

Ársskýrsla Varasjóðs húsnæðismála fyrir árið 2005

Almennt

Árið 2005 var þriðja heila starfsár sjóðsins en hann tók til starfa þann 1. ágúst 2002. Sjóðurinn byggir á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, og starfar eftir reglugerð um Varasjóð húsnæðismál, nr.656/2002, með síðari breytingum, og samkomulagi félagsmálaráðuneytisins, fjármálaráðuneytisins og Sambands íslenskra sveitarfélaga, dags.4. apríl 2002, en það nær til ársins 2006.

Hlutverk Varasjóðs húsnæðismála samkvæmt áðurtilvitnuðum lögum er sem hér segir:

- Að veita rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma.
- Að veita framlög til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum markaði.
- Að hafa umsýslu með varasjóði viðbótarlána skv. 45.gr.
- Að hafa umsýslu með Tryggingasjóði byggingargalla skv. 53.gr.
- Að veita ráðgjöf og leiðbeiningar þeim sveitarfélögum sem vilja breyta um rekstrarform félagslegra leiguíbúða eða hagræða í rekstri þeirra.
- Að sjá um upplýsingavinnslu og úttekt árangri af verkefnum sjóðsins.

Breytingar urðu á regluverki Varasjóðsins á árinu með lögum nr.137/2005 og breytingu á reglugerð um sjóðinn dags. 29. desember 200. Helstu breytingar voru að heimilað var að Varasjóður húsnæðismála nýtti árlega í þrjú ár (2005-2007) 280 milljónir kr. af varasjóði vegna viðbótarlána til greiðslu framlaga vegna rekstrar, sölu og úreldingar íbúða.

Í ráðgjafarnefnd sjóðsins sátu árið 2005 þeir Ingi Valur Jóhannsson, formaður, skipaður án tilnefningar, Hallgrímur Guðmundsson, tilnefndur af fjármálaráðuneytinu, og þeir Guðmundur Bjarnason, Halldór Halldórsson og Gunnar Bragi Sveinsson, tilnefndir af Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Á árinu 2005 hélt ráðgjafarnefnd Varasjóðsins tólf bókaða fundi. Ársfundur Varasjóðsins var haldinn á Ísafirði 7. júní og var sveitarstjórnarmönnum á Vestfjörðum boðið á fundinn. Á þeim fundi var m.a. kynnt úttekt sem unnin var af Þresti Sigurðssyni hjá ParX-viðskiptaráðgjöf um stöðu sjóðsins. Meginniðurstaða skýrslunnar var að Varasjóðurinn væri að sinna hlutverki sínu og að sölu- og rekstrarframlög færu til þeirra sveitarfélaga þar sem vandinn væri mestur. Þá kom einnig fram að varasjóður viðbótarlána stæði vel þar sem töp hafa verið frekar fá og uppgreiðslur miklar.

Varasjóður húsnæðismála hefur aðsetur á Sauðárkróki og er vistaður hjá Íbúðalánasjóði samkvæmt sérstökum samningi þar um. Framkvæmdastjóri Varasjóðsins er Sigurður Árnason.

