

Efnisyfirlit

Samantekt	2
Inngangur	4
<hr/>	
Kafli 1	
Rekstur Varasjóðs húsnæðismála	5
Lagaheimildir og reglugerðir	5
Helstu áhrifaþættir Varasjóðs húsnæðismála	8
<hr/>	
Kafli 2	
Áætlanir 2005-2009	16
Forsendur	16
<hr/>	
Kafli 3	
Árangursmat	19
Árangursmat	19
<hr/>	
Kafli 4	
Tillögur um aðgerðir	26
<hr/>	
Viðauki A	
Útreikningsaðferðir – skilgreiningar	29
<hr/>	
Viðauki B	
Rekstur félagslega íbúðakerfisins 1999-2003	30
<hr/>	
Viðauki C	
Dreifing lána í árslok 2004	32

Samantekt

Varasjóður húsnæðismála tók við hlutverki Varasjóðs viðbótarlána og Tryggingarsjóðs byggingargalla þann 1. ágúst 2002. Auk þess hefur sjóðurinn það hlutverk að aðstoða sveitarfélög þar sem félagslega íbúðakerfið íþyngir rekstri.

Helstu áhrifavaldar á starfsemi Varasjóðs húsnæðismála eru:

- uppgreiðsla viðbótarlána
- lágmarkseiginfjárstaða sjóðsins
- breytingar á fasteignaverði

Í skýrslunni er gerð grein fyrir þessum þáttum.

- Söluframlög hafa verið greidd frá árinu 2000 og voru samtals 224 m.kr. fram til 31. júlí 2002. Frá stofnun Varasjóðs húsnæðismála hafa verið greiddar 210 m.kr. í söluframlög. Alls hafa því verið greiddar 434 m.kr. í söluframlög.
- Rekstartengd framlög skiptast í framlög vegna auðra íbúða og framlög vegna rekstrarvanda félagslegra íbúða. Samtals hefur verið greidd 151 m.kr. í rekstartengd framlög frá stofnun Varasjóðs húsnæðismála þann 1. ágúst 2002.
- Gert hefur verið samkomulag ríkis og sveitarfélaga um framlög í sjóðinn og ráðstafanir úr honum. Samkomulagið var til fimm ára og tók gildi í apríl 2002.
- Eigið fé Varasjóðs húsnæðismála var um 1,5 ma.kr. í árslok 2004.
- Tilgangur Varasjóð viðbótarlána hefur verið að halda Íbúðalánasjóði skaðlausum vegna hugsanlegra tapaðra viðbótarlána. Ekki hefur reynt mikið á sjóðinn og af um 26 ma.kr. útgefnum hafa um 42 m.kr. tapast, mest á Suðurnesjum. Tapið nemur um 0,09% að jafnaði af lifandi lánnum hverju sinni.
- Uppgreiðslur viðbótarlána nema um 20% af útgefnum lánnum og um síðustu áramót voru eftirstöðvar viðbótarlána um 21 ma.kr.
- Nauðsynlegt eigið fé vegna viðbótarlána er um 3-4% af lifandi lánnum, að teknu tilliti til þess að veðsetning íbúða á höfuðborgarsvæðinu er nú um 63% (í stað 90% við lánveitingu), að eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja er um 4% vegna lána til íbúðarhúsnæðis (m.v. 80% veðsetningu af fasteignamati) og að eigið fé Íbúðalánasjóðs er um 2,5% af útlánnum.
- Frá 1999 hefur Tryggingasjóður byggingargalla greitt um 47 m.kr. vegna byggingargalla.
- Nauðsynlegt eigið fé Tryggingasjóðs byggingargalla minnkar um 50% til ársins 2010 og tryggingarvernd lýkur árið 2013.
- Sett er fram áætlun fyrir sjóðinn til ársins 2009. Þar er tekið tillit til tillagna tekjustofnanevndar um framlög úr Varasjóði viðbótarlána til þeirra sveitarfélaga þar sem rekstur félagslega íbúðakerfisins hefur verið þungur.
- Færa má rök fyrir því að vandi félagslega íbúðakerfisins sé að minnka. Íbúðum, sem sveitarfélögin þurfa að innleysa hefur fækkað og íbúðum í eigu sveitarfélaga hefur einnig fækkað frá árinu 2000 til ársloka 2004.
- Framlög úr Varasjóði húsnæðislána hafa farið til þeirra sveitarfélaga sem í mestum erfiðleikum hafa átt með rekstur félagslega íbúðakerfisins.
- Flest þau markmið sem sett voru við undirbúning aðgerða árið 2001 (skýrsla Reksturs og Ráðgjafar ehf. fyrir Íbúðalánasjóð og félagsmálaráðuneytið) hafa náð fram að ganga. Þó hefur sjálfbærni kerfisins ekki gengið eftir.

- Lagt er til að beitt verði sértækum aðgerðum, með aðkomu fleiri aðila, s.s. Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga, þar sem vandi sveitarfélags er það mikill og almennur að aðstoð Varasjóðsins dugar skammt.
- Lagt er til að hömlur á nýtingu íbúða verði aflétt og að skoðað verði hvort ekki megi selja þær með áhvílandi hagstæðum lánnum. Með þeim hætti mætti hækka verð íbúðanna og draga úr söluframlögum sjóðsins.
- Lagt er til að sveitarfélög hafi val um að framlengja kaupskyldu sína um tilgreindan tíma. Þetta mun draga úr þrýstingi á sölu íbúða þegar kaupskylda rennur út og eigandi vill tryggja það að hann fái andvirði íbúðar greitt að fullu.
- Bæta þarf upplýsingaöflun um félagslegar íbúðir sveitarfélaga og samræma meðferð í upplýsingakerfum sveitarfélaganna.

Inngangur

Að beiðni stjórnar Varasjóðs húsnæðismála hefur ParX viðskiptaráðgjöf IBM unnið meðfylgjandi úttekt á starfsemi sjóðsins.

Í verksamningi aðila kemur fram að markmið úttektarinnar sé

- Að meta árangur starfs Varasjóðs húsnæðismála á starfstíma sjóðsins og hvort ástæða sé til endurskoðunar á þeim reglum sem um hann gilda og starfsháttum;
- að meta umfang þess verkefnis sem sjóðurinn hafði við upphaf starfstíma og hvernig það hefur breyst á starfstímanum;
- að gera grein fyrir aðkomu Varasjóðs húsnæðismála á starfstímanum;
- að meta hvaða þættir það eru sem helst hafa áhrif á þann vanda sem sjóðnum var ætlað að leysa;
- að gera áætlun/ til næstu ára um starfsemi sjóðsins;
- að gera tillögur að því hvernig leysa megi þann vanda sem sveitarfélög eiga í vegna félagslegra íbúða;
- að gera grein fyrir stöðu Varasjóðs húsnæðismála annars vegar og Tryggingasjóðs vegna byggingargalla hins vegar.

Ofangreind markmið úttektarinnar má draga saman í neðangreind meginmarkmið:

- Rekstri sjóðsins lýst á starfstímanum
- Árangri sjóðsins lýst meðal annars með samanburði á stöðu félagslega íbúðakerfisins fyrir starfsemi sjóðsins og eftir að hún hófst.
- Framtíð sjóðsins, áætlanagerð og breytingar á reglum sjóðsins.

Nánar verður gerð grein fyrir hverjum ofangreindra þriggja meginmarkmiða úttektarinnar í umfjölluninni hér á eftir.

Rekstri sjóðsins verður lýst með greiningu á þeim framlögum sem sjóðurinn hefur veitt til sveitarfélaga á tímabilinu. Gerð er grein fyrir því m.a. hvernig framlög úr sjóðnum hafa dreifst á milli landshluta.

Árangursmatið er meðal annars framkvæmt með samanburði á stöðu fyrir og eftir að sjóðurinn hefur starfsemi sína. Lagðar eru til aðferðir við mat á árangri sjóðsins í framtíðinni. Þá var horft til þess hvernig sjóðurinn hefur uppfyllt markmið sín.

Sett er fram áætlanagerð sem byggir á niðurstöðum um eiginfjárhlutfall og fyrirliggjandi samþykktum um greiðslur úr sjóðnum á næstu árum.

Gagna til vinnslu verkefnisins var aflað hjá Varasjóði húsnæðismála, Íbúðalánasjóði, Fasteignamati ríkisins, Hagstofu Íslands og Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Kafli 1

Rekstur Varasjóðs húsnæðismála

Varasjóður húsnæðismála tók við skuldum og eignum Varasjóðs viðbótarlána annars vegar og Tryggingasjóðs byggingargalla hins vegar. Sjóðurinn hóf starfsemi þann 1. ágúst 2002.

Varasjóður húsnæðismála hefur umsjón með Varasjóði viðbótarlána og Tryggingasjóði byggingagalla. Eigið fé sjóðsins er nú um 1,5 ma.kr., en rekstrartekjur hans munu minnka verulega árið 2005, þar sem framlög vegna viðbótarlána falla niður í kjölfar breyttra lána.

Helstu áhrifavaldar á starfsemi Varasjóðs húsnæðismála eru:

- uppgreiðsla viðbótarlána
- lágmarks eiginfjárstaða sjóðsins
- breytingar á fasteignaverði

Áður en gerð verður grein fyrir þessum áhrifavöldum verður fjallað stuttlega um heimildir laga og reglna sem um sjóðinn gilda.

Lagaheimildir og reglugerðir

Varasjóður húsnæðismála var stofnaður með lögum nr. 86/2002 um breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998. Sjóðurinn starfar á grundvelli þessara laga og reglugerðar nr. 656/2002. Varasjóður húsnæðismála tók yfir allar eignir, réttindi og skyldur Varasjóðs viðbótarlána og Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla og sér um umsjóu þeirra.

Sjóðurinn er í eigu og á ábyrgð sveitarfélaganna og er sjálfstæð rekstrareining. Félagsmálaráðherra hefur yfirumsjón með starfsemi sjóðsins og mælir fyrir um starfsemi hans í reglugerð¹. Sjóðurinn veitir framlög til sveitarfélaga vegna félagslegra eignar- og leiguíbúða, auk ráðgjafar og leiðbeininga um rekstrarform félagslegra leiguíbúða. Þá sér sjóðurinn um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum sjóðsins.

Sjóðnum er stýrt af fimm manna ráðgjafanefnd. Í nefndinni eru þrír fulltrúar skipaðir af Sambandi íslenskra sveitarfélaga, einn er skipaður af fjármálaráðherra og annar skipaður af félagsmálaráðherra.

Hlutverk ráðgjafanefndar Varasjóðs húsnæðismála er fjórþætt samkvæmt áðurnefndri reglugerð. Í fyrsta lagi hefur nefndin hlutverki að gegna varðandi *afkomuvanda* sveitarfélaga vegna félagslegra íbúða. Hún ráðstafar rekstrarframlögum til þeirra sveitarfélaga sem hafa

¹ Lög nr.44/1998, 43. gr.

halla af rekstri félagslega húsnæðiskerfisins og söluframlaga til þeirra sveitarfélaga, þar sem reiknað innlausnarverð íbúðanna er hærra en markaðsverð þeirra.

Í öðru lagi skal sjóðurinn hafa *umsjón með rekstri Varasjóðs viðbótarlána*, sem hefur það hlutverk að tryggja að Íbúðalánasjóður verði ekki fyrir tjóni vegna hugsanlegra útlánatapa á viðbótarlánnum.

Í þriðja lagi hefur sjóðurinn *umsjón með rekstri og fjárreiðum Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla*. Hlutverk sjóðsins er eins og nafnið ber með sér að bæta tjón vegna galla á íbúðum sem sveitarfélög hafa byggt og ekki verður bætt með tryggingum verktaka.

Í fjórða lagi skal ráðgjafanefndin annast *ráðgjöf til sveitarfélaga* sem vilja breyta rekstrarformi félagslegar leiguíbúða eða hagræða í rekstri þeirra og annast upplýsingavinnslu og *úttekt á árangri* af verkefnum sjóðsins.

Rekstrarreikningur	SKpús	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Tekjur		79.154	267.817	212.287	351.851	381.721	337.820
Framlög sveitarfélaga í Varasjóð		79.154	114.846	146.464	242.347	301.721	257.820
Söluhagnaður íbúða		0	102.971	34.323	10.427	0	0
Sveitarfélög: v./rekstrarframlaga		0	0	0	10.000	10.000	10.000
Sveitarfélög: v./söluframlaga		0	0	0	10.000	10.000	10.000
Framlög ríkisins í Varasjóð		0	50.000	31.500	62.577	60.000	60.000
Aðrar rekstrartekjur		0	0	0	16.500	0	0
Gjöld		0	138.533	81.911	159.523	180.022	169.345
V./reksturs félagslegra íbúða		0	0	0	40.153	41.398	70.000
V./auðra félagslegra íbúða		0	0	0	29.847	28.602	0
V./sölu félagslegra íbúða		0	0	0	43.814	96.217	69.941
Sérstök framlög af eigin fé		0	0	0	0	0	0
Endurgreiddur sölukostnaður		0	4.912	2.801	1.435	0	0
Niðurgreiðslur og afskriftir eldri lána		0	133.621	62.269	28.060	0	0
Tjón vegna byggingargalla		0	0	16.841	16.214	948	12.436
Útlánatöp og önnur útgjöld		0	0	0	0	12.857	16.968
Hreinar tekjur		79.154	129.284	130.376	192.328	201.699	168.475
Rekstrarkostnaður		3.016	5.768	8.667	10.617	12.771	10.458
Laun og launatengd gjöld		2.697	3.995	5.428	4.945	7.175	7.437
Annar rekstrarkostnaður		319	1.773	3.239	5.672	5.596	3.021
Tekjur umfram gjöld		76.138	123.516	121.709	181.711	188.928	158.017
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld							
Vaxtatekjur og verðbætur		11.885	27.062	19.435	66.800	66.754	115.311
Tekjur umfram gjöld ársins		88.023	150.578	141.144	248.511	255.682	273.328

Tafla 1 Rekstrarreikningur Varasjóðsins, þ.e. Varasjóðs viðbótarlána frá 1999-31. júlí 2002 og Varasjóðs húsnæðismála frá 1. ágúst 2002-2004

Heimild: Ársreikningar Varsjóðs viðbótarlána og Varasjóðs húsnæðismála

Varasjóðurinn² hefur allt frá stofnun verið rekinn með afgangi. Sjóðurinn hafði á fyrstu árum sínum tekjur af framlögum sveitarfélaga vegna framlaga í Varasjóð viðbótarlána og vegna framlaga í Tryggingasjóð byggingargalla. Árið 2000 hafði sjóðurinn auk þess

² Varasjóðurinn verður hér eftir notað sem samheiti yfir Varasjóð viðbótarlána og Varasjóð húsnæðismála, nema annað sér sérstaklega tiltekið.

talsverðar tekjur af söluhagnaði íbúða sem seldar voru út úr kerfinu og vegna framlaga úr ríkissjóði³. Tekjur af söluhagnaði seldra íbúða lækkuðu verulega árin 2001 og 2002, þegar nokkur sveitarfélög afsöluðu sér kauprétti.

