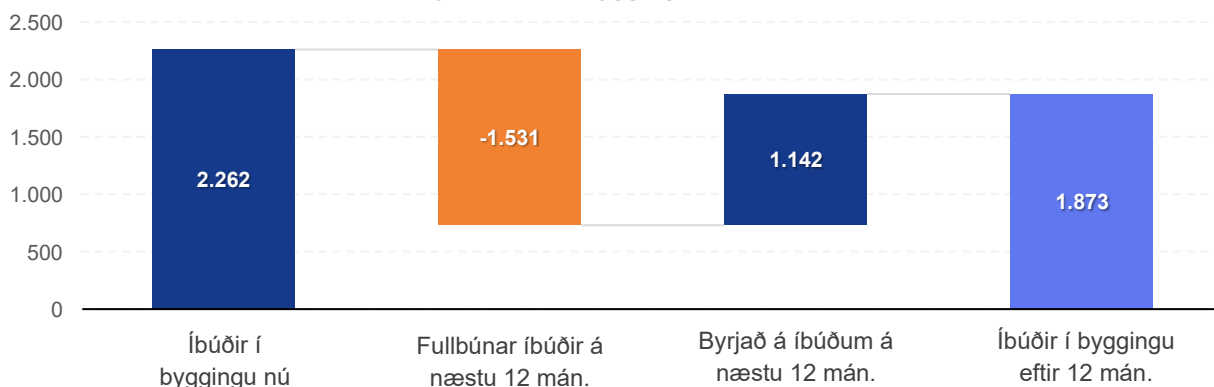


9. júlí 2025

UMTALSVERÐ FÆKKUN ÍBÚÐA Í BYGGINGU VÆNTANLEG

Umtalsverður samdráttur verður í fjölda íbúða í byggingu fyrir almennan markað á næstu 12 mánuðum samkvæmt könnun sem Outcome framkvæmdi fyrir Samtök iðnaðarins (SI) í júní. Könnunin var lögð fyrir stjórnendur verktakafyrirtækja sem byggja íbúðir á eigin vegum fyrir almennan markað og er unnin milli talninga Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) á íbúðum í byggingu. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar gera stjórnendur fyrirtækjanna ráð fyrir 17% fækkun íbúða í byggingu á næstu tólf mánuðum. Niðurstöðurnar benda til þess að hár fjármagnskostnaður sé mjög stór áhrifabáttur þessa samdráttar.

Þróun í fjölda íbúða í byggingu næstu 12 mánuði



17% SAMDRÁTTUR Í UPPBYGGINGU ÍBÚÐA OG LENGRI SÖLUTÍMI

Heildarfjöldi íbúða í byggingu hjá fyrirtækjunum sem tóku þátt í könnuninni er 2.262, sem nemur 37% af öllum íbúðum í byggingu á landinu, samkvæmt tölum HMS. Ef áform fyrirtækjanna ganga eftir verða 1.873 íbúðir í byggingu eftir tólf mánuði.

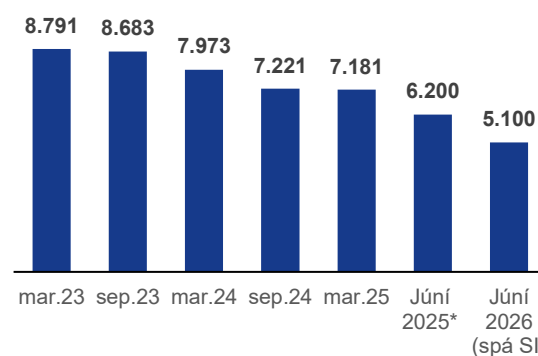
Fyrirtækin hófu byggingu á 960 íbúðum á síðustu 12 mánuðum, sem er litlu minna en þau áforma að hefja á næstu 12 mánuðum, eða 1.142 íbúðir. Eftir 12 mánuði verða því 1.873 íbúðir í byggingu hjá þessum fyrirtækjum, sem er ríflega 17% samdráttur frá því sem nú er í byggingu.

