

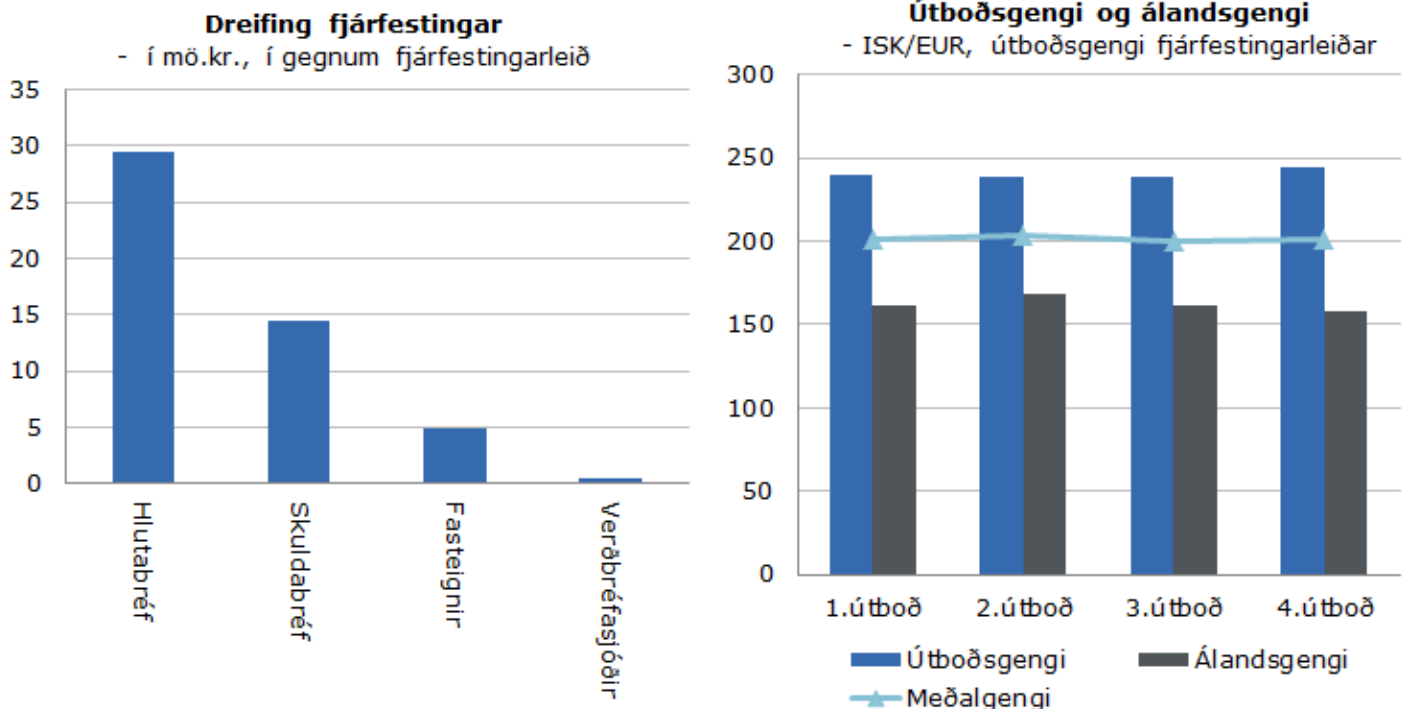
- Fjárfestingarleiðin: Fasteignir miðsvæðis á tombóluverði

Fjárfestingarleiðin: Fasteignir miðsvæðis á tombóluverði

Frá því í mars sl. hefur Seðlabankinn boðið upp á hina svokölluðu fjárfestingarleið í gjaldeyrisútboðum sínum. Þar hefur fjárfestum staðið til boða að selja evrur í skiptum fyrir íslenskar krónur til fjárfestingar til langs tíma í íslensku atvinnulífi. Bónusinn fyrir þá fjárfesta sem kjósa að koma með gjaldeyri í gegnum þessa leið felst í því að helmingur þeirrar fjárhæðar sem flutt er til landins er seldur á álandsgengi („onshore“ gengi) og hinn helmingurinn á útboðsgengi, þ.e. með ríflegum afslætti.

Í þeim fjórum útboðum sem haldin hafa verið hafa fjárfestar komið inn í landið með 245,2 m.EUR eða sem nemur 50 mö.kr. (miðað við það meðalgengi sem fengist hefur með þátttöku í útboðinu). Afsláttur fjárfesta hefur verið að meðaltali í kringum 20% af skráðu gengi, eða m.ö.o. hafa fjárfestar fengið 24% fleiri krónur fyrir hverja evru sem þeir selja en þeir hefðu fengið í banka.

Eins og sést á neðangreindri mynd þá hefur eftirspurnin að mestu leyti legið í hlutabréfum og skuldabréfum (um 90%), en einungis 10% kaupanna hafa legið í fasteignum og 1% verðbréfasjóðum.



