



Samanburður á fasteignamati og  
fasteignagjöldum 2019



Próunarsvið, 11. september 2019  
Anna Lea Gestsdóttir

---

Bygðastofnun hefur nú í ár líkt og undanfarin ár, fengið Þjóðskrá Íslands til að reikna út fasteignamat og fasteignagjöld á sömu viðmiðunarfasteigninni á 26 þéttbýlisstöðum á landinu. Eru nú til árleg og sambærileg gögn<sup>1</sup> frá árinu 2010 til ársins 2019. Sjá má staðsetningar þessara þéttbýlisstaða hér á kortinu. Á höfuðborgarsvæðinu eru þrjú mismunandi hverfi skoðuð bæði í Reykjavík og Kópavogi. Þá eru á Akureyri og á Ísafirði mismunandi álagningareglur fyrir lóðaleigu eftir hverfum en miðað er við *Efri Brekku* á Akureyri og *Nýrri byggð* á Ísafirði.

Fasteignagjöldin eru reiknuð út samkvæmt núgildandi fasteignamati sem gildir frá 31. desember 2018 og samkvæmt álagningarreglum ársins 2019 eins og þær eru í hverju sveitarfélagi. Viðmiðunareignin er einbýlishús sem er 161,1 m<sup>2</sup> að grunnfleti. Stærð lóðar er 808 m<sup>2</sup>.

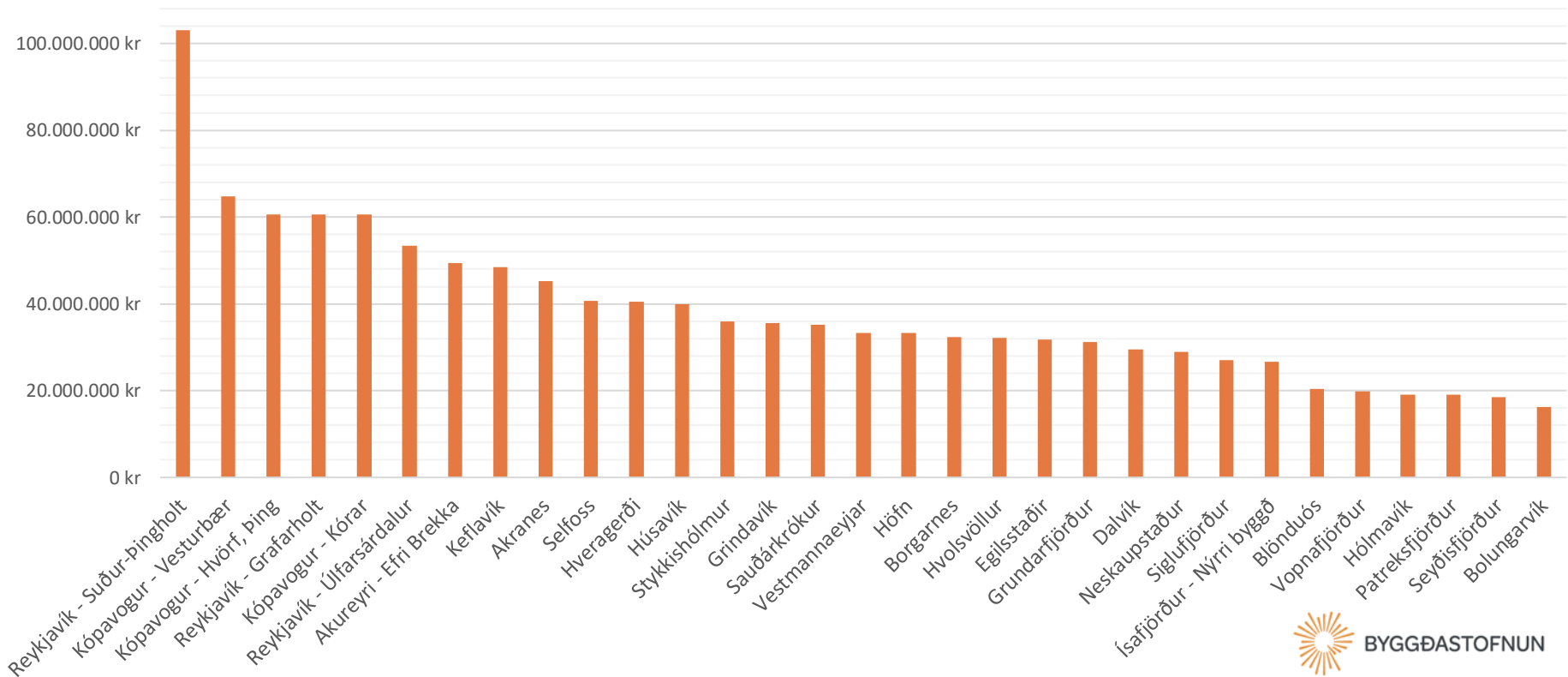
Til að forðast skekkjur var útreikningur fasteignagjaldanna sendur á viðkomandi sveitarfélag og óskað eftir að athugasemdir yrðu gerðar ef um skekkjur væri að ræða. Tekið hefur verið tillit til þeirra ábendinga sem bárust.



<sup>1</sup> <https://www.byggdastofnun.is/is/utgefing-efni/grof-og-skrar>

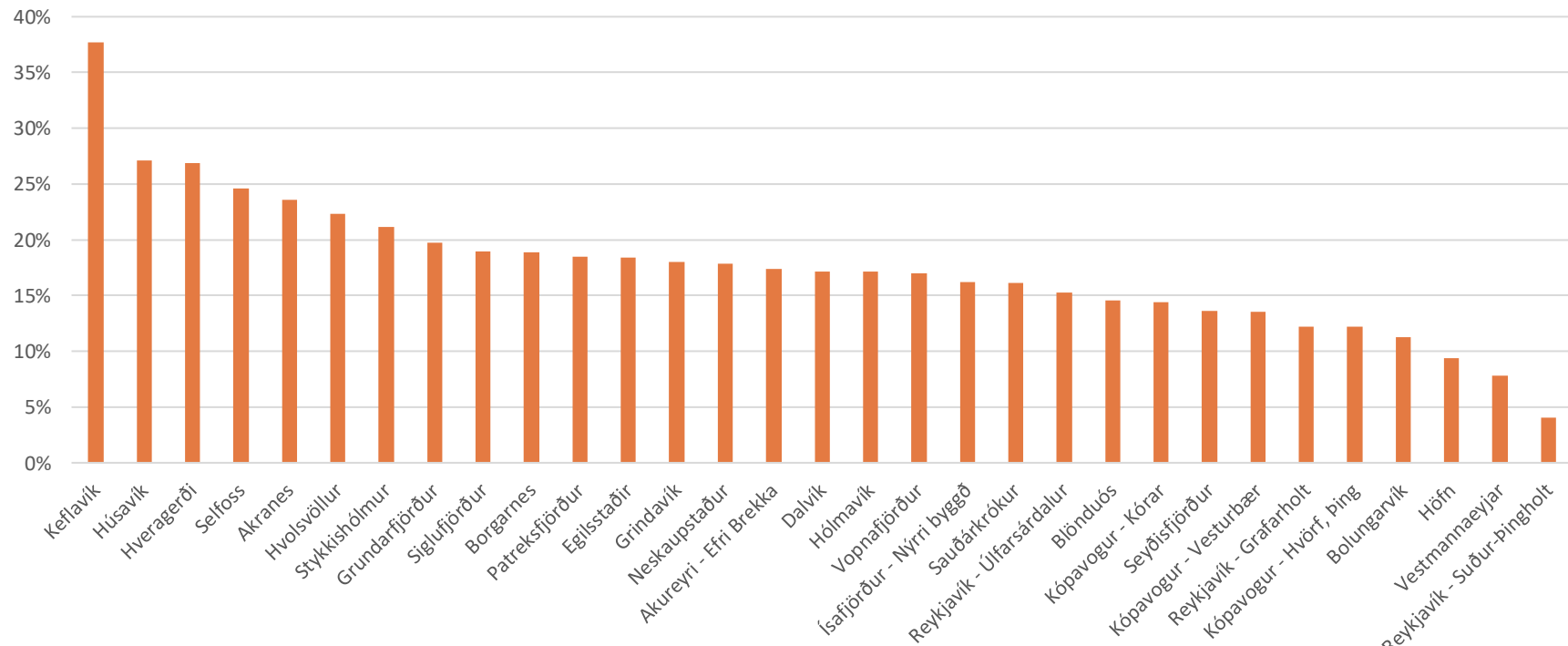
Heildarmat, sem er samanlagt verðmat fasteignar og lóðar, er mjög mismunandi eftir því hvar á landinu er. Þriðja árið í röð er Bolungarvík með lægsta heildarmatið, sem var 14,45 m.kr. árið 2016, 14,5 m.kr. árið 2017 og nú 16,1 ,m.kr. Öll árin hefur matið verið áberandi hæst í Suður-Þingholti í Reykjavík.

