

Nefndasvið Alþingis
b.t. efnahags- og viðskiptanefndar
Smiðju
Tjarnagötu
101 Reykjavík

Sent á umsagnargátt Alþingis

Reykjavík, 4. nóvember 2025

Efni: Umsögn Samtaka iðnaðarins um frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002 (CRR III)

Samtök iðnaðarins (hér eftir „SI“ eða „samtökin“ eftir atvikum) hafa tekið til umsagnar frumvarp til laga um breytingu á lögum um fjármálafyrirtæki, nr. 161/2002 (CRR III), 190. mál, 157. löggjafarþing. Málið er endurflutt og skiluðu samtökin umsögn vegna málsins á 156. löggjafarþingi þar sem samtökin bentu m.a. á að kröfur um aukið eigið fé byggingaraðila gætu leitt til aukins byggingarkostnaðar sem hefði neikvæðar afleiðingar á húsnæðisuppbyggingu.¹ Samtökin ítreka fyrri sjónarmið þrátt fyrir að breytingar á eiginfjárkröfum hafi átt sér stað frá því að frumvarpið var síðast til umfjöllunar.

Neikvæð áhrif á byggingariðnað

Samtökin hafa verulegar áhyggjur af þeim fyrirséðu og neikvæðu afleiðingum sem innleiðingin mun hafa á íslenskan byggingariðnað. Samtökin telja brýnt að grípa til mótvægisáðgerða samhliða innleiðingunni og vegur þar þyngst að fjármálastöðugleikanefnd lækki eiginfjárauka á byggingariðnaðinn til að draga úr neikvæðum áhrifum sem innleiðing reglugerðarinnar mun hafa til hækkunar á byggingarkostnaði.

Frumvarpið felur í sér að fjármögnun á byggingu atvinnuhúsnæðis fær sjálfkrafa 150% áhættuvog og útlán til húsnæðisuppbyggingar fá einnig 150% áhættuvog sem meginreglu. Hægt er að fá áhættuvogina lækkaða niður í 100% í húsnæðisuppbyggingu en aðeins ef uppfyllt eru afar ströng skilyrði. Byggingaraðili þarf annað hvort að leggja fram umtalsvert eigið fé, að lágmarki 25% af áætluðu söluvirði fullkláraðrar eignar, eða vera með lagalega bindandi forsölusamninga fyrir meira en helmingi af lánsfjárhæðinni. Þessi skilyrði eru mjög íþyngjandi fyrir meiri hluta verkefna hér á landi, sérstaklega í upphafi framkvæmda þegar óvissan er mest og erfitt getur verið að ná bindandi sölum. Fyrir vikið munu flest verkefni lenda í dýrari 150% flokknum.

Landsbankinn hefur áætlað að innleiðingin **gæti leitt til hækkunar á vöxtum framkvæmdalána um 1,0 til 1,9 prósentustig**. Miðað við að heildarútlán bankakerfisins til byggingariðnaðar námu um 338 milljörðum króna í lok sumars, gæti þessi breyting ein og sér **aukið árlegan vaxtakostnað greinarinnar um 3,5 til 4,5 milljarða króna**. Þessi mikli kostnaðarauki mun verða byggingariðnaðinum afar þungbær og bætist við þegar háa vexti og íþyngjandi gjaldhækkanir sveitarfélaga á gatnagerðargjöldum, byggingarréttargjöldum ásamt ákvörðun síðustu ríkisstjórnar um að hækka virðisaukaskatt á vinnu manna á verkstað.

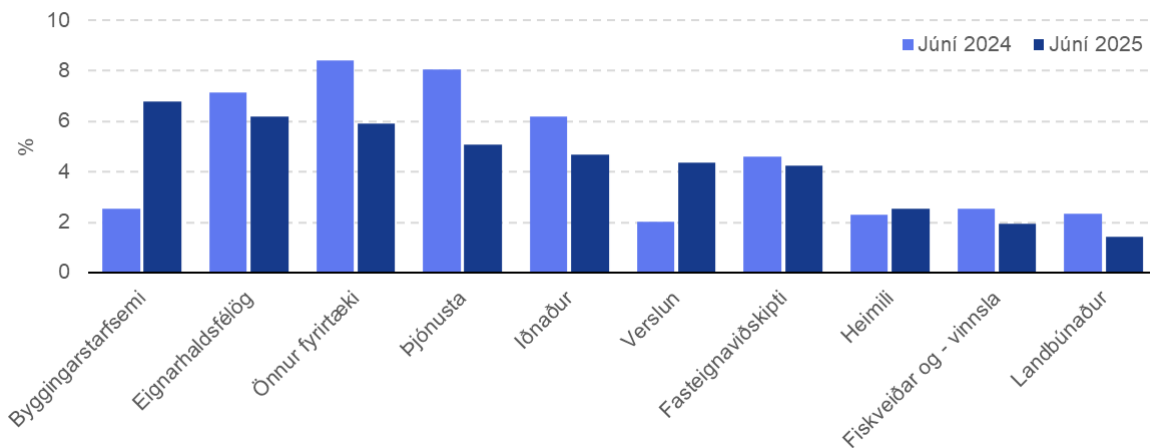
¹ [156-880.pdf](#)

Viðkvæm staða byggingariðnaðarins

Umrædd innleiðing er að koma á mjög viðkvæmum tímapunkti fyrir byggingariðnaðinn og húsnæðismarkaðinn þar sem mikil óvissa ríkir á lánamarkaði. Hagtölur sýna að samdráttur er þegar hafinn í byggingariðnaði eftir fjögurra ára vaxtarskeið og róður því farinn að þyngjast verulega. Hagtölur frá Hagstofu Íslands og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) sýna að velta í greininni er nú að dragast saman milli ára, störfum að fækka, innflutningur byggingarefna að minnka og fjöldi íbúða í byggingu að fækka.²

Hratt hefur dregið úr útlánum til greinarinnar og hefur hlutfall útlána í vanefndum hjá kerfislega mikilvægum bönkum aukist umtalsvert í byggingarstarfsemi milli ára. Vanefndir byggingariðnaðar á lánum hjá stærstu bönkunum hefur á einu ári farið úr 2,54% í 6,79%, þ.e. úr því að vera lágt í samanburði við aðrar greinar í að vera hæst allra greina. Skýrist vanskilahlutfall greinarinnar að stærstum hluta af lánum sem flokkuð eru með auknar líkur á vanefndum. Að bæta milljarða viðbótarkostnað á grein í þessari stöðu án mótvægisáðgerða er í besta falli óábyrgt.

Hlutfall útlána í vanefndum hjá kerfislega mikilvægum bönkum



Heimild: Seðlabanki Íslands

Það þarf að bregðast við – ekki bíða og sjá

Frumvarp sama efnis var lagt fram á 156. löggjafarþingi en hlaut ekki afgreiðslu. Í nefndarálini meirihluta efnahags- og viðskiptanefndar var því beint til ráðherra að fylgjast sérstaklega með áhrifum á fyrstu kaupendur og uppbyggingu húsnæðis og kanna önnur úrræði eftir atvikum.

Samtökin telja að það sé ekki svigrúm til að bíða og sjá. Áhrifin eru fyrirséð og munu, eins og rakið hefur verið, nema milljörðum króna fyrir grein sem þegar er að dragast saman.

Virðingarfyllt,
f.h. Samtaka iðnaðarins

Johanna Klara Stefánsdóttir
Johanna Klara Stefánsdóttir
sviðsstjóri mannvirkjasviðs

² Greining SI- Samdráttur í byggingariðnaði