Til: Sigurðar Stefánssonar
Frá: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun
Dagsetning: 18. september 2025

Svar við fyrirspurn um áhrif uppbyggingar á Gunnarshólma og Geirlandi á húsnæðismarkaðinn

Samantekt:

Sigurður Stefánsson hefur sent Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) fyrirspurn vegna áforma um uppbyggingar 5.500 íbúða og 1.200 hjúkrunarrýma í landi Gunnarshólma og Geirlands á næsta áratug. Fyrirspurnin er eftirfarandi:

> *Hér með er þess farið á leit við HMS að meta hvaða áhrif þessi uppbygging kemur til með að hafa á íbúðaþörf á höfuðborgarsvæðinu og þá íbúðaskuld sem stofnunin metur nú um 15 þúsund íbúðir. Þá er auk þess farið á leit að HMS meti í ljósi gagna um íbúðir í byggingu og framboð á næstu árum hvaða áhrif jafn hröð uppbygging og áformuð er á Gunnarshólma og Geirlandi kunni að hafa á hringrás húsnæðis ásamt áhrifum á framboð og eftirspurn á íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.*

HMS telur að uppbygging íbúða og hjúkrunarrýma á Gunnarshólma og Geirlandi geti dregið úr íbúðaþörf á höfuðborgarsvæðinu um **allt að 23-24 prósent** á tímabilinu 2028-2036, að því gefnu að íbúðauppbyggingin taki átta ár og að hún hafi ekki neikvæð ruðningsáhrif á uppbyggingu annarra íbúða.

Uppbygging 5.500 íbúða gæti aukið framboð íbúða á sölu um **allt að 11 prósent** að meðaltali á tímabilinu 2028-2036, valdi hún ekki ruðningsáhrifum á uppbyggingu annarra íbúða. HMS telur slíka framboðsaukningu geta leitt til lægra húsnæðisverðs sem myndi fjölga kaupsamningum á svæðinu um **allt að 5,5 prósent** yfir tímabilið. Þó tekur HMS fram að vænt áhrif á verð íbúðarhúsnæðis sé háð mikilli óvissu og beri að taka með miklum fyrirvara.

HMS bætir við að uppbyggingarverkefnið á Gunnarshólma og Geirlandi gæti leitt til enn frekari framboðsaukningar á húsnæðismarkaði, þar sem verkefnið krefst breytinga á vaxtarmörkum höfuðborgarsvæðisins. Sömuleiðis gæti verkefnið aukið nýtingu íbúða á húsnæðismarkaði og þannig stuðlað að lægri byggingarkostnaði á hvern íbúa. Slík áhrif eru hins vegar afleidd og ekki mæld í þessu svari.

Greiningin hér nær einungis yfir möguleg bein áhrif á húsnæðismarkaðinn.

Á næstu síðum má finna ítarlegri greiningu á væntum áhrifum uppbyggingarverkefnisins á íbúðaþörf á höfuðborgarsvæðinu annars vegar og framboð og eftirspurn íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hins vegar. Þar að auki má finna umfjöllun um möguleg afleidd áhrif verkefnisins á íbúðamarkaðinn á höfuðborgarsvæðinu og viðauka þar sem áhrif framboðsaukningar á íbúðamarkaði eru útskýrð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Vænt áhrif á íbúðaþörf á höfuðborgarsvæðinu

Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu meta íbúðaþörf til næstu tíu ára í húsnæðisáætlunum sínum sem eru endurskoðaðar árlega. Samkvæmt húsnæðisáætlunum frá árinu 2024 nemur íbúðaþörfin á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali 2.936 íbúðum á hverju ári á tímabilinu 2024-2032.

HMS hefur einnig metið íbúðaþörf til ársins 2050 út frá mannfjöldaspá Hagstofu og áætlaðri þróun heimilisstærðar samhliða öldrun þjóðar og færri barneignum.[1] Niðurstöðurnar úr mati HMS má nálgast hér, en samkvæmt er þörf á um 4.500 nýjum íbúðum á ári hverju. HMS gerir ráð fyrir að hlutdeild íbúa á höfuðborgarsvæðinu haldist óbreytt í 64 prósentum og áætlar því að íbúðaþörfin á höfuðborgarsvæðinu nemi tæplega 2.900 íbúðum á ári til ársins 2050.

