

Breytur íbúðarmatslíkans

Í eftirfarandi töflu eru allar breytur sem koma fyrir í þeim fjórum matslíkönum sem þróuð voru vegna endurmats íbúðarhúsnæðis fyrir árið 2020. Lýsingin skýrir hvernig og hvenær skuli búa til breytu. Sem dæmi má taka breytuna einíbúðáhæð. Ef ein íbúð er á hæðinni þá tekur sú breyta gildið 1 annars 0. Aldursbreytur eru ávallt í heilum árum upp að því hámarki sem skilgreint er. Íbúðarhúsnæði á jörð er ekki sjálfstæð fasteign en húsmat reiknast eins og fyrir annað íbúðarhúsnæði en lóðarstærðarhrif eru engin.

Tafla 1: Breytur sem búnar voru til úr gögnum Þjóðskrár Íslands

Breyta	Lýsing
aldurundir40	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1973 verður gildi breytunnar 40 og sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 19. Gildi þessarar breytu er 0–40.
aldurundir80	Aldur eignar upp að tilteknu hámarki. Ef til dæmis um er að ræða byggingu með byggingarárið 1924 verður gildi breytunnar 80 og sé eignin hins vegar byggð árið 2000 verður gildi breytunnar 19. Gildi þessarar breytu er 0–80.
ájörð	Er húsnæði staðsett á jörð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
bílskúrflm efstahæð	Flatarmál bílskúrs, verðflokkur 4. Er eignin staðsett á efstu hæð húss? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
einbýlitengdjörð	Er einbýlið staðsett á lóð tengdri landbúnaði? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
einíbúðáhæð	Er ein íbúð skráð á hæð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ekkisteinsteypt	Er húsnæðið úr öðru en steinsteypu? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
fjbílastæða	Fjöldi stæða í bílageymslu.
fjhreinlækja100	Fjöldi baðkara, sturta og salerna deilt með íbúðarflatarmáli sinnum 100. Þetta er mat á fjölda hreinlætistækja á hverja 100 fermetra af íbúðarflatarmáli. Ef til dæmis 3 hreinlætistæki eru í 60 fermetra íbúð verður gildi breytunnar 5.
hæðánlyftu	Vantar lyftu á hæð íbúðar? Sé svo er gildi breytu hæðarnúmer - 1 en annars 0.
hæðmedlyftu	Er lyfta á hæð íbúðar? Sé svo er gildi breytu hæðarnúmer - 1 en annars 0.
geymslaflm íbfm	Flatarmál geymslu og annars verðminna rýmis. Íbúðarflatarmál, verðflokkar 1, 2 og 3.

Breyta	Lýsing
kjallaríflm	Flatarmál kjallara í íbúð.
lóðflmál	Flatarmál lóðar. Breytan á ekki við ef húsnæði stendur á jörð.
matssvæðisstuðull	Verðmætastuðull matssvæðis. Allar eignir tilheyra matssvæði. Matssvæði eru misstór en eiga það sameiginlegt að taka til svæða þar sem sölutölur eru samanburðarhæfar og mæla staðsetningaráhrif.
ósamþykktíbúð	Er eignin skráð sem ósamþykkt íbúð? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
parhús	Er eignin hluti af tveimur húsum tengdum saman? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
raðhús	Er eignin hluti af raðhúsi þar sem fleiri en tvö hús eru tengd saman? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
risflm	Flatarmál í risi þar sem salarhæð er undir 180 cm og húsið hefur skráningartöflu, annars er gildi breytu 0.
samtengdíbúðarhús	Er eignin samtengd öðrum húsum við götuna, en hefur þó ekki verið hönnuð sem raðhús eða parhús? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
skoðunarstuðull	Stuðull sem leiðréttir verðmæti tiltekinnar eignar að teknu tilliti til gæða og ástands í samanburði við meðaltal þessara þátta á matssvæði/undirmatssvæði.
svalirflm	Flatarmál svala.
tvíbýlishús	Er eignin önnur af tveimur íbúðum í sama húsi, hvor með sitt fastanúmerið og hvor á sinni hæðinni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
tværhæðir	Er eignin á tveimur hæðum? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
tværíbúðir	Eru tvær íbúðir í eigninni? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
ummálshlf	Hlutfall ummáls og íbúðarflatarmáls og er breytan einungis notuð fyrir einbýlishús. Reiknað sem meðalummal deilt með fjórum sinnum kvaðratrót flatarmáls hæðar. Þetta er einkonar gæðastuðull þar sem flókin hús með mikið ummál fá hærri stuðul en einföld, nærri ferningslaga hús lægri stuðul.
undirmatssvæðisstuðull	Verðmætastuðull undirmatssvæðis. Breytur eiga við þar sem staðbundin staðsetningaráhrif mælast í kaupverði vegna til dæmis góðs útsýnis eða mikillar umferðar.
þjónustuíbúð	Er íbúðin þjónustuíbúð fyrir aldraða? Oft íbúðir sambyggðar þjónustu. Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.
þjárhæðir&yfir	Er eignin á þremur hæðum eða fleiri? Sé svo er gildi breytu 1 en annars 0.

Yfirlit um breytur eftir líkönum

Taflan hér fyrir neðan sýnir hvaða breytur koma fyrir í hvaða líkönum.

