



ÁRSSKÝRSLA 2002
ÁRSSKÝRSLA 2002



FASTEIGNAMAT RÍKISINS

© Fasteignamat ríkisins og höfundar

Útgefandi: Fasteignamat ríkisins
Ritstjórar: Guðmundur J. Guðmundsson
og Snorri Gunnarsson
Hönnun, myndstjórn og umbrot: Nonni og Manni | YDDA
Prentun: Svansprent

Ritið er sett með 9 pt. Optima
og prentað á 135g Zanders Mega pappír

ISSN 1670-1941

Ávarp forstjóra	5
Starfsemin á árinu 2002	7
Ársreikningur 2002	16
Útdráttur úr viðhorfskönnun	18
Fasteignamarkaðurinn á árinu 2002	21
Jón Rúnar Sveinsson:	
Margt er ólíkt með skyldum – Um mismunandi húsnæðisstefnu Norðurlandanna	27
Tölflur	47
Tafla 1.1 Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2002	47
Tafla 1.2 Fjöldi íbúða eftir byggingartíma – landið allt	50
Tafla 1.3 Fjöldi íbúða í fjölmennustu sveitarfélögum 2002	51
Tafla 2.1 Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990-2002	51
Tafla 2.2 Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2001	52
Tafla 2.3 Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2002	56
Tafla 3.1 Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002	60
Tafla 3.2 Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002	69
Tafla 3.3 Vísitala fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæði	77
Tafla 4.1 Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 2002	78
Tafla 4.2 Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 1995-2002	80
Tafla 5.1 Ávöxtunarkrafa húsbrefa í viðskiptum á Verðbrefaþingi Íslands 2002	81



Árið 2002 var ár mikilla afkasta við þau verkefni sem áður hafði verið hafist handa við. Færsla upplýsinga úr þinglýsingabókum sýslumannsembættanna í Landskrá fasteigna er komin vel á veg hjá mörgum embættum. Á árinu náðist það takmark að öll sýslumannsembætti, að þremur frátöldum sem þinglýsa í eldra tölvukerfi, hafa hafið innfærslu í Landskrána. Það eru því 22 sýslumannsembætti sem færa upplýsingar í skrána á hverjum degi, auk fjölda byggingarfulltrúaembættanna um land allt og fimm starfsstöðva Fasteignamats ríkisins.

Tvö sýslumannsembætti hafa lokið innfærslu í skrána, en það eru sýslumaðurinn á Akranesi og sýslumaðurinn á Ólafsfirði. Í desember veitti þáverandi dómsmálaráðherra, Sólveig Pétursdóttir, þessum tveimur sýslumönnum viðurkenningu fyrir þann árangur. Auk þess veitti hún embætti sýslumannsins í Kópavogi viðurkenningu fyrir brautryðjendastarf við þróun og myndun Landskrár fasteigna og sýslumanninum á Selfossi viðurkenningu fyrir brautryðjendastarf við þróun skrárinnar með tilliti til fasteigna í dreifbýli.

Á árinu 2002 var unnið að afgreiðslu athugasemda sem bárust við endurmatið 2001.

Skriflegri málsmeðferð var komið við í mun ríkari mæli en áður. Eyðublöð með gæðalýsingum voru send út vegna margra mála og eigendur vinsamlegast beðnir um að fylla þau út. Skil á þeim voru góð og flýtti þetta verklag fyrir afgreiðslu, og fækkaði þeim tilvikum sem þörf var á skoðun. Fyrir árslok náðist það markmið að ljúka nær öllum athugasemdum sem lutu að fasteignamati og öllum athugasemdum á starfsstöðvum stofnunarinnar í Borgarnesi, Akureyri, Egilsstöðum og Selfossi. Það sem eftir stóð voru athugasemdir á svæði aðalstarfsstöðvarinnar í Höfðaborg í Reykjavík sem lutu að brunabótamati.

Margir hafa lagt hönd á plóginn til að þessi stóru framfaraverk hafi náð svo langt sem raun ber vitni. Þeim ber að þakka og því góða samstarfi, sem fer fram í nokkrum vinnuhópum, milli starfsmanna Fasteignamats ríkisins, byggingarfulltrúa og sýslumannsembættanna. Auk þess hefur veigamikil samstarf farið fram á árinu milli Fasteignamats ríkisins og starfsmanna tryggingafélaganna. Í öllum þessum samstarfshópum ríkir sú sýn að skilja forsendur hvers annars, læra af reynslunni, kryfja hvað megi gera betur og hvernig því skuli komið í framkvæmd.

Haukur Ingibergsson, forstjóri

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 eru skráðar allar fasteignir í landinu. Landskráin skal vera grundvöllur allrar fasteignaskráningar og hnitsettra eignamarka lands, mats fasteigna, húsaskrár Hagstofu Íslands, þjóðskrár, auk þess að vera stoðgagn í landupplýsingakerfum.

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 síðastliðnum nóvembermánuði, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.

3. Brunabótamat

Fasteignamat ríkisins metur allar matsskyldar húseignir brunabótamati sem tekur til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta í eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti.

4. Fasteignamarkaður

Fasteignamat ríkisins rannsakar fasteigna-

markaðinn og birtir niðurstöður þeirra athugana.

Skipurit

Í byrjun ársins gekk í gildi nýtt skipurit Fasteignamats ríkisins staðfest af fjármálaráðherra. Nýja skipuritið fól í sér ýmsar breytingar.

Komið var á fót starfi aðstoðarforstjóra. Margrét Hauksdóttir gegnir því. Hún fer með lögfræði- og rekstrarmál og starfsemi þjónustuvæða auk þess að vera forstjóra til aðstoðar við stjórnun stofnunarinnar.

Mynduð voru tvö þjónustuvæði í stað umdæmskipunar sem áður ríkti. Þjónustuvæði I annast þjónustu á Suður- og Vesturlandi og önnur verkefni sem því eru falin. Þjónustuvæði I hefur starfsstöðvar í Reykjavík, Borgarnesi og á Selfossi. Þjónustuvæði II annast þjónustu á Norður- og Austurlandi og önnur verkefni sem því eru falin. Þjónustuvæði II hefur starfsstöðvar á Akureyri og Egilsstöðum.

Skrifstofa fer sem fyrr með daglega umsýslu fjármála og annast framkvæmd margvíslegra þjónustu- og rekstrarverkefna. Hún heyrir nú beint undir forstjóra en tilheyrði áður lögfræði- og rekstrarsviði.

Verkefni tveggja meginsviða stofnunarinnar voru aukin. Skráningar- og þróunarsvið hefur, auk þróunarverkefna, forsögn um skráningu í Landskrá fasteigna og samræmingu og fræðslu þar að lútandi. Auk þess sinnir það tveimur nýjum verkefnum, sölu og miðlun upplýsinga úr Landskrá fasteigna og rekstri vefseturs.

Mats- og hagsvið hefur forsögn um matsaðferðir, matskerfi og matsframkvæmd ásamt samræmingu

og fræðslu þar að lútandi ásamt því að gefa út matsskrár og annast hagrænar rannsóknir varðandi fasteignir.

Premur nýjum starfsþáttum var markaður sess í nýju skipuriti. Rannsókn- og eftirlitssviði var falið að annast rannsóknir á matsaðferðum, mat á sérhæfðum eða flóknum fasteignum og hafa eftirlit með matsstarfsemi stofnunarinnar. Gæðastjóri vinnur að því að koma á, viðhalda og þróa gæðakerfi fyrir alla meginþætti í starfsemi stofnunarinnar. Tölvudeild vinnur að því að stofnunin hafi viðeigandi verkfæri á sviði hugbúnaðar og vélbúnaðar og stýrir rekstri gagnagrunna og tölvukerfa.

Húsnæðismál

Nokkrar breytingar voru gerðar á húsnæði Fasteignamatsins í Höfðaborg. Bætt var við innréttingum á kaffistofunni, settar upp nýjar starfsstöðvar í opna vinnurýminu, aðstaða skjalasafnsins var aukin og vinnusvæði tölvudeildar breytt. Starfsstöðin í Borgarnesi flutti í stærra og rúmbetra húsnæði í sömu byggingu.

Starfsmannamál

Í árslok voru starfsmenn Fasteignamatsins 59 talsins. Karlar voru 36 eða 61% og konur 23 eða 39%.

Fjöldi starfsmanna eftir starfsstöðvum:

Starfsstöð	Fjöldi starfsmanna	Hlutfall
Höfðaborg	42	71,2%
Borgarnes	2	3,4%
Akureyri	9	15,3%
Egilsstaðir	2	3,4%
Selfoss	4	6,8%
Samtals	59	100%

Skipting starfsmanna eftir menntun er þessi:

	Fjöldi starfsmanna	Hlutfall
Háskólamenntun	31	52,5%
Iðnmenntun	14	23,7%
Önnur menntun	14	23,7%
Samtals	59	100%

Gæðamál

Fasteignamat ríkisins tók á árinu 2001 þá ákvörðun að innleiða gæðakerfi sem stjórnkerfi í samræmi við kröfur ÍST ISO 9001 og ÍST ISO/IEC 17799 / ÍST BS 7799-2:1999. Í þessari ákvörðun fólst skuldbinding stjórnenda um að koma á ferilhugsun, ferlagreina og gæðatryggja vörur stofnunarinnar og leitast við að uppfylla væntingar ólíkra viðskiptavina sem allra best.

Gæðakerfi samkvæmt ÍST ISO 9001

Fyrsta skrefið í undirbúningi innleiðingar gæðakerfis var að uppfæra starfsmenn um grundvallarhugsun gæðakerfis og fara yfir efni ÍST ISO 9001 staðalsins og hvert stofnunin væri að stefna. Haldin voru þrjú heilsdags námskeið fyrir alla starfsmenn stofnunarinnar.

Skipað var gæðaráð og sett gæðastefna sem kristallast í því að viðhalda réttu stjórnsýslu og virkri framleiðslu. Einnig felst í gæðastefnunni skuldbinding um að koma á gæðastjórnunarkerfi samkvæmt ÍST ISO 9001:2000. Gæðastefna Fasteignamats ríkisins er eftirfarandi:

Rétt stjórnsýsla – virk framleiðsla

Stofnunin mun koma á gæðastjórnunarkerfi samkvæmt alþjóðastaðlinum ÍST ISO 9001:2000. Gæðastjórnunarkerfið mun verða vottað af faggiltri vottunarstofu.

Stofnunin mun gæðatryggja vinnslulínur sem byggjast á gæðakerfi þar sem verkferlar verða skýrt markaðir og unnið verður samkvæmt heildstæðum verklagsreglum með þarfir viðskiptavinarins að leiðarljósi.

Í gæðastefnunni felst sú skuldbinding að viðhafa rétta stjórnýslyu við að sinna þeim verkefnum sem löggjafinn hefur falið stofnuninni, með þeim hætti sem lög tiltaka eða markað er í reglum sem framkvæmdavaldið setur.

Í gæðastefnunni felst einnig skuldbinding um virka framleiðslu og gæðatryggða vinnslu allra viðfangsefna til að tryggja góða og markvissa þjónustu og að uppfylla þarfir ólíkra viðskiptavina samkvæmt lögum og reglum.

Með því að hafa á að skipa hæfu starfsfólki, sem verður vel þjálfað og búið góðum verkfærum, gæðatryggðum vinnslulínum og góðri starfsaðstöðu er tryggt að stofnunin geti uppfyllt starfskyldur og væntingar og gegnt hlutverki sínu í þjóðar þágu.

Með stöðugu umbótastarfi mun stofnunin tryggja framþróun og gæði þjónustunnar.

Keyptur var hugbúnaður sem byggist á Lotus Notes til að halda utan um gæðastjórnunarkerfið og skjalamál stofnunarinnar.

Við innleiðingu gæðakerfa skiptir miklu máli að stjórnendur fylgi þeirri skuldbindingu sem felst í því að koma á gæðakerfi og einnig að glæða áhuga starfsmanna á að koma gæðakerfinu á og taka þátt í því. Valin var sú aðferð að gæðaráðið velur hóp skipaðan starfsmönnum til að vinna að tiltekinni gæðareglu ásamt gæðastjóra með það fyrir augum að fá sjónarmið starfsmanna í ólíkum störfum í hverju gæðaverkefni.

Ýmis gæðaverkefni voru sett af stað svo sem gerð verklagsreglna er snúa að stjórnkerfi gæða-

kerfisins, nokkur verkefni er varða framleiðsluna og loks var tekið til við að gera starfs- og hæfnislýsingar fyrir öll störf innan stofnunarinnar.

Skjalastjórn

Öflug og virk skjalastjórn er þýðingarmikil í skilvirkri gæðakerfi. Skjalastjórn veitir sýn yfir fjölda erinda sem berast, hvers eðlis þau eru og hver ber ábyrgð á að vinna þau. Góð skjalastjórn er eitt af þeim tækjum sem sýna okkur hvað er á færibandinu í framleiðslu á hverjum tíma. Á árinu var tekin ákvörðun um að nota GoPro skjalavistunarkerfi. Innleiðing kerfisins var undirbúin með það að markmiði að öll erindi sem berast stofnuninni verði skráð í kerfið jafnframt því að notkun þess verði almenn meðal starfsmanna. Kerfinu er ætlað að vera upplýsingaveita um öll samskipti við viðskiptavini stofnunarinnar. Stór þáttur í því að skjalavistunarkerfið nýtist stofnuninni sem best er að tengja það við aðra gagnagrunna, bæði gagnagrunna stofnunarinnar sem geyma upplýsingar um fasteignir og einnig við þjóðskrá. Í árslok var undirbúningsvinnu fyrir innleiðingu næstum lokið.

Tölvu- og öryggismál

Í ársbyrjun var sett upp hjá ANZA á Akureyri ný tölva sem hýsir Landskrá fasteigna. Um er að ræða öflugustu SUN-Unix vél sem til er á landinu.

Komið var á fót einni símstöð fyrir allar starfsstöðvar með þjónustuborði á Akureyri. Öll símtöl fara í gegnum þessa stöð og einnig megnið af símsvörun stofnunarinnar.

Þar sem veigamiklir þættir starfseminnar eru á Akureyri er mikilvægt að geta átt öflug samskipti við starfsstöðina þar. Á árinu var því keyptur fjarfundabúnaður og honum komið upp í Höfðaborg og á Akureyri. Búnaðurinn hefur reynst vel og nýst jafnt til fámennra sem fjölmennra funda starfsfólksins.

Fasteignamat ríkisins hefur það hlutverk að reka Landskrá fasteigna en í því felst að reka eina fasteignaskrá fyrir mörg stjórnvöld. Þetta verkefni leggur okkur þær skyldur á herðar að huga vel að öryggi upplýsinga og því var ákveðið að innleiða staðlana ÍST ISO/IEC 17799/ ÍST BS 7799-2:1999.

Mikilvægt er að vita hvar við stöndum í öryggismálum og fékk stofnunin því utanaðkomandi aðila (KPMG) til þess að gera öryggisúttekt á tölvukerfi stofnunarinnar. Úttektin leiddi í ljós að öryggismál tölvukerfisins voru í nokkuð góðu lagi og bætt var úr því sem betur mátti fara.

Í kjölfarið var komið upp nýjum tvöföldum eldvegg til að tryggja öryggi þeirra gagna sem stofnunin vistar, öryggi í vélasal í Höfðaborg var aukið og hita- og vatnsskynjarar tengdir við öryggisþjónustu Securitas.

Landskrá fasteigna er rekin af Fasteignamati ríkisins samkvæmt samningi Fasteignamatsins við fjármálaráðuneyti og dómsmálaráðuneyti. Í september var þinglýsingahluti Landskrár fasteigna tekinn út af Verk- og kerfisfræðistofunni hf. að ósk dómsmálaráðuneytisins. Úttektin byggðist á aðferðarfræði ÍST ISO/IEC 17799:2000 og ÍST BS 7799-2:1999. Úttektin náði bæði til atriða sem eru á valdi Fasteignamats ríkisins en einnig til þátta sem önnur stjórnvöld bera ábyrgð á. Meðal niðurstaðna úr úttektinni sem varða Fasteignamatið er að öryggisvitund starfsmanna væri góð, undirbúningur hafinn að innleiðingu ÍST ISO/IEC 17799 og að notast væri við tölvurekstrarþjónustuaðila sem hefur öryggiskerfi samkvæmt ÍST ISO/IEC 17799. Bent var á að eftir væri að ganga frá samningum, gera öryggiskröfugreiningu og áhættumat ásamt fleiru. Við innleiðingu ÍST ISO/IEC 17799 staðalsins verður tekið á þeim atriðum sem betur mega fara.

Þinglýsingar í Landskrá fasteigna

Á árinu var mikið af efni úr þinglýsingabókum

fært í Landskrá fasteigna. Þau embætti sem hafið höfðu innfærslu héldu því áfram ásamt því að þinglýsa beint í þinglýsingarhluta Landskrárinnar. Hefur framkvæmdin á því gengið mjög vel og eftir að starfsfólk embættanna komst vel af stað hafa fá vandamál komið upp. Kerfið virðist vera einfalt í notkun og þinglýsingar hjá embættunum skilvirkari en áður.

Hjá nokkrum embættum er yfirfærslan langt komin. Helst standa eftir fasteignir sem þarf að skoða sérstaklega þar sem misræmi hefur verið milli skráningar fasteignar í þinglýsingabók annars vegar og skrár Fasteignamats ríkisins hins vegar. Úrlausn slíkra misræmismála hefur því miður gengið frekar hægt. Nauðsynlegt er að góð samvinna sé milli Fasteignamats ríkisins, sýslumannsembætta og byggingafulltrúa í hverju sveitarfélagi fyrir sig. Ljóst er að hlutverk byggingafulltrúanna mætti vera skýrara og ekki er víst að öll sveitarfélög geri sér grein fyrir því umfangi sem felst í úrvinnslu misræmismála. Þörf er á hvatningu til þeirra svo úrlausn misræmis gangi hraðar fyrir sig.

Nokkur ný embætti hófu innfærslur í þinglýsingahluta Landskrár fasteigna á árinu. Það voru embætti sýslumanna á Patreksfirði, Sauðárkróki, Siglufirði og Höfn í Hornafirði. Það þýðir að einungis eru eftir þau embætti sem nú þinglýsa í tölvukerfi sem haldið er af Skýrr hf. Þetta eru embætti sýslumannanna í Reykjavík, Hafnarfirði og á Ísafirði. Áformað er að færa upplýsingar úr því kerfi yfir í Landskrá fasteigna á árunum 2003 og 2004 og er undirbúningur hafinn að því.

Um áramót 2002-2003 var búið að skrá 36% allra þinglýsingarandlaga (fasteigna) inn í þinglýsingahluta Landskrár fasteigna. Búið var að staðfesta 25% þinglýsingarandlaga sem þýðir að þinglýsing á þær fasteignir fer að öllu leyti fram í tölvukerfi Landskrár fasteigna. Tæplega helmingur fasteigna á landinu er hjá þeim embættum sem ekki eru byrjuð að færa í

Landskrá fasteigna. Innfærslan hjá þeim embættum mun þó líklega ganga hraðar fyrir sig þar sem ekki þarf að handfæra allar upplýsingar inn í Landskrá fasteigna. Engu að síður þarf að handfæra einhvern hluta þeirra og síðan þarf að leysa úr mismæmi eins og hjá öðrum embættum.

Á árinu var gefin út vegleg handbók um þinglýsingar í þinglýsingahluta Landskrár fasteigna. Lögð var áhersla á að benda á gott verklag við skráningu, dagbókarfærslu og þinglýsingar í kerfi Landskrár fasteigna. Þegar kerfið var fyrst tekið í tilraunanotkun hjá sýslumanninum í Kópavogi árin 1998-1999 kom í ljós þörf á skýrum verklagsreglum. Handbókinni er ætlað að mæta þessari þörf en hún er í stöðugri þróun. Bókinni var dreift til allra sýslumannsembættanna sem hafið höfðu vinnslu í þinglýsingahluta Landskrár fasteigna.

Mikil fræðsla fór fram á vegum skráningar- og þróunarsviðs. Haldnar voru kynningar fyrir aðra starfsmenn Fasteignamats ríkisins, bæði í Reykjavík og öðrum starfsstöðvum Fasteignamatsins. Námskeið voru haldin fyrir starfsfólk sýslumannsembættanna og byggingafulltrúa í hinum ýmsu sveitarfélögum. Það hefur sýnt sig að stöðug þörf er á fræðslu um Landskrá fasteigna. Breytingar verða á starfslíði, kerfin eru í stöðugri endurskoðun og upprifjun er alltaf nauðsynleg.

Fyrir utan hina formlegu fræðslu sem felst í fyrirlestrum og kynningum er mikið leitað til skráningar- og þróunarsviðs með ýmis úrlausnarefni sem tengjast Landskrá fasteigna og þá sérstaklega þeim sem lúta að samskiptum við þinglýsingahluta Landskrárinnar. Það má reyndar segja að allir þeir sem koma að skráningu gagna í Landskrá fasteigna leiti eftir ráðgjöf og leiðbeiningum til skráningar- og þróunarsviðs. Það eru fyrst og fremst starfsfólk sýslumannsembættanna, starfsfólk Fasteignamats ríkisins og byggingafulltrúar sveitarfélaganna. Mótun skýrra verkferla er mikilvægt verkefni á þessu sviði.

Endurmat

Hinn 15. júní 2001 endurmat Fasteignamat ríkisins brunabótamat og fasteignamat á landinu öllu. Land utan þéttbýlis, hlunnindi og ræktun voru þó undanskilin í endurmatinu. Þetta var í fyrsta sinn sem framkvæmt er heildstætt mat fasteigna á öllu landinu með vélrænum hætti. Fasteignamat hafði oft verið endurmetið áður en aldrei með þessum hætti fyrr en þá. Endurmatið tók til ríflega 129.000 fasteigna á landinu öllu og sendar voru út um 79.000 tilkynningar til fasteignaeigenda um fyrirhugaða niðurstöðu endurmats og veittur var þriggja mánaða andmælafræstur. Þetta kallaði á mikil viðbrögð og bárust Fasteignamatinu 13.951 athugasemd vegna niðurstöðu endurmatsins. Þar af voru 9.707 vegna brunabótamats, 947 vegna fasteignamats og 3.297 sem lutu bæði að brunabótamati og fasteignamati.

Í árslok 2001 var afgreiðslu 1.250 mála lokið. Þetta þýddi að afgreiðslu meirihluta athugasemmdanna var því ólokið við útgáfu nýrrar fasteignaskrár 31. desember 2001. Fasteignamat á fasteignum með óafgreiddum athugasemdum sætti ekki framreikningi skv. ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar fyrr en niðurstaða vegna athugasemda lá fyrir. Sveitarfélögnum var gerð grein fyrir þessu og þeim sendar upplýsingar á árinu um breytingar á fasteignamatsskrá 31. desember 2001 vegna afgreiðslu athugasemda fasteigna í viðkomandi sveitarfélagi.

Á árinu hefur verið unnið að því markvisst að ljúka athugasemdum við endurmatið og nú um áramótin 2002 voru 4.401 athugasemd við endurmatið óafgreidd. Þær athugasemdir lutu að brunabótamati fasteigna á höfuðborgarsvæðinu, en við árslok hafði því markmiði verið náð að ljúka öllum athugasemdum vegna fasteignamats og öllum athugasemdum á öllum starfsstöðvum utan Reykjavíkur.

Vinnustaðgreining

Einn veigamesti þátturinn í góðri þjónustu og virkri framleiðslu er að Fasteignamat ríkisins hafi á að skipa öflugum hópi starfsmanna. Þá skiptir miklu að gera sér grein fyrir afstöðu starfsmanna og hvað þeim finnst að vel sé gert og hvað megi betur fara í stjórnun stofnunarinnar. Fasteignamatið fékk IMG Gallup í lið með sér við að gera vinnustaðagreiningu. Hún er tæki sem greinir innra heilbrigði fyrirtækja og möguleika til að hámarka framleiðni, ánægju og þjónustuvilja starfsmanna.

Framkvæmdin var með þeim hætti að myndaðir voru fjórir rýnihópar. Fulltrúi IMG Gallup stýrði hópunum. Þeir höfðu annars vegar það markmið að kalla fram hjá þátttakendum mat á styrkleika og veikleika Fasteignamatsins. Hins vegar var tilgangurinn að afla vitneskju um hvers konar spurningar þyrfti að leggja fyrir starfsfólk svo viðeigandi upplýsingar fengjust úr könnuninni. Að því búnu voru settar saman 80 spurningar og var uppruni þeirra úr þremur áttum:

1. Úr spurningabanka Gallup og eru svör við þeim samanburðarhæf við kannanir þeirra hjá öðrum aðilum.
2. Úr könnun um starfsumhverfi ríkisstarfsmanna sem gerð var 1998-1999 og eru svör við þeim sambærileg við svörin í henni.
3. Tillögur Gallup að spurningum eftir fundi með rýnihópum.

Mjög góð þátttaka var í könnuninni eða 96% en það er eitt hæsta hlutfall sem IMG Gallup hefur séð í slíkum könnunum. Meginniðurstaða vinnustaðagreiningar IMG Gallup er að á heildina litið komi Fasteignamat ríkisins lítið eitt lakar út en fyrirtæki gera að jafnaði í þeim þáttum þar sem samanburður fæst. Þá er átt við þau fyrirtæki sem IMG Gallup hefur kannað á sama hátt, en þar á meðal eru 20 fyrirtæki sem skráð eru á aðallista í

Kauphöll Íslands. Ef aðeins eru teknar þær spurningar sem voru í þessari könnun og í könnun meðal ríkisstarfsmanna árið 1998 kemur Fasteignamatið töluvert betur út en ríkisstofnanir gerðu að jafnaði.

Breytingar á matsfjárhæðum um áramótin

Við útgáfu fasteignaskrár í árslok er reiknað nýtt fasteignamat og nýtt brunabótamat. Fasteignamat breytist árlega í samræmi við framreiknistuðla yfirfasteignamatsnefndar sem og breytingar á byggingarkostnaði og afskriftir. Fasteignamat ríkisins breytir brunabótamati árlega vegna breytinga sem orðið hafa á byggingarkostnaði hinna ýmsu tegunda húseigna og vegna afskrifta. Þetta er til viðbótar mánaðarlegum breytingum brunabótamats í samræmi við vísitölu byggingarkostnaðar.

Endurstofnverð endurreiknað

Vegna útgáfu fasteignaskrárinnar 31. desember 2002 var endurstofnverð fasteigna endurreiknað en það var síðast gert við endurmatið 15. júní 2001. Við endurreikninginn var einingaverð byggingarhluta uppfært með því að uppfæra frumþáttaverð þeirra. Nýtt endurstofnverð var síðan fengið með því að margfalda einingaverð byggingarhlutanna með magntölum byggingarinnar. Heildarfjöldi frumþátta í matskerfum Fasteignamats ríkisins er 718. Þar af eru frumþættir efnisliða flestir eða 654, frumþættir vinnuliða eru 42 og frumþættir vélaliða 22.

Útreikningur einingaverðs

Við ákvörðun einingaverðs matskerfanna er miðað við að jafnvægi ríki á markaði. Það er þegar verktakar geta verðlagt vélar og tæki nægilega hátt til að standa undir afskriftum og rekstri auk eðlilegrar ávöxtunar. Efni er verðlagt á sama hátt miðað við að standa undir innkaupum, flutningskostnaði og eðlilegri rýrnun og launa-

greiðslum samkvæmt viðteknum launatöxtum ásamt launatengdum gjöldum.

Á samdráttar- eða þenslutímum getur verðlagning vikið talsvert frá jafnvægisástandi. Á samdráttartímum getur t.d. orðið tímabundin lækkun á verðlagningu vinnuvéla og tækja. Verktakar reikna sér þá t.d. ekki afskriftir í ákveðinn tíma en verða á móti að ná þeim inn á þenslutíma. Sama á við um tímagjald vinnuafis og álagningu á efni en þar er sveiflan þó minni.

