



Alþingi 3.3.2016

Málsnr.: 15/2 134

Málalykill: 0.347

Reykjavík, 3. mars, 2016

Til: Velferðarráðuneyti
Hafnarhúsinu við Tryggvagötu
101 Reykjavík
b/t hr. Bolla Þórs Bollasonar

Frá: Analytica ehf.
Yngva Harðarsyni

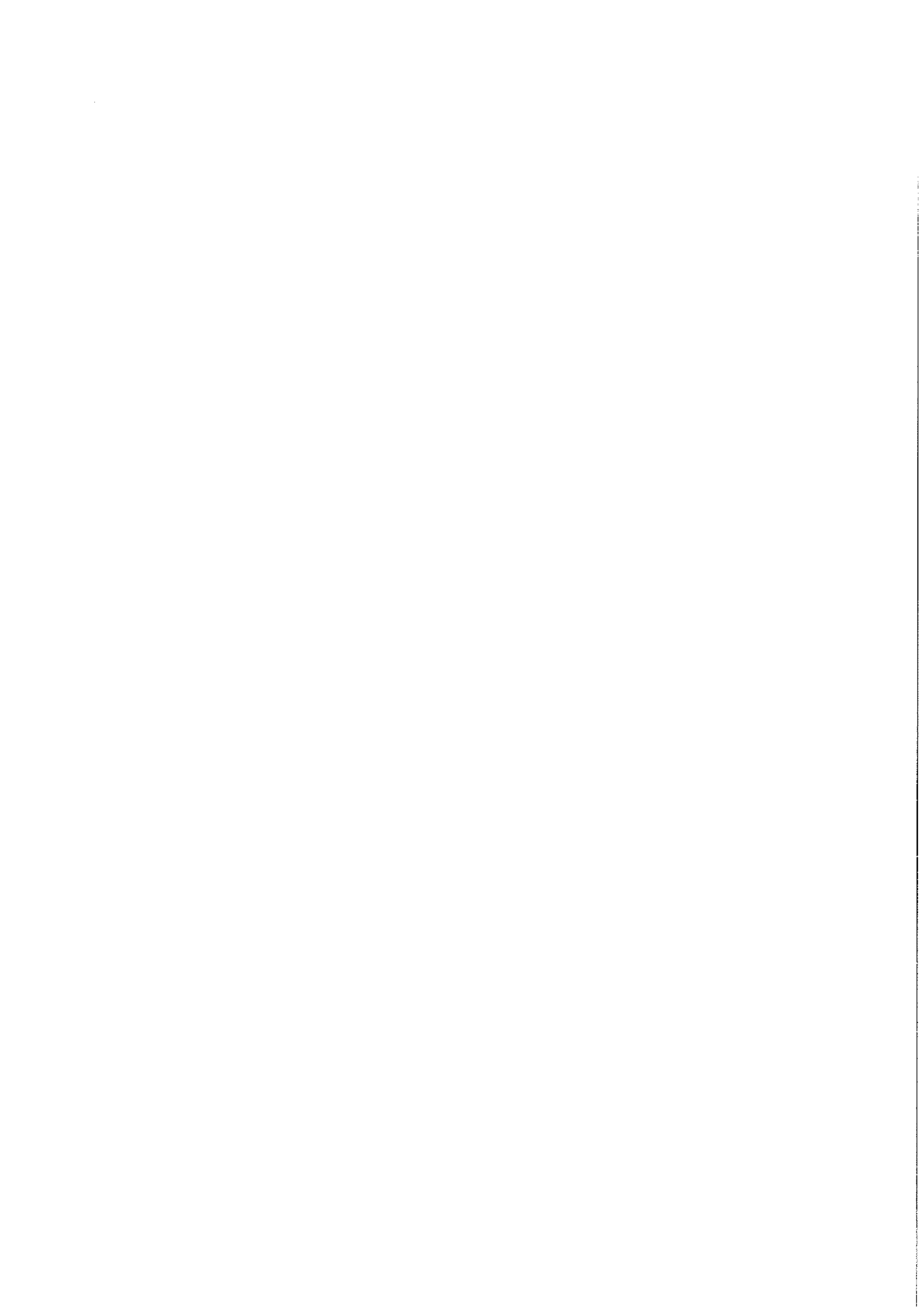
Efni: Leiðrétting á töflu 4 í minnisblaði um stofnframlög vegna félagslegra íbúða

Á fundi með velferðarnefnd Alþingis þann 20/1 sl. kom fram að misræmi væri í tölulegum upplýsingum á milli taflna í minnisblaðinu, nánar tiltekið taflna 3 og 4. Hér fyrir neðan er leiðrétt tafla 4.

Tafla 4. Forsendur um fjármögnun félagslegra íbúða m.v. vaxtaniðurgreiðslu (m.kr.)

Aðili	%	Íbúðir á höfuðborgarsvæði				Íbúðir á landsbyggð			
		30 m ²	40 m ²	50 m ²	80 m ²	30 m ²	40 m ²	50 m ²	80 m ²
Stofnframlag sveitarfélaga	12%	1 015	1 354	1 692	2 707	711	947	1 184	1 895
Stofnframlag ríkis	0%	0	0	0	0	0	0	0	0
Eiginfjárframlag leigufélags	0%	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjármögnun leigufélags	88%	7 445	9 926	12 408	19 853	5 211	6 948	8 685	13 896
Samtals fjármögnun	100%	8 460	11 280	14 100	22 560	5 922	7 895	9 869	15 791
Föst vaxtaniðurgreiðsla ríkisins									
Vaxtaniðurgr. ríkis (ár 1)	2.0%	150	201	251	401	105	140	175	281
Vaxtaniðurgr. ríkis (ár 4)	2.0%	132	176	221	353	93	124	154	247
Vaxtaniðurgr. ríkis (ár 7)	2.0%	115	154	192	307	81	107	134	215
Vaxtaniðurgr. ríkis (ár 10)	2.0%	99	132	165	263	69	92	115	184
Vaxtaniðurgr. ríkis (ár 13)	2.0%	83	111	138	222	58	78	97	155
Vaxtaniðurgr. ríkis (ár 16)	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0
Stíglækkandi vaxtaniðurgreiðsla ríkisins									
Vaxtaniðurgr. ríkis (ár 1)	3.0%	226	301	376	602	158	211	263	421
Vaxtaniðurgr. ríkis (ár 4)	2.7%	179	238	298	476	125	167	208	333
Vaxtaniðurgr. ríkis (ár 7)	2.4%	138	184	230	369	97	129	161	258
Vaxtaniðurgr. ríkis (ár 10)	0.4%	22	29	36	58	15	20	25	41
Vaxtaniðurgr. ríkis (ár 13)	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaxtaniðurgr. ríkis (ár 16)	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0

Breytingin á töflu 4 hefur ekki áhrif á neina aðra útreikninga en í þeim voru notaðar upplýsingar sem lágu til grundvallar töflu 3.



