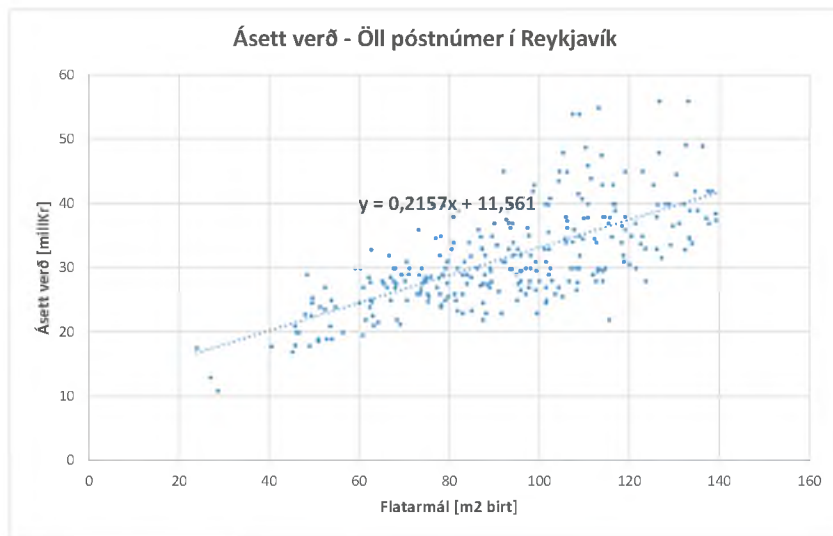


Kynning til velferðarnefndar

2016 04 13 - FB, FS og ILS

Verðsjá - Ásett verð á notuðu húsnæði í Reykjavík



| | | | m2 | | | |
|----------------|---------------|---------------|-------------------|-----------------|-----|-----|
| Verð í millíkr | | | 50 | 80 | 50 | 80 |
| Pnr | Hallatala | Fasti | Heildarverð millj | Verð á m2 í þús | | |
| Öll | 0,2196 | 11,265 | 22,2 | 28,8 | 445 | 360 |
| 101 | 0,3599 | 5,7282 | 23,7 | 34,5 | 474 | 432 |
| 103 | 0,1572 | 21,315 | 29,2 | 33,9 | 584 | 424 |
| 104 | 0,2266 | 11,508 | 22,8 | 29,6 | 457 | 370 |
| 105 | 0,2434 | 10,766 | 22,9 | 30,2 | 459 | 378 |
| 107 | 0,1928 | 16,591 | 26,2 | 32,0 | 525 | 400 |
| 108 | 0,2247 | 11,831 | 23,1 | 29,8 | 461 | 373 |
| 109 | 0,1699 | 9,6564 | 18,2 | 23,2 | 363 | 291 |
| 110 | 0,2438 | 8,3667 | 20,6 | 27,9 | 411 | 348 |
| 111 | 0,1552 | 11,683 | 19,4 | 24,1 | 389 | 301 |
| 112 | 0,1657 | 14,271 | 22,6 | 27,5 | 451 | 344 |
| 113 | 0,1903 | 13,621 | 23,1 | 28,8 | 463 | 361 |

Skýringar

- ✓ Samkvæmt greiningu Analytica er stofnverð fyrir 50 m2 íbúð á höfuðborgarsvæðinu (50 m2 x 282 þúsKr/m2 = 14.100 þús)
- ✓ Þetta er of lágt verð m.v. núverandi aðstæður. Okkar reynsla er að þessi tala nær 20 milljónum (400 þús/m2) í Reykjavík
- ✓ 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 sölur 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%
- ✓ Ólíklegt er að byggingaraðilar setji lægri verðmiða á nýbyggt húsnæði en sett er á eldra húsnæði
- ✓ Þessi verð miðast við jafnvægi framboðs og eftirspurnar um þessar mundir. Ef framboð húsnæðis eykst verulega gæti verð lækkað bæði á notuðu og nýju húsnæði

