

# Fjárfestingar lífeyrissjóða í íbúðarhúsnæði

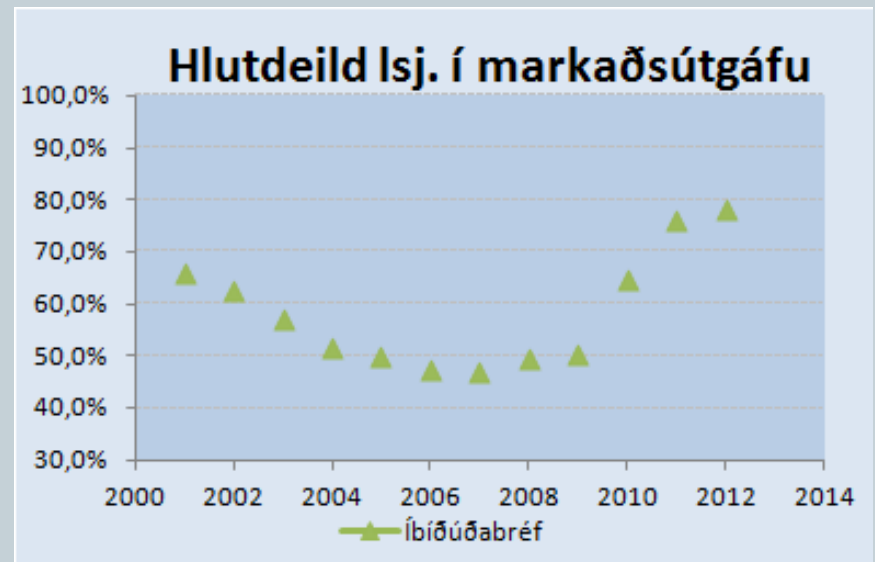


AÐKOMA EINSTAKA SJÓÐA

# Íbúðalánakerfið



- Hlutdeild lífeyrissjóða í útgefnum Íbúðabréfum er um 80%
- Kann að vera nær 90% ef blandaðir verðbréfasjóðir í eigu lífeyrissjóða eru sundurgreindir
- Bankar hafa í auknum mæli selt frá sér íbúðalán í formi sértryggðra skuldabréfa
- Sjóðfélagalán eru um 10% af eignum lífeyrissjóða



# Aðkoma einstakra lífeyrissjóða



- Lífeyrissjóðir hafa tekið virkan þátt í uppbyggingu þjónustuíbúða fyrir aldraða síðustu misseri
- Til þessa hafa lífeyrissjóðir fyrst og fremst tekið þátt með kaupum á langtíma skuldabréfum með veði í viðkomandi fasteignum
- Aðkoma lífeyrissjóða takmarkast við veðheimildir sem eru í dag 75% af áætluðu markaðsverði sbr. 3. tl. 1. mgr. 36. gr. laga um lífeyrissjóði

# Mörkin þjónustuíbúðir

- Mörkin þjónustuíbúðir eru fjármagnaðar af lífeyrissjóðum
- Byggir á íbúðarrétti sem tryggir rétt til að búa í íbúðinni til lífstíðar
- Kaupendur greiða 30% kaupverðs í upphafi og síðan mánaðarlega leigu
- Fasteignirnar í eigu Grund Mörkin ehf. sem sér um rekstur
- Gott dæmi um leið fyrir lífeyrissjóði til að efla leigumarkað fyrir eldri borgara