Vísendingar um „lausar íbúðir“ á landsbyggðinni – Fjöldi íbúða umfram fjölda heimila Einnig fjöldi íbúða í eigenda með lögheimili í öðru sveitarfélagi

Töflurnar hér að neðan sýna yfirlit um fjölda heimila fjölda heimila eftir landshlutum samanborið við fjölda íbúða. Fjöldi íbúða er skv. upplýsingum Þjóðskrár Íslands en fjöldi heimila árið 2011 er skv. manntali Hagstofu Íslands í árslok 2011. Fjöldi heimila árið 2015 er áætlaður af Analytica á grundvelli tölfræðilíkans sem tengir fjölda heimila skv. manntali 2011 við fjölda fjölskyldna skv. fjölskyldugerð eftir sveitarfélögum. Önnur vísending er fjöldi íbúða í eigu eigenda í öðru sveitarfélagi skv. upplýsingum Þjóðskrár í árslok 2014 en talan fyrir árið 2011 er áætluð út frá hlutfalli ársins 2014.

Hugmyndin með samanburðinum er sú að fjöldi íbúða umfram fjölda heimila gefi vísendingu um laust húsnæði en engar upplýsingar liggja fyrir um hversu mikið af því húsnæði gæti verið til sölu. Athyglin beinist að landsbyggðinni þar sem sú tilgáta hefur verið viðruð að þar megi kaupa húsnæði í stað þess að byggja í þeim tilgangi að nýta sem félagslegt leiguhúsnæði.

Tafla 1. Fjöldi heimila og fjöldi íbúða eftir landshlutum 2015 og 2012

Ársbyrjun 2015

Landshluti	Lögheimili eiganda í sama sveitarfélagi	Mannfjöldi 1/1/15	Áætl.fj. heimila 1/1/15	Fjöldi íbúða 31/12/14	Fj. íbúða - fj. heimila	Fjöldi íbúða í eigu eigenda í öðru svf.
Höfuðborgarsvæðið	87.1%	211 282	83 419	82 896	728	10 727
Suðurnes	62.1%	22 026	8 430	9 758	1 328	3 696
Vesturland	77.7%	15 566	5 860	6 617	761	1 475
Vestfirðir	78.4%	6 970	2 703	3 355	652	725
Norðurland vestra	83.6%	7 137	2 505	3 284	779	538
Norðurland eystra	81.0%	29 257	11 135	12 526	1 391	2 386
Austurland	80.9%	12 496	4 483	5 348	865	1 019
Suðurland	78.7%	24 366	9 112	9 852	755	2 101
Landið allt	83.0%	329 100	127 647	133 636	7 259	22 667
			Mismunur skv. aðferð 2		5 989	
Landsbyggð utan Suðurnesja	79.9%	95 792	35 798	40 982	5 203	8 244
			Mismunur skv. aðferð 2		5 184	
					14%	

Ársbyrjun 2012

Landshluti	Lögheimili eiganda í sama sveitarfélagi 2014	Mannfjöldi 1/1/12	Fj. Heimila 31/12/11	Fjöldi íbúða 31/12/11	Fj. íbúða - fj. heimila	Áætl. fjöldi íbúða í eigu eigenda í öðru svf.
Höfuðborgarsvæðið	87.1%	203 594	77 463	80 985	3 522	10 458
Suðurnes	62.1%	21 242	7 607	9 763	2 156	3 704
Vesturland	77.7%	15 368	5 453	6 577	1 124	1 468
Vestfirðir	78.4%	6 955	2 512	3 344	833	722
Norðurland vestra	83.6%	7 299	2 522	3 275	753	537
Norðurland eystra	80.9%	29 018	10 483	12 311	1 828	2 349
Austurland	80.9%	12 356	4 361	5 350	989	1 019
Suðurland	78.6%	23 743	8 216	9 670	1 454	2 065
Landið allt	83.0%	319 575	118 617	131 275	12 659	22 321
			Mismunur skv. aðferð 2		12 658	
Landsbyggð utan Suðurnesja	79.9%	94 739	33 547	40 527	6 981	8 159
			Mismunur skv. aðferð 2		6 980	
					21%	

Heimildir: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands (manntal), útreikningar Analytica

Aðferð 1: Ef fjöldi íbúða er færri en fjöldi heimila í sveitarfélagi þá notað núll (0) í stað neikvæðs mismunar. **Aðferð 2:** Beinn mismunur notaður hvort sem hann er jákvæður eða neikvæður.

Vert er að geta þess að í ársbyrjun 2015 er áætlaður fjöldi heimila í nokkrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu umfram fjölda íbúða. Er þetta mikil breyting frá ársbyrjun 2012. Á þetta aðallega við Hafnarfjörð þar sem um er að ræða rúmlega 800 heimili en einnig Kópavog, Garðabæ og Mosfellsbæ. Skýringar þessa gætu verið: (1) Nokkur heimili deili húsnæði sem telst ein íbúð skv. skráningu Þjóðskrár, (2) búseta í ósamþykktum íbúðum eða (3) skekkja í mati á fjölda heimila.

Afar ólíklegt er að hvað Hafnarfjörð varðar þá megi skýra allan muninn með skekkju í mati því munurinn er meira en 20 staðalfrávik tölfræðimatsins. Sama má reyndar segja um Kópavog og Garðabæ þar sem munurinn er um 4 staðalfrávik tölfræðimatsins.

Sú hugmynd að á landsbyggðinni megi e.t.v. kaupa húsnæði í stað þess að byggja í þeim tilgangi að nýta sem félagslegt leiguhúsnæði var upphaflega viðruð af fulltrúum Byggðastofnunar á fundum með verkefnisstjórn velferðarráðuneytisins um framtíðarskipan húsnæðismála. Athuganir Byggðarstofnunar í tengslum við verkefnið um Brothættar byggðir hafði leitt í ljós að erfitt var að fá leigt húsnæði þótt það mætti e.t.v. fá keypt. Skv. nýjum upplýsingum Byggðastofnunar er talsvert af íbúðum í brothættum byggðum sem eru í orlofsnotkun eigenda. Þetta má sjá í töflu 2.

Tafla 2. Fjöldi íbúða í orlofsnotkun eigenda

	Gróft mat á fjölda íbúða í orlofsnotkun eigenda	Gróft mat á heildarfjölda íbúða	Hlutfall
Bíldudalur	11		
Hrísey	27	100	27%
Kópasker	3	52	6%
Raufarhöfn	17	113	15%
Breiðdalsvík	9	74	12%
Klrkjubæjarklaustur	4		

Heimild: Byggðastofnun

Til viðbótar við framangreint má nefna að skv. upplýsingum skipulagsfulltrúa á Vopnafirði eru taldar a.m.k. 4-5 íbúðir sem talist gætu lausar ýmist vegna orlofsnotkunar hluta úr ári eða vegna þess að fólk eldist og hefur flust í húsnæði fyrir eldri borgara án þess að rýma eigin húsnæði.

Í tengslum við vinnu fyrir verkefnisstjórn velferðarráðuneytisins um framtíðarskipan húsnæðismála gerðu Analytica og KPMG könnun í febrúar 2014 meðal sveitarstjórna á landsbyggðinni varðandi húsnæðismál. Niðurstöður þeirrar könnunar voru birtar í viðauka við skýrslu til verkefnisstjórnar og fylgja hér með.

