

MEGINFORSENDUR OG MARKMIÐ

Eftirfarandi er frumvarp að áætlun Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 2017–2022. Hún er unnin samkvæmt gangvirðisuppgjöri sem felur í sér að fjárfestingareignir félagsins eru ekki afskrifaðar en eru endurmetnar í takt við fasteignamat. Að öðru leyti er gert ráð fyrir að umhverfi þróist í takt við vísitölur eins og skilgreint var af fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar fyrir breytilegt verðlag á tímabilinu 2017 til 2022 og í takt við líklega þróun íbúðaverðs í fjölbýli í Reykjavík á komandi árum.

Áætluð stækkun á eignasafni félagsins er metnaðarfull en gert er ráð fyrir að yfir 700 nýjar leigueiningar bætist við safnið á tímabilinu 2017–2022, þar af yfir 100 einingar á árinu 2018. Markmiðum um fjölgun íbúða verði náð með því að:

- Kaupa íbúðir á almennum fasteignamarkaði
- Kaupa íbúðir úr verkefnum hjá óskyldum félögum eða nýbyggðar íbúðir af verktökum
- Kaupa íbúðir úr Reykjavíkurborg
- Byggja á vegum félagsins íbúðarhús á lóðum sem Reykjavíkurborg úthlutar félaginu.

Undanfarin tvö ár hefur helsta aðferð félagsins til stækkunar eignasafnsins verið kaup á notuðum íbúðum á almennum markaði, en langmest þörf er á að fjölga litlum íbúðum í eignasafninu. Framboð af slíkum eignum hefur hins vegar verið lítið undanfarin misseri en hefur þó framboðið verið að glæðast á allra síðustu mánuðum og gert er ráð fyrir að kaup á markaði verði veruleg á árinu 2018. Frá árinu 2019 er gert ráð fyrir að litlar íbúðir verði aðallega keyptar úr verkefnum sem byggð eru í Reykjavík af aðilum ótengdum félaginu á lóðum þar sem Reykjavíkurborg hefur ítök. Enn fremur er gert ráð fyrir að félagið byggi sjálft 44 almennar íbúðir sem tilbúnar verða til notkunar árið 2020.

FJÖLGUN EINGA TIL ÚTHLUTUNAR

Í samvinnu við Velferðarsvið viðhalda Félagsbústaðir áætlun um þróun eignasafns félagsins næstu árin. Eftirfarandi töflur eru unnar upp úr þessari áætlun. Gert er ráð fyrir að eignum fjölgi á tímabilinu um 728 leigueiningar, þar af 85 í sértækum búsetuúrræðum. Talning miðar við árið sem leigueiningar eru teknar í notkun. Hér eru ekki talin með verkefni sem mikil óvissa ríkir um að raungerist.

FJÁRMÖGNUNARÞÖRF

Gert er ráð fyrir að stærð leigueininga sé á bilinu 40 - 80m² og á einingaverðum sem eru í takt við reynslu félagsins af kaupum og framkvæmdum. Heildarfjármögnunarpörf vegna ofangreindra verkefna er áætluð eins og fram kemur á töflunni hér til hliðar. Heildar fjármögnunarpörf er áætluð tæpir 21,8 milljarðar á tímabilinu.

Fjölgun leigueininga	Lok.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Alls
Reitur								
Almennar		53	100	161	138	129	25	606
Utankjarnaíbúðir			5	6	16			27
Þjónustuíbúðir				10				10
Sértæk búsetuúrræði			19	21	39	6		85
Alls		53	124	198	193	135	25	728

Fjölgun leigueininga	Lok.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Alls
Tegund framkvæmdar								
Forleiga				20				20
Kaup á markaði		48	98	30	38	25	25	264
Kaup nýframkvæmd				128	17	15		160
Kaupréttur nýframkvæmd		5	14	14	110	89		232
Nýframkvæmdir FB			12	6	28	6		52
Alls		53	124	198	193	135	25	728

Fjárfestingar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Alls
Kaup á markaði	1.463	2.987	914	1.272	762	762	8.160
Nýframkvæmdir FB	492	432	322	490	252	0	1.988
Kaup nýframkvæmd	48	2.352	1.862	0	372	0	4.634
Kaupréttur nýframkvæmd	356	162	905	2.335	2.207	0	5.965
Eignfært viðhald	80	178	200	200	200	200	1.058
Alls	2.439	6.111	4.203	4.297	3.793	962	21.804

