

1803069
05.01



Varasjóður húsnaðismála

Fjallabyggð
Bt. Gunnar Ingi Birgisson
Gránugötu 24
580 SIGLUFIRÐI

Sauðárkrókur 21. mars 2018

Ágæti viðtakandi.

Í könnun Varasjóðs húsnaðismála 2017 kom fram að nokkur sveitarfélög nefndu skuldir sem vandamál vegna félagslegra íbúða, sem lítur bæði að rekstri íbúðanna og yfirveðsetningu. Varasjóður húsnaðismála leitaði til KPMG og óskaði eftir ráðgjöf vegna greiningar á rekstrargrundvelli félagslegra leiguíbúða í sveitarfélögum sem tilgreindu skuldir sem vandamál. Varasjóður leitaði samþykkis hjá sveitarfélögum vegna upplýsingaöflunar til viðbótar við upplýsingar úr leiguíbúðakönnuninni.

Nú liggur niðurstaða vinnu KPMG fyrir. Annars vegar er skýrsla með niðurstöðum greiningar í einstökum sveitarfélögum og hins vegar heildarskýrsla með niðurstöðum sem ná til allra sveitarfélaga sem til skoðunar voru.

Ef sveitarfélagið hefur athugasemdir við niðurstöðu KPMG á greiningu á núverandi stöðu fasteigna í eigu sveitarfélagsins þá má koma athugasemdum á framfæri við framkvæmdastjóra Varasjóðs húsnaðismála, Guðna Kristjánsson, í tölvupósti á netfangið gudnik@ils.is

Varasjóður óskar eftir samþykki sveitarfélagsins fyrir birtingu þessarar niðurstaðna í heild sinni og fyrir hvert og eitt sveitarfélag á heimasvæði Varasjóðs húsnaðismála á vef Velferðarráðuneytisins og á heimasíðu Íbúðalánasjóðs.

Ef ekki berast nein viðbrögð við bréfi þessu fyrir 10. apríl þá er litið á það sem samþykkt á heimild Varasjóðs til að birta niðurstöður á áður nefndum heimasíðum.

Fyrir hönd Varasjóðs húsnaðismála


Guðni Kristjánsson framkvæmdastjóri

Meðfylgjandi tvær skýrslur:

1. Varasjóður húsnaðismála - Greining á stöðu fasteigna í eigu sveitarfélaga
2. Skýrsla KPMG um sveitarfélagið



Varasjóður

húsnæðismála

Greining á stöðu fasteignaí eigu Sveitarfélaga

Ráðgjafarvið KPMG

Mars 2018

	Bis.
Bakgrunnur	3
Helstu niðurstöður	4
Heildarsafn flokkað á sveitarfélög	5
Greining eignasafns	6
Veðhlutfall	8
Veðsetning eignasafns 2016 og 2017	9
Rekstrar- og sjóðstreymisáætlun	10
Samantekt	12

Tengiliðir KPMG

Oddur G. Jónsson
Ráðgjafarsvið
Verkefnastjóri
KPMG, Ísland
ojonsson@kpmg.is

Guðmundur Pálsson
Ráðgjafarsvið
Sérfræðingur
KPMG, Ísland
gpalsson@kpmg.is

Fyrirvari

KPMG ber ekki ábyrgð á að upplýsingar efnis og niðurstöður skýrslunnar í tengslum við alburð eða upplýsingar sem kunna að koma síðar fram. Ekki hefur verið framkvæmd sértök könnun á áreiðanleika þeirra gagna sem byggir á en miðað er við að um hertíðir traustara aðila sé að ræða. KPMG getur ekki ábyrgst nákvæmni né áreiðanleika þeirra upplýsinga sem hér koma fram né að þær séu tæmandi.

KPMG ber enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli skýrslunnar. Öll ábyrgð vegna ákvarðana sem teknar verða á grundvelli skýrslunnar eða niðurstaðna sem henni eru, er á höndum Varasjóðs húsnæðis, viðkomandi sveitarfélags eða annarra aðila er að málinu kunna að koma.

Bakgrunnur

Bakgrunnur

Varasjóður húsnæðismála leitaði til KPMG og óskaði eftir ráðgjöf vegna greiningar á rekstrargrundvelli félagslegra íbúða skilgreindra sveitarfélaga.

Samningurinn er byggður á verkbeiðni frá Varasjóði húsnæðismála dags. 30. október 2017 vegna rekstraranda sveitarfélaga vegna áhvílandi lána á félagslegum leigubúðum.

Samningur var undirritaður 3. nóvember 2017.

Þau sveitarfélög sem töldu að skuldir væru vandamál í sínum rekstri skv. leigubúðakönnun Varasjóðs húsnæðismála árið 2017 eru hluti af þessari greiningu.

Verkefni KPMG

- Greining á veðsetningu á félagslegum leigubúðum þeirra 20 sveitarfélaga sem telja sig búa við rekstraranda af þeim sökum (skv. könnun um stöðu leigubúða sveitarfélaga 2017) og hvaða leiðir eru færar til þess að bregðast við þessum rekstraranda.
- Sýna veðsetningu lánasafns sem hlutfall af fasteignamati/markaðsverði og hvert er lágmarkslæguverð til að standa undir hefðbundnum rekstrarkostnaði félagslegra leigubúða, að teknu tilliti til þeirra leiða til úrbóta sem færar eru.
- Greina hversu há fjarhæð af lánunum í þessu tiltekna eignasafni er á tilteknum þilum af fasteignamati/markaðsverði (0-50%, 51-60%, 61-70%, 71-80%, 81-90%, 91-100%, 101-110%, 111-120%, 120%+).
- Greina þróun leiguverðs á fernetra m.v. rekstrarkostnað og skuldsetningu.
- Heildarskýrsla tekin saman um stöðuna á landsvísu. Skýrslukaffi með greiningu fyrir hvert af umræddum 20 sveitarfélögum.

Markmið með greiningu

Nálgun á rekstrargrundvelli félagslegs leiguhúsnæðis þeirra sveitarfélaga sem greiningin náði til.



Helstu niðurstöður

Rekstraráætlun

Rekstrarniðurstæða allra sveitarfélaga sem lágu til grundvallar í þessari greiningu er neikvæð m.v. gefnar forsendur í áætlun og núverandi leiguverði sem byggir á leigubúðakönnun 2017 frá Varasjóði húsnæðismála.

- Árleg rekstrarniðurstæða samantlagt fyrir öll sveitarfélögin nemur -92 m.kr.
- Rekstrarniðurstæða er á bilinu -11,8 til -0,6 m.kr.

Sjóðstreymisáætlun

Nettó greiðslufæði flestra sveitarfélaga sem lágu til grundvallar í þessari greiningu er neikvæð m.v. gefnar forsendur í áætlun og núverandi leiguverði sem byggir á leigubúðakönnun 2017 frá Varasjóði húsnæðismála.

- Þrjú sveitarfélög er rétt yfir 0 en eitt sveitarfélag nær 2,6 m.kr. í nettó greiðslufæði.
- Nettó greiðslufæði fyrir öll sveitarfélögin í held nemur -36 m.kr.
- Nettó greiðslufæði er á bilinu -6,3 til +2,6 m.kr.

