



Samanburður fasteignagjalda 2018



Próunarsvið, 15. ágúst 2018
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 gögn¹ frá árinu 2010 til ársins 2018. 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 álagningarreglur 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 2017 og samkvæmt álagningarreglum ársins 2018 eins og þær eru í hverju sveitarfélagi. Viðmiðunareignin er einbýlishús sem er 161,1 m² að grunnfleti. Stærð lóðar er 808 m².

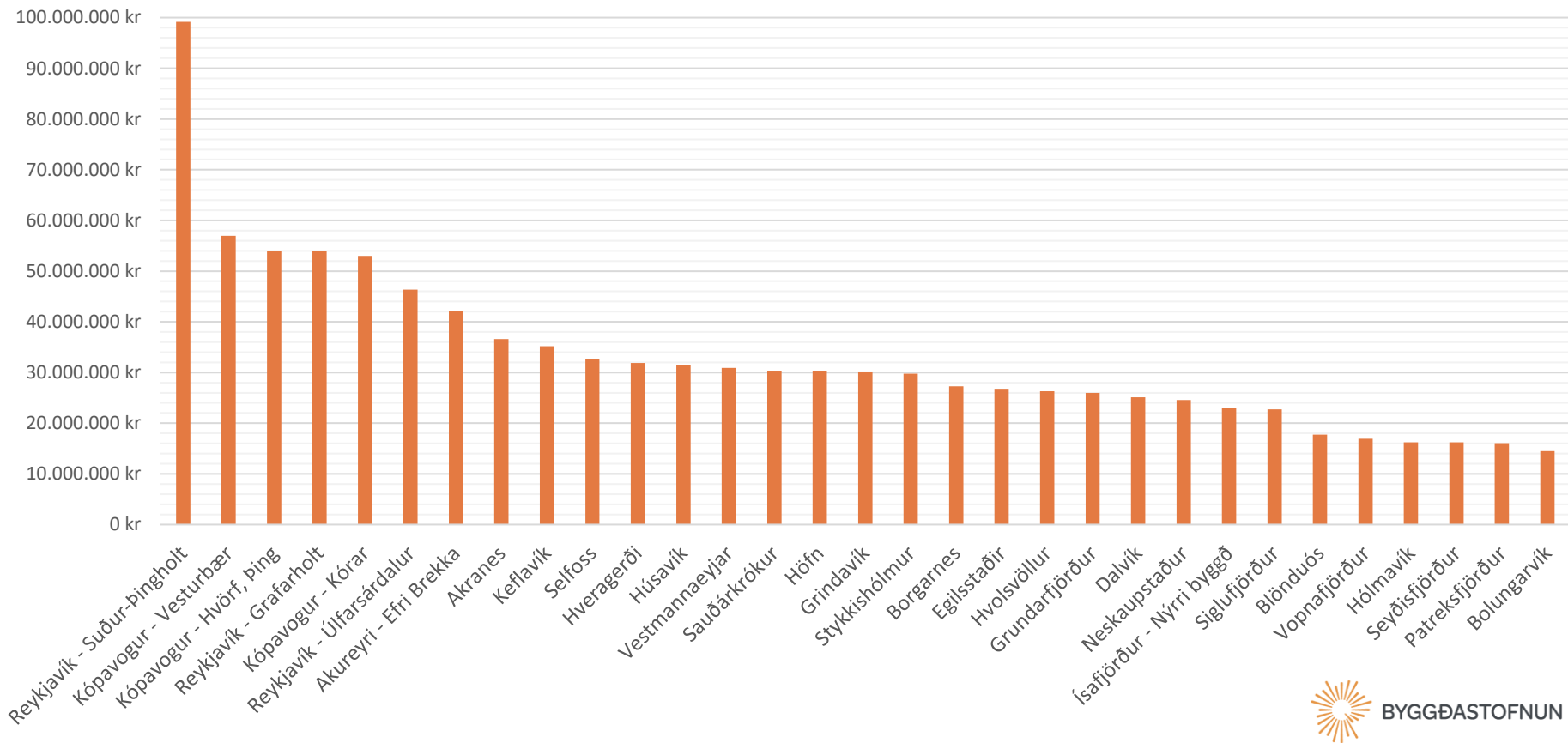
Til að forðast skekkjur var útreikningur fasteignagjaldanna sendur á viðkomandi sveitarfélag og óskað eftir að athugasemdir yrðu gerðar ef um skekkjur væri að ræða. Tekið hefur verið tillit til þeirra ábendinga sem bárust.



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

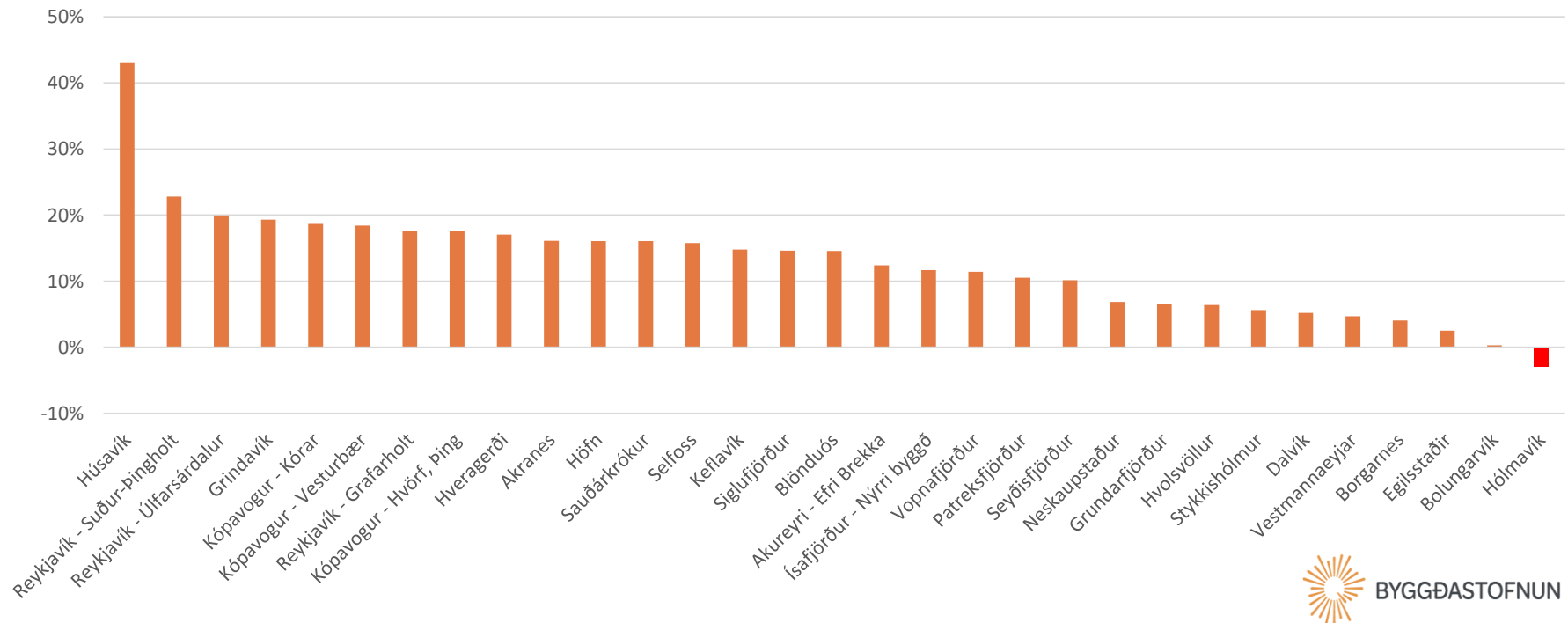
Heildarmat, sem er samanlagt verðmat fasteignar og lóðar, er mjög mismunandi eftir því hvar á landinu er. Til að mynda er heildarmat nú á viðmiðunarsvæðum í Reykjavík frá 46 m.kr. upp í 99 m.kr. Lægsta heildarmat undanfarin ár hefur verið ýmist á Patreksfirði, Vopnafirði eða Bolungarvík. Matið á Vopnafirði er nú 16,95 m.kr. en var 15,2 m.kr. í fyrra og á Patreksfirði er það nú 16,05 m.kr. en var 14,5 m.kr. Er Bolungarvík nú annað árið í röð með lægsta heildarmatið 14,5 m.kr. en í fyrra var matið þar 14,45 m.kr.

