

Markaðspunktur í dag:

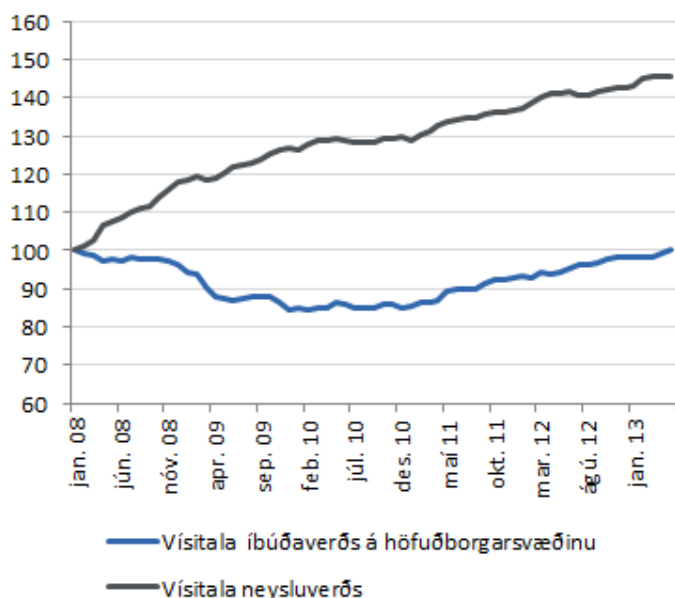
- Eigið fé í húsnæði – staðsetningin skiptir sköpum

Eigið fé í húsnæði – staðsetningin skiptir sköpum

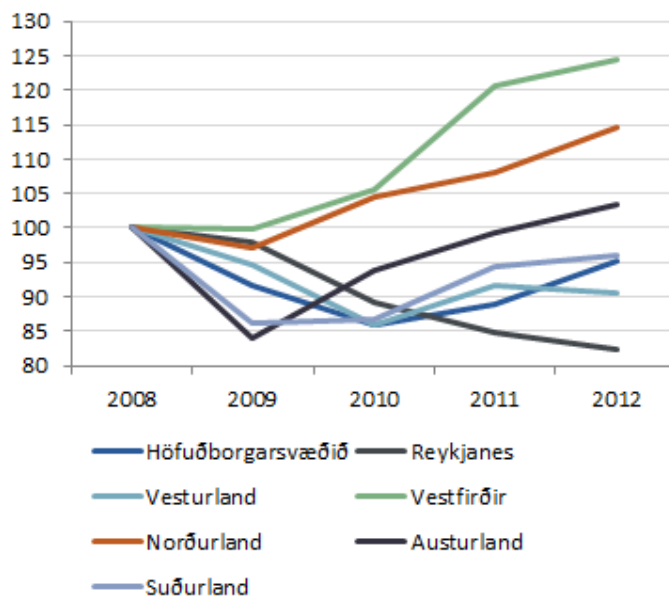
Skuldavandi heimilanna hefur verið nokkuð til umræðu að undanfögnu og þarf engan að undra, enda hefur ný ríkisstjórn lofað skuldaleiðréttingum í gegnum almenna niðurfærslu verðtryggðra húsnæðislána. Aukinheldur standa lánastofnanir nú í ströngu við að endurreikna gengistryggð lán í samræmi við nýlega dóma Hæstaréttar um gildi fullnaðarkvittana í gengislánasamningum.

Eiginleikar innlendra fasteignalána, líkt og gengis- og verðtrygging, gera það að verkum að eiginfjárstaða íslenskra heimila er einkar viðkvæm gagnvart gengis- og verðlagsáföllum. Frá upphafi árs 2008 hafa farið samhliða 46% hækkun á vísitölu neysluverðs en aðeins 0,3% nafnverðshækkun á fasteignaverði, m.v. vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu. Við slíkar aðstæður gengur hratt á eigið fé heimila og þurrkast það út í mörgum tilvikum.

