



Skjal nr.	Mótt af.	Mótt dags.
2.10.20	ESD	31. AUG. 2018
Abm.	Urv. aðili	Málsnr. One
St. A	KJ	1808303

Til allra sveitastjóra og bæjarstjóra

Reykjavík, 27. ágúst 2018

Tilvísun ÞÍ: 2018082130/6.6.3

Efni: Tilkynning um fasteignamat 2019

Fasteignamat allra fasteigna er endurmetið 31. maí ár hvert. Þjóðskrár Íslands skal kynna sveitarfélögum og eigendum fasteigna niðurstöður endurmatsins og tekur nýtt fasteignamat gildi næsta 31. desember, sbr. 32. gr. a laga, nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna. Fasteignamat skal endurspegla gangverð miðað við síðastliðinn febrúarmánuð.

Árið 2009 var tekin upp ný og endurbætt aðferðarfræði, markaðsmat, fyrir fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Þá var 2014 tekin upp aðferðarfræði tekjumats upp fyrir tilteknar atvinnueignir, sem eru skrifstofueignir, verslunareignir og eignir fyrir léttan iðnað. Í endurmatinu 2017 var svo tekin upp aðferðafræði markaðsmats fyrir sumarhúsaeignir þar sem skýrlega hafði komið í ljós að áhrif staðsetningar og tiltekinna þjónustubátta hafi áhrif á gangverð fasteigna.

Meðfylgjandi er listi þar sem fram kemur heildarfjárhæð gildandi fasteignamats og þar af landmats 2018 og heildarfjárhæð nýja matsins sem og landsmats 2019 miðað við stöðuna 31. maí sl. ásamt hlutfallsbreytingu milli ára. Auk þess sendist hér með fréttatilkynning frá 1. júní sl.

Frekari gögn og upplýsingar um fasteignamat 2019 er að finna á vef stofnunarinnar: <https://www.skra.is/fyrirtaeki/fasteignir/fasteignamat/> Jafnframt er bent á að matstölur 2019 birtast nú í álagningarkerfi sveitarfélaga sem gerir sveitarfélögum kleift að hefja undirbúning að fjárhagsáætlun 2019.

Að lokum er tekið fram að ítarleg skýrsla um fasteignamat 2019 með umfjöllun um niðurstöður, aðferðarfræði og matsforsendur verður gefin út í september nk. og er sveitarfélögum bent á að frá þeim tíma verður unnt að nálgast skýrsluna á vef stofnunarinnar.

F.h. Þjóðskrár Íslands


Margrét Hauksdóttir
forstjóri



Fréttatilkynning 1. júní 2018

Fasteignamat hækkar um 12,8%

Heildarmat fasteigna á Íslandi hækkar um 12,8% frá yfirstandandi ári og verður 8.364 milljarðar króna, samkvæmt nýju fasteignamati fyrir árið 2019 sem Þjóðskrá Íslands birtir í dag. Fasteignamatið **hækkar** á 99,2% eigna en **lækkar** á 0,8% eigna frá fyrra ári. Fasteignamatið byggir á upplýsingum úr þinglýstum kaupsamningum auk fjölmargra annarra þátta sem hafa áhrif á verðmæti fasteigna. Nýja fasteignamatið miðast við verðlag fasteigna í febrúar 2018. Það tekur gildi 31. desember 2018 og gildir fyrir árið 2019. Frestur til að gera athugasemdir við nýtt fasteignamat er til 30. desember 2018.

Mest hækkun á Reykjanesi

Samanlagt mat **íbúða** (133.071) á öllu landinu hækkar um 12,7% frá árinu 2017 og verður alls 5.727 milljarðar króna. Á höfuðborgarsvæðinu hækkar matsverð íbúða í sérbýli meira en íbúðir í fjölbýli en á landsbyggðinni er þessu öfugt farið.

Fasteignamat hækkar mest á Reykjanesi en þar hækkar íbúðamatið um 41,1% í Reykjanesbæ, um 37,9% í sameinuðu sveitarfélagi Sandgerðis og Garðs og um 32,9% í Vogum.

Fasteignamat **atvinnuhúsnaðis** hækkar um 15% á landinu öllu; um 17,2% á höfuðborgarsvæðinu en um 9,9% á landsbyggðinni.

Hækkun fasteignamats	Sérbýli	Fjölbyli	Atvinnuhúsnaði
Landið allt	14,8%	10,4%	15,0%
Höfuðborgarsvæðið	12,5%	8,5%	17,2%
Utan höfuðborgarsvæðisins	19,9%	26,2%	9,9%

Heildarfasteignamat á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 11,6%, um 28,3% á Suðurnesjum, um 14,3% á Vesturlandi, 12,1% á Vestfjörðum, 11 % á Norðurlandi vestra, 15% á Norðurlandi eystra, 9,5% á Austurlandi og um 13,7% á Suðurlandi.

