



Fjármálastöðugleiki og Seðlabankinn

Kynning á fundi LL 14. október 2025

Tómas Brynjólfsson, varaseðlabankastjóri fjármálastöðugleika
Flóki Halldórsson, framkvæmdastjóri fjármálastöðugleikasviðs

september
2025

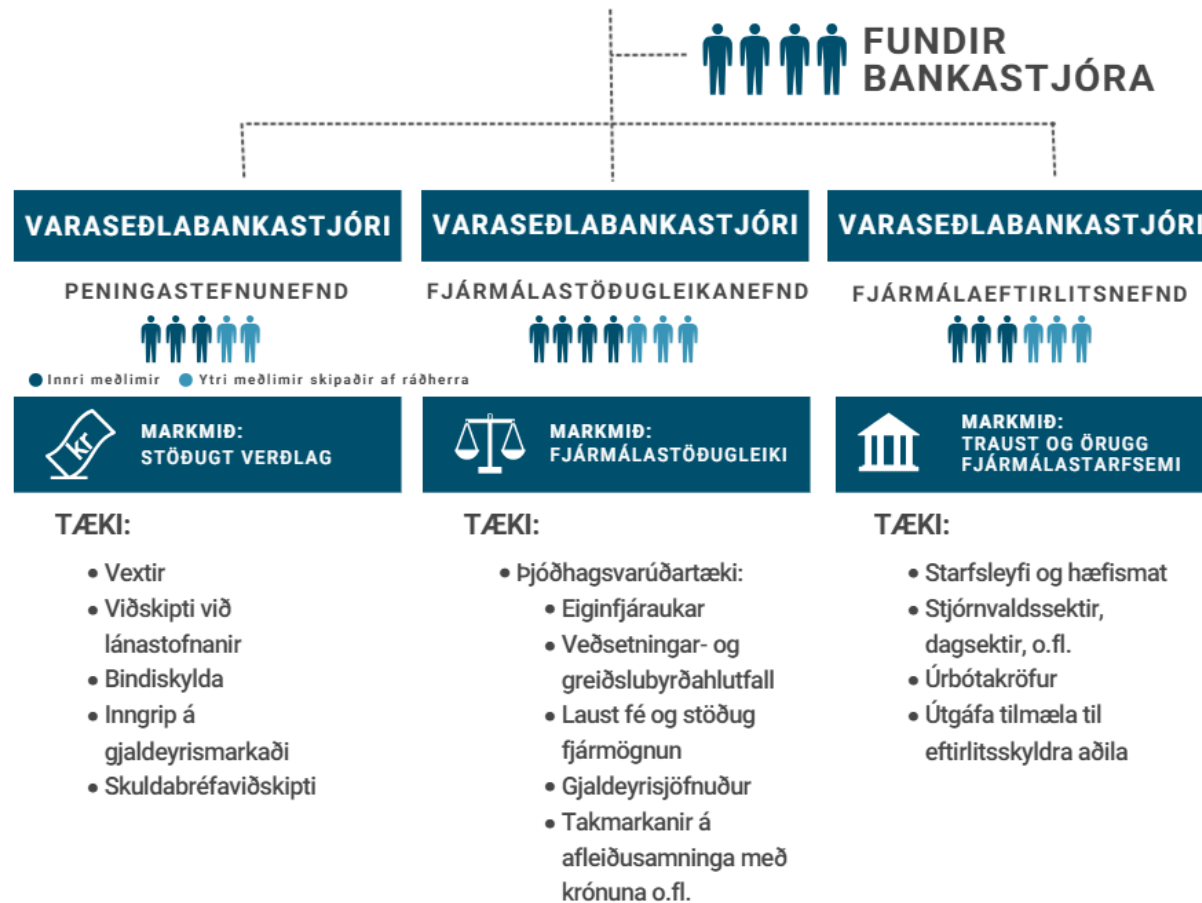


Fjármálastöðugleiki eitt þriggja meginverkefna bankans

Í fjármálastöðugleika felst að fjármálakerfið geti staðist áföll í efnahagslífi og á fjármálamörkuðum, miðlað lánsfé og greiðslum og dreift áhættu með viðhlítandi hætti.

Lög um fjármálastöðugleikaráð, nr. 66/2014

SEÐLABANKASTJÓRI



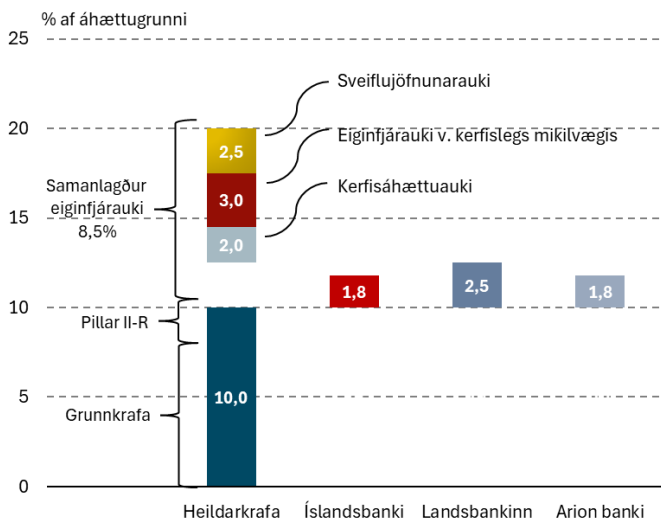
Fjármálastöðugleiki forsenda hagsældar

- Verðstöðugleiki tryggir ekki einn efnahagslegan stöðugleika
- Á góðæristímum innbyrða aðilar ekki kostnað við skuldsetningu.
- Þjóðhagsvarúð því ætlað að:
 1. vinna gegn óhóflegum skuldavexti og undirbyggja seiglu,
 2. draga úr þeim leiðum sem geta leitt til útbreiðslu kerfisáhættu,
 3. vinna gegn veikleikum tengdum (kerfislega) mikilvægum stofnunum og mörkuðum.

Þjóðhagsvarúðarstefna byggir á ólíkum tækjum

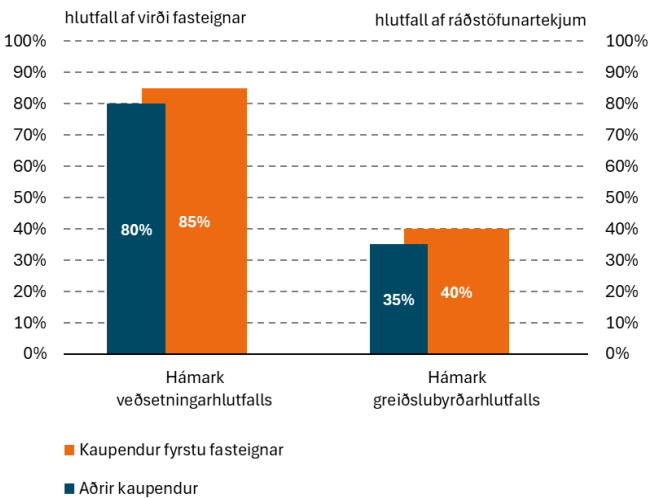
- A. Stýritæki sem varðveita gjaldþol fjármálafyrirtækja
- B. Stýritæki sem varðveita viðnámsþrótt lántaka
- C. Stýritæki sem takmarka lausafjár- og gjaldmiðlaáhættu og gjalddagamisræmi fjármálafyrirtækja

Áhættuvegnar eiginfjárkröfur á KMB¹
M.v. 18. júní 2025



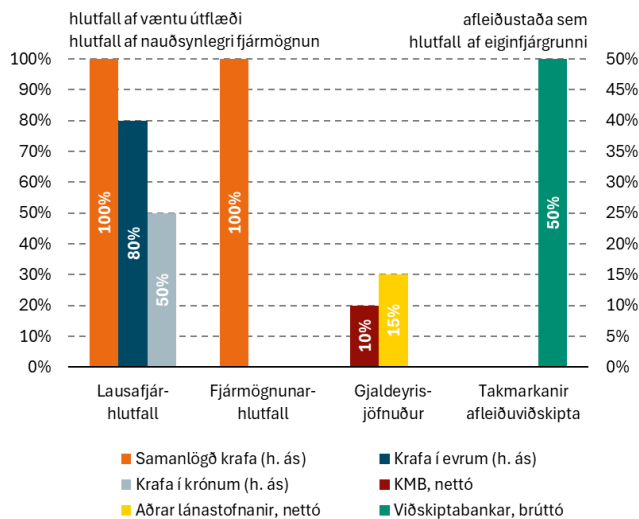
1. Sbr. 84. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 og reglur Seðlabanka Íslands nr. 323/2020, 324/2020, 256/2023.

Lánþegaskilyrði¹
Leyfilegt hámark veðsetningar- og greiðslubyrðar-
hlutfalla nýrra íbúðalána til neytenda



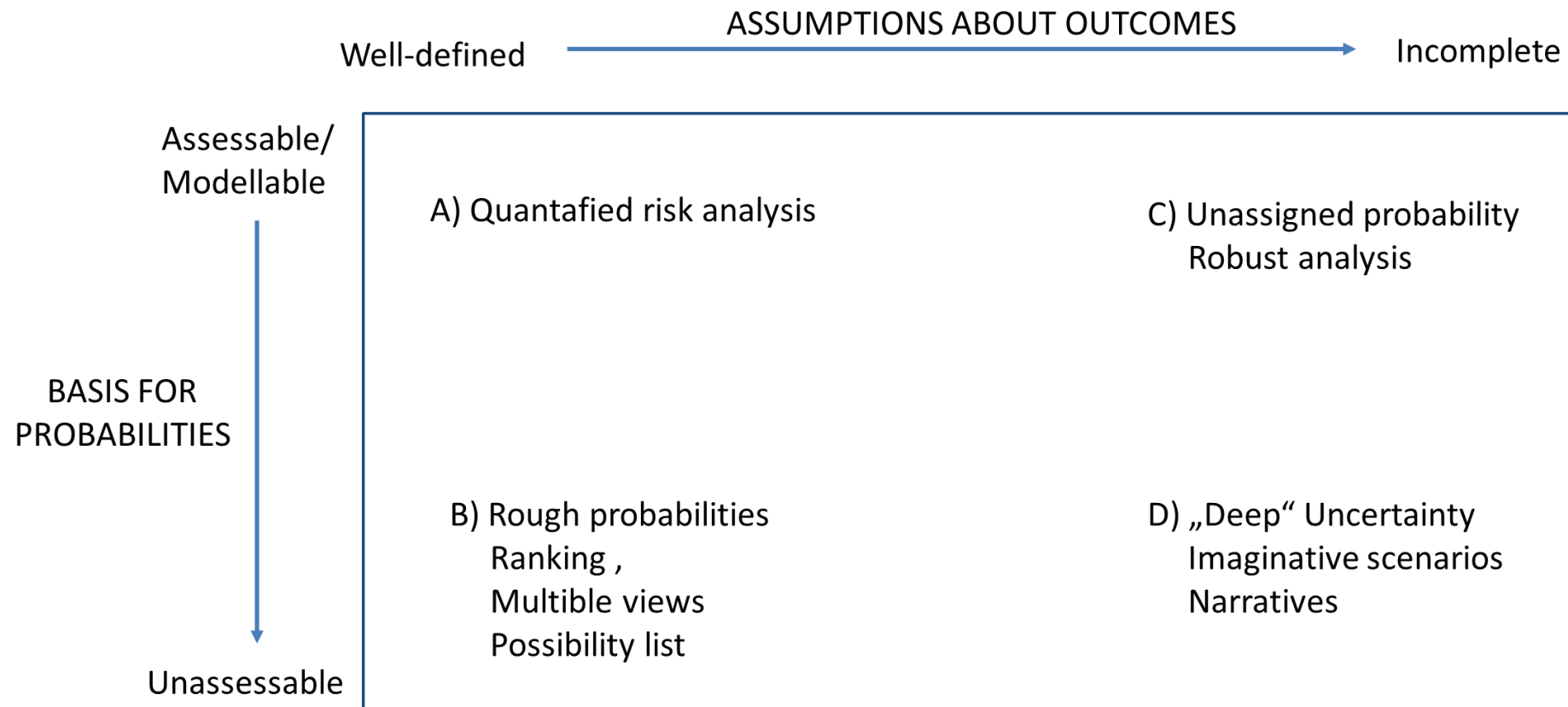
1. Sbr. 27. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 og reglur Seðlabanka Íslands nr. 550/2023 og 701/2022. Einniger heimild í 27. gr. laga um fasteignalán til neytenda nr. 118/2016 til að innleiða reglur um lánaþlutfall.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Reglur um laust fé, stöðuga fjármögnun
og gjaldeyrisjöfnuð¹



