

ÁRSSKÝRSLA 2005

ÁRSSKÝRSLA 2005



FASTEIGNAMAT RÍKISINS

© Fasteignamat ríkisins og höfundar

Útgefandi: Fasteignamat ríkisins
Ritstjóri: Snorri Gunnarsson
Hönnun, myndstjórn og umbrot: ENNEMM
Myndrit: Guðmundur Ó. Ingvarsson
Prentun: Svansprent

Ávarp forstjóra	5
Starfsemin á árinu 2005	7
Ársreikningur 2005	10
Útdráttur úr viðhorfskönnun	12
Fasteignamarkaðurinn á árinu 2005	14
Jón Rúnar Sveinsson:	
Meginþættir í húsnæðisstefnu Íslendinga á 20. öld	19
Töflur	43
Tafla 1.1 Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2005	43
Tafla 1.2 Fasteignamat og brunabótamat frá 1994	45
Tafla 1.3 Fjöldi íbúða eftir byggingartíma. Landið allt	46
Tafla 1.4 Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum	47
Tafla 2.1 Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990-2005	49
Tafla 2.2 Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2005	50
Tafla 3.1 Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005	53
Tafla 3.2 Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005	64
Tafla 3.3 Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæði	72
Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005	
- án bílskúra/stæða	73
Tafla 3.5 Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005	
- með bílskúr/stæði	85



Um 75% landsmanna sem komnir eru af unglingsaldri eiga fasteign. Fasteignir eru verðmætasta eignasafn landsmanna og svo hefur verið allt frá landnámi. Þegar fjármagn hefur þurft til samfélagslegra verkefna hafa augu manna löngum beinst að fasteignum sem skattstofni.

Skattlagning á fasteignir hófst með tíundarlögunum árið 1097. Sá skattur var kaþólskrar ættar. Fjórðungur tíundarinnar rann til biskupsstólanna og seinna til konungs, fjórðungur til presta, fjórðungur til kirkna og fjórðungur til fátækra. Þessi skattur var við líði fram á fyrstu ár 20 aldarinnar.

En hvers virði er fasteign? Það er hin sígilda spurning. Ekki aðeins þegar hugað er að skattlagningu heldur einnig í ýmsum öðrum tilvikum svo sem við sölu, erfðir, veðsetningu, tryggingar, bætur og millifærslur velferðarþjóðfélagsins. Í landbúnaðarþjóðfélögum byggðist verðmætið einkum á hve landið gat framfleytt mörgum og hvað þar var hægt að rækta.

Gangverð í fasteignaviðskiptum er sú viðmiðun sem lengstum hefur verið notuð hér á landi sem skattstofn enda þjóðskipulag þannig að fasteignir hafa gengið kaupum og sölum allt frá landnámi. Það er hlutverk Fasteignamats ríkisins að ákvarða fasteignamat ef frá er talinn árlegur framreikningur sem er á ábyrgð yfirfasteignamatsnefndar.

Á árinu tókst stofnunin á við tvö sérstök verkefni til að bæta fasteignamat: endurmat á fasteignamati jarða og lands utan skipulagðs

þéttbýlis í Mosfellsbæ og endurmat fasteignamats og brunabótamats sumarbústaða á landinu öllu. Ástæða þessa endurmats var að verðmæti lands, sumarbústaða og jarða hefur stórukist um land allt á síðustu árum og endurspegladi fasteignamatið þetta verðmæti ekki nægilega vel.

Brunabótamat er annað opinbert mat sem stofnunin framkvæmir. Það á að endurspeglar þau verðmæti fasteignarinnar sem glatast geta í bruna. Aðstoð sveitarfélaganna við hreppsþúfa ef hús þeirra brunnu var mörkuð í löggjöf til forna. Saga lögbundinna trygginga á þessu sviði hefst á síðari hluta 19. aldar. Til hennar var meðal annars stofnað til að létta framfærsluskuldunni af sveitarfélögum.

Ákvörðun fasteignamats og brunabótamats er mikilvæg og vandasöm starfsemi sem margir hafa hagsmuni af. Fasteignamat ríkisins sinnir því verkefni af ábyrgð og vandvirkni. Stofnunin er vakandi fyrir því að nota nýja tækni og aðferðafræði við framkvæmdina. Tölvutæknin og landupplýsingar skapa nýja möguleika á þessu sviði. Upplýsingar um nýjar fasteignir eru nákvæmar, í rafrænu formi og gefa marga möguleika til tölvuvæddrar matsframkvæmdar.

Gæðastefna Fasteignamats ríkisins er „rétt stjórnarsýsla – virk framleiðsla“. Í því felst að sérhver matsákvörðun sem stofnunin tekur sé efnislega í samræmi við fyrirmæli laga og rétt og hratt framkvæmd. Það er skylda stofnunarinnar gagnvart fasteignaeigendum og öðrum hagsmunaaðilum.

Haukur Ingibergsson, forstjóri



STARFSEMIN Á ÁRINU 2005

Hlutverk

Fasteignamat ríkisins hefur það hlutverk að annast skráningu og mat fasteigna og halda til þess viðeigandi kerfi og veita upplýsingar úr þeim. Þessu sinnir stofnunin með eftirfarandi hætti:

1. Landskrá fasteigna

Fasteignamat ríkisins heldur og þróar gagna- og upplýsingakerfið Landskrá fasteigna en þar skal skrá allar fasteignir í landinu og er hún grundvöllur skráningar fasteigna og hnitsettra eignamarka lands, mats fasteigna, húsaskrár Hagstofu Íslands, þjóðskrár, auk þess að vera stoðgagn í landupplýsingakerfum. Þinglýsingarhluti Landskrár fasteigna er rafræn þinglýsingarbók sýslumanna og geymir m.a. upplýsingar um þinglýst réttindi, svo sem um eigendur, veðbönd og kvaðir.

2. Fasteignamat

Fasteignamat ríkisins metur matsskyldar fasteignir fasteignamati sem er gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði ár hvert, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma. Frá ársbyrjun 2007 fer álagning sveitarfélaga á fasteignasköttum og fasteignagjöldum fram í Landskrá fasteigna.

3. Brunabótamat

Fasteignamat ríkisins metur allar matsskyldar húseignir brunabótamati sem tekur til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyði-

lagst geta í eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti.

4. Fasteignamarkaður

Fasteignamat ríkisins birtir reglulega samþættar upplýsingar um fasteignamarkaðinn byggðar á gagnasöfnun stofnunarinnar.

Endurmat fasteignamats

Á árinu 2005 endurmat Fasteignamat ríkisins fasteignamat jarða og lands utan skipulagðs þéttbýlis í Mosfellsbæ og fasteignamat og brunabótamat sumarbústaða á landinu öllu.

Mosfellsbær óskaði eftir endurmati fasteignamats á jörðum og landi utan skipulags þéttbýlis í sveitarfélaginu. Nýtt mat tók gildi 1. desember. Vegna lagaákvæða um fasteignamat bújarða var mati ekki breytt á eignum þar sem stundaður var búskapur. Við framkvæmdina var stuðst við landupplýsingakerfi sem notað var til að flokka land samkvæmt aðalskipulagi og fleiru í verðmætisflokka. Mat hækkaði á 145 löndum, mest 671 falt en lækkaði á 41 landi, mest 57 falt. Heildarlandmat þeirra landa sem endurmetin voru sexfaldaðist og hækkaði í tæpa 4 milljarða.

Fasteignamat ríkisins lauk endurmati fasteignamats og brunabótamats sumarbústaða á landinu öllu þann 1. júlí og tók það gildi 1. september. Endurmat fasteignamats var framkvæmt að beiðni fjármálaráðuneytisins. Sumarbústaður er hvergi skilgreindur í lögum. Til að marka hóp þeirra eigna sem endurmatið

tók til var miðað við bústaði á skilgreindum sumarbústaðalóðum. Auk sumarbústaða komu til endurmats 5.630 óbyggðar sumarbústaðalóðir. Við framkvæmd endurmatsins var stuðst við landupplýsingarkerfi til að tengja saman markaðsverð og staðsetningu. Fasteignamat sumarbústaðanna, þ.e. samanlagt mat mannvirkja og lóðar, var samtals 37.751 milljón kr. fyrir endurmatið en 46.742 milljónir kr. eftir endurmatið. Samtals er hækkunin 8.991 milljón kr. eða 24%. Lóðarmat óbyggðra sumarbústaðalóða var 3.308 milljónir kr. fyrir endurmatið en eftir endurmatið 3.952 milljónir kr. Samtals var hækkun fasteignamatsins 644,8 milljónir kr. eða 19%.

Þinglýsingarhluti Landskrár fasteigna

Árið 2005 var árangursríkt í mótun þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna. Skráning fasteignar í þinglýsingarhluta Landskrár fasteignar felst í því að færa upplýsingar úr þinglýsingarbókumsýslumannaáfærslunúmer eignarinnar í fasteignaskrárgrunni Fasteignamats ríkisins. Að lokinni skráningu yfirfer löglærður starfsmaður sýslumannsembættis skráninguna og séu upplýsingarnar samræmdar staðfestir hann færsluna og merkir eignina staðfesta í Landskrá fasteigna. Fasteignamatið hefur umsjón með verkefninu, rekur þjónustuborð þar sem gefnar eru út og veittar leiðbeiningar og kemur að þróun og uppfærslu hugbúnaðar. Hugmyndir hafa komið fram um að þinglýsingar skjala vegna bifreiða, skipa, flugvéla og lausafjár skyldu jafnframt fara fram í þinglýsingarkerfi Landskrár fasteigna enda sé það framfaramál fyrir sýslumenn og starfsfólk þeirra að nota eitt tölvukerfi fyrir þinglýsingar í stað fjögurra áður. Staðan á innfærslum í þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna tók einnig miklum framförum. Í lok ársins 2005 var fjöldi fasteigna á landinu 166.810 og þar af voru staðfestar í þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna 143.515 eða 86% en í byrjun ársins var fjöldi fasteigna 160.963 og þar af staðfestar í þinglýsingarhluta

Landskrár fasteigna 127.872 eða 79,4% svo aukning staðfesta fasteigna nam 6,6%. Fjölgun nýrra fasteigna á tímabilinu nam 4%.

Aukin útgáfa hagrænna upplýsinga

Fasteignamat ríkisins gefur út staðtölur um fasteignamarkaðinn á Íslandi. Vefsetur stofnunarinnar birtir ávallt frétt þegar nýjar tölur eru gefnar út. Á vefsetrinu eru jafnframt vistuð gagnasöfn með tímaröðum og ítarupplýsingum. Mánaðarleg birting upplýsinga um veltu og fjölda kaupsamninga eftir sveitarfélögum, í stærsu sveitarfélögum á landinu, hófst á árinu. Þá bættist Árborgarsvæðið í hóp þeirra staða sem birtar eru um vikulegar upplýsingar um veltu og fjölda kaupsamninga. Þá hófst birting ársfjórðungslegra talna um þróun íbúðaverðs eftir borgarhlutum á höfuðborgarsvæðinu. Tímaráðir um verðþróunina ná aftur til fyrsta ársfjórðungs árið 2004. Á árinu 2005 voru í fyrsta sinn birtar heildartölur um fjölda íbúða á landinu öllu eftir landshlutum, sveitarfélögum og byggingartíma.

Samstarf við Hagstofu Íslands

Samstarf Fasteignamats ríkisins og Hagstofu Íslands var eflt með tilliti til þess að Landskrá fasteigna nýtist betur til hagskýrslugerðar. Gögn úr Landskrá fasteigna eru meðal annars notuð af Hagstofunni við mat á fjármunamyndun nýbygginga í þjóðhagsreikningum og við mat á verðbreytingum íbúðarhúsnæðis í vísitölu neysluverðs. Með samstarfi stofnanna er stefnt að því að Landskrá fasteigna sé hagað þannig að skráin sé upplýsingabrunnur fyrir allar tölfræðilegar upplýsingar um húsnæði sem Hagstofa Íslands og Fasteignamat ríkisins þurfa á að halda. Stærsta þróunarverkefnið er samþætting þjóðskrár og Landskrár fasteigna. Það felur í sér skráningu íbúa samkvæmt þjóðskrá í íbúðir í Landskrá fasteigna. Þannig verður unnt að mynda manntalsupplýsingar á skáarbyggðum gögnum.

Vefsetur

Eins og endranær voru stigin ný skref í þróun vefseturs stofnunarinnar. Opnuð var landfræðileg sýn á upplýsingar í Landskrá fasteigna. Þar með gefst notendum kostur á að finna upplýsingar um fasteignir með því að skoða loftmyndir í stað þess að fletta upp eignum eftir heimilisfangi eða fasteignanúmeri. Þegar bendillinn fer yfir ákveðna fasteign á loftmyndinni opnast gluggi þar sem fram kemur fasteignamat og brunabótamat ásamt auðkennum viðkomandi eignar. Einnig er unnt að smella á myndina og opna færslu í Landskránni fyrir viðkomandi eign. Þá er jafnframt hægt, þegar flett er upp á fasteign með hefðbundnum hætti, að sjá staðsetningu viðkomandi fasteignar og loftmynd af henni.

Vefurinn var gerður enn aðgengilegri fyrir notendur. Til dæmis var komið til móts við þarfir lesblindra með því að notendur geta nú minnkað og stækkað letur og breytt bakgrunnslit svo unnt sé að lesa hvítan texta á bláum grunni. Þá var markvisst unnið að undirbúningi þess að vefurinn hljóti vottun um gott aðgengi fatlaðra. Í árlegri viðhorfskönnun meðal almennings sem Gallup vinnur um Fasteignamat ríkisins kom fram að 23% landsmanna hafa farið inn á fmr.is og um 85% þeirra sem hafa heimsótt vefinn telja að hann sé aðgengilegur og uppfylli vel þarfir þeirra.

Samningur við fjármálaráðuneytið

Þann 12. ágúst var undirritaður árangursstjórnunarsamningur á milli fjármálaráðuneytisins og Fasteignamats ríkisins. Samningurinn leysti af hólmi eldri samning frá árinu 2001 sem gildi til fimm ára. Í samningnum er meðal annars kveðið á um að stofnunin geri langtímaáætlun fyrir tímabilið 2006 til 2010 og ársáætlun á hverju ári á grundvelli hennar. Að loknu hverju starfsári mun stofnunin gera grein fyrir árangri liðins árs.

Langtímaáætlun

Á grundvelli árangursstjórnunarsamningsins við fjármálaráðuneytið var gerð langtímaáætlun fyrir tímabilið 2006 til 2010. Þar er gerð grein fyrir verkefnum, forgangsröðun og áherslum á tímabilinu. Samkvæmt áætluninni eru megináherslur stofnunarinnar að:

- 1) veita góða þjónustu og viðhafa rétta stjórn-sýslu og virka framleiðslu,
- 2) halda við og bæta aðferðafræði við fasteigna- og brunabótamat,
- 3) fullgera ýmsar sérskrár sem eru hluti af Landskrá fasteigna,
- 4) halda uppi virku gæðakerfi fyrir alla meginþætti starfseminnar,
- 5) efla og bæta úrvinnslu og útgáfu hagrænna upplýsinga,
- 6) hnitsetja fasteignir og auka notkun land-upplýsinga,
- 7) gera vefinn að helsta samskipta- og upplýsingavettvangi stofnunarinnar.

Jafnréttisáætlun

Í samningi fjármálaráðuneytisins og Fasteignamats ríkisins er kveðið á um að fyrir 30. nóvember 2005 skuli stofnunin gera jafnréttisáætlun. Þann 3. október 2005 var jafnréttisáætlunin samþykkt. Markmið Fasteignamats ríkisins með gerð jafnréttisáætlunar er að jafna stöðu kynjanna hjá stofnuninni í samræmi við lög um jafna stöðu og jafnan rétt kvenna og karla. Í þessu felst að stofnunin mun tryggja að karlar og konur njóti sömu tækifæra til þjálfunar og frama og að starfsmenn séu metnir að verðleikum óháð kynferði. Jafnframt mun stofnunin markvisst vinna að því að störf innan hennar séu ekki flokkuð sem sérstök kvenna- eða karlastörf og tryggja að launaákvörðun miðist við að karlar og konur njóti sömu kjara fyrir jafn verðmæt störf.

REKSTRARREIKNINGUR

ÁRSINS 2005

	2005	2004
	<i>pús. kr.</i>	<i>pús. kr.</i>
Tekjur		
Umsýslugjald	279.741	281.066
Afnotagjöld af fasteignaskrá	229.031	189.074
Þjónustutekjur	17.703	13.644
Tekjur alls	526.475	483.784
Gjöld		
Launagjöld	344.561	298.215
Ferða- og dvalarkostn., fundir, námskeið	18.667	19.974
Rekstrarvörur	10.641	9.576
Aðkeypt þjónusta	140.508	107.687
Húsnæðiskostnaður	36.875	39.616
Bifreiðar og vélar	5.042	3.989
Ýmislegt – tilfærslur og vaxtagjöld	1.676	2.035
Rekstrargjöld samtals	557.970	481.092
Eignakaup	34.246	23.989
Gjöld alls	592.216	505.081
Tekjuafgangur (halli) án ríkisframlags	-65.741	-21.297
Ríkisframlag	72.600	104.200
Tekjuafgangur (halli)	6.859	82.903

EFNAHAGSREIKNINGUR

31. DESEMBER 2005

	2005	2004
	<i>þús. kr.</i>	<i>þús. kr.</i>
Eignir		
Veltufjármunir:		
Viðskiptakröfur	219.587	161.659
Handbært fé	51.738	18.747
Ríkissjóður	29.736	
Veltufjármunir samtals	<u>271.325</u>	<u>210.142</u>
Eignir alls	<u><u>271.325</u></u>	<u><u>210.142</u></u>
Skuldir og eigið fé		
Eigið fé		
Höfuðstóll í ársbyrjun	196.258	113.355
Tekjuafgangur (halli) á árinu	<u>6.860</u>	<u>82.903</u>
Eigið fé samtals	<u>203.118</u>	<u>196.258</u>
Skammtímaskuldir:		
Ríkissjóður	38.352	0
Viðskiptaskuldir	29.855	13.884
Skammtímaskuldir samtals	<u>68.207</u>	<u>13.884</u>
Skuldir og eigið fé alls	<u><u>271.325</u></u>	<u><u>210.142</u></u>

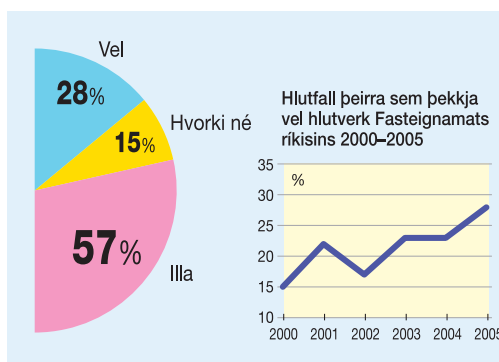
ÚTDRÁTTUR ÚR VIÐHORFSKÖNNUN

Dagana 20. júlí til 7. ágúst 2005 gerði Gallup símakönnun á viðhorfum og mati almennings á Fasteignamati ríkisins. Gallup hefur gert svipaðar kannanir frá árinu 2000 og hafa helstu niðurstöður jafnan birst í Ársskýrslu Fasteignamatsins. Niðurstöður úr síðustu könnun eru settar fram í skífuriti en til hliðsjónar er þróunin frá árinu 2000 sýnd með línuriti.

Ímynd Fasteignamats ríkisins

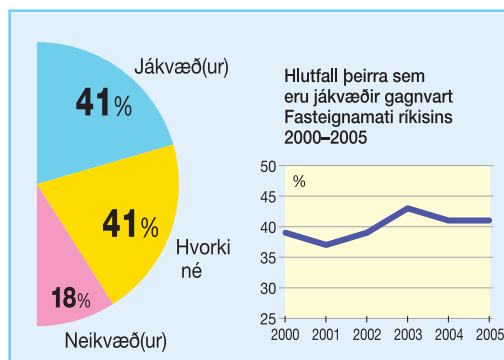
► Hversu vel þekkja Íslendingar hlutverk Fasteignamats ríkisins?

Þegar spurt var hversu vel fólk þekkti til hlutverks Fasteignamats ríkisins svöruðu 28% því til að þeir teldu sig þekkja vel til stofnunarinnar, 57% töldu sig þekkja illa til stofnunarinnar og 15% aðspurðra svöruðu því til að þeir þekktu hvorki vel né illa til hennar. Aldrei hefur hærra hlutfall talið sig þekkja vel hlutverk stofnunarinnar og hefur það nærri tvöfaldast frá því að reglulegar mælingar hófust árið 2000.



► Viðhorf gagnvart Fasteignamati ríkisins

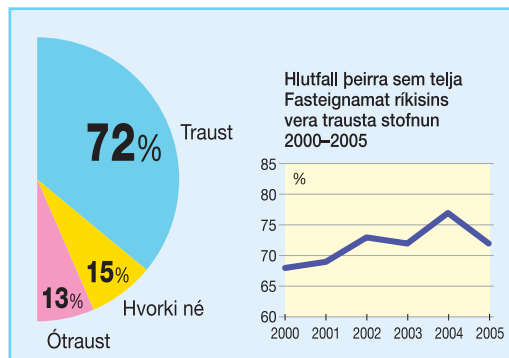
Hlutfall þeirra sem voru jákvæðir gagnvart Fasteignamati ríkisins var 41% en hlutfall þeirra sem voru neikvæðir var 18%. Hlutfall þeirra sem tóku ekki afstöðu var 41%. Hlutfall þeirra sem voru jákvæðir gagnvart stofnuninni stóð í stað milli áruna 2004 og 2005.



ÚTDRÁTTUR ÚR VIÐHORFSKÖNNUN

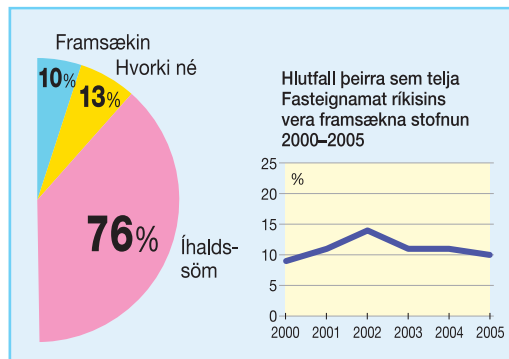
► Er Fasteignamat ríkisins traust stofnun?

Fasteignamat ríkisins er traust stofnun að mati 72% þeirra sem spurðir voru í könnuninni, en 13% töldu stofnunina vera ótrausta. Hlutfall þeirra sem voru hlutlausir í sinni afstöðu var 15%. Hlutfall þeirra sem töldu stofnunina trausta var nokkru lægra en árið 2004 en jafnhátt og árið þar á undan.



► Er Fasteignamat ríkisins framsækin eða íhaldssöm stofnun?

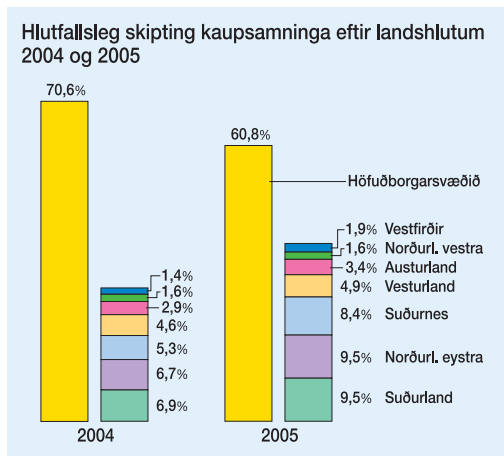
Rúmlega 10% aðspurðra töldu Fasteignamat ríkisins vera framsækna stofnun, 76% töldu hana vera íhaldssama en 13% töldu hana hvorki vera framsækna né íhaldssama. Hlutfall þeirra sem telja stofnunina framsækna hefur haldist óbreytt undanfarin ár.



FASTEIGNAMARKAÐURINN Á ÁRINU 2005

Veltan á árinu 2005

Umfang fasteignaviðskipta hélt áfram að vaxa á árinu 2005, bæði í krónum talið og fjölda kaupsamninga, eins og það hafði gert stöðugt frá árinu 2001. Fjöldi kaupsamninga á landinu var tæplega sextán þúsund og upphæð veltunnar ríflega þrjú hundruð og tólf milljarðar.



Mynd 1

Tæplega 40% þeirra kaupsamninga sem gerðir voru á árinu 2005 voru vegna fasteigna utan höfuðborgarsvæðisins. Það er nokkuð hærra hlutfall en árið á undan og reyndar hafa kaupsamningar um eignir á landsbyggðinni verið innan við 30% af heildarfjölda kaupsamninga á landinu öllu undanfarin ár. Suðurland og Norðurland eystra áttu hvort um sig 9,5% af heildarfjöldanum árið 2005 og jókst hlutur þeirra úr því að vera 6,9% á Suðurlandi og 6,7% á Norðurlandi eystra árið á undan. 8,4% kaupsamninganna voru á Suðurnesjum árið 2005 en hlutfallið var 5,3% árið 2004. Eignir á Vesturlandi voru 4,9% kaupsamninganna sem er lítil breyting frá árinu á undan þegar hlutfallið var 4,6%. Á Austurlandi var hlutfallið 3,4% árið 2005 og hafði hækkað úr 2,9% frá því árið á undan. Hlutdeild Norðurlands vestra í heildarfjölda kaupsamninga á landinu var hið sama árin 2004 og 2005, eða 1,6%. Hlutdeild Vestfjarða í fjölda kaupsamninga jókst hins vegar úr 1,4% árið 2004 í 1,9% árið 2005.

Íbúðabyggingar

Undanfarin ár hafa verið tímar mikilla framkvæmda í byggingariðnaði. Athyglisvert er að skoða annars vegar hvernig allur íbúðastofninn dreifist á landshlutana og hins vegar hvernig íbúðir sem reistar eru eftir 1995 dreifast á þá. Með því að bera hlutdeild tiltekins landshluta í íbúðum reistum síðastliðin 5 ár saman við hlutdeild sama landshluta í íbúðastofninum öllum sést greinilega hvort hann hafi verið að auka eða minnka hlutdeild

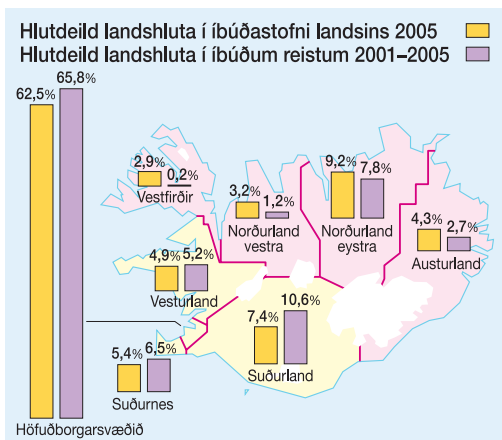
sína í íbúðastofninum á tímabilinu. Í árslok 2005 voru 63% allra íbúða á landinu á höfuðborgarsvæðinu. Þegar litið er til íbúða í húsum sem reist voru á landinu á árunum 2001 til 2005 voru 66% þeirra á höfuðborgarsvæðinu. Það er að segja höfuðborgarsvæðið á stærri hlut í uppbyggingu íbúða á landinu á síðastliðnum fimm árum en það á í heildaríbúðastofni landsins.

FASTEIGNAMARKAÐURINN

Á ÁRINU 2005

Hlutdeild Suðurnesja í íbúðastofninum öllum var 5% en hlutdeild landshlutans í íbúðum reistum á árunum 2001 til 2005 var hins vegar 7%. Á Vesturlandi voru rúmlega 5% allra íbúða sem reistar voru á landinu síðastliðin fimm ár en það er örlítið hærra en hlutfall landshlutans í íbúðastofninum sem var rétt tæplega 5%. Vestfirðir eiga 3% alls íbúðastofns landsins en fjöldi íbúða sem reistar voru þar á árunum 2001 til 2005 nær ekki einum hundraðshluta af þeim sem reistar voru á landinu á þessu tíma. Á Norðurlandi vestra var hlutdeild íbúðastofnsins 3% við árslok 2005 og nýjar íbúðir síðastliðinna fimm ára rúm 2% af fjölda nýrra íbúða á landinu. Á Norðurlandi eystra eru samsvarandi tölur 9% og 8% og 4% og 3% á Austurlandi. Suðurland átti 7% af íbúðastofninum í árslok 2005 en tæp 11% af íbúðum reistum á árunum 2001 til 2005.

Á mynd 2 má sjá hlutdeild hvers landshluta í íbúðastofni alls landsins ásamt hlutdeild í íbúðum reistum á árunum 2001 til 2005. Landshlutar, þar sem hlutdeild nýrra íbúða síðastliðin fimm ár er hærri en hlutdeild þeirra í íbúðastofninum öllum, eru gulir að lit. Landshlutar, þar sem hlutdeild nýrra íbúða síðastliðin fimm ár er lægri en hlutdeildin í íbúðastofninum, eru bleikir.

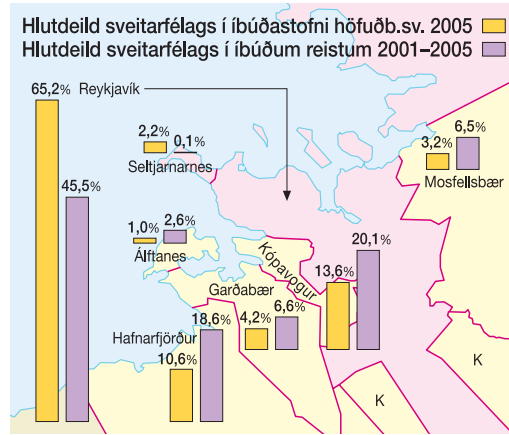


Mynd 2

Athyglisvert er að skoða sérstaklega hver þróun íbúðabygginga hefur verið á höfuðborgarsvæðinu* og hvernig hún er breytileg á milli þéttbýlissveitarfélaganna sem mynda það. Reykjavík ber höfuð og herðar yfir önnur sveitarfélög hvað varðar fjölda íbúða. Við árslok 2005 tilheyrðu 65% íbúða höfuðborgarsvæðisins Reykjavík. Næsthæst var hlutfallið í Kópavogi en þar voru 14% íbúðanna. Þar á eftir kemur Hafnarfjörður með 11%, þá Garðabær með 4%, Mosfellsbær með 3%, Seltjarnarnes með 2% og loks Álftanes með tæplega 1%. Hlutfallsskipting íbúða sem reistar voru á árunum 2001 til 2005 raðar sveitarfélögum í sömu röð að öðru leyti en því að Álftanes og Seltjarnarnes skipta um sæti. Þegar hlutfall nýrra íbúða er borið saman við hlutfall viðkomandi sveitarfélags í íbúðastofni svæðisins kemur í ljós að í tveim sveitarfélögum er hlutfall íbúða sem reistar voru á síðastliðnum fimm árum lægra en hlutfallið í íbúðastofninum. Í Reykjavík voru aðeins 45% þeirra íbúða sem reistar voru á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2001 til 2005 en eins og áður segir eru 65% allra íbúða svæðisins þar. Á Seltjarnarnesi var innan við einum hundraðshluta nýrra íbúða á höfuðborgarsvæðinu á tímabilinu. Hafnarfjörður sækir mest í sig veðrið af sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Þar voru tæp 19% nýrra íbúða samanborið við tæp 11% af stofninum. Næst á eftir kemur Kópavogur þar sem voru 20% nýrra íbúða en tæplega 14% allra íbúða á svæðinu. Þar á eftir er Mosfellsbær með rúmlega 6% nýrra íbúða en rúmlega 3% af íbúðastofninum, þá Garðabær þar sem eru 4% allra íbúða en tæplega 7% nýrra íbúða og loks Álftanes með tæplega 3% þeirra íbúða sem reistar voru árin 2001 til 2005 en 1% af íbúðastofni höfuðborgarsvæðisins við árslok 2005. Þannig hefur dregið úr vægi gamla Seltjarnarnessins í þróun borgarinnar á meðan vöxtur hefur fyrst og fremst verið til suðurs en einnig til norðurs.

