



Samanburður á fasteignamati og
fasteignagjöldum árið 2026



Próunarsvið, 13. maí 2026

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.....	53



Töfluyfirlit

Tafla 1. Fasteignamat í milljónum króna eftir landshlutum.	4
Tafla 2. Hlutfallsbreyting á fasteignamati 2025-2026 eftir landshlutum.....	8
Tafla 3. Fasteignagjöld í þúsundum króna eftir landshlutum.....	18
Tafla 4. Hlutfallsbreyting á fasteignagjöldum milli ára eftir landshlutum.....	27
Tafla 5. Fasteignaskattur í krónum eftir landshlutum.	38
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 2016 á höfuðborgarsvæði.	13
Mynd 10. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á höfuðborgarsvæði.	13
Mynd 11. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2016 á Suðurnesjum og Suðurlandi.	14
Mynd 12. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Suðurnesjum og Suðurlandi.....	14
Mynd 13. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2016 á Vesturlandi og Vestfjörðum.	15
Mynd 14. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Vesturlandi og Vestfjörðum.....	15
Mynd 15. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2016 á Norðurlandi.....	16
Mynd 16. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Norðurlandi.....	16
Mynd 17. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2016 á Austurlandi.	17
Mynd 18. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 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 42. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Norðurlandi.....	36
Mynd 26. Fasteignagjöld og fasteignamat á 27.-52. hæstu matssvæðum.....	25	Mynd 43. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Austurlandi.	37
Mynd 27. Fasteignagjöld og fasteignamat á 53.-78. hæstu matssvæðum.....	26	Mynd 44. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Austurlandi.	37
Mynd 28. Fasteignagjöld og fasteignamat á 79.-103. hæstu matssvæðum... 26		Mynd 45. Fasteignaskattur, 1.-26. hæstu.....	40
Mynd 29. Þróun fasteignamats, fasteignagjalda og verðlags miðað við 2021.	27	Mynd 46. Fasteignaskattur, 27.-52. hæstu.	40
Mynd 30. Þróun fasteignagjalda á höfuðb.svæði og landsbyggð frá 2021. ...	28	Mynd 47. Fasteignaskattur, 53.-78. hæstu.	41
Mynd 31. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 1.-26. minnsta hækkun.	29	Mynd 48. Fasteignaskattur, 79.-103. hæstu.	41
Mynd 32. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 27.-52. minnsta hækkun.	29	Mynd 49. Lóðarleiga, 1.-26. hæstu.	43
Mynd 33. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 53.-78. minnsta hækkun.	30	Mynd 50. Lóðarleiga, 27.-52. hæstu.	43
Mynd 34. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 79.-103. minnsta hækkun.	30	Mynd 51. Lóðarleiga, 53.-78. hæstu.	44
Mynd 35. Þróun heildarfasteignagjalda (núvirt) á höfuðborgarsvæði.....	32	Mynd 52. Lóðarleiga, 79.-103. hæstu.	44
Mynd 36. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á höfuðborgarsvæði.	32	Mynd 53. Fráveitugjald, 1.-26. hæstu.....	46
Mynd 37. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Suðurnesjum og Suðurlandi. ...	33	Mynd 54. Fráveitugjald, 27.-52. hæstu.....	47
Mynd 38. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Suðurnesjum og Suðurlandi.	33	Mynd 55. Fráveitugjald, 53.-78. hæstu.....	47
Mynd 39. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Vesturlandi og Vestfjörðum. ...	35	Mynd 56. Fráveitugjald, 79.-103. hæstu.....	48
Mynd 40. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Vesturlandi og Vestfjörðum.	35	Mynd 57. Vatnsgjald, 1.-26. hæstu.	50
Mynd 41. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Norðurlandi.	36	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.	54
		Mynd 62. Sorpgjald, 27.-52. hæstu.	54
		Mynd 63. Sorpgjald, 53.-78. hæstu.	55
		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.

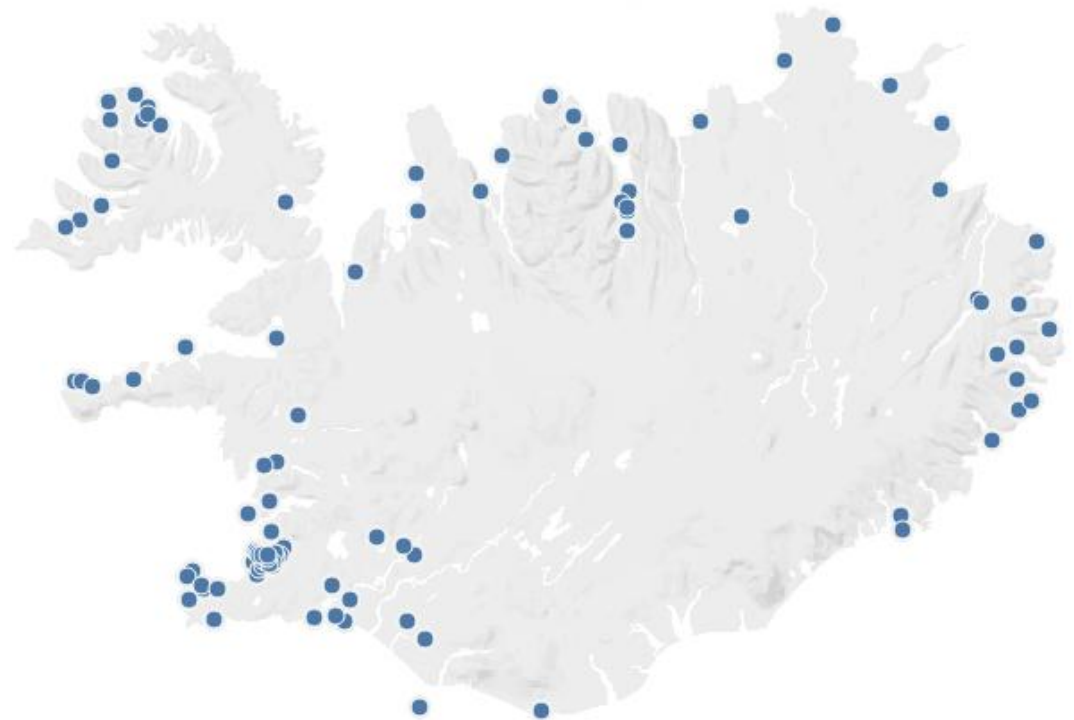
Fasteignagjöld viðmiðunareignarinnar eru reiknuð út af Byggðastofnun samkvæmt álagningarreglum ársins 2026 eins og þær eru í hverju sveitarfélagi, út frá fasteignamati HMS sem gildir frá 31. desember 2025. Viðmiðunareignin er einbýlishús sem er 161,1 m² að grunnfleti og 476 m³. Stærð lóðar er 808 m².

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/2026/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“.

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.⁴

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. 7/1998⁵, meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003⁶ og úrvinnslugjald nr. 162/2002⁷ sem saman hafa verið kölluð „hringrásarlögin“. Með þeim varð skylt að safna pappír/pappa, plasti, líf-

³ Skýrsla HMS um fasteignamat 2026: https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/aTfTQXNYCf9n9DP_Sk%C3%BDrslafyrirfasteignamat2026.pdf

⁴ Áætlað út frá upplýsingum frá HS Veitum hf.

⁵ Lög nr. 7/1998: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1998007.html>

⁶ Lög nr. 55/2003: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2003055.html>

⁷ Lög nr. 162/2002: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2002162.html>



úrgangi 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.⁸ 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.

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 240 L tunnu fyrir blandaðan og lífúrgang, 240 L tunnu fyrir plast og 240 L fyrir pappír og pappa.

⁸ 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 75,0 m.kr. (tafla 1). Meðaltal matssvæðanna 27 á höfuðborgarsvæðinu er 126,7 m.kr., á Suðurnesjum 76,9 m.kr. (6 svæði), á Vesturlandi 55,2 m.kr. (11 svæði), á Vestfirðum 44,8 m.kr. (12 svæði), á Norðurlandi vestra 51,1 m.kr. (5 svæði), á Norðurlandi eystra 57,5 m.kr. (16 svæði), á Austurlandi 46,5 m.kr. (12 svæði) og á Suðurlandi 68,7 m.kr. (14 svæði).

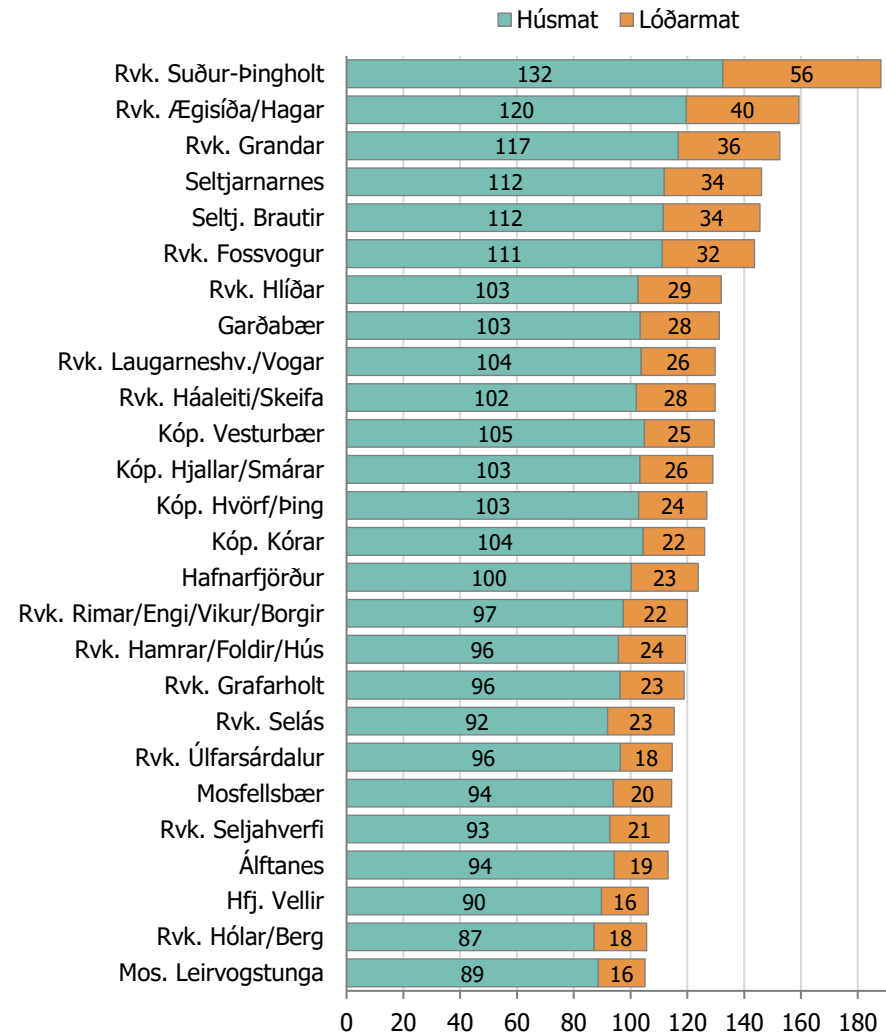
Tafla 1. Fasteignamat í milljónum króna eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignamat (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	126,7
Suðurnes	6	3	76,9
Vesturland	11	7	55,2
Vestfirðir	12	5	44,8
Norðurland vestra	5	4	51,1
Norðurland eystra	16	10	57,5
Austurland	12	3	46,5
Suðurland	14	10	68,7
Landið allt	103	48	75,0

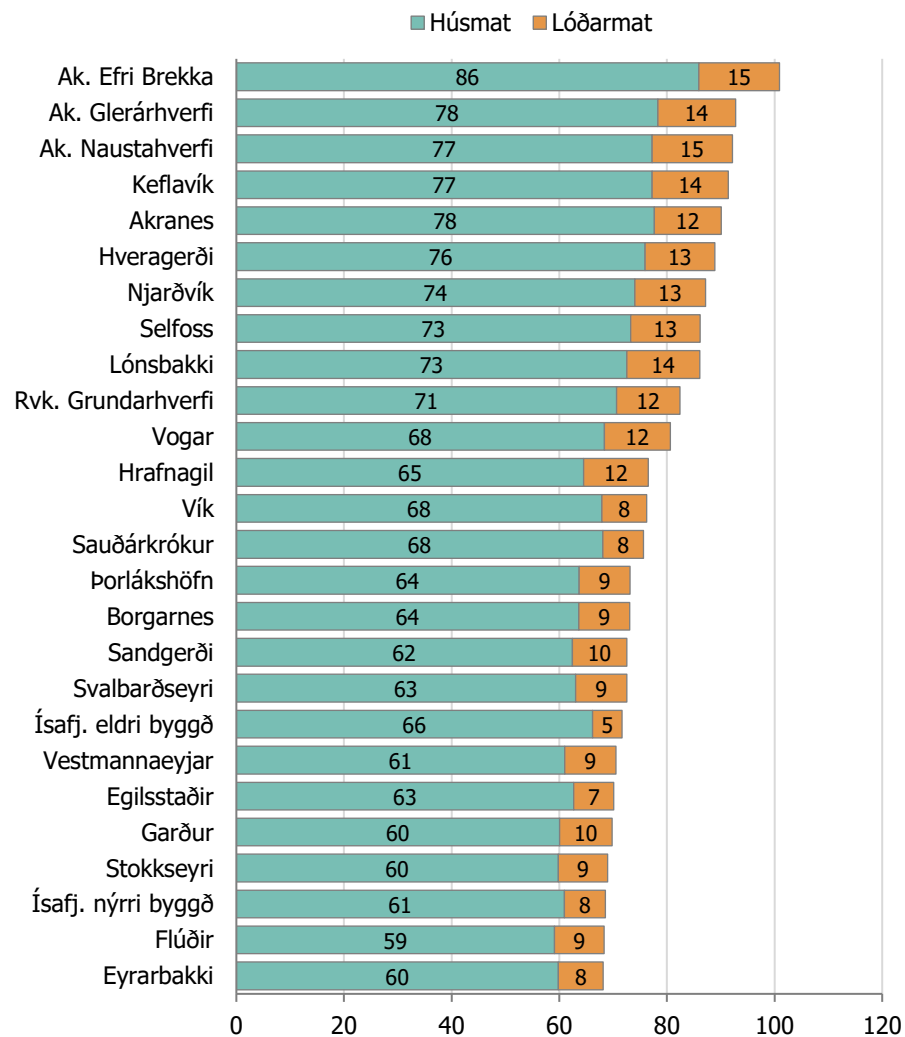
Af matssvæðunum í greiningunni er heildarmat viðmiðunareignar langhæst í Suður-Bingholti í Reykjavík eða 188 m.kr. (mynd 1). Heildarfasteignamat viðmiðunareignar annars staðar á höfuðborgarsvæðinu er á milli 105 og 159 m.kr., nema í Grundarhverfi þar sem það er 82 m.kr.

Á þéttbýlisstöðum utan höfuðborgarsvæðisins er mat viðmiðunareignar hæst á Akureyri, þar sem eru þrjú matssvæði í greiningunni og heildarmatið er milli 92 og 101 m.kr. Í Keflavík er fasteignamat viðmiðunareignar 91 m.kr., á Akranesi 90 m.kr., í Hveragerði 89 m.kr. og í Njarðvík 87 m.kr. Á Selfossi og á Lónsbakka, rétt norðan bæjarmarka Akureyrar, er heildarfasteignamat viðmiðunareignar 86 m.kr. og í Vogum á Vatnsleysuströnd er það 81 m.kr. Á Hrafnagili í Eyjafjarðarsveit er heildarmat 77 m.kr. en í Vík í Mýrdal og á Sauðárkróki er það 76 m.kr. Í Þorlákshöfn, Borgarnesi, Sandgerði, Vestmannaeyjum, eldri byggð Ísafjarðar, Garði, á Svalbarðseyri og Egilsstöðum er heildarmat milli 70 og 75 m.kr. Heildarfasteignamat viðmiðunareignarinnar er 65 til 70 m.kr. á Stokkseyri, Flúðum, Eyrarbakka, Hvolsvelli, Höfn í Hornafirði, Laugarvatni, í nýrri byggð Ísafjarðar og Melahverfi í Hvalfjarðarsveit (mynd 2 og mynd 3).

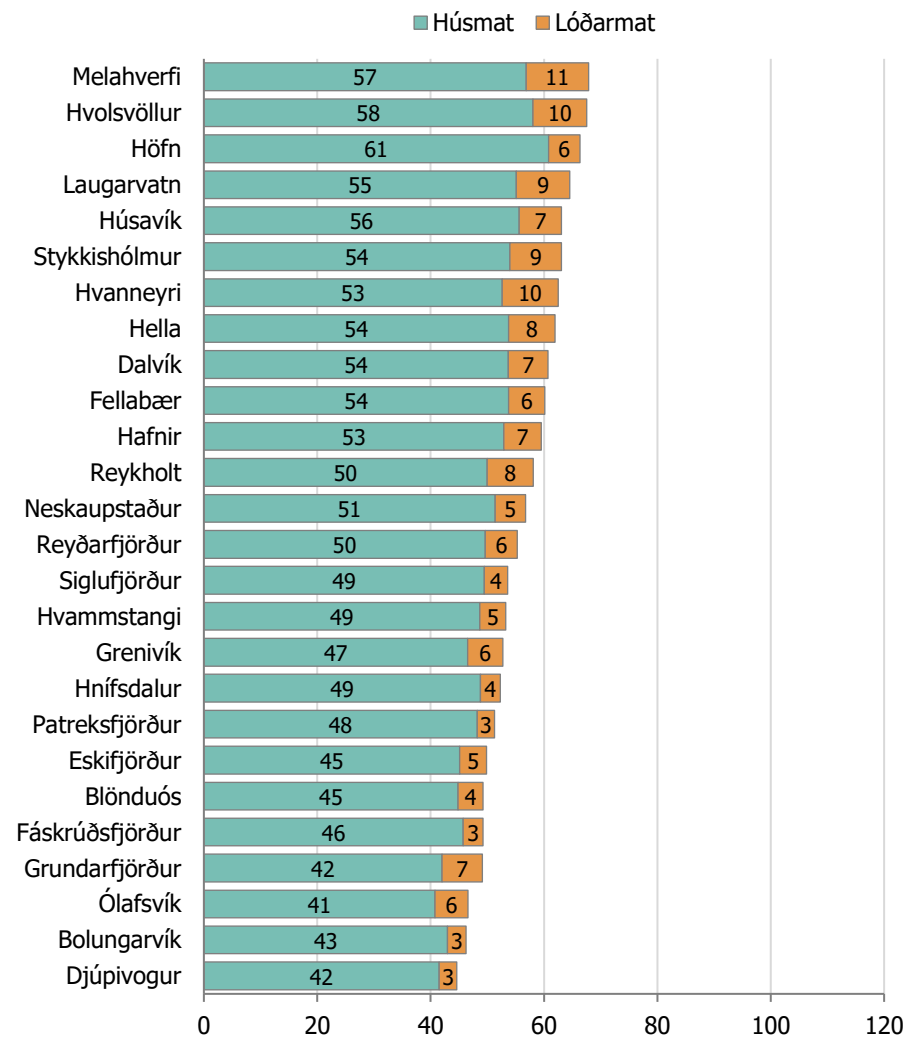
Heildarmat viðmiðunareignarinnar er á bilinu 60 til 65 m.kr. á Húsavík, Hvanneyri, Hellu, Dalvík, í Stykkishólmi, Fellabæ og Höfnum (mynd 3). Heildarmat viðmiðunareignar er 50 til 60 m.kr. í Reykholti í Biskups-tungum, Neskaupstað, Hnífsdal, á Reyðarfirði, Siglufirði, Hvammstanga, Grenivík, Patreksfirði og Eskifirði. Heildarmatið er 45 til 50 m.kr. á Blönduósi, Fáskrúðsfirði, Djúpavogi, í Grundarfirði, Ólafsvík og Bolungarvík. Matssvæði þar sem heildarfasteignamat viðmiðunareignarinnar er 40 til 45 m.kr. eru Reykjahlíð, Nesjahverfi í Hornafirði, Hellissandur, Seyðisfjörður, Tálknafjörður, Ólafsfjörður, Búðardalur, Skagaströnd og Borgarfjörður eystri (mynd 4). Á Rífi, Bíldudal, Hofsósi, Þingeyri og Flateyri er fasteignamat viðmiðunareignar 35 til 40 m.kr. Á Súðavík, Hólmavík, Bifröst, Vopnafirði, Stöðvarfirði og Þórshöfn er heildarmatið milli 30 og 35 m.kr. en tæplega 30 m.kr. á Suðureyri og Breiðdalsvík. Á Kópaskeri er heildarmatið 21 m.kr., á Raufarhöfn 17 m.kr. og á Bakkafirði 15 m.kr.



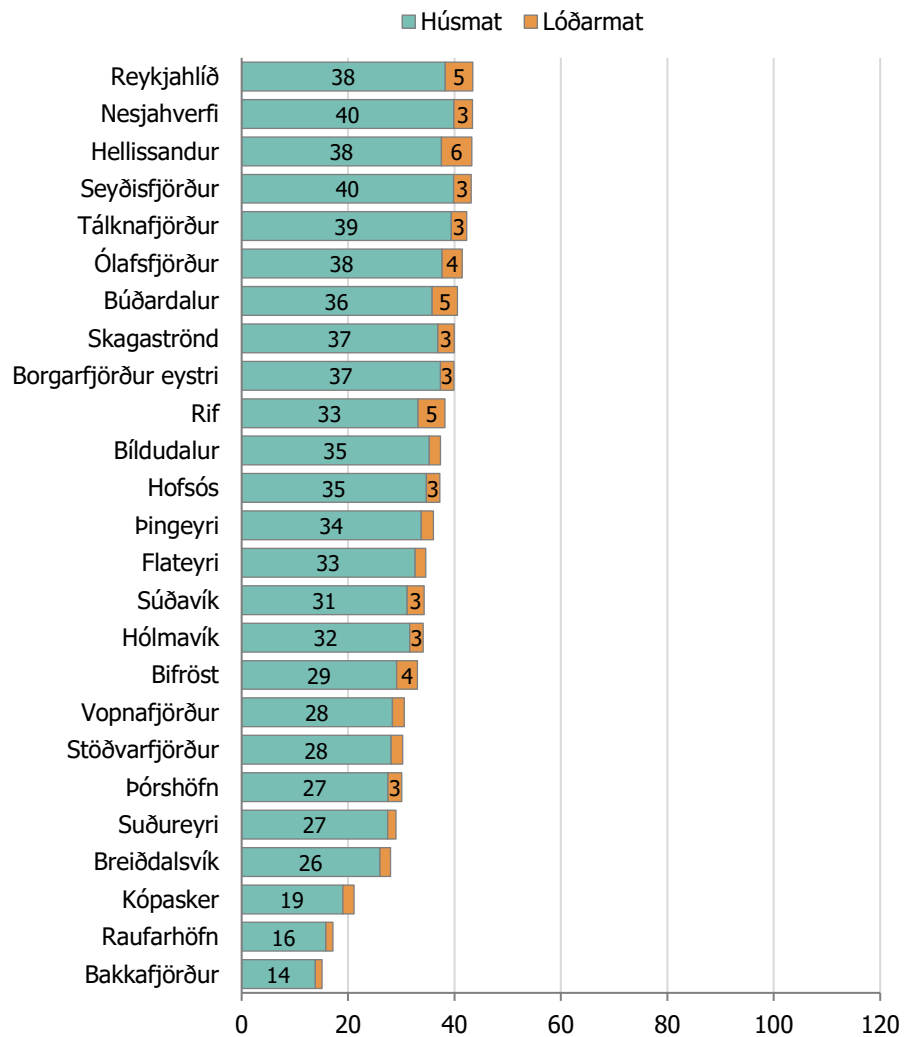
Mynd 1. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 1.-26. hæstu.



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.

Víðast hvar varð talsverð hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar milli ára 2025 og 2026. Samkvæmt Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hækkaði samanlagt mat allra íbúða um 10,2% milli ára, sérþýlis um 10,9% og fjölþýlis um 9,4%.⁹ Á höfuðborgarsvæðinu var hækkun fasteignamats íbúðarhúsnæðis 10,0% en 10,6% utan þess.¹⁰

Meðaltal fasteignamats viðmiðunareignar á matssvæðunum 103 í þessari greiningu var 67,1 m.kr. árið 2025 en árið 2026 var það 75,0 m.kr. eða 11,7% hærra (tafla 2). Mesta hlutfallslega hækkun fasteignamats viðmiðunareignar varð á Suðurnesjum eða að meðaltali 15,2% á 6 matssvæðum og þar næst á Norðurlandi eystra eða 13,3% á 16 matsvæðum.

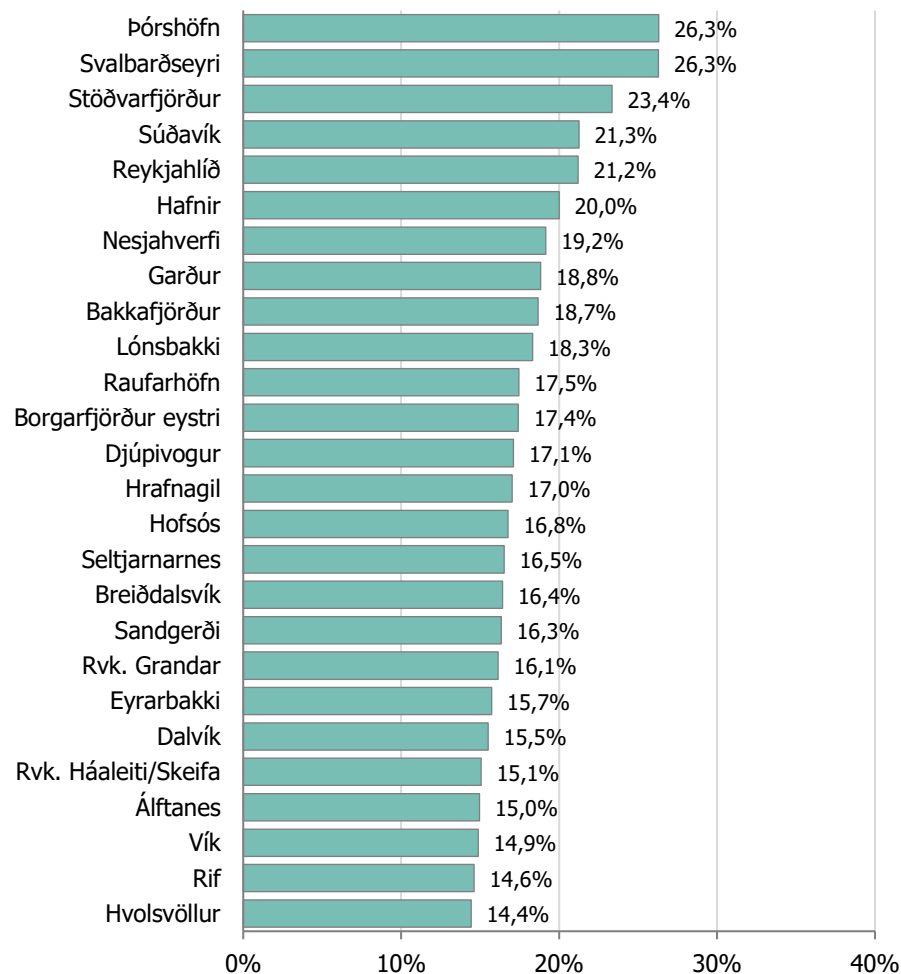
Tafla 2. Hlutfallsbreyting á fasteignamati 2025-2026 eftir landshlutum.

Landshluti	Matssvæði	Meðaltal f.mat 2025	Meðaltal f.mat 2026	Hlutfallsbreyting
Höfuðborgarsvæði	27	113,3	126,7	11,9%
Suðurnes	6	66,7	76,9	15,2%
Vesturland	11	49,7	55,2	11,1%
Vestfirðir	12	42,0	44,8	6,5%
Norðurland vestra	5	45,7	51,1	11,9%
Norðurland eystra	16	50,7	57,5	13,3%
Austurland	12	42,5	46,5	9,5%
Suðurland	14	60,9	68,7	12,9%
Landið allt	103	67,1	75,0	11,7%

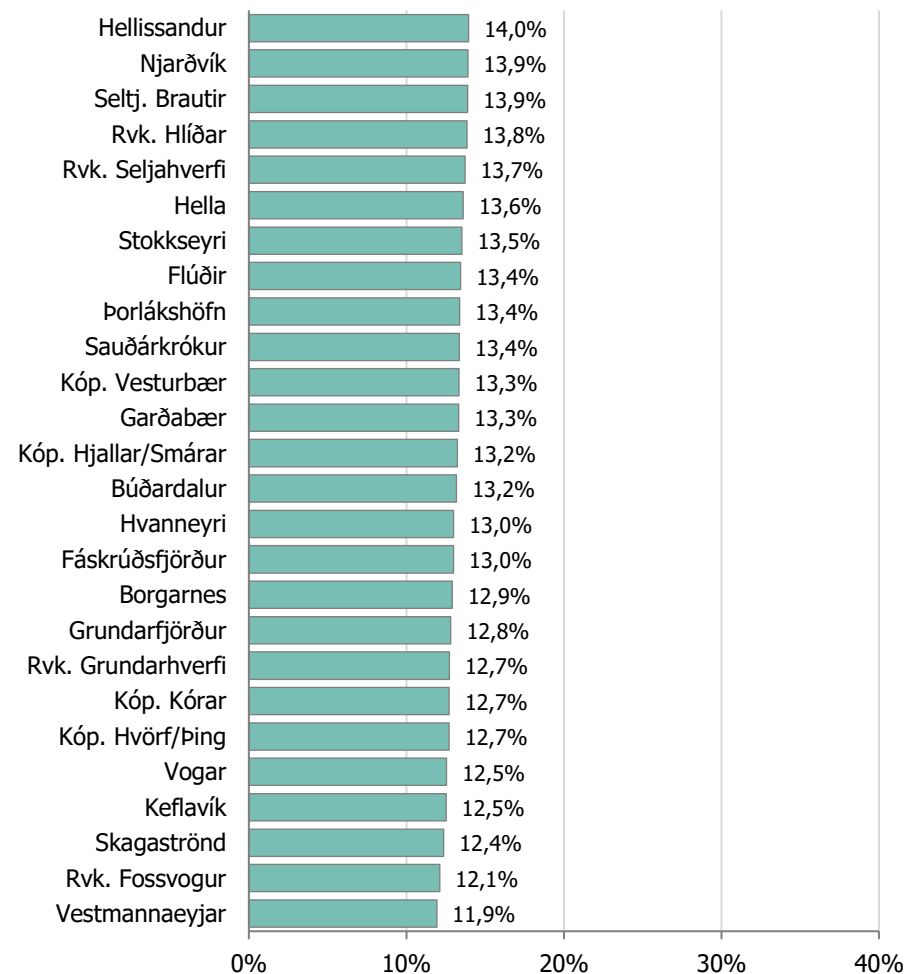
Mesta hlutfallshækkun fasteignamats viðmiðunareignar á einu matsvæði var á Svalbarðseyri og Þórshöfn 26,3%, en þar næst á Stöðvarfirði 23,4% (mynd 5). Hækkun fasteignamats viðmiðunareignar var einnig yfir 20% á Súðavík, í Reykjahlíð og í Höfnum. Hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar var undir 2% á Flateyri og Suðureyri og undir 4% á Hólmavík, Tálknafirði, Egilsstöðum, í Neskaupstað og Hnífsdal (mynd 8).

