



Skortur eða ekki húsnæðisskortur, - þarna er efinn
Fasteignamarkaður milli steins og sleggju

info@reconomics.is
Maí 2026

REYKJAVIK ECONOMICS

milli steins og sleggju

Ströng og síbreytt fjármögnunarkjör leiða til samdráttar á íbúðamarkaði

7,75%

Meginvextir

5,20%

Verðbólga

-2,94%

Raunverð íbúða

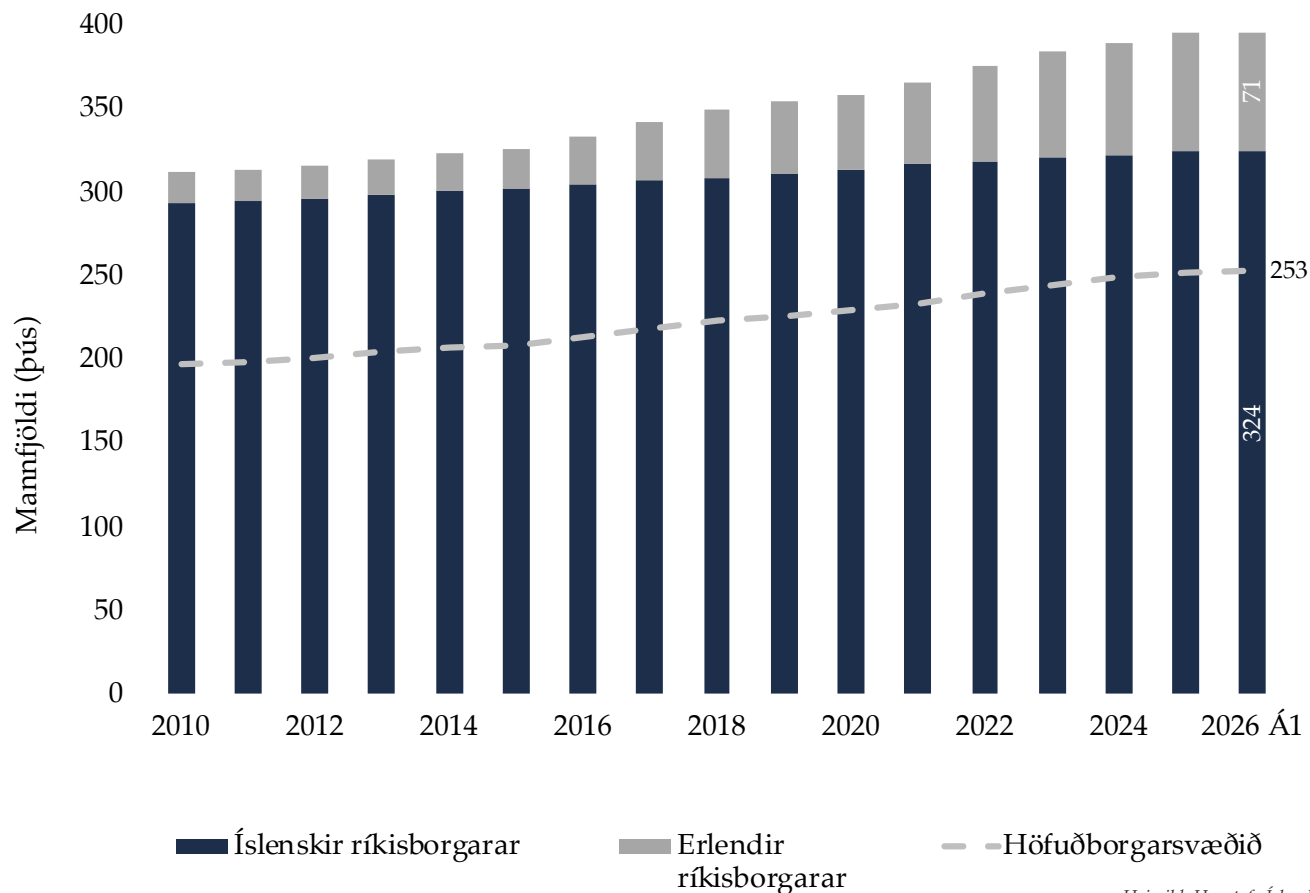
4,60%

Atvinnuleysi

Mikil fólksfjölgun hefur drifið eftirspurn

REYKJAVIK ECONOMICS

Aðflutningur skýrir fólksfjölgun



Erlendum ríkisborgurum fjölgar

Íbúar Íslands voru 395 þús. á fyrsta ársfjórðungi 2026, þ.a. 71 þús. útlendingar

Aldursamsetning hagfeld

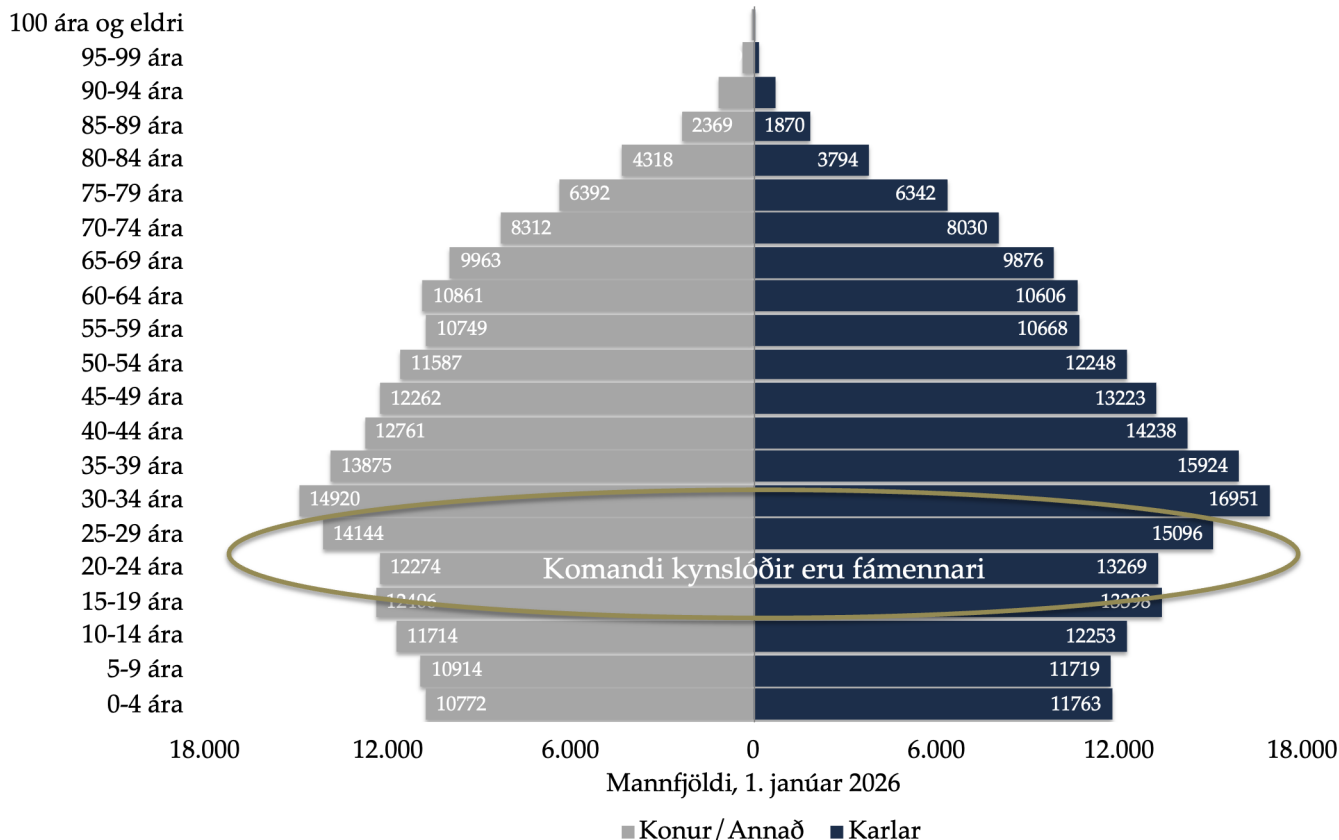
Íbúar Íslands eru ungir að jafnaði en huga þarf að öldrun þjóðarinnar

Fjöldun á höfuðborgarsvæðinu

Alls búa um 253 þús manns á höfuðborgarsvæðinu

Heimild: Hagstofa Íslands

Fyrstu kaupendum fer fækkandi á næstu áratugum



Stór hópur fyrstu kaupenda

Stórir hópar fyrstu kaupenda á aldrinum 25-34 ára

Eftirlaunaþegum fer fjölgandi

Þörf eykst fyrir þjónustuíbúðir. Einnig gæti myndast þörf fyrir aðflutta heilbrigðisstarfsmenn

Færri í yngstu aldurshópunum

Hingað til hafa stórir árgangar komið á markað en verða fámennari en áður vegna fallandi fæðingartíðni

Fjölgar aðfluttum?

Er ferðaþjónusta og byggingargeirinn fullmannaður? Mun hugverkaiðnaðurinn vaxa

Hversu auðvelt er að kaupa íbúðarhúsnæði í dag?