* Hér eru talin til höfuðborgarsvæðisins: Reykjavík, Kópavogur, Seltjarnarnes, Garðabær, Hafnarfjörður, Álftanes og Mosfellsbær. Kjósarhreppur er hér ekki talinn með sem að öllu jöfnu er talinn til höfuðborgarsvæðisins.

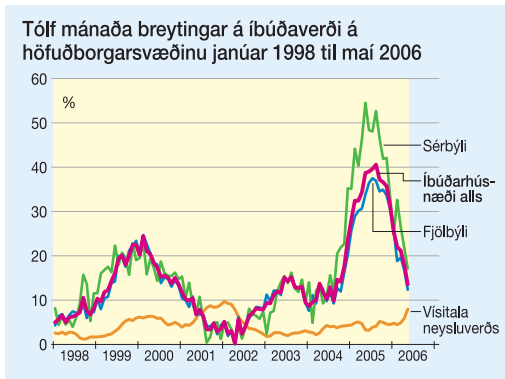
Á mynd 3 má sjá hlutdeild hvers sveitarfélags í íbúðastofni höfuðborgarsvæðisins ásamt hlutdeild í íbúðum reistum á árunum 2001 til 2005. Sveitarfélög, þar sem hlutdeild nýrra íbúða síðastliðin fimm ár er hærrí en hlutdeild í íbúðastofninum öllum, eru merkt með gulum lit. Sveitarfélög, þar sem hlutdeild nýrra íbúða síðastliðin fimm ár er lægri en hlutdeildin í íbúðastofninum, eru bleik að lit.



Mynd 3

Þróun íbúðaverðs

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði skarpt framan af ári 2005 en heldur dró úr hækkuninum á seinni hluta ársins. Tólf mánaða breyting vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, sem fól í sér miklar og nokkuð jafnar hækkunir frá hausti 2004 þegar viðskiptabankarnir hófu að veita almenn íbúðalán, náði hámarki í ágúst 2005 en þá hafði íbúðaverðið hækkað um rúm 40% frá sama mánuði árið áður.

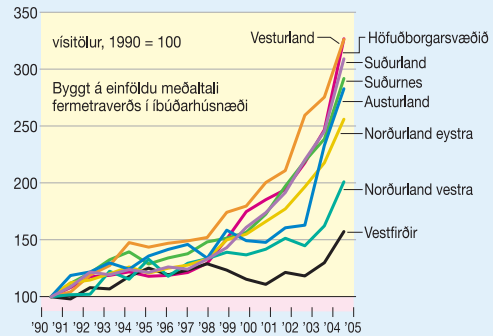


Mynd 4

Á mynd 4 gefur að líta tólf mánaða breytingar á íbúðaverði frá árinu 1998. Rauða línan sýnir almenna þróun íbúðaverðs, bláa línan sýnir þróun íbúðaverðs í fjölbýlí og græna línan sýnir þróunina fyrir sérbylí. Þar má sjá að

hækkunarhrinin sem gekk yfir á árunum 1999 og 2000 eftir margra ára ládeyðu á fasteignamarkaði var hálfdrættingur á við þá sem hófst haustið 2004. Síðari bylgjan er einnig frábrugðin þeirri fyrri að því leyti að þá hækkaði verð á sérbylí mun meira en verð á fjölbýlí, en áður héldust þessar stærðir nokkuð í hendur.

Þróun fasteignaverðs í einstökum landshlutum 1990 til 2005



Mynd 5

Mynd 5 sýnir þróun íbúðaverðs eftir landshlutum frá árinu 1990. Miðað er við einfalt meðaltal fermetraverðs íbúðarhúsnæðis. Þegar fasteignaverð tók að hækka undir aldar-

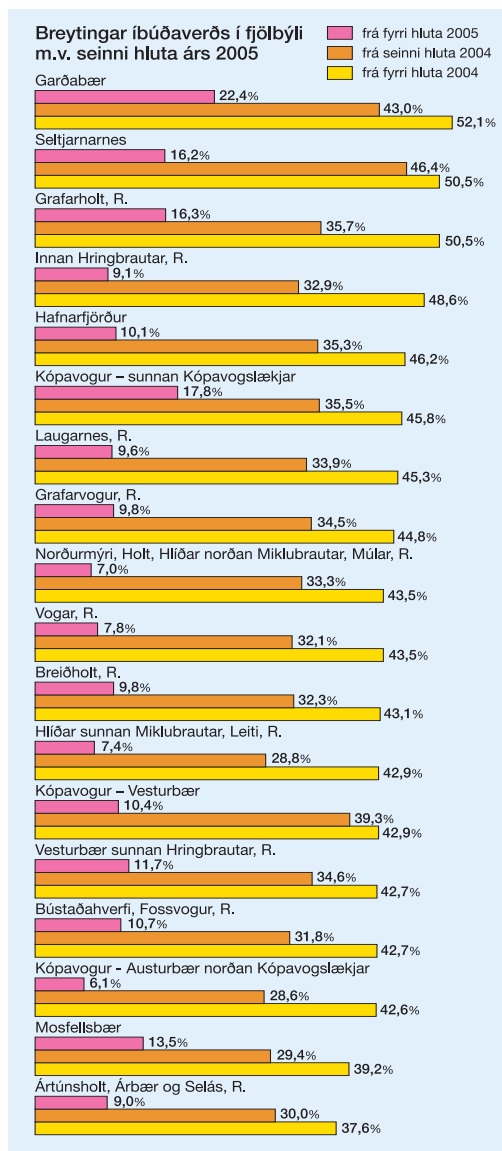
Breytingar á ársmeðaltölum íbúðaverðs m.v. árið 2005

	Höfuðborgarsvæðið	Reykjanes	Vesturland	Vestfirðir	Norðurland vestra	Norðurland eystra	Austurland	Suðurland
Milli 2004 og 2005	32,40%	22,30%	18,40%	21,10%	23,90%	17,60%	21,30%	26,00%
Frá 2000	86,90%	86,30%	81,40%	36,30%	46,90%	65,20%	89,40%	92,00%
Frá 1995	176,90%	126,50%	127,10%	25,60%	51,20%	112,10%	108,20%	154,60%
Frá 1990	226,70%	191,80%	226,10%	57,30%	101,00%	156,00%	182,80%	209,10%

Tölurnar eru byggðar á meðaltali fermetraverðs íbúðarhúsnæðis.

lok mynduðust skýrar línur í verðþróuninni eftir landshlutum. Höfuðborgarsvæðið og aðlægir landshlutar, Vesturland, Suðurland og Suðurnes hækkuðu mest. Þar á eftir kom Norðurland eystra þar sem er að finna stærsta þéttbýliskjarnann fjarri höfuðborginni. Vestfirðir, Norðurland vestra og Austurland ráku svo lestina með ótvírætt minni verðhækkunum. Íbúðaverð á Austurlandi tók snarpan kipp árið 2004 sem skýrist án nokkurs vafa af virkjana- og álversframkvæmdum. Þar héldu hækkanirnar áfram milli ára 2004 og 2005 þótt ekki væri í sama mæli og árið á undan. Athygli vekur að íbúðaverð á Vestfirðum og Norðurlandi vestra hefur sótt í sig veðrið og fylgir betur en áður þróuninni annars staðar á landinu. Íbúðaverð á Vestfirðum hækkaði um 21% og á Norðurlandi vestra um 24% á milli ára 2004 og 2005 og greinilega sést á myndinni hvernig ferill fyrir þessa landshluta hefur tekið afgerandi stefnu upp eftir langvarandi nánast lárétta siglingu. Í töflunni hér að ofan getur að líta þróun íbúðaverðs eftir landshlutum frá árunum 1990, 1995, 2000 og 2004 til 2005.

Á mynd 6 er sýnd þróun íbúðaverðs í fjölbýli eftir borgarhlutum frá fyrri hluta árs 2004. Efstu súlurnar sýna verðbreytingar á milli fyrri og seinni helmings ársins 2005. Súlnar í miðjunni sýna breytingarnar á milli seinni helmings ársins 2005 og seinni helmings ársins á undan og neðstu súlurnar sýna breytingar á verði milli seinni hluta ársins 2005 og fyrri hluta árs 2004.



Mynd 6

Þegar skoðaðar eru breytingar milli fyrri og seinni hluta árs 2005 kemur í ljós að íbúðaverðið hækkaði mest í Garðabæ (22%) en þar á eftir kemur Kópavogur sunnan Kópavogslækjar (18%), þá Grafarholt og Seltjarnarnes (16%). Þegar litið er á breytingarnar frá fyrri hluta ársins 2004 til seinni hluta árs 2005 hefur Garðabær einnig vinninginn (52%) en Grafarholt og Seltjarnarnes fylgja fast á eftir (51%), því næst gamli bærinn innan Hringbrautar (49%) og Hafnarfjörður (46%).

Verðþróun borgarhluta yfir hið mikla hækkunartímabil undanfarinna tveggja ára fylgir engu augljósu landfræðilegu mynstri líkt og greina mátti í verðþróun landshlutanna þar sem nálægð við sterka kjarna, höfuborgarsvæðið og Akureyri, skýrði hækkunir. Innan höfuborgarsvæðisins er miklar hækkunir að finna jafnt í austri sem vestri. Það svæði sem kalla mætti miðsvæði eða kjarna á höfuborgarsvæðinu er stórt og dreift og virðist fremur stækka heldur en að byggð og athafnalíf þjappist saman á ákveðnu svæði, líkt

og sjá má með skýrum hætti þegar horft er á landið í heild (sbr. mynd 5) þar sem kjarnahlutverk höfuborgarsvæðisins styrkist. Þetta rýmar einnig við þróunina sem lýst er á mynd 3 hér að framan.

Hafa verður í huga að miklar byggingaframkvæmdir hafa verið á höfuborgarsvæðinu undanfarin misseri. Mikil endurnýjun hefur orðið á íbúðastofninum í sumum borgarhlutum en engin í öðrum. Fyrir vikið kunna verðhækkunir sums staðar að skýrast að hluta af því að gæði íbúða á viðkomandi stað hafi aukist og minni verðhækkunir annars staðar að skýrast af því að þar eru íbúðir að eldast. Þannig má til dæmis benda á að í gamla bænum hafa nýjar og vandaðar íbúðir leyst af hólmi úreltar og úr sér gengnar sem kann að valda ofmati á verðhækkunum þar. Með sama hætti kunna verðhækkunir til dæmis í Árbæ, Selási og Ártúnsholti, þar sem engin endurnýjun á sér stað og íbúðastofninn eldist, að vera vanmetnar samanborið við aðra borgarhluta.

MEGINÞÆTTIR HÚSNÆÐISSTEFNU ÍSLENDINGA Á 20. ÖLD¹⁾

Jón Rúnar Sveinsson

Á fyrstu áratugum 20. aldarinnar varð smám saman ljóst að þörfin fyrir mótun opinberra húsnæðisstefnu á Íslandi fór vaxandi. Húsnæðismálin, sem fram að þessu höfðu einkum verið viðfangsefni einstakra sveitarfélaga, urðu í auknum mæli verkefni hins uppvaxandi íslenska ríkisvalds.

Þegar í byrjun fjórða áratugarins varð sjálfseign ofan á sem ríkjandi eignarform félagslegra íbúða. Brautarfylgni félagslega eignaríbúðaförmsins hélt síðan velli út öldina þrátt fyrir reglulegt endurmat á heildarstefnunni gegnum árin. Hér á landi hefur á hinn bóginn verið lögð takmörkuð áhersla á byggingu leiguíbúða undir félagslegum formerkjum.

Við lok síðari heimsstyrjaldar voru húsnæðismálin áberandi í umræðum stjórnmalanna, líkt og raunin var á meðal nágrennaþjóðanna. Á Íslandi átti þó heill áratugur eftir að líða áður en húsnæðisstefna eftirstriðsáranna fór að öðlast skýrar útlínur.

Megineinkenni íslenska húsnæðiskerfisins hafa öðru fremur verið þessi:

- Sveitarfélög og húsnæðisfélög hafa allt til loka tíunda áratugarins nær eingöngu staðið að byggingu eignaríbúða, sem hafa verið hið ríkjandi eignarform húsnæðis í landinu.

- Algengt var að menn byggðu sjálfir húsnæði sitt, sem ásamt örum hagvexti hefur haft í för með sér útbreidda sjálfseign og almennt vandað húsnæði, þrátt fyrir takmarkað umfang opinberra húsnæðis- aðgerða mestalla öldina.
- Um miðjan níunda áratuginn jukust ríkisafskipti hins vegar verulega, sem byggðu á þeirri stofnanaformgerð sem orðið hafði til á sjötta og sjöunda áratugnum.
- Verkalýðshreyfingin hefur verið þýðingarmikill aðili við mótun húsnæðisstefnunnar, annars vegar í tengslum við almenna kjarasamninga á vinnumarkaði og hins vegar með aðild sinni að stjórn lífeyrissjóðakerfisins.

Í meðfylgjandi töflu er sýnt hvernig eignarform húsnæðis þróaðist í megindrátum árin 1920-1990.

Eignaríbúðir hafa sem sjá má verið hið ríkjandi eignarform mest allan þann tíma sem hér er til umfjöllunar. Eignaríbúðir innan ramma félagslegra eignarforma, þ.e. verkamannabústaðakerfið, náði mestu umfangi á níunda og tíunda áratugnum, var ríflega 6% af öllu húsnæði í landinu. Árið 1980 voru um 2% húsnæðis landsmanna félagslegar leiguíbúðir; um árpúsundamótin 2000 hafði þetta hlutfall hækkað í um 5%

	1920	1940	1950	1960	1990
Eigið húsnæði	47,3%	56,2%	63,9%	70,3%	89,0%
Leiguhúsnæði	52,7%	43,8%	36,1%	29,7%	11,0%
SAMTALS	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Heimild: Hagstofa Íslands 1997: 374.

1 Grein þessi er þýðing, endursögn og að nokkru leyti endursamning á: Jón Rúnar Sveinsson, „Island – självägande och fackligt inflytande“, í Bo Bengtsson, (ritstj.), Erling Annaniassen, Lotte Jensen, Hannu Ruonavaara og Jón Rúnar Sveinsson, *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus* (Malmö, 2006), bls. 279-323.

2 Jón Rúnar Sveinsson, „Sociala bostäder på Island: utvecklingstrender och framtidsutsikter“, *Allmännyttiga och sociala bostäders framtid i Norden* (Kaupmannahöfn, 2003), bls. 63-73.



Stytta af Hédni Valdimarssyni við Hringbraut

Meginþættir þróunar húsnæðis-kerfisins – þróunarstig og stefnuhvörf

Upphafsskeiðið hófst við lok þriðja áratugarins, þegar frumvarp Hédins Valdimarssonar til laga um verkamannabústaði var samþykkt.³⁾ Þar með var einkaeigninni mörkuð braut sem megineignarform félagslegra íbúðabygginga á Íslandi út 20. öldina. Tilurð laganna um verkamannabústaði árið 1929 telst því vera fyrstu stefnuhvörf húsnæðisstefnunnar héraendis. Öðrum valkostum, svo sem útleigu

hins félagslega húsnæðis sem byggt yrði, var hafnað, en án nokkurrar markvissrar opinberrar umræðu að því er best verður séð. Hún virðist t.d. ekki hafa átt sér stað í umfjöllun Alþingis 1929 um málið.

Með hernámi Íslands árið 1940 hófst langvarandi mótunartímabil íslenskrar húsnæðisstefnu. Á stríðsárunum ríkti alvarleg kreppa í húsnæðismálum í höfuðborginni. Þegar við styrjaldarlokin hefðu vatnaskil getað orðið í húsnæðismálum þjóðarinnar með svipuðum hætti og urðu í öllum okkar helstu nágrennlöndum. Nýsköpunarstjórnin 1944-1947, er samanstóð af helstu meginöflum íslenskra stjórn mála, virtist hafa bæði viljann og getuna til þess að móta heildstæða húsnæðisstefnu fyrir eftirstríðstímann. Nýsköpunarstjórnin féll hins vegar eftir aðeins tveggja ára valdasetu og þar með má segja að þetta gullna tækifæri hafi gengið forystumönnum þjóðarinnar úr greipum, samtímis því sem efnahagsástandið versnaði til muna á síðasta þriðjungi fimmta áratugarins.

Smám saman hófst þó uppbyggingarskeiðið. Á fyrri hluta fimmta áratugarins höfðu margar fjölskyldur notað umtalsverða tekjuaukningu stríðsáranna til þess að koma þaki yfir höfuðið. Þetta varð hins vegar mun torveldara eftir tilkomu hinna illræmdu innflutningshafta árið 1947. Í því augnamiði að koma íbúðabyggingum almennings aftur á rekspól var skattlagning vinnu við eigin húsnæðisbyggingar afnumin árið 1949 og í byrjun sjötta áratugarins hóf borgarstjórnarmeirihluti sjálfstæðismanna skipulega að styðja slíkt framtak almennings. Árið 1952 fylgdi ríkisvaldið svo í kjölfarið með stofnun Lánadeildar smáíbúða.⁴⁾

Stofnanaumhverfi húsnæðiskerfisins tók þannig á sig form með tilurð opinberra lánveitinga og síðan stofnun húsnæðismálastjórnar og Húsnæðismálastofnunar ríkisins á árunum 1955-1957.⁵⁾ Ekki var þó unnt að veita hærri lán en sem námu 20-30% af byggingar-

3 Lög um verkamannabústaði, nr. 45/1929.

4 Lög um breytingu á lögum, nr. 44/1946, um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kaupúnum, nr. 27/1952.

5 Lög um húsnæðismálastjórn, veðlán til íbúðabygginga og útrýmingu heilsuspillandi íbúða, nr. 55/1955; lög um húsnæðismálastofnun, byggingarsjóð ríkisins, sparnað til íbúðabygginga, breyting á 1. kafla laga nr. 36/1952 o.fl., nr. 42/1957.

MEGINÞÆTTIR HÚSNÆÐISSTEFNU ÍSLENDINGA Á 20. ÖLD



*Næstum alla 20. öldina tíðkaðist sá háttur að einstaklingar reistu sjálfir sitt eigið íbúðarhúsnæði
(Ljósmynd í eigu Ljósmyndasafns Reykjavíkur)*

kostnaði jafnframt því sem viðskiptabankarnir gátu einungis veitt skammtímalán. Sjálfbjargarviðleitni almennings hafði því geysimikla þýðingu eftir sem áður.

Stuðningurinn við sjálfbjargarviðleitni húsbjuggjenda um 1950 og tilurð Húsnæðismálastofnunar ríkisins um svipað leyti mynda önnur stefnuhvörf íslenskrar húsnæðisstefnu, í rauninni stofnanafestingu sjálfshjálparstefnunnar í húsbýggingum landsmanna.

Áhrif vaxandi verðbólgu ásamt almennt batnandi lífskjörum ýttu enn frekar undir frumkvæði almennings við eigin húsnæðisöflun. Árið 1958 var svo sigurför sjálf-eignarstefnunnar í húsnæðismálum staðfest með hinum sögulega sigri Sjálfstæðisflokksins í bæjarstjórnarkosningunum í Reykjavík, þar sem deilur um grundvallarþætti húsnæðisstefnunnar áttu stóran hlut að máli.

Um miðjan sjöunda áratuginn tókust tvívegis veigamiklir samningar á almennum vinnu- markaði þar sem húsnæðismál komu mjög við sögu og er þar að finna þriðju stefnuhörf íslenska húsnæðiskerfisins. Þessi samningagerð átti eftir að hafa mótandi áhrif fyrir þróunina á komandi áratugum, jafnframt því sem aðkoma verkalýðshreyfingarinnar að húsnæðismálum hefur verið meginfarvegurinn hér á landi fyrir áhrif vinstri afla á húsnæðisstefnuna, en þau hafa, sem kunnugt er, átt mun sjaldnar aðild að ríkisstjórnun en raunin hefur verið á hinum Norðurlöndum. Kjarasamningar af þessu tagi urðu með tímanum að fastmótuðu stofnanamynstri í samskiptum aðila vinnumarkaðarinnar, sem náðu hámarki sínu á níunda áratugnum, hvað mótun húsnæðisstefnunnar áhrærði.

Uppbyggingarskeiðið náði hámarki á seinni hluta áttunda áratugarins. Sá áratugur stendur í raun upp úr, eftir á séð, sem hápunktur og mesta „hreinræktun“ sjálfseignarstefnu Íslendinga á eftirstriðstímanum. Mót áttunda og níunda áratugarins marka síðan upphaf á nýju tímaseiði í húsnæðisstefnu þjóðarinnar. Færri íbúðabyggingar og batnandi ástand húsnæðismála á þessum tíma marka kaflaskipti yfir í tímabil sem nefna má rekstrarskeið.

Upphaf rekstrarskeiðsins mótaðist af sterkum kreppueinkennum á tíma allt að 100% verðbólgu á upphafsárum níunda áratugarins. Viðbrögð ríkisvaldsins voru ómarkviss og til sögunnar komu nýjar almannahreyfingar sem settu fram öfluga kröfugerð í húsnæðismálum. Niðurstaða þessarar þróunar varð umbylting á aðkomu ríkisvaldsins að húsnæðismálum hvað varðaði lánastarfsemi Húsnæðisstofnunar, sem á aðeins einum áratug breyttist úr því að vera aðgerðarminnsta húsnæðislánastofnun á Norðurlöndum í að vera sú öflugusta. Þessa þróun á árunum 1982-1984 má líta á sem fjórðu stefnuhörf íslenskrar húsnæðisstefnu á tuttugustu öldinni. Breyting-

arnar á níunda ártugnum urðu þó öðru fremur til þess að styrkja verulega og festa í sessi þá stofnanabundnu formgerð og eignarform sem þegar voru til staðar, jafnvel þótt í nokkrum mæli væri stuðlað að aukinni byggingu leiguíbúða, jafnframt því sem eignaríbúðir héldu ríkjandi stöðu innan félagslega íbúðakerfisins. Einnig áttu sér stað lítilsháttar tilraunir með búseturéttarformið sem nýjan valkost í húsnæðismálum. Tilhneigingin til samráðsstefnu í „korporatífum“ anda náði hámarki árið 1986 er mótað var nýtt húsnæðislánakerfi sem byggðist á notkun fjármagns lífeyrissjóðanna í þágu húsnæðislánakerfisins.

Loks hefur tímabilið eftir 1995 falið í sér nýtt mótunarskeið íslenskrar húsnæðisstefnu, sem einkennist af umbreytingu frá áframhaldi og styrkingu fyrri stefnu, yfir í æ greinilegri fráhrarfsstefnu frá fyrri stjórnunarráttum og stofnanalegri formgerð. Árið 2004 hófu viðskiptabankarnir harða samkeppni við Íbúðalánasjóð og áhrifamiklir aðilar setja nú spurningarmerki við áframhaldandi tilverurétt húsnæðislána á vegum hins opinbera. Fráhrarfsstefnan markar fimmtu stefnuhörf íslenskrar húsnæðisstefnu.

Tímasetning stefnuhvarfanna er engan veginn fyrirfram gefin, heldur endurspeglar hún þá þætti íslenskrar húsnæðisstefnu sem hér er reynt að varpa á ljósi. Fjórir mikilvægustu þættir hennar: eignarhaldið, eigin húsnæðisbyggingar, hin stóreflda aðkoma ríkisins að fjármögnuninni frá og með 1986 og hin vaxandi áhrif verkalýðshreyfingarinnar eftir miðjan sjöunda áratuginn, kalla hver um sig á sérstök húsnæðispólitísk stefnuhörf, þau fimmtu eru loks fólgin í yfirstandandi brotthvarfi ríkisins af hinu húsnæðispólitíska leiksviði.

Hið langa upphafskeið (1929–1949)

Upphafsskeið íslenskrar húsnæðisstefnu hófst síðar en hliðstæð þróunarskeið á hinum

Norðurlöndunum og stóð einnig yfir talsvert lengur, því heill áratugur leið frá lokum síðari heimsstyrjaldarinnar þar til heildstæð húsnæðisstefna mátti heita fastmótuð. Kreppuárin og stríðsárin höfðu í för með sér ákveðna blindgötu, sem tafði að unnt væri að takast á við nýtt mótunarskeið í húsnæðismálum. Þegar stefnan í húsnæðismálum – seint um síðir – var mótuð, reyndist hún öðru fremur byggjast á áherslum á að flestir byggðu sjálfir yfir sig húsnæði sem væri alfarið þeirra eign.

Þéttbýlismyndun, iðnvæðing og nútíma-
væðing þjóðfélagsins átti sér stað mun síðar á Íslandi en raunin var í nágrannalöndum okkar. Framþróun kapítalísks markaðshagkerfis átti sér t.a.m. stað tveimur til þremur áratugum síðar en í Svíþjóð og Noregi.⁶ Þetta seinkaði svo tilurð skipulagðrar verkálýðshreyfingar og pólitísku flokkakerfis. Hröð þéttbýlismyndun átti sér hins vegar stað allar götur frá því um 1890; til 1930 jókst samanlagður íbúafjöldi allra þéttbýlisstaða landsins úr 8.000 í 61.000 manns, og árið 1925 fór hlutfall þeirra sem bjuggu í þéttbýli yfir 50% af heildaríbúafjölda landsins.⁷

Það er vart tilviljun að húsnæðismál þjóðarinnar fóru að verða sérstakt viðfangsefni á árunum um 1930. Ríkisvaldið, sveitarfélögin og ekki síst stjórnmalaflokkarnir byrjuðu um þetta leyti að láta sig þessi mál varða á kerfisbundinn hátt. Þar sem um helmingur allra þéttbýlisbúa í landinu bjó um þessar mundir í Reykjavík, var það í hæsta máta eðlilegt að einmitt húsnæðismál íbúa höfuðstaðarins bæri einna mest á góma. Húsnæðisástandið hafði komist á dagskrá í sérstakri húsnæðisrannsókn sem bæjarstjórn Reykjavíkur stóð fyrir sumarið 1928. Lélegar húsnæðisaðstæður – t.d. búseta í kjallara- og

risíbúðum – höfðu verið teknar til meðferðar í bæjarstjórn Reykjavíkur, þar sem Héðinn Valdimarsson gerði sér far um að vekja máls á ástandinu. Könnunin náði til alls húsnæðis í Reykjavík og var mikilvægur upplýsingagrunnur fyrir húsnæðisumræður næstu ára.⁸

Á hinn bóginn töldu menn það engan veginn sjálfgefið að á vettvangi stjórnmalanna væri tímabært að aðhafast eitthvað varðandi húsnæðisaðstæður ört vaxandi þéttbýlisstaða. Mikill meirihluti alþingismanna var á þessum tíma fulltrúar landsbyggðarkjördæma og margir þeirra höfðu verulegar efasemdir um hinn mikla vöxt Reykjavíkur og þéttbýlisins almennt. Þetta hugarfar endurspeglast í þeirri staðreynd, að fyrsta löggjöf Alþingis sem lét húsnæðismál landsmanna til sín taka snerti stofnun Byggingar- og landnámsstjóðs, sem m.a. lánaði fé til byggingar og endurbóta íbúðarhúsa í sveitum landsins.⁹

Lögin um verkamannabústaði

Árið 1927 settist einsflokksstjórn Framsóknarflokksins að völdum með stuðningi Alþýðuflokksins. Þrátt fyrir verulegt kjörfylgi hafði Alþýðuflokkurinn sökum úreltrar kjördæmaskipunar aðeins yfir 4 þingsætum að ráða og varð því að láta sér nægja að styðja framsóknarstjórnina, án þess að hljóta eigin ráðherrastóla.¹⁰ Fyrir veittan stuðning við ríkisstjórnina áttu jafnaðarmenn eigi að síður vissa möguleika á að hafa áhrif á stjórnarstefnuna.

Vorið 1929 voru lög um verkamannabústaði samþykkt á Alþingi. Upphafsmenn frumvarpsins voru þingmenn Alþýðuflokksins og flytjandi þess var Héðinn Valdimarsson.¹¹

6 Gunnar Karlsson, *Iceland's 1100 Years – The History of a Marginal Society* (Reykjavík, 2001); Helgi Skúli Kjartansson, *Ísland á 20. öld* (Reykjavík, 2002).

7 Hagstofa Íslands, *Hagskinna – Sögulegar hagtölur um Ísland* (Reykjavík, 1997), bls. 90.

8 Bæjarstjórn Reykjavíkur, *Skýrslur um húsnæðisrannsóknina í Reykjavík 1928* (Reykjavík, 1930).

9 Lög um Byggingar- og landnámsstjóð, nr. 35/1928.

10 1934–1938, eftir að kjördæmaskipanin hafði verið leiðrétt, settist Alþýðuflokkurinn í fyrsta sinn í ríkisstjórn, þ.e. „Stjórn hinna vinnandi stétta“, enda þingmenn flokksins orðnir 10 talsins.