Nettó greiðslufæði í hlutfalli við leigutekjur er mjög mismunandi milli sveitarfélaga. Að meðaltali er hlutfallið -7% en hlutfallið er neikvætt um 20% í hlutfalli við leigutekjur eða meira hjá átta sveitarfélögum.

Mögulegar aðgerðir að hálfu Varasjóðs húsnæðismála*

Ef lagt er upp með aðkomu Varasjóðs húsnæðismála til að gera rekstur eignanna sveitarfélaganna sjálfbærari, í því eignasafni sem var skoðað, er áætlað að lækka þurfi skuldir miðað við gefnar forsendur um:

- **808 m.kr.** sé miðað við 90% veðsetningarhlutfall.
- **649 m.kr.** sé miðað við áætlaða rekstrarniðurstöðu eftir að leiga hvers sveitarfélags hefur verið hækkuð í meðalleigu þinglýstra leigusamninga árið 2017 hjá hverju sveitarfélagi.
- **197 m.kr.** sé miðað við áætlað nettó greiðslufæði eftir að leiga hvers sveitarfélags hefur verið hækkuð í meðalleigu þinglýstra leigusamninga árið 2017 hjá hverju sveitarfélagi.

Þessar fjárhæðir taka mið af ákveðnum gefnum forsendum sem útskýrðar eru í kynningunni ásamt upplýsingum frá Varasjóði húsnæðismála og lúðalánasjóði.

*Skóka verður einstaka sveitarfélög fyrir sig þar sem stæða þeirra er mismunandi sem fer eftir núverandi skuldséttingu og leigufjárhæð sem og möguleika þeirra til að hækka leigu að teknu til markaðsaðstæðna í hverju sveitarfélagi fyrir sig. Ekki hefur verið lagt mat á ástand húsnæðis hjá hverju sveitarfélagi og því eingöngu gert ráð fyrir meðalvithráðskostnaði.

Heildarsafn flokkað á sveitarfélög

Samantekt um eignasófn sveitarfélaganna

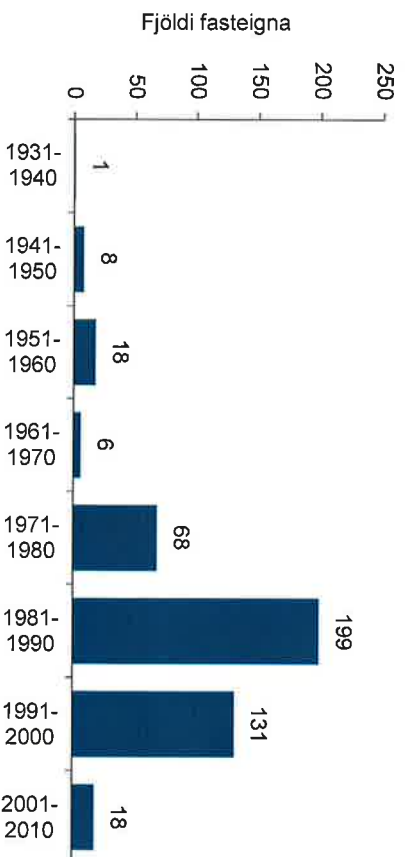
	Upphafleg Staða lána		Staða lána		Fasteignamat		Skuldsetning		Fjöldi eigna fermetra	Fjöldi Meðalstaerð íbúða
	lansfjárhæð	31.12.2016	30.11.2017	2018	í árslok 2017	2018	í árslok 2017			
Breiðdalshreppur	84	139	138	79	174%	13	1.207	93		
Dalvíkurbyggð	77	177	125	151	82%	12	1.021	85		
Djúpavogshreppur	35	58	57	42	137%	4	395	99		
Ísafjarðarbær	768	1.273	1.262	967	130%	100	9.464	95		
Fjallabyggð	146	244	241	193	125%	25	2.044	82		
Fjótsdalsnérað	212	352	348	455	77%	28	2.729	97		
Grundarfjarðarbær	176	287	285	295	97%	18	1.445	80		
Hrunamannahreppur	44	70	70	91	77%	5	515	103		
Húnaþing vestra	168	275	272	289	94%	21	2.457	117		
Norðurþing	180	360	292	471	62%	33	3.159	96		
Rangárling eystra	146	218	216	292	74%	15	1.592	106		
Sandgerðisbær	129	197	195	268	73%	16	1.470	92		
Seyðisfjarðarkaupstaður	92	149	147	146	101%	19	1.355	71		
Skafárhreppur	23	39	38	50	76%	3	247	82		
Skykkishólmsbær	111	198	196	276	71%	18	1.156	64		
Sveitarfélagið Árborg	63	107	105	369	29%	12	1.483	124		
Sveitarfélagið Hornafjörður	132	195	188	446	42%	20	2.060	103		
Sveitarfélagið Skagafjörður	382	492	472	791	60%	50	4.948	99		
Sveitarfélagið Skagastrand	163	271	257	226	114%	24	2.418	101		
Vestmannaeyjabær	96	158	156	192	81%	13	866	67		
Samtals	3.225	5.257	5.061	6.090	83%	449	42.028	94		

Sveitarfélögin Dalvík, Norðurþing, Skagafjörður og Skagastrand seldu eignir á árinu 2017 og greiddu upp skuldir á móti sem hefur áhrif á stöðu lána 30.11.2017. Alls voru þetta 14 eignir.



Greining eignasafns

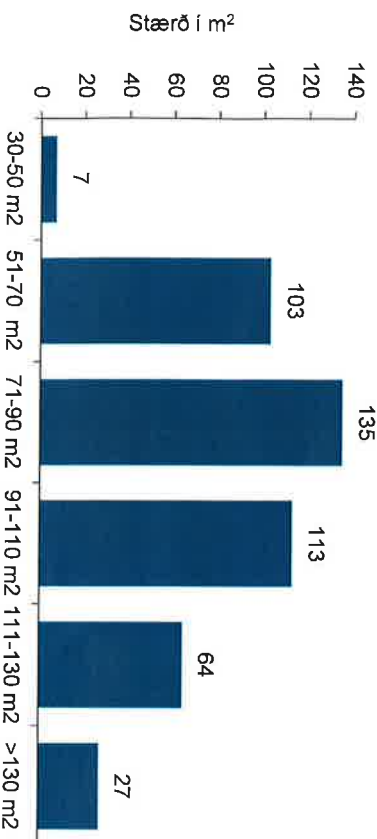
Byggingarár fasteigna



Byggingarár

- Elsta eignin í safninu var byggð árið 1934 en nýjasta eignin var byggð árið 2009.
- Flestar eignir voru byggðar á árunum 1981-1990.
- Meðalaldur eigna í safninu er um 30 ár.