Reiknilíkan FB, FS og ILS

| Eitt íbúðerhús í eigu Almenns íbúðafélags - 40 ára greining | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|---------|---------|-------|---------|---------|------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| AFI 2016 01 11 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Staða í lok árs/færsla á ári | Sem hlutfall af | | | | | Ár | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2028 | 2038 | 2048 | 2058 | |
| | Gjald | Íslanum | Íslanum | Gjald | Íslanum | | | | | | | | | | | |
| Gjaldfært viðhald | | | | | | | 0% | 0% | 0% | 10% | 20% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Eigið fé/stofnframlag | 30% | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rekstur | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leigutækjur | 7,70% | | | | | mISK/ár | 0,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | |
| Vanská/wannýting | -0,35% | -4,5% | | | | mISK/ár | 0,0 | -8,5 | -8,5 | -8,5 | -8,5 | -8,5 | -8,5 | -8,5 | -8,5 | |
| Gjaldfært viðhald | -1,60% | -20,8% | | | | mISK/ár | 0,0 | -2,6 | -2,6 | -2,6 | -2,6 | -2,6 | -2,6 | -2,6 | -2,6 | |
| Rekstur fasteigna | -0,65% | -8,4% | | | | mISK/ár | 0,0 | -2,3 | -2,3 | -2,3 | -2,3 | -2,3 | -2,3 | -2,3 | -2,3 | |
| Fasteigna- og búnaðisbætur | -0,35% | -4,5% | | | | mISK/ár | 0,0 | -8,5 | -8,5 | -8,5 | -8,5 | -8,5 | -8,5 | -8,5 | -8,5 | |
| Rekstrarkostnaður félagsins | -0,40% | -5,2% | | | | mISK/ár | 0,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | -4,0 | |
| Væxtir | -2,18% | -28,1% | -4,20% | | | mISK/ár | 0,0 | -26,4 | -26,4 | -26,4 | -26,4 | -26,4 | -26,4 | -26,4 | -26,4 | |
| Rekstrarhagnaður | | 28,4% | | | | mISK/ár | 0,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | |
| Sjóðstreymi | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rekstrarhagnaður | | | | | | mISK/ár | 0,0 | 0,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | 23,0 | |
| Nýframlagsendur | | | | | | mISK/ár | 0,0 | -100,0 | -100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Lánþökur | | | | | | 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 | 180,0 | 180,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Afborganir af lánunum | -1,25% | -22,7% | -3,52% | 80% | | mISK/ár | 0,0 | -22,8 | -22,3 | -13,3 | -24,4 | -26,3 | -26,3 | -26,3 | | |
| Framlagsendur | -0,44% | -5,7% | -0,88% | 20% | | mISK/ár | 0,0 | -5,7 | -5,6 | -4,4 | -6,1 | -6,5 | -6,5 | -6,5 | | |
| Endurgreiðsla stofnframlags | | | | 80% | | mISK/ár | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | |
| Breyting á efnahag/sjóð | | | | 0% | | mISK/ár | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | |
| Efnahagur í lok árs | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eignir | | | | | | mISK | 0 | 0 | 100 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | |
| Uppsöfnuð verðmætarmunur | 1,25% | | | | | mISK | | | -13 | -25 | -38 | -133 | -263 | -388 | -513 | |
| Skuldir | 50% | | | | | mISK | 0 | 0 | 350 | 700 | 677 | 655 | 487 | 286 | 0 | |
| Stofnframlag | | | | 4,20% | | mISK | 0 | 0 | 150 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 311 | |
| Framlagsendur | | | | 3,00% | | mISK | 0 | 0 | 0 | 6 | 11 | 18 | 138 | 270 | 462 | |
| Eigið fé | 28% | | | | | mISK | 0 | 0 | 0 | 13 | 42 | 71 | 282 | 537 | 818 | 1.019 |

