

Til allra sveitastjóra og bæjarstjóra

Reykjavík, 12. júlí 2017

Tilvísun ÞÍ: 2017071113/6.6.3

**Efni:** Tilkynning um fasteignamat 2018

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 endurspeglja gangverð miðað við síðastliðinn febrúarmánuð.

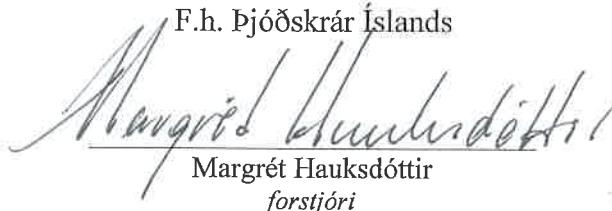
Árið 2009 var tekin upp ný og endurbætt aðferðarfræði, markaðsmat, fyrir fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Þá var 2014 tekin upp aðferðarfræði tekjumats upp fyrir tilteknar atvinnueignir, sem eru skrifstofueignir, verslunareignir og eignir fyrir léttan iðnað. Í endurmatinu í ár er svo tekin upp aðferðarfræði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

Þjóðskrá Íslands sendir hér meðfylgjandi lista þar sem fram kemur heildarfjárhæð gildandi fasteignamats og þar af landmats 2017 og heildarfjárhæð nýja matsins sem og landsmats 2018 miðað við stöðuna 31. maí sl. ásamt hlutfallsbreytingu milli ára. Auk þess sendist hér með fréttatilkynning frá 2. júní sl.

Frekari gögn og upplýsingar um fasteignamat 2018 er að finna á vef stofnunarinnar: <https://www.skra.is/fyrirtaeki/fasteignir/fasteignamat/> Jafnframt er bent á að matstödlur 2018 birtast nú í álagningarkerfi sveitarfélaga sem gerir sveitarfélögum kleift að hefja undirbúning að fjárhagsáætlun 2018.

Að lokum er tekið fram að ítarleg skýrsla um fasteignamat 2018 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





# Fasteignamat hækkar um 13,8%

Heildarmat fasteigna á Íslandi hækkar um 13,8% frá yfirstandandi ári og verður 7.288 milljarðar króna, samkvæmt nýju fasteignamati fyrir árið 2018 sem Þjóðskrá Íslands birti í dag. Fasteignamatið **hækkar** á 98,3% eigna en **lækkar** á 1,7% eigna frá fyrra ári.

## Íbúðarhúsnæði hækkar mikið

Samanlagt mat **íbúða** (130.346) á öllu landinu hækkar samtals um 15,5% frá árinu 2017 og verður alls 4.980 milljarðar króna. Á höfuðborgarsvæðinu hækkar matsverð íbúða í sérbýli meira en íbúðir í fjölbýli.

Húsavík sker sig úr öðrum bæjum. Þar hækkar íbúðamatið um 42,2%.

Fasteignamat **atvinnuhúsnæðis** hækkar um 9,1% á landinu öllu; um 10,6% á höfuðborgarsvæðinu en um 5,7% á landsbyggðinni.

Hækkun fasteignamats	Sérbýli	Fjölbýli	Atvinnuhúsnæði
Landið allt	15,8%	15,2%	9,1%
Höfuðborgarsvæðið	17,5%	15,4%	10,6%
Utan höfuðborgarsvæðisins	12,2%	13,7%	5,7%

Heildarfasteignamat á höfuðborgarsvæðinu hækkar um 14,5%, um 12,5% á Suðurnesjum, um 14% á Vesturlandi, 8,6% á Vestfjörðum, 12,2% á Norðurlandi vestra, 12,4% á Norðurlandi eystra, 6,4% á Austurlandi og um 12,9% á Suðurlandi.

Fasteignamat hækkar mest í Kjósarhreppi eða um 41,3%, um 27,5% í Norðurþingi, um 25,9% í Reykhólahreppi og 25,2% í Skorradalshreppi.

## Svipuð hækkun á höfuðborgarsvæðinu og nærliggjandi sveitarfélögum

Meðalhækkun á mati **íbúðarhúsnæðis** á höfuðborgarsvæðinu er 16,5% og hækka flest svæði innan þess um 15-20%. Svipaða hækkun má sjá í nágrennasveitarfélögum, þannig hækkar matssvæðið Njarðvík um 18,6%, Keflavík um 18,3%, Grindavík um 19,1%, Akranes um 18,8%, Hveragerði um 17,9% og Selfoss um 17,5%.