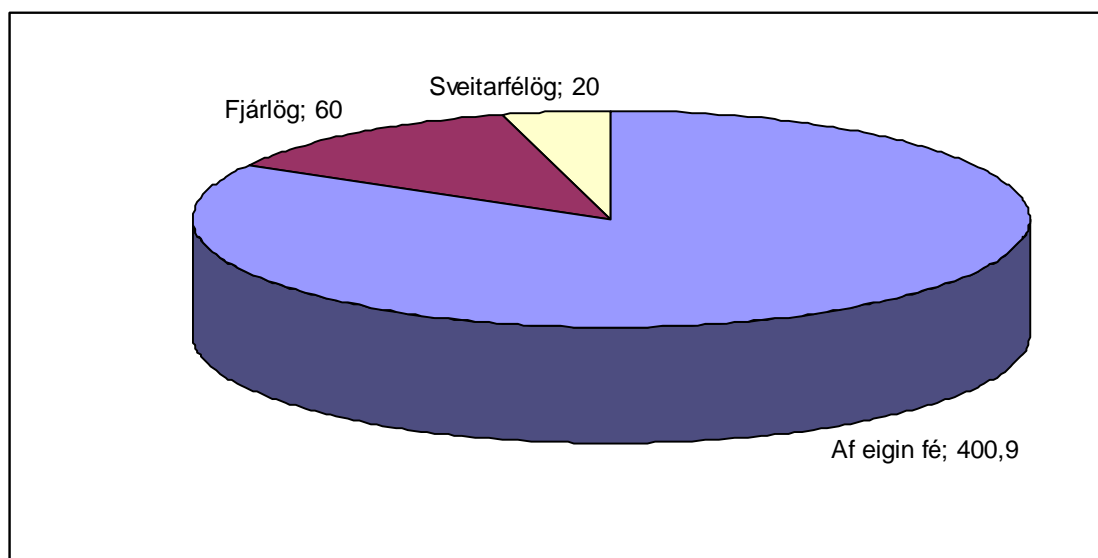
Framlög til sveitarfélaga

Samtals var heimild á árinu 2005 til að veita framlög til sveitarfélaga vegna rekstur og sölu félagslegra íbúða að upphæð 480.933.218 kr. Upphæðin skiptist í 377.117.460 kr. vegna sölu félagslegra íbúða og 103.815.758 kr. vegna rekstrarhalla og auðra íbúða. Um rúmlega tvöföldun er að ræða frá fyrra ári en 280 milljónir kr. bættust við heimild sjóðsins með lagabreytingu í desember 2005 eins og áður segir. Ljóst er að þessi viðbót hefur haft mikil áhrif sérstaklega á söluframlög en mun meiri eftirspurn var eftir þeim á árinu 2005 en áður hafði verið.

**Tafla 1. Framlög Varasjóðs til sveitarfélaga 2002-2009
(rauntölur og áætlun)**

Ár	Tr.sjóður bygginga-galla	Ríkis-sjóður	Sveitar-félög	Vextir áætlun	Varasj. viðb. lána	Samtals
2002	60	60	20			140
2003	60	60	20			140
2004	60	60	20	69		209
2005	60	60	20	60	280	480
2006	60	60	20	50	280	470
2007		60	20	40	280	400
2008		60	20	30		110
2009		60	20	20		100

Mynd 1. Uppruni framlaga til sveitarfélaga á árinu 2005
Upphæðir í milljónum króna



Framlög vegna hallareksturs og auðra íbúða

Eins og áður segir var veitt 103.815.758 kr. í framlög vegna reksturs og vegna auðra íbúða á árinu 2005 á móti 70 milljónum kr. á árunum 2002-2004. Eftirtalin sveitarfélög fengu framlög að þessu sinni:

Rekstrarframlög vegna 2005	Rekstrarframlag	Framlag vegna auðra íbúða	Samtals framlag
Skorradalshreppur	910.612	65.751	976.364
Borgarfjarðarsveit	412.795	0	412.795
Grundarfjarðarbær	1.049.242	0	1.049.242
Snæfellsbær	2.285.841	22.736	2.308.578
Dalabyggð	985.560	0	985.560
Vesturbyggð	3.914.396	7.975.337	11.889.734
Tálknafjarðarhreppur	258.726	646.274	904.999
Bolungarvíkurkaupstaður	3.434.933	3.651.923	7.086.855
Ísafjarðarbær	5.691.045	7.579.586	13.270.631
Súðavíkurhreppur	728.455	0	728.455
Húnaþing vestra	905.900	0	905.900
Blönduósbær	2.342.689	27.320	2.370.010
Höfðahreppur	2.089.009	286.541	2.375.549
Svf. Skagafjörður	6.748.693	1.009.559	7.758.252
Siglufjarðarkaupstaður	986.454	0	986.454
Ólafsfjarðarbær	3.193.306	1.494.026	4.687.333
Dalvíkurbyggð	6.005.036	281.757	6.286.793
Grýtubakkahreppur	612.714	0	612.714
Húsavíkurbær	7.237.369	210.263	7.447.632
Raufarhafnarhreppur	882.928	1.068.811	1.951.738
Þórshafnarhreppur	1.289.462	0	1.289.462
Vopnafjarðarhreppur	1.179.563	0	1.179.563
Borgarfjarðarhreppur	666.928	74.919	741.847
Seyðisfjarðarkaupstaður	2.263.720	406.974	2.670.694
Austurbyggð	1.259.427	425.726	1.685.153
Breiðdalshreppur	757.253	74.388	831.642
Djúpavogshreppur	1.131.388	252.042	1.383.430
Svf. Hornafjörður	2.845.175	941.754	3.786.929
Vestmannaeyjabær	11.433.861	3.081.703	14.515.564
Rangárþing eystra	276.778	0	276.778
Grímsnes- og Grafningshr.	459.107	0	459.107
Samtals:	74.238.367	29.577.391	103.815.758

