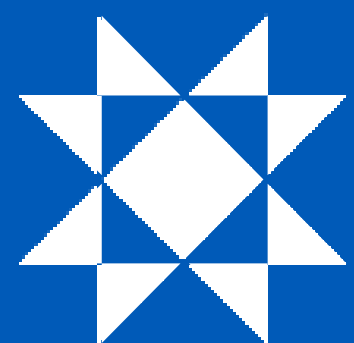




Húsnæðismarkaðurinn:

**Von eða
vandi?**

Arion Greining,
6. nóvember 2024



Samantekt

Að kaupa húsnæði er ein stærsta fjárfestingarákvörðun sem einstaklingar taka á lífsleiðinni. Í ljósi þess að **raunverð fasteigna hefur hækkað með rykkjum og skrykkjum um 160% frá aldamótum, getur skipt sköpum hvenær fasteign var keypt, hvernig, og hversu dýr hún var.**

Almennt hefur verð á vöru og þjónustu hækkað minna en laun. Því er öfugt farið með húsnæðisverð, en **húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað 26% umfram laun frá ársbyrjun 2013**. Í dag þarf því um níufaldar árstekjur til að kaupa meðal fjölbýlisíbúð, samanborið við sjöfaldar árstekjur fyrir áratug síðan.

Á undanförnum árum eru fyrst og fremst **þrír þættir sem hafa ýkt sveiflur á húsnæðismarkaði**.

- Í fyrsta lagi eru það **miklar og almennar launahækkanir**, en þær gera heimilum kleift að kaupa íbúðir á hærra verði en áður.
- Í öðru lagi hafa **vextir tekið miklum breytingum undanfarin ár, með tilheyrandi áhrifum á húsnæðisverð**. Þannig kyntu vaxtalækkanir undir húsnæðisverðshækkanir, enda lækkaði greiðslubyrðin til muna og aldrei verið jafn viðráðanlegt að kaupa fasteign (samkvæmt nýrri vísitölu um viðráðanleika íbúðakaupa). Þessu er öfugt farið þegar vextir hækka, og hafa vaxtahækkanir kælt markaðinn til muna með hækkandi greiðslubyrði. **Þá hefur aðgengi að lánsfé ekki síður áhrif**, en hert aðgengi getur haft sömu þýðingu og vaxtahækkanir.
- Í þriðja lagi er það **fjölgun íbúa umfram íbúðir**, en Ísland er eitt af fjórum OECD löndum þar sem fjöldi íbúða hefur ekki haldið í við fjölda íbúa, þrátt fyrir umtalsverða uppbyggingu á síðustu árum.

Ísland er ekki eyland, en aðgengi að húsnæði á viðráðanlegu verði er **áskorun sem margar nágrannapjóðir okkar glíma við**. Þá hefur **húsnæði á Íslandi ekki hækkað óeðlilega mikið** þegar tekið er tillit til launahækkana og hlutfallslega meiri vaxtabreytinga hér en annars staðar.

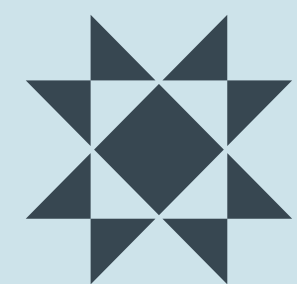
Íslensk heimili standa almennt séð vel, bæði í sögulegum og alþjóðlegum samanburði, og hafa **fjárhagslegt svigrúm til aukinnar skuldsetningar**. Þó viljinn sé fyrir hendi eru **aðstæður á lánamarkaði hins vegar erfiðar**: vextir eru háir, aðgengi að lánsfé hefur verið hert og lánþegaskilyrði Seðlabanka Íslands setja mörgum stólinn fyrir dyrnar.

Samkvæmt spá Arion Greiningar munu **hærri raunvextir og hert aðgengi að lánsfé leiða til raunverðslækkana á komandi misserum**. Aftur á móti er útlit fyrir að eftirspurn eftir húsnæði muni aukast umfram framboð, sem endurspeglast í hækkandi hlutfalli íbúa á hverja íbúð. Þar af leiðandi er aðeins um **tímabundna ládeyðu að ræða**.



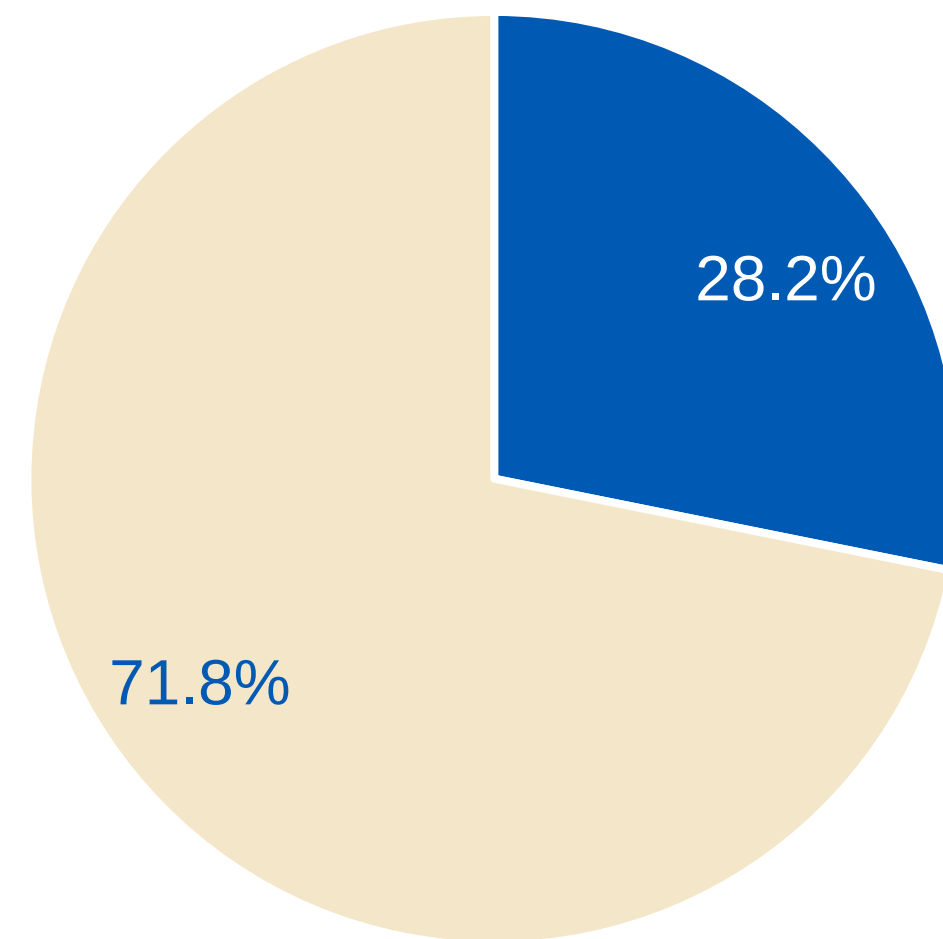


**Af hverju skiptir
húsnæði svona
miklu máli?**



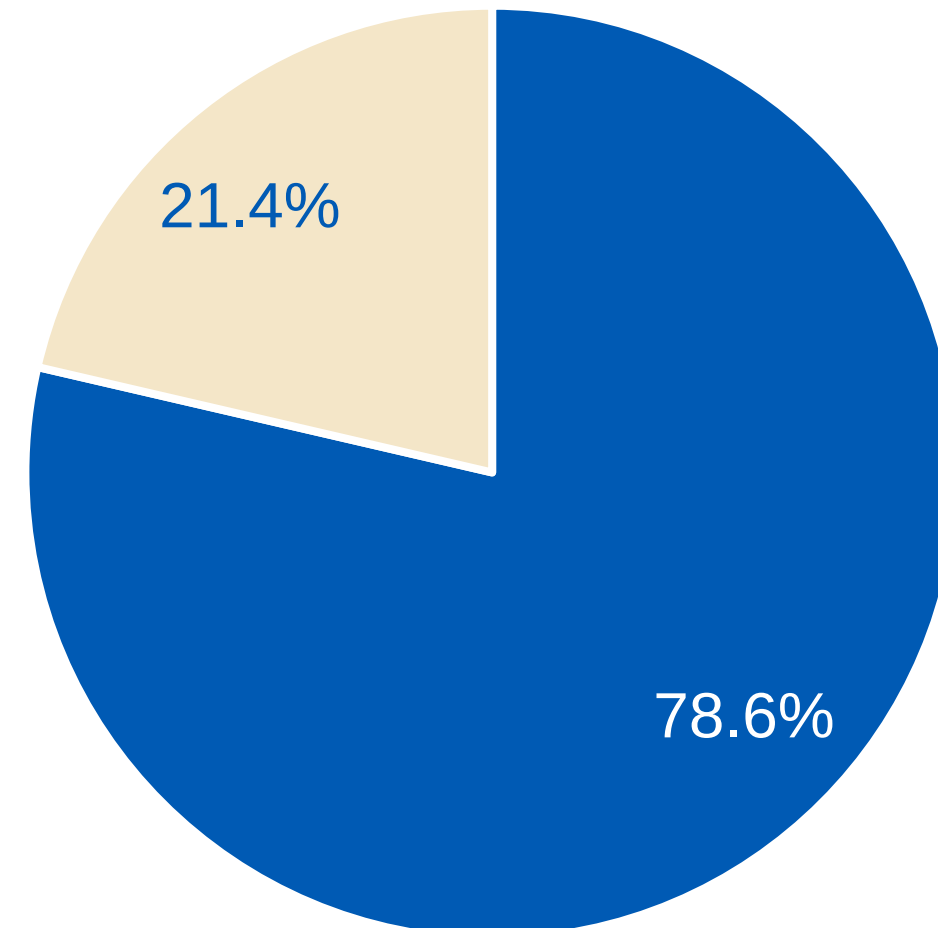
Húsnæði er stærsta neysluvaran og stærsta fjárfesting heimilanna

Hlutfall húsnæðis í neyslu
-2023



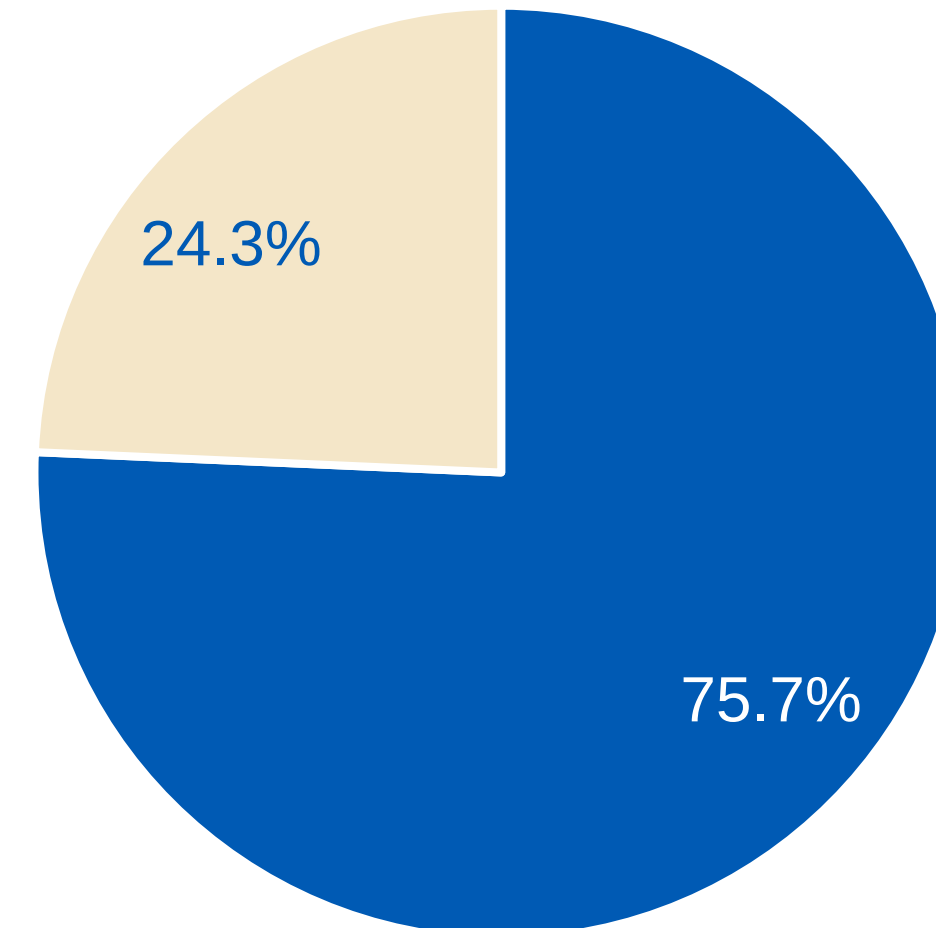
■ Húsnæðisliður vísitölu neysluverðs ■ Annað

Hlutfall fasteigna af eignum heimila
- 2023



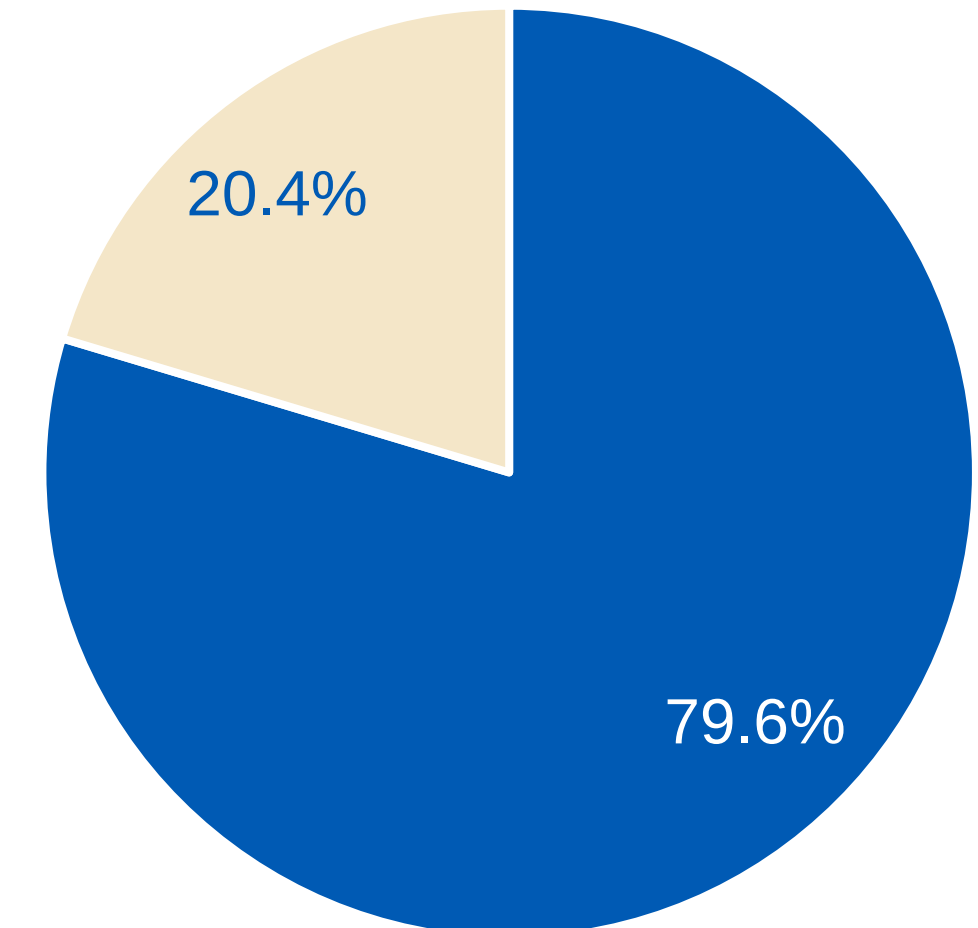
■ Fasteignir ■ Annað

Hlutfall fasteignalána af skuldum heimila
- 2023



■ Fasteignir ■ Annað

Hlutfall fasteigna af eigin fé heimila
- 2023



■ Fasteignir ■ Annað



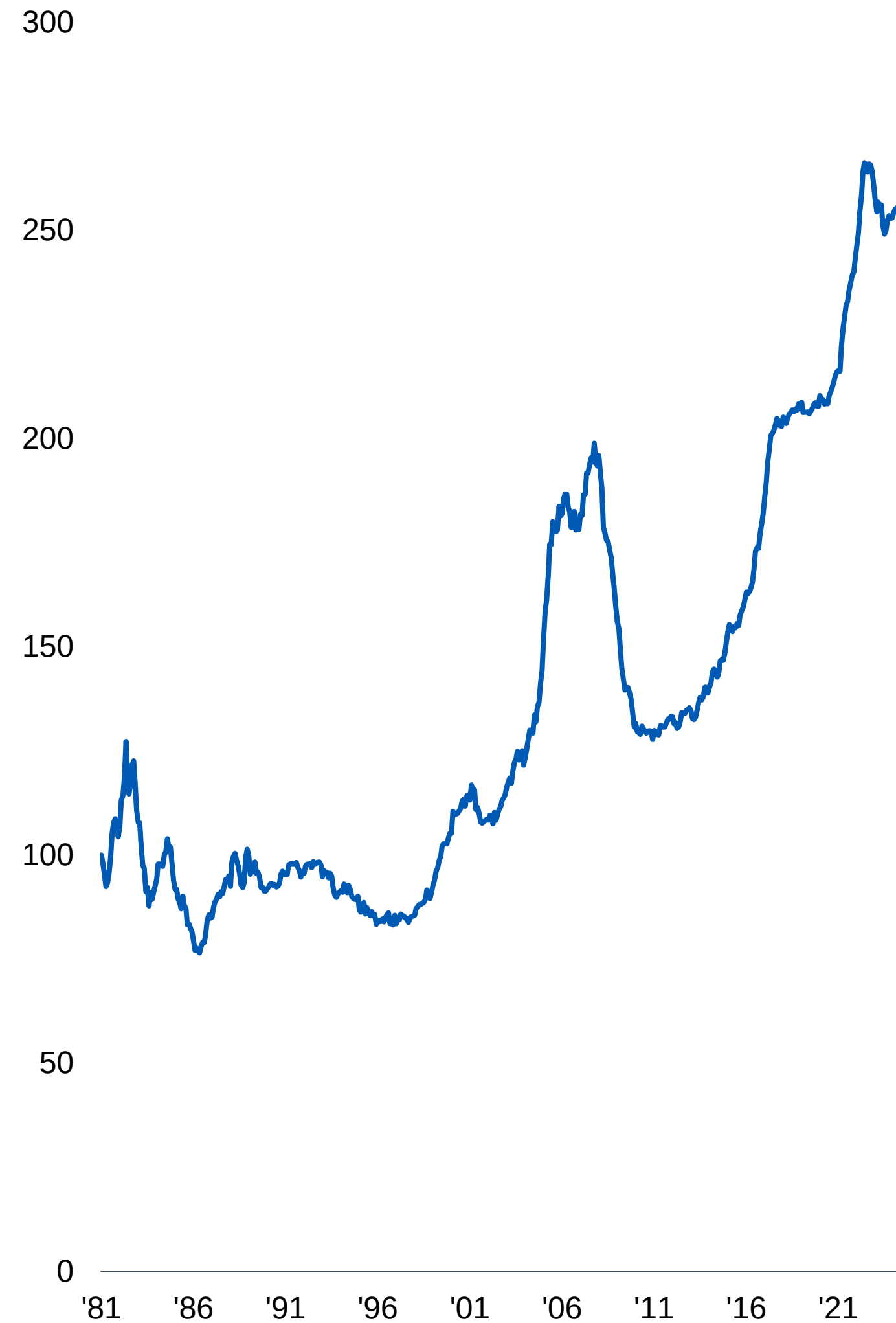
Rússíbanareið fasteignamarkaðarins

Um síðustu aldamót hafði raunverð íbúðarhúsnæðis tekið litlum breytingum í nærri 20 ár, og var aðeins 6% hærra en í byrjun árs 1981. Síðan þá hefur íbúðamarkaðurinn – og hagkerfið allt – tekið stakkaskiptum og raunverð hækkað um 160%, þó með rykkjum og skrykkjum.

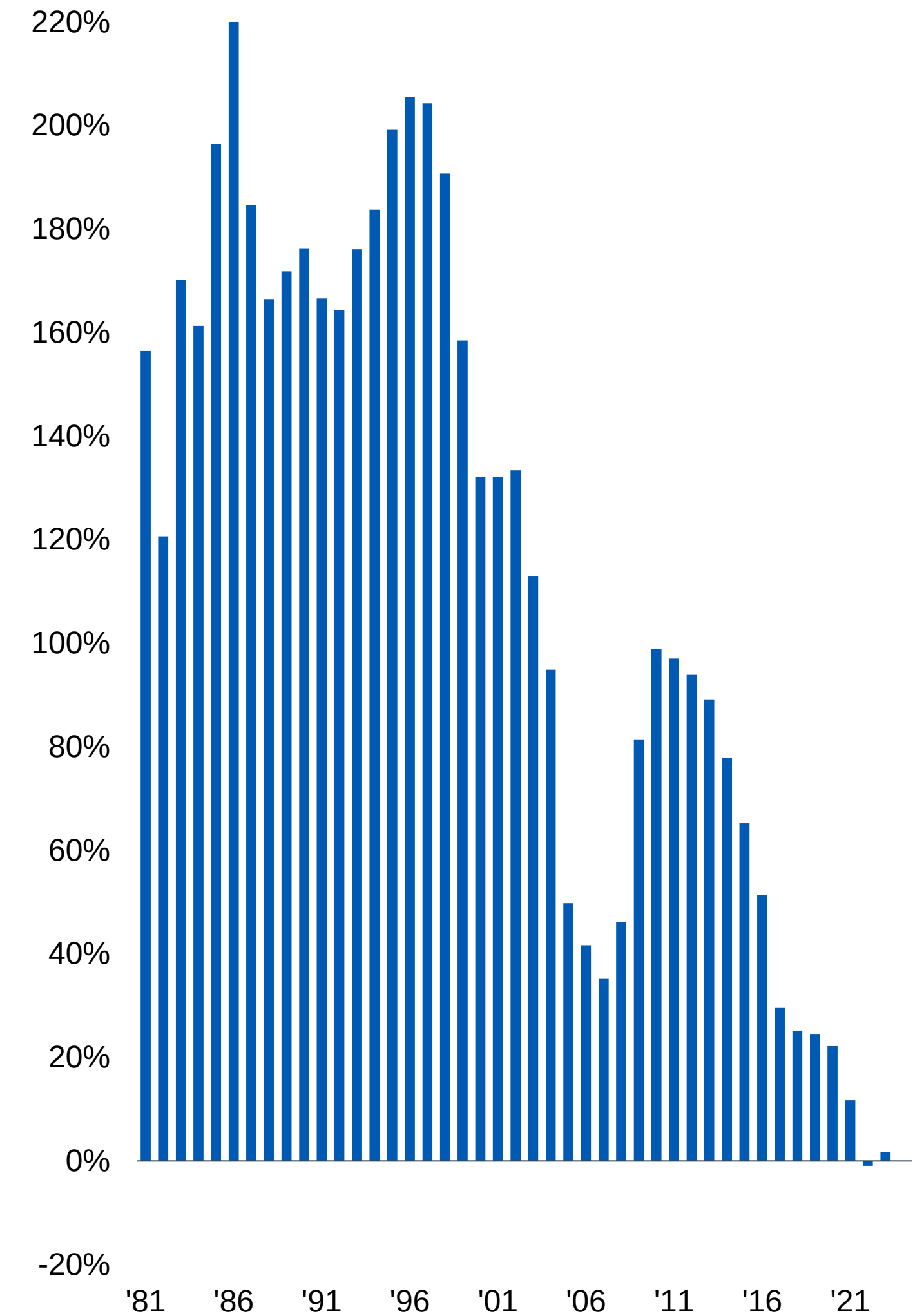
Það er líklega fátt sem hefur jafn mikil áhrif á líf skjör einstaklings (fyrir utan tekjur) og staða hans á íbúðamarkaðinum. Það getur skipt sköpum hvenær einstaklingur kom inn á markaðinn, hversu dýr eign var keypt og hvernig kaupin voru fjármögnuð.

