

# FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.

## MEGINFORSENDUR OG MARKMIÐ

Eftirfarandi er frumvarp að áætlun Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 2017-2022. Hún er unnin samkvæmt gangvirðisuppgjöri sem felur í sér að fjárfestingareignir félagsins eru ekki afskrifaðar en eru endurmetnar í takt við fasteignamat. Að öðru leyti er gert ráð fyrir að umhverfi þróist í takt við vísitölur eins og skilgreint var af fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar fyrir breytilegt verðlag á tímabilinu 2017 til 2022 og í takt við líklega þróun íbúðaverðs í fjölbýli í Reykjavík á komandi árum.

Áætluð stækkun á eignasafni félagsins er metnaðarfull en gert er ráð fyrir að 736 nýjar leigueiningar bætist við safnið á tímabilinu 2017—2022, þar af yfir 100 einingar á árinu 2018. Markmiðum um fjölgun íbúða verði náð með því að:

- Kaupa íbúðir á almennum fasteignamarkaði
- Kaupa íbúðir úr verkefnum hjá óskyldum félögum eða nýbyggðar íbúðir af verktökum
- Kaupa íbúðir úr Reykjavíkurborg
- Byggja á vegum félagsins íbúðarhús á lóðum sem Reykjavíkurborg úthlutar félaginu.

Undanfarin tvö ár hefur helsta aðferð félagsins til stækkunar eignasafnsins verið kaup á notuðum íbúðum á almennum markaði, en langmest þörf er á að fjölga litlum íbúðum í eignasafninu. Framboð af slíkum eignum hefur hins vegar verið lítið undanfarin misseri en hefur þó framboðið verið að glæðast á allra síðustu mánuðum og gert er ráð fyrir að kaup á markaði verði veruleg á árinu 2018. Frá árinu 2019 er gert ráð fyrir að litlar íbúðir verði aðallega keyptar úr verkefnum sem byggð eru í Reykjavík af aðilum ótengdum félaginu á lóðum þar sem Reykjavíkurborg hefur ítök. Enn fremur er gert ráð fyrir að félagið byggi sjálft 44 almennar íbúðir sem tilbúnar verða til notkunar árið 2020.

## FJÖLGUN EINGA TIL ÚTHLUTUNAR

Í samvinnu við Velferðarsvið viðhalda Félagsbústaðir áætlun um þróun eignasafns félagsins næstu árin. Eftirfarandi töflur eru unnar upp úr þessari áætlun. Gert er ráð fyrir að eignum fjölgi á tímabilinu um 736 leigueiningar, þar af 85 í sértækum búsetuúrræðum. Talning miðar við árið sem leigueiningar eru teknar í notkun. Hér eru ekki talin með verkefni sem mikil óvissa ríkir um að raungerist.

## FJÁRMÖGNUNARÞÖRF

Gert er ráð fyrir að stærð leigueininga sé á bilinu 40 - 80m<sup>2</sup> og á einingaverðum sem eru í takt við reynslu félagsins af kaupum og framkvæmdum. Heildarfjármögnunarpörf vegna ofangreindra verkefna er áætluð eins og fram kemur á töflunni hér til hliðar. Heildar fjármögnunarpörf er áætluð tæpir 21,8 milljarðar á tímabilinu.

Fjölgun leigueininga	Lok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Alls
Almennar		51	100	131	178	129	25	614
Utankjarnaíbúðir			5	6	16			27
Þjónustuíbúðir				10				10
Sértæk búsetuúrræði			19	21	39	6		85
<b>Alls</b>		<b>51</b>	<b>124</b>	<b>168</b>	<b>233</b>	<b>135</b>	<b>25</b>	<b>736</b>

Fjölgun leigueininga	Lok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Alls
Tegund framkvæmdar								
Forleiga				20				20
Kaup á markaði		46	98	30	38	25	25	262
Kaup nýframkvæmd				98	47	15		160
Kaupréttur nýframkvæmd		5	14	14	110	89		232
Nýframkvæmdir FB			12	6	38	6		62
<b>Alls</b>		<b>51</b>	<b>124</b>	<b>168</b>	<b>233</b>	<b>135</b>	<b>25</b>	<b>736</b>

Fjárfestingar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Alls
Kaup á markaði	1.402	2.987	914	1.272	762	762	8.099
Nýframkvæmdir FB	492	432	322	490	252	0	1.988
Kaup nýframkvæmd	48	2.352	1.862	0	372	0	4.634
Kaupréttur nýframkvæmd	356	162	905	2.335	2.207	0	5.965
Eignfært viðhald	80	178	200	200	200	200	1.058
<b>Alls</b>	<b>2.378</b>	<b>6.111</b>	<b>4.203</b>	<b>4.297</b>	<b>3793</b>	<b>962</b>	<b>21.744</b>

