

Birtist á Deiglan.com, 29. ágúst 2007.

Hvað er á seyði á fjármálamörkuðum heims?

Jón Steinsson

Á fjármálamörkuðum heims hefur mikið gengið á síðustu daga. Verð á hlutabréfum um allan heim hefur sveiflast til og frá en þó aðallega lækkað. Flökt á verði skuldabréfa hefur einnig aukist til muna og áhættuþóknarir hækkað verulega. Það sem meira er, flæði fjármagns um hagkerfi heimsins virðist ekki hafa gengið nægilega greiðlega fyrir sig sem leitt hefur til þess að ávöxtunarkröfur bréfa sem í venjulegu árferði fylgjast að mjög náið hafa fjarlægst hverjar aðra. Þetta hefur átt sér stað í stærsta og dýpsta hluta fjármálakerfisins og hefur því opnað augu manna fyrir því hversu ófullkomið fjármálakerfi heimsins enn er þrátt fyrir gríðarlegar tækniframfarir síðustu ára.

Grunnorsök þessa óróa í fjármálamörkuðum heims er þróun mála á húsnæðismarkaði Bandaríkjanna. Á undanförunum árum hafa lánveitendur keppt við að veita fleira or fleira fólki lán, sem áður þótti ekki nægilega vel á sig komið fjárhagslega til þess að fá slík lán. Vextir í Bandaríkjunum voru óvenjulágir á árunum 2001-2005. Og í mörgum tilvikum buðu fjármálafyrirtæki upp á lán með mjög lágum afborgunum fyrstu árin sem síðan snarhækkuðu síðarmeir. Margir lántakendur virðast ekki hafa gert sér almennilega grein fyrir því hver greiðslubyrðin yrði þegar byrjunarafslátturinn rann út. Vanskil á húsnæðislánum í Bandaríkjunum hafa því aukist verulega undanfarin misseri.

Annar þáttur sem átt hefur þátt í auknum vanskilum húsnæðislána í Bandaríkjunum er þróun húsnæðiverðs. Upp úr miðjum síðasta áratug tók húsnæðisverð í Bandaríkjunum að hækka hraðar og hraðar. Miklar hækkanir húsnæðisverðs héldu afram allt fram á síðasta ár. Þær náðu hámarki árið 2005 þegar húsnæðisverð hækkaði um liðlega 15%. Ýmsir virðast hafa látið glepjast og haldið að slíkar hækkarnir gætu haldið áfram til langframa. Slíkar væntingar virðast hafa ýtt undir óráðlegar lántökur.

Á síðustu 12 mánuðum hefur ástandið á húsnæðismarkaðinum snúist við á skömmum tíma. Verð hefur lækka um 3% og umfang viðskipta hefur dregist saman um 20-30%. Lækkun á húsnæðisverði kemur sérlega illa við þá sem hafa stórt húsnæðislán. Þeir geta hæglega lent í því að verðið á húsinu þeirra sé orðið lægra en skuldirnar sem hvíla á því.

Raunverð húsnæðis í Bandaríkjunum er enn gríðarlega hátt í sögulegu samhengi. Það er því alls ekki útilokað að húsnæðisverð haldi áfram að lækka (eða hækka minna en sem nemur verðbólgu). Raunlækkunin gæti hæglega orðið 15% þegar yfir lýkur. Ef það gerist er líklegt að vöxtur einkaneyslu í Bandaríkjunum verði mun minni á næstu árum en hann hefur verið undanfarin ár.