Helstu útgjöld sjóðsins á tímabilinu hafa verið vegna sölu íbúða úr félagsíbúðakerfinu. Frá ársbyrjun 2000 til 31. júlí 2002 námu framlögin um 224 m.kr. Frá því sjóðnum var breytt þann 1. ágúst 2002 til ársloka 2004 námu framlög vegna seldra íbúða 210 m.kr. Söluframlög tímabilið 2000-2004 námu því um 434 m.kr.

Rekstrartengd framlög voru um 210 m.kr. á tímabilinu og skiptust í framlag vegna auðra íbúða sem námu um 58 m.kr. og framlag vegna rekstrarvanda félagslegra íbúða sem voru um 151 m.kr.

Samhliða sterkari efnahagsreikningi hafa vaxtatekjur sjóðsins aukist og námu árið 2004 um fjórðungi heildartekna sjóðsins.

Sjóðstreymi	SKþús	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Innborganir							
Sveitarfélög v. viðbótarlána		79.154	195.761	165.309	246.030	287.048	281.219
Sveitarfélög v. rekstrarframlaga		0	0	0	10.000	10.000	10.000
Sveitarfélög v. söluframlaga		0	0	0	10.000	10.000	10.000
Framlag úr Tryggingasjóði		0	0	0	60.000	60.000	60.000
Framlag ríkisins		0	50.000	31.500	2.577	120.000	60.000
Innborgaðar vaxtatekjur		4.867	21.178	62.279	73.805	66.754	115.311
Aðrar inngreiðslur		0	0	345.213	11.866	0	0
Innborganir samtals		84.021	266.939	604.301	414.278	553.802	536.530
Útborganir							
Greitt til sveitarfélaga		0	129.807	65.070	55.767	180.428	203.539
útborgun v. lækkunar viðbótarlána		0	0	0	0	0	0
TB v. sölu- og rekstrarframlaga		0	0	0	60.000	60.000	60.000
Kostnaður og skammtímaskuldir		3.016	7.677	8.667	18.122	13.844	10.738
Útborganir samtals		3.016	137.484	73.737	133.889	254.272	274.277
Breyting á handbæru fé		81.005	129.455	530.564	280.389	299.530	262.253
Handbært fé í ársbyrjun		0	81.005	210.460	741.024	1.021.413	1.320.943
Handbært fé í árslok		81.005	210.460	741.024	1.021.413	1.320.943	1.583.196

Tafla 2 Sjóðstreymi Varasjóðsins 1999-2004
 Heimild: Ársreikningar Varasjóðs viðbótarlána og Varasjóðs húsnæðismála

Ríflega helmingur innborgana í sjóðinn hefur komið frá þeim sveitarfélögum sem greiddu óafturkræft framlag vegna viðbótarlána. Önnur framlög hafa komið úr ríkissjóði, Tryggingasjóði byggingargalla og frá sveitarfélögunum.

Ríkissjóður og Samband íslenskra sveitarfélaga hafa gert með sér samkomulag um framlög til Varasjóðs húsnæðismála. Samkomulagið var gert þann 4. apríl 2002. Samkvæmt

³ Gert var ráð fyrir því í upphafi að söluhagnaður íbúða á þeim svæðum þar sem fasteignaverð var hátt, myndi renna í sjóðinn og þær tekjur yrðu notaðar til að greiða sölutap á svæðum þar sem fasteignaverð var lágt.

samkomulaginu greiðir ríkissjóður 60 m.kr. framlag í sjóðinn á ári til ráðstöfunar vegna rekstrarvanda félagslega íbúðakerfisins og vegna söluframlaga, auk þess greiða sveitarfélögin í sjóðinn eftir íbúafjölda samtals 20 m.kr. á ári og loks að Tryggingasjóður byggingargalla leggi honum til jafnhátt framlag og ríkissjóður, 60 m.kr. á ári.

Samkvæmt tillögum tekjustofnanefndar þann 17. mars 2005 mun ríkissjóður greiða aukið fé til söluframlaga sjóðsins árin 2005-2008, alls um 145 m.kr.

Tafla 3 sýnir efnahagsreikning Varasjóðs húsnæðismála frá 1999-2004. Sjóðurinn hefur verið að styrkjast um 200-300 m.kr. á ári og voru eignir hans í árslok 2004, samkvæmt ársreikningi 2004, um 1,6 ma.kr. og eigið fé um 1,5 ma.kr.

Efnahagur	SKpús	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Eignir		384.786	551.492	764.387	1.101.063	1.355.266	1.594.120
Kröfur		303.781	341.032	23.363	79.650	34.323	10.924
Skammtímakröfur		303.781	341.032	23.363	79.650	34.323	10.924
Handbært fé		81.005	210.460	741.024	1.021.413	1.320.943	1.583.196
Eigið fé		382.877	551.429	744.637	993.149	1.248.831	1.522.159
Varasjóður viðbótarlána		88.023	209.540	388.813	653.880	978.989	1.302.038
Vegna afskrifta og niðurgreiðslu eldri ló		17.319	15.072	17.282	0	0	0
Tryggingasjóður byggingagalla		277.535	326.817	338.542	293.557	248.565	196.998
Framlög við sölu		0	0	0	45.712	21.277	23.123
Rekstrarframlög		0	0	0	0	0	0
Skuldir		1.909	63	19.750	107.914	106.435	71.961
Skuld við sveitarfélög		0	0	0	104.600	104.195	70.000
Aðrar skammtímaskuldir		1.909	63	19.750	3.314	2.240	1.961
Skuldir og eigið fé		384.786	551.492	764.387	1.101.063	1.355.266	1.594.120

Tafla 3 Efnahagsreikningur Varasjóðsins 1999-2004
 Heimild: Ársreikningar Varasjóðs viðbótarlána og Varasjóðs húsnæðismála

Helstu áhrifaþættir Varasjóðs húsnæðismála

Í upphafi þessa kafla segir að þau þrjú atriði sem helst hafa áhrif á starfsemi Varasjóðs húsnæðismála séu uppgreiðslur viðbótarlána, nauðsynleg eiginfjárstaða og breytingar á fasteignaverði. Hér verður fjallað nánar um þessa þætti. Fjallað verður sérstaklega um uppgreiðslur viðbótarlána og nauðsynlega eiginfjárstöðu. Fjallað er um breytingar á fasteignaverði samhliða umfjölluninni um eiginfjárstöðuna.

Uppgreiðslur viðbótarlána

Svo sem fyrr segir var Varasjóður viðbótarlána settur á laggirnar til að verja Íbúðalánasjóð fyrir hugsanlegum tjónum af viðbótarlánnum til þeirra sem ekki höfðu aðstæður til að eignast íbúð á almennum forsendum, þ.e. með 65/70% láni Íbúðalánasjóðs og eiginfjár framlagi eða bankaláni. Húsnæðismál hafa verið skilgreind sem verkefni sveitarfélaga og gera lög um

félagsþjónustu sveitarfélaga ráð fyrir því að þau tryggji íbúum sínum þak yfir höfuðið. Það lá því beint við þegar breytingar voru gerðar á lögum um húsnæðismál árið 1998 og viðbótarlánin voru tekin upp að það skyldi vera á ábyrgð sveitarfélaganna að tryggja Íbúðalánasjóð skaðlausan af auknum lánveitingum. Lögin gerðu ráð fyrir því að þau sveitarfélög, sem óskuðu eftir því að íbúum yrði veitt viðbótarlán greiddu sérstakt óafturkræft framlag í Varasjóð viðbótarlána, sem í upphafi nam 5% af lánsfjárhæðinni en var lækkað í október 2003 í 4%.

Frá því að sjóðurinn hóf starfsemi hefur ekki reynt mjög á tryggingar Varasjóðsins og í heild hafa Íbúðalánasjóði verið greiddar 42,4 m.kr. vegna tapaðra lána.

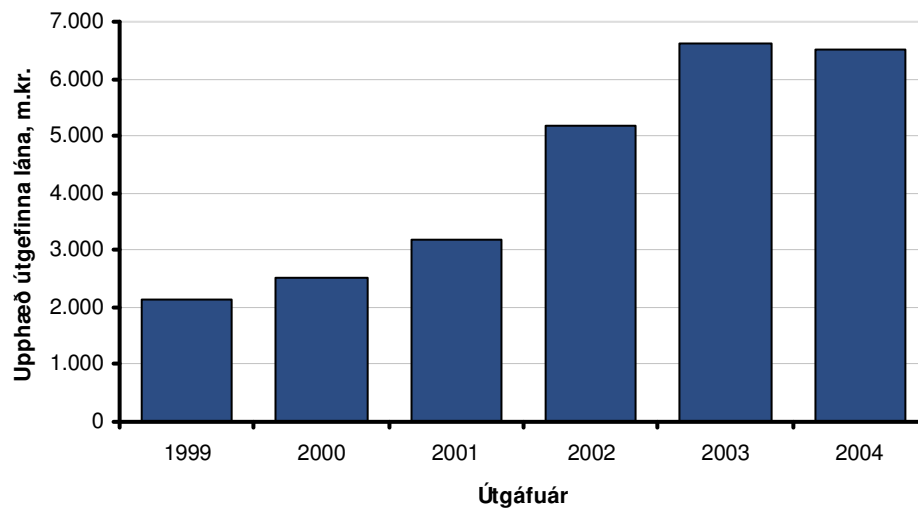
Landsvæði	Tap	Hlutfall
Höfuðborgarsvæðið	11.835.929	27,9%
Suðurnes	19.232.644	45,4%
Vesturland	662.854	1,6%
Vestfirðir	861.363	2,0%
Norðurland vestra	1.697.197	4,0%
Norðurland eystra	4.351.733	10,3%
Austurland	2.680.672	6,3%
Suðurland	1.071.794	2,5%
Samtals	42.394.186	100,0%

Tafla 4 Töpuð viðbótarlán eftir landshlutum
Heimild: Varasjóður húsnæðismála

Á tímabilinu 1999-2003 fjölgaði viðbótarlánunum mjög og framlag sveitarfélaganna hækkaði úr 87 m.kr. árið 1999 í 302 m.kr. árið 2003, en lækkuðu á síðasta ári í um 258 m.kr. Framlagið var lækkað úr 5% af veittum viðbótarlánunum í 4% með reglugerð nr. 754/2003 um breytingu á reglugerð nr. 656/2002.

Með breytingu á lögum um húsnæðismál nr. 120/2004 sem tóku gildi 2. desember 2004 var lánshlutfall almennra húsnæðislána hækkað í 90%, og viðbótarlánin lögð af. Þessi laga-breyting hefur veruleg áhrif á tekjur sjóðsins, sem eftir hana samanstanda af sérstökum framlögum ríkis og sveitarfélaga auk vaxtatekna.

Tekjuþörf sjóðsins hefur einnig breyst með tilkomu hinna nýju laga. Svo sem fyrr segir var sjóðnum ætlað að tryggja Íbúðalánasjóð skaðlausan af viðbótarlánunum, en með tilkomu 90% lánanna er ekki þörf á slíku ábyrgðargjaldi. Í raun er staða sjóðsins mjög góð, ef gert er ráð fyrir því að ábyrgðargjaldið hafi verið nægilega hátt til að tryggja Íbúðalánasjóð skaðlausan á sínum tíma. Þetta kemur m.a. til af því að síðustu misseri hefur íbúðaverð hækkað umtalsvert umfram verðlag og einnig vegna uppgreiðslu viðbótarlána.



Mynd 1 Útgefin viðbótarlán eftir árum í m.kr.

Heimild: Unnið úr gagnagrunnum Varasjóðs húsnæðismála og Íbúðalánasjóðs

Uppgreiðslur viðbótarlána hafa aukist verulega á hinum síðari árum og þann 31. desember 2004 námu þær um 3,8 ma.kr. sem samsvarar um 20% af útgefnum lánnum frá því að sjóðurinn hóf starfsemi.

Ár	Fjöldi lána			Upphæð lána á árslokaverðlagi 2004			Hlutfall
	Útgefin	Lifandi 2004	Uppgr. lán	Útgefin	Eftirstöðvar lifandi lána	Uppgreidd	
1999	1.177	863	314	2.143.849.575	1.276.983.353	866.866.222	40,4%
2000	1.371	1.146	225	2.529.322.343	1.725.331.567	803.990.776	31,8%
2001	1.747	1.572	175	3.189.512.183	2.248.265.269	941.246.914	29,5%
2002	2.595	2.503	92	5.167.153.985	3.751.932.186	1.415.221.799	27,4%
2003	3.338	3.323	15	6.606.457.142	5.783.950.162	822.506.980	12,5%
2004	3.302	3.067	235	6.502.192.213	6.202.557.061	299.635.152	4,6%
13.530	12.474	1.056	26.138.487.440	20.989.019.598	5.149.467.842	19,7%	

Tafla 5 Yfirlit yfir fjölda útgefna og uppgreiddra lána Varasjóðs viðbótarlána

Heimild: Varasjóður húsnæðislána

Í árslok 2004 höfðu um 40% lána sem útgefin voru árið 1999 verið greidd upp og um þriðjungur lána sem útgefin voru árin 2000-2002. Ef gert er ráð fyrir að uppgreiðslur verði að jafnaði um 2,0 ma.kr. á ári tekur það um 10 ár að greiða eftirstöðvar lifandi lána upp.

Nauðsynleg eiginfjárstaða vegna viðbótarlána

Svo sem fyrr segir er það meginmarkmið sjóðsins að tryggja að Íbúðalánasjóður verði tjónlaus vegna ógreiddra viðbótarlána. Gera verður ráð fyrir lágmarks eiginfjárstöðu vegna viðbótarlána þannig að hægt verði að tryggja að þetta markmið náist.

Þegar hefur verið gerð grein fyrir uppgreiðslum viðbótarlána, en nauðsynleg eiginfjárstaða sjóðsins ræðst að mestu af þeim.

Aðrir þættir hafa einnig áhrif á nauðsynlega eiginfjárstöðu s.s. veðhæfni íbúðanna. Við hækkun íbúðaverðs eykst veðhæfni íbúðanna og áhætta á tjóni minnkar. Hér verður að taka mið af hækkun íbúðaverðs umfram verðlag, því lánin eru verðtryggð.

Þessir þættir tengjast að miklu leyti innbyrðis þannig að viðbótarlánin eru frekar greidd upp ef fasteignaverð hækkar; fasteignaverð hækkar ef kaupgetan eykst og veðhæfni íbúða eykst ef fasteignaverðið hækkar.

