

Ársskýrsla
Varasjóðs húsnæðismála
vegna ársins 2006

Samantekt

Árið 2006 voru greiddar 405,8 milljónir króna vegna sölufamlaga og 89,3 milljónir króna vegna rekstrarframlaga eða samtals 495,2 milljónir króna, en það er aukning frá fyrra ári. Eins og áður kom mest af þessum framlögum af eigin fé Varasjóðsins eða 415,2 milljónir króna, 20 milljónir króna sem jafnað var niður á sveitarfélögin eftir íbúafjölda og 60 milljónir króna af fjárlögum ríkisins.

Í könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga sem gerð var í lok árs 2006 kom í ljós að íbúðum sem höfðu staðið auðar í meira en hálfu ári hafði fækkað úr 122 í 108 og að langflestar þessara íbúða, yfir 80, voru staðsettar á Vestfjörðum. Þá var það einnig niðurstaða könnunarinnar að mörg sveitarfélög búa við verulegan vanda vegna mikils fjölda íbúða í þeirra eigu. Út frá þessum upplýsingum voru sveitarfélögin flokkuð eftir því hve alvarlegur vandinn væri. Vesturbýggð, Tálknafjarðarhreppur, Ísafjarðarbær og Bolungarvíkurkaupstaður eru í efsta flokki, þ.e. með flestar leiguíbúðir og flestar auðar íbúðir.

Varasjóður viðbótarlána greiddi á árinu út 11,4 milljónir króna til Íbúðalánasjóðs vegna tapaðra viðbótarlána, en til samanburðar var þessi tala 48,5 milljónir króna árið 2005. Vanskil viðbótarlána drógust saman á árinu og sömuleiðis óskir um aðstoð vegna greiðsluferfiðleika. Í árslok voru viðbótarlán 5.089 og námu samtals 10,5 milljörðum króna. Um fjórðungur af fjölda viðbótarlána var greiddur upp á árinu. Staða varasjóðs viðbótarlána í árslok nam 6,72% af uppgreiðsluverðmæti viðbótarlána.

Um framtíð sölu- og rekstrarframlaga er það að segja að á árinu 2007 rennur út heimild Varasjóðsins að nýta 280 milljónir króna á ári af eigin fé varasjóðs viðbótarlána til greiðslu sölu- og rekstrarframlaga. Við það minnkar geta sjóðsins til að koma til móts við þau sveitarfélög sem að glíma við vanda vegna félagslegra leigu- og eignaríbúða.

Ef litið er til tímabilsins 2006–2010 að þá var heimild vegna ársins 2006 að fjárhæð 450 milljónir króna, 385 milljónir króna árið 2007 en lækkar í 100 milljónir króna árið 2008. Mismunur á framlagi 2006 og heimild skýrist af yfirfærslu frá árinu 2005. Tafla 1 skýrir uppruna framlaga á áðurnefndu tímabili.

Tafla 1. Uppruni framlaga 2006-2010

■ 2006	60 m.kr. + 20 m.kr. + 60 m.kr. + 280 m.kr. + 30 m.kr. = 450 m.kr.
■ 2007	60 m.kr. + 20 m.kr. + 0 kr. + 280 m.kr. + 25 m.kr. = 385 m.kr.
■ 2008	60 m.kr. + 20 m.kr. + 0 kr. + 0 kr. + 20 m.kr. = 100 m.kr.
■ 2009	60 m.kr. + 20 m.kr. + 0 kr. + 0 kr. + 15 m.kr. = 95 m.kr.
■ 2010	Samkomulag útrunnið

(Skýring: Ríkisframlag + framlög sveitarfélaga + Millifærsla úr Tryggingasjóði byggingargalla + Millifærsla úr varasjóði viðbótarlána + nýting raunvaxta.)

Til að halda sölu- og rekstrarframlögum áfram með sama hætti vantar því fjármagn að fjárhæð 300–350 milljónir króna á ári tímabilið 2008–2009 þar sem að ekki verður gengið með verulegum hætti áfram á eigið fé sjóðsins nema að til komi verulegar uppgreiðslur á viðbótarlánunum.

Almennt um starfsemi sjóðsins

Árið 2006 var fjórða 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 húsnæðismála nr. 656/2002, með síðari breytingum, og samkomulagi félagsmálaráðuneytisins, fjármálaráðuneytisins og Sambands íslenskra sveitarfélaga, dags. 4. apríl 2002, sem endurnýjað var á árinu.

Hlutverk Varasjóðs húsnæðismála er að:

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

Þá er sjóðnum heimilt að koma að niðurgreiðslu lána á húsnæði sem ákveðið hefur verið að úrelða.

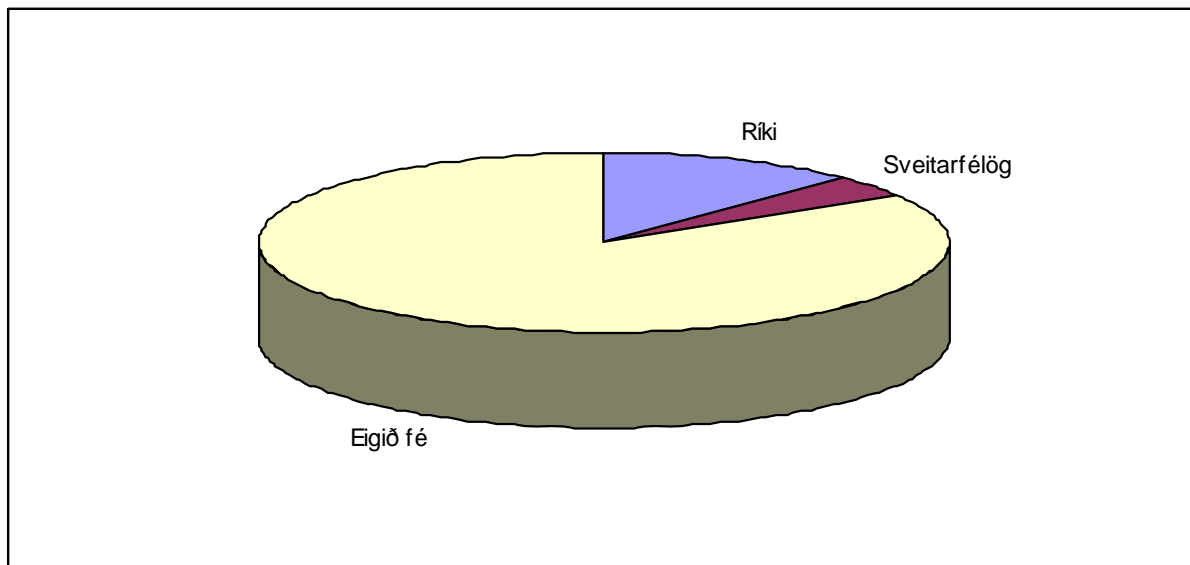
Ráðgjafarnefnd sjóðsins er skipuð af félagsmálaráðherra til fjögurra ára og rann skipunartími nefndarinnar út á miðju ári. Í nefndinni sátu allt árið þeir Ingi Valur Jóhannsson formaður, frá félagsmálaráðuneytinu, Hallgrímur Guðmundsson, frá fjármálaráðuneytinu, Guðmundur Bjarnason, fyrrverandi bæjarstjóri í Fjarðabyggð, og Halldór Halldórsson, bæjarstjóri á Ísafirði, tilnefndir af Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Fyrri hluta ársins sat Gunnar Bragi Sveinsson, sveitarstjórnarmaður í Skagafirði, en á miðju ári kom Skúli Þórðarson, sveitarstjóri í Húnaþingi vestra, í hans stað í ráðgjafarnefndina. Ársfundur Varasjóðsins var haldinn 7. júní í félagsmálaráðuneytinu og var embættismönnum er vinna að húsnæðis- og sveitarstjórnarmálum boðið á fundinn og fulltrúum Sambands íslenskra sveitarfélaga.