Framlög vegna sölu félagslegra íbúða

Samtals voru greiddar út 399.303.272 kr. á árinu 2005 vegna 118 íbúða. Mismunur á útgreiddum framlögum og heimild ársins skýrist af yfirfærslu frá árinu 2004. Framlög skiptust á milli sveitarfélaga sem hér segir.

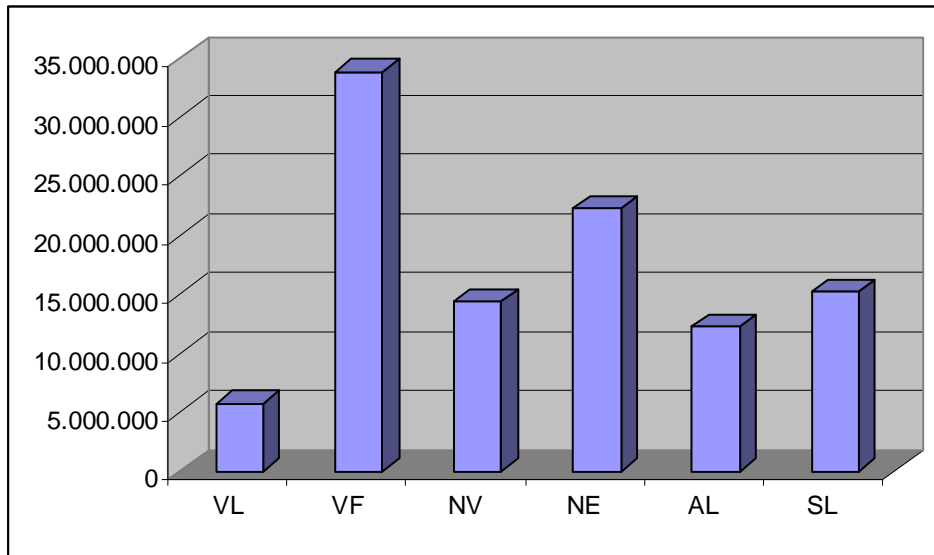
Sveitarfélag	Fjöldi	Upphæð	Meðal á íbúð
Stykkishólmsbær	2	543.838	271.919
Borgarbyggð	1	2.204.174	2.204.174
Dalabyggð	1	3.529.786	3.529.786
Bolungarvíkurkaupstaður	7	33.768.937	4.824.134
Ísafjarðarbær	6	11.699.766	1.949.961
Vesturbyggð	11	49.228.265	4.475.297
Hólmavíkurreppur	7	38.924.516	5.560.645
Siglufjarðarkaupstaður	5	22.067.943	4.413.589
Skagafjörður svf.	5	12.885.446	2.577.089
Húnaþing vestra	1	2.337.098	2.337.098
Blönduósbær	2	6.924.188	3.462.094
Höfðahreppur	1	4.087.341	4.087.341
Akureyrarkaupstaður	6	1.875.965	312.661
Húsavíkurbær	7	9.101.526	1.300.218
Dalvíkurbyggð	5	5.309.905	1.061.981
Ólafsfjarðarbær	3	9.779.744	3.259.915
Þórshafnarhreppur	13	58.607.697	4.508.284
Seyðisfjarðarkaupstaður	14	61.204.597	4.371.757
Fjarðabyggð	1	3.082.643	3.082.643
Borgarfjarðarhreppur	1	4.565.234	4.565.234
Skeggjastaðahreppur	5	27.312.463	5.462.493
Djúpavogshreppur	1	4.444.995	4.444.995
Austurbyggð	9	11.435.348	1.270.594
Hornafjörður svf.	1	5.136.756	5.136.756
Vestmannaeyjabær	3	9.245.101	3.081.700
Samtals:	118	399.303.272	3.383.926

