



Félags- og húsnæðismálaráðuneytið
b.t. Skrifstofu húsnæðis og skipulagsmála
Síðumúla 24
108 Reykjavík

Reykjavík, 29. ágúst 2025

Efni: Áform um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (fyrirkomulag hlutdeildarlána). Mál nr. S-121/2025 í samráðsgátt.

Samtök iðnaðarins (hér eftir „SI“ eða „samtökin“ eftir atvikum) hafa tekið til umsagnar áform um breytingu á lögum um húsnæðismál þar sem fyrirkomulag hlutdeildarlána er tekið til heildarendurskoðunar með það að markmiði að gera þau fyrirsjáanlegri og skilvirkari í samræmi við stefnuýfirlýsingu ríkisstjórnarinnar. Samtökin fagna því að félags- og húsnæðismálaráðuneytið leggi til breytingar á lögnum enda hafa samtökin ítrekað bent á að þörf er á endurskoðun kerfisins í þeim tilgangi að efla trúverðugleika þess. Mikilvægt er að kerfið verði markvissara fyrir þá sem að því koma og að fjármagn sé til staðar þegar kemur að því að afhenda íbúðir til kaupenda sem fengið hafa vilyrði.

Fyrirsjáanleiki í úthlutunum

Samtökin leggja áherslu á mikilvægi þess að úthlutun hlutdeildarlána verði tryggð með fyrirsjáanlegum hætti, líkt og áformin kveða á um. Á síðustu árum hefur skortur á fyrirsjáanleika úthlutana haft áhrif á áhuga byggingaraðila á kerfinu en aðkoma þeirra er forsenda þess að hlutdeildarlán nýtist sem hvati til uppbyggingar á hagkvæmu húsnæði.

Samtökin vilja einnig benda á að fjárveitingar til kerfisins hafa ekki verið í takti við það sem upphaflega var lagt upp með. Í greinargerð með lögum nr. 113/2020 um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán) kom fram að horft væri til þess að úrræðið stæði til boða í tíu ár en yrði endurmetið árlega við gerð fjárlaga með tilliti til umfangs í samræmi við stöðu á fasteignamarkaði á hverjum tíma en að útlánaheimildir yrðu afmarkaðar í fjárlögum ár hvert. Áætlað var að veitt yrðu hlutdeildarlán fyrir 400–500 íbúðum á ári í tíu ár, eða 4.000–5.000 íbúðum samtals. Þá var áætlað að lánveitingar yrðu um 4 milljarðar kr. árlega, eða 40 milljarðar kr. í heildina. Nú, þegar fimm ár eru liðin frá lögfestingu, hafa aðeins verið veitt lán fyrir 10,4 ma.kr., alls 1006 hlutdeildarlán í 29 sveitarfélögum. Áformin hafa með öðrum orðum ekki gengið eftir en á sama tíma hefur verið umtalsverð eftirspurn eftir hlutdeildarlánum. Í ágúst á þessu ári bárust HMS 33 umsóknir um hlutdeildarlán að andvirði um 513 milljóna króna, en 333 milljónir króna voru til úthlutunar fyrir tímabilið.¹ Andvirði umsókna um hlutdeildarlán nam um 706 milljónum króna í júlí á þessu ári, en 333 milljónir króna voru til úthlutunar.²

Með hliðsjón af framangreindu benda samtökin á að forsendan fyrir því að markmið áformanna gangi eftir, þ.e. að gera hlutdeildarlán skilvirkari og festa þau í sessi í samræmi við stefnuýfirlýsingu ríkisstjórnar, er að gefin séu skýr skilaboð um það fjármagn sem núverandi

¹ [33 umsóknir um hlutdeildarlán í ágúst 2025 | Húsnæðis- og mannvirkjastofnun](#)

² [53 umsóknir um hlutdeildarlán í júlí 2025 | Húsnæðis- og mannvirkjastofnun](#)



ríkisstjórn ætlar sér að leggja til verkefnisins á næstu árum. Það tekur tíma að skipuleggja, hanna og byggja húsnæði og því þurfa stjórnvöld að gefa skýr skilaboð um fjárveitingar sem eiga að renna til kerfisins á næstu árum.

Kerfi sem styður við framboðshlið

Samtökin vilja einnig koma á framfæri mikilvægi þess að úrræðinu verði áfram fyrst og fremst beint að nýbyggingum enda er tilgangur hlutdeildarlána tvíþættur, annars vegar að auðvelda fólki í tiltekinni stöðu að kaupa fasteign og hins vegar að auka hvata fyrir byggingaraðila til að byggja hagkvæmt íbúðarhúsnæði til markhóps sem annars ætti erfitt með að kaupa eigið húsnæði.

Í sögulegu samhengi hafa aðgerðir stjórnvalda í húsnæðismálum frekar snúið að því að efla eftirspurn en ekki framboð sem hefur ýtt undir skekkju á húsnæðismarkaði enn frekar. Á íbúðamarkaði hefur skort hagkvæmt íbúðarhúsnæði sem umræddur markhópur hefur tök á að fjárfesta í og er mikilvægt að tryggja það að hlutdeildarlánin feli í sér raunverulegan hvata til byggingar slíkra eigna en ýti ekki aðeins undir eftirspurn. Varast ber að draga úr hvatanum til nýframkvæmda með því að hverfa frá skilyrðum um að lánin séu fyrst og fremst aðeins veitt vegna kaupa á hagkvæmu húsnæðis í nýjum eða nýlegum íbúðarhúsnæðum.

Virðingarfyllst,
f.h. Samtaka iðnaðarins


Jóhanna Klara Stefánsdóttir,
Sviðsstjóri mannvirkjasviðs