

**Ed. 196. Frumvarp til laga [186. mál]**

um breytingu á lögum nr. 60/1984, um Húsnæðisstofnun ríkisins, með síðari breytingum.

Flm.: Þórður Skúlason, Helgi Seljan, Skúli Alexandersson.

1. gr.

Á eftir IV. kafla laganna komi nýr kafli svohljóðandi:

**V. KAFLI**

**Um Verðjöfnunarsjóð fasteigna.**

62. gr.

Við Húsnæðisstofnun ríkisins, í þeirri deild sem fer með félagslegar íbúðir, skal starfrækja sjóð er nefnist Verðjöfnunarsjóður fasteigna. Hlutverk sjóðsins er að aðstoða sveitarfélög við að hafa jákvæð áhrif á verðlag íbúðarhúsnæðis, stuðla að jafnara og stöðugra markaðsverði þess og auka framboð á leiguhúsnæði.

63. gr.

Stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins fer með stjórn sjóðsins og framkvæmdastjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins veitir honum forstöðu.

64. gr.

Ríkissjóður leggur fram stofnfé sjóðsins er skal vera 30 millj. kr. Jafnframt skal sjóðnum heimilt að taka lán til starfsemi sinnar samkvæmt ákvæðum lánsfjárlaga. Á árinu 1987 má sú upphæð nema allt að 200 millj. kr.

65. gr.

Markmiðum sínum skal sjóðurinn ná með kaupum og sölu á íbúðarhúsnæði.

Meginhlutverk sjóðsins fyrst um sinn er að stuðla að því að munur á markaðsverði fasteigna og kostnaðarverði fari minnkandi og verði hóflegur. Sjóðurinn auglýsir markmið sín hverju sinni með hæfilegum fyrirvara. Fasteignir, sem sjóðurinn eignast, skulu, í samstarfi við viðkomandi sveitarfélög, boðnar til leigu þar til þær eru seldar aftur.

Þegar markaðsverð stefnir í að vera verulega hærra en nemur kostnaðarverði er heimilt að bjóða fasteignir, sem sjóðurinn á, til sölu á frjálsum markaði í þeim tilgangi að lækka fasteignaverð.

66. gr.

Tekjur sjóðsins af fasteignaviðskiptum og rekstri eigna hans leggjast við stofnfé hans og eru undanþegnar sköttum og hvers konar gjöldum.

Eftir því sem hrein eign sjóðsins vex skal að því stefnt að sjóðurinn eignist allt að 1% íbúða í landinu til útleigu til að auka framboð á leiguíbúðum þar sem sérstaklega er talin þörf á því.

67. gr.

Félagsmálaráðherra skal setja í reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd þessara lagaákvæða um Verðjöfnunarsjóð fasteigna.

2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Frumvarp þetta er flutt í þeim tilgangi að jafna þann mikla mun sem er á söluverði íbúðarhúsnæðis og kostnaðarverði þess í mörgum sveitarfélögum úti á landi.

Í málefnum landsbyggðarinnar ríkir nú meiri óvissa og óöryggi en oft áður og leiðir það til þess að fólk er tregt til að ráðast þar í fjárfestingar með kaupum eða byggingum á íbúðarhúsnæði. Þrátt fyrir verulega eftirspurn og þörf fyrir aukið íbúðarhúsnæði helst verð á nýlegu íbúðarhúsnæði áfram langt fyrir neðan það sem hús og íbúðir kosta þann sem byggir. Jafnvel þó að atvinnuástand sé gott og eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði mikil óttast fólk að það geti tapað miklum fjármunum og orðið gjaldþrota ef það kaupir eða byggir íbúðarhúsnæði og neyðist svo til að selja það aftur á verði er gæti verið miklu lægra en nemur áhvílandi skuldum. Sá mikli vandi blasir því við víða um land að fasteignamarkaðurinn er í algjörrri sjálfheldu vegna lágs verðs á íbúðarhúsnæði og þess að fáir taka þá áhættu að byggja.