11 Héðinn lagði einnig fram frumvarp sama efnis á þinginu 1928, en þá komst málið aldrei á dagskrá.

MEGINÞÆTTIR HÚSNÆÐISSTEFNU ÍSLENDINGA Á 20. ÖLD



Hús Óskars Magnússonar verkamanns við Blesugróf. Húsið þurfti að víkja þegar lögð var akbraut upp í Breiðholt þegar byggingaframkvæmdir hófust þar (Ljósmynd í eigu Ljósmyndasafns Reykjavíkur)

Frumvarpið breyttist nokkuð í meðförum þingsins og var því ákvæði t.d. bætt inn fyrir tilstilli Tryggva Þórhallssonar og framsóknarmanna, að byggingarfélag verkamanna væru með samvinnusniði. Samkvæmt lögnum var heimilað að veita lán til byggingar verkamannabústaða í þéttbýli og voru lánin fyrstu fimm árin veitt af staðbundnum lánasjóðum sem árið 1935 var slegið saman í einn sjóð fyrir allt landið.¹² Sjóður þessi, Byggingarsjóður verkamanna, átti eftir að starfa óslitið til ársins 1999 sem helsti veitandi húsnæðislána til láglaunafólks hérlendis.

Frumvarp Héðins Valdimarssonar var einkum gagnrýnt af tveimur aðilum: annars vegar af þingmönnum landsbygðarinnar, sem óttuðust að auknar íbúðabyggingar í höfuðborginni og öðrum kauptúnum og bæjum myndu flýta fyrir tæmingu sveitanna og hins vegar af borgaralegum frjálslýndisöflum sem

töldu að lán til byggingar verkamannabústaða myndu verða mjög varasöm og jafnvel skaðleg íhlutun í eðlilegt spilverk markaðsaflanna.¹³

Alþjóðlega séð var það mjög sérstakt að verkamannabústaðirnir íslensku væru eignaríbúðir. Ekki virðast hafa orðið neinar umræður um það hvort ef til vill ætti að reka þá sem leiguíbúðir, sem alls staðar annars staðar virtist vera hið sjálfgefna eignarfyrirkomulag félagslegra íbúða. Hvorki í greinargerðinni með frumvarpinu né í umræðunum um það á Alþingi bar eignarform verkamannabústaðanna nokkru sinni á góma. Þess ber þó að geta að þrátt fyrir þetta gætti verulegrar samfélagshyggu í verkamannabústaðalögnum, sem birtist í þeirri staðreynd að ráðstöfunarréttur íbúðanna var takmarkaður við sölu innan hvers einstaks byggingarfélags og engin frjáls verðmyndun gat átt sér stað við endursölu íbúða.

¹² Lög um verkamannabústaði, nr. 3/1935.

¹³ *Alþingistíðindi* 1929, B-deild, bls. 3320–3486.

MEGINÞÆTTIR HÚSNÆÐISSTEFNU ÍSLENDINGA Á 20. ÖLD



Á þessari mynd má gjörla sjá afar sérstætt byggingarlag húss Óskars Magnússonar við Blesugróf (Ljósmynd í eigu Ljósmyndasafns Reykjavíkur)

Sjálfstæðismenn í Reykjavík stofnuðu árið 1934 Byggingarfélag sjálfstæðra verkamanna, sem hugðist sækja um lán samkvæmt verkamannabústaðalögunum. Þetta frumkvæði í húsnæðismálum varð hins vegar að engu með lagabreytingu ríkisstjórnar Alþýðu- og Framsóknarflokks sem varð til þess að einungis eitt byggingarfélag gat notið lánafyrirgreiðslu í hverju einstöku sveitarfélagi.¹⁴

Byggingar fyrstu verkamannabústaðanna áttu sér stað á sama tíma og heimskreppa fjórða áratugarins var að skella á, sem olli gífurlegum erfiðleikum í fjármálum þjóðarinnar. Þessir erfiðleikar drógu án efa mjög úr möguleikunum til víðtækra bygginga verkamannabústaða, sem höfðu það í för með sér að í raun náðu þeir ekki að vega verulega þungt í húsnæðismálum okkar fyrr en eftir árið 1980. Allt tímabilið 1930-1970 námu byggingar verkamannabústaða einungis um 4% af heildaríbúðabyggingum í landinu.¹⁵

Árið 1932 fylgdu svo lög um byggingarsamvinnufélög í kjölfar laganna um verkamannabústaði.¹⁶ Þvert á þær leiðir sem skandinavískar frændþjóðir Íslendinga völdu, þá áttu samvinnufélög á sviði húsnæðismála hér á landi lengst af eftir að byggja eingöngu eignaríbúðir fyrir félagsmenn sína. Samvinnuþátturinn takmarkaðist eingöngu við byggingarstigið en eftir það voru íbúðirnar í eigu einstakra fjölskyldna.

Enda þótt engar heimildir séu tiltækar fyrr en í manntalinu árið 1920 má engu að síður telja vist að við lok 19. aldar hafi meirihluti íbúa í þéttbýli búið í leiguhúsnæði. Efnaminni fjölskyldur leigðu sér yfirleitt húsrúm hjá hinum betur stæðu sem komið höfðu sér upp eigin húsnæði og aðeins í undantekningarfallum áttu einstakir leigusalar fleiri en eina eða örfáar íbúðir sem þeir leigðu út. Samkvæmt manntalinu frá 1920 bjuggu þá 47% allra þéttbýlisbúa í eigin húsnæði.¹⁷ Hlutfall

14 Lög um verkamannabústaði, nr. 3/1935.

15 Jón Rúnar Sveinsson, *Society, Urbanity and Housing in Iceland* (Gävle, 2000), bls. 103.

16 Lög um byggingarsamvinnufélög, nr. 71/1932.

17 Hagstofa Íslands, *Manntal á Íslandi 1920* (Reykjavík, 1926).

leiguíbúða hafði sterk tengsl við stærð þéttbýlisstaðanna, hæst var það í Reykjavík, 63%. Meirihluti íbúa minni og meðalstórra þéttbýlisstaða bjó hins vegar þegar árið 1920 í eigin húsnæði og í ýmsum minni sjávarplássum gat þetta hlutfall farið upp í 80%.¹⁸⁾ Það að menn byggðu sjálfir eigið húsnæði var þannig orðið mjög almennt snemma á 20. öldinni.

Með líkum hætti og annars staðar á Norðurlöndum og í Evrópu höfðu erfiðleikar í húsnæðismálum á árum fyrri heimsstyrjaldarinnar haft í för með sér setningu strangra húsaleigulaga. Hér á landi voru slík lög þó aðeins látin gilda í Reykjavík, eina þéttbýlisstaðnum þar sem leigumarkaður hafði náð verulegu umfangi.¹⁹⁾

Samkvæmt lögnum hafði húsaleigunefnd heimildir til þess að taka autt húsnæði eignarnámi og útdeila því til húsnæðislausis fólks.²⁰⁾

Húsnæðisvandinn á árum seinni heimsstyrjaldarinnar

Hernám Breta 1940 og Bandaríkjamanna ári síðar olli straumhvörfum í lífi íslensku þjóðarinnar, áhrifin á búsetuþróun í landinu og húsnæðismál þjóðarinnar voru t.d. veruleg. Strax í upphafi lagði breski herinn undir sig allt laust húsnæði í höfuðborginni, jafnframt því sem umfangsmiklar herskálasmíðar hófust. Einnig tóku Bretar mikinn fjölda íbúða á leigu, einkum fyrir yfirmenn í hernum. Herinn gat greitt hærri leigu en almenningur og margir leigusalar kusu að hagnast á ástandinu og leigja Bretum frekar en löndum sínum.²¹⁾

Aðstreymi fólks frá landsbyggðinni jókst einnig gífurlega, sérstaklega til Reykjavíkur, með fyrirsjáanlegum áhrifum fyrir húsnæðismarkaðinn. Tveimur árum eftir hernámið blasti við alvarleg húsnæðiskreppa í höfuðstaðnum. Sumarið 1942 var gerð könnun á

húsnæðisástandinu, sem m.a. leiddi í ljós að 2.800 Reykvíkingar voru húsnæðislausir, eða sem svarar nærfellt 7% af íbúafjöldanum.²²⁾

Strax árið 1939 hafði Alþingi samþykkt ný húsaleigulög, þ.e. um ári áður en til hernáms landsins kom. Valdsvið húsaleigunefndar jókst fljótlega stig af stigi, uppsagnir leigjenda voru gerðar torveldari, leiguhækkarnir voru bannaðar og húsaleigunefnd gat gert ónotað húsnæði upptækt.²³⁾ Farið var að nota þessi ákvæði árið 1943 til þess að ráðstafa þeim herskálum sem breski herinn hafði skilið eftir þegar herir Bandaríkjanna höfðu tekið að sér „hvernd“ landsins sumarið 1941. Bandarísku hersveitirnar, sem komu smám saman í stað hinna bresku, byggðu sína eigin herskála sem almennt voru taldir mun betri smíðisgrípri. Bandaríkjamenn settust einungis í undantekningartilvikum að í venjulegu íbúðarhúsnæði. Þegar Bretar voru horfnir á braut, losnaði því talsvert húsnæði sem kom almenningi til góða.²⁴⁾ Notkun hinna yfirgefnu herskála sem íveruhúsnæðis var frá upphafi afar umdeilt mál en eigi að síður varð raunin sú að þeir áttu eftir að vera aðsetur þúsunda íbúa Reykjavíkur og fleiri þéttbýlisstaða næstu 10-15 árin. Hámarki náði herskálabúsetan árið 1952, er um 2.300 Reykvíkingar bjuggu við slíkar aðstæður,²⁵⁾ árið 1960 bjuggu ennþá um 1.200 manns í herskálahverfum höfuðborgarinnar.²⁶⁾

Eftir bakslag í bæjarstjórnarkosningunum í Reykjavík 1942 hvarf Sjálfstæðisflokkurinn að nokkru leyti frá fyrri frjálshyggjuskoðunum sínum um ýmsa þætti húsnæðismála og tók að beita sér fyrir íbúðabyggingum á vegum bæjar-yfirvalda. Þetta hefði verið næsta óhugsandi fram að þessu, aðeins einu ári fyrr hafði bæjarstjórnin t.a.m. hafið byggingu óvandaðs bráðabirgðahúsnæðis, svonefndrar Höfðaborgar, með svipuðum formerkjum og gerst hafði við byggingu húsnæðis eins og hinna

18 Jón Rúnar Sveinsson, sama heimild, kafla 3.

19 Lög um húsaleigu í Reykjavík, nr. 24/1917.

20 Ingi Valur Jóhannsson og Jón Rúnar Sveinsson, *Íslenska húsnæðiskerfið – Rannsókn á þróun og stöðu húsnæðismála* (Reykjavík, 1986), bls. 91–95.

21 Eggert Þór Bernharðsson, *Saga Reykjavíkur. Borgin, 1940-1990. Fyrri hluti* (Reykjavík, 1998), bls. 285.

22 Sama heimild, bls. 293.

23 Ingi Valur Jóhannsson og Jón Rúnar Sveinsson, sama heimild, bls. 88–111.

24 Eggert Þór Bernharðsson, sama heimild, bls. 283–291.

25 Sama heimild, bls. 142.

26 Hagstofa Íslands, *Húsnæðisskýrslur 1. desember 1960* (Reykjavík, 1968), bls. 28.

svonefndu Póla á árum fyrri heimsstyrjaldarinnar.²⁷⁾

Sú staðreynd að Íslendingar, öfugt við nágrannalöndin, kusu að sniðganga félagslegar leiguíbúðir sem raunverulegan húsnæðisvalkost, er skýrt dæmi um hvernig ákveðnu eignarformi er hafnað sem meginvalkosti húsnæðisstefnunnar og er í stað þess einungis beitt sem takmörkuðu tæki til lausnar félagslegra vandamála. Þetta hafði það í för með sér að íslensk húsnæðisstefna festist í ákveðnum farvegi sem haft hefur afgerandi áhrif á megininnihald hennar mestalla 20. öldina.

Sú staðreynd að sjálfseign varð nánast sjálfgefinn valkostur sem eignarform félagslegs húsnæðis á Íslandi skýrist sennilega af samspili félagslegra, hagrænna og menningarlegra þátta. Praktískir þættir skipta einnig talsverðu máli, eins og það að íbúðirnar í hverri einingu eða í hverju einstöku sveitarfélagi voru svo fáar að þær náðu varla að mynda raunhæfa rekstrareiningu. Sala íbúðanna til einstakra fjölskyldna þýddi einnig að viðkomandi byggingarfélag og síðar sveitarfélag voru laus við alla fyrirhöfn við rekstur, innheimtu húsaleigu og viðhald fasteigna.

Seinkun íslenskrar húsnæðisstefnu

Við lok síðari heimsstyrjaldar höfðu lífskjör almennings á Íslandi batnað verulega og hagur þjóðarbúsins var mjög góður. Hernáminu fylgdi mikil hagsveifla upp á við, sem hafði það í för með sér að árið 1947 var þjóðarframleiðsla á mann á Íslandi orðin með því mesta sem þá þekktist í heiminum enda um það bil tvöfaldast frá árinu 1937.²⁸⁾

Stríðsárunum fylgdu gífurlegir erfiðleikar í húsnæðismálum, einkum fyrir hina verst settu, og þúsundir Íslendinga urðu að láta sér lynda

að búa árum saman í sem næst óíbúðarhæfum hermannabröggum. Íbúðabyggingar jukust eigi að síður verulega á stríðsárunum. Milli áraanna 1940 og 1950 hækkaði hlutfall þeirra Reykvíkinga sem bjuggu í eigin húsnæði úr 39% í 53%. Fyrir landið í heild hækkaði hlutfall eignaríbúða úr 56% í 64% á sama tímabili.²⁹⁾

Stefna eftirstríðsáraanna í velferðarmálum Íslendinga var að miklu leyti mótuð árið 1946³⁰⁾ og um tíma hefði jafnvel mátt búast við því að heildstæð húsnæðisstefna yrði mótuð í sömu lotu. Þannig hafði þróunin verið í öllum okkar nágrannalöndum, ekki síst á hinum Norðurlöndunum. Samspil ýmissa þátta átti eftir að breyta horfunum á Íslandi í þessum efnum.

Í nóvember 1944 leysti ný ríkisstjórn Alþýðuflokks, Sjálfstæðisflokks og Sósíalísta-flokks af hólmi kraftlitla utanþingsstjórn. Alþýðuflokkurinn var nokkuð tregur til að taka þátt í þessu ríkisstjórnarsamstarfi,³¹⁾ sem átti sér rætur í vaxandi samstarfsvilja Sósíalísta-flokksins og Sjálfstæðisflokksins og góðu persónulegu sambandi leiðtoga þessara flokka, þeirra Einars Olgeirssonar og Ólafs Thors.³²⁾ Hins vegar gátu Alþýðuflokksmenn ekki með góðu móti neitað þátttöku í stjórninni þegar ljóst varð að þeir gætu fengið samþykktar ýmsar helstu kröfur sínar um verulegar umbætur í velferðar- og tryggingarmálum í anda þess sem þá var að gerast í löndum eins og Svíþjóð og Bretlandi, þar sem verið var að hrinda í framkvæmd tillögum Beverigde lávarðar, föður hins breska velferðarkerfis.³³⁾

Strax nokkru áður en stjórnarmynduninni lauk var farið að nefna hina nýju ríkisstjórn „Nýsköpunarstjórnina“, enda átti hún eftir að beita sér fyrir viðtækari uppbyggingu og meiri nýjungum í íslensku atvinnulífi en áður hafði sést hér á landi.

27 Eggert Þór Bernharðsson, sama heimild, bls. 292–293.

28 Hagstofa Íslands, (1997), bls. 666, 695; Sigurður Snevarr, *Haglýsing Íslands* (Reykjavík, 1993), bls. 56; Jón Rúnar Sveinsson, sama heimild, bls. 88–89.

29 Hagstofa Íslands, *Húsnæðisskýrslur 1. desember 1950* (Reykjavík, 1957), bls. 15–16.

30 Sjá Gunnar Karlsson, sama heimild, bls. 332; Stefán Ólafsson, *Íslenska leiðin: Almannatryggingar og velferð í fjölbjóðlegum samanburði* (Reykjavík, 1999).

31 Stefán Jóhann Stefánsson, formaður Alþýðuflokksins gat þannig ekki hugsað sér að setjast í stjórn með þeim sem hann taldi vera kommúnista. Sjá Stefán Jóhann Stefánsson, *Minningar Stefáns Jóhanns Stefánssonar – Síðara bindi* (Reykjavík, 1967), bls. 11–13. Ennfremur neituðu 5 af 20 þingmönnum Sjálfstæðisflokksins að styðja ríkisstjórnina. Sjá Helgi Skúli Kjartansson, *Ísland á 20. öld* (Reykjavík, 2002), bls. 247–252.

32 Einar Olgeirsson, *Ísland í skugga heimsvaldastefnunnar* (Reykjavík, 1980), bls. 166–172; Matthías Johannessen, *Ólafur Thors – Ævi og stórf I* (Reykjavík, 1981), bls. 398–439.

33 Sjá Stefán Ólafsson, sama heimild.

Árið 1946 voru á Alþingi samþykkt lög sem veittu sveitarfélögunum vissa möguleika á að takast á við brýnasta húsnæðisvandann. Ásamt áframhaldandi byggingu verkamannabústaða var nokkur áhersla lögð á byggingu leiguíbúða og útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis. Fjármögnun aðgerða var hins vegar óviss og umfang þess sem gert var ákvarðaðist fyrst og fremst af getu og vilja einstakra sveitarfélaga, sem flest voru fremur veikburða.³⁴⁾

Undir árslok 1946 slitnaði upp úr samstarfi flokkanna sem stóðu að Nýsköpunarstjórninni, sem fór frá völdum í febrúar 1947. Um sama leyti breyttust horfur í efnahagsmálum þjóðarinnar mjög til hins verra, komið var á víðtækri vöruskömmun á vegum hins illræmda Fjárhagsráðs, sem m.a. leiddi til mikilla hindrana á innflutningi byggingarefnis og þar með samdráttar í íbúðabyggingum, sér í lagi í Reykjavík.³⁵⁾ Fjármögnun íbúðabygginga í samræmi við lagasetninguna 1946 reyndist einnig afar erfið.

Á þessum árum færðist það í vöxt að menn byggðu sjálfir yfir sig. Það olli hins vegar vaxandi óánægju að sú vinna sem menn lögðu fram við eigin húsnæðisbyggingu var framtalsskyld og skattskyld. Þessi ákvæði voru því afnumin árið 1949, eftir að frumvarp Gunnars Thoroddsen, þáverandi borgarstjóra í Reykjavík og alþingismanns var samþykkt.³⁶⁾ Segja má með nokkrum rétti að þessi breyting á gildandi skattalögum marki upphaf þess að stjórnvöld virki sjálfsbjargarviðleitni almennings í húsnæðismálum á meðvitaðan hátt sem stefnumarkandi tæki í húsnæðismálum landsmanna.

Talsverðar umræður urðu á árunum í kringum 1950 um leiguhúsnæði og leigumarkað, þar sem Leigjendafélag Reykjavíkur³⁷⁾ var talsvert áberandi. Meðal talsmanna strangari stýringar leigumarkaðarins var Hannes Pálsson frá Undirfelli, helsti talsmaður Framsóknarflokks-

ins í húsnæðismálum um langt árabil. Verkalýðsflokkarnir voru einnig talsmenn leiguíbúðabygginga að vissu marki, einkum í bæjarstjórn Reykjavíkur. Sjálfstæðisflokkurinn tók hins vegar eindregna afstöðu gegn víðtækum leiguíbúðabyggingum, svo sem t.d. kom skýrt fram í ræðu Gunnars Thoroddsen í bæjarstjórn 1948:

„Það er glögggt hver er stefnumunur okkar Sjálfstæðismanna og kommúnista í húsnæðismálunum [...]. Við viljum stuðla að því, að fólkið geti búið í íbúðum, sem það á sjálft. Kommúnistar vilja að allir búi í leiguíbúðum, og helst á bærinn sjálfur að vera leigusálinn. Það ætti ekki að þurfa að deila um, hvor stefnan er heppilegri, eða hvort fólkið sjálft vill heldur. Við höfum nógu mörg sýnishorn og dæmi.

Við viljum stuðla að því að einstaklingarnir geti sjálfir bygt sem mest. Það er fyrsta atriðið í stefnuskrá okkar frá síðustu kosningum. En við viljum styðja fjelagsbyggingar, samvinnubyggingar og verkamannabústaði og því má ekki gleyma að árlega borgar borgin nærri eina milljón króna, sem framlag til verkamannabústaðanna. Og bæjarstjórnin hefir sýnt það í verki, að hún vill einnig sjálf byggja íbúðir fyrir borgarana.“³⁸⁾

Fyrsti áratugurinn eftir stríðið leið þannig án þess að nokkur skýr og markviss húsnæðisstefna næði að mótast. Nýsköpunarstjórninni vannst ekki tími til þess að hrinda markverðum aðgerðum í húsnæðismálum í framkvæmd og efnahagsferfiðleikarnir frá og með 1947 gerðu örðugara en áður að koma framsæknum markmiðum í framkvæmd. Lítið var lagt upp úr eflingu leigumarkaðar og árið 1953 voru húsaleigulögin frá stríðsárunum afnumin (nema í Keflavík, þar sem endurkoma Bandaríkjahers 1951 hafði áhrif á húsnæðismarkaðinn).

34 Lög um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kaupþúnum, nr. 44/1946.

35 Hagstofa Íslands, sama heimild, bls. 376.

36 *Alþingistíðindi* 1948, B-deild, bls. 1492–1524; lög um breytingu á lögum nr. 6/1935, um tekjuskatt og eignarskatt, nr. 16/1949.

37 Félagið var stofnað árið 1948 (*Morgunblaðið*, 13. mars 1948).

38 *Morgunblaðið*, 21. maí 1948.

MEGINÞÆTTIR HÚSNÆÐISSTEFNU ÍSLENDINGA Á 20. ÖLD



Hvassaleiti og Stóragerði í byggingu (Ljósmynd í eigu Ljósmyndasafns Reykjavíkur)

Efling eignastefnu á uppbyggingarskeiði (1949-1980)

Uppbyggingarskeiðið einkenndist mjög af því hversu algengt var að menn réðust í að byggja sjálfir sitt eigið húsnæði. Úrlausn húsnæðis-erfiðleika fimmta áratugarins fólst þannig fyrst og fremst í umfangsmiklum byggingum einstaklinga sem bætt lífskjör stríðsáranna gerðu mögulegar. Með þessu var mörkuð sú meginbraut sjálfshjálpar og byggingar eigin húsnæðis sem átti eftir að verða höfuðeinkenni húsnæðismála og húsnæðismarkaðar á Íslandi næstu fjóra til fimm áratugi. Allt uppbyggingarskeiðið átti þjóðarþúíð við verðbólguvanda að stríða, sem við lok þess olli alvarlegu kreppu-ástandi í húsnæðismálum. Verðbólgan gerði erfitt um vik að koma í gagnið skilvirkri fjármögnun húsnæðismála, en átti einnig sinn

þátt í því að auka vilja fólks til þess að fjárfesta í sínu eigin húsnæði. Á uppbyggingarskeiðinu átti sér einnig stað vaxandi samvinna aðila vinnumarkaðarins og ríkisvaldsins í húsnæðismálum.

Hagvöxtur jókst verulega er líða tók á sjötta áratuginn, eftir efnahagslægd í kringum 1950. Samvirkar aðgerðir ríkisvaldsins og sveitarfélaganna, einkum Reykjavíkur, sköpuðu forsendur langvarandi uppsveiflu í íbúðabyggingum, sem gerðu mönnum kleift að útrýma að fullu húsnæðisskortri fyrstu eftirstríðsáranna.³⁹⁾ Árið 1940 voru íbúðir í landinu samtals 23.000, 1960 hafði þeim fjölgað í 40.000. Á áttunda ártugnum og þeim níunda, þegar ríkjandi var tveggja tölustafa verðbólguhraði, óx íbúðafjöldinn í 71.000 íbúðir 1980 og 91.000 árið 1990.⁴⁰⁾

39 Athugun sem gerð var 1941 leiddi í ljós að 30% húsnæðis í landinu var í raun óíbúðarhæft og að 20% þörfuðust verulegra endurbóta og viðgerða, sjá Arnór Sigurjónsson, *Alitsgerð til skipulagsnefndar um byggingarmál. Byggingarmálaráðstefnan 1944 – Erindi og umræður* (Reykjavík, 1946), bls. 19–91.

40 Hagstofa Íslands, sama heimild, bls. 374.

Um 1950 hóf Reykjavíkurbær að styðja byggingu Smáibúðahverfisins á svæði sem þá var í útjaðri byggðarinnar. Árið 1952 kom ríkisvaldið einnig til sögunnar með stofnun Lánadeildar smáibúða sem veitti lán til húsbýgginga í hverfinu.⁴¹⁾

Árið 1955, síðasta ári tímabils tveggja samsteypustjórna Sjálfstæðis- og Framsóknarflokks 1950-1956, voru samþykkt lög um nýtt veðlánakerfi til húsnæðislána undir stjórn sérstakrar húsnæðismálastjórnar.⁴²⁾ Stjórnarandstöðuflokkarnir tveir, Alþýðuflokkurinn og Sósíalístaflokkurinn gagnrýndu frumvarpið, m.a. fyrir að bjóða heim flokksræði með pólitískt skipaðri húsnæðismálastjórn. Eftir kosningar 1956 var mynduð vinstri stjórn verkalyðsflokkanna og Framsóknarflokksins. Skrefið var nú stigið fulls og sérstök húsnæðislánastofnun, Húsnæðismálastofnun ríkisins, sem byggði á grunni húsnæðismálastjórnar, var stofnsett með lögum 1957.⁴³⁾ Lánshlutfall var ekki hátt í byrjun, en lánveitingar til þeirra sem koma vildu þaki yfir höfuðið jukust þó verulega, enda töluverð uppsveifla í íbúðabyggingum á þessum árum.

Bæjarstjórn Reykjavíkur hafði á undan-gengnum árum í ríkum mæli verið skrefinu á undan ríkisvaldinu hvað varðaði aðgerðir í húsnæðismálum. Þar sem um helmingur lánveitinga hins nýja opinbera veðlánakerfis fór út á land, skorti í rauninni lánsfjármagn til þess að svara nægjanlega vel þörfum höfuðborgarinnar. Svar bæjarstjórnar var því stofnun Byggingarsjóðs Reykjavíkur árið 1957 í því skyni að halda utan um lánveitingar vegna húsnæðismála láglaunahópa. M.a. fjármagnaði sjóðurinn byggingu leiguíbúða til útrýmingar herskálaíbúða, og var síðasti bragginn tekinn úr notkun árið 1965.⁴⁴⁾

„Gula bókin“

Vintri stjórnin 1956-1958 lagði talsverða áherslu á húsnæðismál. Meðal fyrstu aðgerða hennar var að skipa sérstaka húsnæðismálanefnd, þar sem m.a. Hannes Pálsson frá Undirfelli átti sæti. Nefndin skilaði tillögum sínum til ráðherra og voru þær m.a. þess efnis að komið skyldi upp öflugum húsaleigunefndum sveitarfélaganna, sem bæði tækju að sér að ákvarða leigu og sjá um útleigu íbúða í eigu einkaaðila. Einnig var lagt til að sveitarfélögin opnuðu skrifstofur sem sæju um kaup og sölu íbúðarhúsnæðis á almennum markaði. Ríkisstjórnin gat þó ekki náð samstöðu um tillögurnar, sem lagðar voru til hliðar í bili.⁴⁵⁾

Morgunblaðið virðist hins vegar hafa komist yfir tillögur nefndarinnar, því fyrir bæjarstjórnarkosningar í Reykjavík í janúar 1958 voru „gulu tillögurnar“, eins og blaðið nefndi þær eftir kápulit nefndarálitsins, hins vegar dregnar fram og þeim kastað inn í kosningabaráttuna. Morgunblaðið og Vísir, stuðningsblöð Sjálfstæðisflokksins, töldu tillögurnar bera vott um ofstjórnarhugmyndir og árásir á einkaeignarréttinn. Vísir leit á málið á eftirfarandi hátt:

„Ef glundroðaflokkarnir sigra í kosningunum á sunnudaginn, verða gulu tillögurnar gerðar að lögum. Á því er enginn vafi. Síni kjósendur hins vegar að þeir vilji vera frjálsir menn í landi sínu og láti stjórnarflokkana biða herfilegan ósigur, þá verður málið látið niður falla, en gulu tillögurnar verða þá minnisvarði um þá hættu, sem þjóðinni stafar af kommúnistum í samvinnu við gerspilla valdaklíku Framsóknarflokksins.“⁴⁶⁾

Stórsigur Sjálfstæðisflokksins í umræddum kosningum árið 1958 mátti ekki síst rekja til velheppnaðrar áróðursherferðar vegna „gulu“

41 Eggert Þór Bernharðsson, sama heimild, bls. 304-311; lög um breytingu á lögum, nr. 44/1946, um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kaupsþúnum, nr. 27/1952.

42 Lög um húsnæðismálastjórn, veðlán til íbúðabygginga og útrýmingu heilsuspillandi íbúða, nr. 55/1955.

43 Lög um húsnæðismálastofnun, byggingarsjóð ríkisins, sparnað til íbúðabygginga, breyting á 1. kafla laga nr. 36/1952 o.fl., nr. 42/1957.

44 Eggert Þór Bernharðsson, sama heimild, bls. 316-320.

45 Hannes Pálsson (útg.) „Gula bókin“ – Nefndarálit meirihluta Húsnæðismálanefndar 1956 (Reykjavík, 1956).

46 Vísir, 21. janúar 1958.



Breiðholt hf. – framkvæmdir við Æsufell og fyrir Framkvæmdanefnd Byggingaráætlunar 1972

skýrslunnar.⁴⁷⁾ Raunar er líklegt að sigurför sjálfseignarstefnunnar æ síðan tengist að hluta þessum hugmyndafræðilega sigri sjálfstæðismanna. Hannes Pálsson gaf skömmu seinna út bækling um málið, sem hann að sjálfsögðu nefndi „Gulu bókina“.⁴⁸⁾

Leiguíbúðir urðu á þessum árum æ meira jaðarfyrirbæri þar sem nýbyggingar voru nánast eingöngu sjálfseignarhúsnæði. Þær fáu leiguíbúðir sem byggðar voru þjónuðu fyrst og fremst hlutverki sem liður í félagsþjónustu sveitarfélaganna fyrir allra verst settu íbúa þeirra. Þegar verkalýðshreyfingin knúði fram víðtækar félagslegar íbúðabyggingar á miðjum sjöunda ártugnum þótti jafnvel enn sjálf-sagðara en á fjórða áratugnum að lunginn af íbúðunum væru söluíbúðir.