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

Framlög vegna sölu og reksturs félagslegra íbúða

Samtals voru veitt framlög að fjárhæð 495,2 milljónir króna árið 2006 sem er heldur meira en árið 2005 þegar framlögin námu 480,9 milljónum króna. Til söluframlaga var veitt 405,8 milljónum króna en til rekstrarframlaga 89,3 milljónum króna. Fjármögnun framlaga var með þeim hætti að 20 milljónir króna voru innheimtar með nefskatti hjá sveitarfélögunum, 60 milljónir króna komu frá ríkissjóði í gegnum fjárlög og afgangurinn, eða 415,2 milljónir króna, kom af eign fé Varasjóðsins, sjá mynd 1 hér að neðan.

Mynd 1. Uppruni framlaga



Eins og áður segir voru veittar 89,3 milljónir króna til rekstrarframlaga á árinu, þar af fóru 24,6 milljónir króna í framlög vegna auðra íbúða. Annars var skipting framlaga eins og hér segir:

Tafla 2. Rekstrarframlög veitt vegna ársins 2006

	Rekstur	Auðar	Samtals
Snæfellsbær	2.402.441	48.676	2.451.117
Stykkishólmsbær	378.433	44.941	423.373
Dalabyggð	702.305	46.983	749.287
Vesturbyggð	5.577.797	6.921.361	12.499.159
Tálknafjarðarhreppur	742.716	1.786.225	2.528.941
Bolungarvíkurkaupstaður	685.559	1.219.166	1.904.724
Ísafjarðarbær	10.725.152	10.317.467	21.042.619
Strandabyggð	465.072	0	465.072
Súðavíkurhreppur	54.505	0	54.505
Húnaþing vestra	840.300	0	840.300
Blönduóssbær	2.284.791	897.824	3.182.615
Höfðahreppur	2.445.984	245.642	2.691.626
Svf. Skagafjörður	4.878.697	459.066	5.337.763
Fjallabyggð	4.695.196	833.827	5.529.022
Dalvíkurbyggð	4.860.842	135.099	4.995.941
Grýtubakkahreppur	679.782	0	679.782
Norðurþing	3.900.332	276.446	4.176.778
Langanesbyggð	2.213.655	0	2.213.655
Vopnafjarðarhreppur	663.355	114.321	777.676
Borgarfjarðarhreppur	603.999	0	603.999
Seyðisfjarðarkaupstaður	477.468	0	477.468
Breiðdalshreppur	1.265.802	0	1.265.802
Djúpavogshreppur	1.122.907	45.570	1.168.477
Svf. Hornafjörður	4.828.955	100.693	4.929.648
Vestmannaeyjabær	6.810.728	1.144.781	7.955.509
Rangárþing eystra	448.255	0	448.255
Samtals:	64.755.027	24.638.088	89.393.115

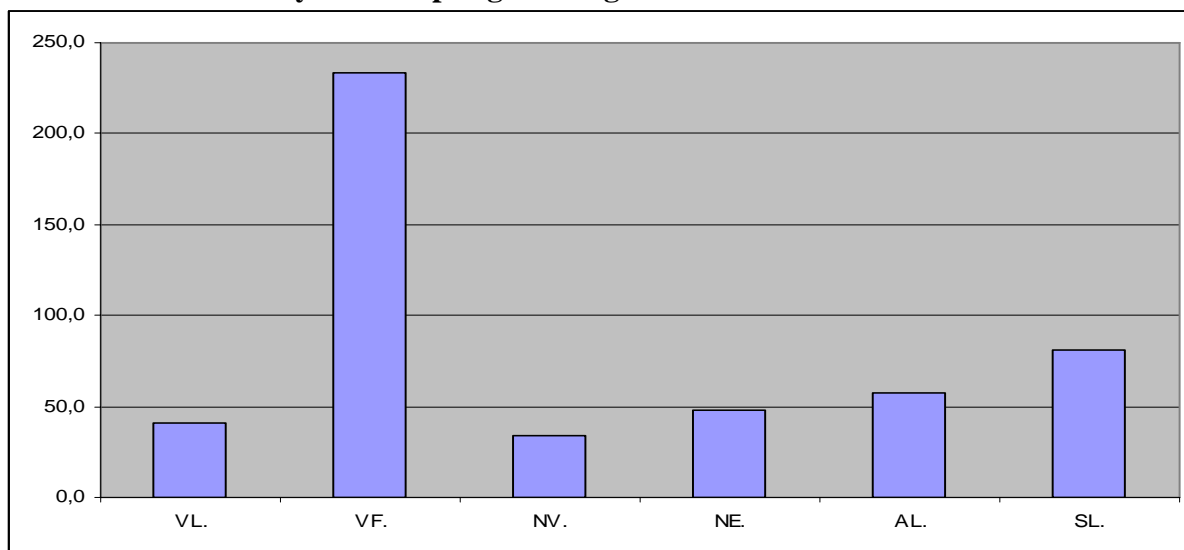
Framlög vegna sölu íbúða sveitarfélaga voru 405,8 milljónir króna í 119 málum og skiptust sem hér segir:

Tafla 3. Söluframlög vegna ársins 2006

Bolungarvíkurkaupstaður	84.812.159
Ísafjarðarbær	75.728.070
Vestmannaeyjabær	72.532.115
Grundarfjarðarbær	29.632.239
Súðavíkurhreppur	23.305.974
Sveitarfélagið Hornafjörður	22.268.875
Vopnafjarðarhreppur	18.835.869
Langanesbyggð	12.910.849
Sveitarfélagið Skagafjörður	12.887.365
Vesturbyggð	11.206.570
Fjallabyggð	9.570.542
Blönduóssbær	6.153.690
Dalvíkurbyggð	5.911.618
Fjarðabyggð	4.884.372
Snæfellsbær	4.517.704
Dalabyggð	3.210.317
Húnaþing vestra	3.080.423
Djúpavogshreppur	2.285.902
Norðurþing	2.044.888
Samtals:	405.779.541

Þegar horft er til skiptingar framlaga milli landsvæða kemur í ljós að meirihluti úthlutaðra framlaga árið 2006 fóru til Vestfjarða, 233,5 milljónir króna, eða 57,5%, og skýrist það af stærstum hluta af háum söluframlögum sem fóru til Bolungarvíkurkaupstaðar og Ísafjarðarbæjar. Sjá mynd 3 hér að neðan.

Mynd 3. Skipting framlaga 2006 milli landssvæða



Þrátt fyrir að verulegu fjármagni hafi verið ráðstafað til að aðstoða sveitarfélög við að selja félagslegar íbúðir út á almennan markað og mikið áunnist á síðustu árum vantar enn nokkuð á til að staða einstakra sveitarfélaga verði viðráðanleg. Verður greining á stöðu þessara sveitarfélaga rakin síðar í þessari skýrslu.

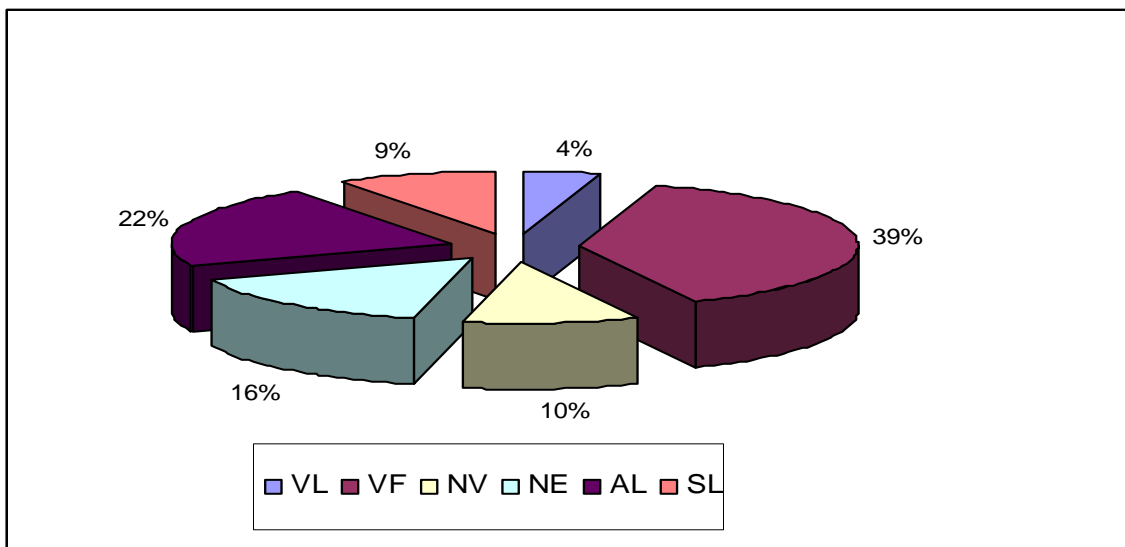
Frá árinu 2002 hafa samtals verið greiddar út 1.014,8 milljónir króna í söluframlög vegna félagslegra íbúða sveitarfélaga vegna 322 íbúða. Í töflunni hér að neðan er yfirlit yfir söluframlög til skipt eftir landsvæðum frá stofnun sjóðsins til ársloka 2006.

Tafla 4. Söluframlög eftir landsvæðum 2002-2006

Landsvæði	Fjöldi íbúða	Framlag í millj. kr.	Meðalframlag í millj. kr.
Vesturland	17	44	2,588
Vestfirðir	100	393,5	3,935
Norðurland vestra	34	104,5	3,074
Norðurland eystra	72	158,2	2,197
Austurland	71	220,8	3,110
Suðurland	28	93,7	3,346
Samtals:	322	1014,7	3,151

Sjá má að flestar íbúðir hafa verið seldar á tímabilinu á Vestfjörðum eða 100 en rúmlega 70 á Austurlandi og Norðurlandi eystra. Hér er þó aðeins um eignir að ræða sem fengu úthlutað söluframlögum. Þá sést að meðalframlag á íbúð á Vestfjörðum var hæst eða tæpar 4 milljónir króna, en lægst á Norðurlandi eystra eða 2,2 milljónir króna. Á mynd nr.4 hér að neðan má sjá hlutfallslega skiptingu söluframlaga á tímabilinu 2002–2006 milli landsvæða.

Mynd 4. Hlutfallsleg skipting söluframlag 2002-2006 eftir landsvæðum



Þá er Varasjóðnum heimilt að taka þátt í úreldingu íbúða í eigu sveitarfélaga sem eru það illa farnar að ekki borgar sig að gera við þær. Þátttaka sjóðsins miðast við niðurgreiðslu á 40% af

uppgreiðsluverðmæti áhvílandi lána hjá Íbúðalánasjóði. Samkvæmt reglum og samþykkt sjóðsins gerir sjóðurinn jafnframt tillögu um að Íbúðalánasjóður afskrifi 50% af viðkomandi láni og að sveitarfélagið beri 10%. Varasjóðnum er ekki heimilt að taka þátt í kostnaði við niðurrif eða frágang lóða eftir niðurrif. Eitt mál kom upp á árinu þar sem sjóðurinn samþykkti að taka þátt í úreldingu íbúðar. Því lauk ekki innan ársins og því kom ekki til útgreiðslu vegna þessarar heimildar árið 2006.

Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga

Varasjóður húsnæðismála hefur í samvinnu við og að beiðni félagsmálaráðuneytisins gert könnun á stöðu leiguíbúða sveitarfélaga undanfarin ár. Könnunin er gerð með stöðluðum spurningalista sem sendur er öllum sveitarfélögum í landinu í upphafi árs. Tilgangur könnunarinnar er að fylgjast með breytingum á stöðu leiguíbúðakerfisins en þær upplýsingar koma meðal annars að notum við stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum. Ein breyting var gerð á könnuninni frá fyrri árum þar sem spurningunni „Er reiknað með að úrelða einhverjar leiguíbúðir á árinu, ef svo er, hversu margar?“ hefur verið bætt við.

Að þessu sinni var spurningalisti sendur út þann 11. janúar á öll 79 sveitarfélög landsins. Svára mátti listanum bréflaga, á faxi eða í tölvupósti. Spurningalistinn var ítrekaður tvisvar með tölvupósti og loks með símhringingum. Alls bárust svör frá 75 af 79 sveitarfélögum eða tæp 95% en í þessum sveitarfélögum bjuggu þann 1. desember síðastliðinn rúmlega 99% íbúa landsins. Könnunin ætti því að gefa mjög góða mynd af stöðu leiguíbúða sveitarfélaga um síðustu áramót.

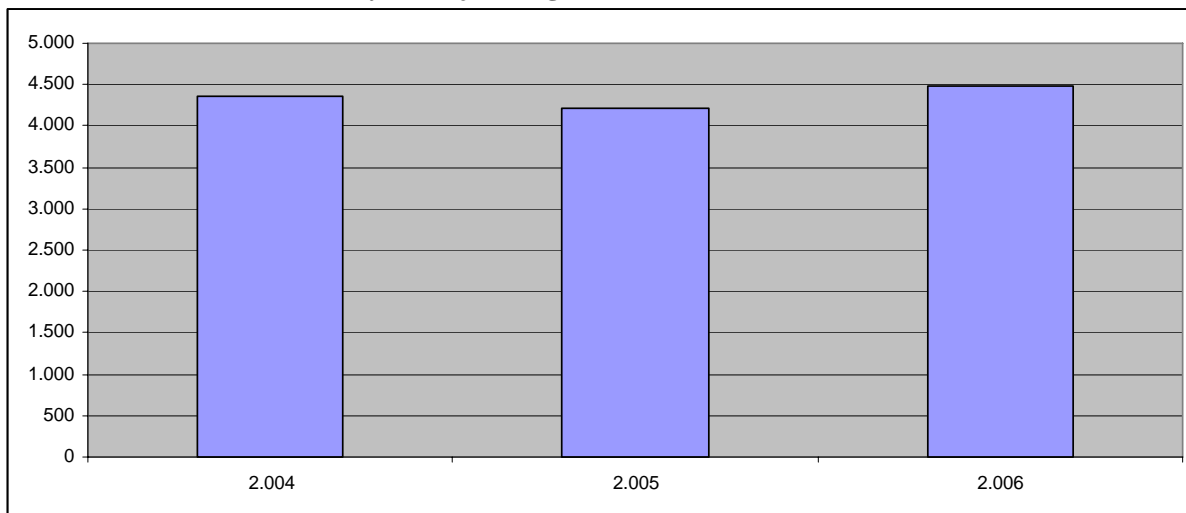
Eftirfarandi spurningar voru lagðar fyrir:

- Hvað voru margar leiguíbúðir á vegum sveitarfélagsins þann 31/12 2006?*
- Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar í 2–6 mánuði?*
- Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar í 7–12 mánuði?*
- Hversu margar þeirra höfðu staðið auðar lengur en í 12 mánuði?*
- Hvað eru margar leiguíbúðir í byggingu eða fyrirhugaðar á vegum sveitarfélagsins?*
- Hvenær er reiknað með að þær verði tilbúnar?*
- Er reiknað með að úrelða einhverjar leiguíbúðir á árinu, ef svo er hversu margar?*
- Hvað eru margar leiguíbúðir fyrir aldraða á vegum sveitarfélagsins?*

Helstu niðurstöður könnunarinnar

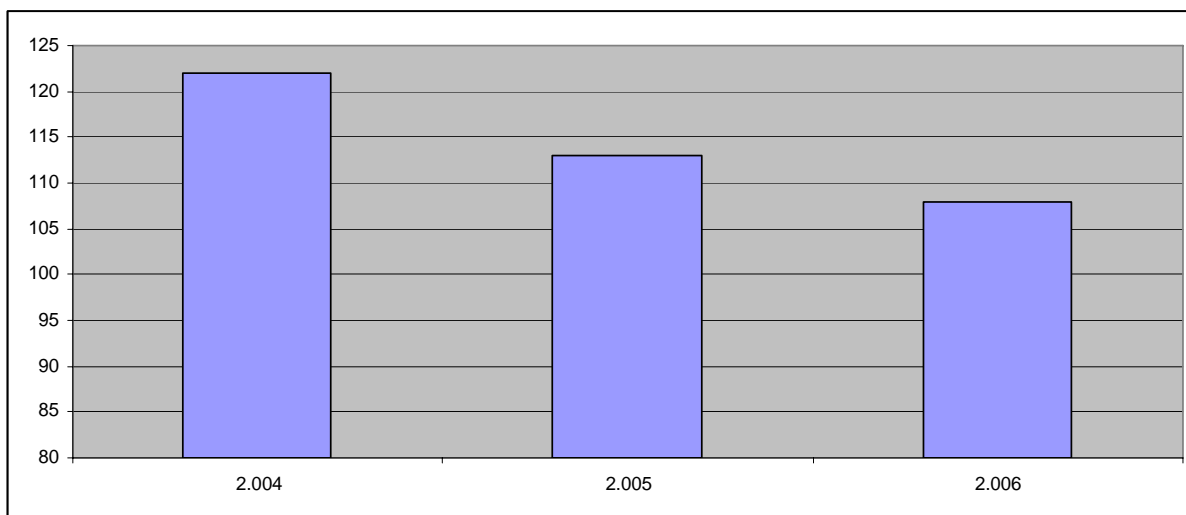
Fjöldi leiguíbúða á vegum sveitarfélaga reyndust vera 4.477 um síðustu áramót en það er fjölgun um rúmlega 200 frá síðasta ári, en þá voru áætlanir uppi um að fjölga íbúðum um 86. Nú eru uppi áætlanir um að fjölga íbúðum um 426, þar af um 400 í Reykjavíkurborg. Ef áætlanir ganga eftir verður því um 20% aukningu leiguíbúða að ræða í Reykjavíkurborg.

