



Til allra sveitarstjóra og bæjarstjóra

Reykjavík, 24. júní 2019

Tilvísun ÞÍ: 2019061470/6.6.6.3

Tilvísun sendanda:

Efni: Fasteignamat 2020

Fasteignamat allra fasteigna er endurmetið 31. maí ár hvert. Þjóðskrá 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 endurspeglar 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 aðferðarfræði markaðsmats fyrir sumarhúsaeignir þar sem skýrlega hafði komið í ljós að áhrif staðsetningar og tiltekinna þjónustuhátta hafi áhrif á gangverð fasteigna.

Meðfylgjandi er listi þar sem fram kemur heildarfjárhæð gildandi fasteignamats og þar af landmats 2019 og heildarfjárhæð nýja matsins sem og landmats 2020 miðað við stöðuna 31. maí sl. ásamt hlutfallsbreytingu milli ára. Auk þess sendist hér með fréttatilkynning frá 5. júní sl.

Frekari gögn og upplýsingar um fasteignamat 2020 er að finna á vef stofnunarinnar: <https://www.skra.is/thjonusta/fasteignir/fasteignamat/> Jafnframt er bent á að matstölur 2020 birtast nú í álagningarkerfi sveitarfélaga sem gerir sveitarfélögum kleift að hefja undirbúning að fjárhagsáætlun 2020.

Að lokum er tekið fram að ítarleg skýrsla um fasteignamat 2020 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

Afrit:

Samgöngu- og sveitarstjórnaráðuneyti
Samband íslenskra sveitarfélaga

Fasteignamat alls eftir sveitarfélögum	Fasteignamat 2019	Landmat 2019	Fasteignamat 2020	Landmat 2020	Breyting á mati fm%
0000 Reykjavíkurborg	3.622.547.787	641.671.066	3.778.048.534	618.884.059	4,3%
1000 Kópavogsbær	898.927.301	146.012.343	955.781.347	142.992.983	6,3%
1100 Seltjarnarnesbær	127.319.357	27.170.725	134.620.979	26.185.880	5,7%
1300 Garðabær	454.813.611	87.232.231	483.215.071	85.218.420	6,2%
1400 Hafnarfjarðarkaupstaður	656.958.767	116.922.816	702.417.016	114.596.939	6,9%
1604 Mosfellsbær	259.266.599	50.121.902	281.899.654	50.677.074	8,7%
1606 Kjósarhreppur	16.213.734	3.313.628	15.863.469	2.092.862	-2,2%
2000 Reykjanesbær	311.392.392	50.378.926	338.145.168	53.383.803	8,6%
2300 Grindavíkurbær	58.989.576	10.074.262	64.665.500	10.866.843	9,6%
2506 Sveitarfélagið Vogar	19.828.025	4.049.818	22.329.061	4.439.177	12,6%
2510 Suðurnesjabær	75.926.596	12.728.515	86.735.783	14.259.796	14,2%
3000 Akraneskaupstaður	119.863.066	16.659.174	142.729.677	20.210.898	19,1%
3506 Skorradalshreppur	14.940.611	3.377.801	14.860.221	2.010.185	-0,5%
3511 Hvalfjarðarsveit	45.180.292	9.062.765	48.923.148	8.979.500	8,3%
3609 Borgarbyggð	91.292.425	15.318.954	96.377.837	14.098.109	5,6%
3709 Grundarfjarðarbær	12.479.988	1.904.358	12.906.761	1.957.923	3,4%
3710 Helgafellssveit	1.699.392	358.248	1.803.007	320.995	6,1%
3711 Stykkishólmsbær	20.497.066	2.953.094	22.034.650	3.230.297	7,5%
3713 Eyja- og Miklaholtshreppur	2.809.722	390.648	2.874.126	363.108	2,3%
3714 Snæfellsbær	22.415.670	3.281.814	23.030.084	3.245.498	2,7%
3811 Dalabyggð	11.114.158	1.263.335	11.691.782	1.252.322	5,2%
4100 Bolungarvíkurkaupstaður	7.436.105	785.514	7.575.084	750.531	1,9%
4200 Ísafjarðarbær	38.101.736	4.305.936	41.754.612	4.489.544	9,6%
4502 Reykhólahreppur	3.779.086	510.902	3.860.504	392.926	2,2%
4604 Tálknafjarðarhreppur	2.499.895	207.506	2.686.146	197.190	7,5%
4607 Vesturbyggð	9.475.861	934.416	9.893.920	883.858	4,4%
4803 Súðavíkurhreppur	2.813.814	304.565	2.905.226	266.553	3,2%
4901 Árneshreppur	790.162	63.908	814.599	48.877	3,1%
4902 Kaldrananeshreppur	1.208.156	140.627	1.241.816	125.537	2,8%
4911 Strandabyggð	5.075.345	531.931	5.244.805	500.527	3,3%
5200 Sveitarfélagið Skagafjörður	64.850.423	6.760.532	68.413.101	6.852.539	5,5%
5508 Húnaþing vestra	17.515.557	1.708.953	19.199.860	1.761.723	9,6%
5604 Blönduósibær	10.983.923	1.177.496	12.409.554	1.298.467	13,0%
5609 Sveitarfélagið Skagaströnd	4.125.514	424.767	4.567.185	453.699	10,7%
5611 Skagabyggð	1.245.606	77.816	1.343.197	74.835	7,8%
5612 Húnavatnshreppur	13.770.488	501.342	14.939.882	503.115	8,5%
5706 Akrahreppur	2.832.317	207.711	2.941.545	192.340	3,9%
6000 Akureyrarkaupstaður	373.315.599	50.662.634	405.069.406	56.272.274	8,5%
6100 Norðurþing	46.987.219	5.790.915	47.042.045	5.799.009	0,1%
6250 Fjallabyggð	24.911.466	2.692.780	26.137.701	2.865.470	4,9%
6400 Dalvíkurbyggð	24.807.468	2.889.016	27.151.128	3.213.154	9,4%
6513 Eyjafjarðarsveit	18.509.155	2.335.106	19.389.710	2.431.659	4,8%
6515 Hörgársveit	10.625.001	1.285.202	11.124.674	1.327.449	4,7%
6601 Svalbarðsstrandahreppur	9.421.994	1.577.471	9.778.862	1.539.643	3,8%
6602 Grýtubakkahreppur	5.251.924	533.220	5.405.996	531.763	2,9%
6607 Skútustaðahreppur	10.600.005	2.349.319	11.467.995	2.474.644	8,2%
6611 Tjörneshreppur	733.835	60.309	757.272	63.043	3,2%
6612 Þingeyjarsveit	23.583.407	2.838.446	24.977.109	2.763.053	5,9%
6706 Svalbarðshreppur	921.234	51.324	905.653	40.959	-1,7%
6709 Langanesbyggð	4.644.190	456.853	4.669.229	467.588	0,5%
7000 Seyðisfjarðarkaupstaður	7.922.128	906.599	8.321.714	934.000	5,0%