Fasteignamat hækkar mest í Reykjanesbæ eða um 34,2%, um 25,5% í Vogum, um 21,1% í Hveragerði og 20,2% á Akranesi.

Mest hækkun íbúðarhúsnaðis í kringum höfuðborgarsvæðið

Meðalhækkun á mati **íbúðarhúsnaðis** á höfuðborgarsvæðinu er 10,3% og hækka flest svæði innan þess um 8-12%. Mun meiri hækkun má sjá í nágrennasveitarfélögum, þannig hækkar matssvæðið á Ásbrú um 98%, Sandgerði um 39%, Garður um 37%, Reykjanes dreifbýli um 35%, Hafnir um 35%, Keflavík og Njarðvík um 34%, Vogar um 33%, Hveragerði um 24% og Akranes og Selfoss um 22%.

Vægar hækkanir á sumarhúsum

Fasteignamat sumarhúsa fyrir árið 2019 hækkar um 9,8% og byggir það mat á sömu aðferðarfræði og fasteignamatið fyrir árið 2018 gerði. Fyrir fasteignamatið 2018 kynnti Þjóðskrá Íslands nýja aðferðarfræði við mat á sumarbústöðum sem leiðrétti skekkju sem hafði myndast með eldri aðferðarfræði. Sú breyting var liður í endurskoðun á öllum matsaðferðum Þjóðskrár Íslands og miðaði að því að matið endurspegli betur markaðsverð fasteigna.

Heildarhækkun fasteignamats sumarhúsa var 38,7% í fyrra en margar eignir hækkuðu meira. Við matið í ár var áfram unnið út frá nýrri aðferðarfræði en gerðar hafa verið nokkrar endurbætur í samræmi við athugasemdir sem bárust stofnuninni. Til dæmis hafa matssvæði verið endurskoðuð og nú vegur fjarlægð í sundlaug inn í matið og búið er að safna meira af gögnum um legu sumarbústaða sem hefur áhrif til lækkunar á lóðarmat þar sem vegasamgöngur eru í ólagi.

Upplýsingar um verð á markaði

Þjóðskrá Íslands hefur um árabil haldið úti verðsjá þar sem hægt er að skoða gangverð fasteigna. Sú verðsjá var uppfærð árið 2017 og inniheldur upplýsingar um bæði kaup- og leiguverð fyrir íbúðarhúsnæði svo og kaupverð sumarhúsa. Verðsjána má finna á heimasíðu Þjóðskrár Íslands eða beint á verdsja.skra.is.

Hægt er að greina landið niður eftir landshlutum eða matssvæðum Þjóðskrár Íslands en það eru þau svæði sem fasteignamatið skiptist eftir. Þannig má með einföldum hætti sjá hvernig verðþróun hefur verið á ákveðnu svæði útfrá fyrirliggjandi kaup- eða leigusamningum.

Matsforsendur alltaf aðgengilegar

Langflestar fasteignir eru endurmetnar út frá matsforsendum sem endurskoðaðar eru árlega og byggja eins og fyrr segir meðal annars á þinglýstum kaupsamningum. Þetta á við um íbúðarhúsnæði og sumarhús en atvinnuhúsnæði er metið tekjumati.

Á heimasíðu Þjóðskrár Íslands www.skra.is má finna upplýsingar um fasteignamat allra eigna, bæði gildandi og nýja matið sem Þjóðskrá Íslands kynnti í dag. Með því að smella á fasteignamatið er hægt að nálgast matsforsendur fyrir tiltekna eign. Matsforsendurnar stýra fasteignamati. Séu matsforsendur ekki réttar má hafa samband og gera athugasemd við það.

Nánari upplýsingar um fasteignamat 2019

Hægt er að nálgast nánari upplýsingar um fasteignamat 2019 á heimasíðu Þjóðskrár Íslands. Þar má finna samantekt á matsbreytingu eftir sveitarfélögum, kort yfir matssvæði mismunandi matsaðferða, matsformúlum sem gilda fyrir árið 2019 ásamt fleiri gögnum. Upplýsingum um fasteignamatið verður miðlað með sama hætti og undanfarin ár. Eigendur fasteigna geta frá 15. júní nálgast tilkynningarseðil um mat á eignum sínum í pósthólf sitt á upplýsinga- og þjónustuveitunni www.island.is. Til þess þarf rafræn skilríki eða Íslykil sem auðvelt er að sækja um sé hann ekki tiltækur. Einnig er hægt að nálgast fasteignamatið á heimasíðu Þjóðskrár Íslands, www.skra.is. Tilkynning um fasteignamatið 2018 er því rafræn eins og hún hefur verið undanfarin sjö ár. Hins vegar geta eigendur haft samband við Þjóðskrá Íslands og óskað eftir að fá tilkynninguna senda til sín.

