

Verðmatslíkön Gangverðs

Örn Stefánsson

Gangverð ehf.

22. okt, 2018

Hvað er Gangverð?

- ▶ Tölfræðifyrirtæki stofnað 2011
- ▶ Sérhæfir sig í verðmatslíkönum
- ▶ Stofnað af Sigurði Ingólfssyni
- ▶ Byggir á gömlu háskólaverkefni hans
- ▶ Alþjóðlegt heiti: Invector



Verðmatslíkön fyrir hvað?

- ▶ Íslenska bíla
- ▶ Íslenskar fasteignir
- ▶ Sænskar fasteignir
- ▶ Hlutabréf (Rannís verkefni)
- ▶ Höfum einnig gert fasteignalíkön fyrir Bandaríkin, Danmörku og Lettland
- ▶ Upphaflega hugsað fyrir áhættustýringu í fjármálafyrirtækjum

Kalman filter

- ▶ Umritum eiginleika eignar í vigur af rauntölum
- ▶ Log-verðmat eignar er línuleg samantekt af þessum vigri
- ▶ Notum Kalman filter til að uppfæra vigtirnar

Um bílalíkanið

- ▶ Fyrsta söluvara Gangverðs
- ▶ Rögg ehf. útvegar gögn
- ▶ Verðmat aðgengilegt á Primus vefþjónustu Röggvar
- ▶ Seljum verðmat á eignasöfnum til Íslandsbanka og Arion banka

Verðmat á Toyota Corollu

Selection mode:
Random car

Choose between randomly selecting a car or defining your own

Manufacturer:
Toyota

Car type:
Corolla

Model Year range:
2000 - 2010

Defines the model year interval for choosing a random car

Get new car

Km range:
0 - 1000

Defines the cut-off for the x-axis

Include similar sales

Km range (%)
0 - 100

Similar cars must be within this % in terms of km driven compared to the chosen car

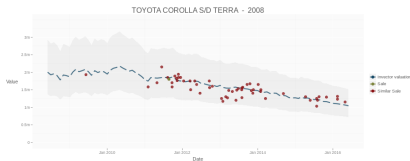
Transmission:
Manual

Fuel:
Petrol

Similar cars will be limited by the transmission and fuel properties above

Limit to selected accessories

Only show similar sales with at least the selected accessories



Accessories

Rafdrifnar tækjur | Rafdrifnar speglar

Sales

	Sale Yr.	Sale Mo.	Price (k)	Type	Mileage (k)	Model Yr.	Engine (L)	Fuel	Transmission	#Accessories
78508	2011	August	1800	Corolla S/d Terra	55	2008	1.4	Petrol	Manual	2

Similar Sales

25 records per page										Search:
Sale Yr.	Sale Mo.	Price (k)	Type	Mileage (k)	Model Yr.	Engine (L)	Fuel	Transmission	#Accessories	
2013	February	1300	Corolla S/d Terra	77	2007	1.4	Petrol	Manual	3	
2011	November	1940	Corolla S/d Terra	57	2008	1.4	Petrol	Manual	4	
2013	November	1500	Corolla	96	2008	1.4	Petrol	Manual	3	
2015	April	1300	Corolla	121	2008	1.4	Petrol	Manual	3	
2013	October	1670	Corolla S/d Terra	101	2008	1.4	Petrol	Manual	2	

Verðmat á Subaru Legacy

Selection mode:
 Random car

Choose between randomly selecting a car or defining your own

Manufacturer:
 Subaru

Car type:
 Legacy

Model Year range:
 1999 — 2008

Defines the model year interval for choosing a random car

Get new car

Plot range:
 1999 — 2008

Defines the cut-off for the x-axis

Include similar sales

Km range (%)
 0 — 100

Similar cars must be within this % in terms of km driven compared to the chosen car

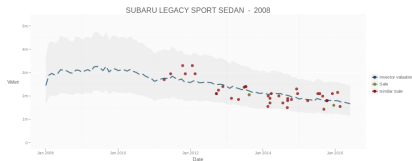
Transmission:
 Automatic

Fuel:
 Petrol

Similar cars will be limited by the transmission and fuel properties above

Limit to selected accessories

Only show similar sales with at least the selected accessories



Accessories

Rúfðirnar númer | Rúfðirfar speglar | HES | sætum | Hráðastétt | Loftkæling | Aðrirgur