Fasteignamat alls eftir sveitarfélögum	Fasteignamat 2019	Landmat 2019	Fasteignamat 2020	Landmat 2020	Breyting á mati fm%
7300 Fjarðabyggð	155.009.671	7.197.800	165.026.990	7.333.722	6,5%
7502 Vopnafjarðarhreppur	8.196.048	836.527	8.635.296	858.260	5,4%
7505 Fljótshlíshreppur	9.443.683	359.231	10.097.449	362.564	6,9%
7509 Borgarfjarðarhreppur	1.455.356	128.725	1.528.280	123.915	5,0%
7617 Djúpvogshreppur	4.729.339	470.828	4.839.348	465.519	2,3%
7620 Fljótshlíshérað	57.836.152	8.039.110	63.433.940	8.472.642	9,7%
7708 Sveitarfélagið Hornafjörður	32.821.921	4.902.612	33.980.601	4.919.079	3,5%
8000 Vestmannaeyjabær	61.936.151	8.601.778	71.065.836	10.150.443	14,7%
8200 Sveitarfélagið Árborg	167.912.951	27.689.589	184.056.834	30.836.604	9,6%
8508 Mýrdalshreppur	10.443.097	1.225.438	11.426.144	1.344.897	9,4%
8509 Skaftárhreppur	12.510.497	3.047.232	13.243.907	3.123.838	5,9%
8610 Ásahreppur	21.657.822	4.271.067	23.388.874	4.627.057	8,0%
8613 Rangárþing eystra	35.718.026	4.907.869	37.959.997	5.181.424	6,3%
8614 Rangárþing ytra	38.508.331	7.861.844	41.557.885	8.380.168	7,9%
8710 Hrunamannahreppur	23.932.740	3.971.632	25.099.728	3.841.223	4,9%
8716 Hveragerðisbær	46.955.260	7.666.274	52.833.563	8.764.813	12,5%
8717 Sveitarfélagið Ölfus	45.768.520	9.178.763	50.491.566	10.080.130	10,3%
8719 Grímsnes-og Grafningshreppur	92.155.051	17.809.400	94.115.409	16.232.429	2,1%
8720 Skeiða- og Gnúpverjahreppur	26.363.227	3.264.991	28.150.052	3.403.078	6,8%
8721 Bláskógabyggð	67.151.392	13.216.912	69.796.180	11.194.230	3,9%
8722 Flóahreppur	13.117.023	1.845.494	13.771.140	1.926.966	5,0%
SAMTALS	8.526.837.006	1.433.812.655	9.047.441.424	1.420.405.641	6,1%

Upphæðir í þúsundum króna

Fréttatilkynning 5. júní 2019

Fasteignamat 2020 hækkar um 6,1%

Heildarmat fasteigna á Íslandi hækkar um 6,1% frá yfirstandandi ári og verður 9.047 milljarðar króna, samkvæmt nýju fasteignamati fyrir árið 2020 sem Þjóðskrá Íslands kynnir í dag. Þetta er mun minni hækkun en varð milli ára 2017 og 2018 þegar heildarmat fasteigna í landinu hækkaði um 12,8%. 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 2019. Það tekur gildi 31. desember 2019 og gildir fyrir árið 2020. Frestur til að gera athugasemdir við nýtt fasteignamat er til 30. desember 2019.

