



## Ogn og skuld

### Viðurskifti, ið ávirka nettoognina

Ein rentuhækking økir avkastið av eftirlønaruppsparingini men økir lániútreiðslurnar. Ein rentuhækking hevur størsta ávirkan á tey, ið hava stóra skuld.

Landsbanki Føroya hevur mett um samlaðu ognina og skuldina hjá føroyskum húskjum fyri árið 2018. Hetta verður gjørt fyri at kanna, hvussu skuldarbundin føroysk húskir eru í mun til sína inntøku, og hvussu stór samlaða ognin og skuldin hjá føroyingum er, samanborið við onnur lond. Í hesi frágreiðing verður lýst hvørji viðurskifti kunnu minka og økja um virðið á nettoognini hjá føroyskum húskjum.<sup>i</sup>

#### Ogn hjá føroyskum húskjum

Føroysku húskini eiga eina samlaða ogn, ið er nærum 6,5 ferðir tøku inntøkuna. Tað vil siga at fíggarliga ognin saman við virðinum á sethúsi,

bili og báti hjá øllum føroyskum húskjum tilsamans, er 6,5 ferðir so stór sum samlaða inntøkan eftir skatt hjá føroysku húskjunum tilsamans í 2018. Hetta er tað, sum føroysk húskir eiga av bruttoogn áðrenn skuldin verður trekt frá. Nettoogn er virðið á bruttoognini minus tað, sum húskini skylda.<sup>ii</sup>

#### Samlað ogn minus skuld

Nettoognin hjá føroysku húskjunum er 5 ferðir tøku inntøkuna. Til samanbering er nettoognin hjá dønum 5,2 ferðir tøku inntøkuna meðan hon er 5,5 ferðir tøku inntøkuna hjá íslendingum. Nettoognin hjá føroyingum er ikki lægri í miðal fyri hvørt húski, enn hjá eitt nú dønum, men føroyingar hava eina tøka inntøku, ið er eitt vet hægri í miðal, enn hjá dønum. Tí verður føroyska nettoognin lægri enn hjá dønum, tá hon verður mett í mun til tøku inntøkuna.<sup>iii</sup>

Viðurskifti, ið lækka skuldina ella økja virðið á ognunum hjá húskjunum, økir nettoognina. Nettoognin gerst sostatt størri, tá til dømis virðið á sethúsunum hækkar, pensjónsuppsparingin økist ella skuldin minkar

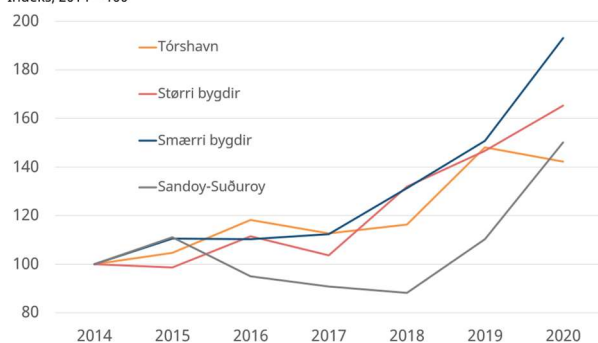
## Nettoognin veksur tá sethúsaprísirnir hækka

Húskir kunnu sigast at vera vorðin ríkari tá húsini veksa í virði, hóast inntøkan er óbroytt, tí frívirðið í býlinum veksur. Hjá sethúsaeigarum økist samlaða nettoognin sostatt so hvørt, sum sethúsaprísirnir hækka. At nettoognin økist kann ávirka nýtsluatferðina; summi húskir hækka sína nýtslu.

### Mynd 1. Sethúsaprísirnir eru øktir nógv síðani 2014

Gongd í sethúsaprísimum síðani 2014

Indeks, 2014 = 100



Viðm.: Sethúsaprísir fyri árið 2020 er heft við óvissu; bert 1, 2 og 3 ársfj. eru við. Sethúsaprísirnir eru deflateraðir við brúkaraprísitalinum, 2020 er mett. Tórshavn fevnir um Tórshavn, Argir og Hoyvík. Kelda: BankNordik og egnar útrokningar.

