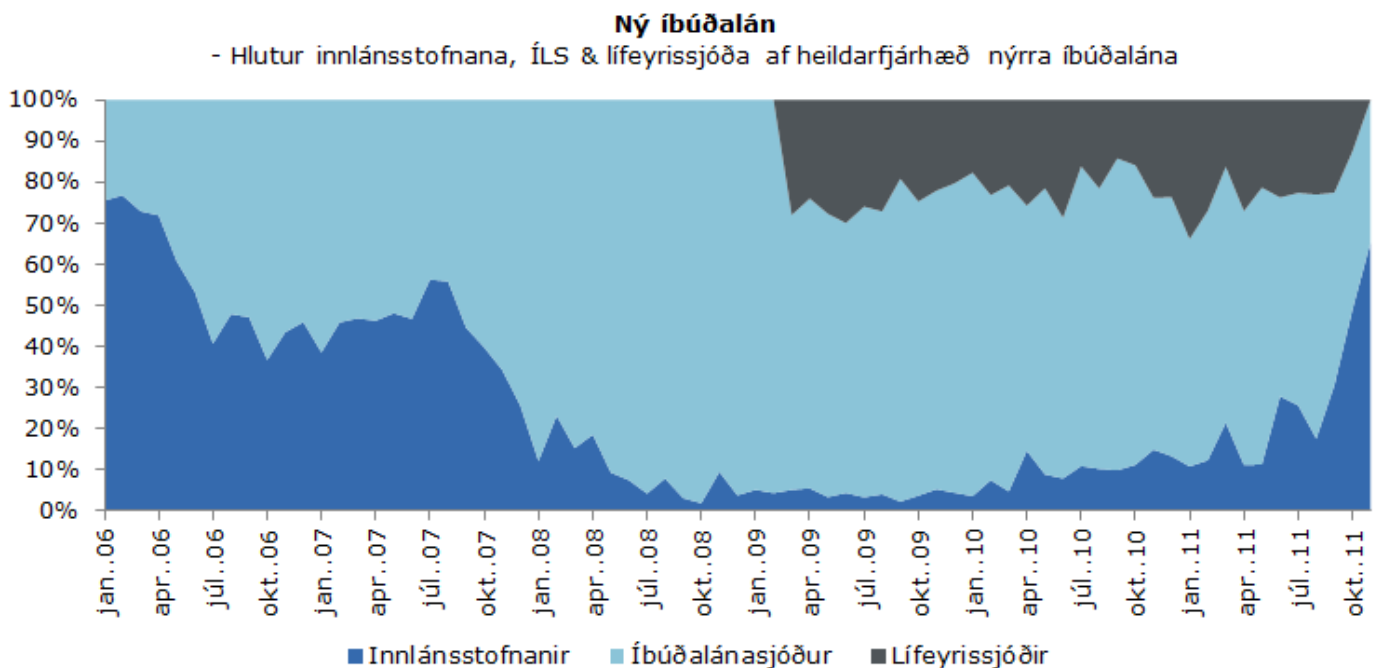


**Markaðspunktur í dag:**

- Breytingar á húsnæðislánamarkaði

**Breytingar á húsnæðislánamarkaði**

Íbúðalánasjóður og lífeyrissjóðir höfðu fram á mitt síðasta ár nánast setið einir að nýjum íbúðalánnum allt frá hrúni. Þessi þróun hefur þó heldur betur snúist við á síðustu mánuðum og hefur hlutdeild innlánsstofnana í nýjum íbúðalánnum tekið kipp upp á við. Án nokkurs vafa má rekja þessa breytingu til fjölbreyttari lánamöguleika, sbr. óverðtryggðra lána og hærri lánshlutfalla. Hlutfall innlánsstofnana af heildarfjárhæð nýrra íbúðalána var í nóvember síðastliðnum um 65% og ef árið í heild er skoðað (fram til nóvember) var hlutfall innlánsstofnana um 27%.



