



BÓLA EÐA BJARTAR HORFUR? HORFUR Á FASTEIGNAMARKAÐI TIL 2017

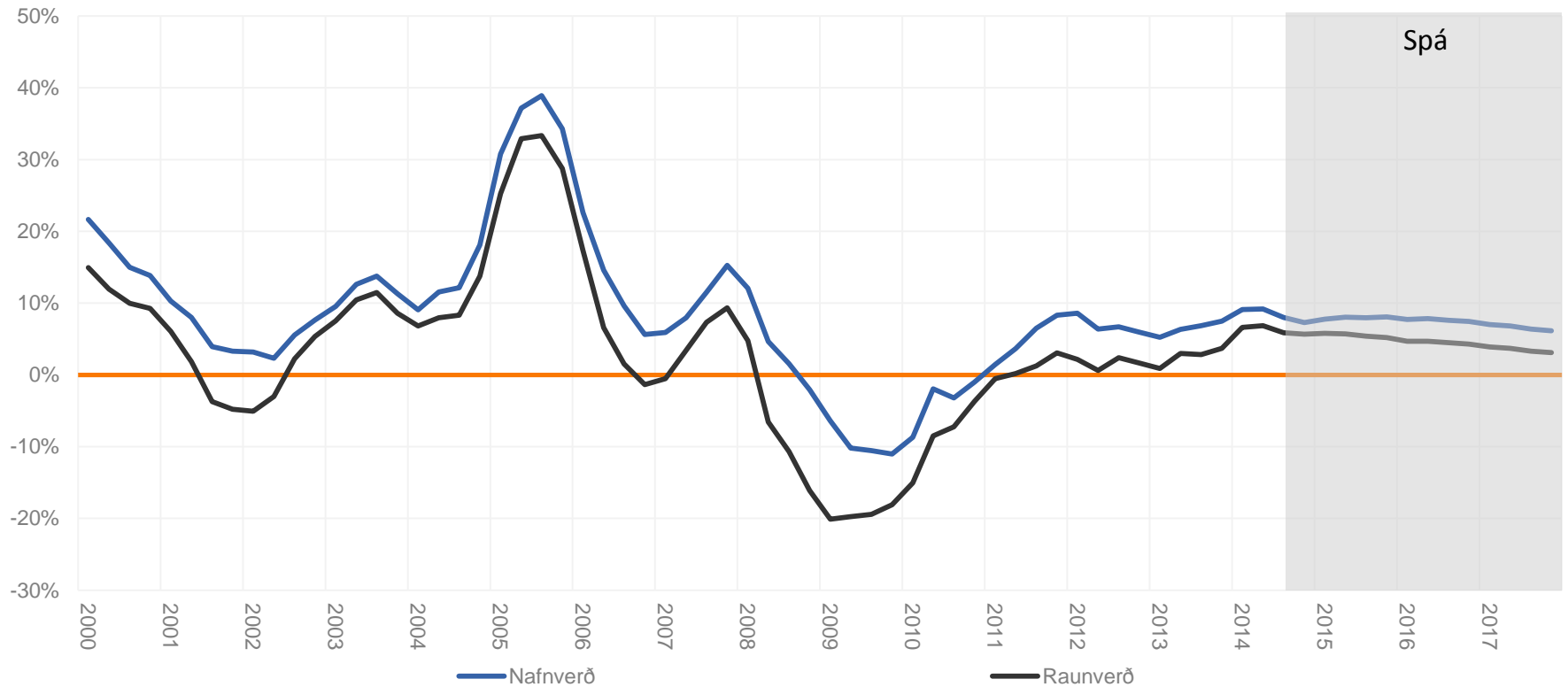
REGÍNA BJARNADÓTTIR, FORSTÖÐUMAÐUR
GREININGARDEILDAR

DESEMBER 2014

SPÁUM 7-8% HÆKKUN FASTEIGNAVERÐS Á NÆSTU TVEIMUR ÁRUM

EN AÐ RAUNHÆKKUNIN NEMI 4-6%

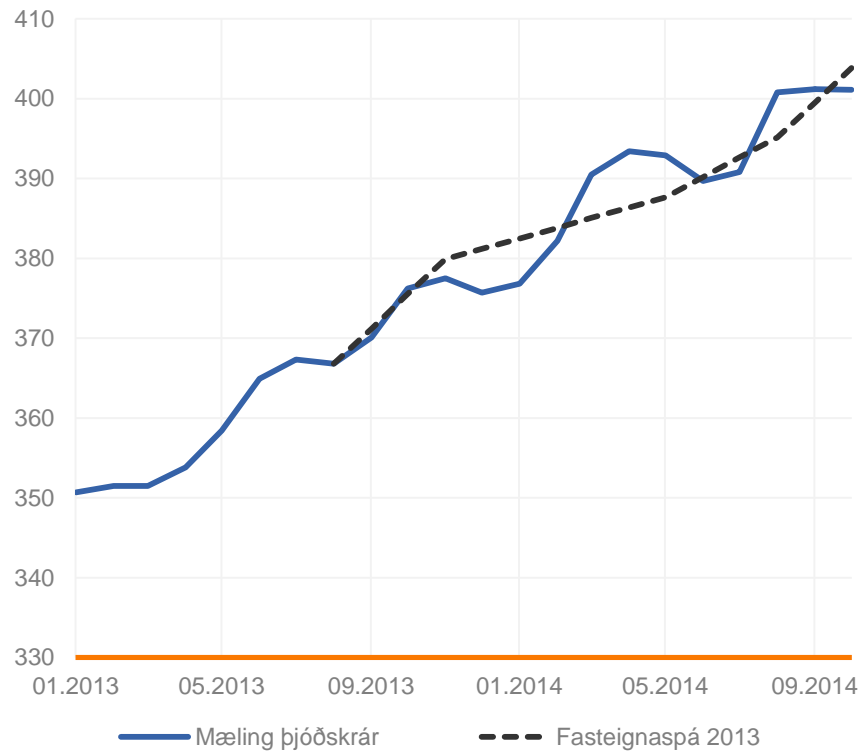
Fasteignaverðspá greiningardeildar
-breyting frá fyrra ári



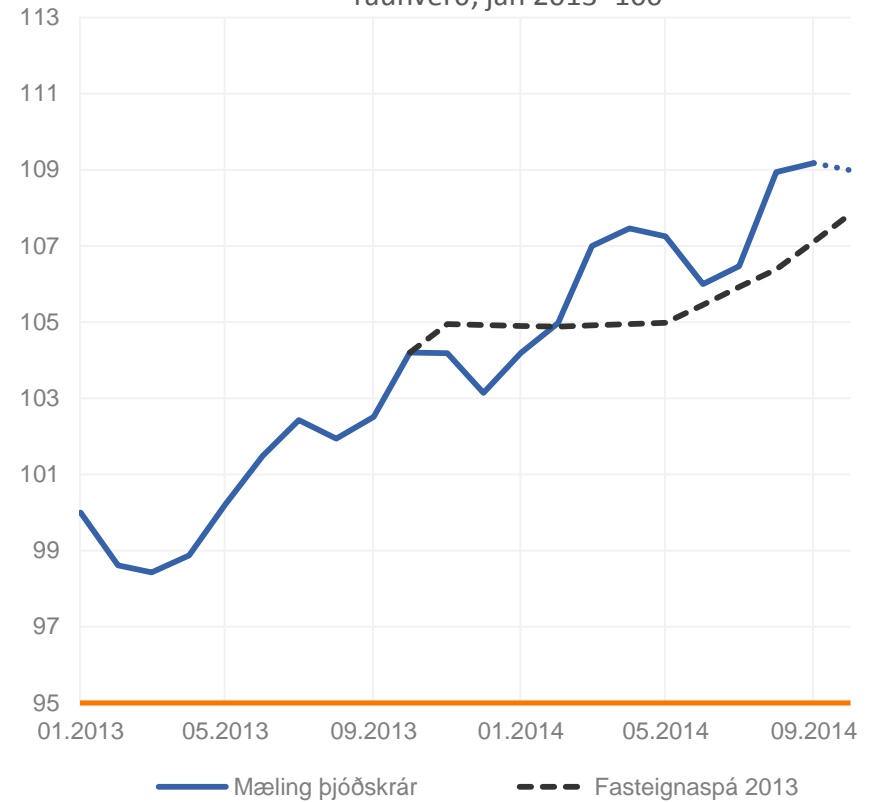
Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka

SPÁ GREININGARDEILDAR FYRIR ÁRI SÍÐAN GEKK EFTIR AÐ MESTU LEYTI

Spá og raunveruleiki
- vísitala fasteignaverðs



Spá og raunveruleiki
- raunverð, jan 2013=100

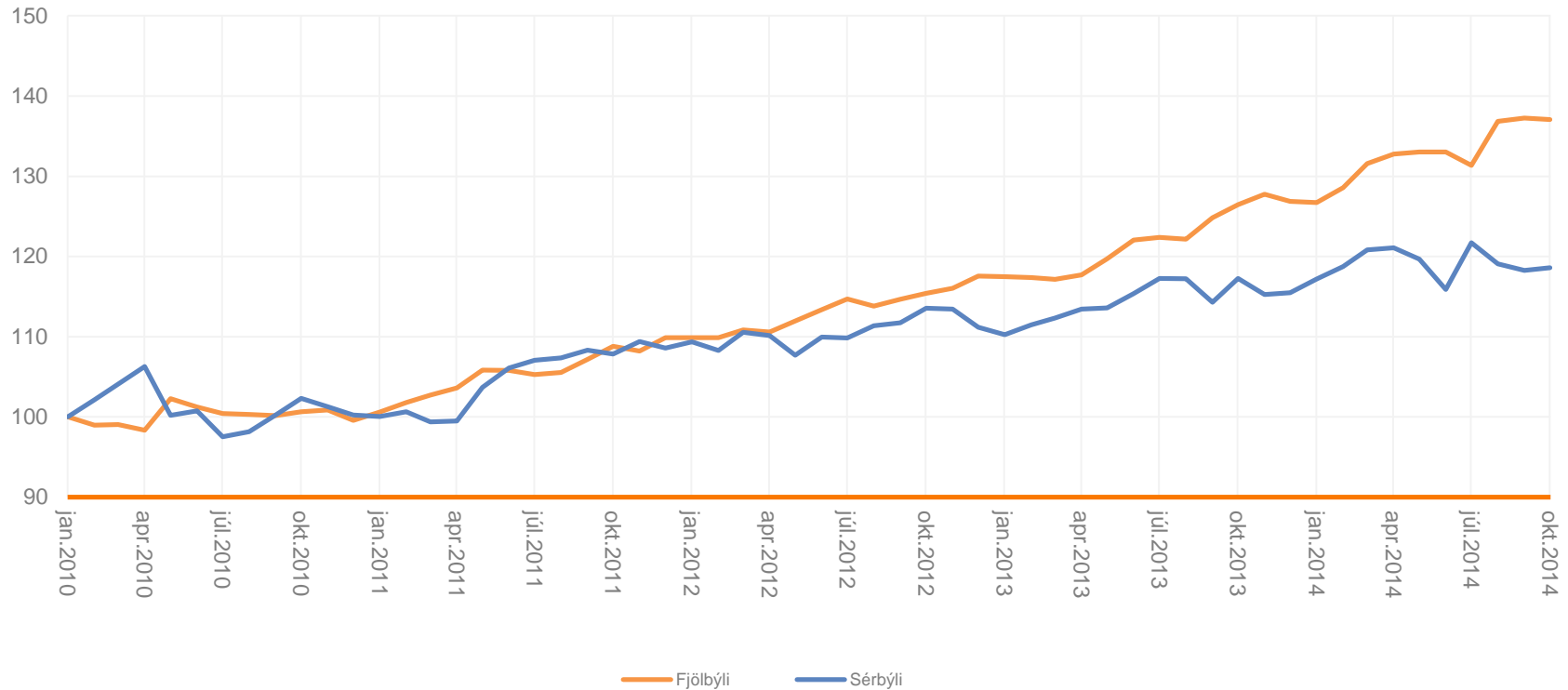


MEIRI ÞRÝSTINGUR HEFUR VERÐ Á VERÐ FASTEIGNA Í FJÖLBÝLI

UNDANFARIÐ ÁR HEFUR VERÐ FASTEIGNA Í FJÖLBÝLI HÆKKAÐ UM 8% EN VERÐ SÉRBYLIS UM RÚMT 1%

Verðþróun á fasteignamarkaði

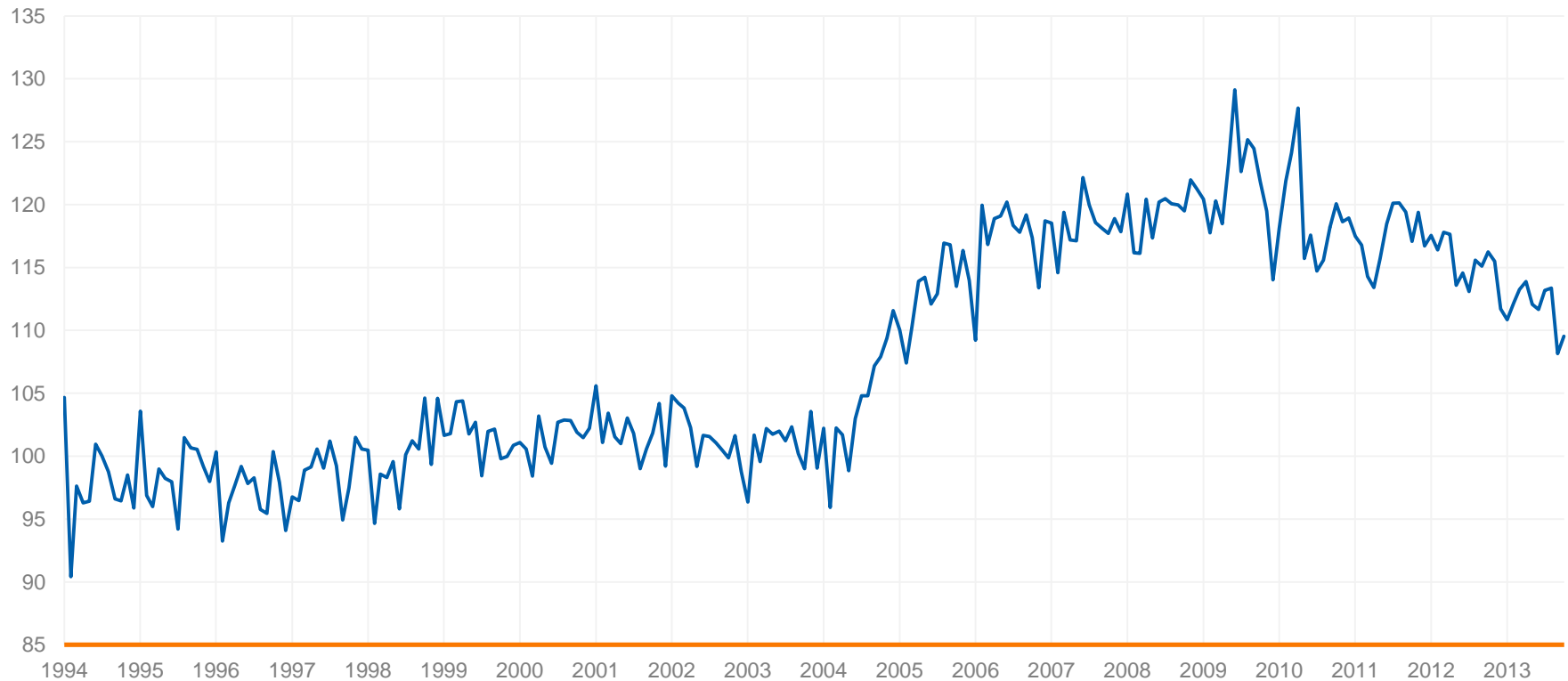
- vísitala, janúar 2011 = 100



MEIRI VERÐPRÝSTINGUR Á EIGNIR Í FJÖLBÝLI UNANFARIN ÁR HEFUR YTT VERÐHLUTFALLI SÉRBYLIS OG FJÖLBÝLIS NÆR FYRRA JAFNVÆGI

Verðhlutfall sérbylis og fjölbýlis

- vísitala, meðaltal 1994-2004 = 100

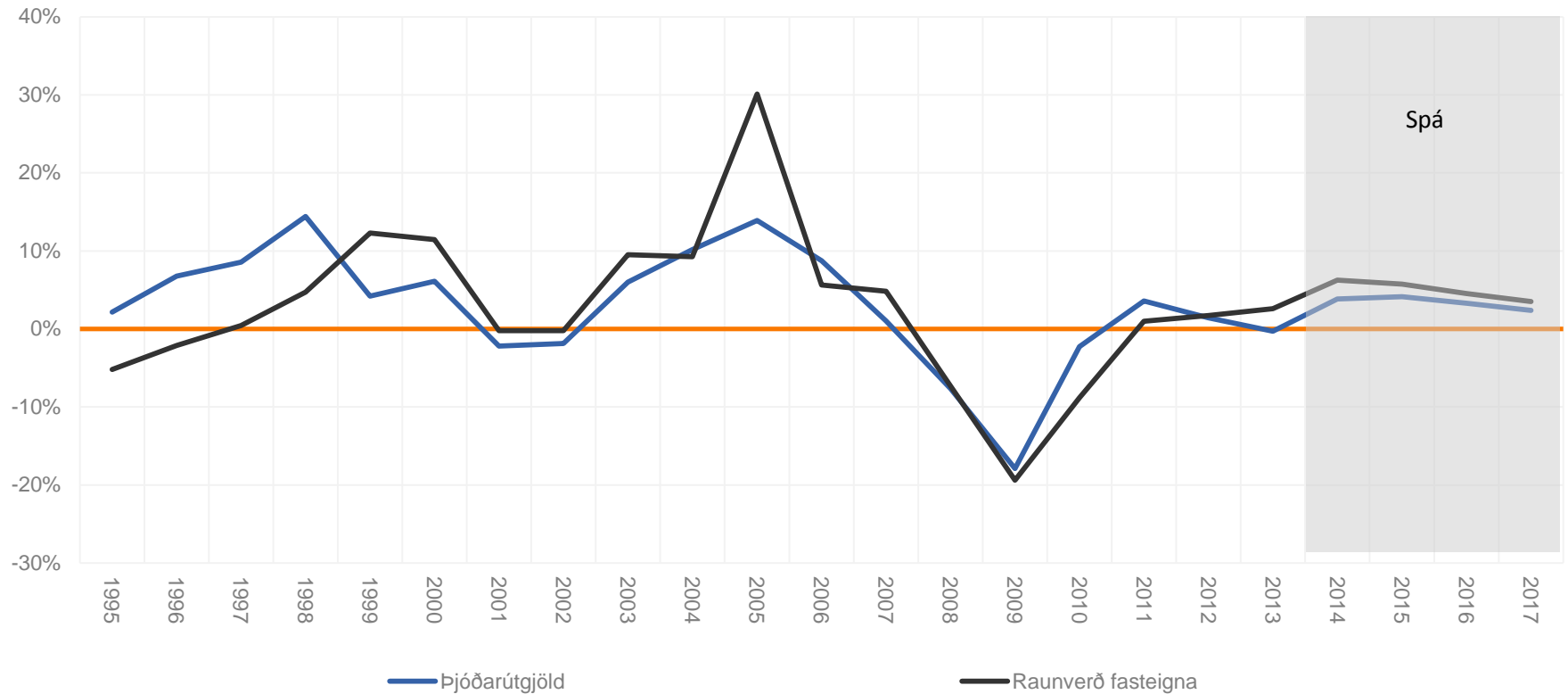


Heimild: Þjóðaskrá Íslands

HÆKKUN FASTEIGNAVERÐS Í TAKT VIÐ AUKIN UMSVIF Í HAGKERFINU

ÞVÍ ER EKKI TÍMABÆRT AÐ TALA UM VERÐBÓLU Á FASTEIGNAMARKAÐI

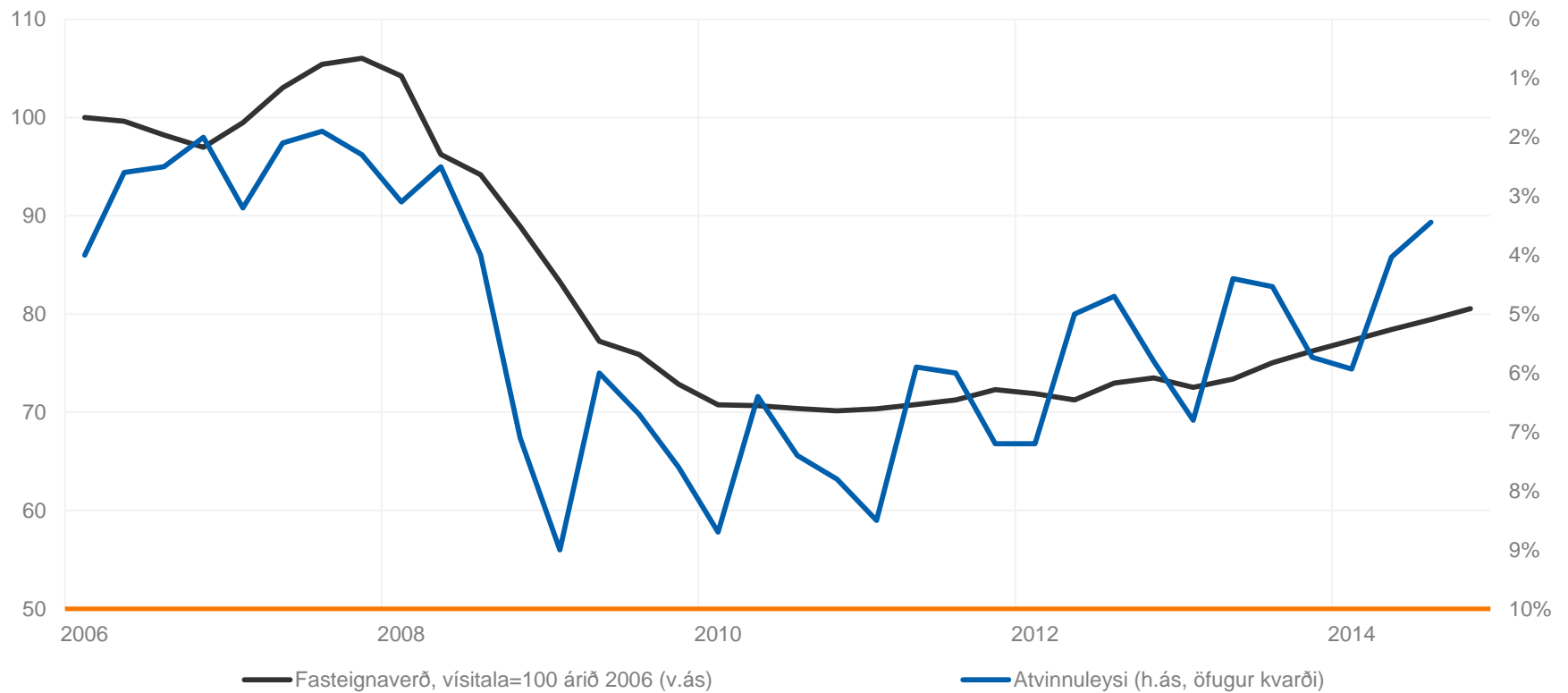
Samspil umsvifa í hagkerfinu og húsnæðisverðs
-breyting frá fyrra ári