Þjóðskrá Íslands Endurmat 31.05.2018	Fasteignamat	Landmat	Fasteignamat	Landmat	Breytingar á mati	
	2018	2018	2019	2019	fm%	lm%
0000 Reykjavík	3.204.922.354	553.656.287	3.570.058.264	630.441.287	11,4%	13,9%
1000 Kópavogur	790.491.272	128.680.555	877.191.162	145.007.616	11,0%	12,7%
1100 Seltjarnarnes	114.520.343	24.553.587	126.660.701	27.147.174	10,6%	10,6%
1300 Garðabær	395.406.002	75.945.318	440.820.694	85.134.584	11,5%	12,1%
1400 Hafnarfjörður	572.591.249	101.733.873	651.654.163	116.453.719	13,8%	14,5%
1604 Mosfellsbær	220.147.440	45.103.714	247.097.466	50.718.701	12,2%	12,4%
1606 Kjósarhreppur	14.128.070	2.948.411	15.693.855	3.238.846	11,1%	9,9%
2000 Reykjanesbær	226.724.741	39.278.250	304.200.244	49.687.720	34,2%	26,5%
2300 Grindavík	48.967.273	8.889.005	55.153.046	9.827.453	12,6%	10,6%
2503 Sandgerði	46.402.500	7.049.556	53.926.652	8.200.266	16,2%	16,3%
2504 Garður	16.206.304	3.395.155	21.159.396	4.303.336	30,6%	26,7%
2506 Vogar	15.622.410	3.269.109	19.613.557	3.914.455	25,5%	19,7%
3000 Akranes	98.523.071	14.214.230	118.378.862	16.781.696	20,2%	18,1%
3506 Skorradalshreppur	13.270.765	2.978.294	14.846.616	3.387.626	11,9%	13,7%
3511 Hvalfjarðarsveit	40.936.577	8.240.663	44.704.783	8.961.636	9,2%	8,7%
3609 Borgarbyggð	80.393.637	14.093.642	89.773.828	15.376.890	11,7%	9,1%
3709 Grundarfjarðarbær	10.975.752	1.698.683	12.420.095	1.902.833	13,2%	12,0%
3710 Helgafellssveit	1.346.242	319.477	1.476.738	344.926	9,7%	8,0%
3711 Stykkishólmur	17.451.540	2.552.497	20.183.627	2.929.140	15,7%	14,8%
3713 Eyja- og Miklaholtshreppur	2.552.553	358.550	2.802.057	384.700	9,8%	7,3%
3714 Snæfellsbær	20.463.957	3.024.848	22.446.316	3.306.446	9,7%	9,3%
3811 Dalabyggð	9.921.036	1.174.991	11.084.819	1.286.871	11,7%	9,5%
4100 Bolungarvík	6.783.202	703.079	7.389.494	754.945	8,9%	7,4%
4200 Ísafjarðarbær	33.739.033	3.879.178	38.031.364	4.282.916	12,7%	10,4%
4502 Reykhólahreppur	3.407.390	474.268	3.739.164	506.899	9,7%	6,9%
4604 Tálknafjarðarhreppur	1.849.674	182.226	2.182.105	207.665	18,0%	14,0%
4607 Vesturbyggð	8.238.276	804.822	9.357.721	889.304	13,6%	10,5%
4803 Súðavíkurhreppur	2.608.807	285.539	2.817.566	304.710	8,0%	6,7%
4901 Árneshreppur	731.706	61.267	804.107	66.173	9,9%	8,0%
4902 Kaldrananeshreppur	1.041.551	128.894	1.166.642	140.362	12,0%	8,9%
4911 Strandabyggð	4.528.723	486.913	5.057.758	529.972	11,7%	8,8%
5200 Skagafjörður	57.001.304	6.069.644	63.780.382	6.710.290	11,9%	10,6%
5508 Húnaþing vestra	15.348.514	1.441.151	17.081.109	1.589.635	11,3%	10,3%
5604 Blönduós	9.802.470	1.053.336	10.730.792	1.142.274	9,5%	8,4%
5609 Skagaströnd	3.721.516	388.774	4.104.483	422.993	10,3%	8,8%
5611 Skagabyggð	1.135.735	69.485	1.237.513	74.882	9,0%	7,8%
5612 Húnavatnshreppur	12.767.083	474.986	13.787.975	503.450	8,0%	6,0%
5706 Akrahreppur	2.453.238	190.017	2.749.682	208.526	12,1%	9,7%
6000 Akureyri	315.081.203	43.323.500	364.536.356	49.695.990	15,7%	14,7%
6100 Norðurþing	38.365.890	4.863.688	45.919.810	5.740.661	19,7%	18,0%
6250 Fjallabyggð	21.584.943	2.391.317	24.732.373	2.680.682	14,6%	12,1%
6400 Dalvíkurbyggð	21.718.246	2.556.271	24.379.953	2.829.513	12,3%	10,7%
6513 Eyjafjarðarsveit	16.504.318	2.103.841	18.342.664	2.311.540	11,1%	9,9%
6515 Hörgársveit	9.471.727	1.113.062	10.411.977	1.203.619	9,9%	8,1%
6601 Svalbarðsstrandarhreppur	8.384.965	1.413.224	9.277.275	1.555.006	10,6%	10,0%
6602 Grýtubakkahreppur	4.821.593	504.701	5.301.901	543.093	10,0%	7,6%
6607 Skútustaðahreppur	9.440.025	2.127.042	10.509.558	2.331.489	11,3%	9,6%
6611 Tjörneshreppur	639.597	53.660	733.835	60.309	14,7%	12,4%
6612 Þingeyjarsveit	20.426.019	2.573.079	22.585.039	2.798.497	10,6%	8,8%
6706 Svalbarðshreppur	825.732	47.589	902.582	51.208	9,3%	7,6%
6709 Langanesbyggð	4.231.193	421.183	4.623.377	455.432	9,3%	8,1%

