



VORLEYSINGAR EFTIR FROSTAVETUR

HORFUR Á
FASTEIGNAMARKAÐI
TIL 2015

REGÍNA BJARNADÓTTIR
FORSTÖÐUMAÐUR GREININGARDEILDAR

VORLEYSINGAR EFTIR FROSTAVETUR

FASTEIGNAMARKAÐURINN ÞÍÐNAR

2004-2008

Endalaust sumar

- Ótakmarkaður aðgangur að lánsfé - Bólumarkaður - Verðlag hækkar óeðlilega hratt

2008-2009

Haustið skellur á með miklum þunga – það frostar snemma

- Fasteignaverð hrynur um 40% að raunverði - Eiginfjárstaða verður víða neikvæð og markaðurinn botnfrýs

2010-2011

Veturinn líður áfram

- Hagkerfið veikt, mikil óvissa og skuldastaðan há - verð nær þó stöðugleika og viðskiptum fjölgar hægt og bítandi - Aðgerðir til handa skuldsettum heimilum koma til framkvæmda

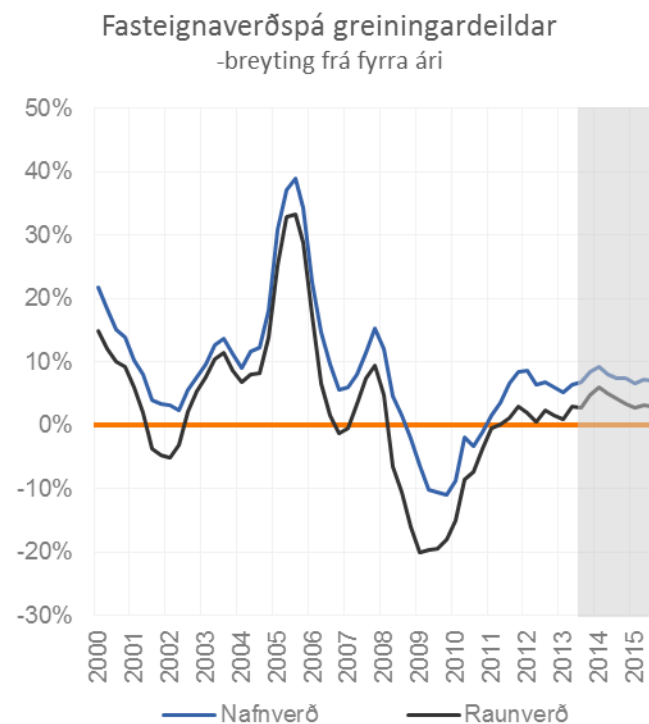
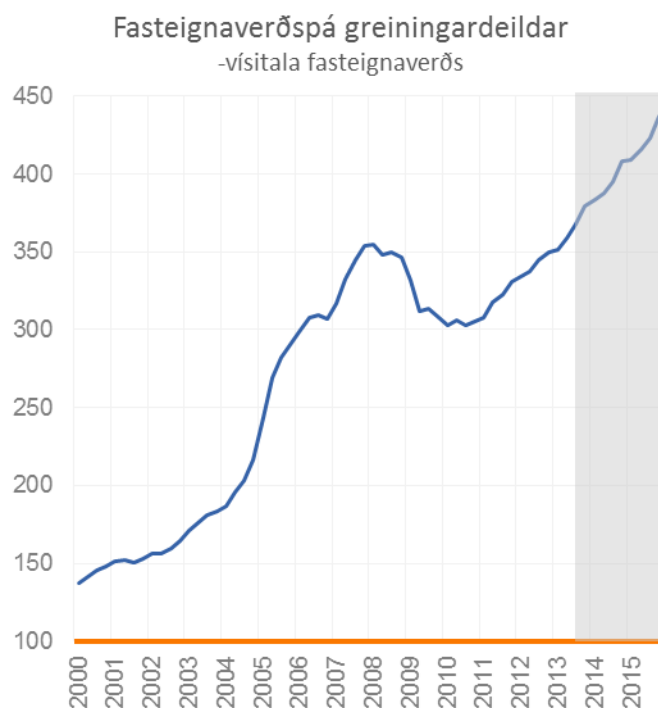
2012-2013

Vorleysingar

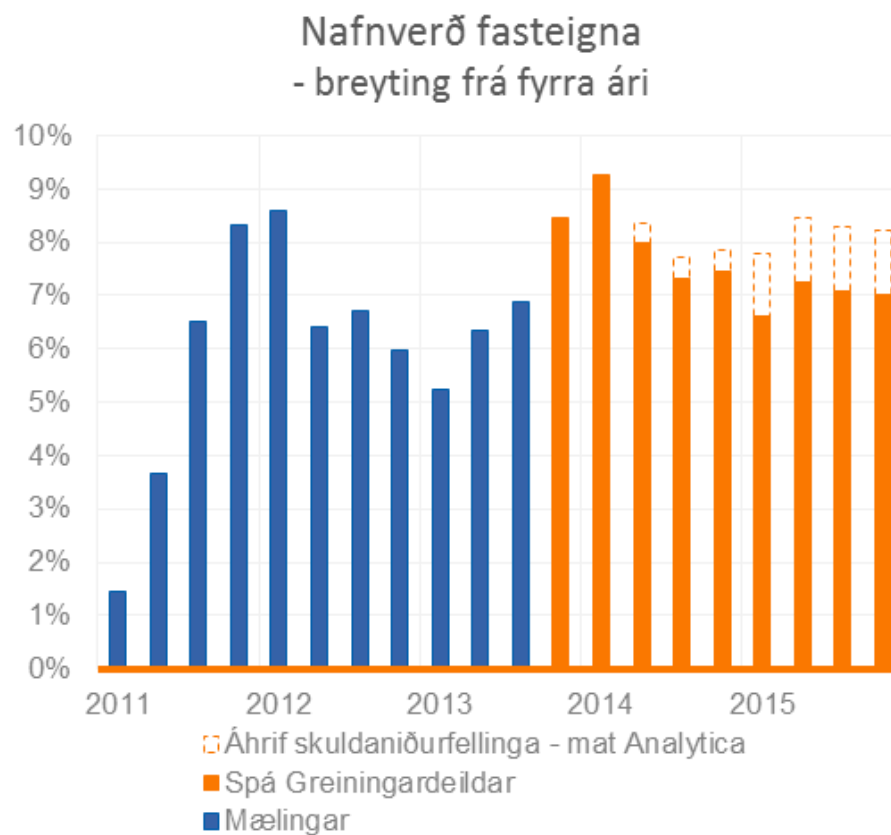
- Skuldastaðan batnar verulega
- Aðstæður heilbrigðari, svo grunnstoðir styðja við verðmyndun með eðlilegum hætti

