

# **Greiðslugeta heimilanna**

að teknu tilliti til lágmarks neysluviðmiða

**Skýrsla unnin fyrir Neytendasamtökin**

Kjartan Broddi Bragason hagfræðingur

Janúar 2010

## 1. Inngangur

Skuldir íslenskra heimila hafa aukist verulega á síðasta áratug og eru sem hlutfall af vergri landsframleiðslu um 110 - 115% í árslok 2008, hlutfall sem gerir innlend heimili meðal þeirra skuldsettustu í okkar heimshluta. Annar mælikvarði, greiðslubyrði sem hlutfall af ráðstöfunartekjum, er einnig með því hæsta sem þekkt alþjóðlega. Þessa skuldaaukningu má rekja til aukins kaupmáttar ráðstöfunartekna, auknu aðgengi heimilanna að lánsfjármagni bæði í innlandri og ekki síður erlendri mynt samhliða miklum hækkunum á fasteignaverði.

Þar sem gengi krónunnar hafði fallið verulega á fyrri hluta árs 2008 með tilheyrandi verðbólguþögn lá fyrir að skuldir heimilanna myndu aukast nokkuð fyrir fall bankanna ásamt því að kaupmáttur og greiðslugeta þeirra myndi dragast saman. Hrun bankanna jók á þennan vanda og festi í sessi fall krónunnar með tilheyrandi aukinni verðbólgu. Samhliða þessu jókst atvinnuleysi umtalsvert og allur tekjugrundvöllur efnahagslífsins (fyrirtækja, heimila og opinbera aðila) beið umtalsverðan skaða.

Með aðkomu Alþjóða gjaldeyrissjóðsins að endurreisn innlands efnahagslífs voru meðal annars mörkuð skref til að tryggja stöðugleika íslensku krónunnar. Þannig mætti koma í veg fyrir enn frekari skuldaaukningu heimila með lán í erlendri mynt ásamt tilheyrandi aukinni verðbólgu og þar með hækkun á verðtrygðum fasteignalánun heimilanna og jafnvel algeru hruni á fasteignamarkaði. Þessar aðgerðir virðast enn sem komið er hafa borið þokkalegan árangur.

Mikil umræða hefur í framhaldinu spunnist um stöðu heimilanna. Stofnuð hafa verið Hagsmunasamtök heimilanna sem meðal annars halda því fram að forsendubrestur hafi orðið við fall bankanna, kalli það á almenna endurskoðun til lækkunar á skuldastöðu heimilanna sem hækkun neysluverðsvisitölu ásamt gengisfalli krónunnar hafa valdið á síðustu 1-2 árum. Ýmsir aðilar hafa síðan tjáð sig um þessi málefni. Jaðarpunktarnir í þeirri umræðu eru annars vegar að ríkisvaldið geti tekið á sig auknar byrðar svo leiðréttu megi almennt umræddar hækkanir og hins vegar að ekkert svigrúm sé til leiðréttingar á þessari stöðu umfram það sem eðlilegt verður að teljast innan einstakra lánastofnanna með sértækum og/eða almennum úrræðum.

Seðlabankar, fræðimenn og alþjóðlegar stofnanir hafa á umliðnum mánuðum varað við hárrí skuldastöðu heimila í ýmsum vestrænum löndum og neikvæðum áhrifum þess á komandi endurreisn efnahagslífsins. Allir mælikvarðar benda til að skuldastaða íslenskra heimila, að meðaltali, sé töluvert þyngrri en hjá flestum ef ekki öllum þeim þjóðum sem við berum okkur saman við.

Víða erlendis dreifast skuldir heimilanna með þeim hætti að lang stærsti hluti þeirra tilheyrir tekjuhærri og eignameiri heimilum. Hér á landi er þessu eiginlega öfugt farið og um helmingur skuldugra heimila, sem hafa hvað lægstar ráðstöfunartekjur, eiga tæplega helming af heildarskuldum heimilanna. Tilsvarendi skuldsetning tekjulægri heimila hjá öðru vestrænu ríki er líklega óþekkt og stefnir í voða endurskipulagningu innlands efnahagslífs.

Seðlabanki Íslands hefur gert nákvæma greiningu á greiðslugetu heimilanna og tilgreint tiltekna áhættuhópa. Viðmið bankans benda til að hann hafi ekki gert ráð fyrir eðlilegri lágmarksneyslu íslenskra heimila, svo ekki sé minnst á venjulega meðalneyslu. Að teknu tilliti til eðlilegra neyslustaðla stendur

töluverður hluti þeirra skuldsettra heimila sem eru með hvað lægstar ráðstöfunartekjur frammi fyrir umtalsverðri greiðsluþrotsáhættu.

Opinber gögn benda til að innan nýju viðskiptabankanna sé umtalsvert svigrúm til að létta á skuldabyrði þeirra heimila sem eru í viðskiptum við þá. Eftir stendur að meira en helmingur skulda heimilanna tilheyrir Íbúðalánasjóði, sparisjóðakerfinu, eignarleigufyrirtækjum og lífeyrissjóðum. Í ljósi þess hve dreifing skulda er jöfn á milli einstakra tekjuhópa er nauðsynlegt að þessir aðilar í samvinnu við ríkisvaldið finni leiðir til að lækka heildarskuldir tekjulægstu heimilanna verulega að meðaltali.

Stjórnvöld hafa markað stefnu í málaflokknum og þá hafa einstakar lánastofnanir gengið lengra en lög kveða á um og boðið heimilum skuldaniðurfellingu að ákveðnum skilyrðum uppfylltum<sup>1</sup>. Þau meðferðarúrræði sem opinberir aðilar ásamt fjármálastofnunum hafa boðað eru ekki nægilega markviss, þá myndu aðgerðirnar taka meira tillit til þess að tekjulægstu heimilin að meðaltali þurfa fjárhagslega aðstoð – miklu frekar en heimili með hærri ráðstöfunartekjur<sup>2</sup>.

Umfjöllunin hefst á að gerð verður grein fyrir áætlaðri skuldastöðu heimilanna fyrir og eftir hrun bankanna og lagt mat á fjárhagslegt svigrúm nýju viðskiptabankanna til að lækka skuldir heimilanna. Þá verður gerð grein fyrir áætluðum ráðstöfunartekjum heimilanna um þessar mundir. Stuttlega verður þá gerð grein fyrir efnahagsreikningum heimilanna í árslok 2008 samkvæmt skattframtölum. Viðurkenndir staðlar um framfærsluþörf heimilanna eru ekki til á landinu en Hagstofa Íslands fylgist með neyslu og tekjum heimilanna. Hvað eru eðlileg neysluiðmið í okkar samfélagi? Gerð verður grein fyrir „eðlilegri“ lágmarksneyslu meðalheimilisins að álit Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna, með vísan í lágmarks neyslustaðla á Norðurlöndunum, einkum í Danmörku. Þær niðurstöður verða síðan tvinnnaðar saman við niðurstöður Seðlabankans um greiðslugetu heimilanna til að varpa ljósi á fjárhagsstöðu þeirra og færð rök fyrir að bankinn sé að ofmeta greiðslugetu þeirra umtalsvert. Að endingu verða niðurstöðurnar dregnar saman.

#### *Fyrirvarar og gögn*

Upplýsingar um fjölda heimila í meðfylgjandi greinargerð eru aðeins á reiki. Samkvæmt gögnum Seðlabankans er bankinn með í sínum gagnagrunni um 80.000 lán með veði í fasteign. Samkvæmt gögnum ríkisskattstjóra eru ríflega 70.000 heimili sem telja fram fasteignaskuldir en um 97.000 heimili telja fasteign fram sem eign. Umtalsvert fleiri heimili telja fram eignir samkvæmt skattframtölum en ofanefndar tölur gefa til kynna.

Í meðfylgjandi samantekt er gert ráð fyrir að heimili landsins séu 120.000. Þar af séu 20.000 skuldlaus við bankakerfið. Gengið er út frá því að ráðstöfunartekjur skuldugra heimila og hlutfallsleg skuldabyrði dreifist á einstök tekjubil samkvæmt upplýsingum úr kynningu Seðlabankans frá 11. júní 2009. Breytingar

<sup>1</sup> Sjá fylgiskjal 1, 2 og 3. Í þeim er fjallað stuttlega um hvaða úrræði heimilunum standa til boða og hvað felst í greiðsluþöfnunarsíttölu.

<sup>2</sup> Lítið vandamál er að stilla upp dæmum um hvernig núverandi meðferðarúrræði bankanna geta mismunað skuldsettum heimilum á mjög ósanngjarnan hátt. Í þessari samantekt verður ekki lagt mat á hvort og þá hvernig hægt sé að finna almenn úrræði sem taka á slíkum tilfellum.

á fjölda heimila hafa „óveruleg“ áhrif á það sem hér kemur fram. Þær niðurstöður sem hér koma fram eru ekki byggðar á frumheimildum og verður að hafa það í huga við lestur skýrslunnar.

Samanburður á fjárhagsstöðu innlendra heimila og erlendra er hér gerður án þess að tekið sé tillit til mismunandi aðstæðna í hverju landi fyrir sig. Rannsóknir benda til að þættir eins og aðgengi að fjármagni, íbúðaverð, skattar og leiguverð hafa áhrif á hvort og þá hvenær heimili verða fasteignaeigendur. Á Íslandi hefur verið hefð fyrir að heimilin séu fasteignaeigendur og að þau kaupi sína fyrstu fasteign frekar snemma á lífsleiðinni.

Þrátt fyrir að ekki sé tekið tillit til ýmissa undirliggjandi þátta sem geta haft áhrif á það sem hér kemur fram er mat skýrsluhöfundar að tekjulægstu heimili landsins að meðaltali séu ekki með greiðslugetu til að standa undir núverandi fjárskuldbindingum.