⁹ HMS. Fasteignamat 2026: <https://hms.is/frettir/fasteignamat-2026-hefur-verid-birt>

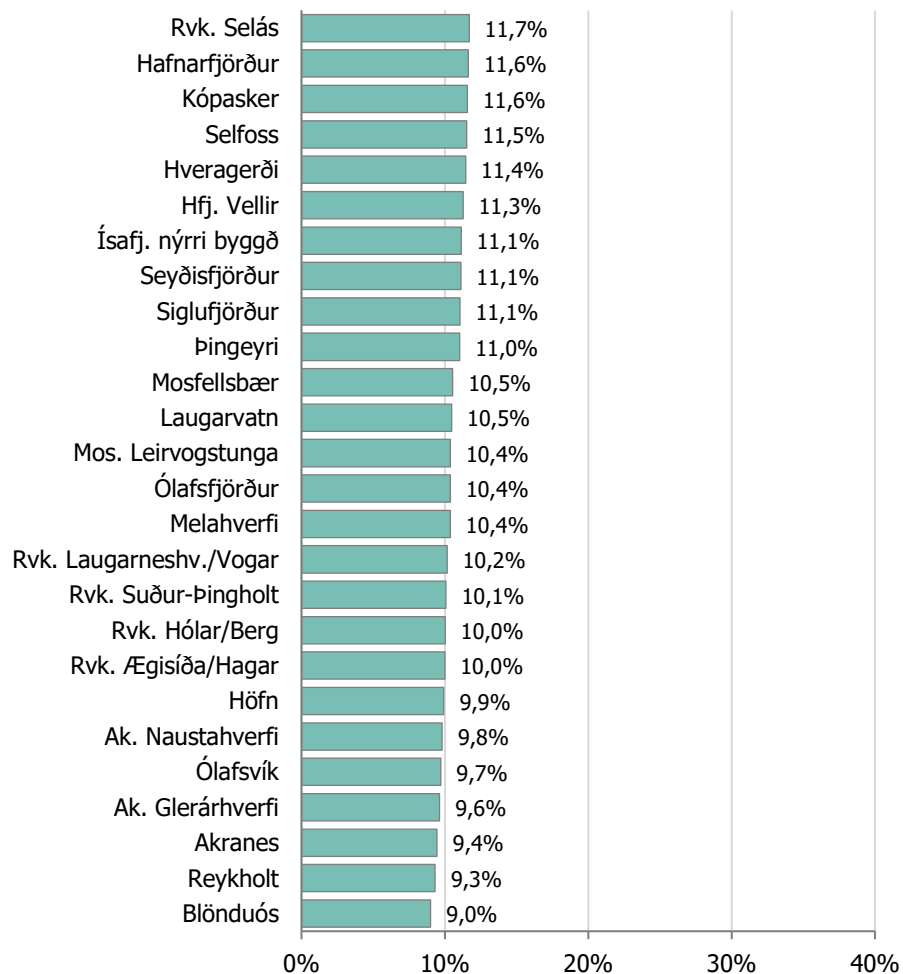
¹⁰ HMS. Fasteignamat 2026 – Sveitarfélög eftir tegundum eigna: https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/aNv5jJ5xUNkB1STb_aDXUbidWJ-7kSlso_Sveitarf%C3%A9l%C3%B6geftirtegundumeigna.xlsx



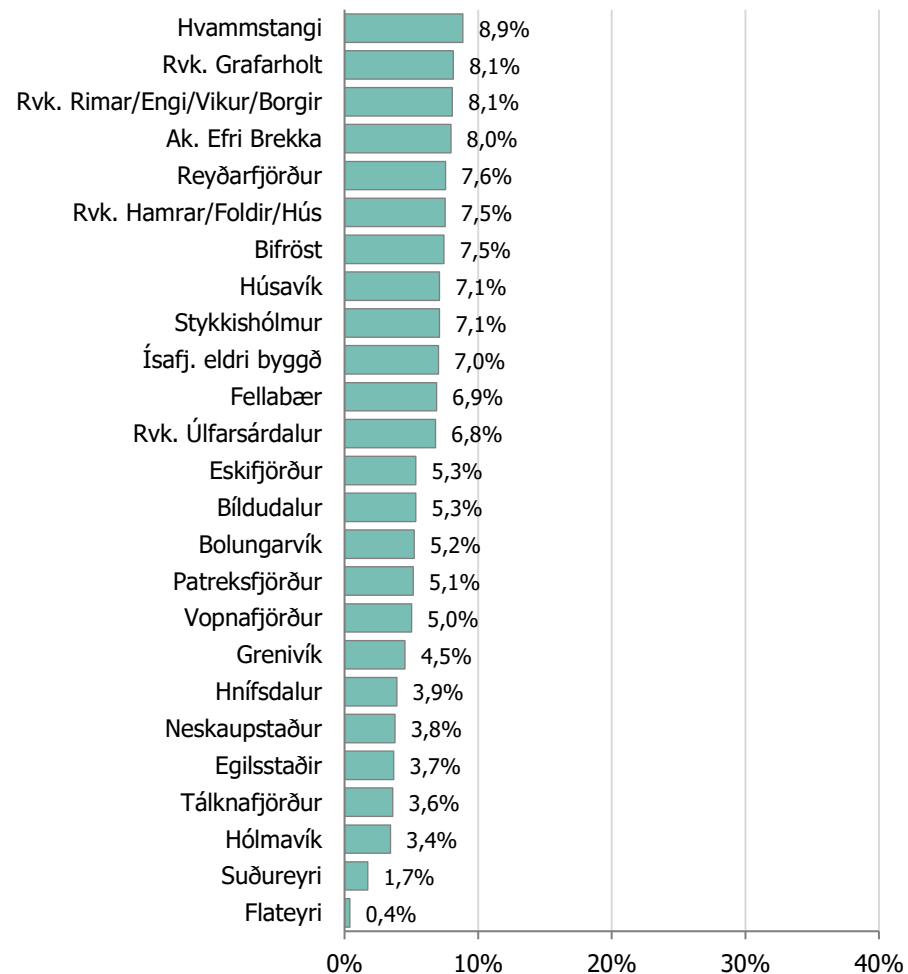
Mynd 5. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar frá fyrra ári, 1.-26. mesta hækkun.



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 89% frá 2016 til 2026, mest um 182% á Patreksfirði, 144% á Ísafirði og 128% í Hveragerði en minnst á Hólmavík þar sem fasteignamat viðmiðunareignarinnar hækkaði um 23%, næstmínst í Grundarfirði 37% og þar næst í Vestmannaeyjum 54%.

Á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu sem eldri gögn ná yfir hefur fasteignamat viðmiðunareignar verið hæst í Suður-Þinghóltum alla tíð síðan 2016 (mynd 9). Fasteignamat viðmiðunareignar á höfuðborgarsvæðinu var lægst í Úlfarsárdal árið 2016 en það hefur hækkað og bilið er nú minna á milli matssvæðanna. Meðalhækkun fasteignamats viðmiðunareignar milli 2016 og 2026 á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu var 85%. Mest hækkaði fasteignamatið í Úlfarsárdal í Reykjavík 96% og Kórum í Kópavogi 93% en minnsta hlutfallslega hækkun fasteignamats viðmiðunareignar á höfuðborgarsvæðinu var í Suður-Þinghóltum 64% (mynd 10).

Á þeim sex matssvæðum sem eldri gögn ná yfir á Suðurnesjum og Suðurlandi var ekki sérlega mikill munur milli svæða á fasteignamati viðmiðunareignar árið 2016 en hann hefur aukist undanfarin ár. Í dag eru matssvæðin næst höfuðborgarsvæðinu með umtalsvert herra fasteignamat en þau sem eru lengra í burtu (mynd 11). Á Suðurnesjum og Suðurlandi hækkaði fasteignamat viðmiðunareignarinnar að meðaltali um 98% frá 2016 til 2026 á þeim matssvæðum sem eldri gögn ná yfir, minnst 54% í Vestmannaeyjum og mest 128% í Hveragerði og 114% í Keflavík (mynd 12).

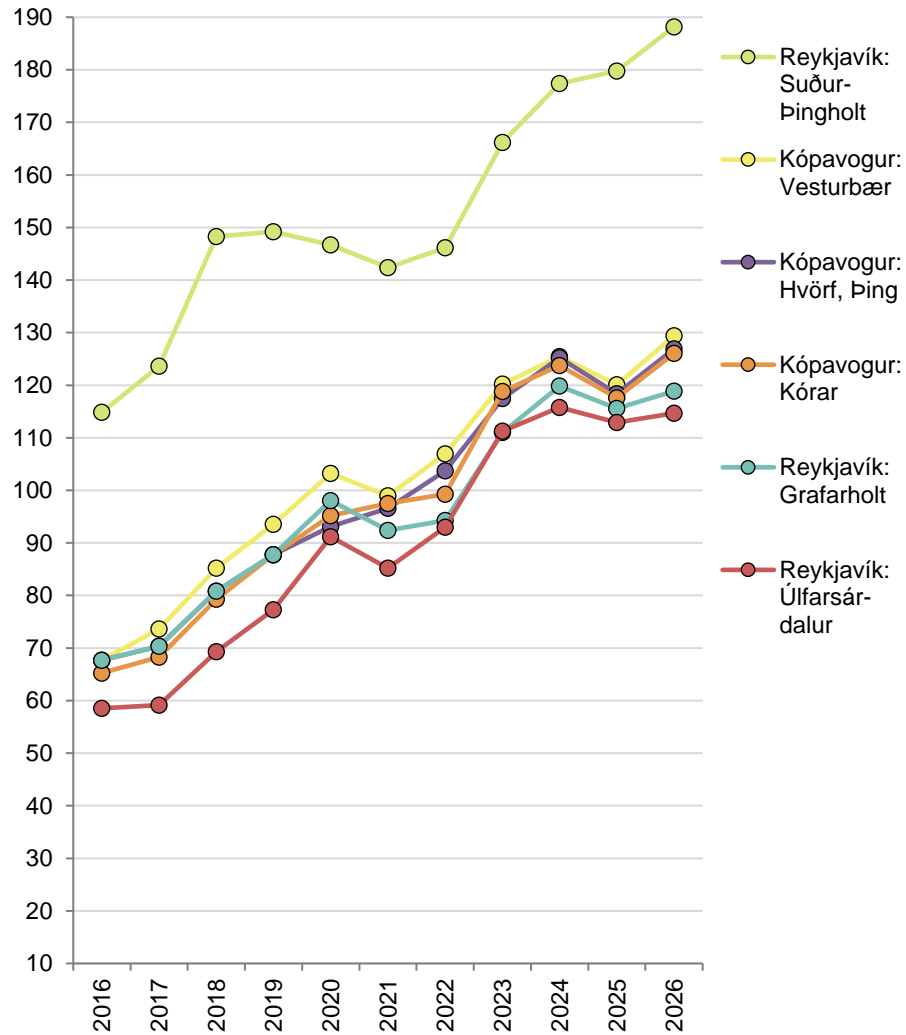
Árið 2016 var fasteignamat viðmiðunareignar á Akranesi ekki mikið herra en annars staðar á Vesturlandi en síðan þá hefur það hækkað mun meira þar en á öðrum stöðum í landshlutanum sem eldri gögn ná yfir, að Borgarnesi undanskildu (mynd 13). Undanfarin ár hefur mikil hækkun fasteignamats verið á Ísafirði 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 95% milli 2016 og 2026, hlutfallslega mest á Patreksfirði 182% og á Ísafirði 144% (mynd 14). Í Grundarfirði hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 37% undanfarinn áratug og á Hólmavík um 23%.

Á Norðurlandi hefur fasteignamat viðmiðunareignar verið hæst á Akureyri frá 2016 (mynd 15). Fasteignamat viðmiðunareignar á Sauðárkróki,

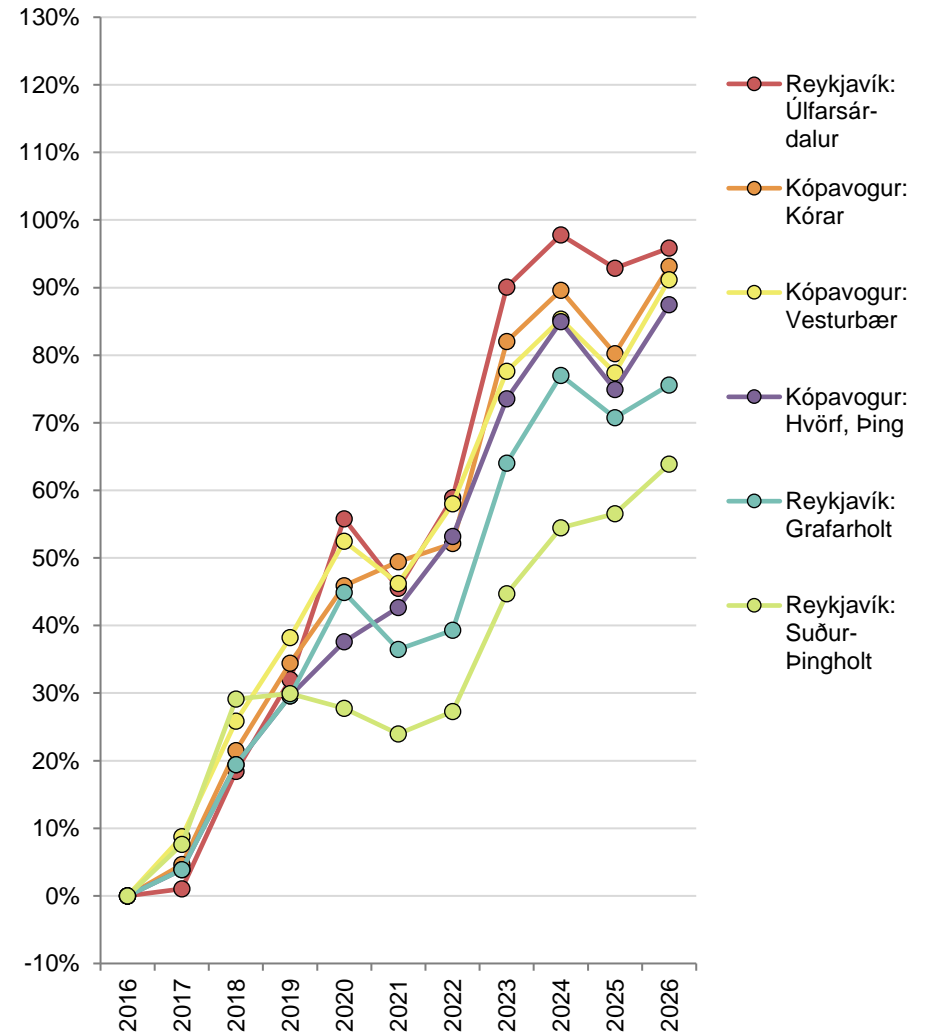


Húsavík og Dalvík þróaðist á svipaðan hátt frá 2016 en árið 2023 skildi nokkuð á milli vegna hækkunar á Sauðárkróki. Í upphafi tímabilsins var fasteignamat viðmiðunareignar svipað á Blönduósi og á Siglufirði, milli 2017 og 2020 var fasteignamat hærra á Siglufirði, en frá 2021 hefur aftur verið svipað fasteignamat fyrir viðmiðunareign á stöðunum tveimur. Á heildina litið var hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar á matssvæðunum sex á Norðurlandi að meðaltali 83% frá 2016 til 2026. Fasteignamat hækkaði mest að raunvirði á Akureyri en mest hlutfalls-hækkun var á Siglufirði 94% og þar næst 86% á Sauðárkróki (mynd 16).

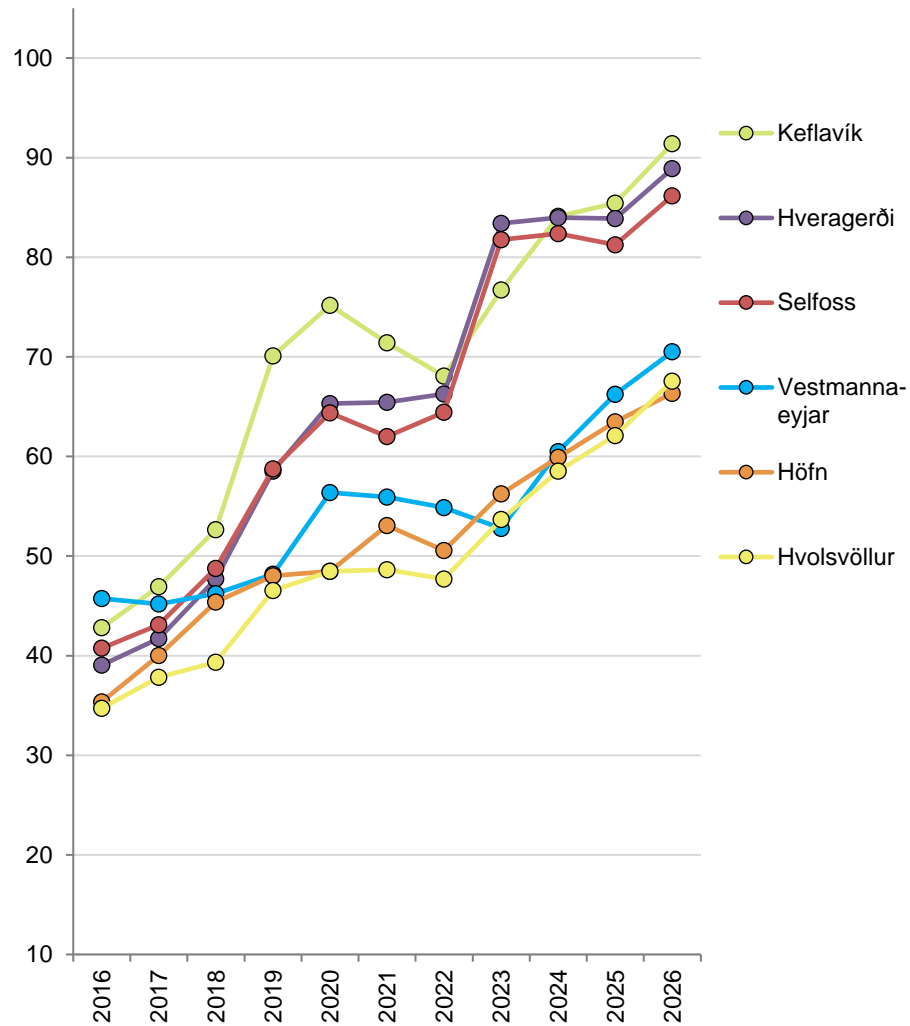
Á matssvæðunum fjórum á Austurlandi sem eldri gögn ná yfir hefur bilið milli hæsta og lægsta fasteignamats viðmiðunareignar aukist töluvert (mynd 17). Á Austurlandi hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar á matssvæðunum fjórum að meðaltali um 80% milli 2016 og 2026. Mest hlutfallshækkun hefur verið á Seyðisfirði eða 97% og þar næst 84% á Egilsstöðum. Fasteignamat viðmiðunareignar hækkaði um 75% í Neskaupstað og 63% á Vopnafirði (mynd 18).



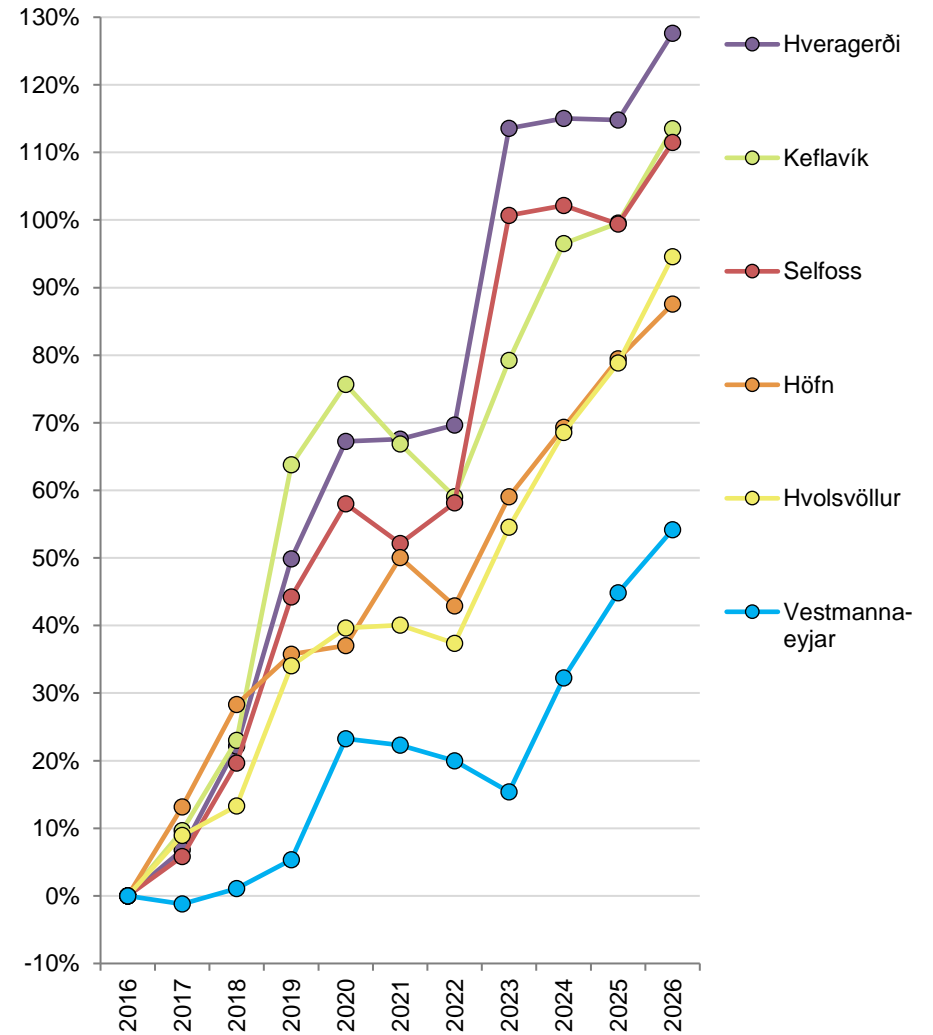
Mynd 9. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2016 á höfuðborgarsvæði.



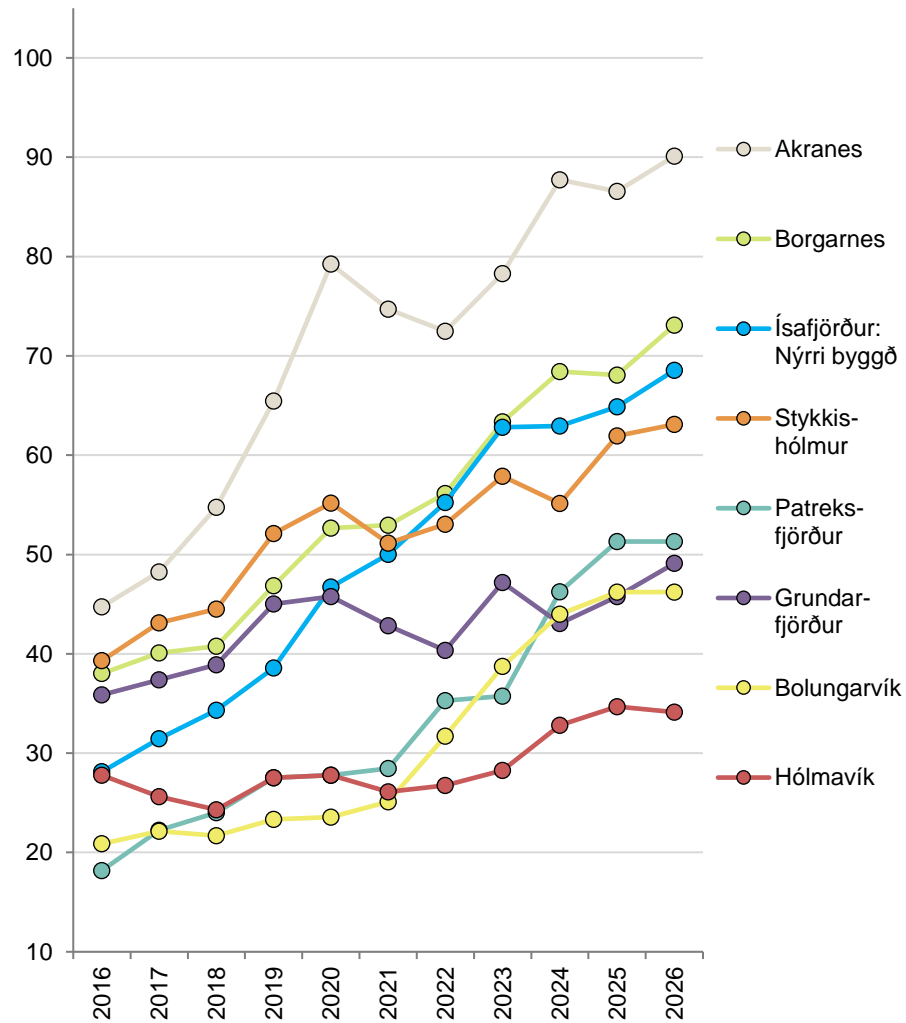
Mynd 10. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á höfuðborgarsvæði.



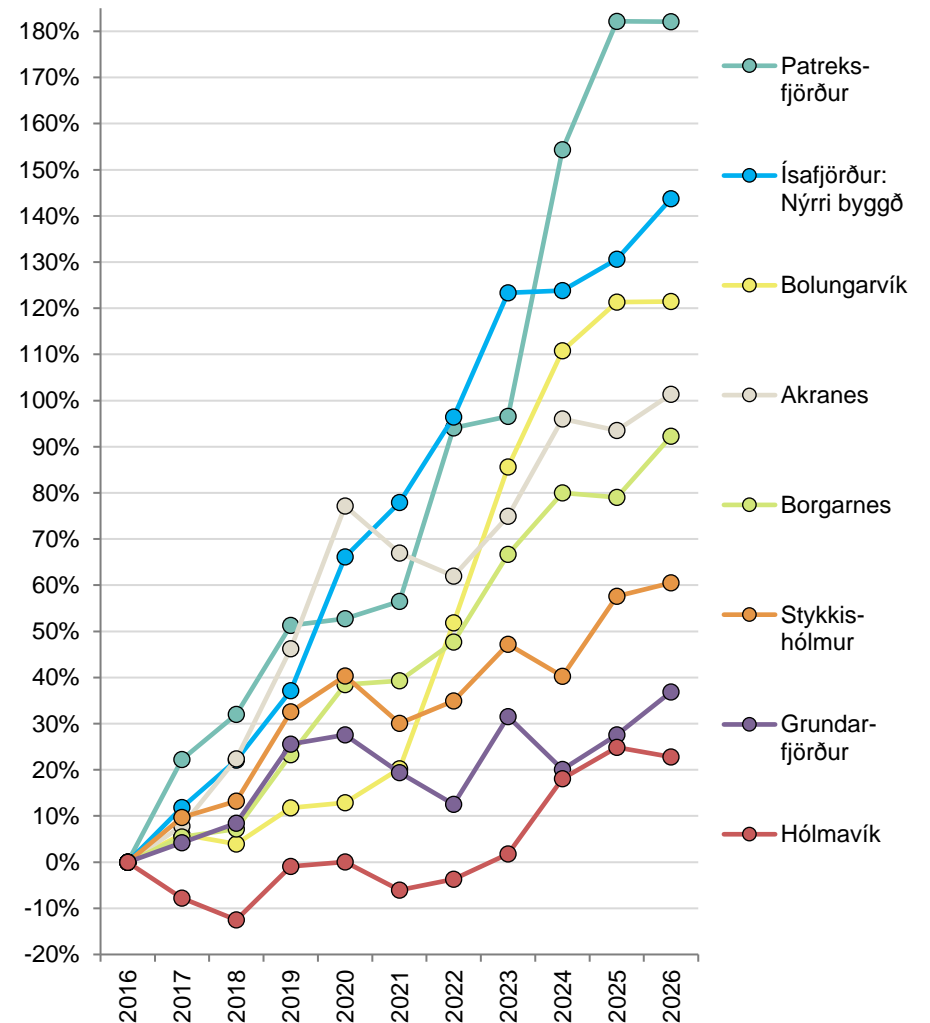
Mynd 11. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2016 á Suðurnesjum og Suðurlandi.