The screenshot shows the website for Mörkin Þjónustuíbúðir. The header includes the company logo and navigation links: Forsíða, Íbúðirnar, Verðskrá, Umhverfi, Fyrir kaupendur, Seljendur, Myndir, and Gönguleiðir. A search bar is located in the top right corner. The main content area features a large image of a modern apartment building with a glass facade. Below the image, there is a section titled 'Breyttur tími hjá gönguhóp Markar' with a sub-heading 'Gönguhópur íbúa við Suðurlandsbraut 58 - 62 hefur ákveðið að ganga í sumar klukkan 11 í stað þess að hittast klukkan 14. Yfirleitt er gengið um klukkustund en einnig er hægt að fara í háltíma göngu ef áhugi er frekar fyrir því. Hittumst við Suðurlandsbraut 58 alla mánvikudaga í sumar klukkan 11.' To the right of this text is a list of apartment units under the heading 'TEGUNDIR ÍBÚÐA': A1 - 3ja til 4ra herbergja, A2 - 3ja til 4ra herbergja, B1 - 3ja herbergja, B2 - 3ja herbergja, B3 - 3ja herbergja, C - 2ja herbergja, D - 2ja herbergja, E - 3ja herbergja, F - 2ja herbergja, and G - 3ja herbergja. Below the main content, there is a section titled 'Styttist í púttvöllinn' with a 'Share' button and a 'More info' link.



# Eir þjónustu- og öryggisíbúðir



- Eir þjónustu- og öryggisíbúðir fjármagnaðar af lífeyrissjóðum.
- Eir er sjálfseignarstofnun sem er rekin samkvæmt heilbrigðislögum og lögum um málefni aldraðra.
- Á heimilisdeildum eru ýmist einbýli eða tvíbýli en þrúbýli eru á móttökudeild.
- Á Eir eru 155 hjúkrunarheimilisrými, 12 endurhæfingarrými og 6 skammtímarými.

The screenshot shows the homepage of the Eir website. At the top, there is a navigation bar with the EIR logo, a search bar labeled 'Leitarorð' with a 'LEITA' button, and language options for 'Fyrirspurnir', 'Veftré', and 'English'. Below the navigation bar is a horizontal menu with links for 'Forsíða', 'Um Eir', 'Þjónusta', 'Umsóknafæli', 'Stof', 'Fréttir', 'Myndir', 'Nýjar öryggisíbúðir', and 'Minnigarkort'. The main content area features a large image of a modern building at dusk. To the right of this image is a yellow box with a photo of a flag and the text 'Gleðilegt sumar'. Below the main image are three columns of content: 'Eir' with links for 'Hjúkrunarrými', 'Dagdeild', 'Skammtímadvöl', 'Endurhæfing', and 'Öryggisíbúðir'; 'Fréttir og tilkynningar' with a sub-heading 'Vorboðinn kór eldri borgara á Eir.' and a photo of a choir; and 'Eirborgir' with a sub-heading 'Glæsilegar öryggisíbúðir' and a photo of a building, with a caption below: 'Þægilegar íbúðir af ýmsum stærðum. Fallegir garðar og góð bílastæði.'



# Sjómanna­dagsráð



- Þjónustu- og öryggisíbúðir við Boðarþing í Kópavogi eru fjármagnaðar af lífeyrissjóðum.
- Íbúðirnar eru fyrir 60 ára og eldri. Lögð er áhersla á gott aðgengi, þægilegt umhverfi og nálægð við þjónustu.
- Í húsinu er fullkomið öryggis­kallkerfi sem er sí­tennt hjúkrun­arvakt Hrafnistu í Kópavogi.
- Íbúðirnar eru leiguíbúðir og leigðar út með eða án 30% afnotaréttar. Greiðsla fyrir afnotarétt er verðtryggð og verður endurgreidd við flutning, að frádreginni 2% árlegri fyrningu.

The screenshot shows the website for Sjómanna­dagsráð. The header includes the logo and navigation tabs for 'Um Sjómanna­dagsráð', 'Sjómanna­dagurinn', 'Hraunborgir', 'Naustavör', 'Þjónustu- og öryggisíbúðir', 'Myndasófn', and 'Fréttasafn'. The main content area is titled 'Boðarþing 24 Kópavogi' and features a large image of the building with a descriptive text block. To the right, there are three smaller project cards for 'KÓPAVOGUR', 'HAFNARFJÖRÐUR', and 'REYKJAVÍK'. At the bottom, there is an interior photo of a kitchen and another text block.

