



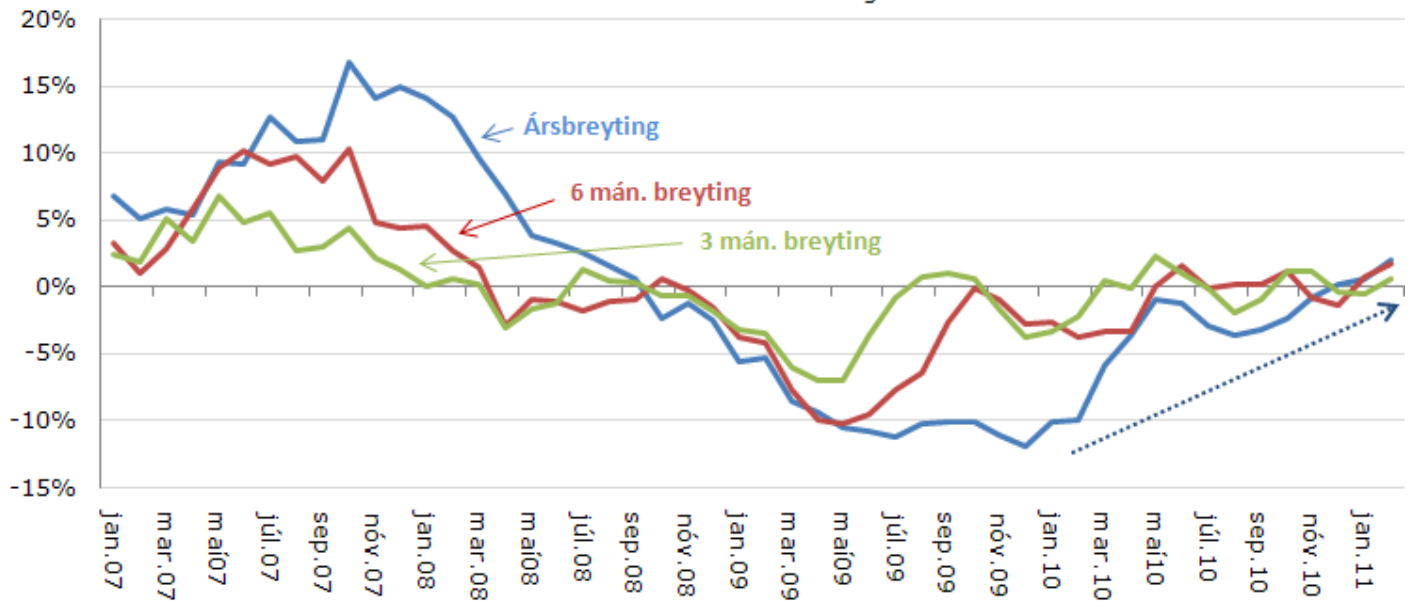
## Markaðspunktur í dag:

- Aukin umsvif á íbúðamarkaði
- Erfitt aðgengi að lánsfé: Meiri eftirspurn eftir minni eignum

## Aukin umsvif á íbúðamarkaði

Ýmislegt bendir til þess að fasteignamarkaðurinn sé að rífa sig upp úr ládeyðunni sem hefur verið frá hrúni. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um **1% í febrúar** frá fyrri mánuði og hefur nú hækkað um 1,9% á árinu. Hvort sem horft er á þriggja, sex eða tólf mánaða breytingu þá eru allir mælikvarðar að sýna hækkun íbúðaverðs.