Samanburður á rekstrar- og söluframlögum

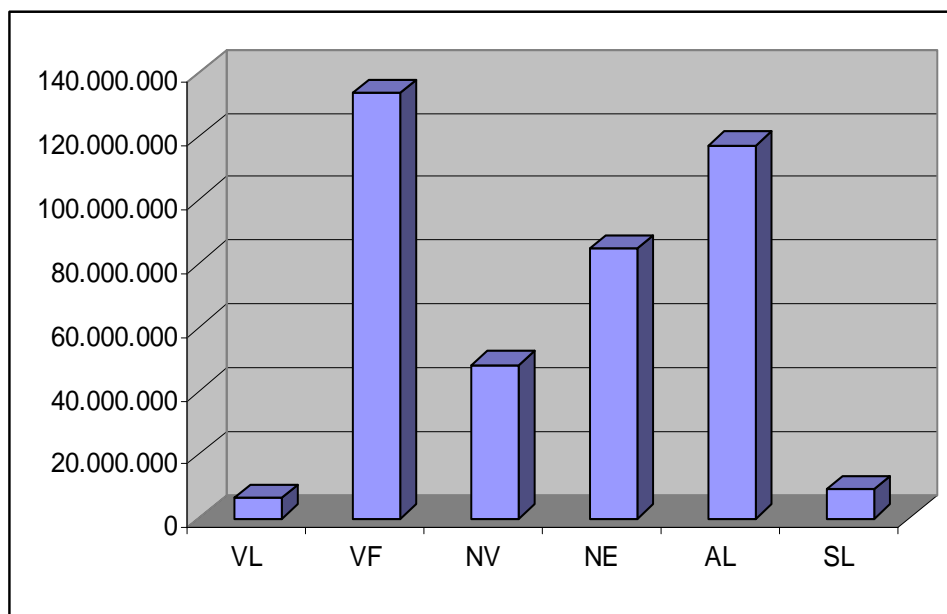
Það reiknilíkan sem notað til að úthluta rekstrarframlögum til sveitarfélaga á að mæla vanda sveitarfélaganna vegna félagslega kerfisins og ætti því að gefa nokkuð góða mynd af því hvar vandinn er mestur. Ef lítið er á mynd 2. þá sést að sveitarfélög á Vestfjörðum eru með mest framlag og það er þrátt fyrir það að þar eru fæstir íbúarnir. Einnig eru súlur Norðurlands vestra nokkuð háar og eins Suðurlands þegar tekið er tillit til þess að Vestmannaeyjabær fær nær allt framlag sem fer til þess landshluta. Á landssvæðum ætti að vera mestur hvati til að selja eignir út úr kerfinu og draga þannig úr framtíðarhalla kerfisins. Á mynd 3. sést að mest framlög hafa runnið til Vestfjarða af þeim framlögum sem veitt hafa verið vegna sölu eigna. Þar á eftir koma Austurland og Norðurland eystra en það skýrist af stórum hluta af sölu íbúða í Þórshafnarhreppi og Seyðisfjarðarkaupstað. Áberandi er hins vegar að lítið hefur verið veitt til Suðurlands

(Vestmannaeyjabæjar) þrátt fyrir að sveitarfélagið fái hæsta rekstrarframlag sem veitt var á árinu 2005. Þetta dæmi sýnir okkur að úrræði Varasjóðsins nýtast ekki sveitarfélögum að fullu nema að þau selji/geti selt íbúðir út á almennan markað.