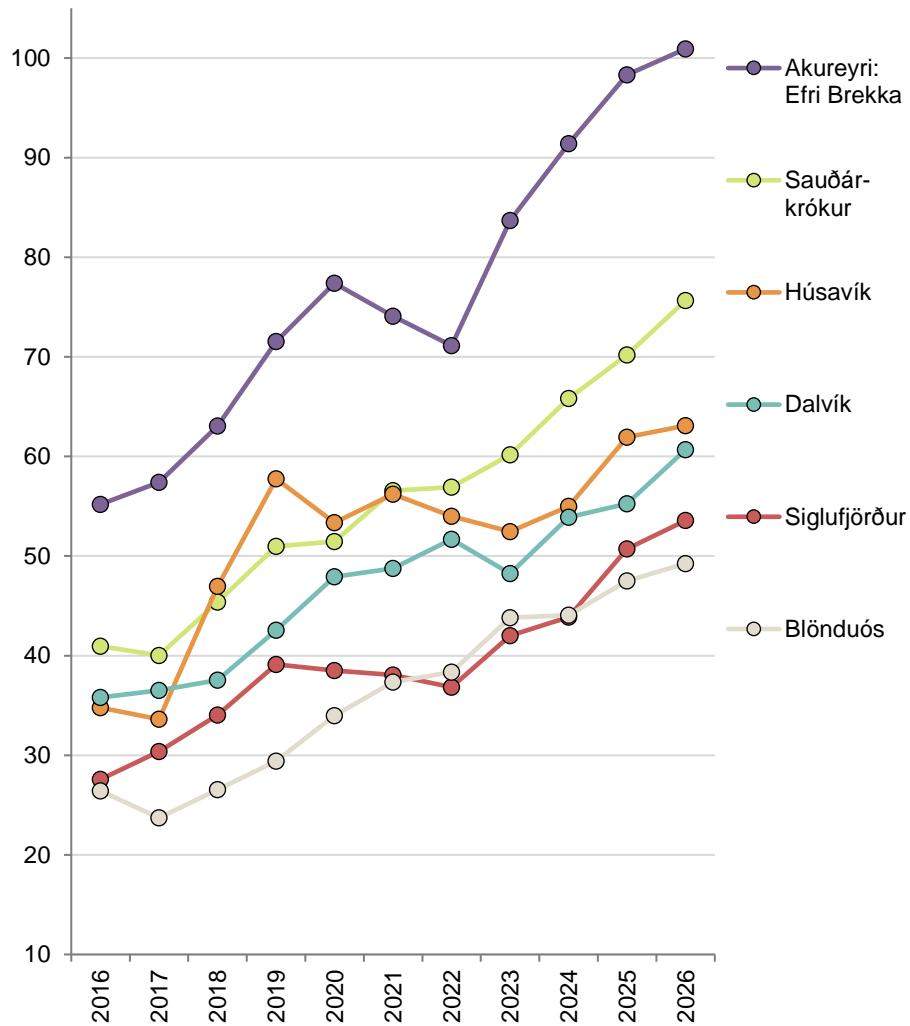
Mynd 12. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Suðurnesjum og Suðurlandi.



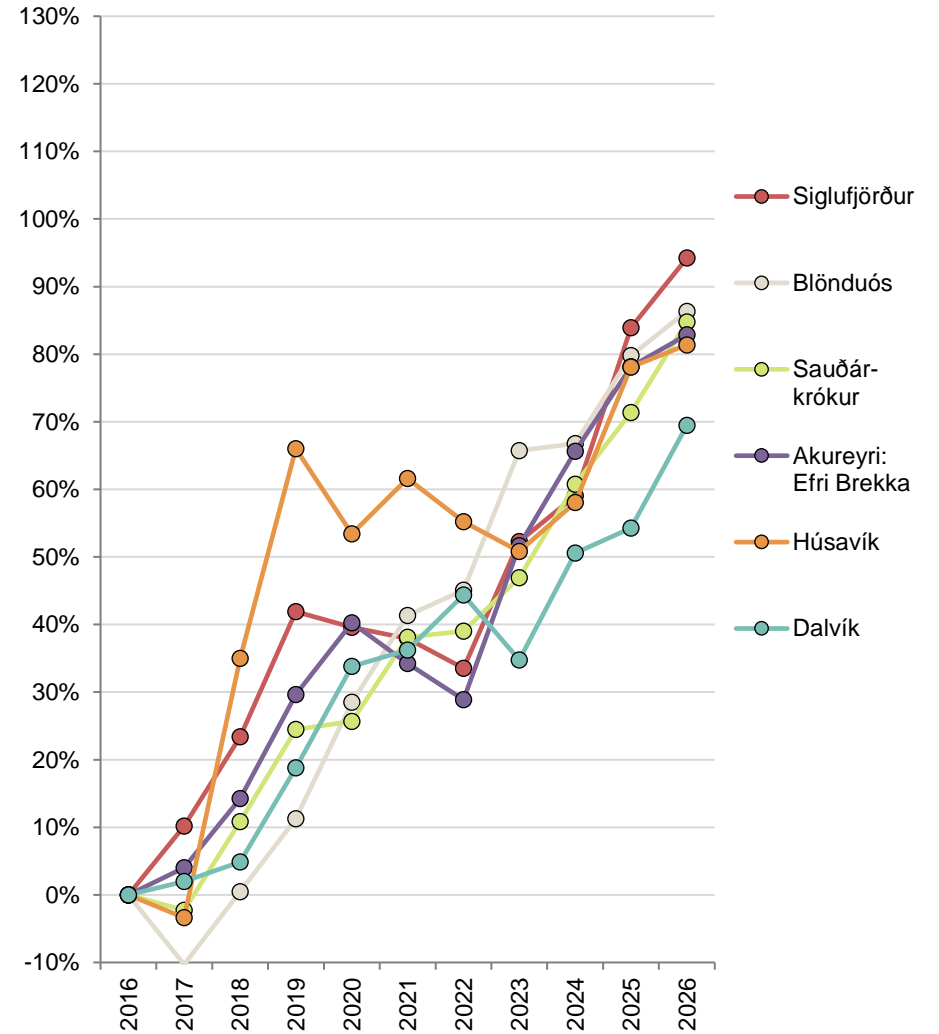
Mynd 13. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2016 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



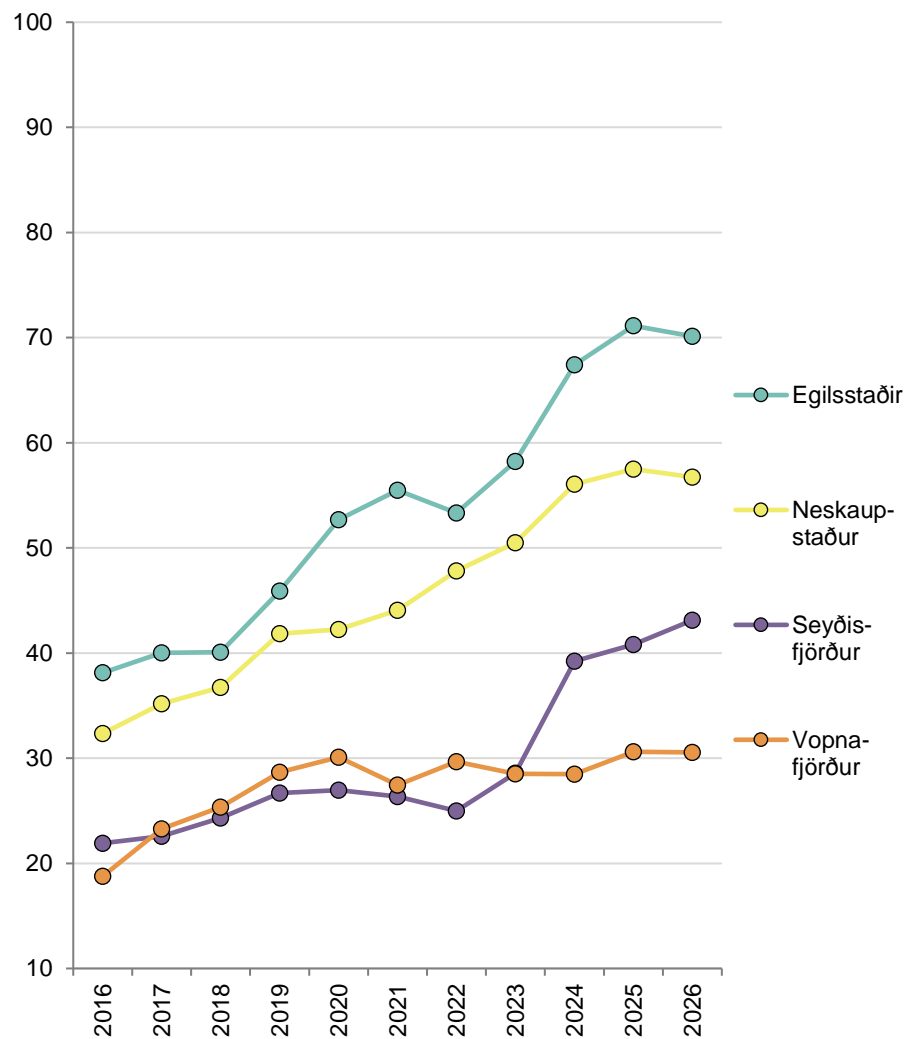
Mynd 14. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



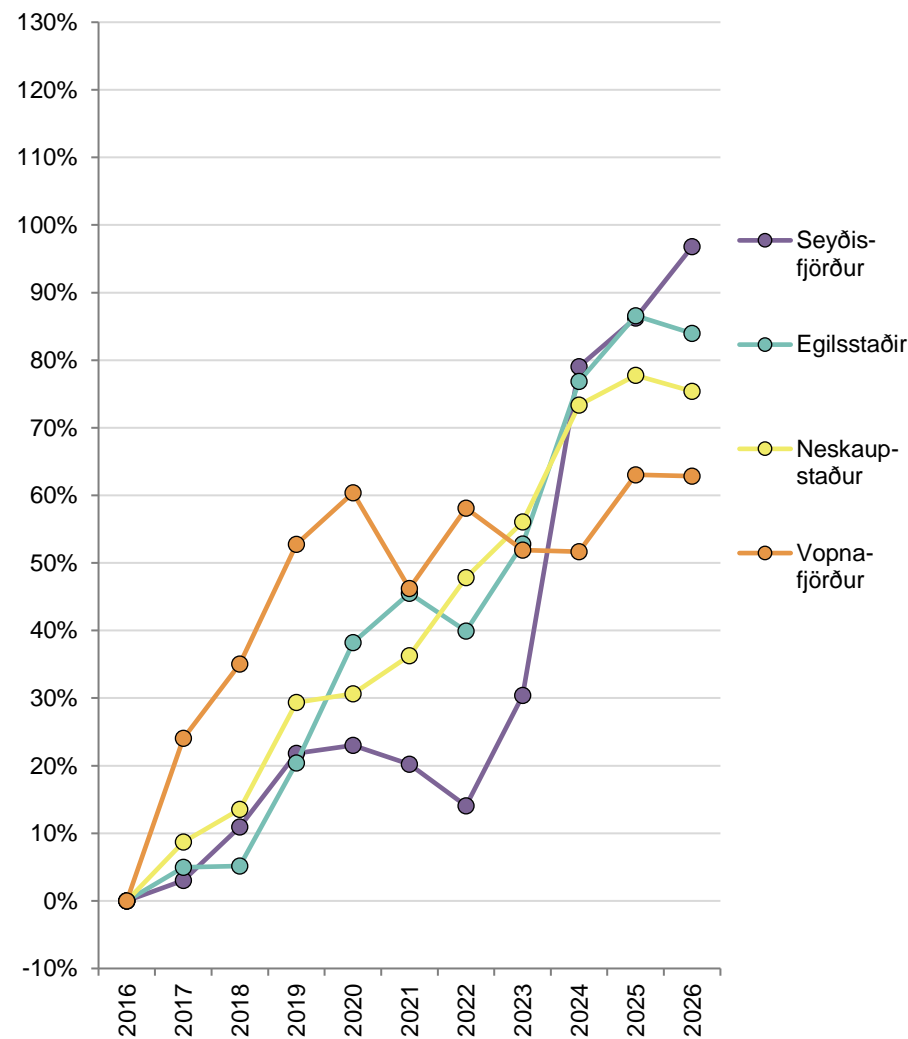
Mynd 15. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2016 á Norðurlandi.



Mynd 16. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Norðurlandi.



Mynd 17. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2016 á Austurlandi.



Mynd 18. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 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 sveitarstjórnun 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 langhæsta 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 536 þ.kr. (tafla 3). Meðaltal matssvæðanna 14 á Suðurlandi er 599 þ.kr., á Norðurlandi vestra 560 þ.kr. (5 svæði), á Suðurnesjum 557 þ.kr. (6 svæði), á Vesturlandi 555 þ.kr. (11 svæði), á Austurlandi 525 þ.kr. (12 svæði), á

Höfuðborgarsvæðinu 524 þ.kr. (27 svæði), á Norðurlandi eystra 504 þ.kr. (16 svæði) og á Vestfjörðum 502 þ.kr. (12 svæði).

Tafla 3. Fasteignagjöld í þúsundum króna eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignagjöld (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	524,0
Suðurnes	6	3	556,8
Vesturland	11	7	554,8
Vestfirðir	12	5	502,3
Norðurland vestra	5	4	560,4
Norðurland eystra	16	10	503,7
Austurland	12	3	525,2
Suðurland	14	10	599,0
Landið allt	103	48	535,6

Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar árið 2026 eru hæst á mats-
svæðunum tveimur á Seltjarnarnesi 795-797 þ.kr. (mynd 19). Á Egilsstöðum eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 725 þ.kr., á Selfossi 724 þ.kr., í Borgarnesi 714 þ.kr., á Laugarvatni 709 þ.kr. og á Sauðárkróki 705 þ.kr. Á Patreksfirði eru fasteignagjöld viðmiðunareignar alls 695 þ.kr., á Hvanneyri 683 þ.kr. og í Suður-Þinghóltum, þar sem fasteignamat er hæst, eru heildargjöld fyrir viðmiðunareign 682 þ.kr. Á

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>



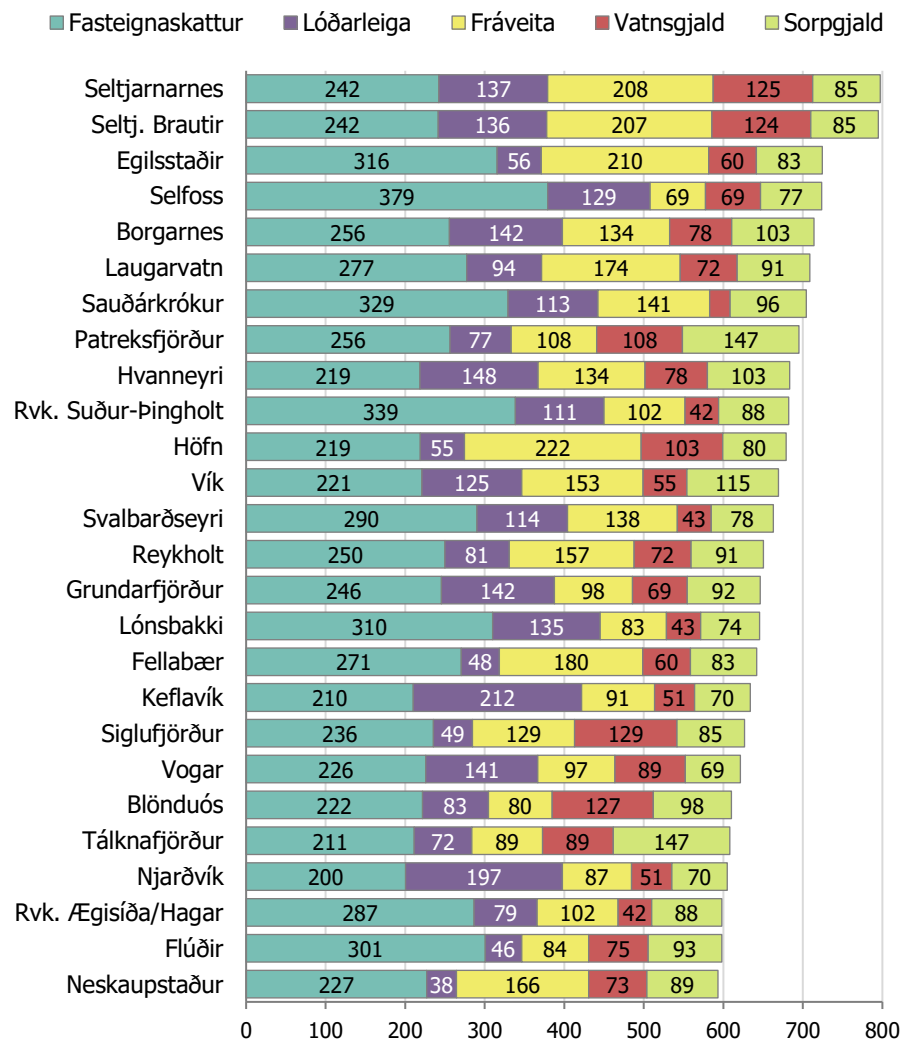
Höfn í Hornafirði eru fasteignagjöld viðmiðunareignar 679 þ.kr., á Svalbarðseyri 663 þ.kr. og í Reykholti í Biskupstungum 651 þ.kr. Í Grundarfirði og á Lónsbakka í Hörgársveit eru heildargjöld viðmiðunareignar 646 þ.kr. Í Fellabæ eru fasteignagjöld fyrir viðmiðunareign 642 þ.kr., í Keflavík 634 þ.kr., á Siglufirði 627 þ.kr. og í Vogum 621 þ.kr. Á Blönduósi, Tálknafirði og í Njarðvík eru 600-610 þ.kr. en þau eru milli 590 og 600 þ.kr. á Ægisíðu/Högum í Reykjavík, Flúðum, í Neskaupstað, og nýrri byggð Ísafjarðar. Á Hvammstanga, Hvolsvelli, Reyðarfirði, Stokkseyri, Húsavík og í Bolungarvík eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 580-590 þ.kr. (mynd 20).

Á Gröndum í Reykjavík, í Garðabæ, eldri byggð á Ísafirði og á Eyrarbakka eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignarinnar á milli 570 og 580 þ.kr. en 560-570 þ.kr. í Vestmannaeyjum, á efri Brekku á Akureyri, á Grenivík og í Hveragerði. Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar eru á milli 550 og 560 þ.kr. í Hafnarfirði, Stykkishólmi, Fossvogi í Reykjavík, Sandgerði og Reykjahlíð við Mývatn. Á Dalvík, Bíldudal, Eskifirði og í Glerár- og Naustahverfum á Akureyri eru fasteignagjöld viðmiðunareignar 540 til 550 þ.kr.

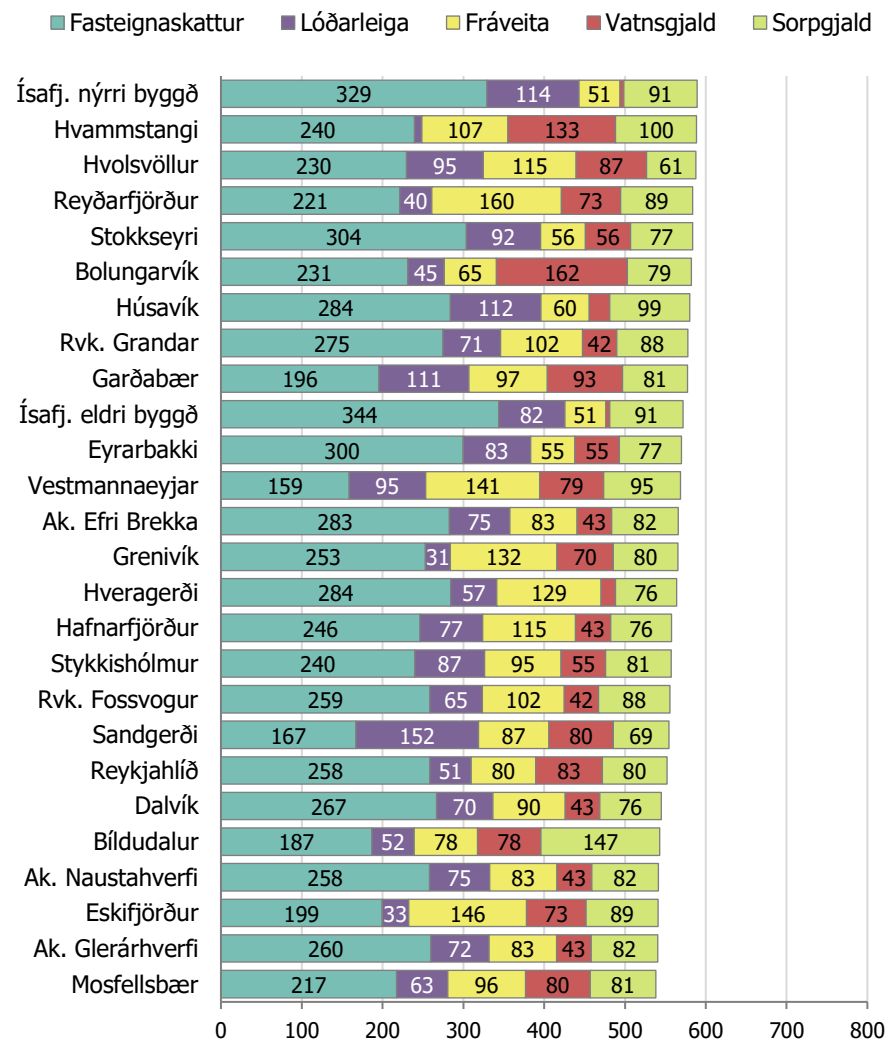
Í Mosfellsbæ, Ólafsvík, á Fáskrúðsfirði og Hrafnagili eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 530 til 540 þ.kr. Í Búðardal, Hlíðum, Háaleiti og Skeifu í Reykjavík, Þorlákshöfn og á Hólmavík eru heildarfasteignagjöld 520-530 þ.kr. (mynd 21). Heildarfasteignagjöld

viðmiðunareignar eru á bilinu 500 og 520 þ.kr. í Laugarneshverfi og Vogum í Reykjavík, í Garði, á Ólafsfirði, Hellissandi, Skagaströnd, og Djúpavogi. Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar eru á bilinu 490 og 500 þ.kr. í Grafarvogi og Grafarholti í Reykjavík, Leirvogstungu í Mosfellsbæ, á Hellu, Akranesi, Seyðisfirði og Bifröst. Heildargjöld vegna viðmiðunareignar eru 470 til 490 þ.kr. í Selás, Seljahverfi og Úlfarsárdal í Reykjavík, Melahverfi í Hvalfjarðarsveit, Nesjahverfi í Hornafirði, á Völlum í Hafnarfirði, Álftanesi og Vopnafirði. Fasteignagjöld eru 450-470 þ.kr. á Borgarfirði eystri, Rífi, Þórshöfn, í Súðavík, Hólum og Bergum í Breiðholti og Hnífsdal (mynd 22). Á matssvæðunum fjórum í Kópavogi og í Höfnum eru fasteignagjöld viðmiðunareignar á bilinu 410 til 430 þ.kr.

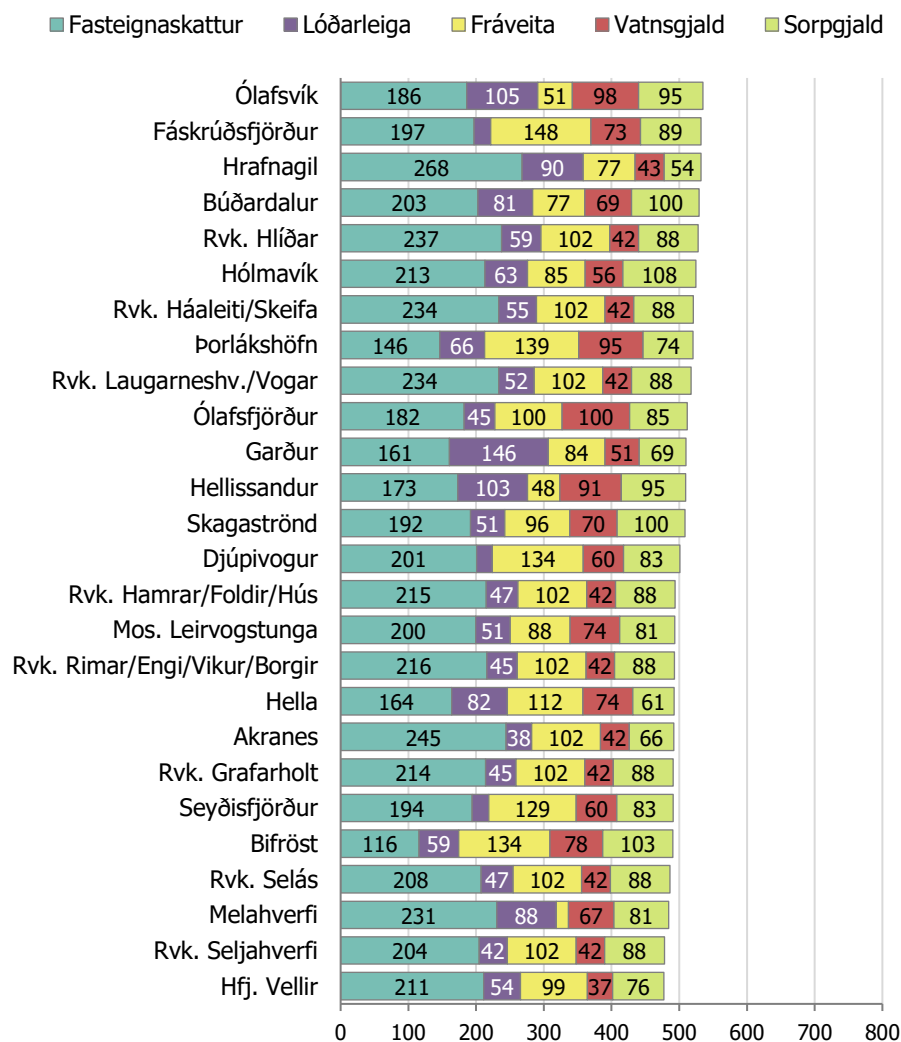
Heildarfasteignagjöld fyrir viðmiðunareign eru lægst í nokkrum minni byggðakjörnum sem eru hluti af sveitarfélögum með stærri byggðakjarna. Þeirra á meðal er Grundarhverfi á Kjalarnesi þar sem fasteignagjöld viðmiðunareignarinnar eru 404 þ.kr., Hofsóss og Stöðvarfjörður með 390 þ.kr., Breiðdalsvík með 373 þ.kr., Þingeyri með 353 þ.kr. og Flateyri þar sem gjöldin eru 342 þ.kr. Fasteignagjöldin eru enn lægri á Suðureyri eða 308 þ.kr. en af matssvæðum í greiningunni eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar lægst á Bakkafirði 263 þ.kr., Kópaskeri 254 þ.kr. og Raufarhöfn 219 þ.kr.



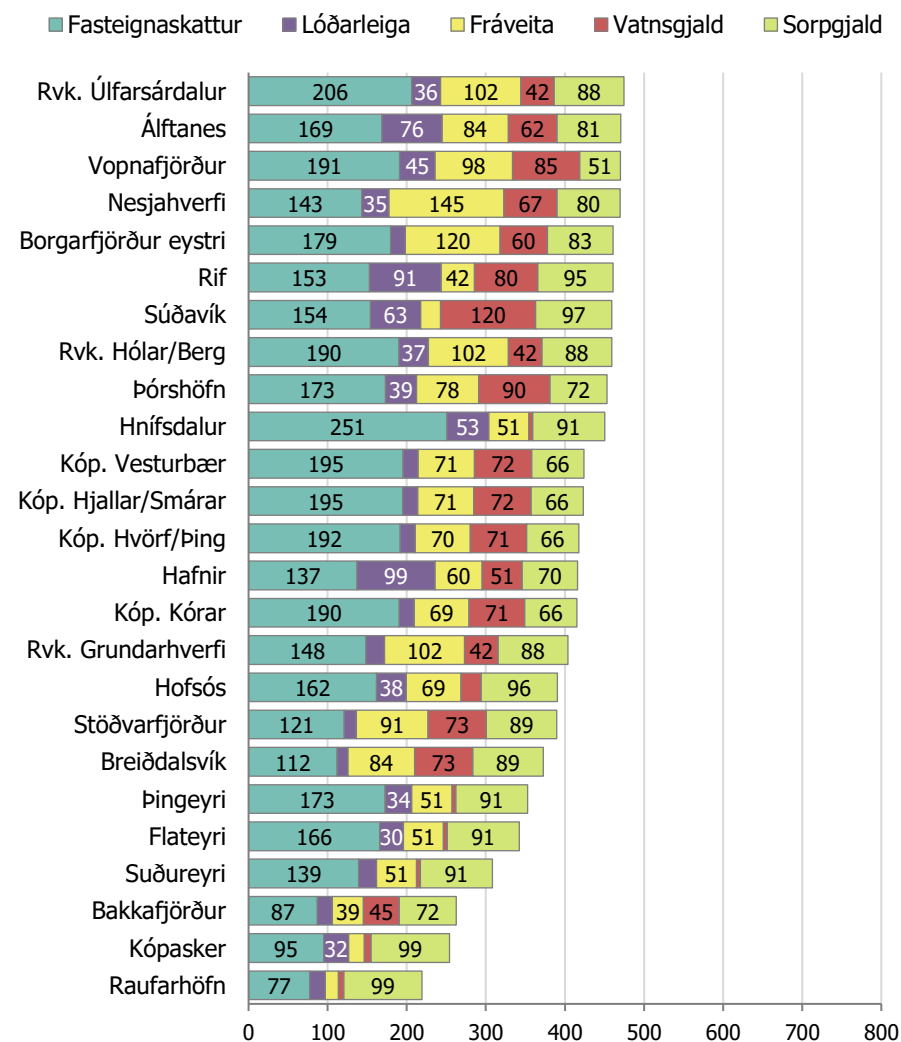
Mynd 19. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 1.-26. hæstu.



