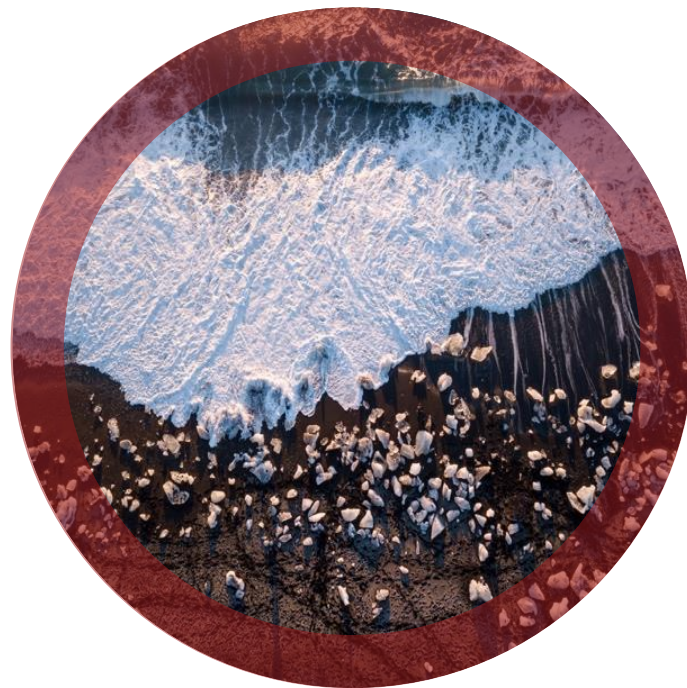


FASTEIGNIR HINS OPINBERA SVERRIR BOLLASON, M.Sc.

Innviðagreining



○ TILGANGUR

- Að greina fyrirbyggjandi verðmæti í eignum
- Átta sig á uppsafnaðri viðhaldspörf
- Meta framtíðarhorfur
- Ráðleggingar og vangaveltur um úrbætur
- Skapa grundvöll fyrir umræðu um bestu lausnir og mikilvægi aðstöðustjórnunar í eignasafni opinberra aðila.

○ HEIMILDIR

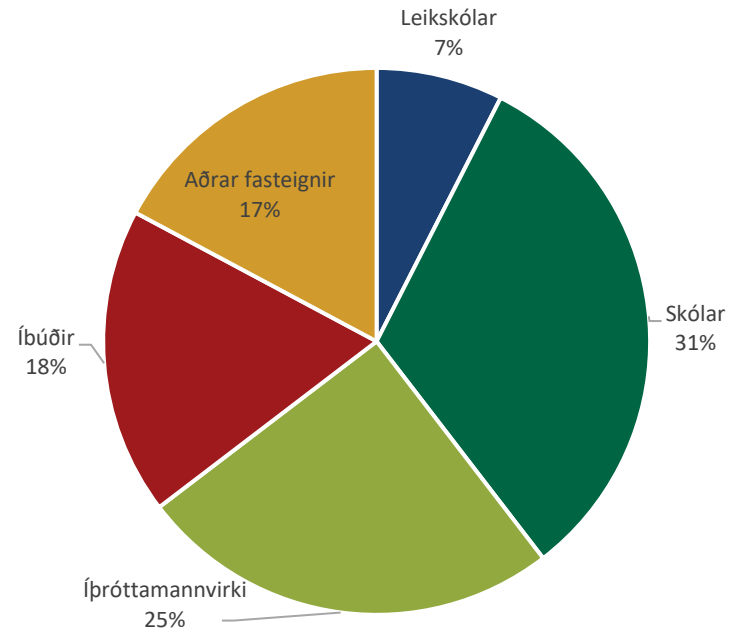
- Ársreikningar sveitarfélaga
- Ríkisreikningur
- Lýsingar á eignasöfnum Landspítala og Háskóla Íslands
- Eignaskrá Ríkiseigna
- Staðfest áform um fjárfestingar desember 2020.
- Greining VSÓ vegna innviðaskýrslu 2017



