Markaðspunktar

Arion banki ▪ Greiningardeild ▪ greining@arionbanki.is ▪ arionbanki.is

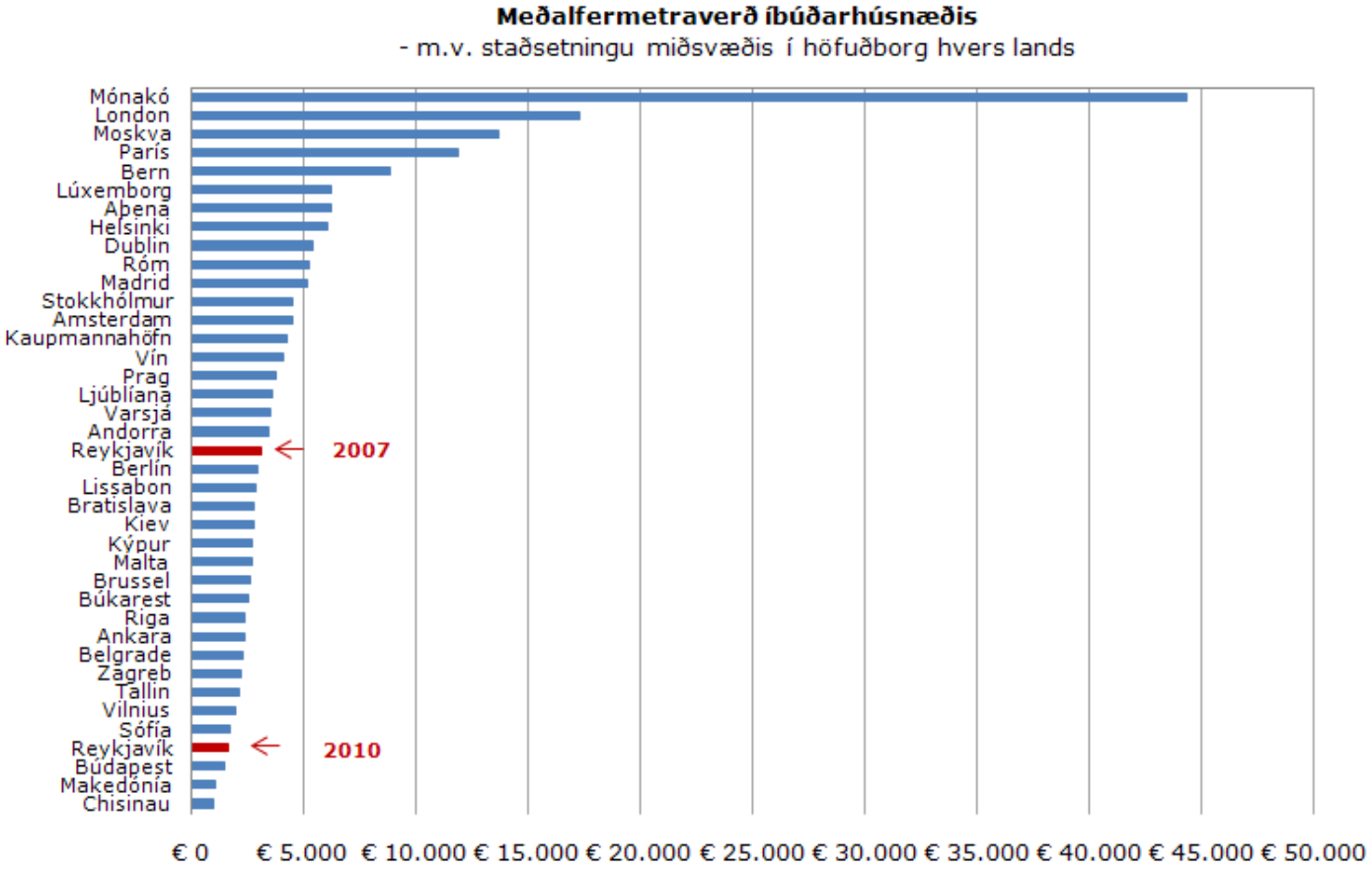
Markaðspunktar í dag:

- Fasteignaverð: Reykjavík í fjórða neðsta sætinu
- Umsvifin að glæðast á ný – áhugaverður kostur?