Breiðholtsframkvæmdir og samstöðu- stefna á vinnumarkaði

Í lok ársins 1959 settist að völdum ríkisstjórn Alþýðuflokks og Sjálfstæðisflokks, Viðreisnarstjórnin svonefnda. Segja má að þessir flokkar hafi átt ágæta samleið, sem sést best á þeirri staðreynd að ríkisstjórn þeirra var við völd í næstum 12 ár. Á hinum Norðurlöndunum hefði samstarf hliðstæðra stjórnmalaflokka hins vegar verið afar ólíklegt.

Alþýðuflokkurinn hafði á þessum árum, sem og löngum áður, mikil áhrif innan verkalýðshreyfingarinnar. Styrkur Alþýðubandalagsins var þó enn meiri, enda höfðu sósíalistar verið ráðandi innan ASÍ allt frá árinu 1942. Í upphafi sjöunda áratugarins hafði komið til víðtækra verkfalla með pólitísku yfirbragði,⁴⁹⁾ en árið 1964 tókst hins vegar að koma í veg fyrir verkföll með hinu fræga „júnísamkomulagi“

47 Sjá Borgarskjalasafn Reykjavíkur (1958), blaðaúrklippur um húsnæðismál, janúar–febrúar 1958.

48 Hannes Pálsson, sama heimild.

49 Sigurður E. Guðmundsson, *Kjaradeilur og félagsmálalöggjöf á tíma viðreisnarstjórnar 1960–1971*, BA-ritgerð í sagnfræði við Háskóla Íslands (Reykjavík, 2002), bls. 11–15.

aðila vinnumarkaðarins. Vinnufriður var tryggður, gegn skuldbindingum ríkisvaldsins um verulegar umbætur á félagslegum kjörum verkafólks.⁵⁰ Verkalýðsleiðtogar Alþýðubandalagsins, ekki síst Hannibal Valdimarsson forseti ASÍ, gegndu lykilhlutverki í því að þessi leið var valin í stað verkfallsaðgerða.⁵¹ Í húsnæðismálum skuldbatt ríkisstjórnin sig til að hækka fjárhæðir lána verulega og tryggja lánveitingar til a.m.k. 1.500 íbúða á ári.⁵²

Ári síðar, 1965, náðist svo samkomulag um viðtækar aðgerðir í húsnæðismálum og gaf ríkisstjórnin út sérstaka yfirlýsingu þar að lútandi í byrjun júlí. Samkvæmt yfirlýsingunni skyldu samtals 1.200 íbúðir rísa í Reykjavík á næstu fimm árum, 1.000 eignaríbúðir og 250 leiguíbúðir til ráðstöfunar félagsmálayfirvalda í Reykjavík.⁵³ Fyrstu íbúarnir fluttu inn í íbúðir sínar þremur árum síðar.⁵⁴ Framsóknarflokkurinn, sem einn stjórnmalaflokkanna kom hvergi að þessu máli, gagnrýndi þá staðreynd að aðgerðirnar tóku eingöngu til íbúðabygginga í Reykjavík.

Breiðholtsframkvæmdirnar voru fyrsta dæmið um meiriháttar húsnæðispólítískar aðgerðir í kjölfar samkomulags aðila vinnumarkaðarins, en þetta átti eftir að endurtaka sig reglulega á komandi áratugum.

Sjöundi áratugurinn var tími verulegra framfara í efnahagslífi Íslendinga. Árleg þjóðarframleiðsla jókst þannig að meðaltali um 4,6% á áratugnum öllum. Mestur varð vöxturinn á „síldar-árunum“ 1961-1966, að meðaltali 9,4% á ári.⁵⁵

Byggingarmet í skugga verðbólgu

Árið 1970, í lok Viðreisnartímans, var lögfest ný heildarlöggjöf um starfsemi Húsnæðisstofnunar ríkisins, sem m.a. kvað á um það að

stofnunin tæki að sér stjórnslu og rekstur Byggingarsjóðs verkamanna. Einnig var komið á sérstökum stjórnnum verkamannabústaða í einstökum sveitarfélögum í stað Byggingarféлага verkamanna. Einnig hóf Húsnæðisstofnun lánveitingar til kaupa á íbúðum á almennum markaði, en fram að þessu hafði stofnunin nær eingöngu lánað til nýbygginga.⁵⁶

Á sjöunda áratugnum hafði uppbygging lífeyrissjóða almennra launþega hafist og heildarlöggjöf um starfsemi þeirra leit dagsins ljós árið 1970.⁵⁷ Íslenska lífeyrissjóðakerfið byggir á sjóðum bundnum við starfsgreinar og stundum landsvæði og eiga fulltrúar bæði verkalýðsfélaga og atvinnurekenda sæti í stjórnnum þeirra.⁵⁸ Í tengslum við setningu áður nefndrar húsnæðislöggjafar 1970 skuldbatt verkalýðshreyfingin sig til þess að ráðstafa 25% af ráðstöfunarfé lífeyrissjóðanna til kaupa á skuldabréfum lánasjóða Húsnæðisstofnunar.⁵⁹

Vinstri stjórn sú er tók við af Viðreisnarstjórninni 1971 beitti sér einnig fyrir aðgerðum í húsnæðismálum. Um var að ræða áætlun um að reisa 1000 leiguíbúðir á fimm árum og skyldu þær allar, sem andsvar við því að Breiðholtsframkvæmdirnar voru bundnar við höfuðborgina, rísa utan höfuðborgarsvæðisins. Fjármögnun áformanna reyndist erfiðleikum bundin, ekki síst eftir mikla aukningu verðbólgu í kjölfar olúkreppunnar 1973. Alls voru byggðar um 850 íbúðir af þeim 1000 sem áformaðar höfðu verið.

Eftir lagabreytingu ríkisstjórnar Framsóknar- og Sjálfstæðisflokks (1974-1978) árið 1976 var hins vegar heimilað að um söluíbúðir yrði að ræða og urðu þær er upp var staðið um 500 talsins en raunverulegar leiguíbúðir því aðeins

50 Sama heimild, bls. 22–28.

51 *Þjóðviljinn*, 5. júní 1964.

52 *Morgunblaðið*, 5. júní 1964.

53 Sigurður E. Guðmundsson, sama heimild, bls. 35-37, *Morgunblaðið*, 10. júlí 1965.

54 *Vísir*, 11. maí 1968.

55 Hagstofa Íslands, sama heimild, bls. 709–710.

56 Lög um Húsnæðismálastofnun ríkisins nr. 30/1970.

57 Lög um eftirlaun til aldraðra félaga í stéttarfélögum, nr. 18/1970.

58 Sigurður E. Guðmundsson, *Lífeyrissjóðir 1960-1980 – Tímamót í velferðarmálum eldra fólks*, MA-ritgerð í sagnfræði við Háskóla Íslands (Reykjavík, 2005).

59 *Alþýðublaðið*, 6. apríl 1970, viðtal við Emil Jónsson, félagsmálaráðherra.

um 300.⁶⁰) Hvað sem líður hugmyndafræðilegum orsökum fyrir því að áform stjórnvalda um 1000 leiguíbúðir fóru fyrir lítið er ljóst að praktísk vandamál við rekstur leiguíbúða lágu þarna einnig að baki: í aðeins 13 af 224 sveitarfélögum í landinu bjuggu á þessum tíma fleiri en 2000 manns.⁶¹) Ekki fyrr en um aldarfjórðungi seinna, eftir að sameiningu sveitarfélaga hafði miðað verulega fram á við, hefur nokkur kraftur færst í byggingar leiguíbúða á vegum íslenskra sveitarfélaga.

Svo sem raunin var í flestum nágrennalandanna náðu íbúðabyggingar hér á landi hámarki í byrjun áttunda áratugarins og var lokið við smíði 2000 íbúða eða fleiri árlega til enda hans. Sé lítið til heildarhúsrýmisins varð aukningin ennþá meiri síðari hluta áratugarins, því hlutfall rúmgöðra vistarvera í sérbyli fór vaxandi.⁶²)

Hámark íslensku húsnæðisleiðarinnar: Húsnæðisrannsóknin 1979

Á áttunda áratugnum fóru saman mjög mikil verðbólga og sögulegt hámark íbúðabygginga. Í raun má segja að á þessum tíma hafi íslenska húsnæðiskerfið með öllum þeim sérkennum sem þróuðust á uppbyggingarskeiðinu 1955-1983 birst í nokkurn veginn hreinræktaðri mynd. Þessi megineinkenni má draga saman á eftirfarandi hátt:

- Viðskiptabankarnir veittu aðeins takmörkuð lán til skamms tíma til húsnæðisöflunar. Húsnæðismálastofnun veitti lengst lán til um 20 ára, sem í besta falli dugðu fyrir 30-35% af kostnaði.
- Þrátt fyrir þetta fjölgaði þeim fjölskyldum sem bjuggu í eigin húsnæði í rúmlega 85% við lok uppbyggingarskeiðsins, jafnframt því sem leiguhúsnæði varð æ meira jaðarfyrirbæri. Mjög útbreitt var allt tímabilið að menn byggðu sjálfir yfir sig og heimilin

gátu í ríkum mæli notfært sér hinn almennt aukna kaupmátt sem hraður hagvöxtur tímabilsins hafði í för með sér.

- Milli 1953 og fram að setningu húsaleigulaganna 1979 giltu engin húsaleigulög á Íslandi.
- Ákvæði í kjarasamningum um aðgerðir í húsnæðismálum leiddu yfirleitt til byggingar eignaríbúða undir félagslegum formerkjum.

Segja má að húsnæðiskönnun sú, sem Ingi Valur Jóhannsson og Jón Rúnar Sveinsson framkvæmdu á höfuðborgarsvæðinu vorið 1979,⁶³) hafi gefið allgóða mynd af íslenska húsnæðiskerfinu eins og það var þegar könnunin var framkvæmd. Samkvæmt könnuninni bjuggu 85% fjölskyldna⁶⁴) á svæðinu í eigin húsnæði, 83% í Reykjavík og 91% í nágrennasveitarfélögunum.⁶⁵) Aðeins í elstu bæjarhlutunum í miðborg Reykjavíkur var enn til staðar allhótt hlutfall leiguíbúða í eigu einkaaðila, oft í fremur slæmu ásigkomulagi. Meirihluti yngstu aldurs hópanna bjó sem vænta mátti í leiguíbúðum á almennum markaði, en strax þegar 28 ára aldri var náð bjó meira en helmingur fjölskyldnanna í eigin húsnæði og meðal þeirra sem voru 35 ára eða eldri bjuggu um 95% í eigin húsnæði. Sá hverfandi fámenni hópur sem bjó í leiguhúsnæði eftir að hafa náð 35 ára aldri bjó gjarnan í leiguíbúðum í eigu sveitarfélaga.

Kreppulausnir og kerfisútpensla á rekstrarskeiði (1980-1995)

Fyrstu þrjá áratugina var starfsemi Húsnæðisstofnunar ríkisins mun umfangsminni en síðar varð. Virkar húsnæðispólitískar aðgerðir hófust, svo sem fram hefur komið, ekki fyrr en um miðjan sjötta áratuginn, en urðu þó aldrei mjög umfangsmiklar næstu þrjá áratugina.

60 Húsnæðisstofnun ríkisins, *Ársskýrsla 1982* (Reykjavík, 1984).

61 Hagstofa Íslands, sama heimild, bls. 114-119.

62 Sama heimild, bls. 376-377.

63 Ingi Valur Jóhannsson og Jón Rúnar Sveinsson, sama heimild; Jón Rúnar Sveinsson, sama heimild, bls. 105-109.

64 Um var að ræða póstkönnun og var spurningalisti sendur 2.086 fjölskyldum og var svarhlutfall 65,7%. Úrtakið náði ekki til einhleypinga.

65 Ingi Valur Jóhannsson og Jón Rúnar Sveinsson, *Leigjendur, leigumarkaður og leigugjald* (1980). Fjölrit.

MEGINÞÆTTIR HÚSNÆÐISSTEFNU ÍSLENDINGA Á 20. ÖLD



Nýbyggingar við Rauðalæk 1958 (Ljósmynd í eigu Ljósmyndasafns Reykjavíkur)

Er verðbólga fór vaxandi um miðjan áttunda áratuginn og náði þriggja stafa tölu snemma á þeim níunda urðu vandkvæði þessu tengd illviðráðanleg. Árin upp úr 1980 leiddu af þessum sökum til verulegra vatnaskila í íslenskri húsnæðisstefnu.

Þrátt fyrir fremur slaka stöðu vinstri flokkanna innan stjórnmalakerfisins hafa þeir þó náð að hafa talsverð áhrif á húsnæðisstefnuna gegnum ítök bæði Alþýðuflokksins og enn frekar Sósíalístaflokksins/Alþýðubandalagsins innan verkalýðshreyfingarinnar. Í þeim breytingum sem gengu yfir á níunda áratugnum átti verkalýðshreyfingin eftir að

hafa afgerandi áhrif þegar nýrra leiða út úr húsnæðiskreppunni var leitað. Þessu til viðbótar áttu nýjar félagshreyfingar – sem urðu til sem svar við því ástandi sem skapast hafði í húsnæðismálum – eftir að hafa veruleg áhrif á þeim tímum breytinga sem í hönd fóru.

Kaflaskipti á tímum óðaverðbólgu

Árin upp úr 1980 reyndust bera með sér ný kaflaskipti í húsnæðismálum. Mikilvægasti einstaki atburðurinn í þessu ferli var upptaka fullrar verðtryggingar allra langtímalána til húsnæðis sem vinstri stjórnin 1978-1979 kom á.⁶⁶⁾

66 Lög um stjórn efnahagsmála o.fl., nr. 13/1979.

Auk verðtryggingar húsnæðislána og nýrra húsaleigulaga árið 1979, skipaði ríkisstjórnin sérfræðinganevnd sem falið var að vinna að endurskoðun húsnæðislöggjafarinnar. Efnis- mikið frumvarp þessa efnis var lagt fyrir Alþingi haustið 1979.⁶⁷ Stuttu síðar féll hins vegar vinstri ríkisstjórn Alþýðuflokks, Alþýðubandalags og Framsóknarflokks og við tók, eftir fjögurra mánaða stjórnarkreppu, ríkisstjórn undir forystu Gunnars Thoroddsen. Nýr félagsmálaráðherra varð Svavar Gestsson, formaður Alþýðubandalagsins. Húsnæðis- frumvarp forvera Svavars, Alþýðuflokks- mannsins Magnúsar H. Magnússonar, var sam- þykkt sem lög frá Alþingi 1980 með aðeins minni háttar breytingum.⁶⁸

Nýju lögín fólu í sér mun meiri áherslu á byggingu verkamannabústaða en áður hafði verið. Forsenda þessa var stóraukið fjárstreymi til Byggingarsjóðs verkamanna, sem gert var mögulegt með því að færa helminginn af tekjum Byggingarsjóðs ríkisins af launaskatti til Byggingarsjóðs verkamanna. Einnig var í hinum nýju lögum að finna markmiðsyr- lýsingu þess efnis að stefna bæri að því að þriðjungur allra íbúðabygginga í landinu skyldi í framtíðinni verða á félagslegum grundvelli.

Löggjöfin fól einnig í sér aukin áhrif verkalýðs- hreyfingarinnar, sem nú skyldi tilnefna 2 af 9 fulltrúum í húsnæðismálastjórn, sem að öðru leyti var kosin af Alþingi. Einnig skyldu verka- lýðsfélög tilnefna 2 af 5 fulltrúum í stjórnir verkamannabústaða í einstökum sveitar- félögum. Þá skyldi lánastarfsemi beggja opinberu byggingarsjóðanna, Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna, í vaxandi mæli vera fjármögnuð af skulda- bréfakaupum lífeyrissjóðanna, sem líta má á sem merki um ört vaxandi áhrif verkalýðs- hreyfingarinnar á húsnæðismál á þessum árum og skýrt merki um vaxandi samráðs- stefnu aðila vinnumarkaðarins og ríkis- valdsins.

67 *Alþingistiðindi* 1979-80, A-deild, þskj. 17, bls. 197–256.

68 Lög um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 51/1980.

69 Hagstofa Íslands, sama heimild, bls. 642.

Aukin útlán til félagslegra íbúðabyggingar skyldu sem fyrr algerlega eiga sér stað undir fána eignastefnunnar. Hin nýju húsnæðislög kváðu þó á um takmarkaðar lánveitingar til leiguíbúða í eigu sveitarfélaga, en lánstími þessara lána var aðeins 15 ár, samanborið við 43 ár til verkamannabústaða.

Sigtúnsfundurinn og húsnæðis- hreyfingin

Milli júnímánaða 1982 og 1983 hækkaði neysluvöruvísitala um 96%. Um nokkurra mánaða skeið fyrri hluta ársins 1983 náði verðbólguhraðinn 6-8% á mánuði, sem svarar til 133% verðbólgu á ársgrundvelli.⁶⁹ Ríkis- stjórninni var borið á brýn að hafa misst tókin á verðbólgunni, auk þess sem þingmeirihluti hennar mátti heita óvirkur frá og með haustinu 1982. Eftir kosningar vorið 1983 tók ný ríkisstjórn Framsóknarflokks og Sjálfstæðis- flokks við völdum, sem þegar greip til róttækra efnahagsaðgerða, m.a. frystingar allra launa- hækkana. Verðbólgan hélt hins vegar áfram með óbreyttum hraða allt sumarið 1983. Þetta hafði í för með sér ört minnkandi kaupmátt launþega, á sama tíma og afborganir húsnæðislána voru að fullu verðtrygðar.

Í ágúst 1983 hóf hópur 10-15 húsbýgjenda og íbúðakaupenda að hittast reglulega að frumkvæði Ögmundar Jónassonar, þáverandi fréttamanns hjá Sjónvarpinu. Umræðuefnið voru hinir vaxandi erfiðleikar ungra fjölskyldna við öflun húsnæðis. Hópurinn hélt vel- heppnaðan blaðamannafund, þar sem boðaður var mótmælafundur vegna vanda húsbýgjenda og íbúðakaupenda tveimur dögum síðar. Skilaboðin fengu mikið rými í fjölmiðlum. Þegar kom að fundinum, þann 24. ágúst 1983, í veitingahúsinu Sigtúni við Suðurlandsbraut, varð þar húsfyllir á skömmum tíma. Sigtúnsfundurinn, eins og hann hefur síðan verið nefndur, samþykkti einróma ályktun með kröfum um lengingu

lánstíma húsnæðislána, hærra lánshlutfalls og einnig afturvirkar hækkunar lána sem veitt höfðu verið á undangengnum árum.

Fjórum vikum síðar kynnti ríkisstjórnin mótleiki sína á blaðamannafundi. Boðaðar voru skyndiaðgerðir og einnig lagabreytingar sem koma skyldu til móts við kröfur Sigtúnsfundarins til lengri tíma litið. Lán Byggingarsjóðs ríkisins hækkuðu um 50% og var sú hækkun greidd út afturvirkt til ársins 1982 og einnig var lánstími lánanna lítillega lengdur.⁷⁰ Húsnæðishreyfingin gagnrýndi þrátt fyrir þetta ríkisstjórnina fyrir kraftlitlar aðgerðir. Þannig var ljóst að vaxtahækkanir sem komu til framkvæmda 1984 átu fljótlega upp léttari greiðslubyrði vegna lengri lánstíma. Húsnæðishreyfingin beitti sér fyrir áframhaldandi aðgerðum árið 1985, svo sem nýjum fjöldafundum og undirskriftasöfnun, án þess að ná aftur sama slagkrafti og hún hafði gert tveimur árum áður.

Vorið 1983 höfðu Leigjendasamtökin, sem á þessum árum gagnrýndu öðrum fremur einhliða séreignarstefnu í húsnæðismálum Íslendinga, stofnað vinnuhóp um stofnun húsnæðissamvinnufélags að norrænni fyrirmynd. Vinnuhópurinn heimsótti m.a. sænsku Leigjendasamtökin og kynnti sér sænska húsnæðisstefnu í kynnisför til Stokkhólms vorið 1983. Vinnuhópur Leigjendasamtakanna tók reyndar einnig þátt í undirbúningsfundum fyrir Sigtúnsfundinn, en eftir að í ljós kom að þar yrði athyglinni fyrst og fremst beint að kröfum ungra húsnæðisgjenda einbeitti hópurinn sér að fyrirhugaðri stofnun eigin félags. Hið nýja húsnæðissamvinnufélag, er hlaut nafnið Búseti, náði strax verulegri útbreiðslu, því á nokkrum vikum urðu félagsmenn 2.500 og innan skamms höfðu einnig verið stofnuð félög á Akureyri og Selfossi.⁷¹

Nýtt lánakerfi 1986

Í byrjun árs 1986 hófust almennar samninga- viðræður aðila vinnumarkaðarins, og eins og nokkrum sinnum áður, urðu víðtækar aðgerðir í húsnæðismálum liður í heildarsamkomulagi því sem gert var. Í rauninni fólust í þessu samkomulagi ekkert minna en grundvallarbreytingar á fjármögnun húsnæðismála landsmanna.⁷² Samkvæmt nýjum húsnæðis- lögum sem leiddu af samkomulaginu og voru samþykkt vorið 1986 hækkuðu húsnæðislán til nýbygginga í 70% af kostnaðarverði í stað um eða innan við 30% fram að því.

Réttur til lána var óháður tekjum og fjölskyldu- stærð. Fjármögnun hins nýja lánakerfis byggðist á því að lífeyrissjóðirnir skyldu verja 55% af ráðstöfunarfé sínu til fjármögnunar lána úr Byggingarsjóði ríkisins. Til þess að eiga rétt á láni urðu lántakendur að sýna vottorð um aðild að lífeyrissjóði sem uppfyllt hefði samkomulagið um skuldabréfakaup.⁷³

Þann 1. september 1986 var nýja lánakerfið opnað með pomp og prakt. Klukkan 8.15 um morguninn streymdi mikill mannfjöldi inn í afgreiðslu Húsnæðisstofnunar að Laugavegi 77 og á aðeins örfáum dögum bárust nokkur þúsund lánsúmsóknir. Tæpu einu ári síðar, í júlí 1987, var fjöldi lánsúmsókna kominn í 10.000⁷⁴ og í mars 1987 varð Húsnæðisstofnun að hætta að taka á móti nýjum úmsóknum.⁷⁵ Árið 1990 var fjöldi úmsókna svo kominn yfir 20.000, sem þýddi að úmsókn hafði borist frá um fjórða hverju heimili í landinu.⁷⁶

Nýja lánakerfið sætti töluverðri gagnrýni strax frá byrjun, ekki síst frá Jóhönnu Sigurðardóttur, alþingismanni og helsta talsmanni Alþýðuflokksins í húsnæðismálum. Þróunin virtist að flestu leyti staðfesta viðvaranir gagnrý- endanna en ríkisstjórnin hélt þó fast við stefnu sína. Meirihluti hennar á þingi var afar sterkur, 37 af 60 þingsætum, og fátt virtist geta haggð

70 *Morgunblaðið*, 23. september 1984; lög um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60/1984.

71 Búsetinn, málgagn húsnæðissamvinnufélaga, 1983:2; 1984:1.

72 *Morgunblaðið*, 11. febrúar 1986.

73 Lög um breytingu á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60/1984, sbr. lög nr. 77/1985, nr. 54/1986.

74 Húsnæðisstofnun ríkisins, *Fréttabréf frá Húsnæðisstofnun ríkisins*, nr. 11, september 1987 (Reykjavík, 1987).

75 *Morgunblaðið*, 30. ágúst 1988.

76 Húsnæðisstofnun ríkisins, *Fréttabréf frá Húsnæðisstofnun ríkisins*, nr. 22, júní 1990 (Reykjavík, 1990).

honum. Ekkert benti því til breytinga í kjölfar Alþingiskosninganna sem stóðu fyrir dyrum vorið 1987.

Aðstæður breyttust hins vegar algerlega þegar til klofnings kom í Sjálfstæðisflokknum rétt fyrir kosningarnar og nýr stjórnmalaflokkur Alberts Guðmundssonar, Bogaraflokkurinn, vann það stóran kosningasigur að ríkisstjórnin missti þingmeirihlutann.⁷⁷ Eftir tveggja mánaða viðræður allra stjórnmalaflokkanna tókst loks að mynda nýja ríkisstjórn fyrrverandi stjórnarflokka, Sjálfstæðisflokks og Framsóknarflokks, að viðbættum Alþýðuflokknum og varð Jóhanna Sigurðardóttir félagsmálaráðherra. Það kom því í hennar hlut að sjá um áframhaldandi rekstur hins rétt árs gamla 1986-lánakerfis, sem hún sjálf hafði gagnrýnt öllum öðrum þingmönnum harðar. Haustið 1988 féll svo ríkisstjórnin og í hennar stað kom stjórn Framsóknarflokks, Alþýðuflokks og Alþýðubandalags (og raunar einnig Borgaraflokks árið 1989). Brotthvarf Sjálfstæðisflokksins úr ríkisstjórn gerði mögulega lagasetningu í árslok 1988 sem veitti húsnæðissamvinnufélögum rétt á lánum úr Byggingarsjóði verkamanna.⁷⁸

Haustið 1987 skipaði hinn nýi félagsmálaráðherra starfshóp um húsnæðismál, sem m.a. skyldi leggja fram tillögur til lausnar á vandamálum 1986-kerfisins. Hópurinn komst að þeirri niðurstöðu að fjárhagur Byggingarsjóðs ríkisins stæðist ekki til lengdar og spáði sjóðþurrð hans um aldamótin 2000. Framtíð Byggingarsjóðs verkamanna var að áliti starfshópsins enn dekkri. Í áliti hópsins var lagt til að 1986-kerfið yrði lagt niður og í stað þess yrði komið á svonefndu húsnæðisfyrirkomulagi. Stjórnarfrumvarp þessa efnis var lagt fyrir Alþingi í mars 1989.⁷⁹

Jóhönnu Sigurðardóttur tókst með naumindum að koma húsnæðisfrumvarpinu í gegnum þingið á lokadögum þess vorið 1989. Framsóknarflokkurinn, flokkur fyrrverandi félagsmálaráðherra Alexanders Stefánssonar átti vissulega aðild að ríkisstjórninni, en setti

eigi að síður margvíslega fyrirvara við frumvarpið. Alþýðubandalagið hafði einnig efasemdir um markaðshyggju þá sem í frumvarpinu fólst. Í þessari stöðu lagði Jóhanna Sigurðardóttir ráðherrastól sinn að veði fyrir samþykkt frumvarpsins.

Á síðustu stundu náðist hins vegar samkomulag við Kvinnalistann um stuðning við frumvarpið, gegn því að á laggirnar yrði sett nefnd til að endurskoða gildandi lagaákvæði um félagslega íbúðakerfið.

Hið nýja húsnæðisfyrirkomulag húsnæðislána var byggt á nýrri hugsun, sem fram kom meðal sérfræðinga í starfshópnum sem vann að frumvarpinu. Ein af meginhugsunum frumvarpsins var að afnema hinar miklu opinberu niðurgreiðslur sem voru sjálfvirkur fylgifiskur 1986-lánakerfisins. Önnur var sú að nýta uppvaxandi íslenskan fjármálamarkað í þágu húsnæðismála.

Húsnæðisfyrirkomulagið hóf göngu sína þann 15. nóvember 1989 og tók í fyrstu til kaupa á eldri íbúðum en einnig til nýbygginga þann 15. júní 1990.

Umbreytingar níunda áratugarins

Á níunda áratugnum gekk íslenska húsnæðiskerfið í gegnum umfangsmiklar kerfisbreytingar. Opinberar húsnæðisaðgerðir höfðu fram til þess verið takmarkaðar að umfangi, en við lok áratugarins stefndi í að Ísland yrði meðal þeirra landa þar sem þátttaka ríkisvaldsins í fjármögnun húsnæðismála væri með mesta móti.

Ögurstundina í þessum efnem má tilgreina nákvæmlega: milli kl. 15 og 16 miðvikudaginn 24. ágúst 1983 í veitingahúsinu Sigtúni. Kröfur húsnæðismála um lagfæringar í fjármögnun húsnæðismála hleyptu af stað sex ára leitarferli eftir nothæfu húsnæðislanakerfi. Þetta kerfi fannst loks í húsnæðisfyrirkomulaginu – sem var við lýði lítt breytt næstu 15 árin.

77 Hagstofa Íslands, sama heimild, bls. 878–881.

78 Lög um breytingu á lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 86/1998, nr. 109/1988.

79 *Alþingistíðindi* 1988–89, A-deild, þskj. 626, bls. 2485–2501.

Meginþráður íslenskra húsnæðismála, sjálfseignarstefnan, haggðist hins vegar ekki í hinu víðtæka breytingarferli níunda áratugarins. Þrátt fyrir gagnrýni talsmanna nýrra eignarforma, sem litu til Norðurlanda sem beinni fyrirmynda en áður, hélt sjálfseignarhugsunin áfram að hafa yfirhöndina í hinni íslensku húsnæðisumræðu.

Hin virka húsnæðisstefna tíunda áratugarins

Upphafsár tíunda áratugarins, þegar Jóhanna Sigurðardóttir, varaformaður Alþýðuflokksins, gegndi embætti félagsmálaráðherra, marka hámark athafnasamari húsnæðisstefnu en áður. 1986-kerfið hafði haft í för með sér mikla aukningu á lánnum til kaupa á notuðum íbúðum á almennum fasteignamarkaði, sem þýddi í rauninni að þyngdarpunktur lánveitinga hins opinbera færðist frá hinu upprunalega markmiði að veita fyrst og fremst lán til nýbygginga. Með upptöku húsbrefakerfisins náðu lán til kaupa á notuðum íbúðum algerlega yfirhöndinni, þ.e. lánastarfsemi sem í öllum nágrannalöndum okkar hefur verið og er í höndum hinna almennu viðskiptabanka.

