

Þjóðskrá Íslands

Nýtt fasteignamat 2017

Kynning 8. júní 2016

Margrét Hauksdóttir forstjóri, Þjóðskrá Íslands

Ingi Þór Finnsson sviðsstjóri, Þjóðskrá Íslands

Dagskrá

- Margrét Hauksdóttir forstjóri
 - *Stefna endurmats fasteignamats*
- Ingi Þór Finnsson, Sviðsstjóri á mats- og hagsviði
 - *Fasteignamarkaðurinn og niðurstöður fasteignamats 2017*
- Fyrirspurnir til Þjóðskrár Íslands og umræður

Þjóðskrá Íslands

- Starfsstöð í Höfðaborg 90 starfsmenn
 - Skráning og mat fasteigna
 - Almennaskráning
 - Vegabréfaútgáfa
 - Rafræn stjórnsýsla

- Starfsstöð á Akureyri 16 starfsmenn
 - Landupplýsingadeild
 - Þjónustuver
 - Álagningakerfi fyrir sveitarfélög
 - Skráning og mat fasteigna



Aðferðafræði fasteignamats

- Fasteignamat endurspeglar gangverð í febrúar

Þrjár alþjóðlega viðurkenndar matsaðferðir sem notaðar eru við útreikning á fasteignamati. **Allar miða þær að því að meta gangverð.**

- Markaðsaðferð
- Tekjuaðferð
- Kostnaðaraðferð

Árlegt endurmat fasteignamats frá 2009

- Vinnuhópur skipaður 2007 af fjármálaráðuneytinu um aðferðarfræði fasteignamats
- Lagabreyting tók gildi 1. janúar 2009
- Íbúðarhúsmat með markaðsaðferð 2009
- Tekjumatsaðferð fyrir skrifstofu- og verslunareignir og eignir fyrir léttan iðnað 2014

- **Næstu skref**
 - 2017 Sumarhús og hótél- og gistirými

 - 2017 > undirbúningur fyrir landmat

Gildistaka fasteignamatsins og kynning

- Nýtt fasteignamat tekur gildi 31. desember 2016 og gildir fyrir árið 2017
- Frestur til athugasemda er til 1. september 2016.
 - Eyðublað á www.skra.is og hægt að skila rafrænt
- Tilkynningarseðill til fasteignaeigenda er rafrænn á Ísland.is frá og með **15. júní 2016**
 - 170.000 fasteignaeigendur út um allan heim

Mínar síður

Yfirlit

Pósthólf

Íslandstorg

Stillingar

Um mínar síður

Opinber
þjónusta

Forsíða > Mínar síður

**Innskráð/ur:**
Margrét Hauksdóttir
0306625399

Flýtleiðir

Pósthólf

Bólusetningarskrá

Fasteignaskrá

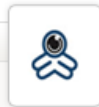
Þjóðskrá

Ökutækjaskrá

Er nafnið þitt rétt skráð í
þjóðskrá?Fylgstu með okkur á
facebook

>> Mínar síður

🕒 01.06.15 - 1

**Velkomin(n) á mínar síður á Ísland.is**

Þú ert núna innskráð(ur). Mínar síður eru liður í að bæta þjónustu við fólk og fyrirtæki þannig að þa geti á auðveldan hátt nálgast einstaklingsmiðaðar upplýsingar hjá opinberum aðilum.

Er nafnið þitt rétt skráð í þjóðskrá?

Pósthólf

Pósthólfið er gátt inn í gagnageymslur opinbera aðila. Það er nýleg þjónusta sem gerir fólki og fyrirtækjum kleift að nálgast [skjöl frá opinberum aðilum](#) sem eru í samstarfi við Ísland.is. Ísland. geymir engin gögn en þau eru sótt eftir þörfum.



Ökutækjaskrá



Þjóðskrá



Fasteignaskrá



Bólusetningarskrá



Pósthólf

Hér eru skjöl frá opinberum aðilum aðgengileg með þruggum hætti. Nú þegar eru aðgengileg skjöl frá Þjóðskrá Íslands um fasteignamat, álagning sveitarfélaga á fasteignagjöldum, skjöl frá Fjárfestislyndi og skjöl frá Tryggingastofnun. Bréf frá fleiri stofnunum bætast við á næstunni. Athugið að Ísland.is vistar engin gögn en skjöl eru sótt eftir þörfum til hlutabélgendi stofnunar. Þú getur sótt einstök skjöl með því að smella á hnappinn fremst í viðkomandi línu.

Skjalið hefur verið skoðað Skjalið hefur ekki verið skoðað Óþekkt staða

Skjalalisti

Frá: 07.06.2014

Til: 07.07.2016

Sekja

Síðu inn leitarorð



Staða	Dags.	Tegund	Sendandi	Krónur	Skýring
	07.06.2016	Staða	Fjárfestislyndi	0 kr.	Greiðslustaða þín hjá Innheimtumanni ríkissjóðs núna
	01.06.2016	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill
	01.05.2016	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill
	01.04.2016	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill
	01.03.2016	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill
	01.02.2016	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill
	29.01.2016	Tilkynning	Reykjavíkurborg	0 kr.	Álagningarseðill fasteignagjalda 2016
	31.12.2015	Áramótastaða	Fjárfestislyndi	0 kr.	Greiðslustaða þín hjá Innheimtumanni ríkissjóðs í lok árs 2015
	30.12.2015	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill
	01.12.2015	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill
	01.11.2015	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill
	01.10.2015	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill
	01.09.2015	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill
	01.08.2015	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill
	01.07.2015	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill
	13.06.2015	Tilkynning	Þjóðskrá Íslands	0 kr.	Tilkynning um fasteignamat er tekur gildi 31. desember 2015
	01.06.2015	Launaseðill	Fjárfestislyndi	0 kr.	Launaseðill

Upplýsingar um fasteignamat 2017

A - Hægt er að finna tilkynningarseðilinn á www.island.is

B - Hægt er að sjá nýtt fasteignamat 2017 fyrir stakar eignir á www.skra.is

C - Hægt er að fá tilkynningarseðil sendan til eigenda með bréfpósti samkvæmt beiðni

Landeignaskrá

BTX

Hallbjarnarstaðir (701) - L:223221

Landeign

Auðkenni: 223221

Sveitarfélag: Fjótisdalshérað (7620)

