

Ársskýrsla Varasjóðs húsnæðismála fyrir árið 2003

Almennt

Árið 2003 var fyrsta heila starfsárið í sögu 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 félagsmálaráðuneytis, fjármálaráðuneytis og Sambandi íslenskra sveitarfélaga, dags. 4. apríl 2002, en það nær til ársins 2006.

Hlutverk Varasjóðs húsnæðismála samkvæmt áður tilvitnuðum 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 Tryggingarsjóði vegna 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 á árangri af verkefnum sjóðsins.

Í ráðgjafarnefnd sjóðsins sátu árið 2003 þeir Garðar Jónsson, formaður, skipaður án tilnefningar, hann lét af störfum í ráðgjafarnefnd á árinu og kom Ingi Valur Jóhannsson í hans stað, en hann er einnig skipaður án tilnefningar. Aðrir í ráðgjafarnefndinni eru Hallgrímur Guðmundsson, tilnefndur af fjármálaráðuneytinu, og þeir Guðmundur Bjarnason, Halldór Halldórsson og Gunnar Bragi Sveinsson, tilnefndir af Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Varasjóður húsnæðismála hefur aðsetur á Sauðárkróki og er framkvæmdastjóri hans Sigurður Árnason, en hann er eini starfsmaður sjóðsins. Á þessu öðru starfsári sjóðsins hélt ráðgjafarnefndin tíu fundi.

Framlög til sveitarfélaga

Varasjóður húsnæðismála hefur árlega 70 milljónir króna til ráðstöfunar til að veita rekstrarframlög vegna hallareksturs félagslegra íbúða sveitarfélaga og 70 milljónir króna til að greiða niður halla á sölu félagslegra íbúða sveitarfélaga út á almennan markað. Af þessari fjárhæð koma 60 milljónir króna af fjárlögum, 60 milljónir króna eru millifærðar úr Tryggingarsjóði vegna byggingargalla og 20 milljónir króna koma frá sveitarfélagunum í hlutfalli við íbúafjölda þeirra.

Rekstrarframlög vegna hallareksturs á félagslegum íbúðum vegna ársins 2002

Rekstrarframlög vegna hallareksturs félagslegra íbúða sveitarfélaga voru veitt í fyrsta skipti árið 2003 og var úthlutun vegna ársins 2002. Samkvæmt 7. gr. reglugerðar um Varasjóð húsnæðismála skal varasjóðurinn veita rekstrarframlög vegna rekstrarhalla félagslegra íbúða sem að staðaldri eru í útleigu og vegna félagslegra íbúða sem staðið hafa auðar í lengri tíma. Framlöginn skal varasjóður veita sveitarfélögum og þeim félögum sem eru að öllu leyti í eigu sveitarfélaga. Heildarrekstrarframlög, sbr. 1. mgr. 7. gr., skulu að jafnaði ekki vera hærri en 70 milljónir króna. Framlög vegna reksturs félagslegra íbúða voru veitt í fyrsta skipti árið 2003, vegna ársins 2002. Samtals bárust umsóknir frá 55 sveitarfélögum sem samtals áttu 1.965 félagslegar íbúðir. Eftirtalin 23 sveitarfélög fengu framlög:

Tafla II. Yfirlit yfir framlög vegna rekstrar félagslegra íbúða sveitarfélaga

Sveitarfélag:	Framlag v. rekstrarhalla	Framlag v. auðra íbúða	Samtals framlag
Skorradalshreppur	553.549		553.549
Grundarfjarðarbær	227.702		227.702
Bolungarvíkurkaupstaður	3.410.518	4.967.452	8.377.970
Ísafjarðarbær	4.797.571	4.735.690	9.533.261
Tálknafjarðarhreppur	516.935		516.935
Vesturbyggð	218.853	7.049.899	7.268.752
Súðavíkurhreppur	821.211	203.434	1.024.645
Hól mavíkurhreppur	1.523.448	497.102	2.020.550
Svf. Skagafjörður	5.148.598	210.236	5.358.834
Blönduós bær	1.456.335	261.720	1.718.055
Höfðahreppur	754.819	326.008	1.080.827
Húsavíkurbær	3.880.259	354.667	4.234.926
Ólafsfjarðarbær	2.168.497	165.914	2.334.411
Dalvíkurbyggð	3.534.415	234.663	3.769.078
Hríseyjarhreppur	546.991	27.021	574.012
Raufarhafnarhreppur	348.114	881.888	1.230.002
Þórshafnarhreppur	4.603.571	755.538	5.359.109
Seyðisfjarðarkaupstaður	752.741	882.624	1.635.365
Fjarðabyggð	2.304.783	1.848.281	4.153.064
Skeggjastaðahreppur	146.336	22.197	168.533
Fellahreppur	45.599		45.599
Borgarfjarðarhreppur	262.795	398.459	661.254
Búðahreppur	668.016	1.529.795	2.197.811
Stöðvarhreppur	657.643	383.122	1.040.765
Djúpavogshreppur	429.357		429.357
Austur-Hérað	149.249		149.249
Vestmannaeyjabær	107.890	4.049.007	4.156.897
Mýrdalshreppur	116.840	62.648	179.488
Samtals framlög	40.152.635	29.847.365	70.000.000

