



Miklar hækkunir á fasteignamati 2018

Í síðustu viku birti Þjóðskrá Íslands nýtt fasteignamat sem tekur gildi 31. desember 2017 og gildir fyrir árið 2018. Nýja fasteignamatið miðast við verðlag fasteigna í febrúar 2017 og byggir á upplýsingum úr þinglýstum kaupsamningum ásamt mörgum öðrum þáttum sem hafa áhrif á verðmæti fasteigna. Íbúðaverð hefur nú þegar hækkað töluvert frá því í febrúar og því stefnir í að fasteignamatið hækki töluvert á ný á næsta ári.

Samanlagt fasteignamat allra íbúða á landinu, sem eru rúmlega 130 þúsund, hækkar samtals um 15,5% frá árinu 2017 og verður rétt tæpir 5.000 milljarðar króna, eða sem samsvarar ríflega tvöfaldri heildarlandsframleiðslu síðasta árs.

Almenn hækkun fasteignamats

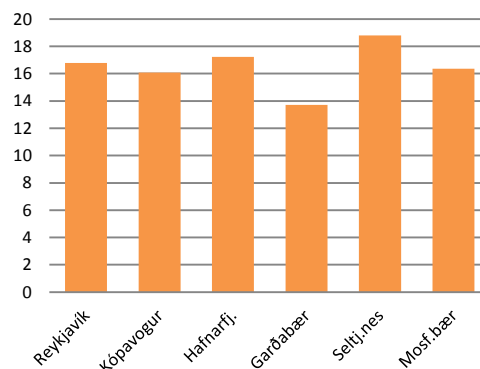
Meðalhækkun á mati íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu er 16,5% og er hækkun innan flestra svæða þess 15-20%. Innan höfuðborgarsvæðisins er meðalhækkunin mest 18,8% á Seltjarnarnesi og minnst 13,7% í Garðabæ. Innan höfuðborgarsvæðisins hækkar matsverð íbúða í sérþýli almennt meira en íbúðir í fjölþýli.

Sé litið á stærstu bæi landsins er hækkunin mest á Akranesi, eða 18,8%, og langminnst í Vestmannaeyjum, eða 3,9%. Hækkunin í Árborg og Reykjanesbæ er mjög áþekkt því sem gerist á höfuðborgarsvæðinu. Af öllum bæjum landsins hækkar fasteignamat íbúða mest á Húsavík, eða um 42,2%.

Mismunur milli hverfa á höfuðborgarsvæðinu

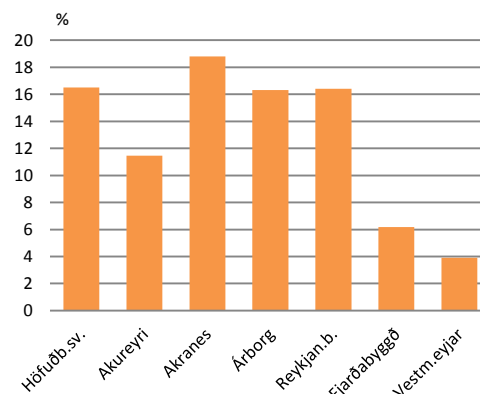
Sé litið á einstök hverfi innan höfuðborgarsvæðisins er hækkunin mest í Blesugróf, 27,8%, en einnig er hækkunin mikil í Breiðholtshverfunum, í kringum 20%. Minnsta hækkunin á höfuðborgarsvæðinu er í Urriðaholti í Garðabæ, eða 5,7%, og á Arnarnesi, eða 9,8%. Munurinn á mestu og minnstu hækkun hverfa höfuðborgarsvæðisins er því rúm 22 prósentustig. Hafa þarf í huga að hér er einungis fjallað um breytingar milli tveggja ára. Sé þróunin skoðuð yfir lengra tímabil jafnast svona sveiflur yfirleitt út.