Staða eignar: Landeign er staðfest í landeignaskrá

Gerð: Jörð

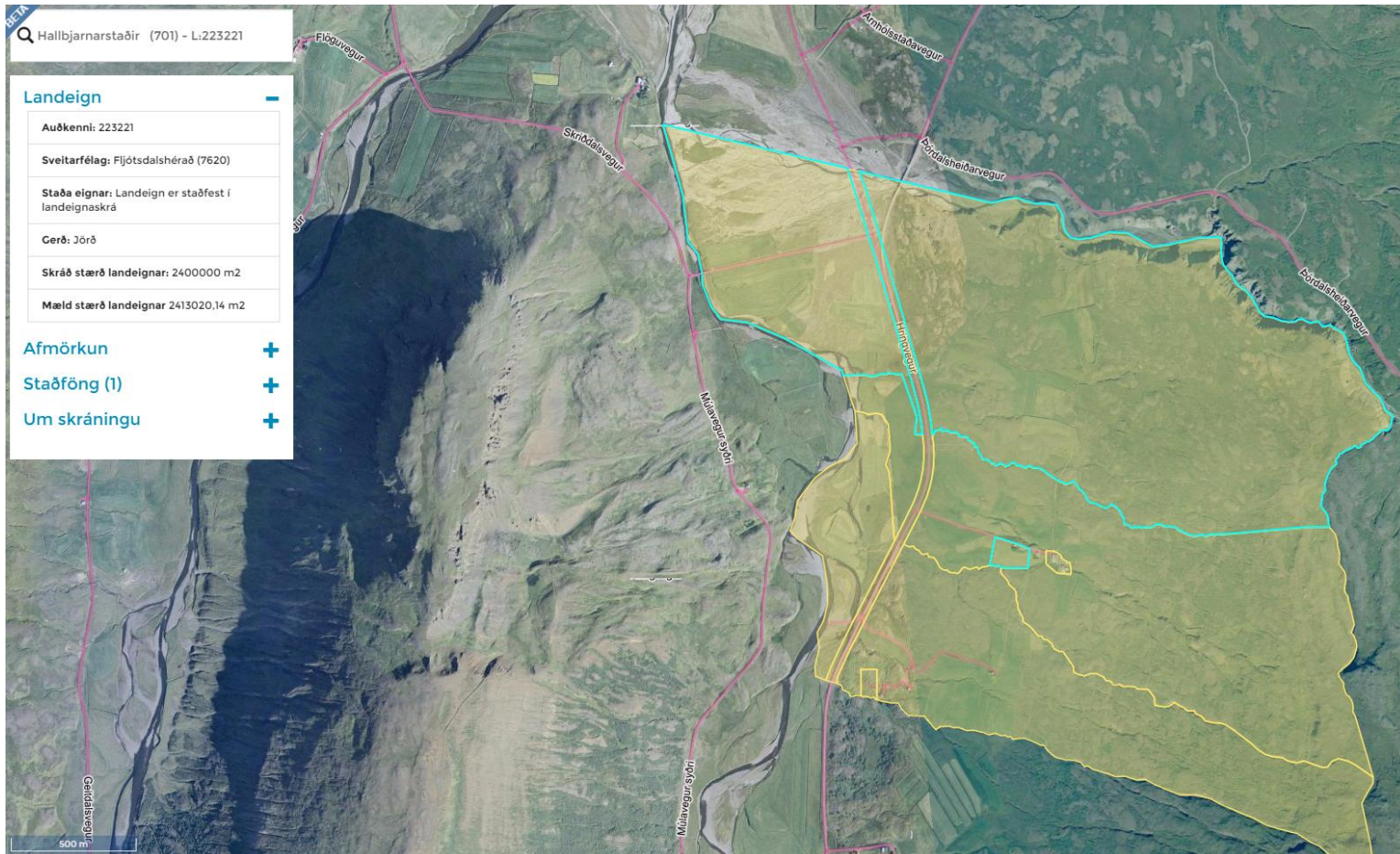
Skráð stærð landeignar: 2400000 m²

Mæld stærð landeignar 2413020,14 m²

Afmörkun +

Staðföng (1) +