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:

$$\underline{\text{Fasteignagjöld} = 471.171 \text{ kr.} + (0,09\% \times \text{fasteignamat})}$$

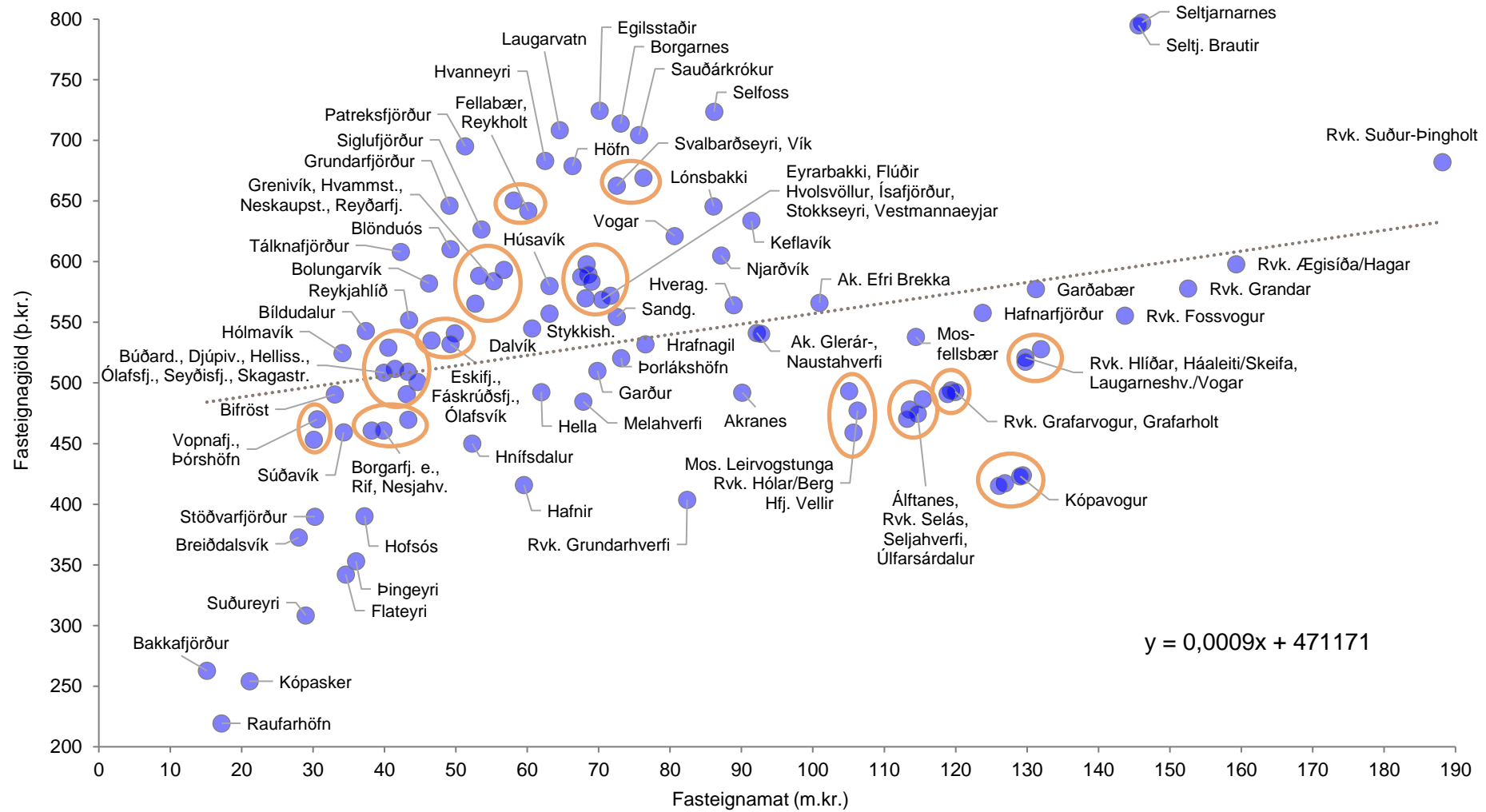
Þetta myndi þýða að fasteignagjöld fyrir 70 m.kr. viðmiðunareign yrðu $471.171 \text{ kr.} + (0,09\% \times 70.000.000 \text{ kr.}) = 534.171 \text{ kr.}$ Hallatala aðhvarfslínunnar var sú sama í fyrra¹³ sem þýðir að í samanburði milli svæða hefur upphæð fasteignamats sömu áhrif á fasteignagjöld en þá. Aðhvarfslínan liggur hins vegar 26.371 kr. ofar en árið 2025. Þessi hækkun fasta gildisins um 5,9% er nokkuð umfram verðlagsþróun þar sem vísitala neysliverðs hækkaði um 5,2% á árinu 2025.

Mesta frávikið frá aðhvarfslínunni er á Raufarhöfn þar sem upphæð fasteignagjalda er langt undir aðhvarfslínu. Þar næst koma matssvæðin tvö á Seltjarnarnesi og Egilsstaðir þar sem fasteignagjöld eru umtalsvert fyrir ofan aðhvarfslínuna.

Dæmi um staði þar sem fasteignagjöld eru langt undir aðhvarfslínu eru Kópasker í Norðurþingi, Bakkafjörður í Langanesbyggð, Suðureyri, Flateyri og Þingeyri í Ísafjarðarbæ, Grundarhverfi í Reykjavíkurborg, Stöðvarfjörður og Breiðdalsvík í Fjarðabyggð, Hafnir í Reykjanesbæ og Hofsós 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 í þeim öllum.

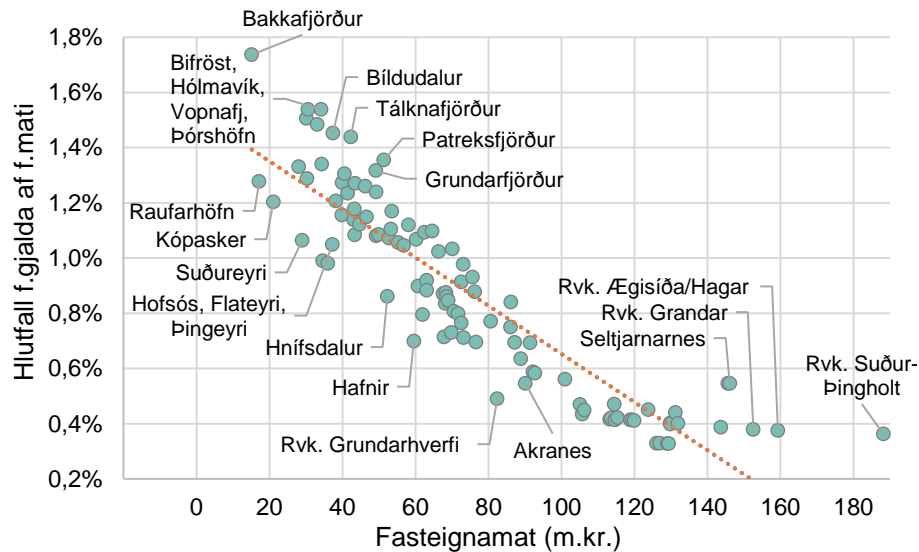
Laugarvatn, Patreksfjörður, Borgarnes, Selfoss, Sauðárkrókur, Hvanneyri, Höfn í Hornafirði, Grundarfjörður, Vík í Mýrdal, Reykholt í Biskupstungum, Svalbarðseyri og Fellabær eru aftur á móti meðal matssvæða sem eru talsvert fyrir ofan aðhvarfslínu fasteignagjalda.

¹³ Aðhvarfslína f. árið 2025 var $444.800 \text{ kr.} + (0,09\% \times \text{fasteignamat})$.



Mynd 23. Fasteignagjöld og fasteignamat, punktarit.

Að meðaltali samsvara heildarfasteignagjöld viðmiðunareignarinnar um 0,87% 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).



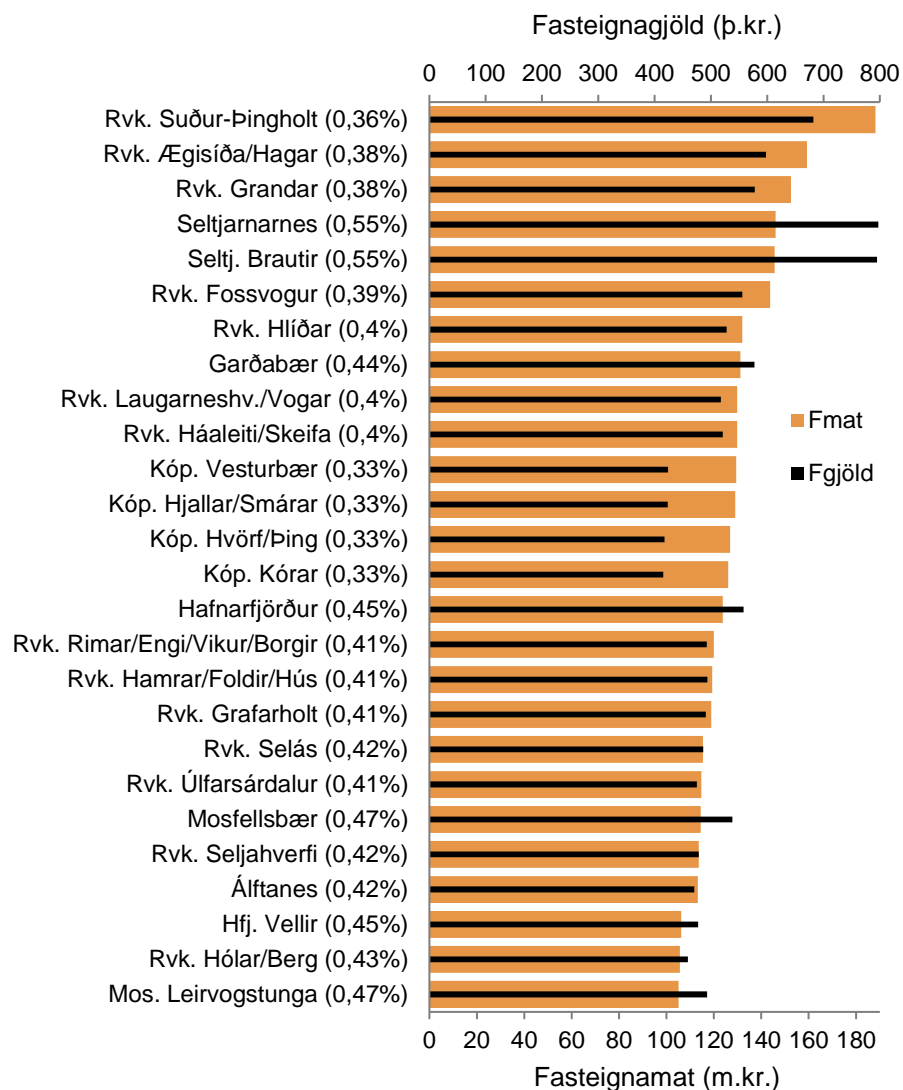
Mynd 24. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati (punktarit).

Á höfuðborgarsvæðinu, þar sem fasteignamat er hæst, eru fasteignagjöld milli 0,3% 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% en í Kópavogi um 0,33% (mynd 25). Í Garðabæ, Hafnarfirði og Mosfellsbæ eru fasteignagjöld viðmiðunareignar nokkru hærri en í Reykjavík og Kópavogi þar sem fasteignamat er svipað.

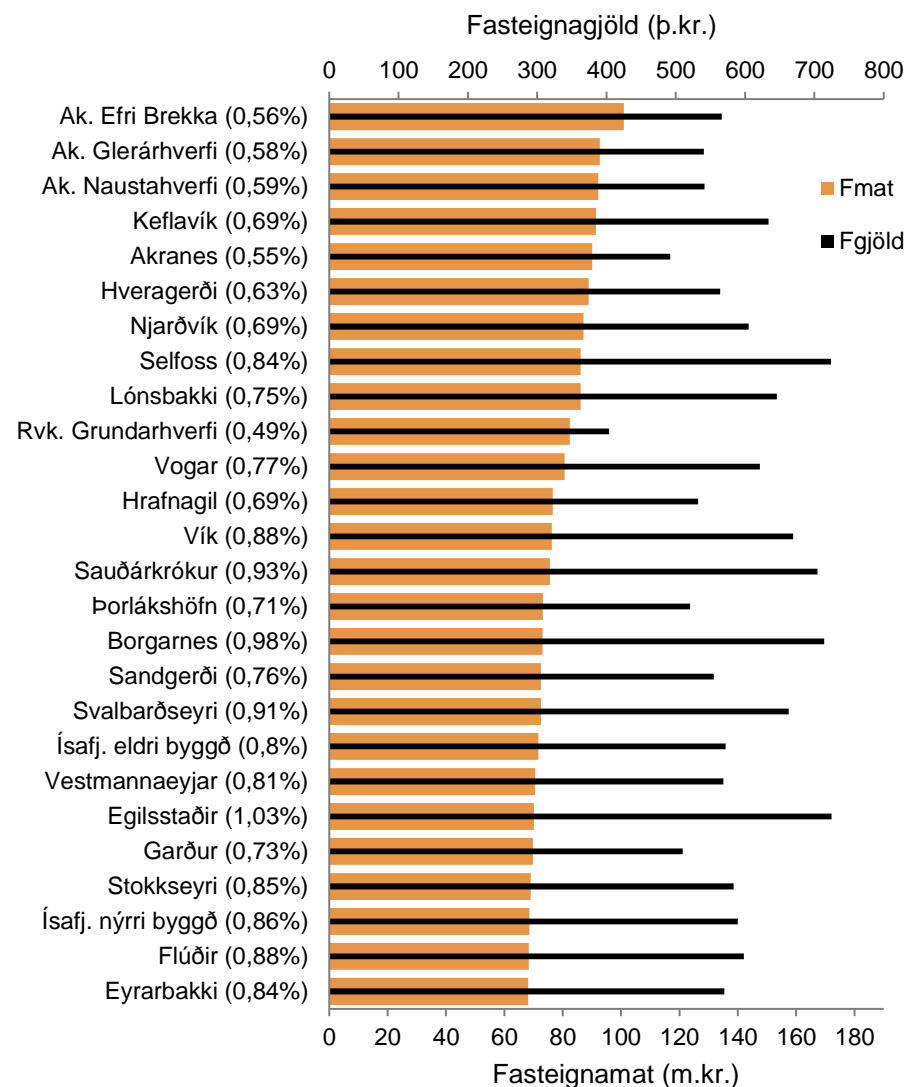
Á Akureyri, Akranesi, í Reykjanesbæ og Hveragerði þar sem fasteignamat er um og yfir 90 m.kr. eru gjöld 0,55% til 0,69% af heildarmati viðmiðunareignar. Á Selfossi eru gjöld hins vegar 0,84% af heildarmati viðmiðunareignarinnar og á Lónsbakka eru þau 0,75%. Á stöðum þar sem fasteignamat er um 80 m.kr. er hlutfallið einnig nokkuð mismunandi. Í Grundarhverfi eru fasteignagjöld 0,49% af fasteignamati viðmiðunareignar, á Hrafnagili 0,69%, í Vogum 0,77%, Vík 0,88% og á Sauðárkróki 0,93% (mynd 26).

Á matssvæðum þar sem fasteignamat viðmiðunareignar er í kringum 70 m.kr. (mynd 26 og mynd 27) eru heildarfasteignagjöld að meðaltali 0,85% af fasteignamati, hæst 1,03% í Borgarnesi en lægst 0,71% í Melahverfi og Þorlákshöfn. Þar sem fasteignamat er nálægt 60 m.kr. (mynd 27) eru gjöldin að meðaltali 0,97% af fasteignamati, hæst 1,12% í Reykholti í Biskupstungum en lægst 0,70% í Höfnum. Þar sem fasteignamat er í kringum 50 m.kr. (mynd 27) eru fasteignagjöld viðmiðunareignar að meðaltali 1,15% af fasteignamati, hæst 1,36% á Patreksfirði en lægst 0,86% í Hnífsdal. Þar sem fasteignamat er undir 45 m.kr. eru fasteignagjöld að meðaltali 1,28%, hæst 1,74% á Bakkafirði en lægst 0,98% á Þingeyri og 0,99% á Suðureyri (mynd 28).

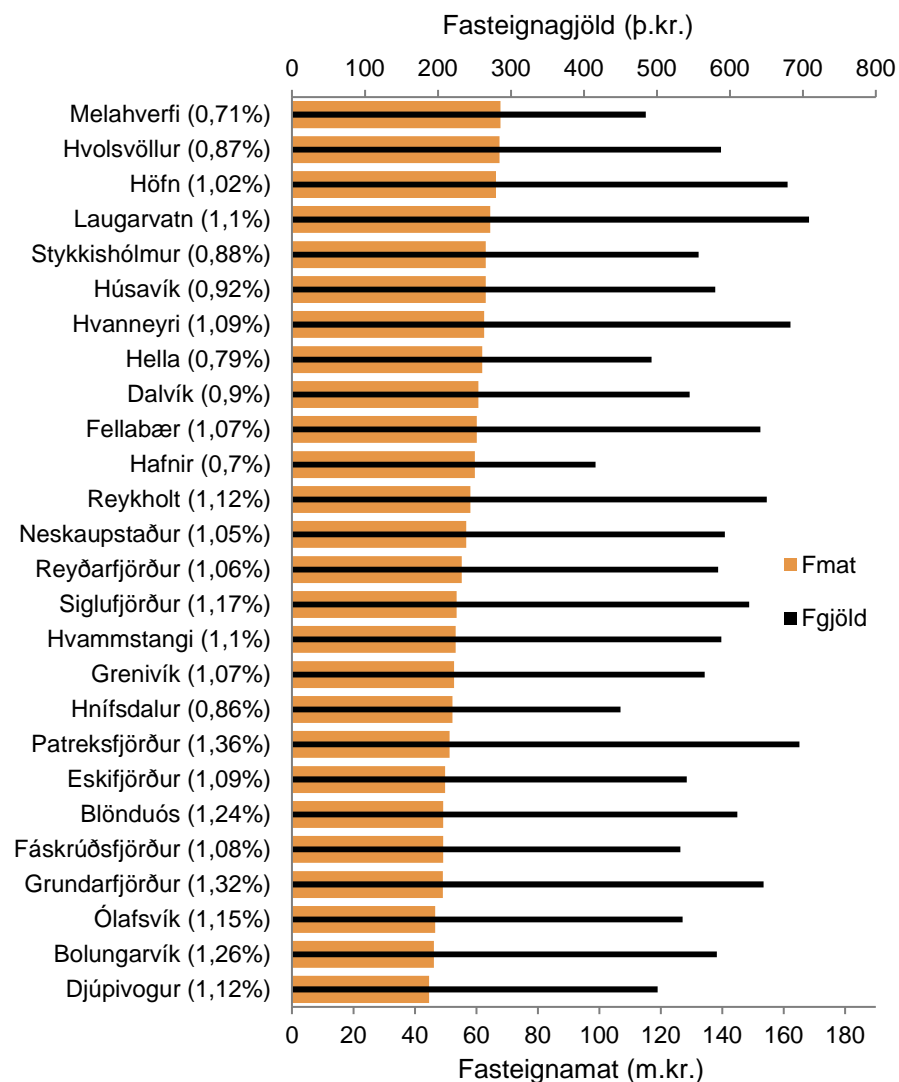
Á myndum 25 til 28 eru hlutföll heildarfasteignagjalda af heildarfasteignamati sýnd í svigum fyrir aftan heiti matssvæða.



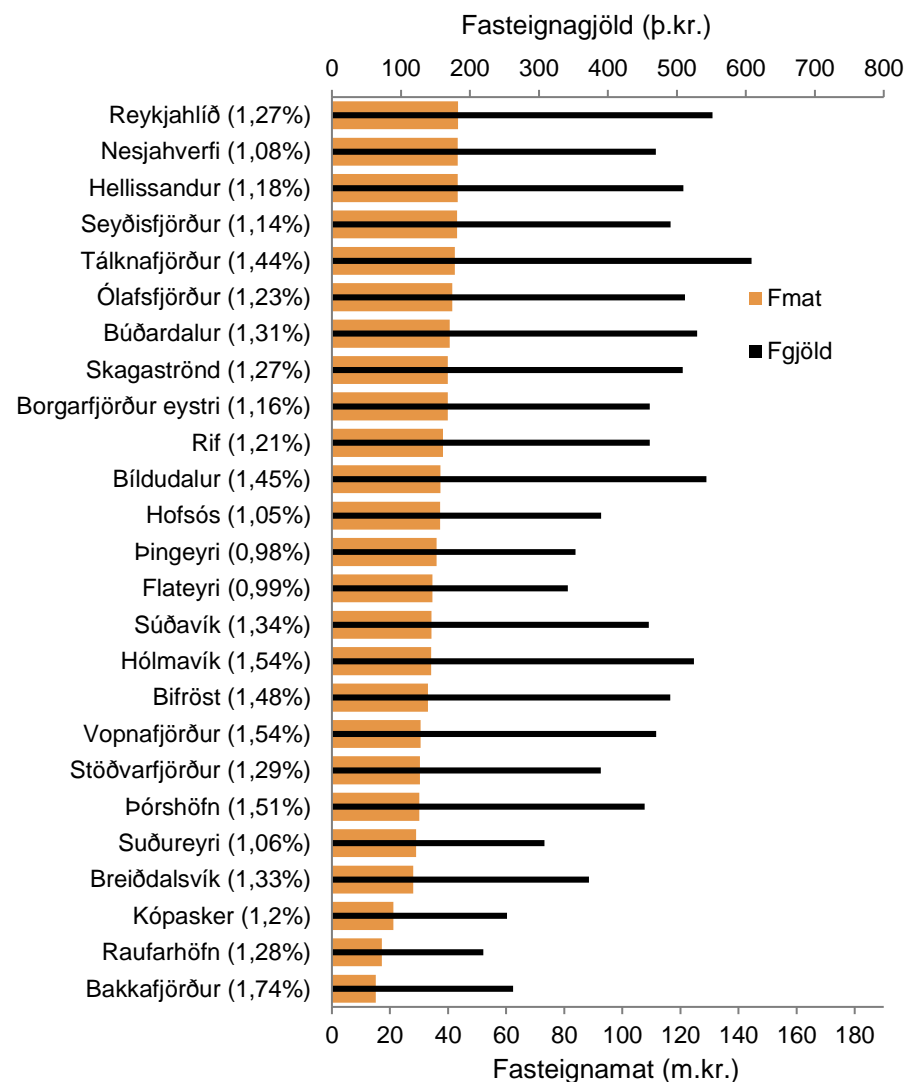
Mynd 25. Fasteignagjöld og fasteignamat á 1.-26. hæstu matssvæðum.



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



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

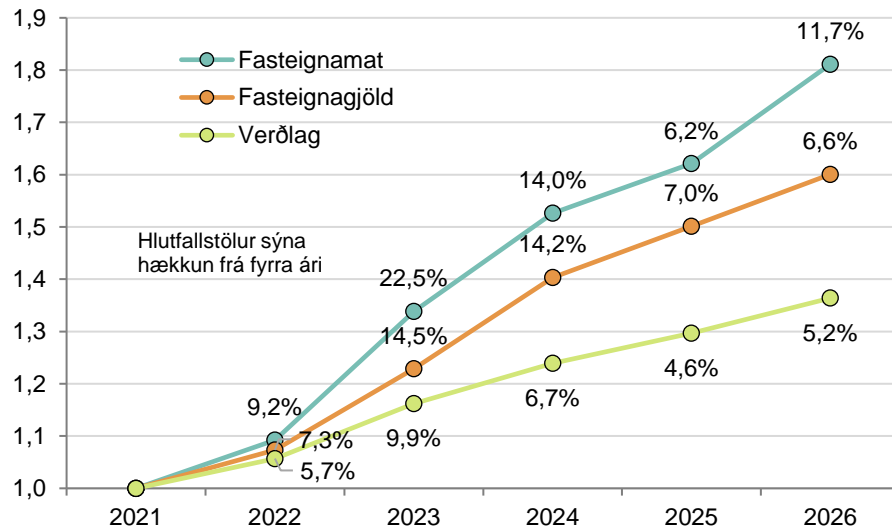


Mynd 28. Fasteignagjöld og fasteignamat á 79.-103. hæstu matssvæðum.

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 81% að nafnvirði, úr 41 m.kr. í 75 m.kr. Á sama tíma hækkuðu meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar um 60% en verðlag um 36% (mynd 29).



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

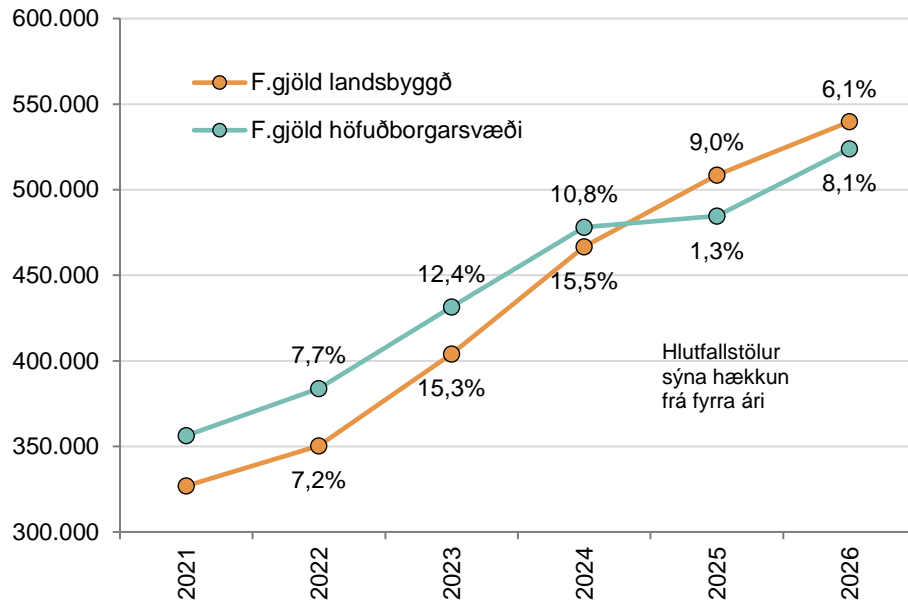
Meðaltal fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 103 í þessari greiningu var 502,4 þ.kr. árið 2025 en 535,6 þ.kr. árið 2026 sem gerir hækkun heildargjalda um 33,2 þ.kr. milli ára eða 6,6% (tafla 4). Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda varð á höfuðborgarsvæðinu eða að meðaltali 8,1% á 27 matssvæðum og þar næst á Vesturlandi 6,9% á 11 matssvæðum. Minnst breyting varð á fasteignagjöldum á matssvæðum á Norðurlandi vestra eða 3,6%.

Tafla 4. Hlutfallsbreyting á fasteignagjöldum milli ára eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Meðaltal f.gjöld 2025	Meðaltal f.gjöld 2026	Hlutfalls- breyting
Höfuðborgarsvæði	27	484,6	524,0	8,1%
Suðurnes	6	523,2	556,8	6,4%
Vesturland	11	519,0	554,8	6,9%
Vestfirðir	12	477,7	502,3	5,2%
Norðurland vestra	5	540,7	560,4	3,6%
Norðurland eystra	16	471,4	503,7	6,8%
Austurland	12	494,8	525,2	6,1%
Suðurland	14	563,8	599,0	6,2%
Landið allt	103	502,4	535,6	6,6%

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 mats-
svæðunum á landsbyggðinni hins vegar um 9,0% að nafnvirði og fór þar með upp fyrir meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á höfuðborgar-

svæðinu. Munur á meðaltali fasteignagjalda viðmiðunareignar á höfuðborgarsvæði og á landsbyggð minnkaði lítillega árið 2026, þótt enn sé það hærra á landsbyggðinni (mynd 30).



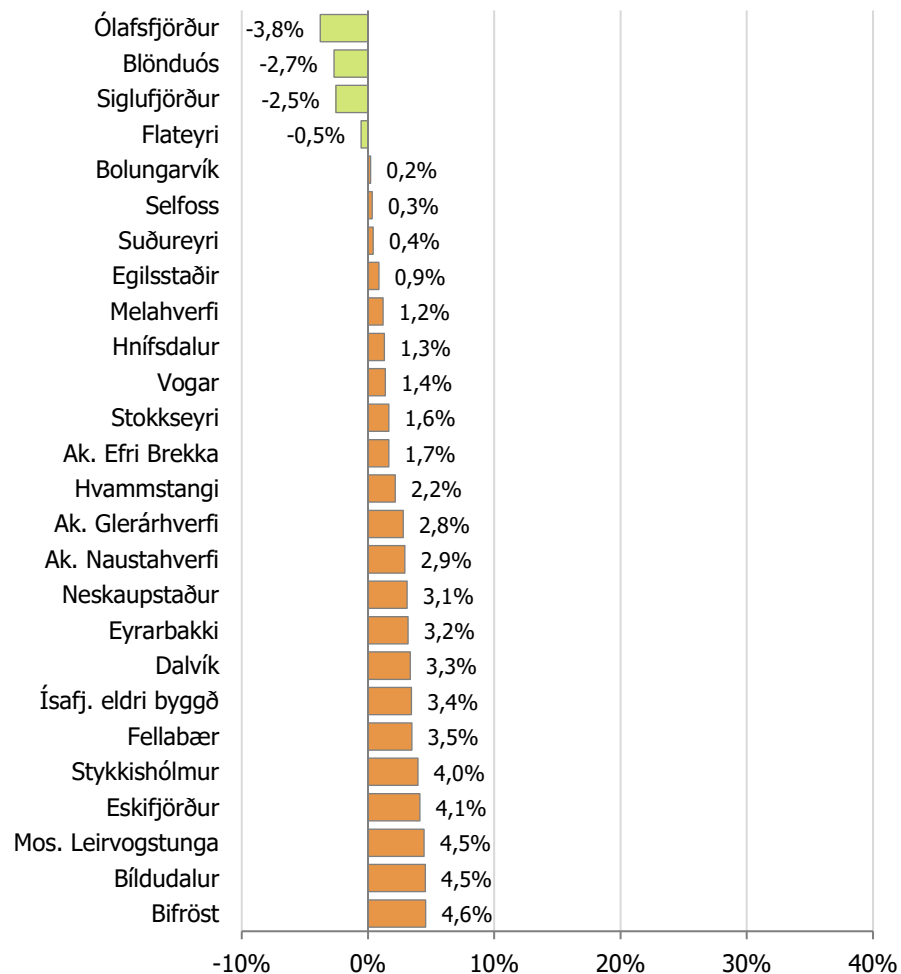
Mynd 30. Þróun fasteignagjalda á höfuðb.svæði og landsbyggð frá 2021.

Þó fasteignagjöld hafi víðast hvar hækkað árið 2026 eru nokkur matssvæði þar sem fasteignagjöld viðmiðunareignar hækkuðu lítið milli ára, eða jafnvel lækkuðu. Að þessu sinni eru þau öll utan höfuðborgarsvæðisins. Á Ólafsfirði lækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 3,8%, á Blönduósi um 2,7%, á Siglufirði um 2,5% og á Flateyri um 0,5% (mynd 31).

