



Borgarráð  
Ráðhús Reykjavíkur  
Tjarnargata 11  
101 Reykjavík

***Tillaga um hækkun leiguverðs Félagsbústaða um 5% frá 1. júlí 2017.***

Á fundi velferðarráðs þann 18. maí 2017, var lögð fram að nýju tillaga um hækkun leiguverðs Félagsbústaða um 5% umfram hækkun vegna vísitölu og verðbólgu.

Tillagan var samþykkt með fjórum samhljóða atkvæðum.

Tillagan er svohljóðandi:

Á grundvelli meðfylgjandi greinargerðar frá framkvæmdastjóra Félagsbústaða hf. er lagt til að leiguverð hjá Félagsbústöðum hækki um 5% frá 1. júlí 2017.

Þetta er hér með sent borgarráði til samþykktar.

Virðingarfyllst,

Regína Ásvaldsdóttir  
sviðsstjóri

Hjálagt:

Tillaga um hækkun á leiguverði hjá Félagsbústöðum hf ásamt greinargerð og fylgigögnum.  
Bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins og fulltrúa Framsóknar og flugvallarvina vegna tillögunar frá fundi velferðarráðs þann 18. maí 2017.





Lagt fyrir fund velferðarráðs 4. maí 2017

Lagt fram að nýju fyrir fund velferðarráðs þann 18. maí 2017

### *Tillaga um hækkun á leiguverði hjá Félagsbústaðum hf.*

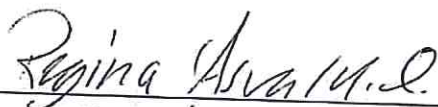
Á grundvelli meðfylgjandi greinargerðar frá framkvæmdastjóra Félagsbústaða hf. er lagt til að leiguverð hjá Félagsbústaðum hækki um 5% frá 1. júlí 2017.

#### **Greinargerð**

Á 299. fundi velferðarráðs þann 1. desember 2016 var lögð fram tillaga Félagsbústaða hf. um hækkun leiguverðs um 5%. Afgreiðslu tillögunnar var frestað.

Í greinargerð Félagsbústaða með tillögunni kemur fram að eitt af grunnmarkmiðum Félagsbústaða samkvæmt samþykktum félagsins er að rekstur þess sé sjálfbær. Ársreikningur félagsins fyrir árið 2016 liggur nú fyrir og kemur fram að rekstur félagsins standi ekki undir afborgunum lána á árinu 2016. Að mati framkvæmdastjóra Félagsbústaða bendir allt til þess að rekstrarniðurstaða félagsins verði sífellt verri á komandi árum verði ekki gripið til aðgerða.

Tekjur af eldri og minna skuldsettum eignum félagsins duga ekki lengur til að greiða niður leigu af nýjum skuldsettum eignum félagsins. Á sama tíma gefur lengd biðlista eftir félagslegu húsnæði tilefni til að stækka eignasafnið og í farvatninu eru kaupsamningar þar sem félagið skuldbindur sig til að kaupa íbúðir í nýbyggingum á lóðum sem úthlutað er af Reykjavíkurborg.

  
Regína Ásvaldsdóttir  
sviðsstjóri





**Bókun fulltrúa Samfylkingarinnar, Bjartrar Framtíðar, Vinstri grænna og áheyrnarfulltrúa Pírata frá fundi velferðarráðs þann 18. maí 2017 vegna tillögu um hækkun leiguverðs Félagsbústaða.**

Fulltrúar Samfylkingarinnar, Bjartrar Framtíðar, Vinstri grænna og áheyrnarfulltrúi Pírata leggja fram eftirfarandi bókun:

Félagsbústaðir sendu velferðarráði erindi í lok árs 2016 til þess að benda á að rekstrartekjur félagsins stæðu ekki undir skuldbindingum. Nauðsynlegt væri að hækka leigu félagsins um 5% því að þó að hagnaður bókfærist á starfseminna felst hún í hækkun á fasteignamati eigna félagsins og skapar því ekki tekjur nema til standi að selja eignir. Stefna borgarinnar er hinsvegar að fjölga félagslegum leiguíbúðum til að bregðast við fjölgun á biðlistum eftir félagslegu leiguhúsnæði.

Velferðarráð ákvað á þeim tíma að fresta hækkun á leigu Félagsbústaða þar sem breytingar á ákvörðun leiguverðskerfis Félagsbústaða og breyting á húsnæðisbótalögum auk reglna um sérstakan húsnæðisstuðning kölluðu á sérstaka vöktun til að fá yfirsýn yfir heildaráhrif umfangsmikilla kerfisbreytinga sem staðið hafa yfir frá áramótum.

Velferðarráð samþykkir nú að vísa þessari tillögu til borgarráðs, en samþykkir um leið mótvægisáðgerðir þannig að hækkun leigu bitni ekki á leigutökum Félagsbústaða. Áðgerðirnar fela í sér að Reykjavíkurborg styðji fjárhagslega við Félagsbústaði í formi sérstaks húsnæðisstuðnings til leigjenda. Þessar áðgerðir fela í sér hækkun frítækjumarks um 8,8%. Auk þess er stuðull hækkaður úr 0.9 í 1.0. Það þýðir að fyrir hverja 1.000 kr sem ríkið greiðir, greiðir sveitafélagið 1.000 kr á móti í sérstakan húsnæðisstuðning í stað 900 kr áður. Þessi breyting gagnast einna helst einstaklingum en kerfisbreytingin bitnaði einna helst á þeim. Einnig leggur ráðið til að hámarksfjárhæð samanlagðra húsnæðisbóta hækki úr 82.000 kr. í 90.000 kr. þannig að þeir sem nú þegar fá hámarks stuðning fái einnig hækkun en í þeim hópi eru einkum stærri fjölskyldur þar sem mörg börn eru á heimili.

Með því að hækka sérstakan húsnæðisstuðning til leigjenda Félagsbústaða og á almennum markaði forgangsraðar Reykjavíkurborg fé til þeirra sem verst standa á húsnæðismarkaði. Hækkun sérstaks húsnæðisstuðnings gagnast einnig þeim sem leigja hjá félagasamtökum og á almennum leigumarkaði. Sá hópur sem greiðir hvað hæst hlutfall af tekjum sínum í húsnæði er einmitt sá hópur sem leigir á almennum markaði.

Velferðarráð samþykkir að vísa þessum tillögum til borgarráðs en leggur jafnframt mikla áherslu á að samhliða hækkuninni verði mótvægisáðgerðirnar samþykktar þannig að hægt sé að koma til móts við leigjendur Félagsbústaða.



Reykjavík 26. apríl 2017

Velferðarráð Reykjavíkur  
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík  
Bt: Ilmur Kristjánsdóttir

Félagsbústaðir kynntu þann 28. október 2016 fyrir borgaráði 5 ára áætlun félagsins fyrir tímabilið 2017-2021 byggt á útgönguspá fyrir árið 2016. Þar lýsa stjórnendur og stjórn félagsins áhyggjum af þróun viðskiptaumhverfis á rekstur félagsins og að það stefni í að rekstur þess verði ósjálfbær á árinu 2016. Mat stjórnenda FB er að nauðsynlegt sé að hækka leiguverð félagsins um 5-7% í upphafi árs 2017 til að reksturinn verði sjálfbær á árinu 2017.

Félagið lagði formlega til við velferðarráð á fundi þess 1. des 2016 að leiguverð félagsins yrði hækkað um 5% samhliða breytingum á leiguverðskerfi félagsins í febrúar 2017. Velferðarráð hafnaði þessari beiðni félagsins m.a. á grundvelli þess að breytingar voru á sama tíma gerðar á almenna og sérstaka húsnæðisbótakerfum. Félagið seinkaði í kjölfarið hækkun leiguverðs í áætlunum sínum fram á mitt ár 2017.

Eitt af grunnmarkmiðum Félagsbústaða samkvæmt samþykktum félagsins er að rekstur þess sé sjálfbær. Ársreikningur Félagsins fyrir árið 2016 liggur nú fyrir og er hann í stórum dráttum í samræmi við útgönguspá 5 ára áætlunar, heldur lakari þó. Rekstur félagsins stendur ekki undir afborgunum lána á árinu 2016 og reksturinn því tæplega sjálfbær. Verði ekki gripið til aðgerða bendir allt til að rekstrarniðurstaða félagsins verði sífellt verri á komandi árum og reksturinn langt frá því að vera sjálfbær.

Lítið svigrúm er til að lækka kostnað í rekstri félagsins nema að minnka viðhald eigna. Það er skammgóður vermir, því minnkandi viðhald eigna rýrir með tímanum ástanda þeirra og getu til tekjuöflunar. Aðra kostnaðarliði í rekstri félagsins er erfitt að hreyfa s.s. fasteignagjöld, lögboðnar tryggingar og annan rekstrarkostnað fasteigna.

Stækkun eignasafns undanfarið hefur líka bitnað á rekstri félagsins. Leiguverð hjá félaginu stendur engan veginn undir rekstri og afborgunum á nýkeyptum og skuldsettum eignum. Tekjur af eldri og minna skuldsettum eignum félagsins duga ekki lengur til að greiða niður leigu af nýjum skuldsettum eignum félagsins.

Á sama tíma gefur lengd biðlista tilefni til að stækka eignasafnið og í farvatninu eru kaupsamningar þar sem félagið skuldbindur sig til að kaupa íbúðir í nýbyggingum á lóðum sem úthlutað er af Reykjavíkurborg. Í því umhverfi sem félagið starfar í er stækkun eignasafns að stærstum hluta fjármögnuð með lánum. Breytingar á fjármögnunarumhverfi gera það hinsvegar að verkum að hagstæð lán frá Íbúðalánasjóði standa ekki lengur til boða, félagið fær stofnstyrki frá ríki og sveitarfélagi en þarf að sækja lánsfé úr öðrum áttum.

Félagið hefur á síðustu misserum sótt hagstætt lánsfé til Lánasjóðs Sveitarfélaga til að fjármagna stækkun eignasafns, enda hafa mælikvarðar í rekstri verið innan þeirra marka sem fjármálaskrifstofa Reykjavíkurborgar setti sem skilyrði fyrir ábyrgð sveitarfélagsins fyrir lánum frá sjóðunum. Til að auka fjölbreytni í fjármögnun stefnir félagið á útgáfu og sölu skráðra skuldabréfa síðar á þessu ári.

Rekstrarumhverfi félagsins og rekstur þess er hins vegar að þróast með þeim hætti að félagið mun síðar á þessu ári ekki uppfylla skilyrði fjármálaskrifstofu til frekari lántöku frá Lánasjóði Sveitarfélaga. Sala á skuldabréfum á markaði er vonlaus með reksturinn í núverandi ástandi.

Ef stefnt er að stækkun eignasafns Félagsbústaðir og að fjármagna stækkunina með stofnstyrkjum og hagstæðum lánum verður ekki hjá því komist að auka tekjur félagsins. Það verði gert með hækkun á leiguverði til allra leigutaka og með því að leiðrétta kostnaðarbátttöku leigutaka í húsfélagsgjöldum.

Allir leigusamningar Félagsbústaða eru útfærðir á þann veg að velferðarráð Reykjavíkurborgar hefur heimild til að breyta leiguverði einhliða. Hér með óska Félagsbústaðir eftir því að velferðarráð Reykjavíkurborgar hækki leiguverð allra leigueininga félagsins um 5% umfram verðlagsbreytingar. Hækkunin taki gildi frá og með 1. júlí 2017. Hækkun leiguverðs verði framkvæmd með því að hækka alla leigustuðla leiguhverfa um 5% og jafnframt hækka um 5% stuðla sem ákvarða leiguverð leigueininga sem ekki hafa fasteignamat.

Leiguhverfi	Eining	Leigustuðlar		Breyting
		Nú	Nýir	
Breiðholt	kr/ári	6,11%	6,41%	5,00%
Grafarv/Árbær	kr/ári	5,98%	6,28%	5,00%
Miðja	kr/ári	5,18%	5,44%	5,00%
Vesturhluti	kr/ári	4,76%	5,00%	5,00%
Íbúð	kr/(íbúð mán)	39.082	41.036	5,00%
Flatarmál	kr/(Birt m2 mán)	1.007	1.058	5,00%

Hækkunin verði dempuð gagnvart leigutökum með sama hætti og gert var þegar leigukerfi félagsins var breytt fyrr á þessu ári þ.a. hámarksbreyting á leiguverði verði 3.500 kr/mán m.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í janúar 2017.

