



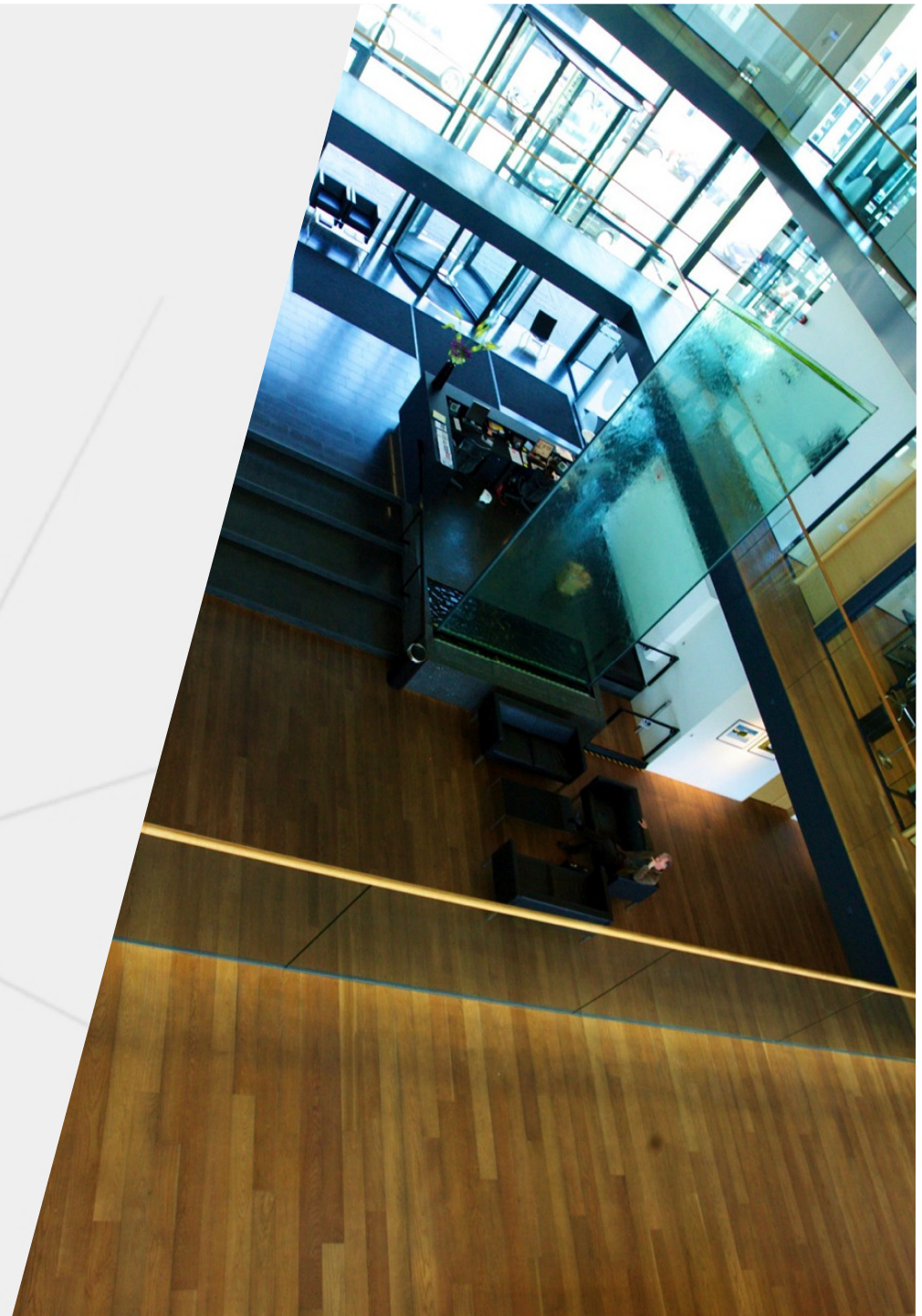
FASTEIGNAMARKAÐUR Á GÖNGUDEILD

HORFUR TIL 2014

HAFSTEINN HAUSSON, HAGFRÆÐINGUR Í GREININGARDEILD



FASTEIGNAMARKAÐUR Á GÖNGUDEILD



FASTEIGNAMARKAÐURINN ER EINS OG SJÚKLINGUR Á BATAVEGI

BATAFERLI EFTIR BÓLU ER SÁRSAUKAFULLT, EN VÍSBENDINGAR ERU UM AÐ ÞVÍ SÉ SENN AÐ LJÚKA

2004-2008

- Markaðurinn smitast af sjúkdómi
- Það er bóla á markaðnum
- Ótakmarkaður aðgangur að lánsfé
- Verðlag hækkar óeðlilega hratt miðað við allar grunnstoðir markaðarins, s.s. laun og hagvöxt, mannfjöldapróun og fleira

2008-2009

- Markaðurinn gengur í gegnum uppskurð og leggst inn á gjörgæslu
- Fasteignaverð tekur út leiðréttingu í stórum rykk, og hrynur um 40% að raunverði
- Eiginfjárstaða verður víða neikvæð og markaðurinn botnfrýs
- Örfáum samningum þinglýst

2010-2011

- Markaðurinn tekur út hægfara bata á legudeild
- Enn veikleikar á markaði; hagkerfið er veikt, óvissa er til staðar og skuldastaðan há
- Verð nær þó stöðugleika og tekur að fylgja verðlagi
- Viðskiptum fjölgar hægt og bítandi og fleiri samningum er þinglýst
- Aðgerðir til handa skuldsettum heimilum koma til framkvæmda

2012

- Markaðurinn er að verða fullbata á göngudeild
- Leiðréttingin eftir bóluna að mestu eða öllu leyti komin fram
- Þótt skuldastaðan sé enn viðkvæm er búið að lækka skuldir myndarlega
- Aðstæður að verða heilbrigðar, svo grunnstoðir eiga að geta stutt við verðmyndun með eðlilegum hætti



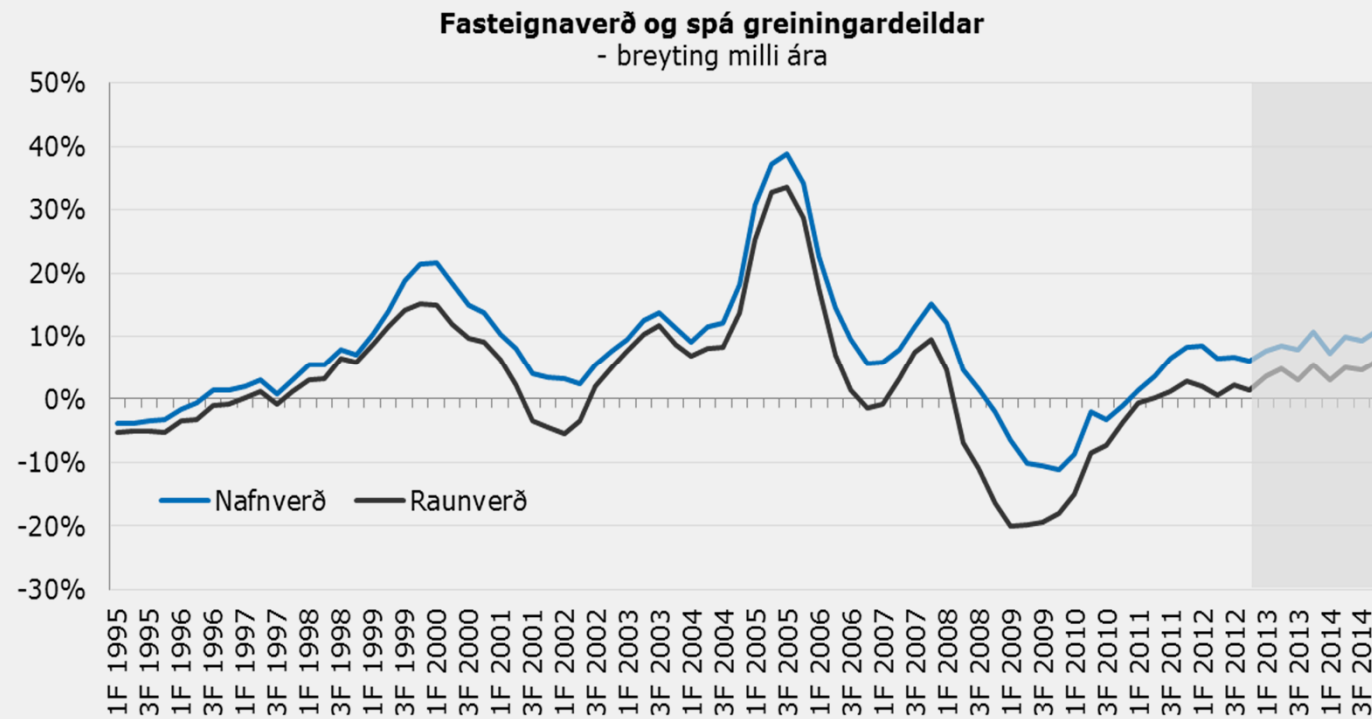
HORFUR TIL 2014

SPÁ GREININGARDEILDAR UM ÞRÓUN
FASTEIGNAVERÐS NÆSTU 24 MÁNUÐI

 Arion banki

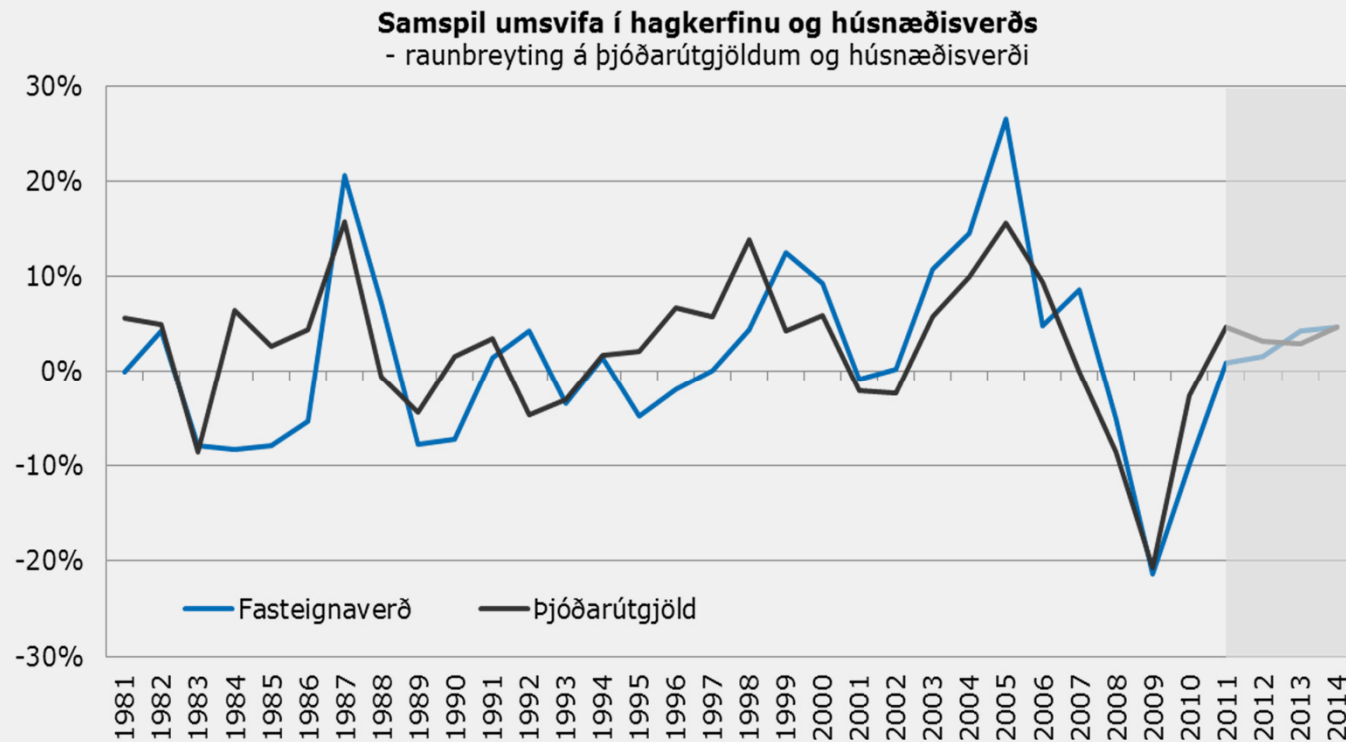
SPÁUM 8-9% VERÐHÆKKUN Á ÁRUNUM 2013 OG 2014