REYKJAVIK ECONOMICS

Hagkvæmnisvísitala íbúðakaupa



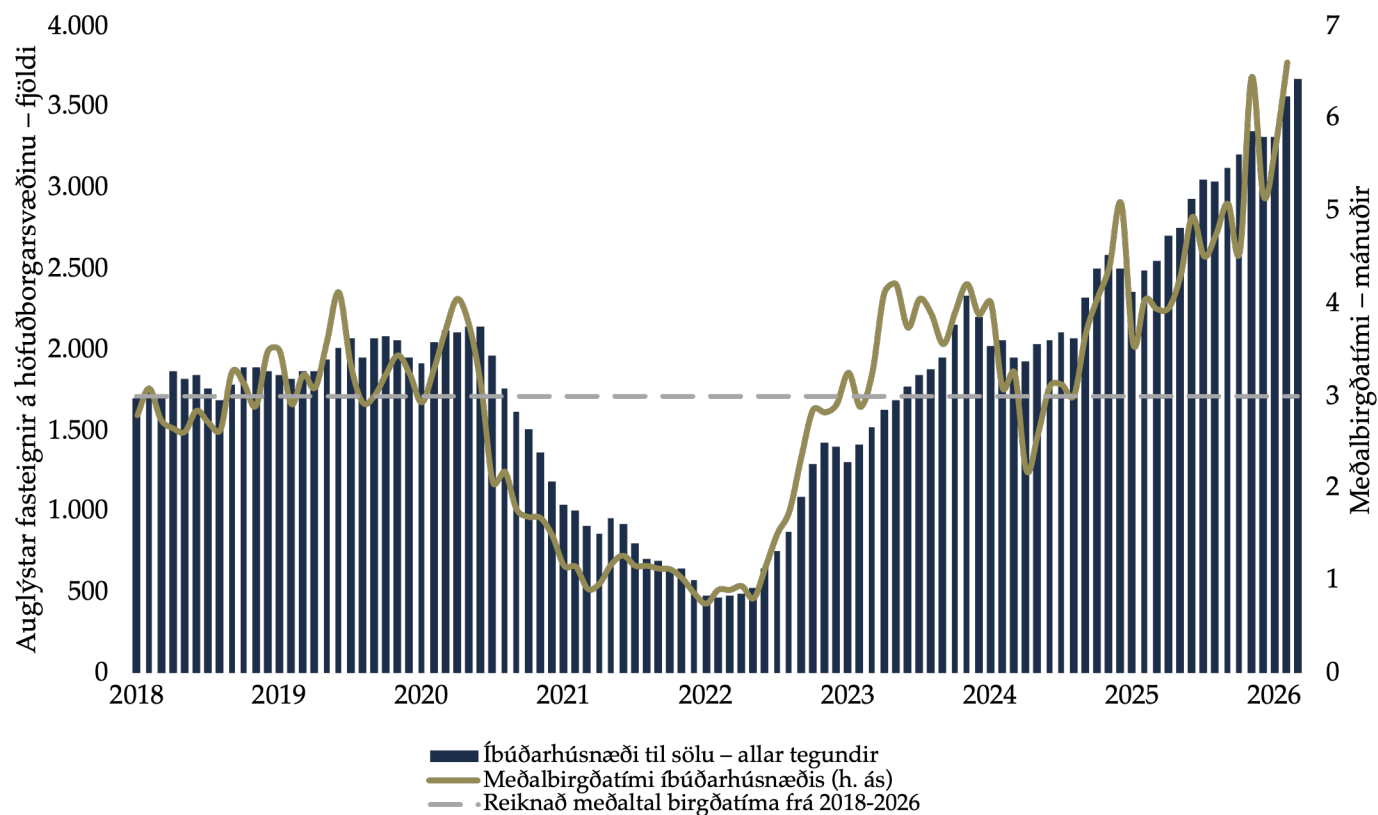
Véðsmáningurhlutfall fyrsta kaupenda var lækkað úr 90% í 85% í júní 2022. (Almennt 80%.) Hómsok greiðslubýrðir í hlutfalli við tekjur neytenda 40% (Almennt 30%).

Janúar 2021
Hæsta gildi – meginvextir 0,75% í COVID

Ágúst 2024
Lægsta gildi – óhagstæðast að kaupa

Maí 2026
Vísitalan styrktist aðeins eftir breytingu á lánþegaskilyrðum SÍ en gildi lækkar á ný m.v. spá fyrir maí

Söluferli íbúða hefur lengst



Heimild: Seðlabanki Íslands

Janúar 2022

Íbúðarhúsnæði seldist þá að jafnaði á 23 dögum

Febrúar 2026

Söluferli íbúða tekur að jafnaði um hálf tónn ár í febrúar 2026 samkvæmt tölum SÍ

Um 3.700 íbúðir til sölu í mars

Ekki hafa verið fleiri íbúðir til sölu á tímabilinu. Að jafnaði voru rúmlega 1.800 íbúðir til sölu á tímabilinu