Ef umhverfi þróast eins og líkön FB gera ráð fyrir má búast við að hækka þurfi leiguverð aftur á næsta ári til að félagið geti staðið við skuldbindingar sínar. Rétt er að geta þess að leiguverð hefur ekki verið hækkað hjá félaginu umfram verðlag frá árinu 2003 og er leiguverð hjá félaginu langt undir því sem gerist á almennum markaði eins og fram kemur í meðfylgjandi greiningu.

f.h. Félagsbústaða hf.

---

Auðun Freyr Ingvarsson  
Framkvæmdastjóri

Afrit

Borgarstjóri Reykjavíkur, Formaður borgarráðs Reykjavíkur, Fjármálastjóri Reykjavíkurborgar



# FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.

## MEGINFORSENDUR OG MARKMIÐ

Eftirfarandi er frumvarp að áætlun Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 2016-2021. 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 2016 til 2021 og í takt við líklega þróun íbúðaverðs í fjölbýli í Reykjavík á komandi árum.

Áætluð stækkun á eignasafni félagsins er metnaðarfull eða að 606 nýjar leigugeiningar bætist við safnið á tímabilinu 2016—2021. Markmiðum um fjölgun íbúða verði náð með því að:

- Kaupa íbúðir á almennum fasteignamarkaði
- Kaupa íbúðir í byggingu eða nýbyggðar íbúðir af verktökum
- Kaupa íbúðir hjá óskyldum félögum sem ekki eru rekin í hagnaðarsjónarmiði
- Kaupa íbúðir úr Reykjavíkurborgum
- Byggja á vegum félagsins íbúðarhús á lóðum sem Reykjavíkurborg úthlutar félaginu.

Undanfarin tvö ár hefur helsta aðferð félagsins til stækkunar eignasafnsins verið kaup ánotuðum íbúðum á almennum markaði, en langmest þörf er á að fjölga litlum íbúðum í eignasafninu. Framboð af slíkum eignum er hinsvegar mjög takmarka um þessar mundir og viðbúið að mjög erfitt verði að halda áfram á þessari braut. Því að stærstum hluta er treyst á að litlar íbúðir verði keyptar úr nýbyggingum óskyldra aðila sem fyrirhugað er að reisa í Reykjavík á næstu árum. Ef illa gengur að finna íbúðir til kaups, á félagið auðvelt með að skipuleggja nýframkvæmdir og láta byggja íbúðarhús á lóðum sem það fær úthlutað.

## FJÖLGUN EIGNA TIL ÚTHLUTUNAR

Í samvinnu við Velferðarsvið viðhalda Félagsbústaðir áætlun um þróun eignasafns félagsins næstu árin. Eftirfarandi töflur eru unnar upp úr þessari áætlun.

Á tímabilinu er áætlað að seldar verði 12 íbúðir þ.a. nettó fjölgun eigna verði 594, þar af 80 í búsetukjörnum. Talning íbúða miðar við árið sem þær eru teknar í notkun. Hér eru ekki taldir til byggingarkostir sem mikil óvissa ríkir um að raungerist.

Fjöldi úthlutana	Lokár	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Alls
<b>Tegund</b>								
Almennar		34	46	42	155	147	25	449
Utankjarnaíbúðir				5	8	12		25
Búsetukjarni		5	12	13	32	18		80
Þjónustuíbúðir		52						52
<b>Alls</b>		<b>91</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>195</b>	<b>177</b>	<b>25</b>	<b>606</b>

Fjöldi úthlutana	Lokár	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Alls
<b>Uppruni/tegund</b>								
⊕ Kaup á markaði		83	41	30	30	25	25	234
⊕ Nýjar lóðir		5	12		70	152		239
⊕ Stúdentar				20				20
⊕ Búseti		3	5	30	10			48
⊕ ASI					65			65
<b>Alls</b>		<b>91</b>	<b>58</b>	<b>80</b>	<b>175</b>	<b>177</b>	<b>25</b>	<b>606</b>

## FJÁRMÖGNUNARÞÖRF

Gert er ráð fyrir að stærð eigna sé á bilinu 40 - 70m<sup>2</sup> og einingaverðum sem eru í takt við reynslu félagsins af kaupum og framkvæmdum. Heildarfjármögnunarþörf vegna ofangreindra verkefna er áætluð eins og fram kemur á töflunni hér til hliðar. Heildar fjármögnunarþörf er áætluð rúmum 16 milljarðar á tímabilinu.

Tegund	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Alls
Kaup	1.236	1.516	2.563	4.218	1.745	617,5	11.896
Nýframkvæmdir	270	540	0	2.213	0	0	3.023
Eignfært viðhald	242	200	200	200	200	200	1.242
<b>Alls</b>	<b>1.748</b>	<b>2.256</b>	<b>2.763</b>	<b>6.631</b>	<b>1.945</b>	<b>817,5</b>	<b>16.160</b>
<b>Uppsafnað</b>	<b>1.748</b>	<b>4.005</b>	<b>6.767</b>	<b>13.398</b>	<b>15.343</b>	<b>16.160</b>	

## TÖLULEGAR FORSENDUR

Eftirfarandi eru helstu tölulegu forsendur fyrir fjárhagsáætlun Félagsbústaða

Félagsbústaðir 2016 10 18 - AFI, KG			GRUNNMYND: Fast verðlag frá 2016					
Áætlun: 2016 - 2021			2016	2017	2018	2019	2020	2021
<u>Forsendur um þróun umhverfis</u>	Vísit.	Eining						
Mitt ár - Vísitala neysluverðs	M-VNV	-	2,20%	3,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mitt ár - Vísitala byggingakostnaðar	M-VBK		7,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mitt ár - Launavísitala	M-LV	-	11,10%	6,30%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mitt ár - Vísitala íbúðaverðs	M-VÍ	-	12,40%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mitt ár - Upps - Vísitala neysluverðs	M-VNV		1	1,039	1,039	1,039	1,039	1,039
Mitt ár - Upps - Vísitala byggingarkostnaðar	M-VBK		1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Mitt ár - Upps - Launavísitala	M-LV		1	1,063	1,063	1,063	1,063	1,063
Mitt ár - Upps - Íbúðaverð	M-VÍ		1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Lok árs - Vísitala neysluverðs	L-VNV		3,30%	3,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lok árs - Vísitala íbúðaverðs	L-VÍ		11%	8,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lok árs - Upps - Vísitala neysluverðs	L-VNV		1	1,039	1,039	1,039	1,039	1,039
Lok árs - Upps - Vísitala íbúðaverðs	L-VÍ		1	1,085	1,085	1,085	1,085	1,085
<b>Þróun eignasafns</b>								
Nýjar eignir		Íbúðir	39	78	60	191	177	25
Sala eigna		Íbúðir	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Kaup eigna lok - fast verðlag		Mkr	1.236	1.516	2.563	2.820	2.820	940
Nýframkvæmdir lok - fast verðlag		Mkr	264	540	0	2.213	0	0
Eignfært viðhald lok - fast verðlag		Mkr	242	200	200	200	200	200
Annar eignfærður kostnaður - fast verðlag		Mkr	40	40	40	40	40	40
Lánshlutfall fyrir eignfært viðhald		-	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Lánshlutfall kaupa og nýframkvæmdir		-	90%	66%	66%	66%	66%	66%
Lánshlutfall sala		-	56%	54%	54%	54%	54%	53%
Stærð eignasafns		Íbúðir	2.363	2.439	2.497	2.686	2.861	2.884
Mitt ár - Magnbreyting eignasafn			1,026	1,024	1,028	1,050	1,070	1,036
Lok árs - Upps - Magnbreyting eignasafn		-	1,000	1,032	1,057	1,137	1,211	1,220
Meðal markaðsverð í lok árs	L-VÍ	Mkr/íbú	24,5	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6
Keyptar eignir	M-ÍV	Mkr	1.236	1.668	2.819	3.102	3.102	1.034
Nýframkvæmdir	M-VBK	Mkr	264	594	0	2.434	0	0
Seldar eignir	L-VÍ	Mkr	-49	-53	-53	-53	-53	-53
Eignfærðar framkvæmdir	M-VBK	Mkr	242	220	220	220	220	220
Annar eignfærður kostnaður	M-VBK	Mkr	40,0	44,0	44,0	44,0	44,0	44,0
Magnbreyting fjárfestingaeigna	M-ÍV	Mkr	1.451	2.209	2.766	5.483	3.049	981
Verðmæti fjárfestingaeignir í lok árs	L-ÍV	Mkr	60.937	68.326	71.091	76.574	79.623	80.604

## Skýringar, hugleiðingar og fyrirvarar

- 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
- Áætlun fyrir rekstur í lok ársins 2016 hefur verið uppfærð m.t.t. hálfársuppgjörs félagsins
- Stækkun eignasafns verði til og með árinu 2017 fjármögnuð að 66% hluta með lánum, 12% hluta með eiginfjárframlagi/stofnstyrk frá Reykjavíkurborg en að 22% hluta með stofnstyrk frá ríki. Til einföldunar er ekki gert ráð fyrir að frumvarp um stofnstyrki nái til framkvæmda/kaupa Félagsbústaða sem hófust/fóru fram á árinu 2016.

## REKSTUR

<b>Tekjur</b>		<b>Eining</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Leigutekjur	M-ÍV	Mkr	3.099	3.515	3.613	3.794	4.060	4.205
Aðrar tekjur	M-ÍV	Mkr	219	263	270	284	304	314
<b>Tekjur Alls</b>	<b>M-ÍV</b>	<b>Mkr</b>	<b>3.318</b>	<b>3.778</b>	<b>3.883</b>	<b>4.077</b>	<b>4.364</b>	<b>4.519</b>
<b>Kostnaður</b>								
Rekstur fasteigna	M-VNV	Mkr	-392	-417	-428	-450	-481	-498
Viðhald	M-VNV	Mkr	-664	-741	-762	-800	-856	-887
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	L-VÍ(-2)	Mkr	-350	-391	-448	-512	-545	-560
Laun og launatengd gjöld	M-LV	Mkr	-205	-223	-229	-241	-258	-267
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	M-VNV	Mkr	-73	-85	-87	-91	-98	-101
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	M-VNV	Mkr	-35	-53	-54	-57	-61	-63
Afskriftir eigna til eigin nota	M-VNV	Mkr	0	0	0	0	0	0
Vaxtagjöld, nettó	M-VNV	Mkr	-1.050	-1.180	-1.225	-1.296	-1.372	-1.397
<b>Alls</b>		<b>Mkr</b>	<b>-2.770</b>	<b>-3.090</b>	<b>-3.235</b>	<b>-3.447</b>	<b>-3.671</b>	<b>-3.774</b>
<b>Afkoma fyrir verðbætur og matsbreytingu</b>		<b>Mkr</b>	<b>548</b>	<b>688</b>	<b>648</b>	<b>630</b>	<b>693</b>	<b>745</b>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði</b>		<b>Mkr</b>	<b>1.598</b>	<b>1.868</b>	<b>1.874</b>	<b>1.926</b>	<b>2.064</b>	<b>2.142</b>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði/Tekjur</b>		<b>-</b>	<b>48,2%</b>	<b>49,5%</b>	<b>48,3%</b>	<b>47,2%</b>	<b>47,3%</b>	<b>47,4%</b>

## Skýringar

- Í líkaninu er gert er ráð fyrir að leigutekjur þróist í takt við vísitölu neysluverðs og magnbreytingu en þar að auki hækkir leiguverð allra eigna um 7% umfram verðlag um áramótin 2016/2017 .
- Leiguverð á markaði er nú að jafnaði um 25-35% 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 eignasafns og launavísitölu
- Gert er ráð fyrir fasteigna- og brunabótaiðgjöld þróist í takt við vísitölu íbúðaverðs
- Önnur gjöld séu fast hlutfall af tekjum hvers árs eftir að búið er að leiðrétta hlutfall fyrir leiguverðshækkun
- Gert er ráð fyrir að gjaldfært viðhald á hverju ári sé 21% af tekjum hvers árs
- Gert er ráð fyrir að eignfært viðhald verði 200 milljónir á ári á verðlagi ársins 2016 og verði fjármagnað að fullu með lán-töku
- Búið er að netta út allan VSK sem félagið getur fengið endurgreiddan
- Spennu gætir á byggingamarkaði og hætt við að gjaldfærður viðhaldskostnaður verði nokkuð hærri í loka árs en hér er áætlað
- Gert er ráð fyrir að allar eignir félagsins séu fjárfestingaeignir og því ekki áætlað fyrir afskriftum eigna