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka

FASTEIGNAVERÐ HEFUR ÞRÓAST Í TAKT VIÐ BÆTT ATVINNUSTIG

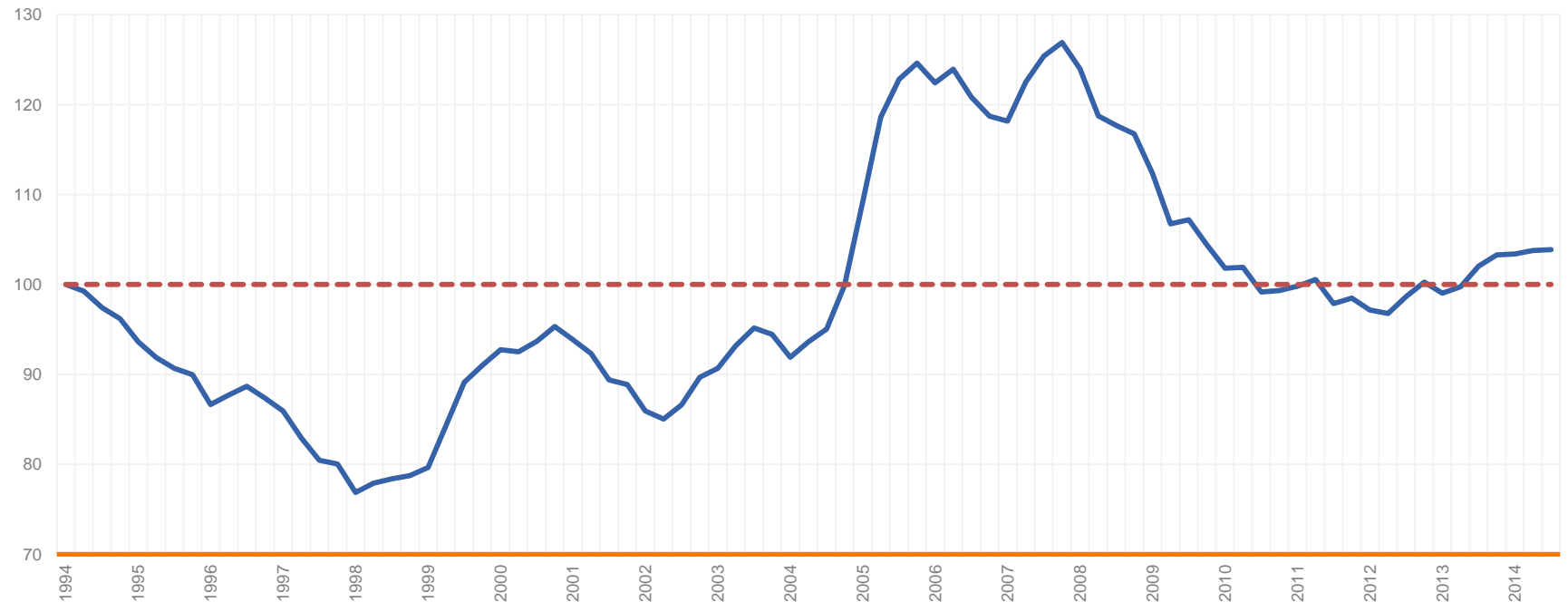
Fasteignaverð og atvinnuleysi



HLUTFALL FASTEIGNAVERÐS OG LAUNA HEFUR VERIÐ AÐ ÞRÓAST Í TAKT

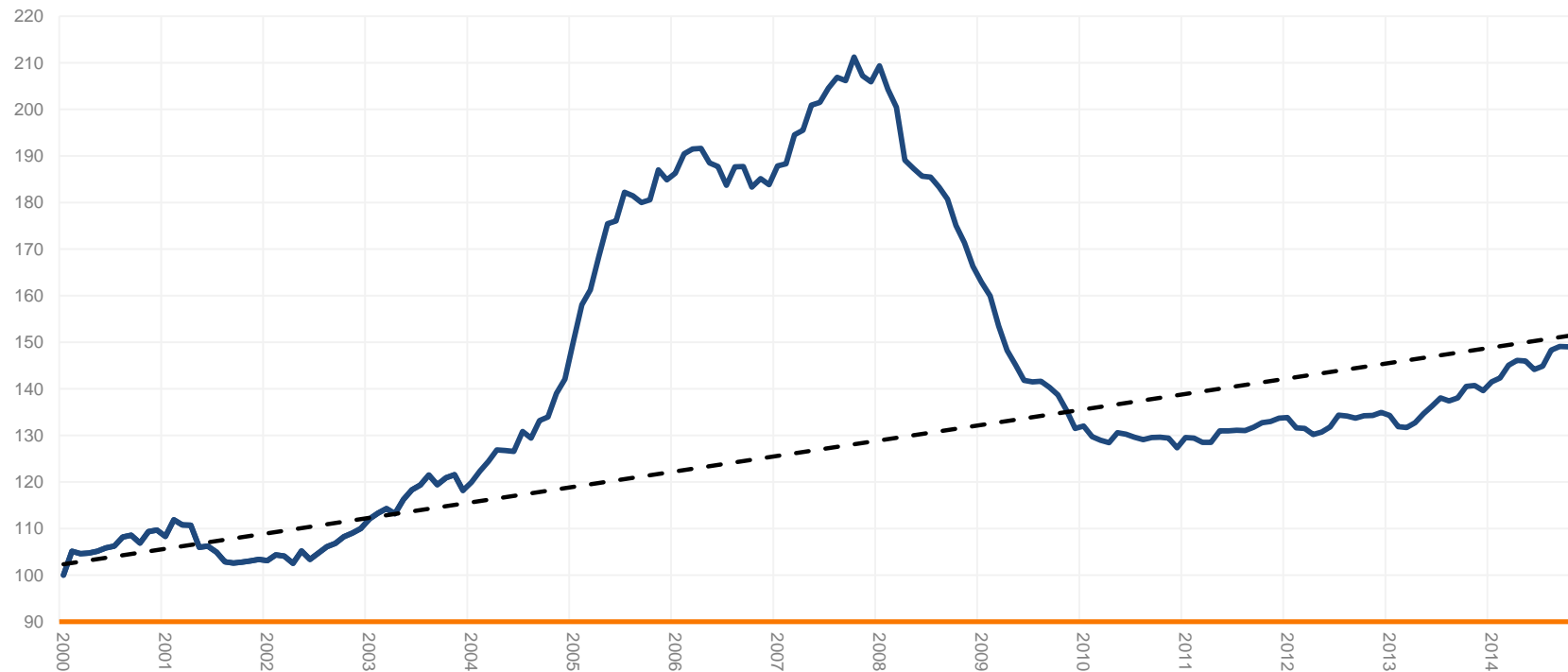
ÞÓ HEFUR HLUTFALLIÐ FARIÐ LÍTILLEGA YFIR MEÐALLAG UNDANFARIÐ, EN VIÐ TELJUM FRÁVIKIÐ ENN EKKI VERULEGT

Hlutfall verðvísitölu fasteigna og launa
-Meðaltal sl. 20 ára = 100



FASTEIGNAMARKAÐURINN ER HÓFLEGA VERÐLAGÐUR EF MIÐAÐ ER VIÐ LEITNI ÁRANNA 2000-2003

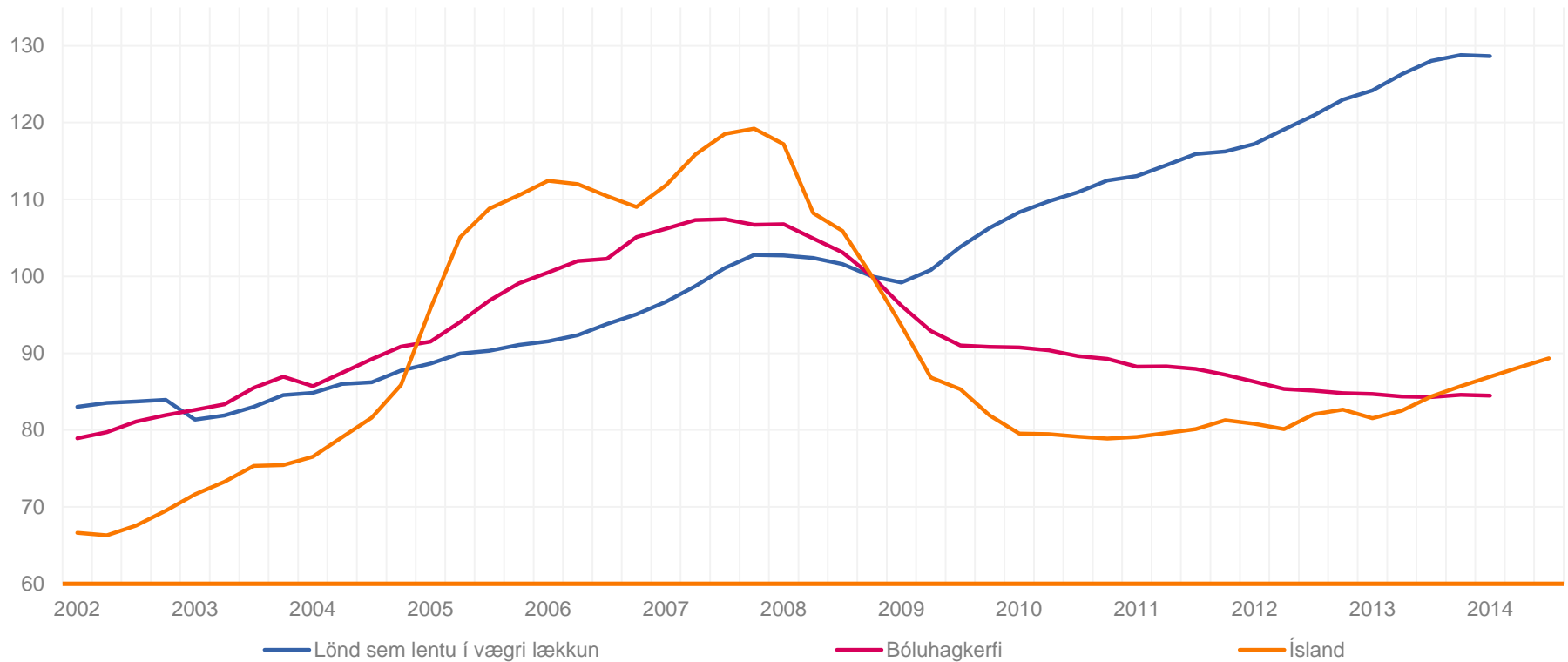
Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu
- raunverð m.v. VNV án húsnæðis, vísitala 2000 = 100



ÞRÓUN FASTEIGNAVERÐS Á ÍSLANDI Í TAKT VIÐ REYNSLU ANNARRA RÍKJA

RAUNVERÐ ALMENNT UM 20% LÆGRA EN ÞAÐ VAR Á ÁRINU 2008 HJÁ ÞEIM LÖNDUM SEM MÁTTU ÞOLA UMTALSVERÐA RAUNVERÐSLÆKKUN Á FASTEIGNAMARKAÐI Í KJÖLFAR ALÞJÓÐLEGU FJÁRMÁLAKREPPUNNAR

