LM-059/2023

HÚSALÁNSGRUNNUR FØROYA

Kanning av langtíðarhaldføri hjá Húsalánsgrunni Føroya fyri tíðarskeiðið 2024 - 2033

Frumrit

Innihald

Frágreiðing 3
Inngangur 3
Niðurstøða 4
Avmarkingar í niðurstøðu 5
Fyritreytir 6
Fyriskipan av arbeiði 6
Um Húsalánsgrunnin 8
Nýttur roknskaparháttur 8
Gongdin 8
Rakstrarætlan 9
Gjaldførisætlan 12
Ymisk lyklatøl 13
Notur 14
Varians analysa 17
Renta 6,5% 17
Tómgongd 8% 18
Árligar íløgur upp á 10 mió.kr. 19
Lánitíðarskeið 20 ár 20

Frágreiðing

Inngangur
Vísandi til §14 í løgtingslóg nr. 25/1999 er heitt á grannskoðanarvirkið Januar um at gera eina frágreiðing um Húsalánsgrunnin. Løgtingsgrannskoðarnir hava umbiðið, at frágreiðingin lýsir:

- Langtíðarhaldførið hjá Húsalánsgrunninum, herundir:
  - Rakstrarætlan fyri næstkomandi 10 árini
  - Gjaldførisætlan fyri næstkomandi 10 árini

Gjøgnumgongdin er gjørd við útgangsstøði í framrokningum hjá Húsalánsgrunninum. Í hesum sambandi eru grundarlagið fyri fortreytunum eftirkannað við fyrispurningum til leiðandi starvsfólk og stýrislimir hjá Húsalánsgrunninum.

Húsalánsgrunnurin hevur í hesum sambandi innheintað uttanhýsis ráðgeving til at gera framrokningar. Vit hava eisini havt fyrispurningar til uttanhýsis ráðgeva og spurt inntil tær fortreytirnar, ið liggja sum grundarlag fyri framrokningunum.

Vit hava somuleiðis mett um fortreytirnar, og samanhildið hetta við tann kunnleika sum vit hava til samfelagsgongdina. Eisini hava vit eftirroknað tær útrokningar, ið Húsalánsgrunnurin hevur gjørt í hesum sambandi.

Frágreiðingin inniheldur rakstrarætlan, fíggjarstøðu, gjaldførisætlan, sundurgreiningar til útvaldar postar og ymisk lyklatøl, ið eru nýtt til greiningina av langtíðarhaldførinum hjá Húsalánsgrunninum.

Við hesum verður frágreiðing um langtíðarhaldførið fyri árini 2024 – 2033 hjá Húsalánsgrunninum latin løgtingsgrannskoðarunum.

Tórshavn, tann 8. mai 2024

P/F Januar
løggilt grannskoðanarvirki

Óli Joensen
statsaut. revisor

Niðurstøða

Framrokningar fyri árini 2023 – 2033 vísa, at Húsalánsgrunnurin fer at hava negativ ársúrslit fram til 2027.

Hóast hesar avbjóðingarnar, so vísa framrokningarnar eisini, at gjaldførið hjá Húsalánsgrunninum fer at verða nøktandi hesi árini, har øll árini, við undantakið av 2025, hava eitt gjaldførisavlop. Húsalánsgrunnurin hevur við árslok 2023 eitt tøkt gjaldføri, saman við meirvirðisgjaldið tilgóðar, upp á 80 mió.kr. og eitt lánstilboð upp á 90 mió.kr., ið tilsamans geva 170 mió.kr. Verkætlanir í gerð verða mettar at kosta 189,2 mió.kr. at gera lidnar.

Av hesum verkætlanum í gerð, skal ein íbúðaogn seljast frá, og er søluprísurin mettur at verða 56 mió.kr., av hesum skulu 28 mió.kr. nýtast til partabrøv í partafelagið, sum verður átt saman við LÍV.

Sostatt verður mett, at Húsalánsgrunnurin hevur nøktandi gjaldføri í mun til virksemið sum er í gongd í løtuni.

Um hugt verður eftir, hvussu stórur partur av íbúðaognunum eru lánifíggjaður, so er prosentparturin, tá byggingin er liðug á 48%. Sostatt eru 52% av íbúðaognunum eginfíggjaðar.

Tað er ein veikleiki í framrokningunum, at einki langtíðarviðlíkahald er lagt til rættis, sum kundi viðført, at møguleiki hevði verið at rokna kostnaðin av hesum í takt við, tá hesar útreiðslur uppstanda. Av tí at hetta ikki er tøkt, so hava framrokningarnar innroknað hesar kostnaðir inn fyri hvørt árið sær, sum viðførir, at framrokningarnar taka hædd fyri langtíðarviðlíkahaldi, men tó skal roknast við, at frávik eru millum framrokningarnar og tað árið, har kostnaðurin tekur seg upp. Vit hava fingið upplýst frá Húsalánsgrunninum, at tað verður arbeitt við hesum í løtuni.

Tað er tískil okkara fatan, at langtíðarhaldførið hjá Húsalánsgrunninum er nøktandi í mun til virksemið, sum í løtuni er í gongd.

Tó verður eisini gjørt vart við, at tá verandi verkætlanir eru lidnar, eru ikki fleiri verkætlanir lagdar til rættis og uttan, at Húsalánsgrunnurin fær meira gjaldføri, antin við lánsfígging ella við sølu av íbúðaognum, verður mett ivasamt, um Húsalánsgrunnurin megnar at átaka sær størri verkætlanir í tíðarskeiðnum.

