



Samanburður á fasteignamati og
fasteignagjöldum árið 2020



Þróunarsvið, 20. mars 2020
Anna Lea Gestsdóttir

Efnisyfirlit

Fyrirvari	1
Forsendur	2
Fasteignamat	3
Fasteignagjöld.....	5
Sundurliðun fasteignagjalda.....	11
Viðauki	17

Fyrirvari

Ástæða er til að vekja athygli á því að í sveitarfélögum með fleiri en einn þéttbýliskjarna er fasteignamatið mjög mishátt eftir kjörnum og þar með fasteignagjöldin. Sama á við um dreifbýli. Fyrir kemur að mismunandi reglum er beitt við útreikning lóðarleigu innan sama þéttbýlis, til dæmis vegna þess að eldri samningar kveða á um aðrar reikniaðferðir, en hér er miðað við nýjustu samninga. Á höfuðborgarsvæðinu eru sex mismunandi hverfi skoðuð og er mat húss og lóðar mjög mismunandi. Þá er á Akureyri, á Ísafirði og í Reykjanesbæ tilgreind hverfi þar sem mat er mismunandi á milli hverfa.

Í Vestmannaeyjum er rukkað fyrir vatnsnotkun samkvæmt mælum og er magnið áætlað miðað við stærð hússins. Þá veita sveitarfélög mismunandi þjónustu hvað varðar tíðni sorplosana, grenndargáma og bæði hvað varðar fjölda og stærð tunna sem boðið er upp á við hvert heimili. Nánari skýringar má sjá um viðmið þessara útreikninga í skýrslunni.

Staðfestingar fengust á útreikningi frá öllum sveitarfélögum.

Forsendur

Byggðastofnun hefur fengið Þjóðskrá Íslands til að reikna út fasteignamat á sömu viðmiðunarfasteigninni á 26 þéttbýlisstöðum á landinu. Fasteignagjöld eru reiknuð út af Byggðastofnun samkvæmt álagningarreglum ársins 2020 eins og þær eru í hverju sveitarfélagi, út frá því fasteignamati sem Þjóðskrá reiknar og gildir frá 31. desember 2019. Til að forðast skekkjur er útreikningur fenginn staðfestur hjá hverju sveitarfélagi fyrir sig. Viðmiðunareignin er einbýlishús sem er 161,1 m² að grunnfleti. Stærð lóðar er 808 m² og rúmmál eignar er 476 m³.

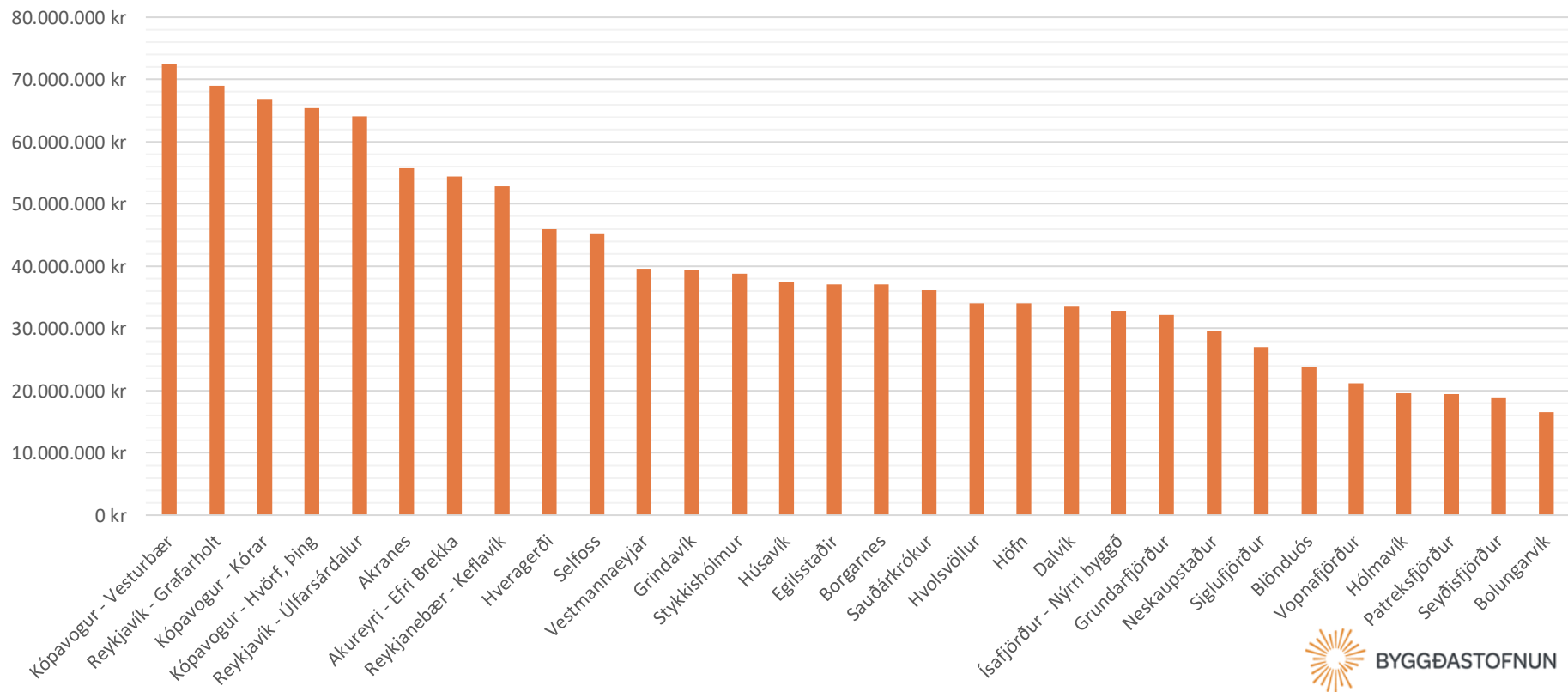
Nú eru til árleg og sambærileg gögn frá árinu 2010 til ársins 2020 en sjá má staðsetningar þessara þéttbýlisstaða hér á kortinu. Á höfuðborgarsvæðinu eru þrjú mismunandi hverfi skoðuð bæði í Reykjavík og Kópavogi. Þá eru á Akureyri og á Ísafirði mismunandi álagningareglur fyrir lóðaleigu eftir hverfum en miðað er við *Efri Brekku* á Akureyri og *Nýrri byggð* á Ísafirði. Á Akranesi er lóðarleiga mismunandi eftir því hvort lóðaleigusamningar eru gerðir fyrir eða eftir 1. janúar 2004 en í þessum útreikningum er miðað við nýrri samninginn.



Fasteignamat

Heildarmat, sem er samanlagt verðmat fasteignar og lóðar, er mjög mismunandi eftir því hvar á landinu fasteignin er. Fjórða árið í röð er Bolungarvík með lágsta heildarmatið, var 16,1 m.kr. kr. í lok árs 2018 en er í lok árs 2019 16,6 m.kr. Öll árin hefur matið verið áberandi hæst í Suður-Pingholtunum í Reykjavík, er nú rúmar 103 m.kr. Á meðfylgjandi mynd eru Suður-Pingholtin ekki inni, til að auðvelda samanburð á milli annarra matshverfa. Af þeim þéttbýlisstöðum sem skoðaðir voru utan höfuðborgarsvæðisins, hefur matið verið hæst á Akureyri undanfarin ár en nú er Akranes með hærra mat eða 55,7 m.kr. miðað við 54,4 m.kr. á Akureyri.