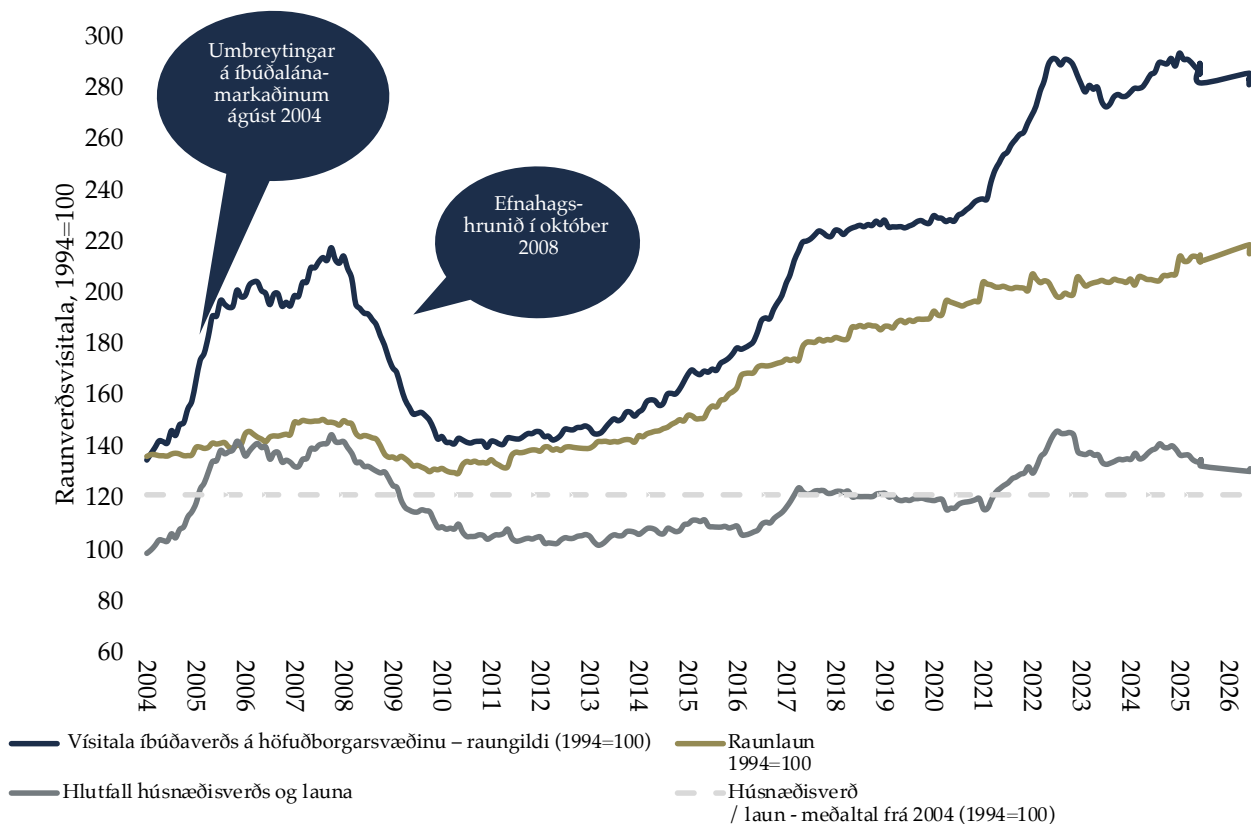
Meðalsölutími 2018-2025

Á tímabilinu var reiknaður meðalbirgðatími 3 mánuðir

Hvað skýrir verðbreytingar á íbúðamarkaði?

REYKJAVIK ECONOMICS

Laun og húsnæðisverð hafa hækkað verulega



Heimild: Hagstofa Íslands, HMS & Reykjavík Economics ehf

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu

Hækkun húsnæðisverð fylgdi lengi vel launaþróun eftir fjármálaáfallið 2008

Lægri vextir þrýstu verði upp

Mikil lækkun vaxta leiddi til hækkunar húsnæðisverðs umfram kaupmáttarhækkun launa 2017 og 2022

Hlutfall launa og húsnæðisverðs

Hlutfallið var lengi vel í takt við langtímajafnvægi en stökkbreyting varð 2022

Vaxtahækkunarir og lánþegaskilyrði hafa kælt markaðinn

Hlutfall launa og húsnæðisverðs hefur aðeins lækkað en er yfir meðaltali

Hagrannsóknarlíkanið – uppbygging

$$\ln(P_t) = -19,07 + 0,94 \cdot \ln(\text{Kaupmáttur}) + 1,35 \cdot \ln(\text{Mannfjöldi}) - 0,009 \cdot \text{Atvinnuleysi} + \varepsilon$$

Kaupmáttur

0,94

1% hækkun í kaupmætti → 0,94%
hækkun á íbúðaverði til langs
tíma

$R^2 = 0,985$

Mannfjöldi

1,35

1% fólksfjölgun → 1,35% hækkun
á raunverði – endurspeglar
framboðsskort

$p < 0,001$

Atvinnuleysi

−0,86%

1 prósentustig hækkun → 0,86%
lækkun á íbúðaverði

$p = 0,003$

Líkan byggt á ársfjórðungsgögnum 2010–2026

REYKJAVIK ECONOMICS

Hvers vegna atvinnuleysi – en ekki vextir?