Heildar fasteigna- og lóðarmat 31.12.2017

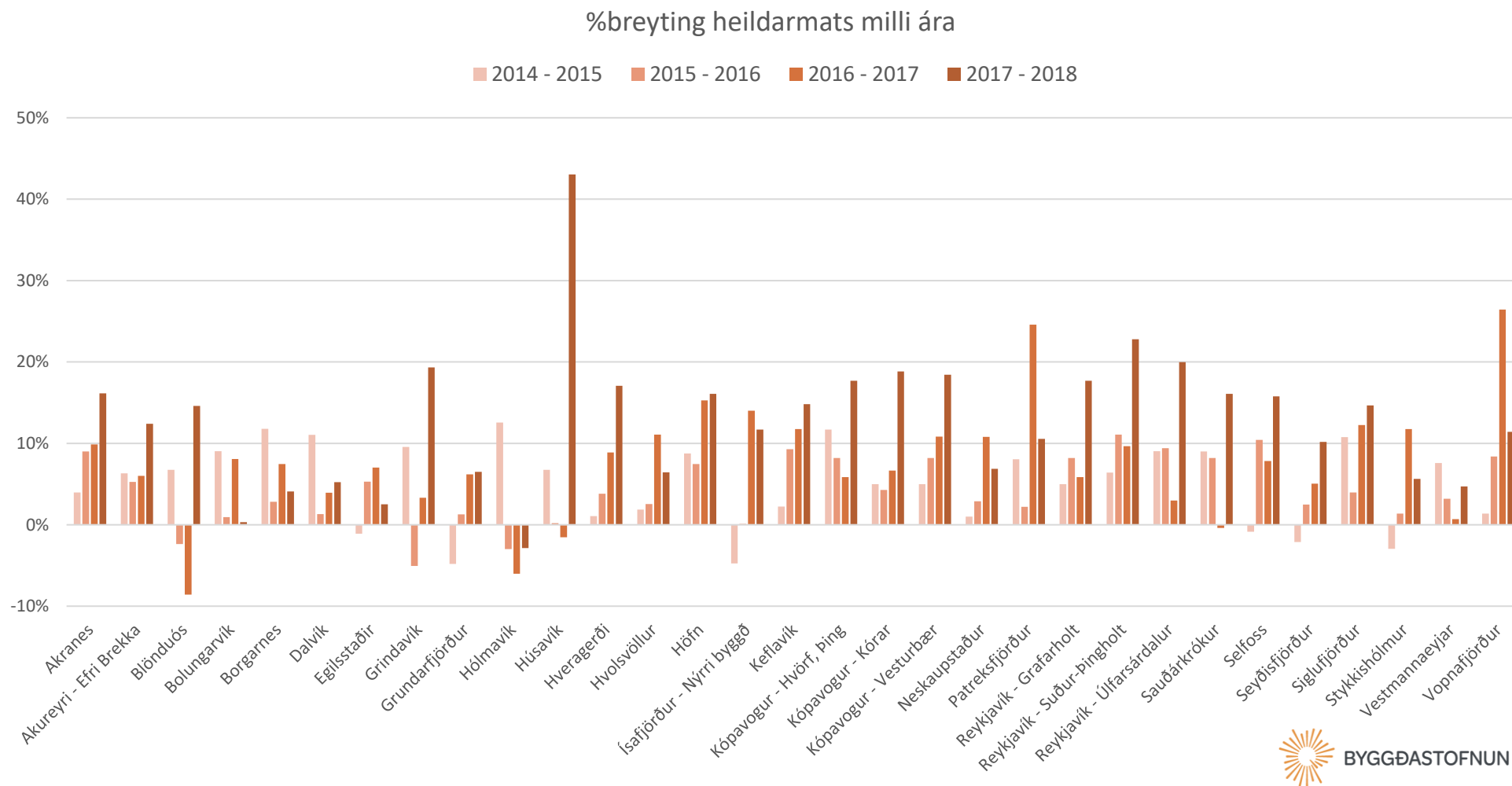


Af þeim þéttbýlisstöðum sem skoðaðir voru, utan höfuðborgarsvæðisins, er matið hæst á Akureyri 42,15 m.kr. Matið þar hefur hækkað um 12,4% á milli ára en það var 37,5 m.kr. árið áður. Heildarmat hækkaði mest á Húsavík á milli árunna 2017 – 2018 eða um 43%, úr 22 m.kr. í rúmar 31 m.kr. Þá hækkaði matið í Grindavík um 19,3%, fór úr rúmunum 25 m.kr. í rúmar 30 m.kr. Lægsta heildarmatið er í Bolungarvík, 65 þ.kr. lægra en það er á Patreksfirði og 295 þ.kr. lægra en á Seyðisfirði. Í Bolungarvík hækkaði matið um 0,3% á milli ára. Það var aðeins á Hólmavík þar sem matið lækkaði á milli ára, um 2,9%, úr 16,73 m.kr. í 16,25 m.kr.

% breyting heildarmats milli árunna 2017 og 2018

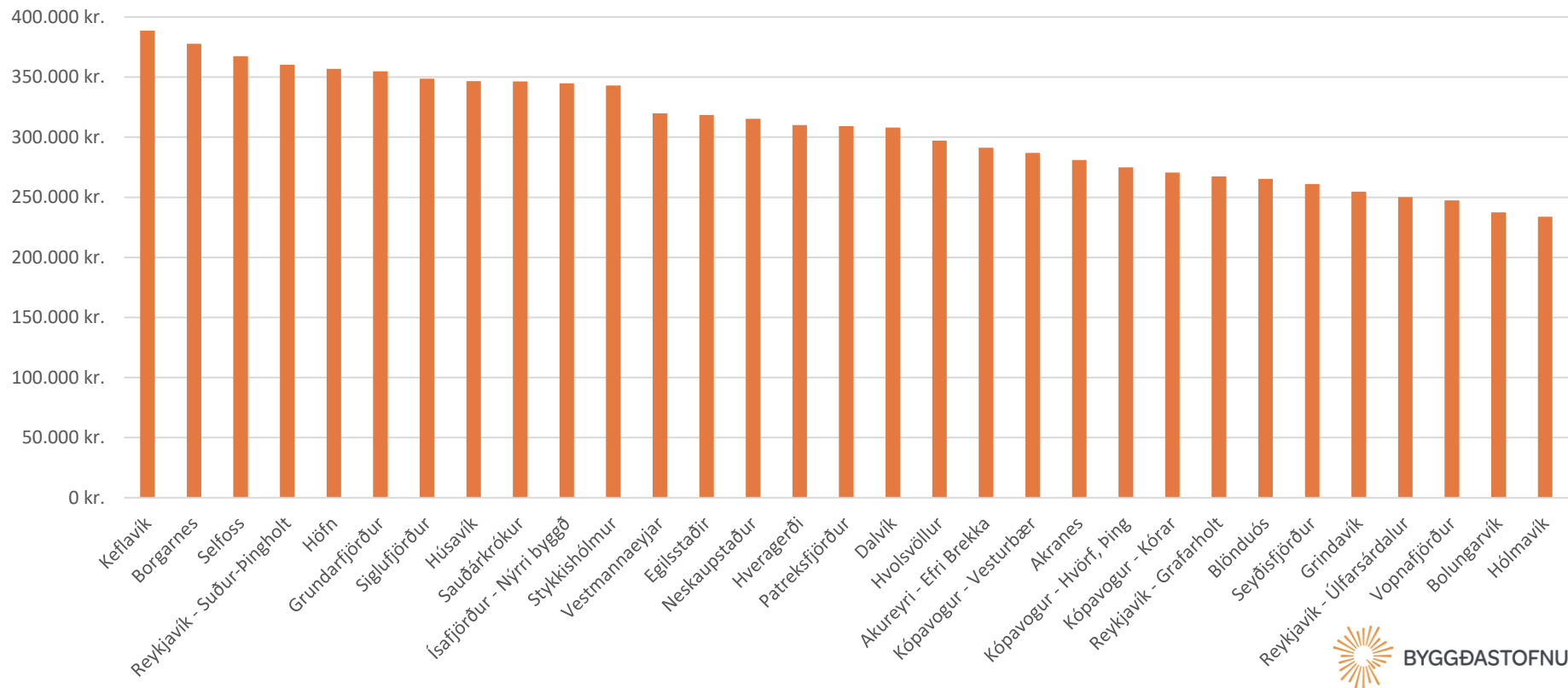


Lækkun á heildarmati hefur orðið í um það bil helmingi þéttbýlisstaða á milli einhverra ára frá 2014 – 2018. Á Hólmavík hefur matið lækkað síðustu þrjú ár um 13% eða 2,1 m.kr. Heildarmat hækkaði í öllum öðrum þéttbýlum en í flestum varð hækkunin á bilinu 10 – 15%.