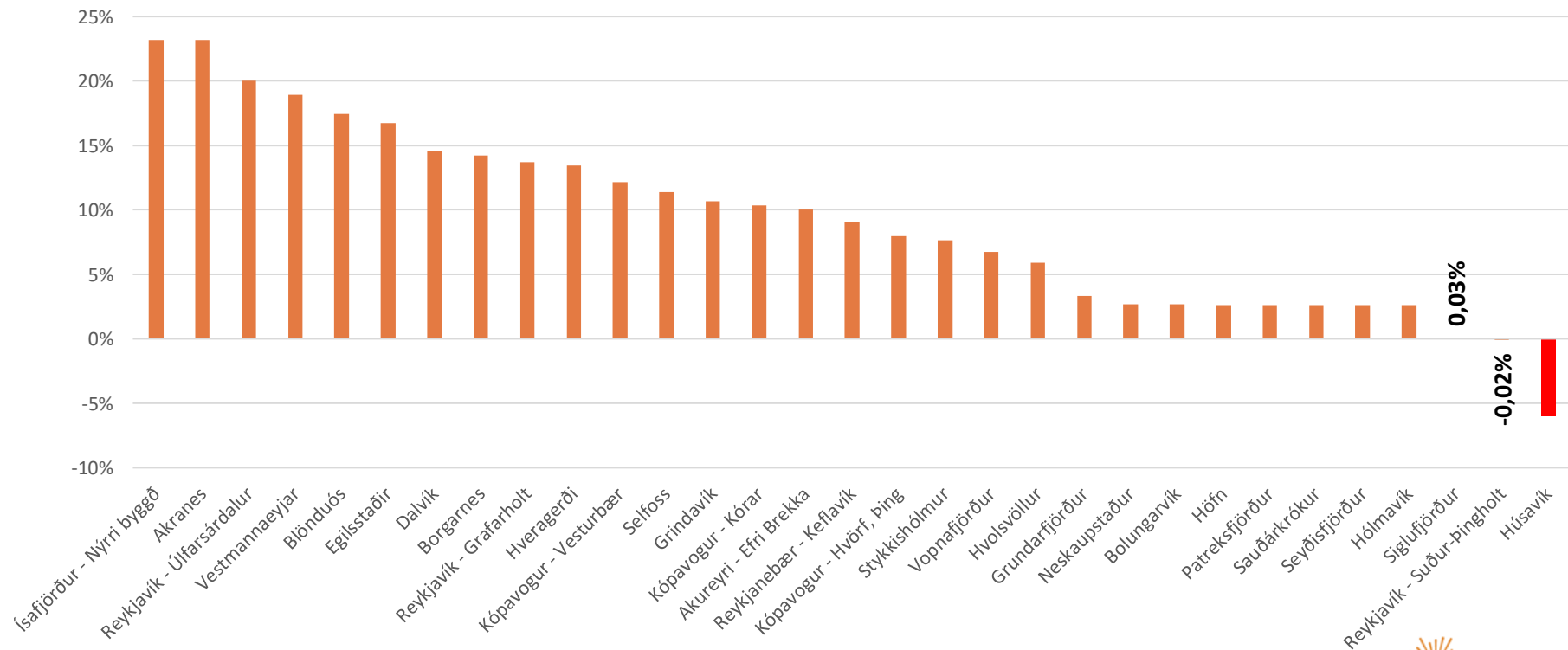
Heildar fasteigna- og lóðarmat 31.12.2019



Í krónutölum hækkar matið mest í Úlfársdal í Reykjavík, um 10,7 m.kr. Heildarmat hefur hækkað hlutfallslega mest á Ísafirði á milli ára, eða um 23,17%. Á Akranesi hækkaði það um 23,15%. Á Húsavík hækkaði heildarmat á milli árunna 2017 – 2019 úr 22 m.kr. í 39,9 m.kr. Í ár lækkar það um 6% og er nú 37,5 m.kr. en líklegt er að þar sé að eiga sér stað leiðrétting á fasteignaverði í kjölfar verkloka á Bakka við Húsavík.

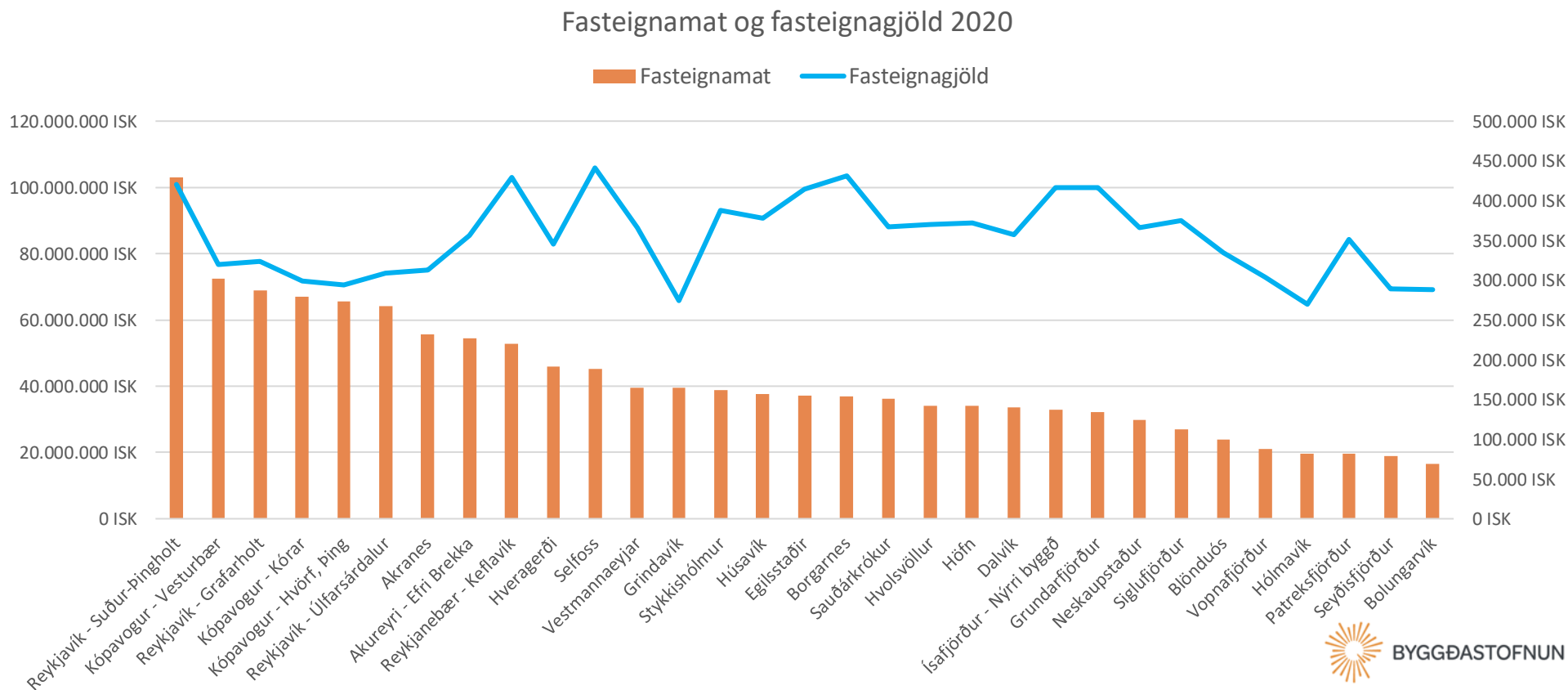
Lægsta heildarmatið er í Bolungarvík 16,6 m.kr. sem er 2,4 m.kr. lægra en á Seyðisfirði og 3,0 m.kr. lægra en á Patreksfirði. Í Bolungarvík hækkaði matið um 2,6% á milli ára. Prósentubreytingar innan hvers þéttbýlis og á milli ára frá 2014 til 2020 má sjá í viðauka.

