

# Dreifibréf BSRB

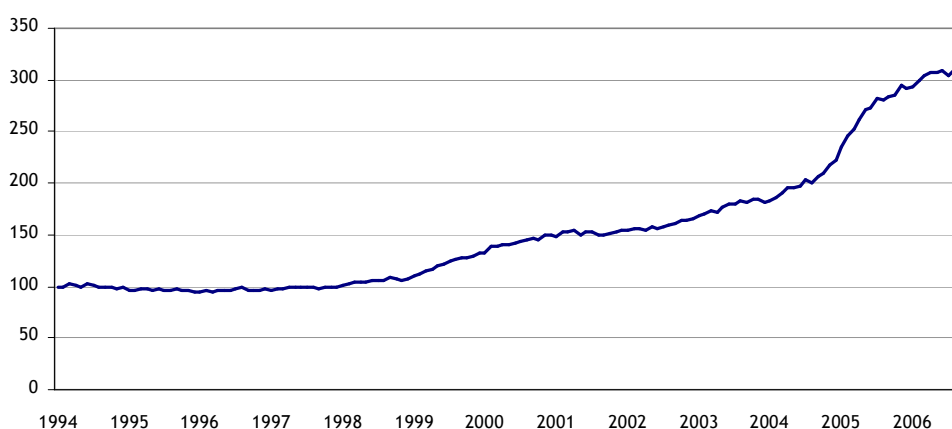
Nr. 3 - 1. árg.

Desember 2006

## Hærra fasteignamat leiðir til skerðingar á vaxtabótum

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað nær stöðugt frá árinu 1998 eða um 210% og eins og kunnugt er hefur mikil hækkun átt sér stað síðustu tvö árin. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins hefur íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 51% frá september 2004 og má ástæðuna fyrst og fremst rekja til breytinga á lánamarkaði á árinu 2004. Íbúðalánasjóður fór þá að veita peningalán í stað húsbrefa og vextir lækkuðu. Viðskiptabankarnir hófu einnig að veita íbúðalán í samkeppni við Íbúðalánasjóð og í kjölfarið jukust lánamöguleikar stórlega.