Langtíðarhaldførið í virkseminum hjá Húsalánsgrunninum

Í løtuni hevur Húsalánsgrunnurin 8 verkætlanir í gerð, herav 5 væntandi verða lidnar í 2024, meðan 3 verkætlanir væntandi verða lidnar í 2025. Samanlagt er talan um íbúðaognir, ið tilsamans hava ein mettan íløgukostnað upp á 173,8 mió.kr. umframt rentur av lánum upp á 15,4 mió.kr. fyri árini 2024 og 2025. Tá hesar verkætlaninar eru lidnar, hevur Húsalánsgrunnurin íbúðaognir fyri eitt samlað bókað virði á 975,7 mió.kr. og verkætlanir í gerð upp á 14 mió.kr., sambært framrokningum.

Skuldi Húsalánsgrunnurin farið í holt við fleiri verkætlanir í tíðarskeiðnum, so verða hesar avmarkaðar til 8,2 – 11,6 mió.kr. um árið, uttan at neyðugt verður hjá Húsalánsgrunninum at innheinta meira uttanhýsis fígging.

Í framrokningunum er væntað tómgongd á 3% av leiguinntøkunum. Skuldi tómgongdin ístaðin verið 8%, so hevði hetta viðført, at Húsalánsgrunnurin hevði havt eitt negativt ársúrslit fram til 2030, og eisini hevði Húsalánsgrunnurin havt tørv á meira gjaldføri í 2025.

Eisini hava framrokningar tikið útgangsstøði í, at ongar íløgur verða gjørdar eftir 2025. Um Húsalánsgrunnurin hinvegin ger árligar íløgur upp á 10 mió.kr. í tíðarskeiðnum frá 2026 – 2033, so hevði Húsalánsgrunnurin havt tørv á meira gjaldføri í tíðarskeiðnum 2029 – 2030.

Uttanhýsis fígging
Um Húsalánsgrunnurin skal svara hvørjum sítt og til ásetta tíð, hevur Húsalánsgrunnurin tørv á eini meirfígging upp á 90,0 mió.kr. í 2024, og í 2025 tá uttanhýsis fíggingartørvurin er mestur, er framroknaða lániskuldin 470,1 mió.kr.

Grunnurin hevur, samsvarandi §8 b í løgtingslóg um Húsalánsgrunn, heimild til at lána 250 mió.kr. og §8 c í somu lóg at lána 450 mió.kr. afturat – sostatt er heimild at lána upp til 700 mió.kr. Tað eru tó treytir ásettar, ið tilskila, at 200 mió.kr. skulu brúkast til serligar málbólkar. Húsalánsgrunnurin hevur ikki deilt lánsfíggingina upp á slíkan hátt, at tað greitt er tilskilað hvussu stórur partur er nýttur til serligar málbólkar. Hinvegin eru íløgurnar deildar upp, og møguligt er, at eftirroknað hvussu stórur partur av lánifígging er nýttur til hvørja einstaka verkætlan.

Í framrokningunum er roknað við eini fastari rentu upp á 4,6% og einum avdráttartíðarskeiði upp á 30 ár. Skuldi rentan hækkað til 6,5%, so megnar Húsalánsgrunnurin ikki at fáa ein nøktandi rakstur, og ei heldur nøktandi gjaldføri, uttan at hækka leiguinntøkurnar samsvarandi økta kostnaðinum.

Verður avdráttar tíðarskeiðið lækkað til 20 ár, so hevði hetta viðført, at gjaldførið fór at verða lágt, men tó positivt í tíðarskeiðnum 2026 – 2027.

Gjaldførið
Eftir framrokningunum so fer Húsalánsgrunnurin at hava eitt gjaldførishall upp á 19 mió.kr. í 2025, og eftirfylgjandi eitt gjaldførisavlop millum 8,3 – 11,6 mió.kr. í árunum 2026 – 2033. Um framtíðar bygging verður tengd at tøkum gjaldføri, so kann Húsalánsgrunnurin í mesta lagi gera íløgur fyri 8,3 – 11,6 mió.kr. árliga næstkomandi árini.

Fyrivarni í niðurstøðu
Gjørt verður vart við, at lánini hjá Húsalánsgrunninum eru við skiftandi rentu, og kunnu rentusveiggj hava stóra ávirkan á langtíðarhaldførið hjá Húsalánsgrunninum. Í framrokningunum er rentan fastlæst til 4,6% um árið. Um rentan skuldi hækkað upp til 6,5%, so økjast rentuútreiðslurnar við uml. 8,2 mió.kr. árliga, og sum aftur hevði viðført, at Húsalánsgrunnurin hevði verið undir trýsti við langtíðarhaldførinum.

Harumframt hevur prísvøksturin verið høgur seinastu árini, og í framskrivingunum er roknað við eini "normal" prísvøkstri upp á 2% yvir tíðarskeiðið. Prísvøksturin er viðbrekin, og um prísvøksturin heldur áfram at vaksa á sama hátt, sum vit hava sæð seinnu árini, so verður neyðugt at endurskoða framrokningarnar hjá Húsalánsgrunninum.