Við mat á nauðsynlegri eiginfjárstöðu sjóðsins verður að meta hverjar líkurnar eru á því að sjóðurinn verði fyrir tapi. Matið byggir á samspili margra þátta s.s. hver reynsla sjóðsins er af vanskilum og töpum, hvert hið raunverulega tap er hverju sinni og hver reynsla annarra er af vanskilum og töpum.

Hér verður gerð grein fyrir hverjum þessara þátta fyrir sig. Fyrst verður gerð grein fyrir þeim töpum sem sjóðurinn hefur orðið fyrir. Því næst verður lagt mat á það hversu miklu tapi ætla megi að sjóðurinn verði fyrir þegar litið er til þess að veðhæfni íbúða, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu, hefur aukist verulega. Í þriðja lagi verður litið til þess hvert hlutfall eigin fjár er hjá Íbúðalánasjóði og hverjar kröfurnar eru til eiginfjárlutfalls fjármála-fyrirtækja.

Töpuð viðbótarlán

Þar sem svo miklar uppgreiðslur hafa verið á lánnum sjóðsins má gera ráð fyrir því, að ekki sé þörf fyrir allan þann sjóð sem byggður hefur verið upp til að standa undir þeim töpum sem hugsanlega geta orðið vegna viðbótarlána. Eigið fé Varasjóðs viðbótarlána nam í árslok 2004 um 1,3 ma.kr. og gæti sjóðurinn því m.v. 4,5% ávöxtunarkröfu staðið undir árlegum töpum að fjárhæð um 73 m.kr. í rúmlega 36 ár⁴, sem er veginn meðalefistöðvatími "lifandi lána"⁵. Á starfstíma sjóðsins hafa hins vegar í heild tapast um 42 m.kr., eða um 8 m.kr. á ári. Ef gert er ráð fyrir því að árlegt tap sjóðsins verði eins og það hefur verið að jafnaði á starfstíma hans mætti lækka sjóðsstöðuna í um 140 m.kr. Hins vegar verður að taka tillit til þess að töp í sjóðnum eru í lágmarki á fyrstu starfsárum hans og hins að vanskil hafa aukist í honum. Árið 2004 var tap sjóðsins mest, þ.e. 17 m.kr., ef gert er ráð fyrir því að árlega tapist um 20 m.kr. af viðbótarlánnum næstu 36 árin, þarf eigið fé sjóðsins að vera um 355 m.kr., sem samsvarar um 1,69% af lifandi lánnum. Til samanburðar hefur eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs verið um 2,5%. Ef miðað væri við það ætti eigið fé Varasjóðsins að vera um 525 m.kr.

	2002	2003	2004	2005	Samtals	Meðaltal
Lifandi lán	5.250.580.189	9.002.512.375	14.786.462.537	20.989.019.598	20.989.019.598	
Greitt v. tapaðra lána	3.002.744	9.854.229	17.694.411	11.842.802	42.394.186	10.598.547
Hlutfall tapaðra lána	0,06%	0,11%	0,12%	0,06%		0,09%

Tafla 6 Yfirlit yfir töpuð lán í hlutfalli við lifandi lán hverju sinni
 Heimild: Unnið úr gagnagrunnum Varasjóðs húsnæðismála og Íbúðalánasjóðs

⁴ "Vegið meðallántökuár" er mitt ár 2001 og miðað er við 40 ára lánstíma

⁵ Lifandi lán eru þau viðbótar lán sem ennþá eru virk hjá Íbúðalánasjóði.

Íbúðaverð og veðhæfni íbúða

Við mat á tapsáhættu vegna viðbótarlána ber að hafa í huga þróun íbúðaverðs frá því lánin voru gefin út. Tæp 70% lifandi lána þann 31.12. 2004 voru lán sem veitt voru á höfuðborgarsvæðinu, þar sem verð hafa hækkað verulega á síðustu árum. Frá því fyrstu viðbótarlánin voru gefin út árið 1999 hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 70% umfram verðlagsbreytingar⁶. Lifandi viðbótarlán á höfuðborgarsvæðinu voru um 14,6 ma.kr. á árslokaverðlagi 2004. Þar sem um jafngreiðslulán til 40 ára er að ræða hefur eignamyndun ekki verið mikil á svo stuttum tíma, en að jafnaði er eftirstöðvatími lánanna um 36 ár. Samkvæmt þessu hafa fyrstu fjögur árin verið greidd, en það samsvarar 4,32% af upphæð höfuðstóls jafngreiðsluláns og verða eftirstöðvarnar þá 95,68%.

Það má því áætla að upphaflegt kaupverð íbúðanna hafi verið um 68,1 ma.kr. (=14,6 ma.kr./22,5%/79,568%). Að teknu tilliti til hækkunar íbúðaverðs umfram verðlag var markaðsvirði þessara eigna því um 93,3 ma.kr. í árslok 2004. Veðsetningarhlutfallið hefur þá lækkað úr 90% í um 63% á höfuðborgarsvæðinu.⁸

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Samtals
Viðbótarlán alls	1.276.983	1.725.332	2.248.265	3.751.932	5.783.949	6.202.557	20.989.019
Höfuðborgarsvæðið	878.637	1.110.533	1.516.388	2.640.429	4.146.735	4.358.918	14.651.640
Önnur landssvæði	398.346	614.799	731.878	1.111.503	1.637.215	1.843.639	6.337.379
Hluttur höfuðborgarsvæðis	68,8%	64,4%	67,4%	70,4%	71,7%	70,3%	69,8%
Önnur lán íbúðalánasjóðs							
Höfuðborgarsvæðið	2.635.912	3.331.599	4.549.163	7.921.288	12.440.204	13.076.755	43.954.920
Höfuðborgarsvæðið:							
Kaupverð eigna (áætlað)	4.081.484	5.158.697	7.043.990	12.265.438	19.262.594	20.248.238	68.060.441
Markaðsvirði í árslok 2004*	6.917.401	7.900.471	9.852.654	17.146.928	26.113.915	25.334.219	93.265.589
Veðsetningarhlutfall	50,8%	56,2%	61,6%	61,6%	63,5%	68,8%	62,8%

* Framreiknað kaupverð m.v. "vísitölu fasteignaverðs umfram verðlag"

Tafla 7 Yfirlit yfir veðsetningarhlutfall íbúða með viðbótarlán á höfuðborgarsvæðinu
Heimild: Unnið úr gagnagrunni Íbúðalánasjóðs

Því miður liggur ekki fyrir sambærilegt efni fyrir eignir utan höfuðborgarsvæðisins, en gera má ráð fyrir því að verð þar hafi ekki breyst með sama hætti og í einhverjum tilvikum kann verð að hafa lækkað að teknu tilliti til almennra verðlagsbreytinga á tímabilinu. Lækkunin á landsbyggðinni þarf að hafa verið meiri en 53% til að jafna verðhækkunina á höfuðborgarsvæðinu. Rétt er að minna á að þó verð íbúða hafi hækkað verulega á síðustu árum er ekki

⁶ Hér hækkanir á fasteignaverði samkvæmt vísitölu útgefinni af Fasteignamatí ríkisins verið leiðréttar fyrir almennum verðlagsbreytingum í vísitölu neysliverðs, til að reikna hækkun íbúðaverðs umfram hækkun lána samkvæmt verðtryggingu þeirra.

⁷ Hér er gert ráð fyrir því að viðbótarlán vegna fyrstu kaupa og seinni kaupa skiptist að jöfnu, þ.e. viðbótarlán væri 25% (frá 65% til 90%) þegar ekki er um fyrstu kaup að ræða en 20% (frá 70% til 90%) þegar um fyrstu kaup er að ræða. Meðaltalið verðu 22,5%.

⁸ Hækkun á markaðsvirði eigna er unnin úr upplýsingum Fasteignamats ríkisins um vísitölu markaðsverðs á höfuðborgarsvæðinu. Hækkun umfram verðlag er reiknuð miðað við hækkun umfram vísitölu neysliverðs.

Þar með tryggt að verð lækki ekki á næstu árum, sem myndi hækka veðsetningarlutfallið á ný.

Eiginfjárlutfall vegna íbúða á höfuðborgarsvæðinu

	524.678	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%
Eiginfjárlutfall vegna íbúða utan höfuðborgarsvæðisins	2,50%	524.678	561.302	597.926	634.551	671.175	707.799	744.424	781.048	817.672	854.297	890.921
	2,75%	540.521	577.145	613.770	650.394	687.018	723.643	760.267	796.891	833.516	870.140	906.764
	3,00%	556.365	592.989	629.613	666.238	702.862	739.486	776.111	812.735	849.359	885.984	922.608
	3,25%	572.208	608.832	645.457	682.081	718.705	755.330	791.954	828.578	865.203	901.827	938.451
	3,50%	588.051	624.676	661.300	697.924	734.549	771.173	807.797	844.422	881.046	917.670	954.295
	3,75%	603.895	640.519	677.144	713.768	750.392	787.017	823.641	860.265	896.890	933.514	970.138
	4,00%	619.738	656.363	692.987	729.611	766.236	802.860	839.484	876.109	912.733	949.357	985.982
	4,25%	635.582	672.206	708.830	745.455	782.079	818.703	855.328	891.952	928.576	965.201	1.001.825
	4,50%	651.425	688.050	724.674	761.298	797.923	834.547	871.171	907.796	944.420	981.044	1.017.669
	4,75%	667.269	703.893	740.517	777.142	813.766	850.390	887.015	923.639	960.263	996.888	1.033.512
	5,00%	683.112	719.736	756.361	792.985	829.609	866.234	902.858	939.482	976.107	1.012.731	1.049.355

Tafla 8 Eigið fé Varasjóðs viðbótarlána að teknu tilliti til mismunandi eiginfjárlutfalls vegna íbúða á höfuðborgarsvæðinu annars vegar og utan þess hins vegar

Eiginfjárlutfall fjármálfyrirtækja

Hér að ofan hefur nokkuð verið rætt um þróun viðbótarlána og líkur á töpuðum útlánum vegna viðbótarlána Íbúðalánasjóðs. Tapslíkurnar felast í því að fullnaðargreiðsla faist ekki á afborgunum og vöxtum vegna lánsins.

Til að tryggja rekstraröryggi fjármálfyrirtækja er gerð sú krafa að eiginfjárlutfall þeirra sé um 8% (sjá 84. gr. laga nr. 161/2002) og við mat á eiginfjárlutfalli eru "lán sem tryggð eru með veði í fullbúnu íbúðarhúsnæði, sem er eða mun verða nýtt eða leigt út af lantakanda, innan 80% af fasteignamati Fasteignamats ríkisins"⁹ gefin áhættuvogin 0,5. Ljóst er að við útgáfu viðbótarlánanna var lánshlutfallið hærra en 80% af fasteignamatinu en ætla má að það hlutfall hafi nú lækkað, vegna afborgana af lánum og hækkunar á fasteignamati umfram verðlagsbreytingar. Haldi þessi forsenda má gera ráð fyrir því að 4,0% eiginfjárlutfall væri hæfileg krafa fyrir Varasjóð viðbótarlána. Það er hins vegar hærri krafa ein gerð er til Íbúðalánasjóðs.

Samantekt

Tafla 8 sýnir hvert nauðsynlegt eigið fé Varasjóðsins er að gefnum mismunandi forsendum um nauðsynlegt eiginfjárlutfall vegna íbúða á höfuðborgarsvæðinu annars vegar og utan þess hins vegar. Sjá má að ef gert er ráð fyrir því að eiginfjárlutfallið sé 4,0%, þ.e. jafnt eiginfjárkröfu á fjármálfyrirtæki og því hlutfalli sem sveitarfélögin greiddu í sjóðinn við lánveitingar eftir breytingar árið 2003, þá þarf eigið fé að vera um 839 m.kr. miðað við lifandi lán í árslok 2004.

Svo sem fyrr segir er eigið fé Íbúðalánasjóðs um 2,5%. Ef miðað er við sama fyrir Varasjóðinn þá mætti lækka eigið fé sjóðsins niður í um 525 m.kr. Taka má tillit til þess að áhættan er meiri utan höfuðborgarsvæðisins með því að gera hærri kröfu vegna þeirra íbúða t.d. 4,0% eiginfjárlutfalli vegna þeirra íbúða en 2,5% eiginfjárlutfalli vegna íbúða á

⁹ Reglugerð nr. 530/2003 um eiginfjárlutfall fjármálfyrirtækja

höfuðborgarsvæðinu. Við þær aðstæður þyrfti eigið fé sjóðsins vera um 620 m.kr., sem samsvarar um 3,0% eiginfjárhlutfalli fyrir sjóðinn í heild.

Þar sem vanskil vegna viðbótarlána eru nokkru meiri en annarra lána hjá Íbúðalánasjóði er ekki óeðlilegt að varlega sé farið í að lækka eigið fé Varasjóðsins. Vegna uppgreiðslna benda þó ofangreind viðmið til þess að óhætt sé að lækka eiginfjárstöðu sjóðsins úr 1,3 ma.kr. í 0,8 ma.kr. og við frekari lækkun eigin fjár verði litið til uppgreiðslna viðbótarlána, þannig að eigið fé verði ætíð 3,0-4,0% af lifandi lánnum hverju sinni.

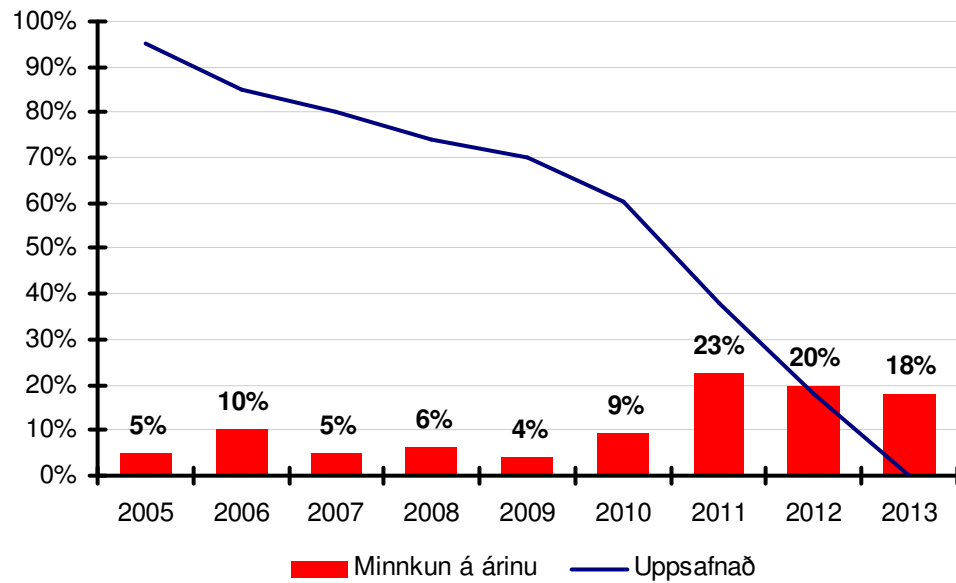
Nauðsynlegt eiginfjárhlutfall vegna Tryggingasjóðs byggingargalla

Tryggingarsjóður vegna byggingargalla var stofnaður með lögum um breyting á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 70/1990. Í 97. gr. laganna segir að sjóðurinn hafi tekjur sem skuli nema 1% af byggingarkostnaði félagslega íbúða. Sjóðnum var ætlað að bæta tjón sem hlýst af byggingargöllum félagslegra íbúðabygginga fyrstu 15 árin eftir byggingu þeirra. Tryggingartímabili fyrstu eigna lýkur árið 2005. Ábyrgð sjóðsins vegna byggingargalla þeirra húsa sem síðast voru byggð gildir til ársins 2013.