Síðani 2014 eru sethúsaprísirnir øktir við umleið 40 prosentum í Tórshavn, 50 prosentum í Suðuroy-Sandoy og við 65 prosentum í størri bygdunum, meðan sethúsaprísirnir eru nær um tvífaldaðir í smáu bygdunum síðani 2014 (Mynd 1). Í bólkinum smærri bygdur kunnu bygdur, sum liggja beint uttanfyri havnina, til dømis Velbastaður, hála miðalprísir upp. Harafturat eru summar smáar bygdur vorðnar vælumtóktar sum summarhúsøki, ið eisini er orsök til høggu söluprísirnir í hesum økjum.

### Húskini tykjast ikki at hava økt nýtsluna

Vanligt er at javna sínar nýtslumøguleikar út yvir alt lívið. Til dømis taka fólk lestrarlán meðan tey lesa fyri at hava ráð til ymsar útreiðslur, við tí í huga, at tey seinni í lívinum

fáa eina hægri inntøku, sum kann rinda fyri bæði nýtslu og afturgjalding av lestrarláni.

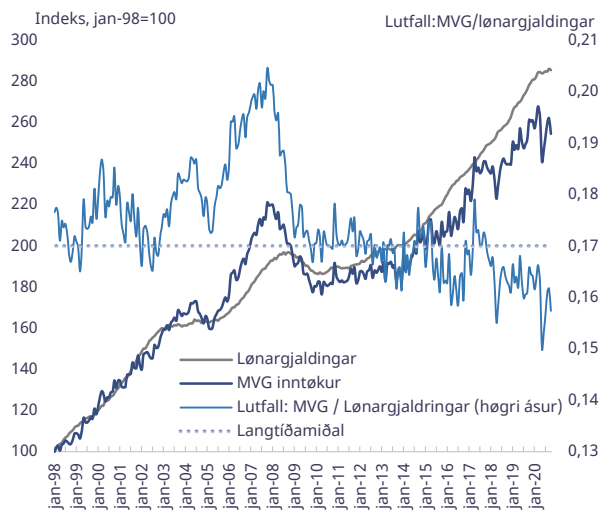
At ognin hjá sethúsaeigarum økist tá sethúsaprísirnir veksa, kemur ikki eiganum til góðar sum gjaldføri, uttan hann selur húsini, hóast pantvirðið sjálvst veksur. Tó ber til at taka lán í frívirðinum og soleiðis javna sínar nýtslumøguleikar út yvir alt lívið.

Í hvønn mun føroysku húskini hava tikið lán í økta frívirðinum síðani 2014, ber ikki til at siga við vissu. Sethúsálánini hjá føroysku húsarhaldunum eru økt við 22% seinastu 7 árin.<sup>iv</sup> Av hesi øking í sethúsálánum hava summi helst hækkað sína lántøku gjøgnum økta frívirðið til nýtslu ella umvæling av húsinum. Tey, ið nýligani hava oagnað sær eini hús, hava ikki fingið lut í økta frívirðinum, men tørva sethúsafígging, ið svarar til høga prísstøðið, sum er í dag. Tí kann væl vera, at vøksturur í samlaðu útlánunum avspeglar hesa øking í sethúsaprísinum.

Væntandi hava flestu húskini raðfest at niðurgjalda skuld, heldur enn at taka lán í frívirðinum, tí húskini tykjast ikki at hava økt nýtsluna munandi seinastu árin. Føroysk húskir hava lutfalsliga lága skuld í prosent av tøku inntøkuni samanborið við onnur lond<sup>v</sup>, og hetta samsvarar við, at fægstu húskini ynskja at hækka nýtsluna gjøgnum økta skuld, hóast húsini eru økt í virði. Hetta sæst aftur í gongdini í nýtslukvotuni, ið er tann parturin av tøku inntøkuni, sum verður nýttur til nýtslu. Búskaparráðið metur um gongdina í nýtslukvotuni út frá lutfallinum millum MVG-inntøkur og lønargjaldingar, har lønargjaldingar umboða tøka inntøku og MVG-tølini nýtslu.

Lutfallið millum MVG og lønargjaldingar hevur ligið um langtíðar miðaltalinum síðani 2009 og er lækkað eitt vet síðani 2014 (Mynd 2).

