

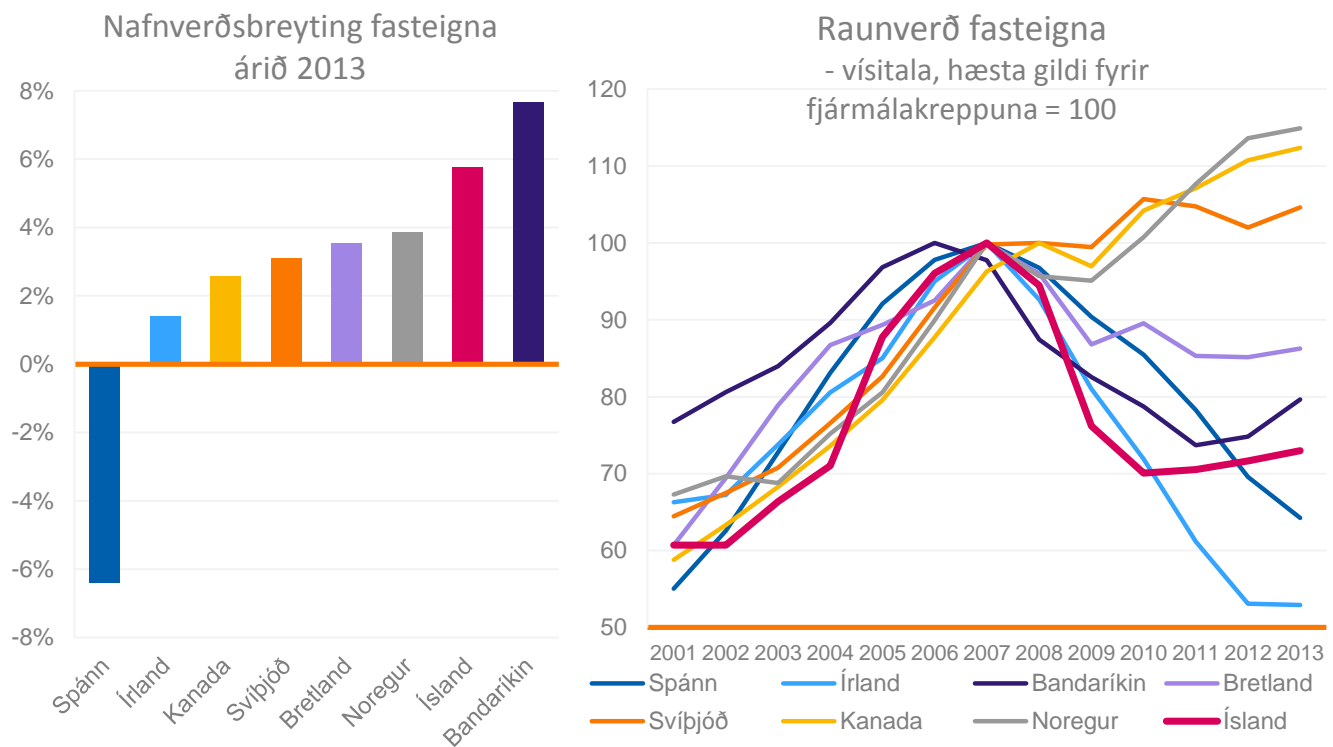
19. ágúst 2014

Fasteignir í Reykjavík á viðráðanlegu verði

Með síðustu fasteignabólu ennþá sjáanlega í baksýnispeglinum kemur ekki á óvart að margir séu með varann á gagnvart nýrri bólu myndun. Sem dæmi má nefna að Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn (AGS) fylgist náið með þróun húsnæðisverðs í aðildarríkjum sínum og gaf nú síðast í júní út viðvörðun þess efnis að hrun á fasteignamörkuðum víðs vegar gæti verið í farvatninu ef ekki verði gripið í taumana. Í því samhengi nefnir sjóðurinn meðal annars Kanada, Noreg, Svíþjóð og Bretland. Ekki þótti brýnt að senda Íslandi, Spáni, Írlandi né Bandaríkjunum slík varnaðarorð en þau ríki eru vafalaust þekktustu dæmin um bóluhagkerfi er fóru illa þegar fasteignaverð hrundi í aðdraganda fjármálakreppunnar.

Áhugavert er að bera saman þróun fasteignaverðs hér á landi við þróun í fyrrgreindum ríkjum, þ.e.a.s. þar sem hættu er á bólu og þar sem bólan hefur sprungið, og sjá hvar við stöndum. Sé lítið til nafnverðshækkunar fasteignaverðs á síðasta ári eru aðeins Bandaríkin sem státa af meiri hækkun en Ísland. Vert er að taka það fram að gögn fyrir Ísland byggja á fasteignaverði á öllu landinu og því hækkunin ívið minni heldur en ef miðað væri eingöngu við höfuðborgarsvæðið. Ljóst er að bæði hér á landi og í Bandaríkjunum hafa fasteignamarkaðir náð nokkuð öruggri viðspyrnu, öfugt við á Spáni og Írlandi.