Einstaklingur sem kom inn á íbúðamarkaðinn fyrir aldamót hefur að jafnaði upplifað mun meiri raunverðshækkun en þeir sem komu inn á öðrum tíma.

Raunverð íbúðarhúsnæðis
- vísitala (jan. 1981 = 100)



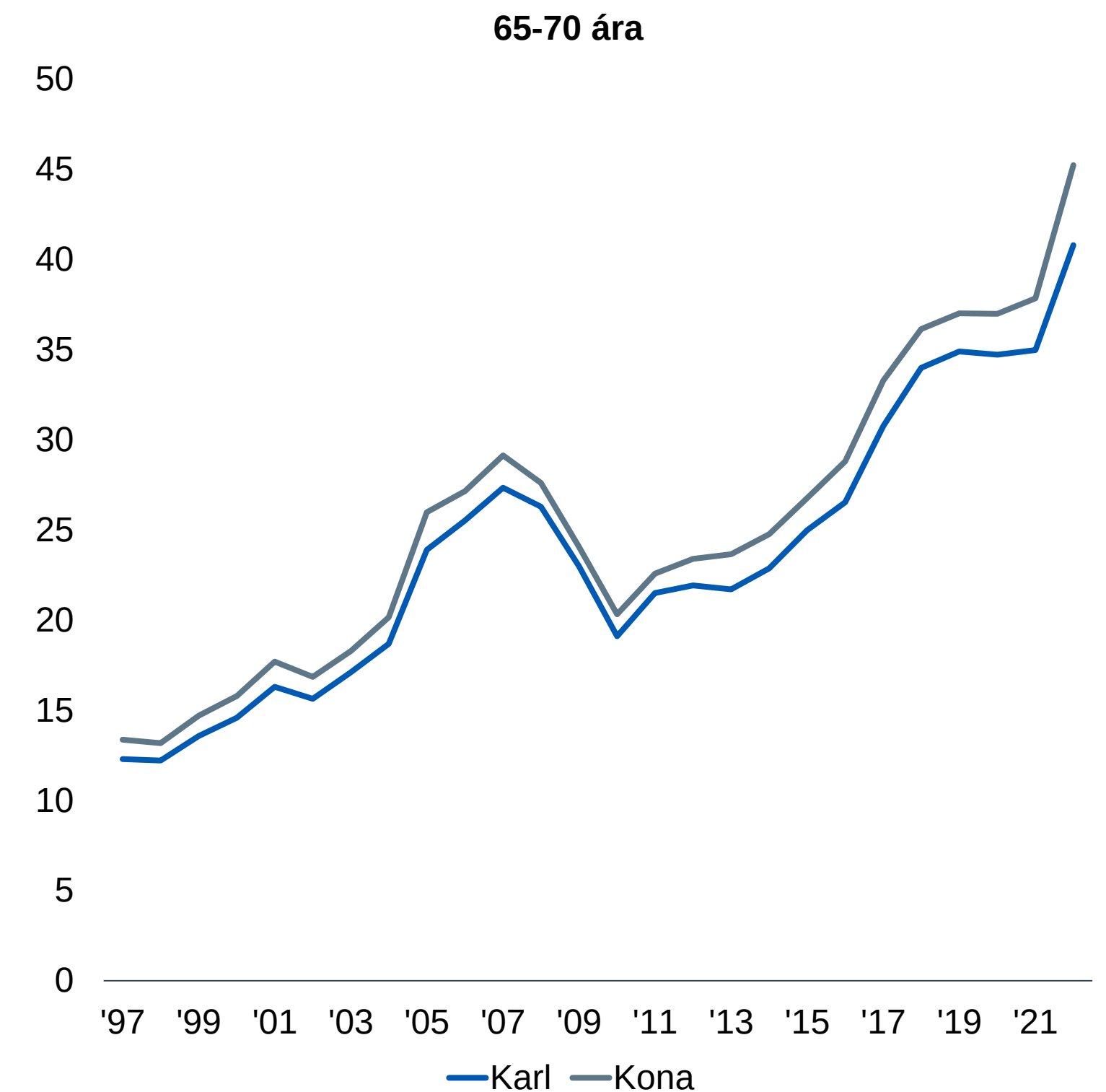
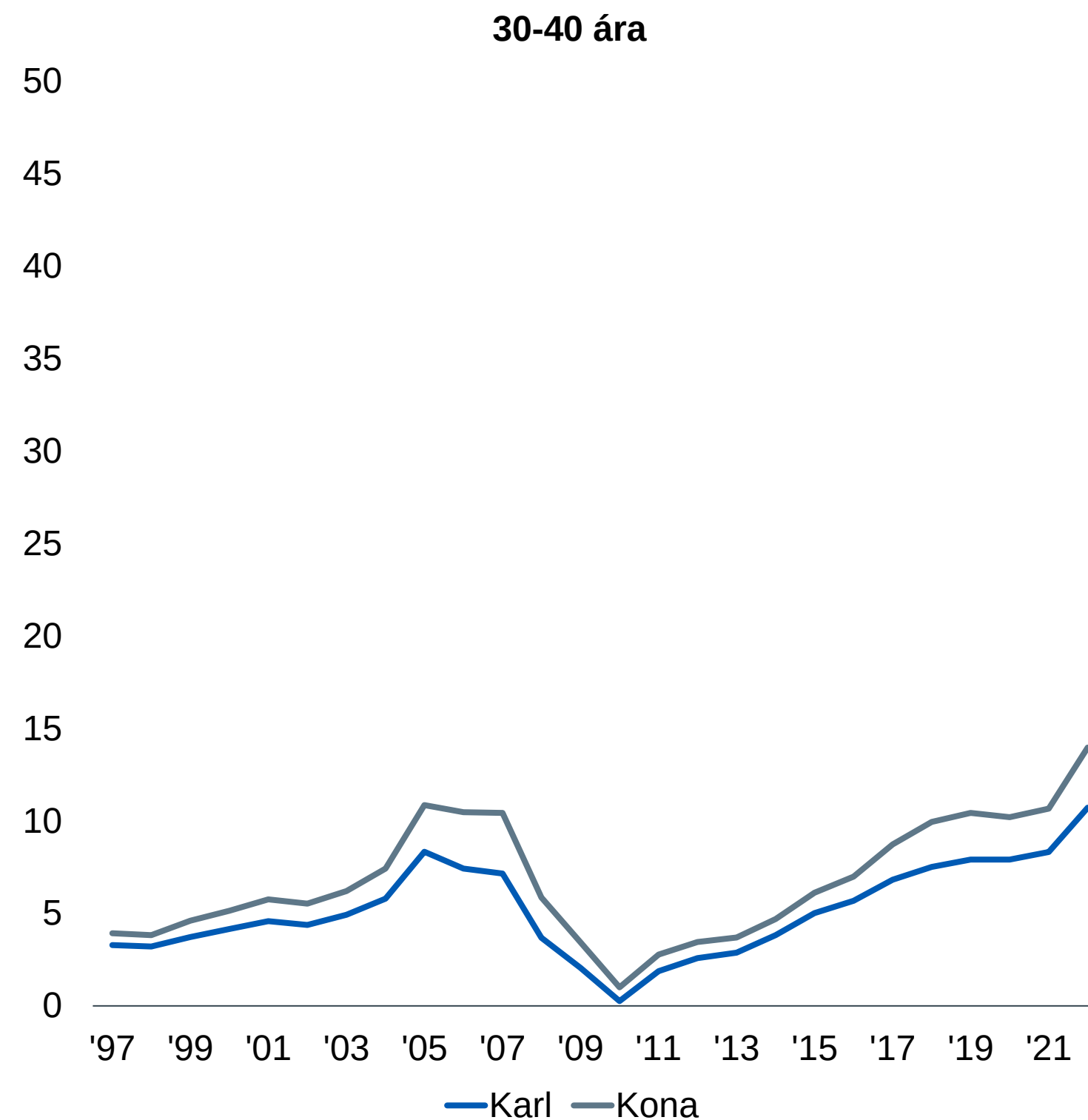
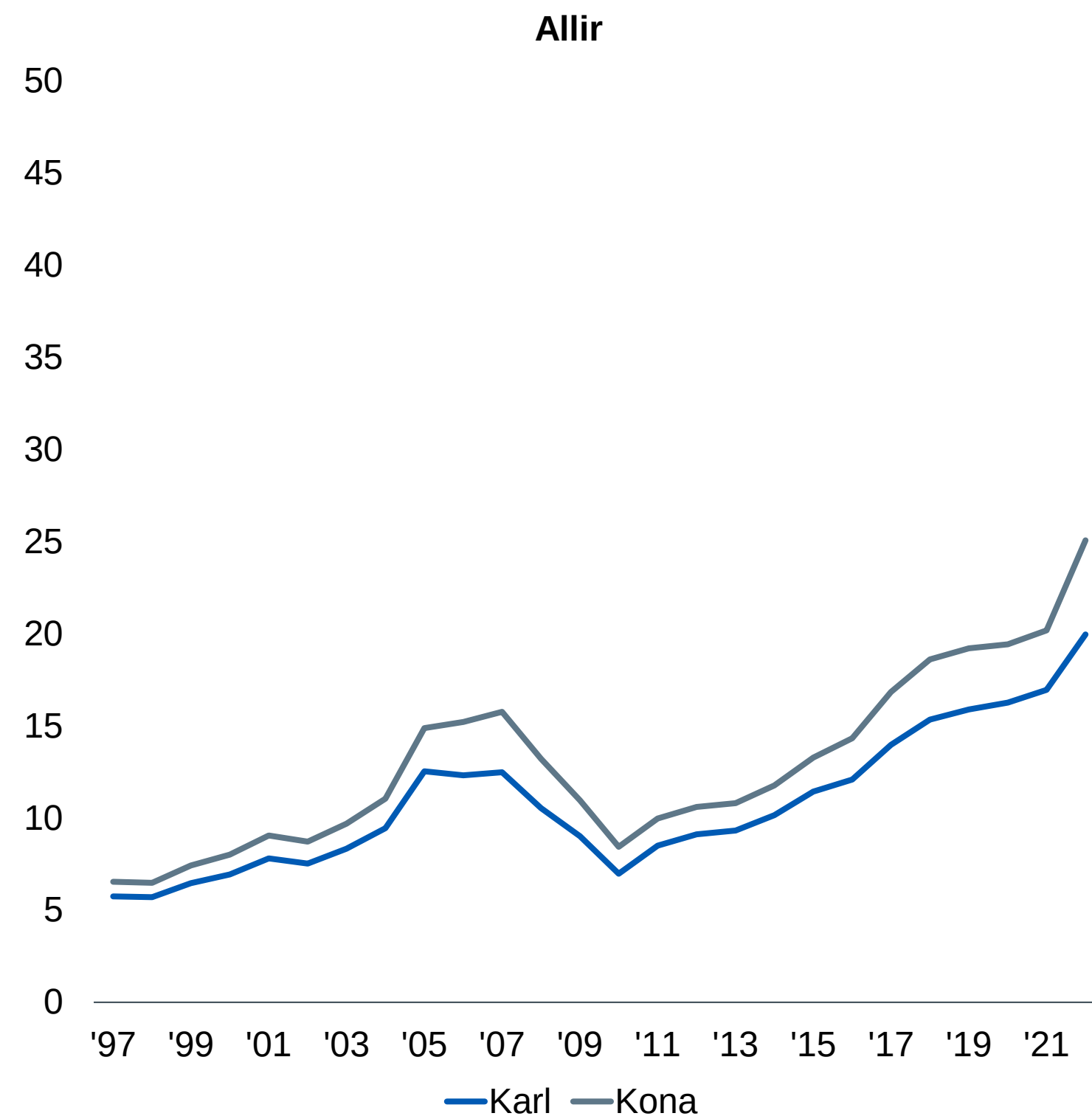
Raunhækkun íbúðaverðs frá
viðkomandi ári



Kynslóðagjá

Það getur skipt miklu máli hvenær einstaklingur kemur inn á íbúðamarkaðinn. Ungt fólk er að jafnaði skuldsettara en eldra fólk og er því verr í stakk búið til þess að mæta sveiflum í íbúðaverði. Miklar verðsveiflur geta þannig þurrkað út eigið fé yngra fólks, líkt og gerðist í fjármálahruninu.

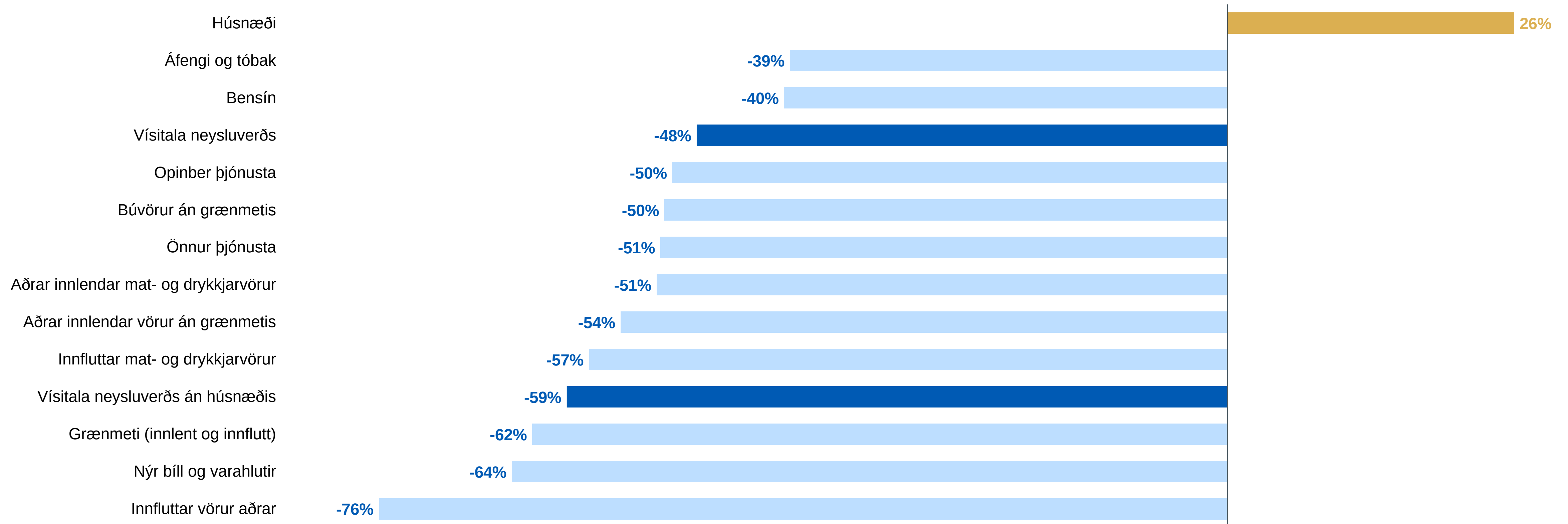
Meðal eigið fé heimila í fasteign
- m.kr. á verðlagi 2024



Húsnæði það eina sem hefur hækkað meira en laun

Almennt hefur verð á vöru og þjónustu hækkað minna en laun, sem þýðir að við getum keypt meira af þessum tilteknu vörum og þjónustu (kaupmáttaraukning). Húsnæðiskostnaður (húsnæðisliður vísitölu neysluverðs) hefur hins vegar hækkað um 25,7% umfram laun.

Verð sem hlutfall af launum
- breyting frá jan. 1997

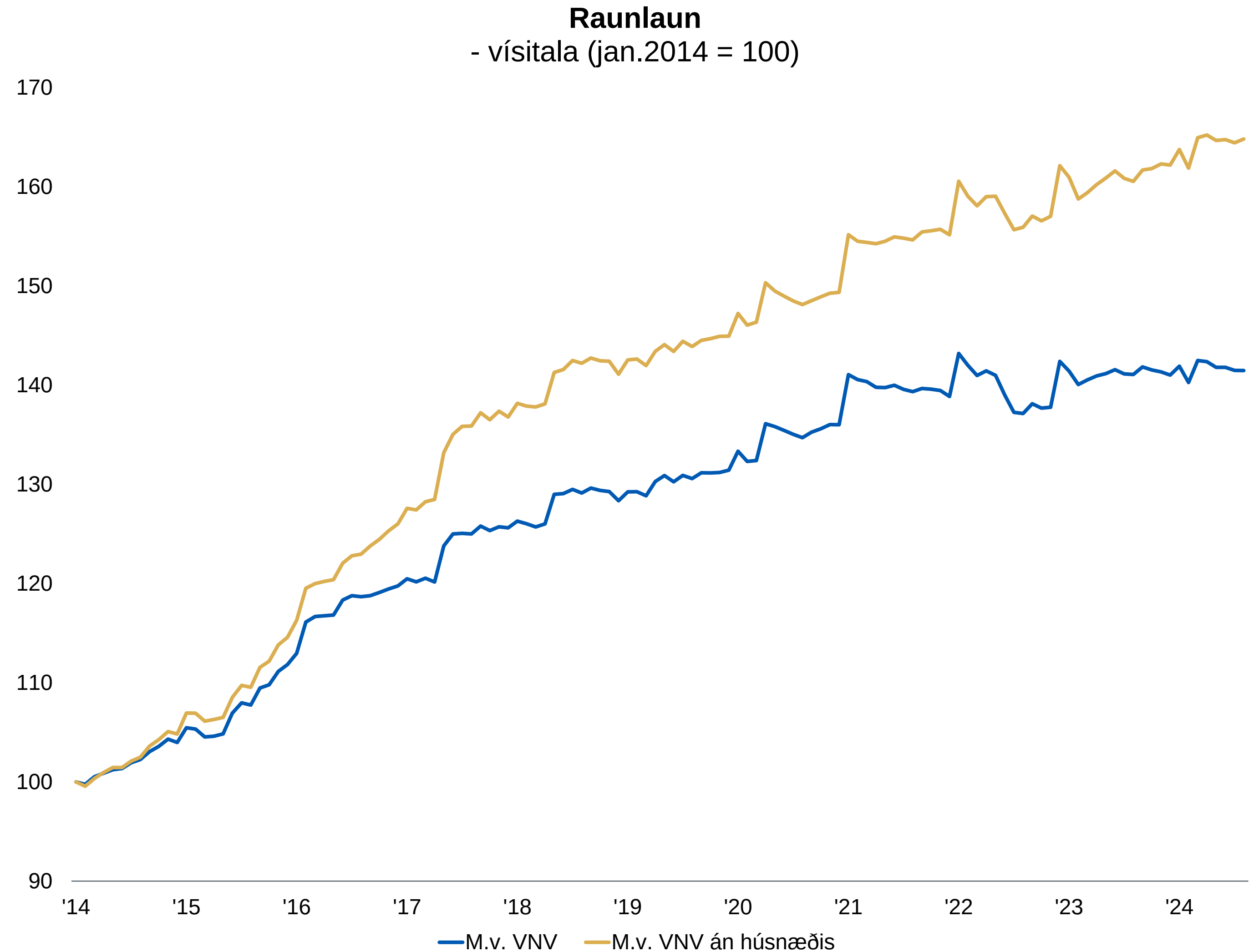


Húsnæði bítur í kaupmáttaraukningu síðustu ára

Frá ársbyrjun 2014 hefur verðlag hækkað um 52% samkvæmt vísitölu neysluverðs (VNV). Ef húsnæði er undanskilið hefur verðlag hins vegar „aðeins“ hækkað um 31% yfir sama tímabil.

Þrátt fyrir miklar verðhækkanir á umræddu tímabili hafa laun hækkað enn þá meira, eða um 117% frá ársbyrjun 2014. Þetta þýðir að raunlaun hafa hækkað um 42% yfir tímabilið ef miðað er við vísitölu neysluverðs. Ef við hins vegar miðum við vísitölu neysluverðs án húsnæðis myndi raunlaunahækkunin nema 65%.

Í þessu samhengi verður hins vegar einnig að hafa í huga að eignamyndun heimila í húsnæði hefur verið gríðarleg á undanförunum árum, en hún skiptist þó misjafnt á milli kynslóða.



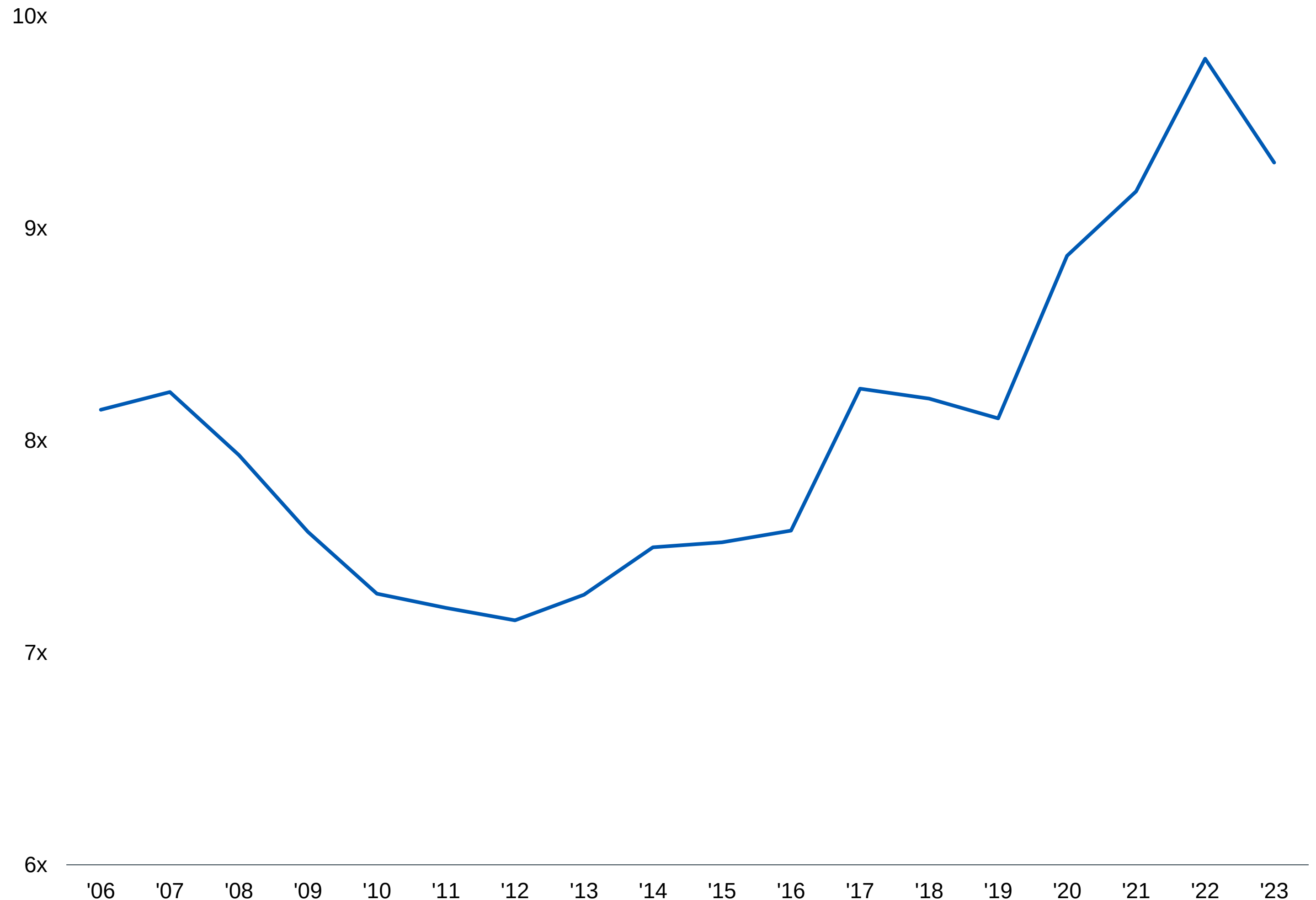
Er húsnæðisverð orðið óviðráðanlegt?

