



Landrapport från Island NBO:s styrelsemöte november 2015 i Oslo

Nyckeltal för Island

Folkmängd	330.610
Förväntad BNP-utveckling	3,8 %
Inflationstakt	1,7 %
Arbetslöshet	3,1 %
Styrränta	5,75 %
Bolåneskuld i förhållande till inkomst:	N.A. %
Bolåneskuld i förhållande till GDP	112%

Bostadsbyggande – prognos för påbörjande

Antal bostäder som behöver byggas/år:	2000-2500
---------------------------------------	-----------

Bostadsmarknad och bostadspolitik på Island hösten 2015

Ekonomisk och politisk bakgrund

Den isländska ekonomin börjar nu växa mer och mer, efter den kraftiga nedgången 2009 och 2010 och 2-3 procent tillväxt årligen 2011-2014. Just nu tyder den färskaste statistiken på en avsevärt större tillväxt än tidigare var väntat. Vissa varningsljus mot överhettning börjar till och med blinka. I denna riktning pekar det att tillväxten var så hög som 5,2 procent under det första halvåret 2015 enligt Islands statistikbyrå. Detta är den högsta siffran man sett sedan 2007.

Om denna trend fortsätter kan ett större antal utländska medborgare behöva flytta till landet för att arbeta inom främst byggnadssektorn och turismen.

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	9,7	1,2	-5,1	-3,1	2,4	1,3	3,6	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	1,0	1,6	8,0	8,1	7,4	5,8	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	5,0	5,2	4,6
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)

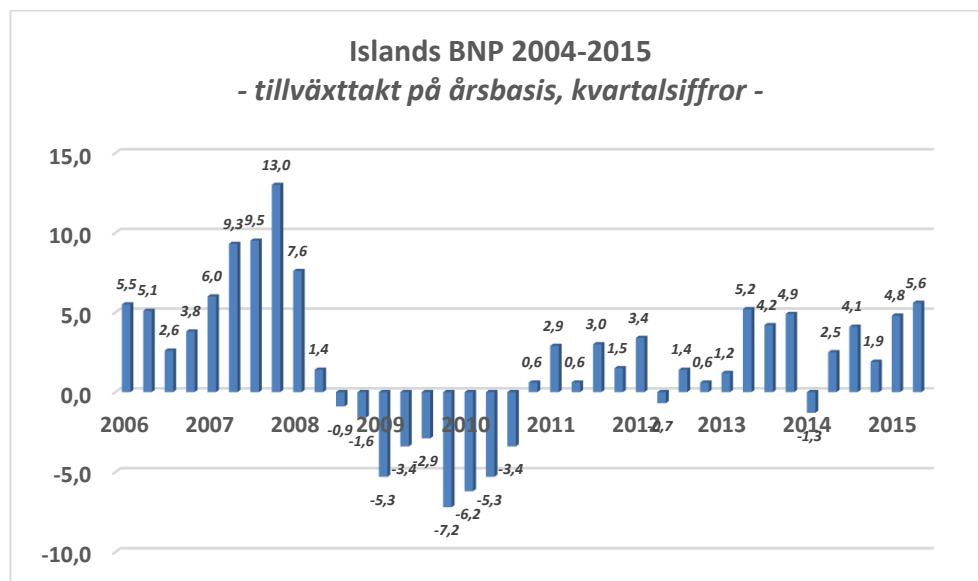
Vårens avtalsrörelse resulterade i ett större antal strejkande än på länge, både på den privata och offentliga arbetsmarknaden. Resultatet blev ofta avsevärda lönehöjningar, som enligt alla prognoser kommer att öka inflationstrycket på den isländska kronan under de närmaste åren.

Inflationen har dock inte ännu börjat öka och kronan har till och med blivit allt starkare mot t ex euron under den senaste tiden. Det är främst de lägre priserna på olja och den bättre kronkursen som har minskat inflationstrycket via importen av utländska varor och vidare stärker inflödet av utländsk valuta i samband med den snabbt växande turistindustrin kronkursen, speciellt under sommarhalvåret.

Investeringar motsvarande cirka 250 miljarder ISK planeras i fyra storskaliga projekt fram till 2018. Det rör sig om både energikrävande metallindustrier och vattenkraftverk nära Húsvík i norr, nära Akranes i västlandet och i Helguvík strax utanför Keflavík. Projekten väntas sysselsätta uppåt 2000 arbetare under uppbyggnadsperioden och ge upphov till 700 permanenta arbetstillfällen.

En ytterligare tillväxt förväntas inom turistmottagandet. Antalet turister har ökat med nästan 24 procent hittills i år. Enligt vissa prognoser förväntas antalet sysselsatta i samband med turismen öka med 40 procent fram till 2020. Hundratals nya hotellrum per år behöver byggas och stora belopp måste investeras i infrastruktur och produktutveckling inom turismen.

På den följande bilden visas utvecklingen av Islands BNP tillväxttakt för föregående 12 månader, för perioden från 2006 tills mitten av 2015. Sedan första kvartalet 2013 tills andra kvartalet 2015 har tillväxten legat över 4 procent vid 6 av 9 mätpunkter.