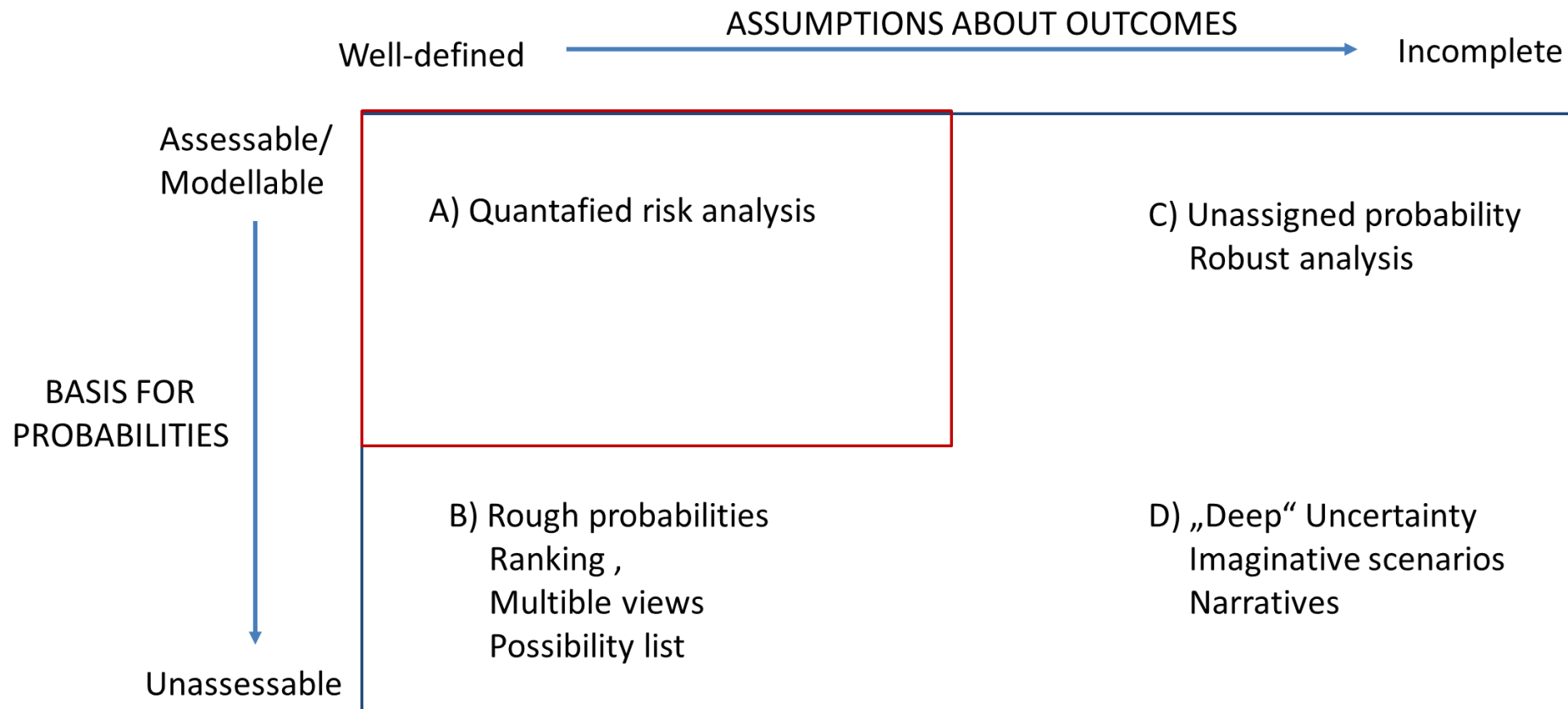
1. Sbr. reglur Seðlabanka Íslands, nr. 152072022, 750/2021, 748/2018 og 412/2022. Einniger heimild í 5. gr. laga um gjaldeyrisráð nr. 70/2021 til að setja reglur um útlán tengd erlendum gjaldmiðlum.
Heimild: Seðlabanki Íslands.

Ólík áhætta krefst fjölbreyttrar nálgunar



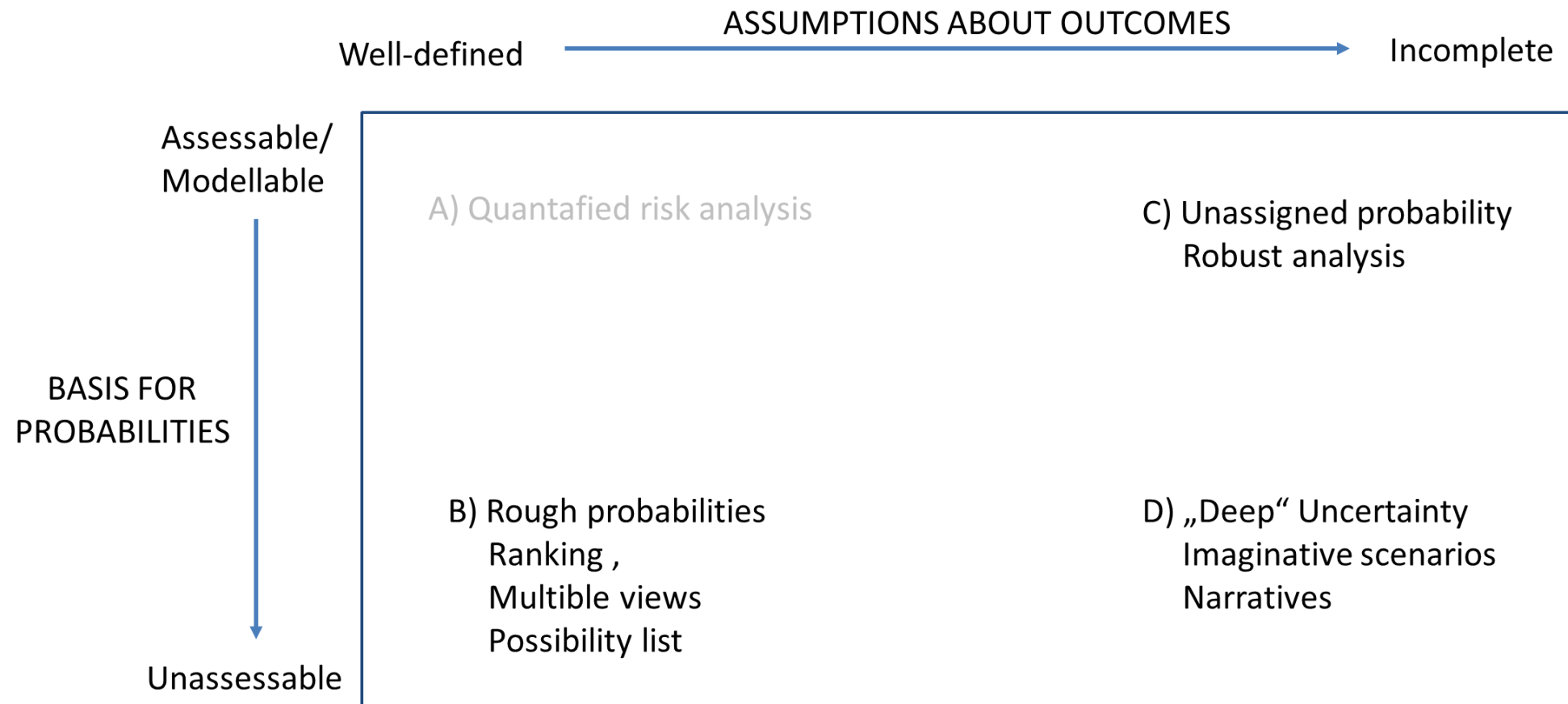
Heimild: Spiegelhalter (2025),

Ólík áhætta krefst fjölbreyttrar nálgunar



Heimild: Spiegelhalter (2025),

Ólík áhætta krefst fjölbreyttrar nálgunar



Heimild: Spiegelhalter (2025),



Fjármálastöðugleiki 2025/2

September
2025



Fjármálastöðugleiki í hnotskurn



Alþjóðleg pólitísk áhætta hefur aukist og áhyggjur eru af sjálfbærni opinberra fjármála í mörgum iðnríkjum



Sterk staða þjóðarbúsins er mikilvæg í ljósi óróa á alþjóðlegum mörkuðum



Heimili og fyrirtæki búa yfir mikilli seiglu við hátt raunvaxtastig og þráláta verðbólgu



Dregið hefur úr hækkun íbúðaverðs og hefur það lækkað að raunvirði milli ára



Eiginfjár- og lausafjárstaða banka er sterk og arðsemi af reglulegum rekstri þeirra er góð



Netógn vex enn og mikilvægt er að efla enn frekar viðnámsþrótt fjármálainnviða

Mikil áhætta og óvissa tengd alþjóðamálum

Vísitala alþjóðapólitískrar áhættu¹

1. janúar 2020 - 23. september 2025

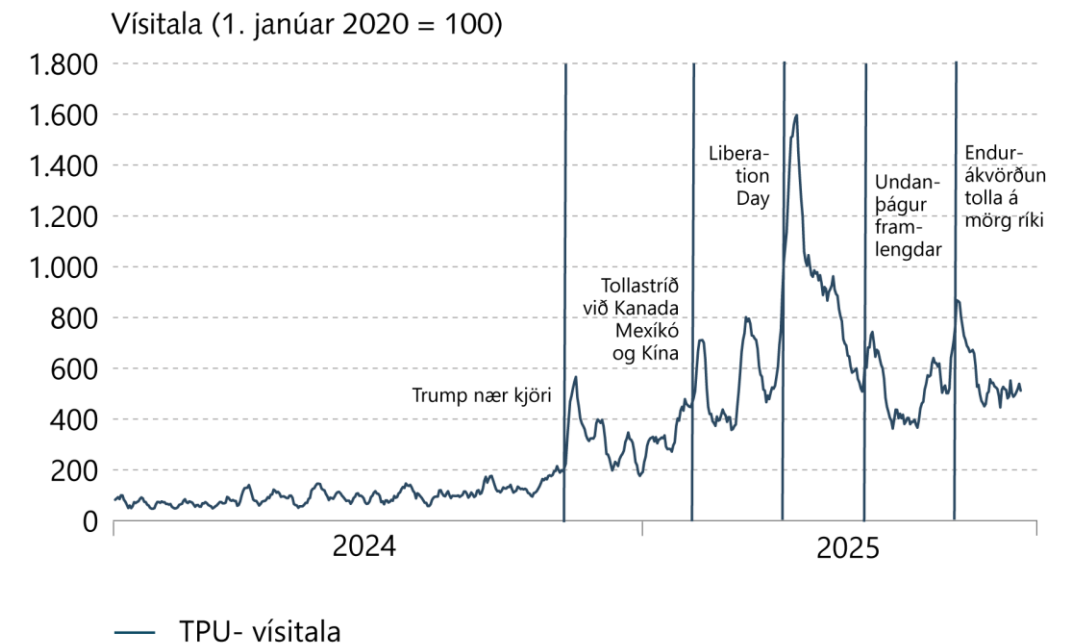


1. Vísitalan er birt á matteoiacoviello.com og byggist á aðferð Caldara, D. og Iacoviello, M. (2022), "Measuring Geopolitical Risk," American Economic Review, apríl, 112(4), bls. 1194-1225. Hér er birt hlaupandi 30 daga meðaltal vísitölunnar, sem sýnir hlutfall greina í 10 heimsþekktum dagblaðum sem benda til aukinnar hættu á stríðsátökum, hryðjuverkum, kjarnorkuógn og spennu í milliríkja-samskiptum.

Heimild: matteoiacoviello.com

Óvissa um alþjóðaviðskiptastefnu¹

1. janúar 2021 til 19. september 2025



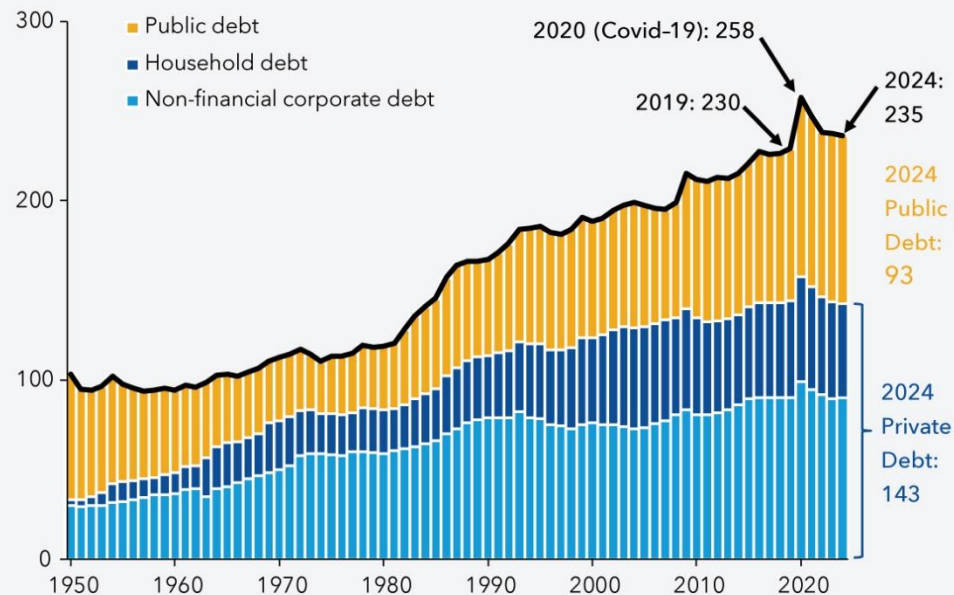
1. TPU-vísitalan (e. Trade Policy Uncertainty Index) er byggð á Caldara, D., M. Iacoviello, P. Molligo, A. Pretipino og A. Raffo (2020). "The economic effects of trade policy uncertainty", Journal of Monetary Economics, 109, bls. 38-59. Vísitalan mælir óvissu um alþjóðaviðskiptastefnu og er byggð á staðlaðri textagreiningu á fréttum dagblaða.