Mynd 2. Framlög vegna rekstrar 2005 eftir landshlutum



Mynd 3. Framlög vegna sölu íbúða 2005 eftir landshlutum



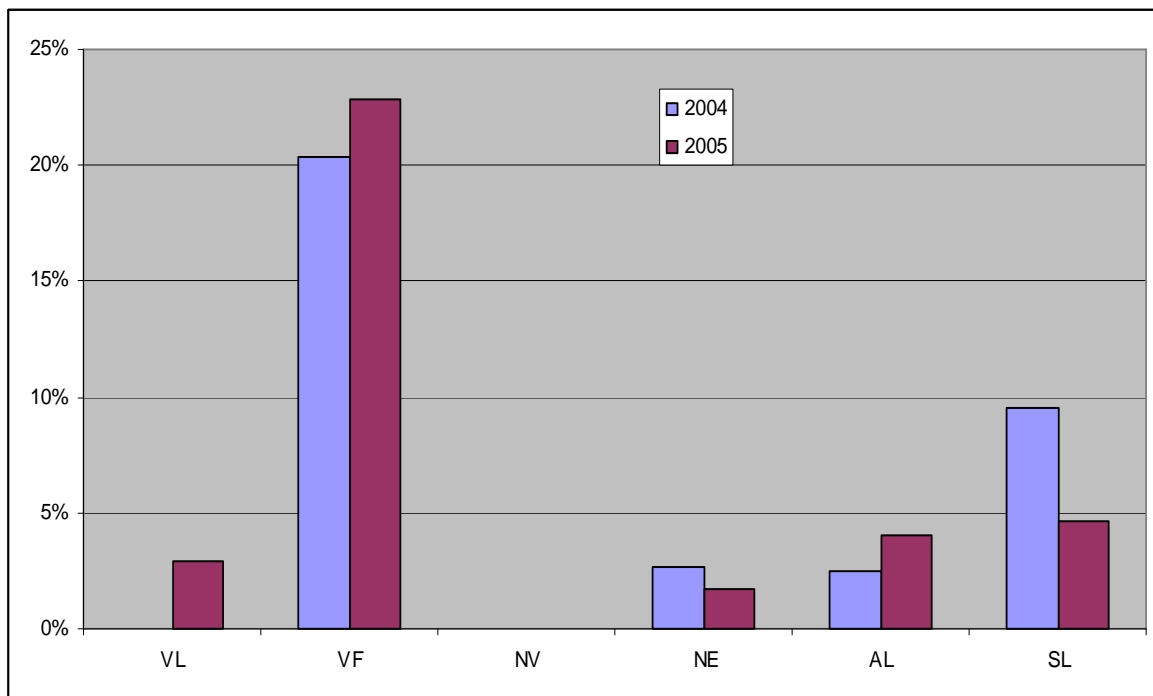
Könnun á stöðu leiguíbúða sveitarfélaga pr. 31.12.2005

Líkt og undanfarin ár sendi Varasjóðurinn út spurningalista til allra sveitarfélaga í landinu í janúarbyrjun um stöðu leiguíbúða sveitarfélaga um síðustu áramót. Spurningalistanum var síðan fylgt eftir með ámminingum í tölvupósti og með símtölum. Svör bárust frá 87 af 98 sveitarfélögum eða 88,8%. Í þessum sveitarfélögum bjuggu þann 1. desember sl. 94,6% íbúa landsins. Könnunin á því að gefa nokkuð góða mynd af stöðu leiguíbúða sveitarfélaga um síðustu áramót.