## MATSBREYTINGAR OG EFNAHAGUR

<b>Matsbreyting</b>		<b>Eining</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Verðmæti eignasafns í upphafi tímabils	L-ÍV	Mkr	53.494	60.937	68.326	71.091	76.574	79.623
Breyting á eignasafni á tímabilinu	L-ÍV	Mkr	1.451	2.209	2.766	5.483	3.049	981
Verðmæti fyrir matsbreytingu	L-ÍV	Mkr	54.946	63.146	71.091	76.574	79.623	80.604
Verðmæti eftir matsbreytingu	L-ÍV	Mkr	60.937	68.326	71.091	76.574	79.623	80.604
Breyting á verðmæti eignasafns	L-ÍV	Mkr	7.443	7.388	2.766	5.483	3.049	981
Keyptar eignir	L-ÍV	Mkr	-1.236	-1.668	-2.819	-3.102	-3.102	-1.034
Nýframkvæmdir	L-ÍV	Mkr	-264	-594	0	-2.434	0	0
Seldar eignir	L-ÍV	Mkr	49	53	53	53	53	53
Eignfært viðhald	LV	Mkr	-242	-220	-220	-220	-220	-220
Annar eignfærður kostnaður	M-VBK	Mkr	-40	-44,0	-44,0	-44,0	-44,0	-44,0
<b>Matsbreyting fjárfestingaeigna</b>		<b>Mkr</b>	<b>5.709</b>	<b>4.916</b>	<b>-264</b>	<b>-264</b>	<b>-264</b>	<b>-264</b>
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		Mkr	1.598	1.868	1.874	1.926	2.064	2.142
Vaxtagjöld	M-VNV	Mkr	-1.050	-1.180	-1.225	-1.296	-1.372	-1.397
Verðbætur langtímalána	M-VNV	Mkr	-1.063	-1.339	0	0	0	0
Matsbreyting fjárfestingaeigna		Mkr	5.709	4.916	-264	-264	-264	-264
Söluhagnaður (tap)		Mkr	0					
<b>Hagnaður</b>		<b>Mkr</b>	<b>5.195</b>	<b>4.264</b>	<b>384</b>	<b>366</b>	<b>429</b>	<b>481</b>
<b>Efnahagur í lok tímabils</b>			<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Eigið fé	xxx	Mkr	26.632	31.681	33.038	35.302	36.800	37.648
Skuldir	L-VNV	Mkr	34.334	36.674	38.082	41.302	42.852	42.986
<b>Alls fjárfestingaeignir</b>	L-ÍV	<b>Mkr</b>	<b>60.966</b>	<b>68.355</b>	<b>71.121</b>	<b>76.603</b>	<b>79.652</b>	<b>80.633</b>
<b>Eiginfjárhlutfall</b>		<b>-</b>	<b>43,7%</b>	<b>46,3%</b>	<b>46,5%</b>	<b>46,1%</b>	<b>46,2%</b>	<b>46,7%</b>

## Skýringar og hugleiðingar

- Skuldir og og efnahagur í lok árs 2016 eru áætluð út frá stöðu félagsins í 6. mánaða uppgjöri
- Skuldir félagsins vaxa í takt við íbúðakaup og eignfært viðhald en minnka í takt við afborganir lána
- Gert er ráð fyrir að ný lán verði verðtryggð jafngreiðslulán með 3,2% vöxtum til 40 ára, en það er í samræmi við þau kjör sem talið er að félaginu standi til boða í okt. 2016 þegar þessi áætlunin er unnin
- Afborganir og vextir af núverandi lánasafni og nýjum lánnum voru framreiknaðir í lánahermi
- Hækkun á verðlagi fasteigna hefur jákvæð áhrif á eiginfjárhlutfall félagsins. Þessa hækkun má að einhverjum hluta raungera í sjóðstreymi með því að selja lítið skuldsettar íbúðir. Hækkun á verðlagi fasteigna hefur líka þau áhrif að félagið þarf að greiða sífellt hærra verð fyrir nýjar fasteignir við stækkun eignasafnsins og hærri fasteignagjöld af öllum eignum félagsins.

## SJÓÐSTREYMI

Sjóðstreymi	Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hagnaður fyrir fjármagnsliði (EBIT)	Mkr	1.598	1.868	1.874	1.926	2.064	2.142
Breyting á skammtímaskuldum/kröfum		0	0	0	0	0	0
Vaxtagjöld	Mkr	-1.079	-1.180	-1.225	-1.296	-1.372	-1.397
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>Mkr</b>	<b>519</b>	<b>688</b>	<b>648</b>	<b>630</b>	<b>693</b>	<b>745</b>
Kaup eigna	Mkr	-1.236	-1.668	-2.819	-3.102	-3.102	-1.034
Sala eigna	Mkr	49	53	53	53	53	53
Nýframkvæmdir	Mkr	-264	-594	0	-2.434	0	0
Eignfært viðhald	Mkr	-242	-220	-220	-220	-220	-220
Annar eignfærður kostnaður	Mkr	-40	-44	-44	-44	-44	-44
Breyting á skammtímakröfum	Mkr	0	0	0	0	0	0
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>	<b>Mkr</b>	<b>-1.733</b>	<b>-2.473</b>	<b>-3.030</b>	<b>-5.747</b>	<b>-3.313</b>	<b>-1.245</b>
Hlutfé/stofnframlag frá Reykjavíkurborg	Mkr	149	314	389	759	428	147
Stofnframlag frá Ríki	Mkr	0	470	584	1.138	642	220
Afborganir lána	Mkr	-576	-644	-681	-733	-800	-851
Ný lán (íbúðakaup og eignf. viðhald)	Mkr	1.628	1.742	2.109	3.903	2.296	932
Uppgreidd lán (íbúðasala)	Mkr	-30	-30	-29	-28	-29	-29
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	<b>Mkr</b>	<b>1.171</b>	<b>1.852</b>	<b>2.373</b>	<b>5.039</b>	<b>2.538</b>	<b>419</b>
Breyting á handbæru fé	Mkr	-42,8	66,7	-8,0	-78,2	-82,6	-81,4
Áætlað handbært fé í lok tímabils	Mkr	-182,6	-115,8	-123,9	-202,1	-284,6	-366,0

## Skýringar

- Gert er ráð fyrir að hlutfjárframlag/stofnframlag vegna nettó stækkunar eignasafnsins komi frá eiganda og Ríki
- Innborgað hlutfé/stofnframlag frá Reykjavíkurborg verði tæplega 1,7 milljarðar og tæplega 2,4 milljarðar frá ríki á tímabilinu
- Ekki er áætlað fyrir breytingum á skammtímakröfum/eignum á tímabilinu
- Að þessu gefnu verður breyting á handbæru fé í járnum á tímabilinu
- Í farvatninu er hinsvegar endurfjármögnun á óhagstæðum skuldum 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 mjög viðkvæmt fyrir breytingum í leiguverði, rekstrarkostnaði og lánskjörum
  - Ef leigutekjur félagsins minnka, bitnar það beint á handbæru fé ef ekki er gripið til mótvægisáðgerða
  - Aukning í gjaldfærðum viðhaldskostnaði hefur strax mikil áhrif á handbært fé félagsins
  - Aukning í eignfærðum viðhaldskostnaði hefur langtímaáhrif á handbært fé vegna aukinnar lántöku sem skapar takmarkaðar nýjar tekjur en aukin vaxtakostnað
  - Breyting á vaxtakjörum og/eða lánstíma langtímalána hefur mikil áhrif á handbært fé félagsins
- Gert er ráð fyrir að breyting á handbæru fé verði neikvæð í lok árs 2016.

## HELSTU MÆLIKVARÐAR

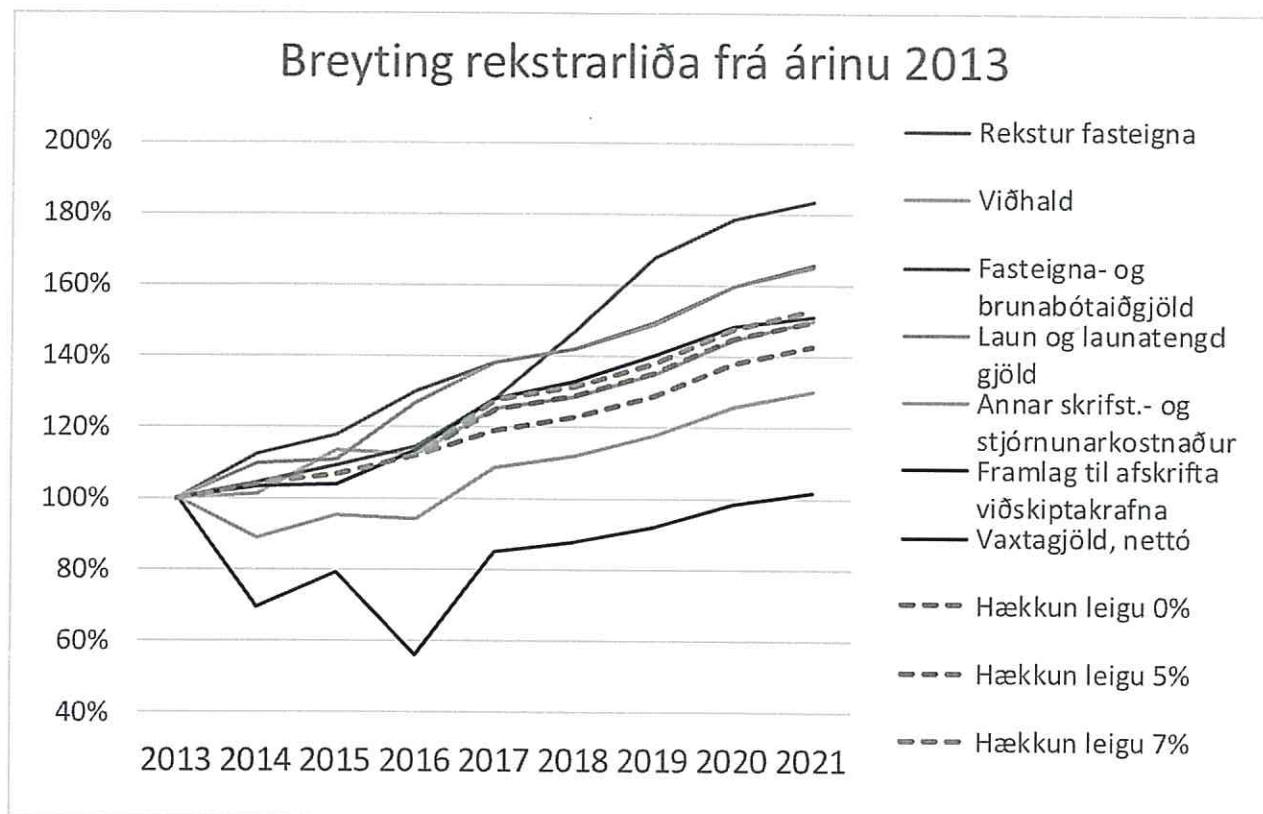
<b>Mælikvarðar, kennitölur</b>	<b>Eining</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Afborganir og vextir	Mkr	-1.656	-1.825	-1.906	-2.029	-2.171	-2.248
Vaxtaþekja	-	1,52	1,58	1,53	1,49	1,51	1,53
Skuldaþekja	-	0,98	1,02	0,98	0,95	0,95	0,95
Eiginfjárlutfall	-	43,7%	46,3%	46,5%	46,1%	46,2%	46,7%
<b>EBIT án gjaldfærðs viðhalds</b>	<b>Mkr</b>	<b>2.263</b>	<b>2.610</b>	<b>2.636</b>	<b>2.726</b>	<b>2.921</b>	<b>3.029</b>
Vaxtagjöld	Mkr	1.050	1.180	1.225	1.296	1.372	1.397
Áætlað viðhald	Mkr	953,7	1018,7	1057,8	1147,3	1190,3	1194,0
Sjálfbærni	-	1,13	1,19	1,15	1,12	1,14	1,17
Vaxtagjöld og afborganir % af tekjum	-	49,9%	48,3%	49,1%	49,8%	49,8%	49,7%
Gjaldfært viðhald	Mkr	664	741	762	800	856	887
Eignfært viðhald	Mkr	242	220	220	220	220	220
<b>Alls</b>	<b>Mkr</b>	<b>906</b>	<b>961</b>	<b>982</b>	<b>1020</b>	<b>1076</b>	<b>1107</b>
Gjaldfært viðhald/Tekjur v-ás	-	20,0%	19,6%	19,6%	19,6%	19,6%	19,6%
(Gjaldfært + Eignfært viðhald) / Tekjur v-ás	-	27,3%	25,4%	25,3%	25,0%	24,7%	24,5%
Eignfært viðhald / Efnahagur	-	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
(Gjaldfært + Eignfært viðhald) / Efnahagur h-ás	-	1,5%	1,4%	1,4%	1,3%	1,4%	1,4%

## Skýringar, hættur, varnaglar og hugleiðingar

- Sjálfbærni =  $(EBIT - \text{gjaldfært viðhald}) / ((\text{skuldir} / (40 * 0,9)) + \text{vaxtagjöld})$
- Vaxtaþekja, skuldaþekja og sjálfbærni eru ofan viðmiðunarmarka sem eru 1,4; 0,9 og 1,1 á áætlunartímanum
- Eiginfjárstaða félagsins er nokkuð sterk um þessar mundir og góðar líkur taldar á að því standi til boða fjármögnun á almennum markaði án ábyrgðar frá eiganda á svipuðum kjörum sem skilgreind eru í áætlun
- Eldri eignir félagsins eru yfirleitt leigðar út á mjög hagstæðu verði á meðan að nýjar eignir eru ósjálfbærar. Því er stefnt að því að aðferðarfræði við ákvörðun leigu hjá félaginu verði, í samvinnu við Velferðarráð, breytt um næstu áramót. Hækkun á leiguverði væri innleidd samhliða.

