund inte vara inom räckvidd. En stor

klyfta föreligger mellan avtalsparterna, vilket leder till mer osäkerhet om löner och priser än vanligt. Arbetsmarknadens samlade tillväxt under 2013-2014 ligger på ungefär 5,5 procent, vilket skapar cirka 9000 nya arbetstillfällen. Första kvartalet 2015 uppvisade en mycket stark arbetsmarknadstillväxt. Disponibla inkomster har ökat kraftigt sedan 2013 och de förväntas fortsätta växa under prognosåren. Arbetslösheten förväntas inte fortsätta nedgå mycket längre, den väntas vara nere på 3,1 procent under 2015.

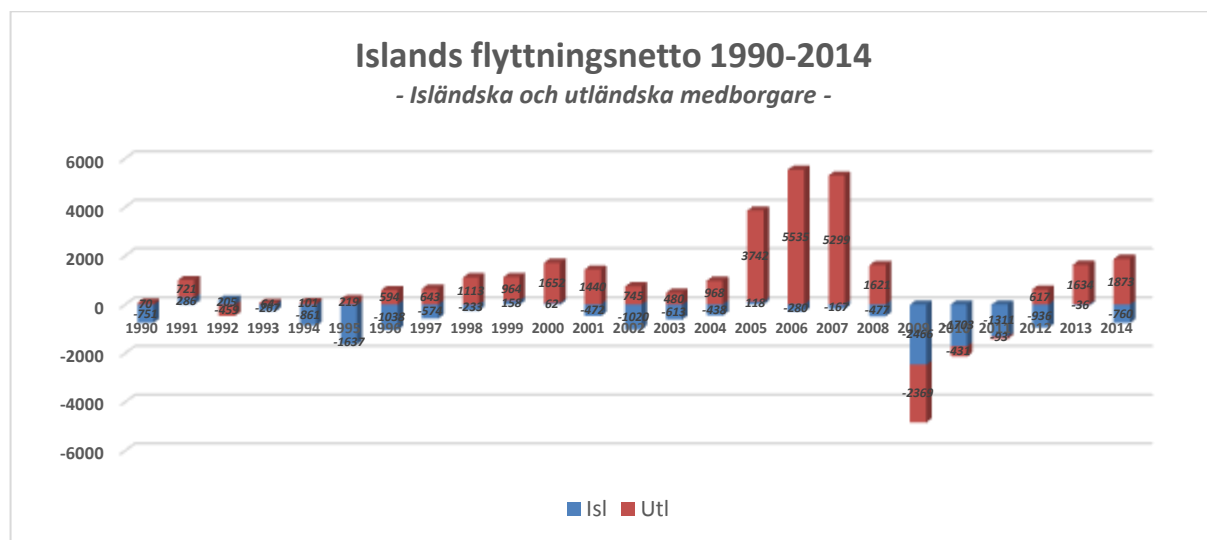
Det politiska läget på Island är just nu tämligen osäkert och den i och för sig starka mitten-höger majoritetsregeringen har hamnat i en hel del blåsväder. En del för regeringen viktiga propositioner verkar ha fastnat i Alltingets behandlingsprocess, bl. a. på grund av att oppositionspartierna lågpratar i Alltingets talarstol i protest mot vad man ser som regeringspartiernas maktfullkomlighet.

Detta medförde t ex att regeringen tvingades backa med förslaget till Alltinget om att formellt avsluta Islands medlemsförhandlingar med EU. I stället skickades ett brev till EU-kommissionen där EU ombads ta Island av sin lista över ansökningsländer till EU. Oppositionspartierna anser att regeringen inte på egen hand kan formellt avsluta ansökningsprocessen utan Alltingets samtycke.

De etablerade partierna har samtliga hamnat i stora svårigheter i de senaste månadernas opinionsmätningar. De två regeringspartierna, som har omkring 60 procent av Alltingsmandaten, har nu endast strax över 30 procents stöd i opinionen. De förra regeringspartierna Socialdemokraterna och Gröna vänstern har dock inte ökat sitt stöd nämnvärt från katastrofvalet 2013, medan däremot ett av de nya partierna som bildades efter 2008-kraschen, Piratpartiet, numera stöds av över 30 procent av befolkningen och skulle därmed bli landets största parti, skulle denna opinionstrend till äventyrs hålla i sig hela vägen till valet 2017.

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.