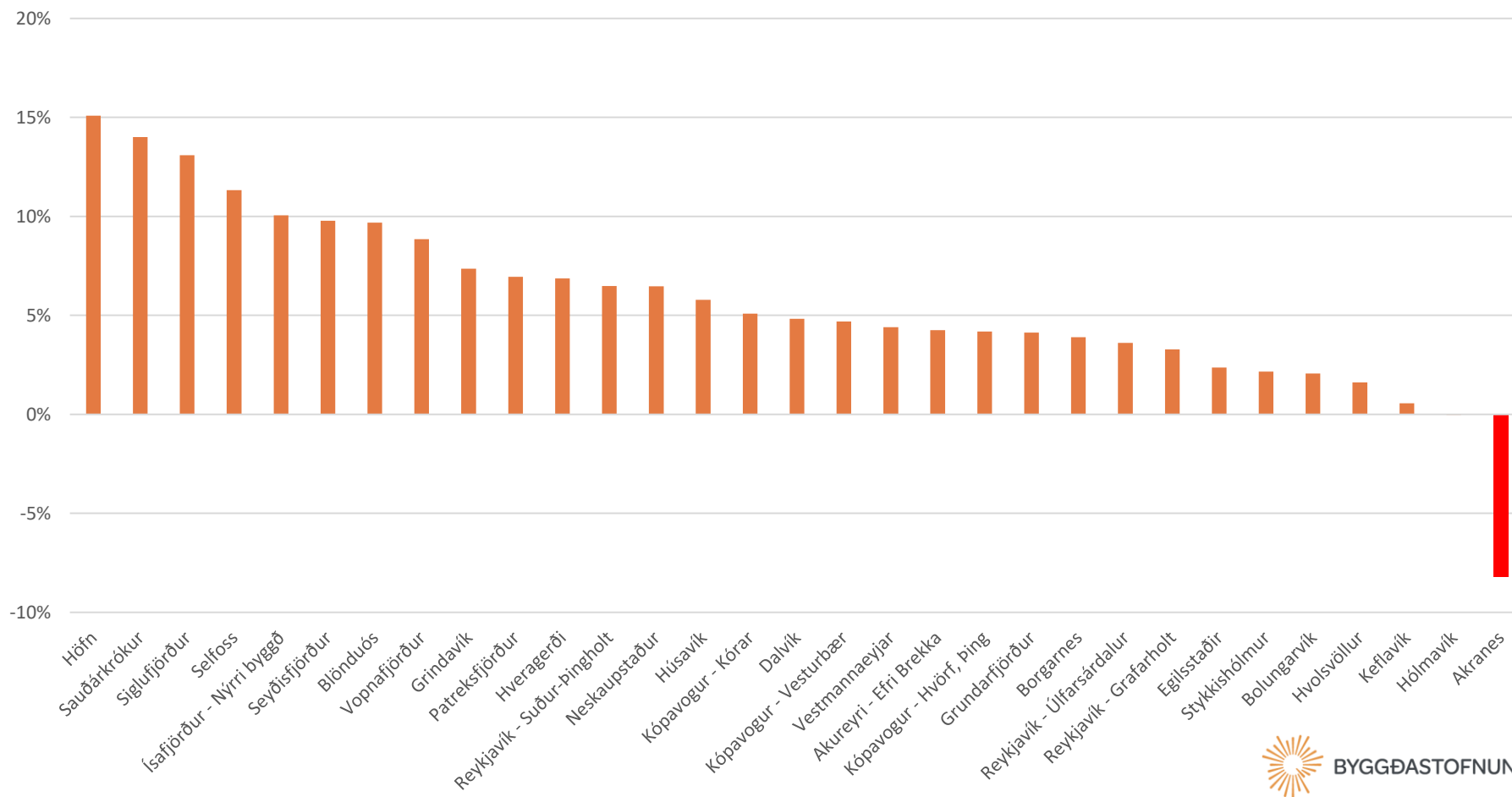
Þegar horft er á fasteignagjöldin breytist myndin verulega eins og undanfarin ár. Tekið skal fram að hér er horft til allra svokallaðra fasteignagjalda, það er fasteignaskatts, lóðarleigu, fráveitugjalds, vatnsgjalds og sorpgjalda. Hæsta heildarmatið þýðir ekki að þar séu einnig hæstu fasteignagjöldin en mismunandi álagningarreglur einstakra sveitarfélaga skipta hér mestu máli. Gjöldin eru annað árið í röð hæst í Keflavík, 389 þ.kr. en voru 387 þ.kr. fyrir ári síðan. Annað árið í röð eru gjöldin næst hæst í Borgarnesi 378 þ.kr., en voru 364 þ.kr. árið áður. Undanfarin ár hafa lægstu gjöldin verið á Vopnafirði, eru nú 247 þ.kr. en eru þetta árið þriðju lægst. Næst lægst eru þau í Bolungarvík 238 þ.kr. en gjöldin á Hólmavík eru lægst 234 þ.kr. sem er 60% af hæstu gjöldunum.

Fasteignagjöld 2018



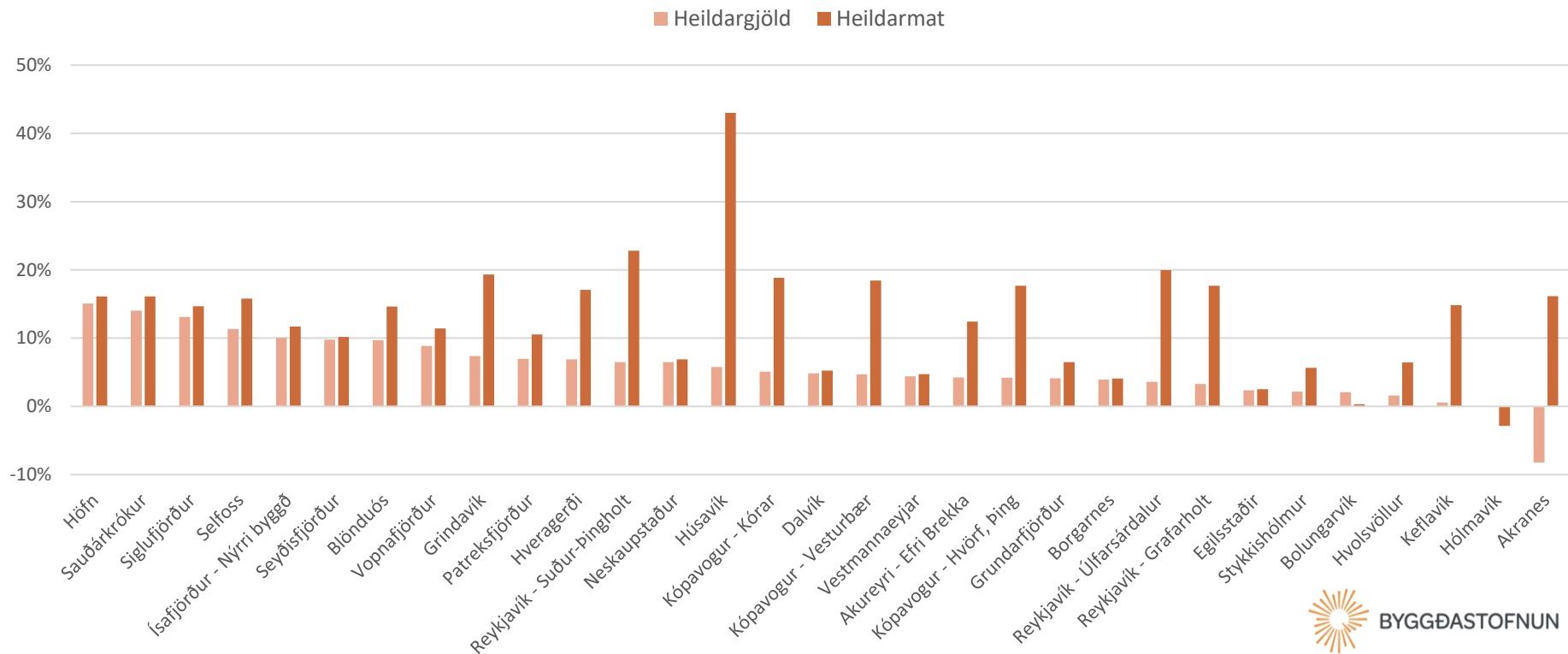
Hlutfallslega var mesta hækkun fasteignagjalda á milli ára á Höfn um 15,1% eða 46 þ.kr. Þar á eftir er Sauðárkrókur með 14% hækkun eða 43 þ.kr. Gjöldin lækka á Akranesi um 8,21% eða um 25 þ.kr. en á Hólmavík standa gjöldin nánast í stað á milli ára. Í Keflavík hækka gjöldin um rúmar 2 þ.kr.

%breyting heildargjalda milli ára



Eins og áður segir samanstanda fasteignagjöld af fasteignaskatti, lóðarleigu, fráveitugjaldi, vatnsgjaldi og sorpgjöldum. Í flestum tilvikum er fasteignaskattur prósentu af húsmati, lóðarleiga prósentu af lóðarmati, fráveitugjald prósentu af heildarmati og sorpgjald 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 áráanna 2017 – 2018. 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 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 í Grindavík, í Hveragerði, á Húsavík, á Akureyri, í Reykjanesbæ, á Akranesi og á höfuðborgarsvæðinu má skjá að %breytingar heildargjalda er nokkuð lægri en %breyting heildarmats.

