



Varasjóður húsnæðismála

Ársskýrsla 2012

Efnisyfirlit

Yfirlit yfir myndir og töflur	2
Samantekt.....	3
Almennt um starfsemi Varasjóðs húsnæðismála	4
Frysting viðbótarlána 2012	5
Fjármögnun Varasjóðs	5
Söluframlög 2012	6
Yfirlit yfir söluframlög árin 2002 - 2012	8
Yfirlit yfir rekstrarframlög árin 2002 til 2012	9
Viðbótarlán við lok ársins 2012	11
Viðbótarlán í frystingu í árslok 2012	12
Vanskil á viðbótarlánum	13
Tryggingasjóður byggingargalla	15

Yfirlit yfir myndir og töflur

Tafla 1. Frystingabeirni 2012.....	5
Tafla 2. Fjármögnun Varasjóðs 2002 til 2012	6
Tafla 3. Söluframlög 2012 eftir landsvæðum	7
Tafla 4. Söluframlög 2012 eftir sveitarfélögum.....	7
Mynd 1. Fjöldi söluframlaga eftir landsvæðum frá 2002-2012	8
Mynd 2. Hlutfallsleg skipting fjölda söluframlaga á árunum 2002-2012.....	8
Mynd 3. „Varasjóður á að greiða 90% söluframlög“	9
Tafla 5. Rekstrarframlög árána 2002-2008	10
Mynd 4. „Varasjóður á að greiða rekstrarframlög“	10
Tafla 6. Viðbótarlána við árslok 2012 eftir landsvæðum.....	11
Mynd 5. Fjöldi viðbótarlána eftir mánuðum á árinu 2012.....	11
Mynd 6. Fjöldi frystra lán eftir mánuðum árið 2012	12
Mynd 7. Breyting á fjölda frystinga eftir landshlutum milli árána 2011 og 2012	12
Mynd 8. Vanskil viðbótarlána 2010 - 2012	13
Mynd 9. Uppsöfnuð vanskil eftir svæðum.....	13
Mynd 10. Hlutfall vanskila eftir landsvæðum	14
Tafla 7. Framlög úr Tryggingasjóði byggingargalla 2002-2012.....	15

Samantekt

Árið 2012 greiddi Varasjóður húsnæðismála út 50 milljónir króna vegna sölu sveitarfélaga á félagslegum íbúðum. Ekki hafa verið greidd framlög vegna rekstrarhalla eða auðra íbúða sveitarfélaganna frá árinu 2008.

Frá því að Varasjóður húsnæðismála hóf störf árið 2002 hefur sjóðurinn veitt framlög til sveitarfélaga vegna félagslega húsnæðiskerfisins að fjárhæð 2.231,7 milljónir króna. Á tímabilinu 2002–2012 námu söluframlög 1.682,9 milljónum króna vegna sölu á 482 íbúðum og rekstrarframlögin 543,6 milljónum króna frá 2002 til ársloka 2008. Einnig hafa 5,2 milljónir króna runnið til niðurrifs á ónýtu húsnæði. Ráðgjafanefnd Varasjóðs tók ákvörðun um að hætta veitingu rekstrarframlaga á árinu 2009 þar sem ekki var talið að fjárhagsstaða sjóðsins leyfði slíkt.

Við lok ársins 2012 höfðu um 9.960 af 13.500 viðbótarlánum verið greidd upp eða 73%. Eftir standa 3.542 viðbótarlán að fjárhæð 10,5 milljarðar króna þann 31. desember 2012. Af þessum 3.542 viðbótarlánum eru 56 lán alls í frystingu við lok ársins 2012. Fryst viðbótarlán eru að fjárhæð 185,3 milljónir eða 1,79% af verðmæti allra viðbótarlána.

Alls hafa verið gjaldfærðar 101,5 milljónir króna vegna 63 viðbótarlána sem hafa tapast á tímabilinu 2002–2010, þar af 74 milljónir króna hjá Varasjóði húsnæðismála og 27,5 milljónir króna hjá Íbúðalánasjóði og öðrum aðilum. Íbúðalánasjóður hefur ekki gert kröfur á Varasjóð húsnæðismála frá árinu 2010 vegna tapaðra viðbótarlána. Ljóst má þó vera að þær kröfur eru fyrir hendi vegna aukins fjölda fullnustueigna Íbúðalánasjóðs.

Í samvinnu við velferðarráðuneytið og forvera þess hefur Varasjóður húsnæðismála frá árinu 2004 gert árlega könnun á stöður leiguíbúðamála hjá sveitarfélögum í landinu. Tilgangur könnunarinnar er að fylgjast með framvindu og breytingum á stöðu leiguíbúða. Upplýsingarnar sem könnunin leiðir í ljós koma meðal annars að notum við stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum. Könnunin var að þessu sinni gerð með rafrænum hætti og var nokkuð ýtarlegri en undanfarin ár. Niðurstöður könnunarinnar er hægt að nálgast á heimasvæði Varasjóðs húsnæðismála á vef velferðarráðuneytis: www.velferdarraduneyti.is/sjodir/varasj-husnaedism/skyrslur/

Í könnun Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúða sveitarfélaga við árslok 2012 kom í ljós að íbúðum sem staðið hafa auðar lengur en sex mánuði hefur fækkað verulega frá fyrra ári. Þær voru 18 eða 42 íbúðum færri en á árinu 2011 sem þá reyndust vera 60. Íbúðum sem staðið hafa auðar lengur en í eitt ár hefur einnig fækkað mikið á sama tíma eða um 23. Þær voru 31 á árinu 2011 en 8 við lok árs 2012.

Vandamál vegna auðra íbúða eru því mun minni en undanfarin ár eða hverfandi í rekstri þessa málaflokks hjá sveitarfélögum í landinu. Á sama tíma og Varasjóður greiddi söluframlög vegna 237 íbúða á árunum 2006 og 2007 þá fækkaði íbúðum sem staðið höfðu auðar í 6 mánuði úr 113 íbúðum árið 2005 í 26 við árslok 2008. Mikil árangur náðist því í fækkun auðra íbúða með sölu félagslegra íbúða á almennum markaði. Félagslegum leiguíbúðum sveitarfélaganna á almennum markaði fjölgaði á árinu 2012 um 159 íbúðir og eru 4.840 við árslok 2012. Það er fjölgun um 3,4%.