TÖLULEGAR FORSENDUR

Eftirfarandi eru helstu tölulegu forsendur fyrir fjárhagsáætlun Félagsbústaða

Félagsbústaðir 2018 01 04 - AFI, KG									
Áætlun: 2017 - 2022			GRUNNMYND: Fimm ára áætlun breytilegu verðlagi 2018-2022						
Forsendur um þróun umhverfis	Vísit.	Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mitt ár - Vísitala neysluverðs	M-VNV	-	1,03%	1,93%	2,70%	2,90%	2,70%	2,60%	2,50%
Mitt ár - Vísitala byggingakostnaðar	M-VBK		6,82%	-0,14%	7,00%	5,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Mitt ár - Launavísitala	M-LV	-	11,10%	7,06%	6,50%	5,90%	4,60%	4,30%	4,20%
Mitt ár - Vísitala íbúðaverðs	M-VÍ	-	11,73%	19,60%	8,00%	7,00%	5,00%	2,50%	2,50%
Mitt ár - Upps - Vísitala neysluverðs	M-VNV		1	1	1,027	1,0568	1,0853	1,1135	1,1414
Mitt ár - Upps - Vísitala byggingarkostnað	M-VBK		1	1	1,07	1,1235	1,1516	1,1804	1,2099
Mitt ár - Upps - Launavísitala	M-LV		1	1	1,065	1,1278	1,1797	1,2304	1,2821
Mitt ár - Upps - Íbúðaverð	M-VÍ		1	1	1,08	1,1556	1,2134	1,2437	1,2748
Lok árs - Vísitala neysluverðs	L-VNV		1,48%	2,10%	3,05%	2,80%	2,65%	2,55%	2,50%
Lok árs - Vísitala íbúðaverðs	L-VÍ		15,67%	13,20%	7,50%	6,00%	3,75%	2,50%	2,50%
Lok árs - Upps - Vísitala neysluverðs	L-VNV		1	1	1,0305	1,0594	1,0874	1,1152	1,143
Lok árs - Upps - Vísitala íbúðaverðs	L-VÍ		1	1	1,075	1,1395	1,1822	1,2118	1,2421
Þróun eignasafns									
Nýjar eignir		Íbúðir	115	53	124	198	193	135	25
Sala eigna		Íbúðir	-3	-2	-2	-2	-2	-2	0
Kaup eigna		Mkr	754	3.359	2.987	914	1.272	762	762
Nýframkvæmdir FB		Mkr	246	492	432	322	490	252	0
Kaup nýframkvæmd		Mkr		48	2.352	1.862	0	372	0
Kaupréttur nýframkvæmd		Mkr		356	162	905	2.335	2.207	0
Eignfært viðhald		Mkr	215	80	178	200	200	200	200
Annar eignfærður kostnaður - fast verðlag		Mkr	62	55	55	55	55	55	55
Lánshlutfall fyrir eignfært viðhald		-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Lánshlutfall kaupa og nýframkvæmdir		-	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%
Lánshlutfall sala		-	52%	49%	50%	50%	52%	53%	53%
Stærð eignasafns		Íbúðir	2.438	2.489	2.611	2.807	2.998	3.131	3.156
Mitt ár - Magnbreyting eignasafn		-	1,043	1,034	1,035	1,062	1,071	1,056	1,026
Lok árs - Upps - Magnbreyting eignasafn		-	1,000	1,021	1,071	1,151	1,230	1,284	1,295
Meðal markaðsverð í lok árs	L-VÍ	Mkr/íbú	23,6	31,3	33,6	35,7	37,0	37,9	38,9

Skýringar

- Allar upphæðir eru í milljónum króna og eru á verðlagi hvers árs nema annað komi fram í texta
- Blátt letur táknar forsendur, svart letur táknar afleiddar stærðir og rautt letur táknar útgönguspá núverandi árs
- Áætlun fyrir rekstur í lok ársins 2017 hefur verið uppfærð m.t.t. 9 mánaða uppgjörs félagsins, þróun umhverfis síðan þá og stöðu bókhalds um áramót
- Stækkun eignasafns er til og með árinu 2017 fjármögnuð að 66% hluta með lánum, 12% hluta með eiginfjárramlagi/ stofnstyrk frá Reykjavíkurborg en að 22% hluta með stofnstyrk frá ríki
- Til að halda jafnvægi í sjóðstreymi á áætlunartímabilinu er gert ráð fyrir að leiguverð FB hækki um 5,0% umfram vísitölu neysluverðs á miðju ári 2018.