Fasteignamatið byggist á upplýsingum úr þinglýstum kaupsamningum auk fjölmargra annarra þátta sem hafa áhrif á verðmæti fasteigna. Nýja fasteignamatið miðast við verðlag fasteigna í febrúar 2017. Það tekur gildi 31. desember 2017 og gildir fyrir árið 2018. Frestur til að gera athugasemdir við nýtt fasteignamat er til 30. desember 2017.

## Nýjar matsaðferðir fyrir sumarbústaði

Þjóðskrá Íslands hefur frá árinu 2009 unnið að endurskoðun á aðferðafræði fasteignamats fyrir allar tegundir eigna til að endurspeglar betur markaðsverð fasteigna á hverjum tíma en unnt var með eldri aðferðum.

Árið 2009 var tekin upp ný aðferðafræði fyrir íbúðareignir og árið 2014 voru nýjar aðferðir teknar upp við mat á verslunar- og skrifstofuhúsnæði og léttum iðnaðareignum.

Nú er komið að sumarbústöðum. Nýtt mat fyrir sumarbústaði byggist á þinglýstum kaupsamningum. Um er að ræða samskonar aðferðarfræði og notuð er fyrir íbúðarhúsnæði.

Heildarfasteignamat sumarbústaða og sumarbústaðalóða á landinu (19.372 fasteignir) hækkar úr 167 í 231 milljarð króna eða um 38,7%. Það eru 90,2% sumarbústaða sem hækka í mati en 9,8% lækka. Talsverður breytileiki á matsbreytingum er eftir svæðum. Algengasta hækkun er 39,7%. Þó svo að matsbreytingar séu miklar í prósentum þá eru 70% eigna að hækka um innan við 4 milljónir kr. og 80% minna en um 6 milljónir kr.

## Ný matssvæði sumarbústaða

Staðsetning ræður miklu um verðmæti sumarbústaða. Þannig skiptir fjarlægð frá golfvöllum, háspennulínunum og nálægð við vatn máli fyrir matið. Fyrir fasteignamatið voru mynduð ný markaðssvæði fyrir sumarhúsabyggðir. Í fasteignamatinu 2018 eru verðmætustu sumarhúsabyggðir landsins á Suðurlandi. Dýrasta svæðið er Þingvellir, þar á eftir kemur Kiðjaberg og svæðið við Álftavatn.

## Eigin skoðun sumarbústaðaeiganda

Mikilvægt er fyrir sumarbústaðaeigendur að vera vakandi fyrir því að eignir séu rétt skráðar. Ef eigandi er ósáttur við niðurstöðu fasteignamatsins eða ef eign er ranglega skráð (ef t.d. búið er að bæta við pöllum eða leggja í aðrar framkvæmdir eða endurbætur) er ráðlegt að skoða eignina til að fá nýtt brunabótamat og fasteignamat. Rétt brunabótamat er grundvöllur brunatrygginga bygginga. Nú geta sumarhúsaeigendur sjálfir framkvæmt eigin skoðun á vef Þjóðskrár Íslands, [www.skra.is](http://www.skra.is), í stað þess að bíða eftir matsmanni frá Þjóðskrá Íslands.

## Miðlun upplýsinga

Upplýsingum um fasteignamatið verður miðlað með sama hætti og undanfarin ár. Eigendur fasteigna geta frá 15. júní nálgast tilkynningarseðil um mat á eignum sínum á upplýsinga- og þjónustuveitunni [www.island.is](http://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](http://www.skra.is). Tilkynning um fasteignamatið 2018 er því rafræn og verður ekki send út til fasteignaeigenda í hefðbundnum bréfpósti. Hins vegar geta eigendur haft samband við Þjóðskrár Íslands og óskað eftir að fá tilkynninguna senda til sín.