Í könnuninni gefa 26 sveitarfélög upp áform um að selja 70 leiguíbúðir. Allflest þeirra ætla að selja fáar eignir en önnur fleiri. Þau sveitarfélög sem ætla að selja flestar eignir eru Dalvíkurbyggð 13, Reykjavíkurborg 10, Vesturbyggð 11, Ísafjarðarbær 10, Fjallabyggð 6 og Sveitarfélagið Árborg 6.

Almennt um starfsemi Varasjóðs húsnæðismála

Árið 2012 var tíunda árið sem sjóðurinn starfar, en hann tók til starfa 1. ágúst 2002. Starfsemi sjóðsins er byggð á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, með síðari breytingum og í samræmi við reglugerð nr. 656/2002, með síðari breytingum. Sjóðurinn hefur starfað samkvæmt samkomulagi þáverandi félags- og tryggingamálaráðuneytis, fjármálaráðuneytis og Sambands íslenskra sveitarfélaga frá 4. apríl 2002, sem endurnýjað var árið 2006 til ársloka 2009. Gert var nýtt samkomulag um sjóðinn 23. nóvember 2010. Með samkomulagi um verkefnaflugning frá ríki til sveitarfélaga frá júlí 2011 sér Samband íslenskra sveitarfélaga eitt um að fjármagna rekstrarframlag til Varasjóðs húsnæðismála út árið 2012 með fjárframlagi að upphæð 50 milljónir á ári.

Hlutverk Varasjóðs húsnæðismála er skilgreint í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 en hann á 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 og hagræða í rekstri þeirra.
- Sjá um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum sjóðsins.

Þá var sjóðnum heimilt að koma að niðurgreiðslu lána á húsnæði, sem ákveðið hafði verið að úrelða, til ársloka 2007.

Samkvæmt lögum um húsnæðismál skipar velferðarráðherra sjóðnum ráðgjafanefnd til fjögurra ára í senn og var hún síðast skipuð árið 2010. Nefndarmenn eru: Ingi Valur Jóhannsson formaður, deildarstóri í velferðarráðuneytinu, skipaður af velferðarráðherra, Guðfinna M. Hreiðarsdóttir varaformaður, tilnefnd af Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Hlynur Hreinsson sérfræðingur í fjármálaráðuneytinu, tilnefndur af fjármálaráðuneytinu, Skúli Þórðarson sveitarstjóri Húnaþings vestra, tilnefndur af Sambandi íslenskra sveitarfélaga og Anna Guðrún Edvardsdóttir, tilnefnd af Sambandi íslenskra sveitarfélaga. Hlynur Hreinsson lét af stöfum fyrir nefndina í árslok 2012. Varasjóður húsnæðismála er samkvæmt samningi vistaður hjá Íbúðalánasjóði á Sauðárkróki og hefur aðsetur sitt þar. Framkvæmdastjóri sjóðsins er Guðni Kristjánsson.

Ráðgjafanefndin hélt sjö reglulega fundi á árinu 2012. Nefndin stóð fyrir ráðstefnu um húsnæðismál sveitafélaga í samstarfi við Samband íslenskra sveitarfélaga, velferðarráðuneytið og Íbúðalánasjóð. Ráðstefnan var haldin á Hótel KEA á Akureyri þann 16. nóvember 2012. Frummælendur voru Guðni Kristjánsson, framkvæmdastjóri, sem fór yfir ársskýrslu Varasjóðs og gerði grein fyrir árlegri könnun á stöðu leiguíbúða sveitarfélaganna á árinu 2011. Úlfar Þór Indriðason, sviðstjóri fyrirtækjasviðs Íbúðalánasjóðs, flutti erindi og svaraði fyrirspurnum um „snertifleti Íbúðalánasjóðs og sveitarfélaga“. Ingi Valur Jóhannsson, deildarstjóri í velferðarráðuneyti og Hrafnkell Hjörleifsson, sérfræðingur í velferðarráðuneyti, fóru yfir „stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum“. Sigurður Kr. Friðriksson, framkvæmdastjóri Félagsbústaða, flutti erindi sem hann nefndi „Félagsbústaðir, félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík.“ „Leiguíbúðir og sérúrræði fyrir fatlaða“ var heiti á erindi sem Guðríður Friðriksdóttir, framkvæmdastjóri Fasteigna Akureyrarbæjar, flutti. Í lok ráðstefnunnar voru umræður og

frummælendur svöruðu fyrirspurnum. Þátttaka í ráðstefnunni var ágæt og henni stjórnaði Guðfinna M. Hreiðarsdóttir stjórnarmaður í Ráðgjafanefnd um húsnæðismál.

Frysting viðbótarlána 2012

Ráðgjafanefndinni bárust 75 beiðnir um skilmálabreytingu á viðbótarlánnum sem fólu í sér að greiðslum afborganna og vaxta er frestað, þ.e. að viðbótarlánið verði fryst. Beiðnin felur venjulega í sér að frysting standi yfir í 12 mánuði. Heimilt er að frysta lán í allt að þrjú ár, eitt ár í senn að undangenginni umsókn. Ráðgjafanefndin synjaði tveimur beiðnum, þar sem greiðslugeta var fyrir hendi til greiðslu á viðbótarláni.

Tafla 1 sýnir fjölda beiðna og upplýsingar um meðaltal fasteignamats, veðhæfi, veðskulda, veðhlutfalls og fjárhæð viðbótarláns í milljónum.

Tafla 1.

Frystingabeiðnir 2012						
Kjördæmi	Fjöldi beiðna um frystingu.	Fasteignamat - millj.	Veðhæfi - millj.	Veðhlutfall	Veðskuldir - millj.	Viðbótarlán - millj.
Höfuðborgarsvæði	47	16,8	19,1	93%	17,7	3,5
Norðurland eystra	12	13,5	15,1	110%	16,7	3,0
Reykjanes	11	14,8	16,7	103%	17,2	2,7
Suðurland	3	16,2	18,0	84%	15,2	2,9
Norðurland vestra	1	13,5	14,8	85%	12,5	2,6
Vestfirðir	1	13,7	14,8	140%	20,8	2,8
Alls/meðaltal:	75	14,7	16,4	102%	16,7	2,9

Alls bárus 58 beiðnir um frystingu viðbótarláns frá Höfuðborgarsvæðinu og Reykjanesi eða 78% beiðnanna. Hæsta veðhlutfallið er vegna einnar eignar á Vestfjörðum en meðal veðhlutfall frystinga er 110,4% vegna 12 eigna á Norðurlandi eystra. Hæsta meðal veðhæfi eigna er á Höfuðborgarsvæðinu, 19,1 milljón og á Suðurlandi, 18 millj. Heildar veðskuldir eru hæstar að meðaltali á Höfuðborgarsvæðinu, 17,7 millj. en Reykjanes kemur næst með 17,2 millj. Undantekning er frystingarbeiðni af Vestfjörðum vegna eins láns, en þar voru áhvílandi 20,8 millj. Hæstu viðbótarlánin að meðaltali hvíla á húsnæði á Höfuðborgarsvæðinu en þar á eftir á Norðurlandi eystra. Engin beiðni um frystingu viðbótarláns barst frá Austurlandi á árinu 2012.

