

Þjóðskrá Íslands

Nýtt fasteignamat 2016

Fjölmiðlakynning 2. júní 2015

Margrét Hauksdóttir forstjóri, Þjóðskrá Íslands

Ingi Þór Finnsson verkfræðingur, Þjóðskrá Íslands

Gunnlaugur Júlíusson, sviðsstjóri hag- og upplýsingasviðs

Sambands íslenskra sveitarfélaga

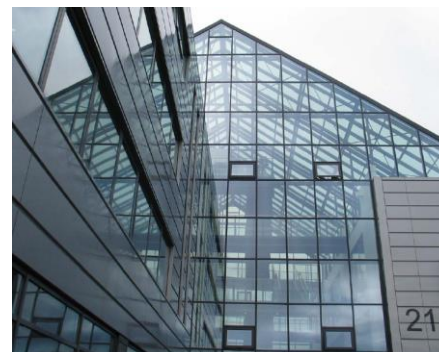


Dagskrá

- Margrét Hauksdóttir aðstoðarforstjóri
 - Þjóðskrá Íslands, bæði í Reykjavík og á Akureyri
 - Markmið fasteignamats og kynning til fasteignaeigenda
- Ingi Þór Finnsson, verkfræðingur á mats- og hagsviði
 - Niðurstöður mats og aðferðir
- Gunnlaugur Júlíusson, sviðsstjóri hag- og upplýsingasviðs Sambands Íslenskra sveitarfélaga
 - Nýtt fasteignamat og sveitarfélögin
- Fyrirspurnir

Þjóðskrá Íslands

- Fasteignaskrá Íslands (áður Fasteignamat ríkisins) og Þjóðskrá sameinuðust 1. júlí 2010.
- Heildarfjöldi starfsmanna ríflega 100
- Starfsstöð í Höfðaborg 85 starfsmenn
- Starfsstöð á Akureyri 16 starfsmenn
 - Landupplýsingadeild-skráning lóðanna
 - Þjónustuver
 - Álagningakerfi fyrir sveitarfélög



Gildistaka og kynning

- Nýtt fasteignamat tekur gildi 31. desember 2015 og gildir fyrir árið 2016
- Frestur til athugasemda er til 1. september 2015.
 - Eyðublað á www.skra.is og hægt að skila rafrænt
- Tilkynningarseðill til fasteignaeigenda er rafrænn á Ísland.is frá og með **15. júní 2015**
 - 170.000 fasteignaeigendur út um allan heim



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 þau geti á auðveldan hátt nálgast einstaklingsmiðaðar upplýsingar hjá opinberum aðilum.

[Er nafnið þitt rétt skráð í þjóðskrá?](#)**Pósthólf**

Pósthólfið er gátt inn í gagnageymslur opinberra 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

Margrét Hauksdóttir

Hér eru skjöl frá opinberum aðilum aðgengileg með öruggum hætti. Nú þegar eru aðgengileg bréf frá Þjóðskrá Íslands um fasteignamat, álagning sveitarfélaga á fasteignagjöldum og bréf frá Tryggingastofnun. Bréf frá fleiri stofnunum bætast við á næstunni. Athugið að Ísland.is vistar engin gögn en skjöl eru sótt eftir þörfum til hlutaðeigandi 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
- ☐ Upplýsingar um hvort skjalið hefur verið skoðað liggja ekki fyrir

SkjalalistiFrá: Til: Leita í neðangreindum lista:

Smella má á yfirskrift hvaða dálks sem er til að raða

	Dags. ▼	Tegund	Krónur	Skýring
☐	01.06.2015	Launaseðill	0	Launaseðill
☐	01.06.2015	Staða	0	Greiðslustaða þín hjá innheimtumanni ríkissjóðs núna
☐	01.05.2015	Launaseðill	0	Launaseðill
☐	01.04.2015	Launaseðill	0	Launaseðill
☐	01.03.2015	Launaseðill	0	Launaseðill
☐	01.02.2015	Launaseðill	0	Launaseðill
☒	23.01.2015	Tilkynning	0	Álagningarseðill fasteignagjalda 2015
☐	31.12.2014	Áramótastaða	0	Greiðslustaða þín hjá innheimtumanni ríkissjóðs í lok árs 2014
☐	30.12.2014	Launaseðill	0	Launaseðill
☐	01.12.2014	Launaseðill	0	Launaseðill
☐	01.11.2014	Launaseðill	0	Launaseðill
☐	01.10.2014	Launaseðill	0	Launaseðill
☐	01.09.2014	Launaseðill	0	Launaseðill
☐	01.08.2014	Launaseðill	0	Launaseðill
☐	01.07.2014	Launaseðill	0	Launaseðill
☒	10.06.2014	Tilkynning	0	Fasteignamat 2015

Fasteignamat 2016



Skoðaðu matið á:

- Skrá.is
- Ísland.is (tilkynningaseðlar)

Fasteignaeigendur geta einnig fengið matið sent í bréfpósti með því að hringja í síma 515 5300.