VEGNA MIKILLAR VERÐBÓLGU NEMUR RAUNHÆKKUN 4-5%



HÆKKUNIN VERÐUR Í TAKT VIÐ AUKIN UMSVIF Í HAGKERFINU

ÞÓTT HÆKKUNIN VIRÐIST MIKIL ER HÚN EKKI UMFRAM ÞAÐ SEM GRUNNÞÆTTIR RÉTTLÆTA



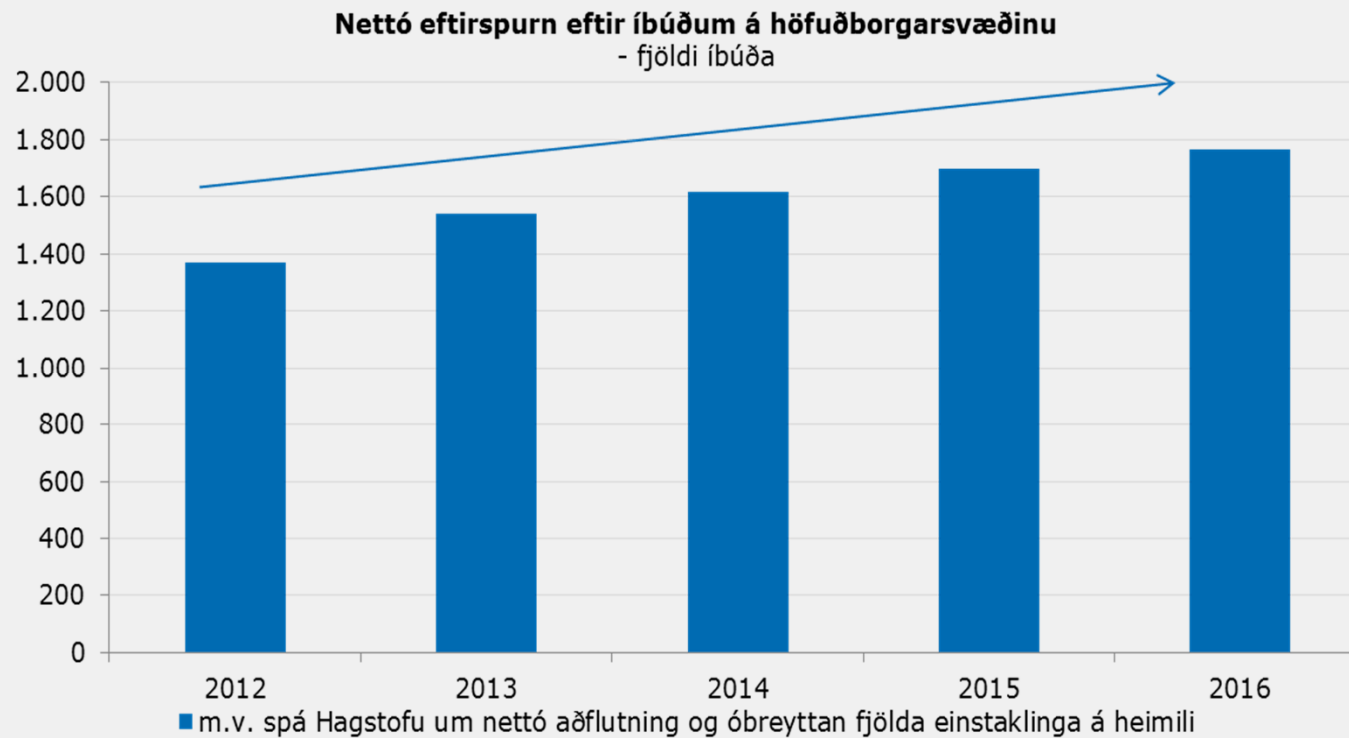
AF HVERJU ÆTTI FASTEIGNAVERÐ AÐ HÆKKA?

FASTEIGNAMARKAÐURINN Í GRÓFUM DRÁTTUM



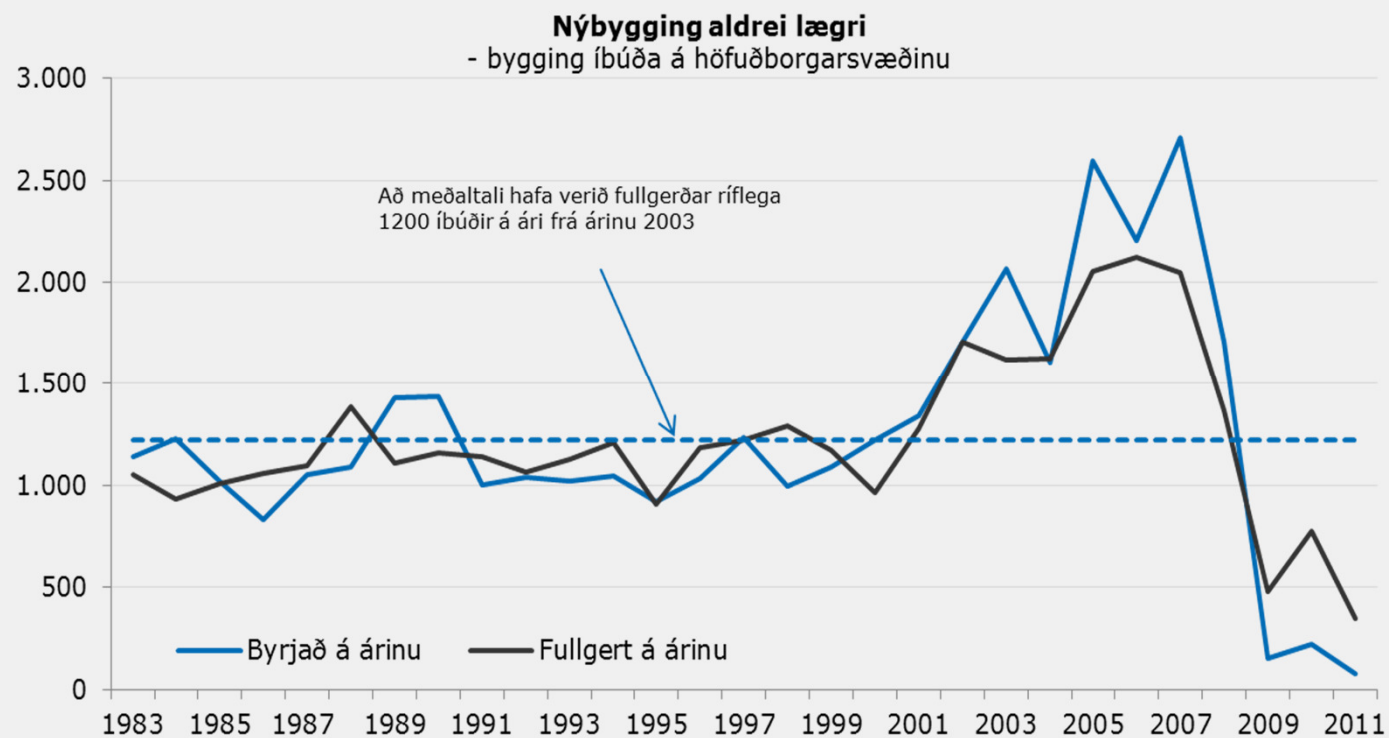
UM 1400-1700 ÍBÚÐIR ÞARF ÁRLEGA TIL AÐ MÆTA AUKNINGU Í EFTIRSPURN

EF ÍSLENDINGAR EIGA EKKI AÐ ENDA EINS OG ÍTALIR, ÞÁ MUN UNGT FÓLK STREYMA Á MARKAÐINN



ÞETTA ÞYRFTI EKKI AÐ SKAPA ALMENNAN ÞRÝSTING Á VERÐ EF ÍBÚÐIR VÆRU TIL

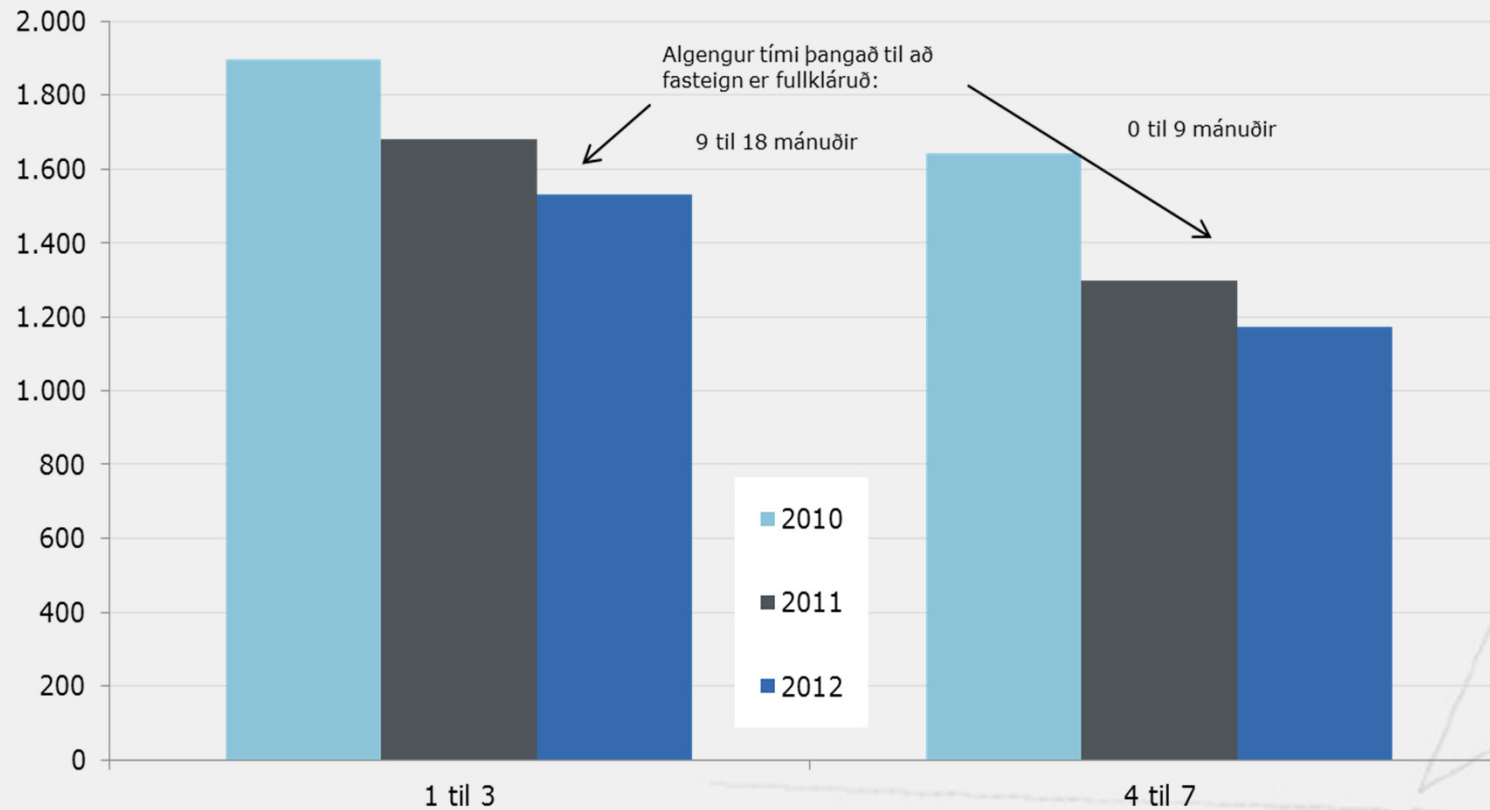
NÝBYGGING ER HINS VEGAR Í SÖGULEGU LÁGMARKI