Skýr söguleg fylgni hefur verið á milli minnkandi heimilisstærðar og minnkandi hlutdeildar barnafjölskyldna á Norðurlöndum á síðustu áratugum. Á síðustu 15 árum hefur Ísland hins vegar ekki fylgt þeirri þróun, þar sem íbúum í hverri íbúð hefur ekki fækkað þrátt fyrir að hlutdeild íbúa undir tvítugu hafi minnkað og hlutdeild íbúa yfir sextugu hafi aukist. HMS telur þessa þróun vera til marks um íbúðaskuld á Íslandi, en miðað við áætlaða heimilisstærð út frá sögulegri þróun á Norðurlöndum má ætla að íbúðaskuldin nemi 10 til 15 þúsund íbúðum.

HMS gerir ráð fyrir að hlutdeild íbúa á höfuðborgarsvæðinu haldist óbreytt í 64 prósentum og áætlar því að íbúðaskuldin á höfuðborgarsvæðinu nemi 6.400 til 9.600 íbúðum. Því þyrfti að byggja 250 til 400 nýjar íbúðir á ári til viðbótar við áætlaða íbúðaþörf til þess að vinna upp íbúðaskuldina á höfuðborgarsvæðinu fyrir árið 2050. Gangi áætlanir eftir um uppbyggingu íbúða á Gunnarshólma og Geirlandi eftir verður fyrsta íbúðin í uppbyggingarverkefninu afhent árið 2028 og sú síðasta átta árum síðar.

HMS telur að árleg íbúðaþörf á höfuðborgarsvæðinu nemi 2.900 íbúðum á næstu árum, að viðbættum 250 til 400 nýjum íbúðum sem byggja þyrfti til þess að ganga á uppsafnaða íbúðaskuld. Samtals nemur þetta 25.200 til 26.400 íbúðum á átta ára tímabili. Uppbygging 5.500 íbúða á Gunnarshólma og Geirlandi gæti því dregið úr íbúðaþörf um 21-22 prósent á tímabilinu, að öðru óbreyttu.

Uppbygging 1.200 hjúkrunarrýma kann einnig að draga úr íbúðaþörf, ef þangað flyst fólk sem hefði annars búið heima hjá sér. Áhrif þessarar uppbyggingar er bundið mikilli óvissu, en ef gert er ráð fyrir að ein íbúð losni fyrir þriðja hvert hjúkrunarrými gætu rýmin dregið úr þörf á 400 íbúðum til viðbótar, sem jafngildir tæplega 1,5 prósenti af íbúðaþörf á höfuðborgarsvæðinu 2028-2036.HMS metur því að uppbygging 5.500 íbúða og 1.200 hjúkrunarrýma geti dregið úr íbúðaþörf um allt að **23-24 prósent** á tímabilinu, að öðru óbreyttu.

Mikilvægur fyrirvari við ofangreinda útreikninga er að þeir gera ekki ráð fyrir að uppbygging íbúðanna hafi neikvæð ruðningsáhrif á uppbyggingu annarra íbúða á höfuðborgarsvæðinu. Þó er sennilegt að slík ruðningsáhrif muni eiga sér stað að einhverju leyti, þar sem aðrir uppbyggingaraðilar á höfuðborgarsvæðinu gætu hægt á sinni framleiðslu vegna skorts á aðföngum eða væntinga um að uppbyggingarverkefnið muni leiða til lægra fasteignaverðs og minni arðsemi byggingastarfsemi.

[1] Mannfjöldaspáin inniheldur breitt spábil þar sem óvissa ríkir um aðflutning íbúa á næstu árum. HMS notast við miðgildi af spám Hagstofu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Vænt áhrif á framboð á höfuðborgarsvæðinu

Uppbygging íbúða á Gunnarshólma og Geirlandi mun hafa bein áhrif á framboð íbúða á höfuðborgarsvæðinu, að öðru óbreyttu, þar sem hún leiðir til þess að fleiri íbúðir verði á sölu. Samkvæmt upplýsingum úr mánaðarskýrslu HMS fyrir marsmánuð 2025 hafa að meðaltali um 1.600 íbúðir verið til sölu á höfuðborgarsvæðinu í upphafi hvers mánaðar frá ársbyrjun 2018.

