



11. september 2025

SAMDRÁTTUR Í BYGGINGARIÐNAÐI

- LEIÐIR TIL EFNAHAGSLEGS VÍTAHRINGS

Nýbirtar hagtölur frá Hagstofu Íslands og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) sýna að samdráttur er hafinn í byggingariðnaði. Eftir fjögurra ára vaxtarskeið frá árinu 2021 hefur velta í greininni nú dregist saman, störfum fækkað, innflutningur byggingarefna minnkað og fjöldi íbúða í byggingu dregist saman svo eitthvað sé nefnt.

Byggingariðnaðurinn er ein af undirstöðum íslensks efnahagslífs. Hann hefur mikið vægi í verðmætasköpun og á vinnumarkaði, bæði beint og óbeint. Fyrirtæki í greininni starfa um allt land þar sem þau skapa störf og sinna mikilvægu hlutverki við uppbyggingu íbúða, atvinnuhúsnæðis og opinberra innviða, sem allt eru forsendur fyrir samkeppnishæfni atvinnulífsins, framleiðni og lífsgæðum landsmanna.

Niðursveiflan í byggingariðnaðinum hefur bein áhrif á hagvöxt, sem mældist aðeins 0,3% á fyrri helmingi ársins eftir samdrátt í fyrra. Efnahagsáhætta fylgir miklum sveiflum í greininni. Slíkar sveiflur skapa efnahagslegan vítahring þar sem samdráttur í dag býr til skort á íbúðum og lakari innviði á morgun, sem aftur leiðir af sér minni framleiðni, lakari samkeppnishæfni, verðbólgu og hærri vexti.

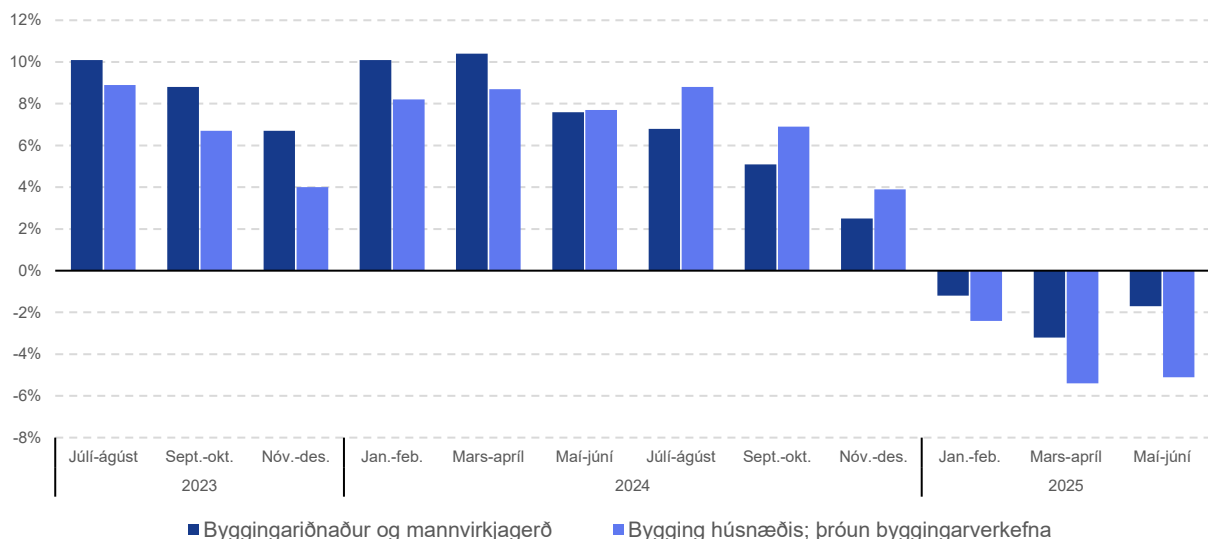
Samdráttur mælist nú í veltu eftir fjögurra ára vöxt

Umfang greinarinnar er mikið. Velta í byggingariðnaði og mannvirkjagerð nam 660 milljörðum króna í fyrra, sem er rúmlega 9% af heildarveltu í hagkerfinu. Þetta endurspeglar mikið vægi greinarinnar í verðmætasköpun hagkerfisins.

Nú er að eiga sér stað skýr viðsnúningur í greininni. Á fyrri hluta þessa árs nam veltan í greininni tæplega 310 milljörðum króna, sem er 2% samdráttur að raunvirði frá sama tíma í fyrra. Þetta er í fyrsta sinn síðan 2021 sem samdráttur mælist í veltu greinarinnar, en á sama tíma í fyrra jókst veltan um 8%.

Velta í byggingariðnaði og mannvirkjagerð síðustu 6 mánuði

Breyting á föstu verði m.v. vísitölu byggingarkostnaðar



Samdrátturinn er mestur í þeim hluta greinarinnar sem fæst við byggingu húsnæðis, bæði íbúða og atvinnuhúsnæðis. Þar nam veltan rúmlega 170 milljörðum króna á fyrri hluta þessa árs, sem er rúmlega 5% samdráttur að raunvirði frá sama tíma í fyrra. Til samanburðar jókst þessi hluti veltu greinarinnar um tæplega 8% á sama tímabili árið áður.