%breyting heildarmats milli árunna 2019 og 2020



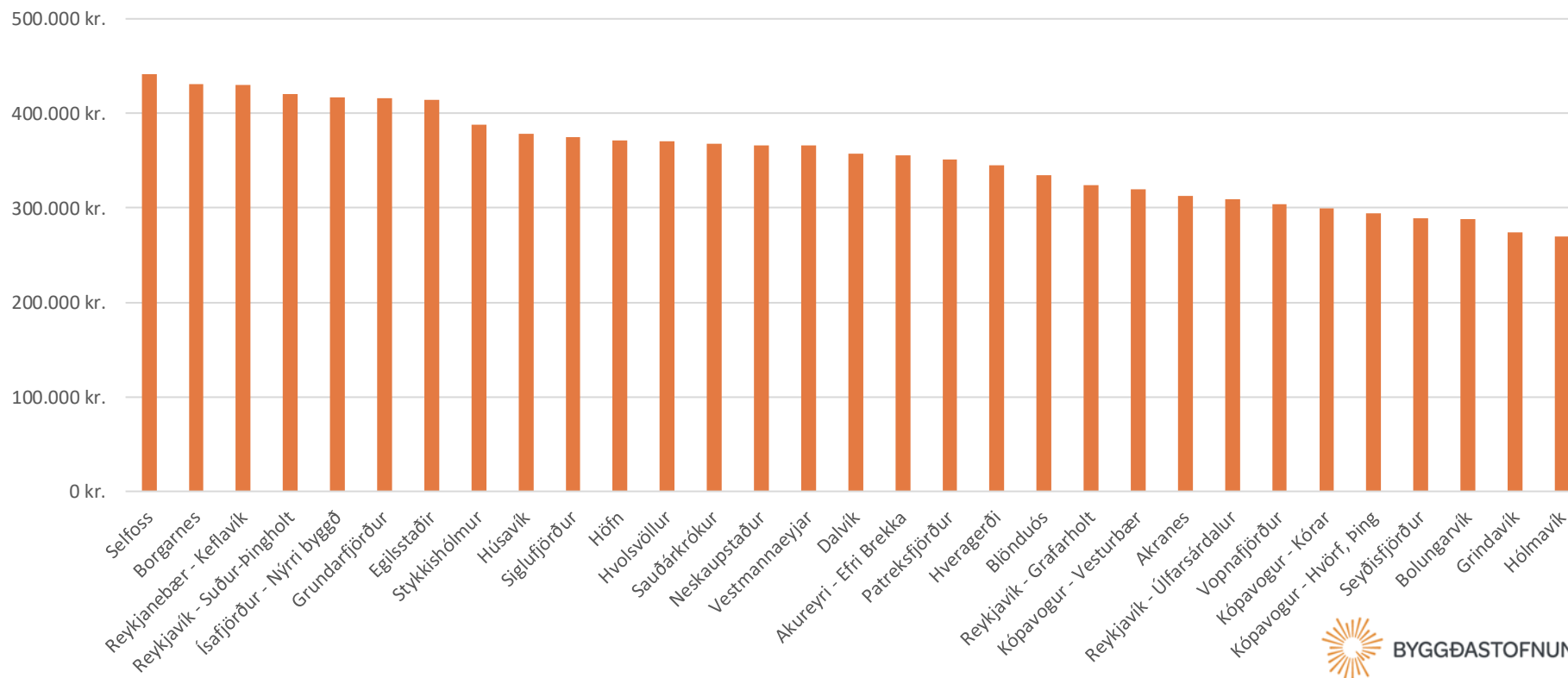
Fasteignagjöld

Þegar horft er á fasteignagjöldin breytist myndin töluvert, en til fasteignagjalda teljast fasteignaskattur, lóðarleiga, fráveitugjald, vatnsgjald og sorpgjald. Vegna mismunandi álagningarregla sveitarfélaga er ekki tengsl á milli heildarmats og heildargjalda á landinu en til dæmis er langhæsta matið í Suður-Þingholti en fjórðu hæstu gjöldin. Á myndinni er bláa línan fasteignagjöld og ásinn hægra megin fyrir heildarfasteignamat.



Heildargjöld höfðu verið hæst í Keflavík í Reykjanesbæ þrjú ár í röð, en eru nú þriðju hæst. Ástæða hárra fasteignagjalda voru fjárhagserfiðleikar Reykjanesbæjar sem nú sér fyrir endann á en sveitarfélagið er nú laust undan sérstöku eftirliti Eftirlitsnefndar með fjármálum sveitarfélaga¹. Gjöldin voru fyrir ári síðan 453 þ.kr. en eru nú 430 þ.kr. Nú eru þau hæst á Selfossi 441 þ.kr. og næst hæst í Borgarnesi 431 þ.kr. Í ár eru gjöldin lægst á Hólmavík 270 þ.kr. sem er 61% af hæstu gjöldum, á Selfossi. Mesta krónutöluhækkun á milli ára er í Dalvík upp á 49 þ.kr. Meðaltalsgjöld eru tæp 357 þ.kr.

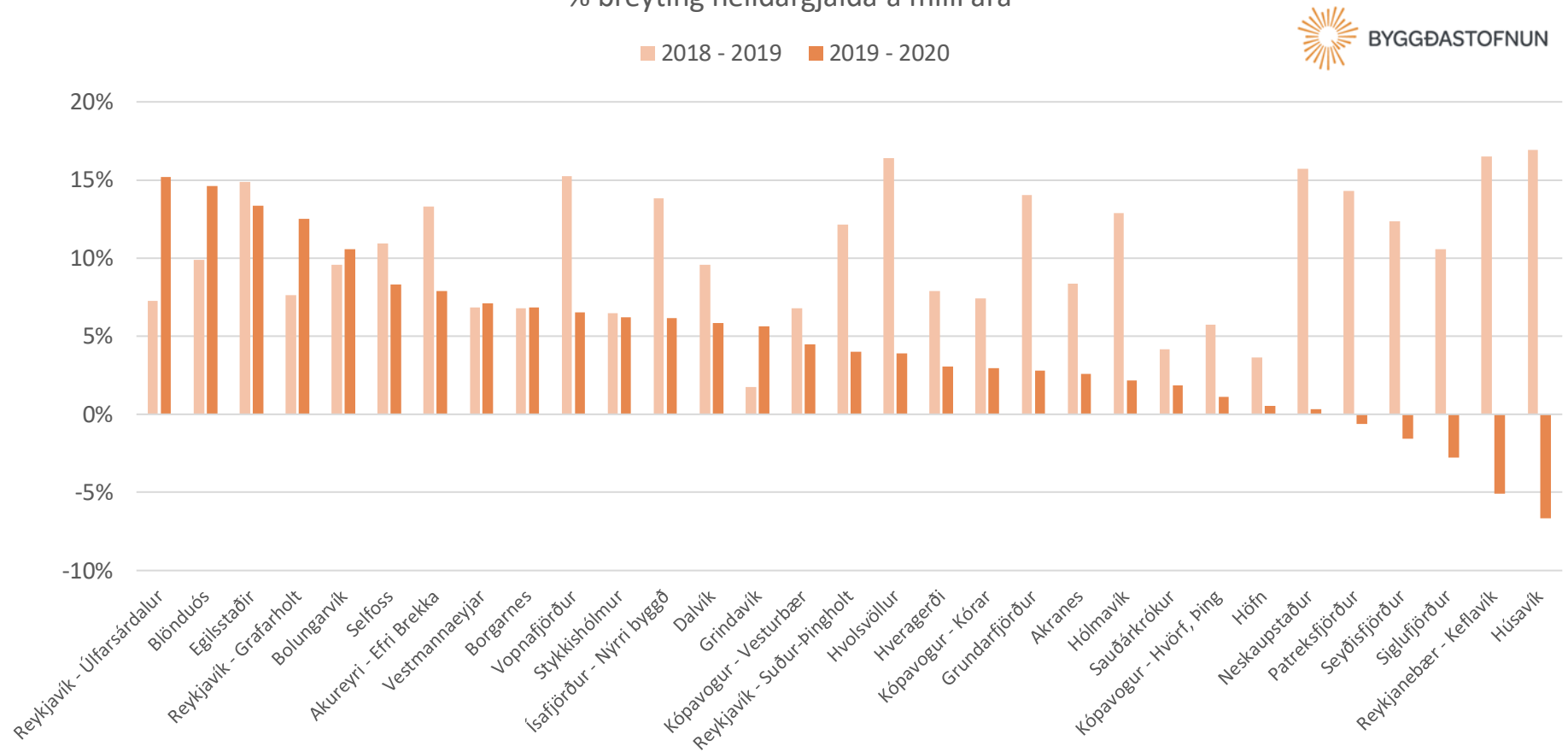
Fasteignagjöld 2020



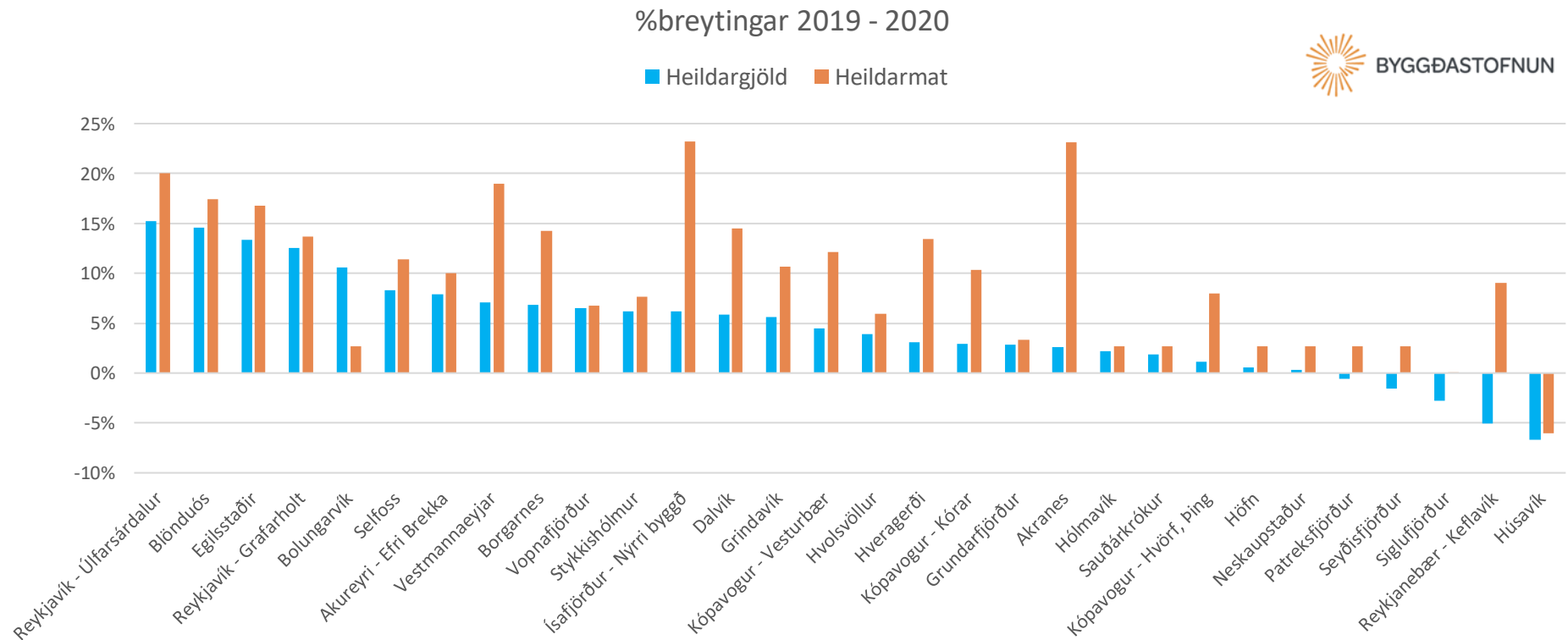
¹ <https://www.reykjanesbaer.is/is/stjornsysla/rnb/frettir/adlogunaraetlun-reykjanesbaejar-fallin-ur-gildi>