Lögmál framboðs og eftirspurnar ráða því ekki markaðsverði íbúðarhúsnæðis úti á landi með eðlilegum hætti um þessar mundir. Víða um land er því nær ekkert byggt af nýjum íbúðum, jafnvel þótt eftirspurn eftir húsnæði sé veruleg.

Til þess að leiða fasteignamarkaðinn út úr þessari sjálfheldu verður aðili að koma til sem býður hæfilegt verð í fasteignir og stuðlar þannig að eðlilegri þróun fasteignaverðs. Verðjöfnunarsjóður fasteigna, sem stofnaður yrði með þessu frumvarpi og yrði í umsjá Húsnæðisstofnunar ríkisins, fengi það hlutverk að vinna á móti óeðlilegum sveiflum á fasteignamarkaði. Fyrst í stað yrði öðru fremur leitast við að minnka óeðlilegan mun sem nú er víða á markaðsverði fasteigna og raunverulegu kostnaðarverði.

Talið er að 4500 íbúðir skipti um eigendur á frjálsum markaði ár hvert og þar af rúmlega eitt þúsund íbúðir utan höfuðborgarsvæðisins. Sennilegt má telja að sjóðurinn þyrfti ekki að bjóða í nema eitt til tvö hundruð íbúðir á ári til að endursölverð íbúða á þéttbýlisstöðum um land allt hækkaði og yrði í viðunandi samræmi við byggingarkostnað húsnæðis og fólk fengi trú á það á nýjan leik að þorandi sé að fjárfesta í íbúðarhúsnæði á landsbyggðinni. Íbúðir, sem sjóðurinn þyrfti beinlínis að kaupa til að ná markmiðum sínum, yrðu vafalaust miklu færrí. Þær yrðu þá boðnar til leigu og gætu þannig komið að góðu gagni við að auka framboð á leiguhúsnæði þar til þær yrðu seldar aftur.

Ekki er gert ráð fyrir því að kaupverð fasteigna, sem sjóðurinn býði, næði nokkurn tíma nema 90% af áætluðu endurstofnverði að teknu tilliti til afskrifta. Verð á húsnæði yrði áfram nokkuð breytilegt eftir stöðum en munurinn á milli staða yrði verulega minni.

Á þeim stöðum, þar sem lágt verð á íbúðarhúsnæði stafar bersýnilega af atvinnuleysi og brottflutningi fólks úr sveitarfélögum, þurfa önnur úrræði að koma til, einkum aukin atvinnustarfsemi. Forsendur fyrir íhlutun sjóðsins til hækkunar á fasteignaverði eru þær að einhver eftirspurn eftir húsnæði sé fyrir hendi á viðkomandi stað en fyrst og fremst skortir tiltrú kaupenda á að þeir geti losnað aftur við keypta eign án verulegra skakkafalla.

Þá verður að gera þær kröfur til forráðamanna sveitarfélaganna að þeir hagi úthlutun byggingarlóða, byggingu félagslegra íbúða og öðrum aðgerðum, sem áhrif hafa á almennt framboð húsnæðis, þannig að ekki sé stuðlað að offramboði. Ekki er eðlilegt að Verðjöfnunarsjóðurinn sé notaður til að kaupa sveitarfélög frá slæmum skipulagsmistökum sem augljóslega mátti sjá fyrir.

Flutningsmenn benda á að eðlilegt hefði verið að sveitarfélögin hefðu haft á hendi það hlutverk sem Verðjöfnunarsjóði fasteigna er ætlað í frumvarpi þessu. Raunar á það við um húsnæðismálin í heild sinni sem eru staðbundin verkefni sem auðveldara er fyrir staðbundið stjórnvald að fást við og leysa. Á hitt ber þó að líta að sveitarfélögin eru mörg og smá og hafa yfir mjög takmörkuðu fjármagni að ráða. Því er lagt til að Verðjöfnunarsjóður fasteigna verði stofnaður til að leysa fasteignamarkaðinn á landsbyggðinni úr þeirri sjálfheldu sem hann er í um þessar mundir.