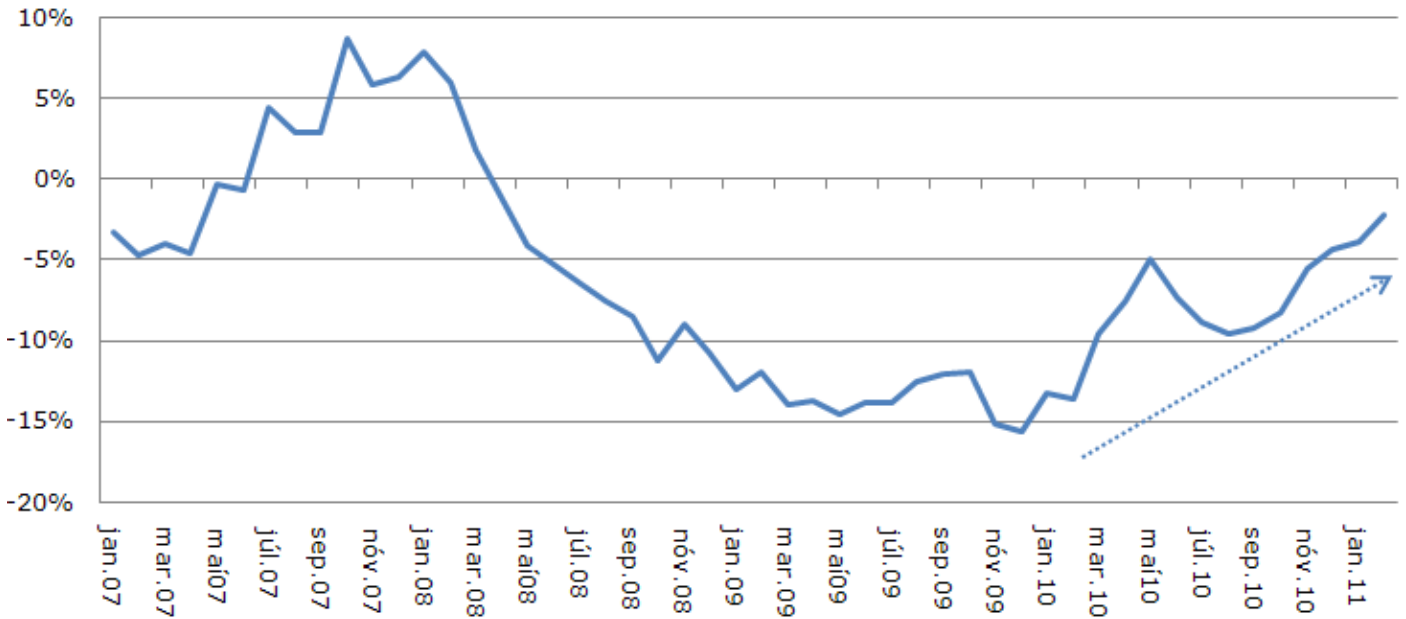
**Verðþróun á fasteignamarkaði**  
- verð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Að raunvirði (þ.e. nafnverð leiðrétt fyrir launaþróun) hefur aðlögunin orðið lengri og dýpri, en frá ársbyrjun 2008 hefur íbúðarhúsnæði lækkað að raunvirði um 25% (samanborið við 14% lækkun að nafnverði). Íbúðaverð er enn að lækka milli ára og í febrúar mældist 2% raunverðslækkun frá sama mánuði í fyrra.