Frestur til athugasemda er til 1. september 2015

Frekari upplýsingar er að finna á www.skra.is

IN 14082015 8 BS

 ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS
REGISTERS ICELAND

Sími 515 5300

skra@skra.is

www.skra.is

island.is

 ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS
REGISTERS ICELAND

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026

Upplýsingar um fasteignamat 2016

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

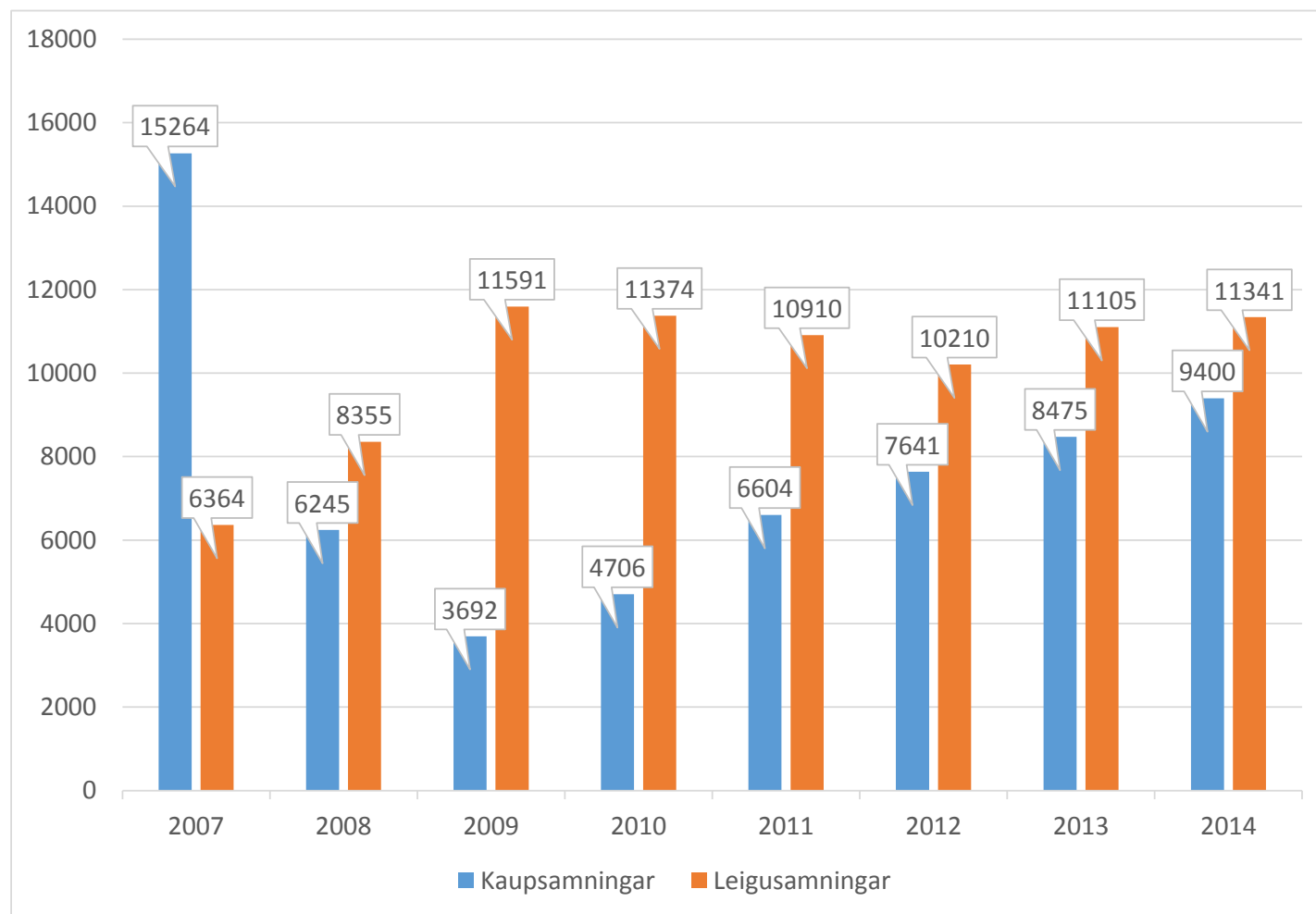
B - Hægt er að sjá nýtt fasteignamat 2016 fyrir stakar eignir á www.skra.is

C - Hægt er að senda tilkynningarseðla til eigenda með bréfpósti samkvæmt beiðni þeirra