SPÁUM 7-8% VERÐHÆKKUN Á ÁRUNUM 2014 OG 2015

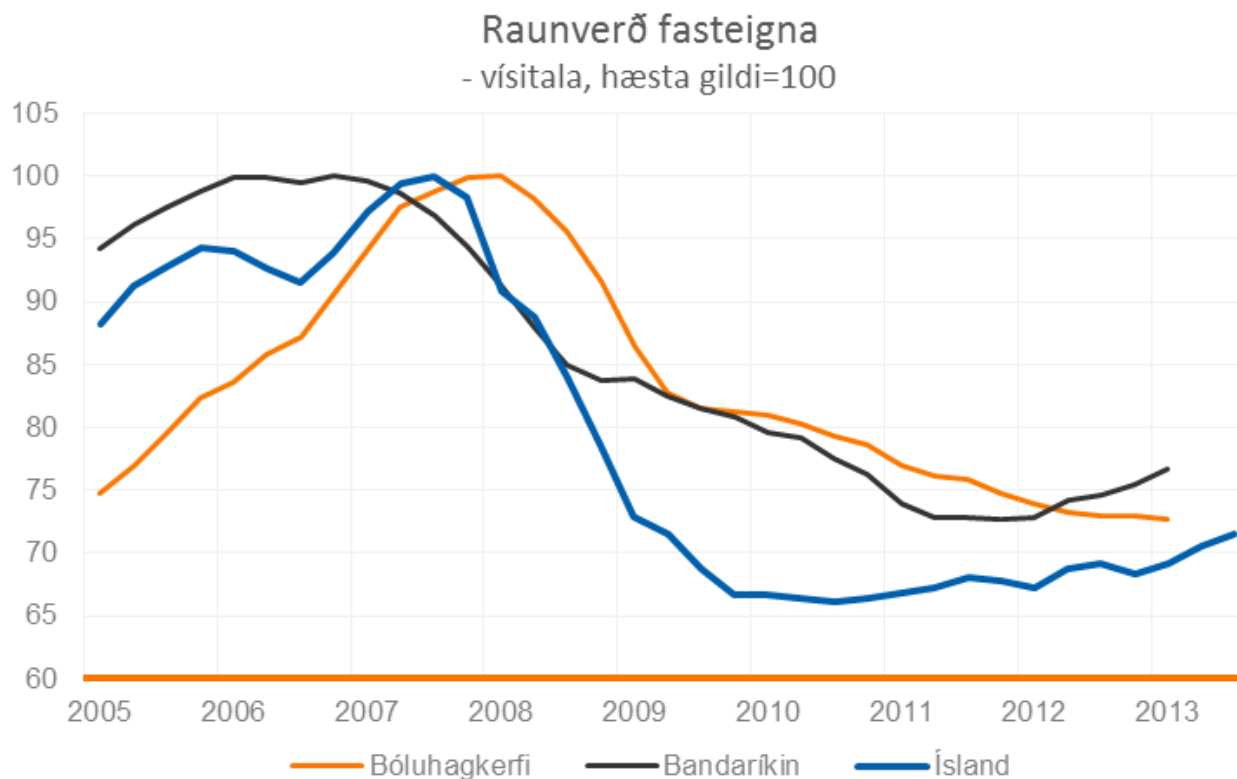
RAUNHÆKKUNIN NEMUR 3-5%



VERÐ GÆTI JAFNVEL HÆKKAÐ ENN MEIRA VEGNA LÁNALEIÐRÉTTINGAR



ÞRÓUN FASTEIGNAVERÐS HÉR LÍKIST ÞRÓUN Í ÖÐRUM BÓLULÖNDUM

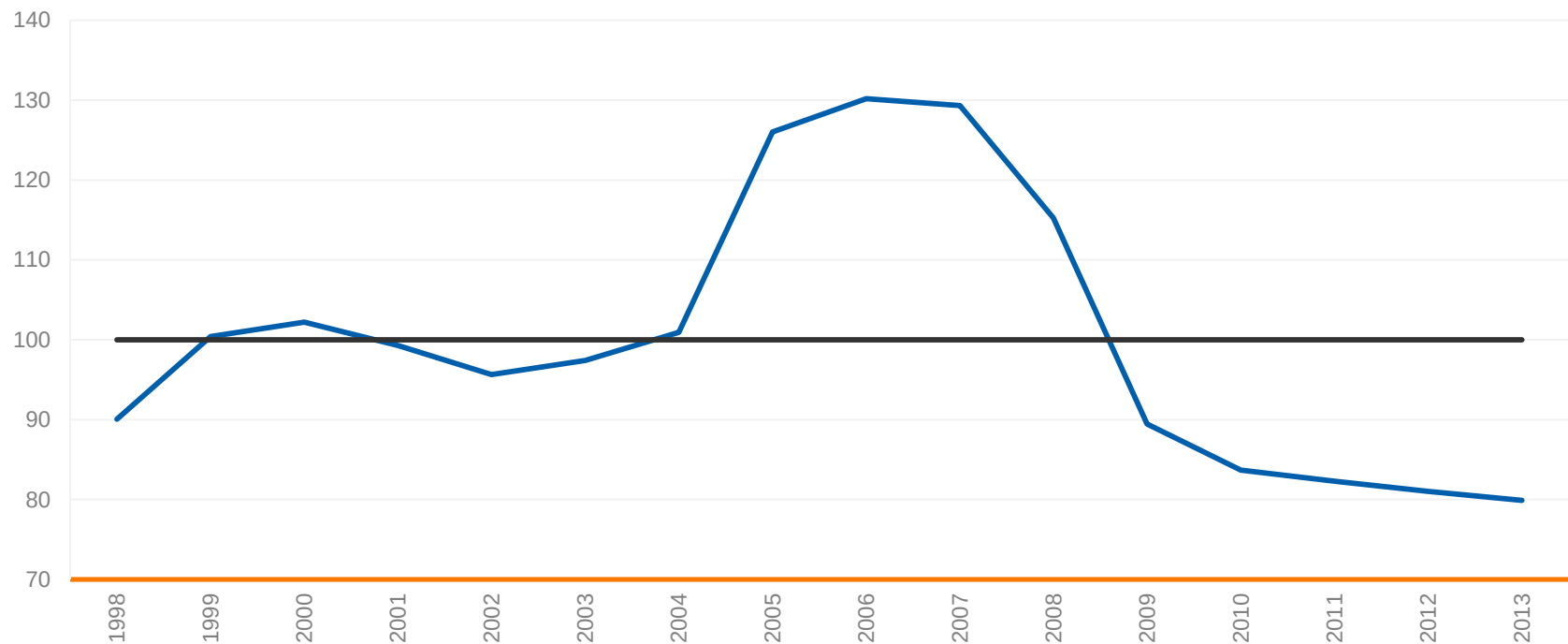


Heimildir: Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn, Seðlabanki Íslands

Bóluhagkerfi: Hagkerfi sem glímdu við hækkun fasteignaverðs umfram 10% í aðdraganda alþjóðlegu fjármálakreppunnar, og hrun þess í kjölfarið. Búlgaría, Króatía, Kýpur, Tékkland, Danmörk, Eistland, Finnland, Frakkland, Grikkland, Ísland, Írland, Ítalía, Lettland, Litháen, Malta, Holland, Nýja-Sjáland, Pólland, Rússland, Slóvakía, Suður-Afríka, Spánn, Tyrkland, Úkraína, Bretland, Bandaríkin.

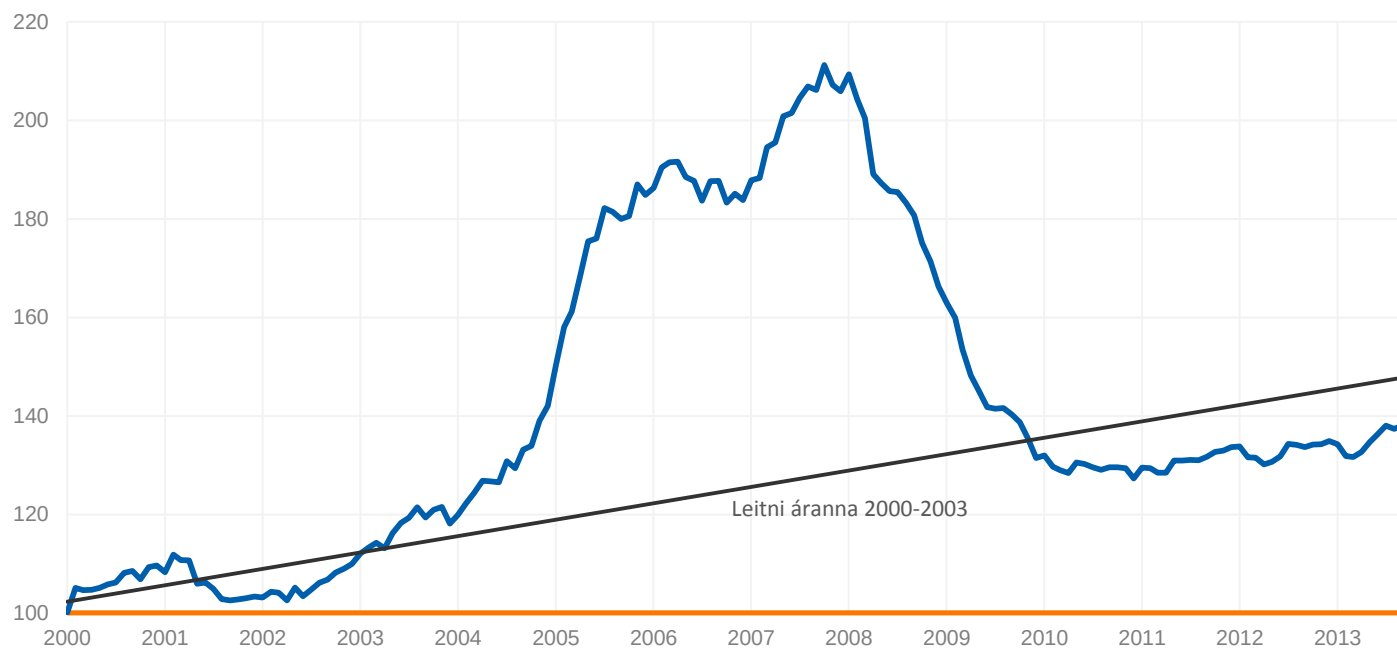
HLUTFALL KAUPVERÐS OG LEIGUVERÐS Í SÖGULEGU LÁGMARKI

Hlutfall kaupverðs og leiguverðs
- langtíameðaltal = 100



FASTEIGNAMARKAÐURINN HÓFLEGA VERÐLAGÐUR

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu
- raunverð m.v. VNV án húsnæðis, vísitala 2000=100

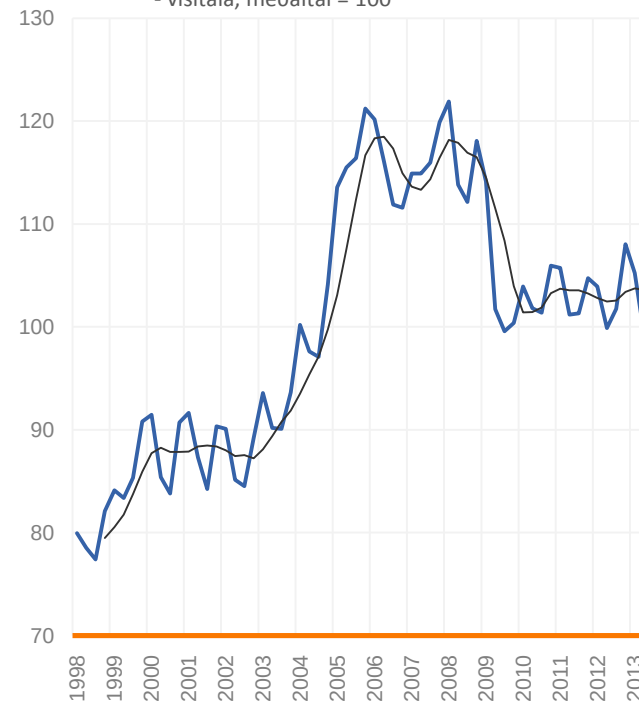


EN SVIGRÚM TIL HÆKKANA Í TAKT VIÐ ÞRÓUN RÁÐSTÖFUNARTEKNA ...