Fjármögnun Varasjóðs

Frá stofnun Varasjóðs húsnæðismála hafa sjóðnum verið markaðir tekjustofnar til greiðslu á sölu- og rekstrarframlögum. Á árunum 2002-2006 naut sjóðurinn framlags úr Tryggingasjóði byggingagalla. Með lagasetningu 2004 fékk sjóðurinn heimild til að nýta raunvexti vegna umsýslu með varasjóði viðbótarlána til annarra verkefna sjóðsins. Árin 2005-2007 fékk sjóðurinn heimild til að ganga á eigið fé Varasjóðs viðbótarlána til greiðslu á sölu- og rekstrarframlögum. Framlag sveitarfélaga hefur verið 20 milljónir frá stofnun og framlag ríkissjóðs 60 milljónir fram til ársins 2010 en þá var það lækkað um helming, í 30 milljónir vegna árána 2010 og 2011. Í samkomulagi

milli ríkisvalds og sveitarfélaga um verkefnaflutning, sem gert var 2011 og tók gildi um áramót 2012, var ákvæði um að sveitarfélög fjármögnuðu að öllu leyti verkefni Varasjóðs.

Tafla 2.

Fjármögnun Varasjóðs frá 2002 til 2012

Ártal	Tryggingasj. byggingagalla	Ríkis sjóður	Sveitar félög	Vextir	Varasjóður viðbótarlána	Samtals
2002	60	60	20			140
2003	60	60	20			140
2004	60	60	20	69		209
2005	60	60	20	60	280	480
2006	60	60	20	31	280	451
2007		60	20	36	280	396
2008		60	20	-		80
2009		60	20	11		91
2010		60	20	13		93
2011		30	20	2		52
2012		-	50	-		50
Alls:	300	570	250	222	840	2.182

Varasjóður hafði 50 milljónir króna til greiðslu sölufamlaga á árinu 2012 auk vaxta, samkvæmt samkomulagi frá nóvember 2010 milli félags- og tryggingamálaráðherra og fjármálaráðherra, fyrir hönd ríkissjóðs og Sambands íslenskra sveitarfélaga. Sjóðurinn nýtti ekki heimild sína til að nýta vaxtatekjur til greiðslu sölufamlaga á árinu 2011 og 2012.

Sölufamlög 2012

Varasjóður hafði 50 milljónir króna til greiðslu sölufamlaga á árinu 2012 eða sömu fjárhæð og á árinu 2011. Ráðgjafnefnd samþykkti breyttar reglur vegna úthlutunar sölufamlaga í apríl 2011. Breytingin fólst í að hlutfall sölufamlags færi úr 90%¹ af mismun á söluverðmæti, auk kostnaðar vegna sölunnar og uppgreiðsluverðmætis áhvílandi láns frá Byggingasjóði verkamanna, í 55%. Hlutfallið var ákveðið 55% með hliðsjón af fjölda umsókna á árunum þar á undan og afgreiddum og samþykktum framlögum. Samkvæmt sömu reglum var ákveðið að jafna eftirstöðvar ráðstöfunarfjár ársins, til greiðslu sölufamlaga, niður á afgreiddar umsóknir ef greidd framlög ársins væru innan 50 milljóna króna. Með þessari breytingu var vonast til að sjóðurinn gæti sinnt sínu hlutverki og tryggt að sveitarfélög sætu við sama borð við afgreiðslu umsókna um framlög vegna sölu á félagslegu eignar- og leiguhúsnæði á almennum markaði.

¹ Samkvæmt 13. grein reglugerðar nr. 656/2002 um framlög vegna sölu félagslegra eignar- og leigubúða á almennum markaði getur framlag Varasjóðsins orðið **allt að 90%**.

Alls bárust 20 umsóknir á árinu 2012 eða sami fjöldi og á árinu 2011. Alls var sótt um framlög að fjárhæð 74.721.892,- kr. miðað við 90% af mismun á söluverðmæti auk kostnaðar vegna sölunnar og uppgreiðsluverðmætis áhvílandi lána. Samtals greiddi Varasjóður 50.000.000,- kr. í söluframlög eða 60,% af hámarks söluframlaginu eins og getið er um í 13. grein reglugerðar nr. 656/2002 .

Skiptingu framlaganna eftir landsvæðum má sjá á næstu síðu í töflu 3.

Tafla 3

Söluframlög 2012 eftir landsvæðum.				
Landsvæði	Fjöldi íbúða	90% framlag	Afgreidd framlög kr.	Meðal framlag kr.
Vestfirðir	3	10.291.919	6.886.816	2.295.605
Norðurland vestra	2	2.110.037	1.411.926	705.963
Norðurland eystra	13	57.231.210	38.296.147	2.945.857
Suðurland	2	5.088.726	3.405.111	1.702.556
Samtals:	20	74.721.892	50.000.000	2.500.000

Úr töflunni má lesa að Varasjóður hefði þurft 24,7 milljónum hærri fjárheimildir til að standa undir ákvæðum í reglugerð (um allt að) 90% söluframlag.

Í töflu 4 má sjá upplýsingar um fjölda umsókna og framlög eftir sveitarfélögum.