„LAGER“ AF ÍBÚÐUM EFTIR OFFJÁRFESTINGU TEMPRAR ÁHRIFIN Í BILI

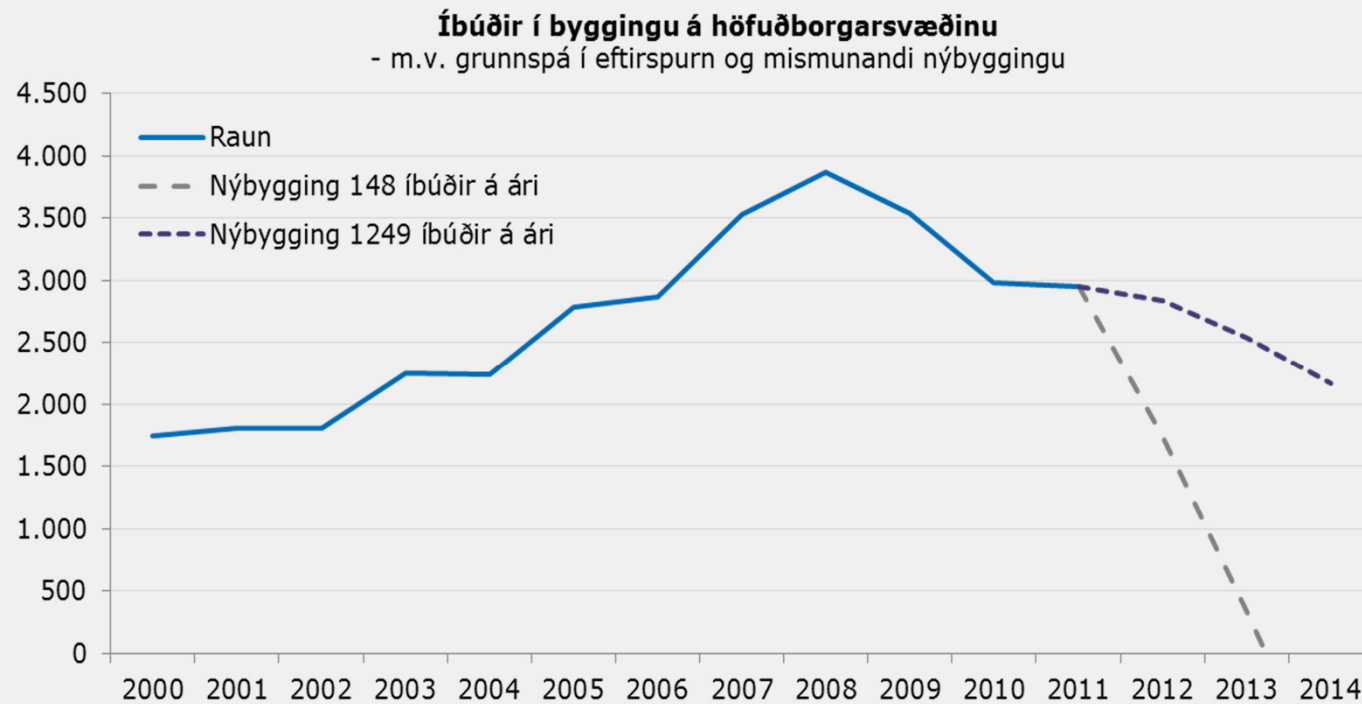
ÞAÐ HEFUR ÞÓ GENGIÐ TALSVERT Á LAGERINN UNANFARIN ÁR, ÞRÁTT FYRIR FROST Á ÍBÚÐAMARKAÐI

Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu flokkað eftir byggingarstigum
- áætlun greiningardeildar



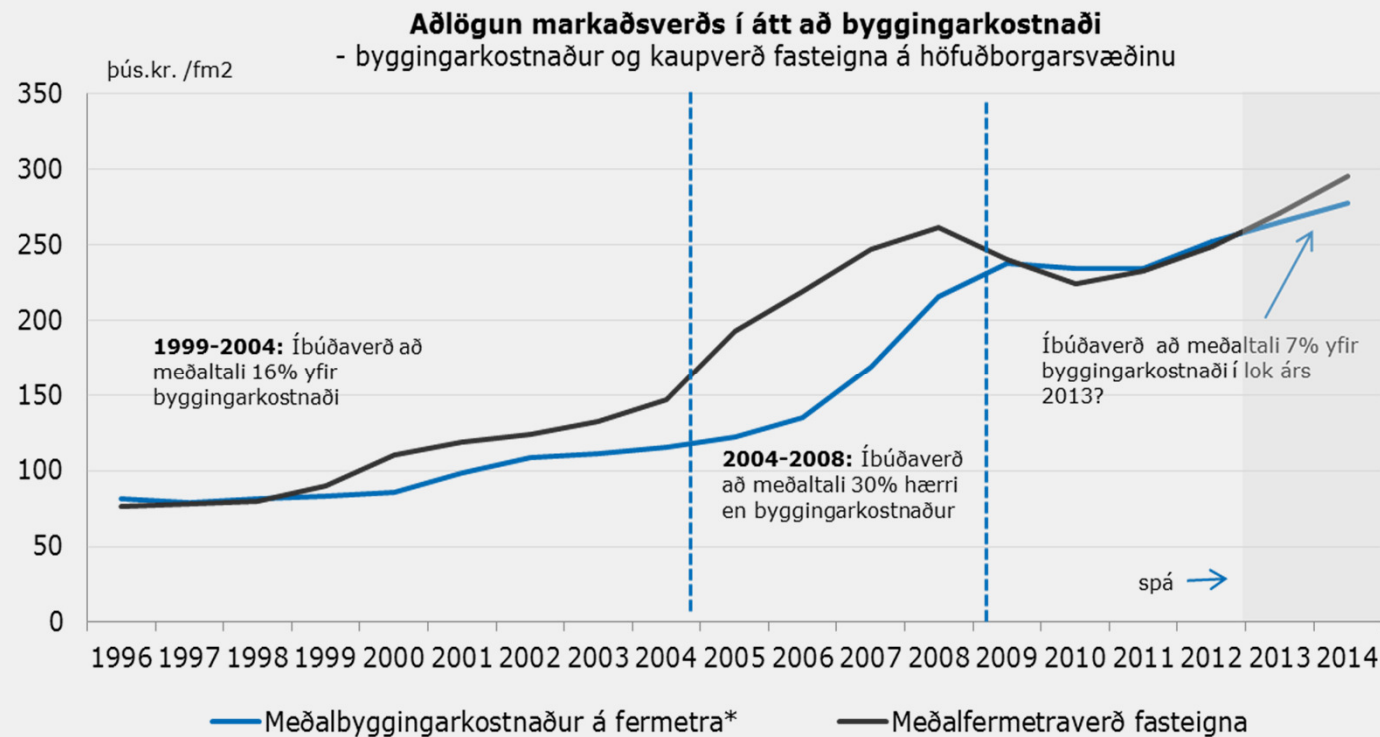
EF NÝBYGGING FER EKKI AF STAÐ DUGIR LAGERINN Í MESTA LAGI ÚT NÆSTA ÁR

EF EFTIRSPURNARMYNSTUR UNGS FÓLKS BREYTIST EKKI STEFNIR M.Ö.O. Í SKORT Á HÚSNÆÐI



TIL AÐ NÝBYGGING FARI AF STAÐ, ÞÁ VERÐUR FASTEIGNAVERÐ AÐ HÆKKA

EF BYGGINGARKOSTNAÐUR ÉTUR UPP ALLA FRAMLEGÐ HAFI FÁIR ÁHUGA Á AÐ FJÁRFESTA Í NÝBYGGINGU



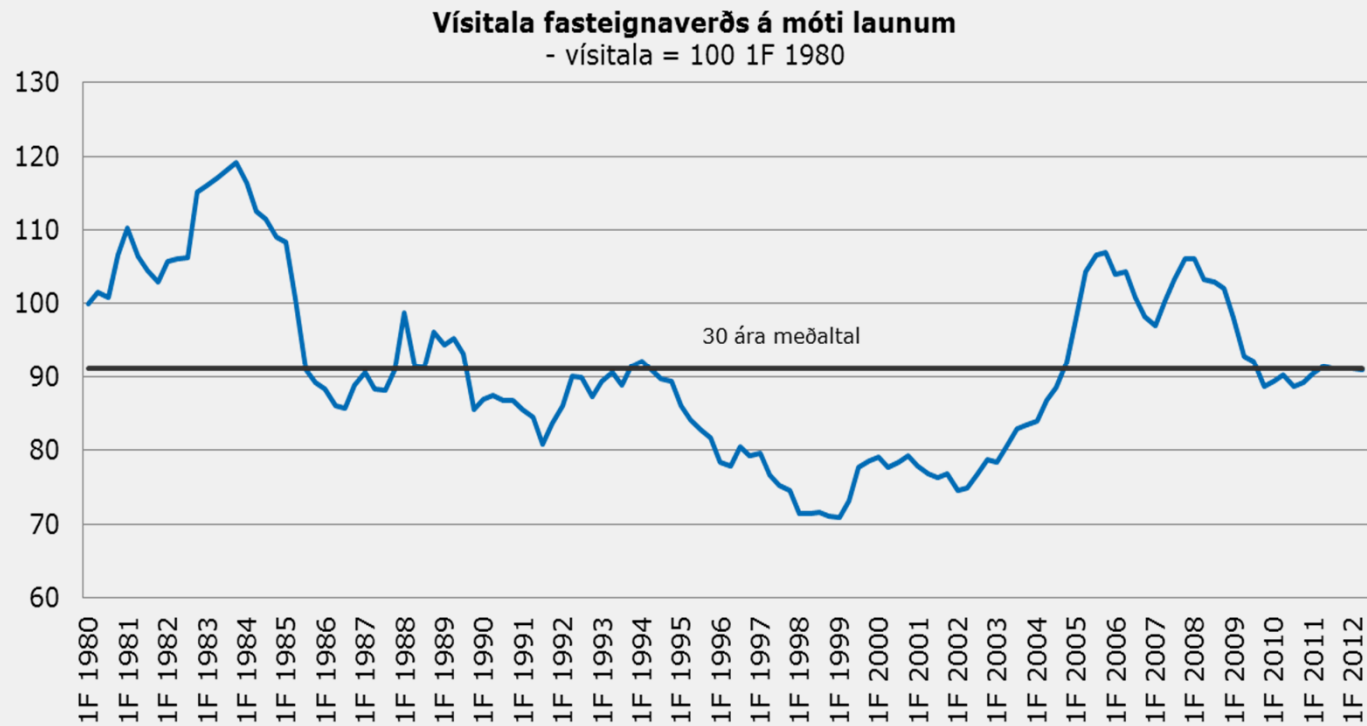
ER INNEIGN FYRIR HÆKKUN?