Inom den isländska politiken råder ett relativt lugn, nu när landet befinner sig mitt emellan Alltingsvalet 2013 och det kommande valet 2017. Alltingets verksamhet kännetecknas nu under hösten av mindre konfrontationsmentalitet än under dess två senaste sessioner.

Opinionsläget är fortsatt mycket svagt för 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. Det unga Piratpartiet är fortfarande störst i alla opinionsmätningar, med stöd från omkring 35 procent av väljarkåren. En färsk opinionsmätning tillkännager att de numera har gått om Socialdemokraterna och blivit det största partiet i huvudstaden Reykjavík.

Bostadspolitik och bostadsmarknad

Sedan bankkollapsen och den medföljande ekonomiska krisen för sju år sedan har den isländska bostadsmarknadens och därmed också den isländska bostadspolitikerna gått in i en genomgående förändringsfas.

Det har blivit mycket svårare än tidigare för unga familjer att skaffa sin första egna bostad och några tusentals familjer som hade tagit steget in i bostadsägandet före 2008 har tvingats ifrån sin bostad och några tusentals islänningar har flyttat utomlands. Andelen islänningar som bor i egen bostad har nu fallit från över 85 procent till under 75 procent och andel hyresgäster stigit från under 15 procent till över 25 procent.

Den första regeringen efter bankkollapsen, vänsterregeringen 2009-2013, kan sägas ha koncentrerat sina bostadsmarknadsåtgärder på förminskningen av skadeverkningarna av systemkollapsen 2008. Den nuvarande regeringen börjar nu ta itu med de omfattande förändringar som behövs inom den isländska bostadspolitiken.

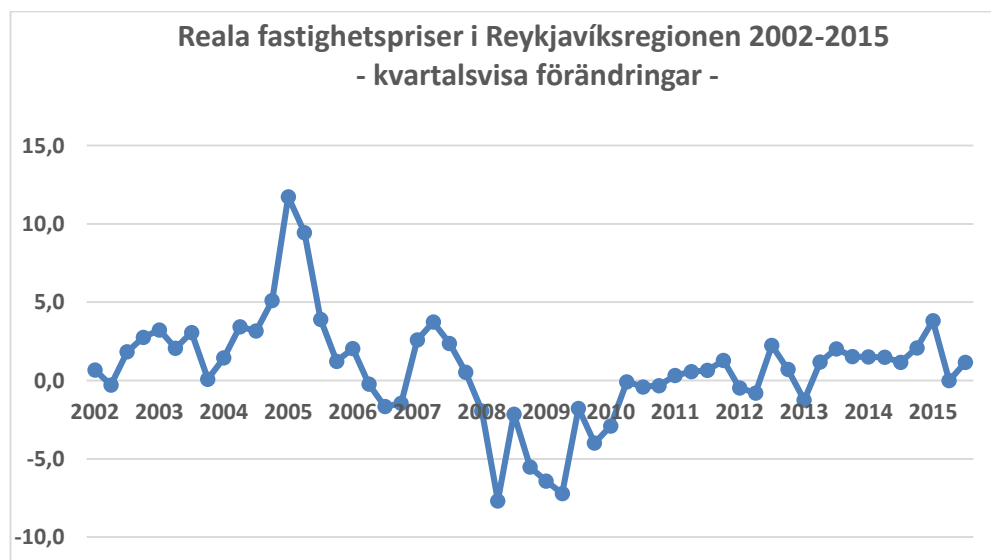
Regeringen har den 28 maj 2015 deklarerat sin vilja att i samarbete med arbetsmarknadens parter och de lokala kommunala myndigheterna öka utbudet av billiga och ändamålsenliga lägenheter, utöva stöd vid hyra eller köp av en första bostad samt öka utbudet av bostäder för allmänheten.

De åtgärder som anges i regeringens uttalande syftar dock främst på att förbättra situationen för familjer med låga inkomster och för ungdomar på bostadsmarknaden. Genom dessa åtgärder kommer låginkomstfamiljer, som hittills inte har kunnat få tilldelade kommunala hyresbostäder, att ges tillgång till prisvärda och säkra hyresbostäder.

Regeringens uttalande blev ett viktigt led i att vårens strejker avslutades med övergripande överenskommelser på arbetsmarknaden. Konkret innebär regeringens åtgärds paket att totalt 2300 hyreslägenheter kommer att byggas under de kommande fyra åren, dvs. 2016, 2017, 2018 och 2019, högst 600 enheter per enskilt år.

Fastighetspriserna har de senaste tolv månaderna stigit med 9,3 procent i nominella termer, som utgör en höjning på 7,3 procent i reala termer. Från början av 2015 tills september månad steg priserna med 2,6 procent, jämfört med 8,7 procent under årets 2014 alla 12 månader.

Utvecklingen på fastighetsmarknaden i Reykjavik med omnejd framgår av den följande bilden.



Enligt en prognos från Islandsbankis analysavdelning väntas hemmens privata konsumtion i genomsnitt växa med 3,8 procent under de närmaste tre åren och deras bostadsinvesteringar väntas öka med i genomsnitt omkring 15 procent per år under samma tidsperiod. De reala fastighetspriserna väntas stiga med 3,5 procent 2016 och med 2 procent 2017.