Mynd 5. Fjöldi leigu íbúða samtals 2004–2006

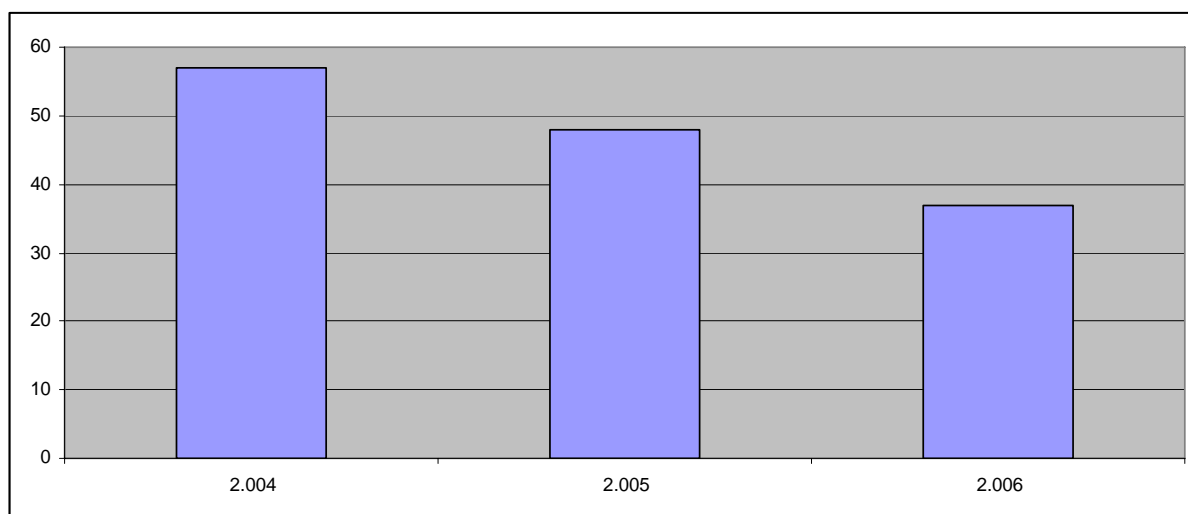


Sem fyrr er mikill fjöldi auðra íbúða hjá sveitarfélögum. Í árslok höfðu 108 íbúðir staðið auðar í meira en hálfu ári. Til samanburðar höfðu 135 íbúðir staðið auðar í meira en hálfu ári í árslok 2005. Sem fyrr er þetta vandamál bundið við ákveðna staði á landinu og er oftast ekki í tengslum mikinn brottflutning fólks á undanförunum árum sem leitt hefur til minnkandi eftirspurnar eftir húsnæði á viðkomandi stöðum. Á myndum 6 og 7 er þróun auðra íbúða í árslok áruna 2004–2006 sýnd.

Mynd 6. Fjöldi íbúða sem hafa staðið auðar í meira en sex mánuði 2004–2006



Mynd 7. Fjöldi íbúða sem hafa staðið auðar í meira en eitt ár 2004–2006

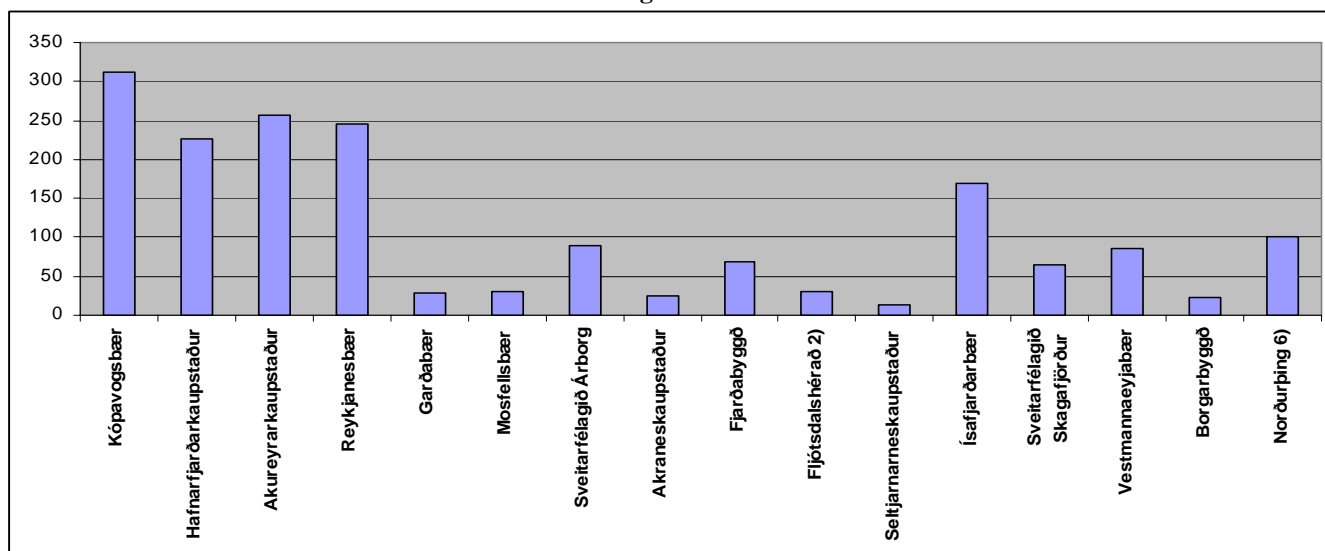


Minnkandi eftirspurn leiðir af sér lægra leiguverð, auk auðra íbúða sem aftur leiða til hallareksturs. Þessum hallarekstri hafa mörg sveitarfélög reynt að mæta með því að selja íbúðir út á almennan markað. Varasjóður húsnæðismála hefur með söluframlögum komið til móts við sveitarfélög þar sem söluverð hefur verið lægra en áhvílandi skuldir.