Fyrir ári síðan var hlutfallslega mesta hækkun fasteignagjalda á milli ára á Húsavík um 16,9% eða tæp 59 þ.kr. Þar lækka gjöldin nú um 6,7% og eru 378 þ.kr. sem er um 9% hærra en fyrir tveimur árum. Lækkunin byggir á lækkun fasteignamats á milli ára. Nú hækka gjöldin hlutfallslega mest í Úlfarsárdal í Reykjavík, um 15,2% sem er 41 þ.kr. hækkun. Auk Húsavíkur, lækka gjöldin í Keflavík í Reykjanesbæ, á Siglufirði, á Seyðisfirði og á Patreksfirði. Prósentubreytingar innan hvers þéttbýlis og á milli ára frá 2014 til 2020 má sjá í viðauka.

% breyting heildargjalda á milli ára

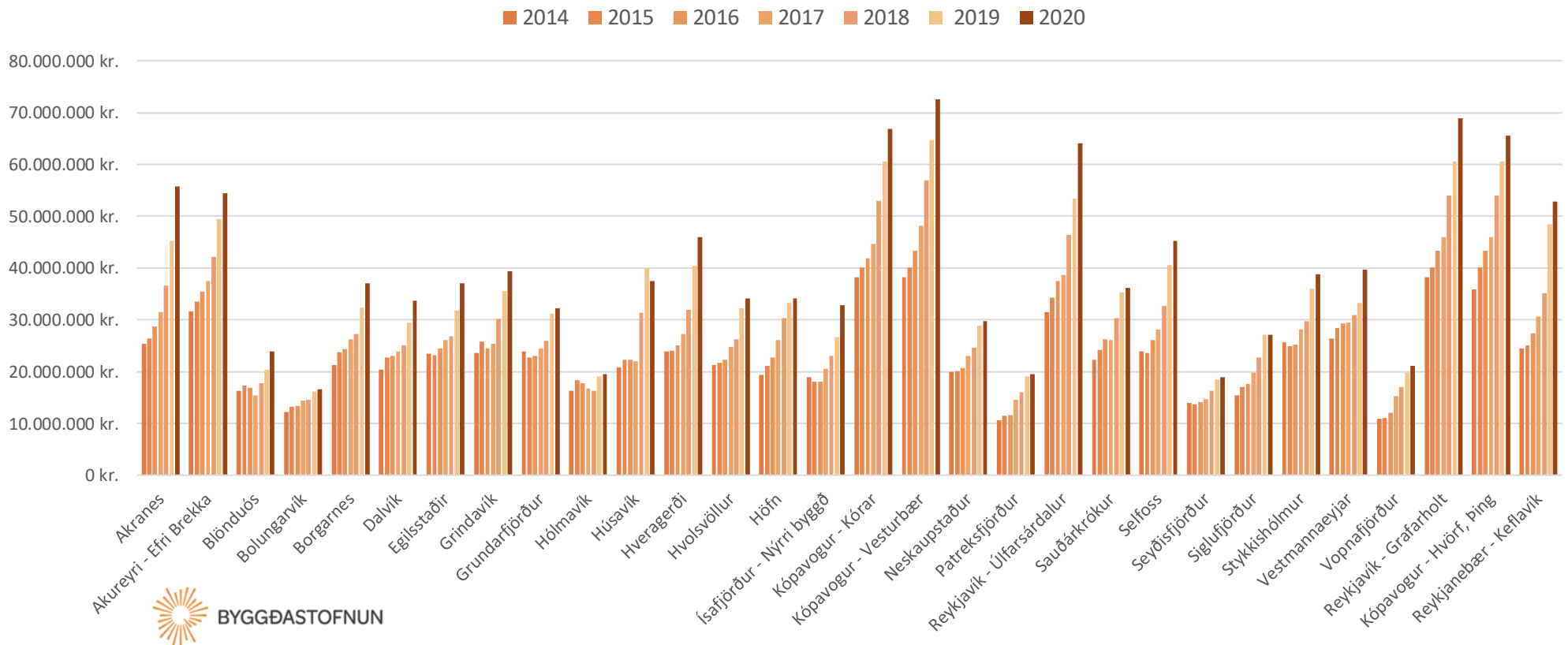


Eins og áður segir samanstanda fasteignagjöld af fasteignaskatti, lóðarleigu, fráveitugjaldi, vatnsgjaldi og sorpgjöldum. Fasteignaskattur er prósentu af heildarmati en ekki bara húsmati. Í flestum tilfellum er lóðarleiga prósentu af lóðarmati og fráveitugjald prósentu af heildarmati. Sorpgjald er alltaf fast gjald. Vatnsgjald er ýmist prósentu af heildarmati eða samsetning fasts gjalds og fermetrafjöldu húsnæðis með nokkrum útfærslum. Á myndinni hér fyrir neðan má sjá prósentu breytingar heildargjalda og heildarmats á milli áruna 2019 – 2020. Þar sem lítill munur er á prósentutölum innan hvers þéttbýlis, má telja líklegt að gjaldskrá sveitarfélagsins hafi lítið eða ekkert breyst á milli ára. Þegar hækkun verður á heildarmati og prósentutölur álagningar lækka ekki á móti leiðir það af sér hækkun fasteignagjalda á milli ára. Þar sem töluverður munur er á prósentubreytingu heildargjalda og heildarmats hafa breytingar gjaldskrár átt sér stað. Til að mynda í Vestmannaeyjum, í Borgarnesi, á Ísafirði og fleiri stöðum má skjá að %breyting heildargjalda er nokkuð lægri en %breyting heildarmats. Minnsti munurinn er á Vopnafirði þar sem matið hækkar um 6,75% og gjöldin um 6,51% en þar varð engin breyting á gjaldskrá á milli ára.



Hér má sjá þróun heildarmats síðustu sjö ára á sömu viðmiðunarfasteigninni á 26 þéttbýlisstöðum á landinu, en svipað mynstur má sjá á flestum stöðum. Matið í Suður-Þingholti hækkaði mikið fyrstu árin en lækkaði örlítið á milli árunna 2019 – 2020. Það matshverfi er ekki haft með hér á myndinni þar sem matið er rúmar 100 m.kr., þjappar myndinni og torveldar samanburðinn á öðrum stöðum.

