

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

Reykjavík, 8. ágúst 2025

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

Viðskiptaráð Íslands hefur tekið til umsagnar áform um breytingu á lögum um húsnæðismál, þar sem gert er ráð fyrir heildarendurskoðun á fyrirkomulagi hlutdeildarlána með það að markmiði að gera þau skilvirkari og festa þau í sessi sem varanlegt úrræði á húsnæðismarkaði.

Ráðið hefur áður lýst þeirri afstöðu að afnema ætti hlutdeildarlán stjórnvalda, enda sé úrræðið ekki líklegt til að ná þeim markmiðum sem að sé stefnt og það feli í sér vankanta í framkvæmd.¹

Í fyrsta lagi eru engin haldbær rök fyrir því að stjórnvöld beini fyrstu kaupendum í nýbyggingar líkt og nú er. Yfirlýst markmið stjórnvalda með úrræðinu var að auka framboð húsnæðis á viðráðanlegu verði. Það skýtur skökku við þar sem nýbyggingar eru jafnan dýrasta húsnæðið. Í öðru lagi skekkja hlutdeildarlán húsnæðismarkaðinn að því leyti að húsnæðisbyggjendur verða líklegri til að byggja húsnæði eftir viðmiðum hlutdeildarlánakerfis stjórnvalda en ekki þörfum markaðarins. Í þriðja lagi er að mati Viðskiptaráðs óeðlilegt að skattgreiðendur eigi hluti í fasteignum en hafi síðan ekkert að segja um hvernig þeim er ráðstafað.

¹ Sjá umsögn Viðskiptaráðs um fjárlagafrumvarp 2025. Slóð: <https://vi.is/umsagnir/fjarlog-2025> og umsögn Viðskiptaráðs um frumvarp til laga um breytingu á lögum um húsnæðismál (hlutdeildarlán). Slóð: <https://vi.is/greinar/gollud-og-oljos-leid-hlutdeildarlana>.

Þröskuldur inn á húsnæðismarkað ekki hærri á Íslandi

Hlutdeildarlánakerfinu var komið á árið 2020 með breytingu á lögum um húsnæðismál. Lánunum var ætlað að vera liður í því að auðvelda tekjulágum og fyrstu kaupendum að komast inn á eignamarkaðinn. Við setningu laganna var áætlað að kerfið yrði tímabundið til tíu ára, en þá gætu einstaklingar frekar nýtt sér séreignarsparnað og eftir atvikum uppsafnaða tilgreinda séreign til kaupa á fasteign.

Þegar litið er til alþjóðlegra gagna virðist ekki vera ástæða til að ætla að aðgengi ungs fólks að húsnæði á Íslandi sé verra en í samanburðarlöndum. Gögn frá OECD sýna að hátt hlutfall Íslendinga á aldrinum 20 til 29 ára búa einir eða með maka, sem bendir til þess að þröskuldur inn á húsnæðismarkað sé ekki óeðlilega hár hér á landi. Þá greiða einstaklingar í lægstu tekjutíundum almennt lægra hlutfall ráðstöfunartekna í húsnæðisútgjöld en gengur og gerist á hinum Norðurlöndunum, hvort sem litið er til eigenda eða leigjenda. Þetta gefur til kynna að húsnæðisbyrði tekjulágra sé ekki meiri á Íslandi en í samanburðarlöndum, og því má draga nauðsyn þess að festa úrræðið varanlega í sessi í efa.²

Áhrifin jafnvel þveröfug við markmið

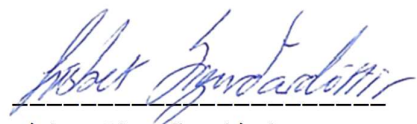
Í umsögn með frumvarpi til laga um hlutdeildarlán var vísað til bresku „Help to Buy“ stefnunnar sem fyrirmyndar. Nýleg rannsókn á áhrifum þess kerfis sýnir þó að markmið að baki náðust ekki. Bretar lokuðu á úrræðið í lok 2022 og afgreiddu síðustu umsóknirnar í lok mars 2023. Á ákveðnum svæðum jókst vissulega framboð, en án nokkurra áhrifa á verð. Á öðrum svæðum, sérstaklega þar sem eftirspurn var mikil, sást engin aukning í framboði, en fasteignaverð hækkaði. Því hafði stefnan öfug áhrif samanborið við yfirlýst markmið hennar. Þessar niðurstöður renna stoðum undir þá afstöðu Viðskiptaráðs að hlutdeildarlán geti haft þveröfug áhrif við markmið sín og að veiting þeirra ætti að vera aflögð í ljósi reynslu bæði hérlandis og erlendis.³

² https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HC1-2-Housing-costs-over-income.pdf

³ <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119023000815#sec0023>

Viðskiptaráð hvetur til þess að framangreind sjónarmið verði höfð til hliðsjónar við áframhaldandi vinnslu frumvarpsins.

Virðingarfyllst,



Lísbet Sigurðardóttir
Lögfræðingur á málefnasviði



Ragnar Sigurður Kristjánsson
Hagfræðingur á málefnasviði