## TÖLULEGAR FORSENDUR

Eftirfarandi eru helstu tölulegu forsendur fyrir fjárhagsáætlun Félagsbústaða

Félagsbústaðir 2017 12 06 - AFI, KG									
Áætlun: 2017 - 2022									
GRUNNMYND: Fimm ára áætlun breytilegu verðlagi 2018-2022									
<u>Forsendur um þróun umhverfis</u>	Vísit.	Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mitt ár - Vísitala neysluverðs	M-VNV	-	1,03%	1,93%	2,70%	2,90%	2,70%	2,60%	2,50%
Mitt ár - Vísitala byggingakostnaðar	M-VBK		6,82%	-0,14%	7,00%	5,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Mitt ár - Launavísitala	M-LV	-	11,10%	7,06%	6,50%	5,90%	4,60%	4,30%	4,20%
Mitt ár - Vísitala íbúðaverðs	M-VÍ	-	11,73%	19,60%	8,00%	7,00%	5,00%	2,50%	2,50%
Mitt ár - Upps - Vísitala neysluverðs	M-VNV		1	1	1,027	1,0568	1,0853	1,1135	1,1414
Mitt ár - Upps - Vísitala byggingarkostnaðar	M-VBK		1	1	1,07	1,1235	1,1516	1,1804	1,2099
Mitt ár - Upps - Launavísitala	M-LV		1	1	1,065	1,1278	1,1797	1,2304	1,2821
Mitt ár - Upps - Íbúðaverð	M-VÍ		1	1	1,08	1,1556	1,2134	1,2437	1,2748
Lok árs - Vísitala neysluverðs	L-VNV		1,48%	2,10%	3,05%	2,80%	2,65%	2,55%	2,50%
Lok árs - Vísitala íbúðaverðs	L-VÍ		15,67%	13,20%	7,50%	6,00%	3,75%	2,50%	2,50%
Lok árs - Upps - Vísitala neysluverðs	L-VNV		1	1	1,0305	1,0594	1,0874	1,1152	1,143
Lok árs - Upps - Vísitala íbúðaverðs	L-VÍ		1	1	1,075	1,1395	1,1822	1,2118	1,2421
<b>Þróun eignasafns</b>					24				
Nýjar eignir		Íbúðir	115	51	124	168	233	135	25
Sala eigna		Íbúðir	-3	0	-2	-2	-2	-2	0
Kaup eigna		Mkr	754	3.296	2.987	914	1.272	762	762
Nýframkvæmdir FB		Mkr	246	492	432	322	490	252	0
Kaup nýframkvæmd		Mkr		48	2.352	1.862	0	372	0
Kaupréttur nýframkvæmd		Mkr		356	162	905	2.335	2.207	0
Eignfært viðhald		Mkr	215	80	178	200	200	200	200
Annar eignfærður kostnaður - fast verðlag		Mkr	62	55	55	55	55	55	55
Lánshlutfall fyrir eignfært viðhald		-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Lánshlutfall kaupa og nýframkvæmdir		-	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%
Lánshlutfall sala		-	52%	49%	49%	49%	50%	51%	50%
Stærð eignasafns		Íbúðir	2.438	2.489	2.611	2.777	3.008	3.141	3.166
Mitt ár - Magnbreyting eignasafn		-	1,043	1,034	1,035	1,056	1,074	1,063	1,026
Lok árs - Upps - Magnbreyting eignasafn		-	1,000	1,021	1,071	1,139	1,234	1,288	1,299
Meðal markaðsverð í lok árs	L-VÍ	Mkr/íbúð	23,6	31,3	33,6	35,7	37,0	37,9	38,9

## Skýringar

- Allar upphæðir eru í milljónum króna og eru á verðlagi hvers árs nema annað komi fram í texta
- Blátt letur táknar forsendur, svart letur táknar afleiðdar stærðir og rautt letur táknar útgönguspá núverandi árs
- Áætlun fyrir rekstur í lok ársins 2017 hefur verið uppfærð m.t.t. 9 mánaða uppgjors félagsins
- Stækkun eignasafns er til og með árinu 2017 fjármöggnuð að 66% hluta með lánum, 12% hluta með eiginfjárframlagi/ stofnstyrk frá Reykjavíkurborg en að 22% hluta með stofnstyrk frá ríki.
- Til að halda jafnvægi í sjóðstreymi á áætlunartímabilinu er gert ráð fyrir að leiguverð FB hækki um 5,0% umfram vísitölu neysluverðs á miðju ári 2018.