○ SVEITARFÉLÖG - EIGNIR

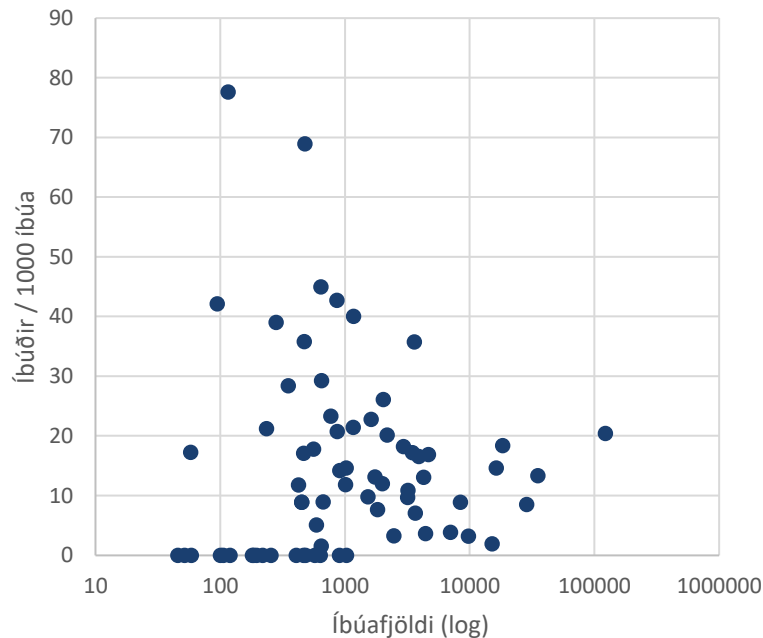
- Áætlaður fjöldi eigna: 1.900
- Heildarstærð: 1,9 milljónir m²
- Meðalstærð um 1.000 m²
- Verðmæti: 453 milljarðar króna
- Metið út frá sveitarfélögum með helmingi landsmanna
- Mögulega lægra verðmat m.t.t. fámennari sveitarfélaga

• Skipting verðmæta



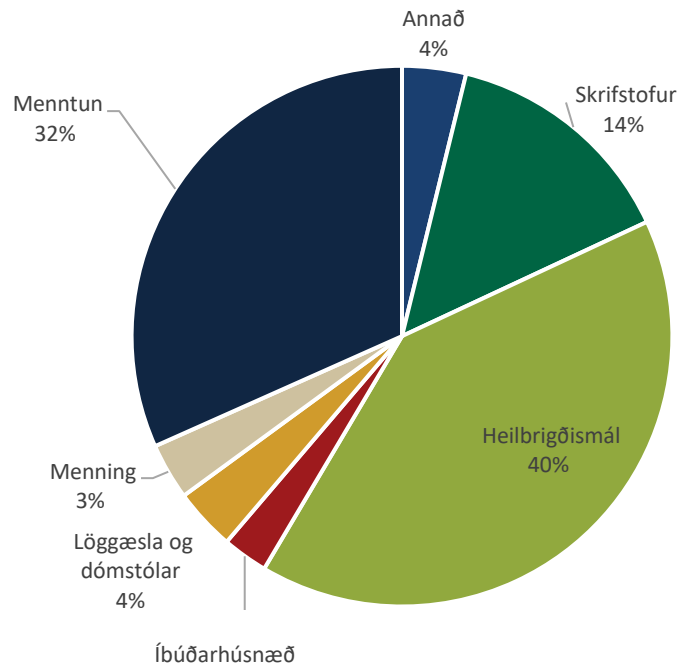
○ SVEITARFÉLÖG - ÍBÚÐIR

- Alls um 5.500 á landinu
- Verðmæti: 160 milljarðar króna
- Að jafnaði 15,3 íbúðir/1000 íbúa
- Reykjavík vegur mjög þungt í safninu.