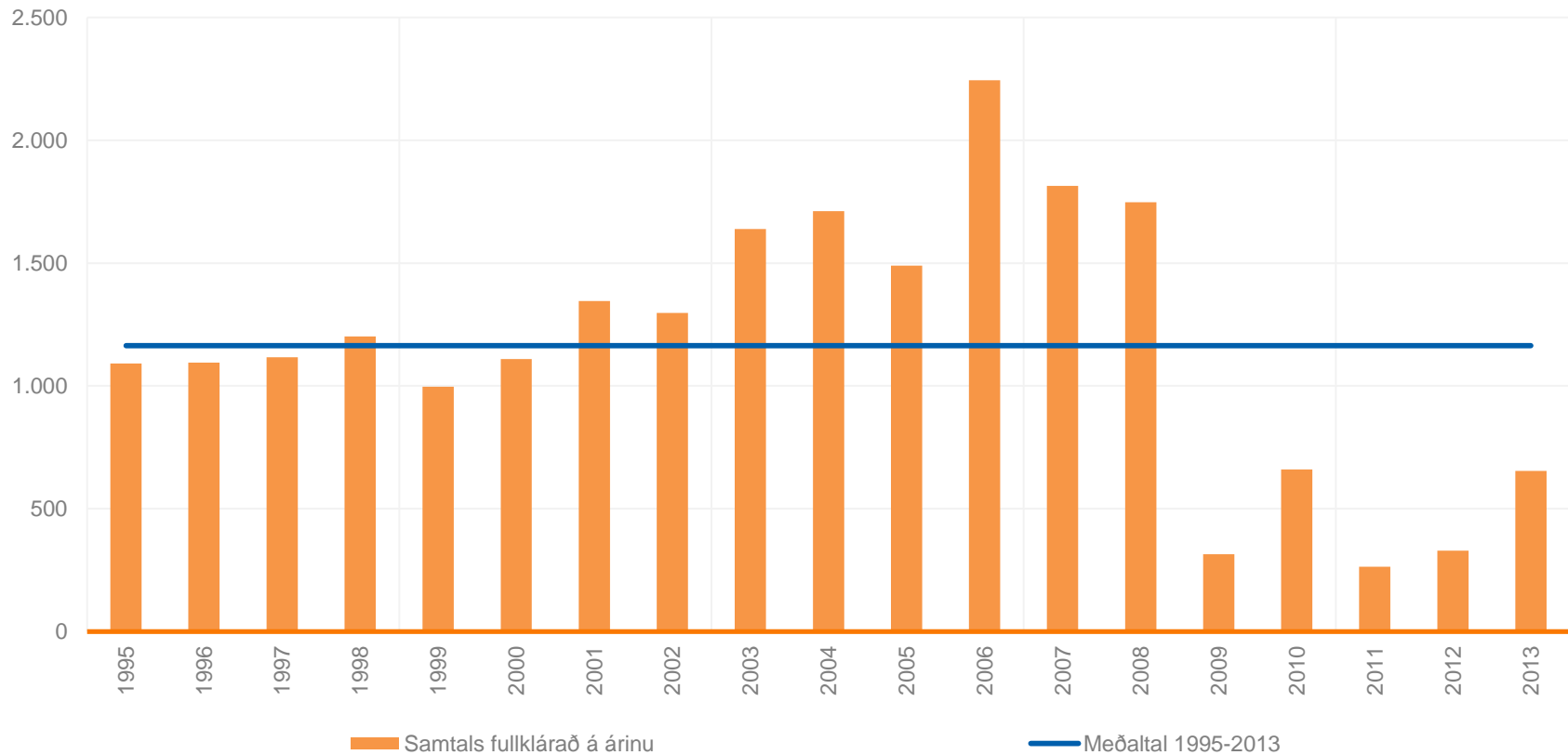
Raunverð fasteigna
- vísitala, 4. ársfj. 2008 = 100



Heimildir: Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn, Þjóðaskrá Íslands, Greiningardeild Arion banka

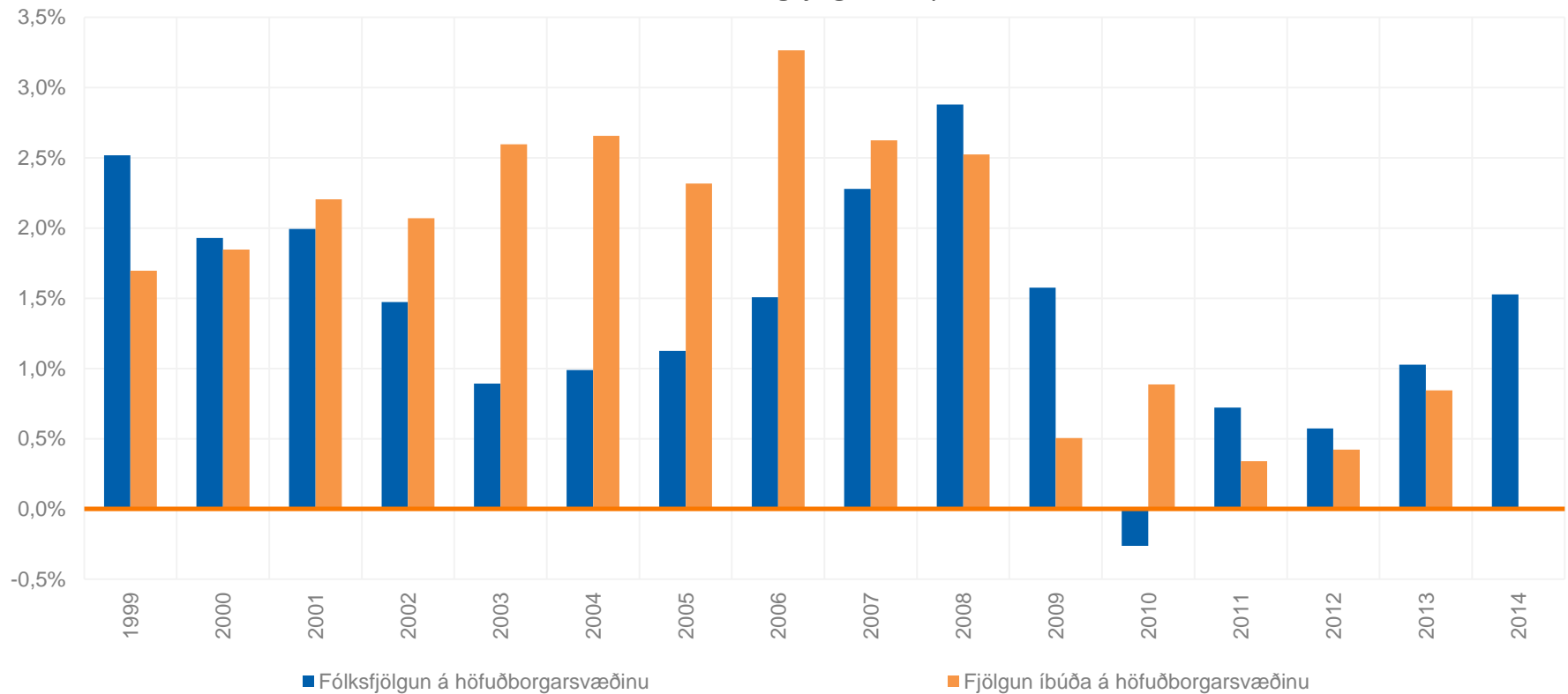
ÍBÚÐAFJÁRFESTING FARIN AÐ VAXA Á NÝ EN ENN LANGT UNDIR MEÐALTALI

Fullkláraðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu



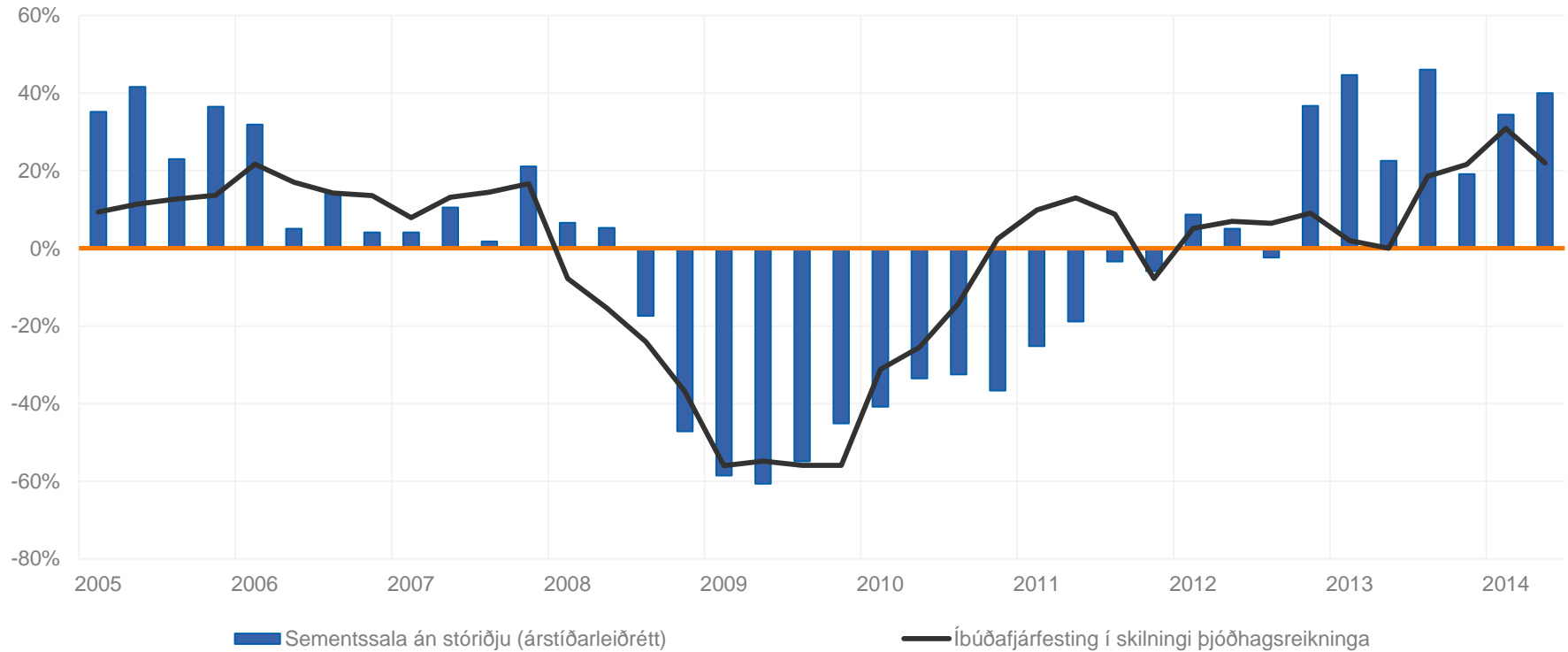
FJÖLGUN FÓLKS Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU MUN MEIRI EN NÝRRA ÍBÚÐA Á UNDAFÖRNUM ÁRUM

