

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 leigugeiningar 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 mjög takmarkað 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 leigugeiningar, þar af 85 í sértækum búsetuúrræðum. Talning miðar við árið sem leigugeiningar eru teknar í notkun. Hér eru ekki talin með verkefni sem mikil óvissa ríkir um að raungerist.

FJÁRMÖGNUNARÞÖRF

Gert er ráð fyrir að stærð leigugeininga sé á bilinu 40 - 80m² og 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 rúmum 21 milljarðar á tímabilinu.

Fjölgun leigugeininga	Lok							
Reitur		2017	2018	2019	2020	2021	2022	Alls
Almennar		51	100	131	178	129	25	614
Utankarnaíbúðir			5	6	16			27
Þjónustuíbúðir				10				10
Sértæk búsetuúrræði			19	15	45	6		85
Alls		51	124	162	239	135	25	736

Fjölgun leigugeininga	Lok						
Tegund framkvæm	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Alls
Forleiga			20				20
Kaup á markaði	46	98	30	38	25	25	262
Kaup nýframkvæmd			98	47	15		160
Kaupréttur nýframkvæ	5	14	14	110	89		232
Nýframkvæmdir FB		12		44	6		62
Alls	51	124	162	239	135	25	736

Fjárfestingar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Alls
Kaup á markaði	1.250	2.987	1.476	3.051	762	762	10.288
Nýframkvæmdir FB	378	616	476	574	252	0	2.296
Kaup nýframkvæmd	0	1.019	2.077	744	372	0	4.212
Kaupréttur nýframkvæ	157	360	198	555	2207	0	3.478
Eignfært viðhald	80	200	200	200	200	200	1.080
Alls	1.865	5.182	4.428	5.125	3793	962	21.354

TÖLULEGAR FORSENDUR

Eftirfarandi eru helstu tölulegu forsendur fyrir fjárhagsáætlun Félagsbústaða

Félagsbústaðir 2017 10 23 - AFI, KG									
Áætlun: 2017 - 2022				GRUNNMYND: Fimm ára áætlun breytilegu verðlagi 2018-2022					
Forsendur um þróun umhverfis	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 byggingarkost	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
Þróun eignasafns									
Nýjar eignir		Íbúðir	115	51	124	162	239	135	25
Sala eigna		Íbúðir	-3	-2	-2	-2	-2	-2	0
Kaup á markaði		Mkr	754	3.296	2.987	1.476	3.051	762	762
Nýframkvæmdir FB		Mkr	246	486	616	476	574	252	0
Kaup nýframkvæmd		Mkr		5	1.019	2.077	744	372	0
Kaupréttur nýframkvæmd		Mkr		0	360	198	555	2.207	0
Eignfært viðhald		Mkr	215	80	200	200	200	200	200
Annar eignfærður kostnaður - fast verðlag		Mkr	62	60	60	60	60	60	60
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%	47%	46%	45%	45%	45%	45%
Stærð eignasafns		Íbúðir	2.438	2.487	2.609	2.769	3.006	3.139	3.164
Mitt ár - Magnbreyting eignasafn			1,043	1,034	1,035	1,055	1,074	1,064	1,026
Lok árs - Upps - Magnbreyting eignasafn		-	1,000	1,020	1,070	1,136	1,233	1,288	1,298
Meðal markaðsverð í lok árs	L-VÍ	Mkr/íb	23,6	31,3	33,6	35,7	37,0	37,9	38,9

Skýringar, hugleiðingar og fyrirvarar

- 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 afleiddar stærðir og rautt letur táknar útgönguspá ársins 2017
- Áætlun fyrir rekstur í lok ársins 2017 hefur verið uppfærð m.t.t. 6 mánaða uppgjörs félagsins
- Stækkun eignasafns verði til og með árinu 2017 fjármögnuð 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 næstu tvö árin er gert ráð fyrir að leiguverð FB hækki um 5% umfram vísitölu neysluverðs á miðju ári 2018.