## BREYTING Á LEIGUVERÐI

Að mati stjórnenda Félagsbústaða er nauðsynlegt að hækka leiguverð hjá félaginu um 5-7% um næstu áramót til að hagnaður af rekstri standi undir þeim skuldbindingum sem félagið hefur tekist á hendur. Það eru aðallega breytingar á ytra umhverfi sem kalla á þessa hækkun s.s. hækkun fasteignaverðs (og þar með fasteigna- og brunabótaiðgjalda), hækkun rekstrarkostnaðar og hækkun vaxtagreiðslna. Á grafinu hér að neðan er teiknuð upp þróun helstu rekstrarliða FB frá árinu 2013. Þar kemur fram að allir rekstrarliðir félagsins umfram tekjur árunum 2013-2016 nema „Annar skrifstofu og stjórnunarkostnaður“ og „Framlag til afskrifta viðskiptakrafna“. Rekstur félagsins á að vera sjálfbær samkvæmt samþykktum þess. Það stefnir í að reksturinn verði ósjálfbær fyrir árið 2016 og fari svo áfram sem horfir verður hann verulega ósjálfbær á árunum þar á eftir, sem horfir blasir við



Samkvæmt samþykktum Félagsbústaða hf á rekstur félagsins á að vera sjálfbær. Það stefnir hinsvegar í að reksturinn verði ósjálfbær á árinu 2016 og verði leiguverð ekki hækkað lítur út fyrir að hann verði verulega ósjálfbær á árunum 2017–2021. 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 ofangreinda áætlun felur í sér. Þess ber að geta að áætlunin er unnin m.v. 6 mánaða uppgjör félagsins. Það kann að vera að 9 mánaða uppgjör gefi tilefni til aukinnar bjartsýni, en það mun liggja fyrir snemma í nóvember. Verðbólga umfram spá myndi líka hafa jákvæð áhrif á sjóðstreymi félagsins þar sem tekjur eru tengdar vísitölu neysluverðs.

Lánsþörf s.b.v. breytingu leiguverðs	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hækkun leigu 0%	-42,8	-180,4	-262,2	-345,3	-368,5	-377,7
Hækkun leigu 5%	-42,8	-3,9	-80,7	-154,5	-164,3	-166,0
Hækkun leigu 7%	-42,8	66,7	-8,0	-78,2	-82,6	-81,4





# Hækkun leiguverðs FB

Kynning fyrir velferðarráði 2017 05 xx - Drög

Fylgigagn 3



FÉLAGSBÚSTAÐIR HF  
Þjónustufyrirtæki á húsnæðismarkaði

# Úr áætlun fyrir árið 2017 – Uppfært eftir uppgjör 2016

Liður	R 2016		Á 2017		Breyting	
	Mill	%	Mill	%	Mill	%
Rekstrartekjur	3.303,0	3.717,4	414,4	12,5%		
Rekstrargjöld	-1.785,5	-1.936,9	-151,4	8,5%		
Rekstur og viðhald eignasafns	-1.456,2	-1.576,0	-119,7	8,2%		
Fasteigna og brunabótaígjöld	-372,0	-404,7	-32,7	8,8%		
Rekstur fasteigna	-390,1	-413,6	-23,5	6,0%		
Viðhald og framkvæmdir	-713,8	-757,7	-43,9	6,2%		
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-309,6	-360,9	-51,3	16,6%		
Annar skrifstofu- og stjórnunarko	-87,6	-84,8	2,8	-3,2%		
Framlag í afskriftareikning viðskj	-12,3	-43,6	-31,3	254,7%		
Laun og launatengd gjöld	-209,7	-232,5	-22,8	10,9%		
Fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur	-1.033,7	-1.166,3	-132,6	12,8%		
<b>Alls</b>	<b>483,8</b>	<b>614,2</b>	<b>130,4</b>	<b>27,0%</b>		
EBIT	1.517,5	1.780,5				
EBIT %	45,9%	47,9%				

## Tekjur og gjöld

Rekstrartekjur ársins 2017 eru áætlaðar 3.717 milljónir en á árinu voru þær 3.303 milljónir. Tekjur aukast um 12,5% milli ára og skiptist áætluð aukning tekna á eftirfarandi hátt

Liður	Breyting
Magnbreyting	4,8%
Vísitala neysluverðs	1,5%
Hækkun leiguverðs	3,6%
Leiðrétting húsfélagsgjalda	2,6%
<b>Alls</b>	<b>12,5%</b>

Gert er ráð fyrir að rekstrargjöld hækki um 8,5% milli ára. Breytingin felst aðallega í magnbreytingum og verðlagshækkunum. Gert er ráð fyrir að afskriftir viðskiptakrafna verði svipaðar á árinu 2017 og á árinu 2016 (ath einskiptisáhrif upp á 20 milljónir á árinu 2016).

Gert er ráð fyrir að EBIT fyrir árið 2017 verði um 1,78 milljarðar sem er um 47,9% af tekjum. EBIT fyrir árið 2016 var 1,52 milljarðar sem samsvarar 45,9% af tekjum.

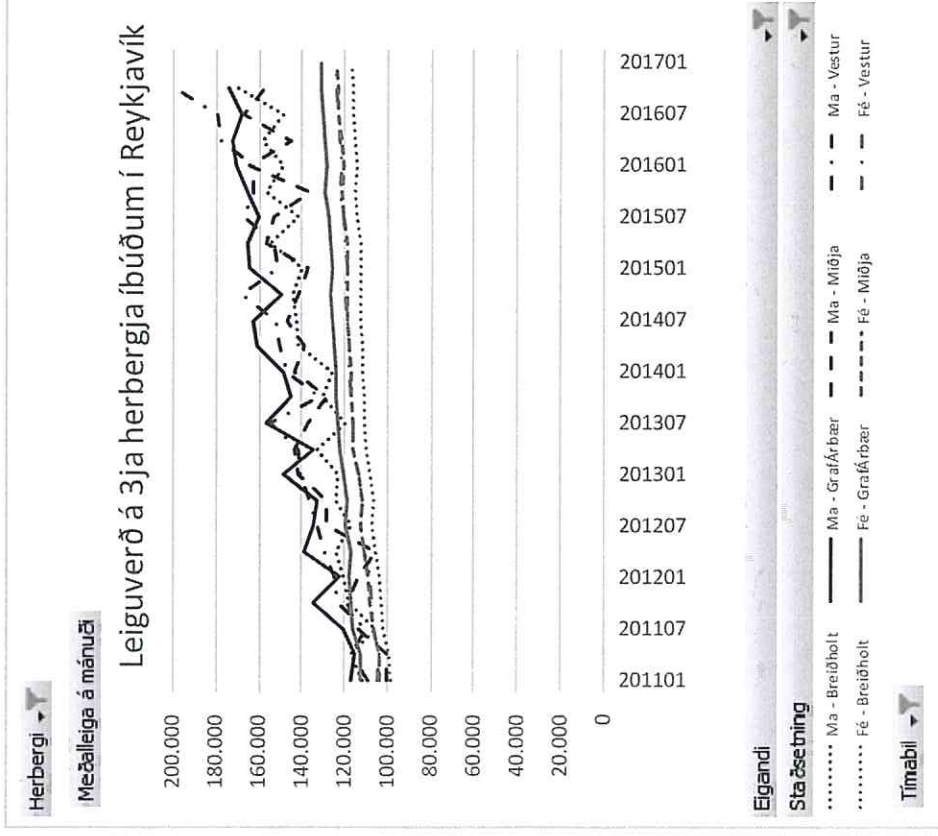
Afborganir lána á árinu 2017 eru áætlaðar 620 milljónir sem er svipuð upphæð og áætlaður hagnaður hagnaður félagsins fyrir matsbreytingu eigna upp á 614 milljónir. Þetta bendir til að reksturinn verði nálægt því að vera í jafnvægi eftir hækkun leiguverðs og leiðréttingu húsfélagsgjalda.

# Áhrif á greiðslubyrði leigutaka án hækkunar bóta

Greining á áhrifum hækkunar leiguverðs		<a href="http://direct.reykjavik.is/sites/all/libraries/calculator/">http://direct.reykjavik.is/sites/all/libraries/calculator/</a>					
AFI - 2017 04 22							
Tegund íbúðar		Fyrir hækkun					
Ein	#	2ja	2ja	2ja	2ja	3ja	3ja
Fjöldi heimilismanna		1	1	1	1	2	2
Leiguverð	ÞúsKr/mán	98	98	98	98	124	124
Tekjur	ÞúsKr/mán	250	300	350	350	400	500
Eignir	ÞúsKr	0	0	0	0	0	0
Húsnæðisbætur	ÞúsKr/mán	23,4	19,7	15,2	30,2	25,7	27,3
Sérstakur húsnæðisstuðningur	ÞúsKr/mán	21,1	6,3	0	24,6	7,3	0
Greiðslubyrði	ÞúsKr/mán	54	72	83	43	69	91
Hlutfall húsnæðiskostnaðar af tekjum	-	21,4%	24,0%	23,7%	12,3%	19,8%	22,8%
Tegund íbúðar		Eftir 5% hækkun leigu en án hækkunar bóta					
Ein	#	2ja	2ja	2ja	2ja	3ja	3ja
Fjöldi heimilismanna		1	1	1	1	2	2
Leiguverð	ÞúsKr/mán	102,9	102,9	102,9	102,9	130,2	130,2
Tekjur	ÞúsKr/mán	250	300	350	350	400	500
Eignir	ÞúsKr	0	0	0	0	0	0
Húsnæðisbætur	ÞúsKr/mán	23,4	19,7	15,2	30,2	25,7	25,7
Sérstakur húsnæðisstuðningur	ÞúsKr/mán	21,1	6,3	0	24,6	7,3	0
Greiðslubyrði	ÞúsKr/mán	58	77	88	48	75	105
Hlutfall húsnæðiskostnaðar af tekjum	-	23,4%	25,6%	25,1%	13,7%	21,5%	24,3%
<b>Breyting greiðslubyrði</b>	-	<b>9,2%</b>	<b>6,8%</b>	<b>5,9%</b>	<b>11,3%</b>	<b>9,0%</b>	<b>8,1%</b>