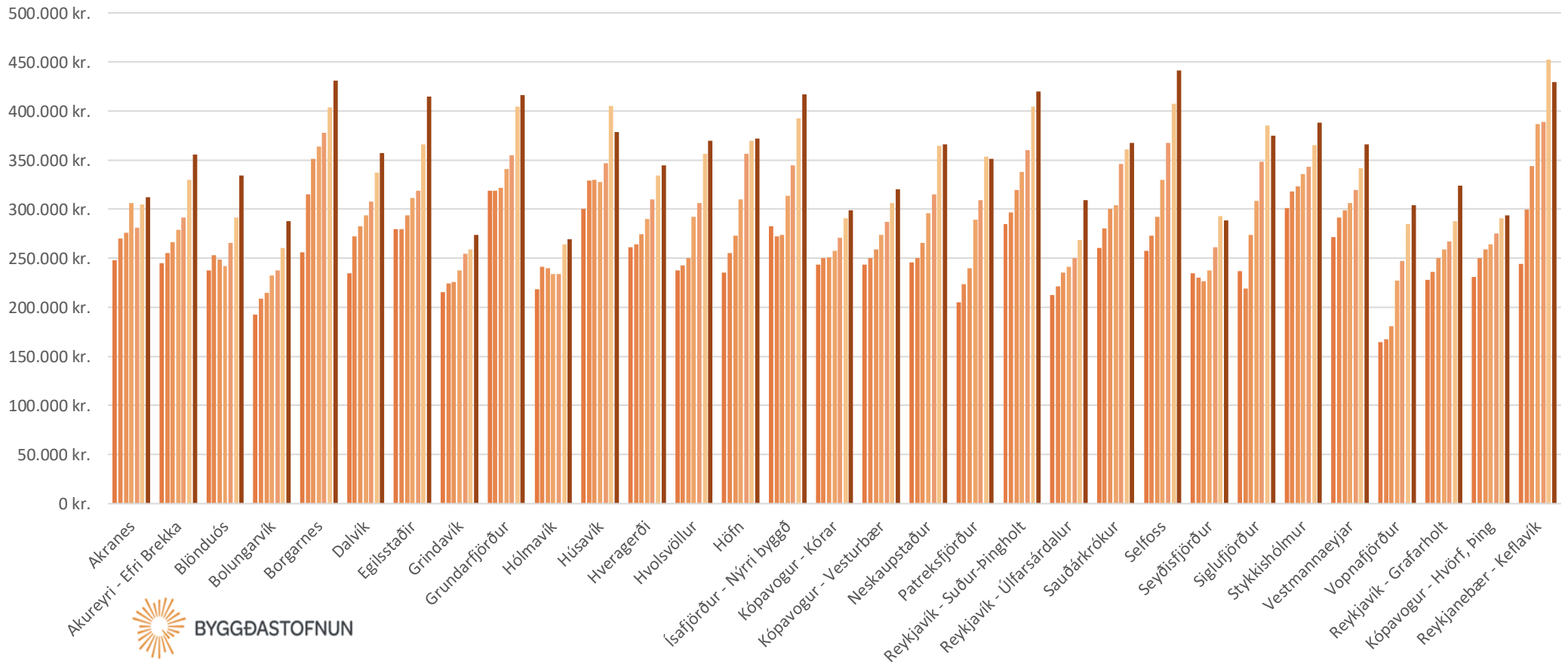
Heildarmat



Hér má sjá þróun heildargjalda síðustu sjö ára á sömu viðmiðunarfasteigninni á 26 þéttbýlisstöðum á landinu. Frá og með árinu 2019 er bætt inn gjaldi fyrir endurvinnslutunnu á Akureyri. Sjá nánari skýringar á bls. 15.

Heildar fasteignagjöld

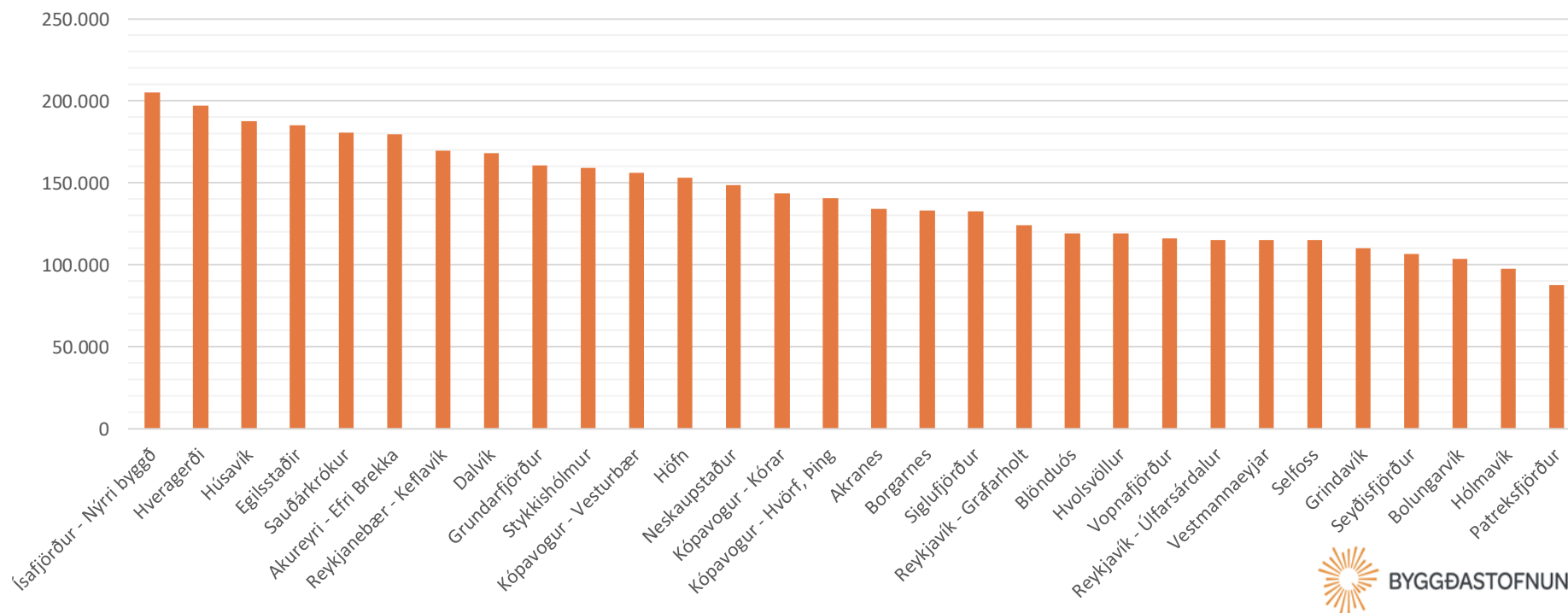
2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020



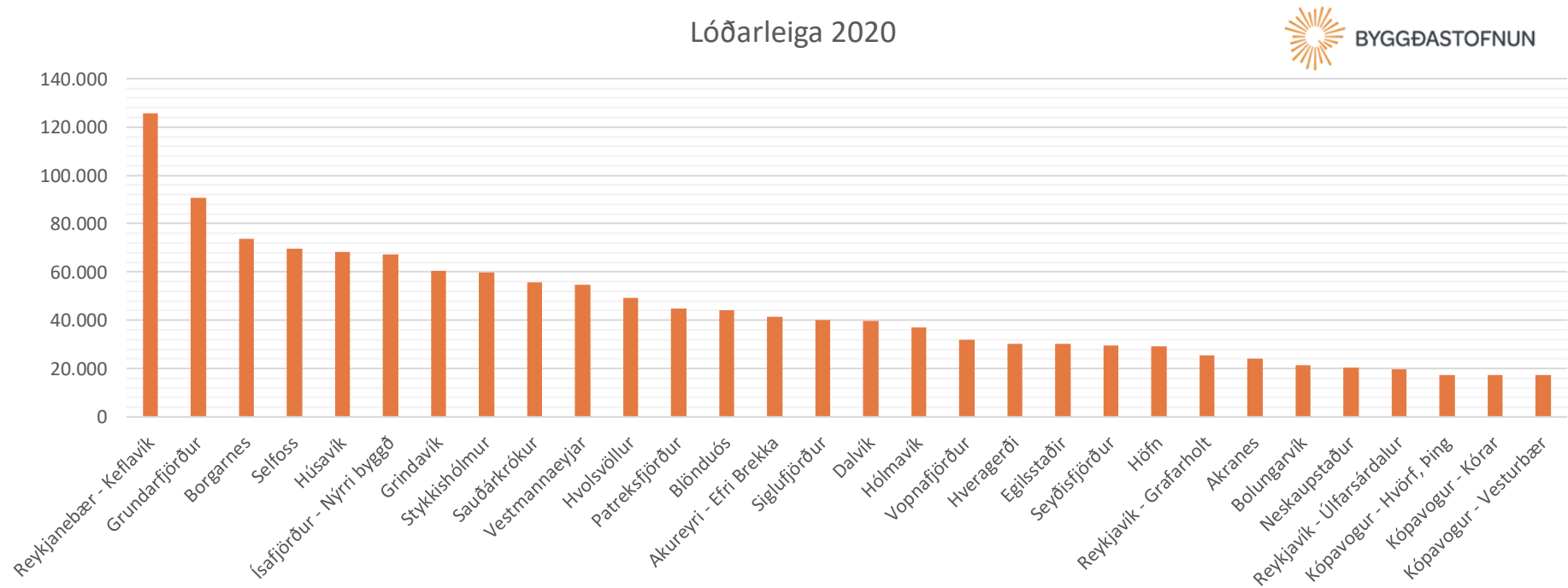
Sundurliðun fasteignagjalda

Í krónutölum er fasteignaskattur hæstur á Ísafirði, 210 þ.kr. á ári eða 134% hærrí en á Patreksfirði sem er lægst með 88 þ.kr. á ári. Fasteignaskattur er í öllum tilfellum reiknaður sem % af heildarmati eignarinnar og er það hvert og eitt sveitarfélag sem ákveður þessa % innan ákveðins lagaramma. Á Ísafirði er álagningin 0,625% af heildarmati sem og í Bolungarvík. Á Patreksfirði er álagningin 0,45%.

