

Svar

fjármála- og efnahagsráðherra við fyrirspurn frá Gunnhildi Fríðu Hallgrímsdóttur um fasteignafjárfestingarsjóð.

1. *Hefur farið fram vinna í ráðuneytinu um uppbyggingu fasteignafjárfestingarsjóðs (e. Real Estate Investment Trust) á Íslandi til að bæta fjárfestingarumhverfi lífeyrissjóða á leigumarkaði og auka framboð af ódýru húsnæði? Ef svo er, hvernig miðar þeirri vinnu?*

Fasteignafjárfestingarsjóð væri mögulegt að reka sem sérhæfðan sjóð hér á landi í samræmi við lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, nr. 45/2020. Sérhæfða sjóði má reka samkvæmt þeim rekstrarformum sem heimil eru hér á landi.

Í VII. kafla laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, nr. 129/1997, er m.a. fjallað um fjárfestingarheimildir lífeyrissjóða. Þar eru skilgreindir þeir eignaflokkar sem lífeyrissjóðum er heimilt að fjárfesta í og eru þeir eftirfarandi:

1. *Eignaflokkur A.*
 - a. Fjármálagerningar sem aðildarríki Efnahags- og framfarastofnunarinnar (OECD) eða aðildarríki Evrópska efnahagssvæðisins eða Færeyjar gefa út eða ábyrgjast.
 - b. Skuldabréf tryggð með veði í fasteign, enda fari veðhlutfall ekki umfram 75% af markaðsvirði íbúðarhúsnæðis eða 50% af markaðsvirði annarra fasteigna við lánveitingu.
2. *Eignaflokkur B.*
 - a. Fjármálagerningar sem sveitarfélög eða Lánasjóður sveitarfélaga ohf. gefa út eða ábyrgjast.
 - b. Innlán viðskiptabanka og sparisjóða.
 - c. Skuldabréf samkvæmt lögum um sértryggð skuldabréf og samsvarandi skuldabréf útgefin í ríki innan Evrópska efnahagssvæðisins, í aðildarríki stofnsamnings Fríverslunarsamtaka Evrópu eða í Færeyjum.
3. *Eignaflokkur C.*
 - a. Skuldabréf og peningamarkaðsskjöl útgefin af lánastofnunum og vátryggingafélögum, að undanskildum kröfum sem um hefur verið samið að víki fyrir öllum öðrum kröfum.
 - b. Hlutir eða hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða samkvæmt lögum um verðbréfasjóði eða tilskipun 2009/65/EB um samræmingu á lögum og stjórnábyrgingum um verðbréfasjóði (UCITS).
4. *Eignaflokkur D.*
 - a. Skuldabréf og peningamarkaðsskjöl félaga.
 - b. Skuldabréf og peningamarkaðsskjöl annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu.
5. *Eignaflokkur E.*
 - a. Hlutabréf félaga.
 - b. Hlutir eða hlutdeildarskírteini annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu.

- c. Fasteignir í aðildarríki Efnahags- og framfarastofnunarinnar (OECD) eða aðildarríki Evrópska efnahagssvæðisins eða Færeyjum.

6. *Eignaflokkur F.*

- a. Afleiður sem draga úr áhættu sjóðsins eða fela aðeins í sér kauprétt eða áskriftarréttindi, enda sé viðmið þeirra fjárfestingarheimildir samkvæmt þessari grein, neysluverðsvísitölur, verðbréfavísitölur, vextir eða gengi erlendra gjaldmiðla.
- b. Aðrir fjármálagerningar, þó ekki afleiður.

Sérhæfðir sjóðir teljast til annara sjóða um sameiginlega fjárfestingu í þeim eignaflokkum sem skilgreindir eru í lögum nr. 129/1997 og falla því undir eignaflokka D eða E. Í lögnum er nánar kveðið á um að eignir í eignaflokkum C til F skuli vera innan við 80% heildareigna og eignir í flokkum D til F vera innan við 60% heildareigna. Eignir í flokkum B til F skulu almennt vera skráðar á skipulegan markað en lífeyrissjóðum er heimilt að binda allt að 20% heildareigna í óskráðum gerningum og allt að 5% í eignum sem skráðar eru á markaðstorg fjármálagerninga (MTF).

Möguleikar og geta lífeyrissjóðs til þess að fjárfesta í fasteignafjárfestingarsjóði takmarkast að einhverju leyti af því hvaða fjárfestingarkostir aðrir standa til boða sem lúta sömu fjárfestingartakmörkunum og sjóðurinn. Ef t.d. er um að ræða óskráðan og sérhæfðan sjóð má lífeyrissjóður í mesta lagi fjárfesta sem nemur 20% af eignum sínum í sjóðnum. Lífeyrissjóðurinn kann hins vegar að hafa þá þegar nýtt alla þá heimild, eða hyggjast nýta heimildina, til fjárfestingar í öðrum óskráðum eignum sem hann telur falla betur að skuldbindingum sínum en fasteignafjárfestingarsjóður, m.a. með tilliti til ávöxtunar að teknu tilliti til áhættu, líftíma fjárfestingarinnar og innlausnarmöguleika. Þetta á jafnframt við um skráðar eignir þó að þar eigi önnur hlutföll við.

2. *Eru einhverjar hindranir í vegi slíkrar uppbyggingar? Ef svo er, hverjar eru þær?*

Ráðuneytinu er ekki kunnugt um beinar hindranir sem standa í vegi fyrir uppbyggingu fasteignafjárfestingarsjóðs með fjármagni frá lífeyrissjóðum aðrar en þær takmarkanir á fjárfestingarheimildum sem taldar voru upp að framan. Ráðuneytið hefur ekki upplýsingar um hvort takmörkuð þátttaka lífeyrissjóða í fasteignafjárfestingarsjóði sé vegna fjárfestingartakmarkana í lögum eða reglum, samkeppnislegs forskots annarra fjárfestingarkosta umfram fasteignafjárfestingarsjóði eða einhverra annarra þátta. Í ráðuneytinu hefur ekki farið fram vinna um uppbyggingu fasteignafjárfestingarsjóðs.

Þá vill ráðuneytið benda á að nú stendur yfir vinna starfshóps um grænbók um lífeyriskerfið sem mun taka til skoðunar mikilvæga þætti í starfsemi lífeyrissjóða, þar á meðal fjárfestingarheimildir þeirra. Von er á skýrslu hópsins í lok árs 2023.