### Heildar fasteigna- og lóðarmat 31.12.2018



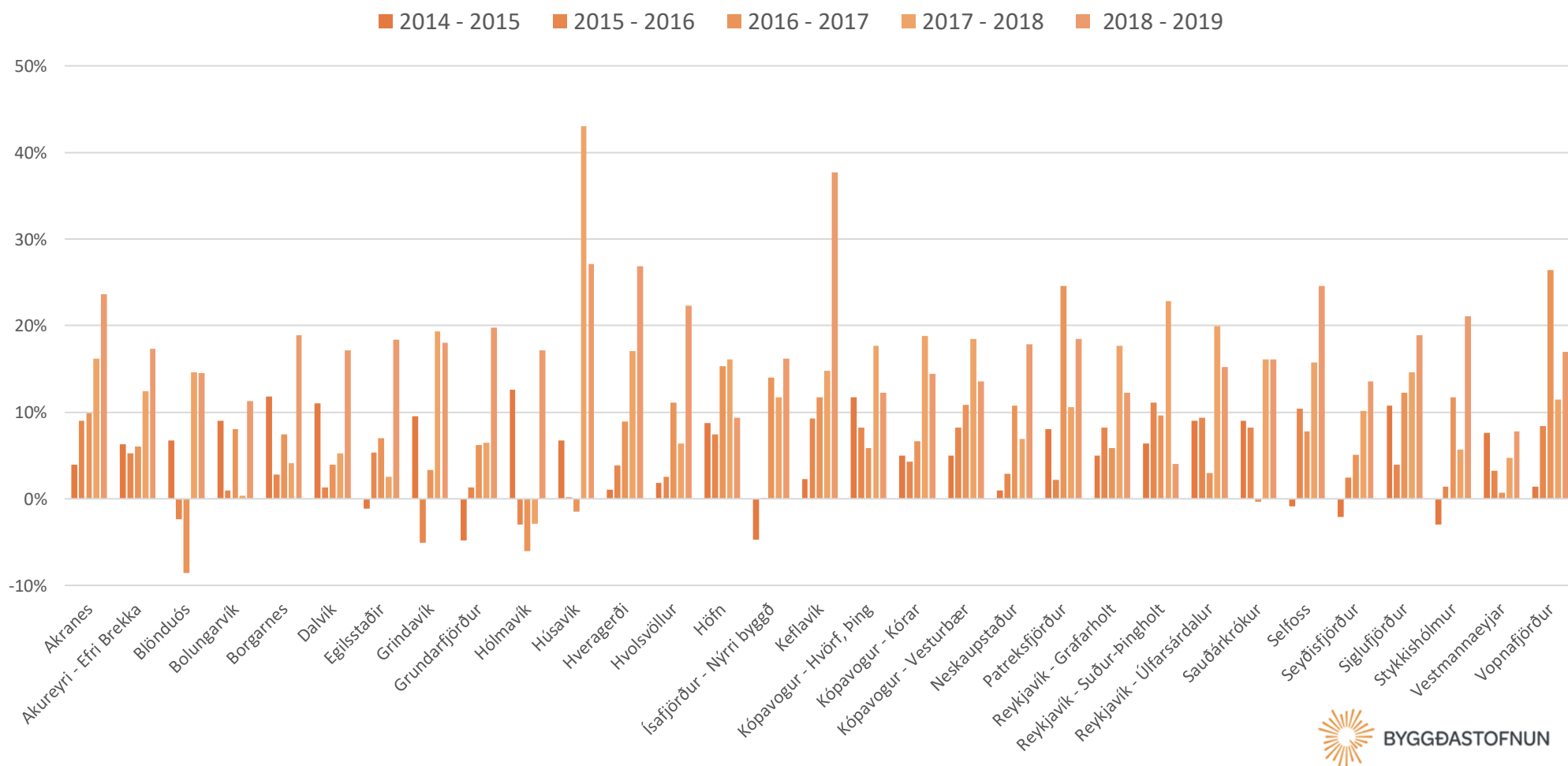
Af þeim þéttbýlisstöðum sem skoðaðir voru, utan höfuðborgarsvæðisins, er matið hæst á Akureyri 49,5 m.kr. Matið þar hefur hækkað um 17,4% á milli ára og hafði hækkað um 12,4% árið áður. Heildarmat hækkaði mest á Húsavík á milli árunna 2017 – 2018 eða um 43%, úr 22 m.kr. í rúmar 31 m.kr. Nú hækkar það um 27,1% og fer í 39,9 m.kr. Í ár hækkar matið mest í Keflavík, eða um 37,7% og er nú 48,5 m.kr. næst á eftir Akureyri. Lægsta heildarmatið er í Bolungarvík 16,1 m.kr. sem er 2,3 m.kr. lægra en á Seyðisfirði og 2,9 m.kr. lægra en á Patreksfirði. Í Bolungarvík hækkaði matið um 11,3% á milli ára.

### % breyting heildarmats milli árunna 2018 og 2019



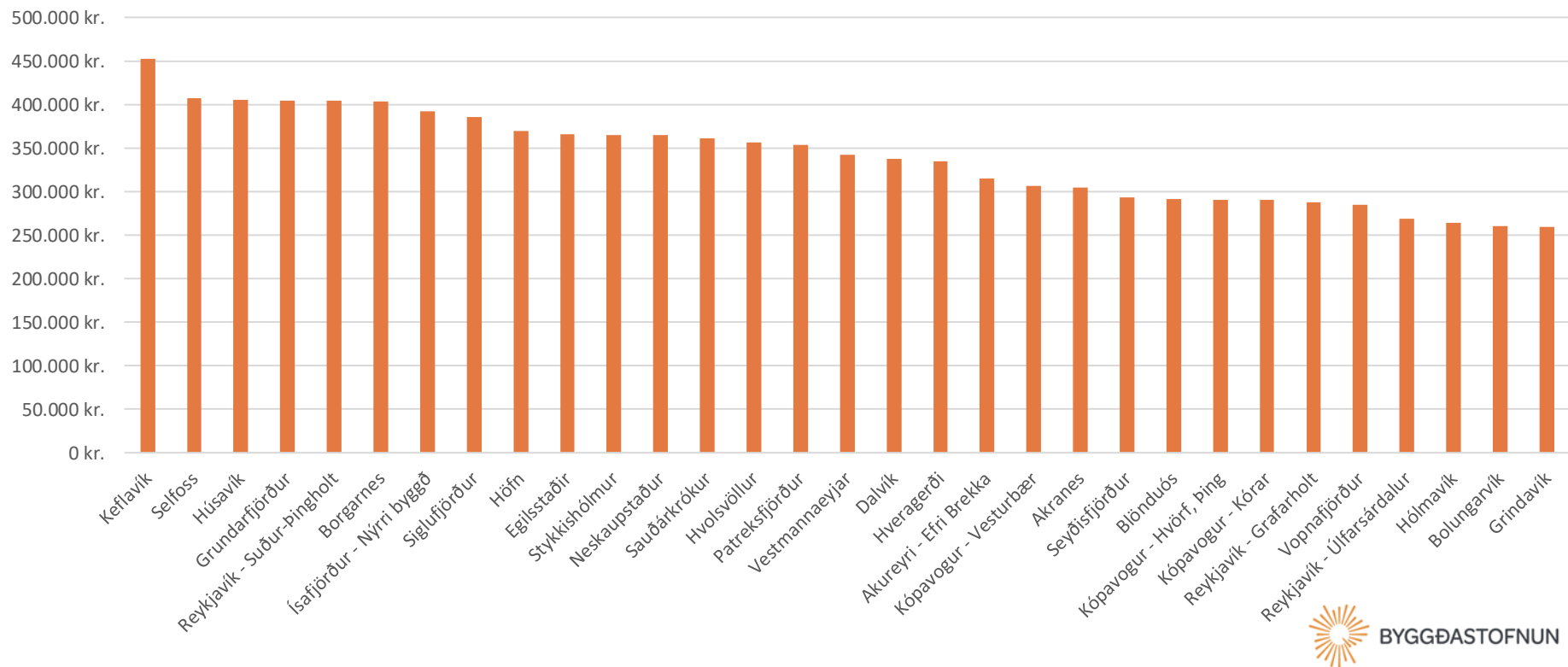
Í fyrsta sinn frá árinu 2014 lækkar heildarmat hvergi á milli ára. Í fyrra hafði matið á Hólmanvík lækkað þrjú ár í röð, en hækkar nú um rúm 17% sem er einmitt meðaltalshækkun yfir landið á milli áranna 2018 - 2019.

