Fjárhagsáætlun Félagsbústaða 2027-2031

Borgarráð 30. október 2026

Félagsbústaðir og samfélagslegt hlutverk

Örugg heimili skapa stöðugleika í lífi fólks



3.208

heimili í félagslegu leiguhúsnæði

Öll hverfi

Dreifing eigna styður við fjölbreytileika og inngildingu

Fyrir fólk sem hefur takmarkaða möguleika á almennum húsnæðismarkaði

Einstaklingar og fjölskyldur, fatlað fólk, aldraðir og heimilislaust fólk



FÉLAGSBÚSTAÐIR

Náið samstarf og samvinna

Reykjavíkurborg

Eigandi félagsins.
Eigandastefna RVK.
Húsnæðisáætlun .

Velferðarsvið

Metur umsóknir og húsnæðisþörf.
Úthlutar félagslegu leiguhúsnæði.

Félagsbústaðir

Eiga og reka húsnæðið.
Sinna viðhaldi og leigjendaþjónustu eftir úthlutun.

Leigjendur, húsfélög, verktakar og þjónustuaðilar eru mikilvægir samstarfsaðilar.



FÉLAGSBÚSTAÐIR

Starfsemin í samhengi

Við erum fyrirtæki með sérþekkingu á fasteignum og félagslegu leiguhúsnæði

- **Kaup og uppbygging**
- **Rekstur og útleiga íbúða**
- **Viðhald og endurbætur**
- **Þjónusta við leigjendur**

→

Heimili og húsnæðisöryggi

Öryggi, gæði
og stöðugleiki

Eignasafnið

Íbúðir í húsum
í fullri eigu
félagsins og í
dreifðri eign

Gildi félagsins: Samvinna, virðing og þjónusta



FÉLAGSBÚSTAÐIR

Gildandi Stefnuáherslur

Samfélag	Jöfnuður, húsnæðisöryggi og dreifing heimila milli hverfa.
Leigjendur	Félagsleg aðlögun, aðgengi og þjónusta sem byggir á virðingu.
Mannauður	Góð vinnuaðstaða, jafnrétti og jöfn tækifæri.
Umhverfi	Minni loftslagsáhrif og ábyrg orkunotkun í fasteignarekstri.
Stjórnarhættir	Fyrirtækjamenning, fagleg samskipti við eiganda og birgja.

Heimsmarkmið

10 **Aukinn jöfnuður**

11 **Sjálfbærar borgir og samfélög**



FÉLAGSBÚSTAÐIR

Sjálfbærni í grunnrekstri félagsins

Samfélagslegt hlutverk byggir á rekstri sem stendur til lengri tíma

Félagsleg sjálfbærni

Viðráðanleg leiga og örugg heimili styðja við lífsgæði og þátttöku í samfélaginu.

Fjárhagsleg geta

Sjálfbær rekstur stendur undir skuldbindingum og viðheldur getu félagsins.

Umhverfisábyrgð

Viðhald, orkunýtni og ábyrg nýting auðlinda draga úr umhverfisáhrifum.

Fjárhagsleg sjálfbærni:
Veltufé frá rekstri standi undir afborgunum langtímalána.