## 2. Áætlaðar skuldir heimilanna fyrir og eftir hrun bankanna

Samkvæmt gögnum Seðlabanka Íslands námu skuldir heimilanna um 1.890 milljörðum í lok september 2008 eða rétt fyrir hrun bankakerfisins. Þessar skuldir skiptust á milli lánaþyrtækja og höfðu þróast árið á undan samanber eftirfarandi töflu. Þegar þetta er skrifað liggja ekki fyrir nýjar opinberar tölur um heildarskuldir undirliggjandi aðila nema hjá ýmsum lánaþyrtækjum og lífeyrissjóðum. Undir ýmis lánaþyrtækki flokkast meðal annars íbúðalánasjóður ásamt fjárfestingarþöngum og eignarleigufyrirtækjum. Íbúðalánasjóður er langstærsti einstaki útlánaaðilinn í þeim hópi.

Verðlag hvers tíma.	2007,4	2008,1	2008,2	2008,3	okt.09
<i>Skuldir heimila við lánaþyrtækki, alls</i>	1.546.907	1.692.322	1.761.589	1.890.374	
Bankakerfi	834.596	927.896	949.361	1.029.558	
Ýmis lánaþyrtækki	493.097	532.192	557.586	593.852	759.508
Lífeyrissjóðir	129.708	133.779	147.472	155.958	174.074
Tryggingafélög	4.450	10.009	9.780	10.896	
Lánasjóður íslenskra námsmanna	85.056	88.446	97.390	100.110	

Í skýrslu Seðlabankans, Fjármálastöðugleiki, sem kom út sumarið 2009, kemur fram að skuldir heimilanna í lok desember 2008 vegna fasteignaveðlána, yfirdráttarlána og bílaskulda námu um 1.508 milljörðum króna. Inn í þá tölu vantar skuldir heimilanna við LÍN og einhverja minni lífeyrissjóði. Þá hefur komið fram að skuldir með veði í veðbréfum námu um 47 milljörðum króna<sup>3</sup>. Skuldir heimilanna við LÍN í lok september 2008 námu um 100 milljörðum króna. Samkvæmt framansögðu námu skuldir heimilanna að lágmarki 1.655 milljörðum í lok árs 2008. Þessar tölur eru gróflega í samræmi við upplýsingar í riti Ríkisskattstjóra, Tíund, sem nýlega kom út og tiltekur fjárskuldbindingar heimilanna samkvæmt skattframtölum.

Erlendar lántökur heimilanna hafa mikið verið í umræðunni frá falli bankanna. Gengisbundin útlán heimilanna námu í lok september 2008 um 320 milljörðum króna, þar af námu útlán ýmissa lánaþyrtækja um 43 milljörðum króna og útlán innlánsstofnana um 277 milljörðum króna. Aðeins um

<sup>3</sup> Sjá greiningu Seðlabankans frá 26. nóvember 2009.

107 af þessum 277 milljörðum króna eru skráð sem íbúðalán hjá Seðlabankanum. Alls nema gengisbundin útlán um 17% af heildarskuldum heimilanna í lok september 2008<sup>4</sup>.

Sérstaka athygli vekur að á síðasta ársfjórðungi 2008 lækkuðu skuldir heimilanna um 200-300 milljarða króna. Það eru mjög miklar breytingar, einkum í ljósi þess að á viðkomandi ársfjórðungi hækkaði neysluverðsvísitala um 4-5% og gengisfall krónunnar nam um 10%. Því hefðu skuldarnar átt að hækka um 100 milljarða króna. Ein ástæða þessarar lækkunar getur verið að lántakendur hafi greitt upp eða inn á sínar skuldir. Einhver fjöldi heimila hefur á sérhverjum tímapunkti lausa fjármuni til slíkra ráðstafana og ástand efnahagsmála var þá með þeim hætti að slíka hegðun má telja sjálfsgöða. Engar opinberar skýringar eru til um hvað valdi þessari lækkun.

Eðlilegt er að kalla eftir nákvæmum útskýringum Seðlabankans á hvað valdi þessari miklu lækkun.

### Útlán innlendra aðila fyrir og eftir hrun

Í gögnum Seðlabankans er einnig að finna upplýsingar um stöðu útlána bankakerfisins til allra innlendra aðila. Í lok september 2008 námu heildarútlán innlánsstofnana tæplega 4.800 milljörðum króna<sup>5</sup>. Skuldir rekstrarfélaga (þ.e. félaga sem halda úti hefðbundum rekstri) námu um 2.000 milljörðum króna, skuldir heimila um 1.000 milljörðum króna og skuldir eignarhaldsfélaga um 1.600 milljörðum króna<sup>6</sup>. Samkvæmt nýjum efnahagsreikningum viðskiptabankanna þriggja eru heildarútlán til innlendra aðila um 1.500 milljarðar króna.

Heildarútlán viðskiptabankanna þriggja til heimilanna eru bókfærð á um 400 milljarða króna í efnahagsreikningum í árslok 2008<sup>7</sup>. Heildarútlán innlánsstofnana til heimilanna námu rúmlega 1.000 milljörðum króna í lok september 2008. Ef reiknað er með að heildarútlán viðskiptabankanna þriggja til heimilanna hafi numið á bilinu 700-800 milljörðum króna í lok september 2008 og annarra innlánsstofnana 200-300 milljörðum króna þá hafa viðskiptabankarnir þrír svigrúm til að lækka heildarskuldir heimilanna um 300-400 milljarða króna. Rétt er þó að taka fram að hér er litið framhjá þeirri lækkun á skuldum heimilanna sem átti sér stað á síðasta ársfjórðungi 2008. Að teknu tilliti til

---

<sup>4</sup> Í skýrslu Seðlabankans Fjármálastöðugleiki kemur fram að í lok árs 2008 voru 2% íbúðalántakenda með gengisbundin útlán og 7% með blönduð lán, alls um 7.000 heimili. Hjá bílalántakendum er þessu öfugt farið, 65% lántakenda eru með gengisbundin útlán og 19% með blönduð lán, alls um 37.000 heimili. Fjárhæð undirliggjandi útlána er ekki opinber. Gengisbundin lán innlendra aðila hjá innlánsstofnunum námu alls um 2.850 milljörðum króna í lok september 2008, þar af rekstrarfyrirtækja um 1.490 milljarðar króna, heimila um 275 milljarðar króna og eignahaldsfélaga um 1.070 milljarðar króna. Samkvæmt efnahagsreikningum nýju bankanna er þessi tala í bókum bankanna á bilinu 700-900 milljarðar króna í árslok 2008 (óvissan hér snýr að tölum frá Nýja Landsbankanum – þær liggja ekki fyrir og er þetta því mat skýrsluhöfundar). Að meðaltali hafa gengisbundin lán innlendra aðila verið afskrifuð/niðurfærð um 66-75%. Inn í þessar röksemdafærslur vantar reyndar tölur frá öðrum innlánsstofnunum en nýju viðskiptabönkunum þremur. Það er bitamunur og ekki fjár.

<sup>5</sup> Inn í þessa tölu vantar útlán ýmissa lánaþyrirtækja, lífeyrissjóða og tryggingarfélag. Þau útlán námu tæplega 1.100 milljörðum króna í lok september 2008. Þar af námu skuldir heimilanna um 610 milljörðum. Íbúðalánasjóður er þar langstærsti einstaki aðilinn.

<sup>6</sup> Hlutdeild sparissjóðakerfisins og annarra innlánsstofnana liggur sennilega á bilinu 500-800 milljarðar króna af þessum 4.800 milljörðum króna (áætlun skýrsluhöfundar).

<sup>7</sup> Sjá heimasíður bankanna og stofnefnahagsreikninga. Hér er reyndar miðað við punktstöðu Landsbankans 08.10.08. Það gefur óveruleg frávik.

þeirrar lækkunar og að eðlilegar skýringar liggi á bakvið þá lækkun er svigrúm nýju bankanna töluvert minna en hér er tiltekið en samt umtalsvert.

Gögn Seðlabankans benda til að skuldir heimilanna hafi að lágmarki numið 1.655 milljörðum króna í upphafi árs 2009. Í þessari skýrslu er gert ráð fyrir að skuldir heimilanna séu 1.750 milljarðar króna. Vextir og verðbætur verðtryggðra lána, meginhluta lána heimilanna, hafa hækkað um 11-13% á síðasta ári.

Eftir stendur að yfir helmingur af skuldum heimilanna er í eigu Íbúðalánasjóðs, eignarleigufyrirtækja, lífeyrissjóða og sparisjóðakerfisins.

### **3. Áætlaðar ráðstöfunartekjur skuldugra heimila**

Í greiningum Seðlabankans er að finna upplýsingar um hlutfallslegan fjölda heimila með ráðstöfunartekjur á ákveðnu tekjubili ásamt hlutfalli heildarskulda sem viðkomandi ráðstöfunartekjuhópur ber. Rétt er að árétta að tölur bankans byggja á staðgreiðsluupplýsingum í febrúar 2008. Hér eru þær tölur notaðar til að finna ársráðstöfunartekjur. Sú nálgun er ekki án annmarka en ætti að gefa þokkalega mynd af ráðstöfunartekjum einstakra tekjuhópa um þessar mundir.

Í greiningunni kemur meðal annars fram að tekjulægsti hópurinn – um 9% heimila – er með að hámarki um 16 milljarða króna í ráðstöfunartekjur á ári, heildarskuldir þessa hóps eru um 175 milljarðar króna. Næst tekjulægsti hópurinn – um 20% heimila – er með að hámarki 60 milljarða króna í ráðstöfunartekjur á ári en heildarskuldir hans nema um 280 milljörðum króna<sup>8</sup>.

Í greiningu bankans er ráðstöfunartekjuhópunum skipt upp í sex flokka. Tekjuhæsti flokkurinn er með ráðstöfunartekjur yfir 650 þúsund krónur á mánuði og hér er gert ráð fyrir að meðalráðstöfunartekjur þess hóps séu 1.200 þúsund krónur á mánuði. Fyrir fimm tekjulægstu flokkana eru heildar ráðstöfunartekjur – án vaxta- eða barnabóta – um 400 milljarðar króna á ári að hámarki en heildarskuldir um 1.400 milljarðar króna. Ef gengið er útfrá að tekjuhæsti hópurinn sé með 1.200 þúsund krónur að meðaltali í ráðstöfunartekjur á mánuði eru heildarráðstöfunartekjur þess hóps um 230 milljarðar á ári.

