



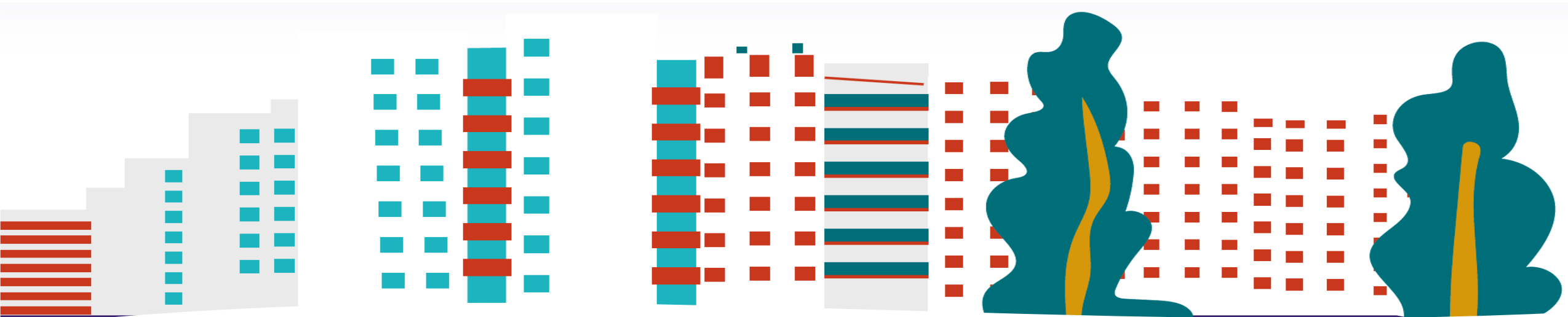
# Rekstur húsfélaga og samanburður kostnaðar

Ágústa Katrín Auðunsdóttir  
forstöðumaður fjármálasviðs

# Upplýsingar um kostnað við rekstur húsfélaga

---

- Hvergi er að finna opinberar upplýsingar um rekstrarkostnað húsfélaga eða fasteigna
- Stofnanir, s.s. HMS og Grænni byggð hafa sýnt áhuga á gögnum um kostnað við rekstur fasteigna og húsfélaga
- Orkuveitan hefur t.d. ekki viljað deila gagnasafni sínu varðandi hita og rafmagn



# Gagnasafn Eignaumsjónar

- Hvergi er að finna jafn stórt gagnasafn um rekstur fjöleignarhúsa eins og hjá Eignaumsjón
  - Yfir 20.000 eignarhlutir í yfir 900 húsfélögum
  - Yfir 8.000 kostnaðarreikningar greiddir á mánuði
- Eignaumsjón leggur mikið upp úr upplýsingatækni og gagnaöryggi
- Settum nýverið upp vöruhús gagna
  - Fyrsta skrefið tekið við vinnu að tölfræði húsfélaga

# Samánburður kostnaðar

---

- Síðustu vikur unnið í vöruhúsi gagna og tekin fyrstu skrefin í tölfræði og greiningum tengdum rekstri fjöleignarhúsa
- Eignaumsjón er mikið í mun að leiða áfram húsfélagamarkaðinn og er þetta enn eitt skrefið til þess
  - **Viljum vera fremst í greiningu á kostnaði fjöleignarhúsa**
- Mun auðvelda okkur svör um hvar okkar húsfélag stendur m.v. sambærilegt hús
  - T.d. varðandi hitakostnað, tryggingar, rafmagn, ræstingar o.fl.
- Hér á næstu glærum koma fyrstu tölur úr gagnasafninu okkar!
- Tek fram að þetta er einungis fyrsta skerfið og við eigum við eftir að vinna enn frekar á komandi misserum með gögnin...
  - ... með það að leiðarljósi að greina rekstur húsfélaga enn betur!