Avmarkingar í niðurstøðu
Gjøgnumgongdin hjá okkum er gjørd fyri at svara fyrispurningi hjá Løgtingsgrannskoðarunum, og eigur ikki at verða nýtt til onnur endamál enn hetta.

Langtíðarhaldførið er ikki hugtak, ið vanliga verður nýtt, tá talan er um fíggjarviðurskifti, og tískil er eingin føst eyðmerking av hesum hugtakinum. Í arbeiðinum hjá okkum hevur tískil verið neyðugt at avmarka hetta hugtakið, og hava vit avmarkað hugtakið sum eina greining av rakstrarúrsliti, fíggjarstøðu og gjaldføri framroknað til 2033.

Vit hava í gjøgnumgongd okkara mett hugtakið sum eina lýsing av, hvørt Húsalánsgrunnurin megnar at halda fram við sínum virksemi í tíðarskeiðnum 2023 - 2033, við teimum fortreytum, ið verða settar av leiðsluni hjá Húslánsgrunninum. Vit hava ikki mett um, hvørt uppsettu fortreytirnar eru í tráð við bústaðarpolitikk landsins, men ístaðin mett um haldførið út frá tí virkseminum, sum er í gongd.

Vit hava fingið upplýst, at tað ikki eru aðrar verkætlanir, sum Húsalánsgrunnurin hevur bundið seg til at gjøgnumføra í innroknaða tíðarskeiðnum. Framrokningar eru altíð tengdar at stórum óvissum, og tá talan er um framrokningar 10 ár fram í tíðina, so eru óvissurnar størri. Tað er tískil sannlíkt, at veruligu roknskapartølini helst fara at víkja munandi frá framrokningunum.

Fyritreytir

Fylgjandi fyritreytir eru nýttar í sambandi við framrokningarnar hjá Húsalánsgrunninum.

Fyriskipan av arbeiði

Arbeiðið er skipað soleiðis, at tað er Húsalánsgrunnurin, ið setur upp fyritreytir o.a. í sambandi við framrokningarnar. Hetta er samanborið við gongdina frá undanfarnum árum, og kannað er eftir um fyritreytirnar, ið Húsalánsgrunnurin hevur ásett, eru grundaðar og varligar.

Leiguinntøkur

Støðið er tikið út frá leiguinntøkunum í 2023.

Húsalánsgrunnurin hevur í sínum framrokningum nýtt fylgjandi fyritreytir í sambandi við framrokning av leiguinntøkum.

2024:	5% hækking í leiguinntøkum
2025:	4% hækking í leiguinntøkum

Síðani verður mett, at leiguinntøkurnar økjast við 2% árliga.

Harumframt er hvør íbúðaogn í gerð innroknað frá tí mánaði, har ognin verður mett klár til útleigan. Her er mett um leiguinntøkurnar fyri hvørja íbúðaogn sær, og sveiggja leiguinntøkurnar millum kr. 1.103 – 1.558 í leiguinntøkum fyri hvønn fermetur, ið verður útleigaður.

Hækkingin er innroknað frá juli mánað, og árið út.

Harumframt er roknað við eini tómgongd við 3% av leiguinntøkunum.

Aðrar inntøkur

Í sambandi við aðrar inntøkur hevur Húsalánsgrunnurin nýtt fylgjandi fyritreytir í sambandi við framrokningar.

Útlán (inntøka): Útgangsstøðið er tikið frá staðfestum tølum í 2023, hareftir er rentan ásett at verða 4,55% yvir alt lánitíðarskeiðið. Avdráttarprofilurin er settur til 5 mió.kr. um árið, inntil útlánini eru fult afturgoldin.

Aðrar inntøkur: Umfata m.a. umsitingargjøld, ið eru fastsett til kr. 464.000 um árið.

Lønir

Fylgjandi fyritreytir eru nýttar í sambandi við framrokningum av lønum hjá Húsalánsgrunninum:

Útgangsstøðið er tikin frá staðfestum starvsfólkakostnaði í 2023, hereftir:

2024:	4% lønarhækking
2025:	4% lønarhækking

Síðani verður mett, at lønarútreiðslurnar økjast við 2% árliga.

Viðlíkahaldskostnaður
Í sambandi við viðlíkahald eru fylgjandi fyritreytir nýttar í framrokningum:

2024:	2% vøkstur + kr. 750.000
2025:	2% vøkstur + kr. 750.000

Síðani verður mett, at kostnaðurin til økið fer at vaksa við 2% árliga.

Viðmerkjast kann, at Húsalánsgrunnurin arbeiðir við at fáa viðlíkahaldsfrítt tilfar til bygningarnar, og á hendan hátt spara í kostnaði til viðlíkahald. Hvørki kostnaður hesum viðvíkjandi, ella eftirfylgjandi sparing eru innroknað í framrokningarnar hjá Húsalánsgrunninum.

Eisini verður viðmerkt, at framrokningin inniheldur langtíðarviðlíkahald, og hetta er innroknað árliga við kr. 10 fyri hvønn fermetur um mánaðin. Í løtuni hevur Húsalánsgrunnurin ikki skipað langtíðarviðlíkahald, og tískil er ógreitt nær hesin kostnaðurin fellur til gjaldingar.

Kostnaður
Í sambandi við kostnað hevur Húsalánsgrunnurin mett, at kostnaðurin fer at økjast við 2% árliga. Hetta er í tráð við metingarnar hjá leiðsluni hjá Húsalánsgrunninum um vanligan prísvøkstur.