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



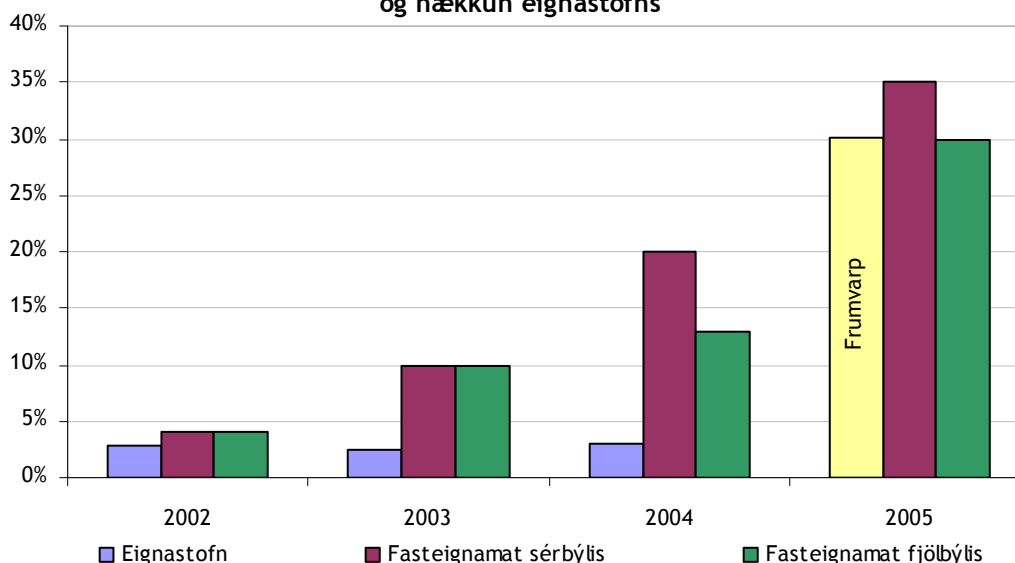
Heimild: Fasteignamat ríkisins

Lántakendur eiga rétt á vaxtabótum þegar þeir greiða vaxtagjöld af lánum vegna kaupa eða byggingar á íbúðahúsnæði til eigin nota. Öll vaxtagjöld sem varið er til öflunar íbúðahúsnæðis mynda stofn fyrir vaxtabætur, þó að hámarki 5% af skuldum. Vaxtagjöld skerðast annars vegar sem nemur 6% af tekjustofni og hins vegar þegar eignastofn fer yfir 4.838.005 krónur hjá einstaklingum og 8.019.826 krónur hjá hjónum og sambúðarfólki. Með eignastofni er átt við allar eignir að frádregnum öllum skuldum. Óskertar vaxtabætur geta að hámarki orðið 169.541 krónur hjá einstaklingi, 218.042 krónur hjá einstæðu foreldri og 280.372 krónur hjá hjónum og sambúðarfólki.

Umtalsverð lækkun varð á vaxtabótum við álagningu skatta 2006 vegna hækkunar á fasteignamati án þess að gert væri ráð fyrir hækkun á eignastofni til skerðingu bóta. Fasteignamat er ákvarðað í nóvembermánuði ár hvert af yfirfasteignamatsnefnd og eru framreikningsstuðlar nýttir til þess að hækka skráð matsverð fasteigna frá og með 31. desember ár hvert til jafnlengdar næsta árs nema sérstakt endurmat komi til. Nefndin gerir þetta með hliðsjón af breytingu verðlags fasteigna við kaup og sölu síðustu tólf mánaða á undan.

Fasteignamat sérbyla á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað um rúmlega 85% frá árinu 2001 á meðan eignastofn hefur hækkað á sama tíma um 41%. Vaxtabætur hafa þar af leiðandi verið skertar töluvert ef tekið er tillit til eignastofns. Húsnæðiseigendur sem hafa búist við vaxtabótum hafa ekki fengið þær þar sem fasteignir hafa hækkað í verði en á sama tíma hafa skuldirnar aðeins breyst sem nemur verðbólgu og afborgunum.

### Hækkun fasteignamats sérþýlis og fjölþýlis á höfuðborgarsvæðinu og hækkun eignastofns



Heimild: Fasteignamat ríkisins og Ríkisskattstjóri

Húsnæðiseigandi sem átti eign að andvirði 10 milljónir árið 2001 og skuldaði 8 milljónir af þeirri eign hefði ekki orðið fyrir neinni skerðingu á vaxtabótum vegna eigna þar sem stofninn hefði einungis verið 2 milljónir. Ef eignin hefði hins vegar hækkað samkvæmt fasteignamati sérþýlis á höfuðborgarsvæðinu til ársins 2005 væri fasteignamat af eigninni 18,5 milljónir. Eignastofninn hefði þar af leiðandi hækkað mjög mikið og að öllu óbreyttu haft það í för með sér að vaxtabætur féllu niður einungis vegna hækkandi fasteignamats.

Samkvæmt álagningarskrám Ríkisskattstjóra lækkuðu greiðslur vegna vaxtabóta um 13,2% milli árána 2005 og 2006 og rúmlega 10.000 færri fengu vaxtabætur í ár heldur en í fyrra. Hækkandi fasteignamat hefur greinilega haft áhrif á vaxtabótageiðslur til húsnæðiseigenda. Samkvæmt samkomulagi sem ASÍ og SA gerðu við ríkið í júní síðastliðnum var samið um endurskoðun á ákvæði laga um vaxtabætur ef í ljós kæmi í álagningu ársins 2006 að hækkun fasteignaverðs á árinu 2005 hafi leitt til marktækrar skerðingar á vaxtabótum. Frumvarp hefur nú verið samþykkt um 30% hækkun á eignastofni til að draga úr skerðingu á vaxtabótum.

Þrátt fyrir þessa breytingu sem á að koma til framkvæmda fyrir árslok vantar töluvert upp á að húsnæðiseigendur á höfuðborgarsvæðinu fái jafnháar vaxtabætur ef einungis er tekið mið af eignaskerðingunni. Á þeim landsvæðum þar sem fasteignamat hefur hækkað minna en sem nemur breytingunni samkvæmt frumvarpinu fá húseigendur hærri vaxtabætur en áður ef einungis er litið til eignaskerðingarinnar.