REKSTUR

Tekjur		Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Leigutekjur	M-ÍV	Mkr	3.081	3.381	3.878	4.316	4.760	5.197	5.464
Aðrar tekjur	M-ÍV	Mkr	222	282	314	350	386	421	443
Tekjur Alls	M-ÍV	Mkr	3.303	3.663	4.192	4.666	5.146	5.618	5.906
Kostnaður									
Rekstur fasteigna	M-VNV	Mkr	-390	-400	-434	-471	-519	-567	-596
Viðhald	M-VNV	Mkr	-714	-740	-802	-871	-961	-1.049	-1.103
Fasteignagjöld		Mkr	-315,5	-228	-278	-338	-387	-428	-444
Vatns- og fráveitugjöld		Mkr		-144	-175	-214	-245	-270	-280
Tryggingar		Mkr	-57,6	-59	-66	-73	-80	-88	-92
Laun og launatengd gjöld	M-LV	Mkr	-210	-245	-283	-316	-355	-394	-421
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	M-VNV	Mkr	-88	-81	-94	-102	-113	-123	-129
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	M-VNV	Mkr	-12	-35	-49	-53	-59	-64	-68
Afskriftir eigna til eigin nota	M-VNV	Mkr	0	0	0	0	0	0	0
Vaxtagjöld, nettó	M-VNV	Mkr	-1.034	-1.224	-1.359	-1.497	-1.639	-1.771	-1.848
Alls		Mkr	-2.820	-3.156	-3.539	-3.934	-4.358	-4.754	-4.981
Afkoma fyrir verðbætur og matsbreytingu		Mkr	483	506	653	732	788	864	926
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		Mkr	1.517	1.730	2.012	2.229	2.427	2.635	2.774
Hagnaður fyrir fjármagnsliði/Tekjur		-	45,9%	47,2%	48,0%	47,8%	47,2%	46,9%	47,0%

Skýringar

- Í líkaninu er gert ráð fyrir að leigutekjur þróist í takt við vísitölu neysluverðs og magnbreytingu en þar að auki **hækki leiguverð allra eigna um 5% 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 eignasafns og launavísitölu.
- Gert er ráð fyrir fasteigna-, fráveitu og brunabótaiðgjöld þróist eins og kynnt hefur verið af borg og váttryggjanda.
- Önnur gjöld eru áætluð sem hlutfall af tekjum hvers árs, eftir að búið er að leiðrétta hlutfall fyrir leiguverðshækkun.
- Gert er ráð fyrir að gjaldfært viðhald á hverju ári sé um 20% af tekjum hvers árs.
- Gert er ráð fyrir að eignfært viðhald verði 200 milljónir á ári á verðlagi ársins 2017 og verði fjármagnað að fullu með lántöku.
- Búið er að netta út allan VSK sem félagið getur fengið endurgreiddan.
- Spennu gætir á byggingamarkaði en félagið bregst við því með að reyna að halda viðhaldsframkvæmdum í lágmarki meðan ástandið varir og beina orku sinni í að skipuleggja og undirbúa framkvæmdir sem fara í framkvæmda þegar um hægist.
- Gert er ráð fyrir að allar eignir félagsins séu fjárfestingaeygnir og því ekki áætlað fyrir afskriftum eigna.