Félagslegar leigueiningar Félagsbústaða

3.208

félagslegar leigueiningar

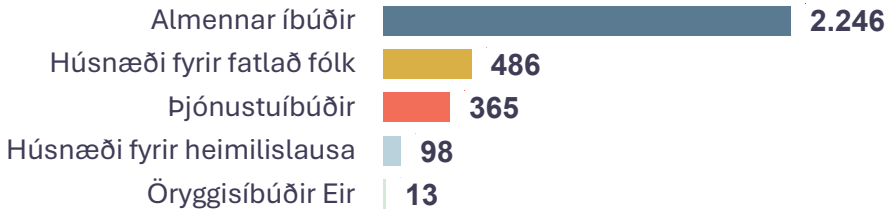
Þar af 95 í eigu annarra

Staða 7. október 2026

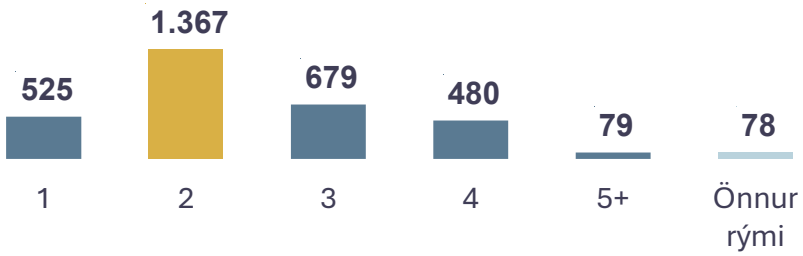
3.103 leigueiningar í eigu FB



Úthlutunarflokkar



Herbergjafjöldi





Dreifing og samanburður

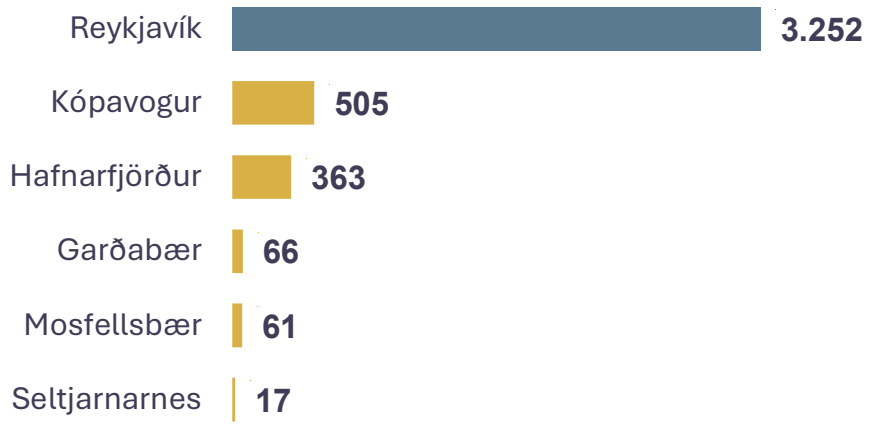
Dreifing eftir póstnúmerum

Póstnr.	Einingar	Íbúðir HMS	Hlutfall
101	307	8.333	3,7%
102	8	2.245	0,4%
103	25	1.755	1,4%
104	394	4.924	8,0%
105	480	9.223	5,2%
107	130	4.073	3,2%
108	250	5.654	4,4%
109	327	4.240	7,7%
110	378	5.613	6,7%
111	375	3.753	10,0%
112	319	6.653	4,8%
113	215	3.572	6,0%
116	0	184	0,0%

Félagslegar leigueiningar / íbúðir í sama póstnúmeri

Reykjavík alls nálægt 5% viðmiði

Félagslegt leiguhúsnæði í sveitarfélögum



Skráðir leigusamningar · HMS, október 2026

Samningafjöldi er ekki talning einstakra íbúða.

Heimildir: FB og HMS.



Leiga FB og markaðsleiga

Gildir leigusamningar í desember 2025 · Reykjavík

33,6%

lægri meðalmánaðarleiga í samanburði HMS

Meðalmánaðarleiga á samning



Nýrri samningar 2026 og ítarlegri samanburður í fylgiskýrslu

Heimild: HMS. Almennur markaður án FB og óhagnaðardrifinna leigusala.



