



Samanburður á fasteignamati og
fasteignagjöldum árið 2025



Þróunarsvið, 24. mars 2025

Þorkell Stefánsson

Efnisyfirlit

Forsendur	1
Fyrirvari	2
Fasteignamat	4
Þróun fasteignamats	8
Fasteignagjöld	18
Samspil fasteignagjalda og fasteignamats	22
Þróun fasteignagjalda	27
Sundurliðun fasteignagjalda	38
Fasteignaskattur.....	38
Lóðarleiga	42
Fráveitugjald.....	45
Vatnsgjald	49
Sorggjald.....	52



Töfluyfirlit

Tafla 1. Fasteignamat í milljónum króna eftir landshlutum.	4
Tafla 2. Hlutfallsbreyting á fasteignamati 2024-2025 eftir landshlutum.....	8
Tafla 3. Fasteignagjöld í þúsundum króna eftir landshlutum.....	18
Tafla 4. Hlutfallsbreyting á fasteignagjöldum 2023-2024 eftir landshlutum....	27
Tafla 5. Fasteignaskattur í krónum eftir landshlutum.	39
Tafla 6. Lóðarleiga í krónum eftir landshlutum.	42
Tafla 7. Fráveitugjald í krónum eftir landshlutum.	45
Tafla 8. Vatnsgjald í krónum eftir landshlutum.	50
Tafla 9. Sorpgjald í krónum eftir landshlutum.	53

Myndayfirlit

Mynd 1. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 1.-26. hæstu.	5
Mynd 2. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 27.-52. hæstu.	6
Mynd 3. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 53.-78. hæstu.	6
Mynd 4. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 79.-103. hæstu.	7
Mynd 5. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar frá fyrra ári, 1.-26. mesta hækkun.	9
Mynd 6. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar frá fyrra ári, 27.-52. mesta hækkun.	10
Mynd 7. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar frá fyrra ári, 53.-78. mesta hækkun.	10
Mynd 8. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar frá fyrra ári, 79.-103. mesta hækkun.	11

Mynd 9. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.	13
Mynd 10. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.	13
Mynd 11. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.	14
Mynd 12. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.....	14
Mynd 13. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.	15
Mynd 14. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.....	15
Mynd 15. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.....	16
Mynd 16. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.....	16
Mynd 17. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Austurlandi.	17
Mynd 18. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Austurlandi.	17
Mynd 19. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 1.-26. hæstu.....	20
Mynd 20. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 27.-52. hæstu.....	20
Mynd 21. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 53.-78. hæstu.....	21
Mynd 22. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 79.-103. hæstu.....	21
Mynd 23. Fasteignagjöld og fasteignamat, punktarit.	23
Mynd 24. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati (punktarit).	24



Mynd 25. Fasteignagjöld og fasteignamat á 1.-26. hæstu matssvæðum.....	25
Mynd 26. Fasteignagjöld og fasteignamat á 27.-52. hæstu matssvæðum.....	25
Mynd 27. Fasteignagjöld og fasteignamat á 53.-78. hæstu matssvæðum....	26
Mynd 28. Fasteignagjöld og fasteignamat á 79.-103. hæstu matssvæðum... 26	
Mynd 29. Þróun fasteignamats, fasteignagjalda og verðlags miðað við 2021.	27
Mynd 30. Þróun fasteignagjalda á höfuðb.svæði og landsbyggð frá 2021. ...	28
Mynd 31. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 1.-26. minnsta hækkun.	29
Mynd 32. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 27.- 52. minnsta hækkun.	29
Mynd 33. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 53.- 78. minnsta hækkun.	30
Mynd 34. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 79.- 103. minnsta hækkun.	30
Mynd 35. Þróun heildarfasteignagjalda (núvirt) á höfuðborgarsvæði.....	32
Mynd 36. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.	32
Mynd 37. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Suðurnesjum og Suðurlandi. ...	33
Mynd 38. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.	33
Mynd 39. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Vesturlandi og Vestfjörðum. ...	35
Mynd 40. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.	35
Mynd 41. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Norðurlandi.	36
Mynd 42. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.....	36
Mynd 43. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Austurlandi.	37
Mynd 44. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Austurlandi.	37
Mynd 45. Fasteignaskattur, 1.-26. hæstu.....	40
Mynd 46. Fasteignaskattur, 27.-52. hæstu.	40
Mynd 47. Fasteignaskattur, 53.-78. hæstu.	41
Mynd 48. Fasteignaskattur, 79.-103. hæstu.	41
Mynd 49. Lóðarleiga, 1.-26. hæstu.	43
Mynd 50. Lóðarleiga, 27.-52. hæstu.	43
Mynd 51. Lóðarleiga, 53.-78. hæstu.	44
Mynd 52. Lóðarleiga, 79.-103. hæstu.	44
Mynd 53. Fráveitugjald, 1.-26. hæstu.....	46
Mynd 54. Fráveitugjald, 27.-52. hæstu.....	47
Mynd 55. Fráveitugjald, 53.-78. hæstu.....	47
Mynd 56. Fráveitugjald, 79.-103. hæstu.....	48
Mynd 57. Vatnsgjald, 1.-26. hæstu.	50
Mynd 58. Vatnsgjald, 27.-52. hæstu.	51
Mynd 59. Vatnsgjald, 53.-78. hæstu.	51
Mynd 60. Vatnsgjald, 79.-103. hæstu.	52
Mynd 61. Sorpgjald, 1.-26. hæstu.	53
Mynd 62. Sorpgjald, 27.-52. hæstu.	54
Mynd 63. Sorpgjald, 53.-78. hæstu.	54
Mynd 64. Sorpgjald, 79.-103. hæstu.	55

Forsendur

Byggðastofnun hefur fengið Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) til að reikna út fasteignamat á sömu viðmiðunarfasteigninni í þéttbýli um allt land. Til eru sambærileg gögn frá árinu 2010 fyrir 31 matssvæði. Frá árinu 2021 hefur 72 svæðum verið bætt við greininguna.¹ Matssvæðin eru því 103 í 48 sveitarfélögum, þar af 27 á höfuðborgarsvæðinu og 76 utan þess. Staðsetningar matssvæðanna má sjá hér á kortinu.

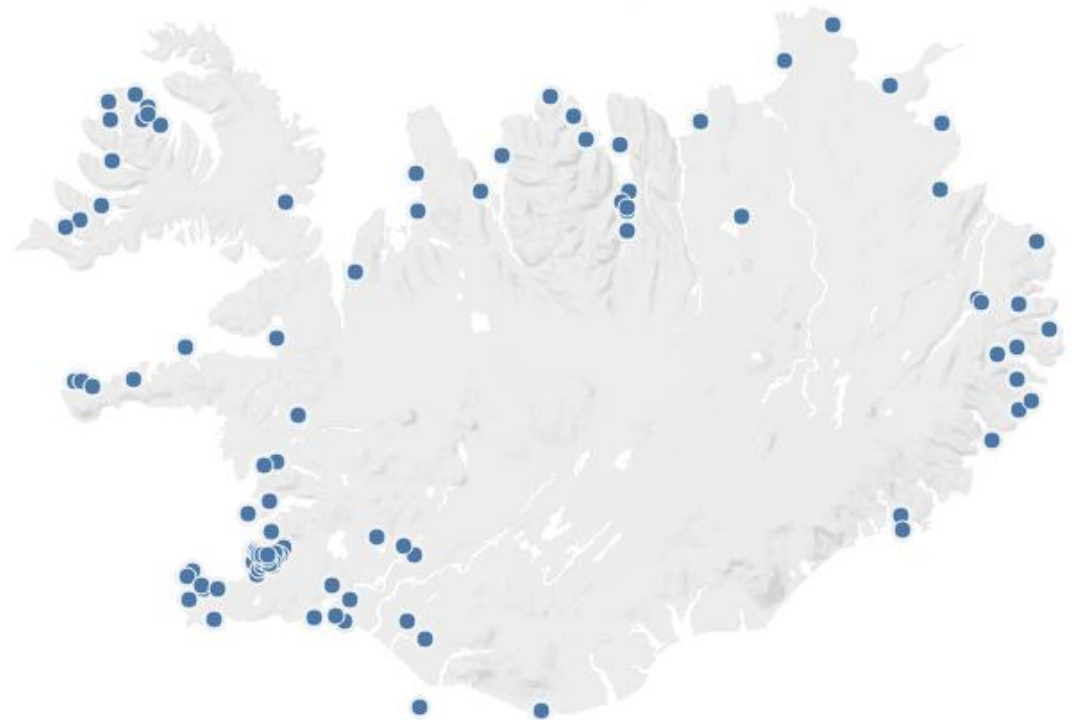
Fasteignagjöld viðmiðunareignarinnar eru reiknuð út af Byggðastofnun samkvæmt álagningarreglum ársins 2025 eins og þær eru í hverju sveitarfélagi, út frá fasteignamati HMS sem gildir frá 31. desember 2024. Viðmiðunareignin er einbýlishús sem er 161,1 m² að grunnfleti og 476 m³. Stærð lóðar er 808 m².

Fasteignagjöld samanstanda af fasteignaskatti, lóðarleigu, fráveitugjaldi, vatnsgjaldi og sorpgjöldum. Fasteignaskattur er hlutfall af heildarfasteignamati.² Í flestum tilfellum er lóðarleiga prósentu af lóðarmati og fráveitugjald oftast prósentu af heildarmati. Vatnsgjald er ýmist prósentu af heildarmati eða samsetning

fasts gjalds og fermetragjalds. Sorpgjald er fast gjald eða samsett eftir stærð tunna og víða er rukkað sérstakt endurvinnslustöðvagnjald.

Staðfesting fékkst á útreikningi frá öllum 48 sveitarfélögum.

Þar sem fjallað er um langtímaþróun mats og gjalda eru upphæðir fyrri ára núvirtar í samræmi við vísitölu neysluverðs í janúar ár hvert.



¹ Vefkort yfir matssvæði HMS: <https://geo.fasteignaskra.is/vefur/2025/matsvaedi/>

² Yfirlit yfir álagningarreglur fasteignagjalda á heimasíðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/tekjustofnar>



Fyrirvari

Staðsetning fasteignar hefur mikið að segja um verð hennar og þar með fasteignamat. Í sveitarfélögum með fleiri en einn byggðakjarna getur fasteignamatið verið mjög mishátt eftir kjörnum og þar með fasteignagjöldin. Sama á við um dreifbýli.

Við útreikninga á fasteignamati³ notar Húsnæðis- og mannvirkjastofnun svokallaðan matssvæðisstuðul til að taka tillit til staðsetningaráhrifanna. Stærstur hluti íbúðarhúsnæðis er metinn með markaðsaðferð sem byggir á upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum. Fasteignamat viðmiðunareignarinnar í þessari greiningu endurspeglar því best verð hennar á matssvæðum þar sem er virkur fasteignamarkaður. Í skýrslu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um fasteignamat 2025 segir að „matslíkönin leggi sjálfkrafa mat á meðalástand og meðalgæði í hverju matshverfi, að því gefnu að þær eignir sem selst hafa séu dæmigerðar fyrir svæðið. Vegna þessa geta eignir sem víkja verulega frá meðalástandi og meðalgæðum svæðis verið annað hvort of- eða vanmetnar“.⁴

³ Nánari upplýsingar um fasteignamat má finna á heimasíðu HMS: <https://fasteignaskra.is/fasteignir/fasteignamat/>

⁴ Skýrsla HMS um fasteignamat 2025: https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/Z1sDTpbqstJ98amB_fasteignamat_2025.pdf

⁵ Áætlað út frá upplýsingum frá HS Veitum hf.

Að sama skapi geta matssvæðastuðlar endurspeglað fasteignaverð misvel, eftir því hvort seldar eignir hafi verið dæmigerðar fyrir svæðið eða ekki.

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, en hér er miðað við nýjustu samninga.

Víðast hvar innheimta sveitarfélög alla fimm liði fasteignagjalda en sums staðar sjá veitufyrirtæki um álagningu fráveitu- og/eða vatnsgjalda. Í Vestmannaeyjum, þar sem vatnsveita er á vegum HS Veitna, er rukkað fyrir vatnsnotkun samkvæmt mælum og er magnið áætlað miðað við stærð hússins. Miðað er við að árleg ferskvatnsnotkun viðmiðunareignar í Vestmannaeyjum sé 130 rúmmetrar.⁵

Sveitarfélög hafa undanfarin ár veitt nokkuð mismunandi þjónustu hvað varðar flokka heimilisúrgangs og sorphirðu frá heimilum og hefur fjöldi íláta við hvert heimili verið á bilinu eitt til fjögur, eftir því hvar viðmiðunareignin er staðsett. Þann 1. janúar 2023 tóku gildi breytingar á lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998⁶, meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003⁷ og úrvinnslugjald nr. 162/2002⁸ sem saman hafa verið kölluð

⁶ Lög nr. 7/1998: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1998007.html>

⁷ Lög nr. 55/2003: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2003055.html>

⁸ Lög nr. 162/2002: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2002162.html>



„hringrásarlögin“. Með þeim varð skylt að safna pappír/pappa, plasti, lífúrgangi og blönduðum úrgangi við hvert hús auk þess sem hvert sveitarfélag er skyldugt til að safna málmum, gleri, textíl og spilliefnum frá heimilum. Öll heimili eiga því að flokka í sex flokka, þar af fjóra við hús, óháð fjölda íláta.

Sveitarfélögin eru skyldug til að miða upphæð sorpgjalds við raunkostnað við þjónustuna, miðað við magn og gerð úrgangs, losunartíðni o.fl. en sorpgjald má heldur ekki vera hærra en kostnaður sem fellur til í sveitarfélaginu vegna úrgangsmála. Til þess að standa straum af hluta kostnaðar við söfnun tiltekinna úrgangsflokka koma inn greiðslur frá Úrvinnslusjóði samkvæmt sérstakri gjaldskrá.⁹ Samkvæmt gjaldskránni fæst mismunandi verð fyrir úrgang eftir flokkum, söfnunaraðferðum og póstnúmerum. Greiðslur fyrir söfnun eru hærri á hverja einingu í póstnúmerum sem eru utan höfuðborgarsvæðisins eða í dreifbýli. Auk þess koma greiðslur úr Úrvinnslusjóði vegna flutningskostnaðar til starfsstöðva innanlands, þar sem úrgangur er meðhöndlaður og honum ráðstafað.

Þó að nýju lögin hafi tekið gildi 1. janúar 2023 áttu fáein sveitarfélög enn eftir að innleiða nýtt kerfi þegar gjaldskrár þeirra voru birtar í byrjun

þessa árs. Þetta ferli sem enn er í gangi felur í sér að álagning sorphirðugjalda í ársbyrjun var enn nokkuð misjöfn milli staða.

Við útreikning á sorpgjöldum er gert ráð fyrir þeirri grunneiningu og tunnusamsetningu sem algengast er að nota við íbúðarhús í hverju sveitarfélagi, eða þá tvískiptri 240L tunnu fyrir blandaðan og lífúrgang, 240L tunnu fyrir plast og 240L fyrir pappír og pappa.

⁹ Úrvinnslusjóður – Sérstök söfnun: <https://www.urvinnslusjodur.is/voruflokkar/serstok-sofnun>

Fasteignamat

Heildarfasteignamat, þ.e.a.s. samanlagt verðmat fasteignar og lóðar, er mjög mismunandi eftir því hvar á landinu fasteignin er. Meðaltal heildarfasteignamats viðmiðunareignar á öllum 103 matssvæðunum er 67,1 m.kr. (tafla 1). Meðaltal matssvæðanna 27 á höfuðborgarsvæðinu er 113,3 m.kr., á Suðurnesjum 66,7 m.kr. (6 svæði), á Vesturlandi 49,7 m.kr. (11 svæði), á Vestfirðum 42,0 m.kr. (12 svæði), á Norðurlandi vestra 45,7 m.kr. (5 svæði), á Norðurlandi eystra 50,7 m.kr. (16 svæði), á Austurlandi 42,5 m.kr. (12 svæði) og á Suðurlandi 60,9 m.kr. (14 svæði).

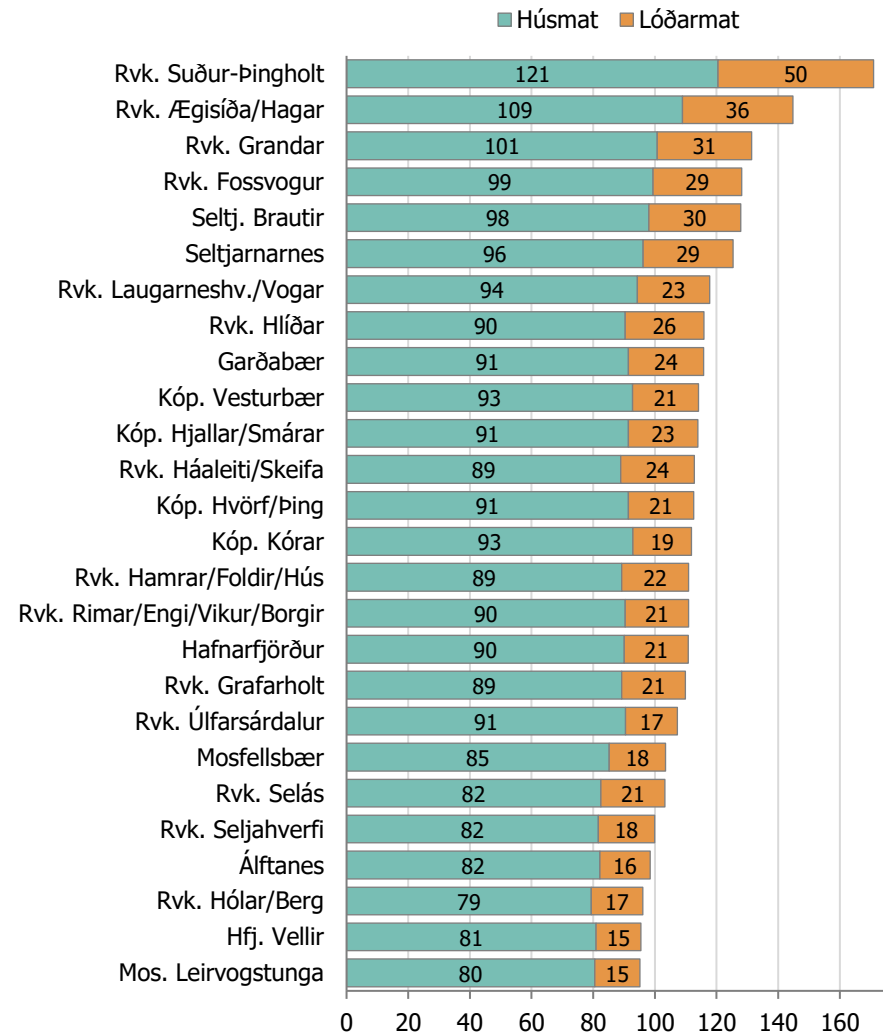
Tafla 1. Fasteignamat í milljónum króna eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignamat (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	113,3
Suðurnes	6	3	66,7
Vesturland	11	7	49,7
Vestfirðir	12	5	42,0
Norðurland vestra	5	4	45,7
Norðurland eystra	16	10	50,7
Austurland	12	3	42,5
Suðurland	14	10	60,9
Landið allt	103	48	67,1

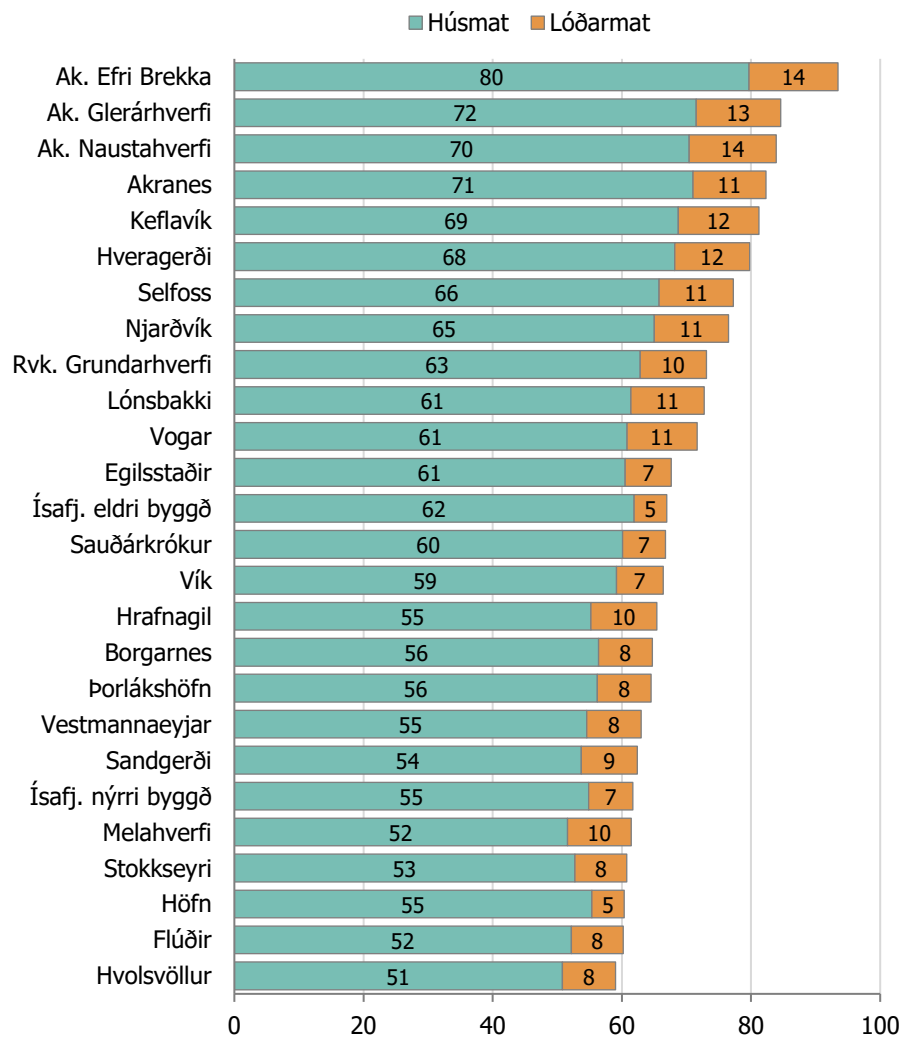
Af matssvæðunum í greiningunni er heildarmat viðmiðunareignar lang hæst í Suður-Þinghóltum í Reykjavík eða 171 m.kr. (mynd 1). Heildarfasteignamat viðmiðunareignar annars staðar á höfuðborgarsvæðinu er á milli 95 og 145 m.kr., nema í Grundarhverfi þar sem það er 73 m.kr.

Á þéttbýlisstöðum utan höfuðborgarsvæðisins er mat viðmiðunareignar hæst á Akureyri, þar sem eru þrjú matssvæði í greiningunni og heildarmatið er milli 84 og 93 m.kr. Á Akranesi er fasteignamat viðmiðunareignar 82 m.kr., í Keflavík 81 m.kr., í Hveragerði 80 m.kr. og á Selfossi og í Njarðvík 77 m.kr. Á Lónsbakka rétt norðan bæjarmarka Akureyrar er heildarfasteignamat viðmiðunareignar 73 m.kr. og í Vogum á Vatnsleysuströnd er það 72 m.kr. Á Egilsstöðum, í eldri byggðinni á Ísafirði, á Sauðárkróki, í Vík í Mýrdal og á Hrafnagili er heildarmat milli 65 og 70 m.kr. Heildarfasteignamat viðmiðunareignarinnar er 60 til 65 m.kr. í Borgarnesi, Þorlákshöfn, Vestmannaeyjum, Sandgerði, nýrri byggð Ísafjarðar, Melahverfi í Hvalfjarðarsveit, á Stokkseyri, Höfn í Hornafirði og Flúðum (mynd 2).

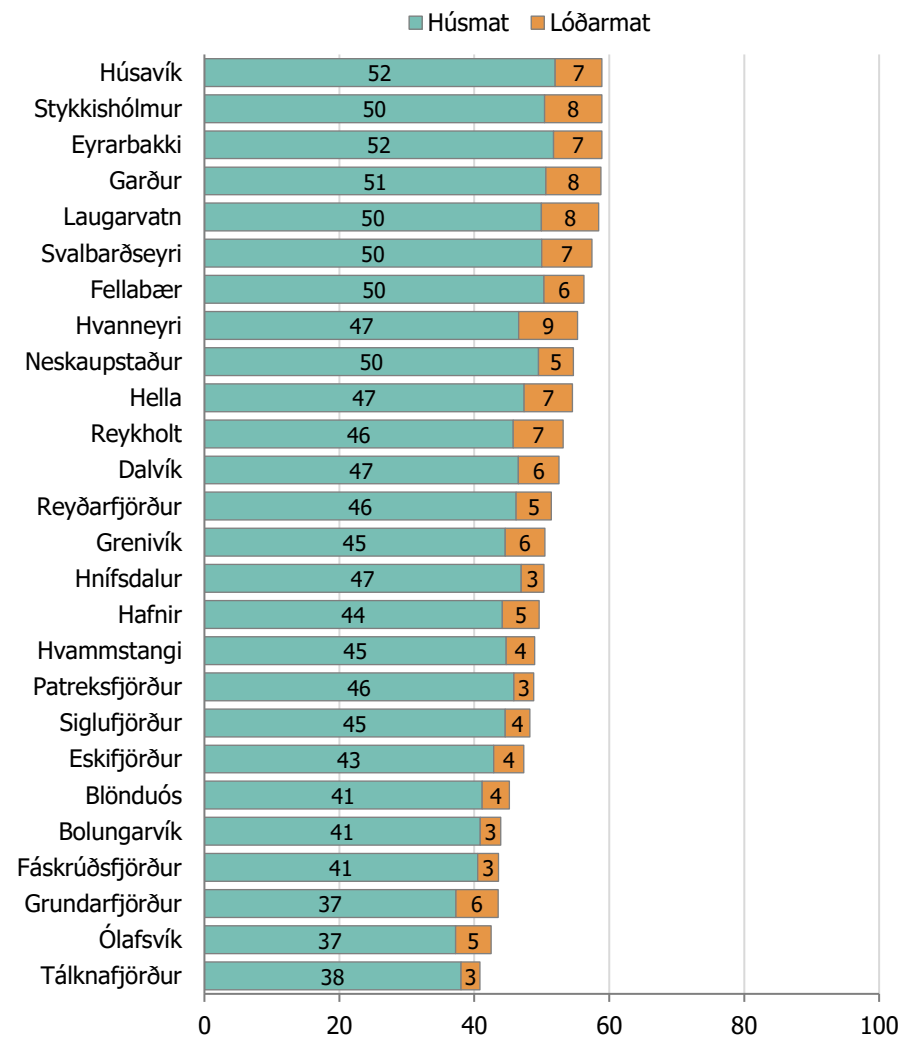
Heildarmat viðmiðunareignarinnar er á bilinu 55 til 60 m.kr. á Hvolsvelli, á Húsavík, í Stykkishólmi, á Eyrarbakka, í Garði, á Laugarvatni, á Svalbarðseyri, í Fellabæ og á Hvanneyri (mynd 3). Heildarmat viðmiðunareignar er 50 til 55 m.kr. í Neskaupstað, á Hellu, í Reykholti í Biskupstungum, á Dalvík, á Reyðarfirði, á Grenivík og í Hnífsdal og milli 45 og 50 m.kr. í Höfnum, á Hvammstanga, Patreksfirði, Siglufirði, Eskifirði og Blönduósi. Heildarmatið er 40 til 45 m.kr. í Bolungarvík, á Fáskrúðsfirði, í Grundarfirði, í Ólafsvík og á Tálknafirði. Matssvæði þar sem heildarfasteignamat viðmiðunareignarinnar er 35 til 40 m.kr. eru Seyðisfjörður, Djúpvogur, Hellissandur, Ólafsfjörður, Nesjahverfi í Hornafirði, Reykjahlíð, Búðardalur, Skagaströnd og Bíldudalur (mynd 4). Á Flateyri, Borgarfirði eystri, Rífi, Hólmavík, Þingeyri, Hofsósi og Bifröst er fasteignamat viðmiðunareignar 30 til 35 m.kr. Á Vopnafirði, Suðureyri og Súðavík er heildarmatið milli 25 og 30 m.kr. en á Stöðvarfirði, Breiðdalsvík og Þórshöfn 20 til 25 m.kr. Á Kópaskeri er heildarmatið 19 m.kr., á Raufarhöfn 15 m.kr. og á Bakkafirði 13 m.kr.



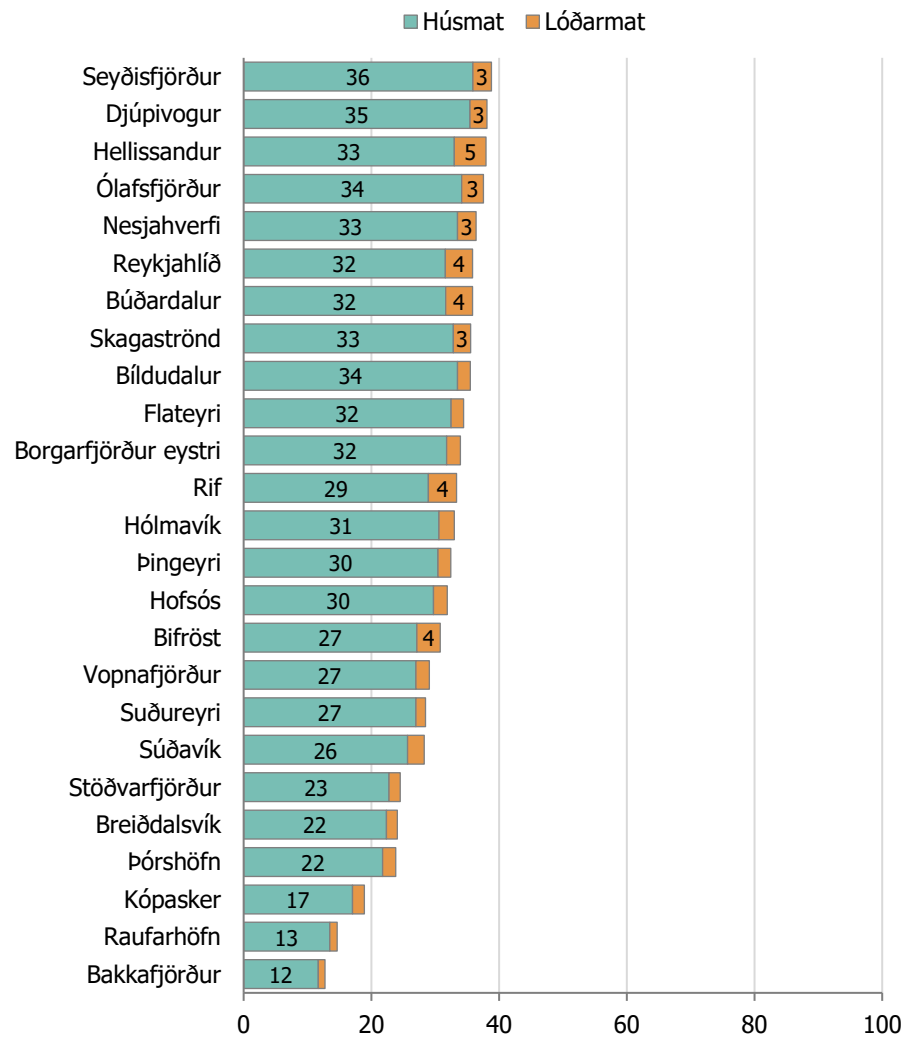
Mynd 1. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 1.-26. hæstu.



Mynd 2. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 27.-52. hæstu.



Mynd 3. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 53.-78. hæstu.



Mynd 4. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 79.-103. hæstu.

Þróun fasteignamats

Fasteignamat viðmiðunareignarinnar hefur víðast hvar hækkað mjög mikið undanfarin ár. Á matssvæðum þar sem fasteignamat hækkar hækka fasteignagjöld samhliða ef álagningarprósentur eru ekki lækkaðar á móti.

Víða varð nokkur hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar milli árána 2024 og 2025. Samkvæmt Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hækkaði samanlagt mat allra íbúða um 3,2% milli ára, sérbýli um 3,9% og fjölbýli um 2,5%. Á höfuðborgarsvæðinu var hækkun fasteignamats íbúðarhúsnæðis 2,1% en 6,6% utan þess.¹⁰

Meðaltal fasteignamats viðmiðunareignar á matssvæðunum 103 í þessari greiningu var 63,2 m.kr. árið 2024 en árið 2025 var það 67,1 m.kr. eða 6,2% hærra (tafla 2). Mesta hlutfallslega hækkun fasteignamats viðmiðunareignar varð á Vestfjörðum eða að meðaltali 13,6% á 12 matssvæðum og þar næst á Norðurlandi vestra eða 13,4% á 5 mats-
svæðum.