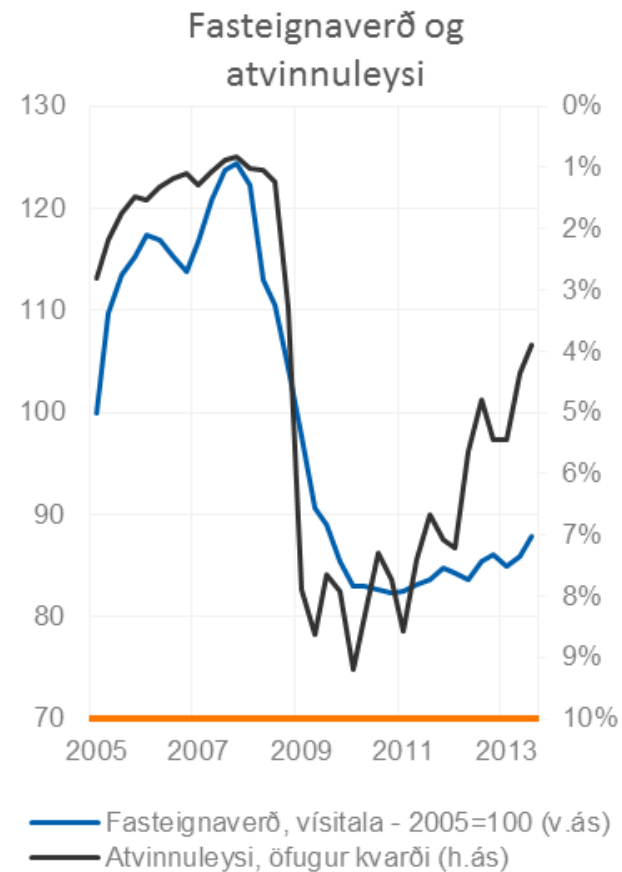
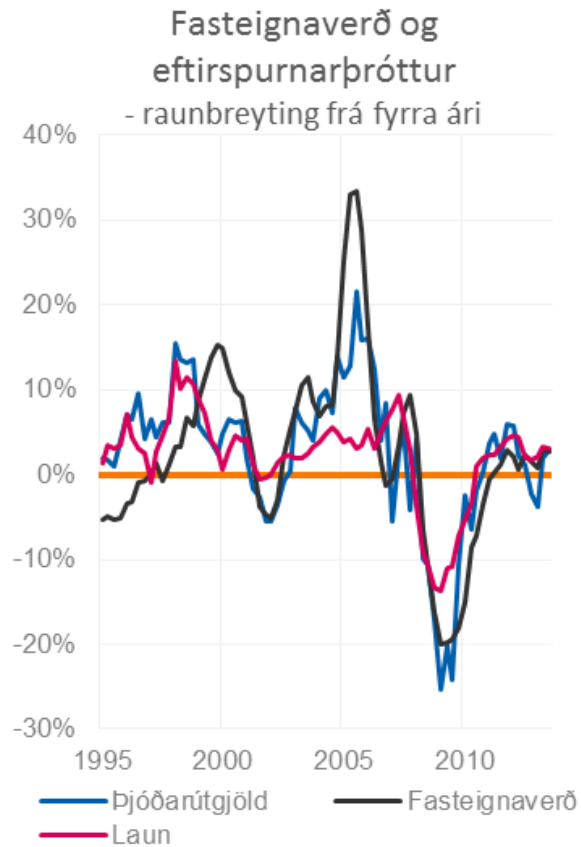
Hlutfall verðvísitölu fasteigna og launa
- vísitala, meðaltal = 100



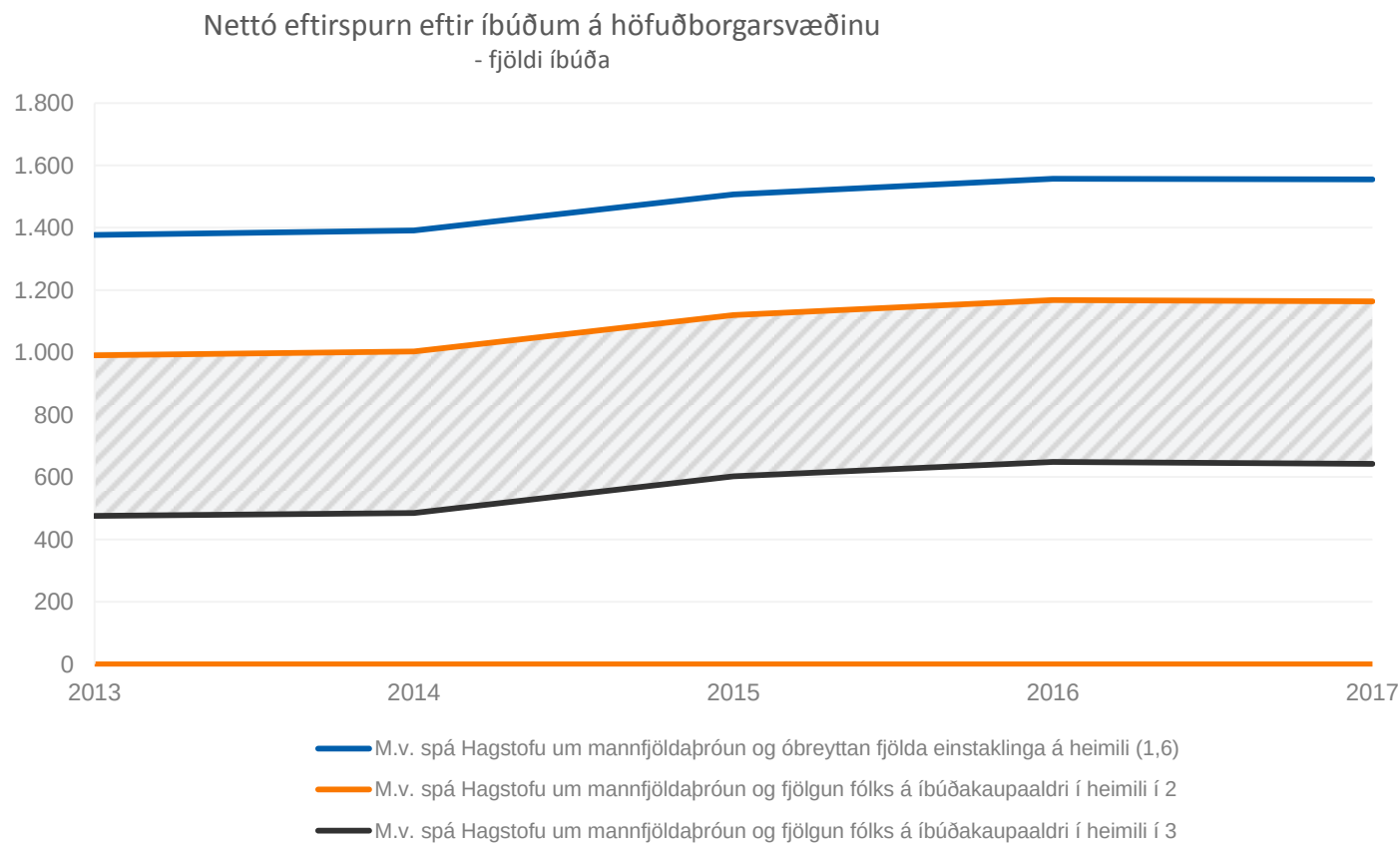
Hlutfall verðvísitölu fasteigna og
ráðstöfunartekna
- vísitala, meðaltal = 100



... OG ALMENNT Í TAKT VIÐ SPÁ UM AUKIN UMSVIF Í HAGKERFINU

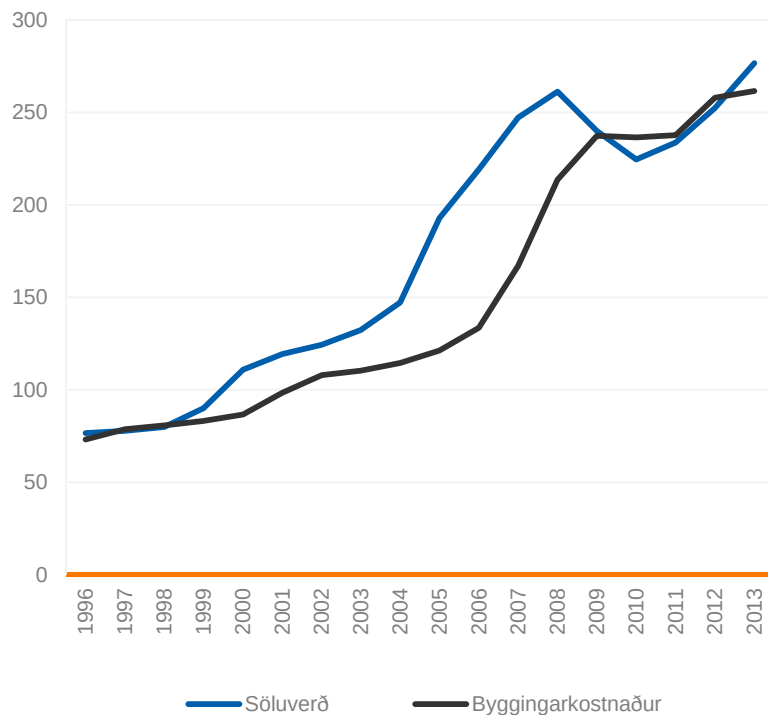


TÖLUVERÐ ÞÖRF Á NÝBYGGINGU VEGNA LÝÐFRÆÐILEGRAR ÞRÓUNAR

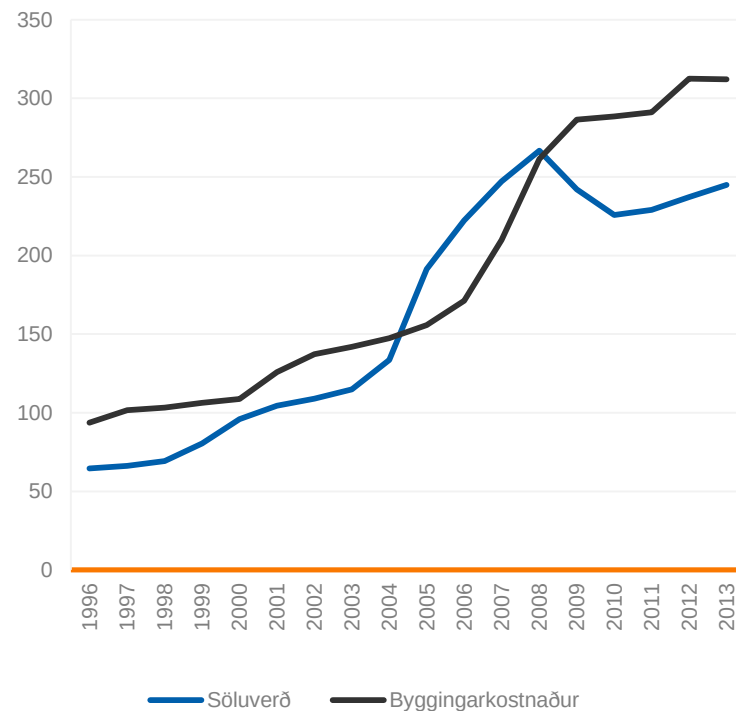


ERU NÝBYGGINGAR AÐ BORGA SIG?

Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu
- í þúsundum króna á m²

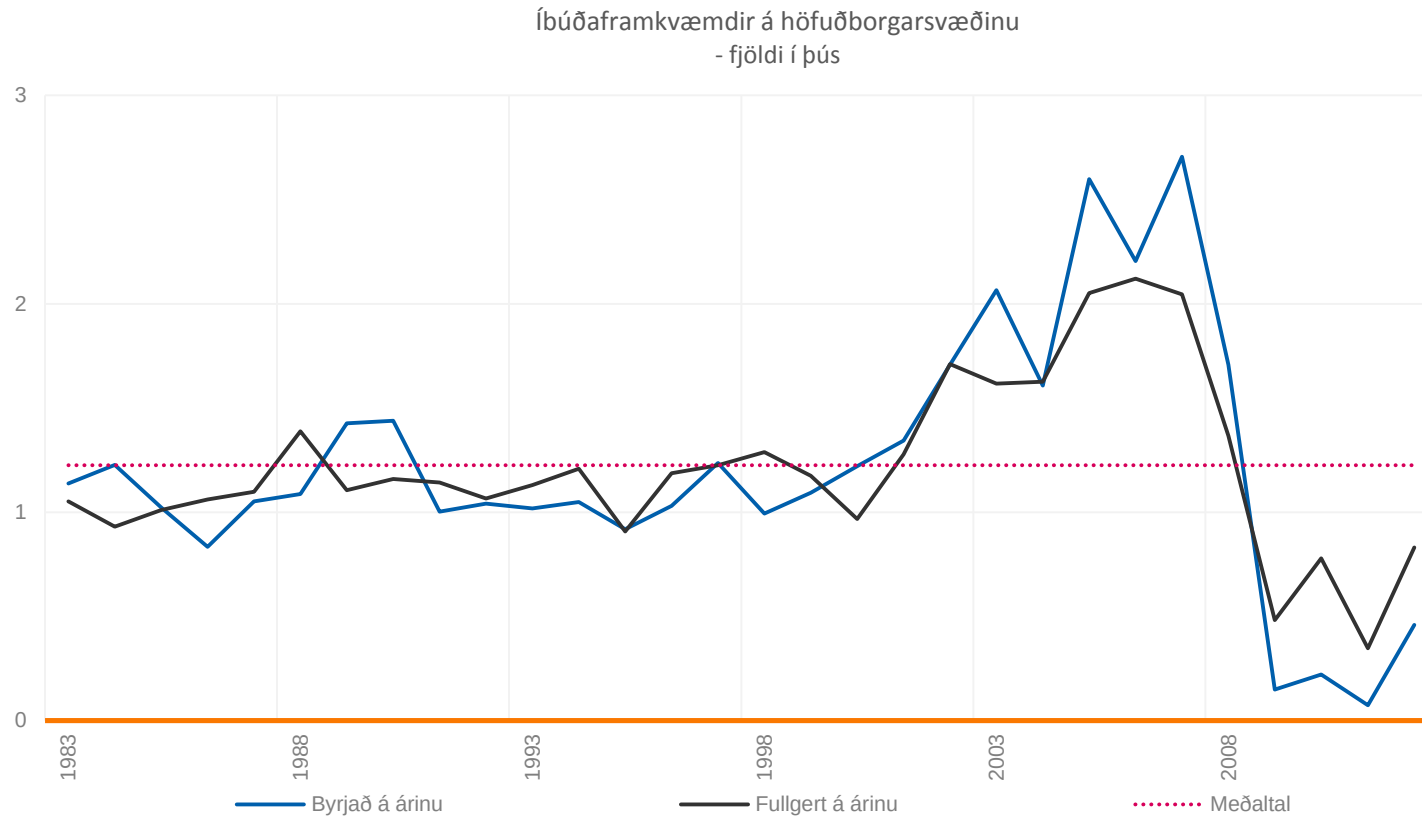


Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu
- í þúsundum króna á m²



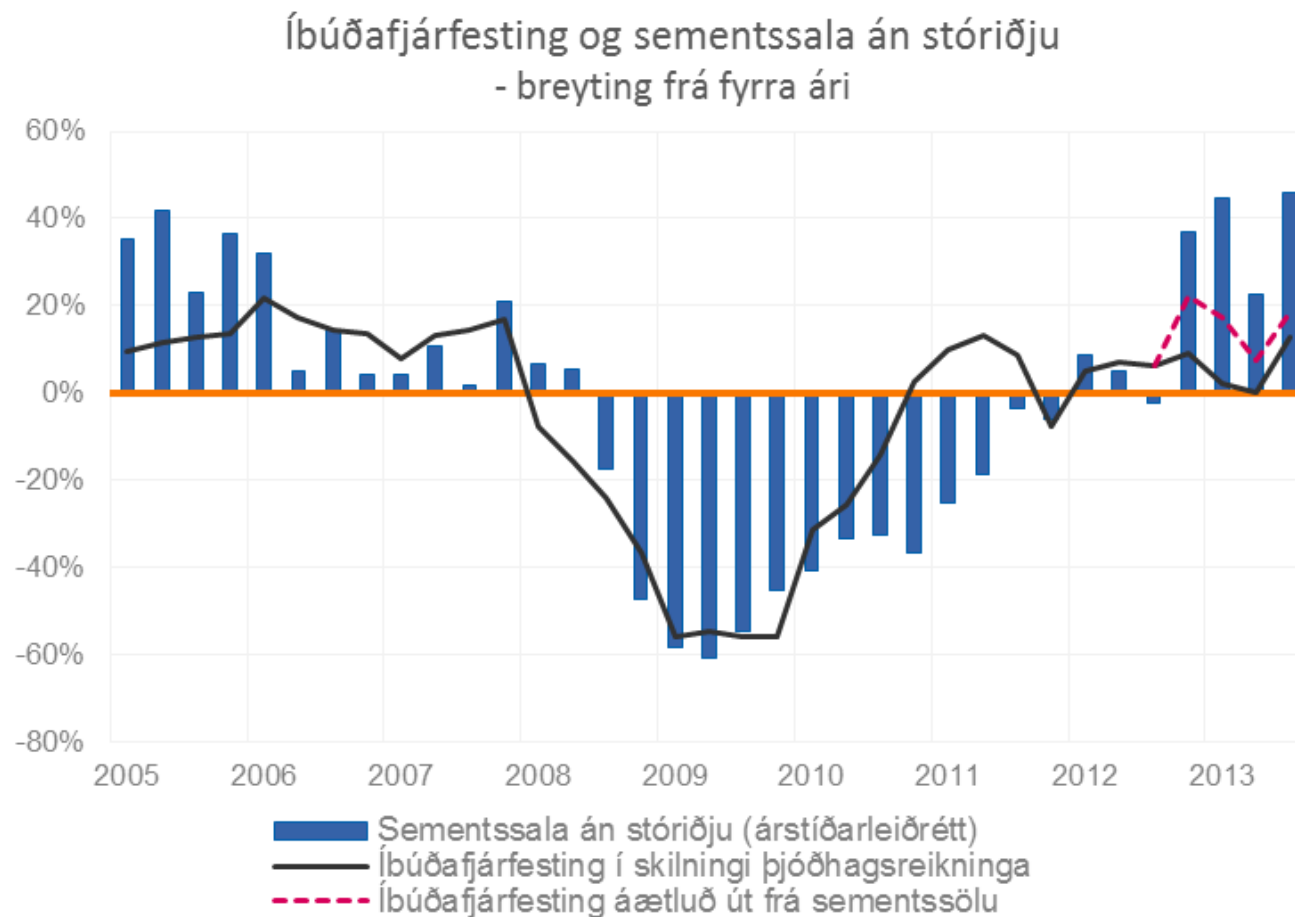
ÍBÚÐABYGGINGAR ERU Í SÖGULEGU LÁGMARKI

EN TÓKU ÞÓ HRESSILEGA VIÐ SÉR Á SÍÐASTA ÁRI



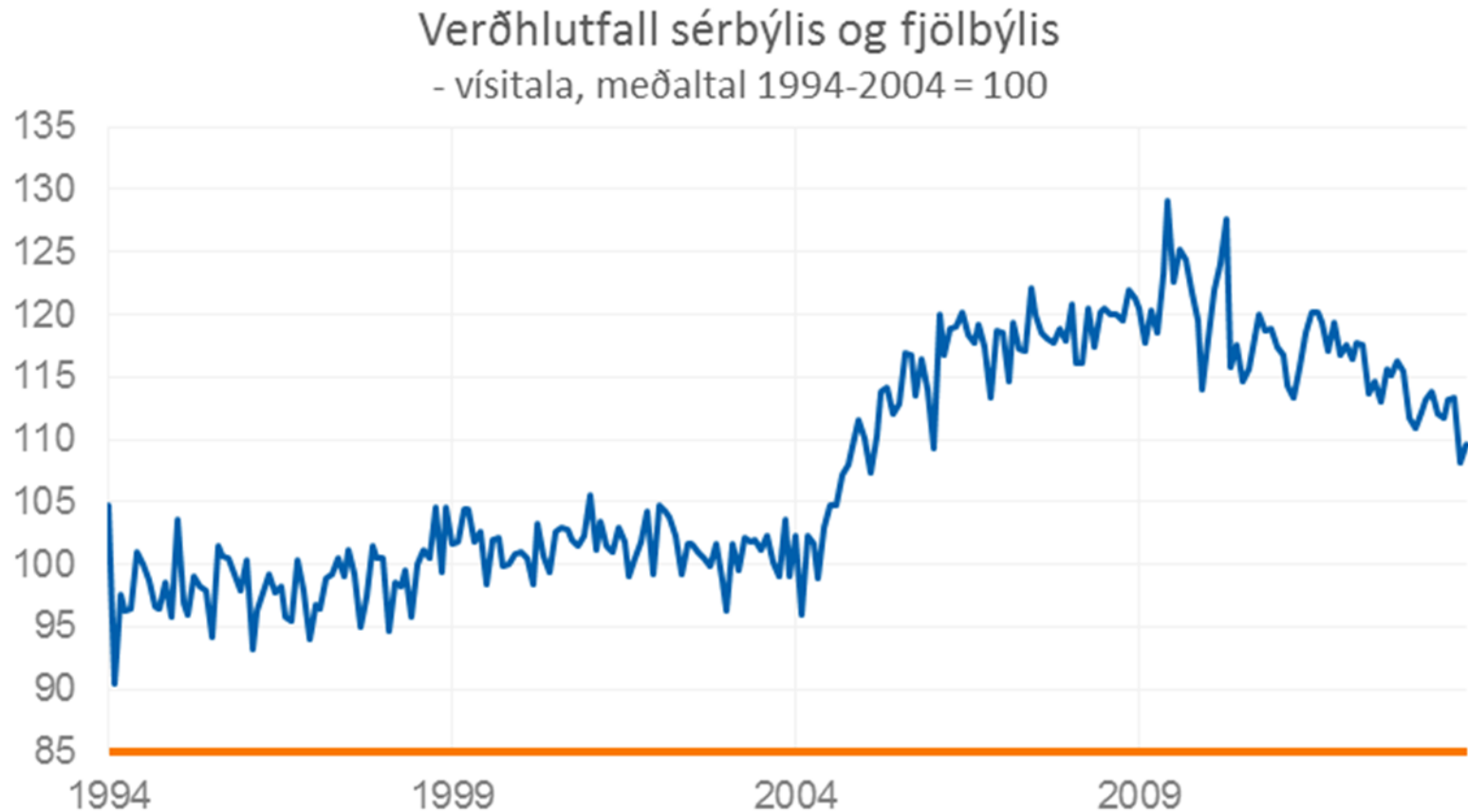
SEMENTSSALA HEFUR STÓRAUKIST Á ÁRINU

SEM BENDIR TIL AUKINNA NÝBYGGINGA

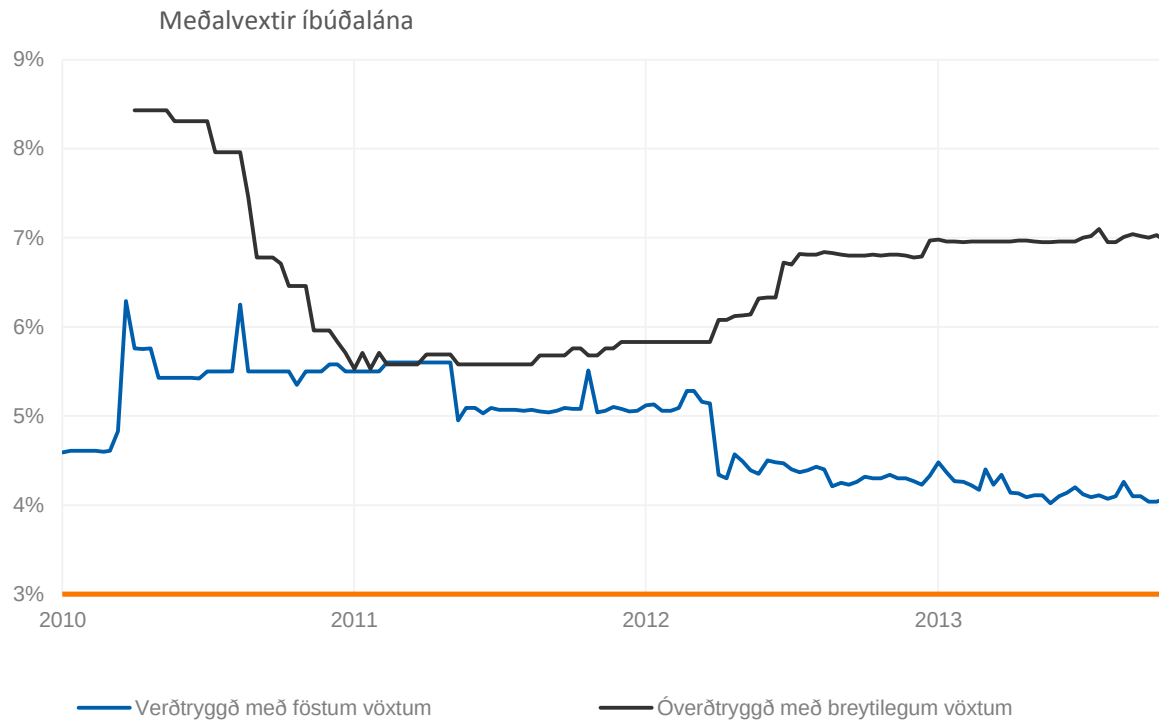


HVAÐA EIGNIR MUNU HELST HÆKKA?

