

Samanburður á lánsfjármagni til íbúðarbygginga 1954 og 1955.

Við setningu laga nr. 55/1955 um húsnæðismálastjórn, veðlán til íbúðarbygginga og útrýmingu heilsuspillandi íbúða var gert ráð fyrir, að aukið fjármagn fengist til íbúðarbygginga í kaupstöðum og kaптúnunum. Í greinargerð með frumvarpi að lögum þessum var gerð grein fyrir, hvað ætla mætti, að mikið lánsfé væri fyrir hendi til íbúðarbygginga á árunum 1955 og 1956. Þótt þar væri rætt um aukið fjármagn, var ekki gerður beinn samanburður milli áraanna 1954 og 1955. Skal hér nú gerður samanburður á því fjármagni, sem gera má ráð fyrir, að hafi verið lánað til íbúðarbygginga í kaupstöðum og kaптúnunum árið 1954 og því, sem áætlað var, að útlánin yrðu árið 1955. Ennfremur skal athugað, hverjar líkur séu fyrir því, að áætlunin fyrir 1955 fái staðizt.

Ætla má, að útlán til íbúðarbygginga í kaupstöðum og kaптúnunum hafi verið árið 1954 sem hér segir:

Bankarnir	14 millj.kr.
Lánadeild smáíbúða	20 " "
Tryggingarfélag	8 " "
Sparisjóðir	20 " "
Lífeyrissjóðir	20 " "
Byggingarsjóður verkamanna	<u>4 " "</u>
Samtals	86 millj.kr.

Sankvæmt greinargerð að frumvarpinu að lögum nr. 55/1955 var áætlað, að útlán til íbúðarbygginga í kaupstöðum og kaптúnunum yrði árið 1955 sem hér segir:

Bankarnir	40 millj.kr.
Tryggingarfélag	8 " "
Sparisjóðir	20 " "
Lífeyrissjóðir	20 " "
Byggingarsjóður verkamanna	4 " "
Til útrýmingar heilsuspillandi íbúðum	6 " "
	<hr/> 98 millj.kr.
-Byggingarsjóður sveitanna	12 " "
	<hr/> Samtals 86 millj.kr.

Af fremangreindu yfirliti kemur í ljós, að um nákvæmlega sama fjármagn er að ræða bæði árin. Er þá búið að taka tillit til 12 millj.kr., sem ríkisstjórnin hafði ákveðið að ráðstafa 1955 til byggingarsjóðs sveitanna.

Þegar athugað er nú, hvort áætlunin fyrir 1955 muni standast, kemur í ljós, að það er ekki, svo sem hér skal gerð grein fyrir.

Bankarnir.

Á árinu 1955 hafa bankarnir skuldbundið sig til að kaupa A-bankavaxtabréf fyrir 20 milljónir króna. Þá hefur Landsbankinn ábyrgst sölu B-bankavaxtabréfa fyrir allt að 20 millj. króna eftir því sem nauðsynlegt er til veitingar tilskilinna B-íbúðarlána. Nú er tryggð sala á A-bankavaxtabréfum fyrir samtals 26 millj.kr. og þar með þá sala B-bankavaxtabréfa fyrir 10,4 millj.kr. Þá er eftir 9,6 millj.kr., sem Landsbankinn ábyrgist í sölu B-bankavaxtabréfa, ef þörf kæfur vegna meiri sölu A-bankavaxtabréfa og veitingu A-íbúðarlána af öðrum en húsnæðismálastjórn. Þeir aðilar, sem hér koma þá til greina, voru fyrst og fremst sparisjóðir og lífeyrissjóðir. En líkindi eru nú ekki fyrir því, að þessir aðilar kaupi það mikið af A-bankavaxtabréfum og veiti það mikil A-íbúðarlán, að fullar 20 millj.kr. þurfi í B-íbúðarlán, svo sem reiknað er með í áætluninni fyrir 1955.

Það virðist varlega áætlað, að ekki fari meir en 12-15 millj.kr. í B-íbúðarlán á þessu ári, og munu þá bankarnir leggja fram og tryggja 32-35 millj.kr. á árinu en ekki 40 millj.kr. eins og áætlað var.

Tryggingarfélög.

Í áætluninni fyrir árið 1955 var reiknað með 8 millj.kr. frá tryggingarfélögum, bæði opinberum tryggingarfélögum og þeim, sem ekki eru opinber eign. Nú er talið, að sala til þessarar aðila á A-bankavaxtabréfum verði aðeins 3,5 millj.kr. Gert er ráð fyrir að auki 1 millj.kr. framlagi í A-lánunum. Önnur útlán tryggingarfélaganna munu ekki nema hærri upphæð en svo, að ekki má tæpara standa, að frá þessum aðilum fáiist 8 millj.kr. til íbúðarbygginga eins og áætlunin gerði ráð fyrir á þessu ári.