Uppruni frumþáttaverða

Frumþáttaverð efnisliða er að mestu leyti fengið úr verðsöfnun Hagstofunnar og Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins vegna útreiknings þeirra á byggingarvísitölu, en einnig frá Kjararannsóknanefnd og úr verðskrárm stærstu byggingarefnissala. Oftast er miðað við verðlista-verð við ákvörðun frumþáttaverðs. Afsláttur sem verktakar kunna að fá er látinn vega á móti ófyrirséðum kostnaði og nauðsynlegum hagnaði verktaka.

Frumþáttaverð vélaliða er ákvarðað þannig að verktaki geti keypt vinnuvél, afskrifað hana með eðlilegum hætti miðað við eðlilegan endingartíma og notkun og greitt fyrir eldsneyti, viðhald og varahluti. Tímagjald vélstjóra er ekki innifalið í tímagjaldi tækja.

Breyting á útreikningi vinnuliða

Við útreikning á frumþáttaverði vinnuliða eru notuð meðallaun starfsstétta á landinu öllu samkvæmt könnun Kjararannsóknanefndar. Til að reikna útselda vinnu er miðað við að dagvinna sé 40 tímar á viku og yfirvinna 10 tímar. Ofan á vinnu er bætt við álagi vegna launatengdra gjalda. Meðaltímagjald er síðan reiknað og bætt við það þeim hluta virðisaukaskatts sem ekki fæst endurgreiddur. En 60% af virðisaukaskatti vegna vinnu manna á byggingarstað íbúðarhúsnæðis fást endurgreidd.

Þessi aðferð við ákvörðun vinnuliða var nú notuð í fyrsta skipti. Við fyrri endurreikninga hefur verið miðað við vinnuliði eins og þeir hafa verið í útreikningi Hagstofunnar á byggingarvísitölunni. Hagstofan er með útreikningi byggingarvísitölu fyrst og fremst að mæla breytingar á hreinum töxtum en ekki raunverulegan kostnað vinnuliða. Þessi aðferðarbreyting veldur því að vinnuliðir hækkuðu umfram venjulega vísitöluhækkun og þar af leiðandi einnig endurstofnverðið í heild.

Lægra hlutfall efnisliða – lægri afskriftir

Vegna breyttrar aðferðar við ákvörðun vinnuliða kom fram meiri hækkun á vinnuliðum en efnisliðum. Þess vegna breyttist hlutfallsleg skipting efnis-, vinnu- og vélaliða af heildarbyggingarkostnaði. Hlutfall vinnu manna og véla fyrir dæmigert steinsteypt íbúðarhús varð 48% í stað 45% áður. Þar sem vinnuliðir byggingarkostnaðar eru ekki afskrifaðir, heldur einungis efnisliðir, hefur hækkun á verði vinnuliðanna og þar með hærra hlutfall þeirra af heildarkostnaði í för með sér lægri heildarafskriftir að öðru óbreyttu.

Hvorki vinnu- né vélaliðir byggingarkostnaðar eru afskrifaðir í brunabótamati. Markmið með brunabótamati er að húseigandi fái bætur, skemmist hús hans í bruna, miðað við hvað kostar að endurbyggja eða lagfæra húsið þannig að það verði í sambærilegu ástandi og fyrir tjón. Sá kostnaður sem fellur til við vinnu manna og véla til þess að koma húsinu í sambærilegt ástand og fyrir tjón er hins vegar óháður því hvort húsið er gamalt eða nýtt, vel við haldið eða slitið.

Afskriftarmörk millitímaþátta

Jafnhliða endurreikningi á endurstofnverði var gerð breyting á afskriftarmörkum efnislegra afskrifta. Afskriftarmörk millitímaþátta við eðlilegt viðhald urðu 60% í stað 67% áður. Afskriftarmörk skammtímaþátta (100%) og langtímaþátta (30%)

Á ÁRINU 2002

urðu óbreytt fyrir eðlilegt viðhald. Samkvæmt könnun sem gerð var í tengslum við ákvörðun afskrifta var raunverulegt meðalástand millitíma-

þátta á bilinu 43-53%. Samkvæmt því eru nýju mörkin raunhæfari og vel innan öryggismarka.

REKSTRARREIKNINGUR ÁRSINS 2002

	2002	2001
	<i>þús. kr.</i>	<i>þús. kr.</i>
Tekjur		
Umsýslugjald	226.931	199.653
Afnotagjöld af fasteignaskrá	149.805	140.809
Þjónustutekjur	3.108	3.470
Tekjur alls	<u>379.844</u>	<u>343.932</u>
 Gjöld		
Launagjöld	250.936	202.234
Önnur starfstengd gjöld	19.140	16.492
Rekstrarvörur og risna	14.290	15.349
Prentun, póstburðargjöld og sími	32.685	27.650
Aðkeypt þjónusta	98.365	73.213
Húsnæðiskostnaður	28.570	28.972
Rekstrargjöld samtals	443.986	363.910
Eignakaup	20.727	61.164
Gjöld alls	<u>464.713</u>	<u>425.074</u>
 Tekjuafgangur (halli) án ríkisframlags	<u>(84.869)</u>	<u>(81.142)</u>
 Ríkisframlag	<u>93.100</u>	<u>51.200</u>
 Tekjuafgangur (halli)	<u><u>8.231</u></u>	<u><u>(29.942)</u></u>

EFNAHAGSREIKNINGUR
31. DESEMBER 2002

	2002	2001
	<i>þús. kr.</i>	<i>þús. kr.</i>
Eignir		
Veltufjármunir:		
Viðskiptakröfur	116.280	107.702
Handbært fé	10.111	468
Veltufjármunir samtals	<u>126.391</u>	<u>108.170</u>
Eignir alls	<u><u>126.391</u></u>	<u><u>108.170</u></u>
 Skuldir og eigið fé		
Eigið fé		
Höfuðstóll í ársbyrjun	41.397	71.339
Lokafjárlög 1998	9.100	
Tekjuafgangur (halli) á árinu	8.231	(29.942)
Eigið fé samtals	<u>58.728</u>	<u>41.397</u>
 Skammtímaskuldir:		
Ríkissjóður	44.745	21.942
Viðskiptaskuldir	836	385
Ógreidd gjöld	22.082	44.446
Skammtímaskuldir samtals	<u>67.663</u>	<u>66.773</u>
Skuldir og eigið fé alls	<u><u>126.391</u></u>	<u><u>108.170</u></u>

ÚTDRÁTTUR ÚR VIÐHORFSKÖNNUN

Undanfarin þrjú ár hefur Gallup gert könnun á viðhorfi Íslendinga til Fasteignamats ríkisins. Það er orðinn fastur liður í ársskýrslu stofnunarinnar að birta hluta af þessari könnun og hér á eftir koma niðurstöður könnunar sem gerð var í fyrrihluta júlí árið 2002.

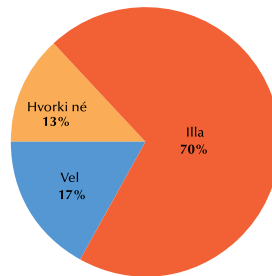
Ímynd Fasteignamats ríkisins

► Hversu vel þekkja Íslendingar hlutverk Fasteignamats ríkisins?

Eins og í fyrri könnunum töldu frekar fáir sig þekkja vel til hlutverks Fasteignamatsins eða um 17%. Um 70% töldu sig þekkja illa til hlutverks stofnunarinnar og 13% hvorki vel né illa. Karlar töldu sig fremur þekkja til Fasteignamatsins en konur og sömu sögu var að segja af íbúum höfuðborgarinnar. Ef litið er á tekjur þeirra sem spurðir voru þá kemur í ljós að þeir sem hafa hærri tekjur, voru í stjórnunarstöðum eða með framhaldsmenntun töldu sig þekkja betur til hlutverks stofnunarinnar en þeir sem höfðu lægri tekjur eða minni menntun og er það í samræmi við fyrri kannanir.

Athyglisvert er að þeim fækkar nokkuð frá síðustu könnun sem telja sig þekkja vel til stofnunarinnar og þeim fjölga að sama skapi sem telja sig þekkja illa til hennar. Í síðustu könnun töldu 22% þátttakenda sig þekkja vel til stofnunarinnar og 64% illa. Í könnuninni sem gerð var árið 2000 voru það hins vegar 74% sem töldu sig þekkja illa til hennar en 15% vel.

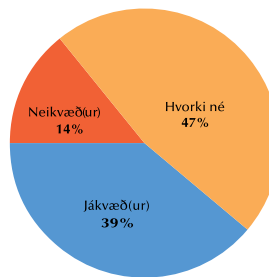
Óhætt er að draga þá ályktun af þessum tölum að sú mikla umfjöllun sem Fasteignamat ríkisins fékk á síðasta ári í tengslum við nýja fasteigna- og brunabótamatið hafi orðið til þess að fólk taldi sig þekkja betur til stofnunarinnar en áður. Eftir að umfjöllun fjölmiðla um nýja matið og stofnunina fjaraði út telja færri sig hafa mikla þekkingu á henni.



► Viðhorf gagnvart Fasteignamati ríkisins

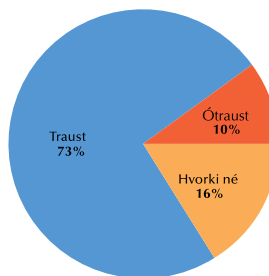
Um 39% þátttakenda voru jákvæðir gagnvart Fasteignamati ríkisins, 14% voru neikvæðir og 47% hvorki né. Í þessum lið hafa orðið talsverðar breytingar frá síðasta ári en þá voru 37% þátttakenda jákvæðir gagnvart stofnuninni, 23% neikvæðir og 40% tóku ekki afstöðu. Þeir jákvæðu eru nú jafnmargir og 2000. Þeir sem eru hvorki jákvæðir né neikvæðir eru mun fleiri en bæði árin á undan og þeir sem eru neikvæðir eru umtalsvert færri en fyrr, 23% 2001 og 25% 2000.

Þessi niðurstaða gæti bent til að fólk telji fasteigna- og brunabótamat stofnunarinnar á eignum þess eðlileg eða það telji sig hafa fengið jákvæða úrlausn sinna mála í sambandi við endurmatið 2001.



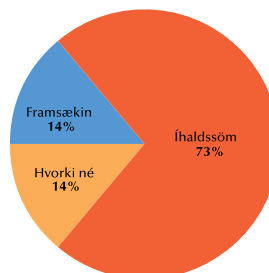
► Er Fasteignamat ríkisins traust stofnun?

Um 73% þátttakenda töldu Fasteignamatið trausta stofnun, 16% hvorki né og aðeins 10% ótrausta. Þetta eru mun jákvæðari niðurstöður fyrir Fasteignamatið en undanfarin ár. Þeim sem telja stofnunina ótrausta fækkar um 7% og þeim sem telja hana trausta fjölgar um 4%. Þessar tölur eru í samræmi við það sem kom fram hér að ofan og benda til að fólk sé tiltölulega ánægt með starf stofnunarinnar. Lítil munur virðist á viðhorfum fólks eftir búsetu, menntun, tekjum og kynferði hvað þetta atriði varðar.



► Telur þú Fasteignamat ríkisins framsækna eða íhaldssama?

Mikill meirihluti þátttakenda telur Fasteignamatið íhaldssama stofnun en afgangurinn skiptist nánast í tvo jafna hluta. Þeim sem telja stofnunina framsækna fer hægt fjölgandi. Þeir voru 9% 2000, 11% 2001 og 14% 2002. Þeim sem telja Fasteignamatið íhaldssama stofnun fer að sama skapi fækkandi og munar þar um 9% frá árinu 2000 til 2002. Ekki virðist marktækur munur á viðhorfum fólks eftir búsetu, menntun, tekjum og kynferði hvað þetta atriði varðar.



FASTEIGNAMARKAÐURINN Á ÁRINU 2002

Þróun fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu

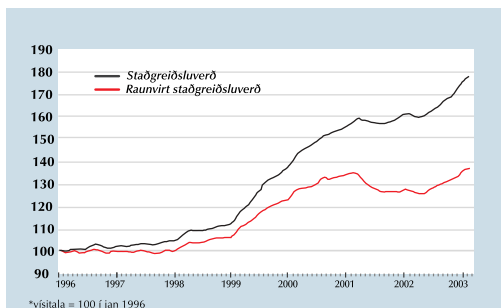
Vísitala fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 6,5% frá desember 2001 til desember 2002. Á sama tíma hækkaði fasteignaverð um 4,5% umfram almennt verðlag mælt með vísitölu neysluverðs. Til samanburðar hækkaði vísitala fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu um 3,3% frá desember 2000 til desember árið 2001 en fasteignaverð lækkaði að raunvirði um 4,9% á sama tíma.

Breyting milli 12 mánaða gilda á vísitölu fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis sem fór lækandi frá febrúar 2000 breytti um stefnu í maí 2002 og hefur hækkað síðan. Tólf mánaða hækkun vísitölu fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis var minni en samsvarandi breyting á vísitölu neysluverðs frá júlí 2001 til ágúst 2002, eða með öðrum orðum, raunverð fasteigna lækkaði milli 12 mánaða á þessu tímabili.

Á árunum 1999 og 2000 fylgdust 12 mánaða breytingar á verði íbúðarhúsnæðis og vísitölu neysluverðs að. Hækkandi fasteignaverð hélst í hendur við hækkandi vísitölu neysluverðs og öfugt. Verð íbúðarhúsnæðis vegur þungt í vísitölu neysluverðs þannig að þessi fylgni þarf ekki að koma á óvart. Þegar verðbólga tók kipp á árinu 2001 hélt hins vegar áfram að draga úr hækkun á fasteignaverði. Skömmu eftir að verðbólgan fór að hjaðna snemma árs 2002 tók fasteignaverð að hækka á ný. 12 mánaða breytingar vísitölu neysluverðs og vísitölu fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis héldu svo áfram að stefna í gagnstæðar áttir það sem eftir lifði árs.

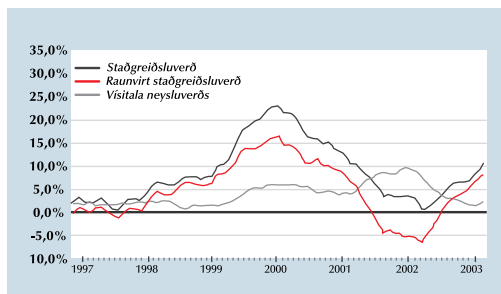
Upplýsingar um þróun fasteignaverðs er að finna í töflu 3.3.

Þróun fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu*



Mynd 1

Tólf mánaða breyting á fasteignaverði og vísitölu neysluverðs

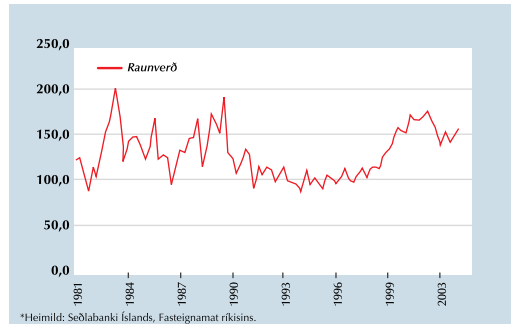


Mynd 2

Fasteignaverð atvinnuhúsnæðis

Hafa verður fyrirvara á upplýsingum um fasteignaverð atvinnuhúsnæðis, þær eru ekki jafn áreiðanlegar og upplýsingar um íbúðarhúsnæði. Færri viðskipti eru skráð með atvinnuhúsnæði og þær eignir sem seljast eru mjög breytilegar að allri gerð. Þó má sjá að þróun fasteignaverðs atvinnuhúsnæðis snerist við á árinu 2002. Verð tók að hækka aftur eftir lækkun sem varað hafði frá því á fyrri hluta ársins 2001.

Þróun fasteignaverðs atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu* (ársfjórðungstölur)

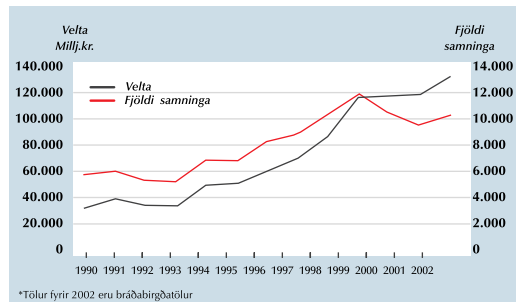


Mynd 3

Velta á fasteignamarkaði

Samkvæmt bráðabirgðatölum nam heildarvelta fasteignaviðskipta á landinu öllu 127.782 milljónum og fjöldi samninga var 10.034 á árinu 2002. Samkvæmt þessum bráðabirgðatölum fjölgaði samningum um 6,4% á milli árána 2001 og 2002 og velta jókst um 10,4%. Á milli árána 2000 og 2001 fækkaði samningum hins vegar um 7,5% og veltan jókst um 1,1%.

Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990-2002*

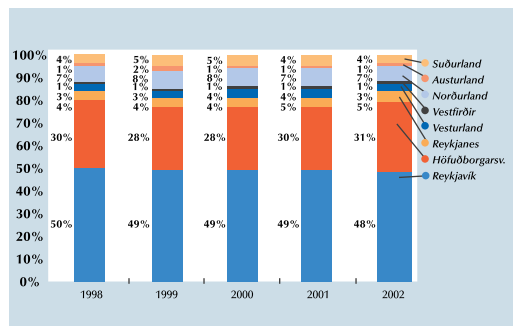


Mynd 4

Upplýsingar um þróun veltu og fjölda kaupsamninga má finna í töflu 2.1.

Hlutdeild Reykjavíkur var 48% af heildarveltu fasteignaviðskipta á landinu öllu og höfuðborgarsvæðið* án Reykjavíkur átti 31% veltunnar. Viðskipti með eignir á Reykjanesi námu 5% af heildarveltu á landinu, 3% veltunnar var á Vesturlandi, 1% á Vestfjörðum, 7% á Norðurlandi, 1% á Austurlandi og 4% á Suðurlandi. Eins og sjá má á mynd 5 hafa þessi hlutföll verið nokkuð stöðug undanfarin ár.

Skipting heildarveltu í fasteignaviðskiptum milli landshluta 1998-2002



Mynd 5

Upplýsingar um veltu og fjölda kaupsamninga í einstökum sveitarfélögum má finna í töflum 2.2 og 2.3.

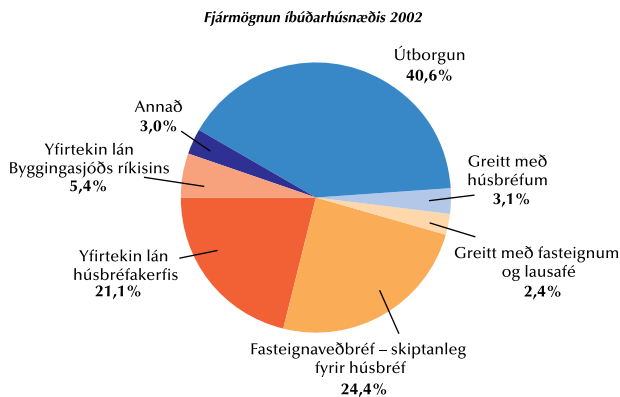
* Undir höfuðborgarsvæðið fellur Reykjavík, Kópavogur, Seltjarnarnes, Garðabær, Hafnarfjörður, Bessastaðarhreppur, Mosfellsbær og Kjósarhreppur.

Fjármögnun íbúðarhúsnæðis

Hlutfall útborgunar, þ.e. sá hluti kaupverðs sem inntur er af hendi með beinhörðum peningum á fyrsta ári frá undirritun kaupsamnings, var 40,6% á árinu 2002. Það er lækkun frá árinu á undan þegar þetta hlutfall var 43,1%. Sá annmarki er á þessum upplýsingum að ekki er unnt að vita hvort eða að hve miklu leyti kaupandi fær lán til að greiða útborgunina.

Hlutdeild húsbrefa var 3,1% árið 2002 en var 2,5% árið 2001. Fasteignir og lausafé notuð sem greiðsla upp í aðra eign nam 2,4% af veltu árið 2002 en var 2,1% árið á undan. Hlutdeild fasteignaveðbrefa sem eru skiptanleg fyrir húsbref var 24,4% en var 23,1% árið á undan. Yfirtekin lán húsbrefakerfis voru 21,1% á árinu 2002 en 19,9% árið á undan. Hlutdeild yfirtekinna lána Byggingasjóðs ríkisins var 5,4% en var 6,4% árið 2001 og hlutdeild annarrar fjármögnunar, sem inniheldur m.a. yfirtekin lífeyrissjóðslán, var 3% árið 2002 eins og árið á undan.

Upplýsingar um fjármögnun íbúðarhúsnæðis má finna í tölum 4.1 og 4.2.

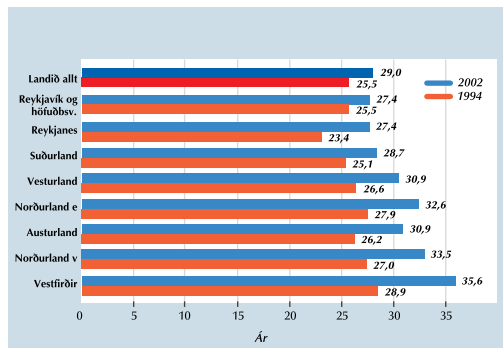


Mynd 6

Aldur mannvirkja á Íslandi

Árið 2002 var veginn meðalaldur mannvirkja á Íslandi tæplega 29 ár en var 25 ár og tæpir sex mánuðir árið 1994. Á þessu átta ára tímabili hækkaði veginn meðalaldur mannvirkja á landinu því um þrjú og hálf ár. Þessar upplýsingar eru byggðar á gögnum í Landskrá fasteigna. Veginn meðalaldur merkir að aldur mannvirkis er veginn með áætluðum byggingarkostnaði þess. Þetta þýðir að mannvirki sem kostar 100 milljónir að reisa vegur tífalt á við mannvirki sem kostar 10 milljónir.

Veginn meðalaldur mannvirkja á Íslandi 1994 og 2002

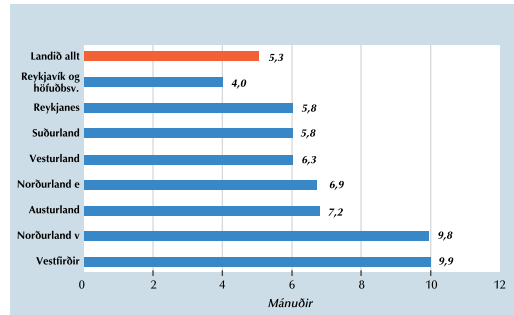


Mynd 7

Meðalaldur mannvirkja á höfuðborgarsvæðinu var 27 ár og 5 mánuðir árið 2002 en var 24 ár og 9 mánuðir árið 1994. Á Reykjanesi var meðalaldurinn 27 ár og 4 mánuðir árið 2002 en var 23 ár og 4 mánuðir árið 1994. Á Vesturlandi var meðalaldurinn 30 ár og 11 mánuðir árið 2002 en var 26 ár og 7 mánuðir árið 1994. Á Vestfjörðum var meðalaldur mannvirkja 35 ár og 7 mánuðir árið 2002 en var 28 ár og 11 mánuðir 1994. Á Norðurlandi vestra var meðalaldur 33 ár og sex mánuðir en var rétt tæp 27 ár árið 1994. Á Norðurlandi eystra var meðalaldur 32 ár og 7 mánuðir árið 2002 en var 27 ár og 11 mánuðir árið 1994. Á Austurlandi var meðalaldur mannvirkja árið 2002 30 ár og 11 mánuðir en var 26 ár og 2 mánuðir árið 1994. Á Suðurlandi var meðalaldurinn 28 ár og 9 mánuðir árið 2002 en var 25 ár og 2 mánuðir árið 1994.

En meðalaldurinn einn og sér segir ekki alla söguna. Til þess að átta sig á þeirri þróun sem á sér stað er mikilvægt að líta til þess hvernig meðalaldurinn breytist á milli ára. Ef engar byggingarframkvæmdir eiga sér stað og enginn mannvirki eru lögð af eldast mannvirkin um eitt ár á hverju ári.

Öldrun mannvirkjastofnsins á hverju ári að jafnaði 1994-2002



Mynd 8

Á mynd 8 gefur að líta árlega hækkun meðalaldurs mannvirkja á ári að jafnaði á árunum 1994 til 2002. Á landinu öllu hefur meðalaldur mannvirkja hækkað um rúma fimm mánuði á hverju ári. Á höfuðborgarsvæðinu er öldrunin minnst, þar hækkaði aldurinn aðeins um tæpa fjóra mánuði á ári. Meðalaldur mannvirkja á Reykjanesi og Suðurlandi hækkaði um tæpa sex mánuði á ári, á Vesturlandi hækkaði hann um rúma sex mánuði, tæpa sjö mánuði á Norðurlandi eystra og rúma sjö á Austurlandi. Á Vestfjörðum og Norðurlandi vestra hækkaði meðalaldur mannvirkjanna um tæpa tíu mánuði á ári.

Um mismunandi húsnæðisstefnu Norðurlandanna

Jón Rúnar Sveinsson

Húsnæðisstefna Norðurlandanna fimm – Íslands, Noregs, Danmerkur, Svíþjóðar og Finnlands – er um margt ólík. Þannig búa Danir og Svíar að leiguíbúðakerfi sem notið hefur öflugt opinbers stuðnings og er öllum opið, meðan Íslendingar, Finnar og Norðmenn fá aðeins aðgang að slíku húsnæði geti þeir sannað fátækt sína. Af Norðurlandabjóðunum gengu Svíar lengst í uppbyggingu húsnæðiskerfis, sem í það minnsta á blómatíma sænska velferðarríkisins náði að verða óaðskiljanlegur hluti þess. Við Íslendingar höfum aftur á móti farið okkur hægast Norðurlandabjóðanna við að samfélagsvæða húsnæðiskerfi okkar.

Húsnæðisstefna Norðurlandanna hefur verið í talsverðu uppnámi um nokkurra ára skeið. Þetta tengist þeim aldahvörfum og endurmati allra gilda sem sett hefur svip á framvindu veraldarsögunnar frá lokum „20. aldar hinnar skemmri“ árið 1991.¹ Húsnæðisstefnan gegnir nú mun minna hlutverki en áður í framvindu samfélagsþróunarinnar. Fram hjá því verður þó ekki litið að heildarárangurinn sem náðst hefur meðal hinna norrænu þjóða á sviði húsnæðismála er býsna góður. Þetta á við hvort sem miðað er við almennt gæðamat húsnæðisins ellegar húsrými mælt sem fermetrafjöldi á hvern íbúa. Þetta þýðir þó ekki að Norðurlandabúar geti nú látið staðar numið á sviði húsnæðismála og horft sáttir yfir farinn veg. Í upphafi nýrrar aldar eru enn sem fyrr til staðar margvíslegar áskoranir í húsnæðismálum jafnt sem öðrum velferðarmálum.

Sundurleit og fjölbreytileg þróun norrænna húsnæðiskerfa á sér að nokkru leyti rætur í

mismunandi sögulegri þróun Norðurlandabjóðanna fimm. Hér á eftir er ætlunin að varpa ljósi á nokkra meginþætti í þróun húsnæðiskerfa á Norðurlöndum.

Ólíkur sögulegur bakgrunnur

Þjóðir Norðurlanda eru um margt afar líkar hvað snertir sögu, menningu og lífsviðhorf. Þrjár þeirra, Norðmenn, Danir og Svíar – auk sænskumælandi Finna í Finnlandi – skilja mál hver annarrar nokkuð auðveldlega, auk þess sem við Íslendingar tölum tungumál sem enn í dag er nauðalíkt sameiginlegri forntungu norrænna manna. Finnar hafa hins vegar nokkra sérstöðu í norrænu þjóðafjölskyldunni, þar sem tunga þeirra er gerólík tungum hinna þjóðanna. Aldagömul menningar- og ríkistengsl Finnlands við Svíþjóð hafa hins vegar gert það að verkum að vensl Finnlands við Norðurlönd vege mun þyngra en tengsln austur á bóginn. Jafnvel finnsk tunga er ekki laus við norræn áhrif, þar er að finna mikinn fjölda orða af norrænum uppruna og málfarsáhrif frá sænsku eru veruleg.

