

Fasteignamat 2020

Kynningarfundur 5. júní 2019

Margrét Hauksdóttir, forstjóri

Matsaðferðateymi

Friðþór Sófus Sigurmundsson

Jónas Pétur Ólason

Magnús Kristinn Jónsson



Þjóðskrá Íslands

- **Akureyri**
 - 18 starfsmenn
- Skráning og mat fasteigna
- Landupplýsingadeild
- Álagningakerfi fyrir sveitarfélög
- Þjónustuver

- **Reykjavík**
 - 90 starfsmenn
- Skráning og mat fasteigna
- Almennaskráning
- Vegabréfaútgáfa
- Undirbúningur kosninga
- Ísland.is

HLUTVERK

Að greiða götu fólks og fyrirtækja í samfélaginu og gæta upplýsinga um réttindi þeirra og eignir. Við sinnum því með því að safna, varðveita og miðla upplýsingum um fólk og fasteignir.





ÁRSSKÝRSLA 2018



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS
REGISTERS ICELAND

FJÖLDI FASTEIGNA Í FASTEIGNASKRÁ

201.055



Aðferðarfræði fasteignamats

- Fasteignamat endurspeglar gangverð í febrúar

Þrjár alþjóðlega viðurkenndar matsaðferðir – allar miða þær að því að meta gangverð

- Markaðsaðferð
- Tekjuaðferð
- Kostnaðaraðferð










Endurbættar matsaðferðir

- 2009 Íbúðaeignir
- 2014 Skrifstofu- og verslunareignir, léttar iðnaðareignir
- 2017 Sumarhús

- 2020 Aðrar atvinnueignir
- 2020 Land í dreifbýli og jarðir



Mínar síður - Ísland.is

 <p>Mínar síður / Pósthólf</p>	 <p>Opinber þjónusta</p>	 <p>Samráðsgátt</p>	
 <p>Leyfisveitingagátt</p>	 <p>Mannanöfn</p>	 <p>Opin gögn</p>	 <p>Undirskriftalistar</p>
 <p>Um innskráningu</p>			

Mínar síður - Pósthólf

Þjónustueðill	Eftir	Degetning
Fjárfesta ríkisins	Launaseðill	30.12.2018
Fjárfesta ríkisins	Launaseðill	01.12.2018
Fjárfesta ríkisins	Launaseðill	01.11.2018
Fjárfesta ríkisins	Launaseðill	01.10.2018
Fjárfesta ríkisins	Launaseðill	01.09.2018
Fjárfesta ríkisins	Launaseðill	01.08.2018
Ríkisskattsejri	Greiðsluseðill (Bif. góld POS54) - Ríkissjósinnefntur	04.07.2018
Fjárfesta ríkisins	Launaseðill	01.07.2018
Þjóðskrá Íslands	Fæðingavottorð, Vottoróshafi: Margrét Haukedóttir (030962-5399)	20.06.2018
Þjóðskrá Íslands	Tilkynning um fasteignumat er tekur gildi 31. desember 2018	12.06.2018

Fasteignamat er gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði. Hægt er að sjá fyrirhugað mat frá og með 31. maí ár hvert. Fasteignaeigendum er tilkynnt um fyrirhugað mat í júní. Matið tekur svo gildi 31. desember.

Mikilvægt er að eigendur gangi úr skugga um að upplýsingar um fasteignir þeirra séu rétt skráðar. Ef upplýsingarnar eru ekki réttar, þá skal koma athugasemdum á framfæri við byggingafulltrúa í viðeigandi sveitarfélagi.

1. Eigandi fasteignar

Nafn *	<input type="text"/>
Kennitala *	<input type="text"/>
Netfang *	<input type="text"/>
Sími 1 *	<input type="text"/>
Sími 2	<input type="text"/>

2. Umsækjandi ef annar en eigandi

Heimilt er að gera athugasemd við fasteignamat af öðrum en eiganda þó einungis gegn skriflegu umboði eiganda.

Nafn	<input type="text"/>
Netfang	<input type="text"/>
Sími 1	<input type="text"/>
Umboð	<input type="text"/>

[Browse ...](#)

3. Fasteign

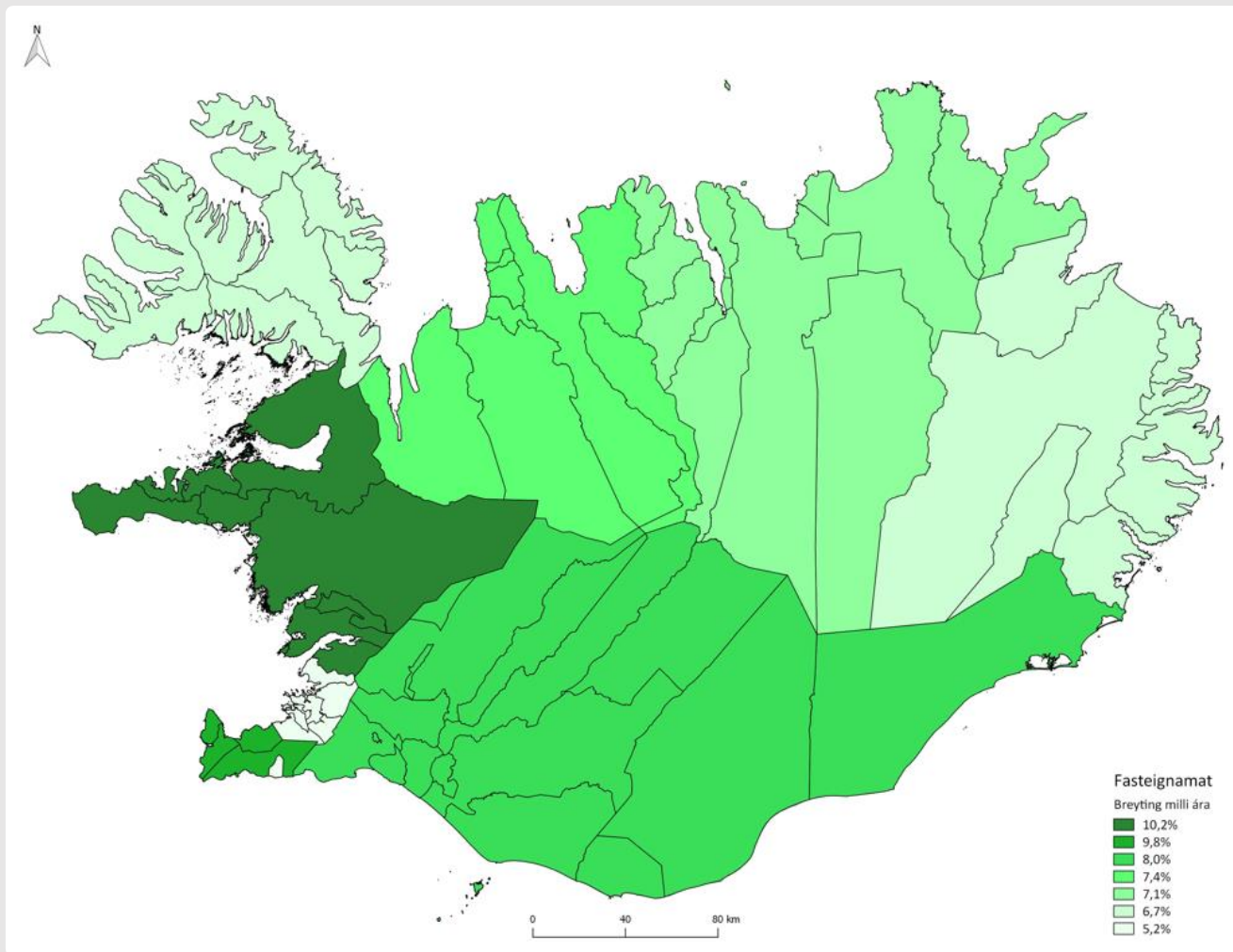
Fasteignanúmer (sjö tölustafir) *	<input type="text"/>
<i>Sleppið því að setja F fyrir framan</i>	
Landeignanúmer (sex tölustafir) *	<input type="text"/>
<i>Sleppa að setja L fyrir framan tölustafi</i>	
Heiti *	<input type="text"/>
Tryggingarfélag	<input type="text"/>