Stærð fasteigna

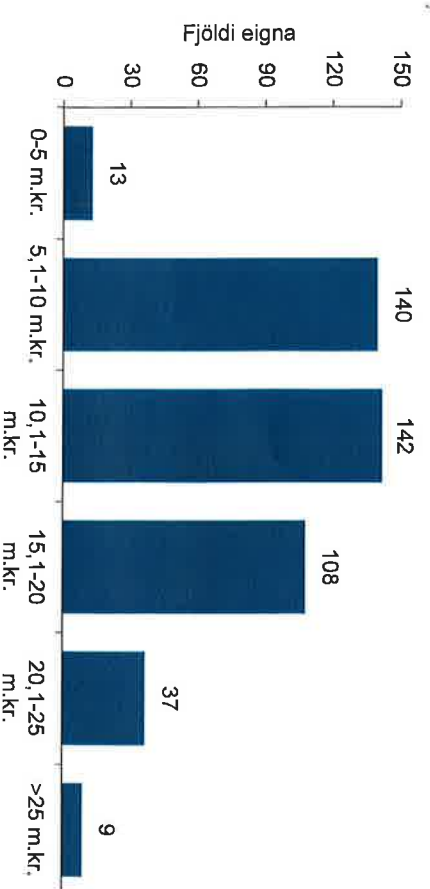


Stærð

- Minnsta eignin í safninu er 34 m² en stærsta er 190 m².
- Algengasta stærðin er á milli 71-90 m².
- Miðgilda eigna í þessu safni er 88,3 m².

Greining eignasafns

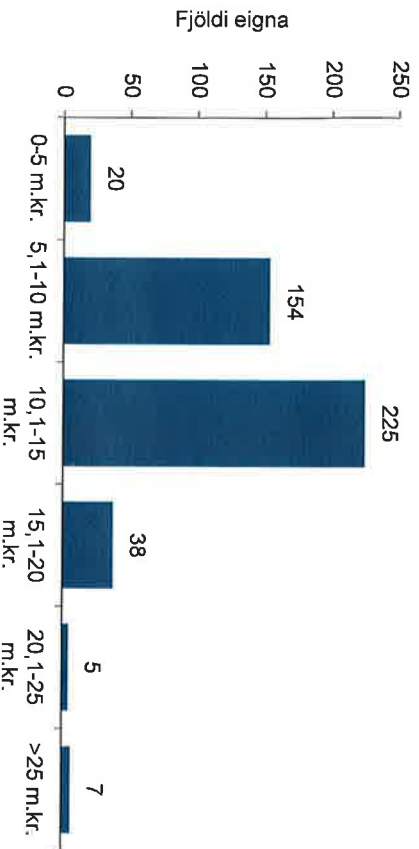
Fasteignamat í milljónum króna



Fasteignamat

- Heildarfasteignamat safnsins fyrir 2018 er 6,1 milljarður króna.
- Flestar eignir eru með fasteignamatíð 5,1-15,0 milljónir króna.
- Miðgildi fasteignamats allra eignanna er 12,6 milljónir króna.

Lánsfjárhæð í milljónum króna

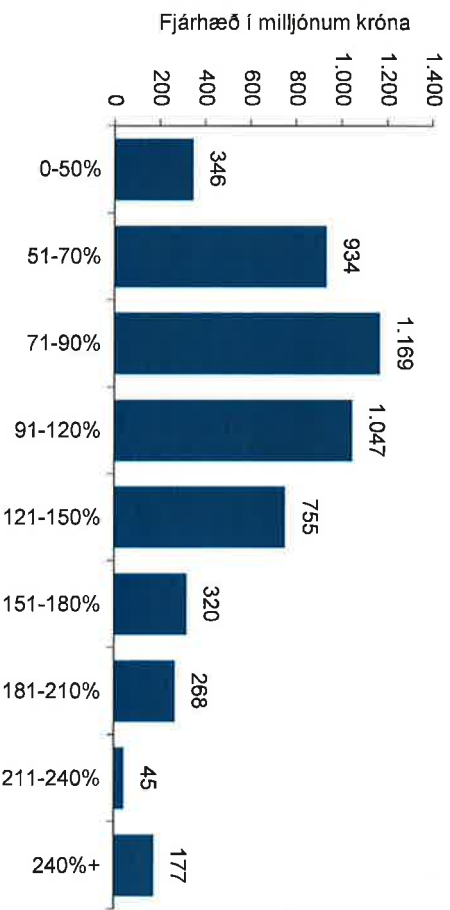


Lánsfjárhæð

- Heildarskuldur safnsins er 5,1 milljarður króna í lok nóvember 2017.
- Flestir eignir bera skuldir að fjárhæð 10,1-15 milljónir króna.
- Miðgildi lánsfjárhæðar allra eignanna er 11,0 milljónir króna.

Veðhlutfall

Veðhlutfall



Veðhlutfall

Veðhlutfall er reiknað sem hlutfall milli skulda og fasteignamats. Í hverju hófi er stuðst við heildarfrárhæð vðkomandi láns. Veðsetning er ekki brotin niður í mismunandi hólf.

Forsendur

- Stuðst er við lánaupplýsingar frá Íbúðalánasjóði í lok nóvember 2017. Ekki er tekið tillit til annarra skulda heldur en frá Íbúðalánasjóði.
- Notað er fasteignamat fyrir 2018 frá Fasteignaskrá ríkisins.

Samantekt

Fasteignamat allra eigna nemur 6,1 milljarði Króna

Heildarskuldir miðað við lok nóvember 2017 nema alls 5,1 milljarði Króna.

Heildarveðsetning eigna er um 83,1%

— Heildarveðsetning í árslok 2016 nam alls 94,7%.

Hæsta veðsetning einstakrar eignar nam 408%

— Hæsta veðsetning einstakrar eignar í árslok 2016 nam 440%.

Um helmingur skulda er undir 90% veðsetningu

— Það hlutfall nam um 40% í árslok 2016.

Miðað við þessa skilgreiningu á veðhlutfalli eru alls 2,6 milljarðar Króna umfram 90% veðsetningu.

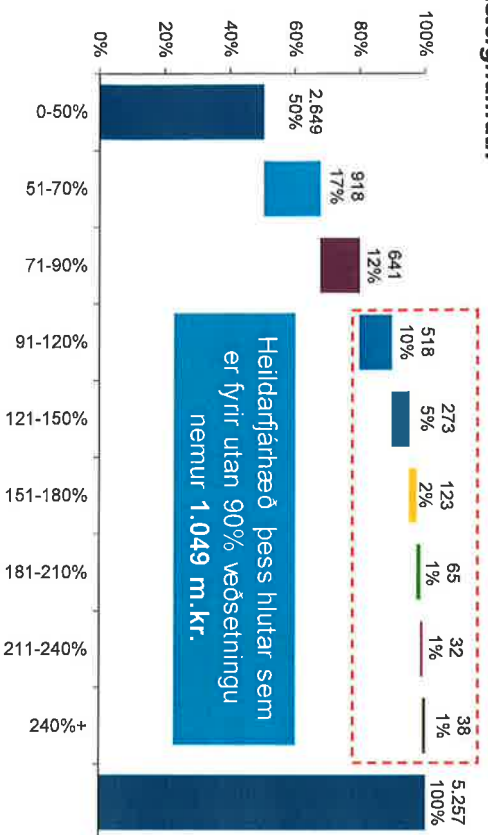
Veðhlutfall			
	Eftirst. lána í m.kr.	Fjöldi	Hlutfall
0-50%	346	49	7%
51-70%	934	97	18%
71-90%	1.169	97	23%
91-120%	1.047	85	21%
121-150%	755	58	15%
151-180%	320	26	6%
181-210%	268	22	5%
211-240%	45	3	1%
240%+	177	12	4%
	5.061	449	100%