Vandinn við miðlun peningastefnu

- Stór hluti íbúðalána er verðtryggður og því hafa meginvextir takmörkuð bein áhrif á raungreiðslubyrði í líkaninu
- Ekki einfalt samband milli meginvaxta SÍ og húsnæðisverðs
- Atvinnuleysi mælir raunverulegan samdrátt í kaupgetu og greiðsluferfiðleika betur en vaxtastig
- Íslenskt líkan krefst öfgafyllri vaxtabreytinga til ná sömu áhrifum og t.d. í breytilegu nafnvaxtaumhverfi

Sviðsmyndir líkansins

Bjartsýnisspá

Raunlaun +1,7% · Mannfjöldi +1,2% · Atvinnuleysi 2,8%

→ **14% raunhækkun**

Kólnun og leiðrétting

Raunlaun -1,6% · Mannfjöldi +0,8% · Atvinnuleysi 7,8%

→ **1,2% raunlækkun**

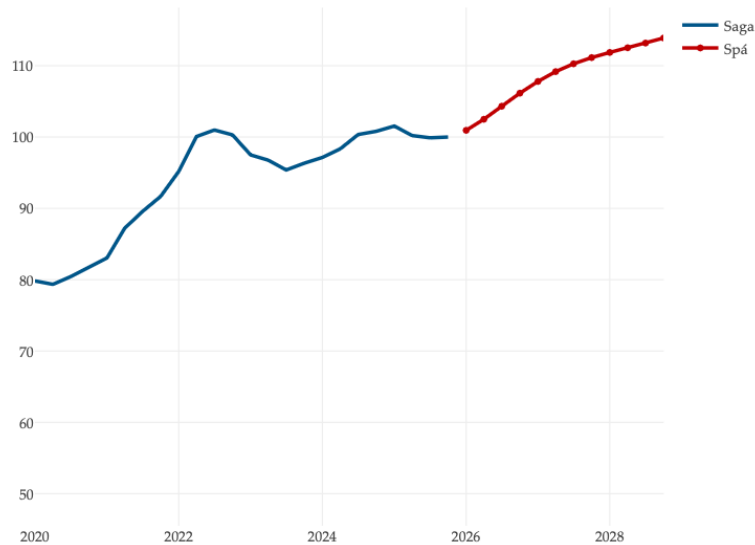
Mikill samdráttur

Raunlaun -2,4% · Mannfjöldi +0,8% · Atvinnuleysi 10,0%

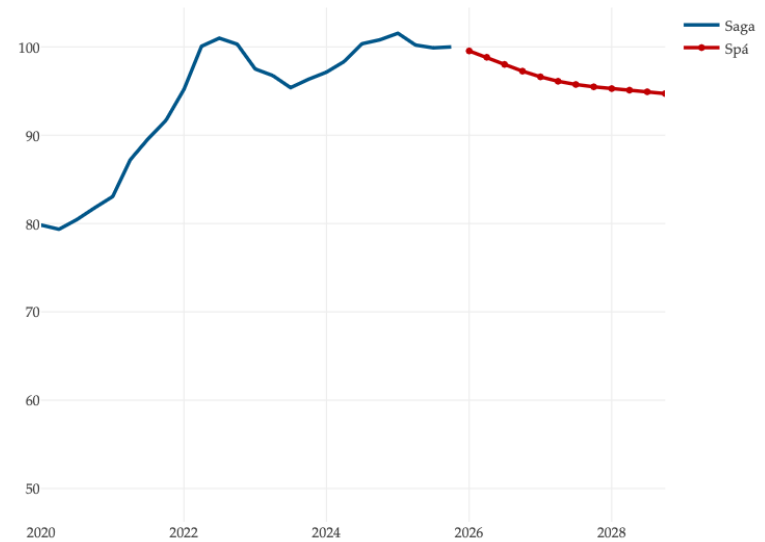
→ **5,3% raunlækkun**

Spálíkan

**Bjartsýnisþá – 14%
raunhækkun til þriggja ára**



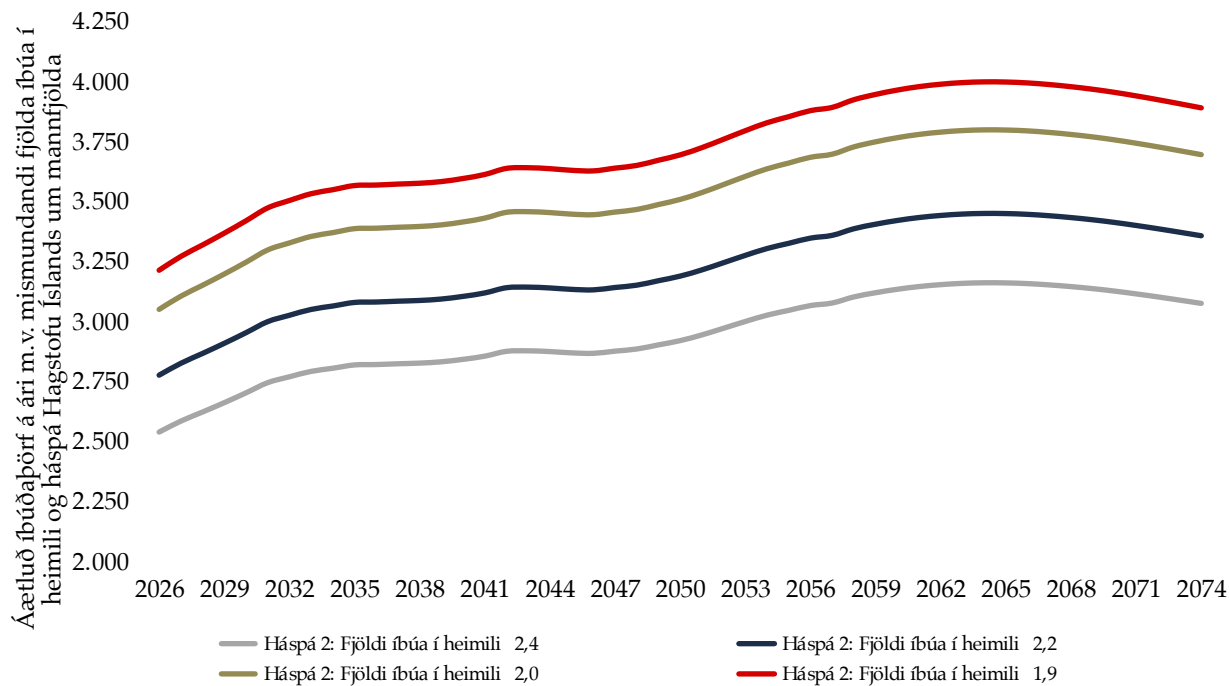
**Mikill samdráttur – 5,3%
raunlækkun til þriggja ára**



Hver er húsnæðisþörf til framtíðar?

REYKJAVIK ECONOMICS

Íbúðapörf fer eftir framtíðar búsetumynstri



Heimild: Hagstofa Íslands & eigin útreikningar

Heimild: Hagstofa Íslands, HMS & Reykjavík Economics – háspá Hagstofu (H2)

REYKJAVÍK ECONOMICS

Er íbúðapörf minni til framtíðar?