Fasteignaverð: Reykjavík í fjórða neðsta sætinu

Fasteignir í miðbæ Reykjavíkur (mældar í evrum) eru afar ódýrar í samanburði við aðrar borgir í Evrópu. Eins og sést á meðfylgjandi mynd þá trónir Reykjavík í fjórða neðsta sæti, einungis Búdapest, Skopje (Makedónía) og Chisinouv (Moldavía) skora neðar.

Þannig hefur 10% verðlækkun á fasteignamarkaði og 85% hækkun á evru gagnvart krónu frá árinu 2007 leitt til þess að íbúðaverð hér heima hefur fallið um 16 sæti á þremur árum eins og meðfylgjandi mynd sýnir.

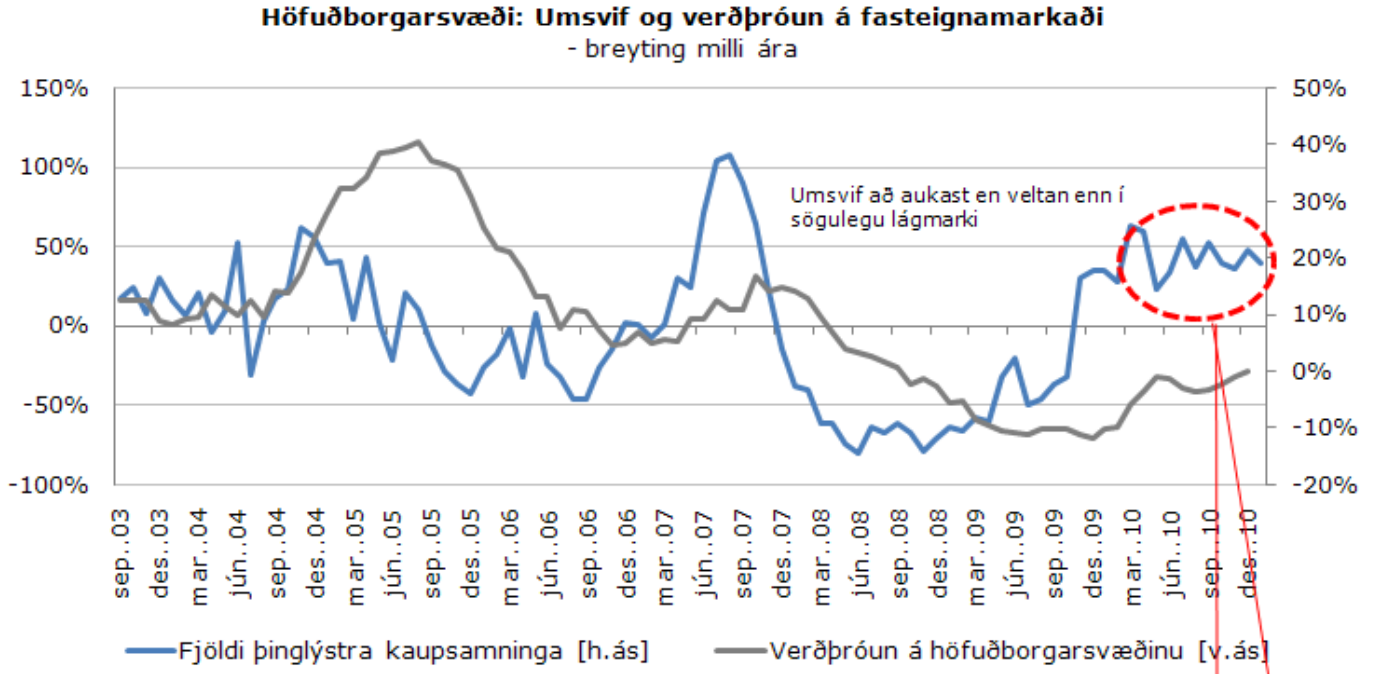


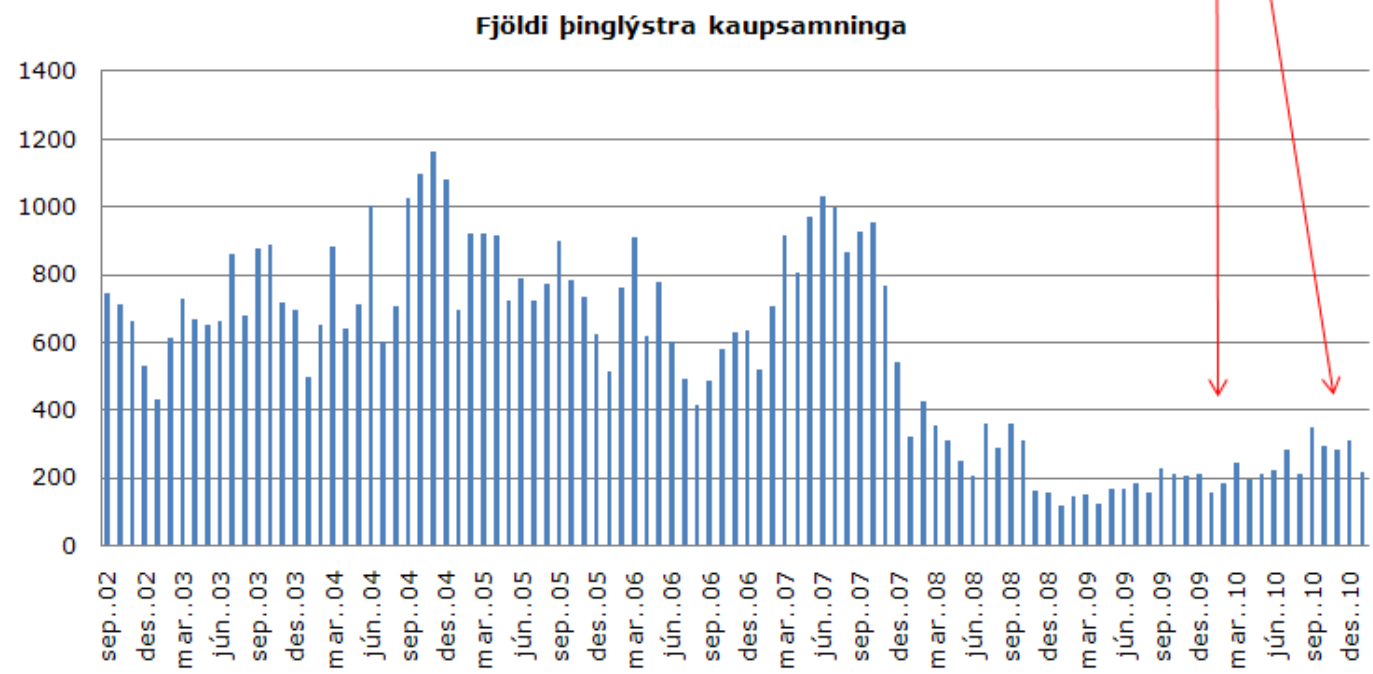
Heimild: Global Property Guide og Fasteignaskrá Íslands

Umsvifin að glæðast á ný – áhugaverður kostur?

Frá hruni hafa fjárfestar nær eingöngu leitað með peninga sína í öruggt skjól skuldabréfa og innlána. Hins vegar með auknum umsvifum í hagkerfinu gætu þó fjárfestar í auknum mæli farið að líta til annarra kosta, ef sú þróun er þá ekki nú þegar hafin. Í þessu sambandi er áhugavert að líta á fasteignverð hér á landi með augum erlendra fjárfesta, sem horfa nú á hríðlækkandi kjör í stuttum óverðtryggðum ríkisbréfum og innlánum, þar sem íslensk steinsteypa lítur e.t.v. betur og betur út sem fjárfestingakostur.

Eftir algjöra ládeyðu á fasteignamarkaði virðist nú komið eitthvert lífsmark í fasteignamarkaðinn. T.a.m. mældust 40% fleiri þinglýstir kaupsamningar í janúar 2011 samanborið við fyrra ár. En almennt helst í hendur aukin eftirspurn á markaði með hækkandi verði. Eins og sést á myndinni hér að neðan er veltan þó enn í sögulegum lægðum og því þess ekki að vænta að fasteignaverð taki viðlíka kipp upp á við.