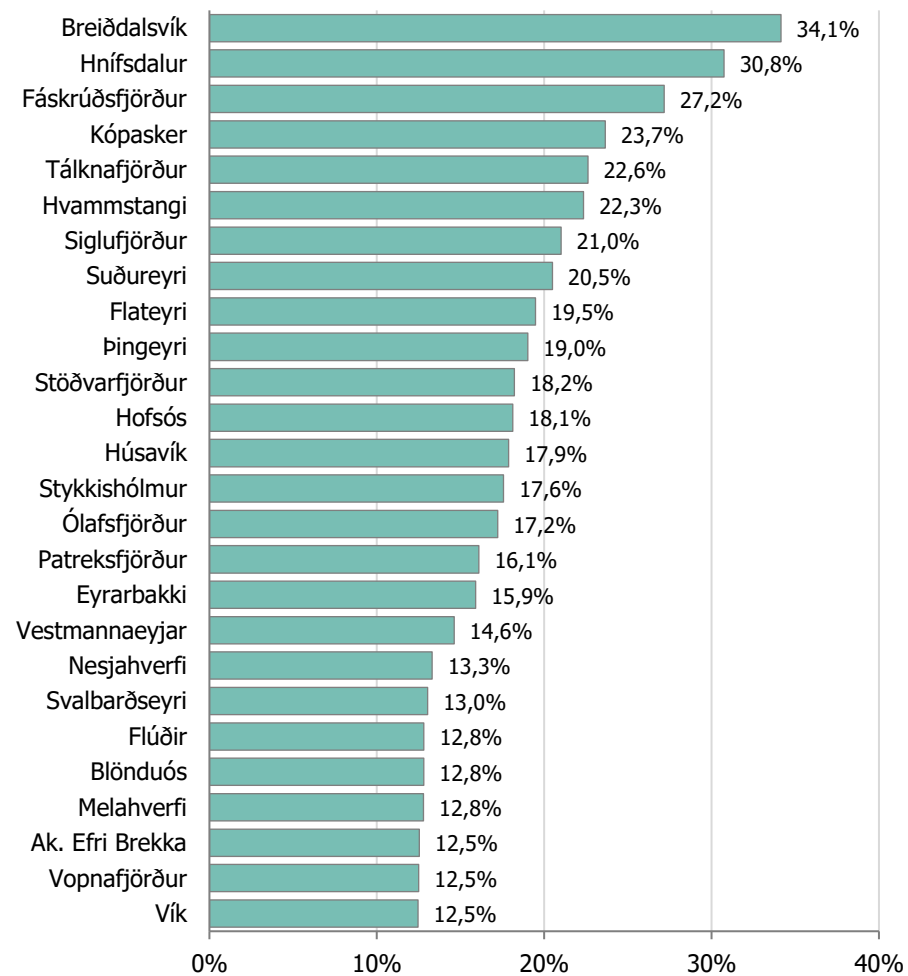
Tafla 2. Hlutfallsbreyting á fasteignamati 2024-2025 eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Meðaltal f.mat 2024	Meðaltal f.mat 2025	Hlutfalls- breyting
Höfuðborgarsvæði	27	111,3	113,3	1,8%
Suðurnes	6	61,2	66,7	9,1%
Vesturland	11	46,3	49,7	7,4%
Vestfirðir	12	37,0	42,0	13,6%
Norðurland vestra	5	40,3	45,7	13,4%
Norðurland eystra	16	46,0	50,7	10,2%
Austurland	12	38,1	42,5	11,5%
Suðurland	14	56,4	60,9	8,1%
Landið allt	103	63,2	67,1	6,2%

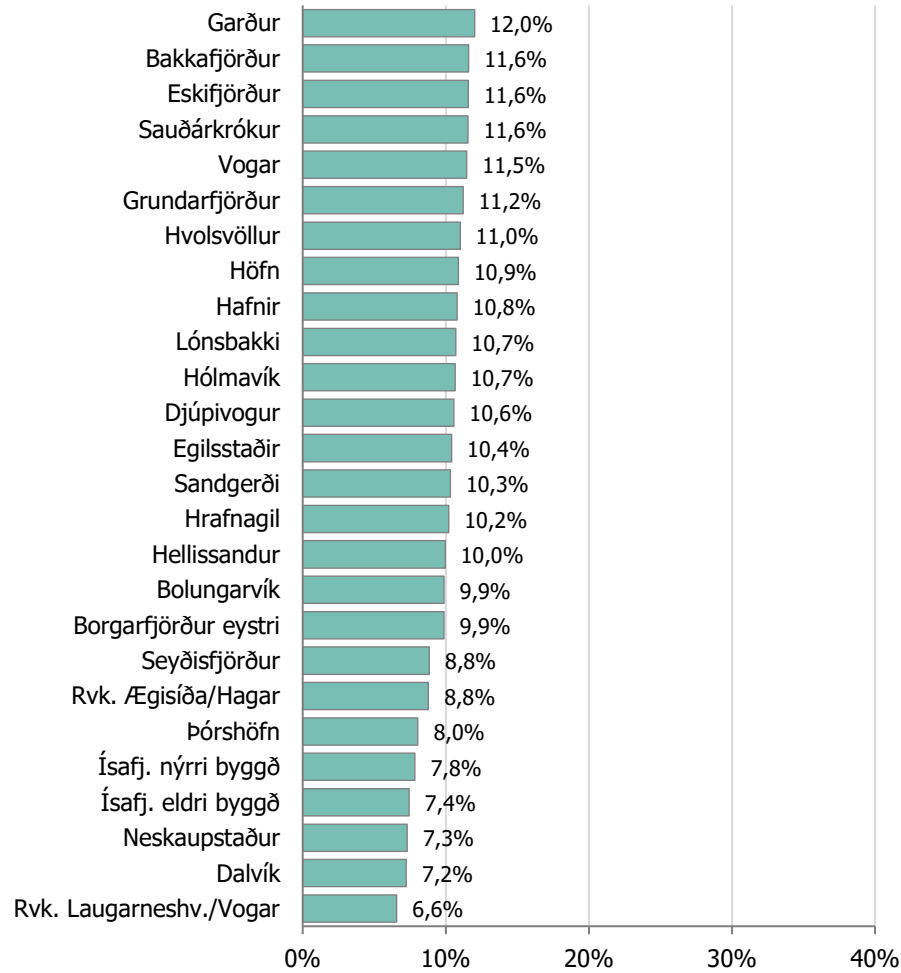
Mesta hlutfallshækkun fasteignamats viðmiðunareignar á einu mats-
svæði var á Breiðdalsvík 34,1%, en þar næst í Hnífsdal 30,8% og á Fáskrúðsfirði 27,2% (mynd 5). Hækkun fasteignamats viðmiðunareignar var einnig yfir 20% á Kópaskeri, Tálknafirði, Hvammstanga, Siglufirði og Suðureyri. Hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar var undir 2% á Grenivík, í Þorlákshöfn, Grafarholti og Selás í Reykjavík, Vesturbæ Kópavogs, Hafnarfirði og á Seltjarnarnesi (mynd 8). Fasteignamat viðmiðunareignar lækkaði milli ára í Mosfellsbæ, matshverfinu Rimar/Engi/Víkur/Borgir í Grafarvogi, Garðabæ, Grundarhverfi á

¹⁰ HMS. Fasteignamat 2025: <https://fasteignaskra.is/fasteignir/fasteignamat/fasteignamat-2025/>

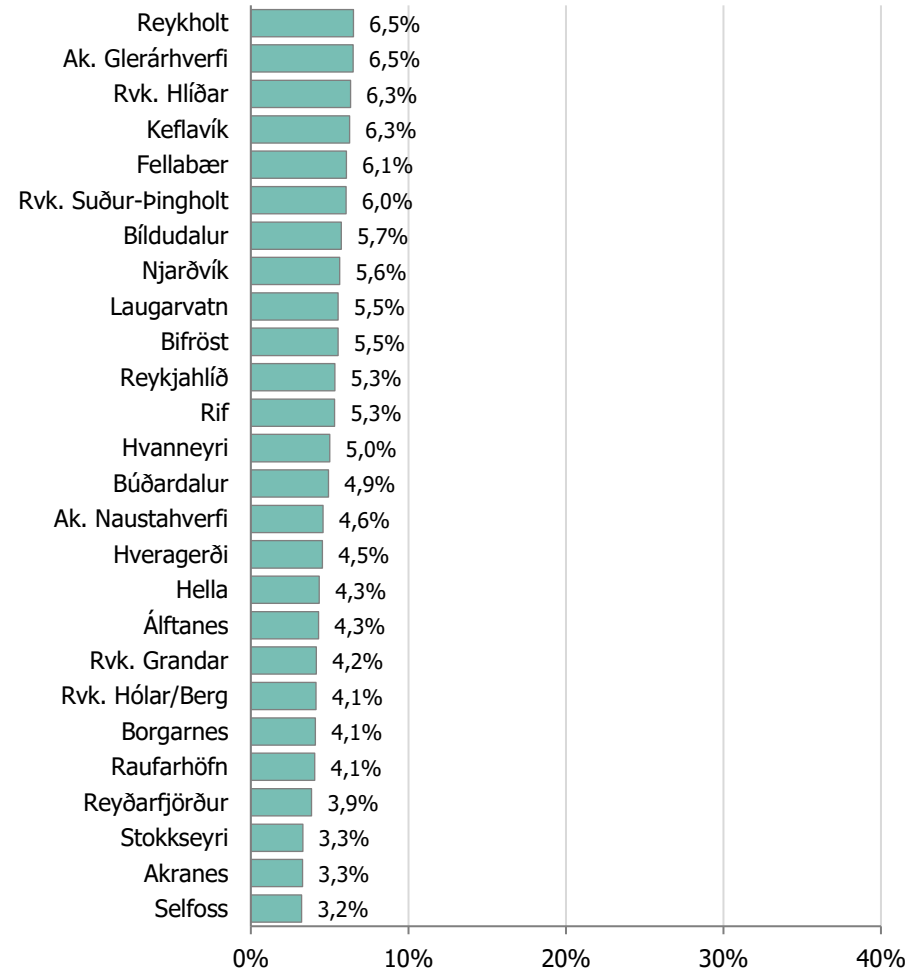
Kjalarnesi, þremur matssvæðum í Kópavogi, Seljahverfi í Breiðholti og Völlum í Hafnarfirði.



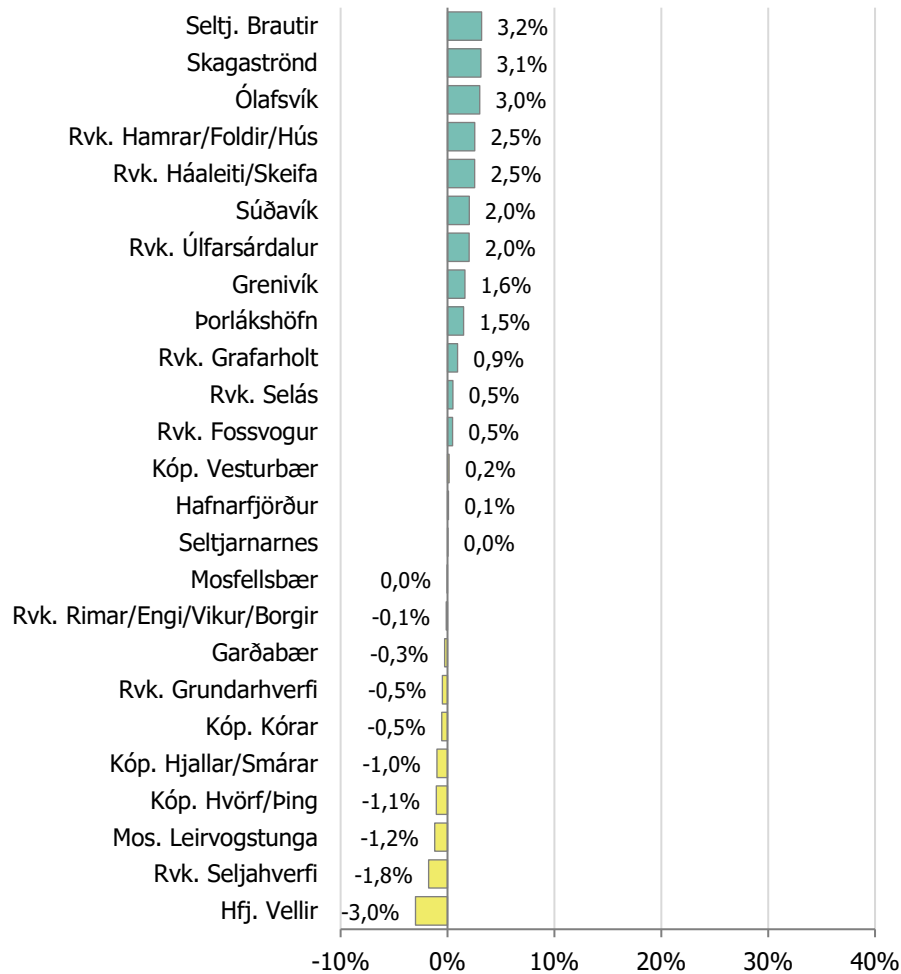
Mynd 5. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar frá fyrra ári, 1.-26. mesta hækkun.



Mynd 6. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar frá fyrra ári, 27.-52. mesta hækkun.



Mynd 7. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar frá fyrra ári, 53.-78. mesta hækkun.



Mynd 8. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar frá fyrra ári, 79.-103. mesta hækkun.

Til að gefa yfirlit yfir hækkun fasteignamats viðmiðunareignar eftir matssvæðum lengra aftur í tímann er fasteignamat viðmiðunareignar og uppsöfnuð hlutfallshækkun þess á þeim 30 matssvæðum sem eldri gögn ná til sýnd á línuritum. Í umfjölluninni hér á eftir eru hækkanir reiknaðar miðað við upphæðir sem hafa verið núvirtar í samræmi við vísitölu neysluverðs í janúar hvert ár.

Á þeim 30 matssvæðum sem eldri gögn ná til hækkaði heildarfasteignamat að meðaltali um 93% frá 2014 til 2025, mest um 203% á Patreksfirði, 137% í Bolungarvík og 123% í Úlfarsárdal í Reykjavík en minnst í Grundarfirði þar sem fasteignamat viðmiðunareignarinnar hækkaði um 19%, næst minnst á Hólmavík 32% og þar næst í Stykkishólmi 51%.

Á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu sem eldri gögn ná yfir hefur fasteignamat viðmiðunareignar verið hæst í Suður-Þinghóltum alla tíð síðan 2014 (mynd 9). Fasteignamat viðmiðunareignar á höfuðborgarsvæðinu var lægst í Úlfarsárdal árið 2014 en það hefur hækkað og bilið er nú minna á milli matssvæðanna. Meðalhækkun fasteignamats viðmiðunareignar milli 2014 og 2025 á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu var 97%. Mest hækkaði fasteignamatið í Úlfarsárdal í Reykjavík 123% og Kórum í Kópavogi 104% en minnsta hækkun fasteignamats viðmiðunareignar á höfuðborgarsvæðinu var í Suður-Þinghóltum 80% (mynd 10).



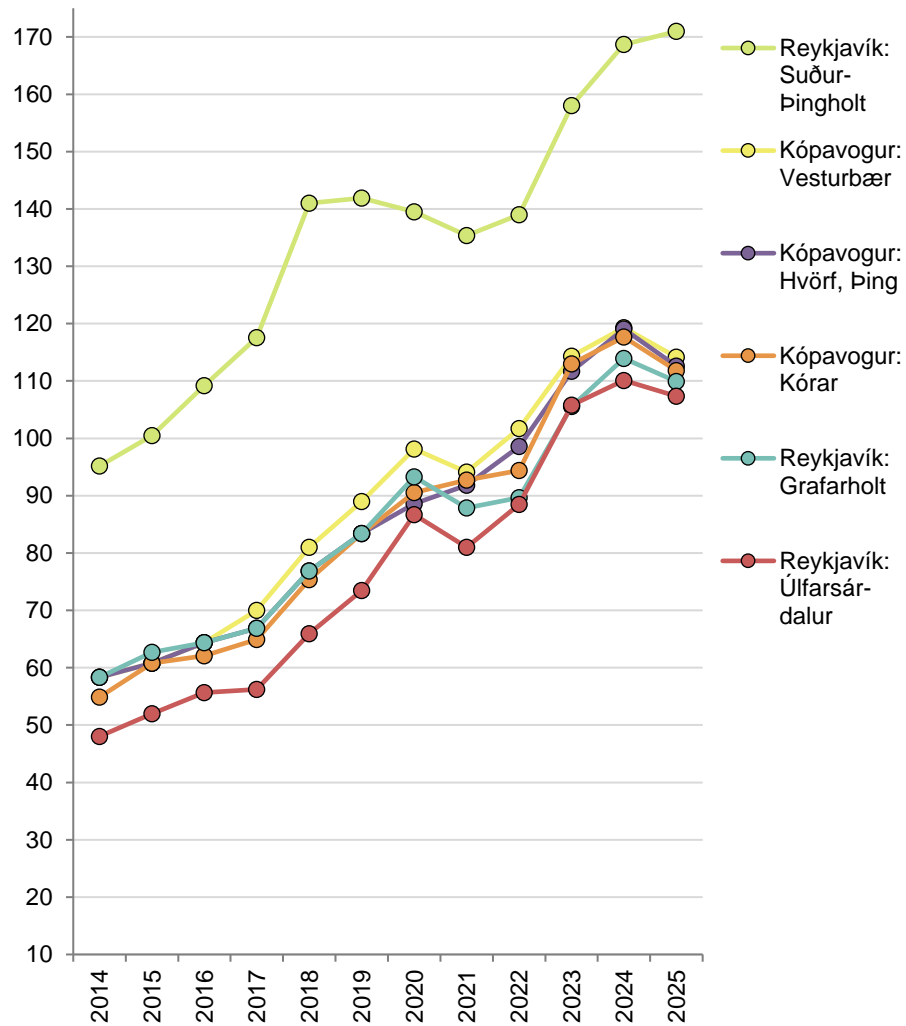
Á þeim sex matssvæðum sem eldri gögn ná yfir á Suðurnesjum og Suðurlandi hefur ekki verið sérlega mikill munur milli svæða á fasteignamatí viðmiðunareignar frá 2014 en hann hefur þó verið að aukast (mynd 11). Þar hækkaði fasteignamat viðmiðunareignarinnar að meðaltali um 98% frá 2014 til 2025 á þeim matssvæðum sem eldri gögn ná yfir, minnst 56% í Vestmannaeyjum og mest 119% í Hveragerði og 116% í Keflavík (mynd 12).

Árið 2014 var fasteignamat viðmiðunareignar á Akranesi svipað og víða annars staðar á Vesturlandi en síðan þá hefur það hækkað mun meira þar en á öðrum stöðum í landshlutanum sem eldri gögn ná yfir, að Borgarnesi undanskildu (mynd 13). Undanfarin ár hefur mikil hækkun fasteignamats verið á Ísafirði og í Bolungarvík og enn meiri á Patreksfirði. Fasteignamat viðmiðunareignar á Hólmavík hefur hins vegar hækkað mun minna. Í heildina hefur fasteignamat viðmiðunareignar á átta matssvæðum á Vesturlandi og Vestfjörðum hækkað að meðaltali um 96% milli 2014 og 2025, hlutfallslega mest á Patreksfirði 203% og í Bolungarvík 137% (mynd 14). Í Grundarfirði hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 19% á tímabilinu og á Hólmavík um 32%.

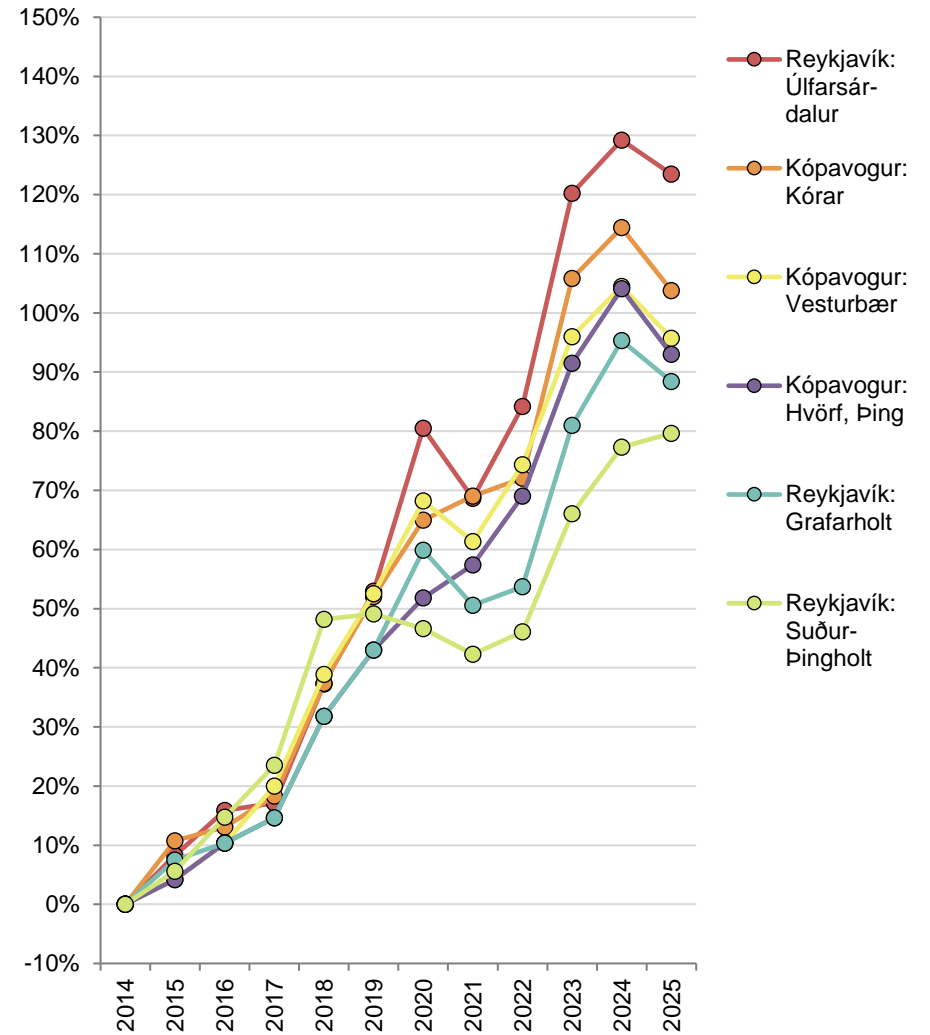
Á Norðurlandi hefur fasteignamat viðmiðunareignar verið hæst á Akureyri frá 2014 (mynd 15). Fasteignamat viðmiðunareignar á Sauðárkróki, Húsavík og Dalvík hefur að nokkru leyti fylgst að síðan 2014 en árið 2023 skildi nokkuð á milli vegna hækkunar á Sauðárkróki. Í upphafi tíma-

bilsins var fasteignamat viðmiðunareignar svipað á Blönduósi og á Siglufirði, milli 2017 og 2020 var fasteignamat hærra á Siglufirði, en frá hefur 2021 aftur verið svipað fasteignamat fyrir viðmiðunareign á stöðunum tveimur. Á heildina litið var hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar á matssvæðunum sex á Norðurlandi að meðaltali 88% frá 2014 til 2025, mest á Siglufirði 105% en þar næst 96% á Sauðárkróki og 94% á efri Brekku á Akureyri (mynd 16).

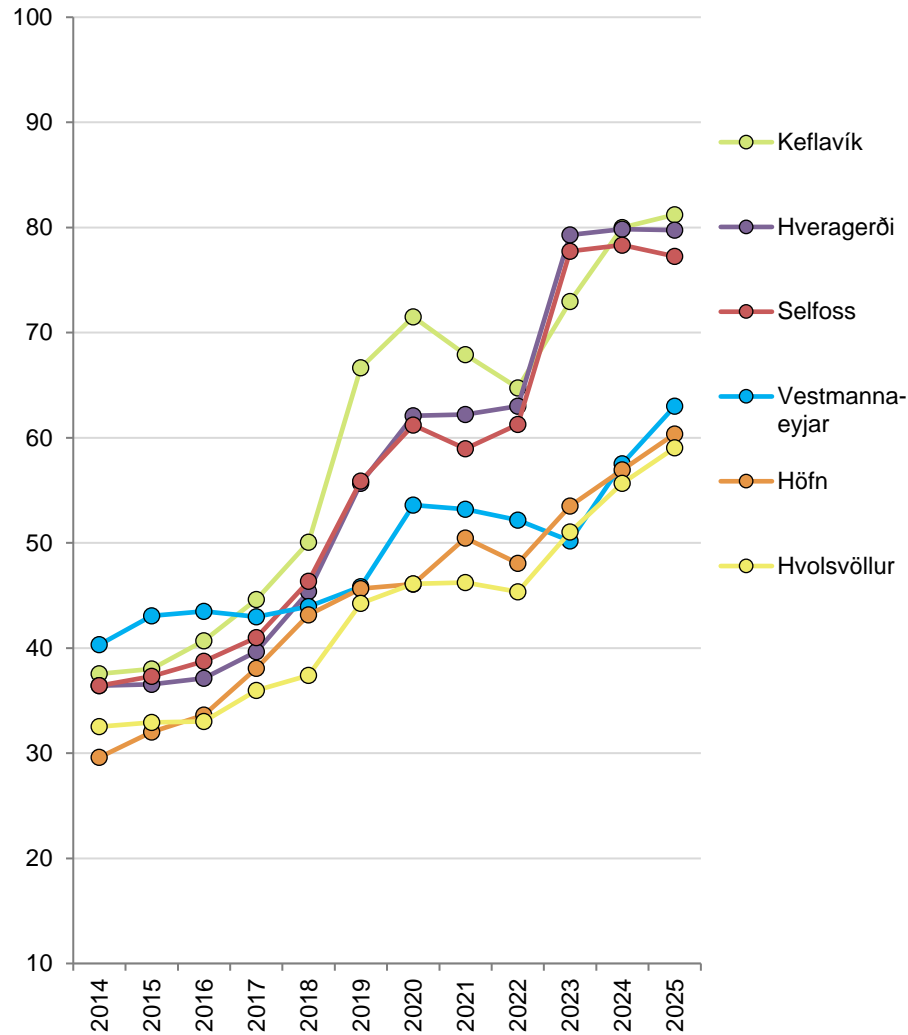
Á matssvæðunum fjórum á Austurlandi sem eldri gögn ná yfir hefur bilið milli hæsta og lægsta fasteignamats viðmiðunareignar aukist töluvert (mynd 17). Á Austurlandi hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar á matssvæðunum fjórum að meðaltali um 81% milli 2014 og 2025. Hlutfallshækkunin á öllu tímabilinu hefur verið svipuð á öllum matssvæðunum fjórum þó mikil munur hafi verið á hækkun á einstökum árum (mynd 18).



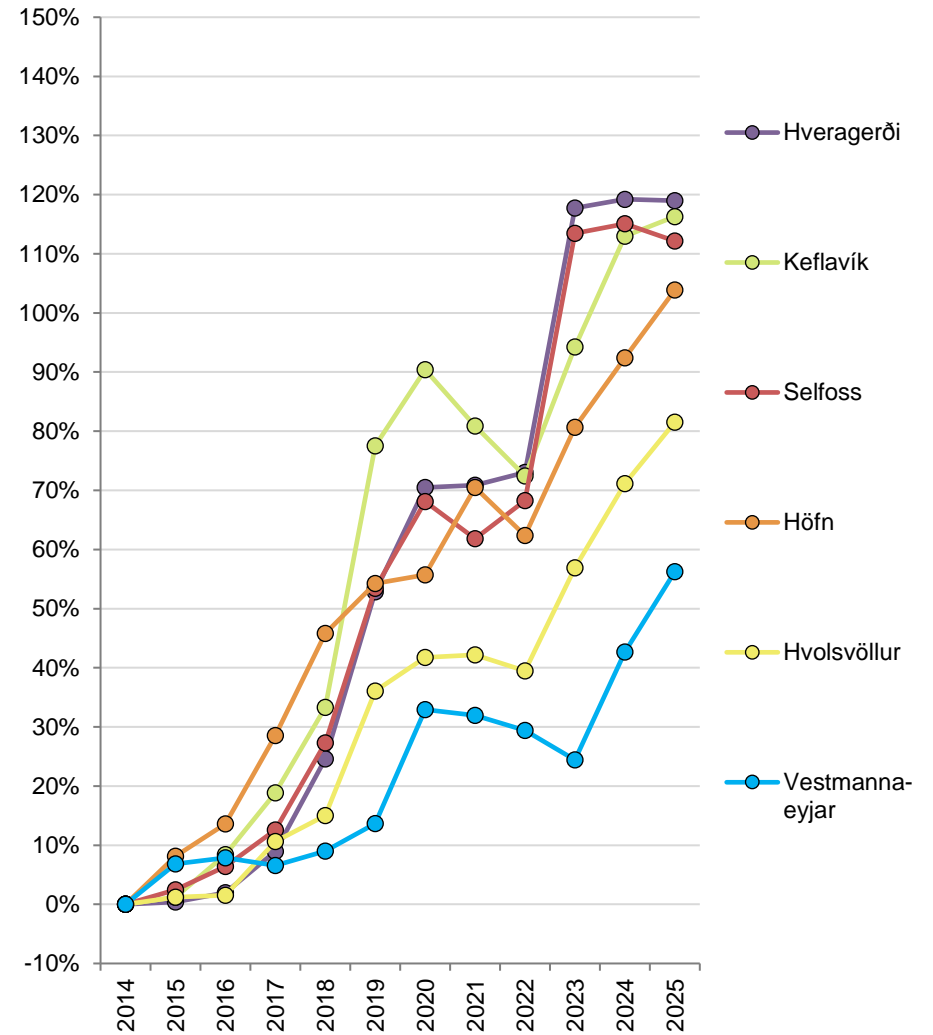
Mynd 9. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.



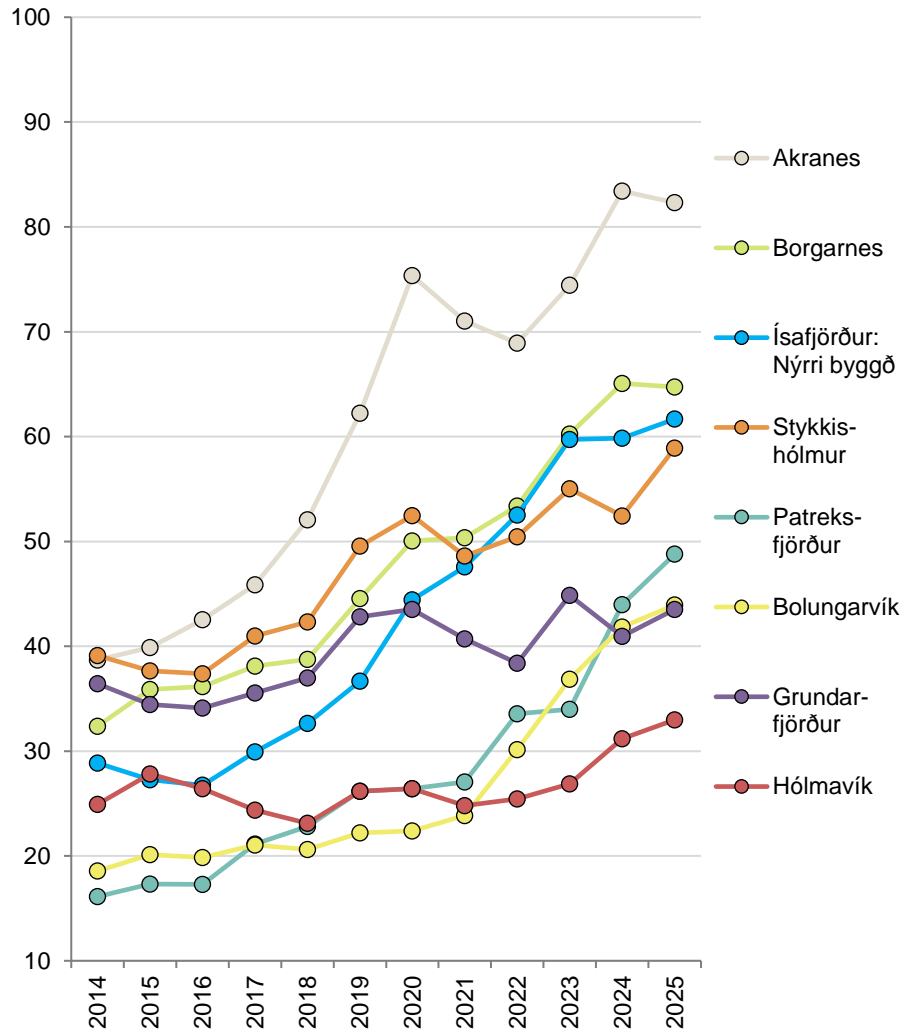
Mynd 10. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.