FÉLAGSBÚSTAÐIR

Helstu áskoranir og óvissa

Regluverk

Nýtt frumvarp ráðherra húsnæðismála um bann við mánaðarlega vísitölutengingu

Framlög

Eiginfjárframlög Reykjavíkurborgar

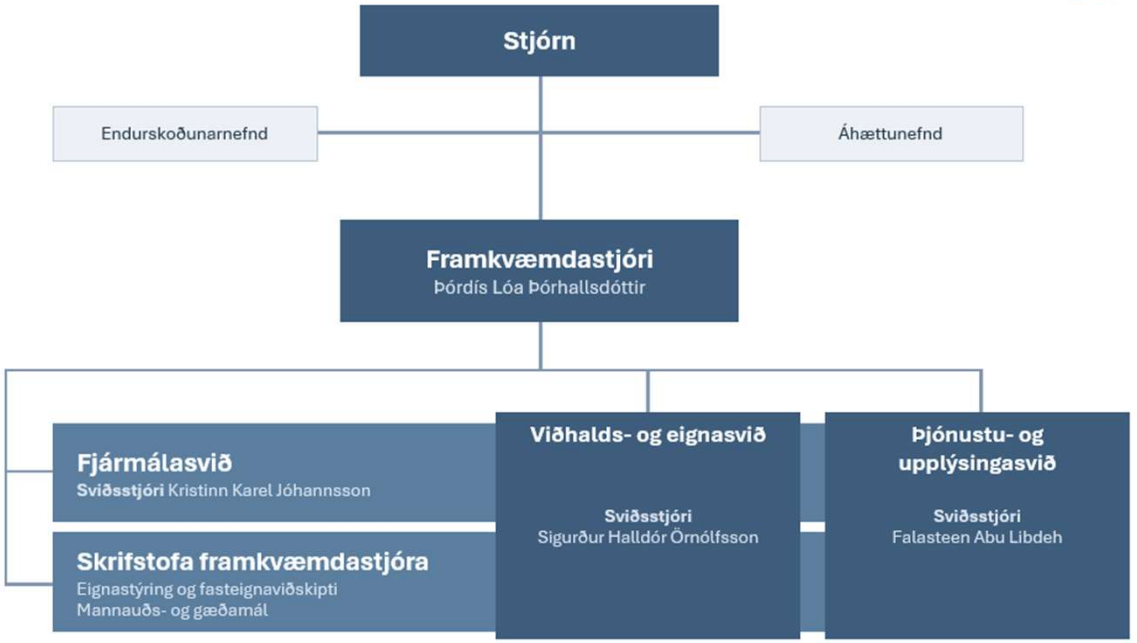
Markaðsaðstæður

Húsnæðismarkaður, verðbólga og vextir



FÉLAGSBÚSTAÐIR

Stjórnskipulag Félagsbústaða hf.





Um fjárhagsáætlun og forsendur hennar 2027 - 2031

Helstu forsendur áætlunarinnar sem ekki koma frá Reykjavíkurborg:

- Stöðugildi verði stöðug, 29–30, á tímabilinu.
- Milliflutningar íbúa innan kerfis takmarkist við 25% úthlutana íbúða.
- Fasteignaverð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu hækki um 3,5% árið 2027.
- Vaxtakjör nýrra verðtryggðra lána 2027 verði 4,00%, sambærileg kjörum félagsins hjá HMS í dag.

Rekstrartekjur 2027 eru áætlaðar tæplega 8.518 m.kr., aukning um 6,7%.

Fjárútgjöld 2027 skiptast í:

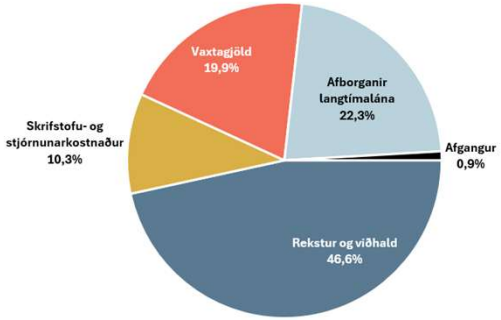
- Rekstur og viðhald eignasafns 3.969 m.kr.
- Skrifstofu- og stjórnunarkostnað 874 m.kr.
- Vaxtagjöld 1.695 m.kr.
- Afborganir langtímalána 1.898 m.kr.

Reiknaðir liðir 2027 sem hreyfa ekki handbært fé:

- Matsbreyting fjárfestingareigna 5.706 m.kr.
- Afskrift eigna til eigin nota -17 m.kr.
- Verðbætur langtímalána -3.004 m.kr.

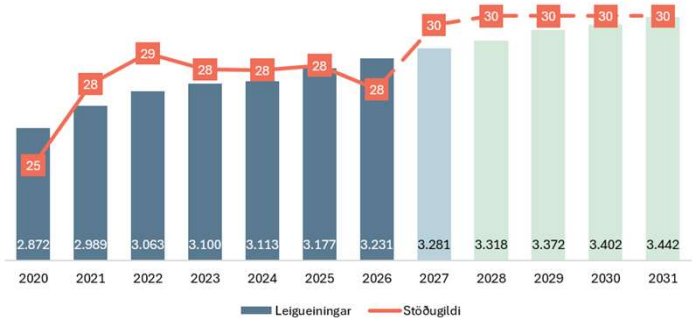
Rekstrarniðurstaða ársins er áætluð 4.683 m.kr.

Skipting tekna ársins 2027 eftir útgjöldum



Félagið verður fjárhagslega sjálfbært ár hvert á áætlunartímabilinu.