Sales

	Sale Yr.	Sale Mo.	Price (k)	Type	Mileage (k)	Model Yr.	Engine (L)	Fuel	Transmission	#Accessories
311422	2015	December	1600	Legacy	99	2008	2	Petrol	Automatic	0
63042	2013	August	2050	Legacy Sport Sedan	58	2008	2	Petrol	Automatic	0

Similar Sales

25 records per page

Sale Yr.	Sale Mo.	Price (k)	Type	Mileage (k)	Model Yr.	Engine (L)	Fuel	Transmission	#Accessories
2012	October	2250	Legacy Sedan	47	2008	2	Petrol	Automatic	0
2011	November	2150	Legacy	40	2008	2	Petrol	Automatic	9
2014	February	2000	Legacy	61	2008	2	Petrol	Automatic	0
2013	July	2400	Legacy Sport Wagon	62	2009	2	Petrol	Automatic	0
2014	December	2300	Legacy	70	2009	2	Petrol	Automatic	0

Um fasteignalíkanið

- ▶ Verðmat á íbúðareignum
- ▶ Byggir á sölugögnum frá Þjóðskrá
- ▶ Notast við sömu forsendur og fasteignamat Þjóðskrár
- ▶ Uppfært mánaðarlega frekar en árlega
- ▶ Að meðaltali nær söluverði, jafnvel þegar fasteignamat Þjóðskrár er nýútkomið
- ▶ Seljum verðmat á eignasöfnum til Íslandsbanka og Arion banka

Íbúðaverðvísar Gangverðs

- ▶ Sýna mismunandi verðþróun á matssvæðum Þjóðskrár
- ▶ Aðgengilegir gjaldfrjálst á `husnaedi.gangverd.is`
- ▶ Vísitala Þjóðskrár með til samanburðar

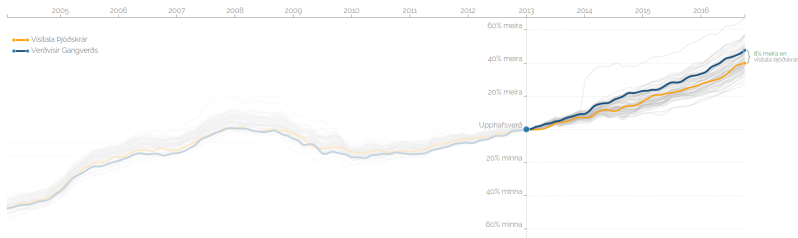
Íbúðaverðvísar Gangverðs



ÍBÚÐAVERÐVÍSAR GANGVERÐS

Í samanburði við Vísitölu Þjóðskrár fyrir íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu

Íbúðarhúsnæði ▼ á höfuðborgarsvæðinu ▼ Innt. Húðar ▼ í öllum stærðarflokkum ▼ keypt í kringum
 jún. 2013 ▼ hefur hækkað um 48% að nafnvæði ▼ síðan þá. Vísitala Þjóðskrár á höfuðborgarsvæðinu gefur hákkum um 40% (8% munur)