Íbúðaognir
Í framskrivingunum hevur verið roknað við fylgjandi fyritreytum.

Avskrivingar tíðarskeið	50 ár
Restvirði	50 %

Hetta viðførir, at íbúðaognir verða avskrivaðar við 11,8 mió.kr. um árið.

Harumframt verður væntað, at Húsalánsgrunnurin fer at selja ognir í 2024, har prísurin verður mettur at verða 56 mió.kr. Til hetta eru knýttar óvissur, og endaliga virðið verður ikki kent, fyrr enn ognin er seld.

Í tíðarskeiðnum annars frá 2025 – 2033 verður ikki væntað, at fleiri ognir verða seldar frá Húsalánsgrunninum.

Húsalánsgrunnurin hevur í løtuni fleiri verkætlanir í gerð, og væntað verður, at verkætlanir fyri 256,8 mió.kr. verða lidnar í 2024, og aðrar verkætlanir fyri 179,3 mió.kr. verða lidnar í 2025, og er hetta innroknað í framrokningarnar.

Av verkætlanunum verður roknað við, at íløgur verða gjørdar í verkætlanir fyri 158,5 mió.kr. í 2024, og aðrar 30,7 mió.kr. í 2025. Eftir hetta eru ongar verkætlanir innroknaðar í tíðarskeiðnum.

Fíggjarlig støðisogn
Í løgtingslóg um Húsalánsgrunnin er ásett, at Húsalánsgrunnurin kann stovna partafelag, tó treytað av, at hetta er til eina verkætlan og hevur ein ella fleiri íleggjarar.

Húsalánsgrunnurin hevur innroknað keyp av partabrøvum fyri 28 mió.kr. í 2024. Her er talan um verkætlan saman við LÍV, sum væntast klár í 2024. Endaligi kostnaðurin av hesum verður ikki kendur fyrr enn tann verkætlanin er liðug.

Um Húsalánsgrunnin
Húsalánsgrunnurin er skipaður sambært Løgtingslóg nr. 62 frá 31. mai 2010.

Endamálið hjá Húsalánsgrunni Føroya er at virka fyri, at øll í Føroyum skulu hava møguleika at útvega sær ein bústað, tryggja fjølbroytni á bústaðarmarknaðinum og stuðla upp undir veðurlagspolitikk Føroya at minka orkunýtsluna hjá føroyska býlishópinum (§1).

Húsalánsgrunnurin hevur heimild at rinda landskassanum part av úrslitinum eftir skatt (§8 a). Seinast hetta varð gjørt var í 2014.

Húsalánsgrunnurin er ikki partur av játtanarskipan landsins, men inngongur tó í landsroknskapin sum ein eksternur grunnur, og er Húsalánsgrunnurin eisini skattskyldugur.

Við ársenda 2023 eru 458 búeindir ogn hjá Húsalánsgrunninum, og væntað verður, at við ársenda 2025 eru 615 búeindir ogn hjá Húsalánsgrunninum. Eftir hetta er ikki projekterað við fleiri íbúðarbyggingum.

Nýttur roknskaparháttur
Roknskapurin hjá Húsalánsgrunninum verður framlagdur samsvarandi ársroknskaparlógini, tó við tillagingum. Hesin roknskaparháttur víkjur frá almennu roknskaparreglum landsins.

Hvønn mánað verða tølini hjá Húsalánsgrunninum tillagað til almennu roknskaparreglar landsins og latið inn til Búskaparskipan landsins.

Gongdin
Húsalánsgrunnurin hevur seinnu árini flutt seg frá at verða eitt útlánsfelag, til at verða eitt bústaðarfelag. Hetta hevur ført við sær, at Húsalánsgrunnurin seinnu árini hevur havt stórar íløgur í íbúðaognir og eisini, at Húsalánsgrunnurin seinastu árini hevur havt tørv á uttanhýsis lánsfígging at byggja fyri.

Rakstrarætlan

Framskrivingar 2023 - 2033

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leiguinntøkur, netto	31.754	37.805	46.383	53.397	54.464	55.554	56.665	57.798	58.954	60.133	61.336
Rentuinntøkur, útlán	2.004	2.149	1.979	1.808	1.637	1.467	1.296	1.125	955	784	614
Aðrar inntøkur	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464
Inntøkur tilsamans	**34.222**	**40.418**	**48.826**	**55.669**	**56.566**	**57.485**	**58.425**	**59.387**	**60.373**	**61.381**	**62.414**
Viðlíkahald v.m.	-4.497	-5.337	-6.194	-6.318	-6.444	-6.573	-6.705	-6.839	-6.975	-7.115	-7.257
Starvsfólkakostnaður	-10.280	-10.691	-11.119	-11.341	-11.568	-11.799	-12.035	-12.276	-12.522	-12.772	-13.028
Høliskostnaður	-1.010	-1.030	-1.051	-1.072	-1.093	-1.115	-1.138	-1.160	-1.184	-1.207	-1.231
Fyrisiting	-4.457	-4.270	-4.355	-4.443	-4.531	-4.622	-4.714	-4.809	-4.905	-5.003	-5.103
Úrslit áðrenn rentur (EBIT)	**13.978**	**19.090**	**26.107**	**32.495**	**32.928**	**33.375**	**33.833**	**34.303**	**34.788**	**35.284**	**35.795**
Rentukostnaður	-8.968	-13.359	-16.015	-21.626	-21.275	-20.908	-20.524	-20.122	-19.702	-19.262	-18.802
Úrslit áðrenn avskrivingar	**5.010**	**5.730**	**10.092**	**10.869**	**11.654**	**12.467**	**13.309**	**14.181**	**15.086**	**16.022**	**16.992**
Avskrivingar	-7.621	-9.738	-11.417	-12.174	-11.803	-11.803	-11.803	-11.803	-11.803	-11.803	-11.803
Úrslit áðrenn skatt	**-2.611**	**-4.008**	**-1.325**	**-1.305**	**-149**	**664**	**1.506**	**2.378**	**3.283**	**4.219**	**5.189**
Skattur	289	721	239	235	27	-120	-271	-428	-591	-759	-934
Ársúrslit	**-2.322**	**-3.286**	**-1.087**	**-1.070**	**-122**	**545**	**1.235**	**1.950**	**2.692**	**3.459**	**4.255**