Þróun íbúðaverðs og verðbólgu
- vísitala = 100 árið 2008



Þróun íbúðaverðs eftir landshlutum
- vísitala = 100 árið 2008

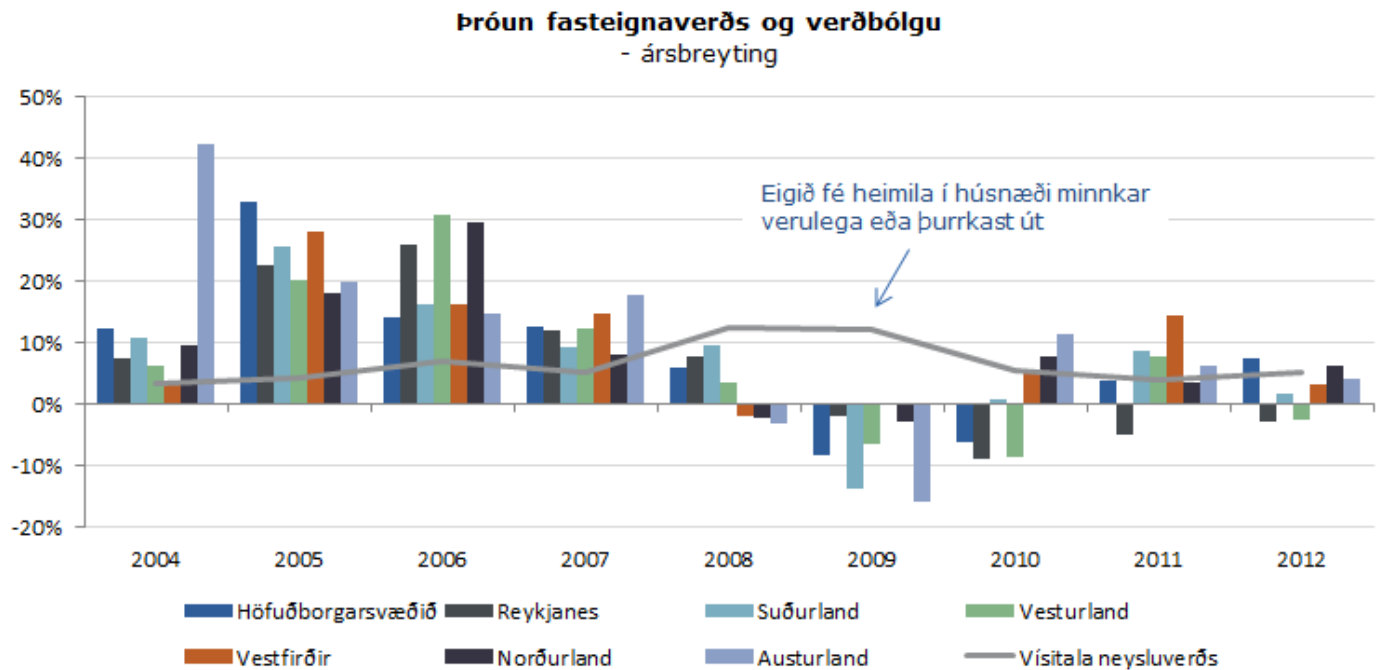


Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands

Heimilin standa misvel að vígi hvað varðar eiginfjárstöðu og getur staðsetning fasteignar skipt þar sköpum. Líkt og myndirnar hér að ofan og neðan bera með sér lækkaði fasteignaverð¹ mismikið eftir landshlutum í kjölfar efnahagsrunsins. Þannig hefur fasteignaverð á Reykjanesi lækkað um 17% frá árinu 2008 samanborið við 24% hækkun á Vestfjörðum. Hafa skal hugfast að mun færri fasteignaviðskipti liggja að baki verðhækkuninni á Vestfjörðum samanborið við aðra landshluta svo er

¹ Miðað er við meðalkaupverð á fermetra í hverjum landshluta sem birt er árlega af Þjóðskrá Íslands.