Mynd 2. Lutfall millum MVG og lønargjaldingar



Kelda: Búskaparráðsfrágreiðing á heysti 2020, Hagstova Føroya og TAKS.

Hetta kann benda á, at nýtslukvotan ikki er økt hóast nettoognin gjøgnum hægri sethúsaprísir, er økt. Føroysku húskini tykjast sum heild at hava havt eina varisliga nýtslu síðani fíggjarkreppuna í 2008, og lága lutfallið millum MVG og lønargjaldingar seinastu árin kann eisini koma av at lønargjaldingarnar eru øktar hesi seinastu árin, millum annað tí fleiri fólk eru lögð afturat føroyska arbeiðsmarknaðinum, uttan at nýtslan er fylgt við tilsvarandi. Stóra lækkingin í lutfallinum í fyrstu helvt av 2020 skyldast Covid-19 farsóttini.

### Nettoognin økist av tvungnu pensjónsuppsparingini

Í Føroyum er ein tvungin pensjónsuppsparing sett í verk 1. januar 2014. Ein hægri pensjónsuppsparing økir nettoognina í langa høpinum, men tvungna inngjaldið minkar í stutta siktinum um, hvussu nógv er til taks til nýtslu. Økt privat pensjónsuppsparing økir peningaliga rásarúmið eftir pensjónsaldur og ger tað gjørligt hjá pensjónsuppspararanum at

hava meira pening til nýtslu og til afturgjalding av einum møguligum láni eftir pensjónsaldri.

Hvørt føroysku eftirlønarpensjónsuppspararnir vegna øktu tvungnu eftirlønarinnngjöldunum fara at javna sína nýtslu út yvir alt lívið við at hækka lántøkuna í dag, er óvist, tí hóast tvungnu innngjöldini gera at eftirlønarpensjónsuppspararar betur fara at kunna gjalda skuld niður í pensjónsaldri, kann ein eftirlønarpensjónsuppsparing ikki setast í veð eins og eini sethús kunnu. Harafturat kunnu fólk hava væntanir um, at almennu pensjónsútgjöldini partvíst kunnu fara at verða mótroknaði við tí, sum privata uppsparingin økist við í dag.

Hinvegin kann hugsast, at tá ið fólk eru tvungin at spara størri mongdir upp í eftirlønnum, verður minni goldið niður av skuldini. Hetta er eyðkent í millum annað Danmark og møguliga fer hetta mynstrið at gera seg meira galdandi í Føroyum, so hvørt sum tvungnu eftirlønarinngjöldini hækka.

Hækkandi tvungin eftirlønarinngjöld føra tískil ikki neyðturvilliga til at húsarhald hava størri nettoogn við pensjónsaldur.

### Avleiðingar av rentuhækkingum

Seinastu árin hava renturnar verið støðugt lækkandi, ið hevur gjørt tað bíligari at lána. Men rentustøðið kann hækka aftur. Við lága rentustøðinum hevur verið torført at fáa stórt avkast av eftirlønarpensjónsuppsparingini.

Ein rentuhækking ávirkar ogn og skuld ymiskt, tí meðan ein rentuhækking økir avkastið av eftirlønarpensjónsuppsparingini<sup>vi</sup> og harvið nettoognina í langa høpinum, lækkar rentuhækkingin tøku inntøkuna í stutta høpinum. Tað kemur av at ein økt renta merkir øktar rentuútreiðslur til

bæði sethúsálán, billán og onnur nýtslulán. Sostatt vil ein rentuhækking fyrst og fremst hava eina neiliga ávirkan á tøkuna hjá húskjunum. Rentuhækkingar kunnu harafturat elva til lægri prísir á sethúsamarknaðinum, sum minkar um frívirðið, ið kann ávirka nýtsluatferðina hjá húskjunum neiliga.