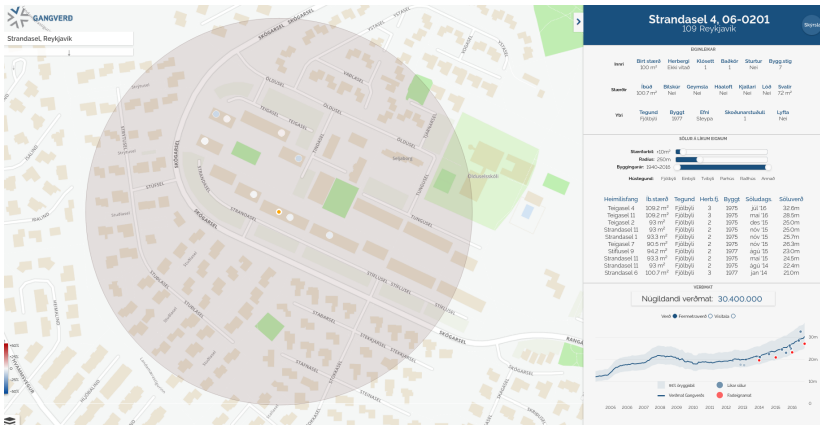


Linuritíð sýnir hlutfallslega breytingu á fermetraverði íbúðarhúsnæðis á mismunandi svæðum og í öllum eignaflokkum í samanburði við vísitölu þjóðskrár. Svæðaskiptingin fylgir skilgreiningu þjóðskrár á fasteignamatssvæðum.

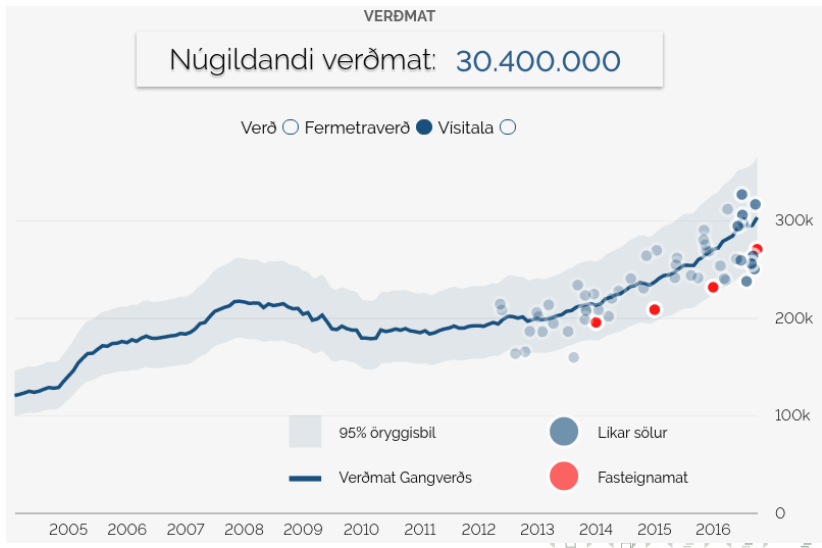
Lasershark

- ▶ Hægt að fletta upp einstökum eignum
- ▶ Sýnir verðmatspróun, sögur á líkum eignum, forsendur verðmats
- ▶ Aðallega hugsað fyrir fasteignasala og fjármálafyrirtæki
- ▶ Útgáfa fyrir almenning í boði

Lasershark



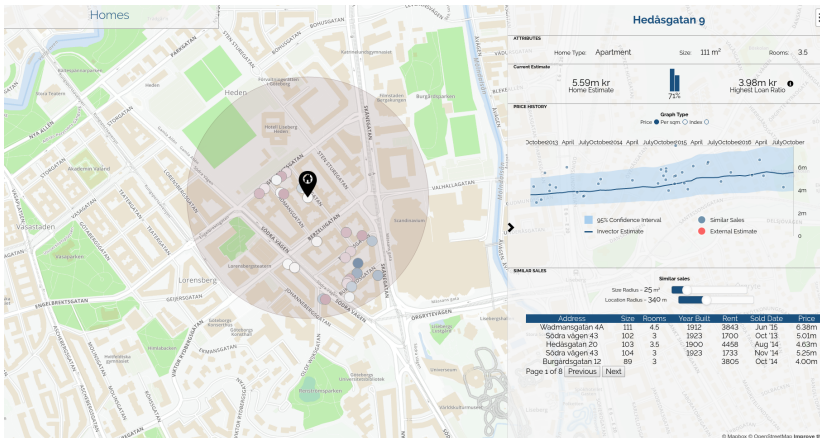
Lasershark



Um sænska módelið

- ▶ Fáum sölugögn frá `booli.se`
- ▶ Nær yfir alla Svíþjóð
- ▶ Notar grid-aðferð
- ▶ Ekkert selst ennþá :/