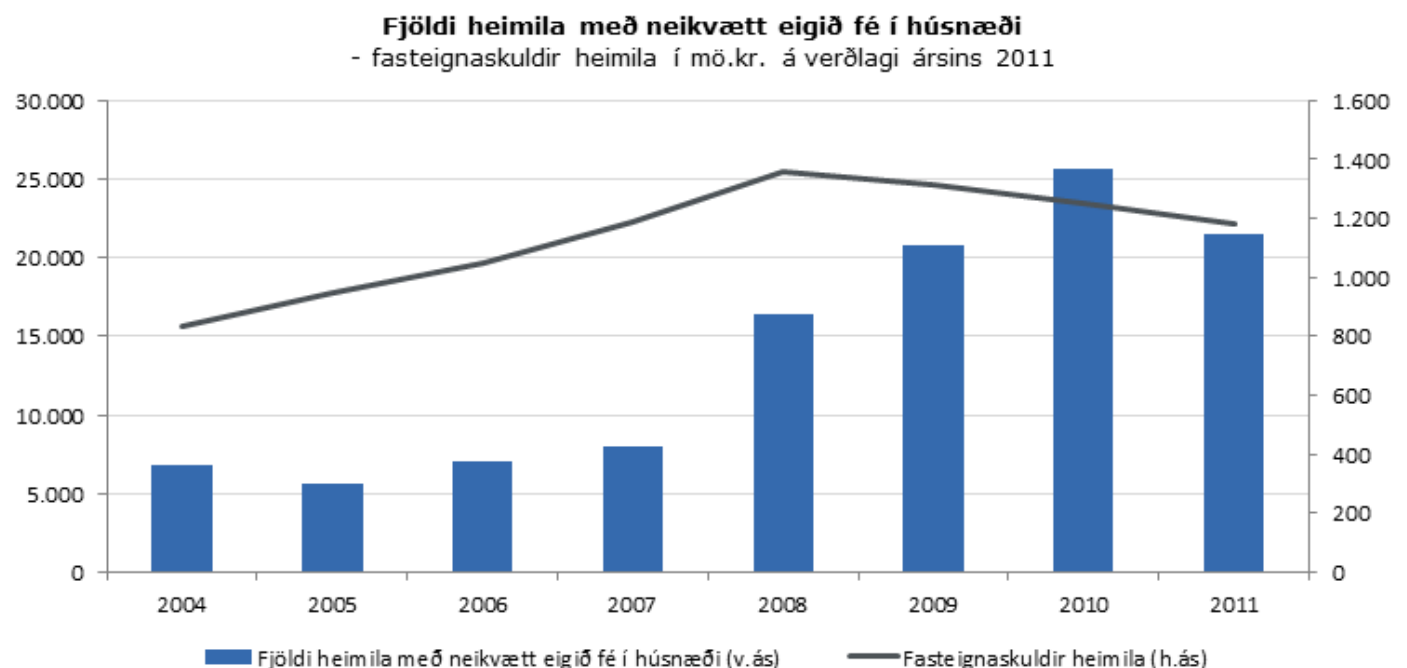
hér aðeins um grófa nálgun að ræða.



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands

Vegna lægra húsnæðisverðs og hækkandi stöðu fasteignalána sökum mikillar verðbólgu hefur heimilum sem skulda meira en þau eiga í íbúðarhúsnæði sínu fjölgað hratt. Fjöldinn náði hámarki árið 2010 en það ár er talið að um 25.600 fjölskyldur hafi verið með neikvætt eigið fé í húsnæði². Samkvæmt mati Seðlabanka Íslands voru 37% skuldsettra húseiganda í neikvæðri eiginfjárstöðu í lok ársins 2010.

