

## Rammagrein III-1

Íbúðir í eigu  
Íbúðalánasjóðs og  
banka

Íbúðalánasjóður, bankar og eignarhaldsfélög í eigu bankanna hafa eignast fjölda íbúða í kjölfar fjármálakreppunnar. Í lok september sl. voru tæplega 2.500 íbúðir í eigu þessara aðila eða um 1,9% íbúða á landinu. Til samanburðar má nefna að þinglýstir kaupsamningar voru rúmlega 4.600 á síðasta ári og á fyrstu átta mánuðum þessa árs hefur um 3.700 samningum verið þinglýst.<sup>1</sup> Líkt og sjá má í töflu 1 eiga þessir aðilar rúmlega þúsund íbúðir á höfuðborgarsvæðinu eða um 1,3% íbúða á því svæði. Til samanburðar seldust tæplega 3.000 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu á síðasta ári og rúmlega 3.200 íbúðir á fyrstu átta mánuðum ársins.

Tafla 1 Íbúðir í eigu Íbúðalánasjóðs, banka og eignarhaldsfélaga

	Fjöldi íbúða	Hlutfall íbúða á svæðinu	Fjöldi kaupsamninga árið 2010	Íbúðir í útleigu	Íbúðir í byggingu	Fullbúnar íbúðir ekki í útleigu
Höfuðborgarsvæðið	1.026	1,3	2.956	444	337	245
Suðurnes	462	4,7	236	115	62	285
Vesturland	278	4,2	209	124	70	84
Vestfirðir	48	1,4	123	10	19	19
Norðurland	131	0,8	502	66	4	61
Austurland	214	4,0	194	72	13	129
Suðurland	323	3,4	417	152	46	125
Samtals	2.482	1,9	4.637	983	551	948

Tæplega fjórðungur íbúða í eigu þessara aðila er í byggingu (um 550 talsins). Erfitt er að nálgast nákvæma talningu á fjölda íbúða í byggingu á landinu, en Hagstofa Íslands áætlaði að um 5.000 íbúðir væru í byggingu um sl. áramót.

Um 40% íbúða í eigu Íbúðalánasjóðs, banka og eignarhaldsfélaga eru í útleigu og gera má ráð fyrir að í flestum tilvikum séu þær leigðar út til fyrri eigenda eða til þeirra sem áður leigðu húsnæðið af þeim. Ef gert er ráð fyrir að fullbúnar íbúðir sem ekki eru í útleigu séu til sölu er um tæplega þúsund íbúðir að ræða. Eignir til sölu á fasteignavef *Morgunblaðsins* hafa að meðaltali verið um 4.760 það sem af er ári. Einhver hluti íbúða í eigu þessara aðila er auglýstur á þeim vef, þar sem fasteignasölur sjá um sölu þeirra í langflestum tilvikum.

Fjöldi íbúða í eigu Íbúðalánasjóðs, banka og eignarhaldsfélaga í eigu bankanna er mjög misjafn eftir landssvæðum. Á Suðurnesjum

1. Þegar Íbúðalánasjóður, bankar eða eignarhaldsfélög í þeirra eigu yfirtaka íbúðir af gerðarþola verður ekki til eiginlegur kaupsamningur með markaðsvirði og því eru slíkir samningar hvorki taldir með í gögnum um veltu né verð á fasteignamarkaði. Þegar þessir aðilar selja eignirnar loks á markaði koma þær aftur á móti fram í þessum gögnum.

eru t.a.m. 4,7% eigna í þeirra eigu eða rúmlega 460 íbúðir. Til viðbótar er leigufélag með tæplega 1.300 eignir á gamla varnarlíðssvæðinu sem að stórum hluta eru í eigu þessara aðila, en um helmingur þeirra er í útleigu. Á Suðurnesjum seldust 236 íbúðir á árinu 2010 og því ljóst að vandinn er töluvert stærri þar en t.a.m. á höfuðborgarsvæðinu eða á landinu í heild. Síðastliðin tíu ár hefur íbúðum á Suðurnesjum fjölgað um tæplega 2.350 fyrir utan íbúðir á gamla varnarsvæðinu sem eru tæplega 1.900, alls rúmlega 4.000 íbúðir, en á sama tíma hefur íbúum á Suðurnesjum fjölgað um rúmlega 5.000. Umframframboð íbúða er því verulegt á þessu svæði og verður líklega um hríð þar sem atvinnuleysi á landinu er mest þar (10,7% í september).

Á Vesturlandi er einnig tiltölulega hátt hlutfall íbúða í eigu Íbúðalánasjóðs, banka og eignarhaldsfélaga, en þessir aðilar eiga tæplega 280 eða rúmlega 4% íbúða á svæðinu. Á Vesturlandi er hins vegar hlutfall þessara íbúða af veltu á íbúðamarkaði á svæðinu mun lægra en á Suðurnesjum, en um 290 íbúðir voru seldar á Vesturlandi í fyrra. Atvinnuleysi er einnig minna þar en það var 3,2% í september. Á Austurlandi eru um 4% íbúða í eigu þessara aðila en hlutfall af veltu ársins 2010 á íbúðamarkaði er þó töluvert lægra. Atvinnuleysi á svæðinu var 3,1% í september.

### Hugsanleg áhrif á íbúðaverð

Væntanlega er það markmið bæði Íbúðalánasjóðs og bankanna að selja þær íbúðir sem þeir eiga nú. Erfitt er að meta hve mikil áhrif það hefði á verðþróun á íbúðamarkaði ákvæðu Íbúðalánasjóður og bankarnir að selja íbúðasafn sitt og myndi það ráðast af því hversu hratt eignirnar yrðu seldar og af almennum efnahagsaðstæðum þegar þar að kæmi. Tölurnar hér fyrir framan sýna að íbúðaeign Íbúðalánasjóðs og bankanna er nokkuð mikil miðað við veltu á íbúðamarkaðnum. Eign þeirra er hins vegar ekki mikil miðað við heildarfjölda íbúða. Þótt sjálfsagt megi ætla að það hefði nokkur áhrif á húsnæðisverð ef þessir aðilar losuðu sig við íbúðir sínar á skömmum tíma er ekki líklegt að þeir myndu gera það. Líklegt er að þeir haldi þessum eignum á meðan þeir telja sig geta selt þær á hærra verði en fæst fyrir þær nú.<sup>2</sup> Einnig verður að teljast eðlilegt við núverandi aðstæður að bankar fari varlega á íbúðalánamarkaði enda hefur þróun húsnæðisverðs ekki aðeins áhrif á það verð sem þeir fá fyrir íbúðirnar heldur einnig á mikilvægustu veðin fyrir lánnum til heimila.

2. Samanburður á húsnæðisverði og byggingarkostnaði sýnir t.d. að hlutfall þessara stærða er svipað og það var í byrjun aldarinnar. Ekki virðist því mega vænta mikillar raunhækkunar á íbúðaverði á næstu misserum. Sjá einnig rammagrein III-1, "Bólur í húsnæðisverði", *Peningamál* 2011/2, bls. 23-24.