Störfum fækkar eftir fjölgun síðan 2021

Byggingariðnaðurinn er umfangsmikill á innlendum vinnumarkaði. Í heild störfuðu rúmlega 20 þúsund manns í greininni í júlí síðastliðinn, eða sem nemur tæplega 9% af heildarfjölda starfandi í íslenska hagkerfinu. Líkt og með veltu greinarinnar sést nú að starfsmannafjöldinn fer lækkandi í fyrsta sinn síðan í upphafi árs 2021. Fækkun starfa mældist 1% í júlí frá sama mánuði í fyrra. Til samanburðar má nefna að í júlí árið áður mældist 7% vöxtur í greininni og í júlí 2022 var hann rúmlega 10%.

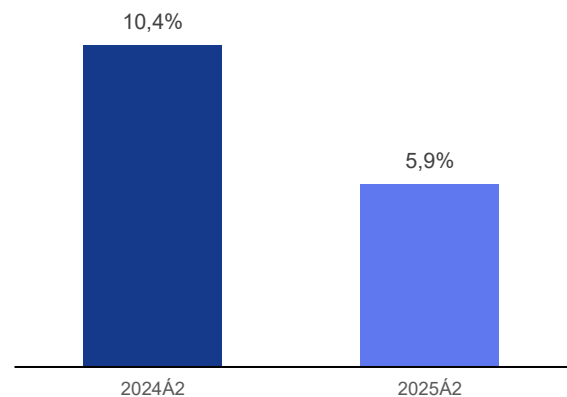
Einnig hefur hlutfall lausra starfa af heildarfjölda starfandi í greininni lækkað umtalsvert. Það var rúmlega 10% á öðrum ársfjórðungi í fyrra en var komið niður í tæplega 6% á öðrum ársfjórðungi í ár.

Starfandi í byggingariðnaði

Breyting frá sama mánuði árinu áður



Hlutfall lausra starfa í byggingariðnaði af heildarfjölda starfandi



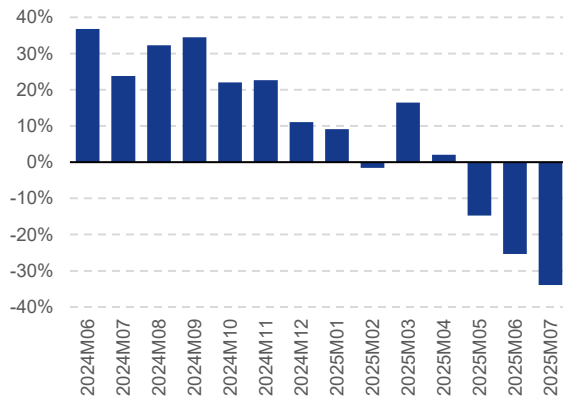
Samdráttur í innflutningi byggingarefna

Samdráttur í veltu og fjölda starfandi í byggingariðnaði endurspeglast einnig í samdrætti í innflutningi á ýmsu byggingarefni. Þannig hefur dregið úr innflutningi á timbri og krossviði ásamt spóna- og byggingarplötum. Samdrátturinn í magni á innfluttu timbri nam 34% á fyrstu sjö mánuðum þessa árs frá sama tíma í fyrra. Í krossviði var samdrátturinn minni, eða 23%, og í spóna- og byggingarplötum var hann rúmlega 10%.

Umtalsverður vöxtur var hins vegar í þessum innflutningi á sama tíma fyrir ári. Þá nam vöxturinn 38% í timbri, 18% í krossviði og 8% í spóna- og byggingarplötum. Svipaða sögu má sjá í þróun sementssölu. Í maí mældist tæplega 12% samdráttur í sementssölu yfir sex mánaða tímabil miðað við árið áður. Á sama tíma í fyrra var hins vegar tæplega 21% vöxtur. Þessi viðsnúningur úr vexti yfir í samdrátt í innflutningi og sölu byggingarefna endurspeglar þá þróun sem átt hefur sér stað í byggingariðnaðinum, sérstaklega þeim hluta hans sem snýr að húsnæðisuppbyggingu.