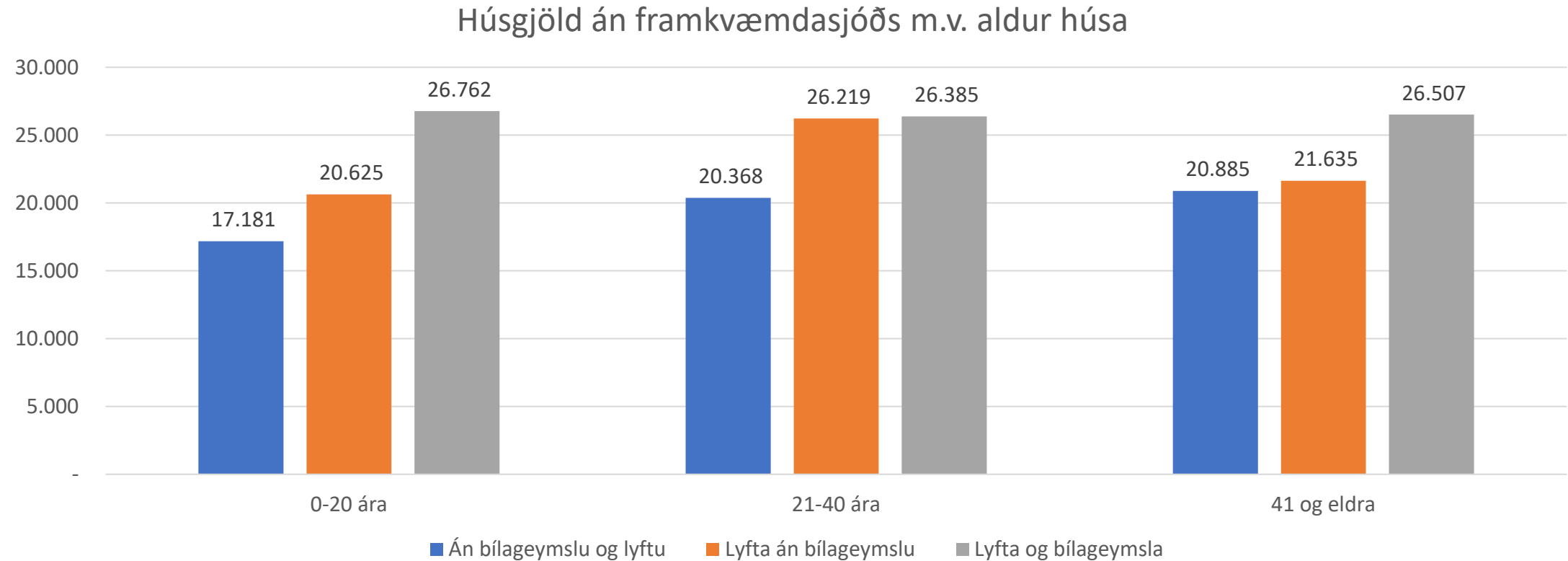


# Meðalhúsgjöld 2024 óháð aldri og stærð

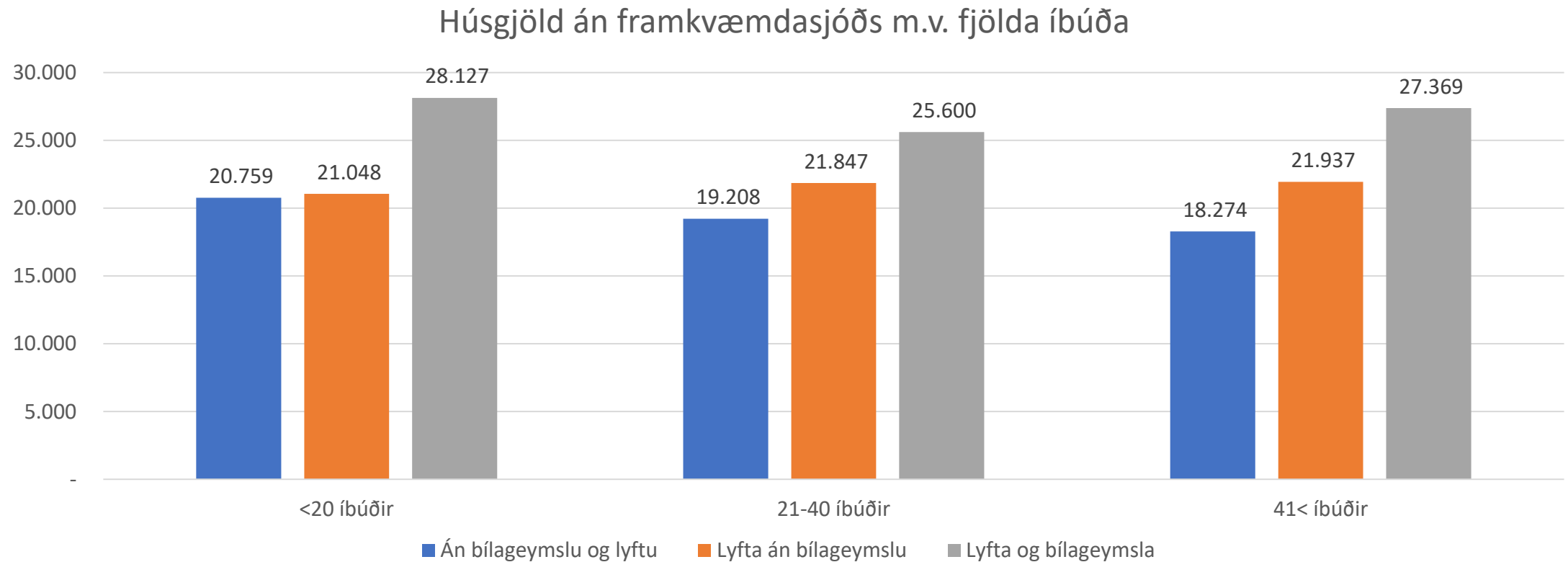
	Meðal húsgjöld	-án framkv.sj.
<b>Heild/óháð</b>	<b>28.420</b>	<b>23.100</b>
Án bílageymslu og lyftu	25.760	20.315
Með lyftu án bílageymslu	27.355	21.990
Með lyftu og bílageymslu	31.680	26.500

- Reiknað meðaltal húsgjalda árið 2017, þá var það algjörlega óháð lyftu, bílageymslu o.s.frv.
- Meðaltalið 2017 var kr. 22.460,-
- M.v. sambærilega nálgun hefur meðaltalið hækkað um 26,5% á 7 árum, er **nú kr. 28.420,-**
- Ef við reiknum breytingu á vísitölu neysluverðs á sama tímabili, helst hún í takt. Hækkunin er 26,5%