REKSTUR

<u>Tekjur</u>		<u>Eining</u>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Leigutekjur	M-ÍV	Mkr	3.081	3.405	3.809	4.268	4.697	5.088	5.349
Aðrar tekjur	M-ÍV	Mkr	222	263	309	346	381	413	434
Tekjur Alls	M-ÍV	Mkr	3.303	3.668	4.118	4.614	5.078	5.500	5.783
<u>Kostnaður</u>									
Rekstur fasteigna	M-VNV	Mkr	-390	-383	-410	-448	-493	-534	-562
Viðhald	M-VNV	Mkr	-714	-795	-844	-922	-1.016	-1.100	-1.157
Fasteignagjöld		Mkr	-174	-220	-273	-339	-384	-418	-437
Vatns- og fráveitugjöld		Mkr	-142	-144	-173	-214	-243	-264	-276
Tryggingar	M-VBK	Mkr	-56	-56	-59	-64	-70	-76	-79
Laun og launatengd gjöld	M-LV	Mkr	-210	-266	-307	-345	-387	-426	-455
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	M-VNV	Mkr	-88	-96	-92	-101	-111	-120	-127
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	M-VNV	Mkr	-12	-27	-48	-53	-58	-63	-66
Vaxtagjöld, nettó	M-VNV	Mkr	-1.034	-1.076	-1.251	-1.390	-1.509	-1.622	-1.694
Alls		Mkr	-2.819	-3.064	-3.457	-3.876	-4.270	-4.623	-4.853
Afkoma fyrir verðbætur og matsbreytingu		Mkr	484	604	661	739	808	877	930
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		Mkr	1.518	1.680	1.912	2.129	2.316	2.499	2.625
Hagnaður fyrir fjármagnsliði/Tekjur		-	46,0%	45,8%	46,4%	46,1%	45,6%	45,4%	45,4%

Skýringar

- Í líkaninu er gert ráð fyrir að leigutekjur þróist í takt við vísitölu neysluverðs og magnbreytingu en þar að auki hækki leiguverð allra eigna um 5,0% umfram verðlag á miðju ári 2018.
- Leiguverð á markaði er nú að jafnaði um 40-60% hærra en hjá FB. Það er því nokkuð svigrúm til hækkunar leiguverðs hjá félaginu án þess að vera nærri markaðsleigu
- Í meðalleigutekjum hefur verið tekið tillit til vannýtingar húsnæðis vegna flutninga og viðhalds
- Gert er ráð fyrir að launakostnaður hjá Félagsbústöðum þróist í takt við umfang starfseminnar og launavísitölu
- Gert er ráð fyrir að fasteigna-, fráveitu og brunabótaiðgjöld þróist eins og kynnt hefur verið af borg og váttryggjanda
- Önnur gjöld eru áætluð sem hlutfall af tekjum hvers árs
- Gert er ráð fyrir að gjaldfært viðhald á hverju ári sé um 21% af tekjum hvers árs
- Gert er ráð fyrir að eignfært viðhald verði að jafnaði 200 milljónir á ári á verðlagi ársins 2017 og verði fjármagnað að fullu með lántöku
- Í áætlun er búið er að netta út allan VSK sem félagið getur fengið endurgreiddan
- Spennu gætir á byggingamarkaði en félagið bregst við með halda viðhaldsframkvæmdum í lágmarki meðan ástandið varir og beina orku sinni í að skipuleggja og undirbúa verkefni sem farið verður í þegar um hægist
- Gert er ráð fyrir að allar eignir félagsins séu fjárfestingaeygnir og því ekki áætlað fyrir afskriftum eigna

