158. löggjafarþing 2026–2027.
Þingskjal 383 — 217. mál.

Svar

félags- og húsnæðismálaráðherra við fyrirspurn frá Sigurði Inga Jóhannssyni um fyrstu kaupendur á húsnæðismarkaði.

1. *Hver er fjöldi kaupsamninga hjá fyrstu kaupendum að húsnæði og hvert er hlutfall þeirra af heildarfjölda kaupsamninga á árunum 2000–2025?*

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun birtir mælaborð um fyrstu kaupendur á heimasíðu sinni, þar sem hægt er að nálgast upplýsingar um mánaðarlegan fjölda kaupsamninga eftir því hvort kaupendur voru fyrstu kaupendur eða ekki frá ársbyrjun 2007.[1]

Upplýsingarnar í mælaborðinu byggja á upplýsingum úr kaupskrá fasteigna, sem hefur að geyma kaupsamninga frá miðju ári 2006. Kaupskráin hefur því ekki að geyma tölur um árlegan fjölda kaupsamninga, hvorki fyrir fyrstu kaupendur né aðra kaupendur, fyrir tímabilið 2000–2006 og því er ekki hægt að veita áreiðanleg gögn um fjölda fyrstu kaupenda fyrir tímabilið 2000–2006.

Í neðangreindri töflu má sjá upplýsingar um fjölda kaupsamninga fyrstu kaupenda eftir árum á tímabilinu 2007–2025 og hlutdeild þeirra í heildarfjölda kaupsamninga hvers árs:

	Heildarfjöldi kaupsamninga	Fjöldi kaupsamninga hjá fyrstu kaupendum	Hlutdeild fyrstu kaupenda
2007	13.189	4.172	32%
2008	5.134	1.536	30%
2009	3.047	783	26%
2010	4.054	1.312	32%
2011	6.021	1.970	33%
2012	6.809	2.274	33%
2013	7.518	2.356	31%
2014	8.433	2.612	31%
2015	10.265	3.157	31%
2016	11.191	3.456	31%
2017	10.458	3.355	32%
2018	11.180	3.773	34%
2019	10.898	3.771	35%
2020	13.197	4.832	37%
2021	14.189	5.185	37%
2022	10.354	3.360	32%
2023	9.229	2.951	32%
2024	13.179	3.807	29%
2025	11.657	3.921	34%

[1] Hægt er að nálgast mælaborðið hér: https://hms.is/gogn-og-maelabord/maelabordfasteignaskra/fyrstu-kaupendur

2. *Hafa stjórnvöld gripið til sérstakra úrræða til að styðja fyrstu kaupendur og ef svo er, hvenær tóku þau gildi?*

Árið 2000 tóku gildi breytingar á lánareglum Íbúðalánasjóðs sem gerðu honum heimilt að veita fleiri en eitt íbúðalán til sama aðila. Heimildin var nýtt til að veita viðbótarlán til kaupenda undir tekju- og eignamörkum.

Árið 2001 var hámarksveðsetning lána hjá Íbúðalánasjóði hækkuð í 85% af brunabótamati, auk þess sem hámarkslánsupphæðir voru hækkaðar. Árið 2004 var hámarksveðsetning lána hjá Íbúðalánasjóði hækkuð í 90% af verðmæti eignar. Þessar aðgerðir voru ekki sérstaklega miðaðar að fyrstu kaupendum en nýttust þeim engu að síður.

Helsta úrræðið sem sett hefur verið á laggirnar á vegum félags- og húsnæðismálaráðuneytisins eða forvera þess er hlutdeildarlán, sem fest voru í lög árið 2020 en með þeim gátu fyrstu kaupendur undir tilteknum tekju- og eignamörkum tekið vaxta- og afborganalaust lán hjá ríkinu sem nemur allt að 20–30% af kaupverði íbúða.

Þá hefur ýmsum úrræðum verið komið á fót í gegnum tíðina sem heyra undir ábyrgðarsvið annarra ráðuneyta. Er þar helst að nefna eftirfarandi:

Árið 2014 tóku gildi lagabreytingar sem veittu fyrstu kaupendum íbúðarhúsnæðis helmingsafslátt af stimpilgjaldi gjaldskyldra skjala.

Árið 2014 tóku gildi lög um ráðstöfun séreignarsparnaðar sem heimiluðu íbúðakaupendum að nýta eigin séreignarsparnað skattfrjálst til greiðslu inn á húsnæðislán.

Árið 2016 tóku gildi lög um fasteignalán til neytenda. Í þeim lögum var Seðlabankanum veitt heimild til að ákveða hámark veðsetningarhlutfalls og greiðslubyrðarhlutfalls fasteignalána, en Seðlabankanum var gert að veita fyrstu kaupendum aukið svigrúm. Í sömu lögum voru einnig kynntar ýmsar breytingar til að styðja við lántakendur, líkt og hámark á uppgreiðslugjaldi lána og nauðsynlega upplýsingagjöf við veitingu húsnæðislána.

Árið 2017 tóku gildi lög um stuðning við kaup á fyrstu íbúð, sem heimiluðu fyrstu kaupendum að ráðstafa eigin séreignarsparnaði við útborgun á íbúð. Enn fremur gátu fyrstu kaupendur ráðstafað iðgjaldi inn á höfuðstól eigin húsnæðisláns í 10 ár.

Árið 2024 innleiddu stjórnvöld sérstakan vaxtastuðning, sem fól í sér niðurgreiðslu ríkisins á vaxtagjöldum heimila á árinu 2023 vegna kaupa eða byggingar á íbúðarhúsnæði til eigin nota. Úrræðið var tímabundið og einungis til eins árs.

Til viðbótar við ofangreindar aðgerðir stjórnvalda á tímabilinu 2000–2025 má nefna vaxtabótakerfið sem var í gildi á tímabilinu, en stjórnvöld komu því á fót árið 1988. Vaxtabótakerfið var tekjutengdur stuðningur við eigendur íbúðarhúsnæðis og fól í sér niðurgreiðslu á vaxtagreiðslum íbúðalána.

Ekki voru allar þessar aðgerðir miðaðar sérstaklega að þörfum fyrstu kaupenda en þær gögnuðust fyrstu kaupendum líkt og öðrum fasteignaeigendum og því rétt að halda þeim til haga samhengisins vegna.