Alþingi
Erindi nr. Þ 116 /530
komudagur 9 /12 1992

HÚSNÆÐISSTOFNUN RÍKISINS

9. desember 1992

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis,
Hr. Vilhjálmur Egilsson, formaður,
Þórshamri,
101 REYKJAVÍK

Varðar Húsnæðisstofnun ríkisins vegna lánsfjárlaga ársins 1993

Á fundi í Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis í morgun gerðu fulltrúar stofnunarinnar grein fyrir því, að lánsfjárþörf Byggingarsjóðs ríkisins mun væntanlega aukast mjög verulega á næsta ári, frá því sem ráð er fyrir gert í frumvarpi til lánsfjárlaga fyrir árið 1993.

Í bréfi til fjárlaganefndar Alþingis, dags. 10. nóvember s.l. eru ástæður þessa raktar. Meðfylgjandi er afrit af nefndu bréfi.

Forsendur fyrir verulega aukinni lánsfjárþörf Byggingarsjóðs ríkisins eru eftirfarandi:

1. Um s.l. mánaðarmót vantaði 2,6 milljarða króna á að skuldabréfakaup lífeyrissjóðanna af stofnuninni hafi gengið eins og ráð var fyrir gert í áætlun hennar fyrir árið 1992. Raunhæft er að ætla, að skuldabréfakaupin í desember nemi um 1 - 1,2 milljörðum króna. Það þýðir, að um 1,5 milljarð króna vantar á að markmið lánsfjárlaga 1992 náist, en það er sú fjárhæð, sem áætluð var til að greiða lán Byggingarsjóðsins við ríkissjóð. Óhjákvæmilegt verður því, að greiðsla lánsins flytjist frá árinu 1992 til ársins 1993.

2. Í frumvarpi til breytinga á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, sem lagt hefur verið fram á Alþingi, er gert ráð fyrir að skyldusparnaður verði lagður niður frá og með næstu áramótum. Verði frumvarp þetta að lögum hefur það í för með sér, að ekkert innstreymi verður vegna skyldusparnaðarins á árinu 1993, en verulegt útstreymi. Í frumvarpi til lánsfjárlaga var gert ráð fyrir að skyldusparnaðurinn yrði neikvæður um 307 milljónir króna. En samþykki Alþingi að leggja skyldusparnaðinn niður, þá verður hann neikvæður sem nemur 1,2 - 1,6 milljörðum króna á árinu 1993. Vantar Byggingarsjóðinn þá 900 - 1.300 milljónir til að standa undir hinu aukna útstreymi af þessum sökum árið 1993.

SUÐURLANDSBRAUT 24 · 108 REYKJAVÍK · SÍMI 91-696900 · FAX 91-689422 · KENNITALA 640169-0289

3. Gert er ráð fyrir mjög verulegum sparnaði í rekstri Húsnæðisstofnunarinnar á árinu 1993. Á árinu 1992 verður rekstrarkostnaður stofnunarinnar væntanlega 50 milljónum króna lægri, en á árinu 1991 og gert er ráð fyrir enn frekari lækkun á árinu 1993. Eins og fram kemur í bréfi stofnunarinnar til fjárlaganefndar, þá telur stofnunin að alls ekki sé raunhæft að ná fram eins miklum sparnaði í rekstrinum í einum áfanga eins og ráð er fyrir gert í fjárlagafrumvarpinu fyrir árið 1993.

Gangi þessar forsendur eftir, þá eykst lánsfjárþörf stofnunarinnar á árinu 1993 um 2,5 - 2,9 milljarða króna frá því sem ráð er fyrir gert í frumvarpi til lánsfjárlaga ársins 1993. Freistandi er að gera ráð fyrir því í lánsfjárlögum 1993, að lífeyrissjóðir muni auka skuldabréfakaup sín af stofnuninni sem því nemur, en reynslan sýnir að það er engan vegin einhlítt og alls óvíst að það gangi eftir, nema þá á mjög löngum tíma. Lífeyrissjóðirnir kaupa skuldabréf af stofnuninni eftir eigin hentugleikum, en ekki eftir hentugleikum stofnunarinnar og telja sér alls ekki skylt að fara eftir áætlunum þeim, sem fram koma í lánsfjárlögum hverju sinni. Er stofnuninni nauðsynlegt að benda yður á þessar aðstæður.