MATSBREYTINGAR OG EFNAHAGUR

Matsbreyting		Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Verðmæti eignasafns í upphafi tímabils	L-ÍV	Mkr	53.494	65.654	77.150	89.246	99.057	107.494	114.395
Breyting á eignasafni á tímabilinu	L-ÍV	Mkr	941	4.192	6.311	4.456	4.722	4.214	971
Verðmæti fyrir matsbreytingu	L-ÍV	Mkr	54.435	69.846	83.460	93.702	103.779	111.707	115.366
Verðmæti eftir matsbreytingu	L-ÍV	Mkr	65.654	77.150	89.246	99.057	107.494	114.395	118.226
Breyting á verðmæti eignasafns	L-ÍV	Mkr	12.160	11.496	12.097	9.810	8.437	6.901	3.831
Keyptar eignir		Mkr	-754	-3.763	-5.915	-4.165	-4.232	-3.992	-971
Nýframkvæmdir	L-ÍV	Mkr	-246	-492	-462	-362	-564	-297	0
Seldar eignir	L-ÍV	Mkr	59	63	67	71	74	76	0
Eignfært viðhald	LV	Mkr	-215	-80,0	-190	-225	-230	-236	-242
Annar eignfærður kostnaður	M-VBK	Mkr	-62	-55	-58,9	-61,8	-63,3	-64,9	-66,5
Matsbreyting fjárfestingaeigna		Mkr	10.942	7.169	5.537	5.068	3.421	2.386	2.551
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		Mkr	1.518	1.680	1.912	2.129	2.316	2.499	2.625
Vaxtagjöld	M-VNV	Mkr	-1.034	-1.076	-1.251	-1.390	-1.509	-1.622	-1.694
Verðbætur langtímalána	M-VNV	Mkr	-649	-676	-1.030	-1.308	-1.362	-1.456	-1.526
Matsbreyting fjárfestingaeigna		Mkr	10.942	7.169	5.537	5.068	3.421	2.386	2.551
Hagnaður		Mkr	10.777	7.097	5.168	4.499	2.866	1.807	1.956
Efnahagur í lok tímabils			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eigið fé		Mkr	32.712	39.808	44.977	49.476	52.343	54.150	56.106
Skuldir	L-VNV	Mkr	35.043	38.132	45.097	50.446	56.008	61.022	62.760
Eignir alls	L-ÍV	Mkr	67.754	77.940	90.074	99.922	108.350	115.172	118.866
Eiginfjárlutfall		-	48,3%	51,1%	49,9%	49,5%	48,3%	47,0%	47,2%

Skýringar

- Skuldir og efnahagur í lok árs 2017 eru áætluð út frá stöðu félagsins í 9 mánaða uppgjöri, þróun umhverfis síðan þá og stöðu bókhalds um áramót
- Skuldir félagsins vaxa með stækkun eignasafns, eignfærðu viðhaldi og hækkun verðlags, en minnka með afborgunum lána
- Gert er ráð fyrir að ný lán verði verðtryggð jafngreiðslulán til 45 ára
- Stofnframlög eru í áætlun færð sem vaxtalausar skuldir sem er í samræmi við IFRS staðla. Nýjar eignir eru því að fullu færðar sem skuldir í efnahag. Þetta hefur áhrif á eiginfjárstöðu félagsins þegar líður á áætlunartímann, þar sem öll stækkun eignasafns er fjármögnuð með stofnframlögum og lánnum
- Afborganir og vextir af núverandi lánasafni og nýjum lánnum voru framreiknaðir í lánahermun
- Hækkun á verðlagi fasteigna hefur jákvæð áhrif á eiginfjárlutfall félagsins. Þessa hækkun má að einhverjum hluta raungera í sjóðstreymi með því að selja lítið skuldsettar íbúðir, en það er ekki á dagskrá fyrr en unnið hefur verið á biðlistum. Hækkun á verðlagi fasteigna hefur líka þau áhrif að félagið þarf að greiða sífellt herra verð fyrir nýjar fasteignir við stækkun eignasafnsins og hærri fasteignagjöld af öllum eignum félagsins.