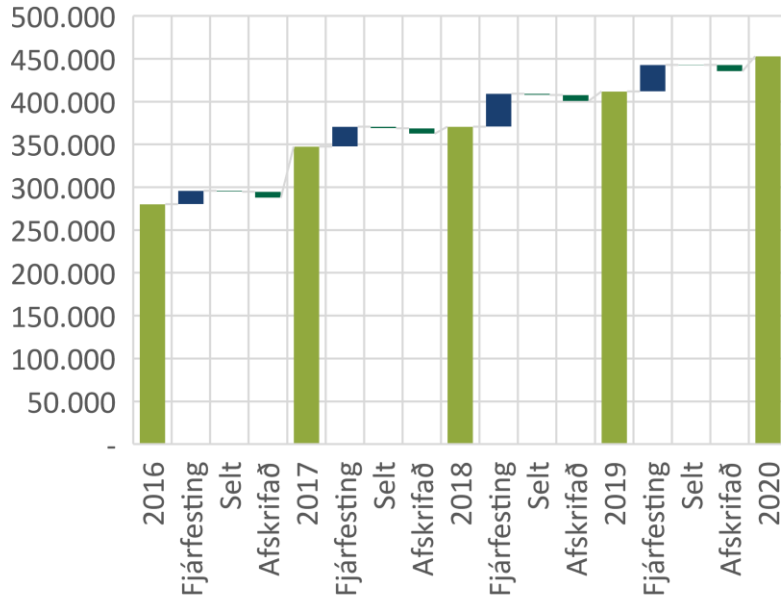
○ RÍKIÐ - EIGNIR

- Fjöldi eigna: 1.000
- Heildarstærð: 1.022 m²
- Verðmat: 261 milljarður króna
- Utan við skiptingu eftir notkun eru landareignir svo sem bújarðir, bílastæði og annað
- Umsýsla á nokkrum höndum.



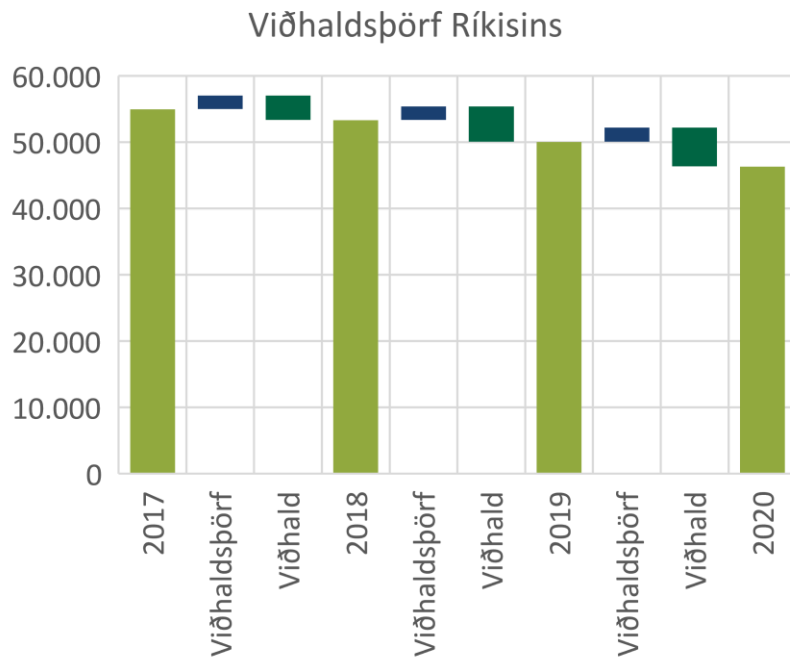
VIÐHALDSÞÖRF SVEITARFÉLAGA

Virðispróun fasteigna sveitarfélaga



- **Viðhaldshalli 25 milljarðar króna.**
- Fá sveitarfélög með gagngert yfirlit yfir viðhaldshalla.
- Nýfjárfestingar, endurbótafjárfestingar og viðhald ekki skýrt aðgreint.
- Mikil áhersla á stofnkostnað í almennri umræðu en viðhaldskostnaður lítið ræddur.