Tafla 2: Breytur í líkönum eftir svæðum

	Höfuðborgarsvæðið, fjölbýli	Höfuðborgarsvæðið, sérbýli	Landsbyggðin, fjölbýli	Landsbyggðin, sérbýli
aldurundir40	x	x		
aldurundir80			x	x
ájørð	x	x	x	x
bílskúrfm	x	x	x	x
efstahæð	x			
einbýlitengdjörð				x
einíbúðáhæð	x			
ekkisteinsteypt		x	x	x
fjbílastæða	x		x	
fjhreinltækja100	x	x	x	
geymslaflm	x	x	x	x
hæðánlyftu	x		x	
hæðmeðlyftu	x		x	
íbfm	x	x	x	x
kjallarífm	x	x	x	x
lóðflmál		x		x
matssvæðisstuðull	x	x	x	x
ósamþykktíbúð	x	x	x	x
parhús		x		x
raðhús		x		x
risflm				x
samtengdíbúðarhús				x
skoðunarstuðull	x	x	x	x
svalirflm	x			
tvíbýlishús		x		x
tværhæðir		x		x
tværíbúðir		x		

	Höfuðborgarsvæðið, fjölbýli	Höfuðborgarsvæðið, sérbýli	Landsbyggðin, fjölbýli	Landsbyggðin, sérbýli
ummálshlf		x		
undirmatssvæðisstudull	x	x	x	x
þjónustufbúð	x		x	x
þrjárhæðir&yfir		x	x	x

Matslíkön íbúðarmatslíkans

Fasteignamat er reiknað með því að umreikna upplýsingar úr fasteignaskrá yfir í tölulegt form. Síðan er gildum stungið inn í viðeigandi líkan í samræmi við staðsetningu viðkomandi eignar. Líkönin gefa fasteignamat fasteignar í þúsundum króna. Alls hafa 4 líkön verið þróuð til þess að reikna fasteignamat fyrir árið 2020.

Sérbýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} &= 78.386 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{157}\right)^{0,583} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,485} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,333} \\ &\cdot \left(1 + \frac{\text{kjallaríflm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,114} \cdot \text{ummálshlf}^{0,048} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{638}\right)^{0,055} \\ &\cdot 0,820^{\text{ósamþykkt íbúð}} \cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,951^{\text{raðhús}} \cdot 0,961^{\text{parhús}} \\ &\cdot 0,870^{\text{tvíbýlishús}} \cdot 0,990^{\text{tværhæðir}} \cdot 0,964^{\text{brjánhæðir\&yfir}} \cdot 1,052^{\text{tvaeríbúðir}} \\ &\cdot 0,995^{\text{aldurundir40}} \cdot 1,005^{\text{fjhreintækja100}} \cdot 0,952^{\text{ekkisteinsteypt}} \\ &\cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} &= 40.325 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{126}\right)^{0,658} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,591} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,337} \\ &\cdot \left(1 + \frac{\text{risflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,011} \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallaríflm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,097} \cdot \left(\frac{\text{lóðflmál}}{742}\right)^{0,043} \\ &\cdot 0,947^{\text{raðhús/þjónust usérbýli}} \cdot 0,959^{\text{parhús/samtengd íbúðarhús}} \cdot 0,864^{\text{tvíbýlishús}} \\ &\cdot 0,820^{\text{ájörð}} \cdot 0,820^{\text{einbýlitengdjörð}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykkt íbúð}} \cdot 0,994^{\text{aldurundir81}} \\ &\cdot 0,975^{\text{ekkisteinsteypt}} \cdot 0,961^{\text{tværhæðir}} \cdot 0,954^{\text{brjánhæðir\&yfir}} \\ &\cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Fjölbýli (2 matsaðferðir)

Höfuðborgarsvæðið

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 41.814 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{88}\right)^{0,678} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,409} \cdot \left(1 + \frac{\text{svalirflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,143} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,416} \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallariflm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,129} \cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbfm}}\right)^{0,087} \\ & \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \cdot 0,820^{\text{ájrð}} \cdot 0,996^{\text{aldurundir40}} \\ & \cdot 1,013^{\text{fjhreintækja100}} \cdot 1,060^{\text{eíníbúðáhæð}} \cdot 1,038^{\text{þjónustuíbúð}} \\ & \cdot 1,014^{\text{efstahæð}} \cdot 0,997^{\text{hæðánlyftu}} \cdot 1,004^{\text{hæðmeðlyftu}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$

Landsbyggðin

$$\begin{aligned} \text{mat}_{\text{reiknað}} = & 26.248 \cdot \left(\frac{\text{íbfm}}{84}\right)^{0,774} \cdot \left(1 + \frac{\text{bílskúrflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,486} \cdot \left(1 + \frac{\text{geymslaflm}}{\text{íbfm}}\right)^{0,325} \\ & \cdot \left(1 + \frac{\text{kjallirafm}}{\text{íbfm}}\right)^{-0,139} \cdot \left(1 + \text{fjbílastæða} \cdot \frac{20}{\text{íbfm}}\right)^{0,516} \cdot 0,820^{\text{ájrð}} \\ & \cdot 1,040^{\text{þjónustuíbúð}} \cdot 0,820^{\text{ósamþykktíbúð}} \\ & \cdot 0,950^{\text{ekkisteinsteypt}} \cdot 1,007^{\text{fjhreintækja100}} \cdot 0,9925^{\text{aldurundir80}} \\ & \cdot 0,910^{\text{þjárhæðir&ýfir}} \cdot 0,997^{\text{hæðánlyftu}} \cdot 1,004^{\text{hæðmeðlyftu}} \\ & \cdot \text{matssvæðisstuðull} \cdot \text{undirmatssvæðisstuðull} \cdot \text{skoðunarstuðull} \end{aligned}$$