Fasteignamat 2020



6,1%

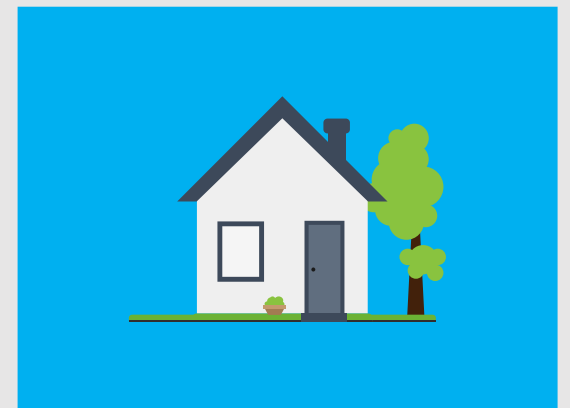
<u>Hækkun fasteignamats</u>	<u>Íbúðir</u>	<u>Atvinnuhúsnæði</u>	<u>Sumarhús</u>
Höfuðborgarsvæðið	5,0%	5,9%	-
Landsbyggð	9,1%	9,3%	-
Landið allt	6,6%	6,9%	0,7%



Landshluti	Breyting
Höfuðborgarsvæðið	5,2%
Suðurnes	9,8%
Vesturland	10,2%
Vestfirðir	6,7%
Norðurland-Vestra	7,4%
Norðurland-Eystra	7,1%
Austurland	6,7%
Suðurland	8,0%
Samtals	6,1%

Íbúðarhúsnæði

- 5,0% hækkun á höfuðborgarsvæðinu
- 9,1% hækkun á landsbyggðinni
- 21,6% hækkun á Akranesi
- Endurskoðun á matsvæðum
 - Ný matssvæði
 - 18 á höfuðborgarsvæðinu
 - 4 á landsbyggðinni



Íbúðarhúsnæði

Matsbreytingar eftir svæðum

Höfuðborgarsvæðið	Fjöldi	Fasteignamat 2019	Fasteignamat 2020	Breyting
Íbúðarhúsnæði	87.846	4.441	4.662	5,0%
Sérbýli	30.054	2.053	2.160	5,2%
Fjölbýli	57.792	2.388	2.502	4,8%

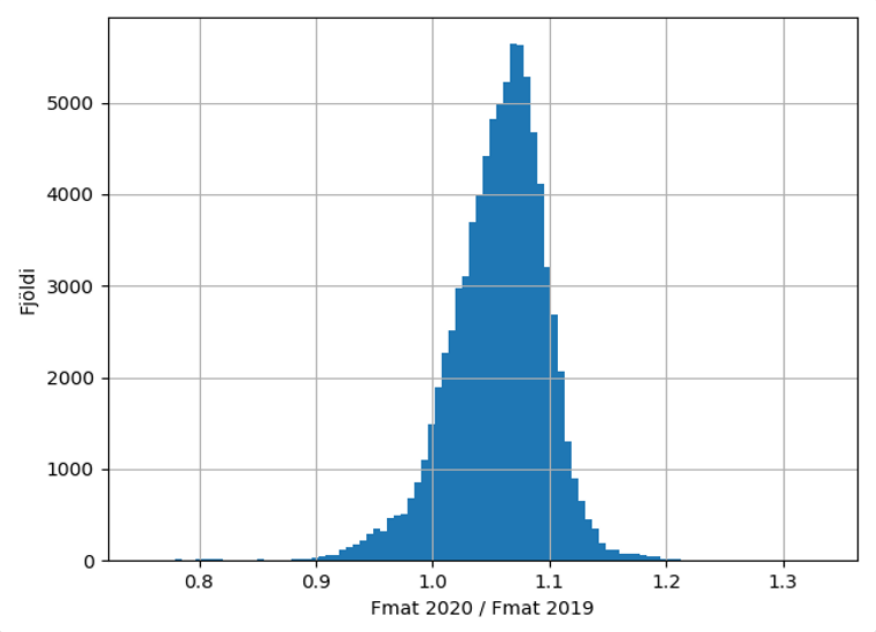
Landsbyggðin	Fjöldi	Fasteignamat 2019	Fasteignamat 2020	Breyting
Íbúðarhúsnæði	53.457	1.427	1.557	9,1%
Sérbýli	39.519	1.087	1.186	9,1%
Fjölbýli	13.938	341	372	9,1%