Fíggjarstøða	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
OGN											
Ritbúnaður	607	397	187	0	0	0	0	0	0	0	0
Íbúðaognir	615.369	807.135	975.679	964.076	952.473	940.870	929.267	917.664	906.061	894.458	882.855
Verkætlanir í gerð	260.963	162.584	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000
Grundøki og bygningar	5.619	5.419	5.219	5.019	4.819	4.619	4.419	4.219	4.019	3.819	3.619
Onnur tól, rakstrargøgn og innbúgv	678	431	184	0	0	0	0	0	0	0	0
Fíggjarlig støðisogn	250	28.250	28.250	28.250	28.250	28.250	28.250	28.250	28.250	28.250	28.250
Útlán	65.481	60.261	55.261	50.261	45.261	40.261	35.261	30.261	25.261	20.261	15.261
Støðisogn tilsamans	**948.967**	**1.064.477**	**1.078.780**	**1.061.606**	**1.044.803**	**1.028.000**	**1.011.197**	**994.394**	**977.592**	**960.789**	**943.986**
Áogn	45.487	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951
Skatta aktiv	0	0	239	473	500	381	110	0	0	0	0
Tøkur peningur	8.470	23.222	4.269	12.520	21.205	30.336	39.927	49.988	60.533	71.574	83.127
Ogn í umferð tils.	**53.957**	**33.222**	**14.708**	**23.397**	**32.317**	**41.541**	**51.078**	**61.250**	**72.020**	**83.290**	**95.077**
OGN TILSAMANS	**1.002.924**	**1.097.698**	**1.093.487**	**1.085.003**	**1.077.120**	**1.069.541**	**1.062.274**	**1.055.643**	**1.049.611**	**1.044.079**	**1.039.063**

SKULD	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Eginogn	**616.895**	**613.608**	**612.521**	**611.451**	**611.329**	**611.873**	**613.109**	**615.059**	**617.751**	**621.210**	**625.466**
Útsettur skattur	721	0	0	0	0	0	0	319	910	1.669	2.603
Avsetingar tils.	**721**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**319**	**910**	**1.669**	**2.603**
Langfreistað skuld	145.212	232.872	470.127	462.497	454.515	446.166	437.433	428.299	418.744	408.750	398.296
Langfreistað skuld tils.	**145.212**	**232.872**	**470.127**	**462.497**	**454.515**	**446.166**	**437.433**	**428.299**	**418.744**	**408.750**	**398.296**
Byggikredittur	220.426	230.566	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vøru- og tænastuskuld	11.409	11.409	1.409	1.437	1.466	1.495	1.525	1.556	1.587	1.618	1.651
Onnur skuld	8.261	9.245	9.430	9.618	9.811	10.007	10.207	10.411	10.619	10.832	11.048
Stuttfreistað skuld tils.	**240.096**	**251.219**	**10.838**	**11.055**	**11.276**	**11.502**	**11.732**	**11.966**	**12.206**	**12.450**	**12.699**
SKYLDUR TILSAMANS	**1.002.924**	**1.097.698**	**1.093.487**	**1.085.003**	**1.077.120**	**1.069.541**	**1.062.274**	**1.055.643**	**1.049.611**	**1.044.079**	**1.039.063**

Gjaldførisætlan

Gjaldførisfrágreiðing	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Úrslit áðrenn rentur (EBIT)		19.090	26.107	32.495	32.928	33.375	33.833	34.303	34.788	35.284	35.795
Rentur		-13.359	-16.015	-21.626	-21.275	-20.908	-20.524	-20.122	-19.702	-19.262	-18.802
Avdráttir av útlánum		5.220	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Skattur		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gjaldføri frá rakstri		**10.950**	**15.092**	**15.869**	**16.654**	**17.467**	**18.309**	**19.181**	**20.086**	**21.022**	**21.992**
Broyting í áogn/skuld		36.471	-10.015	13	13	13	14	14	14	14	15
Gjaldføri frá rakstrarognum		**47.421**	**5.077**	**15.882**	**16.667**	**17.481**	**18.323**	**19.195**	**20.100**	**21.036**	**22.007**
Nýíløgur		-158.468	-30.720	0	0	0	0	0	0	0	0
Søla av íbúðarognum		56.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalpartar		-28.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gjaldføri frá íløgum		**-130.468**	**-30.720**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Lántøka / avdráttir, netto		97.799	6.690	-7.631	-7.982	-8.349	-8.733	-9.135	-9.554	-9.994	-10.454
Gjaldførið frá fígging		**97.799**	**6.690**	**-7.631**	**-7.982**	**-8.349**	**-8.733**	**-9.135**	**-9.554**	**-9.994**	**-10.454**
Gjaldførisbroytingar tilsamans		**14.753**	**-18.953**	**8.251**	**8.685**	**9.132**	**9.590**	**10.061**	**10.546**	**11.042**	**11.553**
Tøkur peningur við ársbyrjan		8.470	23.223	4.269	12.521	21.206	30.337	39.927	49.988	60.534	71.576
Tøkur peningur við ársenda	**8.470**	**23.223**	**4.269**	**12.521**	**21.206**	**30.337**	**39.927**	**49.988**	**60.534**	**71.576**	**83.129**