Í árslok 2004 var eiginfjárstaða sjóðsins um 197 m.kr. og hafði lækkað um rúmar 50 m.kr. frá fyrra ári, mest vegna framlags til sveitarfélaga samkvæmt fyrrgreindu samkomulagi ríkis og sveitarfélaga frá 4. apríl 2002.

Frá 1999 hefur sjóðurinn greitt samtals um 47 m.kr. í framlög vegna byggingargalla sem samsvarar um 9,4 m.kr. á ári.

Ef gert er ráð fyrir því að sjóðurinn greiði um 10 m.kr. á ári vegna byggingargalla þarf sjóðurinn að vera um 73 m.kr. miðað við 4,5% ávöxtunarkröfu og um 109 m.kr. ef gert er ráð fyrir því að árleg tjón séu að jafnaði um 15 m.kr.



Mynd 2 Áætlun um íbúðir sem falla úr “tryggingarvernd” Tryggingasjóðs byggingargalla
 Unnið úr gagnagrunni Íbúðalánasjóðs

Mynd 2 sýnir að hætta á því að sjóðurinn þurfi að greiða fyrir tjón minnkar lítillega á milli ára. Þannig falla einungis um 5% íbúðanna úr tryggingavernd árið 2005, 15% hafa fallið úr vernd árið 2006 og um 50% í árslok 2010, eftir það falla um 20% á ári úr tryggingarvernd, uns henni lýkur árið 2013.

Kafli 2

Áætlanir 2005-2009

Breytingar á húsnæðislánamarkaði hafa haft veruleg áhrif á þörf fyrir Varasjóð viðbótarlána, íbúðaverð hefur hækkað og þar með veðhæfni íbúða. Þetta hefur haft þau áhrif að viðbótarlán hafa verið greidd upp hraðar en gert var ráð fyrir. Ástæður þessa eru eflaust margar en hluti skýringarinnar er eflaust fólgin í því að þeir sem fengið höfðu viðbótarlán, fengu þau ekki vegna erfiðra félagslegra aðstæðna heldur voru nýkomnir úr námi og höfðu því hvorki efnahag né tekjur til að fjárfesta í húsnæði, en hafa bætt stöðu sína síðan. Þá hafa bæði Íbúðalánasjóður og bankar hækkað láns hlutfallið svo mjög og vextir lækkað, að geta fólks til að kaupa dýrara húsnæði hefur orðið til þess að lánin hafa verið greidd upp.

Við gerð áætlunar fyrir Varasjóð húsnæðislána þarf að hafa þessar breyttu forsendur í starfsemi sjóðsins í huga. Spyrja þarf m.a. hvernig þróunin muni verða á næstu árum, hvort uppgreiðsla lána haldi áfram, hvort það muni einskorðast við höfuðborgarsvæðið, hvernig íbúðaverð muni þróast á næstu árum og hvernig almennar efnahagslegar forsendur muni líta út.

Forsendur

Við gerð áætlunar fyrir Varasjóð húsnæðismála var gengið út frá þeirri megin forsendu að eigið fé Varasjóðs viðbótarlána lækki ekki niður fyrir 3,5% af lifandi lánum hverju sinni. Tekið var tillit til nýlegra tillagna tekjustofnanefndar um 145 m.kr. viðbótarframlags vegna sölu félagslegra íbúða og samþykktar um ráðstöfun eigin fjár vegna viðbótarlána um 280 m.kr. á ári 2005-2008.

Gert er ráð fyrir því að uppgreiðsla viðbótarlána haldi áfram árið 2005-2009 og verði staða lifandi lána um 11,2 ma.kr. í lok árs 2009. Það samsvarar um 2 ma.kr. uppgreiðslum á ári og um 9,8 ma.kr. á tímabilinu. Ef uppgreiðslur lækka um 1 ma.kr. á ári og eiginfjárlutfallið helst óbreytt þyrfti hins vegar að lækka árlegar greiðslur um 45 m.kr. Ef halda á óbreyttum greiðslum en uppgreiðslur lækka um 1 ma.kr. á ári, myndi eiginfjárlutfallið lækka í 2,5%.

Gert er ráð fyrir því að verðlagsbreytingar verði í samræmi við áætlanir fjármálaráðuneytis fyrir árin 2005-2007, en verði 3% árið 2008 og 2,5% árið 2009.

Rekstrarreikningur	ISKþús	Áætlun							
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Tekjur		351.851	381.721	337.820	80.000	80.000	0	0	0
Framlög sveitarfélaga í Varasjóð		242.347	301.721	257.820	0	0	0	0	0
Söluhagnaður íbúða		10.427	0	0	0	0	0	0	0
Sveitarfélög: v./rekstrarframlaga		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	0	0	0
Sveitarfélög: v./söluframlaga		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	0	0	0
Framlög ríkisins í Varasjóð		62.577	60.000	60.000	60.000	60.000	0	0	0
Aðrar rekstrartekjur		16.500	0	0	0	0	0	0	0
Gjöld		159.523	180.022	169.345	495.000	480.000	325.000	305.000	65.000
V./reksturs félagslegra íbúða		40.153	41.398	70.000	50.000	50.000	0	0	0
V./auðra félagslegra íbúða		29.847	28.602	0	20.000	20.000	0	0	0
V./sölu félagslegra íbúða		43.814	96.217	69.941	130.000	115.000	30.000	10.000	0
Sérstök framlög af eigin fé		0	0	0	280.000	280.000	280.000	280.000	50.000
Endurgreiddur sölukostnaður		1.435	0	0	0	0	0	0	0
Niðurgreiðslur og afskriftir eldri lána		28.060	0	0	0	0	0	0	0
Tjón vegna byggingargalla		16.214	948	12.436	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Útlánatöp og önnur útgjöld		0	12.857	16.968	0	0	0	0	0
Hreinar tekjur		192.328	201.699	168.475	-415.000	-400.000	-325.000	-305.000	-65.000
Rekstrarkostnaður		10.617	12.771	10.458	10.866	11.279	11.662	12.012	12.312
Laun og launatengd gjöld		4.945	7.175	7.437	7.727	8.021	8.293	8.542	8.756
Annar rekstrarkostnaður		5.672	5.596	3.021	3.139	3.258	3.369	3.470	3.557
Tekjur umfram gjöld		181.711	188.928	158.017	-425.866	-411.279	-336.662	-317.012	-77.312
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld									
Vaxtatekjur og verðbætur		66.800	66.754	115.311	126.656	103.919	80.530	58.039	38.522
Tekjur umfram gjöld ársins		248.511	255.682	273.328	-299.210	-307.360	-256.132	-258.973	-38.791

Tafla 9 Áætlaður rekstrarreikningur Varasjóðs húsnæðismála 2005-2009

Gert er ráð fyrir því að byggingagallar kosti Tryggingasjóð vegna byggingagalla um 15 m.kr. á ári og framlag Varsjóðs viðbótarlána verði 280 m.kr. á ári árin 2005-2007, í samræmi við tillögur tekjustofnanefndar frá 17. mars 2005. Áætlunin gerir ráð fyrir sama framlagi árið 2008 (280 m.kr.) og um 40 m.kr. árið 2009.

Áætlunin gerir ráð fyrir því að vaxtatekjur nemi um 8% af handbæru fé hverju sinni. Vaxtatekjurnar munu skiptast á milli Varasjóðs viðbótarlána og Tryggingasjóðs byggingagalla, hlutfallslega miðað við stöðu hvors um sig.

Niðurstöður áætlunarinnar eru þær að rekstrarkostnaður sjóðsins verði 495 m.kr. árið 2005, en lækki milli ára í um 305 m.kr. árið 2008, en auk þess er gert ráð fyrir því að gengið verið á eigið fé sjóðsins.

Rekstrartekjur sjóðsins þessi sömu ár lækka úr um 140 m.kr. árið 2005 í um 10 m.kr. árið 2008.

Rekstrartap verður samkvæmt áætluninni frá 77 m.kr. í um 365 m.kr., en vaxtatekjur minnka það um 50-127 m.kr. á tímabilinu. Tap sjóðsins verður því á bilinu 25-258 m.kr.

Sjóðstreymi	ISKþús	Áætlun							
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Innborganir									
Sveitarfélög v. viðbótarlána		246.030	287.048	281.219	0	0	0	0	0
Sveitarfélög v. rekstrarframlaga		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	0	0	0
Sveitarfélög v. söluframlaga		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	0	0	0
Framlag úr Tryggingasjóði		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	0	0	0
Framlag ríkisins		2.577	120.000	60.000	60.000	60.000	0	0	0
Innborgaðar vaxtatekjur		73.805	66.754	115.311	126.656	103.919	80.530	58.039	38.522
Aðrar inngreiðslur		11.866	0	0	0	0	0	0	0
Innborganir samtals		414.278	553.802	536.530	266.656	243.919	80.530	58.039	38.522
Útborganir									
Greitt til sveitarfélaga		55.767	180.428	203.539	200.000	185.000	30.000	10.000	0
útborgun v. lækkunar viðbótarlána		0	0	0	280.000	280.000	280.000	280.000	100.000
TB v. sölu- og rekstrarframlaga		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	40.000	0	0
Kostnaður og skammtímaskuldir		18.122	13.844	10.738	10.866	11.279	11.662	12.012	12.312
Útborganir samtals		133.889	254.272	274.277	550.866	536.279	361.662	302.012	112.312
Breyting á handbæru fé		280.389	299.530	262.253	-284.210	-292.360	-281.132	-243.973	-73.791
Handbært fé í ársbyrjun		741.024	1.021.413	1.320.943	1.583.196	1.298.986	1.006.626	725.494	481.521
Handbært fé í árslok		1.021.413	1.320.943	1.583.196	1.298.986	1.006.626	725.494	481.521	407.730

Tafla 10 Áætlað sjóðstreymi Varasjóðs húsnæðismála 2005-2009

Að gefnum fyrrgreindum forsendum verða lifandi viðbótarlán um 11,2 ma.kr. í lok árs 2009 og eigið fé Varasjóðs viðbótarlána um 206 m.kr., sem samsvarar um 3,5% lifandi lána.

Gert er ráð fyrir því að Tryggingasjóður byggingagalla greiði um 15 m.kr. árlega í tjónabætur árin 2005-2009. Staða hans í árslok 2009 verður þá um 91 m.kr. og getur hann þá staðið undir árlegum tjónum að upphæð allt að 23 m.kr. til ársloka 2013, þegar ábyrgð hans rennur út.

Efnahagur	ISKþús	Áætlun							
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Eignir		1.101.063	1.355.266	1.594.120	1.309.910	1.017.550	736.418	492.445	418.654
Kröfur		79.650	34.323	10.924	10.924	10.924	10.924	10.924	10.924
Skammtímakröfur		79.650	34.323	10.924	10.924	10.924	10.924	10.924	10.924
Handbært fé		1.021.413	1.320.943	1.583.196	1.298.986	1.006.626	725.494	481.521	407.730
Eigið fé		993.149	1.248.831	1.522.159	1.222.949	915.589	619.457	360.484	321.693
Varasjóður viðbótarlána		653.880	978.989	1.302.038	1.046.436	786.042	520.549	254.476	206.828
Vegna afskrifta og niðurgreiðslu eldr		0	0	0	0	0	0	0	0
Tryggingasjóður byggingagalla		293.557	248.565	196.998	153.390	106.424	75.784	82.885	91.742
Framlög við sölu		45.712	21.277	23.123	23.123	23.123	23.123	23.123	23.123
Rekstrarframlög		0	0	0	0	0	0	0	0
Skuldir		107.914	106.435	71.961	86.961	101.961	116.961	131.961	96.961
Skuld við sveitarfélög		104.600	104.195	70.000	85.000	100.000	115.000	130.000	95.000
Aðrar skammtímaskuldir		3.314	2.240	1.961	1.961	1.961	1.961	1.961	1.961
Skuldir og eigið fé		1.101.063	1.355.266	1.594.120	1.309.910	1.017.550	736.418	492.445	418.654

Tafla 11 Áætlaður efnahagsreikningur Varasjóðs húsnæðismála 2005-2009

Kafli 3

Árangursmat

Samkvæmt reglugerð um Varasjóð húsnæðismála hefur sjóðurinn það hlutverk, auk þess að reka Varasjóð viðbótarlána og Tryggingasjóð byggingargalla, að aðstoða sveitarfélög í erfiðleikum með rekstur félagslegra íbúða.

Í VII. kafla reglugerðarinnar er fjallað um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum Varasjóðsins. Þar kemur fram hvaða upplýsingum æskilegt sé að sjóðurinn afli, en útlitun á því hvernig árangursúttekt skuli háttáð er takmörkuð.

Til að meta árangur af starfsemi sjóðsins er nauðsynlegt að leggja upp með skilgreind viðmið. Við framkvæmd úttektar þessarar voru þessi viðmið sett samhliða árangursmatinu.

Árangursmat

Markmiðssetning

Rekstur og Ráðgjöf ehf.vann úttekt fyrir Íbúðalánasjóð og félagsmálaráðuneytið árið 2001. Í þeirri úttekt eru tillögur um aðgerðir Varasjóðsins og greina má árangur sjóðsins með samanburði aðgerða við þær tillögur.