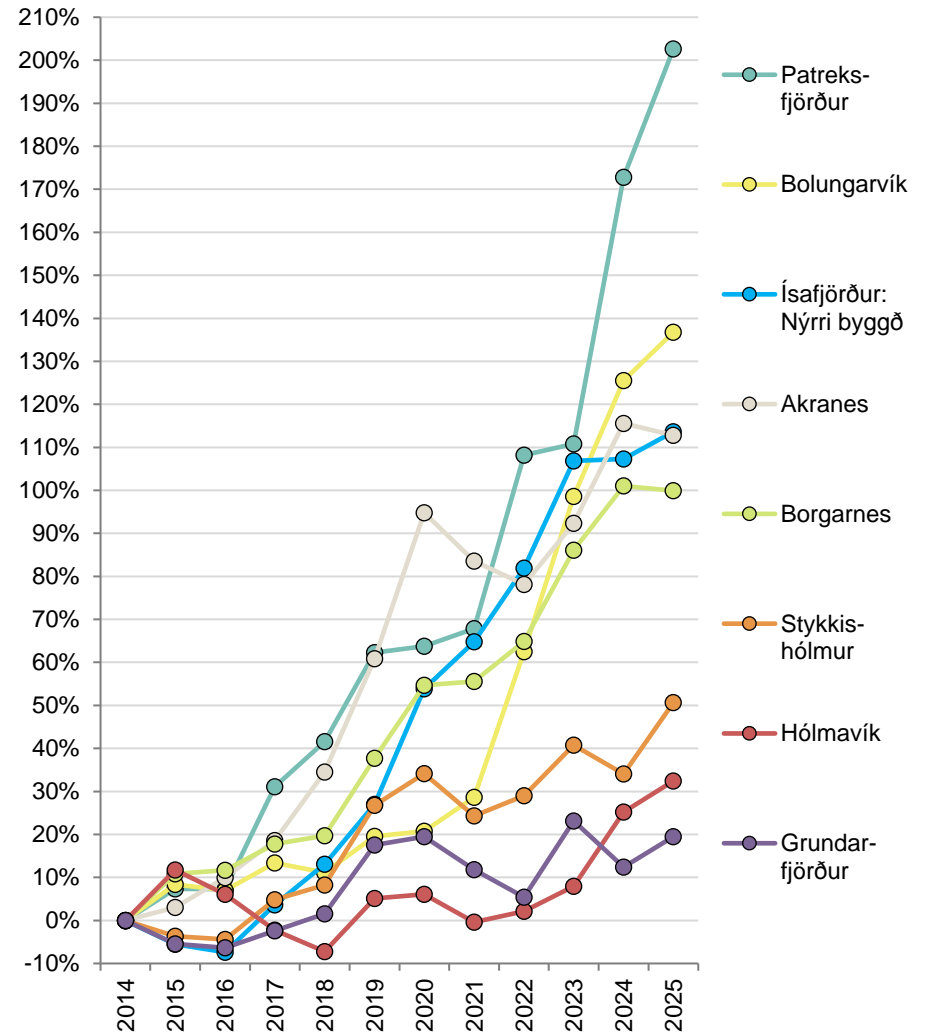
Mynd 11. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.



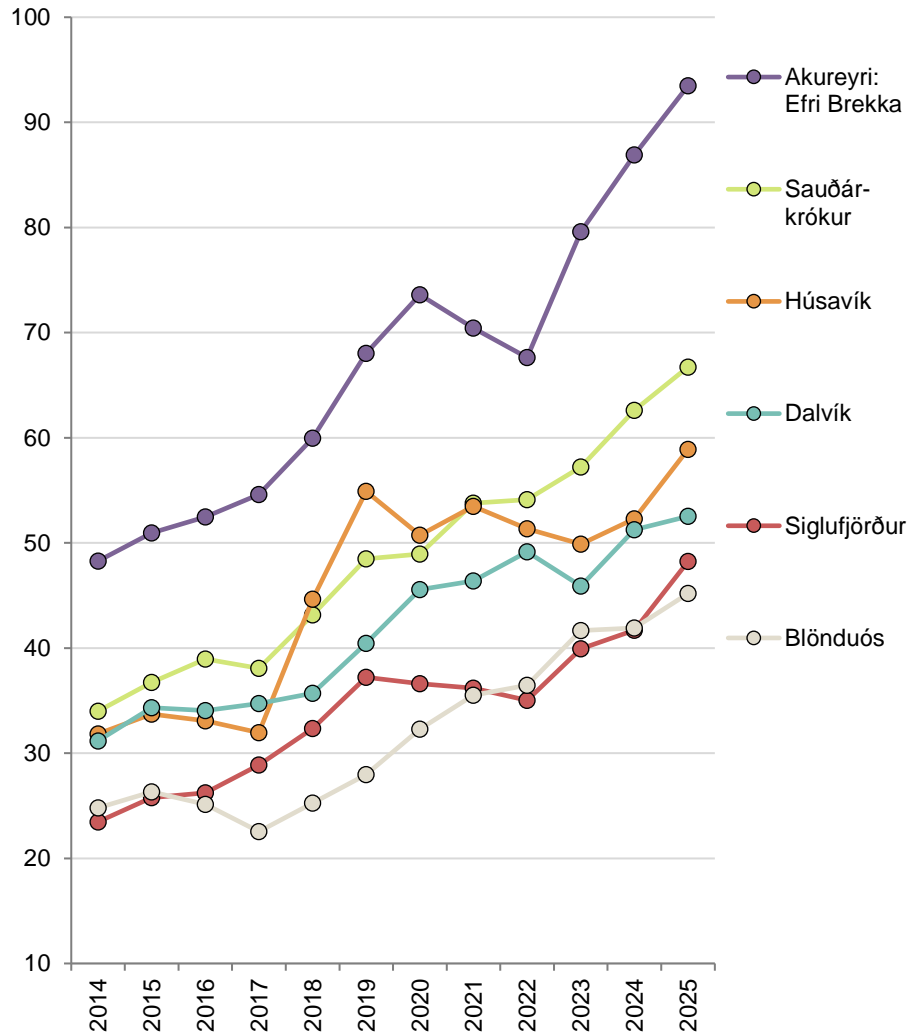
Mynd 12. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.



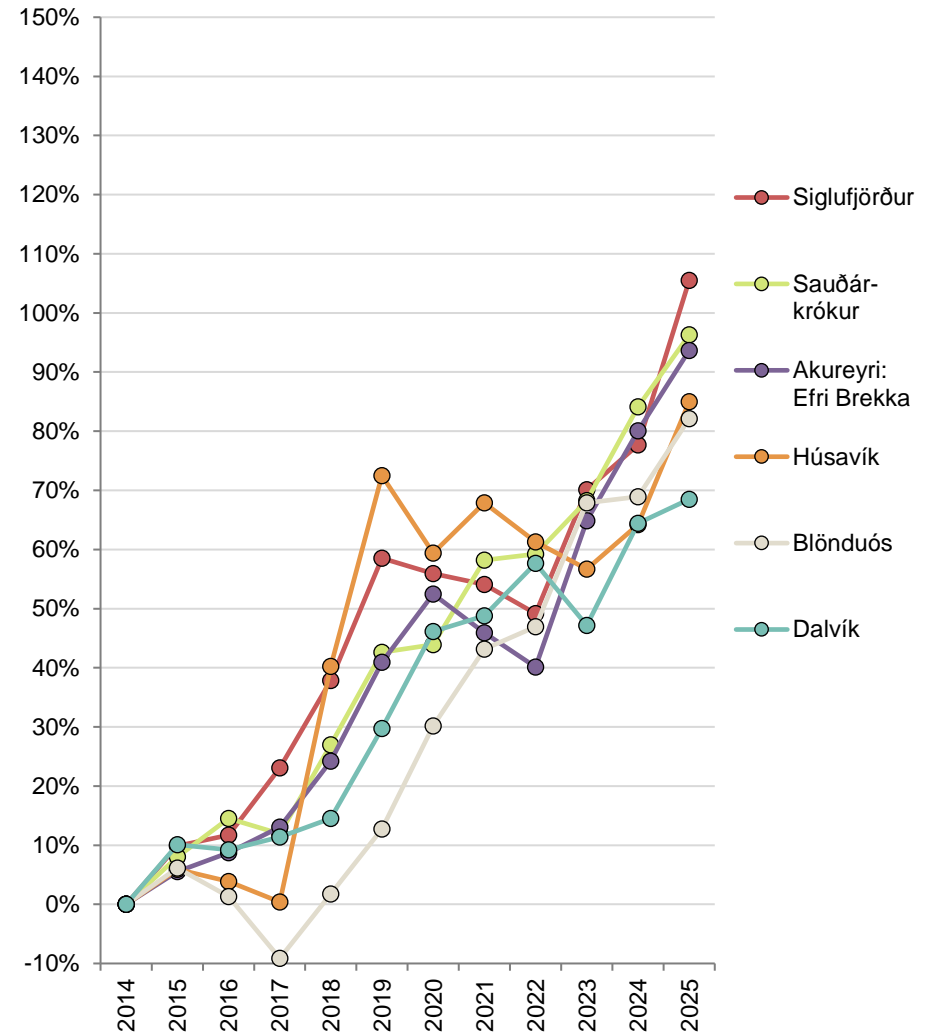
Mynd 13. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



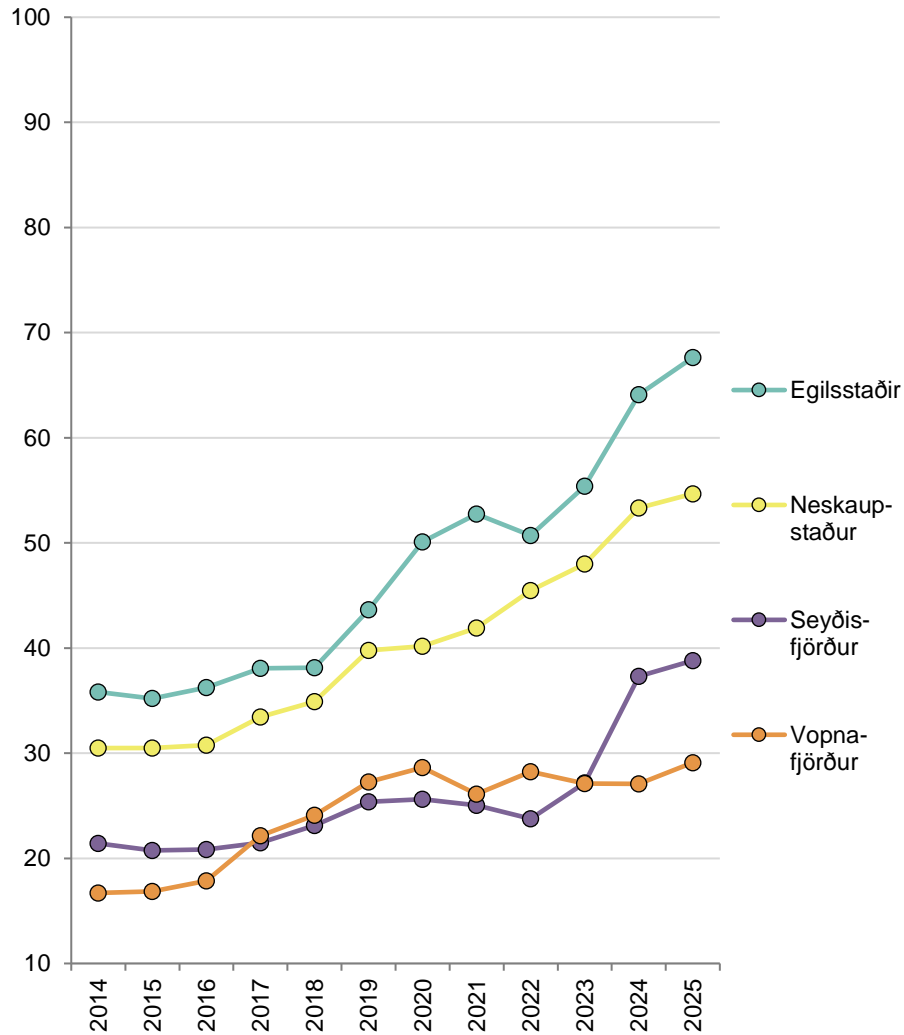
Mynd 14. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



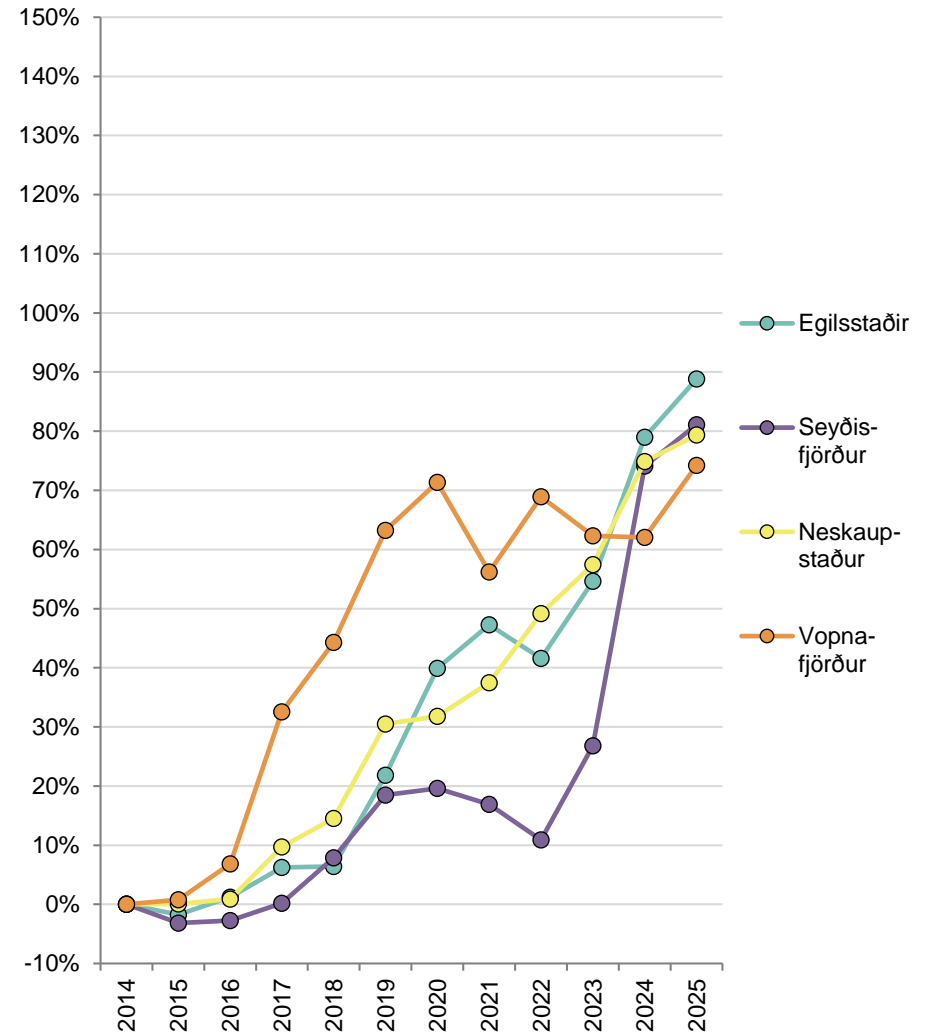
Mynd 15. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.



Mynd 16. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.



Mynd 17. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Austurlandi.



Mynd 18. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Austurlandi.

Fasteignagjöld

Í þessari greiningu teljast fimm gjaldaliðir til fasteignagjalda, þ.e.a.s. fasteignaskattur, lóðarleiga, fráveitugjald, vatnsgjald og sorpgjald. Veigamesti liður fasteignagjalda er fasteignaskattur sem lagður er á íbúðarhús í samræmi við lög um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995.¹¹ Fasteignaskattur er allt að 0,5% af fasteignamati en sveitarstjórnnum er heimilt að hækka hann upp í 0,625%.

Vegna mismunandi álagningarreglna sveitarfélaga¹² eru ekki bein tengsl á milli heildarfasteignamats og heildargjalda. Til dæmis er lang hæsta fasteignamat viðmiðunareignarinnar í Suður-Þinghóltum í Reykjavík en gjöld eru þó hærri á nokkrum stöðum. Einnig getur verið talsverður munur á fasteignagjöldum milli staða innan sama sveitarfélags sem stafar af ólíkum matssvæðisstuðli og þar af leiðandi misháu fasteignamati viðmiðunareignarinnar.

Meðaltal heildarfasteignagjalda allra 103 matssvæðanna er um 502 þ.kr. (tafla 3). Meðaltal matssvæðanna 14 á Suðurlandi er 563 þ.kr., á Norðurlandi vestra 541 þ.kr. (5 svæði), á Suðurnesjum 523 þ.kr. (6 svæði), á Vesturlandi 519 þ.kr. (11 svæði), á Austurlandi 495 þ.kr. (12 svæði), á

Höfuðborgarsvæðinu 485 þ.kr. (27 svæði), á Vestfjörðum 478 þ.kr. (12 svæði) og á Norðurlandi eystra 471 þ.kr. (16 svæði).

Tafla 3. Fasteignagjöld í þúsundum króna eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Meðaltal f.gjöld 2024	Meðaltal f.gjöld 2025	Hlutfalls- breyting
Höfuðborgarsvæði	27	478,2	484,6	1,3%
Suðurnes	6	489,4	523,2	6,9%
Vesturland	11	485,1	519,0	7,0%
Vestfirðir	12	441,4	477,7	8,2%
Norðurland vestra	5	488,8	540,7	10,6%
Norðurland eystra	16	423,3	471,4	11,4%
Austurland	12	442,0	494,8	12,0%
Suðurland	14	527,6	563,4	6,8%
Landið allt	103	469,8	502,3	6,9%

Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar árið 2025 eru hæst á Egilsstöðum 721 þ.kr. og á Selfossi 718 þ.kr. (mynd 19). Á matssvæðunum tveimur á Seltjarnarnesi eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 698 og 686 þ.kr., á Patreksfirði og Sauðárkróki 663 þ.kr., á Laugarvatni 662 þ.kr. og í Borgarnesi 659 þ.kr. Á Siglufirði eru fasteignagjöld viðmiðunareignar alls 643 þ.kr., á Höfn í Hornafirði 642 þ.kr. og á Hvanneyri 631 þ.kr. en í Suður-Þinghóltum, þar sem fasteignamat er hæst, eru heildar-

¹¹ Lög nr. 4/1995: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1995004.html>

¹² Yfirlit yfir álagningarreglur fasteignagjalda á heimasíðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/tekjustofnar>



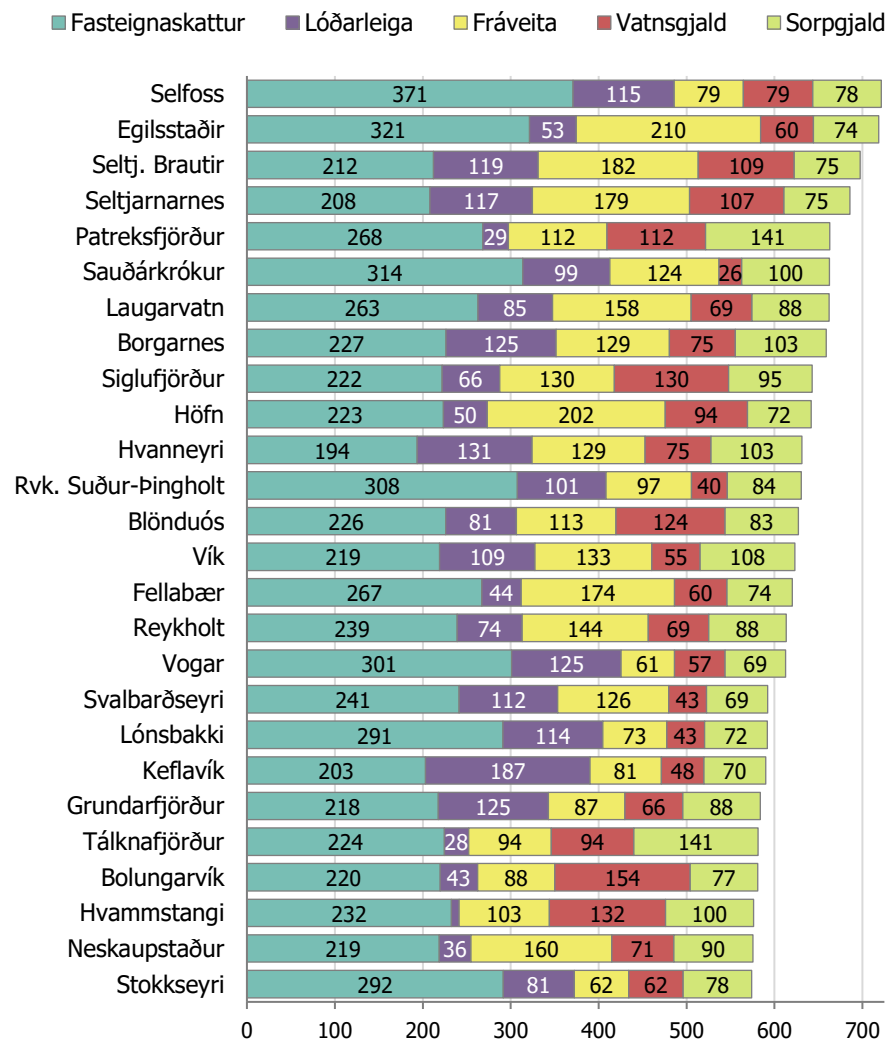
gjöld fyrir viðmiðunareign 630 þ.kr. Á Blönduósi eru fasteignagjöld viðmiðunareignar 627 þ.kr., í Vík í Mýrdal 623 þ.kr. og í Fellabæ 620 þ.kr. Í Vogum og Reykholti í Biskupstungum eru heildargjöld viðmiðunareignar 613 þ.kr. Á Svalbarðseyri, á Lónsbakka í Hörgársveit og í Keflavík eru fasteignagjöldin 590-600 þ.kr. en þau eru milli 580 og 590 þ.kr. í Grundarfirði, Tálknafirði og Bolungarvík. Á Hvammstanga, í Neskaupstað, á Stokkseyri og á Hvolsvelli eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 560-580 þ.kr.

Í Njarðvík, á efri Brekku á Akureyri, á Ægisíðu og í Högum í Reykjavík, á Ísafirði, Eyrarbakka, Reyðarfirði og Flúðum eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignarinnar á milli 550 og 560 þ.kr. en 530-550 þ.kr. á Húsavík, í Garðabæ, í Stykkishólmi og á Grenivík (mynd 20). Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar eru á milli 520 og 530 þ.kr. í Sandgerði, á Dalvík, í Glerár- og Naustahverfum á Akureyri, í Hafnarfirði og á Eskifirði. Á Gröndum og í Fossvogi í Reykjavík, á Bíldudal, í Hveragerði, Mosfellsbæ, Ólafsvík og Vestmannaeyjum eru fasteignagjöld viðmiðunareignar 500 til 520 þ.kr.

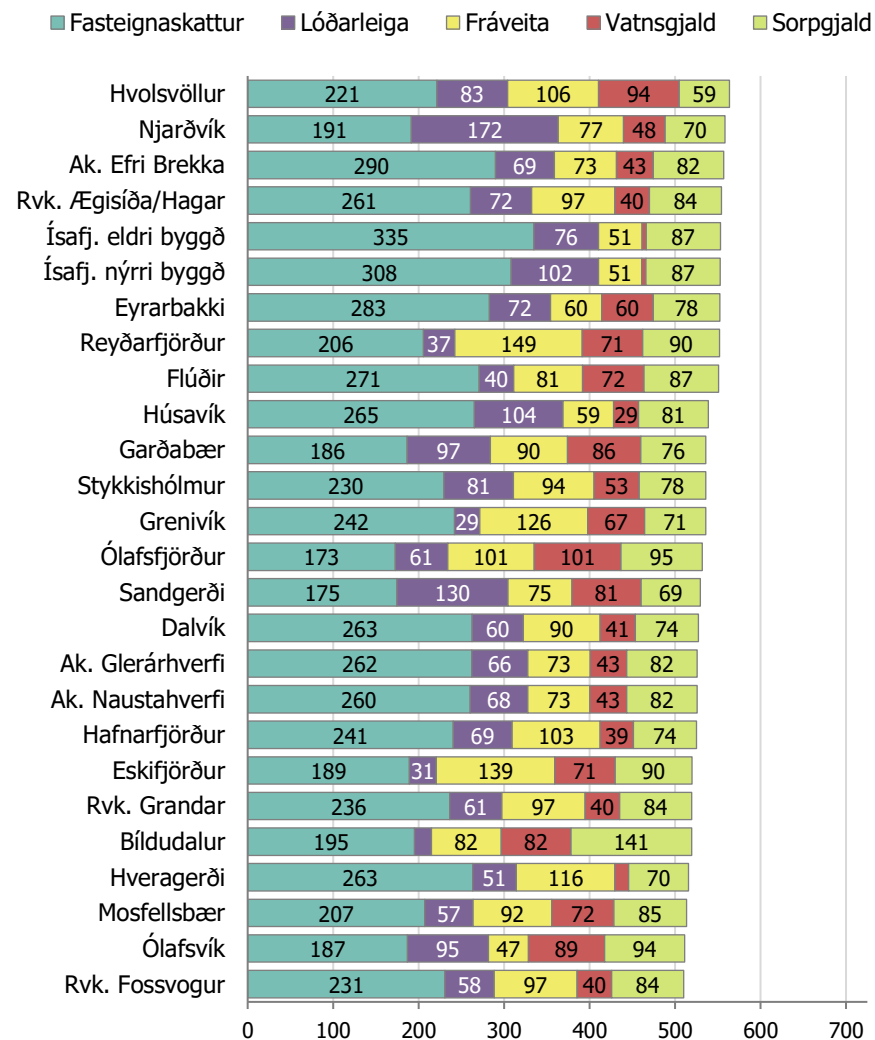
Á Hrafnagili, á Fáskrúðsfirði, í Þorlákshöfn, í Hlíðum og Laugarneshverfi í Reykjavík og í Búðardal eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 480 til 500 þ.kr. Í Melahverfi í Hvalfjarðarsveit, Garði, Háaleiti og Skeifu í Reykjavík, Reykjahlíð, Leirvogstungu í Mosfellsbæ, á Hellissandi og á Skagaströnd eru heildarfasteignagjöld 470-480 þ.kr. Heildar-

fasteignagjöld viðmiðunareignar eru á bilinu 450 og 470 þ.kr. í Grafarvogi og Grafarholti, á Bifröst, Hólmavík, Hellu, Akranesi, Seyðisfirði, Djúpavogi og Völlum í Hafnarfirði. Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar eru á bilinu 530 og 550 þ.kr. í Selás, Seljahverfi og Úlfarsárdal í Reykjavík, á Vopnafirði, í Hnífsdal og á Álftanesi (mynd 22). Heildargjöld vegna viðmiðunareignar eru 410 til 430 þ.kr. í Hólum og Bergum í Breiðholti, á Rífi, á Borgarfirði eystri og í Nesjahverfi í Hornafirði en 390-410 þ.kr. á matssvæðunum fjórum í Kópavogi. Í Súðavík, Höfnum, Grundarhverfi á Kjalarnesi og á Þórshöfn eru fasteignagjöld viðmiðunareignar á bilinu 370 til 390 þ.kr.

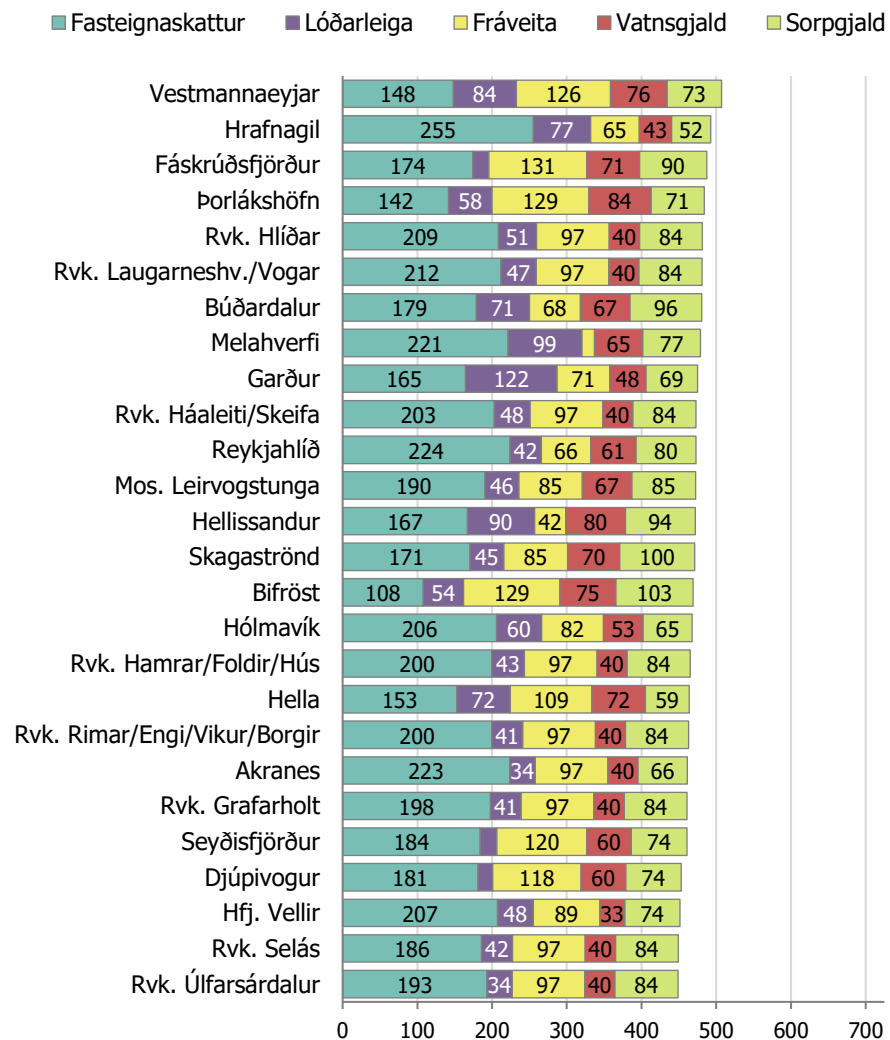
Heildarfasteignagjöld fyrir viðmiðunareign eru lægst í nokkrum minni byggðakjörnum sem eru hluti af sveitarfélögum með stærri byggðakjarna. Þeirra á meðal er Hofsós þar sem fasteignagjöld viðmiðunareignarinnar eru 367 þ.kr., Stöðvarfjörður með 345 þ.kr., Flateyri með 344 þ.kr., Breiðdalsvík með 341 þ.kr. og Þingeyri þar sem gjöldin eru 335 þ.kr. Fasteignagjöldin eru enn lægri á Suðureyri eða 307 þ.kr. en af matssvæðum í greiningunni eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar lægst á Bakkafirði 229 þ.kr., Kópaskeri 223 þ.kr. og Raufarhöfn 186 þ.kr.