Ef sá samdráttur er heimfærður á markaðinn í heild má gera ráð fyrir að íbúðum í byggingu fækki úr 6.200 í um 5.100 á næstu 12 mánuðum. Gangi þetta eftir mun íbúðum í byggingu halda áfram að fækka, en þær voru tæplega 8.800 í mars 2023 samkvæmt talningu HMS. Þessi mikla fækkun íbúða í byggingu bíður heim hættu á íbúðaskorti lítið til næstu ára sem heftir vaxtargetu hagkerfisins, eykur verðbólgu og kallar á hærri vexti.

Þá gera stjórnendur ráð fyrir að fyrirtæki þeirra selji 960 íbúðir á næstu 12 mánuðum, sem eru nokkuð færri íbúðir en þær 1.531 sem þeir áætla að verði fullbúnar á sama tímabili. Nýjum íbúðum á söluskrá hefur fjölgað undanfarið og benda ofangreindar niðurstöður til þess að svo verði áfram á næstunni. Þó gera

Fjöldi íbúða í byggingu

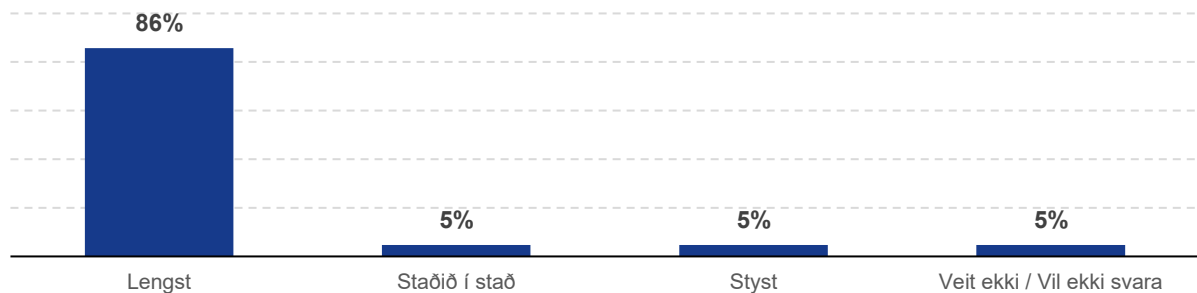
Talning HMS, mælaborð og spá SI



*Mælaborð HMS í júní

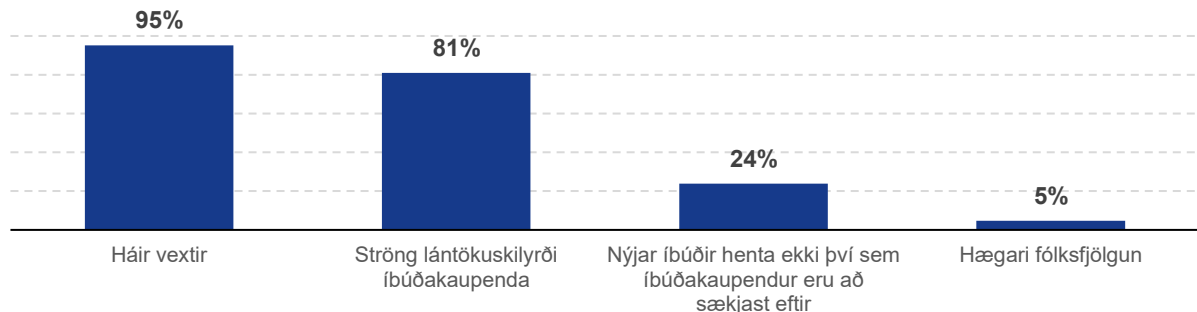
stjórnendur ráð fyrir að salan glæðist, en þeir segjast hafa selt 627 íbúðir á síðustu 12 mánuðum samanborið við væntingar um að selja 960 á næstu 12 mánuðum, líkt og áður sagði.

Hvernig hefur sölutími íbúða hjá þínu fyrirtæki þróast á undanförunum 12 mánuðum



Aðspurðir segja 86% stjórnenda að sölutími íbúða hafi lengst á undanförunum 12 mánuðum og tæplega helmingur telur hann hafa lengst mikið. Mikill minnihluti telur hann hafa staðið í stað eða styst á síðustu 12 mánuðum. Flestir stjórnendur eru sammála um að lengri sölutíma íbúða megi rekja til hás vaxtastigs, eða 95% þeirra sem svöruðu. Þá sögðu um 80% þeirra að ströng lántökuskilyrði íbúðakaupenda hafi ýtt undir lengri sölutíma undanfarna mánuði. Um fjórðungur taldi einnig að það mætti rekja til þess að nýjar íbúðir henta ekki því sem íbúðakaupendur eru að sækjast eftir.