MATSBREYTINGAR OG EFNAHAGUR

Matsbreyting		Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Verðmæti eignasafns í upphafi tímabils	L-ÍV	Mkr	53.494	65.654	78.417	89.592	99.693	109.217	116.161
Breyting á eignasafni á tímabilinu	L-ÍV	Mkr	941	3.724	5.294	4.726	5.786	4.214	971
Verðmæti fyrir matsbreytingu	L-ÍV	Mkr	54.435	69.378	83.711	94.318	105.479	113.431	117.133
Verðmæti eftir matsbreytingu	L-ÍV	Mkr	65.654	78.417	89.592	99.693	109.217	116.161	120.037
Breyting á verðmæti eignasafns	L-ÍV	Mkr	12.160	12.763	11.175	10.101	9.524	6.944	3.875
Keyptar eignir		Mkr	-754	-3.301	-4.702	-4.262	-5.199	-3.992	-971
Nýframkvæmdir	L-ÍV	Mkr	-246	-486	-659	-535	-661	-297	0
Seldar eignir	L-ÍV	Mkr	59	63	67	71	74	76	0
Eignfært viðhald	LV	Mkr	-261	-80	-214	-225	-230	-236	-242
Annar eignfærður kostnaður	M-VBK	Mkr	-62	-60,0	-64,2	-67,4	-69,1	-70,8	-72,6
Matsbreyting fjárfestingaeigna		Mkr	10.896	8.899	5.603	5.083	3.439	2.424	2.589
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		Mkr	1.517	1.730	2.012	2.229	2.427	2.635	2.774
Vaxtagjöld	M-VNV	Mkr	-1.034	-1.224	-1.359	-1.497	-1.639	-1.771	-1.848
Verðbætur langtímalána	M-VNV	Mkr	-477	-676	-1.020	-1.214	-1.234	-1.305	-1.342
Matsbreyting fjárfestingaeigna		Mkr	10.896	8.899	5.603	5.083	3.439	2.424	2.589
Söluhagnaður (tap)		Mkr	0						
Hagnaður		Mkr	10.902	8.729	5.236	4.601	2.994	1.982	2.173
Efnahagur í lok tímabils			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eigið fé		Mkr	32.712	42.748	49.829	56.085	61.094	64.558	67.086
Skuldir	L-VNV	Mkr	35.043	37.765	41.854	45.696	50.206	53.682	55.025
Alls fjárfestingaeignir	L-ÍV	Mkr	67.754	80.513	91.683	101.780	111.300	118.240	122.111
Eiginfjárhlutfall		-	48,3%	53,1%	54,3%	55,1%	54,9%	54,6%	54,9%

Skýringar og hugleiðingar

- Skuldir og efnahagur í lok árs 2017 eru áætluð út frá stöðu félagsins í 6 mánaða uppgjöri
- Skuldir félagsins vaxa í takt við íbúðakaup og eignfært viðhald en minnka í takt við afborganir lána
- Gert er ráð fyrir að ný lán verði verðtryggð jafngreiðslulán með 3,0% vöxtum til 40-50 ára, en það er í samræmi við þau kjör sem talið er að félaginu standi til boða í október 2017 þegar þessi áætlunin er unnin
- Afborganir og vextir af núverandi lánasafni og nýjum lánnum voru framreiknaðir í lánahermi
- Hækkun á verðlagi fasteigna hefur jákvæð áhrif á eiginfjárhlutfall 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 hærra verð fyrir nýjar fasteignir við stækkun eignasafnsins og hærri fasteignagjöld af öllum eignum félagsins.