Fasteignaskattur 2020

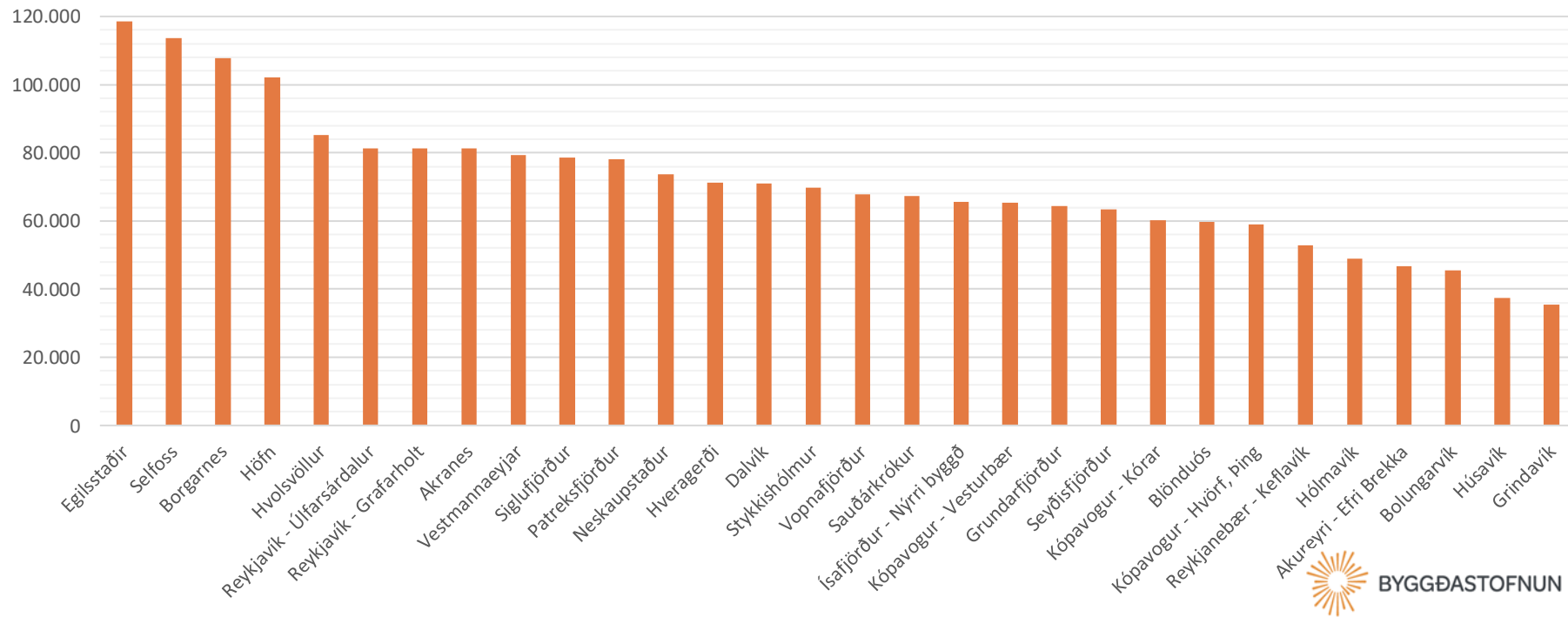


Heildargjöld ársins eru þriðju hæst í Reykjanesbæ og er lóðarleigan þar áberandi hæst miðað við viðmiðunarsvæðin, 126 þ.kr. sem er 38,7% hærra en í Grundarfirði þar sem næsta lóðarleigan er, 91 þ.kr. á ári. Álagningin í Reykjanesbæ er 1,75% af lóðarmati á móti 1,9% í Grundarfirði. Lægst er lóðarleigan í Kópavogi miðað við krónutölu tæpar 17 þ.kr. á ári og er því lóðarleigan í Reykjanesbæ rúmlega 600% hærri en lóðarleigan í Kópavogi.



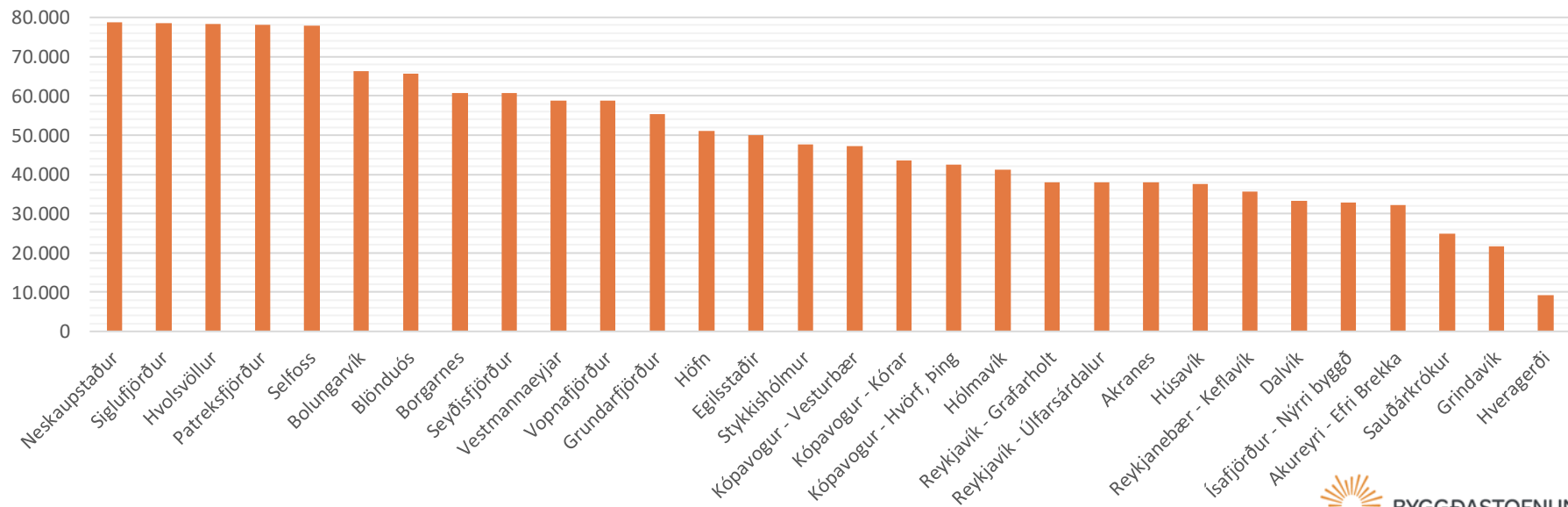
Fráveita er nú hæst á Egilsstöðum 119 þ.kr. sem er 234% hærra en í Grindavík sem er lægst með 27 þ.kr. á ári. Á Egilsstöðum er álagningin 0,32% af heildarmati en í Grindavík er álagningin 0,09% af heildarmati.

Fráveita 2020



Hæst er vatnsgjaldið á Neskaupsstað, Siglufirði, Hvolsvelli og Patreksfirði, um 78 þ.kr. Álagningin á Neskaupsstað er 0,294% af heildarmati. Hveragerði er nú með áberandi lægsta vatnsgjaldið, rúmar 9 þ.kr. Því er vatnsgjaldið á fjórum dýrustu svæðunum 760% hærra en í Hveragerði þar sem álagningin er 0,02% af heildarmati.