Veðsetning eignasafns 2016 og 2017

Úr lögum um almennar íbúðir

Þrátt fyrir ákvæði 4. mgr. er sveitarfélögum og leigufélögum í eigu þeirra heimilt að framselja íbúð á markaðsvirði, sem veitt hefur verið lán til skv. 1. mgr., til aðila skv. 1. og 2. mgr. 10. gr. laga um almennar íbúðir án þess að lánhó sé greitt upp eða stjórn íbúðalánasjóðs hafi veitt samþykki sitt fyrir framsalinu, enda uppfylli aðillinn þau skilyrði sem sett eru samkvæmt þessum kafla.

Sé áhvilandi lán umfram 90% af fasteignamati íbúðar helst ábyrgð sveitarfélags óbreytt á þeim hluta skuldar sem er umfram 90% af fasteignamati.

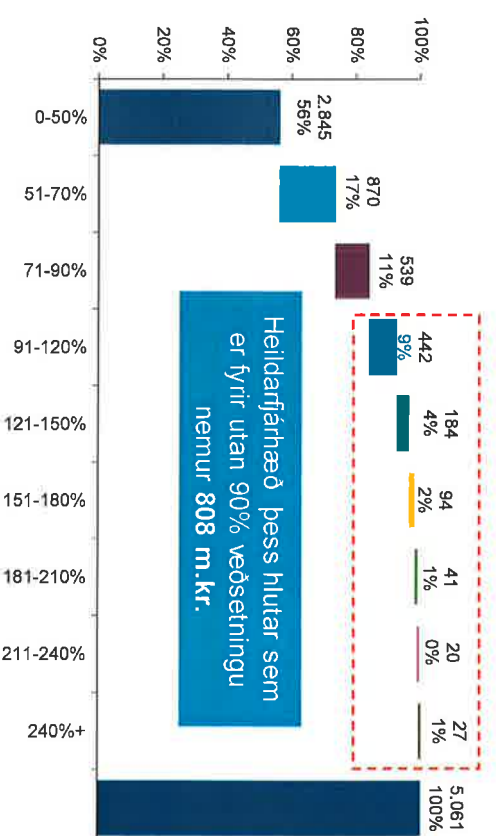


Veðsetning eignasafns í árslok 2016

Stuðst er við lánaupplýsingar frá Íbúðalánasjóði í lok árs 2016. Stuðst er við Fasteignamat 2017, sem nam 5,6 ma.kr.

— Heildarskuldsetning eignasafnsins alls er því um **94,7% af fasteignamati.**

Hinsvegar ef veðsetning er brotin niður í mismunandi hólf er sú fjárhæð sem er umfram 90% af fasteignamati hverrar eignar fyrir sig um 1.049 m.kr. sem er um 20% af heildarskuldum allra eigna.



Veðsetning eignasafns í lok nóvember 2017

Stuðst er við lánaupplýsingar frá Íbúðalánasjóði í lok nóvember 2017. Stuðst er við Fasteignamat 2018, sem nam 6,1 ma.kr.

— Heildarskuldsetning eignasafnsins alls er því um **83,1% af fasteignamati.**

Hinsvegar ef veðsetning er brotin niður í mismunandi hólf er sú fjárhæð sem er umfram 90% af fasteignamati hverrar eignar fyrir sig um 808 m.kr. sem er um 16% af heildarskuldum allra eigna.

Rekstrar- og sjóðstreymissættun

Rekstur	Nuv. leigu fjárhæð	Rekstrar- niðurst. í fjárhæð	Nettó greiðslu- flæði I 0
Leiga á fermetra	978 kr.	1.150 kr.	1.050 kr.
Rekstrartekjur			
Rekstrartekjur alls	493	578	529
Rekstrargjöld			
Fasteingjöld	86	86	86
Tryggingar	15	15	15
Vðbald	126	126	126
Annar rekstrarkostnaður	49	49	49
Rekstrargjöld alls	276	276	276
EBITDA	217	302	253
Afskriftir	107	107	107
EBIT	111	196	147
Verðbætur	101	101	101
Greiðir vaxtir	95	95	95
Rekstrarniðurstaða	-85	0	-49

Sjóðstreymi	Nuv. leigu fjárhæð	Rekstrar- niðurst. í fjárhæð	Nettó greiðslu- flæði I 0
Rekstrarniðurstaða	-85	0	-49
Afskriftir	107	107	107
Verðbætur	101	101	101
Velturé frá rekstri	122	208	159
Afborganir	159	159	159
Nettó greiðslufæði	-36	49	0

Heimild: Varsjóður húsnæðismála, gjaldskrá fasteignagjalda sveitarfélaga.

* Leiga er byggð á meðalleigu skv. leigubúðakönnun 2017 frá Varsjóði húsnæðismála

Eignasafn

Heildarsafnið er 449 eignir hjá samtals 20 sveitarfélögum.

- Heildarfasteignamat eignanna var 6,1 ma.kr. fyrir árið 2018.
- Heildarskuldur námu um 5,1 ma.kr. í lok nóvember 2017.

Forsendur

— Opnber gjöld fara eftir núverandi gjaldskrár sveitarfélaganna sem tekur tillit til fasteignagjalda, lóðagjalds, vatnsgjalds, holræsgjalds og sorphirðu.

— Gert er ráð fyrir kostnaði vegna trygginga sem nemur um 0,12% af brunabótamati, viðhaldskostnaði sem nemur 3.000 kr. á hvern fermetra (áætlaður meðalviðhaldskostnaður út frá meðalaltri fasteigna) og öðrum kostnaði sem nemur 10% af leigutekjum.

- Ekki hefur verið lagt mat á ástand húsnæðis í heildarsafninu og því eingöngu gert ráð fyrir meðalviðhaldskostnaði.

- Fjármagnskostnaður er áætlaður út frá núverandi gögnum frá lóðalánasjóði.
- Afskriftarlutfall er áætlað 1,75% af fasteignamati.
- Gert er ráð fyrir að orkukostnaður sé greiddur af lánataka.