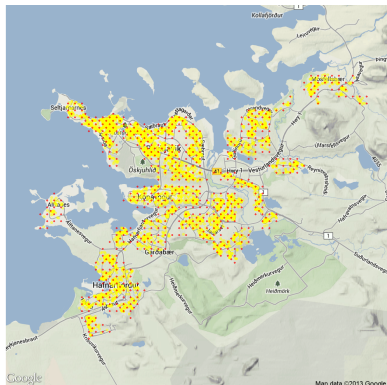
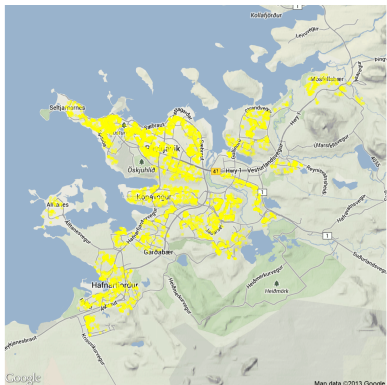
Sænska Lasershark



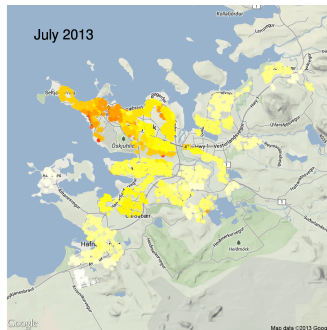
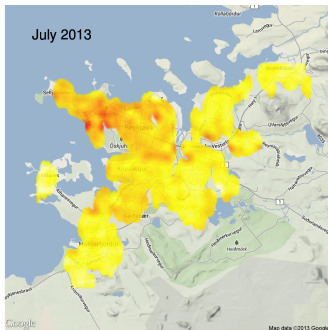
Grid-aðferð

- ▶ Notar GPS til að verðsetja staðsetningaráhrif, frekar en fyrirfram ákveðin matssvæði
- ▶ Virkar betur en handahófskennd svæðaskipting, t.d. póstnúmer
- ▶ Hægt að búa til samfellt hitakort

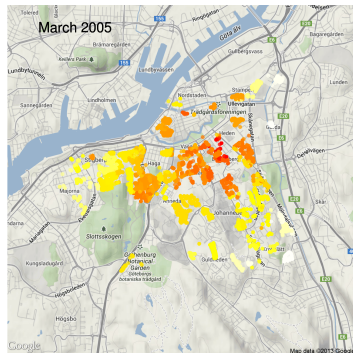
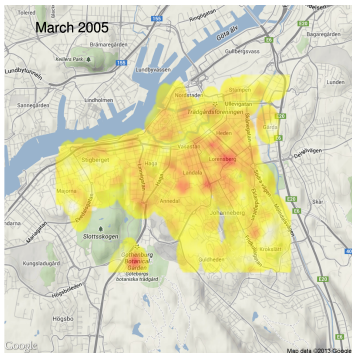
Grid-aðferð



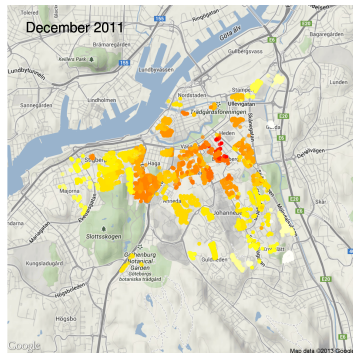
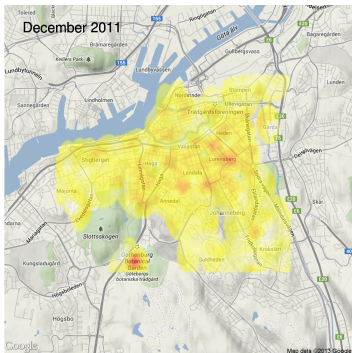
Hitakort á höfuðborgarsvæðinu: Grid vs. Svæði



Hitakort í Stokkhólmi



Hitakort í Stokkhólmi



Rannís verkefni

- ▶ Notar svipaða aðferðafræði á hlutabréfamörkuðum
- ▶ Engir eiginleikar eigna, meiri fókus á samdreifnifylki
- ▶ Upphaflega hugsað til verðmats á bréfum með litla veltu
- ▶ Unnið m.a. í samstarfi við Helga Tómasson