

Fjármála- og efnahagsráðuneytið
Lindargötu
101 Reykjavík

Reykjavík, 4. mars 2024

Efni: Umsögn um áform um lagasetningu er varðar breytingu á lögum um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, nr. 129/1997 (fjárfestingarheimildir lífeyrissjóða)

Stefnir hf. („**Stefnir**“) hefur tekið til umsagnar ofangreind áform um lagasetningu þar sem lagt verður til að auðvelda lífeyrissjóðum að koma að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis til langtímaleigu með því að rýmka heimildir sjóðanna til fjárfestinga í leigufélögum. Með fyrirhugaðri lagabreytingu yrði lífeyrissjóðum heimilað að binda tilgreint hlutfall heildareigna í skilgreindum óskráðum fjármálagerningum sem gefnir eru út af fyrirtækjum með það meginmarkmið að fjárfesta í íbúðarhúsnæði sem ætlað er til langtímaleigu til einstaklinga til fastrar búsetu.

Stefnir fagnar áformaskjalinu er lýsir framlagningu frumvarps um ofangreint efni og styður þær breytingar sem til stendur að leggja til.

Samandregið er það mat Stefnis að frumvarpið, eins og því er lýst í áformaskjalinu, komi til með að hafa jákvæð áhrif í þjóðhagslegu tilliti, enda muni það að óbreyttu stuðla að frekari uppbyggingu á íbúðarhúsnæði sem hugsað er til útleigu líkt og stefnt er að. Þar að auki yrði frumvarpið til hagsbóta fyrir þá sem hafa hug á því að eignast eigið húsnæði, en samhliða því að tryggja frekar hagsmuni leigjenda, kann aukið framboð leiguhúsnæðis einnig að draga úr verðhækkunum á fasteignamarkaði líkt og fram kemur í samráðsskjölum.

Þá muni umrædd breyting auk þess leiða til þess að eignasafn íslenskra lífeyrissjóða verði líkara því sem þekkist víða á Norðurlöndunum, þar sem fasteignir mynda stærri hluta af eignasafninu en þekkist hérlendis. Við teljum að til lengri tíma litið þá felist í því aukin áhættudreifing á eignasafni íslenskra lífeyrissjóða að eignasöfn þeirra innihaldi hagkvæmar íbúðir til langtímaútleigu til einstaklinga.

Stefnir telur að með frumvarpinu sé mikilvægt skref tekið í átt að því að jafnvægi náist á húsnæðismarkaði og að þróun húsnæðis- og leiguverðs verði fyrirsjáanlegri en nú er. Stjórnvöld hafa m.a. lýst því yfir að aðkoma lífeyrissjóða sé þýðingarmikil í því samhengi og þá hefur ákall um slíka aðkomu einnig komið frá verkalýðshreyfingunni og verið nefnt af hálfu fræðimanna í hagfræði sem rannsakað hafa íbúðamarkað hér á landi og annars staðar. Með því að liðka fyrir aðkomu lífeyrissjóðanna að slíkum fjárfestingum er ljóst að hægt verður að stuðla að frekari uppbyggingu leigufélaga með því að laða að þessa stóru langtímafjárfesta sem flýta fyrir uppbyggingu, en hingað til hafa lífeyrissjóðir í raun aðeins getað haft aðkomu að fasteignamarkaði í formi beinnar fjárfestingar í húsnæði, með lánveitingu til einstaklinga vegna fasteignakaupa eða með kaupum á skuldabréfum útgefnum af lögaðillum sem stunda útleigustarfsemi.

Lög nr. 129/1997 um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða gera þannig aðeins ráð fyrir því í dag að lífeyrissjóðir séu sjálfir eigendur fasteigna sem þeir fjárfesta í, sem hefur hingað til ekki þótt aðlaðandi fjárfesting af hálfu lífeyrissjóða m.t.t. rekstrarkostnaðar og fleiri þátta. Þessi breyting mun gera lífeyrissjóðum kleift að gerast hluthafar í félögum eða eiga hluti í sjóðum um sameiginlega fjárfestingu sem eiga fasteignir og/eða félögum sem stunda útleigu á fasteignum til einstaklinga og stuðla þannig að uppbyggingu þeirra, án þess þó að þurfa að vera í hlutverki leigusala með beinum hætti og sinna þeim skyldum og kostnaði sem því fylgir, og að sú fjárfesting takmarki ekki svigrúm lífeyrissjóða til fjárfestinga í almennum hlutafélögum eða sjóðum.