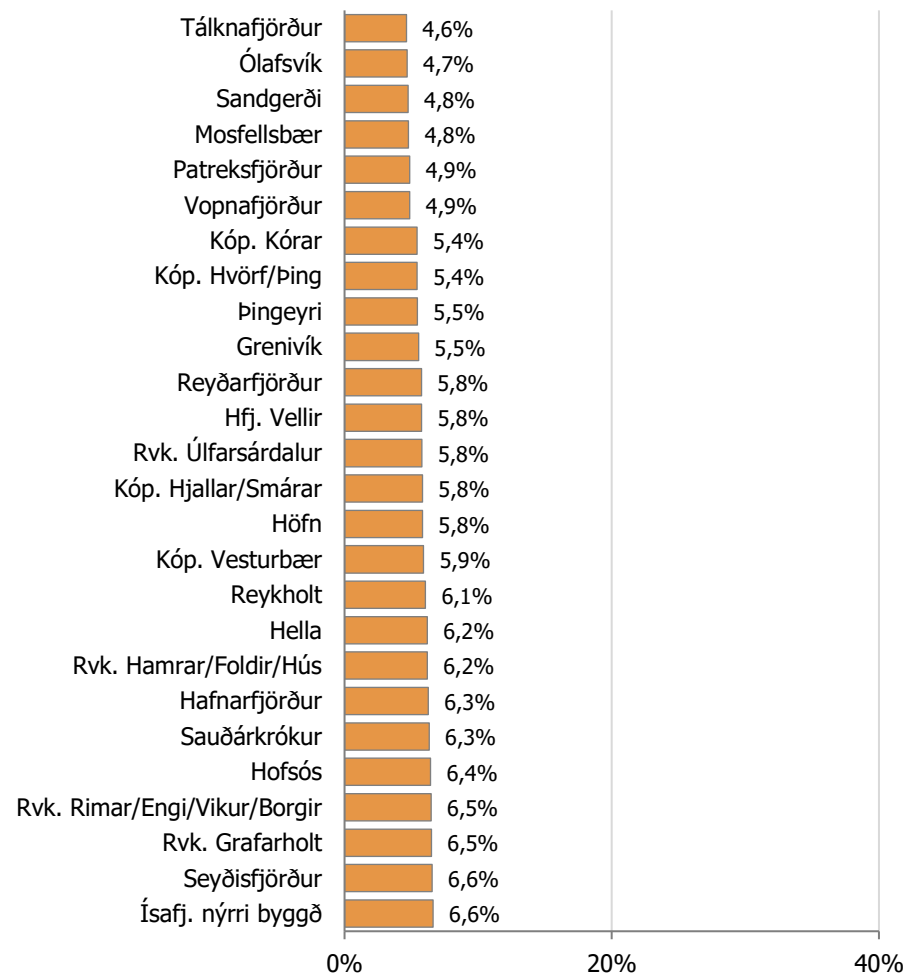
Á höfuðborgarsvæðinu var minnst hækking fasteignagjalda viðmiðunareignar í Mosfellsbæ, eða 4,5 og 4,8%. Í Kópavogi hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 5,4 til 5,8%, í Hafnarfirði 5,8 og 6,3%, í Garðabæ 7,7 og 7,9% og í Reykjavík um 5,8 til 11,3%. Á Seltjarnarnesi hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 14,0 og 16,3%.

Mesta hlutfallshækkun fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign varð á Þórshöfn 22,5%, í Súðavík 19,7% og á Raufarhöfn 17,9% (mynd 34). Á Þórshöfn og í Súðavík hækkaði fasteignamat mikið en álagningarhlutföll voru höfð óbreytt. Á Raufarhöfn varð talsvert meiri hækking fasteignamats viðmiðunareignar en á öðrum matssvæðum í Norðurþingi, auk þess sem sorphirðugjald hækkaði nokkuð.

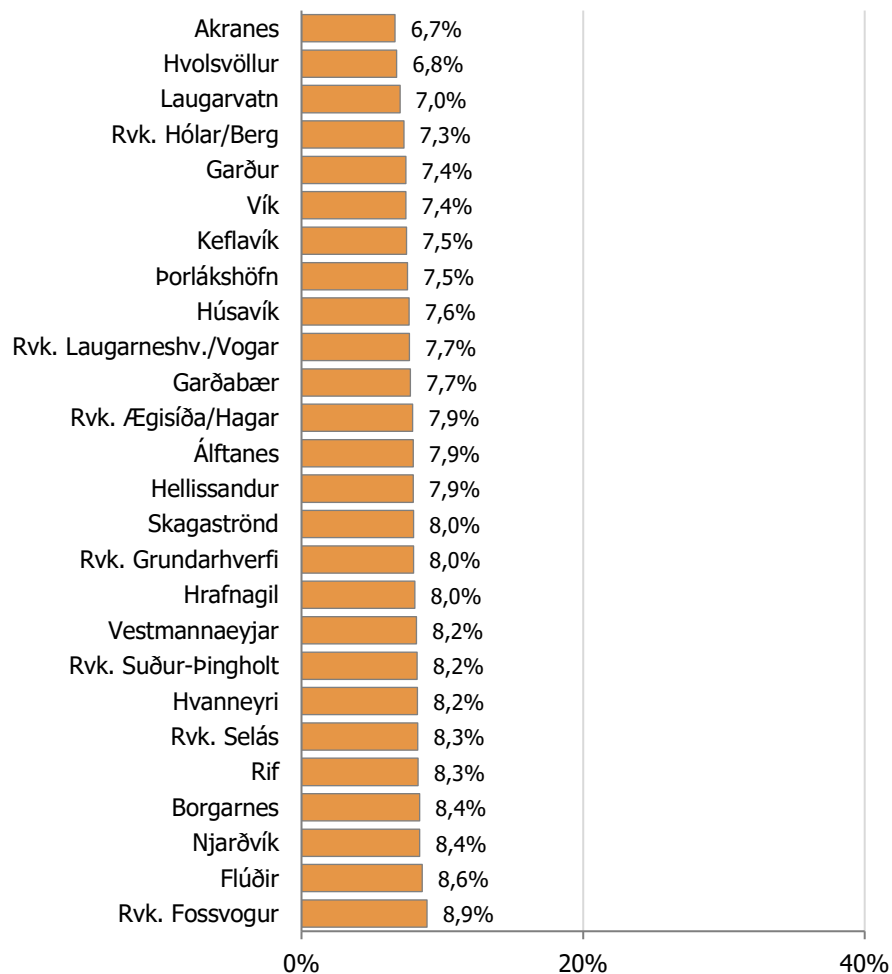
Á nokkrum stöðum hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar meira en fasteignamat. Mesta hækking gjalda umfram fasteignamat var á Hólmavík þar sem fasteignamat hækkaði um 3,4% en fasteignagjöld um 12,2%. Þar stóðu álagningarhlutföll í stað en sorpgjöld hækkuðu vegna bættis fyrirkomulags sorphirðu. Á Kópaskeri hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 11,6% en fasteignagjöld um 13,9%. Krónutöluhækkun sorphirðugjalds í Norðurþingi hafði mikil hlutfallsleg áhrif á fasteignagjöld á Kópaskeri, enda eru þau með þeim lægstu á landinu.



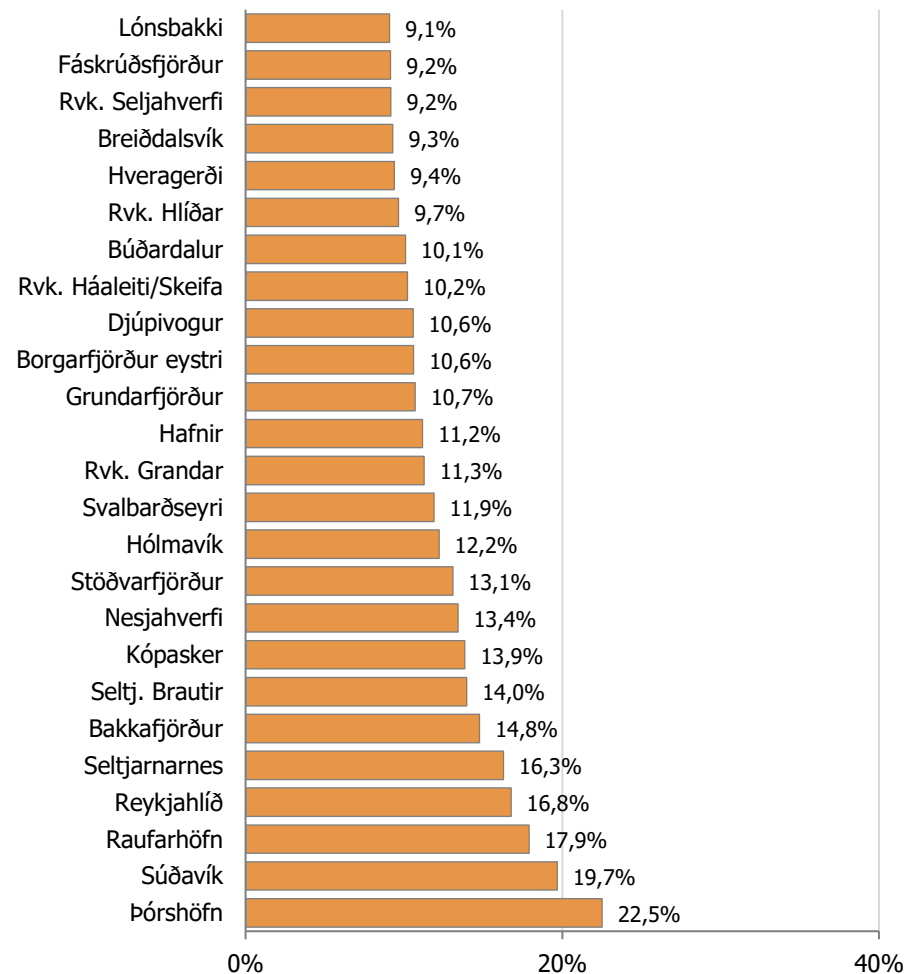
Mynd 31. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar frá fyrra ári, 1.-26. minnsta hækkun.



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.

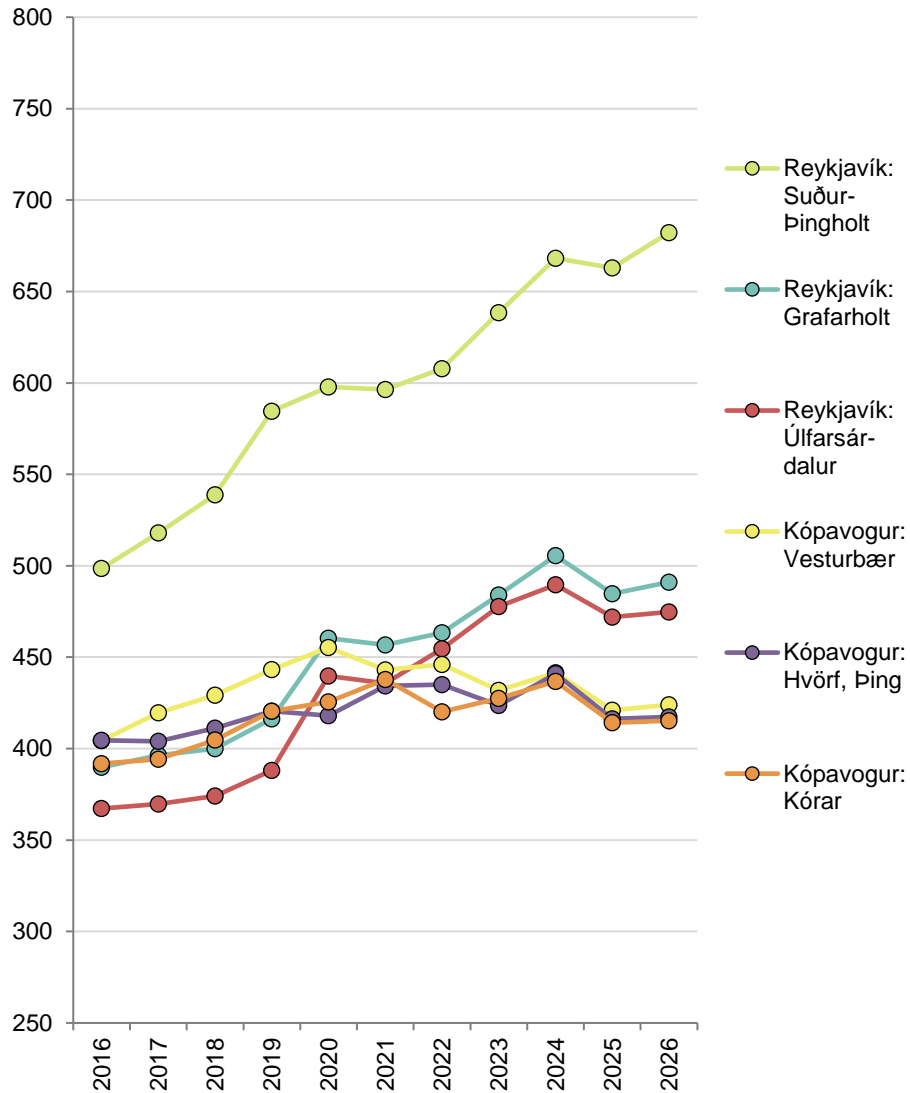


Til að gefa yfirlit yfir þróun fasteignagjalda viðmiðunareignar eftir matssvæðum lengra aftur í tímann eru heildarfasteignagjöld og hlutfall þeirra af fasteignamati á þeim 30 matssvæðum sem eldri gögn ná til sýnd á línuritum. Í umfjöllun hér á eftir eru upphæðir fyrri ára núvirtar í samræmi við vísitölu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

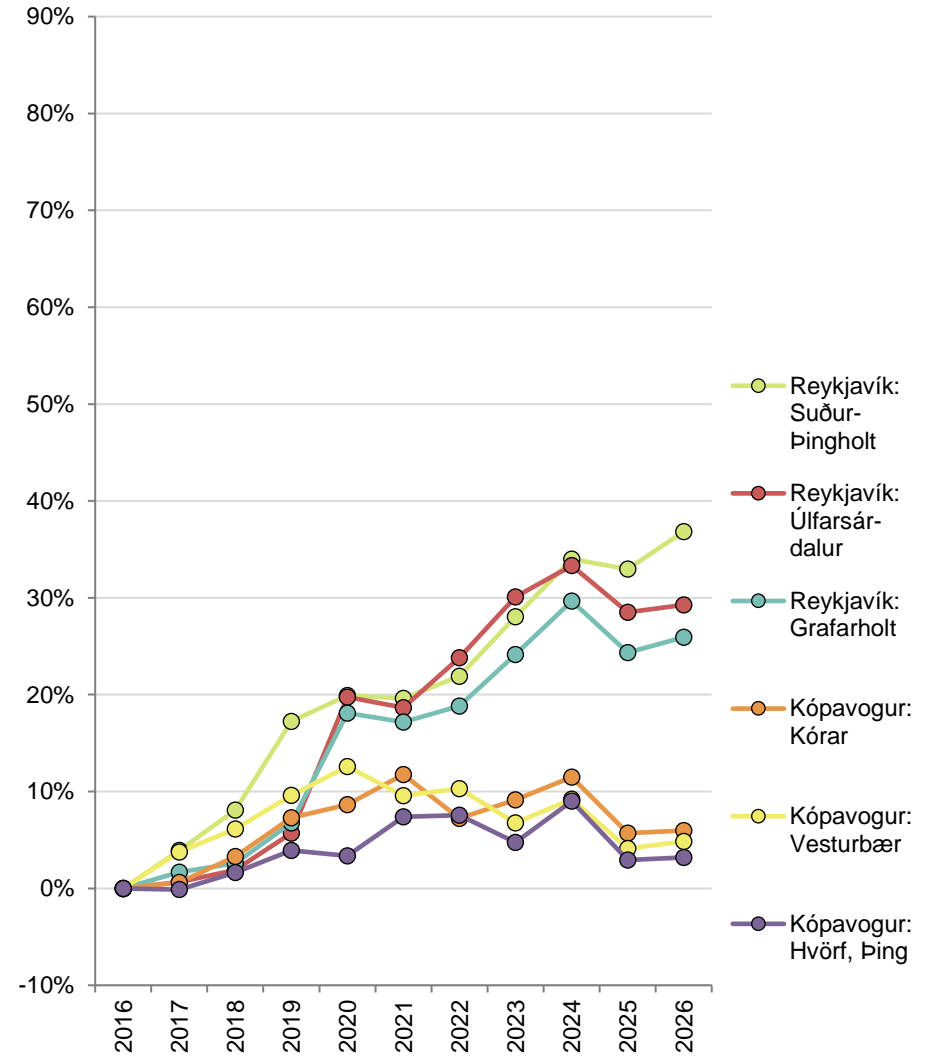
Á þeim 30 matssvæðum sem eldri gögn ná til var meðaltal heildarfasteignagjalda fyrir viðmiðunareign 427 þ.kr. árið 2016 en 579 þ.kr. árið 2026 sem er hækkun um 36%. Á sama tíma hækkaði fasteignamat á sömu svæðum að meðaltali um 89% (sjá kafla um þróun fasteignamats). Hlutfallsleg hækkun fasteignamats frá 2016 er því að jafnaði ríflega 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 409 þ.kr. árið 2016 en 484 þ.kr. árið 2026 sem er 18% hækkun á tímabilinu (mynd 35). Á sama tíma var meðalhækkun fasteignamats viðmiðunareignar á sömu matssvæðum 85%. Mesta hlutfallshækkun fasteignagjalda var í Suður-Þingholtum 37% og Úlfarsárdal 29%. Í Suður-Þingholtum hækkaði fasteignamat viðmiðunareignarinnar um 64% á sama tímabili en um 96% í Úlfarsárdal. Minnsta hlutfallshækkun fasteignagjalda á höfuðborgarsvæðinu var í Hvörfum og Þingum í Kópavogi 3%, þar sem fasteignamat hækkaði um 87% (mynd 36).

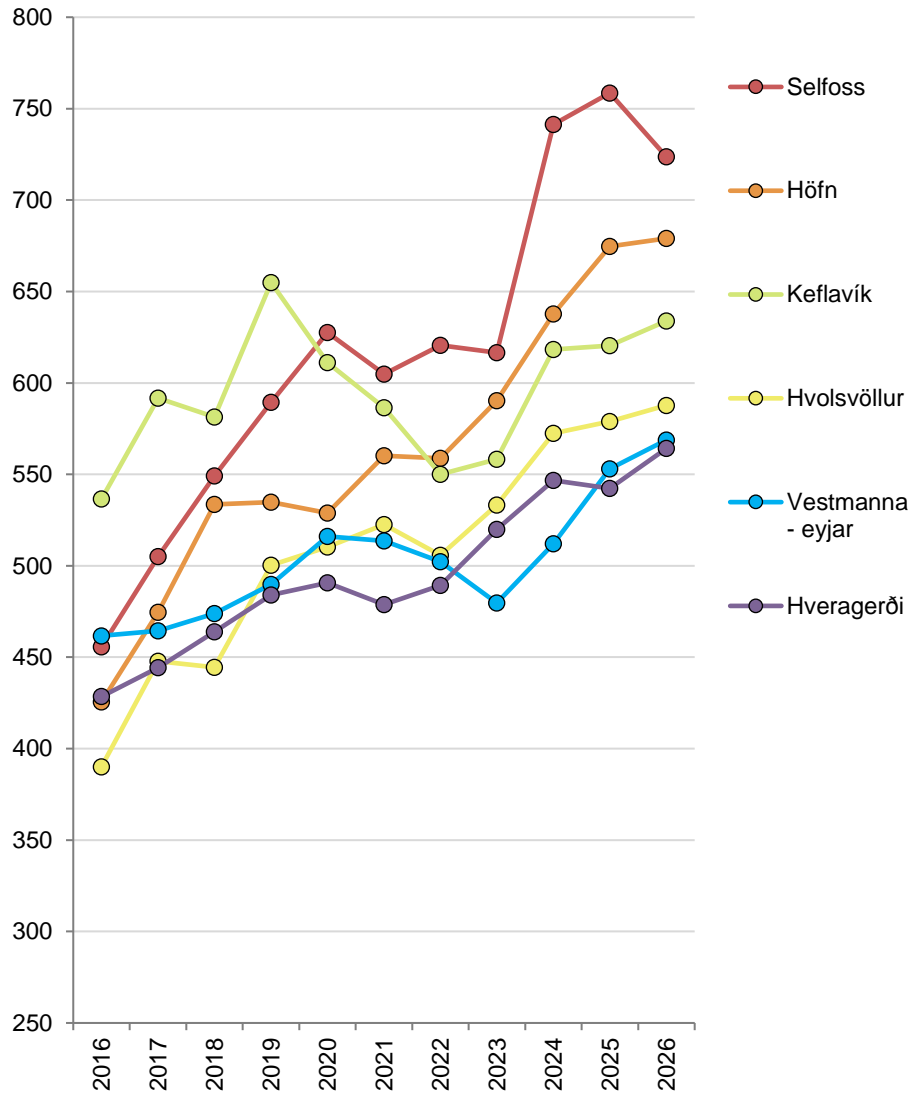
Á Suðurnesjum og Suðurlandi voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á matssvæðunum sex sem eldri gögn ná til 450 þ.kr. árið 2016 en 626 þ.kr. árið 2026 sem er 39% hækkun (mynd 37). Meðalhækkun fasteignamats á þessum matssvæðum var 98% á sama tímabili. Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda milli 2016 og 2026 var á Höfn 60% en fasteignamat þar hækkaði um 88% á sama tíma. Mikil hækkun gjalda varð einnig á Selfossi og á Hvolsvelli eða yfir 50%. Fasteignamat viðmiðunareignar hækkaði um 111% á Selfossi og 95% á Hvolsvelli 2016-2026. Í Hveragerði hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 32% en fasteignamat um 128% og í Vestmannaeyjum hækkuðu fasteignagjöld um 23% en fasteignamat um 54%. Minnst hlutfalls-hækkun fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign á Suðurlandi og Suðurnesjum var í Keflavík 18% en þar var hækkun fasteignamats 114% (mynd 38). Fasteignagjöld í Keflavík voru að vísu orðin mun hærri en á öðrum svæðum á Suðurnesjum og Suðurlandi árið 2016.



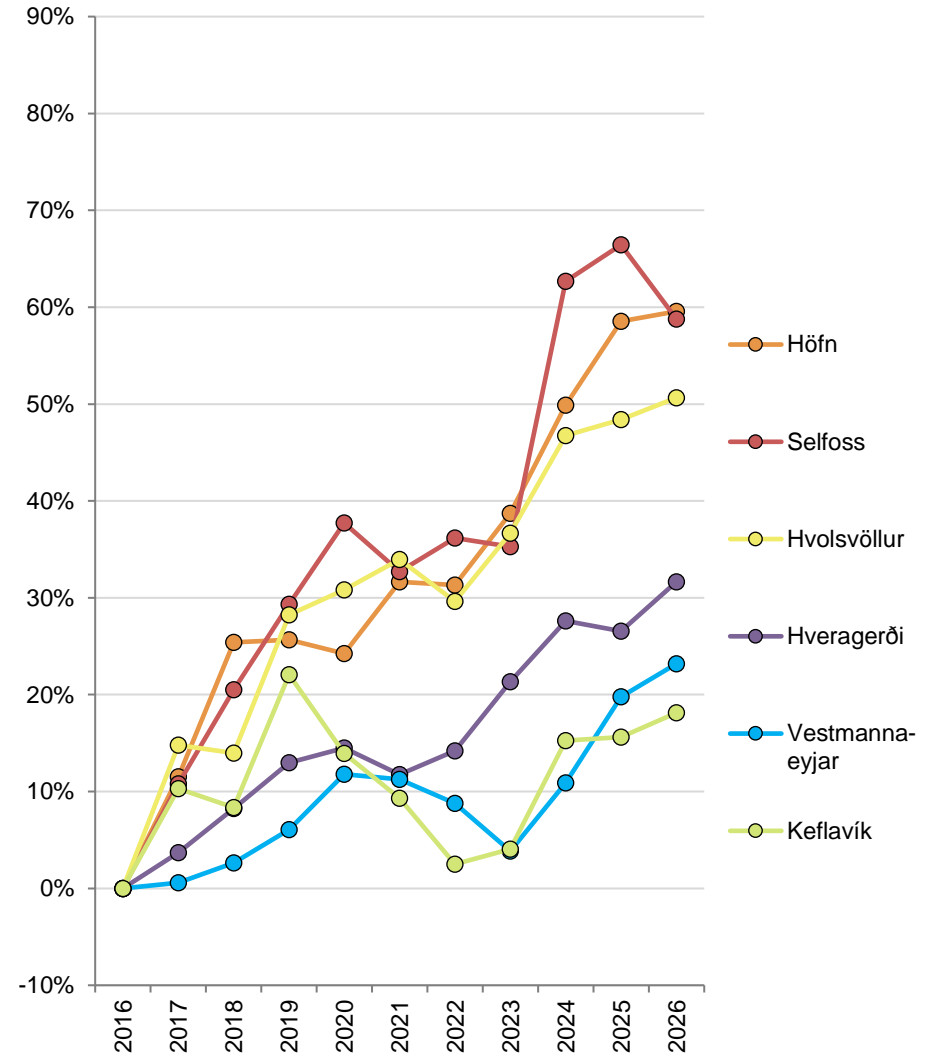
Mynd 35. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á höfuðborgarsvæði.



Mynd 36. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á höfuðborgarsvæði.



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



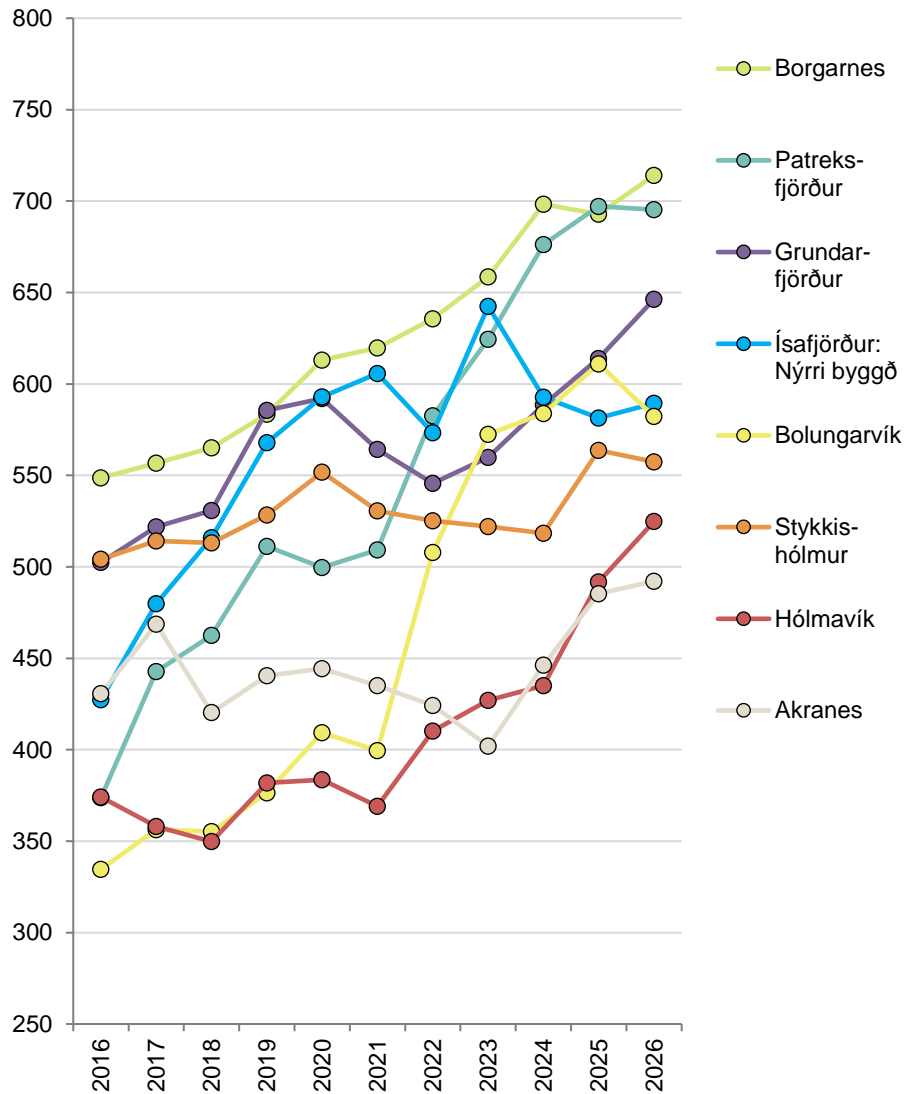
Mynd 38. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Suðurnesjum og Suðurlandi.



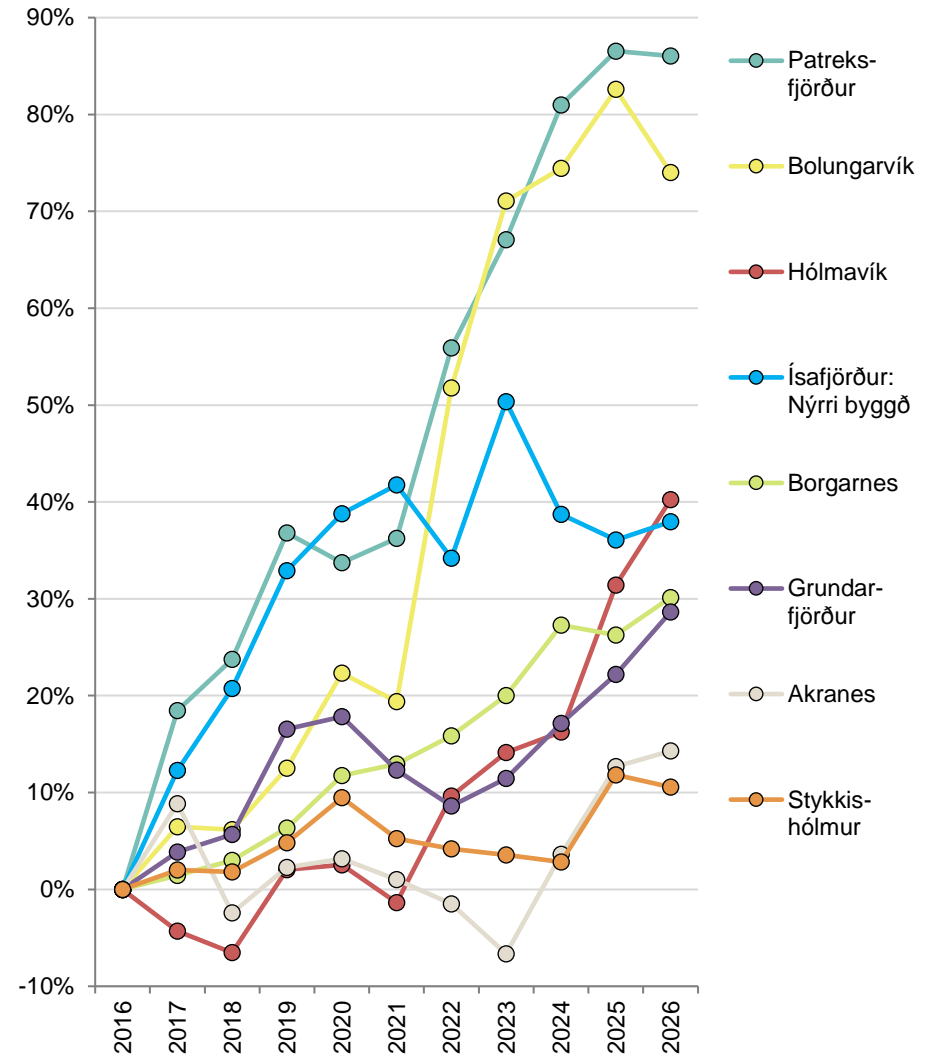
Á Vesturlandi og Vestfjörðum voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á matssvæðunum átta sem eldri gögn ná til 437 þ.kr. árið 2016 en 600 þ.kr. árið 2026 sem er 37% hækkun (mynd 39). Meðalhækkun fasteignamats á þessum matssvæðum var 95% á sama tímabili. Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar milli 2016 og 2026 var á Patreksfirði 86% en fasteignamat þar hækkaði um 182% á sama tíma. Einnig varð mikil hækkun gjalda í Bolungarvík eða 74% en þar hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 121%. Minnst hlutfallsleg hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar á Vesturlandi og Vestfjörðum var í Stykkishólmi 11% en fasteignamat viðmiðunareignar þar hækkaði um 61%. Í Grundarfirði varð 29% hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar á árunum 2016 til 2026 á meðan fasteignamat hækkaði um 37% og á Akranesi hækkuðu fasteignagjöld um 30% þó að fasteignamat hafi hækkað um 101% (mynd 40).