MEIRI ÞRÝSTINGUR Á MINNI EIGNIR Í FJÖLBÝLI

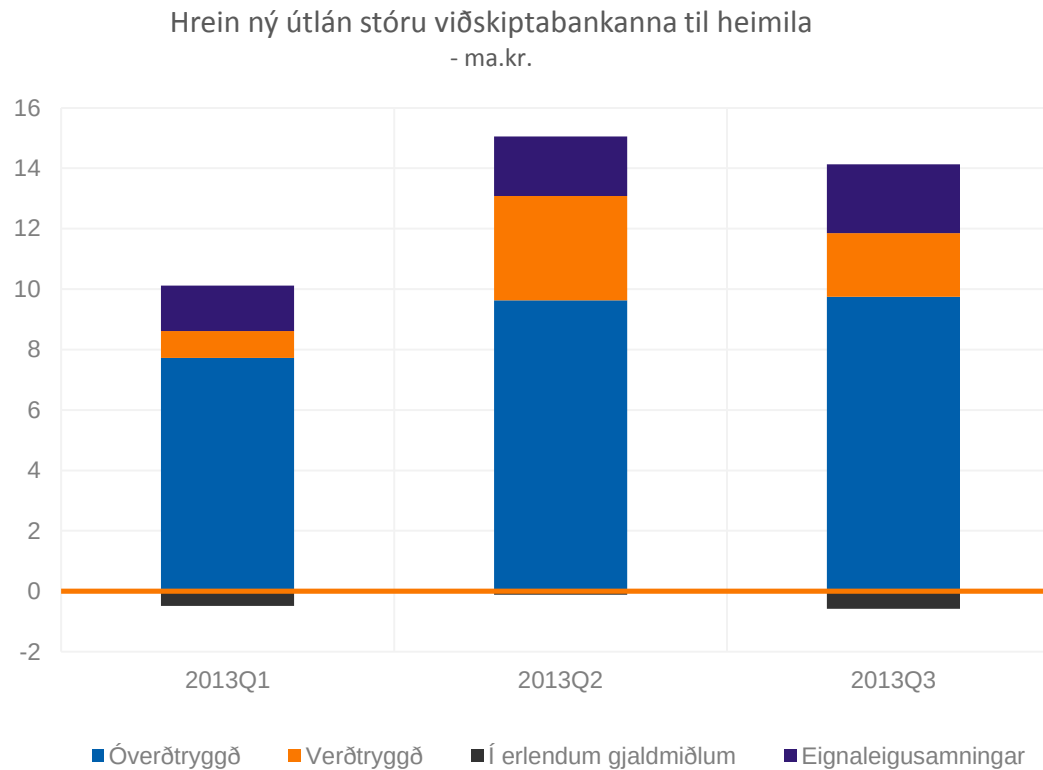


LÁNSFRAMBOÐ ER FJÖLBREYTT



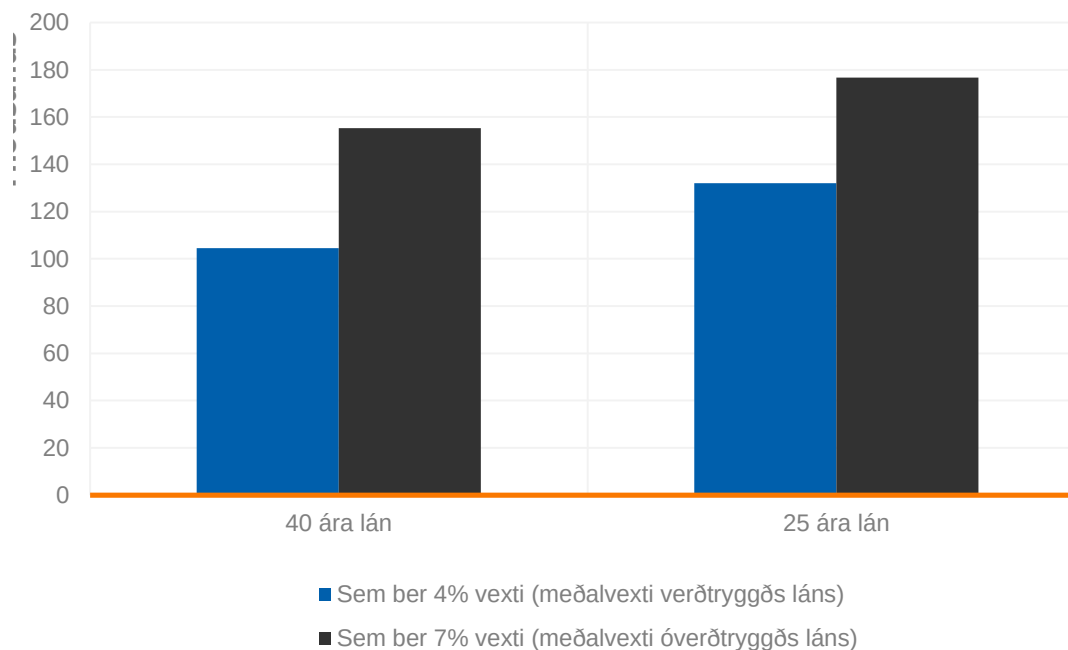
NÝ ÚTLÁN EINKUM ÓVERÐTRYGGÐ

ÞRÁTT FYRIR AÐ DREGIÐ HAFI Í SUNDUR MEÐ VÖXTUM VERÐTRYGGÐRA OG ÓVERÐTRYGGÐRA LÁNA



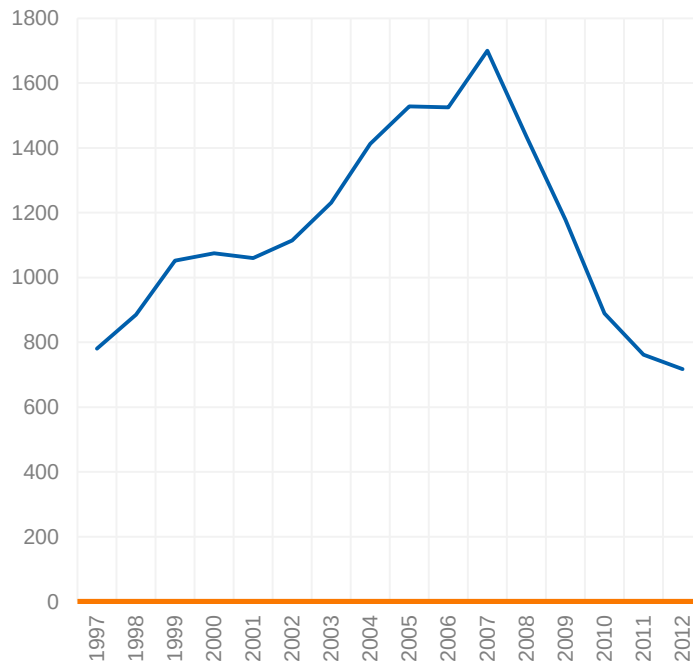
GREIÐSLUBYRÐI ÓVERÐTRYGGÐRA LÁNA MUN ÞYNGRI

Mánaðarleg greiðslubyrði 25 m.kr. jafngreiðsluláns
- í þús. kr.