Um skráningu +

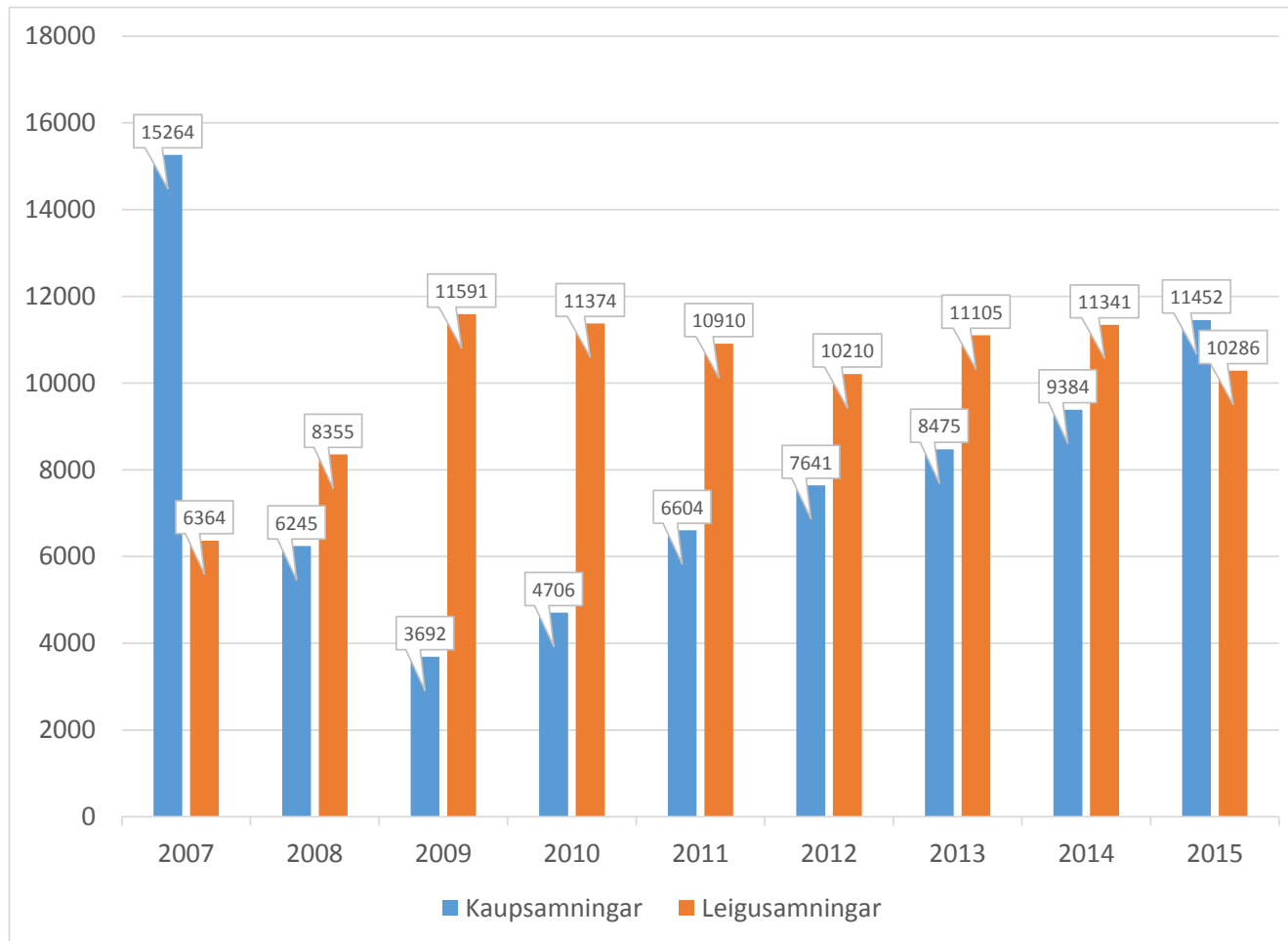


Fasteignamarkaðurinn og niðurstöður mats

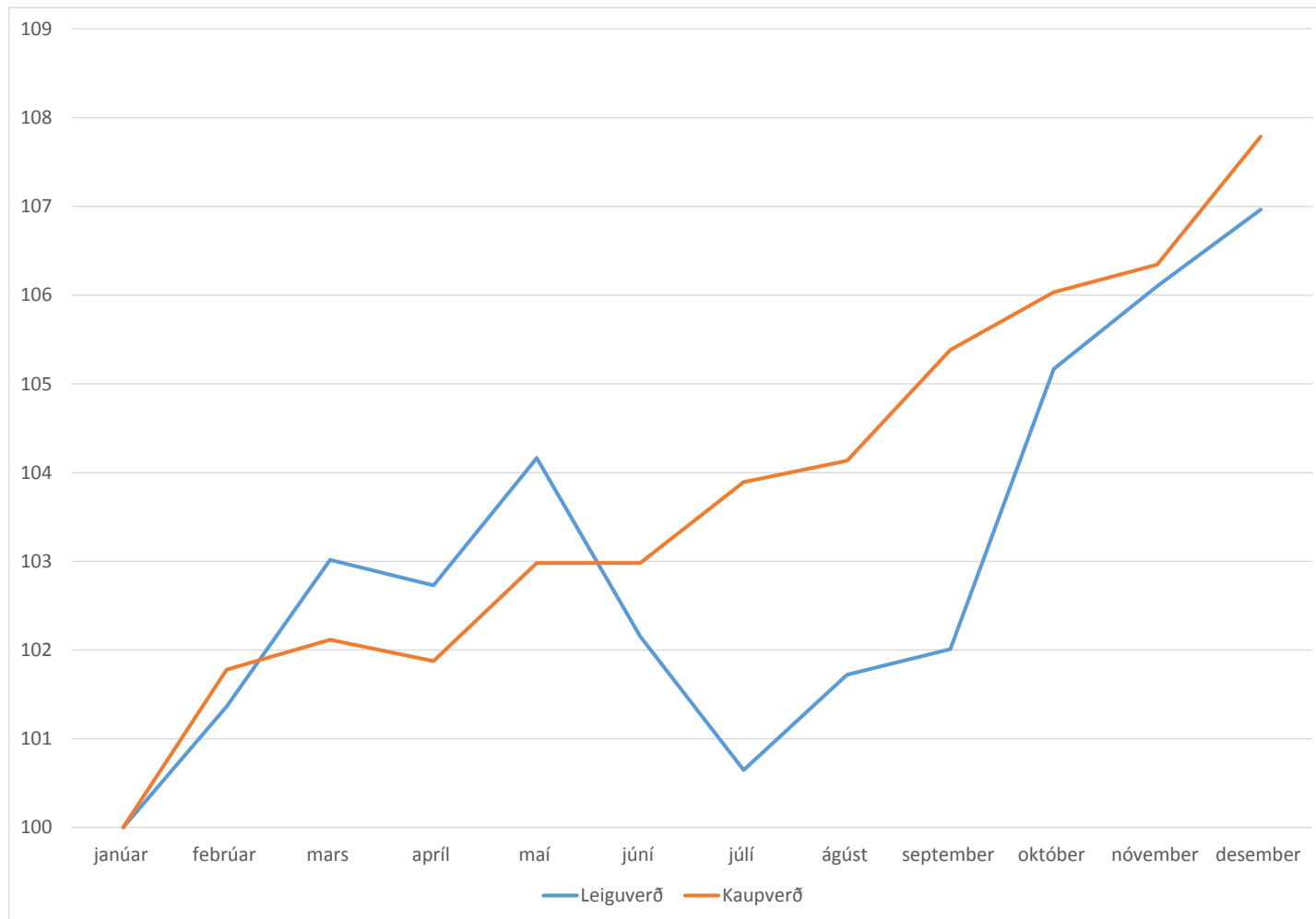
- Fasteignamarkaðurinn
- Niðurstöður mats
 - Tekjumatsaðferð
 - Íbúðarhúsnæði