Fjölgun fólks og íbúða á höfuðborgarsvæðinu
-hlutfallsleg fjölgun frá fyrra ári



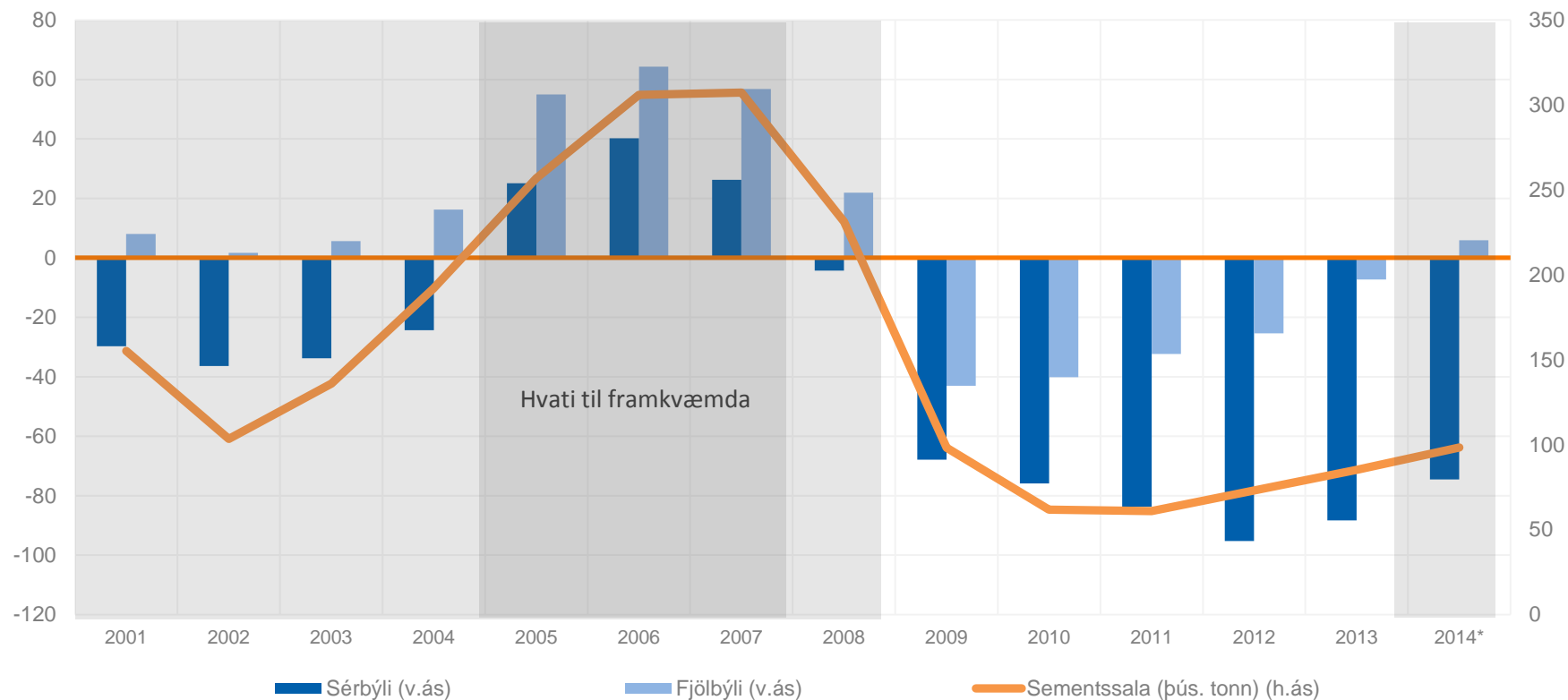
AUKIN SEMENTSSALA BENDIR TIL AUKINS ÞRÓTTAR Í NÝBYGGINGU

Íbúðafjárfesting og sementssala án stóriðju
-breyting fá fyrra ári



HVATI TIL FRAMKVÆMDA VIRÐIST VERA AÐ AUKAST

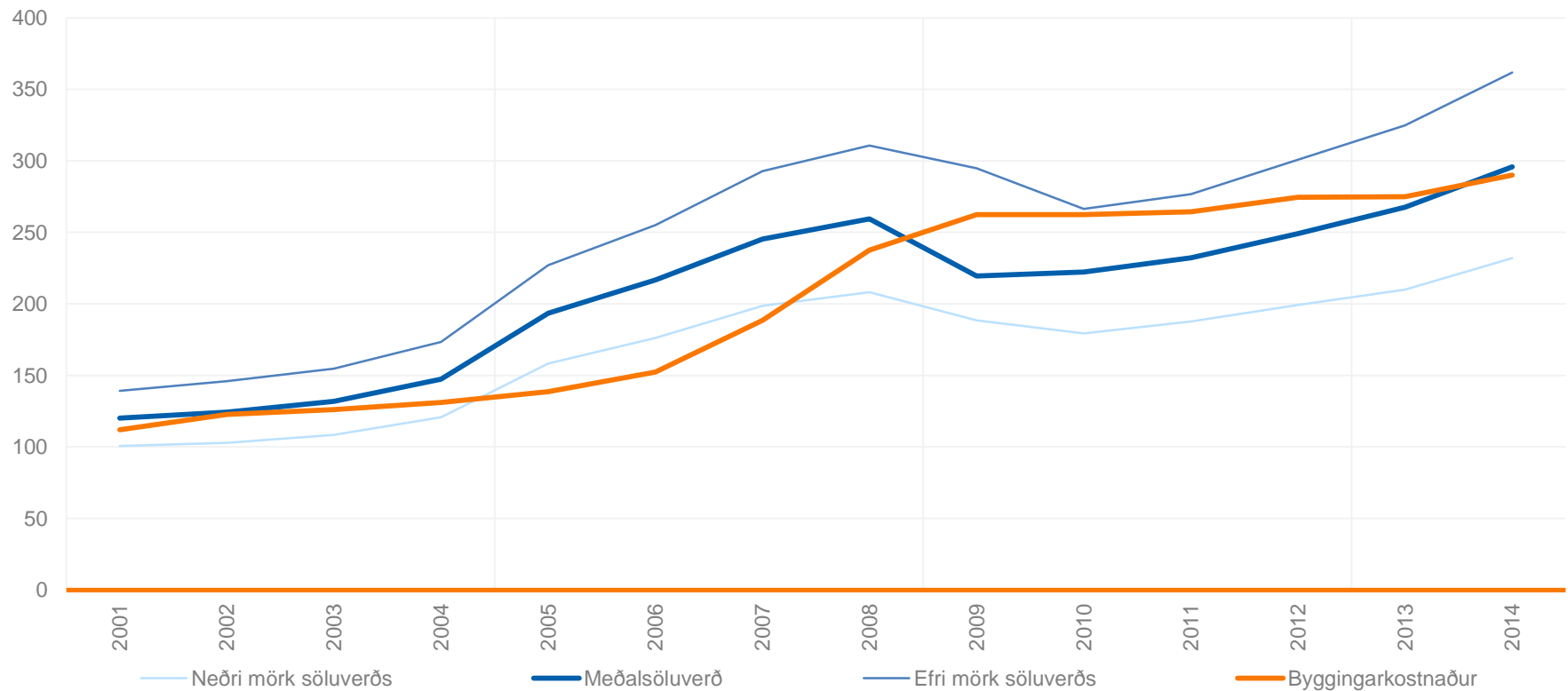
Söluverð í Reykjavík að frádregnum byggingarkostnaði, sementssala
-þús.kr. á m², þús. tonn