- Gæta skyldi að jafnvægi framboðs og eftirspurnar í þeim sveitarfélögum þar sem íbúðir yrðu seldar á almennum markaði og lágmarka verðlækkun eigna vegna hugsanlegs offramboðs eigna.
Niðurstaða: Segja má að starfshættir sjóðsins, það að sveitarfélögin hafa átt þess kost að óska eftir innlausn íbúða hafi gert það að verkum að það hafa ekki komið fram ábendingar frá sveitarfélögunum um að framboð félagslegs húsnæðis hafi haft áhrif til verðbreytinga á öðru húsnæði. Sveitarfélögin hafa því haft stjórn á framboðinu og vandamál ekki komið upp.
- Kerfið skyldi vera sem mest sjálfbært. Gert var ráð fyrir því að sveitarfélög þar sem söluhagnaðar yrði af sölu íbúða út úr kerfinu legðu honum til tekjur, auk þess sem ríkissjóður legði til árleg framlög.
Niðurstaða: Þetta hefur ekki gengið eftir þar sem lögum var breytt og sveitarfélög eiga þess nú kost að bjóða íbúum upp á að selja sjálfum á almennum markaði. Því hefur sjóðurinn fyrst og fremst haft tekjur af framlögum í Varasjóð viðbótarlána, auk framlaga úr ríkissjóði. Eigi sjóðurinn að vera sjálfbær í framtíðinni mega útgjöld úr honum ekki vera hærri en sem nemur vaxtatekjum, nema til komi aðrir tekjustofnar. Að öðrum kosti mun sjóðurinn ekki vera sjálfbær.
- Lausnir skyldu vera yfirfærarlegar á aðra landshluta.
Niðurstaða: Sveitarfélög í öllum landsfjórðungum hafa fengið framlög samkvæmt þeim viðmiðunarreglum sem mótaðar voru. Ekki er að sjá annað en að aðferðafræðin hafi verið yfirfærarleg.
- Nokkur umræða var um það á þeim tíma sem fyrri skýrsla var unnin að sveitarfélög væru í vanskilum við Íbúðalánasjóð.

Niðurstaða: Skoðunin náði þá til sveitarfélaganna á Vestfjörðum sem á þeim tíma skulduðu um 47 m.kr. vegna félagslegra lána, en skulduðu ekkert um síðustu áramót, samkvæmt upplýsingum frá Íbúðalánasjóði. Ekki bárust upplýsingar um stöðu sveitarfélaganna vegna annarra vanskila s.s. vegna framkvæmdalána og bráðabirgðalána, en sveitarfélögin skulduðu Íbúðalánasjóði um 136 m.kr. samkvæmt samantekt sem unnin var fyrir árið 2000 og 230 í bráðabirgðalánunum. Hafi þessar skuldir verið greiddar hefur staðan lagast verulega.

Samkvæmt ofantöldu hafa þau markmið sem lögð voru til grundvallar í úttektinni, að mestu náð fram að ganga. Mestu munar þó hvað varðar “sjálfbærni kerfisins”, en lagabreytingar gerðu það að verkum að eina leiðin til að kerfið verði sjálfbært eftir það er að greiðslur úr sjóðnum takmarkist við vaxtatekjur hans, sem ekki nægir til að standa undir árlegri greiðsluþörf hans.

Almenn markmið

Almennt má segja að markmið opinberra sjóða sé skilvirk nýting þeirra fjármuna sem sjóðurinn hefur yfir að ráða. Í tilfelli Varasjóðs húsnæðismála ræðst skilvirk nýting fjármuna af eftirfarandi:

- greiðslum úr sjóðnum hefur verið ráðstafað til þeirra sveitarfélaga sem verið hafa í mestri þörf;
- starfræksla sjóðsins, hefur leitt til þess að vænta má þess að greiðslur úr sjóðnum muni minnka til framtíðar – þetta getur m.a. falist í þeirri ráðgjöf sem sjóðurinn veitir sveitarfélögum.

Ráðstöfun greiðslna

Framlög til sveitarfélaga eru rekstrarframlög vegna auðra íbúða, rekstrarframlög vegna rekstrarvanda og söluframlög, þegar söluverð nægir ekki til að greiða upp lán Íbúðalána-sjóðs.

Rekstrarframlög voru fyrst greidd úr sjóðnum árið 2002 og hafa alls verið greiddar rúmar 151 m.kr. úr sjóðnum til ársloka 2004. Tafla 12 sýnir m.a. auðar íbúðir eftir landshlutum, skv. könnunum sem Varasjóður húsnæðismála hefur gert. Sjá má að vandinn mældur í fjölda auðra íbúða í lengri tíma en 6 mánuði hefur verið mestur á Vestfjörðum.

Þús. króna	Rekstrarframlög		Söluframlög		Samtals			Auðar íbúðir >6 mán							
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2003&4	2004	2003	2002					
Höfuðborgarsvæðið	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Suðurnes	0	0	0	0	0	0%	0	0%	0%	1	1%	0	0%	1	1%
Vesturland	2.173	781	2.788	3.382	4.961	2%	4.163	2%	2%	0	0%	0	0%	0	0%
Vestfirðir	30.694	28.742	81.458	32.785	112.152	53%	61.527	31%	42%	72	59%	28	52%	56	65%
Norðurland vestra	7.217	8.158	17.522	19.778	24.739	12%	27.935	14%	13%	0	0%	0	0%	3	3%
Norðurland eystra	12.529	17.502	26.115	24.218	38.644	18%	41.719	21%	20%	14	11%	2	4%	4	5%
Austurland	10.916	10.481	9.758	38.532	20.674	10%	49.013	24%	17%	7	6%	7	13%	5	6%
Suðurland	6.470	4.336	2.095	11.882	8.565	4%	16.218	8%	6%	28	23%	17	31%	17	20%
Samtals	70.000	70.000	139.735	130.576	209.735		200.576		100%	122		54		86	

Tafla 12 Skipting framlaga úr Varasjóði húsnæðismála og auðra íbúða eftir landshlutum í þúsundum króna
 Heimild: Varasjóður húsnæðismála

Árin 2003 og 2004 fóru rekstrarframlög úr sjóðnum mest til sveitarfélaga á Vestfjörðum eða rúm 42%, á Norðurlandi (eystra og vestra) um 32% og á Austurlandi um 15%. Þetta er í

samræmi við niðurstöður fyrrnefndra kannana sjóðsins, sem gefa vísbendingar um hvar vandinn er mestur.

Svipuð niðurstaða fæst ef litið er til rekstrarframlaga á íbúa. Tafla 13 sýnir skiptingu á framlögum úr sjóðnum í krónum á íbúa eftir landshlutum. Þar má sjá að framlög til sveitarfélaganna á Vestfjörðum eru um fjórum sinnum meiri en til þess landshluta sem næst hæstu framlögin fékk, þ.e. Austurlands. Munurinn er jafnvel enn meiri ef litið er til söluframlaganna. Í heild hafa Vestfirðir fengið framlög sem eru um fjórum sinnum meiri á íbúa en önnur sveitarfélög á landinu, þ.e. um 22,1 þ.kr. á íbúa samanborið Austurland sem fékk 5,8 þ.kr. á íbúa og Norðurland vestra með svipað framlag á íbúa.

Framlög á íbúa	Rekstrarframlög		Söluframlög		Samtals		
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2003&4
Höfuðborgarsvæðið	0	0	0	0	0	0	0
Suðurnes	0	0	0	0	0	0	0
Vesturland	153	55	196	238	349	293	642
Vestfirðir	3.918	3.668	10.397	4.184	14.314	7.853	22.167
Norðurland vestra	789	891	1.915	2.161	2.703	3.053	5.756
Norðurland eystra	469	655	977	906	1.446	1.561	3.008
Austurland	918	882	821	3.241	1.739	4.123	5.861
Suðurland	300	201	97	551	397	752	1.150
Landið allt	241	241	482	450	723	691	1.414

Tafla 13 Skipting framlaga úr Varasjóði húsnæðismála og auðra íbúða eftir landshlutum, í krónum á íbúa
Heimild: Unnið úr skránni Varasjóðs húsnæðismála

Tafla 12 og Tafla 13 sýna að vandi sveitarfélaga vegna félagslegra íbúða virðist fyrst og fremst vera í sveitarfélögum á Vestfjörðum, Norðurlandi (eystra og vestra) og Austurlandi. Lægri framlög hafa farið til sveitarfélaga á Suðurlandi og Vesturlandi.

Lánaflokkur	Höfuðb.	Suðurnes	Vesturl.	Vestfirðir	Nl.vestra	Nl.eystra	Austurl.	Suðurl.	Samtals
Breytt lán sveitarfélaga	0	0	0	54.980	1.725	2.007	19.067	1.127	78.905
Félagsleg eignaríbúð	1.609	16.695	19.752	48.304	113.163	12.303	18.026	20.720	250.571
Félagsleg kaupleiga	13.135	36.854	24.125	123.498	73.216	32.920	65.873	28.077	397.697
Félagsleg leiguíbúð sveitarfél	20.126	20.743	4.418	24.595	26.282	33.844	22.496	9.683	162.186
Innlausnaríbúðir sveitarfélaga	7.112	6.238	3.286	22.257	3.257	1.957	4.870	4.920	53.898
Leiguíb skv 7.tl 2.gr reglug n	21.468	31.278	8.861	3.072	1.140	3.190	3.193	7.920	80.121
Leiguíbúð sveitarfélags, lög 4	1.747	3.682	0	3.057	636	6.374	6.087	0	21.583
Leiguíbúðir	0	0	0	0	0	0	1.426	0	1.426
Samtals	65.196	115.489	60.442	279.762	219.418	92.595	141.038	72.447	1.046.387

Tafla 14 Yfirlit yfir skuldir sveitarfélaga eftir landshlutum og lánaflokkum, í krónum á íbúa
Heimild: Unnið úr gagnagrunni Íbúðalánasjóðs

Tafla 14 sýnir að skuldir sveitarfélaga á íbúa vegna félagslegra íbúðakerfisins eru mestar á Vestfjörðum, Norðurlandi vestra og á Austurlandi. Mestar eru skuldir á íbúa á Vestfjörðum en minnstar eru þær á Vesturlandi og er munurinn fimmfaldur.

Lánaflokkur	Höfuðb.	Suðurnes	Vesturl.	Vestfirðir	Nl.vestra	Nl.eystra	Austurl.	Suðurl.	Samtals
Breytt lán sveitarfélaga				100%	100%	100%	100%	100%	100%
Félagsleg eignaríbúð	3%	43%	54%	73%	79%	16%	61%	64%	19%
Félagsleg kaupleiga	70%	86%	88%	99%	88%	65%	94%	75%	78%
Félagsleg leiguíbúð sveitarfél	70%	97%	14%	88%	81%	70%	84%	59%	69%
Innlausnaríbúðir sveitarfélaga	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Leiguíbúð skv 7.tl 2.gr regluglun	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Leiguíbúð sveitarfélags, lög 4	100%	100%		100%	100%	100%	100%		100%
Leiguíbúðir							100%		100%
Samtals	46%	80%	56%	93%	83%	49%	87%	72%	57%

Tafla 15 Hlutfallslegt eignarhald sveitarfélaga á félagslegum íbúðum eftir landshlutum
 Heimild: Unnið úr skránni Íbúðalánasjóðs

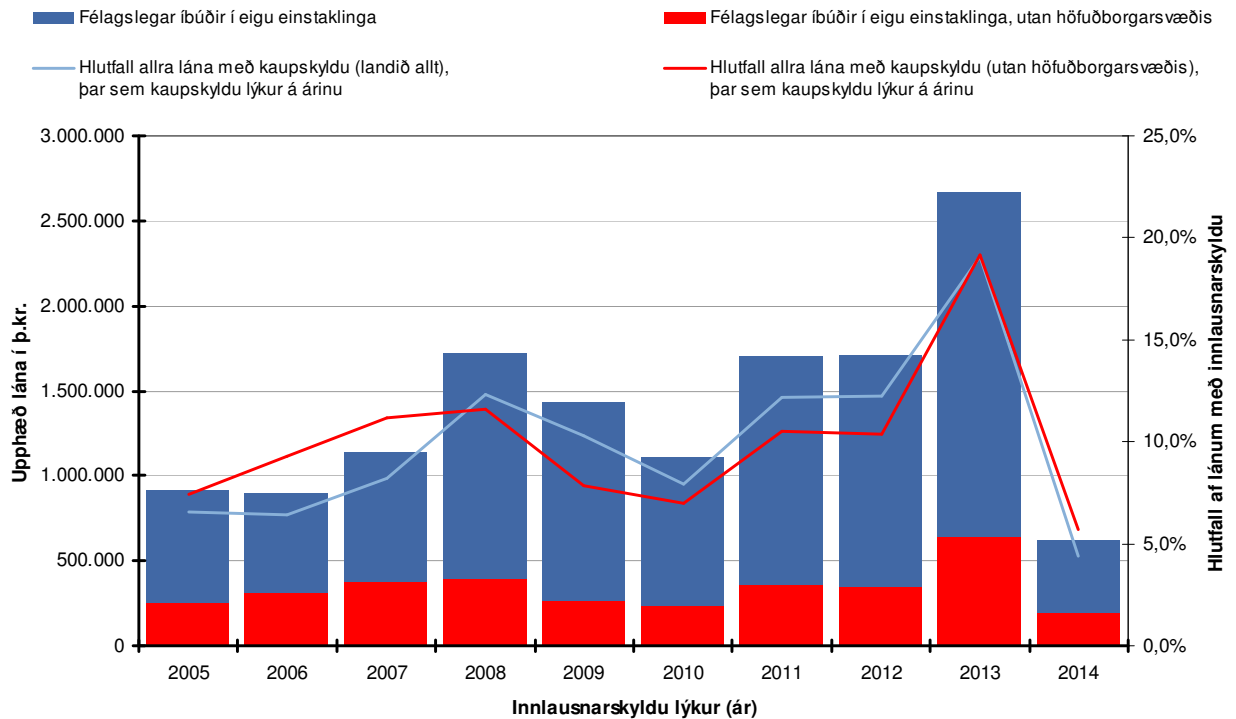
Tafla 15 sýnir að hlutfallslega hafa sveitarfélögin á Vestfjörðum innleyst mest af þeim félagslegum íbúðum sem í sveitarfélaginu eru og eiga um 93% allra félagslegra íbúða á svæðinu í árslok 2004 og segir líklega nokkuð um það hvar auðveldast er að koma íbúðum í verð á almennum markaði. Þar sem líkur eru á góðu verði á almennum markaði er ólíklegt að íbúi leiti til sveitarfélagsins með innlausn félagslegrar íbúðar.

Svo sem fram kemur hér að ofan hafa greiðslur Varasjóðsins vegna rekstrarvanda, auðra íbúða og söluframlög að mestu farið til sveitarfélaga á Vestfjörðum og á Norðurlandi vestra. Þessi sömu sveitarfélög hafa einnig á í hvað mestum vanda hvað varðar auðar íbúðir og rekstur félagslegra íbúðakerfisins. Það má því segja að sjóðurinn hafi skilað þeim árangri hvað ráðstöfun fjármuna varðar sem til var ætlast.

Minnkar vandinn?

Mynd 3 sýnir hvernig íbúðum sem sveitarfélög þurfa að innleysa getur fjölgað á næstu árum. Myndin sýnir upphæð þeirra lána sem sveitarfélögin yfirtaka ár hvert ef allar íbúðirnar verða innleystar. Hún sýnir einnig hlutfallið á milli íbúða í eigu einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu og utan þess. Loks má sjá hlutfall íbúða í eigu einstaklinga, sem falla úr kaupskyldu sveitarfélaga af öllum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu annars vegar og hins vegar utan þess.