Árið 1987 voru stofnuð regnhlífarsamtök átta almennasamtaka á sviði húsnæðismála, „Pak yfir höfuðið“, sem settu auknar byggingar félagslegs húsnæðis á oddinn. Frumkvæði að stofnun „Paksins“ kom frá Búsetahreyfingunni. Auk húsnæðissamvinnufélaganna tóku Leigjendasamtökin og ýmis félög er stóðu að íbúðabyggingum fyrir námsmenn, fatlaða og aldraða þátt í samstarfinu. Tilgangur þess var fyrst og fremst að byggingarstarfsemi húsnæðisfélaga öðlaðist fullan rétt til lánveitinga á félagslegum grundvelli.⁸⁰⁾

Eftir brotthvarf Sjálfstæðisflokksins úr ríkisstjórn í september 1988 fékk Jóhanna Sigurðardóttir tiltölulega frjálsar hendur til þess að koma í gagnið breytingum á hinum félagslega

hluta húsnæðislánakerfisins og voru veigamiklar kerfisbreytingar í þessa veru samþykktar á Alþingi vorið 1990. Ábendingar frá „Paki yfir höfuðið“ fengu hljómgrunn stjórnvalda og upp úr þessu hófst talsvert átak í byggingu bæði leiguíbúða og búseturéttaríbúða. Einnig varð sú nafnbreyting í nýjum félagsíbúðaákvæðum húsnæðislaganna að í stað „verkamannabústaða“ var nú talað um „félagslegar eignaríbúðir“.⁸¹⁾

Bygging félagslegra eignaríbúða hélt eigi að síður áfram með svipuðum umsvifum og áratuginn á undan, sem þýddi að aukin áhersla á önnur eignarform var hrein viðbót við heildarfjölda nýrra félagslegra íbúða. Þessi þróun náði hápunkti árið 1990, á því ári var hafin smíði 800 nýrra félagslegra íbúða á öllu landinu.⁸²⁾ Tímabilið 1988-1994 námu félagslegar íbúðabyggingar 36% af heildarfjölda allra nýrra íbúða; fyrrihluta níunda áratugarins hafði hlutfallið aðeins verið um 15%.⁸³⁾

Í maí 1995 var haldið upp á 40 ára afmæli húsnæðismálastjórnar og Húsnæðisstofnunar, einmitt þegar segja má að afskipti ríkisins af þróun húsnæðismála hafi náð hámarki. Frá því um 20 árum áður, er hlutur „sjálfshjálparstefnunnar“ hafði verið hvað mestur, á síðari hluta áttunda áratugarins, höfðu opinberar lánveitingar fjórfaldast að raunvirði.⁸⁴⁾ Breytingar voru hins vegar í aðsigi fyrir afmælisbarnið vegna stjórnarskipta nokkrum vikum fyrr, því í málaefnasamningi nýrrar ríkisstjórnar Framsóknar- og Sjálfstæðisflokks var mörkuð stefna uppstokkunar á fyrirbyggjandi fyrirkomulag húsnæðiskerfisins.

Frá rekstrarskeiði til fráhvarfskeiðs (1995-2004)

Þrátt fyrir yfirlýst breytingaráform nýrrar ríkisstjórnar einkenndist tímabilið 1995-2004 einnig af áframhaldi mikilvægra þátta í fyrirbyggjandi formgerðarskipan húsnæðis-

80 Samstarfshópur átta almennasamtaka um húsnæðismál, *Pak yfir höfuðið – Um félagslegar íbúðabyggingar á Íslandi* (Reykjavík, 1988). Fjölrit.

81 Lög um breytingu á lögum Húsnæðisstofnunar ríkisins, nr. 86/1988, sbr. lög nr. 109/1988 og 76/1989, nr. 70/1990.

82 Húsnæðisstofnun ríkisins, *Fréttabréf frá Húsnæðisstofnun ríkisins*, nr. 22, júní 1990 (Reykjavík, 1990).

83 Jón Rúnar Sveinsson, sama heimild, bls. 131–134.

84 Húsnæðisstofnun ríkisins, *Ársskýrsla 1995* (Reykjavík, 1996).

kerfisins. Þetta átti fyrst og fremst við um meginþætti hins ríkisrekna lánakerfis, sem raunar átti eftir að vaxa að umfangi sem aldrei fyrr á árunum kringum þúsaldamótin. Þrátt fyrir þetta voru þó samtímis að verki öfl sem stefndu í átt til fráhrarfs frá ríkislánastefnunni og frá og með haustinu 2004 hafa þessi öfl gert sig að fullu gildandi.

Nýr félagsmálaráðherra Framsóknarflokksins, Páll Pétursson, lýsti því yfir strax við embættistöku sína að hann teldi að félagslega húsnæðislánakerfið væri orðið of þungt í vöfum og þarfnadist endurskoðunar. Í stefnuyfirlýsingu ríkisstjórnarinnar var skýrt tekið fram að stefnt yrði að því að flytja almenna húsnæðislánakerfið frá Húsnæðisstofnun yfir í bankakerfið.⁸⁵ Þróun mála undanfarin áratug hefur hins vegar leitt í ljós að þetta atriði yfirlýsingarinnar endurspegladi í raun aðeins afstöðu Sjálfstæðisflokksins.

Innan skamms var hafist handa við endurskoðun húsnæðislánakerfisins, sem í þetta sinn reyndist umfangsmeiri en nokkru sinni áður. Sérstök nefnd fjallaði um félagslega lánakerfið og önnur tók húsbrefakerfið til meðferðar. Einnig tók Samband sveitarfélaga virkan þátt í endurskoðuninni og lagði fram tillögur varðandi framtíð félagslega eignaríbúðakerfisins. Þetta ferli tók það langan tíma að ný húsnæðislög litu ekki dagsins ljós fyrr en þremur árum eftir valdatöku ríkisstjórnarinnar, þ.e. vorið 1998.⁸⁶ Ríkisstjórnin hlaut stuðning sveitarfélaganna við áform frumvarpsins um að leggja niður félagslega húsnæðislánakerfið en einnig harða gagnrýni frá Alþýðusambandi Íslands og Jóhönnu Sigurðardóttur fyrrverandi félagsmálaráðherra.

Þann 1. janúar 1999 var Húsnæðisstofnun ríkisins lögð niður og við hlutverki hennar tók Íbúðalánasjóður. Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna voru sameinaðir í einum sjóði, samnefndum hinni nýju lána- stofnun, Íbúðalánssjóði. Sjóðurinn skyldi vera

grunnur húsnæðislánakerfis í eigu ríkisins og halda áfram að veita almenn lán samkvæmt húsbrefafyrirkomulaginu, sem hélst óbreytt frá tíma Húsnæðisstofnunar. Einnig skyldi sjóðurinn veita sérstök viðbótarlán samkvæmt ákvörðunum húsnæðisnefnda sveitarfélaganna, sem ætlað var að koma í stað lánveitinga hins aflagða félagslega lánakerfis. Einnig skyldi veita lán til leiguíbúða og var stofnaður starfs- hópur sem meta skyldi þörfina fyrir leigu- íbúðalán.

Frá og með árinu 2002 geta sveitarfélögin heimilað eigendum félagslegra eignaríbúða að selja þær á almennum fasteignamarkaði. Hæst fór hlutfall þeirra á sl. áratug í rúm 6% allra íbúða í landinu.⁸⁷ Vaxandi jaðarstaða félagslegra eignaríbúða er skýrt dæmi um viðleitni stjórnvalda til fráhrarfs frá lána- fyrirkomulagi sem talið var orðið of þungt í vöfum og kostnaðarsamt fyrir ríki og sveitar- félög.

Þróunin hér á landi eftir 1995 hefur því að ýmsu leyti verið mótsagnarkennd, ákveðin þættir opinberrar húsnæðisstefnu hafa þannig verið festir í sessi samtímis því sem horfið hefur verið frá öðrum að miklu eða öllu leyti. Húsbrefafyrirkomulaginu var haldið áfram allar götur til ársins 2004 en í stað þess var tekið upp kerfi beinna peningalána án húsbrefa sem milliliðar. Lánveitingar Íbúðalána- sjóðs jukust verulega á árum efnahags- sveiflunnar um árþúsundamótin og aftur að nýju með upptöku 90% lána Íbúðalánasjóðs 2004.

Fækkun félagslegra eignaríbúða á undan- förnum árum hefur verið mætt með viðleitni til markvissari uppbyggingar leigumarkaðar en áður, einkum í Reykjavík. Í stað Húsnæðis- nefndar Reykjavíkur og forvera hennar, Stjórnar verkamannabústaða, er þannig komið nýtt og öflugt leiguíbúðafyrirtæki borgarinnar, Félagsbústaðir hf, sem nú á og rekur 1.740 leiguíbúðir⁸⁸ og til ársins 2010 er áformað að

85 Stjórnarráð Íslands, Stefnuyfirlýsing ríkisstjórnar Sjálfstæðisflokks og Framsóknarflokks (Reykjavík, 1995, <http://raduneyti.is/Stefnuyfirlýsing/nr/69>).

86 Lög um húsnæðismál, nr. 44/1998.

87 Samkvæmt Ársskýrslu Byggingarsjóðs verkamanna 1997 voru þá samtals 6527 félagslegar eignaríbúðir í landinu, sjá Húsnæðisstofnun ríkisins, *Byggingarsjóður verkamanna – félagsíbúðadeild: Ársskýrsla 1997* (Reykjavík, 1998, fjölrit), bls.11. Þetta svarði til 6,4% þeirra 102.200 íbúða sem þá var að finna í landinu öllu, sjá Orkustofnun, *Almennar forsendur orkusþáa: Samantekt fyrir vinnuhópa orkusparnefnda* (Reykjavík, 1998, fjölrit), bls. 37. Samkvæmt samtali við Guðrúnu Árnadóttur hjá Reykjavíkurborg hefur eignaríbúðum í Reykjavík fækkað úr um 4000 í um 1500 eftir lagabreytinguna 2002. Hafi fækkunin verið svipuð annars staðar má ætla að hlutfall félagslegra eignaríbúða á landinu öllu sé nú komið niður í 2-3% af heildarfjöldi allra íbúða.

88 Félagsbústaðir, PowerPoint kynning frá fyrirtækinu (Reykjavík 2006).

ljúka smíði 650 leiguíbúða til viðbótar í eigu fyrirtækisins.⁸⁹⁾ Bakhjarl stækkandi leigumarkaðar á landsvísi er húsaleigubótakerfi það sem komið var á árið 1995, sem mjög hefur vaxið að umfangi á þeim áratug sem síðan er liðinn. Frá upphafi starfsemi sinnar árið 1999 til loka ársins 2005 hafði Íbúðalánasjóður veitt lán til byggingar 3.937 leiguíbúða.⁹⁰⁾

Innkoma viðskiptabankanna á húsnæðislánamarkaðinn 2004

Í Alþingiskosningunum í maí 2003 hélt ríkisstjórnin meirihluta sínum. Nýr félagsmálaráðherra, Árni Magnússon, hóf við embættistöku sína að hrinda í framkvæmd kosningaloforði Framsóknarflokksins um opinber húsnæðislán er næmu allt að 90% af viðurkenndu kostnaðarverði. Þessum áformum seinkaði hins vegar vegna kæru viðskiptabankanna á hendur ríkinu til ESA (EFTA:s Surveillance Authority) vegna meintra brota á evrópskum samkeppnisreglum. Úrskurður ESA dróst nokkuð á langinn, en síðsumars fékk íslenska ríkið þó grænt ljós frá ESA um lögmæti lánveitinga sinna innan reglna Evrópska efnahagssvæðisins og hægt var að hefjast handa um að hrinda hækkun lána Íbúðalánasjóðs í framkvæmd.⁹¹⁾

Svar bankanna var að kasta sér út í samkeppni við Íbúðalánasjóð og hver við annan. Bankarnir buðu mun lægri vexti en Íbúðalánasjóður og fyrr en varði voru þeir farnir að bjóða 100% lánshlutfall til traustra lántakenda. Íbúðalánasjóður svaraði með hliðstæðri vaxtalækkun, en gat hins vegar ekki boðið lækkun vaxta á þegar veittum lánum, sem hafði það í för með sér að lántakendur sjóðsins gátu í mörgum tilvikum lækkað greiðslubyrði sína verulega með því að greiða upp lán sín hjá Íbúðalána-

sjóði með lánum með lægri vöxtum og lengri lánstíma hjá bönkunum. Á þeim rúmlega tveimur árum sem liðin eru frá innkomu bankanna á húsnæðislánamarkaðinn hafa nálægt 200 milljörðum útstandandi lána Íbúðalánasjóðs verið greidd upp.

Í aprílbyrjun 2006 var svo birtur dómur EFTA-dómstólsins í Lúxemborg, þar sem hafnað var ákvörðun ESA frá 2004, þar sem svo virtist sem Íbúðalánasjóður hefði fengið grænt ljós á starfsemi sína. Skoðun EFTA-dómstólsins virðist vera sú að starfsemi sjóðsins samrýmst trauðla gildandi samkeppnisreglum innan EES-svæðisins.⁹²⁾

Þær breytingar, sem í aðsigi virðast vera, fela í sér grundvallarbreytingar á Íbúðalánasjóði. Sjóðurinn gæti t.d. hætt að vera lánastofnun fyrir almenning, en í staðinn orðið milliliður í fjármögnunarkerfi sem að öðru leyti væri í höndum viðskiptabankanna. Með öðrum orðum; sjóðurinn yrði aðeins eins konar skurn stofnanalegrar formgerðar, án raunverulegs innihalds.

Síðastliðin 10 ár hefur íslenska húsnæðiskerfið þannig hægt og sígandi verið að renna inn í ný stefnuhvörf, sem fela að líkindum í sér brotthvarf ríkisins og Íbúðalánasjóðs sem leiðandi aðila í fjármögnun húsnæðislána. Ríkisvaldið býr þó enn yfir verulegum styrkleika gagnvart bönkunum og innkoma þeirra er allt annað en óumdeild meðal almennings.

Enn sem fyrr er til staðar afar sterk, kerfislæg brautarfylgni í húsnæðismálunum, með sama hætti og hafskip á fullri siglingu skiptir ekki samstundis um stefnu, virðast rótgrónar samfélagsstofnanir hafa tilhneigingu til þess að fylgja því fari, sem þeim kirfilega hefur verið markað, jafnvel fyrir mörgum áratugum síðan.

*Jón Rúnar Sveinsson f. 1951 Fil. lic. frá Háskólanum í Uppsöllum 1999.
Sjálftætt starfandi fræðimaður í Reykjavík Akademiunni.*

89 Morgunblaðið 10. október, 2006.

90 Íbúðalánasjóður, *Upplýsingar um veitt lán úr lánaflokkum Íbúðalánasjóðs á árunum 1999-2005* (Reykjavík, 2006, upplýsingablað).

91 Sjá úrskurð ESA (EFTA Surveillance Authority), 11. ágúst 2004: PR(04)32: *EFTA Surveillance Authority adopts decision with regard to the Icelandic Housing Financing Fund*. <http://www.eftasurv.int/information/pressreleases/2004pr/dbaFile5659.html>

92 EFTA Court, Judgment of the Court, 7 April 2006.



Tafla 1.1

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2005

	Fasteignamat						Brunabótamat
	Alls			Íbúðarhúsnæði			
	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	
Landið allt	2.963.892.853	2.460.594.040	503.298.813	2.032.661.934	1.705.343.919	327.318.015	3.063.088.510
Höfuðborgarsvæðið	2.179.400.765	1.785.506.694	393.894.071	1.564.942.543	1.296.424.375	268.518.168	1.749.822.473
Reykjavík	1.378.289.474	1.151.201.754	227.087.720	948.178.886	799.581.890	148.596.996	1.144.807.062
Kópavogur	297.281.867	240.524.397	56.757.470	224.860.699	183.022.160	41.838.539	222.004.130
Seltjarnarnes	52.639.669	41.423.627	11.216.042	48.106.611	38.004.551	10.102.060	36.046.303
Garðabær	116.664.923	89.911.810	26.753.113	94.791.129	74.559.997	20.231.132	86.672.873
Hafnarfjörður	236.774.383	187.060.704	49.713.679	173.102.055	140.290.768	32.811.287	180.389.263
Álftanes	20.264.823	16.141.553	4.123.270	18.775.395	15.055.620	3.719.775	15.577.504
Mosfellsbær	74.178.517	56.429.681	17.748.836	56.602.262	45.415.641	11.186.621	59.165.230
Kjósarhreppur	3.307.109	2.813.168	493.941	525.506	493.748	31.758	5.160.108
Suðurnes	129.063.917	108.661.466	20.402.451	91.331.782	78.410.255	12.921.527	167.414.715
Reykjanesbær	77.765.135	66.041.029	11.724.106	62.062.079	53.378.419	8.683.660	96.840.571
Grindavík	18.894.283	15.525.115	3.369.168	12.541.475	10.717.823	1.823.652	25.676.740
Sandgerði	18.479.304	15.762.871	2.716.433	6.178.807	5.398.219	780.588	25.674.136
Gerðahreppur	6.940.492	5.711.012	1.229.480	5.426.297	4.612.659	813.638	10.705.724
Vatnsleysustrandarhr.	6.984.703	5.621.439	1.363.264	5.123.124	4.303.135	819.989	8.517.544
Vesturland	116.682.240	99.821.093	16.861.147	63.048.326	55.015.341	8.032.985	184.077.586
Akranes	42.648.851	35.938.842	6.710.009	32.659.202	27.854.280	4.804.922	51.390.926
Hvalfjarðarstrandarhr.	7.190.702	6.067.391	1.123.311	501.436	458.021	43.415	10.261.127
Skilmannahreppur	3.793.390	3.350.987	442.403	597.941	527.950	69.991	6.761.017
Innri-Akraneshreppur	624.190	527.396	96.794	409.094	372.483	36.611	1.324.413
Leirár- og Melahreppur	1.242.671	1.067.022	175.649	353.763	319.625	34.138	2.705.983
Skorradalshreppur	4.432.862	3.458.639	974.223	213.282	182.970	30.312	3.827.931
Borgarfjarðarsveit	7.041.443	6.250.866	790.577	2.273.151	2.110.300	162.851	13.506.910
Hvítársíðuhreppur	805.427	725.906	79.521	176.957	170.249	6.708	1.471.656
Borgarbyggð	23.079.380	19.555.253	3.524.127	11.081.064	9.729.341	1.351.723	34.663.127
Kolbeinsstaðahreppur	712.324	638.359	73.965	225.216	221.241	3.975	1.477.922
Grundarfjarðarbær	4.339.870	3.804.938	534.932	2.777.665	2.454.703	322.962	9.471.906
Helgafellsveit	386.663	334.062	52.601	122.333	119.295	3.038	958.627
Stykkishólmur	6.164.060	5.423.630	740.430	4.272.033	3.782.143	489.890	12.511.175
Eyja- og Miklaholtshr.	1.116.328	1.023.119	93.209	400.473	394.126	6.347	2.515.918
Snæfellsbær	8.638.389	7.568.243	1.070.146	5.191.108	4.642.846	548.262	19.182.992
Saurbæjarhreppur	425.977	403.745	22.232	170.627	165.294	5.333	1.285.582
Dalabyggð	4.039.713	3.682.695	357.018	1.622.981	1.510.474	112.507	10.760.374
Vestfirðir	32.724.892	29.319.589	3.405.303	19.322.387	17.468.934	1.853.453	94.674.419
Bolungarvík	3.534.955	3.173.541	361.414	2.196.166	2.015.567	180.599	11.157.623
Ísafjarðarbær	18.994.949	16.813.273	2.181.676	12.238.201	10.879.799	1.358.402	45.120.373
Reykholahreppur	1.413.557	1.305.312	108.245	548.084	521.472	26.612	4.586.764
Tálknafjarðarhreppur	958.999	863.737	95.262	533.511	488.887	44.624	3.199.331
Vesturbyggð	3.448.974	3.135.673	313.301	1.933.311	1.792.545	140.766	14.077.790
Súðavíkurbhreppur	1.222.875	1.128.176	94.699	495.631	467.307	28.324	4.595.307
Árneshreppur	319.470	301.846	17.624	108.418	106.324	2.094	1.448.201
Kaldraneshreppur	424.338	380.153	44.185	179.645	169.477	10.168	1.671.293
Bæjarhreppur	446.282	419.167	27.115	139.834	136.169	3.665	1.783.353
Broddaneshreppur	237.805	228.481	9.324	100.866	99.676	1.190	1.095.997
Hólmavík	1.722.688	1.570.230	152.458	848.720	791.711	57.009	5.938.387



Tafla 1.1 frh.

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2005

	Fasteignamat						Brunabótamat
	Alls			Íbúðarhúsnæði			
	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	
Norðurland	234.374.792	206.496.669	27.878.123	151.929.170	133.125.965	18.803.205	408.453.890
Síglufjörður	5.059.184	4.542.180	517.004	2.660.913	2.434.050	226.863	16.390.633
Skagafjörður	23.680.058	21.241.843	2.438.215	13.983.593	12.550.151	1.433.442	51.066.306
Húnaþing vestra	6.481.891	6.002.140	479.751	2.816.824	2.625.498	191.326	19.389.109
Áshreppur	524.946	497.777	27.169	108.803	107.167	1.636	1.371.850
Sveinsstaðahreppur	545.397	519.371	26.026	120.156	118.018	2.138	1.476.489
Torfalækjarhreppur	805.436	763.739	41.697	164.802	161.849	2.953	1.829.999
Blönduós	4.418.836	3.969.687	449.149	2.501.949	2.302.613	199.336	12.530.140
Svínavatnshreppur	4.683.024	4.628.028	54.996	499.974	496.019	3.955	7.324.912
Bólstaðarhlíðarhreppur	468.318	441.838	26.480	128.526	127.667	859	1.564.872
Höfðahreppur	2.092.898	1.889.049	203.849	1.211.464	1.111.102	100.362	6.105.435
Skagabyggð	489.228	462.476	26.752	125.272	123.607	1.665	1.612.279
Akrahreppur	862.800	815.556	47.244	382.850	371.513	11.337	2.695.534
Akureyri	130.943.759	112.359.613	18.584.146	97.340.366	83.509.305	13.831.061	153.675.302
Húsavík	11.876.136	10.472.261	1.403.875	8.204.752	7.273.466	931.286	24.099.137
Ólafsfjörður	4.375.598	3.905.925	469.673	3.056.044	2.752.034	304.010	10.161.902
Dalvíkurbyggð	9.715.928	8.668.519	1.047.409	6.086.729	5.379.690	707.039	20.810.392
Grímseyjarhreppur	281.864	261.786	20.078	160.615	149.420	11.195	979.309
Arnarneshreppur	905.985	831.721	74.264	449.179	419.221	29.958	2.244.514
Eyjafjarðarsveit	4.818.693	4.414.580	404.113	2.719.760	2.529.738	190.022	11.421.999
Hörgárbyggð	2.750.492	2.553.906	196.586	1.242.472	1.157.237	85.235	6.947.801
Svalbarðsstrandarhreppur	2.115.368	1.883.548	231.820	1.279.817	1.147.780	132.037	4.651.117
Grýtubakkahreppur	1.829.246	1.673.206	156.040	1.165.748	1.057.318	108.430	4.679.017
Skútustaðahreppur	2.640.015	2.468.144	171.871	968.967	906.054	62.913	7.025.662
Aðaldælahreppur	2.303.951	2.220.616	83.335	596.988	578.418	18.570	6.831.704
Tjörneshreppur	241.195	224.793	16.402	126.821	123.286	3.535	767.920
Pingeyjarsveit	4.142.774	3.903.669	239.105	1.578.788	1.523.628	55.160	13.185.029
Kelduneshreppur	511.816	489.449	22.367	211.428	205.706	5.722	1.827.081
Öxarfjarðarhreppur	1.502.692	1.388.306	114.386	588.106	537.087	51.019	5.220.288
Raufarhafnarhreppur	1.103.437	990.456	112.981	480.803	448.194	32.609	4.063.346
Svalbarðshreppur	391.139	376.773	14.366	114.570	112.483	2.087	1.242.611
Þórshafnarhreppur	1.812.688	1.635.714	176.974	852.091	786.646	65.445	5.262.201
Austurland	66.527.325	57.722.222	8.805.103	42.503.925	37.323.265	5.180.660	137.471.294
Seyðisfjörður	4.106.387	3.568.548	537.839	2.118.144	1.894.106	224.038	9.248.340
Fjarðabyggð	21.017.098	17.717.169	3.299.929	14.741.621	12.616.551	2.125.070	34.195.462
Skeggjastaðahreppur	409.902	371.451	38.451	221.506	207.179	14.327	1.503.213
Vopnafjarðarhreppur	3.064.332	2.816.572	247.760	1.713.263	1.563.298	149.965	9.009.606
Fljótisdalshreppur	269.338	249.618	19.720	108.548	107.483	1.065	1.103.761
Borgarfjarðarhreppur	469.035	432.474	36.561	248.397	232.558	15.839	1.819.408
Mjóafjarðarhreppur	88.361	76.515	11.846	44.753	42.277	2.476	353.337
Fáskrúðsfjarðarhreppur	165.134	152.667	12.467	70.351	69.744	607	682.258
Breiðdalshreppur	1.106.321	993.698	112.623	492.316	456.946	35.370	3.596.063
Djúpavogshreppur	2.079.065	1.852.383	226.682	939.450	860.893	78.557	6.360.179
Austurbyggð	3.560.718	3.207.745	352.973	2.102.302	1.934.691	167.611	9.856.572
Fljótisdalshérað	19.210.530	16.722.999	2.487.531	12.898.793	11.358.560	1.540.233	34.400.988
Hornafjörður	10.981.104	9.560.383	1.420.721	6.804.481	5.978.979	825.502	25.342.107



Tafla 1.1 frh.

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2005

	Fasteignamat						Brunabótamat
	Alls			Íbúðarhúsnæði			
	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	
Suðurland	205.118.922	173.066.307	32.052.615	99.583.801	87.575.784	12.008.017	321.174.133
Vestmannaeyjar	22.077.972	19.398.900	2.679.072	15.640.769	13.786.638	1.854.131	45.244.149
Sveitarfélagið Árborg	55.975.671	46.836.042	9.139.629	41.719.337	35.910.065	5.809.272	68.034.895
Mýrdalshreppur	2.500.952	2.266.420	234.532	1.148.402	1.078.712	69.690	7.512.442
Skaftárhreppur	3.121.898	2.753.038	368.860	939.947	902.000	37.947	8.711.828
Ásahreppur	7.282.421	6.953.637	328.784	320.984	309.692	11.292	12.281.668
Rangárþing eystra	10.764.811	9.431.290	1.333.521	4.735.902	4.296.661	439.241	24.914.763
Rangárþing ytra	10.400.948	8.677.116	1.723.832	4.642.990	4.193.172	449.818	21.753.821
Gaulverjabæjarhreppur	774.887	728.583	46.304	312.200	305.974	6.226	1.807.957
Hraungerðishreppur	1.402.971	1.289.920	113.051	533.210	510.164	23.046	3.137.550
Villingaholtshreppur	1.212.673	1.070.338	142.335	444.319	432.798	11.521	2.691.877
Hrunamannahreppur	6.693.886	5.835.627	858.259	2.048.712	1.913.396	135.316	12.984.971
Hveragerði	17.372.652	14.317.110	3.055.542	12.900.542	11.059.798	1.840.744	20.196.902
Ölfus	14.558.709	11.895.062	2.663.647	8.481.324	7.488.560	992.764	21.135.447
Grímsnes- og Grafingshr.	22.411.287	17.290.173	5.121.114	1.230.270	1.170.544	59.726	26.620.828
Skeiða- og Gnúpverjahr.	9.209.331	8.601.751	607.580	1.353.194	1.302.546	50.648	16.867.373
Bláskógabyggð	19.357.853	15.721.300	3.636.553	3.131.699	2.915.064	216.635	27.277.662



Tafla 1.2

Fasteignamat og brunabótamat frá 1994

Ár	Fasteignamat		Brunabótamat
	Samtals millj. kr.	Þar af lóðarmat millj. kr.	Samtals millj. kr.
2005	2.963.893	503.299	3.063.089
2004	2.302.534	381.080	2.903.219
2003	1.969.420	321.562	2.665.533
2002	1.780.680	290.892	2.467.148
2001	1.657.309	262.699	2.213.671
2000	1.388.770	170.227	2.080.425
1999	1.206.377	145.548	1.951.095
1998	1.035.521	123.740	1.858.086
1997	966.341	114.425	1.759.263
1996	899.727	106.847	1.641.151
1995	869.479	103.353	-
1994	864.961	114.001	-

Á verðlagi hvers tíma.



Tafla 1.3

Fjöldi íbúða eftir byggingartíma – landið allt

Byggingar- tími	Fjöldi íbúða samtals	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	13 eða fleiri íbúðir í húsi	Íb. í öðrum húsum en íbúðarhúsum
Samtals	117.182	48.368	12.618	15.448	23.126	16.386	1.236
2001-2005	11.584	3.561	438	988	1.764	4.781	52
2005	2.439	713	134	236	287	1.050	19
2004	2.904	781	110	233	402	1.363	15
2003	2.380	656	74	166	507	972	5
2002	2.009	708	78	155	279	785	4
2001	1.852	703	42	198	289	611	9
1996-2000	7.236	2.866	354	961	1.422	1.568	65
2000	1.878	803	74	251	218	499	33
1999	1.421	686	84	239	264	146	2
1998	1.258	420	68	193	246	323	8
1997	1.230	478	42	152	322	233	3
1996	1.449	479	86	126	372	367	19
1991-1995	7.841	2.977	342	627	2.302	1.543	50
1995	1.368	563	88	143	411	155	8
1994	1.662	572	52	95	496	437	10
1993	1.504	550	74	149	444	280	7
1992	1.654	630	60	124	516	311	13
1991	1.653	662	68	116	435	360	12
1986-1990	8.051	3.464	544	542	1.993	1.438	70
1981-1985	8.749	4.899	528	491	1.757	983	91
1976-1980	11.909	6.177	698	366	2.980	1.586	102
1971-1975	11.250	5.380	526	317	3.326	1.636	65
1966-1970	8.910	3.912	678	754	2.746	733	87
1961-1965	7.544	2.516	1.062	970	1.626	1.300	70
1956-1960	7.965	2.537	1.578	1.826	1.335	611	78
1951-1955	4.728	1.971	1.364	1.021	283	37	52
1946-1950	5.893	1.695	1.488	2.075	527	53	55
1941-1945	3.246	1.142	776	841	368	64	55
1936-1940	2.620	990	366	939	275	-	50
1931-1935	2.185	841	394	752	159	-	39
1926-1930	2.658	1.036	494	914	129	16	69
1921-1925	1.292	569	312	332	40	-	39
1916-1920	732	307	154	170	62	-	39
1911-1915	546	316	96	113	-	-	21
1906-1910	823	388	182	191	24	-	38
1901-1905	611	272	142	155	8	15	19
1900-	685	453	102	100	-	-	30
Byggingaár óþekkt	124	99	-	3	-	22	-

Taflan byggir á skráningum í Landskrá fasteigna fyrir hús reist árið 2005 og fyrr. Staða um mitt ár 2006.