Ríkjamyndun á Norðurlöndum hófst upp úr árinu 800 og er talið að ríki karlunga á meginlandi Evrópu hafi verið hin mikla fyrirmynd þeirra norrænu höfðingja er börðust til ríkis um það leyti er Ísland byggðist fyrir rúmri þúsöld. Danmörk var lengi vel öflugasta ríkið á Norðurlöndum, en á 16. og 17. öld efldist Svíþjóð stöðugt á kostnað Danaveldis. Norðurlöndin skiptust – allt þar til fyrir um 100 árum – í yfirráðasvæði konunga Danmerkur og Svíþjóðar og áttu þessi ríki í linnulitlum styrjöldum um tveggja til þriggja alda skeið. Hið norska

¹ Hobsbawn, Eric, *The Age of Extremes – The Short Twentieth Century 1914-1991* (London, 1995).

Atlantshafsstórveldi 13. aldar var löngu horfið í hafrót sögunnar en stofnun sjálfstæðra ríkja í Finnlandi og á Íslandi átti sér ekki stað fyrr en snemma á 20. öld.

Ofangreindar staðreyndir fela það í sér að Norðurlöndin fimm búa við mjög ólíkar ríkishefðir; þróun og uppbygging ríkisvalds varð með afar mismunandi hætti og á ólíkum tímum. Ólík framvinda myndunar þjóðríkja er e.t.v. ein helsta orsök þess að á Norðurlöndum er að finna fimm ríki en ekki t.d. eitt, líkt og á tímum Kalmar-sambandsins, eða þau tvö sem náðu yfir núverandi Norðurlandsvæði og meira til um aldir. Á 17. öld tókst Svíþjóð að ná skammvinnri stórveldisstöðu með því að þróa samtímis sterkt konungsvald og hervald. Hið fræga tvístirni í sænskri sögu, konungurinn Gustav II Adolf og aðalsmaðurinn Axel Oxenstierna, upphafsmaður sænskrar stjórnýsluhefðar, lögðu grunninn að sænska herveldinu m.a. með því að stofna með tilskipunum tugi nýrra bæja og borga.² Þar með mótaðist ákveðin hefð fyrir miðstýringu og að ganga í takt við vilja stjórnvalda. Þarna má segja að lagður hafi verið grunnur að sterkri ríkis- og samfélagshyggju Svía, sem á 20. öld átti eftir að verða undirstaða uppbyggingar öflugss og samræmds velferðarkerfis. Uppbygging sænska húsnæðiskerfisins ber einnig sænskri samstöðustefnu og heildarhyggju glöggt vitni þar sem það er ríkisvaldið sem heldur á tónsprotanum.

Í Danmörku hefur húsnæðisþróunin um sumt verið lík hinni sænsku en áherslan á hlutverk félagsshreyfinga er áberandi meiri þar en í Svíþjóð.³

Hin Norðurlöndin þrjú, Finnland, Noregur og Ísland, voru fyrr á öldum hjálendur Svíþjóðar og Danmerkur. Afskiptaleysi – að ekki sé sagt vanræksla – einkenndi afstöðu Danakonunga gagnvart Íslandi, t.d. var það fyrst undir lok 18. aldar að Danir létu sér detta í hug að stofna kaupstaði á Íslandi og hafði slíkt þó verið mikilvægt viðfangsefni konungsvaldsins bæði í Danmörku og Svíþjóð um nokkurra alda skeið.

Norræna velferðarríkið og húsnæðismálin

Öll Norðurlöndin fimm búa í dag við öflugt velferðarríki. Svíar lögðu fyrstir Norðurlandabúa inn á þessa braut í byrjun fjórða áratugarins⁴, Danir og Norðmenn litlu síðar en Íslendingar og Finnar ráku lestina. Að áliti fræðimanna skortir enn verulega á örlæti hins íslenska velferðarríkis í samanburði við það sem þekkest annars staðar á Norðurlöndum.⁵ Í þá bresti hefur þó lengst af verið barið með öflugri ættartengslum og fjölskylduböndum en víða annars staðar. Eftir því sem ferð Íslendinga úr heildstæðu sveitasamfélagi inn í margbrotið borgarsamfélag vindur fram gæti þetta þó verið að breytast.

Frá vissu sjónarhorni má segja að velferðaradgerðir 20. aldarinnar séu ekki jafnmikil nýjung og oft er haldið fram; mannlegt samfélag hefur gegnum aldirnar, veitt „velferðaraðstoð“ með einum eða öðrum hætti, þótt orðræða velferðarþjóðfélagsins sé 20. aldar fyrirbæri.⁶ Það hefur hins vegar eingöngu verið í þróuðu markaðsskipulagi sem velferðarhlutverkið hefur í verulegum mæli verið fengið ríkinu í hendur. Á Íslandi

² Sandberg, Robert, „Town and country in Sweden, 1450-1650“, *Town and Country in Europe, 1300-1800*. Ritstj. S. R. Epstein. (Cambridge, 2001), bls. 30-53.

³ Sjá Lind, Olaf og Møller, Jonas, *FolkeBolgig – BoligFolk. Politik og praksis i boligbevægelsens historie* (Kaupmannahöfn, 1994).

⁴ Fyrstu rætur velferðarríkisins á Norðurlöndum eru þó mun eldri, sem ýmiss konar lagasetning allt frá lokum 19. aldar ber vitni um. Sjá Baldwin, Peter, *The Politics of Social Solidarity – Class Bases of the European Welfare State 1875-1975* (Cambridge, 1990).

⁵ Stefán Ólafsson, *Íslenska leiðin – Almennatryggingar og velferð í fjölþjóðlegum samanburði* (Reykjavík, 1999). – Harpa Njáls, *Fátækt á Íslandi við upphaf nýrrar aldar – Hin dulda félagsgerð borgarsamfélagsins* (Reykjavík, 2003).

⁶ Sjá t.d. Rose, Richard og Shiratori, Rei (ritstj.), *The Welfare State East and West* (Oxford, 1986).



*Fógetinn ber út danska verkamannafjölskyldu árið 1892. Kröpp húsnæðiskjör alþýðu manna á Norðurlöndum kölluðu á umbóta-
viðleitni í húsnæðismálum. Málverk eftir málarann Erik Henningsen. (Lind, Olaf og Møller, Jonas, FolkeBolíg-BolígFolk,
(Kaupmannahöfn, 1994), bls. 45)*

er þessi flutningur yfir til ríkisins að mörgu leyti nokkuð vel á veg kominn, eins og hið tæknilega háþróaða heilbrigðiskerfi okkar ber ljóst vitni um. Það er jafnframt ljóst að íslenskt þjóðfélag einkennist einnig af margvíslegri velferðartengdri starfsemi er byggist á gagnkvæmri aðstoð og frjálsum sjálfbodastörfum, eins og sést vel í starfi björgunarsveita og líknarféлага.⁷

Megininntak velferðaraðgerða felst í viðleitni til að leiðrétta dreifingu framleiðsluafurða, vöru eða þjónustu í markaðsskipulagi. Kjarni velferðaraðgerða er einhvers konar efnahagsleg afkomu-
trygging, sem birtist í því að velferðarríki nútímans hefur tekið að sér þau verkefni sem áður heyrðu undir svonefnda fátækrahjálp og bæði dýpkað og breikkað þetta aldagamla verk-

svið samfélagsins. Í afkomu-tryggingunni felast ákveðin lágmarkslífsgæði sem náð er fram með aðgerðum eins og greiðslu ellilífeyris, bóta til handa fötluðum, sjúkradagpeningum og slysa-
bótum, atvinnuleysisbótum og barnabótum.

Næst hinum miðlægu velferðaraðgerðum gegn tekjumissi og fátækt er heilbrigðiskerfið, sem hefur það markmið að tryggja öllum almenningi viðtæka og endurgjaldslausu heilsugæslu. Nokkru lengra frá kjarna velferðaraðgerðanna er svo rétt að staðsetja menntakerfið. Menntamál eru raunar ekki alltaf hluti velferðarkerfisins; menntakerfið í löndum Engilsaxa er t.d. að töliverðu leyti rekið af einkaaðilum.

Að húsnæðismál séu hluti velferðarkerfisins er þó

⁷ Sjá Jón Rúnar Sveinsson, *Society, Urbanity and Housing in Iceland* (Gävle, 2000), 6. kafli.

engan veginn sjálfgefið, sem sést á því að í fræðilegri umfjöllun um velferðarkerfi mismunandi landa er það mjög undir hælinn lagt hvort húsnæðismál eru talin með eða ekki.⁸

Menntun og lífeyrisgreiðslur einkennast af því að „afhending“ þjónustunnar stendur yfir um langan tíma og þjónustan þarf að vera stöðug og jöfn. Mennta- og heilbrigðiskerfin hafa í þjónustu sinni stóra hópa af sérhæfðum fagstéttum en slíku er alls ekki að heilsa hvað húsnæðiskerfið varðar. Vissulega er til fámennur hópur skrifstofufólks og húsnæðisfulltrúa sem starfa hjá ráðuneytum, opinberum húsnæðisstofnunum og sveitarstjórn-um en þeir ná ekki að mynda neinar sérstakar starfstéttir sem bera mætti saman við fagstéttir velferðarkerfisins.⁹

Húsnæðiskerfið er þannig með vissum hætti átaksvæði ríkisins og markaðarins, sem í það minnsta í flestum löndum Vestur-Evrópu var á eftirstríðsárunum hertekið að allmiklu leyti af velferðarríkinu. Undir lok 20. aldar, þegar velferðarþjóðfélagið var hvarvetna á hröðu undanhaldi, kom það því engum á óvart að það var einmitt húsnæðiskerfið sem víða um lönd var það félagsmálasvið sem markaðurinn lagði fyrst undir sig á nýjan leik.

Húsnæði sem mannréttindi

„Húsnæði er mannréttindi, ekki markaðsvara“ var eitt helsta kjörorð sænskra jafnaðarmanna á hinni kratísku gullöld Tage Erlanders og Olofs Palme. Í seinni tíð hefur þetta fagra markmið átt æ meira undir högg að sækja.

Hinn þekkti félagsfræðingur, Thomas H. Marshall, einn helsti upphafsmaður nútíma-umræðu um mannréttindi lýðræðisþjóðfélagsins, skilgreindi á sínum tíma þrjá helstu meginþætti mannréttinda:

Í fyrsta lagi borgaraleg réttindi, í öðru lagi pólitísk réttindi og í þriðja lagi félagsleg réttindi. Alþýðan öðlaðist borgaraleg og pólitísk réttindi – oft eftir harðvítuga baráttu – á 18. og 19. öld, meðan félagslegu réttindin eru 20. aldar fyrirbæri sem að sjálfsögðu birtast skýrast í þróun velferðarþjóðfélagsins á síðari hluta aldarinnar. Einnig má segja að almennt séu borgaraleg og pólitísk réttindi einstaklingsbundin, meðan hin félagslegu réttindi snúast um gagnkvæm réttindi og skyldur á vettvangi samfélagsins í heild.¹⁰

Húsnæði, eins og önnur félagsleg réttindi, telst til jákvæðra réttinda, þ.e. réttinda til þess að öðlast eitthvað. Fræðimenn tala einnig um neikvæð réttindi, það er að segja réttinn til þess að vera laus undan einhverju. Með öðrum orðum mætti tala um frelsi til einhvers og frelsi frá einhverju. Við höfum rétt til ókeypisskólalagöngu og rétt til þess að fá húsnæðislaán hjá Íbúðalánasjóði; við höfum rétt til þess að sleppa frá símahlerunum lögreglu og að börnunum okkar séu innrættar einhverjar tiltekna trúarhugmyndir í skólanum. Frjálshyggjumenn nútímans með fræðimenn eins og Robert Nozick¹¹ í fararbroddi leggja megináherslu á hin neikvæðu réttindi. Meginþáttur hugmyndafræði þeirra felst í að menn eigi að vera lausir undan sem mestu af afskiptum ríkisvaldsins svo sem skattlagningu, þ.e. að ríkið taki fjármuni eins þjóðfélagsþegns traustataki til

⁸ Sjá Kemeny, Jim, *Housing and Social Theory* (London, 1992), 5. kafla.

⁹ Torgersen, Ulf, „Housing, the Wobbly Pillar under the Welfare State“, *Between State and Market: Housing in the Post-Industrial Era*. Ritsjtj. B. Turner, J. Kemeny og L. J. Lundquist (Gävle, 1987), bls. 106-126.

¹⁰ Marshall, Thomas H., „Medborgarskap och klass“, *Idéer om reformism – volym 4 i Tidens idéserie*. (Stokkhólmi, 1991), bls. 21-89.

¹¹ Nozick, Robert, *Anarchy, State and Utopia* (London, 1978). Sjá greiningu á kenningum um félagsleg mannréttindi: Bengtsson, Bo, „Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory“, *Scandinavian Political Studies*, Vol. 4 – No. 4, (2001), bls. 255-275.

Þess að styrkja einhvern annan, svo sem með því að greiða niður fyrir hann kostnað við húsnæði eða miða á sínfóniútónleika.

Þeir sem andmæla rökum frjálshyggjumanna hvað varðar húsnæði benda á að frelsis verði ekki notið utan við stað og tíma, menn þurfa að geta verið einhvers staðar þar sem þeir ráða yfir sínu eigin rými sjálfir til þess að geta notið þess frelsis sem er upphaf og endir í fagnaðarboðskap nýfrjálshyggjunnar. Heimilisleysi svipti menn því frelsi sem sé forsenda alls annars frelsis. Af þessum sökum telja þeir, sem andmælt hafa mönnum eins og áður nefndum Robert Nozick, réttlæt看legt að opinberir aðilar taki virkan þátt í að tryggja öllum þjóðfélagsþegnum lágmarksréttindi til húsnæðis.¹²

Gæta verður að því að húsnæði hefur mikla sérstöðu sem félagsleg réttindi, þar sem afskipti ríkisins af málaflökknum fara að verulegu leyti í gegnum markaðinn. Ríkið leiðréttir markaðinn við dreifingu húsnæðisgæða til almennings, hið opinbera tekur ekki alfarið að sér að koma öllum í viðunandi húsnæði. Það sér hins vegar þegnum fyrir heilbrigðisþjónustu og menntun. Gjaldtaka í heilbrigðiskerfinu og skólagjöld er mjög umdeild. Hins vegar er óumdeilt að menn borgi húsnæði að stærstum hluta sjálfir, ríkið kemur aðeins inn í myndina með ýmiss konar aðstoð gegnum niðurgreiðslu hluta húsnæðiskostnaðar.

Húsnæði er því vissulega félagslegur réttindapáttur en ólíkt öðrum slíkum félagslegum velferðarþáttum er það látið þegnum í té í gegnum markaðskerfið með meiri eða minni, beinum eða óbeinum, stuðningi frá opinberum aðilum.

Sænski fræðimaðurinn Bo Bengtsson hefur í ritum sínum staðsett húsnæðiskerfið á miðju átakasvæði velferðarkerfisins og markaðskerfisins og er niðurstaða hans sú að kalla megi húsnæðiskerfið „markaðsvöru velferðarþjóðfélagsins“.¹³ Í þessu felst að húsnæði er ekki einn af sjálfgefnum og ókeypis réttindapáttum velferðarríkisins á borð við heilsugæslu og menntun sem menn njóta umyrdalaust þegar þeir þurfa á viðkomandi þjónustu að halda. Megintækið til þess að uppfylla húsnæðisþarfir fólks hefur víðast hvar verið markaðurinn, opinberar húsnæðisaðgerðir miðast fyrst og fremst að því að leiðrétta ákveðnar skekkjur (e. *market imperfections*) sem ætíð koma fram á hinum frjálsa markaði. Þessar skekkjur hafa sögulega séð verið mjög áberandi á húsnæðismarkaðinum og því samþykkja margir hagfræðingar, sem að öðru leyti hafna opinberum markaðsafskiptum, með semingi takmarkaðar opinberar aðgerðir á húsnæðismarkaði. Bent er á að húsnæði hefur margþætta sérstöðu sem framleiðslu- og neysluvara: það er grunnþörf allra manna og þess verður ekki aflað með góðu móti án einhvers konar lánsfjármögnunar. „Neysla“ þess fer fram á afar löngum tíma og hún er – svo fremi menn búi ekki í húsvagni eða á fljótabáti – staðbundin. Bengtsson segir: „Ef allir hafa efni á að kaupa brauð, þá þarf engar aðgerðir af ríkisins hálfu á brauðmarkaðinum. Það er heldur ekki ástæða fyrir opinberri stýringu að það kunni að vera örðugt að finna góðan einkaþjón eða ódýra demanta á almennum markaði.“¹⁴ Húsnæði er aftur á móti brýn nauðsynjavara og markaðurinn einn og sér megnar ekki að tryggja nægjanlegt framboð þess. Einmitt þetta er grundvallarréttlæt看ing

¹² Sjá Waldron, Jeremy, „Homelessness and the Issue of Freedom“, *Liberal Rights: Collected Papers, 1981-1991*. (Oxford, 1993), bls. 309-338.

¹³ Bengtsson, Bo, *Bostaden – välfärdsstatens marknadsvara* (Uppsöllum, 1995). Bengtsson, Bo og Rothstein, Bo, „Precisionsbombningens problem – välfärdsstaten och bostadspolitiken“, *Bostadsmarknaden på 2000-talet*. Ritsjtj. Åke Andersson (Kristianstad, 1997), bls. 246-298.

¹⁴ Sama heimild, bls. 270.

leiðréttinga af hálfu velferðarríkisins á starfsemi húsnæðismarkaðarins.

Ólík húsnæðisstefna Norðurlandanna

Rétt er að líta nánar á húsnæðisstefnu Norðurlandanna hvers fyrir sig. Í stuttu máli má segja að Svíar hafa rekið mjög samvirka húsnæðisstefnu, Íslendingar brotakennda en jafnframt að mörgu leyti býsna árangursríka stefnu, Norðmenn hafi hins vegar rekið sérstakan húsnæðisbanka og stutt sterklega við bakið á húsnæðissamvinnufélögum. Danir hafa farið millivegin og stuðlað að átaki frjálsra félagsamtaka innan leiguíbúðageirans og Finnar hafa – eins og Íslendingar – beitt félagslegum aðgerðum til þess að efla eignaríbúðamarkaðinn.

Sænsk húsnæðisstefna er einstök að því leyti að jafnaðarmenn hafa lengst af verið einráðir um mótun hennar. Að undanteknum 9 árum hefur flokkurinn verið óslitið í ríkisstjórn undanfarin 70 ár, lengst af með stuðningi frá vinstri og því yfirleitt ekki þurft að gera málamiðlanir við borgaralegu flokkana um mótun húsnæðisstefnunnar. Niðurstaðan er eðlilega sú að sænsk húsnæðisstefna hefur verið meira félagslega sinnuð en raunin hefur verið í nokkur öðru landi heims og hvergi hefur tekist að skapa húsnæðisstefnu sem minna er háð markaðsöflunum.

Strax við upphaf valdaskeiðs jafnaðarmanna hófst að sænskri venju víðtækt starf í sérstakri nefnd um félagslega hlið húsnæðismálanna – „den Bostadssociala utredningen“. Litríkasti nefndarmaðurinn var án efa arkitektinn Sven Wallander, leiðtogi og einn af helstu stofnendum HSB, landssamtaka sænsku húsnæðissamvinnufélag-

anna, sem stofnuð voru árið 1923 að frumkvæði sænsku Leigjendasamtakanna, „Hyresgästernas riksförbund“.¹⁵

Sænsku húsnæðissamvinnufélögin náðu þegar á millistríðsárunum verulegri útbreiðslu, þó svo að þau næðu ekki því markmiði að verða viðráðanlegur húsnæðisvalkostur fyrir þá lægst launuðu. Kreppan á 4. áratug liðinnar aldar seinkaði víðtækum aðgerðum í sænskum húsnæðismálum en þó jukust íbúðabyggingar verulega er leið á áratuginn og var þá að hluta til um að ræða aðgerðir til þess að berjast gegn áhrifum heimskreppunnar.

Eftir lok síðari heimsstyrjaldarinnar urðu tímamót í húsnæðismálum Svía en þá var gengið í það af krafti að hrinda í framkvæmd tillögum húsnæðisnefndarinnar. Innan raða jafnaðarmanna gætti í fyrstu vissrar togstreitu um það hvort efla ætti húsnæðissamvinnufélögin eða byggja upp öflugt leiguíbúðakerfi sveitarfélaga með svipuðum hætti og þá hafði þegar verið gert í Bretlandi. Niðurstaðan varð sú að í rauninni voru báðar leiðirnar farnar og af þeim sökum eru til staðar í Svíþjóð bæði mjög öflugur félagslegur leiguíbúðageiri og



Arkitektinn Sven Wallander (1890-1968) stofnandi HSB í Svíþjóð og einnig áhrifavaldur í norskum húsnæðismálum. (Annaniassen, Erling, *Hvor Nr. 13 ikke er ...*, (Oslo, 1991), bls. 173)

¹⁵ Bengtsson, Bo, „Organisationerna och bostadspolitiken i Sverige – ett avvikande fall?“, Bengtsson, Bo, *Bostaden – välfärdsstatens marknadsvara*, VIII hluti, bls. 8.

öflug húsnæðissamvinnuhreyfing. Viða er þó svæðisbundinn munur á því hvor kosturinn hefur orðið ofan á og á það sér oft skýringar í staðbundnu pólitísku landslagi fyrst eftir stríð.¹⁶

Öflug uppbygging íbúðarhúsnæðis í Svíþjóð á eftirstríðsárunum tengdist hraðri þéttbýlismyndun á þeim tíma og margt af því sem gert var í skipulagsmálum vakti heimsathygli.¹⁷ Með milljóníbúðaáætluninni (s. *miljonprogrammet*) sem ráðist var í á árunum 1965-1975 var svo endanlega útrýmt mestöllu úr sér gengnu og óíbúðarhæfu húsnæði. Hraðinn í uppbyggingunni og yfirgengileg stærð sumra þeirra íbúðarhverfa sem ráðist var í að byggja átti þó eftir að sæta töluverðri gagnrýni. Milljóníbúðaáætlunin var barn síns tíma, þegar menn uppgötvuðu að hægt var að beita færibandavinnubrögðum við íbúðabyggingar. Árangurinn af slíkum aðferðum hefur víða um heim verið lakari en raunin varð í Svíaríki.

Á 9. áratug 20. aldar urðu margvíslegar breytingar í grunngerð sænsks efnahagslífs og jafnframt var úr sögunni ákveðin samstaða allra stjórn málaafna um hið sósíaldemókratíska velferðarkerfi. Sú samstaða sást til að mynda af því að ríkisstjórn borgaraflokkanna 1976-1982 hélt í rauninni í meginráttum áfram húsnæðispólitík jafnaðarmanna frá áratugunum á undan. Allt annað var hins vegar uppi á teningnum hjá borgaralegri ríkisstjórn hægri mannsins Carls Bildts á árunum 1991-1994. Hún réðst í mjög veigamiklar breytingar á sænska húsnæðiskerfinu, sem fólust m.a. í því að dregið var verulega úr niðurgreiðslum húsnæðiskostnaðar til almennings. Einnig var stofnanaumhverfi húsnæðismála stokkað upp. Húsnæðismálaráðu-

neytið var t.d. lagt niður. Þessar aðgerðir leiddu til þess að íbúðabyggingar í Svíþjóð nánast stöðvuðust á 10. áratug nýliðinnar aldar og sænski húsnæðisgeirinn var endanlega sviptur þeirri sérstöðu sem hann hafði haft í sænskrí félagsmálastefnu. Þær ríkisstjórnir jafnaðarmanna sem setið hafa að völdum í Svíþjóð frá árinu 1994 til dagsins í dag hafa á engan hátt reynt að snúa til baka, þvert á móti hafa þær í stórum dráttum haldið áfram þeirri markaðsvæðingu húsnæðisgeirans sem hófst á stjórnárum Carls Bildts. Jafnaðarmenn hafa þó staðið sterkan vörð um félagslega leiguíbúðakerfið. Efnahagsuppsveifla síðustu ára hefur að undanfögnu valdið merkjanlegum yfirþrýstingi á leigumarkaði á stórborgarsvæðunum, á sama tíma og sveitarstjórnir undir forystu borgaraflokkanna hafa, í andstöðu við ríkisstjórn Görans Perssons, í nokkrum mæli verið að selja íbúðir út úr félagsíbúðakerfinu.

Danmörk er landfræðilega nær hjarta Evrópu en hin Norðurlöndin, enda í fyrndinni sú brú sem forfeður norrænna manna fóru um á langri leið sinni norður á bóginn. Það var því edlilegt að borgarmening þróaðist fyrir í Danmörku en á hinum Norðurlöndunum. Þannig bjuggu um 20% Dana í borgum og bæjum þegar á 17. öld.¹⁸

Í Kaupmannahöfn braust út mannskæður kólerufaraldur árið 1853 og var ekki síst um að kenna óheilsusamlegu húsnæði og miklu þröngbýli. Danska læknafélagið hvatti borgarstjórnina til þess að beita sér fyrir heilsusamlegum íbúðabyggingum en þegar ekki reyndist vilji til þess beitti félagið sér fyrir byggingu nær 300 íbúða á Øster Fælled í Kaupmannahöfn.¹⁹

¹⁶ Sjá Strömberg, Tord, „Att få saker och ting gjorda – Exempler Örebro och Norrköping 1945-1970“. Uppsats till bostads- och urbanforskningsseminarium i Gävle 24-26 april 1996 (fjölrit).

¹⁷ Sjá t.d. Hall, Peter, *Cities in Civilization* (London, 1999), 27. kafli, „The Social Democratic Utopia. Stockholm 1945-1980“.

¹⁸ Lind og Møller, 2. kafli.

¹⁹ Sama heimild, 2. kafli.

Borgarþróun í Danmörku einkenndist af mjög sterkri stöðu Kaupmannahafnar, sem rétt eins og nú var fjölmennasta borg á Norðurlöndum. Það þurfti heldur ekki að koma á óvart að Danmörk var það Norðurlandanna þar sem verkalýðshreyfingin lét fyrst til sín taka, sem og stjórn málahreyfing jafnaðarmanna, sem átti eftir að verða leiðandi stjórn málaafli á Norðurlöndum á 20. öldinni. Danska verkalýðshreyfingin hóf fljótlega að beita sér á sviði húsnæðismála og var fyrsta byggingarfélag verkamanna stofnað af verkamönnum í skipasmíðastöð Burmeister & Wain í Kaupmannahöfn árið 1865.²⁰ Það var þó ekki fyrr en nær tveimur áratugum síðar, árið 1884, að tveir fyrstu jafnaðarmennirnir voru kosnir á þjóðþingið. Þetta var á tímum íhaldsstjórnar Estrups sem árið 1887 beitti sér fyrir fyrstu löggefi á Norðurlöndum um íbúðabyggingar fyrir alþýðumanna. Hugsun Estrups var raunar í ætt við aðferðafræði járnkanslarans Bismarcks í Þýskalandi, sem með hóflegum umbótum vildi slá vopnin úr höndum sósíalista.²¹ Danir höfðu þegar um 1850 stofnað lánafélög sem veittu lán til fasteignakaupa, þar á meðal íbúðarhúsnæðis. Hugmyndin að baki hinna dönsku lánafélaga var bæði sótt til svokallaðra „Bausparkassen“ í Þýskalandi og til „Building Societies“ í Bretlandi. Enn þann dag í dag byggist danska húsnæðislánakerfið á þessum lánastofnunum, „realkreditinstituter“.

