

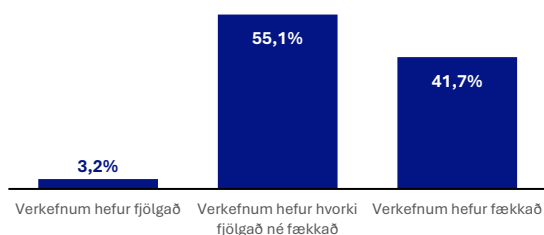
19. febrúar 2026

SAMDRÁTTUR Í ÍBÚÐAVERKEFNUM HJÁ ARKITEKTA- OG VERKFRÆÐISTOFUM

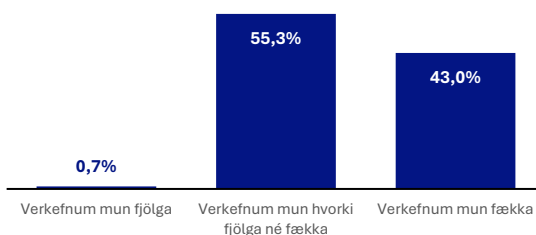
Stjórnendur arkitekta- og verkfræðistofa vænta samdráttar í verkefnum á íbúðamarkaði á næstunni. Samkvæmt niðurstöðum könnunar sem Outcome gerði fyrir Samtök iðnaðarins í upphafi þessa árs í samstarfi við Samtök arkitektastofa og Félag ráðgjafarverkfræðinga þá telja 43% stjórnenda arkitekta- og verkfræðistofa að verkefnum þeirra á íbúðamarkaði muni fækka á næstu tólf mánuðum en ekki nema 1% að þeim muni fjölga. Arkitekta- og verkfræðistofur eru framarlega í byggingarferlinu og gefa niðurstöðurnar vísbendingu um að hægja muni að óbreyttu á uppbyggingu íbúða lítið til næstu 1-2 ára.

Í niðurstöðum könnunarinnar kemur fram að verkefnum arkitekta- og verkfræðistofa á íbúðamarkaði hafi fækkað á síðustu tólf mánuðum og að þeim muni halda áfram að fækka á næstu tólf mánuðum. Segja um 42% svarenda að verkefnum fyrir íbúðamarkað hafi fækkað á síðustu tólf mánuðum en ekki nema 3% að þeim hafi fjölgað. Náði könnunin til aðila í greininni sem standa undir um 60% af heildarveltu allra arkitekta- og verkfræðistofa.

Hvert af eftirfarandi lýsir verkefnum á íbúðamarkaði sem fyrirtæki þitt kemur að í dag samanborið við það sem fyrirtækið kom að fyrir 12 mánuðum?



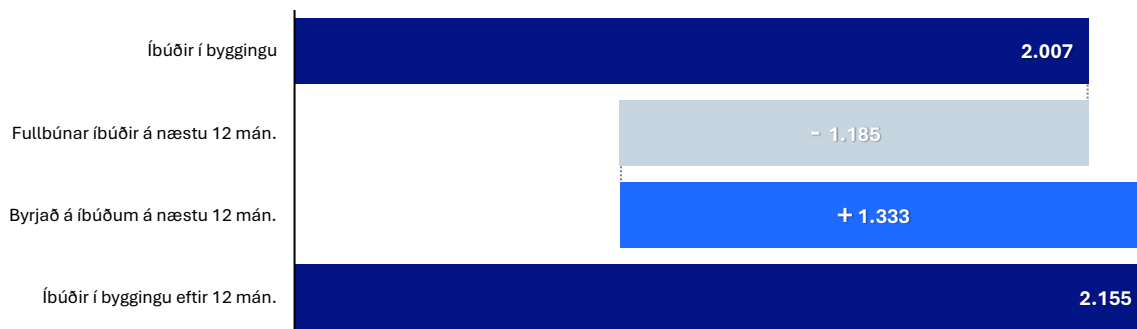
Hvert af eftirfarandi lýsir verkefnum á íbúðamarkaði sem fyrirtækið þitt kemur að lítið til næstu 12 mánaða?



FJÖLDI ÍBÚÐA Í BYGGINGU HELST NÆR ÓBREYTTUR

Fjöldi íbúða í byggingu verður nær óbreyttur eftir tólf mánuði samkvæmt könnun sem Outcome framkvæmdi fyrir Samtök iðnaðarins og lögð var fyrir stjórnendur verktakafyrirtækja sem byggja íbúðir í eigin reikning í upphafi þessa árs. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar gera stjórnendur fyrirtækjanna ráð fyrir að hafist verði handa við byggingu 1.333 íbúða á næstu tólf mánuðum og á sama tíma verði lokið við byggingu á 1.185 íbúðum.