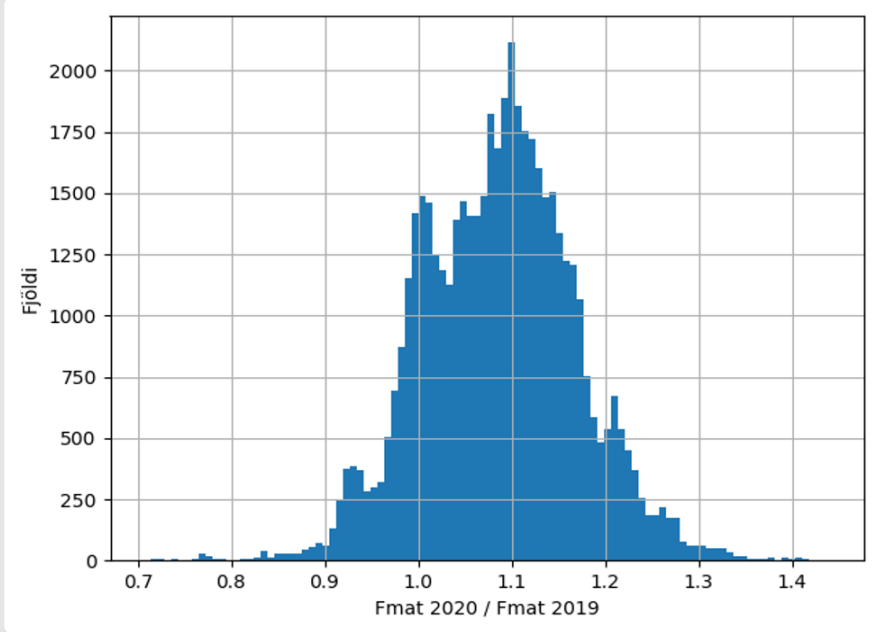
Íbúðarhúsnæði

Dreifing matsbreytinga

Höfuðborgarsvæðið

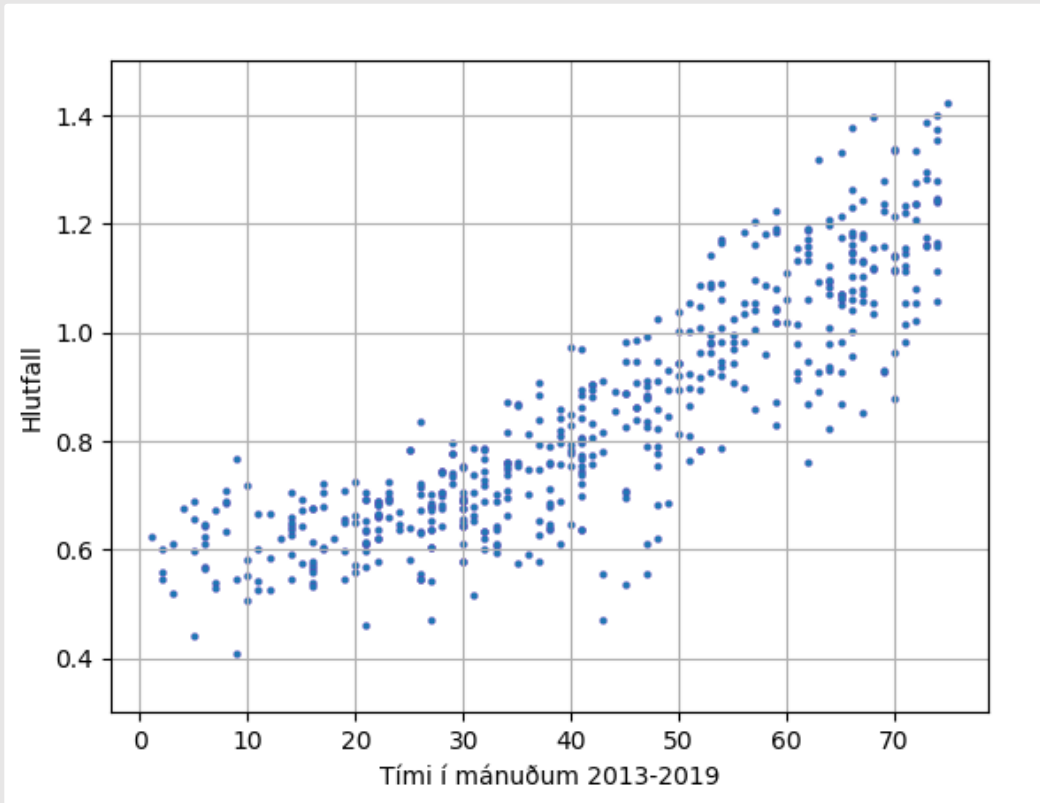


Landsbyggðin



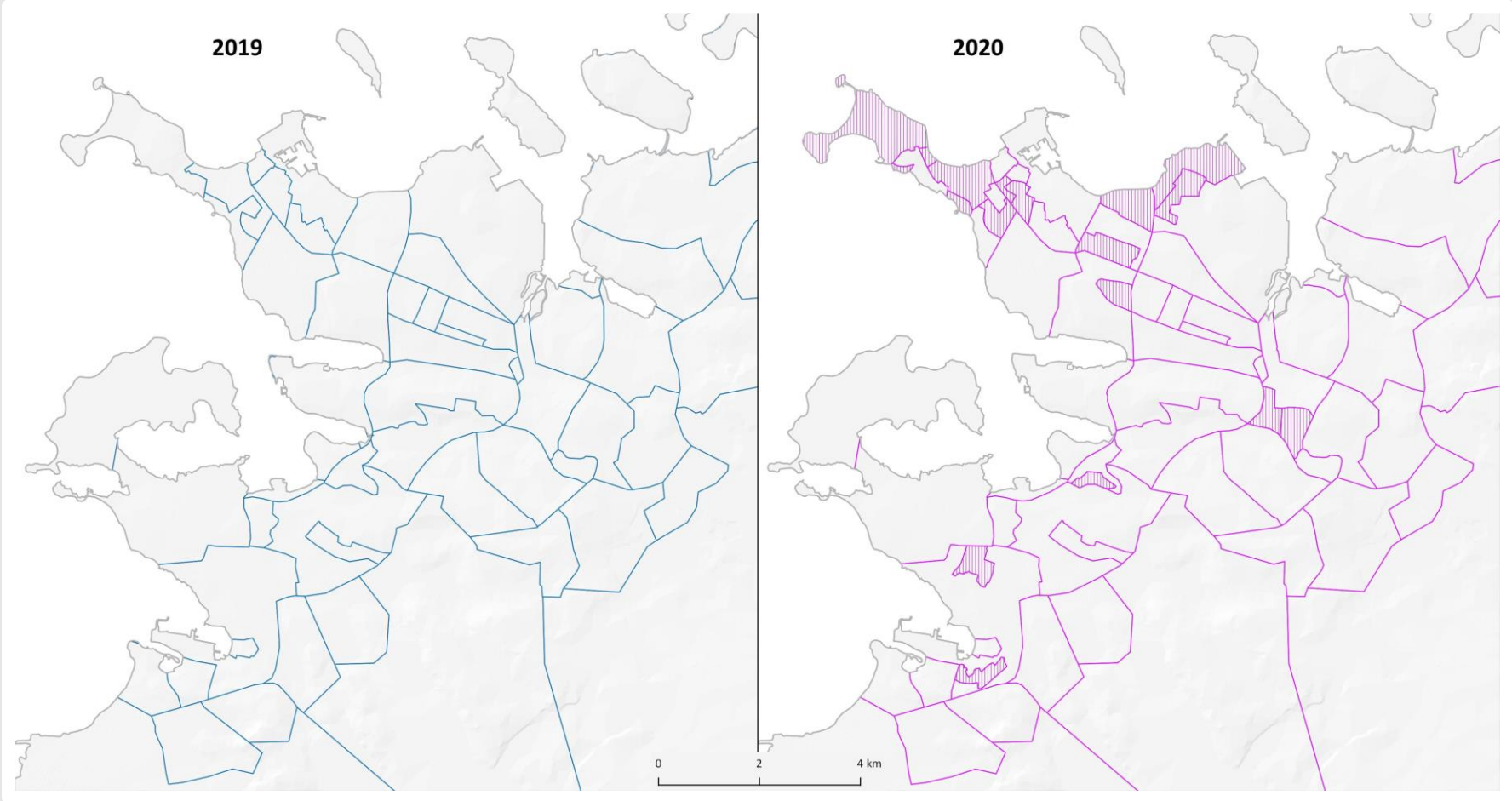
Akranes

Hlutfall kaupverðs og fasteignamats

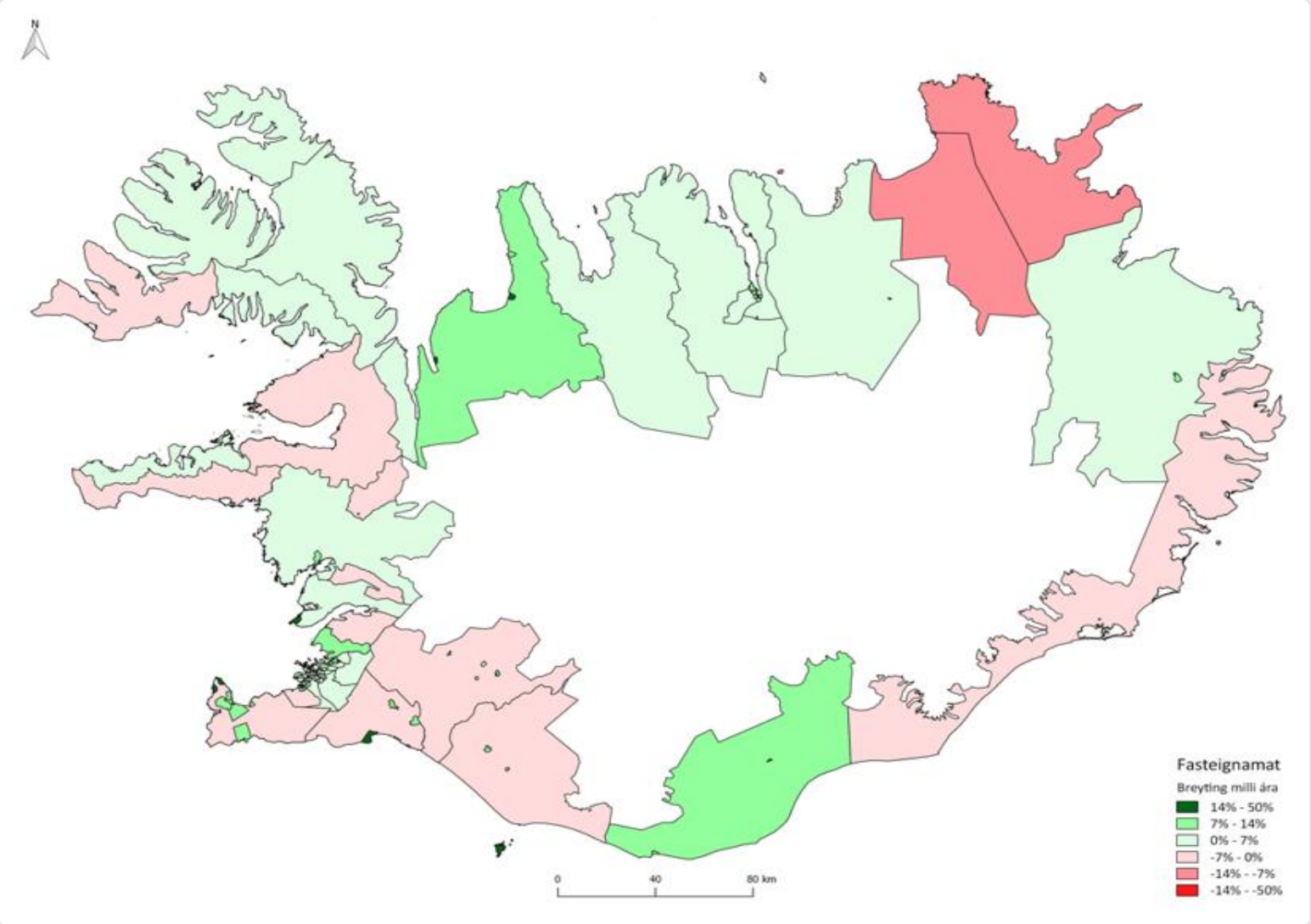


- Hlutfallið segir til um hvort kaupverð sé í samræmi við núverandi fasteignamat
- Sé mikið um samninga yfir hlutfallinu 1 bendir það til að fasteignamat sé of lágt