Jafnvægi í rekstri

Núverandi meðalleiga á fermetra nemur um 978 kr.* Miðað við núverandi leigu og gefnar forsendur um gjöld þá er rekstrarniðurstaða **-85 m.kr.** og nettó greiðslufæði er **-36 m.kr.**

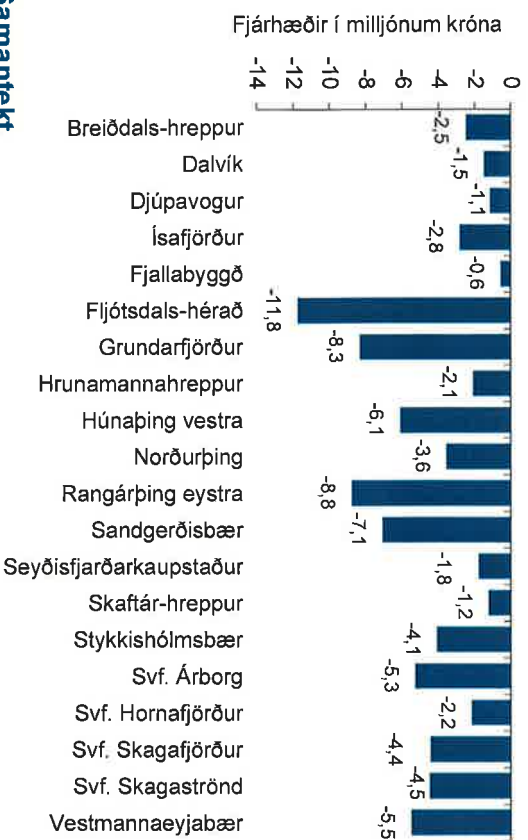
— Til að rekstrarniðurstaða verði í jafnvægi, þarf að hækka leigu um **17,3%** að meðaltali, sem þýðir meðalleiguverð um **1.150 kr. á fermetra.**

- Áætluð breyting á greiðslufæði þegar rekstrarniðurstaða er í jafnvægi er jákvæð um 49 m.kr.

— Til að nettó greiðslufæði verði í jafnvægi, þá þyfti að hækka leigu um **7,4%** að meðaltali, sem þýðir meðalleiguverð um **1.050 kr. á fermetra.**

Rekstrar- og sjóðstreymissáætlun

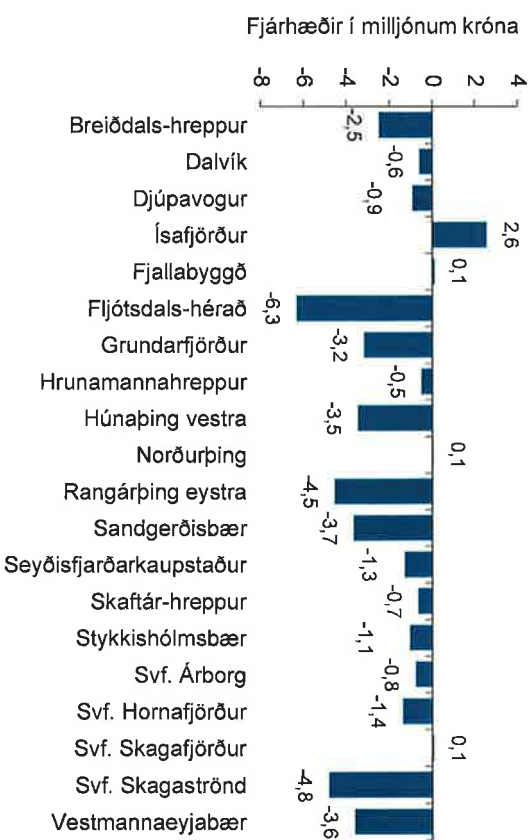
Rekstraráætlun



Samantekt

- Rekstramiðurstaða allra sveitarfélaga er neikvæð m. v. gefnar forsendur í áætlun og núverandi leiguverði sem byggir á leigubúðakönnun 2017 frá Varasjóði húsnæðismála.
- Rekstrarmiðurstaða samanlagt fyrir öll sveitarfélögin nemur -92 m.kr.
- Rekstrarmiðurstaða er á bilinu -11,8 til -0,6 m.kr.

Sjóðstreymissáætlun



Samantekt

- Nettó greiðsluflæði flestra sveitarfélaga er neikvæð m. v. gefnar forsendur í áætlun og núverandi leiguverði sem byggir á leigubúðakönnun 2017 frá Varasjóði húsnæðismála.
- Þrjú sveitarfélög er rétt yfir 0 en eitt sveitarfélag nær 2,6 m.kr. í nettó á greiðsluflæði.
- Nettó greiðsluflæði fyrir öll sveitarfélögin í held nemur -36 m.kr.
- Nettó greiðsluflæði er á bilinu -6,3 til +2,6 m.kr.

Samantekt

Samantekt um eignasófn sveitarfélaganna

	Nettó			Nettó			Lækkun skulda til að ná nettó	Lækkun skulda til að ná nettó í greiðslufélagi
	Rekstrar- greiðslu- niðurstafa í m.kr.m.v. setningi í lok nóv.	greiðslu- félagi m.v. nið. leiguvæðing	Leiga á fermetra	Rekstrar- niðurstafa á móti tekjum	greiðslu- félagi á móti tekjum	Lækkun skulda til að ná rekstri í jafnvægi*		
Breiddalshreppur	174%	-2,5	-2,5	700	-25%	-25%	35	26
Deilakurbyggð	82%	-1,5	-0,6	1.005	-12%	-5%	5	0
Djúpaugshreppur	137%	-1,1	-0,9	800	-30%	-24%	11	3
Ísafjarðarbær	130%	-2,8	2,6	1.071	-2%	2%	0	0
Fallaþingeyri	125%	-0,6	0,1	956	-2%	1%	0	0
Fjórðalshérað	77%	-11,8	-6,3	850	-42%	-23%	0	0
Grundarfjarðarbær	97%	-8,3	-3,2	1.166	-41%	-16%	191	73
Hunamanntehreppur	77%	-2,1	-0,5	1.025	-33%	-8%	22	0
Húnaþing vestra	94%	-6,1	-3,5	755	-27%	-16%	105	20
Norðurlingur	62%	-3,6	0,1	1.017	-9%	0%	0	0
Rangárlingur eystra	74%	-8,8	-4,5	900	-51%	-26%	117	27
Sandgerðisbær	73%	-7,1	-3,7	921	-44%	-23%	61	0
Seyðisfjarðarkaupstaður	101%	-1,8	-1,3	850	-13%	-9%	33	12
Skarlatshreppur	76%	-1,2	-0,7	860	-49%	-26%	10	0
Sykkishöfnarbær	71%	-4,1	-1,1	1.229	-24%	-6%	0	0
Sveitarfélagið Akriberg	29%	-5,3	-0,8	1.000	-30%	-4%	0	0
Sv. Hornafjörður	42%	-2,2	-1,4	1.185	-7%	-5%	0	0
Sv. Skagafljótur	60%	-4,4	0,1	1.043	-7%	0%	0	0
Sv. Skagastönd	114%	-4,5	-4,8	758	-20%	-22%	45	36
Vestmannaeyjabær	81%	-5,5	-3,6	835	-53%	-42%	0	0
Samtals	83%	-85,3	-38,4	978	-17%	-7%	636	197

Forsendur

Leiga hvers sveitarfélags er byggð á meðalleigu skv. leigubúðakönnun 2017 frá Varasjóði húsnæðismála.

Á glæru 10 eru sýndar forsendur sem lágu til grundvallar til að meta stöðu sveitarfélaganna.