Í umræddri könnun kemur m.a. fram að 86% svarenda töldu markaðsverð íbúðarhúsnæðis undir byggingarkostnaði og þar af töldu 60% að þær aðstæður hefðu varað í 20 ár eða lengur. Í könnuninni svörðuð 34% því til að svo mikið væri autt af íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu að það skipti máli. Engu að síður svörðu um 84% því til að skortur væri á íbúðarhúsnæði og alls staðar skortur á leiguhúsnæði.

Viðauki 2: Niðurstaða könnunar meðal sveitarstjórna

Hér er birt niðurstaða úr skoðanakönnun sem send var til sveitarfélaga á landsbyggðinni. Skoðanakönnunin var send til 68 sveitarfélaga og fengust alls 51 svar frá 35 sveitarfélögum og tveimur samtökum sveitarfélaga. Nefna ber að fjólkjarnasveitarfélögum var heimilt að senda inn fleiri en eitt svar. Niðurstöður spurninga úr könnuninni eru eftirfarandi:

Spurning 1: Er markaðsverð íbúðarhúsnæðis almennt undir byggingarkostnaði í sveitarfélaginu?

Já	86,3%
Nei	13,7%
Samtals	100,0%
<i>Hlutfall svarenda sem svarar spurningu</i>	<i>100,0%</i>

Spurning 1b: Hve lengi hefur það varað:

1. Minna en 5 ár	5,3%
2. 5-10 ár	10,5%
3. 10-20 ár	23,7%
4. 20 ár +	60,5%
Samtals	100,0%
<i>Hlutfall svarenda sem svarar spurningu</i>	<i>74,5%</i>

Spurning 2: eru þekkt dæmi um íbúðarhúsnæði sem gengið hefur á verði yfir byggingarkostnaði?

Já	18,9%
Nei	81,1%
Samtals	100,0%
<i>Hlutfall svarenda sem svarar spurningu</i>	<i>72,5%</i>

Spurning 3: Er svo mikið af íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu sem stendur autt að það skipti máll?

Já	34,1%
Nei	65,9%
Samtals	100,0%
<i>Hlutfall svarenda sem svarar spurningu</i>	<i>86,3%</i>

Spurning 3b: Hver er helsta ástæðan:

1. Þarf að kosta miklu til að koma því í íbúðarhæft ástand	21,4%
2. Húsnæðið af óhentugri stærð	0,0%
3. Staðsetning húsnæðisins óhentug	0,0%
4. Mikið um brottflutning fólks umfram aðflutta	28,6%
5. Annað	50,0%
Samtals	100,0%
<i>Hlutfall svarenda sem svarar spurningu</i>	<i>27,5%</i>

Annað:

Tregða fjármálastofnana að koma íbúðum í íbúðarhæft ástand

Er í eigu banka eða íbúðalánasjóðs sem drífa ekki húsnæðið á markað.

Elgnir í eigu íbúðalánasjóðs sem gerir lítið í því að koma þeim í sölu á markaðsverði.

Megnið af auðu húsnæði er í eigu ÍLS og alltof fáum elgnum hefur verið komið aftur í not...

...Á sama tíma er húsnæðisskortur. Brýnt að finna lausn á þessum málum.

mikið af íbúðum í eigu ÍLS og bankanna. ÍLS á t.d. 80 íbúðir í fjölbýli sem standa tómar.

ÍLS og bankar eiga mikið af húsnæði. Sumt í slæmu ástandi.

Markaðsverðið er ekki nægjanlega hátt

Spurning 4: Hversu stór hluti af lausu íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu er í eigu lánastofnana?

1. Mestur hluti	28,6%
2. Stór hluti	11,9%
3. Lítil hluti eða óverulegur	59,5%
Samtals	100,0%
<i>Hlutfall svarenda sem svarar spurningu</i>	<i>82,4%</i>

Spurning 5: Er skortur á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu?

Já	83,7%
Nei	16,3%
Samtals	100,0%
Hlutfall svarenda sem svarar spurningu	84,3%

Spurning 6: Telur þú að skortur á íbúðarhúsnæði komi í veg fyrir að fólk komi til starfa í atvinnulífi í sveitarfélaginu?

Já	82,9%
Nei	17,1%
Samtals	100,0%
Hlutfall svarenda sem svarar spurningu	68,6%

Spurning 7: Hefur sveitarfélagið nægar lóðir til þess að mæta þörf fyrir nýtt húsnæði?

Já	91,4%
Nei	8,6%
Samtals	100,0%
Hlutfall svarenda sem svarar spurningu	68,6%

Spurning 8: Vantar húsnæði til leigu?

Já	100,0%
Nei	0,0%
Samtals	100,0%
Hlutfall svarenda sem svarar spurningu	68,6%

Spurning 9: Vantar húsnæði til eignar?

Já	64,7%
Nei	35,3%
Samtals	100,0%
Hlutfall svarenda sem svarar spurningu	66,7%

Spurning 10: Er skortur á félagslegu húsnæði í sveitarfélaginu?

Já	25,6%
Nei	74,4%
Samtals	100,0%
Hlutfall svarenda sem svarar spurningu	76,5%

Spurning 10b: Á það við fyrir þá sem þurfa sértækt húsnæðisúrræði?

Já	50,0%
Nei	50,0%
Samtals	100,0%
Hlutfall svarenda sem svarar spurningu	19,6%

Spurning 10c: Á það við varðandi almennt félagslegt húsnæðisúrræði?

Já	80,0%
Nei	20,0%
Samtals	100,0%
Hlutfall svarenda sem svarar spurningu	19,6%

Spurning 11: Hefur verið vandamál fyrir íbúa að fá lánsfé til nýbygginga íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu?

Já	22,2%
Nei	77,8%
Samtals	100,0%
Hlutfall svarenda sem svarar spurningu	17,6%

Spurning 12: Hefur verið vandamál fyrir íbúa að fá lánsfé vegna viðskipta með eldra íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu?

Já	26,7%
Nei	73,3%
Samtals	100,0%
Hlutfall svarenda sem svarar spurningu	58,8%

Spurning 13: Hefur verið vandamál fyrir íbúa að fá lánsfé vegna endurbóta á eldra íbúðarhúsnæði?

Já	10,0%
Nei	90,0%
Samtals	100,0%
Hlutfall svarenda sem svarar spurningu	58,8%



ANALYTICA
ÁHRETTU- OG FJÁRNESTINGARÁÐGJÖF

Reykjavík, 1. mars, 2016

Til: Velferðarráðuneyti
Hafnarhúsinu við Tryggvagötu
101 Reykjavík
b/t hr. Bolla Þórs Bollasonar

Frá: Analytica ehf.
Yngva Harðarsyni og
Vigni Jónssyni

Efni: Áætluð greiðslubyrði vegna félagslegs leiguhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu

Minnisblað þetta er ritað að beiðni velferðarráðuneytisins og varðar áætlaða greiðslubyrði af húsaleigu vegna félagslegs húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Forsendur um byggingarkostnað húsnæðis hafa verið endurskoðaðar ásamt því að lóðaverð er sérstaklega greint eftir póstnúmerum. Þá eru greind áhrif mismunandi lánstíma í fjármögnun leigufélaga. Loks er miðað við endurbættar hugmyndir að útfærslu húsnæðisbóta. Miðað er við að stofnframlög ríkis og sveitarfélaga nemi samtals 30% af stofnvirði íbúðarhúsnæðis. Dæmin eru reiknuð fyrir íbúðir af stærðunum 50 m² og 80 m².