Mikil umræða hefur farið fram um þann vanda sem felst í miklum verðsveiflum á íbúðarhúsnæði og verðmismun á íbúðarhúsnæði eftir byggðarlögum en fáar eða engar tillögur eða hugmyndir að lausn komið fram. Flutningsmenn eru að sjálfsögðu tilbúnir til að athuga með opnum huga aðrar tillögur til lausnar á þessum vanda sem við er að eiga og verður að fá lausn á.

### Fylgiskjal I.

Úr riti Fasteignamats ríkisins,  
*Fasteignamarkaðurinn á Íslandi,*  
júlí 1985.

#### **Þróun fasteignaverðs.**

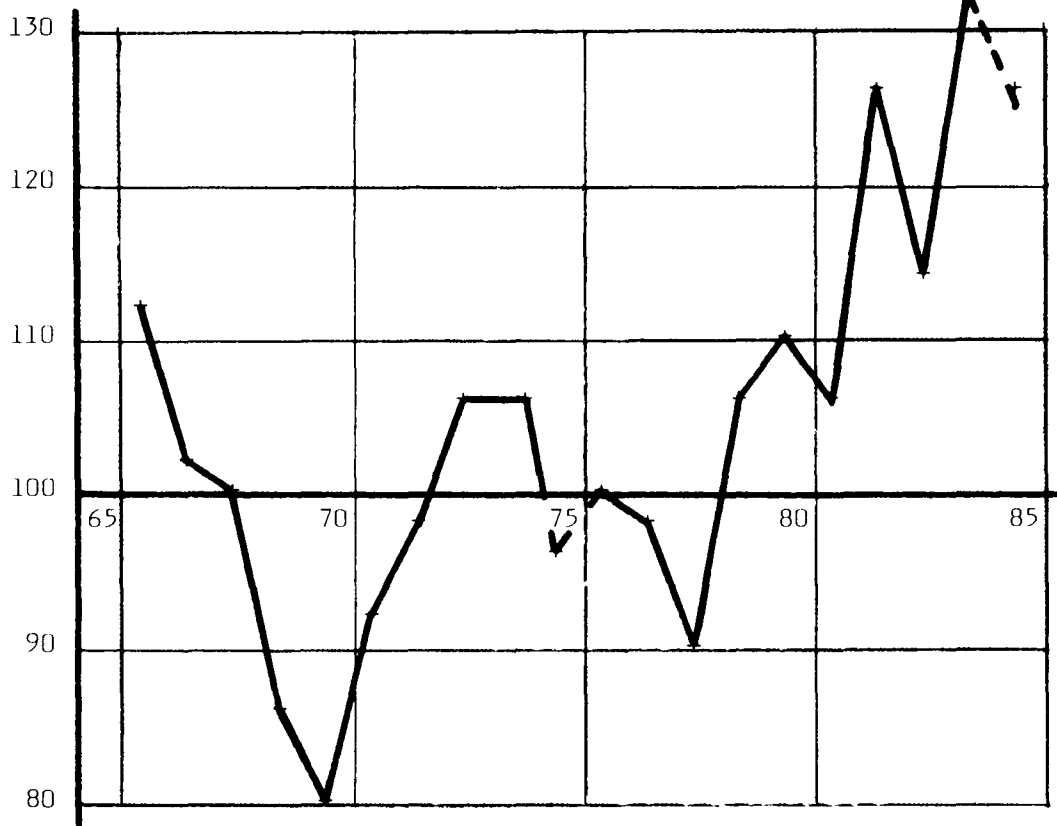
Til þess að öðlast betri yfirsýn yfir stöðu fasteignamarkaðarins er fróðlegt að líta á hvernig þróun hans hefur verið undanfarin ár og áratugi.

