Bústaðir, 27. januar 2021

Svar frá Bústøðum til spurningar frá Trivnaðarnevndini.

Trivnaðarnevndin ynskir at fáa skrivligt svar upp á hesar spurningar:

1. Hvussu fíggjar Bústaðir sína íbúðabygging?
2. Hvussu stórur partur av byggikostnaðin verður avskrivaður?
3. Hvussu ásetir Bústaðir avkastkravið?
4. Hvørja ávirkan kemur avkastkravið at hava á leigukostnaðin?
5. Hvussu verður umsitingarkostnaðurin roknaður út, og hví er umsitingarkostnaður so høgur?

Harafturat ynskir nevndin, at fáa eina skrivliga frágreiðing um, hvussu lutaíbúðarkonseptið verður samansett, og um tað er munur á, um tað verður bygt úti á bygd ella í miðstaðarøkinum.

---

1. Í 2012, tá Húsalánsgrunnurin umskipaði virksemi sítt undir navninum Bústaðir – Føroya bústaðafelag, hevði grunnurin eina eginogn á góðar 600 mió. kr. Fram til mai 2018 varð øll íbúðabygging fíggjað við eginfígging.

   Íbúðabyggingar síðani 2018 eru fíggjaðar upp til 80% við láni, sum løgtingið gav heimild til í desember 2017. Samanumtikið er í dag á leið 20% av íløgunum í bústaðabygging fíggjaðar við láni.

   Av eginognini við byrjan eru umleið 400 mió. kr. játtaðar á fíggjarlógini í tíðarskeiðnum 1965–1994 til Húsalánsgrunnin og í minni mun til Bjálvingarstuðulsgrunnin og Íbúðargrunnin.

2. Íbúðaognir verða avskrivaðar yvir 30 ár við einum restvirði á 30%. Verkætlanir í gerð verða ikki avskrivaðar.

3. Í samsvari við Bústaðapolitikk Landsins avgjørdi stýrið fyri Húsalánsgrunnin, at húsaleigurnar skuldu verða kostnaðargrundaðar og ásetast soleiðis, at grunnurin fekk eitt rímuligt avkast. Rentan hjá Húsalánsgrunninum fyri Orkulán, sum var einasta lánislagið, sum grunnurin veitti tá, var 2,75%. Tí varð avgjørt at rokna húsaleiguna út frá eini 30 ára lánsfígging við hesi rentu. Restvirði á 30% varð ikki íroknað. Renta og avdráttur av íløguni svarar til eitt avkast á 3,4% p.a.

   Tað vil verða ymiskt frá íleggjara til íleggjara, hvussu eitt avkast á leigubústaðir verður roknað.

   a. Bústaðir hava valt dygdargóðar langtíðarloysnir og grønar orkuloysnir, tá bygt verður. Hetta ger, at íløgan verður hægri, men verður mett at loysa seg betur sum frá líður.
   b. Bústaðir seta av til langtíðar viðlíkahald – umleið 10%.
   c. Bústaðir seta 10% av til grunn, sum er ein langtíðar uppsparing.

Fyri betur at kunna samanbera við privatar íleggjarar, sum ofta ikki seta av til grunn, er rætt at rokna hetta við í avkastið, og er avkastið hjá Bústøðum tá áleið 4%. Avkastið hækkar eisini, um einki verður avsett til langtíðar viðlíkahald.

Virðisøking av íbúðunum er ikki innroknað í avkastið.

Bústaðir læna í dag til eina rentu, sum er munandi lægri enn 4%. Hesin rentufyrimunur er heldur ikki innroknaður í avkastið.

4. Um avkastið, sum í dag kann sigast at verða útvið 4%, skal hækkast til 5 ella 6%, vil tað viðføra eina húsaleiguhækkan. Hækkingin vil vera ymisk í mun til støddd og prís á íbúðum, men vegleiðandi vil talan verða um eina húsaleiguhækking á 20-40%. Sí talvu.