Þjóðskrá Íslands Endurmat 31.05.2017	Fasteignamat	Landmat	Fasteignamat	Landmat	Breytingar á mati	
	2017	2017	2018	2018	fm%	lm%
0000 Reykjavík	2.770.112.498	480.314.059	3.171.817.450	546.717.434	14,5%	13,8%
1000 Kópavogur	673.389.311	111.496.709	769.738.735	127.015.428	14,3%	13,9%
1100 Seltjarnarnes	96.857.449	20.825.762	114.023.047	24.486.386	17,7%	17,6%
1300 Garðabær	339.824.848	66.843.250	383.463.309	75.128.285	12,8%	12,4%
1400 Hafnarfjörður	495.655.306	89.709.557	569.211.462	101.534.120	14,8%	13,2%
1604 Mosfellsbær	177.987.475	38.608.990	205.385.762	43.917.045	15,4%	13,7%
1606 Kjósarhreppur	9.841.704	1.433.303	13.911.078	2.968.893	41,3%	107,1%
2000 Reykjanesbær	194.901.389	33.563.872	221.434.885	38.126.287	13,6%	13,6%
2300 Grindavík	39.896.569	7.161.029	45.824.618	8.214.802	14,9%	14,7%
2503 Sandgerði	40.009.583	6.144.846	42.468.581	6.637.388	6,1%	8,0%
2504 Garður	14.882.447	3.119.014	16.189.456	3.404.772	8,8%	9,2%
2506 Vogar	13.188.766	2.703.747	15.357.103	3.142.909	16,4%	16,2%
3000 Akranes	83.618.290	12.148.710	97.193.300	14.072.553	16,2%	15,8%
3506 Skorradalshreppur	10.541.702	2.079.009	13.195.590	3.068.069	25,2%	47,6%
3511 Hvalfjarðarsveit	37.318.967	7.124.478	40.649.098	8.468.173	8,9%	18,9%
3609 Borgarbyggð	68.766.052	10.142.173	80.012.080	14.336.453	16,4%	41,4%
3709 Grundarfjarðarbær	10.099.701	1.500.973	10.878.055	1.698.388	7,7%	13,2%
3710 Helgafellssveit	1.098.989	210.137	1.295.795	318.092	17,9%	51,4%
3711 Stykkishólmur	15.678.223	2.282.428	17.067.293	2.510.780	8,9%	10,0%
3713 Eyja- og Miklaholtshreppur	2.317.341	235.371	2.610.722	367.510	12,7%	56,1%
3714 Snæfellsbær	18.525.395	2.587.144	20.323.449	3.026.044	9,7%	17,0%
3811 Dalabyggð	8.892.330	847.251	9.897.476	1.172.124	11,3%	38,3%
4100 Bolungarvík	6.590.308	643.629	6.787.032	707.309	3,0%	9,9%
4200 Ísafjarðarbær	30.969.355	3.423.568	33.585.927	3.874.580	8,4%	13,2%
4502 Reykhólahreppur	2.905.151	273.493	3.657.059	514.446	25,9%	88,1%
4604 Tálknafjarðarhreppur	1.704.244	148.750	1.849.546	185.307	8,5%	24,6%
4607 Vesturbyggð	7.350.000	640.328	8.248.993	806.368	12,2%	25,9%
4803 Súðavíkurhreppur	2.353.056	204.655	2.605.386	284.896	10,7%	39,2%
4901 Árneshreppur	607.531	36.101	730.251	62.921	20,2%	74,3%
4902 Kaldrananeshreppur	904.673	94.270	1.039.464	131.507	14,9%	39,5%
4911 Strandabyggð	4.318.732	401.634	4.539.082	490.797	5,1%	22,2%
5200 Skagafjörður	49.145.953	5.012.624	56.142.044	6.010.139	14,2%	19,9%
5508 Húnaþing vestra	13.753.041	1.121.153	15.378.462	1.456.647	11,8%	29,9%
5604 Blönduós	8.838.607	939.957	9.795.254	1.050.492	10,8%	11,8%
5609 Skagaströnd	3.390.855	346.893	3.713.835	381.093	9,5%	9,9%
5611 Skagabyggð	1.046.779	57.234	1.130.020	68.445	8,0%	19,6%
5612 Húnavatnshreppur	11.980.551	345.235	12.755.859	470.735	6,5%	36,4%
5706 Akrahreppur	2.066.046	132.279	2.456.982	189.273	18,9%	43,1%
6000 Akureyri	280.716.962	38.104.168	309.448.689	42.599.947	10,2%	11,8%
6100 Norðurþing	28.667.982	3.478.252	36.564.030	4.635.796	27,5%	33,3%
6250 Fjallabyggð	19.006.062	2.029.998	21.588.850	2.409.859	13,6%	18,7%
6400 Dalvíkurbyggð	19.775.232	2.234.153	21.330.182	2.511.974	7,9%	12,4%
6513 Eyjafjarðarsveit	14.250.493	1.665.338	16.403.666	2.071.792	15,1%	24,4%
6515 Hörgársveit	8.228.858	927.687	9.362.466	1.110.776	13,8%	19,7%
6601 Svalbarðsstrandarhreppur	6.915.419	966.820	8.478.197	1.372.667	22,6%	42,0%
6602 Grýtubakkahreppur	4.223.791	398.890	4.762.440	500.671	12,8%	25,5%
6607 Skútustaðahreppur	7.985.269	1.935.659	8.758.746	2.129.307	9,7%	10,0%
6611 Tjörneshreppur	596.603	49.686	639.609	53.660	7,2%	8,0%
6612 Þingeyjarsveit	16.874.347	1.779.498	20.445.471	2.634.344	21,2%	48,0%
6706 Svalbarðshreppur	733.491	34.187	843.695	50.162	15,0%	46,7%
6709 Langanesbyggð	3.945.821	389.188	4.229.289	421.423	7,2%	8,3%
7000 Seyðisfjörður	6.615.721	765.077	7.153.466	829.488	8,1%	8,4%
7300 Fjarðabyggð	133.913.820	5.858.227	140.066.538	6.261.345	4,6%	6,9%
7502 Vopnafjarðarhreppur	6.756.790	683.689	7.352.300	753.127	8,8%	10,2%
7505 Fljótsdalshreppur	8.395.406	293.359	8.772.844	330.884	4,5%	12,8%
7509 Borgarfjarðarhreppur	1.127.729	94.235	1.288.740	117.072	14,3%	24,2%
7613 Breiðdalshreppur	1.777.462	165.840	1.928.985	192.422	8,5%	16,0%