Heildarráðstöfunartekjur innlendra heimila á árinu 2008 námu í kringum 780 milljörðum króna samkvæmt upplýsingum frá Ríkisskattstjóra, þar af um 180 milljarðar vegna fjármagnstekna. Gera má ráð fyrir að þessar tekjur séu að dragast saman að raunvirði.

Miðað við ofansagt er hér gert ráð fyrir að ráðstöfunartekjur óskuldsettra heimila séu um 130 milljarðar króna á ári. Þá hefur verið tekið tillit til fjármagnstekna bæði skuldsettra og óskuldsettra heimila. Gera má ráð fyrir að óskuldsett heimili eigi umtalsverðan hluta þeirra tekna (sjá neðanmálgrein 8).

---

<sup>8</sup> Hér er gert ráð fyrir að allir sem tilheyra tekjulægsta hópnum, en í hann falla þeir sem eru með ráðstöfunartekjur á bilinu 0-150 þúsund krónur, séu með 150 þúsund krónur í tekjur á mánuði. Sama gildir um næst tekjulægsta hópinn, gert er ráð fyrir að allir séu með 250 þúsund krónur í tekjur sem tilheyra þeim hópi. Að teknu tilliti til vaxta- og barnabóta eru ráðstöfunartekjur tekjulægstu hópanna hærrí, sjá kafla 6. Þar sem fjármagnstekjum er ekki dreift á einstaka tekjuhópa ætti meðfylgjandi nálgun að einhverju leyti að taka tillit til þeirra tekna.

Skuldir um 70% skuldsettra heimila með lægstar ráðstöfunartekjur nema að meðaltali um fjórföldum ráðstöfunartekjum, frá um tífoldum fyrir þá verst settu niður í um þrefaldar fyrir þá best settu. Að teknu tillit til ýmissa bóta eru verst settu heimilin með skuldir sem nema um sjöfoldum ráðstöfunartekjum.

Í ljósi núverandi efnahagsástands er mjög ólíklegt að þetta vandamál verði leyst nema með verulegum afskriftum á höfuðstóli lána. Bæði þyrfti að eiga sér stað verulegur efnahagsbati á skömmum tíma með tilheyrandi aukinni atvinnu og kaupmáttaraukningu ásamt umtalsverðri lækkun á vaxtabyrði fjárskuldbindinga (niður í sennilega 2-4% nafnvexti) til að einhverjar líkur væru á að þetta leystist af sjálfu sér. Hvorugt þessara atriða er í sjónmáli.

#### 4. Efnahagsreikningur heimilanna

Samkvæmt gögnum Ríkisskattstjóra sem birtar voru í tímaritinu Tíund á haustmánuðum 2009 er að finna eignir og skuldir heimilanna samkvæmt skattframtölum. Heildareignir heimilanna um áramótin 2008/2009 námu um 3.657 milljörðum króna og heildarskuldir námu um 1.683 milljörðum króna. Eiginfjárlutfall innlendra heimila, að meðaltali, er alls ekki slæmt eða um 54%. Í öllum almennum fyrirtækjarekstri þætti slíkt eiginfjárlutfall vera mjög gott<sup>9</sup>. Í alþjóðlegum samanburði er þetta hlutfall hins vegar lágt.

Eignir heimilanna samanstanda einkum af tveimur þáttum, annars vegar fasteignum og bílum sem mynda um 60-70% af heildareignum og hins vegar fjármálalegum eignum svo sem innstæðum, verðbréfum og öðru tilsvarandi. Langstærsti einstaki fjármálalegi þátturinn er innstæður hjá lánastofnunum eða um 17% af heildareignum heimilanna.

Ef litið er á þá staðreynd að meðaltal gefur líklega ekki góða mynd af öllum þeim fjölda heimila sem til samans mynda meðaltalið getur myndin tekið á sig aðeins annað form. Innlend heimili eru um eða yfir 100 þúsund og þar af má ætla að um 20 þúsund séu svo til eða jafnvel alveg skuldlaus við bankakerfið. Ef gengið er út frá að dreifing heildareigna sé jöfn yfir öll heimili landsins breytist eiginfjárlutfall þeirra 80 þúsund heimila sem allar skuldirnar bera úr því að vera 54% í 42% að meðaltali. Ljóst er að dreifing heildareigna er ekki jöfn yfir öll heimili landsins.

Erfitt er að færa rök að frekari niðurstöðu nema að gefnum einhverjum forsendum eða aðgengi að gögnum sem skýra þessa stöðu betur. Samkvæmt gögnum Seðlabankans er hins vegar umtalsverður fjöldi heimila í áhættuhóp hvað varðar skulda- og greiðslugetu. Í greiningu Seðlabankans kemur meðal annars fram að um 26% skuldugra heimila eru með greiðslubyrði **íbúðalána** sem er yfir 30% af ráðstöfunartekjum. Þar af eru 79% þessara heimila með undir 350 þúsund krónur í ráðstöfunartekjur á

---

<sup>9</sup> Ef tekið er tillit til lífeyrissparnaðar landsmanna er þessi eiginfjárstaða enn betri. Í alþjóðlegu samhengi er oft horft á hlutfallið á milli nettó eigna heimilanna (fasteignir, aðrar eignir ásamt lífeyriseignum eftir skatta að frádregnum skuldum) á móti ráðstöfunartekjum. Þessi tala er í lok árs 2008 hér á landi um 400%. Til samanburðar er hún um 375% í Danmörku en um 700% á Ítalíu. Til að gera þennan samanburð marktækan verður einkum að horfa á tvö atriði. Annars vegar skattkerfi þessara landa og hvaða „almannaþjónustu“ er dreift til þegna samfélagsins þeim að kostnaðarlausu og hins vegar hvernig nettó eignir heimilanna dreifast á einstaka tekju- og aldurshópa.

mánuði. Bankinn er með þessu að segja að á bilinu 15-20 þúsund heimili eru með ráðstöfunartekjur undir 350 þúsund krónur og með hærri greiðslubyrði íbúðalána en 30% af þeirri fjárhæð. Þetta ber að hafa í huga þegar við lítum á hvað telst eðlileg neysluviðmið í okkar samfélagi hér á eftir.

Þá er rétt að nefna að helsta eign meðalheimilisins er fasteign. Á síðustu árum hefur fasteignaverð hækkað mikið þó ákveðnar leiðréttingar hafi átt sér stað á allra síðustu misserum. Vísitala íbúðaverðs stóð í nóvember 2009 í um 309 stigum, sem er tilsvarendi gildi og fyrir þremur árum. Á sama tíma hefur vísitala neysliverðs hækkað um í kringum 30-35%.

## 5. Neysluviðmið

Neysla heimilanna hefur tekið breytingum á allra síðustu mánuðum<sup>10</sup>. Fjárfestingar í varanlegum neysluvarningi hafa dregist verulega saman og jafnvel algerlega hrunið. Þá hefur hefðbundin dagvöruneysla einnig tekið breytingum í átt að ódýrari staðkvæmdarvörum. Einkaneysla hefur dregist hratt saman<sup>11</sup> og öll nýting er að aukast samanber ýmsa skiptimarkaði sem skotið hafa rótum.

Til að mæla hefðbundna neyslu heimilanna eru framkvæmdar neyslukannanir með reglulegu millibili og þær notaðar til að gera nauðsynlegar breytingar á grunni neysliverðsvísitölu. Slíkar kannanir gefa þokkalega vísbendingu um, sé litið til fortíðar, hver útgjöld heimilanna eru að meðaltali til hinna ýmsu útgjaldaliða s.s. tækja, dagvöru og húsnæðis. Þegar verulegar breytingar verða á ráðstöfunartekjum heimilanna tekur tíma að uppfæra grunn neysliverðsvísitölnnar til samræmis við breytta hegðun neytenda.

Lánastofnanir meta greiðslugetu lántaka og getur verið mismunandi frá lánastofnun til lánastofnunar hvernig þær meta grunnframfærslu þó ekki sé um veruleg frávik að ræða.

Ráðgjafarstofa um fjármál heimilanna, opinber stofnun sem ráðleggur heimilum í skuldavandræðum, stendur stjórnvöldum næst þegar kemur að því að meta hvort aðgerðir sem gripið hefur verið til séu nægilega markvissar og umfangsmiklar. Ráðgjafarstofan hefur metið lágmarksneysluviðmið helstu fjölskylduforma á mánuði samkvæmt eftirfarandi töflu<sup>12</sup>:

---

<sup>10</sup> Rannsókn á útgjöldum heimilanna 2006-2008. Hagtíðindi, desember 2009. Þar kemur fram að raunlækkun neysluútgjalda frá síðasta ársfjórðungi 2007 til síðasta ársfjórðungs 2008 nam 17% og að á milli lokaársfjórðunga 2006 og 2008 hafi raunsamdráttur verið 12%. Ekki liggur fyrir nákvæmlega hvernig landsmenn hafa breytt sinni kauphegðun frá þeim tíma nema þá óbeint í gegnum innflutningstölur og ýmsar kannanir sem gerðar hafa verið hjá hagsmunasamtökum verslunarinnar. Vísbendingar eru um að talsverð neyslubreyting virðist hafa átt sér stað eftir hrun bankanna.

<sup>11</sup> Í sömu rannsókn kemur fram að á milli fyrsta ársfjórðungs 2008 og 2009 dróst einkaneysla saman um 23%.

<sup>12</sup> Inn í þessar tölur vantar ýmsa kostnaðarliði s.s.: bíll og rekstur hans (eða kostnað vegna annars ferðamáta), iðgjöld, tryggingar, fasteignagjöld, hita og rafmagn, afföll af bifreið, viðhald á húsnæði, síma, áskriftir, dagheimili, bleyjur (ef bleyjubarn er á heimili) og önnur föst útgjöld sem tilheyrt geta heimilinu.



