



Samanburður á fasteignamati og  
fasteignagjöldum árið 2024



Þróunarsvið, 19. mars 2024

Þorkell Stefánsson

---

## Efnisyfirlit

Forsendur.....	1
Fyrirvari .....	2
Fasteignamat .....	4
Þróun fasteignamats .....	8
Fasteignagjöld .....	18
Samspil fasteignagjalda og fasteignamats .....	23
Þróun fasteignagjalda.....	28
Sundurliðun fasteignagjalda.....	38
Fasteignaskattur.....	38
Lóðarleiga .....	42
Fráveitugjald.....	45
Vatnsgjald .....	49
Sorpgjald.....	52



## Töfluyfirlit

Tafla 1. Fasteignamat í milljónum króna eftir landshlutum. ....	4
Tafla 2. Hlutfallsbreyting á fasteignamati 2023-2024 eftir landshlutum.....	8
Tafla 3. Fasteignagjöld í þúsundum króna eftir landshlutum.....	18
Tafla 4. Hlutfallsbreyting á fasteignagjöldum 2023-2024 eftir landshlutum....	28
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. ....	9
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. ....	10
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.....	21
Mynd 20. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 27.-52. hæstu.....	21
Mynd 21. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 53.-78. hæstu.....	22



Mynd 22. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 79.-103. hæstu. ....	22	Mynd 40. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi. ....	36
Mynd 23. Fasteignagjöld og fasteignamat, punktarit. ....	24	Mynd 41. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Austurlandi. ....	37
Mynd 24. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati (punktarit). ....	25	Mynd 42. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Austurlandi. ....	37
Mynd 25. Fasteignagjöld og fasteignamat á 1.-26. hæstu matssvæðum. ....	26	Mynd 43. Fasteignaskattur, 1.-26. hæstu. ....	40
Mynd 26. Fasteignagjöld og fasteignamat á 27.-52. hæstu matssvæðum. ....	26	Mynd 44. Fasteignaskattur, 27.-52. hæstu. ....	40
Mynd 27. Fasteignagjöld og fasteignamat á 53.-78. hæstu matssvæðum. ....	27	Mynd 45. Fasteignaskattur, 53.-78. hæstu. ....	41
Mynd 28. Fasteignagjöld og fasteignamat á 79.-103. hæstu matssvæðum. ....	27	Mynd 46. Fasteignaskattur, 79.-103. hæstu. ....	41
Mynd 29. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli áráanna 2023 og 2024, 1.-26. minnsta hækkun. ....	29	Mynd 47. Lóðarleiga, 1.-26. hæstu. ....	43
Mynd 30. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli áráanna 2023 og 2024, 27.-52. minnsta hækkun. ....	29	Mynd 48. Lóðarleiga, 27.-52. hæstu. ....	43
Mynd 31. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli áráanna 2023 og 2024, 53.-78. minnsta hækkun. ....	30	Mynd 49. Lóðarleiga, 53.-78. hæstu. ....	44
Mynd 32. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli áráanna 2023 og 2024, 79.-103. minnsta hækkun. ....	30	Mynd 50. Lóðarleiga, 79.-103. hæstu. ....	44
Mynd 33. Þróun heildarfasteignagjalda (núvirt) á höfuðborgarsvæði. ....	32	Mynd 51. Fráveitugjald, 1.-26. hæstu. ....	46
Mynd 34. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði. ....	32	Mynd 52. Fráveitugjald, 27.-52. hæstu. ....	47
Mynd 35. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Suðurnesjum og Suðurlandi. ...	33	Mynd 53. Fráveitugjald, 53.-78. hæstu. ....	47
Mynd 36. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi. ....	33	Mynd 54. Fráveitugjald, 79.-103. hæstu. ....	48
Mynd 37. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Vesturlandi og Vestfjörðum. ...	35	Mynd 55. Vatnsgjald, 1.-26. hæstu. ....	50
Mynd 38. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum. ....	35	Mynd 56. Vatnsgjald, 27.-52. hæstu. ....	51
Mynd 39. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Norðurlandi. ....	36	Mynd 57. Vatnsgjald, 53.-78. hæstu. ....	51
		Mynd 58. Vatnsgjald, 79.-103. hæstu. ....	52
		Mynd 59. Sorpgjald, 1.-26. hæstu. ....	53
		Mynd 60. Sorpgjald, 27.-52. hæstu. ....	54
		Mynd 61. Sorpgjald, 53.-78. hæstu. ....	54
		Mynd 62. 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. Árin 2021 til 2023 var 72 svæðum bætt við greininguna.<sup>1</sup> Í ár er Grindavík sleppt<sup>2</sup> en Bakkafjörður bætist við. Matssvæðin eru því 103 í 49 sveitarfélögum, þar af 27 á höfuðborgarsvæðinu og 76 utan þess. Staðsetningar matssvæðanna má sjá hér á kortinu.

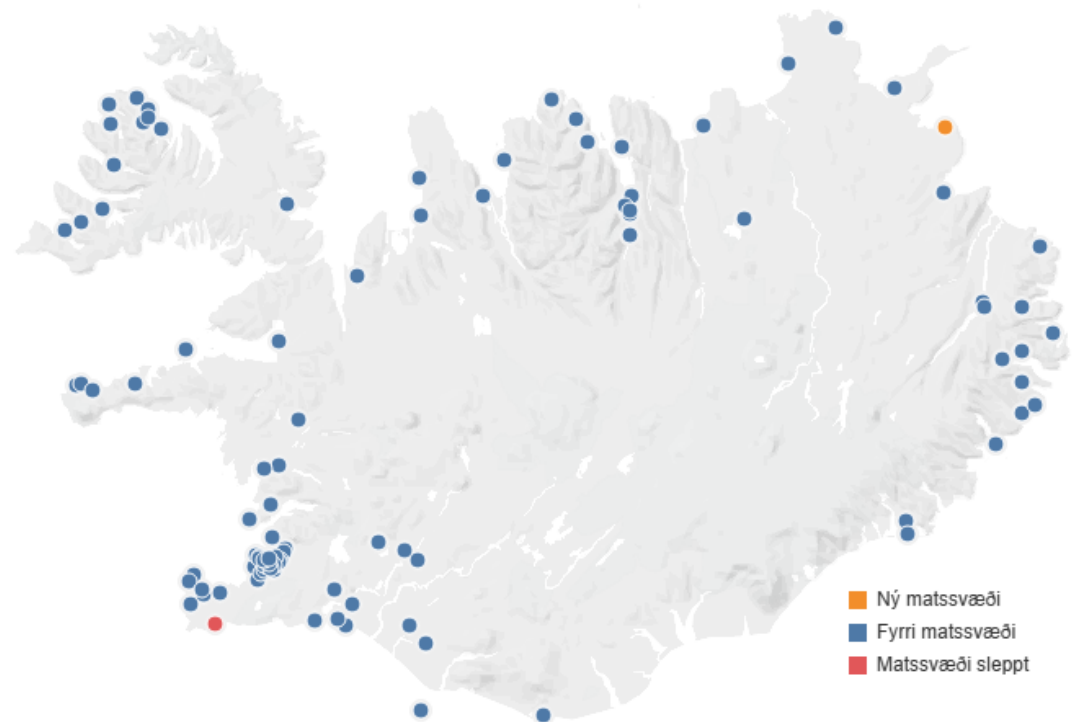
Fasteignagjöld viðmiðunareignarinnar eru reiknuð út af Byggðastofnun samkvæmt álagningarreglum ársins 2024 eins og þær eru í hverju sveitarfélagi, út frá fasteignamati HMS sem gildir frá 31. desember 2023. Viðmiðunareignin er einbýlishús sem er 161,1 m<sup>2</sup> að grunnfleti og 476 m<sup>3</sup>. Stærð lóðar er 808 m<sup>2</sup>.

Fasteignagjöld samanstanda af fasteignaskatti, lóðarleigu, fráveitugjaldi, vatnsgjaldi og sorpgjöldum. Fasteignaskattur er hlutfall af heildarfasteignamati.<sup>3</sup> 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 endurvinnslustöðvagjald.

Staðfesting fékkst á útreikningi frá öllum 49 sveitarfélögum.

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



<sup>1</sup> Vefkort yfir matssvæði HMS: <https://geo.fasteignaskra.is/vefur/2024/matsvaedi/>

<sup>2</sup> Grindavíkurbær innheimtir ekki fasteignagjöld f. íbúðarhús árið 2024 vegna óvissu af völdum náttúruhamfara: <https://www.grindavik.is/v/26997>

<sup>3</sup> Yfirlit yfir álagningarreglur fasteignagjalda á heimasíðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/verkefning/fjarmal/tekjustofnar-sveitarfelaga/fasteignaskattur/>

## 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 fasteignamati<sup>4</sup> 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 2024 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“.<sup>5</sup>

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 sumstaðar 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.<sup>6</sup>

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. 7/1998<sup>7</sup>, meðhöndlun

<sup>4</sup> Nánari upplýsingar um fasteignamat má finna á heimasíðu HMS:

<https://fasteignaskra.is/fasteignir/fasteignamat/>

<sup>5</sup> Skýrsla HMS um fasteignamat 2024: [https://prismic-io.s3.amazonaws.com/hms-web/49940fd3-da92-4ec5-9f94-ce1417e9a8dc\\_Fasteignamatssk%C3%BDrsla+2024.pdf](https://prismic-io.s3.amazonaws.com/hms-web/49940fd3-da92-4ec5-9f94-ce1417e9a8dc_Fasteignamatssk%C3%BDrsla+2024.pdf)

<sup>6</sup> Áætlað út frá upplýsingum frá HS Veitum hf.

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



úrgangs nr. 55/2003<sup>8</sup> og úrvinnslugjald nr. 162/2002<sup>9</sup> sem saman hafa verið kölluð „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 fjóra flokka óháð fjölda íláta.

Þegar þessi lagabreyting verður að fullu komin í framkvæmd verður þjónusta sem sveitarfélög veita á sviði úrgangsmála samræmdari og grunneining sorphirðu sambærilegri milli sveitarfélaga í greiningunni.

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.<sup>10</sup> Samkvæmt gjaldskránni fæst mismunandi verð fyrir úrgang eftir flokkum, söfnunaraðferðum og pósthúmerum. Greiðslur fyrir söfnun eru hærri á hverja einingu í pósthúmerum 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 sum sveitarfélög enn eftir að innleiða nýtt kerfi þegar gjaldskrár þeirra voru birtar í byrjun þessa árs. Mörg þeirra munu að öllum líkindum endurskoða gjaldskrár seinna, þegar búið er að skipta út sorptunnum o.s.frv. Þetta felur í sér að álagning sorphirðugjalda í ársbyrjun var enn mjög misjöfn milli staða.

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

Vegna þess hve mis langt sveitarfélögin eru komin í innleiðingu nýrrar löggjafar eru sorpgjöldin ekki höfð inni í samanburði á fasteignagjöldum að þessu sinni heldur er fjallað um þau í sér kafla, þ.e.a.s. upphæðir sem birtust í gjaldskrá í ársbyrjun.

<sup>8</sup> Lög nr. 55/2003: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2003055.html>

<sup>9</sup> Lög nr. 162/2002: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2002162.html>

<sup>10</sup> 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 63,2 m.kr. (tafla 1). Meðaltal matssvæðanna 27 á höfuðborgarsvæðinu er 111,3 m.kr., á Suðurnesjum 61,2 m.kr. (6 svæði), á Vesturlandi 46,3 m.kr. (11 svæði), á Vestfirðum 37,0 m.kr. (12 svæði), á Norðurlandi vestra 40,3 m.kr. (5 svæði), á Norðurlandi eystra 46,0 m.kr. (16 svæði), á Austurlandi 38,1 m.kr. (12 svæði) og á Suðurlandi 56,4 m.kr. (14 svæði).

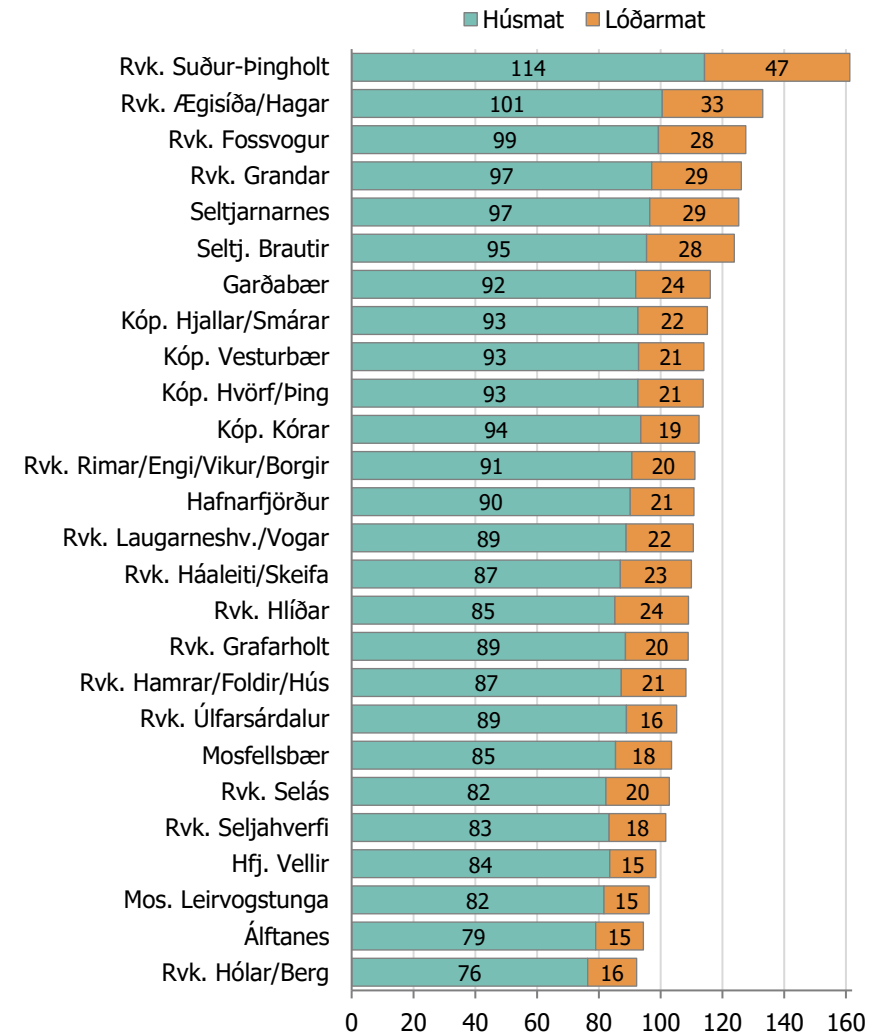
Tafla 1. Fasteignamat í milljónum króna eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignamat (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	111,3
Suðurnes	6	3	61,2
Vesturland	11	7	46,3
Vestfirðir	12	6	37,0
Norðurland vestra	5	4	40,3
Norðurland eystra	16	10	46,0
Austurland	12	3	38,1
Suðurland	14	10	56,4
Landið allt	103	49	63,2

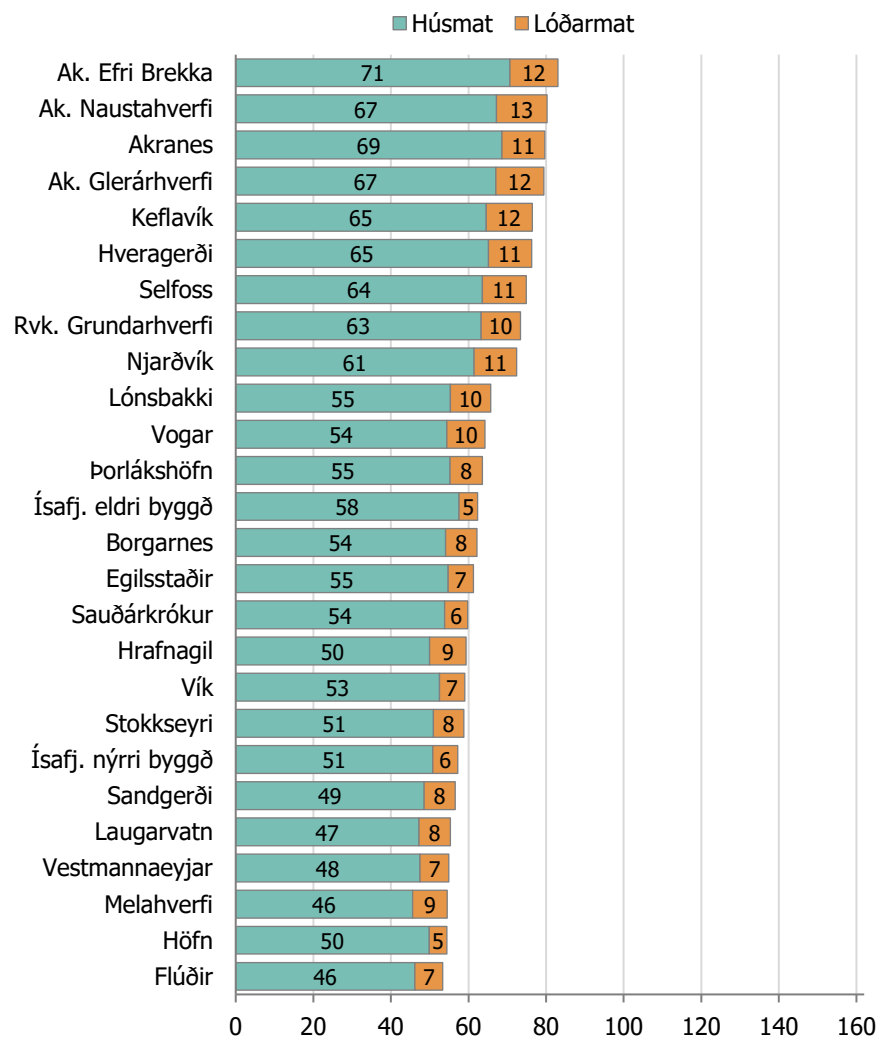
Af matssvæðunum í greiningunni er heildarmat viðmiðunareignar lang hæst í Suður-Pingholtum í Reykjavík eða 161 m.kr. (mynd 1). Heildarfasteignamat viðmiðunareignar annars staðar á höfuðborgarsvæðinu er á milli 92 og 133 m.kr., nema í Grundarhverfi þar sem það er 73 m.kr.

Á þéttbýlisstöðum utan höfuðborgarsvæðisins er mat viðmiðunareignar hæst á Akureyri og á Akranesi. Á Akureyri eru þrjú matssvæði í greiningunni og heildarmatið er milli 79 og 83 m.kr. Á Akranesi er fasteignamat viðmiðunareignar 80 m.kr., í Keflavík og Hveragerði 76 m.kr., á Selfossi 75 m.kr., og í Njarðvík 72 m.kr. Á Lónsbakka rétt norðan bæjarmarka Akureyrar er heildarfasteignamat viðmiðunareignar 66 m.kr. Í Vogum, í Þorlákshöfn, í eldri byggðinni á Ísafirði, í Borgarnesi og á Egilsstöðum er heildarmat milli 60 og 65 m.kr. Heildarfasteignamat viðmiðunareignarinnar er 55 til 60 m.kr. á Sauðárkróki, á Hrafnagili, í Vík í Mýrdal, á Stokkseyri, í nýrri byggð Ísafjarðar, í Sandgerði, á Laugarvatni og í Vestmannaeyjum (mynd 2).

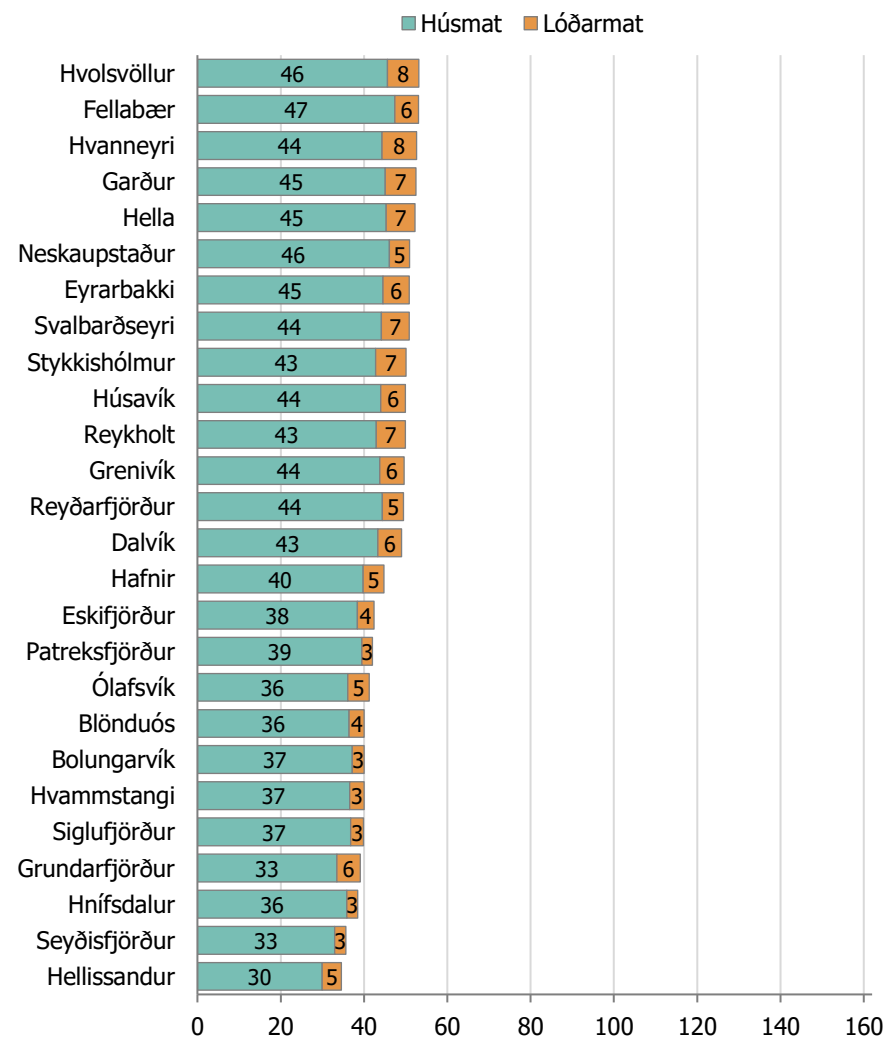
Heildarmat viðmiðunareignarinnar er á bilinu 50 til 55 m.kr. í Melahverfi í Hvalfjarðarsveit, á Höfn í Hornafirði og á Flúðum (mynd 2) og það sama á við um Hvolsvöll, Fellabæ, Hvanneyri, Garð, Hellu, Neskaupstað, Eyrarbakka, Svalbarðseyri, Stykkishólm og Húsavík (mynd 3). Heildarmat viðmiðunareignar er 45 til 50 m.kr. í Reykholti í Biskupstungum, á Grenivík, á Reyðarfirði og á Dalvík en milli 40 og 45 m.kr. í Höfnum, á Eskifirði, á Patreksfirði, í Ólafsvík, á Blönduósi, í Bolungarvík og á Hvammstanga. Heildarmatið er 35 til 40 m.kr. á Siglufirði, í Grundarfirði, í Hnífsdal og á Hellissandi. Matssvæði þar sem heildarfasteignamat viðmiðunareignarinnar er 30 til 35 m.kr. eru Hellissandur, Djúpivogur, Skagaströnd, Fáskrúðsfjörður, Búðardalur, Reykjahlíð, Bíldudalur, Tálknafjörður, Nesjahverfi í Hornafirði, Ólafsfjörður, Rif og Borgarfjörður eystri (mynd 4). Á Hólmavík, Bifröst, Flateyri, Þingeyri, Hofsósi, Vopnafirði og í Súðavík er fasteignamat viðmiðunareignar 25 til 30 m.kr. en Suðureyri, Þórshöfn og Stöðvarfjörður eru matssvæði þar sem heildarmatið er milli 20 og 25 m.kr. Á Breiðdalsvík er heildarmatið 18 m.kr., á Kópaskeri 15 m.kr., á Raufarhöfn 14 m.kr. og á Bakkafirði 11 m.kr.



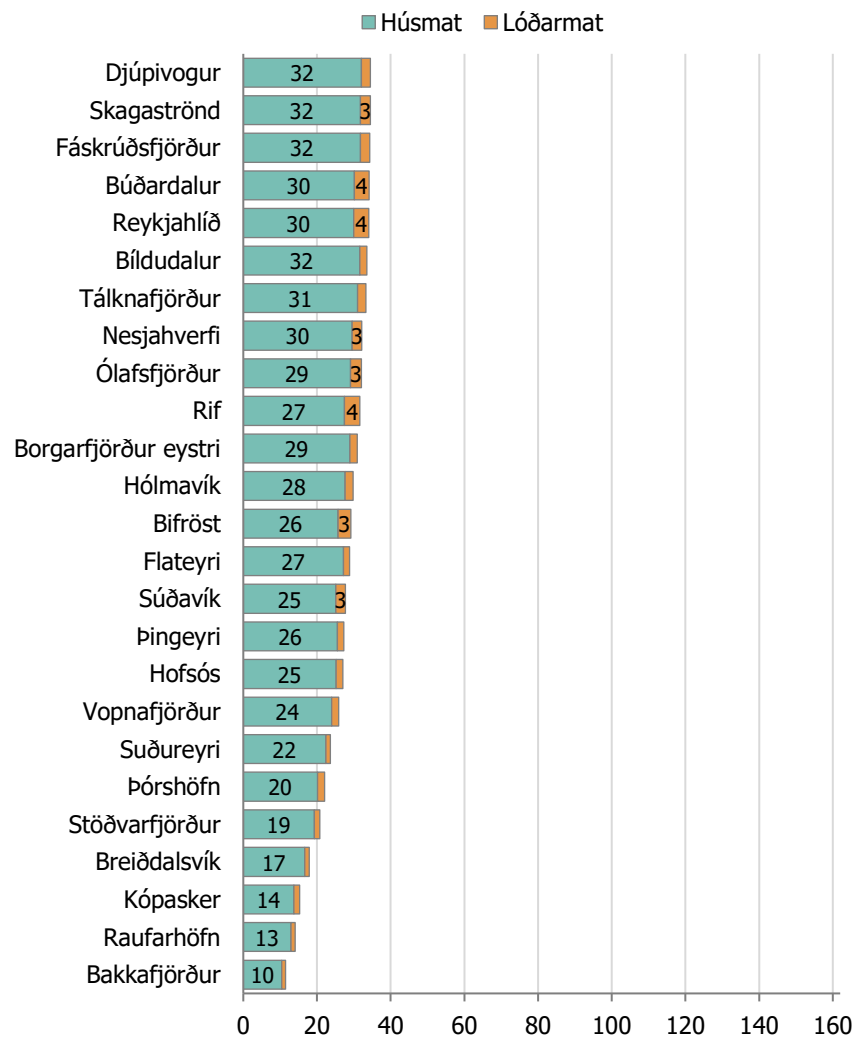
Mynd 1. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 1.-26. hæstu.



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 talsverð hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar milli árána 2023 og 2024. Samkvæmt Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hækkaði samanlagt mat allra íbúða um 13,7% milli ára, sérbýli um 14,3% og fjölbýli um 13,1%. Á höfuðborgarsvæðinu var hækkun fasteignamats íbúðarhúsnæðis 13,0% en 16,1% utan þess.<sup>11</sup>

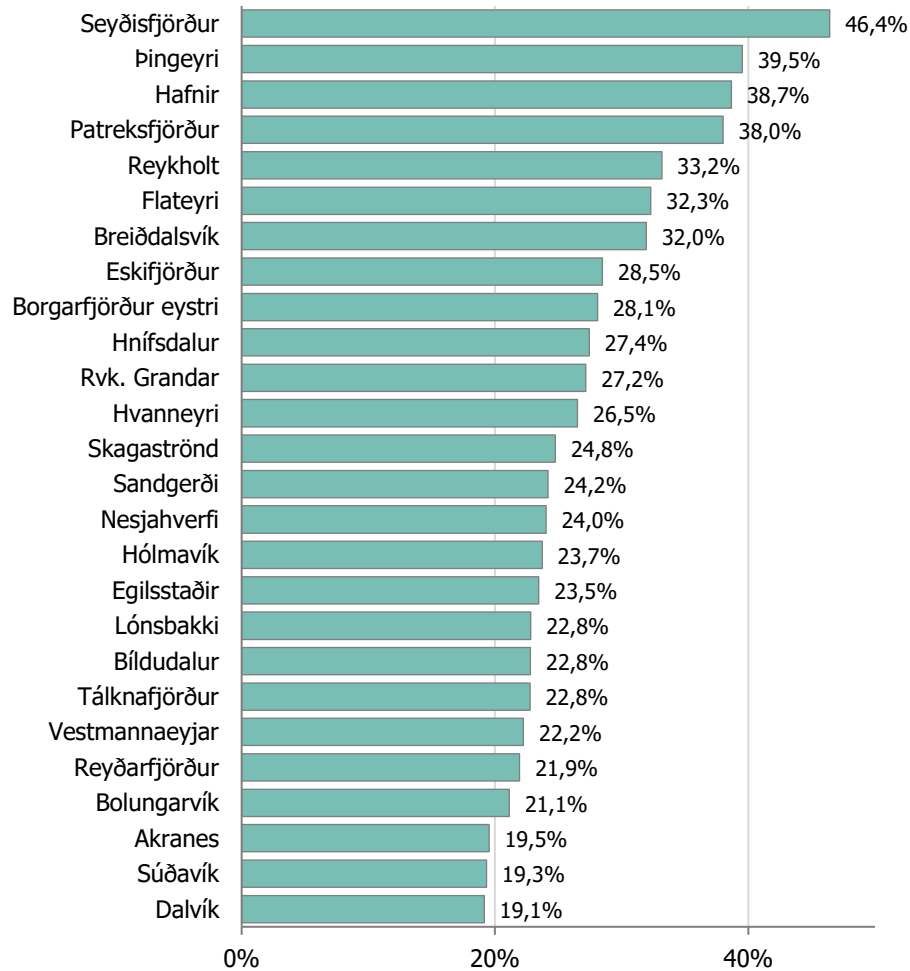
Meðaltal fasteignamats viðmiðunareignar á matssvæðunum 103 í þessari greiningu var 55,4 m.kr. árið 2023 en árið 2024 var það 63,2 m.kr. eða 14% hærra (tafla 2). Mesta hlutfallslega hækkun fasteignamats viðmiðunareignar varð á Vestfjörðum eða að meðaltali 21,0% á 12 matssvæðum og þar næst á Austurlandi eða 20,7% á 12 matssvæðum.