Tafla 4

Söluframlög 2012 eftir sveitarfélögum.			
Sveitarfélag	Fjöldi íbúða	Framlög kr.	Meðal framlag kr.
Langanesbyggð	5	24.494.482	4.898.896
Fjallabyggð	3	9.040.387	3.013.462
Vesturbyggð	3	6.886.816	2.295.605
Dalvíkurbyggð	5	4.761.278	952.256
Hornafjörður	2	3.405.111	1.702.555
Sv.Skagafjörður	2	1.411.927	705.963
Samtals	20	50.000.000	2.261.456

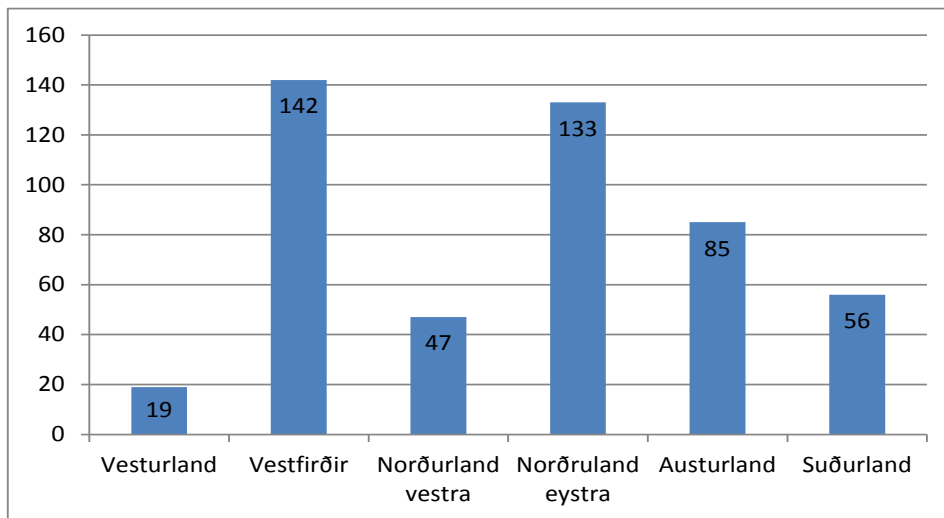
Yfirlit yfir söluframlög árin 2002 - 2012

Frá 2002 til og með 2012 veitti Varasjóðurinn framlög alls að fjárhæð 1.682,9 milljónir króna til söluframlaga vegna 482 íbúða. Heimildir sjóðsins til veitingar framlaga á tímabilinu tóku verulegum breytingum.

Dreifing söluframlaga eftir landsvæðum frá 2002-2012 er sýnd á mynd 1 hér fyrir neðan.

Mynd 1

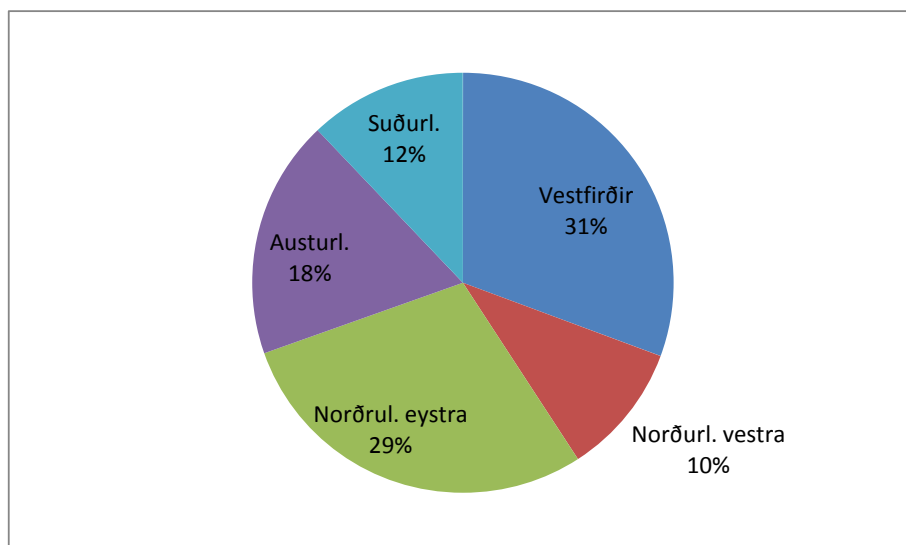
Fjöldi söluframlaga eftir landsvæðum frá 2002-2012



Eins og sjá má á mynd 2 á næstu síðu, hefur hlutfallslega flestum söluframlögum verið úthlutað til Vestfjarða og þar á eftir til Norðurlands eystra. Á þessi tvö landsvæði hefur verið úthlutað söluframlögum vegna 275 íbúða eða 60% af öllum íbúðum sem hlotið hafa framlag.

Mynd 2

Hlutfallsleg skipting fjölda söluframlaga á árunum 2002-2012



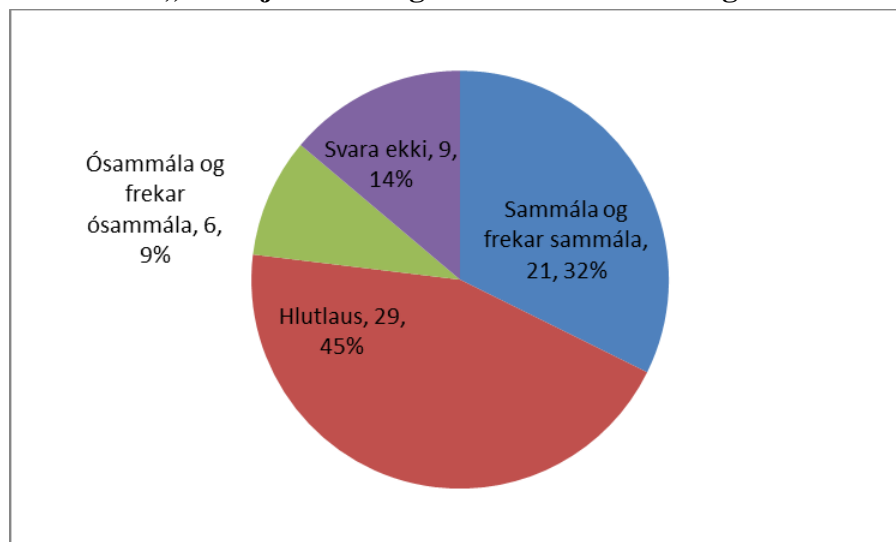
Í upphafi var heimilt að veita 70 milljónum króna til sölu- og rekstrarframlaga. Með breytingu á reglugerð nr. 1180/2005 var heimilað að nýta raunvexti sjóðsins til greiðslu söluframlaga. Í árslok 2005 var sjóðnum að auki heimilað að nýta 280 milljónir króna af höfuðstól varasjóðs viðbótarlána til framlaga á árunum 2005–2007. Við breytinguna margfölduðust söluframlög næstu þrjú árin, urðu um og yfir 400 milljónir króna árin 2005 og 2006 og um 275 milljónir króna árið 2007.

