

Markaðspunktur í dag:

- Fasteignavísitalan hækkar....auðvitað?

Fasteignavísitalan hækkar... auðvitað?

Samkvæmt Fasteignaskrá Íslands (FMR) hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um **1,9% í maí** og er sem stendur á svipuðum stað og í árslok 2007, þ.e. 309 stig. Lækkun síðustu 12 mánuði er **einungis 1%** samkvæmt mælingum FMR. Þrátt fyrir að brjóstvitið segi eflaust flestum að fasteignverð hafi og eigi enn eftir að lækka töluvert meira en verðmælingar sýna þá virðist vera sem stefna markaðarins sé uppávið í augnablikinu, sérstaklega ef litið er til 3 mánaðar breytinga sem sýna 2,3% hækkun eftir maímælingu FMR.

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu
- 3 mán. breyting



En hvað veldur því að lækkunin er ekki meiri? Á sama tíma og kaupmáttur heimila er enn að rýrna, atvinnuleysi er hátt og lánsfé er af skorum skammti þá er erfitt að ímynda sér að fasteignaverð sé að hækka. Öumdeilt er að lítil velta og sá mælingarvandi sem henni fylgir hindrar vafalaust að vísitalan birti raunhæfa mynd af þróun fasteignamarkaðar - enda eru miklar verðsveiflur oft fylgikvillar lítillar veltu. Athyglisvert er að fasteignaverð **hefur aðeins lækkað um 12%** frá því hrúnið hófst í september 2008 !

Eðlilegt er því að spyrja sig í hverju mælingarvandinn felst og hví hann sé líklegri til að vanmeta þær verðlækkningar sem raunverulega hafa átt sér stað.

- 1. Yfirtaka á lánum.** Takmarkað eigið fé íbúðarkaupenda ásamt því að nýtt lánsfé er af skorum skammti (í það minnsta á viðráðanlegum kjörum) gerir það að verkum að oftast en ella eru eldri lán hreinlega yfirtekin. Í augnablikinu gætu því mikið skuldsettar íbúðir verið stórt hlutfall af seldum íbúðum, en svigrúmið til undirboða er e.t.v. takmarkaðra í þessum tilvikum vegna þess

að kaupverð tekur að einhverju leyti mið af því að það nægi til að dekka áhvílandi skuldir.