Eftir miklar húsnæðisvershækkanir undanfarinn áratug, sem hafa farið langt fram úr launaþróun, hefur mikið verið rætt og ritað um möguleika fólks til að koma þaki yfir höfuðið.

Í dag þarf um nífaltar árstekjur til þess að kaupa meðal íbúð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu, en fyrir 10 árum þurfti sjöfaltar árstekjur.

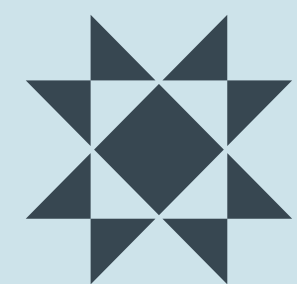
Hærra íbúðaverð þýðir, að öðru óbreyttu, hærri útborgun og hærri mánaðarlega greiðslubyrði, sem gerir það erfiðara að komast inn á íbúðamarkaðinn.

Hversu margar árstekjur* þarf til að kaupa meðalíbúð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu?





Stöðugt í leit að jafnvægi:
Hvað veldur miklum sveiflum
á húsnæðisverði?



Hvað stýrir íbúðaverði?

Vextir og aðgangur að lánsfjármagni, sem og væntingar um þróun íbúðaverðs, eru áhrifaþættir sem geta breyst á mjög skömmum tíma. Þá hafa síðustu misseri sýnt að fólksfjölgun getur einnig tekið miklum breytingum á stuttum tíma. Aðrir áhrifaþættir breytast að jafnaði hægar.

Framboð



- Fjöldi og samsetning eldri íbúða



- Nýtt húsnæði
 - Byggingarkostnaður
 - Byggingarregluverk
 - Land
 - Lóðaframboð og borgarskipulag
 - Landnotkunarstefnur (Byggingarreglugerðir og aðrar takmarkanir)

Eftirspurn



- Fjöldi íbúa (Íbúafjölgun / innflytjendur)
- Aldurssamsetning og fjölskyldumynstur



- Tekjur
- Smekkur og svæðisbundið aðdráttarafl
- Atvinnustig



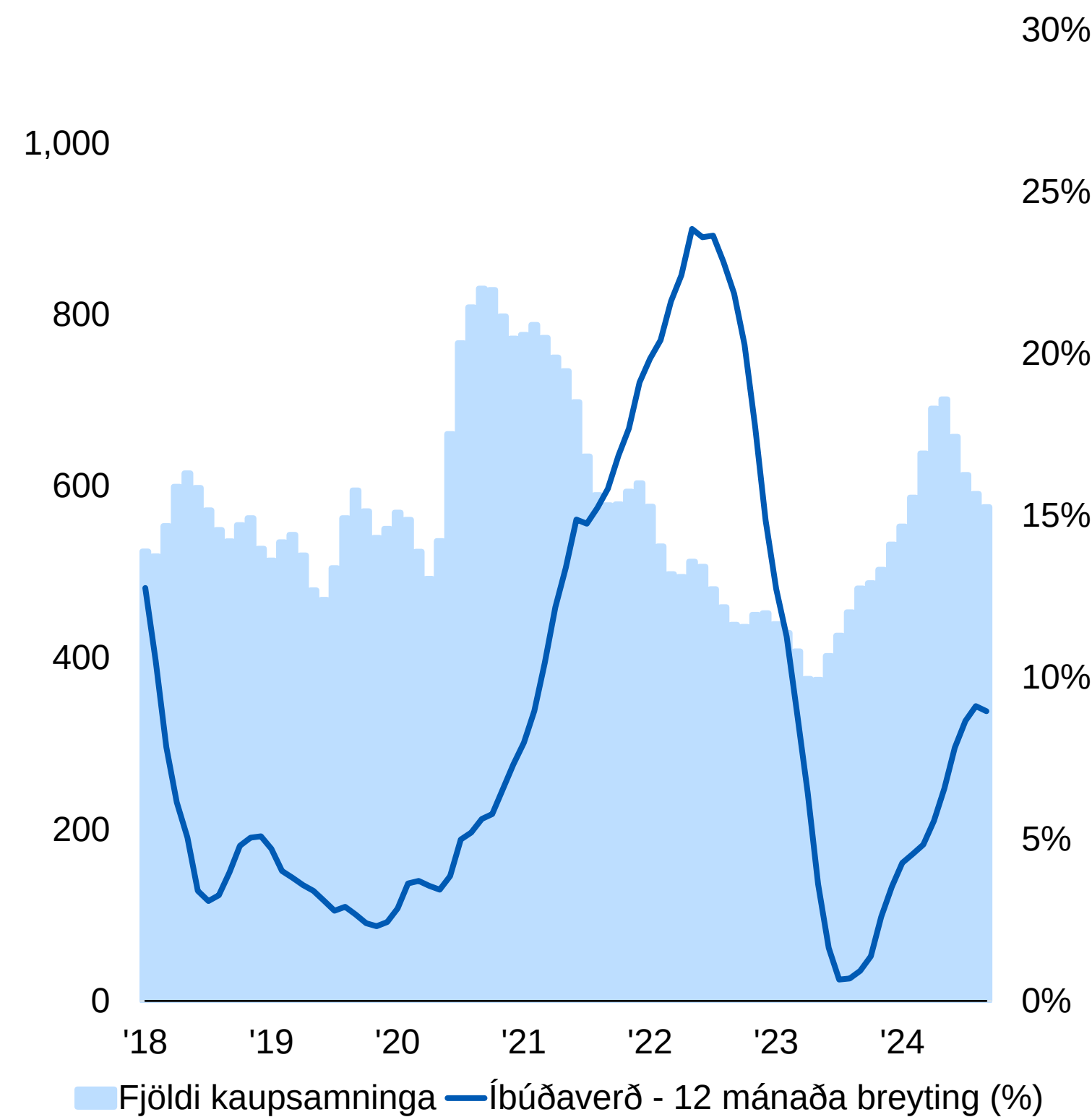
- Vextir og aðgengi að lánsfé
- Væntingar (heimila og fjárfesta)



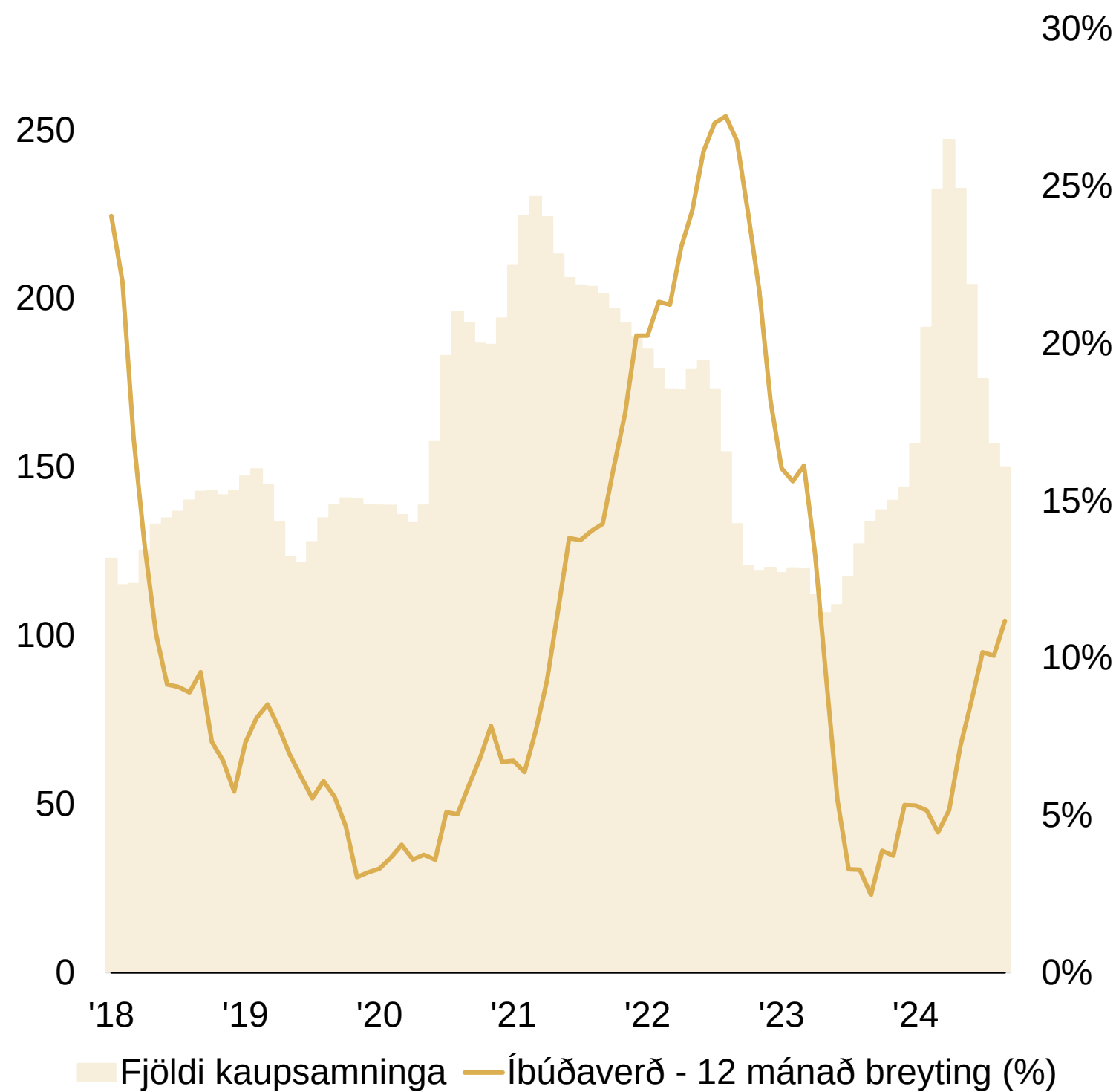
Covid sprengjan og Grindavík

Kaupsamningum fjölgaði til muna þegar vextir lækkuðu í heimsfaraldrinum. Þegar ganga tók á framboðið jókst samkeppnin um hverja íbúð með tilheyrandi verðhækkunum. Vaxtahækkanir og lánþegaskilyrði Seðlabanka Íslands voru þó fljót að kæla markaðinn, en rýmri skilyrði hlutdeildarlána og jarðhræringar í Grindavík glæddu markaðinn nýju lífi á síðastliðnu ári.

Höfuðborgarsvæði



Nágrannasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins



Annað á landsbyggð



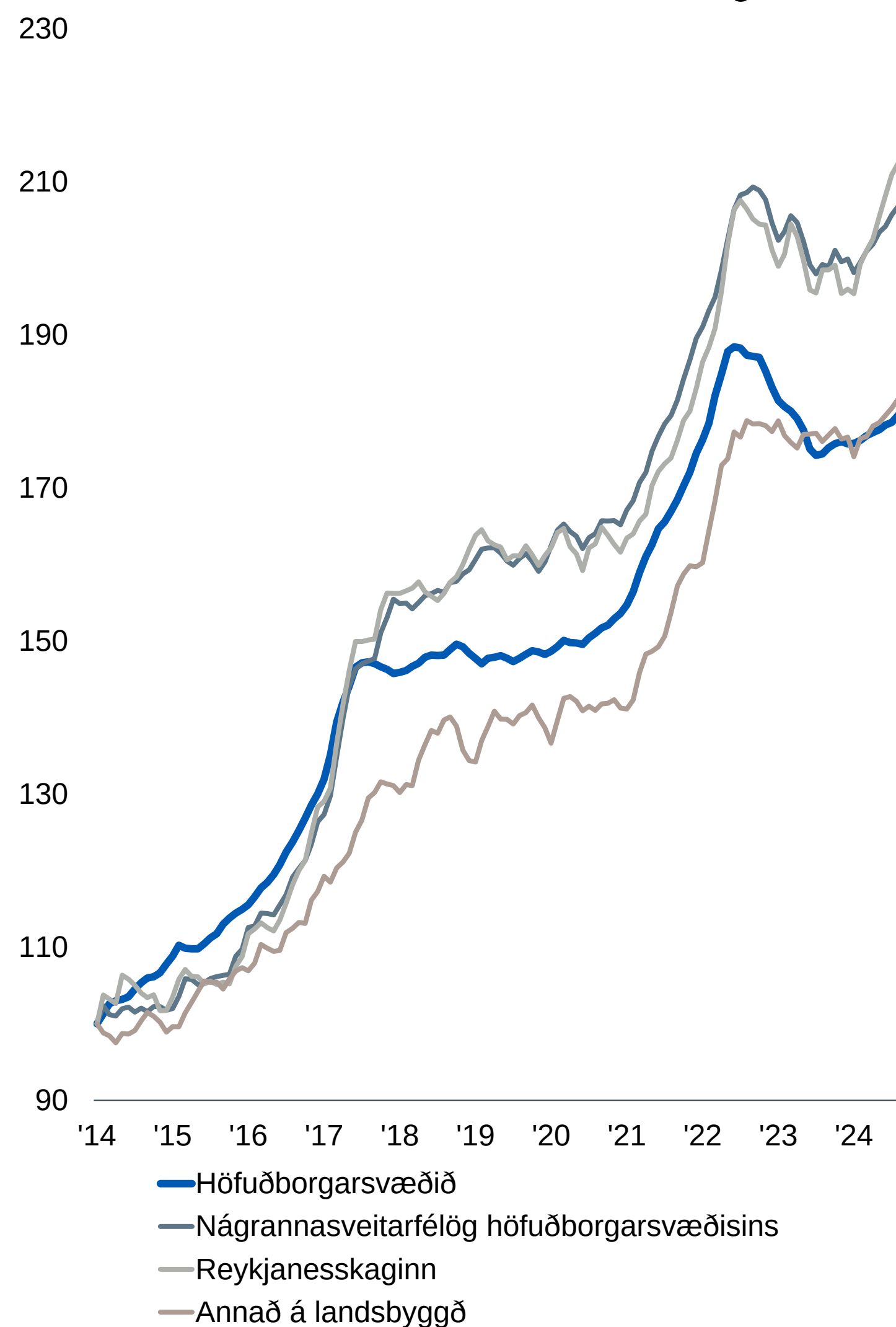
Gríðarlegar launahækkarnir gert fólki kleift að kaupa á hærra verði



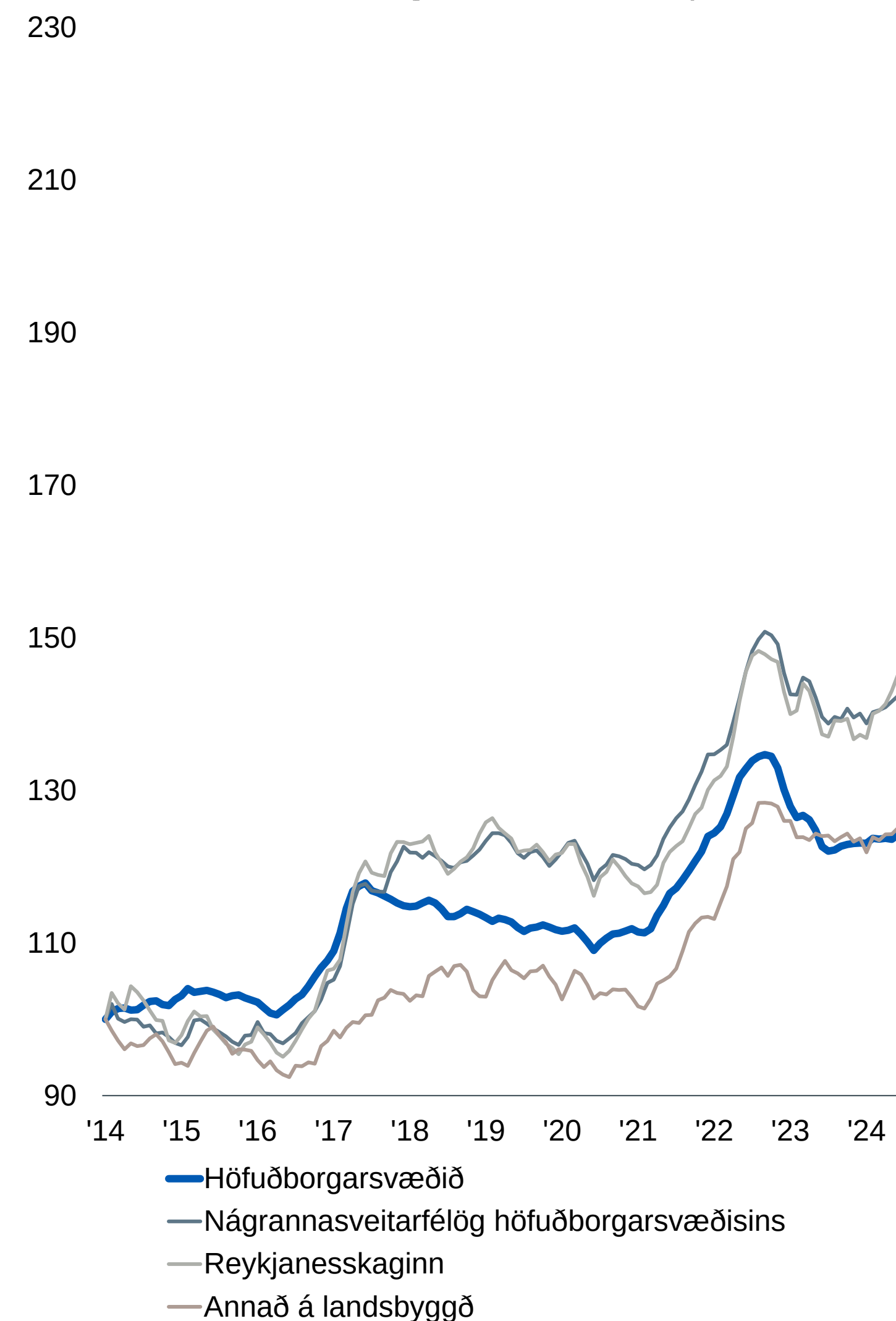
Íbúðaverð hefur hækkað um 80%
að raunvirði frá 2014. Miklar og
almennar launahækkarnir útskýra
stóran hluta af þeirri hækkun. Þótt
raunverð íbúða hafi hækkað
gríðarlega mikið þá hefur
íbúðaverð í hlutfalli við laun
hækkað mun minna.

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu
hefur þó hækkað 25% umfram
launahækkarnir frá því í byrjun árs
2013, þannig að launahækkarnir
segja ekki alla söguna.

Raunverð íbúða
- íbúðaverðsvísitala Arion Greiningar



Íbúðaverð sem hlutfall af launum
- vísitala (jan. 2014 = 100)



Lánin leiða

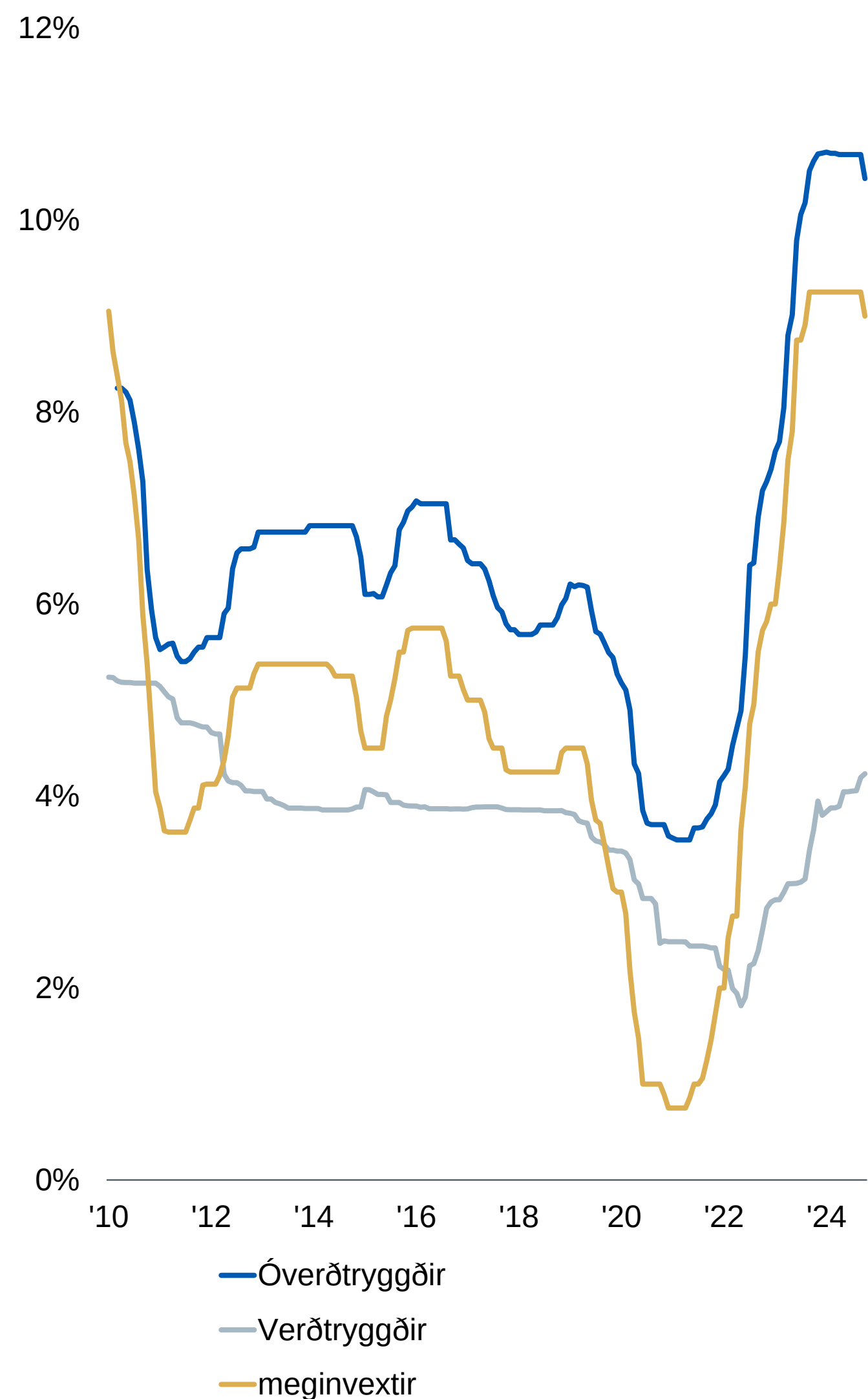


Óverðtryggðir vextir á íbúðalánum lækkuðu úr 6,2% um mitt ár 2019 í 3,5% um mitt ár 2021, og voru þá lægri en verðtryggðir vextir höfðu verið undangenginn áratug. Það þýðir að greiðslubyrði á 10 m.kr. óverðtryggðu láni fór úr 56.000 kr. í 39.000 kr. en greiðslubyrði á verðtryggðu 10 m.kr láni fór lægst í 29.000 kr. (m.v. fyrstu afborgun).