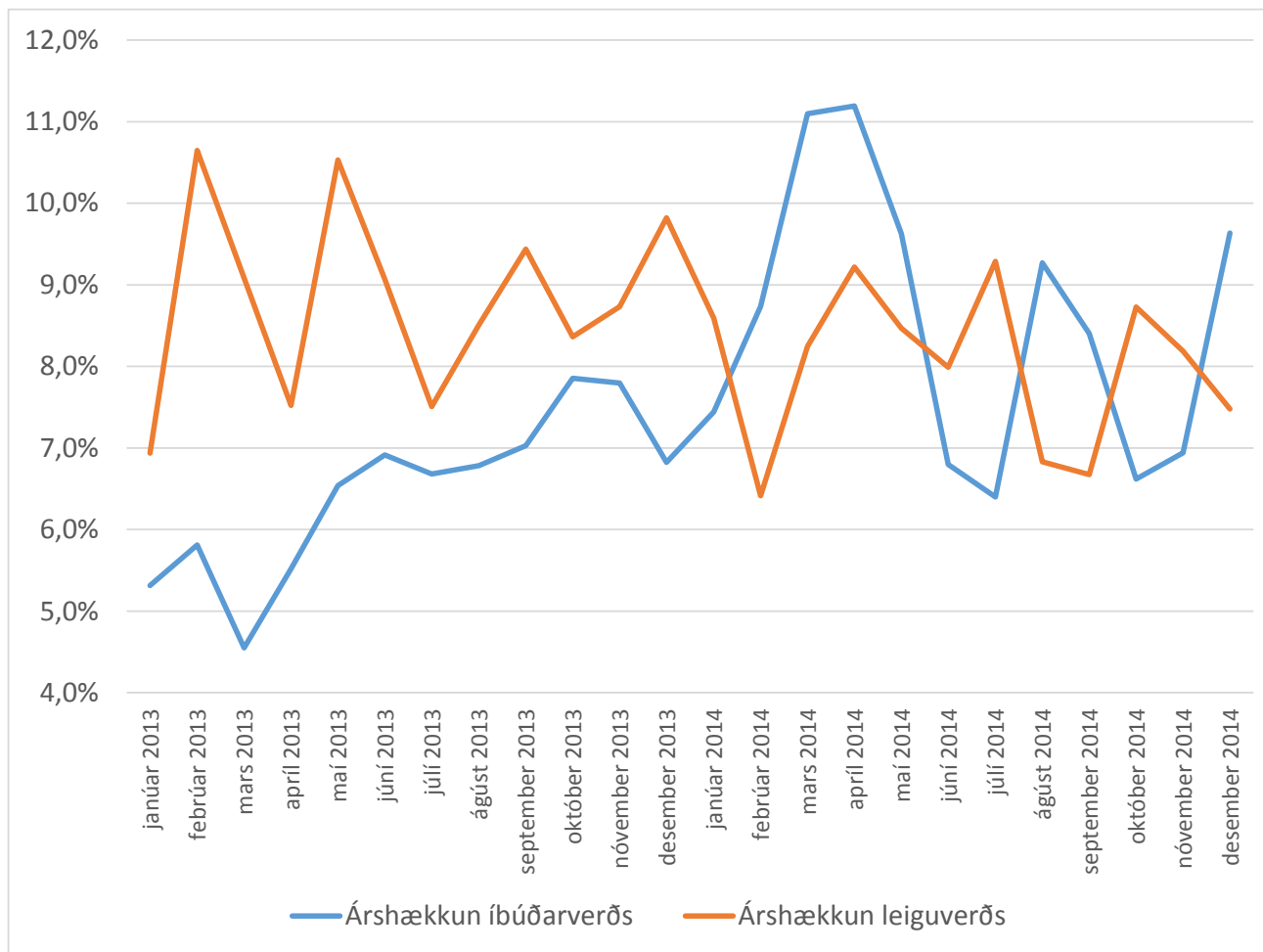
Niðurstöður mats og aðferðir

- Fasteignamarkaðurinn
- Niðurstöður mats
 - Atvinnuhúsnæði
 - Íbúðarhúsnæði

Áfram líflegur markaður



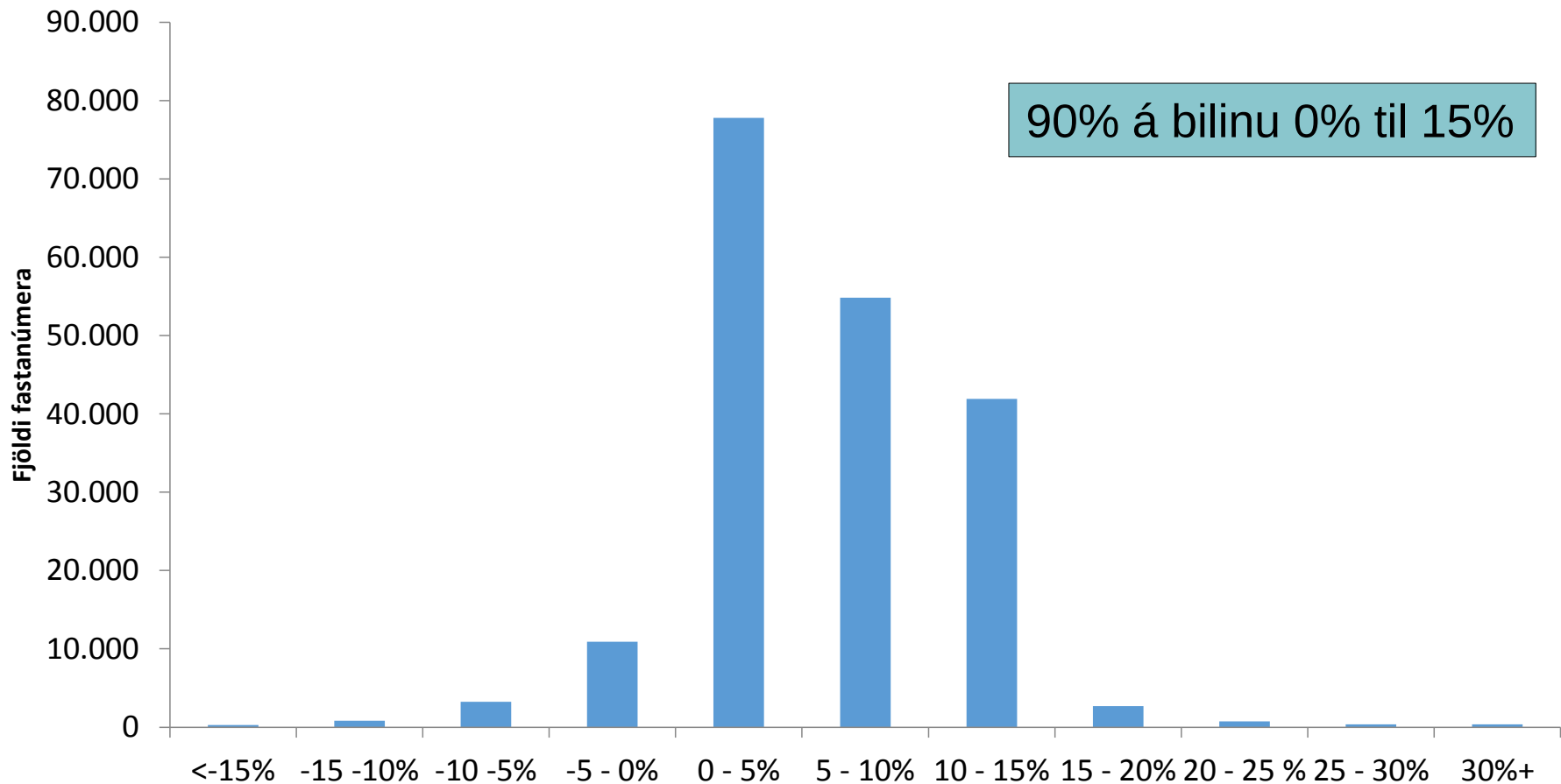
Vísitölur þróast svipað



-
- Niðurstöður mats

Breytingar á mati milli ára

Matsbreytingar



Niðurstöður heildarmats

	Mat 2015	Mat 2016	Breyting
Höfuðborgarsvæðið	3.804.255	4.060.135	6,7%
Suðurnes	266.966	278.153	4,2%
Vesturland	231.974	238.444	2,8%
Vestfirðir	52.725	53.282	1,1%
Norðurland vestra	85.561	88.791	3,8%
Norðurland eystra	359.489	378.142	5,2%
Austurland	208.928	214.783	2,8%
Suðurland	432.186	443.480	2,6%
SAMTALS	5.442.086	5.755.210	5,8%