Á Norðurlandi var meðaltal fasteignagjalda viðmiðunareignar 443 þ.kr. á sex matssvæðum árið 2016 en hafði hækkað í 605 þ.kr. árið 2026, eða um 37% (mynd 41). Á Blönduósi hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 57% á meðan fasteignamat hækkaði um 86% og á Sauðárkróki hækkuðu fasteignagjöld vegna viðmiðunareignar um 50% en fasteignamat um 85% (mynd 42). Minnst hlutfallsleg hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar á Norðurlandi árin 2016 til 2026 var á Húsavík 13%, en þar hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 81% á sama tíma. Fasteignagjöld viðmiðunareignar á Húsavík voru að vísu þau hæstu á Norðurlandi árið 2016.

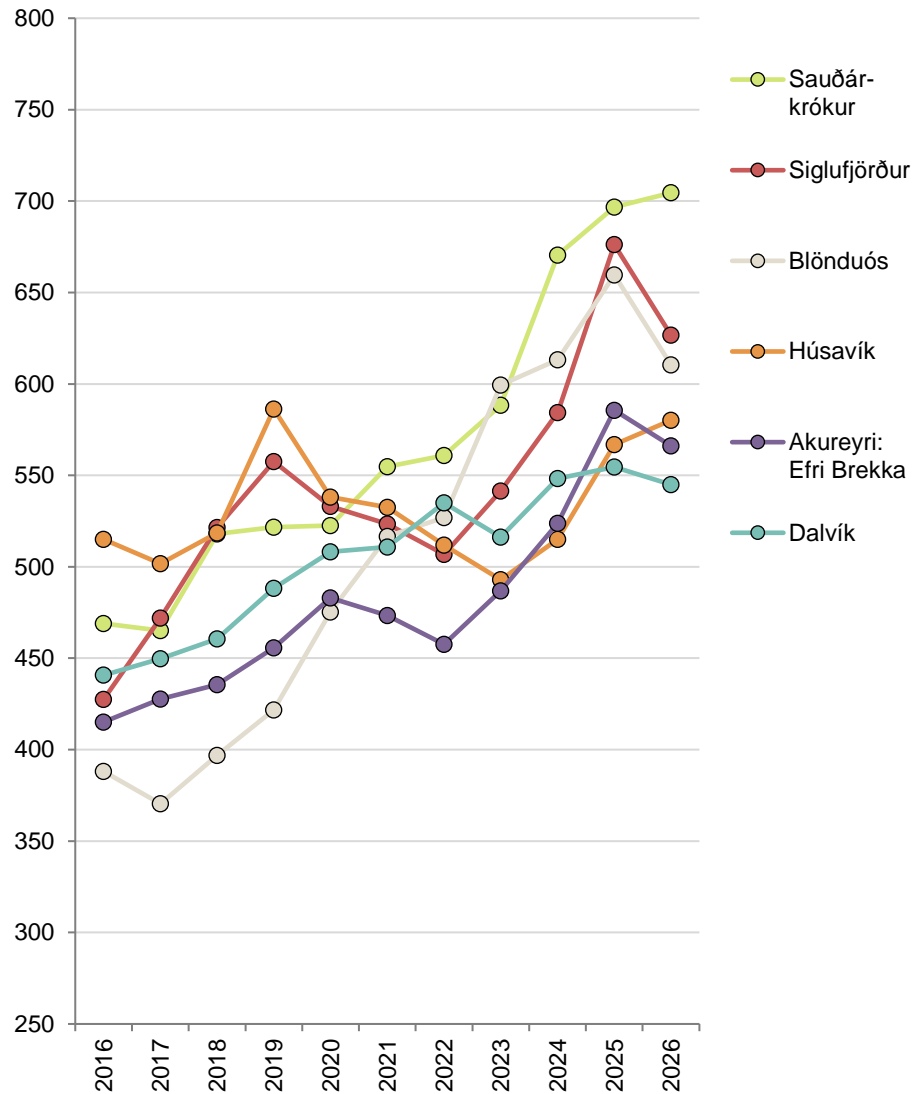
Á matssvæðunum fjórum á Austurlandi var meðaltal fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign 377 þ.kr. árið 2016 en 570 þ.kr. árið 2026 sem er um 51% hækkun (mynd 43). Mest hlutfallshækkun gjalda fyrir viðmiðunareign var á Vopnafirði 67%, þar sem hækkun fasteignamats var 63%, og þar næst 58% á Egilsstöðum þar sem hækkun fasteignamats var 84% (mynd 44).



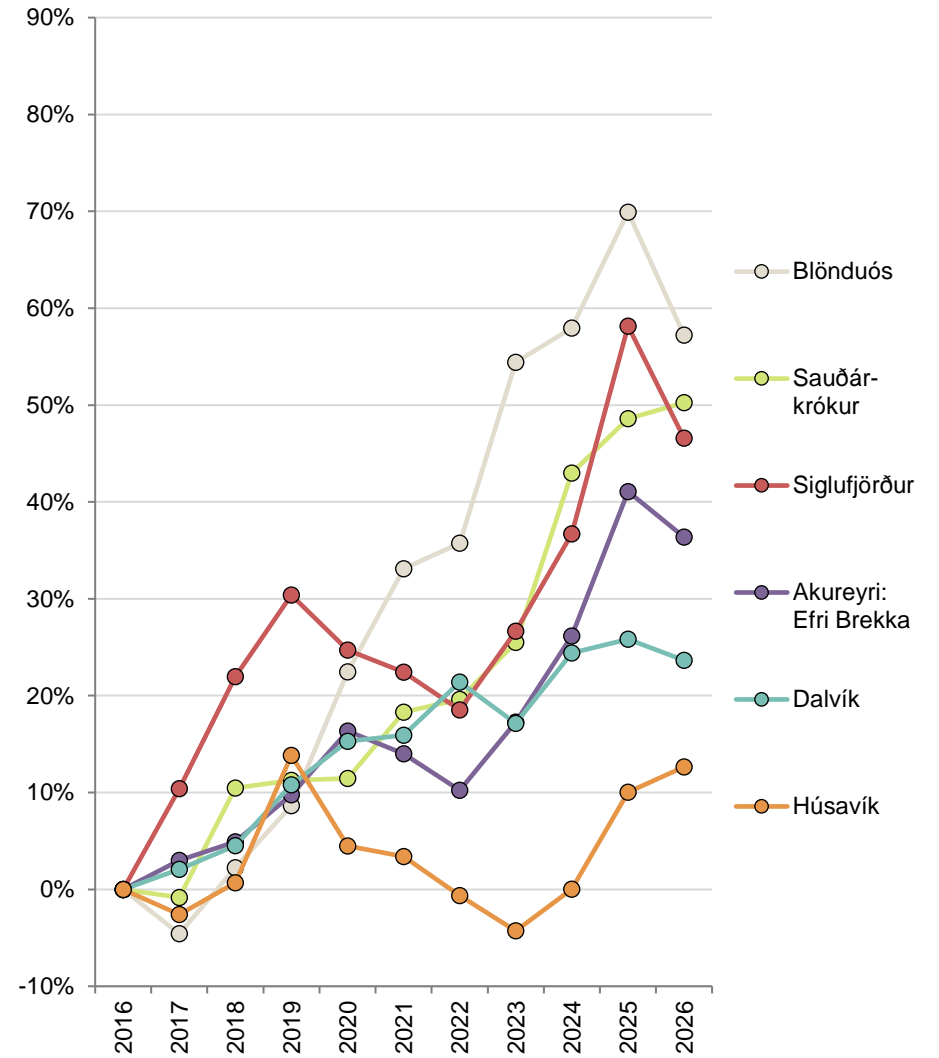
Mynd 39. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Vesturlandi og Vestfjörðum.



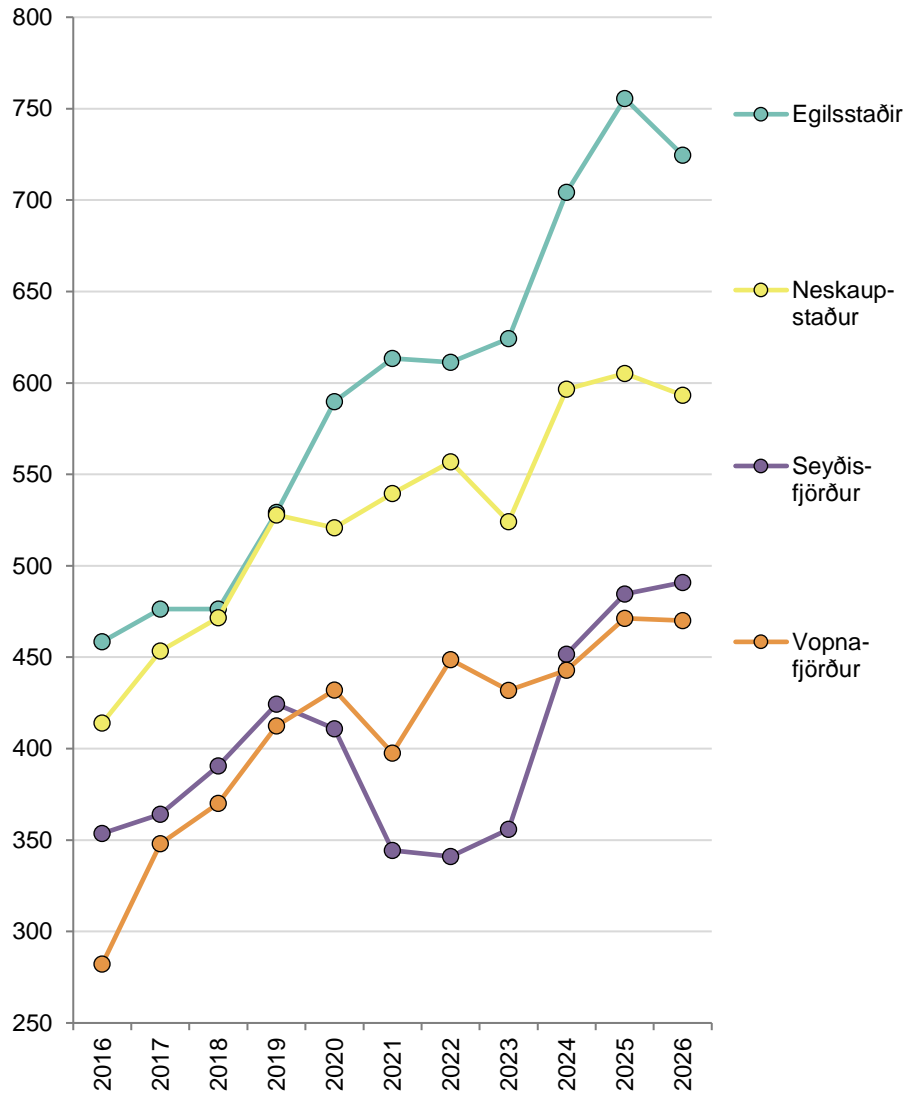
Mynd 40. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



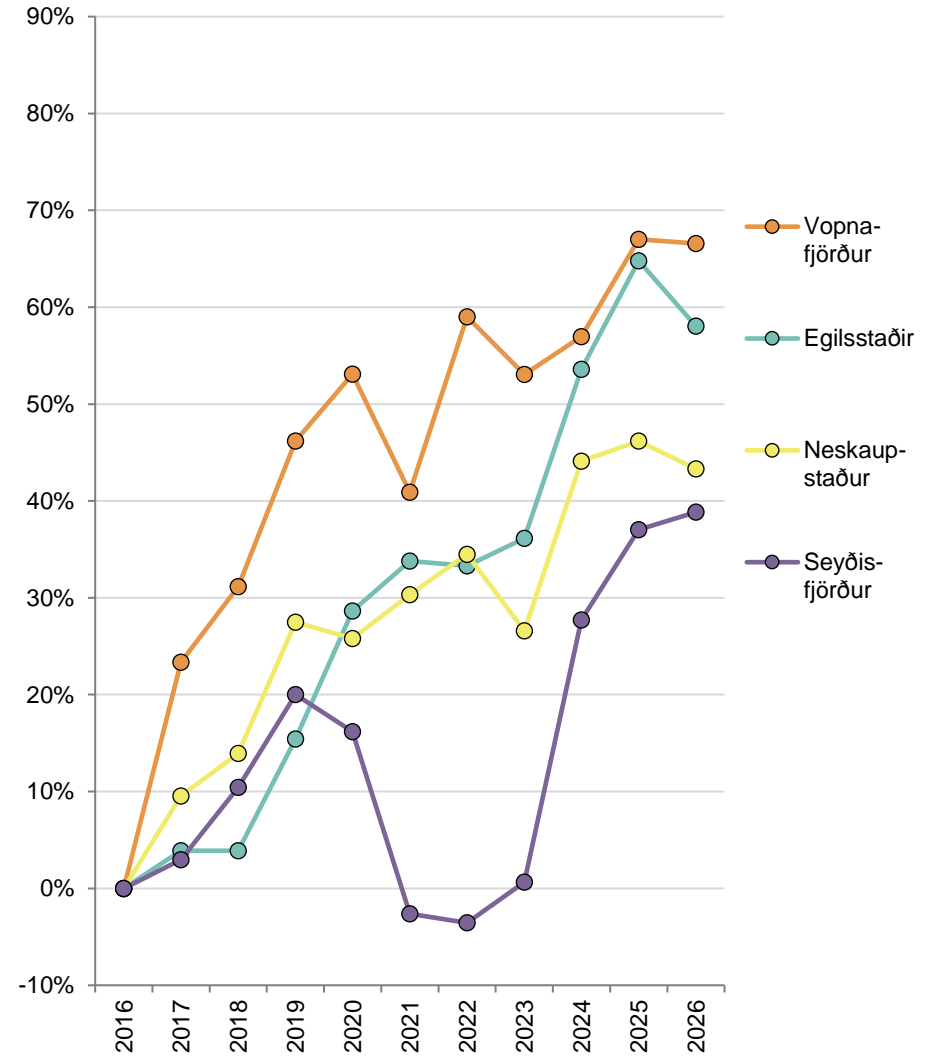
Mynd 41. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Norðurlandi.



Mynd 42. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 á Norðurlandi.



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



Mynd 44. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2016 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 0,149% í Garðabæ, 0,151% í Kópavogi og 0,166% á Seltjarnarnesi. Hæst er hlutfallið 0,625% í Strandabyggð og Vopnafjarðarhreppi en auk þeirra nýta Þingeyjarsveit (0,595%) og Langanesbyggð (0,575%) 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 0,200%, Vestmannaeyjabæ 0,225%, Reykjanesbæ 0,230% og Suðurnesjabæ 0,230%.

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 218.585 kr. (tafla 5). Meðalupphæðin er hæst á Suðurlandi (14 matssvæði) 241.223 kr. en þar næst á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 228.816 kr. og Norðurlandi eystra (16 matssvæði) 223.836 kr. Á Vestfjörðum (12 matssvæði) er meðaltal fasteignaskatts 221.269 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 220.757 kr., á Vesturlandi (11 matssvæði) 205.985 kr. og á Austurlandi (12 matssvæði) 202.439 kr. Lægsta meðalupphæð fasteignaskatts er á matssvæðunum sex á Suðurnesjum 183.484 kr.

Tafla 5. Fasteignaskattur í krónum eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignask. (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	220.757
Suðurnes	6	3	183.484
Vesturland	11	7	205.985
Vestfirðir	12	5	221.269
Norðurland vestra	5	4	228.816
Norðurland eystra	16	10	223.836
Austurland	12	3	202.439
Suðurland	14	10	241.223
Landið allt	103	48	218.585

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>



Hæsta upphæð fasteignaskatts af viðmiðunareign er á Selfossi, 379.157 kr. Á Ísafirði er fasteignaskattur viðmiðunareignar 343.901 kr. í eldri byggð og 329.011 kr. í nýrri byggð. Í Suður-Þingholtum í Reykjavík er fasteignaskattur fyrir viðmiðunareign 338.728 kr., á Sauðárkróki 329.104 kr. og á Egilsstöðum 315.599 kr. Fasteignaskattur er einnig yfir 300.000 kr. fyrir viðmiðunareign á Flúðum, Stokkseyri og Lónsbakka.

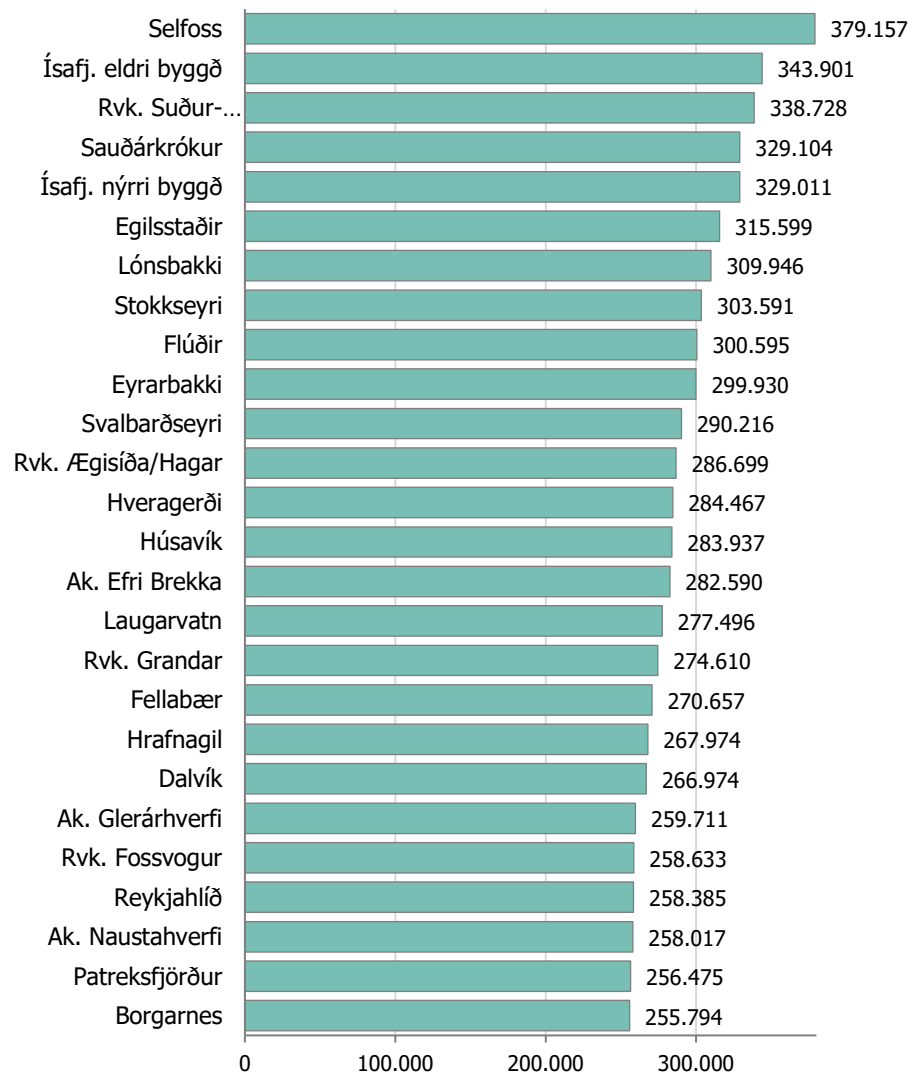
Lægsta upphæð fasteignaskatts vegna viðmiðunareignar er á Raufarhöfn 77.283 kr., Bakkafirði 87.003 kr., Kópaskeri 94.986 kr., Breiðdalsvík 111.972 kr., Bifröst 115.717 kr. og á Stöðvarfirði 121.048 kr. Öll þessi matssvæði eru byggðakjarnar í sveitarfélögum með aðra stærri byggðakjarna þar sem fasteignamat 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.

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

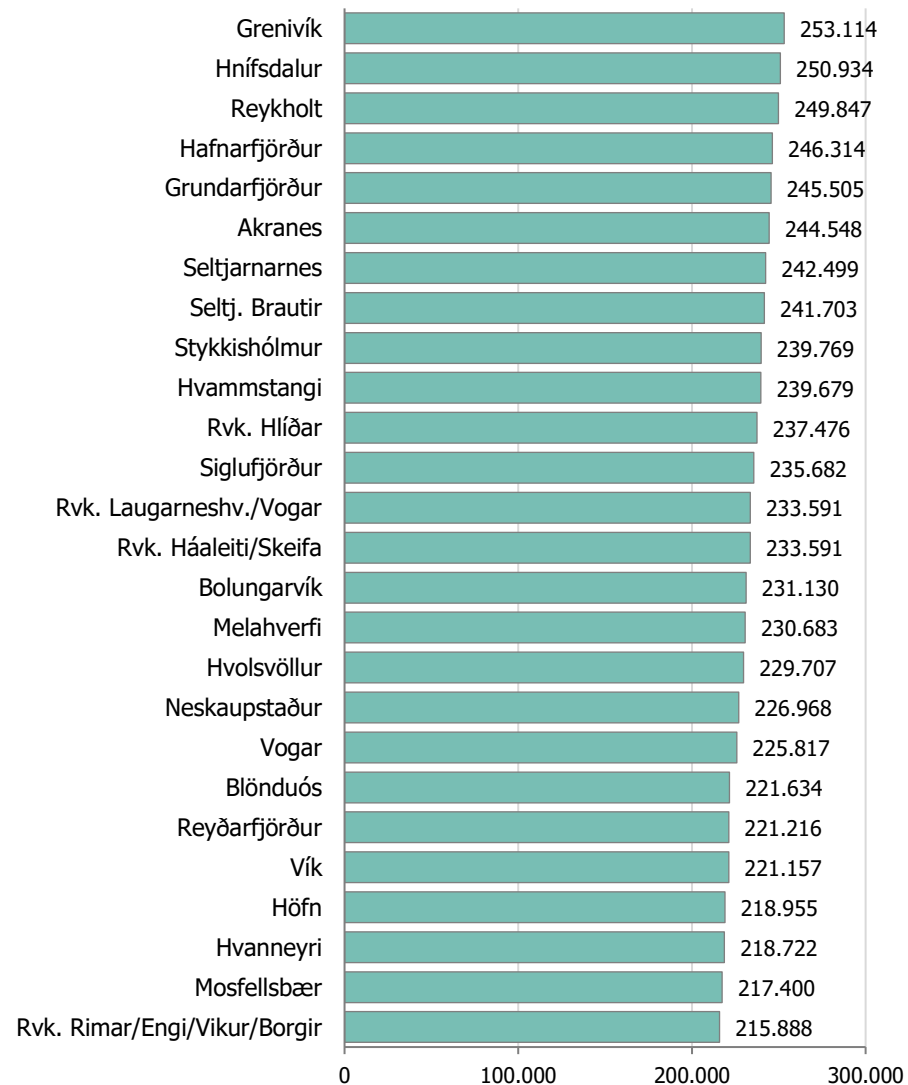
Í Súðavík er fasteignaskattur vegna viðmiðunareignar 154.292 kr. en það er lægsta upphæð fasteignaskatts í þorpi sem er eini byggðakjarni síns sveitarfélags. Önnur slík þorp eru m.a. Vopnafjörður (191.031 kr.), Skagaströnd (191.741 kr.), Búðardalur (202.760 kr.), Hólmavík (213.256

kr.), Vík (221.157 kr.), Blönduós (221.634 kr.), Melahverfi (230.683 kr.), Grenivík (253.114 kr.), Hrafnagil (267.974 kr.) og Flúðir (300.595 kr.).

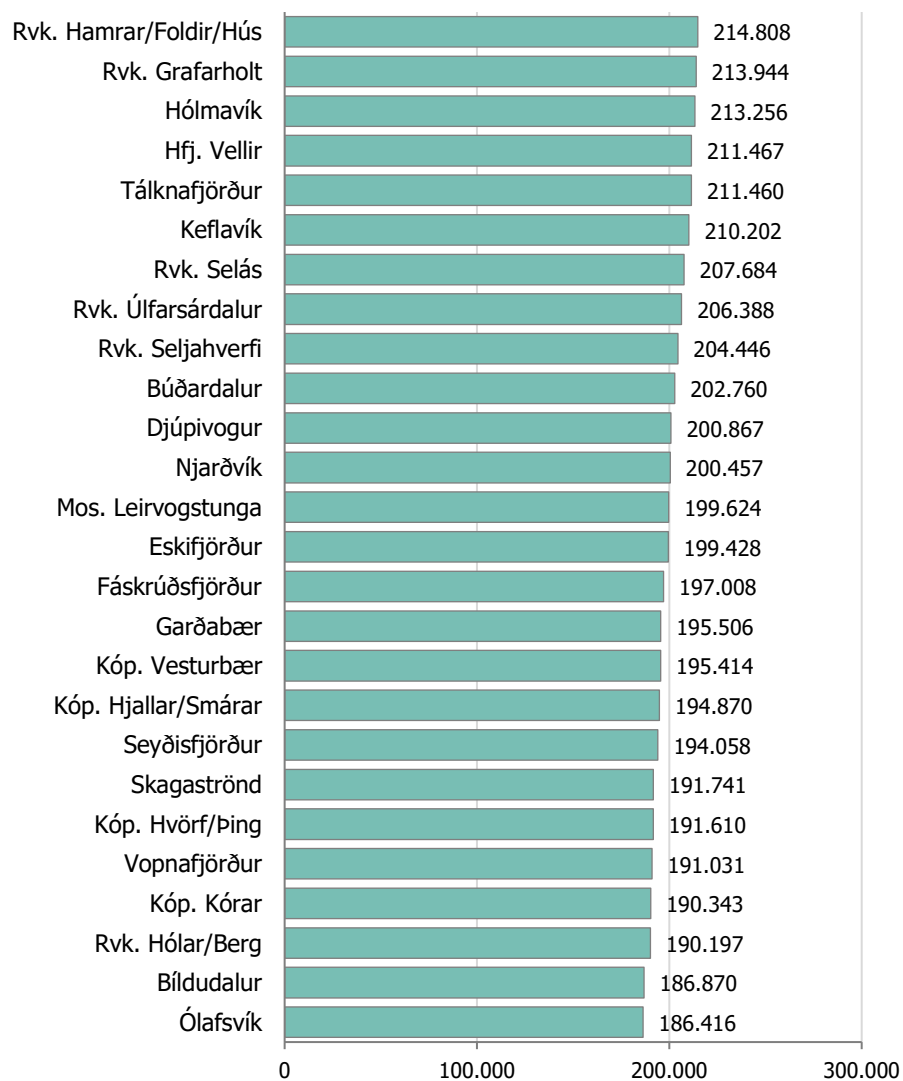
Á myndum 45 til 48 er yfirlit yfir upphæðir fasteignaskatts á matssvæðunum 103.



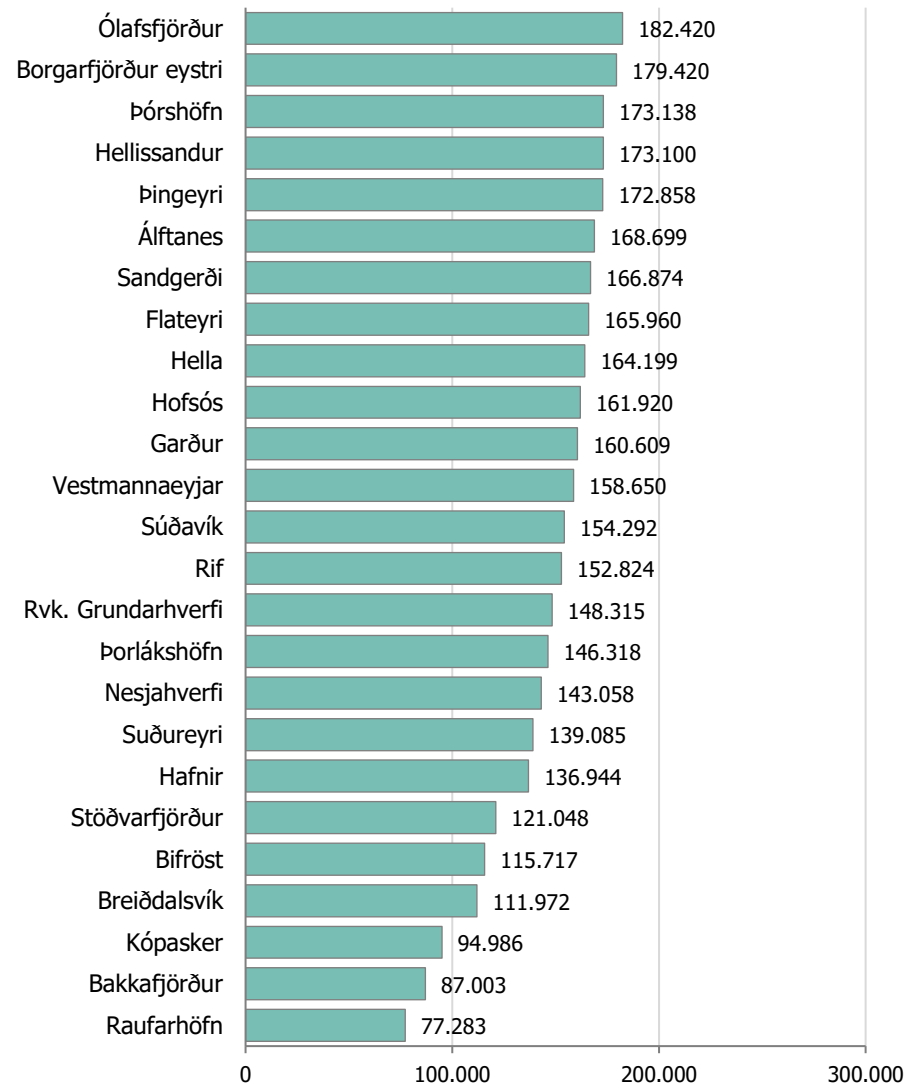
Mynd 45. Fasteignaskattur, 1.-26. hæstu.