Meiri hækkun á landsbyggðinni

Samanlagt mat íbúða á öllu landinu hækkar um 6,0% á milli ára og verður alls 6.594 milljarðar króna, þar af hækkar sérbýli um 6,6% á meðan fjölbýli hækkar um 5,3%.

Fasteignamat íbúða hækkar um 5,0% á höfuðborgarsvæðinu en um 9,1% á landsbyggðinni. Fasteignamat íbúða hækkar mest á Akranesi en þar hækkar íbúðarmatið um 21,6%, um 17,7% í sameinuðu sveitarfélagi Sandgerðis og Garðs (Suðurnesjabæ) og um 16,6% í Vestmannaeyjum.

Fasteignamat atvinnuhúsnaðis hækkar um 6,9% á landinu öllu; um 5,9% á höfuðborgarsvæðinu en um 9,3% á landsbyggðinni.

Hækkun fasteignamats	Sérbýli	Fjölbýli	Atvinnuhúsnaði
Höfuðborgarsvæðið	5,2%	4,8%	5,9%
Landsbyggð	9,1%	9,1%	9,3%
Landið allt	6,6%	5,3%	6,9%

Mest heildarhækkun á Akranesi

Heildarfasteignamat á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 5,3%, um 9,8% á Suðurnesjum, um 10,2% á Vesturlandi, um 6,7% á Norðurlandi vestra, 7,4% á Norðurlandi eystra, 6,7% á Austurlandi og um 8,0% á Suðurlandi. Matssvæðum á höfuðborgarsvæðinu hefur verið fjölgað nokkuð til að matið endurspegli nákvæmar þær verðbreytingar sem orðið hafa á svæðinu með þéttingu byggðar síðustu misseri.

Af einstaka bæjarfélögum hækkar heildarfasteignamat mest á Akranesi eða um 19,1%, um 14,7% í Vestmannaeyjum og um 14,2% í Suðurnesjabæ.

Fasteignamat sumarhúsa nær óbreytt – matssvæðin fínstillt

Fasteignamat sumarhúsa fyrir árið 2020 hækkar um 0,7% á milli ára. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á aðferðafræði við útreikning á fasteignamati sumarhúsa og má þar helst nefna fjölgun matssvæða yfir allt landið auk þess sem útreikningi lóðaverðs hefur verið breytt þannig að sumarhúsalóðir undir meðalstærð lækka en lóðir yfir meðalstærð hækka. Lóðaverð sumarhúsa lækkar því að jafnaði um 23% á milli ára á meðan húsmatið sjálft hækkar um 7,5%.

Með fjölgun matssvæða er hægt að aðgreina betur fasteignamat ólíkra svæða og lækka viss strjálbyggð svæði sem hafa takmarkaðar samgöngur og eru langt frá annarri byggð. Hér má nefna svæði eins og hálendið, Flateyjarðal, Norður-Þingeyjarsýslu, Siglunes, Skaga, Austurland, Norður-Múlasýslu, Mjóafjörð og fleiri svæði þar sem fasteignamat lækkar um meira en 30%. Þau svæði sem

hækka mest eiga það sameiginlegt að þar eru sumarhúsalóðir að jafnaði stórar og má þar nefna svæði eins og Galtarlæk, Eystri Rangá og Hróarslæk þar sem fasteignamat hækkar um meira en 25%.

Upplýsingar um markaðsverð

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

Í verðsjánni er hægt að greina landið eftir landshlutum eða þeim matssvæðum sem fasteignamat Þjóðskrár Íslands byggir á. Þannig má með einföldum hætti sjá hvernig verðþróun hefur verið á ákveðnu svæði út frá fyrirliggjandi kaup- eða leigusamningum.

Matsforsendur alltaf aðgengilegar

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

Nánari upplýsingar um fasteignamat 2020

Hægt er að nálgast nánari upplýsingar um fasteignamat 2020 á heimasíðu Þjóðskrár Íslands. Þar má finna samantekt um breytingar sem orðið hafa á matinu eftir sveitarfélögum, kort yfir matssvæði mismunandi matsaðferða, matsformúlum sem gilda fyrir árið 2020 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 2020 er því rafræn eins og hún hefur verið undanfarin átta ár. Hins vegar geta eigendur haft samband við Þjóðskrá Íslands og óskað eftir að fá tilkynninguna senda til sín.

Nánari upplýsingar veita:

Margrét Hauksdóttir, forstjóri Þjóðskrár Íslands.

Auk eftirfarandi starfsmanna í matsaðferða- og greiningateymi Þjóðskrár Íslands:

Friðþór Sofus Sigurmundsson.

Jónas P. Ólason.

Magnús Kristinn Jónsson.