Framlög vegna sölu félagslegra íbúða sveitarfélag á almennan markað

Í 12. gr. reglugerðar Varasjóð húsnæðismála segir meðal annars: „Varasjóði húsnæðismála er heimilt að veita framlög til sveitarfélaga og þeirra félaga sem eru að öllu leyti í eigu sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennan markað. Sjóðurinn skal taka þátt í niðurgreiðslu við sölu á innleystum félagslegum íbúðum út á almennan markað í þeim tilvikum þar sem innlausnarverð er yfir markaðsverði íbúðanna. Framlög skulu sveitarfélögin nýta til að greiða niður áhvílandi framreiknuð eldri veðlán Byggingarsjóðs verkamanna og/eða Byggingarsjóðs ríkis ef söluverð stendur ekki undir greiðslu lánanna.“ Þá segir jafnframt í reglugerðinni að þau sveitarfélög þar sem fjárhagslegur vandi vegna félagslegra íbúða er mikill skulu að jafnaði ganga fyrir við úthlutun framlaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða út á hinn almenna markað.

Árið 2003 var greidd út samtals 130.575.571 króna í framlög vegna sölu á félagslegum íbúðum sveitarfélaga, sjá sundurliðun í töflu II. Ástæða þess að svo miklir fjármunir voru til skipta, þrátt fyrir að 70 milljónum króna sé ætlað í verkefnið árlega, var að mikið af framlagi ársins 2002 færast yfir á árið 2003. Í árslok 2003 var það fé hins vegar uppuríð og biðlistar farnir að myndast þar sem eftirspurn eftir þessu úrræði er meiri en það fé sem til skiptanna er.

Tafla II. Framlög vegna sölu á félagslegum íbúðum

Sveitarfélag	Úthlutun kr.
Borgarfjarðarsveit	1.082.602
Snæfellsbær	2.299.218
Ísafjarðarbær	18.239.284
Tálknafjarðarhreppur	2.290.240
Súðavíkurhreppur	12.255.436
Svfél. Skagafjörður	4.376.005
Húnaþing vestra	3.228.805
Blönduós bær	12.172.717
Akureyrarkaupstaður	7.835.826
Ólafsfjarðarbær	8.803.914
Dalvíkurbyggð	5.886.048
Þórshafnarhreppur	1.692.145
Seyðisfjarðarkaupstaður	4.031.803
Fjarðabyggð	12.224.013
Fellahreppur	4.355.776
Búðahreppur	5.201.132
Djúpavogshreppur	8.034.737
Austur-Hérað	4.684.068
Vestmannaeyjabær	5.883.482
Mýrdalshreppur	2.181.448
Sveitarfélagið Ölfus	3.816.872
Samtals úthlutun:	130.575.571

1. Varasjóður vegna viðbótarlána

1.1 Þróun útlána viðbótarlána

Tafla III sýnir þróun útlána viðbótarlána frá upphafi. Fram kemur að mikil aukning hefur orðið á fjölda lána, fjárhæð útgefinna lána og sömuleiðis hefur meðaltalslánið hækkað. Þannig fjölgaði lánunum milli áráanna 2001 og 2003 um 61,3%. Á sama tíma hækkaði fjárhæð útgefinna lána um rúmlega 53,9% sem kemur fram í því að meðaltalslánið hækkaði um rúmlega 13,5%.

Tafla III. Fjöldi og fjárhæð viðbótarlána eftir árum

Dagsetning	Fjöldi lána	Fjárhæð útgefinna lána í kr.	Meðaltal á íbúð í kr.	framlag í varasjóð í kr.
1. jan.–31. des. 1999	1177	1.740.195.889	1.478.501	87.009.794
1. jan.–31. des. 2000	1371	2.138.811.906	1.560.038	106.940.595
1. jan.–31. des. 2001	1747	2.929.280.017	1.676.749	146.464.001
1. jan.–31. des. 2002	2595	4.840.693.629	1.865.393	242.034.681
1. jan.–31. des. 2003	3338	6.357.678.421	1.904.637	302.313.329
Samtals	10.228	18.006.659.862	1.760.526	884.762.401

Heimild: Íbúðalánasjóður.