Við mat á almennri verðþróun á fasteignamarkaði er oftast farin sú leið að bera breytingar á íbúðaverði saman við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar eða lánskjaravísitölu. Sökum þess hversu breytileg þróun ólíkra vísitalna hefur verið undanfarin tvö til þrjú ár getur reynst erfitt að finna viðmiðun sem allir eru sammála um að lýsi verðþróuninni.

Úr línuritinu má lesa hvernig fasteignaverð hefur þróast á föstu verðlagi á tímabilinu 1966 til 1984. Myndin sýnir breytingar á söluverði íbúðarhúsnæðis í fjölbýlishúsum í Reykjavík reiknað til staðgreiðsluverðs. Miðað er við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar.

Þessi samanburður gefur ekki alveg sömu mynd og fæst þegar miðað er við lánskjaravísitölu. Lánskjaravísitalan var hins vegar ekki tekin í notkun fyrr en mjög seint á tímabilinu og var því komin viss hefð á notkun byggingarvísitölu við þennan samanburð.

**Söluverð íbúðarhúsnæðis 1966 til 1985.**  
(Fast verðlag miðað við byggingarvísitölu.)



**Fylgiskjal II.**

**Fasteignaverð í einstökum sveitarfélögum.**

Yfirlit unnið í október 1986.  
Stefán Ingólfsson verkfr., FMR.

Söluverð fasteigna í einstökum sveitarfélögum má bera saman á ýmsa vegu. Einfaldasta leiðin er að bera saman meðalfjárhæð söluverðs á fermetra. Þegar þessi leið er notuð koma þau sveitarfélög alla jafna hæst út þar sem mest er selt af litlum nýlegum íbúðum. Ekki er heldur tekið tillit til greiðslukjara en það er regla að þegar útborgun er lág er söluverð almennt hærra.

Nokkru nákvæmara er að taka tillit til greiðslukjara og reikna út staðgreiðsluverð á fermetra.

Þá má einnig bera saman staðgreiðsluverð fasteigna og áætlaðan byggingarkostnað þeirra. Kostur þessarar síðustu aðferðar er sá að þegar hún er notuð er söluverðmæti fasteignar borið saman við byggingarkostnað hennar sjálfrar. Það er eins konar innri samanburður.

Margir telja að með því bera söliverð saman við brunabótamat fáist mismunur á markaðsverði og byggingarkostnaði. Það er þó ekki rétt. Í brunabótamat vantar ýmsa kostnaðarliði sem telja verður með byggingarkostnaði húseignar. Þar á meðal má nefna fjármagnskostnað, gatnagerðargjald og önnur lóðagjöld.

Í nýsettum lögum um hin opinberu húsnæðislán og reglugerð sem þeim fylgir er lánsfjárhæð miðuð við söliverð eða brunabótamat eftir því hvort er lægra. Í þessari samantekt er gerður samanburður á þessum stærðum. Sökum þess að óvinnandi vegur er að fletta upp brunabótamati fyrir allar þær 1840 eignir sem ganga inn í könnunina er endurstofnverð Fasteignamats ríkisins notað í þess stað. Reynslan sýnir að til jafnaðar eru endurstofnverð og brunabótamat hliðstæðar stærðir.

Hér á eftir eru farnar ýmsar leiðir við samanburð á markaðsverði íbúðarhúsnæðis á þeim stöðum á landinu þar sem bestar upplýsingar liggja fyrir.

Upplýsingarnar byggjast á kaupsamningum sem gerðir voru á tímabilinu október 1985 til júní 1986. Verð er alltaf gefið upp í kr. á m<sup>2</sup>.

#### 1. Söliverð.

Í töflu 1 er skráð nafnverð á sölum íbúðarhúsnæðis í hverju af þeim 17 sveitarfélögum sem ganga inn í könnunina. Verðið er skráð í krónum á fermetra. Tekið er meðaltal úr öllum samningum á tímabilinu. Til upplýsingar er sýnt hversu margir kaupsamningar eru á bak við upplýsingar í hverju sveitarfélagi. Sveitarfélögum er sleppt ef komið hafa fram færri en fimm kaupsamningar á tímabilinu.