Sparisjóðir.

Gert var ráð fyrir, að sparisjóðir yrðu þátttakendur í hinu almenna veðlánakerfi með því að kaupa hin nýju bankavaxtabréf og veita sjálfir A-íbúðarlán. Nú er fyrirsjáanlegt, að sparisjóðirnir munu á þessu ári gera mjög lítið að þessu, eins og þegar greinir að framan. Framlag sparisjóðanna til íbúðarlána verður því mestmegnis í sama formi og áður, þ.e. tiltölulega lítil lán til frekar skamms tíma. Reiknað var með, að sparisjóðirnir legðu sömu upphæð að mörkum til íbúðarlána árið 1955 og 1954 eða 20 millj.kr. Það verður að teljast vafasamt, að sparisjóðirnir leggi fram jafn háa fjárhæð árið 1955 eins og 1954. Þetta er vegna þess, að á yfirstandandi ári verður aukning spariinnlána hjá þessum aðilum fyrirsjáanlega minni en árið 1954. Verður því að ætla, að útlánin til íbúðarbygginga verði nokkuð lægri á þessu ári. Þetta má álykta einnig af þeim undirtektum, sem hafa verið hjá sparisjóðunum um þátttöku þeirra í hinu almenna veðlánakerfi nú á þessu ári. Ekki er því ósennilegt, að frá sparisjóðunum komi aðeins 15 millj.kr. til íbúðarlána í

stað 20 millj.kr., sem áætlunin fyrir 1955 gerði ráð fyrir.

Lífeyrissjóðir.

Óvíst er enn, að hve miklu leyti lífeyrissjóðir taka þátt í hinu almenna veðlánakerfi með kaupum á bankavaxtabréfum og veitingu A-íbúðarlána. En svo virðist sem þátttakan verði harla lítil á þessu ári. Þessir aðilar munu hins vegar lána til íbúðarbygginga í sama formi og áður. Ekki er ástæða til að reikna með öðru, en að áætlunin fyrir 1955 fái staðizt og útlán lífeyrissjóðanna til íbúðarbygginga geti numið samtals 20 millj.kr. á þessu ári.

Byggingarsjóður verkamanna.

Gert er ráð fyrir, að útlán Byggingarsjóðs verkamanna nemi 4 millj.kr. árið 1955 og á sú áætlun að standast.

Lán til útrýmingar heilsuspillandi íbúða.

Þá er í áætluninni fyrir árið 1955 reiknað með 6 millj. kr. til útrýmingar heilsuspillandi íbúða, að hálfu frá ríki og að hálfu frá hlutaðeigandi bæjar- eða hreppsfélagi. Hér skal gert ráð fyrir, að þetta fjármagn komi raunverulega í gagn á þessu ári.

Samkvæmt framansögðu kemur í ljós, að áætlun sú, sem gerð var um útlán til íbúðarbygginga í kaupstöðum og kaup-túnum fyrir árið 1955, fær ekki staðizt. Það fjármagn, sem verður til þessara þarfa á árinu verður sennilega 10-15 millj.kr. minna en gert var ráð fyrir. Með því að áætlunin fyrir 1955 gerði ekki ráð fyrir meira fjármagni en etla má að hafi verið varið til sömu þarfa árið 1954, verður þess vegna minna fjármagn til íbúðarlána í kaupstöðum og kaugtúnum á yfirstandandi ári en árið á undan sem svarar sömu upphæð, eða 10-15 millj.kr.

Í framangreindum útreikningum er tekið tillit til allra meginatriða, sem skipta máli í þessu sambandi. Önnur atriði breyta ekki heildarmyndinni svo aðnneinu nemi. Þannig er ekki reiknað með hér að framan 2,5 millj.kr, sem gera má ráð fyrir

stað 20 millj.kr., sem áætlunin fyrir 1955 gerði ráð fyrir.

Lífeyrissjóðir.

Óvíst er enn, að hve miklu leyti lífeyrissjóðir taka þátt í hinu almenna veðlánakerfi með kaupum á bankavaxtabréfum og veitingu A-íbúðarlána. En svo virðist sem þátttakan verði harla lítil á þessu ári. Þessir aðilar munu hins vegar lána til íbúðarbygginga í sama formi og áður. Ekki er ástæða til að reikna með öðru, en að áætlunin fyrir 1955 fái staðizt og útlán lífeyrissjóðanna til íbúðarbygginga geti numið samtals 20 millj.kr. á þessu ári.

