



ER LEIGUMARKAÐURINN AÐ METTAST?

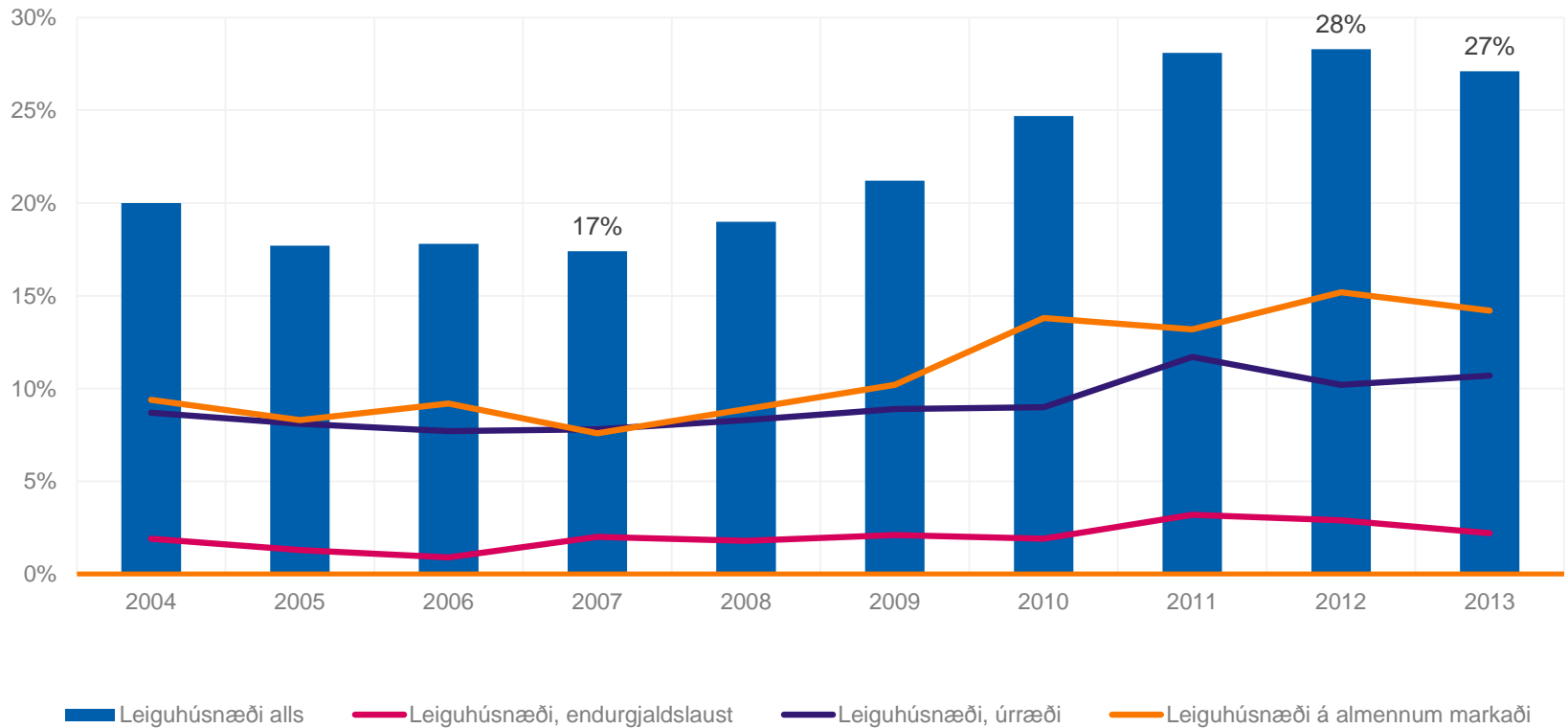
ANNA HREFNA INGIMUNDARDÓTTIR,
HAGFRÆÐINGUR Í GREININGARDEILD

DESEMBER 2014

HLUTFALL HEIMILA Á LEIGUMARKAÐI LÆKKAR MILLI ÁRA

LÆKKUNIN ER MEST HJÁ LEIGJENDUM Á ALMENNUM MARKAÐI

Hlutfall heimila í leiguhúsnæði

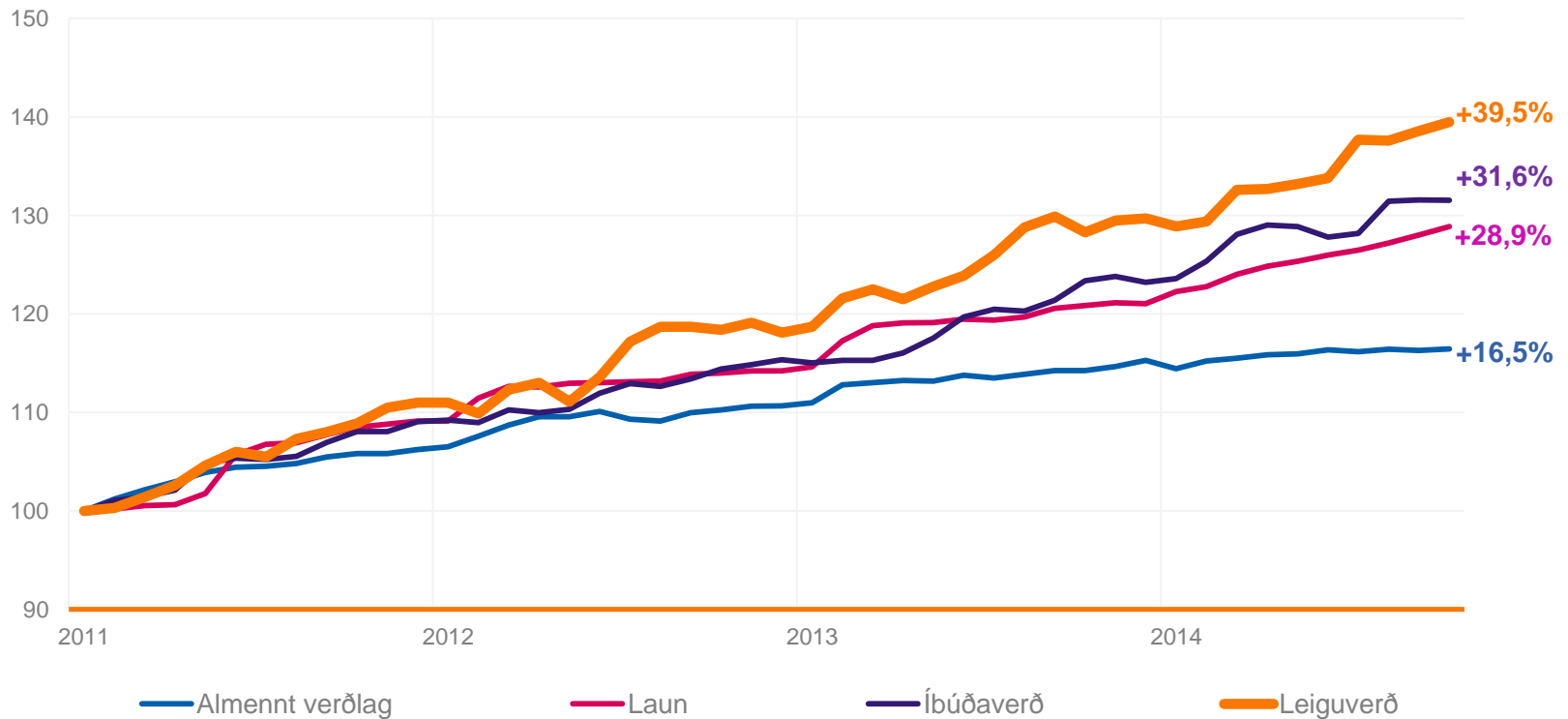


AUKIN EFTIRSPURN → HÆRRA VERÐ

VERÐ LEIGUHÚSNÆÐIS HEFUR HÆKKAÐ TALSVERT UMFRAM ÍBÚÐAVERÐ, LAUN OG VERÐLAG

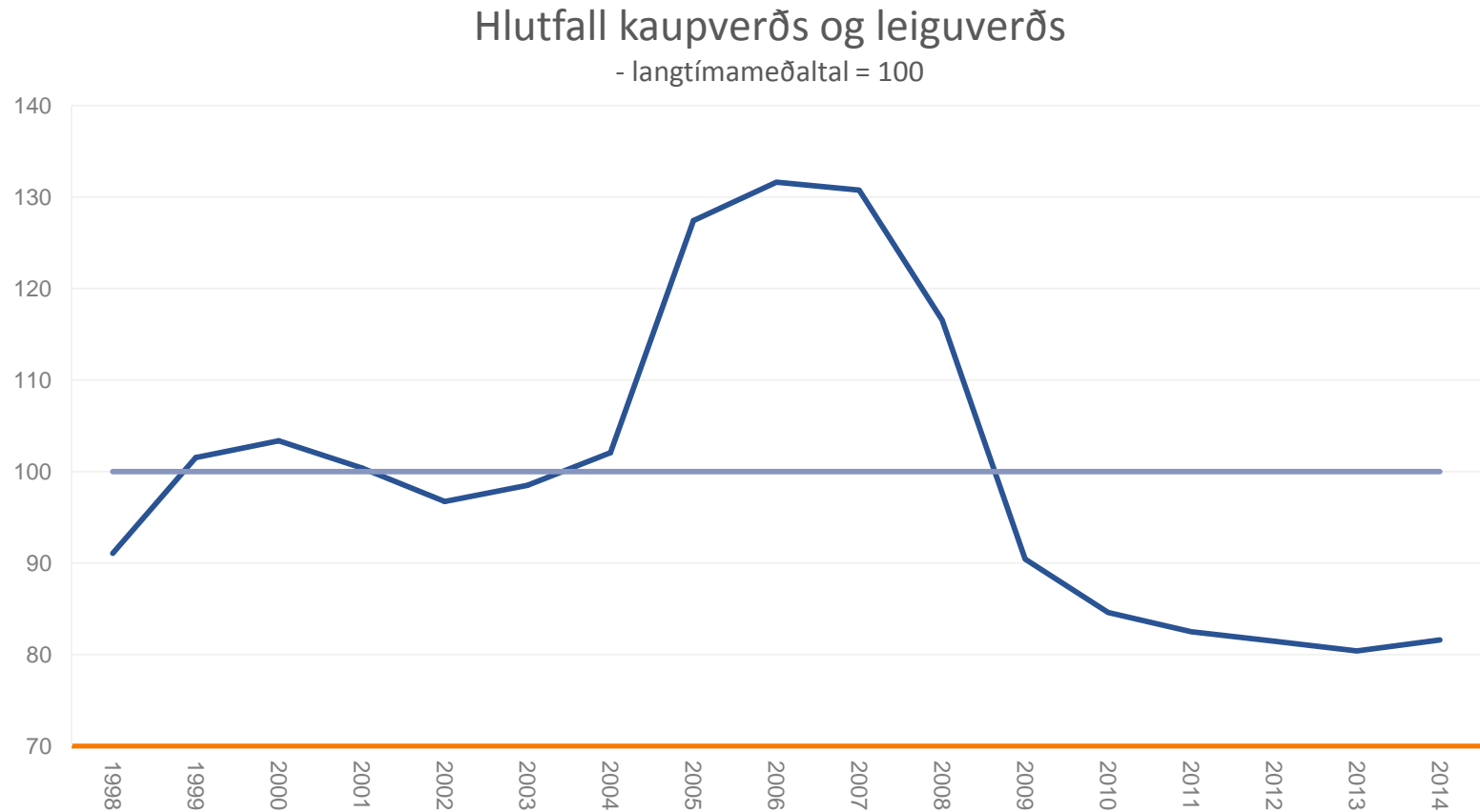
Leigu- og íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu

-vísitölur = 100 í jan. 2011



LEIGUMARKAÐUR YFIRVERÐLAGÐUR M.V. FASTEIGNAMARKAÐ

PRICE-TO-RENT HLUTFALLIÐ HEFUR HALDIST LÁGT SÍÐAN 2009

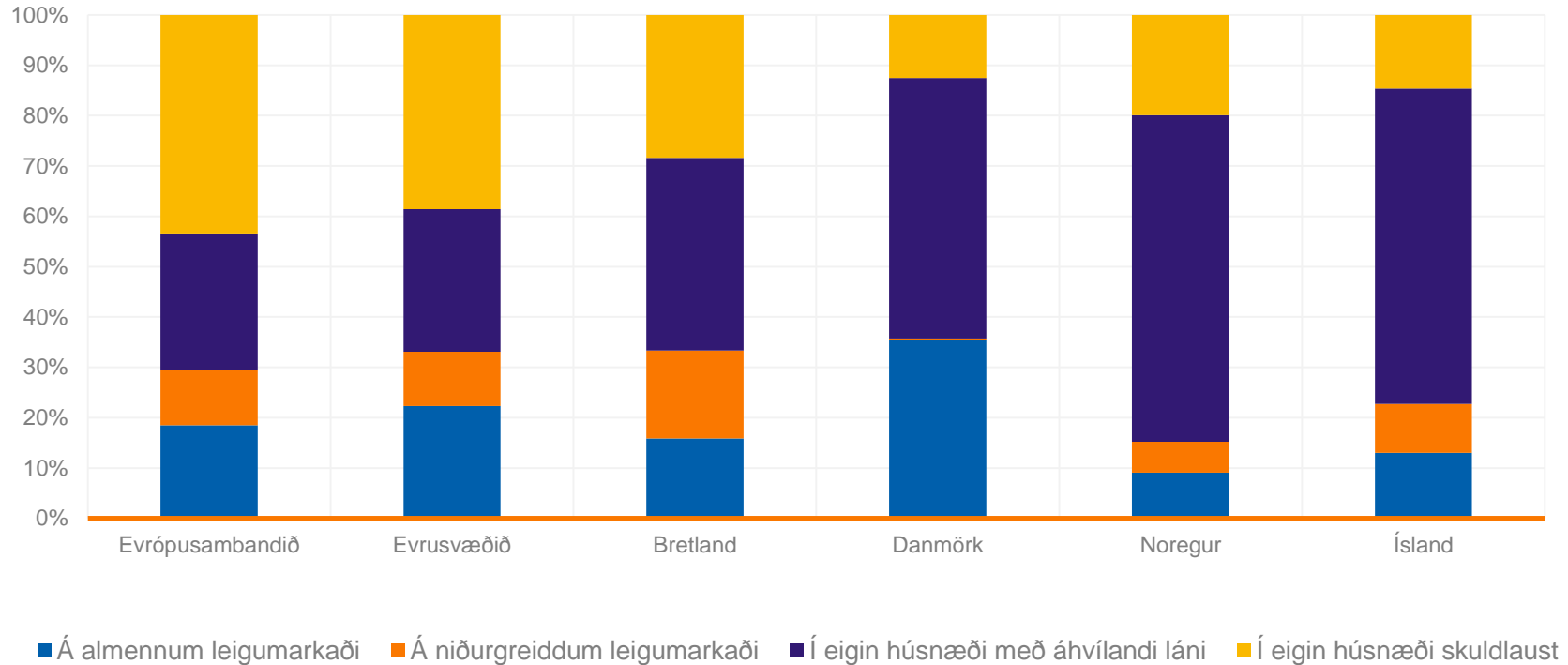


Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka

LEIGUMARKAÐUR Á ÍSLANDI ER EKKI HLUTFALLSLEGA STÓR

SKV. EUROSTAT VORU 23% EINSTAKLINGA Á LEIGUMARKAÐI ÁRIÐ 2012 M.V. 30% EINSTAKLINGA Í EVRÓPUSAMBANDINU

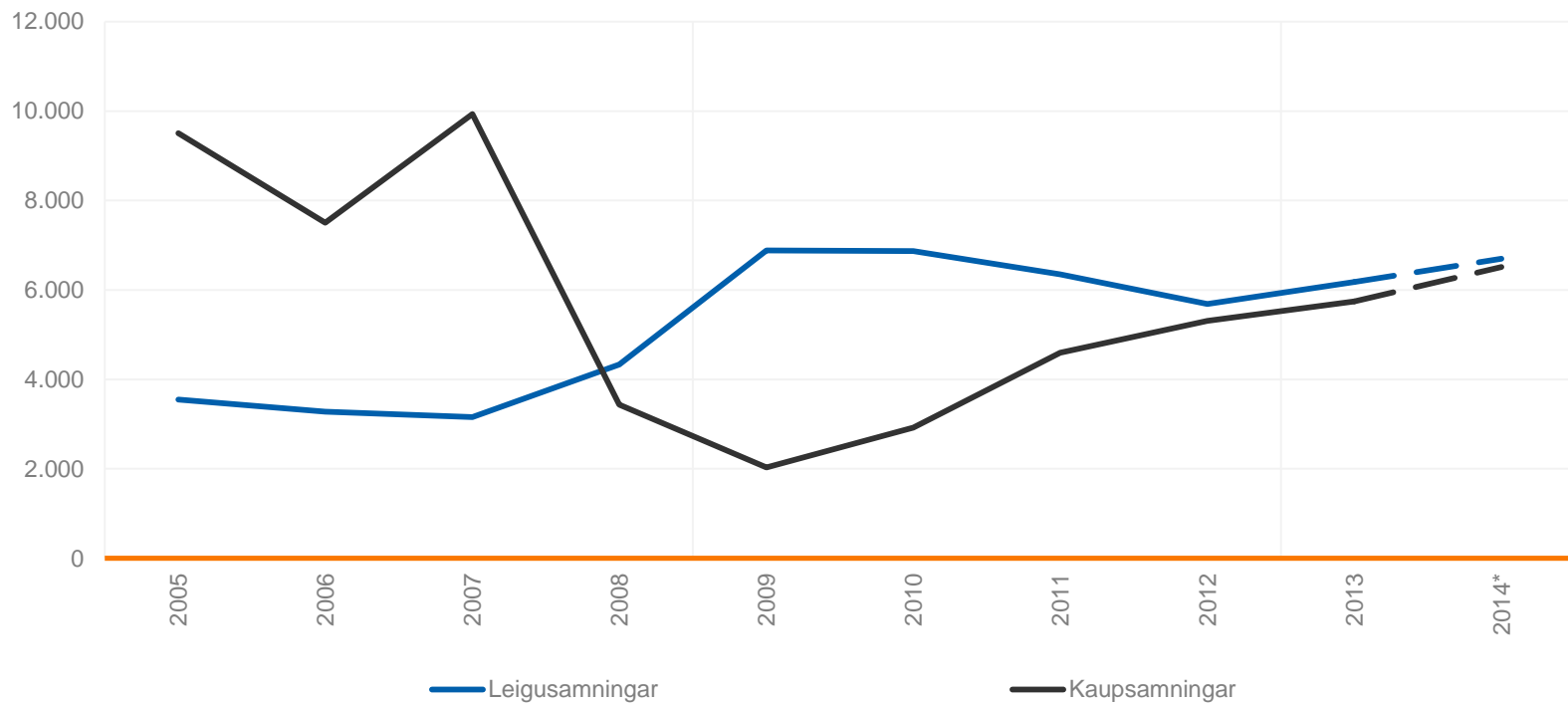
Skipting einstaklinga eftir tegund húsnæðis