Þjóðskrá Íslands Endurmat 31.05.2017	Fasteignamat	Landmat	Fasteignamat	Landmat	Breytingar á mati	
	2017	2017	2018	2018	fm%	lm%
7617 Djúpvogshreppur	3.884.207	381.843	4.223.719	429.862	8,7%	12,6%
7620 Fljótsdalshérað	47.238.259	5.928.852	50.417.958	6.601.001	6,7%	11,3%
7708 Hornafjörður	24.377.386	2.531.838	27.739.752	2.990.984	13,8%	18,1%
8000 Vestmannaeyjar	54.011.219	7.488.532	56.619.429	7.983.766	4,8%	6,6%
8200 Sveitarfélagið Árborg	114.323.696	20.188.823	129.202.005	22.705.149	13,0%	12,5%
8508 Mýrdalshreppur	7.333.108	864.025	7.994.119	986.491	9,0%	14,2%
8509 Skaftárhreppur	8.929.172	2.252.708	10.270.817	2.701.140	15,0%	19,9%
8610 Ásahreppur	17.560.706	2.410.758	18.546.164	2.592.002	5,6%	7,5%
8613 Rangárþing eystra	25.738.517	3.378.286	29.880.841	4.218.479	16,1%	24,9%
8614 Rangárþing ytra	26.880.555	5.255.783	32.289.660	6.854.026	20,1%	30,4%
8710 Hrunamannahreppur	17.921.015	3.015.833	20.620.239	3.519.324	15,1%	16,7%
8716 Hveragerði	31.600.404	5.294.397	36.265.083	6.068.812	14,8%	14,6%
8717 Ölfus	36.484.450	7.198.330	38.893.314	7.715.392	6,6%	7,2%
8719 Grímsnes-og Grafningshreppur	67.817.949	12.827.710	79.336.550	15.815.870	17,0%	23,3%
8720 Skeiða- og Gnúpverjahreppur	19.462.291	2.470.213	21.219.318	2.811.176	9,0%	13,8%
8721 Bláskógabyggð	49.997.316	9.114.557	57.878.984	11.309.246	15,8%	24,1%
8722 Flóahreppur	9.380.280	1.275.607	10.698.572	1.538.520	14,1%	20,6%
Samtals	6.404.777.005	1.068.635.661	7.287.878.267	1.224.844.846	13,8%	14,6%
Upphæðir í þúsundum króna						