



Nefndasvið Alþingis
b.t. velferðarnefndar
Tjarnargötu 9
101 Reykjavík
umsagnir@althingi.is

Reykjavík, 12. desember 2025

Efni: Umsögn Samtaka iðnaðarins um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán), 306. mál.

Samtök iðnaðarins (hér eftir „SI“ eða „samtökin“) hafa tekið til umsagnar frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998 (hlutdeildarlán). Tilgangur frumvarpsins er að ráðast í heildarendurskoðun á fyrirkomulagi hlutdeildarlána með það að markmiði að gera þau fyrirsjáanlegri og skilvirkari, í samræmi við stefnuyfirlýsingu ríkisstjórnarinnar.

Samtökin fagna fyrirhuguðum breytingum og telja þær mikilvægt skref til að efla trúverðugleika kerfisins og tryggja að það nýtist betur bæði kaupendum og þeim aðilum sem koma að uppbyggingu húsnæðis. Samtökin hafa bent á að ýmsir annmarkar á núverandi fyrirkomulagi hlutdeildarlána hafi dregið úr virkni kerfisins og takmarkað getu þess til að ná settum markmiðum. Í því ljósi er jákvætt að með frumvarpinu sé leitast við að bregðast við þessum áskorunum með heildstæðri endurskoðun.

Fyrirsjáanleiki í úthlutunum og fjármögnun

Kerfið er ætlað einstaklingum sem kaupa sína fyrstu eign eða hafa ekki átt íbúð síðustu fimm ár, að því gefnu að þeir uppfylli ákveðin tekju- og eignaviðmið. Hlutdeildarlán eru því sérstaklega sniðin að þeim sem hafa greiðslugetu til að standa undir afborgunum húsnæðislána en skortir nægjanlegt eigið fé til útborgunar.

Samkvæmt greinargerð frumvarpsins var upphaflega gert ráð fyrir að veitt yrðu 400–500 hlutdeildarlán árlega í allt að tíu ár. Raunveruleg þróun hefur hins vegar verið önnur og ber að hafa í huga að ekki hefur tekist að veita fleiri en 300 hlutdeildarlán árlega frá því að lánveitingar hófust undir lok árs 2020. Flest lán voru veitt strax í upphafi úrræðisins þegar 297 lán voru veitt árið 2021. Að jafnaði hafa verið veitt um 180 lán árlega sem nema að meðaltali um 2,4 milljörðum króna. Frá upphafi hafa borist um 1.983 umsóknir um hlutdeildarlán, þar af hafa um 1.369 verið samþykktar og um 1.110 lán verið gefin út. Heildarútlán nema um 11,8 milljörðum króna, sem er langt undir þeim 40 milljörðum króna sem upphafleg áform gerðu ráð fyrir yfir tímabilið.

Ástæður eru margvíslegar, en þar vegur þyngst skortur á húsnæði sem uppfyllir skilyrði úrræðisins og að hámarksverð hefur ekki fylgt þróun íbúðaverðs á markaði, né framleiðslukostnaði, sem hefur í mörgum tilvikum útilokað umsækjendur frá því að finna eignir innan viðmiða úrræðisins. Samtökin leggja því áherslu á mikilvægi þess að úthlutun hlutdeildarlána verði tryggð með fyrirsjáanlegum hætti, líkt og frumvarpið miðar að. Skortur á



fyrirsjáanleika hefur haft hamlandi áhrif á virkni kerfisins, ekki síst á áhuga byggingaraðila á að ráðast í uppbyggingu hagkvæms íbúðarhúsnæðis sem uppfyllir skilyrði.

Þá taka samtökin undir það sem fram kemur í frumvarpinu um að með bættu kerfi og fyrirsjáanleika gætu sveitarfélög gegnt lykilhlutverki með því að beita þeim stjórnæðjum sem þau hafa yfir að ráða, svo sem lækkun lóða- og gjaldakostnaðar og markvissum skipulagsbreytingum, í nánú samstarfi við byggingariðnaðinn og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Slíkt samspil opinberra aðila og iðnaðarins gæti haft jákvæð áhrif á framboð á hagkvæmu húsnæði.

Kerfi sem styður við framboðshlið húsnæðismarkaðarins

SI ítreka einnig mikilvægi þess að hlutdeildarlán verði áfram fyrst og fremst bundin við nýbyggingar, sem og breytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðir. Slík afmörkun er grundvallaratriði til að tryggja að úrræðið stuðli að raunverulegri aukningu framboðs á húsnæðismarkaði eins og því var ætlað. Aðgerðir sem auka kaupgetu og eftirspurn, án þess að tryggja samsvarandi aukningu í framboði, leiða fyrst og fremst til hækkunar fasteignaverðs á þeim húsnæðismarkaði sem ríkt hefur undanfarin ár. Í sögulegu samhengi hafa aðgerðir stjórnvalda á húsnæðismarkaði oftast beinst að eftirspurnarhliðinni en framboðshliðinni, sem hefur aukið skekkju á markaðnum. Í því ljósi er sérstaklega mikilvægt að hlutdeildarlán séu hönnuð sem framboðshvetjandi úrræði.

Með því að beina hlutdeildarlánum að nýbyggingum er stuðningurinn tengdur beint við uppbyggingu íbúða sem annars myndu ekki rísa, eða myndu rísa á öðrum forsendum. Slík nálgun tryggir að opinber aðkoma nýtist til að mæta raunverulegum markaðsbrestum, án þess að auka óhóflega verðþrýsting á fasteignamarkaði. Þetta hefur gengið eftir samkvæmt greiningum HMS en þar hefur komið fram að ef litið er til kaupsamninga gerðra á sl. 12 mánuðum á höfuðborgarsvæðinu, sést að fermetraverð nýbyggðra íbúða sem keyptar voru með hlutdeildarláni er að jafnaði lægra en annara íbúða án slíks láns.¹

Jafnframt dregur áhersla á nýbyggingar úr áhættu ríkisins til lengri tíma, þar sem nýjar íbúðir uppfylla almennt nýjustu kröfur um byggingargæði og halda jafnan verðgildi sínu betur. Í því samhengi verður þátttaka hins opinbera fjárfesting fremur en skammtíma stuðningur.

Samtökin telja því mikilvægt að við áframhaldandi útfærslu hlutdeildarlánakerfisins verði haldið fast í þær meginforsendur sem frumvarpið byggir á, þ.e. að kerfið sé fyrirsjáanlegt, byggji á raunhæfum skilyrðum og styðji við framboð nýs íbúðarhúsnæðis. Með slíkri nálgun geta hlutdeildarlán orðið öflugt tæki stjórnvalda til að mæta húsnæðisvanda til lengri tíma þegar þörf er á.

Virðingarfyllt,
f.h. Samtaka iðnaðarins


Jóhanna Klara Stefánsdóttir,
Sviðsstjóri mannvirkjasviðs

¹ [Hlutdeildarlán draga ekki taum verðhækkana á fasteignamarkaði | Húsnæðis- og mannvirkjastofnun](#)