Töflurnar á næstu bls. sýna niðurstöðurnar eftir póstnúmerum, fjölskyldugerðum og heimilistekjum auk þess sem greind eru áhrif mismunandi lánstíma á greiðslubyrði sem hlutfalls af tekjum. Niðurstaða greiningarinnar er sú að í öllum dæmunum er greiðslubyrði innan markmiðs um að greiðslubyrði vegna húsaleigu nemi innan við 20-25% af tekjum fólks í tveimur lágstu tekjufimmtungunum.

	Hjón án barna í 101			Hjón án barna í 103			Hjón án barna í 104			Hjón án barna í 105			Hjón án barna í 107			Hjón án barna í 108		
Heimilistekjur á mán.	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Stærð íbúðar	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Póstnúmer	101	101	101	103	103	103	104	104	104	105	105	105	107	107	107	108	108	108
Verð íbúðar	18.600	18.600	18.600	18.200	18.200	18.200	17.800	17.800	17.800	18.100	18.100	18.100	18.500	18.500	18.500	17.800	17.800	17.800
Rek.útgjöld leiguf.	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8
Húsnæðisbætur mán.	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0
Fjármögnun:																		
Íbúðalánasjóður: 4,2% verðtryggt, fast út líftíma																		
50 ára meðalgr.byrdi	65,6	77,6	89,6	64,5	76,5	88,5	63,3	75,3	87,3	64,2	76,2	88,2	65,3	77,3	89,3	63,3	75,3	87,3
-hlutfall af tekjum	16,4%	15,5%	14,9%	16,1%	15,3%	14,7%	15,8%	15,1%	14,8%	16,0%	15,2%	14,7%	16,3%	15,5%	14,9%	15,8%	15,1%	14,6%
40 ára meðalgr.byrdi	69,9	81,9	93,9	68,6	80,6	92,6	67,4	79,4	91,4	68,3	80,3	92,3	69,6	81,6	93,6	67,4	79,4	91,4
-hlutfall af tekjum	17,5%	16,4%	15,6%	17,2%	16,1%	15,4%	16,9%	15,9%	15,2%	17,1%	16,1%	15,4%	17,4%	16,3%	15,6%	16,9%	15,9%	15,2%
30 ára meðalgr.byrdi	77,8	89,8	101,8	76,4	88,4	100,4	75,0	87,0	99,0	76,0	88,0	100,0	77,4	89,4	101,4	75,0	87,0	99,0
-hlutfall af tekjum	19,4%	18,0%	17,0%	19,1%	17,7%	16,7%	18,7%	17,4%	16,5%	19,0%	17,6%	16,7%	19,4%	17,9%	16,8%	18,7%	17,4%	16,5%

	Hjón með 1 barn í 101			Hjón með 1 barn í 103			Hjón með 1 barn í 104			Hjón með 1 barn í 105			Hjón með 1 barn í 107			Hjón með 1 barn í 108		
Heimilistek. á mán.	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Stærð íbúðar	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Póstnúmer	101	101	101	103	103	103	104	104	104	105	105	105	107	107	107	108	108	108
Verð íbúðar	26.500	26.500	26.500	26.000	26.000	26.000	25.400	25.400	25.400	25.800	25.800	25.800	26.400	26.400	26.400	25.400	25.400	25.400
Rek.útgjöld leiguf.	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6
Húsnæðisbætur mán.	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0
Fjármögnun:																		
Íbúðalánasjóður: 4,2% verðtryggt, fast út líftíma																		
50 ára meðalgr.byrdi	82,8	94,8	106,8	81,3	93,3	105,3	79,6	91,6	103,6	80,8	92,8	104,8	82,5	94,5	106,5	79,6	91,6	103,6
-hlutfall af tekjum	20,7%	19,0%	17,8%	20,3%	18,7%	17,6%	19,9%	18,3%	17,3%	20,2%	18,6%	17,5%	20,6%	18,9%	17,7%	19,9%	18,3%	17,3%
40 ára meðalgr.byrdi	88,8	100,8	112,8	87,3	99,3	111,3	85,5	97,5	109,5	86,7	98,7	110,7	88,5	100,5	112,5	85,5	97,5	109,5
-hlutfall af tekjum	22,2%	20,2%	18,8%	21,8%	19,9%	18,5%	21,4%	19,5%	18,2%	21,7%	19,7%	18,4%	22,1%	20,1%	18,8%	21,4%	19,5%	18,2%
30 ára meðalgr.byrdi	100,1	112,1	124,1	98,3	110,3	122,3	96,2	108,2	120,2	97,6	109,6	121,6	99,7	111,7	123,7	96,2	108,2	120,2
-hlutfall af tekjum	25,0%	22,4%	20,7%	24,6%	22,1%	20,4%	24,1%	21,6%	20,0%	24,4%	21,9%	20,3%	24,9%	22,3%	20,6%	24,1%	21,6%	20,0%

	Hjón með 2 börn í 101			Hjón með 2 börn í 103			Hjón með 2 börn í 104			Hjón með 2 börn í 105			Hjón með 2 börn í 107			Hjón með 2 börn í 108		
Heimilistek. á mán.	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Stærð íbúðar	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Póstnúmer	101	101	101	103	103	103	104	104	104	105	105	105	107	107	107	108	108	108
Verð íbúðar	26.500	26.500	26.500	26.000	26.000	26.000	25.400	25.400	25.400	25.800	25.800	25.800	26.400	26.400	26.400	25.400	25.400	25.400
Rek.útgjöld leiguf.	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6
Húsnæðisbætur mán.	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0
Fjármögnun:																		
Íbúðalánasjóður: 4,2% verðtryggt, fast út líftíma																		
50 ára meðalgr.byrdi	78,8	86,8	98,8	77,3	85,3	97,3	75,6	83,6	95,6	76,8	84,8	96,8	78,5	86,5	98,5	75,6	83,6	95,6
-hlutfall af tekjum	19,7%	17,4%	16,5%	19,3%	17,1%	16,2%	18,9%	16,7%	15,9%	19,2%	17,0%	16,1%	19,6%	17,3%	16,4%	18,8%	16,7%	15,9%
40 ára meðalgr.byrdi	84,8	92,8	104,8	83,3	91,3	103,3	81,5	89,5	101,5	82,7	90,7	102,7	84,5	92,5	104,5	81,5	89,5	101,5
-hlutfall af tekjum	21,2%	18,6%	17,5%	20,8%	18,3%	17,2%	20,4%	17,9%	16,9%	20,7%	18,1%	17,1%	21,1%	18,5%	17,4%	20,4%	17,9%	16,9%
30 ára meðalgr.byrdi	96,1	104,1	116,1	94,3	102,3	114,3	92,2	100,2	112,2	93,6	101,6	113,6	95,7	103,7	115,7	92,2	100,2	112,2
-hlutfall af tekjum	24,0%	20,8%	19,3%	23,6%	20,6%	19,1%	23,1%	20,0%	18,7%	23,4%	20,3%	18,9%	23,9%	20,7%	19,3%	23,1%	20,0%	18,7%