Tafla 2. Hlutfallsbreyting á fasteignamati 2023-2024 eftir landshlutum.

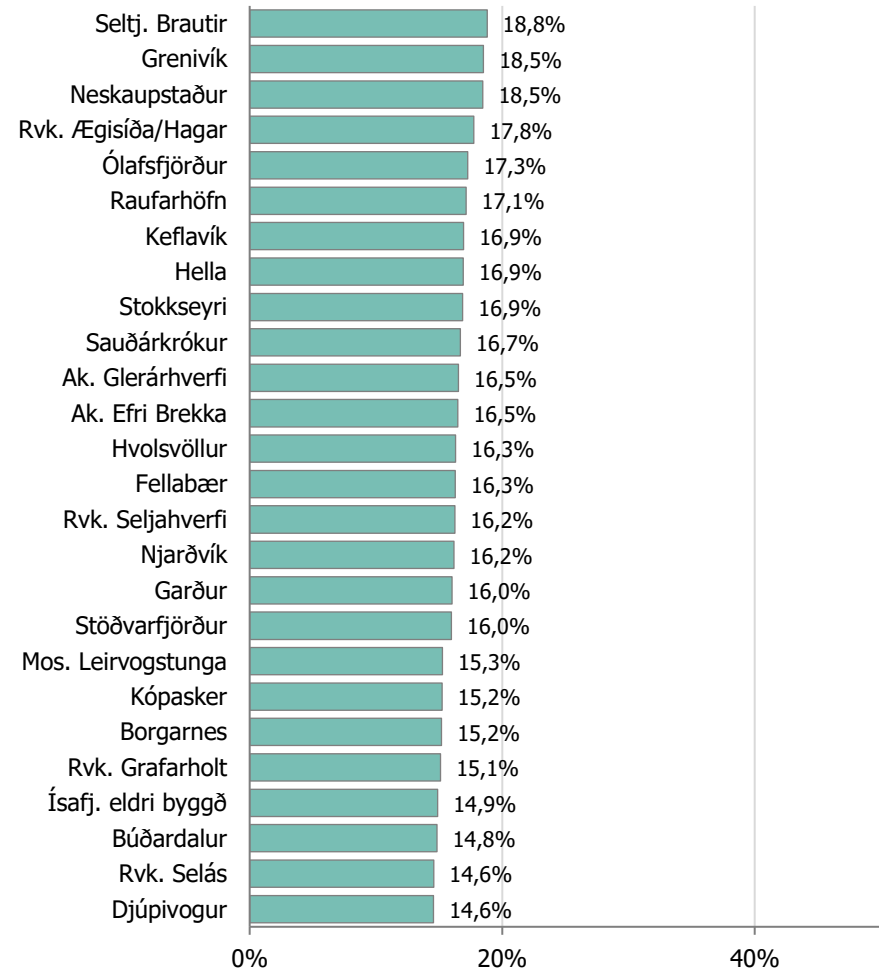
Landshluti	Mats- svæði	Meðaltal f.mat 2023	Meðaltal f.mat 2024	Hlutfalls- breyting
Höfuðborgarsvæði	27	98,7	111,3	12,8%
Suðurnes	6	51,2	61,2	19,5%
Vesturland	11	42,1	46,3	9,9%
Vestfirðir	12	30,6	37,0	21,0%
Norðurland vestra	5	36,6	40,3	10,2%
Norðurland eystra	16	40,5	46,0	13,5%
Austurland	12	31,6	38,1	20,7%
Suðurland	14	49,6	56,4	13,5%
Landið allt	103	55,4	63,2	14,0%

Mesta hlutfallshækkun fasteignamats viðmiðunareignar á einu mats-  
svæði var á Seyðisfirði 46,4%, en þar næst á Þingeyri 39,5% og í  
Höfnum 38,7% (mynd 5). Hækkun fasteignamats viðmiðunareignar var  
einnig yfir 30% á Patreksfirði, í Reykholti í Biskupstungum, á Flateyri og  
á Breiðdalsvík. Hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar var undir  
5% á Hellissandi, Hofsósi, Rifi og í Hlíðum í Reykjavík (mynd 8). Þá  
hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar minna en 2% á Hrafnagili, í  
Stykkishólmi og á Bifröst en fasteignamat viðmiðunareignar lækkaði  
lítilllega á Hvammstanga, Eyrarbakka og í Grundarfirði.

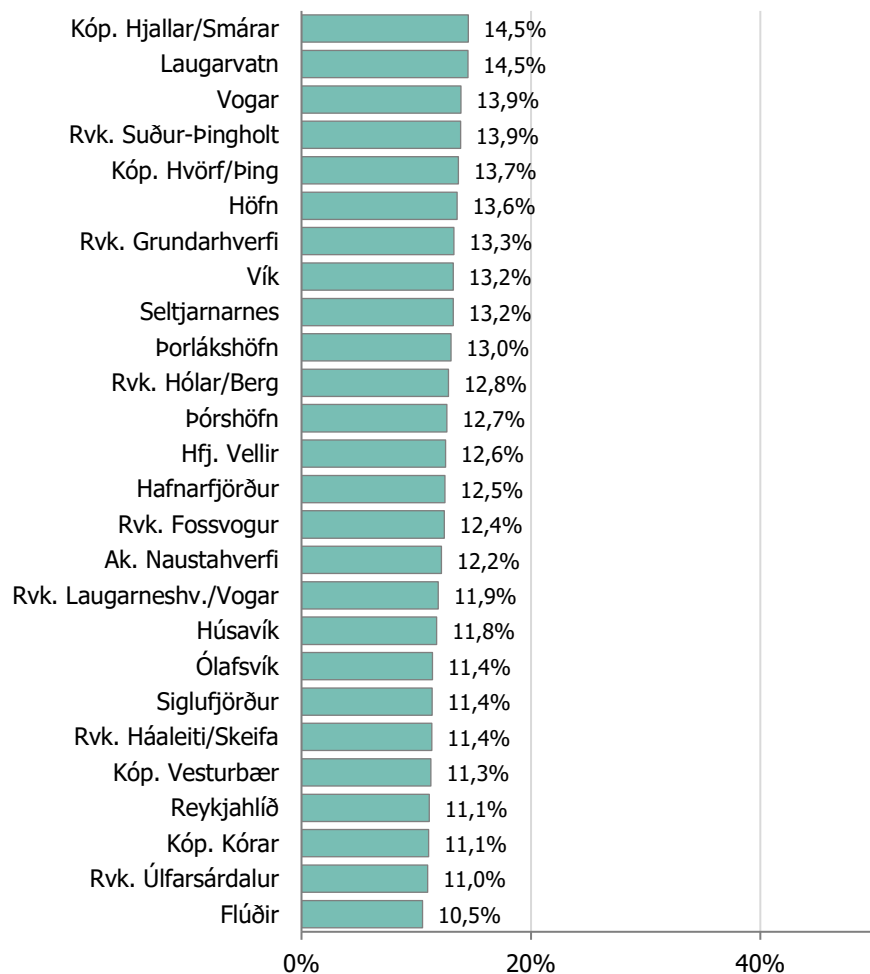
<sup>11</sup> HMS. Fasteignamat 2023: <https://fasteignaskra.is/fasteignir/fasteignamat/2024/>



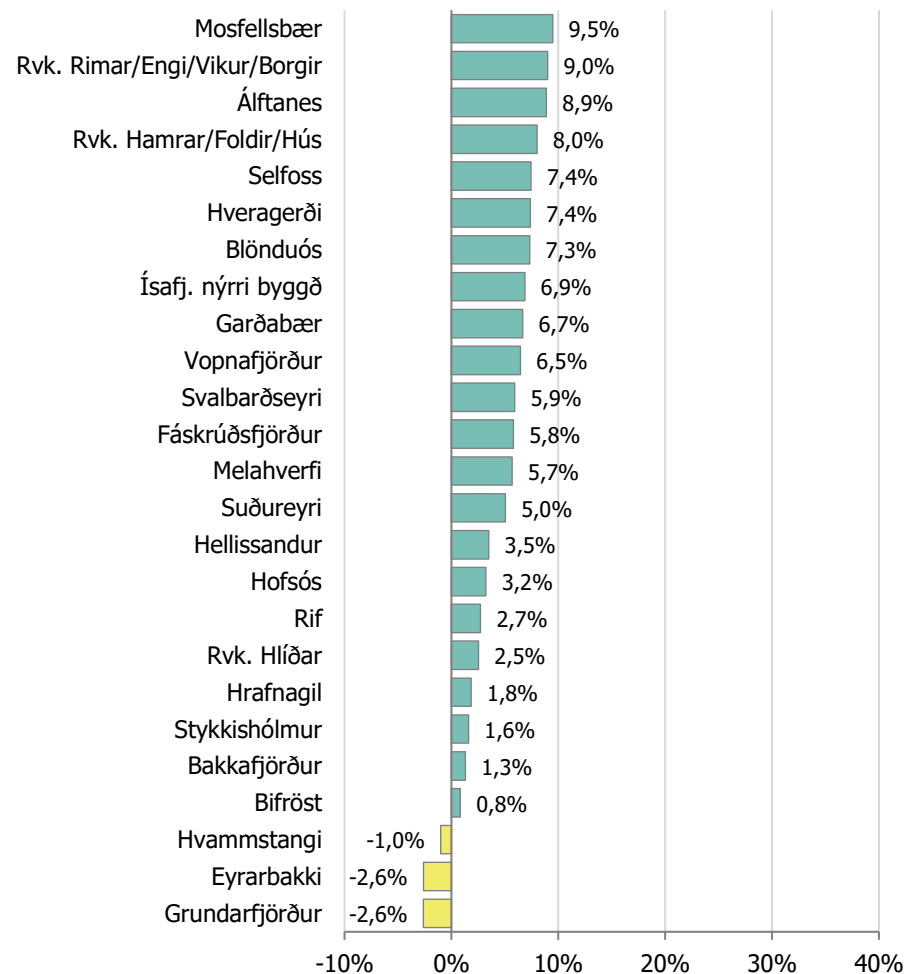
Mynd 5. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar frá fyrra ári, 1.-26. mesta hækkun.



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 87% frá 2014 til 2024, mest um 173% á Patreksfirði, 129% í Úlfarsárdal í Reykjavík og 126% í Bolungarvík en minnst í Grundarfirði þar sem fasteignamat viðmiðunareignarinnar hækkaði um 12%, næst minnst á Hólmavík 25% og þar næst í Stykkishólmi 34%.

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 2024 á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu var 104%. Mest hækkaði fasteignamatið í Úlfarsárdal í Reykjavík 129% og Kórum í Kópavogi 114% en minnsta hækkun fasteignamats viðmiðunareignar á höfuðborgarsvæðinu var í Suður-Þinghóltum 77% (mynd 10).

Á þeim sex matssvæðum sem eldri gögn ná yfir á Suðurnesjum og Suðurlandi hefur ekki verið sérlega mikill munur milli svæða á fasteignamati viðmiðunareignar frá 2014 en hann hefur þó verið að aukast (mynd 11). Þar hækkaði fasteignamat viðmiðunareignarinnar að meðaltali um 92% frá 2014 til 2024 á þeim matssvæðum sem eldri gögn ná yfir, minnst 43% í Vestmannaeyjum og mest 119% í Hveragerði og 115% á Selfossi (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). Á sama hátt hefur bilið milli fasteignamats viðmiðunareignar í nýrri byggð á Ísafirði og á öðrum matssvæðum á Vestfjörðum breikkað frá 2014 til 2024. Í heildina hefur fasteignamat viðmiðunareignar á átta matssvæðum á Vesturlandi og Vestfjörðum hækkað að meðaltali um 87% milli 2014 og 2024, hlutfallslega mest á Patreksfirði 173% og í Bolungarvík 126% (mynd 14). Í Grundarfirði hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 12% á tíma-bilinu og á Hólmavík um 25%.

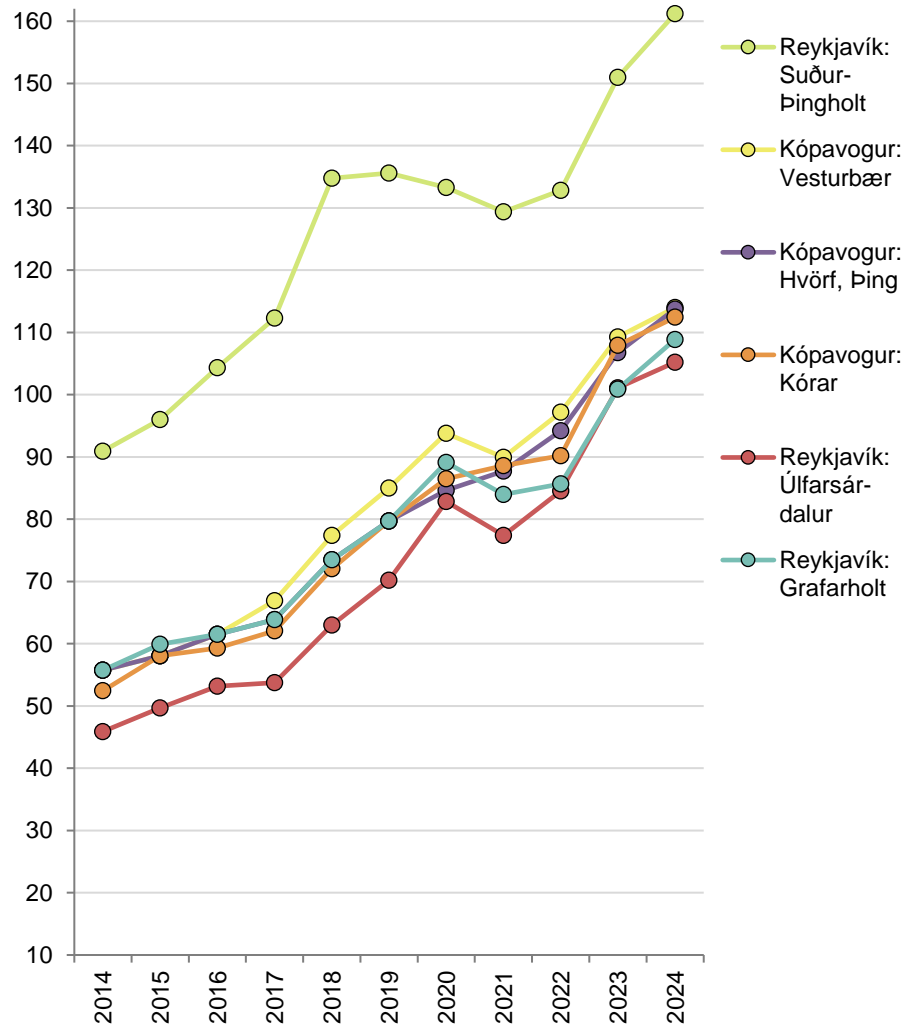
Á Norðurlandi hefur fasteignamat viðmiðunareignar verið hæst á Akureyri frá 2014 (mynd 15). Fasteignamat viðmiðunareignar á Sauðárkróki, Húsavík og Dalvík hefur að nokkru leyti fylgst að síðan 2014 en árið 2023 skildi nokkuð á milli vegna hækkunar á Sauðárkróki. Í upphafi



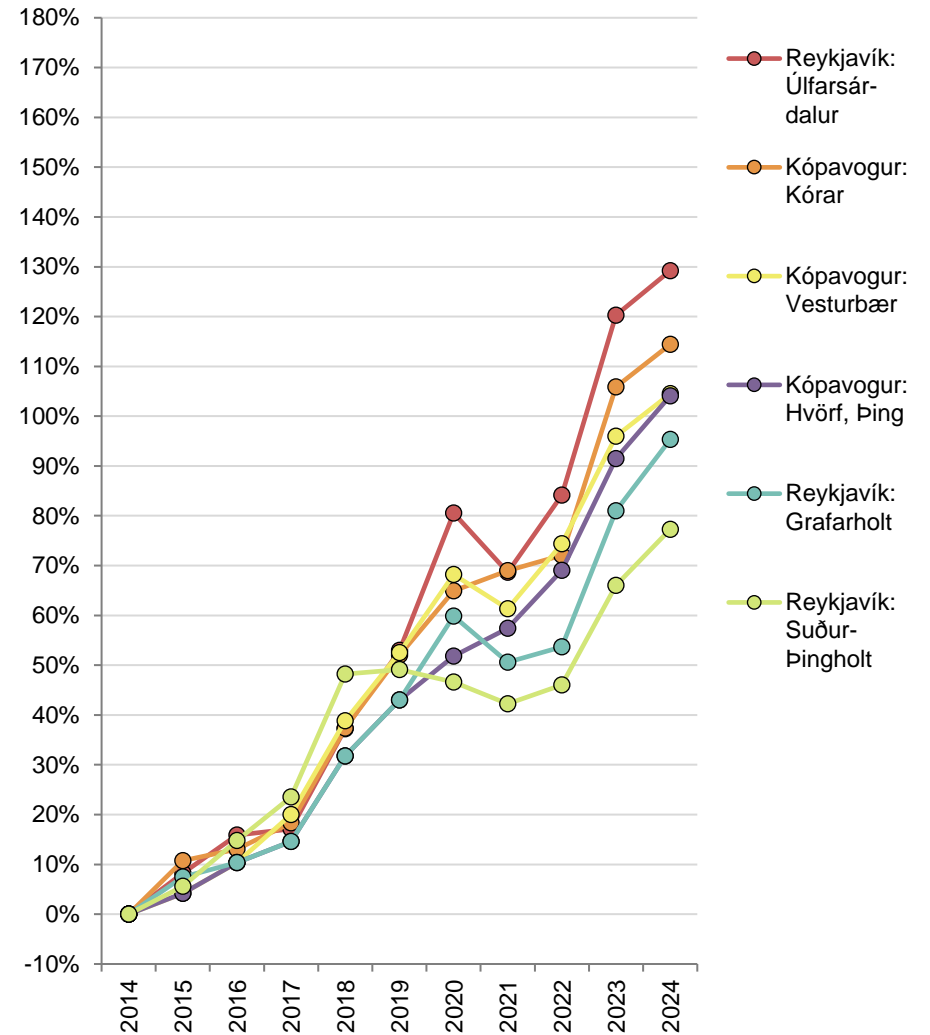


tímabilsins var fasteignamat viðmiðunareignar svipað á Blönduósi og á Siglufirði, milli 2017 og 2020 var fasteignamat hærra á Siglufirði, en frá 2021 hefur aftur verið svipað fasteignamat fyrir viðmiðunareign á stöðunum tveimur. Á heildina litið var hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar á matssvæðunum sex á Norðurlandi að meðaltali 73% frá 2014 til 2024, mest á Sauðárkróki 84% og þar næst á efri Brekku á Akureyri 80% (mynd 16).

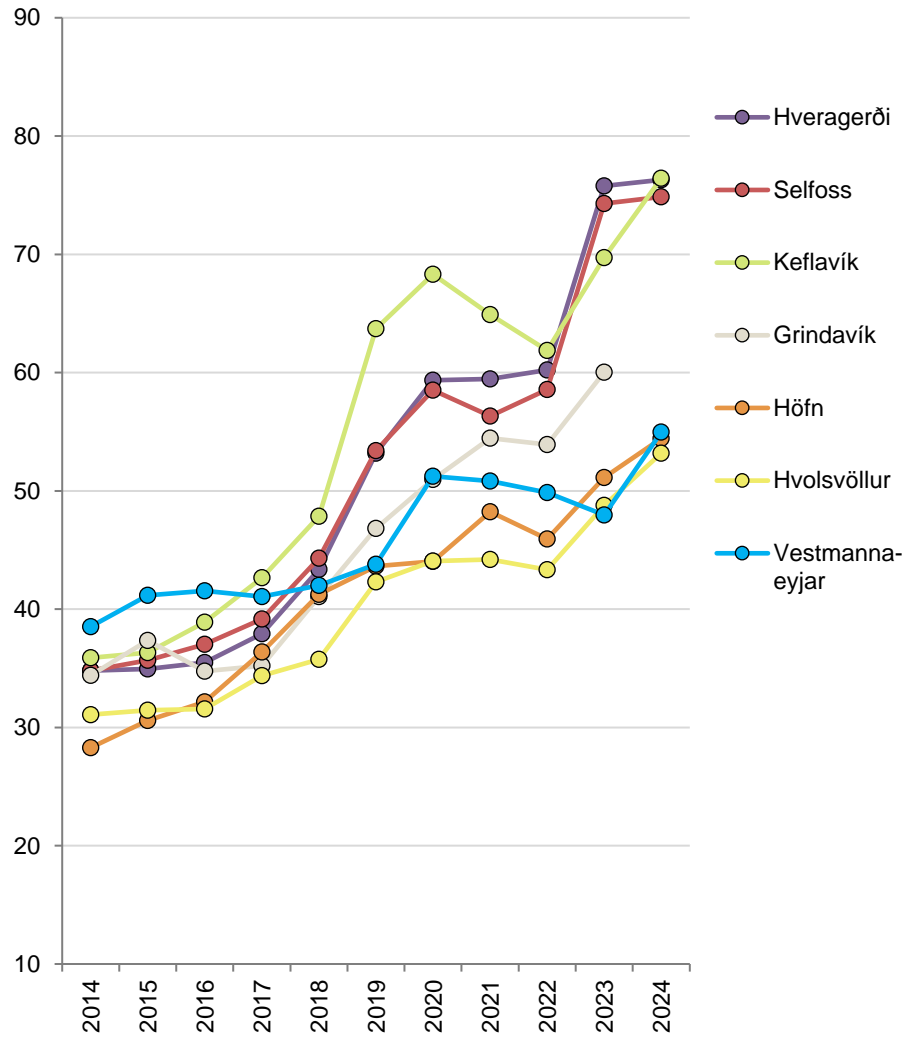
Á matssvæðunum fjórum á Austurlandi sem eldri gögn ná yfir hefur bilið milli hæsta og lágsta fasteignamats viðmiðunareignar aukist nokkuð (mynd 17). Á Austurlandi hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar á matssvæðunum fjórum að meðaltali um 73% milli 2014 og 2024. Hlutfallshækkunin á öllu tímabilinu hefur verið svipuð á öllum matssvæðunum fjórum þó mikil munur hafi verið á hækkun á einstökum árum (mynd 18).



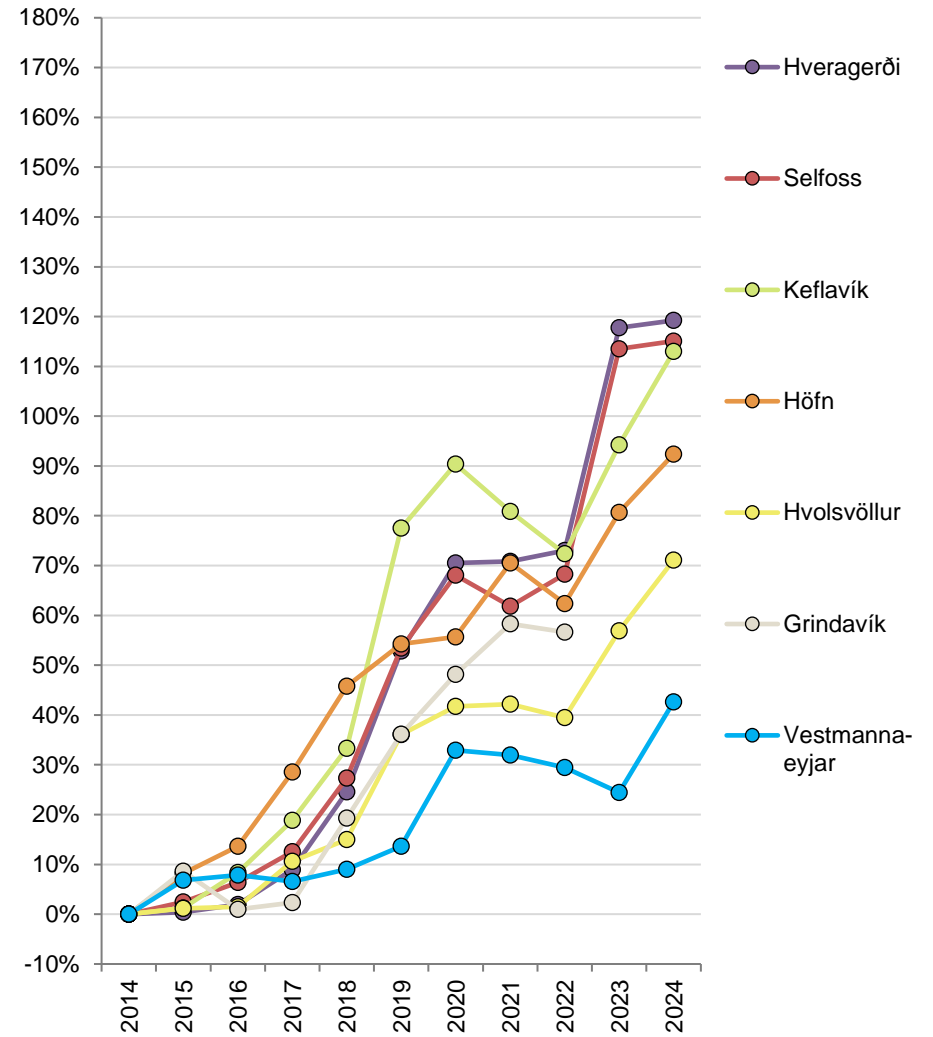
Mynd 9. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.



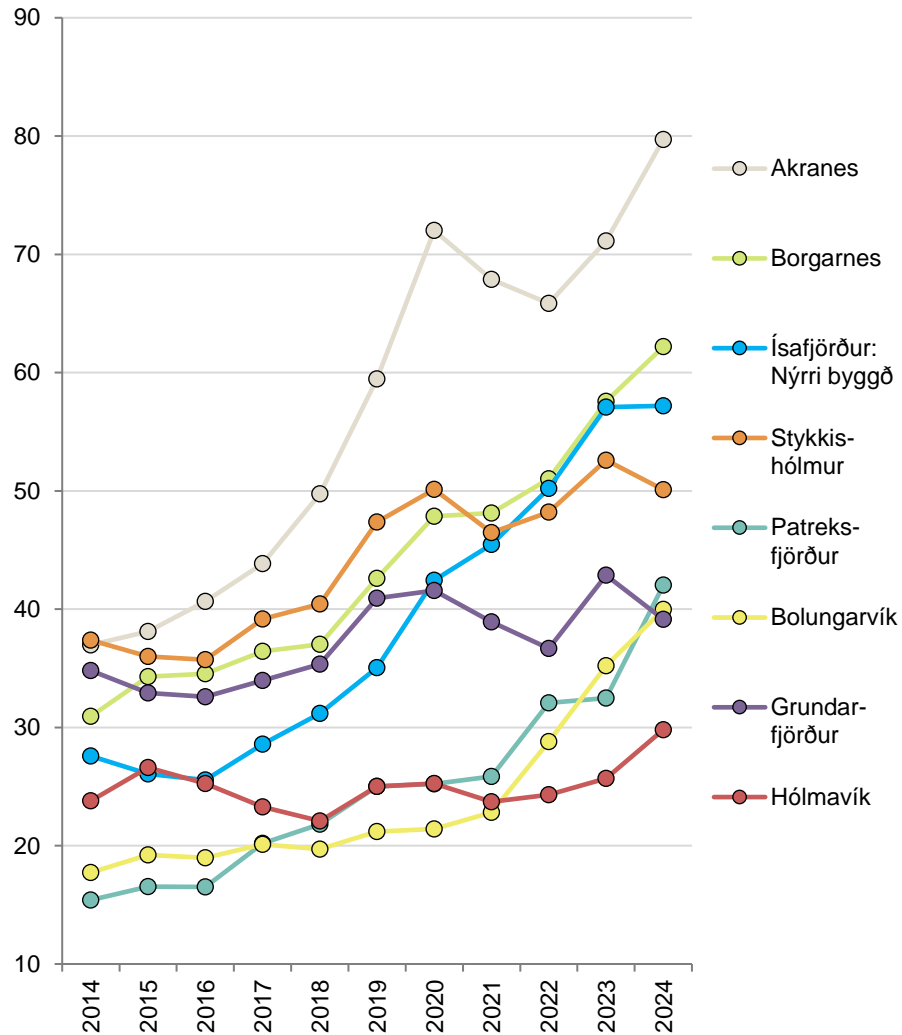
Mynd 10. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.



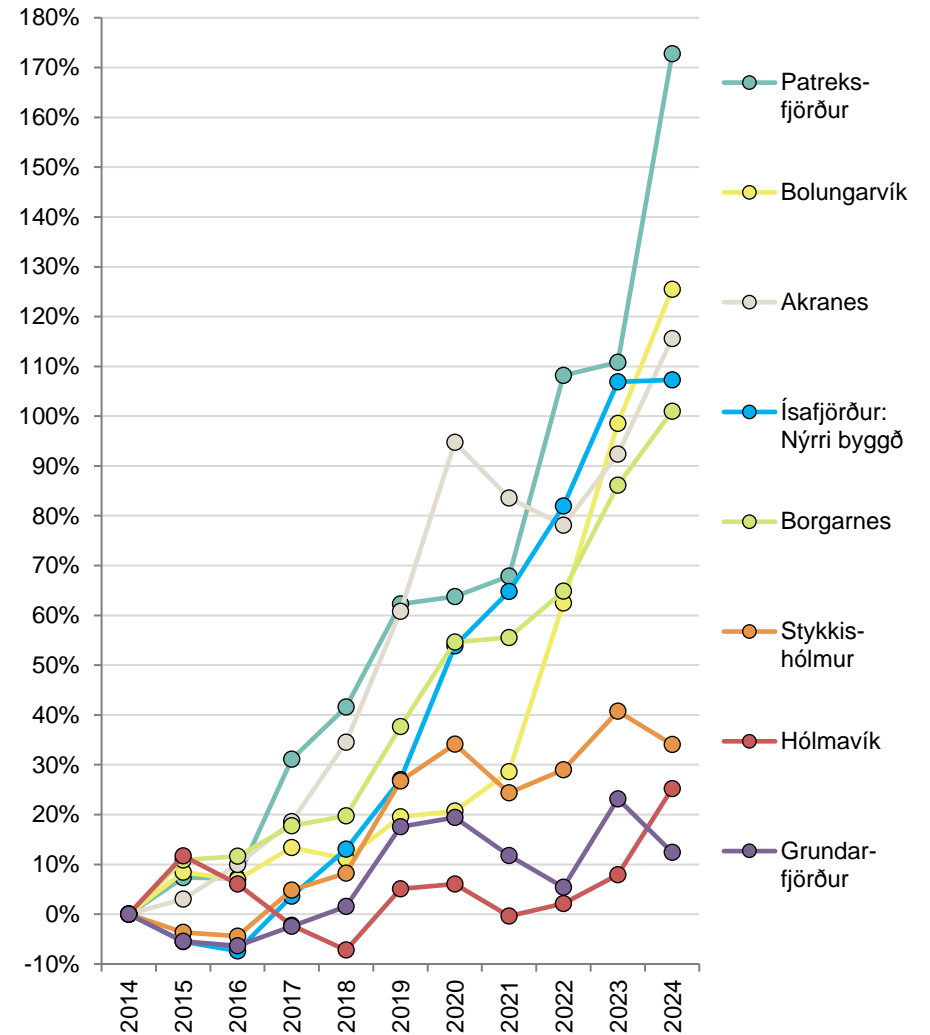
Mynd 11. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.