## REKSTUR

Tekjur		Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Leigutekjur	M-ÍV	Mkr	3.081	3.394,0	3.815	4.251	4.688	5.112	5.375
Aðrar tekjur	M-ÍV	Mkr	222	280,0	309	345	380	414	436
<b>Tekjur Alls</b>	M-ÍV	<b>Mkr</b>	<b>3.303</b>	<b>3.674,0</b>	<b>4.124</b>	<b>4.596</b>	<b>5.068</b>	<b>5.527</b>	<b>5.810</b>
<b>Kostnaður</b>					-427				
Rekstur fasteigna	M-VNV	Mkr	-390	-390,0	-410	-446	-492	-537	-564
Viðhald	M-VNV	Mkr	-714	-797,0	-845	-919	-1.014	-1.105	-1.162
Fasteignagjöld		Mkr	-174	-228,2	-271	-334	-382	-418	-434
Vatns- og fráveitugjöld		Mkr	-142	-144,1	-171	-211	-241	-264	-274
Tryggingar		Mkr	-50	-60,0	-59	-63	-70	-76	-80
Laun og launatengd gjöld	M-LV	Mkr	-210	-244,9	-283	-317	-356	-394	-421
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	M-VNV	Mkr	-88	-86,0	-93	-101	-111	-121	-127
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	M-VNV	Mkr	-12	-29,0	-48	-52	-58	-63	-66
Afskriftir eigna til eigin nota	M-VNV	Mkr	0	0,0	0	0	0	0	0
Vaxtagjöld, nettó	M-VNV	Mkr	-1.034	-1.117	-1.251	-1.390	-1.509	-1.622	-1.695
<b>Alls</b>		<b>Mkr</b>	<b>-2.813</b>	<b>-3.096</b>	<b>-3.431</b>	<b>-3.833</b>	<b>-4.232</b>	<b>-4.600</b>	<b>-4.823</b>
<b>Afkoma fyrir verðbætur og matsbreytingu</b>		<b>Mkr</b>	<b>491</b>	<b>578</b>	<b>693</b>	<b>763</b>	<b>836</b>	<b>927</b>	<b>987</b>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði</b>		<b>Mkr</b>	<b>1.524</b>	<b>1.695</b>	<b>1.945</b>	<b>2.153</b>	<b>2.345</b>	<b>2.549</b>	<b>2.682</b>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði/Tekjur</b>		<b>-</b>	<b>46,1%</b>	<b>46,1%</b>	<b>47,1%</b>	<b>46,8%</b>	<b>46,3%</b>	<b>46,1%</b>	<b>46,2%</b>

## Skýringar

- Í líkaninu er gert ráð fyrir að leigutekjur þróist í takt við vísitölu neysluverðs og magnbreytingu en þar að auki hækkir leiguverð allra eigna um 5,0% umfram verðlag á miðju ári 2018.
- Leiguverð á markaði er nú að jafnaði um 40-60% hærra en hjá FB. Það er því nokkuð svigrúm til hækkunar leiguverðs hjá félaginu án þess að vera nærri markaðsleigu
- Í meðalleigutekjum hefur verið tekið tillit til vannýtingar húsnæðis vegna flutninga og viðhalds
- Gert er ráð fyrir að launakostnaður hjá Félagsbústöðum þróist í takt við umfang starfseminnar og launavísitölu
- Gert er ráð fyrir að fasteigna-, fráveitu og brunabótaiðgjöld þróist eins og kynnt hefur verið af borg og vátryggjanda
- Önnur gjöld eru áætluð sem hlutfall af tekjum hvers árs
- Gert er ráð fyrir að gjaldfært viðhald á hverju ári sé um 21% af tekjum hvers árs
- Gert er ráð fyrir að eignfært viðhald verði að jafnaði 200 milljónir á ári á verðlagi ársins 2017 og verði fjármagnað að fullu með lántöku
- Í áætlun er búið er að netta út allan VSK sem félagið getur fengið endurgreiddan
- Spennu gætir á byggingamarkaði en félagið bregst við með halda viðhaldsframkvæmdum í lágmarki meðan ástandið varir og beina orku sinni í að skipuleggja og undirbúa verkefni sem farið verður í þegar um hægist
- Gert er ráð fyrir að allar eignir félagsins séu fjárfestingaeygnir og því ekki áætlað fyrir afskriftum eigna