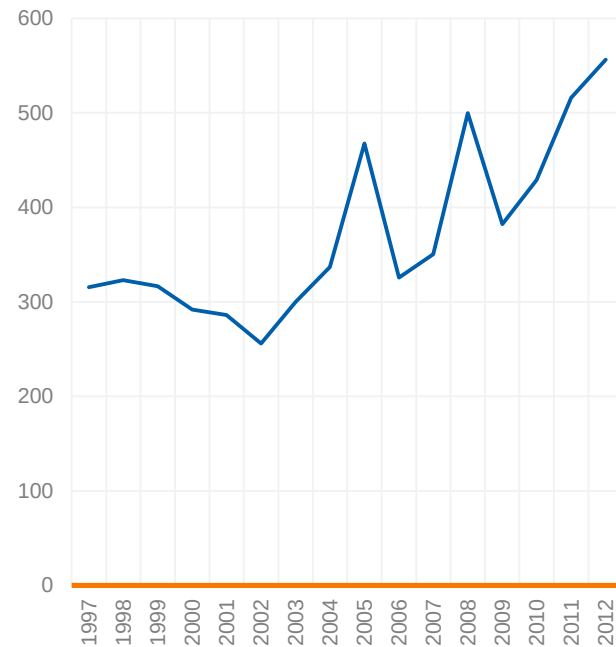


UNGA FÓLKID OG FYRSTU ÍBÚÐAKAUPIN

Skuldir fólks 24 ára og yngri
- þús. kr. á mann á verðlagi 2012

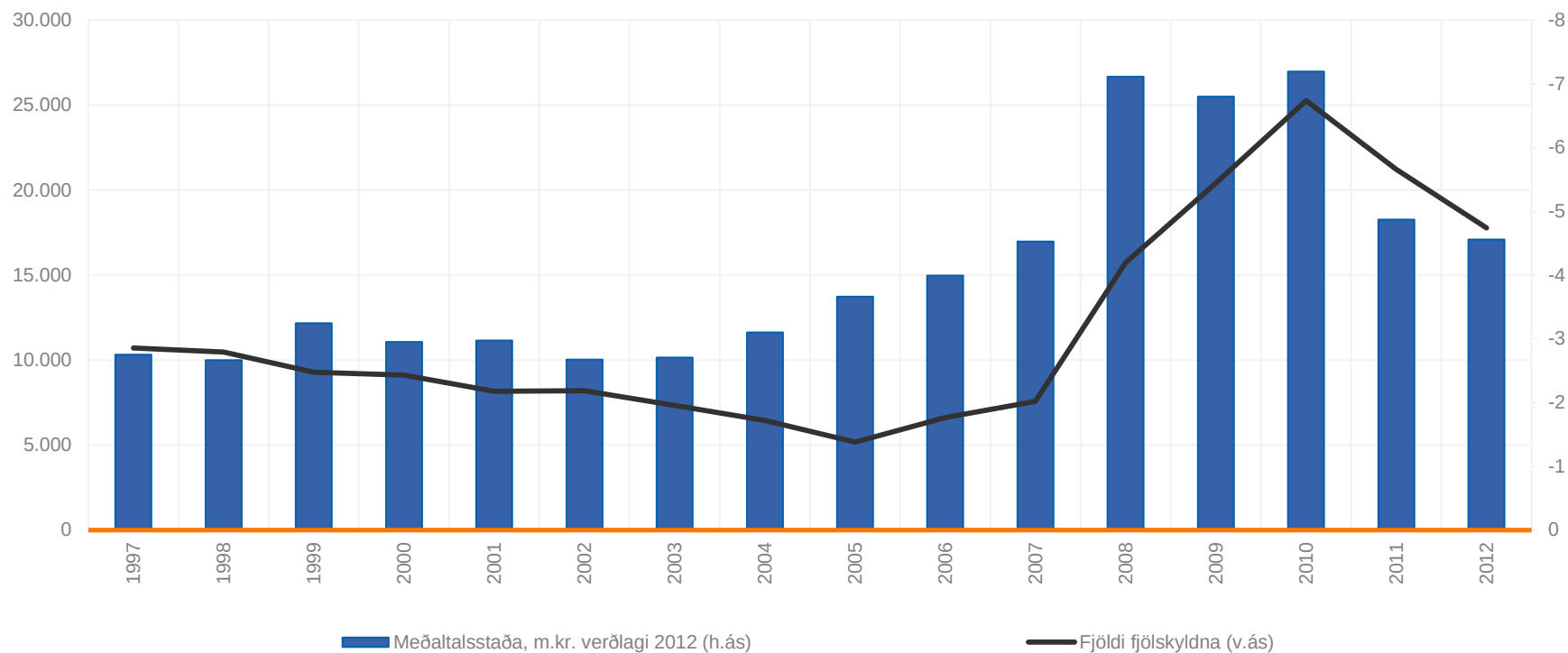


Eigið fé fólks 24 ára og yngri
- þús. kr. á mann á verðlagi 2012



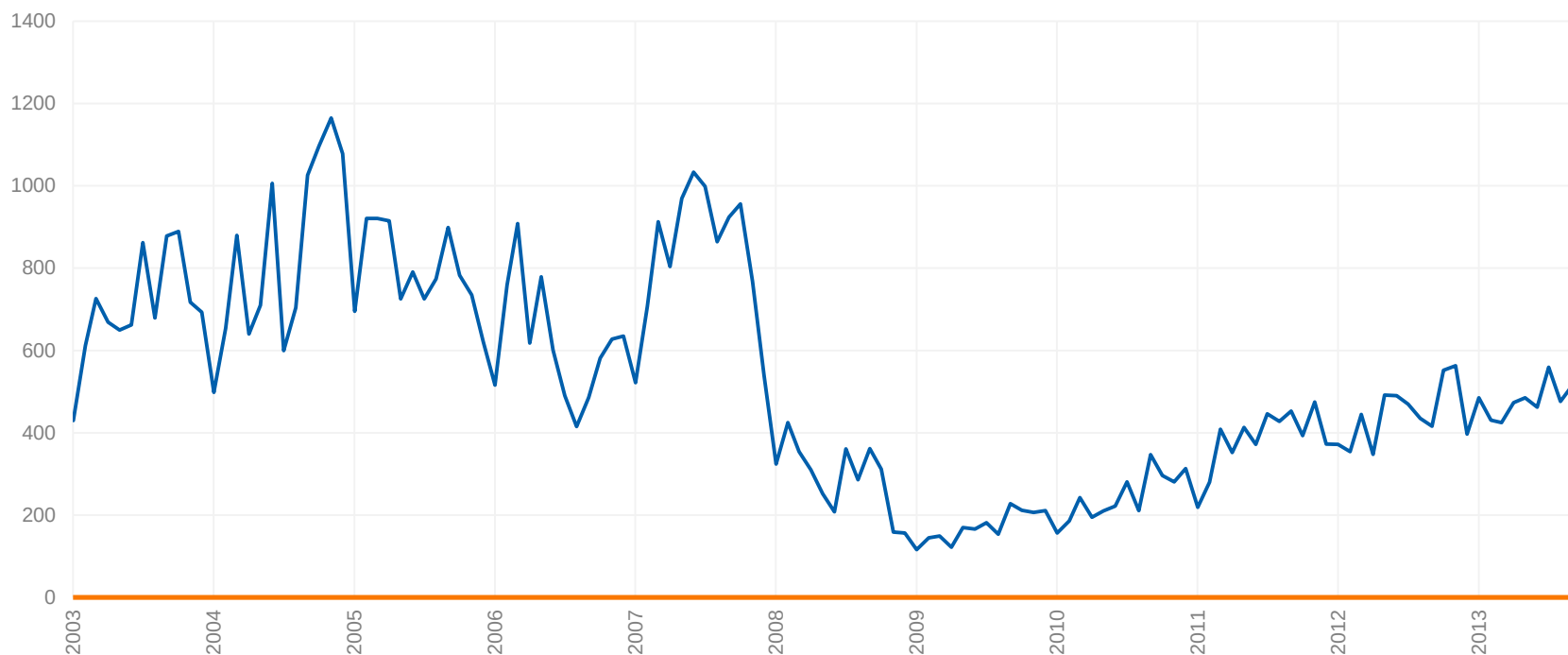
EIGINFJÁRSTAÐA HEIMILA HEFUR BATNAÐ VERULEGA UNÐANFARIÐ

Umfang eiginfjárvandans
- fjöldi fjölskyldna með neikvæða stöðu í fasteign og meðaltalsstaða hvers fjölskyldu á verðlagi 2012



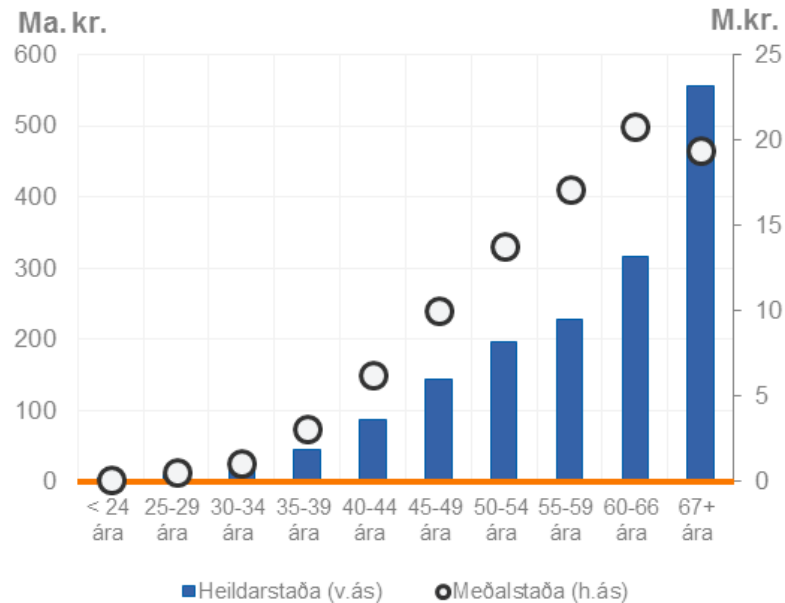