Fjöldi íbúða í sveitarfélögum

Eins og áður segir eiga sveitarfélögin 4.477 leiguíbúðir. Vegna mismunandi stærðar sveitarfélaga er samanburður erfiður en langflestar íbúðirnar, eða 1.963, voru í eigu Reykjavíkurborgar. Þá voru 312 í eigu Kópavogsbæjar og á þriðja hundrað í Hafnarfirði, Reykjanesbæ og á Akureyri. Ísafjarðarbær átti 169 íbúðir, en þar eru fjórum sinnum færri íbúar en á Akureyri. Þá vekur athygli að Garðabær sem er fimmta fjölmennasta sveitarfélagið er aðeins með 28 leiguíbúðir á sínum snærum.

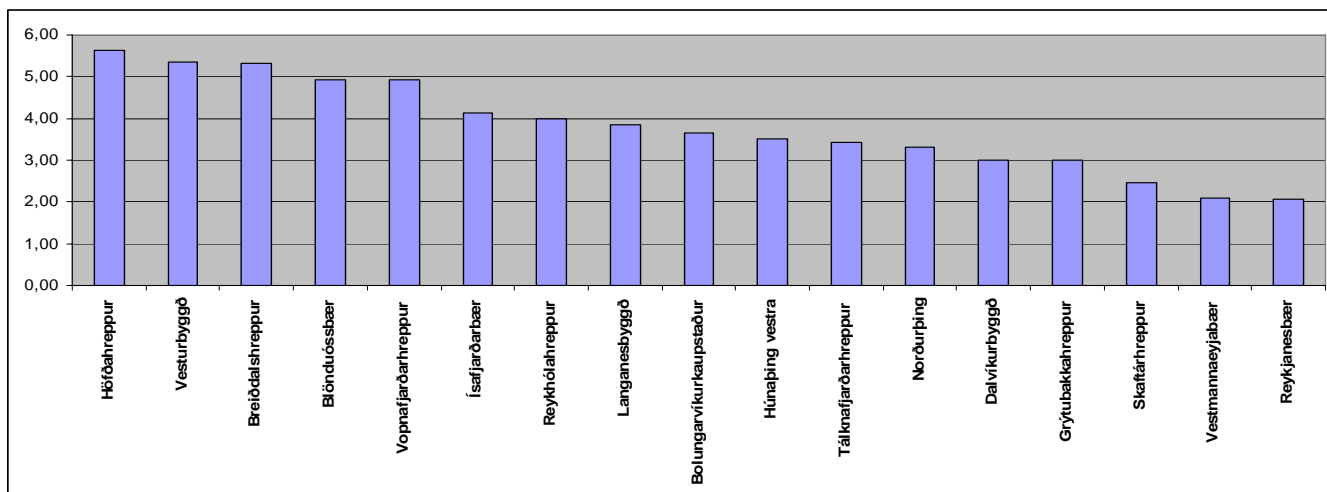
Mynd 8. Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaga, raðað eftir stærð sveitarfélaga, 16 stærstu sveitarfélögin.¹



¹ Reykjavík sleppt, en íbúðir þar voru 1.963 um síðastliðin áramót.

Ef litið er til fjölda íbúða í sveitarfélögum í samhengi við íbúafjölda þá er að meðaltali 1,46 íbúð á hverja 100 íbúa. Margfaldur munur er hins vegar á fjölda íbúða á hverja 100 íbúa milli sveitarfélaga, allt frá engri íbúð upp í 6,16.

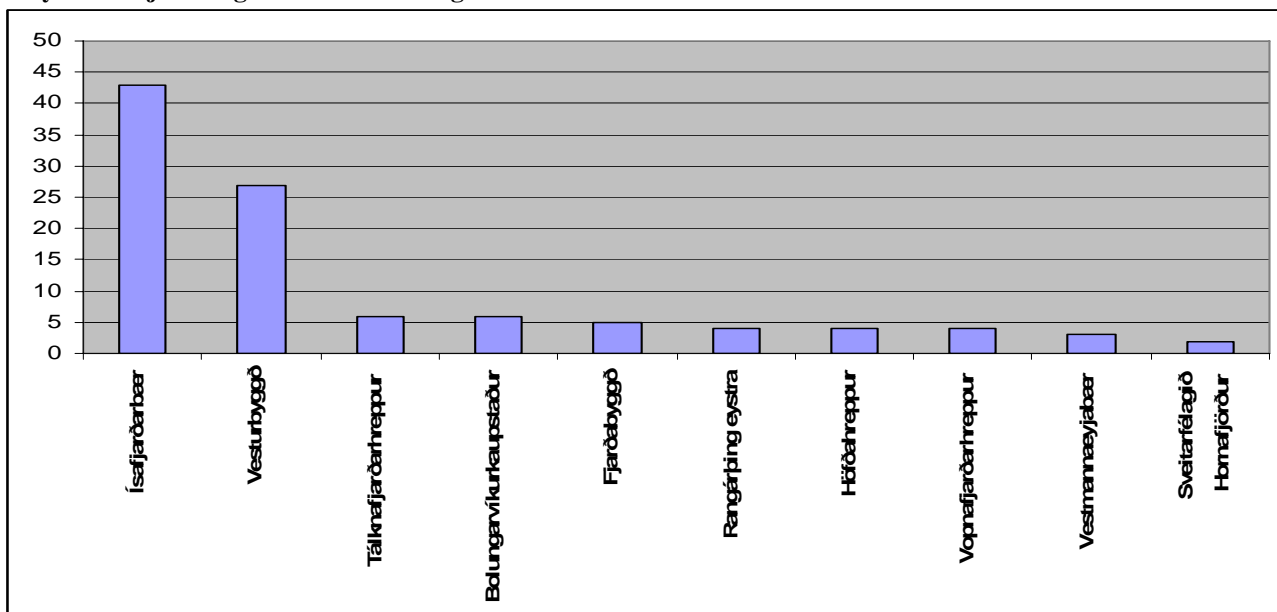
Mynd 9. Fjöldi leiguíbúða meiri en tvær á hverja 100 íbúa, í sveitarfélögum þar sem íbúðir eru 10 eða fleiri.