Byggikostnaður	1.500.000			Nýtt avkastkrav		
	Húsaleiga	Inntøkur	3,96%	4%	5%	6%
Kapitalkostnaður - 100% eginfígging	4.287	4.287	4.287			
Umsiting og rakstur	850					
Viðlíkahald	800					
Grunn 10%	660		660			
Húsaleiga	6.597			6.650	7.900	9.150
Avkast, kr.		4.287	4.947	5.000	6.250	7.500
Avkast %, uttan virðisøking		**3,43%**	**3,96%**	**4,0%**	**5,0%**	**6,0%**
Húsaleiga írokna grunn				6.597	6.597	6.597
Húsaleiga við hægri avkasti				6.650	7.900	9.150
Húsleigihækking kr.				53	1.303	2.553
Húsleigihækking %				1%	20%	39%

Um hædd verður tikið fyri, at lánifíggingin í dag er áleið 1,0-1,5% p.a., so er talan um, at kapitalkostnaðurin er munandi lægri, enn í útgangsstøðuni hjá Bústøðum, sum húsaleigurnar eru roknaðar eftir.

Bústaðir meta, at ein verkætlan, har Bústaðir í einum felags eigaraskapi við privatum íleggjarum í einum partafelagsformi gera íløguna, har eginfíggingin t.d. er 20% og lánsfíggingin er 80%, kann geva nøktandi avkast til íleggjarar, uttan at húsaleigan hækkar samanborið við í dag.

5. Hjá Bústøðum starvast 19 fólk. Umroknað til fulltíðarstørv er talið 15, harav tvey eru lærlingar. Við hesum 15 ársverkunum umsitur grunnurin 337 leigumál, byggiverkæltanir fyri 60-100 mió. kr. árliga, 1.100 útlán, bókhald v.m.

Umsitingarkostnaðurin av leigumálum kann ikki beinleiðis samanberast við privata leigumarknaðin, tí Bústaðir hevur onnur atlit, ið skulu takast - aðrar ásetingar og krøv.

Tá húsaleigur verða útroknaðar, verða upphæddir, sum eru settar av til umsiting, rakstur og viðlíkahald, roknaðar við. Sum dømi um, hvat er innroknað sum kostnað fyri umsiting, rakstur og viðlíkahald, kann nevnast, at fyri íbúð, har íløgan hevur kostað 1,5 mió. kr., verður umleið kr. 1.650 innroknað til umsiting, rakstur og viðlíkahald um mánaðin.

Yvirskipa kann sigast, at Bústaðir høvdu leiguinntøkur í 2019 á kr. 17,1 mió. og í 2020 á kr. 21,2 mió. Í 2019 var starvsfólkakostnaðurin kr. 10,2 mió. og í 2020 var starvsfólkakostnaðurin kr. 9,3 mió.

Starvsfólkakostnaðurin býtir seg í 5 høvuðspartar:

1. Umsiting av leigumálum, bíðilista o.a.
2. Byggideild
3. Útlánsvirksemi
4. Húsavørðar
5. Leiðsla, bókhald, KT og onnur fyrisiting

Bústaðir meta ikki, at felagið hevur ein høgan umsitingarkostnað av leigumálum. Samstundis er talan um stór rakstrarfyrimunir, við tað at umsitingin (burtur sæð frá talinum av húsavørðum) ikki veksur, so hvørt sum talið av leigumálum hækkar.

Lutaíbúðir

Lógargrundalagið fyri lutaíbúðarkonseptinum er Ll. nr. 138 frá 6. oktober 2011 um lutaíbúðafeløg.

Bústaðir virka sum byggiharri, taka sær av fígging og váðanum í byggitíðarskeiðnum. Tá lutaíbúðafelagið tekur yvir, verður ein langtíðar fígging avtalað, har einstaku lutahavararnir fíggja 20%. Restin verður fíggjað eftir avtalu við peningastovn, har Bústaðir eisini kunnu vera partar av langtíðar fíggingini.

Bústaðir hava tvær verkætlanir, sum fara at verða seldar sum lutaíbúðir: Á Toftum (8 íbúðir) og í Vági (6 íbúðir). Ætlanin er at fremja fleiri lutaíbúðaverkætlanir fyri at gera bústaðamarknaðin meira fjøltáttaðan, soleiðis sum ásett er í lógargrundarlagnum fyri Bústaðir og sum Bústaðapolitikkur Landsins eisini leggur upp til. Tað verður væntandi ikki gjørdur munur á, um tað verður bygt úti á bygd ella í miðstaðarøkinum.

Víst verður eisini til eitt stutt upprit á heimasíðuni hjá Bústøðum, har kunnað verður um, hvussu skipanin við lutaíbúðum virkar.