-2012 í Evrópu



DREGUR SAMAN MEÐ ÞINGLÝSTUM KAUP- OG LEIGUSAMNINGUM

EKKI ER SKYLT AÐ ÞINGLÝSA LEIGUSAMNINGUM HÉR Á LANDI

Fjöldi þinglýstra kaup- og leigusamninga um íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



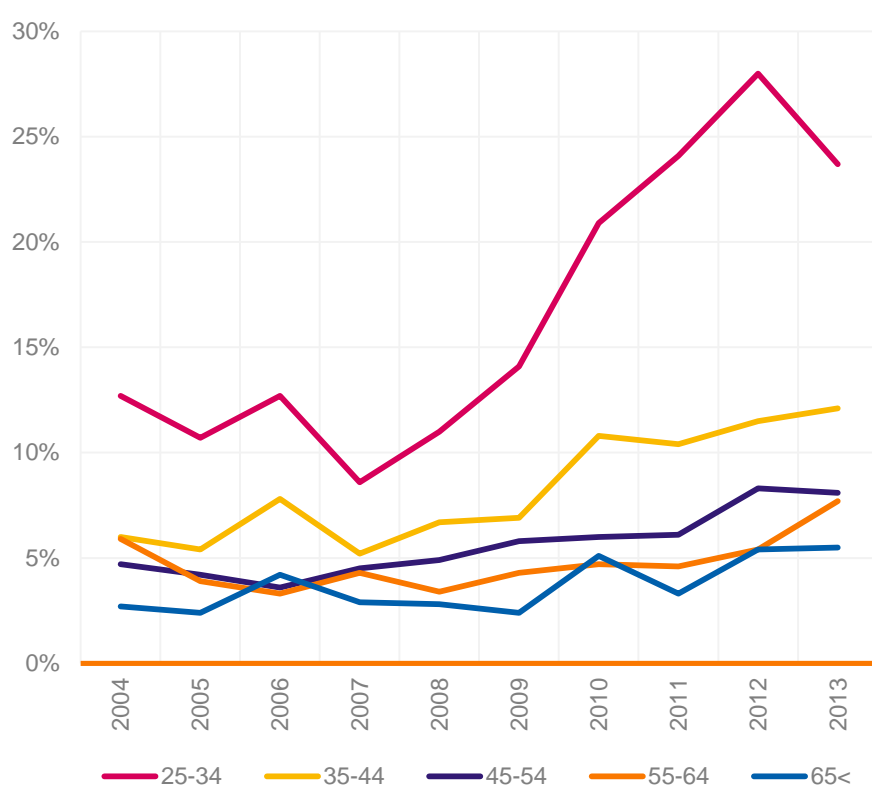
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka

*Mat fyrir nóvember og desember

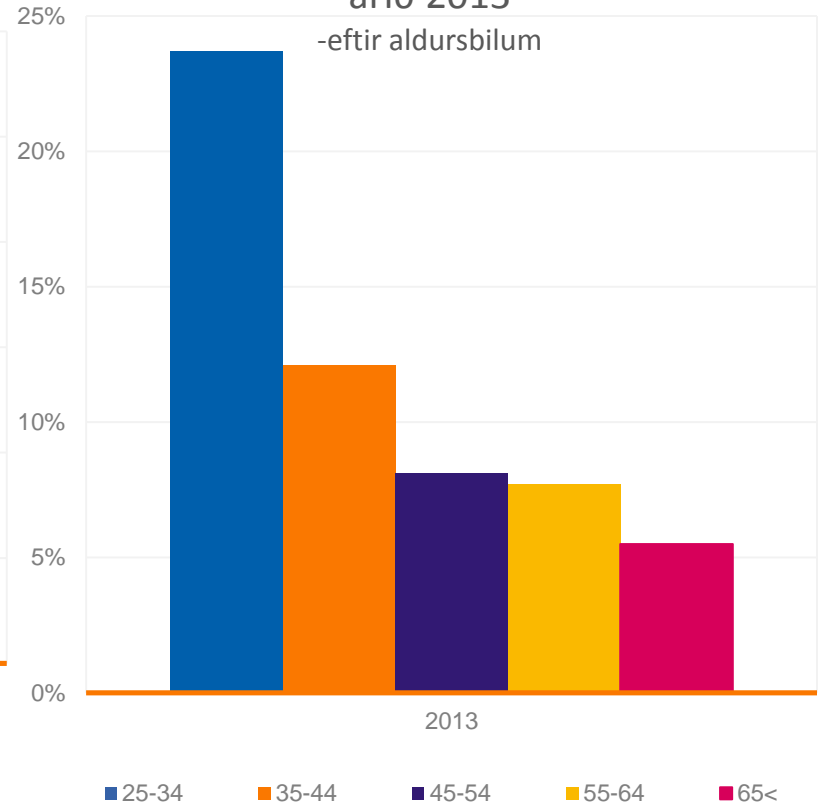
TÆP 24% ALDURSHÓPSINS 24-34 ÁRA ERU Á LEIGUMARKAÐI