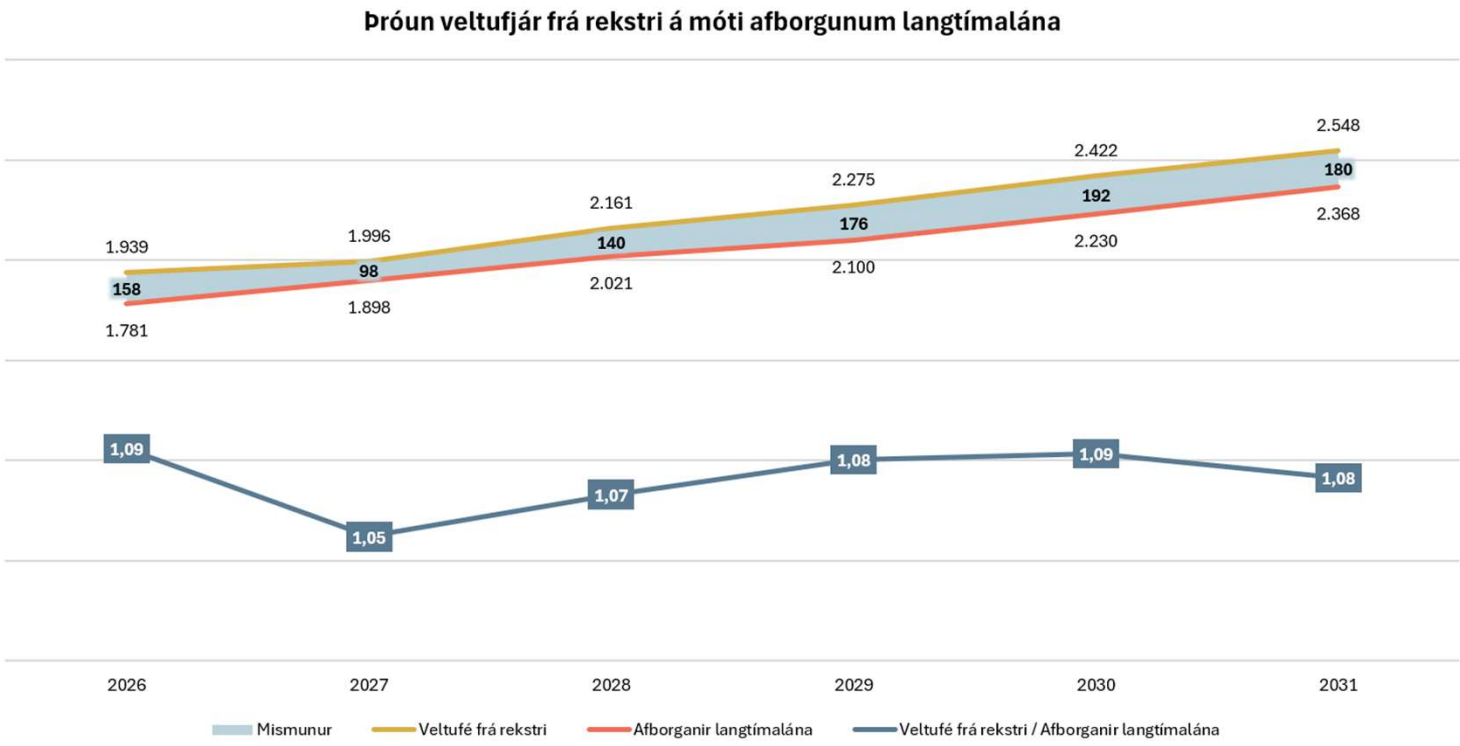
Þróun leigueininga og stöðugilda hjá Félagsbústöðum



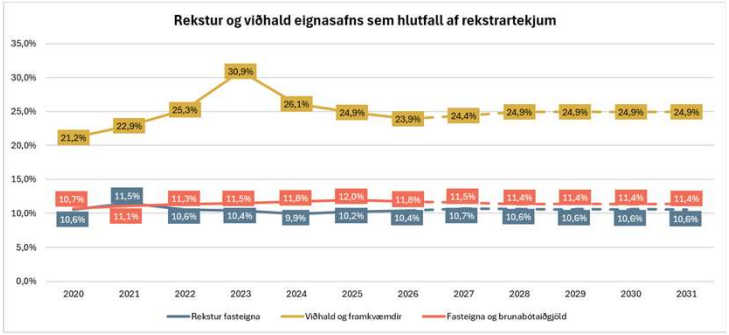
Leigueiningum fjölgar úr 3.281 árið 2027 í 3.442 árið 2031 en stöðugildi haldast í um 30.