## MATSBREYTINGAR OG EFNAHAGUR

<b>Matsbreyting</b>		<b>Eining</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Verðmæti eignasafns í upphafi tímabil	L-ÍV	Mkr	53.494	65.654	76.456	88.501	98.266	106.674	113.554
Breyting á eignasafni á tímabilinu	L-ÍV	Mkr	941	4.192	6.311	4.456	4.722	4.214	971
Verðmæti fyrir matsbreytingu	L-ÍV	Mkr	54.435	69.846	82.767	92.956	102.989	110.887	114.526
Verðmæti eftir matsbreytingu	L-ÍV	Mkr	65.654	76.456	88.501	98.266	106.674	113.554	117.364
Breyting á verðmæti eignasafns	L-ÍV	Mkr	12.160	10.802	12.045	9.766	8.407	6.881	3.810
Keyptar eignir		Mkr	-754	-3.700	-5.915	-4.165	-4.232	-3.992	-971
Nýframkvæmdir	L-ÍV	Mkr	-246	-492	-462	-362	-564	-297	0
Seldar eignir	L-ÍV	Mkr	59	0	67	71	74	76	0
Eignfært viðhald	LV	Mkr	-261	-80	-190	-225	-230	-236	-242
Annar eignfærður kostnaður	M-VBK	Mkr	-62	-55	-58,9	-61,8	-63,3	-64,9	-66,5
<b>Matsbreyting fjárfestingaeigna</b>		<b>Mkr</b>	<b>10.896</b>	<b>6.475</b>	<b>5.485</b>	<b>5.024</b>	<b>3.391</b>	<b>2.366</b>	<b>2.530</b>
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		Mkr	1.524	1.695	1.945	2.153	2.345	2.549	2.682
Vaxtagjöld	M-VNV	Mkr	-1.034	-1.117	-1.251	-1.390	-1.509	-1.622	-1.695
Verðbætur langtímalána	M-VNV	Mkr	-477	-676	-1.015	-1.269	-1.310	-1.390	-1.447
Matsbreyting fjárfestingaeigna		Mkr	10.896	6.475	5.485	5.024	3.391	2.366	2.530
Söluhagnaður (tap)		Mkr	0						
<b>Hagnaður</b>		<b>Mkr</b>	<b>10.910</b>	<b>6.376</b>	<b>5.163</b>	<b>4.517</b>	<b>2.917</b>	<b>1.903</b>	<b>2.070</b>
<b>Efnahagur í lok tímabils</b>			<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Eigið fé		Mkr	32.712	39.598	45.534	50.601	54.101	56.526	58.721
Skuldir	L-VNV	Mkr	35.043	37.592	43.770	48.531	53.459	57.886	59.421
<b>Eignir alls</b>	L-ÍV	<b>Mkr</b>	<b>67.754</b>	<b>77.190</b>	<b>89.304</b>	<b>99.132</b>	<b>107.560</b>	<b>114.412</b>	<b>118.142</b>
<b>Eiginfjárlutfall</b>		<b>-</b>	<b>48,3%</b>	<b>51,3%</b>	<b>51,0%</b>	<b>51,0%</b>	<b>50,3%</b>	<b>49,4%</b>	<b>49,7%</b>

## Skýringar

- Skuldir og efnahagur í lok árs 2017 eru áætluð út frá stöðu félagsins í 9 mánaða uppgjöri
- Skuldir félagsins vaxa með stækkun eignasafns og eignfærðu viðhaldi, hækkun verðlags, en minnka með afborgunum lána
- Gert er ráð fyrir að ný lán verði verðtryggð jafngreiðslulán til 45 ára
- Afborganir og vextir af núverandi lánasafni og nýjum lánnum voru framreiknaðir í lánahermun
- Hækkun á verðlagi fasteigna hefur jákvæð áhrif á eiginfjárlutfall félagsins. Þessa hækkun má að einhverjum hluta raungera í sjóðstreymi með því að selja lítið skuldsettar íbúðir, en það er ekki á dagskrá fyrr en unnið hefur verið á biðlistum. Hækkun á verðlagi fasteigna hefur líka þau áhrif að félagið þarf að greiða sífellt herra verð fyrir nýjar fasteignir við stækkun eignasafnsins og hærri fasteignagjöld af öllum eignum félagsins.