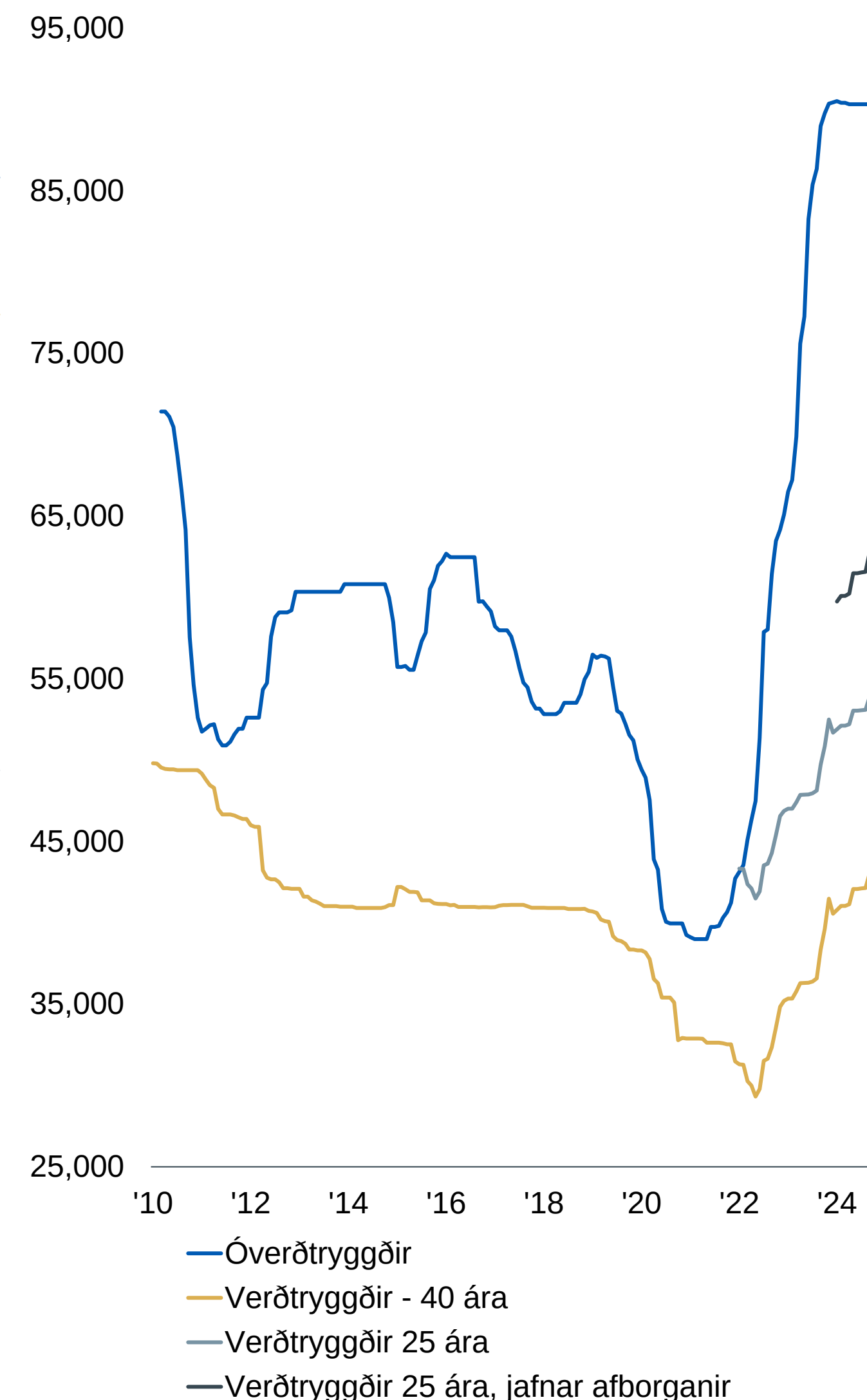
Fyrir vikið gátu heimilin til dæmis keypt stærri íbúð fyrir sömu greiðslubyrði. Eftirspurn jókst og mögulegir kaupendur hófu að yfirbjóða hvorn annan þar til nýtt jafnvægi náðist.

Það eru þó ekki aðeins vextirnir sem ráða greiðslubyrðinni heldur einnig hvernig lán standa til boða, t.d. greiðslumáti og lánstími. Þegar aðgengi að lánsfjármögnun versnar getur það haft sömu afleiðingar og hækkun vaxta. Síðustu misseri hafa lánastofnanir hækkað útlánavexti og þrengt aðgengi heimila að lánsfé t.d. með því að bjóða ákveðin lán aðeins með jöfnum afborgunum.

Vextir á íbúðalánum



Greiðslubyrði af hverjum 10.m.kr.*



Fasteignaverð ≈ útborgun + greiðslubyrði

Fyrir flest heimili skiptir mánaðarleg greiðslubyrði og útborgun meira máli en verðmiðinn.

Í dæminu hér til hliðar sést að þó að önnur íbúðin sé þriðjungi dýrari þarf kaupandi að reiða fram sömu útborgun og mánaðargreiðslu og fyrir ódýrari eignina. Því skiptir íbúðaverð ekki höfuðmáli þar sem ólík lánaskilyrði og vextir geta leitt til sömu niðurstöðu.

Eftir að Seðlabankinn setti 35% hámark á hlutfall greiðslubyrði af ráðstöfunartekjum hefur greiðslubyrðin reynst erfiðari hjalli að yfirstíga en áður, sem temprar eftirspurnarþrýsting og verðhækkanir.

Annað íbúðaverð → sama niðurstaða

		
Íbúðaverð	60.000.000 kr	80.000.000 kr
Lánahlutfall	80%	85%
Vextir	6,0%	3,5%
Lánstími	40 ár	40 ár
Útborgun	12.000.000 kr	12.000.000 kr
Greiðslubyrði	264.103 kr	264.103 kr



Fasteignaverð $\approx$ útborgun + greiðslubyrði (Lánstími og tegund láns)

Sama lánsfjárhæð og sömu vextir geta þó þýtt mjög mismunandi greiðslubyrði ef lánstíma eða greiðslumáta er breytt.

Sama íbúðaverð → önnur niðurstaða



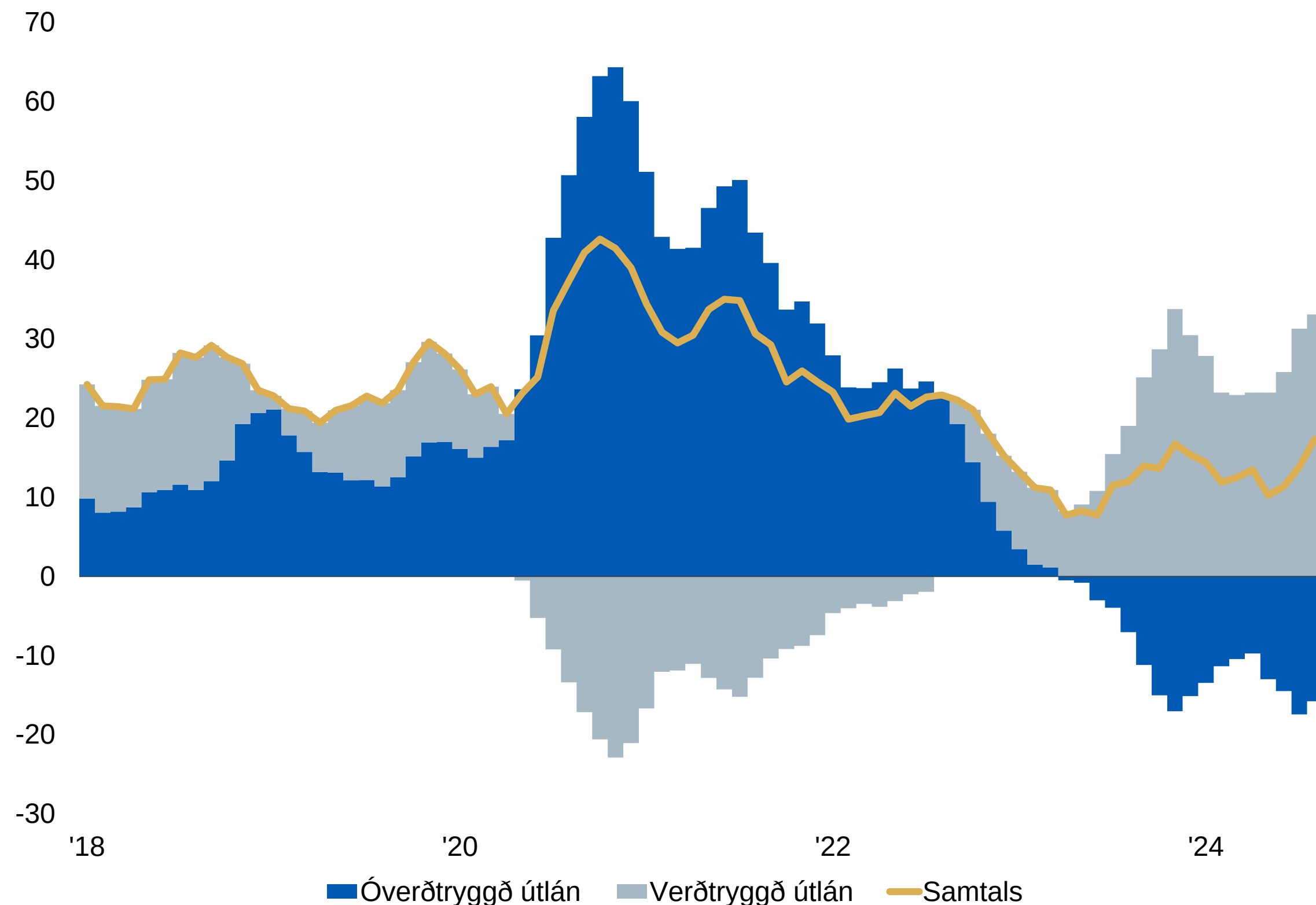
Íbúðaverð	60.000.000 kr	60.000.000 kr	60.000.000 kr
Lánahlutfall	80%	80%	80%
Vextir	4,5%	4,5%	4,5%
Greiðslumáti	Jafnar greiðslur	Jafnar greiðslur	Jafnar afborganir
Lánstími	40 ár	25 ár	30 ár
Útborgun	12.000.000 kr	12.000.000 kr	12.000.000 kr
Greiðslubyrði	215.790 kr	266.800 kr	313.333 kr



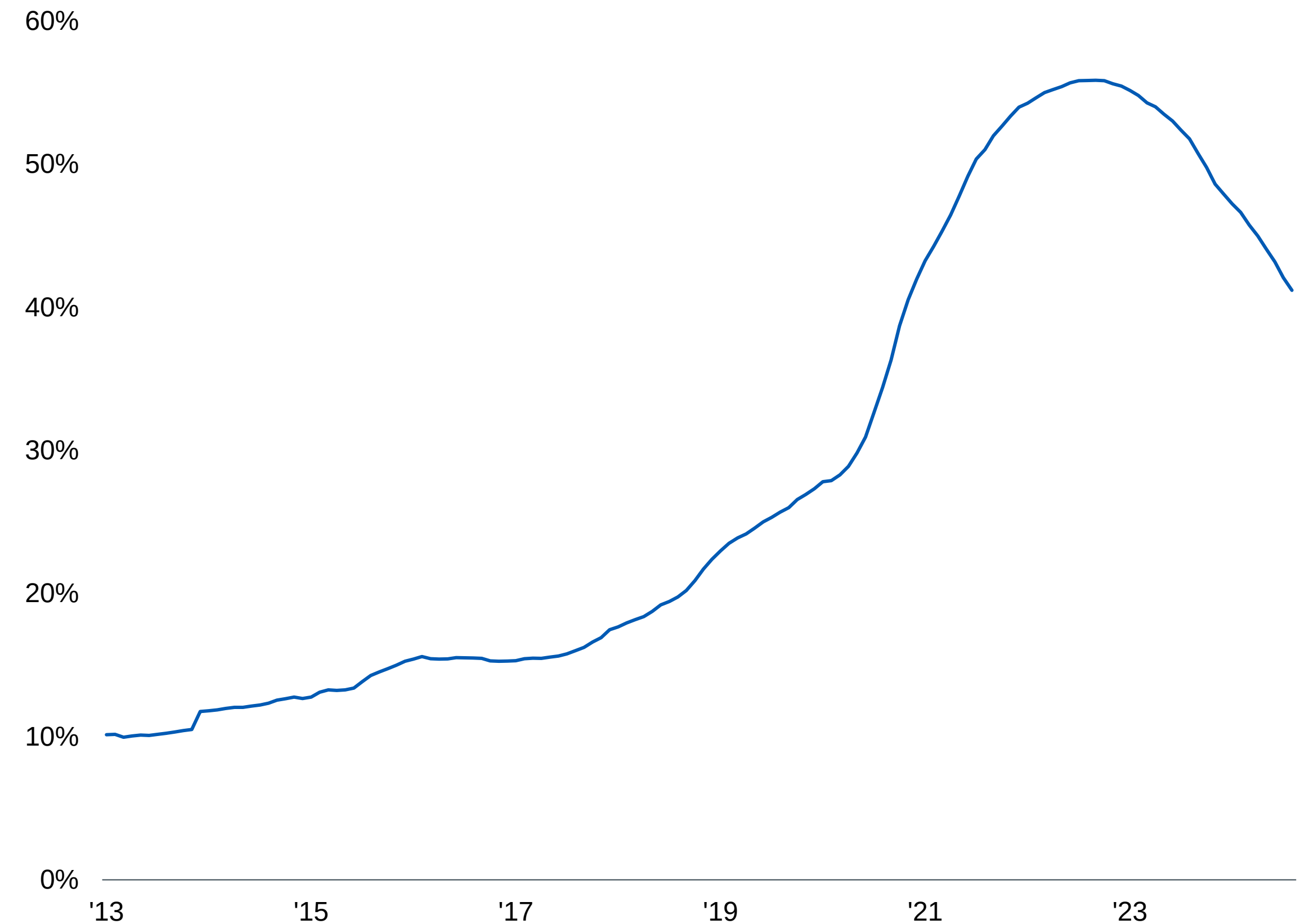
Óverðtryggð lán vinsæl ... þegar heimilin hafa tök á

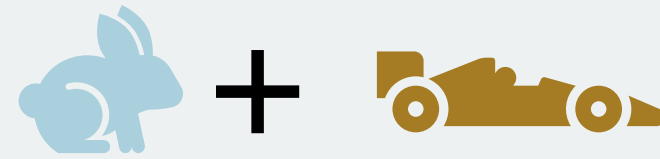
Þegar vextir á óverðtryggðum lánum lækkuðu urðu þau skyndilega raunhæfur valmöguleiki fyrir mörg heimili. Hlutdeild þeirra fór því úr 15% í ársbyrjun 2017 og náði hámarki í 56% um mitt ár 2022. Í kjölfar vaxtahækkana eru óverðtryggð lán hins vegar á undanhaldi og er hlutdeild þeirra nú 41%, enda fáir sem standa undir 9% nafnvöxtum.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila
- ma.kr. á verðlagi sept. 2024 (3 mán. meðaltal)



Hlutdeild útistandandi óverðtryggðra íbúðalána





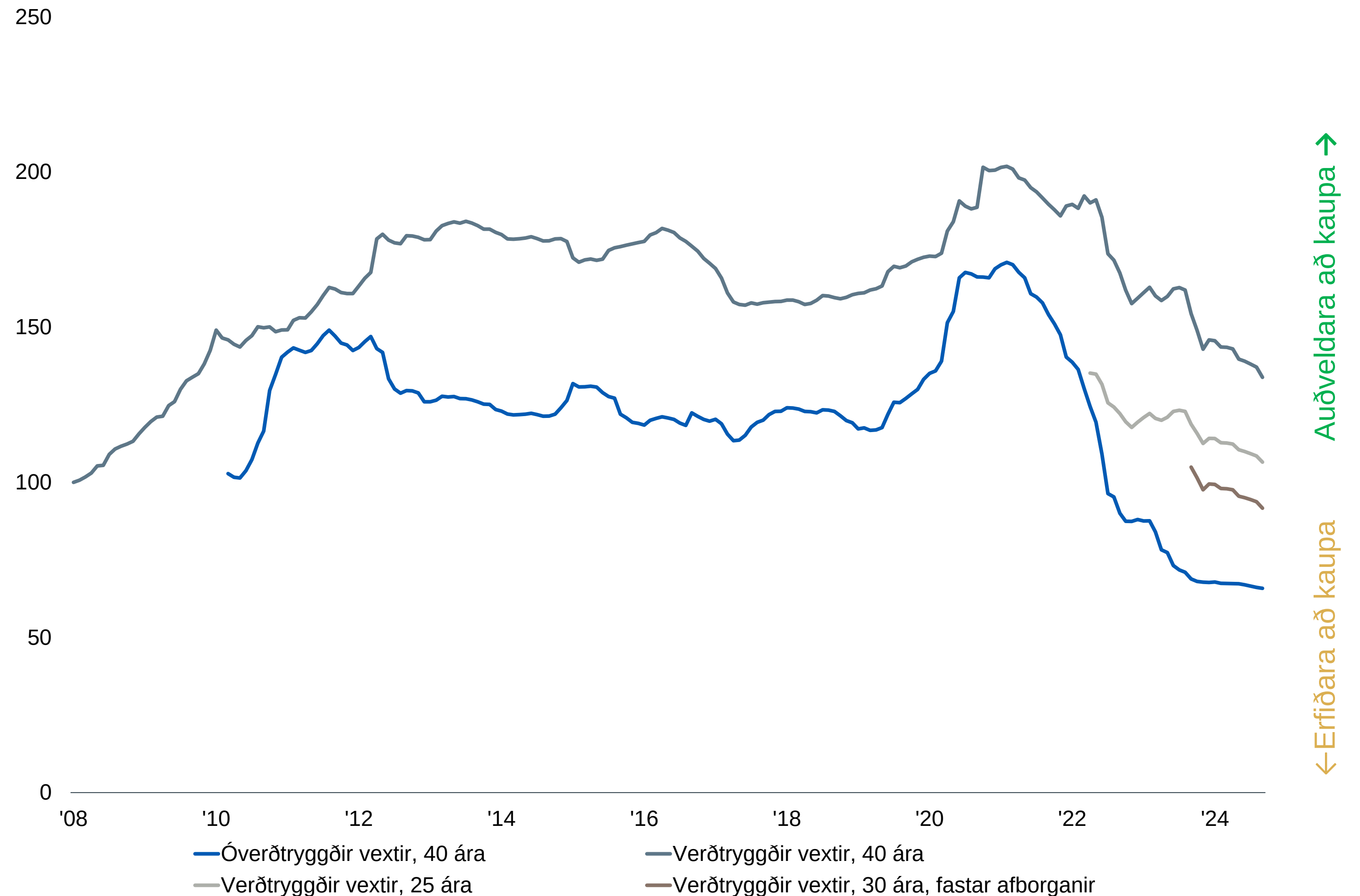
Er húsnæði á viðráðanlegu verði?

Erlendis hefur tíðkast að nota vísitölu til að meta hversu viðráðanlegt það er fyrir meðaleinstakling að festa kaup á tiltekinni vöru, oftast en ekki húsnæði (e. affordability index). Minna hefur farið fyrir slíkri umræðu hér á landi þar sem megináherslan er á húsnæðisverðið sjálft.

Hér til hliðar má líta tilraun okkar til að smíða vísitölu viðráðanleika íbúðakaupa, en hún tekur tillit til launa, vaxta og aðgengi að lánsfé.

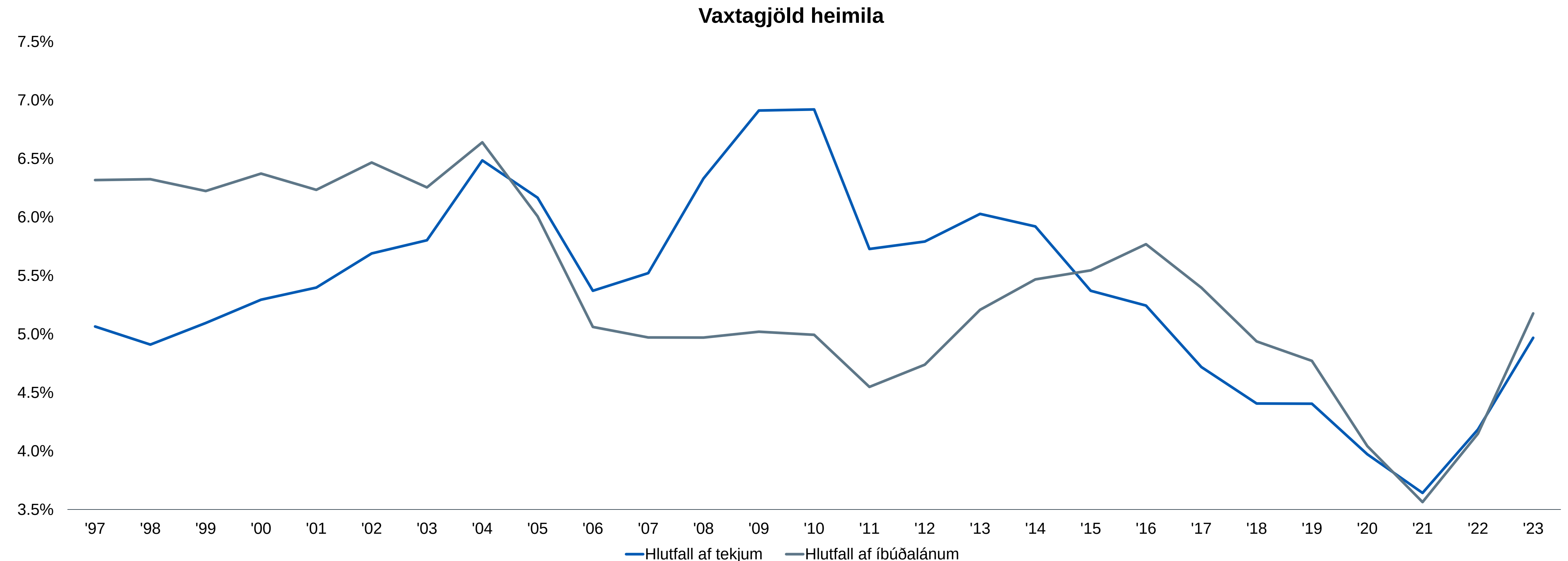
Þegar vaxtalækkunar og launahækkunar fóru saman í heimsfaraldrinum varð mjög viðráðanlegt að kaupa íbúðir. Þessu er öfugt farið í dag, þrátt fyrir miklar launahækkunar undanfarin ár, þar sem vaxtahækkunar og íbúðaverðshækkunar hafa gert það að verkum að síðasta áratug hefur aldrei verið eins erfitt að festa kaup á íbúð og núna.

