

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 27. september 2013

Umsögn frá Landssamtökum lífeyrissjóða (LL) um 40. mál á 142. löggjafarþingi, tillaga til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að efla leigumarkað á Íslandi

Velferðarnefnd Alþingis hefur með bréfi til Landssamtaka lífeyrissjóða, dags. 16. september sl., óskað eftir umsögn um tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að efla leigumarkað á Íslandi, 40. mál.

Íslenskir lífeyrissjóðir hafa til þessa ekki fjárfest skipulega í íbúðarhúsnæði til útleigu. Á undanförunum misserum hafa þeir unnið að greiningu á möguleikum á þessu sviði og liggja til þess einkum þrjár ástæður:

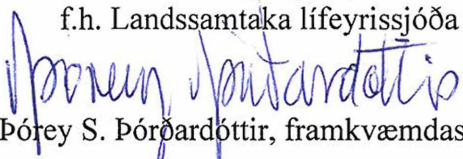
1. Landssamtök lífeyrissjóða undirrituðu viljayfirlýsingu 3. desember 2010, ásamt fulltrúum stjórnvalda og fjármálafyrirtækja, um aðgerðir vegna skuldavanda heimilanna. Í viljayfirlýsingunni var ákvæði um að lánveitendur, þ. á m. lífeyrissjóðir, myndu vinna með ríki, sveitarfélögum og félagasamtökum við að koma á fót fjölbreyttum húsnæðislausnum í samræmi við niðurstöður nefndar sem ráðherra skipaði til að fjalla um þau mál.
2. Í september 2011 samþykkti Alþingi þá breytingu á fjárfestingarkafli laganna um starfsemi lífeyrissjóða að þeim yrði heimilt að kaupa og reka íbúðarhúsnæði, þar á meðal til útleigu, og að stofna félag um slíkan rekstur eða að gera samning við einkaaðila um reksturinn.
3. Vegna gjaldeyrishafta verða lífeyrissjóðir að beina ráðstöfunarfé sínu fyrst og fremst í innlendar fjárfestingar og því er æskilegt að skoða nýja valkosti til viðbótar hefðbundnum verðbréfakaupum.

Í greiningu sinni hafa lífeyrissjóðirnir fjallað um ýmis lykilatriði sem fram þyrftu að ganga til að fjárfesting í íbúðarhúsnæði til útleigu gæti talist vænlegur kostur. Meðal þeirra eru jöfnun húsaleigu- og vaxtabóta, framboð á vel staðsettum byggingarlóðum á viðráðanlegu verði og markviss hönnun nýbygginga til að halda stofn- og rekstrarkostnaði niðri.

Í þingsályktunartillögunni eru taldar upp aðgerðir í sex liðum sem beinast m.a. að þessum atriðum sem sjóðirnir hafa bent á. Landssamtök lífeyrissjóða telja að með rétttri útfærslu gætu slíkar aðgerðir orðið til verulegra bóta.

Hins vegar er ljóst að sú útfærsla á stofnstyrkjum til leigufélaga sem lýst er í 2. tölulið er óásættanleg fyrir lífeyrissjóði. Fjárfestingar í íbúðarhúsnæði verða að skila sjóðunum eðlilegri arðsemi að teknu tilliti til áhættu. Af orðalagi þingsályktunartillögunnar um skilmála stofnstyrkjanna, svo og skýringum í greinargerð með tillögunni, má ráða að sjóðunum yrði gert ókleift að ná viðunandi arðsemi, hvort heldur af reglubundinni leigustarfsemi eða af eignasölu á síðari stigum.

Af þeirri ástæðu geta Landssamtök lífeyrissjóða ekki mælt með samþykkt þingsályktunartillögunnar óbreyttrar, en telja að ýmsir liðir hennar geti komið að gagni.

Virðingarfyllst,
f.h. Landssamtaka lífeyrissjóða

Þórey S. Þórðardóttir, framkvæmdastjóri