Mikilvægast fyrir sjóðinn er að skoða þær íbúðir, sem sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins hafa kaupskyldu á. Búast má við auknum þrýstingi næstu fjögur árin, síðan dragi úr til ársins 2011 og að hámarkinu verði náð árið 2013. Hafa verður í huga að ýmsir aðrir þættir hafa áhrif á þessa þróun s.s. væntingar fólks um þróun íbúðaverðs í sveitarfélaginu í náinni framtíð. Þeir sem sjá fram á að geta selt íbúðir sínar á herra verði á almennum markaði en sem nemur innlausnarverðinu, munu líklega óska eftir heimild sveitarfélagsins til þess.



Mynd 3 Íbúðir í eigu einstaklinga, sem falla úr kaupskyldu sveitarfélaga eftir árum.
 Unnið úr gagnagrunni Íbúðalánasjóðs

Í viðauka B kemur fram að afkoma félagsíbúðakerfisins virðist hafa lagast á milli árunna 2002 og 2003 á Vestfjörðum, þar sem vandinn vegna félagslegra íbúða hefur verið hvað mestur.

Samkvæmt könnun á fjölda auðra íbúða hjá sveitarfélögum sem Varasjóður húsnæðismála hefur staðið fyrir hefur vandinn aukist á tímabilinu 2002-2004. Niðurstöður könnunarinnar leiðir sýnir að fjölgun hefur orðið á auðum íbúðum frá árinu 2002.

	2002	2003	2004
Auðar í minna en 3 mánuði	65	91	142
Auðar í 6 til 12 mánuði	35	14	65
Auðar lengur en í 12 mánuði	51	40	57
Samtals	151	145	264

Tafla 16 Auðar íbúðir 2002-2004
 Heimild: Varasjóður húsnæðismála

Það sem gerir þennan samanburð hins vegar erfiðan er að þátttaka í könnunum Varasjóðsins hefur aukist og eins hitt að fjöldi íbúða í eigu sveitarfélaganna kann að hafa aukist líka. Það þýðir þá að óvíst er hvort hlutfallsleg aukning hefur orðið. Hér skortir upplýsingar til að hægt sé að meta árangurinn, þar sem ekki reyndist unnt að afla þeirra úr gagnagrunnum Íbúðalánasjóðs, þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir þar um.

Íbúðalánasjóður útvegaði hins vegar skrá fyrir úttekt sem Rekstur og Ráðgjöf ehf. vann fyrir félagsmálaráðuneytið og Íbúðalánasjóð árið 2001. Sú skrá miðaðist við stöðuna í október

árið 2000 og svo aðra skrá sem miðast við stöðuna í árslok 2004. Með samanburði á þessum tveimur skráum má fá upplýsingar um þær breytingar sem orðið hafa. Í október 2000 voru 3.994 íbúðir í eigu einstaklinga með virka kaupskyldu sveitarfélagsins¹⁰, þar af voru 888 utan höfuðborgarsvæðisins. Um síðustu áramót hafði þessum íbúðum fækkað í 1.079 fyrir landið allt og í um 233 vegna íbúða utan höfuðborgarsvæðisins.

Lánaflokkur	2000			2004			Mismunur			Hlutfallsleg breyting		
	Alls	Hborg	Utan H.	Alls	Hborg	Utan H.	Alls	Hborg	Utan H.	Alls	Hborg	Utan H.
Almennar kaupleiguíbúðir	347	98	249	233	58	175	114	40	74	33%	41%	30%
Félagslegar kaupleiguíbúðir	1.363	563	800	1.139	405	734	224	158	66	16%	28%	8%
Félagslegar eignaríbúðir	5.536	4.091	1.445	2.732	1.803	929	2.804	2.288	516	51%	56%	36%
Leiguíbúðir sveitarfélaga	967	556	411	1.389	974	415	-422	-418	-4	-44%	-75%	-1%
Innlausnaríbúðir og annað			0	338	177	161	-338	-177	-161			
Samtals	8.213	5.308	2.905	5.831	3.417	2.414	2.382	1.891	491	29%	36%	17%
Samtals án leiguíbúða	7.246	4.752	2.494	4.442	2.443	1.999	2.804	2.309	495	39%	49%	20%

Hborg = Reykjavík, Kópavogur, Hafnarfjörður, Álftanes, Garðabær, Mosfellsbær og Seltjarnarnes
 Utan H. = Önnur sveitarfélög

Tafla 17 Fækkun íbúða í eigu sveitarfélaga 2000 og 2004
 Heimild: Unnið úr skráum Íbúðalánasjóds okt. 2000 og 31. des. 2004

Tafla 17 sýnir að talsverð fækkun hefur orðið á frá árinu 2000 til ársins 2004 á félagslegum íbúðum, öðrum en leiguíbúðum sveitarfélaga og innlausnaríbúðum.

	2000					2004					Breytt lán	Alls
	Alm. kaupl.	Fél. kaupl.	Fél. eign.	Leigu-íbúð	Alls	Alm. kaupl.	Fél. kaupl.	Fél. eign.	Leigu-íbúð	Innlausn		
Höfuðborgarsvæðið	98	563	4.091	556	5.308	58	405	1.803	974	177	0	3.417
Reykjanes	33	106	166	39	344	27	96	106	71	14	0	314
Vesturland	27	45	173	8	253	20	48	88	18	6	0	180
Vestfirðir	26	116	140	86	368	13	119	83	35	22	47	319
Norðurland vestra	19	73	138	9	239	10	91	200	35	5	2	343
Norðurland eystra	55	233	571	165	1.024	35	169	284	156	9	6	659
Austurland	35	126	103	79	343	27	108	59	56	9	24	283
Suðurland	54	101	154	25	334	43	103	109	44	14	3	316
Samtals	347	1.363	5.536	967	8.213	233	1.139	2.732	1.389	256	82	5.831

Tafla 18 Dreifing fjölda íbúðalána eftir landssvæðum árið 2000 og árið 2004
 Unnið úr skráum Íbúðalánasjóds okt. 2000 og 31. des. 2004

Tafla 17 og Tafla 18 sýna þessar breytingar eftir landshlutum og lánaflokkum. Sjá má talsverða fjölgun leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu, Reykjanesi, Vesturlandi, Norðurlandi vestra og Suðurlandi.

Félagslegum íbúðum fækkar hlutfallslega mest á höfuðborgarsvæðinu, Norðurlandi eystra og á Vesturlandi.

Í heild fækkar félagslegum íbúðum í eigu sveitarfélaganna á tímabilinu frá 2000 til 2004 um tæp 30%, sem dregur talsvert úr líkum þess sveitarfélögin lendi í rekstrarvanda vegna þeirra. Hins vegar hefur dreifing fækkunarinnar verið með þeim hætti að þar sem vandinn

¹⁰ Miðað við 5 ára kaupskyldu sveitarfélags ef um almenna kaupleiguíbúð er að ræða, en 10 ár ef um félagslega kaupleiguíbúð eða félagslega eignaríbúð er að ræða.

hefur verið hvað mestur hefur íbúðunum ekki fækkað eins mikið. Á Vestfjörðum fækkaði þeim um 13%, en á Norðurlandi vestra fjölgaði þeim um 44%.

	Alm. kaupl.	Fél. kaupl.	Fél. eign.	Leigu- íbúð	Annað	Alls
Höfuðborgarsvæðið	41%	28%	56%	-75%	-100%	36%
Reykjanes	18%	9%	36%	-82%	-100%	9%
Vesturland	26%	-7%	49%	-125%	-100%	29%
Vestfirðir	50%	-3%	41%	59%	-100%	13%
Norðurland vestra	47%	-25%	-45%	-289%	-100%	-44%
Norðurland eystra	36%	27%	50%	5%	-100%	36%
Austurland	23%	14%	43%	29%	-100%	17%
Suðurland	20%	-2%	29%	-76%	-100%	5%
Samtals	33%	16%	51%	-44%	96%	29%

Tafla 19 Hlutfallsleg fækkun lána eftir landssvæðum á milli árunna 2000 og 2004
Unnið úr skrár íbúðalánasjóds okt. 2000 og 31. des. 2004

Í heild hefur félagslegum íbúðum í eigu sveitarfélaganna fækkað um 2.804 íbúðir á tímabilinu frá október 2000 til ársloka 2004 (miðað við almennar og félagslegar kaupleiguíbúðir, félagslegar eignaríbúðir, innlausnaríbúðir og breytt lán). Í heild kom Varasjóður húsnæðismála að lækkun á sölutapi sveitarfélaga vegna sölu íbúða úr félagsíbúðakerfinu í 107 tilvikum á tímabilinu 1. ágúst 2002 til ársloka 2004. Því miður tókst ekki að fá upplýsingar um stöðu lána í ágúst 2002, þannig að samanburðurinn takmarkast af því.

Af samanburði á fjölda lána í október 2000 annars vegar og í árslok 2004 hins vegar má hins vegar sjá að vandi sveitarfélaganna virðist hafa minnkað verulega á tímabilinu og hefur Varasjóður húsnæðismála lækkað sölutap þeirra um 279 m.kr. frá 1. ágúst 2002. Það gerir um 2,7 m.kr. að meðaltali á íbúð. Meðalframlagið var hæst á Vestfjörðum um 3,9 m.kr., næst kemur Norðurland vestra með um 2,9 m.kr. og Austurland með um 2,8 m.kr.

Tillögur um aðgerðir

Sértækar aðgerðir

Framlög til Varasjóðs húsnæðismála falla niður árið 2008, ef ekki kemur til nýtt samkomulag opinberra aðila um framhald greiðslna. Það er því mikilvægt að tryggja að sjóðurinn geti sinnt verkefnum sínum á grundvelli fjármagnstekna. Svo sem fram hefur komið fyrr í úttekt ParX er óvarlegt að eigið fé Varasjóðs viðbótarlána fari niður fyrir 3-4% af útlánum sjóðsins hverju sinni. Það mun því ráðast af uppgreiðslum viðbótarlána og töpum Íbúðalánasjóðs vegna þeirra hversu miklu sjóðurinn getur ráðstafað árlega til að mæta vanda sveitarfélaga vegna félagslegra íbúða.

Markaðsverð - Innlausnarverð (innlausnarverð - fasteignamat)	Hátt	Reynir ekki á Varasjóðinn	Engra aðgerða þörf
	Lágt	Sértækar aðgerðir	Almennar aðgerðir Varasjóðsins
		slæm	góð

Fjárhagsstaða sveitarfélagsins:
nettóskuldir á íbúa

Mynd 4 Líkan fyrir val aðgerða

Í mörgum tilvikum er vandi sveitarfélaganna vegna félagslegra íbúða kominn til af sömu ástæðum og fjárhagsvandi þeirra almennt. Því er eðlilegt að skoða sérstaklega þau sveitarfélög sem eiga í fjárhagslegum erfiðleikum almennt og leita heildstæðra lausna á vanda þeirra þar sem tekið er tillit til mögulegra framlaga Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga samhliða sem möguleikar á aðkomu Varasjóðsins eru skoðaðir.

Hömlur á nýtingu auðra íbúða

Auka má möguleika sveitarfélaga að selja íbúðir út úr félagslega íbúðakerfinu á ásættanlegri verði ef sveitarfélögum er gert kleift að selja þær með áhvílandi lánnum óháð því hver kaupandinn er.

Með þessum móti er hugsanlegt að sveitarfélögin geti minnkað framlög sín til félagslegra íbúða og fjármunir Varasjóðsins nýtist betur þar sem úr rekstrarframlögum myndi draga.

Tillaga ParX er að allir möguleikar til ráðstöfunar komi til greina hvort heldur er í atvinnuskyni eða til íbúa óháð tekjum eða efnahag. Meginmarkmiðið með þessum aðgerðum væri þó sala íbúðanna.

Upplýsingaöflun

Við vinnslu þessa verkefnis hefur eitt helsta vandamálið verið að afla upplýsinga m.a. um aðkomu sveitarfélaga að félagslega íbúðakerfinu. Sveitarfélög hafa komið að rekstri félagslega íbúðakerfisins með ýmsu móti s.s. með rekstrarframlögum til húsnæðisnefnda, til rekstrarfélaga um félagslegar íbúðir eða sem lánveitingar. Nauðsynlegt er að hafa skýra mynd af því hver vandi sveitarfélaga er vegna félagslegra íbúða til þess að hægt sé að tryggja skilvirkar greiðslur til þeirra sem í mestum vanda eru. Því þarf að skilgreina hvernig upplýsingum er safnað.

Um kaupskyldu sveitarfélaga

Í umfjölluninni hér að framan er greint frá því hvernig félagslegar íbúðum með kaupskyldu sveitarfélaga mun fækka á næstu árum. Að jafnaði munu lánin greiðast upp á næstu 7-8 árum, þ.e. lán vegna íbúða í eigu einstaklinga, sem hugsanlegt er að sveitarfélögin þurfi að innleysa og virðist meðalefirtstöðvatími lánanna vera svipaður í sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu og utan þess.

Íbúaþróun síðustu tvo áratugi hefur verið landsbyggðinni frekar óhagstæð svo sem Tafla 20 sýnir. Sjá má að flest árin er fækkun í landshlutum utan höfuðborgarsvæðisins, en fjölgun á höfuðborgarsvæðinu.