Þjóðskrá Íslands Endurmat 31.05.2018	Fasteignamat		Landmat		Breytingar á mati	
	2018	2018	2019	2019	fm%	lm%
7000 Seyðisfjörður	7.165.356	830.223	7.900.745	905.327	10,3%	9,0%
7300 Fjarðabyggð	140.394.056	6.268.706	152.617.600	6.953.819	8,7%	10,9%
7502 Vopnafjarðarhreppur	7.340.283	751.032	8.174.631	827.423	11,4%	10,2%
7505 Fljótsdalshreppur	8.799.237	329.935	9.446.303	354.884	7,4%	7,6%
7509 Borgarfjarðarhreppur	1.281.560	113.710	1.452.426	125.801	13,3%	10,6%
7613 Breiðdalshreppur	1.926.532	187.148	2.122.699	202.926	10,2%	8,4%
7617 Djúpavogshreppur	4.217.438	428.990	4.690.004	469.580	11,2%	9,5%
7620 Fljótsdalshérað	50.955.620	6.945.801	57.032.780	7.694.721	11,9%	10,8%
7708 Hornafjörður	29.375.896	4.441.287	32.012.613	4.819.311	9,0%	8,5%
8000 Vestmannaeyjar	57.106.980	8.036.642	60.822.612	8.459.539	6,5%	5,3%
8200 Sveitarfélagið Árborg	134.120.830	23.046.647	159.834.865	26.895.300	19,2%	16,7%
8508 Mýrdalshreppur	8.593.766	1.034.330	9.794.123	1.170.234	14,0%	13,1%
8509 Skaftárhreppur	10.803.869	2.782.450	12.207.111	3.046.971	13,0%	9,5%
8610 Ásahreppur	18.663.608	2.593.700	20.163.821	2.815.638	8,0%	8,6%
8613 Rangárþing eystra	30.739.830	4.309.230	34.590.417	4.813.594	12,5%	11,7%
8614 Rangárþing ytra	33.174.360	6.867.104	37.330.618	7.645.839	12,5%	11,3%
8710 Hrunamannahreppur	20.827.059	3.530.461	23.269.667	3.925.572	11,7%	11,2%
8716 Hveragerði	37.055.249	6.246.808	44.876.375	7.385.717	21,1%	18,2%
8717 Ölfus	39.870.673	8.158.863	44.948.703	9.049.150	12,7%	10,9%
8719 Grímsnes-og Grafningshreppur	81.271.377	15.831.343	90.340.394	17.636.774	11,2%	11,4%
8720 Skeiða- og Gnúpverjahreppur	23.263.732	2.875.549	25.855.305	3.204.770	11,1%	11,4%
8721 Bláskógabyggð	57.597.920	11.159.711	64.803.086	12.612.196	12,5%	13,0%
8722 Flóahreppur	10.892.018	1.546.173	12.496.866	1.732.824	14,7%	12,1%
SAMTALS	7.414.056.010	1.241.660.274	8.364.405.262	1.412.077.866	12,8%	13,7%

Upphæðir í þúsundum króna