	Hjón án barna í 109			Hjón án barna í 110			Hjón án barna í 111			Hjón án barna í 112			Hjón án barna í 113			Hjón án barna í 116		
Heimilistek. á mán.	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Stærð íbúðar	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Póstnúmer	109	109	109	110	110	110	111	111	111	112	112	112	113	113	113	116	116	116
Verð íbúðar	17.200	17.200	17.200	17.200	17.200	17.200	16.900	16.900	16.900	17.100	17.100	17.100	16.800	16.800	16.800	16.200	16.200	16.200
Rek.útgjöld leiguf.	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8
Húsnæðisbætur mán.	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0
Fjármögnun:																		
Íbúðalánasjóður: 4,2% verðtryggt, fast út líftíma																		
50 ára meðalgr.byrdi	61,6	73,6	85,6	61,6	73,6	85,6	60,8	72,8	84,8	61,3	73,3	85,3	60,5	72,5	84,5	58,8	70,8	82,8
-hlutfall af tekjum	15,4%	14,7%	14,3%	15,4%	14,7%	14,3%	15,2%	14,6%	14,1%	15,3%	14,7%	14,2%	15,1%	14,5%	14,1%	14,7%	14,2%	13,8%
40 ára meðalgr.byrdi	65,6	77,6	89,6	65,6	77,6	89,6	64,6	76,6	88,6	65,3	77,3	89,3	64,3	76,3	88,3	62,5	74,5	86,5
-hlutfall af tekjum	16,4%	15,5%	14,9%	16,4%	15,5%	14,9%	16,2%	15,3%	14,8%	16,3%	15,5%	14,8%	16,1%	15,3%	14,7%	15,6%	14,9%	14,4%
30 ára meðalgr.byrdi	72,9	84,9	96,9	72,9	84,9	96,9	71,8	83,8	95,8	72,5	84,5	96,5	71,5	83,5	95,5	69,4	81,4	93,4
-hlutfall af tekjum	18,2%	17,0%	16,1%	18,2%	17,0%	16,1%	18,0%	16,8%	16,0%	18,1%	16,9%	16,1%	17,9%	16,7%	15,9%	17,3%	16,3%	15,6%

	Hjón með 1 barn í 109			Hjón með 1 barn í 110			Hjón með 1 barn í 111			Hjón með 1 barn í 112			Hjón með 1 barn í 113			Hjón með 1 barn í 116		
Heimilistek. á mán.	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Stærð íbúðar	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Póstnúmer	109	109	109	110	110	110	111	111	111	112	112	112	113	113	113	116	116	116
Verð íbúðar	24.500	24.500	24.500	24.500	24.500	24.500	24.000	24.000	24.000	24.300	24.300	24.300	23.900	23.900	23.900	23.200	23.200	23.200
Rek.útgjöld leiguf.	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6
Húsnæðisbætur mán.	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0
Fjármögnun:																		
Íbúðalánasjóður: 4,2% verðtryggt, fast út líftíma																		
50 ára meðalgr.byrdi	77,1	89,1	101,1	77,1	89,1	101,1	75,7	87,7	99,7	76,5	88,5	100,5	75,4	87,4	99,4	73,4	85,4	97,4
-hlutfall af tekjum	19,3%	17,8%	16,8%	19,3%	17,8%	16,8%	18,9%	17,5%	16,6%	19,1%	17,7%	16,8%	18,8%	17,5%	16,6%	18,4%	17,1%	16,2%
40 ára meðalgr.byrdi	82,7	94,7	106,7	82,7	94,7	106,7	81,2	93,2	105,2	82,1	94,1	106,1	80,9	92,9	104,9	78,7	90,7	102,7
-hlutfall af tekjum	20,7%	18,9%	17,8%	20,7%	18,9%	17,8%	20,3%	18,6%	17,5%	20,8%	18,8%	17,7%	20,2%	18,8%	17,5%	19,7%	18,1%	17,1%
30 ára meðalgr.byrdi	93,1	105,1	117,1	93,1	105,1	117,1	91,4	103,4	115,4	92,4	104,4	116,4	91,0	103,0	115,0	88,6	100,6	112,6
-hlutfall af tekjum	23,3%	21,0%	19,5%	23,3%	21,0%	19,5%	22,8%	20,7%	19,2%	23,1%	20,9%	19,4%	22,8%	20,6%	19,2%	22,1%	20,1%	18,8%

	Hjón með 2 börn í 109			Hjón með 2 börn í 110			Hjón með 2 börn í 111			Hjón með 2 börn í 112			Hjón með 2 börn í 113			Hjón með 2 börn í 116		
Heimilistek. á mán.	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Stærð íbúðar	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Póstnúmer	109	109	109	110	110	110	111	111	111	112	112	112	113	113	113	116	116	116
Verð íbúðar	24.500	24.500	24.500	24.500	24.500	24.500	24.000	24.000	24.000	24.300	24.300	24.300	23.900	23.900	23.900	23.200	23.200	23.200
Rek.útgjöld leiguf.	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6
Húsnæðisbætur mán.	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0
Fjármögnun:																		
Íbúðalánasjóður: 4,2% verðtryggt, fast út líftíma																		
50 ára meðalgr.byrdi	73,1	81,1	93,1	73,1	81,1	93,1	71,7	79,7	91,7	72,5	80,5	92,5	71,4	79,4	91,4	69,4	77,4	89,4
-hlutfall af tekjum	18,3%	16,2%	15,5%	18,3%	16,2%	15,5%	17,9%	15,9%	15,3%	18,1%	16,1%	15,4%	17,8%	15,9%	15,2%	17,4%	15,5%	14,8%
40 ára meðalgr.byrdi	78,7	86,7	98,7	78,7	86,7	98,7	77,2	85,2	97,2	78,1	86,1	98,1	76,9	84,9	96,9	74,7	82,7	94,7
-hlutfall af tekjum	19,7%	17,3%	16,4%	19,7%	17,3%	16,4%	19,3%	17,0%	16,2%	19,5%	17,2%	16,3%	19,2%	17,0%	16,1%	18,7%	16,5%	15,8%
30 ára meðalgr.byrdi	89,1	97,1	109,1	89,1	97,1	109,1	87,4	95,4	107,4	88,4	96,4	108,4	87,0	95,0	107,0	84,6	92,6	104,6
-hlutfall af tekjum	22,3%	19,4%	18,2%	22,3%	19,4%	18,2%	21,8%	19,1%	17,9%	22,1%	19,3%	18,1%	21,8%	19,0%	17,8%	21,1%	18,5%	17,4%