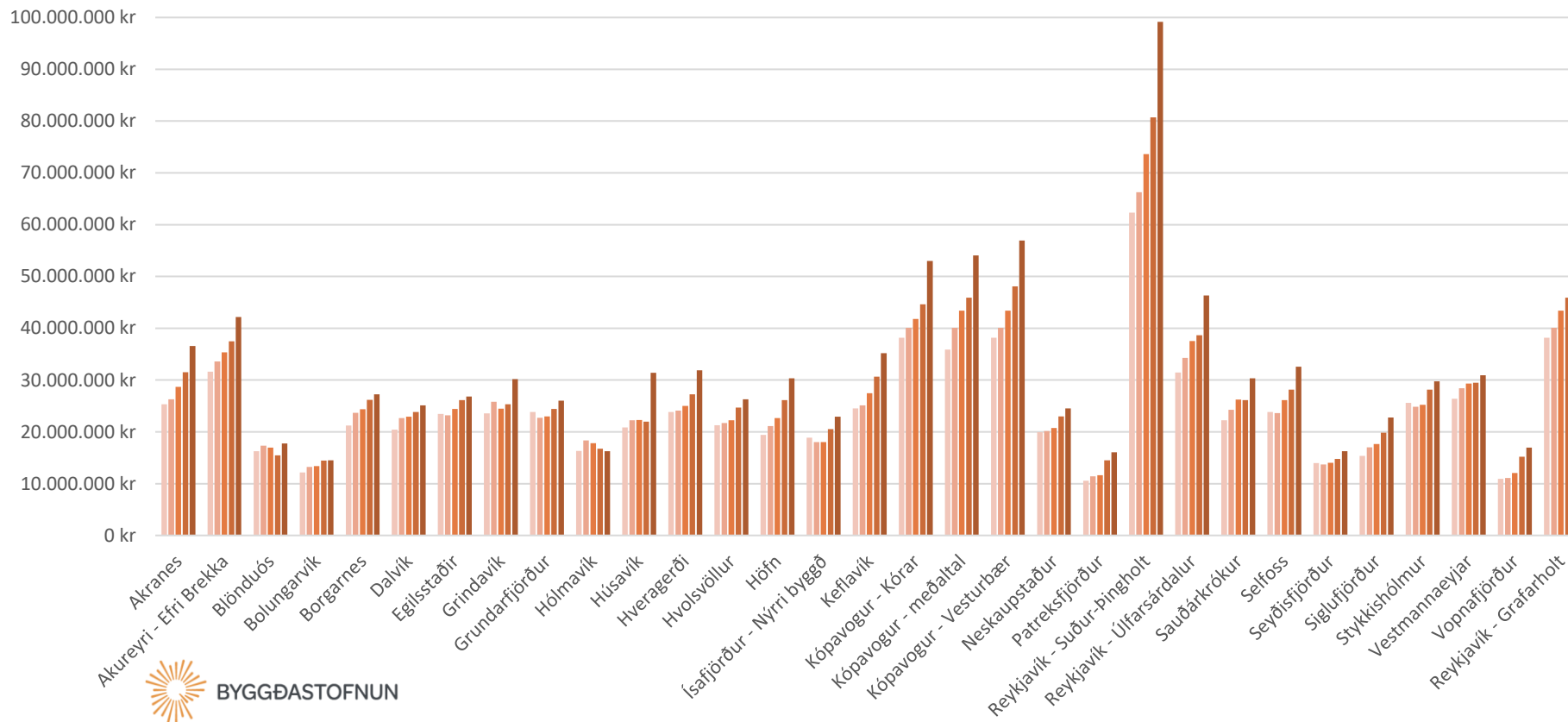
%breytingar 2017 - 2018



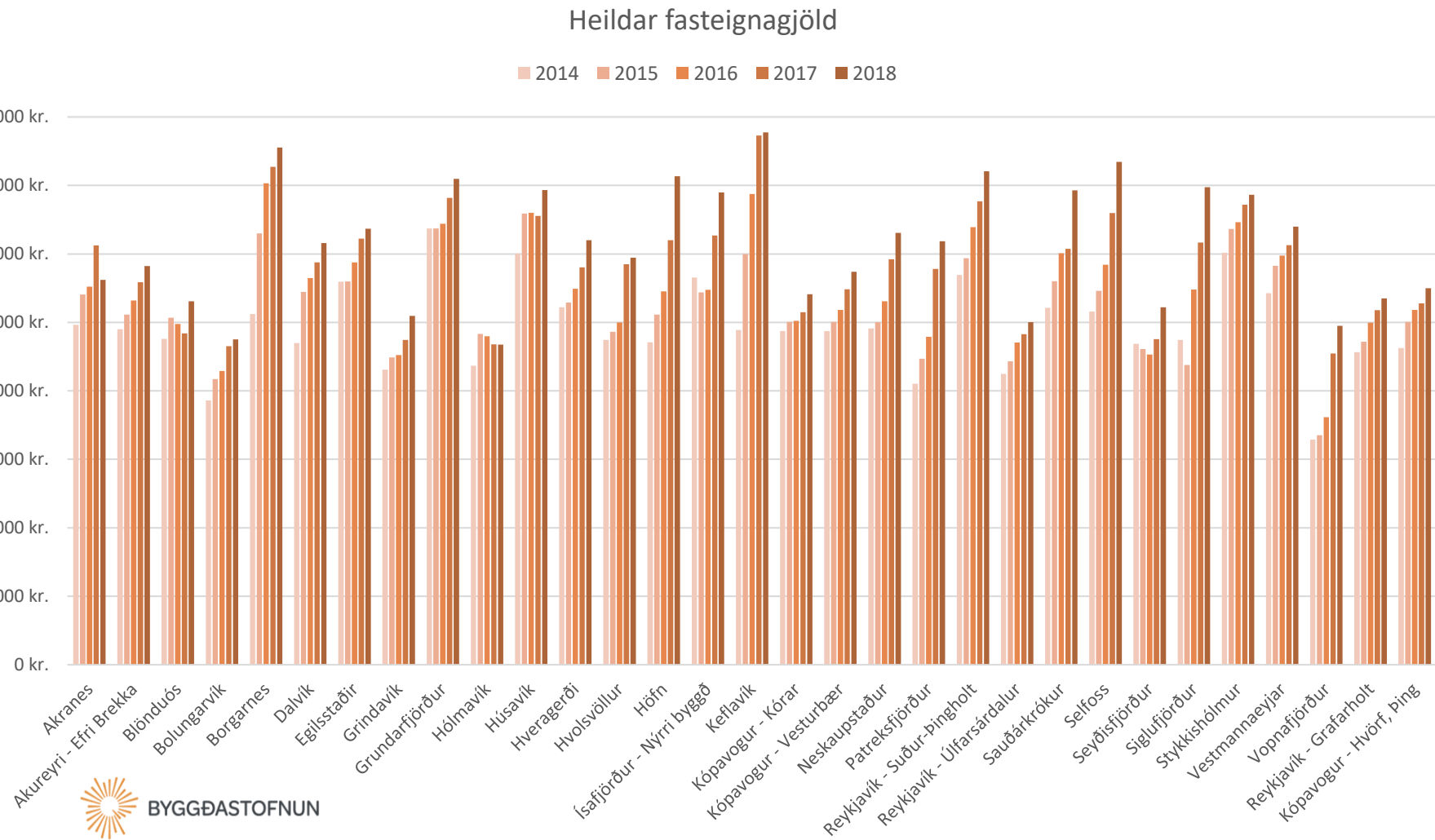
Hér má sjá þróun heildarmats síðustu fimm ára.