Þrátt fyrir mikla nafnverðshækkun hefur raunverð fasteigna á Íslandi hreyfst lítið og hækkaði það aðeins um 4% á milli árána 2010 og 2013¹. Þróunin er ekki úr takti við reynslu Bandaríkjanna en þar hefur þó hækkunin verið nokkuð meiri og yfir skemmri tíma. Spánn og Írland eru aftur á móti ennþá í lækkunarfasa. Þau lönd sem AGS sendi nýlega varnarorð til upplifðu litla lækkun raunverðs í kjölfar fjármálakreppunnar, að Bretlandi undanskildu. Kanada og Noregur skera sig nokkuð úr en í báðum þessum löndum hefur raunverð fasteigna hækkað hressilega frá árinu 2009, eða um 16% og 21% hvort um sig, á meðan Svíþjóð hefur dregist nokkuð aftur úr.



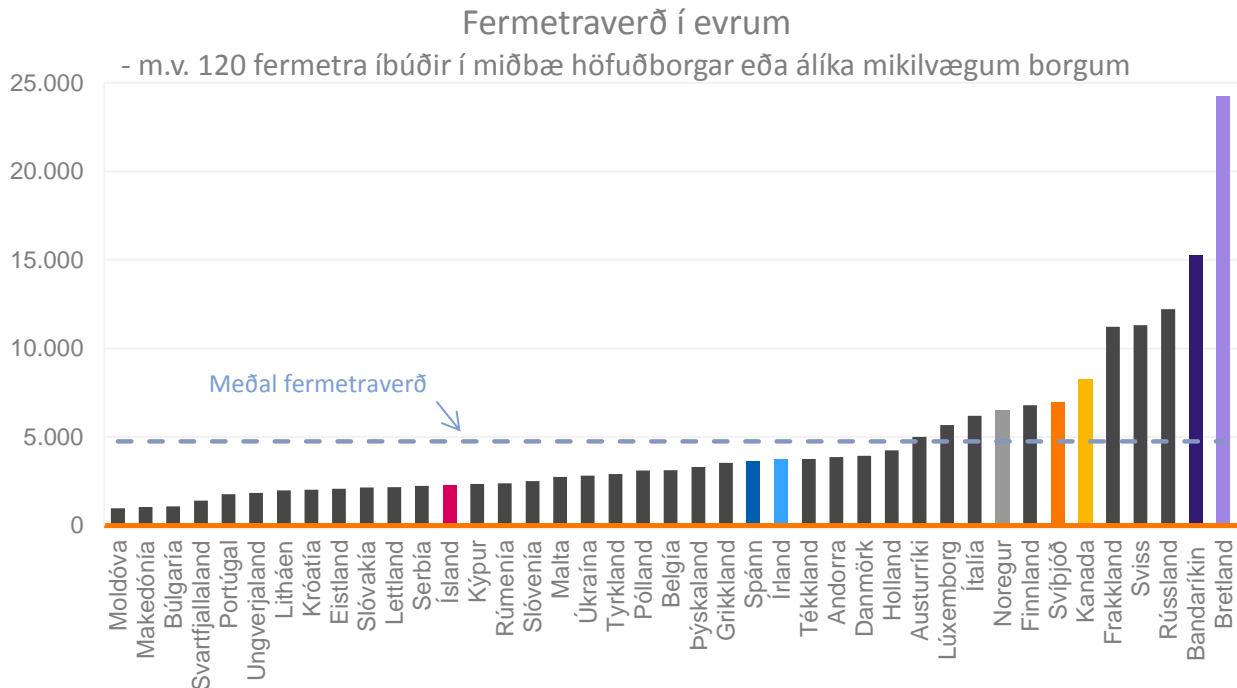
Heimildir: OECD, Hagstofa Íslands

Þrátt fyrir að fasteignaverð hér á landi hafi hækkað töluvert undanfarin ár þá eru fasteignir í miðbæ Reykjavíkur (mældar í evrum), sem teljast til dýrustu eigna landsins, með töluvert lágan verðmiða í samanburði við aðrar borgir í Evrópu og Norður Ameríku. Þannig er Reykjavík í 13. neðsta sætinu á meðan öll ofangreind samanburðalönd eru mun ofar. Einnig ná austur-evrópsku borgirnar Búkarest (Rúmeníu) og

¹ Hækkunin nemur rúmum 9% ef miðað er við raunverð fasteigna fystu sex mánuði þessa árs.

Ljubljana (Slóvenía) hærra á lista en Reykjavík, þrátt fyrir að Ísland standi betur á flesta efnahagslega mælikvarða s.s. hagvöxt, atvinnuleysi og tekjur. Því má velta fyrir sér í þessu samhengi hvort fasteignir í miðbænum séu þrátt fyrir allt lágt verðlagðar?