Upphæðir í milljónum króna

Fasteignamat eftir eignaflokkum

	Fjöldi	Mat 2015	Mat 2016	Breyting
1 Íbúðahúsnæði	127.502	3.577.446	3.844.288	7,5%
Sérbyli	61.215	1.991.582	2.097.510	5,3%
Fjölbyli	66.287	1.585.864	1.746.778	10,1%
2 Frístundabyggð	12.285	136.178	139.806	2,7%
3 Atvinnueignir	15.826	990.841	1.013.969	2,3%
4 Stofnanir og samkomustaðir	2.699	411.471	421.918	2,5%
5 Jarðir	11.015	131.573	135.268	2,8%
6 óbyggðar loðir og lönd	19.652	89.280	91.890	2,9%
7 Aðrar eignir	5.015	105.297	108.071	2,6%
SAMTALS	193.994	5.442.086	5.755.210	5,8%

Upphæðir í milljónum króna

Dæmi um breytingar í einstökum sveitarfélögum

Reykjavík	7,0%
Kópavogur	7,1%
Reykjanesbær	6,3%
Akranes	6,0%
Ísafjarðarbær	0,5%
Tálknafjarðarhreppur	-2,2%
Skagafjörður	6,0%
Skagatrönd	-4,5%
Akrahreppur	8,7%
Akureyri	5,7%
Fjarðabyggð	2,4%
Breiðdalshreppur	-5,0%
Vestmannaeyjar	3,5%
Sveitarfélagið Árborg	2,8%

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.**

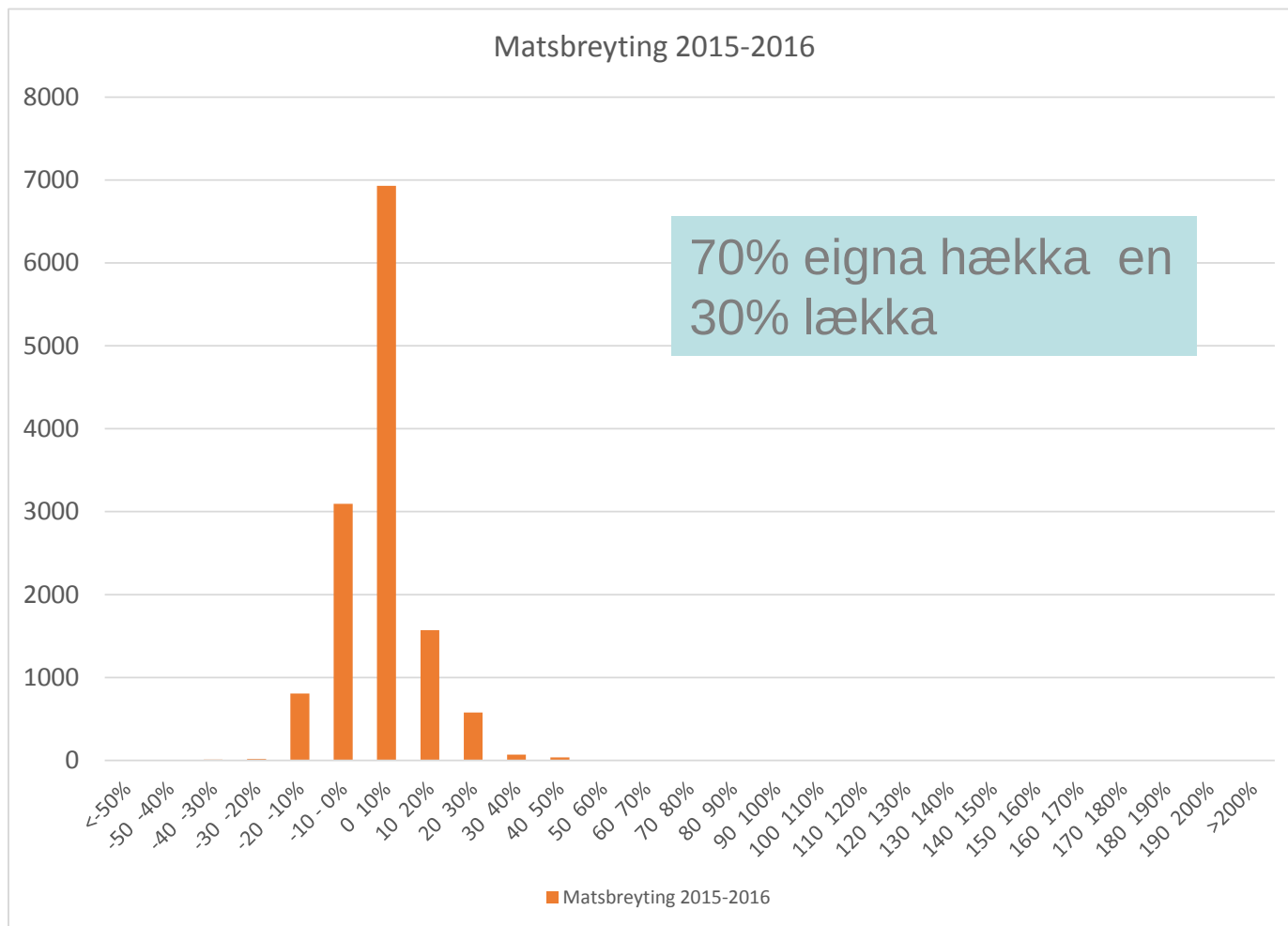
- Markaðsaðferð
- Tekjuaðferð
- Kostnaðaraðferð

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 nú **sama mat**

Breytingar á atvinnueignum



Dæmi um leigulíkan

Viðmiðunarverð

$$\begin{aligned} \text{Leiga á m}^2 &= 1.983 * 1,059^{\text{verslun_götu}} * 0,870^{\text{hæð}} \\ &* 0,757^{\text{geymsla}} * 0,993^{\text{aldur30}} \\ &* 0,812^{\text{kjallari_ekkiversl}} * 0,484^{\text{kjallari_versl}} \\ &* 1,017^{\text{hæðireðafleiri}} * 0,894^{\text{timbur}} \\ &* 1,029^{\text{skrifstofaá3hæðeðafar}} * 0,902^{\text{ánlyftu_yfir2hæð}} \\ &* (1 + \text{bílasthlf})^{0,275} \\ &* \text{gæði} * \text{ástand} * \text{staðsetning} \end{aligned}$$

<1 til lækkunar >1 til hækkunar

Umferðarrými og tæknirými bera ekki mat.