### %breyting heildarmats á milli ára



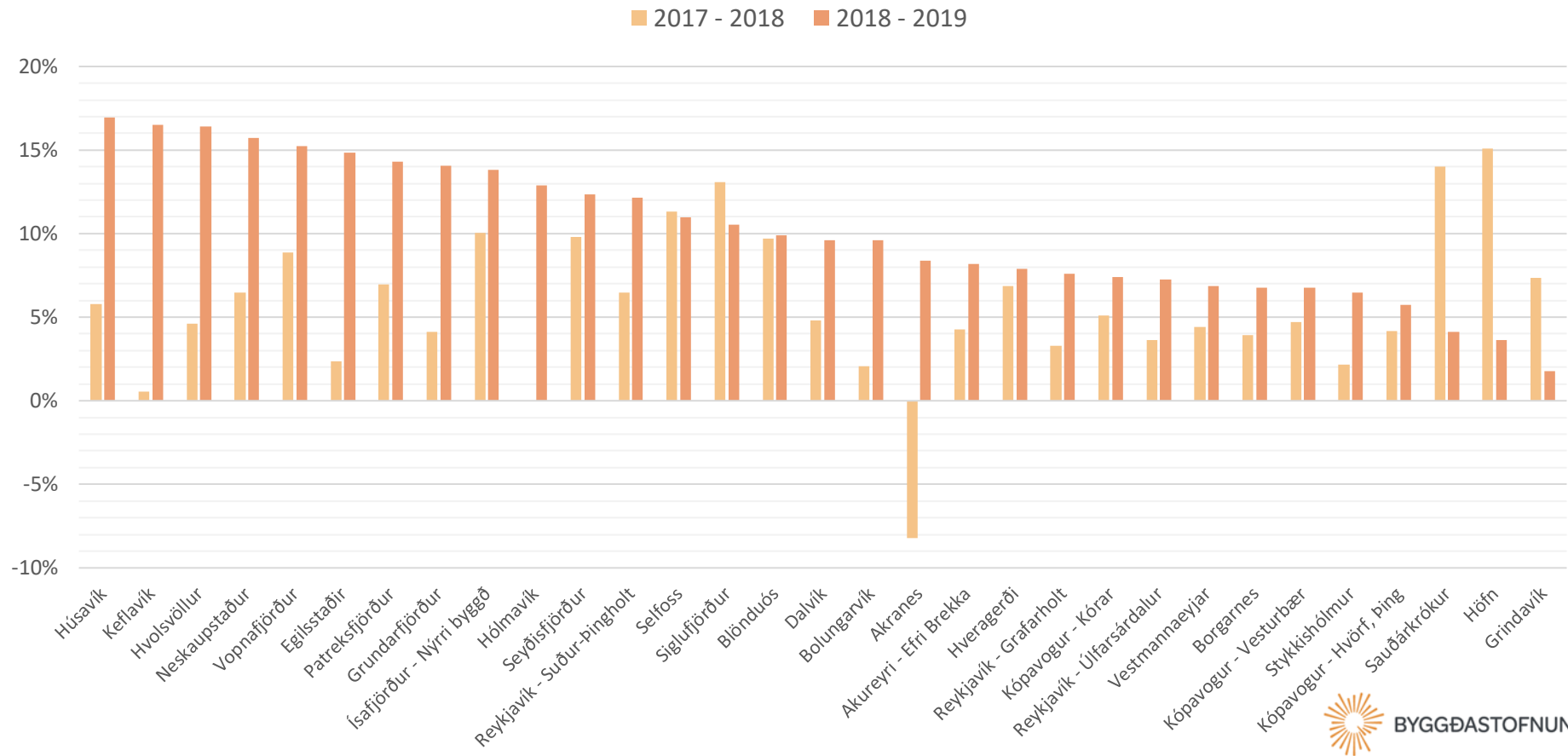
Þegar horft er á fasteignagjöldin breytist myndin verulega eins og undanfarin ár. Tekið skal fram að hér er horft til allra svokallaðra fasteignagjalda, það er fasteignaskatts, lóðarleigu, fráveitugjalds, vatnsgjalds og sorpgjalda. Hæsta heildarmatið þýðir ekki að þar séu einnig hæstu fasteignagjöldin, en mismunandi álagningarreglur einstakra sveitarfélaga skipta hér mestu máli. Gjöldin eru þriðja árið í röð hæst í Keflavík, 453 þ.kr. en voru 389 þ.kr. fyrir ári síðan. Fyrir ári síðan voru gjöldin næst hæst í Borgarnesi 378 þ.kr., en eru nú sjöttu hæstu gjöldin 403 þ.kr. Í ár eru gjöldin næst hæst á Selfossi 407 þ.kr. Undanfarin ár hafa lægstu gjöldin verið á Vopnafirði, en eru nú fimmtu lægstu 285 þ.kr. Nú eru gjöldin lægst í Grindavík 259 þ.kr. og næst lægst í Bolungarvík 260 þ.kr. Gjöldin í Grindavík eru 57% af gjöldum í Keflavík.

### Fasteignagjöld 2019



Fyrir ári síðan var hlutfallslega mesta hækkun fasteignagjalda á milli ára á Höfn um 15,1% eða 46 þ.kr. Þar er nú næst minnsta hækkunin eða 3,6% á milli ára. Gjöldin lækkuðu á Akranesi um 8,21% í fyrra en hækka nú um 8,4%. Í ár er mesta hlutfallslega hækkunin á Húsavík, 16,9% eða tæp 59 þ.kr. Í Keflavík hækka gjöldin um 16,5% eða 64 þ.kr. sem er mesta krónutöluhækkun ársins. Í Grindavík er minnsta hækkunin, 1,8% eða rúmar 4 þ.kr.

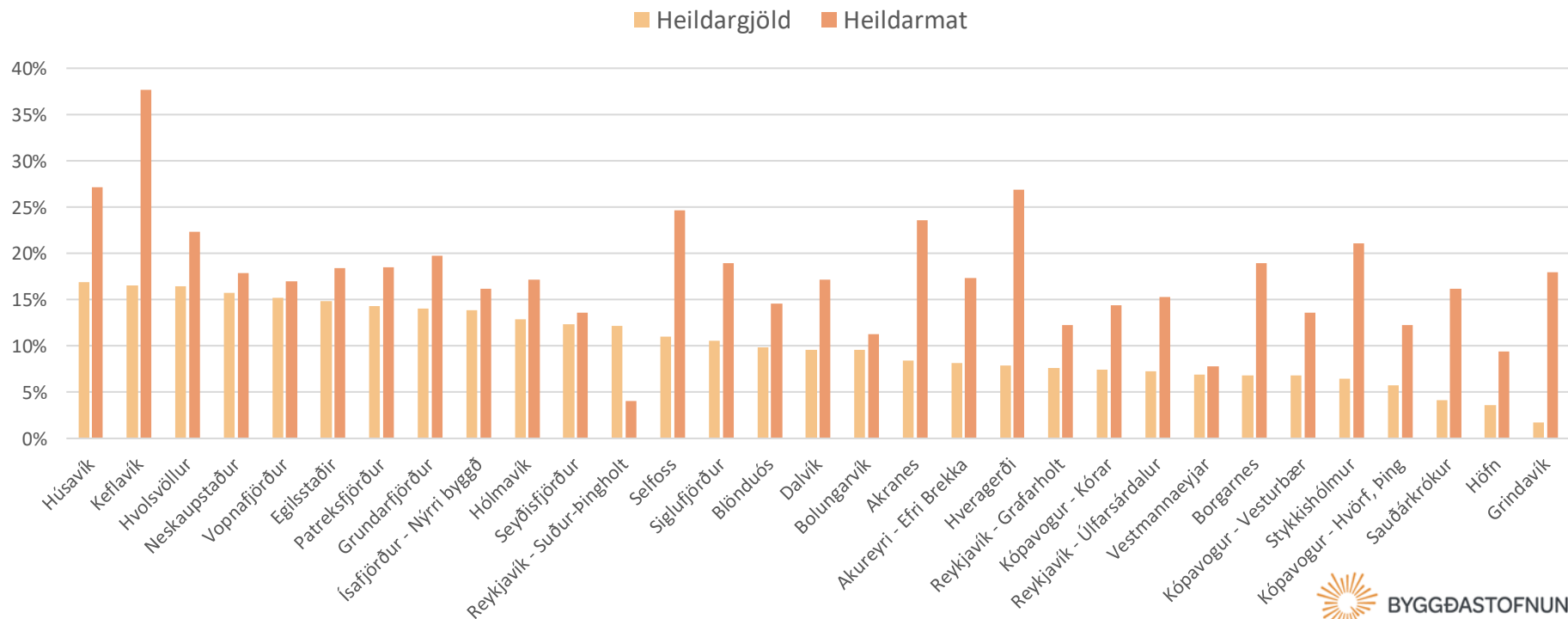
### %breyting heildargjalda á milli ára





Eins og áður segir samanstanda fasteignagjöld af fasteignaskatti, lóðarleigu, fráveitugjaldi, vatnsgjaldi og sorpgjöldum. Í flestum tilvikum er fasteignaskattur prósentu af heildarmati en ekki húsmati, lóðarleiga er prósentu af lóðarmati, fráveitugjald er prósentu af heildarmati og sorpgjald er fast gjald. Vatnsgjald er ýmist prósentu af heildarmati eða samsetning fasts gjalds og notkunar með nokkrum útfærslum. Á myndinni hér fyrir neðan má sjá prósentu breytingar heildargjalda og heildarmats á milli ára 2018 – 2019. Þar sem lítill munur er á prósentutölum innan hvers þéttbýlis, má telja líklegt að gjaldskrá sveitarfélagsins hafi lítið eða ekkert breyst á milli ára. Þegar hækkun verður á heildarmati og prósentutölur álagningar lækka ekki á móti leiðir það af sér hækkun fasteignagjalda á milli ára. Þar sem töluverður munur er á prósentubreytingu heildargjalda og heildarmats hafa breytingar gjaldskrár átt sér stað. Til að mynda á Húsavík, í Keflavík, á Selfossi, á Akranesi, í Hveragerði og í Stykkishólmi má sjá að %breyting heildargjalda er nokkuð lægri en %breyting heildarmats. Minnsti munurinn er í Vestmannaeyjum þar sem matið hækkar um 7,8% og gjöldin um 6,9%.