Tegund	Matur og hreinl.vörur	Tóm-stundir	Fata-kaup	Læknis-kostnaður	Ýmislegt	Samtals
<b>Einstaklingur</b>	42.400	2.000	4.300	3.900	2.000	<b>54.600</b>
<b>Hjón</b>	66.100	3.900	8.700	7.900	3.900	<b>90.500</b>
<b>Hjón með 1 barn</b>	83.900	5.900	12.600	11.800	5.900	<b>120.100</b>
<b>Hjón með 2 börn</b>	99.800	7.900	16.600	15.800	7.900	<b>148.000</b>
<b>Hjón með 3 börn</b>	113.700	9.900	20.500	19.700	9.900	<b>173.700</b>
<b>Einstætt með 1 barn</b>	60.200	3.900	8.300	7.900	3.900	<b>84.200</b>
<b>Einstætt með 2 börn</b>	76.200	5.900	12.200	11.800	5.900	<b>112.000</b>
<b>Einstætt með 3 börn</b>	91.000	7.900	16.200	15.800	7.900	<b>138.800</b>

Sú aðferðafræði sem Ráðgjafarstofa um fjármál heimilanna notar til að meta neysluviðmið er byggð á norrænni fyrirmynd. Almennt gildir um þessa aðferðafræði að reynt er að meta lágmarksframfærslu mismunandi heimilisforma án þess að um hreina „fátækt“ sé að ræða miðað við þá neyslustaðla sem almennt gilda í viðkomandi samfélagi<sup>13</sup>.

Á Íslandi hefur vantað viðurkenndan staðal um eðlileg útgjöld hinna ýmsu heimilisgerða. Ráðgjafarstofan hefur reynt að bæta úr því með að staðfæra svokallað „standardbudget“ sem þekkist í mismunandi formi á hinum Norðurlöndunum<sup>14 15</sup>.

Í nýlegri könnun Hagstofunnar á neyslu og tekjum landsmanna 2006-2008 kemur fram að meðaltekjur heimila í rannsókninni námu um 470 þúsund krónum á mánuði<sup>16</sup>. Neysluútgjöld heimilanna námu 426 þúsund krónum á mánuði að meðaltali á sama tíma eða 178 þúsund krónur á mann miðað við að fjöldi heimilismanna hafi numið 2,39.

Í næsta kafla verður lágmarks framfærsluþörf heimilanna áætluð 250 þúsund krónur á mánuði að meðaltali um þessar mundir fyrir utan vaxtakostnað af fjárskuldbindingum. Það er gert með vísan í þriggja manna heimili að viðbættu mati skýrsluhöfundar á „eðlilegum“ útgjöldum vegna þeirra þátta sem taldir eru upp í neðanmálgrein 12 og gerð er nánari grein fyrir í fylgiskjali 4. Á árunum 2006-2008 nam þessi tala 343 þúsund krónum á mánuði að meðaltali fyrir heimili á landinu samkvæmt fyrrnefndri

<sup>13</sup> Sem dæmi má nefna að í rannsókn Hagstofunnar á meðalneyslu landsmanna 2006-2008 kemur fram að einhleypir hafi að meðaltali eytt um 3 milljónum króna á ári til hefðbundinnar neyslu þ.m.t. húsnæðis. Sé litið framhjá húsnæðisliðnum er þessu tala í kringum 2 milljónir króna á ári eða um 170 þúsund krónur á mánuði. Fyrir fólk með börn er tilsvarendi tala um 430 þúsund krónur á mánuði að meðaltali. Rannsóknin tekur ekki afstöðu til hvort þessi neysla sýni raunverulega framfærsluþörf.

<sup>14</sup> Sjá t.d. Finn Kenneth Hansen & Henning Hansen: "At eksistere eller at leve" Fattigdom og lave indkomster i Danmark - hvordan måler man fattigdom. Oktober 2004. CASA-rapport.

<sup>15</sup> Samkvæmt aðlagðri „standardbudget“ aðferð eru útgjöld hjóna í Danmörku með tvö börn áætluð um 21 þúsund danskar krónur (525 þúsund íslenskar krónur) á mánuði en lágmarksneysluviðmið áætluð um 11 þúsund danskar krónur (275 þúsund íslenskar krónur) m.v. verðlag í Danmörku 2005. Inni í þessum tölum er ekki gert ráð fyrir útgjöldum til húsnæðis né tekið tillit til eigna- eða skuldastöðu. Ekki hefur verið tekið tillit til kaupmáttar þessara krónutalna – slíkt gæti breytt þessum samanburði að einhverju leyti.

<sup>16</sup> Samkvæmt greiningu Creditinfo Ísland eru meðallaun heimila á Íslandi um 375 þúsund krónur. Þær tölur eru miðaðar við heimili sem greiddu útsvar á árinu 2006 uppreiknaðar m.v. launavísitölu í ágúst 2009.

rannsókn Hagstofunnar. Í þeirri rannsókn samanstóð meðalheimili af 2,39 einstaklingum. Að teknu tilliti til þess er samanburðarfjárhæð þessarar greiningar um 460 þúsund krónur uppreiknuð til núverandi verðlags fyrir utan vaxtakostnað vegna húsnæðis.

Meðalneysla innlendra heimila verður í meðfylgjandi útreikningum því um 40-45% lægri en á árunum 2006-2008 og að teknu tilliti til raunlækkunar neysluútgjalda á umræddu tímabili upp á 12% (sjá neðanmálgrein 10) er munurinn yfir 50%. Það ætti að „ tryggja“ að ekki sé verið að draga taum heimilanna þegar greiðslu- og neyslugeta þeirra verður skoðuð í næsta kafla, enda gert ráð fyrir að neysluútgjöld þeirra séu umtalsvert lægri að meðaltali en þau hafa verið á síðustu árum sé stuðst við rannsókn Hagstofunnar.

## **6. Skuldir, ráðstöfunartekjur, greiðslugeta og neysluviðmið íslenskra heimila**

Rannsóknir hafa sýnt fram á tengsl milli skuldastöðu, greiðsluerfiðleika, neyslu heimila og efnahagslegs stöðugleika. Slíkar rannsóknir hafa farið fram í gegnum tíðina undir ýmsum formerkjum<sup>17</sup>. Óhætt er að telja eina af grunnforsendum efnahagslegs stöðugleika vera þá að fjármál heimilanna séu almennt heilbrigð. Bæði eru heimilin stór lántakandi og þar með mikilvæg forsenda fjármálalegs stöðugleika sem og stór neytandi og þar með mikilvæg fyrirtækjum efnahagslífsins í formi eftirspurnar eftir vöru og þjónustu. Atvinnustig ræðst síðan að miklu leyti af eftirspurn á hinum ýmsu undirmörkuðum hagkerfisins. Vægi heimilanna í efnahagsstarfsemi almennt má því ekki vanmeta.

Samhengi er á milli ráðstöfunartekna og greiðslugetu annars vegar og neysluviðmiða hins vegar. Mjög erfitt, jafnvel ómögulegt, er að fjalla um annað þessara atriða án þess að fjalla einnig um hitt. Þetta á einkum við þegar margar grunnforsendur efnahagslífsins taka miklum breytingum.

Seðlabankinn hefur gert yfirgripsmikla greiningu á skuldastöðu, ráðstöfunartekjum og greiðslugetu heimila landsins eftir hrun bankanna haustið 2008<sup>18</sup>. Þar kemur fram í niðurstöðum að um 77% skuldugra heimila eru með viðráðanlega greiðslubyrði eða undir 40% af ráðstöfunartekjum og um 16% heimila eru með mjög þunga greiðslubyrði eða yfir 50% af ráðstöfunartekjum<sup>19</sup>. Þá eru yfir 20% heimila með neikvæða eiginfjárstöðu í húsnæði og er þá miðað við fasteignamat húsnæðis. Einhverjar líkur eru á að fasteignamat sé að ofmeta raunvirði húsnæðis og því sé þessi hópur í raun stærri.

Ekki er til neinn einhlítur alþjóðlegur mælikvarði á það hvað telst „viðráðanleg“ greiðslubyrði af skuldum í hlutfalli við ráðstöfunartekjur. Seðlabankinn hefur ákveðið að notast við frekar há viðmið í alþjóðlegum

<sup>17</sup> Sjá t.d. BIS Papers No 46. Household debt: implications for monetary policy and financial stability. Proceedings of a joint conference organised by the BIS and the Bank of Korea in Seoul on 28 March 2008, og heimildaskrá þeirra greina.

<sup>18</sup> Staða íslenskra heimila í kjölfar bankahruns. Frekari niðurstöður greiningar Seðlabanka Íslands. Málstofa 11. júní 2009, Áhrif fjármálakreppu á efnahag heimila. Bráðabirgðaniðurstöður. 11. mars 2009. Seðlabanki Íslands og Households and housing markets in financial crises. The Icelandic version. 26. nóvember 2009. Seðlabanki Íslands.

<sup>19</sup> Rétt er að benda á að Seðlabankinn notar staðgreiðsluupplýsingar m.v. febrúar 2009 í sinni greiningu. Bankinn er með þessu að bera saman flæðisstærð (flow) og birgðastærð (stock). Slíkt ber að varast að öllu jöfnu og einkum þegar flæðisstærðin nær aðeins til eins tímapunkts.

samanburði<sup>20</sup>, einkum þegar tekið er tillit til hárra vaxta<sup>21</sup> á innlendum skuldum heimilanna og hve mikið þær hafa vaxið á skömmum tíma, verulegrar kaupmáttarrýrnunar á síðustu mánuðum sem ekki sér fyrir endann á, ásamt stórauðnu atvinnuleysi.

Þá tekur Seðlabankinn ekki tillit til í sínum niðurstöðum, nema þá hugsanlega óbeint, neinna viðurkenndra neysluviðmiða. Sem dæmi; tveggja manna heimili með 300 þúsund krónur í ráðstöfunartekjur, 120 þúsund krónur í greiðslubyrði lána og 180 þúsund krónur til að lifa af telst vera með viðráðanlega greiðslubyrði. Sama gildir um sex manna heimili með sömu ráðstöfunartekjur og sömu greiðslubyrði. Hvers á neysla þess heimilis að gjalda? Hins vegar telst einstaklingur með 650 þúsund krónur í ráðstöfunartekjur og 60% greiðslubyrði (390 þúsund krónur) vera með þunga greiðslubyrði. Erfitt er að sjá að þessar upplýsingar geti nýst til pólitískra ráðstafana.