Samband leiguverðs og kaupverðs

Að finna leiguverð er fyrsta skrefið.

$$\text{Fasteignamat} = \frac{\text{Leigutekjur á ári}}{\text{ávöxtun}}$$

Ávöxtun = 12,2% * staðsetning * tegund eignar

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

Matsforsendur á vef



[EYÐUBLÖÐ](#) [VOTTORD](#) [ÞJÓÐSKRÁ](#) [VEGABRÉF](#) [FASTEIGNASKRÁ](#) [MARKAÐURINN](#) [ÍSLAND.IS](#) [UM OKKUR](#)

Fasteignaskrá

FASTEIGNASKRÁ

[Fasteignaleit](#) [Skýringar](#) [Leiðréttingar](#)



SJÁ MYND AF FASTEIGN

UM FASTEIGNAMAT

Þjóðskrá Íslands hefur tekið upp nýjar og endurbættar aðferðir við útreikninga á fasteignamatinu til þess að fá raunhæfara mat. Smellið á fasteignamatssupphæð til að skoða forsendur mats.

BORGARTÚN 21

FASTANÚMÉR	MERKING	NOTKUN	BYGG.ÁR	BIRT STÆRD	FASTEIGNAMAT	PAR AF LÖÐARMAT	BRUNABÓTAMAT	FASTEIGNAMAT 2016
224-0134	06 0101	SKRIFSTOFA	2000	8722.4 M²	2.059.600.000	292.250.000	2.037.550.000	2.163.750.000

LAND	NOTKUN	STÆRD	STAÐGREINIR
102771	VIÐSKIPTA / ÞJÓN.LÖÐ	12231.0 M²	0-1-1218001

ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS
REGISTERS ICELAND
NETFANG: SKRA@SKRA.IS
SÍMI: 515 5300
SÍMAVER OPIÐ 9-15:30 VIRKA DAGA
KT: 650376-0649



BORGARTÚNI 21
105 REYKJAVÍK
OPIÐ 9-15 VIRKA DAGA
FAX: 515 5310

HAFNARSTRÆTI 107
600 AKUREYRI
OPIÐ 9-15 VIRKA DAGA
FAX: 515 5420

© ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS – ÖLL RÉTTINDI ÁSKILIN

island.is

 ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS
REGISTERS ICELAND

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026

Eign	
Fastanúmer	2240134
Heiti	Borgartún 21
Flokkun	Skrifstofueign
Staða	Fullgert
Matssvæði	Skúlagata/Borgartún/Kirkjusandur

UPPLÝSINGAR UM MATSHLUTA

LANDNR	MHLNR	GÆÐI	ÁSTAND	AFSKR_ÁR	LYFTA	FJ. HÆÐA
102771	06	1+: MIKIL GÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD	2000	JÁ	6
102771	07	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD	1990	JÁ	4

UPPLÝSINGAR UM RÝMI

LANDNR	MHLNR	HÆÐ	FLOKKUR	FLMÁL	GÆÐI	ÁSTAND
102771	06	00	SKRIFSTOFA	1927,1	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	00	ANNAÐ	48,7	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	01	ANNAÐ	7,5	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	01	SKRIFSTOFA	1937,3	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	02	SKRIFSTOFA	1949,6	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	02	ANNAÐ	1,6	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	03	RÝMI UNDIR 1,80 M	14,2	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	03	SKRIFSTOFA	1716,6	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	03	ANNAÐ	1,6	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	04	SKRIFSTOFA	1016,5	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	04	RÝMI UNDIR 1,80 M	40,7	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	04	ANNAÐ	31,2	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	05	RÝMI UNDIR 1,80 M	40,7	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	05	ANNAÐ	55,0	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	06	05	SKRIFSTOFA	126,6	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	07	00	RÝMI UNDIR 1,80 M	4,5	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	07	00	ANNAÐ	34,0	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	07	00	BÍLAGEYMSLA, OPIÐ RÝMI	1388,8	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD
102771	07	01	BÍLAGEYMSLA, OPIÐ RÝMI	1388,8	1: MEÐALGÆÐI	B: LÍTILSHÁTTAR VIÐHALD