Fasteignamarkaðurinn

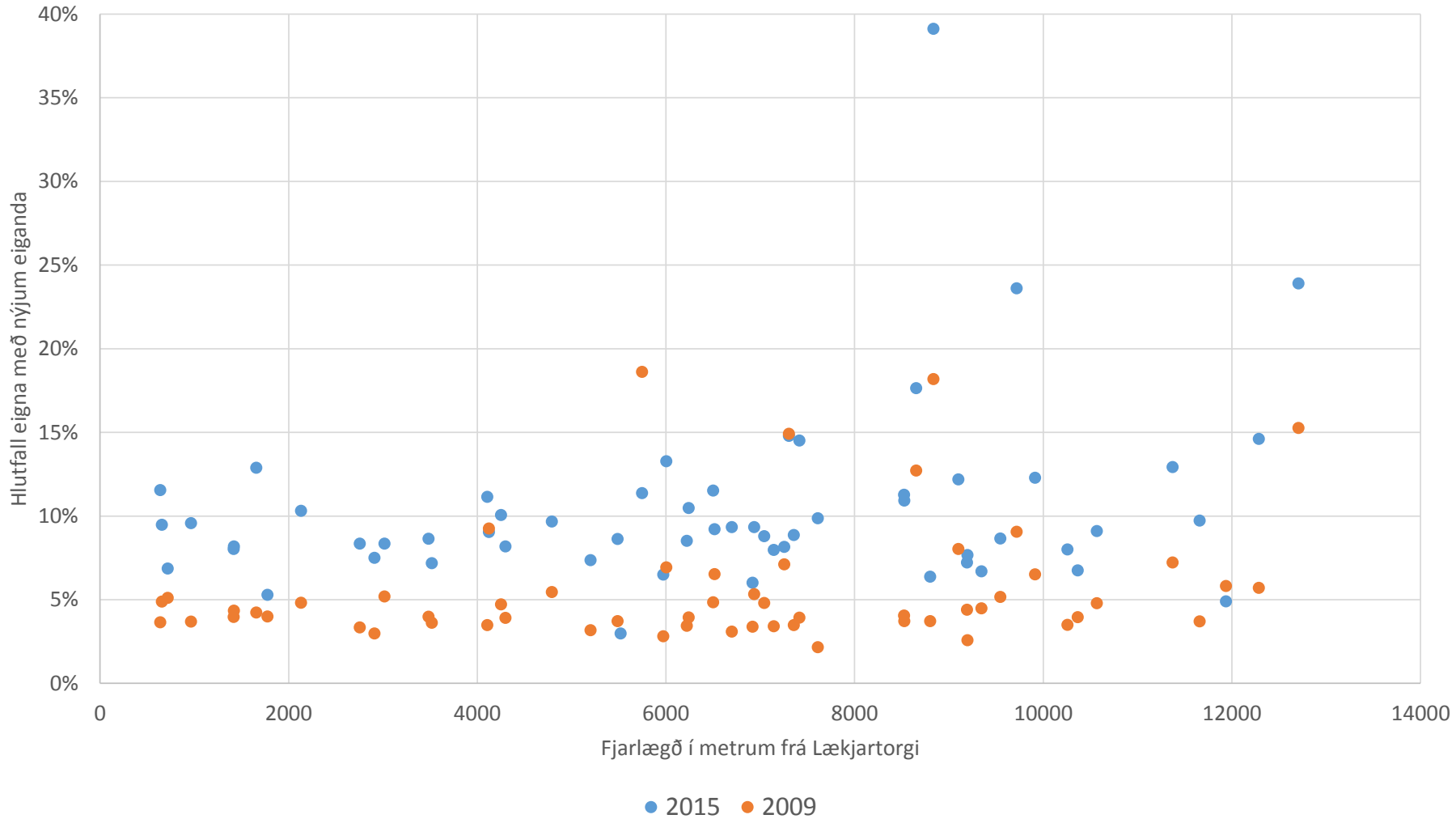
Kaupsamningar fleiri en leigusamningar



Vísitölur nokkuð í takt á árinu 2015

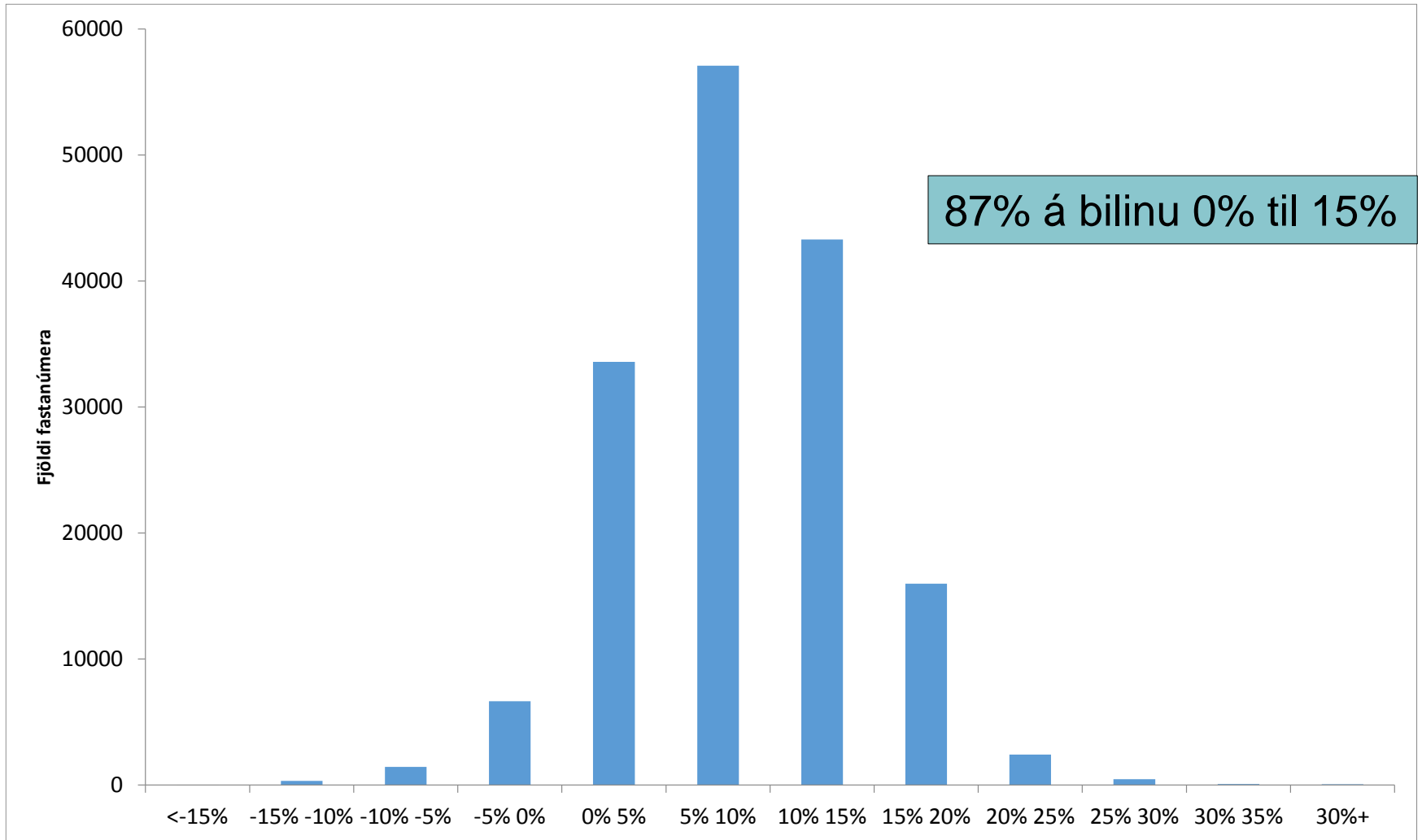


Velta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Niðurstöður mats

Breytingar á mati milli ára



Niðurstöður heildarmats

	Fjöldi	Fasteignamat 2017	Fasteignamat 2016	Breyting
Höfuðborgarsvæðið	100.164	4.483	4.121	8,8%
Suðurnes	11.959	300	280	6,8%
Vesturland	15.178	254	240	5,8%
Vestfirðir	6.485	57	54	6,9%
Norðvesturland	6.173	90	89	0,2%
Norðausturland	18.983	404	382	5,7%
Austurland	8.852	232	220	5,6%
Suðurland	27.663	473	452	4,8%
SAMTALS	195.457	6.293	5.838	7,8%

Upphæðir í milljörðum króna

Fasteignamat eftir eignaflokkum

	Fjöldi	Fasteignamat 2017	Fasteignamat 2016	Breyting
1 Íbúðarhúsnæði	128.710	4.234	3.902	8,5%
Sérbýli	61.470	2.242	2.112	6,2%
Fjölbýli	67.240	1.992	1.790	11,3%
2 Frístundabyggð	12.427	153	144	6,3%
3 Atvinnueignir	15.902	1.111	1.033	7,6%
4 Stofnanir og samkomustaðir	2.690	443	422	4,9%
5 Jarðir	10.882	141	136	3,7%
6 Óbyggdar lóðir og lönd	19.786	95	91	5,0%
7 Aðrar eignir	5.060	116	111	4,8%
SAMTALS	195.457	6.293	5.838	7,8%

Upphæðir í milljörðum króna

Dæmi um breytingar í einstökum sveitarfélögum

Reykjavík	10,0%
Hafnarfjörður	8,0%
Reykjanesbær	7,8%
Vogar	9,1%
Akranes	6,6%
Helgafellssveit	2,4%
Stykkishólmur	9,1%
Bolungarvík	5,6%
Ísafjarðarbær	8,6%
Vesturbyggð	12,0%
Blönduós	-3,6%
Akrahreppur	-4,8%
Akureyri	6,5%
Fjallabyggð	6,9%
Vopnafjarðarhreppur	12,1%
Vestmannaeyjar	2,0%
Hveragerði	6,1%

Hvers vegna breytist fasteignamat?

- Endurmat fasteignamats;
 - fyllri gögn og fleiri kaup- og leigusamningar
 - tekið mið af verðþróun einstakra eigna
 - mismunandi verðþróun eftir hverfum og eiginleikum eignar, svo sem stærð
 - endurskoðun matssvæða
 - matsaðferðir endurbættar