Brún í fjölda íbúða í byggingu næstu 12 mánuði



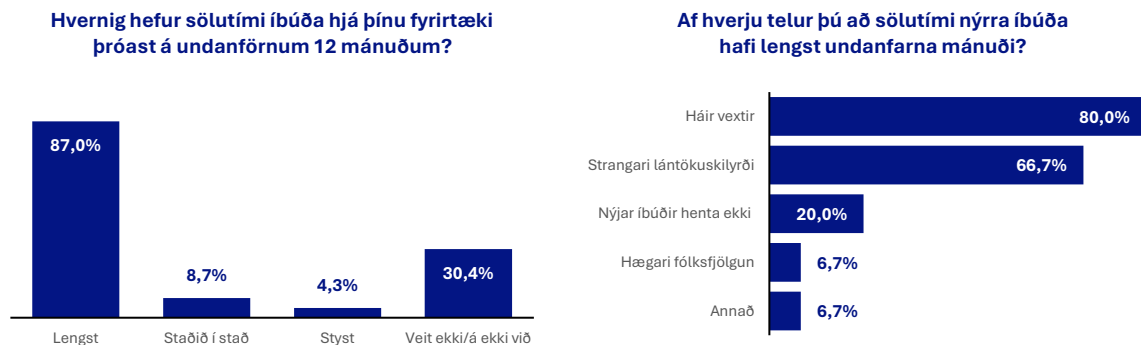
Heildarfjöldi íbúða í byggingu hjá fyrirtækjum sem tóku þátt í könnuninni er 2.007 sem nemur um 34% af íbúðum í byggingu á landinu öllu ef miðað er við mælaborð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) um íbúðir í byggingu. Ef áform fyrirtækjanna ganga eftir verða 2.155 íbúðir í byggingu á þeirra vegum eftir tólf mánuði.

Tæplega 6 þúsund íbúðir eru í byggingu samkvæmt mælaborði HMS og hefur þeim fækkað talsvert á síðustu árum en þær voru nær 9 þúsund í upphafi árs 2023. Ef niðurstöður könnunarinnar eru heimfærðar upp á markaðinn í heild má reikna með því að íbúðir í byggingu verði áfram um 6 þúsund talsins.

Stjórnendur gera ráð fyrir að selja 89% þeirra íbúða sem verða fullbúnar hjá þeirra fyrirtækjum á næstu tólf mánuðum. Þetta hlutfall er 82% þegar litið er til síðustu tólf mánaða. Sýnir þetta að talsvert líf er á markaðnum fyrir nýjar fullbúnar íbúðir þrátt fyrir að sölutími hafi lengst undanfarið. Einnig virðast verktakarnir vænta þess að salan muni glæðast.

HÁTT VAXTASTIG OG STRANGARI LÁNTÖKUSKILYRÐI SKÝRA LENGRI SÖLUTÍMA

Í ofangreindri könnun sem gerð var meðal verktaka sem eru að byggja íbúðir í eigin reikning kemur fram að af þeim sem voru með íbúðir í sölu á undanförunum 12 mánuðum telja 87% þeirra að sölutími íbúða hafi lengst á tímabilinu. Tæp 9% segja hann hafa staðið í stað og um 4% telja sölutímann hafa styst á þessum tíma. Mikill meirihluti stjórnenda eru sammála um að lengri sölutíma megi rekja til hás vaxtastigs, eða 80% þeirra sem svöruðu. Þá nefna 67% svarenda að strangari lántökuskilyrði íbúðakaupenda hafi lengt sölutíma. Fimmtungur telur að lengri sölutíma megi rekja til þess að nýjar íbúðir henta ekki því sem íbúðakaupendur eru að sækjast eftir. Því til viðbótar telja 83% svarenda að langur sölutími nýrra íbúða sé ógn við fjárhagsstöðu fyrirtækisins en um 17% telja að svo sé ekki.



HÁIR VEXTIR OG HÆKKUN SVEITARFÉLAGA Á SKÖTTUM OG GJÖLDUM Á UPPBYGGINGU ÍBÚÐA HEFTIR UPPBYGGINGU

Af niðurstöðunum að dæma er ljóst að háir vextir hafa veigamikil áhrif á íbúðauppbýggingu en 90% svarenda segja að háir vextir hafi dregið úr áformum þeirra um íbúðauppbýggingu, en um 3% segja að þeir hafi ekki haft áhrif. Þá segja 33% að dregið hafi úr fjármögnunarmöguleikum þeirra á síðustu 12 mánuðum en 60% segja að svo sé ekki.

Ríflega 83% segja að hækkun sveitarfélaga á sköttum og gjöldum sem þau leggja á byggingu íbúða hafi heft uppbýggingu hjá þeirra fyrirtækjum á síðustu misserum. Líkt og SI benti á í nýlegri greiningu um þetta efni hefur skatt- og gjaldheimta sveitarfélaganna aukist til muna á síðustu árum og er nú orðin umfangsmikill þáttur í heildarkostnaði við uppbýggingu íbúða.¹

Þá kemur fram í niðurstöðum könnunarinnar að 83% stjórnenda telja að lækkun endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna framkvæmda við íbúðarhúsnæði úr 60% í 35% hafi dregið úr íbúðauppbýggingu. Sú breyting tók gildi um mitt ár 2023 og er ljóst að hún á sinn þátt í fækkun

¹ Átta stærstu sveitarfélögin innheimtu 57 milljarða í byggingarréttar- og gatnagerðagjöld á 3 árum, greining SI, 10. desember 2025

Íbúða í byggingu, líkt og Samtök iðnaðarins vöruðu við þegar þáverandi stjórnvöld kynntu áform um breytinguna. Þá segja 57% stjórnenda að framboð af lóðum hafi heft uppbyggingu íbúða á síðustu árum. Einnig segja tæplega 47% að verðhækkun aðfanga síðustu mánaða hafi dregið úr uppbyggingu íbúða hjá fyrirtækinu. Að lokum segja ríflega 47% að hækkun launa starfsmanna síðustu mánaða hafi dregið úr áformum þeirra um uppbyggingu íbúða.