FASTEIGNAMARKAÐURINN Í FÍNNI DRÁTTUM



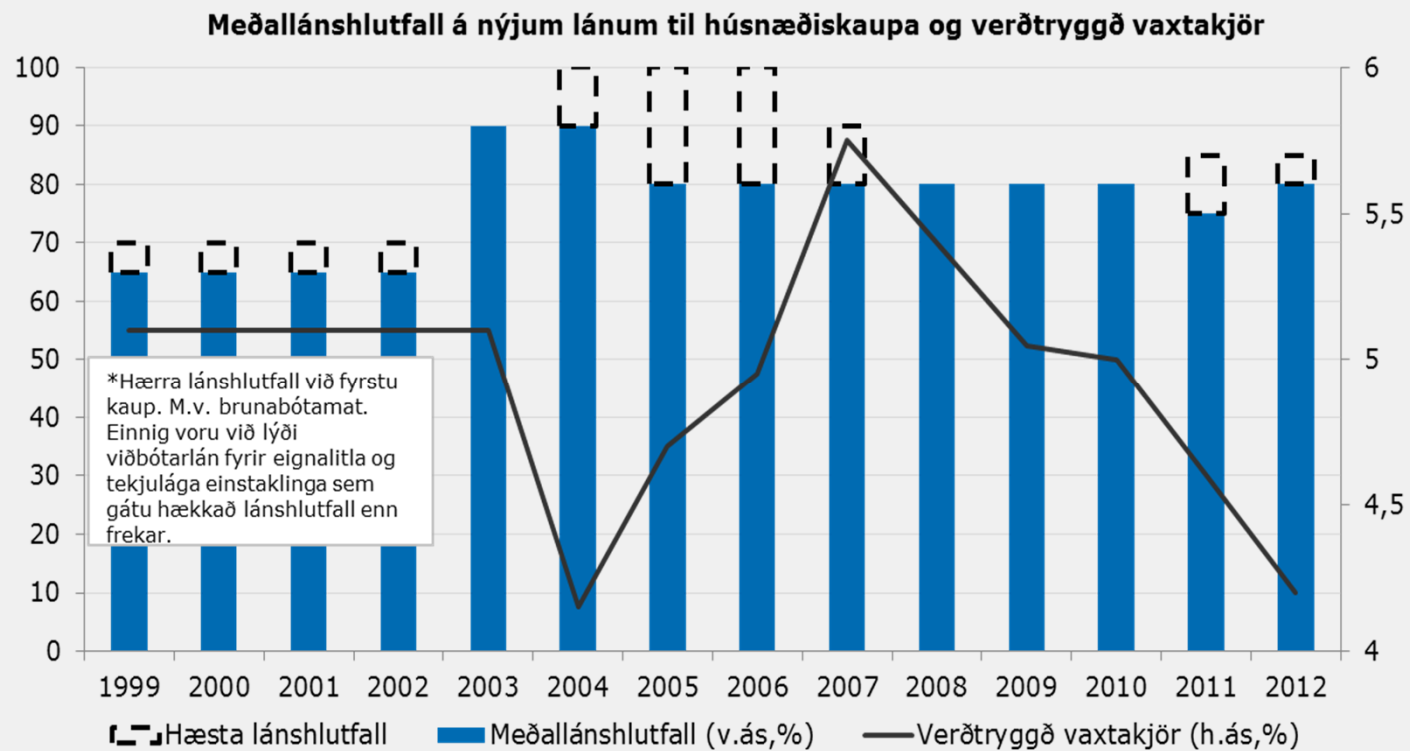
SÖGULEGA SÉÐ ER FASTEIGNAVERÐ EKKI HÁTT MIÐAÐ VIÐ LAUNAKJÖR

HEFUR A.M.K. SVIGRÚM TIL AÐ HÆKKA MEÐ KAUPMÆTTI, OG JAFNVEL ÖRLÍTID MEIRA



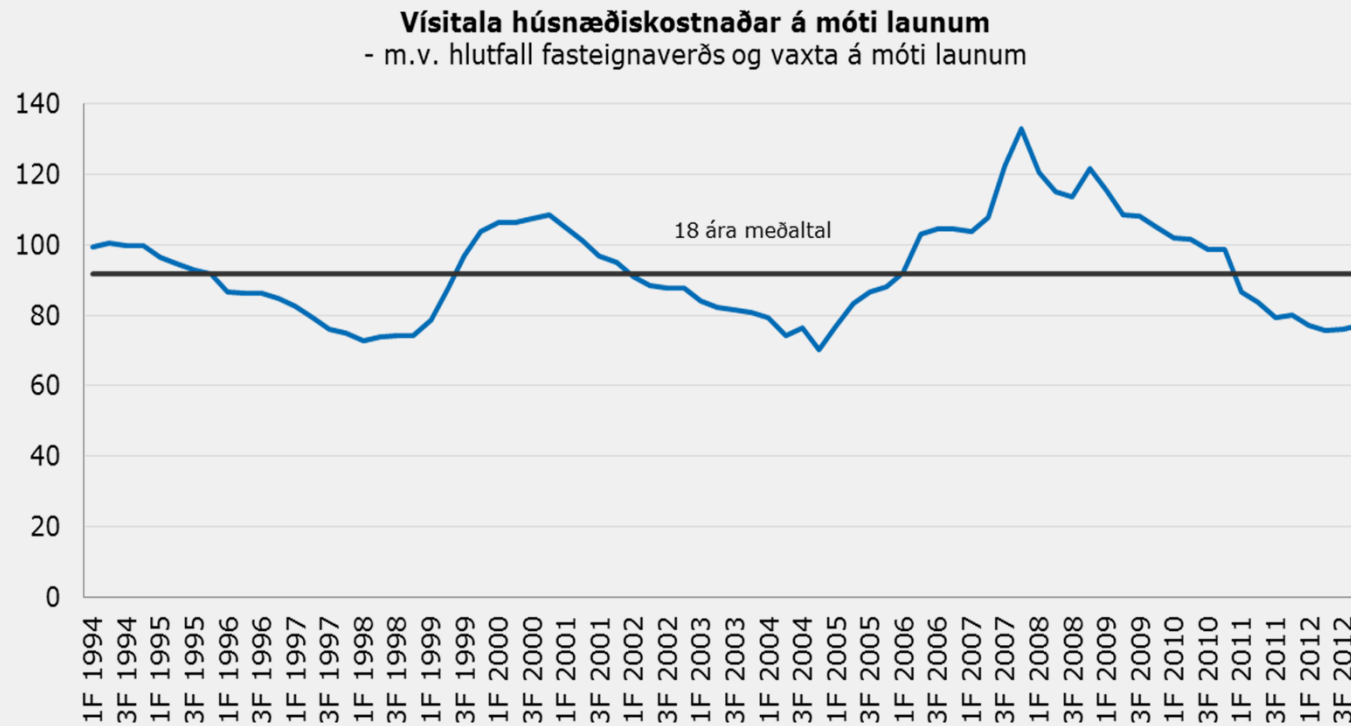
VIÐ ÞETTA BÆTAST HAGSTÆÐ FJÁRMÖGNUNARSKILYRÐI

LÁGIR VEXTIR OG FJÖLBREYTT LÁNSFORM VEGA Á MÓTI LÆGRA LÁNSHLUTFALLI



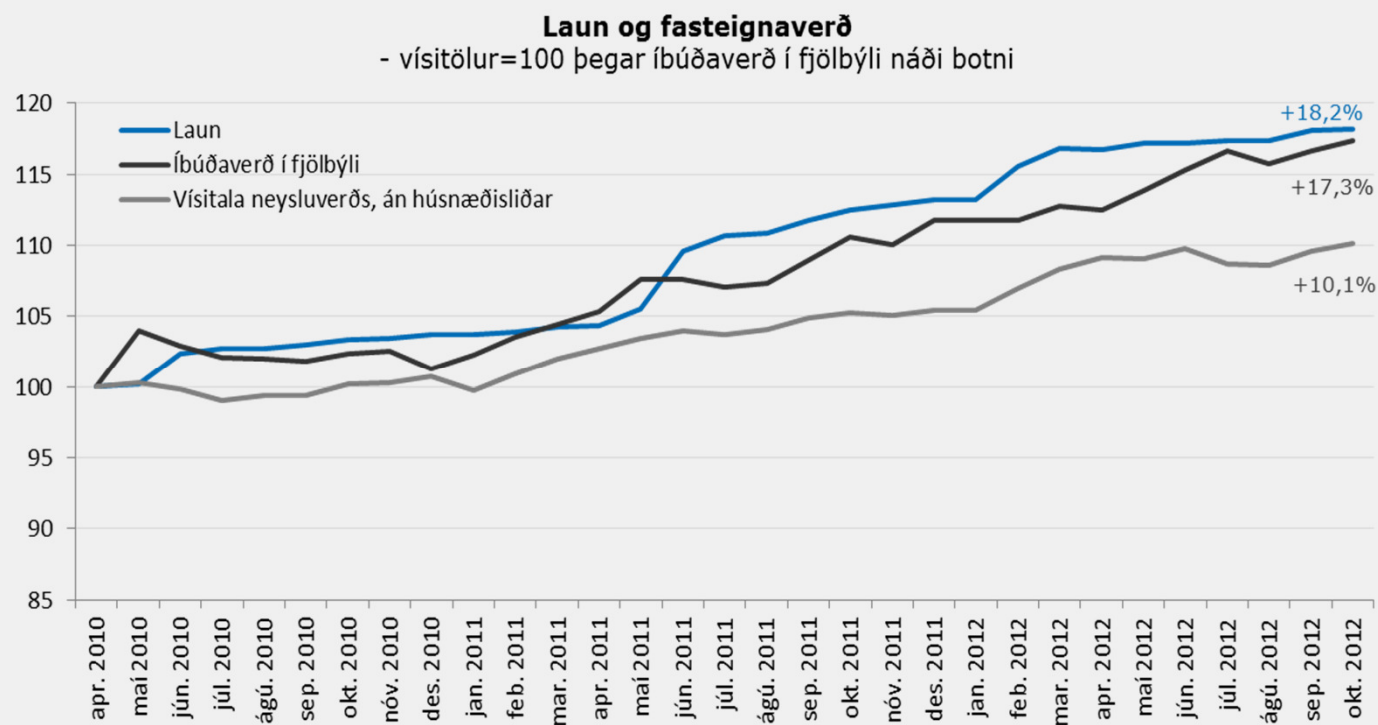
HÚSNÆÐISKOSTNAÐUR LÁGUR Í SÖGULEGU SAMHENGI

EFTIR AÐ TEKIÐ HEFUR VERIÐ TILLIT TIL FASTEIGNAVERÐS, FJÁRMÖGNUNARKJARA OG LAUNAPRÓUNAR



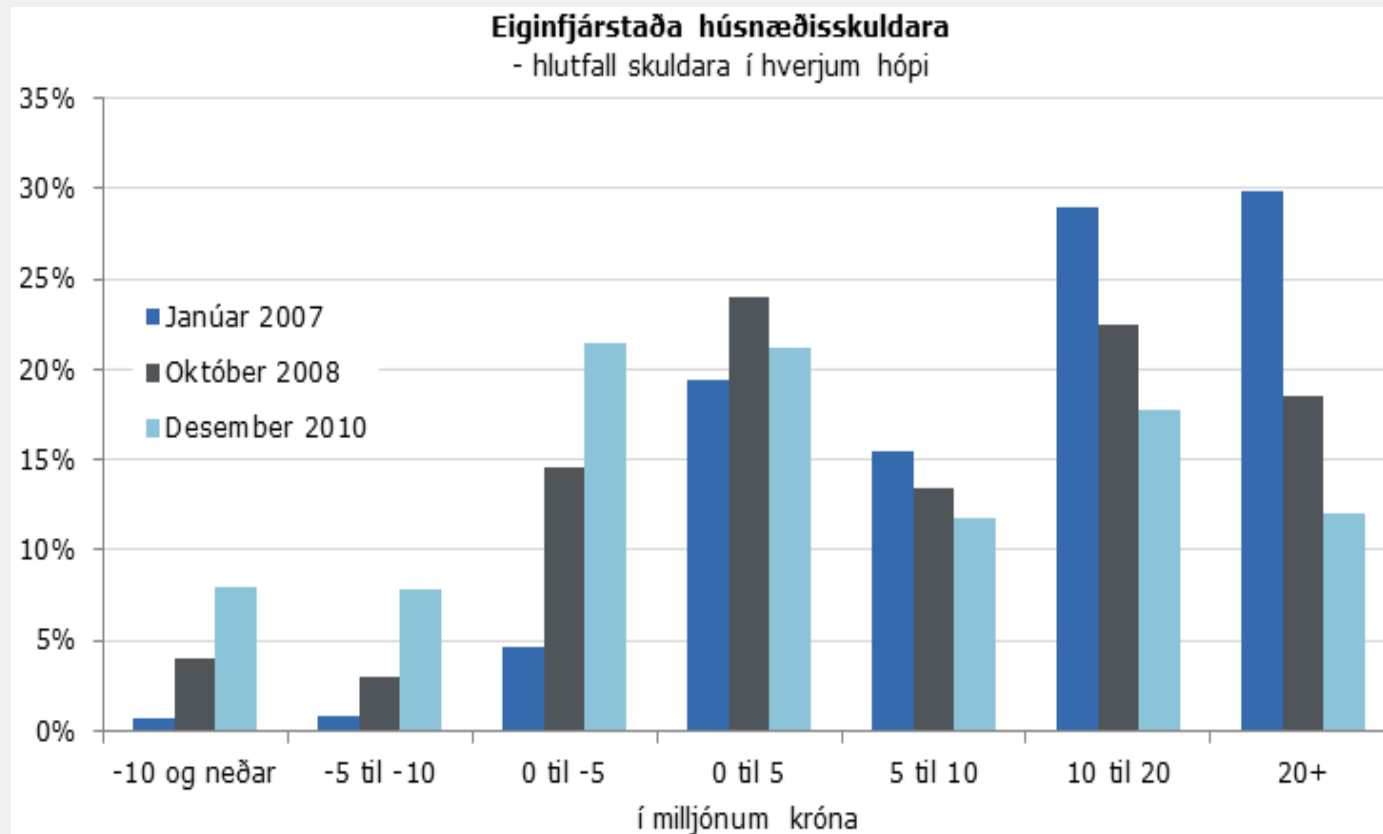
FRÁ BOTNI HEFUR HÚSNÆÐISVERÐ ENDA FYLGT KAUPMÆTTI