Samtals eru 4.258 leiguíbúðir í þeim 87 sveitarfélögum sem svöruðu. Af þeim var rúmlega helmingur á höfuðborgarsvæðinu eða 2.286, á Norðurlandi eystra voru 514 íbúðir, 333 á Vestfjörðum, 300 á Suðurlandi en færri annars staðar. Af þessu má sjá að fjöldi leiguíbúða sveitarfélaga er oft á tíðum ekki í samræmi við fjölda íbúa á viðkomandi svæðum. Að meðaltali er 1,4 íbúð á hverja 100 íbúa á landinu en þetta hlutfall er 4,4 á Vestfjörðum og 2,3 á Norðurlandi vestra.

Nýting á þessum íbúðum er mjög mismunandi eftir landsvæðum. Alltaf er einhver hreyfing á íbúum í leiguíbúðum og til að meta hvort ástand á útleigu sé erfitt eru teknar út þær eignir sem hafa verið auðar í a.m.k. sex mánuði samfleytt um síðust áramót. Á myndinni hér að neðan sést að nýtingin er langverst á Vestfjörðum þar sem að tæp 23% allra leiguíbúða á svæðinu höfðu verið auðar í sex mánuði eða meira um síðastliðin áramót. Um er að ræða heldur hærra hlutfall en á síðasta ári. Af öðru breytingum má sjá að hlutfall auðra íbúða á Suðurlandi hefur lækkað umtalsvert á milli ára.

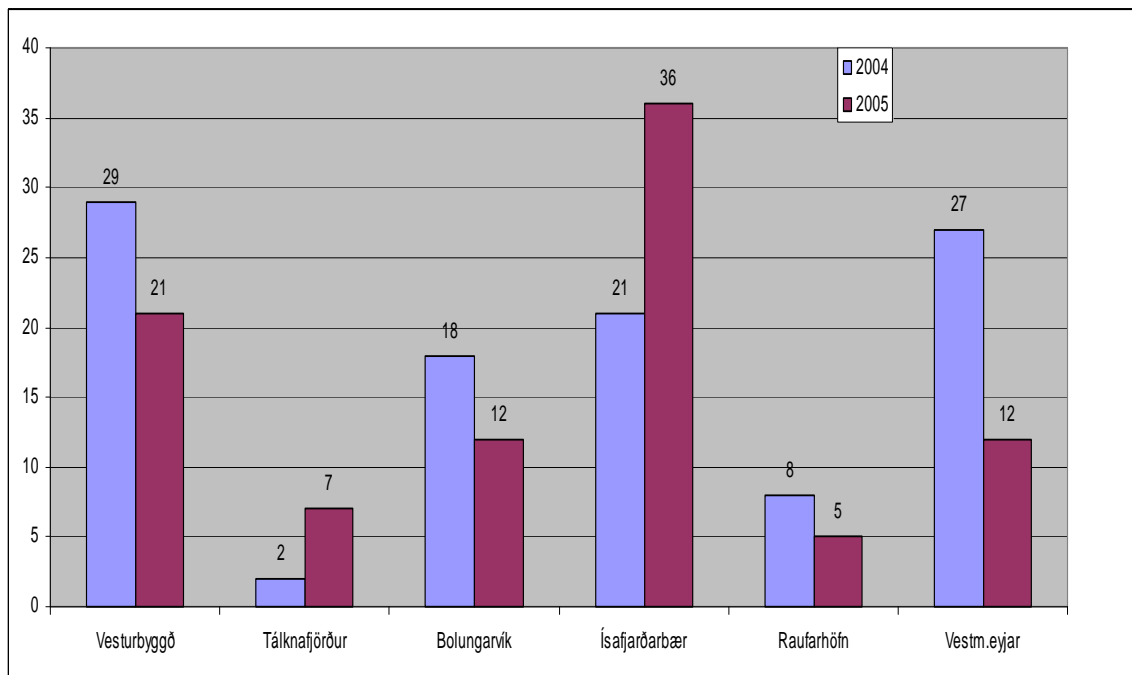
Mynd 4. Hlutfall íbúða sem hafa verið auðar í sex mánuði eða meira eftir landsvæðum.