Heimild: matteoiacoviello.com

Vaxandi áhyggjur af sjálfbærni opinberra fjármála

Global debt nearly stabilized in 2024

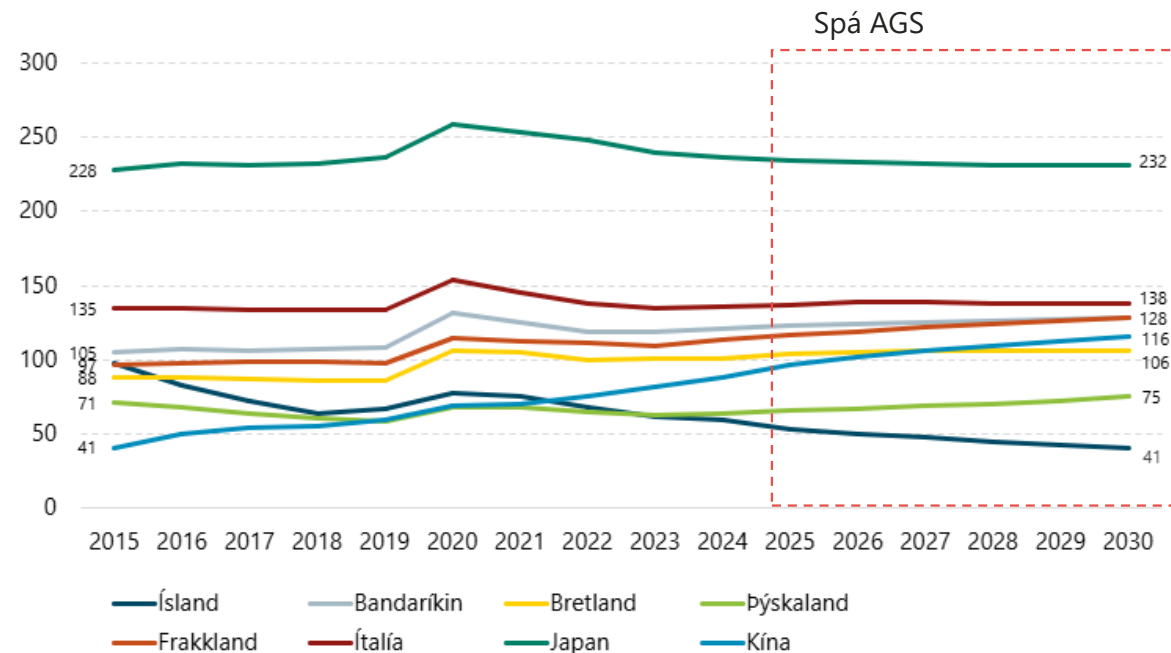
In percentage of global GDP



Sources: IMF 2025 Global Debt Database, and IMF staff calculations.
Note: The rounded estimated ratios of global debt to GDP are weighted by each country's GDP in US dollars.

IMF

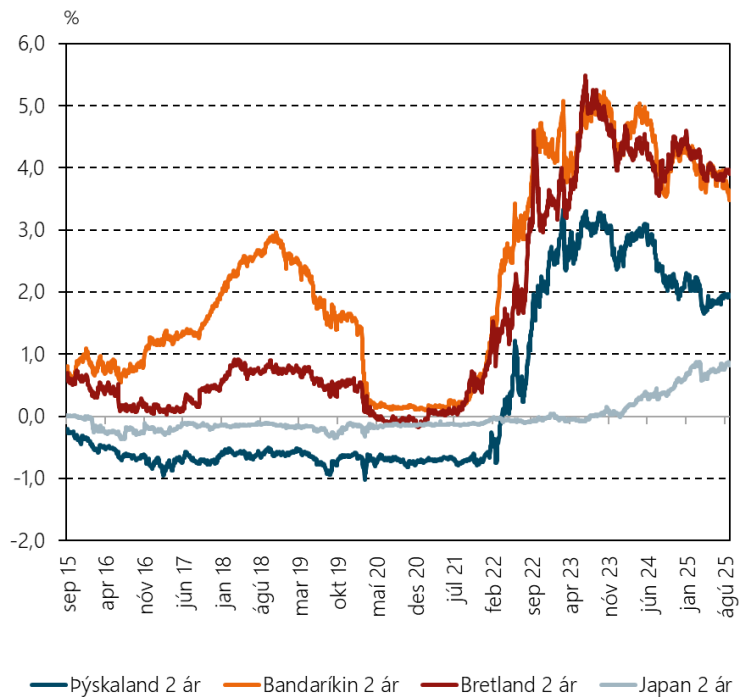
Skuldastaða ríkja í hlutfalli af landsframleiðslu



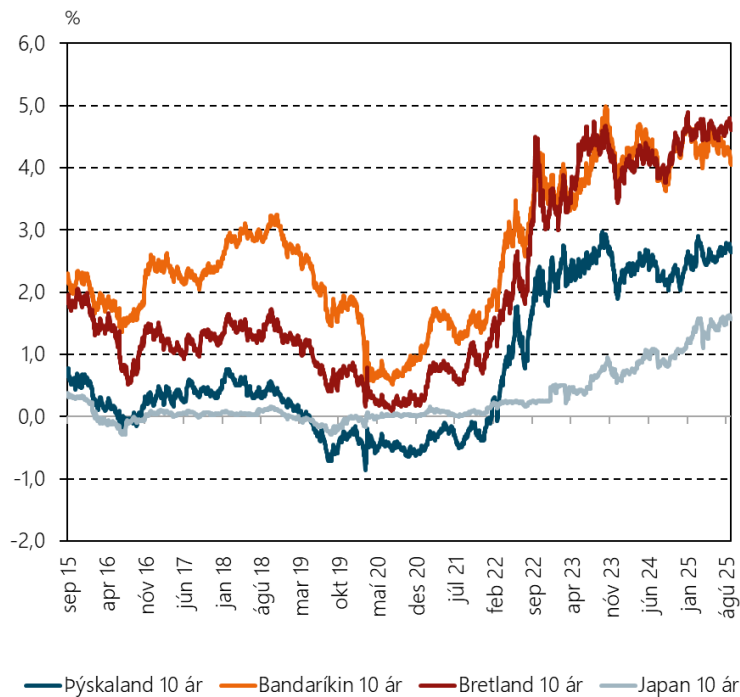
Heimild: AGS

Ávöxtunarkrafa ríkisskuldabréfa hækkar

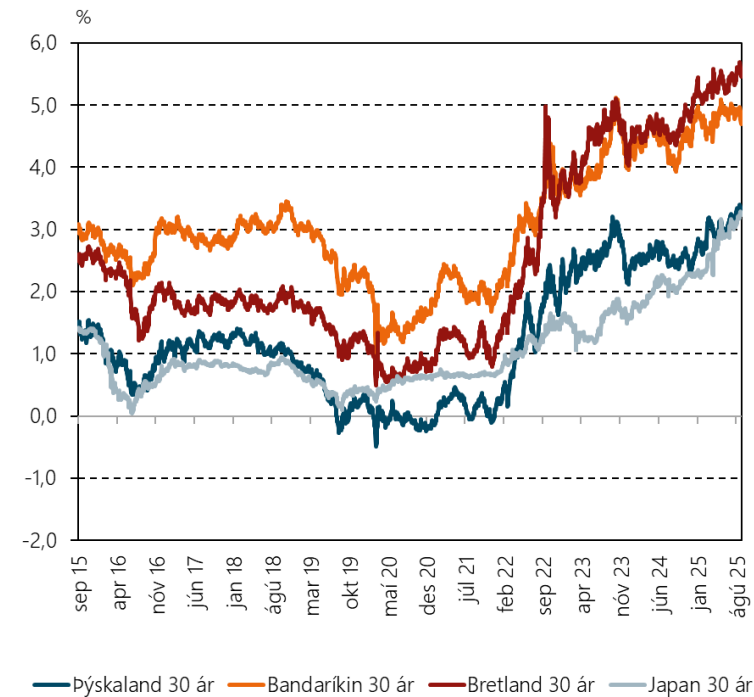
Ávöxtunarkrafa 2 ára ríkisbréfa
10 ára tímabil (september 2015 - september 2025)



Ávöxtunarkrafa 10 ára ríkisbréfa
10 ára tímabil (september 2015 - september 2025)

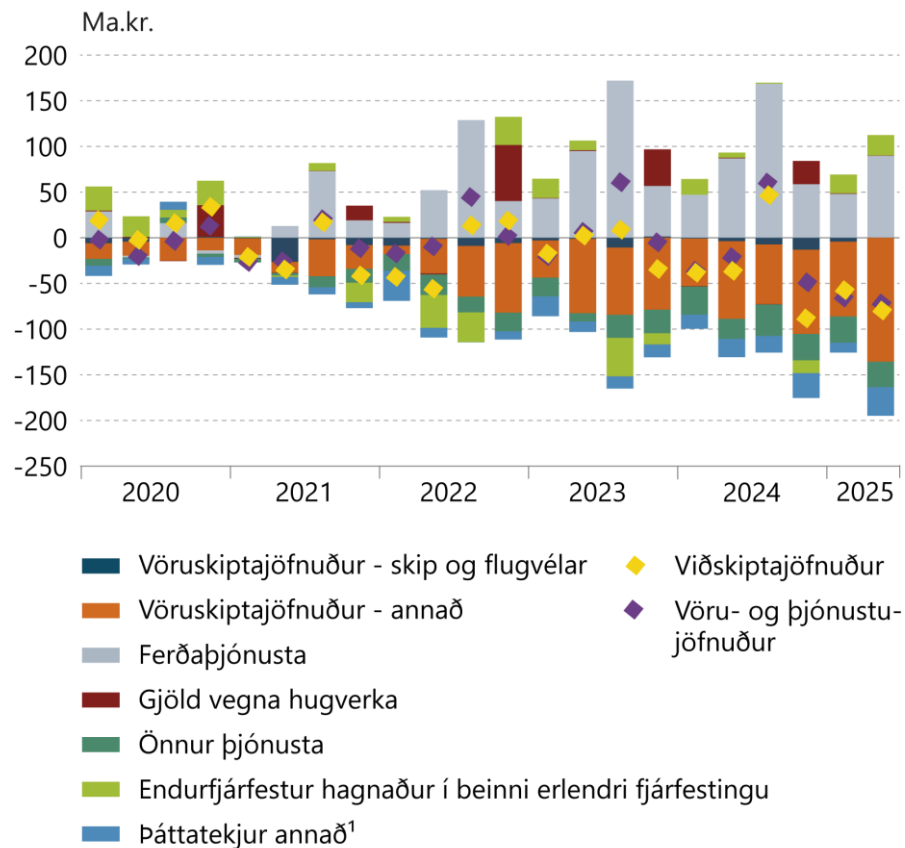


Ávöxtunarkrafa 30 ára ríkisbréfa
10 ára tímabil (september 2015 - september 2025)



Aukinn viðskiptahalli vegna mikils vöruskiptahalla

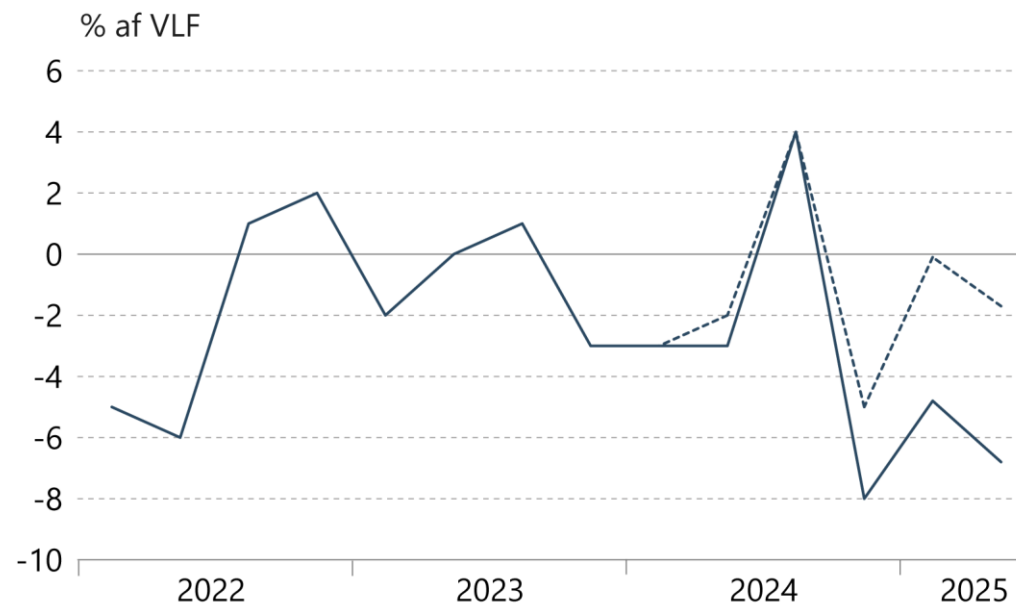
Viðskiptajöfnuður



1. Aðrar frumþáttatekjur og rekstrarframlög.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Viðskiptajöfnuður¹

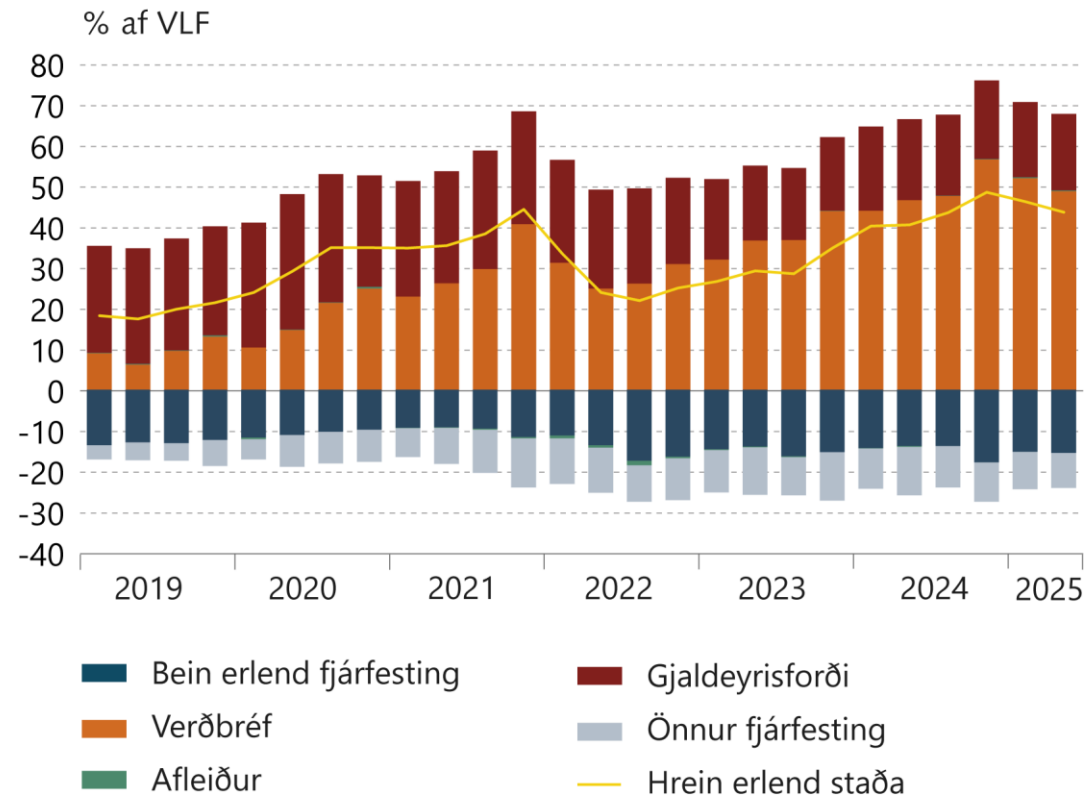


1. Punktalína sýnir viðskiptajöfnuð án áhrifa fjárfestingarumsvifa gagnavera.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Erlend staða þjóðarbúsins sterk