Ymisk lyklatøl

Lyklatøl	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Fíggjarlig lyklatøl											
Leiga í mun til virði av bygningum	5,2%	4,7%	4,8%	5,5%	5,7%	5,9%	6,1%	6,3%	6,5%	6,7%	6,9%
Kostnaður í mun til inntøkur	59%	53%	47%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	43%	43%
EBIT í mun til eginogn	2,3%	3,1%	4,3%	5,3%	5,4%	5,5%	5,5%	5,6%	5,6%	5,7%	5,7%
Eginognar avkast	-0,8%	-0,5%	-0,2%	-0,2%	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,6%	0,7%
Solvens	62%	56%	56%	56%	57%	57%	58%	58%	59%	59%	60%
Skuld í mun til bygningsvirði	59%	57%	48%	48%	48%	47%	47%	47%	46%	46%	45%
Onnur lyklatøl											
Tal av búeindum	*458*	*528*	*615*	*615*	*615*	*615*	*615*	*615*	*615*	*615*	*615*
Fermetrar tils.	*32.038*	*38.370*	*44.715*	*44.715*	*44.715*	*44.715*	*44.715*	*44.715*	*44.715*	*44.715*	*44.715*
Leiguinnt. Pr. búeind pr. mðr.	*5.778*	*5.967*	*6.285*	*7.235*	*7.380*	*7.528*	*7.678*	*7.832*	*7.988*	*8.148*	*8.311*
Leiguinnt. Pr. m2 pr. mðr.	*83*	*82*	*86*	*100*	*102*	*104*	*106*	*108*	*110*	*112*	*114*
Viðlíkahald excl. løn pr. m2	*140*	*139*	*139*	*141*	*144*	*147*	*150*	*153*	*156*	*159*	*162*
Fyrisiting excl. løn pr. búeind	*9.731*	*8.087*	*7.082*	*7.224*	*7.368*	*7.515*	*7.666*	*7.819*	*7.975*	*8.135*	*8.298*
Kostn. / búeind pr. mðr.	*3.683*	*3.366*	*3.078*	*3.140*	*3.203*	*3.267*	*3.332*	*3.399*	*3.467*	*3.536*	*3.607*
Virði pr. búeind (t.kr.)	*1.344*	*1.529*	*1.586*	*1.568*	*1.549*	*1.530*	*1.511*	*1.492*	*1.473*	*1.454*	*1.436*
Virði pr. m2. (t.kr.)	*19*	*21*	*22*	*22*	*21*	*21*	*21*	*21*	*20*	*20*	*20*

Notur

Eginognarviðurskifti	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Eginogn pr. 1. januar		616.894	613.608	612.521	611.451	611.329	611.873	613.109	615.059	617.751	621.210
Ársúrslit		-3.286	-1.087	-1.070	-122	545	1.235	1.950	2.692	3.459	4.255
Vinningsbýti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grunshækkingar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eginogn pr. 31. desember	**616.895**	**613.608**	**612.521**	**611.451**	**611.329**	**611.873**	**613.109**	**615.059**	**617.751**	**621.210**	**625.466**

Íbúðaognir	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Bygningar pr. 1. januar		615.369	807.135	975.679	964.076	952.473	940.870	929.267	917.664	906.061	894.458
Avskrivingar		-9.081	-10.760	-11.603	-11.603	-11.603	-11.603	-11.603	-11.603	-11.603	-11.603
Nýíløgur		256.847	179.304	0	0	0	0	0	0	0	0
Frágongd		-56.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bygningar pr. 31. desember	**615.369**	**807.135**	**975.679**	**964.076**	**952.473**	**940.870**	**929.267**	**917.664**	**906.061**	**894.458**	**882.855**

Verkætlanir í gerð	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Salda 1. januar		260.963	162.584	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000
Tilgongd		158.468	30.720	0	0	0	0	0	0	0	0
Frágongd		-256.847	-179.304	0	0	0	0	0	0	0	0
Salda 31. desember	**260.963**	**162.584**	**14.000**	**14.000**	**14.000**	**14.000**	**14.000**	**14.000**	**14.000**	**14.000**	**14.000**

Fíggjarlig støðisogn	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Salda 1. januar		250	28.250	28.250	28.250	28.250	28.250	28.250	28.250	28.250	28.250
Tilgongd		28.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frágongd		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salda 31. desember	**250**	**28.250**	**28.250**	**28.250**	**28.250**	**28.250**	**28.250**	**28.250**	**28.250**	**28.250**	**28.250**