MEÐALVERÐ Í FJÖLBÝLI Í REYKJAVÍK KOMIÐ YFIR BYGGINGARKOSTNAÐ

Í FYRSTA SINN SÍÐAN 2008

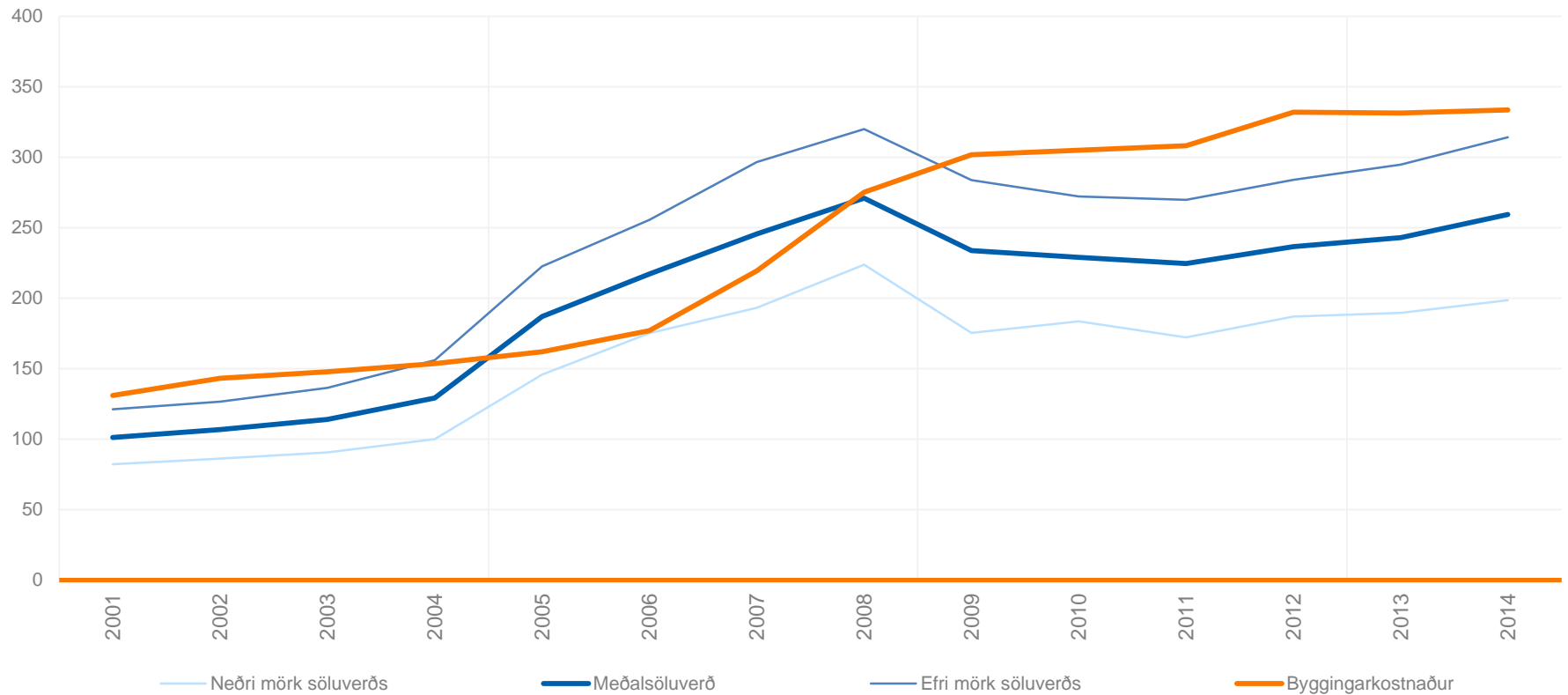
Fjölbýli í Reykjavík
-þús.kr./m²



Heimildir: Hannarr ehf., Þjóðskrá Íslands

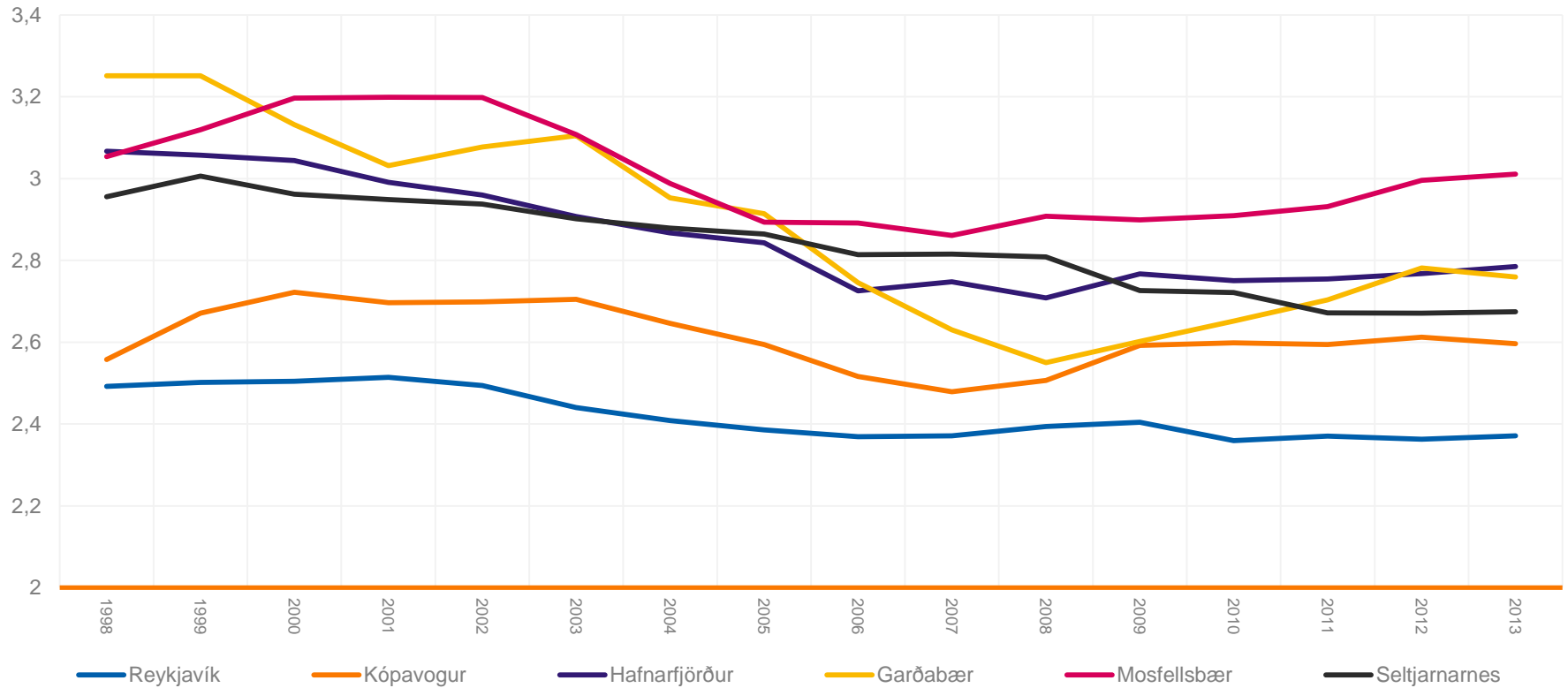
BYGGINGARKOSTNAÐUR SÉRBÝLIS ER ENN NOKKUÐ HÆRRI EN SÖLUVERÐ

Sérbýli í Reykjavík
-þús.kr./m²



FJÖLDI EINSTAKLINGA Í ÍBÚÐ HEFUR VAXIÐ LÍTILLEGA UNÐANFARIÐ

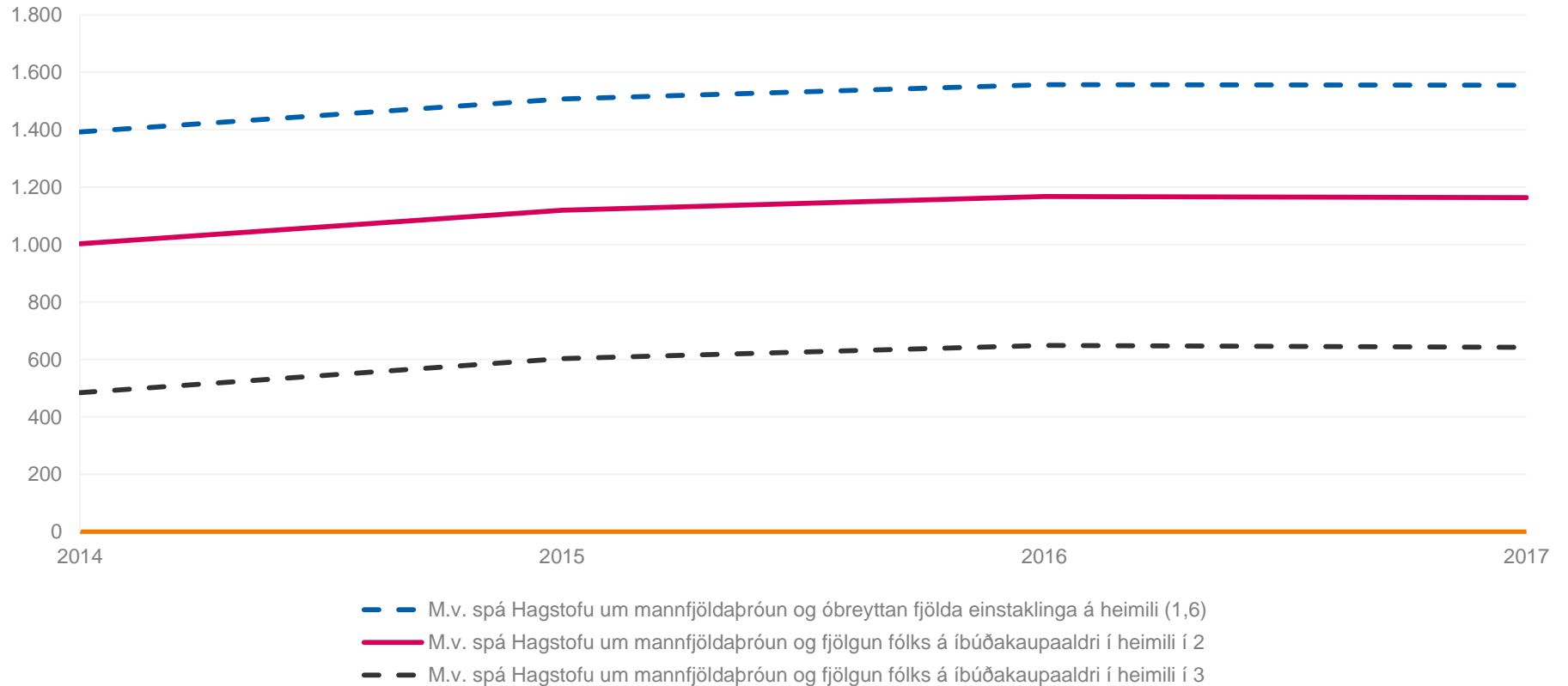
Fjöldi per íbúð
-börn og fullorðnir



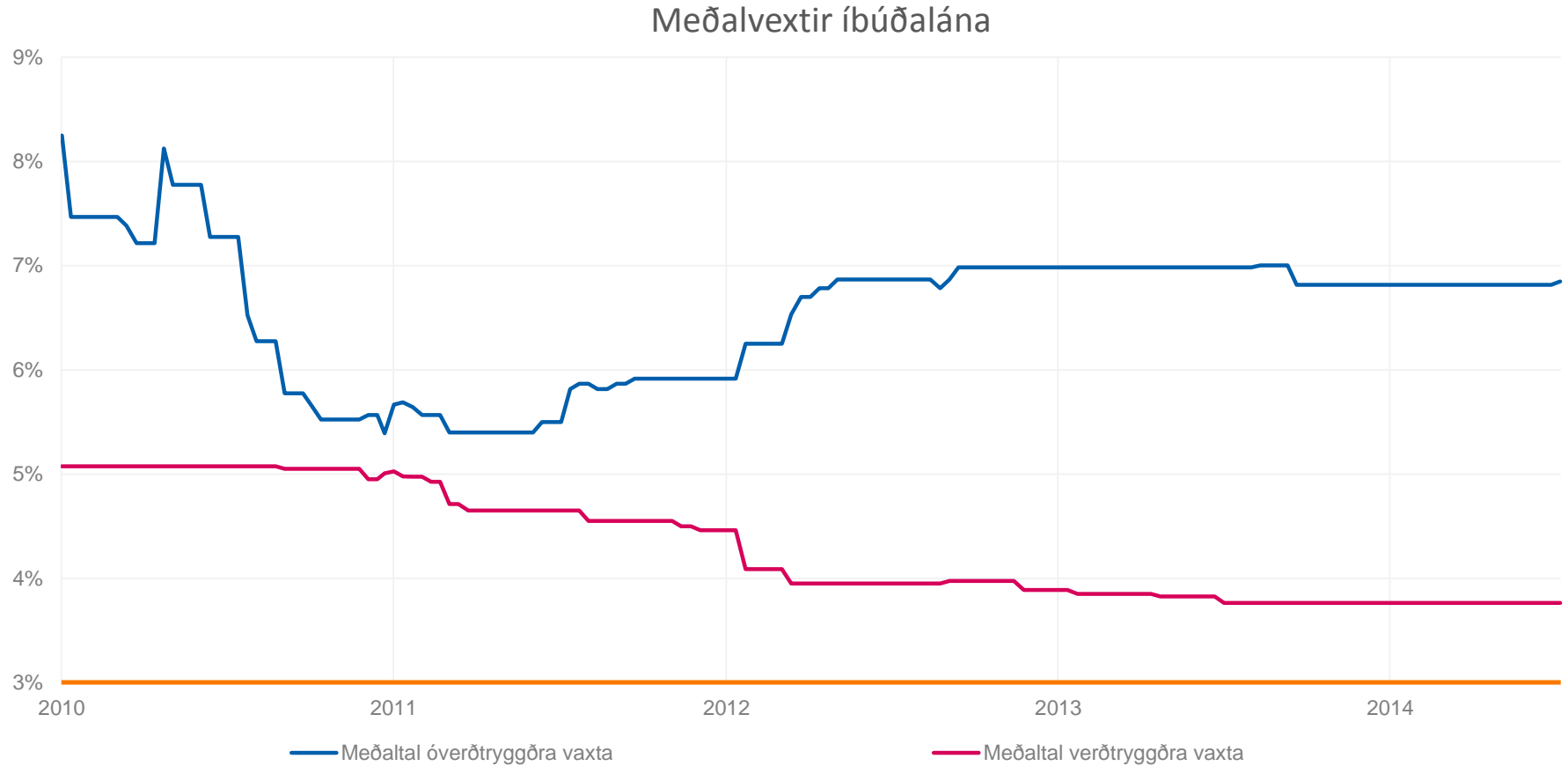
Heimildir: Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka

1.000 NÝJAR ÍBÚÐIR VANTAR Á HVERJU ÁRI TIL AÐ SINNA EFTIRSPURN

Hrein eftirspurn eftir íbúðum á höfuðborgarsvæðinu
- fjöldi íbúða



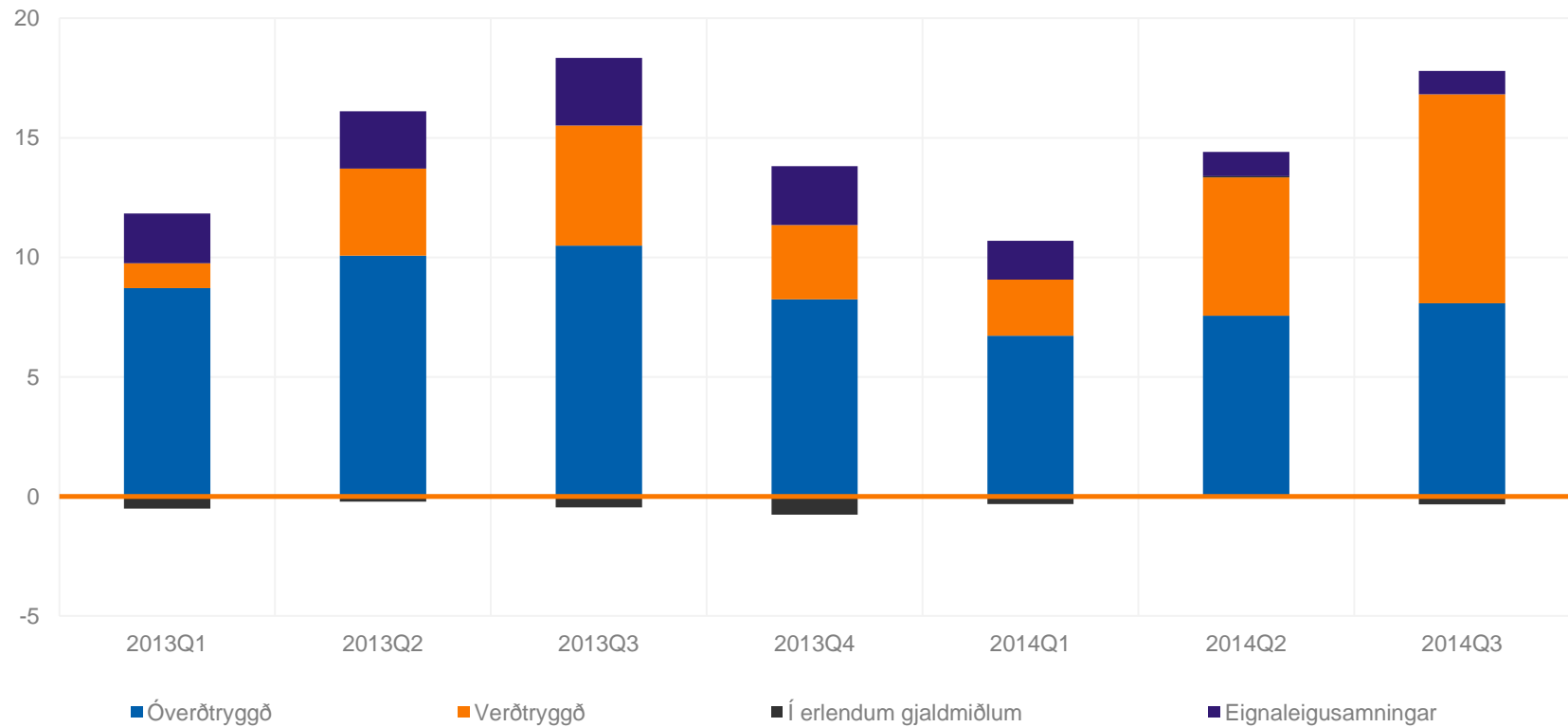
MUNUR Á VAXTAKJÖRUM VERÐTRYGGÐRA OG ÓVERÐTRYGGÐRA LÁNA HEFUR AUKIST



Heimild: Seðlabanki Íslands

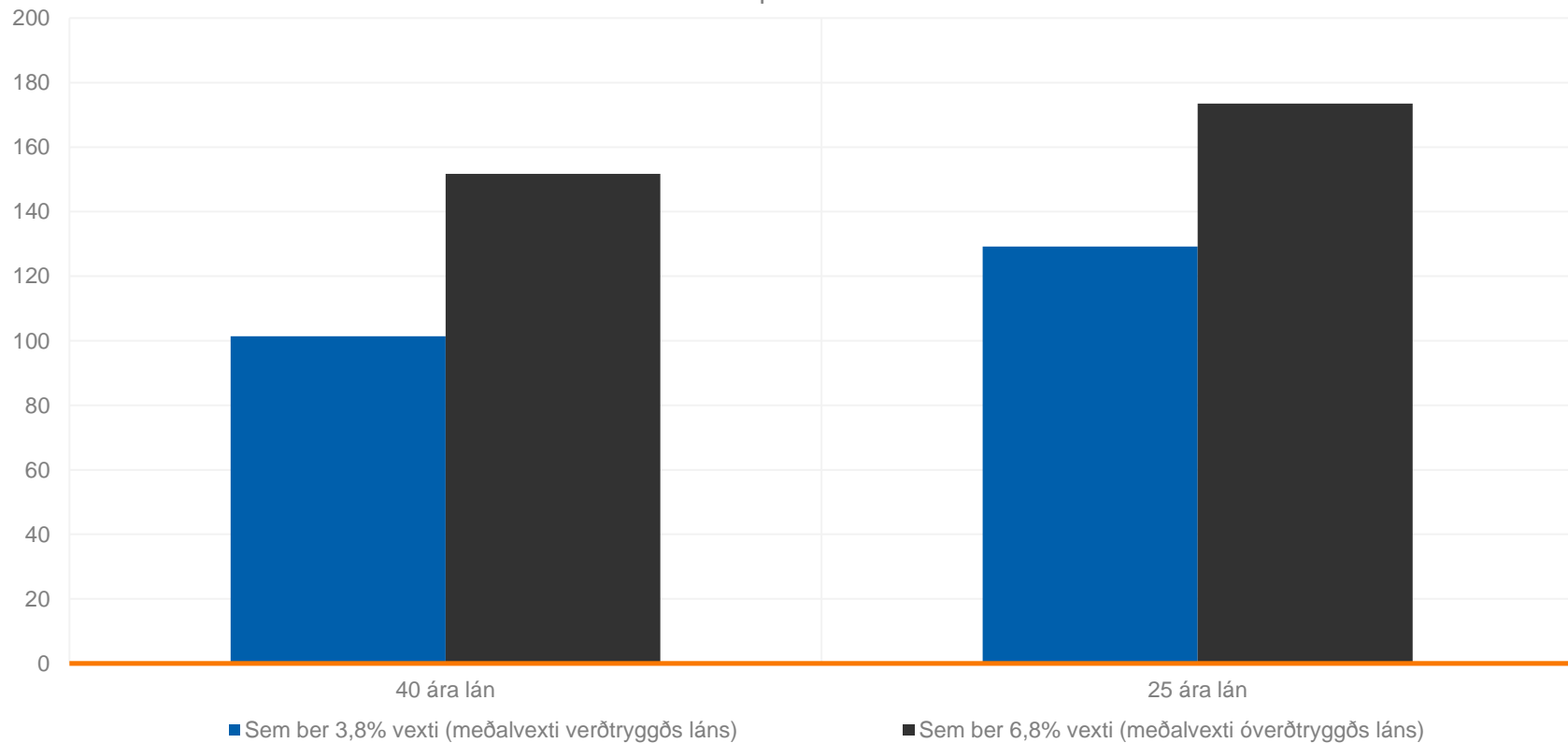
EFTIRSPURN EFTIR VERÐTRYGGÐUM LÁNUM ER AÐ AUKAST Á NÝ

Hrein ný útlán stóru viðskiptabankanna til heimila
- ma.kr.



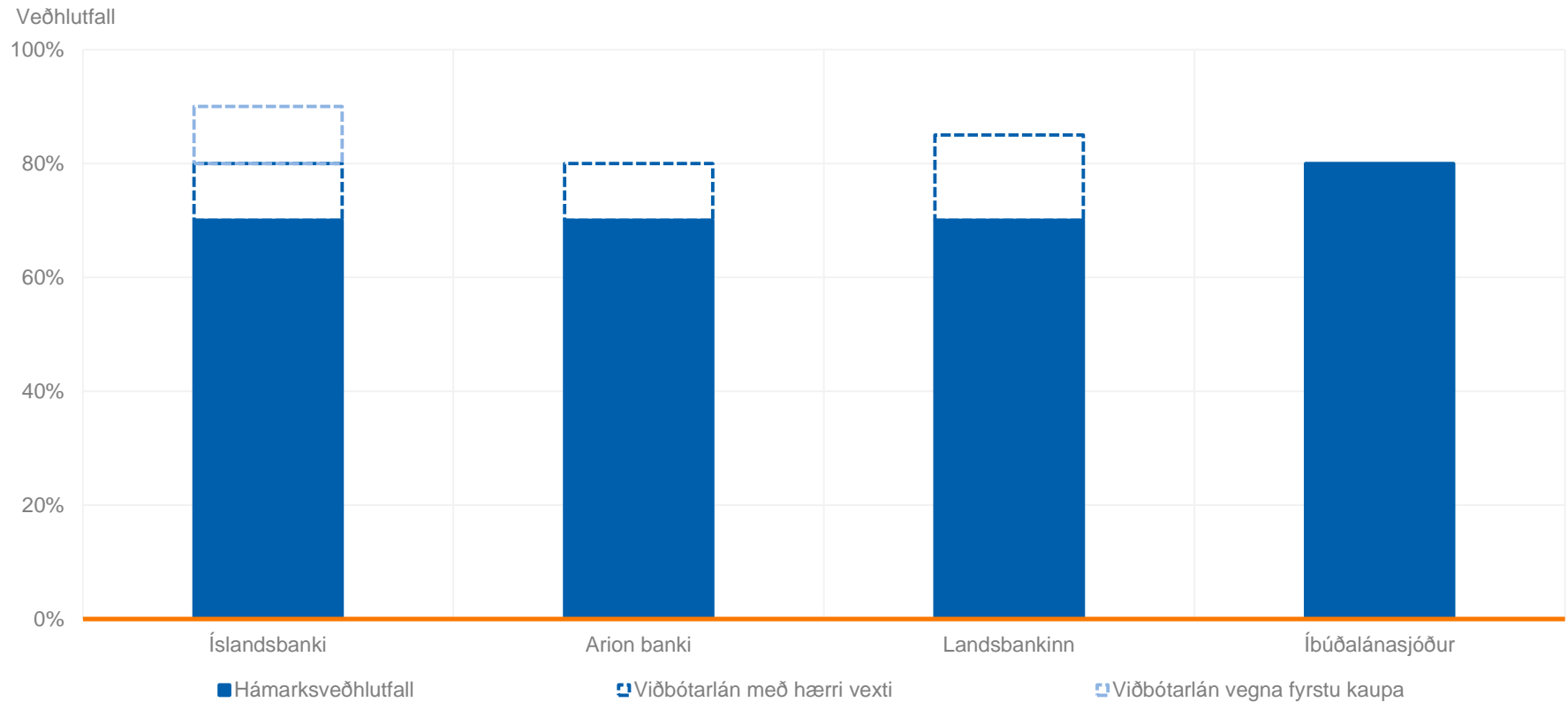
TÖLUVERÐUR MUNUR Á GREIÐSLUBYRÐI LÁNA EFTIR TEGUND

Mánaðarleg greiðslubyrði 25 milljóna jafngreiðsluláns
- í þús. kr.



LÁNSHLUTFALL SVIPAÐ OG FYRIR ÁRATUG SÍÐAN

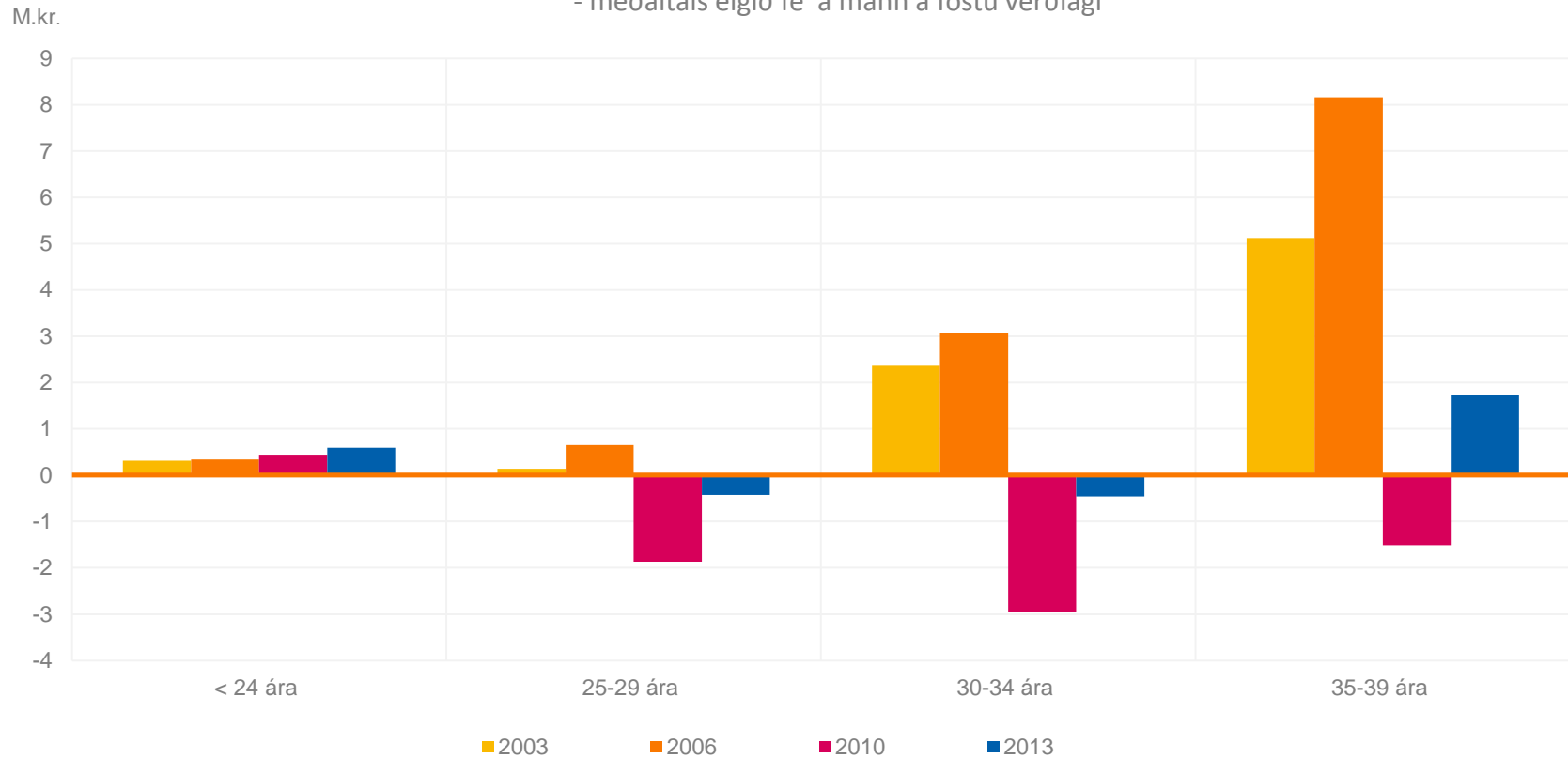
Veðhlutfall á nýjum lánum til íbúðarkaupa



Heimildir: Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka

EIGINFJÁRSTAÐA UNGS FÓLKS LAKARI NÚ EN FYRIR ÁRATUG SÍÐAN...

