

**Nd. 637. Framhaldsnefndarálit [17. mál]**  
um frv. til l. um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Frá félagsmálanefnd.

Hinn 23. maí fór félagsmálanefnd þess á leit við Þjóðhagsstofnun að hún gerði áætlun um tekjustofna og fjárförf Húsnæðisstofnunar ríkisins í samræmi við ákveðnar forsendur. Nú hefur nefndinni borist fyrsti hluti útreikninga, sem hún telur rétt að birta sem fylgiskjal með framhaldsnefndaráliti.

Alþingi, 29. maí 1980.

Alexander Stefánsson,  
form., frsm.  
Eggert Haukdal.

Friðrik Sophusson,  
fundaskr.  
Jóhanna Sigurðardóttir.  
Jóhann Einvarðsson.

Guðmundur J. Guðmundsson.  
Steinþór Gestsson.

## Fylgiskjal.

28. maí 1980.

Til Alexanders Stefánssonar, formanns félagsmálanefndar neðri deildar Alþingis.  
Frá Hallgrími Snorrasyni.

Efni: Útreikningar varðandi frv. til laga um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Með bréfi 23. maí 1980 fóruð þér þess á leit að gerðir yrðu frekari útreikningar varðandi tekjustofna og fjárförf Húsnæðisstofnunar ríkisins en þeir sem nefndin hafði áður fengið. Skyldu reikningar þessir gerðir í samræmi við ákveðnar spurningar og forsendur, sem bréfinu fylgdu á tveimur blöðum.

Hér með fylgir fyrsti hluti þessara reikninga, sem ég hef samið ásamt Sigurði B. Stefánssyni, hagfræðingi. Reikningarnir eru settir fram í tveimur töflum, en jafnframt gerð grein fyrir helstu forsendum og álitamálum í þessum dæmum. Í þessum áfanga hafa verið reiknuð tvö dæmi þar sem reynt er að sýna mynd af mögulegu fjárstreymi Byggingarsjóðs ríkisins næstu 20 árin miðað við að framlög ríkissjóðs til Byggingarsjóðs svari til núgildandi byggingarsjóðsgjalda af tekju- og eignarskatti og aðflutningsgjöldum svo og annars vegar 1% launaskatts og hins vegar 2% launaskatts. Er þá miðað við ákveðnar forsendur um íbúðabyggingar svipaðar þeim, sem áður hefur verið reiknað með (sbr. orðsendingu HS til félagsmálaráðherra 2. apríl s. l.) og gert ráð fyrir, að öll fjárförf umfram óafturkræf framlög, tekjur sjóðsins af eigin fé og venjubundnar lántökur af skyldusparnaðarfé og hjá Atvinnuleysis-tryggingasjóði, verði leyst með lántökum hjá lífeyrissjóðum á sömu kjörum og nú er. Niðurstöður dæmanna koma því fram sem mismiklar lántökur hjá lífeyrissjóðum svo og mismiklar endurgreiðslur þeirra lána.

### Forsendur og athugasemdir.

#### I. Útlán.

1. Gert er ráð fyrir að alls verði veitt lán til byggingar 2000 íbúða á ári, sem skiptist á sjóði sem hér segir:

	Byggingarsjóður verkamanna	Byggingarsjóður ríkisins
1981 .....	400	1600
1982 .....	500	1500
1983 og síðar .....	600	1400

2. Forsendur um fjárhæð nýbyggingarlána, lánshlutföll og hækkun þess eru óbreyttar frá reikningum 2. apríl s. l.
3. Forsendur um önnur föst lán eru reistar á áætlun Húsnæðismálastofnunar fyrir árið 1980, lánin eru síðan aukin hægt 1981—1984 vegna viðbótarlána til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis og nýrra verkefna, en frá 1985 eru lán þessi látin haldast nokkurn veginn óbreytt sem hlutfall af heildarlánnum og þar með reiknað með, að hækkun lánshlutfalls komi einnig fram á lánnum til kaupa á eldra húsnæði. Nefna má, að á árinu 1981 eru lán til kaupa á eldra húsnæði áætluð 4.8 milljarðar, en önnur lán, þ. á m. viðbótarlán o. þ. h. til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis, eru sett 2 milljarðar króna.
4. Lánskjör og lánstími útlána eru í samræmi við ákvæði frv. um Húsnæðisstofnun eins og það er lagt fram í neðri deild Alþingis.

## II. Tekjur — innstreymi.

1. Skyldusparnaður árið 1980 er skv. lánsfjáráætlun, en innstreymi hans er síðan ákveðið sem fast hlutfall af þjóðarframleiðslu, sem látin er aukast um 2% á ári að raungildi. Hér er um ágiskun miklu fremur en áætlun að ræða.
2. Framlög ríkis eru byggingarsjóðsgjöld af tekju- og eignarskatti og aðflutningsgjöldum og í dæmi 1 er gert ráð fyrir 1% launaskatti frá og með árinu 1981 en 2% launaskatti í dæmi 2. Miðað er við tölur lánsfjáráætlunar 1980, en síðan er miðað við að tekjustofnar þessir séu óskertir og vaxi með þjóðarframleiðslu.
3. Tekjur af eigin fé eru reiknaðar miðað við lánskjör skv. frumvarpi.
4. Lán frá Atvinnuleysistryggingasjóði eru skv. lánsfjáráætlun á árinu 1980, en eru síðan látin vaxa með þjóðarframleiðslu.
5. Aðrar lántökur koma fram sem afgangstærð í þessum dæmum.