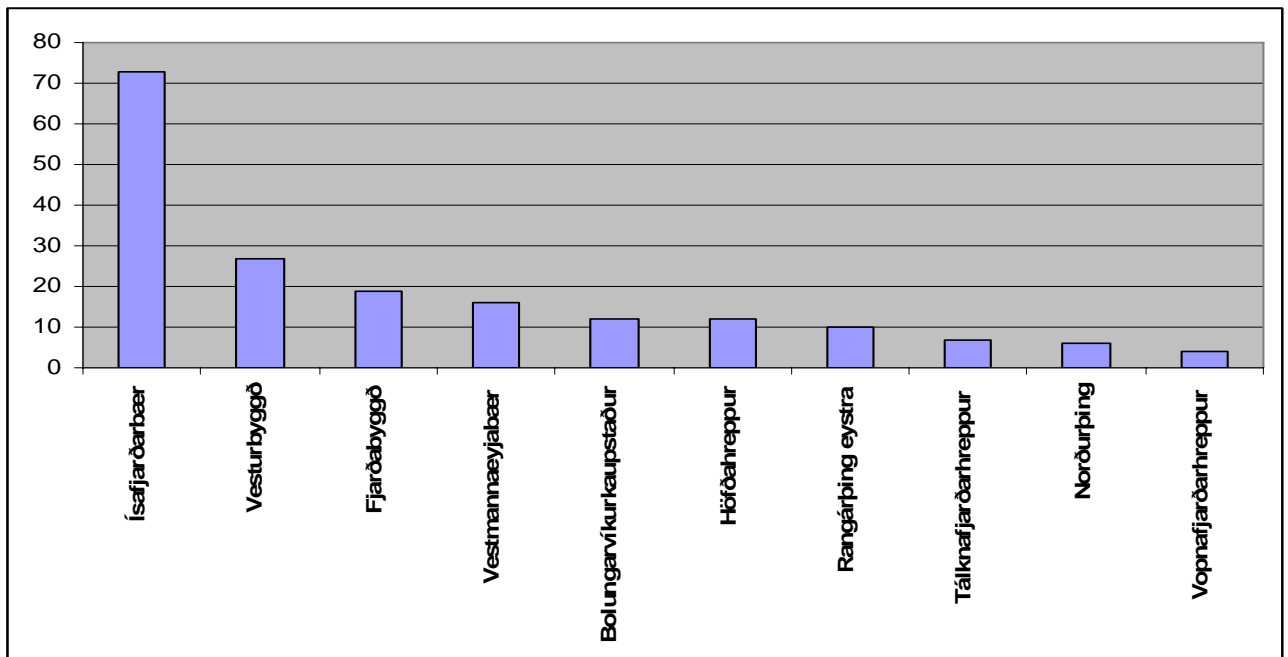
Auðar leiguíbúðir sveitarfélaga

Verulegur fjöldi auðra leiguíbúða er hjá sveitarfélögum. Eins og undanfarin ár er vandinn takmarkaður við ákveðin sveitarfélög og landsvæði. Á myndum 10 og 11 sést vel að íbúðir sem hafa verið auðar í meira en hálft ár eru fyrst og fremst vandamál á Vestfjörðum, þótt þær megi finna á fleiri stöðum.

Mynd 10. Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaga sem staðið höfðu auðar í meira en hálft ár um síðustu áramót.



Mynd 11. Fjöldi leiguíbúða sveitarfélaga sem staðið höfðu auðar í meira en tvo mánuði um síðustu áramót.



Aðrar niðurstöður könnunarinnar

Spurt var í könnuninni hvort sveitarfélög reiknuðu með að úrelða einhverjar íbúðir á árinu. Samtals áætluðu sveitarfélög að þau myndu úrelða 24 íbúðir á árinu. Af þeim verða 20 íbúðir í Ísafjarðarbæ rifnar því þær eru á snjóflóðahættusvæði.

Þá voru íbúðir fyrir aldraða sagðar 865 í könnunni nú en rúmlega 1.000 í könnun árið áður, en taka verður þær niðurstöður með miklum fyrirvara, þar sem ekki hafa komið fram vísbendingar um sölu þessara eigna.

Samantekt – staða leiguíbúða einstakra sveitarfélaga

Ef horft er á stöðu leiguíbúða einstakra sveitarfélaga þá er hún nokkuð í takt við þróun íbúafjölda undanfarin ár. Sums staðar hefur sveitarfélögum tekist að taka á fjölda íbúða og auðra íbúða með því að selja þær út á almennan markað og þannig tekist að losa sig við rekstrarvanda vegna þeirra til framtíðar. Tafla 5 sýnir nokkrar lykiltölur leiguíbúða í þeim sveitarfélögum sem hafa yfir 200 íbúa og eru með fleiri en tvær íbúðir á hverja 100 íbúa eða eru með auðar leiguíbúðir.

Tafla 5. Sveitarfélög með margar íbúðir eða margar auðar íbúðir

Sveitarfélag	Íbúar	Breyting íbúafjölda frá 1990	Íbúðir alls	Íbúðir á 100 íbúa	Auðar alls	Auðar + 6 mán.
Reykholahreppur	251	-30,28%	10	3,98	0	0
Vesturbyggð	937	-39,16%	50	5,34	27	27
Tálknafjarðarhreppur	292	-21,29%	10	3,42	7	6

<i>Bolungarvíkurkaupstaður</i>	905	-23,76%	33	3,65	12	6
<i>Ísafjarðarbær</i>	4.098	-16,26%	169	4,12	73	43
<i>Húnaþing vestra</i>	1.167	-21,20%	41	3,51	0	0
<i>Blönduóssbær</i>	892	-23,83%	44	4,93	0	0
<i>Höfðahreppur</i>	534	-18,84%	30	5,62	12	4
<i>Dalvíkurbyggð</i>	1.966	-7,22%	59	3,00	0	0
<i>Grýtubakkahreppur</i>	368	-12,17%	11	2,99	1	0
<i>Aðaldælahreppur</i>	257	-23,51%	8	3,11	0	0
<i>Norðurþing</i>	3.023	-13,65%	100	3,31	6	0
<i>Langanesbyggð</i>	518	-10,54%	20	3,86	2	0
<i>Vopnafjörður</i>	712	-21,59%	35	4,92	4	4
<i>Breiðdalshreppur</i>	244	-30,48%	13	5,33	0	0
<i>Vestmannaeyjabær</i>	4.075	-17,28%	85	2,09	16	3
<i>Skaftárhreppur</i>	485	-20,75%	12	2,47	0	0
<i>Rangárþing eystra</i>	1.694	-1,17%	26	1,53	10	4

Með hliðsjón af töflu 5 er reynt að leggja mat á vanda sveitarfélaga vegna leiguíbúða og eru sveitarfélögin flokkuð niður í fimm flokka eftir því hversu alvarlegur vandi þeirra er.