# Próun leiguverðs 3ja herbergja íbúða í Reykjavík



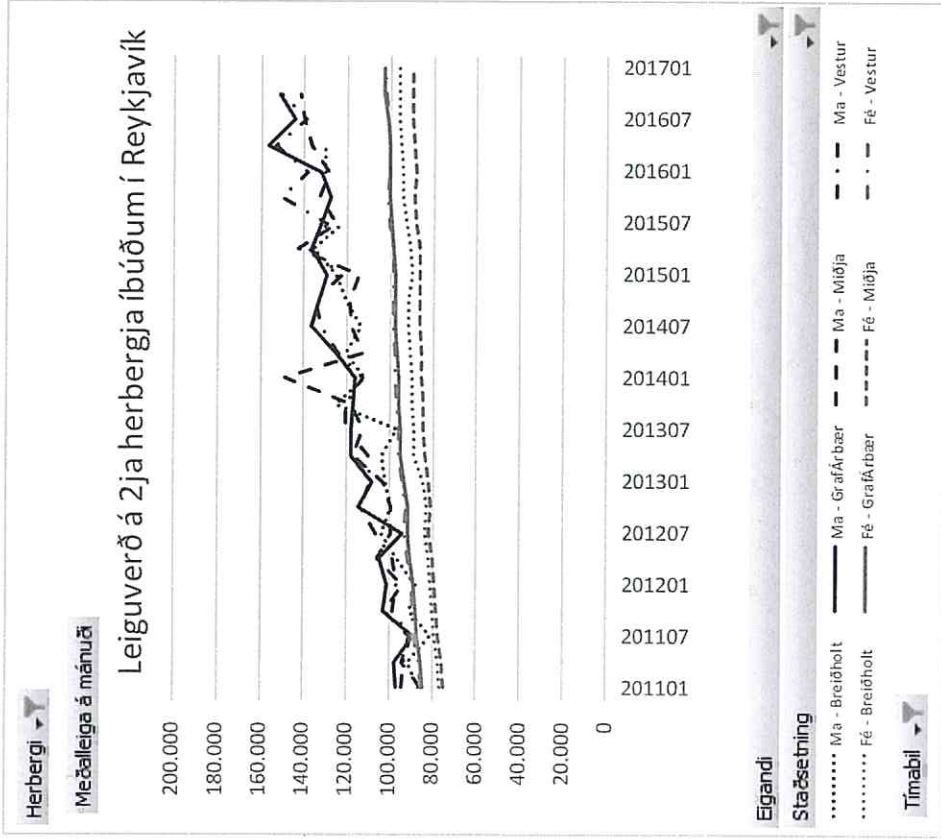
Upplýsingar um leiguverð á markaði eru fengnar frá skra.is sem greinir alla nýja þinglýsta leigusamninga. Leiguverð hjá FB tekur til eigna þar sem verð er ákvarðað út frá fasteignamati.

## Skýringar

- Línuritíð hér til hliðar sýnir próun leiguverði 3ja herbergja íbúða á markaði og hjá Félagsbústöðum frá árinu 2011 til loka árs 2016 fyrir fjögur leiguhverfi í Reykjavík
- Flatarmál ólíkra tegunda íbúða er svipað hjá FB og hjá markaði nema í tilfelli stúdío íbúða í Breiðholti
- Um 28% íbúða FB eru 3ja herbergja
- Í lok árs 2016 eru 3ja herbergja íbúðir að meðaltali boðnar á 41% hærra verði á almennum en hjá FB eða á 175 þúsKr/mán m.v 124 þúsKr/mán

FjöldiEigna	Tegun	Stúdíó	2ja	3ja	4ra+	Alls
Leiguhverfi						
Breiðholt	1%	30%	35%	34%	100%	
Grafarv/Árbær	1%	44%	29%	26%	100%	
Miðja	22%	36%	18%	23%	100%	
Vesturhluti	8%	50%	30%	12%	100%	
<b>Alls</b>	<b>8%</b>	<b>38%</b>	<b>28%</b>	<b>26%</b>	<b>100%</b>	

# Þróun leiguverðs 2ja herbergja íbúða í Reykjavík



Upplýsingar um leiguverð á markaði eru fengnar frá skra.is sem greinir alla nýja þinglýsta leigusamninga. Leiguverð hjá FB tekur til eigna þar sem verð er ákvarðað út frá fasteignamatni.

## Skýringar

- Línuritíð hér til hliðar sýnir þróun leiguverði 2ja herbergja íbúða á markaði og hjá Félagsbústöðum frá árinu 2011 til loka árs 2016 fyrir fjögur leiguhverfi í Reykjavík
- Flatarmál 2ja herbergja íbúða er svipað á markaði og hjá FB yfir það heila þó frávik séu milli hverfa
- Um 38% íbúða FB eru 2ja herbergja
- Í lok árs 2016 eru 2ja herbergja íbúðir að meðaltali boðnar á 45% hærra verði á almennum en hjá FB eða á 142 þúsKr/mán m.v. 98 þúsKr/mán hjá FB.

MeðalFlatarmál	Stær	Eigandi/hverfi	Studíó	2ja	3ja	4ra+	Meðaltal
<input type="checkbox"/> Markaður	37,3	59,1	82,5	109,5	75,9		
Breiðholt	37,9	61,6	82,7	108,9	79,3		
GrafÁrbær	39,8	62,7	91,0	121,2	84,8		
Miðja	36,5	57,5	80,6	108,0	73,7		
Vestur	36,4	54,8	75,7	99,8	67,3		
<input type="checkbox"/> Félagsbústaðir	49,9	58,8	82,6	101,0	73,1		
Breiðholt	60,3	62,8	83,4	102,9	77,3		
GrafÁrbær	42,9	58,1	83,7	102,7	71,8		
Miðja	47,8	55,9	82,9	104,0	72,6		
Vestur	48,8	58,4	80,4	94,4	70,5		
<b>Meðaltal</b>	<b>45,3</b>	<b>58,9</b>	<b>82,5</b>	<b>105,1</b>	<b>74,4</b>		



## Umsögn

Til: Velferðarráðs

Frá: Fjármálastjóra

Efni: Tillaga að breytingu á leiguverði Félagsbústaða

Með bréfi skrifstofustjóra velferðarsviðs, dags. 18. nóvember 2016, var óskað eftir umsögn fjármálaskrifstofu um fjárhagslegar forsendur tillögu að breytingu á leiguverði Félagsbústaða sem kynnt var á fundi velferðarráðs 17. nóvember sl. Í tillögunni er gert ráð fyrir nýrri aðferð við ákvörðun leiguverðs hjá félaginu og jafnframt er gert ráð fyrir að leiga í íbúðum félagsins hækki um 5% umfram verðlag þann 1. febrúar 2017.

Umsögn fjármálaskrifstofu hefur verið unnin innan þröngs tímaramma og í henni verður að miklu leyti vísað í fyrri umsagnir um skyld mál. Rýning fjármálaskrifstofu beinist fyrst og fremst af áhrifum þeirrar hækkunar leiguverðs sem lögð er til á fjárhagsstöðu Félagsbústaða.

Fremst í umsögninni er að finna samantekt á efni umsagnarinnar og helstu ábendingar fjármálaskrifstofu. Í öðrum til fjórða kafla er stiklað á stóru úr umsögnum fjármálaskrifstofu um fjölgun félagslegra leiguíbúða um 500 íbúðir (2014), um fyrri tillögu Félagsbústaða að breytingu leiguverðs (2015) og um tillögu að reglum um sérstakan húsnæðisstuðning (2016). Í fimmta og sjötta kafla er fjallað um mikilvægar forsendur fjárhagsáætlunar Félagsbústaða árin 2017-2021 og áhrif hækkunar leiguverðs á fjármál félagsins. Í sjöunda kafla er loks fjallað um áhrif tillögunnar á útgjöld velferðarsviðs.

Umsögnin byggist á líkani Félagsbústaða af rekstri félagsins til ársins 2021 og eru niðurstöður settar fram með fyrirvara um að líkanið endurspegli rekstur félagsins rétt. Fjármálaskrifstofa hefur ekki kannað virkni líkansins í þaula.

### 1. Samantekt og ábendingar fjármálaskrifstofu

- Frá því að tillaga um kaup og byggingu 500 félagslegra íbúða á fimm árum var lögð fram og samþykkt undir lok árs 2014 hefur legið ljóst fyrir að hækka þurfi leiguverð hjá félaginu. Þetta er dregið fram með skýrum hætti í umsögn fjármálaskrifstofu um tillöguna. Síðan þá hafa verðhækkunarir kostnaðarliða félagsins verið töluvert umfram verðhækkun tekna sem hefur aukið þörfina á hækkun leiguverðs enn frekar.



- Tillaga Félagsbústaða um hækkun leigu um 5% umfram verðlag tekur mið af þjóðhagsspá Hagstofu Íslands frá 27. maí sl. Í nýrri spá Hagstofu frá 4. nóvember sl. er gert ráð fyrir 1,5%-stigi lægri verðbólgu en áður árið 2017 og þróun fasteignaverðs undanfarið bendir til enn frekari hækkana þess. Gert er ráð fyrir litlu viðhaldi hjá félaginu næstu árin samanborið við tímabilið 2003-2015, þrátt fyrir vaxandi byggingakostnað, og óvissa er um fjármögnunarkjör sem félaginu kemur til með að bjóðast. Þar sem Félagsbústaðir hyggja á útgáfu skuldabréfa í eigin nafni á næstunni er mikilvægt að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi félagsins og viðunandi styrk helstu kennitalna. Að öllu virtu leggur fjármálaskrifstofa til að leiguverð Félagsbústaða hækki um 7% umfram verðlag þann 1. febrúar í stað þeirrar 5% hækkunar sem lögð hefur verið til, eins og rakið er í 5. kafla umsagnarinnar.
- Hvort sem leiguverð Félagsbústaða hækkar um 5% eða 7% verður verðhækkun tekna félagsins áfram langt undir verðhækkun útgjaldaliða á síðustu árum og hækkun leigu á almennum markaði. Áætlanir sýna jafnframt að þörf geti skapast á enn frekari hækkun að 1-2 árum liðnum til að tryggja sjálfbærni í rekstri félagsins til lengri tíma. Fjármálaskrifstofa leggur áherslu á að stefna um viðhald, rekstur og fjármögnun og skilgreiningar á sjálfbærni liggja fyrir þegar þessi ákvörðun verður tekin. Þá er mikilvægt að félagið leiti allra leiða til að hagræða í rekstri og við kaup á aðföngum og verktakavinnu.
- Fjármálaskrifstofa ítrekar ábendingar sem komið hafa fram í umsögnum skrifstofunnar og í greinargerðum með uppgjörum um nauðsyn þess að ljúka rýningu á viðhaldsþörf á fasteignum Félagsbústaða til lengri tíma og að setja félaginu eigendastefnu sem innihaldi m.a. stefnu um viðhald og fjármögnun félagsins og leiðbeini félaginu við ákvörðun leiguverðs hverju sinni. Vönduð greining á framangreindum þáttum og skýr markmiðssetning er forsenda þess að tryggja megi sjálfbærni í rekstri Félagsbústaða til lengri tíma.
- Leiguverðsaðferðin sem hér er lögð til auðveldar félaginu að bregðast við óhagstæðri þróun ytri þátta með árlegri endurskoðun leigustuðla. Þó er eðlilegt að taka til skoðunar hvort heppilegra sé að láta leiguverð Félagsbústaða fylgja annarri vísitölu en vísitölu neysluverðs, t.d. vísitölu leigu á markaði eða vísitölu íbúðaverðs í fjölbýli, eða samsettri vísitölu.
- Í minnisblaði velferðarsviðs með tillögunni kemur fram að skoðaðar verði aðstæður allra einstaklinga sem fá mikla hækkun húsaleigu skv. tillögunni og gert er ráð fyrir að veitt verði ákveðið svigrúm í þeim tilvikum sem breyting er mjög mikil. Fjármálaskrifstofa leggur áherslu á að breytingarnar verði framkvæmdar með þeim hætti að sem minnst röskun verði á starfsemi bæði velferðarsviðs og Félagsbústaða.
- Ítrekuð er ábending úr umsögn fjármálaskrifstofu um fjárhagslegar forsendur reglna um sérstakan húsnaðisstuðning að virkt eftirlit verði haft með breytingunum sem felast í þeim reglum sem og í leiguverðsbreytingunum sem hér eru til umfjöllunar. Vöktuð verði bein og óbein áhrif breytinganna á tekjur og kostnað velferðarsviðs og Félagsbústaða og gripið verði til aðgerða ef útlit er fyrir að þróunin verði óhagstæðari en gengið hefur verið út frá.
- Ítrekuð er ábending úr fyrri umsögn fjármálaskrifstofu um tillögu að breytingu á leiguverðsaðferð Félagsbústaða að tryggt verði að breytingin leiði ekki til gjaldfellingar á lánum sem félagið hefur frá Íbúðalánasjóði.