Viðráðanleiki íbúðakaupa
(e. affordability index)
- vísitala (verðtryggðir vextir, jan.2008 = 100)



Vaxtagjöld heimila ekki meira sligandi en áður – enn sem komið er

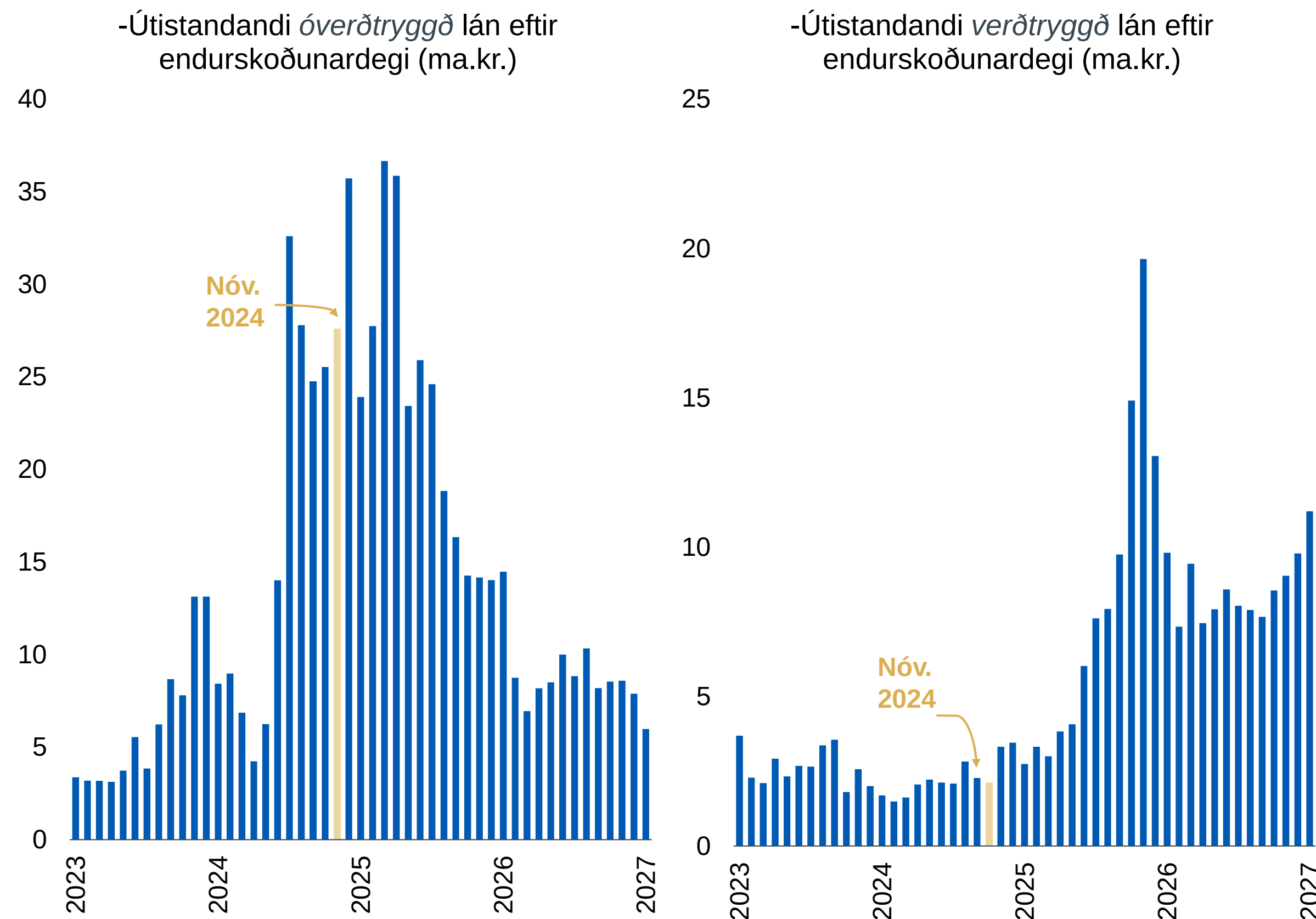
Þrátt fyrir að vaxtalækkarnir á tímum heimsfaraldursins hafa gengið til baka, og gott betur en það, eru íbúðavextir samt sem áður lægri en þeir voru á árum áður. Jafnvel þótt óverðtryggð íbúðalán hafi aukist í vinsældum – og vextir þeirra eru og hafa alltaf verið hærri – er vaxtabyrði heimila ekki há í sögulegu samhengi, hvorki sem hlutfall af tekjum né sem hlutfall af íbúðaskuldum. Íbúðavextir hafa hins vegar haldið áfram að hækka þannig að búast má við að vaxtagreiðslur í ár verði nokkuð hærri en í fyrra.



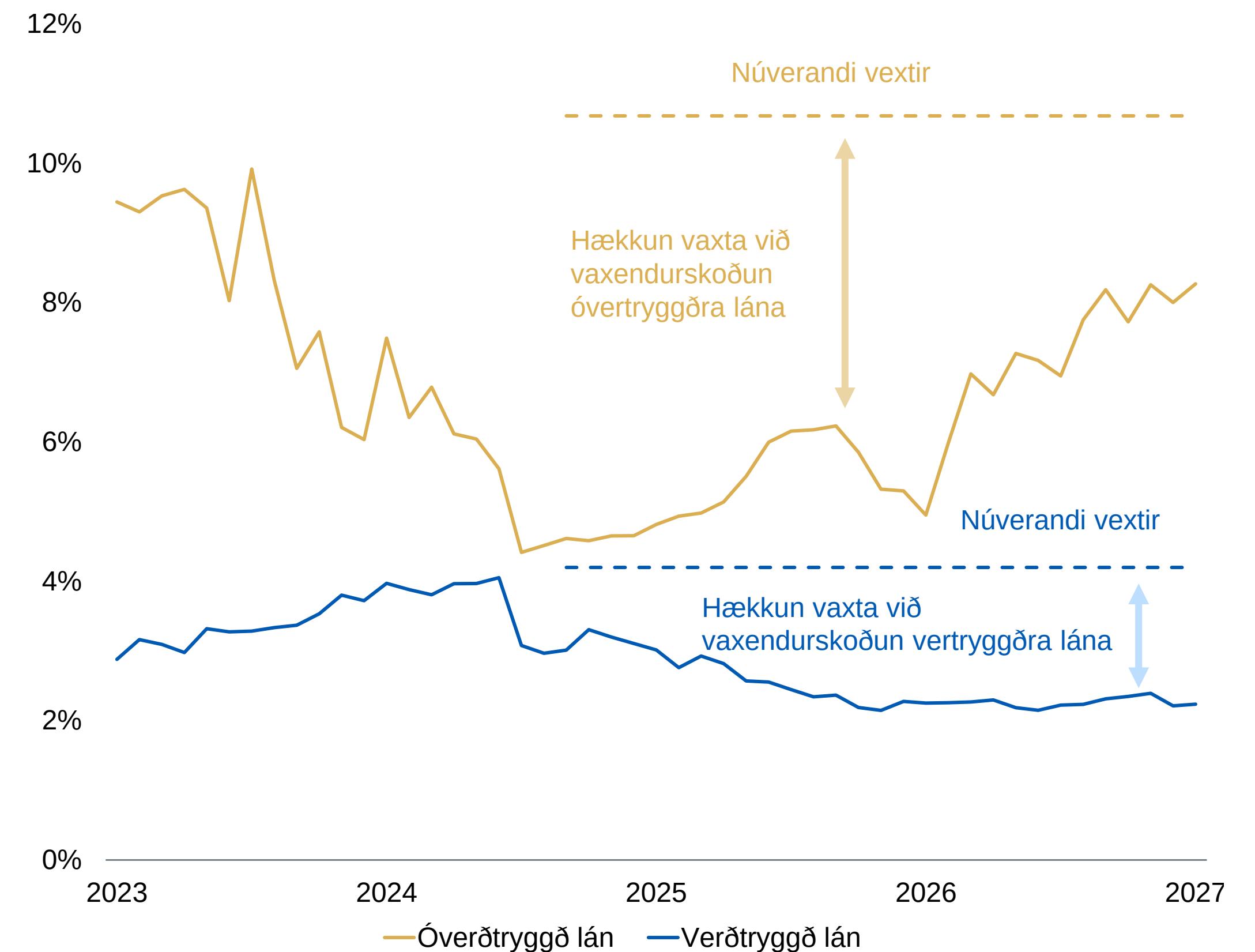
Fleiri heimili finna fyrir hærri vöxtum

Þökk sé föstum vöxtum og verðtryggingu hefur greiðslubyrði meirihluta heimila breyst lítið þrátt fyrir vaxtahækkanir. Nú þegar komið er að vaxtaendurskoðun geta aðstæður breyst hratt, en greiðslubyrði getur tvöfaldast, nema breytt sé um lánaform.

„Snjóhengjan“



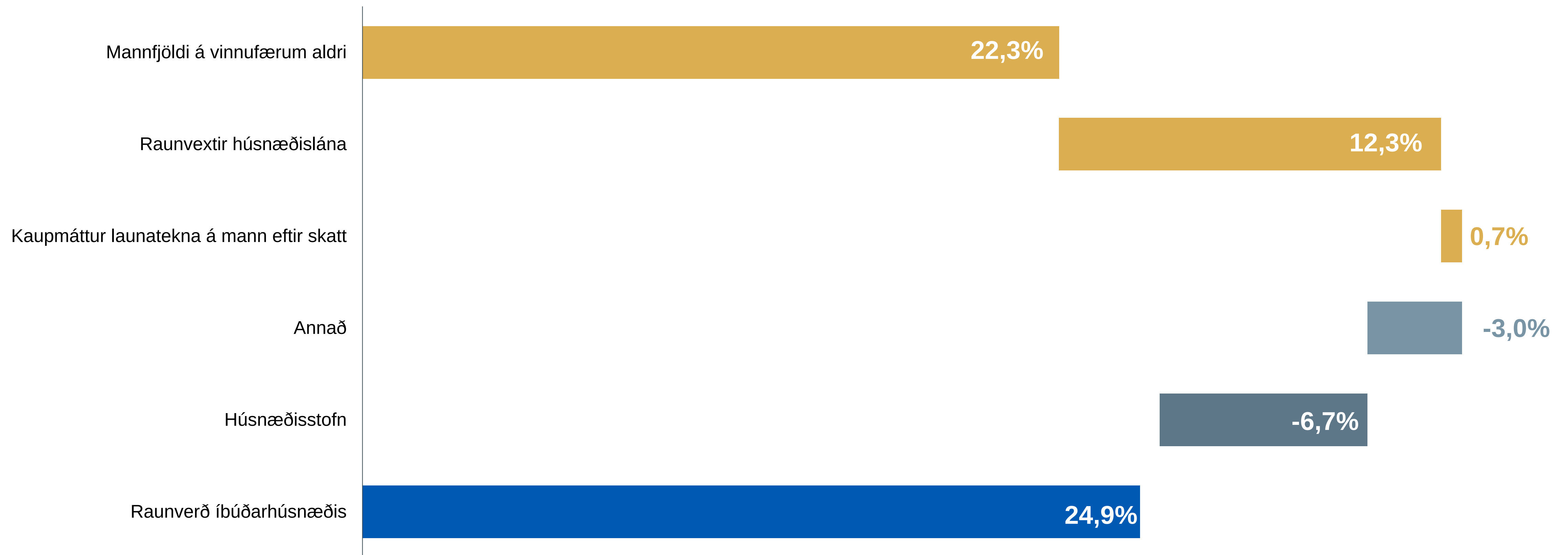
Vextir á snjóhengjulánum -vegnir vextir á útistandandi lánum eftir endurskoðunardegi



Hvað olli 25% raunhækkun íbúðaverðs 2019-2023?

Samkvæmt þjóðhagslíkani Seðlabanka Íslands áttu vaxtalækkarnir í heimsfaraldrinum stóran þátt í 25% raunverðshækkun síðustu ára en fólksfjölgun gegndi hins vegar lykilhlutverki.

Hækkun raunverðs íbúða 2019-2023



Íbúum fjölgað hraðar en íbúðum

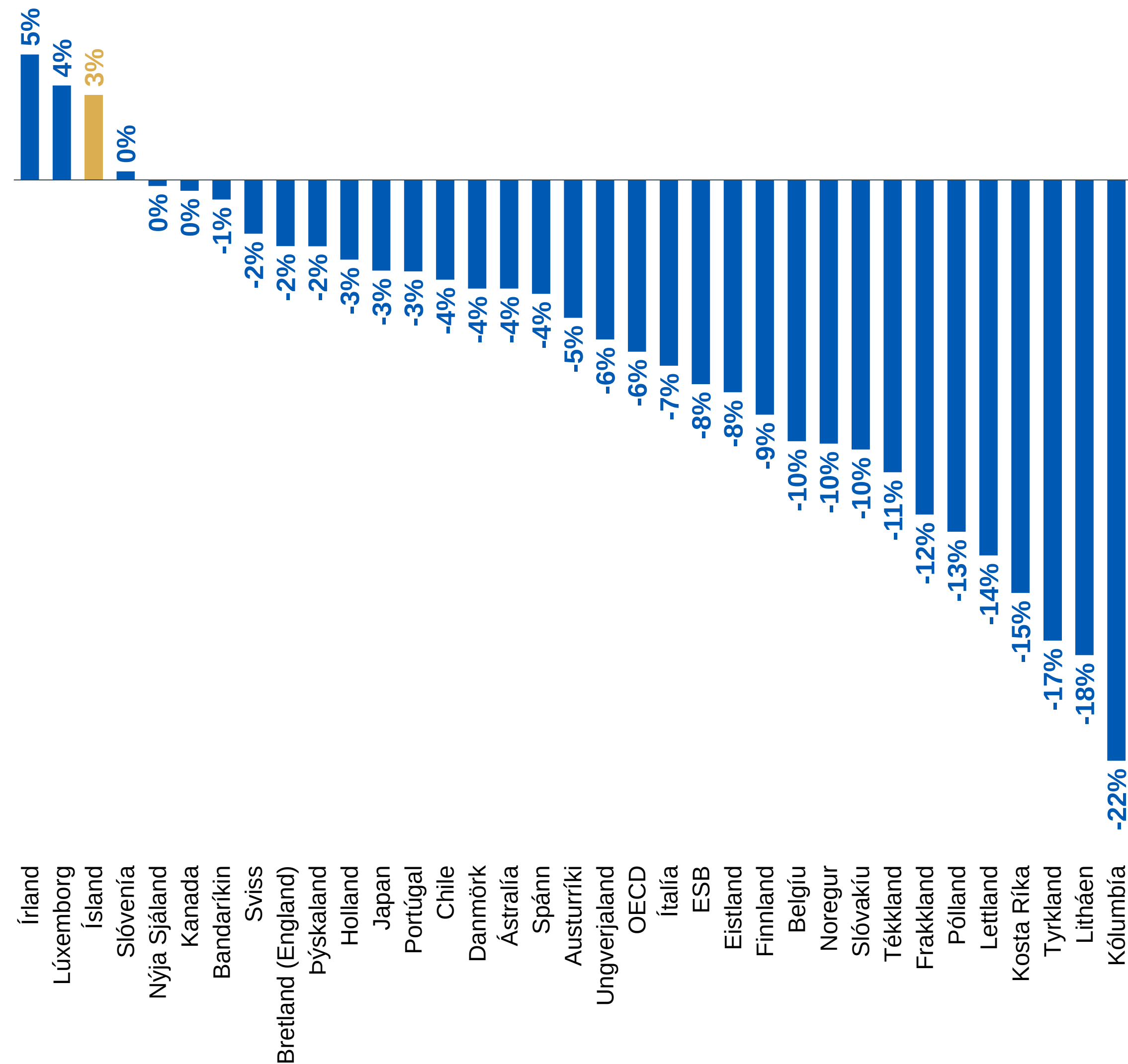


Ísland er eitt af fjórum löndum OECD þar sem fjöldi íbúða hefur ekki náð að halda í við fjölda íbúa, sem þýðir að fleiri íbúar eru því í hverri íbúð.

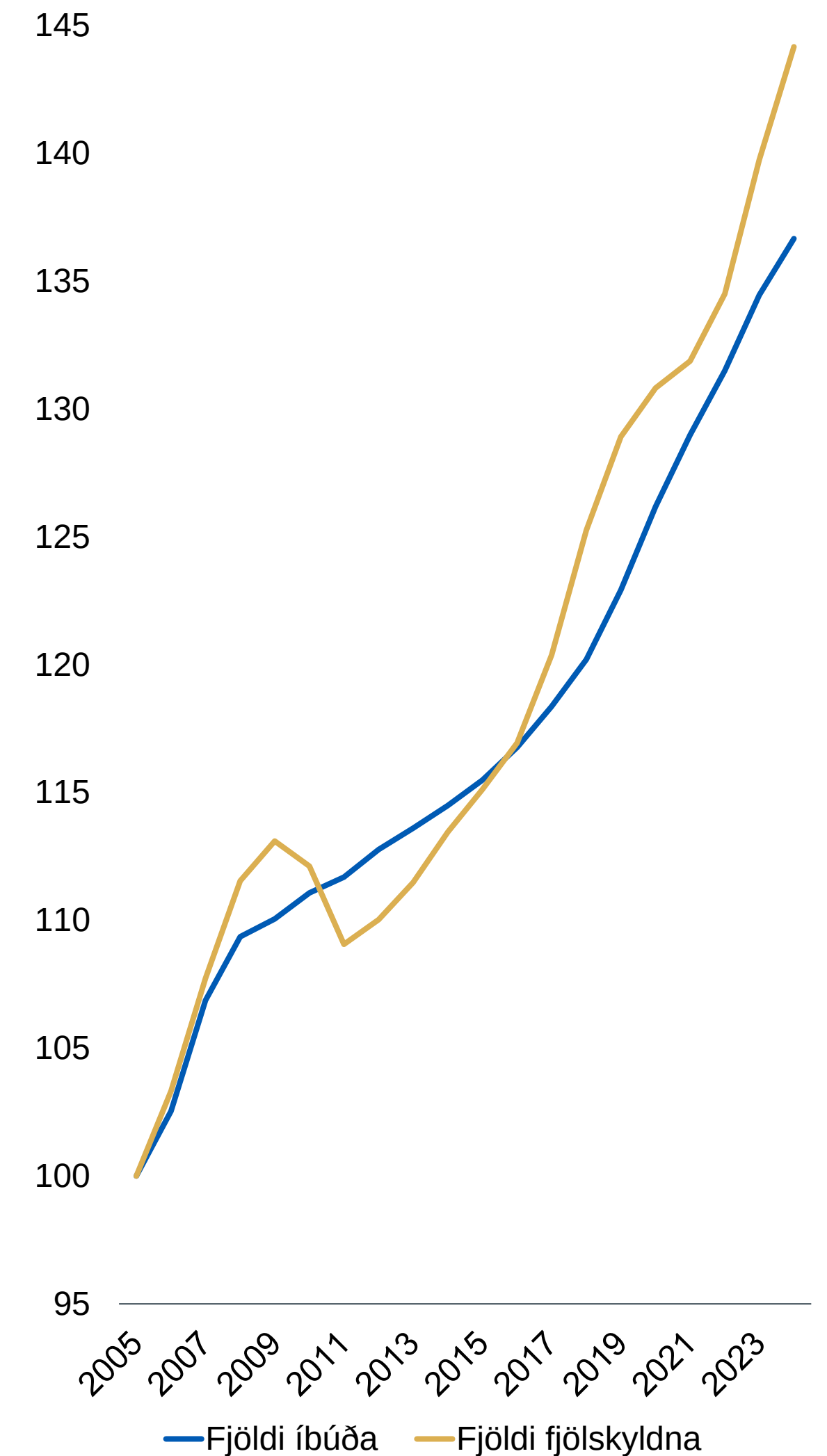
En íbúum er ekki aðeins að fjölga, heldur er fjölskyldumynstur einnig að breytast sem hefur áhrif á íbúðapörf.

Ef fólk eignast færri börn eða börn seinna á lífsleiðinni þá eru fjölskyldur að meðaltali minni. Það þýðir að fyrir sama fjölda íbúa þurfum við fleiri íbúðir. Sama gildir ef einhleypum eða einstæðum foreldrum fjölgar, eða ef þjóðin eldist.