1.2 Meðallán

Mikil hækkun hefur orðið á meðalfjárhæð útgefinna viðbótarlána eins tafla III ber með sér. Ef litið er á stærstu sveitarfélögin á suðvesturhorni landsins kemur í ljós að verulegar hækkunir hafa orðið á meðallánum samfara fjölgun lána í þeim. Þannig hefur fjöldi veittra viðbótarlána í Reykjavík meira en þrefaldast milli áráanna 1999 og 2003 og meðallánið hækkað um þriðjung. Þá hefur hækkun meðalviðbótarlánsins numið 38% í Kópavogi, 23% í Hafnarfirði, 45% í Reykjanesbæ og 69% á Akranesi. Þá má nefna að hækkun meðalláns hefur orðið á nokkrum stöðum utan suðvesturhornsins, svo sem í Sveitarfélaginu Skagafirði (47%), á Akureyri (22%), í Fjarðabyggð (36% mest 2003), Árborg (26%) og Hveragerði (43%). Sömu þróun er einnig að sjá í töflu V sem sýnir þróun meðaltalslánsins eftir svæðum. Vegna smæðar margra sveitarfélaga og hversu fá lán hafa verið veitt er erfitt að gera sé nákvæma grein fyrir breytingum en í heild er hægt að segja hækkun hafi ekki haldið í við hækkun vísitölu á tímabilinu og sums staðar lækkað í krónum talið. Þróunin í þessum sveitarfélögum vigrar hins vegar ekki mikið inn í heildarmyndina þar sem lán þar eru tiltölulega fá eins og áður sagði.

Tafla IV. Meðallán á íbúð í sveitarfélagi											
		1999		2000		2001		2002		2003	
Sveitarfélag		Fjöldi	Meðaltalslán á	Fjöldi	Meðaltalslán á	Fjöldi	Meðaltalslán á	Fjöldi	Meðaltalslán á	Fjöldi	Meðaltalslán á
númer	Nafn	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.
0000	Reykjavíkurborg	510	1.503.510	521	1.641.124	722	1.828.462	1198	1.980.492	1662	2.004.676
1000	Kópavogsbær	113	1.546.847	122	1.845.573	143	1.905.168	256	2.168.487	250	2.139.181
1100	Seltjarnarneskaupstaður	8	1.632.000	7	1.296.000	15	2.139.866	20	2.280.226	14	2.273.180
1300	Garðabær	9	1.891.667	8	1.778.484	19	2.002.429	27	2.295.121	28	2.215.390
1400	Hafnarfjarðarkaupstaður	171	1.600.213	178	1.675.421	191	1.800.168	236	1.842.915	264	1.971.377
1603	Bessastaðahreppur					1	1.900.000	4	3.345.250	19	2.320.735
1604	Mosfellsbær	11	1.745.581	17	1.727.949	23	1.877.768	30	2.081.707	44	2.141.432
2000	Reykjanesbær	12	1.171.667	56	1.210.394	123	1.358.884	180	1.576.188	176	1.702.548
2300	Grindavíkurkaupstaður	4	1.675.000	11	1.355.909	12	1.400.833	22	1.577.561	35	1.580.839
2503	Sandgerðisbær	2	1.125.000	19	1.368.553	25	1.563.300	30	1.807.534	27	2.000.396
2504	Gerðahreppur	11	1.788.864	16	1.535.875	13	1.830.906	21	1.989.152	35	2.196.464
2506	Vatnsleysustrandarhreppur	1	1.075.000	1	1.600.000	4	1.148.125	5	1.695.950	6	2.175.833
3000	Akraneskaupstaður	15	1.080.000	11	1.551.085	30	1.758.705	51	1.904.167	89	1.832.155
3501	Hvalfjarðarstrandahreppur			1	1.375.000	1	1.700.000	0		3	3.206.667
3504	Leirár- og Melahreppur					0		1	3.130.000	0	
3510	Borgarfjarðarsveit					2	1.170.000	0		5	2.156.000
3601	Hvítársíðahreppur					1	1.375.000	0		1	1.125.000
3609	Borgarbyggð	7	1.800.851	15	1.345.798	9	2.054.917	10	1.635.988	10	1.476.525
3709	Eyrarsveit/Grundarfj.	1	2.075.000	2	1.260.000	4	1.692.574	13	1.518.269	12	1.739.304
3711	Stykkishólmsbær	1	1.000.000	2	1.712.500	9	1.192.814	10	1.218.841	13	1.729.018
3714	Snæfellsbær	4	727.051	14	988.597	21	1.028.804	19	1.243.536	26	1.374.037
3811	Dalabyggð	1	912.000	4	1.145.000	2	1.305.000	3	1.566.667	5	1.385.000
4100	Bolungarvíkurkaupstaður			6	983.333	1	240.000	2	732.408	8	1.282.500