## 1. Áætlun um fjölgun félagslegra íbúða um 500 árin 2015-2019

Undir lok árs 2014 var lögð fram í borgarráði umsögn fjármálaskrifstofu um tillögu borgarstjóra um fjölgun almennra leiguíbúða Félagsbústaða um 500 íbúðir árin 2015-2019, dags. 25. nóvember 2014. Í umsögninni voru meðal annars settar fram eftirfarandi ábendingar:

- *Í áætlun Félagsbústaða er gert ráð fyrir að meðalleiga á nýjum íbúðum félagsins verði um 11% umfram leigu í núverandi eignasafni félagsins. Þessi hækkun jafngildir 1,8% hækkun leiguverðs í öllum íbúðum félagsins.*
- *Þrátt fyrir þessa hækkun leigu standa tekjur Félagsbústaða ekki undir útgjöldum og afborgunum þegar horft er út yfir árið 2019. [...]*
- *Í félagsformi Félagsbústaða liggur sú krafa að rekstur félagsins verður að vera sjálfbær. Þar sem hér er um að ræða umfangsmiklar skuldbindingar með langan líftíma kallar sá ójöfnuður sem lýst er að framan á að rekstur félagsins verði sem fyrst rýndur til lengri tíma lítið og að ráðist verði í aðgerðir sem tryggja rekstrarhæfi félagsins út líftíma skuldbindinga þess, s.s. með hagkvæmari fjármögnun á íbúðauppbyggingu og heildarendurskoðun á leigugjaldskrá. Einnig þarf að skilgreina í eigendastefnu fleiri fjárhagslega mælikvarða, meðal annars um sjálfbærni félagsins.*
- *Í áætlunum Félagsbústaða er gert ráð fyrir að gjald- og eignfært viðhald í rekstri verði töluvert undir meðaltali árána 2003-2013. Sé gert ráð fyrir að gjaldfært viðhald verði í samræmi við sögulega þróun og að forsendur um stofnkostnað og fjármögnun þróist með óhagstæðum hætti gæti leiguverð félagsins þurft að vera um 8% hærra árið 2019 en gert er ráð fyrir í tillögunni, að öðru óbreyttu. [...]*

Þegar tekin var ákvörðun um stækkun eignasafnsins um 500 íbúðir var því ljóst að hækka þyrfti leiguverð félagsins til að standa straum af kostnaði við nýjar íbúðir. Í umsögn fjármálaskrifstofu var jafnframt kallað eftir rýningu á rekstri Félagsbústaða og að ráðist yrði í aðgerðir til að tryggja rekstrarhæfi félagsins út líftíma skuldbindinga þess. Í því samhengi var nefnd nauðsyn heildarendurskoðunar á leigugjaldskrá félagsins og að setja félaginu eigendastefnu. Loks var í umsögn fjármálaskrifstofu bent á að viðhald í áætlunum félagsins væri lítið miðað við viðhalda árána á undan og að aukið viðhald gæti gert kröfu um 8% hærra leiguverð.

## 2. Fyrri tillaga Félagsbústaða um breytingu á leiguverðsaðferð

Undir lok árs 2015 var lögð fram í velferðarráði umsögn fjármálaskrifstofu um tillögu Félagsbústaða og velferðarsviðs um breytingu á aðferð við ákvörðun leiguverðs í almennum leiguíbúðum félagsins, dags. 26. nóvember 2015. Aðferðafræði við ákvörðun leiguverðs sem kynnt var í þessari tillögu er sú sama og er til umsagnar nú, nema hvað að aðferðin í núverandi tillögu tekur einnig til þjónustuíbúða félagsins fyrir aldraða og sértækra húsnæðisúræða, með eilítlum afbrigðum. Jafnframt er nú gert ráð fyrir 5% hækkun leigu umfram vísitölu neysluverðs. Loks hafa nýjar reglur um sérstakar húsnæðisbætur nýlega tekið gildi sem mikilvægt er að taka tillit til við mat á áhrifum breytinganna á leigjendur Félagsbústaða.



Í umsögninni frá 26. nóvember 2015 var tekið undir að aðferðin sem þá var lögð til væri einföld og gagnsæ og að hún leiddi frekar til að leiga endurspeglaði gæði íbúða með samræmdum hætti en fyrri aðferð. Jafnframt var talið jákvætt að aðferðin gæfi félaginu kost á að stýra leiguverði félagsins með fjórum leigustuðlum. Skýr og gagnsæ leiguverðsaðferð er forsenda þess að félaginu bjóðist viðunandi fjármögnunarkjör á markaði.

Fjármálaskrifstofa lagði í umsögn sinni áherslu á að framkvæmt yrði áhættumat á því hvort núverandi og tilvonandi leigjendur félagsins kæmu til með að ráða við að greiða leigu skv. nýrri aðferð og að fram færi rýning á viðhaldspörf og sjálfbærni félagsins til lengri tíma. Jafnframt var lögð áhersla á að breytingar á leiguverðsaðferð byggðu á skýrri stefnu um félagslega leiguíbúðakerfið og að færður væri skýr rökstuðningur fyrir þeim með vísan til stefnunnar. Þannig yrði dregið úr hættu á neikvæðri umræðu um breytingarnar og á tjóni sem gæti hlotist af þeim.

Síðast en ekki síst var í umsögn fjármálaskrifstofu bent á að um íbúðir félagsins sem njóta lána frá Íbúðalánasjóði gilda sérstakar reglur um ákvörðun leiguverðs, sbr. 39. gr. laga nr. 44/1998 og 32. gr. reglugerðar nr. 1042/2013. Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að gjaldfella lán til leiguhúsnæðis víki lántakandi frá viðmiðunarleiguupphæð. Tryggja þarf að breytingarnar sem hér eru lagðar til leiði ekki til gjaldfellingar á lánum frá Íbúðalánasjóði, sem mynda lungann af lánasafni Félagsbústaða.

### **3. Umsögn um tillögu að reglum um sérstakan húsnæðisstuðning (2016)**

Nýverið var lögð fram í velferðarráði umsögn fjármálaskrifstofu um fjárhagslegar forsendur tillögu að reglum um sérstakan húsnæðisstuðning, dags. 1. nóvember 2016. Reglurnar voru í kjölfarið samþykktar á fundi velferðarráðs þann 3. nóvember sl.

Í umsögninni voru raktir óvissuþættir sem fylgja breytingunum sem felast í nýjum reglum um sérstakan húsnæðisstuðning, bæði hvað varðar endanlegan fjölda notenda og endanlegan kostnað vegna breytinganna. Í ljósi óvissunnar lagði fjármálaskrifstofa áherslu á að öflugt eftirlit verði haft með þróun fjölda notenda og kostnaðar vegna nýrra reglna, þar sem horft verði til heildarkostnaðar borgarinnar m.t.t. allra velferðarúrræða sem núverandi notendur húsaleigubóta kunna að njóta.

Fram kom að sérstök ástæða sé til að greina þann hluta notendahópsins sem leigir hjá Félagsbústöðum og fær minni heildarstuðning í nýju kerfi. Bent var á að lækkan bóta til töluverðs hóps leigjenda Félagsbústaða geti haft neikvæð áhrif á innheimtu félagsins og veikt fjárhagsstöðu þess. Jafnframt var bent á að stærstur hluti þessa hóps virðist hafa tekjur umfram þau mörk sem mynda forsendu réttar til úthlutunar félagslegs leiguhúsnæðis. Ef til þess kemur að sagt verði upp leigusamningum við einhverja þessara leigjenda mun kostnaður borgarinnar vegna sérstaks húsnæðisstuðnings verða meiri en gert hefur verið ráð fyrir í kostnaðarmati velferðarsviðs.

Í minnisblaði velferðarsviðs um tillöguna sem nú er til umsagnar kemur fram að hækkun leiguverðs Félagsbústaða og sú breyting að leigjendur í sértækum húsnæðisúrræðum öðlist rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi leiði til aukins kostnaðar vegna sérstaks húsnæðisstuðning sem nemur um 15,6 mkr á ári umfram það sem áður hafði verið gert ráð fyrir. Kostnaðaraukinn rúmast innan fjárheimilda



sérstaks húsnæðisstuðnings árið 2017 m.v. kostnaðarmat velferðarsviðs en á móti verður minna svigrúm til að mæta þeim óvissuþáttum sem fylgja breytingunum. Hér er ítrekað mikilvægi öflugs eftirlits með þróuninni og þess að settar verði skýrar verklagsreglur og verkferlar um framkvæmd á nýju matstæki vegna félagslegra aðstæðna umsækjanda sem tryggi að sérstaki stuðningurinn verði innan fjárheimilda og að honum verði beint til þess hóps sem er í mestri þörf fyrir hann.

## 4. Mikilvægar forsendur áætlunar og áhrif þeirra á fjármál Félagsbústaða

### 4.1. Verðlag

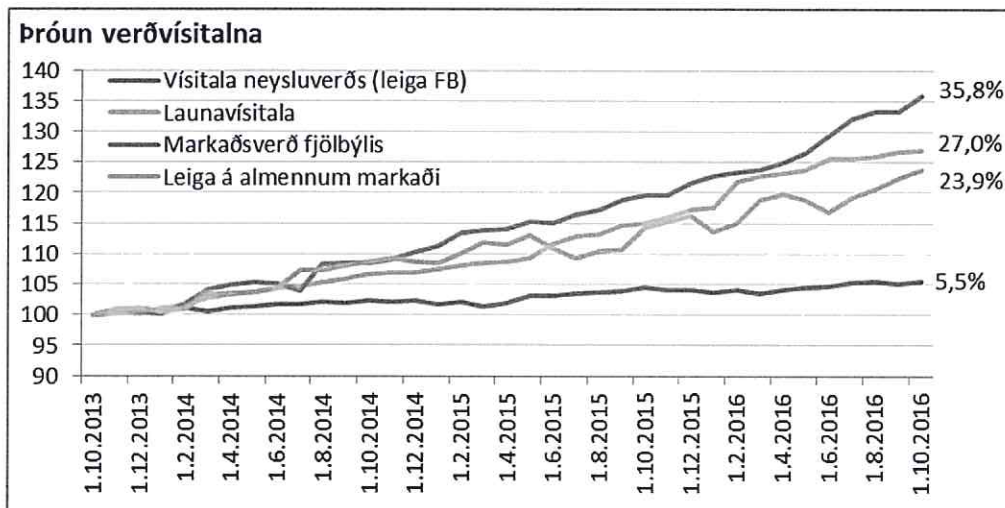
#### 4.1.1. Áhrif verðlagsbreytinga á sjóðstreymi Félagsbústaða

Verðlagsþróun hefur með ýmsum móti áhrif á sjóðstreymi Félagsbústaða. Tekjur Félagsbústaða og greiðsla af skuldum (afborganir og vextir) fylgja almennt **vísitölu neysliverðs til verðtryggingar**. Þar sem tekjur félagsins eru umfram greiðslur skuldbindinga sem nemur u.þ.b. 1,9 ma.kr. árið 2017, miðað við þá 5% hækkun leigu sem gert hefur verið ráð fyrir í tillögu Félagsbústaða, hefur hækkun á verðbólgu **jákvæð** áhrif á sjóðstreymi félagsins. Fyrir hverja 1% hækkun vísitölu neysliverðs batnar sjóðstreymi félagsins um 19 mkr að öðru óbreyttu.

Þróun **launa** hefur áhrif á launakostnað félagsins. Þróun **byggingakostnaðar** hefur áhrif á viðhaldskostnað og kostnað við framkvæmdir. Þróun **fasteignaverðs** hefur áhrif á skatta og gjöld sem háðir eru fasteignamati og á kostnað félagsins við kaup fasteigna. Hærri byggingakostnaður og hærra fasteignverð leiðir jafnframt til meiri kostnaðar við rekstur nýrra eigna. Hækkun launa, bygginga- og fasteignaverðs hefur þannig **neikvæð** áhrif á marga af stærstu útgjaldaliðum félagsins.