	Hjón án barna í 170			Hjón án barna í 200			Hjón án barna í 201			Hjón án barna í 203			Hjón án barna í 210			Hjón án barna í 220		
	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Heimilistek. á mán.	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Stærð íbúðar	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Póstnúmer	170	170	170	200	200	200	201	201	201	203	203	203	210	210	210	220	220	220
Verð íbúðar	18.300	18.300	18.300	17.400	17.400	17.400	17.200	17.200	17.200	16.900	16.900	16.900	17.400	17.400	17.400	17.000	17.000	17.000
Rek.útgjöld leiguf.	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8
Húsnæðisbætur mán.	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0
Fjármögnun:																		
Íbúðalánasjóður: 4,2% verðtryggt, fast út líftíma																		
50 ára meðalgr.byrdi	64,8	76,8	88,8	62,2	74,2	86,2	61,6	73,6	85,6	60,8	72,8	84,8	62,2	74,2	86,2	61,1	73,1	85,1
-hlutf. af tekjum	16,2%	15,4%	14,8%	15,5%	14,8%	14,4%	15,4%	14,7%	14,3%	15,2%	14,8%	14,1%	15,5%	14,8%	14,4%	15,3%	14,6%	14,2%
40 ára meðalgr.byrdi	68,9	80,9	92,9	66,2	78,2	90,2	65,6	77,6	89,6	64,6	76,6	88,6	66,2	78,2	90,2	65,0	77,0	89,0
-hlutf. af tekjum	17,2%	16,2%	15,5%	16,5%	15,8%	15,0%	16,4%	15,5%	14,9%	16,2%	15,3%	14,8%	16,5%	15,6%	15,0%	16,2%	15,4%	14,8%
30 ára meðalgr.byrdi	76,7	88,7	100,7	73,6	85,6	97,6	72,9	84,9	96,9	71,8	83,8	95,8	73,6	85,6	97,6	72,2	84,2	96,2
-hlutf. af tekjum	19,2%	17,7%	16,8%	18,4%	17,1%	16,3%	18,2%	17,0%	16,1%	18,0%	16,8%	16,0%	18,4%	17,1%	16,3%	18,0%	16,8%	16,0%

	Hjón með 1 barn í 170			Hjón með 1 barn í 200			Hjón með 1 barn í 201			Hjón með 1 barn í 203			Hjón með 1 barn í 210			Hjón með 1 barn í 220		
	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Heimilistek. á mán.	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Stærð íbúðar	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Póstnúmer	170	170	170	200	200	200	201	201	201	203	203	203	210	210	210	220	220	220
Verð íbúðar	26.100	26.100	26.100	24.800	24.800	24.800	24.400	24.400	24.400	24.100	24.100	24.100	24.800	24.800	24.800	24.200	24.200	24.200
Rek.útgjöld leiguf.	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6
Húsnæðisbætur mán.	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0
Fjármögnun:																		
Íbúðalánasjóður: 4,2% verðtryggt, fast út líftíma																		
50 ára meðalgr.byrdi	81,6	93,6	105,6	77,9	89,9	101,9	76,8	88,8	100,8	76,0	88,0	100,0	77,9	89,9	101,9	76,2	88,2	100,2
-hlutf. af tekjum	20,4%	18,7%	17,8%	19,5%	18,0%	17,0%	19,2%	17,8%	16,8%	19,0%	17,8%	16,7%	19,5%	18,0%	17,0%	19,1%	17,8%	16,7%
40 ára meðalgr.byrdi	87,6	99,6	111,6	83,6	95,6	107,6	82,4	94,4	106,4	81,5	93,5	105,5	83,6	95,6	107,6	81,8	93,8	105,8
-hlutf. af tekjum	21,9%	19,9%	18,8%	20,8%	19,1%	17,9%	20,6%	18,9%	17,7%	20,4%	18,7%	17,8%	20,8%	19,1%	17,8%	20,4%	18,8%	17,8%
30 ára meðalgr.byrdi	98,7	110,7	122,7	94,1	106,1	118,1	92,7	104,7	116,7	91,7	103,7	115,7	94,1	106,1	118,1	92,1	104,1	116,1
-hlutf. af tekjum	24,7%	22,1%	20,4%	23,5%	21,2%	19,7%	23,2%	20,9%	19,5%	22,8%	20,7%	19,3%	23,5%	21,2%	19,7%	23,0%	20,8%	19,3%

	Hjón með 2 börn í 170			Hjón með 2 börn í 200			Hjón með 2 börn í 201			Hjón með 2 börn í 203			Hjón með 2 börn í 210			Hjón með 2 börn í 220		
	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Heimilistek. á mán.	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Stærð íbúðar	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Póstnúmer	170	170	170	200	200	200	201	201	201	203	203	203	210	210	210	220	220	220
Verð íbúðar	26.100	26.100	26.100	24.800	24.800	24.800	24.400	24.400	24.400	24.100	24.100	24.100	24.800	24.800	24.800	24.200	24.200	24.200
Rek.útgjöld leiguf.	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6
Húsnæðisbætur mán.	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0
Fjármögnun:																		
Íbúðalánasjóður: 4,2% verðtryggt, fast út líftíma																		
50 ára meðalgr.byrdi	77,6	85,6	97,6	73,9	81,9	93,9	72,8	80,8	92,8	72,0	80,0	92,0	73,9	81,9	93,9	72,2	80,2	92,2
-hlutf. af tekjum	19,4%	17,1%	16,3%	18,5%	16,4%	15,7%	18,2%	16,2%	15,5%	18,0%	16,0%	15,3%	18,5%	16,4%	15,7%	18,1%	16,0%	15,4%
40 ára meðalgr.byrdi	83,6	91,6	103,6	79,6	87,6	99,6	78,4	86,4	98,4	77,5	85,5	97,5	79,6	87,6	99,6	77,8	85,8	97,8
-hlutf. af tekjum	20,9%	18,3%	17,3%	19,9%	17,5%	16,6%	19,6%	17,3%	16,4%	19,4%	17,1%	16,2%	19,9%	17,5%	16,6%	19,4%	17,2%	16,3%
30 ára meðalgr.byrdi	94,7	102,7	114,7	90,1	98,1	110,1	88,7	96,7	108,7	87,7	95,7	107,7	90,1	98,1	110,1	88,1	96,1	108,1
-hlutf. af tekjum	23,7%	20,5%	19,1%	22,5%	19,8%	18,4%	22,2%	19,3%	18,1%	21,9%	19,1%	18,0%	22,5%	19,8%	18,4%	22,0%	19,2%	18,0%