VELTA Á FASTEIGNAMARKAÐI HELDUR ÁFRAM AÐ AUKAST

Fjöldi þinglýstra kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu
- á mánaðargrundvelli

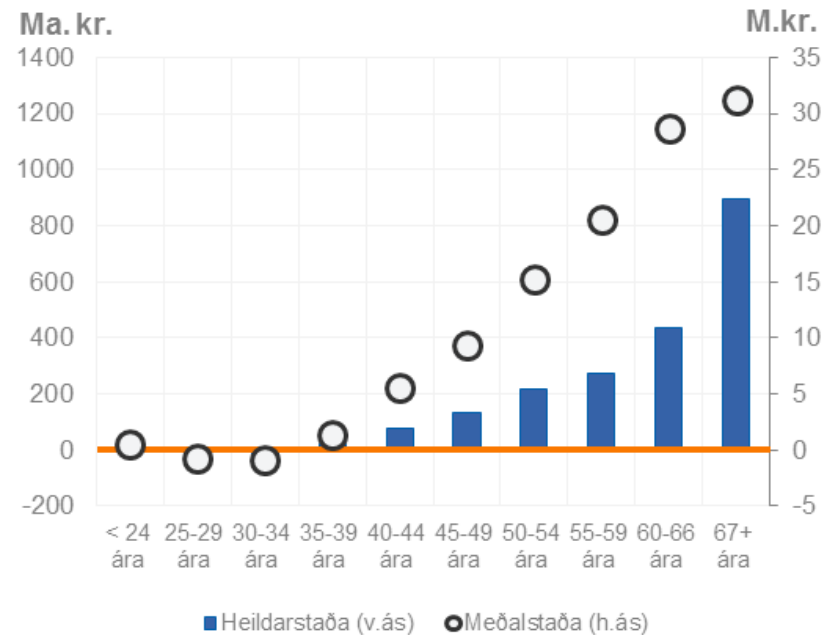


EIGIÐ FÉ Í FASTEIGN JÁKVÆTT Í ÖLLUM ALDURSHÓPUM

Eigið fé í fasteign eftir aldurshópum 2012

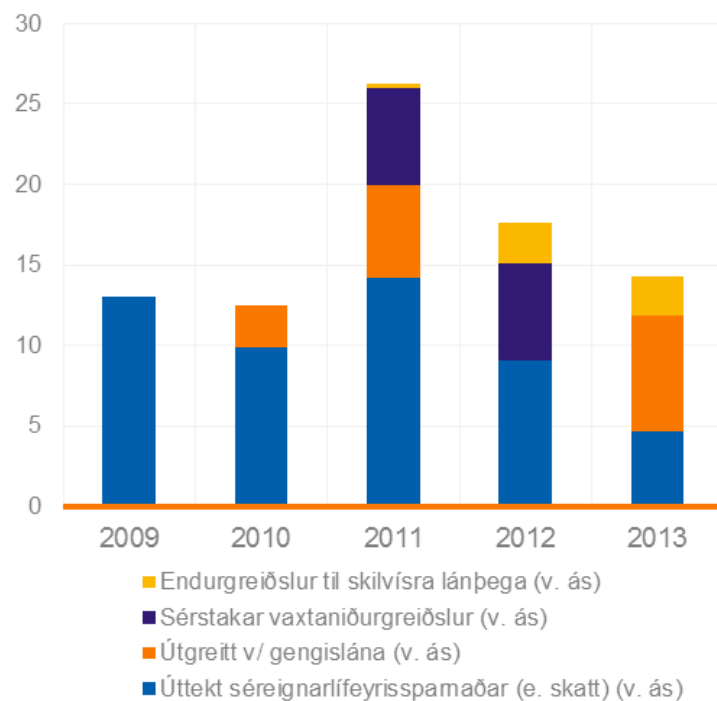


Eigið fé alls eftir aldurshópum 2012

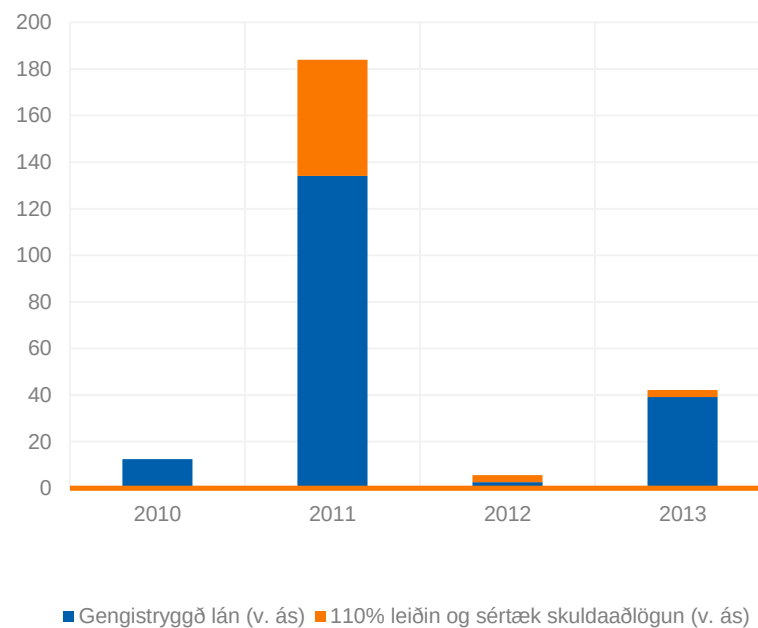


HVAÐ HEFUR VERIÐ GERT FYRIR HEIMILIN?

Sértækar greiðslur til heimila
- ma.kr.