SJÓÐSTREYMI

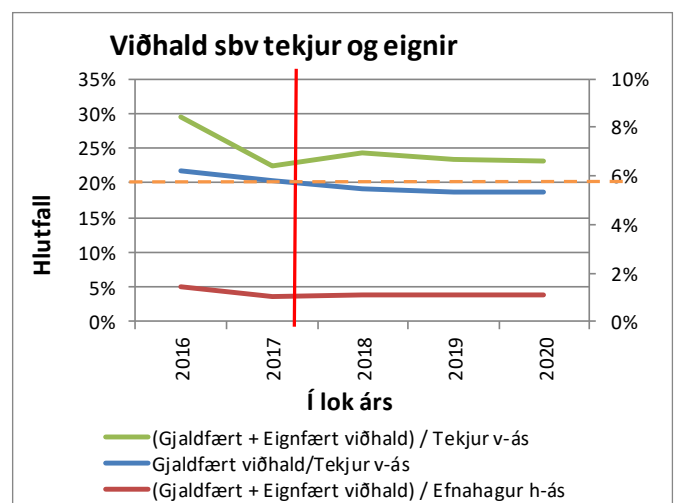
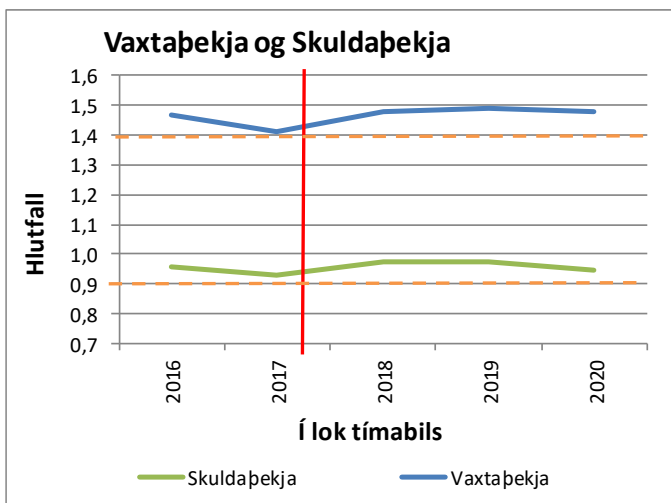
Sjóðstreymi	Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hagnaður fyrir fjármagnsliði (EBIT)	Mkr	1.517	1.730	2.012	2.229	2.427	2.635	2.774
Breyting á skammtímaskuldum/kröfum		4	0	0	0	0	0	0
Vaxtagjöld	Mkr	-1.022	-1.224	-1.359	-1.497	-1.639	-1.771	-1.848
Handbært fé frá rekstri	Mkr	499	506	653	732	788	864	926
Kaup eigna	Mkr	-754	-3.301	-4.702	-4.262	-5.199	-3.992	-971
Sala eigna	Mkr	59	63	67	71	74	76	0
Nýframkvæmdir	Mkr	-246	-486	-659	-535	-661	-297	0
Eignfært viðhald	Mkr	-261	-80	-214	-225	-230	-236	-242
Annar eignfærður kostnaður	Mkr	-62	-60	-64	-67	-69	-71	-73
Breyting á skammtímakröfum	Mkr	-7	0	0	0	0	0	0
Fjárfestingahreyfingar	Mkr	-1.271	-3.864	-5.572	-5.018	-6.085	-4.521	-1.286
Hlutfé/stofnframlag frá Reykjavíkurborg	Mkr	160	523	738	662	806	593	142
Stofnframlag frá Ríki	Mkr	0	785	1.107	992	1.209	890	213
Afborganir lána	Mkr	-554	-632	-710	-795	-928	-1.086	-1.170
Ný lán (Kaup, framkvæmd og eignf. viðhald)	Mkr	4.939	3.069	3.795	3.435	4.143	3.114	931
Breyting skamtímalána	Mkr	-2.213	-1.779					
Uppgreidd lán (íbúðasala)	Mkr	-10,7	-32	-32	-33	-33	-34	0
Fjármögnunarhreyfingar	Mkr	2.321	1.934	4.898	4.262	5.198	3.477	116
Breyting á handbæru fé	Mkr	1.550,0	-1.424	-21,4	-24,1	-99,1	-180,4	-244,0
Áætlað handbært fé í lok tímabils	Mkr	1.414,0	-10	-31,6	-55,7	-154,9	-335,3	-579,2

Skýringar

- Gert er ráð fyrir að hlutfjárframlag/stofnframlag vegna nettó stækkunar eignasafnsins komi frá eiganda og Ríki
- Innborgað hlutfé/stofnframlag frá Reykjavíkurborg verði tæplega 3,0 milljarðar og tæplega 4,5 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 jörnum á tímabilinu 2018-2019 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 betra jafnvægi í sjóðstreymi en hér kemur fram
- Sjóðstreymi félagsins er mjög 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 í gjaldfærðum viðhaldskostnaði hefur strax mikil áhrif á handbært fé félagsins
 - Aukning í eignfærðum viðhaldskostnaði hefur langtímaáhrif á handbært fé vegna aukinnar lántöku sem skapar takmarkaðar nýjar tekjur en aukinn vaxtakostnað
 - 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
- Gert er ráð fyrir að breyting á handbæru fé verði neikvæð í lok árs 2017.