- Sýnir vel þróun fasteignaverðs síðustu ár
- Notum svona gröf mikið til að sannreyna niðurstöður úr módelum
- Grafið staðfestir vel 20% hækkun milli ára

Breytingar á íbúðamatssvæðum



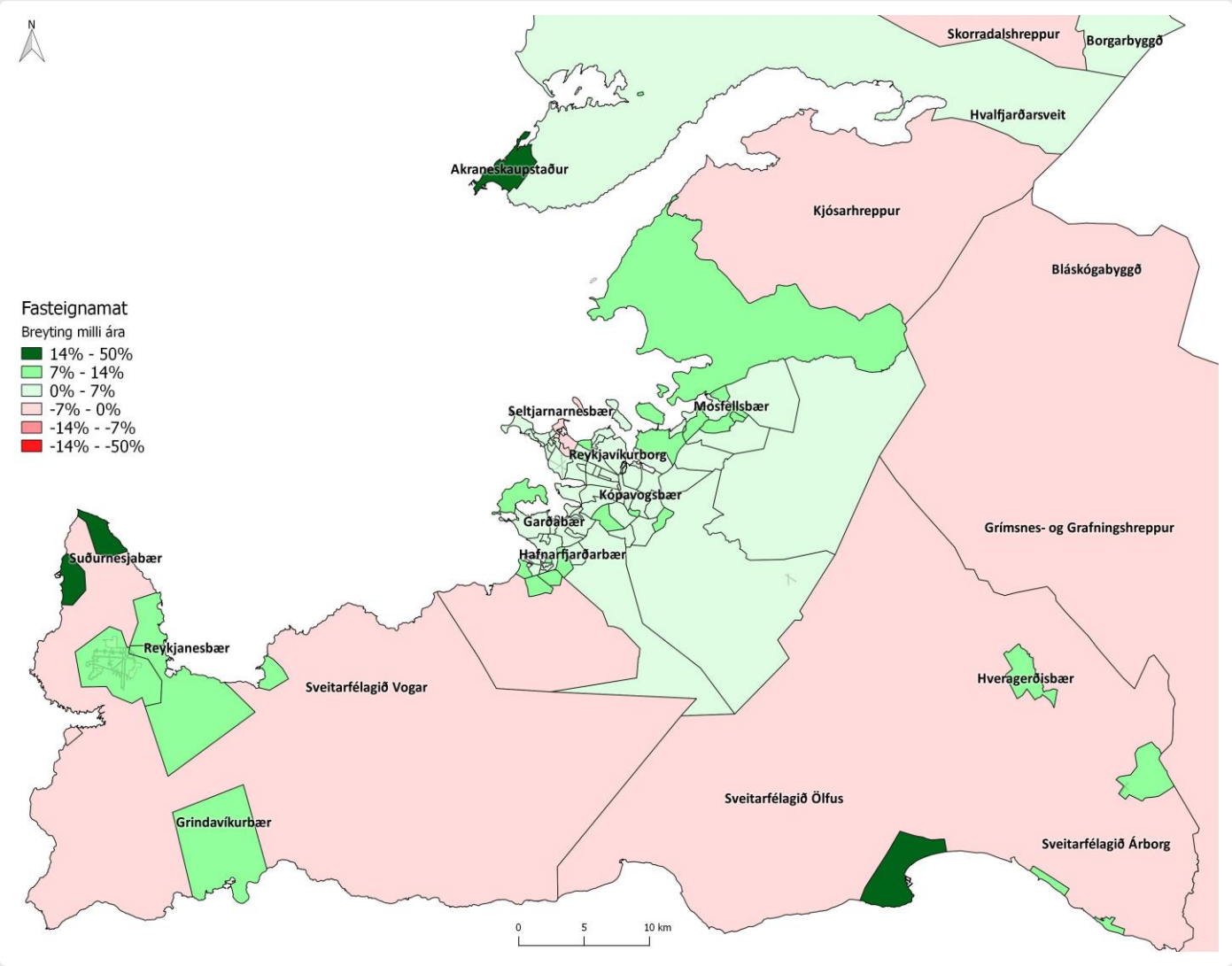
Breytingar á íbúðamati eftir matssvæðum



Sveitarfélag	Breyting
Akraneskaupstaður	22%
Suðurnesjabær	18%
Vestmannaeyjabær	17%
Blönduósibær	16%

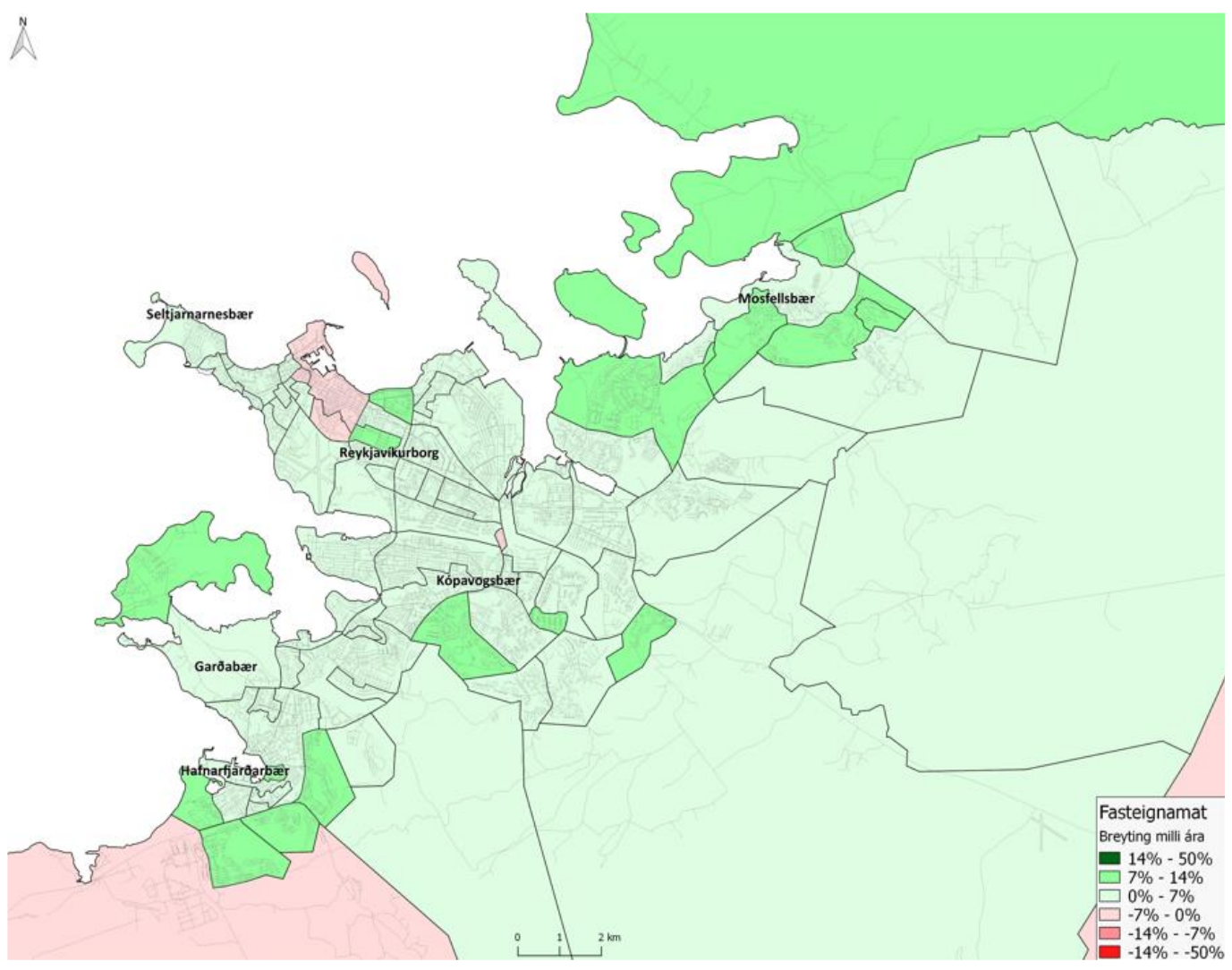
Sveitarfélag	Breyting
Svalbarðshreppur	-7%
Langanesbyggð	-6%
Norðurþing	-5%