Heimild: Seðlabanki Íslands

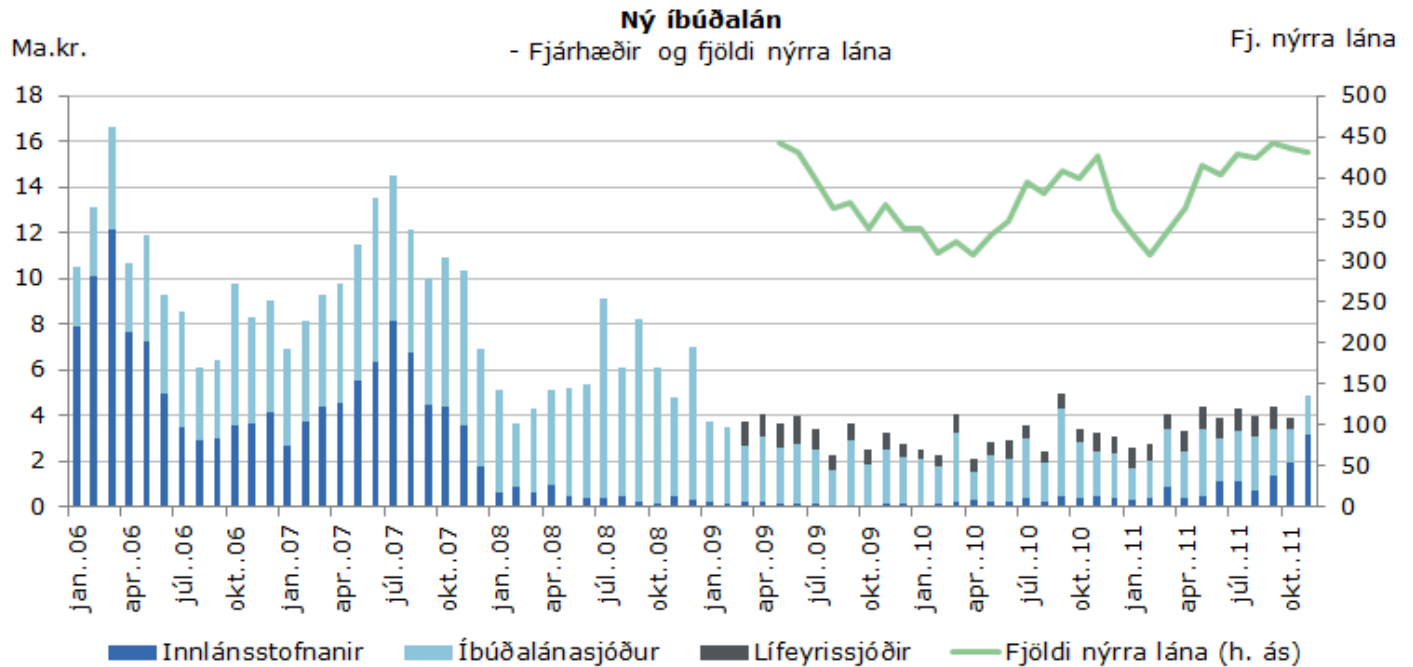
Heildarfjárhæð nýrra útlána síðasta árs nam um 42 mö.kr. sem er um þriðjungur af þeim útlánnum sem voru veitt árið 2006 og 2007 þegar árleg útlán námu um 120 mö.kr. Því liggur fyrir að þrátt fyrir að hlutdeild innlánsstofnana sé farin að nálgast svipaða tölu og hún var í upphafi árs 2006 þá eru ný útlán í kerfinu í heild sinni mun lægri upphæð.

**Aukin íbúðalán viðskiptabankanna jákvæð fyrir bankakerfið**

Útlánasafn íslensku viðskiptabankanna er nokkuð frábrugðið safni erlendra banka að því leyti að meginuppistaða útlánasafnsins er fyrirtækjalán en þau eru í dag í kringum 70% af innlendum útlánnum. Hjá flestum erlendum alhliðabönkum (e. universal banks) eru lán til einstaklinga fyrirferðameiri en fyrirtækjalán þar sem húsnæðislán eru almennt talin öruggari lán. Aukin húsnæðislán íslensku bankanna hefur í för með sér að efnahagsreikningur þeirra verður líkari því sem tíðkast hjá erlendum bönkum, gæði útlánasafnsins eykst sem og áhættudreifing. Aukin

Íbúðalán hafa því að þessu leyti jákvæð áhrif á rekstur viðskiptabankanna og þ.m.t. íslenska bankakerfið.