Heimili sem eru í greiðsluerfiðleikum eða stefna í greiðsluerfiðleika verða að mæta því með lækkun útgjalda til almennrar neyslu, aukinni skuldsetningu eða ganga á aðrar eignir (t.d. í formi þess að minnka við sig húsnæði eða bíl). Þá mætti auka tekjur heimilisins en slíkt getur verið erfiðleikum bundið ef atvinnuleysi er mjög mikið.

#### *Greiðslugeta innlendra heimila að teknu tilliti til lágmarks neysluviðmiða*

Opinber skilgreining Seðlabankans á viðráðanlegri og þungri greiðslubyrði liggur fyrir. Sú greining tekur ekki beint tillit til eðlilegra neysluviðmiða. Í meðfylgjandi dæmi verður reynt að bæta úr því. Ekki er einfalt að draga fram á skýran og ótvíræðan hátt fjárhagsstöðu heimilanna almennt. Sú mynd sem hér verður dregin upp getur tekið breytingum á ekki svo löngum tíma, bæði til betri vegar en líka til verri vegar. Því getur verið mikilvægt að fylgja þessu punktmati eftir innan ekki svo langs tíma.

Skýrari mynd hefði verið hægt að draga upp ef upplýsingar um dreifingu skulda heimilanna innan hvers tekjubils hefðu legið fyrir sem og upplýsingar um fjölda einstaklinga og aldursdreifingu þeirra innan hvers tekjubils. Einnig er ekki tekið tillit til eignastöðu heimilanna. Að lokum hefði verið upplýsandi að geta borið saman fjárhagsstöðu heimilanna eftir sveitarfélögum<sup>22</sup>.

Skoðum<sup>23</sup> fyrst hvernig ráðstöfunartekjur ásamt vaxta- og barnabótum<sup>24</sup> dreifast á einstaka tekjuhópa í samanburði við hverjar meðalskuldir<sup>25</sup> sömu hópa eru. Þá fæst eftirfarandi tafla:

<sup>20</sup> Sjá t.d. <http://www.oecd.org/dataoecd/40/31/39698857.pdf>. bls. 143. Rétt er að taka fram að líklega er hægt að finna einstök vestræn lönd þar sem heimili eru með að meðaltali á bilinu 30-40% greiðslubyrði sem hlutfall af ráðstöfunartekjum. Í þeim löndum eru vextir að öllu jöfnu langtum lægri en á Íslandi.

<sup>21</sup> Þegar vextir eru háir er greiðslubyrði langtum hærri og/eða eignamyndun seinna á ferðinni (gefið að lánstími er svipaður).

<sup>22</sup> Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað umtalsvert meira á síðustu árum í krónum talið heldur en fasteignaverð á landsbyggðinni. Því gæti verið áhugavert að kanna hvort slíkt komi fram í fjárhag heimila á höfuðborgarsvæðinu miðað við heimila á landsbyggðinni.

<sup>23</sup> Í fylgiskjali 4 kemur fram hvaða forsendur eru notaðar vegna meðfylgjandi útreikninga. Fyrir tekjuhæsta hópinn eru ráðstöfunartekjur áætlaðar 1.200 þúsund krónur á mánuði að meðaltali. Sú forsenda er afleidd stærð.

<sup>24</sup> Eingöngu er gert ráð fyrir að þrír tekjulægstu hóparnir séu að fá vaxta- eða barnabætur. Það er einföldun á raunveruleikanum.

Ráðstöfunartekjur að hámarki	Vaxta- og barnabætur	Hlutfall heimila	Meðalskuldir heimilis
150.000	84.815	9%	19.444.444
250.000	29.167	20%	14.000.000
350.000	13.158	19%	15.657.895
500.000	-	21%	17.500.000
650.000	-	15%	18.666.667
1.200.000	-	16%	21.875.000

Lítum núna á hvernig áætlaður vaxtakostnaður heimilanna er og hvernig neyslumiðmið Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna<sup>26</sup>, sem gerð var grein fyrir í síðasta kafla, koma við einstaka tekjuhópa. Þá fæst eftirfarandi tafla:

Ráðstöfunartekjur og bætur	Hlutfall heimila	Vaxtakostnaður á mán.	Tekjur afgang til nauðs.	Mismunur til að eiga fyrir lágmarksneyslu
234.815	9%	113.426	121.389	- 128.711
279.167	20%	81.667	197.500	- 52.600
363.158	19%	91.338	271.820	21.720
500.000	21%	102.083	397.917	147.817
650.000	15%	108.889	541.111	291.011
1.200.000	16%	127.604	1.072.396	822.296

Hér er gert ráð fyrir að hjón með eitt barn gefi þökkalega mynd af meðalheimili og séu með útgjöld upp á 250 þúsund krónur á mánuði að meðaltali (sjá nánar um forsendur í fylgiskjali 4 og í kafla um Neyslumiðmið). Fyrsti dálkurinn gefur til kynna ráðstöfunartekjur að viðbættum vaxta- og barnabótum, annar dálkurinn segir til um hlutfallslegan fjölda heimila, þriðji dálkurinn áætlað vaxtakostnað vegna skulda og er gert ráð fyrir 7% nafnvöxtum að meðaltali en það er umtalsvert lægri vaxtabyrði en verið hefur á umliðnum mánuðum og fjórði dálkurinn gefur til kynna hve mikið heimilið hefur til annarrar neyslu. Síðasti dálkurinn gefur svo til kynna hver staða viðkomandi hóps er að meðaltali. Samkvæmt töflunni vantar tvo tekjulægstu hópana tekjur til að eiga fyrir lágmarksneyslu og þriðji tekjulægsti hópurinn er ekki langt frá því.

Rétt er að benda á tvennt hvað varðar greiðslubyrði fjárskuldbindinga heimilanna samkvæmt þessari nálgun. Annars vegar er hér verið að áætla vaxtakostnað á mánuði en sem kemur ekki endilega til greiðslu – greiðslugeta heimilanna getur því verið aðeins önnur en fram kemur í töflunni. Hins vegar er ekki gert ráð fyrir að heimilin séu að greiða niður skuldir (engar afborganir) heldur eingöngu að koma í

<sup>25</sup> Samkvæmt gögnum Seðlabankans eru um 80.000 fasteignaveðlán í gagnagrunni bankans. Hér er gert ráð fyrir að skuldsett heimili séu 100.000, sjá umfjöllun í kafla 1 um fyrirvara. Það ætti að tryggja að ekki sé verið að ofmeta skuldastöðu heimilanna að meðaltali. Sé stuðst við 80.000 heimili hækka meðalskuldir tekjulægsta hópsins í rúmar 24 mkr.

<sup>26</sup> Rétt er að áréttta að neyslumiðmið Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna eru notuð þegar heimili þarf að fá fjárhagsaðstoð vegna skuldamála. Þau endurspeglu því á engan hátt hvað telst „eðlileg“ neysla. Sjá umfjöllun um Neyslumiðmið í síðasta kafla.

veg fyrir að þær hækki. Þessir tveir þættir veða að einhverju leyti hvorn annan upp hvað almenna greiðslubyrði varðar.

Samkvæmt þessum tölum eru um 30% heimila að safna skuldum, ganga á aðrar eignir sem ekki koma fram í þessari samtekt eða hafa dregið svo mikið úr sinni neyslu að „hefðbundin“ lágmarksneysluviðmið okkar samfélags eiga ekki lengur við hjá þeim. Þá er fjárhagsstaða þriðja tekjulægsta hópsins ekki öfundsverð. Þessar niðurstöður, þó ófullkomnar séu, benda til að Seðlabankinn og opinberir aðilar ofmeti greiðslugetu heimilanna. Á það einkum við þegar tekið er tillit til að meðalgreiðslubyrði fjárskuldbindinga heimilanna sem hlutfall af ráðstöfunartekjum samkvæmt ofanefndum útreikningum er um 23% en samkvæmt gögnum Sí eru sú tala nær því að vera um 30-35%<sup>27</sup>. Þó ber þess að geta að aðgerðir ríkisvaldsins og bankakerfisins voru ekki komnar fram þegar Seðlabankinn gerði sína greiningu. Hins vegar ber þess einnig að geta að lágmarksneyslu er stillt í hóf.

Helsti annmarkinn á greiningu Seðlabankans er að bankinn hefur að einhverju leyti „gleymt“ að taka tillit til venjulegar lágmarksneyslu meðalheimilisins og að innlend heimili reikna með að hér eigi „vestræn“ neysluviðmið ennþá við. Ef bankinn hefði tekið tillit til þess hefði hann gert ráð fyrir að greiðslubyrði mætti ekki fara yfir 20% af ráðstöfunartekjum (að hámarki 25%) og aðgerðir ríkisvaldsins hefðu verið miðaðar við þá forsendu, ef þær voru þá á annað borð í upphafi byggðar á greiningu bankans á almennri fjárhagsstöðu heimilanna.

Aðgerðir ríkisvaldsins og bankakerfisins geta létt á greiðsluferðleikum heimilanna en eftir stendur að skuldir þeirra eru mjög líklega að vaxa á milli mánaða eða að heimilin eru að ganga á aðrar eignir<sup>28</sup>. Ekki verður séð hvort eignir þeirra séu að vaxa að sama skapi en samkvæmt mati Seðlabankans má gera ráð fyrir enn frekari verðfalli á fasteignum, helstu eign meðalheimilisins, á komandi misserum. Fyrir heimili landsins er bagalegt að sjá hreinar eignir dragast saman á milli mánaða eða heildarskuldir vaxa. Slíkt dregur úr tiltrú almennings á að efnahagslegum stöðugleika verði náð innan skamms og getur orsakað enn frekari samdrátt almennrar eftirspurnar<sup>29</sup>.