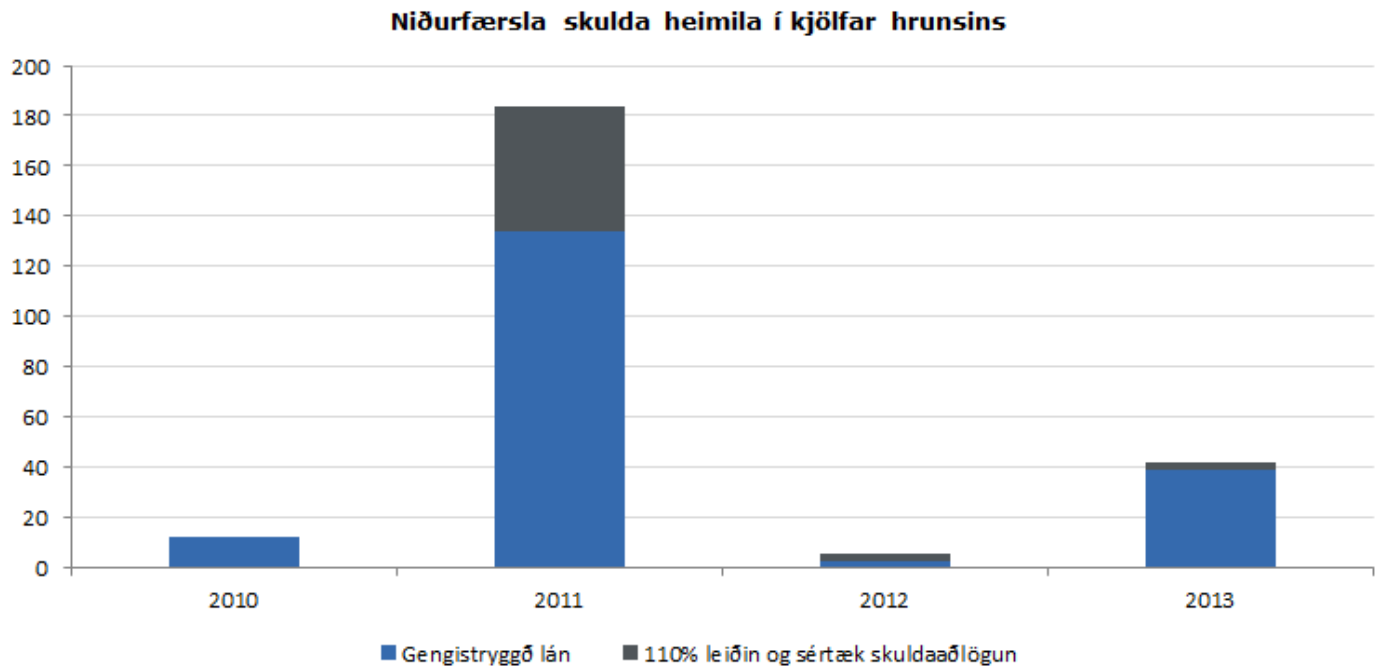
Líkt og myndin hér að neðan sýnir fækkaði heimilum með neikvætt eigið fé í húsnæði um 16% á milli áranna 2010 og 2011. Skipta þar mestu endurútreikningar lána sökum ólögðmætis gengistryggingar og 110% leiðarinnar. Þá mældist raunhækkun fasteignaverðs á flestum landsvæðum árið 2011 sem jafnframt bætti stöðu margra heimila. Ætla má að staðan hafi batnað enn frekar árið 2012 þar sem heildarmat fasteigna á landinu hækkaði nokkuð umfram verðlag.



Heimild: Velferðarráðuneyti, Hagstofa Íslands

² Notast er við fasteignamat sem mælikvarða á verðmæti fasteigna.

Í heild hafa skuldir heimila verið niðurfærðar um 244 ma.kr. frá haustinu 2008, en slík niðurfærsla samsvarar um 14% af landsframleiðslu ársins 2012. Frekari niðurfærslu er að vænta ef loforð stjórnarflokkanna ganga eftir. Þá ríkir óvissa um hver áhrifin verða vegna nýfallinna gengisdóma. Að öllum líkindum eiga því skuldir heimila eftir að lækka ennfrekar á næstu misserum.