Hrein erlend staða þjóðarbúsins

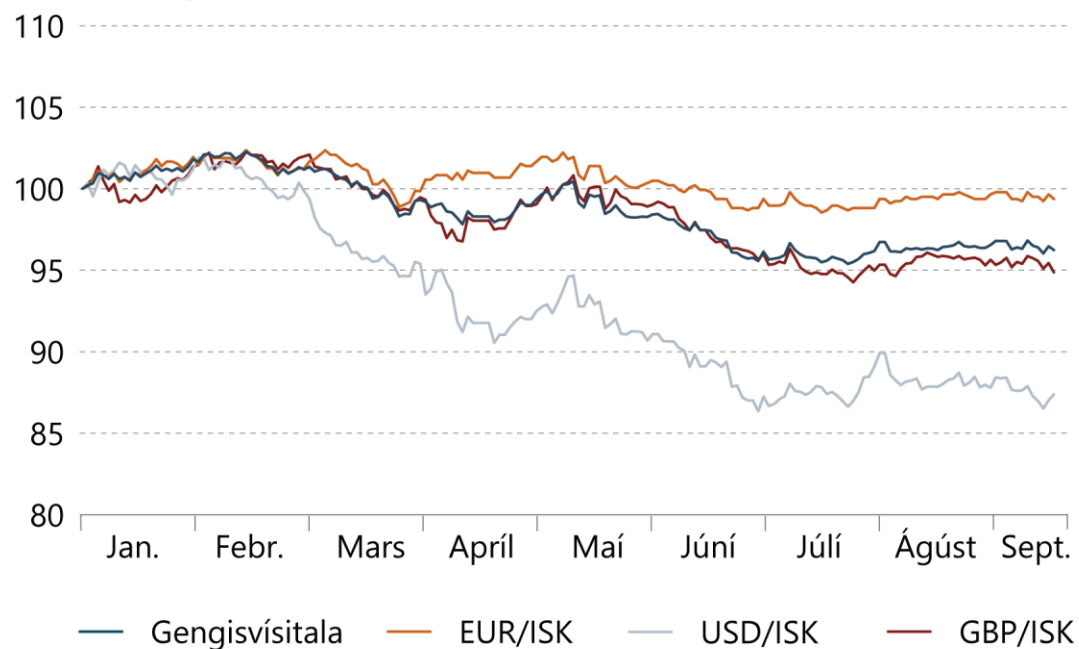


Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Gengi krónu hækkar

Próun gengisvísitölu og gjaldmiðla með mest vægi í viðskiptavog¹

Gildi, 2. jan. 2025 = 100



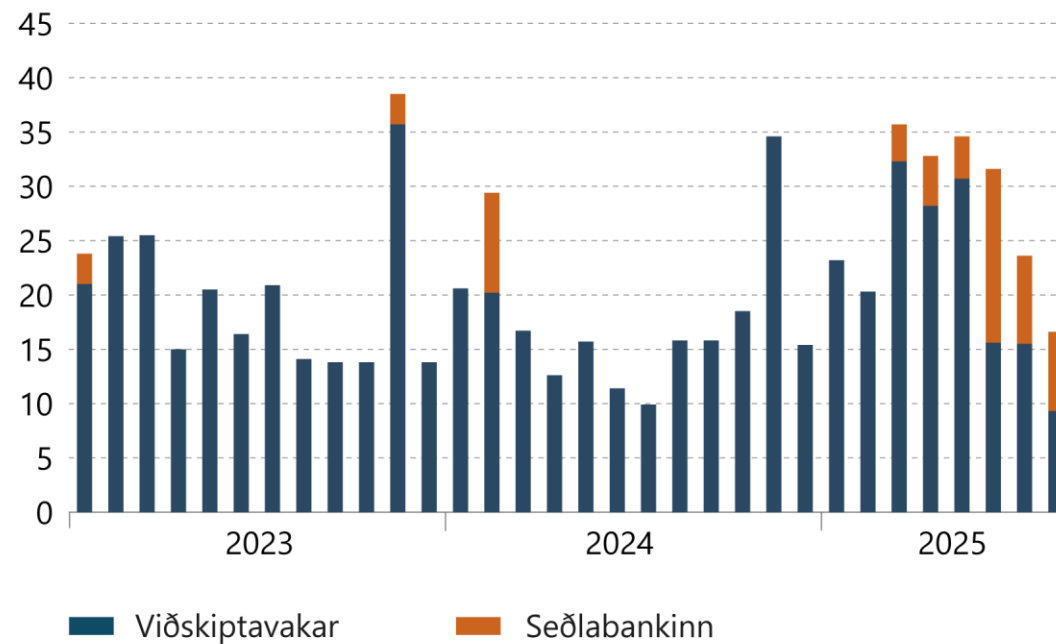
1. Viðskiptavog þröng (1%). Vogir EUR (43,4%), USD (16,9%), GBP (8,8%).

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Velta á millibankamarkaði með gjaldeyri

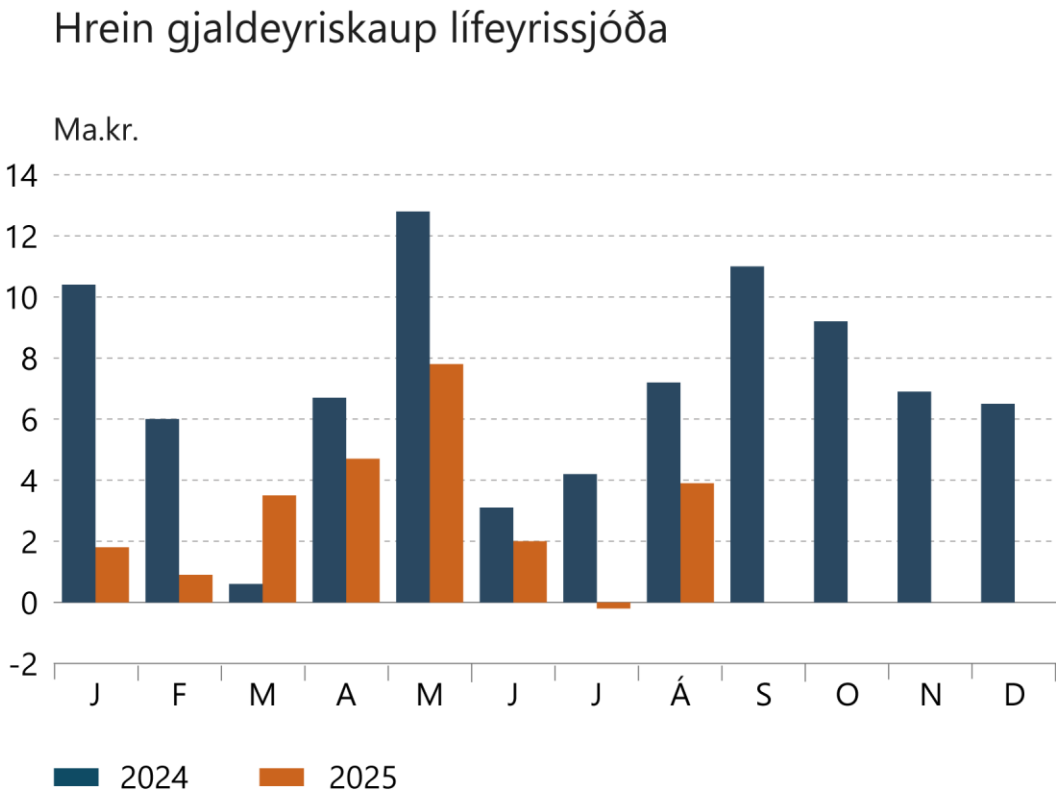
Janúar 2023 - ágúst 2025

Ma.kr.

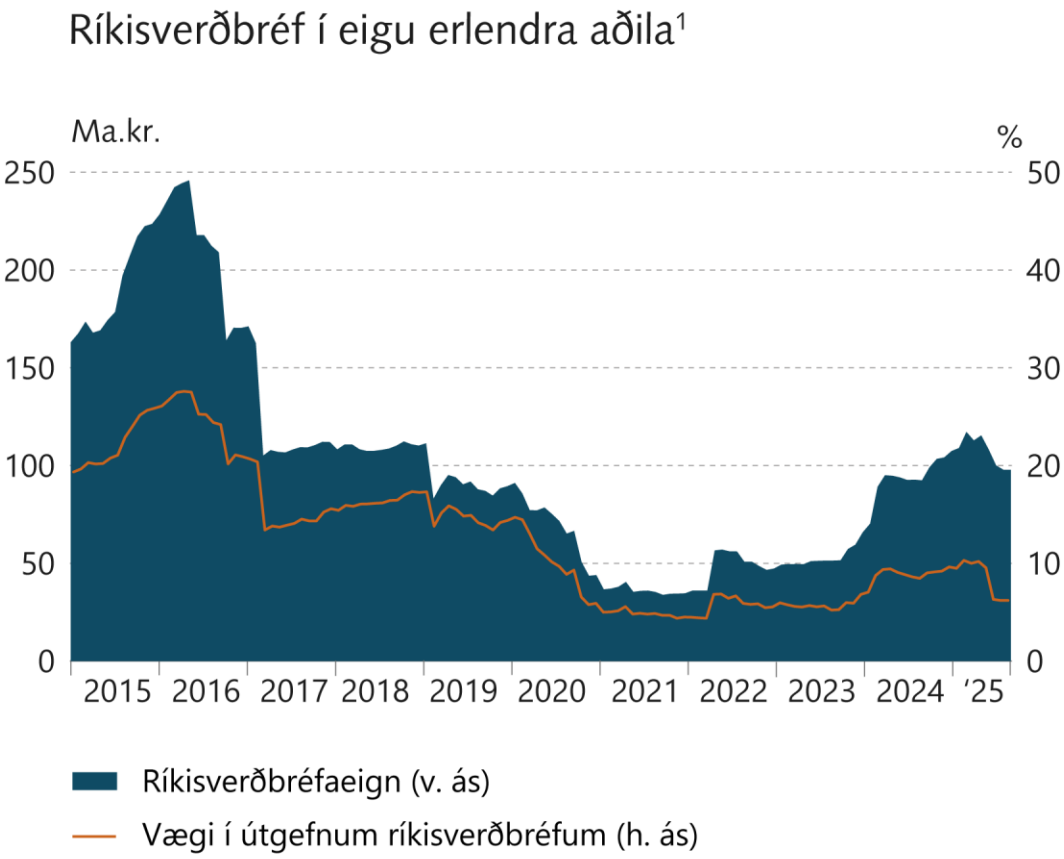


Heimild: Seðlabanki Íslands.

Lífeyrissjóðir minnka gjaldeyriskaup og erlendir aðilar selja ríkisverðbréf



Heimild: Seðlabanki Íslands.

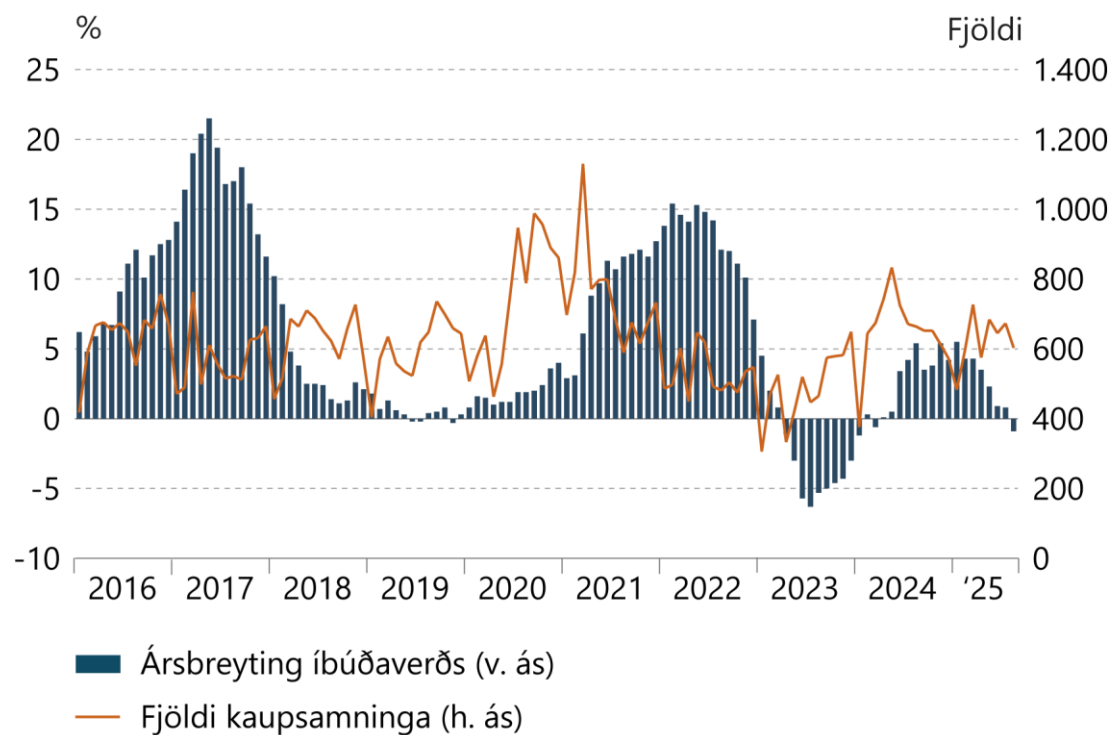


1. Ríkisskuldabréf og ríkisvixlar á nafnvirði.

Heimildir: Nasdaq Ísland, Seðlabanki Íslands.