HLUTFALLIÐ STÓÐ Í 28% ÁRIÐ 2012 EN AÐEINS 9% ÁRIÐ 2007

Hlutfall einstaklinga á leigumarkaði
-eftir aldersbilum



Hlutfall einstaklinga á leigumarkaði
árið 2013
-eftir aldersbilum

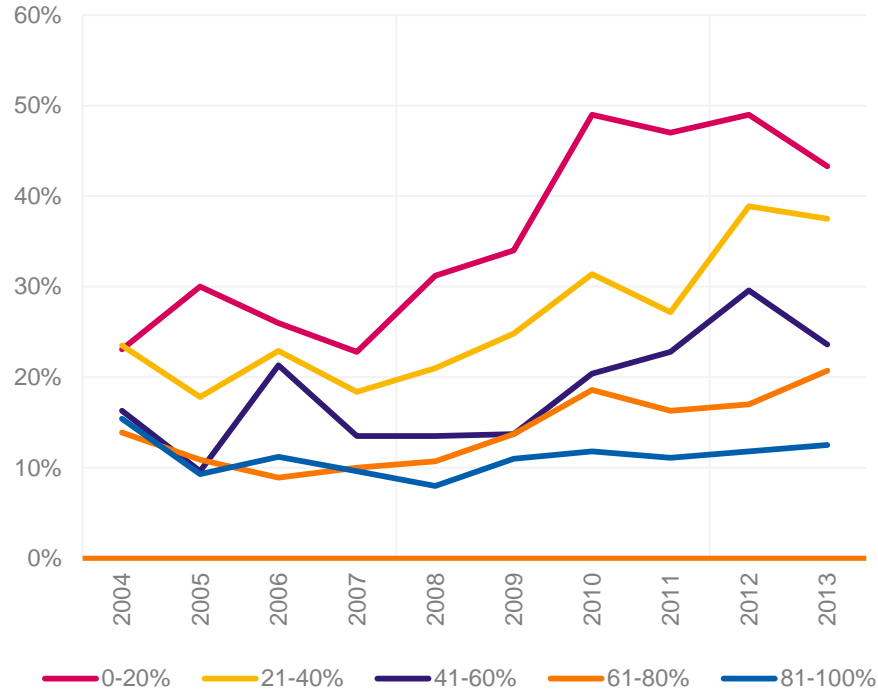


Heimildir: Hagstofa Íslands – Félagsvísar: Leigjendur á almennum leigumarkaði, Greiningardeild Arion banka

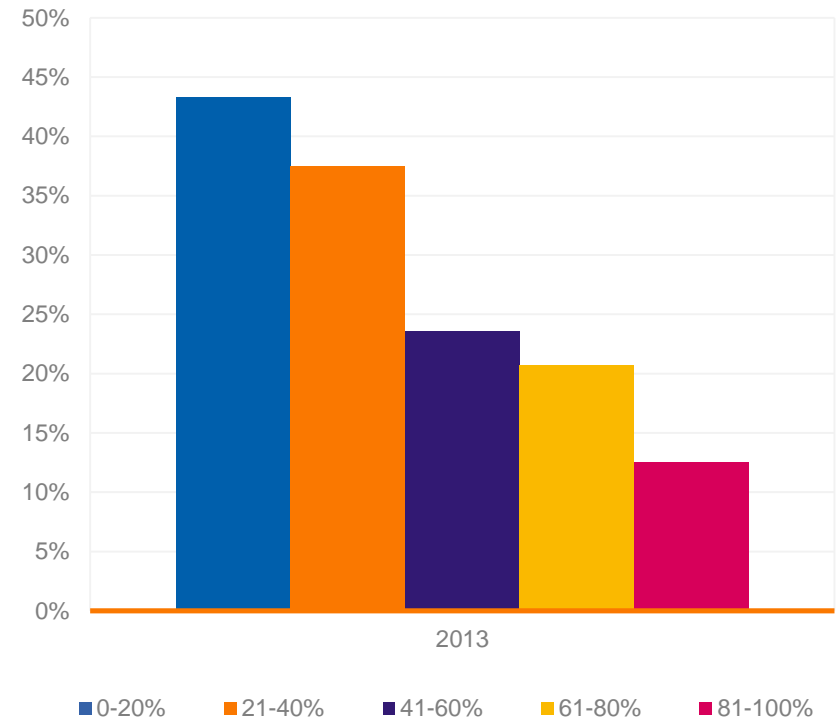
RÚM 43% TEKJULÆGSTA FIMMTUNGSINS ERU Á LEIGUMARKAÐI

HLUTFALLIÐ STÓÐ Í 49% ÁRIÐ 2012 EN AÐEINS 23% ÁRIÐ 2007

Hlutfall einstaklinga á leigumarkaði
-eftir tekjubilum, 0-20% er lægsta tekjubil



Hlutfall einstaklinga á leigumarkaði árið
2013
-eftir tekjubilum, 0-20% er lægsta tekjubil

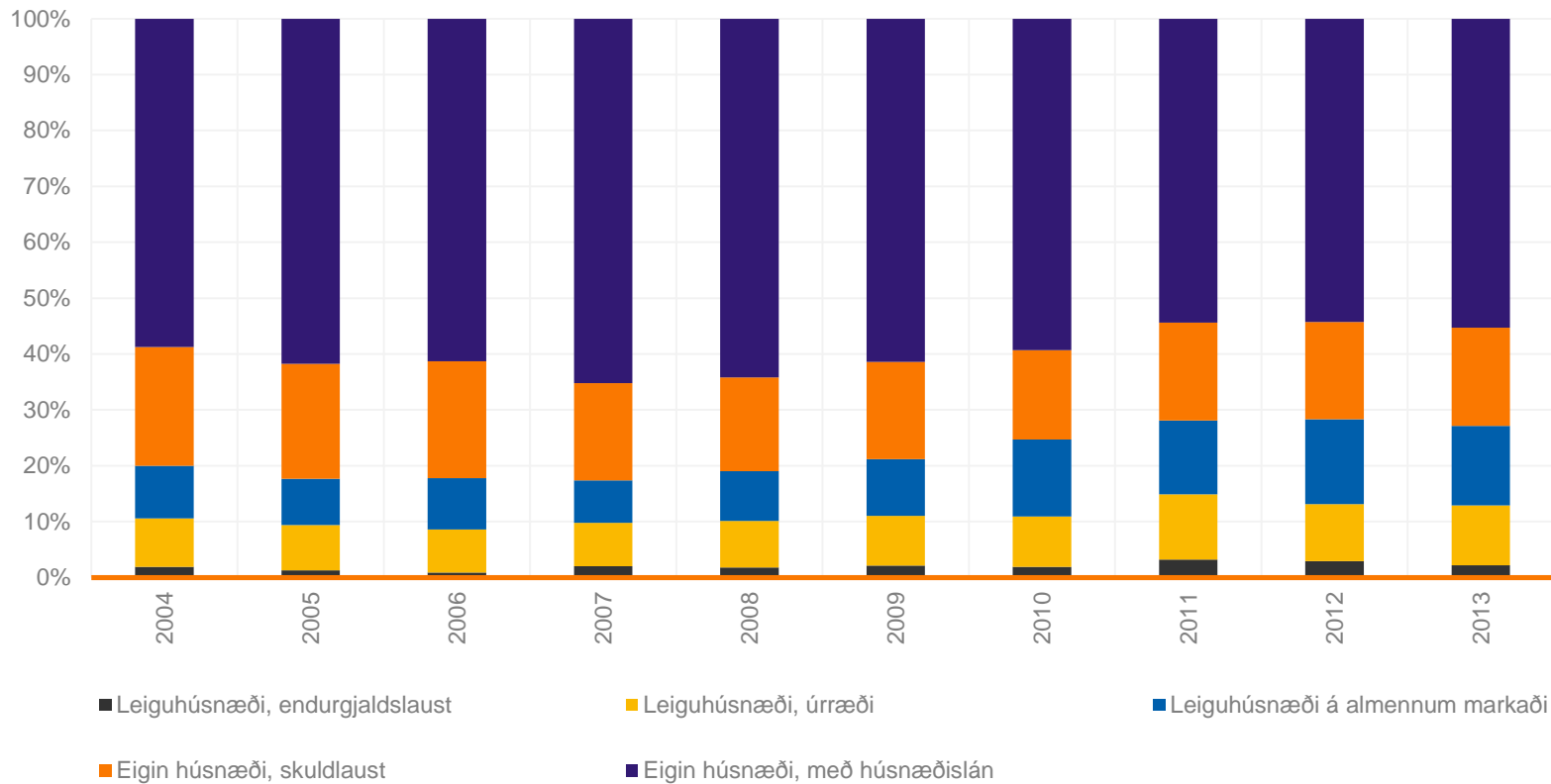


Heimildir: Hagstofa Íslands – Félagssvísar: Leigjendur á almennum leigumarkaði, Greiningardeild Arion banka