Langtímapörf er 3.500 íbúðir á ári. Ef fleiri búa einir þá breytast forsendur

Minnkandi fólksfjölgun

Aðfluttir umfram brottflutta 3.167 árið 2025 samanborið við 4.044 árið áður

Fæðingartíðni í lágmarki

1,56 börn á ævi hverrar konu – aldrei lægra síðan mælingar hófust

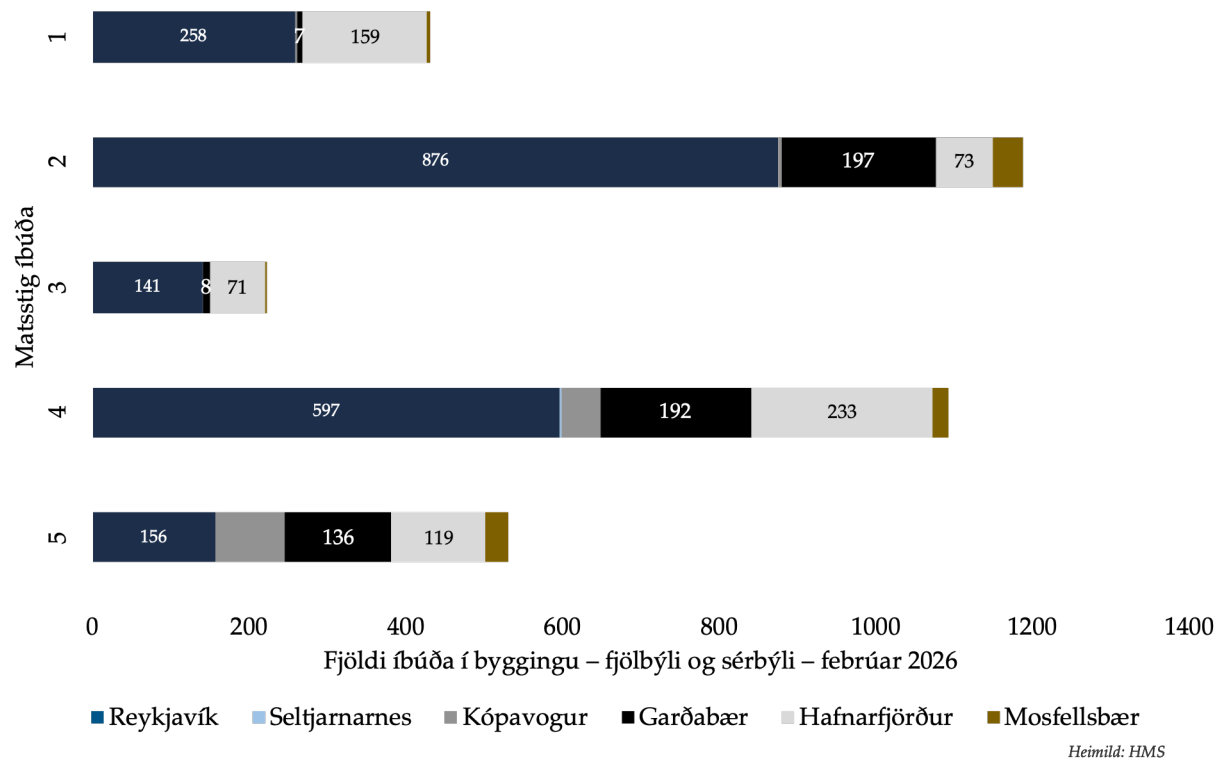
Framboð í jafnvægi

3.371 fullgerðar íbúðir 2025 – nálægt langtímapörf

Aðferðafræði m.v. mannfjöldaspá

Reiknað með að ein kynslóð á aldursbilinu 20-35 ára fari inn á húsnaðismarkað á hverju ári

Fjöldi íbúða í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



Uppbygging í Reykjavík

Reykjavík er með flestar íbúðir í byggingu á öllum matsstigum í maí 2026 eða rúmlega tvö þúsund