Próun eiginfjárstöðu mismunandi aldurshópa
- meðaltals eigið fé á mann á föstu verðlagi

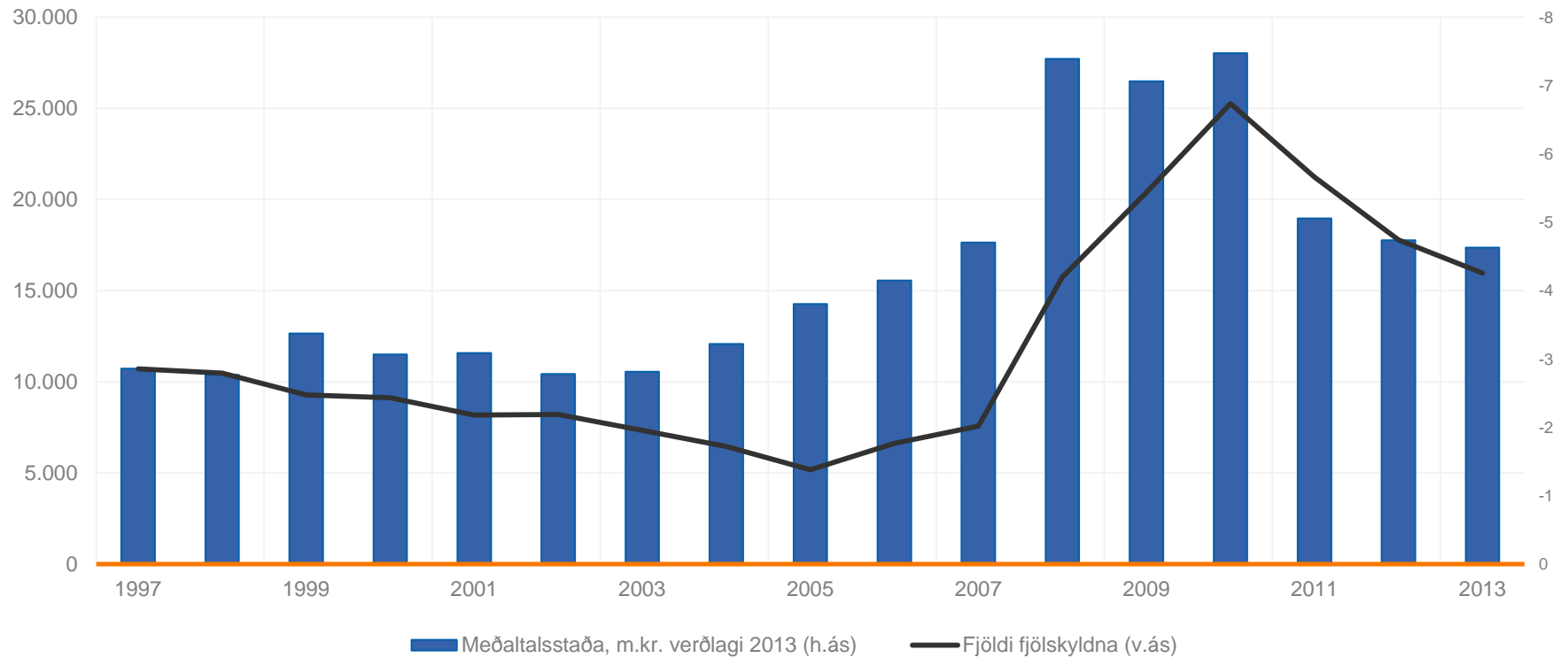


...EN FJÁRHAGSSTAÐA HEIMILA HEFUR ÞÓ FARIÐ BATNANDI

OG FJÖLSKYLDUM MEÐ NEIKVÆÐA STÖÐU Í FASTEIGN HEFUR FÆKKAÐ

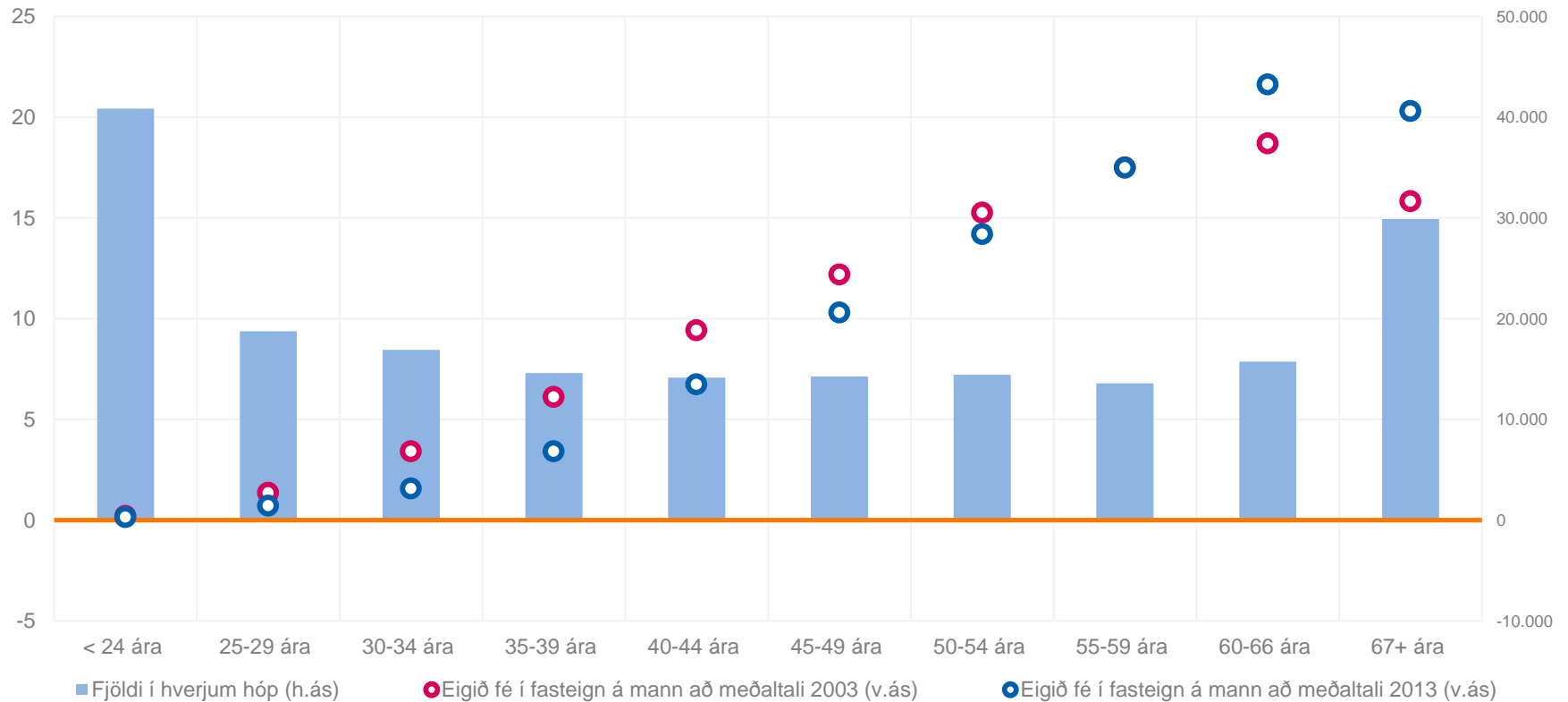
Umfang eiginfjórvaldans

- fjöldi fjölskyldna með neikvæða stöðu í fasteign og meðalstaða hversrar fjölskyldu á verðlagi 2013



ALLIR ALDURSHÓPAR MEÐ JÁKVÆÐA EIGINFJÁRSTÖÐU Í FASTEIGN 2013

Eigið fé í fasteign eftir aldurshópum árin 2003 og 2013
- ásamt fjölda í hverjum hóp fyrir sig



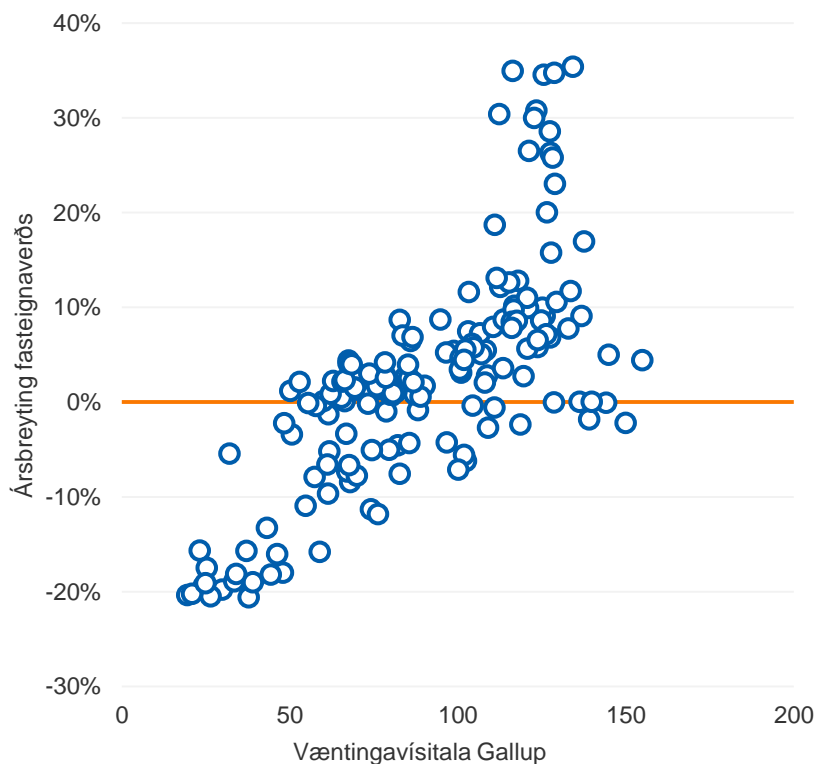
Heimild: Hagstofa Íslands

MIKIL FYLGNÍ ER VANALEGA MILLI VÆNTINGA OG FASTEIGNAVERÐS

OG EINNIG MILLI VÆNTINGA OG VELTU Á FASTEIGNAMARKAÐI

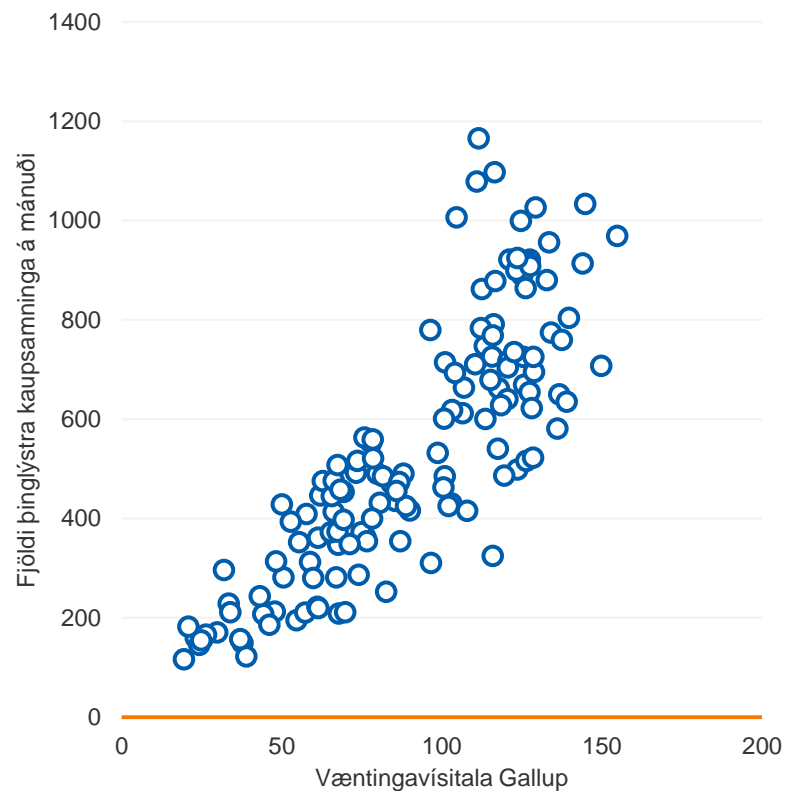
Fylgni milli væntinga og fasteignaverðs

- frá 2002 til 2013



Fylgni milli væntinga og veltu

- frá 2002 til 2013



Heimildir: Gallup, Þjóðskrá Íslands. Greiningardeild Arion banka

AUKNAR VÆNTINGAR STYÐJA VIÐ ÁFRAMHALDANDI HÆKKANIR

Væntingavísitala Gallup



Heimild: Gallup

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