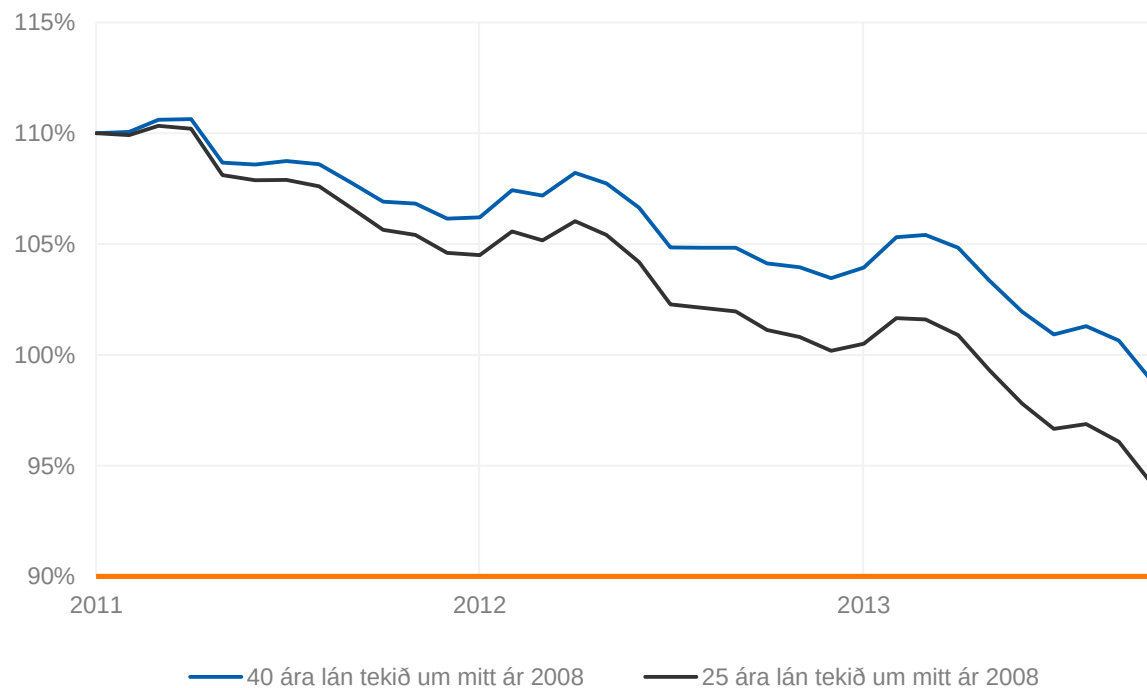


Niðurfærsla skulda heimilanna
- ma. kr.

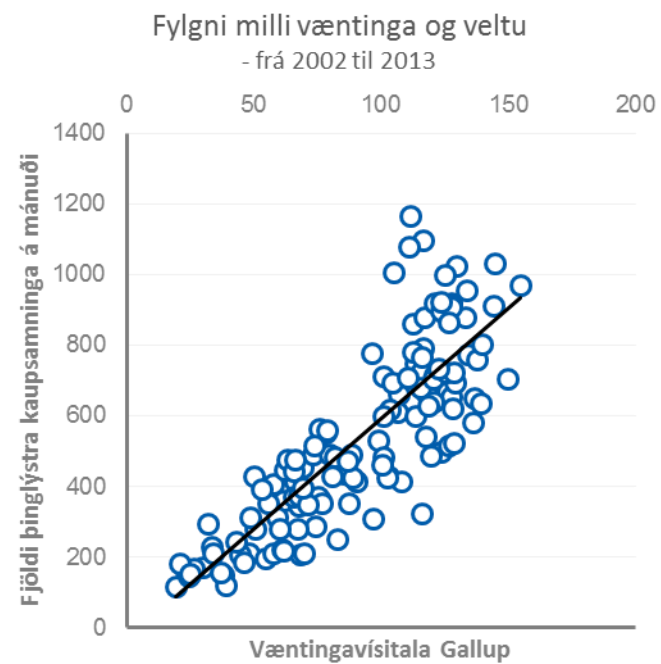
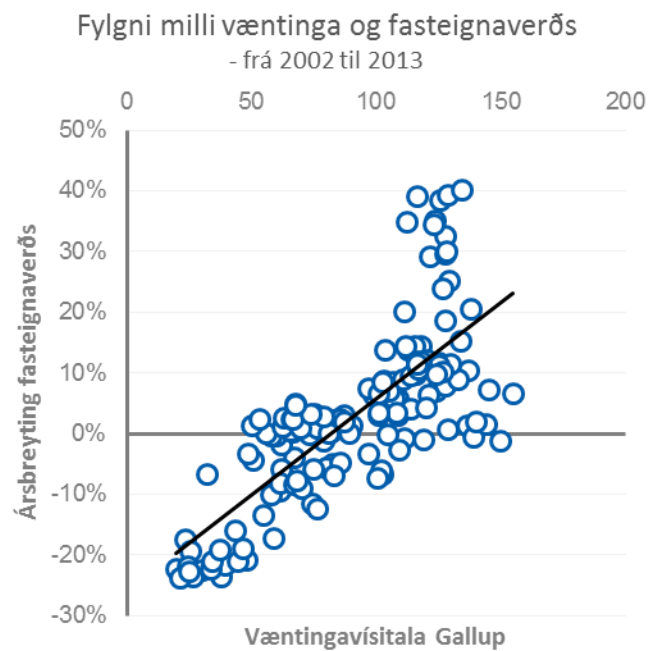


ÞRÓUN VEÐSTÖÐU VÍSITÖLUHEIMILIS SEM FÓR Í GEGNUM 110% LEIÐINA

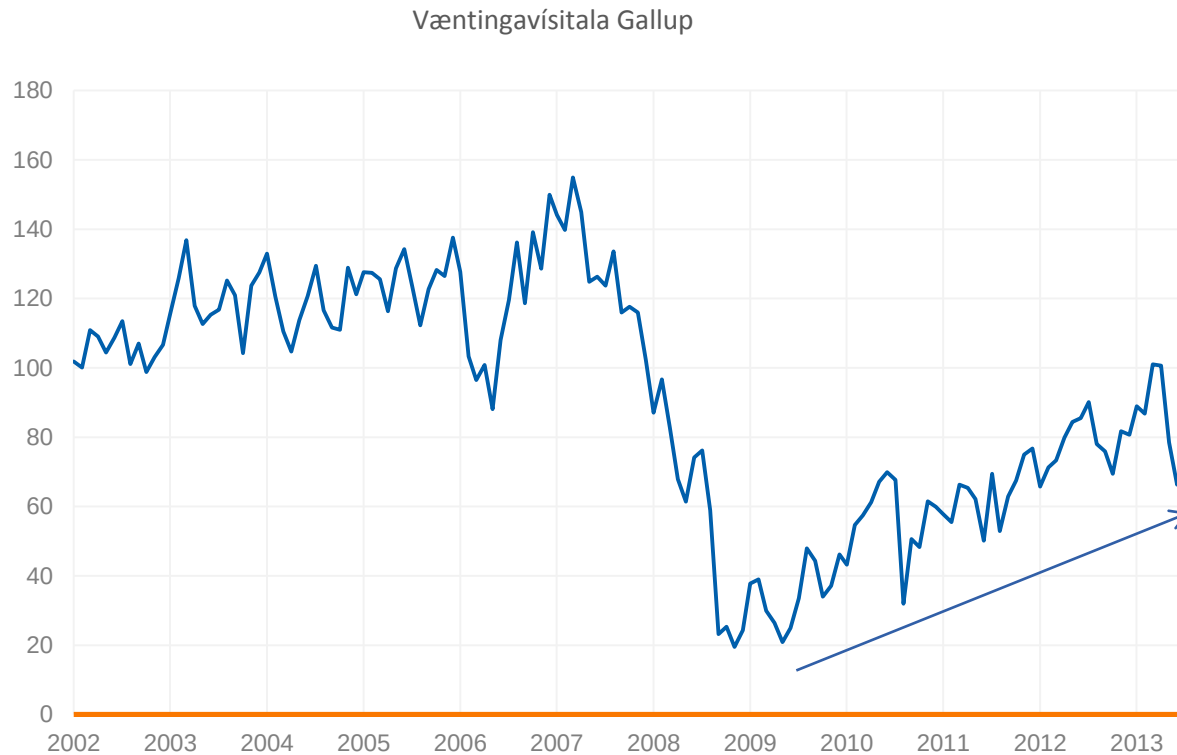
Þróun veðstöðu vísitöluheimilis



VÆNTINGAR SKIPTA LÍKA MÁLI ...



... OG STYÐJA VIÐ SPÁ UM ÁFRAMHALDANDI VERÐHÆKKUN



FYRIRVARI

- Kynning þessi er eingöngu ætluð til upplýsinga og er ekki ætluð sem grundvöllur fyrir ákvörðunum móttakanda. Upplýsingar sem fram koma í þessari kynningu fela ekki í sér loforð eða spá um framtíðina. Bankanum ber ekki skylda til að útvega móttakanda aðgang að frekari upplýsingum en þeim sem fram koma í kynningu þessari, eða til að uppfæra þær upplýsingar sem þar koma fram. Bankanum ber ekki skylda til að leiðrétta upplýsingar, reynist þær rangar.
- Upplýsingar um bankann, dótturfélög og hlutdeildarfélög hafa ekki verið staðfestar. Kynning þessi felur ekki í sér tæmandi upplýsingar um bankann, dótturfélög eða hlutdeildarfélög hans.
- Upplýsingar sem fram koma í kynningu þessari eru byggðar á fyrirliggjandi upplýsingum, áætlunum um væntanlega þróun ytri skilyrða o.fl. Eru upplýsingarnar háðar ýmsum óvissupáttum og geta þær breyst án fyrirvara.
- Bankinn, þ.m.t. hluthafar, stjórnendur, starfsmenn og ráðgjafar þeirra, taka enga ábyrgð á þeim upplýsingum, forsendum og niðurstöðum sem fram koma í kynningunni eða upplýsingum sem eru veittar í tengslum við hana. Munu framangreindir aðilar ekki gefa yfirlýsingar um að upplýsingarnar, forsendurnar og niðurstöðurnar séu nákvæmar, áreiðanlegar eða fullnægjandi og þeir skulu ekki bera skaðabótaábyrgð á tjóni sem rekja má til þess að þær reynist ónákvæmar, óáreiðanlegar eða ófullnægjandi.
- Móttaka þessarar kynningar skal ekki talin fela í sér fjárfestingarráðgjöf af hálfu bankans.
- Með móttöku þessarar kynningar fellst móttakandi á framangreindan ábyrgðarfyrirvara.