Helstu forsendur

- ✓ Byggt eitt verkefni með stofnkostnað 1.000 milljónir
- ✓ Byggingartími er 2 ár
- ✓ Gert ráð fyrir föstu verðlagi (verðtryggðum lánunum og tekjum)
- ✓ Líkaninu er beitt með tveimur ólíkum lánshlutföllum
 - ✓ Lánshlutfall 90% og 10% eigið fé af stofnkostnaði eins og í núverandi kerfi; ávöxtunarkrafa á eigið fé = 0%
 - ✓ Lánshlutfall 70% og stofnframlög 30% stofnkostnaði eins og lagt er til í frumvarpi;
- ✓ 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 verkefnis en vaxi jafnt í 100% á 10 árum
- ✓ Leiguverð er ákvarðað þ.a. 80% hagnaðar dugi til að greiða lán niður á lánstíma
- ✓ 20% hagnaðar er settur til hliðar í viðhaldssjóð til að standa straum af gagngerum endurbótum að 40-50 árum liðnum
- ✓ Leiguverð 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 sem hlutfall af fjárfestingu

| Vextir | Leiga | Lánstími | | | |
|--------|-------|----------|-------|-------|-------|
| | | 30 | 40 | 50 | 75 |
| | 4,20% | 9,02% | 8,21% | 7,76% | 7,24% |
| | 4,00% | 8,90% | 8% | 7,65% | 7,10% |
| | 3,50% | 8,60% | 7,79% | 7,31% | 6,75% |
| | 3,00% | 8,34% | 7,49% | 7,01% | 6,41% |
| | 2,50% | 8,07% | 7,22% | 6,71% | 6,09% |
| | 2,00% | 7,81% | 6,95% | 6,44% | 5,78% |

Leiga sem hlutfall af fjárfestingu ef 90% lán og 10% eiginfjárframlag.

| 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% |

Leiga sem hlutfall af fjárfestingu ef 70% lán og 30% stofnframlag.

Núverandi fjármögnunarkerfi

- ✓ Hér er líkanið notað til að reikna út nauðsynlega leigu, sem hlutfall af stofnkostnaði miðað við núverandi kerfi (90%, 50 ár)
- ✓ Í núverandi kerfi bjóðast FB og FS lán á 3,5% vöxtum með 50 ára lánstíma
- ✓ Samkvæmt þessari greiningu þarf leiguverð í nýju verkefni á vegum félaganna að vera kringum 7,31% af fjárfestingu til að verkefnið verði sjálfbært (án stuðnings frá því sem fyrir er)

Stofnframlag

- ✓ Hér er líkanið notað til að reikna út nauðsynlega leigu, sem hlutfall af stofnkostnaði samkvæmt frumvarpi um almennar íbúðir (70%, 30-50ár)
- ✓ Gert er ráð fyrir að FB og FS standi til boða lán til 30-75 ára á 3,0 – 3,5% vöxtum
- ✓ Ef lánstími er 30 ár þarf leiguverð nýrra fjárfestinga að vera svipað og í núverandi kerfi
- ✓ Ef lánstími er 40 ár eða lengri getur nauðsynlegt leiguverð fjárfestinga verið lægra en í núverandi fjármögnunarkerfi

Nauðsynlegt leiguverð 20 mkr fjárfestingar án bóta

Hér er út frá töflum á síðustu síðu reiknað út leiguverð á mánuði fyrir íbúð með stofnverð 20 milljónir. Fyrir þá upphæð fæst notuð íbúð í Reykjavík sem er um 40-50m².

| Vextir | Leiga | Lánstími | | | |
|--------|-------|----------|-------|-------|-------|
| | | 30 | 40 | 50 | 75 |
| | 4,20% | 150,3 | 136,8 | 129,3 | 120,7 |
| | 4,00% | 148,3 | 135,0 | 127,5 | 118,3 |
| | 3,50% | 143,3 | 129,8 | 121,8 | 112,5 |
| | 3,00% | 139,0 | 124,8 | 116,8 | 106,8 |
| | 2,50% | 134,5 | 120,3 | 111,8 | 101,5 |
| | 2,00% | 130,2 | 115,8 | 107,3 | 96,3 |

Nauðsynlegt leiguverð í þús kr á mánuði ef 90% lán og 10% eiginframlag fyrir 20 milljóna kr stofnkostnað.