Dregið hefur úr hækkun íbúðaverðs

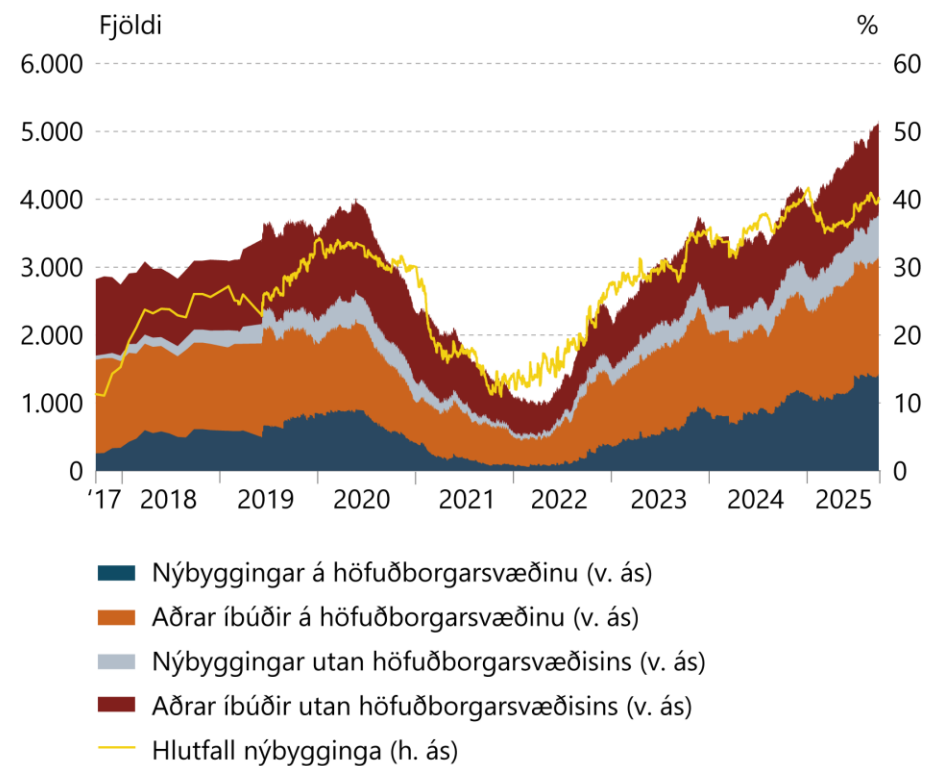
Raunverð íbúða og fjöldi kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu



Heimildir: Hagstofa Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS), Seðlabanki Íslands.

Fjöldi íbúða til sölu¹

1. október 2017 - 19. september 2025



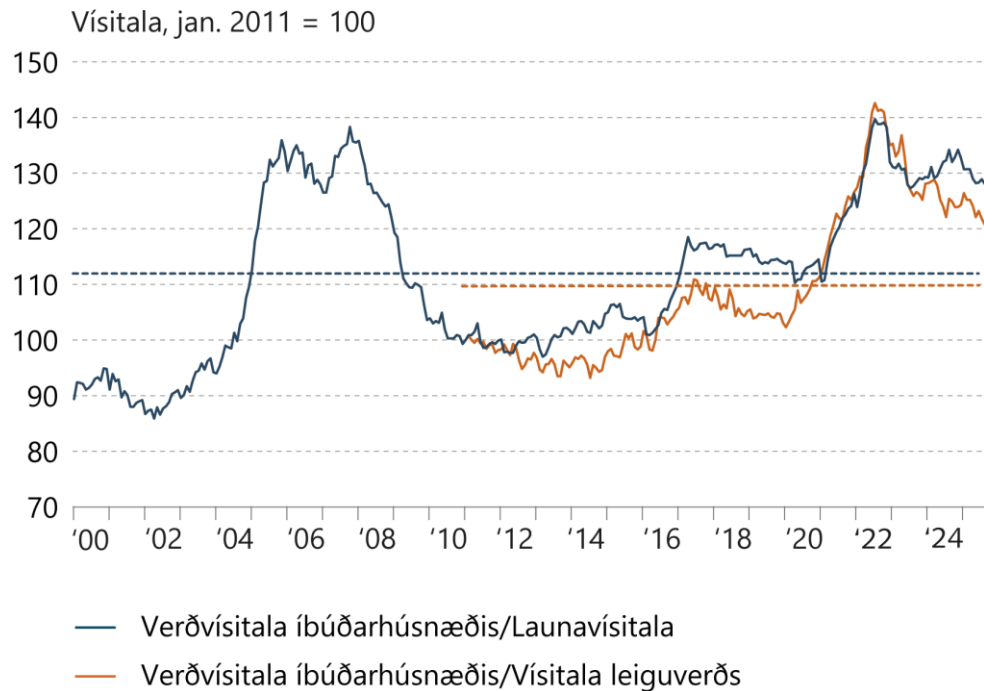
1. Línuleg brúun er notuð fyrir dagsetningar þar sem gögn vantar.

Heimildir: Fasteignir.is, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS), Seðlabanki Íslands.

Hægari fólksfjölgun ætti að draga úr vexti íbúðaeftirspurnar

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu og ákvarðandi þættir¹

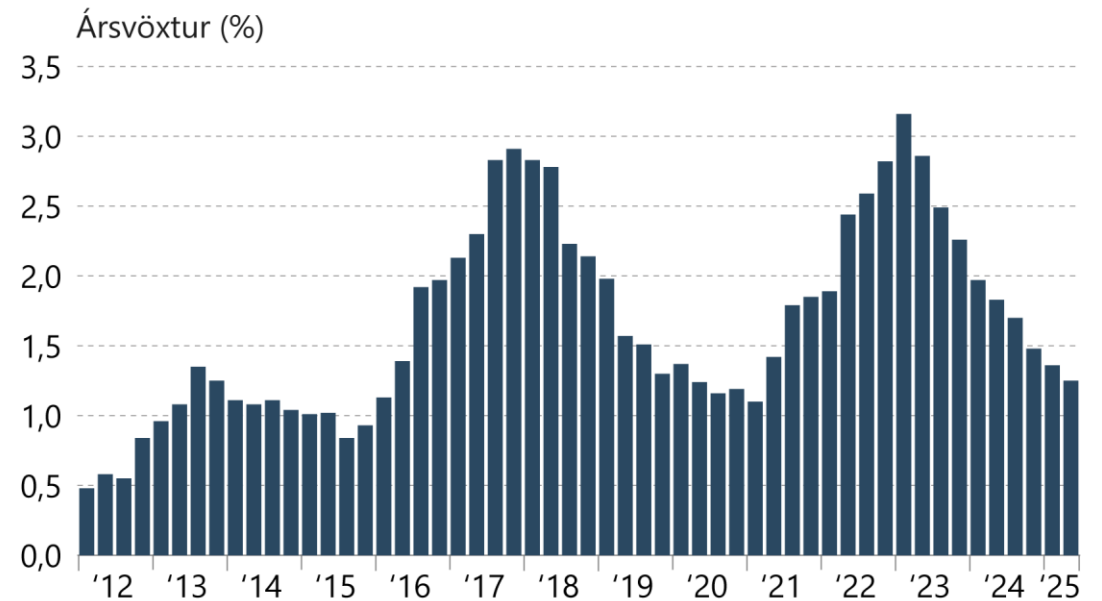
Janúar 2000 - ágúst 2025



1. Brotalínur sýna meðaltal yfir tímabilið.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS), Seðlabanki Íslands.

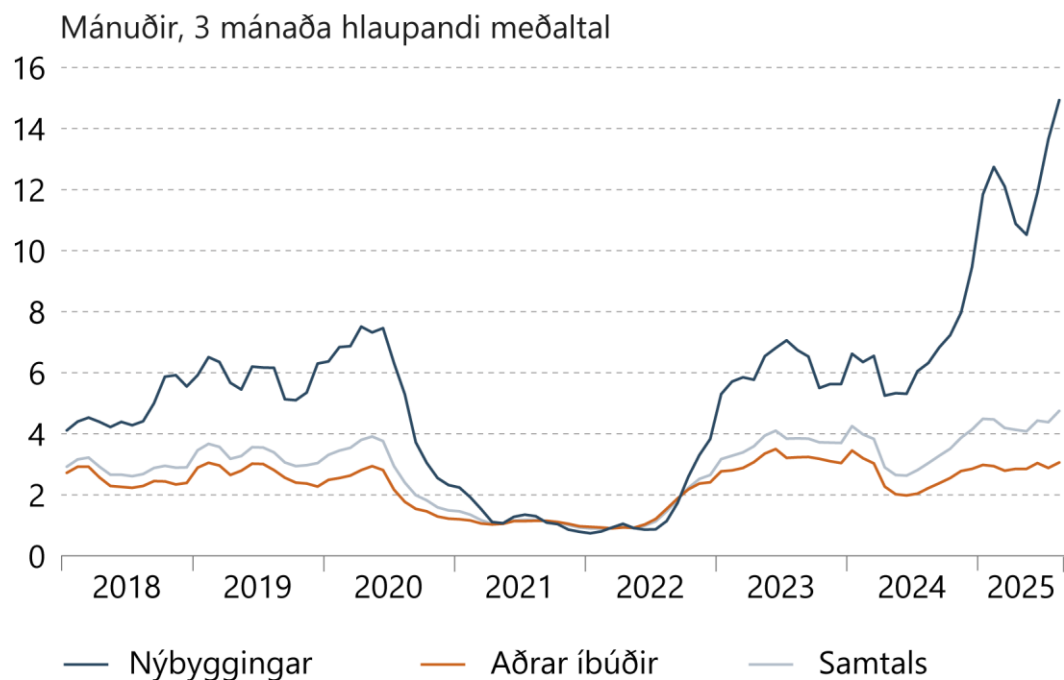
Fólksfjölgun



Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Birgðatími nýbygginga hefur lengst mikið

Birgðatími íbúða á höfuðborgarsvæðinu¹

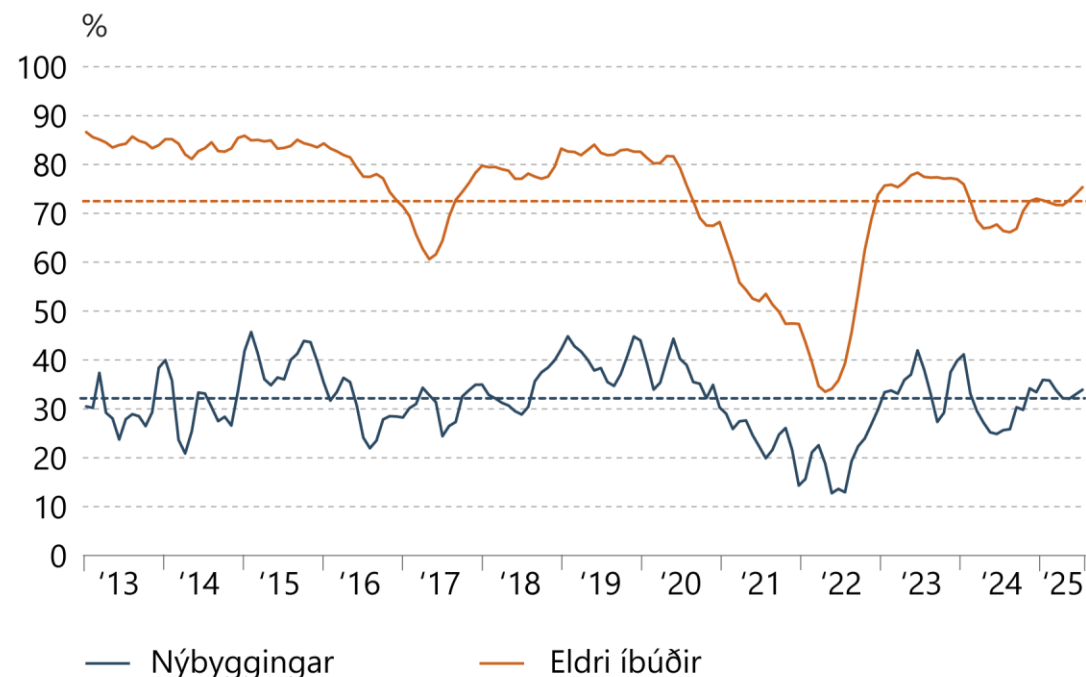


1. Birgðatími er reiknaður sem meðalfjöldi íbúða til sölu í tilteknum mánuði á móti fjölda útgefinna kaupsamninga í sama mánuði.

Heimildir: Fasteignir.is, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS), Seðlabanki Íslands.

Hlutfall íbúða sem seljast undir ásettu verði¹

Janúar 2013 - ágúst 2025



1. Byggist á kaupsamningum sem hægt er að tengja saman við ásett verð íbúðar. Þriggja mánaða hlaupandi meðaltal. Brotalínur sýna meðaltal yfir tímabilið.