Gefnar forsendur til að áætla tryggingar, vðhald og annan rekstrarkostnað eru eins hjá öllum sveitarfélögum. Forsendur fyrir opinber gjöld fer eftirgjaldskrá hvers sveitarfélags. Til að áætla fjármagnsgjöld var stuðst við lánaupplýsingar frá lðuðalánasjóði.

Niðurstæða

Eins og sést er breyting á nettó greiðslufélagi, miðað við gefnar forsendur, neikvætt sem nemur **36 m.kr. á ársgrundvelli** fyrir öll sveitarfélögin samanlagt.

Begar skoðað er nettó greiðslufélagi í hlutfalli við leigutekiur sést að það er mjög mismunandi milli sveitarfélaga. Að meðaltali er hlutfallið **-7%** en hlutfallið er **neikvætt um 20%** eða meira hjá átta sveitarfélögum.

Til að gera rekstur eignanna sjálfbærar er áætlað að lækka þuffi skuldir miðað við gefnar forsendur um:

- **808 m.kr.** sé miðað við 90% veðsetningarlutfall.
- **636 m.kr.** sé miðað við áætlaða rekstrarniðurstöðu eftir að leiga hvers sveitarfélags hefur verið hækkuð í meðalleigu þinglýstra leigusamninga árið 2017 hjá hverju sveitarfélagi. En **197 m.kr.** ef miðað er við áætlað nettó greiðslufélagi þeirra á árinu 2017.

Hérnið Varasjóður húsnæðismála, gjaldskrá fasteignagjalda sveitarfélaga.

*EKKI hefur verið lagt mat á ástand húsnæðis hjá hverju sveitarfélagi og því eingöngu gert ráð fyrir meðalvithaldskostnaði.

Skóða verður einstaka sveitarfélag fyrir sig þar sem stæða þeirra er mismunandi sem fer eftir númerandi skuldesemingu og leigufjárhæð sem og möguleika þeirra til að hækka leigu að teknu til markaðsaðstæðna í hverju sveitarfélagi fyrir sig.





kpmg.com/socialmedia



kpmg.com/app

© 2018 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Cooperative, svissnesku samvinnufélagi. Allur réttur áskilinn.

Nafn og vörumerki KPMG eru skráð vörumerki KPMG International.



Fjallabyggð

Greining á núverandi stöðu
fasteigna í eigu sveitarfélags

Ráðgjafarsvið KPMG

Mars 2018

	Bls.
Bakgrunnur	3
Rekstrar- og sjóðstreymisáætlun	4
Leiguverð	5
Leiguverð og skuldsetning	6
Veðsetning eignasafns 2016 og 2017	7

Fyrirvarn

KPMG ber ekki ábyrgð á að uppfæra efni og niðurstöður skýslunnar í tengslum við alburð eða upplýsingar sem kunnar að komna síðar fram. Ekki hefur verið framkvæmd stæðikönnun á áreiðanleika þeirra gagna sem byggj er á en miðað er við að um heimildir traustra aðila sé að ræða. KPMG getur ekki ábyrgðin ákvarðandi ne áreiðanleika þeirra upplýsinga sem hér koma fram né að þær séu réttar. KPMG ber enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli skýslunnar. Öll ábyrgð vegna ákvarðana sem teknar verða á grundvelli skýslunnar eða niðurstæna sem í henni eru, er á höndum Vaxisjóðs húsnæðismála, viðkomandi sveitarfélags eða annarra aðila er að málinu kunnar að koma.

Tengiliðir KPMG

Oddur G. Jónsson

Ráðgjafarsvið

Verkefnastjóri

KPMG, Ísland

ojonsson@kpmg.is

Guðmundur Pálsson

Ráðgjafarsvið

Sérfræðingur

KPMG, Ísland

gpallsson@kpmg.is

Bakgrunnur

Bakgrunnur

Varasjóður húsnæðismála leitaði til KPMG og óskaði eftir ráðgjöf vegna greiningar á rekstrargrundvelli félagslegra íbúða skilgreindra sveitarfélaga. Samningurinn er byggður á verkbeiðni frá Varasjóði húsnæðismála dags. 30. október 2017 vegna rekstraranda sveitarfélaga vegna ánmílandi lána á félagslegum leigubúðum.

Samningur var undirritaður 3. nóvember 2017.

Þau sveitarfélög sem töldu að skuldir væru vandamál í sínum rekstri skv. leigubúðakönnun Varasjóðs húsnæðismála árið 2017 eru hluti af þessari greiningu.

Verkefni KPMG

- Greining á veðsetningu á félagslegum leigubúðum þeirra 20 sveitarfélaga sem telja sig þúa við rekstraranda af þeim sökum (skv. könnun um stöðu leigubúða sveitarfélaga 2017) og hvaða leiðir eru færar til þess að bregðast við þessum rekstraranda.
- Sýna veðsetningu lánasafns sem hlutfall af fasteignamati/markaðsverði og hvert er lágmarksleiguverð til að standa undir hefðbundnum rekstrarkostnaði félagslegra leigubúða, að teknu tilliti til þeirra leiða til úrbóta sem færar eru.
- Greina hversu há fjárhæð af lánnum í þessu tiltekna eignasafni er á tilteknum þilum af fasteignamati/markaðsverði (0-50%, 51-60%, 61-70%, 71-80%, 81-90%, 91-100%, 101-110%, 111-120%, 120%+).
- Greina þróun leiguverðs á fernetra m.v. rekstrarkostnað og skuldsetningu.
- Heildarskýrsla tekin saman um stöðuna á landsvísu.
- Skýrslukafli með greiningu fyrir hvert af umræddum 20 sveitarfélögum (meðfylgjandi er skýrsla fyrir Fjallabyggð).

Markmið með greiningu

Nálgun á rekstrargrundvelli félagslegs leiguhúsnæðis þeirra sveitarfélaga sem greiningin náði til.



Rekstrar- og sjóðstreymissættun

Rekstur	Núv. leigu fjárhæð	Rekstrar- niðurst. í fjárhæð	Nettó greiðslu- fjæði í 0
Leiga á fermetra	956 kr.	980 kr.	950 kr.
Rekstrarekjur			
Rekstrarekjur alls	23,4	24,0	23,3
Rekstrargjöld			
Fasteinagjöld	3,6	3,6	3,6
Tryggingar	0,7	0,7	0,7
Váðahald	6,1	6,1	6,1
Sjónmarkskostnaður	0,0	0,0	0,0
Annar rekstrarkostnaður	2,3	2,3	2,3
Rekstrargjöld alls	12,8	12,8	12,8
EBITDA	10,6	11,2	10,5
Afskriftir	3,4	3,4	3,4
EBIT	7,3	7,9	7,1
Verðbætur	-4,8	-4,8	-4,8
Greiðdir vextir	-3,0	-3,0	-3,0
Rekstrarniðurstaða	-0,6	0,0	-0,7
Sjóðstreymi			
Núv. leigu fjárhæð		Rekstrar- niðurst. í 0	Nettó greiðslu- fjæði í 0
Rekstrarniðurstaða	-0,6	0,0	-0,7
Afskriftir	3,4	3,4	3,4
Verðbætur	4,8	4,8	4,8
Velturé frá rekstri	7,6	8,2	7,5
Afþorganir	-7,5	-7,5	-7,5
Nettó greiðslufjæði	0,1	0,7	0,0

Hefnið Varasjóður húsnæðismála, gjaldskrá fasteignagjalda sveitarfélags.