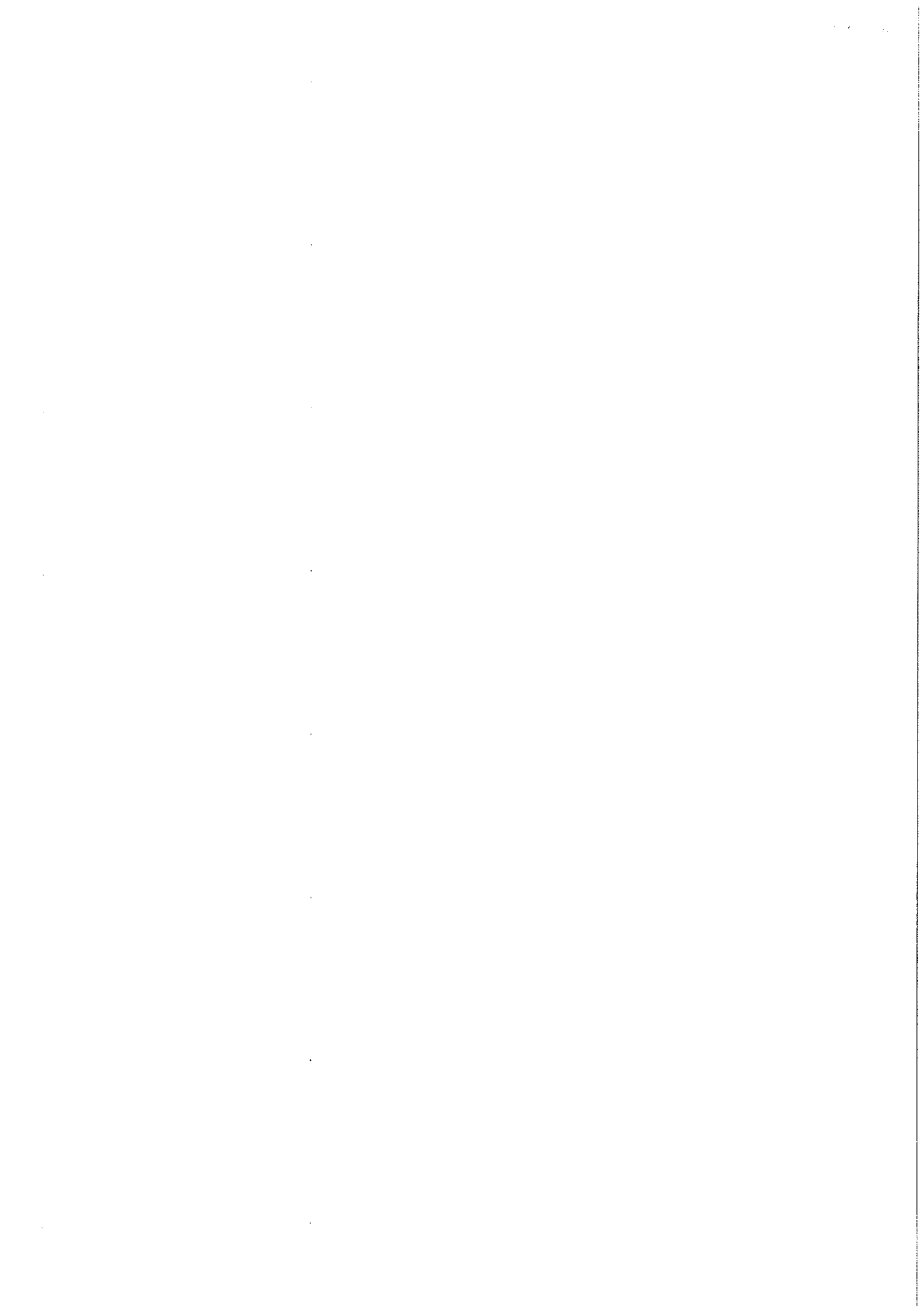
ANALYTICA

	Hjón án barna í 221			Hjón án barna í 225			Hjón án barna í 270		
Heimilistek. á mán.	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Stærð íbúðar	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Póstnúmer	221	221	221	225	225	225	270	270	270
Verð íbúðar	16.700	16.700	16.700	16.800	16.800	16.800	16.900	16.900	16.900
Rek.útgjöld leiguf.	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8
Húsnæðisbætur mán.	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0	34,0	22,0	10,0
Fjármögnun:									
Íbúðalánasjóður: 4,2% verðtryggt, fast út líftíma									
50 ára meðalgr.byrdi	60,2	72,2	84,2	60,5	72,5	84,5	60,8	72,8	84,8
-hlutfall af tekjum	15,1%	14,4%	14,0%	15,1%	14,5%	14,1%	15,2%	14,6%	14,1%
40 ára meðalgr.byrdi	64,0	76,0	88,0	64,3	76,3	88,3	64,6	76,6	88,6
-hlutfall af tekjum	16,0%	15,2%	14,7%	16,1%	15,3%	14,7%	16,2%	15,3%	14,8%
30 ára meðalgr.byrdi	71,1	83,1	95,1	71,5	83,5	95,5	71,8	83,8	95,8
-hlutfall af tekjum	17,8%	16,6%	15,9%	17,9%	16,7%	15,8%	18,0%	16,8%	16,0%

	Hjón með 1 barn í 221			Hjón með 1 barn í 225			Hjón með 1 barn í 270		
Heimilistek. á mán.	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Stærð íbúðar	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Póstnúmer	221	221	221	225	225	225	270	270	270
Verð íbúðar	23.800	23.800	23.800	23.900	23.900	23.900	24.100	24.100	24.100
Rek.útgjöld leiguf.	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6
Húsnæðisbætur mán.	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0	48,0	36,0	24,0
Fjármögnun:									
Íbúðalánasjóður: 4,2% verðtryggt, fast út líftíma									
50 ára meðalgr.byrdi	75,1	87,1	99,1	75,4	87,4	99,4	76,0	88,0	100,0
-hlutfall af tekjum	18,8%	17,4%	16,5%	18,8%	17,5%	16,6%	19,0%	17,6%	16,7%
40 ára meðalgr.byrdi	80,6	92,6	104,6	80,9	92,9	104,9	81,5	93,5	105,5
-hlutfall af tekjum	20,1%	18,5%	17,4%	20,2%	18,6%	17,5%	20,4%	18,7%	17,6%
30 ára meðalgr.byrdi	90,7	102,7	114,7	91,0	103,0	115,0	91,7	103,7	115,7
-hlutfall af tekjum	22,7%	20,5%	19,1%	22,8%	20,6%	19,2%	22,9%	20,7%	19,3%

	Hjón með 2 börn í 221			Hjón með 2 börn í 225			Hjón með 2 börn í 270		
Heimilistek. á mán.	400	500	600	400	500	600	400	500	600
Stærð íbúðar	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Póstnúmer	221	221	221	225	225	225	270	270	270
Verð íbúðar	23.800	23.800	23.800	23.900	23.900	23.900	24.100	24.100	24.100
Rek.útgjöld leiguf.	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6	55,6
Húsnæðisbætur mán.	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0	52,0	44,0	32,0
Fjármögnun:									
Íbúðalánasjóður: 4,2% verðtryggt, fast út líftíma									
50 ára meðalgr.byrdi	71,1	79,1	91,1	71,4	79,4	91,4	72,0	80,0	92,0
-hlutfall af tekjum	17,8%	15,8%	15,2%	17,8%	15,9%	15,2%	18,0%	16,0%	15,3%
40 ára meðalgr.byrdi	76,6	84,6	96,6	76,9	84,9	96,9	77,5	85,5	97,5
-hlutfall af tekjum	19,1%	16,9%	16,1%	19,2%	17,0%	16,1%	19,4%	17,1%	16,2%
30 ára meðalgr.byrdi	86,7	94,7	106,7	87,0	95,0	107,0	87,7	95,7	107,7
-hlutfall af tekjum	21,7%	18,9%	17,8%	21,8%	19,0%	17,8%	21,9%	19,1%	18,0%

1.3.2016





Reykjavík, 12. febrúar, 2016

Til: Velferðarráðuneyti
Hafnarhúsinu við Tryggvagötu
101 Reykjavík
b/t hr. Bolla Þórs Bollasonar

Frá: Analytica ehf.
Yngva Harðarsyni

Efni: Umsögn Félagsbústaða um frumvarp til laga um almennar íbúðir

Minnisblað þetta er ritað að beiðni Velferðarráðuneytisins og varðar ábendingu Félagsbústaða um að forsendur um húsnæðisverð sem liggja til grundvallar greiningar á greiðslubyrði séu of lágar á höfuðborgarsvæðinu.