HELSTU MÆLIKVARÐAR ÚR REKSTRI

Mælikvarðar, kennitölur	Eining	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Afborganir og vextir	Mkr	-1.576	-1.856	-2.069	-2.292	-2.567	-2.857	-3.018
Vaxtaþekja	-	1,47	1,41	1,48	1,49	1,48	1,49	1,50
Skuldaþekja	-	0,96	0,93	0,97	0,97	0,95	0,92	0,92
Eiginfjárhlutfall	-	48,3%	53,1%	54,3%	55,1%	54,9%	54,6%	54,9%
EBIT án gjaldfærðs viðhalds	Mkr	2.230	2.470	2.814	3.099	3.387	3.683	3.876
Vaxtagjöld	Mkr	1.034	1.224	1.359	1.497	1.639	1.771	1.848
Áætlað viðhald	Mkr	973,4	1049,1	1162,9	1269,7	1395,1	1491,8	1529,2
Sjálfbærni	-	1,11	1,09	1,12	1,12	1,12	1,13	1,15
Vaxtagjöld og afborganir % af tekjum	-	47,7%	50,7%	49,4%	49,1%	49,9%	50,8%	51,1%
Gjaldfært viðhald	Mkr	714	740	802	871	961	1.049	1.103
Eignfært viðhald	Mkr	261	80	214	225	230	236	242
Alls	Mkr	974	820	1.016	1.095	1.191	1.285	1.345
Gjaldfært viðhald/Tekjur v-ás	-	21,6%	20,2%	19,1%	18,7%	18,7%	18,7%	18,7%
(Gjaldfært + Eignfært viðhald) / Tekjur v-ás	-	29,5%	22,4%	24,2%	23,5%	23,1%	22,9%	22,8%
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%	1,0%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%

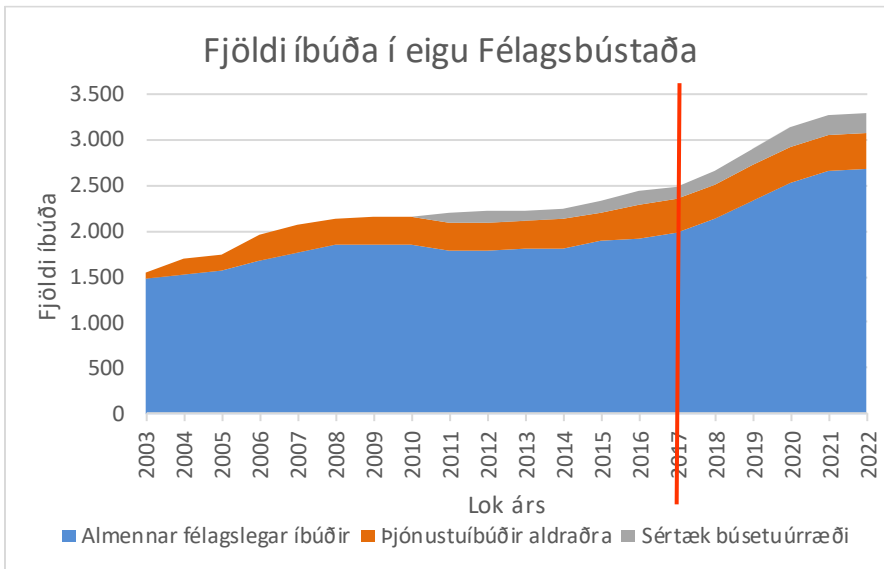


Skýringar, hættur, varnaglar og hugleiðingar

- 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 nema hvað útlit er fyrir að sjálfbærniskeyrði verði ekki fullnægt á árinu 2017

