



MINNISBLAÐ

F: Ágúst Kr. Björnsson framkvæmdastjóri eignasviðs

T: Valdís Eyjólfsdóttir

C/C:

Dags: 14.01.2015

Eignasafn ILS í Akranesbæ – staða 01.03.2015

Inngangur

Eftirfarandi upplýsingar eru teknar saman að beiðni Valdísar Eyjólfsdóttur bæjarfulltrúa.

Eignasafnið

Í meðfylgjandi töflum koma fram upplýsingar um stöðu eigna, nýtingu, ástand, aldur og fleira miðað við 01.03.2015

Í töflu 1 kemur fram að ILS á 85 eignir í Akranesbæ. Nýting þeirra er á þann hátt að 38 eignir eru í leigu og 40 eru í sölumeðferð, 3 eru í flokknum auðar en unnið er að skráningu þeirra í sölu og 4 er í flokknum „í vinnslu“ en í þeim eignum eru íbúar.

Þá er rétt að fram komi að í sérstöku sölufarli sem nefnt hefur verið „Sala sjö eignasafna“ eru 30 íbúðir á Akranesi. Af þeim eru 24 í leigu því hér að neðan taldar til leiguíbúða. eru þá samtals 64 (40+24) eignir í sölufarli á Akranesi.

Tafla 1 Íbúðir Íbúðalánasjóðs eftir póstnúmeri og stöðu

	Sala	Í leigu	Auðar	Óíbúðar- hæfar	Í vinnslu	Samtals
300	40	38	3		4	85
Samtals	40	38	3		4	85

Í töflu 2 kemur fram aldursdreifing þessara eigna og sést þar að 36 (33+3) eignir eru eldri en 40 ára og þar af 3 eldri en 80 ára .

Tafla 2 Íbúðir íbúðalánasjóðs eftir póstnúmeri og aldursflokkun

	Byggt á síðastliðnum fjórum árum (2010-2013)	Byggt fyrir 5-15 árum (1998-2009)	Byggt fyrir 16-40 árum (1973-1997)	Byggt fyrir 41-80 árum (1933-1972)	Byggt fyrir meira en 80 árum (<1933)	Samtals
AUÐ		2		1		3
ÚTBURÐUR				1		1
SALA		1	12	25	2	40
ÍLS LEIGIR		27	6	4	1	38
FYRRI EIG			1	1		2
ÚTS BRÉF				1		1
Samtals		30	19	33	3	85

Í töflu 3 sést stærðarflokkun þessara eigna og nýting og ástand þeirra innan hvers stærðarflokka. Ástandsflokkun eigna er með þeim hætti að F1 eru þær eignir sem bestar eru, en F4 og F5 þær eignir sem lakastar eru.

Tafla 3 Íbúðir íbúðalánasjóðs eftir póstnúmeri og stærðarflokkun

Count of FM	0-30 fm.	31-60 fm.	61-90 fm.	91-120 fm.	121-160 fm.	160 fm.+	Samtals
300		3	16	32	28	6	85
AUÐ				1	1	1	3
F1				1			1
F3						1	1
(blank)					1		1
ÚTBURÐUR				1			1
(blank)				1			1
SALA		1	14	13	8	4	40
F1			3	4			7
F2			4	3	1	2	10
F3		1	4	4	3	1	13
F4			2	2	2	1	7
F5			1		1		2
(blank)					1		1
ÍLS LEIGIR		2	2	16	18		38
F1				8	11		19
F2				1			1
F3		1					1
(blank)		1	2	7	7		17
FYRRI EIG					1	1	2
(blank)					1	1	2
ÚTS BRÉF				1			1
(blank)				1			1
Samtals		3	16	32	28	6	85

Í töflu 5 kemur fram tegundaflokkun eigna og nýting þeirra ásamt upplýsingum um ástand. Ef horft er til þeirra 40 eigna sem eru í sölumeðferð þeirra þriggja sem verið er að skrá sést að 5 (2+3) þeirra eru einbýlishús. Sum þeirra þarfnast verulegs viðhalds. Þá eru 11 af þeim 40 eignum sem eru í sölu tvíbýlishús og því 16 eignir í þessum tveimur flokkum sem ekki eru hentugar leigueignir.