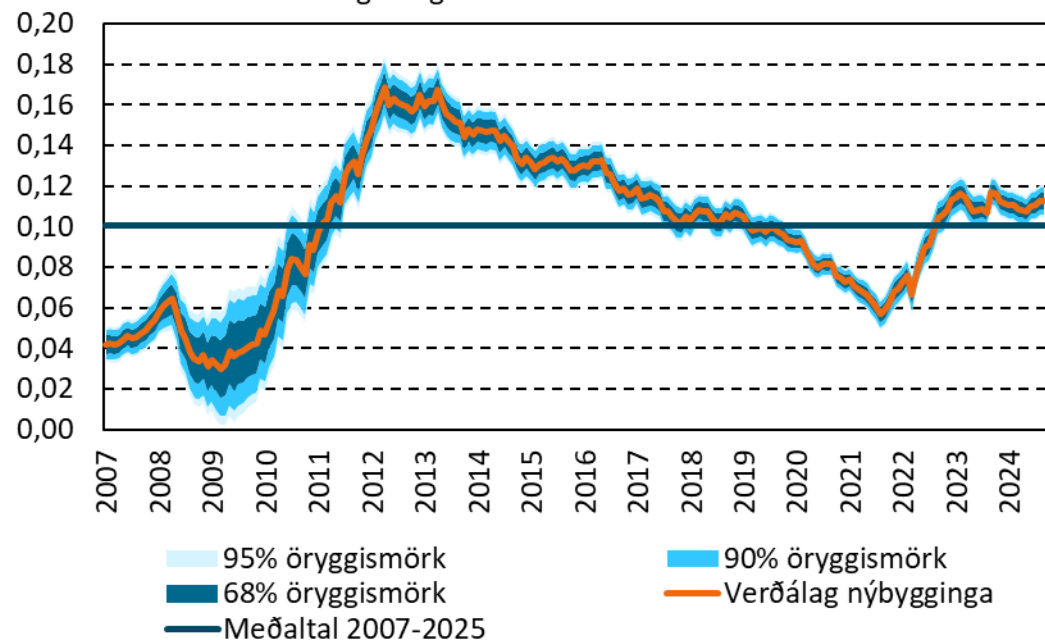
Heimildir: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS), Seðlabanki Íslands.

Metið verðálag nýbygginga yfir sögulegu meðaltali

Metið verðálag nýbygginga í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu¹

Desember 2007 - ágúst 2025

Raunverðsáhrif í lograstigum



1. Öryggisbil miðast við t-dreifingu með N-62 frígráðum, þar sem N táknar úrtaksstærð í hverjum úrtaksglugga.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Seðlabanki Íslands.

Margar nýjar íbúðir kláraðar í ár en íbúðum í byggingu fækkar

Nýjar fullbúnar íbúðir á landinu öllu¹

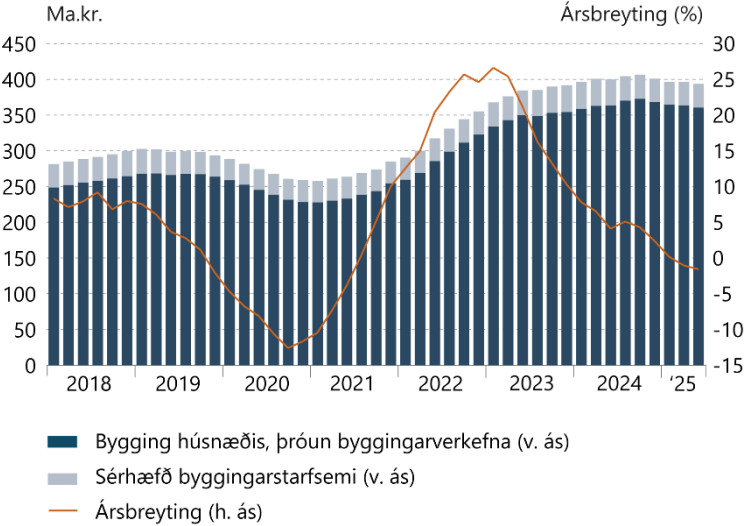


1. Fullbúnar íbúðir eru taldar sem íbúðir á matsstigi 7 og 8. Fjöldi fyrir árið 2025 í heild er metinn út frá fjölda íbúða sem lokið var við að byggja um miðjan september.

Heimildir: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS), Seðlabanki Íslands.

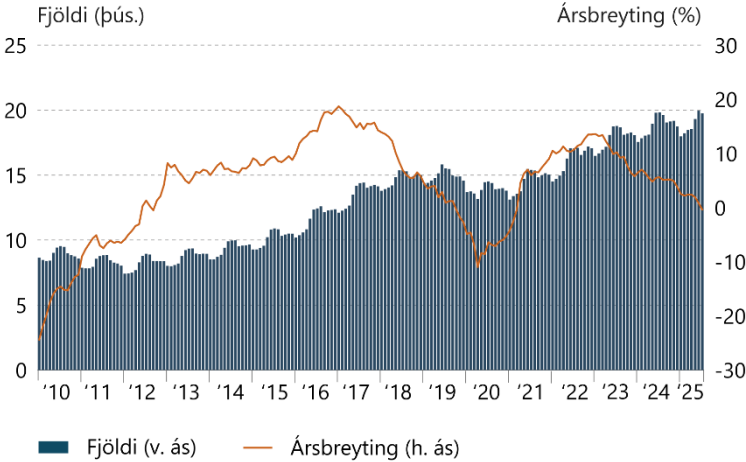
Merki um lítilsháttar samdrátt í byggingargeiranum

Velta á byggingamarkaði
12 mánaða hlaupandi summa¹



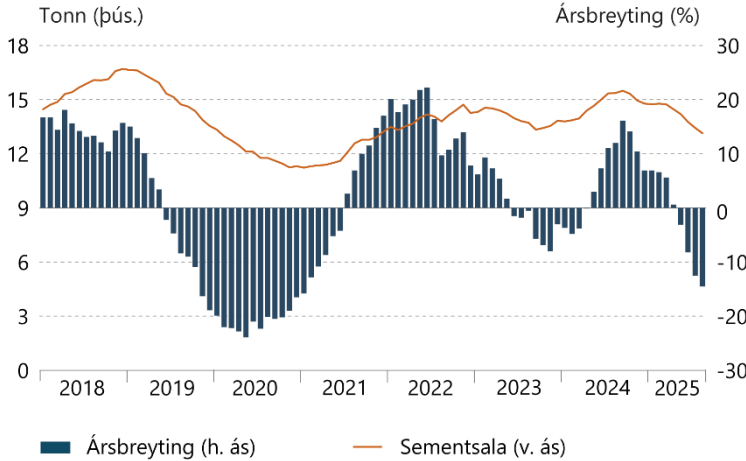
1. Á föstu verðlagi m.v. VNV í lok árs 2024.
Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði



Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Sementsala án sölu til stóriðju
12 mánaða hlaupandi meðaltal

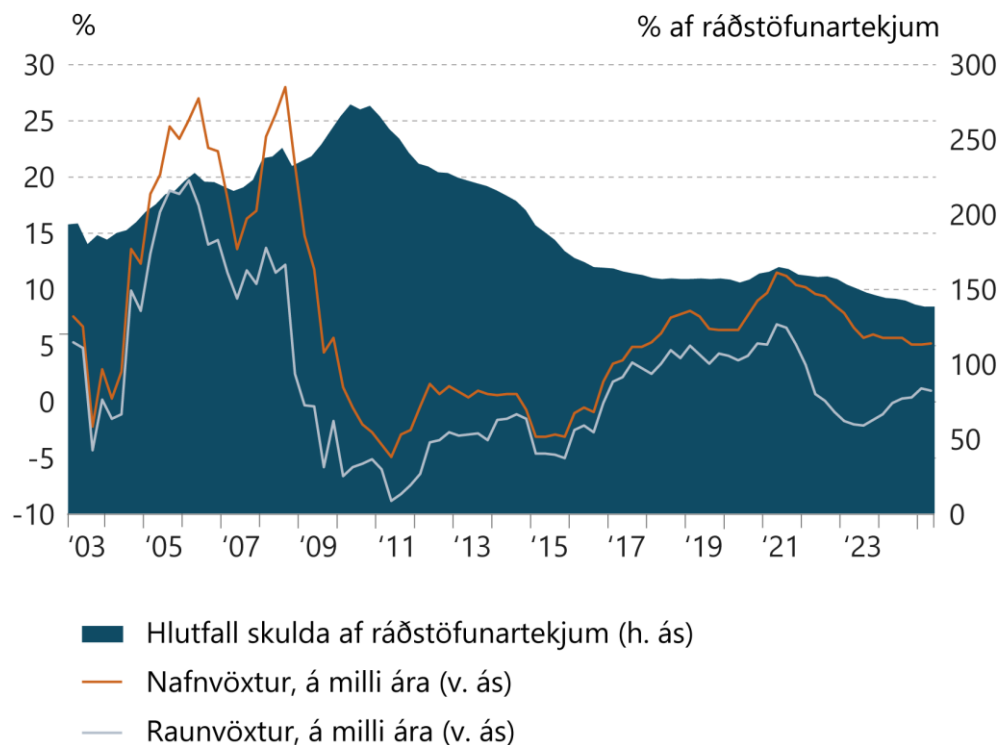


Heimildir: Sementsverksmiðjan hf. og Aalborg Portland.

Aukin eftirspurn eftir íbúðalánum lífeyrissjóða

Próun skulda heimila¹

1. ársfj. 2003 - 2. ársfj. 2025

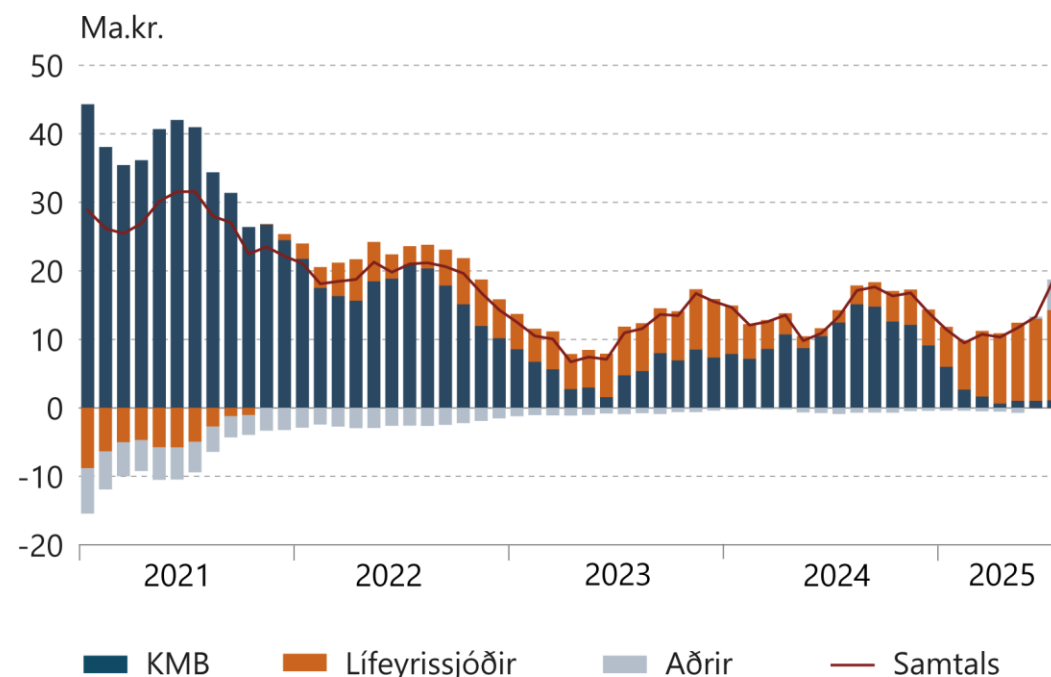


1. Línur sýna vöxt síðustu 12 mánuði. Grunnspá Seðlabankans um vöxt kaupmáttar ráðstöfunartekna á 2. ársfjórðungi 2025.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Hrein ný íbúðalán til heimila¹

Janúar 2021 - júlí 2025



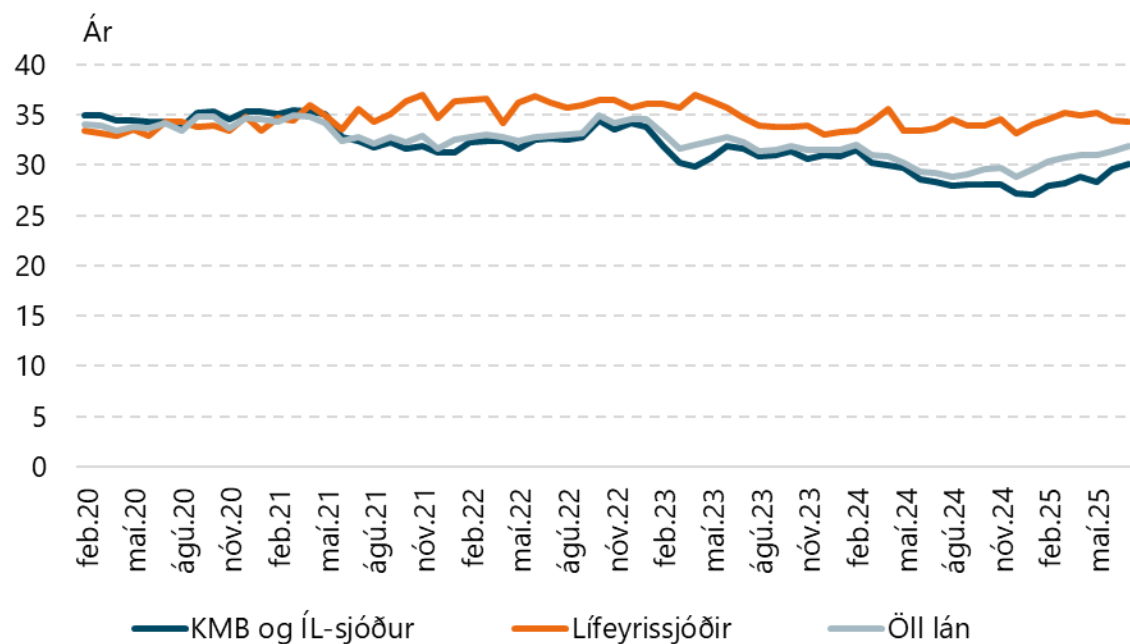
1. Hrein ný íbúðalán á föstu verðlagi. Þriggja mánaða hlaupandi meðaltal. Hrein ný útlán eru ný útlán að frádregnum upp- og umframgreiðslum. Tölur ná til útlána innlánsstofnana, ÍL-sjóðs og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS).