Í könnun um stöðu leiguíbúða sveitarfélaganna 2012 var gerð tilraun til að fá fram afstöðu þeirra sem svöruðu könnuninni til fullyrðingarinnar: „Varasjóður á að greiða 90% söluframlög“ Svarendur lýstu afstöðu sinni með eftirfarandi hætti: Sammála. Frekar sammála. Hlutlaus. Frekar ósammála. Ósammála. Svara ekki.

Af þeim 72 sveitarfélögum sem könnunin náði til svöruðu 65 þeirra henni eða 90% . Þegar teknir eru saman þeir sem eru sammála eða frekar sammála og síðan þeir sem eru ósammála og frekar ósammála eru niðurstöðurnar eins og þær birtast hér:

Mynd 3

„Varasjóður á að greiða 90% söluframlög“



Þau sveitarfélög sem voru sammála eða frekar sammála fullyrðingunni hafa öll fengið greidd framlög frá Varasjóði vegna sölu á félagslegu leiguhúsnaði, en að sama skapi hafa þau sveitarfélög sem voru ósammála eða frekar ósammála aldrei sótt um framlög þar sem söluverð fasteigna í þeim sveitarfélögum hefur dugað til uppgreiðslu áhvílandi lána.

Yfirlit yfir rekstrarframlög árin 2002 til 2012

Á árinu 2009 samþykkti Ráðgjafanefndin að loka fyrir umsóknir til rekstrarframlaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem staðið hafa auðar í lengri tíma. Varasjóður húsnaðismála greiddi síðast rekstrarframlög að fjárhæð 69,2 milljónir vegna ársins 2008. Ráðgjafanefndin hefur ekki greitt rekstrarframlög vegna félagslegra íbúða frá þeim tíma, þar sem ekki var ráðlegt að ganga á eigið fé sjóðsins með álíka hætti og gert hafði verið á árunum 2004 til

2007 með heimild í lögum. Engin rekstrarframlög voru greidd á árinu 2012 frekar en á árunum frá 2009.

Í töflu 5 er að finna yfirlit rekstrarframlaga vegna árunna 2002-2009.

Tafla 5.

Rekstrarframlög árunna 2002 - 2008			
Ártal	Rekstrarframlög	Ártal	Rekstrarframlög
2002	70	2006	89,4
2003	70	2007	71,2
2004	70	2008	69,2
2005	103,8	2009	-
Alls:	313,8		229,8
			543,6

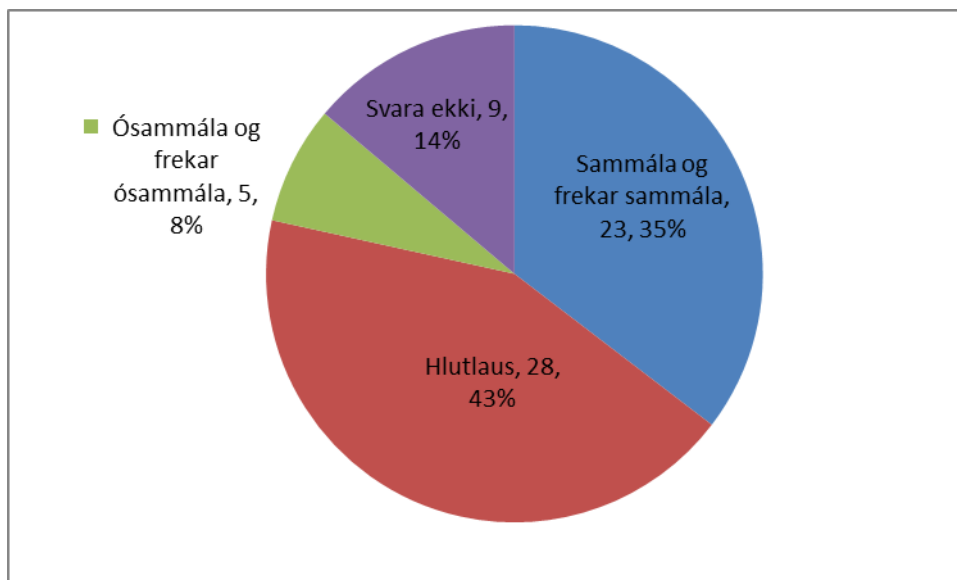
Ef framlögin eru reiknuð upp til verðlags í lok árs 2012 þá nema þau 855,9 milljónir.

Í könnun um stöðu leiguíbúða sveitarfélaganna 2012 var gerð tilraun til að fá fram afstöðu þeirra sem svöruðu könnuninni til fullyrðingarinnar: „Varasjóður á að greiða rekstrarframlög“ Svarendur lýstu afstöðu sinni á eftirfarandi hátt: Sammála. Frekar sammála. Hlutlaus. Frekar ósammála. Ósammála. Svára ekki.

Af þeim 72 sveitarfélögum sem könnunin náði til skiluðu 65 þeirra henni eða 90% . Þegar teknir eru saman þeir sem eru sammála eða frekar sammála og síðan þeir sem eru ósammála og frekar ósammála eru niðurstöðurnar þessar:

Mynd 4.

„Varasjóður á að greiða rekstrarframlög“



Það er einkennandi fyrir svör sveitarfélaganna að þau þeirra sem eru sammála eða frekar sammála fengu framlög frá Varasjóði vegna tapreksturs á leiguhúsnæði. Þau sveitarfélög sem eru ósammála eða frekar ósammála sóttu ekki um eða fengu á sínum tíma ekki rekstrarframlög vegna taprekstrar.