Sjálfbærni á áætlanatímabilinu

- Hér til hliðar má sjá þróun veltufjár frá rekstri á móti afborgunum langtímalána á hverju ári
- Gert er ráð fyrir að félagið sé fjárhagslega sjálfbært öll árin
- Ekki er gert ráð fyrir hækkun leiguverðs umfram verðlag á áætlunartímabilinu
- Gert er ráð fyrir eignfjárframlögum sem nema 1.552 m.kr.



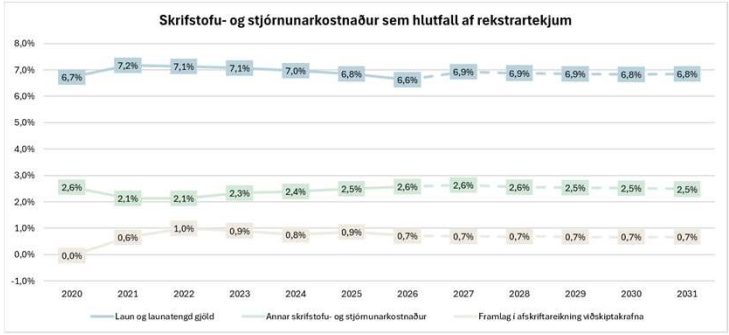
Útgjöld, lánagreiðslur og sjálfbærni 2020–2031



24,4–24,9%

Viðhald og framkvæmdir af tekjum 2027–2031.

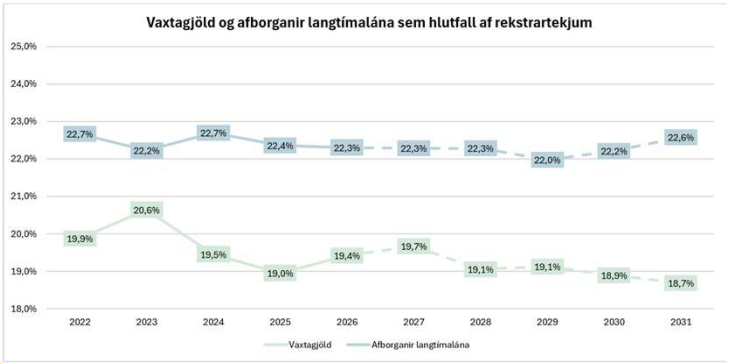
Rekstur fasteigna 10,6% og fasteignagjöld 11,4% að meðaltali.



6,9% í laun

Áætlað hlutfall af tekjum 2027–2031.

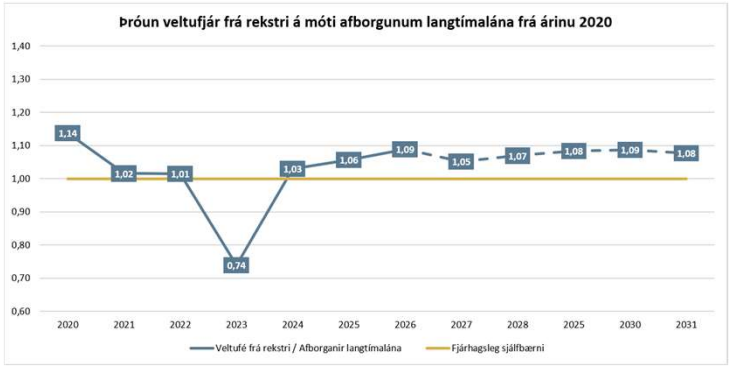
Annar skrifstofukostnaður 2,55% og framlag í afskriftareikning um 0,7%.



19,1% vextir

Meðaltal af tekjum á áætlunartímabilinu.

Afborganir langtímalána 22,3% að meðaltali.



Yfir 1

Veltufé frá rekstri á móti afborgunum langtímalána.

Yfir sjálfbærniviðmiði á áætlunartímabilinu. Undir 1 árið 2023.



FÉLAGSBÚSTAÐIR

Fjárfestingaráætlun 2027–2031

Kaup á íbúðum

60 íbúða fjölgun árið 2027, að jafnaði 44 á ári.

Nær eingöngu með kaupréttarsamningum. Margar nýjar íbúðir á Höfðanum.

Áætluð sala 15 íbúða á tímabilinu.

Nýbyggingar

23 íbúðir fyrir fatlað fólk í 3 stakstæðum húsum víðsvegar um borgina 2027–2031.

Auk þess allt að 15 íbúða fjölgun í fjölbýlishúsum félagsins.

Eignfært viðhald

425 m.kr. árið 2027.

Endurbætur fasteigna og standsetning nýkeyptra íbúða.