Með frumvarpinu verður að okkar mati fjárfesting í leiguhúsnæði, með þeim hætti sem áformaskjalið gerir ráð fyrir, bæði aðlaðandi og ákjósanlegur kostur fyrir lífeyrissjóðina. Félög um útleigu fasteigna eru að okkar mati hagstæð fjárfesting ef lítið er til líftíma fjárfestingarinnar, ávöxtunar- og verðtryggingamöguleika sem felast í langtíma eignarhaldi á íbúðarhúsnæði sem eignaflokki.

Aðkoma lífeyrissjóða að útleigu fasteigna með þessum hætti gæti auk þess leitt til frekari stöðugleika í rekstri leigufélaga en þekkist nú, þar sem hærra hlutfall eiginfjárframlaga til rekstursins myndi draga úr þörf á lántöku, enda má lesa úr áformaskjalinu að verið sé að ávarpa aukið svigrúm í fjárfestingarheimildum lífeyrissjóðanna varðandi ráðstöfun eiginfjárframlags til slíkrar starfsemi, án þess að slík ráðstöfun hefði á sama tíma takmarkandi áhrif á aðrar óskráðar fjárfestingar. Við teljum að þegar þörf á lántöku er mikil þá kunni það að leiða til þess að félög verði skuldsettari en ella og séu þannig viðkvæmari fyrir vaxtabreytingum fyrir vikið, sem í kjölfarið hefði bein áhrif á verðnæmni leiguhúsnæðis. Slíkt er bæði óhagstætt fyrir leigjendur og gerir markaðinn óstöðugri en ella.

Það er eitt tæknilegt atriði sem okkur þykir þó rétt að vekja athygli á. Í áformaskjalinu kemur fram að „Tillaga frumvarpsins mun ekki fela í sér auknar heimildir til fjárfestinga í félögum sem stunda útleigu á húsnæði til lögaðila.“ Erum við sammála þeim grunnsjónarmiðum sem felast í tilgreindri fyrirætlan. Viljum við þó vekja athygli á tveim þáttum er þetta atriði varðar:

- *Annars vegar* viljum við vekja athygli á því að innlend félög sem stunda útleigu á íbúðarhúsnæði til einstaklinga með stóru og dreifðu safni íbúða kunna að vera með lítið hlutfall af íbúðum sínum, til dæmis 2 – 4%, sem leigð eru út til lögaðila eða sveitarfélaga sem eru þá að taka íbúðirnar á langtímaleigu fyrir sína starfsmenn eða skjólstæðinga. Sérstaklega getur þetta átt við í minni sveitarfélögum þar sem framboð af hentugu húsnæði er lítið.
- *Hins vegar* viljum við einnig vekja athygli á því að á undanförunum árum þá hafa sveitarfélög verið að samþykkja skipulag á stórum fasteignum með miklum fjölda íbúða, en auk þess sem lítið hlutfall viðkomandi fasteignar er ætlað undir atvinnuhúsnæði, gjarnan á jarðhæð. Fasteignafélög sem fyrst og fremst starfa á markaði fyrir útleigu á íbúðum til einstaklinga geta því við þessar aðstæður einnig orðið eigendur að litlum hluta af sínu eignasafni í slíkum rýmum, sem eru þá almennt leigð út til lögaðila.

Framangreindar aðstæður mynda því grunn að tillögu okkar að því að í væntanlegu frumvarpi verði sett fram svigrúm til þess að þau félög eða sjóðir sem falla undir þær aðstæður sem lýst verður í frumvarpinu geta leigt til dæmis 3 – 5% af sínum eignasafni til

lögaðila enda eru þessir aðilar að taka íbúðirnar á langtímaleigu fyrir sína skjólstæðinga og atvinnurýmin væru hluti af stærri fasteign sem hýsir íbúðir.

Með hliðsjón af ofangreindu telur Stefnir framlagningu frumvarps þessa sem áformaskjalið lýsir afar jákvætt skref og ítrekar stuðning sinn við breytingartillöguna. Við teljum að áformin stuðli að aukinni áhættudreifinu lífeyriskerfisins, lægri fjármagnskostnaði við byggingu íbúðarhúsnæðis og meiri stöðugleika á húsnæðismarkaði, almenningi og samfélaginu öllu til heilla. Þá teljum við mikilvægt að áform þessi verði að lögum eins fljótt og unnt er.

Virðingarfyllst,

f.h. Stefnis hf.

Jón Finnbogason, framkvæmdastjóri