

# Fundur með velferðarnefnd

2016 03 16 - FB, FS og ILS

AFI setti saman kynningu



# Líkan FB, FS og ILS

Eitt íbúðarhús í eigu Almenns íbúðafélags - 40 ára greining																
AFÍ 2016 01 11																
Staða í lok árs/færsla á ári	Sem hlutfall af					Ár	1									
	Þignum	Tekum	Skuldu	Hagnaði	Ásagð		2016	2017	2018	2019	2020					
Gjaldfært viðhald						línung	0%	0%	0%	10%	20%	10	20	30	40	
Eigið fé/stofnframlag	30%											100%	100%	100%	100%	
<b>Rekstur</b>																
Leigutekjur	7,20%					mISK/ár			0,0	27,0	27,0	77,0	77,0	77,0	77,0	
Vanskil/vannýting	-0,35%	-4,5%				mISK/ár			0,0	-3,5	-3,5	-9,5	-9,5	-9,5	-9,5	
Gjaldfært viðhald	-1,60%	-20,8%				mISK/ár			0,0	-1,6	-3,2	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	
Rekstur fasteigna	-0,65%	-8,4%				mISK/ár			0,0	-6,5	-6,5	-19,0	-19,0	-19,0	-19,0	
Fasteigna- og brunabótaðgjöld	-0,35%	-4,5%				mISK/ár			0,0	-3,5	-3,5	-9,5	-9,5	-9,5	-9,5	
Rekstrarkostnaður félagsins	-0,40%	-5,2%				mISK/ár			0,0	-4,0	-4,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	
Vexir	-2,16%	-28,1%	4,20%			mISK/ár			0,0	-23,4	-23,4	-74,4	-74,4	-74,4	-74,4	
Rekstrarhagnaður		28,4%				mISK/ár			0,0	28,5	27,9	76,9	76,4	47,4	43,5	
<b>Sjóðsstreymi</b>																
Rekstrarhagnaður						mISK/ár	0,0	0,0	0,0	28,5	27,9	76,9	76,4	47,4	43,5	
Nýfræmðamildir						mISK/ár	0,0	-500,0	-500,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Lántökur						mISK/ár	0,0	350,0	350,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Eigið fé/stofnframlag					0%	mISK/ár	0,0	150,0	150,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Afborganir af lánum	-1,75%	-22,7%	-3,52%	80%		mISK/ár			0,0	-22,8	-22,3	-13,3	-24,4	-26,9	0,0	
Fræmðamíðasjóður	-0,44%	-5,7%	-0,88%	20%		mISK/ár			0,0	-5,7	-5,6	-4,4	-6,1	-8,2	-6,7	
Endurgreiðsla stofnframlags				80%		mISK/ár			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-94,6	
Breyting á efnahag/sjóð				0%		mISK/ár			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,0	0,0	
<b>Efnahagur í lok árs</b>																
Eignir						mISK	0	0	500	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	
Uppsöfnuð verðmæstarýnin	1,25%					mISK			-13	-25	-38	-138	-261	-388	-513	
Skuldir	50%					mISK	0	0	350	700	677	655	497	286	0	0
Stofnframlag					4,20%	mISK	0	0	150	300	300	300	300	300	300	311
Fræmðamíðasjóður					3,00%	mISK	0	0	0	0	6	11	18	131	270	462
Eigið fé	28%					mISK	0	0	0	13	42	71	282	337	816	1 019

## Helstu forsendur

- ✓ Byggt eitt verkefni með stofnkostnað 1.000 milljónir
- ✓ Byggingartími er 2 ár
- ✓ Gert ráð fyrir föstu verðlagi (verðtryggðum lánum og tekjum)
- ✓ Stofnframlag er samtals 30% og ytri fjármögnun með láni fyrir 70% af stofnkostnaði
- ✓ Rekstrarkostnaður eigna og félags er í takt við reynslu FS og FB sem hlutfall af fjárfestingu
- ✓ Gjaldfært viðhald stendur straum af kostnaði vegna íbúaskipta og minniháttar viðhalds sem tryggir tekjumyndun
- ✓ Viðhaldspungi sé 0% í upphafi vekefnis en vaxi jafnt í 100% á 10 árum
- ✓ Leiguverð er ákvarðað þ.a. 80% hagnaðar dugi til að greiða lán niður á lánstíma
- ✓ Lánstími og vextir eru breytur í líkaninu þ.a. hægt er að áætla nauðsynlega leigu til að geta greitt niður lán á „x“ árum miðað við vaxtastig „y%“