Þrátt fyrir þessa annmarka er ekki hægt að fullyrða hvort og þá hversu mikið bankinn og opinberir aðilar eru að ofmeta greiðslugetu heimilanna. Það mun hins vegar koma í ljós á ekki löngum tíma (6-18

---

<sup>27</sup> Í dæmi skýrsluhöfundar er „greiðslubyrði“ fjárskuldbindinga lægri að meðaltali en kemur fram í greiningu Seðlabankans. Meðfylgjandi niðurstöður eru því líklega að ofmeta neyslugetu heimilanna. Mælikvarði greiðslubyrði sem hlutfall af ráðstöfunartekjum er innan fræðanna skammstafað DSR („debt to service ratio“). Hægt er að skoða þetta hlutfall á tvennan hátt. Annars vegar er eingöngu litið til vaxtakostnaðar fjárskuldbindinga og hins vegar að auki tekið tillit til afborgana. Nákvæmari greining fæst ef tekið er tillit til afborgana. Hér er það ekki gert og ætti það að benda til að staða heimilanna er í raun verri en hér kemur fram. Þá er í sumum tilfellum litið á hlutfall sem nefnist FSR („financial service ratio“) en það tekur líka tillit til skuldbindinga heimilanna „utan efnahags“ s.s. vegna rekstrarleigu á bifreið.

<sup>28</sup> Heimili með þunga greiðslubyrði hafa tilhneigingu til að tilheyra tekjulægri (og sennilega eignaminni – ályktun skýrsluhöfundar) hópunum samkvæmt greiningu Seðlabankans.

<sup>29</sup> Rétt er að áréttta að almenn eftirspurn hefur dregist minna saman en áætlað var (sjá nýjasta hefti Peningamála Seðlabankans). Ein ástæða þess getur verið að um 40.000 heimili hafa nýtt sér úttekt af séreignarlífeyrissparnaði alls um 24 milljarða króna fyrir skatta og sem dreifast á þetta og næsta ár. Þetta er hins vegar ekki ótæmandi lind. Þá gerir Seðlabankinn ráð fyrir að hlutfall einkaneyslu í landsframleiðslu verður langt undir sögulegu meðaltali á næstu árum.

mánuðum) nema ef vera kynni að hjól efnahagslífsins taki rækilega við sér á allra næstu mánuðum og/eða ef skuldastaða heimilanna verður aðlöguð að greiðslugetu þeirra (sjá lokaorð).

Miðað við það sem að ofan kemur fram er mat skýrsluhöfundar að á bilinu 20-30% skuldsettra heimila<sup>30</sup>, að lágmarki, séu í umtalsverðum skulda- og greiðsluvandræðum.

## 7. Lokaorð

Greining Seðlabankans á stöðu innlendra heimila í kjölfar bankahrunsins er þeim annmörkum háð að „gleymsst“ hefur að taka tillit til eðlilegra neysluviðmiða. Í einföldu dæmi er reynt að bæta úr því í þessari samantekt. Þær niðurstöður sem hér eru birtar gera ráð fyrir að heildarskuldir heimilanna séu um þessar mundir um 1.750 milljarðar króna og dreifast á einstaka tekjuhópa samkvæmt greiningu Seðlabankans. Rétt er að vekja sérstaka athygli á að tekjulægstu hóparnir bera hlutfallslega mjög stóra byrði af heildarskuldunum – skuldir þriggja tekjulægstu hópanna eru tæplega 45% af heildarskuldunum.

Mat skýrsluhöfundar er að á milli 20-30% heimila, að lágmarki, séu í verulegum skulda- og/eða greiðsluvandræðum. Fjöldi einstaklinga á bak við þær tölur getur hæglega legið á bilinu 48-72 þúsund<sup>31</sup> og er jafnvel hærrí. Sé þetta mat rétt má gera ráð fyrir að nauðungarsölum fjölgi umtalsvert á komandi mánuðum og misserum. Þó opinber/sértæk greiðsluáðlögun standi verst settu heimilunum til boða, má gera ráð fyrir að sú framtíð sem þá blasi við sé ekki mjög áhugaverð í hugum margra. Gjaldþrotahrina heimila gæti því orðið að veruleika ef stór hópur þeirra sem verst standa sjá hag sínum best borgið við að byrja aftur frá grunni. Ýmislegt má og verður að gera til að koma í veg fyrir að þær aðstæður skapist í landinu.

Sértækar og almennar aðgerðir í þágu heimilanna, sem stjórnvöld í samvinnu við fyrirtæki á fjármálamarkaði hafa boðað, virðast ekki gera ráð fyrir að hér búi vestræn þjóð með vestræn neysluviðmið<sup>32</sup>. Skýrsluhöfundur ætlar ekki að gerast dómari um hvort vestrænir neyslustaðlar séu almennt komnir út fyrir öll velsæmismörk – þeirri þróun verður hins vegar ekki snúið við með handafli einnar lítillar þjóðar. Heimurinn hefur dregist saman á liðnum árum og þekking á aðstæðum og möguleikum ungs fólks í mismunandi löndum, nær og fjær, verður ekki falin. Ungt og efnilegt fólk hér á landi veit hvernig erlendur jafnaldrar þeirra hafa það efnalega og auka verður innlendan kaupmátt ráðstöfunartekna hratt á skömmum tíma. Að öðrum kosti má búast við umtalsverðum atgervisflótta frá landinu á næstu misserum.

Almennar aðgerðir bankakerfisins, gerðar af fúsum og frjálsum vilja, hafa einkum beinst að þeim sem eru með fasteigna- og/eða bílalan í erlendum myntum. Heildarfjárhæð slíkra útlána er að hámarki um 300-400 milljarðar króna. Skýrsluhöfundur telur að þessi fjárhæð sé í bókum bankanna langtum lægri. Tilboð

---

<sup>30</sup> Gera má ráð fyrir að ekki séu öll heimili sem tilheyra tveim tekjulægstu hópunum í verulegum greiðslu- eða skuldavandræðum. Þá má einnig gera ráð fyrir að einhver hluti heimila sem tilheyra tekjuhærrí hópunum séu í verulegum skulda- eða greiðsluvandræðum. Skýrsluhöfundur áætla að þessi hópur alls sé á bilinu 20-30%, byggt á greiningu Seðlabankans ásamt forsendum um meðalneyslu heimilanna.

<sup>31</sup> Miðað við að á meðalheimili séu 2,4 einstaklingar.

<sup>32</sup> Ekki er með þessu verið að gera lítið úr þeim vandamálum sem stjórnvöld standa frammi fyrir á ýmsum vígstöðvum innlands efnahagslífs.

bankanna til almennra lántakenda erlendra lána munu að hámarki lækka núverandi heildarskuldastöðu heimilanna um örfá prósent (2-4%).

Fyrirliggjandi opinber gögn sýna að innan nýju viðskiptabankanna þriggja er verulegt svigrúm til að létta á heildarskuldastöðu heimilanna, jafnvel um einhverja hundruði milljarða króna. Á örskömmum tíma, frá falli bankanna, hefur allur tekjugrundvöllur efnahagslífsins tekið breytingum. Stærsta einstaka vandamálið þessu samfara felst í stórauknu atvinnuleysi. Á landinu eru á bilinu 15-20 þúsund manns án atvinnu. Að skapa virðisaukandi<sup>33</sup> störf handa öllu þessu fólki á komandi misserum verður þrautin þyngri. Þá bætist við fjöldi ungra manna og kvenna sem á hverju ári útskrifast og auka við vinnustyrk landsmanna. Þetta vinnumarkaðsvandamál, eitt og sér, er meira en ærið verkefni fyrir okkar litla, einsleita og einangraða hagkerfi. Rekstrargrundvöllur bankanna er samofinn efnahagslífinu öllu. Mikilvæg forsenda stöðugleika í rekstri er að efnahagsreikningar heimila og fyrirtækja séu almennt heilbrigðir. Það er líka vísasti vegurinn að langtímaarðsemi eigenda bankanna.

Eftir stendur að yfir helmingur skulda heimilanna tilheyrir Íbúðalánasjóði, eignarleigufyrirtækjum, lífeyrissjóðunum og sparissjóðakerfinu. Þessir aðilar í samvinnu við ríkisvaldið þurfa að finna markvissar leiðir til að færa niður heildarskuldir heimila með ráðstöfunartekjur undir 350 þúsund krónur á mánuði og jafnvel tiltekins hluta heimila með hærri ráðstöfunartekjur<sup>34</sup>. Með slíkri aðgerð ásamt fyrirliggjandi almennum og vonandi sértækum afskriftum viðskiptabankanna má koma heildarskuldastöðu innlendra heimila í ásættanlegt form.

Að einhverju marki er þetta ferli hafið innan bankakerfisins. Í því sambandi verður áhugavert að fylgjast með þróun heildarskuldastöðu heimilanna í hagvísunum Seðlabankans á næstu mánuðum sem birtir eru að öllu jöfnu með reglulegu millibili. Þá mun samanburður á tölulegum gögnum Seðlabankans og Ríkisskattstjóra á komandi misserum veita upplýsingar um afskriftavilja fjármálafyrirtækja.

Niðurstöður þeirrar nálgunar sem hér er beitt benda skýrt í þá átt að tekjulægstu hóparnir séu að bera of stóran hluta af heildarskuldum íslenskra heimila og þeirri byrði verður að dreifa á aðila efnahagslífsins á skynsamlegri hátt. Verði það ekki gert má fastlega búast við að hér sé verið að búa til mjög stóran hóp heimila sem engan veginn geta leyft sér að lifa samkvæmt lágmarksneyslustöðlum vestræns ríkis, sjá hag sínum best borgið við að byrja aftur frá grunni eða freista gæfunnar í öðru landi.

Að endingu er rétt að taka fram að greiningin er tiltölulega ónæm fyrir því hvort heildarskuldir heimila eru 1.750 milljarðar (eins og gert er ráð fyrir hér) eða umtalsvert lægri t.d. 1.500 milljarðar króna að því gefnu að þær dreifist hlutfallslega á sama hátt á einstaka tekjuhópa. Slíkar breytingar hafa aðeins smávægileg áhrif til batnaðar á fjárhagsstöðu verst settu heimilanna.

---

<sup>33</sup> Almenn umræða er í samfélaginu um atvinnusköpun. Innlent (raun)vaxtastig er því miður með þeim hætti að svo til ómögulegt er að reikna sig til eðlilegrar arðsemi áhættufjárfestinga nema ef til komi ívilnanir t.d. í formi ríkisábyrgðar á verkefni (sjúkrahús eða samgöngumannvirki), niðurgreiðslur ýmissa skatta eða gjalda (gagnaver) og samninga um ódýra orku (stóriðja).