		1999		2000		2001		2002		2003	
númer	Sveitarfélag Nafn	Fjöldi úthl.	Meðaltalslán á íbúð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðaltalslán á íbúð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðaltalslán á íbúð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðaltalslán á íbúð í svfél.	Fjöldi úthl.	Meðaltalslán á íbúð í svfél.
4200	Ísafjarðarbær	12	1.360.918	13	1.182.219	25	1.284.200	28	1.160.111	50	1.235.009
4604	Tálknafjarðarhreppur			1	720.000	0		0		0	
4803	Súðavíkurhreppur					0		1	740.000	2	2.800.000
4902	Kaldrananeshreppur									1	940.000
4904	Hólmavíkurhreppur	1	1.470.000			1	1.680.000	4	1.356.250	4	2.022.836
4908	Bæjarhreppur	1	520.000							1	1.600.000
5000	Siglufjarðarkaupstaður	3	1.132.955	1	1.500.000	6	883.333	1	1.500.000	10	816.000
5200	Sveitarfélagið Skagafjörður	17	936.541	15	1.124.698	18	1.280.855	13	1.267.501	24	1.379.463
5508	Húnaþing vestra	1	1.300.000	3	1.503.667	2	1.712.500	4	989.968	11	1.538.409
5604	Blönduósbær	1	1.470.000	2	1.175.000	1	1.080.000	3	1.511.667	5	1.374.500
5609	Höfðahreppur	1	1.200.000			1	440.000	6	1.289.817	5	1.142.400
5611	Skagabyggð									1	2.750.000
5706	Akrahreppur					0		0		1	1.400.000
6000	Akureyrarkaupstaður	178	1.396.034	192	1.506.526	144	1.449.672	142	1.651.344	162	1.696.512
6100	Húsavíkurkaupstaður	3	1.391.667	6	1.155.500	5	736.000	18	1.405.278	21	1.496.730
6200	Ólafsfjarðarkaupstaður			2	1.100.000	5	1.123.000	4	1.547.500	7	1.497.857
6400	Dalvíkurbyggð	7	1.286.173	8	1.598.920	6	1.277.604	14	1.143.630	13	1.859.038
6501	Grímseyjarhreppur			1	1.720.000	0		0		0	
6504	Hríseyjarhreppur			1	1.125.000	3	1.200.000	0		0	
6506	Arnarneshreppur			1	1.400.000	0		1	1.675.000	2	2.265.000
6507	Skriðuhreppur			1	1.950.000						
6513	Eyjafjarðarsveit					1	2.350.000	1	2.450.000	3	2.116.667
6514	Hörgárbyggð					1	2.500.000	1	1.380.000	1	1.400.000
6601	Svalbarðsstrandarhreppur			2	1.102.500	0		5	1.674.000	1	1.875.000

		1999		2000		2001		2002		2003	
	Sveitarfélag	Fjöldi	Meðaltalslán á	Fjöldi	Meðaltalslán á	Fjöldi	Meðaltalslán á	Fjöldi	Meðaltalslán á	Fjöldi	Meðaltalslán á
númer	Nafn	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.
6602	Grýtubakkahreppur	1	1.500.000	1	440.000	2	1.035.000	1	1.750.000	1	820.000
6607	Skútustaðahreppur					1	2.000.000	1	2.400.000	0	
6608	Þingeyjarsveit			2	1.280.000	0		1	2.140.000	4	1.755.000
6609	Aðaldælahreppur					0		0		1	600.000
6610	Reykjahreppur					1	1.237.500	0		0	
6702	Öxarfjarðahreppur	1	840.000			0		0		0	
6706	Svalbarðshreppur					2	1.482.500	0		0	
6707	Þórshafnarhreppur	1	1.400.000			1	1.000.000	0		5	1.200.000
7000	Seyðisfjarðarkaupstaður	3	1.640.667	2	1.560.000	4	1.387.500	4	1.640.000	4	1.340.000
7300	Fjarðabyggð	5	1.065.000	11	860.000	8	974.250	13	1.199.036	22	1.449.091
7501	Skeggjastaðahreppur			1	500.000	1	775.000	0		0	
7502	Vopnafjarðahreppur	1	700.000	3	923.333	0		2	1.250.000	12	1.261.208
7506	Fellahreppur	2	1.176.250	1	1.550.000	2	1.412.500	0		7	2.094.643
7611	Austurbyggð	1	950.000			0		2	667.000	7	1.018.571
7613	Breiðdalshreppur					0		2	1.000.000	0	
7617	Djúpavogshreppur	1	962.500	1	1.375.000	3	850.000	1	1.730.000	5	1.117.420
7618	Austur-Hérað	5	1.619.000	7	1.472.857	6	1.307.036	11	1.727.273	9	1.860.000
7708	Sveitarfélagið Hornafjörður	8	1.496.250	7	1.687.985	16	1.477.203	14	1.370.485	20	1.556.636
8000	Vestmannaeyjabær	20	1.240.500	33	1.283.118	43	1.182.514	55	1.441.130	70	1.302.856
8200	Sveitarfélagið Árborg	10	1.355.800	13	1.416.577	22	1.341.520	39	1.541.093	46	1.710.422
8508	Mýrdalshreppur					0		1	1.650.000	2	1.500.000
8509	Skaftárhreppur					0		1	2.259.470	0	