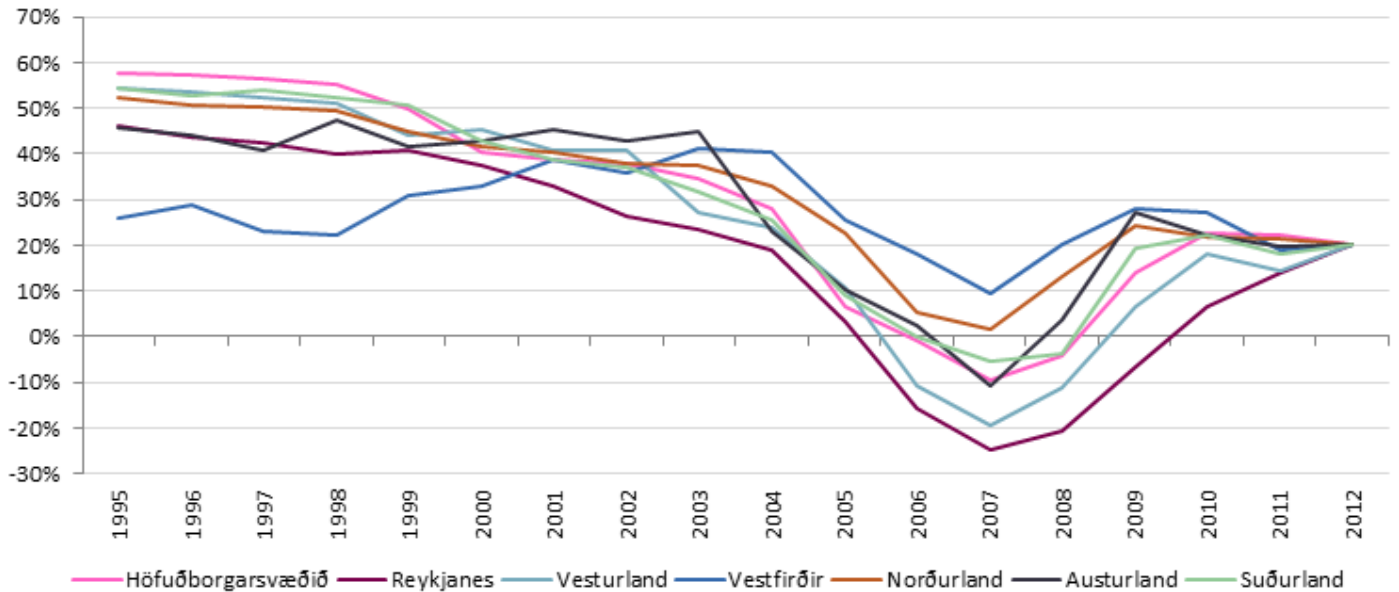
Heimild: Seðlabanki Íslands

Hverjir eru í vandræðum?

Því fer fjarri að allir þeir sem fjárfestu í fasteign á bóluárunum glími við eiginfjárvandræði. Taka verður tillit til fjölmargra þátta er spila hér inn í, líkt og varfærni heimila í skuldsetningu og staðsetningu fasteignar, og ræður samspil þeirra miklu um eiginfjárstöðu heimila í dag. Hér á eftir er athugað hver eiginfjárstaða heimila sem keyptu húsnæði á tímabilinu 1995-2012 er. Miðað er við að íslensk heimili hafi fjármagnað fasteignir með verðtryggðum jafngreiðslulánum sem bera sambærilega vexti og Íbúðalánasjóður hefur boðið upp á. Gert er ráð fyrir því að fasteignaverð ráðist af staðsetningu fasteignar og að það fylgi nokkurn veginn meðalkaupverði á hvern fermetra í hverjum landshluta fyrir sig. Lögð er áhersla á að hér er um eins konar meðaltalsútreikninga, og því standa mörg heimili eðli málsins samkvæmt betur, en önnur verr, en útreikningar okkar gefa til kynna.

Myndin hér að neðan lýsir þróun eignamyndunar í húsnæði hjá þeim heimilum sem keyptu fasteign með 20% eiginfjárframlagi og 80% verðtryggðri lánsfjármögnun til 40 ára. Líkt og sést skiptir staðsetning fasteignar miklu máli fyrir eignamyndun. Þau heimili sem keyptu húsnæði á Vestfjörðum eða Norðurlandi standa vel að vígi í dag og virðast ekki eiga í eiginfjárvandræðum, ekki einu sinni þau sem keyptu húsnæði þegar fasteignaverð var í hámarki. Nokkuð dekkri mynd fæst ef litið er til þeirra heimila er keyptu húsnæði á Reykjanesi og Vesturlandi, en verst settu heimilin væru með í kringum 20-25% neikvætt eigið fé í dag ef fjárfest hefði verið á árunum 2005-2009 og ekki komið til skuldaniðurfellinga.

Eigið fé heimila árið 2012 m.v. mismunandi kaupár - 80% verðtryggt jafngreiðslulán til 40 ára