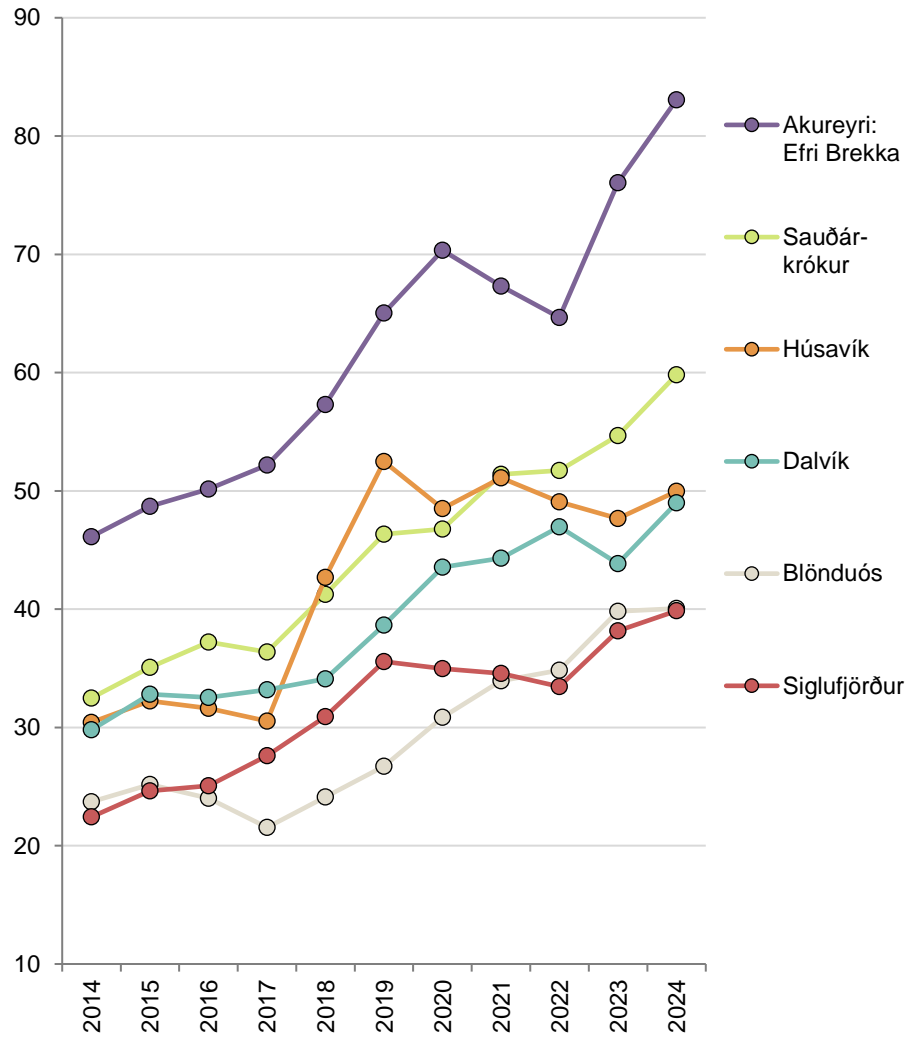
Mynd 12. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.



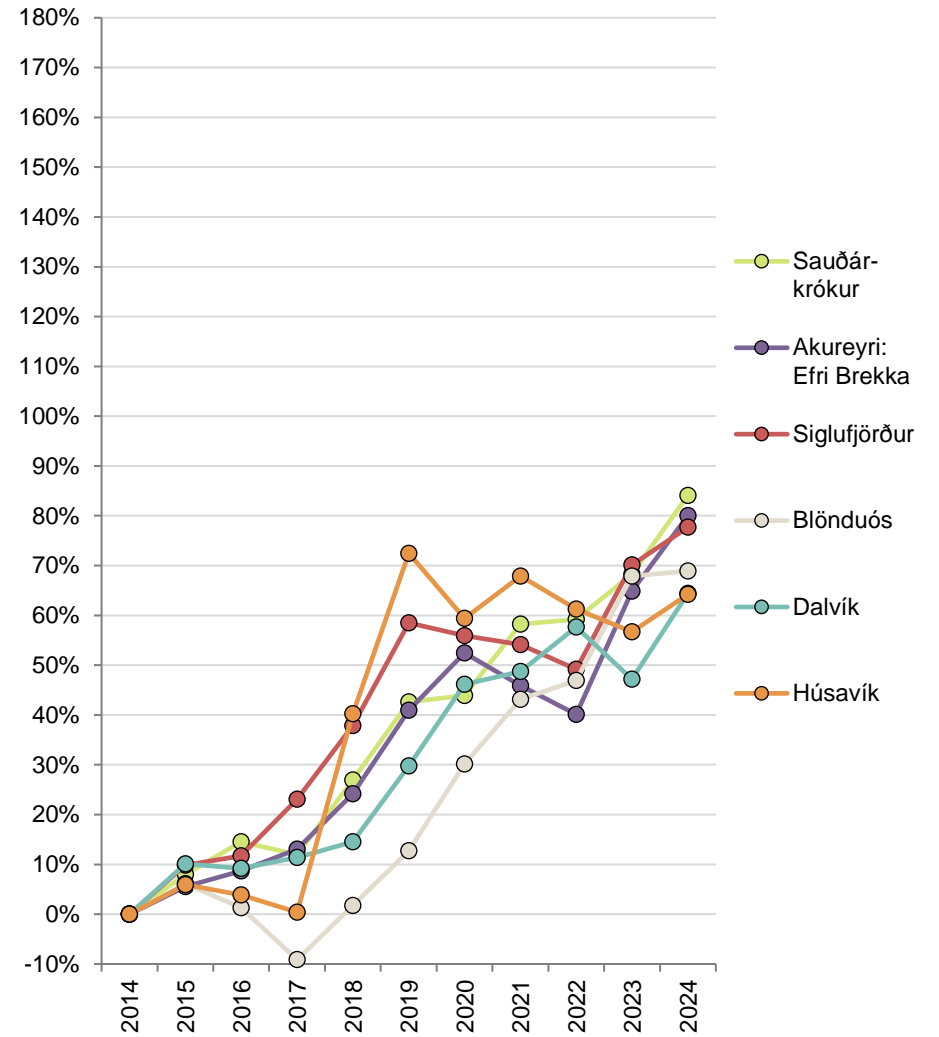
Mynd 13. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



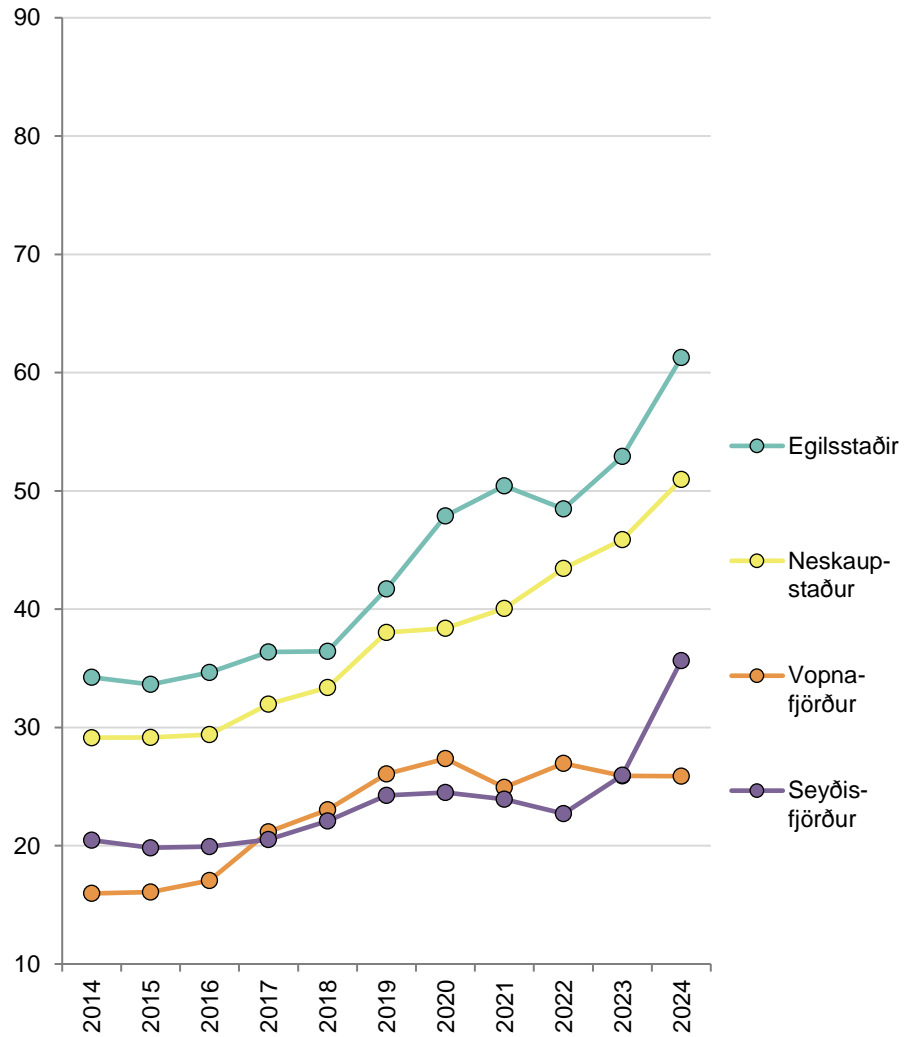
Mynd 14. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



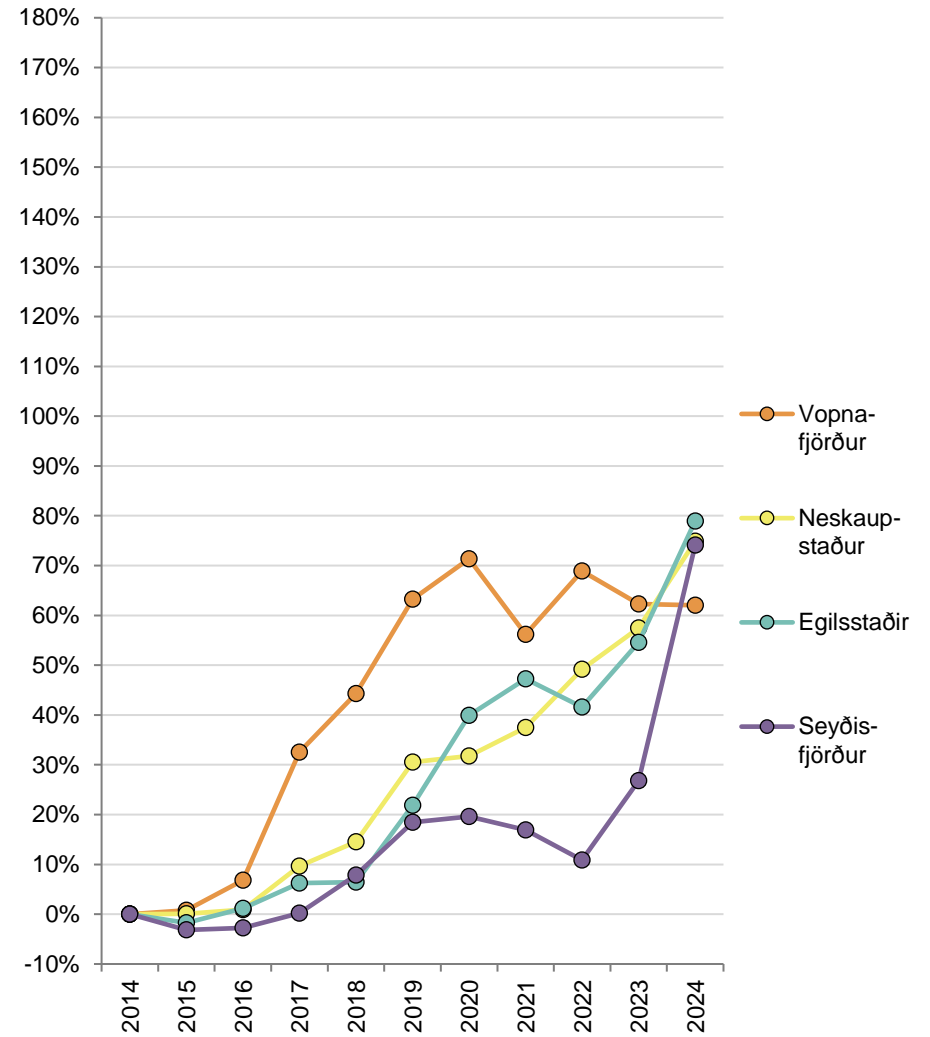
Mynd 15. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.



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 hafa fimm liðir talist til fasteignagjalda, þ.e.a.s. fasteignaskattur, lóðarleiga, fráveitugjald, vatnsgjald og sorpgjald. Eins og greint var frá í kafla um fyrirvara eru sorpgjöld ekki inni í samtölu fasteignagjalda að þessu sinni vegna mismunandi aðferða sveitarfélaga við álagningu sorpgjalda og innleiðingar nýrrar löggjafar um meðhöndlun úrgangs.

Veigamesti liður fasteignagjalda er fasteignaskattur sem lagður er á íbúðarhús í samræmi við lög um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995.<sup>12</sup> Fasteignaskattur er allt að 0,5% af fasteignamati en sveitarstjórnnum er heimilt að hækka hann upp í 0,625%.

Vegna mismunandi álagningarreglna sveitarfélaga<sup>13</sup> eru ekki bein tengsl á milli heildarfasteignamats og heildargjalda. Til dæmis er lang hæsta fasteignamat viðmiðunareignarinnar í Suður-Binghóltum 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.

<sup>12</sup> Lög nr. 4/1995: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1995004.html>

Meðaltal heildarfasteignagjalda (án sorpgjalda) allra 103 mats-svæðanna er um 392 þ.kr. (tafla 3). Meðaltal matssvæðanna 14 á Suðurlandi er 455 þ.kr., á Suðurnesjum 420 þ.kr. (6 svæði), á Vesturlandi 400 þ.kr. (11 svæði), á höfuðborgarsvæðinu 397 þ.kr. (27 svæði), á Norðurlandi vestra 395 þ.kr. (5 svæði), á Austurlandi 380 þ.kr. (12 svæði), á Norðurlandi eystra 357 þ.kr. (16 svæði) og á Vestfjörðum 348 þ.kr. (12 svæði).

Tafla 3. Fasteignagjöld í þúsundum króna eftir landshlutum.

Landshluti	Mats-svæði	Meðaltal f.gjöld 2023	Meðaltal f.gjöld 2024	Hlutfallsbreyting
Höfuðborgarsvæði	27	361,3	396,6	9,8%
Suðurnes	6	346,3	419,9	21,3%
Vesturland	11	365,6	400,0	9,4%
Vestfirðir	12	321,5	348,0	8,2%
Norðurland vestra	5	354,1	394,5	11,4%
Norðurland eystra	16	319,8	357,3	11,7%
Austurland	12	320,4	379,5	18,4%
Suðurland	14	386,3	454,9	17,8%
Landið allt	103	348,1	392,4	12,7%

<sup>13</sup> Yfirlit yfir álagningarreglur fasteignagjalda á heimasiðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/verkefningin/fjarmal/tekjustofnar-sveitarfelaga/fasteignaskattur/>



Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar árið 2024 eru hæst á mats-  
svæðunum tveimur á Seltjarnarnesi, 609 þ.kr. á matssvæðinu  
Seltjarnarnes sem er svæðið vestan við Nesveg<sup>14</sup> og 602 þ.kr. á mats-  
svæðinu Brautir sem er nyrðri hluti Seltjarnarness (mynd 19).

Á Selfossi eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 601 þ.kr. og á  
Egilsstöðum eru þau 589 þ.kr. Á Laugarvatni eru fasteignagjöld  
viðmiðunareignar alls 546 þ.kr., í Borgarnesi 535 þ.kr. og í Fellabæ 518  
þ.kr. en í Suður-Pinghóltum, þar sem fasteignamat er hæst, eru  
heildargjöld fyrir viðmiðunareign 517 þ.kr. Á Höfn eru fasteignagjöld  
viðmiðunareignar 514 þ.kr., á Sauðárkróki 511 þ.kr. og á Hvanneyri 506  
þ.kr. Á Patreksfirði og í Vík í Mýrdal, Reykholti í Biskupstungum, Vogum  
og Keflavík eru fasteignagjöldin 490-500 þ.kr. en þau eru milli 470 og  
490 þ.kr. á Blönduósi, Hvolsvelli og Lónsbakka. Á Svalbarðseyri, í  
Neskaupstað, í Njarðvík, á Stokkseyri, í Garðabæ, í Bolungarvík og á  
Siglufirði eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 450-470 þ.kr.  
(mynd 19) og það sama á við um Grenivík, Reyðarfjörð, Grundarfjörð,  
eldri byggðina á Ísafirði og Hafnarfjörð (mynd 20).

Í nýrri byggð Ísafjarðar, á Ægisíðu og í Högum í Reykjavík og á Flúðum  
eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignarinnar á milli 430 og 450 þ.kr.

en 410-430 þ.kr. á Dalvík, á efri Brekku og í Nausta- og Glerárhverfum  
á Akureyri, í Fossvogi og á Gröndum í Reykjavík, í Hveragerði,  
Sandgerði, Þorlákshöfn og Mosfellsbæ. Heildarfasteignagjöld  
viðmiðunareignar eru á milli 390 og 410 þ.kr. í Ólafsvík, á Hellu, á  
Hrafnagili, á Eskifirði, í Stykkishólmi, í Vestmannaeyjum, á Húsavík og  
Eyrarbakka (mynd 20) og einnig á Tálknafirði, Bíldudal og  
Hvammstanga (mynd 21).

Á Ólafsfirði og í Reykjahlíð eru fasteignagjöld viðmiðunareignar 370 til  
390 þ.kr. og á nokkrum matssvæðum á höfuðborgarsvæðinu einnig, en  
það eru Vellir í Hafnarfirði, Leirvogstunga í Mosfellsbæ auk fáeinna  
matssvæða í Reykjavík. Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar eru á  
bilinu 350 og 370 þ.kr. í Hömrum, Foldum og Húsum í Grafarvogi,  
Grafarholti, Búðardal, Garði, Melahverfi, á Akranesi, Seyðisfirði,  
Skagatrönd, Vopnafirði, í Selási, Úlfarsárdal og Seljahverfi í Reykjavík  
og á Bifröst. Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar eru á bilinu 330 og  
350 þ.kr. á Djúpavogi og Álftanesi (mynd 21) og það eru þau einnig á  
Hellissandi, í Kópavogi, á Fáskrúðsfirði, Hólmavík og í Hólum og  
Bergum í Breiðholti (mynd 22). Á Rifi og Borgarfirði eystri eru  
heildargjöld vegna viðmiðunareignar 316 þ.kr. en 302 þ.kr. í Nesjahverfi

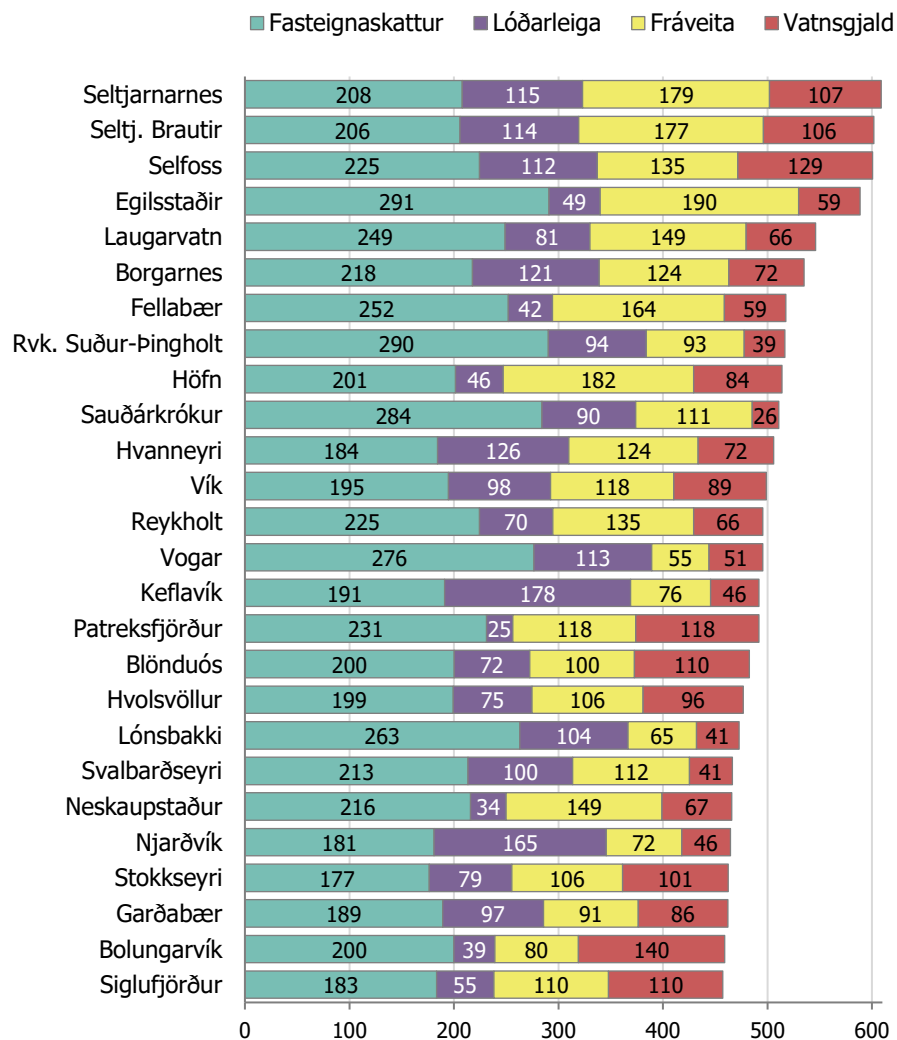
<sup>14</sup> Vefkort yfir matssvæði HMS: <https://geo.fasteignaskra.is/vefur/2024/matsvaedi/>



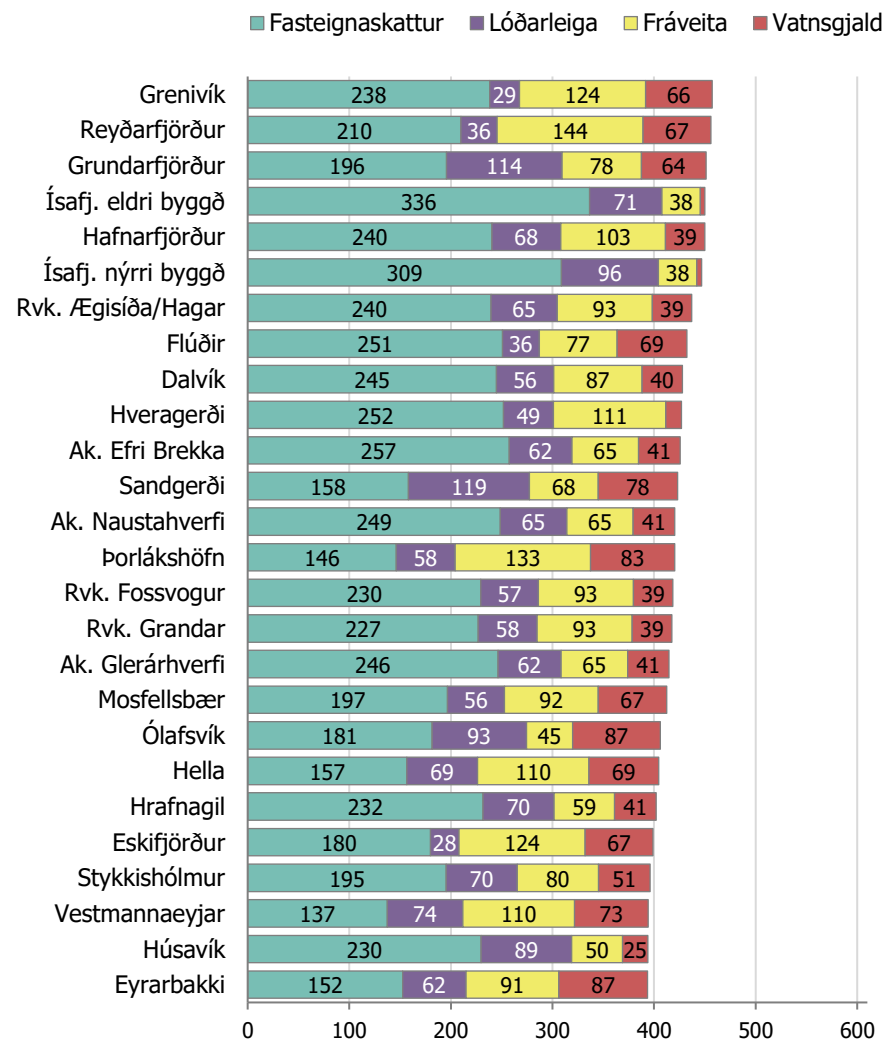


í Hornafirði, 298 þ.kr. í Súðavík, 289 þ.kr. í Hnífsdal, 278 þ.kr. í Höfnum og 271 þ.kr. á Þórshöfn.

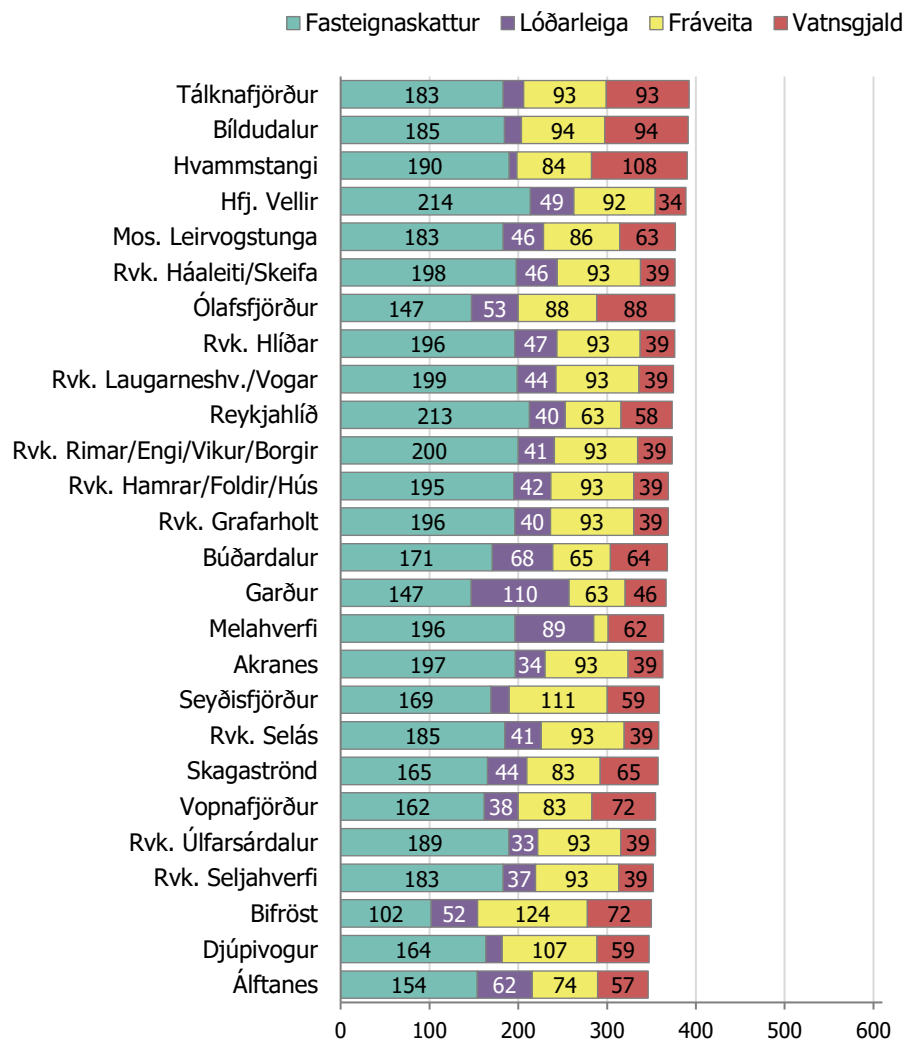
Heildarfasteignagjöld fyrir viðmiðunareign eru lægst í nokkrum minni byggðakjörnum sem eru hluti af sveitarfélögum með stærri byggðakjarna. Dæmi um þau matssvæði eru Hofsóss þar sem fasteignagjöld viðmiðunareignarinnar eru 231 þ.kr., Stöðvarfjörður 231 þ.kr., Flateyri 223 þ.kr., og Þingeyri 215 þ.kr. Gjöldin eru enn lægri á Breiðdalsvík eða 194 þ.kr. og á Suðureyri eru þau 189 þ.kr. en af matssvæðum í greiningunni eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar lægst á Kópaskeri 116 þ.kr. og Raufarhöfn 102 þ.kr. (mynd 22).