* Leiga er byggð á meðalleigu skv. leigubúðakönnun 2017 frá Varasjóði húsnæðismála

Eignasafn sveitarfélags

Sveitarfélagið á og rekur 25 leigubúðir.

— Heildarfasteignamat eignanna var 176 m.kr. fyrir árið 2017. Mat hækkar að jafnaði um 9% fyrir árið 2018 og var 193 m.kr. fyrir það ár.

— Heildarskuldur námu um 243,9 m.kr. í árslok 2016 en námu 241,2 m.kr. í lok nóvember 2017

Forsendur um rekstrargjöld, afskriftir og vexti

— Opinber gjöld fara eftir núverandi gjaldskrá sveitarfélaganna sem tekur tillit til fasteignagjalda, lóðgjalds, vatnsgjalds, holræsgjalds og sorphirðu.

— Gert er ráð fyrir kostnaði vegna trygginga sem nemur um 0,12% af brunabótamati, vðhaldskostnaði sem nemur 3.000 kr. á hvern fermetra (áætlaður meðalvðhaldskostnaður út frá meðalaldrí fasteigna) og öðrum kostnaði sem nemur 10% af leigutekjum.

- Ekki hefur verið lagt mat á ástand húsnæðis í heildarsafninu og því eingöngu gert ráð fyrir meðalvðhaldskostnaði.

— Fjármagnskostnaður er áætlaður út frá núverandi gögnum frá lúðalánasjóði.

— Afskriftarlutfall er áætlað 1,75% af fasteignamati.

— Gert er ráð fyrir að orkukostnaður sé greiddur af lánataka.

Jafnvægi í rekstri

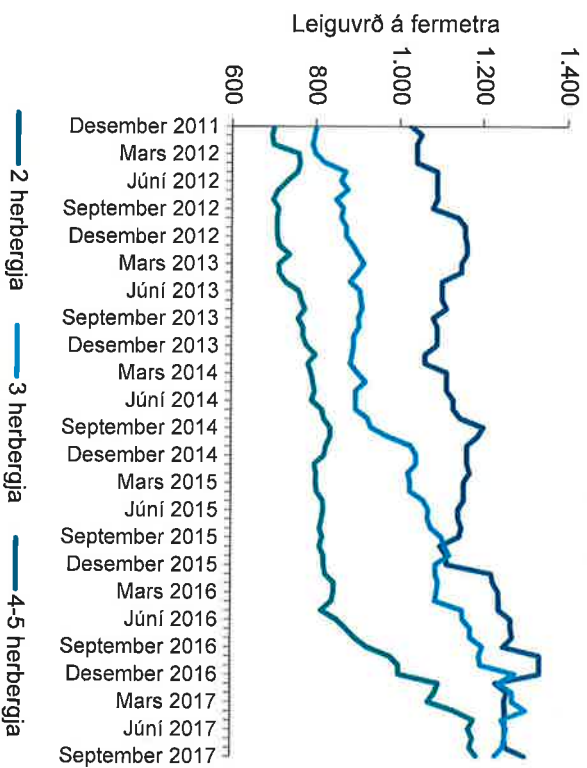
Núverandi meðalleiga á fermetra nemur um 956 kr. * Miðað við núverandi leigu og gefnar forsendur um gjöld þá er rekstrarniðurstaða **-0,6 m.kr.** og nettó greiðslufjæði er **0,1 m.kr.**

— Til að rekstrarniðurstaða verði í jafnvægi, þarf að hækka leigu um **2,5%** að meðaltali, sem þýðir meðalleiguverð verður um **980 kr. á fermetra.**

- Áætluð breyting á greiðslufjæði þegar rekstrarniðurstaða er í jafnvægi er jákvæð um 0,7 m.kr.

— Nettó greiðslufjæði er í jafnvægi miðað við gefnar forsendur.

Þróun leiguverðs á Norðurlandi án Akureyrar (12 mánaða meðaltal)



Þróun leiguverðs landssvæða í lok september 2017

Tektið er 12 mánaða meðaltal af 2-5 herbergja íbúðum á Norðurlandi án Akureyrar.

- Meðalleiguverð á 2 herbergja íbúðum er 1.300 kr. á m²
- Meðalleiguverð á 3 herbergja íbúðum er 1.230 kr. á m²
- Meðalleiguverð á 4-5 herbergja íbúðum er 1.186 kr. á m²
- Meðalleiguverð á öllum íbúðum er 1.239 kr. á m²

Þróun leiguverðs einstakra svæða í Fjallabyggð og nágrenni

Meðaltal leiguverðs á fermetra eftir tímabilum	2016-		2015-		2014-		2013-		2012-	
	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	
Ólafsfjörður	996 kr.	1.001 kr.	906 kr.	855 kr.	824 kr.	807 kr.				
Siglufjörður	1.046 kr.	1.077 kr.	1.040 kr.	1.020 kr.	1.013 kr.	986 kr.				
Daivk	1.115 kr.	1.099 kr.	1.049 kr.	1.019 kr.	991 kr.	980 kr.				
Fjöldi samninga	42	79	133	197	241	280				

Hefni: Þjóðskrár Íslands

Þróun leiguverðs einstakra svæða

Stuðst var við þinglýsta leigusamninga á vöðumandi svæðum.

Tölur sýna meðalleiguverð á vöðumandi tímabili og heildarfjöldi samninga fyrir landsvæðið.

Út frá þessum leiguverðum má sjá að meðalleiguverð í Fjallabyggð var um **1.021 kr. á fermetra** á árinu 2017 að meðaltali.

- Meðalleiguverð í núverandi eignasafni Ísafarðar er **956 kr. á fermetra**.

Niðurstaða

Meðalleiga er 18% lægri í Fjallabyggð og nágrenni en á Norðurlandi án Akureyrar.