**SJÓMANNADAGSRÁÐ**

Um Sjómanna­dagsráð | Sjómanna­dagurinn | Hraunborgir | Naustavör | Þjónustu- og öryggisíbúðir | Myndasófn | Fréttasafn

**Boðarþing 24 Kópavogi**

Sjómanna­dagsráð og dótturfélag þess, Naustavör ehf. byggja 95 þjónustu- og öryggisíbúðir við Boðarþing 22-24 í Kópavogi. Bygging fyrri áfangs (Boðarþing 24) með 48 íbúðum hófst sumarið 2009 er lokið og bygging seinni áfangs (Boðarþing 22) með 47 íbúðum er hafin.

Íbúðirnar eru fyrir 60 ára og eldri. Lögð er áhersla á gott aðgengi, þægilegt umhverfi og nálægð við þjónustu. Þannig geta íbúar búið sem lengst í sömu íbúð, með því að nýta sér fjölbreytta þjónustu Hrafnistu og Kópavogsbæjar í þjónustu-miðstöðinni Boðarþing 9. Innangengt er úr íbúðunum í Boðann, sundlauginna og hjúkrunarheimili Hrafnistu í Kópavogi um tengingang, sem liggur undir götuna.

Íbúðir eru af sex mismunandi gerðum og stærðum. (sjá íbúðargerðir). Á baðherbergisgöf er öryggisdúkur en annars eikarparket á öllum göflum. Innfelið halogenljúsing er í loftum. Í eldhúsi er eldavél með keramíshelluvarði, bláslúsur, vifta, uppþottavél og trjáklipptur (skápur (kæli og frystir). Í baðherbergi er tengt fyrir þvottavél og barkalausum þurrkara. Í húsinu er fullkomið öryggiskallkerfi sem er sítennt hjúkrunarvakt Hrafnistu í Kópavogi. Á baði og í svefnherbergi eru fasthengdir öryggisnappar en að auki fá íbúar bráðlausa öryggisnappa sem þeir bera á sér. Í öllum íbúðum er mynddrasimi tengdur aðalinnangi. Stórar flísagölar svalir, með opnanlegri gústlokun fylgja hverni

**KÓPAVOGUR**  
Boðarþing 22 - 24  
Þjónustu og öryggisíbúðir

**HAFNARFJÖRÐUR**  
Hraunvangur 1-3  
Þjónustu og öryggisíbúðir

**REYKJAVÍK**  
Brúnavegur 9  
Þjónustu og öryggisíbúðir

**HRAUNBORGIR**

Íbúð og sérgreymsla er á jarðhæð.





# Sjónarmið til umræðu



- Þjónustuíbuðir fyrir aldraða eru í eigu og reknar af aðilum með áratuga reynslu af rekstri íbúða fyrir aldraða
- Lífeyrissjóðir hafa takmarkaða reynslu af uppbyggingu og rekstri slíkra íbúða
- 35% eiginfjárkrafa lífeyrissjóða markast af lagakröfu.
- Eiginfjárkrafan ætti að taka mið af áhættu og hefur áhrif á vexti langtíma lána
- Rekstur hjúkrunarheimila er háður langtíma samningum við ríki og sveitafélög
- Fyrrgreind verkefni eru tilvalin verkefni til að byggja upp þekkingu og reynslu hjá lífeyrissjóðum um frekari aðkomu að slíkum verkefnum

# Leiguíbúðir



- Aðkoma lífeyrissjóða að leiguíbúðum fyrir yngri aldurshópa er í samræmi við takmarkaðann vilja fjárfesta til að byggja og leigja
- Fjárfestar og byggingarverktakar virðast fyrst og fremst sjá hag sinn í að byggja og selja
- Skjótfenginn hagnaður virðist freista meira en langtíma eignauppbýgging
- Mislukkuð leiguverkefni hafa í sumum tilfellum lent hjá Íbúðalánasjóði