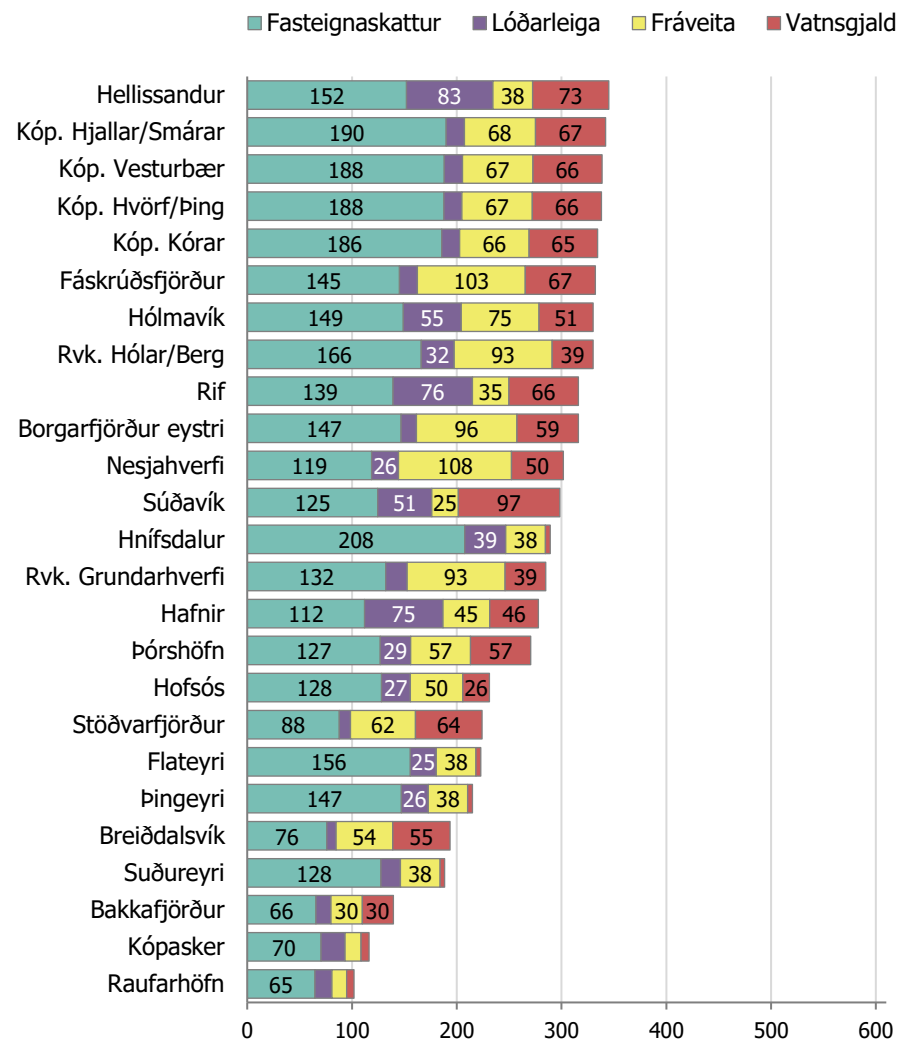
Mynd 19. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 1.-26. hæstu.



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:

$$\underline{\text{Fasteignagjöld} = 321.871 \text{ kr.} + 0,11\% * \text{fasteignamat}}$$

Þetta myndi þýða að fasteignagjöld (án sorpgjalda) fyrir 50 m.kr. viðmiðunareign yrðu  $321.871 \text{ kr.} + (0,11\% \times 50.000.000 \text{ kr.}) = 330.418 \text{ kr.}$  Hallatala aðhvarfslínunnar er sú sama og í fyrra<sup>15</sup> sem þýðir að í samanburði milli svæða hefur upphæð fasteignamats sömu áhrif á fasteignagjöld og pá. Aðhvarfslínan liggur hins vegar 35.453 kr. ofar en árið 2023. Þessi hækkun fasta gildisins um 12,4% er þó nokkuð umfram verðlagsþróun þar sem vísitala neysliverðs hækkaði um 6,7% á árinu 2023.

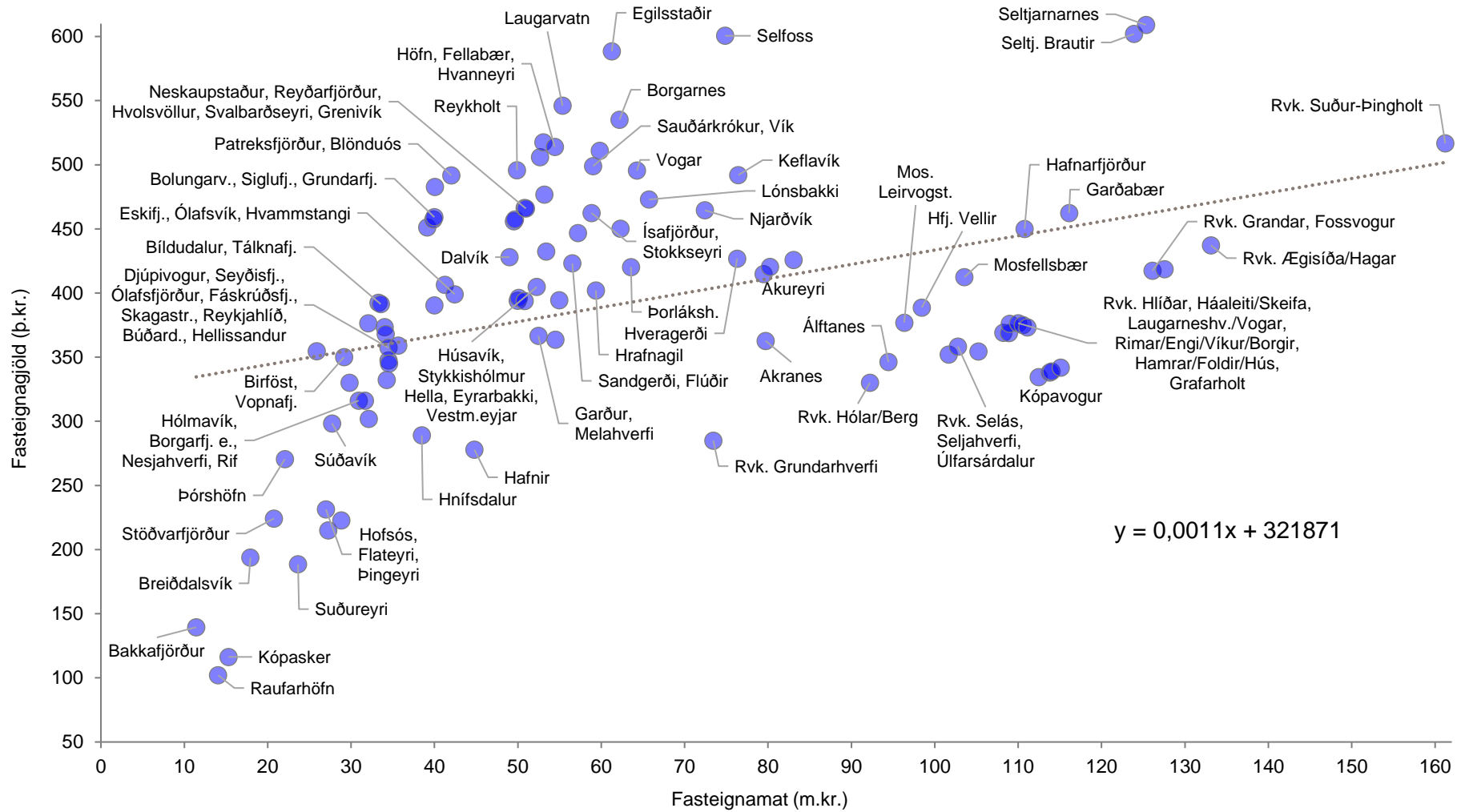
Mestu frávikin frá aðhvarfslínunni eru á matssvæðum þar sem fasteignamat er lægst, sérstaklega í minni byggðakjörnum í sameinuðum sveitarfélögum, þ.e.a.s. Raufarhöfn og Kópaskeri í Norðurþingi, Bakkafirði í Langanesbyggð, Breiðdalsvík og Stöðvarfirði í Fjarðabyggð, Flateyri,

Suðureyri og Þingeyri í Ísafjarðarbæ og Hofsósi í Skagafirði. Grundarhverfi er einnig nokkuð undir aðhvarfslínunni enda byggðakjarni í sveitarfélagi þar sem fasteignamat er víða hærra. Öll matssvæðin í Kópavogi eiga það hins vegar sameiginlegt að vera þó nokkuð undir aðhvarfslínu þegar kemur að fasteignagjöldum viðmiðunareignar.

Egilsstaðir, Selfoss, Laugarvatn, Seltjarnarnes, Borgarnes, Fellabær, Höfn, Hvanneyri, Patreksfjörður og Sauðárkrókur eru aftur á móti meðal matssvæða sem eru talsvert fyrir ofan aðhvarfslínu.

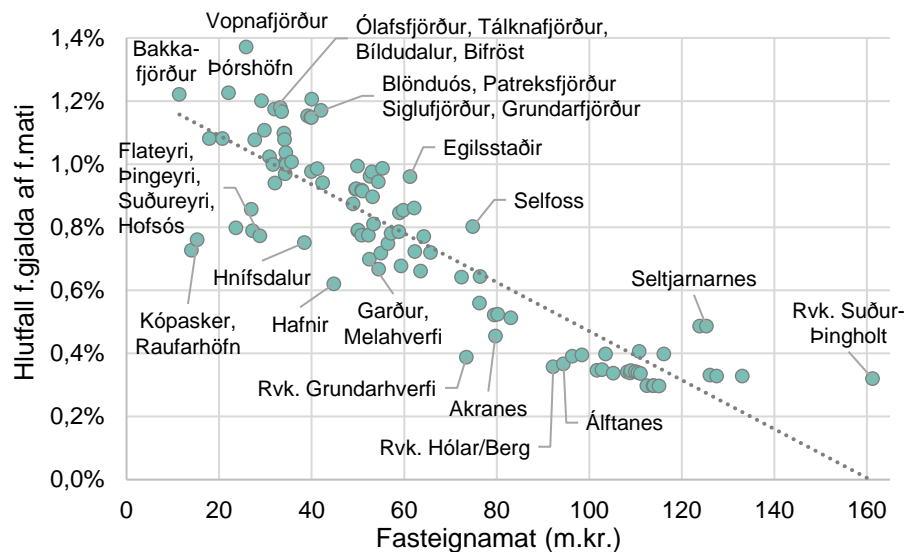
---

<sup>15</sup> Aðhvarfslína f. árið 2022 var  $243.407 \text{ kr.} + (0,14\% * \text{fasteignamat})$ .



Mynd 23. Fasteignagjöld og fasteignamat, punktarit.

Að meðaltali samsvara heildarfasteignagjöld viðmiðunareignarinnar (án sorpgjalda) um 0,76% af heildarfasteignamati 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 0,3% (mynd 24).



Mynd 24. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati (punktartit).

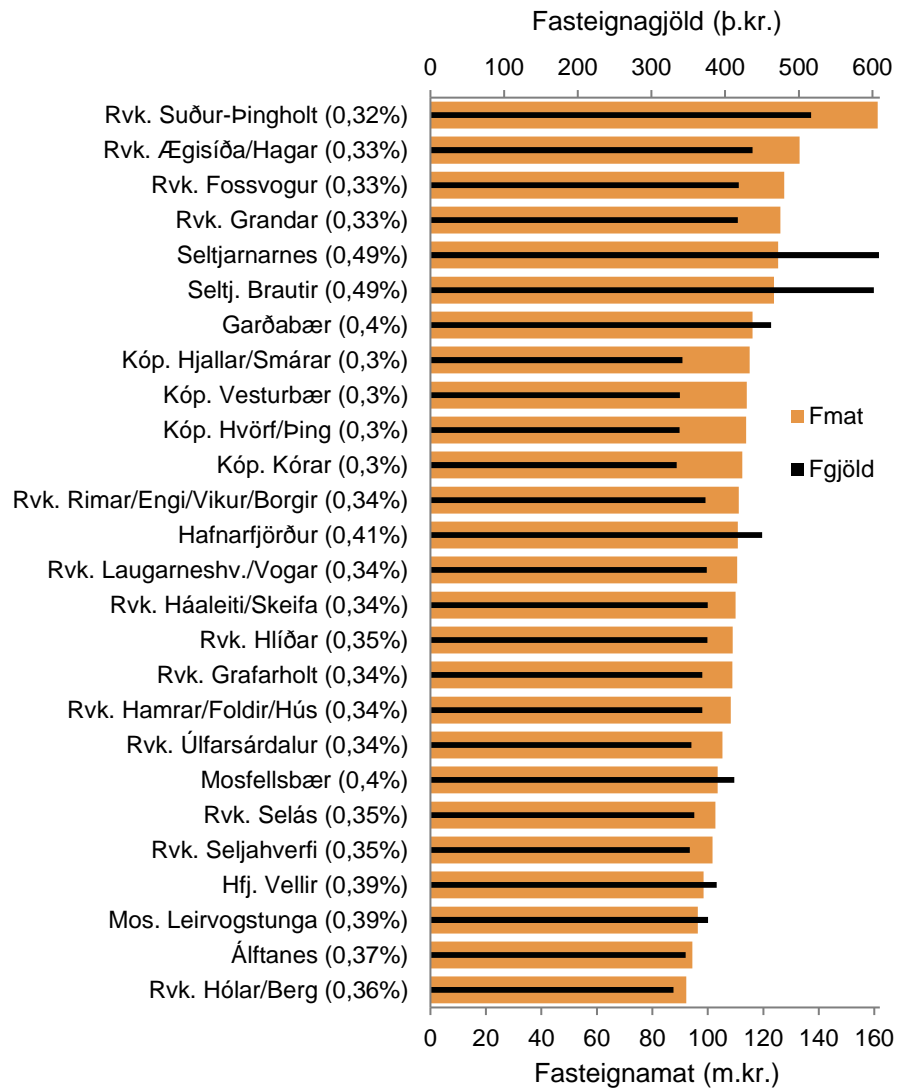
Á höfuðborgarsvæðinu, þar sem fasteignamat er hæst, eru fasteignagjöld milli 0,3% og 0,5% af heildarmati. Á matssvæðunum tveimur á Seltjarnarnesi þar sem fasteignamat er hátt eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 0,49% en á matssvæðum í Reykjavík þar sem fasteignamat er svipað eru gjöld um 0,33% og í Kópavogi um 0,30% (mynd 25). Í Garðabæ, Hafnarfirði og Mosfellsbæ eru fasteignagjöld

viðmiðunareignar einnig nokkru hærri en í Reykjavík og Kópavogi þar sem fasteignamat er svipað.

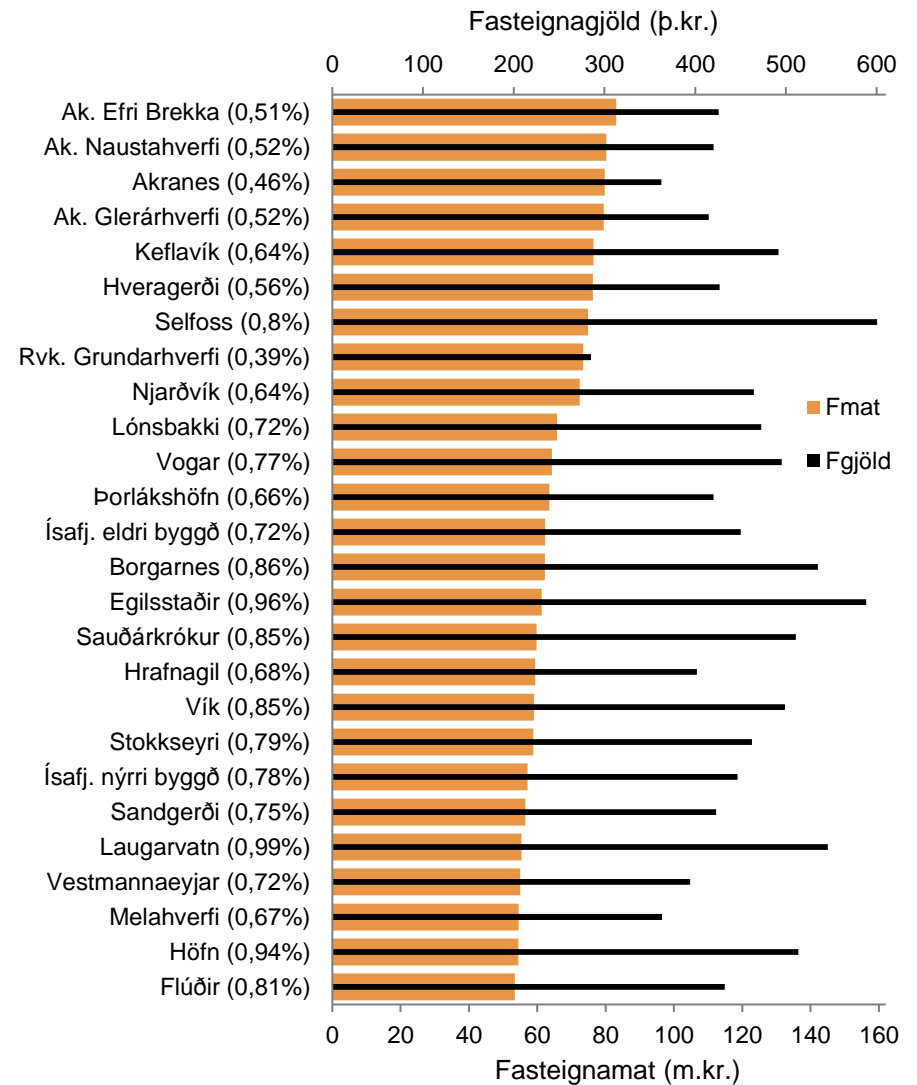
Á Akureyri og í Akranesi þar sem fasteignamat er um 80 m.kr. eru gjöld 0,46% til 0,52% af heildarmati viðmiðunareignar. Á stöðum þar sem fasteignamat er um 75 m.kr. er hlutfallið hins vegar nokkuð hærri. Í Hveragerði er hlutfallið 0,56%, í Keflavík 0,64% og á Selfossi 0,80% (mynd 26).

Á matssvæðum þar sem fasteignamat viðmiðunareignar er á bilinu 60 til 75 m.kr. (mynd 26) eru heildarfasteignagjöld að meðaltali 0,74% af fasteignamati, hæst 0,96% á Egilsstöðum og 0,86% í Borgarnesi og á Sauðárkróki en lægst 0,36% í Grundarhverfi á Kjalarnesi. Þar sem fasteignamat er 50 til 60 m.kr. (mynd 26 og mynd 27) eru fasteignagjöld að meðaltali 0,83% af fasteignamati, hæst 0,99% á Laugarvatni og í Reykholti en lægst 0,68% á Hrafnagili. Þar sem fasteignamat er 40 til 50 m.kr. (mynd 27) eru fasteignagjöld viðmiðunareignar að meðaltali 0,99% af fasteignamati, hæst 1,21% á Blönduósi og 1,17% á Patreksfirði en lægst 0,62% í Höfnum. Þar sem fasteignamat er undir 40 m.kr. eru fasteignagjöld að meðaltali um 1,02%, hæst 1,37% á Vopnafirði og 1,23% á Þórshöfn en lægst 0,73% á Raufarhöfn og 0,75% í Hnífsdal (mynd 28).

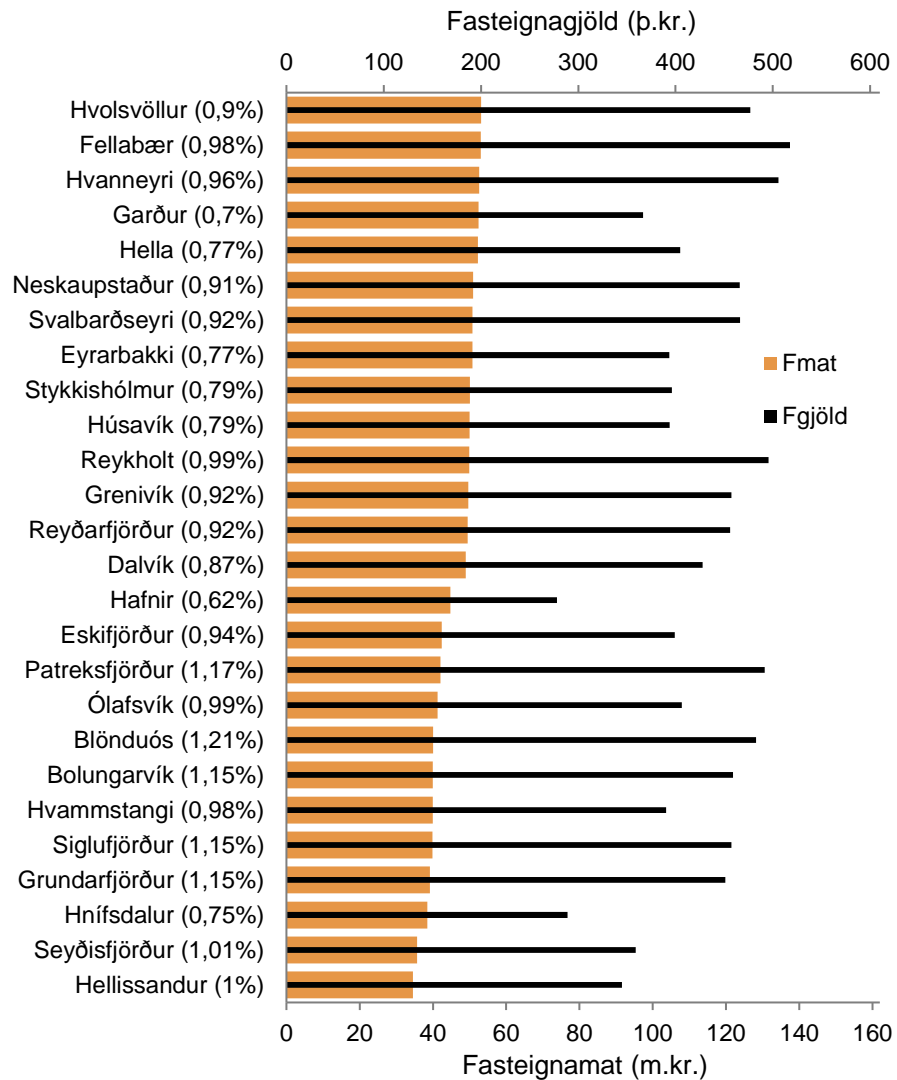
Á myndum 25 til 28 eru hlutföll heildarfasteignagjalda af heildarfasteignamati sýnd í svigum fyrir aftan heiti matssvæða.



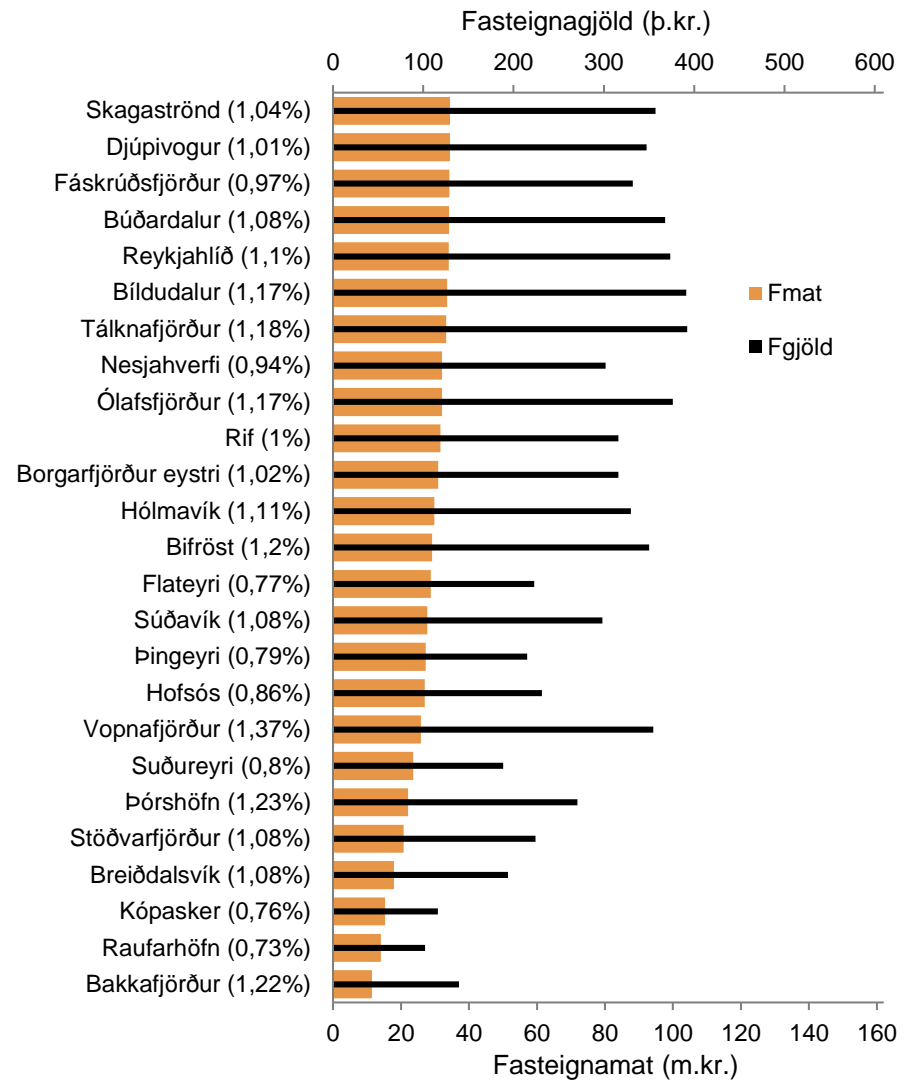
Mynd 25. Fasteignagjöld og fasteignamat á 1.-26. hæstu matssvæðum.



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.

Meðaltal heildarfasteignagjalda (án sorpgjalda) fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 103 í þessari greiningu var 348 þ.kr. árið 2023 en var 392 þ.kr. árið 2024 sem gerir hækkun heildargjalda um 44 þ.kr. milli ára eða 12,7% (tafla 4). Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda varð á Suðurnesjum eða að meðaltali 21,3% á 6 matssvæðum og þar næst á Austurlandi eða 18,4% á 12 matssvæðum.

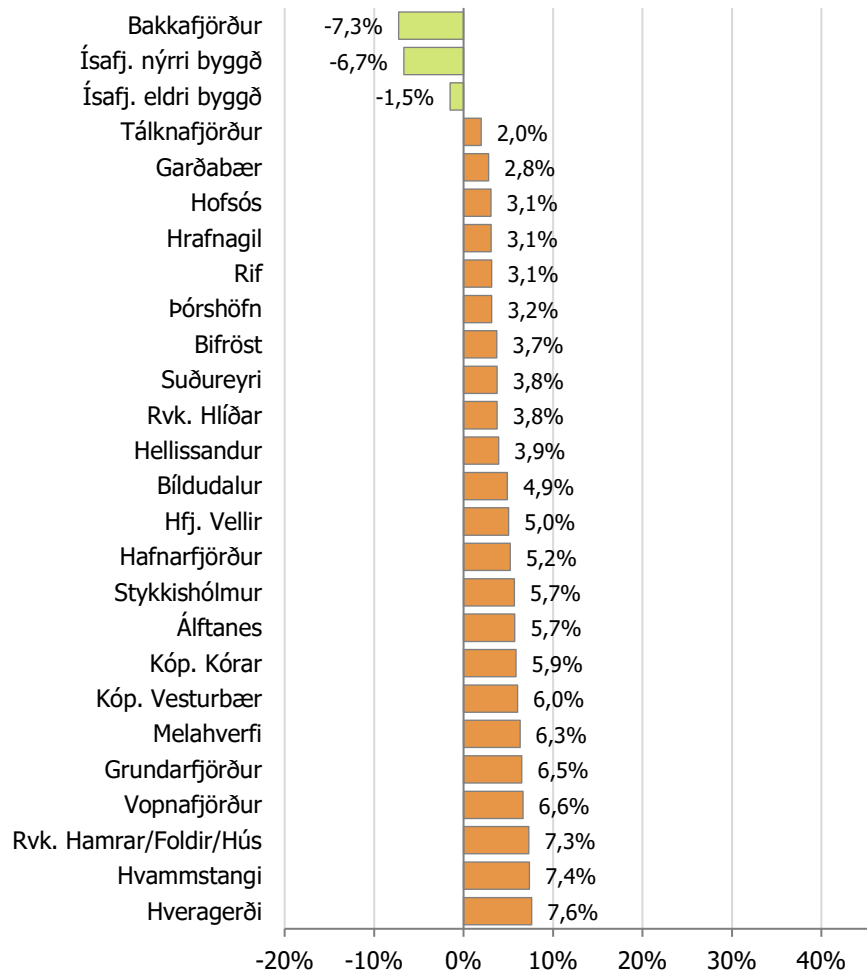
Tafla 4. Hlutfallsbreyting á fasteignagjöldum 2023-2024 eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Meðaltal f.gjöld 2023	Meðaltal f.gjöld 2024	Hlutfalls- breyting
Höfuðborgarsvæði	27	361,3	396,6	9,8%
Suðurnes	6	346,3	419,9	21,3%
Vesturland	11	365,6	400,0	9,4%
Vestfirðir	12	321,5	348,0	8,2%
Norðurland vestra	5	354,1	394,5	11,4%
Norðurland eystra	16	319,8	357,3	11,7%
Austurland	12	320,4	379,5	18,4%
Suðurland	14	386,3	454,9	17,8%
Landið allt	103	348,1	392,4	12,7%

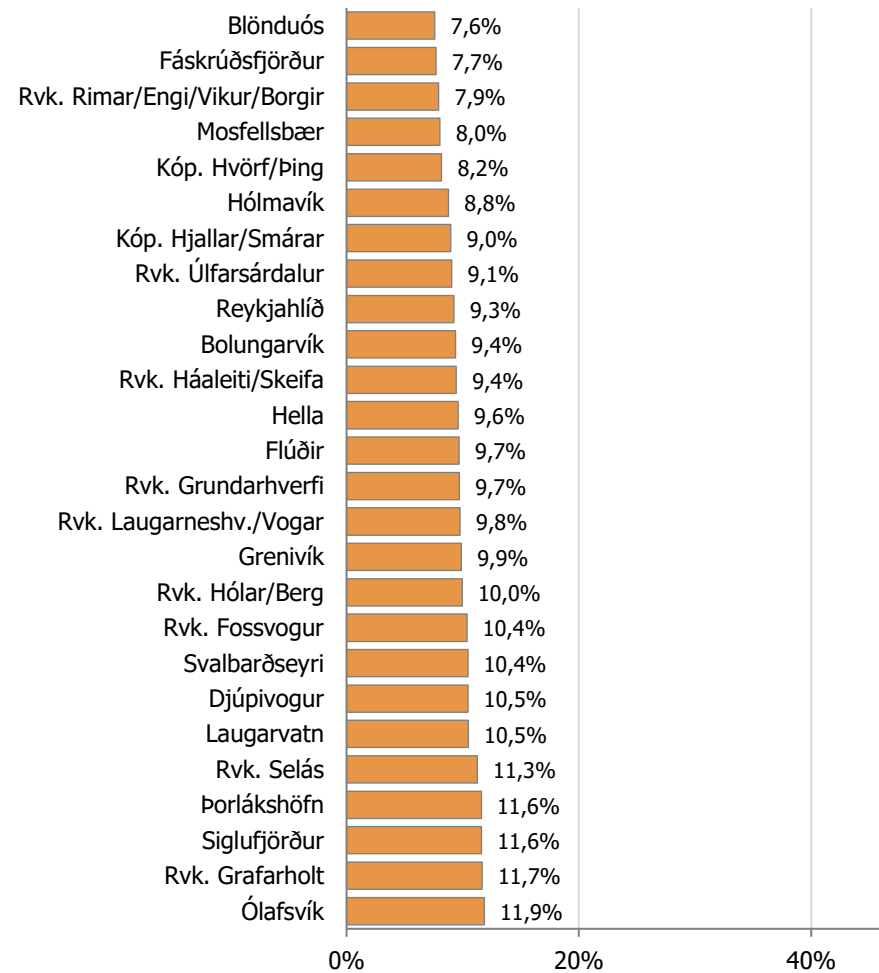
Þó fasteignagjöld hafi víðast hvar hækkað eru nokkur matssvæði þar sem fasteignagjöld viðmiðunareignar hækkuðu lítið milli ára, eða jafnvel lækkuðu. Á Bakkafirði lækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 7,3%, í nýrri byggð Ísafjarðar um 6,7% og 1,5% í eldri byggðinni (mynd 29).