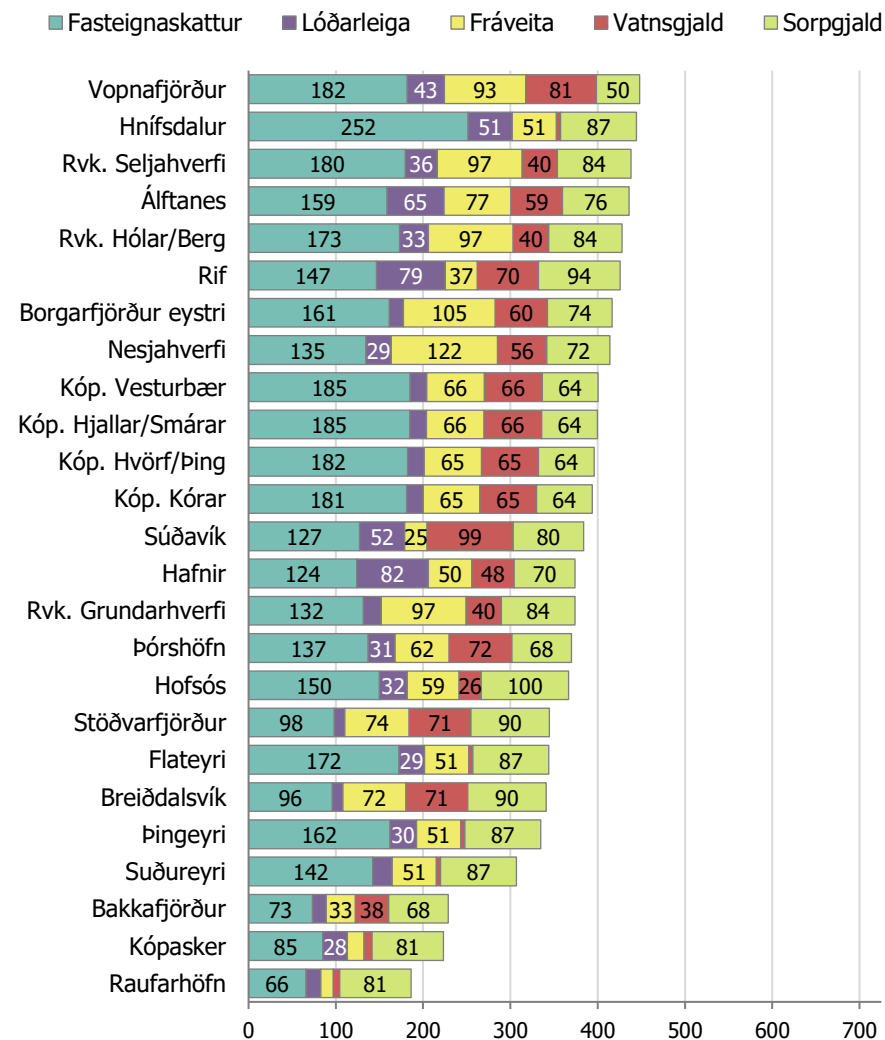
Mynd 19. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 1.-26. hæstu.



Mynd 20. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 27.-52. hæstu.



Mynd 21. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 53.-78. hæstu.



Mynd 22. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 79.-103. hæstu.



Samspil fasteignagjalda og fasteignamats

Punkturit af heildarfasteignamati og heildarfasteignagjöldum viðmiðunareignarinnar á matssvæðunum 103 (mynd 23) dregur ágætlega fram þau matssvæði þar sem fasteignagjöld eru frábrugðin öðrum stöðum með sambærilegt fasteignamat. Jafna aðhvarfslínunnar er eftirfarandi:

$$\underline{\text{Fasteignagjöld} = 444.800 \text{ kr.} + (0,09\% \times \text{fasteignamat})}$$

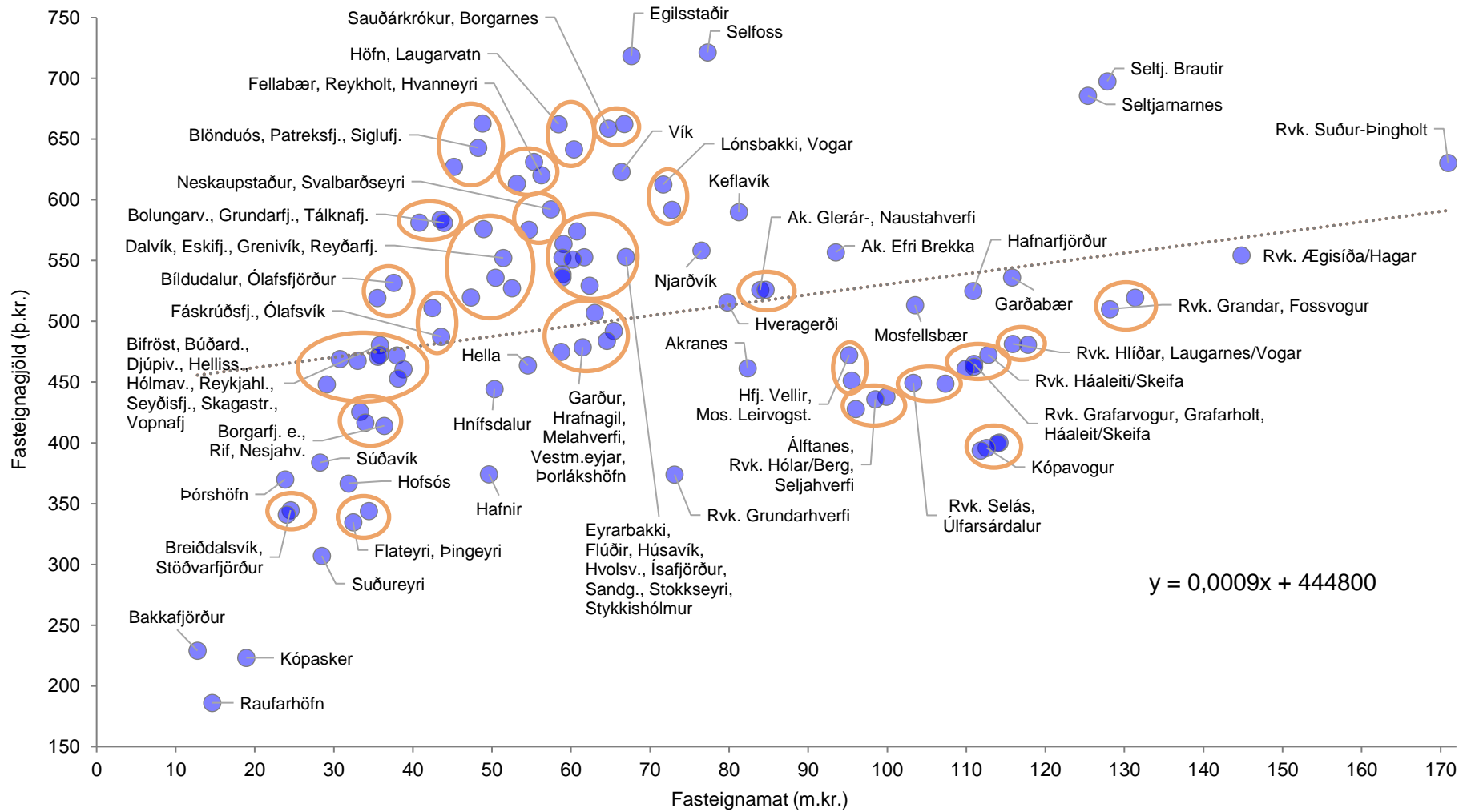
Þetta myndi þýða að fasteignagjöld fyrir 70 m.kr. viðmiðunareign yrðu $444.800 \text{ kr.} + (0,09\% \times 70.000.000 \text{ kr.}) = 507.800 \text{ kr.}$ Hallatala aðhvarfslínunnar var hærri í fyrra¹³ sem þýðir að í samanburði milli svæða hefur upphæð fasteignamats minni áhrif á fasteignagjöld en þá. Aðhvarfslínan liggur hins vegar 46.413 kr. ofar en árið 2024. Þessi hækkun fasta gildisins um 11,7% er þó nokkuð umfram verðlagsþróun þar sem vísitala neysliverðs hækkaði um 4,6% á árinu 2024.

Mestu frávikin frá aðhvarfslínunni eru á þeim þremur matssvæðum þar sem fasteignamat er lægst, þ.e.a.s. Raufarhöfn og Kópaskeri í Norðurþingi og Bakkafirði í Langanesbyggð. Dæmi um staði þar sem fasteignagjöld eru langt undir aðhvarfslínu eru Suðureyri, Þingeyri og Flateyri í Ísafjarðarbæ, Grundarhverfi í Reykjavíkurborg, Stöðvarfjörður

og Breiðdalsvík í Fjarðabyggð, Hafnir í Reykjanesbæ og Hofsósi í Skagafirði. Þessir byggðakjarnar eiga það allir sameiginlegt að vera í sveitarfélögum þar sem fasteignamat er víða hærra. Undantekning á þessu eru öll matssvæðin í Kópavogi sem eru langt undir aðhvarfslínunni þrátt fyrir að viðmiðunareignin hafi svipað hátt fasteignamat sé í þeim öllum.

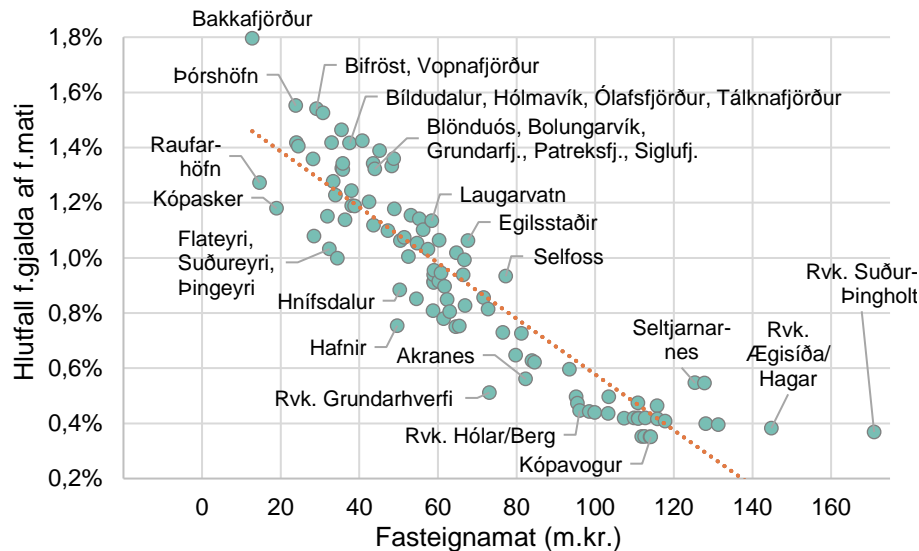
Egilsstaðir, Selfoss, Patreksfjörður, Laugarvatn Sauðárkrókur, Borgarnes, Siglufjörður, Höfn í Hornafirði, Blönduós, Hvanneyri Fellabær, Reykholt í Biskupstungum og Vík í Mýrdal eru aftur á móti meðal matssvæða sem eru talsvert fyrir ofan aðhvarfslínu fasteignagjalda.

¹³ Aðhvarfslína f. árið 2024 var $398.387 \text{ kr.} + (0,11\% * \text{fasteignamat})$.



Mynd 23. Fasteignagjöld og fasteignamat, punktarit.

Að meðaltali samsvara heildarfasteignagjöld viðmiðunareignarinnar um 0,91% af fasteignamati á matssvæðunum 103. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati er þó almennt hæst þar sem matið er lægst og lækkar með hækkandi fasteignamati en fer þó hvergi undir 0,35% (mynd 24).



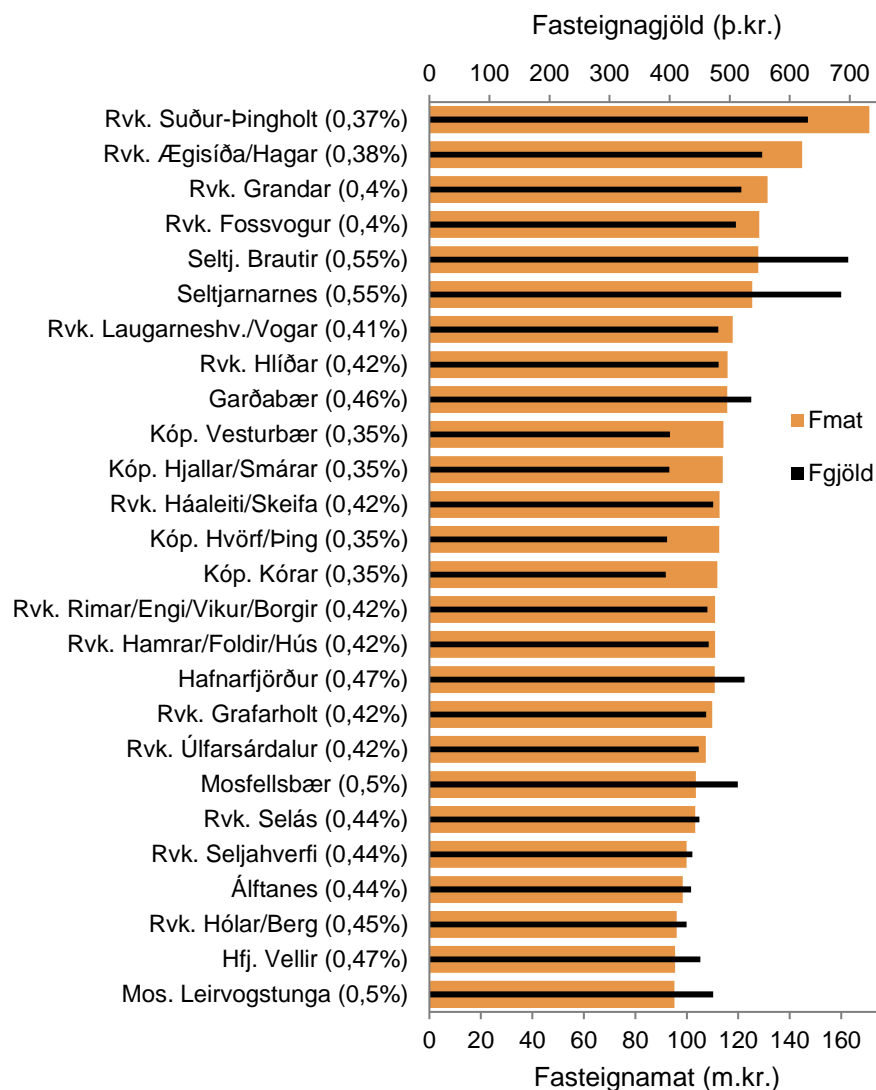
Mynd 24. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati (punktartit).

Á höfuðborgarsvæðinu, þar sem fasteignamat er hæst, eru fasteignagjöld milli 0,4% og 0,5% af heildarmati. Á matssvæðunum tveimur á Seltjarnarnesi eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 0,55% en á matssvæðum í Reykjavík þar sem fasteignamat er svipað eru gjöld um 0,4% og í Kópavogi um 0,35% (mynd 25). Í Garðabæ, Hafnarfirði og Mosfellsbæ eru fasteignagjöld viðmiðunareignar einnig nokkru hærri en í Reykjavík og Kópavogi þar sem fasteignamat er svipað.

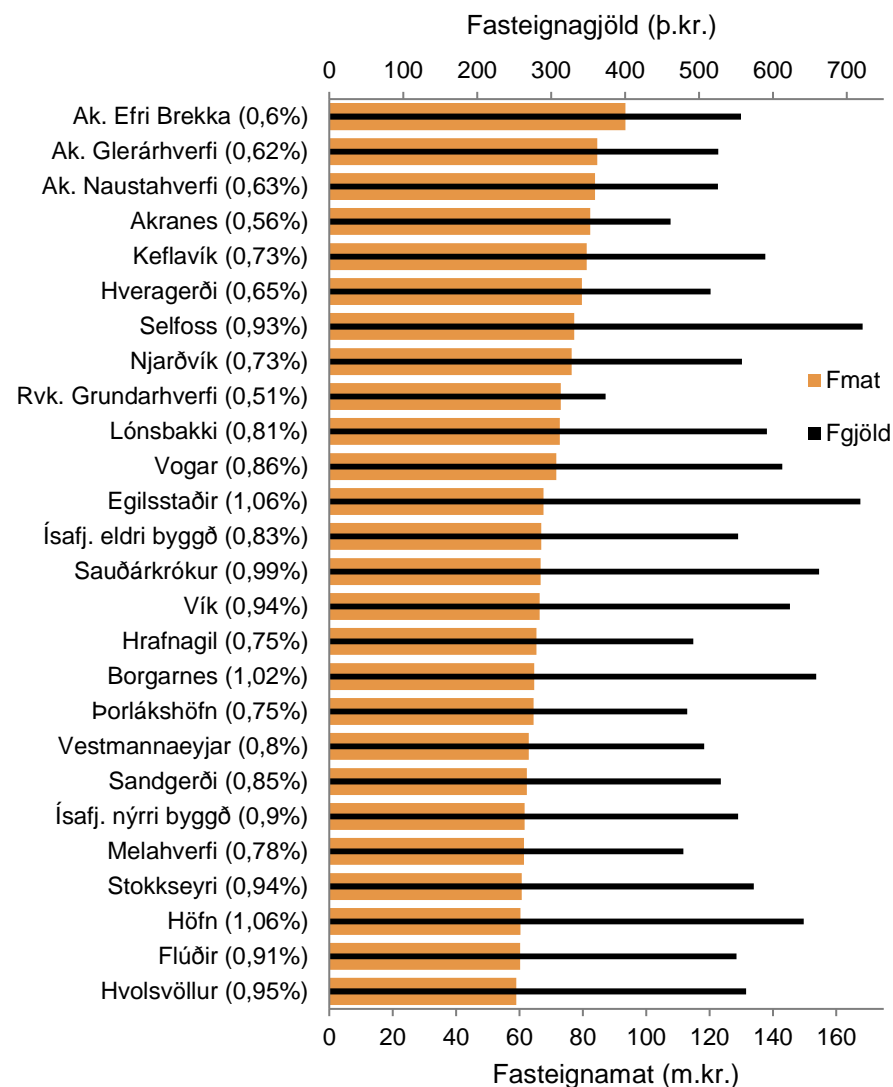
Á Akureyri, Akranesi og í Hveragerði þar sem fasteignamat er um 80 m.kr. eru gjöld 0,56% til 0,65% af heildarmati viðmiðunareignar. Í Reykjanesbæ eru gjöld hins vegar 0,73% af heildarmati viðmiðunareignarinnar og á Selfossi eru þau enn hærri eða 0,93%. Á stöðum þar sem fasteignamat er um 70 m.kr. er hlutfallið einnig nokkuð mismunandi. Í Grundarhverfi eru fasteignagjöld 0,51% af fasteignamati viðmiðunareignar, en á Lónsbakka 0,81%, í Vogum 0,86% og á Egilsstöðum 1,06% (mynd 26).

Á matssvæðum þar sem fasteignamat viðmiðunareignar í kringum 65 m.kr. (mynd 26) eru heildarfasteignagjöld að meðaltali 0,87% af fasteignamati, hæst 1,02% í Borgarnesi en lægst 0,75% á Hrafnagili og í Þorlákshöfn. Þar sem fasteignamat er nálægt 60 m.kr. (mynd 26 og mynd 27) eru gjöldin að meðaltali 0,93% af fasteignamati, hæst 1,13% á Laugarvatni en lægst 0,78% í Melahverfi. Þar sem fasteignamat er 45 til 55 m.kr. (mynd 27) eru fasteignagjöld viðmiðunareignar að meðaltali 1,10% af fasteignamati, hæst 1,39% á Blönduósi en lægst 0,85% á Hellu og 0,88% í Hnífsdal. Þar sem fasteignamat er undir 45 m.kr. eru fasteignagjöld að meðaltali 1,31%, hæst 1,80% á Bakkafirði en lægst 1,00% til 1,08% á Flateyri, Suðureyri og Þingeyri (mynd 28).

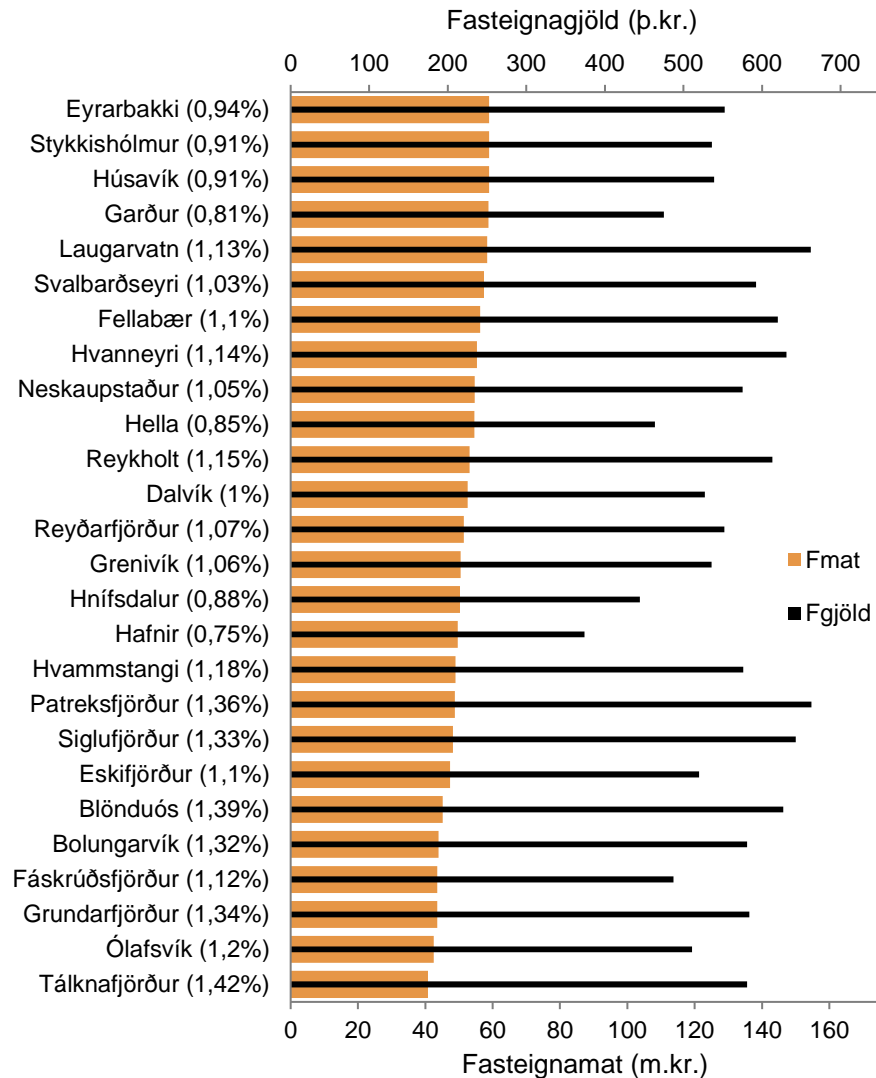
Á myndum 25 til 28 eru hlutföll heildarfasteignagjalda af heildarfasteignamati sýnd í svigum fyrir aftan heiti matssvæða.



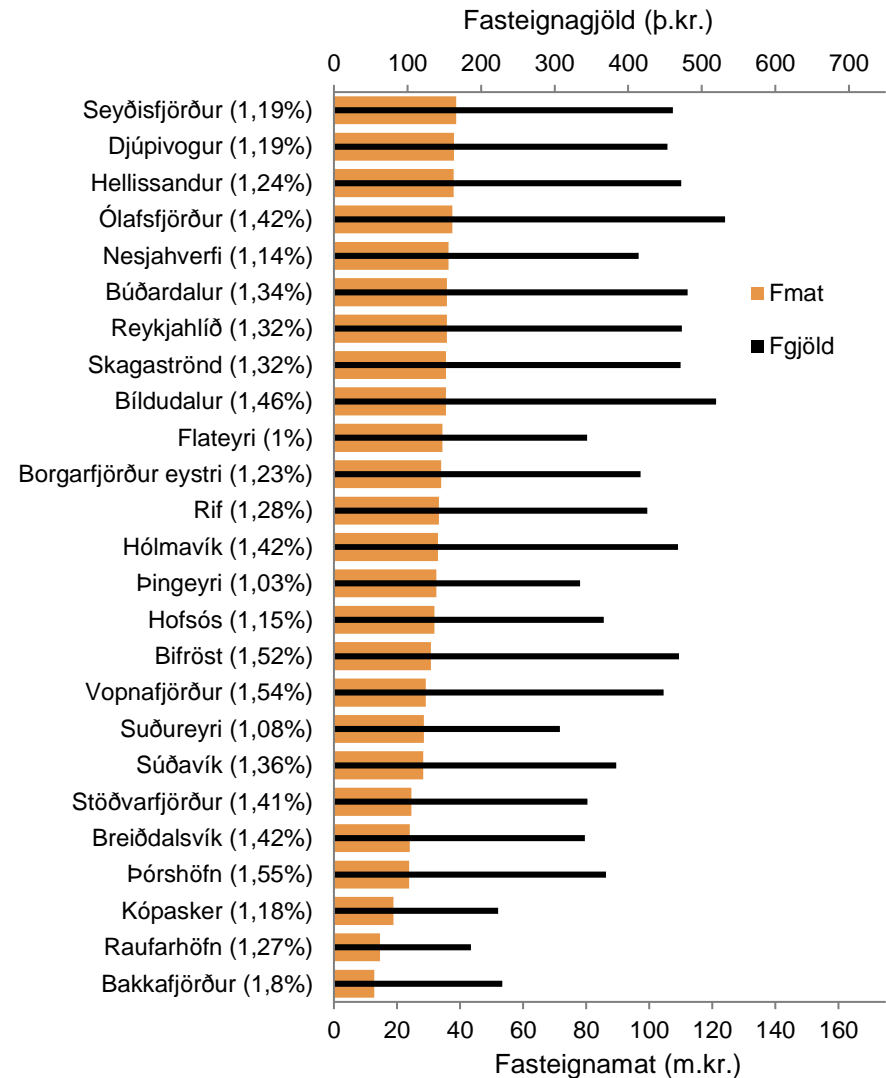
Mynd 25. Fasteignagjöld og fasteignamat á 1.-26. hæstu matssvæðum.



Mynd 26. Fasteignagjöld og fasteignamat á 27.-52. hæstu matssvæðum.



Mynd 27. Fasteignagjöld og fasteignamat á 53.-78. hæstu matssvæðum.

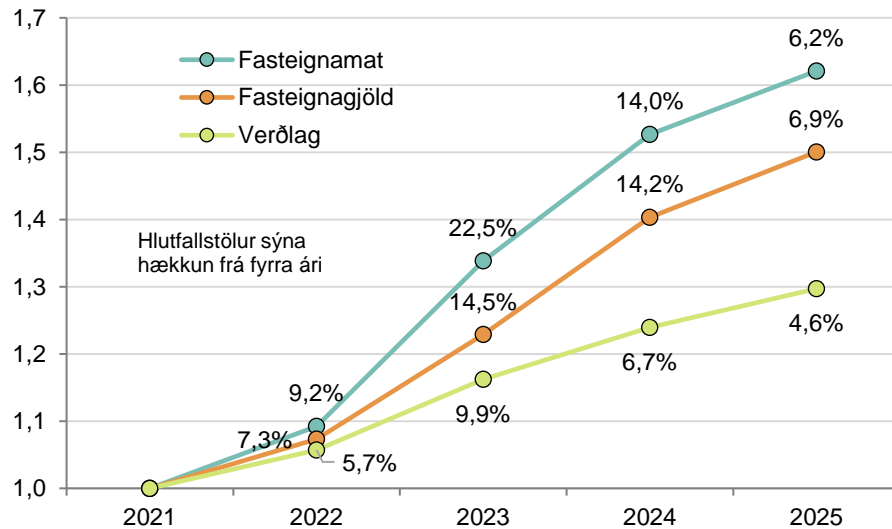


Mynd 28. Fasteignagjöld og fasteignamat á 79.-103. hæstu matssvæðum.

Þróun fasteignagjalda

Þróun fasteignagjalda undanfarin ár hefur verið sú að þau hafa víðast hvar hækkað talsvert en fasteignamat hefur að sama skapi verið að hækka mikið.

Frá árinu 2021 hefur meðalfasteignamat á matssvæðunum 103 í greiningunni hækkað um 62% að nafnvirði, úr 41 m.kr. í 67 m.kr. Á sama tíma hækkuðu meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar um 50% en verðlag um 30% (mynd 29).



Mynd 29. Þróun fasteignamats, fasteignagjalda og verðlags miðað við 2021.

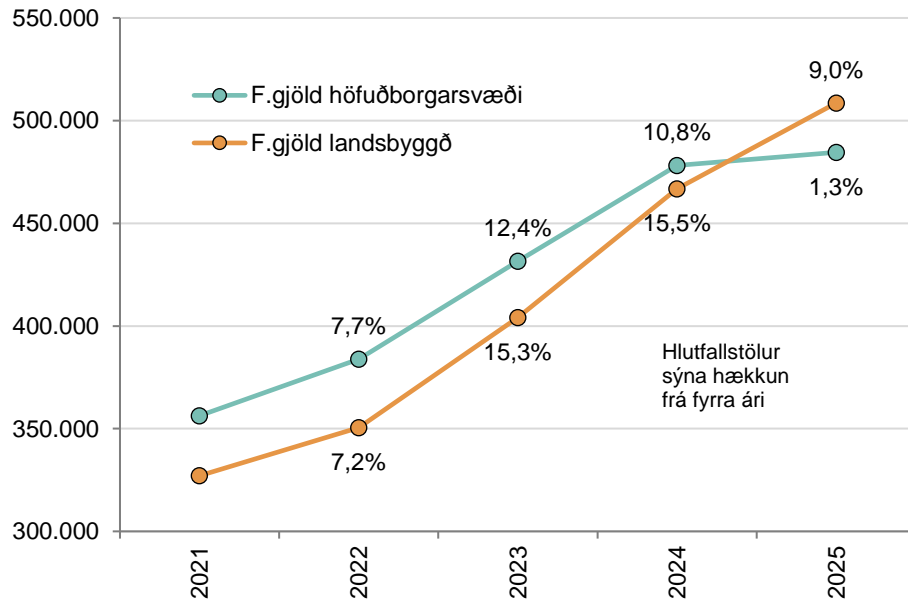
Meðaltal fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 103 í þessari greiningu var 470 þ.kr. árið 2024 en 502 þ.kr. árið 2025 sem gerir hækkingu heildargjalda um 33 þ.kr. milli ára eða 6,9% (tafla 4). Mesta hlutfallslega hækkingu fasteignagjalda varð á Austurlandi eða að meðaltali 12,0% á 12 matssvæðum og þar næst á Norðurlandi eystra 11,4% á 16 matssvæðum. Minnst breyting varð á fasteignagjöldum á matssvæðum höfuðborgarsvæðisins eða aðeins 1,3%.

Tafla 4. Hlutfallsbreyting á fasteignagjöldum milli ára eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Meðaltal f.gjöld 2024	Meðaltal f.gjöld 2025	Hlutfalls- breyting
Höfuðborgarsvæði	27	478,2	484,6	1,3%
Suðurnes	6	489,4	523,2	6,9%
Vesturland	11	485,1	519,0	7,0%
Vestfirðir	12	441,4	477,7	8,2%
Norðurland vestra	5	488,8	540,7	10,6%
Norðurland eystra	16	423,3	471,4	11,4%
Austurland	12	442,0	494,8	12,0%
Suðurland	14	527,6	563,4	6,8%
Landið allt	103	469,8	502,3	6,9%

Meðaltal fasteignagjalda viðmiðunareignar var allt fram til ársins 2024 hærra á höfuðborgarsvæðinu en utan þess, enda fasteignamat þar mun hærra. Árið 2025 hækkaði upphæð meðalfasteignagjalda á matssvæðunum á landsbyggðinni hins vegar um 9,0% að nafnvirði og

fór þar með upp fyrir meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á höfuðborgarsvæðinu (mynd 30).



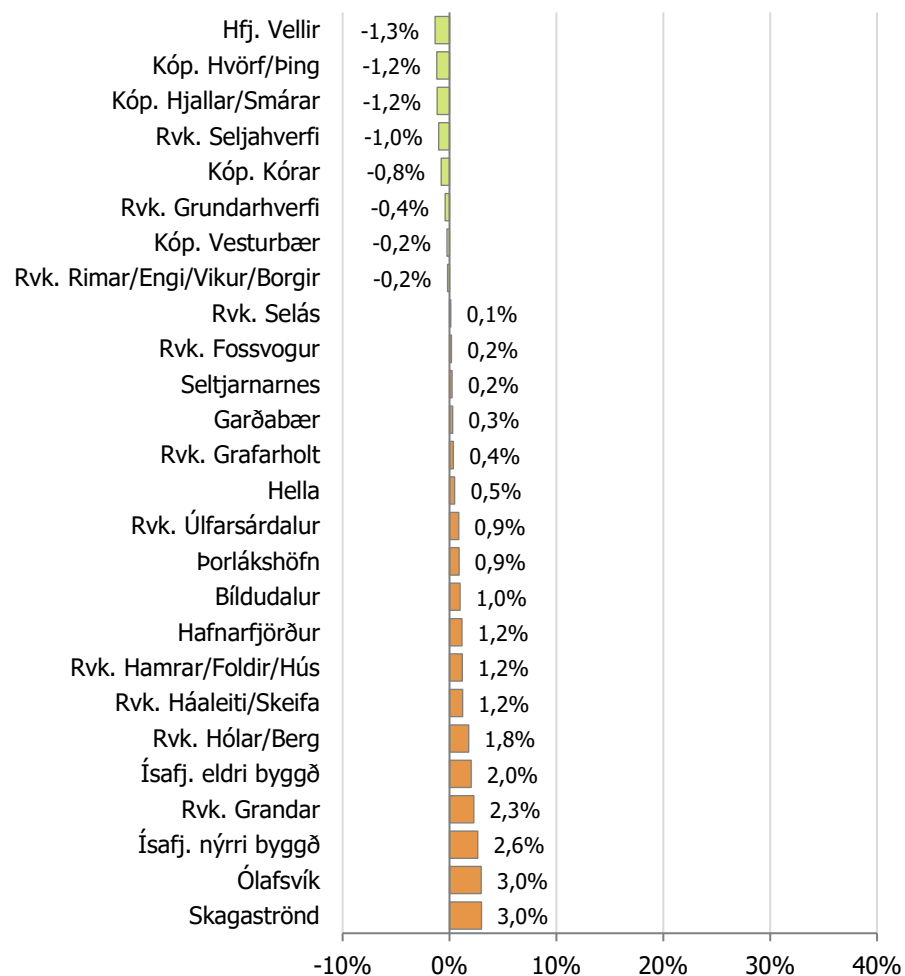
Mynd 30. Þróun fasteignagjalda á höfuðb.svæði og landsbyggð frá 2021.