Á myndinni hér að neðan er Mónakó sleppt en þar er fermetraverð hvorki meira né minna en 39 þúsund evrur. Bretland kemur þar á eftir, eða réttara sagt London, en þar hefur fasteignaverð rokið upp að undanfögnu og hækkaði til að mynda um 18% á fyrsta fjórðungi þessa árs miðað við sama tímabil í fyrra. Þá er fasteignaverð í stærstu borgum Bandaríkjanna, Kanada, Svíþjóðar og Noregs einnig töluvert yfir meðallagi. Þrátt fyrir að fasteignaverð hafi hríðlakkað bæði á Írlandi og Spáni, 45% og 28% frá 2008, standa bæði Dublin og Madrid Reykjavík ennþá frammar, þótt vissulega hafi dregið saman með borgunum síðustu ár.

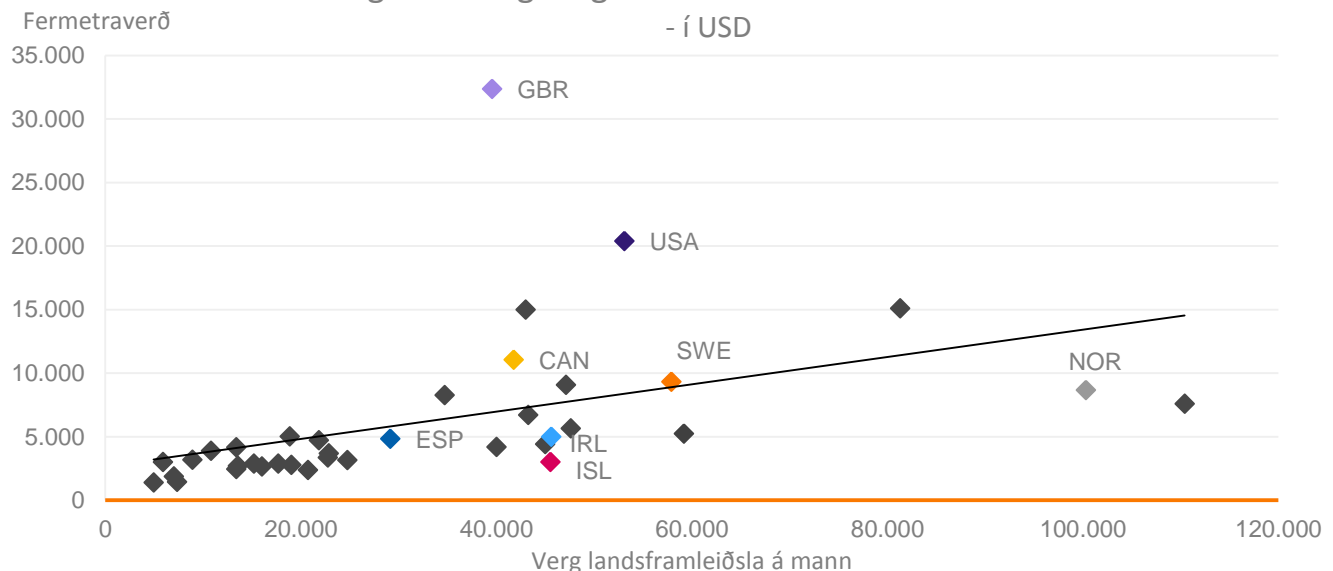


Heimildir: Global Property Guide, Seðlabanki Íslands, Þjóðskrá Íslands

Þegar tekið er tillit til vergrar landsframleiðslu á mann, sem þrátt fyrir ýmsa vankanta er oft notuð sem mælikvarði á meðaltekjur á mann, má færa frekari rök fyrir því að fasteignir í miðbæ Reykjavíkur séu lágt verðlagðar miðað við aðrar borgir Evrópu. Þannig er fermetraverð í miðbæ Reykjavíkur á svipuðu reki og í öðrum borgum í suður og austur hluta álfunnar þrátt fyrir að meðaltekjur á mann séu mun hærrí hér á landi, jafnvel tvöfalt hærrí. Þá er hlutfallið á milli fermetraverðs og meðaltekna með lægsta móti sem gefur til kynna að fasteignir í Reykjavík séu á viðráðanlegu verði, að minnsta kosti í alþjóðlegum samanburði.

Á hinum enda skalans er London, þar sem hlutfallið á milli fermetraverðs og meðaltekna er hæst, en þar slagar fermetraverð hátt upp í landsframleiðslu á mann árið 2013. Það má því áætla að ólíkt Íslendingum þá geta fáir Bretar látið sig dreyma um að fjárfesta í íbúð í miðborg höfuðborgar sinnar.

Fasteignaverð og verg landsframleiðsla á mann árið 2013



Heimildir: AGS, Global Property Guide, Seðlabanki Íslands, Þjóðskrá Íslands

Greiningardeild Arion banka

Anna Hrefna Ingimundardóttir
anna.ingimundardottir@arionbanki.is

Hrafn Steinarsson
hrafn.steinarsson@arionbanki.is

Elvar Ingi Möller
elvar.moller@arionbanki.is

Hafsteinn Hauksson
hafsteinn.hauksson@arionbanki.is

Erna Björg Sverrisdóttir
erna.sverrisdottir@arionbanki.is

Stefán Broddi Guðjónsson
stefan.gudjonsson@arionbanki.is

Forstöðumaður

Regína Bjarnadóttir
regina.bjarnadottir@arionbanki.is
444-6969

[Hér má finna fyrirvara](#)