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.

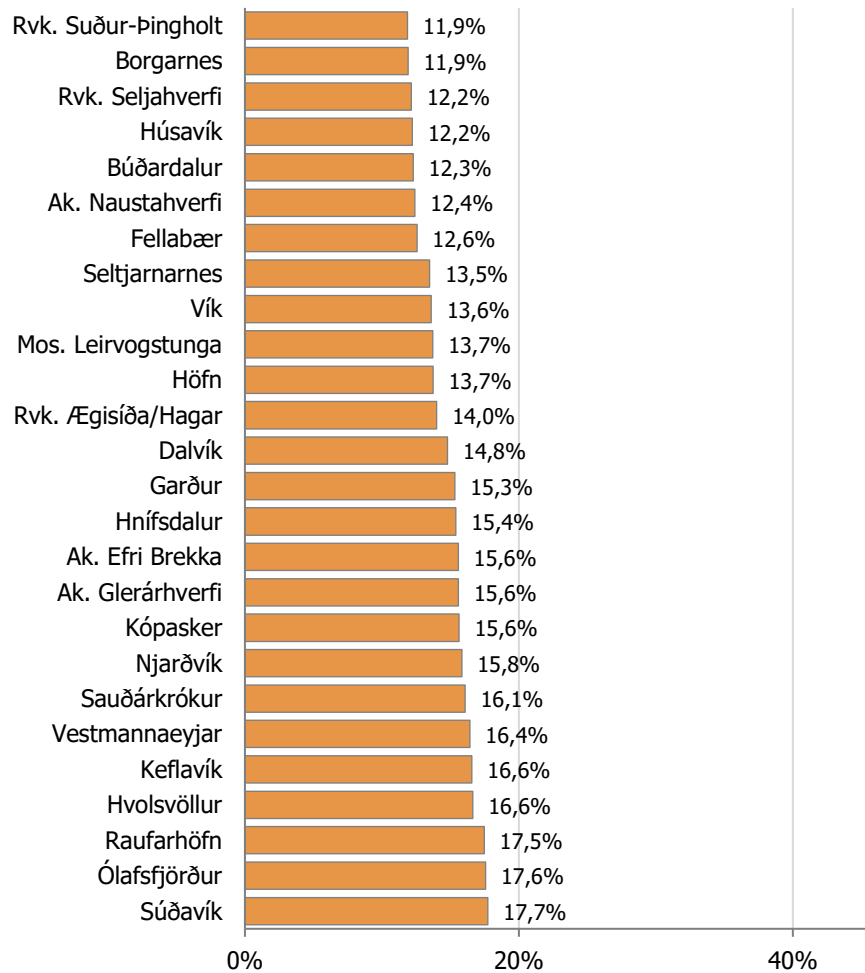
Mesta hlutfallshækkun fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign varð á Stokkseyri 44,4%, Breiðdalsvík 37,7%, Seyðisfirði 34,7% og Þingeyri 33,9% (mynd 32) en þetta eru allt dæmi um staði sem eru hluti af sveitarfélagi með stærri byggðakjarna þar sem hækkun fasteignamats var minni.



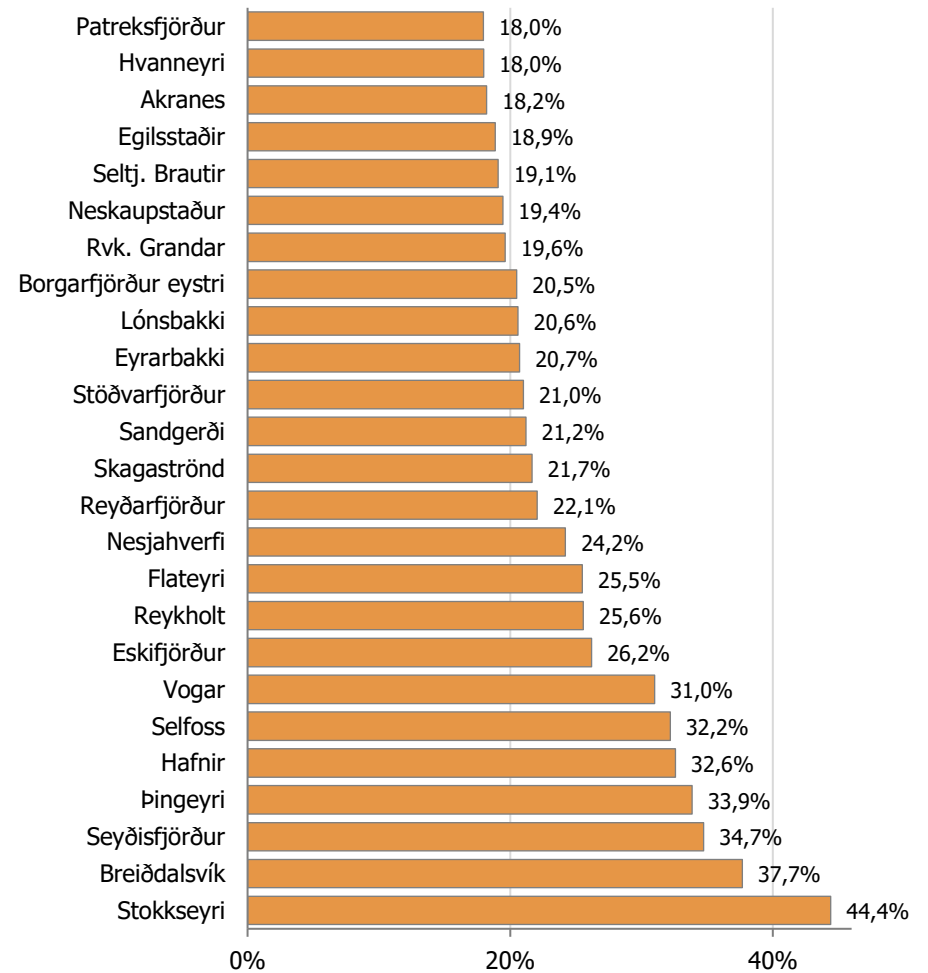
Mynd 29. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli ára 2023 og 2024, 1.-26. minnsta hækkun.



Mynd 30. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli ára 2023 og 2024, 27.-52. minnsta hækkun.



Mynd 31. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli árunna 2023 og 2024, 53.-78. minnsta hækkun.



Mynd 32. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli árunna 2023 og 2024, 79.-103. minnsta hækkun.



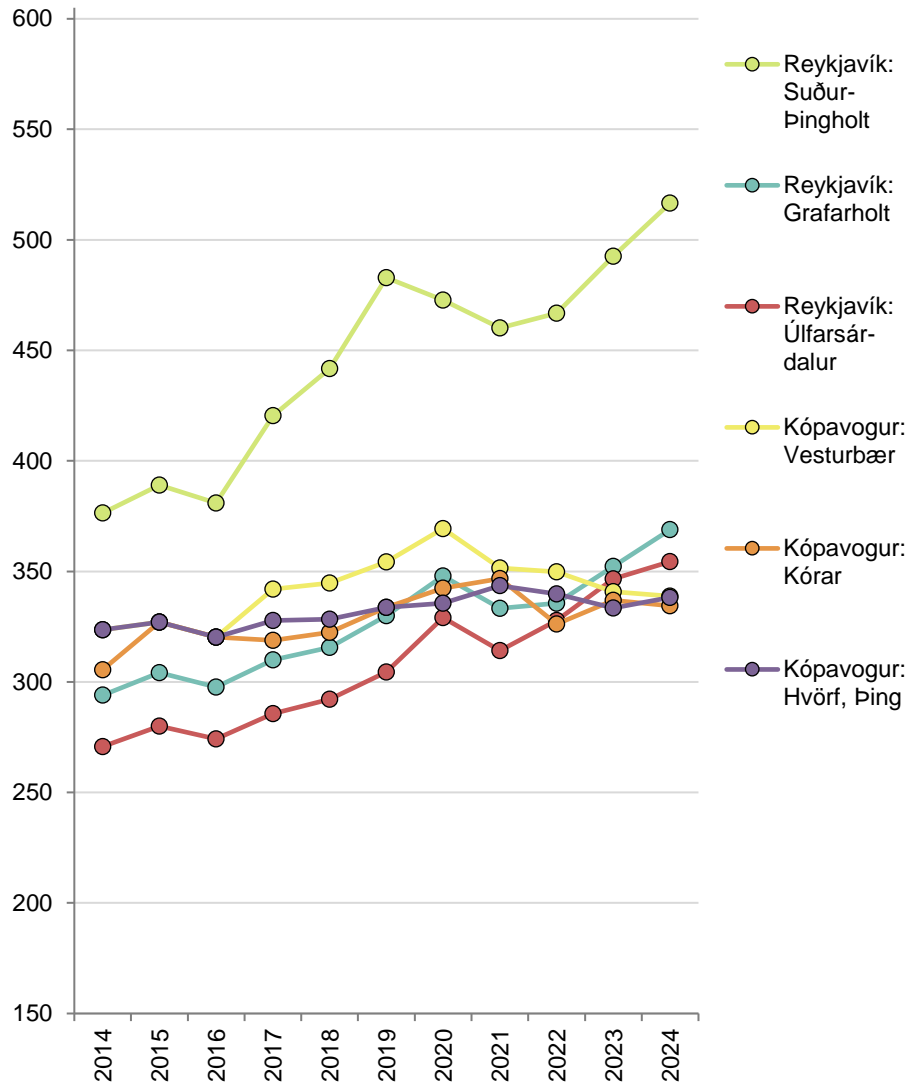
Til að gefa yfirlit yfir þróun fasteignagjalda viðmiðunareignar eftir matssvæðum lengra aftur í tímann eru heildarfasteignagjöld og hlutfall þeirra af fasteignamati á þeim 30 matssvæðum sem eldri gögn ná til sýnd á línuritum. Í umfjöllun hér á eftir eru upphæðir fyrri ára núvirtar í samræmi við vísitölu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

Á þeim 30 matssvæðum sem eldri gögn ná til var meðaltal heildarfasteignagjalda (án sorpgjalda) fyrir viðmiðunareign 314 þ.kr. árið 2014 en 437 þ.kr. árið 2024 sem er hækkun um 39%. Á sama tíma hækkaði fasteignamat á sömu svæðum að meðaltali um 87% (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.

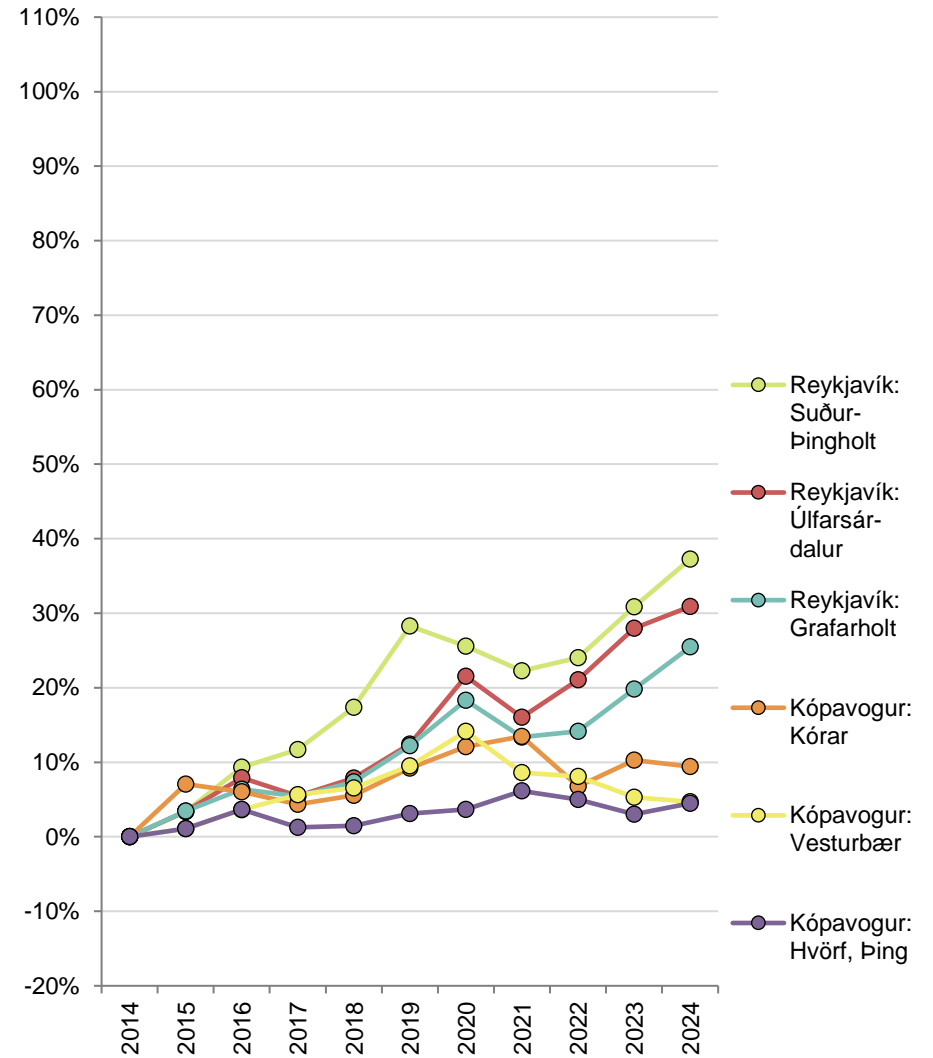
Á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar 316 þ.kr. árið 2014 en 375 þ.kr. árið 2024 sem er 19% hækkun á tímabilinu (mynd 33). Á sama tíma var meðalhækkun fasteignamats viðmiðunareignar á sömu matssvæðum 104%. Mesta hlutfallshækkun fasteignagjalda var í Suður-Þingholtum 37% og Úlfarsárdal 31%. Í Suður-Þingholtum hækkaði fasteignamat viðmiðunareignarinnar um 77% á sama tímabili en um 129% í Úlfarsárdal. Minnsta hlutfallshækkun fasteignagjalda á höfuðborgarsvæðinu var í Hvörfum og

Þingum í Kópavogi 4%, þar sem fasteignamat hækkaði um 104% (mynd 34).

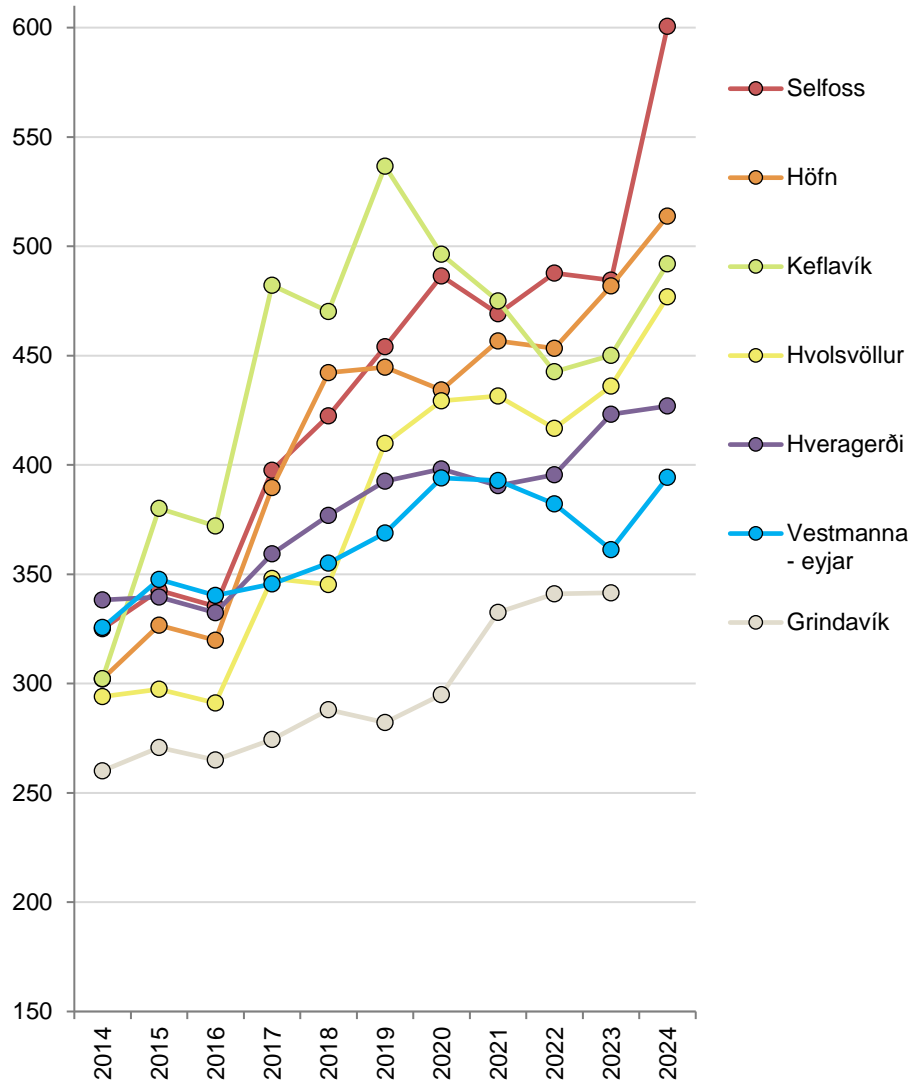
Á Suðurnesjum og Suðurlandi voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á matssvæðunum sjö sem eldri gögn ná til 315 þ.kr. árið 2014 en 484 þ.kr. árið 2024 sem er 54% hækkun (mynd 35). Meðalhækkun fasteignamats á þessum matssvæðum var 92% á sama tímabili. Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda milli 2014 og 2024 var á Selfossi 85% en fasteignamat þar hækkaði um 115% á sama tíma. Mikil hækkun gjalda varð einnig á Höfn, í Keflavík og á Hvolsvelli eða yfir 60%. Fasteignamat viðmiðunareignar hækkaði um 92% í Höfn, 113% í Keflavík og 71% á Hvolsvelli 2014-2024. Í Hveragerði hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 26% en fasteignamat um 119%. Minnst hlutfallshækkun fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign á Suðurlandi og Suðurnesjum var í Vestmannaeyjum 21% en þar var hækkun fasteignamats 43%(mynd 36).



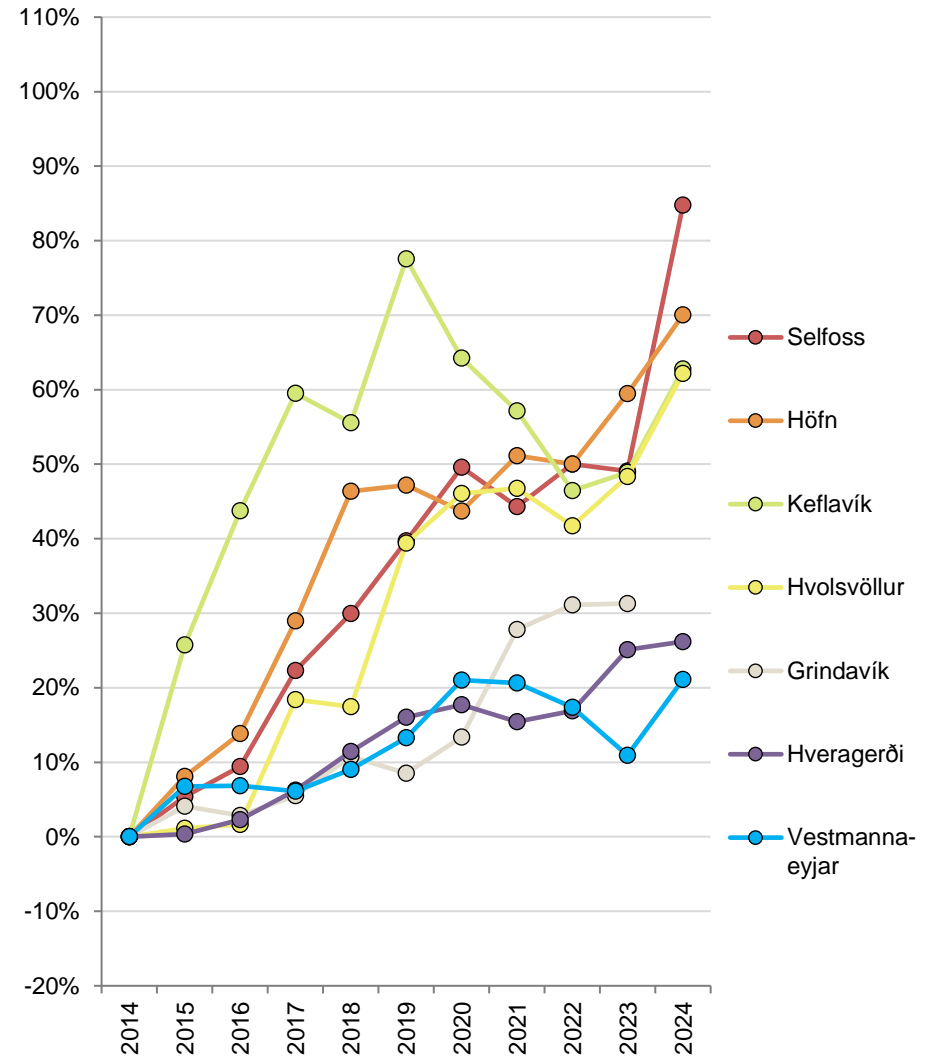
Mynd 33. Þróun heildarfasteignagjalda (núvirt) á höfuðborgarsvæði.



Mynd 34. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.



Mynd 35. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Suðurnesjum og Suðurlandi.



Mynd 36. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.

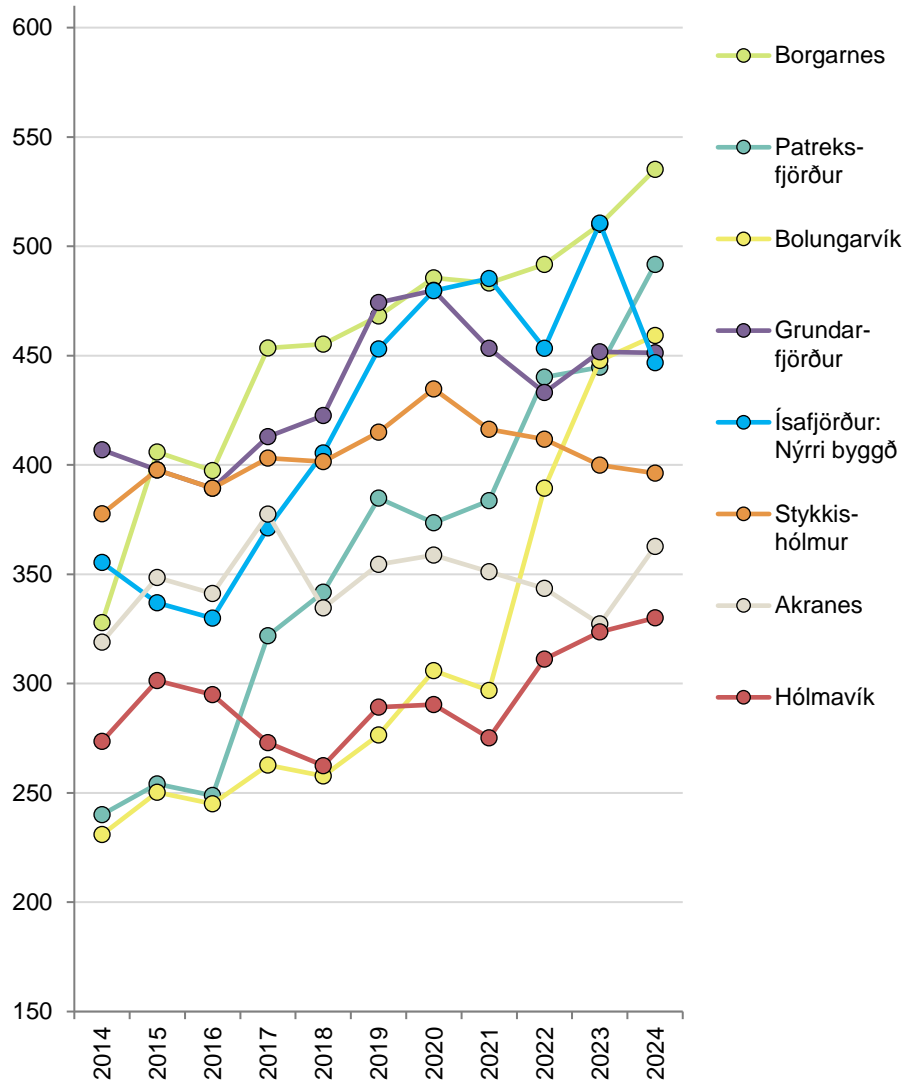


Á Vesturlandi og Vestfjörðum voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á matssvæðunum átta sem eldri gögn ná til 316 þ.kr. árið 2014 en 434 þ.kr. árið 2024 sem er 37% hækkun (mynd 37). Meðalhækkun fasteignamats á þessum matssvæðum var 87% á sama tímabili. Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar milli 2014 og 2024 var á Patreksfirði 105% en fasteignamat þar hækkaði um 173% á sama tíma. Einnig varð mikil hækkun gjalda í Bolungarvík eða 99% en þar hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 126%. Minnst hlutfallsleg hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar á Vesturlandi og Vestfjörðum var í Stykkishólmi 5% á meðan fasteignamat viðmiðunareignar þar hækkaði um 34% og á Akranesi varð 14% hækkun fasteignagjalda þrátt fyrir hækkun fasteignamats um 116% (mynd 38).

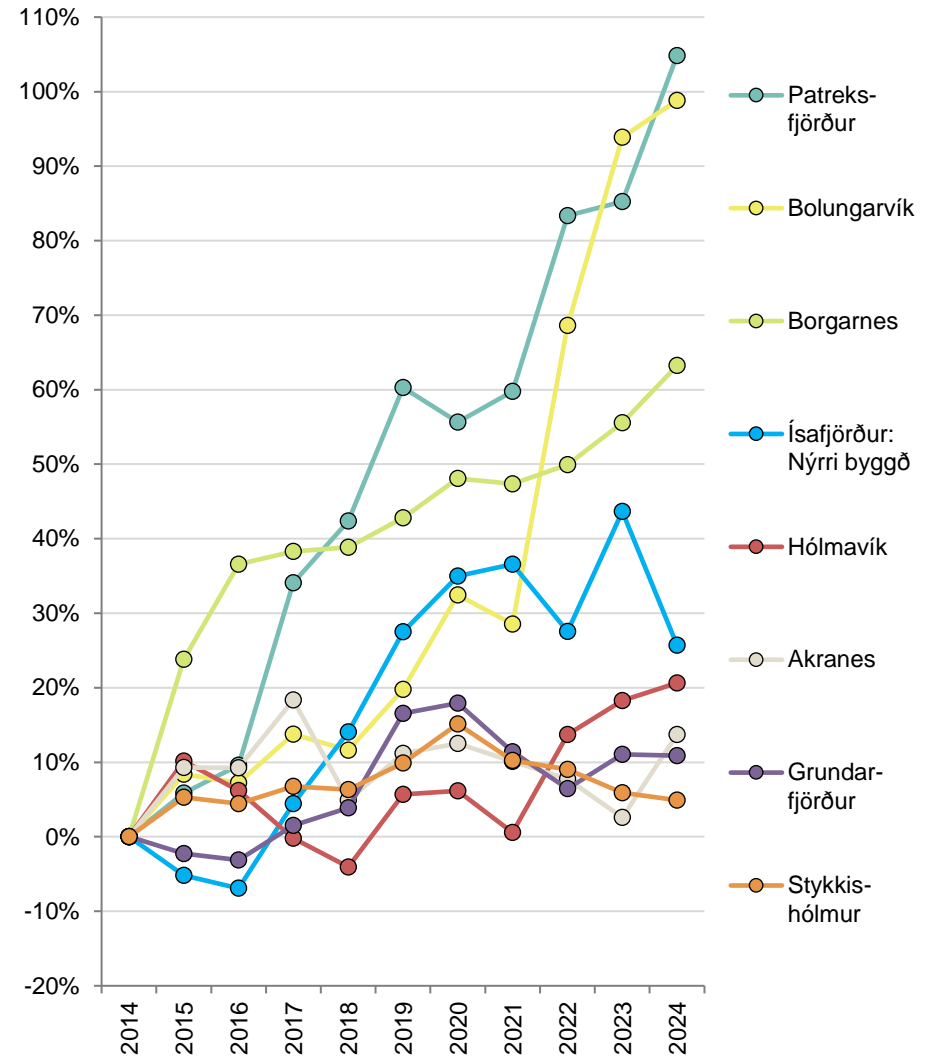
Á Norðurlandi var meðaltal fasteignagjalda viðmiðunareignar 321 þ.kr. á sex matssvæðum árið 2014 en hafði hækkað í 450 þ.kr. árið 2024, eða um 40% (mynd 39). Á Blönduósi hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 67% á meðan fasteignamat hækkaði um 69% og á Siglufirði hækkuðu fasteignagjöld vegna viðmiðunareignar um 52% en fasteignamat um 78% (mynd 40).

Á matssvæðunum fjórum á Austurlandi var meðaltal fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign 297 þ.kr. árið 2014 en 442 þ.kr. árið 2024 sem er um 49% hækkun (mynd 41). Mest hlutfallshækkun gjalda fyrir viðmiðunareign var á Vopnafirði 71% þar sem hækkun fasteignamats

var 62%, og þar næst 57% á Egilsstöðum þar sem hækkun fasteignamats var 79% (mynd 42).