### Stýrivextir Seðlabanka Íslands

Helsta stjórnþæki Seðlabanka Íslands gegn verðbólgu eru svonefndir stýrivextir. Stýrivextir eru þeir vextir sem Seðlabankinn er reiðubúinn að lána öðrum lánastofnunum í endurhverfum verðbréfiðskiptum. Endurhverf verðbréfiðskipti Seðlabankans og lánastofnana felast í að þeir síðarnefndu selja Seðlabankanum verðbréf en skuldbinda sig jafnframt til að kaupa þau aftur að ákveðnum tíma liðnum á því herra verði sem jafngildir stýrivöxtum. Á milli Seðlabankans og lánastofnana eru þessi viðskipti til 7 daga í senn og eru uppboðin haldin vikulega. Í raun eru endurhverf verðbréfiðskipti því skammtímalán Seðlabanka Íslands til lánastofnana gegn veði í verðbréfum þeirra.

Viðskipti þessi koma til vegna lausafjárskorts lánastofnana en lausafjárforði þeirra er aðeins brot af heildarskuldbindingum þeirra. Ástæða þessa lausafjárskorts er vegna óbrúaðs

tímavanda sem bankar og lánastofnanir standa frammi fyrir þar sem skuldir þeirra eða innlánin eru til skamms tíma en lán þeirra eða eignir eru að öllu jöfnu til lengri tíma og óseljanlegri. Lánastofnanir geta því ekki staðið skil á skuldum sínum nema þá aðeins að fyrirvarinn sé afar langur. Ef kerfisbundin lausafjárvaldi kemur upp innan hagkerfisins, til að mynda þegar stórir hópar vilja leysa út innistæður sínar á sama tíma vegna mikillar þenslu í hagkerfinu, hefur Seðlabankinn því það hlutverk að veita lán til þrautavara. Með þessum hætti geta lánastofnanirnar tryggt lausafjárstöðu sína á sama tíma og Seðlabankinn hefur áhrif á vaxtastigið í landinu. Stýrivöxtunum er þannig ætlað að hafa áhrif á aðra vexti í landinu þar sem bankar þurfa að ávaxta fé sitt á betri kjörum. Stýrivextir skapa því nokkurs konar gólf fyrir vaxtaákvæðanir lánastofnana.

Þar sem endurhverf viðskipti eru skammtímalán lánastofnana hjá Seðlabankanum koma áhrif stýrivaxtabreytinga aðallega fram í hærri vöxtum á skammtímalánum fyrst um sinn. Skammtímalán eru að jafnaði til eins árs eða skemur og hafa breytilega vexti og sem dæmi um þau eru yfirdráttarlán heimila og fyrirtækja. Hærri vöxtum er ætlað að draga úr hvata til lántöku en auka að sama skapi hvata til sparnaðar. Hugmyndin að baki þessu er að draga úr einkaneyslu og fjárfestingu og þar með þenslu í hagkerfinu. Fjármálaleg skilyrði heimila og fyrirtækja þrengjast því í kjölfarið.

Annar tilgangur stýrivaxtahækkana er að hafa áhrif á hagkerfið í gegnum gjaldeyrismarkaðinn og gengi krónunnar. Hækkandi vextir leiða til þess að vaxtamunur við útlönd eykst að því gefnu að erlendir vextir hækki minna. Vaxtahækkunar leiða því til þess að erlend lán eru tekin í auknum mæli til þess að fjármagna innlendar kröfur í krónum. Erlendir aðilar hafa einnig séð sér hag í að gefa út skuldabréf í íslenskum krónum vegna mikils vaxtamunar. Sú útgáfa hefur aukið verulega eftirspurn eftir íslenskum krónum og þar með styrkt gengi hennar. Helsta ástæða mikillar skuldabréfaútgáfu erlendra aðila er vegna mikils vaxtamunar sem erlendir aðilar geta nýtt sér.