		1999		2000		2001		2002		2003	
	Sveitarfélag	Fjöldi	Meðaltalslán á	Fjöldi	Meðaltalslán á	Fjöldi	Meðaltalslán á	Fjöldi	Meðaltalslán á	Fjöldi	Meðaltalslán á
númer	Nafn	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.	úthl.	íbúð í svfél.
8613	Rangárþing ytra	4	1.249.538	4	1.570.000	8	1.364.063	11	1.522.050	7	1.863.071
8614	Rangárþing eystra					0		1	700.000	7	2.057.000
8701	Gaulverjabæjarhreppur					0		0		1	2.375.000
8706	Hraungerðishreppur					1	2.075.000	1	2.275.000	0	
8710	Hrunamannahreppur					2	1.400.000	6	1.786.253	0	
8712	Bláskógabyggð			3	1.556.667	1	2.300.000	0		3	1.890.833
8716	Hveragerðisbær	3	1.440.000	12	1.267.083	17	1.418.012	20	1.978.729	22	2.053.231
8717	Sveitarfélagið Ölfus	5	1.448.381	10	1.225.159	15	1.459.535	24	1.549.460	22	1.540.491
8719	Grímsnes- og Grafningshreppur					1	1.625.000	0		3	2.645.000
	Fjöldi lána	1176		1371		1747		2595		3338	

Heimild: Íbúðalánasjóður.

Tafla V. Meðaltal lána eftir landshlutum og árum (samtölur úr töflu IV)

Fjárhæðir í þús.kr.	1999 meðaltal á íbúð	2000 meðaltal á íbúð	2001 meðaltal á íbúð	2002 meðaltal á íbúð	2003 meðaltal á íbúð
Höfuðborgarsvæði*	1.538	1.678	1.842	2.002	2.025
Suðurnes**	1.459	1.309	1.421	1.639	1.788
Vesturland	1.231	1.285	1.498	1.653	1.739
Vestfirðir	1.309	1.099	1.260	1.146	1.337
Norðurland vestra	1.012	1.201	1.189	1.267	1.314
Norðurland eystra	1.390	1.487	1.415	1.599	1.658
Austurland	1.357	1.239	1.274	1.386	1.484
Suðurland	1.497	1.472	1.469	1.693	1.614
Allt landið	1.479	1.560	1.677	1.865	1.904

Heimild: Íbúðalánasjóður

* Kjósarhreppur, Mosfellsbær, Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Bessastaðahreppur og Hafnafjörður

** Grindavík, Vatnsleysustrandarhreppur, Sandgerðisbær, Garður og Reykjanesbær

1.3 Viðbótarlán vegna fyrstu íbúðar

Viðbótarlán vegna fyrstu íbúðar einstaklings er skilgreint þannig að viðkomandi einstaklingur hafi ekki átt íbúð síðastliðin þrjú ár. Af töflu VI má sjá að hlutdeild þeirra sem eru að kaupa í fyrsta skipti hefur aukist markvert og hafa árin 2002 og 2003 verið í kringum helmingur þeirra sem fengið hafa viðbótarlán til að afla sér húsnæðis.

Tafla VI. Viðbótarlán vegna fyrstu íbúðar

Ár	Heildarfjöldi viðbótarlána	Fjöldi viðbótarlána vegna kaupa á fyrstu íbúð	
1999	1177	525	45%
2000	1371	434	32%
2001	1747	765	44%
2002	2595	1294	50%
2003	3338	1610	48%

Heimild: Íbúðalánasjóður.

1.4 Viðbótarlánveitingar eftir aldri umsækjenda

Eins og við er að búast er ungt fólk stærsti hluti þeirra sem taka viðbótarlán. Þannig eru rúmlega 40% 27 ára eða yngri og rúmlega 22% á aldrinum 28–32 ára. Samtals er þetta unga fólk rúmlega 60% þeirra sem tóku viðbótarlán árið 2003. Síðan lækkar hlutfall aldurshópanna þar fyrir ofan jafnt og þétt.

Tafla VII. Veitt viðbótarlán 2003 eftir aldri lántakenda

Aldur lántakenda	Fjöldi lántakenda eftir aldri	Hlutfall lánt. eftir aldri
78–82	2	0,1%
73–77	9	0,3%
68–72	12	0,4%
63–67	27	0,8%
58–62	51	1,5%
53–57	91	2,7%
48–52	113	3,4%
43–47	178	5,3%
38–42	277	8,3%
33–37	415	12,4%
28–32	748	22,4%
23–27	1.062	31,8%
18–22	353	10,6%

Alls útgefin lán 2003 3.338 100,0%

Heimild: Íbúðalánasjóður.

1.5 Viðbótarlánveitingar eftir tekjum lántakenda

Íbúðalánasjóður hefur ekki tekið saman upplýsingar um tekjur lántakenda.

1.6 Uppgreiðslur viðbótarlána

Í upplýsingum frá Íbúðalánasjóði kemur fram að í árslok 2003 höfðu verið veitt 10.228 viðbótarlán. Í árslok voru hins vegar 9.407 lán er „lifandi“, þ.e. eru enn í gangi. Þetta þýðir að 821 lán eða um 8% allra lána hafa verið greidd upp. Vegna þess hve tiltölulega stutt er síðan að fyrstu viðbótarlánin voru veitt getur þessi tala aðeins veitt vísbendingu um þá þróun sem líkleg er að verði. Jafnframt verður að hafa í huga að þættir eins og þróun kaupmáttar og velta á fasteignamarkaði hljóta að hafa þó nokkur áhrif á hversu mikið um uppgreiðslur kemur til með að verða í framtíðinni.