Útlán	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Salda 1. januar		65.261	60.261	55.261	50.261	45.261	40.261	35.261	30.261	25.261	20.261
Avdráttur		-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
Salda 31. desember	**65.261**	**60.261**	**55.261**	**50.261**	**45.261**	**40.261**	**35.261**	**30.261**	**25.261**	**20.261**	**15.261**

Leiguinntøkur, netto	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leiguinntøkur frá seinasta ári		30.974	38.975	47.818	55.048	56.149	57.272	58.417	59.586	60.777	61.993
Leigueregulering 1. januar		1.549	1.559	1.435	1.101	1.123	1.145	1.168	1.192	1.216	1.240
Leiguinntøkur frá nýíløgum		6.452	7.284	5.796	0	0	0	0	0	0	0
Leiguinntøkur fyri árið, brutto	**30.974**	**38.975**	**47.818**	**55.048**	**56.149**	**57.272**	**58.417**	**59.586**	**60.777**	**61.993**	**63.233**
Tómgongd		-1.169	-1.435	-1.651	-1.684	-1.718	-1.753	-1.788	-1.823	-1.860	-1.897
Leiguinntøkur fyri árið, netto	**30.974**	**37.805**	**46.383**	**53.397**	**54.464**	**55.554**	**56.665**	**57.798**	**58.954**	**60.133**	**61.336**

Rentuberandi skuld	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Rentuberandi skuld, 1. januar		145.212	232.872	470.127	462.497	454.515	446.166	437.433	428.299	418.744	408.750
Rentur		6.680	16.015	21.626	21.275	20.908	20.524	20.122	19.702	19.262	18.802
Lánsgjøld		-9.020	-14.628	-29.257	-29.257	-29.257	-29.257	-29.257	-29.257	-29.257	-29.257
Nýggj fígging		90.000	235.869	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentuberandi skuld, 31. desember	**145.212**	**232.872**	**470.127**	**462.497**	**454.515**	**446.166**	**437.433**	**428.299**	**418.744**	**408.750**	**398.296**

Byggikredittur	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Byggikredittur, 1. januar		220.426	230.566	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentur		10.140	5.303	0	0	0	0	0	0	0	0
Flutt til rentuberandi skuld		0	-235.869	0	0	0	0	0	0	0	0
Byggikredittur, 31. desember	**220.426**	**230.566**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Varians analysa

Renta 6,5%

Um rentan verður 6,5% ístaðin fyri 4,6%, so fær hetta fylgjandi avleiðingar fyri gjaldførið hjá Húsalánsgrunninum.

Høvuðstøl	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inntøkur	31.754	37.805	46.383	53.397	54.464	55.554	56.665	57.798	58.954	60.133	61.336
Úrslit áðrenn rentur (EBIT)	13.978	19.090	26.107	32.495	32.928	33.375	33.833	34.303	34.788	35.284	35.795
Ársúrslit	-2.322	-5.549	-7.800	-9.279	-8.285	-7.563	-6.809	-6.020	-5.193	-4.328	-3.421
Rentuberandi skuld	365.638	470.384	482.006	475.521	468.617	461.270	453.449	445.125	442.443	433.296	423.554
Gjaldførisúrslit		14.753	-23.278	-398	36	483	941	1.411	8.074	2.393	2.904
Tøkur peningur	8.470	23.222	-56	-454	-419	64	1.004	2.416	10.489	12.882	15.786

Lyklatøl	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Fíggjarlig lyklatøl											
Leiga í mun til virði av bygningum	5,2%	4,7%	4,8%	5,5%	5,7%	5,9%	6,1%	6,3%	6,5%	6,7%	6,9%
Kostnaður í mun til inntøkur	59%	53%	47%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	43%	43%
EBIT í mun til eginogn	2,3%	3,1%	4,3%	5,4%	5,6%	5,7%	5,9%	6,0%	6,2%	6,3%	6,5%
Eginognar avkast	-0,8%	-0,9%	-1,3%	-1,5%	-1,4%	-1,3%	-1,2%	-1,1%	-0,9%	-0,8%	-0,6%
Solvens	62%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	56%	56%
Skuld í mun til bygningsvirði	59%	58%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	48%	48%

Eins og tað framgongur á lyklatølunum omanfyri, so hevði Húsalánsgrunnurin havt negativ ársúrslit øll árini, um rentan verður 6,5%, og harumframt hevði Húsalánsgrunnurin vantað gjaldføri í árunum 2025 – 2027.

Tómgongd 8%

Um tómgongdin verður 8% ístaðin fyri 3%, so fær hetta fylgjandi avleiðingar á gjaldførið hjá Húsalánsgrunninum:

Høvuðstøl	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inntøkur	31.754	35.857	43.992	50.644	51.657	52.690	53.744	54.819	55.915	57.034	58.174
Úrslit áðrenn rentur (EBIT)	13.978	17.141	23.716	29.743	30.121	30.511	30.912	31.324	31.749	32.184	32.633
Ársúrslit	-2.322	-4.884	-3.047	-3.327	-2.425	-1.803	-1.160	-493	200	918	1.663
Rentuberandi skuld	365.638	463.437	470.127	462.496	454.515	446.166	437.433	428.298	418.744	408.750	398.296
Gjaldførisúrslit		12.804	-21.344	5.499	5.878	6.268	6.669	7.081	7.507	7.942	8.391
Tøkur peningur	8.470	21.273	-70	5.428	11.305	17.573	24.243	31.325	38.831	46.772	55.163

