



Heildarmat fasteigna á landinu lækkar um 8,6%

Fasteignaeigendur um allt land fá í dag og á morgun tilkynningar um niðurstöður fasteignamats fyrir árið 2011.

Í lögum, sem tóku gildi í byrjun árs 2009, er kveðið á um að hver einasta fasteign skuli metin árlega í ljósi kaupsamninga um sambærilegar eignir og eigendum tilkynnt niðurstaðan í júnímánuði. Þar segir enn fremur að fasteignamat á hverjum tíma skuli **endurspeglar markaðsverðmæti (staðgreiðsluverð) fasteignar í febrúar**. Fasteignamat íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2010 var unnið á síðasta ári í samræmi við nýju lög. Fasteignamat íbúðarhúsnæðis, sem nú er kynnt vegna ársins 2011, er því gert í annað sinn miðað við breyttar forsendur.

Fyrir tíma núgildandi laga var fasteignamat framreiknað frá ári til árs í samræmi við verðlagsþróun. Voru notaðir framreiknistuðlar fyrir tiltekna eignaflokka í heilum sveitarfélögum eða byggðakjörnum, óháð breytingum á markaðsvirði einstakra eigna. Nú er notað reiknilíkan sem gefur niðurstöður um hvað staðgreiðsluverð sambærilegra fasteigna á sama svæði hefur verið samkvæmt fyrirbyggjandi kaupsamningum.

Nú vill svo til að nýtt fasteignamat er kynnt við þær aðstæður að Fasteignaskrá Íslands sendir út tilkynningar um það með athugasemdafresti til 6. ágúst. Í millitíðinni sameinast Fasteignaskrá Íslands og Þjóðskrá formlega og verða ein stofnun, undir heitinu Þjóðskrá Íslands, frá og með 1. júlí 2010. Lög þar að lútandi voru samþykkt núna á síðustu dögum vorþings.

Meginniðurstöður fasteignamats 2011

- **Heildarmat** fasteigna á landinu öllu **lækkar** um 8,6% og verður rúmlega 4.000 milljarðar króna.
- **Mat íbúðarhúsnæðis** á landinu öllu **lækkar** um 10% og verður rúmlega 2.600 milljarðar króna.
 - Fasteignamat íbúða í **sérbýli** lækkar meira en íbúða í fjölbýli:

	Sérbýli	Fjölbýli
Höfuðborgarsvæðið	-11,8%	-9,6%
Után höfuðborgarsvæðis	-8,3%	-6,3%
Landið allt	-10,6%	-9,1%

Heildarfasteignamat á höfuðborgarsvæðinu lækkar um 10,4%, á Suðurnesjum um 7,4%, á Vesturlandi um 6,4%, á Vestfjörðum um 1,2%, á Norðurlandi vestra um 0,7%, á Norðurlandi eystra um 4,4%, á Austurlandi um 0,8% og á Suðurlandi um 3,4%.

Staðbundnar breytingar

Mat á innan við 1% eigna á höfuðborgarsvæðinu lækkar. Lækkarnir geta verið þar mismiklar, sem skýrist annars vegar af mismunandi verðþróun eftir hverfum og hins vegar af endurbættum matsaðferðum. Áhrif staðsetningar og annarra eiginleika á verðmat eigna voru endurskoðuð eftir því sem ástæða þótti til. Þannig á fasteignamat að endurspeglar markaðsverð eins vel og unnt er við hvert endurmat.

Nefna má **Kórahverfi í Kópavogi** og **Úlfarsárdal í Reykjavík** sem dæmi þar sem mat á íbúðareignum **lækkar** umfram meðaltal höfuðborgarsvæðisins en á hinn bóginn **hækkar** mat á flestum eignum **neðst í Fossvogi** og á **sjávarlóðum á Arnarnesi**.

Vestmannaeyjar skera sig úr á lista yfir heildarmat fasteigna á landinu öllu. Þar **hækkar** matið um 10,4%. Sömuleiðis **hækkar** heildarmatið í Skútustaðahreppi um 7,7%, í Grýtubakkahreppi um 6,5%, á Höfn í Hornafirði um 5,5% og í Akrahreppi, Fljótisdalshreppi og Ásahreppi um 3,2-3,6% .

Enn má nefna að mat á fasteignum tengdum virkjunum og stóriðju lækkar um tæplega 3%.

Mat á 94% íbúðareigna landsmanna lækkar

Alls eru skráðar um 124.000 íbúðareignir á Íslandi. Samanlagt fasteignamat þeirra er nú um 2.880 milljarðar króna en verður 2.590 milljarðar króna samkvæmt mati ársins 2011; lækkar með öðrum orðum um 10%.

- Fasteignamat á rúmlega 117.000 íbúðum lækkar (94% íbúðarhúsnæðis í landinu), mat á tæplega 7.000 íbúðum hækkar en mat á um 800 íbúðum er óbreytt.
- Verðmæti um helming fullbúinna íbúða á landinu er metið á bilinu 13,5-25 milljónir króna og fasteignamat þeirra lækkar að jafnaði um 9,5%.

Hvað ræður niðurstöðum fasteignamats?

Niðurstöður fasteignamats ráðast af gangverði á fasteignamarkaði. Við endurmatið í ár var stuðst við upplýsingar úr tugum þúsunda þinglýstra kaupsamninga undanfarinna sex ára. Þá er tekið mið af mörgum ólíkum þáttum varðandi eiginleika og gerð hvernar fasteignar, svo sem stærð, byggingarári, byggingarflokki, byggingarefni og staðsetningu. Upplýsingarnar eru greindar tölfræðilega og settar í reiknilíkön sem notuð eru við að meta eignir landsmanna.