Tuttugasta öldin hófst með góðæri í Danmörku, en við lok fyrsta áratugarins skullu á efnahagsþrengingar sem mjög gætti í íbúðabyggingum. Erfiðleikarnir urðu til þess að upp úr 1910 fór danska verkalýðshreyfingin að beita sér af miklum krafti í húsnæðismálum með stofnun byggingarféлага verkamanna og byggingarsamvinnuféлага víðs vegar um landið. Vafalítið má telja að

fyrstu hliðstæðar félagsstofnanir á Íslandi árin 1919 og 1929, sem vikið verður að hér á eftir, hafi að nokkru leyti byggt á reynslu frá Danmörku.

Þekktasti húsnæðisfrömuður Dana á þessum árum var trésmiðurinn Jens Christian Jensen sem valdist til forystu fyrst í sínu stéttarfélagi og síðan innan dönsku húsnæðishreyfingarinnar. Laun hans fyrir einarða baráttu í þágu húsnæðisumbóta í Danmörku eru þau að hann situr uppi með hið öfugmælakennda viðurnefni „Christian bolignød“. Í samanburði við hin Norðurlöndin voru dönsku húsnæðisfélögin orðin mjög öflug strax á millistríðsárunum.²²

Þegar farið var að móta húsnæðisstefnu eftir stríðsáruna að lokinni síðari heimsstyrjöldinni var eðlilegt að byggja hana á hinum öflugum húsnæðisfélögum sem þegar voru fyrir hendi, fremur en fylgja sömu leið og Svíar sem gerðu sveitarfélögin að helsta framkvæmdaðila við félagslegar íbúðabyggingar.²³



Jens Christian Jensen (1877-1956). (Lind, Olaf og Møller, Jonas, *FolkeBolig-BoligFolk*, bls. 66)

²⁰ Sama heimild.

²¹ Sama heimild, 3. kafli.

²² Sama heimild, 4. kafli.

²³ Jensen, Lotte, „Den organiserede boligbevægelsen og institutionaliseringen af den boligpolitiske forestilling“, *Magtens organisering – Stat og interesseorganisationer i Danmark*. Ritsjt. C. Daugbjerg og J. Blom-Hansen (Kaupmannahöfn, 1999) bls. 37-62.

Danski félagsíbúðageirinn er í dag mjög öflugur og innan hans er að finna um 500.000 íbúðir, eða um 20% alls húsnæðis í Danmörku. Samtals eru húsnæðisfélögin um 700 talsins, skipulögð í öflugum landssambandi, BL, Boligselskabernes landsforening.²⁴ Þessi húsnæðisfélög hafa starfað með ríkisvaldinu og sveitarfélögunum og eru tengd dönsku verkalýðshreyfingunni. Innan félaganna hefur frá upphafi ríkt sterk lýðræðis- og samvinnuhefð, sem Danir hafa lagt rækt við og eftt verulega á undanförunum áratugum. Árangurinn er sá að hinn alþjóðlegi „húsnæðismálaheimur“ hefur í auknum mæli litið til Danmerkur sem fyrirmyndarlands hvað snertir virkt íbúalýðræði – „beboerdemokrati“ – við alla ákvarðanatöku innan húsnæðisfélaganna.

Í anda breyttra tíma og aukinnar áherslu á markaðslausnir hafa þó dönsku húsnæðisfélögin sætt vaxandi gagnrýni á undanförunum árum. Húsnæðishreyfingin hefur haldið til streitu takmörkunum gegn húsaleiguhækkunum sem verið hafa í gildi allar götur frá upphafi síðari heimsstyrjaldarinnar. Afleiðingin er sú að húsaleiga er oft í litlu samræmi við markaðsleigu. Ríkisstjórnir jafnaðarmanna á sl. áratug kusu að hreyfa sem minnst við hinum félagslega leiguíbúðamarkaði, öfugt við flokksbræður sína í Svíþjóð á sama tíma.

Með valdatöku mið-hægri stjórnar Anders Fogh Rasmussen árið 2001 var hins vegar ljóst að breytingar væru í aðsigi innan danska félagsíbúðageirans. Sterk staða BL hefur þó orðið til þess að snöggar og djúptækar breytingar eru ólíklegar.²⁵

Í Noregi einkenndist 19. öldin af verulegum efnahagsframförum. Norðmenn bjuggu frá 1814 við frjálslyndustu stjórnarskrá í Evrópu en tókst þó ekki að losna úr óljúfu konungssambandi við Svíþjóð fyrr en árið 1905. Virkjun fallvatna og ör iðnaðaruppbygging fylgdust að á árunum kringum aldamótin 1900. Margir Íslendingar, undir forystu Einars Benediktssonar, vildu fylgja í fótspor Norðmanna hvað þetta snerti – og er svo enn. Hinni hröðu efnahagsþróun fylgdi ör þéttbýlismyndun og var vöxturinn mestur í höfuðborginni Kristíaníu (Oslo frá og með 1925). Á síðasta áratugi 19. aldarinnar fjölgaði íbúum norska höfuðstaðarins þannig um 76 þúsund manns, eða um álfika fjölda og bjó á öllu Íslandi á þeim tíma.²⁶

Húsnæðisvandi alþýðu, einkum í Kristíaníu/Oslo kallaði sem annars staðar á ýmiss konar viðbrögð og einkenndust þau í fyrstu af hægfara umbóta-viðleitni borgaralegra aflu. Þegar fór að líða á 20. öldina gerði verkalýðshreyfingin og viðhorf hennar sig æ meira gildandi.

Meðal fjölmargra norskra umbótafrömuða í húsnæðismálum á þessum tíma má nefna Christian Gierløff, sem var einn helsti forystumaður „Norsk forening for boligreformer“ sem stofnað var árið 1913. Félagið var hliðstætt áþekktum félögum sem spruttu upp víða í Evrópu á þessum tíma og mynduðu í raun alþjóðlega húsnæðisumbótahreyfingu hugsjónamanna.²⁷

Á stríðsárunum sátu ýmsir helstu forystumenn norska Verkamannaflokksins og annarra norskra stjórnmálaflokka í fangabúðum þýskra nasista, sumir í Sachsenhausen í Þýskalandi en flestir í Grini-fangabúðunum í Noregi. Menn sátu þó ekki

²⁴ Vestergaard, Hedvig, „Almene boliger i Danmark“. Framlag til rannsóknarverkefnisins: „Almännyttans framtid i Norden“ (2003, fjölrit).

²⁵ Sama heimild.

²⁶ Annaniassen, Erling, *Hvor Nr. 13 ikke er... – Boligsamvirkets historie i Norge. Bind 1* (Oslo, 1991), 2. kafli.

²⁷ Sama heimild, 6. kafli. Þess má geta að bæklingur eftir Gierløff var þýddur og gefinn út hér á landi af fulltrúaráði verkalýðsfélaganna í Reykjavík árið 1919 undir heitinu „Um byggingarfélög með samvinnusniði“ og kom hann út í tengslum við stofnun Byggingarfélags Reykjavíkur árið 1919, fyrsta byggingaraðila félagslegs húsnæðis á Íslandi.



Cristian Gierløff (1879-1962). (Annaniassen, Erling, *Hvor Nr. 13 ikke er ...*, bls. 128)



Björt framtíð í nýbyggðum íbúðum. Kosningaveggspjald norska Verkamannaflokksins frá árunum eftir lok síðari heimsstyrjaldar. (Reiersen, Elsa og Thue, Elisabeth, *De tusen hjem*, (Oslo, 1996), bls. 189)

auðum höndum, heldur voru þeir önnur kafnir við að ræða og móta þá stefnu sem lögð var til grundvallar norsku velferðarþjóðfélagi eftirstriðsáranna, þar á meðal stefnuna í húsnæðismálum.²⁸ Árið 1946 var hafist handa við að hrinda hinni nýju húsnæðisstefnu í framkvæmd með stofnun Hins norska Húsbanka og með stofnun Landssambands húsnæðissamvinnufélaga, NBBL.²⁹

Norski Húsbankinn hefur verið burðarásinn í fjármögnun íbúðabygginga í Noregi allt frá 1946 til dagsins í dag. Þegar Húsnæðismálastofnun ríkisins var sett á fót hér á landi á sjötta áratug síðustu aldar var um margt horft til Húsbankans sem fyrirmyndar. Næst á eftir Íbúðalánasjóði hér á Íslandi er Húsbankinn enn í dag öflugasta ríkislánastofnun á sviði húsnæðismála á Vesturlöndum.

Á fjórða áratugnum höfðu húsnæðissamvinnufélög verið að eflast í Noregi, einkum OBOS í Osló, sem stofnað var með ráðgjöf og stuðningi frá HSB í Svíþjóð. Á sama tíma var byggt upp í Bergen nokkuð öflugt leiguíbúðakerfi. Stefnumótunin í Noregi að lokinni síðari heimsstyrjöldinni leiddi hins vegar til þess að stjórnvöld ákváðu að veðja frekar á húsnæðissamvinnufélögin heldur en að fara þá leið að byggja upp leiguíbúðakerfi sveitarfélaga eins og gert var í Svíþjóð.

Næstu áratugina voru Húsbanken og NBBL helstu áhrifaaðilar í norskum húsnæðismálum. Húsnæðissamvinnufélögin urðu helsti byggingaraðili í borgum og þéttbýli og enn í dag er stærstur hluti fjölbýlishúsnæðis í Noregi í eigu húsnæðissamvinnufélaganna. Hluttur þeirra af heildarfjölda íbúða í Noregi er nú um 16%.³⁰

²⁸ Sama heimild, 8. kafli.

²⁹ Reiersen, Elsa og Thue, Elisabeth, *De tusen hjem – Den Norske Stats Husbank 1946-1996* (Oslo, 1996), kafli 1.

Árið 1982 komst til valda stjórn borgaraflokka sem beitti sér fyrir verulegri uppstokkun í norska húsnæðiskerfinu. Mikilvægasta breytingin var sú að forkaupsréttur húsnæðissamvinnufélaganna á búseturétti var afnuminn og eigendum þar með heimilað að selja búseturétt sinn á frjálsum markaði. Þetta var í raun og veru ígildi einkavæðingar á norska búsetakerfinu enda er það svo að sá sem í Noregi er eigandi búseturéttar og býr í slíkri íbúð telst ótvírætt vera íbúðareigandi.

Á síðustu 20 árum hefur dregið talsvert úr leiðandi hlutverki norska Húsbankans og á síðustu fimm árum eða svo hafa einkabankar í vaxandi mæli gert sig gildandi á húsnæðislánmarkaðinum.

Allar götur frá 15. til 19. aldar – þegar sprenging varð í mannfjölda- og borgarþróun Evrópu – ríkti stöðnun í mannfjöldaþróun á Íslandi og þéttbýli náði hvergi að skjóta rótum. Alla 20. öldina bjó Ísland hins vegar við mjög öra mannfjölgun. Mannfjöldinn allt að því fjórfaldaðist á öldinni og fólksfjölgunin nam 117% frá lokum síðari heimsstyrjaldarinnar til ársins 2000.³¹ Jafnframt hinni öru mannfjölgun á 20. öld urðu miklar sviptingar í búsetuþróuninni og árið 2000 var svo komið að um 74% allra Íslendinga bjuggu á suðvesturhorni landsins, þ.e. milli fljótanna tveggja, Hvítár í Borgarfirði og Þjórsár á Suðurlandi.³²

Á fyrstu áratugum þéttbýlismyndunar á Íslandi var húsnæðismálum í raun aðeins sinnt sem hluta svonefndra fátækramála. Í fyrri heimsstyrjöldinni skapaðist mikill húsnæðisskortur í höfuðstaðnum Reykjavík sem leiddu til þess að ríkisvaldið greip í fyrsta sinn inn í húsnæðismálin með því setja allströng húsaleigulög, sem giltu þó einungis í

Reykjavík. Í síðari heimsstyrjöldinni voru einnig sett ströng húsaleigulög, sem í þetta sinn giltu um allt land. Í báðum tilvikum voru húsaleigulögin afnumin fáum árum eftir styrjaldarlok. Þetta var ólíkt því sem gerðist víðast í Evrópu, þar sem enn í dag eru mjög víða í gildi takmarkanir við húsaleiguhækkunum sem eiga uppruna sinn á styrjaldarárum 20. aldar.

Vegna húsnæðisvanda á tímum fyrri heimsstyrjaldarinnar beitti hin unga íslenska verkalyðshreyfing sér fyrir stofnun byggingarfélags í Reykjavík árið 1919 sem byggði nokkra tugi leiguíbúða. Það var svo ekki fyrr en árið 1929 að Alþingi lét loksins undan kröfum verkalýðshreyfingarinnar og Alþýðuflokksins og samþykkti fyrstu lögin um verkamannabústaði og var Héðinn Valdimarsson, svo sem alkunnugt er, helsti hvatamaður þessarar löggjafar.

Byggingar verkamannabústaða urðu minni en efni stóðu til á kreppuárum fjórða áratugar síðustu aldar. Við lok síðari heimsstyrjaldarinnar voru Íslendingar hins vegar orðnir ein ríkasta þjóð Evrópu en misstu hins vegar af tækifærinu til þess að komu upp öflugu og heildstæðu húsnæðiskerfi, sem fjölmargar – ef ekki flestar – þjóðir Evrópu gerðu einmitt á árunum 1945–1947. Á árunum kringum 1950 höfðu Íslendingar glutrað niður hinni góðu efnahagsstöðu og skollnar voru á gjaldeyrisþrengingar með tilheyrandi hafta- og skömmunarkerfi sem m.a. komu niður á innflutningi byggingarefnis og þar með íbúðabyggingum.

Um það bil 10 árum á eftir öðrum Norðurlandþjóðum hófust Íslendingar loks handa við að koma upp vísi að húsnæðislánakerfi með stofnun

³⁰ Hansen, Thorbjørn, „Allmenntigg og sosial boligsektor i Norge“. Framlag til rannsóknarverkefnisins: „Almänntiggans framtid i Norden“ (2003, fjölrit).

³¹ Hagstofa Íslands, *Landshagir 2000* (Reykjavík, 2001).

³² Sama heimild.

húsnæðismálastjórnar 1955 og Húsnæðismálastofnunar ríkisins 1957. Aðkoma íslenska ríkisins að húsnæðismálum var þó alltaf mun minni en á öðrum Norðurlöndum allar götur til árnanna kringum 1980. Þessu olli m.a. mikil verðbólga og erfiðleikar henni samfara við að byggja upp öflugt og skilvirkt húsnæðislánakerfi. Íslendingar reyndust á hinn bóginn óhemju duglegir við að byggja sjálfir yfir sig og fjármagna byggingar sínar beint úr eigin vasa með mikilli vinnu.³³

Þegar verðbólga fór úr böndunum um og eftir 1980 varð ljóst að við svo búið mátti ekki standa. Öflug hreyfing húsbýggjenda, svonefndur Sigtúnshópur, steig fram á sjónarsviðið árið 1983 og krafðist úrbóta á lánakerfinu. Um svipað leyti voru einnig stofnuð húsnæðissamvinnufélög að skandinavískri fyrirmynd, sem lögðu áherslu á auknar félagslegar aðgerðir í húsnæðismálum. Hvorar tveggja þessara hreyfinga, Sigtúnshópurinn og húsnæðissamvinnufélögin, áttu án efa talsverðan þátt í því að stjórnvöld tóku húsnæðismálin til gagnrærrar endurskoðunar á næstu árum. Árið 1986 var þannig tekið upp nýtt lánakerfi sem byggðist á því að veita fjármagni lífeyrissjóðanna inn í Byggingarsjóð ríkisins og árið 1989 var komið á svonefndu húsbrefakerfi, fjármögnunarkerfi sem í rauninni er byggt upp að fyrirmynd dönsku húsnæðislánafélaganna, þó með þeirri undantekningu að húsbrefadeildin er rekin af opinberum aðilum en dönsku lánafélögin starfa sjálfstætt.

Hvað snertir félagslegar íbúðabyggingar hefur lengst af verið lögð mest áhersla á byggingu verkamannabústaða í samráði við verkalýðshreyfinguna. Veigamesti liðurinn í uppstokkun húsnæðismála á Íslandi upp úr 1985 var efling félagsamtaka sem félagslegra byggingaraðila. Á þeim árum sem Jóhanna Sigurðardóttir var félagsmála-



Biðröð eftir að komast að hjá húsnæðismálastjórn á sjötta áratugnum. (Teikning eftir Halldór Pétursson. ©erfingar/Myndstef 2002).

ráðherra, árin 1987-1994, náðu félagslegar íbúðabyggingar sögulegu hámarki og urðu um nokkura ára skeið um 40% allra íbúðabygginga í landinu.³⁴

Flestar ríkisstjórnir sem sest hafa að völdum á Íslandi á undanförunum tveimur áratugum hafa talið nauðsynlegt að framkvæma gagngera endurskoðun húsnæðislánakerfisins. Ríkisstjórn Sjálfstæðisflokks og Framsóknarflokks sem settist að völdum árið 1995 er engin undantekning þar á. Helstu aðgerðir Páls Péturssonar, félagsmálaráðherra Framsóknarflokksins, voru annars vegar þær að leggja niður Húsnæðisstofnun ríkisins og hins vegar að leggja niður þáverandi félagslegt húsnæðiskerfi. Húsnæðisstofnun breyttist 1999 í Íbúðalánasjóð og í stað þess að veita lán til kaupa á svonefndum félagslegum eignaríbúðum var farið í það að veita sérstök viðbótarlán til þeirra sem eru undir ákveðnum tekjumörkum. Gamla eignaríbúðarkerfinu var lokað og frá 2002 er íbúum í slíkum íbúðum heimilt að selja þær á frjálsum markaði.

Árið 2000 lagði nefnd á vegum félagsmálaráðuneytisins til að efla bæði félagslegan og almenn-

³³ Jón Rúnar Sveinsson, *Society, Urbanity and Housing in Iceland* (Gävle, 2000), 4. kafli.

³⁴ Sama heimild, 5. kafli.



Verkalýðsleiðtoginn Guðmundur J. Guðmundsson (1927-1997) var einn helsti hvatamaðurinn að byggingu 1250 félagslegra íbúða í Breiðholti á árunum 1965-1975. (Ljósmynd í eigu Ljósmyndasafns Reykjavíkur).

an leigumarkað og hefur sú stefnumótun smátt og smátt verið að komast í framkvæmd.³⁵ Á næstu árum eru horfur á að verulegar byggingar leigubúða muni eiga sér stað hér landi, raunar þær mestu sem hingað til hafa sést í húsnæðismálagöngu Íslands.

Finnland varð harðast úti allra Norðurlanda á árum síðari heimsstyrjaldarinnar. Efnahagsþróunin þar var skemmra á veg komin en fyrir styrjöldina og stríðskostnaðurinn og tjónið sem fylgdu stríðsátökunum bættu ekki úr skák.

Húsnæðisþróunin í Finnlandi dró lengi dóm af því að landið var ívið seinna að ná sama velmegunarstigi og hin Norðurlöndin. Finnar stóðu frammi fyrir því við lok seinni heimsstyrjaldarinnar, einir Norðurlandabjóða, að þurfa bæði að byggja nýtt húsnæði í stað þess sem eyðilagt hafði verið af herjum Sovétríkjanna og Þýskalands, svo og að byggja yfir fjölmenna hópa

sem flúðu frá þeim landsvæðum sem Sovétríkin lögðu undir sig við stríðslok.³⁶

Upphaf hins núverandi opinbera húsnæðislánakerfis í Finnlandi má rekja til ársins 1949, þegar hinu svonefnda ARAVA-lánakerfi var komið á laggirnar. ARAVA-kerfinu var í byrjun einungis ætlað að vera til bráðabirgða, til þess að leysa úr húsnæðisvandannum eftir stríðið. Þetta finnska kerfi varð um sumt til með svipuðum hætti og Húsnæðismálastofnun ríkisins hér á landi á sjötta áratug síðustu aldar en sumt líkist því hvernig staðið var að Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar árið 1965.³⁷ Hlutur finnska ríkisins í hinu opinbera fjármögnunarkerfi þróaðist síðan áfram og 1966 var sérstök húsnæðisstofnun, hliðstæð samnefndum stofnunum á hinum Norðurlöndunum, sett á laggirnar. Finnska húsnæðislánakerfið var einnig líkt því íslenska að því leyti að lánshlutfallið var tiltölulega lágt og láns tími mun skemmri en tíðkast hefur í Danmörku,

³⁵ Félagsmálaráðuneytið, „Nefnd um leigumarkað og leiguhúsnæði – Greinargerð og tillögur“ (Reykjavík, 2000).

³⁶ Bengs, Christer og Loikkanen, Heikki A., „The Finnish Housing Market: Structure, Institutions and Policy Issues“, *Housing Markets and Housing Institutions: An International Comparison*. Ritstj. Hårsman, B. og Quigley, J. M. (Boston, 1991) bls. 63-112.

³⁷ Ruonavaara, Hannu, „The Game for ARAVA: Tracing a Critical Juncture in Finnish Housing Policy“. *Perspectives in Sociological Research*. Ritstj. M. Suoninen og T. Toivonen (Turku, 1997). Niva, Matti, *Bostad, politik och marknad – en jämförande studie av bostadspolitik i efterkrigstidens Sverige och Finland* (Stokkhólmi 1988).

Noregi og Svíþjóð, eða oft á bilinu 10-20 ár.³⁸ Hlutfall eignarhúsnæðis í Finnlandi er nú nær 70%, mun hærra en í Danmörku, Noregi og Svíþjóð, en heldur lægra en á Íslandi. Þessu veldur ekki síst það, að húsnæði í fjölbýli í Finnlandi er yfirleitt í eigu þeirra sem í íbúðunum búa, líkt og hér á landi.

Útfærsla Finna á eignarhaldi fjölbýlisíbúða er þó sérstök að því leyti að þeir nota hlutafélagsformið sem ramma utan um það; íbúðareigandinn er þá formlega séð eigandi hlutabréfs sem svarar til þess hlutfalls sem hans íbúð er af heildareign viðkomandi húsnæðishlutafélags. Finnsk fjölbýlishús eru einnig sérstök hvað það varðar að almennt tíðkast að íbúarnir hafi aðgang að finnsku saunabaði og er slíkt raunar talið ómissandi þar í landi.

Um miðjan níunda áratuginn fór frjálshyggjustefna að einkenna finnsk húsnæðismál. Sú þróun hófst á tíma alþjóðlegrar efnahagsuppsveiflu sem leiddi til gífurlegrar þenslu á finnska húsnæðismarkaðinum á síðari hluta áratugarins. Eftir 1989 snerist sú þróun hins vegar gersamlega við. Við tók efnahagsstöðnun í Finnlandi á árunum 1989-90, sem eftir 1990 umhverfðist í alvarlega efnahagskreppu. Einn orsakafáttur í þessu var að sjálfsgöðu pólitískt og efnahagslegt hrun Sovétríkjanna frá og með haustinu 1991, helsta viðskiptalands Finnlands.³⁹

Finnski húsnæðismarkaðurinn fór vitanlega ekki varhluta af áhrifum efnahagskreppunnar. Íbúðaverð hrundi, atvinnuleysi jókst, fólk missti eignir sínar og margir sátu uppi með tvær eignir, því þeir gátu ekki selt fyrri eign sína.

Stjórnvöld brugðust við þessu með ýmsum hætti. Í sparnaðarskýni var öll stjórnsýsla finnska ríkisins endurskipulögð og stjórnsýslustofnanir aðrar en ráðuneyti, voru lagðar niður, sameinaðar öðrum stofnunum eða innlimaðar í ráðuneyti. Þetta leiddi m. a. til þess að finnska Húsnæðisstofnunin var lögð niður og verkefni hennar voru færð til umhverfisráðuneytisins, sveitarfélaganna og fleiri stofnana. Í stað finnsku Húsnæðisstofnunarinnar er nú kominn sérstakur Húsnæðissjóður ríkisins (Statens bostadsfond), sem stofnaður var árið 1990.

Til þess að vinna gegn áhrifum þrenginganna á eignaríbúðamarkaðinum hefur verið gripið til ráðstafana til eflingar hins frjálsa leigumarkaðar. Afnumdar hafa verið reglur um hámarkshúsaleigu og húsaleigulög endurskoðuð í frjálsræðisátt. Þetta hefur leitt til uppsveiflu á leigumarkaði, einkum hafa ungar fjölskyldur í vaxandi mæli leitað út á leigumarkaðinn. Afleiðing þessarar þróunar og erfiðleika á íbúðamarkaði eru þær, að það hlutfall Finna, sem bjó í eigin húsnæði, féll á tíunda áratug liðinnar aldar um heil fjögur prósentustig.⁴⁰

Með vaxandi gengi finnsks efnahagslífs eftir inngöngu í ESB og upptöku evrunnar, samfara gífurlegri uppsveiflu í finnskum hátækniíðnaði, hefur hins vegar bjartsýnin aukist á ný, sem á allra síðustu árum hefur skilað sér í nýrri uppsveiflu á húsnæðismarkaðinum í Finnlandi.

Hugmyndapróun í húsnæðismálum

Á 19. öld var megineinkenni umbótaviðleitni á sviði húsnæðismála að hún var borin uppi af einstaka mannvinum sem rann til rifja hin bágu

³⁸ Jón Rúnar Sveinsson, „Meginþættir í þróun og skipulagi húsnæðisfjármögnunarkerfa á Norðurlöndum“ (Húsnæðisstofnun ríkisins, 1996, fjölrit).

³⁹ Ruonavaara, Hannu, „Social Housing in Finland“. Framlag til rannsóknarverkefnisins: „Almännyttans framtid i Norden“ (2003, fjölrit).

⁴⁰ Sama heimild.

húsnæðiskjör alþýðu. Þrátt fyrir ótalmörg dæmi um velheppnaðar aðgerðir af þessu tagi, þá voru þær sem litlar gárur á vatni þegar fyrstu iðnvæddu þjóðfélögin eru skoðuð í heild sinni. Það átti eftir að koma í hlut verkalýðshreyfingarinnar og stjórnmalaflokka hennar, sem fóru að láta til sín taka um alla Evrópu á síðari hluta 19. aldar, að gerast helstu frumkvöðlar að því sem við þekkjum sem félagslegar íbúðabyggingar og hvernig þær þróuðust og döfnuðu.

Á fyrsta skeiði iðnvæðingarinnar bar talsvert á frumkvæði manna úr stétt atvinnurekenda, sem auðgast höfðu á hinni nýju hagskipan en töldu stöðu og kjör verkalýðsstéttarinnar óviðunandi, ekki síst á sviði húsnæðismála. Þekktastur slíkra manna var líklega velski verksmiðjueigandinn Robert Owen – einn af frumkvöðlum sósíalísmans – sem gerði tilraunir með sköpun heilla samfélaga

þar sem húsnæðiskjör verkafólks voru allt önnur og betri en annars staðar þekktist.⁴¹

Frumkvæði að umbótum í húsnæðismálum á 19. öld kom einnig oft frá læknastréttinni en vísindaleg læknisfræði var einmitt á þessum tíma að ryðja sér til rúms í Evrópu. Í kjölfarið var farið að gera fastmótaðar kröfur um heilsusamlegra umhverfi í borgum. Í mörgum löndum létu félög umbótasinnaðra menntamanna og borgara til sín taka á sviði húsnæðismála sem annarra félagsmála. Nefna má „Norsk forening for boligreformer“, sem áður nefndur Christian Gierløff stofnaði árið 1913, hið sænska „Central-förbundet för socialt arbete“, stofnað 1903 að fyrirmynd „Verein für Sozialpolitik“ í Þýskalandi og hins breska „Fabian Society“.⁴²

Þrátt fyrir þann mikla mun sem einkennt hefur



New Lanark, nálægt Glasgow, vettvangur umbótilrauna Roberts Owens á 19. öld. (Branteberg, Tore, *Sosial boligbygging í Europa 1335-1985*, (Oslo, 1996), bls. 68)

⁴¹ Branteberg, Tore, *Sosial boligbygging i Europa 1335-1985 – Fra slaveby til haveby, europeiske arbeiderboliger i et arkitektonisk perspektiv* (Oslo, 1996).