Hækkun fasteignamats 2018



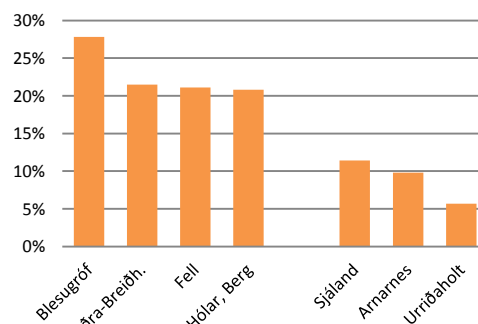
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Hækkun fasteignamats 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mestu og minnstu hækkunir á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands



Mikil hækkun á tekjum sveitarfélaga

Gagnrýni hefur þegar komið fram af hálfu fasteignafélaganna þriggja sem skráð eru í Kauphöllinni um að fasteignaskattur hafi ekki verið lækkaður hlutfallslega til að koma til móts við miklar hækkanir á fasteignamati atvinnuhúsnaðis á höfuðborgarsvæðinu á sl. tveimur árum.

Það sama má segja um fasteignagjöldin af íbúðarhúsnaði. Fasteignagjöld eru annar af megingintekjustofnum sveitarfélaganna á eftir útsvari og eru mjög mismunandi eftir sveitarfélögum. Svokallaður A-skattur er lagður á íbúðarhúsnaði og getur hann numið allt að 0,5% af fasteignamati. Sveitarstjórnnum er heimilt að hækka álagningu A og C-skatta, sem lagðir er á atvinnuhúsnaði, um allt að 25%. Hámarksálagning A-skatts á íbúðarhúsnaði getur þá orðið 0,625% og C-skatts á atvinnuhúsnaði 1,65%.

Hvernig er álagning sveitarfélaganna?

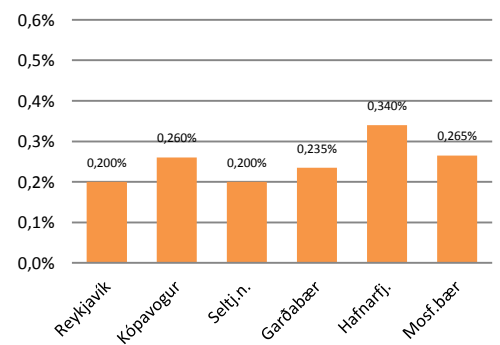
Sé litið á skattprósentur í einstökum sveitarfélögum sést að þær eru misháar. Á höfuðborgarsvæðinu er skatthlutfallið á íbúðarhúsnaði lægst 0,2% í Reykjavík og á Seltjarnarnesi og hæst 0,34% í Hafnarfirði. Hafa ber í huga að sveitarfélögin innheimta ýmis fleiri gjöld sem tengjast fasteignum þannig að þessi hlutföll þurfa ekki að segja alla söguna um álögur á eigendur fasteigna.

Í stærri bæjum á landinu er sagan sú sama, gjöldin á íbúðarhúsnaði eru mjög mismunandi. Af þessum bæjum eru gjöldin lægst 0,3% í Árborg og hæst í Reykjanesbæ og Fjarðabyggð þar sem þau eru 0,5%. Fasteignaverð er jafnan lægra utan höfuðborgarsvæðisins en innan þess og því eru upphæðirnar sem fólk borgar miðað við tekjur kannski ekki svo mismunandi.

Mikillar umræðu að vænta

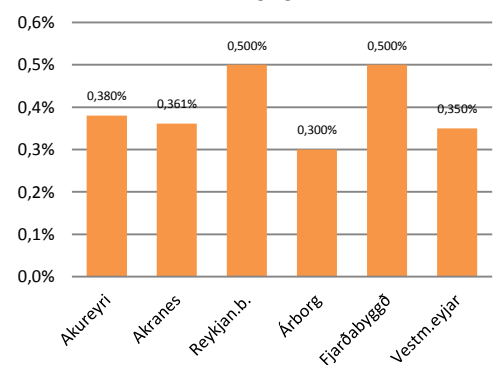
Líkt og gerst hefur með atvinnuhúsnaðið er þess að vænta að kröfur verði uppi um að sveitarfélögin lækki álagsprósentur sínar á íbúðarhúsnaði til þess að koma til móts við eigendur fasteigna þegar líða tekur á árið og sveitarfélögin fara að birta fjárhagsáætlanir sínar. Sveitarstjórnarkosningar verða á næsta ári og því líklegt að álögur á fasteignaeigendur muni bera á góma.

Álagningarprósenta fasteignaskatts
2016



Heimild: Samband íslenskra sveitarfélaga

Álagningarprósenta fasteignaskatts
2016



Heimild: Samband íslenskra sveitarfélaga



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedideild @landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.