HEIMILUM Á ALMENNUM LEIGUMARKAÐI FÆKKAÐI UM 1 PRÓSENTUSTIG MILLI 2012 OG 2013

0,2 PRÓSENTU AUKNING Í EIGIN HÚSNÆÐI SKULDLAUST, 1,0 PRÓSENTU AUKNING Í EIGIN HÚSNÆÐI MEÐ HÚSNÆÐISLÁNI

Staða íslenskra heimila á húsnæðismarkaði

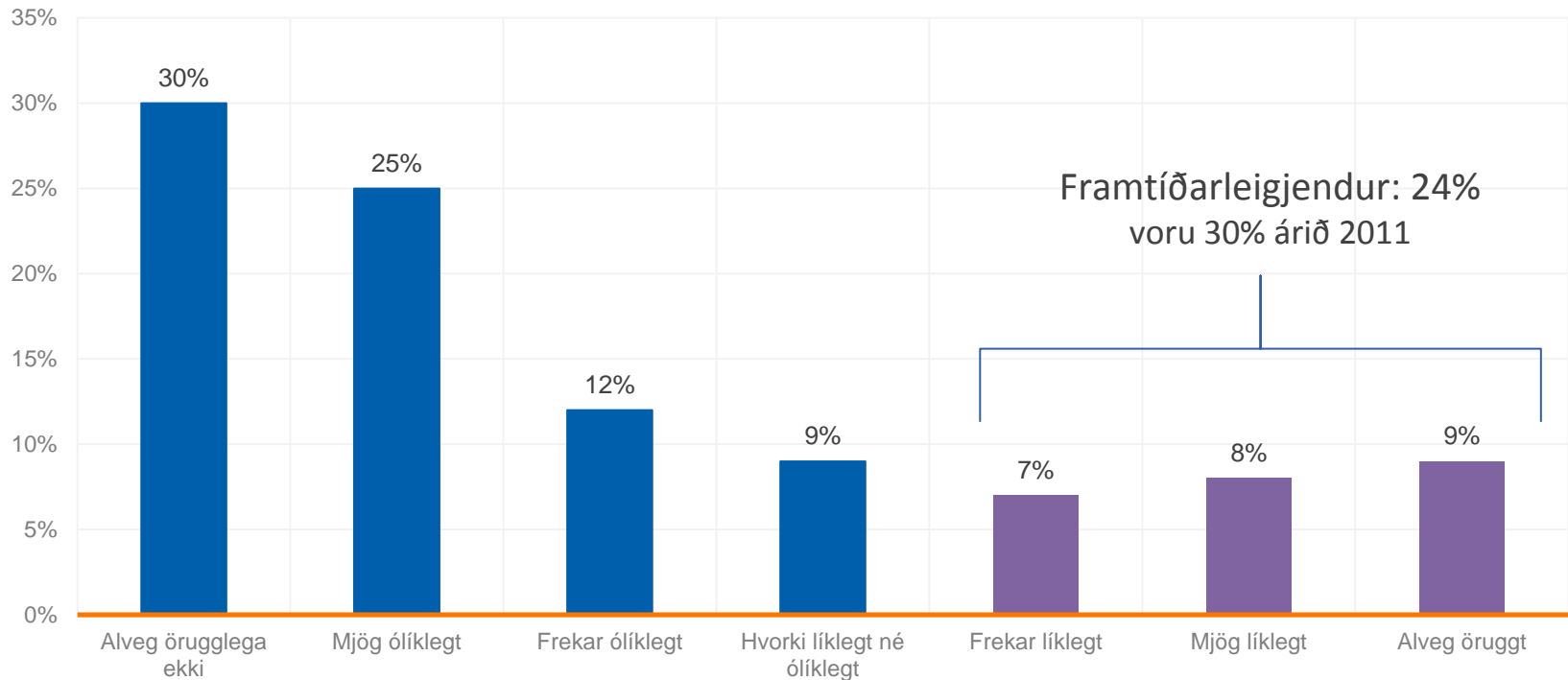


Heimildir: Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka

FRAMTÍÐAREFTIRSPURN VIRÐIST EINNIG VERA AÐ MINNKA

ÁRIÐ 2011 VORU FRAMTÍÐARLEIGJENDUR 30% AÐSPURÐRA, ÁRIÐ 2013 VORU ÞEIR 24%

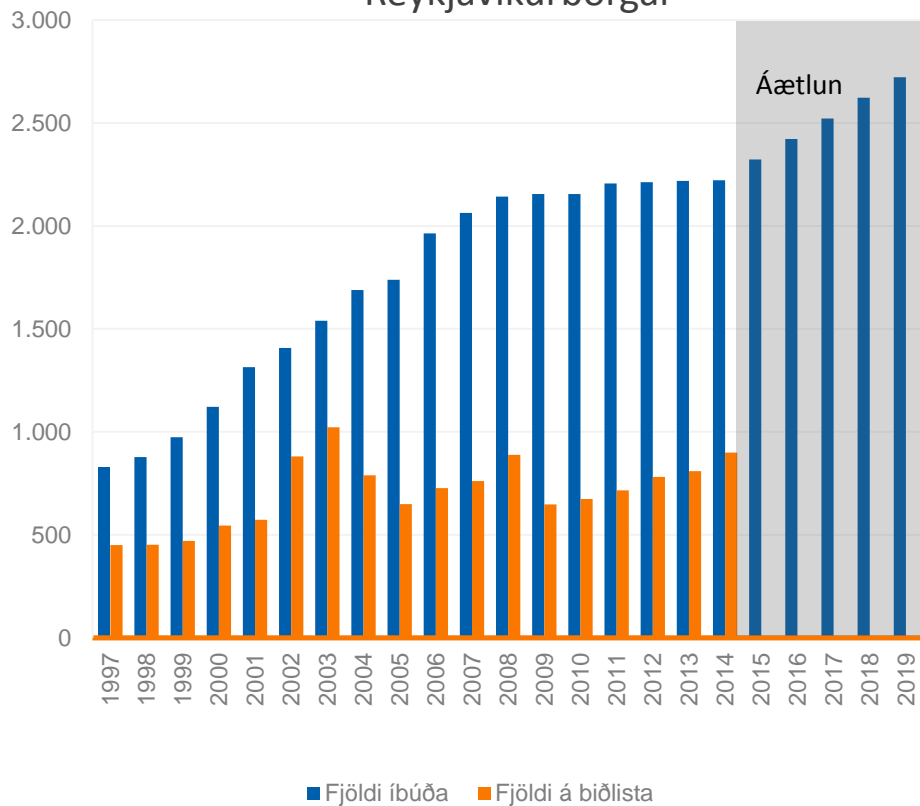
Ef þú værir að skipta um húsnæði í dag,
hversu líklegt eða ólíklegt er að þú myndir leigja þér húsnæði?