Þátttakendur á norrænni húsnæðisráðstefnu árið 1925, sem haldin var af fyrstu norrænu húsnæðisfélögunum. (Annianssen, Erling, Hvor Nr. 13 ikke er ..., bls. 170)

húsnæðismál á Norðurlöndum hefur þó oft komið til þess að áþekkar hugmyndir hafi haft áhrif í fleiri en einu landi. Dæmin um tilfærslu húsnæðismálahugmynda milli Norðurlandanna eru raunar fjölmörg. Norsku húsnæðissamvinnufélögin frá fjórða áratug 20. aldar eru t.d. byggð á fyrirmyndum frá HSB, landssambandi húsnæðissamvinnufélaga í Svíþjóð. Einnig leituðu íslensku húsnæðissamvinnufélögin mest í smíðju sænsku HSB-hreyfingarinnar eftir fyrirmyndum.

Íslensku húsnæðissamvinnufélögin hafa hins vegar frá byrjun starfað eftir löggjöf sem er ólík hinni sænsku og þróun hreyfingarinnar orðið allt önnur en í Svíþjóð. Sama gildir um hina öflugu norsku hreyfingu, þó margt væri, eins og fyrr sagði, í upphafi sótt til hinna sænsku frumkvöðla. Fyrir um 10 árum síðan settu Finnar einnig lög um búseturéttarfélög sem þó starfa með talsvert öðrum hætti en félög með sama nafni í Svíþjóð, Noregi og á Íslandi.

Upprunalega hugmyndin um verkamanna-bústaðina, eins og hún var lögð fram hér um 1930 var talsvert lík því sem þá var að þróast í Danmörku, sem byrjun þarlands félagsíbúðageira, þó svo að með tímanum yrðu þessi tvö kerfi gerólík. Heitin „Byggingarfélag verkamanna“ og „verkamannabústaðir“ eru beinar þýðingar samsvarandi danskra heita.

Dæmin um að einstakir þættir húsnæðisstefnu flytjist frá hinum Norðurlöndunum til Íslands eru reyndar töluvert mörg ef að er gáð. Þannig dró Húsnæðismálastofnun ríkisins lengi nokkurn dám af ýmsu hjá norska Húsbankanum og Íbúðalánasjóður dagsins í dag á ýmislegt sammerkt með Húsnæðissjóði ríkisins (Statens Bostadsfond/Valtion asuntorahasto) í Finnlandi. Húsaleigubótakerfið, sem komið var á hérlendis á síðasta áratug, er byggt á víðtækri reynslu frá hinum Norðurlöndunum og síðast en ekki síst skal nefna húsbréfakerfið, öflugasta lánakerfi

⁴² Norræna ráðherranefndin, *Offentlige og allmennnyttige utleiebøliger – et virkemiddel overfor svake grupper på boligmarkedet?* (Kaupmannahöfn, 1995), bls. 41.

Íslendinga fyrr og síðar, sem að stofni til er byggt á hinu danska „realkredit“ lánakerfi.

Gagnkvæmt hugmyndaflæði á sviði norrænna húsnæðismála byggist á áratuga samstarfi innan málaflokksins og hefur helsti samstarfsvettvangurinn allar götur frá árinu 1952 verið Norðurlandaráð og (frá 1971) Norræna ráðherra-nefndin. Raunar er norrænt húsnæðismálasamstarf mun eldra því þegar á öðrum og þriðja áratug 20. aldar voru haldin fjölmörg norræn húsnæðismálaþing á vegum þeirra félagasamtaka sem þá þegar höfðu hafið störf á sviði húsnæðismála, svo sem BL í Danmörku og HSB í Svíþjóð.⁴³ Norrænar stjórnáslustofnanir héldu árlegar húsnæðisráðstefnur frá 1952 til 1998.

Aukið Evrópusamstarf þriggja Norðurlandþjóðanna hefur hins vegar dregið úr virkni norræns samstarfs allra síðustu árin. Þá hefur samstarf félagasamtaka á sviði húsnæðismála á Norðurlöndum verið óslitið frá upphafsárum 20. aldar til vorra daga.

Flæði hugmynda og einstakra stefnuþátta hefur þannig verið verulegt milli Norðurlandanna á sviði húsnæðismála. Þetta flæði hefur einkennst af því að bæði hugmyndir og stefnuþættir laga sig alljafnan að aðstæðum sem ríkja í því landi sem er þiggjandinn.

Hvers vegna eru norrænu húsnæðiskerfin svona ólík?

Á öðrum Norðurlöndum en Íslandi hafa húsnæðisrannsóknir af ýmsu tagi staðið með blóma um árabíl. Það er því ljóst að til eru rannsóknir sem lýsa húsnæðiskerfum Norðurlandanna í

þaula og ber mönnum saman um að húsnæðiskerfin séu sláandi ólík, eins og lýst hefur verið hér að framan. Minna er þó um að reynt sé að greina orsakirnar að baki þessu.⁴⁴

Menningarlegir þættir duga skammt til skýringar á mismun norrænu húsnæðiskerfanna, Norðurlandþjóðirnar eiga sér sem kunnugt er sam-eiginlegar rætur hvað slíka þætti snertir. Mikilvægur menningarþáttur eins og trúarbrögðin er t.d. sá sami frá því að þjóðirnar voru kristnaðar fyrir 800-1000 árum.

Miðað við stöðu norrænna húsnæðisrannsókna í dag er fyrst og fremst hægt að velta fyrir sér ýmsum sennilegum tilgátum um ástæðurnar fyrir því hve norrænu húsnæðiskerfin eru ólík og hvernig skuli smíða og prófa ólíkar tilgátur. Heildstæða kenningarlega greiningu skortir enn sem komið er.

Sá rammi sem markar það svið þar sem leita má sennilegra tilgátna liggur hins vegar nokkuð skýrt fyrir. Þannig má segja að þróun húsnæðiskerfanna á Norðurlöndunum einkennist af þremur megin tímabilum:

I. Frá upphafi iðnvæðingar og þéttbýlismyndunar til síðari heimsstyrjaldarinnar. Þetta tímabil mætti nefna mótunarskeiðið.

II. Hið mikla uppbyggingarskeið frá lokum síðari heimsstyrjaldarinnar til olíukreppunnar fyrri árið 1973.

III. Tímabil varðveislu og hægfara lagfæringa, sem t.d. einkennist af því að í mörgum löndum færðist megináherslan frá nýbyggingum yfir á

⁴³ Annaniassen, 6. kafli.

⁴⁴ Greinarhöfundur er sem stendur þátttakandi í fyrsta samnorræna rannsóknarverkefninu þar sem leitast verður við að leysa „ráðgátuna“ um hvers vegna norrænu húsnæðiskerfin eru svo ólík sem raun ber vitni. Verkefnið hefst að fullum krafti á árinu 2003 og áætlað er að því ljúki árið 2005.

endurnýjun og endurbætur þess húsnæðis sem þegar var búið að byggja.

Loks má velta því fyrir sér hvort nú um og eftir þúsaldamótin 2000 sé hafið nýtt skeið einkavæðingar og fráhrarfs frá félagslegum áherslum í húsnæðisstefnu Norðurlandþjóðanna.

Þessi skipting í tímabil getur að sjálfsögðu verið talsvert sveigjanleg. Þannig er ljóst að uppbyggingarskeið eftirstriðstímans hófst nokkru seinna hérlandis en á hinum Norðurlöndunum. Íbúðabyggingar hér voru mjög umfangsmiklar út allan áratuginn 1970-1980 og ekki dró verulega úr þeim fyrr en eftir árið 1980.

Til að skilja meginþætti húsnæðismála á Norðurlöndum er líklega árangursríkast að beina sjónum að ákveðnum stefnuhvörfum (e. *critical junctures*) sem finna má í þróunarsögu málaflokksins. Hér á Íslandi urðu t.d. augljóslega mikilvæg skil í þróuninni á árunum kringum 1980, þegar komið var á verðtryggingu fjárskuldbindinga. Af verðtryggingunni leiddi kreppa hjá húsbyggjendum, sem Sigtúnshópurinn 1983 var svar við. Húsnæðiskreppan kallaði síðan á djúptækar kerfisbreytingar sem ekki lauk fyrr en með upptöku húsbrefakerfisins árið 1989.

Nú eru á lofti teikn um að framundan séu viss þáttaskil í þróun íslenska húsnæðiskerfisins. Hafnar eru í fyrsta sinn víðtækar byggingar leigu-húsnæðis með stuðningi eða fyrir atbeina opinberra aðila. Jafnframt hefur hið 70 ára gamla og virðulega félagslega eignaríbúðakerfi, sem átti upphaf sitt í verkamannabústöðum Héðins

Valdimarssonar árið 1929, verið endanlega lagt á hilluna.

Á hinum Norðurlöndunum má einnig finna mikilvæg stefnuhvörf þegar löndin voru að móta húsnæðisstefnu eftirstriðsáranna. Ákvörðun ríkisstjórnar Carls Bildts í Svíþjóð árið 1991 um að hverfa frá nokkrum meginþáttum í húsnæðisstefnu jafnaðarmanna er augljóslega dæmi um stefnuhvörf sem marka tímamót í húsnæðismálum. Danir gætu einmitt núna verið að hefja tímabil stefnuharfa hvað snertir framtíðarskipulag félagslega leiguíbúðakerfisins.⁴⁵

Í orðasjóð stjórn málafræðanna má sækja hugtakið „path dependency“⁴⁶ sem e.t.v. mætti íslenska með orðinu „brautfesta“. Í þessu hugtaki felst það, að hafi samfélagsþróunin við einhver tiltekin stefnuhvörf byrjað að fylgja einhverjum ákveðnum farvegi þá er erfitt, eða jafnvel ógerlegt, að snúa við og hverfa af hinni mörkuðu braut.

Húsnæðismál eru einmitt dæmi um mikilvægan samfélagsþátt sem einkennist af slíkri brautfestu. Það er því mjög erfitt að breyta samsetningu, útliti og einkennum alls þess íbúðarhúsnæðis sem til staðar er hverju sinni í tilteknu landi. Hversu mikið sem byggt er á hverju einstöku ári, þá er fjöldi þeirra íbúðareininga, sem þegar eru til staðar, ávallt margfalt meiri. Lagarammi húsnæðismála snertir einnig grundvallar eignaafstæður í þjóðfélaginu og allar breytingar þar að lútandi því afar erfiðar í framkvæmd.

Könnun á tilurð húsnæðiskerfanna á Norðurlöndum mun geta varpað ljósi á það hvernig

⁴⁵ Mið-hægri ríkisstjórn Anders Foghs Rasmussens hefur samkvæmt *Morgenavisen – Jyllandsposten þann 16. febrúar 2003* uppi áform um að brjóta upp dönsku húsnæðishreyfinguna BL með því að færa ráðstöfunarrétt íbúðanna frá um 700 svæðisbundnum félögum til um 8000 einstakra húsfélaga. Afleiðingar af þessu yrðu að leigjendur gætu selt þær íbúðir sem þeir búa í, með svipuðum hætti og gerðist í Bretlandi á fyrstu stjórnarárum Margaret Thatcher.

⁴⁶ Sjá Bo Bengtsson, *Path Dependency in Housing – The Puzzle of the Nordic Housing Regimes*. Rannsóknargrein lögð fram á ENHR 2002 ráðstefnunni „Housing Cultures – Convergence and Diversity“, Vín, júlí 2002.

húsnæðiskerfi landanna fimm hafa hvert um sig festst í þeim brautum sem þau hafa síðan fylgt. Einnig ætti að verða unnt að setja fram vel rökstuddar tilgátur um hver framtíðarþróunin kunnir að verða á sviði húsnæðismála á Norðurlöndum í upphafi hinnar nýbyrjuðu 21. aldar. Munu hin ólíku húsnæðiskerfi landanna renna saman í einn meginfarveg markaðsvæddrar húsnæðisstefnu? Eða munu velferðaráherslur í

nokkuð breyttri mynd halda áfram að einkenna húsnæðismál á Norðurlöndum?

Framtíðin mun leiða þetta í ljós og einnig hvort húsnæðismálin haldi áfram að vera mikilvægt pólitískt og samfélagslegt viðfangsefni eða hvort hin „hreinu og tæru“ markaðslögmál muni ráða mestu um uppfyllingu þeirrar frumþarfar okkar allra að hafa viðunandi og mannsæmandi þak yfir höfuðið.

Jón Rúnar Sveinsson

f. 1951. Fil. lic. frá Háskólanum í Uppsöllum 1999. Sérfræðingur á Borgarfærðasetri.

Tafla 1.1

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2002

	Fasteignamat		Brunabótamat
	Samtals þús. kr.	Þar af lóðarmat þús. kr.	Samtals þús. kr.
Landið allt	1.780.680.310	290.891.857	2.467.148.444
Reykjavík	821.370.268	137.453.486	929.083.641
Höfuðborgarsvæði	444.368.872	88.918.094	465.086.948
Kópavogur	166.394.555	29.858.307	170.007.496
Seltjarnarnes	29.740.313	6.232.817	31.632.349
Garðabær	62.516.145	14.204.017	65.240.464
Hafnarfjörður	136.062.363	28.735.333	138.521.351
Bessastaðahreppur	9.649.987	1.901.704	11.209.747
Mosfellsbær	38.265.163	7.851.050	44.636.226
Kjósarhreppur	1.740.346	134.866	3.839.315
Reykjanes	79.170.288	11.642.508	129.889.118
Reykjanesbær	47.039.191	6.885.446	78.245.063
Grindavík	10.924.097	1.872.628	20.136.856
Sandgerði	13.272.021	1.517.728	17.419.320
Gerðahreppur	4.418.194	731.840	8.340.049
Vatnsleysustrandarhreppur	3.516.785	634.866	5.747.830
Vesturland	74.923.805	9.345.958	150.589.144
Akranes	25.385.584	3.800.125	42.428.803
Hvalfjarðarstrandarhreppur	4.181.369	379.134	6.905.769
Skilmannahreppur	3.031.601	331.659	5.651.333
Innri-Akraneshreppur	383.568	40.049	1.090.240
Leirár- og Melahreppur	807.528	52.052	2.340.212
Skorradalshreppur	1.852.377	399.401	2.654.945
Borgarfjarðarsveit	4.661.367	320.980	10.746.538
Hvítársíðahreppur	550.534	34.783	1.269.393
Borgarbyggð	14.823.140	1.999.626	28.137.294
Kolbeinsstaðahreppur	535.658	42.329	1.309.795
Grundarfjarðarbær	3.168.745	379.210	7.515.506
Helgafellssveit	258.461	18.491	814.635
Stykkishólmur	4.379.224	495.767	10.589.383
Eyja- og Miklaholtshreppur	820.974	60.331	2.175.219
Snæfellsbær	6.523.763	717.046	16.513.930
Saurbæjarhreppur	342.396	15.598	1.154.448
Dalabyggð	3.217.516	259.377	9.291.701
Vestfirðir	28.713.633	2.829.399	81.373.090
Bolungarvík	3.205.103	322.544	9.714.060
Ísafjarðarbær	16.361.551	1.804.294	39.285.723
Reykhólahreppur	1.186.858	65.533	3.877.899
Tálknafjarðarhreppur	915.378	86.801	2.652.391
Vesturbyggð	3.206.787	274.868	11.849.666
Súðavíkurbhreppur	1.012.140	70.710	3.863.501
Árneshreppur	301.976	13.881	1.281.849
Kaldraneshreppur	376.638	27.966	1.402.249
Bæjarhreppur	353.061	19.259	1.361.684
Broddaneshreppur	222.555	7.041	978.235
Hólmavíkurhreppur	1.571.586	136.502	5.105.833



Tafla 1.1 frh.

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2002

	Fasteignamat		Brunabótamat
	Samtals þús. kr.	Þar af lóðarmat þús. kr.	Samtals þús. kr.
Norðurland	161.562.490	18.004.689	343.878.337
Siglufjörður	4.924.941	470.888	14.135.675
Sveitarfélagið Skagafjörður	17.415.481	1.650.609	43.015.525
Húnaþing vestra	5.283.233	359.027	16.883.632
Áshreppur	427.998	17.440	1.211.597
Sveinsstaðahreppur	435.462	18.465	1.237.485
Torfalækjarhreppur	725.983	22.737	1.573.592
Blönduósbær	3.572.453	352.076	11.020.539
Svínavatnshreppur	4.237.909	43.072	6.503.200
Bólstaðarhlíðahreppur	379.547	16.742	1.369.671
Höðahreppur	1.758.224	165.275	5.267.597
Skagabyggð	399.317	19.845	1.439.711
Akrahreppur	655.019	28.770	2.305.998
Akureyri	79.593.968	11.308.304	123.160.825
Húsavíkurbær	9.182.368	1.066.953	20.855.595
Ólafsfjarðarbær	3.490.130	344.610	8.914.409
Dalvíkurbyggð	7.428.517	754.192	18.132.383
Grímseyjarhreppur	230.955	14.061	844.136
Hríseyjarhreppur	594.905	49.528	2.230.298
Arnarneshreppur	668.006	49.736	1.877.976
Eyjafljóðarsveit	3.391.917	236.423	9.578.904
Hörgárbyggð	1.947.685	123.781	5.844.484
Svalbarðsstrandarhreppur	1.395.384	119.740	3.870.077
Grýtubakkahreppur	1.326.459	104.827	3.888.947
Skútustaðahreppur	2.225.359	108.461	6.092.651
Aðaldælahreppur	1.860.389	49.820	5.822.857
Tjörneshreppur	195.286	10.932	690.251
Þingeyjarsveit	3.083.314	120.266	10.836.965
Kelduneshreppur	440.139	16.972	1.600.946
Öxarfjarðahreppur	1.308.020	95.591	4.539.910
Raufarhafnarhreppur	1.068.615	105.772	3.449.105
Svalbarðshreppur	350.757	18.048	1.076.943
Þórshafnarhreppur	1.564.750	141.726	4.606.453
Austurland	41.692.162	4.758.370	110.931.709
Seyðisfjörður	3.506.543	448.433	7.848.616
Fjarðabyggð	9.993.045	1.115.113	26.539.712
Skeggjastaðahreppur	364.244	31.086	1.324.457
Vopnafjarðahreppur	2.626.366	207.483	7.872.638
Fljótaldalshreppur	198.201	14.050	922.184
Fellahreppur	1.401.983	177.751	3.498.039
Borgarfjarðahreppur	384.512	29.898	1.420.713
Norður-Hérað	804.135	45.262	3.242.465
Mjóafjarðahreppur	64.652	8.135	285.744
Fáskrúðsfjarðahreppur	125.438	9.384	541.725
Búðahreppur	2.008.169	195.501	6.101.227
Stöðvarhreppur	727.279	69.943	2.383.046
Breiðdalshreppur	816.612	80.119	2.789.532
Djúpavogshreppur	1.627.601	162.169	5.230.512
Austur-Hérað	8.228.632	1.047.263	19.669.939
Sveitarfélagið Hornafjörður	8.814.750	1.116.780	21.261.160



Tafla 1.1

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2002

	Fasteignamat		Brunabótamat
	Samtals þús. kr.	Þar af lóðarmat þús. kr.	Samtals þús. kr.
Suðurland	128.878.792	17.939.353	256.316.457
Vestmannaeyjar	17.267.009	2.084.290	38.794.580
Sveitarfélagið Árborg	31.478.605	5.069.006	53.320.221
Mýrdalshreppur	1.953.308	194.233	6.307.621
Skaftárhreppur	2.269.930	252.434	7.094.050
Ásahreppur	6.103.188	85.062	9.619.194
Rangárþing eystra	7.350.931	774.344	20.909.603
Rangárþing ytra	6.747.947	1.038.538	17.216.462
Gaulverjabæjarhreppur	546.853	25.667	1.528.805
Hraungerðishreppur	1.007.560	67.575	2.604.157
Villingaholtshreppur	828.477	75.214	2.227.777
Hrunamannahreppur	4.314.576	439.542	10.167.457
Hveragerði	9.010.490	1.553.817	15.210.796
Sveitarfélagið Ölfus	9.569.591	1.861.444	17.612.664
Grímsnes- og Grafningshreppur	11.926.254	2.492.234	19.140.915
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	7.303.467	311.327	13.301.500
Bláskógabyggð	11.200.606	1.614.626	21.260.655



Tafla 1.2

Fjöldi íbúða eftir byggingartíma. Landið allt.*

Byggingar- tími	Fjöldi íbúða samtals	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	Fleiri en 13 íbúðir í húsi	Íb. í öðrum húsum en íbúðarhúsum
Samtals	108.577	46.280	12.424	14.635	22.083	12.065	1.090
2001-2002**	3.213	1.222	80	347	435	1.120	9
1996-2000	7.212	2.860	344	958	1.422	1.568	60
1991-1995	7.851	3.006	342	614	2.292	1.545	52
1986-1990	8.026	3.466	542	528	1.996	1.420	74
1981-1985	8.721	4.922	528	484	1.720	981	86
1976-1980	11.868	6.185	690	354	3.071	1.494	74
1971-1975	11.239	5.407	520	306	3.428	1.520	58
1966-1970	8.878	3.935	676	734	2.796	668	69
1961-1965	7.516	2.530	1.078	952	1.784	1.115	57
1956-1960	7.895	2.567	1.586	1.830	1.358	489	65
1951-1955	4.725	1.970	1.376	1.026	251	55	47
1946-1950	5.887	1.738	1.500	2.073	507	13	56
1941-1945	3.254	1.143	828	798	368	62	55
1936-1940	2.594	974	410	918	250	-	42
1931-1935	2.194	845	412	741	159	-	37
1926-1930	2.639	1.044	504	918	111	-	62
1921-1925	1.305	576	310	337	46	-	36
1916-1920	736	314	150	181	57	-	34
1911-1915	556	318	98	119	-	-	21
1906-1910	819	391	190	182	18	-	38
1901-1905	613	279	148	143	8	15	20
1900 og fyrr	702	465	110	89	-	-	38
Bygg. ár óþekkt	134	123	2	3	6	-	-

*Taflan er byggð á upplýsingum í Landskrá fasteigna um áramót 2002. Frávik frá eldri töflum stafa af breyttum skráningarupplýsingum.

**Bráðabirgðatölur.


 Tafla 1.3

Fjöldi íbúða í fjölmennustu sveitarfélögum 2002

	Fjöldi íbúða samtals	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	Fleiri en 13 íbúðir í húsi	Íb. í öðrum húsum en íbúðarhúsum
Landið allt	108.577	46.280	12.424	14.635	22.083	12.065	1.090
Reykjavík	45.076	9.121	4.410	9.899	14.023	7.321	302
Kópavogur	9.002	2.839	1.136	1.058	1.937	1.997	35
Seltjarnarnes	1.586	741	168	242	143	283	9
Garðabær	2.750	1.954	166	129	318	169	14
Hafnarfjörður	6.847	2.451	1.106	767	1.789	709	25
Mosfellsbær	1.977	1.376	246	69	248	15	23
Reykjanesbær	3.968	1.810	840	367	691	231	29
Grindavík	717	609	58	14	32	-	4
Akranes	1.915	962	398	140	352	40	23
Borgarbyggð	981	598	138	60	107	56	22
Ísafjarðarbær	1.690	940	218	156	242	90	44
Sveitarfélagið Skagafjörður	1.615	1.253	182	50	98	-	32
Akureyri	6.015	2.674	842	705	981	756	57
Húsavík	893	578	126	52	130	-	7
Dalvíkurbyggð	685	544	72	37	28	-	4
Fjarðabyggð	1.174	810	150	86	100	-	28
Austur-Hérað	831	539	106	45	64	51	26
Sveitarfélagið Hornafjörður	846	591	88	56	66	35	10
Vestmannaeyjar	1.629	965	332	65	146	85	36
Sveitarfélagið Árborg	2.228	1.692	172	50	133	152	29


 Tafla 2.1

Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990-2002

Ár	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
2002	127.782.157	10.034	73.121.443	6.499	37.135.415	2.553	13.738.269	598	3.787.030	384
2001	115.741.726	9.428	62.876.727	6.013	34.490.564	2.443	15.183.581	593	3.190.854	379
2000	114.470.123	10.189	59.066.393	6.213	32.531.639	2.634	19.708.515	839	4.163.576	503
1999	113.499.362	11.572	57.260.127	7.241	33.318.253	3.013	19.101.712	880	3.819.270	438
1998	85.917.698	10.194	44.778.085	6.458	26.193.854	2.589	12.666.708	789	2.279.051	358
1997	68.898.219	8.772	37.365.917	5.544	21.212.256	2.249	8.097.732	665	2.222.314	314
1996	60.786.166	8.128	33.417.465	5.132	19.327.090	2.147	6.654.617	585	1.386.994	264
1995	51.523.337	6.823	27.797.930	4.300	16.110.785	1.778	6.300.098	522	1.314.524	223
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	33.674.936	5.808	20.770.166	3.891	10.393.404	1.359	1.905.715	305	605.651	253

Á verðlagi hvers tíma.

Tölur fyrir árið 2002 eru bráðabirgdatölur.