ÞETTA Á SÉRSTAKLEGA VIÐ EIGNIR SEM FYRSTU KAUPENDUR ERU LÍKLEGIR TIL AÐ FJÁRFESTA Í



EIGINFJÁRSTAÐAN VAR MJÖG VEIK Í LOK ÁRS 2010

ÓLJÓST HVER ÁHRIFIN VORU Á VERÐMYNDUN – EN ÁTTI STÓRAN HLUTA Í AÐ MARKAÐURINN FRAUS



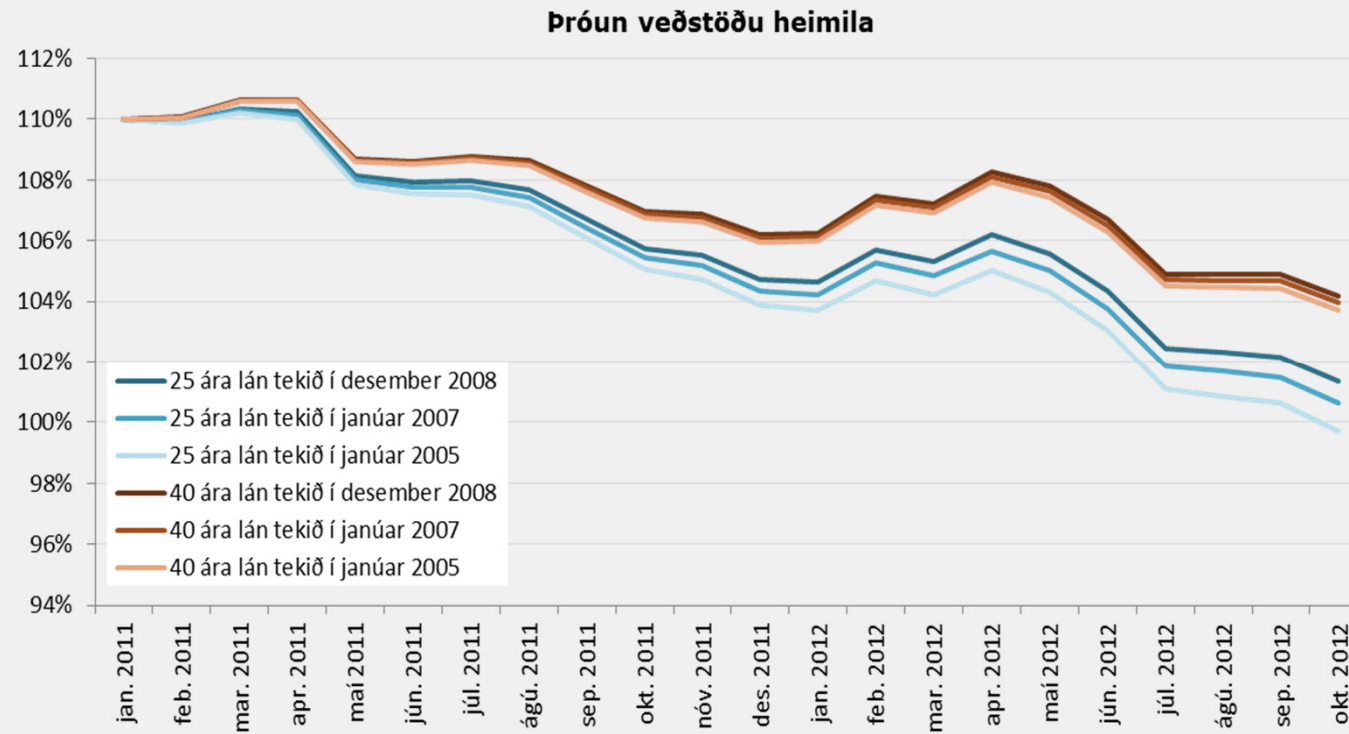
SÍÐAN ÞÁ HAFA VERULEGAR AFSKRIFTIR ÁTT SÉR STAÐ

ÞÓTT STAÐAN SÉ EFLAUST ENN ERFIÐ ER LJÓST AÐ HÚN HEFUR BATNAÐ

	Niðurfærsla lána til heimila	Upphæð <i>ma.kr.</i>
a.	110% leiðin	46,0
b.	Sértæk skuldaaðlögun	7,3
c.	Endurútreikningur erlendra fasteignalána	109,6
d.	Endurútreikningur erlendra bílalána	38,6

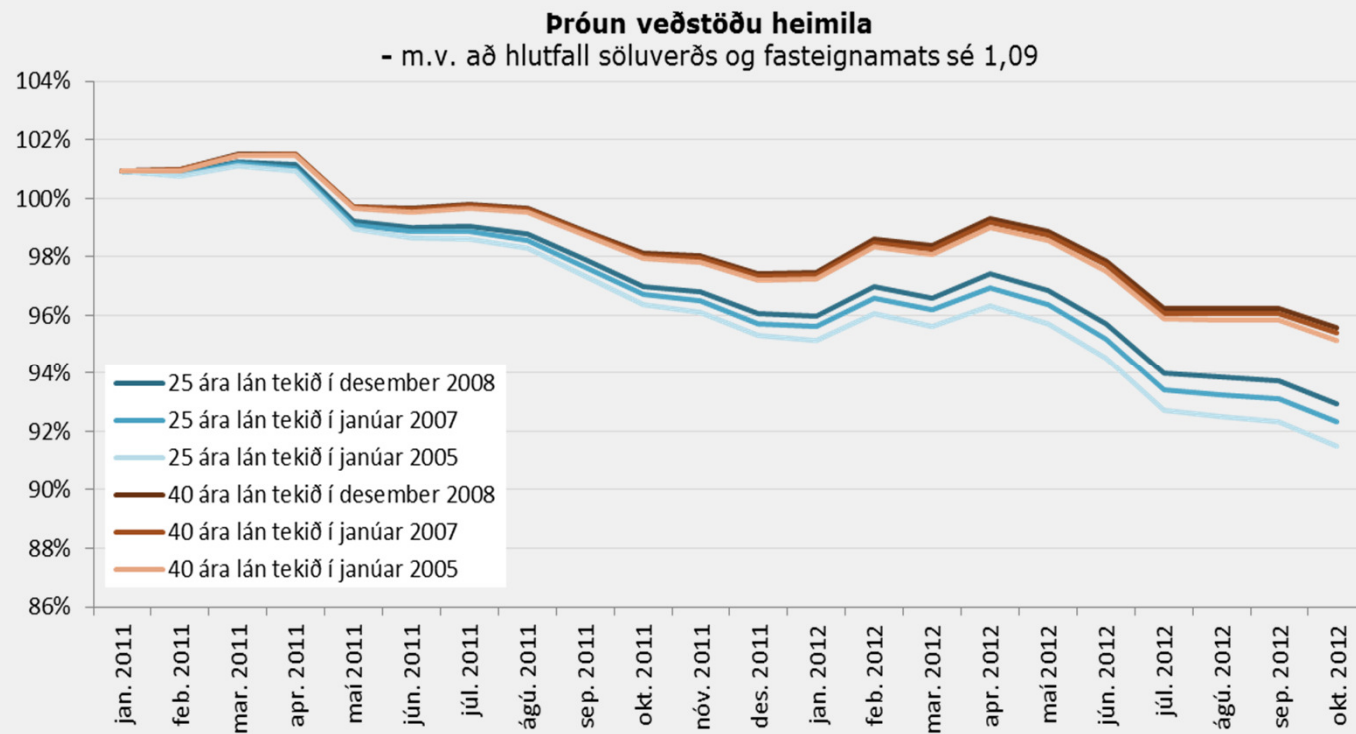
110% LEIÐIN HEFUR AÐ JAFNAÐI HJÁLPAÐ MIKIÐ