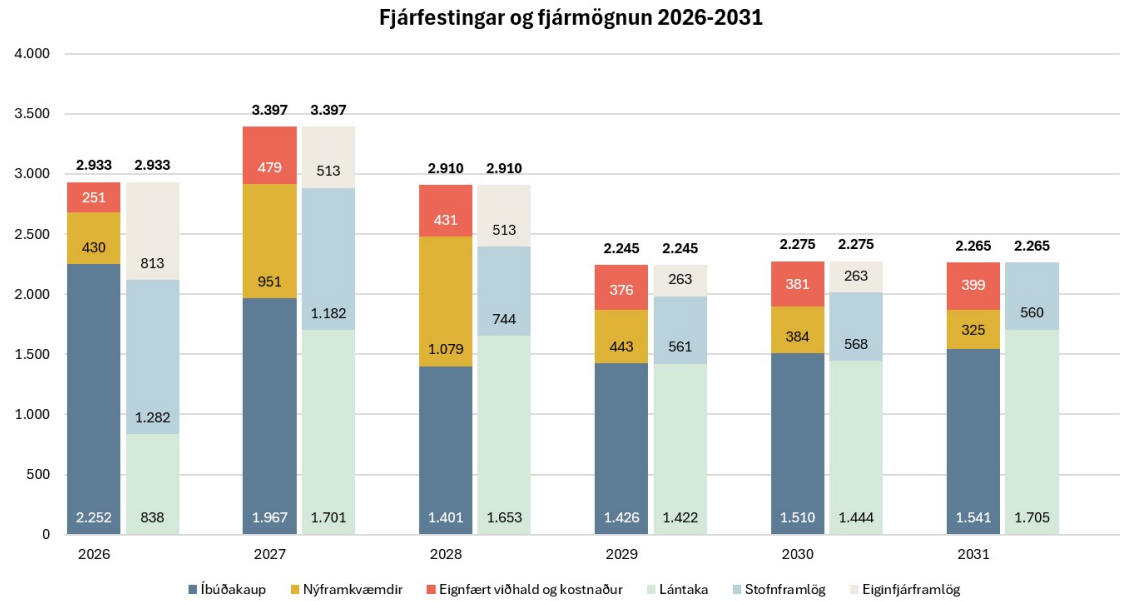
Um 3.442 íbúðir í eigu og umsjá í lok tímabilsins, að öðru óbreyttu.

Stefnt að um 5% hlutfalli félagslegra íbúða í hverfum borgarinnar. Hlutfallið í dag er 5,3%.



Fjárfestingar og lántökuáætlun 2027 - 2031

- Fjárfestingar á árinu 2027 eru áætlaðar 3.397 m.kr.
- Áætlað er að fjármögnun fjárfestinga verði mætt með
  1.701 m.kr. lántöku og 1.182 m.kr.
  stofnframlögum frá ríki og borg
- Heildarfjárfestingaráætlun 2027 til 2031 nemur 13.092 m.kr.
- Áætlaðar lántökur á tímabilinu nema 11.702 m.kr. en þarf af eru 3.777 m.kr. vegna endurfjármögnunar.
- Áætluð stofnframlög nema 3.615 m.kr.
- Áætluð eiginfjárframlög nema 1.552 m.kr.



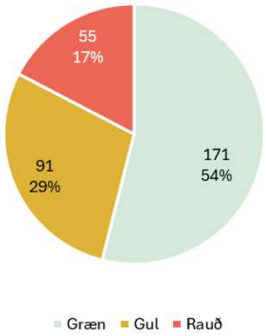


Viðhaldsáætlun 2027 - 2031

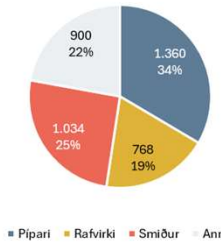
Áætlað er að verja 2.078 m.kr., eða 24,4% rekstrartekna 2027, til viðhalds og framkvæmda, en það er rúmlega 1,7% af brunabótamati allra eigna