Viðbótarlán við lok ársins 2012

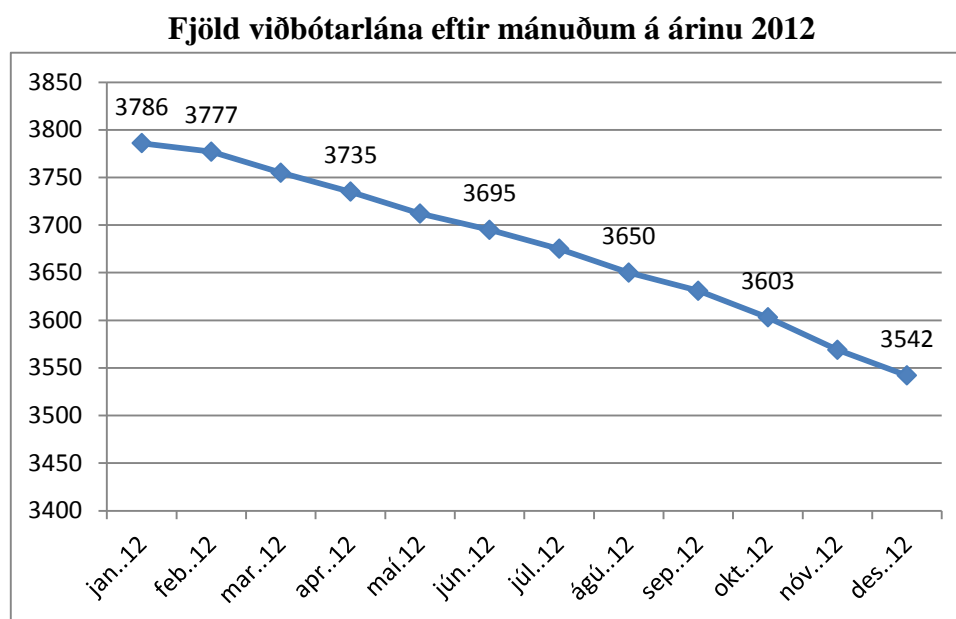
Í árslok 2012 eru 3.542 eða 26,23% lána eftir af þeim 13.500 viðbótarlánunum sem gefin voru út. Uppreiknaðar eftirstöðvar voru 10.323,9 milljónir króna. Á sama tíma voru 56 lán í frystingu eða 1,58 %. Uppreiknaðar eftirstöðvar frystra lána voru 185,3 milljónir eða 1,79% af eftirstöðvum allra viðbótarlána. Af þeim viðbótarlánunum sem eru til í dag eru 60,8% með veð í eignum á höfuðborgarsvæðinu. Tafla 6 sýnir fjölda viðbótarlána eftir kjördæmum við árslok 2012

Tafla 6.

Viðbótarlán við árslok 2012 eftir landsvæðum.				
Landsvæði	Fjöldi lána	Eftirstöðvar	Fjöldi lána í frystingu	Eftirstöðvar lána í frystingu
Höfuðborgarsvæði	2.155	6.717,9	34,0	125,8
Vesturland	158	433,2	1,0	5,5
Vestfirðir	102	233,6	-	-
Norðurland vestra	69	147,7	-	-
Norðurland eystra	378	970,7	9,0	25,4
Austurland	91	210,6	-	-
Reykjanes	312	886,9	8,0	19,8
Suðurland	277	723,3	4,0	8,8
Samtals:	3.542	10.323,9	56,0	185,3

Á árinu 2012 voru 257 viðbótarlán greidd upp eða 6,8% af þeim 3799 viðbótarlánunum sem voru til í lok árs 2011. Um 19% fleiri viðbótarlán voru greidd upp á árinu 2012 en á árinu 2011. Sú aukning á uppgreiðslu viðbótarlána er ekki ljós, en skýringar kunna að finnast í tilkomu óverðtryggðra húnæðislána bankanna og auknum fjölda fullnustueigna Íbúðalánasjóðs Breytingar á fjölda viðbótarlána má sjá á mynd 5 hér fyrir neðan.

Mynd 5.



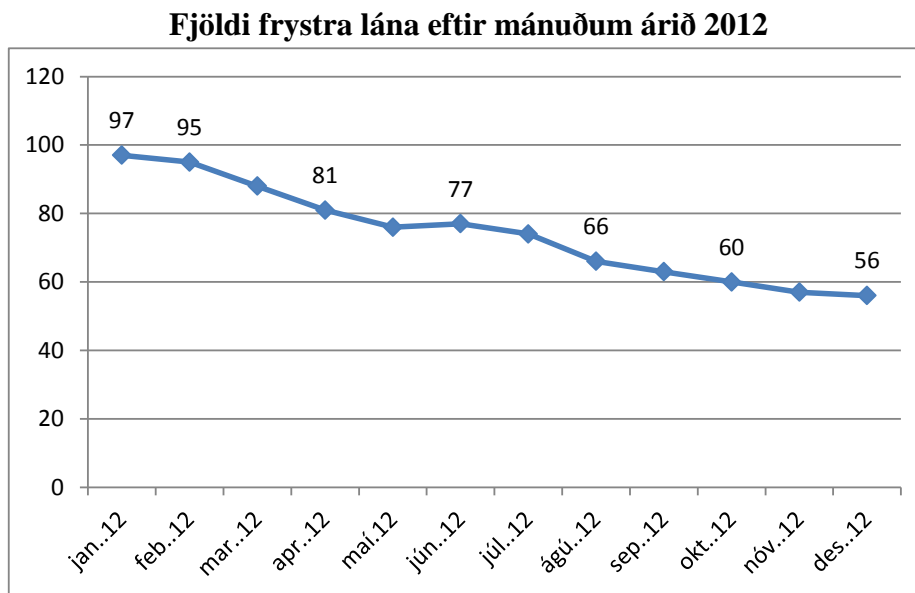
Tíðni uppgreiðslna er jöfn milli mánaða. Enginn einn mánuður sker sig úr með auknum fjölda uppgreiddra lána, en greina má aukna tíðni uppgreiðslna þegar líður fram á árið 2012.

Viðbótarlán í frystingu í árslok 2012

Viðbótarlánnum í frystingu hélt áfram að fækka á árinu 2012. Alls fækkaði þeim um 46 á árinu og voru 56 í lok árs eða nærri helmingi færri en áður. Fryst viðbótarlán voru 102 um áramót 2011/2012 en urðu flest 207 í frystingu í janúarlök 2011. Fækkun lána í frystingu má að einhverju leyti rekja til úrræðna sem gripið var til vegna skuldavanda heimila í kjölfar efnahagshrunsins, s.s. greiðsluáðlögunar og sértækrar skuldaáðlögunar og lækkunar fasteignaveðlána niður í 110% af fasteignamati.

Á mynd 6 má sjá breytingu á fjölda lána í frystingu á árinu 2012.