HEIMILIN SEM NUTU HELST GÓÐS AF HENNI GÆTU JAFNVEL VERIÐ KOMIN MEÐ JÁKVÆTT EIGIÐ FÉ



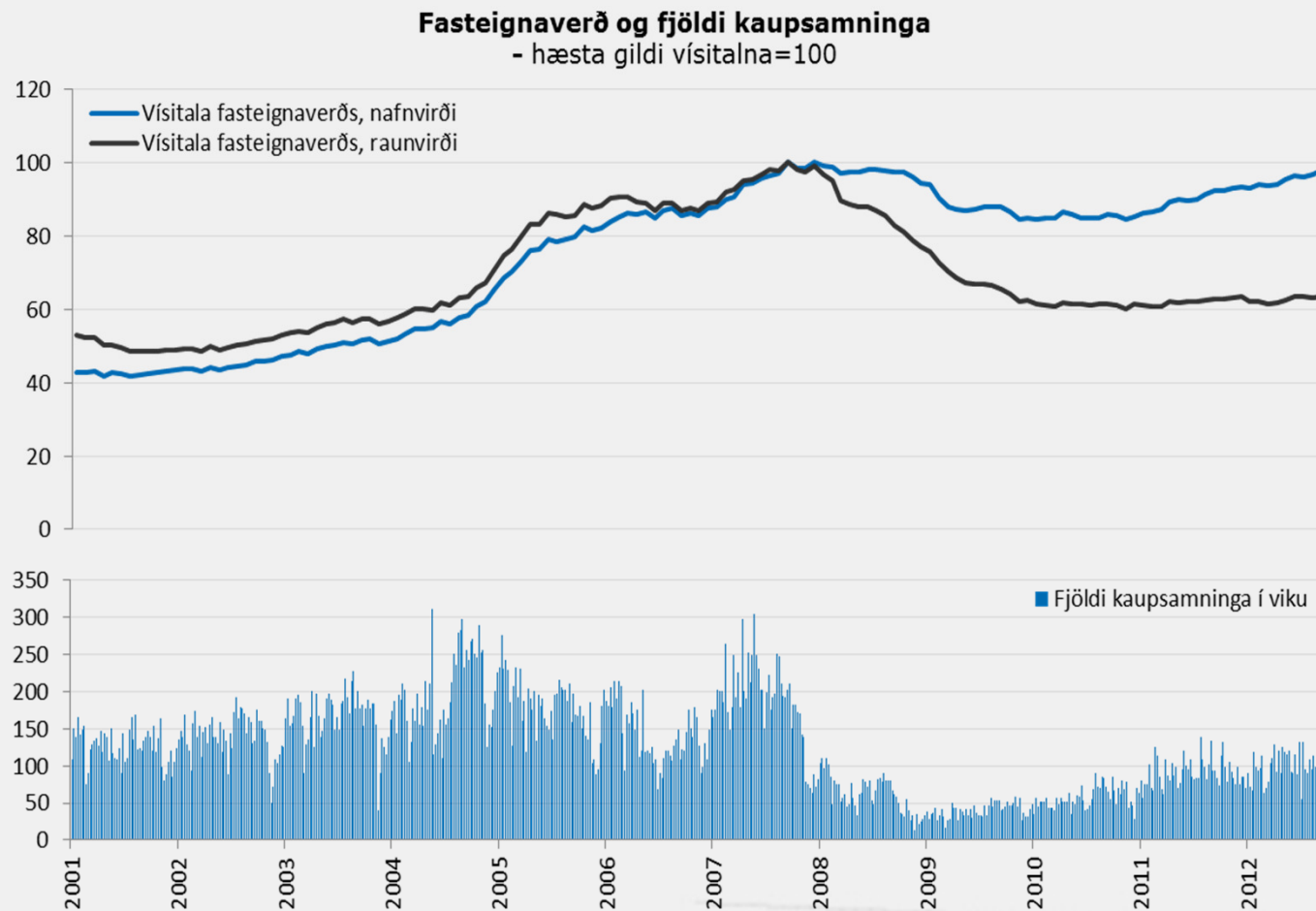
EF FASTEIGNAMAT ER LÆGRA EN FASTEIGNAVERÐ ERU ÁHRIFIN ENN MEIRI

EKKI ÚTILOKAÐ AÐ 110% LEIÐIN HAFI SKAPAÐ ÁGÆTT SVIGRÚM FYRIR HREYFINGU Á MARKAÐI



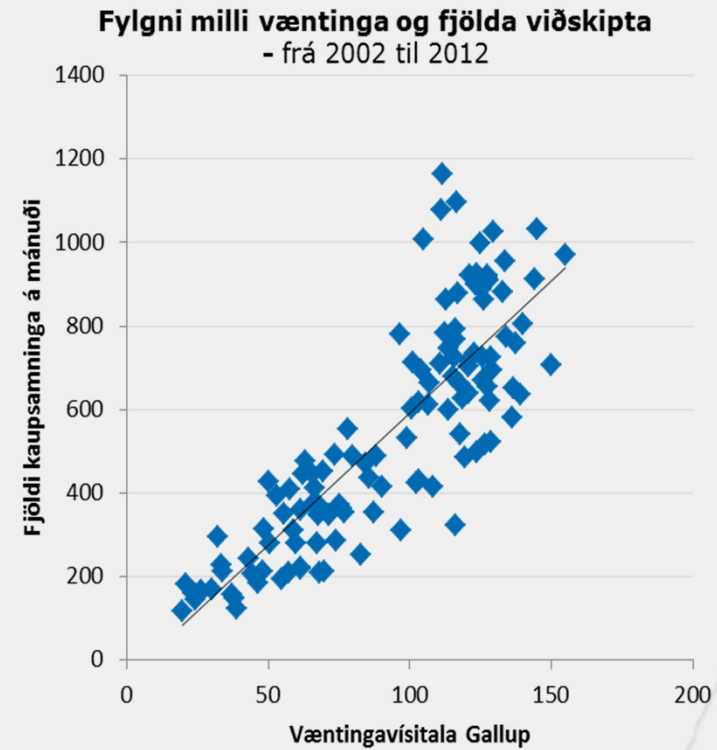
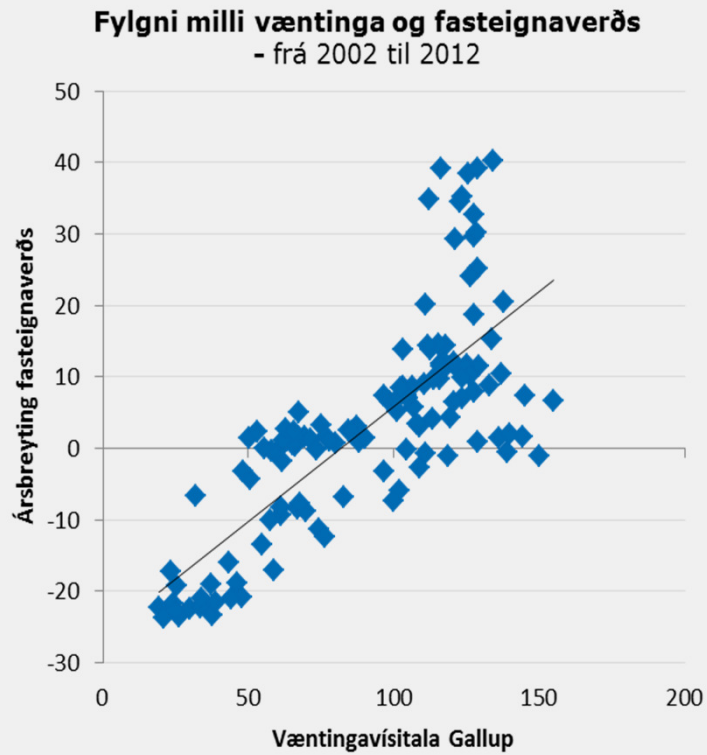
MARKAÐURINN ER Í ÖLLU FALLI AÐ ÞIÐNA

VERÐGÓLFID SEM SKULDSETNING MYNDAÐI AÐ HÆTTA AÐ VERA BINDANDI?



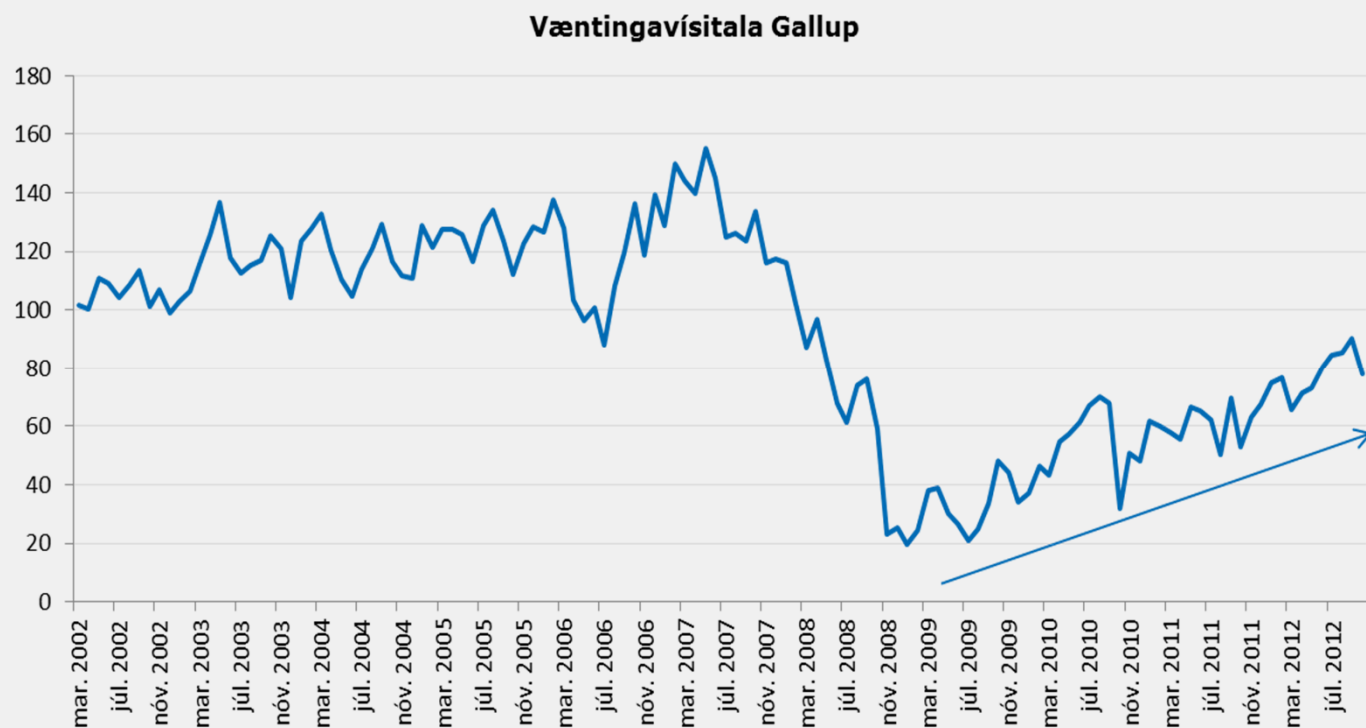
VÆTINGAR SKIPTA LÍKA HÖFUÐMÁLI

ÓVISSA OG SKORTUR Á TRÚ Á MARKAÐINN OG EFNAHAGSBATANN HALDA VERÐI OG VIÐSKIPTUM NIÐRI



VÆNTINGAR Hafa SKÁNAD HÆGT OG BÍTANDI

EFNAHAGSBATINN STYÐUR VIÐ BATA Í VÆNTINGUM - HVORU TVEGGJA STYÐUR VIÐ BATA Á FASTEIGNAMARKAÐI



HVAÐA EIGNIR HÆKKA HELST?

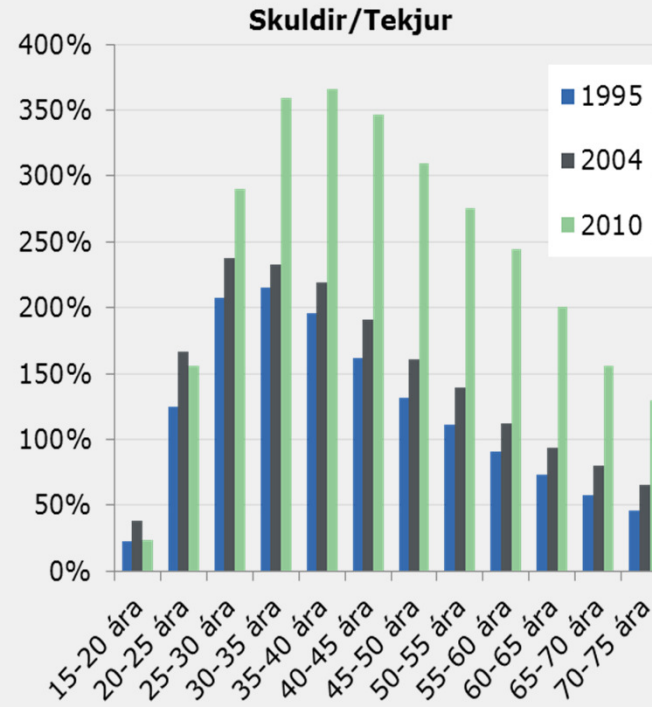
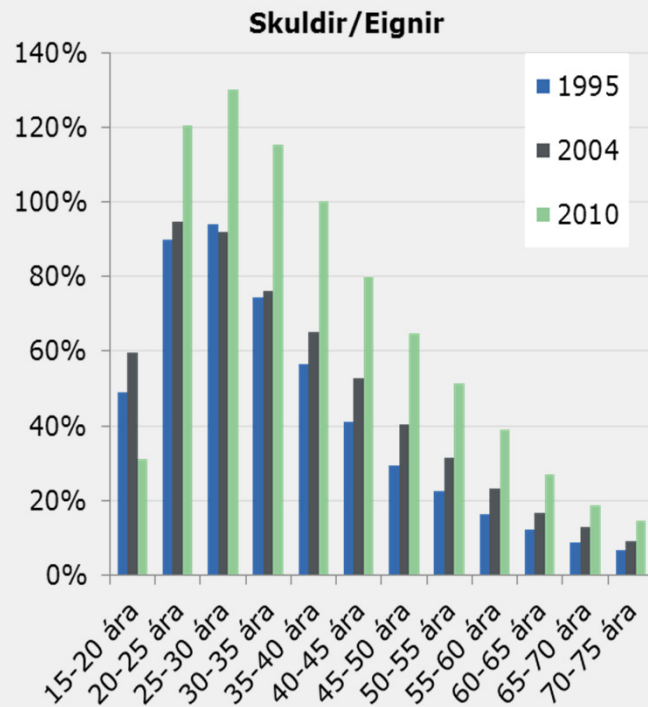
STEFNUBREYTING Á FASTEIGNAMARKAÐI:

- FJÖLBÝLI MUN HÆKKA MEIRA EN SÉRBÝLI
- FASTEIGNIR MIÐSVÆÐIS MUNU HÆKKA MEIRA EN Á JADRINUM



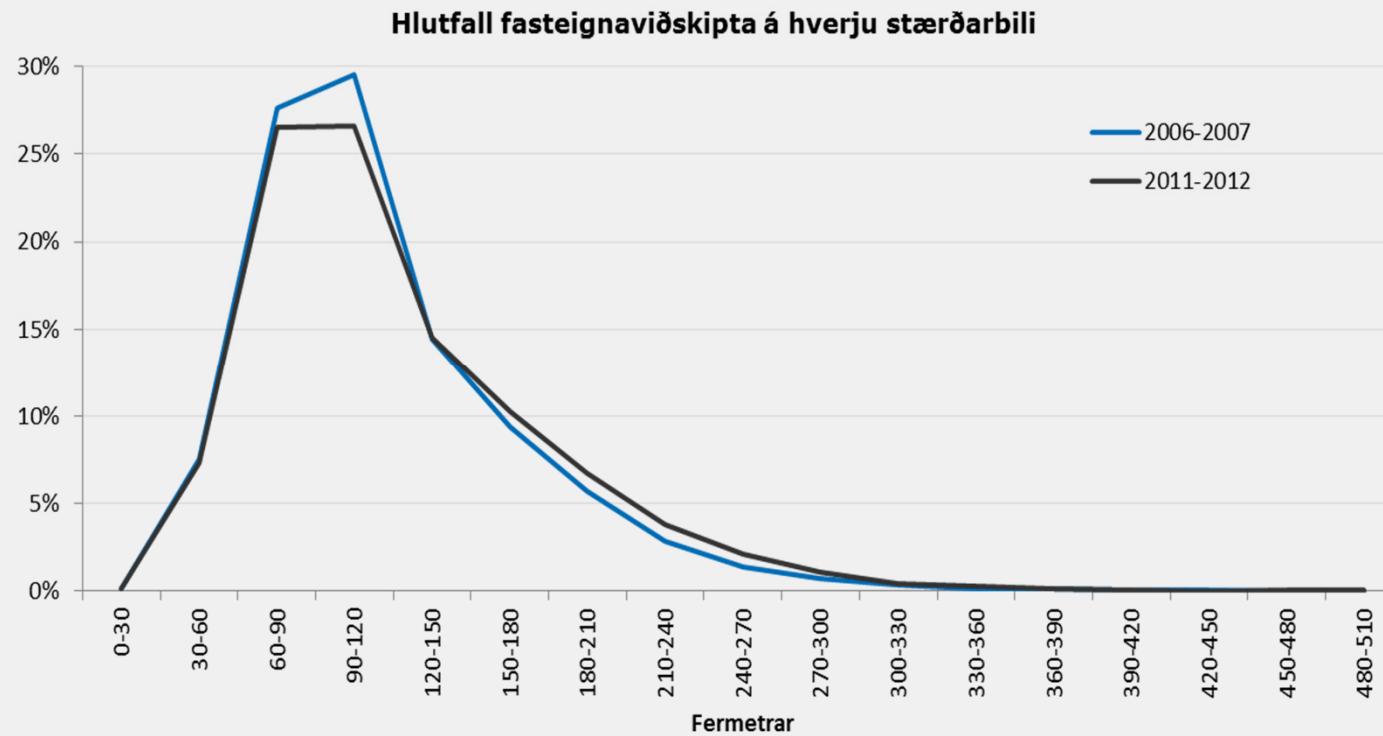
ÞRÁTT FYRIR AFSKRIFTIR ER FÓLK Á ALDRINUM 20-35 ÁRA HIKLAUST SKULDSETTAST

FÓLKID SEM SITUR FAST ER LÍKLEGAST TIL AÐ BÚA Í SINNI FYRSTU EIGN OG VERA Á LEIÐinni AÐ STÆKKA VIÐ SIG



TAKMARKAÐ FRAMBOÐ MINNI EIGNA, TAKMÖRKUÐ SPURN EFTIR MILLISTÓRUM?

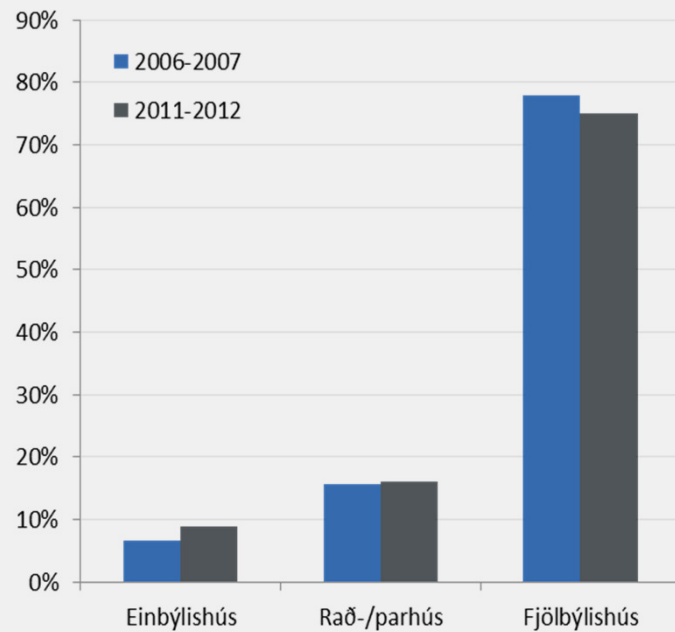
MYNSTRID BENDIR TIL AÐ SKULDSETNING ÞESSA HÓPS HAFI ÁHRIF Á MARKAÐINN



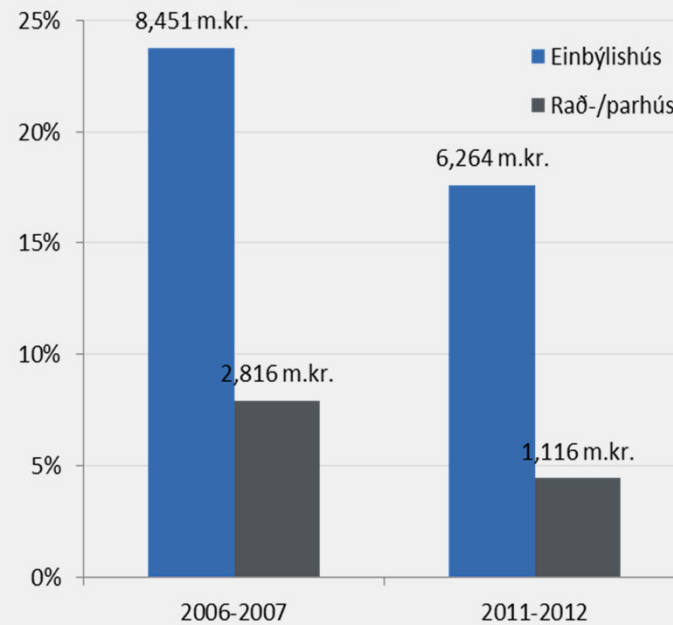
ÞAÐ STYÐUR KENNINGUNA AÐ ÁLAG OFAN Á EIGNIR Í FJÖLBÝLI HEFUR LÆKKAÐ MIKIÐ

EINBÝLISHÚSAÁLAGIÐ HEFUR LÆKKAÐ UM 25%, RAÐ-/PARHÚSAÁLAGIÐ UM 60%

Hlutfall viðskipta eftir gerð fasteigna

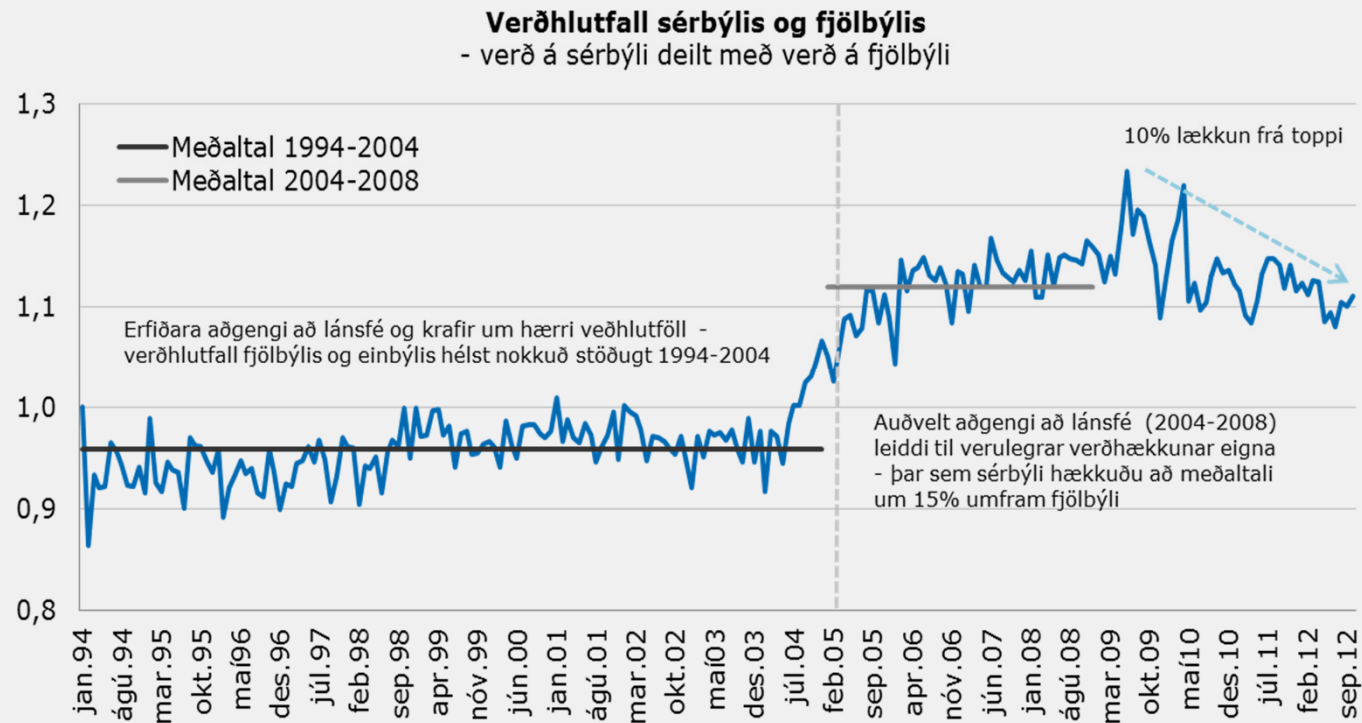


Álag á sambærilega eign í fjölbýli - sem hlutfall af miðgildi kaupverðs á tímabili