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Höfuðborgarsvæði	1.168	2.210	2.344	378	516	1.859	644	772	697	588	1.256	1.720	2.183	2.077	1.879	1.319	293	373	512
Suðurnes	-114	63	132	-124	-100	-15	-113	-195	-45	-217	-179	-133	-35	74	278	64	-98	-24	17
Vesturland	-212	-189	-291	-265	-325	-157	-246	-140	-322	-257	-238	-165	-82	-33	112	89	-46	-189	-114
Vestfirðir	-153	-172	-197	-357	-180	-131	-204	-191	-290	-487	-244	-313	-117	-371	-220	-170	-157	-130	-187
Norðurland vestra	-205	-121	-160	-190	-125	-164	-68	3	-202	-180	-287	-249	-283	-177	-82	-161	-131	-100	-178
Norðurland eystra	-419	-113	-158	-245	-276	-63	33	-150	-230	-334	-227	-310	-343	-366	-95	-70	-51	-124	-125
Austurland	-99	-157	-133	-124	-129	-230	-224	-160	-237	-258	-218	-209	-359	-250	-286	-198	-96	99	410
Suðurland	-246	-298	-100	-138	-55	-75	-76	-142	-131	-273	-307	-272	-84	168	128	95	11	-38	100
Samtals utan höfuðb.	-1.448	-987	-907	-1.443	-1.190	-835	-898	-975	-1.457	-2.006	-1.700	-1.651	-1.303	-955	-165	-351	-568	-506	-77
Ótilgreint innanlands	19	-15	29	-21	-7	-17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Útlönd - aðfluttir	261	-1.208	-1.466	1.086	681	-1.007	254	203	760	1.418	444	-69	-880	-1.122	-1.714	-968	275	133	-435

Tafla 20 Aðfluttir umfram brottflutta 1986-2004 eftir landshlutum

Fækkun íbúa í sveitarfélögum utan höfuðborgarsvæðisins hefur bein áhrif á eftirspurn eftir íbúðum á svæðinu og fasteignaverð. Það hefur aftur þau áhrif að íbúar í félagslegum íbúðum óska eftir því að sveitarfélögin innleysi íbúðirnar til sín þar sem íbúðaverð og lánskjör á almennum markaði hafa leitt til þess að íbúar utan höfuðborgarsvæðisins hafa getað keypt betri íbúðir á almennum kjörum með álíka eða minni greiðslubyrði en þeir höfðu á félagslegum íbúðum. Þrýstingur á innlausn eykst þegar nær dregur lokum kaupskyldu sveitarfélaganna, því hluti af því sem íbúar keyptu var vissan um að fá sama verð til baka þegar þeir selja íbúðirnar og var þegar þeir keyptu. Til að draga úr þessum þrýstingi og jafna álag á milli ára kemur því til greina að sveitarfélög bjóði þeim íbúum sem óska eftir innlausn íbúða sinna að framlengja kaupskyldu um skilgreindan tíma. Sveitarfélögunum væri þá í sjálfsvald sett hvort þau bjóða upp á þennan kost hverju sinni, en geta nýtt sér hann ef þau

telja að markaðsaðstæður geti verið betri á komandi árum, eða ef of mikið hefur borist af óskum um innlausn íbúða.

	2000		2001		2002		2003	
	Velta	Fjöldi	Velta	Fjöldi	Velta	Fjöldi	Velta	Fjöldi
Höfuðborgarsvæðið	71.788.226	6.257	76.755.641	6.117	89.059.460	6.715	112.776.607	7.884
Suðurnes	4.702.963	616	4.954.403	570	5.948.525	603	7.167.289	653
Vesturland	3.170.569	399	2.914.500	328	3.237.038	333	3.897.852	366
Vestfirðir	616.221	125	643.195	102	783.219	136	899.447	158
Norðurland vestra	677.367	118	661.639	104	682.029	88	765.107	128
Norðurland eystra	5.939.100	695	5.398.881	604	6.232.745	647	7.286.493	689
Austurland	1.148.379	186	987.946	154	1.081.484	168	2.158.561	302
Suðurland	3.555.207	451	3.522.535	406	3.848.247	405	5.246.066	492
Samtals	91.598.032	8.847	95.838.740	8.385	110.872.747	9.095	140.197.422	10.672

Tafla 21 Velta í þ.kr. og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum eftir landshlutum
Heimild: Unnið úr töflu 2.3 í ársskýrslum Fasteignamats ríkisins

Tafla 21 sýnir að fjöldi kaupsamninga og velta hefur aukist á Austurlandi frá árinu 2000-2004. Þar sem um nokkurt skeið hefur mátt búast við því að íbúðapróun myndi snúast við á þessu svæði hefði verið eðlilegt fyrir sveitarfélögin á svæðinu að bjóða íbúum upp á fram- lengingu á kaupskyldunni um nokkurra ára skeið. (Tafla 22 sýnir veltu á íbúa.)

Auk þess sem slík seinkun á innlausn getur komið í veg fyrir tap sveitarfélagsins af innlausn íbúða leiðir það auk þess til þess að sveitarfélagið getur seinkað útgjöldum vegna inn- lausnarinnar og lækkað fjármagnskostnað af þeim.

	2000	2001	2002	2003
Höfuðborgarsvæðið	394.684	421.994	489.639	620.033
Suðurnes	277.756	292.606	351.319	423.298
Vesturland	223.107	205.088	227.784	274.284
Vestfirðir	78.650	82.093	99.964	114.799
Norðurland vestra	74.021	72.302	74.531	83.609
Norðurland eystra	222.372	202.145	233.366	272.821
Austurland	96.592	83.097	90.965	181.560
Suðurland	164.952	163.436	178.548	243.403
Vegið meðaltal	315.673	330.288	382.100	483.161

Tafla 22 Velta í þ.kr. í fasteignaviðskiptum á íbúa eftir landshlutum
Heimild: Unnið úr töflu 2.3 í ársskýrslum Fasteignamatsins (íbúafjöldi í árslok 2003)

Viðauki A

Útreikningsaðferðir – skilgreiningar

Innlausnarverð félagslegra eignaríbúða =

Upphaflegt lán/lánshlutfall*(1-afskriftarhlutfall*ár í eigu greiðanda)

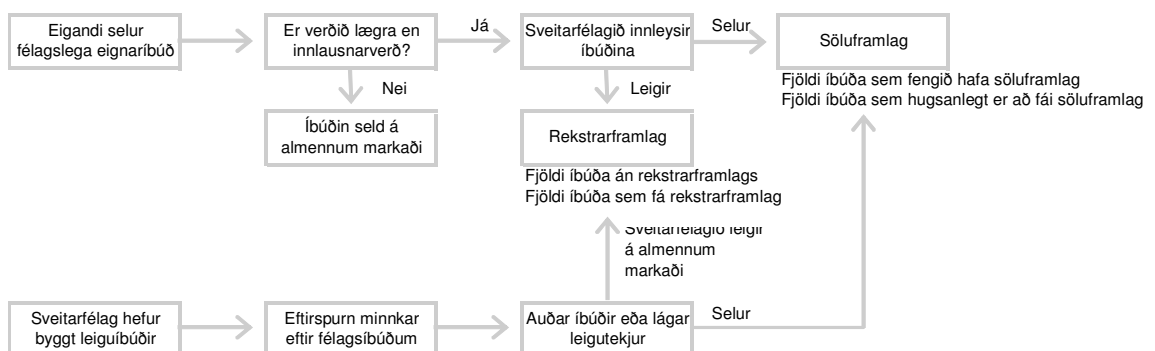
- Upphaflegt lán/lánshlutfall = gefur upphaflegt kaupverð
- (1-afskriftarhlutfall*ár í eigu greiðanda) = sá hluti sem greiðandi hefur ekki náð að eignast þar sem gert er ráð fyrir því við útreikning á innlausnarverði að verðmæti íbúða afskrifist um 1,0% á ári.

Áhættur:

1. Sveitarfélag innleysir íbúðir

- Félagslegar eignaríbúðir í eigu einstaklinga og félagslegar kaupleiguíbúðir í eigu einstaklinga. Sveitarfélagið hefur kaupskyldu á þessum íbúðum í 10-15 ár. Það sama á við um almennar kaupleiguíbúðir, nema hvað kaupskyldan varir í 5 ár og er í öllum tilvikum liðin.
- Í þessum tilvikum kemur eingöngu til innlausnar ef verð íbúðar á markaði er lægra en innlausnarverðið.

2. Sveitarfélögin selja íbúðir á almennum markaði, sem það hefur þegar innleyst. Við slíkar aðstæður kemur til söluframlags ef markaðsvirði er undir innlausnarverði.



Rekstur félagslega íbúðakerfisins 1999-2003

Rekstur félagslega íbúðakerfisins hefur verið sveitarfélögunum mismikil byrði. Sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins hafa síðasta áratuginn í auknum mæli þurft að taka á sig rekstur og greiðslu lána vegna innleystra félagslegra íbúða.

Rekstur félagslega íbúðakerfisins tók verulegum breytingum með nýjum lögum um húsnæðismál sem samþykkt voru árið 1998. Fram að því höfðu íbúar fengið lán á hagstæðum kjörum hjá Húsnæðisstofnun ríkisins, sem námu allt að 90% af reiknuðu stofnverði íbúðarinnar hverju sinni. Þetta fyrirkomulag lagðist af með samþykkt hinna nýju laga. Í stað þess að byggðar væru sérstakar íbúðir fyrir efnaminni áttu þeir nú kost á lánum umfram það sem er í almenna kerfinu, þar sem lánað var 70% af íbúðaverði við fyrstu kaup, annars 65%. Viðbótarlán frá 65% (70% við fyrstu kaup) í 90% voru þá veitt með samþykki og ábyrgð viðkomandi sveitarfélags¹¹.

Þar sem Íbúðalánasjóður (sem tók við hlutverki Húsnæðisstofnunar), skyldi vera tryggður fyrir þeirri auknu áhættu sem fylgdi lánveitingu frá 65% til 90% af íbúðarverði var Varasjóður viðbótarlána stofnaður. Framlög í sjóðinn skyldu nema 5% af veittum viðbótarlánnum í sveitarfélaginu.

	1999	2000	2001	2002	2003
Rekstrartekjur	1.053.242	956.150	1.488.056	2.015.655	2.370.069
Rekstrargjöld	1.165.543	1.372.131	1.791.288	2.753.527	2.908.841
Rekstrarafgangur/halli	-112.301	-415.981	-303.232	-737.872	-538.772
Eignir félagslegra íbúða	15.169.252	16.179.309	17.156.209	29.393.414	29.110.488
Skuldir og skuldbindingar	14.647.339	16.226.518	17.524.108	27.404.922	27.529.186
Eigið fé	521.913	-47.209	-367.899	1.928.498	1.581.302
Skuldir og eigið fé félagslegra	15.169.252	16.179.309	17.156.209	29.333.420	29.110.488

Tafla 23 Yfirlit yfir rekstur félagslegra íbúða sveitarfélaga 1999-2003 á verðlagi hvers árs
Heimild: Hagstofa Íslands og árbækur sveitarfélaga

¹¹ Ábyrgðin var í formi óafturkræfs framlags í Varasjóð viðbótarlána, 4-5% af lánsupphæð.

Tafla 23 sýnir afkomu félagslegra íbúða sveitarfélaga 1999-2003. Samkvæmt yfirlitinu virðast eignir sveitarfélaga hafa aukist verulega á milli árunna 2001 og 2002. Skýringu aukningarinnar er að finna í því að við breytt reikningsskil sveitarfélaga var samantekt upplýsinga færð frá Hagstofunni til Sambands íslenskra sveitarfélaga. Við þessi tímamót var ákveðið að upplýsingar um félagslegar íbúðir tækju einnig til afkomu sérstakra sjóða í eigu sveitarfélaga, en ekki bara húsnæðisnefnda sveitarfélaganna svo sem gert var hjá Hagstofunni. Þetta hefur veruleg áhrif á niðurstöðu einstakra ára og nægir þar að nefna áhrif Félagsbústaða í Reykjavík, en eignir félagslega íbúðakerfisins í Reykjavík jukust um tæpa 9 ma.kr. á milli árunna og eigið fé um rúma 2 ma.kr.

Í töflunni hér að ofan má sjá að tap var af rekstri félagsíbúðakerfisins hvert ár frá 1999. Hér verður að hafa fyrirvara á í samanburðinum, þ.e. skoða árin 1999-2001 annars vegar og árin 2002 og 2003 hins vegar.

Mest var tap árið 2002 um 738 m.kr., en lækkaði í 539 m.kr. árið 2003. Ef ekki hefði komið til framlags Varasjóðsins má ætla að tapið verið um 852 m.kr. árið 2002 og um 705 m.kr. árið 2003. Hér verður þó að hafa þann fyrirvara að nokkuð vantar upp á áreiðanleika talnaefnisins.

Ef borin eru saman sveitarfélögin á Vestfjörðum, en þau voru til skoðunar þegar skýrslan "Félagslegar íbúðir á Vestfjörðum: Nýjar leiðir", var unnin fyrir Félagsmálaráðuneyti og Íbúðalánasjóð í júní 2000, kemur í ljós að skuldir þeirra jukust á milli árunna 2001 og 2002 um 582 m.kr. en lækkuðu um 574 m.kr. á milli árunna 2002 og 2003¹².

¹² Upplýsingar um Hólmavíkurhrepp vantar fyrir bæði árin

Viðauki C

Dreifing lána í árslok 2004

	Lán til sveitarfélaga				Lán til einstaklinga				Öll lán		
	Samtals		Utan höfuðb.		Samtals		Utan höfuðb.		Samtals	Utan höfuðb.	
Almenn kaupleiguibúð	821.891	52,9%	704.625	45,3%	731.923	47,1%	417.511	26,9%	1.553.813	1.122.136	72,2%
Breytt lán sveitarfélaga	751.140	100,0%	751.140	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	751.140	751.140	100,0%
Félagsleg kaupleiga	7.261.424	78,3%	4.872.306	52,5%	2.014.978	21,7%	966.641	10,4%	9.276.402	5.838.947	62,9%
Félagsleg leiguibúð sveitarfél	5.800.904	99,3%	2.227.599	38,1%	41.361	0,7%	14.555	0,2%	5.842.265	2.242.154	38,4%
Innlausnaríbúðir sveitarfélaga	1.866.326	100,0%	572.749	30,7%	0	0,0%	0	0,0%	1.866.326	572.749	30,7%
Leiguibúð skv 7.tl 2.gr reglug n	4.888.668	100,0%	983.915	20,1%	0	0,0%	0	0,0%	4.888.668	983.915	20,1%
Leiguibúð sveitarfélags, lög 4	652.520	100,0%	334.784	51,3%	0	0,0%	0	0,0%	652.520	334.784	51,3%
Leiguibúðir	16.956	100,0%	16.956	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	16.956	16.956	100,0%
Viðbótlán	1.911	0,0%	0	0,0%	20.987.108	100,0%	6.337.379	30,2%	20.989.019	6.337.379	30,2%
Alls	22.061.740	48,1%	10.464.073	22,8%	23.775.369	51,9%	7.736.086	16,9%	45.837.109	18.200.159	39,7%

Tafla 24 Lán eftir lánaflokkum, skuldurum og hvort þau eru á eða utan höfuðborgarsvæðisins

Lán á ábyrgð sveitarfélaganna í krónum á íbúa

Lánaflokkur	Höfuðb.	Suðurnes	Vesturl.	Vestfirðir	Nl.vestra	Nl.eystra	Austurl.	Suðurl.	Samtals
Breytt lán sveitarfélaga	0	0	0	54.980	1.725	2.007	19.067	1.127	78.905
Félagsleg eignaríbúð	1.609	16.695	19.752	48.304	113.163	12.303	18.026	20.720	250.571
Félagsleg kaupleiga	13.135	36.854	24.125	123.498	73.216	32.920	65.873	28.077	397.697
Félagsleg leiguibúð sveitarfél	20.126	20.743	4.418	24.595	26.282	33.844	22.496	9.683	162.186
Innlausnaríbúðir sveitarfélaga	7.112	6.238	3.286	22.257	3.257	1.957	4.870	4.920	53.898
Leiguibúð skv 7.tl 2.gr reglug n	21.468	31.278	8.861	3.072	1.140	3.190	3.193	7.920	80.121
Leiguibúð sveitarfélags, lög 4	1.747	3.682	0	3.057	636	6.374	6.087	0	21.583
Leiguibúðir	0	0	0	0	0	0	1.426	0	1.426
Samtals	65.196	115.489	60.442	279.762	219.418	92.595	141.038	72.447	1.046.387