Þó fasteignagjöld hafi víðast hvar hækkað árið 2025 eru nokkur matssvæði þar sem fasteignagjöld viðmiðunareignar hækkuðu lítið milli ára, eða jafnvel lækkuðu. Flest þau svæði eiga það sameiginlegt að vera á höfuðborgarsvæðinu. Á Völlum í Hafnarfirði lækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 1,3% og í Kópavogi um 0,8-1,2% (mynd 31). Í Seljahverfi lækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 1,0%. Utan höfuðborgarsvæðisins var minnst hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar á Hellu 0,5%, í Þorlákshöfn 0,9% og á Bíldudal 1,0%.

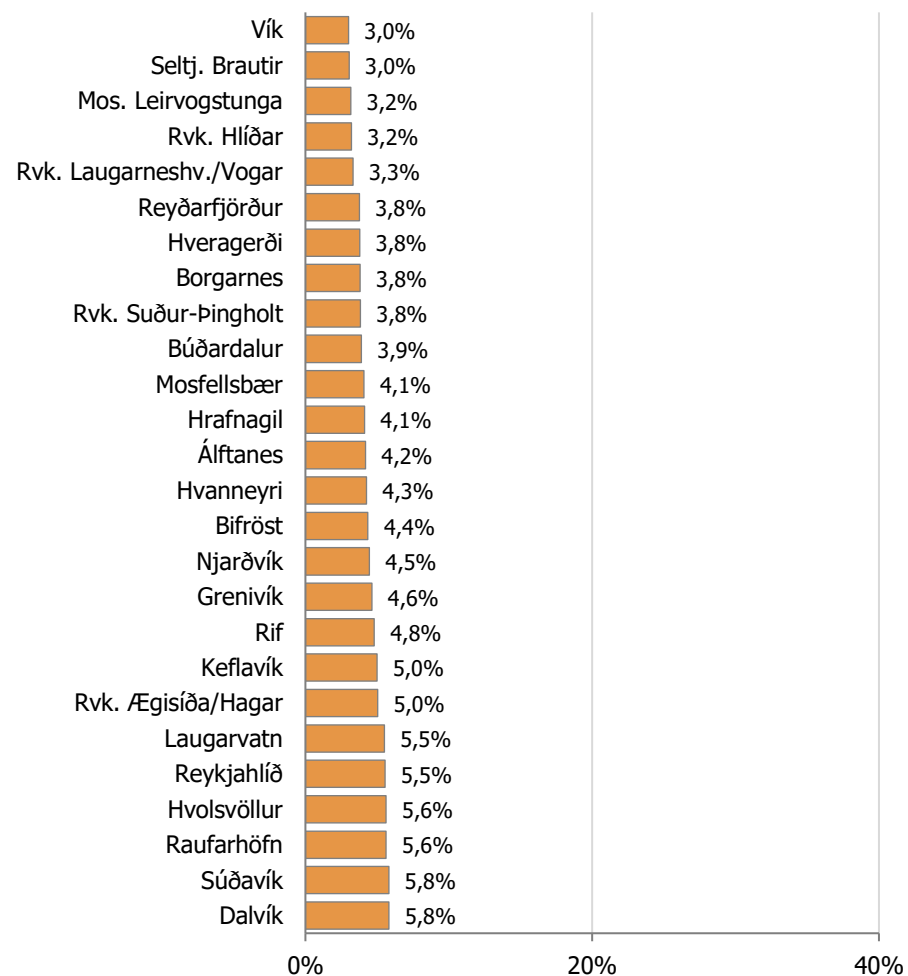
Í mörgum tilfellum þar sem um litla eða mikla hækkun gjalda er að ræða kemur hún til vegna þess að fasteignamat viðmiðunareignar hefur breyst með öðrum hætti á viðkomandi matssvæði heldur en öðrum matssvæðum í sama sveitarfélagi.

Mesta hlutfallshækkun fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign varð á Breiðdalsvík 26,3%, Siglufirði 21,1% og Fáskrúðsfirði 19,4% (mynd 34). Hækkunin á Breiðdalsvík og Fáskrúðsfirði skýrist að einhverju leyti af því að þar var mun meiri hækkun fasteignamats en annars staðar í Fjarðabyggð. Í Fjallabyggð hélst hækkun fasteignagjalda hins vegar einfaldlega í hendur við almenna hækkun fasteignamats í byggðakjörnunum tveimur, Siglufirði og Ólafsfirði.

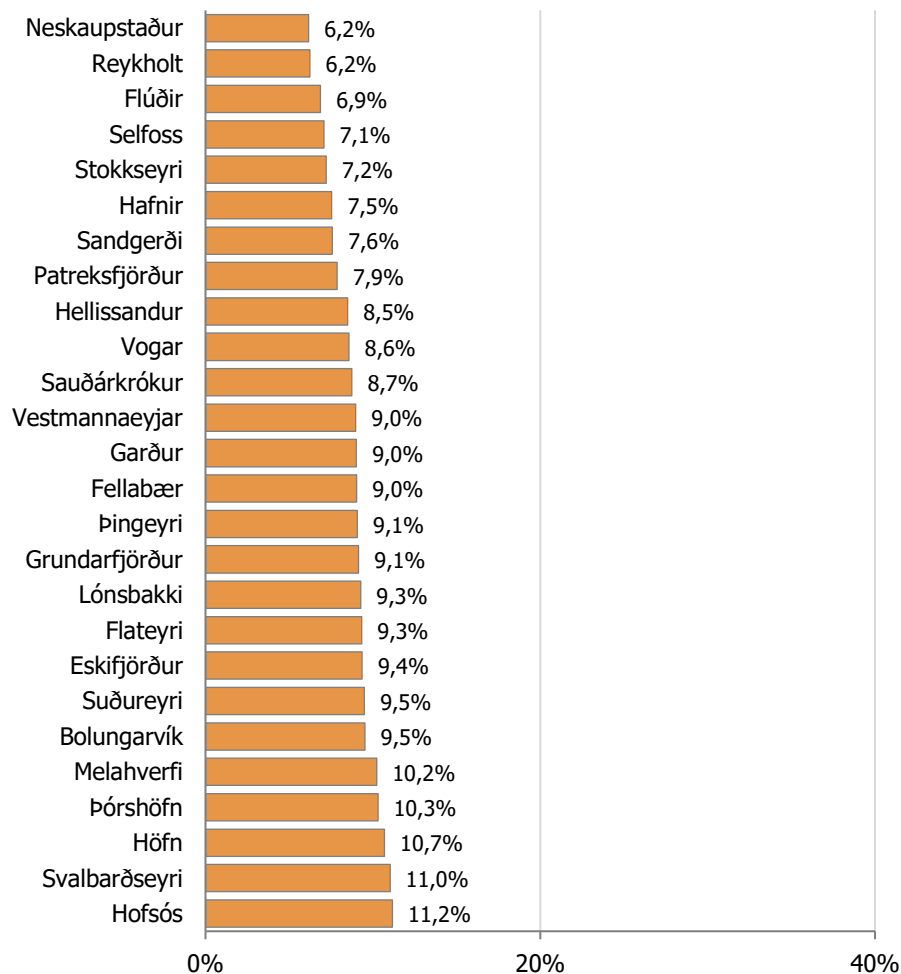
Nokkur dæmi er um staði þar sem fasteignagjöld hækkuðu talsvert meira en fasteignamat, t.d. Hólmavík, Borgarfjörður eystri, Akranes og Akureyri. Á Hólmavík munar mestu um hækkun fasteignaskatts úr 0,500% í 0,625%, á Borgarfirði eystri hækka fasteignagjöld meira en annars staðar í Múlaþingi vegna afnáms 25% afsláttar sem íbúar þar fengu, á Akranesi hækkar fasteignaskattur úr 0,2467% í 0,2714% og fyrirkomulag sorphirðu er breytt og á Akureyri hækka sorpgjöld vegna nýs fyrirkomulags.



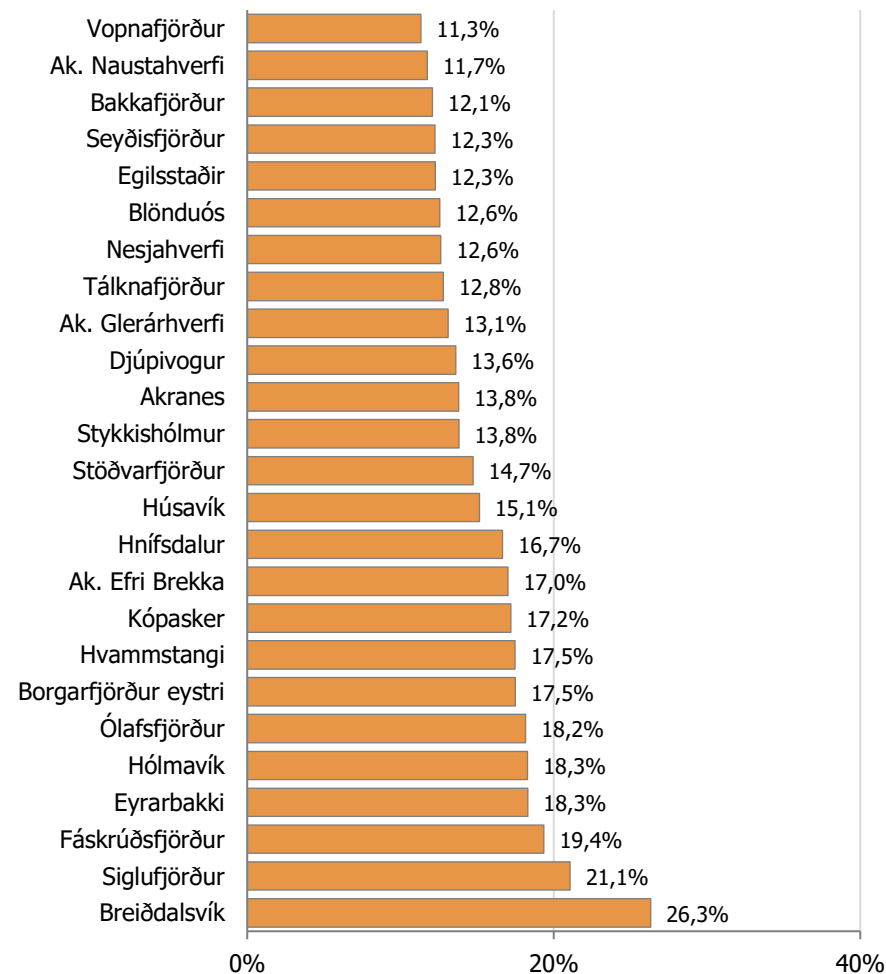
Mynd 31. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 1.-26. minnsta hækkun.



Mynd 32. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 27.-52. minnsta hækkun.



Mynd 33. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 53.-78. minnsta hækkun.



Mynd 34. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 79.-103. minnsta hækkun.

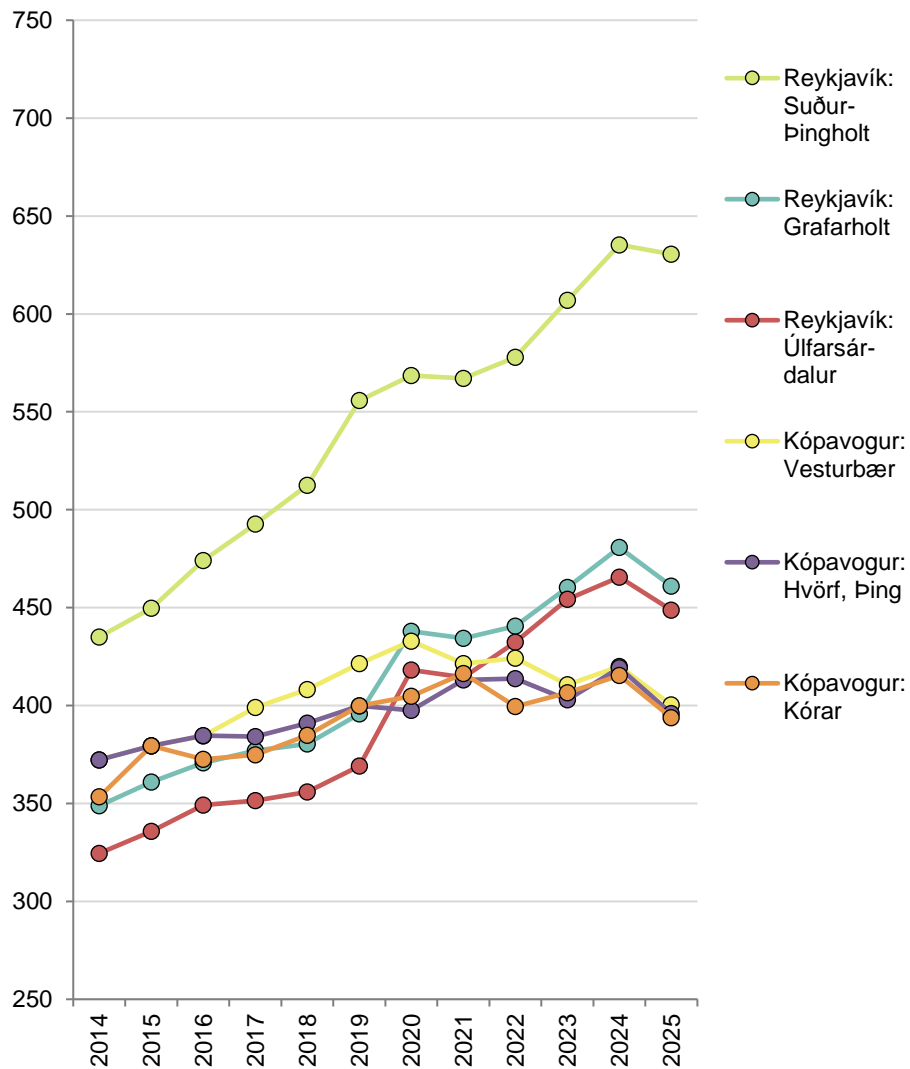


Til að gefa yfirlit yfir þróun fasteignagjalda viðmiðunareignar eftir matssvæðum lengra aftur í tímann eru heildarfasteignagjöld og hlutfall þeirra af fasteignamati á þeim 30 matssvæðum sem eldri gögn ná til sýnd á línuritum. Í umfjöllun hér á eftir eru upphæðir fyrri ára núvirtar í samræmi við vísitölu neysluverðs í janúar hvert ár.

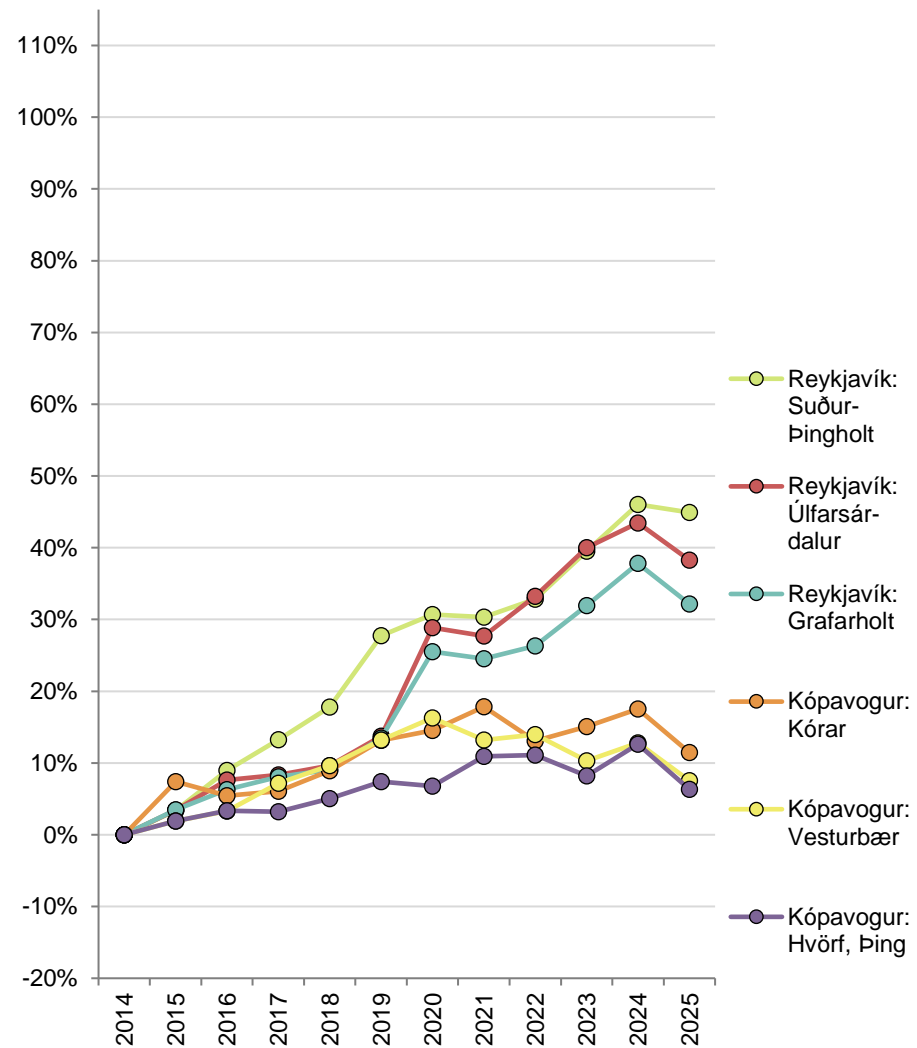
Á þeim 30 matssvæðum sem eldri gögn ná til var meðaltal heildarfasteignagjalda fyrir viðmiðunareign 378 þ.kr. árið 2014 en 551 þ.kr. árið 2025 sem er hækkun um 46%. Á sama tíma hækkaði fasteignamat á sömu svæðum að meðaltali um 93% (sjá kafla um þróun fasteignamats). Hlutfallsleg hækkun fasteignamats frá 2014 er því að jafnaði rúmlega tvöfalt meiri en hækkun fasteignagjalda en þó er mjög misjafnt eftir stöðum hversu mikið gjöld hafa hækkað samhliða hraðri hækkun fasteignamats.

Á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar 368 þ.kr. árið 2014 en 455 þ.kr. árið 2025 sem er 24% hækkun á tímabilinu (mynd 35). Á sama tíma var meðalhækkun fasteignamats viðmiðunareignar á sömu matssvæðum 97%. Mesta hlutfallshækkun fasteignagjalda var í Suður-Þingholtum 45% og Úlfarsárdal 38%. Í Suður-Þingholtum hækkaði fasteignamat viðmiðunareignarinnar um 80% á sama tímabili en um 123% í Úlfarsárdal. Minnsta hlutfallshækkun fasteignagjalda á höfuðborgarsvæðinu var í Hvörfum og Þingum í Kópavogi 6%, þar sem fasteignamat hækkaði um 93% (mynd 36).

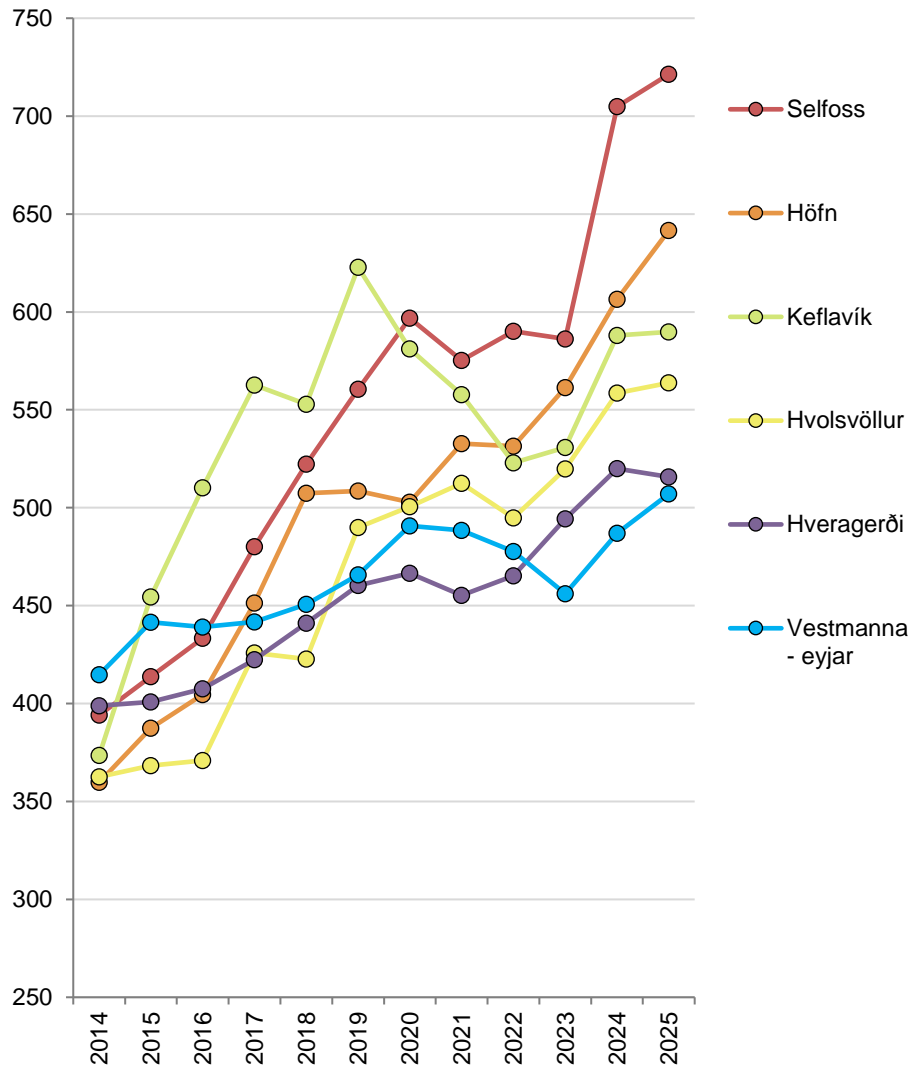
Á Suðurnesjum og Suðurlandi voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á matssvæðunum sex sem eldri gögn ná til 384 þ.kr. árið 2014 en 590 þ.kr. árið 2025 sem er 54% hækkun (mynd 37). Meðalhækkun fasteignamats á þessum matssvæðum var 107% á sama tímabili. Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda milli 2014 og 2025 var á Selfossi 83% en fasteignamat þar hækkaði um 112% á sama tíma. Mikil hækkun gjalda varð einnig á Höfn, í Keflavík og á Hvolsvelli eða yfir 55%. Fasteignamat viðmiðunareignar hækkaði um 104% á Höfn, 116% í Keflavík og 82% á Hvolsvelli 2014-2025. Í Hveragerði hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 29% en fasteignamat um 119%. Minnst hlutfallshækkun fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign á Suðurlandi og Suðurnesjum var í Vestmannaeyjum 22% en þar var hækkun fasteignamats 56% (mynd 38).



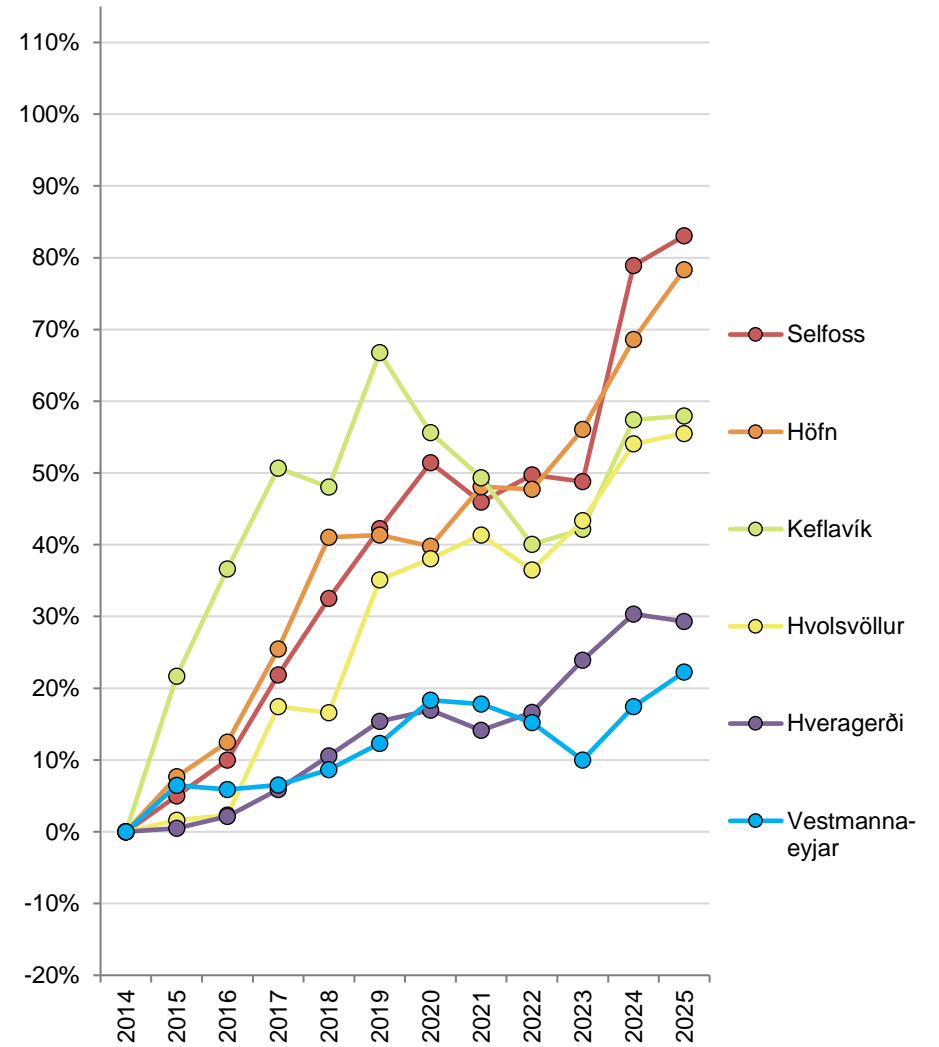
Mynd 35. Þróun heildarfasteignagjalda (núvirt) á höfuðborgarsvæði.



Mynd 36. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.



Mynd 37. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Suðurnesjum og Suðurlandi.



Mynd 38. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.

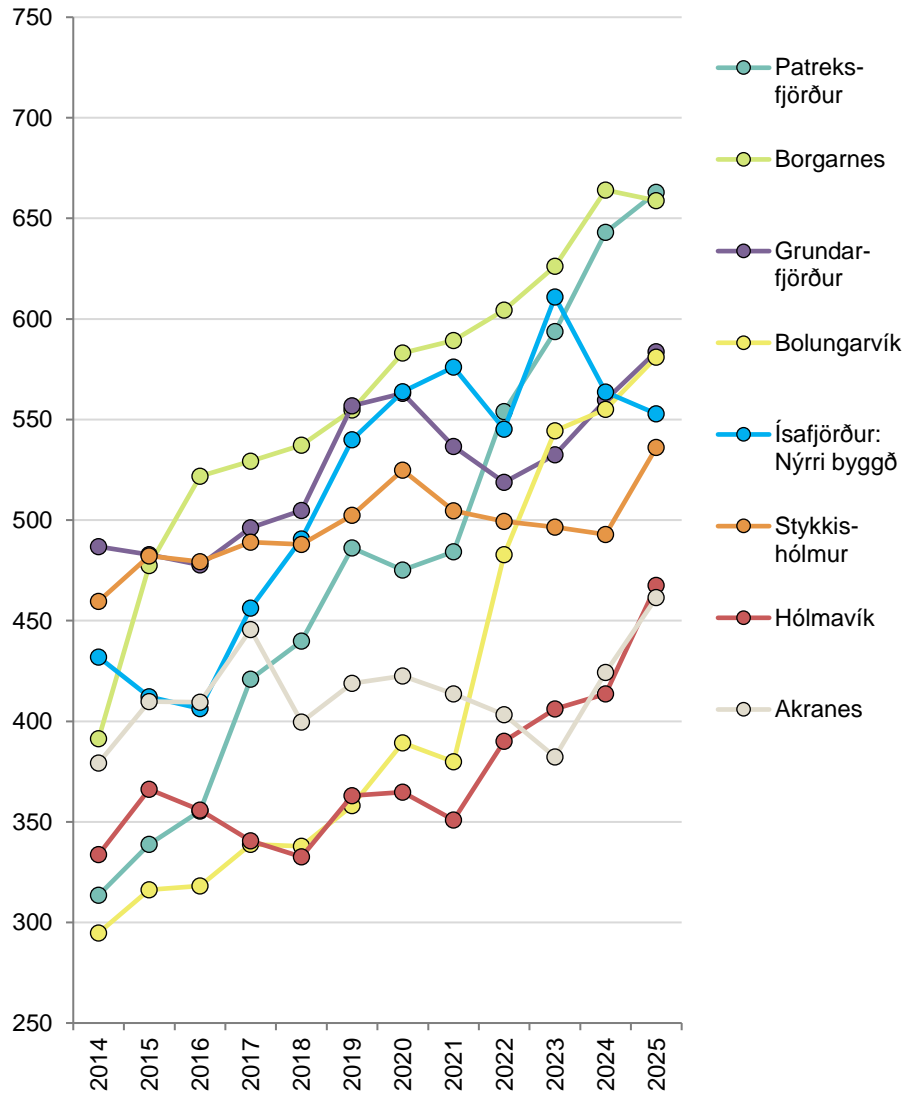


Á Vesturlandi og Vestfjörðum voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á matssvæðunum átta sem eldri gögn ná til 386 þ.kr. árið 2014 en 563 þ.kr. árið 2025 sem er 46% hækkun (mynd 39). Meðalhækkun fasteignamats á þessum matssvæðum var 96% á sama tímabili. Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar milli 2014 og 2025 var á Patreksfirði 111% en fasteignamat þar hækkaði um 203% á sama tíma. Einnig varð mikil hækkun gjalda í Bolungarvík eða 97% en þar hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 137%. Minnst hlutfallsleg hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar á Vesturlandi og Vestfjörðum var í Stykkishólmi 17% á meðan fasteignamat viðmiðunareignar þar hækkaði um 51% og í Grundarfirði varð 20% meðan fasteignamat hækkaði um 19%. Á Akranesi hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 22% á árunum 2014 til 2025 þó fasteignamat hafi hækkað um 113% (mynd 40).

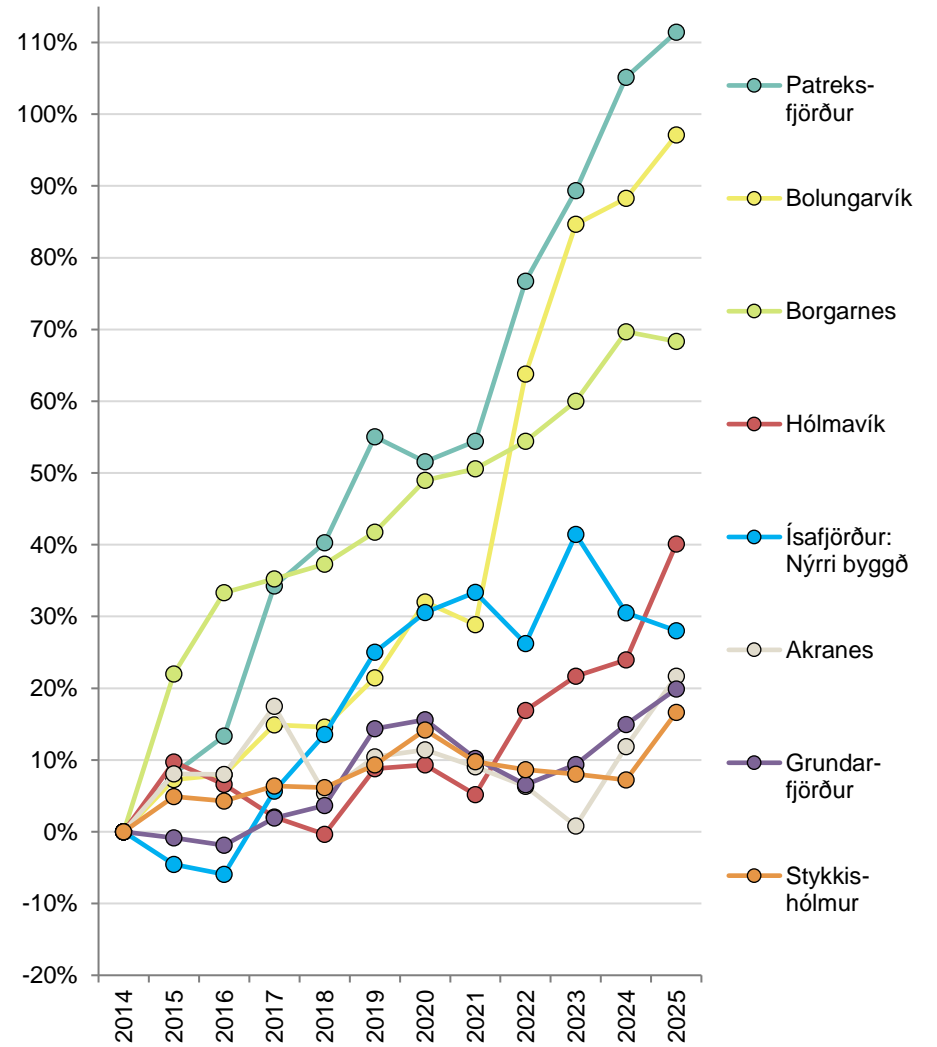
Á Norðurlandi var meðaltal fasteignagjalda viðmiðunareignar 390 þ.kr. á sex matssvæðum árið 2014 en hafði hækkað í 593 þ.kr. árið 2024, eða um 52% (mynd 41). Á Siglufirði hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 77% á meðan fasteignamat hækkaði um 105% og á Blönduósi hækkuðu fasteignagjöld vegna viðmiðunareignar um 73% en fasteignamat um 82% (mynd 42).