A. Margar leiguíbúðir og margar auðar íbúðir. – Vesturbyggð, Tálknafjarðarhreppur, Ísafjarðarbær og Bolungarvíkurkaupstaður.

B. Margar leiguíbúðir, nokkuð um auðar íbúðir. – Höfðahreppur, Vopnafjarðarhreppur og Vestmannaeyjabær.

C. Margar leiguíbúðir, lítið um auðar íbúðir. – Norðurþing, Langanesbyggð, Breiðdalshreppur, Dalvíkurbyggð, Húnaþing vestra og Blönduóssbær.

D. Ekki margar leiguíbúðir, margar auðar íbúðir – Rangárþing eystra.

E. Nokkuð margar leiguíbúðir, auðar íbúðir ekki vandamál. – Reykhólahreppur, Grýtubakkahreppur, Aðaldælahreppur og Skaftárhreppur.

Varasjóður viðbótarlána

Eins og kunnugt er var veitingu viðbótarlána hætt með breytingu á lögum í desember 2004. Staða varasjóðs vegna viðbótarlána í árslok var 704.783 þús. krónur, en 280 milljónum króna var á árinu ráðstafað í sölu- og rekstrarframlög til sveitarfélaga samkvæmt tímabundinni heimild sem rennur út árið 2007.

Á árinu greiddi sjóðurinn út 11,4 milljónir króna til Íbúðalánasjóðs vegna viðbótarlána sem töpuðust við uppboðsmeðferð en árið 2005 var þessi fjárhæð 48,5 milljónir króna. Vanskil vegna viðbótarlána voru 0,10% í árslok og höfðu lækkað úr 0,28% í ársbyrjun. Á árinu nýttu 77 aðilar með viðbótarlán sér greiðsluferfiðleikaaðstoð Íbúðalánasjóðs. Til samanburðar voru þessi tilfelli 173 árið 2005 og yfir 300 árin 2004 og 2003.

Varasjóður viðbótarlána stendur til tryggingar 5.089 viðbótarlánnum sem námu í árslok 2006 tæplega 10,5 milljörðum króna. Þess má geta að gefin voru út 13.602 viðbótarlán og hafa því 62,6% útgefina lána verið greidd upp. Mestar voru uppgreiðslur á árunum 2004 og 2005. Árið 2006 voru greidd upp 1.735 viðbótarlán, eða 25% þeirra lána sem voru útistandi í ársbyrjun. Það leiddi til um þriggja milljarða króna lækkunar á uppgreiðsluverðmæti útistandandi viðbótarlána. Staða varasjóðs viðbótarlána í árslok nemur 6,72% af uppgreiðsluverðmæti viðbótarlána.

Tryggingasjóður byggingargalla

Engar útgreiðslur komu til vegna bóta úr Tryggingasjóði byggingargalla árið 2006 á móti 34 milljónum króna árið áður. Hins vegar voru 60 milljónir króna færðar úr sjóðnum í verkefni sem snúa að framlögum vegna reksturs og sölu íbúða sveitarfélaga. Sjóðurinn stóð í árslok í 62.871 þús. krónum. Ábyrgðartímabili hans lýkur 2013 og er sjóðurinn í heild í ábyrgð fyrir þeim greiðslum sem hugsanlega kunna að falla á sjóðinn fram að þeim tíma.

Lokaorð

Árið 2006 var að flestu leiti mestu leyti í takt við það sem lagt var upp með. Tekjur og gjöld voru með svipuðum hætti og gera mátti ráð fyrir og í samræmi við samkomulag ríkis og sveitarfélaga fyrir árin 2005–2007 sem gerði ráð fyrir að 280 milljónum króna yrði árlega ráðstafað í sölu- og rekstrarframlag umfram það sem áður hafði verið ákveðið. Afkoma ársins var neikvæð um 346,3 milljónir króna á árinu í stað 411,6 milljóna króna árið áður en það skýrist að mestu leyti af því að tap vegna viðbótarlána var 37 milljónum króna minna en árið 2005 og að ekki voru greiddar neinar bætur vegna Tryggingasjóðs byggingargalla, en 34 milljónir króna voru greiddar árið 2005. Eigið fé sjóðsins í árslok var 764,2 milljónir króna og hafði lækkað á árinu úr 1.110,5 milljónum króna, eða sem nemur hallarekstri ársins.

Árið 2007 er gert ráð fyrir að 280 milljónum króna af eigin fé varasjóðs viðbótarlána verði veitt til sölu- og rekstrarframlaga en ekki verði veitt frekara fé úr Tryggingasjóði byggingargalla til þeirra verkefna. Síðastliðin fimm ár hafa árlega verið veittar 60 milljónir króna úr honum. Í árslok árið 2007 má því gera ráð fyrir að eigið fé sjóðsins verði komið niður í kringum 400 milljónir króna. Ekki verður gengið áfram á eigið fé Varasjóðs húsnæðismála nema hvað varðar þær 280 milljónir króna sem heimilt er að nýta á árinu 2007 nema til verulegra uppgreiðslna á viðbótarlánunum komi, en gæta þarf jafnframt að því að Varasjóðurinn í heild stendur á bak við skuldbindingar Tryggingasjóðs byggingargalla fram til ársins 2013.

Verulegur vandi er enn hjá ákveðnum sveitarfélögum vegna félagslegra eignar- og leiguíbúða. Samkomulag ríkis og sveitarfélaga sem kvað á um sérstakt þriggja ára átak í þessum efnun rennur út í árslok. Því liggur fyrir að á árinu 2007 þurfa Samband íslenskra sveitarfélaga og ríkisvaldið að taka ákvörðun um framtíð framlaga til sveitarfélaga vegna sölu og hallareksturs leiguíbúða.

Unnið í maí 2007
Sigurður Árnason
framkvæmdastjóri
Varasjóðs húsnæðismála