SJÓÐSTREYMI

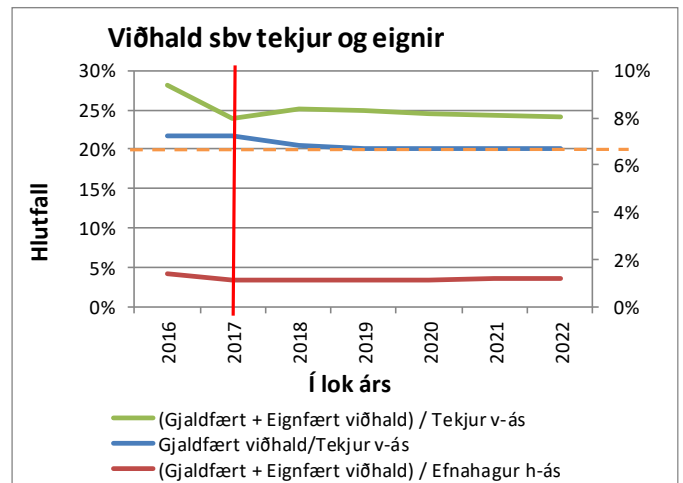
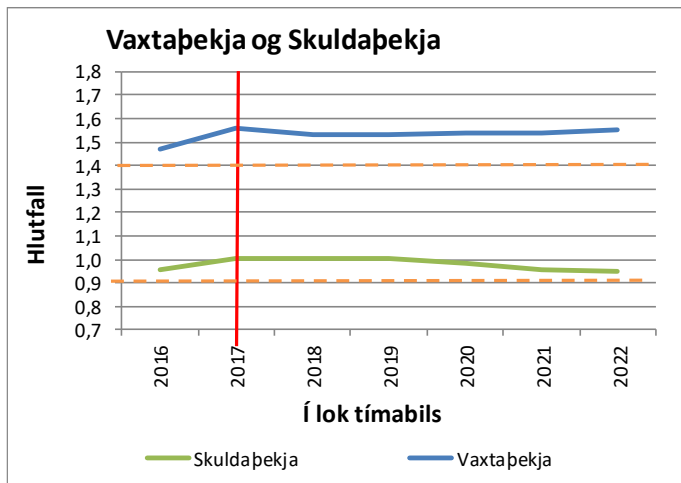
Sjóðstreymi	Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hagnaður fyrir fjármagnsliði (EBIT)	Mkr	1.518	1.680	1.912	2.129	2.316	2.499	2.625
Breyting á skammtímaskuldum/kröfum		4	0	0	0	0	0	0
Vaxtagjöld	Mkr	-1.022	-1.142	-1.251	-1.390	-1.509	-1.622	-1.694
Handbært fé frá rekstri	Mkr	500	538	661	739	808	877	930
Kaup eigna	Mkr	-754	-3.763	-5.915	-4.165	-4.232	-3.992	-971
Sala eigna	Mkr	59	63	67	71	74	76	0
Nýframkvæmdir	Mkr	-246	-492	-462	-362	-564	-297	0
Eignfært viðhald	Mkr	-215	-80	-190	-225	-230	-236	-242
Annar eignfærður kostnaður	Mkr	-62	-55	-59	-62	-63	-65	-67
Breyting á skammtímakröfum	Mkr	-7	0	0	0	0	0	0
Fjárfestingahreyfingar	Mkr	-1.225	-4.327	-6.560	-4.742	-5.016	-4.515	-1.280
Hlutfé/stofnframlag frá Reykjavíkurborg	Mkr	160	517	772	551	583	523	125
Stofnframlag frá Ríki	Mkr	0	948	1.416	1.010	1.069	958	228
Afborganir lána	Mkr	-554	-595	-659	-736	-853	-993	-1.068
Ný lán (Kaup, framkvæmd og eignf. viðhald)	Mkr	4.939	2.924	4.439	3.253	3.438	3.110	927
Breyting skamtímalána	Mkr	-2.213	-1.350					
Uppgreidd lán (íbúðasala)	Mkr	-10,7	-32	-33	-36	-37	-39	0
Fjármögnunarahreyfingar	Mkr	2.321	2.413	5.936	4.041	4.200	3.558	212
Breyting á handbæru fé	Mkr	1.597	-1.376	37	38	-9	-79	-137
Áætlað handbært fé í lok tímabils	Mkr	1.599	223	260	298	289	210	73

Skýringar

- Gert er ráð fyrir að hlutfjárframlag/stofnframlag vegna nettó stækkunar eignasafnsins komi frá eiganda og ríkissjóði
- Innborgað hlutfé/stofnframlag frá Reykjavíkurborg verði tæplega 3,1 milljarðar og ríflega 5,6 milljarðar frá ríki á tímabilinu 2018-2022
- Ekki er áætlað fyrir breytingum á skammtímakröfum/eignum á tímabilinu
- Að þessu gefnu verður breyting á handbæru fé í jafnvægi á tímabilinu 2018-2021 þegar það byrjar að gefa nokkuð eftir
- Í farvatninu er endurfjármögnun á óhagstæðum lánum félagsins sem, ef vel tekst til, mun lækka nokkuð greiðslubyrði lána og stuðla að enn betra jafnvægi í sjóðstreymi en hér kemur fram
- Sjóðstreymi félagsins er viðkvæmt fyrir breytingum á leiguverði, rekstrarkostnaði, stækkun eignasafns og lánskjörum
 - Ef leigutekjur félagsins minnka, bitnar það beint á handbæru fé ef ekki er gripið til mótvægisáðgerða
 - Aukning á gjaldfærðum viðhaldskostnaði hefur bein áhrif á handbært fé félagsins
 - Aukning á eignfærðum viðhaldskostnaði hefur langtímaáhrif á handbært fé vegna aukinnar lántöku sem skapar takmarkarkaðar nýjar tekjur en aukinn fjármagnskostnað
 - Stækkun eignasafns hefur neikvæð áhrif á sjóðstreymi þar sem nýjar dýrar íbúðir eru ósjálfbærar í útleigu
 - Breyting á vaxtakjörum og/eða lánstíma langtímalána hefur mikil áhrif á handbært fé félagsins