Breytingar á íbúðamati suðvesturhornið



Sveitarfélag	Breyting
Akraneskaupstaður	22%
Reykjanesbær	9%
Árborg	10%
Hveragerði	13%
Ölfus	13%
Vogar	13%
Grindavík	10%

Breytingar á íbúðamati höfuðborgarsvæði



Sveitarfélag	Breyting
Mosfellsbær	8%
Kópavogur	6%
Seltjarnarnes	6%
Garðabær	6%
Reykjavík	4%
Hafnarfjörður	7%

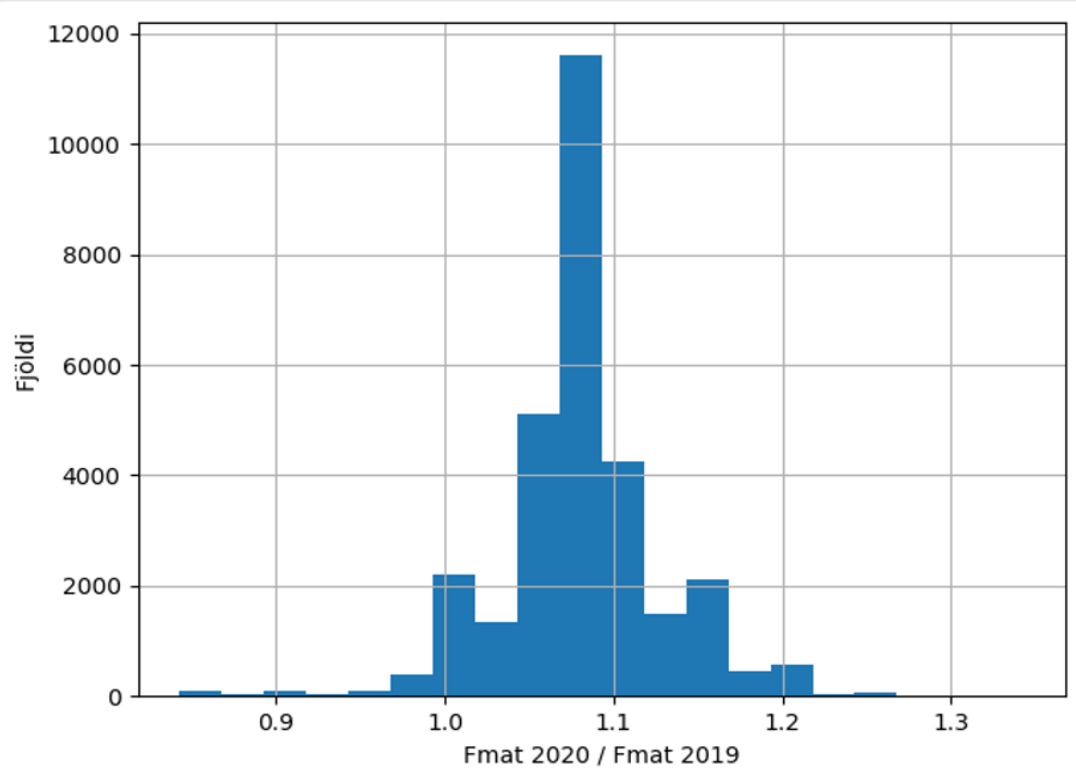
Atvinnuhúsnæði

- 5,9% hækkun á höfuðborgarsvæðinu
- 9,3% hækkun á landsbyggðinni



Atvinnuhúsnæði

Dreifing matsbreytinga



- Einsleitari dreifing en í íbúðamati
- Miðgildi hækkana er 7%
- Verðbreytingar á bilinu -5% til 20%

Breytingar á atvinnumati

Tekjumat: byggir á leigu- og kaupsamningum

- Verslanir
- Skrifstofur
- Léttur iðnaður

Markaðsleiðrétt kostnaðarmat: byggir á endurstofnsverði

- Verksmiðjur og stóriðja
- Orkumannvirki
- Ríkiseignir (innviðir)
- Sumar atvinnueignir á landsbyggðinni

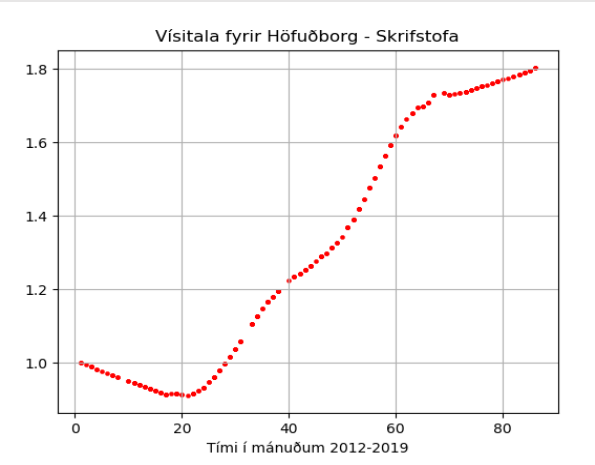
Svæði	Tekjumat		
	fmat 2019	fmat 2020	breyting
Höfuðborg	948	1.001	5,6%
Landsbyggð	168	178	5,9%
Samtals	1.116	1.179	5,7%

Svæði	Markaðsleiðrétt kostnaðarmat		
	fmat 2019	fmat 2020	breyting
Höfuðborg	544	579	6,5%
Landsbyggð	470	520	10,5%
Samtals	1.014	1.099	8,4%