Á matssvæðunum fjórum á Austurlandi var meðaltal fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign 353 þ.kr. árið 2014 en 551 þ.kr. árið 2025 sem er um 56% hækkun (mynd 43). Mest hlutfallshækkun gjalda fyrir viðmiðunar-

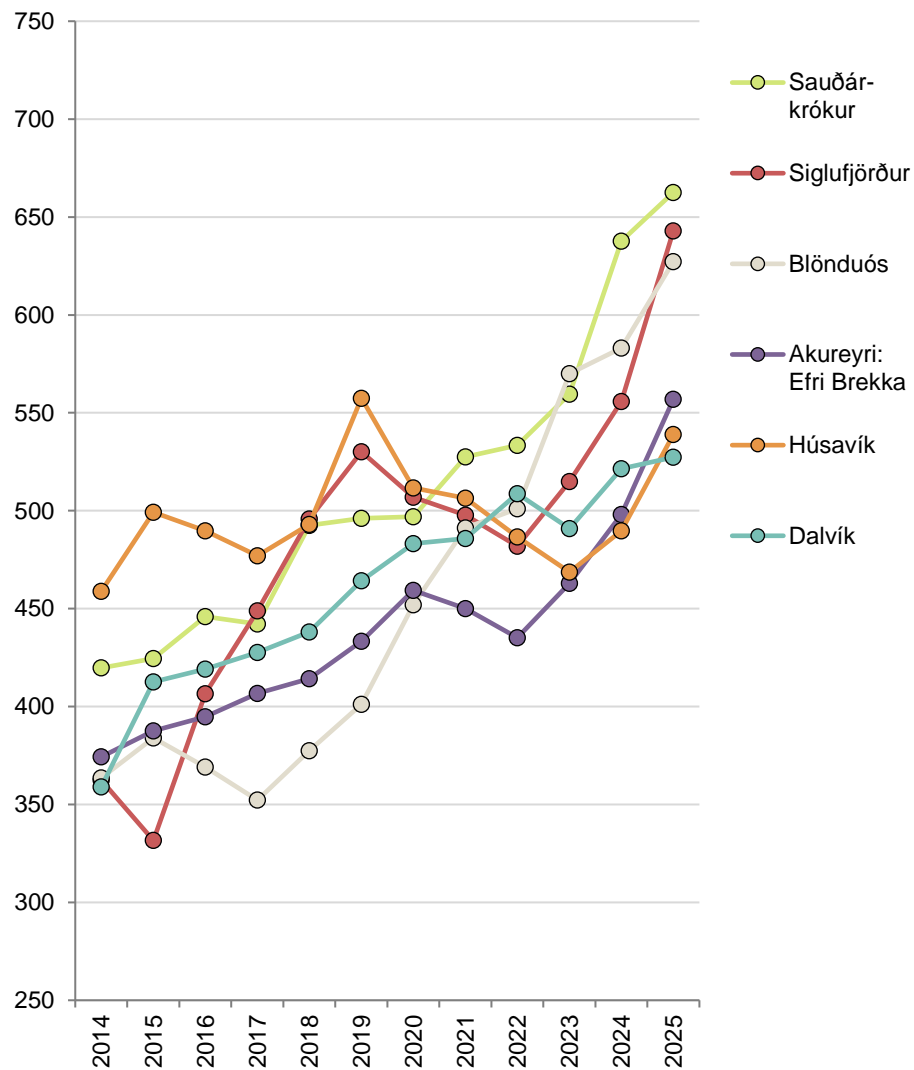
eign var á Vopnafirði 78% þar sem hækkun fasteignamats var 74%, og þar næst 68% á Egilsstöðum þar sem hækkun fasteignamats var 89% (mynd 44).



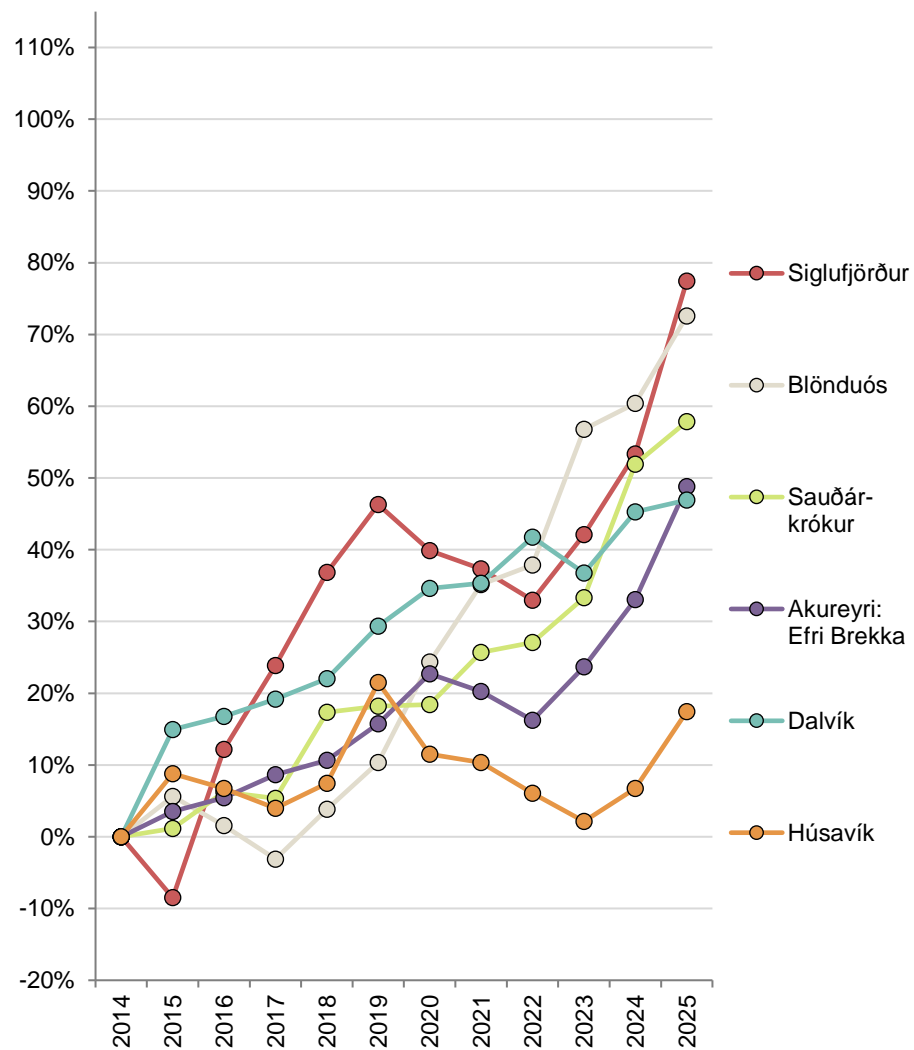
Mynd 39. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Vesturlandi og Vestfjörðum.



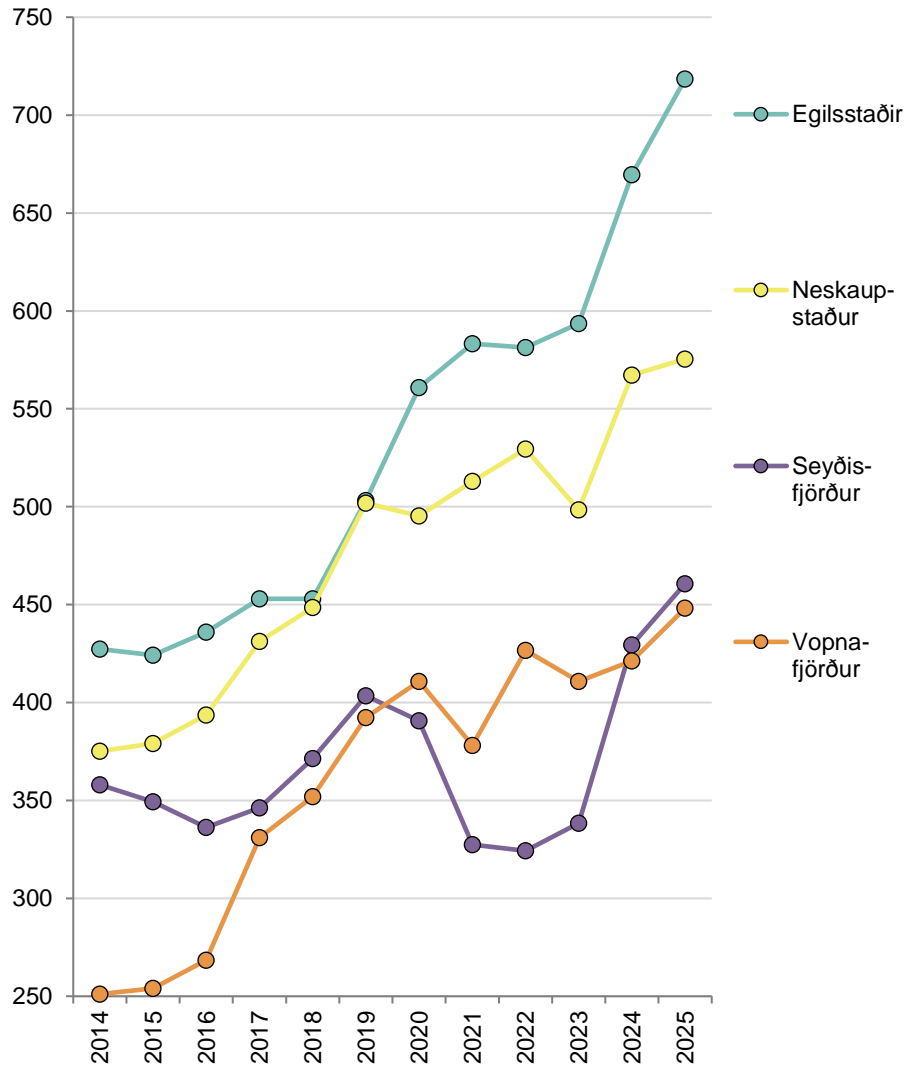
Mynd 40. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



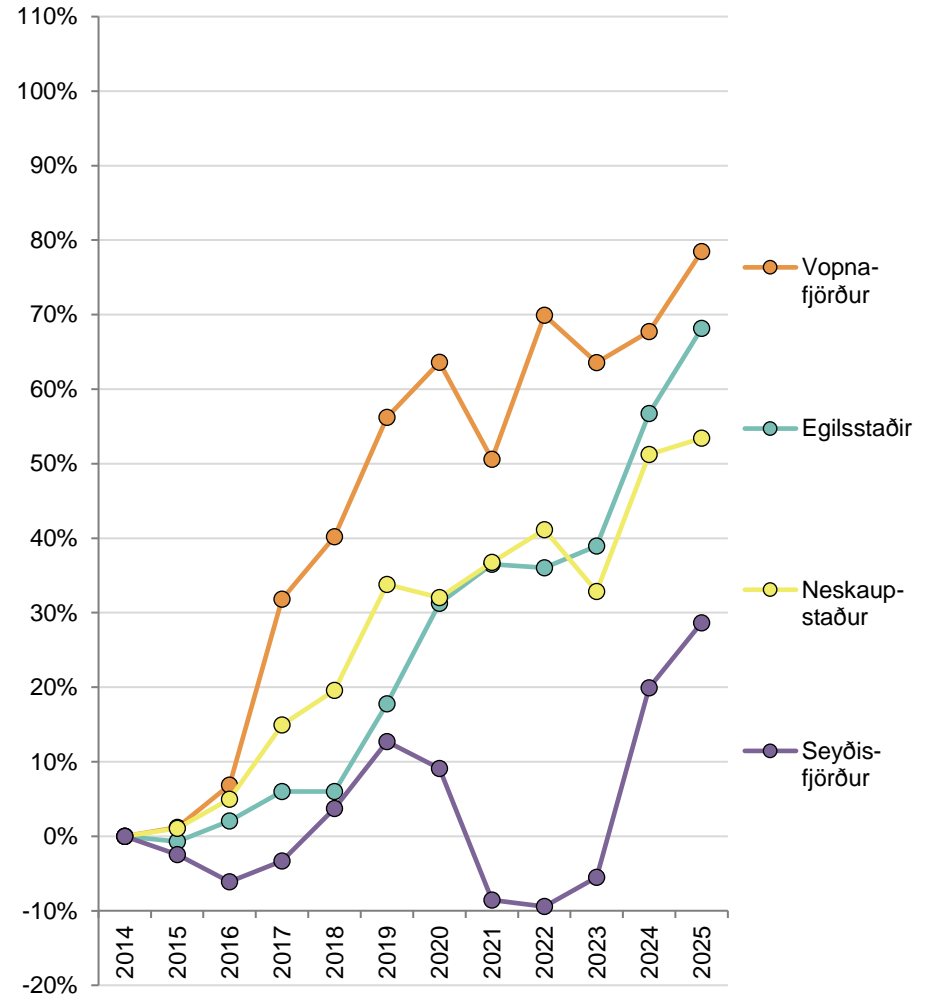
Mynd 41. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Norðurlandi.



Mynd 42. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.



Mynd 43. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Austurlandi.



Mynd 44. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Austurlandi.



Sundurliðun fasteignagjalda

Fasteignaskattur

Fasteignaskattur er næststærsti tekjustofn sveitarfélaga.¹⁴ Samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga¹⁵ er hann allt að 0,5% af fasteignamati íbúða og íbúðarhúsa ásamt lóðaréttindum en sveitarstjórnunum er heimilt að hækka álagningu um allt að 25% og er því hámarksálagning 0,625% af fasteignamati.

Vegna þess hve miklu getur munað á fasteignamati eftir staðsetningu eru álagningarhlutföll fasteignaskatts mjög mismunandi milli sveitarfélaga. Hlutfallið er lægst 0,161% í Garðabæ, 0,162% í Kópavogi og 0,166% á Seltjarnarnesi. Hæst er hlutfallið 0,625% í Strandabyggð, Vopnafjarðarhreppi og Þingeyjarsveit en auk þeirra nýta Langanesbyggð (0,575%) og Vesturbyggð (0,550%) heimild til hækkunar fasteignaskatts umfram 0,5% og nokkur sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins eru með fasteignaskatt í 0,5%. Lægsta álagningarhlutfall fasteignaskatts utan höfuðborgarsvæðisins er í Ölfusi 0,220%, Vestmannaeyjabæ 0,2350%, Reykjanesbæ 0,250% og Akraneskaupstað 0,2714%.

Talsverður munur er á upphæðum fasteignaskatts eftir matssvæðum, bæði milli sveitarfélaga og innan sveitarfélaga, t.d. þar sem fasteignamat er mismunandi í byggðakjörnum innan sama sveitarfélags. Meðalupphæð fasteignaskatts vegna viðmiðunareignar á matssvæðunum 103 er 206.590 kr. (tafla 5). Meðalupphæðin er hæst á Suðurlandi (14 matssvæði) 230.201 kr. en þar næst á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 218.490 kr. og Vestfjörðum (12 matssvæði) 217.711 kr. Á Norðurlandi eystra (16 matssvæði) er meðaltal fasteignaskatts 209.348 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 202.356 kr., á Suðurnesjum (6 matssvæði) 193.085 kr. og á Vesturlandi (11 matssvæði) 190.881 kr. Lægsta meðalupphæð fasteignaskatts er á matssvæðunum 12 á Austurlandi 189.963 kr.

¹⁴ Yfirlit yfir álagningarhlutföll og tekjur sveitarfélaga af fasteignaskatti á heimasíðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/tekjustofnar>

¹⁵ Lög nr. 4/1995: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1995004.html>



Tafla 5. Fasteignaskattur í krónum eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignask. (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	202.356
Suðurnes	6	3	193.085
Vesturland	11	7	190.881
Vestfirðir	12	5	217.711
Norðurland vestra	5	4	218.490
Norðurland eystra	16	10	209.348
Austurland	12	3	189.963
Suðurland	14	10	230.201
Landið allt	103	48	206.590

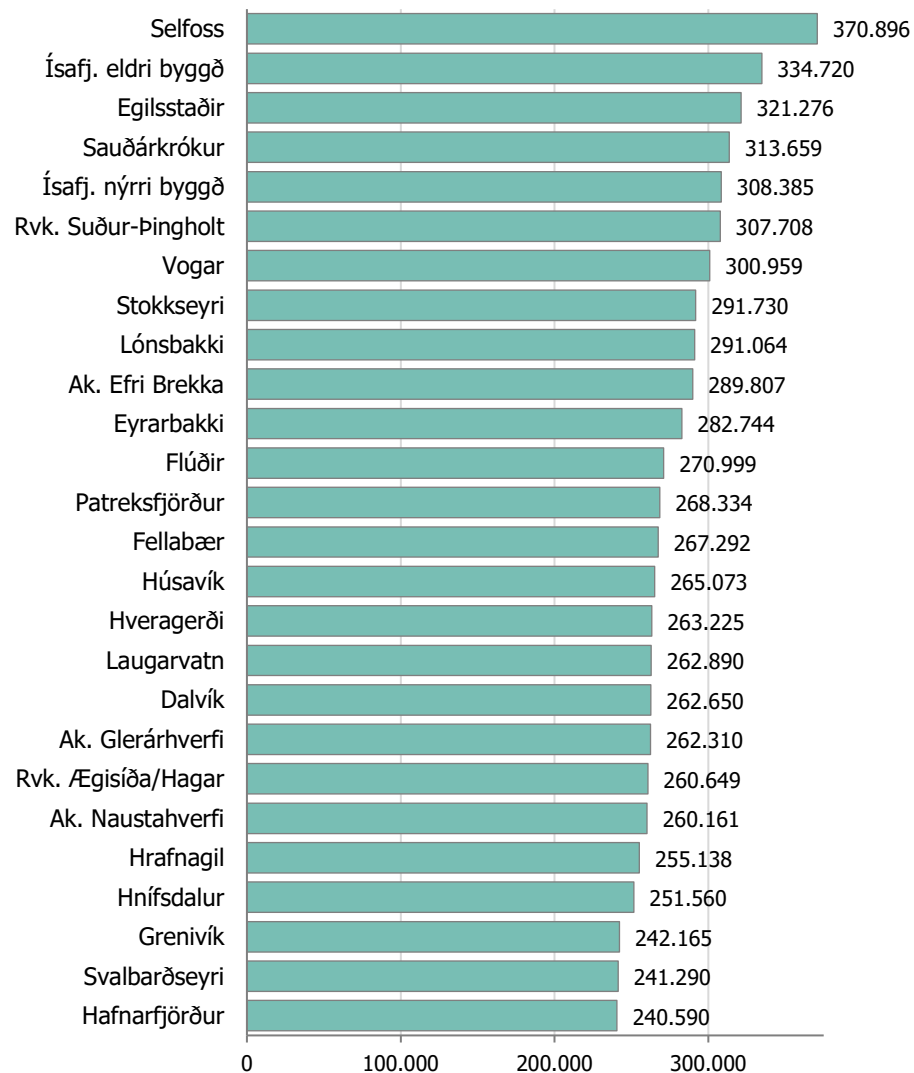
Hæsta upphæð fasteignaskatts af viðmiðunareign er á Selfossi, 370.896 kr. Á Ísafirði er fasteignaskattur viðmiðunareignar 334.720 kr. í eldri byggð og 308.385 kr. í nýrri byggð. Á Egilsstöðum er fasteignaskattur fyrir viðmiðunareign 321.276 kr., á Sauðárkróki 313.659 kr. og í Suðurlandsholtum í Reykjavík 307.708 kr. Fasteignaskattur er einnig yfir 275.000 kr. fyrir viðmiðunareign í Vogum, á Stokkseyri, Lónsbakka, efri Brekku á Akureyri og Eyrarbakka.

Lægsta upphæð fasteignaskatts vegna viðmiðunareignar er á Raufarhöfn 65.799 kr., á Bakkafirði 73.318 kr., á Kópaskeri 85.136 kr., á Breiðdalsvík 96.188 kr., á Stöðvarfirði 98.128 kr. og á Bifröst 107.692 kr. Öll þessi matssvæði eru byggðakjarnar í sveitarfélögum með aðra stærri byggðakjarna þar sem fasteignamat er mun hærra: Kópasker og

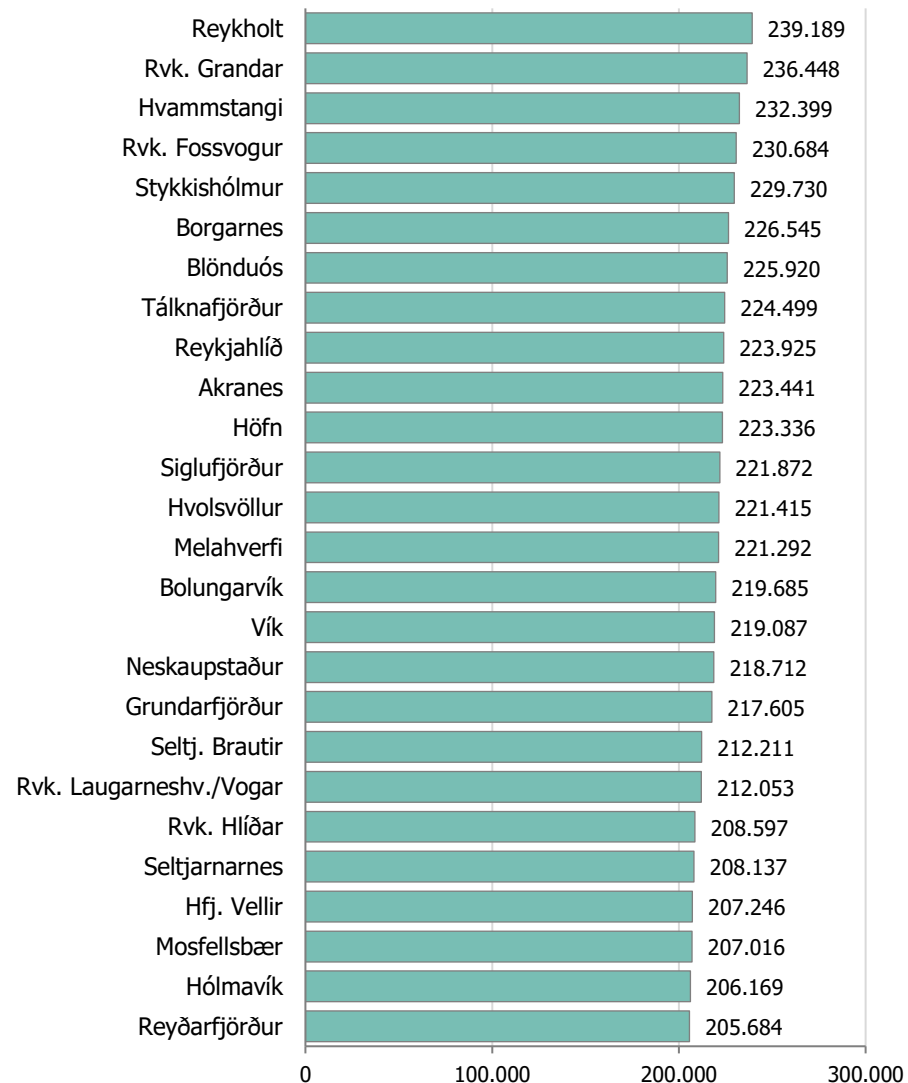
Raufarhöfn eru í Norðurþingi þar sem flestir íbúanna eru á Húsavík, Bakkafjörður í Langanesbyggð, Breiðdalsvík og Stöðvarfjörður í Fjarðabyggð og Bifröst í Borgarbyggð. Í Súðavík er fasteignaskattur vegna viðmiðunareignar 127.238 kr. en það er lægsta upphæð fasteignaskatts í þorpi sem er eini byggðakjarni síns sveitarfélags. Önnur slík þorp eru m.a. Hrafnagil (255.138 kr.), Grenivík (242.165 kr.), Svalbarðseyri (241.290 kr.), Hvammstangi (232.399 kr.), Melahverfi (221.292 kr.), Vík (219.087 kr.), Hólmavík (206.169 kr.), Vopnafjörður (181.913 kr.), Búðardalur (179.140 kr.) og Skagatrönd (170.645 kr.).

Önnur matssvæði þar sem upphæð fasteignaskatts vegna viðmiðunareignar er undir 150.000 kr. eru Hafnir í Reykjanesbæ, Grundarhverfi í Reykjavíkurborg, Nesjahverfi í Sveitarfélaginu Hornafirði, Þórshöfn í Langanesbyggð, Þorlákshöfn í Sveitarfélaginu Ölfusi, Suðureyri í Ísafjarðarbæ, Rif í Snæfellsbæ, Vestmannaeyjar og Hofsóss í Skagafirði.

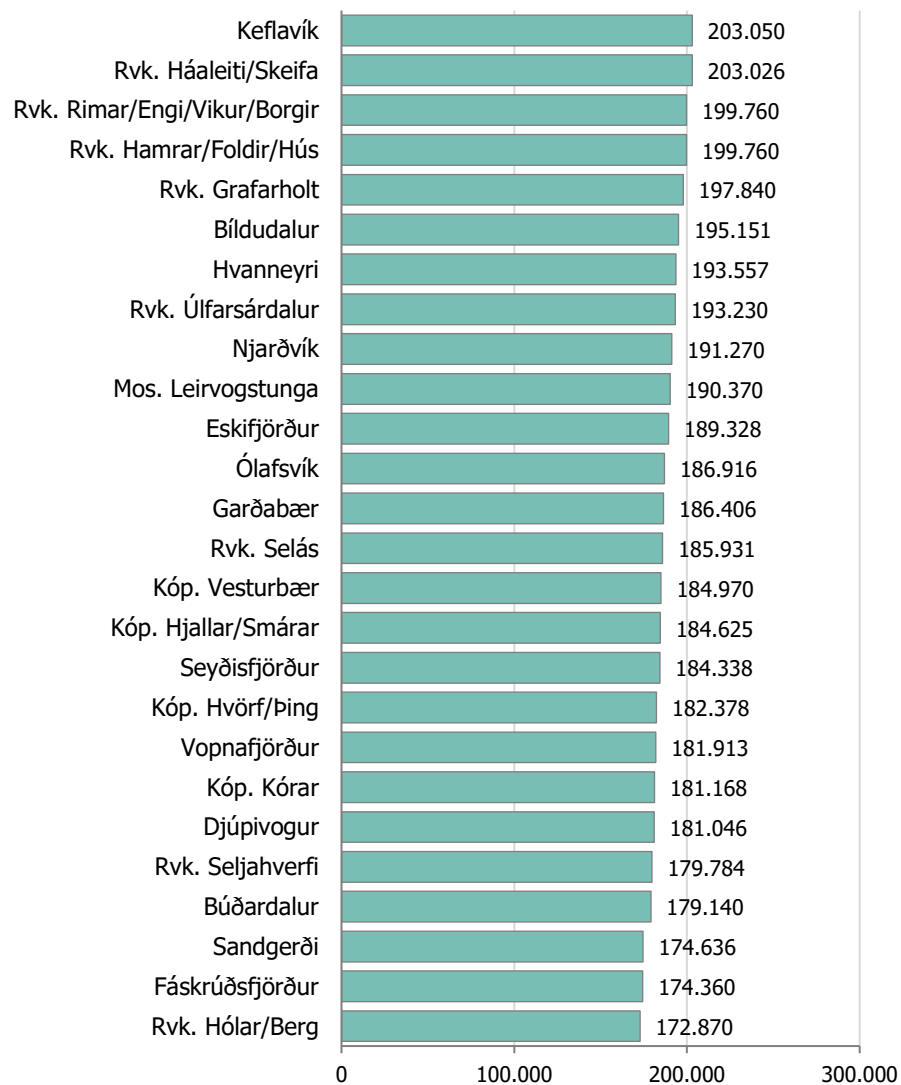
Á myndum 45 til 48 er yfirlit yfir upphæðir fasteignaskatts á matssvæðunum 103.



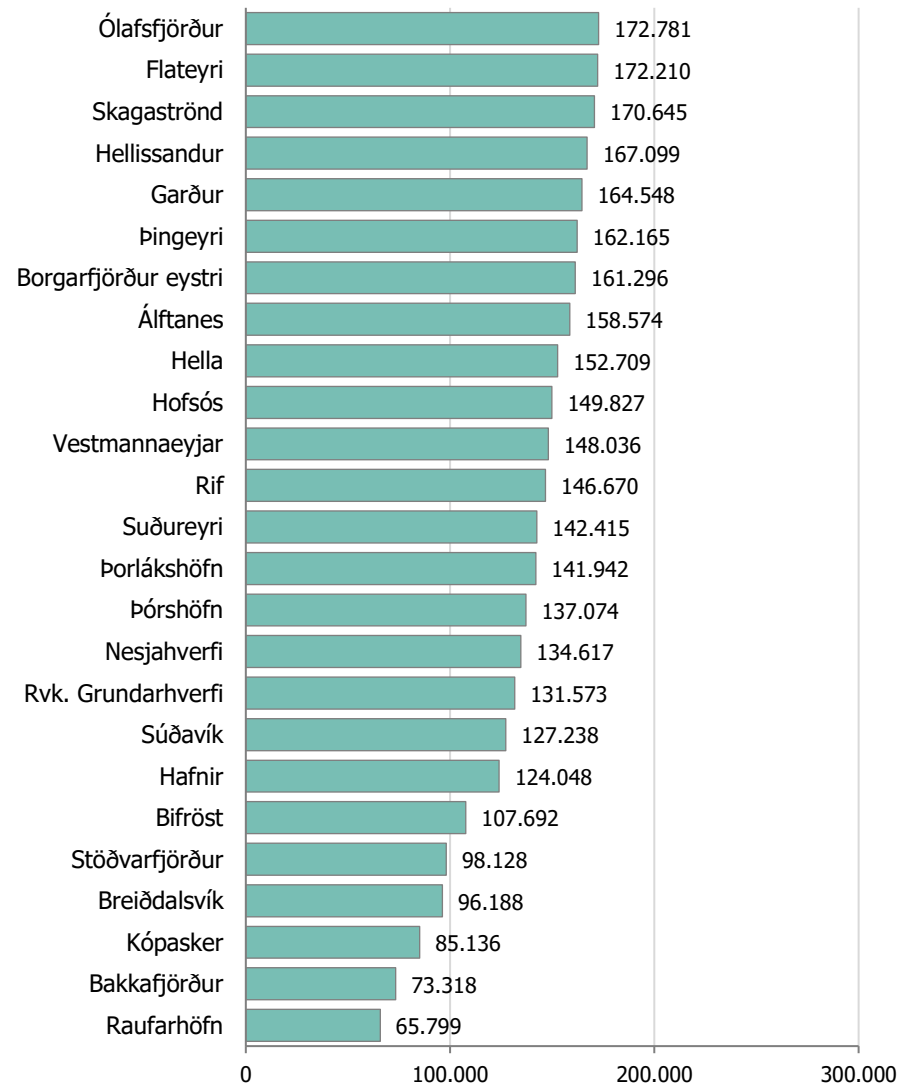
Mynd 45. Fasteignaskattur, 1.-26. hæstu.