HELSTU MÆLIKVARÐAR ÚR REKSTRI

Mælikvarðar, kennitölur	Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Afborganir og vextir	Mkr	-1.576	-1.737	-1.910	-2.126	-2.362	-2.615	-2.762
Vaxtaþekja	-	1,47	1,56	1,53	1,53	1,54	1,54	1,55
Skuldaþekja	-	0,96	1,01	1,00	1,00	0,98	0,96	0,95
Eiginfjárhlutfall	-	48,3%	51,1%	49,9%	49,5%	48,3%	47,0%	47,2%
EBIT án gjaldfærðs viðhalds	Mkr	2.232	2.476	2.756	3.051	3.332	3.599	3.781
Vaxtagjöld	Mkr	1.034	1.076	1.251	1.390	1.509	1.622	1.694
Áætlað viðhald	Mkr	973	1.059	1.253	1.401	1.556	1.695	1.743
Sjálfbærni	-	1,11	1,16	1,10	1,09	1,09	1,09	1,10
Vaxtagjöld og afborganir % af tekjum	-	47,7%	47,3%	46,4%	46,1%	46,5%	47,5%	47,8%
Gjaldfært viðhald	Mkr	714	795	844	922	1.016	1.100	1.157
Eignfært viðhald	Mkr	215	80	190	225	230	236	242
Alls	Mkr	928	875	1.034	1.147	1.246	1.336	1.399
Gjaldfært viðhald/Tekjur v-ás	-	21,6%	21,7%	20,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
(Gjaldfært + Eignfært viðhald) / Tekjur v-ás	-	28,1%	23,9%	25,1%	24,9%	24,5%	24,3%	24,2%
Eignfært viðhald / Efnahagur	-	0,3%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
(Gjaldfært + Eignfært viðhald) / Efnahagur h-ás	-	1,4%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,2%	1,2%

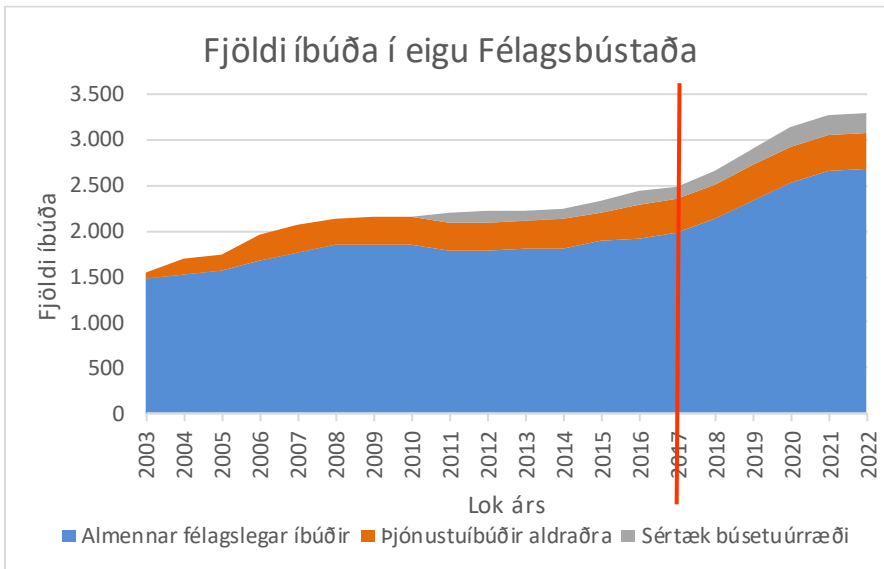


Skýringar

- $\text{Sjálfbærni} = (\text{EBIT} - \text{gjaldfært viðhald}) / ((\text{skuldir} / (40 \cdot 0,9)) + \text{vaxtagjöld})$
- Vaxtaþekja, skuldaþekja og sjálfbærni eru ofan viðmiðunarmarka sem eru 1,4; 0,9 og 1,1 á áætlunartímanum