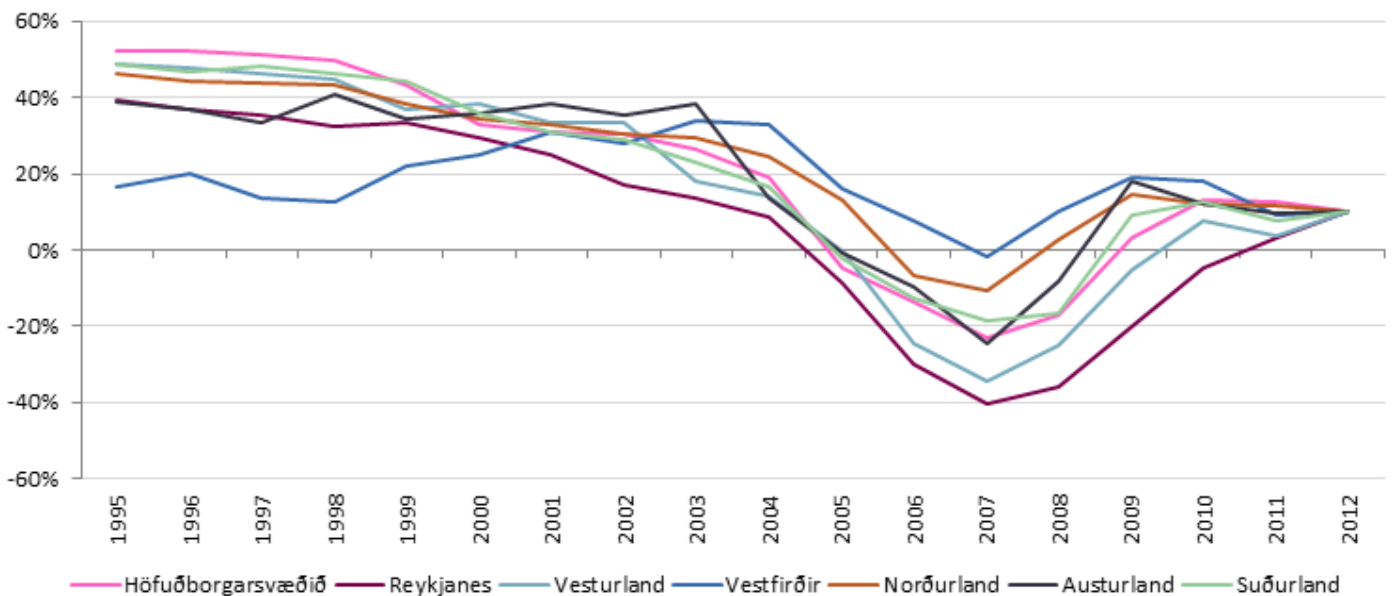


Heimild: Greiningardeild

Því hærra veðhlutfall...

Þau heimili sem tóku 40 ára fasteignalán með 90% verðtryggðri lánsfjármögnun standa nokkuð höllum fæti, en þó ræðst staða þeirra er nýttu sér þetta lánaform töluvert eftir staðsetningu fasteignar. Þannig standa heimili sem keyptu húsnæði á Vestfjörðum almennt vel að vígi, nema þau hafi keypt húsnæði um miðbik árs 2007. Verst settu heimilin, er keyptu húsnæði á Reykjanesi, væru með allt að 40% neikvætt eigið fé ef ekki hefði komið til 110% leiðarinnar. Sé horft til kaupársins 2007 þá eru aðeins heimili sem keyptu húsnæði á Vestfjörðum og Norðurlandi sem falla ekki undir 110% leiðina.

Eigið fé heimila árið 2012 m.v. mismunandi kaupár - 90% verðtryggt jafngreiðslulán til 40 ára