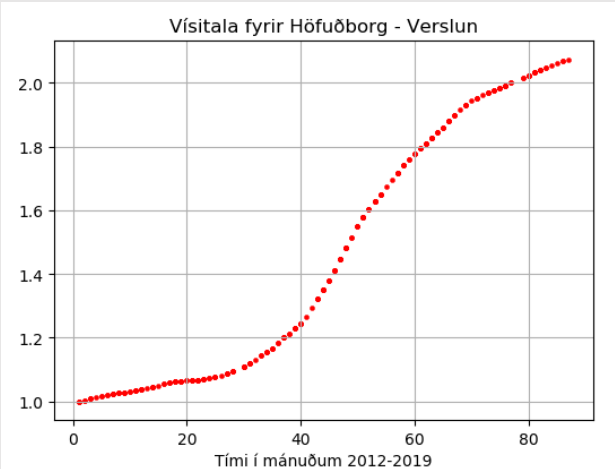
Tekjumat

Próun mismunandi atvinnueigna

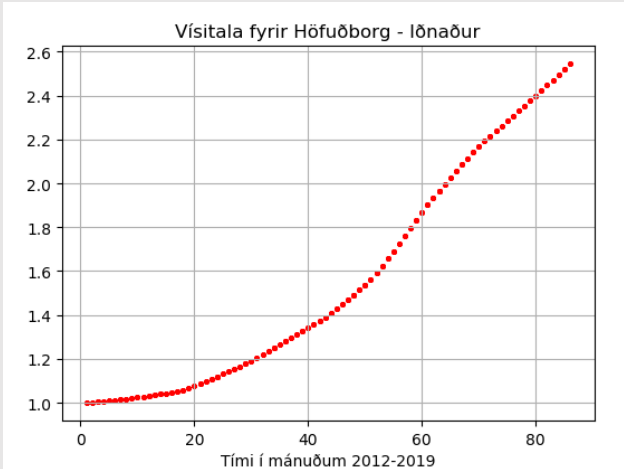
Skrifstofur



Verslun



Iðnaður



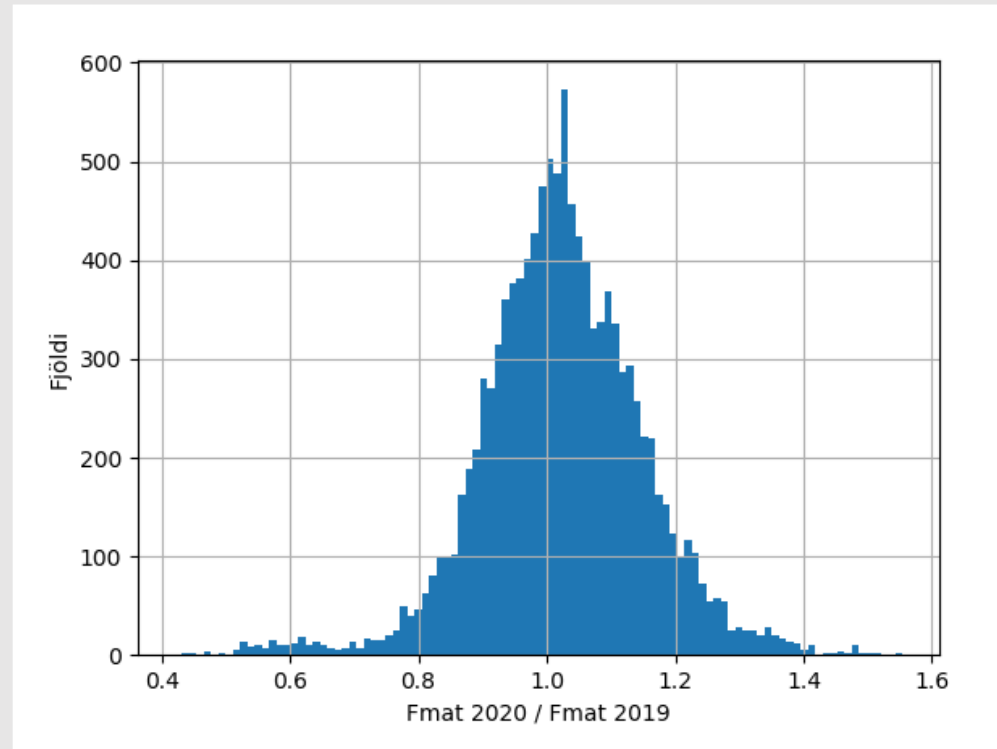
Sumarhús

- 0,7% hækkun á milli ára
- Húsmat hækkar um 7,5%
- Lóðarmat lækkar um 23%
- Breytingar á lóðamati
 - Minni lóðir fá lægra mat en stærri lóðir hærra mat
- Ný matssvæði
 - Strjálbýl og „köld“ svæði lækka en sum ný hverfi fá hækkanir