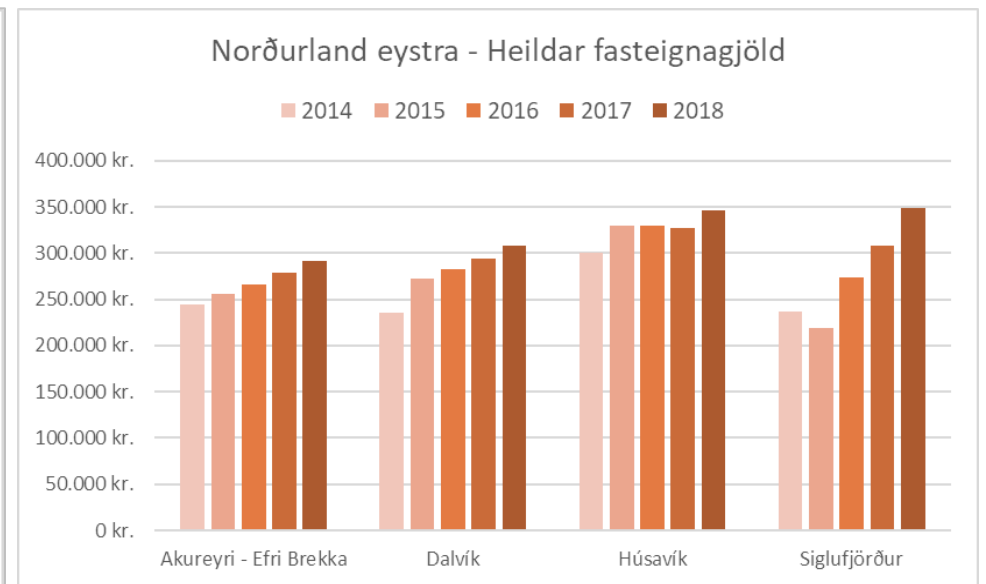
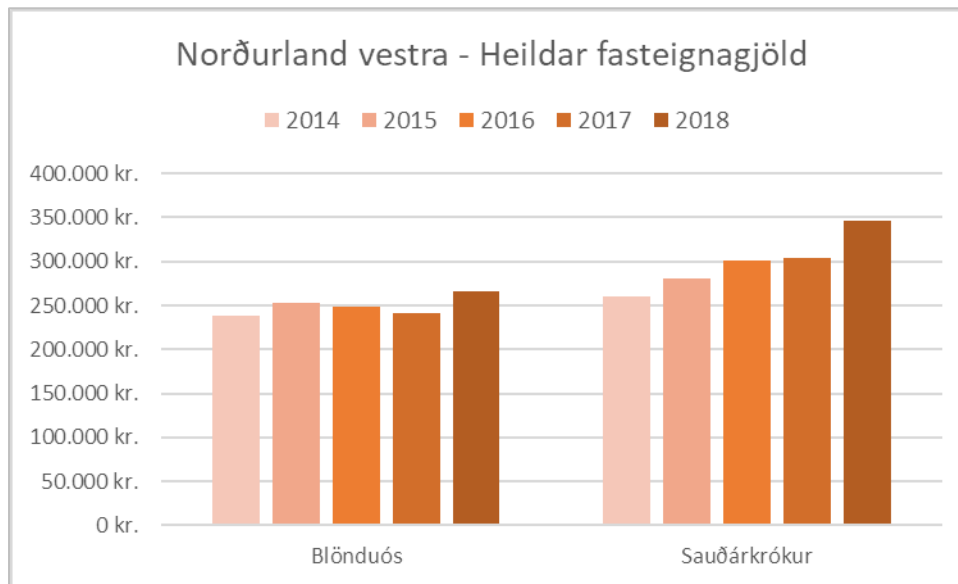
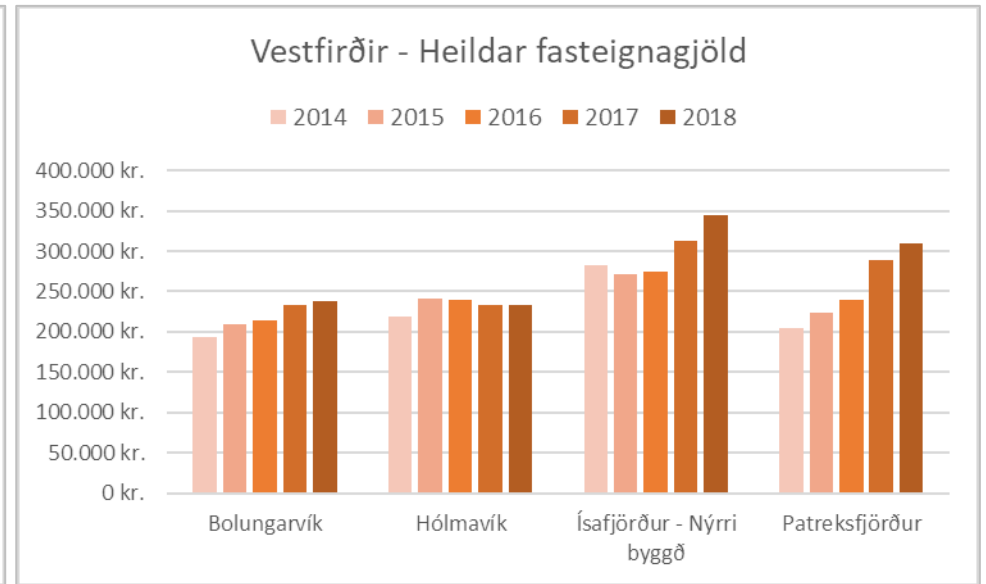
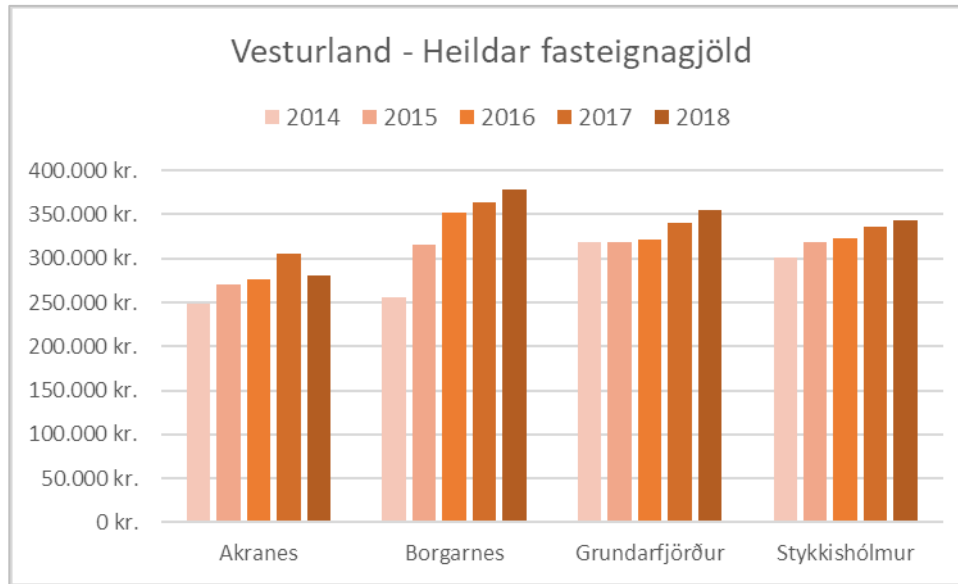
Heildar fasteigna- og lóðamat

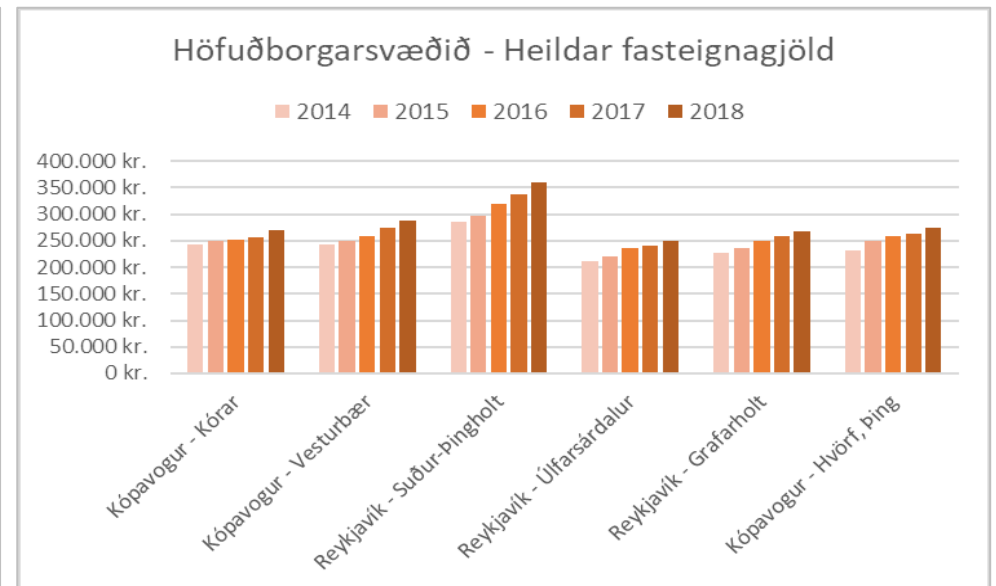
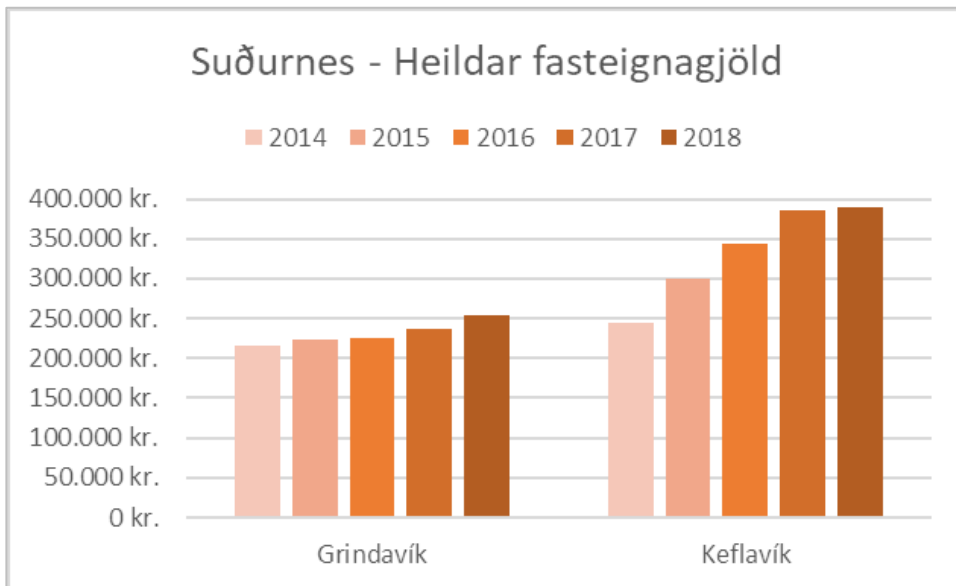
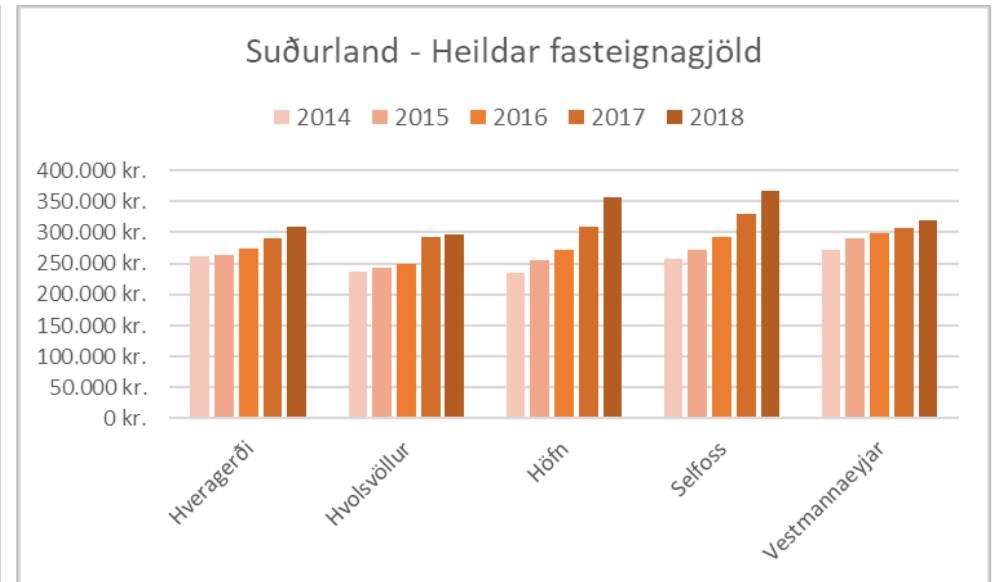
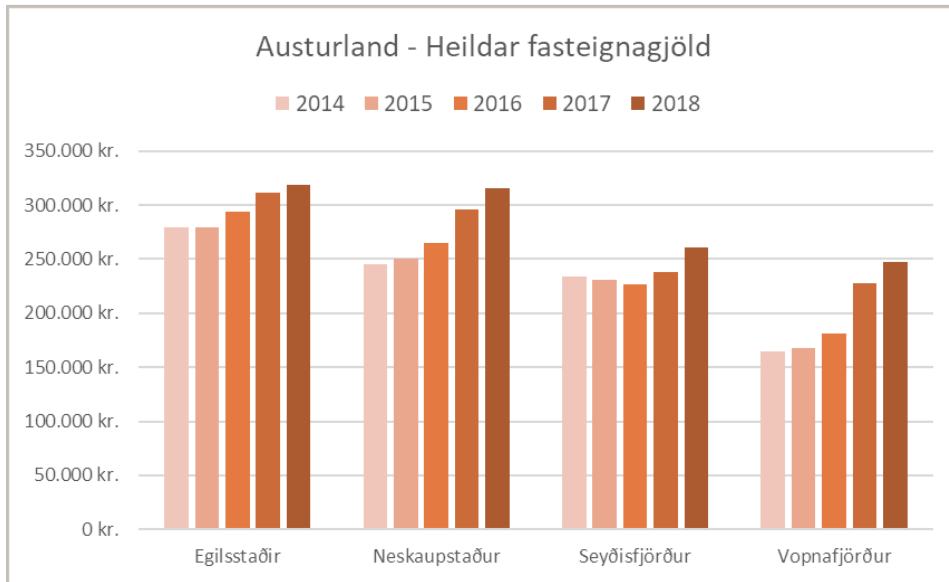
2014 2015 2016 2017 2018