## SJÓÐSTREYMI

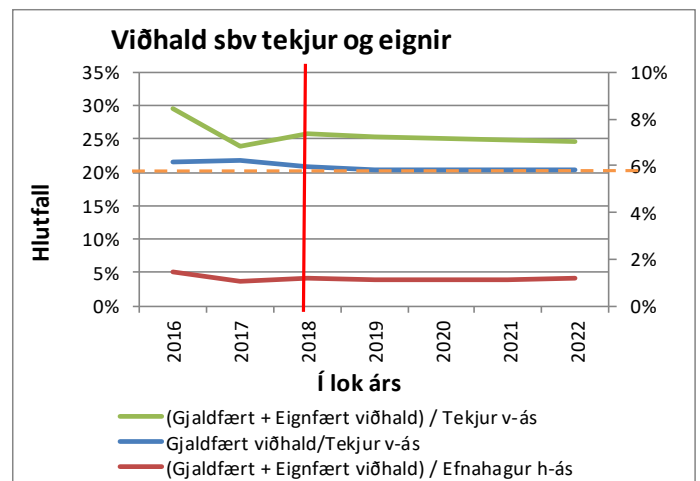
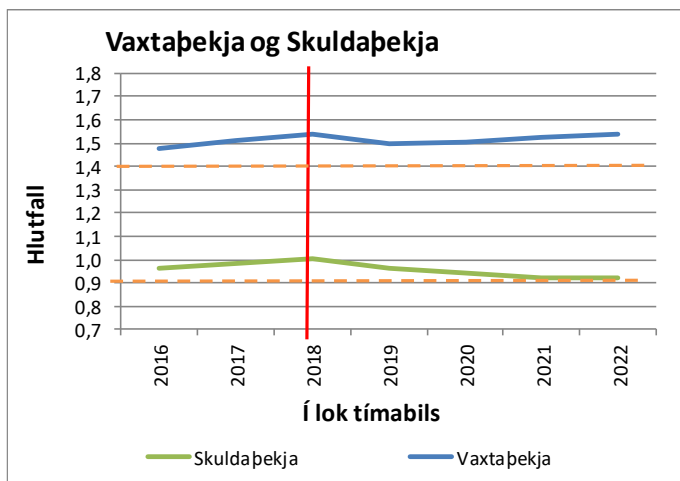
Sjóðstreymi	Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hagnaður fyrir fjármagnsliði (EBIT)	Mkr	1.524	1.695	1.945	2.153	2.345	2.549	2.682
Breyting á skammtímaskuldum/kröfum		4	0	0	0	0	0	0
Vaxtagjöld	Mkr	-1.022	-1.142	-1.251	-1.390	-1.509	-1.622	-1.695
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>Mkr</b>	<b>507</b>	<b>553</b>	<b>693</b>	<b>763</b>	<b>836</b>	<b>927</b>	<b>987</b>
Kaup eigna	Mkr	-754	-3.700	-5.915	-4.165	-4.232	-3.992	-971
Sala eigna	Mkr	59	0	67	71	74	76	0
Nýframkvæmdir	Mkr	-246	-492	-462	-362	-564	-297	0
Eignfært viðhald	Mkr	-261	-80	-190	-225	-230	-236	-242
Annar eignfærður kostnaður	Mkr	-62	-55	-59	-62	-63	-65	-67
Breyting á skammtímakröfum	Mkr	-7	0	0	0	0	0	0
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>	<b>Mkr</b>	<b>-1.271</b>	<b>-4.327</b>	<b>-6.560</b>	<b>-4.742</b>	<b>-5.016</b>	<b>-4.515</b>	<b>-1.280</b>
Hlutfé/stofnframlag frá Reykjavíkurborg	Mkr	160	510	772	551	583	523	125
Stofnframlag frá Ríki	Mkr	0	934	1.416	1.010	1.069	958	228
Afborganir lána	Mkr	-554	-595	-659	-736	-853	-993	-1.068
Ný lán (Kaup, framkvæmd og eignf. viðhald)	Mkr	4.939	2.883	4.439	3.253	3.438	3.110	927
Breyting skamtímalána	Mkr	-2.213	-1.350					
Uppgreidd lán (íbúðasala)	Mkr	-10,7	0	-33	-35	-36	-38	0
<b>Fjármögnunahreyfingar</b>	<b>Mkr</b>	<b>2.321</b>	<b>2.382</b>	<b>5.936</b>	<b>4.042</b>	<b>4.201</b>	<b>3.560</b>	<b>212</b>
Breyting á handbæru fé	Mkr	1.557,8	-1.392	69,3	62,8	20,8	-28,4	-80,3
Áætlað handbært fé í lok tímabils	Mkr	1.428,4	36,4	105,7	168,5	189,3	160,9	80,6