<sup>34</sup> Útlán Íbúðalánasjóðs og lífeyrissjóðanna til heimilanna námu í ársbyrjun 2008 alls um 550 milljörðum króna. Vextir og verðbætur hafa numið á þeim tíma um 35-40%. Sé litið framhjá því að heimilin eru stöðugt að greiða af sínum lánnum og taka ný lán hefur þessi fjárhæð vaxið um 200 milljarða króna á þessu tímabili.

**Heimildir:**

Arion banki

BIS

Creditinfo Ísland

Félagsmálaráðuneytið

Hagsmunasamtök heimilanna

Hagstofa Íslands

IMF

Íslandsbanki

Landsbanki Íslands

Neytendasamtökin

OECD

Ráðgjafarstofa um fjármál heimilanna

Seðlabanki Íslands

Tíund

Ýmsar innlendar og erlendar greinar um skuldastöðu heimilanna



## Fylgiskjal 1. Hvaða úrræði standa heimilunum til boða?

Aðgerðum stjórnvalda má skipta upp í almennar og sértækar aðgerðir. Almennu aðgerðunum er ætlað að létta greiðslubyrði heimilanna af fasteignaveðlánnum og gengistryggðum bílalánnum og bílasamningum. Sértæku aðgerðunum er ætlað að koma til móts við tiltekinn hluta heimila sem þurfa á niðurfellingu skulda eða opinberri greiðsluaðlögun að halda. Ólíklegt er að hægt verði að hjálpa öllum heimilum sem eru í fjárhagsvandræðum og gera má ráð fyrir að gjaldþrotum heimila fjölgi nokkuð á komandi misserum. Stefna stjórnvalda er að gera úrræðin skilvirk og stytta það ferli sem núverandi lög/reglugerðir gera ráð fyrir. Þá eiga sértækar aðgerðir lánastofnana að vera samræmdar.

Íslandsbanki, Arion banki og Landsbanki Íslands (NBI) hafa að auki boðið sínum almennu lántakendum höfuðstólslækkun skulda að ákveðnum skilyrðum uppfylltum.

Íslandsbanki býður höfuðstólslækkun bæði á erlendum og verðtryggðum fasteignalánnum heimilanna og erlendum bílalánnum/bílasamningum. Að meðaltali munu gengistryggð lán lækka um 23% en verðtryggð lán um 10%. Þessar lækkanir eru háðar því að lánin verði að óverðtryggðum lánnum í íslenskum krónum með breytilegum eða föstum vöxtum. Greiðslubyrði lánanna mun ólíklega lækka við þessar aðgerðir vegna hærra vaxtastigs á innlendum breytilegum vöxtum.

Arion banki býður höfuðstólslækkun á bæði erlendum og verðtryggðum fasteignalánnum, erlendu lánin geta lækkað um allt að 30% og innlendu lánin geta lækkað niður í 110% af verðmæti fasteignar. Erlendu lánunum yrði þá breytt í lán í íslenskum krónum með breytilegum vöxtum (föstum fyrstu 3 árin). Ennfremur geta heimili með innlend fasteignalán óskað eftir því að greiða eingöngu vexti í 1 ár.

Landsbankinn býður höfuðstólslækkun á fasteignalánnum í erlendri mynt og getur lækkun höfuðstólsnumið allt að 27% en greiðslubyrði mun í flestum tilfellum haldast óbreytt eða hækka. Það hangir saman með að við höfuðstólslækkun verður lánnum breytt úr erlendri mynt í verðtryggt eða óverðtryggt lán í íslenskum krónum. Vextir á þeim lánnum eru hærri en á hinum erlendu lánnum og verður því greiðslubyrðin svo til óbreytt.

Að auki bjóða fjármálastofnanir sértækar aðgerðir fyrir heimili í verulegum skulda- og greiðsluvandræðum. Slíkt yrði að öllu jöfnu unnið í samvinnu við aðra lánveitendur heimilisins og jafnvel Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna.

Óljóst er á þessu stigi hvort aðrar lánastofnanir muni bjóða upp á skuldaniðurfellingu. Því stefnir allt í að heimilum landsins verði mismunað eftir því hvaða lánastofnun þau voru í viðskiptum við fyrir hrun bankakerfisins.

## Fylgiskjal 2. Greiðslujöfnunarvísitala

Samþykktar hafa verið breytingar á lögum um greiðslujöfnun fasteignaveðlána (lög nr. 63/1985 með síðari breytingum). Með þessari lagabreytingu mun höfuðstóll lána breytast eftir vísitölu neysluverðs eins og verið hefur en greiðslubyrði lánanna mun hins vegar taka mið af greiðslujöfnunarvísitölu í stað neysluverðsvísitölu. Grunnhugsunin með breytingunni er að veita heimilum fjárhagslegt svigrúm og létta greiðslubyrði lána vegna núverandi efnahagsaðstæðna. Þau heimili sem nýta þetta munu lækka greiðslubyrði fasteigna- og bílaveðlána um 15-17%, tímabundið. Lánstími mun að hámarki lengjast um 3 ár og komi til þess að lánið sé ekki að þeim tíma liðnum að fullu uppgreitt munu eftirstöðvar þess verða afskrifaðar.

Greiðslujöfnunarvísitala er samsett úr tveimur þáttum. Annars vegar launavísitölu og hins vegar atvinnustigi á landinu á þann hátt að launavísitala er vegin með atvinnustigi. Við fulla atvinnu (0% atvinnuleysi) er launavísitala jöfn greiðslujöfnunarvísitölu. Þróun launavísitölu og atvinnustigs á landinu munu því verða ráðandi þættir um hvernig greiðslubyrði lána þeirra heimila sem gengist hafa undir greiðslujöfnun kemur til með að þróast í framtíðinni.

Hvernig þessir tveir þættir þróast á komandi misserum er ekki gott að segja til um. Þó má færa fyrir því rök að þeir séu jákvætt háðir hvor öðrum og hreyfast yfir tíma ekki ósvipað. Hækki annar má gera ráð fyrir að hinn hækki líka.

Á síðustu áratugum hefur atvinnuleysi ekki náð að festa rætur á Íslandi. Verði það áfram raunin mun greiðslujöfnunarvísitalan innan skamms sveiflast með launavísitölu þar sem atvinnustig mun verða fasti sem ekki breytist svo mikið.

Launavísitala og þar með kaupmáttur launa hafa á mörgum síðustu árum og fram undir lok síðasta árs hækkað umfram neysluverðsvísitölu. Umtalsverð lækkun kaupmáttar hefur átt sér stað á síðustu misserum. Verði efnahagslífið í stakk búið til að snúa núverandi efnahagsþróun við – og ef fortíðin gefur einhverja vísbendingu um framtíðina – má gera ráð fyrir að greiðslujöfnunarvísitala komi til með að hækka meira en neysluverðsvísitala á komandi misserum. Sú tímabundna lækkun á greiðslubyrði lána sem núverandi meðferðarúrræði hafa í för með sér getur því vel snúist í andhverfu sína fyrir heimili landsins á ekki svo löngum tíma. Nákvæmir útreikningar á slíku eru hins vegar háðir verulegri óvissu.

Heimili landsins geta hvenær sem er sagt sig frá almennum meðferðarúrræðum og leggst þá sú lækkun á greiðslubyrði sem þau hafa notið og sem safnast hefur saman á tilteknum biðreikningi við upprunalegan höfuðstól lánsins.

Þá er rétt að áréttta að upplýsingar fjármálastofnana benda til að heildargreiðslubyrði hækki lengist lánstími lána.

### Fylgiskjal 3. Meðferðarúrræði banka og opinbera aðila – nokkur dæmi

Bankar og opinberir aðilar hafa kynnt úrræði til að létta á greiðsluferfiðleikum heimilanna. Almennt má skipta þessum úrræðum í fernt. Í fyrsta lagi greiðslujöfnun, í öðru lagi niðurfelling á hluta höfuðstóls að ákveðnum skilyrðum uppfylltum, í þriðja lagi svokallaða sértæka greiðsluaðlögun og í fjórða lagi opinbera greiðsluaðlögun. Hér verður reynt að meta almennt þessa kosti fyrir heimili landsins. Þar sem skuldir og greiðslugeta heimilanna er mjög misjöfn verður meðfylgjandi umfjöllun götött. Þær spurningar sem leitast verður við að svara eru:

Er skynsamlegt að gangast undir greiðslujöfnun?

Er skynsamlegt að breyta erlendu láni í lán í íslenskum krónum samhliða höfuðstólslækkun?

Er skynsamlegt að breyta verðtryggðu láni yfir í óverðtryggt lán?

Sértæk eða opinber greiðsluaðlögun – fyrir hverja?

#### Greiðslujöfnun

Lækkun á greiðslubyrði lána vegna greiðsluaðlögunar er á bilinu 15-17%. Þetta þýðir að ef greiðslubyrði er 100.000 krónur á mánuði lækkar greiðslubyrðin í um 85.000 krónur á mánuði. Mismunurinn leggst inn á sérstakan biðreikning. Þróun greiðslubyrði í framtíðinni kemur til með að ákvarðast af greiðslujöfnunarvísitölu. Mjög erfitt er að gefa sér forsendur um hvernig atvinnustig og launavísitala munu þróast á komandi misserum. Ef gert er ráð fyrir að innlent efnahagslíf nái sér upp úr þeim djúpa öldudal sem það er nú í má gera ráð fyrir að bæði atvinnustig og launavísitala hækki á komandi mánuðum og misserum. Gefum okkur að atvinnustig verði orðið vel ásættanlegt eða 2% atvinnuleysi eftir 3 ár (atvinnuleysi lækki um 2-3% á ári næstu 3 ár). Samhliða muni laun hækka um 3% á ári. Gróflega mun greiðslubyrði lána hækka sem því nemur eða á bilinu 5-6% á ári.