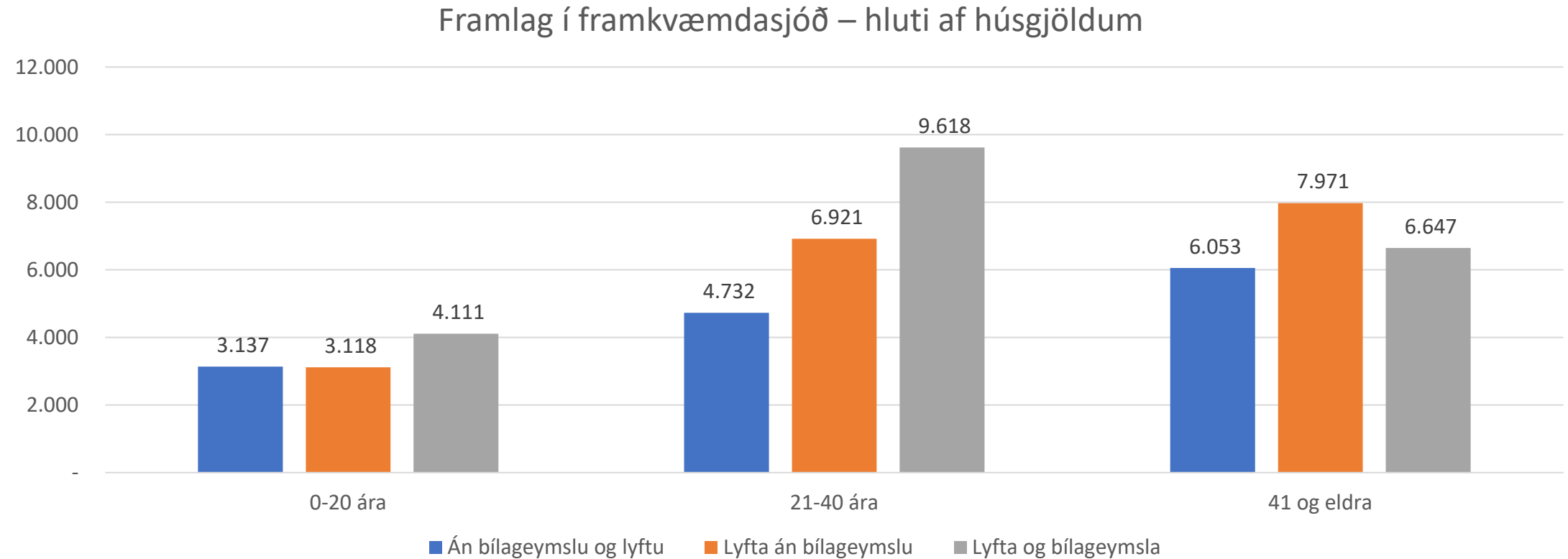
# Húsgjöld án framkvæmdsjóðs m.v. aldur



# Húsgjöld án framkvæmdasjóðs m.v. fjölda

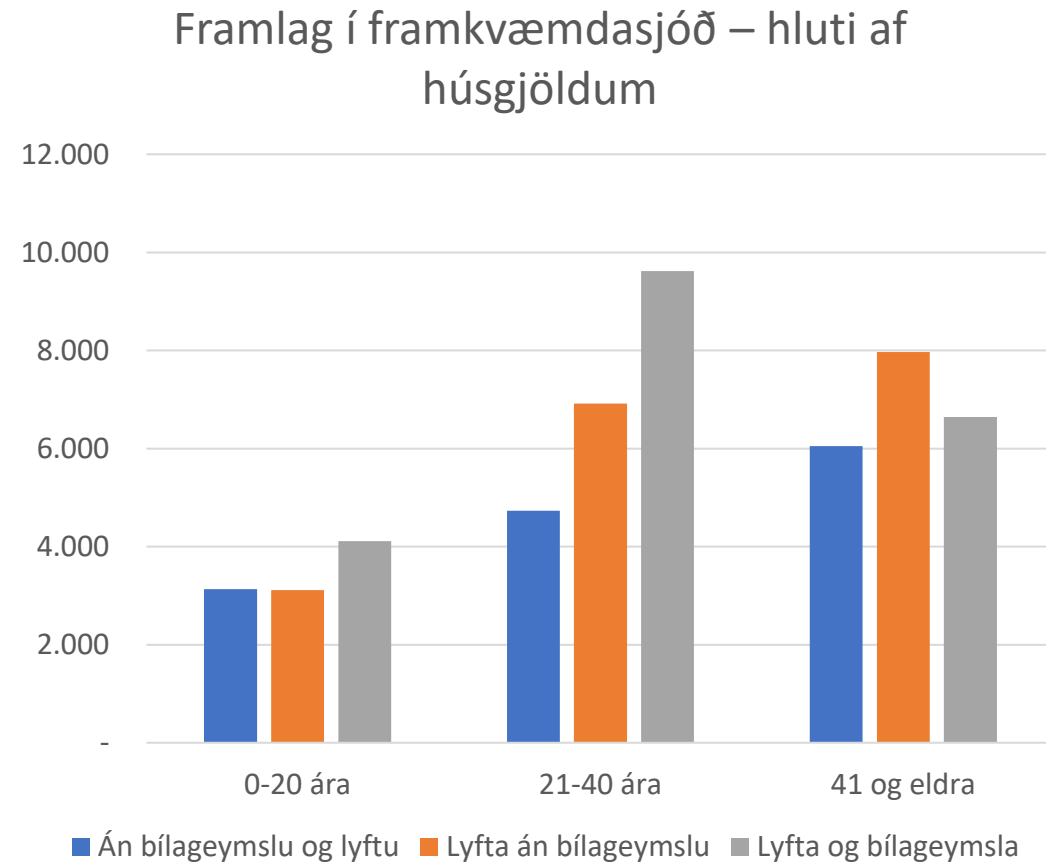


# Framlag í framkvæmdasjóð m.v. aldur



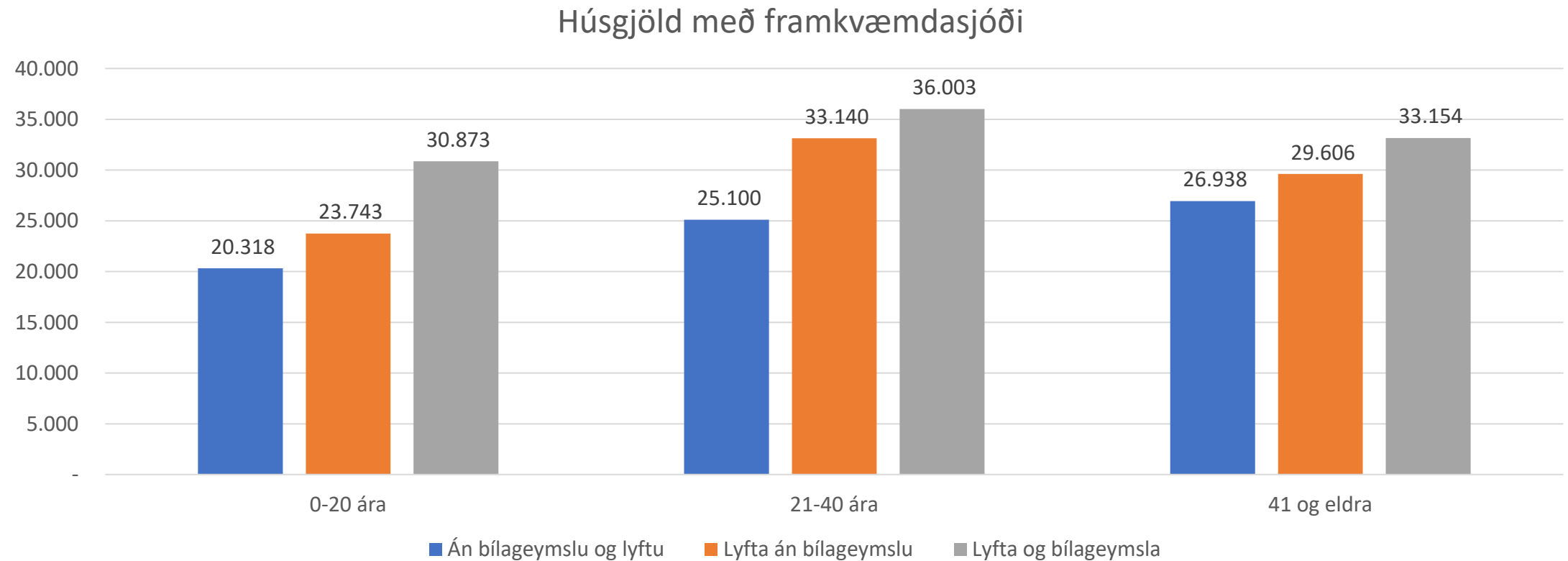


# Framlag í framkvæmdasjóð m.v. aldur



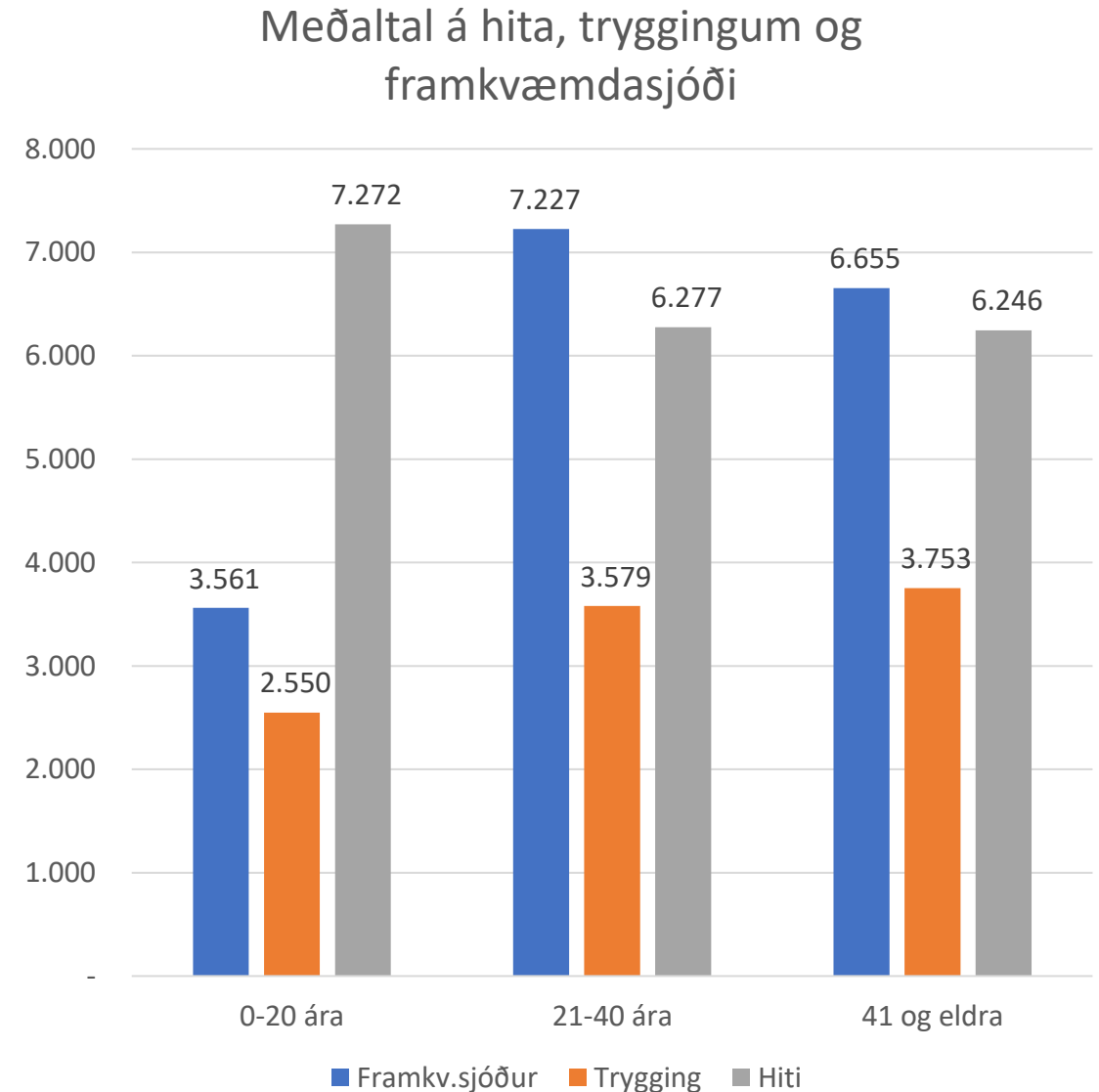
- Nýrri hús safna síður í mikla sjóði
- Oft kominn tími á stærri viðhaldsframkvæmdir í 21-40 ára húsum og er því meiri söfnun í gangi
- Hús eldri en 41 árs hafa mörg hver nýlega farið í gegnum miklar framkvæmdir og söfnun því ekki að aukast meir en raun ber vitni

# Húsgjöld með framkvæmdasjóð m.v. aldur



# Greining á húsgjöldum

- Nýrri húsfélög safna síður í framkvæmdasjóð – lengra í stærri viðhaldsframkvæmdir
- Tryggingar – reiknilíkan tryggingafélaganna setur hærri viðmið á eldri hús í útreikningum, t.d. þar sem líkur á tjóni eru meiri í eldri húsum en nýrri
- Af hverju er hitakostnaður hærri í nýrri húsum? Oft flóknari hitakerfi og að auki snjóbræðsla. Jafnvel stærri gluggar?