Lyklatøl	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Fíggjarlig lyklatøl											
Leiga í mun til virði av bygningum	5,2%	4,4%	4,5%	5,3%	5,4%	5,6%	5,8%	6,0%	6,2%	6,4%	6,6%
Kostnaður í mun til inntøkur	59%	55%	49%	44%	44%	44%	44%	44%	45%	45%	45%
EBIT í mun til eginogn	2,3%	2,8%	3,9%	4,9%	5,0%	5,1%	5,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,4%
Eginognar avkast	-0,8%	-0,8%	-0,5%	-0,5%	-0,4%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	0,0%	0,2%	0,3%
Solvens	62%	56%	56%	56%	56%	57%	57%	58%	58%	59%	59%
Skuld í mun til bygningsvirði	59%	57%	48%	48%	48%	47%	47%	47%	46%	46%	45%

Skuldi tómgongdin verið 8% ístaðin fyri tey 3%, ið er innroknað, so hevði Húsalánsgrunnurin havt negativ úrslit fram til 2030, og harumframt vantað gjaldføri í árinum 2025.

Árligar íløgur upp á 10 mió.kr.

Um Húsalánsgrunnurin árliga fremur íløgur fyri 10 mió.kr. um árið, so fær hetta fylgjandi avleiðingar á gjaldførið hjá Húsalánsgrunninum:

Høvuðstøl	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inntøkur	31.754	37.805	46.383	53.397	54.464	55.554	56.665	57.798	58.954	60.133	61.336
Úrslit áðrenn rentur (EBIT)	13.978	19.090	26.107	32.495	32.928	33.375	33.833	34.303	34.788	35.284	35.795
Ársúrslit	-2.322	-3.286	-1.087	-1.070	-122	545	1.235	1.950	2.692	3.459	4.255
Rentuberandi skuld	365.638	463.437	470.127	462.496	454.515	446.166	437.433	428.298	418.744	408.750	398.296
Gjaldførisúrslit		14.753	-18.953	-1.749	-1.315	-868	-410	61	546	1.042	1.553
Tøkur peningur	8.470	23.222	4.269	2.520	1.205	336	-73	-12	533	1.574	3.126

Lyklatøl	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Fíggjarlig lyklatøl											
Leiga í mun til virði av bygningum	5,2%	4,7%	4,8%	5,5%	5,7%	5,9%	6,1%	6,3%	6,5%	6,7%	6,9%
Kostnaður í mun til inntøkur	59%	53%	47%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	43%	43%
EBIT í mun til eginogn	2,3%	3,1%	4,3%	5,3%	5,4%	5,5%	5,5%	5,6%	5,6%	5,7%	5,7%
Eginognar avkast	-0,8%	-0,5%	-0,2%	-0,2%	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,6%	0,7%
Solvens	62%	56%	56%	56%	57%	57%	58%	58%	59%	59%	60%
Skuld í mun til bygningsvirði	59%	57%	48%	48%	48%	47%	47%	47%	46%	46%	45%

Við árligum íløgum á 10 mió.kr., so hevði hetta ikki havt ávirkan á ársúrslitið, fyrr enn verkætlanin hevði verið liðug, og avskrivingar vóru settar ígongd. Tó hevði Húsalánsgrunnurin vantað gjaldføri í árinum 2029 – 2030.

Lánitíðarskeið 20 ár

Um lánini verða umløgd til 20 ára lán heldur enn 30 ára lán.

Høvuðstøl	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inntøkur	31.754	37.805	46.383	53.397	54.464	55.554	56.665	57.798	58.954	60.133	61.336
Úrslit áðrenn rentur (EBIT)	13.978	19.090	26.107	32.495	32.928	33.375	33.833	34.303	34.788	35.284	35.795
Ársúrslit	-2.322	-3.286	-1.087	-933	295	1.256	2.253	3.289	4.366	5.485	6.648
Rentuberandi skuld	365.638	463.437	466.494	451.429	435.672	419.190	401.950	383.916	365.054	345.323	324.685
Gjaldførisúrslit		14.753	-22.587	985	1.418	1.865	2.323	2.794	3.279	3.775	4.286
Tøkur peningur	8.470	23.222	636	1.620	3.038	4.903	7.228	10.022	13.300	17.074	21.361

Lyklatøl	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Fíggjarlig lyklatøl											
Leiga í mun til virði av bygningum	5,2%	4,7%	4,8%	5,5%	5,7%	5,9%	6,1%	6,3%	6,5%	6,7%	6,9%
Kostnaður í mun til inntøkur	59%	53%	47%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	43%	43%
EBIT í mun til eginogn	2,3%	3,1%	4,3%	5,3%	5,4%	5,4%	5,5%	5,6%	5,6%	5,6%	5,7%
Eginognar forrentning	-0,8%	-0,5%	-0,2%	-0,2%	0,0%	0,2%	0,4%	0,5%	0,7%	0,9%	1,1%
Solvens	62%	56%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	64%	65%
Skuld í mun til bygningsvirði	59%	57%	48%	47%	46%	45%	43%	42%	40%	39%	37%

Við at broyta avdráttarprofilin til 20 ár ístaðin fyri 30, so hevði hetta viðført, at gjaldførið hevði verið spert í árinum 2025, men tó hevði Húsalánsgrunnurin havt tøkt gjaldføri.