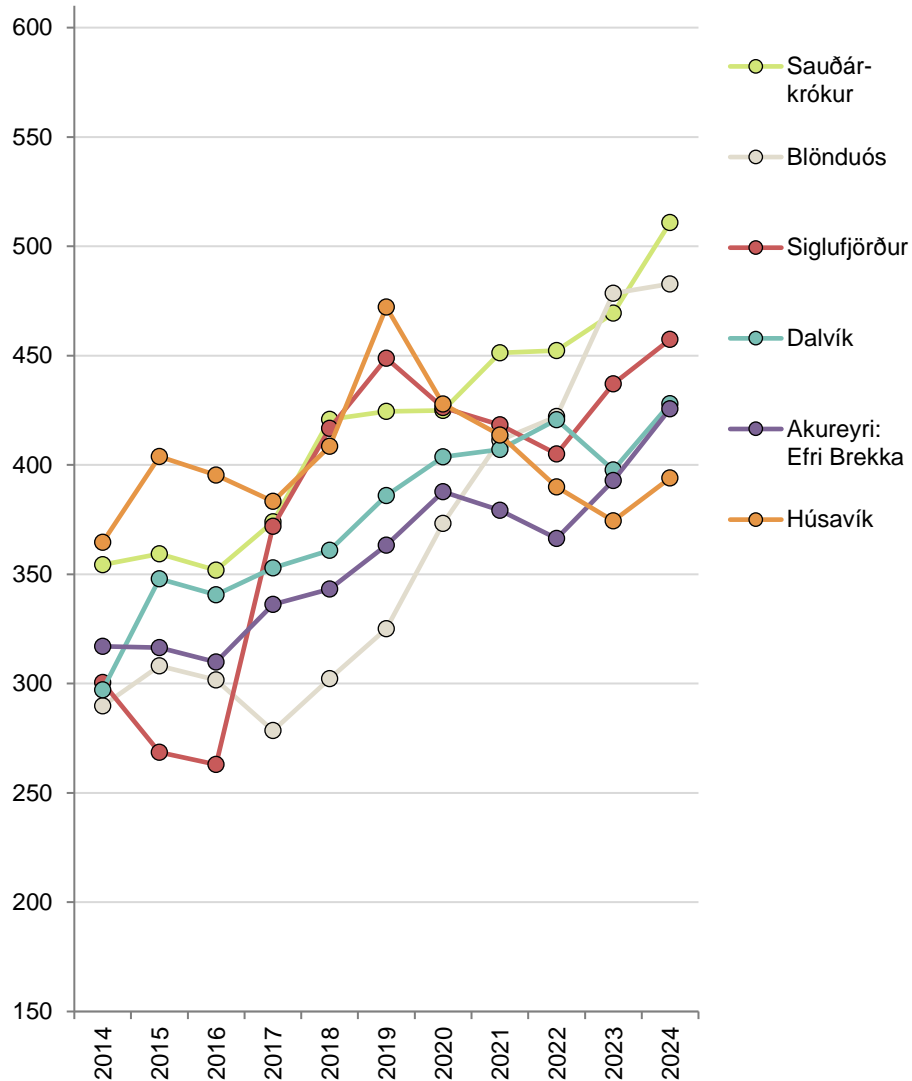


Mynd 37. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Vesturlandi og Vestfirðum.

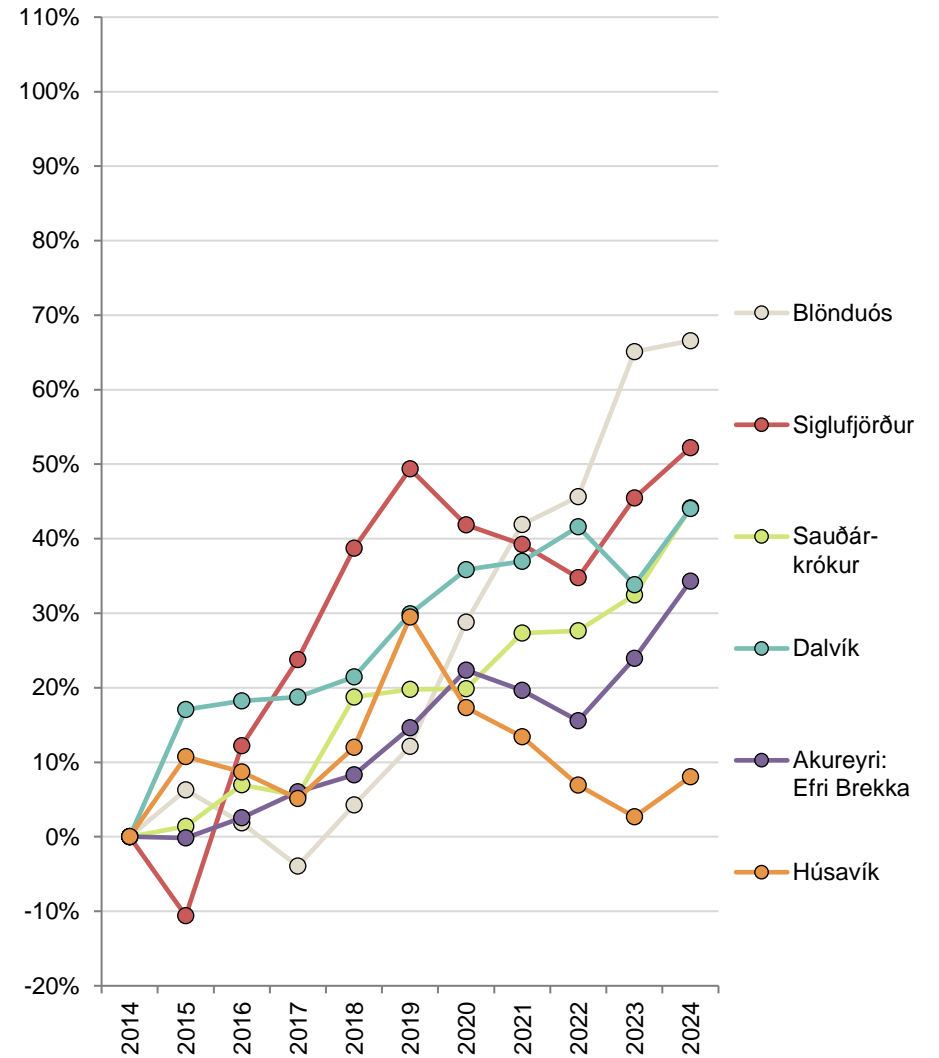


Mynd 38. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfirðum.

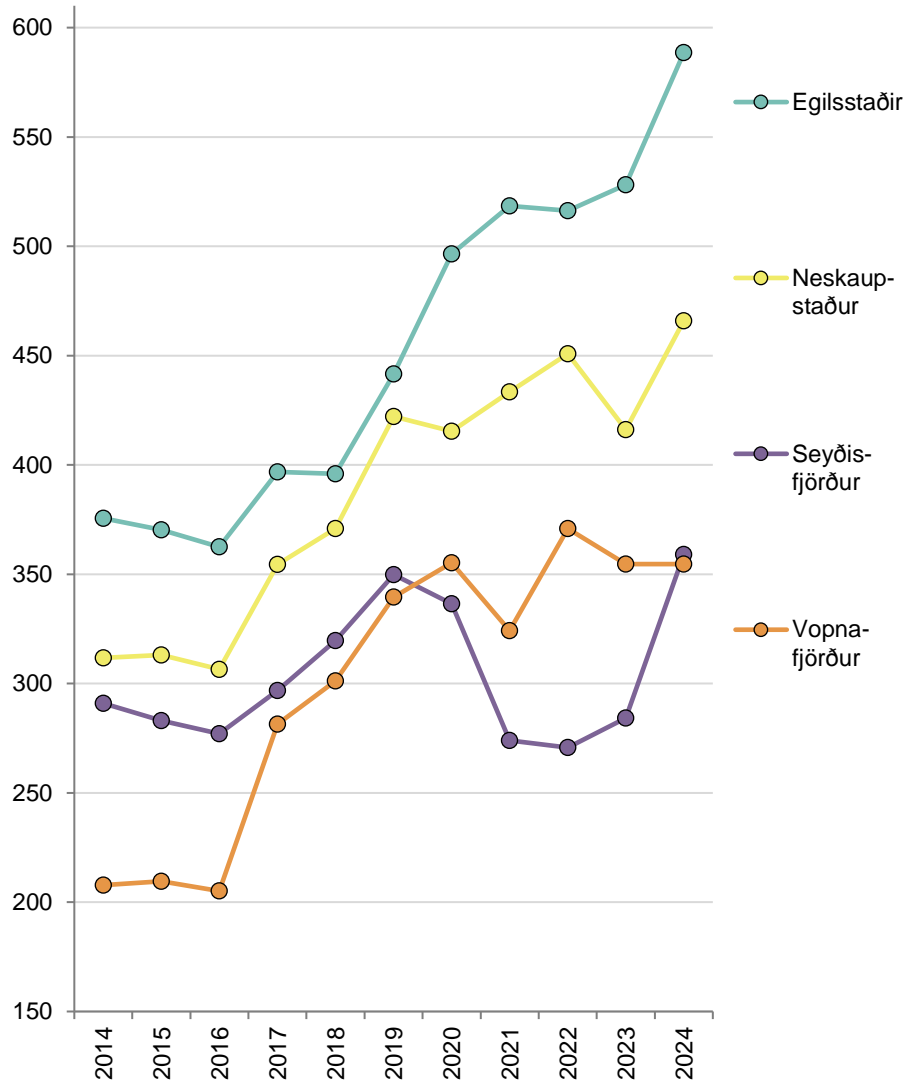




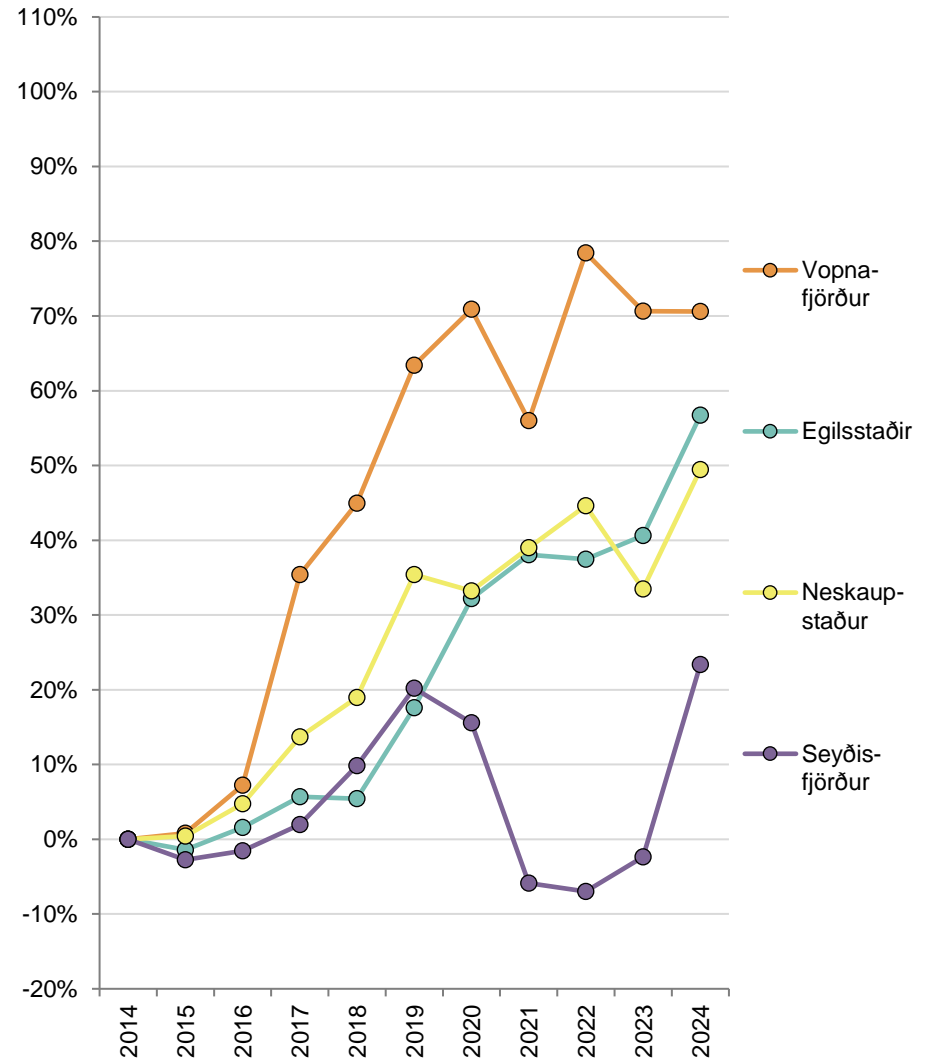
Mynd 39. Próun heildarfasteignagj. (núvirt) á Norðurlandi.



Mynd 40. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.



Mynd 41. Próun heildarfasteignagj. (núvirt) á Austurlandi.



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

## Sundurliðun fasteignagjalda

### Fasteignaskattur

Fasteignaskattur er næststærsti tekjustofn sveitarfélaga.<sup>16</sup> Samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga<sup>17</sup> er hann allt að 0,5% af fasteignamati íbúða og íbúðarhúsa ásamt lóðaréttindum en sveitarstjórnur 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 0,163% í Garðabæ, 0,165% í Kópavogi og 0,166% á Seltjarnarnesi. Hæst er hlutfallið 0,625% í Vopnafjarðarhreppi og Þingeyjarsveit en auk þeirra nýta Langanesbyggð (0,575%), Tálknafjarðarhreppur (0,550%), Vesturbyggð (0,550%) og Ísafjarðarbær (0,540%) 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 0,230%, Akraneskaupstað 0,2467%, Reykjanesbæ 0,250% og Vestmannaeyjabæ 0,250%.

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 189.495 kr. (tafla 5). Meðalupphæðin er hæst á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 198.810 kr. og þar næst á Vestfjörðum (12 matssvæði) 196.339 kr. Á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) er meðaltal fasteignaskatts 193.605 kr., á Suðurlandi (14 matssvæði) 191.769 kr., á Norðurlandi eystra (16 matssvæði) 190.275 kr., á Suðurnesjum (6 matssvæði) 177.621 kr. og á Vesturlandi (11 matssvæði) 175.576 kr. Lægsta meðalupphæð fasteignaskatts er á matssvæðunum 12 á Austurlandi 174.982 kr.

---

<sup>16</sup> Yfirlit yfir álagningarhlutföll og tekjur sveitarfélaga af fasteignaskatti á heimasíðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/verkefni/fjarmal/tekjustofnar-sveitarfelaga/fasteignaskattur/>

<sup>17</sup> 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	198.810
Suðurnes	6	3	177.621
Vesturland	11	7	175.576
Vestfirðir	12	6	196.339
Norðurland vestra	5	4	193.605
Norðurland eystra	16	10	190.275
Austurland	12	3	174.982
Suðurland	14	10	191.769
Landið allt	103	49	189.495

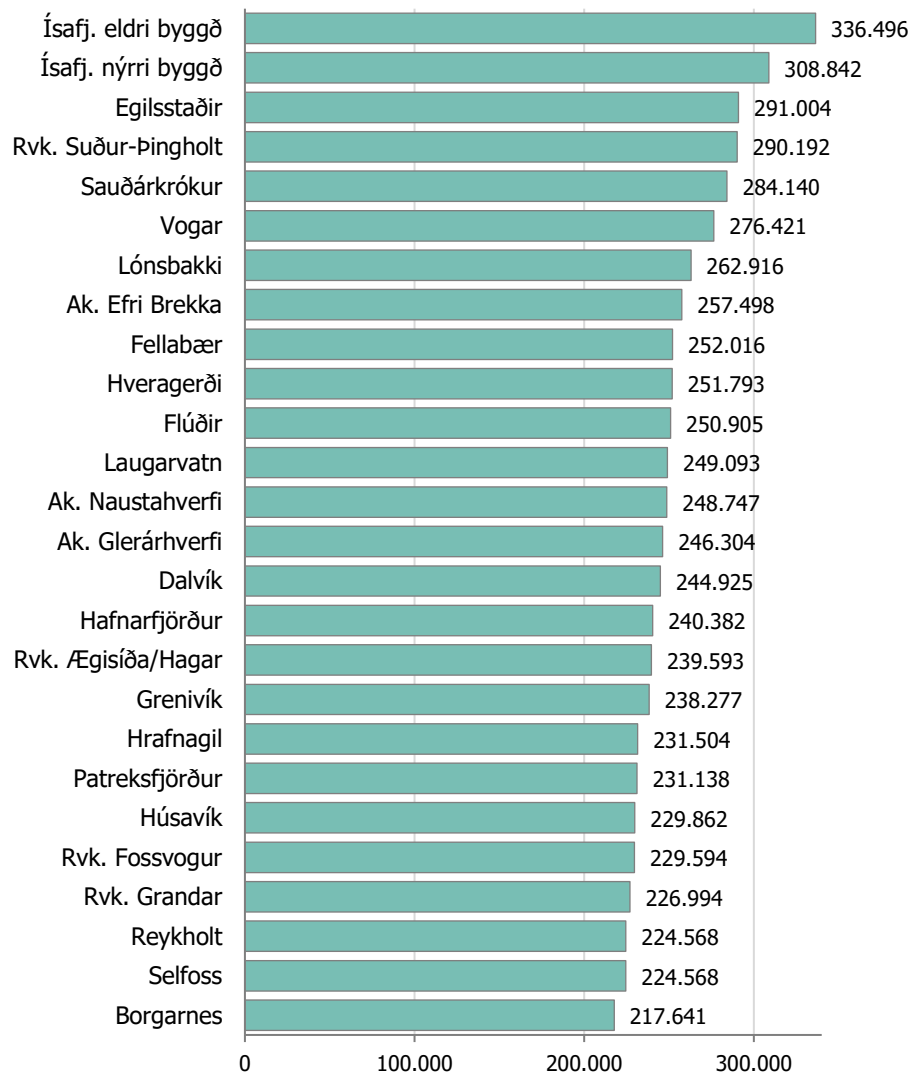
Hæsta upphæð fasteignaskatts af viðmiðunareign er á Ísafirði, 336.496 kr. í eldri byggð og 308.842 í nýrri byggð. Á Egilsstöðum er fasteignaskattur fyrir viðmiðunareign 291.004 kr., í Suður-Þinghóltum í Reykjavík 290.192 kr. og á Sauðárkróki 284.140 kr. Fasteignaskattur er einnig yfir 250.000 kr. fyrir viðmiðunareign í Vogum, á Lónsbakka, efri Brekku á Akureyri, í Fellabæ, Hveragerði og á Flúðum.

Lægsta upphæð fasteignaskatts vegna viðmiðunareignar er á Raufarhöfn 64.639 kr., á Bakkafirði 65.694 kr., á Kópaskeri 70.380 kr., á Breiðdalsvík 76.006 kr., á Stöðvarfirði 87.980 kr., á Bifröst 102.043 kr., í Höfnum 111.955 og í Nesjahverfi 118.803 kr. Öll þessi matssvæði eru byggðakjarnar í sveitarfélögum með aðra stærri byggðakjarna þar sem fasteignamat er mun hærra: Kópasker og Raufarhöfn eru í Norðurþingi

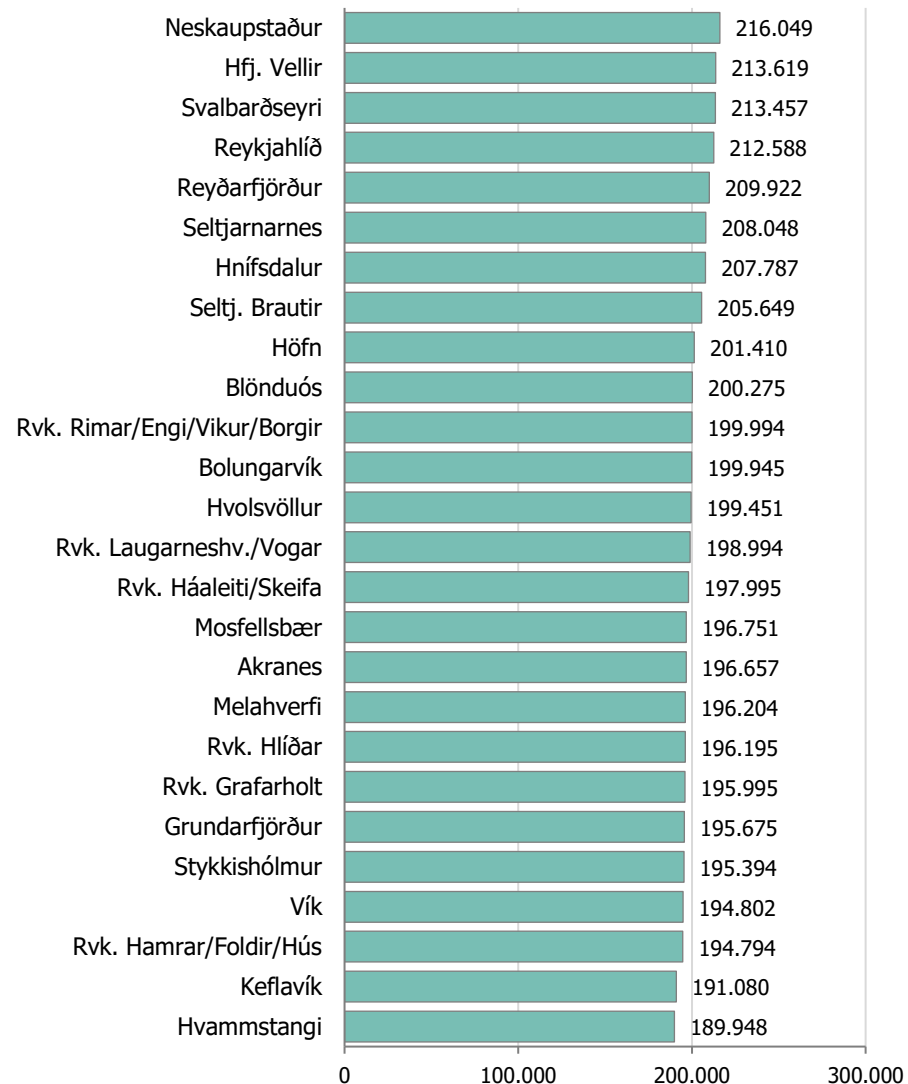
þar sem flestir íbúanna eru á Húsavík, Bakkafjörður í Langanesbyggð, Breiðdalsvík og Stöðvarfjörður í Fjarðabyggð, Bifröst í Borgarbyggð, Hafnir í Reykjanesbæ og Nesjahverfi í Sveitarfélaginu Hornafirði. Í Súðavík er fasteignaskattur vegna viðmiðunareignar 124.695 kr. en það er lægsta upphæð fasteignaskatts í þorpi sem er eini byggðakjarni síns sveitarfélags. Önnur slík þorp eru m.a. Hólmavík (149.055 kr.), Vopnafjörður (161.694 kr.), Skagaströnd (165.470 kr.), Búðardalur (170.725 kr.), Tálknafjörður (183.101 kr.), Hvammstangi (189.948 kr.), Vík (194.802 kr.), Melahverfi (196.204 kr.), Svalbarðseyri (213.457 kr.), Hrafnagil (231.504 kr.) og Grenivík (238.277 kr.).

Önnur matssvæði þar sem upphæð fasteignaskatts vegna viðmiðunareignar er undir 150.000 kr. eru Suðureyri og Þingeyri í Ísafjarðarbæ, Þórshöfn í Langanesbyggð, Hofsós í Skagafirði, Grundarhverfi í Reykjavíkurborg, Vestmannaeyjar og Þorlákshöfn, Rif í Snæfellsbæ, Fáskrúðsfjörður í Fjarðabyggð, Borgarfjörður eystri í Múlaþingi, Garður í Suðurnesjabæ og Ólafsfjörður í Fjallabyggð.

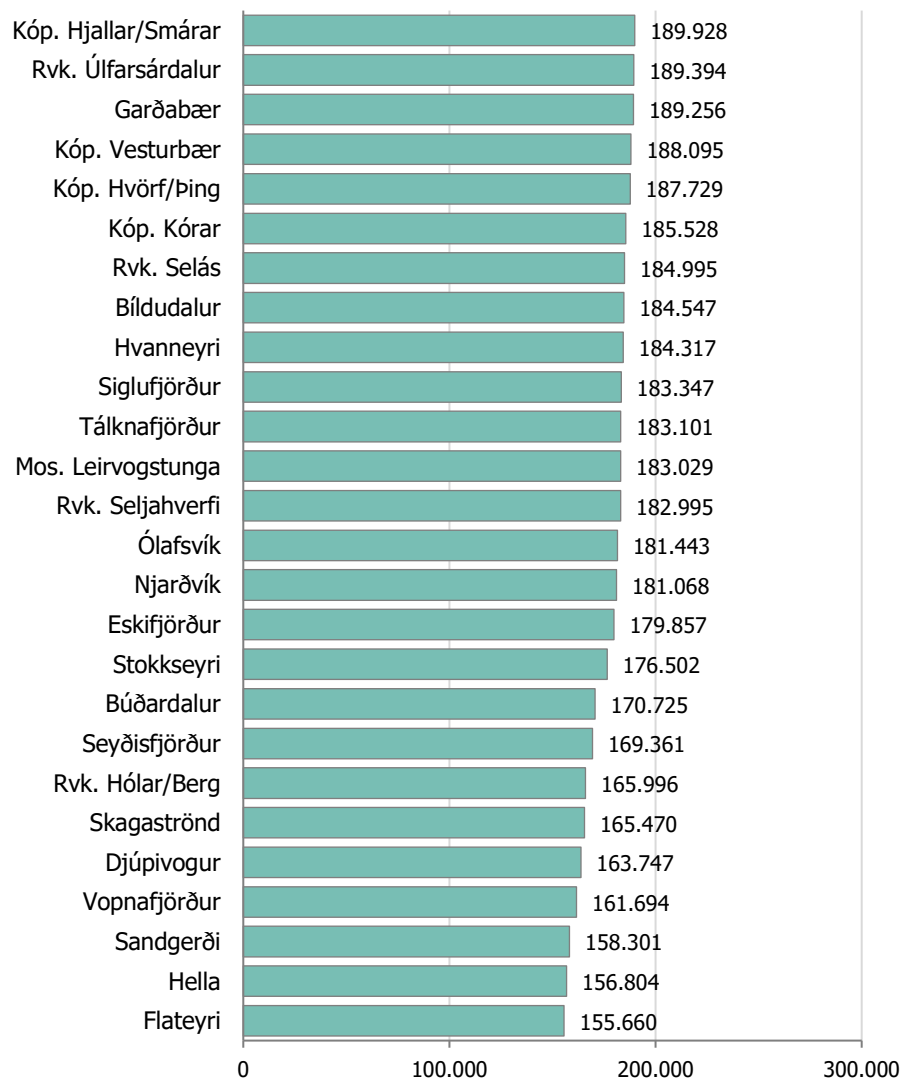
Á myndum 43 til 46 er yfirlit yfir upphæðir fasteignaskatts á matssvæðunum 103.



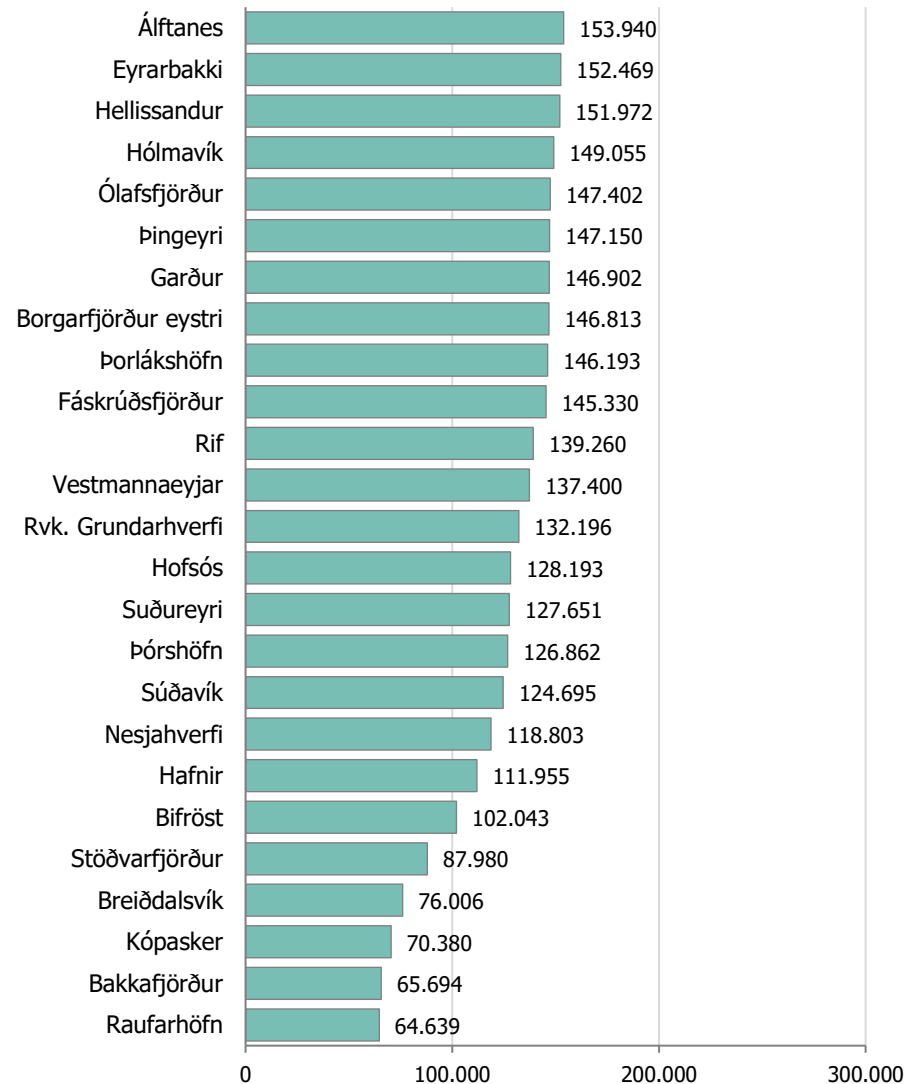
Mynd 43. Fasteignaskattur, 1.-26. hæstu.



Mynd 44. Fasteignaskattur, 27.-52. hæstu.



Mynd 45. Fasteignaskattur, 53.-78. hæstu.



Mynd 46. Fasteignaskattur, 79.-103. hæstu.

## Lóðarleiga

Lóðarleiga er oftast hlutfall af lóðarmati eignar en fyrir kemur að lóðarleiga er reiknuð sem krónutala á hvern fermetra (m<sup>2</sup>) lóðar.<sup>18</sup> Vegna þess hve miklu getur munað á lóðarmati eftir staðsetningu eru álagningarhlutföll lóðarleigu mjög mismunandi milli sveitarfélaganna 49 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 (21,43 kr.) og Húnaþing vestra (10,50 kr.).