| Vextir | Leiga | Lánstími | | | |
|--------|-------|----------|-------|-------|-------|
| | | 30 | 40 | 50 | 75 |
| | 4,20% | 128,3 | 118,3 | 112,5 | 105,8 |
| | 4,00% | 126,7 | 116,7 | 110,8 | 103,3 |
| | 3,50% | 123,3 | 112,5 | 106,7 | 99,2 |
| | 3,00% | 120,0 | 109,2 | 102,5 | 95,0 |
| | 2,50% | 116,7 | 105,8 | 99,2 | 90,8 |
| | 2,00% | 113,3 | 101,7 | 95,8 | 86,7 |

Nauðsynlegt leiguverð í þús kr á mánuði ef 70% lán og 30% stofnframlag fyrir 20 milljóna kr stofnkostnað.

Núverandi fjármögnunarkerfi

- ✓ Fyrir eign með stofnkostnað 20 milljónir þurfa leigutekjur að vera um 122 þús á mánuði til að ráða við að greiða af félagslegum lánum í núverandi kerfi.
- ✓ Ekki hefur verið tekið tillit til húsaleigubóta.

Stofnframlag

- ✓ Fyrir eign með stofnkostnað 20 milljónir þurfa leigutekjur að vera um 95 - 123 þús á mánuði til að ráða við að greiða af lánum
- ✓ Nauðsynleg leiga lækkar eftir því sem lánstími lengist og vextir lækka
- ✓ Ekki hefur verið tekið tillit til húsaleigubóta

Greiðslubyrði fyrir 20 mkr fjárfestingu með bótum

| Vextir | Leiga | Lánstími | | | |
|--------|-------|----------|-------|-------|-------|
| | | 30 | 40 | 50 | 75 |
| | 4,20% | 131,6 | 118,1 | 110,6 | 102,0 |
| | 4,00% | 129,6 | 116,3 | 108,8 | 99,6 |
| | 3,50% | 124,6 | 111,1 | 103,1 | 93,8 |
| | 3,00% | 120,3 | 106,1 | 98,1 | 88,1 |
| | 2,50% | 115,8 | 101,6 | 93,1 | 82,8 |
| | 2,00% | 111,5 | 97,1 | 88,6 | 77,6 |

Greiðslubyrði eftir húsaleigubætur í þús kr á mánuði ef 90% lán og 10% eiginframlag fyrir 20 milljóna kr stofnkostnað.

| Vextir | Leiga | Lánstími | | | |
|--------|-------|----------|------|------|------|
| | | 30 | 40 | 50 | 75 |
| | 4,20% | 109,6 | 99,6 | 93,8 | 87,1 |
| | 4,00% | 108,0 | 98,0 | 92,1 | 84,6 |
| | 3,50% | 104,6 | 93,8 | 88,0 | 80,5 |
| | 3,00% | 101,3 | 90,5 | 83,8 | 76,3 |
| | 2,50% | 98,0 | 87,1 | 80,5 | 72,1 |
| | 2,00% | 94,6 | 83,0 | 77,1 | 68,0 |

Greiðslubyrði eftir húsaleigubætur í þús kr á mánuði ef 70% lán og 30% stofnframlag fyrir 20 milljóna kr stofnkostnað.

Skýringar

- ✓ Fyrir einstakling með árstekjur um 3.000 þúsKr (250 þúsKr/mán) og leigu sem er hærri en 50 þúsKr/mán fást í núverandi kerfi almennar húsaleigubætur upp á 18,7 þúsKr/mán
- ✓ Leiguverði á mánuði í töflunum hér til hliðar hefur verið hliðrað niður sem sem nemur húsaleigubótum

Núverandi fjármögnunarkerfi

- ✓ Fyrir eign með stofnkostnað 20 mkr verður greiðslubyrði á mánuði fyrir ofangreindan einstakling um 103 þúsKr á mánuði að teknu tilliti til húsaleigubóta
- ✓ Það samsvarar um 41% af heildarlaunum hans á mánuði

Stofnframlag

- ✓ Fyrir eign með stofnkostnað 20 mkr verður greiðslubyrði á mánuði fyrir ofangreindan einstakling um 76 – 105 þúsKr á mánuði að teknu tilliti til húsaleigubóta
- ✓ Það samsvarar um 31 - 42% af heildarlaunum hans á mánuði