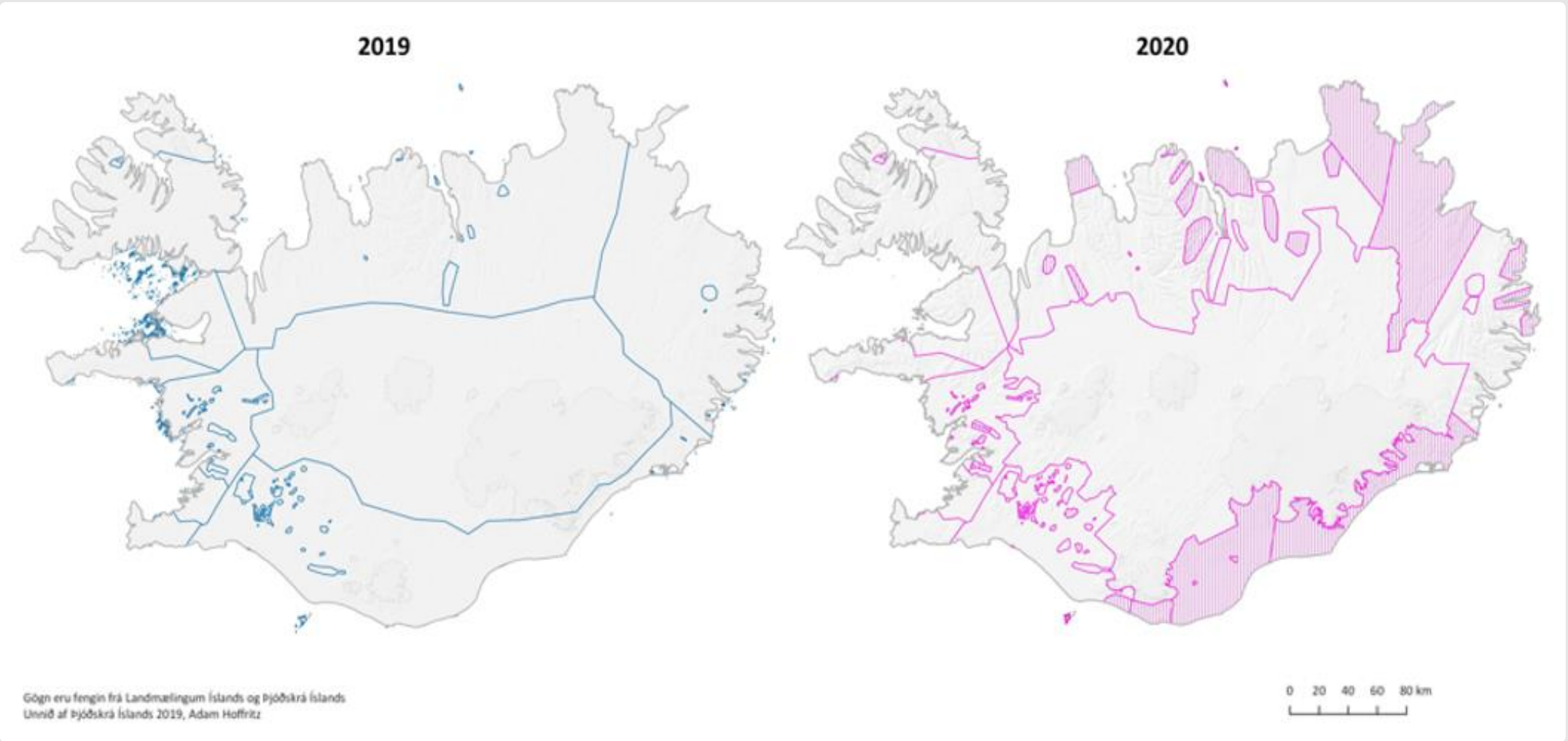
Sumarhús

Dreifing matsbreytinga



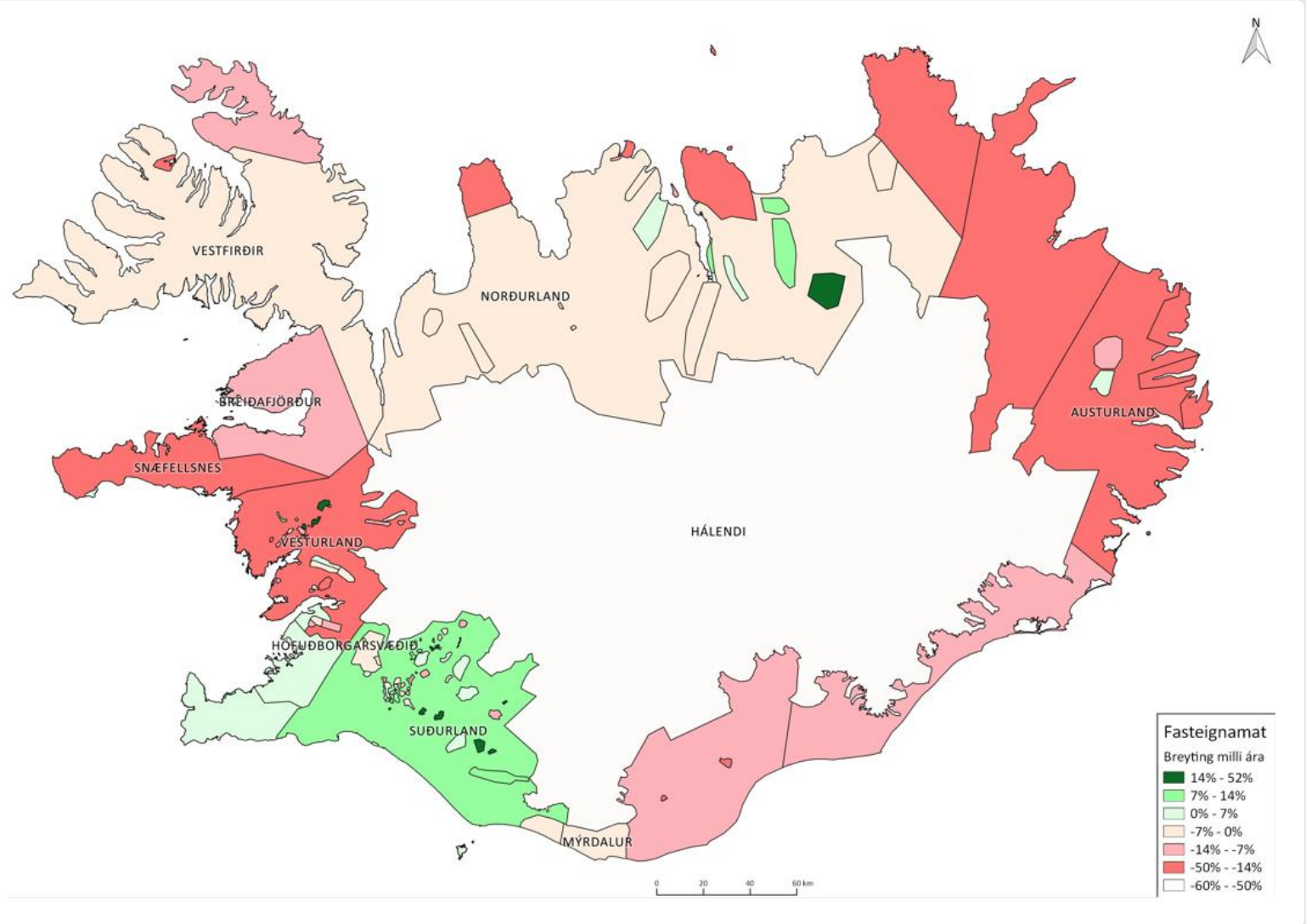
- Talsverð dreifni í fasteignamatsbreytingum
- Miðgildi breytinga er 2%
- Megnið er á bilinu -20% til 20%
- Megin ástæða matsbreytinga eru ný matssvæði og breytingar á lóðamati

Breytingar á sumarhúsasvæðum



Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrá Íslands
Leneið af Þjóðskrá Íslands 2019, Adam Hoffritz

Breytingar á sumarhúsamati eftir matssvæðum



Suðurland

- Suðausturlandi skipt upp
- 60% af heildarvirði sumarhúsa

Vesturland

- Dýr svæði gerð að sér matssvæðum

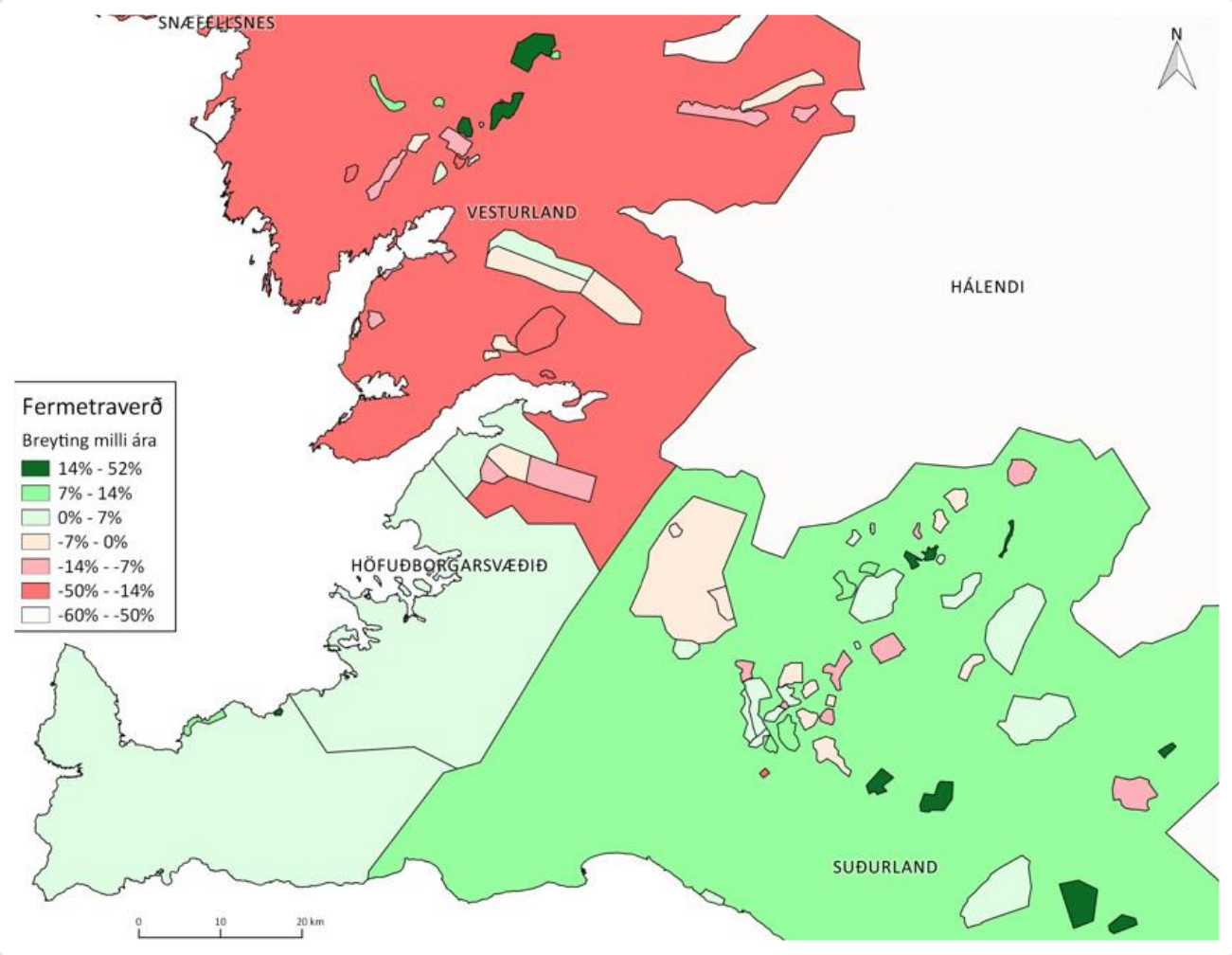
Norðurland

- Ný matssvæði

Austurland

- Leiðrétting á fasteignamati

Breytingar á sumarhúsamati Suður- og Vesturland



Suðurland

- Hækkanir
 - Galtalækur 52%
 - Reynifell 29 %
- Lækkanir
 - Halakot -20%
 - Heklubyggð -14%

Vesturland

- Hækkanir
 - Stóra-Fjall 20%
 - Hreðavatn 15%
- Lækkanir
 - Þórisstaðir -23%
 - Vesturland -15%