2. Vanskil og greiðsluferfiðleikar

2.1 Umfang vanskila viðbótarlána eftir árum

Vanskil viðbótarlána í töflunum hér á eftir eru miðuð við 90 daga vanskil en eftir þann tíma hefur Íbúðalánasjóður feril til að innheimta með því að senda út greiðsluáskorun. Heildarvanskil viðbótarlána (í krónum talið), þ.e. gjaldfallnar afborganir, vextir, verðbætur og kostnaður, þann 31. desember voru 0,11%. Séu tölurnar hins vegar skoðaðar eftir lántökuári kemur í ljós að minnst vanskil eru af nýjustu lánunum (0,03%

og 0,11%), en mun meiri af þeim sem eldri eru (0,16–0,22%). Þar sem viðbótarlánnum hefur verið að fjölga og þau hækkað að meðaltali vega nýjustu lánin, þ.e. þau sem voru veitt 2002 og 2003, mikið í meðaltalinu, sjá töflu VIII.

Tafla VIII. Lifandi viðbótarlán miðað við greiðsluskrá 31. desember 2003 og vanskil frá sama tíma

1. jan.–31. des. 1999	863	1.485.247.665	144.958.554	2.390.750	0,16%
1. jan.–31. des. 2000	1.146	2.034.006.990	166.681.498	3.228.012	0,16%
1. jan.–31. des. 2001	1.572	2.855.172.166	338.884.146	6.395.527	0,22%
1. jan.–31. des. 2002	2.503	4.797.318.832	399.207.784	5.473.186	0,11%
1. jan.–31. des. 2003	3.323	6.430.022.363	156.730.215	19.187.997	0,03%
Samtals	9.407	17.601.768.016	1.206.462.197	19.187.997	0,11%

Heimild: Íbúðalánasjóður

Í töflu IX kemur fram að alls voru 620 viðbótarlán í vanskilum þann 31. desember 2003 eða 6,59% af öllum virkum lánnum. Ef aðeins er horft á þau lán sem gefin voru út á tímabilinu 1999–2002 kemur í ljós að tæp 9% þeirra voru í vanskilum á þessum tíma. Mismunurinn skýrist af því að þau lán sem veitt voru árið 2003 eru frekar í skilum en þau sem eldri eru og að þau eru rúmlega þriðjungur af öllum virkum viðbótarlánnum. Þá er rétt að horfa til þess í þessu samhengi að viðbótarlán eru afborgunarlaus fyrsta árið, en greiðendur greiða aðeins vexti og verðbætur.

Tafla IX. Fjöldi lána í vanskilum

Dagsetning	Fjöldi viðbótalána	Fjöldi lána í vanskilum	% lána í vanskilum
1. jan.–31. des. 1999	863	80	9,27%
1. jan.–31. des. 2000	1.146	91	7,94%
1. jan.–31. des. 2001	1.572	178	11,32%
1. jan.–31. des. 2002	2.503	194	7,75%
1. jan.–30. sept. 2003	3.323	77	2,32%
Samtals	9.407	620	6,59%
Samtals 1999–2002	6.084	543	8,93%

2.2 Greiðsluferfiðleikaaðstoð eftir árum og svæðum

Fyrir fólk sem komið er í vanskil eða sér fram á að lenda í vanskilum hefur Íbúðalánasjóður ákveðin úrræði til að aðstoða fólk út úr tímabundnum erfiðleikum. Í flestum tilfellum er aðstoð eða fyrirgreiðsla Íbúðalánasjóðs fólgin í því að:

- almenn lán eru lengd,
- afborganir lána eru frystar, eða
- vanskil við Íbúðalánasjóð eru sett á skuldabréf.

Þessum aðgerðum er ekki beitt á viðbótarlán nema hvað varðar síðasta atriðið, en hafa vissulega áhrif á veðstöðu þeirra þar sem íbúðarlán sem er fryst hækka meðan á frystingartímabilinu stendur. Þegar viðbótarlán hvíla á eignum þar sem Íbúðalánasjóður leggur til að greiðsluferfiðleikaúrræði sé beitt þarf að bera slíkt upp við Varasjóð húsnæðismála til samþykktar.

Í töflu X sést þróun milli ára, annars vegar heildarafgreiðslur og hins vegar þau dæmi þar sem á hvíla viðbótarlán. Í töflu XI er sundurgreining á greiðsluferfiðleikaúrræðum milli ára og gömlu kjördæmanna. Fjöldi afgreiðslna greiðsluferfiðleikaúrræða hefur árin 1999–2003 meira en sexfaldast. Mun meiri aukning er á greiðsluferfiðleikaúrræðum þar sem áhvílandi eru viðbótarlán og er það í takt við þróunina í vanskilum sem rakin var hér að framan. Þannig hefur orðið hlutfallslega mun meiri aukning á greiðsluferfiðleikaúrræðum þar sem áhvíla viðbótarlán en þar sem þau eru ekki. Varðandi dreifingu milli landsvæða er ekki hægt að sjá að neitt af gömlu kjördæmunum skeri sig sérstaklega úr.