Greiðslubyrði lána

TAFLA I

Forsendur Kaupverð 20.000þ (50fm x 400þ/fm) lán 18.000 eða 14.000

| Vextir | Greiðslubyrði | Lánstími | | | | Lánsfjárhæð |
|--------|---------------|----------|------|------|------|-------------|
| | | 30 | 40 | 50 | 75 | |
| | 3,50% | 80,8 | 69,7 | 63,6 | 56,6 | 18.000 |
| | 4,20% | 68,5 | 60,3 | 55,9 | 51,2 | 14.000 |
| | 3,90% | 66,0 | 57,6 | 53,1 | 48,1 | 14.000 |
| | 3,60% | 63,7 | 55,1 | 50,3 | 45,0 | 14.000 |

TAFLA II

Létting greiðslubyrði

| Vextir | Greiðslubyrði | Lánstími | | | | Lánsfjárhæð |
|--------|---------------|----------|------|------|------|-------------|
| | | 30 | 40 | 50 | 75 | |
| | 3,50% | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 18.000 |
| | 4,20% | 12,4 | 9,5 | 7,7 | 5,4 | 14.000 |
| | 3,90% | 14,8 | 12,1 | 10,5 | 8,5 | 14.000 |
| | 3,60% | 17,2 | 14,7 | 13,2 | 11,6 | 14.000 |

Greiðslubyrði

- ✓ Gert er ráð fyrir að um sé að ræða 50fm eign og að byggingakostnaður sé um 400þ á fm.
- ✓ T. d. hefur FS verið að byggja minni íbúðirnar í verkefni sem er að klárast á um 360þ/m² en það verð hefur verið að hækka (með gatnagerðagjöldum en án lóðagjalda til Reykjavíkurborgar sem eru á bilinu 30-40 þ/m²).
- ✓ Í núverandi kerfi er um að ræða 90% lán til 50 ára á 3,5% föstum vöxtum. Því fæst 18 mj kr lán út á 20 mj kr íbúð sem gerir að greiðslubyrðin er 63.600 kr á mánuði
- ✓ Nýtt kerfi gerir ráð fyrir 70% láni á 4,2% vöxtum til 50 ára sem þýðir að greiðslubyrðin verður 55.900 kr
- ✓ Ef fengist að heimila Íbúðalánsjóði að lækka vextina leiguíbúðalána í 3,90% eða 3,60% án niðurgreiðslu án styttingar lánstíma væri greiðslubyrðin 53.100kr eða 50.300kr í stað 63,600kr í núverandi kerfi

Létting á greiðslubyrði

- ✓ Ofangreind tafla sýnir sparnaðinn á ári milli núverandi kerfis og þess nýja.
- ✓ Sparnaðurinn getur verið frá 7.700kr á mánuði í 13.200kr á mánuði í lækkaðri greiðslubyrði fyrir 20 mj kr íbúð eftir því hvað vextir eru í boði á 70% láninu.

Samanburður leiða

TAFLA III

Forsendur Kaupverð 20.000þ (50fmx400þ/fm) lán 18.000 eða 14.000

Fjárfestingin

| Fj íbúða | Fjárfesting í milljónum | Greiðslubyrði á ári mv 90% til 50 ára 3,50% | Greiðslubyrði á ári mv 70% til 50 ára 4,20% | Mismunur/ léttari greiðslubirði á ári | Lánsfjárhæð á íbúð |
|----------|-------------------------|---|---|---------------------------------------|--------------------|
| 50 | 1.000 | 38.146 | 33.520 | 4.626 | 18.000 |
| 100 | 2.000 | 76.291 | 67.039 | 9.252 | 14.000 |
| 200 | 4.000 | 152.582 | 134.078 | 18.504 | 14.000 |
| 300 | 6.000 | 228.874 | 201.118 | 27.756 | 14.000 |