Tafla 1.4

Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum

	Fjöldi íbúða samtals	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	13 eða fleiri íbúðir í húsi	Íb. í öðrum húsum en íbúðarhúsum
Landið allt	117.182	48.368	12.618	15.448	23.126	16.386	1.236
Höfuðborgarsvæðið	73.335	19.764	7.330	12.533	19.095	14.059	554
Reykjavík	47.768	9.373	4.408	10.027	14.199	9.325	436
Kópavogur	9.946	3.014	1.184	1.158	2.024	2.527	39
Seltjarnarnes	1.588	737	166	249	143	284	9
Garðabær	3.108	2.017	166	133	347	432	13
Hafnarfjörður	7.774	2.616	1.128	828	1.903	1.268	31
Álftanes	696	509	14	25	148	-	-
Mosfellsbær	2.379	1.429	258	113	331	223	25
Kjósarhreppur	76	69	6	-	-	-	1
Suðurnes	6.360	3.619	1.052	476	861	299	53
Reykjanesbær	4.280	1.929	852	402	785	281	31
Grindavík	802	670	62	21	48	-	1
Sandgerði	507	371	86	8	8	18	16
Sveitarfélagið Garður	434	381	18	31	-	-	4
Sveitarfélagið Vogar	337	268	34	14	20	-	1
Vesturland	5.784	3.647	782	302	630	306	117
Akranes	2.122	1.012	390	161	411	129	19
Hvalfjarðarstrandarhreppur	60	56	2	-	-	-	2
Skilmannahreppur	55	54	-	-	-	-	1
Innri-Akraneshreppur	44	40	4	-	-	-	-
Leirár- og Melahreppur	46	37	2	3	-	-	4
Skorradalshreppur	38	31	4	-	-	-	3
Borgarfjarðarsveit	379	265	36	3	-	65	10
Hvítársíðuhreppur	31	31	-	-	-	-	-
Borgarbyggð	1.089	584	140	73	160	112	20
Kolbeinsstaðahreppur	39	39	-	-	-	-	-
Grundarfjarðarbær	322	230	40	30	8	-	14
Helgafellssveit	29	29	-	-	-	-	-
Stykkishólmur	468	356	58	9	30	-	15
Eyja- og Miklaholtshreppur	63	54	4	-	-	-	5
Snæfellsbær	654	504	94	23	21	-	12
Saurbæjarhreppur	40	40	-	-	-	-	-
Dalabyggð	305	285	8	-	-	-	12
Vestfirðir	3.408	2.203	434	229	361	101	80
Bolungarvík	387	270	48	16	38	14	1
Ísafjarðarbæ	1.723	939	208	168	281	87	40
Reykhlólahreppur	145	125	8	-	11	-	1
Tálknafjarðarhreppur	117	84	12	18	-	-	3
Vesturbyggð	550	347	130	20	31	-	22
Súðavíkurhreppur	109	92	8	3	-	-	6
Árneshreppur	33	29	4	-	-	-	-
Kaldrananeshreppur	64	57	2	4	-	-	1
Bæjarhreppur	49	48	-	-	-	-	1
Broddaneshreppur	35	33	-	-	-	-	2
Hólmavík	196	179	14	-	-	-	3



Tafla 1.4 frh.

Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum

	Fjöldi íbúða samtals	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	13 eða fleiri íbúðir í húsi	Íb. í öðrum húsum en íbúðarhúsum
Norðurland vestra	3.775	2.881	416	217	176	30	55
Siglufjörður	645	383	150	80	20	-	12
Sveitarfélagið Skagafjörður	1.698	1.276	188	72	120	16	26
Húnaþing vestra	526	466	20	18	14	-	8
Blönduós	376	301	22	23	16	14	-
Höfðahreppur	213	164	22	20	6	-	1
Skagabyggð	45	45	-	-	-	-	-
Húnavatnshreppur	187	170	10	-	-	-	7
Akrahreppur	85	76	4	4	-	-	1
Norðurland eystra	10.820	6.112	1.308	1.112	1.236	956	96
Akureyri	6.715	2.846	874	930	1.046	956	63
Húsavík	903	569	128	70	130	-	6
Ólafsfjörður	414	283	88	20	21	-	2
Dalvíkurbyggð	693	556	68	37	28	-	4
Grímseyjarhreppur	38	38	-	-	-	-	-
Arnarneshreppur	76	61	14	-	-	-	1
Eyjafjarðarsveit	341	301	24	15	-	-	1
Hörgárbyggð	162	146	6	9	-	-	1
Svalbarðsstrandarhreppur	129	110	12	6	-	-	1
Grýtubakkahreppur	139	128	10	-	-	-	1
Skútustaðahreppur	165	143	18	3	-	-	1
Aðaldælahreppur	116	112	4	-	-	-	-
Tjörneshreppur	32	32	-	-	-	-	-
Þingeyjarsveit	335	298	28	3	-	-	6
Kelduneshreppur	62	61	-	-	-	-	1
Öxarfjarðarhreppur	148	140	4	3	-	-	1
Raufarhafnarhreppur	143	97	18	12	11	-	5
Svalbarðshreppur	37	37	-	-	-	-	-
Þórshafnarhreppur	172	154	12	4	-	-	2
Austurland	4.981	3.545	508	288	324	194	122
Seyðisfjörður	328	227	48	15	28	-	10
Fjarðabyggð	1.313	853	158	115	100	64	23
Skeggjastaðahreppur	72	64	2	-	-	-	6
Vopnafjarðarhreppur	321	260	20	3	30	-	8
Fljótsdalshreppur	41	37	2	-	-	-	2
Borgarfjarðarhreppur	86	80	4	-	-	-	2
Mjóafjarðarhreppur	22	20	-	-	-	-	2
Fáskrúðsfjarðarhreppur	29	25	2	-	-	-	2
Breiðdalshreppur	126	99	10	6	-	-	11
Djúpavogshreppur	207	193	2	4	-	-	8
Austurbyggð	356	282	38	9	18	-	9
Fljótsdalshérað	1.237	820	136	76	82	95	28
Hornafjörður	843	585	86	60	66	35	11



Tafla 1.4

Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum

	Fjöldi íbúða samtals	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	13 eða fleiri íbúðir í húsi	Íb. í öðrum húsum en íbúðarhúsum
Suðurland	8.719	6.597	788	291	443	441	159
Vestmannaeyjar	1.640	959	342	65	146	85	43
Sveitarfélagið Árborg	2.764	2.005	172	79	140	340	28
Mýrdalshreppur	209	179	14	10	-	-	6
Skafthreppur	225	201	12	8	-	-	4
Ásahreppur	66	64	2	-	-	-	-
Rangárþing eystra	616	543	24	12	14	16	7
Rangárþing ytra	568	517	26	9	8	-	8
Gaulverjabæjarhreppur	52	45	4	-	-	-	3
Hraungerðishreppur	1	64	6	-	-	-	1
Villingaholtshreppur	70	69	-	-	-	-	1
Hrunamannahreppur	261	209	28	18	-	-	6
Hveragerði	813	671	56	26	38	-	22
Ölfus	620	489	34	19	71	-	7
Grímsnes- og Grafningshreppur	160	121	12	25	-	-	2
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	200	169	20	6	-	-	5
Bláskógabyggð	384	292	36	14	26	-	16



Tafla 2.1

Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990-2005

Ár	Samtals		Fjölþýli		Sérþýli		Atvinnuhúsnæði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
2005	312.171.630	15.836	164.435.548	9.614	81.113.126	3.801	52.833.976	1.383	13.788.980	1.038
2004	226.892.494	14.359	127.942.305	9.176	62.901.093	3.585	30.023.964	968	6.025.132	630
2003	162.830.040	11.960	92.948.522	7.586	48.164.559	3.115	16.756.619	731	4.960.340	528
2002	128.851.911	10.100	73.435.990	6.519	37.440.757	2.577	14.057.560	609	3.917.604	395
2001	115.748.650	9.430	62.866.127	6.012	34.491.564	2.444	15.202.281	594	3.188.678	380
2000	115.530.143	10.201	59.072.393	6.214	32.566.239	2.638	19.724.835	843	4.166.676	506
1999	113.527.512	11.579	57.260.127	7.241	33.318.253	3.013	19.102.062	881	3.847.070	444
1998	85.918.298	10.195	44.778.085	6.458	26.193.854	2.589	12.666.708	789	2.279.651	359
1997	68.900.649	8.773	37.365.917	5.544	21.212.256	2.249	8.097.732	665	2.224.744	315
1996	60.786.166	8.128	33.417.465	5.132	19.321.140	2.146	6.654.617	585	1.392.944	265
1995	51.523.337	6.823	27.797.930	4.300	16.109.655	1.774	6.300.098	522	1.315.654	227
1994	49.164.613	6.819	29.114.038	4.502	14.353.276	1.632	4.656.280	434	1.041.019	251
1993	35.600.423	5.277	19.980.799	3.296	10.427.212	1.307	4.054.173	399	1.138.239	275
1992	36.260.037	5.341	20.724.096	3.446	10.424.113	1.285	3.733.639	343	1.378.189	267
1991	39.421.615	6.000	23.219.816	3.953	11.599.969	1.440	3.680.488	369	921.342	238
1990	33.675.106	5.809	20.770.166	3.891	10.393.404	1.359	1.905.715	305	605.821	254

Á verðlagi hvers tíma.

Tölur fyrir árið 2005 eru bráðabirgðatölur.



Tafla 2.2

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2005

	Samtals		Fjölbyli		Sérbyli		Atvinnuhúsnaði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
Landið allt	312.171.630	15.836	164.435.548	9.614	81.113.126	3.801	52.833.976	1.383	13.788.980	1.038
Höfuðborgarsvæðið	234.116.729	9.635	138.400.124	7.191	45.512.569	1.359	45.114.663	887	5.089.373	198
Reykjavík	136.742.681	5.749	87.059.646	4.641	21.446.861	645	26.931.759	427	1.304.415	36
Kópavogur	36.232.081	1.394	21.989.685	1.054	6.431.540	185	7.806.556	153	4.300	2
Seltjarnarnes	3.774.836	133	1.608.976	82	1.688.010	35	403.850	14	74.000	2
Garðabær	11.529.029	376	3.729.800	157	4.693.190	129	2.363.173	54	742.866	36
Hafnarfjörður	31.312.834	1.399	18.910.165	1.000	6.125.098	194	5.631.523	201	646.048	4
Álfanes	3.049.097	98	419.692	26	1.178.895	39	25.500	2	1.425.010	31
Mosfellsbær	11.277.683	459	4.682.160	231	3.919.775	130	1.952.302	36	723.446	62
Kjósarhreppur	198.488	27	-	-	29.200	2	-	-	169.288	25
Suðurnes	19.627.233	1.331	8.097.589	723	8.407.402	499	1.977.833	79	1.144.409	30
Reykjanesbær	13.662.258	941	6.847.977	612	4.732.003	255	1.174.633	56	907.645	18
Grindavík	2.212.888	119	299.880	27	1.272.619	82	639.500	9	889	1
Sandgerði	1.290.874	109	331.300	33	852.554	62	71.250	8	35.770	6
Garður	902.928	75	141.202	14	755.426	59	6.300	2	-	-
Vogar	1.558.285	87	477.230	37	794.800	41	86.150	4	200.105	5
Vesturland	10.092.942	769	3.887.499	311	3.710.180	247	1.060.294	69	1.434.969	142
Akranes	5.214.405	354	2.981.158	232	1.803.253	94	428.471	26	1.523	2
Korradalshreppur	163.111	26	-	-	16.200	1	-	-	146.911	25
Hvalfjarðarsveit	661.437	48	12.800	1	213.700	14	43.000	2	391.937	31
Borgarbyggð	2.185.923	161	640.641	44	447.950	29	457.625	19	639.707	69
Grundarfjarðarbær	334.127	32	46.150	7	251.077	21	36.900	4	-	-
Helgafellssveit	75.500	2	-	-	-	-	-	-	75.500	2
Stykkishólmur	821.200	75	139.150	17	635.767	51	45.083	6	1.200	1
Eyja- og Miklaholtshreppur	35.162	2	-	-	-	-	-	-	35.162	2
Snæfellsbær	452.098	52	59.600	9	268.733	28	44.265	10	79.500	5
Dalabyggð	149.979	17	8.000	1	73.500	9	4.950	2	63.529	5
Vestfirðir	2.245.760	305	737.008	125	896.858	119	410.959	32	200.935	29
Bolungarvík	256.511	46	41.991	12	191.730	31	22.300	2	490	1
Ísafjarðarbær	1.321.428	152	608.767	85	416.070	45	236.486	13	60.105	9
Reykhólahreppur	76.000	5	-	-	-	-	-	-	76.000	5
Tálknafjarðarhreppur	97.237	14	11.387	2	63.850	10	22.000	2	-	-
Vesturbyggð	195.579	45	39.163	21	62.308	13	90.750	10	3.358	1
Súðavíkurhreppur	179.000	20	35.700	5	118.300	13	-	-	25.000	2
Árneshreppur	13.223	1	-	-	-	-	13.223	1	-	-
Kaldrananeshreppur	3.611	5	-	-	3.000	1	400	1	211	3
Bæjarhreppur	9.221	4	-	-	6.800	1	-	-	2.421	3
Strandabyggð	93.950	13	-	-	34.800	5	25.800	3	33.350	5



Tafla 2.2

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2005

	Samtals		Fjölbyli		Sérbyli		Atvinnuhúsnæði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
Norðurland vestra	2.865.167	248	403.748	56	1.342.844	112	464.447	29	654.128	51
Skagafjörður	1.674.250	147	338.548	43	981.452	68	188.856	14	165.394	22
Húnaþing vestra	426.536	34	21.300	2	110.482	14	48.866	4	245.888	14
Blönduós	435.787	34	19.100	4	162.650	17	226.375	10	27.662	3
Höfðahreppur	92.910	19	24.800	7	67.760	11	350	1	-	-
Skagabyggð	16.066	2	-	-	-	-	-	-	16.066	2
Húnavatnshreppur	76.500	6	-	-	20.500	2	-	-	56.000	4
Akrahreppur	143.118	6	-	-	-	-	-	-	143.118	6
Norðurland eystra	17.916.536	1.502	7.673.022	714	7.978.893	575	1.556.694	127	707.927	86
Akureyri	14.212.275	1.022	7.119.651	609	5.940.693	331	1.101.439	78	50.492	4
Norðurþing	1.130.631	127	303.812	42	561.082	55	206.350	15	59.387	15
Fjallabyggð	556.623	109	143.099	44	293.597	44	109.127	18	10.800	3
Dalvíkurbyggð	714.326	77	67.500	11	440.570	51	99.745	8	106.511	7
Arnarneshreppur	53.550	6	-	-	14.500	1	-	-	39.050	5
Eyjafjarðarsveit	330.490	33	-	-	106.931	8	-	-	223.559	25
Hörgárbyggð	185.950	13	18.100	2	121.000	8	-	-	46.850	3
Svalbarðsstrandahreppur	127.275	12	-	-	104.200	7	2.400	1	20.675	4
Grýtubakkahreppur	70.837	10	-	-	68.637	9	-	-	2.200	1
Skútustaðahreppur	157.043	25	-	-	144.943	23	11.000	1	1.100	1
Aðaldælahreppur	79.972	6	-	-	19.134	2	-	-	60.838	4
Tjörneshreppur	6.878	1	-	-	-	-	-	-	6.878	1
Pingeyjarsveit	126.340	18	7.000	1	19.500	3	24.583	3	75.257	11
Svalbarðshreppur	3.730	1	-	-	-	-	-	-	3.730	1
Langanesbyggð	160.616	42	13.860	5	144.106	33	2.050	3	600	1



Tafla 2.2 frh.

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2005

	Samtals		Fjölbýli		Sérbýli		Atvinnuhúsnæði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
Austurland	6.473.689	545	1.927.892	176	3.402.648	281	807.968	56	335.181	32
Seyðisfjörður	384.748	57	178.922	31	165.660	22	28.166	3	12.000	1
Fjarðabyggð	2.308.320	200	405.701	45	1.655.448	132	206.419	16	40.752	7
Vopnafjarðarhreppur	220.914	30	-	-	143.400	21	33.514	7	44.000	2
Fljótaldalshreppur	6.921	1	-	-	-	-	-	-	6.921	1
Borgarfjarðarhreppur	4.000	1	-	-	4.000	1	-	-	-	-
Breiðdalshreppur	25.700	5	-	-	23.700	4	2.000	1	-	-
Djúpavogshreppur	59.521	8	5.400	2	17.000	2	37.121	4	-	-
Fljótaldalshérað	2.775.489	164	1.152.159	70	1.068.340	65	423.178	14	131.812	15
Hornafjörður	688.076	79	185.710	28	325.100	34	77.570	11	99.696	6
Suðurland	18.833.574	1.501	3.308.666	318	9.861.732	609	1.441.118	104	4.222.058	470
Vestmannaeyjar	1.231.047	158	431.410	79	674.400	63	108.301	14	16.936	2
Sveitarfélagið Árborg	8.282.481	516	2.275.757	175	4.721.935	260	623.338	39	661.451	42
Mýrdalshreppur	49.275	7	-	-	28.750	4	-	-	20.525	3
Skaftárhreppur	61.700	12	-	-	17.500	2	16.400	3	27.800	7
Ásahreppur	3.981	6	-	-	-	-	-	-	3.981	6
Rangárþing eystra	547.209	58	13.450	3	416.900	32	66.470	6	50.389	17
Rangárþing ytra	1.084.215	100	25.200	3	239.139	22	16.909	5	802.967	70
Hrunamannahreppur	367.028	31	5.217	1	226.083	17	64.000	1	71.728	12
Hveragerði	2.747.226	157	178.582	16	2.154.872	117	253.772	12	160.000	12
Ölfus	1.986.412	145	379.050	41	1.092.500	70	226.878	17	287.984	17
Grímsnes- og Grafningshr.	1.057.748	157	-	-	21.600	2	13.750	2	1.022.398	153
Skeiða- og Gnúpverjahr.	243.144	13	-	-	40.619	4	8.000	1	194.525	8
Bláskógabyggð	918.401	124	-	-	227.434	16	43.300	4	647.667	104
Flóahreppur	253.707	17	-	-	-	-	-	-	253.707	17



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjavík					24,00	23,87	246.590	245.215	Efri mörk
	70-110	14	97	1979	19,80	19,65	200.328	198.867	Meðaltal
					9,30	9,20	126.187	124.885	Neðri mörk
					33,35	32,53	243.886	236.572	Efri mörk
	110-150	58	130	1977	26,56	26,27	204.127	201.955	Meðaltal
					22,00	21,64	171.542	169.226	Neðri mörk
					42,50	41,22	225.128	222.593	Efri mörk
	150-210	150	184	1980	35,99	35,39	195.926	192.682	Meðaltal
					29,80	29,25	161.905	159.923	Neðri mörk
					48,00	47,04	203.405	195.667	Efri mörk
	210-270	113	233	1978	40,73	40,00	174.461	171.345	Meðaltal
					31,50	31,32	136.924	136.693	Neðri mörk
					55,00	55,00	186.798	182.587	Efri mörk
	270-370	42	307	1976	48,59	47,72	157.867	155.059	Meðaltal
					36,50	36,29	126.582	122.999	Neðri mörk
					45,00	44,66	222.494	218.769	Efri mörk
	Sérþýli alls	381	202	1978	36,88	36,28	186.533	183.605	Meðaltal
					26,20	26,06	145.675	143.227	Neðri mörk
Kópavogur									Efri mörk
	70-110	3	85	1976	18,13	18,09	208.867	208.283	Meðaltal
									Neðri mörk
					37,95	37,30	259.932	255.507	Efri mörk
	110-150	9	142	1983	29,18	28,79	204.208	201.533	Meðaltal
					16,50	16,49	127.021	127.005	Neðri mörk
					43,00	41,63	238.494	232.470	Efri mörk
	150-210	56	176	1984	36,16	35,49	205.691	201.925	Meðaltal
					27,00	26,91	156.250	155.458	Neðri mörk
					55,00	53,93	217.590	214.192	Efri mörk
	210-270	36	230	1977	40,79	40,08	176.612	173.595	Meðaltal
					31,00	30,70	141.468	139.725	Neðri mörk
					90,00	85,50	278.121	264.215	Efri mörk
	270-370	8	292	1979	53,73	52,42	182.071	177.730	Meðaltal
					31,00	30,36	105.514	103.339	Neðri mörk
					46,50	45,52	237.933	234.160	Efri mörk
	Sérþýli alls	114	194	1982	37,43	36,76	195.491	192.137	Meðaltal
					25,80	25,71	154.490	152.969	Neðri mörk

Skýringar: Efri mörk vísa til samnings sem hefur raðtölu ofan frá sem fer næst því að vera 15% af fjölda samninga í viðkomandi flokki. Ef fjöldi samninga er 100 liggja 15 samningar ofan efri marka og 15 samningar neðan neðri marka. Efri og neðri mörk eru fundin fyrir hvern dálk óháð öðrum. Þau vísa því til ólíkra samninga í ólíkum dálkum. Í úrtakinu eru steinhús reist 1940 eða síðar. Tölurnar taka til steinhúsa reistra 1941 eða síðar. Heimild: Verðsjá fasteigna, fmr.is



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Seltjarnarnes									Efri mörk
110-150	3	136	1991		35,16	34,24	257.567	250.889	Meðaltal
									Neðri mörk
					57,00	53,56	295.337	277.544	Efri mörk
150-210	12	188	1981		46,17	45,22	245.482	240.283	Meðaltal
					40,50	40,15	207.182	204.586	Neðri mörk
					86,00	81,59	333.981	316.885	Efri mörk
210-270	9	237	1982		58,27	56,72	244.463	238.110	Meðaltal
					49,00	48,73	207.171	195.681	Neðri mörk
									Efri mörk
270-370	5	299	1983		70,74	68,71	236.196	229.481	Meðaltal
									Neðri mörk
					67,00	64,65	295.337	277.544	Efri mörk
Sérbylí alls	29	217	1983		53,02	51,70	244.815	238.843	Meðaltal
					39,00	38,22	207.182	204.586	Neðri mörk
Garðabær									Efri mörk
70-110	5	89	1979		20,24	20,18	226.226	225.880	Meðaltal
									Neðri mörk
					39,90	39,68	281.780	279.619	Efri mörk
110-150	10	131	1995		31,58	31,07	239.234	235.316	Meðaltal
					26,50	26,01	212.170	204.185	Neðri mörk
					45,90	45,33	242.718	242.656	Efri mörk
150-210	27	185	1980		38,32	37,71	206.096	202.886	Meðaltal
					29,00	28,94	156.344	154.534	Neðri mörk
					59,50	58,43	248.954	242.742	Efri mörk
210-270	12	228	1982		48,46	47,48	211.840	207.534	Meðaltal
					39,00	38,68	174.419	172.987	Neðri mörk
					80,50	77,25	241.667	237.723	Efri mörk
270-370	9	323	1980		59,57	58,31	184.549	180.725	Meðaltal
					38,00	37,59	116.822	115.403	Neðri mörk
					56,00	55,33	248.954	242.742	Efri mörk
Sérbylí alls	64	200	1983		41,02	40,31	209.730	206.362	Meðaltal
					27,30	26,84	163.934	163.612	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Hafnarfjörður					38,50	38,03	207.065	199.400	Efri mörk
	150-210	51	184	1984	34,82	34,17	189.152	185.575	Meðaltal
					32,00	31,51	172.015	170.142	Neðri mörk
					45,25	44,90	199.822	197.194	Efri mörk
	210-270	26	229	1983	39,43	38,63	172.052	168.540	Meðaltal
					32,90	32,17	141.474	138.675	Neðri mörk
					51,50	51,40	175.879	168.747	Efri mörk
	270-370	13	306	1978	43,98	42,81	144.365	140.471	Meðaltal
					35,50	34,98	113.455	111.656	Neðri mörk
					44,50	43,03	204.672	198.554	Efri mörk
	Sérbylí alls	92	213	1983	37,40	36,62	178.999	175.321	Meðaltal
					32,50	31,76	150.779	146.248	Neðri mörk
Mosfellsbær					25,00	24,79	268.528	266.284	Efri mörk
	70-110	10	87	1984	20,32	20,34	230.801	231.053	Meðaltal
					16,00	16,00	194.884	194.884	Neðri mörk
									Efri mörk
	110-150	6	137	1982	26,06	25,74	188.886	186.539	Meðaltal
									Neðri mörk
					38,50	37,15	218.600	217.861	Efri mörk
	150-210	31	178	1982	33,83	33,38	189.921	187.398	Meðaltal
					28,90	28,43	156.962	155.165	Neðri mörk
					41,00	40,46	186.194	183.751	Efri mörk
	210-270	8	246	1981	35,95	35,17	147.063	143.940	Meðaltal
					29,50	29,44	116.187	115.975	Neðri mörk
									Efri mörk
	270-370	5	301	1980	39,26	38,96	131.259	130.228	Meðaltal
									Neðri mörk
					38,50	37,35	227.687	223.005	Efri mörk
	Sérbylí alls	64	176	1982	30,91	30,54	187.871	185.945	Meðaltal
					21,00	21,15	138.922	136.875	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjanesbær					13,20	13,19	145.535	145.513	Efri mörk
	70-110	10	90	1976	10,34	10,32	114.250	114.062	Meðaltal
					8,50	8,48	88.542	88.427	Neðri mörk
					25,00	24,72	182.727	176.246	Efri mörk
	110-150	26	136	1976	18,15	17,91	133.790	132.082	Meðaltal
					13,50	13,49	93.793	93.779	Neðri mörk
					26,50	26,21	148.110	147.677	Efri mörk
	150-210	70	176	1972	20,68	20,55	117.409	116.728	Meðaltal
					15,50	15,49	86.981	86.587	Neðri mörk
					46,00	45,61	214.053	212.243	Efri mörk
	210-270	16	229	1970	28,45	28,19	123.941	122.804	Meðaltal
					15,50	15,49	73.286	73.277	Neðri mörk
					27,30	26,85	159.513	157.001	Efri mörk
	Sérbylí alls	126	171	1973	20,66	20,50	121.667	120.749	Meðaltal
					13,50	13,49	86.981	86.587	Neðri mörk
Grindavík									Efri mörk
	70-110	6	90	1984	13,03	13,08	147.409	147.857	Meðaltal
									Neðri mörk
					22,30	22,19	156.491	155.782	Efri mörk
	110-150	13	131	1978	17,20	17,12	130.887	130.317	Meðaltal
					13,10	13,06	95.830	95.604	Neðri mörk
					23,70	23,45	134.961	134.447	Efri mörk
	150-210	19	170	1972	19,40	19,26	114.252	113.453	Meðaltal
					14,30	14,28	88.083	88.073	Neðri mörk
					23,50	23,30	156.491	155.782	Efri mörk
	Sérbylí alls	43	142	1976	17,22	17,14	126.295	125.849	Meðaltal
					12,60	12,69	94.918	94.903	Neðri mörk
Sandgerði									Efri mörk
	70-110	6	105	1963	11,30	11,28	107.237	106.982	Meðaltal
									Neðri mörk
					16,30	15,38	139.316	131.521	Efri mörk
	110-150	10	132	1981	13,88	13,79	105.703	104.913	Meðaltal
					10,89	10,89	76.061	76.054	Neðri mörk
					18,60	18,12	118.622	114.432	Efri mörk
	150-210	7	172	1966	15,21	15,07	89.120	88.247	Meðaltal
					10,70	10,67	5.978	59.843	Neðri mörk
					18,20	17,94	121.769	121.571	Efri mörk
	Sérbylí alls	25	146	1971	13,99	13,90	98.944	98.286	Meðaltal
					10,70	10,67	67.912	67.900	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Gerðahreppur									
					17,40	16,88	96.491	96.374	Efri mörk
	150-210	12	181	1968	15,16	15,02	84.364	83.543	Meðaltal
					13,00	12,93	70.771	70.761	Neðri mörk
					17,40	16,88	119.048	119.010	Efri mörk
	Sérbyli alls	14	170	1972	14,96	14,79	91.019	89.875	Meðaltal
					12,50	12,49	70.771	70.761	Neðri mörk
Akranes									
									Efri mörk
	110-150	5	125	1959	14,82	14,81	118.278	118.253	Meðaltal
									Neðri mörk
					23,50	23,34	133.424	133.328	Efri mörk
	150-210	18	179	1966	20,63	20,54	115.085	114.636	Meðaltal
					16,50	16,50	92.238	91.739	Neðri mörk
					25,50	25,47	111.384	111.362	Efri mörk
	210-270	10	237	1954	21,80	21,69	92.318	91.897	Meðaltal
					17,70	17,62	73.729	73.531	Neðri mörk
									Efri mörk
	270-370	3	314	1979	32,96	32,26	105.937	103.796	Meðaltal
									Neðri mörk
					25,50	25,47	133.333	133.293	Efri mörk
	Sérbyli alls	39	198	1963	20,92	20,74	108.443	107.650	Meðaltal
					16,00	15,99	79.815	79.570	Neðri mörk
Borgarbyggð									
									Efri mörk
	150-210	5	168	1970	15,56	15,51	93.958	93.661	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	6	232	1976	18,50	18,32	79.485	78.713	Meðaltal
									Neðri mörk
					19,80	19,78	115.116	115.006	Efri mörk
	Sérbyli alls	12	193	1974	16,59	16,48	89.063	88.524	Meðaltal
					11,00	10,99	67.775	67.767	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Ísafjörður									
	150-210	16	190	1964	18,50	18,47	88.935	88.785	Efri mörk
					11,25	11,24	58.685	58.611	Meðaltal
					4,25	4,25	24.897	24.897	Neðri mörk
					19,50	19,49	88.432	88.298	Efri mörk
	Sérbylí alls	23	187	1967	11,03	10,99	56.968	56.794	Meðaltal
					4,20	4,19	26.261	26.187	Neðri mörk
Skagafjörður									
	70-110	10	89	1981	11,50	11,50	135.301	135.301	Efri mörk
					8,66	8,65	98.444	98.435	Meðaltal
					6,70	6,69	81.800	81.789	Neðri mörk
					13,50	13,49	115.952	114.987	Efri mörk
	110-150	17	126	1972	9,95	9,92	78.974	78.712	Meðaltal
					4,50	4,43	39.788	39.204	Neðri mörk
					20,30	20,20	117.886	117.745	Efri mörk
	150-210	10	182	1977	13,55	13,52	76.854	76.731	Meðaltal
					6,75	6,75	36.585	36.585	Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	3	238	1970	19,90	19,85	83.730	83.529	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	270-370	3	297	1981	21,50	21,32	71.615	71.005	Meðaltal
									Neðri mörk
					19,50	19,36	117.886	117.745	Efri mörk
	Sérbylí alls	44	157	1975	12,09	12,06	81.744	81.556	Meðaltal
					6,70	6,69	39.788	39.204	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Akureyri			.	.	17,50	17,49	190.247	190.187	Efri mörk
70-110	27	95	1984		14,10	14,05	149.142	148.657	Meðaltal
			.	.	10,10	10,07	120.758	120.599	Neðri mörk
			.	.	21,20	21,20	161.787	161.787	Efri mörk
110-150	59	130	1979		16,83	16,76	128.947	128.438	Meðaltal
			.	.	13,50	13,48	101.429	101.414	Neðri mörk
			.	.	26,40	26,30	155.488	150.256	Efri mörk
150-210	46	171	1976		21,73	21,56	127.009	126.035	Meðaltal
			.	.	18,50	18,09	111.502	107.987	Neðri mörk
			.	.	31,00	30,93	138.393	138.094	Efri mörk
210-270	16	235	1970		25,38	24,96	108.243	106.429	Meðaltal
			.	.	16,00	15,99	71.878	71.819	Neðri mörk
			.	.	45,00	45,00	132.704	132.704	Efri mörk
270-370	9	313	1976		30,42	30,04	96.939	95.763	Meðaltal
			.	.	21,00	20,75	72.264	71.421	Neðri mörk
			.	.	25,80	25,41	160.727	160.713	Efri mörk
Sérbylí alls	157	157	1978		19,45	19,30	127.907	127.095	Meðaltal
			.	.	13,80	13,78	99.219	99.574	Neðri mörk
Húsavík			.	.	12,80	12,80	85.733	85.733	Efri mörk
110-150	10	142	1971		9,79	9,76	66.928	66.720	Meðaltal
			.	.	2,74	2,74	21.710	21.710	Neðri mörk
			.	.	20,00	18,00	106.327	105.995	Efri mörk
150-210	8	173	1973		11,54	11,29	66.545	65.222	Meðaltal
			.	.	3,16	3,23	18.602	18.978	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
210-270	4	248	1968		15,45	15,42	62.729	62.605	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
270-370	3	301	1977		18,73	18,05	61.167	59.168	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			.	.	16,40	16,30	85.733	85.733	Efri mörk
Sérbylí alls	25	188	1972		12,33	12,15	65.442	64.676	Meðaltal
			.	.	6,90	6,89	40.541	40.535	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Dalvíkurbyggð			.	.	8,70	8,60	93.750	93.738	Efri mörk
70-110	10	88	1984	7,81	7,79	88.430	88.160	Meðaltal	
		.	.	7,00	6,99	85.000	84.490	Neðri mörk	
		.	.	12,20	12,27	85.322	88.764	Efri mörk	
110-150	7	133	1975	10,30	10,35	76.857	77.241	Meðaltal	
		.	.	8,20	8,19	69.546	69.458	Neðri mörk	
		.	.	15,50	15,49	77.963	77.952	Efri mörk	
150-210	8	179	1979	12,44	12,37	68.709	68.350	Meðaltal	
		.	.	7,00	6,99	46.419	46.412	Neðri mörk	
		.	.	14,50	14,47	88.942	88.822	Efri mörk	
Sérbylí alls	28	135	1977	10,02	10,00	75.777	75.653	Meðaltal	
		.	.	7,00	6,99	56.609	56.600	Neðri mörk	
Fjarðabyggð			.	.	16,20	16,19	122.264	122.196	Efri mörk
110-150	12	132	1968	11,19	11,19	84.463	84.415	Meðaltal	
		.	.	3,30	3,53	23.690	25.398	Neðri mörk	
		.	.	18,20	18,12	95.137	95.032	Efri mörk	
150-210	13	179	1963	14,52	14,46	80.501	80.194	Meðaltal	
		.	.	9,50	9,48	59.873	59.695	Neðri mörk	
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
210-270	6	233	1964	14,55	14,49	62.377	62.160	Meðaltal	
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
270-370	3	304	1974	19,90	19,85	66.491	66.340	Meðaltal	
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	18,20	18,12	109.290	109.279	Efri mörk	
Sérbylí alls	37	185	1965	13,85	13,80	78.440	78.220	Meðaltal	
		.	.	7,50	7,46	48.096	46.368	Neðri mörk	