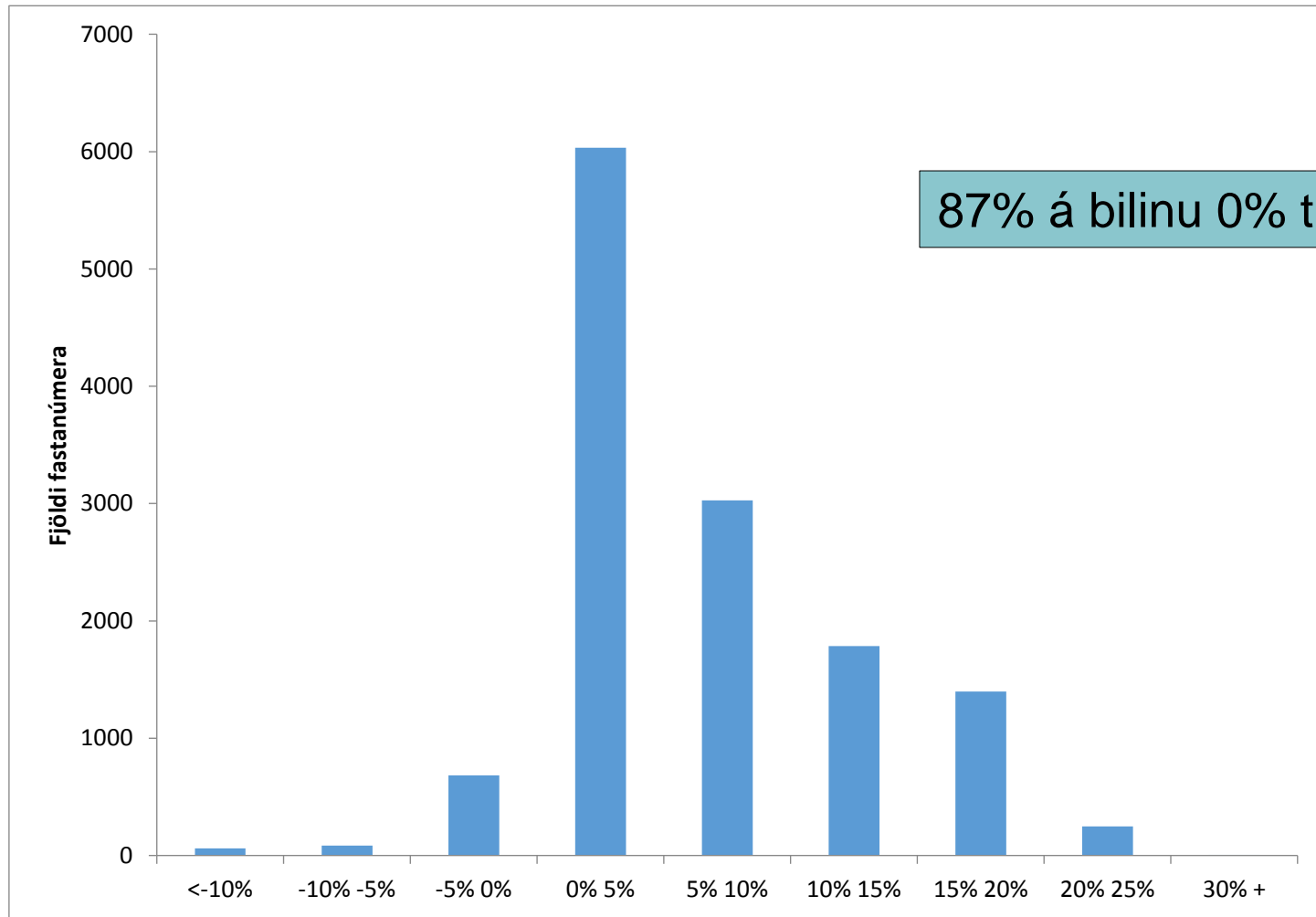
Tekjumatsaðferð

Tekjumatsaðferð

- Nær til um 13.000 eigna
- Byggir á því að það sé samband á milli gangverðs atvinnueigna og þeim tekjum sem hafa má af þeim
- Byggir á leigusamningum og kaupsamningum

Allar **eins** skráðar **eignir** á **sama svæði** bera **sama mat**

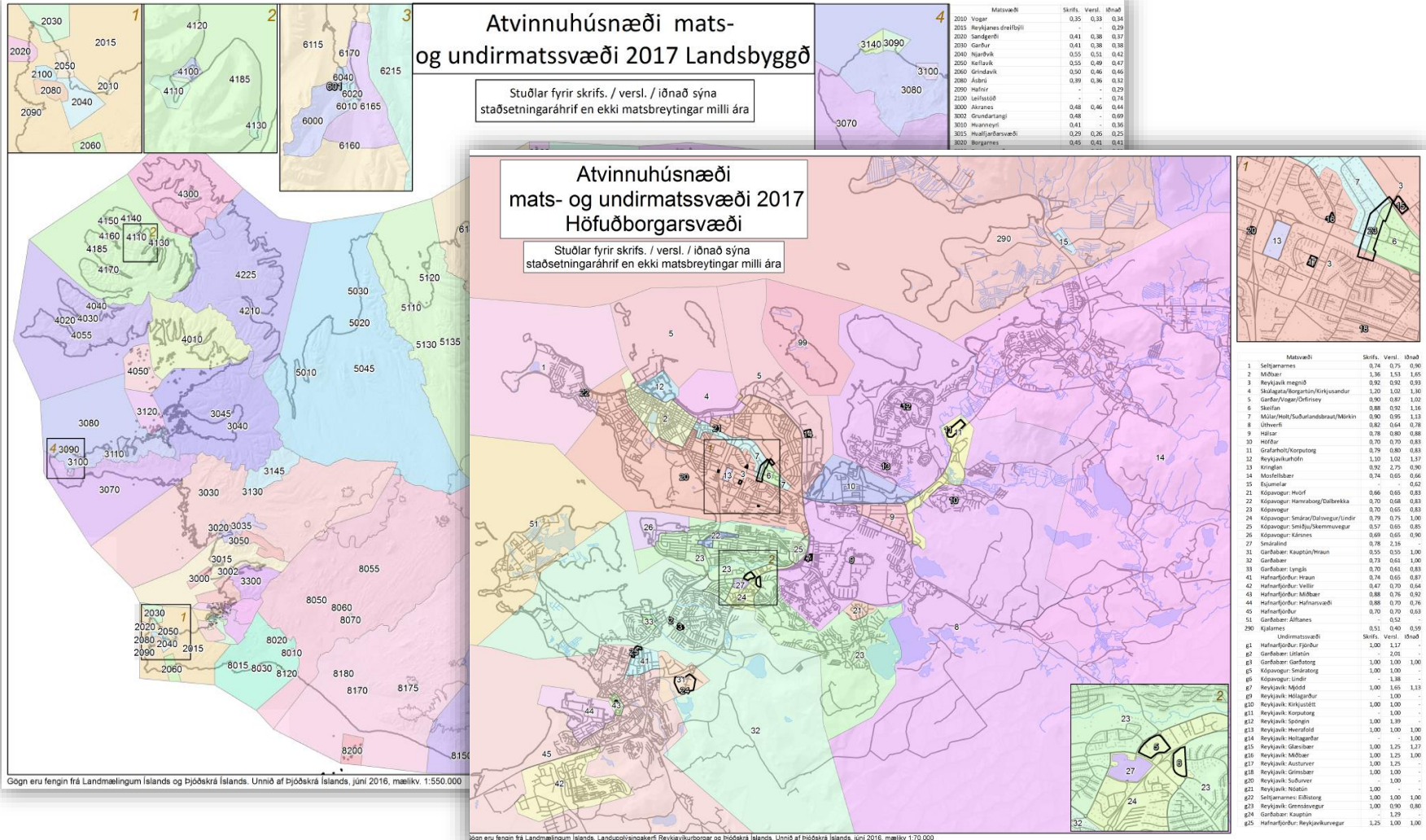
Breytingar á tekjumatsaðferð



Dæmi um breytingar tekjumatsaðferðar á höfuðborgarsvæðinu

Seltjarnarnes	13,7%
Miðbær	18,4%
Reykjavík megnið	12,0%
Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	18,9%
Reykjavíkurborg	20,0%
Esjumelar	3,7%
Kópavogur: Hvörf	4,7%
Kópavogur: Smiðju/Skemmuvegur	4,7%
Kópavogur: Kársnes	10,9%
Garðabær: Kaupún/Hraun	9,6%
Hafnarfjörður: Vellir	4,4%
Hafnarfjörður: Miðbær	4,8%
Hafnarfjörður: Hafnarsvæði	5,3%
Hafnarfjörður	4,5%
Höfuðborgarsvæðið	10,5%

Matssvæði Tekjumatsaðferðar



Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrár Íslands. Únnið af Þjóðskrár Íslands, júní 2016, mælikv. 1:550.000

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands, Landúpplysingakerfi Reykjavíkurborgar og Þjóðskrár Íslands. Únnið af Þjóðskrár Íslands, júní 2016, mælikv. 1:70.000