Í Reykjavík er eingöngu miðað við sölur íbúða í fjölbýli en á öðrum stöðum er sérbýli einnig tekið með.

Þessi samanburður er sá einfaldasti sem nota má.

Tafla 1.

#### Söliverð eftir sveitarfélögum.

	Fjöldi	Söliverð	Hlutfall
Reykjavík	1107	25 624	100
Seltjarnarnes	13	27 656	108
Kópavogur	202	25 226	98
Garðabær	35	25 339	99
Hafnarfjörður	80	23 162	90
Mosfellssveit	25	23 969	94
Suðurnes	77	19 775	77
Ísafjörður	20	19 383	76
Akureyri	163	17 823	70
Grindavík	10	17 173	67
Borgarnes	14	16 927	66
Vestmannaeyjar	20	16 624	65
Hveragerði	5	16 743	65
Selfoss	17	16 151	63
Húsavík	8	16 264	63
Sandgerði	5	15 720	61
Akranes	40	15 115	59

## 2. Staðgreiðsluverð.

Í töflu 2 hér á eftir er gerður samanburður á staðgreiðsluverði í sömu sveitarfélögum og koma fyrir í töflu 1. Við útreikning staðgreiðsluverðs hefur söluverð verið umreiknað þannig að það jafngildi því að það sé allt greitt á einu ári.

Tafla 2.

### Staðgreiðsluverð eftir sveitarfélögum.

	Staðgreiðslu- verð	Hlutfall
Seltjarnarnes	25 276	112
Kópavogur	22 853	101
Garðabær	22 813	101
Reykjavík	22 518	100
Mosfellssveit	21 718	96
Hafnarfjörður	21 197	94
Suðurnes	16 914	75
Ísafjörður	16 904	75
Akureyri	16 152	72
Grindavík	14 887	66
Húsavík	14 773	66
Hveragerði	14 571	65
Borgarnes	14 561	65
Selfoss	14 277	63
Vestmannaeyjar	13 705	61
Akranes	13 454	60

Í töflunni á undan er ekki tekið tillit til þess að ástand hinna seldu húsa getur verið breytilegt frá einu sveitarfélagi til annars. Ef staðgreiðsluverðið er umreiknað yfir í hús sem eru með jafnhátt endurstofnverð má að einhverju leyti taka tillit til upphaflegra efnisgæða hinna seldu húsa. Í töflu 3 er staðgreiðsluverðið umreiknað til húss sem hefði haft endurstofnverð 23 079 kr./m<sup>2</sup> á verðlagi 1. október 1985.

Tafla 3.

### Kvarðað staðgreiðsluverð.

	Kvarðað stað- greiðsluverð	Hlutfall
Seltjarnarnes	26 445	117
Garðabær	23 495	104
Kópavogur	22 780	101
Reykjavík	22 518	100
Mosfellssveit	21 792	97
Hafnarfjörður	21 278	94

	Kvarðað stað- greiðsluverð	Hlutfall
Ísafjörður	18 497	82
Suðurnes	17 513	78
Akureyri	16 239	72
Húsavík	16 437	73
Borgarnes	15 970	71
Grindavík	15 065	67
Hveragerði	14 593	65
Vestmannaeyjar	14 716	65
Selfoss	14 273	63
Akranes	13 885	62

### 3. Staðgreiðsluverð og byggingarkostnaður.

Erfitt er að bera saman markaðsverð og byggingarkostnað. Hér á eftir er þó gerð tilraun til þess. Í töflu 4 er staðgreiðsluverð borið saman við áætlaðan byggingarkostnað á þeim tíma þegar salan fór fram. Byggingarkostnaður er reiknaður út eftir endurstofnverði eins og það hefði verið til jafnaðar á umræddu tímabili. Það jafngildir því að endurstofnverð er framreiknað til verðlags 15. febrúar 1986.