## III. Gjöld — útstreymi.

1. Í skyldusparnaði er miðað við ákvæði frumvarps og giskað á að meðallánstími sé 6—8 ár.
2. Lánskjör hjá Atvinnuleysistryggingasjóði eru höfð hin sömu og á nýbyggingarlánnum eins og venja hefur verið.
3. Endurgreiðslur annarra lána eru miðaðar við gildandi kjör lífeyrissjóðslána, þ. e. fulla verðtryggingu, 4% ársvexti og 15 ára lánstíma.

## IV. Áætlun árána 1980 og 1981.

Árið 1980 er ekki reiknað, heldur er farið eftir áætlunum Húsnæðismálastofnunar, þ. m. t. um breytingar framkvæmdalána í föst lán. Uppsetning er þó nokkuð frábrugðin áætlun Húsnæðismálastofnunar. Áætlun um framkvæmdalán og breytingar slíkra lána í föst lán 1981 er gerð í samráði við Húsnæðismálastofnun. Áætlun um nýbyggingarlán 1981 ræðst að hluta af áætluðum greiðslum seinni hluta lána frá árinu 1980. Munur á ráðstöfunarfé og útlánnum 1980 stafar af sjóðsaukningu og kaupum á skuldabréfi Framkvæmdasjóðs í samræmi við lánsfjáráætlun.

## V. Athugasemdir.

Tekið skal fram, að reikningum þessum er fyrst og fremst ætlað að gefa grófa mynd af mögulegri þróun yfir langt árabíll, miklu fremur en að sýna nákvæmar breytingar frá einu ári til annars. Dæmi sem þessi verður að reisa á safni tilbúinna forsendna, sem margar ráða afar miklu um niðurstöður, auk þess sem þær eru umdeilanlegar og hljóta að breytast með tímanum. Meðal þeirra forsendna, sem mestu skipta, er lánsfjárhæð, sem ákvörðuð er sem hlutfall af ágisknuðum byggingarkostnaði meðalstaðalíbúðar á fjárlagaverðlagi 1980, og fjöldi lána á hverju ári. Í því sambandi má telja að forsendurnar um skiptingu lána milli byggingarsjóðanna tveggja séu afar varkárar hvað varðar Byggingarsjóð ríkisins. Gengið er út frá 2000 íbúðalánnum á ári og þeim deilt á sjóðina, þannig að Byggingarsjóður verkamanna lánar 400 lán 1981, 500 lán 1982 og 600 lán 1983 og síðar, en Byggingarsjóður ríkisins lánar afganginn. Bæði verður að ætla, að hér sé reiknað með ítrustu eftirspurn eftir lánnum úr Byggingarsjóði verkamanna þegar til langs tíma er litið og að einkum sé miðað við of mörg lán þaðan fyrstu árin. Þar með fælist í þessum dæmum vanmat á útlánnum og lánsfjárbörf Byggingarsjóðs ríkisins, en lánsfjárbörf Byggingarsjóðs verkamanna

yrði jafnframt minni sem næmi færri útlánnum. Jafnframt er ljóst, að ekki er víst að útlánnum úr Byggingarsjóði ríkisins fækki næstu 2—4 árin þótt aukning verði á byggingu „félagslegra“ íbúða og gæti hluti þeirrar aukningar fremur komið fram sem hrein viðbót við íbúðabyggingar á næstunni. Samkvæmt þessu bendir margt til að útlán Byggingarsjóðs ríkisins geti verið nokkuð vanmetin, einkum árin 1983 og 1984.

Auk þessa má t. d. benda á, að miðað er við meðalverðbreytingar frá einu ári til annars þegar afborganir af lánnum eru reiknaðar. Lánin miðast hins vegar við þær vísitölur sem í gildi voru þegar þau voru tekin, og getur tímasetning afborgana innan hvers árs því skipt verulegu máli um fjárhæðir á ári hverju, þegar verðbreytingar eru jafnmiklar og verið hafa undanfarin ár.

Loks má nefna, að frá 1981 hefur ekki verið reiknað með sjóðsaukningu, sem kann þó að vera óhjákvæmileg vegna þungra afborgana af lífeyrissjóðslánnum strax í byrjun hvers árs, næstu árin a. m. k., í þessu felst því nokkurt vanmat á fjárförf.

### Byggingarsjóður ríkisins 1980—2000

#### Dæmi 1 um fjárstreymi miðað við 1% launaskatt.

Milljarðar króna á fjárlagaverðlagi 1980.