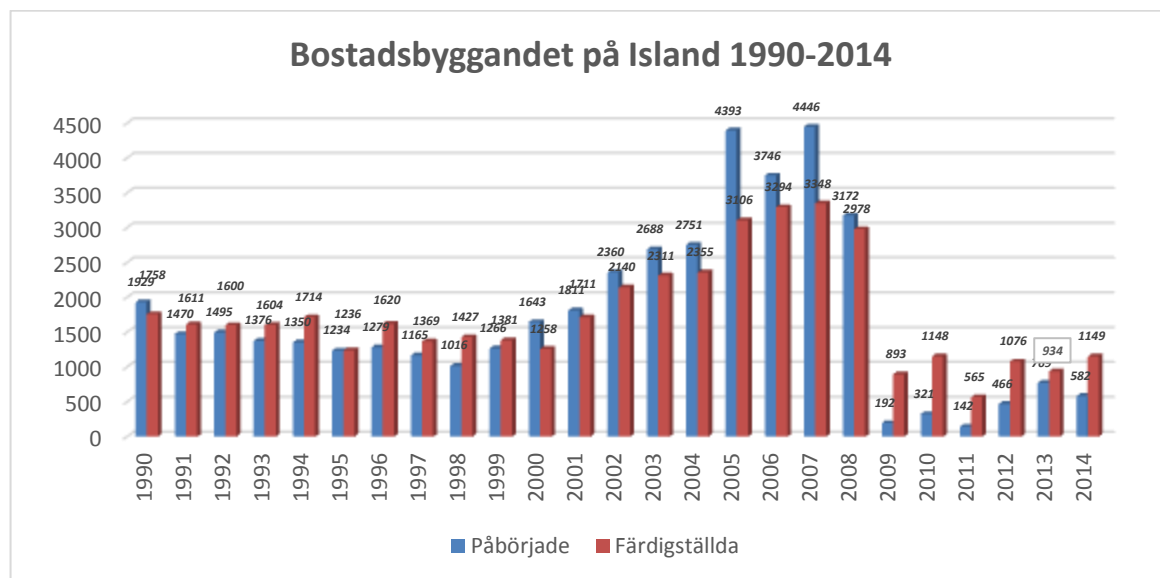


Inflödet av utländska medborgare vände 2009 till en motsatt trend, samtidigt som en kraftig nettoutvandring av isländska medborgare gjorde sig gällande. Flyttningsunderskottet för isländska medborgare minskade sedan undan för undan till och med år 2013, men 2014 visar ett nytt trendbrott med ett relativt stort underskott för isländska medborgare. Siffror för första kvartalet 2015 visar samma trend med växande underskott. Inflödet av utländska medborgare nådde däremot positiva siffror från och med 2012 och ligger nu på liknade nivå som åren i början av 2000-talet.

Efter år 2000 har det totala nettoinflödet av utländska medborgare till Island varit omkring 21 000. Nettoförlusten av isländska medborgare till utlandet har under samma period varit 10 500, där av 7 200 efter 2008, dvs. nästan 2 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 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. Skillnaden mellan dessa två siffror tillkännager att en viss del av färdigställda lägenheter utgörs fortfarande av lägenheter som började byggas före 2008.

Det utlovade och omfattande skuldlättnadspaketet har nu för det mesta avslutats och stora delar av landets egnahemsägare har fått sina skulder nedsatta. Den genomsnittliga nedskrivningen ligger på omkring 1,2 miljoner ISK, högst kunde nedskrivningen bli 4 miljoner kronor.

Den sittande bostadsministern, Eygló Harðardóttir från Framstegspartiet, har nu lagt fram två bostadspolitiska propositioner, den ena gäller ändringar av hyresmarknads-

lagstiftningen, den andra föreslår vissa ändringar av lagen om kooperativa bostadsrättsföreningar.

Ytterligare två av ministrernas propositioner, den ena om en sammanslagning av ägarmarknadens och hyresmarknadens stödsystem i ett enhetligt bostadsstödsystem, den andra om ett etableringsstöd för hyreshusbyggandet, har ännu inte fått grönt ljus från finansministeriet, där man befarar att statens kostnader av dessa stödordningar kan komma att bli avsevärt stora. Bilden komplicerats sedan av det faktum att ett generöst bostadspolitiskt utspel från statsmaktens sida anses kunna bli en betydande faktor för att få bukt med de omfattade strejker som pågår för fullt just när detta skrivs.

Fastighetspriserna i huvudstadsregionen ökade med 9 procent i reala termer under tolvårsperioden mars 2014 till mars 2015, vilket är den avgjort största stora prisökningen efter 2008. De senaste sex månaderna till och med mars 2015 ökade priserna realt med 6 procent. Flerbostadslägenheterna ökar fortare än småhuspriserna.

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, som strejkar just nu, väntas snart komma att förhandla sig fram till ofta avsevärt höjda löner.