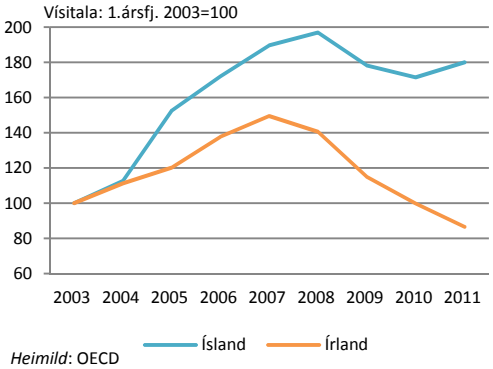
Fasteignaævintýrið á Íslandi og Írlandi

Aðild Írlands að Evrópusambandinu hafði jákvæð áhrif á írskt efnahagslíf líkt og raunin var um fleiri ríki sem gengu í sambandið tiltölulega snemma. Eftir að evran var tekin upp tók efnahagslíf Írlands kipp. Erlend fjárfesting leitaði í meiri mæli inn í landið, Írar eru enskumælandi þjóð og menntunarstig nokkuð hátt og var landið því álitlegur kostur fyrir erlenda fjárfestingu. Framleiðni vinnuafls jókst vegna aukinna fjárfestinga, hás menntunarstigs og fleiri þátta. Þetta leiddi til aukins kaupmáttar og bættra lífskjara. Vaxtastig lækkaði verulega með innleiðingu evrunnar og íbúðakaupendur kepptust um að taka sem mest að láni. Samhliða hækkandi fasteignaverði buðust betri kjör og fjármögnun íbúðarhúsnæðis ásamt því að lánshlutfallið hækkaði upp í 100%. Lægri fjármögnunarkostnaður ýtti undir verðhækkanir, ástandið var því svipað og hér á landi á árunum 2004-2007.

Nafnverð húsnæðis



Heimild: OECD

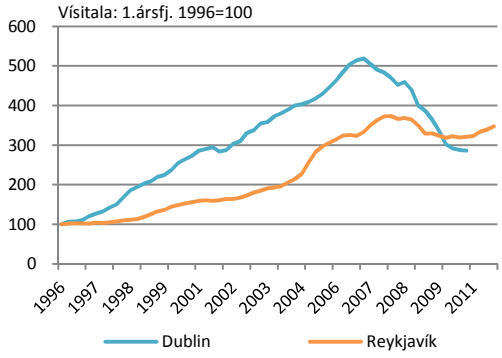
Viðsnúningur í flæði vinnuafls

Atvinnuástandið á Írlandi var slæmt áður en landið gekk í Evrópusambandið, stórir hópar ungs fólks leituðu því vinnu erlendis. Viðsnúningur varð um miðjan tíunda áratuginn vegna bættra aðstæðna og fengu Írar í auknum mæli störf í heimalandinu vegna aukinnar eftirspurnar nýrra fyrirtækja á Írlandi eftir menntuðu enskumælandi fólki. Eins og gilti um fleiri Evrópuríki varð líka töluvert um innflutning fólks austar úr álfunni. Innflæði vinnuafls hafði því töluverð áhrif á spurn eftir húsnæði á þessum árum.

Fasteignaverð á fleygiferð

Fasteignaverð á Írlandi tvöfaldaðist á árunum milli 2000 og 2006. Margir höfðu séð bóluna og afleiðingar hennar fyrir, t.d. kom fram í skýrslu Alþjóðagjaldeyrissjóðsins frá árinu 2000 að þróunin á fasteignamarkaði gæti leitt til hruns. Ekkert iðnríki hefði á síðustu 20 árum upplifað aðrar eins verðhækkanir án þess að miklar verðlækkanir fylgdu í kjölfarið. Skuldir heimila vegna fasteignakaupa

Fasteignaverð í Dublin og Reykjavík



Heimild: Ireland's Central Statistics Office, Þjóðskrá, Hagfræðideild Landsbankans.

jukust stöðugt og ollu Seðlabanka Írlands, sem margsinnis varaði við þróuninni, miklum áhyggjum.

Þessi saga er um margt lík því sem gerðist hér á landi. Verðið náði hámarki á Írlandi í upphafi ársins 2007 en ári seinna á Íslandi. Sé miðað við ársfjórðungstölur frá Dublin og Reykjavík lækkaði verðið í Dublin um 42% frá 1. ársfjórðungi 2007, þegar það var í hámarki, fram til loka ársins 2010. Verðið í Reykjavík lækkaði hins vegar um 7% á þremur árum frá toppi í upphafi ársins 2008 til ársloka 2011. Verð lækkaði í u.m.þ.b. 2 ár hér á landi, en lækkar enn á Írlandi og sér ekki fyrir endann á þeirri þróun.

Mismunandi aðlögun

Vegna mismunandi verðbólguþróunar landanna tveggja er nauðsynlegt að bera saman raunverð til þess að fá betri mynd af þróuninni. Aðlögun á fasteignamarkaði hér á landi hefur fyrst og fremst farið fram í gegnum verðbólguna, sem var 43,2% frá 1. ársfjórðungi 2008 fram til ársloka 2011. Raunverð fasteigna hér lækkaði því um 35% en nafnverðið um 7%. Á Írlandi hefur verðbólgan ekki verið eins mikil og því fer aðlögun meira fram í gegnum nafnverðið. Á Írlandi var verðbólgan á milli 1. ársfjórðungs 2007 og ársloka 2010 12% sem þýðir að raunverðið í Dublin lækkaði um 51% á þessu þriggja ára tímabili.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedideild @landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.