Að lokum má hér sjá þróun heildargjalda síðustu fimm ár, á fyrstu mynd í öllum þéttbýlum og á næstu síðum skipt niður á landssvæði.



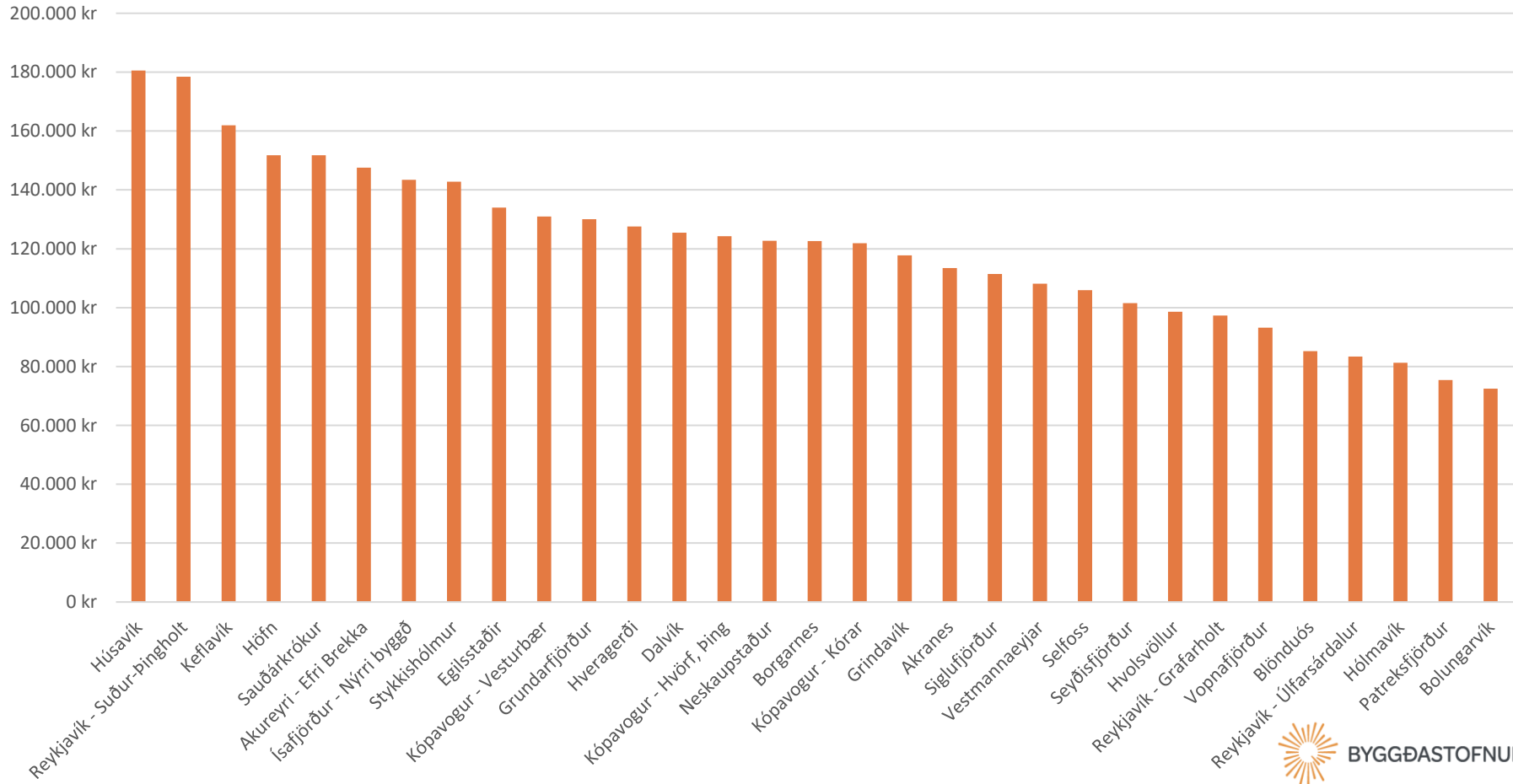




Sundurliðun fasteignagjalda má sjá hér á næstu myndum.

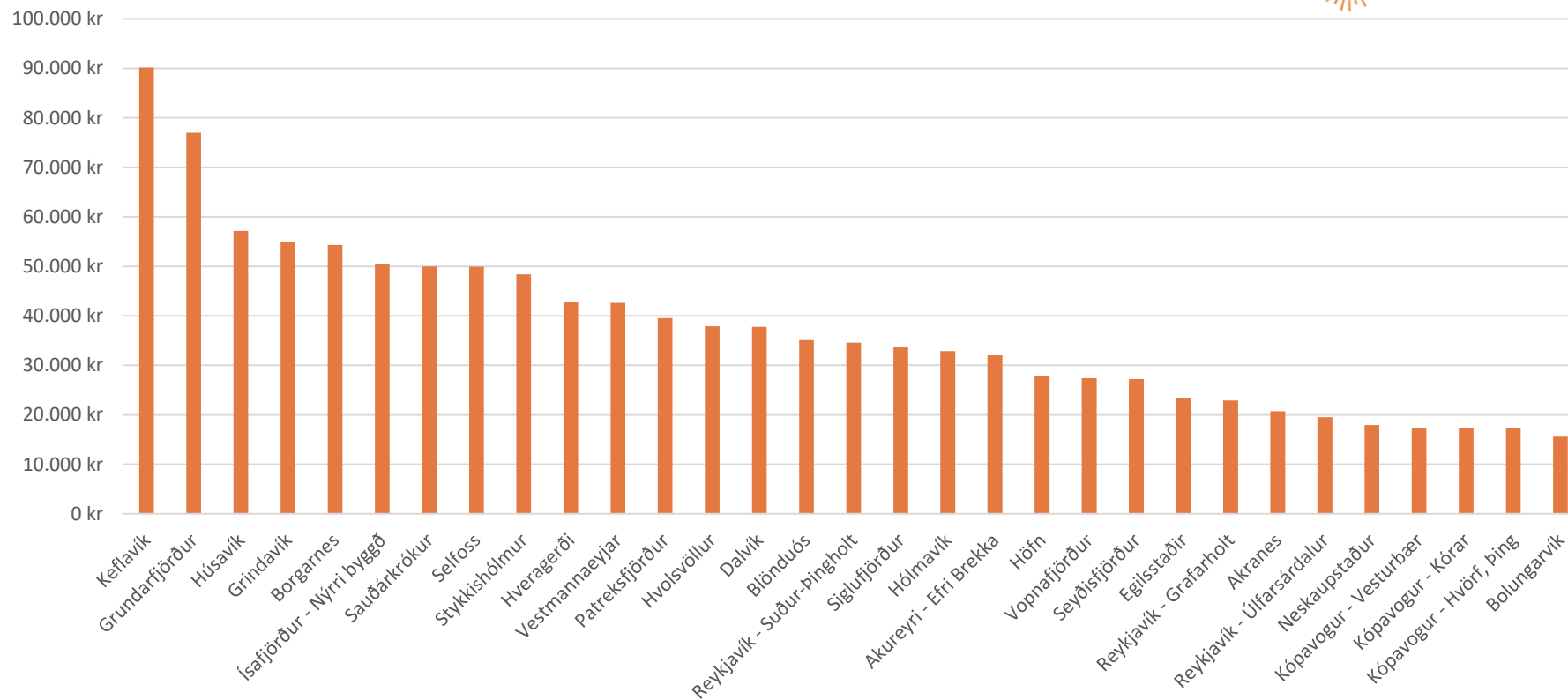
Fasteignaskattur er hæstur á Húsavík, 180 þ.kr. á ári eða 149% hærri en í Bolungarvík sem er lægst með 73 þ.kr. á ári.