Dæmi um áhrif staðsetningar

		Skrifstofa		Verslun		Iðnaður
Reykjavík, Miðbær	1,36	46,9 milljónir	1,53	45,0 milljónir	1,65	38,1 milljónir
Skeifan	0,88	30,3 milljónir	0,92	27,1 milljónir	1,16	26,8 milljónir
Mosfellsbær	0,74	25,5 milljónir	0,65	19,1 milljónir	0,66	15,2 milljónir
Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur	1,20	41,4 milljónir	1,02	30,0 milljónir	1,30	30,0 milljónir
Njarðvík	0,55	19,0 milljónir	0,51	15,0 milljónir	0,42	9,7 milljónir
Borgarnes	0,45	15,5 milljónir	0,41	12,1 milljónir	0,41	9,5 milljónir
Bolungarvík	0,29	10,0 milljónir	0,26	7,6 milljónir	0,25	5,8 milljónir
Akureyri: Glerárhverfi	0,69	23,8 milljónir	0,73	21,5 milljónir	0,73	16,8 milljónir

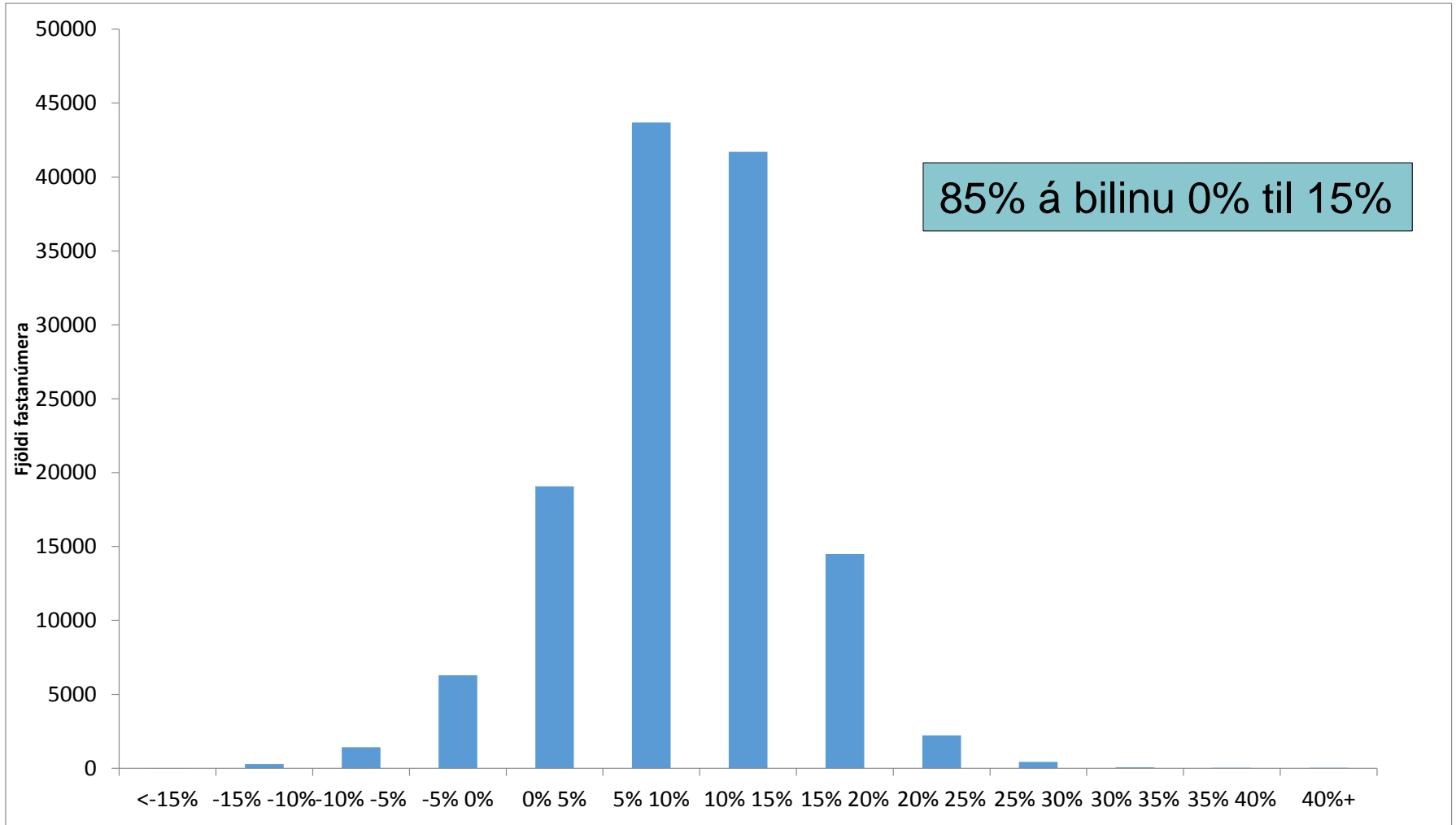
Staðsetningaráhrif

Íbúðarhúsnæði

Forsendur fasteignamats - Íbúðarhúsnæði

- Miðað við staðgreiðsluverð fasteigna í febrúar 2016 samkvæmt lögum
- Mat íbúðarhúsnæðis byggt á rúmlega 25 þúsund kaupsamningum frá janúar 2011 til mars 2016
- Staðsetning, eiginleikar og kaupverð eigna tengd saman með tölfræðilegum aðferðum