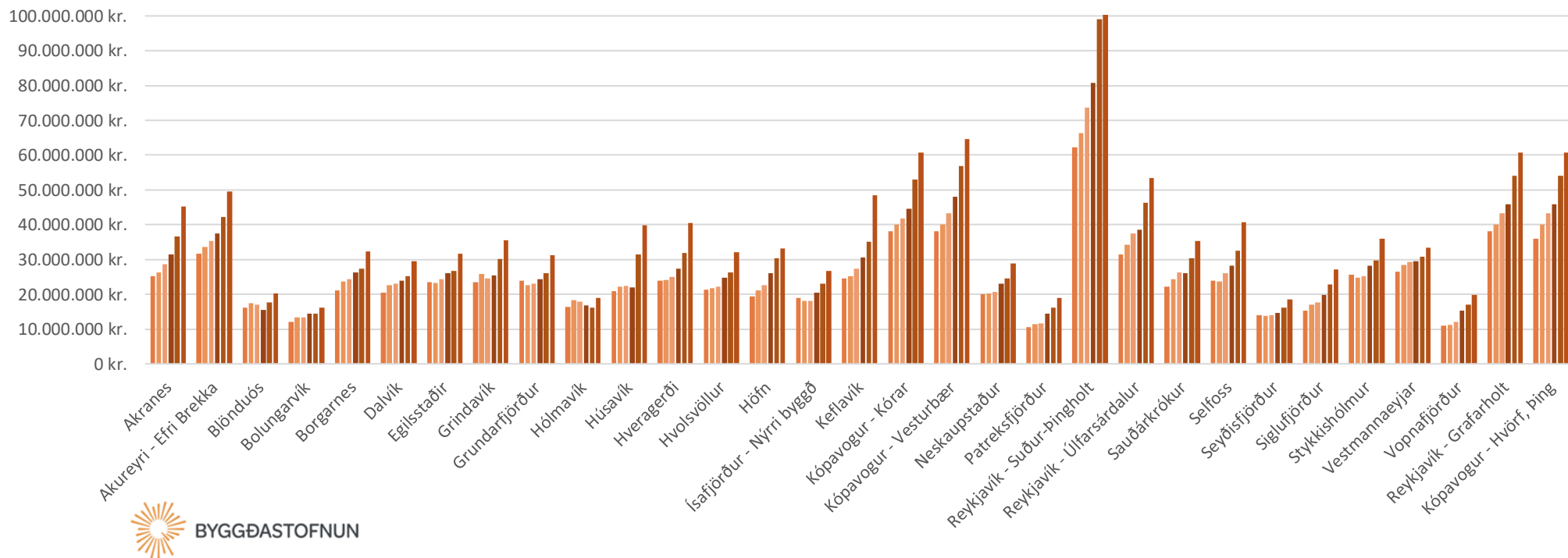
### %breytingar 2018 - 2019



Hér má sjá þróun heildarmats síðustu sex ára en svipað mynstur má sjá á flestum stöðum.