Tafla X. Fjöldi afgreiðslna greiðsluferfiðleikaúrræða hjá Íbúðalánasjóði 1999–2003

Ár	Fjöldi afgreiðslna	Þar af með viðbótarlánnum
1999	149	
2000	233	21
2001	456	69
2002	936	246
2003	1.003	344

Heimild: Íbúðalánasjóður

Tafla XI. Fjöldi greiðsluferfiðleikaúrræða eftir „gömlu“ kjördæmaskipaninni

	Rvík	Rnes	Vland	Vfirðir	Nl. ve.	Nl. ey.	Austurl.	Suðurl.
2000	11	4	1	0	0	3	0	2
2001	40	18	1	1	0	3	1	5
2002	109	82	5	4	3	25	4	14
2003	176	85	16	2	3	28	7	27

Heimild: Íbúðalánasjóður

2.3 Almennt um vanskil og greiðsluferfiðleika

Gera má ráð fyrir að umtalsvert hærra hlutfall viðbótarlána en annarra lána Íbúðalánasjóðs tapist meðal annars vegna þess að sá meginmunur er almennt á viðbótarlánnum og öðrum lánnum Íbúðalánasjóðs að þau koma á eftir húsbrefalánnum og öðrum sambærilegum eldri lánnum. Veðstaða viðbótarlána í íbúð við kaup er á bilinu 65–90%. Að auki eru þau veitt einstaklingum og fjölskyldum undir ákveðnum eigna- og tekjumörkum. Þrátt fyrir þetta á í hverju tilfelli aðeins að tapast hluti viðbótarláns, tapist eitthvað á annað borð. Þættir sem hafa áhrif á áhættu af viðbótarlánnum eru meðal annars:

- þróun fasteignaverðs
- verðbólga
- ráðstöfunartekjur heimilanna í landinu
- atvinnuleysishlutfall
- hversu mikill hluti lánanna verður greiddur upp árlega vegna þess að lánþegar skipta um húsnæði og eiga ekki lengur rétt á viðbótarlánnum vegna betri tekju- og eignastöðu.

Ef misvægi verður í þróun fasteignaverðs og verðbólgu á þann hátt að fasteignaverð hækki minna en verðbólga, þýðir það að veð viðbótarlánanna stendur ekki jafnvel sem trygging fyrir þeim lánnum sem á þeim hvíla. Leiðir jafnframt til þess að líklegra verður að stærri hluti láns tapist, ef um tap á viðbótarláni verður á annað borð að ræða.

Breytingar á ráðstöfunartekjum heimilanna í landinu ætti að hafa áhrif á vanskil lána, þó alls ekki sé beint samband milli ráðstöfunartekna fólks og skilvísi. Eins og fram kemur að ofan eru nú þegar tæplega 9% á eftir með greiðslur á sínum viðbótarlánnum og hærra hlutfall ef aðeins er litið til lána sem gefin voru út 1999–2002. Dragi úr ráðstöfunartekjum frá því sem nú er eða gert var ráð fyrir þegar viðbótarlán var tekið má búast við því að vanskil aukist. Sama gildir ef atvinnuleysi eykst eða vinnumagn minnkar.

Þá verður athyglisvert að fylgjast með því á næstu árum hversu mikið af viðbótarlánnum verða greidd upp á hverjum tíma. Fram til þess hafa rúmlega 8% útgefinna lána verið greidd upp. Í mörgum tilfellum gerist það með þeim hætti að aðilar sem hafa tekið viðbótarlán kaupa sér aðra eign, en aðstæður þeirra hafa breyst á þann veg að viðkomandi annaðhvort þurfa ekki viðbótarlán til að fjármagna kaupin eða eiga ekki lengur rétt á þeim. Fjöldi uppgreiðslna mun því líklega ráðast af efnahagsástandi og að því hversu mikil hreyfing er á fasteignamarkaði. Þessi þáttur gæti haft mikil áhrif á það hversu hátt hlutfall þarf að greiða í Varasjóð viðbótarlána vegna uppsöfnunaráhrifa, þar sem framlag vegna láns er óafturkræft, þrátt fyrir að lán hafi verið greitt upp.

2.4 Töpuð viðbótarlán

Töpuð útlán vegna viðbótarlána hafa verið fá. Frá því að Varasjóður húsnæðismála tók til starfa er um að ræða tíu tilfelli þar sem Íbúðalánasjóður hefur kafið sjóðinn um bætur vegna útlánatapa og sölukostnaðar, samtals að fjárhæð 12,8 milljónir króna. Nokkrar

tilkynningar um uppboð hafa borist sjóðnum frá Íbúðalánasjóði sem ekki eru frágengnar og má búast við einhverjum áföllum vegna þeirra.