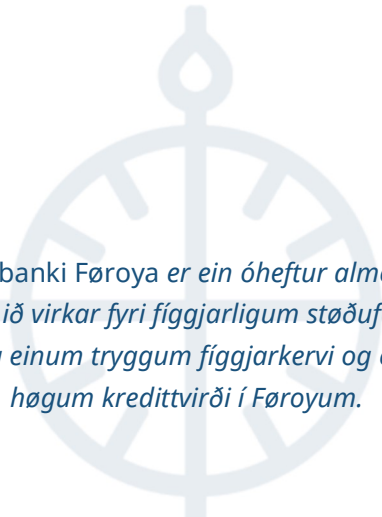
Ein rentuhækking hevur størsta ávirkan á tey, ið hava stóra skuld í mun til sína inntøku (høgt skuldarlutfall). Fellur rentuhækkingin saman við eini verri gongd í búskapinum, har eitt nú sethúsaprísirnir lækka ella arbeiðsloysið veksur, er vandi fyri at summi húskir kunnu gerast ógjaldfør, tí rentur og avdráttir skulu gjaldast, uttan mun til, hvussu fíggarstøðan er hjá tí einstaka húskinum.

Hava nógv føroysk húskir eitt høgt skuldarlutfall uttan aðra ogn ella uppsparing at forsvara høga skuldarlutfallið við, kann tað gerast ein váði fyri fíggarliga støðufestið, um broytingar í rentustøði ella búskapargongd føra til størri tap í peningastovnunum.

Lítið bendir í løtuni á, at húskir við høgum skuldarlutfalli eru ein váði fyri fíggarliga støðufestið í Føroyum<sup>vii</sup>. Men hóast tað ikki er ein váði fyri peningastovnararnir, at summi húskir hava høgt skuldarlutfall, kann tað verða av stórum týðningi fyri einstaka húskið, um mánaðarligu lániútreiðslurnar bráðliga gerast ov stórar.

Í frágreiðingini [Ogn og skuld hjá føroyskum húskjum](#) verður samlaða brutto- og nettoognin lýst í mun til tøkuna hjá føroyskum húskjum og samanborin við tí hjá dønnum og íslendingum.

Í frágreiðingini um ogn og skuld; [Skuldin er ymiskt býtt](#), verður greinað hvussu fíggarliga ognin og skuldin hjá føroyingum er býtt á millum annað aldursbólkar og økir, og hvussu stórt skuldarlutfallið hjá føroyskum húskjum er.



*Landsbanki Føroya er ein óheftur almennur stovnur, ið virkar fyri fíggarligum støðufesti, tað vil siga einum tryggum fíggararkervi og einum høgum kredittvirði í Føroyum.*

## Notur

<sup>i</sup> Uppgerðin av ogn og skuld hjá føroyskum húskjum er gjørd fyri árið 2018. Uppgerðin kann dagførast tå ið tøl fyri tøka inntøku hjá húskjum fyri árið 2019 verður dagført av Hagstovu Føroya í 2021. Í uppperðini verður hagfrøðiliga hugtakið húskir og ikki húsarhald nýtt. Húskir eru persónar, sum pr. 31. desember í árinum hava sama skrásettan bústað í landsfólkaskránni. Fólk á stovni ella á felagsbýli eru ikki tald við í samlaða talinum av húskjum. Minst ein persónur í húskinum skal hava havt skattskyldu alt árið. Vaksin persónar eru 18 ár ella eldri. Hugtakið húsarhald verður hinvegin nýtt í tjóðarroknskapinum og er skilmarkað sum løntakarar, pensjónistar, sjálvstøðugt vinnurekandi og NPISH (ítróttarfeløg, samkomur og líknandi). Tó finnast tøl fyri innlån í donskum peningastovnum bert fyri húsarhald (MFI-hagtøl) og tå verða húsarhald uttan NPISH nýtt.

<sup>ii</sup> Keldur: Landsbanki Føroya, TAKS, Hagstova Føroya, Føroya Gjaldstova, AMEG, Akstova Føroya, føroysku peningastovnarir, føroysku bilasølnar, teygjan.fo, OECD og egnar útrokningar, ultimo 2018.

Donsk tøl eru frá Familiefordelt nettoformue og Disponibel indkomst, Danmarks Statistik (2018) og íslensk tøl eru frá Liabilities, assets and net worth of individuals by family type, age and residence, Hagstofa Íslands (2018).

Fíggjarligar ognir eru innlån og virðisbrøv í føroyskum og útlenskum peningastovnum (depotkonti), eftirlønarpensjónir í føroyskum eftirlønarpensjónir ella eftirlønarpensjónir, ið verður umsitin av føroyskum peningastovni, umframt tænaastamannapensjónirnar. AMEG er ikki talt við, tí tað ikki er ein persónlig uppsparing.