	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
Landið allt	115.741.726	9.428	62.876.727	6.013	34.490.564	2.443	15.183.581	593	3.190.854	379
Reykjavík	57.020.494	4.154	37.306.219	3.414	10.758.283	517	8.858.944	215	97.048	8
Reykjanes	39.576.813	3.022	20.268.350	1.853	14.655.696	947	4.148.326	192	504.441	30
Kópavogur	12.707.341	897	8.339.363	686	2.774.999	154	1.502.979	56	90.000	1
Seltjarnarnes	1.654.885	103	768.136	64	853.349	36	33.400	3	-	-
Garðabær	5.226.424	276	1.507.304	114	2.496.058	132	1.202.612	28	20.450	2
Hafnarfjörður	10.600.017	843	6.544.319	594	3.061.881	185	990.817	63	3.000	1
Bessastaðahreppur	917.711	51	62.033	6	540.210	38	-	-	315.468	7
Mosfellsbær	3.054.787	235	895.246	79	2.038.541	135	84.450	12	36.550	9
Kjósarhreppur	24.566	5	-	-	11.466	1	-	-	13.100	4
Reykjanesbær	3.846.585	437	1.932.183	277	1.689.016	141	225.386	19	-	-
Grindavík	551.689	63	103.430	14	419.368	45	28.891	4	-	-
Sandgerði	418.852	49	78.650	13	261.611	30	75.091	5	3.500	1
Gerðahreppur	278.140	28	13.800	2	259.640	24	4.700	2	-	-
Vatnsleysustrandarhreppur	295.816	35	23.886	4	249.557	26	-	-	22.373	5
Vesturland	4.090.567	450	1.167.009	148	1.747.491	180	515.376	44	660.691	78
Akranes	1.993.187	204	891.044	104	958.860	85	139.783	14	3.500	1
Hvalfjarðarstrandarhreppur	29.100	9	-	-	-	-	-	-	29.100	9
Skilmannahreppur	9.400	1	-	-	9.400	1	-	-	-	-
Innri-Akraneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leirár- og Melahreppur	41.537	6	-	-	9.300	1	-	-	32.237	5
Skorradalshreppur	35.280	9	-	-	-	-	-	-	35.280	9
Borgarfjarðarsveit	282.350	19	4.300	1	77.600	8	-	-	200.450	10
Hvítársíðahreppur	9.500	2	-	-	5.500	1	-	-	4.000	1
Borgarbyggð	616.625	80	169.980	23	305.898	27	46.600	6	94.147	24
Kolbeinsstaðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eyrarsveit	54.900	10	8.200	2	38.050	5	4.950	2	3.700	1
Helgafellssveit	11.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000	1
Stykkishólmur	237.501	40	49.460	8	147.398	20	35.443	10	5.200	2
Eyja- og Miklaholtshreppur	15.000	1	-	-	-	-	-	-	15.000	1
Snæfellsbær	585.085	53	44.025	10	161.260	26	269.900	9	109.900	8
Saurbæjarhreppur	3.425	2	-	-	3.425	2	-	-	-	-
Dalabyggð	166.677	13	-	-	30.800	4	18.700	3	117.177	6



Tafla 2.2

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2001

Vestfirðir	970.743	138	156.413	34	490.482	71	271.195	22	52.653	11
Bolungarvík	64.775	10	7.163	2	55.812	7	1.800	1	-	-
Ísafjarðarbær	622.678	90	135.870	25	329.313	48	157.095	16	400	1
Reykhólahreppur	34.930	6	2.230	1	12.200	3	14.500	1	6.000	1
Tálknafjarðarhreppur	120.450	5	4.000	1	31.000	2	85.000	1	450	1
Vesturbyggð	69.550	17	7.150	5	46.600	8	6.800	2	9.000	2
Súðavíkurbhreppur	20.903	5	-	-	2.400	1	6.000	1	12.503	3
Árneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaldrananeshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hólmavíkurbhreppur	19.157	3	-	-	13.157	2	-	-	6.000	1
Kirkjubólshreppur	7.000	1	-	-	-	-	-	-	7.000	1
Bæjarhreppur	11.300	1	-	-	-	-	-	-	11.300	1
Broddaneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Norðurland	7.607.683	850	2.567.151	352	3.618.826	368	800.770	65	620.936	65
Siglufjörður	90.303	25	33.653	13	46.950	9	9.500	2	200	1
Sveitarfélagið Skagafjörður	775.138	77	81.350	13	368.508	41	169.550	13	155.730	10
Húnaþing vestra	177.216	25	5.600	1	90.780	13	1.000	1	79.836	10
Áshreppur	19.400	2	-	-	3.000	1	-	-	16.400	1
Sveinsstaðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toríalækjarhreppur	10.014	2	-	-	-	-	-	-	10.014	2
Blönduós	98.857	14	6.500	2	68.795	10	1.500	1	22.062	1
Svínavatnshreppur	5.500	1	-	-	-	-	-	-	5.500	1
Bólstaðarhlíðarhreppur	242	1	-	-	-	-	-	-	242	1
Engihlíðarhreppur	13.921	3	-	-	-	-	-	-	13.911	2
Vindhælishreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Höfðahreppur	15.600	4	2.200	1	13.400	3	-	-	-	-
Skagahreppur	9.800	1	-	-	-	-	-	-	9.800	1
Akrahreppur	36.800	3	-	-	-	-	2.500	1	34.300	2
Akureyri	5.094.273	528	2.257.153	297	2.281.803	192	554.417	37	900	2
Húsavík	269.608	33	63.945	11	170.150	20	35.513	2	-	-
Ólafsfjörður	100.350	12	15.200	2	78.650	9	6.500	1	-	-
Dalvíkurbyggð	316.044	39	28.400	5	202.270	24	13.000	2	72.374	8
Grimseyjarhreppur	8.500	2	-	-	8.500	2	-	-	-	-
Hríseyjarhreppur	21.350	6	-	-	20.800	5	550	1	-	-
Arnarneshreppur	9.600	2	9.600	2	-	-	-	-	-	-
Eyjafjarðarsveit	176.087	14	-	-	105.100	10	-	-	70.987	4
Hörgárbyggð	89.456	7	30.300	2	28.000	2	-	-	31.156	3
Svalbarðsstrandarhreppur	72.700	7	16.000	2	56.700	5	-	-	-	-
Grýtubakkahreppur	43.000	8	-	-	43.000	8	-	-	-	-

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2001

	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
Hálshreppur	37.093	10	-	-	999	3	-	-	36.094	7
Ljósavatnshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bárðdælahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skútustaðahreppur	24.250	2	17.250	1	7.000	1	-	-	-	-
Reykdalehreppur	19.950	3	-	-	1.500	1	-	-	18.450	2
Aðaldælahreppur	29.150	4	-	-	2.000	1	6.450	1	20.700	2
Reykjahreppur	14.880	2	-	-	11.400	1	-	-	3.480	1
Tjörneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kelduneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Öxarfjarðahreppur	16.300	3	-	-	-	-	200	1	16.100	2
Raufarhafnarhreppur	4.765	4	-	-	4.715	3	50	1	-	-
Svalbarðshreppur	5.600	2	-	-	3.100	1	-	-	2.500	1
Þórshafnarhreppur	1.936	4	-	-	1.696	2	40	1	200	1
Austurland	1.306.345	193	369.788	58	624.158	97	194.227	18	118.172	20
Seyðisfjörður	51.911	11	10.511	3	35.400	7	6.000	1	-	-
Fjarðabyggð	202.913	37	59.100	12	127.300	19	13.013	4	3.500	2
Skeggjastaðahreppur	3.100	1	-	-	3.100	1	-	-	-	-
Vopnafjarðahreppur	79.000	12	-	-	37.860	8	-	-	41.140	4
Fljótsdalshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fellahreppur	61.497	10	30.697	6	8.800	1	18.000	2	4.000	1
Borgarfjarðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Norður-Hérað	5.652	2	-	-	1.000	1	-	-	4.652	1
Mjóafjarðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fáskrúðsfjarðahreppur	5.050	2	-	-	-	-	-	-	5.050	2
Búðahreppur	32.100	7	-	-	32.100	7	-	-	-	-
Stöðvarhreppur	15.934	5	-	-	15.559	4	375	1	-	-
Breiðdalshreppur	42.600	6	-	-	13.700	2	11.500	2	17.400	2
Djúpavogshreppur	86.750	14	600	1	58.650	10	13.500	2	14.000	1
Austur-hérað	284.142	38	169.005	21	81.677	11	22.810	2	10.650	4
Sveitarfélagið Hornafjörður	435.696	48	99.875	15	209.012	26	109.029	4	17.780	3

Suðurland	5.169.081	621	1.041.797	154	2.595.628	263	394.743	37	1.136.913	167
Vestmannaeyjar	853.869	116	316.499	56	488.800	50	48.470	9	100	1
Sveitarfélagið Árborg	1.956.714	205	578.788	72	1.092.463	101	140.250	14	145.213	18
Mýrdalshreppur	48.762	9	-	-	9.800	2	3.757	2	35.205	5
Skafárhreppur	52.641	10	-	-	9.500	1	-	-	43.141	9
Austur-Eyjafjallhreppur	37.300	2	-	-	-	-	-	-	37.300	2
Vestur-Eyjafjallhreppur	11.300	2	-	-	-	-	-	-	11.300	2
Austur-Landeyjahreppur	46.000	3	-	-	-	-	-	-	46.000	3
Vestur-Landeyjahreppur	17.700	1	-	-	-	-	-	-	17.700	1
Fljótshlíðarhreppur	35.000	1	-	-	-	-	-	-	35.000	1
Hvolhreppur	80.666	10	4.150	1	71.750	8	-	-	4.766	1
Rangárvallahreppur	160.590	22	1.500	1	57.500	9	77.700	4	23.890	8
Ásahreppur	47.000	2	-	-	-	-	-	-	47.000	2
Djúpárhreppur	9.074	2	-	-	-	-	-	-	9.074	2
Holta- og Landsveit	59.255	8	-	-	-	-	-	-	59.255	8
Gaulverjabæjarhreppur	15.840	2	-	-	15.000	1	-	-	840	1
Hraungerðishreppur	43.900	4	-	-	18.900	2	-	-	25.000	2
Villingaholtshreppur	78.078	5	-	-	10.239	1	-	-	67.839	4
Skeiðahreppur	53.660	6	-	-	16.125	2	-	-	37.535	4
Gnúpverjahreppur	87.870	7	-	-	17.500	2	-	-	70.370	5
Hrunamannahreppur	98.200	11	550	1	40.350	6	-	-	57.300	4
Biskupstungnahreppur	124.085	20	1.000	1	33.650	4	-	-	89.435	15
Laugardalshreppur	10.400	3	-	-	-	-	-	-	10.400	3
Pingvallahreppur	35.990	10	-	-	-	-	-	-	35.990	10
Hveragerði	662.815	62	19.800	3	525.201	53	117.814	6	-	-
Sveitarfélagið Ölfus	362.612	48	119.510	19	182.350	20	6.752	2	54.000	7
Grímsnes- og Grafningshreppur	179.760	50	-	-	6.500	1	-	-	173.260	49

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2002*

	Samtals		Fjölbyli		Sérbýli		Atvinnuhúsnæði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
Landið allt	127.782.157	10.034	73.121.443	6.499	37.135.415	2.553	13.738.269	598	3.787.030	384
Reykjavík	61.257.685	4.497	42.889.583	3.723	10.997.054	561	6.921.075	198	449.973	15
Höfuðborgarsvæði	39.575.606	2.618	21.911.889	1.726	12.838.521	687	4.239.269	175	585.927	30
Kópavogur	15.422.410	1.059	10.631.058	811	3.462.397	178	1.299.654	65	29.301	5
Seltjarnarnes	1.787.019	116	979.324	78	776.695	35	31.000	3	-	-
Garðabær	6.147.652	278	1.316.881	92	3.241.951	161	1.123.162	22	465.658	3
Hafnarfjörður	12.274.214	880	7.270.689	621	3.360.625	191	1.629.800	64	13.000	4
Bessastaðahreppur	505.558	34	33.550	3	460.838	29	-	-	11.170	2
Mosfellsbær	3.413.955	244	1.680.387	121	1.535.115	92	155.653	21	42.800	10
Kjósarhreppur	24.798	7	-	-	900	1	-	-	23.898	6
Reykjanes	6.299.172	643	2.614.275	328	3.293.950	272	369.547	40	21.400	3
Reykjanesbær	4.366.107	457	2.362.375	293	1.820.135	139	183.597	25	-	-
Grindavík	951.225	87	76.250	10	749.425	68	125.550	9	-	-
Sandgerði	301.100	41	103.600	15	184.800	22	7.200	2	5.500	2
Gerðahreppur	300.575	25	31.600	4	268.975	21	-	-	-	-
Vatnsleysustrandarhreppur	380.165	33	40.450	6	270.615	22	53.200	4	15.900	1
Vesturland	3.874.407	442	1.477.941	162	1.759.097	171	205.470	30	431.899	79
Akranes	2.102.655	203	1.034.852	116	949.881	76	117.922	11	-	-
Hvalfjarðarstrandahreppur	18.080	4	-	-	-	-	-	-	18.080	4
Skilmannahreppur	9.820	2	-	-	9.800	1	-	-	20	1
Innri-Akraneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leirár- og Melahreppur	99.292	7	-	-	27.900	2	-	-	71.392	5
Skorradalshreppur	99.286	24	-	-	-	-	-	-	99.286	24
Borgarfjarðarsveit	114.972	14	-	-	42.139	5	-	-	72.833	9
Hvítársíðahreppur	11.530	2	-	-	-	-	-	-	11.530	2
Borgarbyggð	670.683	73	293.147	20	246.157	24	41.171	8	90.208	21
Kolbeinsstaðahreppur	25.900	3	-	-	12.400	1	-	-	13.500	2
Grundarfjarðarbær	170.343	24	42.743	7	104.200	14	23.400	3	-	-
Helgafellssveit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stykkishólmur	166.400	25	52.200	8	102.400	13	10.600	3	1.200	1
Eyja- og Miklaholtshreppur	1.500	1	-	-	-	-	-	-	1.500	1
Snæfellsbær	302.577	45	54.999	11	237.720	31	3.358	2	6.500	1
Saurbæjarhreppur	7.100	1	-	-	-	-	-	-	7.100	1
Dalabyggð	74.269	14	-	-	26.500	4	9.019	3	38.750	7

Vestfirðir	1.074.749	174	287.561	52	477.858	81	132.638	21	176.692	20
Bolungarvík	20.865	3	3.600	1	17.265	2	-	-	-	-
Ísafjarðarbær	745.965	121	262.540	44	350.753	55	101.435	13	31.237	9
Reykholahreppur	9.200	2	-	-	6.000	1	-	-	3.200	1
Tálknafjarðarhreppur	37.662	5	5.000	2	-	-	9.127	1	23.535	2
Vesturbyggð	59.898	16	8.221	2	26.277	8	20.400	5	5.000	1
Súðavíkurbær	38.069	9	4.200	1	31.493	4	1.676	2	700	2
Árneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaldraneshreppur	18.586	5	-	-	6.570	4	-	-	12.016	1
Bæjarhreppur	43.804	4	1.800	1	-	-	-	-	42.004	3
Broddaneshreppur	59.000	1	-	-	-	-	-	-	59.000	1
Hólmavík	41.700	8	2.200	1	39.500	7	-	-	-	-
Norðurland	8.563.143	872	2.899.102	353	3.987.372	379	831.793	64	844.876	76
Siglufjörður	161.115	25	14.481	8	45.738	8	99.896	8	1.000	1
Skagafjörður	634.656	60	38.400	5	401.400	35	130.401	10	64.455	10
Húnaþing vestra	266.300	21	4.000	1	28.250	5	126.350	3	107.700	12
Áshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sveinsstaðahreppur	45.000	1	-	-	-	-	-	-	45.000	1
Torfaelækjarhreppur	34.800	3	-	-	7.800	2	-	-	27.000	1
Blönduós	162.510	21	39.240	6	83.170	13	40.000	1	100	1
Svínavatnshreppur	28.221	3	-	-	-	-	-	-	28.221	3
Bólstaðarhlíðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Höfðahreppur	9.300	4	3.300	1	5.750	2	250	1	-	-
Skagabyggð	8.500	1	-	-	-	-	-	-	8.500	1
Akrahreppur	32.500	4	-	-	10.500	2	-	-	22.000	2
Akureyri	5.740.757	556	2.602.588	304	2.697.081	216	365.013	28	76.075	8
Húsavík	450.563	54	146.666	18	235.300	31	51.227	4	17.370	1
Ólafsfjörður	106.168	16	18.877	4	82.191	10	5.100	2	-	-
Dalvíkurbyggð	240.567	36	26.850	5	180.417	24	3.700	1	29.600	6
Grimseyjarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hríseyjarhreppur	5.650	3	-	-	4.200	1	1.450	2	-	-
Arnarneshreppur	6.700	1	-	-	6.700	1	-	-	-	-
Eyjafjardarsveit	364.928	21	-	-	97.150	10	-	-	267.778	11
Hörgárbyggð	53.000	3	4.700	1	-	-	-	-	48.300	2
Svalbarðsstrandarhreppur	43.922	7	-	-	35.822	5	-	-	8.100	2

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2002*

	Samtals		Fjölbylí		Sérbylí		Atvinnuhúsnæði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
Grytubakkahreppur	15.000	3	-	-	13.500	2	1.500	1	-	-
Skútustaðahreppur	16.775	3	-	-	12.000	1	500	1	4.275	1
Aðaldælahreppur	38.513	5	-	-	11.000	1	-	-	27.513	4
Tjörneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Þingeyjarsveit	67.149	10	-	-	9.960	2	-	-	57.189	8
Kelduneshreppur	16.506	3	-	-	5.600	1	6.206	1	4.700	1
Öxarfjarðarhreppur	2.843	3	-	-	2.643	2	200	1	-	-
Raufarhafnarhreppur	2.200	2	-	-	2.200	2	-	-	-	-
Svalbarðshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Þórshafnarhreppur	9.000	3	-	-	9.000	3	-	-	-	-
Austurland	1.748.967	201	287.549	49	722.291	108	654.242	29	84.885	15
Seyðisfjörður	41.207	11	9.159	2	32.048	9	-	-	-	-
Fjarðabyggð	295.978	52	78.638	15	193.258	30	24.082	7	-	-
Skeggjastaðahreppur	5.000	3	-	-	3.600	2	-	-	1.400	1
Vopnafjarðarhreppur	61.581	8	6.151	2	23.155	4	21.207	1	11.068	1
Fljótsdalshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fellahreppur	111.728	11	10.100	3	49.400	5	52.228	3	-	-
Borgarfjarðarhreppur	3.300	1	-	-	3.300	1	-	-	-	-
Norður-Hérað	59.500	4	-	-	-	-	41.300	1	18.200	3
Mjóafjarðarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fáskrúðsfjarðarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Búðahreppur	22.850	8	-	-	21.900	7	950	1	-	-
Stöðvarhreppur	24.482	5	-	-	9.220	4	15.262	1	-	-
Breiðdalshreppur	43.100	5	-	-	8.600	2	16.200	1	18.300	2
Djúpavogshreppur	34.850	8	-	-	21.000	5	5.250	2	8.600	1
Austur-Hérað	461.296	41	102.603	14	209.390	20	129.003	4	20.300	3
Hornafjörður	584.095	44	80.898	13	147.420	19	348.760	8	7.017	4

Tafla 2.3

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2002*

Suðurland	5.388.428	587	753.543	106	3.059.272	294	384.235	41	1.191.378	146
Vestmannaeyjar	591.528	85	216.776	39	323.813	38	50.939	8	-	-
Sveitarfélagið Árborg	2.024.305	200	419.775	50	1.378.110	122	177.130	14	49.290	14
Mýrdalshreppur	76.550	7	8.250	1	6.200	2	-	-	62.100	4
Skafthreppur	329	2	-	-	-	-	-	-	329	2
Ásahreppur	19.220	6	-	-	-	-	1.500	1	17.720	5
Rangárþing eystra	443.803	46	5.800	1	165.916	20	16.548	4	255.539	21
Rangárþing ytra	325.425	43	16.700	3	227.335	25	7.889	1	73.501	14
Gaulverjabæjarhreppur	72.500	3	-	-	12.500	1	-	-	60.000	2
Hraungerðishreppur	60.800	4	-	-	23.800	3	-	-	37.000	1
Villingaholtshreppur	16.100	3	-	-	-	-	-	-	16.100	3
Hrunamannahreppur	173.725	12	-	-	107.725	10	-	-	66.000	2
Hveragerði	573.442	53	7.000	1	494.463	44	71.279	7	700	1
Ölfus	591.810	48	76.850	10	287.210	26	58.950	6	168.800	6
Grímsnes- og Grafningshreppur	198.545	38	-	-	-	-	-	-	198.545	38
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	3.850	2	-	-	-	-	-	-	3.850	2
Bláskógabyggð	216.496	35	2.392	1	32.200	3	-	-	181.904	31

*Bráðabirgðatölur



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarl. 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					14,10	13,38	130.392	122.379	Efri mörk
	70-110	15	103	1968	12,47	11,58	120.844	112.382	Meðaltal
					10,00	9,54	107.045	99.305	Neðri mörk
					17,30	16,05	135.025	127.495	Efri mörk
	110-150	40	131	1973	15,14	14,04	115.552	107.087	Meðaltal
					12,30	11,29	101.223	90.880	Neðri mörk
					23,00	21,47	127.250	120.724	Efri mörk
	150-210	146	180	1980	20,25	18,94	112.742	105.441	Meðaltal
					17,30	16,21	99.153	91.606	Neðri mörk
					26,70	25,11	115.400	109.836	Efri mörk
	210-270	90	234	1975	23,04	21,53	98.757	92.282	Meðaltal
					19,50	18,06	79.846	75.821	Neðri mörk
					31,00	29,33	102.790	97.812	Efri mörk
	270-370	42	305	1976	26,00	24,61	85.612	80.985	Meðaltal
					20,00	18,69	64.372	59.997	Neðri mörk
					25,20	23,90	125.821	118.482	Efri mörk
	Sérbýli alls	340	203	1977	20,93	19,60	106.227	99.357	Meðaltal
					16,30	15,07	85.653	79.248	Neðri mörk
Kópavogur					20,90	19,89	148.014	139.769	Efri mörk
	110-150	12	140	1992	19,63	18,45	139.764	131.363	Meðaltal
					18,00	16,97	130.282	124.696	Neðri mörk
					24,20	22,88	129.693	124.039	Efri mörk
	150-210	54	182	1980	20,53	19,40	112.813	106.609	Meðaltal
					17,20	16,54	97.197	91.601	Neðri mörk
					27,10	26,29	110.163	106.882	Efri mörk
	210-270	29	231	1977	22,80	21,71	98.838	94.166	Meðaltal
					20,30	18,98	87.332	83.182	Neðri mörk
					35,00	34,11	125.673	122.427	Efrimörk
	270-370	7	301	1971	26,16	24,87	87.839	83.552	Meðaltal
					19,58	19,58	58.743	58.743	Neðrimörk
					25,60	23,84	133.636	126.249	Efri mörk
	Sérbýli alls	103	198	1980	21,33	20,20	110.563	104.581	Meðaltal
					18,00	16,97	91.152	86.474	Neðri mörk

Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Stærðarl. 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									
					25,75	24,48	144.509	137.115	Efri mörk
	150-210	11	178	1973	21,84	20,62	121.427	114.601	Meðaltal
					16,50	14,85	104.695	94.201	Neðri mörk
					28,00	26,15	130.414	119.347	Efri mörk
	210-270	7	227	1978	25,55	23,68	112.612	104.324	Meðaltal
					22,90	20,95	102.714	95.217	Neðri mörk
									Efri mörk
	270-370	4	285	1986	32,00	30,27	112.394	106.292	Meðaltal
									Neðri mörk
					28,50	26,86	144.509	137.115	Efri mörk
	Sérbylí alls	24	205	1977	24,00	22,54	117.372	110.212	Meðaltal
					18,40	17,14	102.714	93.369	Neðri mörk
Garðabær									
					15,10	14,04	154.946	148.951	Efrimörk
	70-110	9	93	1981	13,30	12,59	142.616	134.957	Meðaltal
					10,50	9,93	124.195	123.533	Neðri mörk
									Efrimörk
	110-150	5	134	1980	16,32	15,11	121.256	112.339	Meðaltal
									Neðrimörk
					22,60	20,87	123.656	116.072	Efri mörk
	150-210	41	187	1975	20,75	19,42	110.832	103.694	Meðaltal
					18,60	17,35	99.754	94.648	Neðrimörk
					34,50	32,44	140.779	135.063	Efri mörk
	210-270	20	231	1978	25,43	23,87	109.936	103.148	Meðaltal
					20,00	18,10	88.395	81.564	Neðri mörk
					32,50	30,66	105.908	99.168	Efri mörk
	270-370	11	319	1981	28,82	27,18	90.210	85.082	Meðaltal
					24,00	22,18	73.507	69.741	Neðri mörk
					27,00	26,07	134.503	127.666	Efri mörk
	Sérbylí alls	88	206	1977	22,46	21,09	112.234	105.298	Meðaltal
					17,20	15,74	91.286	85.145	Neðri mörk

Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

Stærðarl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermtraverð		
				Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Hafnarfjörður								
110-150	3	134	1951	14,12	13,08	104.734	96.922	Efrimörk Meðaltal Neðri mörk
150-210	47	180	1980	19,22	17,95	115.363	109.486	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
210-270	20	237	1983	21,67	20,22	101.133	98.422	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
270-370	10	306	1979	25,46	24,16	82.800	78.572	Efrimörk Meðaltal Neðrimörk
Sérbylí alls	85	204	1979	20,00	18,74	114.868	108.314	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
Mosfellsbær								
70-110	11	95	1987	13,25	12,32	139.703	130.111	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
110-150	5	141	1981	16,29	15,01	115.020	105.984	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
150-210	28	180	1983	18,08	16,92	100.677	94.207	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
210-270	7	253	1980	19,24	17,84	76.447	70.944	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
Sérbylí alls	57	166	1983	16,86	15,77	109.732	102.388	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk

Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermetraverð		
				Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjanesbær								
70-110	4	90	1952	6,55	5,99	71.328	65.171	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
110-150	20	134	1980	13,71	12,78	101.877	94.908	Efri mörk
				12,00	11,11	89.552	82.821	Meðaltal
								Neðri mörk
150-210	46	177	1973	14,24	13,24	80.642	74.953	Efri mörk
				12,00	11,01	66.191	59.705	Meðaltal
								Neðri mörk
210-270	12	219	1975	22,00	20,33	93.876	88.779	Efri mörk
				17,20	16,02	78.578	73.128	Meðaltal
				14,50	13,37	59.761	57.590	Neðri mörk
Sérþýli alls	84	166	1973	16,50	15,86	103.989	96.381	Efri mörk
				13,93	12,96	84.810	78.902	Meðaltal
				11,20	10,57	66.631	61.236	Neðri mörk
Grindavík								
70-110	7	93	1985	9,50	8,81	111.111	98.672	Efri mörk
				8,61	7,96	93.369	86.233	Meðaltal
				8,00	7,28	81.184	72.798	Neðri mörk
110-150	10	132	1983	11,70	11,07	89.724	81.004	Efri mörk
				10,25	9,54	77.285	72.080	Meðaltal
				8,10	7,45	60.448	56.388	Neðri mörk
150-210	23	179	1972	14,35	13,26	80.135	71.501	Efri mörk
				11,84	10,79	66.474	60.515	Meðaltal
				8,90	8,04	47.265	42.719	Neðri mörk
Sérþýli alls	46	140	1978	13,30	12,26	98.695	93.703	Efri mörk
				10,30	9,47	77.900	71.986	Meðaltal
				6,40	6,40	57.400	55.597	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermetraverð		
				Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Sandgerði								
70-110	5	94	1967	7,42	6,71	80.372	72.638	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
150-210	7	176	1968	12,20	11,67	75.871	72.562	Efri mörk
				10,59	9,79	60.235	55.684	Meðaltal
				7,20	6,78	40.359	37.999	Neðri mörk
Sérbyli alls	15	148	1968	11,70	11,04	92.890	82.156	Efri mörk
				9,34	8,57	67.264	61.506	Meðaltal
				6,80	6,09	40.359	37.999	Neðri mörk
Gerðahreppur								
150-210	5	171	1964	11,30	10,46	65.216	60.344	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
Sérbyli alls	7	172	1961	15,00	14,13	75.988	71.575	Efri mörk
				10,57	9,78	61.300	56.774	Meðaltal
				7,00	6,64	48.077	43.603	Neðri mörk
Akranes								
110-150	3	128	1968	11,60	10,53	90.765	82.286	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
150-210	22	183	1966	15,25	13,98	84.979	78.881	Efri mörk
				13,80	12,61	75.695	69.266	Meðaltal
				12,50	11,72	64.020	57.209	Neðri mörk
210-270	4	227	1955	15,16	13,97	66.610	61.419	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
Sérbyli alls	31	177	1963	15,00	13,80	87.209	79.528	Efri mörk
				13,33	12,20	76.260	69.866	Meðaltal
				11,40	10,41	64.703	59.638	Neðri mörk



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

Stærðarlfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermetraverð		
				Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Borgarbyggð								
110-150	3	132	1953	9,23	8,65	69.790	65.546	Efri mörk Meðaltal
								Neðri mörk
150-210	5	175	1967	11,86	10,79	68.798	62.466	Efri mörk Meðaltal
								Neðri mörk
Sérbýli alls	12	160	1968	10,90	9,98	71.500	65.612	Efri mörk Meðaltal
				7,90	7,36	55.400	51.578	Neðri mörk
Skagafjörður								
70-110	3	80	1971	6,40	5,92	80.159	74.150	Efri mörk Meðaltal
								Neðri mörk
110-150	6	131	1979	8,10	7,60	60.453	56.768	Efri mörk Meðaltal
								Neðri mörk
150-210	8	174	1970	11,52	10,82	65.998	62.008	Efri mörk Meðaltal
				8,70	8,20	57.424	52.700	Neðri mörk
210-270	3	235	1976	11,55	10,92	49.211	46.545	Efri mörk Meðaltal
								Neðri mörk
Sérbýli alls	20	156	1973	9,73	9,13	63.941	59.938	Efri mörk Meðaltal
				5,60	5,20	48.077	44.239	Neðri mörk
Ísafjörður								
110-150	4	118	1961	3,12	2,99	27.722	26.546	Efri mörk Meðaltal
								Neðri mörk
150-210	11	172	1966	7,31	6,78	42.415	39.342	Efri mörk Meðaltal
				4,80	4,42	27.120	24.887	Neðri mörk
210-270	6	233	1962	8,03	7,57	34.021	32.173	Efri mörk Meðaltal
								Neðri mörk
Sérbýli alls	24	177	1964	6,79	6,36	38.402	36.228	Efri mörk Meðaltal
				2,60	2,49	23.488	21.867	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