Fasteignaskattur 2018



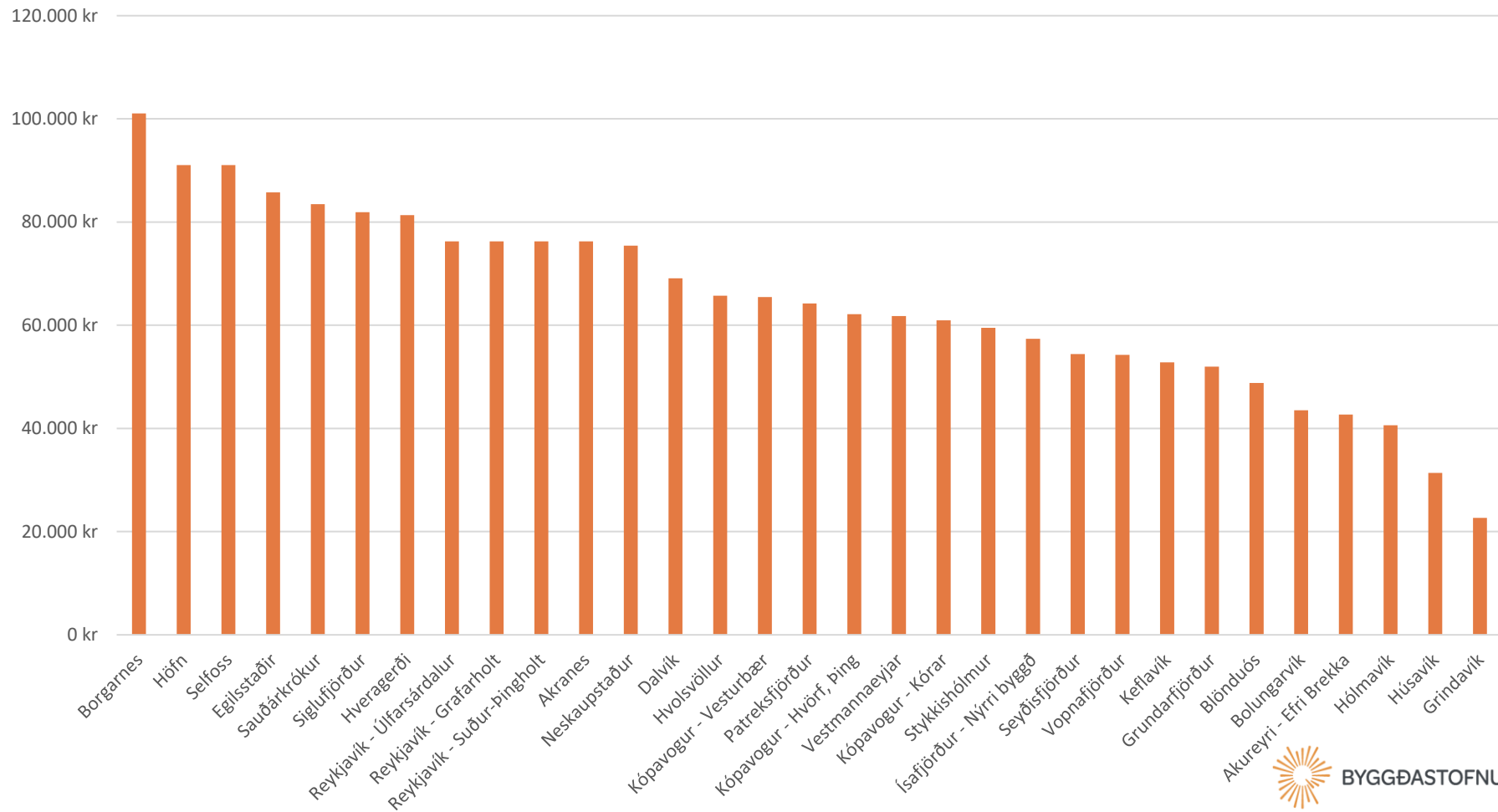
Heildargjöld ársins eru hæst í Keflavík. Lóðarleigan er þó eini liðurinn sem Keflavík er með hæstu stöku gjöldin eða rúmar 90 þ.kr. á ári. Það er rúmlega 17% meira en í Grindarfirði þar sem næst hæsta lóðarleigan er, 77 þ.kr. á ári. Lægst er lóðarleigan í Bolungarvík tæpar 16 þ.kr. á ári sem er 478% lægra en á hæsta stað.

Lóðarleiga 2018



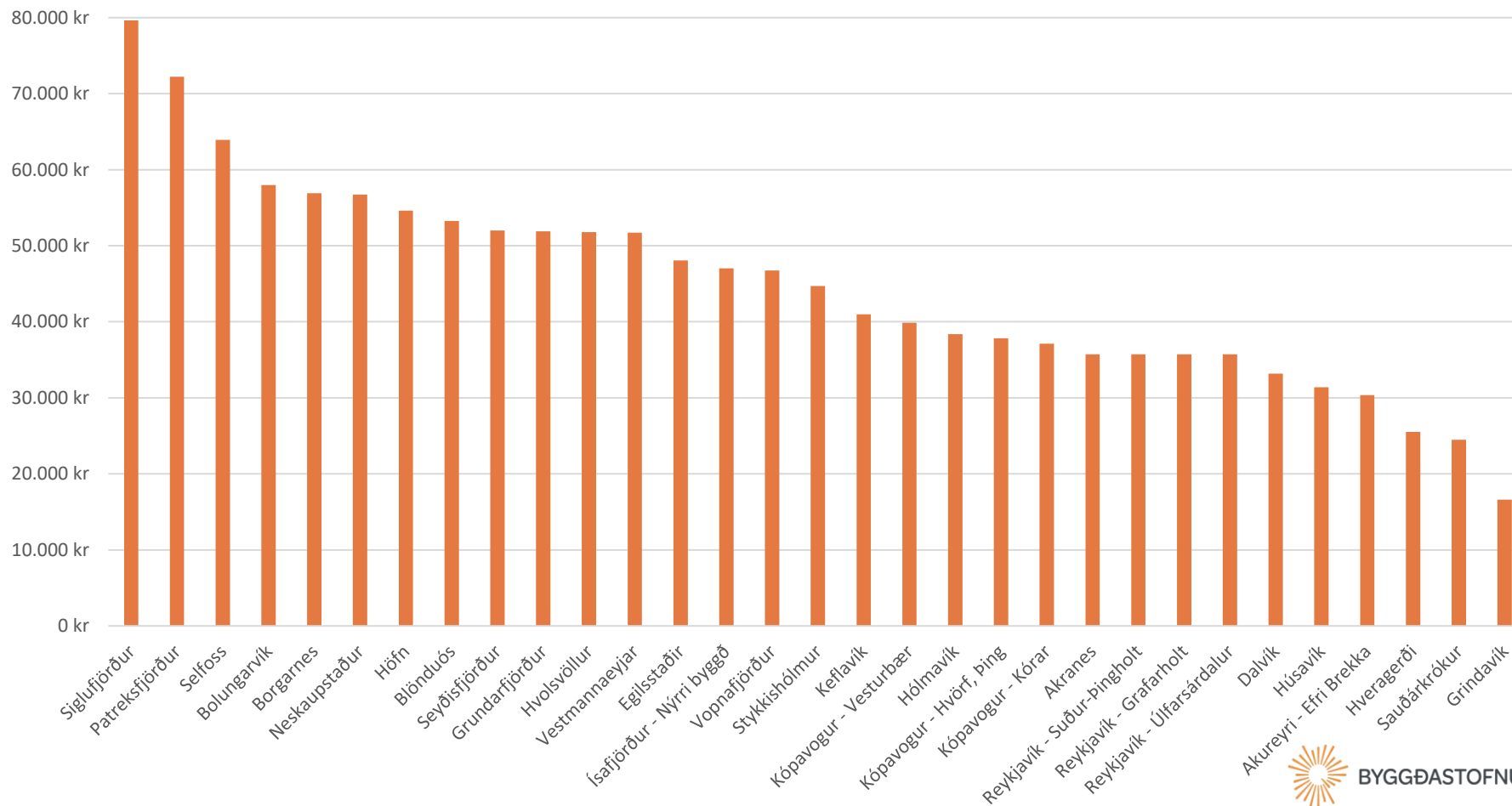
Fráveita er hæst í Borgarnesi, 101 þ.kr. á ári sem er 346% hærra en í Grindavík sem er lægst með 23 þ.kr. á ári.