Út frá þeim útlánatöpum sem sjóðurinn hefur orðið fyrir fram til þessa er mjög erfitt að spá fyrir um þau útlánatöp sem verða í framtíðinni, meðal annars vegna þeirra þátta sem raktir eru í kafla 2.3. Þá verður einnig að líta til þess að viðbótarlán eru mjög ungur lánaflokkur og hefur verið ört vaxandi. Fram kom hér að framan að vanskil eru minnst af yngstu lánunum og aukast síðan heldur. Eins og rakið er í kafla 2.2 hefur Íbúðalánasjóður úrræði hvað varðar fólk sem er í greiðsluferfiðleikum eða sér fram á þá. Jafnframt kemur fram í töflu X að mikil aukning hefur orðið á því að fólk nýti sér þessi úrræði. Í mörgum tilfellum virka þessi úrræði vel, en gera verður ráð fyrir að í einhverjum tilfellum nægi þessi aðstoð ekki og muni því í einhverjum tilfellum einungis fresta uppboðum og hugsanlegum töpum á viðbótarlánum. Þannig gætu til dæmis aðilar sem hefðu fengið lán árið 2000 nýtt sér greiðsluferfiðleikaúrræði Íbúðalánasjóðs árið 2001, til dæmis með greiðslufrystingu á almennum lánum til 2004, og haldið þannig lygnum sjó fram að þeim tíma.

Tryggingarsjóður vegna byggingargalla

Til að standa undir tjóni vegna byggingargalla er sjóður sem skal bæta það tjón sem sannanlega er tilkomið vegna galla á íbúðum, byggðum af sveitarfélögum, sem ekki er hægt að rekja til vanrækslu á eðlilegu viðhaldi að uppfylltum ákveðnum skilyrðum sem nánar er greint frá í 26. gr. reglugerðar um Varasjóðinn. Ábyrgð sjóðsins gildir í 15 ár og rennur ábyrgð vegna síðustu húsanna út árið 2013.

Eitt tjón var greitt á árinu og var það vegna byggingargalla í húsi í Ísafjarðarbæ og var það að fjárhæð 948.526 krónur. Tryggingarsjóður vegna byggingargalla stóð í árslok í 248,5 milljónum króna.

Tillögur að afskrift á veðkröfum Íbúðalánasjóðs

Samkvæmt reglugerð um Varasjóð húsnæðismála er eitt af hlutverkum hans að „gera tillögur til stjórnar Íbúðalánasjóðs um að afskrifa að hluta eða að öllu leyti útistandandi veðkröfur Íbúðalánasjóðs á ákveðnum félagslegum leiguíbúðum sveitarfélaga í þeim tilvikum þar sem leiguíbúðir sem standa að veði fyrir viðkomandi kröfum verða ekki leigðar út vegna slæms ástands þeirra, sbr. afskriftaheimild Íbúðalánasjóðs í 3. mgr. 47. gr. laga um húsnæðismál. Auk þess sem að mati sérfróðra matsmanna verður ekki talið hagkvæmt að endurbyggja íbúðirnar í ljósi stöðu á fasteignamarkaði sveitarfélagsins og því sé réttast að afskrifa íbúðirnar sem íbúðarhúsnæði“. Ein umsókn barst árið 2003 um að sjóðurinn gerði tillögu um að viðkomandi eign yrði rifin en það var frá Ísafjarðarbæ. Ráðgjafarnefnd Varasjóðs húsnæðismála gerði tillögu um að í þessu tilfelli yrði veðlán Íbúðalánasjóðs afskrifað með því skilyrði að húsið yrði rífið.

Lokaorð

Eins og greint var frá í upphafi var árið 2003 fyrsta heila starfsár sjóðsins. Í þessari samantekt hefur verið leitast við að varpa sem bestu ljósi á verkefni sjóðsins. Við útreikning á rekstrarframlögum kom í ljós að allvíða var ástand félagslega kerfisins skárri en á árinu 2002. Ástæður þess virðast vera tvær, þ.e. bætt ástand á Austurlandi vegna þeirra framkvæmda sem þar eru og sala íbúða út úr félagslega kerfinu sem skilar sé í minni þörf eftir rekstrarframlögum. Ljóst að er framlög vegna sölu íbúða er úrræði sem sveitarfélög líta á sem þá lausn sem hjálpar mest til að rétta íbúðakerfi þeirra til lengri tíma litið. Umfram eftirspurn er eftir þessu úrræði og fyrirsjáanlegt í byrjun árs 2004 að það muni lokast fljótlega að óbreyttu. Viðbótarlánveitingum hélt áfram að fjölga árinu jafnframt því sem framlag sveitarfélaga vegna viðbótarlána var lækkað úr 5% í 4%. Á árinu 2003 hefur starfsemi sjóðsins komist í fastan farveg. Ráðgjafarnefndarfundir eru haldnir reglulega og reynt er að afgreiða mál af skilvirkni ef því sem aðstæður leyfa.

Sigurður Árnason, framkvæmdastjóri Varasjóðs húsnæðismála.