ÞRÓUN EIGNASAFNS

Framundan er veruleg stækkun á íbúðasafni félagsins. Ef áætlunin gengur eftir mun fjöldi íbúða fara úr tæplega 2.500 íbúðaeiningum í lok árs 2017 í tæplega 3.200 íbúðar einingar í lok árs 2022. Þessi fjölgun eigna um ríflega 700 samsvarar um 30% stækkunar safnsins á 5 ára tímabili eða meira en 100 íbúðir á ári að meðaltali. Að stærstum hluta mun safnið vaxa með kaupum á íbúðum úr nýbyggingum. Það er nokkur breyting frá því sem verið hefur, en félagið hefur undanfarin ár að mestu treyst á kaup á notuðum íbúðum á markaði til að stækka eignasafn sitt. Gera má ráð fyrir íbúðir í nýbyggingum verði léttari í viðhaldi heldur en eldri eignir félagsins.

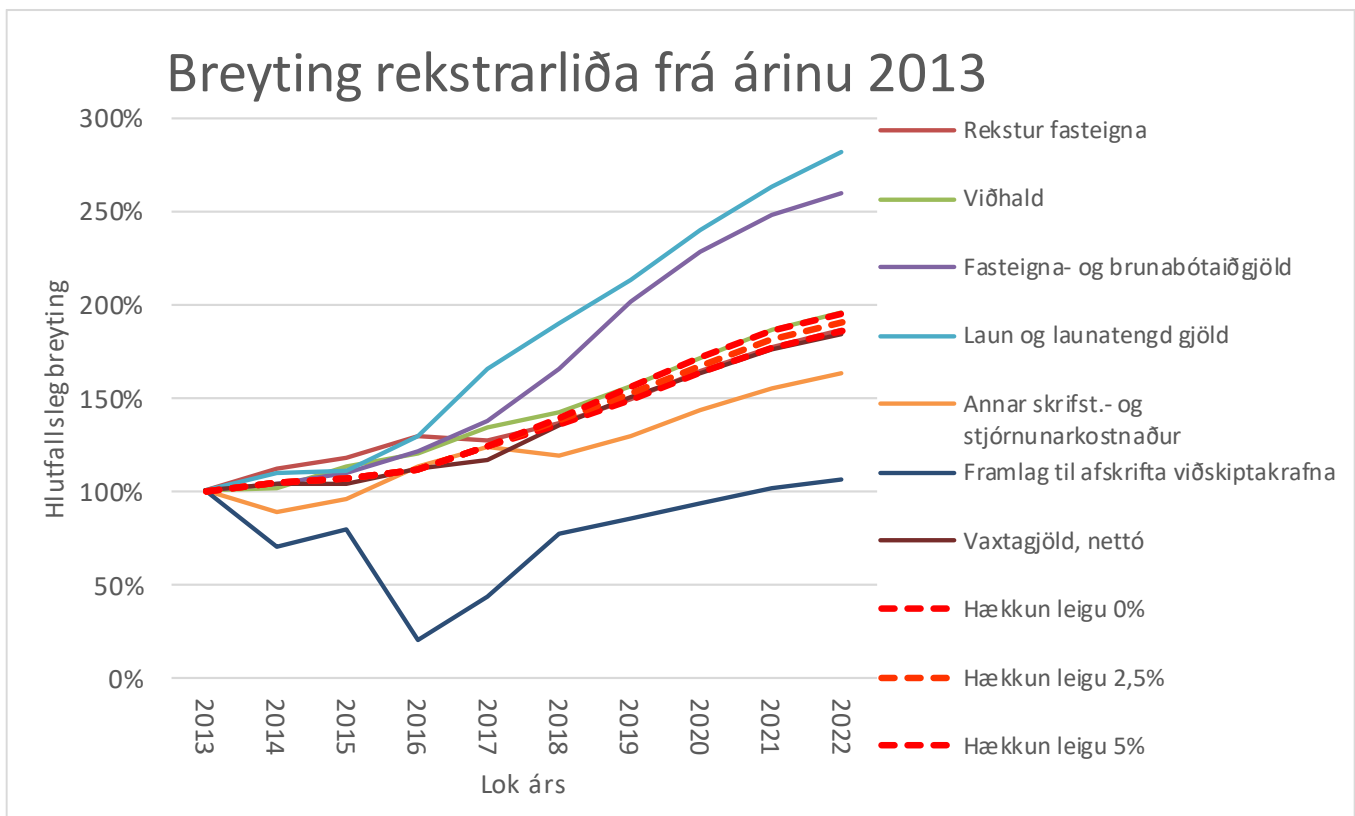


Í mannfjöldaspá fyrir Reykjavík er í miðspá gert ráð fyrir að fjölgun íbúa í Reykjavík verði um 0,9% á ári að jafnaði á tímabilinu. Hlutfallsleg fjölgun íbúða í safni Félagsbústaða er því nokkuð yfir hlutfallslegri fjölgun íbúa í sveitarfélaginu á tímabilinu. Það verður til þess að fjöldi íbúða á hverja 1.000 íbúa vex úr því að vera 19,9 íbúðir í lok árs 2017 í 24,3 íbúðir í lok árs 2022 sem jafngildir hækkingu á þessu hlutfalli um ríflega 20%.

		Raun	Áætlun						
Staða í lok tímabils		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Almennar félagslegar íbúðir	fjöldi	1.926	1.977	2.080	2.245	2.397	2.524	2.549	
Þjónustuíbúðir aldraðra	fjöldi	372	372	372	382	382	382	382	
Sértek búsetuúrræði	fjöldi	140	140	159	180	219	225	225	
Íbúðir samtals	fjöldi	2.438	2.489	2.611	2.807	2.998	3.131	3.156	
Mannfjöldi í Reykjavík	fjöldi þús	123,8	124,9	126,0	127,1	128,3	129,4	130,6	
Félagslegar íbúðir á 1000 íbúa	-	15,6	15,8	16,5	17,7	18,7	19,5	19,5	
Heildarfjöldi íbúða á 1000 íbúa	-	19,7	19,9	20,7	22,1	23,4	24,2	24,2	
Breyting frá fyrra tímabili									
Almennar félagslegar íbúðir	fjölgun	25	51	103	165	152	127	25	
Þjónustuíbúðir aldraðra	fjölgun	65			10				
Sértek búsetuúrræði	fjölgun	22		19	21	39	6		