## Skýringar

- Gert er ráð fyrir að hlutfjárframlag/stofnframlag vegna nettó stækkunar eignasafnsins komi frá eiganda og ríkissjóði
- Innborgað hlutfé/stofnframlag frá Reykjavíkurborg verði tæplega 3,1 milljarðar og ríflega 5,6 milljarðar frá ríki á tímabilinu 2018-2022
- Ekki er áætlað fyrir breytingum á skammtímakröfum/eignum á tímabilinu
- Að þessu gefnu verður breyting á handbæru fé í jafnvægi á tímabilinu 2018-2021 þegar það byrjar að gefa nokkuð eftir
- Í farvatninu er endurfjármögnun á óhagstæðum lánum félagsins sem ef vel tekst til mun lækka nokkuð greiðslubyrði lána og stuðla að enn betra jafnvægi í sjóðstreymi en hér kemur fram
- Sjóðstreymi félagsins er viðkvæmt fyrir breytingum á leiguverði, rekstrarkostnaði, stækkun eignasafns og lánskjörum
  - Ef leigutekjur félagsins minnka, bitnar það beint á handbæru fé ef ekki er gripið til mótvægisáðgerða
  - Aukning á gjaldfærðum viðhaldskostnaði hefur bein áhrif á handbært fé félagsins
  - Aukning á eignfærðum viðhaldskostnaði hefur langtímaáhrif á handbært fé vegna aukinnar lántöku sem skapar takmarkarkaðar nýjar tekjur en aukinn fjármagnskostnað
  - Stækkun eignasafns hefur neikvæð áhrif á sjóðstreymi þar sem nýjar dýrar íbúðir eru ósjálfbærar í útleigu
  - Breyting á vaxtakjörum og/eða lánstíma langtímalána hefur mikil áhrif á handbært fé félagsins

## HELSTU MÆLIKVARÐAR ÚR REKSTRI

Mælikvarðar, kennitölur	Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Afborganir og vextir	Mkr	-1.576	-1.737	-1.910	-2.126	-2.362	-2.615	-2.762
Vaxtaþekja	-	1,47	1,52	1,55	1,55	1,55	1,57	1,58
Skuldaþekja	-	0,96	0,99	1,02	1,01	0,99	0,97	0,97
Eignfjárhlutfall	-	48,3%	51,3%	51,0%	51,0%	50,3%	49,4%	49,7%
EBIT án gjaldfærðs viðhalds	Mkr	2.238	2.492	2.790	3.071	3.358	3.654	3.844
Vaxtagjöld	Mkr	1.034	1.117	1.251	1.390	1.509	1.622	1.695
Áætlað viðhald	Mkr	973,4	1044,2	1215,8	1348,1	1485,0	1607,9	1650,6
Sjálfbærni	-	1,12	1,15	1,13	1,12	1,12	1,13	1,15
Vaxtagjöld og afborganir % af tekjum	-	47,7%	47,3%	46,3%	46,3%	46,6%	47,3%	47,5%
Gjaldfært viðhald	Mkr	714	797	845	919	1.014	1.105	1.162
Eignfært viðhald	Mkr	261	80	190	225	230	236	242
<b>Alls</b>	<b>Mkr</b>	<b>974</b>	<b>877</b>	<b>1.035</b>	<b>1.143</b>	<b>1.244</b>	<b>1.341</b>	<b>1.404</b>
Gjaldfært viðhald/Tekjur v-ás	-	21,6%	21,7%	20,5%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
(Gjaldfært + Eignfært viðhald) / Tekjur v-ás	-	29,5%	23,9%	25,1%	24,9%	24,5%	24,3%	24,2%
Eignfært viðhald / Efnahagur	-	0,4%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
(Gjaldfært + Eignfært viðhald) / Efnahagur h-ás	-	1,4%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%

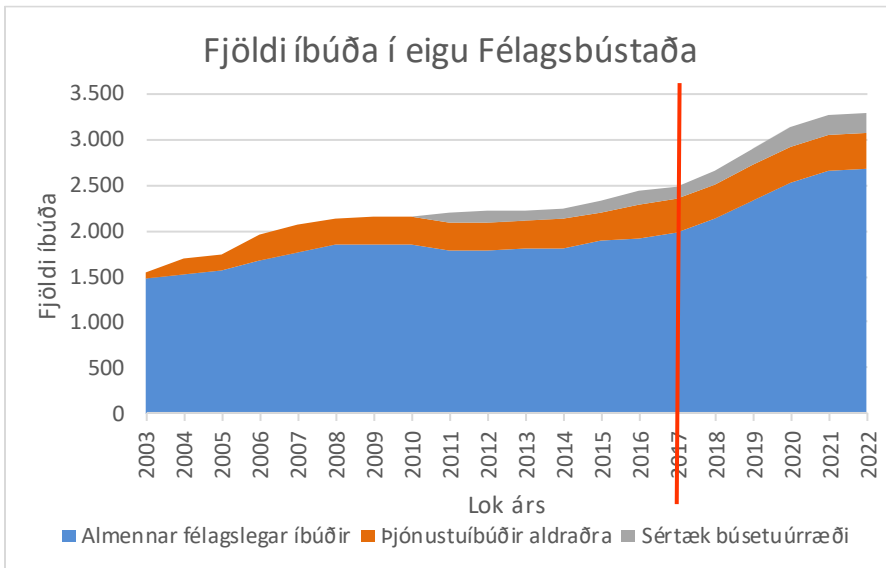


## Skýringar

- Sjálfbærni =  $(EBIT - \text{gjaldfært viðhald}) / ((\text{skuldir} / (40 * 0,9)) + \text{vaxtagjöld})$
- Vaxtaþekja, skuldaþekja og sjálfbærni eru ofan viðmiðunarmarka sem eru 1,4; 0,9 og 1,1 á áætlunartímanum