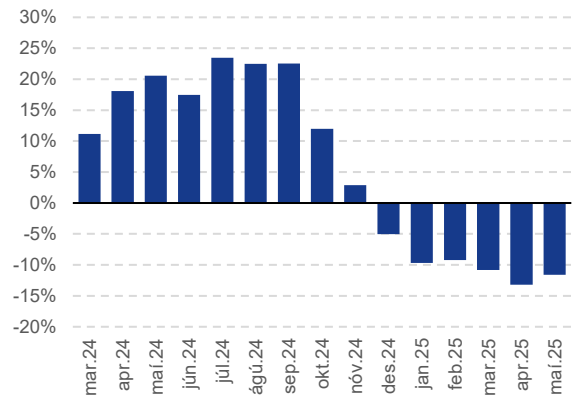
Innflutningur á timbri, krossvið og spónar- og byggingarplötum

Magnbreyting frá sama tíma árinu áður



Sementsala síðustu 6 mán

Magnbreyting frá sama tíma árinu áður



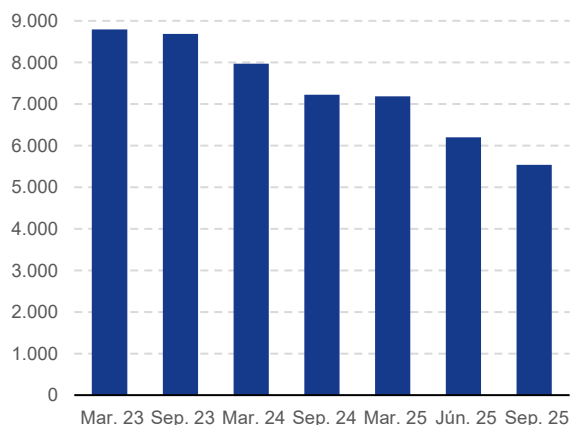
Dregur úr nauðsynlegri íbúðauppbýggingu

Uppbyggingu byggingariðnaðarins má skipta í þrennt þ.e. íbúðarhús, mannvirki atvinnuveganna og innviði hins opinbera. Var uppbygging í íbúðarhúsnæði um 38% af veltu greinarinnar í fyrra, mannvirkjum hins atvinnuveganna um 41% og innviðum hins opinbera 21%.

Samdrátturinn í uppbyggingu íbúða hefur verið umtalsverður undanfarið. Samkvæmt mælaborði HMS eru nú rúmlega 5.500 íbúðir í byggingu, en þær voru um 6.200 í júní síðastliðinn. Samkvæmt talningu HMS á íbúðum í byggingu voru þær tæplega 8.800 í mars 2023 en komnar niður í 7.200 í mars síðastliðinn. Ný talning HMS fyrir september verður kynnt nú í lok september en vænta má að þær tölur sýni áframhaldandi samdrátt.

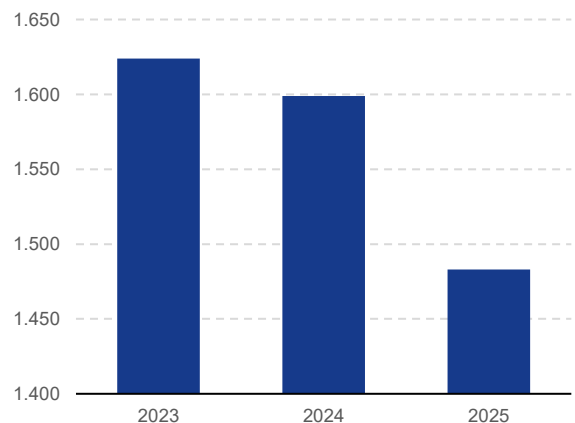
Fjöldi íbúða í byggingu

Talning og mælaborð HMS



Nýjar íbúðir inn á markaðinn

Fjöldi á fyrri hluta árs



Þessu samhliða hefur dregið úr fjölda nýrra íbúða sem komið hafa inn á markaðinn. Á fyrri hluta þessa árs komu 1.483 nýjar íbúðir á markað samanborið við 1.599 á sama tíma í fyrra og 1.624 á fyrri hluta árs 2022.

Ofangreind þróun er í takti við niðurstöður könnunar sem SI gerði í júní sl. meðal vertaka sem byggja í eigin reikning. Samkvæmt þeirri könnun mátti vænta 17% samdráttar í fjölda íbúða í byggingu litið til næstu 12 mánaða.

Ástæður samdráttarins nokkrar

Ástæður samdráttarins eru nokkrar. Háir stýrivextir Seðlabankans hafa gert alla fjármögnun íbúðauppgildingar dýrari.¹ Háir vextir íbúðakaupenda ásamt ströngum lántökuskilyrðum hafa einnig gert sölu erfiðari. Við bætist hár byggingarkostnaður og seinagangur í skipulagsmálum sveitarfélaga. Vegur þar þungt hækkun opinberra gjalda, svo sem gatnagerðargjöld, lóðagjöld og -verð ásamt ýmsum innviðasköttum sveitarfélaga. Einnig hefur lækkun á endurgreiðslu virðisaukaskatts á vinnu iðnaðarmanna á verkstað dregið úr uppbyggingu íbúða. Við þetta bætist flókin og íþyngjandi byggingarreglugerð. Stærsta hindrunin í vegi fyrir aukinni uppbyggingu hefur hins vegar verið skortur á byggingarhæfum lóðum á viðráðanlegu verði og langur og óskilvirkur ferill við skipulags- og byggingarleyfi hjá sveitarfélögum.

¹ [Sjá Greiningu Samtaka iðnaðarins 9. júlí 2025](#)