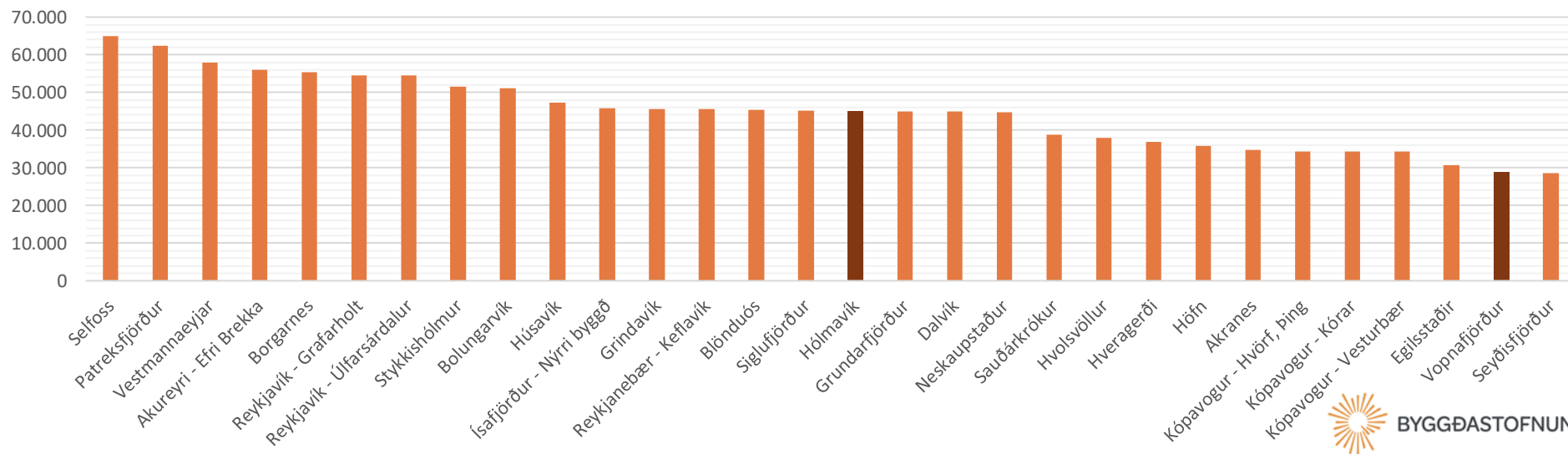
Vatnsgjald 2020



Þegar kemur að sorpgjaldi vandast málið aðeins þar sem mismunandi þjónusta er að fá hjá sveitarfélögum. Á 24 af 27 stöðum er endurvinnslutunnum úthlutað á hvert heimili, ýmist með eða án lífræns hólfs eða tunnu. Endurvinnslutunnur er allt frá því að vera ein fyrir blandað endurvinnslusorp upp í þrjár fyrir flokkað endurvinnslusorp. Á Hvolsvelli eru fjórar tunnur við hvert hús, pappa tunna, plast tunna, lífræn tunna og óflokkanlegt. Öllu jöfnu á við að því fleiri tunnur sem boðið er uppá, því sjaldnar er hver tunna losuð en algengast er að a.m.k. ein tunna er losuð á tveggja vikna fresti. Á Akureyri miðast fastagjaldið við eina 240 lítra sorptunnu með 35 lítra innra hólfi fyrir lífrænan úrgang og er losað á tveggja vikna fresti. Íbúar þar geta óskað eftir endurvinnslutunnu og greitt aukalega fyrir hana. Til að samanburðurinn verði sem bestur í þessum útreikningum miðast sorpgjaldið á Akureyri við gjöld með einni endurvinnslutunnu sem losuð er mánaðarlega. Á Hólmavík og Vopnafirði er ekki boðið upp á endurvinnslutunnur og er því gjaldið ekki sambærilegt öðrum stöðum að því leyti og eru súlur á mynd litaðar dekkri.

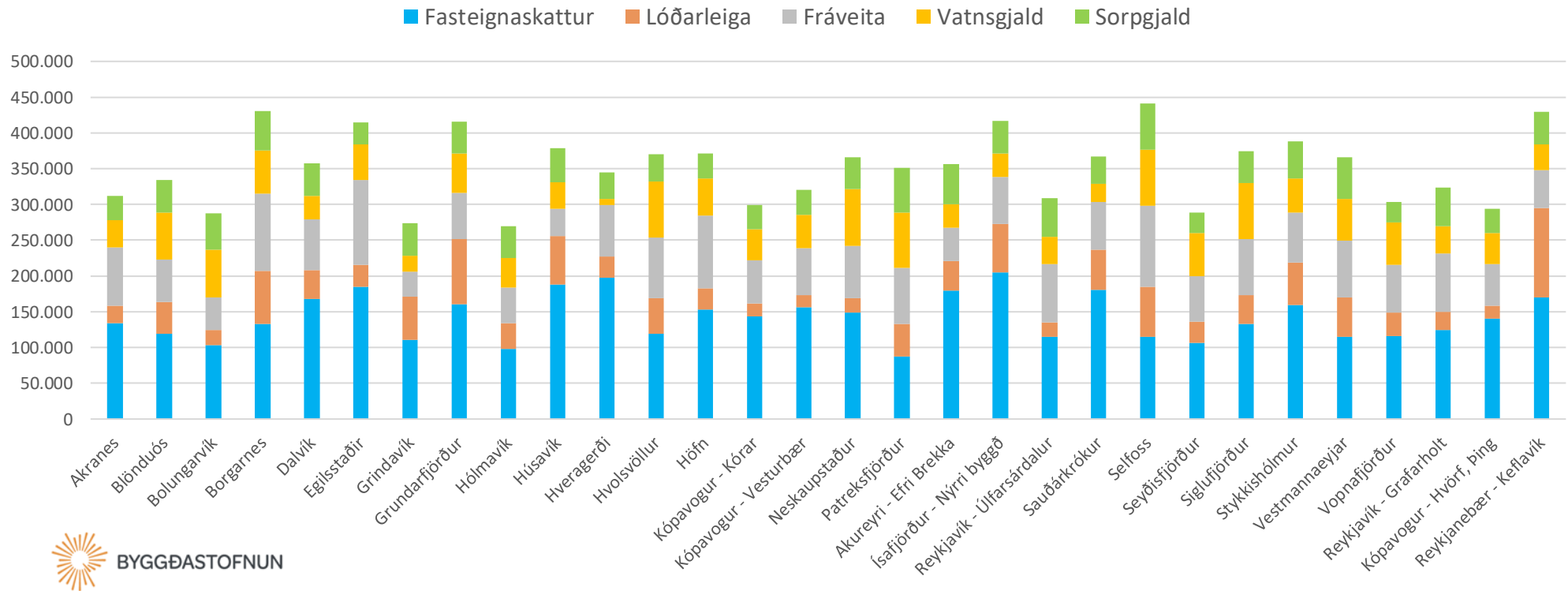
Hæst er gjaldið á Selfossi 65 þ.kr. en þar miðast gjöldin við þriggja tunnu kerfi sem er ein 240 lítra tunna af óflokkanlegu sorpi, ein 240 lítra tunna af endurvinnanlegu sorpi og ein 120 lítra tunna fyrir lífrænt sorp. Allar tunnur eru losaðar á þriggja vikna fresti. Lægst er gjaldið á Seyðisfirði tæpar 29 þ.kr. Gjaldið þar miðast við eins þriggja tunnu kerfi og á Selfossi, nema losun er á fjögurra vikna fresti fyrir utan það lífræna, sem losað á tveggja vikna fresti frá páskum og fram að hausti. Gjaldið á Selfossi er 128% hærra en á Seyðisfirði.

Sorpgjald 2020

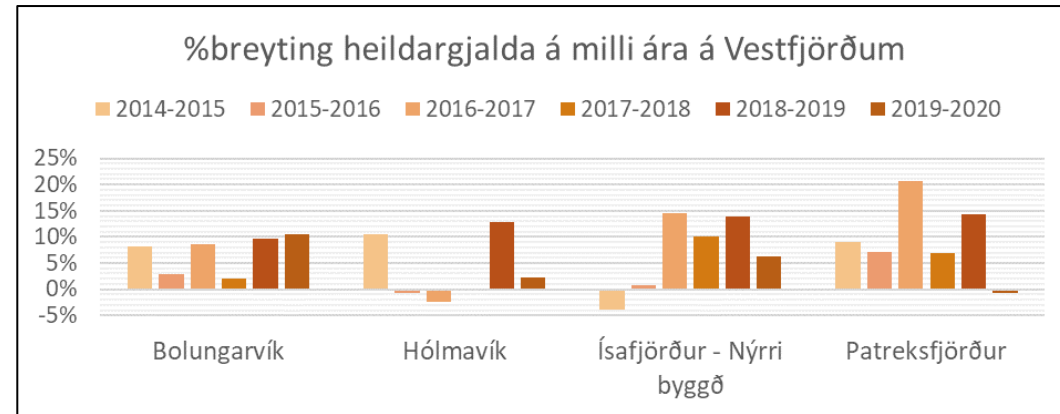
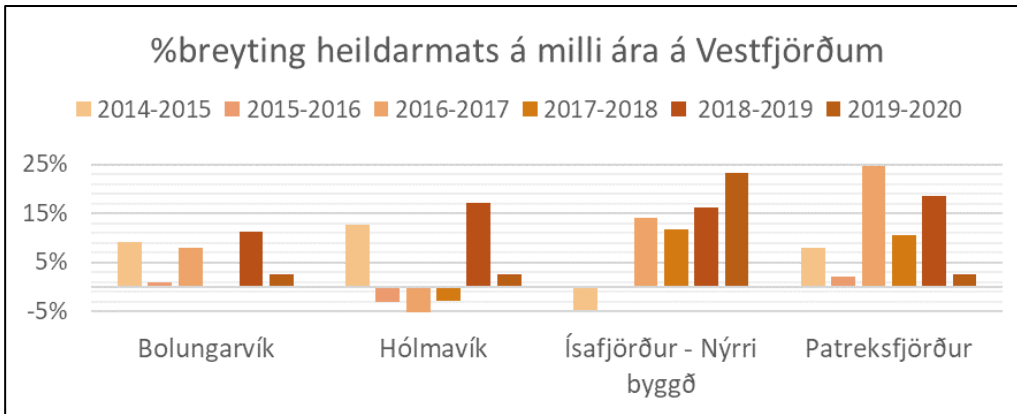
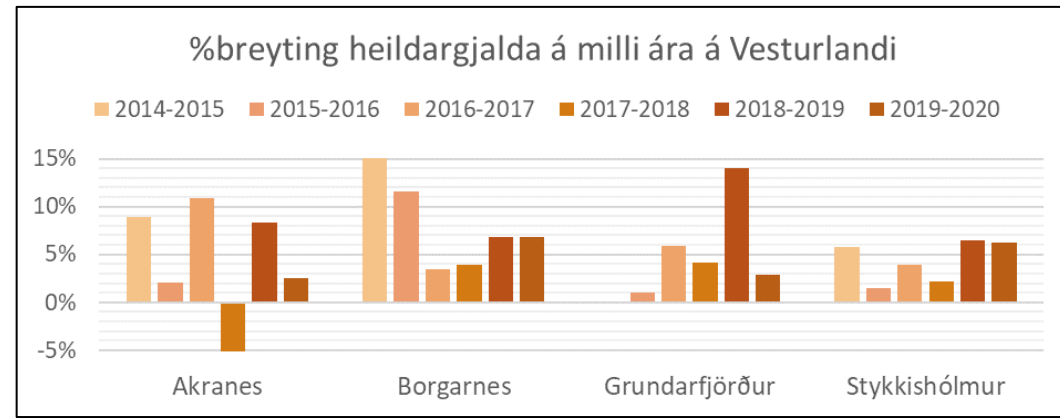
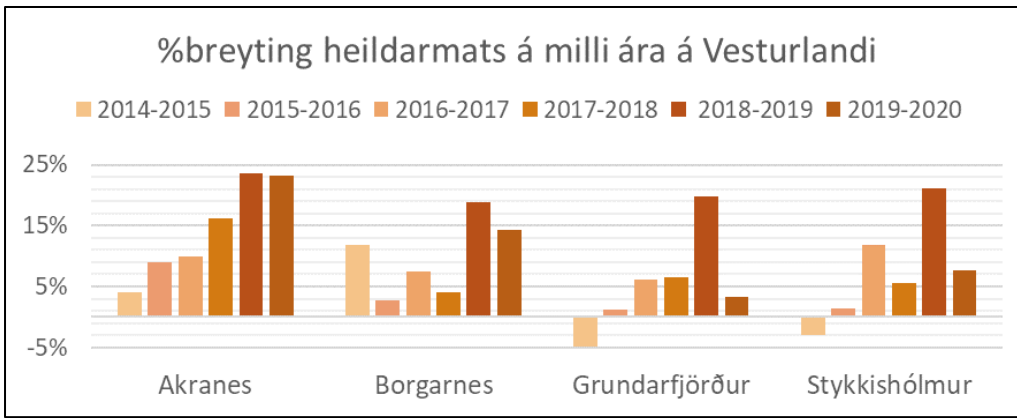