## ÞRÓUN EIGNASAFNS

Framundan er veruleg stækkun á íbúðasafni félagsins. Ef áætlunin gengur eftir mun fjöldi íbúða fara úr tæplega 2.500 íbúða-einingum í lok árs 2017 í tæplega 3.200 íbúðar einingar í lok árs 2022. Þessi fjölgun eigna um ríflega 700 samsvarar um 30% stækkunar safnsins á 5 ára tímabili eða meira en 100 íbúðir á ári að meðaltali. Að stærstum hluta mun safnið vaxa með kaupum á íbúðum úr nýbyggingum. Það er nokkur breyting frá því sem verið hefur, en félagið hefur undanfarin ár að mestu treyst á kaup á notuðum íbúðum á markaði til að stækka eignasafn sitt. Gera má ráð fyrir íbúðir í nýbyggingum verði léttari í viðhaldi heldur en eldri eignir félagsins.

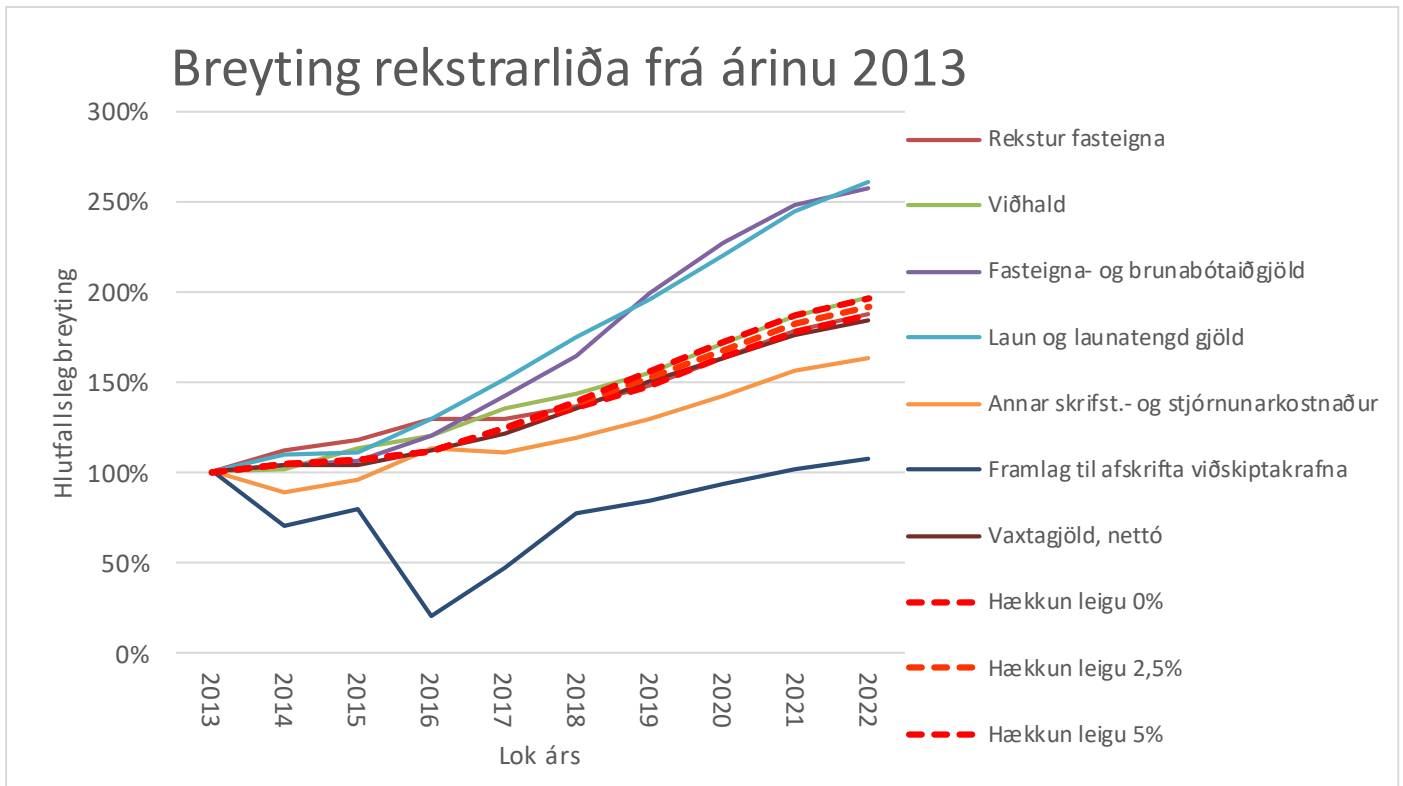


Í mannfjöldaspá fyrir Reykjavík er í miðspá gert ráð fyrir að fjölgun íbúa í Reykjavík verði um 0,9% á ári að jafnaði á tímabilinu. Hlutfallsleg fjölgun íbúða í safni Félagsbústaða er því nokkuð yfir hlutfallslegri fjölgun íbúa í sveitarfélaginu á tímabilinu. Það verður til þess að fjöldi íbúða á hverja 1.000 íbúa vex úr því að vera 19,9 íbúðir í lok árs 2017 í 24,3 íbúðir í lok árs 2022 sem jafngildir hækkun á þessu hlutfalli um ríflega 20%.

		Raun	Áætlun					
Staða í lok tímabils		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Almennar félagslegar íbúðir	fjöldi	1.926	1.977	2.082	2.219	2.413	2.542	2.567
Þjónustuíbúðir aldraðra	fjöldi	372	372	372	382	382	382	382
Sértæk búsetuúrræði	fjöldi	140	140	159	180	219	225	225
Íbúðir samtals	fjöldi	2.438	2.489	2.613	2.781	3.014	3.149	3.174
Mannfjöldi í Reykjavík	fjöldi þús	123,8	124,9	126,0	127,1	128,3	129,4	130,6
Félagslegar íbúðir á 1000 íbúa	-	15,6	15,8	16,5	17,5	18,8	19,6	19,7
Heildarfjöldi íbúða á 1000 íbúa	-	19,7	19,9	20,7	21,9	23,5	24,3	24,3
<b>Breyting frá fyrra tímabili</b>								
Almennar félagslegar íbúðir	fjölgun	25	51	105	137	194	129	25
Þjónustuíbúðir aldraðra	fjölgun	65			10			0
Sértæk búsetuúrræði	fjölgun	22		19	21	39	6	0