### Raunverðspróun íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu

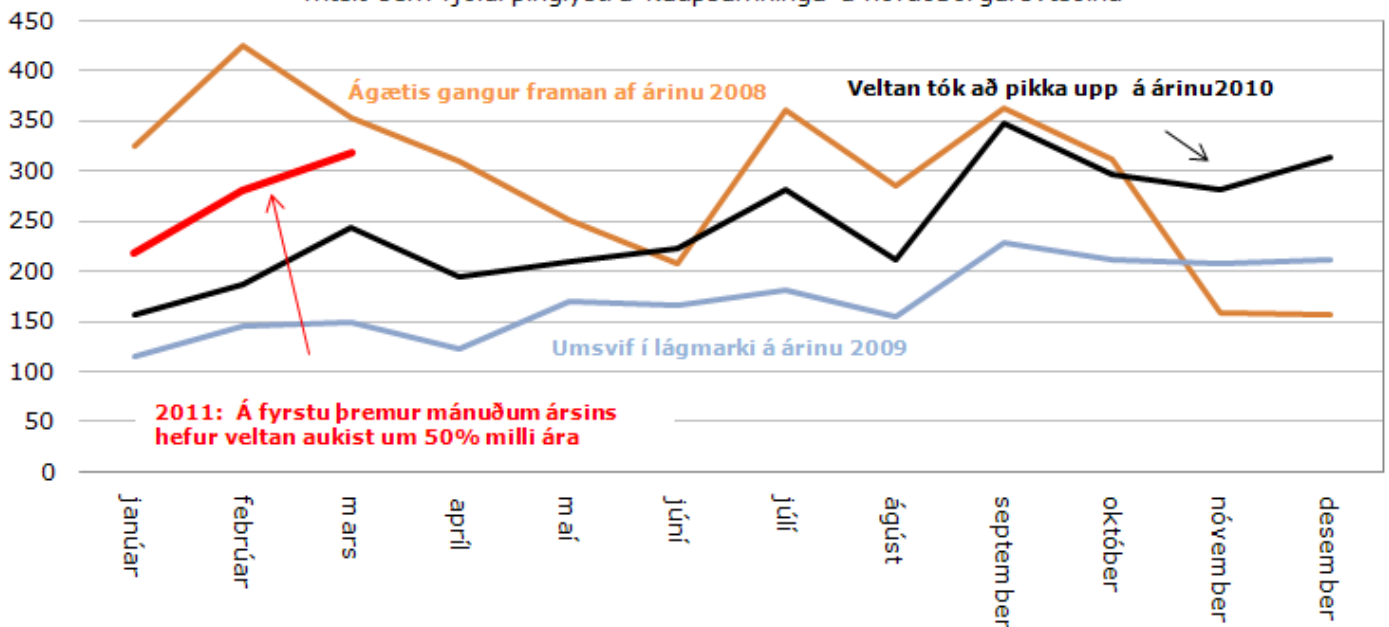
- nafnverð leiðrétt með launavísitölu



Velta á fasteignamarkaði (mæld sem fjöldi þinglýstra kaupsamninga) hefur að sama skapi aukist jafnt og þétt frá ársbyrjun 2010 en það sem vekur athygli um þessar mundir er hversu mikið stökk veltan er að taka nú í upphafi árs, fjöldi kaupsamninga hefur að meðaltali vaxið um 50% milli ára á fyrstu þremur mánuðum ársins og svipar nú til þess sem tíðkaðist síðustu mánuði fyrir hrun. Hugsanleg hefur 110%-leiðin liðkað fyrir viðskiptum á fasteignamarkaði.

### Umsvif á fasteignamarkaði á hverju ári (2008-2011)

- mælt sem fjöldi þinglýstra kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu

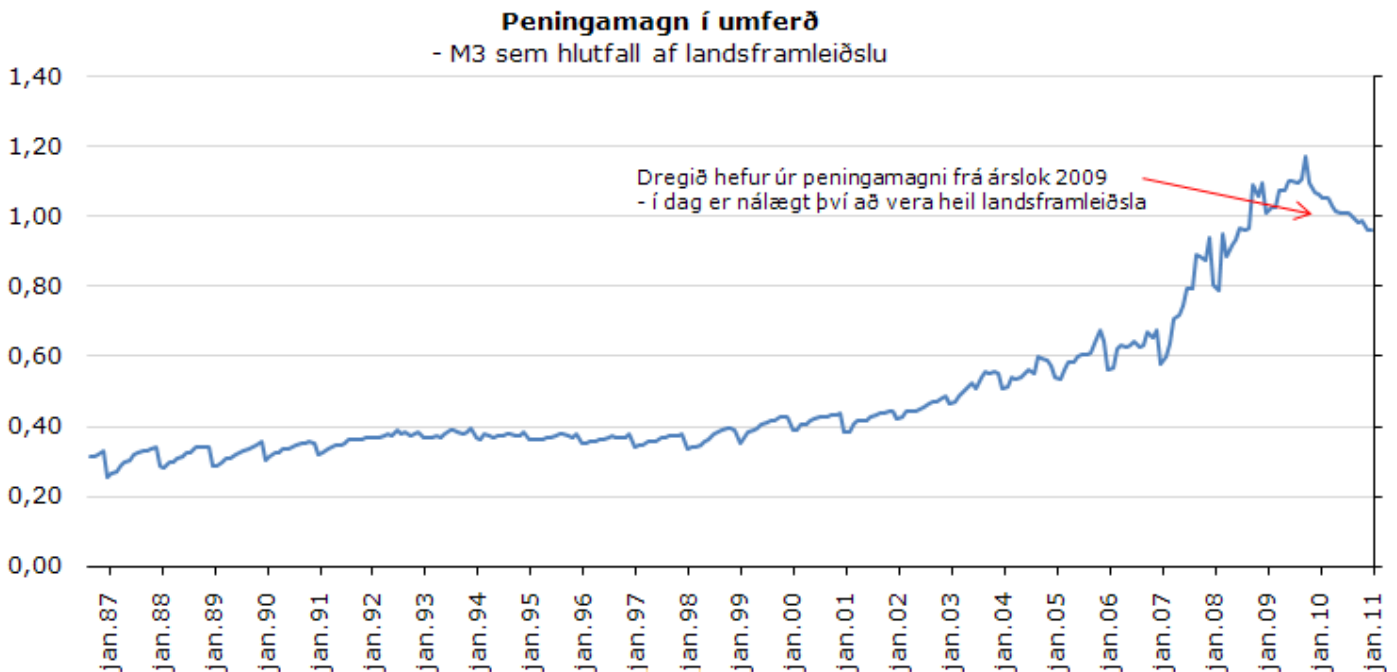


Það kann e.t.v. að skjóta skökku við að veltan sé að aukast og fasteignaverð að hækka á meðan lánsfé er af skornum skammti og allar opinberar tölur benda til þess að útlán til fasteignakaupa séu ekki að aukast. Þá er skuldsetning margra heimila þung, atvinnuleysi enn á uppleið og væntingar heimila daprar. Heimilin hafa einnig orðið fyrir verulegri kaupmáttarskerðingu frá hruni og gangi spár eftir er útlit fyrir að kaupmáttur muni ekki ná sér almennilega á strik á næstu árum. Í ljósi þessa telur Greiningardeild að batamerkin gefi e.t.v ekki tilefni til of mikillar bjartsýni, að minnsta kosti ekki í bili.