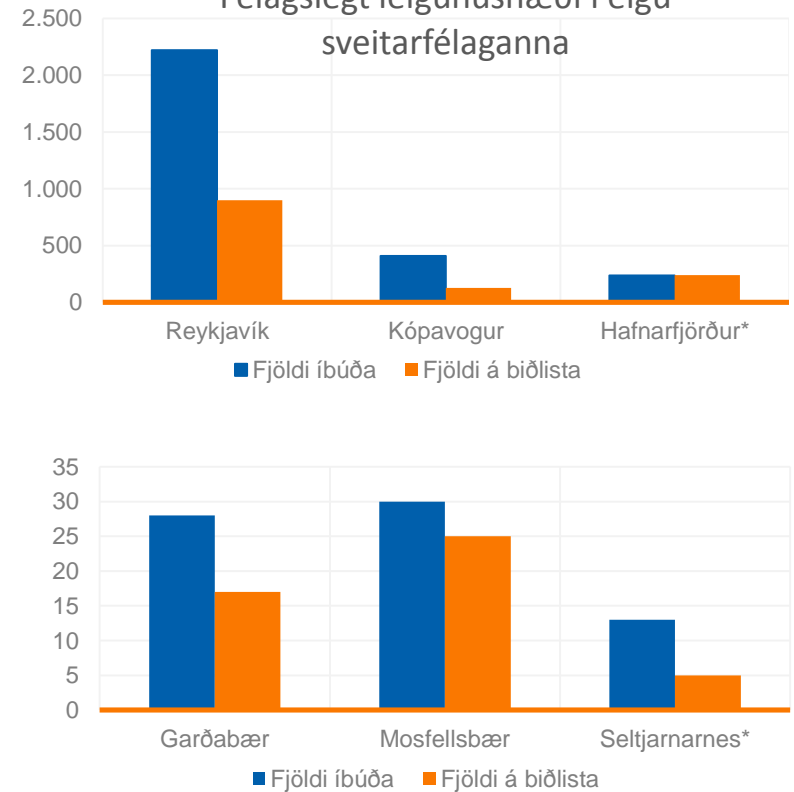
FRAMBOÐ Á FÉLAGSLEGU HÚSNÆÐI HEFUR AUKIST HÆGT

RÁÐGERT ER AÐ FJÖLGA ÍBÚÐUM FÉLAGSBÚSTAÐA UM 500 Á NÆSTU FIMM ÁRUM

Félagslegt leiguhúsnæði í eigu Reykjavíkurborgar



Félagslegt leiguhúsnæði í eigu sveitarfélaganna

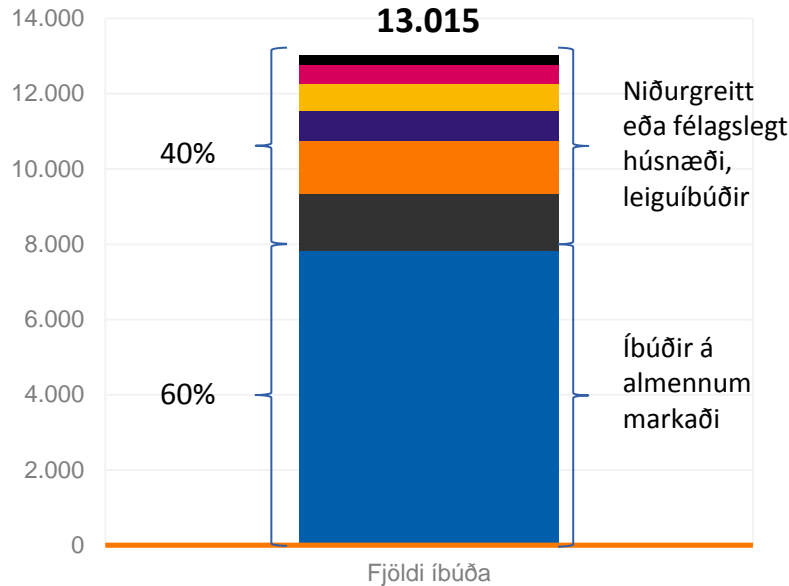


ÆTLUNIN ER AÐ FJÖLGA LEIGUÍBÚÐUM TÖLUVERT Í REYKJAVÍK

STEFNA REYKJAVÍKURBORGAR ER AÐ 25% ÍBÚÐA Í HVERJU HVERFI VERÐI ÆTLAÐAR TIL ÚTLEIGU

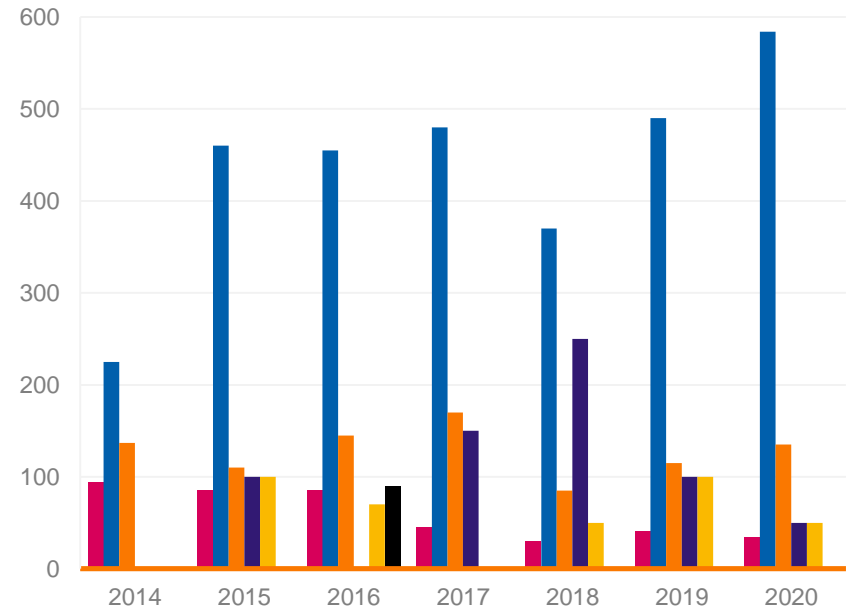
Skipting nýrra íbúða í Reykjavík

-framkvæmdir gætu hafist á tímabilinu
2015 til 2030



- Félagsbústaðir - 255
- Íbúðir fyrir aldraða - 505
- Búseturéttur - 701
- Reykjavíkurbús - 822
- Leiguíbúðir - 1.400
- Stúdentaíbúðir - 1.497
- Íbúðir á almennum markaði - 7.836

Ætlun um íbúðarhúsnæði í Reykjavík 2014-2020



- Sérþýli
- Fjölþýli
- Leiguíbúðir/félagsíbúðir
- Nemendaíbúðir
- Íbúðir eldri borgara
- Hjúkrunaríbúðir