Alls		112	51	122	196	191	133	25	

BREYTING Á LEIGUVERÐI

Að mati stjórnenda Félagsbústaða er nauðsynlegt að hækka leiguverð hjá félaginu um 5,0% á næsta ári til að reksturinn standi undir þeim skuldbindingum sem félagið hefur tekist á hendur og mun takast á hendur með stækkun eignasafns. Breytingar á ytra umhverfi kalla á þessa hækkun s.s. hækkun fasteignaverðs (og þar með fasteigna- og brunabótaiðgjalda), hækkun launakostnaðar og ósjálfbærrar útleigu á nýjum eignum. Á grafinu hér að neðan er teiknuð upp þróun helstu rekstrarliða FB frá árinu 2013. Þar kemur fram að allir rekstrarliðir félagsins hafa hækkað umfram tekjur árunum 2013-2017 nema „Annar skrifstofu og stjórnunarkostnaður“, „Framlag til afskrifta viðskiptakrafna“ og vaxtagjöld.



Samkvæmt samþykktum Félagsbústaða hf á rekstur félagsins að vera sjálfbær. Það lítur út fyrir að reksturinn standi undir skuldbindingum á árinu 2017 en verði leiguverð ekki hækkað frekar stefnir í að hann verði ósjálfbær á hverju ári á frá og með árinu 2018. Sjóðstreymi frá rekstri mun þá ekki ná að standa undir þeim skuldbindingum sem félagið hefur tekist á hendur og mun takast á hendur með þeirri stækkun eignasafns sem ofangreind áætlun felur í sér. Verðbólga umfram spá myndi hafa jákvæð áhrif á sjóðstreymi félagsins þar sem tekjur eru tengdar vísitölu neysluverðs.

Taflan hér að neðan sýnir áætluð áhrif hækkunar leiguverðs á sjóðstreymi félagsins. Ef aðrar forsendur eru samkvæmt skilgreindri sviðsmynd áætlunarinnar, en leiguverð er hækkað um 5,0% á miðju ári 2018, mun sjóðstreymi vera samanlagt í jafnvægi árin 2018 til 2022.

Sjóðstreymi s.b.v. breytingu leiguverðs	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hækkun leigu 0%	1.597	-1.376	-63,6	-184,2	-252,5	-343,5	-414,7
Hækkun leigu 2,5%	1.597	-1.376	-13,3	-73,7	-131,1	-211,9	-276,5
Hækkun leigu 5%	1.597	-1.376	36,9	38,2	-8,7	-79,3	-137,1
Hækkun leigu 7,5%	1.597	-1.376	87,1	151,5	114,8	54,5	3,4