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Ásókn heimila í ný íbúðalán fjölbreytt það sem af er ári

Veginn meðallánstími nýrra verðtryggðra íbúðalána¹

Febrúar 2020 - júlí 2025

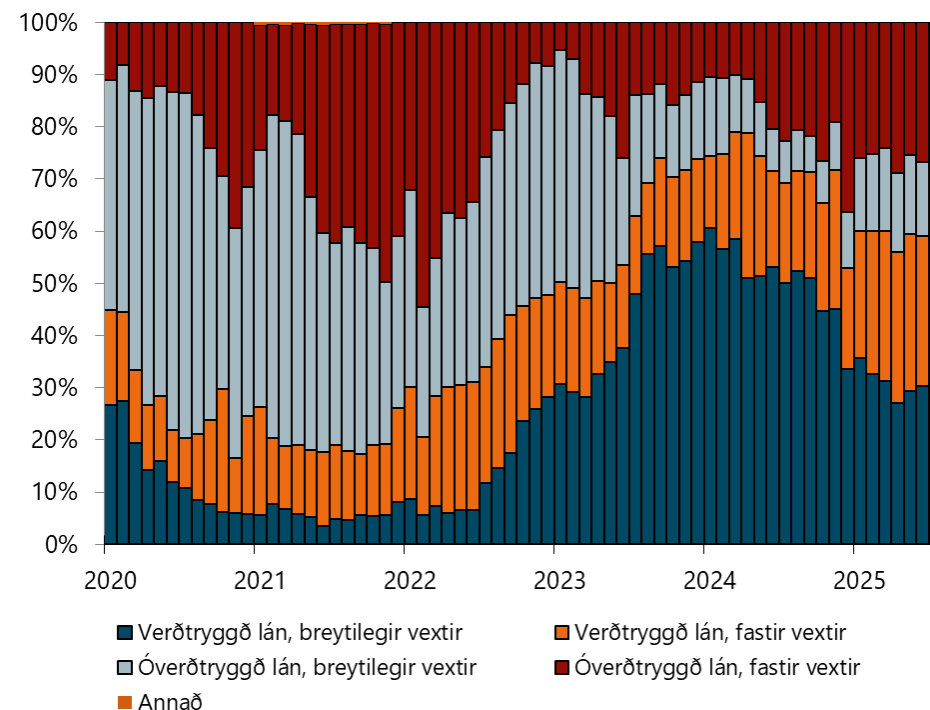


Lánstími veginn með fjárhæð. Íbúðalán frá kerfislega mikilvægum bönkum (KMB), ÍL-sjóði og stærstu lífeyrissjóðum.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Tegund nýrra fasteignalána til neytenda¹

Janúar 2020 - júlí 2025

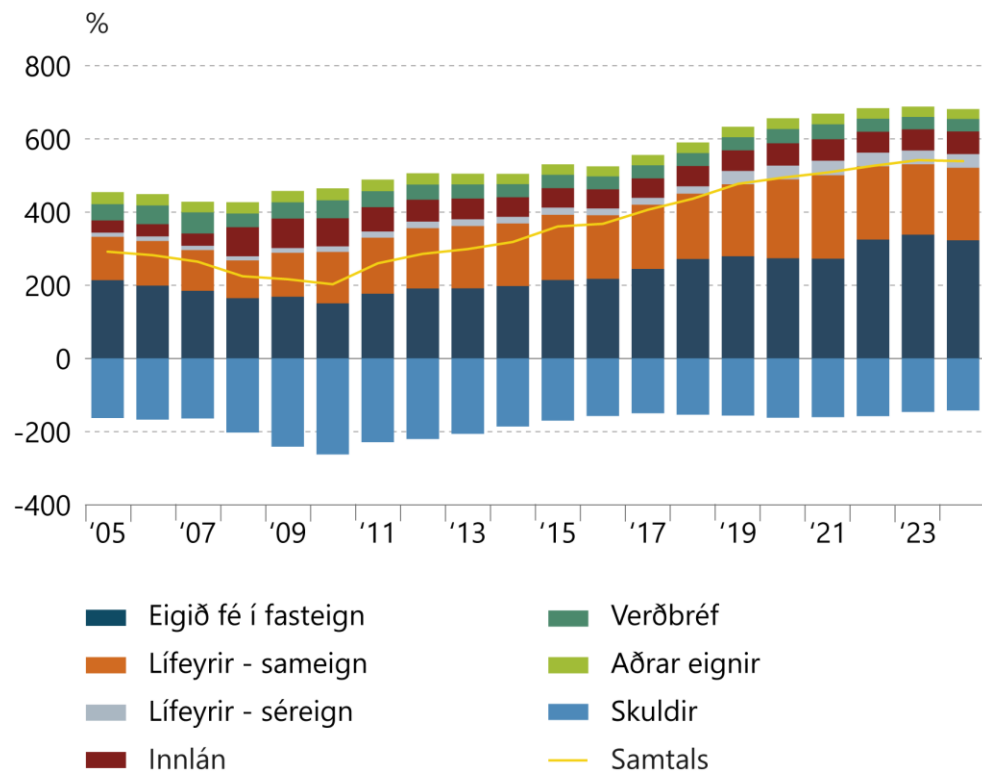


1. Hlutfallsleg skipting fasteignalána til neytenda kerfislega mikilvægra banka (KMB), Kviku banka og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) til neytenda eftir tegundum. Frá ágúst 2020 ná tölur einnig til stærstu lífeyrissjóða. Lán frá Kviku banka bætast við í júní 2025.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Mikill viðnámsþróttur heimila

Eignir og skuldir heimila í hlutfalli við ráðstöfunartekjur¹



1. Upplýsingar um skuldir, eignir og eiginfjárstöðu einstaklinga úr skattframtölum. Lífeyrissparnaður heimila jafngildir heildareignum lífeyrissjóða að frádregnu 38% skatthlutfalli (skattþrep 2). Aðrar eignir eru metnar fyrir skatt.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Hlutfall vaxtagjalda af ráðstöfunartekjum heimilanna¹



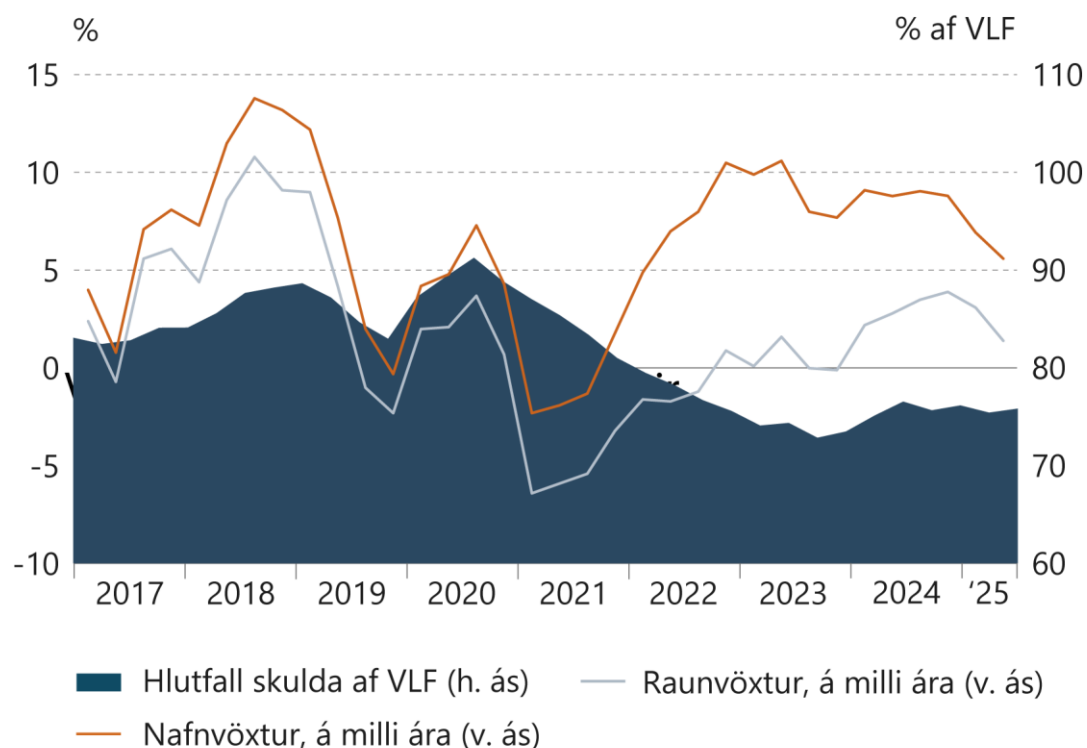
1. Vaxtagjöld og ráðstöfunartekjur út frá tekjuskýpungaruppgjöri Hagstofu Íslands.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Hægir á skuldavexti fyrirtækja

Þróun skulda fyrirtækja¹

1. ársfj. 2017 - 2. ársfj. 2025

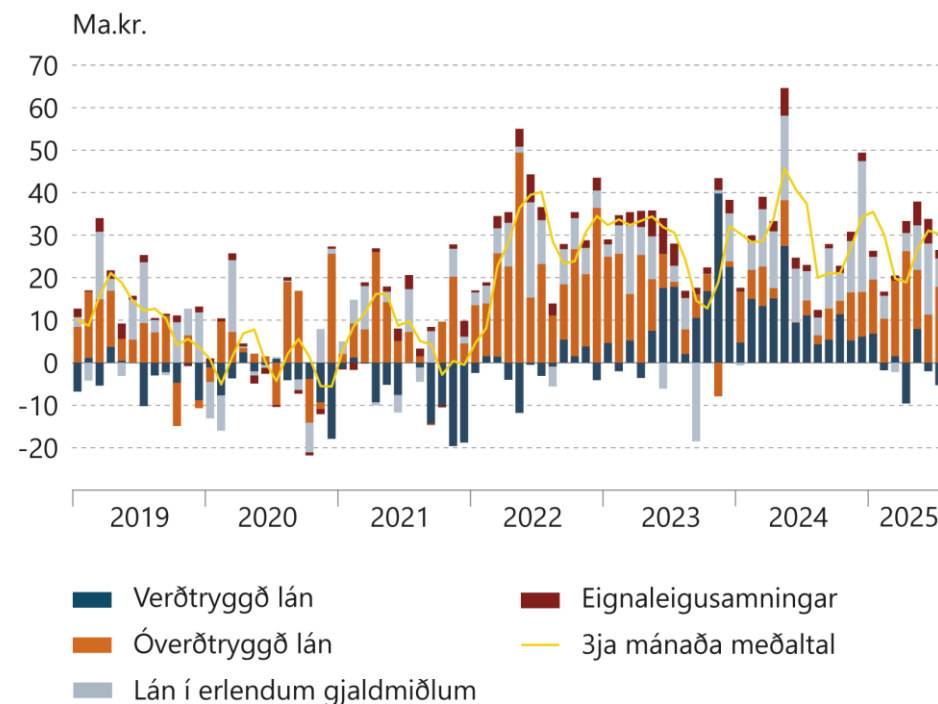


1. Línur sýna vöxt síðustu 12 mánuði.

Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands.

Hrein ný útlán til atvinnufyrirtækja¹

Janúar 2019 - júlí 2025



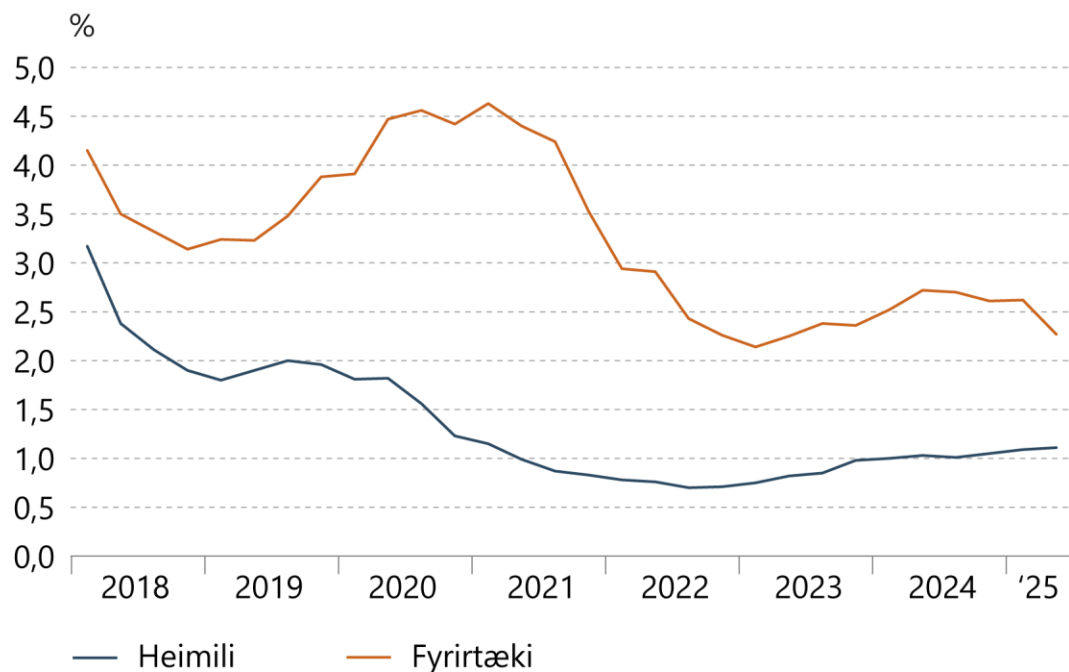
1. Hrein ný útlán innan hvers mánaðar á föstu verðlagi. Hrein ný útlán eru ný útlán að frádregnum upp- og umframgreiðslum. Línan sýnir 3ja mánaða hlaupandi meðaltal. Tölur ná til útlána innlánsstofnana, ÍL-sjóðs og Húsnaðis- og mannvirkja-stofnunar (HMS).