- **Standsetningar milli leigjenda:** að jafnaði **317 íbúðir á ári**, sem kosta **571 m.kr.** árið 2027. Íbúðum er skipt í grænar, gular og rauðar eftir ástandi og kostnaði
- **Viðhald íbúða í búsetu:** árlega er áætlað að félagið fái **4.193 erindi** frá leigjendum, þar af eru **131 erindi** umfangsmeiri í kostnaði og tíma. Áætlaður kostnaður árið 2027 er **390 m.kr.**
- **Viðhald og endurbætur sameigna:** áfram verður lögð áhersla á ytra og innra byrði sameigna í húsum sem eru að fullu í eigu félagsins. Árið 2027 eru **355 m.kr.** gjaldfærðar sem viðhald og **290 m.kr.** sem endurbætur (liðurinn Annað). Að auki eru endurbætur að fjárhæð **410 m.kr.** eignfærðar og tilheyra fjárfestingum.
- **Framkvæmdir húsfélaga:** áætlaðar **473 m.kr.** árið 2027. Því fylgir talsverð óvissa þar sem ákvarðanir eru teknar af húsfélögunum, rúmlega **1.400** talsins, sem félagið á aðild að
- **Þróun til 2031:** hlutfall viðhalds af rekstrartekjum verður tæp **25%** út tímabilið, úr **2.078 m.kr.** árið 2027 í **2.616 m.kr.** árið 2031

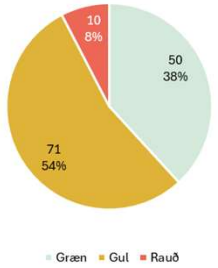
Standsetningar milli leigjenda - Skipting íbúða



Beiðnir frá þjónustuborði - Skipting eftir tegund

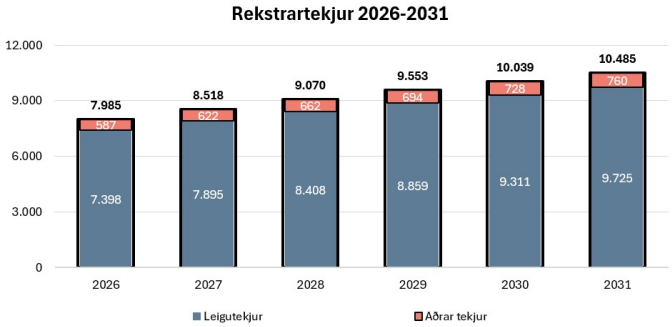


Viðhaldsverkefni íbúða í búsetu - Skipting íbúða





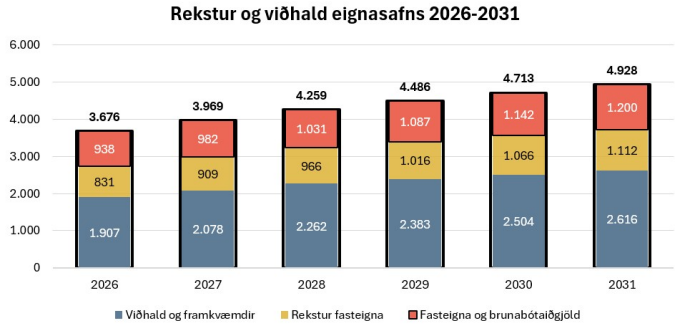
Rekstur 2027–2031



6,7% aukning

Rekstrartekna árið 2027.

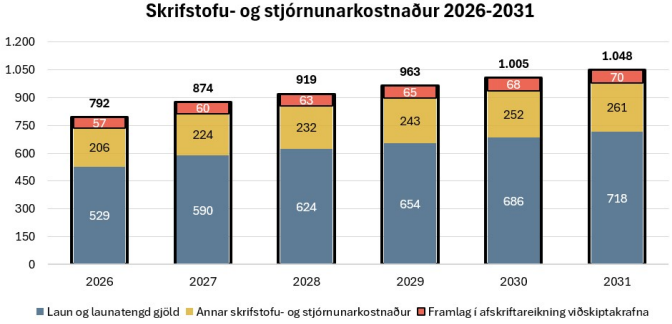
Rúmlega 5% aukning að jafnaði á ári eftir það.



8,0% aukning

Reksturs og viðhalds árið 2027.

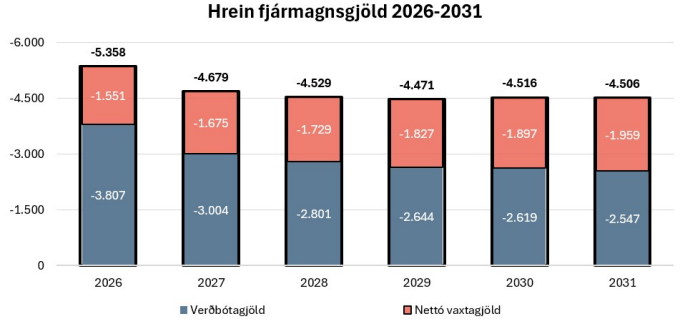
Að jafnaði 5,5% árleg aukning næstu ár.