## Heildarmat

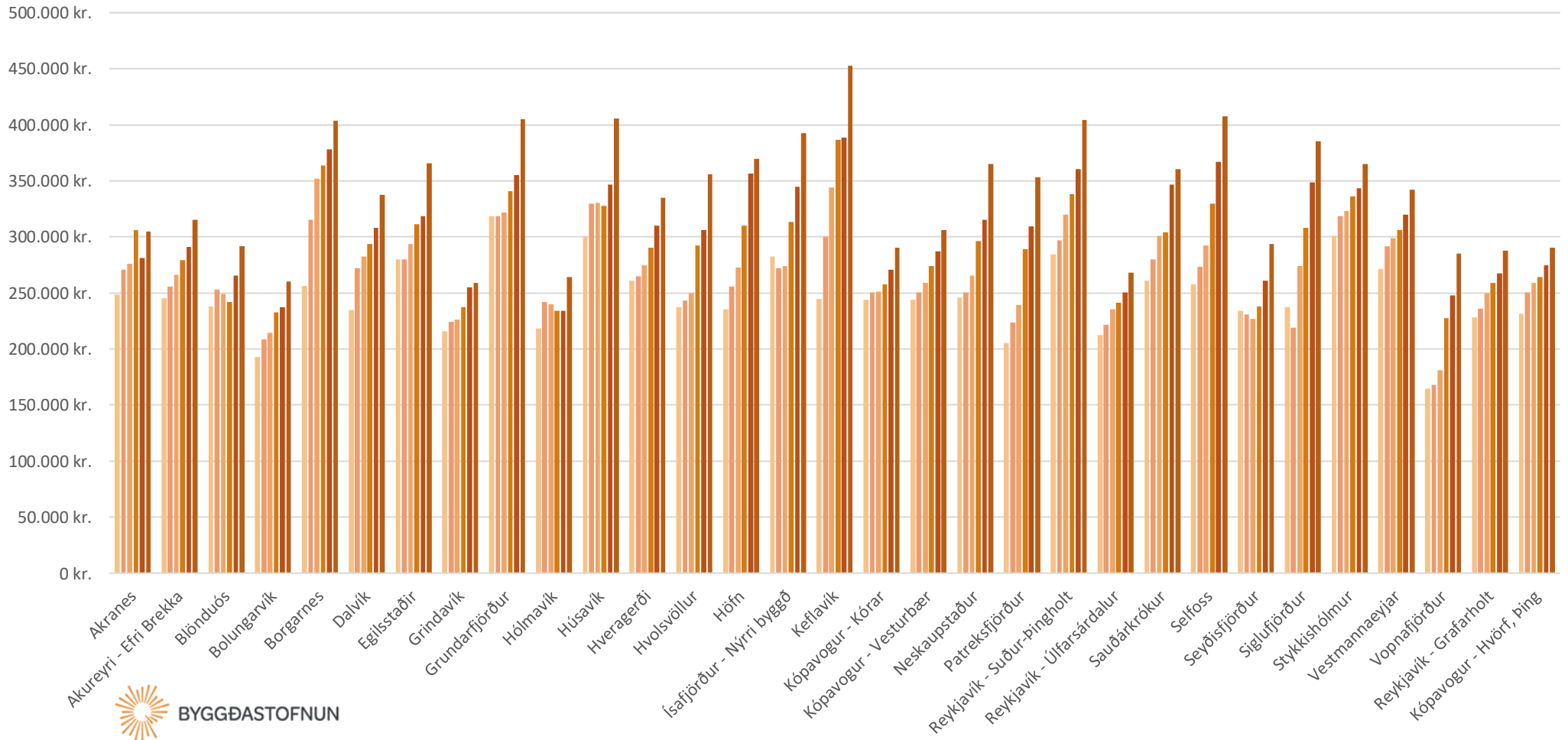
2014 2015 2016 2017 2018 2019

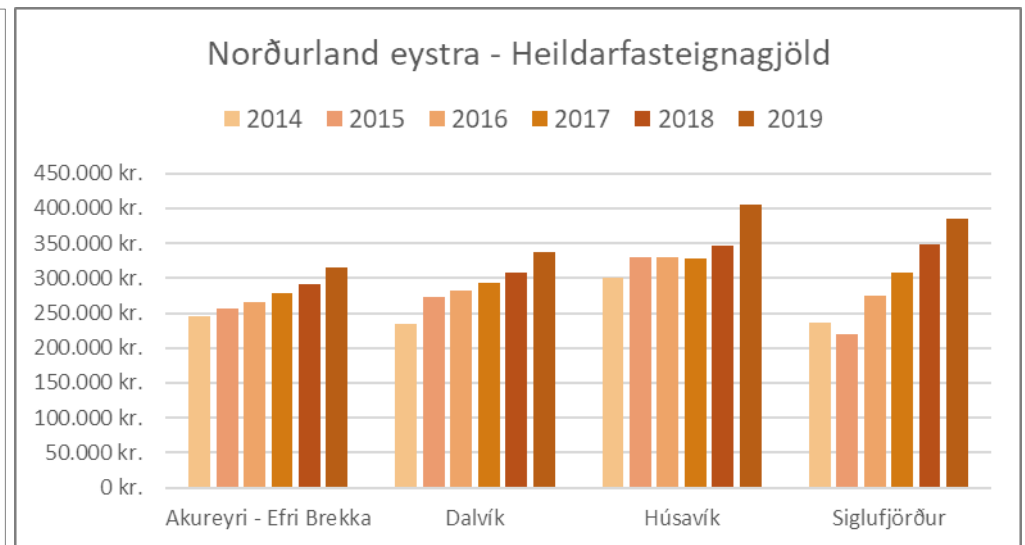
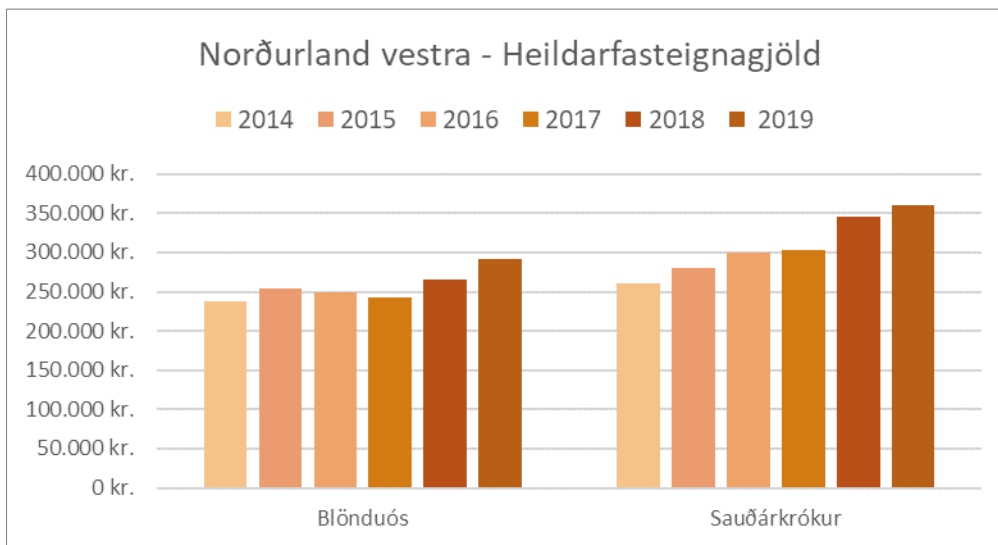
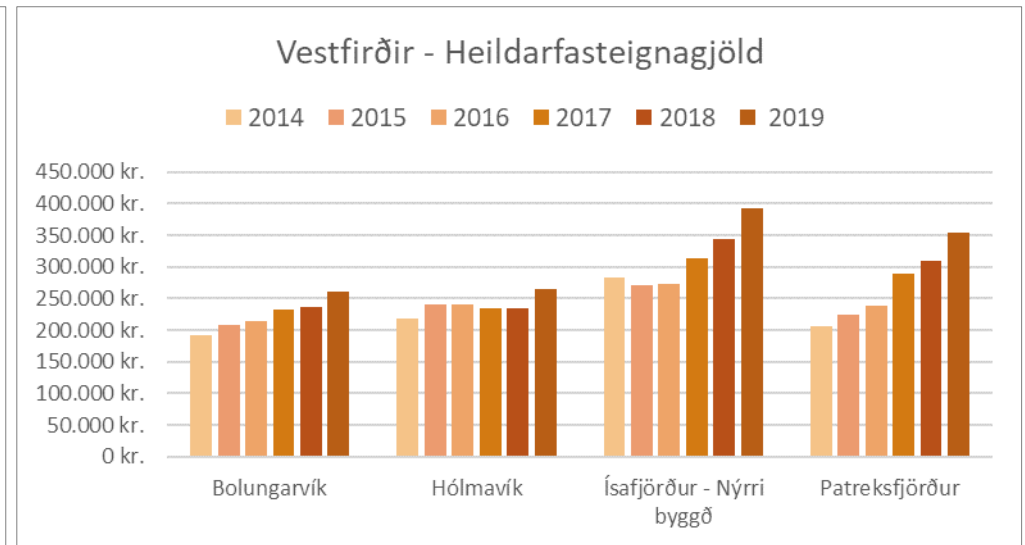
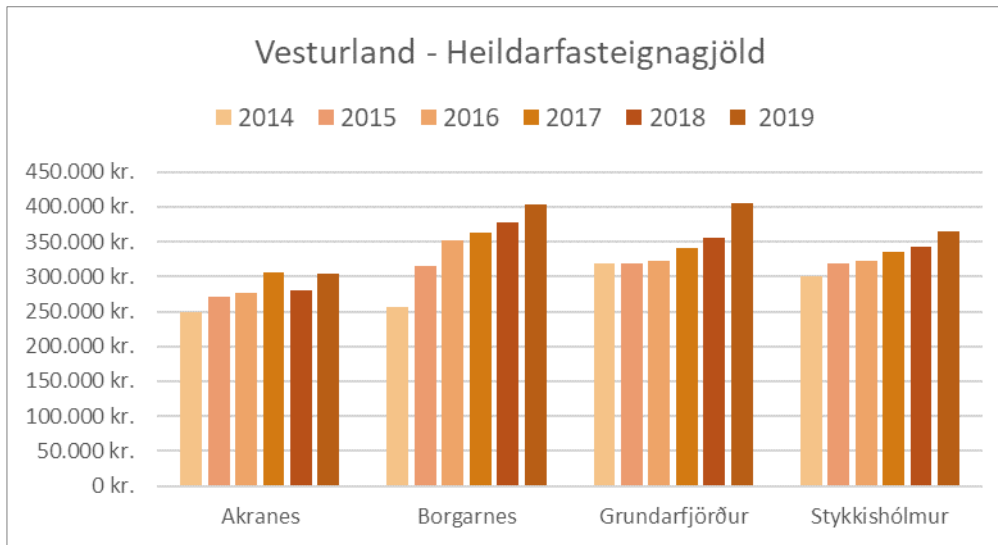


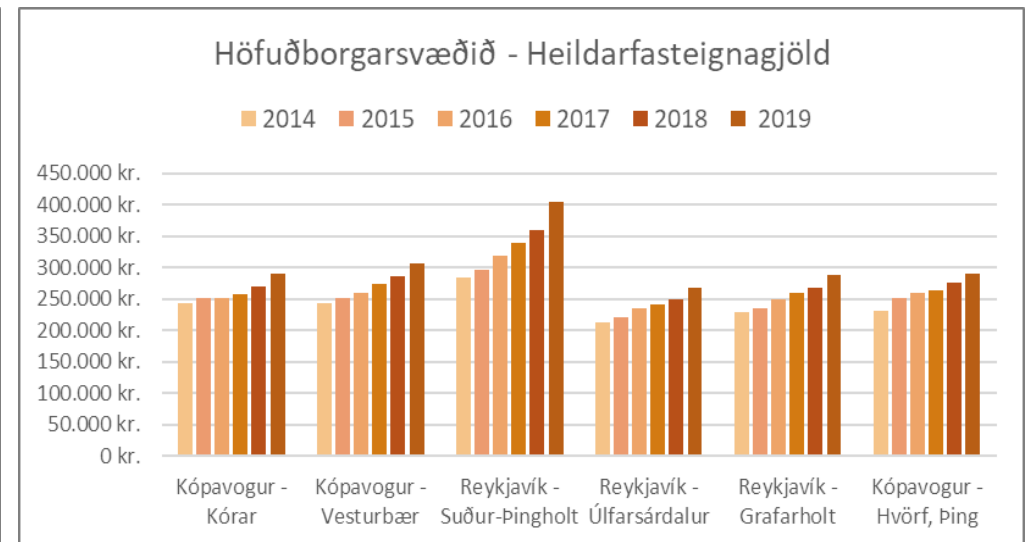
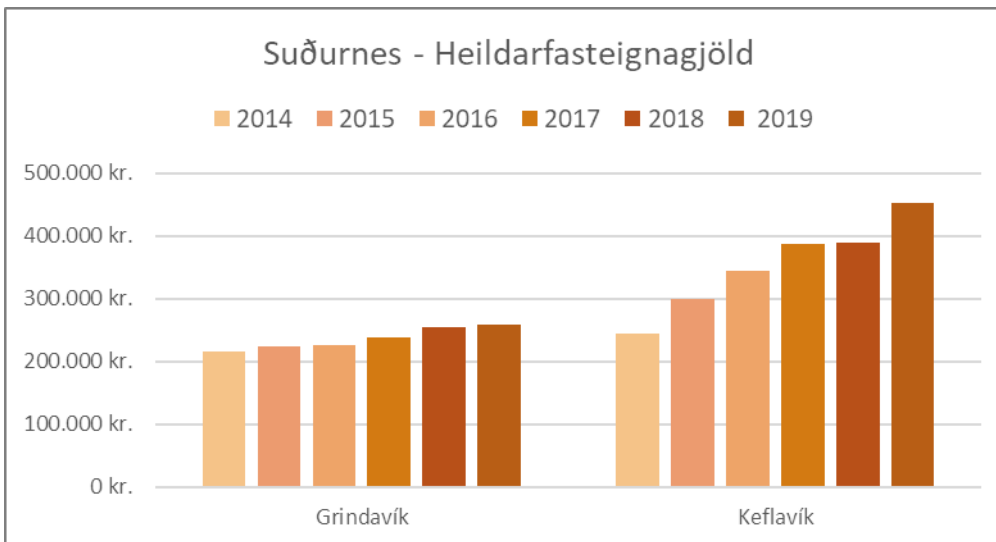
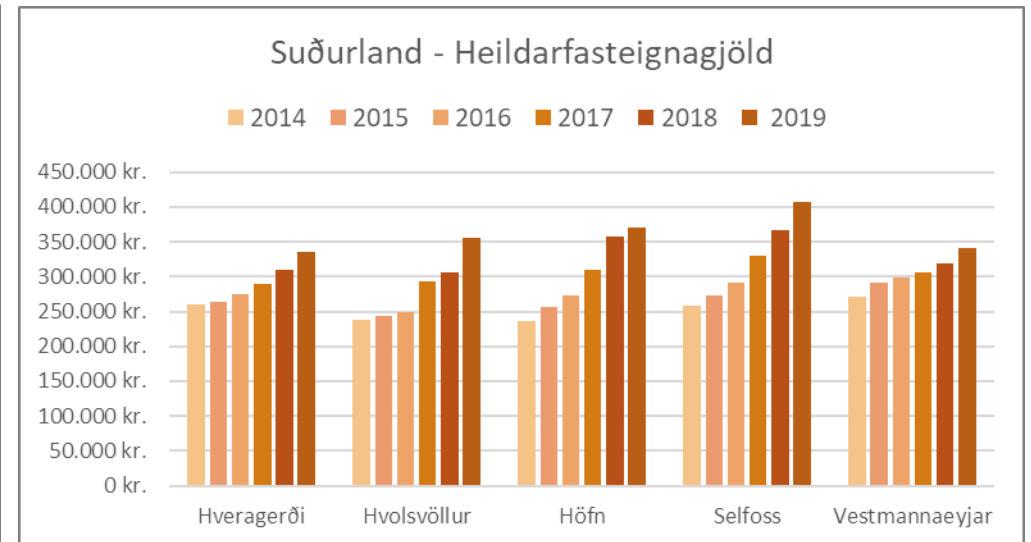
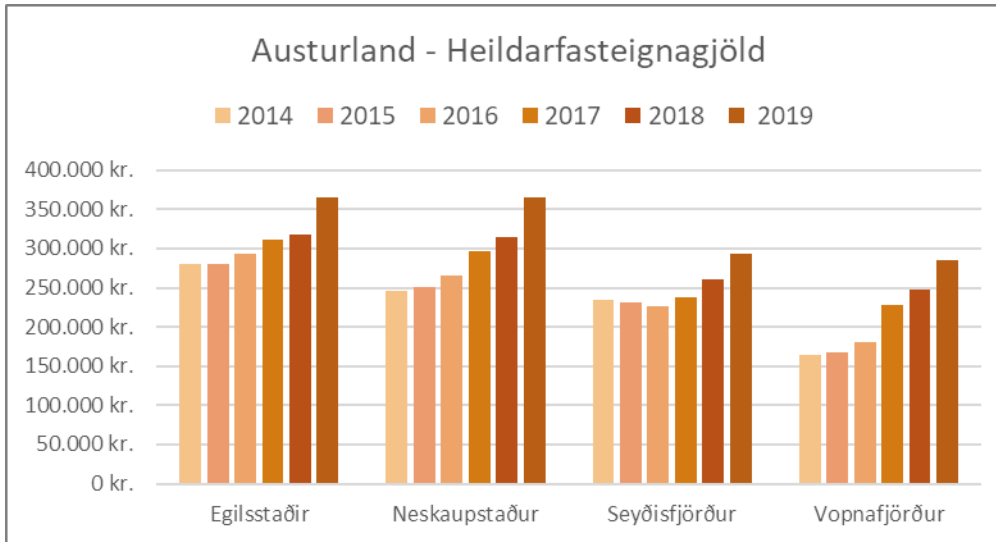
Hér má sjá þróun heildargjalda síðustu sex ár, á fyrstu mynd í öllum þéttbýlum og á næstu síðum skipt niður á landssvæði.