<b>Alls</b>		<b>112</b>	<b>51</b>	<b>124</b>	<b>168</b>	<b>233</b>	<b>135</b>	<b>25</b>

## BREYTING Á LEIGUVERÐI

Að mati stjórnenda Félagsbústaða er nauðsynlegt að hækka leiguverð hjá félaginu um 5,0% á næsta ári til að reksturinn standi undir þeim skuldbindingum sem félagið hefur tekist á hendur og mun takast á hendur með stækkun eignasafns. Breytingar á ytra umhverfi kalla á þessa hækkun s.s. hækkun fasteignaverðs (og þar með fasteigna- og brunabótaiðgjalda), hækkun launakostnaðar og ósjálfbærrar útleigu á nýjum eignum. Á grafinu hér að neðan er teiknuð upp þróun helstu rekstrarliða FB frá árinu 2013. Þar kemur fram að allir rekstrarliðir félagsins hafa hækkað umfram tekjur árunum 2013-2017 nema „Annar skrifstofu og stjórnunarkostnaður“, „Framlag til afskrifta viðskiptakrafna“ og vaxtagjöld.



Samkvæmt samþykktum Félagsbústaða hf á rekstur félagsins að vera sjálfbær. Það stefnir hinsvegar í að reksturinn verði í járnnum á árinu 2017 og verði leiguverð ekki hækkað enn frekar stefnir í að hann verði ósjálfbær á hverju ári á áætlunartímabilinu. Sjóðstreymi frá rekstri mun þá ekki ná að standa undir þeim skuldbindingum sem félagið hefur tekist á hendur og mun takast á hendur með þeirri stækkun eignasafns sem ofangreind áætlun felur í sér. Verðbólga umfram spá myndi hafa jákvæð áhrif á sjóðstreymi félagsins þar sem tekjur eru tengdar vísitölu neysluverðs.

Taflan hér að neðan sýnir áætluð áhrif hækkunar leiguverðs á sjóðstreymi félagsins. Ef aðrar forsendur eru samkvæmt skilgreindri sviðsmynd áætlunarinnar, en leiguverð er hækkað um 5,0% á miðju ári 2018, mun sjóðstreymi vera samanlagt í jafnvægi árin 2018 til 2022.

Lánsþörf s.b.v. breytingu leiguverðs	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hækkun leigu 0%	1.558	-1.392	-31,3	-158,6	-222,5	-293,8	-359,1
Hækkun leigu 2,5%	1.558	-1.392	19,0	-48,6	-101,4	-161,6	-220,3
Hækkun leigu 5%	1.558	-1.392	69,3	62,8	20,8	-28,4	-80,3
Hækkun leigu 7,5%	1.558	-1.392	119,6	175,6	144,0	106,0	60,9