TAFLA IV

Forsendur Kaupverð 20.000þ (50fmx400þ/fm) lán 18.000 eða 14.000

Fjárfestingin

| Fj íbúða | Fjárfesting í milljónum | Greiðslubyrði á ári mv 90% til 50 ára 3,50% | Greiðslubyrði á ári mv 70% til 50 ára 3,60% vx% | Mismunur/ léttari greiðslubirði á ári | Lánsfjárhæð á íbúð |
|----------|-------------------------|---|---|---------------------------------------|--------------------|
| 50 | 1.000 | 38.146 | 30.206 | 7.939 | 18.000 |
| 100 | 2.000 | 76.291 | 60.413 | 15.878 | 14.000 |
| 200 | 4.000 | 152.582 | 120.826 | 31.757 | 14.000 |
| 300 | 6.000 | 228.874 | 181.238 | 47.635 | 14.000 |

Núverandi kerfi vs stofnstyrk og 4,2% lán frá ILS

- ✓ Hér er reiknuð úr heildarfjárfestingin í verkefninu hvort sem um er að ræða 50, 100, 200 eða 300 íbúða verkefni en gengið út frá því að allar íbúðirnar séu eins til að einfalda dæmið.
- ✓ Sparnaður í greiðsluflæðinu miðað við óbreytta vexti er 4,6 til 27,7 mj á ári eftir stærð verkefnisins.

Núverandi kerfi vs stofnstyrk og 4,2% lán frá ILS

- ✓ Hér er gert ráð fyrir að Íbúðalánasjóði verði heimilað að lækka sína útlánsvexti í 3,6% og við það verður lækkun á greiðslubyrði veruleg að allt frá tæpum 8 milljónum á ári upp í 47,6 milljónir eftir því hvort um er að ræða 50 íbúða verkefni eða 300 íbúða verkefni.

Hvernig hugnast félögunum nýja kerfið

Núverandi kerfi lánsfjármögnun

- ✓ Fá hagstæða fjármögnun,
- ✓ Halda hagnaði og viðhaldssjóði innan félags
- ✓ Frelsi til að ákvarða leiguverð

Nýtt kerfi með stofnframlagi

- ✓ Fá enn hagstæðari fjármögnun ef litið er til þess að 30% greiðast í lok lánstíma
- ✓ Afsala sér arði ef eignum þegar búið er að greiða upp lán
- ✓ Skorður á ákvörðun leiguverðs (áfangaskipting)

Ef lánstími er til 30 ára verður niðurstaða svipuð hvað leiguverð varðar í núverandi kerfi og í stofnframlagakerfi. Kvaðir á nýframkvæmdir í stofnstyrkjakkerfinu eru hinsvegar langt um meiri (hagnaður, leiguverð).

Lykillinn að því að leiga verði lægri í hinu nýja kerfi er að lánstíminn verði áfram 50 ár og ef ÍLS er heimilað að lækka vexti þá styður það enn frekar lækkun leigu sem er mikil þörf á í hækkandi íbúðaverði. Kvaðirnar sem fylgja stofnframlögum eru hinsvegar mjög íþyngjandi. Fyrir FB og FS er mjög mikilvægt að geta jafnað leigu þ.a. rekstur félaganna í heild séu sjálfbær þó að einstaka verkefni geti verið ósjálfbært um eitthvert skeið.

Það er enn mikil óvissa um stofnframlagafrumvarpið og erfitt að taka til þess afstöðu nema frumdrög að reglugerðum liggja fyrir. Það er t.a.m. óljóst hvaða viðhaldskostnað má draga frá í rekstri áður en hagnaður er reiknaður út, en 2/3 hagnaðar á að greiða í húsnæðismálasjóð þegar búið er að greiða upp lán og stofnstyrk.

Einnig blasir við að húsnæðismálasjóður verður nánast tómur að 50 árum liðnum þegar meiriháttar viðhalds er þörf á húsnæði sem byggt er í dag. Félögin verða því sjálf að safna í viðhaldssjóð til að geta tekist á við það.

Æskilegt væri ef hægt er að veita stofnstyrki frekar en stofnframlög/stofnlán til nýrra verkefna því þá fengju ný verkefni í veganestið eigið fé, en ekki skuld sem óljóst er hvernig eigið að tryggja og hlaða frekari skuldum á.