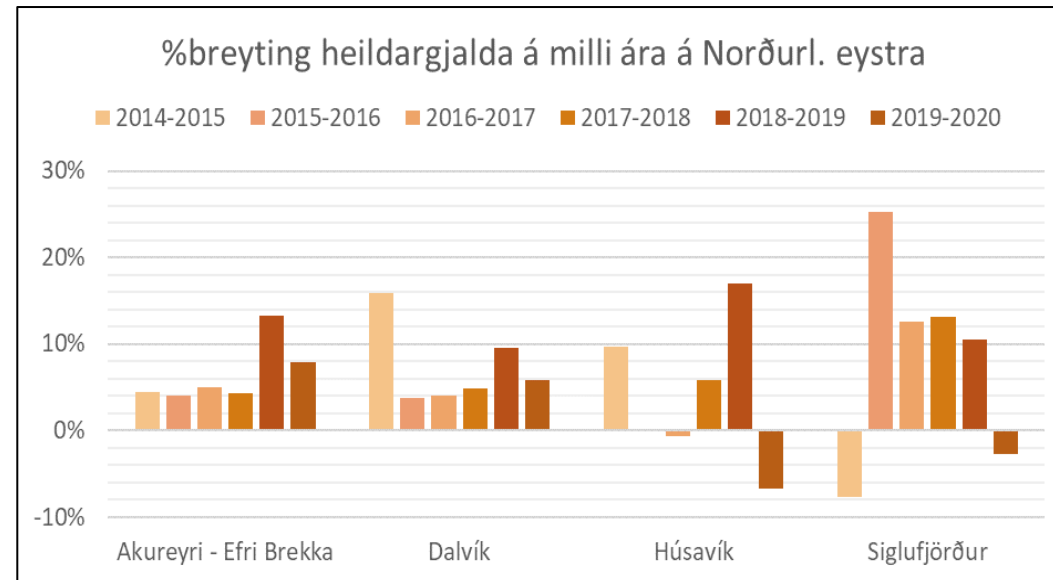
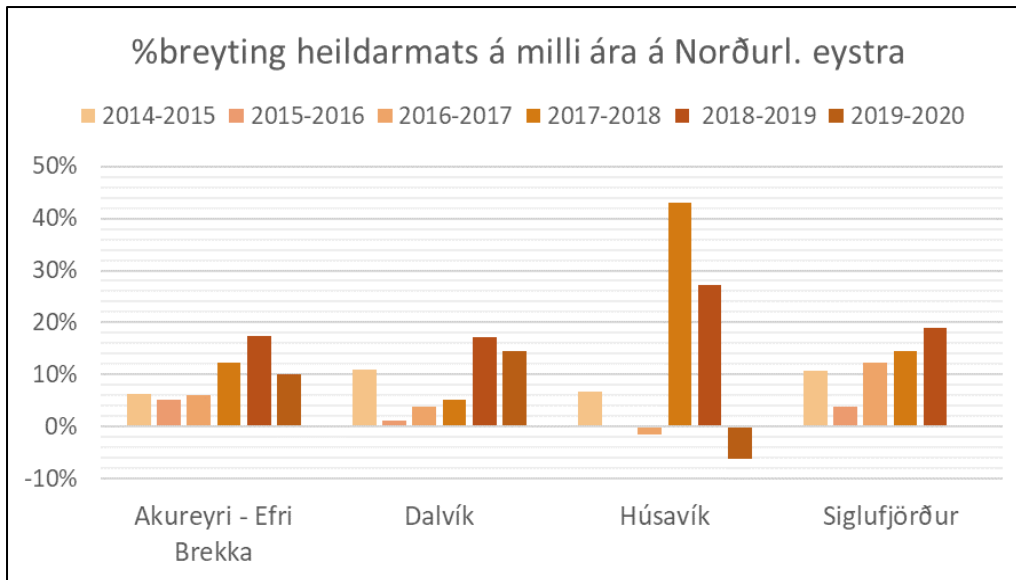
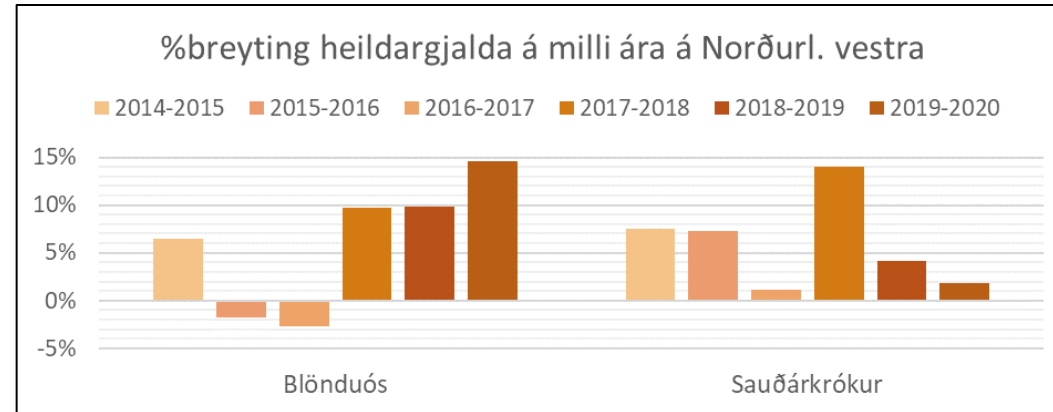
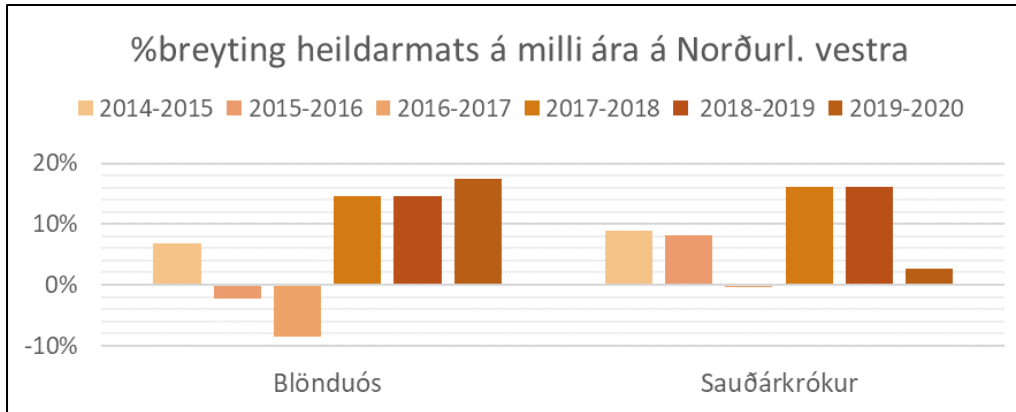
Að lokum má hér sjá alla fimm gjaldaliði fasteignagjalda saman á mynd.

Sundurliðun fasteignagjalda 2020



Viðauki





2

² Frá og með árinu 2019 var gjaldi fyrir endurvinnslutunnu bætt við sorpgjöld á Akureyri