10,4% aukning

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaðar 2027.

Tæplega 5% árlega eftir það. Laun vega mest.



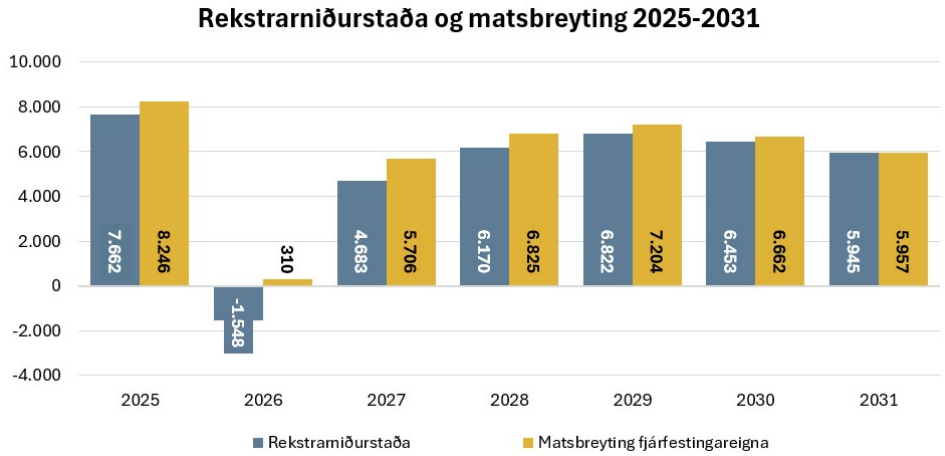
1.675 m.kr.

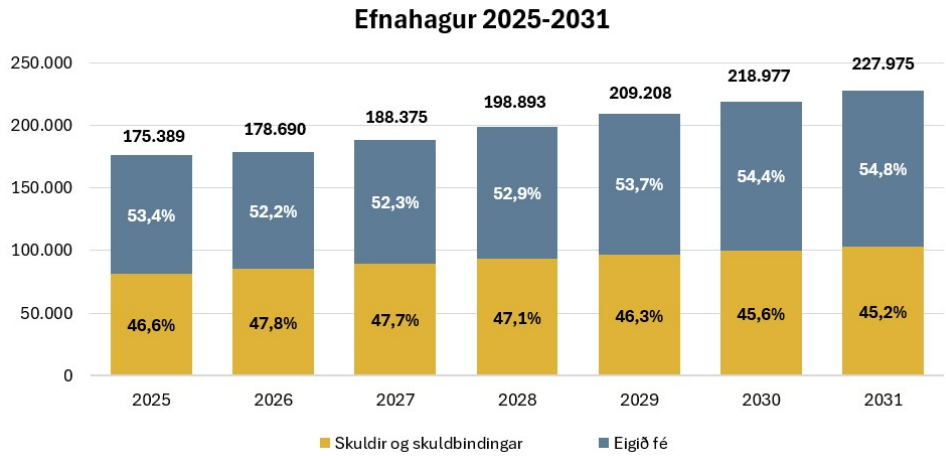
Nettó vaxtagjöld 2027, eða 19,6% af rekstrartekjum.

Aukast með lántöku og verðbólgu.



Rekstrarniðurstaða og efnahagur





- Útkomuspá ársins 2026 gerir ráð fyrir neikvæðri rekstrarniðurstöðu um 1.548 m.kr.
- Allt áætlunartímabilið er gert ráð fyrir jákvæðri rekstrarniðurstöðu. Hún er þó öll komin til vegna matsbreytinga fjárfestingareigna.

- Áætlun gerir ráð fyrir hóflegum vexti á eignum félagsins.
- Eiginfjárhlutfall félagsins er áætlað 52,3% í lok árs 2027 og hækkar í 54,8% í lok árs 2031.



Sjálfbærni á áætlanatímabilinu

- Hér til hliðar má sjá þróun veltufjár frá rekstri á móti afborgunum langtímalána á hverju ári
- Gert er ráð fyrir að félagið sé fjárhagslega sjálfbært öll árin
- Ekki er gert ráð fyrir hækkun leiguverðs umfram verðlag á áætlunartímabilinu
- Gert er ráð fyrir eignfjárframlögum sem nema 1.552 m.kr.