Við endurstofnverðið er síðan bætt áætluðum lóðakostnaði og fjármagnskostnaði. Fyrir þessum liðum og öðrum sem vantar í endurstofnverðið eru reiknuð 20% til viðbótar á höfuðborgarsvæðinu en 10% utan þess.

Tafla 4.

#### Staðgreiðsluverð og byggingarkostnaður.

	Staðgreiðslu- verð	Byggingar- kostnaður	Hlutfall
Seltjarnarnes	25 276	29 488	86
Garðabær	22 813	29 956	76
Kópavogur	22 853	30 951	74
Reykjavík	22 518	30 852	73
Mosfellssveit	21 718	30 748	71
Hafnarfjörður	21 197	30 734	69
Ísafjörður	16 904	25 844	65
Suðurnes	16 914	27 624	61
Húsavík	14 773	25 419	58
Akureyri	16 152	28 130	57
Borgarnes	14 561	25 786	56
Grindavík	14 887	27 947	53
Hveragerði	14 571	28 238	52
Vestmannaeyjar	13 705	26 338	52
Selfoss	14 277	28 290	50
Akranes	13 454	27 403	49

#### 4. Staðgreiðsluverð og brunabótamat.

Eins og mönnum er kunnugt hefur sú óvanalega hefð skapast hér á landi að miðað er við brunabótamat eigna þegar veðhæfni þeirra er metin. Mælikvarða á hlutfall staðgreiðsluverðs og brunabótamats má fá með því að bera saman staðgreiðsluverð og endurstofnverð á sama verðlagi. Endurstofnverð og brunabótamat eru hliðstæðar stærðir.

Tafla 5.

#### Staðgreiðsluverð og endurstofnverð.

	Staðgreiðslu- verð	Uppreiknað endur- stofnverð	Hlutfall
Seltjarnarnes	25 276	24 574	103
Garðabær	22 813	24 964	91
Kópavogur	22 853	25 792	89
Reykjavík	22 518	25 710	88
Mosfellssveit	21 718	25 623	85
Hafnarfjörður	21 197	25 612	83
Ísafjörður	16 904	23 495	72
Suðurnes	16 914	25 113	67
Húsavík	14 773	23 108	64
Akureyri	16 152	25 573	63
Borgarnes	14 561	23 442	62
Grindavík	14 887	25 406	59
Hveragerði	14 571	25 671	57
Vestmannaeyjar	13 705	23 944	57
Selfoss	14 277	25 718	56
Akranes	13 454	24 912	54

Brunabótamat er allbreytilegt eftir sveitarfélögum. Í Reykjavík er það til dæmis hærra en endurstofnverð en víðast annars staðar er það lægra.

#### 5. Nafnverð og brunabótamat.

Í nýjum lögum um opinber húsnæðislán eru ákvæði um að miða hámark lánsfjárhæðar við ákveðið hlutfall af söluverði. Í reglugerð með sömu lögum er hins vegar til viðbótar skotið inn hinni hefðbundnu viðmiðun við brunabótamat. Í töflu 6 er samanburður á nafnverði og endurstofnverði sem sýnir hvaða munur er á þessum tveimur stærðum í einstökum sveitarfélögum. Sem fyrr er endurstofnverðið notað í stað brunabótamats.



Tafla 6.

**Nafnverð og endurstofnverð.**

	Söluverð (nafnverð)	Uppreiknað endur- stofnverð	Hlutfall
Seltjarnarnes	27 656	24 574	113
Reykjavík	25 624	25 710	100
Garðabær	25 339	24 964	102
Kópavogur	25 226	25 792	98
Mosfellssveit	23 969	25 623	94
Hafnarfjörður	23 162	25 612	90
Ísafjörður	19 383	23 495	82
Suðurnes	19 775	25 113	79
Borgarnes	16 927	23 442	72
Akureyri	17 823	25 573	70
Húsavík	16 264	23 108	70
Vestmannaeyjar	16 624	23 944	69
Grindavík	17 173	25 406	68
Hveragerði	16 743	25 671	65
Selfoss	16 151	25 718	63
Akranes	15 115	24 912	61