Þessa dagana stendur yfir ítarlegri skoðun á eignum á Akranesi. Tilgangur þessarar skoðunar er tvíþættur, að greina betur hvort enn séu til staðar í eignasafninu auðar eignir sem gætu farið í leiguskráningu. Þá er líka veið að skoða sérstaklega þær eignir sem eru lakastar í F4 og F5 til þess að leggja enn frekar mat á ástand þeirra og verðlagningu.

Ef horft er til þess hvað af þessum sölueignum gætu verið leigjanlegar til viðbótar við þær eignir sem þegar eru í leigu þá er helst um að ræða þær eignir sem eru í ástandsflokk F1 og eru ekki einbýlishús. Af töflunni sést að þessar eignir eru fáar, en þær eru innan skyggðu svæðanna.

Eignir sem eru í F2 þurfa oft lagfæringar sem geta numið kr. 2 m.kr pr. eign og meira til þess að verða leiguhæfar. Í slíkum tilfellum er frekar lögð áhersla á að selja eignirnar í því ástandi sem þær eru í. Þó hafa slíkar eignir í einhverjum tilfellum verið lagfærðar og leigðar út.

Tafla 5 Tegundaskipting eigna Íbúðalánasjóðs eftir pósthúmerum

	Einbýli	Fjölbýli	Parhús	Tvíbýli	Atvinnu og íbúðarhúsn æði	Samtals
300	8	59	1	15	2	85
ÚTBURÐUR		1				1
(blank)		1				1
AUÐ	2	1				3
F1		1				1
F3	1					1
(blank)	1					1
SALA	3	23	1	11	2	40
F1		5		1	1	7
F2	1	6		3		10
F3	1	9		2	1	13
F4	1	2		4		7
F5			1	1		2
(blank)		1				1
ÍLS LEIGIR	2	33		3		38
F1	1	18				19
F2		1				1
F3		1				1
(blank)	1	13		3		17
FYRRI EIG	1			1		2
(blank)	1			1		2
ÚTS BRÉF		1				1
(blank)		1				1
Samtals	8	59	1	15	2	85

Tvöföld skráning

Eins og fram hefur komið er verið að skrá eignir í það sem kallar eru „***Tvöföld skráning eigna***“. Verður þetta gert við þær eignir sem þegar eru söluskráðar, eru af hentugri stærð til útleigu og í sem besta ástandi, þ.e. í F1 og hugsanlega einstaka tilfelli við eignir í F2.

Verða þessar eignir á sama tíma og þær eru söluskráðar einnig auglýstar til leigu. Tekur eignin því samningssambandi sem fyrr kemur, þ.e. ef aðili óskar eftir henni til leigu þá fer hún í leigu. Er þetta gert til að jafna framboð á milli söluskráðra eigna og leigueigna á þeim svæðum sem fasteignavelta er lítil og eignastaða ILS hlutfallslega mikil á viðkomandi svæði.

Af þeim upplýsingum sem fram koma í meðfylgjandi töflum má ætla að um 3 til 4 eignir verði skráðar í tvöfalda skráningu á Akranesi og verður það gert næstu daga.

Sala eigna

Á árinu 2014 seldi ILS 33 eignir á Akranesi margar þeirra voru á byggingarstigi við Holtsflöt eða þá lakar eignir í gamla bænum. Söluvirði þessara eigna var 259.3 m.kr.

Segja verður að sala eigna hefur gengi betur á Akranesi síðustu misseri. Þannig hefur ILS selt um 55 eignir á rúmu einu og hálfu ári á Akranesi.

Vonandi gefur þessi samantekt greinargóðar upplýsingar um eignasafnið á Akranesi, ráðstöfun þess og nýtingu.

Ágúst Kr. Björnsson
framkvæmdastjóri eignasviðs