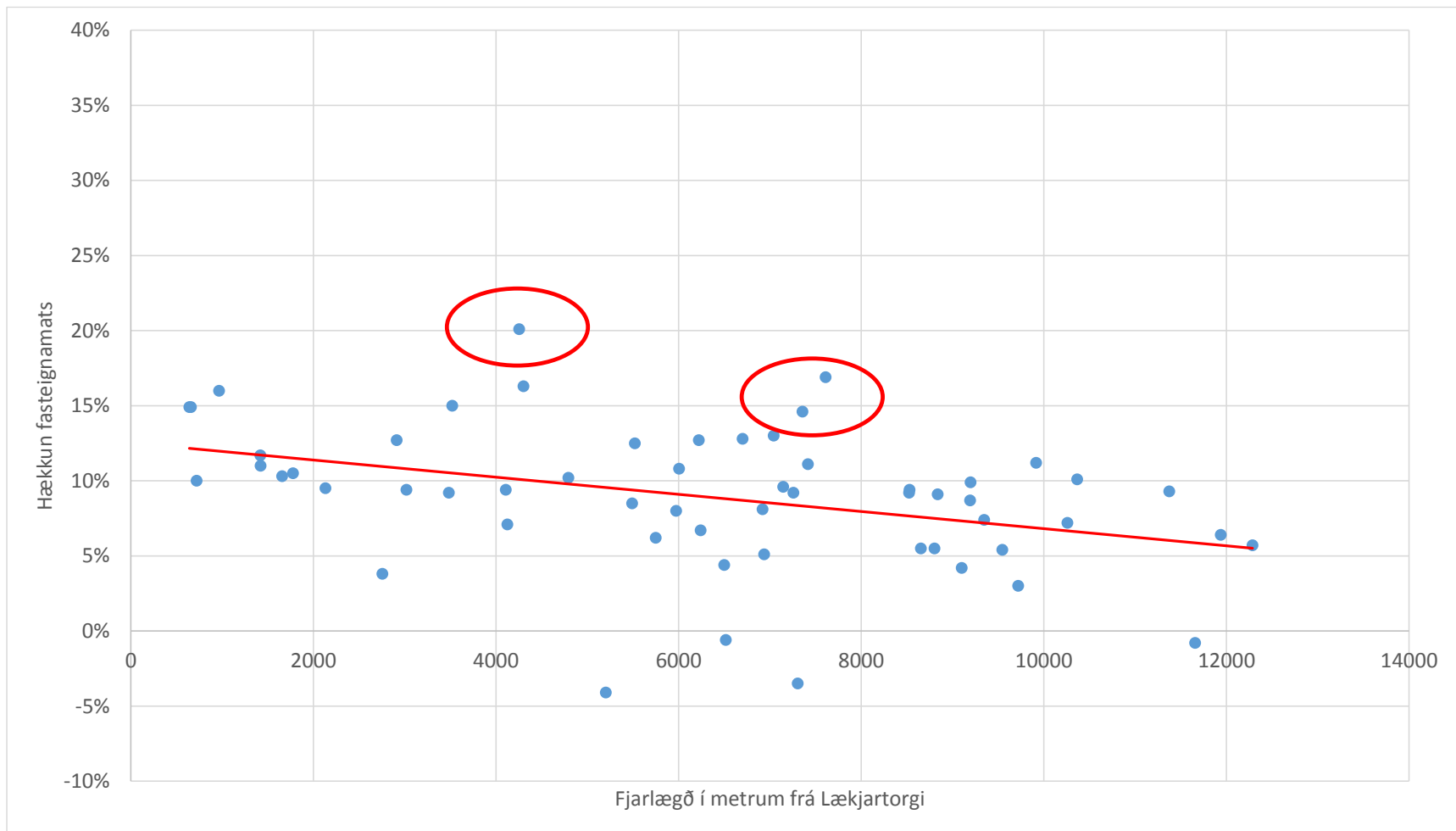
Breytingar á mati íbúðareigna milli ára



Dæmi um breytingar íbúðarmats á höfuðborgarsvæðinu

Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	16,0%
Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	14,9%
Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	14,9%
Grafarvogur: Hamrar, Foldir, Hús	8,1%
Hólar, Berg	14,6%
Fell	16,9%
Neðra-Breiðholt	12,8%
Grafarholt	7,4%
Úlfarsárdalur	3,0%
Ártúnsholt/Höfðar	12,7%
Selás	9,2%
Réttarholt	16,3%
Hvassaleiti	15,0%
Bústaðahverfi	20,1%
Kópavogur: Austurbær	10,2%
Kópavogur: Lindir, Salir	5,1%
Seltjarnarnes	3,8%
Garðabær: Arnarnes	-4,1%
Garðabær: Urriðaholt	9,1%
Garðabær: Flatir	13,0%
Hafnarfjörður: Vellir	9,3%
Mosfellsbær: Höfðar, Hlíðar	10,2%
Höfuðborgarsvæðið	9,2%

Jafndreifðari hækkunir en undanfarin ár



Matssvæði íbúðarhúsnæðis

Íbúðarhúsnæði mats- og undirmatssvæði 2017 Landsbyggð

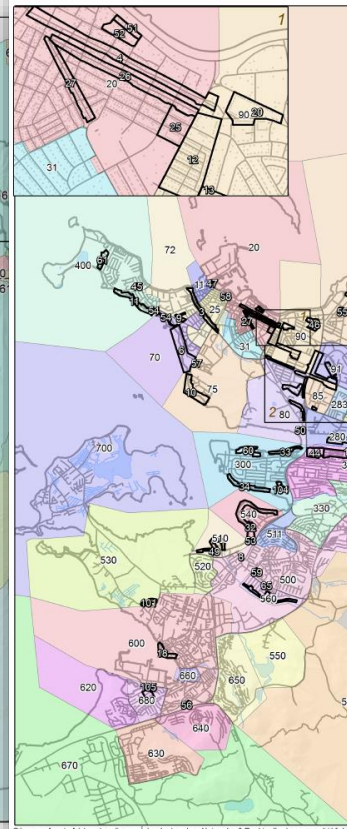
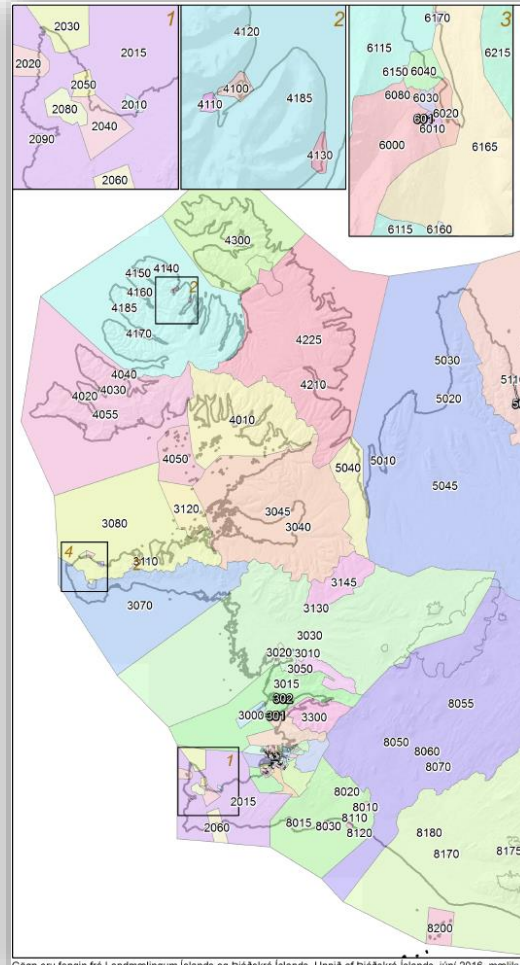
Stuðlar fyrir sérb./fjölb. sýna staðsetningaráhrif

Matsvæði	Sérb.	Fjölb.
2030 Vagar	0,90	1,00
2055 Reykjanes dreifbýli	0,54	-
2020 Sandgerði	0,79	0,77
2036 Garður	0,79	0,77
2040 Njarðvík	1,04	1,05
2050 Keflavík	1,17	1,13
2060 Grindavík	0,87	1,00
2080 Flugvallarsvæði	0,81	0,88
2090 Hafnar	0,96	-
3000 Akureyri	1,12	1,07
3020 Hovavörpt	0,83	0,86

Íbúðarhúsnæði Mats- og undirmatssvæði 2017 Höfuðborgarsvæði

Stuðlar fyrir sérb./fjölb. sýna staðsetningaráhrif en ekki matsþrenging á milli ára