#### 4.1.2. Þróun undanfarin misseri

Undanfarin þrjú ár hafa launavísitala og markaðsverð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 27,0% annars vegar og 35,8% hins vegar meðan vísitala neysliverðs hefur aðeins hækkað um 5,5%. Síðastliðna 12 mánuði hefur launavísitala hækkað um 10,4% og markaðsverð fjölbýlis um 13,6% meðan vísitala neysliverðs hefur hækkað um 0,9%. Þetta þýðir að verðþróun tekna Félagsbústaða hefur ekki haldið í við verðþróun útgjalda sem skapar þörf á hækkun leiguverðs félagsins til að mæta vaxandi kostnaði. Raunar er það svo að hvort sem gert er ráð fyrir 5% hækkun, 7% hækkun eða jafnvel enn meiri hækkun leiguverðs hjá félaginu mun hækkun tekna undanfarin þrjú ár áfram verða langt undir verðhækkunum framangreindra útgjaldaliða.



Á myndinni að ofan má einnig sjá þróun leiguverðs á almennum markaði. Á tímabilinu hefur leiguverð á almennum markaði hækkað um 23,9% meðan leiguverð Félagsbústaða hefur hækkað um 5,5%. Undanfarna 12 mánuði hefur leiguverð á almennum markaði hækkað um 8,5% meðan leiguverð Félagsbústaða hefur hækkað um 0,9%. Ljóst er að dregið hefur í sundur með þróun leiguverðs félagsins og leiguverði á almennum markaði og að töluvert svigrúm er til að hækka leigu félagsins þannig að hún verði áfram undir þeim hækkunum sem sést hafa á almennum markaði.

Í tillögu Félagsbústaða er gengið út frá því að leigustuðlar félagsins verði endurskoðaðir hverju sinni sem nýtt fasteignamat tekur gildi. Þessi aðferð mun auðvelda félaginu að bregðast fyrir við þróun eins og þeirri sem lýst hefur verið hér að framan og stuðla að því að tekjur félagsins endurspegli kostnað hverju sinni. Í ljósi þess mikla misgengis sem hefur undanfarið verið í þróun vísitölu neysluverðs annars vegar og í þróun launavísitölu, byggingakostnaðar, markaðsverðs fjölbýlis og leigu á almennum markaði hins vegar telur fjármálaskrifstofa ástæðu til að taka til skoðunar hvort eðlilegt sé að láta leiguverð Félagsbústaða fylgja annarri vísitölu en vísitölu neysluverðs eða samsettri vísitölu. Þessi aðferð myndi stuðla að sjálfvirkri og jafnri hækkun leigu félagsins umfram verðlag við þær aðstæður sem hafa skapast undanfarin ár og myndi koma í veg fyrir þörf á reglulegum ákvarðanatökum um hækkun leigu. Jafnframt mætti sjá fyrir sér að útfæra í eigendastefnu félagsins viðmið t.d. um hámarksfrávik leigu Félagsbústaða frá leigu á almennum markaði sem myndi knýja á um hækkun leiguverðs félagsins þegar leigan færi út fyrir ákveðin mörk.

#### 4.1.3. Forsendur til næstu ára

Forsendur fjárhagsáætlunar Félagsbústaða um þróun vísitölu neysluverðs og launavísitölu byggja á þjóðhagssþá Hagstofu Íslands frá 27. maí sl. Í spánni er gert ráð fyrir áframhaldandi misgengi í þróun launa og verðlags en að það dragi úr því eftir því sem líður á tímabilið og er þá miðað við að innleiðing á nýju samningslíkani á íslenskum vinnumarkaði gangi eftir. Forsendur um þróun byggingakostnaðar og íbúðaverðs eru settar af Félagsbústöðum.



Tafla 1: Forsendur fjárhagsáætlunar

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vísitala neysluverðs	2,2%	3,9%	3,5%	2,8%	2,6%	2,5%
Launavísitala	11,1%	6,3%	5,8%	5,3%	4,5%	4,3%
Byggingakostnaður	7,0%	10,0%	7,0%	5,0%	2,5%	2,5%
Íbúðaverð	12,4%	10,0%	7,0%	5,0%	2,5%	2,5%

Í nýrri þjóðhagsspá Hagstofu frá 4. nóvember sl. er gert ráð fyrir að verðbólga verði 2,4% á árinu 2017 og því eru horfur á að verðbólga verði minni en hér er gert ráð fyrir. Jafnframt virðist ekkert lát vera á hækkun íbúðaverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu en vísitalan hækkaði um 1,8% milli september og október skv. nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands.

#### 4.2. Viðhald

Í fimm ára áætlun Félagsbústaða er gert ráð fyrir að gjaldfært viðhald verði 20% af tekjum árin 2017-2021 og eignfært viðhald verði á bilinu 5-6% af tekjum, miðað við að leiga félagsins hækki um 5% eins og gert hefur verið ráð fyrir í tillögu Félagsbústaða. Þannig er alls gert ráð fyrir að gjaldfært og eignfært viðhald verði 25%-26% af tekjum á tímabilinu. Sem hlutfall af efnahag fyrirtækisins nemur gjaldfært viðhald á bilinu 1,0%-1,1% og eignfært viðhald nemur 0,3%. Alls nemur viðhald þannig 1,3%-1,4% af efnahag fyrirtækisins.

Tafla 2: Forsendur um viðhald

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Meðal 2003-2015
Gjaldfært viðhald, % af tekjum	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	23,1%
Eignfært viðhald, % af tekjum	7,3%	5,9%	6,0%	5,8%	5,4%	5,2%	14,4%
Alls, % af tekjum	27,3%	25,9%	26,0%	25,8%	25,4%	25,2%	37,5%
Gjaldfært viðhald, % af eignum	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,1%	1,5%
Eignfært viðhald, % af eignum	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	1,0%
Alls, % af eignum	1,5%	1,4%	1,4%	1,3%	1,3%	1,3%	2,5%

Í þessum forsendum felst að viðhald verði töluvert minna næstu árin en það hefur verið undanfarin ár. Árin 2003-2015 var gjaldfært viðhald 23,1% af tekjum og eignfært viðhald var 14,4% af tekjum skv. gögnum Félagsbústaða og viðhald því alls 37,5% af tekjum. Sem hlutfall af efnahag var gjaldfært viðhald 1,5% og eignfært viðhald 1,0% og viðhald því alls 2,5% af efnahag. Samkvæmt framkvæmdastjóra Félagsbústaða var á tímabilinu 2003-2015 ráðist í meiriháttar endurbætur á fjárfestingaeignum og því eðlilegt að gera ráð fyrir minna viðhaldi þegar horft er til næstu ára. Hins vegar er rétt að hafa í huga að á sama tíma og félagið hefur dregið saman í viðhaldi hafa taxtar iðnaðarmanna verið að hækka og magnminnkun í viðhaldi er því meiri en tölurnar hér að ofan gefa til kynna.

Til að tryggja ráðdeild og sjálfbærni í rekstri Félagsbústaða þarf að tryggja að eignir félagsins fái hvorki meira né minna viðhald en nauðsynlegt er til að fullnýta endingartíma eignanna og viðhalda tekju-myndun þeirra. Eins þarf að tryggja að tekjur félagsins séu nægar til að standa undir kostnaðinum sem af þessu viðhaldi hlýst. Félagsbústaðir hafa hafið greiningu á æskilegu viðhaldi félagsins til næstu



ára og áratuga og mikilvægt er að leiða þessa greiningu til lykta til að ganga úr skugga um að félaginu stafi ekki ógn af þeim mikla samdrætti í viðhaldskostnaði sem birtist í fimm ára áætlun samanborið við þróun undanfarinna 10-15 ára. Í kjölfarið er mikilvægt að skilgreina í eigendastefnu skýra stefnu og töluleg viðmið um viðhald félagsins og standsetningu á eignum til lengri tíma. Leiði viðhaldsgreining félagsins í ljós að viðhaldi sé ábótavant í áætlun árána 2017-2021 getur það kallað á enn frekari aðgerðir til að tryggja sjálfbærni í rekstri félagsins.

### 4.3. Fjármögnun

Í meðfylgjandi töflu er yfirlit yfir nýframkvæmdir, kaup og eignfært viðhald Félagsbústaða árin 2016-2021 og fjármögnun þessara verkefna. Í áætlun félagsins hefur verið gert ráð fyrir að nýframkvæmdir og kaup á árinu 2016 séu fjármögnuð með 10% stofnframlagi Reykjavíkurborgar og 90% lántöku. Frá og með árinu 2017 er gert ráð fyrir 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar, 22% stofnframlagi ríkis og 66% lántöku í samræmi við ný lög um almennar íbúðir. Borgarráð samþykkti þann 24. nóvember sl. umsókn Félagsbústaða um veitingu stofnframlaga vegna stórs hluta áætlaðra íbúðakaupa árána 2016 og 2017 og því má gera ráð fyrir að lántökur félagsins verði minni á árinu 2016 en hér er sýnt.

Gert er ráð fyrir að eignfært viðhald félagsins verði fjármagnað að öllu leyti með lántökum. Ljóst er að lántökur vegna eignfærðs viðhalds létta á sjóðstreymi félagsins á tímabilinu. Hins vegar er ekki gert ráð fyrir að tekjur félagsins aukist vegna þessara viðhaldsverkefna og því skapar endurgreiðsla lánanna þrýsting á rekstur félagsins næstu ár og áratugi.

Í öllum tilvikum er gert ráð fyrir að lán séu verðtryggð jafngreiðslulán til 40 ára á 3,2% vöxtum.

Tafla 3: Fjármögnun kaupa, nýframkvæmda og eignfærðs viðhalds

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kaup og nýframkvæmdir	-1.540	-2.306	-3.063	-6.269	-3.623	-1.273
Stofnframlög ríkis	0	470	625	1.279	739	260
Stofnframlög Reykjavíkurborgar	149	314	417	853	493	173
Ný langtímalán	1.386	1.522	2.022	4.138	2.391	840
<b>Samtals</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Eignfært viðhald	-242	-220	-235	-247	-253	-260
Ný langtímalán	242	220	235	247	253	260
<b>Samtals</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Þann 1. nóvember sl. samþykkti borgarstjórn að veita Félagsbústöðum veð í útsvarstekjum borgarinnar vegna lántöku hjá Lánasjóði sveitarfélaga sem nemur 1,0 ma.kr. að nafnvirði. Lánið er til ársins 2055, afborgunarlaust til ársins 2020 en síðan með jöfnum afborgunum út lánstímann. Ávöxtunarkrafa lánsins er 3,2%. Áður hafði borgarstjórn samþykkt í mars að veita félaginu veð í útsvarstekjum vegna sams konar lántöku að nafnvirði 560 mkr.

Framkvæmdir árána 2017-2021 hyggjast Félagsbústaðir fjármagna að miklu leyti með útgáfu eigin skuldabréfa á markaði. Hætta er á að lánskjörin sem koma til með að bjóðast félaginu verði verri en 3,2% a.m.k. fyrst um sinn meðan skuldabréfaflokkurinn er lítill og Félagsbústaðir eru tiltölulega óþekktur útgefandi. Til samanburðar má nefna að fastir vextir á almennum lánum íbúðalánasjóðs,



sem veitt eru með veði í undirliggjandi fasteignum, nema nú 4,2%. Þá gæti einnig gerst að félaginu bjóðist aðeins styttri lán en 40 ára lán a.m.k. fyrst um sinn. Áhættan sem stafar af þessum þáttum er þó vægari um árin 2016-2017 en árin 2018-2021, enda er gert ráð fyrir minni framkvæmdum á fyrra tímabilinu og þegar er búið að tryggja fjármögnun á stórum hluta þeirra. Næmni sjóðstreymis félagsins fyrir 1%-stigs hækkun á vaxtakjörum nýrra lána og 10 ára styttri lánstíma er sýnd í töflunni að neðan.

Tafla 4: Næmni sjóðstreymis fyrir hækkun vaxta og lengd nýrra lána

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vextir (1%-stig)	-6,1	-19,2	-35,4	-61,9	-90,2	-106,6
Lengd lána (10 ár)	-5,9	-19,1	-35,3	-61,7	-90,3	-107,0

Í þessu samhengi er rétt að hafa í huga samspil líftíma eigna og skulda félagsins. Í áætlun 2017-2021 er eins og áður segir gert ráð fyrir 40 ára lánnum en samkvæmt mati sérfræðinga borgarinnar getur líftími fasteigna verið töluvert lengri, háð gerð eignarinnar og viðhaldi á henni. Því má spyrja hvort endingartími eigna Félagsbústaða réttlæti að félagið hægi á endurgreiðslum lána, ýmist með því að sækjast eftir lengri lánnum eða með virkari endurfjármögnunum á eldri lánnum. Með því að hægja á endurgreiðslu lána væri þrýstingi létt af sjóðstreymi félagsins sem gæti unnið á móti þeirri óhagstæðu verðþróun sem ávörpuð var í kafla 4.1.