Skoðun getur haft mikil áhrif á fasteignamat

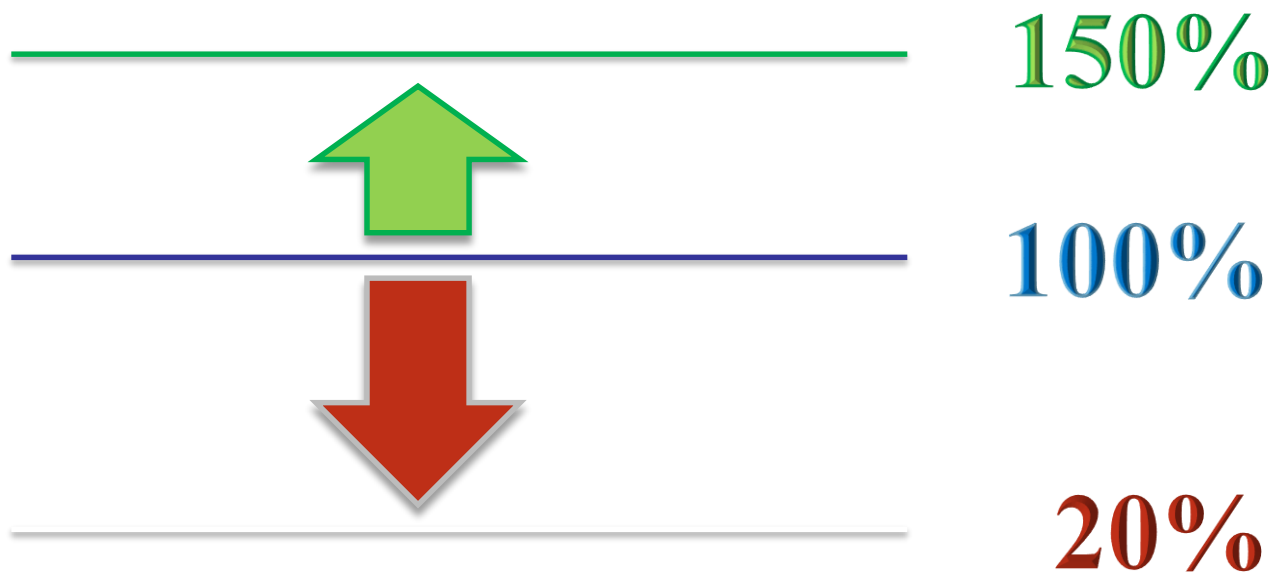
Markaðsleiðrétt kostnaðarmat

- Byggingarkostnaður
- Markaðsleiðréttingar niður á svæði
- Staðsetning niður á sveitarfélag
- Gjaldflokkur húsnæðis (skrifstofur/verslanir saman)

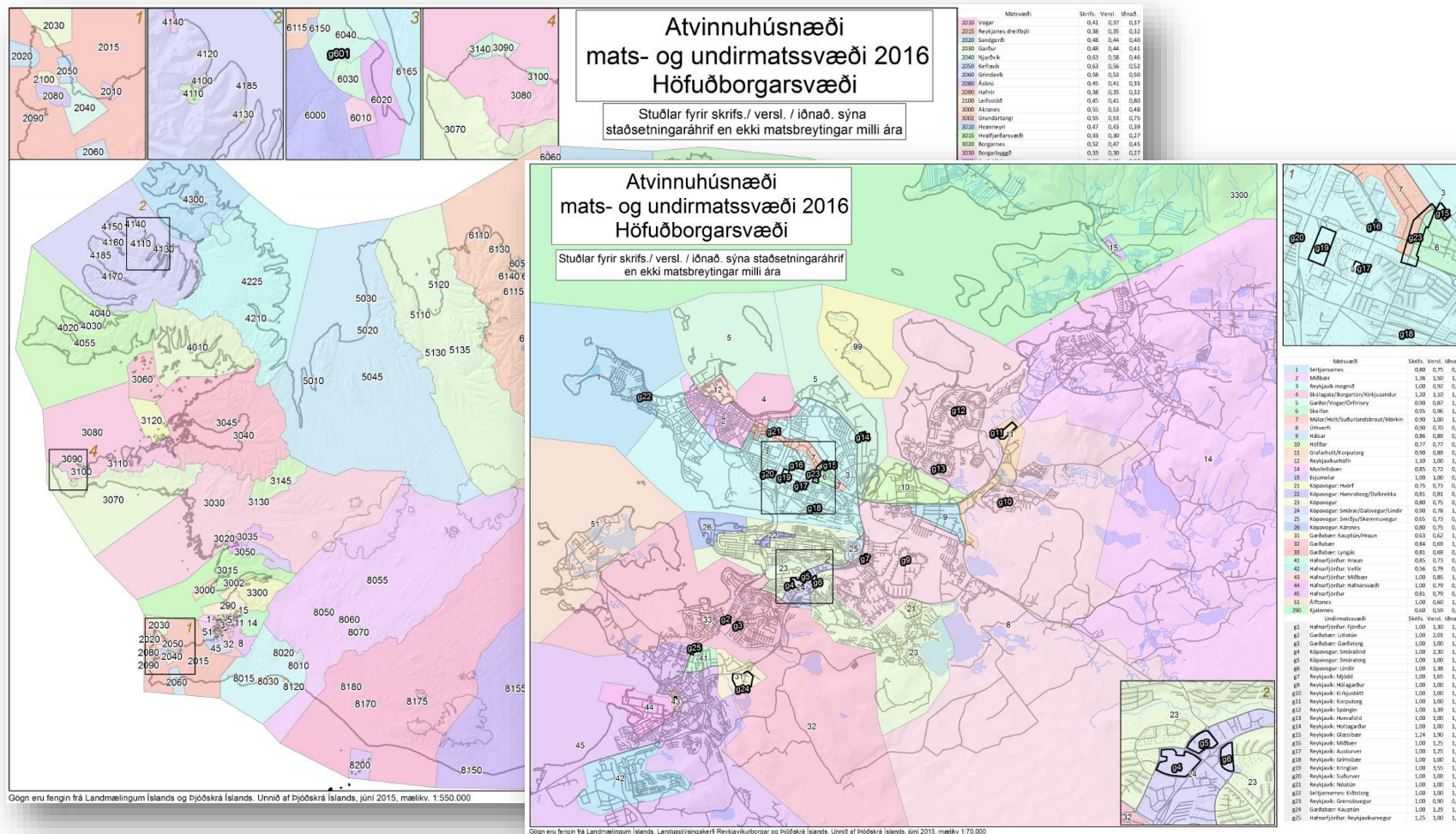
Tekjumat

- Markaðsleiguverð
- Ávöxtunarkrafa
- Ástand að utan og innan
- Gæði að utan og innan
- Tegund húsnæðis
- Flokkun fermetra
- Hæð
- Afskriftarár
- Staðsetning (matssvæði, undirmatssvæði)