					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									Efri mörk
	70-110	11	91	1979	12,20	11,44	121.032	113.462	Meðaltal
					10,34	9,57	113.348	104.773	Neðri mörk
					8,40	7,55	107.379	97.919	
					13,90	12,64	103.084	97.572	Efri mörk
	110-150	41	129	1978	11,95	11,09	92.631	85.920	Meðaltal
					10,50	9,70	81.184	75.278	Neðri mörk
					16,80	15,76	97.276	91.662	Efri mörk
	150-210	36	174	1971	14,74	13,82	84.811	79.550	Meðaltal
					12,70	12,06	69.779	64.341	Neðri mörk
					19,25	17,94	79.895	75.255	Efri mörk
	210-270	10	225	1972	15,98	14,79	70.642	65.369	Meðaltal
					12,90	11,91	58.850	54.348	Neðri mörk
					23,00	21,24	77.572	71.653	Efri mörk
	270-370	7	323	1972	20,13	18,81	63.048	58.870	Meðaltal
					17,90	15,90	49.861	47.426	Neðri mörk
					16,80	15,54	107.379	99.171	Efri mörk
	Sérbyli alls	105	163	1975	13,67	12,73	88.054	81.950	Meðaltal
					10,90	10,19	70.175	64.381	Neðri mörk
Húsavík									Efri mörk
	110-150	5	140	1970	7,76	7,24	55.548	51.724	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	150-210	5	179	1964	8,72	8,02	48.758	44.768	Meðaltal
									Neðri mörk
					11,50	10,73	60.302	54.020	Efri mörk
	Sérbyli alls	13	178	1968	8,78	8,19	50.305	46.807	Meðaltal
					7,00	6,52	36.836	35.338	Neðri mörk
Dalvíkurbyggð									Efri mörk
	70-110	4	79	1987	6,46	5,85	81.367	73.713	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	110-150	6	124	1972	6,67	6,29	53.629	50.496	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	150-210	3	159	1955	8,13	7,42	50.658	46.256	Meðaltal
									Neðri mörk
					10,00	8,96	82.071	74.912	Efri mörk
	Sérbyli alls	14	132	1973	7,20	6,64	59.485	54.815	Meðaltal
					6,32	5,65	35.806	34.246	Neðri mörk



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermetraverð		
				Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Fjarðabyggð								
110-150	6	127	1958	4,52	4,20	35.603	33.159	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
150-210	5	180	1978	9,86	9,22	55.202	51.614	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
Sérþýli alls	15	161	1965	10,00	9,44	61.333	57.827	Efri mörk
				6,91	6,41	42.674	39.673	Meðaltal
				2,00	1,81	19.881	17.873	Neðri mörk
Austur-Hérað								
110-150	4	130	1963	9,68	9,06	75.478	70.922	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
Sérþýli alls	6	154	1966	11,20	10,46	74.169	69.460	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
Hornafjörður								
150-210	4	183	1968	8,38	7,75	45.632	42.141	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
Sérþýli alls	7	190	1974	14,50	13,93	76.190	69.567	Efri mörk
				9,56	8,85	51.631	47.697	Meðaltal
				6,30	5,69	38.719	36.515	Neðri mörk
Vestmannaeyjar								
150-210	7	172	1956	12,44	11,25	66.570	60.209	Efri mörk
				8,85	8,21	50.852	47.146	Meðaltal
				6,00	5,30	39.552	34.918	Neðri mörk
210-270	7	240	1954	15,50	14,69	61.072	57.868	Efri mörk
				9,52	8,90	39.826	37.208	Meðaltal
				6,30	5,67	25.947	23.348	Neðri mörk
Sérþýli alls	16	197	1955	12,44	11,25	66.128	60.209	Efri mörk
				9,02	8,40	46.890	43.647	Meðaltal
				6,30	5,67	31.778	29.586	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

					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	
Árborg									
					12,95	11,96	96.455	92.366	Efri mörk
110-150	8	139	1987	11,78	10,94	84.813	78.796	Meðaltal	
					10,20	9,44	72.825	65.934	Neðri mörk
					15,35	14,57	83.983	77.883	Efri mörk
150-210	23	178	1970	13,04	12,16	72.984	68.052	Meðaltal	
					11,10	9,83	58.115	56.885	Neðri mörk
									Efri mörk
210-270	3	236	1971	14,73	13,41	62.634	56.874	Meðaltal	
									Neðri mörk
					14,75	13,94	84.800	80.454	Efri mörk
Sérþýli alls	35	172	1974	12,76	11,86	75.073	69.700	Meðaltal	
					10,80	9,78	61.602	56.885	Neðri mörk
Hveragerði									
									Efri mörk
70-110	4	96	1979	10,85	10,16	112.855	105.444	Meðaltal	
									Neðri mörk
									Efri mörk
110-150	5	126	1985	11,80	10,97	93.546	86.836	Meðaltal	
									Neðri mörk
					19,20	17,26	98.512	88.749	Efri mörk
150-210	9	167	1979	12,99	11,99	77.660	71.793	Meðaltal	
					11,00	10,34	63.728	57.526	Neðri mörk
					16,80	15,60	115.527	112.015	Efri mörk
Sérþýli alls	21	155	1980	12,95	12,08	89.020	82.835	Meðaltal	
					9,70	8,85	65.488	64.034	Neðri mörk
Ölfus									
									Efri mörk
110-150	4	133	1968	10,07	9,29	76.164	70.184	Meðaltal	
									Neðri mörk
					13,00	12,11	84.833	76.125	Efri mörk
Sérþýli alls	14	170	1972	11,34	10,44	68.843	63.255	Meðaltal	
					8,60	8,20	54.410	50.871	Neðri mörk

 Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

					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					9,90	9,16	156.197	145.426	Efri mörk
	2	632	64	1971	8,51	7,91	134.423	125.140	Meðaltal
					7,10	6,59	111.880	104.354	Neðri mörk
					12,75	11,88	143.173	133.327	Efri mörk
	3	897	88	1972	10,89	10,10	124.799	115.760	Meðaltal
					8,90	8,20	105.815	97.663	Neðri mörk
					14,90	13,69	134.615	125.484	Efri mörk
	4	717	106	1970	12,33	11,45	117.880	109.398	Meðaltal
					10,20	9,32	100.933	92.938	Neðri mörk
					16,70	15,70	130.976	121.766	Efri mörk
	5	338	125	1968	13,88	12,91	112.166	104.334	Meðaltal
					11,50	10,60	95.816	87.737	Neðri mörk
					14,30	13,26	143.498	134.076	Efri mörk
Fjölbýli alls	2.757	95	1970	11,33	10,54	123.010	114.318	Meðaltal	
					8,30	7,69	102.459	94.572	Neðri mörk
Kópavogur					10,80	9,89	160.596	149.470	Efri mörk
	2	107	64	1982	9,13	8,48	143.610	133.356	Meðaltal
					7,20	6,72	125.984	117.600	Neðri mörk
					13,90	12,97	147.268	138.776	Efrimörk
	3	212	92	1986	12,04	11,20	132.191	122.956	Meðaltal
					10,00	9,16	115.152	105.599	Neðrimörk
					16,90	15,32	137.184	126.718	Efri mörk
	4	223	115	1986	14,12	13,11	123.130	114.271	Meðaltal
					11,30	10,49	108.808	100.544	Neðri mörk
					17,65	16,65	123.116	117.284	Efri mörk
	5	45	138	1978	15,23	14,07	111.620	103.043	Meðaltal
					12,20	11,15	97.512	89.994	Neðri mörk
					15,90	14,86	147.007	136.964	Efri mörk
Fjölbýli alls	610	101	1985	12,63	11,73	128.688	119.503	Meðaltal	
					9,50	8,85	110.365	102.080	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

					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	
Seltjarnarnes					9,90	9,27	170.648	144.539	Efri mörk
	2	19	72	1982	8,76	8,10	124.171	114.563	Meðaltal
					8,35	7,60	101.058	95.664	Neðri mörk
					13,08	12,34	166.008	154.229	Efri mörk
	3	18	95	1977	12,25	11,38	133.460	124.257	Meðaltal
					11,40	10,41	113.135	103.119	Neðri mörk
					15,60	14,54	129.944	122.203	Efri mörk
	4	14	120	1969	13,76	12,73	116.167	107.372	Meðaltal
					10,50	9,57	101.629	94.515	Neðri mörk
					17,50	16,61	130.597	123.963	Efri mörk
	5	14	131	1973	14,42	13,42	109.738	102.211	Meðaltal
					12,60	11,94	98.039	92.708	Neðri mörk
					15,00	14,14	148.148	137.018	Efri mörk
Fjölbýli alls	69	103	1976		12,20	11,30	121.521	112.623	Meðaltal
					8,50	7,94	101.058	94.515	Neðri mörk
Garðabær					13,10	12,26	181.944	170.208	Efri mörk
	2	11	80	1984	10,75	9,97	136.274	126.487	Meðaltal
					8,70	8,14	110.246	105.473	Neðri mörk
					16,50	15,50	147.783	137.588	Efri mörk
	3	38	109	1985	13,55	12,64	126.899	118.137	Meðaltal
					11,25	10,36	109.177	103.144	Neðri mörk
					16,00	14,63	139.961	132.400	Efri mörk
	4	17	111	1988	14,07	13,17	126.868	118.956	Meðaltal
					12,70	12,10	118.891	110.834	Neðri mörk
									Efri mörk
	5	6	169	1986	17,15	15,84	102.570	94.908	Meðaltal
									Neðri mörk
					16,70	15,67	146.651	137.588	Efri mörk
Fjölbýli alls	76	115	1985		13,96	13,01	125.299	116.735	Meðaltal
					11,10	10,16	108.206	99.054	Neðri mörk



Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

				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								
		.	.	9,80	9,02	146.127	136.334	Efri mörk
2	74	68	1974	8,67	8,04	128.622	119.221	Meðaltal
		.	.	7,30	6,67	103.939	97.626	Neðri mörk
		.	.	12,30	11,36	142.857	129.944	Efri mörk
3	135	94	1974	10,65	9,86	122.801	113.642	Meðaltal
		.	.	9,25	8,54	105.157	97.983	Neðri mörk
		.	1994	14,60	13,61	122.751	113.199	Efri mörk
4	138	117	1976	12,62	11,63	108.787	100.217	Meðaltal
		.	.	10,80	9,86	93.555	85.977	Neðri mörk
		.	.	16,35	15,29	123.517	114.277	Efri mörk
5	51	133	1975	13,68	12,69	105.155	97.400	Meðaltal
		.	.	11,60	10,94	86.253	79.960	Neðri mörk
		.	.	14,10	13,10	136.591	126.819	Efri mörk
Fjölbýli alls	424	105	1974	11,51	10,65	115.697	107.001	Meðaltal
		.	.	8,90	8,24	96.419	88.998	Neðri mörk
Mosfellsbær								
		.	.	9,90	9,09	144.377	130.612	Efri mörk
2	13	66	1990	8,67	8,09	129.718	121.179	Meðaltal
		.	.	7,00	6,13	113.281	102.564	Neðri mörk
		.	.	13,60	12,78	134.276	127.538	Efri mörk
3	23	99	1989	11,63	10,82	119.230	111.026	Meðaltal
		.	.	10,00	9,03	99.494	91.869	Neðri mörk
		.	.	15,30	13,77	133.871	122.930	Efri mörk
4	22	103	1995	12,55	11,67	121.812	113.180	Meðaltal
		.	.	10,70	9,86	103.352	95.230	Neðri mörk
		.	.	21,70	19,94	115.479	114.382	Efri mörk
5	8	150	1994	15,28	14,20	102.867	95.842	Meðaltal
		.	.	11,45	10,46	63.365	57.903	Neðri mörk
		.	.	15,50	14,22	134.276	125.106	Efri mörk
Fjölbýli alls	76	107	1990	12,02	11,18	117.062	109.044	Meðaltal
		.	.	8,80	8,17	93.747	89.831	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

					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									
	2	53	62	1975	7,50	6,75	114.671	108.526	Efri mörk
					6,22	5,77	101.386	94.023	Meðaltal
					4,90	4,54	92.188	84.019	Neðri mörk
					9,30	8,77	102.941	94.986	Efri mörk
	3	113	87	1968	7,77	7,23	90.064	83.686	Meðaltal
					6,10	5,61	74.850	70.000	Neðri mörk
					11,75	10,80	103.166	94.538	Efri mörk
	4	54	119	1963	9,86	9,13	84.740	78.404	Meðaltal
					7,80	7,19	65.689	60.817	Neðri mörk
					12,80	12,14	103.846	96.808	Efri mörk
	5	14	143	1966	10,84	10,06	78.837	73.083	Meðaltal
					9,70	8,74	66.287	60.943	Neðri mörk
					10,65	9,87	105.061	98.635	Efri mörk
Fjölbýli alls	241	96	1968	8,20	7,62	89.835	83.378	Meðaltal	
					6,05	5,56	71.799	65.921	Neðri mörk
Grindavík									
	3	5	111	1972	7,91	7,26	72.838	66.977	Efri mörk
									Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	4	3	136	1976	7,87	7,39	60.839	57.408	Meðaltal
									Neðri mörk
					12,00	11,21	99.620	92.989	Efri mörk
Fjölbýli alls	9	127	1971	7,92	7,36	65.631	60.996	Meðaltal	
					5,40	4,94	33.983	31.159	Neðri mörk
Sandgerði									
	2	3	70	1962	6,03	5,82	84.577	81.504	Efri mörk
									Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	3	3	103	1959	6,43	5,82	62.769	56.751	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	4	3	135	1966	6,00	5,63	49.664	46.517	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	5	3	153	1965	7,87	7,37	52.040	48.676	Meðaltal
									Neðri mörk
					8,20	7,48	80.247	75.753	Efri mörk
Fjölbýli alls	12	115	1963	6,58	6,16	62.262	58.362	Meðaltal	
					4,50	4,42	42.383	40.533	Neðri mörk

 Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

				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	
Akranes								
				7,44	6,72	109.983	103.609	Efri mörk
2	9	59	1972	5,46	5,06	88.486	82.171	Meðaltal
				1,00	1,02	26.385	26.966	Neðri mörk
				12,20	11,00	108.252	95.732	Efri mörk
3	28	106	1970	8,96	8,18	85.715	78.265	Meðaltal
				7,00	6,27	68.966	65.172	Neðri mörk
				11,05	10,28	97.720	90.744	Efri mörk
4	44	121	1968	9,67	8,93	80.978	74.787	Meðaltal
				8,20	7,63	65.188	61.687	Neðri mörk
				12,65	12,92	88.161	81.354	Efri mörk
5	12	138	1969	10,04	9,34	74.844	69.600	Meðaltal
				8,40	7,50	55.605	52.055	Neðri mörk
				12,00	10,35	100.656	91.371	Efri mörk
Fjölbýli alls	96	117	1969	9,20	8,48	81.343	74.955	Meðaltal
				7,00	6,45	61.909	55.837	Neðri mörk
Borgarbyggð								
								Efri mörk
2	4	62	1973	6,20	5,74	97.710	90.559	Meðaltal
								Neðri mörk
								Efri mörk
4	5	100	1968	7,36	6,84	73.201	68.073	Meðaltal
								Neðri mörk
				9,50	8,83	93.220	87.017	Efri mörk
Fjölbýli alls	12	93	1968	6,96	6,46	78.407	72.742	Meðaltal
				5,29	4,72	55.467	49.475	Neðri mörk
Ísafjörður								
				7,10	6,50	128.968	116.151	Efri mörk
2	8	63	1975	5,59	5,22	90.058	84.163	Meðaltal
				3,30	3,20	59.675	57.776	Neðri mörk
				6,60	6,16	77.295	69.915	Efri mörk
3	9	97	1974	4,56	4,25	46.189	42.969	Meðaltal
				2,00	1,87	25.840	24.199	Neðri mörk
				9,00	8,10	87.634	78.870	Efri mörk
4	9	102	1974	5,42	5,04	52.039	48.385	Meðaltal
				2,60	2,33	31.175	27.938	Neðri mörk
				8,00	8,10	87.634	78.870	Efri mörk
Fjölbýli alls	32	114	1973	5,66	5,34	56.980	53.328	Meðaltal
				2,60	2,33	27.916	27.848	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

					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	
Skagafjörður									Efri mörk
Fjölbýli alls	5		158	1961	7,68	7,29	50.266	47.639	Meðaltal
									Neðri mörk
Akureyri					8,00	7,33	121.123	113.514	Efri mörk
2	45	63	1977	6,69	6,21	106.748	99.142	Meðaltal	
				5,80	5,36	93.502	87.195	Neðri mörk	
				10,50	9,56	118.558	107.799	Efri mörk	
3	77	87	1978	8,67	8,01	99.901	92.354	Meðaltal	
				7,35	6,77	84.886	77.371	Neðri mörk	
				11,00	10,23	102.310	95.039	Efri mörk	
4	53	104	1974	9,42	8,75	90.495	84.062	Meðaltal	
				8,00	7,50	80.383	75.760	Neðri mörk	
				12,50	11,28	81.773	77.591	Efri mörk	
5	10	155	1958	11,39	10,55	74.496	69.124	Meðaltal	
				10,50	9,86	63.664	59.243	Neðri mörk	
				10,90	10,02	112.676	106.024	Efri mörk	
Fjölbýli alls	191	92	1976	8,69	8,06	97.096	90.039	Meðaltal	
				6,60	6,18	81.773	75.946	Neðri mörk	
Húsavík									Efri mörk
2	4	54	1970	2,95	2,80	54.671	51.615	Meðaltal	
								Neðri mörk	
								Efri mörk	
4	4	132	1957	6,58	6,15	51.853	48.599	Meðaltal	
								Neðri mörk	
				7,60	7,04	59.184	55.020	Efri mörk	
Fjölbýli alls	12	100	1963	5,28	4,91	53.500	49.903	Meðaltal	
				2,50	2,36	46.955	42.197	Neðri mörk	
Dalvíkurbyggð									Efri mörk
Fjölbýli alls	3	133	1949	5,38	5,21	41.097	39.592	Meðaltal	
								Neðri mörk	



Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

					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	
Fjarðabyggð					14,00	14,00	69.680	63.038	Efri mörk
Fjölbýli alls	8	181	1970		6,79	6,40	45.394	42.104	Meðaltal
					4,00	3,70	23.737	23.737	Neðri mörk
Austur-Hérað									Efri mörk
	3	3	90	1978	7,17	6,55	77.292	70.606	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	4	4	100	1975	7,34	6,72	72.750	66.587	Meðaltal
									Neðri mörk
Fjölbýli alls	9	98	1976		13,30	13,16	95.391	94.369	Efri mörk
					7,54	7,05	77.082	71.982	Meðaltal
					3,75	3,62	59.701	54.030	Neðri mörk
Hornafjörður									Efri mörk
	3	3	92	1985	6,40	5,97	68.481	63.814	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	4	5	101	1974	6,72	6,32	67.334	63.501	Meðaltal
									Neðri mörk
Fjölbýli alls	11	89	1982		8,50	8,12	98.404	98.404	Efri mörk
					6,57	6,23	75.209	71.628	Meðaltal
					5,40	5,02	61.611	56.635	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2002

					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	
Vestmannaeyjar									Efri mörk
	2	5	71	1964	3,38	3,21	48.243	45.695	Meðaltal
									Neðri mörk
					5,50	5,14	53.669	49.179	Efri mörk
	3	8	101	1966	4,52	4,24	44.487	41.744	Meðaltal
					2,80	2,69	25.759	24.719	Neðri mörk
					7,60	7,38	100.806	93.165	Efri mörk
	4	7	100	1957	6,57	6,19	69.531	65.350	Meðaltal
					5,00	4,62	46.141	43.607	Neðri mörk
									Efri mörk
	5	3	147	1955	6,83	6,32	47.820	44.130	Meðaltal
									Neðri mörk
					7,80	7,32	65.289	58.711	Efri mörk
Fjölbýli alls	30	120	1961		5,81	5,48	51.210	48.181	Meðaltal
					3,30	2,99	38.357	36.590	Neðri mörk
Árborg									Efri mörk
	2	13	73	1983	7,43	6,80	102.791	94.064	Meðaltal
					6,20	5,71	85.612	78.680	Neðri mörk
					12,95	11,80	124.146	113.020	Efri mörk
	3	11	93	1992	10,07	9,26	111.895	102.853	Meðaltal
					8,50	7,62	83.640	75.165	Neðri mörk
									Efri mörk
	4	6	120	1972	9,05	8,38	76.015	70.407	Meðaltal
									Neðri mörk
					10,90	9,73	122.783	110.535	Efri mörk
Fjölbýli alls	33	90	1984		8,72	8,05	100.698	92.779	Meðaltal
					6,70	6,12	77.586	71.676	Neðri mörk
Ölfus									Efri mörk
	3	5	84	1984	6,99	6,70	83.669	80.442	Meðaltal
									Neðri mörk
					17,20	16,84	93.438	90.485	Efri mörk
Fjölbýli alls	8	111	1980		8,02	7,70	76.772	73.748	Meðaltal
					5,70	5,52	46.632	42.642	Neðri mörk



Tafla 3.3

Vísitala fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæði (*)

Ár	Mánuður	Kaupverð	Staðgr.verð	Ár	Mánuður	Kaupverð	Staðgr.verð	Ár	Mánuður	Kaupverð	Staðgr.verð
1996	janúar	100,0	100,0	1999	janúar	105,9	112,3	2002	janúar	159,5	160,5
	febrúar	99,2	99,3		febrúar	107,2	114,0		febrúar	160,7	161,5
	mars	99,8	100,0		mars	110,2	118,1		mars	161,2	161,4
	apríl	100,2	100,3		apríl	111,7	119,9		apríl	160,7	160,1
	maí	100,2	100,4		maí	113,1	121,4		maí	160,8	159,7
	júní	100,4	100,4		júní	115,6	124,1		júní	161,6	160,7
	júlí	101,1	101,4		júlí	118,5	127,3		júlí	163,1	162,2
	ágúst	102,0	102,5		ágúst	120,7	129,6		ágúst	163,8	163,8
	september	102,1	102,7		september	122,4	131,5		september	165,4	165,8
	október	101,7	102,0		október	123,9	132,9		október	165,7	167,4
	nóvember	101,3	101,3		nóvember	125,0	134,1		nóvember	165,8	168,7
	desember	101,7	101,7		desember	127,0	136,1		desember	165,9	170,0
1997	janúar	101,8	101,9	2000	janúar	128,7	137,6	2003	janúar	167,2	172,2
	febrúar	101,9	102,4		febrúar	131,5	139,8		febrúar	168,3	175,2
	mars	101,7	102,0		mars	135,4	143,1		mars	169,4	177,9
	apríl	102,1	102,4		apríl	138,6	145,0				
	maí	102,3	102,7		maí	142,0	146,1				
	júní	102,8	103,4		júní	145,3	146,9				
	júlí	102,6	103,4		júlí	147,5	148,2				
	ágúst	102,4	103,1		ágúst	148,7	149,8				
	september	102,0	103,0		september	151,0	152,2				
	október	102,3	103,5		október	151,2	152,2				
	nóvember	102,5	103,9		nóvember	153,1	154,0				
	desember	102,8	104,4		desember	153,5	154,5				
1998	janúar	102,9	104,5	2001	janúar	154,0	155,2				
	febrúar	103,6	105,9		febrúar	155,7	156,6				
	mars	104,0	107,6		mars	157,2	157,7				
	apríl	104,3	108,9		apríl	159,3	159,7				
	maí	104,1	109,1		maí	158,1	158,6				
	júní	104,5	109,4		júní	157,8	158,4				
	júlí	104,4	109,4		júlí	157,3	157,7				
	ágúst	104,7	109,7		ágúst	157,4	157,4				
	september	105,1	110,5		september	157,1	157,3				
	október	105,4	111,2		október	157,4	157,7				
	nóvember	105,3	111,7		nóvember	158,1	158,7				
	desember	105,5	111,8		desember	158,8	159,5				

(*) Þriggja mánaða meðaltöl. Vísitala = 100 í janúar 1996.