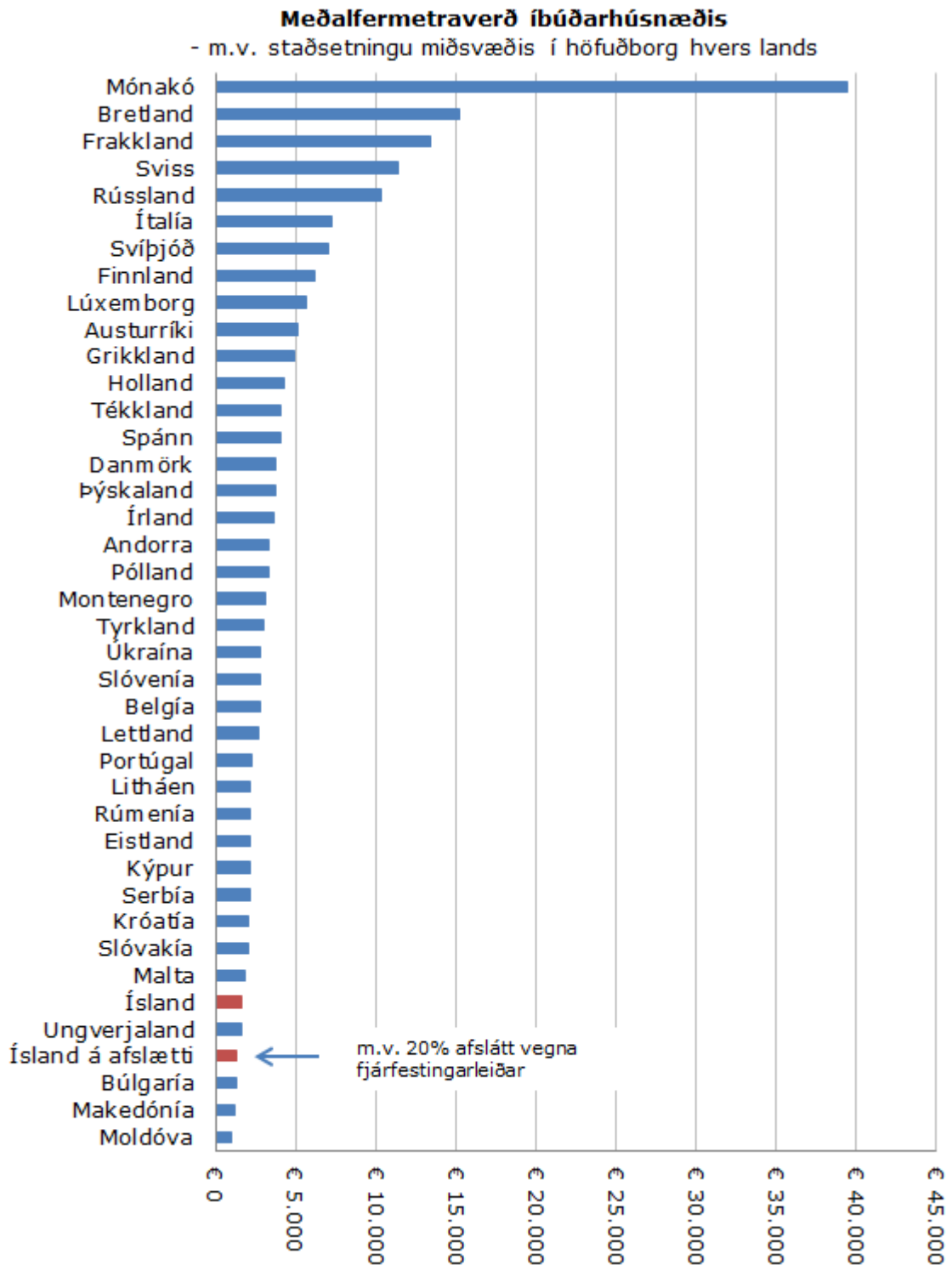
Heimild: Seðlabanki Íslands

Horfa fjárfestar í auknum mæli til fasteignakaupa?

Fasteignir í miðbæ Reykjavíkur (mældar í evrum) eru meðal þeirra ódýrustu í samanburði við aðrar borgir í Evrópu. Þannig er Reykjavík í 6. neðsta sætinu og austur-evrópskar borgir í löndum eins og Möltu, Króatíu, og Serbíu að skora hærra. Ef tekið er mið af þeim afslætti sem fæst í gegnum fjárfestingarleiðina þá fellur Reykjavík hins vegar niður um tvö sæti og mælist þá fasteignaverð í Reykjavík í 4. neðsta sætinu í Evrópu. Þannig er fasteignaverð hvergi lægra í Evrópu nema í Búlgaríu, Makedóníu og Moldavíu miðað við þennan samanburð.

Verðmiði fasteigna í Reykjavík er því ekki hár í alþjóðlegum samanburði og færa má rök fyrir því að Reykjavík ætti að skora hærra. Þrátt fyrir að atvinnuleysi sé í hærri kantinum á okkar mælikvarða þá er 7-8% atvinnuleysi á mælikvarða annarra landa ekki talið hátt. Þá hafa skýr merki komið fram sem undirstrika að efnahagsbatinn sé hafinn, auk þess sem Ísland er í ríkari helmingi Evrópulanda samkvæmt mælingum frá Eurostat (sjá Markaðspunkta um [Lífskjör evrópskra heimila](#)).

Í ljósi þessa er ekki ólíklegt að fjárfestar fari að horfa í auknum mæli til fasteigna í komandi útboðum Seðlabankans, hvort sem um er að ræða Íslendinga eða aðra Íslandsvini!



Markaðspunktar Greiningardeildar Arion banka

Ásdís Kristjánsdóttir	asdis.kristjansdottir@arionbanki.is	444-6968
Davíð Stefánsson	david.stefansson@arionbanki.is	444-6965
Fannar Jónsson	fannar.jonsson@arionbanki.is	444-6962
Hafsteinn Hauksson	hafsteinn.hauksson@arionbanki.is	444-6993
Krístúrín Mjöll Frostadóttir	kristrun.frostadottir@arionbanki.is	444-6911
Stefán Broddi Guðjónsson	stefan.gudjonsson@arionbanki.is	444-6959
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 markaðspunktar 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 kunni 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 útgáfuefni 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 fjárfestingabankaþjónustu.

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