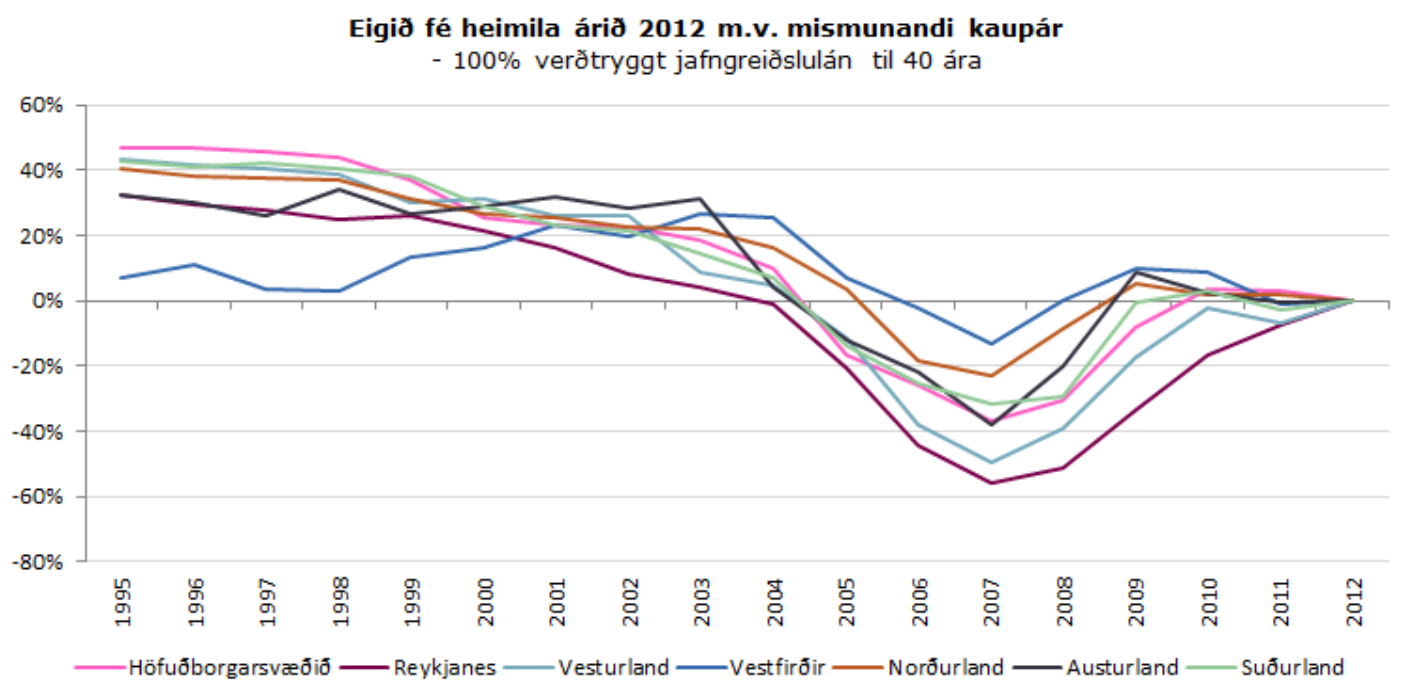


Heimild: Greiningardeild

...því verri er staðan

Þegar heimili eru komin út í 100% verðtryggða lánsfjármögnun til 40 ára dökkar myndin enn frekar. Líkt og áður eru það heimili sem fjárfest hafa í húsnæði á Reykjanesi sem standa langverst og stæðu þau verst settu eftir með allt að 60% neikvætt eigið fé í dag ef ekki hefði komið til skuldaniðurfellingar.

Búast má við því að heimili sem kusu ofangreint lánaform og keyptu húsnæði einhvern tíma frá árslokum 2004 fram til ársins 2009 séu að jafnaði með neikvætt eigið fé. Heimili sem keyptu á Vestfjörðum og Norðurlandi eru þó undanskilin þessum tímaramma enda hefur virði fasteigna þar haldist nokkuð stöðugt og hækkað ef eitthvað er. Ef þróun húsnæðisverðs síðustu ára felur í sér vísbendingu um framtíðina er líklegt að heimili á Vestfjörðum og Norðurlandi komist fyrst í jákvæða eiginfjárstöðu. Aftur á móti eiga heimili á Vesturlandi og sérstaklega á Reykjanesi langt í land, þrátt fyrir hin ýmsu úrræði til skuldaniðurfellinga.



Heimild: Greiningardeild

Fjárhagsstaða heimila hefur skánað verulega á undanförunum árum, samhliða því sem skuldir heimila hafa verið niðurfærðar og eignaverð hefur farið hækkandi. Þá hefur kaupmáttur heimila vaxið samfleytt frá miðju ári 2010 og svipar í dag til ársins 2006. Eins og ofangreind greining leiðir í ljós þá er eiginfjárstaða heimila hins vegar afar mismunandi eftir staðsetningu, kaupári og lánshlutfalli.

Markaðspunktur Greiningardeildar Arion banka

Ásdís Kristjánsdóttir	asdis.kristjansdottir@arionbanki.is	444-6968
Brynjar Ólafsson	brynjar.olafsson@arionbanki.is	444-6262
Elvar Ingi Möller	elvar.moller@arionbanki.is	444-6981
Erna Sverrisdóttir	erna.sverrisdottir@arionbanki.is	444-6991
Fannar Jónsson	fannar.jonsson@arionbanki.is	444-6962
Hafsteinn Hauksson	hafsteinn.hauksson@arionbanki.is	444-6993
Stefán Broddi Guðjónsson	stefan.gudjonsson@arionbanki.is	444-6959

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 og ekki skal líta á efnið sem ráðgjöf um kaup, sölu eða aðra ráðstöfun fjármálagerna sem umfjöllunin kann að varða, beint eða óbeint. 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. Einnig skal bent á að árangur í fortíð er ekki örugg vísbending eða trygging fyrir árangri í framtíð.

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