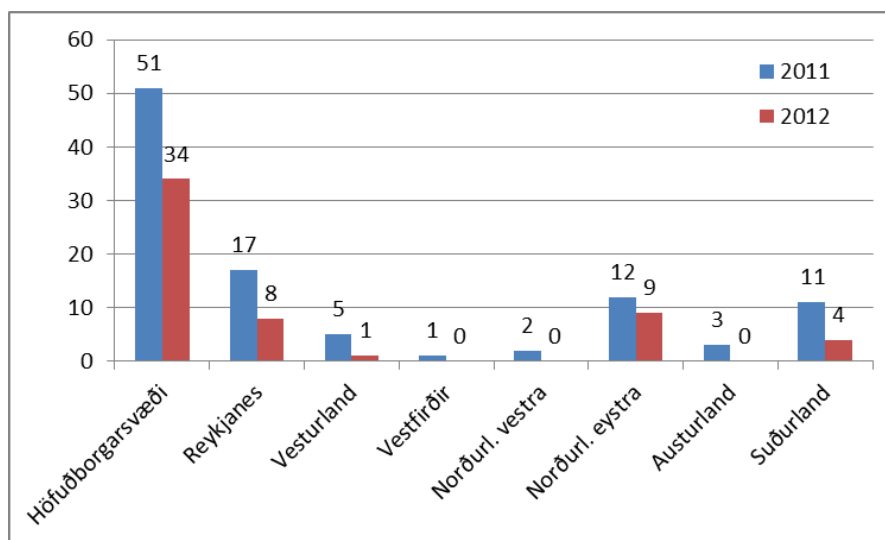
Mynd 6



Frystum lánnum fækkar um nær helming frá árslokum 2011 til ársloka 2012. Eins og fram kemur á mynd 3 er mesta breytingin í fjölda lána í frystingu á Höfuðborgarsvæðinu, Reykjanesi og á Suðurlandi. Engin lán eru í frystingu í lok árs 2012 á Vestfirðum, Norðurlandi vestra og á Austurlandi.

Mynd 7.

Breyting á fjölda frystinga lána eftir landshlutum milli árana 2011 og 2012.

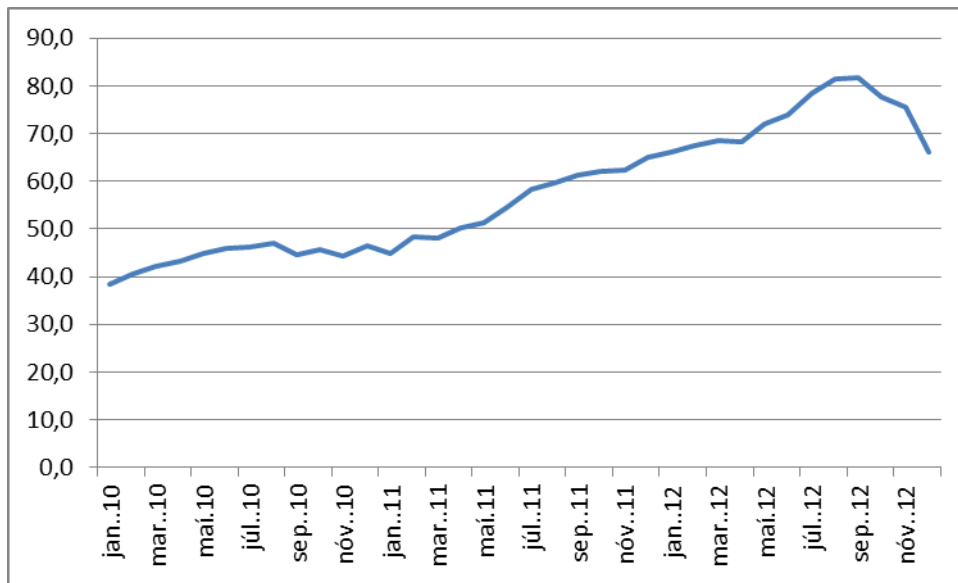


Vanskil á viðbótarlánnum

Vanskil á viðbótarlánnum voru að fjárhæð 38,3 milljónir króna í upphafi árs 2010. Frá þeim tíma hafa þau aukist verulega og náðu hámarki í september 2012 þegar þau námu 81,7 millj. Það er hækkun sem jafngildir hækkun um 113,4% í krónum. Vanskilin jukust verulega eftir mitt ár 2011 og náðu hámarki eins og áður segir í september 2012. Frá september og til ármóta 2012/2013 minnkuðu vanskilin úr 81,7 millj. í 66 millj. eða um 41%. Hækkun vanskila frá 2010 til ársloka 2012 jafngildir 72% hækkun.

Mynd 8

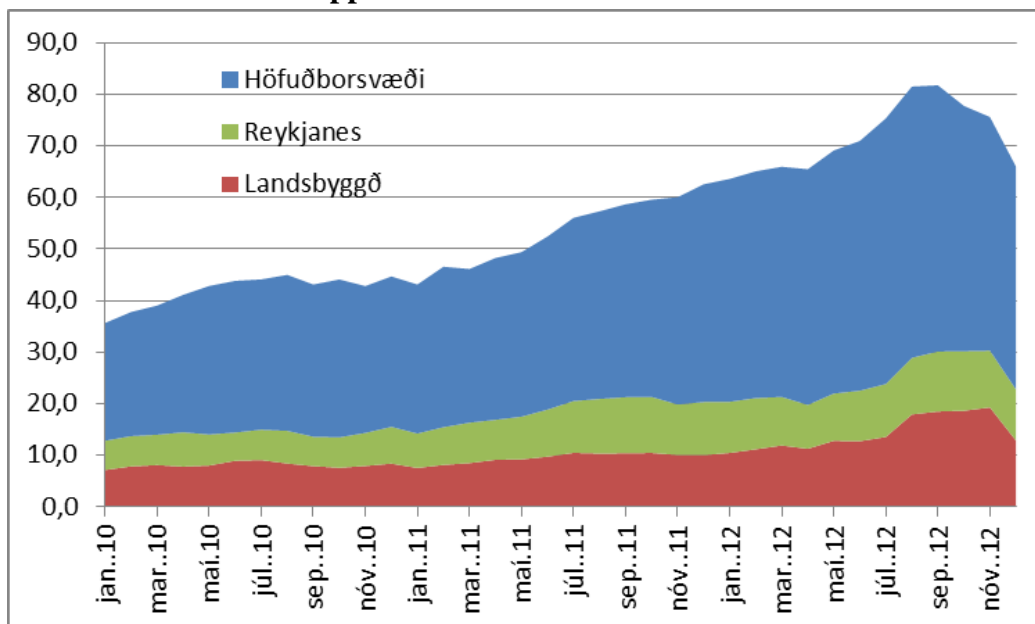
Vanskil viðbótarlána 2010-2012



Mynd 9 sýnir þróun vanskila eftir landsvæðum. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem sveitarfélögin Reykjavík, Kópavogur, Hafnarfjörður, Seltjarnarnes, Garðabær og Mosfellsbær. Reykjanes spannar yfir sveitarfélögin vestan Hafnarfjarðar með ströndinni til og með Grindavík. Landsbyggðin er skilgreind sem sveitarfélög utan þeirra svæða sem áður eru nefnd.