○ VIÐHALDSPÖRF RÍKISINS



- **Viðhaldshalli 46 milljarðar króna.**
- Viðhald og viðhaldspörf mjög misdreift eftir notkun og gerð fasteigna.
- Ríkiseignir hafa góða yfirsýn yfir sitt eignasafn.
- Átak í viðhaldi hefur síðustu ár unnið á hallanum.
- Aðstöðustjórnun er mikilvægt verkfæri fyrir öll fasteignasöfn.

○ FRAMTÍÐARHORFUR



- **Ríkið** er með átak í viðhaldi sem hefur skilað sér og mun halda áfram að skila sér.
- Miklar breytingar á húsnæðiskosti LSH mun breyta mjög stöðunni í heilbrigðiskerfinu.
- Aðstöðustjórnun er lykillinn að því að rétt starfsemi sé í réttu húsnæði á réttum tíma.

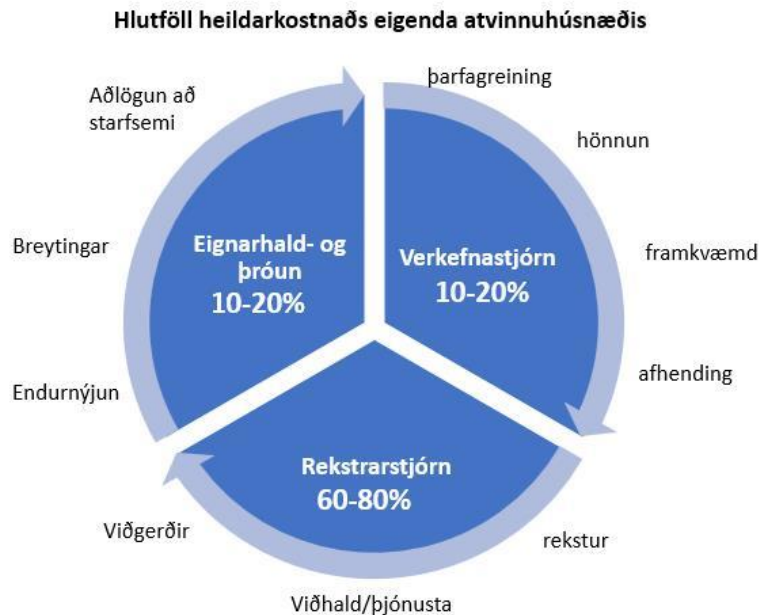


- **Sveitarfélögin** hafa staðið í fjárfestingum undanfarið sem eykur gæði í safninu.
- Óvíst hvort fjárfestingar sveitarfélaganna skili sér jafn vel til allra eigna.
- Reykjavíkurborg með yfirlýstan metnað í viðhaldi og fjárfestingum sem gæti dregið önnur sveitarfélög með.

○ ÚRBÆTUR OG RÁÐLEGGINGAR

- Sveitarfélögin gætu litið til góðrar vinnu Hafnarfjarðarbæjar í að meta og fylgja eftir viðhaldsmálum.
- Samanburðarhæfar upplýsingar um rekstur, viðhald og breytingar fasteigna hjálpa íbúum að skilja stöðu síns sveitarfélags.
- Gera mætti átak í að losa um eignir sem eru:
 - *Yfirvofandi viðhaldssprengja.*
 - *Vannýttar í núverandi mynd.*
 - *Er haldið gangandi af vana frekar en þörf.*
- Mikilvægt að horfast í augu við viðhaldskostnað framtíðar og beina fjármunum í hagkvæmustu lausnir.

○ AÐSTÖÐUSTJÓRNUN - LYKILLINN AÐ FASTEIGNUM



Fjárfesting í fasteign er helmingur kostnaðarins. Hinn helmingurinn er viðhaldið.

Daglegur rekstur: þrif, hiti rafmagn er þá ekki meðtalinn.

Kostnaður við aðstöðu sem mætir kröfum ekki eða illa heldur ekki innifalinn.