Hafnarfjörður

Hafnarfjörður er með rúmlega 650 íbúðir í byggingu

Garðabær

Garðabær er með 540 íbúðir í byggingu, flestar á matsstigi 2

Samtals 3.500 íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu

Um 1100 á matstigi 4 og tæplega 1200 á matsstigi 2

Markaðurinn er í aðlögunarfasa

REYKJAVIK ECONOMICS

Þróun raunverðs á höfuðborgarsvæðinu



2005 – Ný húsnæðislán haustið 2004

35,4% raunhækkun á einu ári

Botni náð í byrjun árs 2011

35% raunlækkun frá janúar 2008 til desember 2010

2022 – COVID áhrif

15,4% árshækkun að raungildi eftir skarpa lækkun meginvaxta

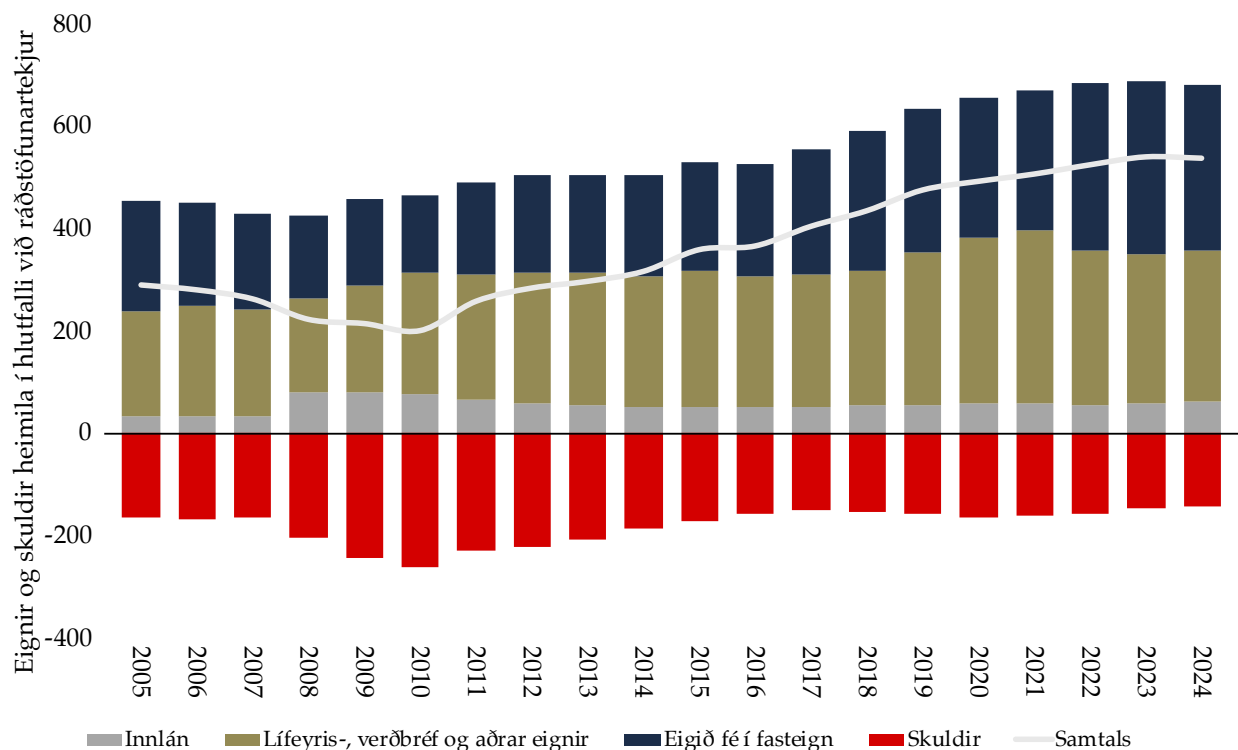
2026 – Núverandi staða

2,9% raunlækkun á ársgrundvelli

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hefur tvöfaldast að raungildi frá 2011

Heimild: Hagstofa Íslands, HMS & Reykjavik Economics ehf

Sparnaður sem hlutfall af ráðstöfunartekjum fer vaxandi



Eignastaða heimila fer batnandi

Innlán eru um 62% af ráðstöfunartekjum og eigið fé í fasteign um 323% árið 2024

Sparnaður fer vaxandi

Fleiri foreldrar geta í auknum mæli stutt við börn sín í fyrstu kaupum

Skuldastaða fer batnandi

Skuldir eru um 142% af ráðstöfunartekjum í árslok 2024 en var 262% árið 2010

Hrein eignastaða hefur styrkst

Árið 2024 var hrein eign einstaklinga að jafnaði 539% af ráðstöfunartekjum en var 202% árið 2010

Heimild: Seðlabanki Íslands

Upplýsingar um skuldir, eignir og eiginffjárstöðu einstaklinga úr skattframtölum. Lífeyrissparnaður heimila jafngildir heildareignum lífeyrissjóða að frádrögnum 38% skatthlutfalli (skattþrep 2). Aðrar eignir eru metnar fyrir skatt.

Helstu niðurstöður

Raunverð hefur lækkað lítillega