Innstreymi	1980	1981	1982	1983	1984	1988	1992	1996	2000
Skyldusparnaður .....	8.5	8.7	8.9	9.0	9.2	10.0	10.8	11.7	12.7
Framlög ríkis .....	8.7	6.0	6.1	6.2	6.4	6.9	7.5	8.1	8.7
Tekjur af eigin fé .....	6.3	7.3	8.5	9.7	10.8	16.6	25.2	35.2	45.1
Lán frá Atvinnuleysistr.sj. ...	2.2	2.3	2.4	2.4	2.5	2.7	2.9	3.1	3.4
Aðrar lántöku (lífeyrissj.) ....	7.3	11.3	7.0	8.5	10.4	21.2	33.1	35.7	38.4
Samtals	33.0	35.6	32.9	35.8	39.3	57.4	79.5	93.8	108.3

#### Útstreymi

Skyldusparnaður .....	5.5	5.7	6.4	7.0	7.6	9.6	11.3	12.7	14.1
Endurgr. til Atvinnuleysistr.sj.	0.7	0.7	0.8	0.9	1.6	1.4	1.9	2.5	3.1
Endurgr. annarra lána (líf.sj.)	1.9	3.4	4.2	4.8	5.5	9.7	17.6	27.9	39.3
Kostnaður o. fl. ....	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6
Samtals	8.6	10.3	11.9	13.2	14.6	21.2	31.3	43.7	57.1

Til ráðstöfunar .....	24.4	25.3	21.0	22.6	24.7	36.2	48.2	50.1	51.2
-----------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Ráðstafað	1980	1981	1982	1983	1984	1988	1992	1996	2000
Nýbyggingarlán .....	8.8	12.7	14.1	15.6	17.4	26.6	36.0	37.2	37.2
Önnur föst lán .....	6.0	6.8	6.9	7.0	7.3	9.6	12.2	12.9	14.0
Framkvæmdalán .....	7.5	5.8	—	—	—	—	—	—	—
Samtals	22.3	25.3	21.0	22.6	24.7	36.2	48.2	50.1	51.2

**Byggingarsjóður ríkisins 1980—2000**  
**Dæmi 2 um fjárstreymi miðað við 2%launaskatt.**  
**Milljarðar króna á fjárlagaverðlagi 1980.**

<b>Innstreymi</b>	1980	1981	1982	1983	1984	1988	1992	1996	2000
Skyldusparnaður .....	8.5	8.7	8.9	9.0	9.2	10.0	10.8	11.7	12.7
Framlög ríkis .....	8.7	10.8	11.0	11.2	11.4	12.4	13.4	14.5	15.7
Tekjur af eigin fé .....	6.3	7.3	8.5	9.7	10.8	16.6	25.2	35.2	45.1
Lán frá Atvinnuleysistr.sj. ...	2.2	2.3	2.4	2.4	2.5	2.7	2.9	3.1	3.4
Aðrar lántökur (lífeyrissj.) ...	7.3	6.5	1.8	2.7	4.2	12.3	20.5	18.2	14.4
<b>Samtals</b>	<b>33.0</b>	<b>35.6</b>	<b>32.6</b>	<b>35.0</b>	<b>38.0</b>	<b>54.0</b>	<b>72.8</b>	<b>82.7</b>	<b>91.0</b>
<hr/>									
<b>Útstreymi</b>									
Skyldusparnaður .....	5.5	5.7	6.4	7.0	7.6	9.6	11.3	12.7	14.1
Endurgr. til Atvinnuleysistr.sj.	0.7	0.7	0.8	0.9	1.0	1.4	1.9	2.5	3.1
Endurgr. annarra lána (líf.sj.)	1.9	3.4	3.9	4.0	4.2	6.3	10.9	16.8	22.0
Kostnaður o. fl. ....	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6
<b>Samtals</b>	<b>8.6</b>	<b>10.3</b>	<b>11.6</b>	<b>12.4</b>	<b>13.3</b>	<b>17.8</b>	<b>24.6</b>	<b>32.6</b>	<b>39.8</b>
<hr/>									
<b>Til ráðstöfunar .....</b>	<b>24.4</b>	<b>25.3</b>	<b>21.0</b>	<b>22.6</b>	<b>24.7</b>	<b>36.2</b>	<b>48.2</b>	<b>50.1</b>	<b>51.2</b>
<hr/>									
<b>Ráðstafað</b>									
Nýbyggingarlán .....	8.8	12.7	14.1	15.6	17.4	26.6	36.0	37.2	37.2
Önnur föst lán .....	6.0	6.8	6.9	7.0	7.3	9.6	12.2	12.9	14.0
Framkvæmdalán .....	7.5	5.8	—	—	—	—	—	—	—
<b>Samtals</b>	<b>22.3</b>	<b>25.3</b>	<b>21.0</b>	<b>22.6</b>	<b>24.7</b>	<b>36.2</b>	<b>48.2</b>	<b>50.1</b>	<b>51.2</b>