Mikil skoðunaráhrif



Matssvæði atvinnuhúsnæðis



Dæmi um breytingar atvinnumats á höfuðborgarsvæði

Miðbær	17,8%
Reykjavíkurhöfn	9,5%
Skeifan	6,9%
Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	-4,9%
Seltjarnarnes	1,6%
Höfðar	2,4%
Esjumelar	-2,5%
Kópavogur: Smiðju/Skemmuvegur	7,6%
Hafnarfjörður: Vellir	-5,0%
Höfuðborgarsvæðið	2,4%

Dæmi um áhrif staðsetningar

		Skrifstofa		Verslun		Iðnaður
Reykjavík, miðbær	1,36	33,2 milljónir	1,50	22,5 milljónir	1,57	17,4 milljónir
Múlar/Holt/Suðurlandsbraut/Mörkin	0,90	22,0 milljónir	1,00	15,0 milljónir	1,13	12,6 milljónir
Höfðar	0,77	18,8 milljónir	0,77	11,6 milljónir	0,90	10,0 milljónir
Keflavík	0,63	15,4 milljónir	0,56	8,4 milljónir	0,52	5,8 milljónir
Akureyri: Glerárhverfi	0,80	19,5 milljónir	0,83	12,5 milljónir	0,75	8,3 milljónir
Selfoss	0,82	20,0 milljónir	0,71	10,7 milljónir	0,57	6,3 milljónir

Staðsetningaráhrif

-
- Íbúðamatið

Forsendur fasteignamats - markaðsverð

- Miðað við staðgreiðsluverð fasteigna í febrúar 2015 samkvæmt lögum
- Mat íbúðarhúsnæðis byggt á rúmlega 35 þúsund kaupsamningum frá janúar 2008 til apríl 2015
- Staðsetning, eiginleikar og kaupverð eigna tengd saman með tölfræðilegum aðferðum

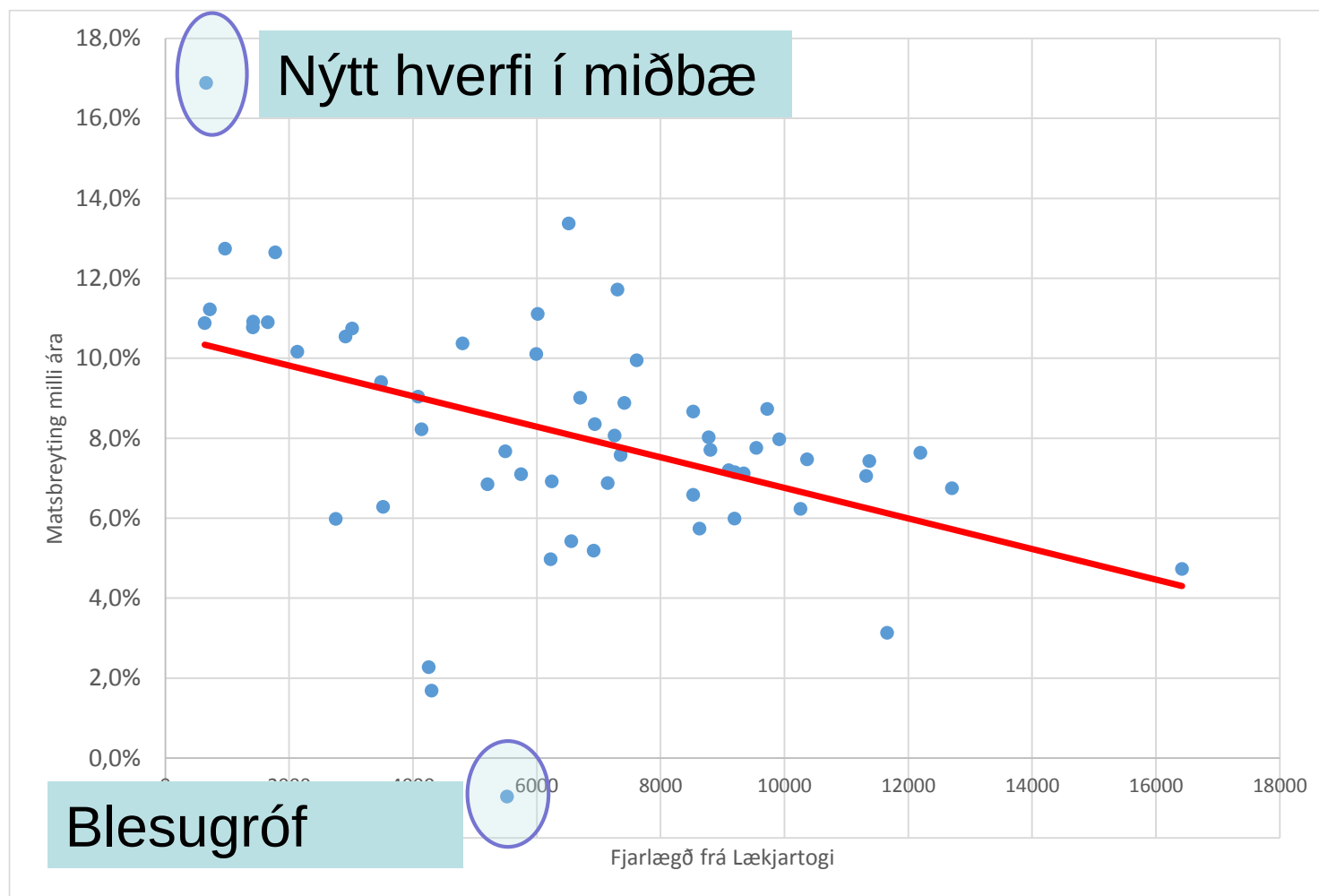
Hvers vegna breytist fasteignamat?