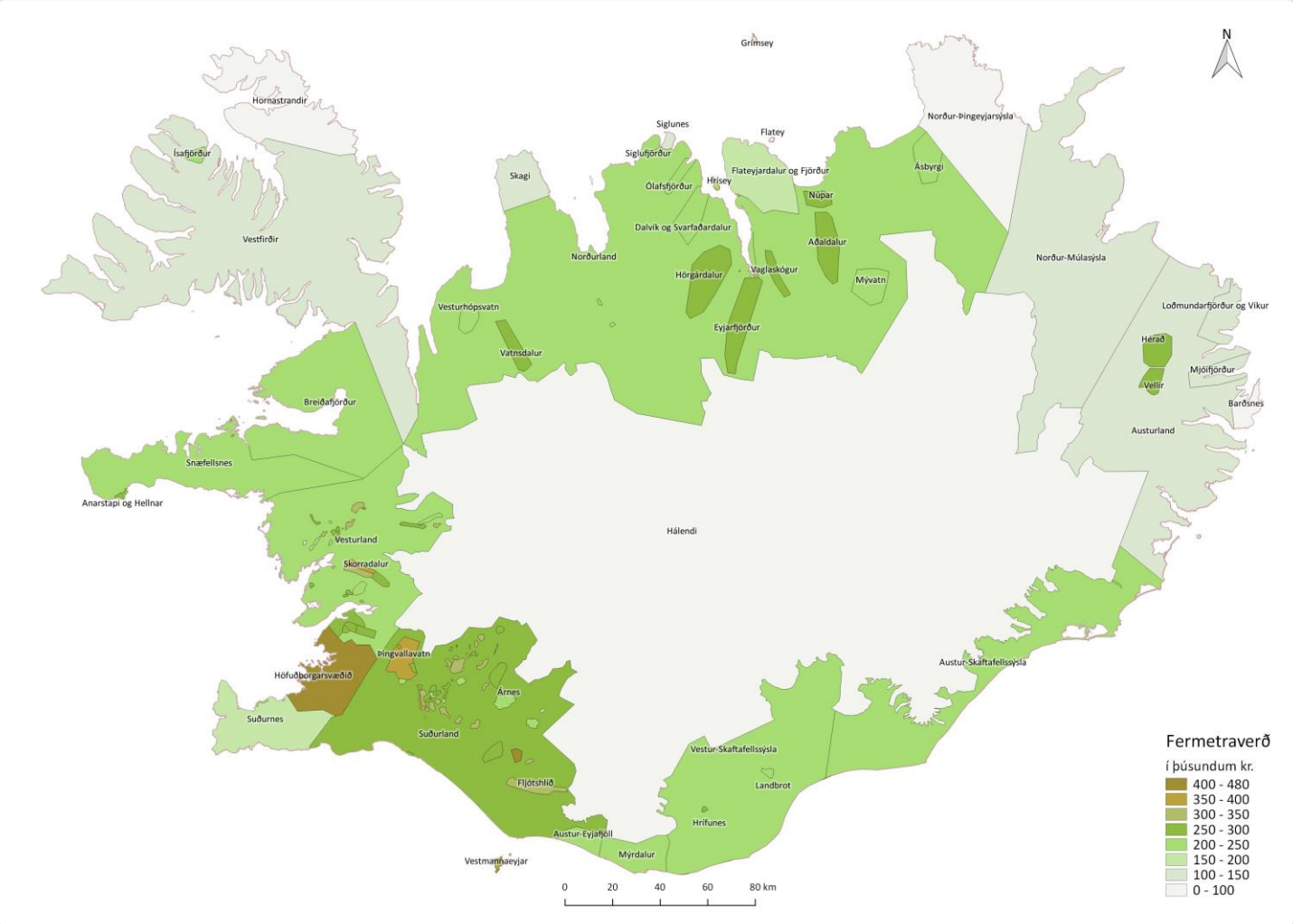
Fasteignamat 2020

Meðalverð



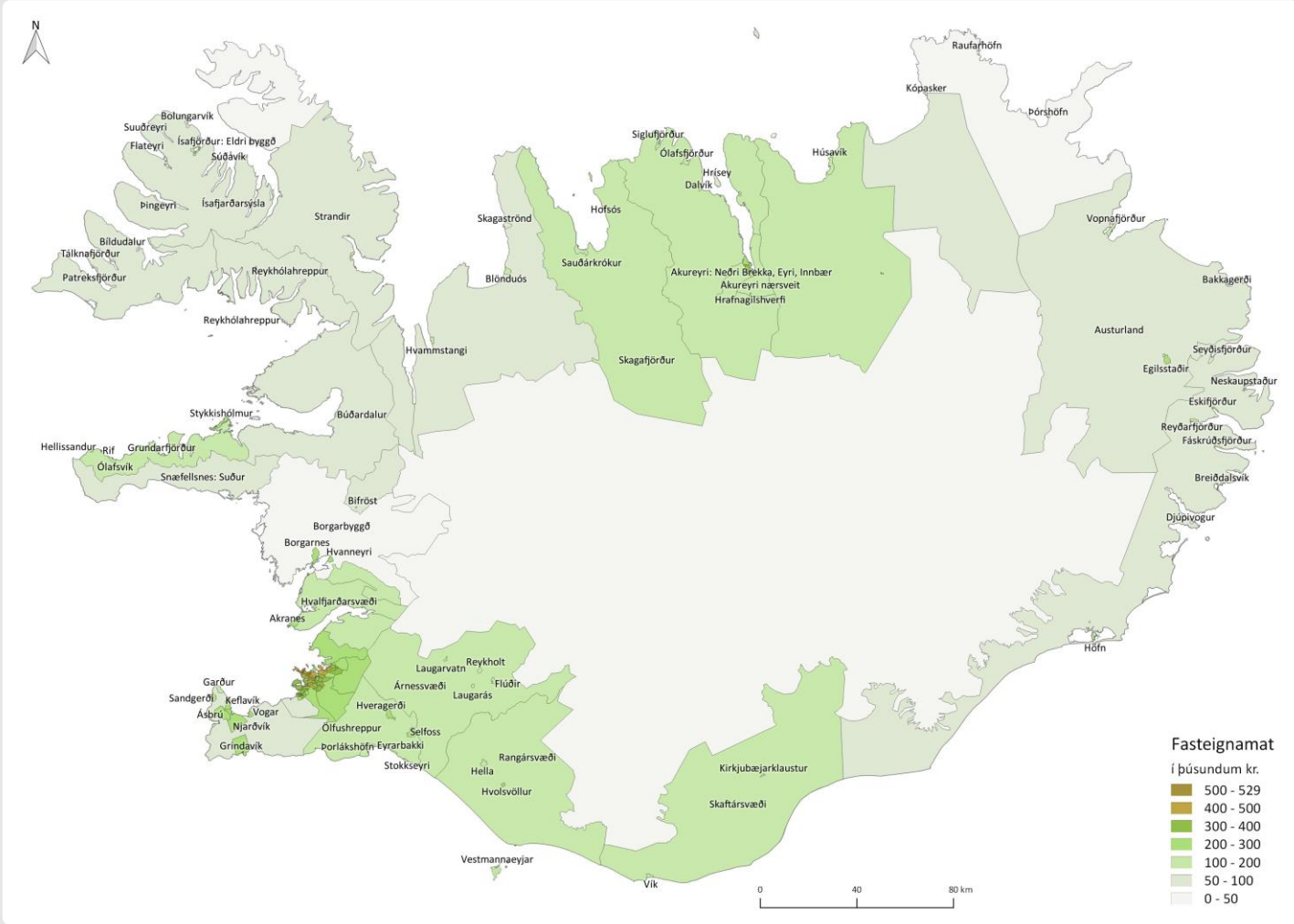
Sumarhús

Meðal fermetraverð



Íbúðarhúsnæði

Meðal fermetraverð



Fasteignamat

- í þúsundum kr.
- 500 - 529
- 400 - 500
- 300 - 400
- 200 - 300
- 100 - 200
- 50 - 100
- 0 - 50

Takk fyrir

Meira efni á [skrá.is](https://www.skra.is)