Upplýsingar um eftirlønarpensjónir hjá føroyingum í donskum eftirlønarpensjónir, eru frá Hagstovu Føroya, uppgjørd ultimo 2017.

Tænaastamannapensjónirnar eru íroknaðar teimum føroysku eftirlønarpensjónirunum í uppperðini av ogn og skuld hjá føroyskum húskjum. Føroysku óskattaðu eftirlønarpensjónirnar innganga við 60%, so tær kunnu samanberast við tær hjá dønum og íslendingum. Eftirlønarpensjónir hjá dønum inngongur í donsku uppperðina við 60% tí hon verður skattað við 40% við útgjald. Íslenska pensjónsuppsparingin inngongur við 70% í uppperðini, tí hon verður skattað við 30% við útgjald.

Ognarviðurskipti viðvíkjandi óskrásettum virðisbrøvum finnast enn ikki fyri einstaklingar, og vera tískil ikki tald við í uppperðini av ogn og skuld hjá húskjum. Skrásett

virðisbrøv sum føroyskir peningastovnar umsita, eru tald við. Landsbanki Føroya hevur upplýsingar um innlån og depotkonti hjá føroyingum, herundir skrásett virðisbrøv, í nógvum, men ikki øllum útlenskum peningastovnum. Onkur skrásett virðisbrøv hjá føroyingum kunnu vera umsitin av útlenskum peningastovnum, ið ikki hava latið upplýsingar hesum viðvíkjandi. Virðisbrøv skrásett í eini útlenskari virðisbrævaskrásetingarstovu, eru ikki við.

Samlaðar ognir eru fíggjarligar ognir og fastar ognir (sethús, bilar og bátar). Samlaða virðið á sethúsum hjá føroyskum húskjum er mett út frá eini uppperð hjá peningastovnunum yvir tal av matriklum og miðal fermetravirði. Samlaða virðið á bilum hjá føroyskum húskjum er mett út frá fakturavirðinum á øllum akførum hjá privatpersónum. Mett verður, at fakturavirðið svarar til 40% av söluvirðinum. Virðið á bilunum er avskrivað við 20% árliga eftir aldri á bilunum. Samlaða virðið á bátum hjá føroyskum húskjum er mett út frá, hvussu nógv smábátar hjá privatfólki eru tryggjaðir fyri hjá føroysku tryggingarfeløgnum. Umleið 60% av samlaða talinum av skrásettum smábátum eru tryggjaðir, virðið á restini av smábátunum er mett. Mettu tølini fyri virðið á sethúsum, bilum og bátum eru heft við óvissu.

<sup>iii</sup> Keldur: Landsbanki Føroya, TAKS og føroysku bilasølnar. Skuld er bruttoskuld í føroyskum og donskum peninga- og realkredittstovnum, umframt øðrum føroyskum almennum fíggjarstovnum, har føroyingar kunnu hava skuld, eitt nú Búnaðargrunnurin, Húsálansgrunnurin og føroysk lestrarlån. Lån í øðrum útlenskum fíggjarstovnum enn peninga- ella realkredittstovnum (td. útlensk lestrarlån) eru ikki tald við. Útlensk billán tikin umvegis eina føroyska bilasølu eru tald við.

<sup>iv</sup> Sethúsálán til føroysk húsarhald frároknað NPISH frá føroyskum og donskum peninga- og realkredittstovnum í tíðarskeiðnum ultimo okt. 2013 – ultimo okt. 2020.

<sup>v</sup> Sí Mynd 3 í frágreiðing Landsbankans; *Ogn og skuld hjá føroyskum húskjum*.

<sup>vi</sup> Rentuhækkingar økja avkastid á eftirlønarpensjónirini, men geva hinvegin kursfall, sum gevur lægri eftirlønarpensjónir í stutta siktinum, ið kann vera óheppið fyri tey, ið eru nær við pensjónsaldur.

<sup>vii</sup> Sí frágreiðing Landsbankans *Ogn og skuld, skuldin er ymiskt býtt*.