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

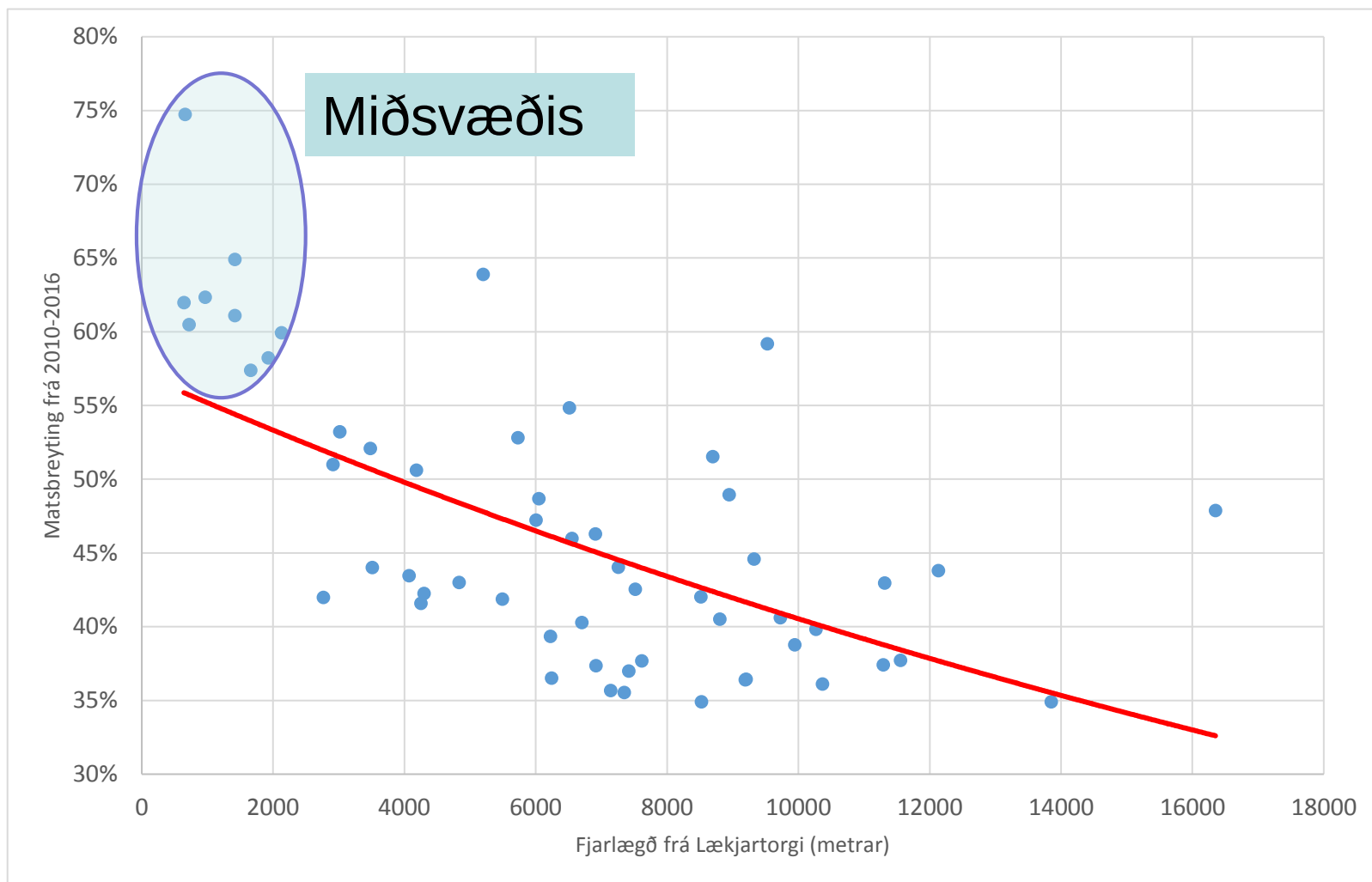
Dæmi um breytingar íbúðarmats á höfuðborgarsvæði

Miðbær: Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	16,9%
Garðabær: Ásar	13,4%
Vesturbær: Vestan Bræðraborgarstígs	12,7%
Miðbær: Suður-Pingholt	11,2%
Miðbær: Frá Tjörn að Snorrabraut	10,9%
Háaleiti/Skeifa	10,6%
Laugarneshverfi/Vogar	9,4%
Úlfarsárdalur	8,7%
Kópavogur: Lindir, Salir	8,4%
Norðlingaholt	7,8%
Grafarvogur: Staðir	7,7%
Kópavogur: Hvörf, Þing	7,2%
Grafarholt	7,1%
Seljahverfi	6,9%
Mosfellsbær: Leirvogstunga	6,8%
Hvassaleiti	6,3%
Bústaðahverfi	2,3%
Blesugróf	-1,0%
Höfuðborgarsvæðið	8,5%

Hverfi miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu hækka mest



Hækkun frá 2010 til 2016



Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026

 ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS
REGISTERS ICELAND

Dæmi um áhrif staðsetningar

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026

	Sérbyli		Fjölbýli	
	Stuðull	Mat	Stuðull	Mat
Miðbær:Frá Bræðraborgarstíg að Tjörn	1,57	78,5 milljónir	1,41	35,3 milljónir
Kringlan	1,20	60,0 milljónir	1,34	33,5 milljónir
Fell	0,80	40,0 milljónir	0,88	22,0 milljónir
Kópavogur: Hvörf, Þing	1,00	50,0 milljónir	1,02	25,5 milljónir
Úlfarsárdalur	0,86	43,0 milljónir	1,00	25,0 milljónir
Garðabær: Akrahverfi	1,14	57,0 milljónir	1,15	28,8 milljónir

Hringbraut (undirmatssvæði) fyrir fjölbýli $0,91 * 1,41 = 1,28$ sem gefur mat 32 milljónir

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

Héraðsdómur Reykjavíkur 12. maí 2015 (E-4445/2012)

- Krafa Hörpunnar tónlistar- og ráðstefnuhúss ehf.:
- Að fasteignamat eignarinnar verði lækkað og það væri ákvarðað með tekjumatsaðferð í stað markaðsleiðréttis kostnaðarmats
- Var það andstætt lögum og meginreglum stjórnisýsluréttar að ákvarða fasteignamat Hörpunnar með þeirri aðferð?

Þjóðskrá Íslands

Nýtt fasteignamat 2016

Fjölmiðlakynning 2. júní 2015