Ljóst er að tölur eftir landsvæðum geta gefið skakka mynd af raunverulegum vanda og því er hann greindur niður eftir sveitarfélögum sem hafa verið með fleiri en fjórar íbúðir

auðar í a.m.k. sex mánuði annað hvort árið sjá mynd 5. Á þessari mynd sést að vandinn við auðar íbúir er bundinn við afmörkuð svæði, þ.e. Vestfirði, Raufarhöfn og Vestmannaeyjar.

Mynd 5. Fjöldi íbúða sem hafa verið auðar í sex mánuði eða meira eftir sveitarfélögum.



Á mynd 5 sést að heldur færri leiguíbúðir sveitarfélaga voru auðar um áramótin 2005 en um áramótin 2004 og er það jákvæð þróun, breytingin hjá Ísafjarðarbæ og er nokkuð úr takti við þessa þróun en mun vera tímabundin.

Varasjóður vegna viðbótarlána

Sú breyting varð á stöðu Varasjóðs vegna viðbótarlána í desember 2004 að hætt var að veita viðbótarlán og komu því óverulegar tekjur inn vegna þess á árinu 2005. Staða Varasjóðs vegna viðbótarlána um síðustu áramót var 985,8 milljónir kr. sem stendur til tryggingar um 6000 lánnum með áætlaðar eftirstöðvar um áramót upp á 12-13 milljarða kr. Samtals voru gefin út rúmlega 13.600 viðbótarlán og hefur því rúmlega helmingur lánanna verið greiddur upp.

Íbúðalánasjóður hefur heimild til að aðstoða þá lánþega sína sem lenda í greiðsluferfiðleikum m.a. með því að lengja og frysta lán. Í þeim tilfellum þegar að viðbótarlán hvílir á viðkomandi eign þarf samþykki Varasjóðsins fyrir þeim úrræðum sem lögð eru til. Til að meta áhættuna af þessum lánnum tók Varasjóðurinn saman upplýsingar um afdrif viðbótarlána sem höfðu farið í gegnum greiðsluferfiðleikaúrræði Íbúðalánasjóðs.

Tafla 2. Lifandi og uppgreidd viðbótarlán sem farið hafa í gegnum greiðsluferfiðleikaferli ÍLS

	“Lifandi “ lán	Uppgreidd lán	Samtals fjöldi lána	Hlutfall lifandi lána
2002/3	100	262	362	27,62%
2004	123	192	315	39,05%
2005	115	58	173	66,47%
Samtals	338	512	850	39,77%

Á töflu 2 sést að rúmlega 60% allra lána sem hafa farið í gegnum greiðsluferfiðleikaúræði Íbúðalánasjóðs hafa verið greidd upp. Mest hefur verið greitt upp af lánum sem fengu meðferð á árunum 2002/3 og 2004. En athygli vekur að þriðjungur þeirra sem fengu meðferð á árinu 2005 hafa greitt upp lánin.

Tafla 3. Skilvísí lifandi lána sem hafa farið í gegnum greiðsluferfiðleikaferli ÍLS

	Greiðsluvandræði	Oft vanskil	Lítill vanskil	Í fullum skilum	Samtals
2002/3	8	26	26	40	100
2004	34	25	25	39	123
2005	19	23	23	50	115
Samtals	61	74	74	129	338

Í töflu 3 er greint niður hver greiðslusaga viðbótarlána er eftir að þau hafa farið í gegnum meðferð hjá Íbúðalánasjóði. Í ljós kemur að stærstur hluti lánanna eru í fullum skilum eða litlum vanskilum.

Tafla 4. Greining á þeim sem eru í greiðsluvandræðum eftir alvarleika vanskila.

Ógreiddir gjalddagar	Fjöldi	vanskil	Eftirstöðvar
4-5 ógreiddir	25	1.443.485	57.860.730
6-8 ógreiddir	14	1.441.261	32.833.822
9 eða fleiri	22	4.354.665	51.830.274
Samtals	61	7.239.411	142.524.826

Í töflu 4 er greining á þeim sem teljast vera í greiðsluvandræðum skv. töflu 3. Um er að ræða 61 lán samtals að upphæð 142,5 milljónir kr. en heildarvanskil eru 7.2 milljónir kr. Hér skal þó haft í huga að lifandi viðbótarlán eru um 6000 talsins og því að eins um 1% af heildarfjölda lána að ræða.