Samkvæmt gögnum sem HMS hefur úr fasteignaauglýsingum hefur meðalsölutími nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu verið 92 dagar frá miðju ári 2018. Ef gert er ráð fyrir að nýjar íbúðir á Gunnarshólma og Geirlandi komi inn á jöfnum hraða á átta ára tímabili og að þær séu að meðaltali á sölu í þrjá mánuði má búast við að uppbyggingarverkefnið bæti við 172 íbúðum á sölu í hverjum mánuði á tímabilinu 2028-2036. Hér eru ótalin afleidd áhrif sem innkoma þessara íbúða kann að hafa á markaðinn, þar sem margir kaupendur gætu fjármagnað kaup á íbúðunum með sölu annarra íbúða.

HMS gerir ráð fyrir að um 1.600 íbúðir verði að meðaltali auglýstar til sölu hverju sinni á tímabilinu 2028-2036. Því gæti uppbygging 5.500 íbúða á Gunnarshólma og Geirlandi aukið framboð íbúða á sölu á höfuðborgarsvæðinu um allt að **11 prósent**, að öðru óbreyttu.

Við þessa útreikninga gildir sami fyrirvari og áður hefur verið nefndur um að þeir gera ekki ráð fyrir því að uppbyggingarverkefnið hafi neikvæð ruðningsáhrif á uppbyggingu annarra íbúða á höfuðborgarsvæðinu, þrátt fyrir að þau muni sennilega eiga sér stað að einhverju leyti.

Vænt áhrif á eftirspurn á höfuðborgarsvæðinu

Uppbyggingarverkefnið hefur engin bein áhrif á eftirspurn, en gæti fjölgað seldum íbúðum, leiði það til lægra verðs á íbúðamarkaði á höfuðborgarsvæðinu með samsvarandi aukningu á magni eftirspurnar. Erfitt er að áætla vænt áhrif verkefnisins á íbúðaverð og seldum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu, en til þess þyrfti að meta verðteygni framboðs og eftirspurnar eftir íbúðum á svæðinu.

Alþjóðlegar mælingar benda til þess að verðteygni framboðs á hinum Norðurlöndunum sé til langs tíma á bilinu 0,5 til 1,4 og að meðaltali nálægt 1, sem þýðir að 10% verðhækkun leiði að jafnaði til 10% aukningar í magni framboðs.[2] Til meðallangs tíma mætti búast við að verðteygni framboðs væri minni, þar sem uppbyggingaraðilar hafa minna svigrúm til að bregðast við verðhækkunum með aukinni framleiðslu.

Aðrar mælingar benda til þess að verðteygni eftirspurnar sé undir 1 til langs tíma.[3] HMS telur einnig að eftirspurn á húsnæði sé óteygin til langs tíma þar sem hún ráðist fyrst og fremst af íbúðaþörf í stað húsnæðisverðs. Til meðallangs tíma mætti hins vegar búast við að verðteygni eftirspurnar sé meiri, þar sem fjölskyldur geta tímabundið frestað íbúðakaupum ef kaupaðstæður eru slæmar.

HMS telur það vera varlegt mat að áætla að verðteygni framboðs og eftirspurnar sé nálægt einum á Íslandi til meðallangs tíma. Líkt og greint er frá hér að ofan gæti teygnin verið minni, en í því tilviki hefði framboðsaukningin meiri áhrif á verð á fasteignamarkaði og minni áhrif á umsvif á markaðinum.

Ef gert er ráð fyrir að verðteygni framboðs og eftirspurnar á húsnæðismarkaði sé nálægt einum á tímabilinu 2028-2036 má búast við að 11 prósenta framboðsaukning á höfuðborgarsvæðinu geti leitt til um 5,5 prósenta lægra verðs á húsnæði, að öðru óbreyttu. Seldum íbúðum myndi sömuleiðis fjölga um **5,5 prósent** á tímabilinu, samkvæmt þessum útreikningum.

[2] Sjá Caldera Sánchez, A. og Å. Johansson (2011), „The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 837, OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/5kgk9qhrnn33-en.
[3] Sjá t.d. Ermisch, J. F., Findlay, J., og Gibb, K. (1996). „The Price Elasticity of Housing Demand in Britain: Issues of Sample Selection", *Journal of Housing Economics, 5(1), 64–86.* doi:10.1006/jhec.1996.0004.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Ofangreindir útreikningar eru þó settir fram með fyrirvara um forsendur þeirra teygnistuðla sem hér hefur verið fjallað um og eru í reynd óþekktir. Þar að auki gera þessir útreikningar ekki ráð fyrir mögulegum ruðningsáhrifum sem uppbyggingarverkefnið á Gunnarshólma og Geirlandi kann að hafa á uppbyggingu annarra íbúða á höfuðborgarsvæðinu.