## Hvað er þá að keyra áfram fasteignamarkaðinn?

Eftir að nánast lokaðist fyrir útlán til fasteignakaupa þá tók leigumarkaður að myndast. **Hátt leiguverð** í dag endurspeglar í raun þá eftirspurn sem bíður á hliðarlínunni eftir að komast inn á kaupmarkaðinn og hugsanlega er sú eftirspurn nú að færa sig yfir á kaupmarkaðinn. Almennt er talað um þá þumalputtareglu að það þurfi að auka nettó framboð íbúða um 1.500 á hverju ári til að fullnægja eftirspurn ungs fólks sem kemur inn á markaðinn – í ljósi þess að engin íbúðafjárfesting hefur átt sér stað frá hruni þýðir þetta uppsafnað 4.500 íbúðir. Má því velta fyrir sér hvort það sé kominn skortur á framboði til að mæta þeirri eftirspurn sem framundan er!

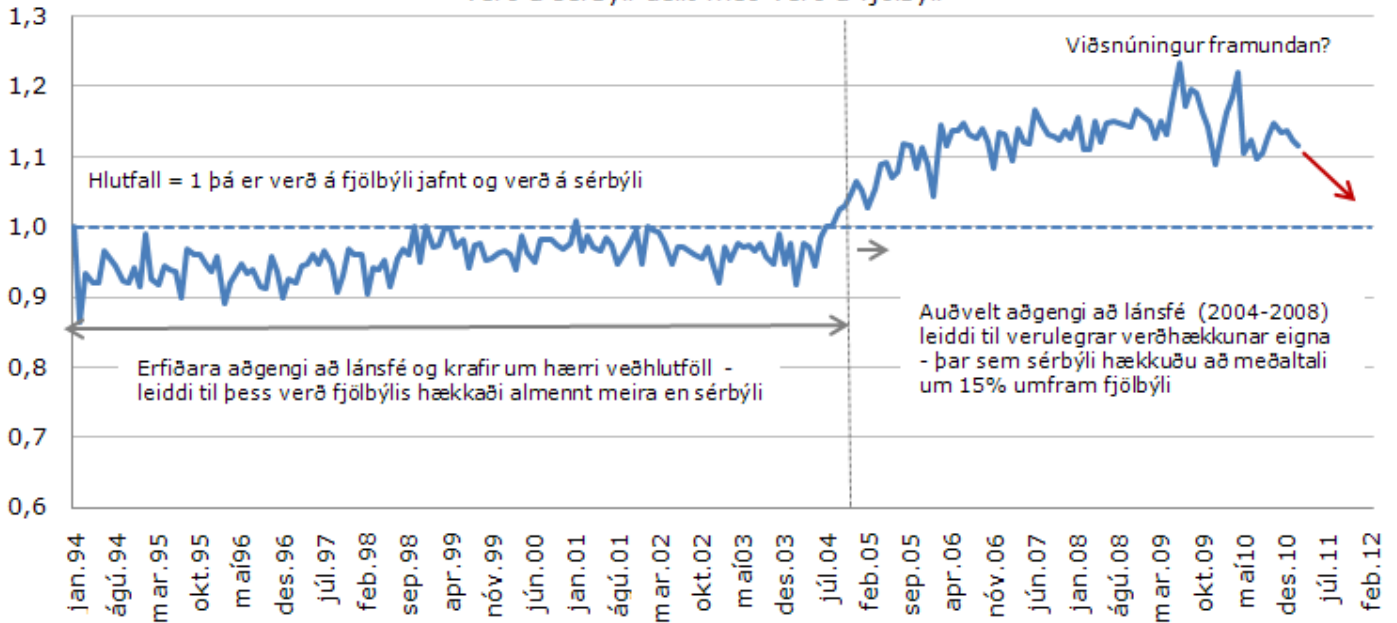
Jafnframt má ekki vanmeta mátt **peningamagnsins sem er í umferð** (= seðlar og mynt, veltiinnlán, almennt sparifé og bundin innlán) sem er nú nálægt því að vera **heil landsframleiðsla**. Þegar innlánsvextir eru lágir fer peningur úr skjóli bankareikninga inn á aðra eignamarkaði. Við höfum séð aukna eftirspurn á skuldabréfamarkaði en ofangreindar vísbendingar benda til þess að fasteignamarkaðurinn sé næstur í röðinni. Eins og sést á meðfylgjandi mynd hefur dregið úr peningamagni frá árinu 2009 – einhverja skýringu má rekja til þess að heimili hafa verið að greiða niður skuldir en allar líkur eru á því að nú séu einstaklingar farnir að líta á fasteignamarkaðinn sem áhugaverðan fjárfestingarkost á nýjan leik.