Mynd 46. Fasteignaskattur, 27.-52. hæstu.



Mynd 47. Fasteignaskattur, 53.-78. hæstu.



Mynd 48. Fasteignaskattur, 79.-103. hæstu.



Lóðarleiga

Lóðarleiga er oftast hlutfall af lóðarmati eignar en fyrir kemur að lóðarleiga er reiknuð sem krónutala á hvern fermetra (m²) lóðar.¹⁶ Vegna þess hve miklu getur munað á lóðarmati eftir staðsetningu eru álagningarhlutföll lóðarleigu mjög mismunandi milli sveitarfélaganna 48 sem greiningin nær yfir. Lægsta hlutfall lóðarleigu er í Reykjavík 0,200% og þar næst á Akranesi 0,3034%, í Mosfellsbæ 0,310% og í Hafnarfirði 0,330%. Hæsta hlutfall lóðarleigu er hjá Strandabyggð 2,500%. Tvö sveitarfélög rukka fermetragjald fyrir lóðarleigu, Kópavogsbær (23,62 kr.) og Húnaþing vestra (10,97 kr.).

Meðalupphæð lóðarleigu á matssvæðunum 103 er 61.566 kr. fyrir viðmiðunareignina (tafla 6). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum sex á Suðurnesjum 136.387 kr. en þar næst á Vesturlandi (11 matssvæði) 89.484 kr. Á Suðurlandi (14 matssvæði) er meðaltal lóðarleigu viðmiðunareignar 71.522 kr., á Norðurlandi eystra (16 matssvæði) 59.924 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 53.169 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 52.693 kr. og á Vestfjörðum (12 matssvæði) 45.155 kr. Lægst er meðaltal lóðarleigu á matssvæðunum tólf á Austurlandi 29.008 kr.

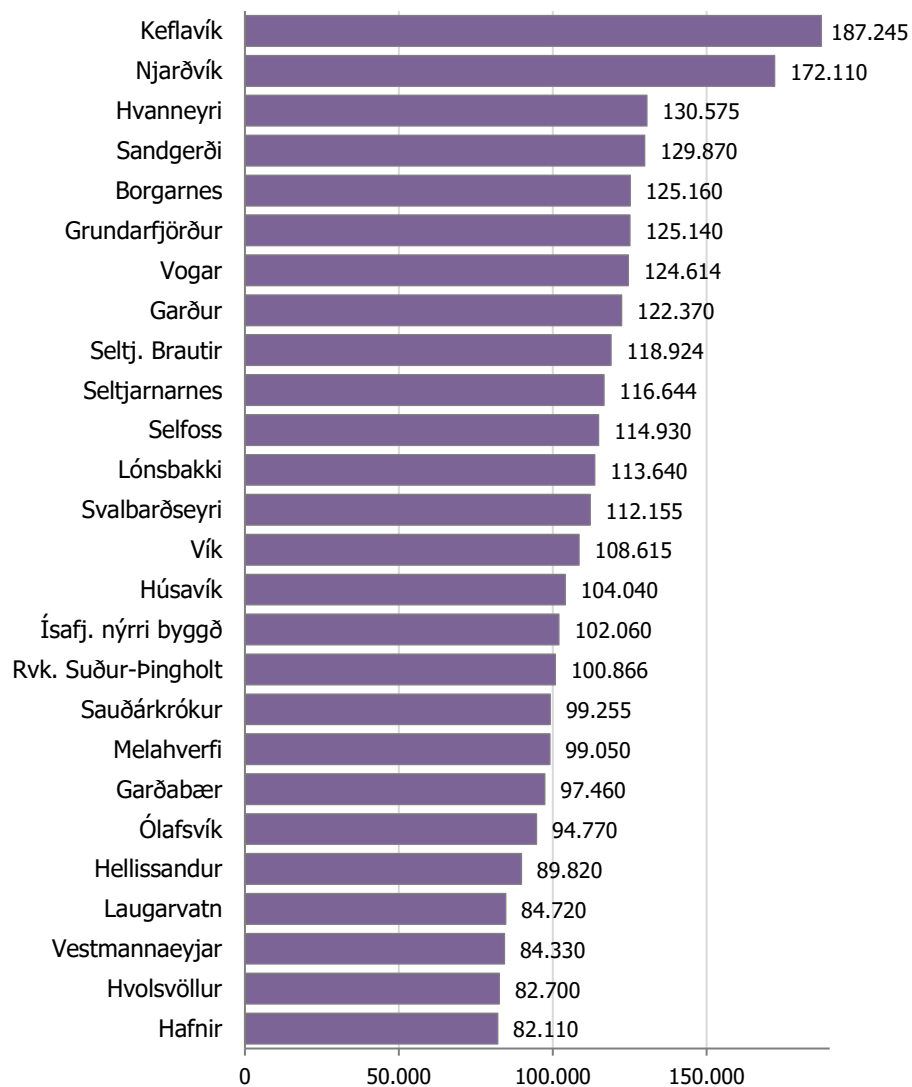
Tafla 6. Lóðarleiga í krónum eftir landshlutum.

Landshluti	Matssvæði	Sveitarfélög	Lóðarleiga (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	52.693
Suðurnes	6	3	136.387
Vesturland	11	7	89.484
Vestfirðir	12	5	45.155
Norðurland vestra	5	4	53.169
Norðurland eystra	16	10	59.924
Austurland	12	3	29.008
Suðurland	14	10	71.522
Landið allt	103	48	61.566

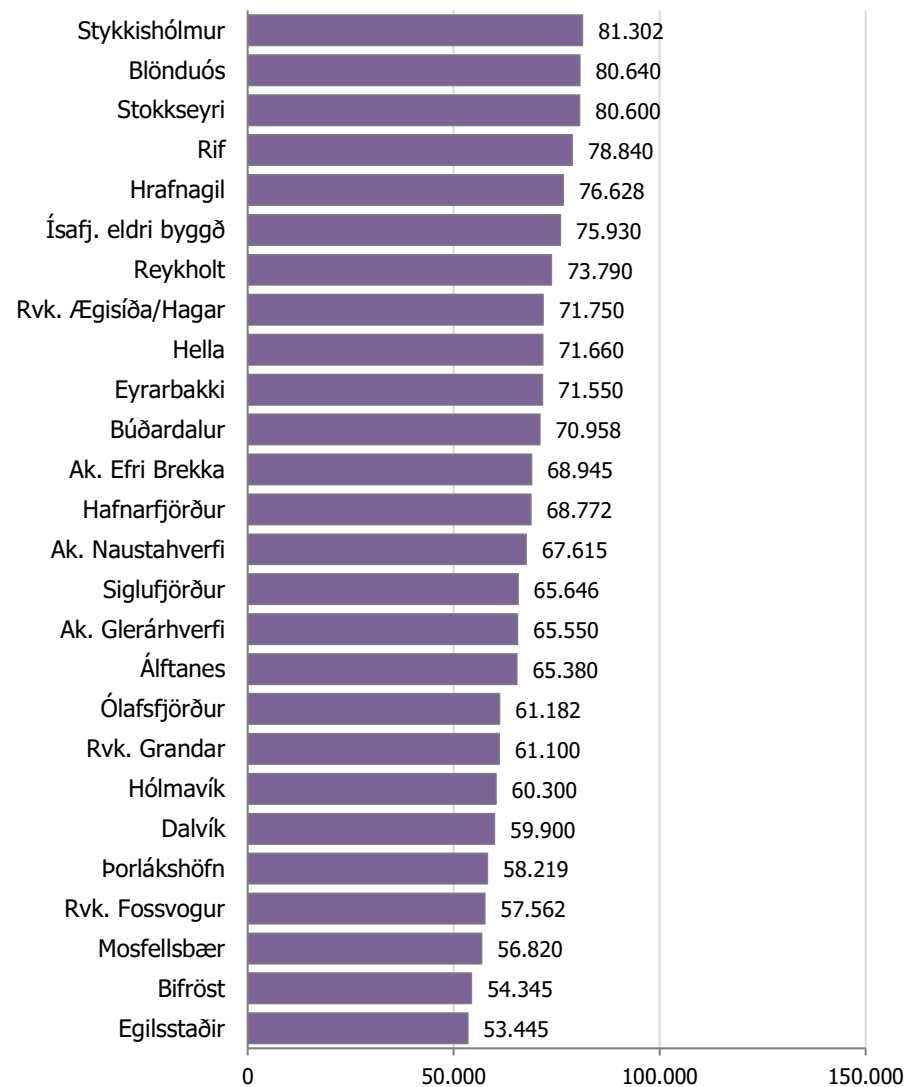
Hæsta upphæð lóðarleigu fyrir lóð viðmiðunareignarinnar í þessari greiningu er í Keflavík 187.245 kr. og þar næst í Njarðvík 172.110 kr. Utan Reykjanesbæjar er hæsta upphæð lóðarleigu á Hvanneyri 130.575, í Sandgerði 129.870 kr., í Borgarnes 125.160 kr. og á Grundarfirði 125.140 kr. Lægsta upphæð lóðarleigu er á Hvammstanga 8.864 kr., á Breiðdalsvík 11.893 kr., á Stöðvarfirði 12.348 kr., á Bakkafirði 15.885 kr. og á Borgarfirði eystri 16.103 kr.

Myndir 49 til 52 sýna upphæðir lóðarleigu á matssvæðunum 103.

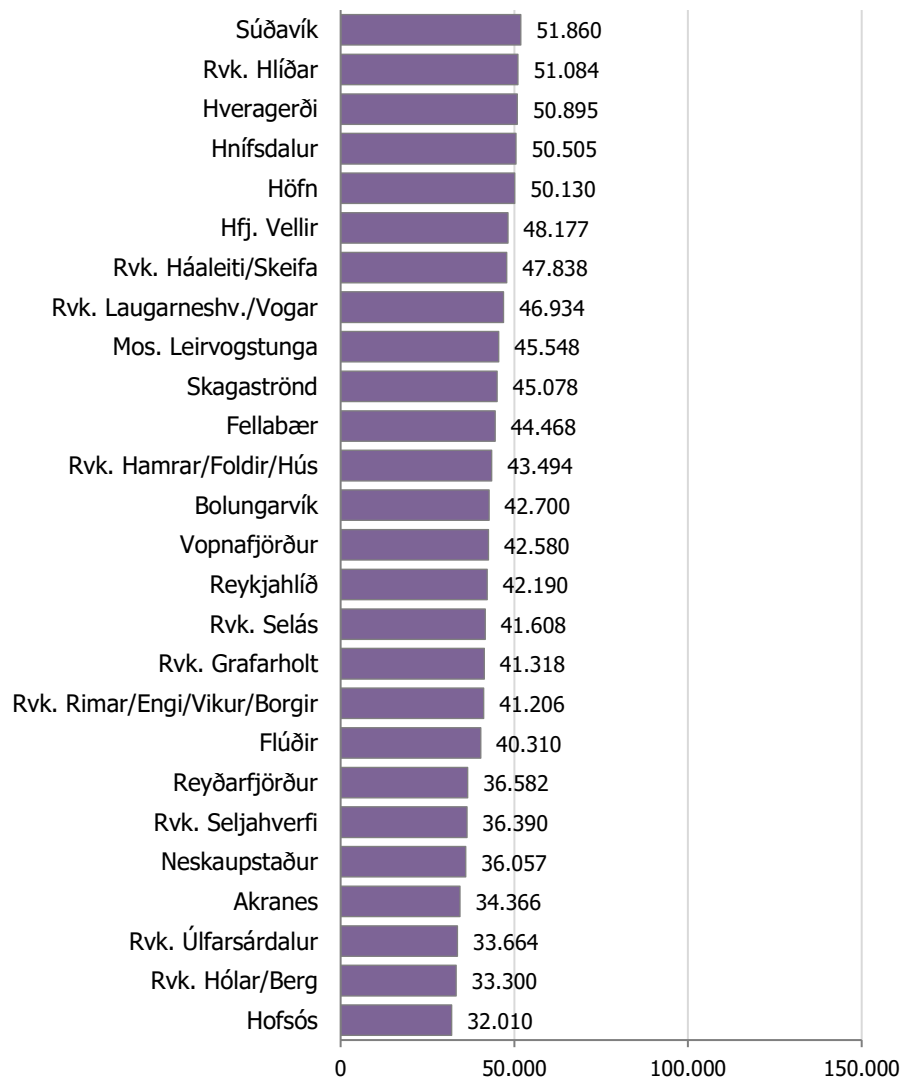
¹⁶ Lóð viðmiðunareignar í þessari greiningu er 808 m².



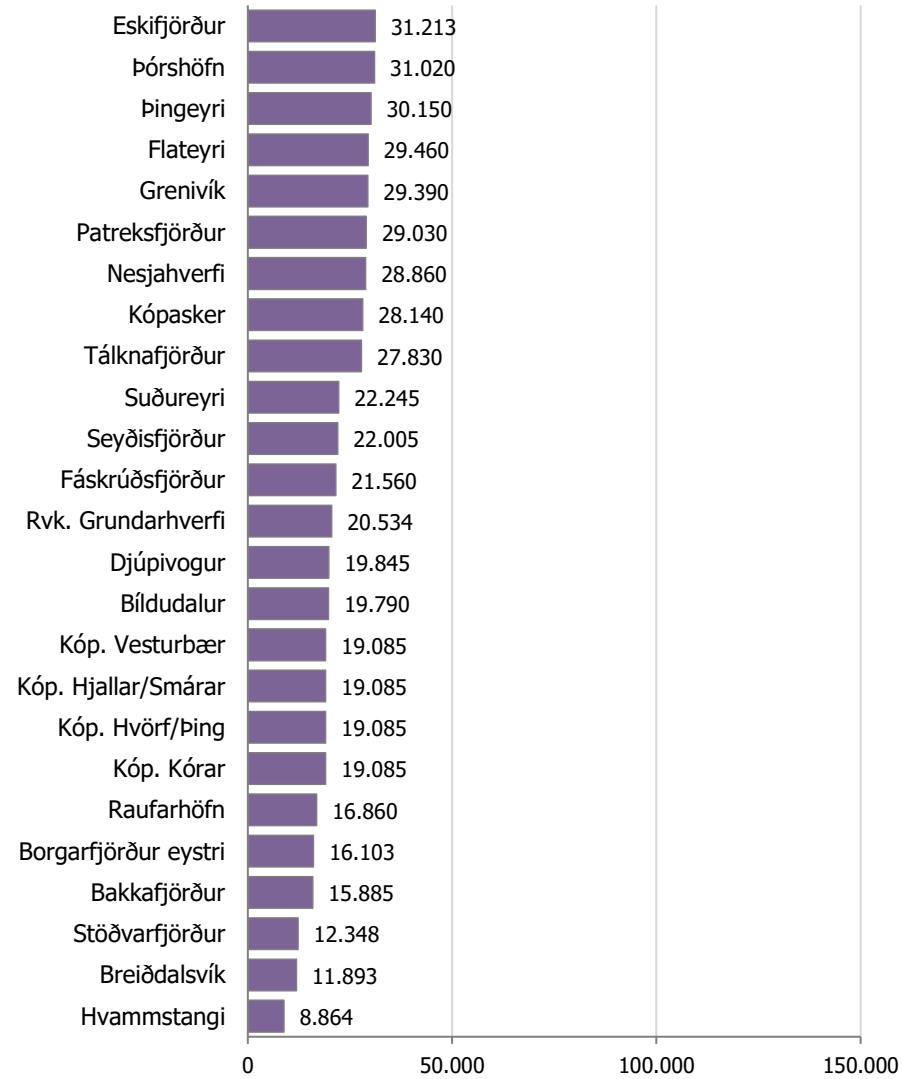
Mynd 49. Lóðarleiga, 1.-26. hæstu.



Mynd 50. Lóðarleiga, 27.-52. hæstu.



Mynd 51. Lóðarleiga, 53.-78. hæstu.



Mynd 52. Lóðarleiga, 79.-103. hæstu.

Fráveitugjald

Algengast er að fráveitugjald (einnig kallað holræsagjald) sé hlutfall af heildarfasteignamati en dæmi eru um að það sé reiknað af húsmati eingöngu. Fráveitugjald er einnig víða fastagjald að viðbættu fermetragjaldi.¹⁷ Jafnframt kemur fyrir að sveitarfélög séu með hámarksgjald vegna fráveitu.

Þar sem fráveitugjald er prósentu af heildarmati er hlutfallið hæst 0,335% hjá Sveitarfélaginu Hornafirði en þar næst 0,320% hjá Vopnafjarðarhreppi. Lægsta hlutfall fráveitugjalds af heildarfasteignamati er hjá Kópavogsbæ 0,058%, Garðabær rúkkar 0,078% af heildarmati, Sveitarfélagið Vogar 0,085%, Mosfellsbær 0,089% og Hafnarfjörður 0,093%.

Á þjónustusvæði Norðurorku, á Akureyri og Lónsbakka er fastagjald fráveitu 15.138 kr. auk fermetragjalds 357,67 kr. Hjá Veitum ohf. er fastgjald 13.464 kr. og fermetragjald 519,68 kr. á Akranesi og í Reykjavík en í Borgarbyggð er fastagjald 17.839 kr. og fermetragjald 668,45 kr.

Meðalupphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 103 er 92.549 kr. (tafla 7). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum 12 á Austurlandi 128.806 kr. en þar næst á Suðurlandi (14 matssvæði) 116.111 kr. Á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) er meðalupphæð fráveitugjalds

fyrir viðmiðunareign 96.925 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 96.890 kr., á Vesturlandi (11 matssvæði) 79.533 kr., á Norðurlandi eystra (16 matssvæði) 73.988 kr. og á Suðurnesjum (6 matssvæði) 68.937 kr. Lægsta meðalupphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign er á Vestfjörðum (12 matssvæði) 65.630 kr.

Tafla 7. Fráveitugjald í krónum eftir landshlutum.

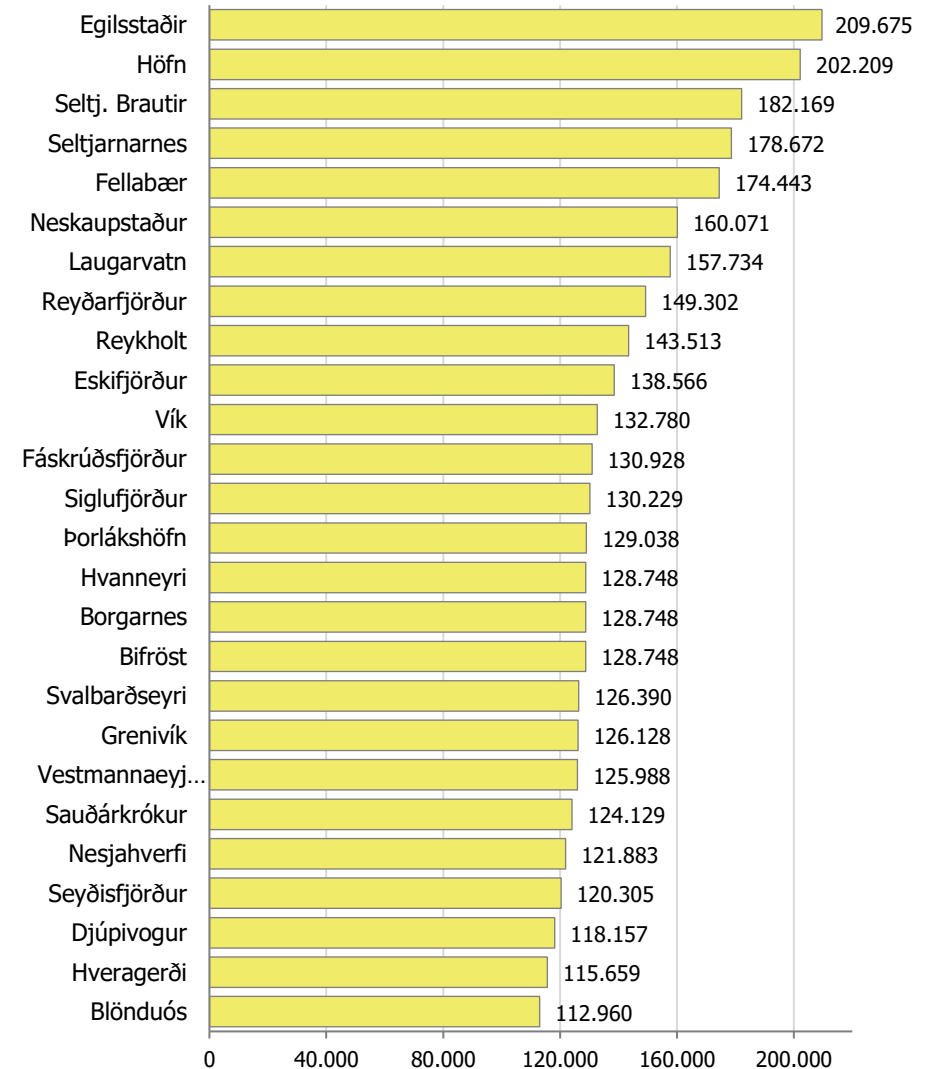
Landshluti	Matssvæði	Sveitarfélög	Fráveitugjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	96.925
Suðurnes	6	3	68.937
Vesturland	11	7	79.533
Vestfirðir	12	5	65.630
Norðurland vestra	5	4	96.890
Norðurland eystra	16	10	73.988
Austurland	12	3	128.806
Suðurland	14	10	116.111
Landið allt	103	48	92.549

Hæsta upphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign er á Egilsstöðum 209.675 kr., á Höfn í Hornafirði 202.209 kr., á Seltjarnarnesi 182.169 kr. (Brautir) og 178.672 kr. og í Fellabæ 174.443 kr. Fráveitugjald er einnig í herra lagi í Neskaupstað, á Laugarvatni, á Reyðarfirði, í Reykholti í Biskupstungum og í Vík í Mýrdal. Lægstu upphæðir fráveitugjalds fyrir viðmiðunareignina eru á Raufarhöfn 14.622 kr. og Kópaskeri 18.919 kr.

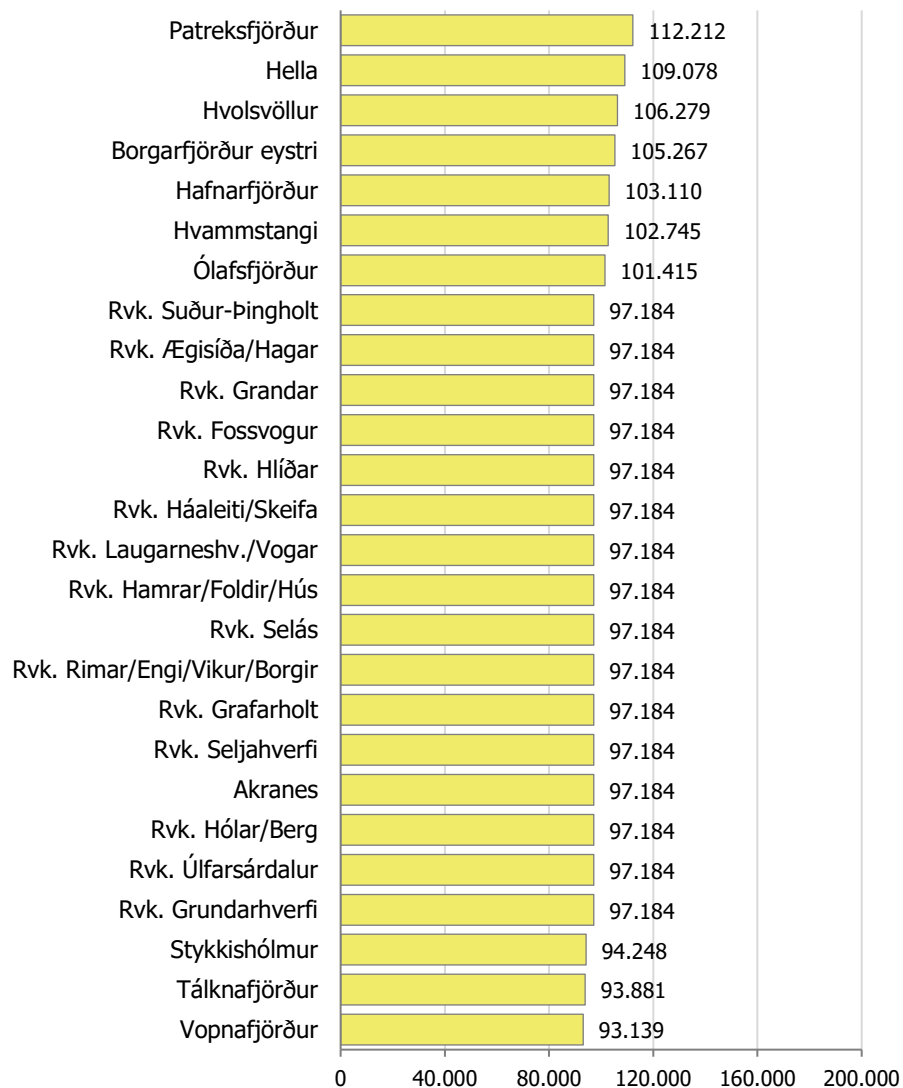
¹⁷ Grunnflötur viðmiðunareignar í þessari greiningu er 161,1 m².

sem eru í Norðurþingi og í Melahverfi í Hvalfjarðarsveit 16.900 kr. en þar er rotþróargjald. Fráveitugjald er einnig lágt í Súðavík, á Bakkafirði, í Snæfellsbæ, í Höfnum og í Ísafjarðarbæ.

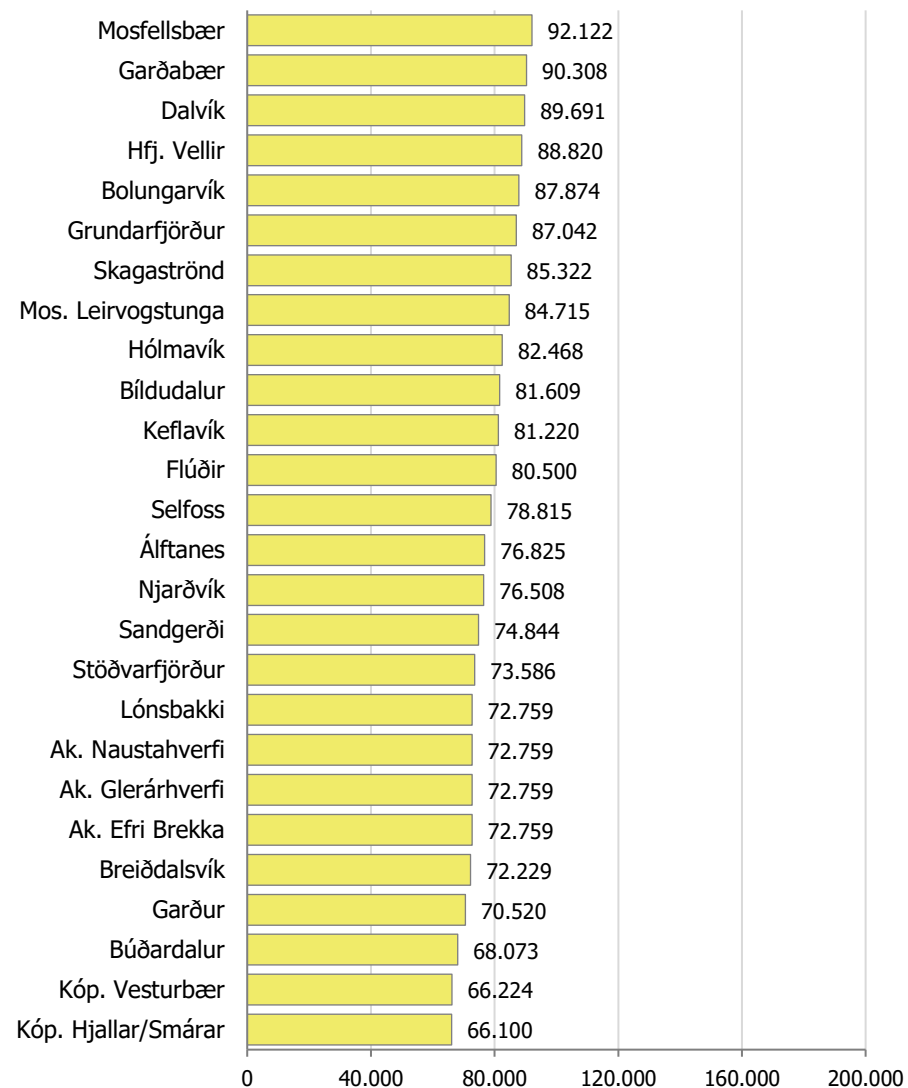
Á myndum 53 til 56 er yfirlit yfir upphæðir fráveitugjalds á mats-
svæðunum 103.



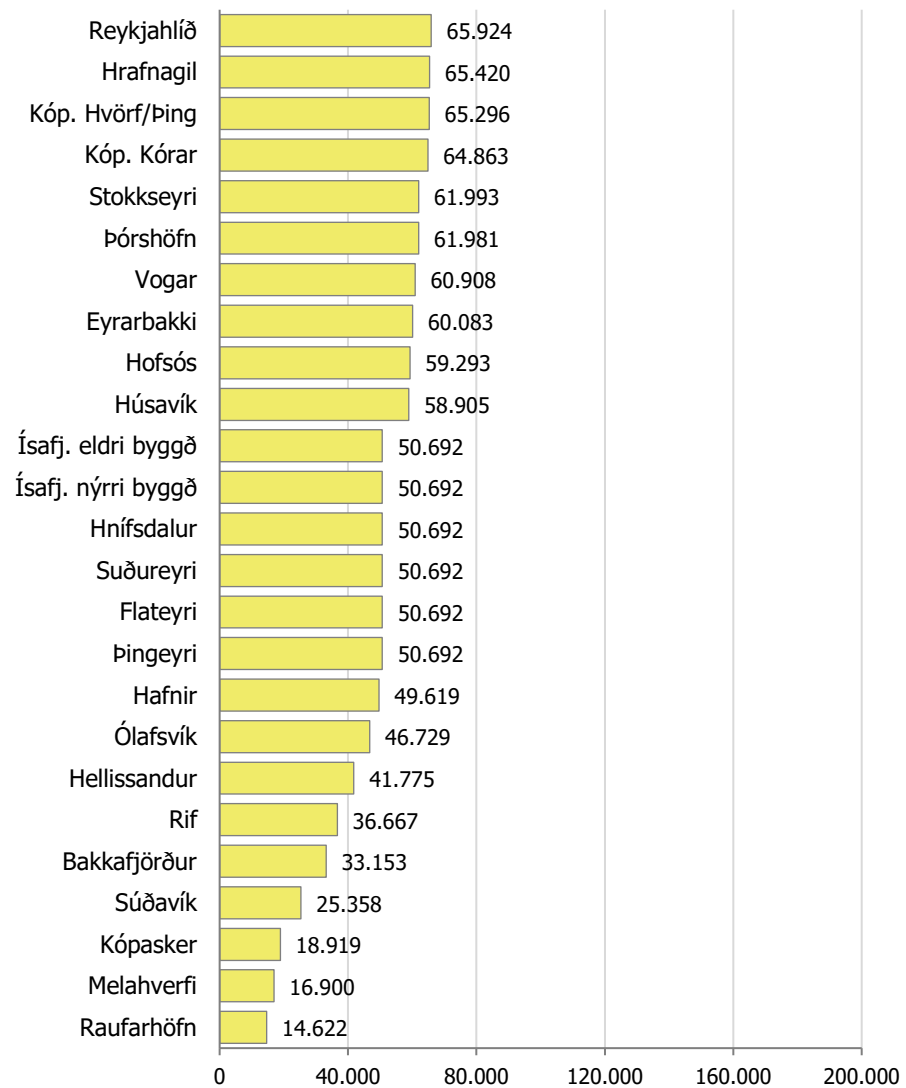
Mynd 53. Fráveitugjald, 1.-26. hæstu.



Mynd 54. Fráveitugjald, 27.-52. hæstu.



Mynd 55. Fráveitugjald, 53.-78. hæstu.



Mynd 56. Fráveitugjald, 79.-103. hæstu.



Vatnsgjald

Vatnsgjald er ýmist innheimt sem hlutfall af heildarfasteignamati, hlutfall af húsmati eða sem fast gjald auk fermetragjalds. Víða er hámarksgjald og fyrir kemur að einnig er lágmarksupphæð vatnsgjalds í gjaldskrá sveisarfélaganna. Það er ýmist föst upphæð, hlutfall af fasteignamati eða krónutala fyrir hvern rúmmetra hússins. Þá eru dæmi um að rukkað sé notkunargjald¹⁸ og mælaleiga þar sem vatnsgjald er fastagjald og fermetragjald.