Matsvæði	Sérb.	Fjölb.
11 Vesturbær Vestan Breiðaborgartré	1,13	1,36
20 Miðbær Frá Tjörn að Svandarsævi	1,45	1,40
25 Miðbær Frá Breiðaborgartré að Tjörn	1,58	1,45
31 Miðbær Suðurborgartré	1,76	1,40
70 Miðbær Að upp	1,33	1,42
72 Hæðir/Miðbær Vestan Höfuðborgartré	1,40	1,32
80 Höfði	1,27	1,30
85 Kópavogur	1,17	1,34
90 Hoftún	1,25	1,24
91 Háskólaheiti	1,23	1,13
100 Langanesvörðungur/Vogar	1,00	1,20
110 Þringgáhvort	1,09	1,07
120 Grafarvogur/Hættur, Fótúli, Hús	1,09	1,04
130 Grafarvogur/Rinnar, Engi, Víkur, Borgir	1,00	1,00
140 Grafarvogur/Stóri	1,00	1,00
150 Seljavörpt	0,94	1,11
160 Hávar, Berg	0,89	0,90
161 Fari	0,84	0,92
170 Neðra Breiðholt	0,95	0,98
180 Grafarholt	1,00	0,95
183 Úlfarsárdalur	0,84	0,97
190 Grafarvogur/Seljavörpt	1,00	0,86
220 Arnanahöfn/Höfði	1,07	1,14
220 Sella	1,00	1,09
230 Norðlingaholt	1,00	0,86
280 Fröttungur	1,23	1,30
281 Háskóla	1,15	1,21
282 Blönduafell	1,00	1,00
285 Fröttungur	1,17	1,21
284 Blönduafelli	1,15	1,15
290 Kúptanes	0,88	0,88
300 Kópavogur/Vesturbær	1,00	1,07
300 Kópavogur/Austurbær	1,09	1,09
300 Kópavogur/Höfði, Smágar	1,00	1,11
300 Kópavogur/Lindis, Sævi	1,09	1,09
300 Kópavogur/Höfði, Þring	1,00	0,98
301 Kópavogur/Seljavörpt	0,97	0,95
400 Seljavörpt	1,17	1,24
500 Garðabær	1,07	1,21
500 Garðabær/Sjóland	1,07	1,12
510 Garðabær/Akureyri	1,19	1,12
520 Garðabær/Ár	1,10	1,12
530 Garðabær/Vestan Höfuðborgartré	1,00	-
600 Garðabær/Seljavörpt	1,00	1,00
600 Garðabær/Lindisbæli	1,00	1,06
600 Garðabær/Flöt	1,14	-
600 Garðabær/Útan þentibólis	0,96	0,98
600 Hafnarfjörður	0,98	0,98
600 Hafnarfjörður/Háskólaheiti	0,89	0,88
600 Hafnarfjörður/Vellir	0,80	0,86
600 Hafnarfjörður/Áskóli	0,93	0,96
600 Hafnarfjörður/Sandberg	1,00	1,00
600 Hafnarfjörður/Franskingur	1,03	0,91
600 Hafnarfjörður/Sunnan Borgarhvarf	0,86	-
600 Hafnarfjörður/Bóli	0,89	0,86
600 Garðabær/Álfanes	0,96	0,96
600 Mosfellsbær	0,96	1,00
600 Mosfellsbær/Trengi, Ártúkur	0,92	0,93
600 Mosfellsbær/Langvegur	0,80	-
600 Mosfellsbær/Mosfellsáttar	0,75	-
600 Mosfellsbær/Höfði, víður	1,00	1,04
600 Mosfellsbær/Útan þentibólis	0,70	-
999 Reykjavík/Útan þentibólis	0,70	-



Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands og Þjóðskrár Íslands. Únnið af Þjóðskrár Íslands, júní 2016, mælikv. 1:550.000

Gögn eru fengin frá Landmælingum Íslands, Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar og Þjóðskrár Íslands. Únnið af Þjóðskrár Íslands, júní 2016, mælikv. 1:70.000

Dæmi um áhrif staðsetningar

	Sérbyli		Fjölbýli	
	Stuðull	Mat	Stuðull	Mat
Miðbær: Suður-Þingholt	1,76	105,6 milljónir	1,60	48 milljónir
Grafarvogur: Rimar, Engi, Víkur, Borgir	1,00	60,0 milljónir	1,00	30 milljónir
Fell	0,84	50,4 milljónir	0,92	27,6 milljónir
Bústaðahverfi	1,15	69,0 milljónir	1,15	34,5 milljónir
Kjalarnes	0,68	40,8 milljónir	0,68	20,4 milljónir
Hafnarfjörður: Ásland	0,93	55,8 milljónir	0,96	28,8 milljónir
Mosfellsbær: Höfðar, Hlíðar	1,00	60,0 milljónir	1,04	31,2 milljónir
Réttarholt	1,15	69,0 milljónir	1,23	36,9 milljónir

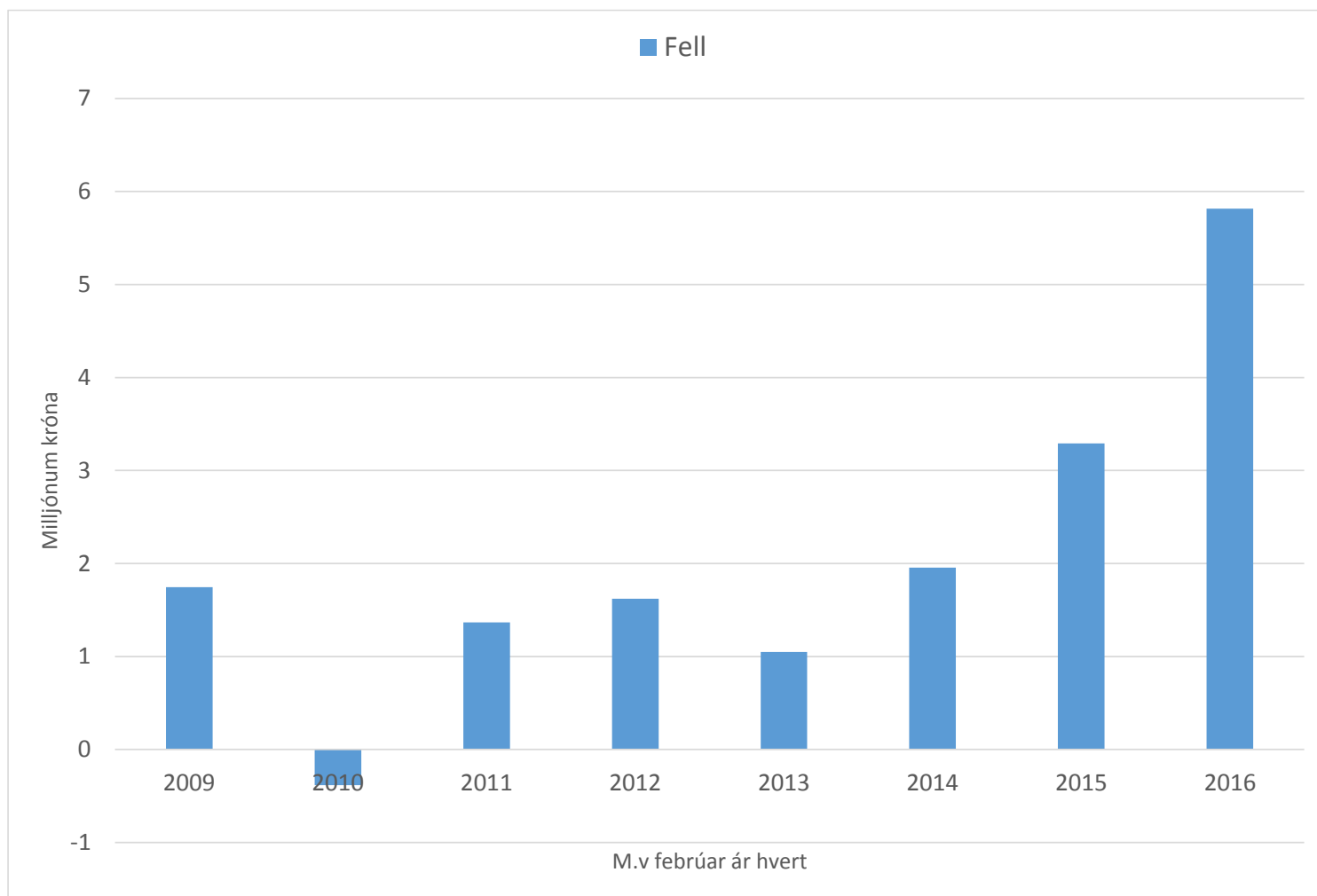
Miklabraut/Reykjanesbraut (undirmatssvæði) fyrir sérbyli $1,23 \cdot 0,86$ sem gefur 59,3 milljónir

- Stuðlar matssvæða og undirmatssvæða margfaldast saman til að gefa heildar staðsetningaráhrif

Nánar um áhrif staðsetningar

- Fasteignamat mínus byggingarkostnað fyrir 100 fermetra nýja íbúð.

Nánar um áhrif staðsetningar



Nánar um staðsetningu