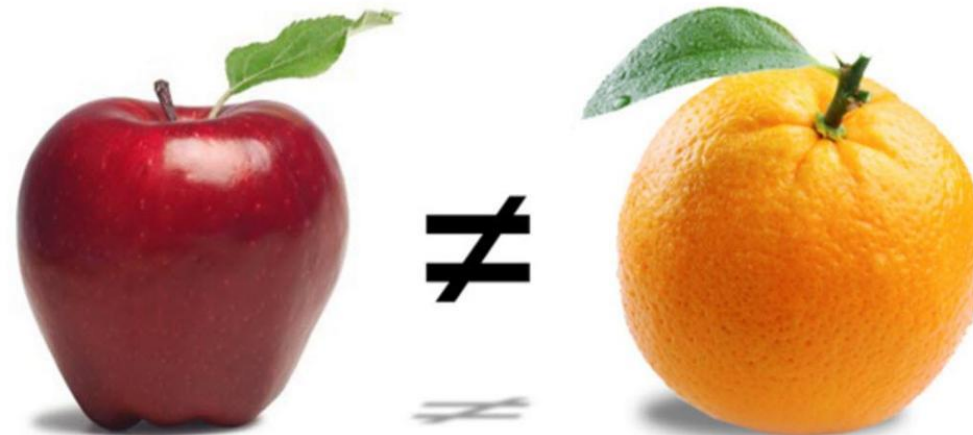


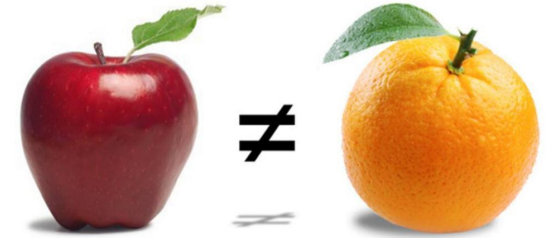
# Af hverju borga þau minna en við?

---

Við fáum oft fyrirspurnir um samanburð húsgjalda á milli húsfélaga. Til dæmis: „Af hverju er munur á húsgjöldum, þetta eru sambærileg húsfélög?“

- Mikilvægt að bera saman epli og epli!
- Margvíslegar ástæður:
  - Annað húsfélagið er kannski með aðkeypta ræstingu, sorptunnuprif, snjómokstur og garðslátt?
  - Söfnun í gangi í framkvæmdasjóð?
  - Tryggingar eða jafnvel ekki tryggingar?
  - Húsvarsla?
  - Mismunandi þjónustuleiðir?
- Skoðum nú tvö húsfélög í sömu götu...