Skuldabréfaútgáfurnar ganga út á að erlendir aðilar gefa út skuldabréf í íslenskum krónum. Þau skuldabréf eru með örlítið lægri ávöxtunarkröfu en þekkist á skuldabréfum hérlendis en með töluvert hærri ávöxtunarkröfu en þekkist t.d. í Evrópu. Útgefendur skuldabréfanna bjóða endurfjárfestum bréfin sem borga fyrir þau í evrum. Útgefendurnir sjálfir hafa hins vegar lítinn áhuga á að skulda í krónum enda eru vextir á skuldabréfunum háir í samanburði við erlenda vexti. Þeir gera því vaxtaskiptasamning við íslenska aðila sem eru reiðubúnir til þess enda eru skuldabréfalánin með lægri vöxtum en þekkist á innlendum skuldabréfum, þ.e.a.s. innlendir aðilar fá óbeint lán á hagstæðari kjörum. Samningurinn við innlendu aðilana er því í raun aðeins gerður til að fá tekjuflæði í krónum og verja þar með vaxtaáhættuna sem fólst í útgáfunni í upphafi. Í raun eru útgefendur skuldabréfanna því í flestum tilfellum að skapa viðskiptin og hirða vaxtamuninn sem af þeim hlýst.

Vaxtamunurinn gerir það að verkum að eftirspurn eftir íslenskum krónum eykst sem leiðir til þess að gengi hennar styrkist. Hins vegar er ljóst að mikil erlend skuldabréfaútgáfa í íslenskum krónum dregur úr áhrifum stýrivaxtahækkana Seðlabankans. Hærra gengi krónunnar leiðir til þess að eftirspurn innflutnings eykst vegna lægra verðs á innflutningi í kjölfar sterkara gengis en staða innlendra samkeppnisfyrirtækja versnar á hinn bóginn. Þegar kreppir að innlendum fyrirtækjum sem eru í samkeppni við innfluttar vörur er ljóst að þau þurfa að draga saman seglin og tekjumyndun í hagkerfinu minnkar. Auk þess þrengja hærri vextir verulega að fyrirtækjum og heimilum og greiðslubyrði lána þyngist. Í kjölfarið dregur úr verðbólguþrýstingi, eins og er almennt stefnt að með stýrivaxtahækkunum.

## **100. fundur réttindanefndar BSRB**

Innan BSRB er starfrækt svokölluð réttindanefnd sem skipuð er af stjórn BSRB. Nefndin er vettvangur fyrir aðildarfélög BSRB til að fjalla um réttindamál. Hún hefur á að skipa sjö kjörnum fulltrúum sem hafa mikla reynslu og þekkingu á þessum málum og er lögfræðingur BSRB starfsmaður nefndarinnar.

Þann 1. desember sl. var 100. fundur nefndarinnar haldinn en hún fundar að jafnaði mánaðalega eða oftar. Verkefni og verksvið nefndarinnar eru fjölbreytt. Hún tekur til umfjöllunar erindi frá einstökum aðildarfélögum og tekur til skoðunar erindi sem stjórn BSRB eða einstök aðildarfélög ákveða að vísa til nefndarinnar. Þá geta fulltrúar BSRB sem skipaðir eru í nefndir og ráð um réttindamál á vegum bandalagsins leitað liðsinnis réttindanefndar við vinnslu gagna og skal nefndin vera þeim til ráðgjafar sé eftir því leitað. Nefndin getur einnig að eigin frumkvæði tekið til athugunar mál sem snerta sameiginlega hagsmuni.

Tvisvar á ári sendir réttindanefnd fréttabréf til aðildarfélaganna og starfsmanna þeirra þar sem sagt er frá starfi nefndarinnar, skýrt frá niðurstöðum og í hvaða farvegi mál eru. Þá eru álit og fréttabréf nefndarinnar birt á réttindavef BSRB sem er á heimasíðu samtakanna. Mikilvægt er að aðildarfélög BSRB fylgist vel með störfum réttindanefndar þar sem hún leitast við að kynna ný lög sem snerta vinnumarkaðinn, túlkanir á kjarasamningum sem hafa komið fyrir nefndina, niðurstöður dóma, stöðu samningaviðræðna o.fl. Af einstökum málum sem nefndin hefur fjallað um má nefna skattlagningu einkennisfatnaðar, reglur um viðbótarlaun, samning um fjarvinnu, ýmis frumvörp um hlutafélagavæðingu, veikindarétt o.fl.