Meðalupphæð lóðarleigu á matssvæðunum 103 er 57.362 kr. fyrir viðmiðunareignina (tafla 6). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum sex á Suðurnesjum 126.634 kr. en þar næst á Vesturlandi (11 matssvæði) 84.043 kr. Á Suðurlandi (14 matssvæði) er meðaltal lóðarleigu viðmiðunareignar 66.856 kr., á Norðurlandi eystra (16 matssvæði) 54.324 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 50.793 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 48.433 kr. og á Vestfirðum (12 matssvæði) 40.665 kr. Lægst er meðaltal lóðarleigu á matssvæðunum tólf á Austurlandi 26.443 kr.

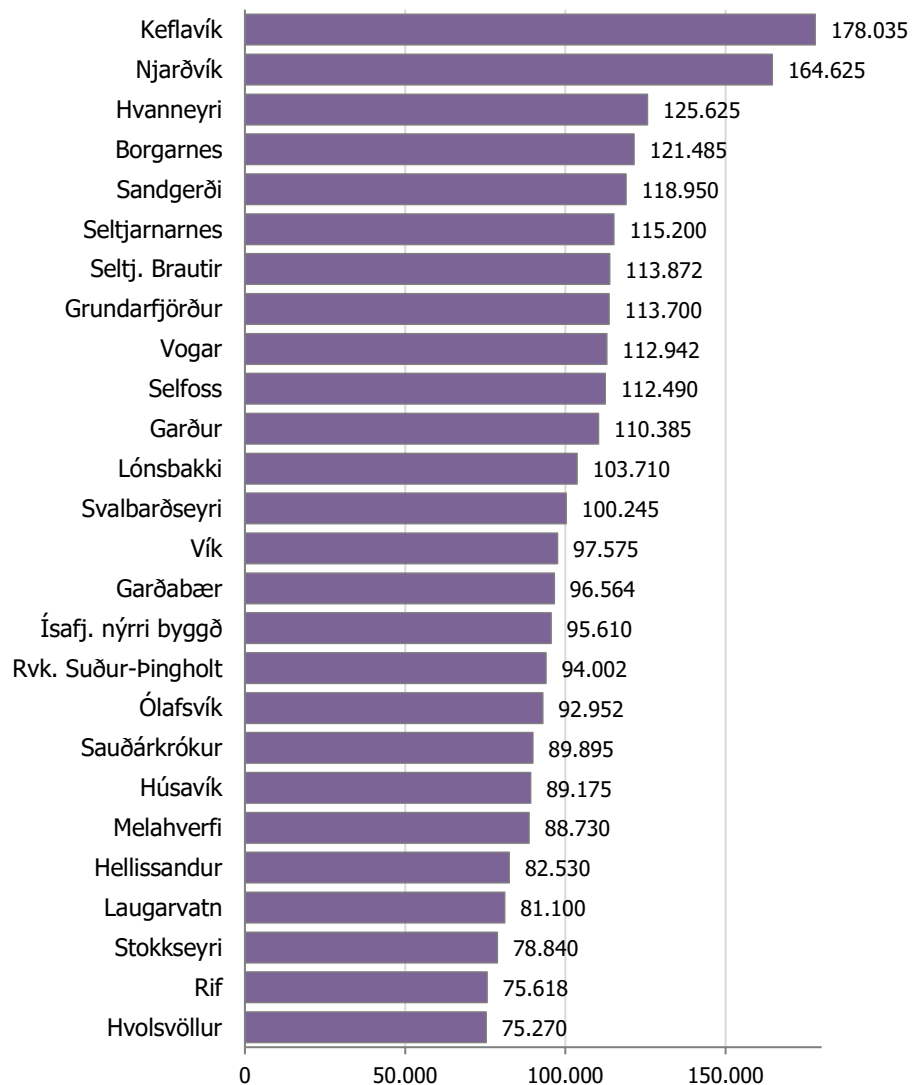
Tafla 6. Lóðarleiga í krónum eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Lóðarleiga (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	50.793
Suðurnes	6	3	126.634
Vesturland	11	7	84.043
Vestfirðir	12	6	40.665
Norðurland vestra	5	4	48.433
Norðurland eystra	16	10	54.324
Austurland	12	3	26.443
Suðurland	14	10	66.856
Landið allt	103	49	57.362

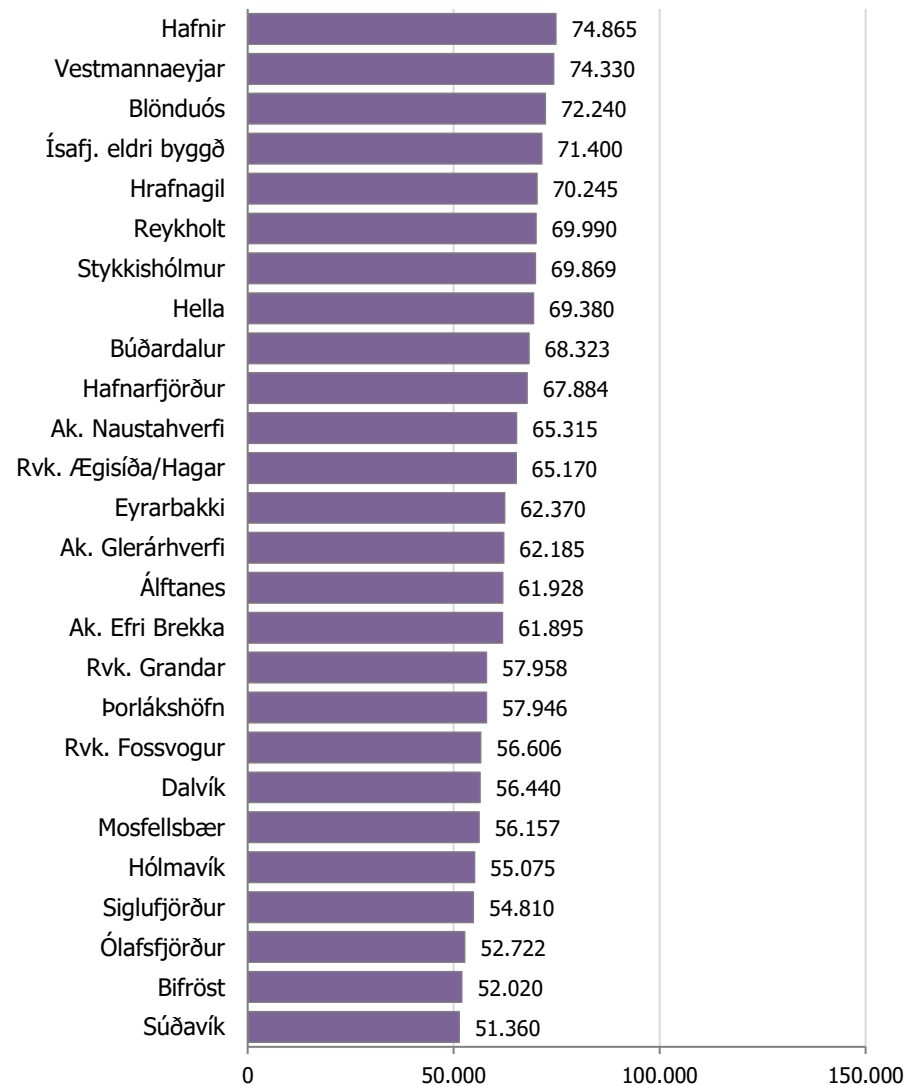
Hæsta upphæð lóðarleigu fyrir lóð viðmiðunareignarinnar í þessari greiningu er í Keflavík 178.035 kr. og þar næst í Njarðvík 164.625 kr. Utan Reykjanesbæjar er hæsta upphæð lóðarleigu á Hvanneyri 125.625, í Borgarnesi 121.485 kr., í Sandgerði 118.950 kr. og á Seltjarnarnesi 115.200 kr. Lægsta upphæð lóðarleigu er á Hvammstanga 8.484 kr., á Breiðdalsvík 8.960 kr., á Stöðvarfirði 10.549 kr., á Bakkafirði 14.385 kr. og á Borgarfirði eystri 14.805 kr.

Myndir 47 til 50 sýna upphæðir lóðarleigu á matssvæðunum 103.

<sup>18</sup> Lóð viðmiðunareignar í þessari greiningu er 808 m<sup>2</sup>.

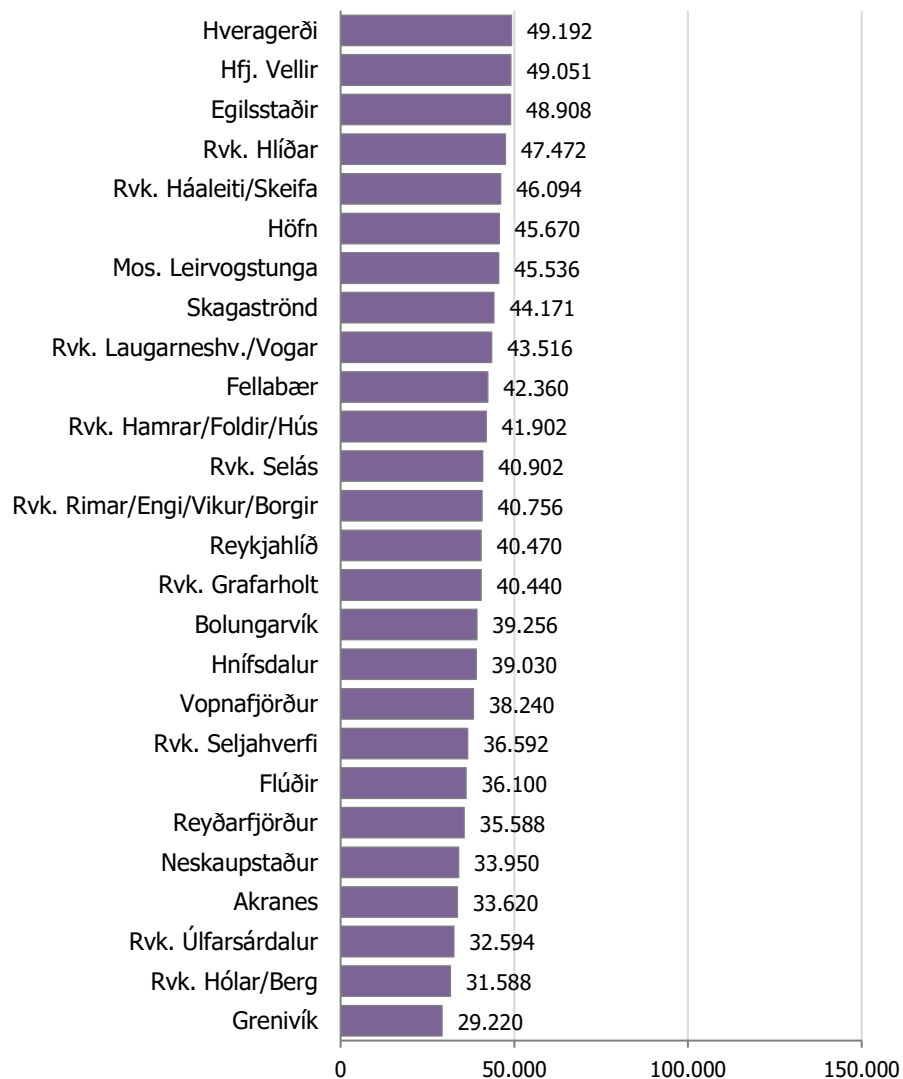


Mynd 47. Lóðarleiga, 1.-26. hæstu.

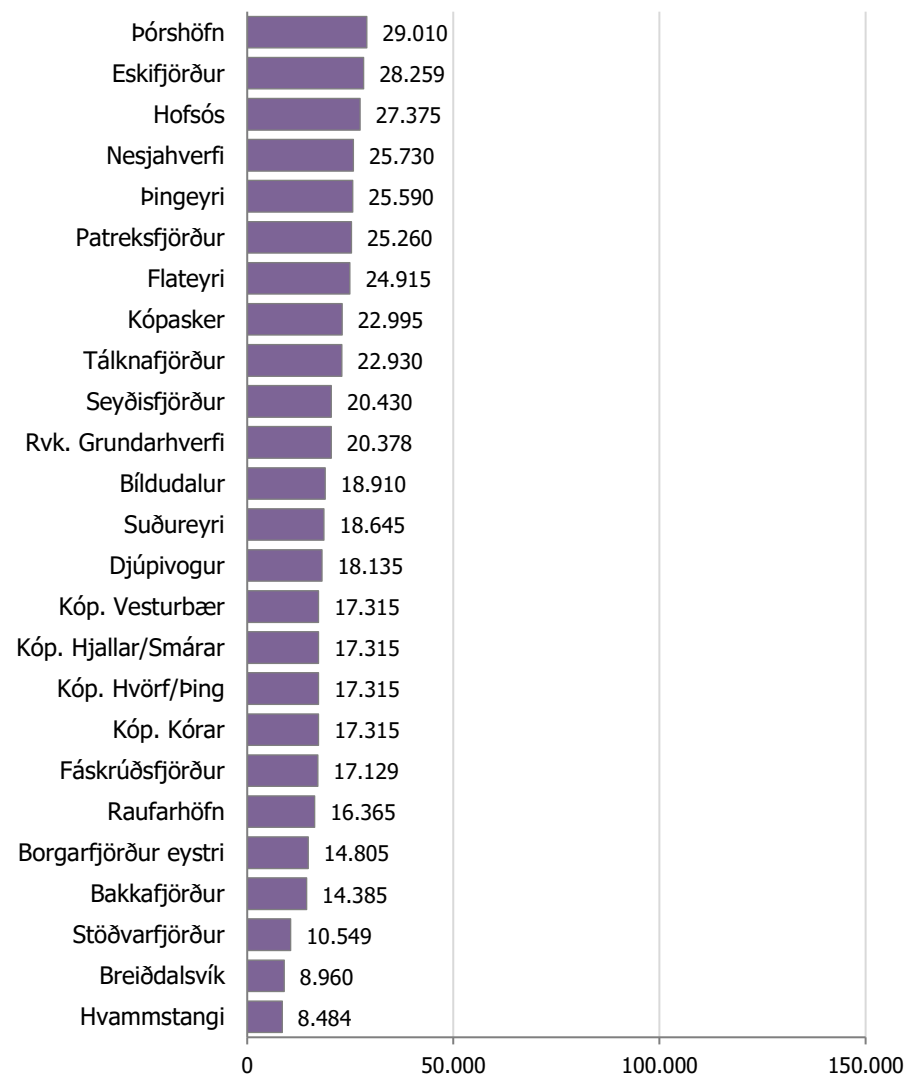


Mynd 48. Lóðarleiga, 27.-52. hæstu.





Mynd 49. Lóðarleiga, 53.-78. hæstu.



Mynd 50. 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.<sup>19</sup> Jafnframt kemur fyrir að sveitarfélög séu með hámarksgjald vegna fráveitu.

Þar sem fráveitugjald er prósentu af heildarmati er hlutfallið hæst 0,3350% hjá Sveitarfélaginu Hornafirði en þar næst 0,3200% hjá Vopnafjarðarhreppi. Lægsta hlutfall fráveitugjalds af heildarfasteignamati er hjá Kópavogsbæ 0,059%, 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 13.613 kr. auk fermetragjalds 321,65 kr. Hjá Veitum ohf. er fastgjald 12.952 kr. og fermetragjald 499,92 kr. á Akranesi og í Reykjavík en í Borgarbyggð er fastagjald 17.161 kr. og fermetragjald 662,28 kr.

Meðalupphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 103 er 87.689 kr. (tafla 7). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum 14 á Suðurlandi 119.368 kr. en þar næst á Austurlandi (12 matssvæði) 115.492 kr. Á Höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) er meðalupphæð

fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign 94.919 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 85.662 kr., á Vesturlandi (11 matssvæði) 74.794 kr., á Norðurlandi eystra (16 matssvæði) 66.902 kr. og á Suðurnesjum (6 matssvæði) 63.181 kr. Lægsta meðalupphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign er á Vestfjörðum (12 matssvæði) 59.294 kr.

Tafla 7. Fráveitugjald í krónum eftir landshlutum.

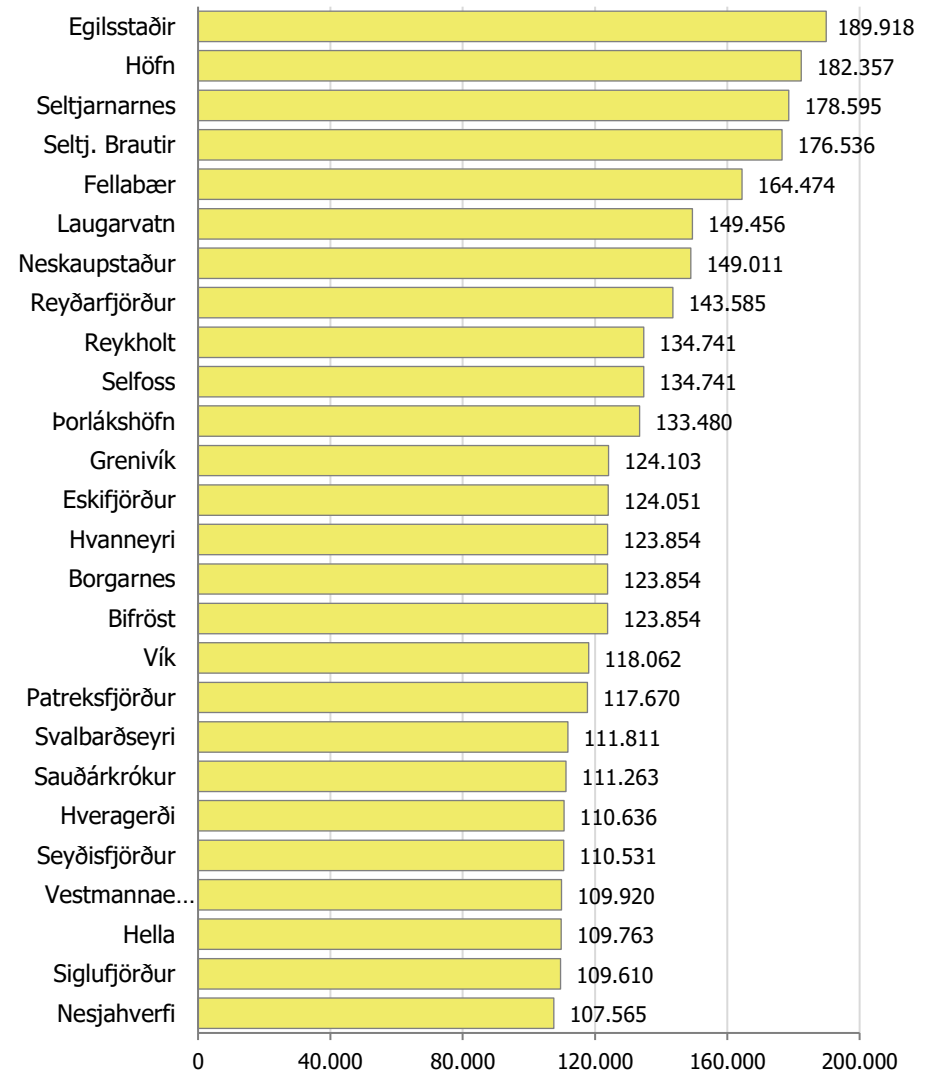
Landshluti	Matssvæði	Sveitarfélög	Fráveitugjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	94.919
Suðurnes	6	3	63.181
Vesturland	11	7	74.794
Vestfirðir	12	6	59.294
Norðurland vestra	5	4	85.662
Norðurland eystra	16	10	66.902
Austurland	12	3	115.492
Suðurland	14	10	119.368
Landið allt	103	49	87.689

Hæsta upphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign er á Egilsstöðum 189.918 kr., á Höfn í Hornafirði 182.357 kr., á Seltjarnarnesi 178.595 kr. og 176.536 kr. (Brautir) og í Fellabæ 164.474 kr. Fráveitugjald er einnig í hærra lagi á Laugarvatni, í Neskaupstað, á Reyðarfirði, í Reykholti í Biskupstungum, á Selfossi og í Þorlákshöfn. Lægstu upphæðir

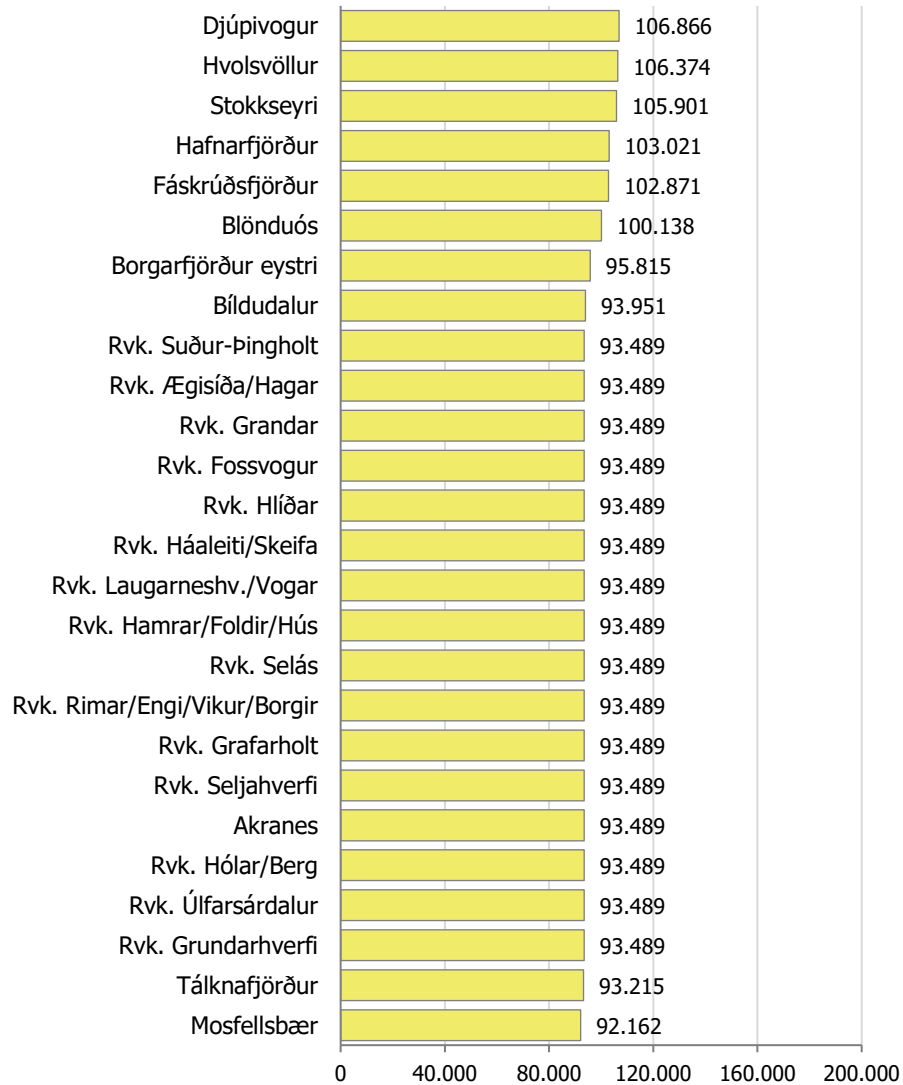
<sup>19</sup> Grunnflötur viðmiðunareignar í þessari greiningu er 161,1 m<sup>2</sup>.

fráveitugjalds fyrir viðmiðunareignina eru á Raufarhöfn 14.052 kr. og Kópaskeri 15.300 kr. sem eru í Norðurþingi og í Melahverfi í Hvalfjarðarsveit 16.206 kr. en þar er rotþróargjald. Fráveitugjald er einnig lágt í Súðavík, á Bakkafirði, í Ísafjarðarbæ, Snæfellsbæ og Höfnum í Reykjanesbæ.

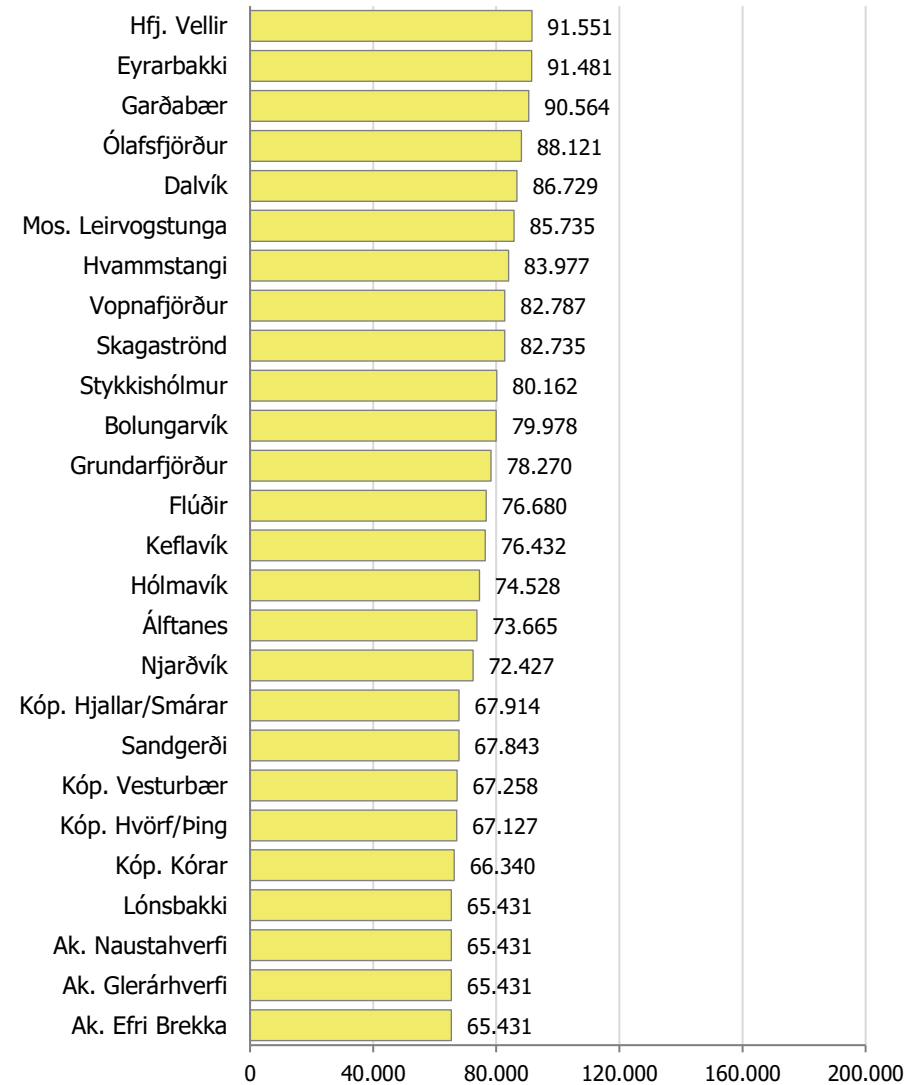
Á myndum 51 til 54 er yfirlit yfir upphæðir fráveitugjalds á mats-  
svæðunum 103.



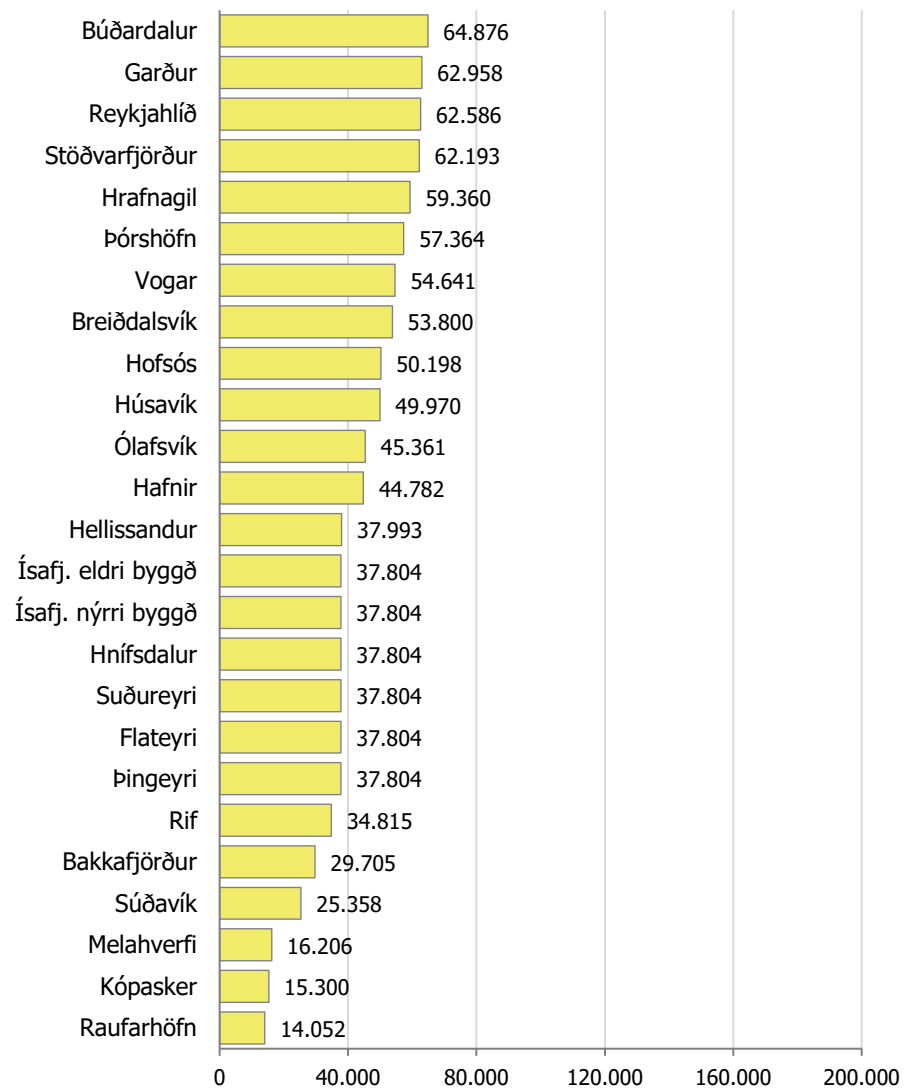
Mynd 51. Fráveitugjald, 1.-26. hæstu.