Virðingarfyllst,
f.h. Húsnæðisstofnunar ríkisins

Sigurður E. Guðmundsson

Fjárlaganefnd Alþingis, 10. nóvember 1992
Hr. Karl Steinar Guðnason, formaður,
Austurstræti 14,
101 Reykjavík.

Varðar Húsnæðistofnun ríkisins vegna fjárlagafrumvarps 1993.

Á fundi hjá fjárlaganefnd 3. nóvember sl., þar sem fulltrúar stofnunarinnar voru mættir, var óskað eftir ýmsum upplýsingum um starfsemi stofnunarinnar. Eftirfarandi er stutt yfirlit, þar sem þessum spurningum er svarað.

Lánveitingar Byggingarsjóðs ríkisins.

Samkvæmt fjárlögum fyrir árið 1992 hefur sjóðurinn 650 millj. kr. til útlána en 300 millj. kr. samkvæmt fjárlagafrumvarpi 1993. Eins kunnugt er hefur lánakerfinu frá 1986 verið lokað. Á þessu ári hefur það kerfi verið að fjara út. Til viðbótar hefur sjóðurinn verið að gera upp gömul framkvæmdalán vegna dvalarheimila og leiguíbúða fyrir aldraða og almennra kaupleiguíbúða og mun það einnig gerast á árinu 1993. Jafnframt eru í gangi þrír litlir lánaflokkar samkvæmt gildandi lögum.

Rekstrarkostnaður stofnunarinnar.

Samkvæmt fjárlögum fyrir árið 1992 er gert ráð fyrir að laun og launatengd gjöld, önnur rekstrargjöld og fjárfestingar nemi samtals 420 millj. kr. en sértekjur nemi samtals 100 millj. kr. Nettó er því verið að tala um 320 millj. kr. Sambærilegar tölur í fjárlagafrumvarpinu fyrir árið 1993 eru 348 millj. kr. reksrarkostnaður, 160 millj. kr. sértekjur og nettó því 188 millj. kr. Það er því áformað að ná fram 132 millj. kr. sparnaði í rekstri stofnunarinnar á næsta ári með lækkun útgjalda og hækkun sértekna. Til þess að ná þessu markmiði er fyrirhugað að selja hönnunardeildina, leggja niður skyldusparnaðinn og draga saman umfang annarra þátta. Stofnunin telur

að ekki sé raunhæft að ná fram svona mikilli lækkun í einum áfanga þrátt fyrir fyrirhugaðar breytingar án þess að skerða þjónustuna. Tekið skal fram að félagsmálaráðherra hefur skipað sérstaka nefnd, sem er að skoða möguleika á aukinni hagkvæmni í rekstri stofnunarinnar.

Skyldusparnaður

Í fjárlagafrumvarpinu er skyldusparnaðurinn áætlaður neikvæður um 307 millj. kr. og er þá gert ráð fyrir óbreyttu fyrirkomulagi. Á þessu ári má búast við að hann verði neikvæður um rúmlega 300 millj. kr. Nú er fyrirhugað að leggja hann niður frá og með næstu áramótum. Það verður því ekkert innstreymi en verulegt útstreymi þó að undanþáguheimildum verði fækkað. Innistæður skyldusparenda nema rúmum 4 milljörðum kr. Það má gera ráð fyrir að útstreymið á árinu 1993 verði 1.200 til 1.600 millj. kr.

Skuldabréfakaup lífeyrissjóða.

Á árinu 1992 verður stofnunin að fá tæpa 8.9 milljarða kr. frá lífeyrissjóðunum ef hún á að geta staðið við allar sínar skuldbindingar. Hins vegar hafa kaupin gengið mjög treglega vægast sagt, um sl. mánaðarmót voru aðeins komnir um 5.6 milljarðar kr. Kaupin verða því að nema um 3.3 milljörðum kr. fram að nk. áramótum, sem er mjög ólíklegt að gerist. Það sem hefur komið á móti er að framkvæmdum í félagslega kerfinu hefur seinkað. Þegar þær framkvæmdir fara af stað verður fjármagnið að vera til staðar.