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Fljótshálsa									Efri mörk
	110-150	6	135	1972	14,08	14,06	104.573	104.445	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	150-210	4	165	1973	17,50	17,17	105.730	103.734	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	4	231	1973	19,68	19,60	84.091	83.752	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	270-370	4	299	1961	20,20	19,86	67.465	66.309	Meðaltal
									Neðri mörk
			293	1981	23,50	23,45	142.405	141.234	Efri mörk
	Sérbýli alls	20	189	1972	16,93	16,80	95.452	94.880	Meðaltal
			115	1947	8,00	8,00	48.960	48.954	Neðri mörk
Hornafjörður									Efri mörk
	110-150	3	138	1982	8,26	8,26	58.849	58.839	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	150-210	5	184	1972	11,53	11,52	62.690	62.655	Meðaltal
									Neðri mörk
					14,60	14,58	81.655	81.644	Efri mörk
	Sérbýli alls	13	192	1977	10,36	10,34	57.453	57.343	Meðaltal
					5,95	5,94	31.663	31.663	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Vestmannaeyjar									Efri mörk
	110-150	4	131	1951	8,27	8,27	63.622	63.616	Meðaltal
									Neðri mörk
					14,80	14,80	77.365	77.365	Efri mörk
	150-210	18	178	1966	11,58	11,50	64.882	64.425	Meðaltal
					8,20	8,11	50.891	47.339	Neðri mörk
					19,75	19,72	77.330	77.244	Efri mörk
	210-270	12	230	1961	13,78	13,69	59.688	59.303	Meðaltal
					8,00	7,99	37.736	37.731	Neðri mörk
									Efri mörk
	270-370	3	296	1963	12,10	7,66	41.112	25.719	Meðaltal
									Neðri mörk
					14,80	14,99	77.365	77.365	Efri mörk
Sérbýli alls	38	197	1963	11,89	11,44	61.954	60.157	Meðaltal	
					8,00	7,65	42.131	41.264	Neðri mörk
Árborg									Efri mörk
	70-110	4	87	1971	12,20	12,18	142.652	142.442	Meðaltal
									Neðri mörk
					22,00	21,96	151.633	150.132	Efri mörk
	110-150	23	134	1979	17,38	17,22	128.902	127.716	Meðaltal
					13,00	12,91	101.266	101.221	Neðri mörk
					24,40	24,30	135.215	134.111	Efri mörk
	150-210	29	176	1969	20,32	19,30	116.018	109.818	Meðaltal
					16,70	15,81	97.609	94.977	Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	5	218	1971	23,40	23,11	106.570	105.335	Meðaltal
									Neðri mörk
					23,00	22,69	149.254	148.311	Efri mörk
Sérbýli alls	63	164	1973	19,16	18,60	120.208	116.795	Meðaltal	
					13,60	12,91	96.641	94.977	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Hveragerði					15,90	15,80	185.096	184.471	Efri mörk
70-110	8	92	1985		12,86	12,81	140.802	140.239	Meðaltal
					8,75	8,71	94.586	94.586	Neðri mörk
					21,70	21,43	167.957	165.867	Efri mörk
110-150	12	126	1979		19,02	18,88	151.293	150.183	Meðaltal
					16,30	16,19	138.204	136.778	Neðri mörk
					25,00	24,85	135.452	138.768	Efri mörk
150-210	17	176	1973		21,88	21,79	123.521	122.995	Meðaltal
					18,00	17,93	110.403	110.287	Neðri mörk
					22,80	22,58	166.667	163.179	Efri mörk
Sérþýli alls	40	151	1978		18,92	18,84	131.276	130.640	Meðaltal
					14,20	14,15	97.609	97.609	Neðri mörk
Ölfus									Efri mörk
70-110	3	92	1978		11,76	11,74	129.216	129.015	Meðaltal
									Neðri mörk
					18,10	17,87	145.018	145.000	Efri mörk
110-150	7	130	1981		15,54	15,50	119.951	119.649	Meðaltal
					13,80	13,76	102.343	102.212	Neðri mörk
					19,80	19,73	122.567	119.953	Efri mörk
150-210	10	173	1979		17,76	17,64	102.975	102.379	Meðaltal
					15,50	15,49	92.317	92.305	Neðri mörk
									Efri mörk
210-270	4	230	1965		20,25	19,89	87.573	86.044	Meðaltal
									Neðri mörk
					21,70	20,89	128.559	128.541	Efri mörk
Sérþýli alls	26	170	1976		17,30	17,18	106.493	105.880	Meðaltal
					13,80	13,76	90.229	88.894	Neðri mörk



Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

				Heildarverð		Fermetraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjavík								
2	866	64	1971	15,20	15,07	236.295	235.410	Efri mörk
				12,81	12,76	202.932	202.189	Meðaltal
				10,40	10,37	167.017	166.306	Neðri mörk
3	1.179	88	1973	20,00	19,87	218.935	217.195	Efri mörk
				16,70	16,60	190.226	189.133	Meðaltal
				13,50	13,48	159.348	158.887	Neðri mörk
4	836	109	1974	24,50	24,44	212.299	209.781	Efri mörk
				19,87	19,72	182.901	181.601	Meðaltal
				15,70	15,60	151.438	150.214	Neðri mörk
5	279	128	1968	29,00	28,94	212.422	211.723	Efri mörk
				23,07	22,88	179.582	178.059	Meðaltal
				17,40	17,17	148.554	147.021	Neðri mörk
Fjölbýli alls				22,50	22,27	223.340	222.137	Efri mörk
	3.328	93	1972	17,37	17,25	190.611	189.464	Meðaltal
				12,20	12,19	156.608	155.855	Neðri mörk
Kópavogur								
2	118	65	1982	16,50	16,25	237.931	236.842	Efri mörk
				13,52	13,44	207.712	206.720	Meðaltal
				10,80	10,80	181.118	178.020	Neðri mörk
3	267	91	1988	22,00	21,80	226.959	226.659	Efri mörk
				18,20	18,06	199.421	198.000	Meðaltal
				14,20	14,17	174.163	173.307	Neðri mörk
4	215	115	1988	28,10	27,90	226.773	225.784	Efri mörk
				22,34	22,15	195.004	193.447	Meðaltal
				16,60	16,48	164.859	163.449	Neðri mörk
5	48	128	1975	29,50	28,93	219.065	217.773	Efri mörk
				23,64	23,44	184.630	183.218	Meðaltal
				17,00	16,84	159.601	157.684	Neðri mörk
Fjölbýli alls				25,50	25,19	227.642	226.721	Efri mörk
	672	98	1986	19,27	19,12	198.074	196.693	Meðaltal
				13,60	13,51	168.947	168.087	Neðri mörk

Skýringar: Efri mörk vísa til samnings sem hefur raðtölu ofan frá sem fer næst því að vera 15% af fjölda samninga í viðkomandi flokki. Ef fjöldi samninga er 100 liggja 15 samningar ofan efri marka og 15 samningar neðan neðri marka. Efri og neðri mörk eru fundin fyrir hvern dálk óháð öðrum. Þau vísa því til ólíkra samninga í ólíkum dálkum. Tölurnar taka til steinhúsa reistra 1941 eða síðar. Heimild: Verðsjá fasteigna, fmr.is.



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Seltjarnarnes									
			.	.	15,60	15,44	225.256	225.222	Efri mörk
	2	26	74	1978	13,26	13,20	181.926	181.188	Meðaltal
			.	.	10,50	10,49	145.914	145.914	Neðri mörk
			.	.	26,00	25,32	273.728	265.048	Efri mörk
	3	19	99	1976	20,09	19,78	208.628	205.242	Meðaltal
			.	.	16,20	16,03	157.233	155.660	Neðri mörk
			.	.	29,90	29,90	224.417	231.974	Efri mörk
	4	13	117	1971	24,03	23,82	203.784	202.401	Meðaltal
			.	.	16,90	17,63	175.000	173.194	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	5	4	145	1972	25,30	25,14	176.117	175.128	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			.	.	26,00	25,32	229.420	231.974	Efri mörk
	Fjölbyli alls	65	98	1976	18,73	18,56	192.957	191.297	Meðaltal
			.	.	13,20	13,16	157.233	155.660	Neðri mörk
Garðabær									
			.	.	19,60	19,75	281.250	275.917	Efri mörk
	2	20	72	1985	16,21	16,17	225.869	225.124	Meðaltal
			.	.	13,50	13,50	186.620	184.965	Neðri mörk
			.	.	25,50	24,98	232.644	232.467	Efri mörk
	3	44	104	1989	20,77	20,57	201.437	199.702	Meðaltal
			.	.	15,75	15,73	171.573	171.051	Neðri mörk
			.	.	31,00	30,78	239.938	238.274	Efri mörk
	4	14	121	1990	25,66	25,40	211.715	209.600	Meðaltal
			.	.	20,70	20,64	178.694	177.349	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	5	4	166	1977	26,55	26,27	158.183	156.583	Meðaltal
			.	.	26,00	25,40	239.938	238.731	Efri mörk
	Fjölbyli alls	84	104	1988	21,07	20,90	206.240	204.723	Meðaltal
			.	.	15,00	14,98	169.595	169.327	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

				Heildarverð		Fermetraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Hafnarfjörður								
		.	.	15,50	15,49	228.056	229.084	Efri mörk
2	121	67	1980	13,15	13,12	198.870	198.543	Meðaltal
		.	.	10,60	10,60	171.386	171.013	Neðri mörk
		.	.	20,00	19,69	212.308	211.639	Efri mörk
3	184	89	1978	16,60	16,49	188.625	187.420	Meðaltal
		.	.	13,50	13,49	159.774	158.809	Neðri mörk
		.	.	23,95	23,69	211.986	211.485	Efri mörk
4	187	113	1983	19,91	19,80	177.136	176.089	Meðaltal
		.	.	16,30	16,29	144.481	144.588	Neðri mörk
		.	.	27,50	27,50	199.877	198.069	Efri mörk
5	50	132	1971	21,95	21,73	168.347	166.902	Meðaltal
		.	.	17,30	17,27	137.795	134.791	Neðri mörk
		.	.	23,00	22,89	214.900	213.628	Efri mörk
Fjölbyli alls	579	100	1979	17,89	17,77	183.663	182.641	Meðaltal
		.	.	13,10	12,99	149.131	149.103	Neðri mörk
Mosfellsbær								
		.	.	16,00	15,67	224.329	223.602	Efri mörk
2	14	64	1991	13,39	13,31	207.304	206.200	Meðaltal
		.	.	9,30	9,15	181.641	178.848	Neðri mörk
		.	.	23,10	22,96	211.098	209.542	Efri mörk
3	21	100	1993	19,13	18,91	192.558	190.541	Meðaltal
		.	.	16,30	16,14	158.852	158.551	Neðri mörk
		.	.	24,20	23,96	209.130	207.258	Efri mörk
4	32	107	1995	19,92	19,83	188.062	187.277	Meðaltal
		.	.	17,00	16,98	164.141	162.936	Neðri mörk
		.	.	29,50	29,21	207.879	207.603	Efri mörk
5	7	137	1992	25,17	24,92	185.194	183.509	Meðaltal
		.	.	18,90	18,85	152.969	151.446	Neðri mörk
		.	.	25,40	24,78	213.729	213.432	Efri mörk
Fjölbyli alls	82	109	1992	19,77	19,63	188.275	187.007	Meðaltal
		.	.	14,75	14,65	161.157	160.253	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjanesbær					9,00	8,99	135.246	135.185	Efri mörk
	2	99	65	1974	7,47	7,47	115.511	115.485	Meðaltal
					5,80	5,79	96.774	97.357	Neðri mörk
					12,35	12,49	139.276	139.262	Efri mörk
	3	209	85	1968	9,59	9,59	113.990	113.998	Meðaltal
					7,40	7,48	92.374	92.625	Neðri mörk
					16,30	16,25	136.488	135.486	Efri mörk
	4	100	115	1964	12,20	12,13	106.831	106.241	Meðaltal
					8,90	8,90	82.781	82.419	Neðri mörk
					17,60	17,48	124.899	124.753	Efri mörk
	5	44	139	1965	14,23	14,21	103.513	103.400	Meðaltal
					11,50	11,49	82.157	81.727	Neðri mörk
					14,00	13,99	136.488	136.284	Efri mörk
Fjölbýli alls	466	94	1968	10,29	10,27	111.502	111.353	Meðaltal	
					6,90	6,89	90.318	90.653	Neðri mörk
Grindavík									Efri mörk
	2	3	61	1983	7,36	7,36	122.337	122.308	Meðaltal
									Neðri mörk
					14,20	14,17	177.500	177.225	Efri mörk
	3	9	78	1975	8,32	8,30	107.168	106.875	Meðaltal
					5,00	5,00	62.267	62.267	Neðri mörk
									Efri mörk
	4	3	95	1956	10,08	9,94	112.664	111.489	Meðaltal
									Neðri mörk
					14,20	14,17	138.376	138.303	Efri mörk
Fjölbýli alls	17	87	1973	9,39	9,35	111.134	110.748	Meðaltal	
					5,70	5,79	85.859	85.859	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

				Heildarverð		Fermtraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Skagafjörður								
2	4	92	1972	7,32	7,43	86.272	86.695	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
				10,50	11,08	106.771	107.006	Efri mörk
3	13	102	1965	8,61	8,64	87.547	87.748	Meðaltal
				7,00	6,97	63.353	63.343	Neðri mörk
				10,50	10,50	95.989	95.979	Efri mörk
4	9	117	1964	8,58	8,54	74.659	74.311	Meðaltal
				6,20	6,20	48.991	48.991	Neðri mörk
				12,70	12,67	100.251	100.251	Efri mörk
5	7	124	1974	9,20	9,19	73.525	73.456	Meðaltal
				5,80	5,76	56.537	56.537	Neðri mörk
				11,00	11,08	101.983	100.864	Efri mörk
Fjölbyli alls	34	111	1968	8,65	8,66	80.568	80.586	Meðaltal
				6,40	6,30	56.719	56.719	Neðri mörk
Akureyri								
2	99	62	1977	9,70	9,66	153.139	152.879	Efri mörk
				8,20	8,17	133.258	132.914	Meðaltal
				6,75	6,69	108.987	108.967	Neðri mörk
				14,25	14,19	157.497	156.571	Efri mörk
3	172	87	1982	11,54	11,49	132.398	131.847	Meðaltal
				8,70	8,69	105.820	105.807	Neðri mörk
				15,50	15,38	146.341	146.318	Efri mörk
4	107	105	1971	12,55	12,50	120.953	120.530	Meðaltal
				9,90	9,88	97.910	97.899	Neðri mörk
				19,50	19,00	130.924	127.334	Efri mörk
5	27	147	1960	15,68	15,60	107.899	107.354	Meðaltal
				12,10	12,07	87.719	86,435	Neðri mörk
				15,00	14,95	152.850	152.362	Efri mörk
Fjölbyli alls	418	91	1976	11,42	11,38	127.500	127.028	Meðaltal
				7,80	7,78	102.289	102.071	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Húsavík									Efri mörk
	2	5	49	1973	3,40	3,38	68.669	68.358	Meðaltal
									Neðri mörk
					10,00	9,97	93.620	93.620	Efri mörk
	3	9	88	1978	6,58	6,57	73.384	73.340	Meðaltal
					4,30	4,29	53.049	53.037	Neðri mörk
					12,00	11,95	91.216	91.151	Efri mörk
	4	12	122	1973	8,47	8,46	68.702	68.638	Meðaltal
					4,50	4,48	48.852	48.852	Neðri mörk
					10,00	9,97	85.246	85.134	Efri mörk
	Fjölbýli alls	26	96	1975	6,84	6,83	70.316	70.212	Meðaltal
					3,40	3,39	53.049	53.037	Neðri mörk
Fjarðabyggð					12,75	12,74	175.862	175.834	Efri mörk
	2	8	65	1982	6,44	6,42	97.647	97.289	Meðaltal
					3,80	3,76	64.189	63.649	Neðri mörk
									Efri mörk
	3	6	70	1963	6,25	6,24	89.693	89.515	Meðaltal
									Neðri mörk
					13,50	13,49	118.830	118.611	Efri mörk
	4	10	108	1982	10,41	10,39	95.814	95.589	Meðaltal
					7,10	7,09	74.074	73.667	Neðri mörk
									Efri mörk
	5	3	142	1980	10,20	9,97	71.531	69.945	Meðaltal
									Neðri mörk
					12,75	12,74	118.519	118.400	Efri mörk
	Fjölbýli alls	29	108	1977	8,49	8,44	88.187	87.807	Meðaltal
					4,80	4,67	64.189	63.649	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Fljótsdalshérað					14,90	14,87	179.952	179.638	Efri mörk
	3	8	79	1977	9,80	9,78	127.556	127.396	Meðaltal
					5,25	5,25	46.875	46.875	Neðri mörk
					18,00	17,86	180.000	178.690	Efri mörk
	4	7	118	1987	13,46	13,39	116.874	116.263	Meðaltal
					9,70	9,60	77.677	77.579	Neðri mörk
					17,60	17,57	165.404	164.066	Efri mörk
Fjölbyli alls	24	121	1980	12,82	12,79	121.148	120.681	Meðaltal	
					6,55	6,49	71.485	71.485	Neðri mörk
Hornafjörður									Efri mörk
	2	3	64	1977	5,75	5,74	86.974	86.968	Meðaltal
									Neðri mörk
					8,19	8,18	106.331	106.331	Efri mörk
	3	7	82	1964	6,11	6,10	78.097	78.047	Meðaltal
					2,50	2,5	24.414	24.414	Neðri mörk
					8,50	8,5	85.256	85.256	Efri mörk
	4	8	108	1970	6,71	6,71	62.370	62.362	Meðaltal
					3,00	2,99	30.426	30.416	Neðri mörk
					8,50	8,50	103.286	103.286	Efri mörk
Fjölbyli alls	21	97	1970	6,80	6,79	73.135	73.113	Meðaltal	
					3,50	3,50	30.426	30.416	Neðri mörk
Vestmannaeyjar									Efri mörk
	2	6	68	1969	4,15	4,15	62.234	62.356	Meðaltal
									Neðri mörk
					7,00	6,77	64.103	63.791	Efri mörk
	3	32	99	1965	4,85	4,64	49.107	47.246	Meðaltal
					3,10	2,89	36.478	34.133	Neðri mörk
					7,00	6,99	63.131	63.123	Efri mörk
	4	11	101	1968	5,44	5,44	56.024	55.988	Meðaltal
					4,00	3,99	42.296	42.125	Neðri mörk
									Efri mörk
	5	5	172	1956	9,18	9,17	52.931	52.926	Meðaltal
									Neðri mörk
					7,70	7,69	64.103	63.791	Efri mörk
Fjölbyli alls	59	106	1965	5,51	5,40	52.576	51.566	Meðaltal	
					3,50	3,48	38.335	37.821	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2005

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Árborg									
					13,20	13,20	173.261	173.233	Efri mörk
	2	27	75	1984	11,08	10,99	148.276	147.129	Meðaltal
					8,50	8,30	115.646	110.881	Neðri mörk
					15,90	15,85	176.046	175.815	Efri mörk
	3	32	89	1988	12,53	12,46	142.717	141.901	Meðaltal
					9,75	9,74	101.103	100.993	Neðri mörk
					17,00	16,97	124.312	124.296	Efri mörk
	4	9	132	1978	14,32	14,30	108.882	108.713	Meðaltal
					12,00	11,97	93.385	93.206	Neðri mörk
									Efri mörk
	5	5	127	1966	16,56	16,55	131.636	131.581	Meðaltal
									Neðri mörk
					15,80	15,79	170.999	170.068	Efri mörk
Fjölbýli alls	82	94	1982		12,05	11,99	132.679	131.957	Meðaltal
					8,80	8,79	99.109	99.042	Neðri mörk
Ölfus									
					7,85	7,75	130.360	130.614	Efri mörk
	2	10	61	1980	6,61	6,62	108.273	108.462	Meðaltal
					5,30	5,30	86.319	86.319	Neðri mörk
					11,50	11,90	135.550	135.537	Efri mörk
	3	23	88	1980	9,43	9,48	108.386	108.911	Meðaltal
					7,40	7,42	84.848	84.836	Neðri mörk
					11,50	11,90	131.003	130.986	Efri mörk
Fjölbýli alls	37	86	1979		9,11	9,14	107.168	107.541	Meðaltal
					6,70	6,70	86.319	86.319	Neðri mörk



Tafla 3.3

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæði

Ár	Mánuður	Nafnverð	Staðgr.verð	Ár	Mánuður	Nafnverð	Staðgr.verð	Ár	Mánuður	Nafnverð	Staðgr.verð
1994	janúar	100,0	100,0	1998	janúar	100,7	99,8	2002	janúar	155,0	155,5
	febrúar	99,7	97,9		febrúar	102,5	100,0		febrúar	156,2	156,9
	mars	102,0	100,5		mars	103,3	99,2		mars	156,6	158,3
	apríl	100,8	99,3		apríl	104,2	100,1		apríl	154,0	156,4
	maí	99,8	98,5		maí	104,6	100,7		maí	157,9	159,8
	júní	101,9	100,4		júní	105,0	100,8		júní	155,9	157,8
	júlí	101,0	99,6		júlí	105,0	100,9		júlí	158,0	160,3
	ágúst	99,3	98,0		ágúst	105,4	101,3		ágúst	158,9	158,9
	september	99,0	97,7		september	108,1	103,2		september	160,6	160,7
	október	98,6	96,5		október	107,1	101,7		október	163,7	161,8
	nóvember	98,5	97,1		nóvember	106,4	100,8		nóvember	164,4	161,0
	desember	99,4	98,1		desember	107,9	103,0		desember	165,6	162,4
1995	janúar	96,5	97,6	1999	janúar	110,8	104,1	2003	janúar	169,0	163,9
	febrúar	96,0	97,0		febrúar	112,0	105,1		febrúar	170,2	162,7
	mars	97,4	98,2		mars	115,2	108,4		mars	173,5	165,9
	apríl	98,3	99,6		apríl	116,6	109,3		apríl	171,8	165,2
	maí	95,4	96,4		maí	119,3	111,9		maí	175,9	168,1
	júní	97,2	98,1		júní	121,6	114,3		júní	179,1	169,8
	júlí	95,9	97,2		júlí	125,1	117,4		júlí	180,0	169,3
	ágúst	95,8	96,7		ágúst	126,2	118,4		ágúst	182,6	172,1
	september	97,2	98,1		september	127,3	119,2		september	180,8	170,4
	október	96,5	97,1		október	128,2	120,6		október	184,0	173,1
	nóvember	96,6	97,5		nóvember	130,0	122,3		nóvember	185,2	174,5
	desember	93,8	94,5		desember	131,8	123,8		desember	180,6	170,9
1996	janúar	94,6	95,7	2000	janúar	132,9	126,9	2004	janúar	183,1	174,8
	febrúar	95,4	95,7		febrúar	139,2	132,6		febrúar	185,9	177,8
	mars	95,2	95,6		mars	139,2	133,0		mars	190,3	179,3
	apríl	96,1	96,9		apríl	140,1	137,6		apríl	194,9	181,3
	maí	95,9	96,2		maí	140,9	141,5		maí	196,0	182,1
	júní	97,0	97,4		júní	142,3	142,2		júní	196,8	185,4
	júlí	97,8	98,0		júlí	143,7	143,7		júlí	202,6	190,9
	ágúst	99,0	98,9		ágúst	145,4	145,3		ágúst	200,0	187,6
	september	96,2	96,3		september	146,1	146,2		september	206,7	193,9
	október	96,9	97,7		október	145,4	146,1		október	209,3	196,7
	nóvember	96,0	96,9		nóvember	149,1	149,4		nóvember	217,3	203,9
	desember	98,2	98,0		desember	149,4	149,2		desember	222,7	208,7
1997	janúar	96,2	96,4	2001	janúar	148,0	148,1	2005	janúar	234,1	219,6
	febrúar	97,3	97,6		febrúar	153,0	153,9		febrúar	245,7	231,0
	mars	97,3	97,6		mars	152,5	153,4		mars	251,6	236,7
	apríl	99,6	100,1		apríl	154,3	154,9		apríl	261,4	246,7
	maí	98,9	98,7		maí	149,9	150,2		maí	271,4	255,8
	júní	99,1	99,2		júní	153,0	153,9		júní	273,2	257,9
	júlí	98,8	98,8		júlí	152,3	153,1		júlí	282,4	266,7
	ágúst	98,6	98,5		ágúst	149,8	151,1		ágúst	280,7	265,4
	september	98,1	97,6		september	150,4	151,1		september	283,3	267,3
	október	99,9	99,1		október	151,9	152,6		október	285,6	269,3
	nóvember	100,0	99,2		nóvember	152,8	153,2		nóvember	294,4	278,2
	desember	100,0	98,9		desember	154,0	154,6		desember	291,7	275,1



Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - án bílskúra/-stæða

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Aspar- og Æsufell Reykjavík							
	Hæsti samningur	10.800	59	1973	181.818		
50-70 m²	Meðaltal	9.695	59	1973	164.923	164.845	14
	Lægsti samningur	8.400	60	1973	141.176		
	Hæsti samningur	12.700	80	1972	158.157		
70-90 m²	Meðaltal	11.023	74	1973	149.741	149.151	11
	Lægsti samningur	9.750	70	1972	138.494		
	Hæsti samningur	16.700	91	1973	183.516		
90-110 m²	Meðaltal	13.478	93	1973	144.698	143.369	9
	Lægsti samningur	12.000	95	1974	125.918		
	Hæsti samningur	16.800	115	1973	145.581		
110-130 m²	Meðaltal	14.650	114	1973	128.794	128.701	2
	Lægsti samningur	12.500	112	1973	112.007		
Bakkahverfi Reykjavík							
	Hæsti samningur	10.500	46	1979	230.769		
30-50 m²	Meðaltal	9.643	47	1973	207.191	206.107	7
	Lægsti samningur	7.500	48	1970	155.925		
	Hæsti samningur	14.900	67	1979	221.068		
50-70 m²	Meðaltal	11.611	64	1972	180.841	180.655	23
	Lægsti samningur	7.600	51	1971	148.728		
	Hæsti samningur	17.900	83	1979	214.628		
70-90 m²	Meðaltal	13.701	80	1970	170.553	169.831	54
	Lægsti samningur	10.600	71	1968	149.929		
	Hæsti samningur	19.000	100	1968	189.810		
90-110 m²	Meðaltal	15.591	98	1970	158.815	158.395	47
	Lægsti samningur	12.000	100	1968	119.641		
	Hæsti samningur	18.900	115	1969	164.348		
110-130 m²	Meðaltal	17.200	115	1970	150.203	149.334	18
	Lægsti samningur	15.100	112	1971	135.184		
	Hæsti samningur						
150-170 m²	Meðaltal	25.400	150	1970	169.333		1
	Lægsti samningur						



Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - án bílskúra/-stæða

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Borgarhverfi Reykjavík							
	Hæsti samningur	14.200	67	1996	211.940		
50-70 m²	Meðaltal	12.983	12.965	66	196.153	195.878	6
	Lægsti samningur	10.000	67	1997	149.254		
	Hæsti samningur	18.300	87	1997	209.622		
70-90 m²	Meðaltal	16.569	16.508	84	197.395	196.684	13
	Lægsti samningur	15.200	78	1996	194.125		
	Hæsti samningur	23.000	104	1999	220.307		
90-110 m²	Meðaltal	19.168	18.884	99	193.701	190.818	12
	Lægsti samningur	17.200	96	1996	179.541		
	Hæsti samningur	24.000	120	1996	200.334		
110-120 m²	Meðaltal	22.750	22.581	120	189.825	188.411	2
	Lægsti samningur	21.500	120	1996	179.316		
Bryggjuhverfi Reykjavík							
	Hæsti samningur	18.000	66	2004	272.727		
50-70 m²	Meðaltal	14.817	14.695	65	227.510	225.664	6
	Lægsti samningur	12.900	65		197.550		
	Hæsti samningur	19.200	85	2000	227.219		
70-90 m²	Meðaltal	16.567	16.508	80	207.108	206.328	6
	Lægsti samningur	14.600	73		200.000		
	Hæsti samningur	22.600	98	2000	231.084		
90-110 m²	Meðaltal	21.483	21.095	98	220.271	216.326	3
	Lægsti samningur	20.550	95	2001	216.088		
	Hæsti samningur	27.600	111	2000	249.774		
110-130 m²	Meðaltal	24.633	24.482	117	211.415	210.103	3
	Lægsti samningur	21.900	114	2000	191.434		
	Hæsti samningur	32.900	143	2000	230.070		
130-150 m²	Meðaltal	28.550	28.464	147	194.912	194.334	3
	Lægsti samningur	24.250	148	1999	163.520		



Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - án bílskúra/-stæða

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Engihjalli Kópavogi							
	Hæsti samningur	12.600	62	1981	202.572		
50-70 m²	Meðaltal	11.454	62	1979	186.238	185.599	12
	Lægsti samningur	10.100	62	1979	162.379		
	Hæsti samningur	15.900	87	1978	182.969		
70-90 m²	Meðaltal	13.867	82	1978	169.979	169.923	9
	Lægsti samningur	12.000	78	1978	153.649		
	Hæsti samningur	17.400	107	1978	162.465		
90-110 m²	Meðaltal	15.130	95	1979	159.738	159.040	18
	Lægsti samningur	10.486	108	1979	97.544		
Engjahverfi Reykjavík							
	Hæsti samningur	13.900	65	1996	213.846		
50-70 m²	Meðaltal	13.425	65	1994	207.958	207.608	6
	Lægsti samningur	12.550	55	1992	226.944		
	Hæsti samningur	17.500	83	1993	210.337		
70-90 m²	Meðaltal	15.798	83	1994	191.037	190.538	26
	Lægsti samningur	13.200	82	1994	160.584		
	Hæsti samningur	22.000	107	1994	205.033		
90-110 m²	Meðaltal	17.929	101	1993	178.084	176.738	31
	Lægsti samningur	15.500	107	1992	145.403		
	Hæsti samningur	24.400	124	1993	196.457		
110-130 m²	Meðaltal	23.475	118	1994	198.531	195.887	4
	Lægsti samningur	22.000	114	1993	192.813		
Eskihlíð Reykjavík							
	Hæsti samningur	14.100	60	1956	235.786		
50-70 m²	Meðaltal	13.650	62	1957	221.018	219.220	2
	Lægsti samningur	13.200	64	1957	206.250		
	Hæsti samningur	18.000	77	1977	234.070		
70-90 m²	Meðaltal	17.550	77	1977	228.218	227.919	2
	Lægsti samningur	17.100	77	1977	222.367		
	Hæsti samningur	19.000	102	1946	186.092		
90-110 m²	Meðaltal	17.680	99	1948	178.978	178.555	5
	Lægsti samningur	16.500	101	1946	164.016		
	Hæsti samningur	21.000	115	1957	182.609		
110-130 m²	Meðaltal	19.300	121	1953	159.494	158.860	6
	Lægsti samningur	18.200	127	1957	143.533		
	Hæsti samningur	25.500	132	1957	192.890		
130-150 m²	Meðaltal	25.100	132	1957	190.720	188.533	2
	Lægsti samningur	24.700	131	1957	188.550		



Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - án bílskúra/-stæða

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Fellahverfi Reykjavík							
	Hæsti samningur	11.500	67	1973	170.877		
50-70 m²	Meðaltal	10.402	62	1973	167.352	167.075	41
	Lægsti samningur	7.800	57	1972	137.324		
	Hæsti samningur	14.500	80	1974	181.250		
70-90 m²	Meðaltal	12.759	81	1973	157.131	156.953	48
	Lægsti samningur	11.000	84	1973	130.797		
	Hæsti samningur	17.200	109	1974	158.525		
90-110 m²	Meðaltal	14.997	101	1973	148.975	148.465	30
	Lægsti samningur	13.000	100	1972	130.653		
	Hæsti samningur						
110-130 m²	Meðaltal	17.000	111	1974	153.153		1
	Lægsti samningur						
Foldahverfi Reykjavík							
	Hæsti samningur	14.600	63	1987	232.484		
50-70 m²	Meðaltal	13.338	60	1987	223.389	221.969	8
	Lægsti samningur	11.800	59	1987	201.365		
	Hæsti samningur	17.000	81	1987	210.396		
70-90 m²	Meðaltal	14.525	78	1987	186.469	185.502	8
	Lægsti samningur	12.200	71	1987	172.560		
	Hæsti samningur	18.000	96	1988	186.916		
90-110 m²	Meðaltal	15.819	95	1988	166.337	165.957	8
	Lægsti samningur	14.200	90	1987	157.254		
	Hæsti samningur	22.200	115	1986	192.541		
110-130 m²	Meðaltal	21.350	113	1987	189.199	185.607	2
	Lægsti samningur	20.500	110	1988	185.857		



Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - án bílskúra/-stæða

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
Fossvogshverfi Reykjavík								
	Hæsti samningur	6.000	28	1971	214.286			
10-30 m²	Meðaltal	5.900	5.787	26	1972	225.510	220.929	2
	Lægsti samningur	5.800	25	1972	236.735			
	Hæsti samningur	14.000	46	1968	307.692			
30-50 m²	Meðaltal	10.440	10.404	44	1971	235.576	234.752	5
	Lægsti samningur	6.000	32	1972	185.185			
	Hæsti samningur	13.500	54	1968	249.077			
50-70 m²	Meðaltal	11.494	11.425	53	1970	216.528	215.227	8
	Lægsti samningur	6.850	54	1972	126.384			
	Hæsti samningur	22.200	86	1971	258.140			
70-90 m²	Meðaltal	18.739	18.626	84	1969	222.884	221.488	14
	Lægsti samningur	15.900	84	1968	188.612			
	Hæsti samningur	21.500	103	1969	208.941			
90-110 m²	Meðaltal	19.686	19.558	96	1970	205.617	204.296	7
	Lægsti samningur	16.000	96	1970	166.147			
	Hæsti samningur	28.500	129	1968	221.617			
110-130 m²	Meðaltal	25.700	25.476	122	1970	209.591	207.781	3
	Lægsti samningur	21.900	119	1972	184.654			
Furugrund Kópavogi								
	Hæsti samningur	15.500	68	1978	226.608			
50-70 m²	Meðaltal	11.788	11.745	58	1978	202.400	201.668	12
	Lægsti samningur	8.000	56	1976	142.602			
	Hæsti samningur	18.000	79	1979	227.848			
70-90 m²	Meðaltal	16.036	15.958	80	1977	200.585	199.622	18
	Lægsti samningur	14.700	76	1975	194.702			
	Hæsti samningur	20.800	99	1979	210.740			
90-110 m²	Meðaltal	17.650	17.561	97	1976	181.065	180.155	6
	Lægsti samningur	14.600	97	1974	150.206			
Gnoðarvogur Reykjavík								
	Hæsti samningur	13.200	62	1959	213.247			
50-70 m²	Meðaltal	12.025	12.065	63	1959	192.294	192.923	8
	Lægsti samningur	8.500	64	1959	132.399			
	Hæsti samningur	15.400	81	1957	190.358			
70-90 m²	Meðaltal	14.775	14.612	76	1958	194.504	192.292	4
	Lægsti samningur	14.500	74	1959	196.211			



Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - án bílskúra/-stæða

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
Grafarholt Reykjavík								
	Hæsti samningur	16.200	70	2003	233.094			
50-70 m²	Meðaltal	15.167	15.084	67	2003	225.881	224.676	3
	Lægsti samningur	13.600	62	2004	218.650			
	Hæsti samningur	17.900	85	2004	210.836			
70-90 m²	Meðaltal	15.429	15.371	79	2004	194.911	194.178	17
	Lægsti samningur	13.900	75	2005	185.581			
	Hæsti samningur	23.000	110	2003	210.046			
90-110 m²	Meðaltal	20.039	19.822	102	2003	195.884	193.811	14
	Lægsti samningur	16.100	94	2000	172.193			
	Hæsti samningur	27.950	126	2003	221.649			
110-130 m²	Meðaltal	23.419	23.297	122	2003	191.926	190.922	8
	Lægsti samningur	17.700	116	2004	152.062			
Grandar Reykjavík								
	Hæsti samningur	15.900	64	1979	247.278			
50-70 m²	Meðaltal	13.142	13.133	57	1981	230.545	230.411	24
	Lægsti samningur	8.900	50	1978	176.587			
	Hæsti samningur	18.400	89	1979	205.817			
70-90 m²	Meðaltal	15.943	15.880	76	1980	210.780	210.006	15
	Lægsti samningur	13.600	71	1978	192.908			
	Hæsti samningur	20.900	97	1979	216.132			
90-110 m²	Meðaltal	20.433	19.978	99	1981	205.681	201.181	3
	Lægsti samningur	19.500	102	1985	192.118			
	Hæsti samningur	30.250	122	1991	248.154			
110-130 m²	Meðaltal	25.267	25.091	121	1987	208.387	206.936	3
	Lægsti samningur	22.150	120	1979	185.046			



Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - án bílskúra/-stæða

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Háaleitishverfi Reykjavík (Álftamýri, Fellsmúli, Háaleitisbraut, Safamýri)							
	Hæsti samningur	12.500	46	1963	274.725		
30-50 m²	Meðaltal	12.250	46	1963	269.231	269.220	2
	Lægsti samningur	12.000	46	1963	263.736		
	Hæsti samningur	15.600	69	1963	224.784		
50-70 m²	Meðaltal	12.905	63	1963	203.822	203.491	19
	Lægsti samningur	11.200	54	1964	207.407		
	Hæsti samningur	16.800	77	1963	219.321		
70-90 m²	Meðaltal	15.068	77	1964	197.043	196.118	20
	Lægsti samningur	12.600	71	1965	177.465		
	Hæsti samningur	19.900	105	1963	189.704		
90-110 m²	Meðaltal	17.595	101	1964	175.153	174.606	20
	Lægsti samningur	14.200	100	1963	142.570		
	Hæsti samningur	20.300	116	1964	174.699		
110-130 m²	Meðaltal	18.975	118	1964	160.883	160.472	8
	Lægsti samningur	18.000	111	1965	162.308		
	Hæsti samningur	23.800	144	1967	165.163		
130-150 m²	Meðaltal	18.900	141	1.965	133.454	131.127	2
	Lægsti samningur	14.000	138	1963	101.744		
Hamraborg Kópavogi							
	Hæsti samningur	14.000	69.9	1973	200.286		
50-70 m²	Meðaltal	12.000	60	1975	199.842	200.006	16
	Lægsti samningur	10.000	59.1	1977	169.205		
	Hæsti samningur	15.200	91.4	1977	166.302		
70-90 m²	Meðaltal	13.625	83	1977	165.632	164.958	8
	Lægsti samningur	12.500	72.8	1979	171.703		
	Hæsti samningur						
90-110 m²	Meðaltal	16.300	107.1	1973	152.194		1
	Lægsti samningur						



Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - án bílskúra/-stæða

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Hólahverfi Reykjavík							
	Hæsti samningur	10.400	45	1974	233.184		
30-50 m²	Meðaltal	9.200	43	1976	212.302	210.834	8
	Lægsti samningur	7.800	41	1974	190.709		
	Hæsti samningur	15.000	63	1973	238.854		
50-70 m²	Meðaltal	11.420	60	1976	189.592	188.922	35
	Lægsti samningur	8.800	59	1973	150.171		
	Hæsti samningur	16.400	85	1979	192.941		
70-90 m²	Meðaltal	14.124	80	1977	176.485	176.225	38
	Lægsti samningur	11.600	84	1978	138.095		
	Hæsti samningur	19.100	105	1973	181.559		
90-110 m²	Meðaltal	16.074	97	1975	166.115	165.984	19
	Lægsti samningur	13.000	91	1979	142.857		
	Hæsti samningur	20.100	113	1979	177.876		
110-130 m²	Meðaltal	17.233	115	1976	149.537	151.719	3
	Lægsti samningur	14.000	112	1974	124.555		
Hraunbær Reykjavík							
	Hæsti samningur	10.200	48	1968	210.744		
30-50 m²	Meðaltal	8.050	39	1968	205.666	204.397	4
	Lægsti samningur	6.300	32	1967	197.492		
	Hæsti samningur	23.000	68	1990	340.237		
50-70 m²	Meðaltal	12.436	61	1969	204.179	204.092	33
	Lægsti samningur	10.200	54	1968	187.500		
	Hæsti samningur	19.600	88	1990	224.000		
70-90 m²	Meðaltal	15.113	84	1969	180.295	179.655	23
	Lægsti samningur	10.300	72	1967	143.056		
	Hæsti samningur	18.900	101	1967	186.391		
90-110 m²	Meðaltal	16.631	99	1968	168.536	167.908	26
	Lægsti samningur	13.700	90	1967	151.549		
	Hæsti samningur	23.900	124	1967	192.122		
110-130 m²	Meðaltal	18.503	117	1967	158.038	157.067	18
	Lægsti samningur	16.300	110	1967	148.182		
	Hæsti samningur						
130-150 m²	Meðaltal	22.500	141.8	1968	158.674	157.151	1
	Lægsti samningur						



Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbyli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - án bílskúra/-stæða

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Kjarrhólmi Kópavogi							
	Hæsti samningur	18.100		90	1973	202.235	
70-90 m²	Meðaltal	15.435	15.402	80	1973	192.713	17
	Lægsti samningur	13.500		75	1973	179.760	
Kleppsvegur Reykjavík							
	Hæsti samningur	10.500		50	1962	210.421	
30-50 m²	Meðaltal	8.420	8.411	42	1965	200.741	5
	Lægsti samningur	7.500		37	1967	202.703	
	Hæsti samningur	16.000		62	1995	256.822	
50-70 m²	Meðaltal	12.228	12.152	61	1966	200.717	18
	Lægsti samningur	10.150		69	1957	147.101	
	Hæsti samningur	18.000		79	1995	228.137	
70-90 m²	Meðaltal	13.680	13.720	79	1965	173.464	15
	Lægsti samningur	11.500		72	1966	160.391	
	Hæsti samningur	21.900		101	1967	215.976	
90-110 m²	Meðaltal	16.160	16.105	101	1959	160.274	19
	Lægsti samningur	10.000		103	1956	97.466	
	Hæsti samningur	19.800		128	1967	154.930	
110-130 m²	Meðaltal	17.869	17.790	122	1964	146.690	8
	Lægsti samningur	16.400		119	1963	137.931	
Lindahverfi Kópavogi							
	Hæsti samningur	20.500		86	1996	239.766	
70-90 m²	Meðaltal	19.497	19.385	85	1996	228.871	16
	Lægsti samningur	16.800		83	1996	201.439	
	Hæsti samningur	25.200		106	1997	237.065	
90-110 m²	Meðaltal	21.800	21.560	101	1998	215.473	12
	Lægsti samningur	19.500		107	1997	182.755	
	Hæsti samningur	28.700		122	1998	234.861	
110-130 m²	Meðaltal	22.818	22.718	115	1997	198.122	11
	Lægsti samningur	17.600		111	1997	158.845	
	Hæsti samningur	28.300		133	1998	212.303	
130-150 m²	Meðaltal	25.200	24.959	133	1997	189.218	5
	Lægsti samningur	23.800		141	1997	169.034	



Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - án bílskúra/-stæða

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Lundarbrekka Kópavogi							
Hæsti samningur	17.400		88	1969	197.727		
70-90 m²	Meðaltal	16.717	16.381	87	192.113	188.245	3
Lægsti samningur	16.000		87	1968	184.971		
Hæsti samningur	19.900		109	1969	182.401		
90-110 m²	Meðaltal	17.400	17.467	98	177.268	177.891	6
Lægsti samningur	15.100		102	1971	148.622		
Hagar og Melar Reykjavík							
Hæsti samningur	12.400		49	1942	253.061		
30-50 m²	Meðaltal	9.533	9.750	41	230.524	235.888	3
Lægsti samningur	6.700		40	1967	167.082		
Hæsti samningur	14.800		63	1956	235.294		
50-70 m²	Meðaltal	13.613	13.580	60	226.664	226.148	8
Lægsti samningur	11.600		51	1946	229.703		
Hæsti samningur	23.900	23.840	87	1942	275.029		
70-90 m²	Meðaltal	16.308	16.252	81	203.012	202.298	32
Lægsti samningur	10.000	9.999	78	1948	128.700		
Hæsti samningur	25.400		105	1957	242.830		
90-110 m²	Meðaltal	20.388	20.238	101	202.084	200.619	12
Lægsti samningur	16.900		98	1956	171.923		
Rimahverfi Reykjavík							
Hæsti samningur	15.800		66	2005	238.311		
50-70 m²	Meðaltal	13.976	13.907	66	213.042	211.982	23
Lægsti samningur	12.500		68	1995	184.638		
Hæsti samningur	19.000		85	1996	223.793		
70-90 m²	Meðaltal	16.198	16.113	82	198.804	197.776	29
Lægsti samningur	14.100		89	1993	158.427		
Hæsti samningur	23.100		102	1996	225.586		
90-110 m²	Meðaltal	18.614	18.585	98	190.120	189.819	28
Lægsti samningur	15.800		93	1990	170.811		



Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - án bílskúra/-stæða

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
Seljahverfi Reykjavík								
	Hæsti samningur	10.300	49	1974	211.934			
30-50 m²	Meðaltal	8.545	8.524	45	1975	189.494	189.015	10
	Lægsti samningur	7.300	43	1975	168.591			
	Hæsti samningur	15.100	70	1981	216.023			
50-70 m²	Meðaltal	12.558	12.535	64	1978	196.594	196.225	12
	Lægsti samningur	10.700	62	1980	173.984			
	Hæsti samningur	22.000	76	1992	288.336			
70-90 m²	Meðaltal	15.142	15.042	82	1978	186.865	185.600	27
	Lægsti samningur	11.200	88	1975	126.697			
	Hæsti samningur	26.900	95	1992	283.755			
90-110 m²	Meðaltal	17.306	17.177	99	1978	174.588	173.301	26
	Lægsti samningur	13.000	90	1974	144.284			
	Hæsti samningur	23.800	121	1980	196.046			
110-130 m²	Meðaltal	18.117	18.064	116	1979	155.545	155.102	15
	Lægsti samningur	14.900	112	1976	132.917			
	Hæsti samningur							
130-150 m²	Meðaltal	22.400	167	1979	134.293			1
	Lægsti samningur							
Smárahverfi Kópavogi								
	Hæsti samningur	13.000	49	1996	263.692			
30-50 m²	Meðaltal	12.950	12.934	46	1995	281.846	281.495	2
	Lægsti samningur	12.900	43	1994	300.000			
	Hæsti samningur	16.500	66	2000	249.245			
50-70 m²	Meðaltal	15.678	15.604	65	1998	242.895	241.821	9
	Lægsti samningur	14.700	60	1996	246.231			
	Hæsti samningur	22.500	89	1994	252.809			
70-90 m²	Meðaltal	17.497	17.447	80	1995	217.454	216.793	32
	Lægsti samningur	14.000	71	1996	197.183			
	Hæsti samningur	24.900	104	1995	239.423			
90-110 m²	Meðaltal	21.263	21.145	100	1996	213.626	212.454	24
	Lægsti samningur	17.100	97	1998	176.653			
	Hæsti samningur	28.100	124	1996	226.796			
110-130 m²	Meðaltal	24.520	24.095	114	1996	214.681	210.876	5
	Lægsti samningur	22.600	112	1996	202.328			
	Hæsti samningur	34.700	146	1996	237.997			
130-150 m²	Meðaltal	31.500	31.070	136	1995	230.572	227.462	3
	Lægsti samningur	27.300	132	1993	207.132			



Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - án bílskúra/-stæða

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Vangar Hafnarfirði							
	Hæsti samningur	9.200	44	1971	210.526		
30-50 m²	Meðaltal	8.700	8.683	44	198.940	198.549	3
	Lægsti samningur	8.300	44	1971	189.498		
	Hæsti samningur	13.800	62	1983	221.154		
50-70 m²	Meðaltal	13.086	12.965	64	1976	205.014	203.185
	Lægsti samningur	12.370	67	1971	183.804		
	Hæsti samningur	17.900	84	1971	214.115		
70-90 m²	Meðaltal	14.858	14.887	82	1969	181.660	182.061
	Lægsti samningur	13.400	77	1968	173.800		
	Hæsti samningur	19.300	110	1970	175.774		
90-110 m²	Meðaltal	16.208	16.189	99	1972	163.205	162.901
	Lægsti samningur	13.200	92	1971	143.634		
	Hæsti samningur	22.400	127	1971	176.378		
110-130 m²	Meðaltal	18.475	18.438	118	1971	156.364	156.044
	Lægsti samningur	17.300	113	1968	152.827		
	Hæsti samningur	22.900	136	1971	168.382		
130-150 m²	Meðaltal	20.567	20.460	134	1974	153.472	152.682
	Lægsti samningur	19.200	135	1976	142.645		
Vallahverfi Hafnarfirði							
	Hæsti samningur	14.900	58	2005	255.137		
50-70 m²	Meðaltal	14.450	14.210	62	2005	236.647	233.420
	Lægsti samningur	13.200	54	2003	243.993		
	Hæsti samningur	17.500	80	2006	219.024		
70-90 m²	Meðaltal	15.368	14.784	82	2004	187.231	180.200
	Lægsti samningur	11.390	81	2006	140.098		
	Hæsti samningur	23.950	105	2005	227.230		
90-110 m²	Meðaltal	19.830	19.571	101	2004	197.034	194.458
	Lægsti samningur	15.900	109	2005	145.738		
	Hæsti samningur	25.900	121	2005	213.520		
110-130 m²	Meðaltal	22.580	22.388	116	2004	195.138	193.548
	Lægsti samningur	20.500	110	2004	186.364		
	Hæsti samningur	28.500	133	2005	214.608		
130-150 m²	Meðaltal	24.720	24.164	134	2005	184.548	180.408
	Lægsti samningur	23.400	139		168.224		



Tafla 3.5 Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - með bílskúr/-stæði

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Álfaskeið Hafnarfirði							
	Hæsti samningur	10.900		50	1966	219.316	
30-50 m²	Meðaltal	10.100	10.021	50	1966	203.219	2
	Lægsti samningur	9.300		50	1966	187.123	
	Hæsti samningur	12.500		63	1966	199.362	
50-70 m²	Meðaltal	12.350	12.346	56	1966	221.681	2
	Lægsti samningur	12.200		50	1966	244.000	
	Hæsti samningur						
70-90 m²	Meðaltal	16.400	16.400	89	1965	183.857	1
	Lægsti samningur						
	Hæsti samningur	19.400		100	1965	194.389	
90-110 m²	Meðaltal	17.820	17.746	97	1965	182.842	5
	Lægsti samningur	16.800		98	1966	171.429	
	Hæsti samningur	19.700		126	1966	155.978	
110-130 m²	Meðaltal	19.125	19.011	118	1966	162.639	8
	Lægsti samningur	18.600		127	1965	146.572	
Bryggjuhverfi Reykjavík							
	Hæsti samningur						
50-70 m²	Meðaltal	14.000	13.988	56	2003	250.447	1
	Lægsti samningur						
	Hæsti samningur	19.100		88	2002	217.540	
70-90 m²	Meðaltal	18.340	17.937	85	2004	215.053	5
	Lægsti samningur	17.900		87	2005	206.697	
	Hæsti samningur	30.700		101	1999	303.060	
90-110 m²	Meðaltal	23.263	22.695	99	2003	234.009	20
	Lægsti samningur	18.200		99	2001	184.211	
	Hæsti samningur	24.700		127	2005	194.949	
110-130 m²	Meðaltal	24.000	23.234	118	2004	203.191	2
	Lægsti samningur	23.300		110	2002	211.434	
	Hæsti samningur	32.800		144	2002	228.095	
130-150 m²	Meðaltal	29.250	28.973	138	2002	211.543	2
	Lægsti samningur	25.700		132	2002	194.992	
	Hæsti samningur	28.600		150	2005	190.413	
150-170 m²	Meðaltal	26.800	26.354	152	2003	176.693	2
	Lægsti samningur	25.000		153	2000	162.973	
	Hæsti samningur						
170-190 m²	Meðaltal	32.800	32.297	177	2001	184.997	1
	Lægsti samningur						
	Hæsti samningur						
190-210 m²	Meðaltal	33.000	32.851	191	2001	172.865	1
	Lægsti samningur						



Tafla 3.5 frh. Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - með bílskúr/-stæði

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Grafarholt Reykjavík							
	Hæsti samningur	21.100	84	2003	252.392		
70-90 m²	Meðaltal	17.580	84	2004	209.491	206.527	18
	Lægsti samningur	13.600	74	2003	182.796		
	Hæsti samningur	22.500	103	2003	218.235		
90-110 m²	Meðaltal	19.098	96	2004	198.126	197.212	27
	Lægsti samningur	16.350	96	2003	170.135		
	Hæsti samningur	30.400	119	2001	254.820		
110-130 m²	Meðaltal	22.030	117	2004	189.053	187.800	50
	Lægsti samningur	16.500	111	2004	148.248		
	Hæsti samningur	29.300	139	2005	210.943		
130-150 m²	Meðaltal	23.495	138	2005	170.463	168.857	22
	Lægsti samningur	20.300	138	2005	146.782		
Grandar Reykjavík							
	Hæsti samningur	15.500	65	1978	238.095		
50-70 m²	Meðaltal	13.650	60	1982	232.775	232.196	8
	Lægsti samningur	12.000	66	1983	181.818		
	Hæsti samningur	19.850	87	1989	229.215		
70-90 m²	Meðaltal	17.671	83	1984	213.263	212.564	14
	Lægsti samningur	15.400	80	1983	193.467		
	Hæsti samningur	24.500	103	2000	239.024		
90-110 m²	Meðaltal	21.700	103	1984	211.066	209.430	11
	Lægsti samningur	17.600	100	1983	175.649		
	Hæsti samningur	27.000	126	1979	213.946		
110-130 m²	Meðaltal	25.333	119	1980	212.687	212.061	3
	Lægsti samningur	23.500	112	1979	210.009		
	Hæsti samningur						
130-150 m²	Meðaltal	28.300	132	1978	215.209	212.783	1
	Lægsti samningur						
Salahverfi Kópavogi							
	Hæsti samningur	25.400	103	2003	247.082		
90-110 m²	Meðaltal	22.015	100	2002	221.273	219.526	10
	Lægsti samningur	19.250	93	2001	207.435		
	Hæsti samningur	30.000	129	2003	231.839		
110-130 m²	Meðaltal	26.096	121	2002	215.244	213.398	13
	Lægsti samningur	21.500	127	2003	169.960		



Tafla 3.5 frh. Íbúðaverð í fjölbýli (blokkir) eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2005 - með bílskúr/-stæði

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr./m ²)		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
Seljahverfi Reykjavík								
	Hæsti samningur	15.700	65	1974	242.284			
50-70 m²	Meðaltal	15.350	15.323	65	1975	236.883	236.466	2
	Lægsti samningur	15.000	65	1976	231.481			
	Hæsti samningur	18.100	82	1979	221.271			
70-90 m²	Meðaltal	15.111	15.092	82	1976	184.269	184.040	9
	Lægsti samningur	11.700	75	1974	155.792			
	Hæsti samningur	34.000	109	1993	311.070			
90-110 m²	Meðaltal	18.343	18.158	101	1980	181.414	179.641	34
	Lægsti samningur	14.400	98	1976	147.541			
	Hæsti samningur	35.500	124	2004	287.217			
110-130 m²	Meðaltal	22.073	21.775	118	1988	186.693	184.237	23
	Lægsti samningur	15.700	116	1978	135.345			
	Hæsti samningur	28.000	143	2004	196.491			
130-150 m²	Meðaltal	24.225	24.035	140	1997	172.267	170.927	8
	Lægsti samningur	17.400	135	1976	128.793			
	Hæsti samningur	50.400	158	2004	320.000			
150-170 m²	Meðaltal	36.850	36.763	155	1989	236.243	235.704	2
	Lægsti samningur	23.300	153	1974	152.487			

Flatarmál og fermetraverð miðast við íbúðarflatarmál, þ.e. flatarmál án bílskúrs/-stæðis.

