

# Fjárfestingar lífeyrissjóða í íbúðum til útleigu



STEFÁN HALLDÓRSSON

6. JÚNÍ 2012

# Forsaga

2

- Viljayfirlýsing 3. des. 2010 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.
- Fasteignanefnd LL hefur unnið að athugun málsins
- Áfangaskýrsla kynnt í nóvember 2011
- Beðið eftir aðgerðum stjórnvalda, einkum laga-setningu, á grundvelli tillagna vinnuhópa ráðuneytis

# Meginforsendur vænlegs samstarfsverkefnis

3

- Nálgun að hætti danskra lífeyrissjóða vænlegust
- Sjóðirnir verði fjárfestar, ekki rekstraraðilar
- Byggt verði sérhannað húsnæði til að ná hagkvæmni í stofn- og rekstrarkostnaði
- Eftirsótt staðsetning nærri þjónustukjörnum og almenningsamgöngum; fjölskyldu nægi einn bíll
- Sérhæft félag annist útleigu og rekstur
- Stærðarhagkvæmni vegur þungt
  - Stakar íbúðir á stangli eru óhagkvæmar í rekstri

# Helstu hindranir

4

- Ekki liggur fyrir hvernig ríkið mun fara með framkomnar tillögur í húsnæðismálum
- Borgin á lítið af óbyggðum lóðum miðsvæðis
- Lítið svigrúm sveitarfélaga til þátttöku í félögum um útleigu almennra leiguíbúða
  - Sveitarfélögin mega gefa afslátt af gatnagerðargjöldum (lóðarverði) í sértækum aðgerðum til að þétta byggð og auka framboð leiguhúsnæðis

# Skýrslur vinnuhópa um umbætur

5

1. Skipuleg söfnun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál mun gagnast öllum
  2. Skýrsla um húsnæðisbætur bendir til að meðaltekjuhópar fái lítinn stuðning í nýju kerfi
    - Hvatinn sýnist áfram meiri til að kaupa en leigja
  - 3.-5. Skýrslur annarra hópa koma fram á næstu vikum og mánuðum
- Stjórnvöld þurfa að taka afstöðu til tillagna og láta semja lagafrumvörp – sem yrðu vart að lögum á þessu ári

# Horfur á leigumarkaði

6

- Skortur á húsnæði yfirvofandi
  - Lítið um nýbyggingar, en mannfjölgun heldur áfram
- Vaxandi eftirspurn eftir húsnæði til kaups
- Kannanir sýna vaxandi áhuga á að fá leigt, en einkum til skamms tíma
- Leigjendur vilja öryggi, hagræði, eiginfjármýndun
  - Traust og fagleg langtímaleiga ekki í boði
  - Lítið framboð leiguhúsnæðis í grónum hverfum (<109)
  - Verðhækkun húsnæðis rennur til eiganda

# Ekki tímabært að stíga stór skref....

7

- Bið gæti orðið eftir aðgerðum ríkis (ráðuneytis og þings)
- Ólíklegt að sveitarfélög aðhafist fyrr en þær línur skýrast
- Auka þarf greiningu og upplýsingagjöf um raunverulegan húsnæðiskostnað til að ákvarðanir neytenda byggist á staðreyndum en ekki tilgátum
  - Dæmi: Viðhaldskostnaður oft vanmetinn, svo og ávöxtun eiginfjárframlags og áhætta af lántöku

## ... en “Legókubba”-leiðin er fær

8

- Lífeyrissjóðir taka ákvarðanir hver fyrir sig um fjárfestingar í fasteignaverkefnum
- Þeir geta komið að fjármögnun smærri verkefna til skemmri eða lengri tíma og jafnvel fjárfest í húsnæði til útleigu
- Ef þeir taka mið af forsendum vænlegra verkefna sem fasteignanefnd LL lýsti í áfangaskýrslunni gætu slíkar fasteignir runnið á síðari stigum inn í samrekstur á vegum lífeyrissjóðanna