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Lítil vanskil á útlánum heimila og fyrirtækja

Vanskilahlutfall útlána KMB til heimila og fyrirtækja¹

1. ársfj. 2018 - 2. ársfj. 2025

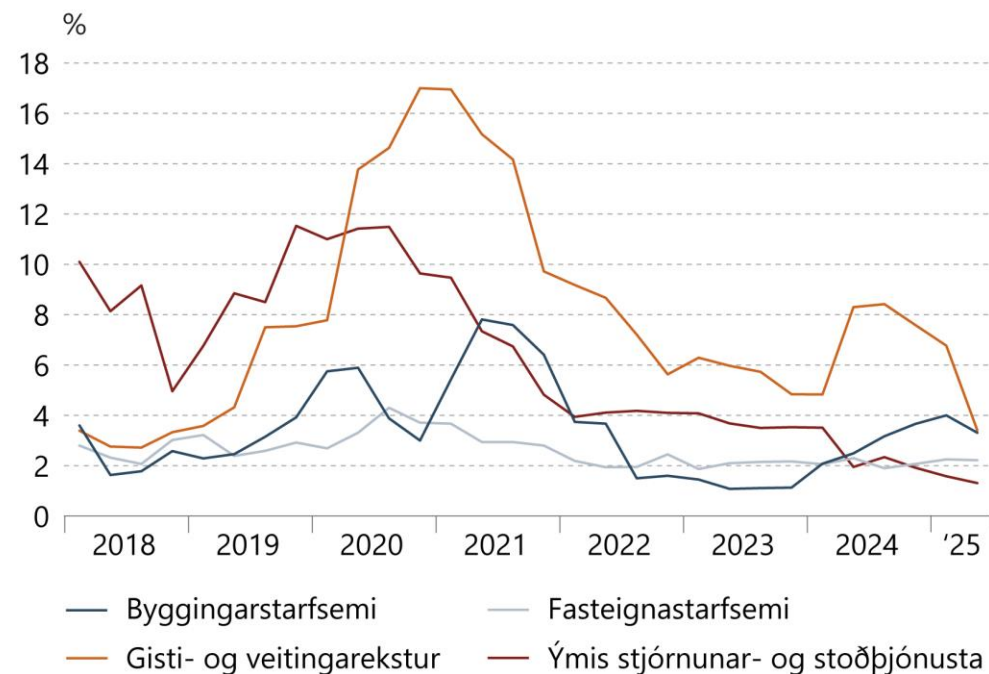


1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka (KMB). Vanskilahlutfall (e. non-performing loans ratio) reiknað skv. staðli Evrópska bankaeftirlitsstofnunarinnar (EBA).

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Vanskilahlutfall fyrirtækjaútlána KMB brotin niður á helstu atvinnugreinar¹

1. ársfj. 2018 - 2. ársfj. 2025

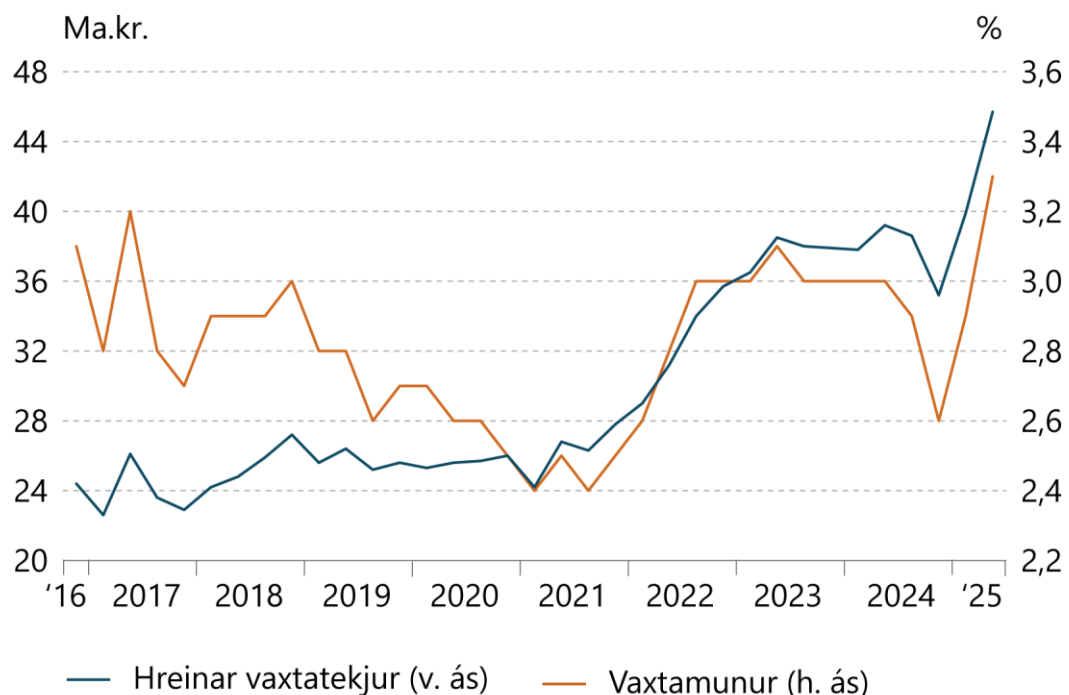


1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka (KMB). Vanskilahlutfall reiknað skv. staðli Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar (EBA). Atvinnugreinaflokkun skv. NACE flokkunarkerfi. Lán til Þórkötlu fasteignafélags eru undanskilin frá 2F 2024.

Heimild: Seðlabanki Íslands.

Vaxtamunur, hreinar vaxtatekjur og arðsemi KMB

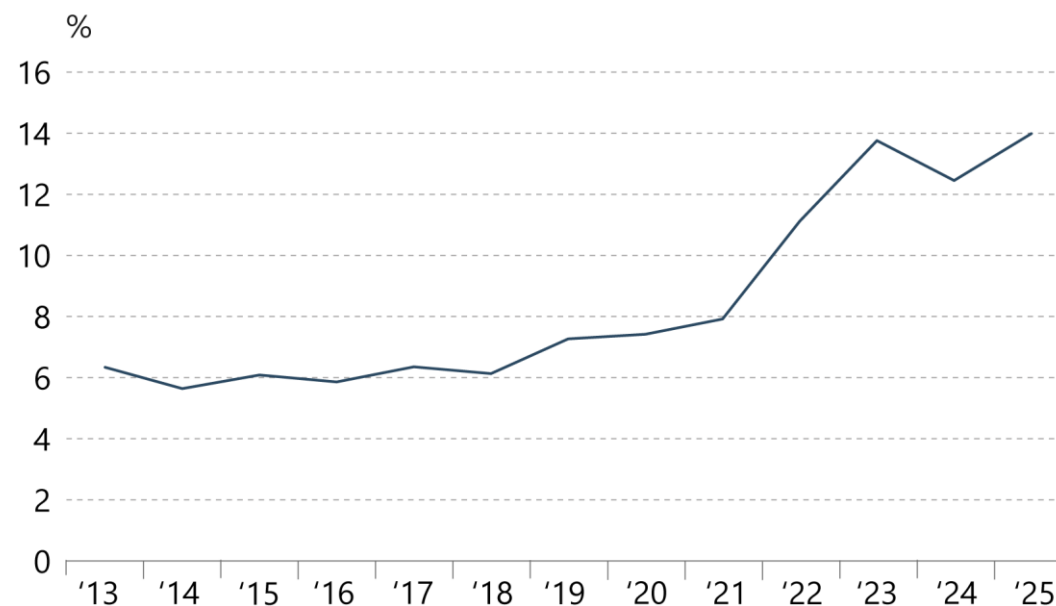
KMB: Hreinar vaxtatekjur og vaxtamunur¹



1. Samstæður kerfislega mikilvægra banka. Um er að ræða vaxtamun heildar-
eigna á hverjum ársfjórðungi.

Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka, Seðlabanki Íslands.

KMB: Arðsemi af reglulegum rekstri

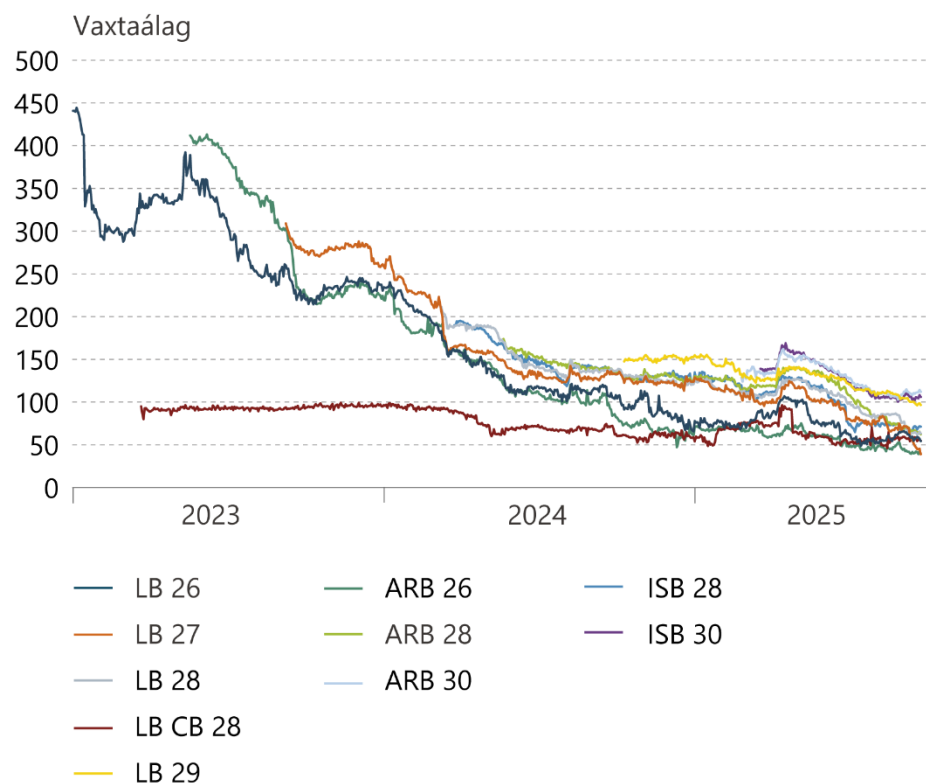


Heimildir: Árs- og árshlutareikningar viðskiptabanka.

Vaxtaálag á erlendar útgáfur banka fer hratt lækkandi

Vaxtaálag KMB á valin skráð erlend skuldabréf í evrum¹

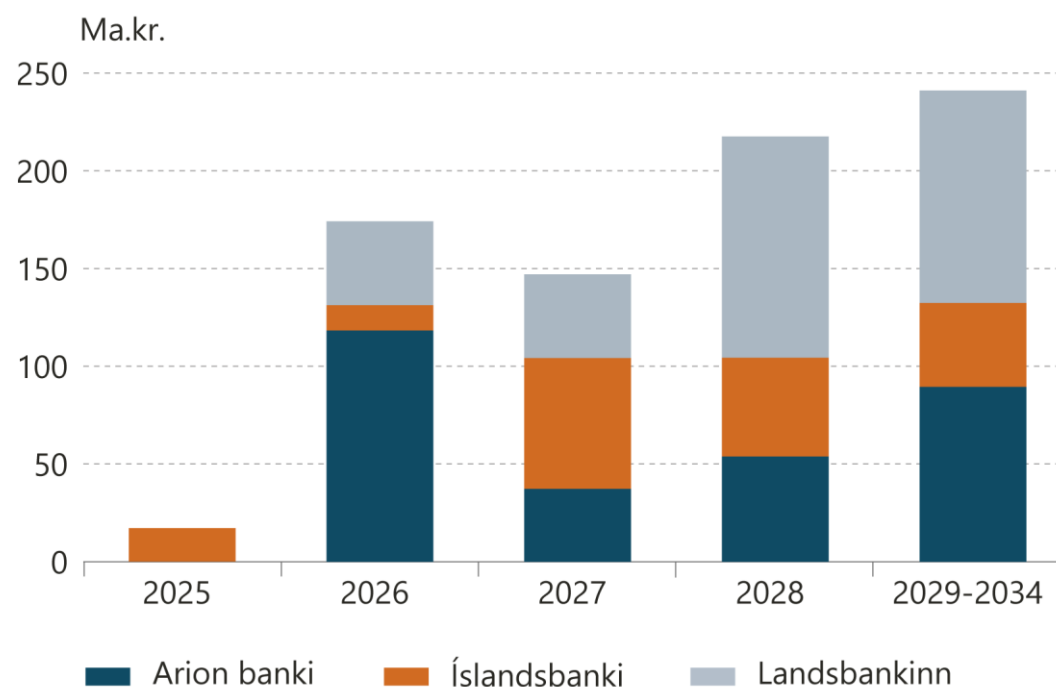
31. desember 2022 - 18. september 2025



1. Kerfislega mikilvægir bankar (KMB). Z vaxtaálag (e. zero-volatility spread).

Heimild: LSEG Datastream.

Skráð erlend markaðsskuldabréf KMB eftir gjalddögum¹



1. Kerfislega mikilvægir bankar (KMB). Miðað við gengi 19.9.2025. Á myndina vantar AT1 útgáfur.

Heimildir: Árshlutareikningar KMB, LSEG Datastream.

Rammagreinar í *Fjármálastöðugleika* 2025/2

Rammagreinar

- 1) Útlán í erlendum gjaldmiðlum til fyrirtækja
- 2) Stöðugleikamyntir
- 3) Innviðafjárfestingar og lífeyrissjóðir
- 4) Rafmagnsleysi og fjármálastöðugleiki

Fjármálastöðugleiki í hnotskurn



Alþjóðleg pólitísk áhætta hefur aukist og áhyggjur eru af sjálfbærni opinberra fjármála í mörgum iðnríkjum



Sterk staða þjóðarbúsins er mikilvæg í ljósi óróa á alþjóðlegum mörkuðum



Heimili og fyrirtæki búa yfir mikilli seiglu við hátt raunvaxtastig og þráláta verðbólgu



Dregið hefur úr hækkun íbúðaverðs og hefur það lækkað að raunvirði milli ára



Eiginfjár- og lausafjárstaða banka er sterk og arðsemi af reglulegum rekstri þeirra er góð



Netógn vex enn og mikilvægt er að efla enn frekar viðnámsþrótt fjármálainnviða