Tafla 5. Staðsetning veðstaða þeirra sem eru í greiðsluvandræðum

Ógr.gjalddagar	Alls	Höfuðb.-svæði	Áhrifasv. höfuðborgar	Landsbyggð “góð veð”	Landsbyggð “verri veð”
4-5 ógreiddir	25	16	5	2	2
6-8 ógreiddir	14	10	1	0	3
9 eða fleiri	22	10	7	0	5
Samtals	61	36	13	2	10

Viðbótarlán voru veitt fram í desember 2004. Frá þeim tíma hefur fasteignaverð hækkað verulega þrátt fyrir að nú virðist hilla undir ákveðið jafnvægi. Líkur eru því til þess að verðmæti þeirra eigna sem standa að veði fyrir viðbótarlánnum hafi hækkað umfram hækkun viðbótarlána, þannig að þó að til uppboðsmeðferðar komi muni ekki nema takmarkaður hluti lánanna falla á Varasjóðinn. Þetta er þó mismunandi eftir landssvæðum og því er í töflu 5 greind staðsetning þeirra íbúða sem standa að veði hjá þeim sem eru í verulegum greiðsluvandræðum. Út frá þeirri greiningu má búast við að allt viðbótarlánið tapist í 1 af hverjum 6 tilfellum en í langflestum tilfellum aðeins hluti þeirra lána sem lánuð hafa verið á höfuðborgarsvæðinu eða öðrum þeim landssvæðum þar sem að fasteignaverð hefur hækkað verulega umfram verðbólgu. Þetta staða mun þó breytast ef að verðbólga eykst og fasteignaverð stendur í stað eða lækkar á sama tíma.

Tekin hefur ákvörðun að ganga á eigið fé varasjóðs viðbótarlána um 280 milljónir kr. árin 2006 og 2007. Töpuð viðbótarlán árinu voru samtals 40 og greiddi varasjóðurinn vegna þeirra 48.8 milljónir kr. Til samanburðar má geta þess að á árinu 2004 voru töpuð viðbótarlán 19 og þá greiddi varasjóðurinn vegna þeirra 17,7 milljónir.

Tryggingasjóður byggingargalla

Að venju komu ekki mörg mál upp á borð Tryggingasjóðs byggingargalla á árinu. Tvö mál voru afgreidd en þrjú voru flutt yfir á árið 2006. Samtals voru greiddar 34.010.715 kr. í bætur vegna byggingargalla í þessum tveimur málum.

Lokaorð

Á árinu 2005 urðu umtalsverðar breytingar á sjóðnum eins og komið hefur verið að hér að framan. Í samkomulagi ríkis og sveitarfélaga frá því á vordögum var opnað á að nýta fjármagn úr varasjóði vegna viðbótarlána til greiðslu framlaga vegna sölu- og rekstrarframlaga til sveitarfélaga. Allnokkur tími fór í að ýta því máli áfram en breytingu þurfti á lögum um húsnæðismál til að koma samkomulaginu í framkvæmd svo og breytingu á reglugerð um Varasjóðinn.

Í árslok 2005 var eigið fé sjóðsins 1.110,5 milljónir kr. og hafði minnkað um 411,6 milljónir á árinu. Það skiptist þannig að í varasjóði vegna viðbótarlána voru 985,8 milljónir, í Tryggingasjóði vegna byggingargalla voru 114,5 milljónir kr. og vegna sölufamlaga 10 milljónir kr. Fara verður yfir stöðu sjóðsins í árslok 2006 með tilliti til skuldbindinga hans vegna viðbótarlána og vegna byggingargalla annars vegar og með tilliti til þeirra ákvarðana sem teknar hafa verið um millifærslu fjármagns til sölu- og rekstrarframlaga.