-2,9% á ársgrundvelli (apríl 2026). Háir vextir og þröng lánþegaskilyrði hafa lækkað verð

Framboð hefur minnkað

Fjármunamyndun í íbúðum dróst saman um 5,9% (2025). Gatnagerðargjöld og lægri VSK-endurgreiðsla hækka kostnað

Langtímahorfur

Kaupmáttur og fólksfjölgun hafa hækkað verð. Atvinnuleysi hefur neikvæð áhrif á markaðinn

Viðnámsþróttur markaðarins

35% allra viðskipta á árunum 2025 til 2026 eru fyrstu kaup

Tregari sala eftir metár 2024

Meðalsölutími er ~7 mánuðir. Velta minnkaði um 16% að raungildi á landsvísu milli 2024 og 2025. Fjöldi samninga eru 12% færri frá janúar til apríl 2026 m.v. sama tíma í fyrra

Hlutdeildarlán auka eftirspurn

Veitt verða hlutdeildarlán fyrir um 5,5 milljarða kr. á árinu 2026. Styðja við kaup m.a. fyrstu kaupenda

Til umhugsunar

Kaupmáttur og íbúðaverð

Raunverð húsnæðis hefur vaxið umfram kaupmátt og vextir hafa hækkað. Eðlilegt að verð gefi eitthvað eftir

Ný fjármögnunarskilyrði – CRR III

Líklegt er að kostnaður við framkvæmdafjármögnun muni hækka við innleiðingu nýrra reglna í íslensk lög. Undanþága til Seðlabankans gildir til 31. desember 2027

Fjármagnskostnaður hár og langur sölutími

Húsnæðisverð hefur verið nokkuð stöðugt en sölutími og fjármagnskostnaður setur þrýsting á verðlækkun

Stórinnskaup stjórnvalda

Stjórnvöld gætu tekið ákvörðun um að óska eftir nýjum íbúðum til kaups í stað þess að byggja 1400 íbúðir á ríkislóðum með útboði

Bankaskattur

Fyrirhugaður bankaskattur mun hafa neikvæð á fjármögnunarkjör verktaka sem og kaupendur íbúða

ESB aðild

Fjármögnunarkjör gætu mögulega farið batnandi ef Ísland gengur í Evrópusambandið en það er óvíst

Takk fyrir

REYKJAVIK ECONOMICS