Fjölgun íbúa per íbúð á 10 árum



Fjöldi íbúða og fjölskyldna
-vísitala (2005 = 100)

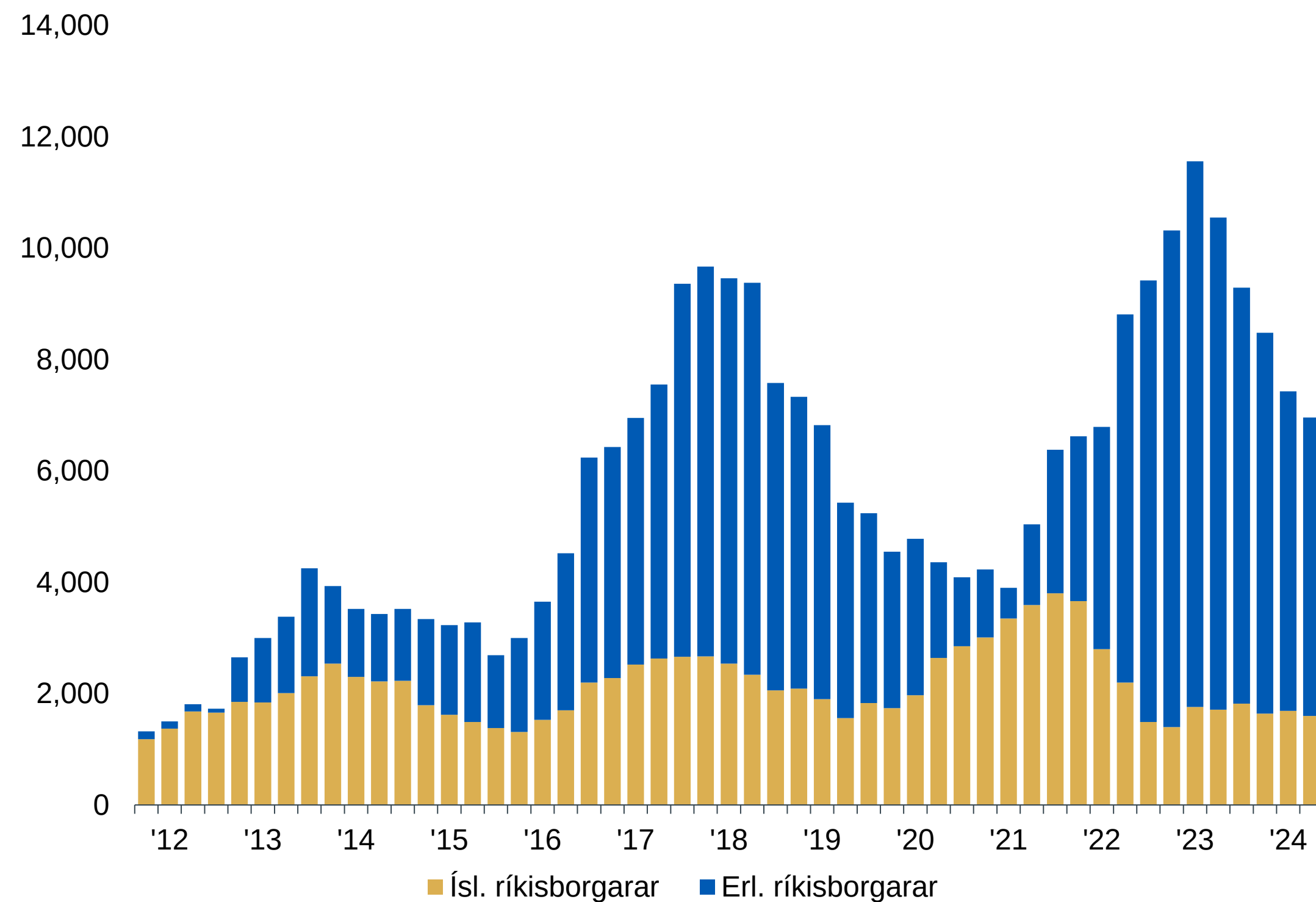


Innflytjendur ráðandi þáttur í fólksfjölgun

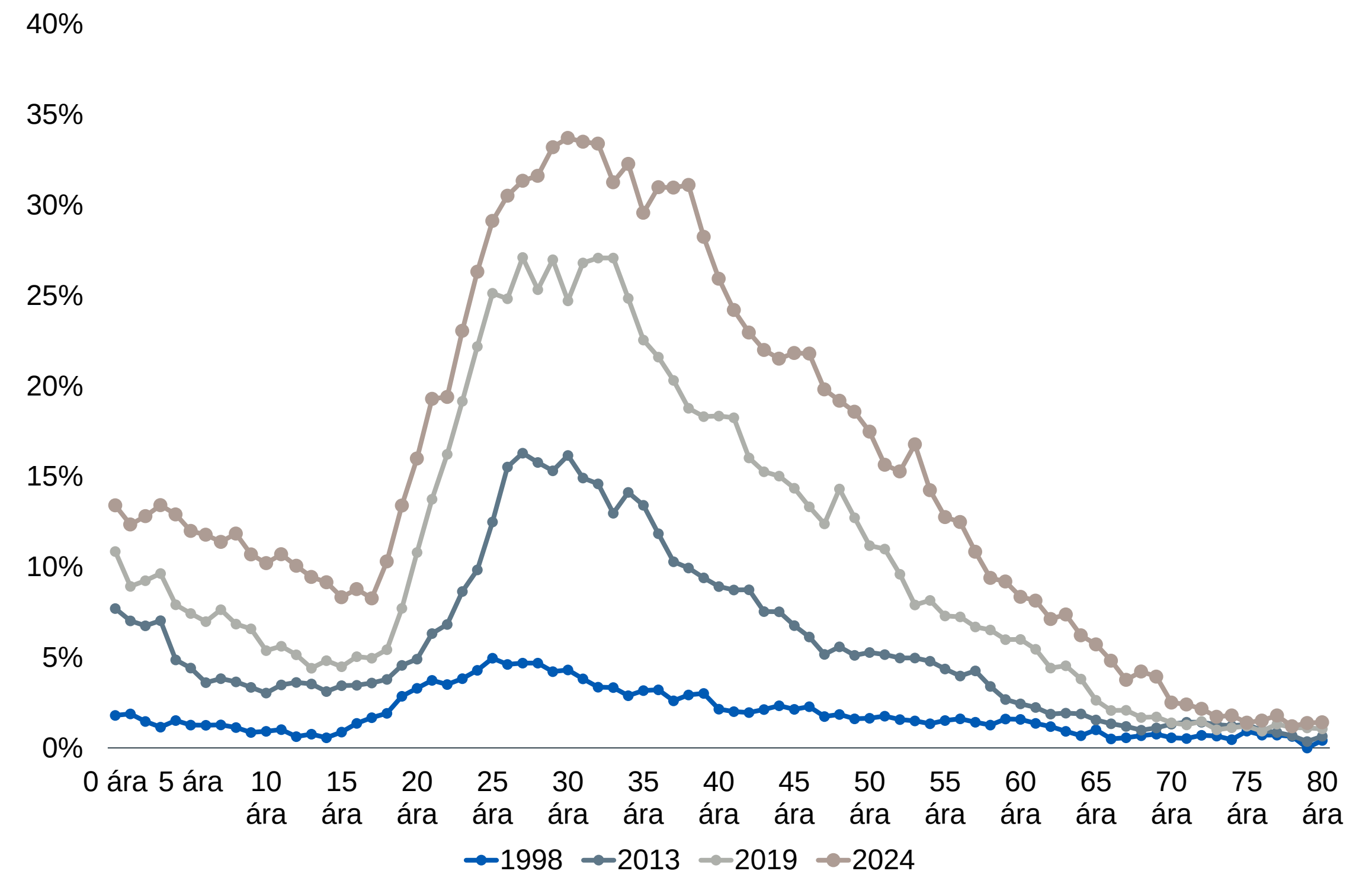
64% af fólksfjölgun frá 2013 er vegna fjölgunar erlendra ríkisborgara á Íslandi

31% íbúa á aldrinum 25-40 ára eru erlendir ríkisborgarar

Árleg fjölgun íbúa eftir ríkisfangi

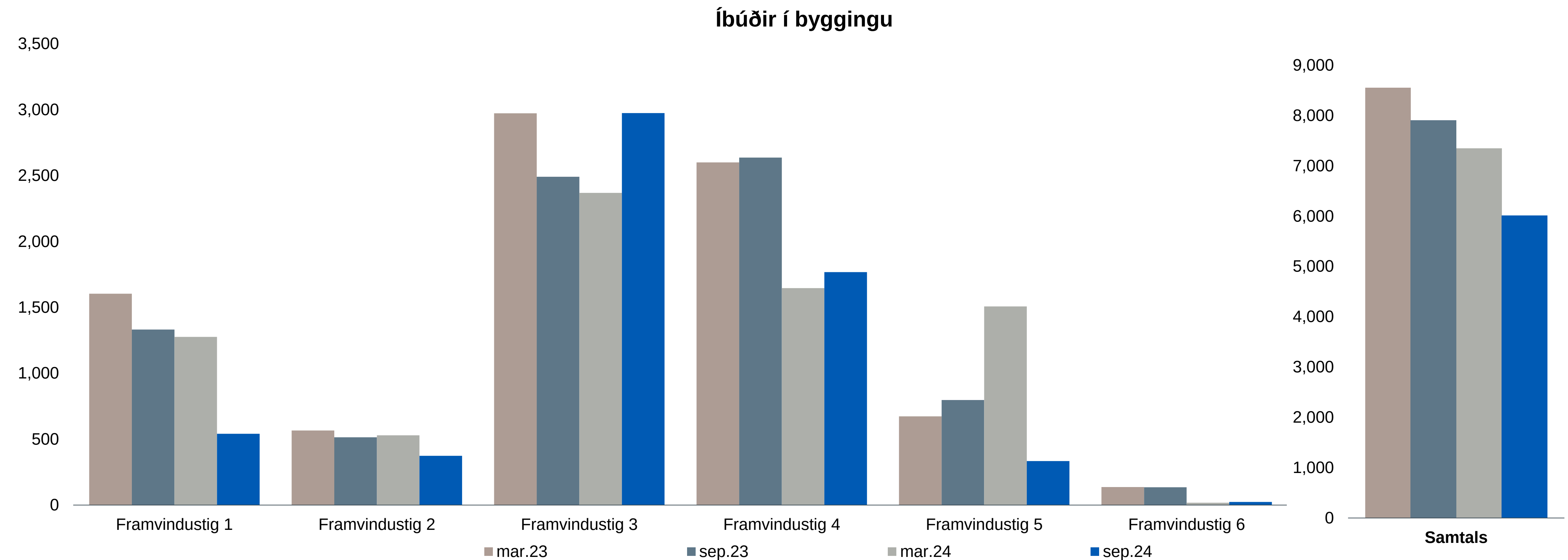


Hlutfall íbúa með erlent ríkisfang eftir aldri



Íbúðum í byggingu hefur fækkað nokkuð á milli talninga..

Hátt vaxtastig hamlað nýjum byggingarverkefnum, en vaxtakostnaður er orðin stór hluti af byggingarkostnaði. Helmingi færri íbúðir voru á fyrstu tveimur byggingarstigunum í september talningu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar en á sama tíma í fyrra, sem gæti valdið fækkun fullbúinna íbúða á komandi árum.

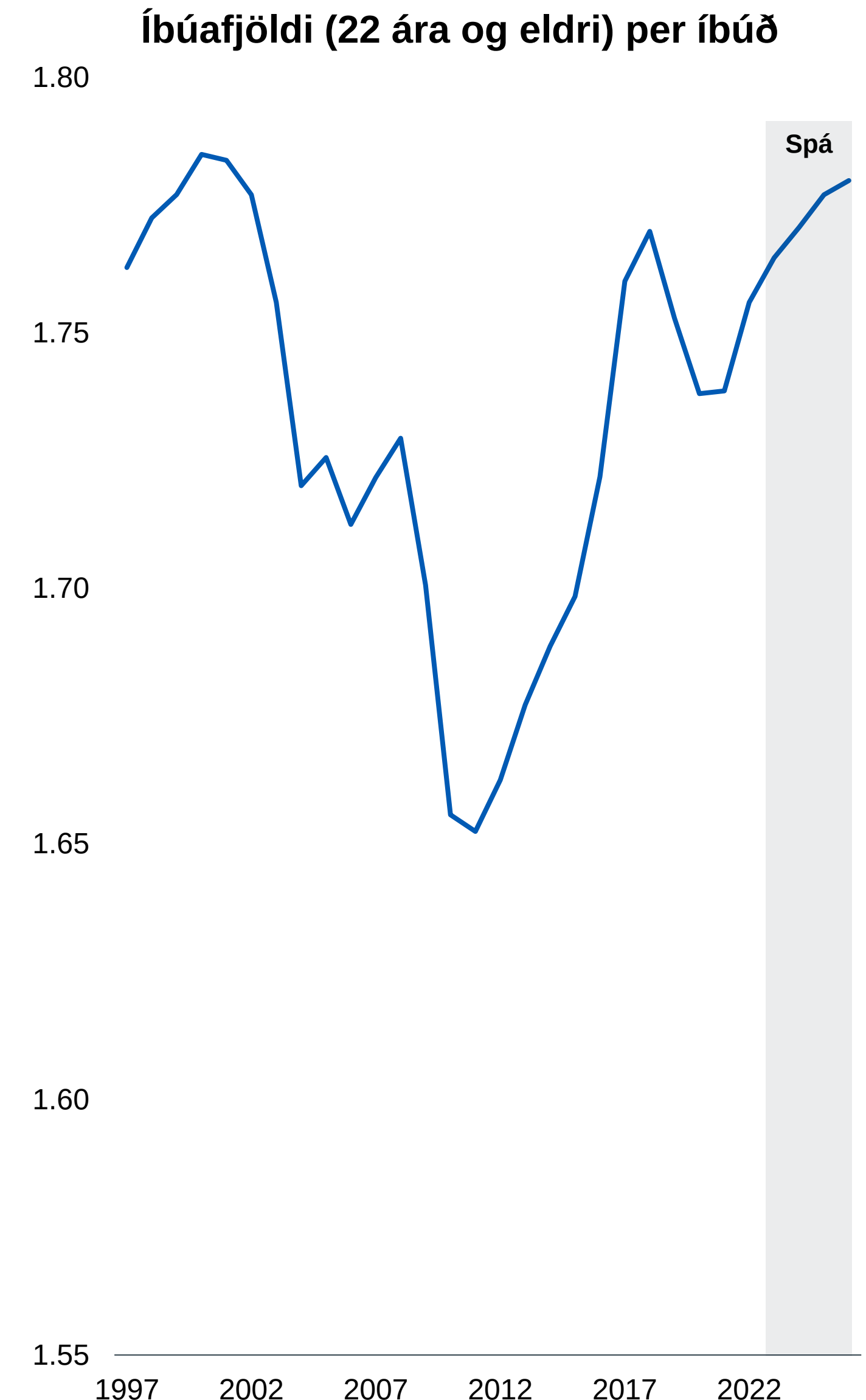
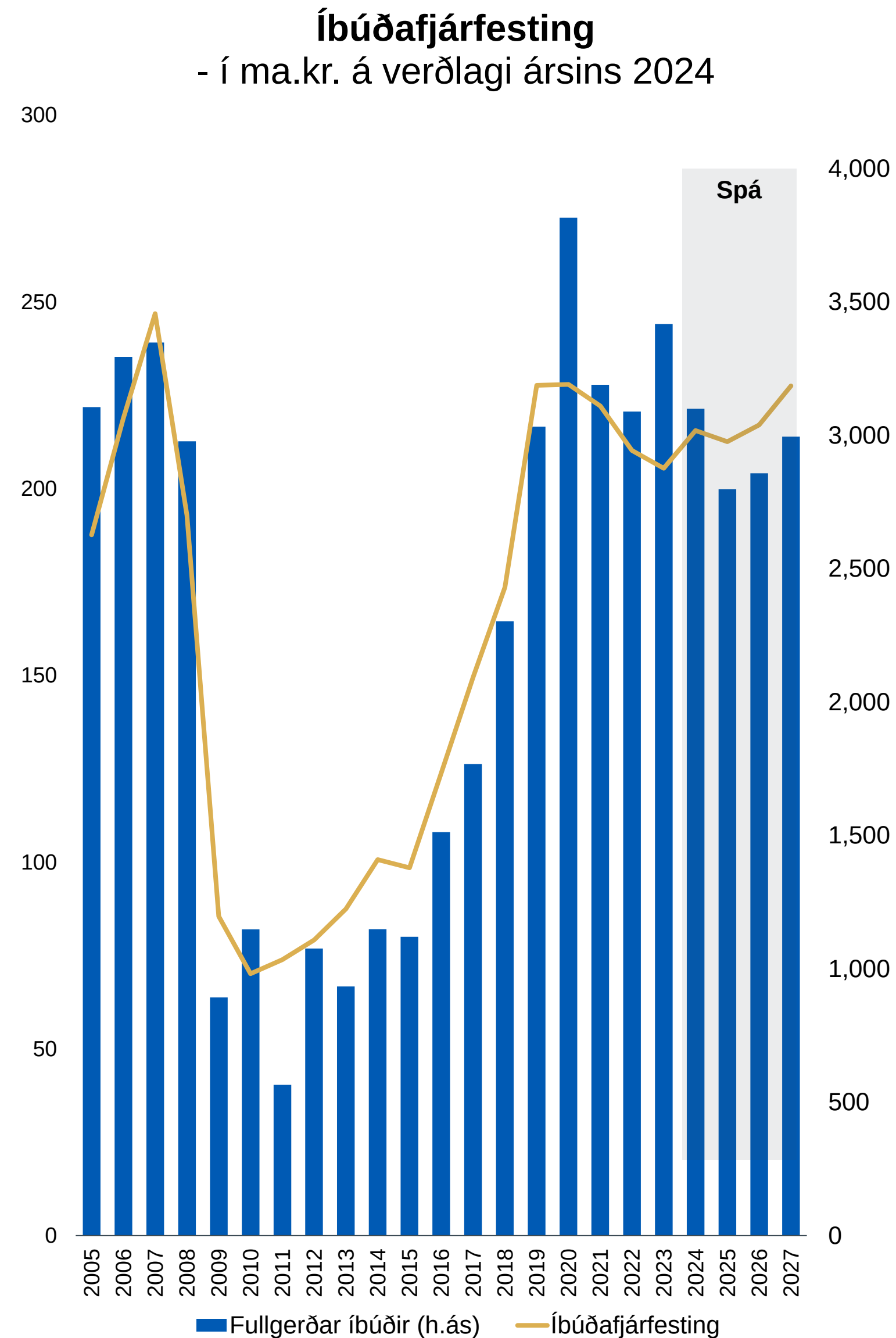


...sem dregur úr fjölda nýrra íbúða

Samkvæmt okkar spá munu tæplega 3.000 nýjar íbúðir bætast við á ári, næstu þrjú árin, sem væri nokkuð gott ef ekki væri fyrir hraða fólksfjölgun.

Breytt fjölskyldumynstur, s.s. minni frjósemi og öldrun þjóðarinnar, kallar á fleiri íbúðir fyrir sama fjölda íbúa. Miðað við áætlanir um fjölda nýrra íbúða og fólksfjölgun, sem drifin er áfram af innflutningi vinnuafls, verður hins vegar enn þrengra um okkur á næstu árum, sem endurspeglast í fjölgun íbúa á hverja íbúð.

Ákjósanlegra væri að hlutfallið myndi lækka til að stemma stigu við verðhækkunir.



Hvernig kemur maður 5 fjölskyldum í 4 íbúðir

Húsnæðismarkaðurinn, rétt eins og aðrir markaðir, leitar í jafnvægi. Ójafnvægi getur þó ríkt í talsverðan tíma. Ef framboð vex ekki í takti við eftirspurn verður niðurstaðan sú að fólk býr þrengra en ella og verðið hækkar.

Þetta er þróun sem er nú þegar sýnileg t.d. í Bandaríkjunum þar sem fleiri kynslóðir búa saman, vinir kaupa eignir saman, ungt fólk flýr stórborgirnar og í sumum tilfellum búa fraskilin hjón enn þá saman sökum íþyngjandi húsnæðiskostnaðar.

Fleiri búa saman

- Fólk flytur seinna að heiman
- Fleiri kynslóðir búa saman
- Vinir kaupa saman



Fólk flytur annað

- Í annað sveitarfélag
- Í annað land



Íbúðum fjölgað í núverandi húsnæði

- Auka íbúðir eða bílskúrar leigðir út
- Lönaðarhúsnæði breytt í íbúðir



Tempraðar væntingar

- Heimili sætta sig við minni gæði



Meira byggt

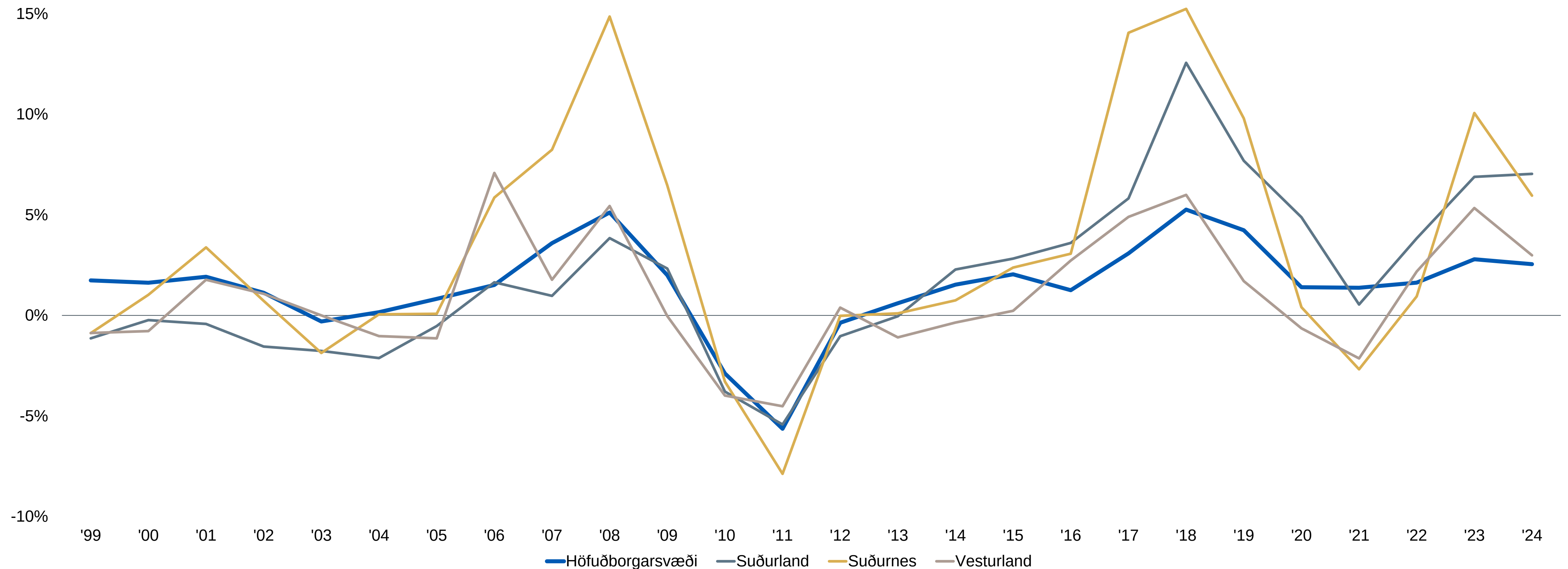
- Verðhækkanir skapa hvata til uppbyggingar



Þróunin er þegar hafin

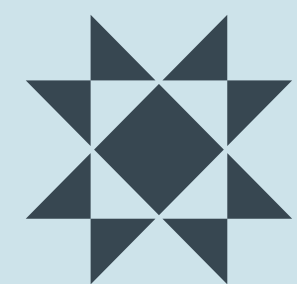
Ungu fólki hefur fjölgað hraðar í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en á höfuðborgarsvæðinu.

Árleg fjölgun íbúa á aldrinum 25-40 ára





**Er grasið grænna
hinum megin?**



Ísland ekki eyland

“Access to affordable housing – a basic human need and central dimension of well-being – has become increasingly challenging in many countries.”

“To a large extent, the affordability challenge has its roots in the housing sector’s failure to supply enough dwellings where demand is strong, such as in job-rich urban areas.”