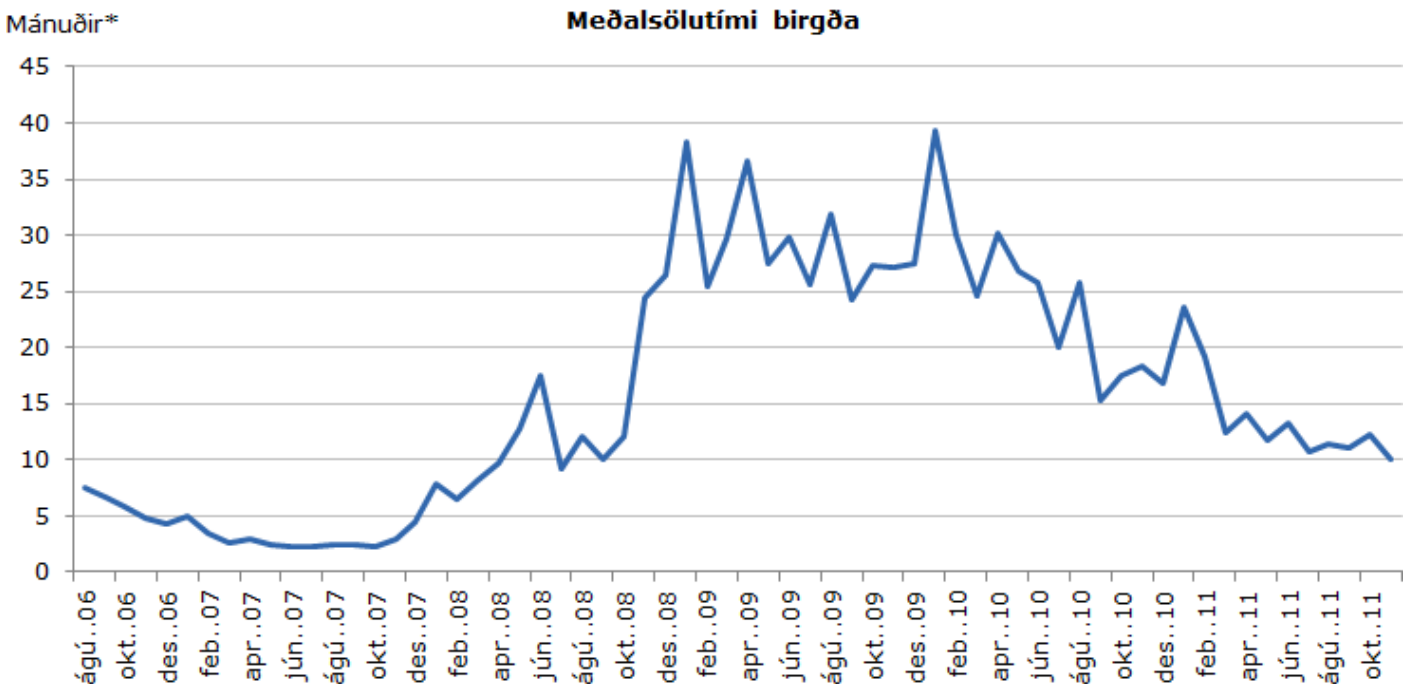
Áhætta innlánsstofnana liggur einna helst í því að í einhverjum tilfellum hafa bankarnir ekki eytt út vaxtaáhættu sem fylgir löngum fastvaxtalánum með útgáfu samsvarandi skuldabréfum. Frekari útgáfa sérvarinna skuldabréfa mun þó að öllum líkindum draga úr þeirri áhættu. Sömuleiðis má segja að með auknum útlánum innlánsstofnana dregur úr beinni ábyrgð skattgreiðenda þar sem efnahagsreikningur Íbúðalánasjóðs verður minni en ella.



Heimild: Seðlabanki Íslands

### Aukin velta

Velta á húsnæðismarkaði hefur smám saman verið að taka við sér og var um mitt síðasta ár svipuð og í lok árs 2007. Einnig eru vísbendingar um að sá tími sem taki að selja eignir sé að stytast líkt og sjá má á myndinni hér fyrir neðan. Aukin velta og styttri meðalsölutími fasteigna er ótvíræð vísbending um að seljanleiki sé að aukast á fasteignamarkaðnum. Aukin þátttaka innlánsstofnana á íbúðalánamarkaði mun því væntanlega halda áfram að hafa jákvæð áhrif á veltu á húsnæðismarkaði.



\*Sá tími sem tekur að selja eignir sem auglýstar eru til sölu m.v. veltu viðkomandi mánaðar.  
Heimild: Seðlabanki Íslands

## Markaðspunktur Greiningardeildar Arion banka

Davíð Stefánsson	david.stefansson@arionbanki.is	444-6965
Fannar Jónsson	fannar.jonsson@arionbanki.is	444-6962
Kristrún Mjöll Frostadóttir	kristrun.frostadottir@arionbanki.is	444-6911
Þorbjörn Atli Sveinsson	thorbjorn.sveinsson@arionbanki.is	444-6973

### Ábyrgðarmaður: Þorbjörn Atli Sveinsson

#### 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 upplýsingarskygni 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 fjárfestingabankþjónustu.

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