### Heildar fasteignagjöld

■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



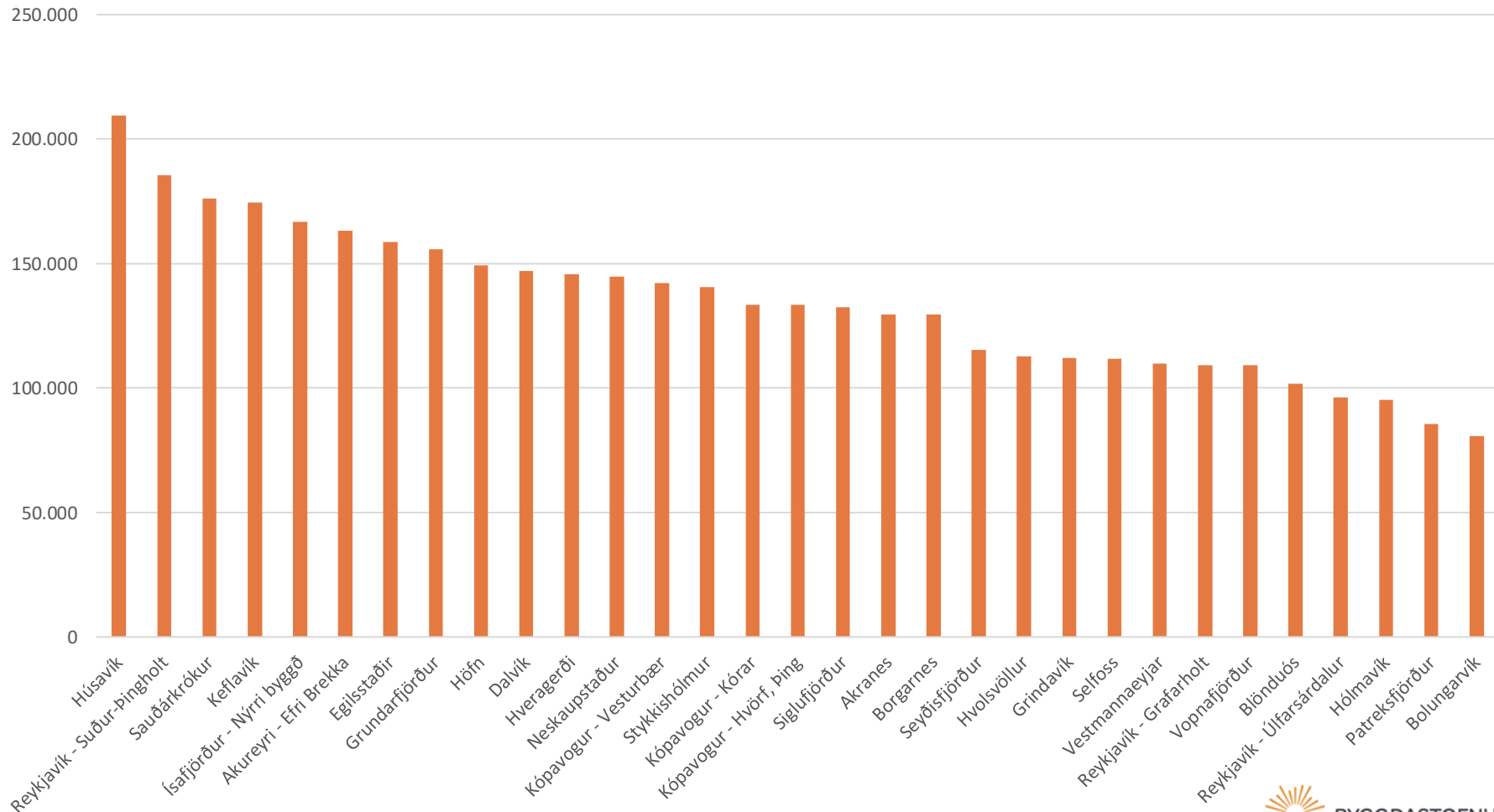




Sundurliðun fasteignagjalda má sjá hér á næstu myndum.

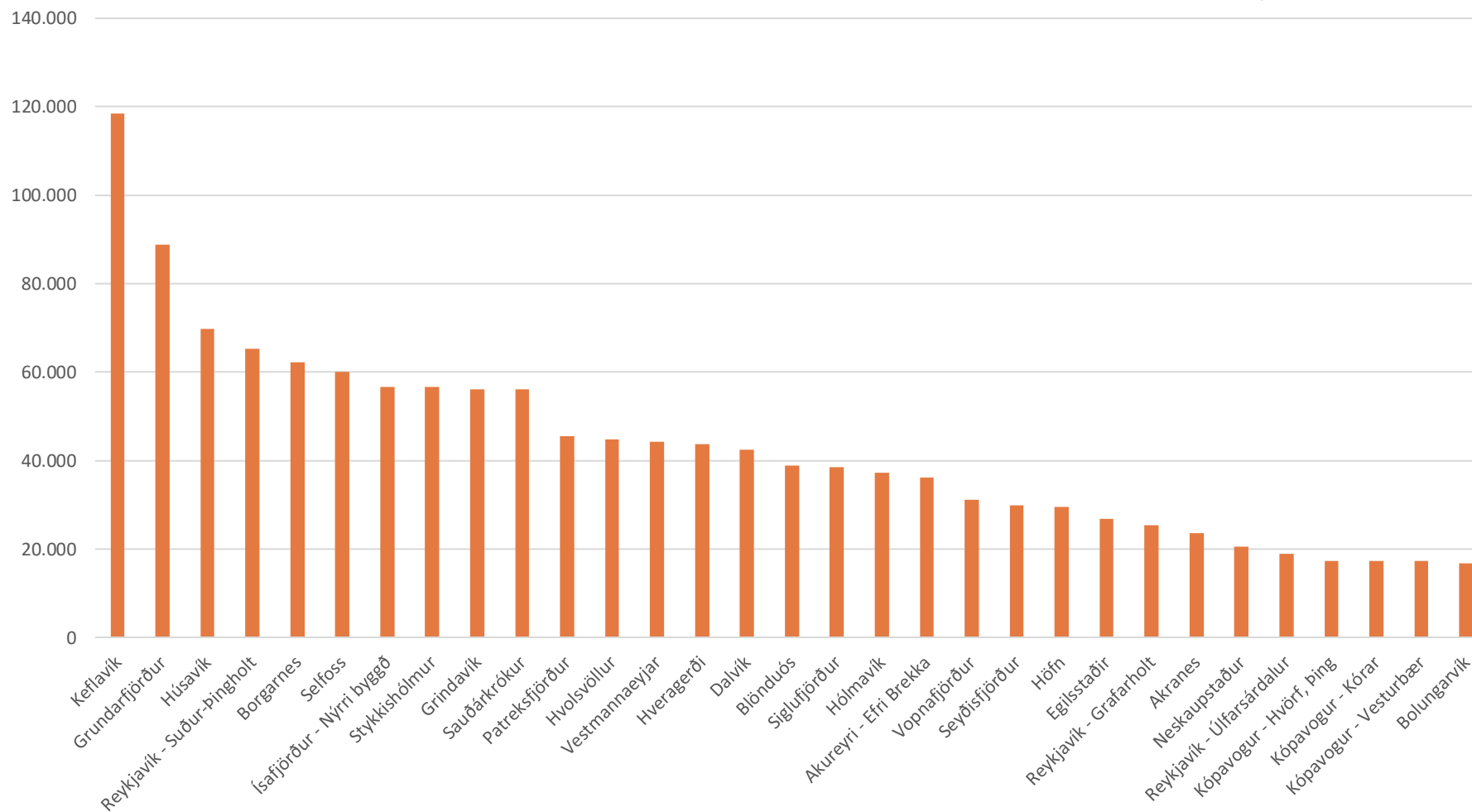
Fasteignaskattur er hæstur á Húsavík, 210 þ.kr. á ári eða 160% hærri en í Bolungarvík sem er lægst með 81 þ.kr. á ári. Er fasteigaskattur oftast reiknaður sem % af heildarmati eignarinnar og er það hvert og eitt sveitarfélag sem ákveður þessa %.