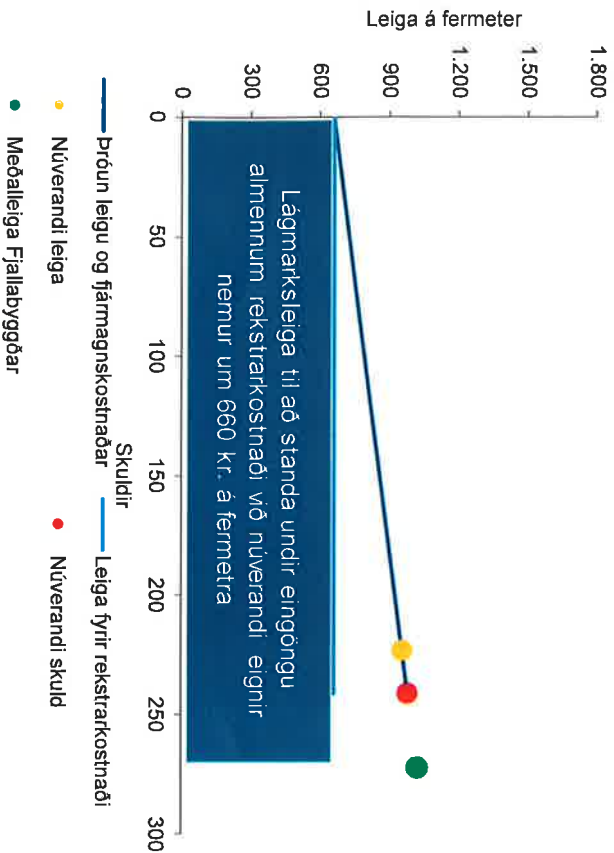
Fjallabyggð

Leiguverð og Skuldsetning

Sýnt er lágmarkisleiguverð til að standa undir hefðbundnum rekstrarkostnaði þannig að rekstrarmiðurstaða sé í jafnvægi.

- Áætlun um fasteignagjöld, tryggingar, viðhald, stjórnunarkostnað og annan rekstrarkostnaður.
- Sýna hvernig leiguverð á fermetra þarf að hækka með tilliti til aukinnar skuldsetningar þannig að reksturinn standi undir skuldsetningu
- Áætlun um verðbætur, vextir og afborganir, byggð á upplýsingum frá Varasjóði húsnæðismála.

Leiga á fermetra m.v. mismunandi skuldsetningu



Samspil lækkun skulda og hækkun leigu á breytingar á handbært fé

Hækkun leiguverðs	Skuldahlutfall (100% = núverandi skuldir-241 m.kr.)						
	100%	95%	90%	85%	80%	75%	70%
0%	0,1	0,7	1,2	1,7	2,2	2,8	3,3
10%	2,5	3,0	3,5	4,1	4,6	5,1	5,6
20%	4,8	5,4	5,9	6,4	6,9	7,5	8,0
30%	7,2	7,7	8,2	8,7	9,3	9,8	10,3
40%	9,5	10,0	10,6	11,1	11,6	12,1	12,7
50%	11,9	12,4	12,9	13,4	14,0	14,5	15,0

Niðurstaða

Núverandi leiga er 956 kr. á fermetra og stendur undir 223 m.kr. skuldsetningu miðað við gefnar forsendur í áætlun.

Núverandi skuldir nema 241 m.kr. þá þarf leiga á fermetra m.v. skuldsetningu og rekstrarkostnað að vera um 980 kr. á fermetra miðað við gefnar forsendur í áætlun.

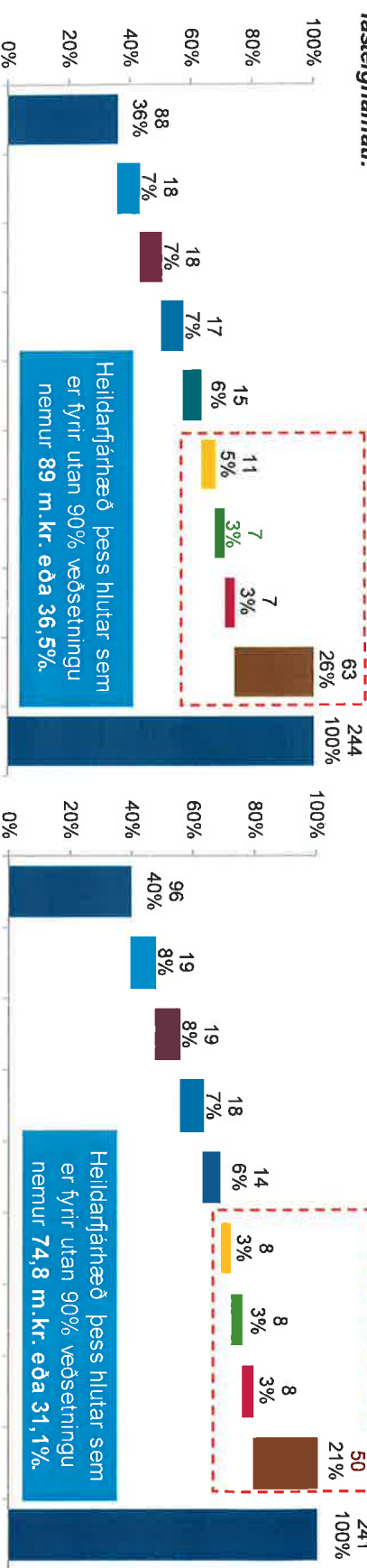
Meðalleiga á almennum markaði í Fjallabyggð og nágrenni nam um 1.021 kr. á fermetra árið 2017. Slíkt leiguverð myndi standa undir 272 m.kr. skuldum að öðru óbreyttu.

Veðsetning eignasafns 2016 og 2017

Úr lögum um almennar íbúðir

Þrátt fyrir ákvæði 4. mgr. er sveitarfélögum og leigufélögum í eigu þeirra heimilt að framselja íbúð á markaðsvirði, sem veitt hefur verið lán til skv. 1. mgr., til aðila skv. 1. og 2. mgr. 10. gr. laga um almennar íbúðir án þess að lánjó sé greitt upp eða stjórn íbúðalánasjóðs haf veitt samþykki sitt fyrir framsalinu, enda uppfylli aðilinn þau skilyrði sem sett eru samkvæmt þessum kafla.

Sé áhvilandi lán umfram 90% af fasteignamat íbúðar helst ábyrgð sveitarfélags óbreytt á þeim hluta skuldar sem er umfram 90% af fasteignamati.



Stuðst er við lánaupplýsingar frá Íbúðalánasjóði í lok árs 2016. Stuðst er við Fasteignamat 2017, sem nam 176 m.kr.

— Heildarskuldsetning eignasafnsins alls er því um **139% af fasteignamati.**

Hinsvegar ef veðsetning er brotin niður í mismunandi hólf er sú fjárhæð sem er umfram 90% af fasteignamati hverrar eignar fyrir sig um 89 m.kr. sem er um 36,5% af heildarskuldum allra eigna.



Staðsetning: Fjallabyggð, 101 Reykjavík, Símanúmer: 595 5500, Netfang: skjalaflokkur@kpmg.is, Vefur: www.kpmg.is

Stuðst er við lánaupplýsingar frá Íbúðalánasjóði í lok nóvember 2017. Stuðst er við Fasteignamat 2018, sem nam 193 m.kr.

— Heildarskuldsetning eignasafnsins alls er því um **125% af fasteignamati.**

Hinsvegar ef veðsetning er brotin niður í mismunandi hólf er sú fjárhæð sem er umfram 90% af fasteignamati hverrar eignar fyrir sig um 74,8 m.kr. sem er um 31,1% af heildarskuldum allra eigna.



kpmg.com/socialmedia



kpmg.com/app

© 2018 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eriga að KPMG International Cooperative, swiss chesky samvinnufélagi. Allur réttur áskilinn.

Nafn og vörumerki KPMG eru skráð vörumerki KPMG International.