Tafla 4.1

Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 2002

	Fjölþýli landið allt				
	2 herb.	3 herb.	4 herb.	5 herb.	allt
Útborgun	37,7%	37,1%	37,4%	39,6%	38,3%
Greitt með húsbrefum	2,0%	2,6%	3,0%	3,1%	2,8%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,6%	1,4%	2,0%	2,2%	1,7%
Fasteignaveðbréf – skiptanleg fyrir húsbref	25,1%	26,1%	25,8%	26,4%	25,4%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	23,8%	24,8%	24,3%	19,8%	23,2%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	8,8%	6,4%	5,7%	5,5%	6,2%
Annað	1,8%	1,7%	1,8%	3,4%	2,3%

	Sérþýli landið allt					
	70 m ² -110 m ²	110 m ² -150 m ²	150 m ² -210 m ²	210 m ² -270 m ²	270 m ² -370 m ²	allt
Útborgun	37,3%	39,2%	42,6%	50,1%	58,0%	45,2%
Greitt með húsbrefum	1,5%	2,5%	4,5%	3,2%	2,6%	3,6%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,8%	2,3%	3,9%	4,8%	6,1%	3,7%
Fasteignaveðbréf – skiptanleg fyrir húsbref	28,0%	23,8%	23,2%	20,4%	18,5%	22,4%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	21,6%	23,7%	17,8%	13,5%	7,7%	16,9%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	8,4%	5,8%	3,1%	3,3%	2,2%	3,8%
Annað	2,2%	2,7%	4,9%	4,9%	4,9%	4,3%

	Fjölþýli höfuðborgarsvæði				
	2 herb.	3 herb.	4 herb.	5 herb.	allt
Útborgun	37,9%	37,4%	37,7%	40,1%	38,7%
Greitt með húsbrefum	2,2%	2,7%	3,0%	3,2%	2,9%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,6%	1,4%	2,0%	2,3%	1,7%
Fasteignaveðbréf – skiptanleg fyrir húsbref	24,9%	25,9%	25,6%	26,5%	25,3%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	23,5%	24,7%	24,2%	19,0%	22,9%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	9,1%	6,3%	5,5%	5,4%	6,1%
Annað	1,9%	1,6%	1,9%	3,5%	2,4%

	Sérþýli höfuðborgarsvæði					
	70 m ² -110 m ²	110 m ² -150 m ²	150 m ² -210 m ²	210 m ² -270 m ²	270 m ² -370 m ²	allt
Útborgun	41,1%	44,3%	45,7%	52,5%	60,1%	49,6%
Greitt með húsbrefum	2,1%	4,1%	5,4%	3,6%	2,8%	4,4%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,1%	1,4%	4,1%	5,2%	6,1%	4,0%
Fasteignaveðbréf – skiptanleg fyrir húsbref	26,4%	20,9%	18,1%	19,1%	15,9%	18,6%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	19,3%	22,1%	17,0%	12,0%	7,5%	14,9%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	7,3%	2,8%	3,1%	2,6%	2,2%	3,0%
Annað	3,8%	4,3%	6,6%	5,0%	5,4%	5,6%



Tafla 4.1

Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 2002

	Fjölbýli utan höfuðborgarsvæðis				
	2 herb.	3 herb.	4 herb.	5 herb.	allt
Útborgun	36,7%	34,7%	34,9%	33,3%	35,2%
Greitt með húsbrefum	0,7%	1,9%	3,0%	1,9%	2,0%
Greitt með fasteignum og lausafé	1,2%	1,5%	1,7%	1,3%	2,0%
Fasteignaveðbréf – skiptanleg fyrir húsbref	26,7%	27,4%	27,1%	24,7%	26,6%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	26,6%	25,4%	25,3%	29,3%	25,5%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	6,7%	7,0%	7,2%	7,3%	6,8%
Annað	1,3%	2,0%	0,8%	2,2%	1,9%

	Sérbýli utan höfuðborgarsvæðis					
	70 m ² -110 m ²	110 m ² -150 m ²	150 m ² -210 m ²	210 m ² -270 m ²	270 m ² -370 m ²	allt
Útborgun	33,9%	35,4%	37,5%	42,0%	45,6%	37,7%
Greitt með húsbrefum	1,0%	1,3%	3,1%	1,9%	1,7%	2,2%
Greitt með fasteignum og lausafé	1,5%	3,0%	3,6%	3,2%	6,2%	3,3%
Fasteignaveðbréf – skiptanleg fyrir húsbref	29,5%	25,9%	31,3%	24,7%	33,9%	28,9%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	23,8%	24,9%	19,2%	18,4%	8,7%	20,4%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	9,4%	8,0%	3,2%	5,5%	2,2%	5,2%
Annað	0,9%	1,5%	2,2%	4,2%	1,6%	2,2%



Tafla 4.2

Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 1995-2002

	Landið allt							
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Útborgun	25%	27%	29%	35%	45%	47%	43%	41%
Greitt með húsbrefum	6%	7%	7%	6%	1%	1%	2%	3%
Greitt með fasteignum og lausafé	20%	15%	10%	5%	2%	1%	2%	2%
Fasteignaveðbréf – skiptanleg fyrir húsbref	19%	19%	21%	23%	28%	24%	23%	24%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	11%	14%	16%	16%	13%	17%	20%	21%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	13%	13%	12%	10%	8%	7%	6%	5%
Annað	5%	5%	5%	4%	3%	3%	3%	3%

	Höfuðborgarsvæði							
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Útborgun	24%	28%	30%	36%	47%	49%	45%	42%
Greitt með húsbrefum	7%	7%	8%	6%	0%	1%	2%	3%
Greitt með fasteignum og lausafé	21%	14%	10%	4%	1%	1%	2%	2%
Fasteignaveðbréf – skiptanleg fyrir húsbref	18%	19%	20%	22%	27%	22%	22%	23%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	11%	14%	15%	16%	13%	16%	20%	21%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	13%	13%	12%	11%	9%	7%	6%	5%
Annað	5%	5%	5%	4%	3%	3%	3%	3%

	Landsbyggð utan höfuðborgarsvæðis							
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Útborgun	27%	25%	25%	29%	37%	40%	37%	37%
Greitt með húsbrefum	4%	4%	5%	4%	1%	1%	2%	2%
Greitt með fasteignum og lausafé	17%	15%	13%	9%	5%	2%	3%	3%
Fasteignaveðbréf – skiptanleg fyrir húsbref	22%	22%	24%	26%	32%	29%	29%	28%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	12%	15%	16%	18%	14%	18%	20%	22%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	12%	12%	11%	10%	7%	7%	6%	6%
Annað	6%	6%	5%	5%	3%	3%	3%	2%



Tafla 5.1

Ávöxtunarkrafa húsbréfa í viðskiptum á Verðbréfaþingi Íslands 2002

Dagur	Flokkur 98/1 25 ára bréf		Flokkur 98/2 40 ára bréf		Flokkur 01/1 25 ára bréf		Flokkur 01/2 40 ára bréf	
	Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa
3.1.'02	5,94	5,90	5,55	5,52	5,84	5,79	5,41	5,38
4.1.'02	5,92	5,88	5,53	5,49	5,83	5,79	5,40	5,36
7.1.'02	5,92	5,86	5,54	5,49	5,87	5,81	5,40	5,36
8.1.'02	5,92	5,86	5,53	5,49	5,87	5,82	5,40	5,36
9.1.'02	5,94	5,88	5,56	5,53	5,92	5,87	5,48	5,44
10.1.'02	5,94	5,89	5,57	5,52	5,92	5,87	5,44	5,41
11.1.'02	5,95	5,89	5,57	5,53	5,94	5,90	5,39	5,35
14.1.'02	5,95	5,91	5,59	5,55	5,98	5,92	5,43	5,40
15.1.'02	6,06	6,01	5,66	5,62	6,09	6,05	5,48	5,44
16.1.'02	6,07	6,02	5,66	5,62	6,09	6,04	5,50	5,47
17.1.'02	6,07	6,02	5,66	5,61	6,08	6,03	5,50	5,47
18.1.'02	6,06	6,03	0,00	5,61	6,08	6,03	5,49	5,46
21.1.'02	6,05	6,00	5,66	5,62	6,05	6,01	5,48	5,44
22.1.'02	6,05	6,00	5,71	5,66	6,05	6,00	5,55	5,52
23.1.'02	6,05	6,00	5,71	5,66	6,05	6,00	5,56	5,52
24.1.'02	6,09	6,05	5,73	5,68	6,07	6,02	5,59	5,55
25.1.'02	6,10	6,05	5,73	5,68	6,08	6,02	5,59	5,54
28.1.'02	6,10	6,05	5,73	5,69	6,08	6,03	5,59	5,55
29.1.'02	6,08	6,03	5,69	5,64	6,08	6,03	5,56	5,51
30.1.'02	6,08	6,03	5,68	5,64	6,09	6,03	5,56	5,52
31.1.'02	5,98	5,94	5,63	5,59	5,96	5,92	5,53	5,49
1.2.'02	6,10	6,06	5,71	5,66	6,10	6,05	5,62	5,58
4.2.'02	6,10	6,08	5,76	5,72	6,14	6,08	5,64	5,60
5.2.'02	6,11	6,08	5,75	5,71	6,14	6,09	5,64	5,59
6.2.'02	6,13	6,08	5,78	5,74	6,15	6,09	5,64	5,62
7.2.'02	6,11	6,09	5,76	5,72	6,15	6,12	5,67	5,64
8.2.'02	6,11	6,06	5,76	5,72	6,14	6,11	5,66	5,62
11.2.'02	6,15	6,10	5,82	5,79	6,18	6,16	5,68	5,66
12.2.'02	6,16	6,11	5,83	5,79	6,18	6,14	5,69	5,65
13.2.'02	6,16	6,11	5,76	5,73	6,16	6,13	5,68	5,65
14.2.'02	6,16	6,11	5,78	5,74	6,17	6,12	5,65	5,61
15.2.'02	6,11	6,05	5,68	5,64	6,14	6,09	5,60	5,56
18.2.'02	6,11	6,06	5,64	5,60	6,15	6,09	5,57	5,54
19.2.'02	6,11	6,06	5,65	5,60	6,15	6,10	5,58	5,54
20.2.'02	6,12	6,07	5,65	5,61	6,15	6,10	5,58	5,54
21.2.'02	6,17	6,12	5,71	5,67	6,16	6,11	5,63	5,59
22.2.'02	6,18	6,14	5,72	5,69	6,18	6,14	5,66	5,63
25.2.'02	6,18	6,14	5,73	5,68	6,18	6,13	5,68	5,63
26.2.'02	6,25	6,20	5,81	0,00	6,30	6,25	5,78	5,75
27.2.'02	6,24	6,21	5,81	5,77	6,28	6,23	5,77	5,74
28.2.'02	6,20	6,15	5,77	5,73	6,23	6,17	5,74	5,70
1.3.'02	6,18	6,15	5,80	5,75	6,20	6,15	5,71	5,67
4.3.'02	6,17	6,12	5,78	5,75	6,19	6,13	5,70	5,66
5.3.'02	6,20	6,16	5,87	5,82	6,26	6,20	5,74	5,70
6.3.'02	6,20	6,17	5,86	5,80	6,24	6,19	5,72	5,68
7.3.'02	6,20	6,16	5,86	5,82	6,24	6,18	5,72	5,68
8.3.'02	6,21	6,17	5,87	5,85	6,24	6,20	5,75	5,70
11.3.'02	6,24	6,22	5,90	5,86	6,28	6,24	5,80	5,76



Tafla 5.1 frh.

Ávöxtunarkrafa húsbréfa í viðskiptum á Verðbréfaþingi Íslands 2002

Dagur	Flokkur 98/1 25 ára bréf		Flokkur 98/2 40 ára bréf		Flokkur 01/1 25 ára bréf		Flokkur 01/2 40 ára bréf	
	Kaupkrafa	Sölukrafa	Kaupkrafa	Sölukrafa	Kaupkrafa	Sölukrafa	Kaupkrafa	Sölukrafa
12.3.'02	6,23	6,20	5,91	5,86	6,29	6,24	5,82	5,77
13.3.'02	6,20	6,16	5,89	5,85	6,25	6,20	5,78	5,73
14.3.'02	6,24	6,19	5,91	5,86	6,25	6,20	5,78	5,75
15.3.'02	6,22	6,16	5,88	5,84	6,21	6,16	5,75	5,70
18.3.'02	6,22	6,19	5,88	5,86	6,21	6,17	5,75	5,70
19.3.'02	6,22	6,19	5,88	5,87	6,22	6,17	5,73	5,70
20.3.'02	6,22	6,18	5,88	5,84	6,21	6,16	5,73	5,68
21.3.'02	6,18	6,14	5,82	5,79	6,20	6,17	5,72	5,68
22.3.'02	6,23	6,18	5,82	5,78	6,18	6,13	5,71	5,66
25.3.'02	6,22	6,18	5,82	5,79	6,18	6,14	5,71	5,67
26.3.'02	6,22	6,19	5,85	5,81	6,21	6,15	5,73	5,68
27.3.'02	6,12	6,06	5,75	5,71	6,09	6,03	5,58	5,58
2.4.'02	6,14	6,09	5,77	5,74	6,12	6,07	5,63	5,61
3.4.'02	6,12	6,09	5,78	5,74	6,11	6,08	5,64	5,60
4.4.'02	6,14	6,12	5,80	5,76	6,14	6,10	5,67	5,62
5.4.'02	6,14	6,10	5,80	5,77	6,14	6,08	5,67	5,63
8.4.'02	6,14	6,10	5,81	5,77	6,15	6,08	5,69	5,65
9.4.'02	6,14	6,09	5,78	5,75	6,13	6,09	5,68	5,65
10.4.'02	6,12	6,08	5,79	5,74	6,09	6,05	5,67	5,63
11.4.'02	6,10	6,06	5,78	5,74	6,09	6,05	5,67	5,63
12.4.'02	6,13	6,07	5,72	5,67	6,10	6,05	5,65	5,60
15.4.'02	6,14	6,09	5,71	5,67	6,13	6,09	5,64	5,60
16.4.'02	6,18	6,16	5,76	5,73	6,16	6,11	5,67	5,63
17.4.'02	6,18	6,15	5,77	5,72	6,16	6,13	5,66	5,63
18.4.'02	6,18	6,15	5,78	5,74	6,14	6,11	5,67	5,64
19.4.'02	6,18	6,15	5,72	5,70	6,15	6,09	5,64	5,62
22.4.'02	6,20	6,15	5,78	5,73	6,16	6,11	5,67	5,63
23.4.'02	6,20	6,14	5,76	5,73	6,15	6,11	5,65	5,63
24.4.'02	6,14	6,09	5,73	5,71	6,15	6,10	5,63	5,60
26.4.'02	6,11	6,06	5,65	5,63	6,09	6,03	5,55	5,53
29.4.'02	6,10	6,06	5,69	5,65	6,09	6,05	5,59	5,55
30.4.'02	6,04	5,99	5,66	5,62	6,02	5,98	5,56	5,54
2.5.'02	5,94	5,90	5,59	5,56	5,94	5,91	5,52	5,47
3.5.'02	5,94	5,89	5,58	5,53	5,92	5,86	5,50	5,46
6.5.'02	5,94	5,90	5,58	5,54	5,92	5,87	5,48	5,45
7.5.'02	5,87	5,82	5,52	5,50	5,82	5,76	5,45	5,41
8.5.'02	5,83	5,78	5,47	5,45	5,76	5,71	5,38	5,37
10.5.'02	5,81	5,75	5,47	5,42	5,75	5,71	5,39	5,36
13.5.'02	5,81	5,77	5,44	5,42	5,77	5,72	5,38	5,34
14.5.'02	5,79	5,74	5,46	5,42	5,79	5,73	5,40	5,35
15.5.'02	5,80	5,75	5,46	5,43	5,78	5,73	5,39	5,35
16.5.'02	5,80	5,75	5,46	5,43	5,78	5,73	5,38	5,35
17.5.'02	5,87	5,82	5,57	5,53	5,81	5,77	5,42	5,38
21.5.'02	5,87	5,82	5,58	5,53	5,80	5,74	5,42	5,40
22.5.'02	5,89	5,84	5,59	5,54	5,80	5,75	5,43	5,40
23.5.'02	5,90	5,84	5,57	5,53	5,79	5,74	5,42	5,39
24.5.'02	5,92	5,87	5,60	5,56	5,81	5,76	5,45	5,43
27.5.'02	5,96	5,90	5,65	5,61	5,82	5,81	5,49	5,46
28.5.'02	5,97	5,92	5,68	5,63	5,83	5,79	5,53	5,49
29.5.'02	5,97	5,94	5,68	5,64	5,83	5,78	5,50	5,45
30.5.'02	5,95	5,90	5,66	5,63	5,81	5,77	5,48	5,44



Tafla 5.1

Ávöxtunarkrafa húsbréfa í viðskiptum á Verðbréfaþingi Íslands 2002

Dagur	Flokkur 98/1 25 ára bréf		Flokkur 98/2 40 ára bréf		Flokkur 01/1 25 ára bréf		Flokkur 01/2 40 ára bréf	
	Kaupkrafa	Sölukrafa	Kaupkrafa	Sölukrafa	Kaupkrafa	Sölukrafa	Kaupkrafa	Sölukrafa
31.5.'02	5,89	5,85	5,64	5,61	5,76	5,71	5,47	5,43
3.6.'02	5,89	5,84	5,64	5,61	5,76	5,70	5,47	5,43
4.6.'02	5,88	5,84	5,65	5,60	5,76	5,71	5,47	5,42
5.6.'02	5,88	5,83	5,64	5,61	5,77	5,71	5,47	5,43
6.6.'02	5,88	5,83	5,65	5,61	5,77	5,71	5,47	5,43
7.6.'02	5,88	5,83	5,66	5,61	5,77	5,71	5,47	5,43
10.6.'02	5,89	5,84	5,67	5,63	5,77	5,71	5,50	5,46
11.6.'02	5,89	5,84	5,68	5,63	5,76	5,71	5,54	5,52
12.6.'02	5,89	5,84	5,68	5,65	5,76	5,70	5,55	5,50
13.6.'02	5,89	5,84	5,69	5,65	5,78	5,72	5,57	5,52
14.6.'02	5,89	5,83	5,66	5,63	5,78	5,73	5,56	5,52
18.6.'02	5,89	5,84	5,69	5,65	5,75	5,71	5,53	5,50
19.6.'02	5,88	5,82	5,71	5,66	5,76	5,70	5,55	5,50
20.6.'02	5,89	5,83	5,72	5,67	5,77	5,71	5,55	5,51
21.6.'02	5,91	5,86	5,75	5,70	5,77	5,72	5,58	5,54
24.6.'02	5,91	5,87	5,75	5,71	5,80	5,74	5,59	5,54
25.6.'02	5,91	5,86	5,75	5,70	5,80	5,74	5,56	5,51
26.6.'02	5,91	5,86	5,74	5,70	5,80	5,75	5,56	5,52
27.6.'02	5,91	5,86	5,73	5,68	5,80	5,75	5,57	5,54
28.6.'02	5,91	5,86	5,73	5,68	5,80	5,75	5,57	5,54
1.7.'02	5,89	5,85	5,70	5,66	5,76	5,70	5,55	5,50
2.7.'02	5,90	5,87	5,72	5,67	5,77	5,73	5,60	5,57
3.7.'02	5,91	5,87	5,70	5,66	5,79	5,73	5,60	5,57
4.7.'02	5,92	5,87	5,71	5,66	5,79	5,73	5,61	5,56
5.7.'02	5,92	5,89	5,71	5,67	5,79	5,76	5,61	5,57
8.7.'02	5,93	5,88	5,73	5,69	5,79	5,74	5,62	5,59
9.7.'02	5,96	5,91	5,79	5,74	5,82	5,76	5,65	5,61
10.7.'02	5,95	5,91	5,78	5,73	5,83	5,78	5,68	5,65
11.7.'02	5,96	5,91	5,78	5,74	5,84	5,78	5,68	5,64
12.7.'02	5,96	5,92	5,78	5,74	5,84	5,79	5,67	5,64
15.7.'02	5,96	5,93	5,78	5,74	5,84	5,79	5,68	5,64
16.7.'02	5,96	5,93	5,79	5,74	5,84	5,80	5,69	5,64
17.7.'02	5,93	5,89	5,75	5,73	5,82	5,79	5,63	5,61
18.7.'02	5,88	5,84	5,74	5,71	5,82	5,77	5,64	5,60
19.7.'02	5,89	5,86	5,74	5,70	5,82	5,77	5,64	5,60
22.7.'02	5,89	5,85	5,73	5,69	5,82	5,77	5,64	5,60
23.7.'02	5,89	5,85	5,74	5,70	5,82	5,78	5,65	5,61
24.7.'02	5,90	5,84	5,74	5,70	5,85	5,80	5,64	5,60
25.7.'02	5,90	5,85	5,75	5,70	5,86	5,80	5,64	5,60
26.7.'02	5,90	5,85	5,73	5,70	5,86	5,80	5,65	5,60
29.7.'02	5,87	5,81	5,58	5,54	5,84	5,78	5,44	5,40
30.7.'02	5,84	5,78	5,57	5,53	5,81	5,75	5,44	5,44
31.7.'02	5,74	5,68	5,52	5,48	5,70	5,64	5,37	5,34
1.8.'02	5,73	5,69	5,52	5,48	5,69	5,65	5,41	5,38
2.8.'02	5,67	5,64	5,49	5,44	5,64	5,59	5,36	5,33
6.8.'02	5,68	5,63	5,49	5,45	5,65	5,59	5,37	5,34
7.8.'02	5,73	5,68	5,55	5,51	5,71	5,67	5,44	5,41
8.8.'02	5,74	5,69	5,55	5,51	5,72	5,67	5,46	5,41
9.8.'02	5,73	5,69	5,55	5,52	5,70	5,66	5,44	5,40
12.8.'02	5,72	5,67	5,55	5,50	5,67	5,61	5,44	5,40
13.8.'02	5,77	5,72	5,57	5,52	5,69	5,64	5,46	5,41



Tafla 5.1 frh.

Ávöxtunarkrafa húsbréfa í viðskiptum á Verðbréfabingi Íslands 2002

Dagur	Flokkur 98/1 25 ára bréf		Flokkur 98/2 40 ára bréf		Flokkur 01/1 25 ára bréf		Flokkur 01/2 40 ára bréf	
	Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa
14.8.'02	5,75	5,70	5,56	5,52	5,67	5,62	5,46	5,41
15.8.'02	5,75	5,73	5,56	5,52	5,68	5,63	5,46	5,42
16.8.'02	5,77	5,73	5,56	5,52	5,68	5,63	5,46	5,42
19.8.'02	5,77	5,71	5,56	5,51	5,65	5,59	5,46	5,42
20.8.'02	5,73	5,68	5,54	5,50	5,64	5,61	5,46	5,42
21.8.'02	5,73	5,68	5,54	5,50	5,64	5,60	5,46	5,42
22.8.'02	5,72	5,68	5,53	5,50	5,63	5,60	5,46	5,42
23.8.'02	5,68	5,63	5,47	5,44	5,61	5,55	5,38	5,33
26.8.'02	5,67	5,62	5,48	5,45	5,60	5,56	5,38	5,34
27.8.'02	5,67	5,63	5,51	5,47	5,61	5,55	5,38	5,34
29.8.'02	5,67	5,63	5,53	5,48	5,61	5,56	5,39	5,35
30.8.'02	5,56	5,51	5,49	5,45	5,53	5,46	5,35	5,31
2.9.'02	5,56	5,52	5,50	5,46	5,54	5,50	5,35	5,31
3.9.'02	5,57	5,53	5,51	5,47	5,56	5,51	5,39	5,35
4.9.'02	5,59	5,53	5,52	5,49	5,55	5,52	5,38	5,36
5.9.'02	5,58	5,55	5,53	5,49	5,55	5,51	5,39	5,35
6.9.'02	5,67	5,62	5,55	5,52	5,62	5,56	5,44	5,41
9.9.'02	5,67	5,62	5,55	5,51	5,62	5,56	5,44	5,40
10.9.'02	5,67	5,62	5,55	5,50	5,62	5,56	5,44	5,40
11.9.'02	5,66	5,61	5,55	5,50	5,54	5,51	5,40	5,37
12.9.'02	5,66	5,60	5,54	5,50	5,55	5,52	5,40	5,37
13.9.'02	5,63	5,58	5,51	5,46	5,55	5,49	5,40	5,36
16.9.'02	5,64	5,59	5,53	5,48	5,59	5,54	5,43	5,39
17.9.'02	5,66	5,64	5,55	5,52	5,61	5,56	5,46	5,41
18.9.'02	5,66	5,60	5,54	5,50	5,61	5,56	5,46	5,43
19.9.'02	5,54	5,52	5,46	5,43	5,50	5,48	5,36	5,32
20.9.'02	5,58	5,54	5,47	5,43	5,51	5,48	5,35	5,32
23.9.'02	5,54	5,49	5,44	5,39	5,49	5,44	5,34	5,30
24.9.'02	5,54	5,49	5,41	5,39	5,48	5,42	5,29	5,26
25.9.'02	5,53	5,49	5,41	5,37	5,49	5,44	5,29	5,25
26.9.'02	5,53	5,49	5,42	5,37	5,49	5,45	5,31	5,26
27.9.'02	5,50	5,45	5,39	5,35	5,47	5,43	5,28	5,23
30.9.'02	5,50	5,46	5,39	5,37	5,49	5,43	5,26	5,24
1.10.'02	5,48	5,44	5,40	5,36	5,49	5,44	5,27	5,23
2.10.'02	5,43	5,38	5,36	5,31	5,44	5,41	5,22	5,17
3.10.'02	5,43	5,38	5,36	5,31	5,43	5,37	5,22	5,17
4.10.'02	5,42	5,38	5,30	5,28	5,41	5,36	5,22	5,17
7.10.'02	5,42	5,37	5,30	5,26	5,41	5,35	5,22	5,18
8.10.'02	5,42	5,37	5,31	5,27	5,41	5,37	5,21	5,19
9.10.'02	5,42	5,37	5,32	5,28	5,41	5,37	5,18	5,14
10.10.'02	5,36	5,31	5,28	5,24	5,36	5,30	5,14	5,11
11.10.'02	5,36	5,31	5,28	5,25	5,34	5,29	5,14	5,10
14.10.'02	5,36	5,32	5,30	5,26	5,33	5,30	5,15	5,11
15.10.'02	5,35	5,31	5,30	5,26	5,33	5,29	5,15	5,10
16.10.'02	5,35	5,32	5,28	5,24	5,31	5,27	5,13	5,09
17.10.'02	5,39	5,34	5,30	5,26	5,33	5,28	5,17	5,15
18.10.'02	5,44	5,41	5,34	5,30	5,37	5,34	5,21	5,19
21.10.'02	5,40	5,36	5,30	5,26	5,32	5,30	5,17	5,13



Tafla 5.1

Ávöxtunarkrafa húsbrefa í viðskiptum á Verðbrefaþingi Íslands 2002

Dagur	Flokkur 98/1 25 ára bréf		Flokkur 98/2 40 ára bréf		Flokkur 01/1 25 ára bréf		Flokkur 01/2 40 ára bréf	
	Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa
22.10.'02	5,40	5,36	5,28	5,25	5,32	5,27	5,13	0,00
23.10.'02	5,40	5,36	5,27	5,25	5,32	5,27	5,11	5,08
24.10.'02	5,40	5,35	5,26	5,23	5,33	5,28	5,11	5,08
25.10.'02	5,40	5,35	5,24	5,20	5,32	5,28	5,10	5,06
28.10.'02	5,37	5,34	5,23	5,19	5,34	5,30	5,11	5,11
29.10.'02	5,37	5,35	5,25	5,22	5,37	5,33	5,13	5,10
30.10.'02	5,37	5,33	5,25	5,22	5,37	5,32	5,14	5,10
31.10.'02	5,35	5,32	5,22	5,18	5,35	5,31	5,11	5,08
1.11.'02	5,36	5,31	5,22	5,18	5,34	5,30	5,08	5,06
4.11.'02	5,35	5,32	5,22	5,17	5,35	5,29	5,08	5,05
5.11.'02	5,38	5,33	5,22	5,18	5,34	5,29	5,13	5,08
6.11.'02	5,39	5,36	5,22	5,18	5,35	5,30	5,13	5,09
7.11.'02	5,30	5,27	5,17	5,14	5,23	5,20	5,06	5,02
8.11.'02	5,31	5,27	5,17	5,14	5,21	5,16	5,04	5,01
11.11.'02	5,35	5,30	5,19	5,15	5,24	5,19	5,03	5,01
12.11.'02	5,34	5,30	5,17	5,13	5,23	5,18	5,03	4,98
13.11.'02	5,37	5,34	5,20	5,16	5,29	5,23	5,07	5,03
14.11.'02	5,38	5,34	5,24	5,20	5,29	5,24	5,08	5,05
15.11.'02	5,38	5,34	5,23	5,20	5,29	5,25	5,08	5,04
18.11.'02	5,38	5,34	5,25	5,20	5,29	5,26	5,13	5,10
19.11.'02	5,38	5,33	5,25	5,21	5,29	5,25	5,13	5,10
20.11.'02	5,38	5,34	5,25	5,21	5,29	5,25	5,13	5,09
21.11.'02	5,38	5,34	5,25	5,21	5,29	5,24	5,13	5,09
22.11.'02	5,38	5,34	5,22	5,19	5,29	5,24	5,11	5,07
25.11.'02	5,38	5,33	5,22	5,18	5,29	5,24	5,10	5,07
26.11.'02	5,37	5,32	5,22	5,17	5,29	5,24	5,10	5,05
27.11.'02	5,36	5,31	5,22	5,18	5,29	5,24	5,10	5,06
28.11.'02	5,33	5,31	5,22	5,17	5,27	5,24	5,07	5,06
29.11.'02	5,33	5,29	5,19	5,16	5,29	5,24	5,05	5,02
2.12.'02	5,33	5,29	5,19	5,15	5,28	5,24	5,05	5,01
3.12.'02	5,29	5,26	5,16	5,13	5,24	5,19	5,03	5,00
4.12.'02	5,28	5,25	5,17	5,13	5,24	5,21	5,05	5,01
5.12.'02	5,27	5,23	5,16	5,12	5,20	5,17	5,02	4,99
6.12.'02	5,25	5,21	5,17	5,14	5,20	5,15	5,03	4,99
9.12.'02	5,29	5,24	5,23	5,20	5,24	5,20	5,08	5,06
10.12.'02	5,28	5,24	5,21	5,17	5,23	5,18	5,08	5,04
11.12.'02	5,27	5,23	5,21	5,18	5,23	5,17	5,08	5,04
12.12.'02	5,28	5,23	5,23	5,18	5,23	5,18	5,11	5,07
13.12.'02	5,27	5,24	5,22	5,18	5,24	5,20	5,09	5,06
16.12.'02	5,28	5,23	5,22	5,19	5,24	5,20	5,10	5,06
17.12.'02	5,25	5,21	5,20	5,16	5,22	5,18	5,10	5,05
18.12.'02	5,22	5,16	5,18	5,13	5,17	5,13	5,07	5,05
19.12.'02	5,21	5,18	5,18	5,15	5,18	5,14	5,07	5,05
20.12.'02	5,21	5,18	5,17	5,15	5,18	5,14	5,08	5,05
23.12.'02	5,19	5,15	5,15	5,11	5,17	5,13	5,07	5,03
27.12.'02	5,20	5,17	5,15	5,12	5,17	5,15	5,07	5,03
30.12.'02	5,20	5,16	5,15	5,12	5,17	5,13	5,07	5,02

ÁRSKÝRSLA 2002

2002