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 og Vesturbyggð 2,500%. Tvö sveitarfélög rukka fermetragjald fyrir lóðarleigu, Kópavogsbær (23,62 kr.) og Húnaþing vestra (11,32 kr.).

Meðalupphæð lóðarleigu á matssvæðunum 103 er 69.632 kr. fyrir viðmiðunareignina (tafla 6). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum sex á Suðurnesjum 157.822 kr. en þar næst á Vesturlandi (11 matssvæði) 98.390 kr. Á Suðurlandi (14 matssvæði) er meðaltal lóðarleigu viðmiðunareignar 81.125 kr., á Norðurlandi eystra (16 matssvæði) 64.290 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 59.196 kr., á Vestfjörðum (12 matssvæði) 58.930 kr. og á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 58.760 kr. Lægst er meðaltal lóðarleigu á matssvæðunum tólf á Austurlandi 31.606 kr.

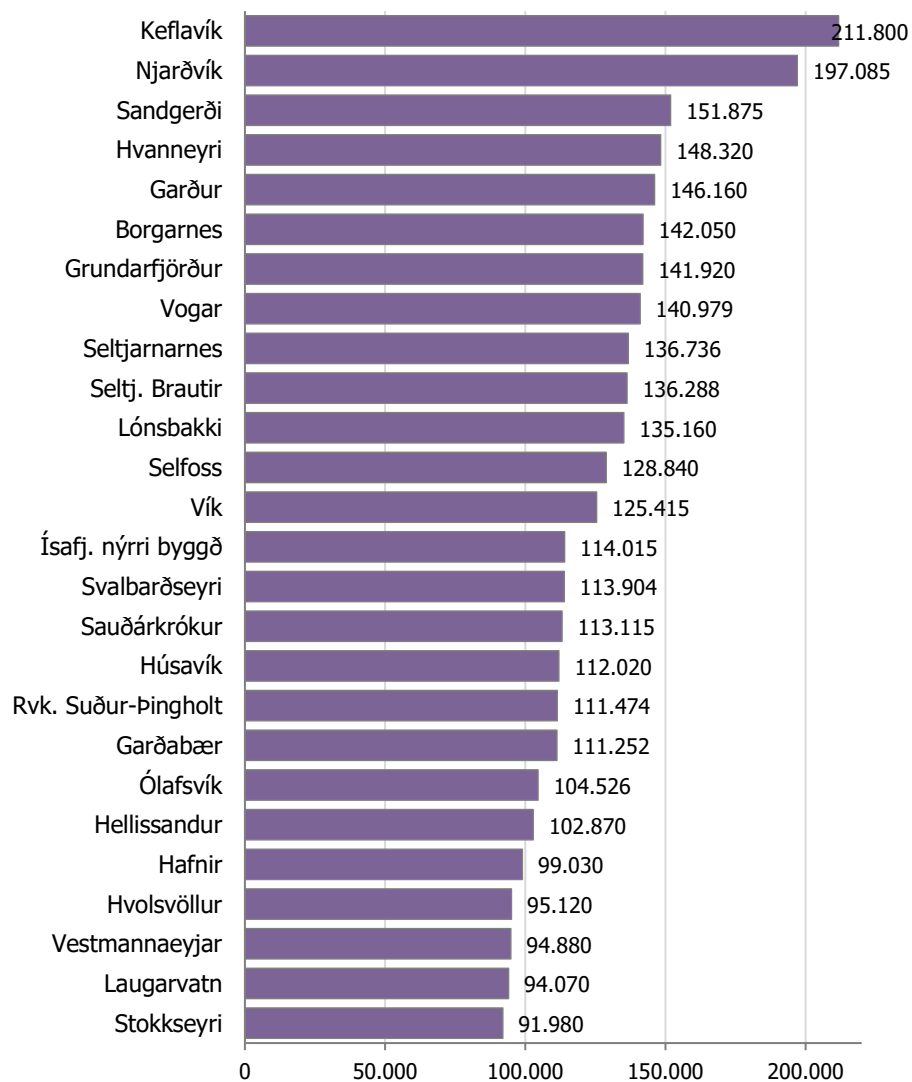
Tafla 6. Lóðarleiga í krónum eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Lóðarleiga (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	59.196
Suðurnes	6	3	157.822
Vesturland	11	7	98.390
Vestfirðir	12	5	58.930
Norðurland vestra	5	4	58.760
Norðurland eystra	16	10	64.290
Austurland	12	3	31.606
Suðurland	14	10	81.125
Landið allt	103	48	69.632

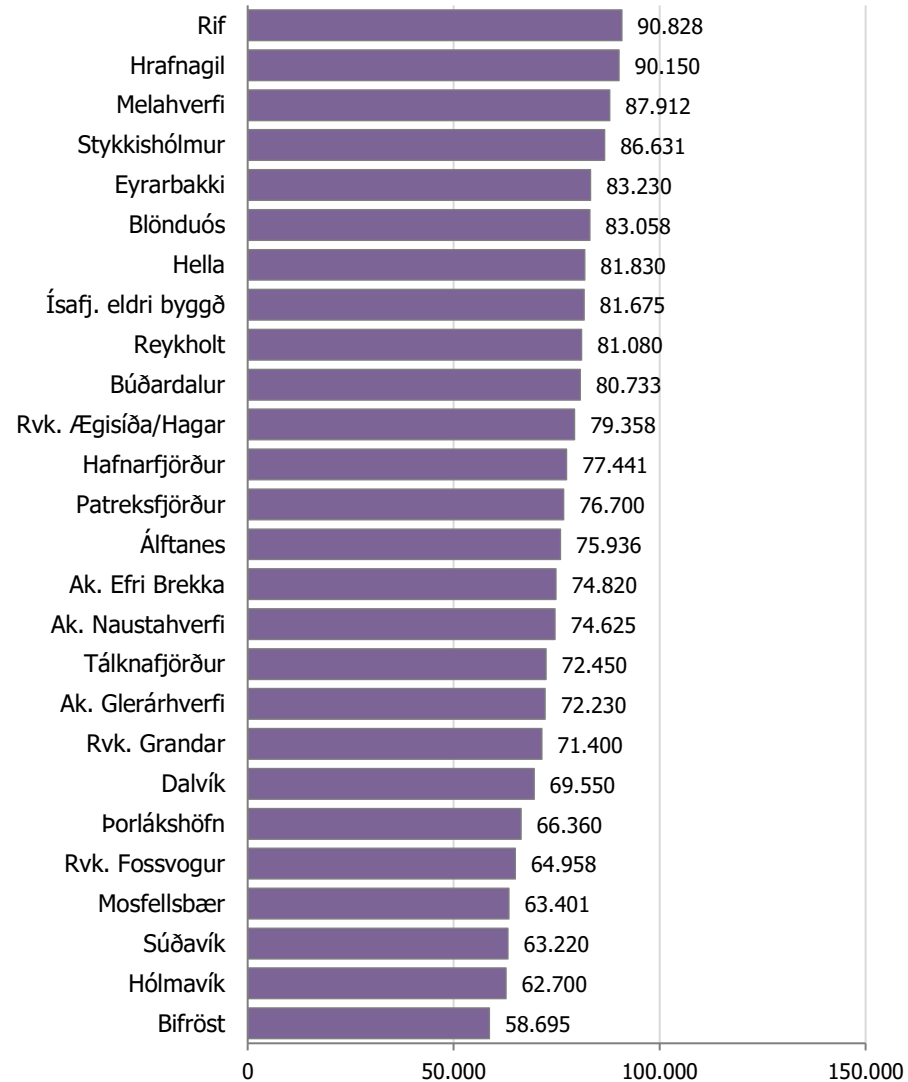
Langhæsta upphæð lóðarleigu fyrir lóð viðmiðunareignarinnar í þessari greiningu er í Keflavík 211.800 kr. og þar næst í Njarðvík 197.085 kr. Utan Reykjanesbæjar er hæsta upphæð lóðarleigu í Sandgerði 151.875, á Hvanneyri 148.320 kr., í Garði 146.160 kr. og í Borgarnesi 142.050 kr. Lægsta upphæð lóðarleigu er á Hvammstanga 9.147 kr., á Breiðdalsvík 13.916 kr., á Stöðvarfirði 15.309 kr., á Bakkafirði 18.945 kr. og á Borgarfirði eystri 18.998 kr.

Myndir 49 til 52 sýna upphæðir lóðarleigu á matssvæðunum 103.

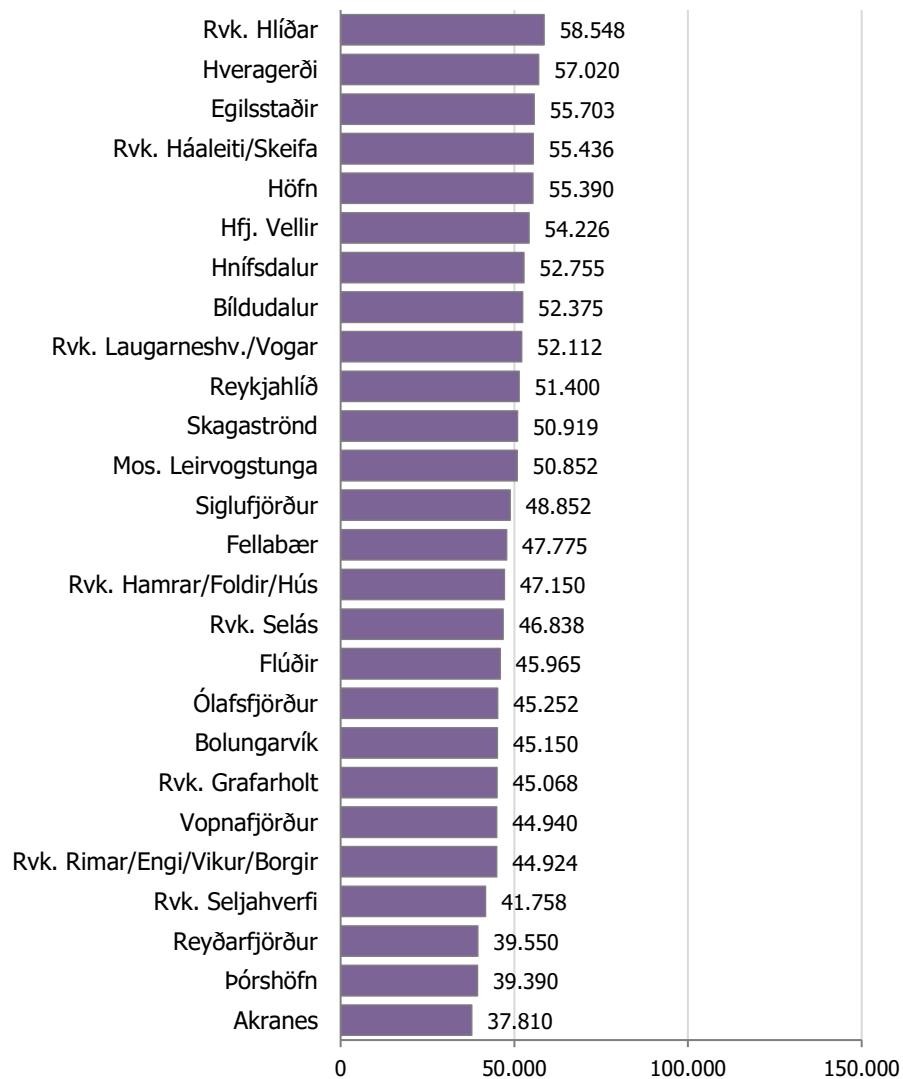
¹⁶ Lóð viðmiðunareignar í þessari greiningu er 808 m².



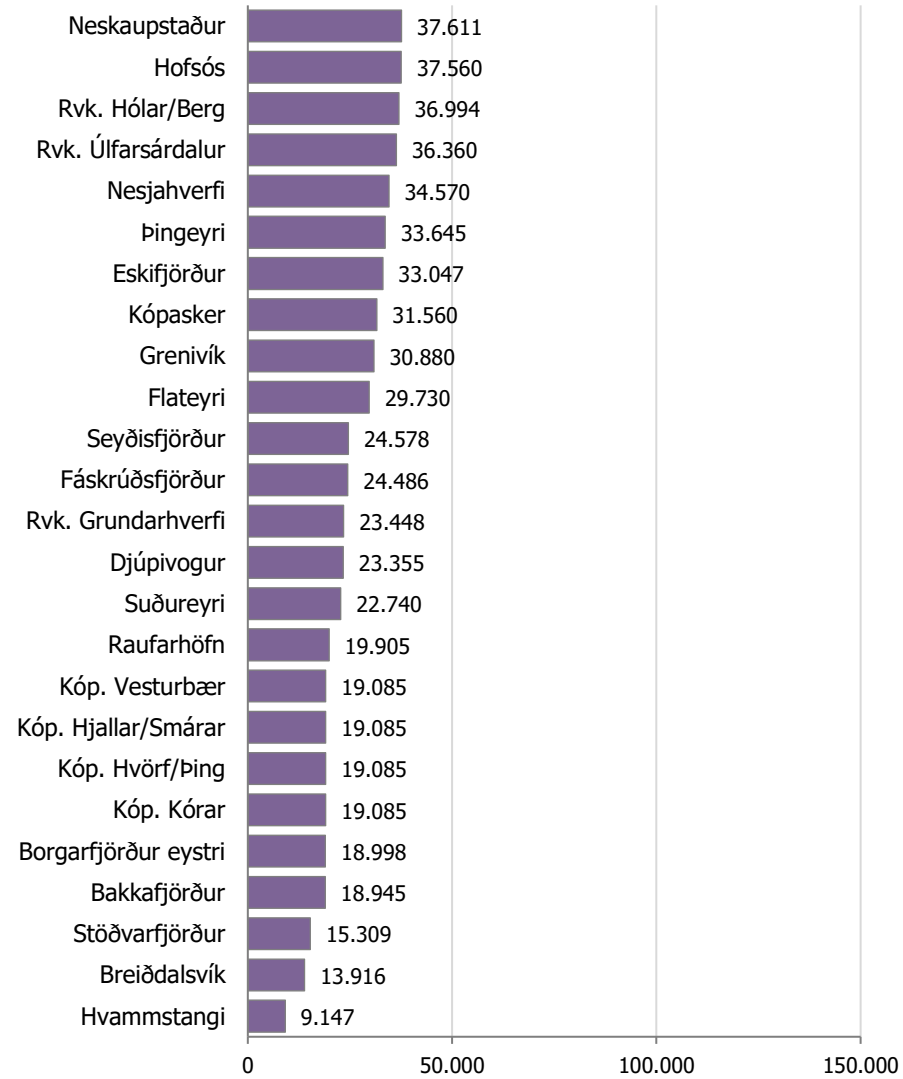
Mynd 49. Lóðarleiga, 1.-26. hæstu.



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 0,055%, Garðabær rúkkar 0,074% af heildarmati, Sveitarfélagið Árborg 0,0806%, Mosfellsbær 0,084% og Hafnarfjörður 0,093%.

Á þjónustusvæði Norðurorku, á Akureyri og Lónsbakka er fastagjald fráveitu 17.333 kr. auk fermetragjalds 409,53 kr. Hjá Veitum ohf. er fastgjald 14.065 kr. og fermetragjald 542,87 kr. á Akranesi og í Reykjavík en í Borgarbyggð er fastagjald 18.635 kr. og fermetragjald 719,17 kr.

Meðalupphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 103 er 98.965 kr. (tafla 7). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum 12 á Austurlandi 138.883 kr. en þar næst á Suðurlandi (14 matssvæði) 125.033 kr. Á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) er meðalupphæð fráveitugjalds

fyrir viðmiðunareign 103.664 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 98.507 kr., á Vesturlandi (11 matssvæði) 84.867 kr., á Suðurnesjum (6 matssvæði) 84.288 kr. og á Norðurlandi eystra (16 matssvæði) 80.692 kr. Lægsta meðalupphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign er á Vestfjörðum (12 matssvæði) 62.879 kr.

Tafla 7. Fráveitugjald í krónum eftir landshlutum.

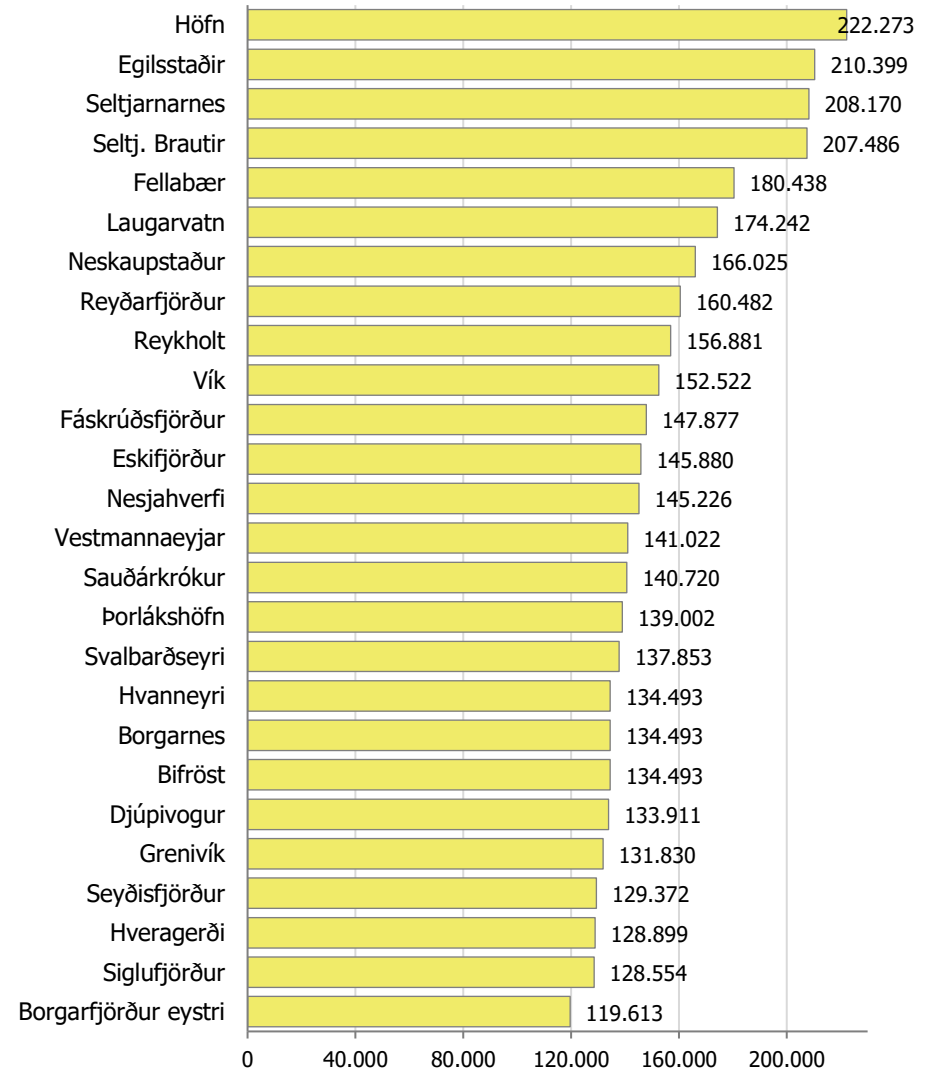
Landshluti	Matssvæði	Sveitarfélög	Fráveitugjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	103.664
Suðurnes	6	3	84.288
Vesturland	11	7	84.867
Vestfirðir	12	5	62.879
Norðurland vestra	5	4	98.507
Norðurland eystra	16	10	80.692
Austurland	12	3	138.883
Suðurland	14	10	125.033
Landið allt	103	48	98.965

Hæsta upphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign er á Höfn í Hornafirði 222.273 kr., á Egilsstöðum 210.399 kr., á Seltjarnarnesi 208.170 kr. og 207.486 kr. (Brautir) og í Fellabæ 180.438 kr. Fráveitugjald er einnig í hærra lagi á Laugarvatni, í Neskaupstað, á Reyðarfirði, í Reykholti í Biskupstungum og í Vík í Mýrdal. Lægstu upphæðir fráveitugjalds fyrir viðmiðunareignina eru á Raufarhöfn 16.315 kr. og Kópaskeri 20.053 kr.

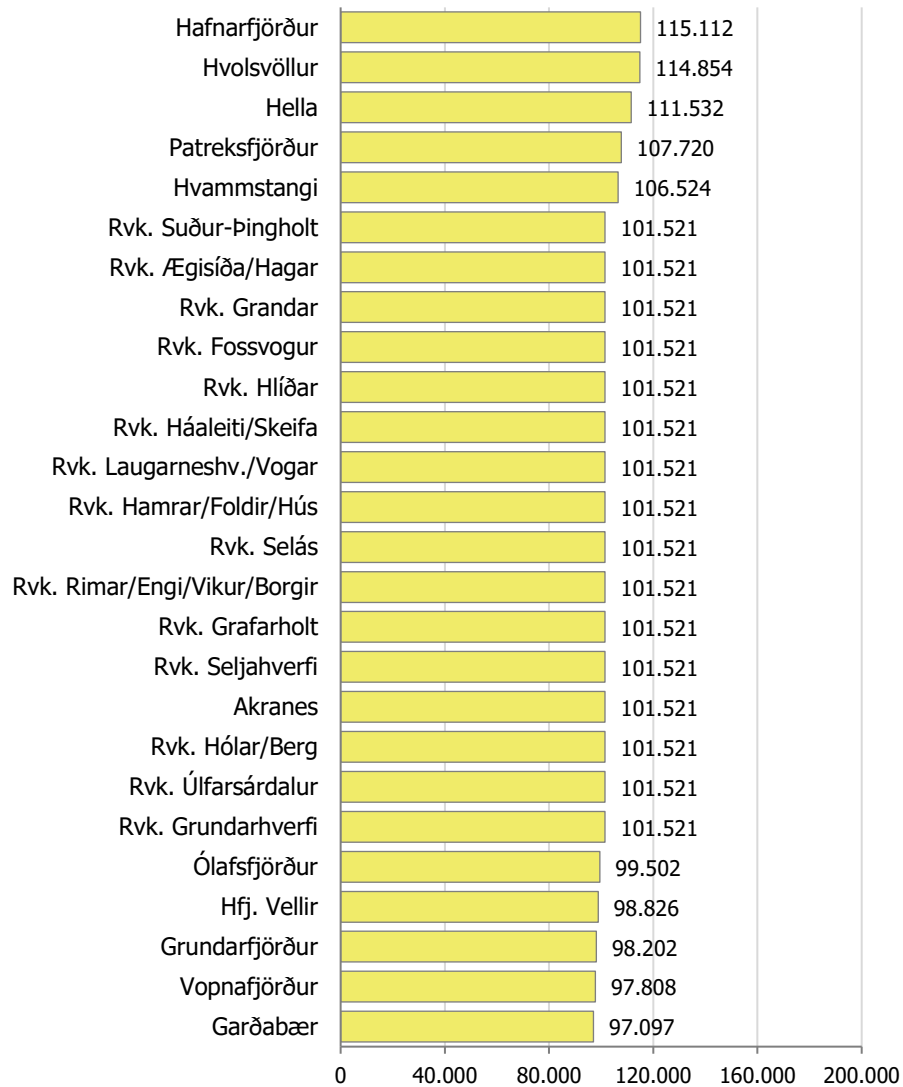
¹⁷ Grunnflötur viðmiðunareignar í þessari greiningu er 161,1 m².

sem eru í Norðurþingi og í Melahverfi í Hvalfjarðarsveit 17.745 kr. en þar er rotþróargjald. Fráveitugjald er einnig lágt í Súðavík, á Bakkafirði, í Snæfellsbæ og í Ísafjarðarbæ.

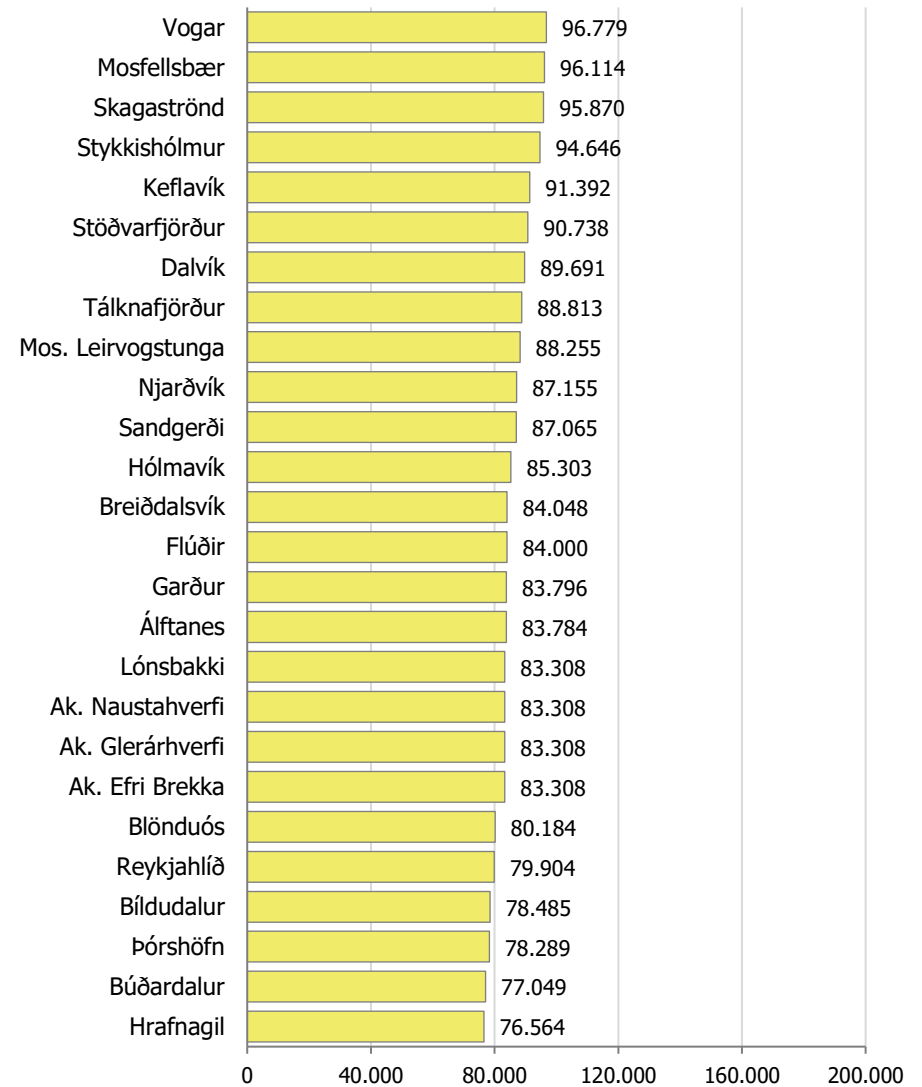
Á myndum 53 til 56 er yfirlit yfir upphæðir fráveitugjalds á mats-
svæðunum 103.



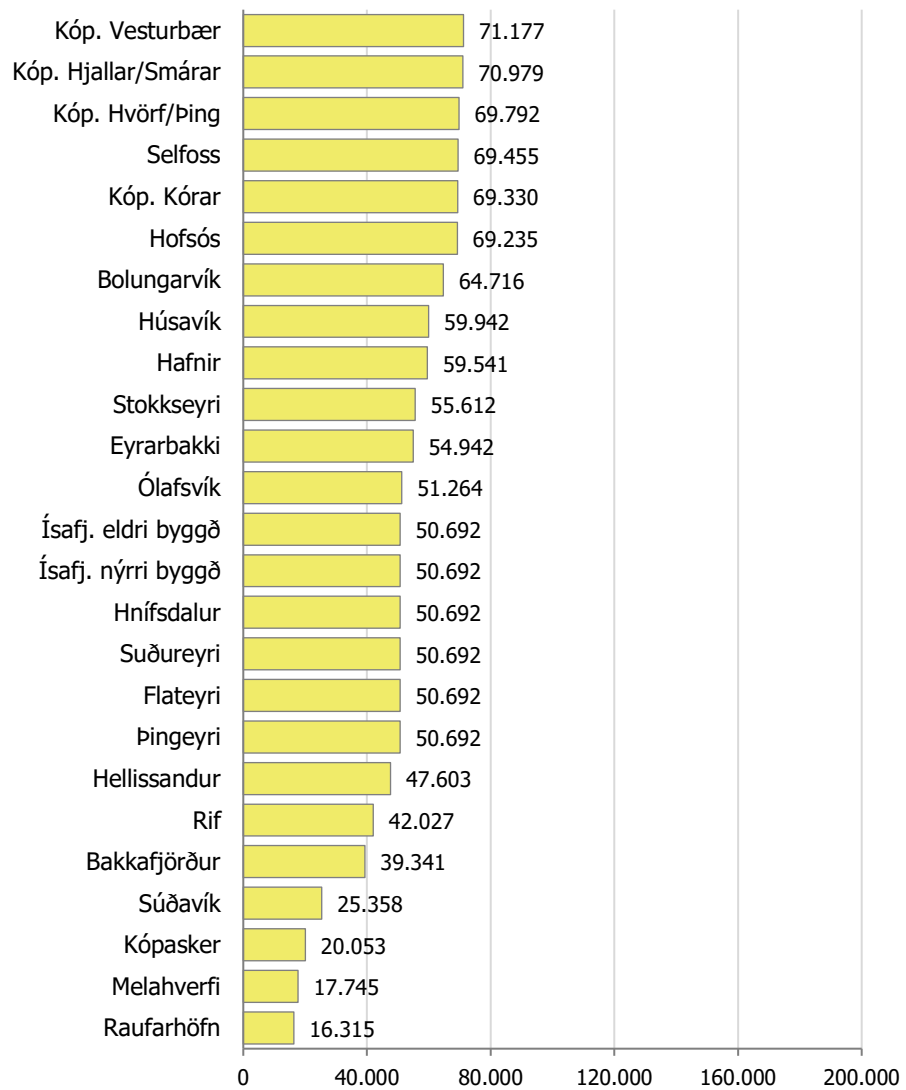
Mynd 53. Fráveitugjald, 1.-26. hæstu.