Tafla 25 Lán á ábyrgð sveitarfélaga á íbúa eftir landshlutum

	Viðbótlán			Átaksleiguibúðir			
	Íbúar	Krónur	%	Pr. íbúa	Krónur	%	Pr. íbúa
Höfuðborgarsvæðið	181.888	14.651.639.944	69,8%	80.553	2.206.141.548	74,9%	12.129
Suðurnes	16.932	1.875.007.945	8,9%	110.738	160.070.534	5,4%	9.454
Vesturland	14.211	841.760.775	4,0%	59.233	117.983.843	4,0%	8.302
Vestfirðir	7.835	290.274.598	1,4%	37.048	0	0,0%	0
Norðurland vestra	9.151	349.634.918	1,7%	38.207	0	0,0%	0
Norðurland eystra	26.718	1.549.855.987	7,4%	58.008	363.650.488	12,3%	13.611
Austurland	11.889	421.578.699	2,0%	35.460	0	0,0%	0
Suðurland	21.553	1.009.266.004	4,8%	46.827	97.627.376	3,3%	4.530
Samtals	290.177	20.989.018.870	100,0%	72.332	2.945.473.789	100,0%	10.151

Tafla 26 Viðbótlán og átaksleiguibúðalán eftir landshlutum í árslok 2004

Dreifing lána eftir lántökuári - ÖLL LÁN

	Fjöldi	Upphæð '000	Árafjöldi frá lántöku og lántökuár upphæð lána)														
			2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990
Öll lán			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Almenn kaupleiguíbúð	233	1.553.813	0	0	0	0	0	13.899	111.668	89.703	148.670	282.893	298.748	222.613	117.018	238.238	30.364
Breytt lán sveitarfélaga	82	751.140	0	0	0	0	0	0	45.074	38.279	212.140	397.329	58.319	0	0	0	0
Félagsleg eignaríbúð	2.732	17.423.246	0	0	0	8.561	28.366	631.723	3.020.900	2.110.586	2.074.366	1.545.273	1.742.497	1.670.159	1.166.499	769.150	864.655
Félagsleg kaupleiga	1.139	9.276.402	0	0	0	0	14.947	133.229	1.661.571	1.849.994	1.449.956	1.156.167	901.769	968.164	536.703	437.689	154.317
Félagsleg leiguíbúð sveitarfél	826	5.842.265	0	10.682	144.639	500.999	776.007	609.745	140.669	306.004	313.452	536.075	504.342	525.306	399.320	296.021	212.408
Innlausnaríbúðir sveitarfélaga	256	1.866.326	187.815	209.612	340.068	614.231	472.181	42.418	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúð skv 7.11 2.gr reglug n	469	4.888.668	992.520	2.168.509	919.014	770.093	30.046	8.487	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúð sveitarfélags, lög 4	93	652.520	0	0	0	0	18.916	633.604	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúðir	1	16.956	16.956	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viðbótarlán	10.821	20.989.019	6.202.557	5.783.949	3.751.932	2.248.265	1.725.332	1.276.983	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals	16.652	63.260.355	7.399.848	8.172.753	5.155.653	4.142.149	3.065.795	3.350.088	4.979.882	4.394.566	4.198.584	3.917.737	3.505.675	3.386.241	2.219.541	1.741.098	1.261.745

Tafla 27 Dreifing lána eftir lántökuárum og lánaflokkum – öll lán

Dreifing lána eftir lántökuári - SVEITARFÉLÖG

	Upphæð '000	Árafjöldi frá lántöku og lántökuár upphæð lána)														
		2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990
Sveitarfélög allt landið		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Almenn kaupleiguíbúð	821.891	0	0	0	0	0	0	68.207	30.863	23.767	172.930	158.298	118.503	74.703	168.728	5.892
Breytt lán sveitarfélaga	751.140	0	0	0	0	0	0	45.074	38.279	212.140	397.329	58.319	0	0	0	0
Félagsleg eignaríbúð	3.252.777	0	0	0	0	0	13.255	352.169	400.654	374.263	452.072	384.985	195.624	312.206	150.878	146.117
Félagsleg kaupleiga	7.261.424	0	0	0	0	0	53.129	1.415.623	1.561.186	1.169.095	954.567	684.148	691.151	433.973	171.594	115.062
Félagsleg leiguíbúð sveitarfél	5.800.904	0	10.682	132.672	491.662	776.007	600.056	140.669	300.854	313.452	536.075	504.342	520.088	399.320	296.021	212.408
Innlausnaríbúðir sveitarfélaga	1.866.326	187.815	209.612	340.068	614.231	472.181	42.418	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúð skv 7.11 2.gr reglug n	4.888.668	992.520	2.168.509	919.014	770.093	30.046	8.487	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúð sveitarfélags, lög 4	652.520	0	0	0	0	18.916	633.604	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúðir	16.956	16.956	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viðbótarlán	1.911	0	0	1.911	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals	25.314.517	1.197.291	2.388.804	1.393.665	1.875.986	1.297.150	1.350.948	2.021.741	2.331.836	2.092.717	2.512.973	1.790.092	1.525.367	1.220.202	787.221	479.479

Tafla 28 lána eftir lántökuárum og lánaflokkum – skuldir sveitarfélaga

Dreifing lána eftir lántökuári - HÖFUÐBORGARSVÆÐI

Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu	Upphæð '000	Árafjöldi frá lántöku og lántökuár upphæð lána)														
		2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Almenn kaupleigubúð	58	117.266	0	0	0	0	0	0	0	0	58.615	29.390	21.405	7.855	0	0
Breytt lán sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagsleg eignaríbúð	1.803	292.657	0	0	0	0	0	66.165	37.369	53.815	23.709	19.699	21.989	7.258	0	10.257
Félagsleg kaupleiga	405	2.389.118	0	0	0	0	8.765	377.461	490.067	440.328	288.520	195.903	331.633	215.712	34.119	6.609
Félagsleg leigubúð sveitarfél	540	3.573.305	0	0	32.910	389.446	476.345	97.918	197.439	220.862	371.083	211.220	393.781	290.412	161.448	29.391
Innlausnaríbúðir sveitarfélaga	177	1.293.577	173.248	186.436	193.747	463.048	262.303	14.796	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíb skv 7.tl 2.gr reglug n	389	3.904.754	813.979	1.863.636	604.325	617.702	5.112	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leigubúð sveitarfélags, lög 4	45	317.737	0	0	0	0	317.737	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leigubúðir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viðbótarlán	7.088	1.911	0	0	1.911	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals	11.890.324	987.227	2.050.071	832.893	1.470.195	735.476	817.643	541.544	724.875	715.005	741.928	456.213	768.808	521.236	195.567	46.258

Tafla 29 Dreifing lána eftir lántökuárum og lánaflokkum – skuldir sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Dreifing lána eftir lántökuári - UTAN HÖFUÐBORGAR

Sveitarfélög utan höfuðborgarsv.	Upphæð '000	Árafjöldi frá lántöku og lántökuár upphæð lána)														
		2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Almenn kaupleigubúð	704.625	0	0	0	0	0	0	68.207	30.863	23.767	114.315	128.908	97.098	66.848	168.728	5.892
Breytt lán sveitarfélaga	751.140	0	0	0	0	0	0	45.074	38.279	212.140	397.329	58.319	0	0	0	0
Félagsleg eignaríbúð	2.960.120	0	0	0	0	0	13.255	286.004	363.286	320.448	428.363	365.286	173.636	304.948	150.878	135.859
Félagsleg kaupleiga	4.872.306	0	0	0	0	0	44.363	1.038.162	1.071.118	728.767	666.047	488.245	359.518	218.262	137.475	108.453
Félagsleg leigubúð sveitarfél	2.227.599	0	10.682	99.762	102.216	307.946	123.711	42.751	103.415	92.590	164.992	293.122	126.308	108.908	134.573	183.017
Innlausnaríbúðir sveitarfélaga	572.749	14.568	23.177	146.322	151.183	209.878	27.622	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíb skv 7.tl 2.gr reglug n	983.915	178.541	304.873	314.689	152.391	24.934	8.487	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leigubúð sveitarfélags, lög 4	334.784	0	0	0	0	18.916	315.867	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leigubúðir	16.956	16.956	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viðbótarlán	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals	13.424.193	210.064	338.733	560.772	405.790	561.674	533.305	1.480.198	1.606.961	1.377.712	1.771.045	1.333.879	756.560	698.966	591.654	433.221

Tafla 30 Dreifing lána eftir lántökuárum og lánaflokkum – skuldir sveitarfélaga utan höfuðborgarsvæðisins

Dreifing lána eftir lántökuári - EINSTAKLINGAR

Einstaklingar	Upphæð '000	Árafjöldi frá lántöku og lántökuár upphæð lána)														
		2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Almenn kaupleiguíbúð	731.923	0	0	0	0	0	13.899	43.461	58.840	124.902	109.963	140.449	104.109	42.315	69.510	24.473
Breytt lán sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagsleg eignaríbúð	14.170.469	0	0	0	8.561	28.366	618.468	2.668.732	1.709.932	1.700.103	1.093.201	1.357.513	1.474.534	854.293	618.272	718.538
Félagsleg kaupleiga	2.014.978	0	0	0	0	14.947	80.100	245.948	288.809	280.862	201.599	217.621	277.012	102.730	266.095	39.255
Félagsleg leiguíbúð sveitarfél	41.361	0	0	11.967	9.337	0	9.689	0	5.150	0	0	0	5.218	0	0	0
Innlausnaríbúðir sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíb skv 7.tl 2.gr reglug n	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúð sveitarfélags, lög 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúðir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viðbótarlán	20.987.108	6.202.557	5.783.949	3.750.021	2.248.265	1.725.332	1.276.983	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals	37.945.839	6.202.557	5.783.949	3.761.989	2.266.163	1.768.645	1.999.141	2.958.141	2.062.730	2.105.867	1.404.763	1.715.583	1.860.873	999.339	953.877	782.267

Tafla 31 Dreifing lána eftir lántökuárum og lánaflokkum – skuldir einstaklinga

Dreifing lána eftir lántökuári - EINSTAKL. HÖFUÐB.

Einstaklingar, höfuðborgarsvæði	Upphæð '000	Árafjöldi frá lántöku og lántökuár upphæð lána)														
		2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Almenn kaupleiguíbúð	0	314.411	0	0	0	0	9.129	34.146	38.971	75.392	54.094	40.753	41.491	7.715	12.720	0
Breytt lán sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagsleg eignaríbúð	233	11.064.720	0	0	8.561	28.366	430.041	2.029.777	1.365.524	1.349.170	876.321	1.133.676	1.190.921	608.557	472.104	604.632
Félagsleg kaupleiga	0	1.048.336	0	0	0	0	41.574	144.062	163.269	117.471	68.813	112.631	69.248	48.291	261.998	20.979
Félagsleg leiguíbúð sveitarfél	0	26.806	0	11.967	0	0	9.689	0	5.150	0	0	0	0	0	0	0
Innlausnaríbúðir sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíb skv 7.tl 2.gr reglug n	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúð sveitarfélags, lög 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúðir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viðbótarlán	0	14.649.729	4.358.918	4.146.735	2.638.518	1.516.388	1.110.533	878.637	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals	27.104.003	4.358.918	4.146.735	2.650.486	1.524.948	1.138.899	1.369.070	2.207.984	1.572.914	1.542.034	999.228	1.287.061	1.301.659	664.563	746.823	625.610

Tafla 32 Dreifing lána eftir lántökuárum og lánaflokkum – skuldir einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu

Dreifing lána eftir lántökuári - EINSTAKL. UTAN HÖF.

	Upphæð '000	Árafjöldi frá lántöku og lántökuár upphæð lána)														
		2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Einstaklingar, utan höfuðborgar																
Almenn kaupleiguíbúð	417.511	0	0	0	0	0	4.770	9.316	19.869	49.510	55.869	99.696	62.619	34.600	56.790	24.473
Breytt lán sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagsleg eignaríbúð	3.105.750	0	0	0	0	0	188.427	638.955	344.408	350.933	216.880	223.837	283.613	245.736	146.168	113.907
Félagsleg kaupleiga	966.641	0	0	0	0	14.947	38.527	101.886	125.540	163.390	132.786	104.990	207.764	54.439	4.096	18.277
Félagsleg leiguíbúð sveitarfél	14.555	0	0	0	9.337	0	0	0	0	0	0	0	5.218	0	0	0
Innlausnaríbúðir sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíb skv 7.tl 2.gr reglug n	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúð sveitarfélags, lög 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúðir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viðbótarlán	6.337.379	1.843.639	1.637.215	1.111.503	731.878	614.799	398.346	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals	10.841.836	1.843.639	1.637.215	1.111.503	741.215	629.746	630.070	750.156	489.816	563.833	405.535	428.523	559.214	334.775	207.055	156.656

Tafla 33 Dreifing lána eftir lántökuárum og lánaflokkum – skuldir einstaklinga utan höfuðborgarsvæðisins

	Fjöldi	Upphæð '000	Árafjöldi frá lántöku og lántökuár (fjöldi lána)														
			2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Almenn kaupleiguíbúð	233	1.553.813	0	0	0	0	0	2	13	11	20	35	52	38	19	39	4
Félagsleg eignaríbúð	2.732	17.423.246	0	0	0	1	5	83	414	293	295	220	252	241	194	142	138
Félagsleg kaupleiga	1.139	9.276.402	0	0	0	0	2	17	208	222	182	145	113	120	64	43	21
Félagsleg leiguíbúð sveitarfél	826	5.842.265	0	1	13	58	98	87	19	42	46	68	73	74	56	44	32
Innlausnaríbúðir sveitarfélaga	256	1.866.326	23	27	46	86	69	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíb skv 7.tl 2.gr reglug n	469	4.888.668	99	209	80	76	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúð sveitarfélags, lög 4	93	652.520	0	0	0	0	2	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leiguíbúðir	1	16.956	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viðbótarlán	10.821	20.989.019	3.066	2.917	1.937	1.218	953	730	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals	16.570	62.509.216	3.189	3.154	2.076	1.439	1.133	1.016	654	568	543	468	490	473	333	268	195

(Ath. breytt lán ekki með)

Tafla 34 Dreifing fjölda lána eftir lántökuárum – öll lán