Mynd 9

Uppsöfnuð vanskil eftir svæðum



Vanskil aukast frá því að vera 22,8 millj. í janúar 2010 í 52,6 millj. í ágúst 2012 eða um 130% en lækka síðan til ármóta niður í 43,2 millj. Vanskilin hafa því aukist um 89% á umræddu tímabili.

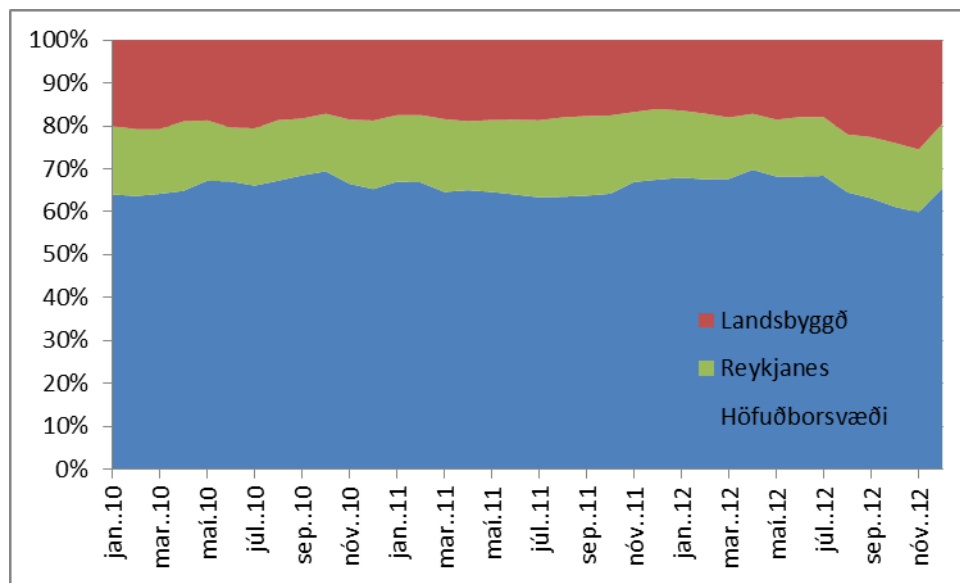
Vanskilin aukast nokkuð stöðugt á landsbyggðinni frá 2010 þegar þau voru 7,1 millj. fram í júlí 2012 en þá hækka þau skyndilega um 32% í ágúst (17,9 millj.) og ná hámarki í nóvember 19,3 millj. Þau lækka síðan snarlega um 6,5 millj. og nánast um sömu prósentutölu eða 33% milli nóvember og desember. Vanskil jukust á landsbyggðinni um 80% frá því að vera 7,1 millj. í janúar 2010 í 12,8 millj. við árslok 2012.

Vanskilin aukast stöðugt á Reykjanesi frá 2010 þegar þau voru 5,7 millj. fram í júlí 2012 og hafa þá hækkað um 77% eða í 10,1 millj. Frá þeim tíma eru vanskilin nokkuð stöðug milli 10 og 11 millj. á mánuði. Vanskil á Reykjanesi voru 9,9 millj. í árslok 2012 og höfðu því aukist um 74% í árslok 2012.

Á mynd 10 má sjá að samanlagðir hlutir Höfuðborgarsvæðis og Reykjanes í heildarvanskilum er nokkuð jafn yfir allt tímabilið. Í upphafi tímabilsins eru 20% vanskila tilkomin af landsbyggðinni en 21% við lok þess. Hlutfallslega vaxa vanskil á landsbyggðinni á haustmánuðum 2012 en minnka snarlega í desember.

Mynd 10

Hlutfall vanskila eftir landsvæðum



Tryggingasjóður byggingargalla

Tryggingasjóður byggingargalla var upprunalega settur á laggirnar með lögum nr. 70/1990 um Húsnæðisstofnun og var þar kveðið á um að af öllum félagslegum íbúðarbyggingum skyldi leggja 1% af byggingarkostnaði í sjóðinn. Með lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, var þessi sjóður lagður niður og vistaður hjá Varasjóði viðbótarlána. Færðist hann til Varasjóðs húsnæðismála með breytingu á lögum þann 1. ágúst 2002. Í lögnum kemur fram að varasjóðurinn er í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga.

Ábyrgðarskyldur vegna Tryggingasjóðs byggingargalla ganga endanlega úr gildi árið 2013. Sjóðurinn var, eins og fyrr sagði, lagður niður árið 1998 og er ábyrgðin bundin við 15 ára tímabil.

Bæta skal það tjón sem sannanlega er tilkomið vegna galla á íbúðum, byggðum af sveitarfélögum, sem ekki er unnt að rekja til vanrækslu á eðlilegu viðhaldi að uppfylltum ákveðnum skilyrðum sem nánar er greint frá í 26. grein reglugerðar um Varasjóð húsnæðismála. Megnið af greiðslum vegna byggingargalla voru til framkvæmda í þremur stærstu sveitarfélögum landsins, þ.e. í Reykjavíkurborg, Kópavogsbæ og Akureyrarkaupstað.

Tafla 7

Framlög úr Tryggingasjóði byggingargalla 2002 - 2012		
Sveitarfélag	Fjöldi lána	Fjárhæðir
Reykjavíkurborg	225	33.506.231,0
Kópavogur	60	6.129.973,0
Blönduósbær	1	47.111,0
Akureyrarkaupstaður	24	8.970.530,0
Rangárþing ytra	1	556.073,0
Samtals:	311	49.209.918,0

Á árinu barst ein umsókn um greiðslur vegna byggingargalla. Umsókninni var hafnað þar sem gallann mátti rekja til óviðunandi viðhalds á húsnæðinu. Frá 2002 hefur sex umsóknum verið synjað.

Með lögum nr. 120/2004, sem samþykkt voru á Alþingi undir lok ársins 2004, gat ráðgjafanefnd fært raunvexti vegna umsýslu með Tryggingasjóð byggingargalla til annarra verkefna sjóðsins.

Tryggingasjóður byggingargalla hafði til ráðstöfunar 44,6 milljónir í árslok 2012