Skuld Byggingarsjóðs ríkisins við ríkissjóð.

Þessi skuld nemur 1.500 millj. kr. Ef skuldabréfakaup lífeyrissjóðanna ganga eftir, verður skuldin greidd fyrir nk. áramót. Ef það gerist hins vegar ekki þá verður að gera ráð því á árinu 1993 í lánsfjáráætlun.

Lánveitingar Byggingarsjóðs verkamanna.

Á árinu 1992 hefur sjóðurinn 6.1 milljarð kr. til ráðstöfunar í útlán. Eins og fram hefur komið hefur framkvæmdum seinkað vegna þeirra framkvæmdalána, sem húsnæðismálastjórn samþykkti í maílok sl. Á árinu 1993 hefur sjóðurinn tæpa 6.2 milljarða kr. í útlán samkvæmt fjárlagafrumvarpinu. Af þeirri fjárhæð má áætla að búið sé að binda um 75% vegna endursöluíbúða og vegna framkvæmdalánsheimilda

frá 1992 og fyrr. Það sem eftir stendur er vegna nýrra framkvæmda á árinu 1993 en þá er ætlunin, samkvæmt fjárlagafrumvarpinu, að veita framkvæmdalán vegna 500 íbúða. Miðað við 15 mánaða framkvæmdalánssamninga og meðallán um 5.8 millj. kr. þá koma 1.500 til 1.700 millj. k.r til greiðslu á árinu 1993 og 1.200 til 1.400 millj. kr. á árinu 1994.

Meðallánið á árinu 1991 var um 6.3 millj. kr. Í janúar 1992 voru sett lög um að sveitarfélögin skyldu leggja fram sérstakt óafturkræft framlag, 3.5% af kostnaðarverði eða kaupverði hverrar félagslegrar íbúðar. Húsnæðismálastjórn ákvað síðan að lækka kostnaðargrundvöllinn, auka kaup eldri íbúða, minnka sameign í fjölbýlishúsum og taka upp sérstakar reglur um herbergjastærðir íbúða. Talið er að allar þessar aðgerðir geti lækkað meðallánið frá 1991 um 8 til 11% þannig að það verð 5.6 til 5.8 millj. kr.

Eins og áður hefur komið fram hafa skuldabréfakaup lífeyrissjóðanna engan veginn gengið sem skyldi. Stofnunin hefur hins vegar tekið ákvarðanir um lánveitingar í trausti þess að lífeyrissjóðirnir stæðu við þá samninga um skuldabréfakaup , sem þeir gerðu við stofnunina. Samkvæmt fjárlagafrumvarpinu eru kaupin af báðum byggingasjóðunum áætluð tæpir 8.7 milljarðar kr. á árinu 1993. Stofnunin á væntanlega eins og áður að sjá um söluna til lífeyrissjóðanna með samningum og útboðsfyrirkomulagi. Miðað við reynsluna í ár er engin trygging fyrir því að þetta fjármagn berist þó að samningar við lífeyrissjóðina munu liggja fyrir. Það er því spurning um hvort stofnunin verði ekki að taka upp það fyrirkomulag að veita engin lánsloforð fyrr en peningarnir eru komnir í kassann.

Húsbréfadeild

Í lánsfjáráætlun fyrir árið 1992 er gert ráð fyrir 12 milljörðum í útgáfu húsbréfa og sömu fjárhæð í fjárlagafrumvarpi fyrir árið 1993. Hins vegar má velta því fyrir sér hvort framboð og eftirspurn eigi ekki að ráða því hversu mikil þessi útgáfa húsbréfa eigi að vera.

Vonandi eru þetta fullnægjandi svör við þeim spurningum, sem fram komu á fundinum.

Virðingarfyllst,
f.h. Húsnæðisstofnunar ríkisins,