Afleidd áhrif á íbúðamarkaðinn

Áform um að heimila uppbyggingu íbúða og hjúkrunarrýma á Gunnarshólma og Geirlandi krefjast breytinga á vaxtarmörkum höfuðborgarsvæðisins. Verði vaxtarmörkunum breytt er sennilegt að önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu fái einnig nýtt land til uppbyggingar íbúða á næstu árum.

Til þess að meta heildaráhrif uppbyggingarverkefnisins á Gunnarshólma og Geirlandi á framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði ætti því að taka tillit til áhrifanna sem endurskoðun vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins gæti haft á önnur uppbyggingarverkefni. HMS telur að breytt vaxtarmörk muni leiða til enn frekari uppbyggingar á höfuðborgarsvæðinu en greint er frá í þessu minnisblaði, sem myndi leiða til meira framboðs nýrra íbúða og lægra verðs.

Uppbyggingin hefur einnig áhrif á hringrás húsnæðis. Búast má við auknum hreyfanleika á húsnæðismarkaði vegna uppbyggingarinnar, þar sem kaupendur íbúða á Gunnarshólma og Geirlandi selja jafnan íbúð á móti kaupunum sem þeir hefðu annars ekki selt.

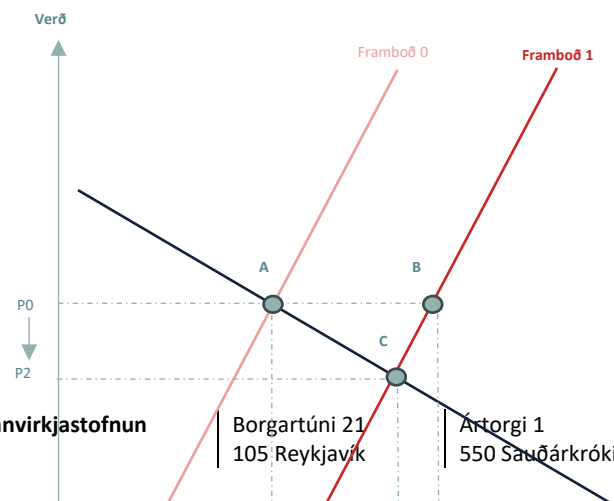
Með auknum hreyfanleika á milli íbúða á markaði eiga barnafjölskyldur auðveldara með að finna stærri íbúðir sér við hæfi á meðan eldri og yngri íbúðakaupendur eiga auðveldara með að finna minni íbúðir sér við hæfi. Þannig getur nýting hverrar íbúðar bæst, sem leiðir til minni byggingarkostnaðar á hvern íbúa.

HMS hefur ekki mælt áhrif aukins hreyfanleika vegna íbúðauppbyggingar á Gunnarshólma og Geirlandi á byggingarkostnað, en slík mæling yrði háð forsendum um kauphegðun heimila sem mikil óvissa ríkir um.

Viðauki – áhrif framboðsaukningar á íbúðamarkaði

Á Mynd 1 hér að neðan má sjá einfaldaða útgáfu af áhrifum uppbyggingar íbúða á framboð, eftirspurt magn og verð á íbúðamarkaði á höfuðborgarsvæðinu. Uppbyggingin eykur framboð íbúða á sölu, sem hefur neikvæð áhrif á íbúðaverð.

Mynd 1: Vænt áhrif framboðsaukningar á markaði



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Punkturinn A á myndinni sýnir upphafsstöðu á íbúðamarkaði, þar sem Q0 íbúðir eru seldar á verðinu P0. Með innkomu nýrra íbúða eykst framboð íbúða á sölu og eru því Q1 íbúðir til sölu á verðinu P0 í punkti B. Markaðurinn nær nýju jafnvægi í punkti C, þar sem Q2 íbúðir eru seldar á verðinu P2.

Halli eftirspurnarferilsins fer eftir verðteygni eftirspurnar á íbúðamarkaði. Eftir því sem verðteygni eftirspurnar er minni er ferillinn brattari og verðbreytingar hafa minni áhrif á eftirspurt magn íbúða.

Halli framboðsferilsins fer sömuleiðis eftir verðteygni framboðs á íbúðamarkaði. Eftir því sem verðteygni framboðs er minni er framboðsferillinn brattari og verðbreytingar hafa minni áhrif á framboðið magn íbúða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026