Fráveita 2018



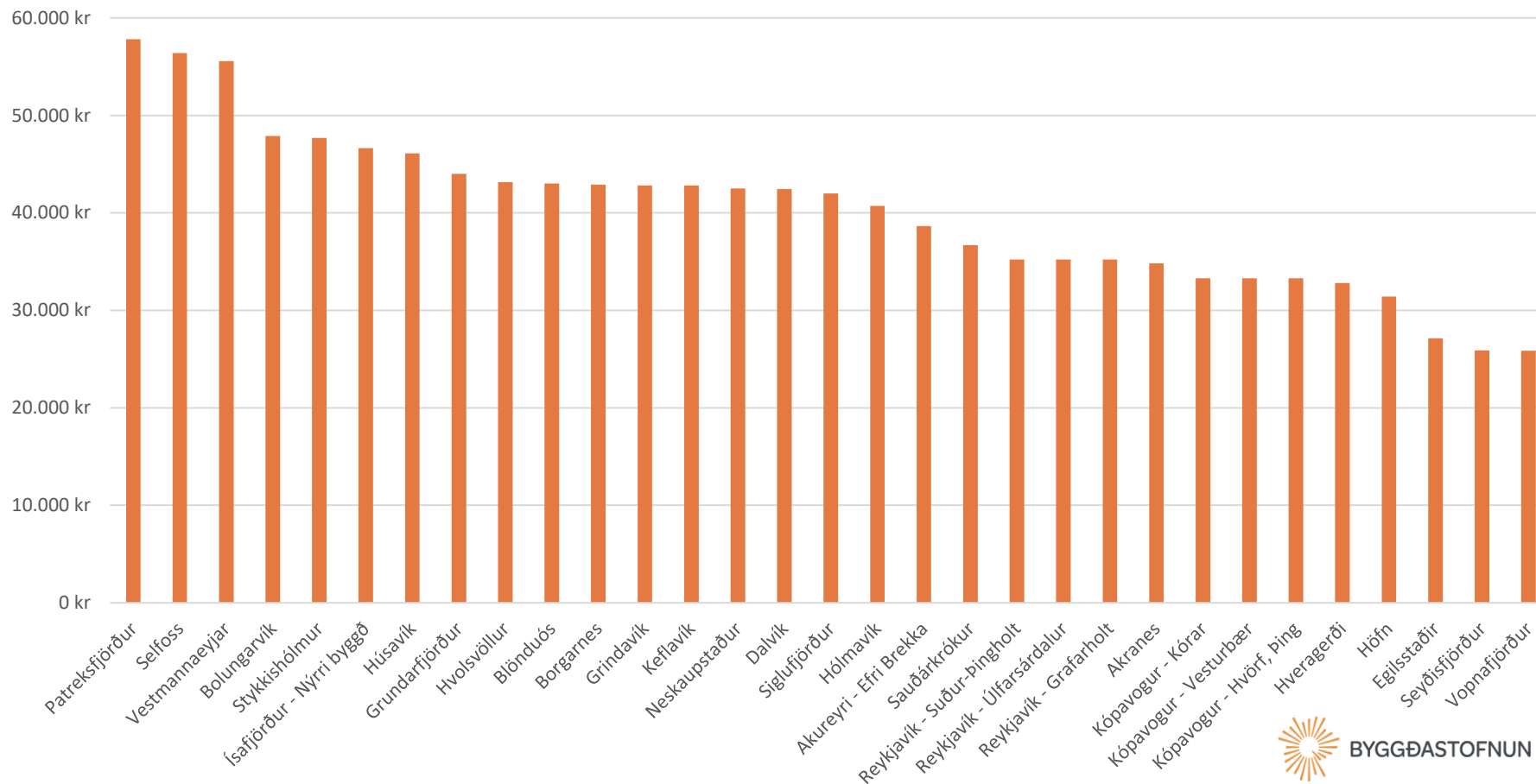
Vatnsgjald er hæst á Siglufirði, tæpar 80 þ.kr. á ári sem er 379% hærra en í Grindavík sem er lægst með tæpar 17 þ.kr. á ári.

Vatnsgjald 2018



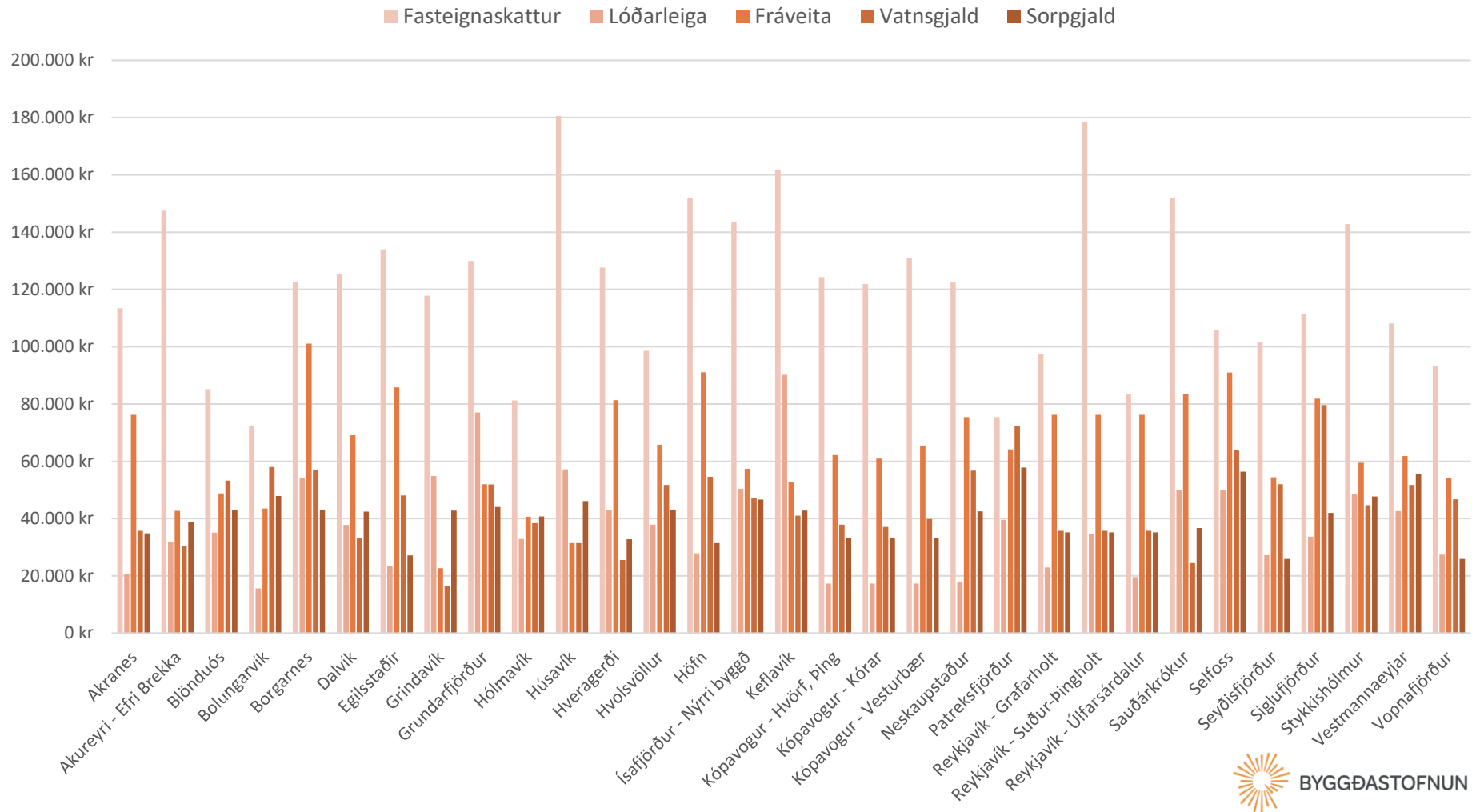
Sorpgjald er hæst á Patreksfirði, tæpar 58 þ.kr. á ári sem er 124% hærra en á Vopnafirði og á Seyðisfirði sem eru lægst með tæpar 26 þ.kr. á ári.

Sorpgjald 2018



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

Sundurliðun fasteignagjalda 2018



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 fyrir utan Bolungarvík og Ísafjörð.