# Skyggnisbraut í Úlfarsárdal

- Leigufélagið Framtak ehf. er með í byggingu leiguíbúðir að Skyggnisbraut 20-24 í Úlfarsárdal, Reykjavík.
- 52 íbúðir til leigu, 60 til 80 m<sup>2</sup>
- Húsin standa á leigulóðum sem seldar voru á lægra verði gegn skilyrði um 15 ára leigu
- Eigandinn greiðir afsláttinn til baka ef selt er fyrir þann tíma
- Leigulóðir lækka byggingarkostnað og auka framboð leiguhúsnæðis



# Aðkoma lífeyrissjóða



- **Lífeyrissjóður gefur út lánsloforð með skilyrði**
  - Að íbúðir hafi náð byggingarstigi nr. 7
  - Að veðhlutfall standist a.m.k. 65% af áætluðu markaðsverði við verklok
  - Markaðsverð tekur mið af leigusamningum
- **Ávinningur byggingaraðila**
  - Greiðari aðgangur að skammtíma fjármögnun á byggingarstigi
  - Langtíma fjármögnun trygg við upphaf verkefnis
- **Áhætta**
  - Staðsetning, byggingarkostnaður og leigumarkaður

# Eiga lífeyrissjóðir að fjárfesta í íbúðarhúsnæði ?



- Lífeyrissjóðir eiga að ávaxta fé sjóðsins með hliðsjón af þeim kjörum sem best eru boðin á hverjum tíma með tilliti til ávöxtunar og áhættu.
- Ef áætluð arðsemi stenst samanburð við aðra fjárfestingakosti sem eru í boði munu lífeyrissjóðir skoða þá kosti eins og aðra
- Til þess að lífeyrissjóðir geti fjárfest þarf að endurskoða lagaheimildir
- Núgildandi heimildir eru óskýrar

# Lagaeimildir



- 20. gr. „*Iðgjöld og annað ráðstöfunarfé lífeyrissjóðs skal ávaxta sameiginlega með **innlánnum** í bönkum og sparissjóðum eða í framseljanlegum **verðbréfum** á grundvelli áhættudreifingar samkvæmt fyrir fram kunngerðri fjárfestingarstefnu*“
- 11. tl. 1. mgr. 36. gr laga 11. „*Með kaupum og rekstri íbúðarhúsnæðis, þar á meðal útleigu*“
- Ósamræmi í heimildum og einstaka lagagreinar stangast á

# Lagaheimildir



- 11. mgr. 36. gr. „Lífeyrissjóði er heimilt að stofna félag um rekstur íbúðarhúsnæðis skv. 11. tölul. 1. mgr. eða gera samning við einkaaðila um slíkan rekstur“
- 5. mgr. 36. gr. „Eigi er lífeyrissjóði heimilt að eiga meira en 15% af hlutafé í hverju fyrirtæki..... Þó er lífeyrissjóði heimilt að eiga stærri hluta en 15% í fyrirtæki sem eingöngu sinnir þjónustuverkefnum fyrir lífeyrissjóðina sjálfa.
- Þessi ákvæði þarfnast frekari skýringa og taka þarf af allan vafa um að einstaka lífeyrissjóði sé heimilt að fjárfesta í íbúðarhúsnæði beint eða í gegnum félag sem er 100% í eigu einstaka lífeyrissjóðs

# Niðurstaða



- Fjárfestingaheimildir eru óskýrar og þarfnast endurskoðunar
- Nefndin leggur til að einstaka lífeyrissjóðir byggji upp þekkingu á fasteignaverkefnum og skoði fjárfestingakosti með langtíma uppbyggingu í huga
- Fari hægt af stað með það að markmiði að hægt verði að sameina verkefni í framtíðinni með stærðarhagkvæmni í huga