Byggingarsjóður verkamanna.

Gert er ráð fyrir, að útlán Byggingarsjóðs verkamanna nemi 4 millj.kr. árið 1955 og á sú áætlun að standast.

Lán til útrýmingar heilsuspillandi íbúða.

Þá er í áætluninni fyrir árið 1955 reiknað með 6 millj. kr. til útrýmingar heilsuspillandi íbúða, að hálfu frá ríki og að hálfu frá hlutaðeigandi bæjar- eða hreppsfélagi. Hér skal gert ráð fyrir, að þetta fjármagn komi raunverulega í gagn á þessu ári.

Samkvæmt framansögðu kemur í ljós, að áætlun sú, sem gerð var um útlán til íbúðarbygginga í kaupstöðum og kaup-
túnnum fyrir árið 1955, fær ekki staðizt. Það fjármagn, sem verður til þessara þarfa á árinu verður sennilega 10-15 millj.kr. minna en gert var ráð fyrir. Með því að áætlunin fyrir 1955 gerði ekki ráð fyrir meira fjármagni en etla má að hafi verið varið til sömu þarfa árið 1954, verður þess vegna minna fjármagn til íbúðarlána í kaupstöðum og kaugtúnnum á yfirstandandi ári en árið á undan sem svarar sömu upphæð, eða 10-15 millj.kr.

Í framangreindum útreikningum er tekið tillit til allra meginatriða, sem skipta máli í þessu sambandi. Önnur atriði breyta ekki heildarmyndinni svo aðnneinu nemi. Þannig er ekki reiknað með hér að framan 2,5 millj.kr, sem gera má ráð fyrir

að komi til íbúðarlána á árinu 1955 úr varasjóði hins almenna veðlánakerfis. En heldur er ekki gert neitt fyrir því í yfirlitinu fyrir 1954, að framlag bankanna, 14 millj.kr., er nettó útlánaaukning á því ári, þ.e. ný lán að frádregnum greiðslum af eldri lánum. Ný lán bankanna til íbúðarbygginga á árinu 1954 hafa varlega áætlað numið allt af 20 millj.kr.

Gert hefur verið ráð fyrir við framkvæmd laga nr.55/1955 um húsnæðismálastjórn o.fl. að framlag bankanna verði bundið við kaup þeirra á hinum nýju bankavaxtabréfum allt að þeirri upphæð, sem reiknað er með hér að framan. Ekki var reiknað með, að bankarnir láni frekar til íbúðarbygginga á árinu 1955. Hins vegar hafa sumir bankanna ekki komið hjá, það sem af er þessu ári, að veita bráðabirgðalán til íbúðarbygginga, þar sem útlán húsnæðismálastjórnarinnar er nú fyrst að hefjast. Þessi bráðabirgðalán bankanna nema 5-6 millj.kr. Meginhluti þessarar upphæðar innborgast svo aftur um leið og bankarnir kaupa hin nýju bankavaxtabréf. Þetta atriði breytir því ekki, þeirri heildarmynd, sem áður er fengin af samanburði árána 1954 og 1955.

Í greinargerð frumvarpsins að lögum nr.55/1955 um húsnæðismálastjórn o.fl. var ekki gert ráð fyrir meiri sölu á hinum nýju bankavaxtabréfum árið 1955 en fram kemur í yfirlitinu hér að framan. Var sýnilega ekki reiknað með neinni verulegri sölu á þessum verðbréfum á frjálsum markaði. Síðan hafa orðið þær breytingar í peningamálum landsins, sem gera slíka sölu enn ósennilegri. Má því gera ráð fyrir, að á þessu ári verði ekki hægt að fá það fjármagn með frjálstri sölu bankavaxtabréfa, sem í neinu breyti þeirri heildarmynd, sem er að framan gefin.

Af því, sem að framan segir, má draga eftirfarandi niðurstöður:

1. Samkvæmt áætlun og greinargerð fyrir frumvarpi að lögum nr.55/1955 um húsnæðismálastjórn o.fl. var reiknað með, að 86 millj.kr. yrðu árið 1955 til útlána til íbúðarbygginga í kaupstöðum og kaupþúnum. Þetta var sama fjárhæð og ætla má, að hafi verið varið í sama skyni 1954 og þess vegna ekki um hækkun að ræða frá því ári.
2. Átla má, að raunveruleg útlán til íbúðarbygginga í kaupstöðum og kaupþúnum á árinu 1955 verði 10-15 millj.kr. lægri en áætlað var og verði minni en árið 1954, sem þeirri upphæð nemur.

31. október 1955.