# Nauðsynlegt leiguverð vs Fjármögnun

Vextir	Leiga	Lánstími			
		30	40	50	75
	4,20%	7,70%	7,10%	6,75%	6,35%
	4,00%	7,60%	7%	6,65%	6,20%
	3,50%	7,40%	6,75%	6,40%	5,95%
	3,00%	7,20%	6,55%	6,15%	5,70%
	2,50%	7,00%	6,35%	5,95%	5,45%
	2,00%	6,80%	6,10%	5,75%	5,20%

Leiguverð á ári sem hlutfall af fjárfestingu

Vextir	Leiga	Lánstími			
		30	40	50	75
	4,20%	6,417	5,917	5,625	5,292
	4,00%	6,333	5,833	5,542	5,167
	3,50%	6,167	5,625	5,333	4,958
	3,00%	6,000	5,458	5,125	4,750
	2,50%	5,833	5,292	4,958	4,542
	2,00%	5,667	5,083	4,792	4,333

Leiguverð á mánuði af fjárfestingu upp á 1 milljón

## Skýringar

- ✓ Hér er lánstími breytilegur frá 30-75 ár
- ✓ Verðtryggðir vextir eru breytilegir 2,0-4,2%
- ✓ Í efri töflunni er reiknuð út nauðsynleg leiga á ári til að geta staðið straum af kostnaði, vaxtagreiðslum, afborgunum lána og að safna í viðhaldssjóð. Leiguverð á ári sett fram sem hlutfall af stofnkostnaði.
- ✓ Í neðri töflunni er reiknuð út nauðsynleg leiga á mánuði til að standa straum af fjárfestingu upp á 1 milljón.

# Leiguverð fyrir fjárfestingu 14,1 milljón

Vextir	Leiga	Lánstími			
		30	40	50	75
	4,20%	90,5	83,4	79,3	74,6
	4,00%	89,3	82,3	78,1	72,9
	3,50%	87,0	79,3	75,2	69,9
	3,00%	84,6	77,0	72,3	67,0
	2,50%	82,3	74,6	69,9	64,0
	2,00%	79,9	71,7	67,6	61,1

**Nauðsynlegt leiguverð í þús kr á mánuði fyrir fjárfestingu 14,1 milljón**

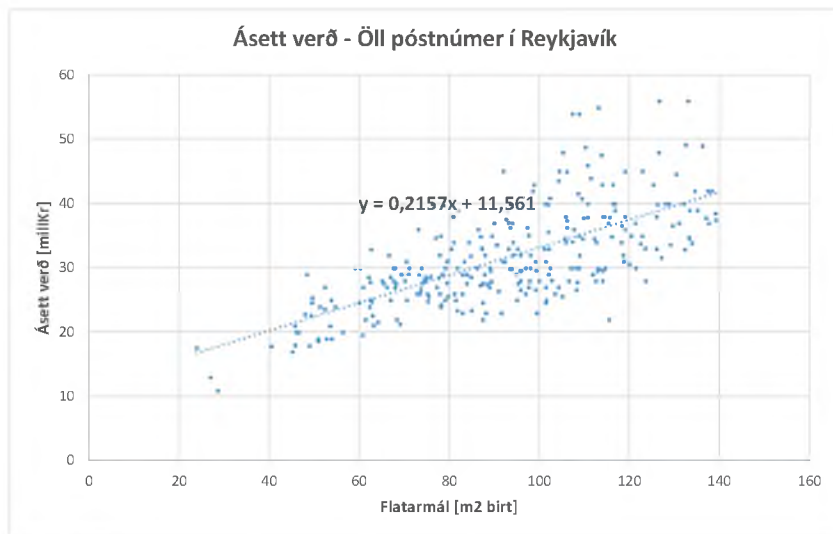
Vextir	Leiga	Lánstími			
		30	40	50	75
	4,20%	71,8	64,7	60,6	55,9
	4,00%	70,6	63,6	59,4	54,2
	3,50%	68,3	60,6	56,5	51,2
	3,00%	65,9	58,3	53,6	48,3
	2,50%	63,6	55,9	51,2	45,3
	2,00%	61,2	53,0	48,9	42,4