Þar sem vatnsgjald er prósentu af heildarmati er hlutfallið hæst 0,350% hjá Bolungarvíkurkaupstað og Súðavíkurhreppi og næst hæst 0,300% hjá Langanesbyggð, en í Bláskógabyggð, Strandabyggð og Sveitarfélaginu Skagaströnd er vatnsgjaldið 0,300% með tilgreindri hámarksupphæð. Hjá Húnabyggð er vatnsgjald 0,275% af heildarmati og 0,270% hjá Fjallabyggð og Húnaþingi vestra. Lægsta hlutfall vatnsgjalds af heildarfasteignamati er 0,020% í Hveragerðisbæ, 0,035% í Hafnarfjarðarbæ, 0,050% í Norðurþingi og 0,058% í Kópavogsbæ.

Vatnsgjald samanstendur víða af fastagjaldi og fermetragjaldi. Reykjavíkurborg, Álftanes í Garðabæ, Akraneskaupstaður, Borgarbyggð, Grundarfjarðarbær og Stykkishólmur eru með vatnsveitu á vegum Veitna ohf. Sömu gjöld eru á Akranesi og í Reykjavík, 5.582 kr. fast gjald og 216,66 kr. gjald á hvern fermetra íbúðarhúsa. Í Borgarbyggð

er gjaldið hærra eða 9.270 kr. fastagjald og 408,07 kr. fermetragjald. Þar á milli eru Stykkishólmur (7.281 kr. fastagjald og 282,52 kr. fm.gjald), Álftanes (8.125 kr. fastagjald og 315,30 kr. fm.gjald) og Grundarfjörður (8.165 kr. fastagjald og 359,42 kr. fm.gjald). Á þjónustusvæði Norðurorku, á Akureyri, Lónsbakka, Hrafnagili og Svalbarðseyri, er fast gjald vatnsveitu 12.586 kr. og fermetragjald 188,70 kr. Hjá HS veitum, í Reykjanesbæ og Garði, er fast gjald vatnsveitu 6.900 kr. og fermetragjald er 258,00 kr. Í Vestmannaeyjum er ekkert fastagjald, fermetragjald er 227,00 kr., notkunargjald er 148,23 kr. á vatnsrúmmetra og mælaleiga fyrir viðmiðunareignina 19.997 kr. Á Hellu, hjá Vatnsveitu Rangárpings ytra og Ásahrepps er vatnsgjald það sama fyrir öll íbúðarhús, 71.519 kr., þó að hámarki 0,5% af fasteignamati og í Vík í Mýrdal er vatnsgjaldið að þessu sinni fast gjald 55.000 kr.

Meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 103 er 59.276 kr. (tafla 8). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum fimm á Norðurlandi vestra 75.490 kr. en þar næst á Vesturlandi (11 matssvæði) 68.599 kr. og Suðurlandi (14 matssvæði) 68.372 kr. Á Austurlandi (12 matssvæði) er meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign 67.042 kr., á Suðurnesjum (6 matssvæði) 55.377 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 53.415 kr. og á Vestfjörðum (12 matssvæði) 51.889 kr.

¹⁸ Áætluð vatnsnotkun v. viðmiðunareignar í þessari greiningu er 130m³.

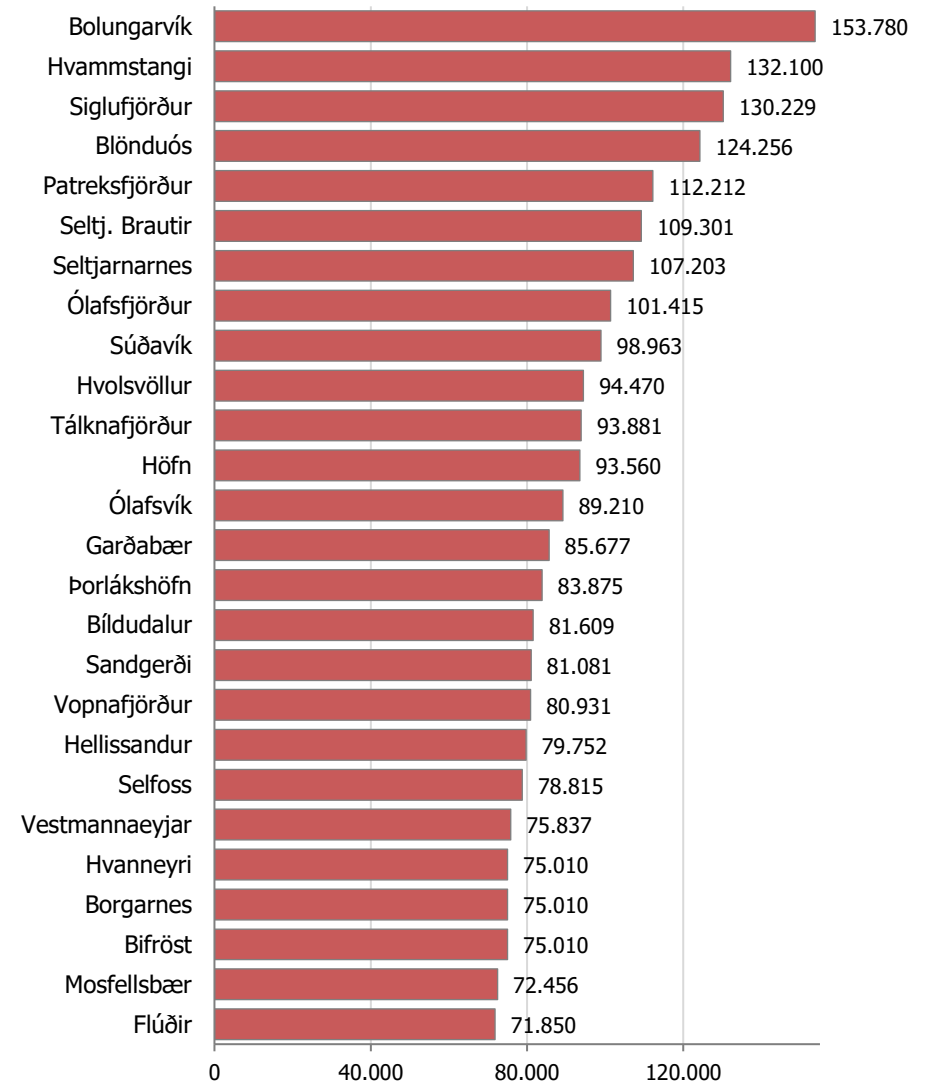
Lægsta meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign er á Norðurlandi eystra (16 matssvæði) 50.911 kr.

Tafla 8. Vatnsgjald í krónum eftir landshlutum.

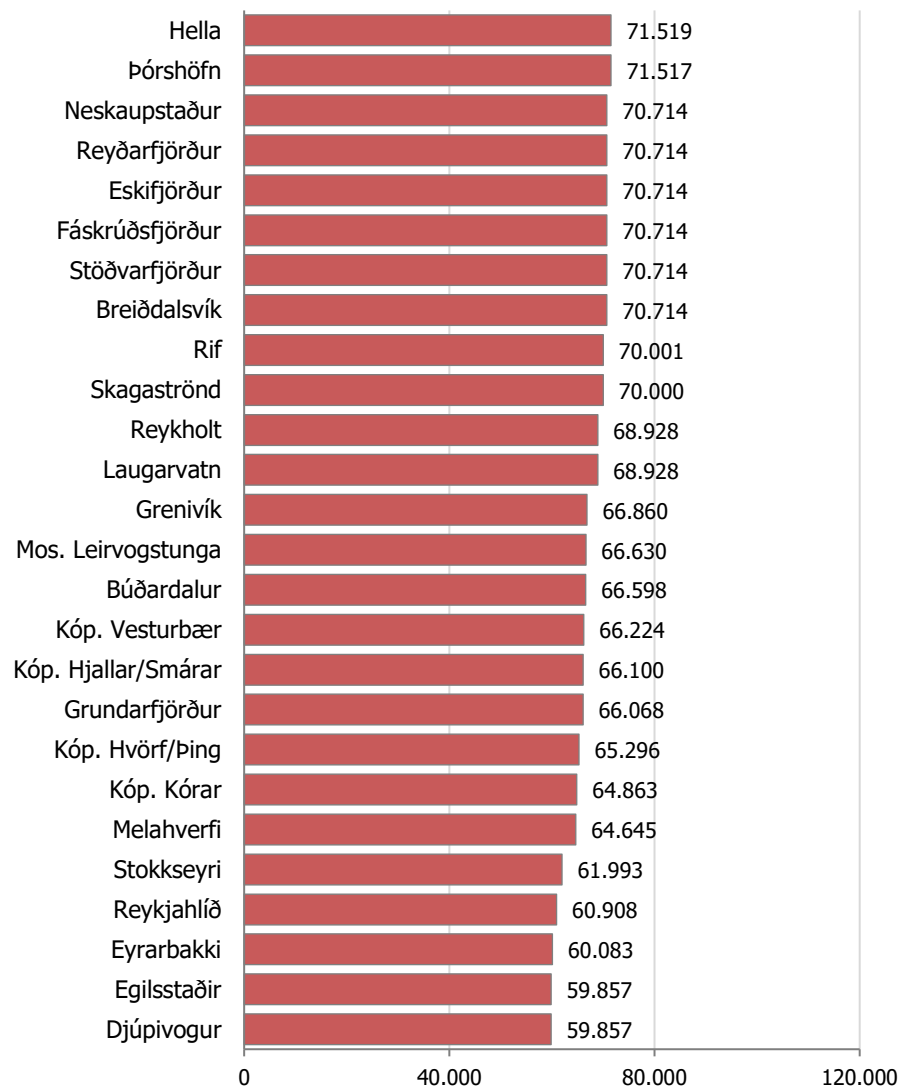
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Vatnsgjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	53.415
Suðurnes	6	3	55.377
Vesturland	11	7	68.599
Vestfirðir	12	5	51.889
Norðurland vestra	5	4	75.490
Norðurland eystra	16	10	50.911
Austurland	12	3	67.042
Suðurland	14	10	68.372
Landið allt	103	48	59.276

Hæsta upphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign er í Bolungarvík 153.780 kr. og þar næst á Hvammstanga 132.100 kr. og á Siglufirði 130.229 kr. Lægstu upphæðir vatnsgjalds fyrir viðmiðunareignina eru hjá Ísafjarðarbæ 4.802 kr. Á Raufarhöfn er vatnsgjald fyrir viðmiðunareign 7.311 kr., á Kópaskeri 9.460 kr. og í Hveragerði 15.953 kr.

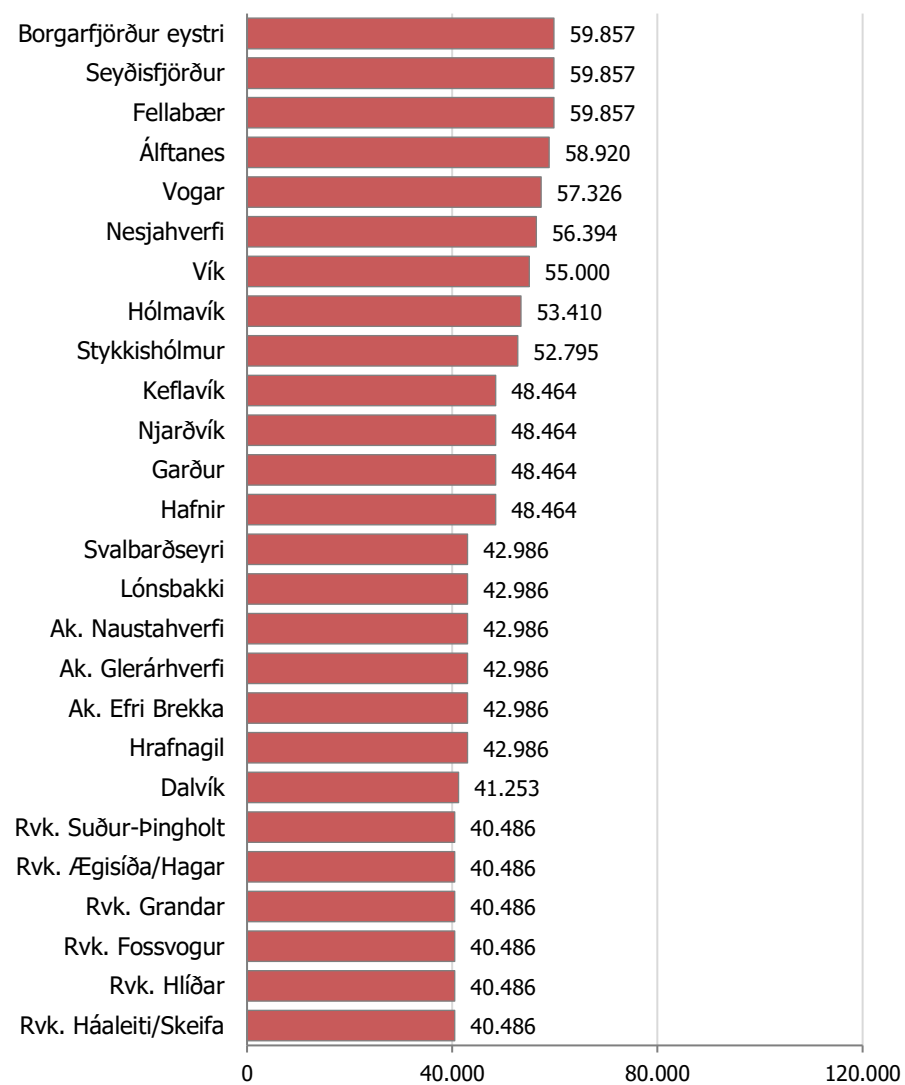
Á myndum 57 til 60 er yfirlit yfir upphæðir vatnsgjalds á matssvæðunum 103.



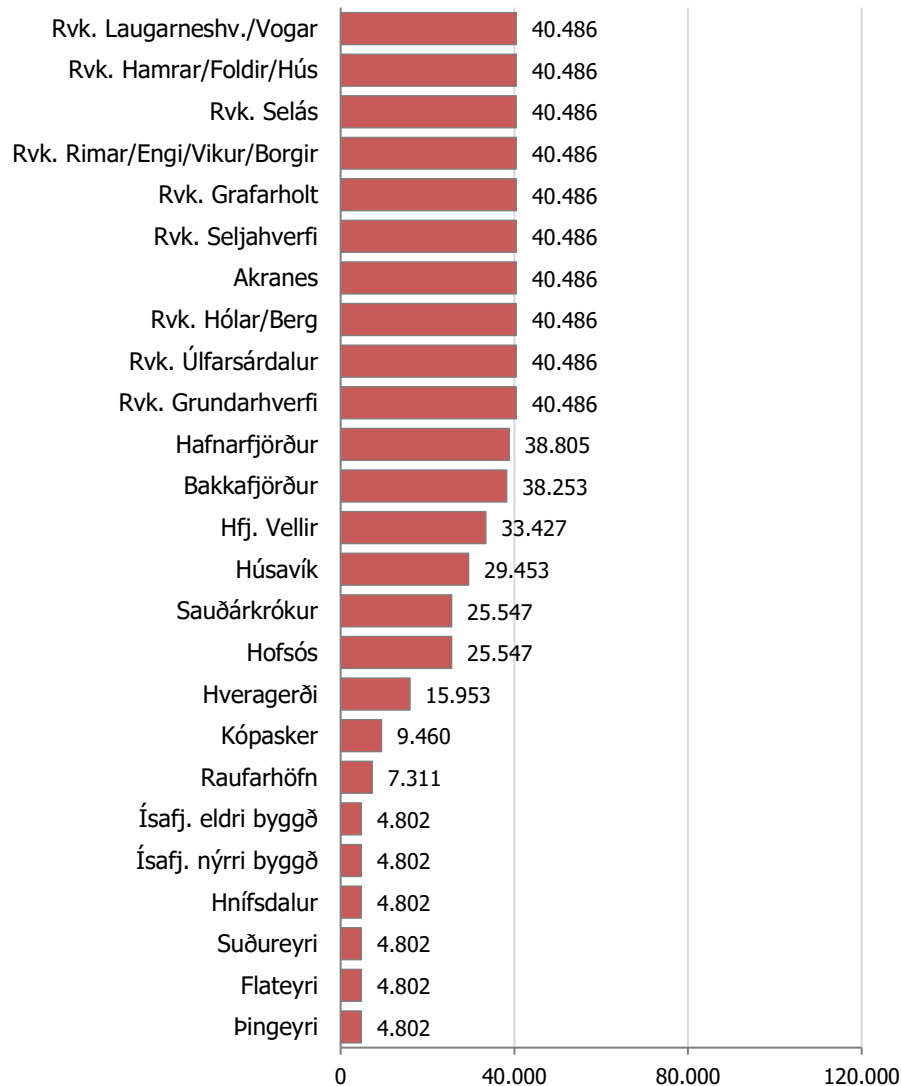
Mynd 57. Vatnsgjald, 1.-26. hæstu.



Mynd 58. Vatnsgjald, 27.-52. hæstu.



Mynd 59. Vatnsgjald, 53.-78. hæstu.



Mynd 60. Vatnsgjald, 79.-103. hæstu.

Sorpgjald

Ólíkt öðrum liðum fasteignagjalda er sorpgjald ekki misjafnt eftir stærð eða fasteignamati íbúðarhúsa og því hefur verið minni munur á sorpgjaldi milli matssvæða en í öðrum gjaldaliðum, í það minnsta fram til 2023. Sveitarfélög hafa farið mismunandi leiðir í innleiðingu nýrra laga um meðhöndlun úrgangs. Sum sveitarfélög hækkuðu sorpgjöld verulega strax við áramót 2023 en önnur hækkuðu þau síðar, eða eiga enn eftir að gera það, til þess að uppfylla kröfur um að sorpgjöld dugi fyrir kostnaði sveitarfélaga vegna sorpmála.

Misjafnt hefur verið hvað er innifalið í sorpgjaldi sveitarfélaga, m.a. hvernig meðhöndlun endurvinnanlegs úrgangs er háttáð. Fjöldi ílátá sem eru innifalin í sorpgjaldi hefur verið allt frá einu fyrir almennt sorp upp í fjögur ílát, þar af þrjú fyrir endurvinnanlegan úrgang. Með nýrri lögjöf verður skylda að safna/flokka pappír/pappa, plasti og lífrænum úrgangi við hvert hús og munu því öll heimili þurfa að hafa ílát fyrir fjóra flokka. Þegar öll sveitarfélög hafa tekið upp þetta fyrirkomulag verður þjónusta sem veitt er á sviði úrgangsmála samræmdari og samanburður á sorpgjöldunum markvissari.

Meðalupphæð sorpgjalda (miðað við gildandi gjaldskrár í ársbyrjun) á matssvæðunum 103 í greiningunni er 82.317 kr. (tafla 9). Hæst er meðaltal sorpgjalda á matssvæðunum tólf á Vestfjörðum 97.295 kr. og þar næst á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 96.692 kr. og Vesturlandi

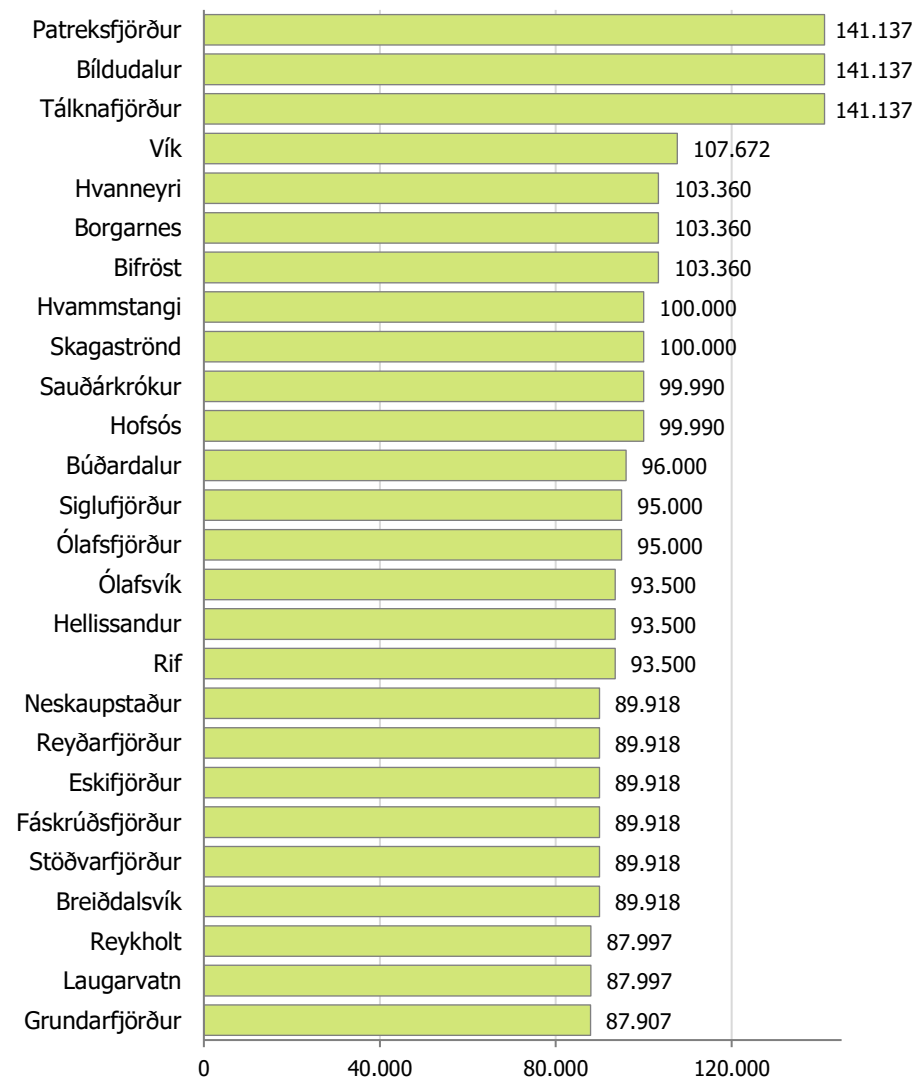
(11 matssvæði) 90.499 kr. Lægst er meðalupphæð sorpgjalda á mats-
svæðunum sex á Suðurnesjum eða 69.450 kr.

Tafla 9. Sorpgjald í krónum eftir landshlutum.

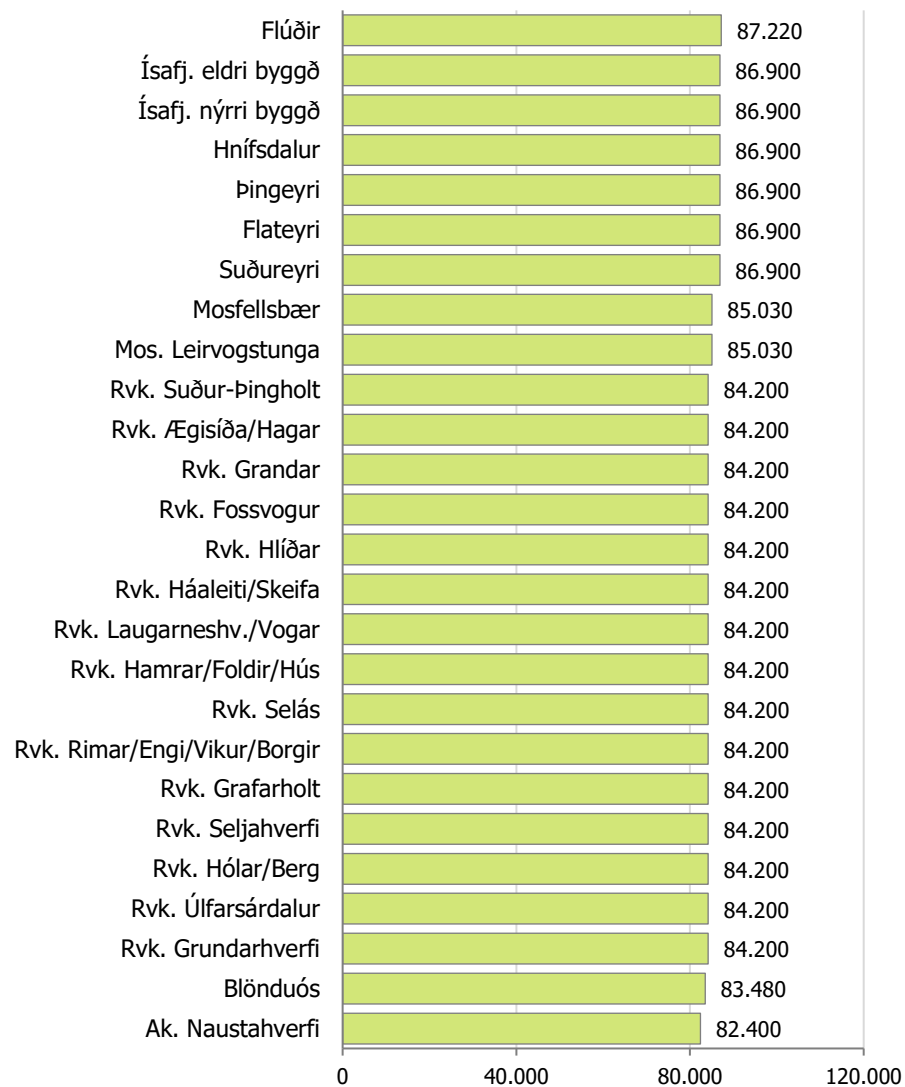
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Sorpgjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	79.191
Suðurnes	6	3	69.450
Vesturland	11	7	90.499
Vestfirðir	12	5	97.295
Norðurland vestra	5	4	96.692
Norðurland eystra	16	10	77.272
Austurland	12	3	80.009
Suðurland	14	10	77.202
Landið allt	103	48	82.317

Sorpgjald viðmiðunareignar er 141.137 kr. í Vesturbyggð, 107.672 kr. í Vík í Mýrdal, 103.360 kr. í Borgarbyggð, 100.000 kr. á Hvammstanga og Skagaströnd, 99.990 kr. í Skagafirði, 96.000 kr. í Búðardal og 95.000 kr. í Fjallabyggð. Lægsta sorpgjald í greiningunni er á Vopnafirði 49.603 kr. en þar er ennþá bara ein tunna fyrir almennt sorp. Þar fyrir utan eru sorpgjöld lægst á Hrafnagili 52.218 kr., á Hellu og Hvolsvelli 58.900 kr. og í Kópavogi 63.834 kr.

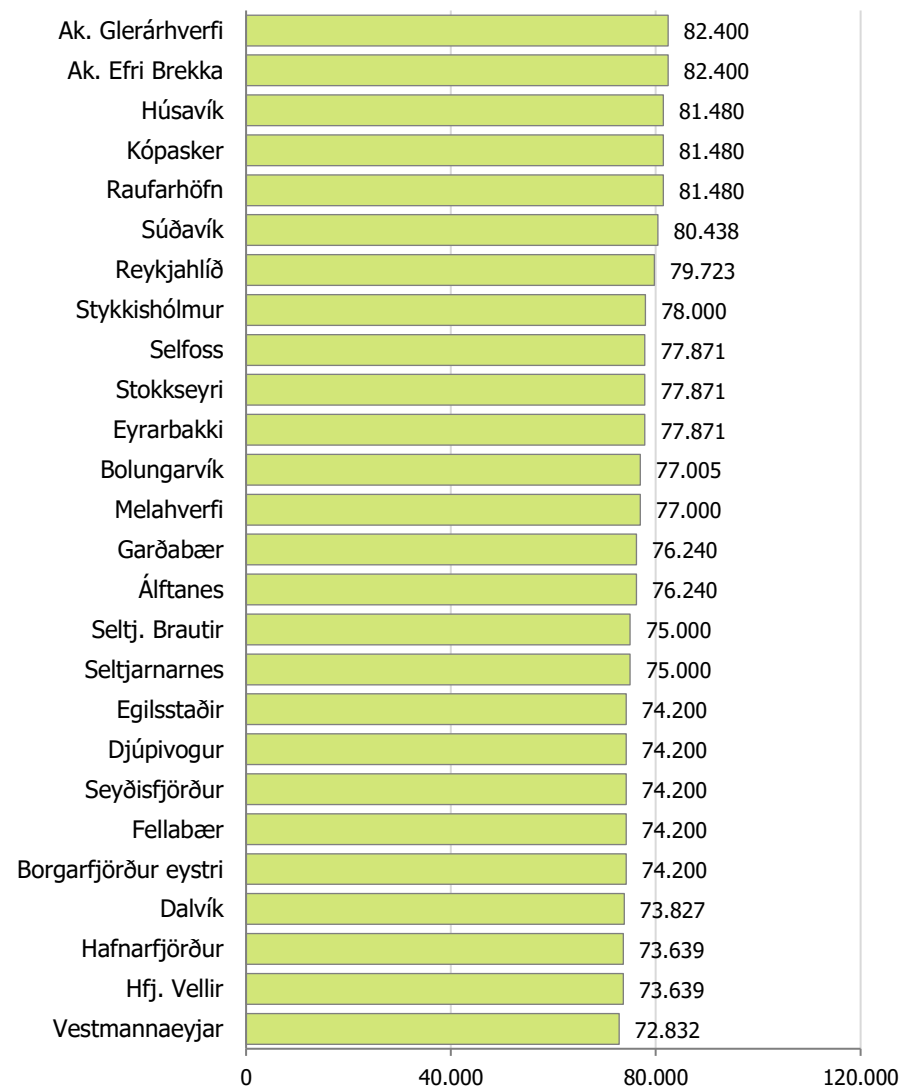
Myndir 61 til 64 sýna upphæðir sorpgjalda á matssvæðunum 103.



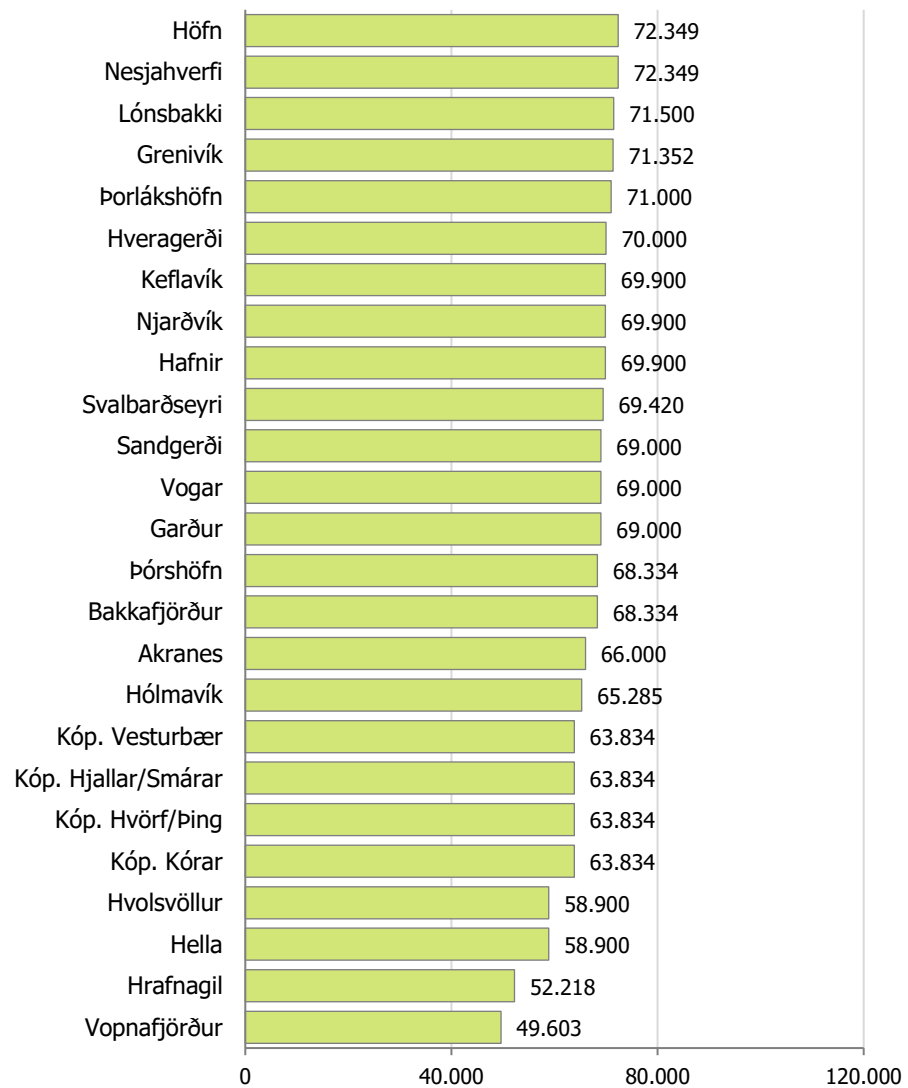
Mynd 61. Sorpgjald, 1.-26. hæstu.



Mynd 62. Sorpgjald, 27.-52. hæstu.



Mynd 63. Sorpgjald, 53.-78. hæstu.



Mynd 64. Sorggjald, 79.-103. hæstu.