## Erfitt aðgengi að lánsfé: Meiri eftirspurn eftir minni eignum

Eins og gefur að skilja hefur aðgengi að lánsfé til fasteignakaupa versnað til muna síðustu ár. Gerðar eru kröfur um hærra eiginfjárlutfall og því sérstaklega erfitt að fjármagna kaup á dýrari eignum. Þetta mun valda því að aukning í eftirspurn eftir litlum íbúðum mun verða mun meiri en eftir stærri íbúðum. Í þessu samhengi er áhugvert að skoða verðhlutfall sérbýlis- og fjölbýlishúsnaðis. Á árunum 1994-2004 var verðhlutfall milli einbýlishús og fjölbýlishúsa nokkuð stöðugt. Samhliða innkomu bankanna á fasteignamarkaðinn haustið 2004 jókst aðgangur að lánsfé verulega og veðhlutföll hækkuðu (allt að 100% af markaðsverði). Afleiðingin varð sú að eftirspurn eftir sérbýli jókst verulega og verð hækkaði vel umfram verð á minni eignum. Nú er hins vegar líklegt á meðan fjármögnunarskilyrði eru erfið að þetta hlutfall muni leita í átt að jafnvægi á ný – og benda nýjustu tölur til þess að viðsnúningurinn sé nú þegar hafinn.

## Verðhlutfall sérbylis og fjölbylis - verð á sérbyli deilt með verð á fjölbyli



### Markaðspunktur Greiningardeildar Arion banka

Ásdís Kristjánsdóttir	asdis.kristjansdottir@arionbanki.is	444-6968
Davíð Stefánsson	davidst@arionbanki.is	444-6965
Fannar Jónsson	fannar.jonsson@arionbanki.is	444-6962
Hallgrímur Björnsson	hallgrimur.bjornsson@arionbanki.is	444-6818
Þorbjörn Atli Sveinsson	thorbjorn.sveinsson@arionbanki.is	444-6973

### Ábyrgðarmaður: Ásdís Kristjánsdóttir

#### Fyrirvari

Þær skoðanir og spár sem hér koma fram eru byggðar á almennum upplýsingum sem Greiningardeild Arion banka hefur undir höndum þegar markaðspunktur eru ritaðir. Helstu heimildir eru ársskýrslur, afkomufundir og hluthafafundir auk annarra opinberra upplýsinga sem birst hafa í fjölmiðlum og á öðrum vettvangi. Upplýsingar í umfjöllun eru einungis birtar í upplýsingarskyni og þær ber ekki að skoða sem tilboð á einn eða annan hátt. Skoðanir og spár geta breyst án fyrirvara. Þrátt fyrir að þess sé sérstaklega gætt að upplýsingarnar séu réttar og nákvæmar þegar þær eru settar fram getur Arion banki, eða starfsmenn Arion banka ekki tekið ábyrgð á villum. Vinsamlegast hafið samband við markaðsviðskipti Arion banka eða ráðgjafa áður en gengið er frá viðskiptum sem byggja á þessum markaðspunktum. Arion banki hf. og starfsmenn félagsins taka ekki ábyrgð á því ef að gengi einstakra bréfa sem félagið mælir með kaupum á kunnir að lækka og öfugt.

Arion banki, starfsmenn Arion banka, stjórnarmenn eða aðilar tengdir Arion banka kunna að eiga hagsmuna að gæta varðandi einstök félög sem greiningar, verðmatsskýrslur og annað útgáfufni Greiningardeildar Arion banka lýtur að hverju sinni. Hagsmunir kunna að vera ýmsir t.d. sem hluthafar eða ráðgjafar í einstaka félögum, umsjónaraðilar útboða, viðskiptavaki útgefenda eða hagsmunir sem lúta að annarri veittri fjárfestingabankapjónustu.

**Athugasemdir, ábendingar og fyrirspurnir tengdar markaðspunktum sendist á netfangið greiningardeild@arionbanki.is**