Í dag:	85.000 krónur
Eftir 1 ár:	90.000 krónur
Eftir 2 ár:	95.000 krónur
Eftir 3 ár:	100.000 krónur

Þessi greiðslubyrði er óháð þróun neysluverðsvísitölu. Höfuðstóll lánsins er hins vegar áfram háður almennum verðlagsbreytingum. Ef efnahagslífið, að þeim tíma liðnum, verður í stakk búið til að halda atvinnuleysisdraugnum í skefjum mun greiðslubyrði lána ákvarðast í framhaldinu af launavísitölu. Ef fortíðin segir okkur eitthvað um framtíðina mun launavísitala hækka umfram neysluverðsvísitölu frá þeim tíma og þar með kaupmáttur. Frá og með þeim tíma mun lántakandi fara að greiða meira en þróun neysluverðsvísitölu segir til um. Ef kaupmáttur hækkar umtalsvert mun lántaki jafnvel greiða niður eftirstöðvar lánsins á skemmri tíma en upphaflegur lánasamningur segir til um. Spádómar um þetta eru háðir mikilli óvissu.

Ljóst er að öll heimili sem treysta sér til eiga að neita greiðsluaðlögun. Fyrir þau heimili sem engan veginn geta náð endum saman getur verið skynsamlegt að þiggja þetta úrræði. Mjög erfitt er að tiltaka einstakar heimilisgerðir og ráðleggja þeim almennt um hvernig heppilegast sé að taka á þessum málum. Til þess er fjölbreytileiki heimilanna það mikill sem og eigna- og skuldastaða þeirra misjöfn. Skynsamlegt er fyrir heimili landsins að leita sér aðstoðar hjá óháðum aðila um hvernig bregðast beri við skulda- og/eða greiðsluerfiðleikum heimilisins.

### Erlend lán og lækkun höfuðstóls

Heimilum með lán í erlendum myntum býðst að breyta þessum lánum yfir í íslensk krónulán samhliða niðurfærslu á núverandi höfuðstól lánsins. Mismunandi er milli lánastofnana hve mikil höfuðstóllækkunin er, hvaða vextir koma til með að hvíla á hinu nýja láni og hvernig þeir geti tekið breytingum í framtíðinni. Mýmörg dæmi er hægt að skoða og verður því eftirfarandi umfjöllun einfölduð. Almennt bera erlend lán heimilanna breytilega vexti og njóta þau góðs af því um þessar mundir. Ekki er ljóst hvernig erlendir vextir koma til með að þróast á komandi misserum eða hver gengisvísitala krónunnar verður að einhverjum misserum liðnum.

Almennt má segja um þessi úrræði að bankarnir kynna þetta sem ákjósanlegan kost fyrir lántakendur. Þær myndir sem birtar eru á heimasíðum þeirra kalla fram þá tilfinningu að þetta sé skynsamleg leið og má spyrja hvers vegna bankarnir velja að framkalla þessa stundarhrifningu hjá lántakendum. Lítið vandamál er að kynna þetta á annan og meira „óaðlaðandi“ hátt og sem myndi láta lántakendur hugsa sig tvisvar um áður en slík ákvörðun yrði tekin.

Lítum á lán í erlendri mynt sem ber 4% vexti um þessar mundir, er til 20 ára og er 30 mkr. Við að breyta þessu láni í óverðtryggt lán með breytilegum vöxtum gerist tvennt. Annars vegar lækkar höfuðstóllinn um 20-30% (eftir því hvar lántaki er í viðskiptum) og hins vegar breytast vextirnir yfir í íslenska óverðtryggða eða verðtryggða vexti. Í dag eru innlendir vextir háir og vegna smæðar okkar gjaldmiðils má gera ráð fyrir að innlendir vextir verði, að öllu jöfnu, eitthvað hærra en vextir á stærri gjaldmiðlasvæðum vegna svokallaðs áhættuálags við að eiga íslenskar krónur. Gefum okkur að þetta álag sé 3%. Ef þessar forsendur eru notaðar kemur í ljós að lítil styrking á gengi krónunnar (10-20%) á allra næstu árum myndi gera það að verkum að heildargreiðslubyrði yrði lægri, að öllu jöfnu, ef lántaki myndi halda sig við erlenda lánið.

Lántakendur þurfa því að hugsa sig mjög vel um og fá óháða ráðgjöf um hvort heppilegt sé að skipta erlendum lánum yfir í íslenskar krónur á þessum tímapunkti. Hér er fjölbreytileiki heimilanna það mikill hvað skulda- og greiðslugetu varðar sem og fjárhagslegur styrkur þeirra.

Þá býðst heimilum að lækka höfuðstól lána niður í 110% af markaðsvirði eignar en þó ekki niðurfyrir fasteignamat. Fyrir heimili landsins getur þetta úrræði komið sér vel af því gefnu að greiðslugeta að teknu tilliti til eðlilegar lágmarksneyslu sé innan viðunnandi marka.

### Úr verðtrygðu yfir í óverðtryggt?

Mikil umræða hefur skapast um verðtryggingu fjárskuldbindinga á síðustu mánuðum. Margir kenna því fyrirkomulagi um hvernig skuldastaða heimilanna hefur versnað. Í því sambandi er rétt að benda á að Íslandsbanki gefur lántakendum tækifæri til að fá höfuðstólslækkun á verðtryggt lán við að umbreyta því í óverðtryggt. Bæði er hægt að fá breytilega 7% nafnvexti eða fasta 9% nafnvexti og lánstími getur orðið 25-40 ár. Hvort þetta sé skynsamleg ráðstöfun er óvíst. Útreikningar á heildargreiðslubyrði þessara tveggja lánaforma benda til að verðtryggða lánið komi betur út sé litið til fortíðar<sup>35</sup>. Greiðslubyrði mun hækka nema þetta úrræði verði notað samhliða greiðslujöfnun samkvæmt upplýsingum bankans. Þetta framtak ber hins vegar að lofa, lántakendur standa frammi fyrir fjölbreyttari valkostum.

Óskandi væri að fleiri fjármálastofnanir byðu upp á tilsvarendi valkost fyrir sína lántakendur og er Íbúðalánasjóður sem stærsti einstaki lánveitandi verðtryggðra lána hér ekki undanskilinn.

### Opinber/sértæk greiðsluaðlögun

Fyrir heimili sem eiga mjög erfitt fjárhagslega og hreinlega sjá ekki fram úr skulda- og greiðsluvandræðum er mögulegt að gangast undir opinbera/sértæka greiðsluaðlögun. Ráðgjafarstofa um fjármál heimilanna eða aðalviðskiptabanki lántaka er sá aðili sem heimili ættu að leita til með ráðgjöf um slík vandamál ásamt því að fá álit óháðs aðila á umfangi vandamálsins. Vegna þeirra miklu breytinga sem átt hafa sér stað í innlendu efnahagslífi á síðustu mánuðum má gera ráð fyrir að slíkum vandamálum fjölgi verulega frá því sem eðlilegt er undir venjulegum efnahagslegum kringumstæðum. Þó erfitt sé að horfast í augu við fjárhagsleg vandamál þá verður að undirstrika að þau hverfa ekki af sjálfu sér og engin ástæða er til annars en að horfa björtum augum til framtíðar – einkum þegar tekið hefur verið á þessum málum í samvinnu við samfélagið í heild sinni.

---

<sup>35</sup> Sjá t.d. "Rök með og á móti verðtryggingu" Stefán Sveinbjörnsson Iokarítgerð, Bifröst 2009.

## Fylgiskjal 4. Forsendur vegna mats á fjárhagsstöðu heimilanna

Til að gera þá útreikninga sem fram koma í skýrslunni er stuðst við eftirfarandi forsendur:

- A. Heildarskuldir heimilanna 1.750 milljarðar króna (samkvæmt SÍ og mati höfundar)
- B. Heildarfjöldi skráðra fasteigna til búsetu á landinu 124-128.000. Fjöldi skuldsettra heimila 100.000. Úrtak SÍ nær til 80.000 fasteignaveðlána, hér er gert ráð fyrir sömu dreifingu og kemur fram í þeirra gögnum.
- C. Heildaráðstöfunartekjur heimilanna 780 milljarðar kr/pr ár. Heildaráðstöfunartekjur skuldsettra heimila 650 milljarðar kr/pr ár.
- D. Meðalnafnvextir á skuldum 7%
- E. Flokkun heimila eftir ráðstöfunartekjum án bóta. Ráðstöfunartekjur samkvæmt staðgreiðslu í febrúar 2008. Ráðstöfunartekjur (hámark notað til að reikna niðurstöður – samkvæmt SÍ):
  - 1. 9% heimila 0 - 150.000 kr/pr mánuð
  - 2. 20% heimila 150.000 - 250.000 kr/pr mánuð
  - 3. 19% heimila 250.000 - 350.000 kr/pr mánuð
  - 4. 21% heimila 350.000 - 500.000 kr/pr mánuð
  - 5. 15% heimila 500.000 - 650.000 kr/pr mánuð
  - 6. 16% heimila 650.000 – óskilgreint kr/mánuð
- F. Fjárhæð vaxta- og barnabóta 19 milljarðar króna (samkvæmt áætlun um fjárlög 2010 og sem dreifast samkvæmt mati höfundar):
  - 1. Tekjuflokkur að 150.000 krónum fær 9 milljarða króna á ári
  - 2. Tekjuflokkur að 250.000 krónum fær 7 milljarða króna á ári
  - 3. Tekjuflokkur að 350.000 krónum fær 3 milljarða króna á ári
  - 4. Ekki er gert ráð fyrir að aðrir tekjuhópar fái bætur
- G. Meðalfjölskyldan samanstendur af hjónum með eitt barn og eyðir samkvæmt viðmiðunum Ráðgjafarstofu um fjármál heimilanna. Önnur föst útgjöld meðalfjölskyldunnar á mánuði eru áætluð sem hér segir:

1. Bíll	35.000 kr/pr mánuð (samkvæmt FÍB)
2. Iðgjöld	5-15.000 kr/pr mánuð
3. Fasteignagjöld	5-10.000 kr/mánuð
4. Sími	5-15.000 kr/pr mánuð
5. Áskriftir	5-10.000 kr/pr mánuð
6. Dagheimili/bleyjur	10-20.000 kr/mánuð
7. Tryggingar	2-3.000 kr/pr mánuð
8. Önnur föst útgjöld	10-15.000 kr/pr mánuð

Alls            77.000 – 123.000 kr/pr mánuð

Meðaltal        100.000 kr/pr mánuð
- H. Afföll af bifreið og viðhald á húsnæði 30.000 kr/pr mánuð.