Af hverju telur þú að sölutími nýrra íbúða hafi lengst undanfarna mánuði?



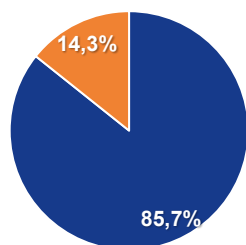
HÁIR VEXTIR, LÆKKUN ENDURGREIÐSLU VIRÐISAUKASKATTS OG LÓÐASKORTUR DRAGA ÚR UPPBYGGINGU

Tæplega 86% stjórnenda segja að háir vextir hafi dregið úr áformum þeirra um íbúðauppbýggingu, en um 14% segja að þeir hafi ekki haft áhrif. Þá segja 81% að hár fjármögnunarkostnaður muni draga frekar úr uppbýggingu íbúðarhúsnæðis, en 14% telja að það muni ekki gerast.

Þá kemur fram í niðurstöðum könnunarinnar að 76% 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 íbúða í byggingu, líkt og Samtök iðnaðarins vörðu við þegar þáverandi stjórnvöld kynntu áform um breytinguna.

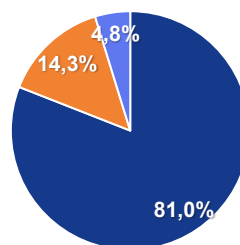
Ríflega 57% stjórnenda að framboð af lóðum hafi heft uppbýggingu íbúða hjá fyrirtækinu síðustu ár. Einnig segja tæplega 48% stjórnenda að verðhækkun aðfanga síðustu mánaða hafi dregið úr uppbýggingu íbúða hjá fyrirtækinu. Að lokum segja ríflega 38% að hækkun launa starfsmanna síðustu mánaða hafi dregið úr áformum þeirra um uppbýggingu íbúða.

Hafa háir vextir dregið úr áformum þíns fyrirtækis um uppbyggingu íbúða?



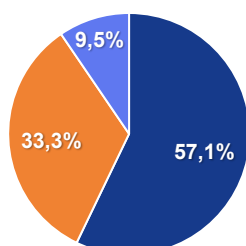
■ Já ■ Nei

Telur þú að hár fjármögnunarkostnaður komi til með að draga úr uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á vegum þíns fyrirtækis?



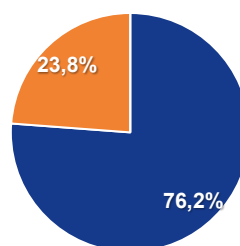
■ Já ■ Nei ■ Veit ekki / Á ekki við

Hefur framboð af lóðum heft uppbyggingu íbúða hjá fyrirtækinu síðustu ár?



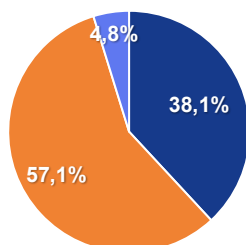
■ Já ■ Nei ■ Veit ekki / Á ekki við

Hefur lækkun á endurgreiðslu VSK vegna vinnu við íbúðarhúsnæði, úr 60% í 35%, dregið úr uppbyggingu íbúða hjá þínu fyrirtæki?



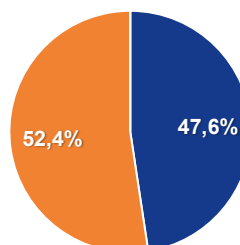
■ Já ■ Nei

Hefur hækkun launa starfsmanna þíns fyrirtækis síðustu mánaða dregið úr áformum þíns fyrirtækis um uppbyggingu íbúða?



■ Já ■ Nei ■ Veit ekki / Á ekki við

Hefur verðhækkun aðfanga síðustu mánaða dregið úr uppbyggingu íbúða hjá fyrirtækinu?



■ Já ■ Nei