Með hliðsjón af framangreindu telur fjármálaskrifstofa brýnt að farið verði í heildstæða rýningu á fjármögnun Félagsbústaða og mótuð stefna um hana sem vísi veginn um hverjar tekjur félagsins þurfi að vera til að tryggja sjálfbæra fjármögnun útgjalda til lengri tíma. M.a. verði farið yfir að hve miklu leyti eðlilegt sé að fjármagna eignfært viðhald félagsins með nýrri lántöku.

## 5. Niðurstöður áætlunar með og án hækkunar leiguverðs

Í meðfylgjandi töflu er dregin saman þróun valinna kennitalna Félagsbústaða fyrir tímabilið 2015-2021 miðað við enga almenna hækkun á leiguverði í upphafi árs 2017. Allar tölur eru á breytilegu verðlagi.

Tafla 5: Valdar kennitölur Félagsbústaða

Engin hækkun leigu	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Breyting á handbæru fé	-6,8	-42,8	-180,4	-261,8	-365,2	-428,8	-471,7
Vaxtagjöld / tekjur	30,4%	32,5%	33,4%	33,8%	34,3%	34,1%	33,6%
Veltufé frá rekstri / tekjur	17,1%	15,6%	12,5%	11,1%	9,7%	9,5%	9,8%
Vaxtaþekja	1,56	1,52	1,37	1,33	1,28	1,28	1,29
Skuldaþekja	1,02	0,98	0,89	0,85	0,82	0,81	0,80
Veltufé frá rekstri / afborganir	105%	90%	68%	59%	50%	48%	48%
Endurgreiðslutími skulda	59,6	66,1	83,8	95,7	114,8	113,8	108,3



Ástæða er til að benda á eftirfarandi:

- Halli er á sjóðstreymi félagsins á öllu tímabilinu. Árið 2016 er gert ráð fyrir að sjóðstreymið sé neikvætt um 43 mkr, árið 2017 er sjóðstreymið neikvætt um 180 mkr og hallinn eykst síðan í 472 mkr til ársins 2021. Þetta þýðir einfaldlega að tekjur félagsins standa ekki undir útgjöldum miðað við enga hækkun leiguverðs eða aðrar aðgerðir í rekstri.
- Árin 2016 og 2017 aukast vaxtagjöld umfram tekjur, úr 30,4% af tekjum árið 2015 í 33,4% árið 2017, sem samsvarar rúmlega 100 mkr aukningu vaxtagjalda umfram tekjur. Þessi þróun er að miklu leyti birtingarmynd mikillar hækkunar fasteignaverðs undanfarin misseri. Eftir því sem fasteignaverð hækkar þarf að taka hærri lán til að fjármagna nýjar fasteignir, sem leiðir til meiri fjármagnskostnaðar og þrýstings á rekstur félagsins. Þegar þróun tekna Félagsbústaða er úr takti við þróun fasteignaverðs, eins og raunin hefur verið undanfarin misseri sbr. umfjöllun í kafla 4.1, versnar því afkoma félagsins. Aukning vaxtagjalda umfram tekjur skýrist einnig af lántökum vegna eignfærðs viðhalds enda fylgja þessum lántökum ekki auknar tekjur eins og rakið er í kafla 4.3.
- Vaxtaþekja félagsins lækkar úr 1,56 árið 2015 í 1,37 árið 2017 og í 1,29 árið 2021. Skuldaþekja lækkar úr 1,02 árið 2015 í 0,89 árið 2017 og í 0,80 árið 2021. Samkvæmt samkomulagi félagsins og Reykjavíkurborgar verður vaxtaþekja að vera a.m.k. 1,4 og skuldaþekja a.m.k. 0,9.
- Árið 2015 var veltufé frá rekstri félagsins umfram afborganir sem þýðir að félagið gat þá straum af öllum afborgunum ársins með veltufé frá rekstri. Árið 2017 verður veltufé frá rekstri tveir þriðju af afborgunum ársins og árið 2021 verður það undir helmingi afborgunum, sem þýðir að félagið þarf að fjármagna afborganir með lántöku að öðru óbreyttu.
- Endurgreiðslutími skulda, sem mælir hversu lengi tæki félagið að greiða niður skuldir þess með veltufé frá rekstri, eykst úr tæpum 60 árum árið 2015 í tæp 84 ár árið 2017. Endurgreiðslutíminn fer hæst í 115 ár árið 2019. Ljóst er að slíkur endurgreiðslutími er mun lengri en svo að rekstur félagsins geti talist sjálfbær.

Af framansögðu er ljóst að rekstur Félagsbústaða getur ekki talist sjálfbær á árinu 2017 ef ekki kemur til hækkunar leigu. Í töflunum að neðan er sýnd þróun sömu kennitalna og að framan miðað við þrjár sviðsmyndir um hækkun leigu umfram verðlag: 5%, 7% og 10%.

Tafla 6: Valdar kennitölur Félagsbústaða

5% hækkun leigu	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Breyting á handbæru fé	-6,8	-42,8	-3,9	-73,9	-162,3	-205,8	-234,9
Vaxtagjöld / tekjur	30,4%	32,5%	31,8%	32,2%	32,7%	32,5%	32,0%
Veltufé frá rekstri / tekjur	17,1%	15,6%	16,7%	15,4%	14,0%	13,9%	14,1%
Vaxtaþekja	1,56	1,52	1,52	1,48	1,43	1,43	1,44
Skuldaþekja	1,02	0,98	0,99	0,95	0,91	0,90	0,90
Veltufé frá rekstri / afborganir	105%	90%	96%	86%	76%	73%	73%
Endurgreiðslutími skulda	59,6	66,1	59,5	65,4	74,7	73,4	70,2





Tafla 7: Valdar kennitölur Félagsbústaða

7% hækkun leigu	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Breyting á handbæru fé	-6,8	-42,8	66,7	1,3	-81,1	-116,6	-140,2
Vaxtagjöld / tekjur	30,4%	32,5%	31,2%	31,6%	32,1%	31,9%	31,4%
Veltufé frá rekstri / tekjur	17,1%	15,6%	18,2%	16,9%	15,6%	15,5%	15,7%
Vaxtaþekja	1,56	1,52	1,58	1,54	1,49	1,48	1,50
Skuldaþekja	1,02	0,98	1,02	0,99	0,95	0,94	0,93
Veltufé frá rekstri / afborganir	105%	90%	107%	96%	86%	84%	82%
Endurgreiðslutími skulda	59,6	66,1	53,3	58,0	65,4	64,1	61,3

Tafla 8: Valdar kennitölur Félagsbústaða

10% hækkun leigu	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Breyting á handbæru fé	-6,8	-42,8	172,7	114,1	40,7	17,2	1,9
Vaxtagjöld / tekjur	30,4%	32,5%	30,4%	30,7%	31,2%	31,0%	30,6%
Veltufé frá rekstri / tekjur	17,1%	15,6%	20,4%	19,2%	17,9%	17,8%	18,0%
Vaxtaþekja	1,56	1,52	1,67	1,63	1,57	1,57	1,59
Skuldaþekja	1,02	0,98	1,08	1,04	1,01	1,00	0,99
Veltufé frá rekstri / afborganir	105%	90%	123%	112%	102%	99%	97%
Endurgreiðslutími skulda	59,6	66,1	46,1	49,5	55,0	53,7	51,3

Hækkun leigu um 5% er miðað við fyrirliggjandi forsendur til þess fallin að stuðla nokkurn veginn að jafnvægi í sjóðstreymi félagsins á árinu 2017. Hins vegar er áfram töluverður halli á sjóðstreymi ársins 2018 og vaxandi halli til ársins 2021. Veltufé frá rekstri nægir ekki fyrir afborgunum og vaxta- og skuldaþekjur veikjast að skilgreindum lágmarkum til ársins 2021.

Í þessu samhengi er rétt að hafa í huga að ný þjóðhagsspá gerir ráð fyrir að verðbólga verði 1,5%-stigi lægri á árinu 2017 en gert er ráð fyrir í áætlun Félagsbústaða, sem veikir sjóðstreymi félagsins um 28 mkr að öðru óbreyttu sbr. kafla 4.1. Ekkert lát virðist á hækkun íbúðaverðs, sem hækkaði um 1,8% milli september og október eins og fram hefur komið. Þá hefur félagið dregið saman viðhaldskostnað á undanförunum árum, þrátt fyrir vaxandi byggingakostnað, sem getur kallað á meiri útgjöld til viðhalds þegar horft er til lengri tíma. Loks er óvissa um kostnað vegna fjármögnunar félagsins á næstu árum en hækkun vaxta á nýjum lánum um 1%-stig getur t.a.m. aukið útgjöld félagsins um 19 mkr árið 2017 og enn meira þegar horft er til ársins 2021. Því er líklegt að 5% hækkun leigu nægi ekki til að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi félagsins á árinu 2017.

Þegar skoðuð eru áhrif 7% hækkun leigu annars vegar og 10% hækkun hins vegar, þá sést að 7% hækkun virðist skapa nægt svigrúm í sjóðstreymi ársins 2017 til að mæta framangreindum óvissuþáttum og hún leiðir til þess að helstu kennitölur félagsins veikjast ekki milli 2015 og 2017. Þannig má segja að 7% hækkun sé nauðsynleg til að vega upp þá óhagstæðu þróun sem verður í umhverfi félagsins á árunum 2016 og 2017. Hækkun um 7% sléttir jafnframt þrýstingi af sjóðstreymi árána 2018-2021 en nægir þó ekki til að stuðla að jafnvægi út tímabilið. Til þess þyrfti a.m.k. 10% hækkun leigu.

Þar sem Félagsbústaðir hyggja á útgáfu skuldabréfa í eigin nafni á næstunni er mikilvægt að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi félagsins og viðunandi styrk helstu kennitalna. Að öllu framangreindu virtu, og



miðað við fyrirbyggjandi forsendur, leggur fjármálaskrifstofa til að leiguverð Félagsbústaða hækki um 7% umfram verðlag í stað þeirrar 5% hækkunar sem félagið hefur lagt til.

## 6. Áhrif tillögu á kostnað velferðarsviðs

Í fyrirbyggjandi tillögu er gert ráð fyrir töluverðum breytingum á leiguverði sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk. Velferðarsvið greiðir bæði kostnað vegna leigu á starfsmannarýmum í þessum úrræðum en einnig greiðir sviðið niður leigu íbúa með því að fjármagna það sem upp á vantar þegar leigugreiðslur íbúa og almennar húsaleigubætur hafa verið látnar ganga upp í leiguverð.

Í nýju kerfi er gert ráð fyrir að leiga í sértækum húsnæðisúrræðum verði reiknuð á svipaðan hátt og í öðrum íbúðum Félagsbústaða og að 5% hækkun leigu gangi jafnframt yfir þessi úrræði. Á sama tíma er gert ráð fyrir að íbúar í sértækum húsnæðisúrræðum öðlist rétt til sérstaks húsnæðisstuðnings sem þeir hafa ekki haft hingað til. Þessar breytingar munu auka kostnað velferðarsviðs vegna sérstaks húsnæðisstuðnings, eins og getið hefur verið um, en einnig er gert ráð fyrir að kostnaður sviðsins vegna leigu á starfsmannarýmum og niðurgreiðslu á leigu íbúa aukist. Sá kostnaður hefur ekki verið metinn.

Tekið er undir það sem kemur fram í minnisblaði velferðarsviðs að tryggja þurfi að framangreindar breytingar rúmist innan fjárheimilda. Jafnframt er aftur ítrekað mikilvægi þess að fylgst verði grannt með öllum kostnaði sem leiðir af leiguverðsbreytingunum sem hér eru til umfjöllunar og af nýjum reglum um sérstakan húsnæðisstuðning, hvaða nafni sem hann kann að nefnast, og tryggt að kostnaðurinn verði innan fjárheimilda.

*Birgir Björn Sigurjónsson,*

*fjármálastjóri*

*Einar Bjarki Gunnarsson,*

*deildarstjóri áhættumatsdeildar*