### Fasteignaskattur 2019



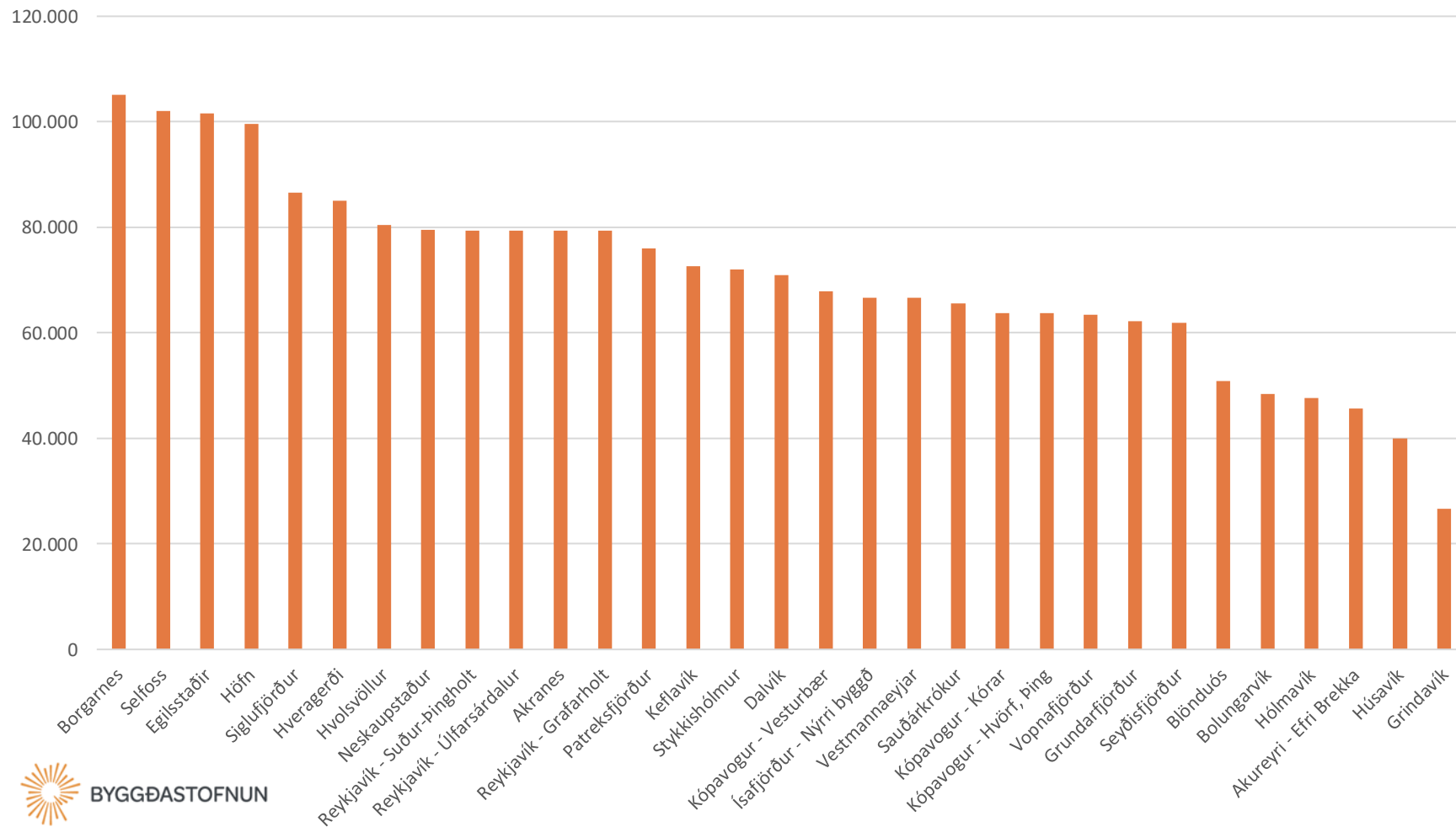
Heildargjöld ársins eru hæst í Keflavík og er lóðarleigan þar áberandi hæst miðað við viðmiðunarsvæðin, 118 þ.kr. Það er rúmlega 33% hærra en í Grindarfirði þar sem næst hæsta lóðarleigan er, 89 þ.kr. á ári. Munurinn á þessum stöðum var 17% fyrir ári síðan. Lægst er lóðarleigan í Bolungarvík tæpar 17 þ.kr. á ári sem er rúmlega 600% lægra en í Keflavík.

## Lóðarleiga 2019



Fráveita er hæst í Borgarnesi, 105 þ.kr. á ári sem er 293% hærra en í Grindavík sem er lægst með 27 þ.kr. á ári. Í fyrra var munurinn á þessum stöðum 346%