Athugasemd Félagsbústaða í þessum efnum er gerð við 1. gr. frumvarpsins. Í umsögninni segir:

Félagsbústaðir telja ólíklegt að markmiðum um að „húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda“ verði náð með frumvarpinu í núverandi mynd þar sem:

- a) *Forsendur um húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu eru of lágar í þeirri greiningarvinnu sem fram hefur farið hjá ráðgjöfum velferðarráðuneytis. Samkvæmt reynslu félagsins er stofnverð 50m² íbúðar nýrra og notaðra í Reykjavík nálægt 18 milljónum m.v. núverandi aðstæður á fasteignumarkaði, byggingarmarkaði og núverandi byggingarreglugerð. Þetta samsvarar stofnverði um 360 þúsKr/m² fyrir 50 m² íbúð, en ekki 282 þúsKr/m² eins og fram kemur í greiningu ráðgjafa VEL. Áætlað stofnverð FB fyrir 80m² íbúð er 313 þúsKr/m². Það er reynsla félagsins að stofnverð íbúða á hvem m² hækki eftir því sem íbúðir minnka, þar sem föstum kostnaði við salerni, eldhús, geymslu og aðgengi er þá delli á færri fermetra.*

Viðbrögð Analytica:

Í fyrri greiningum var miðað við forsendur um byggingarkostnað á grunni greiningar Capacent sem uppfærð var m.v. vísitölu byggingarkostnaðar. Í ljósi framkominna ábendinga í umsögnum um að forsendur um stofnverð þarfnist athugunar Analytica hefur gert könnun á forsendum um stofnverð. Í því skyni hefur upplýsinga verð aflað hjá Þjóðskrá, Félagsbústöðum og Félagsstofnun stúdenta. Niðurstaðan er sú að í eldra mati hafi stofnverð verið of lágt en hversu mikið er háð því hver framkvæmdaaðillinn er og eðli bygginga. Þar má t.d. nefna að Félagsstofnun stúdenta hefur fengið lóðir án þess að þurfa að greiða fyrir þær kaupverð en slíkt hefur vitanlega mikil áhrif á kostnað byggingaraðila. Þannig má nefna að skv. úrtaksathugun virðist lóðamat á höfuðborgarsvæðinu á bilinu 19-74 þús. pr. m² fyrir íbúð í fjölbýli og að meðaltali um 45 þús. pr. birtan m² íbúðar. Miðsvæðis í Reykjavík má gera ráð fyrir að lóðamat sé við efri mörk bilsins.

Analytica hefur gert einfalt reiknilíkan áþekkt því sem sumlr framkvæmdaaðillar munu styðjast við en í því er miðað við upplýsingar um meðalfermetraverð fjölbýlishúsa sem stuðst er við í tengslum við gerð brunabótamats hjá Þjóðskrá. Kostnaður þessi innifelur fjármagnskostnað á byggingartíma. Til að taka tillit til kostnaðar sem breytist lítil með stærð íbúða, s.s. kostnaði við gerð eldhúss og baðherbergis og til að taka tillit til kostnaðar sem ekki er reiknað með við gerð brunabótamats er bætt við föstum kostnaði pr. íbúð auk lóðaverðs. Þessi fasti kostnaður er

ANALYTICA

metinn með hliðsjón af úrtaksathugun á brunabótamati fasteigna og lóðaverði á nokkrum svæðum á höfuðborgarsvæðinu.

Niðurstaða greiningarinnar er sú að stofnverð 50 m² íbúðar á höfuðborgarsvæðinu sé um 17,4 m.kr. en það er í námunda við þær 18 m.kr. sem Félagsbústaðir nefna í umsögn sinni og um 23% yfir fyrra mati.

Áfram úr umsögn Félagsbústaða:

b) *Samkvæmt greiningu FB þarf árleg leiga að vera um 7,7% af stofnverði til að hægt sé að greiða niður lán íbúða á 30 árum, m.v. 30% stofnframlag og 70% lán á 4,2% vöxtum og greiðslu í framkvæmdasjóð sem samsvarar 20% af hagnaði eftir fjármagnsgjöld. Það samsvarar um 6,4 þús.kr/mán í leigu á hverja milljón stofnverðs. Samkvæmt þessu verður leiga íbúðar:*

- i. *með stofnverð 14,1 milljónir að vera 90,5 þús.kr/mán eða 71,8 þús.kr/mán eftir niðurgreiðslu húsnæðisbóta upp á 18,7 þús.kr/mán. Samsvarandi tala er 77,3 þús.kr/mán hjá ráðgjöfum velferðarráðuneytis.*
- ii. *með stofnverð 22,56 milljónir að vera 144,8 þús.kr/mán eða 126,1 þús.kr/mán eftir niðurgreiðslu húsnæðisbóta upp á 31,0 þús.kr/mán. Samsvarandi tala er 103,3 þús.kr/mán hjá ráðgjöfum velferðarráðuneytis.*
- iii. *Að mati FB er greiðslubyrði leigutaka því vanmetin af ráðgjafa velferðarráðuneytis að lágmarki um 35% í tilvik 80 m² íbúðar og 19% í tilvik 50m² íbúðar.*

Viðbrögð Analytica:

Varðandi ábendingar um samhengi stofnverðs og leigu þá benda Félagsbústaðir á að árleg leiga þurfi að vera um 7,7% af stofnverði til að unnt sé að greiða niður lán á 30 árum. Á fundi með Félagsbústöðum mátti svo skilja að þessi ábending snéri m.a. því að í dæmum í greiningu hefur verið miðað við 30 ára lánstíma. Félagið hefur hins vegar talið æskilegt að lánstími væri lengri eða allt að 50 ár. Analytica bentu á að engin ákvæði væru um 30 ára lánstíma í lagafrumvarpi en e.t.v. er þörf á að skerpa á því að ætlunin sé ekki að setja skorður við lánstíma.

Varðandi þá niðurstöðu Félagsbústaða að árleg leiga þurfi að nema 7,7% til að unnt sé að greiða niður lán á 30 árum þá er slíkt háð kostnaði í rekstri einstakra leigufélaga. Kostnaðarmat Analytica er frábrugðið mati Félagsbústaða að því er virðist að Analytica reikni með hærri föstum rekstrarkostnaði óháð stærð íbúðar. Þarfnast þetta atriði nánari athugunar en ekki er ósennilegt að um sé að ræða mismunandi kostnað einstaka rekstaraðila. Það er hins vegar ljóst að miðað við að stofnverð íbúða sé skakkt sbr. umfjöllun að ofan þá skykkir það að sama skapi mat á mögulegu leiguverði.