

## Svar

félagsmálaráðherra við fyrirspurn Örlygs Hnefils Jónssonar um verðmæti íbúðarhúsnæðis árin 1991 og 2000.

Fyrirspurnin hljóðar svo:

1. Hvert var verðmæti alls íbúðarhúsnæðis í einstökum
  - a. kjördæmum,
  - b. sýslum,
  - c. kaupstöðum,miðað við meðalverð á fermetra samkvæmt kaupsamningum, árið 1991 annars vegar og árið 2000 hins vegar og hver er mismunurinn í krónum talið og hundradshlutum?
2. Hvert var virði alls íbúðarhúsnæðis landsmanna árið 1991 annars vegar og árið 2000 hins vegar?
3. Ef verðlag íbúðarhúsnæðis utan Reykjavíkur hefði fylgt þróun íbúðarverðs í Reykjavík 1991–2000, hversu verðmeira væri þá allt íbúðarhúsnæði utan Reykjavíkur samanlagt og sundurliðað eftir
  - a. kjördæmum,
  - b. sýslum,
  - c. kaupstöðum?

Leitað var upplýsinga um þetta mál hjá Fasteignamati ríkisins.

Fasteignamat ríkisins hefur ekki tölvutækar upplýsingar yfir fermetra íbúðarhúsnæðis fyrr en frá og með útgáfu fasteignaskrár 1. desember 1994. Til þess að leggja saman fermetra-stærðir fyrir þann tíma þyrfti að fara í fasteignaskrár sem gefnar voru út á pappír og skrá niður og leggja saman fermetra eign fyrir eign. Slíkt er tímafrekt og miðast því umbeðnar upplýsingar við 1. desember 1994 í stað 1. desember 1991.

Í fyrirspurninni var óskað sundurliðunar upplýsinganna eftir sýslum. Slík aðgreining liggur ekki fyrir í skrám stofnunarinnar, enda hafa hinar landfræðilegu sýslur ekki stjórn-skipulegt gildi lengur þar sem umdæmi sýslumanna miðast ekki við þær eftir að lög um að-skilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði, nr. 92/1989, tóku gildi 1. júlí 1992.

Einnig má benda á að erfiðara er að ráða í verðlag íbúðarhúsnæðis á bújörðum en í þétt-býli vegna þess að í jarðasölum er erfitt að meta hvað greitt er fyrir íbúðarhúsnæði og hvað fyrir aðra þætti svo sem land, ræktun, hlunnindi og útihús.

Vegna framangreindra ástæðna er hér borið saman verðmæti alls íbúðarhúsnæðis 1994 og 2000 eftir kjördæmum og kaupstöðum.

Miðað er við sveitarfélagaskipan eins og hún var árið 1994, þannig er t.d. Reykjavík árið 2000 án Kjalarness.

Hafa verður í huga að á tímabilinu var nokkur fjöldi húsa á Vestfjörðum sem standa á snjóflóðahættusvæðum afskráður sem íbúðarhúsnæði og skráður sem sumarhús. Þetta hefur áhrif á flatarmál og þar af leiðandi verðmæti, reiknað samkvæmt forsendum fyrirspurnar-innar, íbúðarhúsnæðis á Vestfjörðum árið 2000.

Verðmæti alls íbúðarhúsnæðis í einstökum kjördæmum árin 1994 og 2000, miðað við forsendur sem gefnar eru í fyrirspurninni, ásamt mismun í krónum talið og hundraðshlutum var eftirfarandi:

	1994			2000			Mismunur „heildarverðmætis“ þús. kr.	Hlutfallslegur munur „heildarverðmætis“ %
	Flatarmál m <sup>2</sup>	Meðalverð pr. ferm. selds húsn. kr./m <sup>2</sup>	„Verðmæti“ íbúðarhúsnæðis þús. kr.	Flatarmál m <sup>2</sup>	Meðalverð pr. ferm. selds húsn. kr./m <sup>2</sup>	„Verðmæti“ íbúðarhúsnæðis þús. kr.		
Reykjavík	4.765.670	75.989	362.137.538	5.099.990	109.605	558.982.667	196.845.129	54,4%
Reykjanes	3.209.193	69.598	223.352.877	3.941.894	94.471	372.395.719	149.042.842	66,7%
Vesturland	531.226	48.839	25.944.505	599.840	58.200	34.910.648	8.966.143	34,6%
Vestfirðir	391.302	40.100	15.691.389	407.930	39.785	16.229.333	537.945	3,4%
Norðurland vestra	361.284	34.730	12.547.323	395.915	42.251	16.727.780	4.180.457	33,3%
Norðurland eystra	1.027.409	57.306	58.876.597	1.174.318	71.120	83.517.447	24.640.850	41,9%
Austurland	484.394	40.734	19.731.103	533.963	49.265	26.305.601	6.574.497	33,3%
Suðurland	801.761	46.311	37.130.046	897.805	60.525	54.339.877	17.209.832	46,4%

Verðmæti alls íbúðarhúsnæðis í einstökum kaupstöðum árin 1994 og 2000, miðað við forsendur sem gefnar eru í fyrirspurninni, ásamt mismun í krónum talið og hundraðshlutum var eftirfarandi:

	1994			2000			Mismunur „heildarverðmætis“ þús. kr.	Hlutfallslegur munur „heildarverðmætis“ %
	Flatarmál m <sup>2</sup>	Meðalverð pr. ferm. selds húsn. kr./m <sup>2</sup>	„Verðmæti“ íbúðarhúsnæðis þús. kr.	Flatarmál m <sup>2</sup>	Meðalverð pr. ferm. selds húsn. kr./m <sup>2</sup>	„Verðmæti“ íbúðarhúsnæðis þús. kr.		
Reykjavík	4.765.670	75.989	362.137.538	5.099.990	109.605	558.982.667	196.845.129	54,4%
Kópavogur	809.153	73.797	59.713.385	1.152.174	110.189	126.957.324	67.243.940	112,6%
Seltjarnarnes	234.719	79.130	18.573.230	250.695	109.271	27.393.787	8.820.557	47,5%
Garðabær	417.787	76.028	31.763.485	479.142	106.813	51.178.376	19.414.892	61,1%
Hafnarfjörður	750.967	71.908	54.000.776	901.627	101.120	91.172.166	37.171.389	68,8%
Keflavík	349.724	62.629	21.902.893	372.699	65.912	24.565.447	2.662.554	12,2%
Grindavík	100.377	49.290	4.947.589	106.961	57.040	6.101.012	1.153.423	23,3%
Akranes	239.924	50.736	12.172.682	264.663	65.623	17.367.940	5.195.258	42,7%
Ólafsvík	48.595	43.666	2.121.929	48.919	45.003	2.201.532	79.603	3,8%
Bolungarvík	58.936	34.307	2.021.894	57.932	38.943	2.256.034	234.141	11,6%
Ísafjörður	159.312	47.325	7.539.471	157.299	53.137	8.358.320	818.849	10,9%
Siglufjörður	84.583	26.452	2.237.420	87.178	30.893	2.693.189	455.768	20,4%
Sauðárkrúkur	125.593	53.001	6.656.549	132.857	54.632	7.258.267	601.718	9,0%
Akureyri	655.078	61.296	40.153.334	730.058	75.934	55.436.282	15.282.948	38,1%
Húsavík	108.905	46.227	5.034.421	123.319	47.586	5.868.246	833.825	16,6%
Ólafsfjörður	51.939	35.707	1.854.607	55.475	40.506	2.247.088	392.481	21,2%
Dalvík	62.437	45.037	2.811.969	68.102	54.646	3.721.539	909.570	32,3%
Seyðisfjörður	47.128	25.158	1.185.652	47.605	37.449	1.782.775	597.122	50,4%
Neskaupstaður	77.620	38.418	2.981.957	77.861	40.583	3.159.793	177.836	6,0%
Vestmannaeyjar	237.928	41.640	9.907.227	243.962	49.824	12.155.250	2.248.023	22,7%
Selfoss	201.498	55.243	11.131.326	240.473	71.628	17.224.530	6.093.204	54,7%

Fasteignamat alls íbúðarhúsnæðis landsmanna samkvæmt fasteignamatsskrá 1. desember 1994 nam 559.123.775 þús. kr. Fasteignamat alls íbúðarhúsnæðis landsmanna samkvæmt fasteignamatsskrá 1. desember 2000 nam 896.470.233 þús. kr.

Ef verðlag íbúðarhúsnæðis utan Reykjavíkur hefði fylgt þróun íbúðarverðs í Reykjavík 1994–2000 hefði það verið 2.617.153 þús. kr. verðminna. Sundurliðað eftir kjördæmum:

„Verðmæti“ íbúðarhúsnæðis utan Reykjavíkur árið 2000

	Ef það hefði fylgt verðþróun í Reykjavík frá árinu 1994 þús. kr.	Raunveruleg staða árið 2000 þús. kr.	Mismunur þús. kr.
Reykjanes	344.759.584	372.395.719	27.636.135
Vesturland	40.047.018	34.910.648	-5.136.370
Vestfirðir	24.220.671	16.229.333	-7.991.338
Norðurland vestra	19.367.603	16.727.780	-2.639.823
Norðurland eystra	90.879.828	83.517.447	-7.362.381
Austurland	30.456.232	26.305.601	-4.150.631
Suðurland	57.312.622	54.339.877	-2.972.745
<b>Samtals</b>			<b><u>-2.617.153</u></b>

Ef verðlag íbúðarhúsnæðis í eftirfarandi kaupstöðum hefði fylgt þróun íbúðarverðs í Reykjavík 1994–2000 hefði það verið:

„Verðmæti“ íbúðarhúsnæðis í kaupstöðum

utan Reykjavíkur árið 2000

	Ef það hefði fylgt verðþróun í Reykjavík frá árinu 1994 þús. kr.	Raunveruleg staða árið 2000 þús. kr.	Mismunur þús. kr.
Kópavogur	92.171.464	126.957.324	34.785.860
Seltjarnarnes	28.668.979	27.393.787	-1.275.192
Garðabær	49.028.989	51.178.376	2.149.387
Hafnarfjörður	83.353.684	91.172.166	7.818.481
Keflavík	33.808.529	24.565.447	-9.243.082
Grindavík	7.636.924	6.101.012	-1.535.912
Akranes	18.789.321	17.367.940	-1.421.381
Ólafsvík	3.275.335	2.201.532	-1.073.803
Bolungarvík	3.120.923	2.256.034	-864.889
Ísafjörður	11.637.660	8.358.320	-3.279.340
Siglufjörður	3.453.602	2.693.189	-760.414
Sauðárkrúkur	10.274.813	7.258.267	-3.016.546
Akureyri	61.979.263	55.436.282	-6.542.981
Húsvík	7.770.954	5.868.246	-1.902.708
Ólafsfjörður	2.862.706	2.247.088	-615.617
Dalvík	4.340.456	3.721.539	-618.917
Seyðisfjörður	1.830.131	1.782.775	-47.356
Neskaupstaður	4.602.842	3.159.793	-1.443.050
Vestmannaeyjar	15.292.444	12.155.250	-3.137.194
Selfoss	17.181.921	17.224.530	42.609