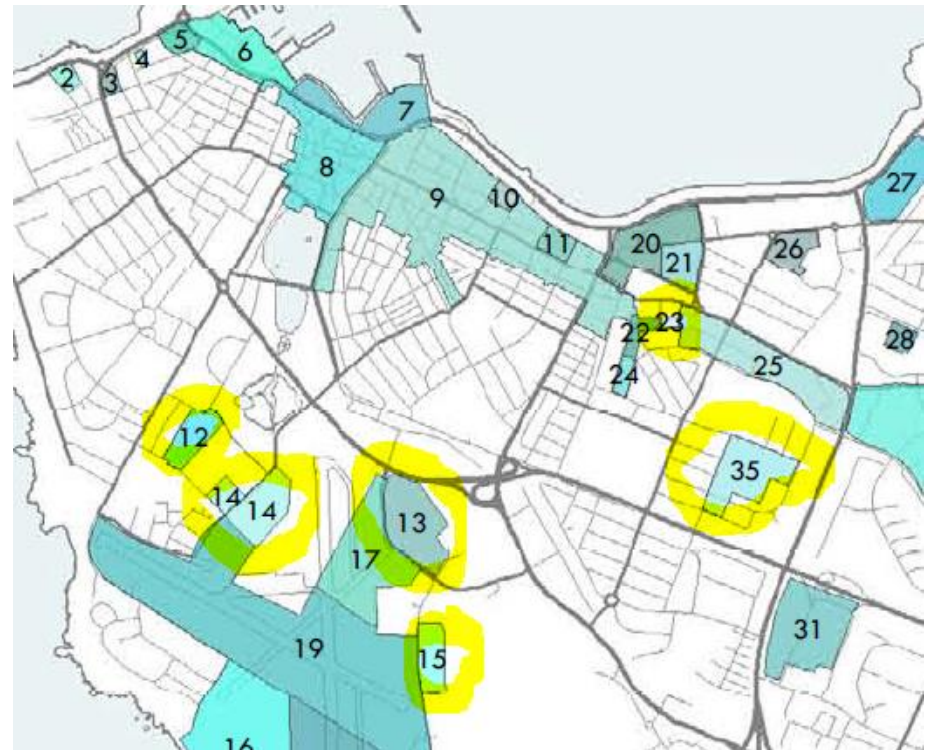
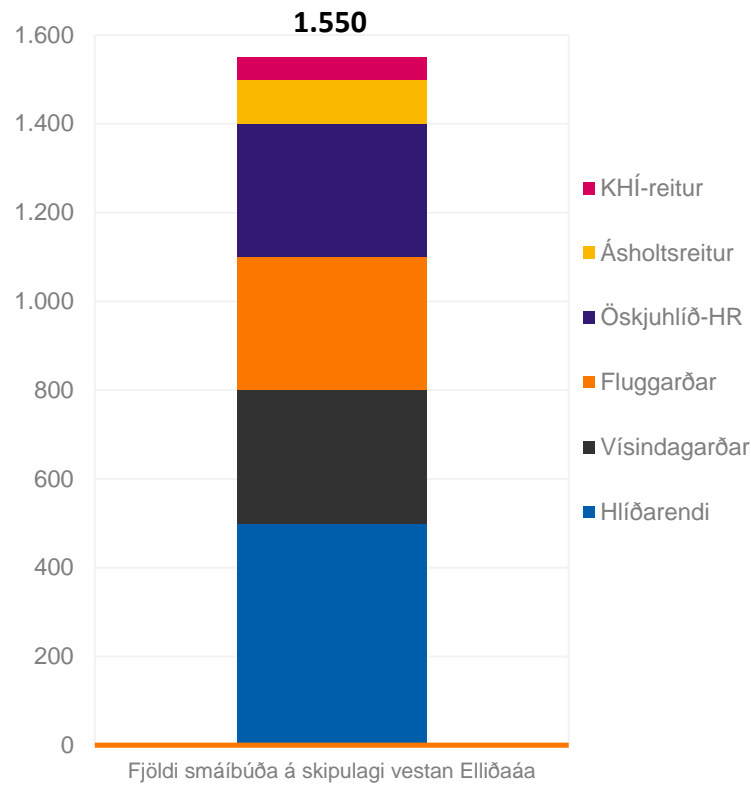
Heimildir: Reykjavíkurborg, skrifstofa eigna og atvinnuþróunar, Greiningardeild Arion banka

*Ætlun um íbúðarhúsnæði í Reykjavík er frá 2013

1.550 SMÁÍBÚÐIR Á SKIPULAGI VESTAN ELLIÐAÁA

MIKIÐ TIL STÚDENTAÍBÚÐIR

Smáíbúðir vestan Elliðaáa
-stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir aldraða



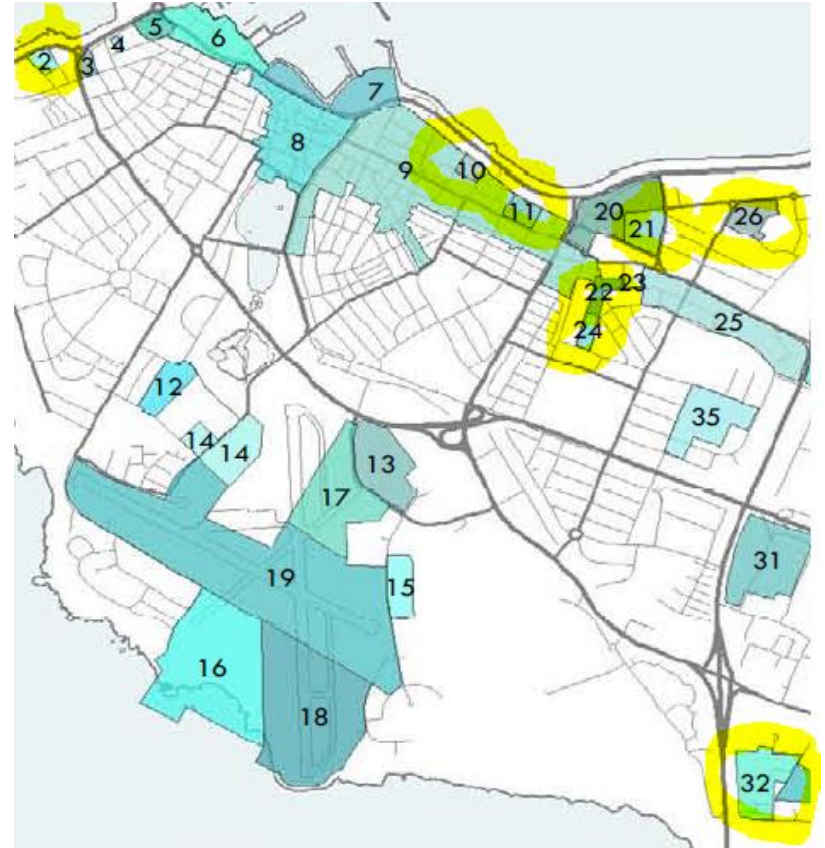
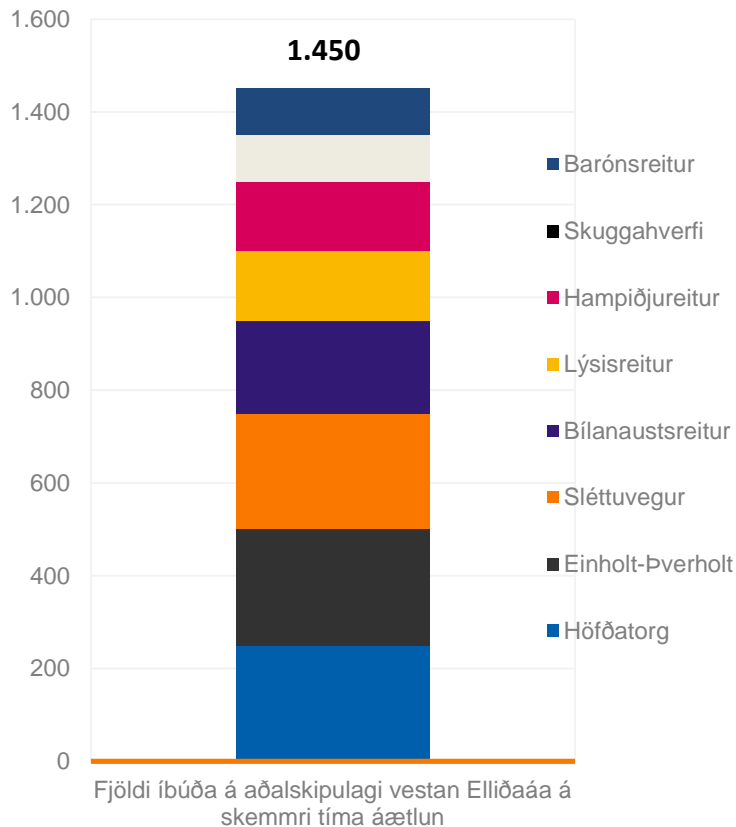
Heimildir: Reykjavíkurborg – aðalskipulag, skrifstofa eigna og atvinnuþróunar, Greiningardeild Arion banka