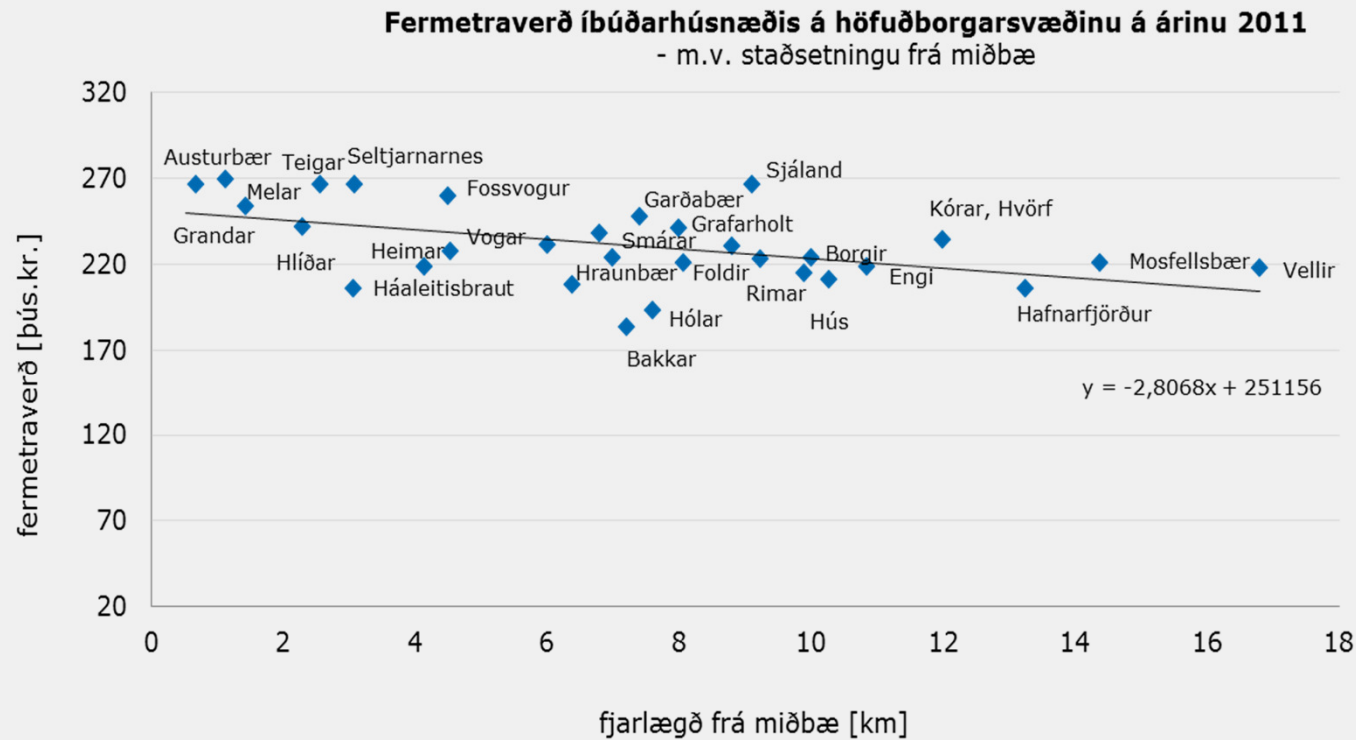
VIÐ SPÁUM ÞVÍ AÐ ÞESSI ÞRÓUN HALDI ÁFRAM

VERÐHLUTFALL SÉRBYLIS OG FJÖLBÝLIS FARI ÁFRAM LÆKKANDI



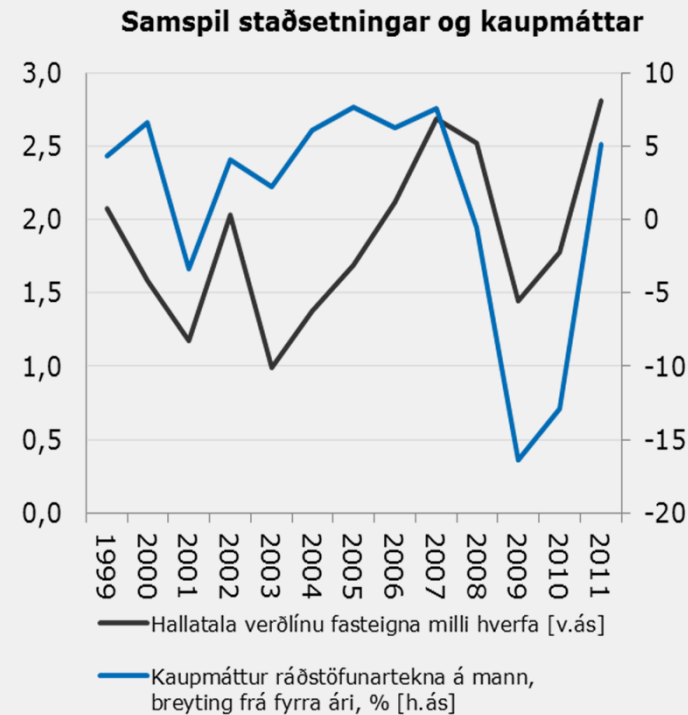
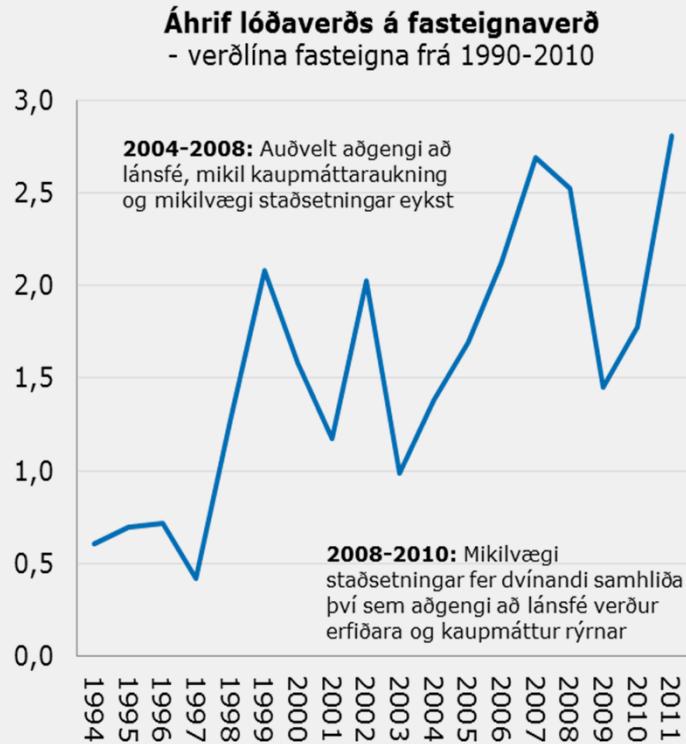
ALMENNT ER FASTEIGNAVERÐ HÆRRA NÆST MIÐBORG BYGGÐAKJARNA

EFTIR ÞVÍ SEM BYGGÐIN FÆRIST FJÆR MIÐBORGinni FER FERMETRAVERÐIÐ LÆKKANDI AÐ ÖÐRU JÖFNU



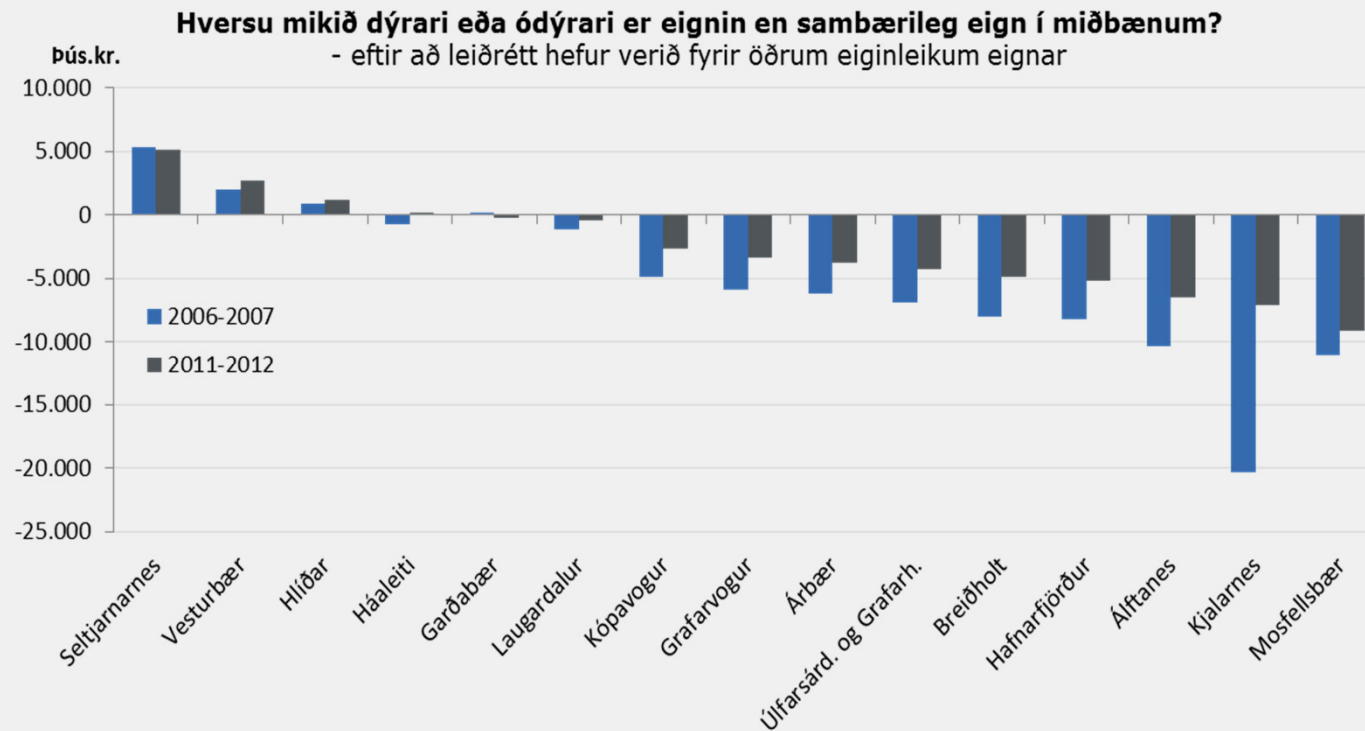
HALLATALA VERÐLÍNUNNAR GEFUR HUGMYND UM ÁHERSLU Á STAÐSETNINGU

MARKAÐURINN „SNOBBAR“ FYRIR STAÐSETNINGU ÞEGAR HANN HEFUR EFNI Á ÞVÍ



HVERFISÁLAGIÐ HEFUR LÆKKAD MIÐSVÆÐIS

VIÐ TELJUM AÐ SÚ ÞRÓUN SNÚIST VIÐ ÞEGAR KAUPMÁTTUR TEKUR VIÐ SÉR



NIÐURSTAÐA: SJÚKLINGNUM AÐ BATNA

- Hækkun fasteignaverðs framundan
 - Fasteignaverð þarf að hækka umfram byggingarkostnað ef nýbyggingar eiga að geta mætt aukinni eftirspurn
- Aðstæður á markaði að verða heilbrigðar
 - Fasteignaverð í eðlilegu hlutfalli við laun og fjármagnskostnað
 - Efnahagsreikningar heimila að lagast hægt og bítandi
 - Veltan að aukast á fasteignamarkaði
 - Bati í væntingum
- Markaðurinn litast þó enn af erfiðri stöðu
 - Minni eignir miðsvæðis, einkum í fjölbýli, munu hækka hraðar en aðrar
- Að öllu töldu má fullyrða að sjúklingurinn sé á batavegi



Arion banki

FYRIRVARI

Efni og innihald þessarar útgáfu er unnið af starfsmönnum Greiningardeildar Arion banka hf. Greiningardeild styðst þar við upplýsinga- og fréttaveitur, innlendar og erlendar, sem hún telur áreiðanlegar ásamt eigin úrvinnslu og mati á opinberum upplýsingum. Arion banki hf. tekur hvorki ábyrgð á nákvæmni upplýsinganna né viðskiptum sem byggð eru á þeim. Í því sambandi er bent á að umfjöllun greiningardeildar getur verið stytt útgáfa viðameiri greininga og rannsókna og forsendur á fjármálamörkuðum breytast ört. Ráðgjöf og spár greiningardeildar geta því breyst án fyrirvara en þær endurspeгла skoðanir starfsmanna greiningardeildar á þeim tíma sem þær eru settar fram. Þeim sem hafa hug á viðskiptum er bent á að hafa samband við sérfræðinga Arion banka hf. áður en ákvörðun er tekin.



Arion banki