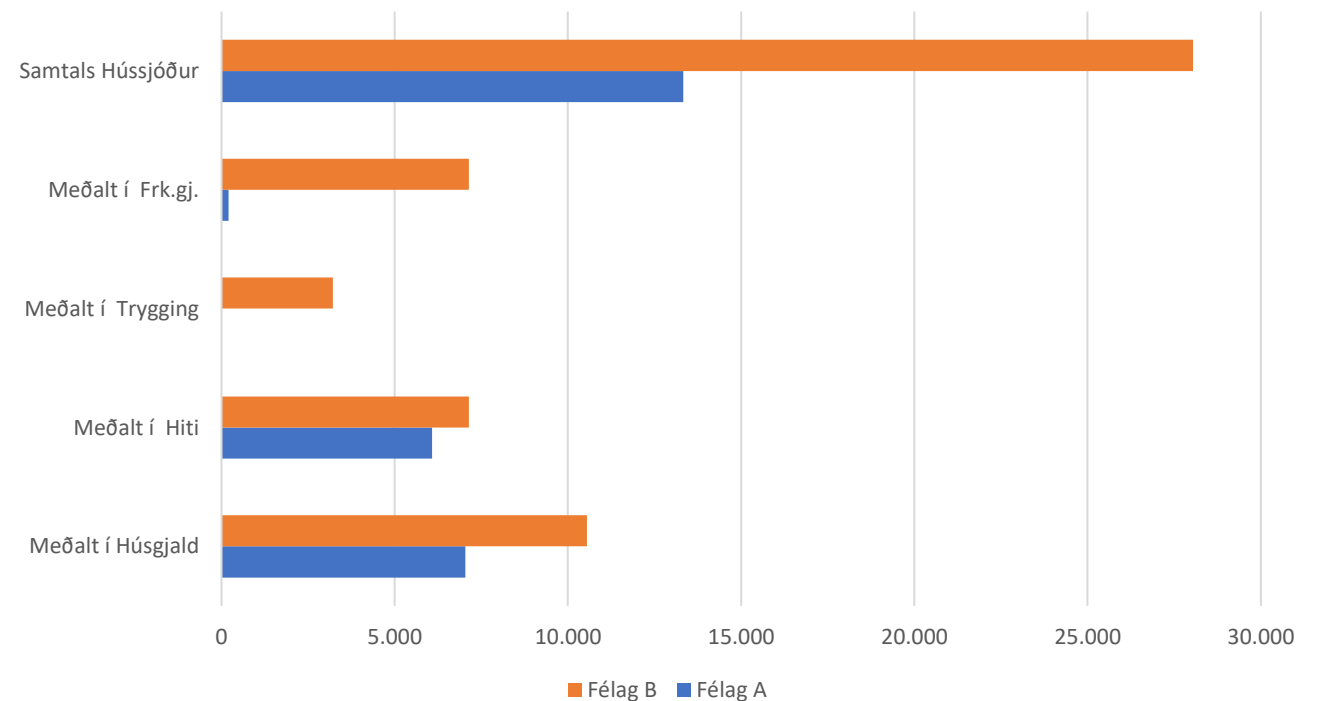




# Af hverju borga þau minna en við?

- Félag A borgar kr. 13.500 í húsgjöld að meðaltali á mánuði
- Félag B borgar kr. 28.000 í húsgjöld að meðaltali á mánuði
- Félag B er að safna í framkvæmdasjóð, ekki félag A
- Félag B er með húseigendatryggingu, ekki félag A
- Önnur þjónusta er aðeins meiri í félagi B en í félagi A
  - Örari sorpprif
  - Annað félagið í þjónustuleið 1 og hitt í þjónustuleið 3

Samanburður tveggja húsfélaga í sömu götu



# Sjóðsstaða húsfélaga

- Hér eru um meðaltöl að ræða, sjóðsstaða félaga er mjög misjöfn
- Sumir eru að safna fyrir framkvæmdum, aðrir innheimta jafnóðum
- Dæmi: Það eru 5 félög í þjónustu hjá okkur sem eiga yfir 50 m.kr. í banka
- Peningarnir eru á reikningum húsfélagsins
- Ávöxtun sjaldan verið jafn mikilvæg í hávaxta umhverfi.
- Eignaumsjón hefur náð samningum um betri vaxtakjör í bönkum fyrir húsfélög

Meðal innistæða á banka pr. húsfélag	4.450.000
Meðal innistæða á banka pr. íbúð	160.000
Meðal húsgjald/mán -	28.420
Inneign pr. íbúð í framkvæmdasjóði	131.580

# Ráð til að lækka kostnað húsfélaga

---

- Er langt síðan óskað var eftir tilboði í húseigendatryggingar?
- Ef hitakostnaður er mjög hár er skynsamlegt að láta yfirfara hitagrind til að vera viss um að kerfið virki rétt
- Rafmagn – Eignaumsjón er með afslátt hjá HS Orku. Viðskiptavinir okkar fá hagstæðasta verðið á smásöllumarkaði á rafmagni, einum eyri lægra en gildandi verðskrá raforkusala skv. Aurbjörgu.
  - Dæmi: 52 íbúða húsfélag með rafbílakerfi þar sem meðal ársnokun er ca. 78.000 kWh, sparar um 208.000 kr. með því að vera hjá HS Orku í stað ON.





Petta er bara byrjunin!

- Við ætlum okkur miklu lengra í greiningu á kostnaði
- Stefnum t.d. að því að birta skýrslur fyrir stjórnir
- Nýta húsbókina – í von um að auðvelda þeim samanburð við önnur sambærileg húsfélög

TAKK FYRIR

Eignaumsjón  
thjonusta@eignaumsjon.is  
585-4800