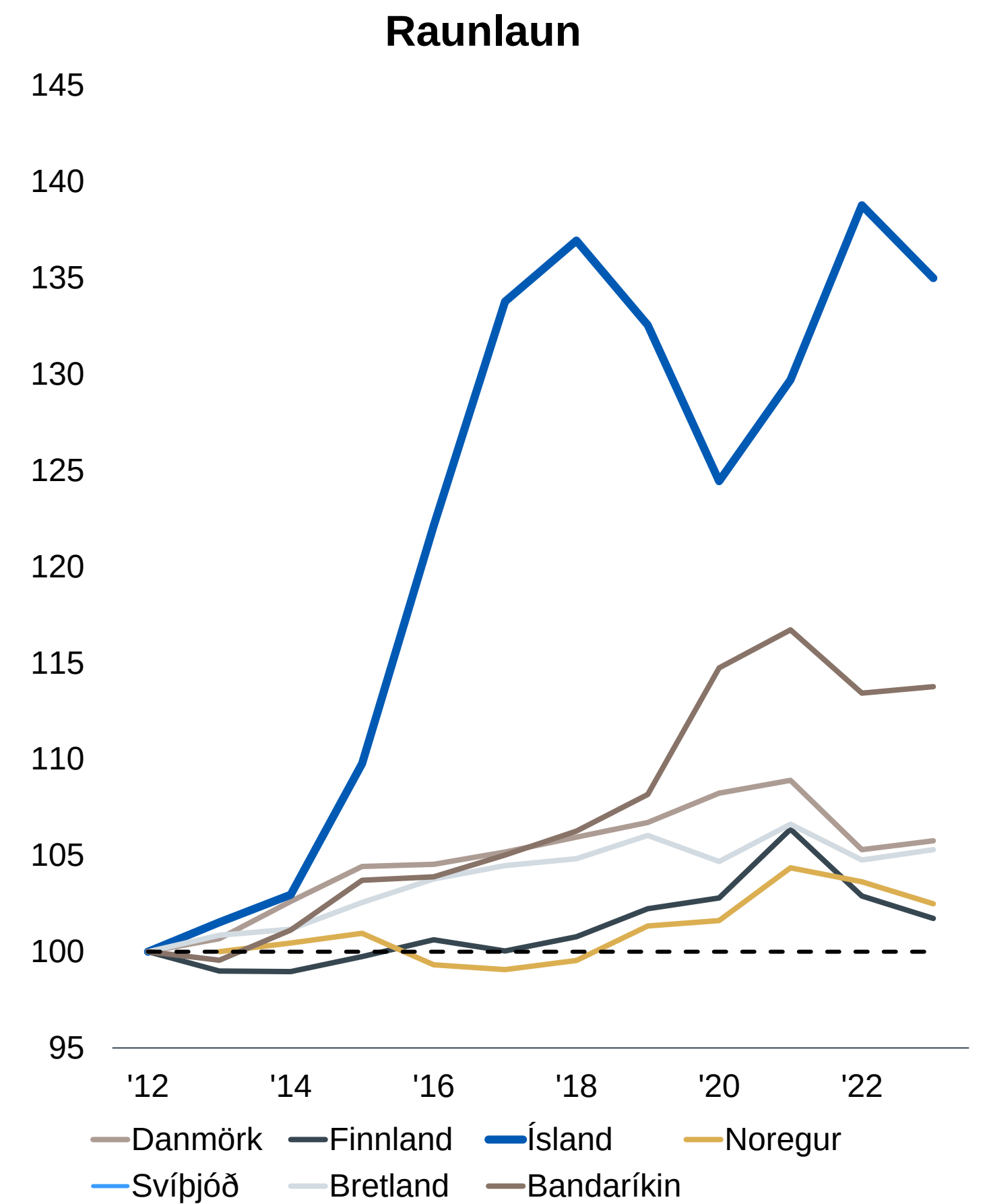
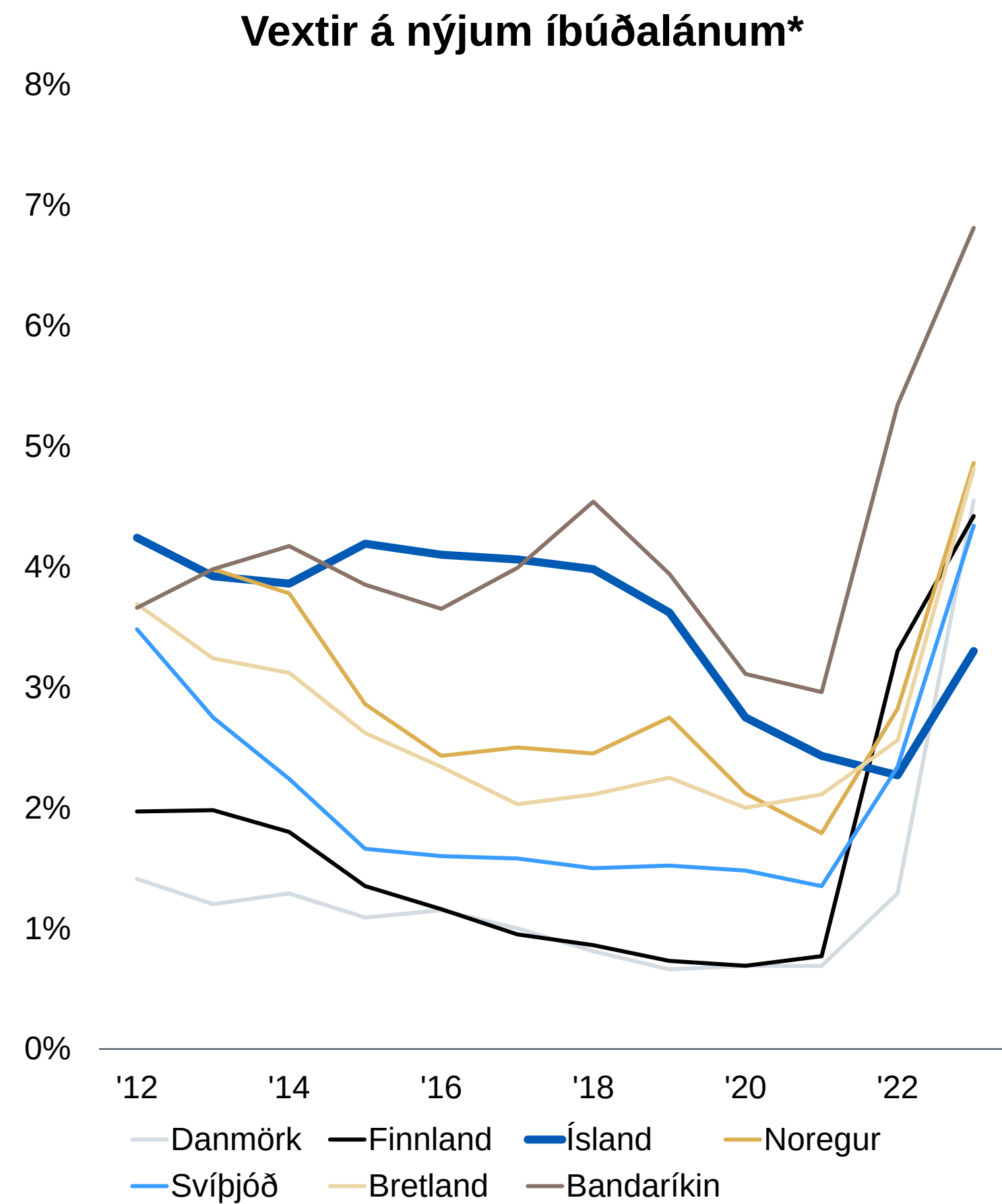
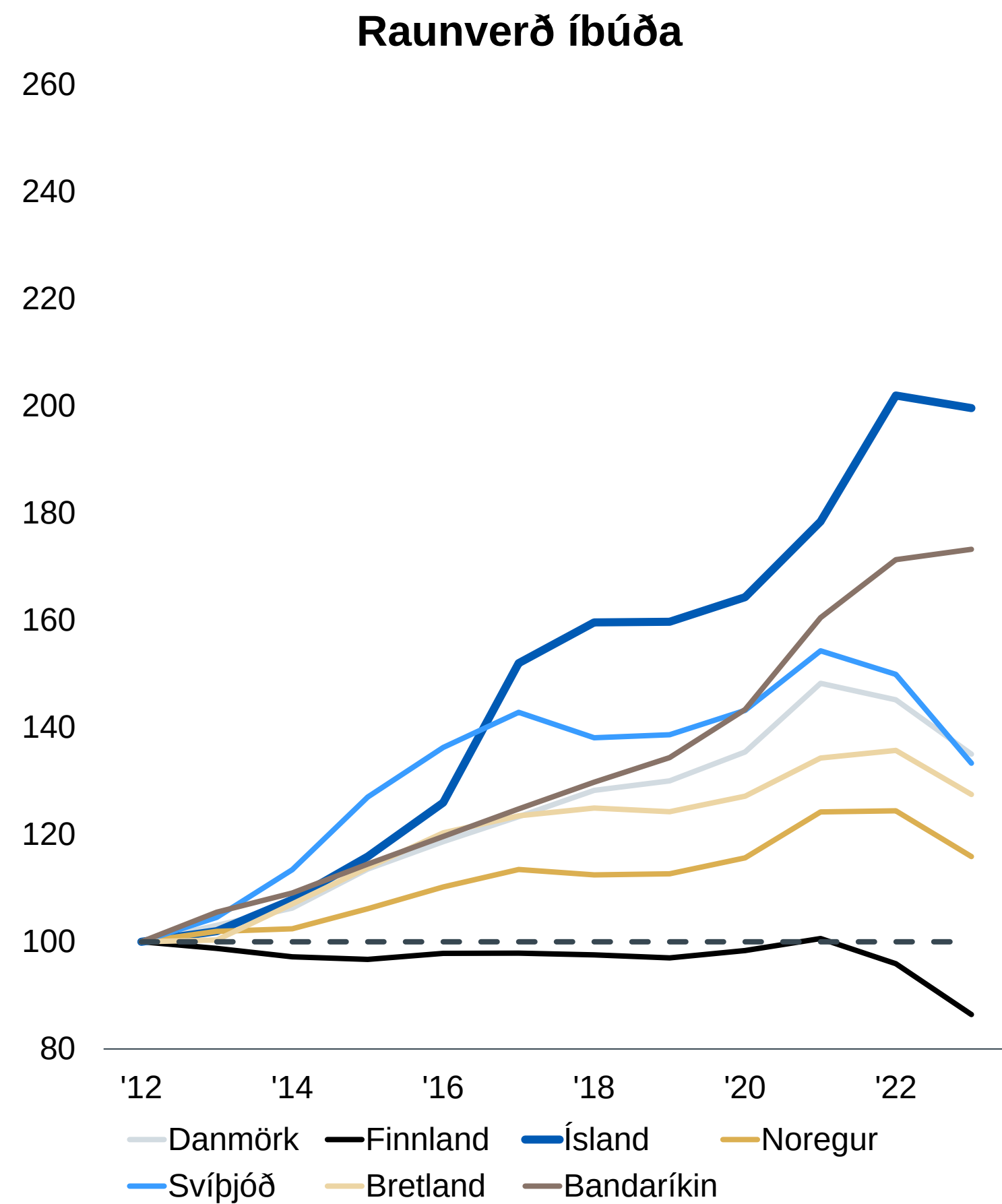
Brick by Brick

BUILDING BETTER HOUSING POLICIES



Ísland ekki eyland

Nema kannski þegar kemur að launaþróun!

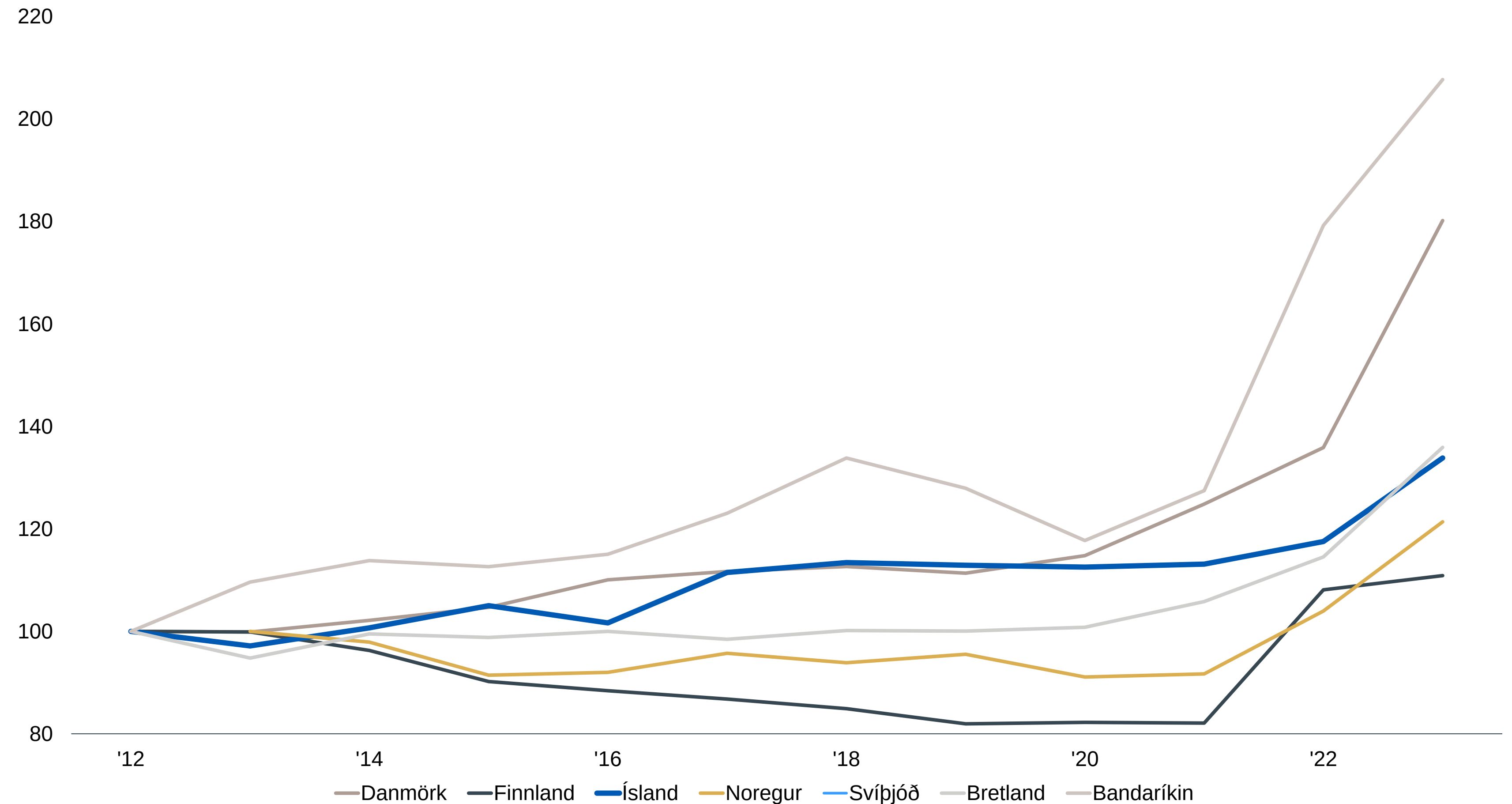


Ísland ekki eyland

Þótt raunverð íbúða hafi hækkað meira hér en í okkar helstu samanburðarlöndum, er hægt að útskýra hækkunina að hluta til með hlutfallslega meiri vaxtalækkun hér en í öðrum löndum og umtalsvert meiri launahækkunum.

Þegar búið er að leiðrétta fyrir vaxtabreytingum og launaþróun verðþróun húsnæðisverðs á Íslandi í hópinn.

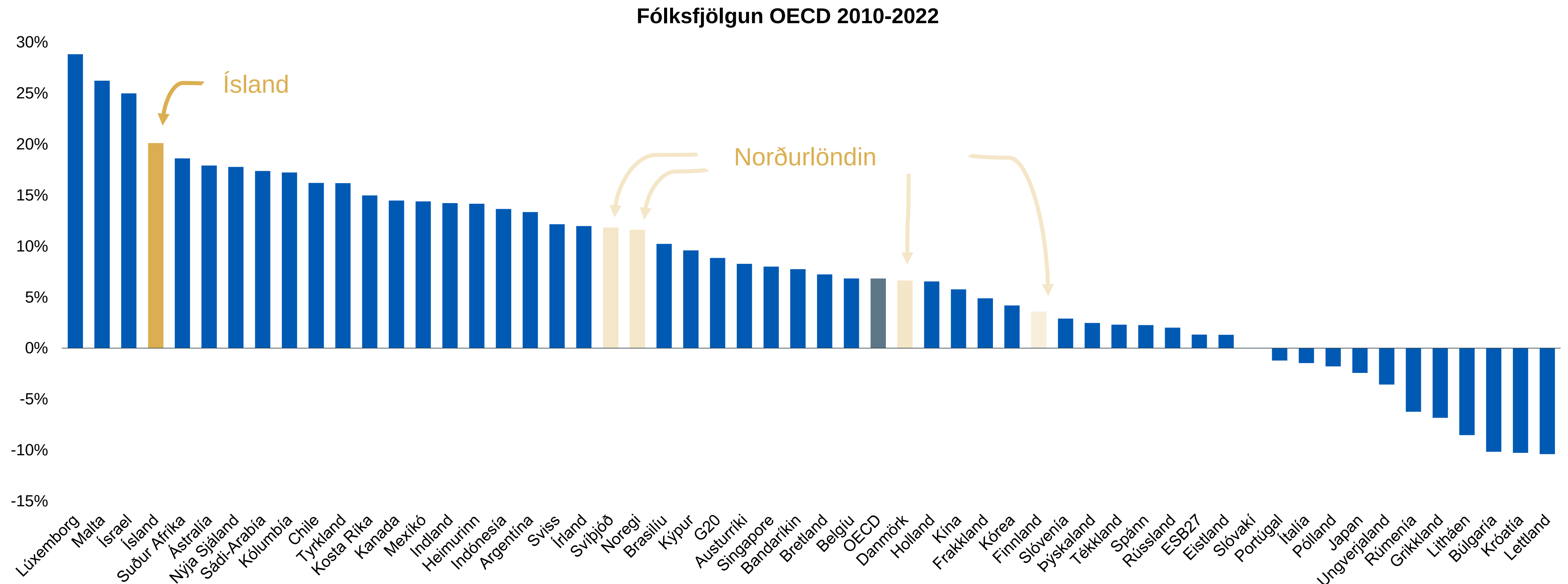
Raunverð íbúða leiðrétt fyrir vöxtum* og launum



*Á Íslandi er miðað við verðtryggða vexti
Heimild: OECD, EMF Hypostat 2024, Arion Greining

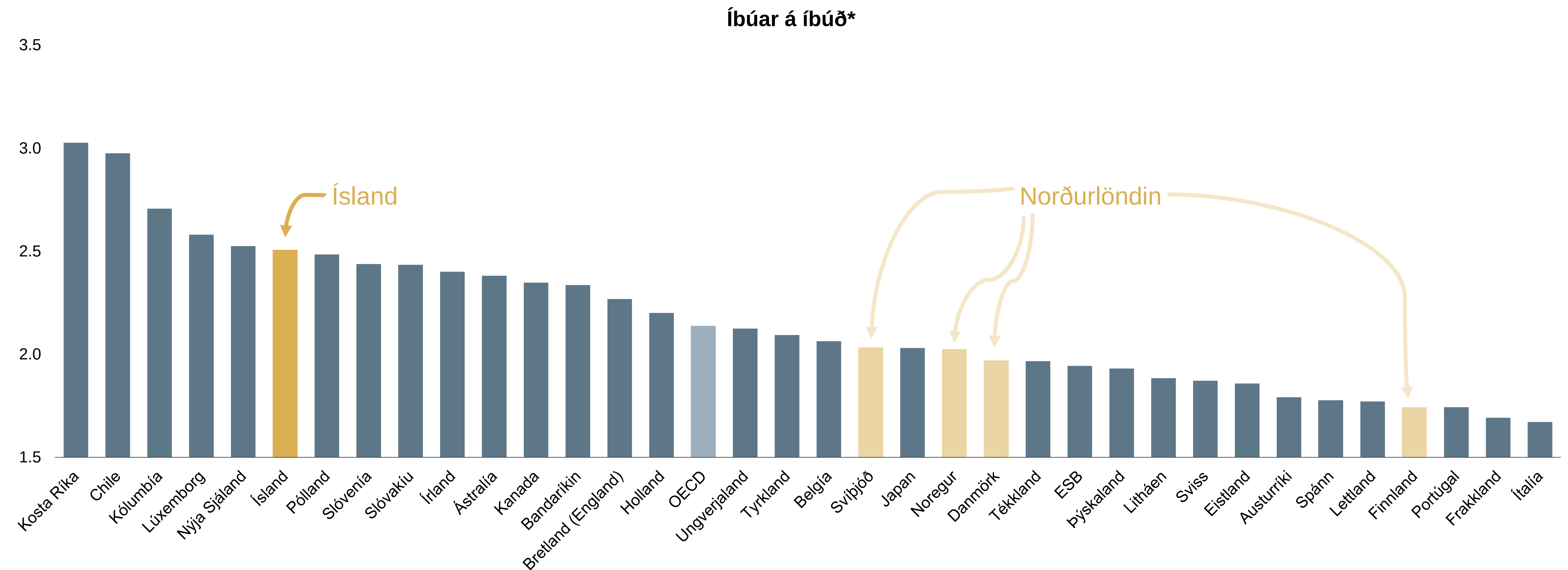


Fá lönd hafa upplifað jafn mikla fólksfjölgun og Ísland undanfarin ár



Fleiri um hverja íbúð á Íslandi

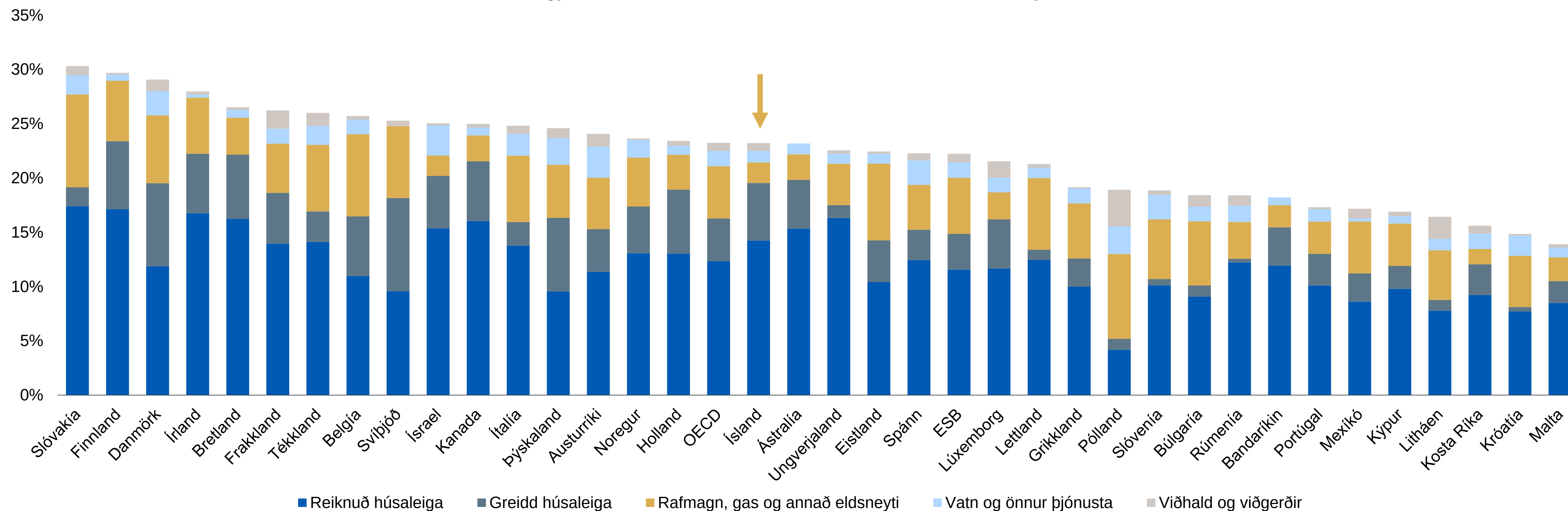
Á Íslandi voru 2,5 íbúar í hverri íbúð árið 2022 – fleiri íbúar en í flestum þeim löndum sem við berum okkur saman við, þrátt fyrir mikla íbúðauppbyggingu hér á landi undanfarin ár.