1.450 ALMENNAR ÍBÚÐIR VESTAN ELLIÐAÁA Á SKEMMRI TÍMA ÁÆTLUN

TÖLUVERÐAR FRAMKVÆMDIR Í GANGI NÁLÆGT MIÐBÆ

Almennar íbúðir vestan Elliðaáa

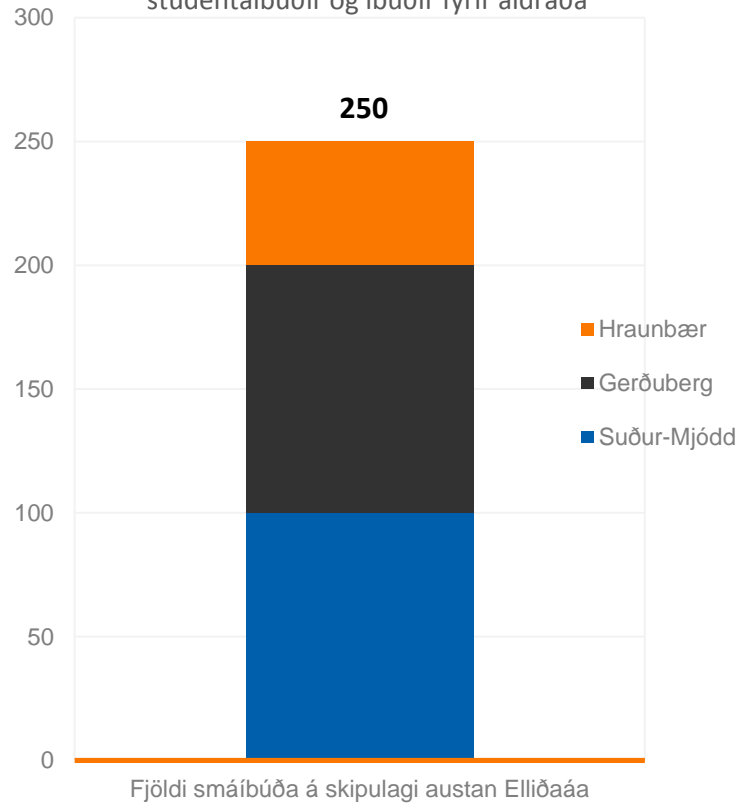
-á skemmri tíma áætlun, til u.þ.b. 2016



250 SMÁÍBÚÐIR Á SKIPULAGI AUSTAN ELLIÐAÁA

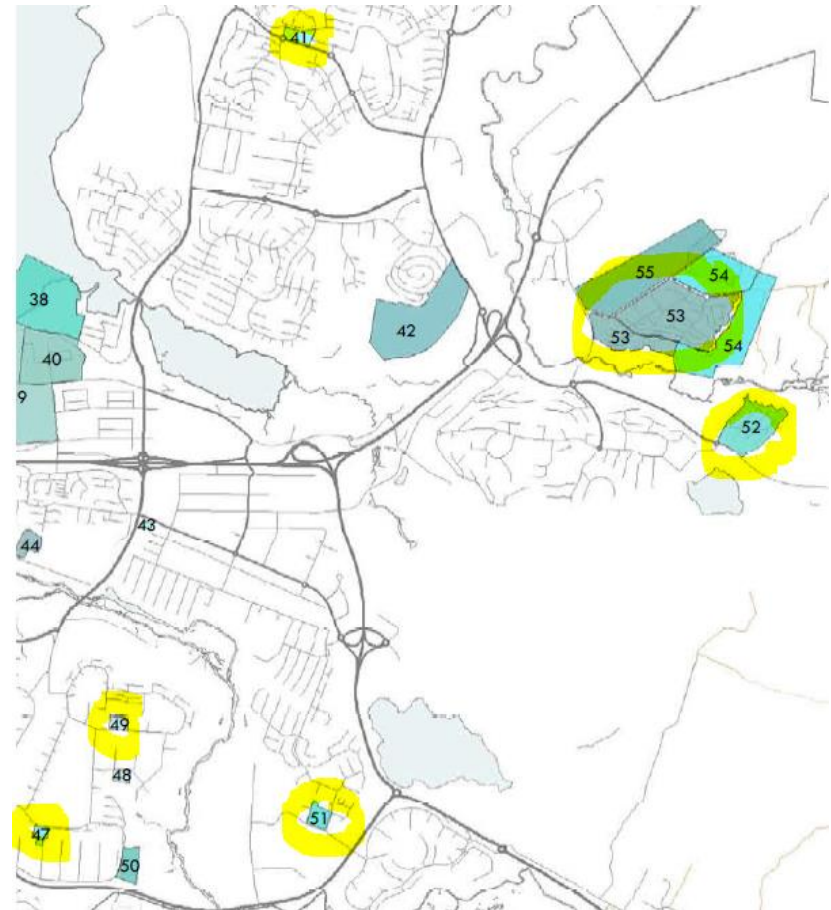
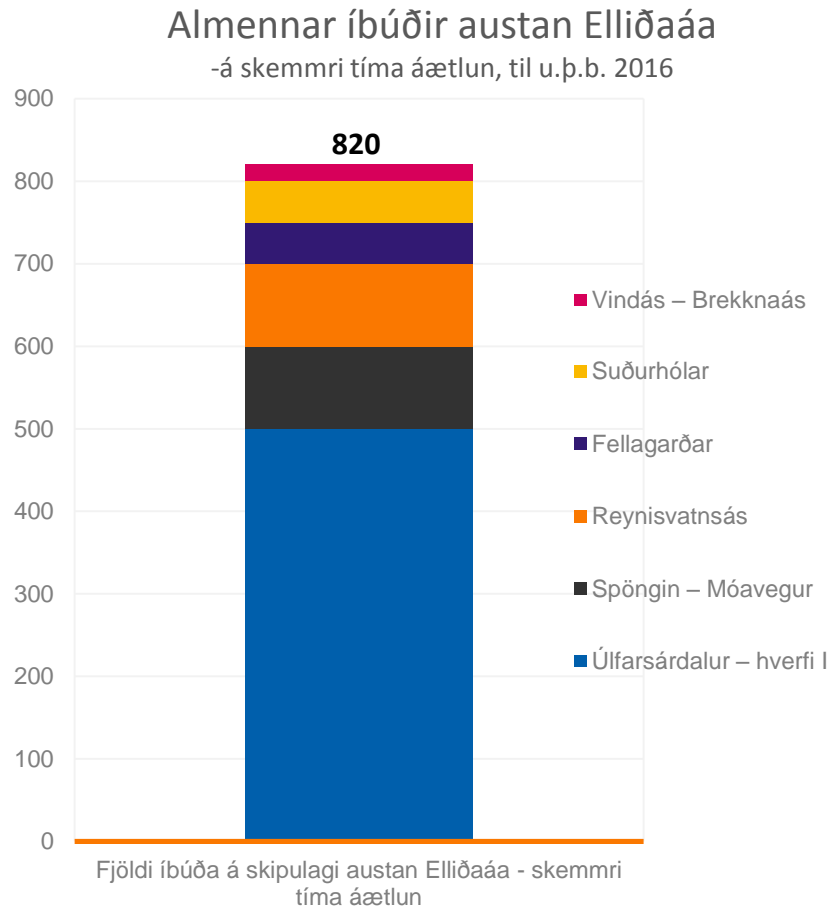
Smáíbúðir austan Elliðaáa

-stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir aldraða



820 ALMENNAR ÍBÚÐIR AUSTAN ELLIÐAÁA Á SKEMMRI TÍMA ÁÆTLUN

HUGSANLEGA UM 250 ÍBÚÐIR TIL VIÐBÓTAR Í ELLIÐAÁRVOGI Á NÆSTU TVEIMUR ÁRUM



HELSTU NIÐURSTÖÐUR – LEIGUMARKAÐURINN STÆKKAR...

- Ungt fólk og tekjulág heimili sóttu í stórauknum mæli á leigumarkaðinn í kjölfar efnahagshrunsins.
- Eiginfjárstaða margra var slæm og lánaskilyrði voru hert.
- Töluverður verðþrýstingur myndaðist, enda var afar lítil framboðsaukning í kjölfarið á fjármálakreppunni.
- Þó umfang leigumarkaðar hafi aukist mikið á Íslandi er hann samt sem áður ekki mjög stór í samanburði við nágrannalönd.

Skerjafjörður



HELSTU NIÐURSTÖÐUR – ...EN ER MARKAÐURINN AÐ METTAST?

- Fólki á almennum leigumarkaði tók að fækka árið 2013 í fyrsta sinn frá hruni og var tilfærslan yfir í eigin húsnæði.
- Framtíðareftirspurn eftir leiguíbúðum fer einnig minnkandi skv. Capacent.
- Mikil framboðs aukning á íbúðum er í farvatninu.
- Fjölgun íbúða mun koma til með að tempra verðþrýsting á leigumarkaði á komandi árum.

Úlfarsárdalur



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 hlutdeildarfélag hafa ekki verið staðfestar. Kynning þessi felur ekki í sér tæmandi upplýsingar um bankann, dótturfélög eða hlutdeildarfélag 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 óvissuþáttum 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.