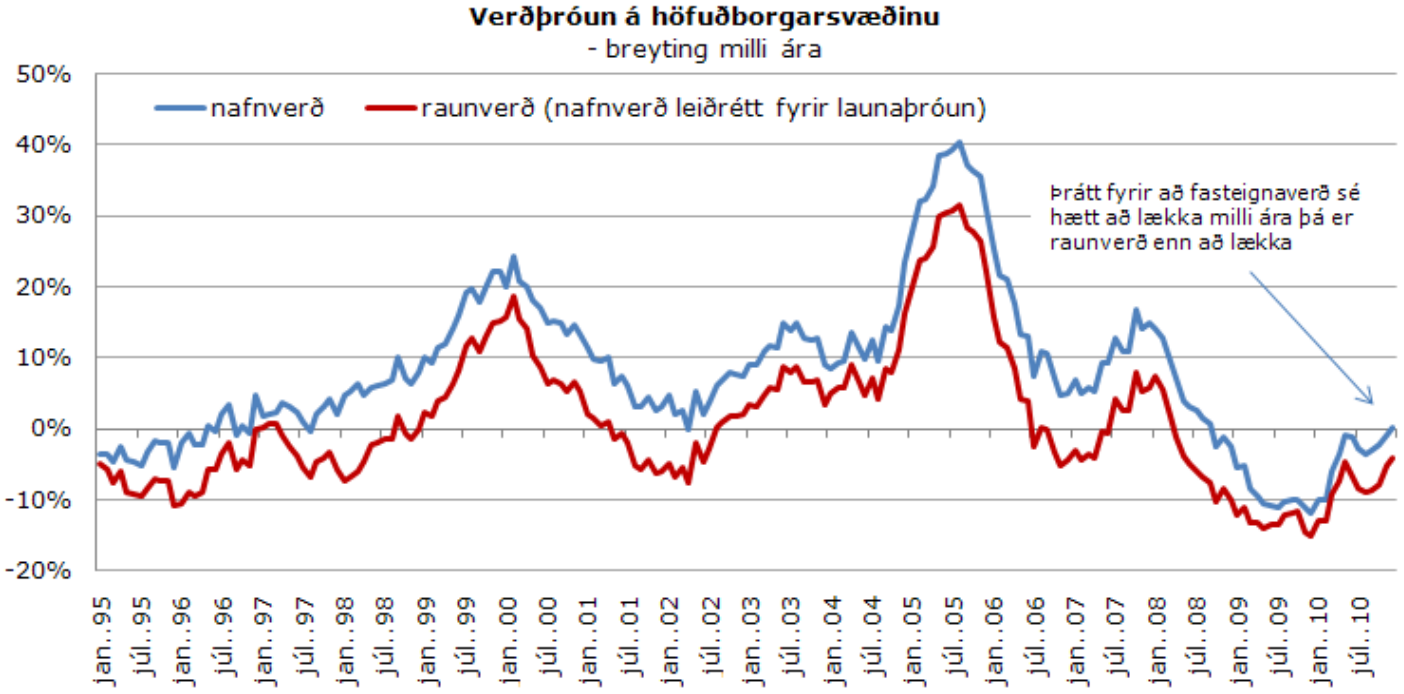


Hægfara bati í augsýn

Þrátt fyrir að horfur á fasteignamarkaði hafi að mörgu leyti batnað á síðustu mánuðum þá er ljóst að framvinda í efnahagsmálum næstu mánuði og misseri mun skipta miklu máli.

- *Til skamms tíma* hafa gjaldeyrishöftin jákvæð áhrif á eignaverð í landinu: Krónan helst stöðug í skjóli haftanna, peningarnir komast ekki úr landi og því eru eingöngu innlendir fjárfestingakostir í boði og höftin halda vöxtunum niðri.
- *Til langs tíma* hafa gjaldeyrishöftin hins vegar neikvæð áhrif á eignaverð í landinu. Hagvöxtur til langstíma verður minni þar sem erfiðara verður að draga erlenda fjárfestingu inn í landið auk þess sem aðgengi að erlendum fjármálamörkuðum verður að öllum líkindum minna en ella.

Seðlabankinn hefur gefið í skyn að gjaldeyrishöftin verði ekki afnumin nema í afar smáum skrefum og væntanlega tekur ferlið langan tíma. Því er ekki hægt að útiloka að einhver jákvæð skammtímaáhrif komi fram á fasteignamarkaði vegna þessa. Hins vegar ganga flestar spár út frá því að efnahagsbatinn verði veikur og hagvöxtur verði undir langtímameðaltali á næstu árum. Í slíku ástandi er ólíklegt að kaupmáttur heimila nái sér almennilega á strik. Aðgengi að lánsfjármagni hefur einnig verið takmarkað – væntanlega verður lítil breyting á því á næstunni. Má því velta fyrir sér hvort inneign sé fyrir verulegri verðhækkun á fasteignamarkaði í slíku ástandi?



Markaðspunktar Greiningardeildar Arion banka

Ásdís Kristjánsdóttir	asdis.kristjansdottir@arionbanki.is	444-6968
Davíð Stefánsson	davidst@arionbanki.is	444-6965
Fannar Jónsson	fannar.jonsson@arionbanki.is	444-6962
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 vettvang**i.** 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.