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 sé lágmarksupphæð vatnsgjalds í gjaldskrá sveisitarfélaga. 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 Súðavíkurbreppi og næsthæst 0,300% hjá Langanesbyggð, en í Bláskógabyggð, Strandabyggð og Sveitarfélaginu Skagaströnd er vatnsgjaldið 0,300% með tilgreindri hámarksupphæð. Hjá Húnabyggð er vatnsgjald 0,258% af heildarmati og 0,250% hjá Húnaþingi vestra. Lægsta hlutfall vatnsgjalds af heildarfasteignamati er 0,020% í Hveragerðisbæ, 0,035% í Hafnarfjarðarbæ, 0,040% í Norðurþingi og 0,056% 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, 5.831 kr. fast gjald og 226,33 kr. gjald á hvern fermetra íbúðarhúsa. Í Borgarbyggð

er gjaldið hærra eða 9.684 kr. fastagjald og 426,28 kr. fermetragjald. Þar á milli eru Stykkishólmur (7.606 kr. fastagjald og 295,13 kr. fm.gjald), Álftanes (8.488 kr. fastagjald og 329,37 kr. fm.gjald) og Grundarfjörður (8.529 kr. fastagjald og 375,46 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 7.200 kr. og fermetragjald er 269,00 kr. Í Vestmannaeyjum er ekkert fastagjald, fermetragjald er 237,00 kr., notkunargjald er 154,74 kr. á vatnsrúmmetra og mælaleiga fyrir viðmiðunareignina 20.875 kr. Á Hellu, hjá Vatnsveitu Rangárpings ytra og Ásahrepps er vatnsgjald það sama fyrir öll íbúðarhús, 74.022 kr., þó að hámarki 0,5% af fasteignamati og í Vík í Mýrdal er vatnsgjaldið fast gjald 55.000 kr.

Meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 103 er 62.313 kr. (tafla 8). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum fimm á Norðurlandi vestra 76.264 kr. en þar næst á Vesturlandi (11 matssvæði) 73.373 kr. Á Suðurlandi (14 matssvæði) er meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign 69.760 kr., á Austurlandi (12 matssvæði) 68.762 kr., á Suðurnesjum (6 matssvæði) 61.778 kr. og á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 57.743 kr. Lægsta meðalupphæð vatnsgjalds fyrir

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

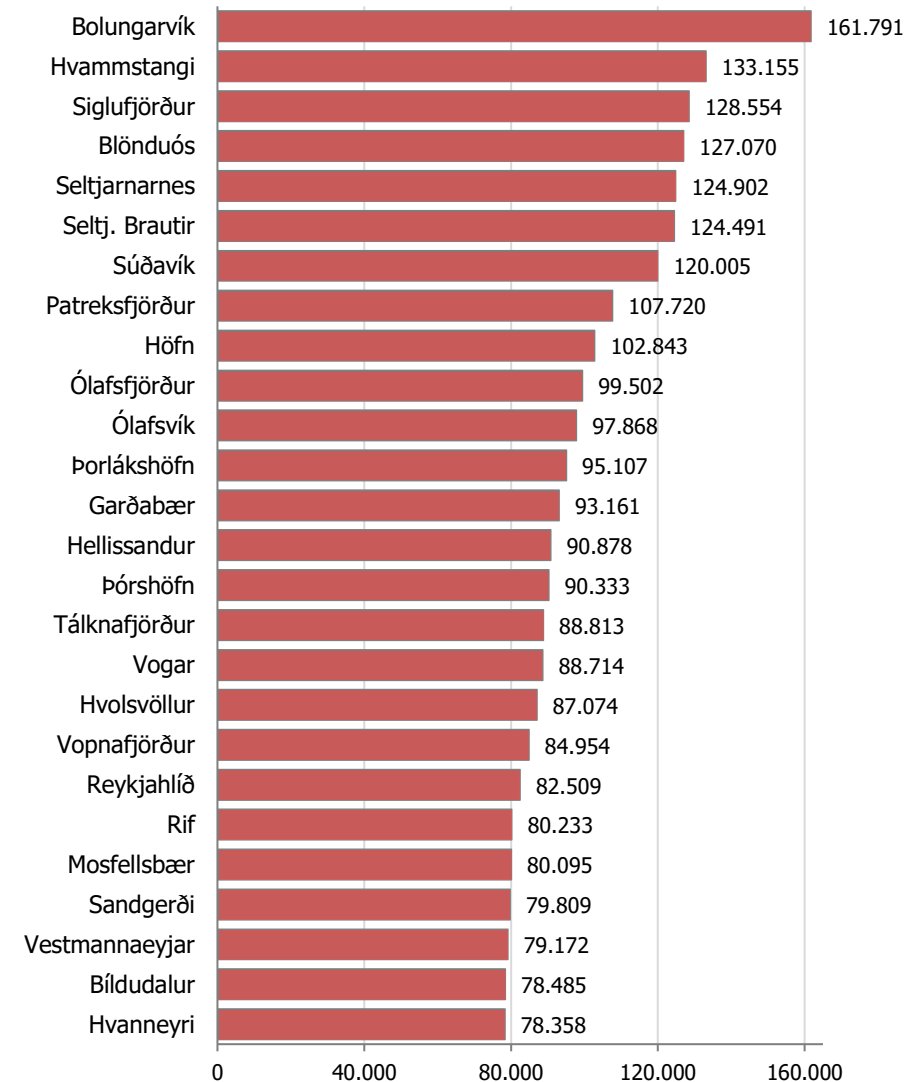
viðmiðunareign er á Vestfjörðum (12 matssvæði) 53.430 kr. og á Norðurlandi eystra (16 matssvæði) 53.573 kr.

Tafla 8. Vatnsgjald í krónum eftir landshlutum.

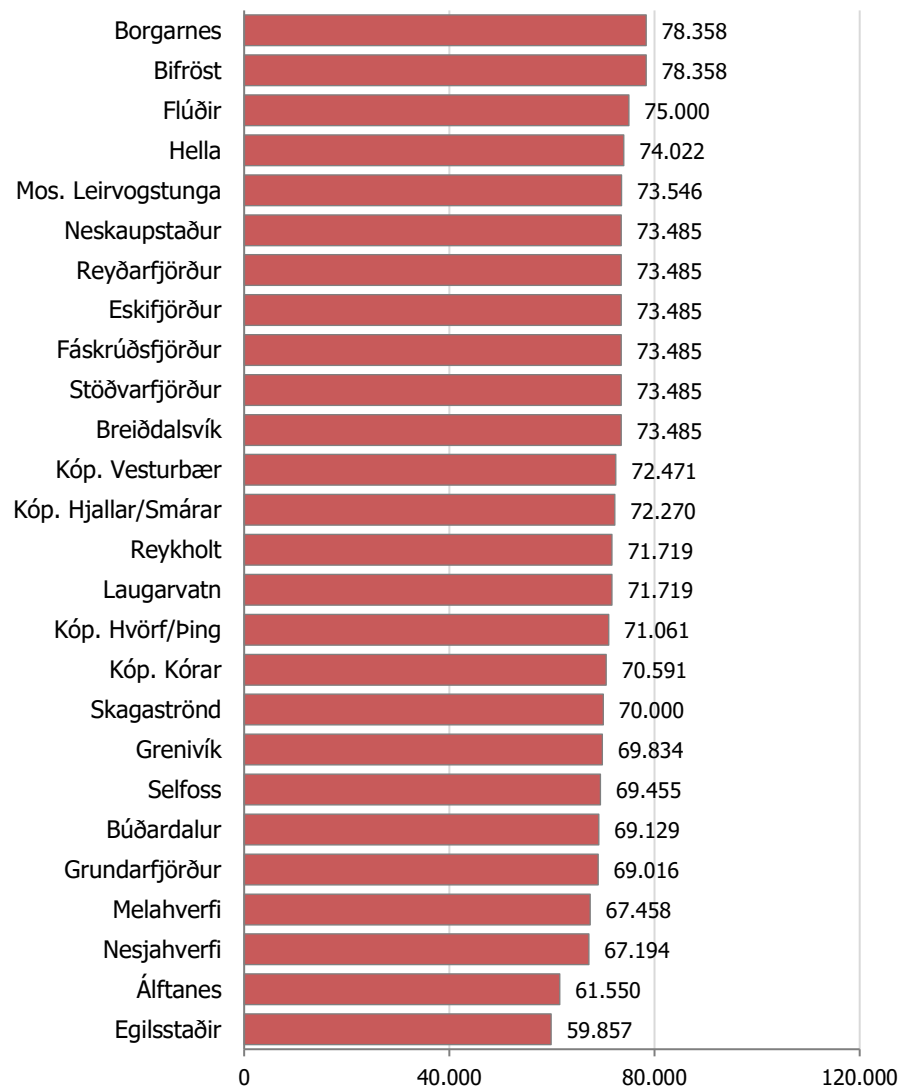
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Vatnsgjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	57.743
Suðurnes	6	3	61.778
Vesturland	11	7	73.373
Vestfirðir	12	5	53.430
Norðurland vestra	5	4	76.264
Norðurland eystra	16	10	53.573
Austurland	12	3	68.762
Suðurland	14	10	69.760
Landið allt	103	48	62.313

Langhæsta upphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign er í Bolungarvík 161.791 kr. en næsthæsta gjaldið er á Hvammstanga 133.155 kr. Vatnsgjald fyrir viðmiðunareign er einnig yfir 120 þ.kr. á Siglufirði, Blönduósi, Seltjarnarnesi og í Súðavík. Lægstu upphæðir vatnsgjalds fyrir viðmiðunareignina eru hjá Ísafjarðarbæ 4.802 kr. Á Raufarhöfn er vatnsgjald fyrir viðmiðunareign 6.870 kr., á Kópaskeri 8.443 kr. og í Hveragerði 17.779 kr.

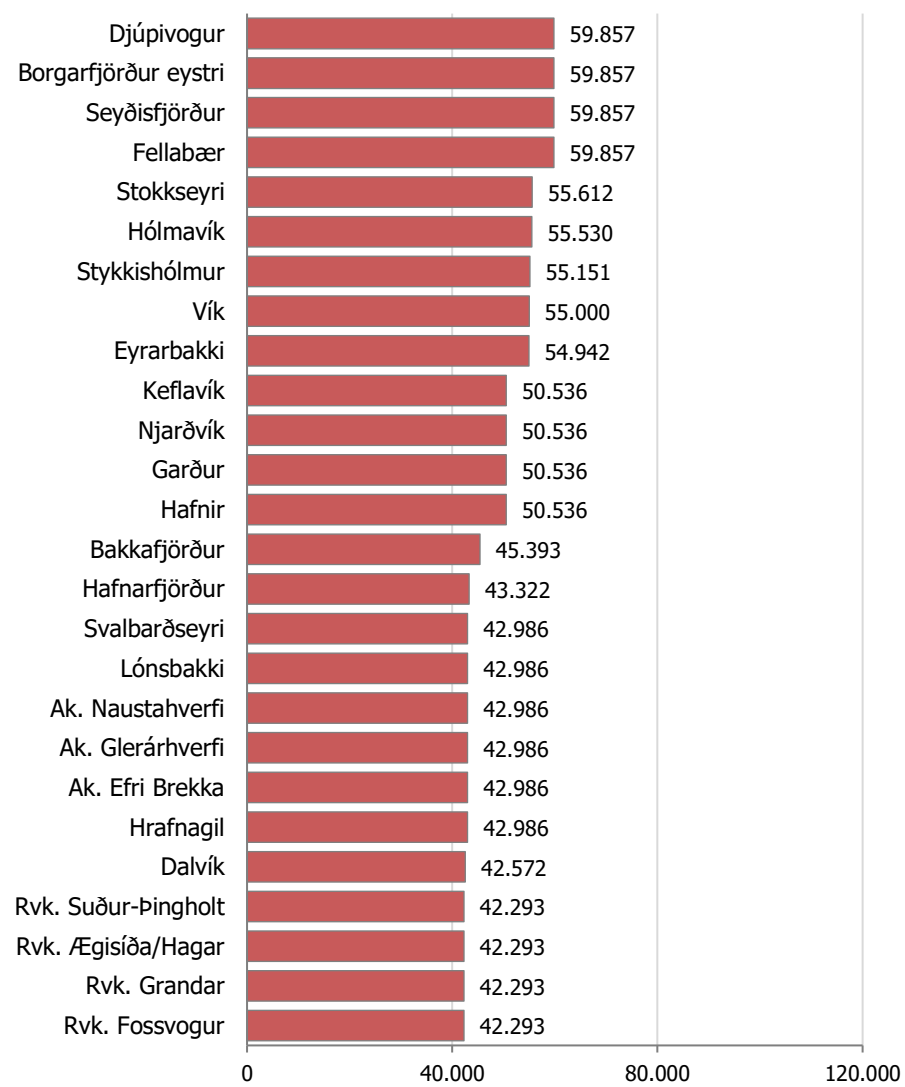
Á myndum 57 til 60 er yfirlit yfir upphæðir vatnsgjalds á matssvæðunum 103.



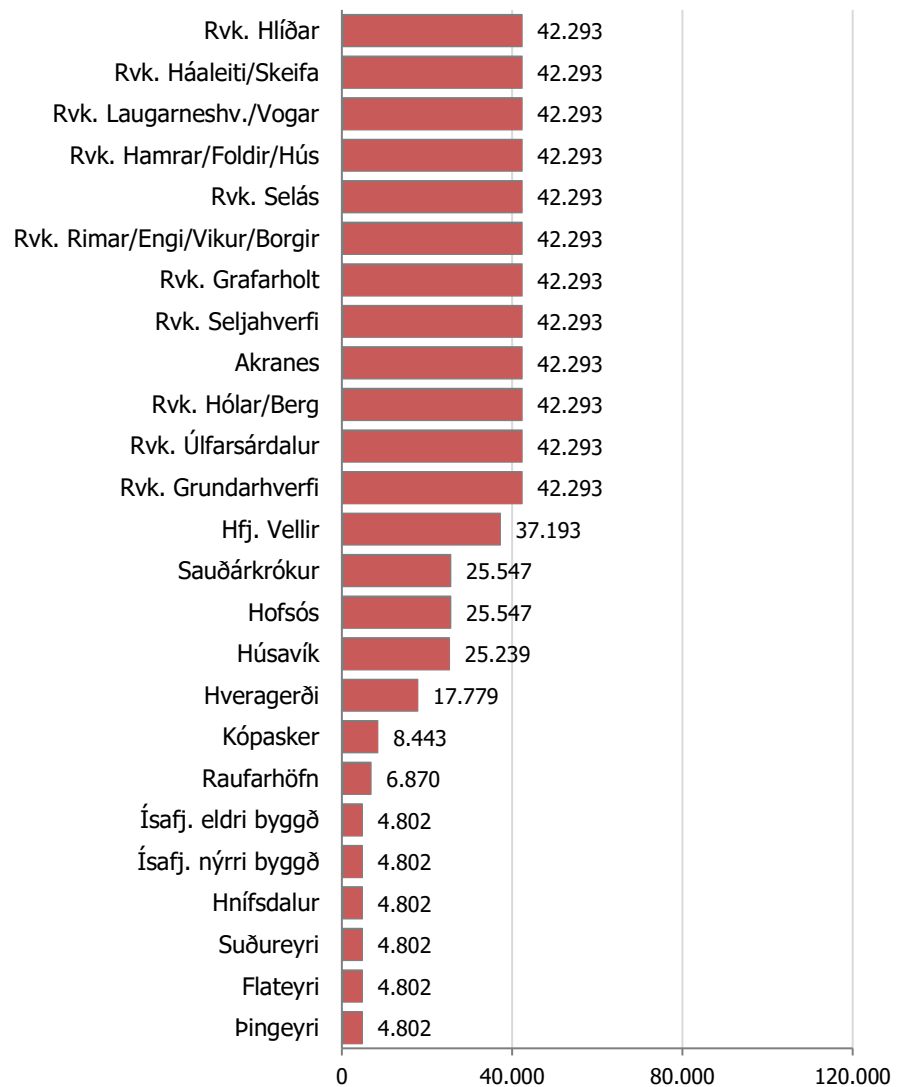
Mynd 57. Vatnsgjald, 1.-26. hæstu.



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 jafnvel enn eftir að hækka þau þannig að þau dugi fyrir kostnaði vegna sorpmála.

Misjafnt hefur verið hvað er innifalið í sorpgjaldi sveitarfélaga, m.a. hvernig meðhöndlun endurvinnanlegs úrgangs er háttað. Fjöldi ílát 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 lög-gjöf er skylda að safna/flokka pappír/pappa, plasti og lífrænum úrgangi við hvert hús og þurfa því öll heimili að hafa ílát fyrir fjóra flokka.

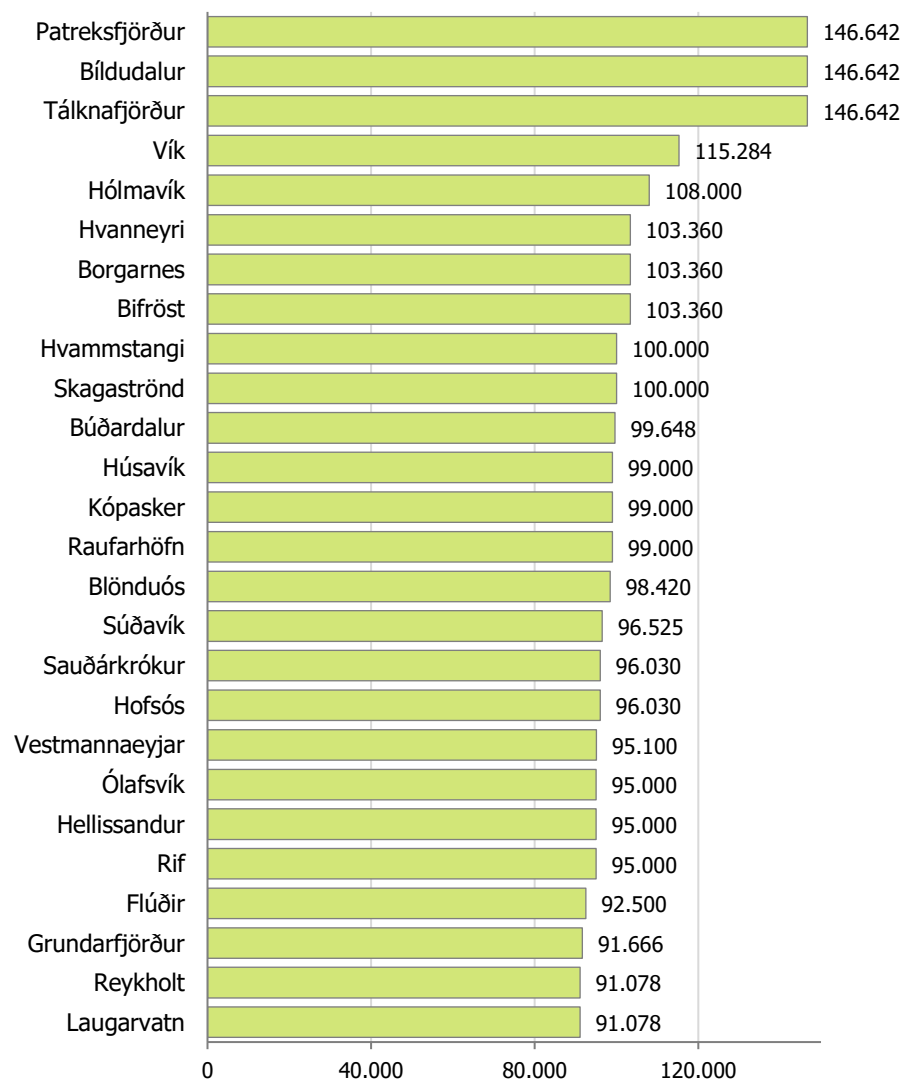
Meðalupphæð sorpgjalda á matssvæðunum 103 í greiningunni er 86.130 kr. (tafla 9). Hæst er meðaltal sorpgjalda á matssvæðunum tólf á Vestfjörðum 105.827 kr. og þar næst á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 98.096 kr. og Vesturlandi (11 matssvæði) 92.215 kr. Lægst er meðalupphæð sorpgjalda á matssvæðunum sex á Suðurnesjum eða 69.450 kr.

Tafla 9. Sorpgjald í krónum eftir landshlutum.

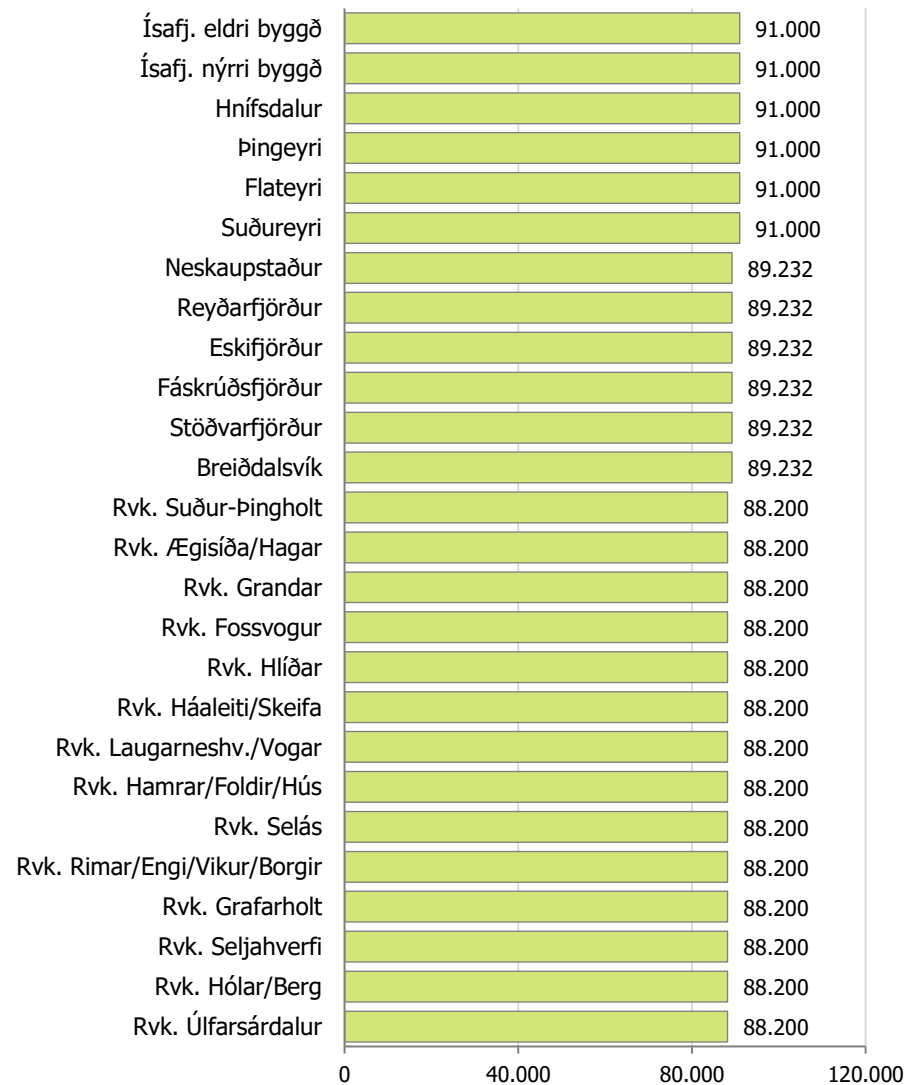
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Sorpgjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	82.628
Suðurnes	6	3	69.450
Vesturland	11	7	92.215
Vestfirðir	12	5	105.827
Norðurland vestra	5	4	98.096
Norðurland eystra	16	10	81.289
Austurland	12	3	83.499
Suðurland	14	10	81.884
Landið allt	103	48	86.130

Sorpgjald viðmiðunareignar er 146.642 kr. í Vesturbyggð, 115.284 kr. í Vík í Mýrdal, 108.000 kr. á Hólmavík, 103.360 kr. í Borgarbyggð og 100.000 kr. á Hvammstanga og Skagaströnd. Lægsta sorpgjald í greiningunni er á Vopnafirði 51.340 kr. en þar er ennþá bara ein tunna fyrir almennt sorp. Þar fyrir utan eru sorpgjöld lægst á Hrafnagili 54.306 kr., á Hellu og Hvolsvelli 61.000 kr. og í Kópavogi 65.876 kr.

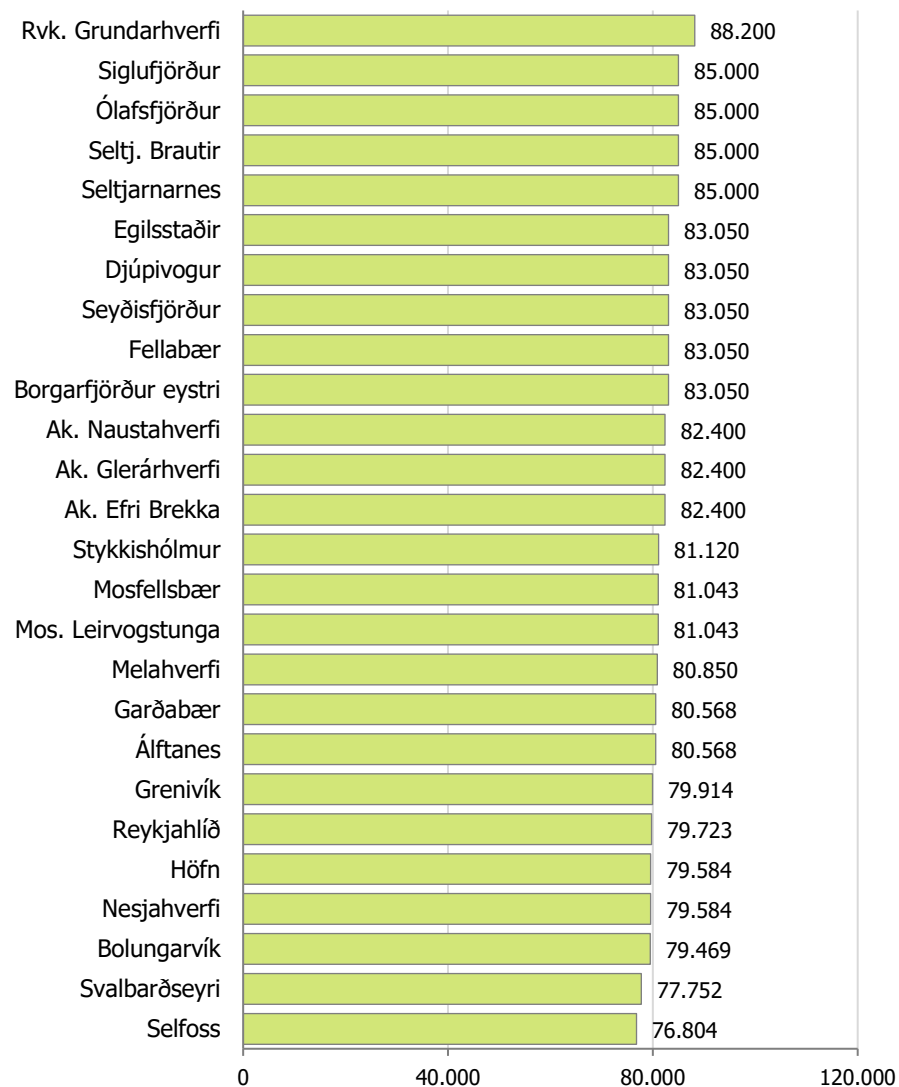
Myndir 61 til 64 sýna upphæðir sorpgjalda á matssvæðunum 103.



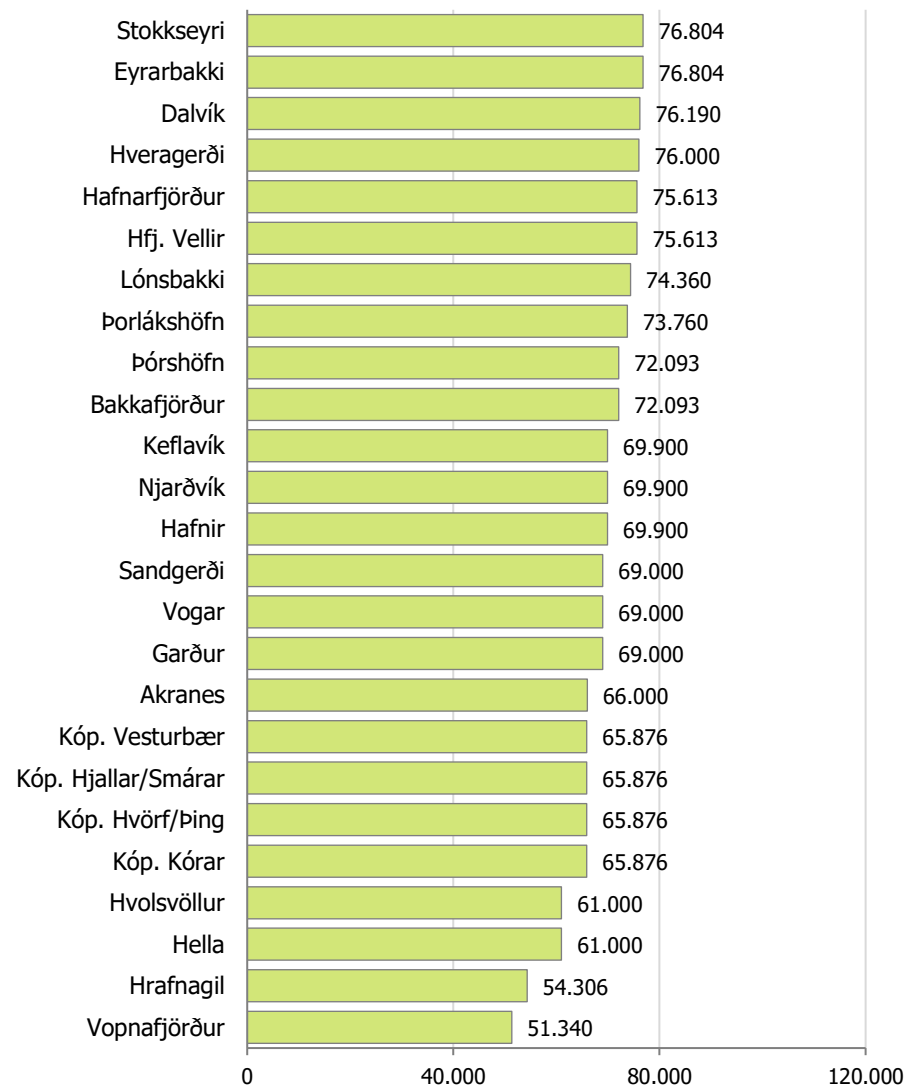
Mynd 61. Sorggjald, 1.-26. hæstu.



Mynd 62. Sorggjald, 27.-52. hæstu.



Mynd 63. Sorpgjald, 53.-78. hæstu.



Mynd 64. Sorpgjald, 79.-103. hæstu.