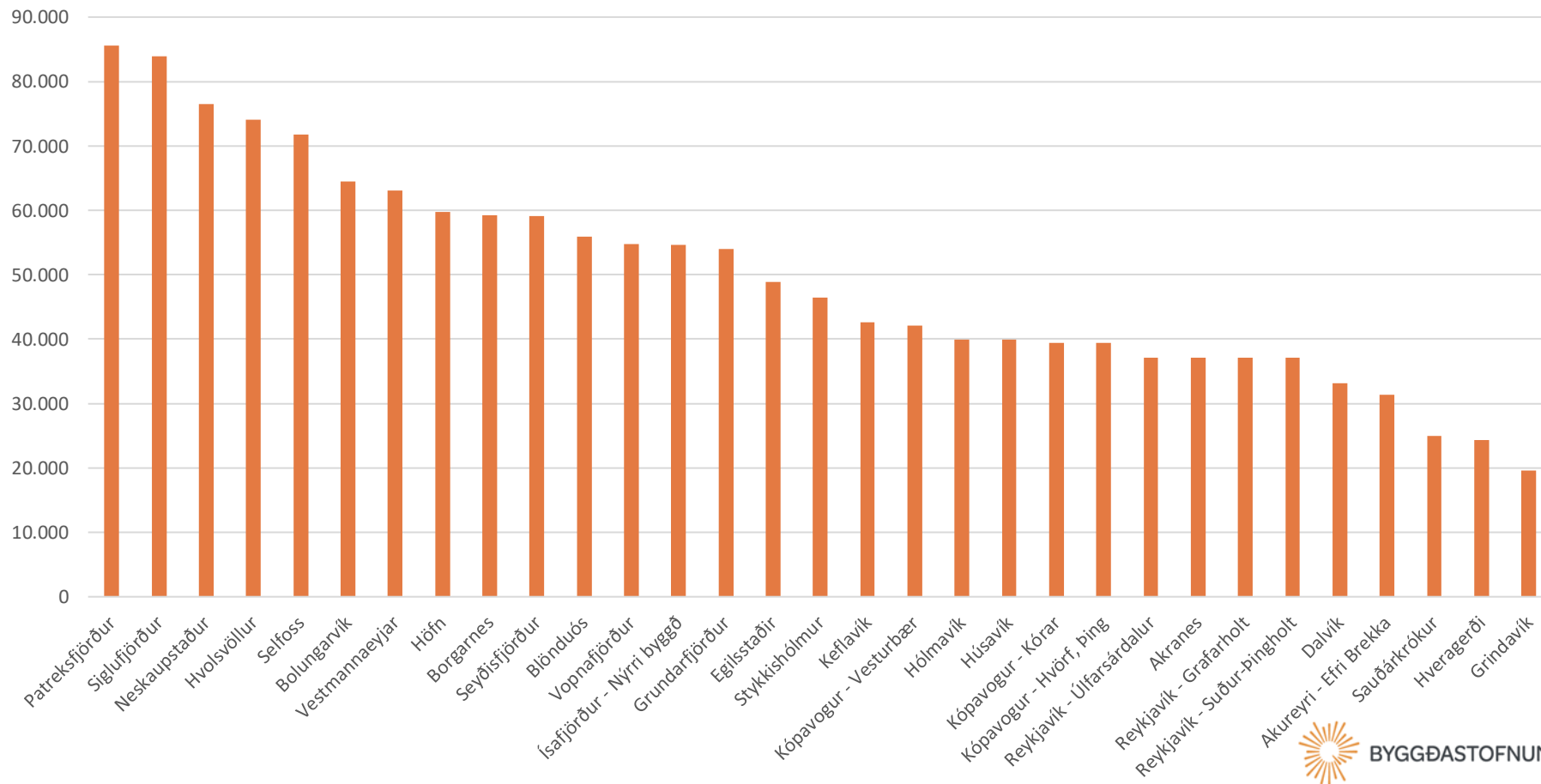
### Fráveita 2019





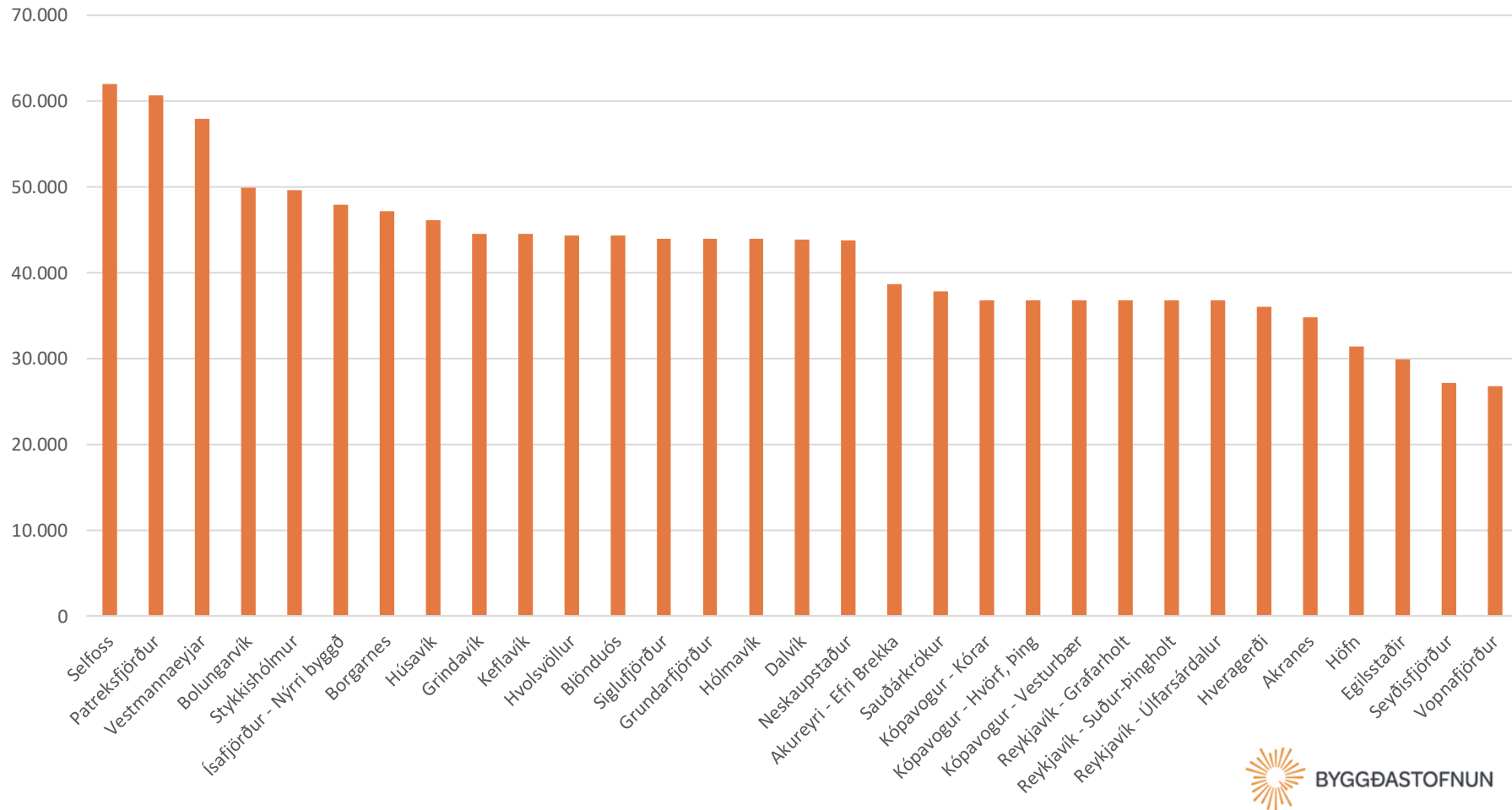
Í fyrra var vatnsgjald hæst á Siglufirði, tæpar 80 þ.kr. á ári en er nú næst hæst 84 þ.kr. Hæst er það nú á Patreksfirði tæpar 86 þ.kr. Grindavík er nú með lágsta vatnsgjaldið líkt og í fyrra, tæpar 20 þ.kr. sem er 337% lægra en á Siglufirði.

### Vatnsgjald 2019



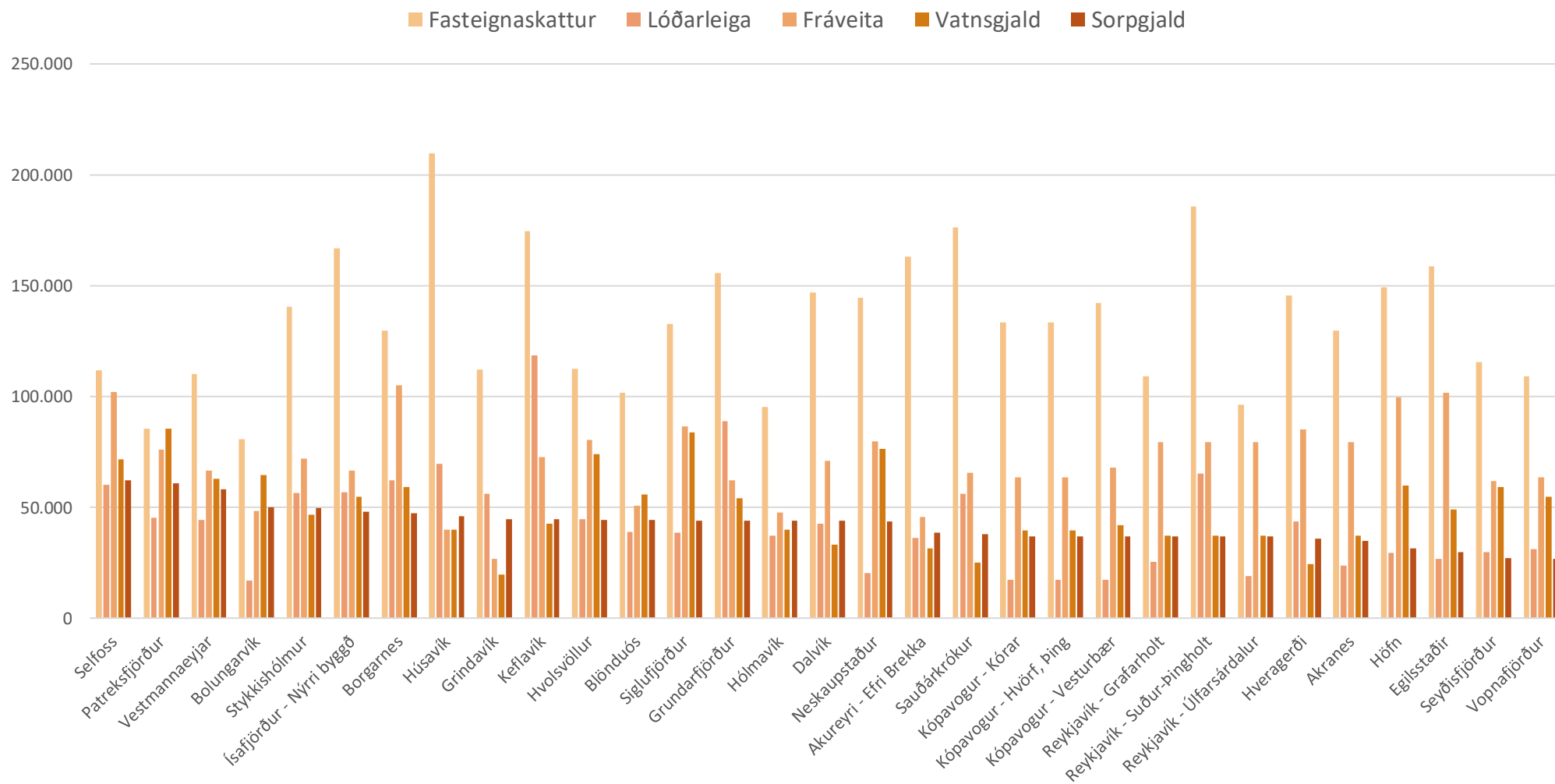
Sorggjald er hæst á Selfossi 62 þ.kr. á ári sem er 131% hærra en á Vopnafirði sem er lægst með tæpar 27 þ.kr. á ári.

### Sorggjald 2019



Að lokum má hér sjá alla fimm gjaldaliði fasteignagjalda saman á mynd.

### Sundurliðun fasteignagjalda 2019



## Fyrirvari

Rétt er að taka fram að sveitarfélög veita mismunandi þjónustu til dæmis hvað varðar sorpurðun og förgun og er sums staðar rukkað fyrir þjónustu sem er innifalin í gjöldum annars staðar. Þar sem rukkað er fyrir vatnsnotkun samkvæmt mælum er magnið áætlað miðað við stærð hússins. Þá er og rétt að vekja athygli á því að á einstaka stað er fasteignamat mismunandi eftir hverfum á framangreindum stöðum. Loks er ástæða til að vekja athygli á því að í sveitarfélögum með fleiri en einn þéttbýliskjarna er fasteignamatið mjög mishátt eftir kjörnum og þar með fasteignagjöldin. Sama á við um dreifbýli. Fyrir kemur að mismunandi reglum er beitt við útreikning lóðarleigu innan sama þéttbýlis, til dæmis vegna þess að eldri samningar kveða á um aðrar reikniaðferðir. Hér er miðað við nýjustu samninga.

Staðfestingar fengust á útreikning frá öllum sveitarfélögum.