**Greiðslubyrði í þús kr á mánuði m.v. húsaleigubætur upp á 18,7 þús á mánuði**

## Skýringar

- ✓ Samkvæmt greiningu Analytica er stofnverð fyrir 50 m<sup>2</sup> íbúð á höfuðborgarsvæðinu (50 m<sup>2</sup> x 282 þúsKr/m<sup>2</sup> = 14.100 þús)
- ✓ Þetta er of lágt verð m.v. núverandi aðstæður. Okkar reynsla er að þessi tala nær 20 milljónum (400 þús/m<sup>2</sup>) í Reykjavík
- ✓ Í efri töflunni hér til hliðar er áætluð nauðsynleg leiga í þús kr á mánuði fyrir fjárfestingu upp á 14,1 milljón fyrir mismunandi lánstíma og mismunandi vexti
- ✓ Í neðri töflunni er búið að draga frá húsaleigubætur að upphæð 18,7 þús/mán
- ✓ Þessar húsaleigubætur fást ef árstekjur eru um 3.000 þúsKr (250 þúsKr/mán) og leiga er hærri en 50 þúsKr/mán
- ✓ Fyrir 30 ára lánstíma og 4,2% vexti er fyrir ofangreint tilfelli greiðslubyrði um  $71,8/250 = 29\%$  af heildarlaunum fyrir skatta
- ✓ Fjárfesting þarf trúlega að vera nær 20 milljónum fyrir ofangreinda íbúð samkvæmt okkar reynslu og nauðsynleg leiga því nær  $20/14,1 \times 90,5 = 128,4$  þúsKr/mán
- ✓ Greiðslubyrði (óbreyttar húsaleigubætur í gildandi kerfi) verður þá um 110 þúsKr/mán sem er um  $110/250 = 44\%$  af heildarlaunum!!
- ✓ Þarf að gera ráð fyrir lengri lánstíma og/eða finna lægri vexti til langs tíma
- ✓ Ólíklegt að lánsfé standi nýjum félögum til boða til langs tíma á hagstæðum kjörum á almennum markaði.

# Verðsjá - Ásett verð á notuðu húsnæði í Reykjavík



Verð í millkr		m2		
Pnr	Hallatala	Fasti	50	80
<b>Öll</b>	<b>0,2196</b>	<b>11,265</b>	<b>22,2</b>	<b>28,8</b>
101	0,3599	5,7282	23,7	34,5
103	0,1572	21,315	29,2	33,9
104	0,2266	11,508	22,8	29,6
105	0,2434	10,766	22,9	30,2
107	0,1928	16,591	26,2	32,0
108	0,2247	11,831	23,1	29,8
109	0,1699	9,6564	18,2	23,2
110	0,2438	8,3667	20,6	27,9
111	0,1552	11,683	19,4	24,1
112	0,1657	14,271	22,6	27,5
113	0,1903	13,621	23,1	28,8

## Skýringar

- ✓ Til að meta eðlilegt kaupverð í ólíkum hverfum í Reykjavík notar FB verðsjá sem uppfærð er öðru hvoru
- ✓ Þessi útgáfa verðsjárinnar nýtir gögn um ásett verð allra notaðra íbúða í Reykjavík sem auglýstar eru til sölu á fasteignir.vísir.is í nóvember 2015
- ✓ Flokkað eftir póstnúmerum
- ✓ Dregnar bestu beinu línur í gegnum safnið í heild og fyrir ólík póstnúmer
- ✓ Ásett verð fyrir notaða 50m2 íbúð er að jafnaði yfir 20 mill í það heila í Reykjavík
- ✓ Aðeins í Breiðholti er ásett verð fyrir 50m2 íbúð að jafnaði undir 20 milljónum
- ✓ Síðan þessi verðsjá var gerð hefur fasteignaverð hækkað um c.a. 3-4%