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 jafni 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		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Almennar félagslegar íbúðir	fjöldi	1.901	1.926	1.977	2.082	2.219	2.413	2.542	2.567
Þjónustuíbúðir aldraðra	fjöldi	307	372	372	372	382	382	382	382
Sértæk búsetuúrræði	fjöldi	118	140	140	159	174	219	225	225
Íbúðir samtals	fjöldi	2.326	2.438	2.489	2.613	2.775	3.014	3.149	3.174
Mannfjöldi í Reykjavík	fjöldi þús	122,6	123,8	124,9	126,0	127,1	128,3	129,4	130,6
Félagslegar íbúðir á 1000 íbúa	-	15,5	15,6	15,8	16,5	17,5	18,8	19,6	19,7
Heildarfjöldi íbúða á 1000 íbúa	-	19,0	19,7	19,9	20,7	21,8	23,5	24,3	24,3
Breyting frá fyrra tímabili									
Almennar félagslegar íbúðir	fjölgun	84	25	51	105	137	194	129	25
Þjónustuíbúðir aldraðra	fjölgun	0	65			10			0
Sértæk búsetuúrræði	fjölgun	0	22		19	15	45	6	0
Alls		84	112	51	124	162	239	135	25

TILFELLAGREINING

Til að meta áhrif ólíkra forsenda á sjóðstreymi eru skilgreindar nokkrar samsetningar helstu áhrifabreyta árið 2018 (tilfelli) og reiknuð út áhrif á sjóðstreymi fyrir hvert tilfelli fyrir árið 2019. Ennfremur er metin þörf á leiguverðshækkun til að mæta neikvæðu sjóðsstreymi ársins 2019 fyrir hvert tilfelli.

Fjárfest 2018	Fjöl 2018	Verðbólga 2018	Fasteigna- verð 2018	Vextir á ný- fjármögnun	Keyra tilfelli	
6.036	224	10%	20%	2,85%		
4.511	174	5%	16%	3,00%		
2.986	124	2,7%	8%	3,15%		
1.461	74	0%	0%			
0	24					
Fjárfest 2018	Fjöl 2018	Verðbólga 2018	Fasteigna- verð 2018	Fjárm- ögnun	Sjóðstreymi 2019	Breyting tekna
6.036	224	2,70%	8%	3,00%	-282,2	6,4%
4.511	174	2,70%	8%	3,00%	-261,2	5,9%
2.986	124	2,70%	8%	3,00%	-240,8	5,4%
1.461	74	2,70%	8%	3,00%	-221,1	5,0%
0	24	2,70%	8%	3,00%	-204,5	4,6%
6.036	224	5,00%	8%	3,00%	-251,6	5,7%
4.511	174	5,00%	8%	3,00%	-230,7	5,2%
2.986	124	5,00%	8%	3,00%	-210,5	4,7%
1.461	74	5,00%	8%	3,00%	-190,8	4,3%
0	24	5,00%	8%	3,00%	-174,5	3,9%

Grafið hér að neðan sýnir samhengi stækkunar eignasafns árið 2018 og þörf á hækkun leiguverðs til að loka sjóðstreymisgatinu árið 2019 m.v. verðbólgu 2,7% eða 5,0% á árinu 2018. Samkvæmt því þyrfti að hækka leiguverð um ríflega 5% á árinu 2018 til að loka fullkomlega sjóðstreymisgatinu árið 2019 hvort sem verðbólga verður 2,7% eða 5,0%. Með meiri fjölgun eigna á árinu 2018 eykst þrýstingur á hækkun tekna/leiguverðs.