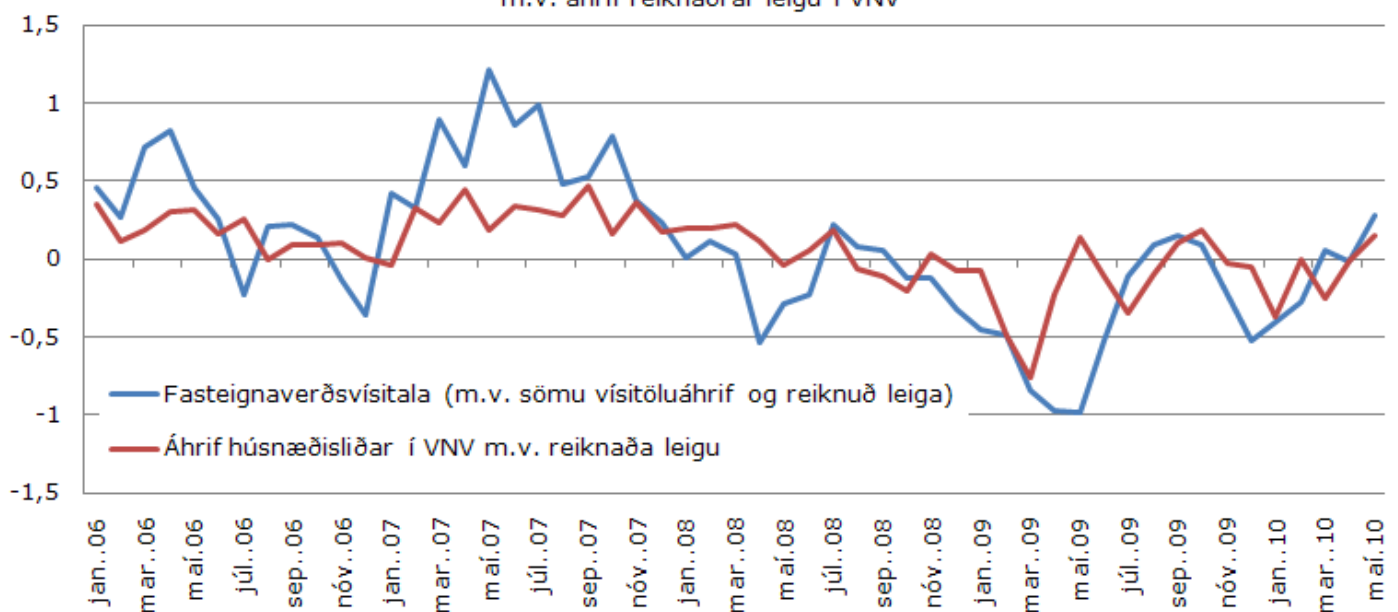
- Gæðaeignir.** Lægra lánshlutfall í dag en áður tíðkaðist gerir það að verkum að kaupendur þurfa að eiga nægilega mikið eigið fé. Stærri hluti kaupenda í dag flokkast því e.t.v. til þeirra efnameiri sem eðli málsins samkvæmt eru líklegri til að kaupa gæðameiri eignir á markaðnum. Það er ekki þar með sagt að þær fasteignir séu keyptar á „óeðlilega“ háu verði. Hinsvegar tekur FMR mið af vegnu meðaltali fermetraverðs – m.ö.o. vísitalan er ekki leiðrétt fyrir gæðum eignanna. Því hefur sala á gæðameiri eignum tilhneigingu til að ofmeta verðþróun á markaði.
- Makaskipti – yfirtaka á lánnum.** FMR tekur ekki tillit til þeirra samninga sem teljast til makaskipta þegar fasteignaverðsvísitalan er metin. Í dag veга makaskiptasamningar um 30% af öllum fasteignaviðskiptum – í jafn lítilli veltu og nú vegur þungt að sleppa kannski 50 samningum af 190 - eftirstandandi samningar veга því enn þyngra í verðmælingum FMR. En hvers vegna er þessum samningum sleppt? Í einhverjum tilvikum endurspeglar kaupverðið ekki hið rétt markaðsverð eignarinnar. Í stað þess að sleppa makaskiptasamningum fer Hagstofan þá leið að leiðrétta verðmæti eignarinnar þá til lækkunar.
- Nýbyggingar ekki teknar með.** Mikið er talað um að hægt sé að gera reyfarakaup á ókláruðu húsnæði sem er í eigu bankanna. T.a.m. hefur verð á eignum í nýju hverfunum, eins og í Kóra- og Akrahverfi, lækkað gríðarlega ef marka má auglýsingar á helstu fasteignavefjum. Ókláraðar eignir koma hinsvegar ekki fram í fasteignaverðsvísitölunni.
- Nauðungaruppboð ekki meðtalin.** Í því erfiða ástandi sem nú ríkir er mikið um nauðungaruppboð. Eignir seldar á nauðungaruppboðum fara yfirleitt á lægra verði en gengur og gerist á venjulegum markaði. FMR tekur hinsvegar ekki tillit til eigna sem seldar eru á nauðungaruppboðum.

Vísbending um hækkun húsnæðisliðar í VNV

Þessar nýju fasteignatölur gefa vísbendingar um áhrif húsnæðisliðar í vísitölu neysluverðs (VNV) en Hagstofan tekur mið af þróun fasteignaverðs yfir þriggja mánaða tímabil. Hafa ber þó í huga að munur er á aðferðafræði FMR og Hagstofunnar enda er ekki fullkomin fylgni á milli húsnæðisliðar í VNV og fasteignaverðsvísitölu FMR (sjá mynd hér að neðan).

Eins og áður sagði hefur fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um rúmlega 2% síðustu þrjá mánuði sem skýrir mikil áhrif húsnæðisliðar til hækkunar verðbólgunnar í maftölum Hagstofunnar – en Hagstofan miðar við alla þinglýsta samninga sem hafa komið í hús í þeim mánuði sem verðmælingar eiga sér stað (oft um miðjan mánuðinn). Út frá þessu má því álykta að **húsnæðisliðurinn í VNV hafi líklega áfram áhrif til hækkunar í júnímælingu Hagstofunnar.**

Samanburður á húsnæðisverði í VNV og fasteignaverðsvísitölu
- m.v. áhrif reiknaðrar leigu í VNV



Markaðspunktar Greiningardeildar Arion banka

Ásdís Kristjánsdóttir	asdis.kristjansdottir@arionbanki.is	444-6968
Davíð Stefánsson	david.stefansson@arionbanki.is	444-6965
Fannar Jónsson	fannar.jonsson@arionbanki.is	444-6962
Þorbjörn Atli Sveinsson	thorbjorn.sveinsson@arionbanki.is	444-6973
Þórhallur Ásbjörnsson	thorhallur.asbjornsson@arionbanki.is	444-6967

Ábyrgðarmaður: Ásgeir Jónsson

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 vettvangi. 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.

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