Útgjöld vegna húsnæðis í samræmi við önnur OECD lönd

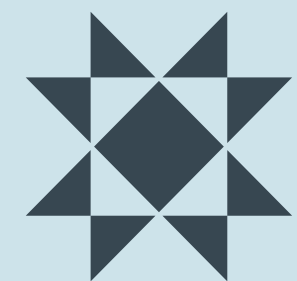
Greidd og reiknuð húsaleiga námu að meðaltali 19,5% af ráðstöfunartekjum Íslendinga árið 2022. Ef við tókum annan húsnæðiskostnað einnig með, þ.e. rafmagn, hita, vatnsveitu, viðgerðir og viðhald, þá er hlutfall húsnæðiskostnaðar á Íslandi lægra en hjá nágrönnum okkar, og rétt undir meðaltali OECD.

Útgjöld v. húsnæðis sem hlutfall af ráðstöfunartekjum

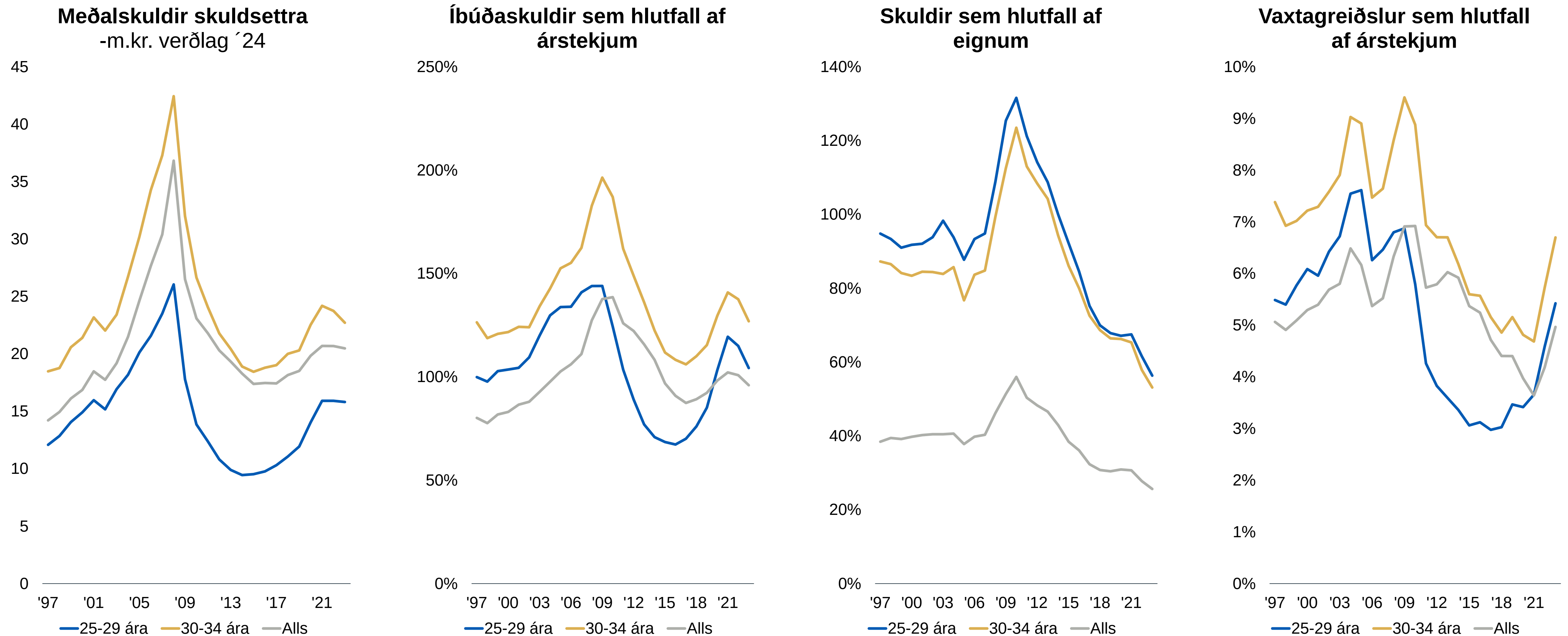




**Þola heimilin meiri
íbúðaverðshækkanir?**



Heimilin hafa fjárhagslegt svigrúm til aukinnar skuldsetningar...



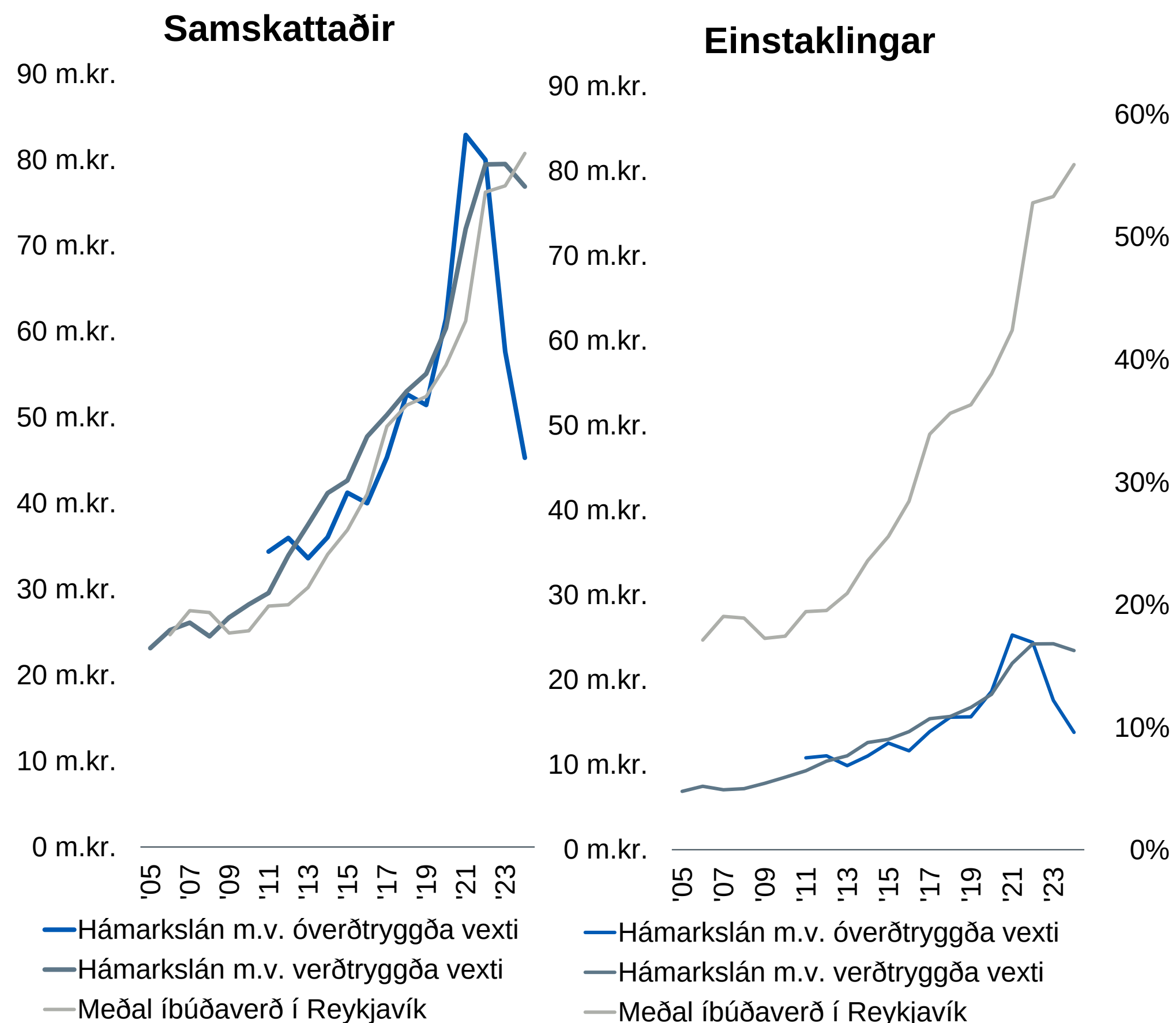
Auk vaxtahækkana hafa nýjar reglur Seðlabankans um hámarks greiðslubyrðahlutfall takmarkað hversu há lán heimilin geta tekið.

Nafnvextir þurfa að lækka umtalsvert til að aðgengi að lánsfé batni, miðað við stöðuna í dag.

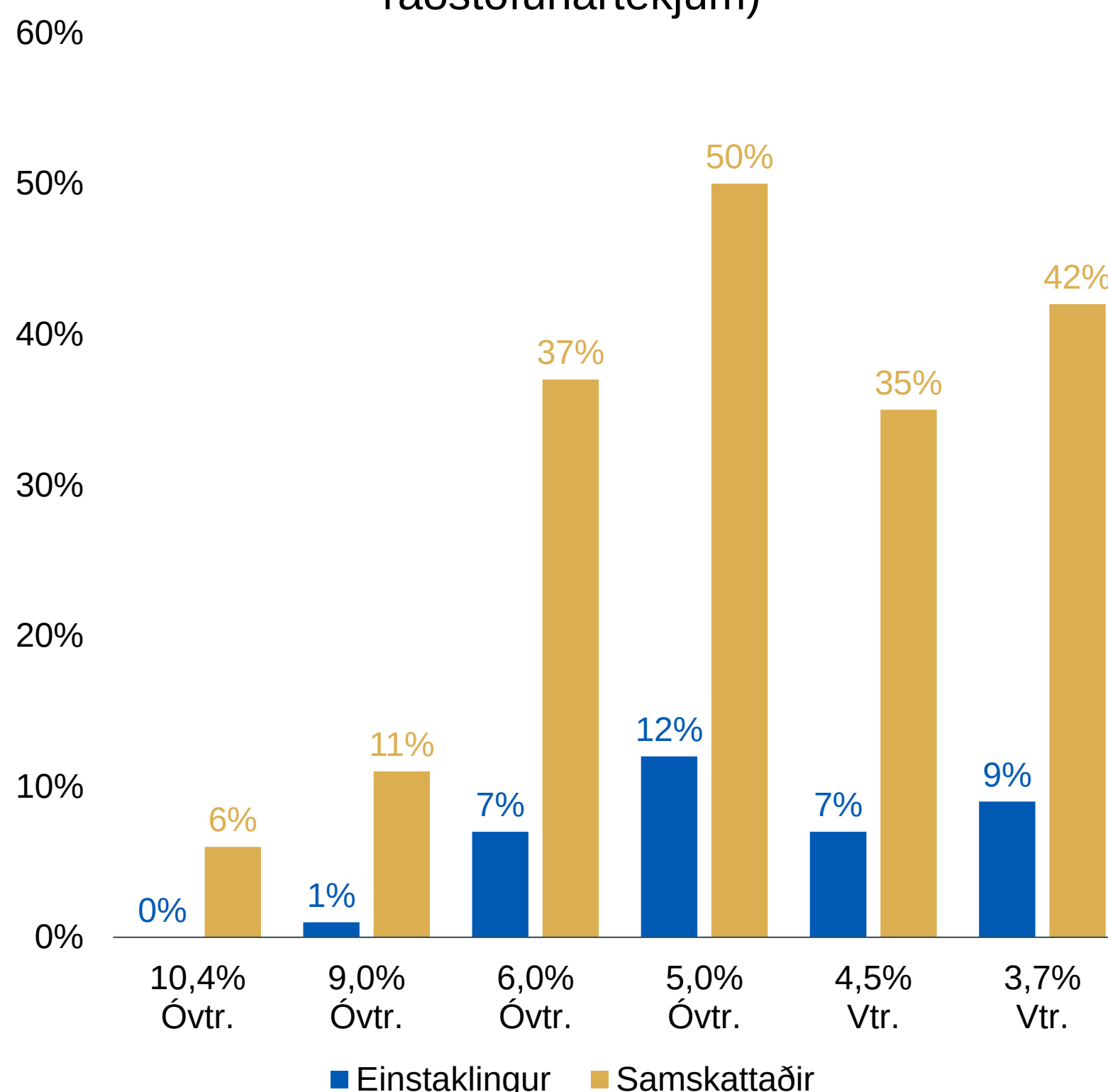
Aðeins 6% samskattaðra geta staðið undir 70 m.kr. láni með óverðtryggðum vöxtum eins og þeir standa í dag, en hlutfallið hækkar upp í 35% velji samskattaðir aðilar verðtryggt lán. Óverðtryggðir vextir þyrftu því að lækka niður fyrir 6% til þess að aðgengi að lánsfé myndi batna og fleiri gætu tekið lán en í dag.

...en lánamarkaðir eru erfiðir

Íbúðaverð og hámarkslán*
- verðlag október 2024



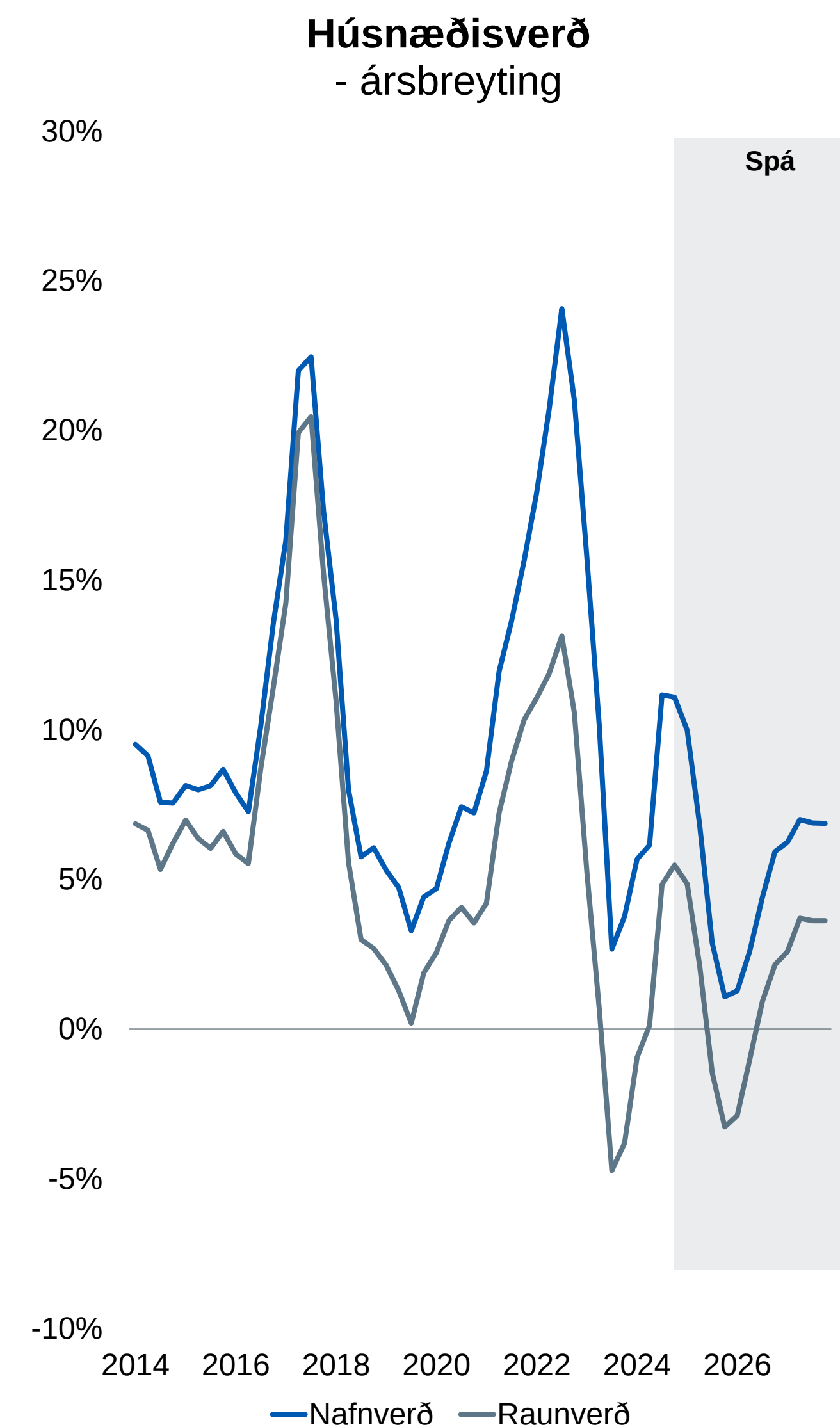
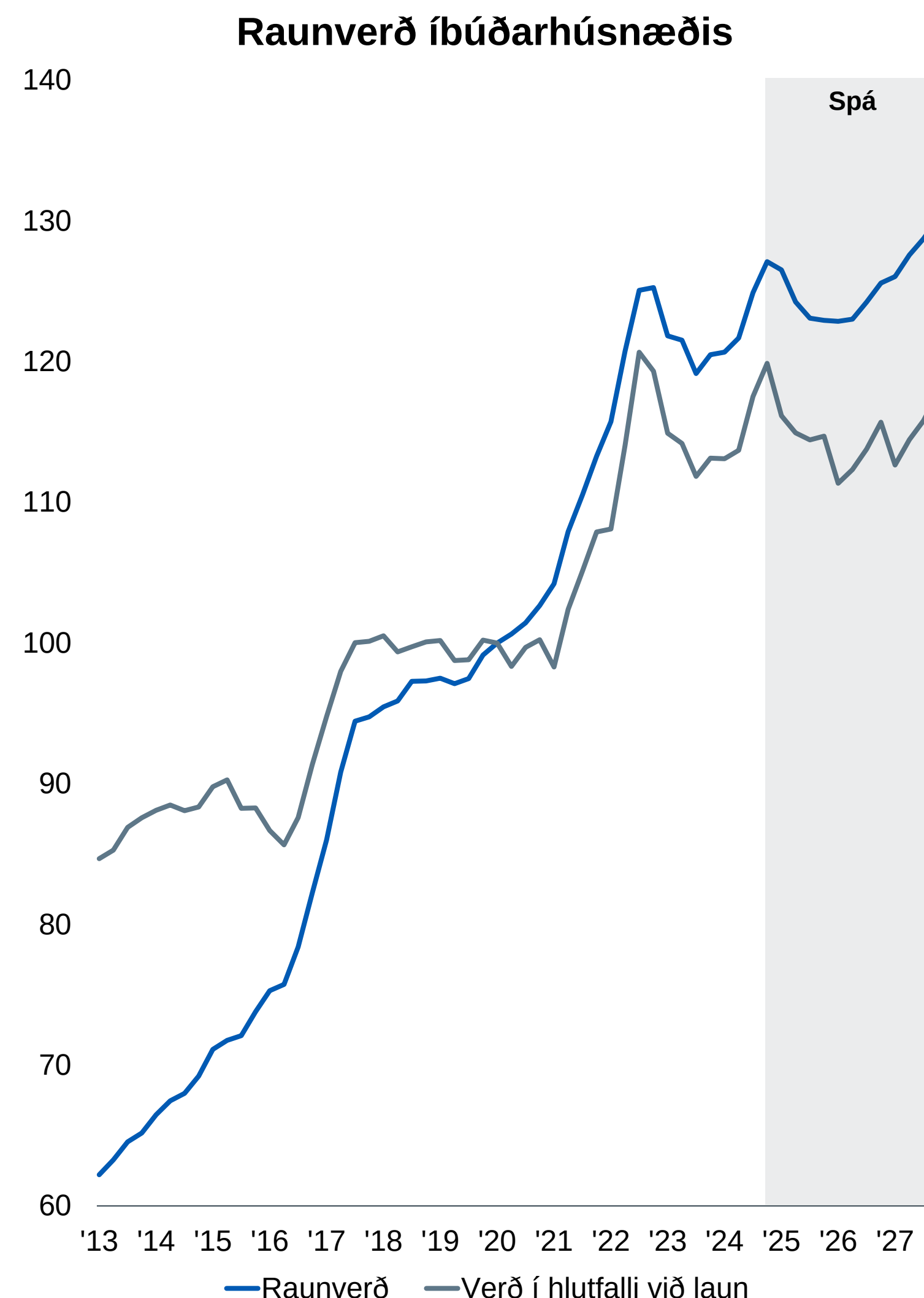
Hlutfall einstaklinga / samskattaðra sem fær 40 / 70 m.kr. lán
- skv. reglum um hámarks greiðslubyrðahlutfall (35% af ráðstöfunartekjum)



Íbúðamarkaður í tímabundna ládeyðu

Samkvæmt spá okkar munu hærri raunvextir og hert aðgengi að lánsfé skila sér í raunverðslækkun íbúða. Þá eru áhrif framboðsskellsins sem varð við jarðhræringar á Reykjanesi að fjara út, en aukin innspýting í hlutdeildarlán undanfarið gæti haldið lífi í markaðinum.

Eftirspurn mun þó vaxa hraðar en framboð sem mun dempa raunverðslækkanir á næsta ári og leiða til raunverðshækkana þegar lánaskilyrði vænkast.



Fyrirvari

- Kynning þessi hefur verið útbúin af Arion banka hf. (hér eftir „bankinn“) eingöngu til upplýsinga. Kynningin felur hvorki í sér fjárfestingagreiningu né fjárfestingarráðgjöf í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og tengdra reglugerða og tekur ekki tillit til persónulegra fjárfestingamarkmiða eða aðstæðna móttakanda hennar og er ekki ætlað að mæla með eða leggja til nokkurs konar fjárfestingaráætlun. Þær skoðanir sem fram koma í kynningunni endurspegla aðeins núverandi skoðanir höfunda hennar og geta tekið breytingum án fyrirvara. Upplýsingar sem fram koma í þessari kynningu fela ekki í sér loforð eða spá um framtíðina. Bankanum ber ekki skylda til að veita 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 sem fram koma í kynningu þessari eru byggðar á fyrirliggjandi opinberum upplýsingum og áætlunum um væntanlega þróun ytri skilyrða og hafa verið teknar saman í góðri trú frá heimildum sem taldar eru áreiðanlegar. Eru upplýsingarnar háðar ýmsum óvissuþáttum og geta þær breyst án fyrirvara.
- Bankinn, þar meðtalið hluthafar, stjórnendur, starfsmenn og ráðgjafar á vegum bankans, tekur enga ábyrgð á þeim upplýsingum, forsendum og niðurstöðum sem fram koma í kynningunni eða upplýsingum sem eru veittar í tengslum við hana. Mun bankinn ekki gefa yfirlýsingar um að upplýsingarnar, forsendurnar og niðurstöðurnar séu nákvæmar, áreiðanlegar eða fullnægjandi og skal bankinn ekki bera skaðabótaábyrgð á tjóni sem rekja má til þess að þær reynist ónákvæmar, óáreiðanlegar eða ófullnægjandi.
- Þær upplýsingar sem fram koma í kynningu þessari eru birtar á þeirri forsendu að þær teljist vera ásættanlegur minniháttar ófjárhagslegur ávinningur í skilningi íslenskra laga og reglna. Það er á ábyrgð móttakanda kynningarinnar að kynna sér þær reglur sem gilda um móttöku hans á kynningu þessari og ganga úr skugga um að honum sé heimilt að taka á móti kynningunni.
- Með móttöku þessarar kynningar fellst móttakandi á framangreindan ábyrgðarfyrirvara.