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



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



Mynd 54. 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 gjaldskrámsveitarfélaga. Það er ýmist föst upphæð, hlutfall af fasteignamati eða krónutala fyrir hvern rúmmetra hússins. Þá eru dæmi um að rukkað sé notkunargjald<sup>20</sup> 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 en næst hæst 0,300% hjá Bláskógabyggð, Strandabyggð og Sveitarfélaginu Skagaströnd, þó með tilgreindu hámarksgjaldi. Hjá Vesturbyggð og Tálknafjarðarhreppi er vatnsgjald 0,280% af heildarmati og 0,275% hjá Fjallabyggð og Húnabyggð. 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, 5.370 kr.

fast gjald og 208,42 kr. gjald á hvern fermetra íbúðarhúsa. Í Borgarbyggð er gjaldið hærra eða 8.918 kr. fastagjald og 392,56 kr. fermetragjald. Þar á milli eru Stykkishólmur (7.004 kr. fastagjald og 271,78 kr. fm.gjald), Álftanes (7.816 kr. fastagjald og 303,31 kr. fm.gjald) og Grundarfjörður (7.855 kr. fastagjald og 345,78 kr. fm.gjald). Á þjónustusvæði Norðurorku, á Akureyri, á Lónsbakka, í Hrafnagili og á Svalbarðseyri, er fast gjald vatnsveitu 11.964 kr. og fermetragjald 179,40 kr. Hjá HS veitum, í Reykjanesbæ og Garði, er fast gjald vatnsveitu 6.600 kr. og fermetragjald er 247,00 kr. Í Vestmannaeyjum er ekkert fastagjald, fermetragjald er 217,00 kr., notkunargjald er 142,33 kr. á vatnsrúmmetra og mælaleiga fyrir viðmiðunareignina 19.202 kr. Á Hellu, hjá Vatnsveitu Rangárpings ytra og Ásahrepps er vatnsgjald það sama fyrir öll íbúðarhús, 68.768 kr., þó að hámarki 0,5% af fasteignamati.

Meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 103 er 57.854 kr. (tafla 8). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum fjórtán á Suðurlandi 76.894 kr. en þar næst á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 66.843 kr. Á Vesturlandi (11 matssvæði) er meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign 65.624 kr., á Austurlandi (12 matssvæði) 62.611 kr., á Suðurnesjum (6 matssvæði) 52.503 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 52.115 kr. og á Vestfjörðum (12 matssvæði) 51.654 kr.

<sup>20</sup> Áætluð vatnsnotkun v. viðmiðunareignar í þessari greiningu er 130m<sup>3</sup>.

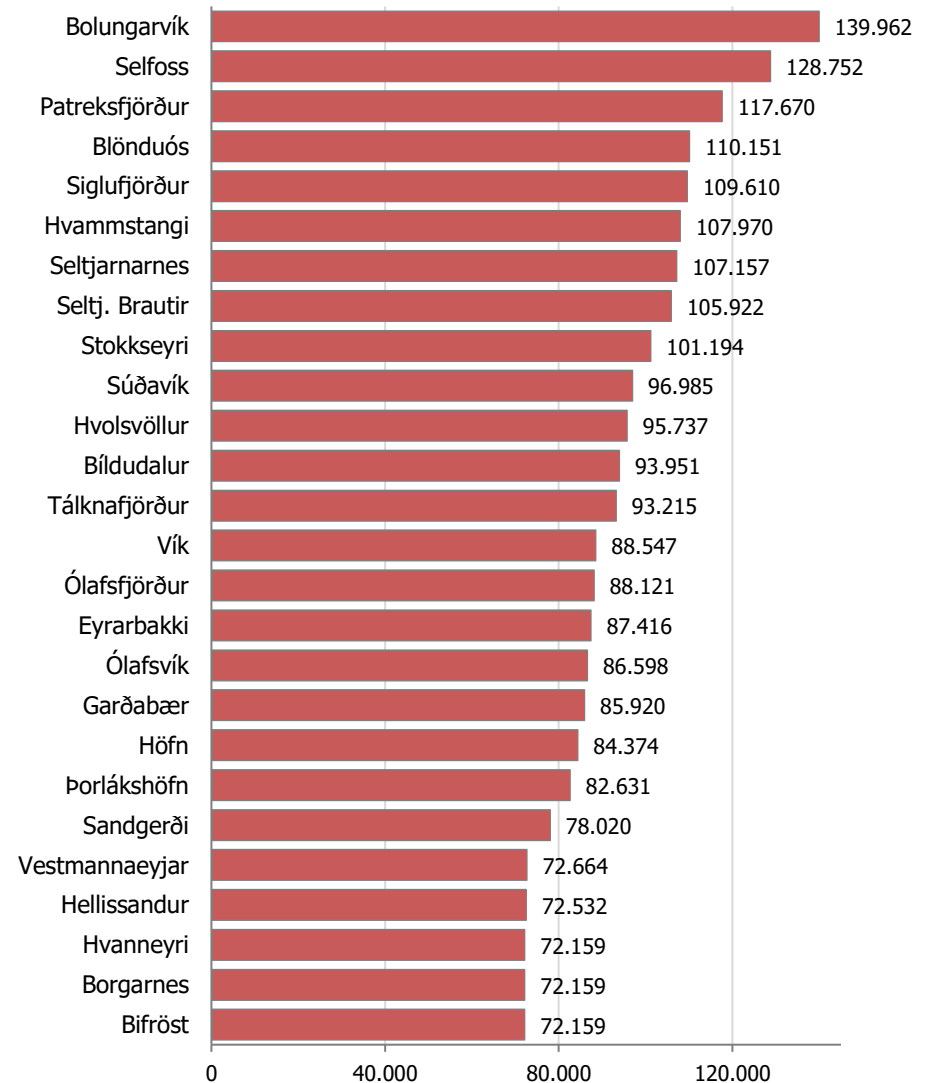
Lægsta meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign er á Norðurlandi eystra (16 matssvæði) 45.816 kr.

Tafla 8. Vatnsgjald í krónum eftir landshlutum.

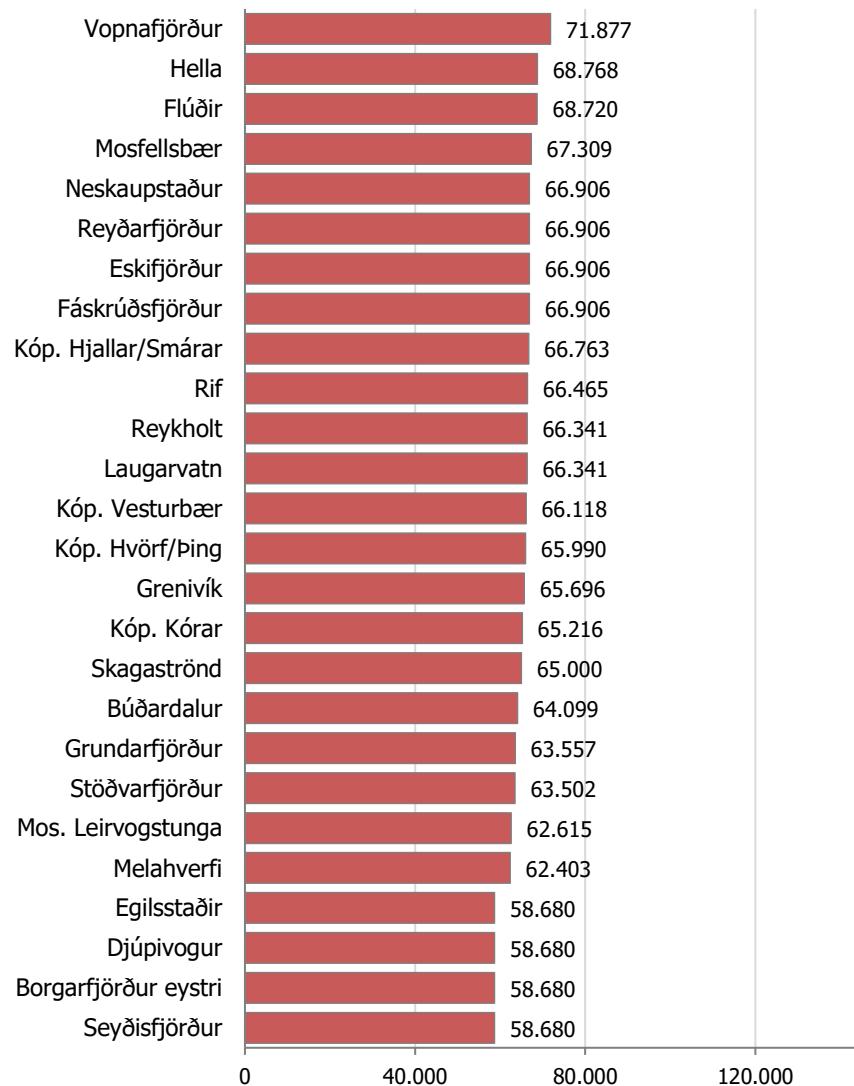
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Vatnsgjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	52.115
Suðurnes	6	3	52.503
Vesturland	11	7	65.624
Vestfirðir	12	6	51.654
Norðurland vestra	5	4	66.843
Norðurland eystra	16	10	45.816
Austurland	12	3	62.611
Suðurland	14	10	76.894
Landið allt	103	49	57.854

Hæsta upphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign er í Bolungarvík 139.962 kr. og þar næst á Selfossi 128.752 kr. og á Patreksfirði 117.670 kr. Lægstu upphæðir vatnsgjalds fyrir viðmiðunareignina eru hjá Ísafjarðarbæ 4.448 kr. Á Raufarhöfn er vatnsgjald fyrir viðmiðunareign 7.026 kr., á Kópaskeri 7.650 kr. og í Hveragerði 15.260 kr.

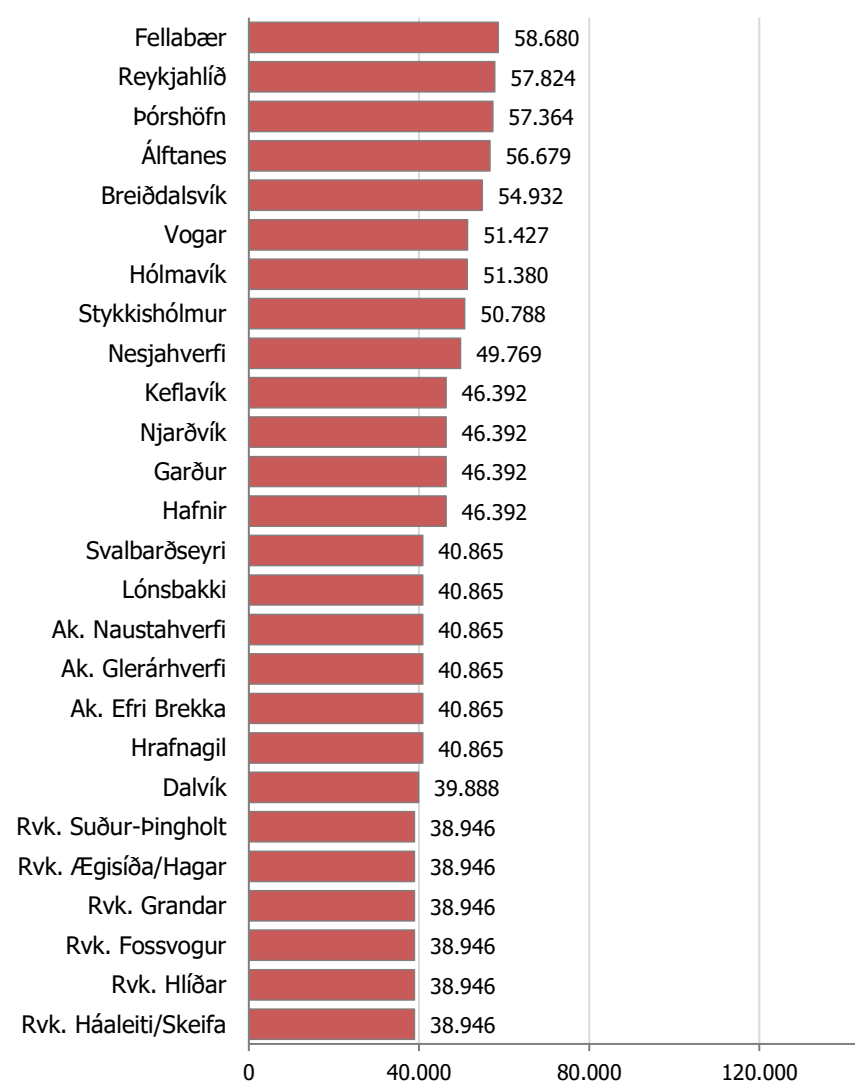
Á myndum 55 til 58 er yfirlit yfir upphæðir vatnsgjalds á matssvæðunum 103.



Mynd 55. Vatnsgjald, 1.-26. hæstu.

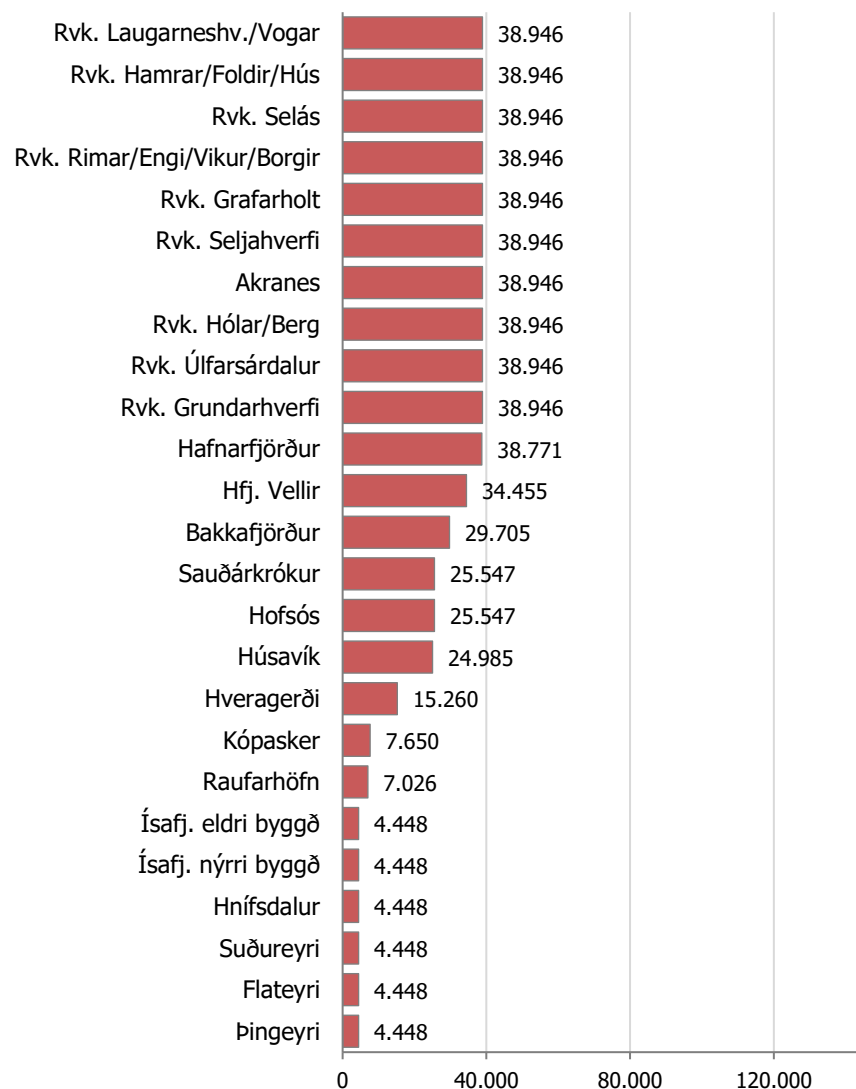


Mynd 56. Vatnsgjald, 27.-52. hæstu.



Mynd 57. Vatnsgjald, 53.-78. hæstu.





Mynd 58. 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, eða allt 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 þurfa að hækka þau síðar 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 háttað. 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 löggjöf verður skylda að safna/flokka pappír/pappa, plasti og lífrænum úrgangi við hvert hús og munu því öll heimili þurfa að flokka í fjóra flokka. Þegar lagabreytingin verður að fullu komin í framkvæmd verður þjónusta sem sveitarfélög veita á sviði úrgangsmála samræmdari og samanburður á sorpgjöldunum markvissari. Að svo stöddu hafa ekki öll sveitarfélög tekið upp breytt fyrirkomulag.

Meðalupphæð sorpgjalda (miðað við gjaldskrár í ársbyrjun) á matssvæðunum 103 í greiningunni er 76.617 kr. (tafla 9). Hæst er meðaltal sorpgjalda á matssvæðunum fimm á Norðurlandi vestra 94.280

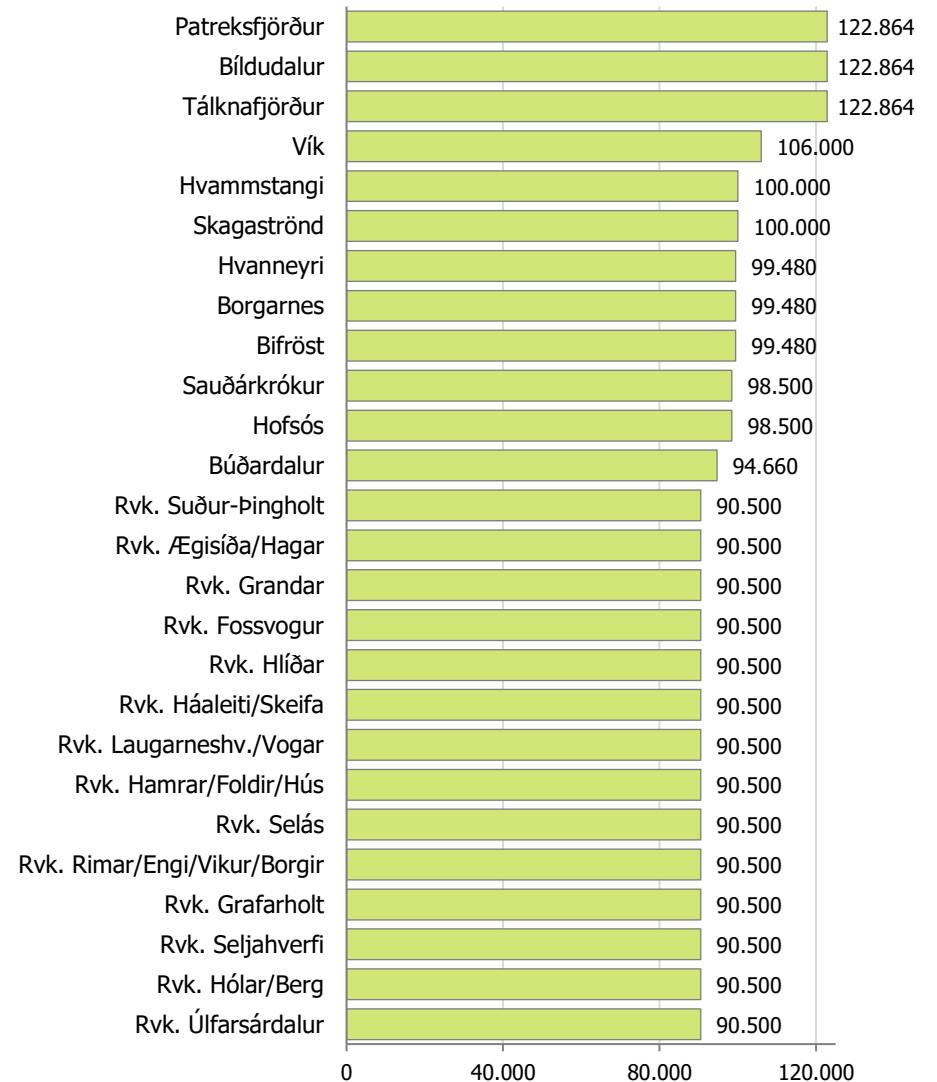
kr. og þar næst á Vestfjörðum (12 matssvæði) 86.963 kr. og Vesturlandi (11 matssvæði) 85.023 kr. Lægst er meðalupphæð sorpgjalda á matssvæðunum tólf á Austurlandi eða 62.441 kr.

Tafla 9. Sorpgjald í krónum eftir landshlutum.

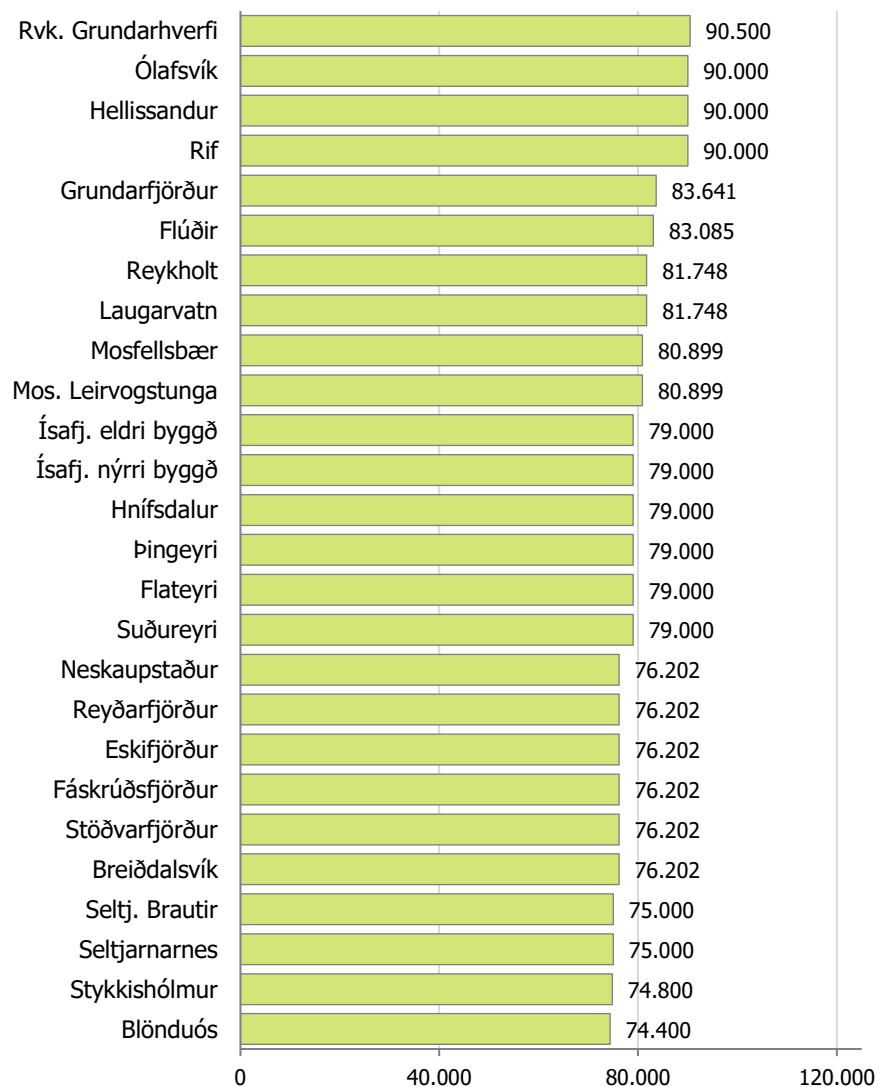
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Sorpgjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	81.529
Suðurnes	6	3	69.450
Vesturland	11	7	85.023
Vestfirðir	12	6	86.963
Norðurland vestra	5	4	94.280
Norðurland eystra	16	10	66.015
Austurland	12	3	62.441
Suðurland	14	10	72.704
Landið allt	103	49	76.617

Sorpgjald (skv. gjaldskrá í ársbyrjun) er 122.864 kr. í Vesturbyggð og Tálknafjarðarhreppi, 106.000 kr. í Vík í Mýrdal, 100.000 kr. á Hvammstanga og Skagaströnd, 99.480 kr. í Borgarbyggð, 98.500 kr. í Skagafirði, 94.660 kr. í Búðardal og 90.500 kr. í Reykjavíkurborg. Lægsta sorpgjald í greiningunni er á Borgarfirði eystri 38.550 kr. en íbúar þar fá 25% afslátt af sorpgjöldum skv. gjaldskrá Múlaþings. Þar fyrir utan eru sorpgjöld lægst á Akranesi 42.814 kr., á Vopnafirði 47.926 kr., á Akureyri 50.268 kr. og í Múlaþingi almennt 51.400 kr.

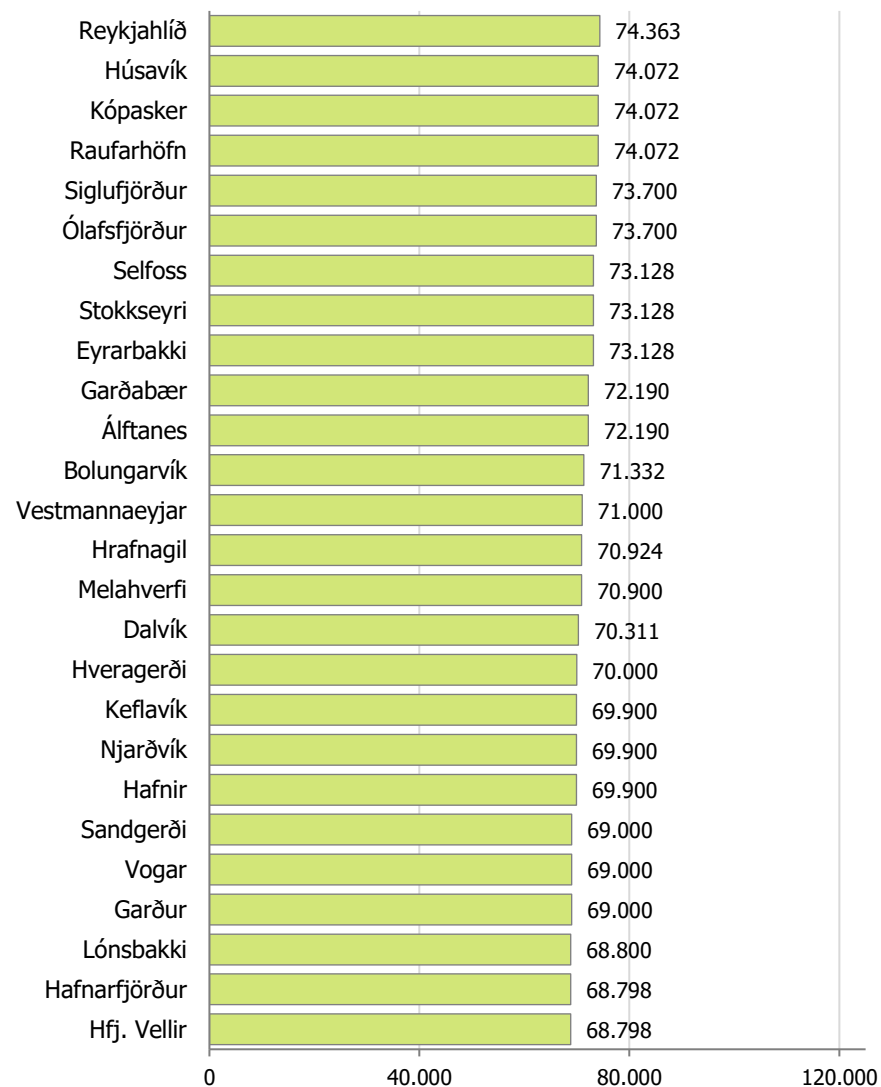
Myndir 59 til 62 sýna upphæðir sorpgjalda á matssvæðunum 103.



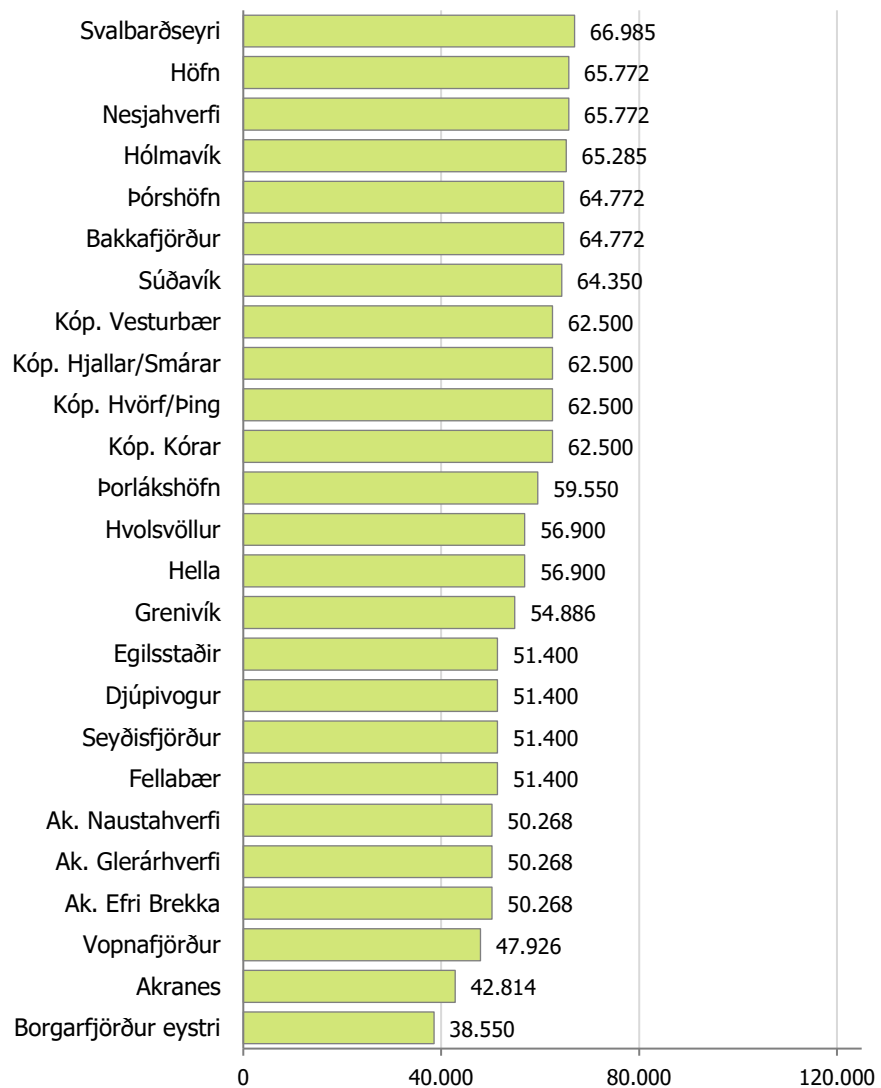
Mynd 59. Sorpgjald, 1.-26. hæstu.



Mynd 60. Sorpgjald, 27.-52. hæstu.



Mynd 61. Sorpgjald, 53.-78. hæstu.



Mynd 62. Sorpgjald, 79.-103. hæstu.