

Fram hafa komið tillögur um lausn vanda húsnæðislána heimilanna, þær miða að flötum niðurskurði, afskriftum, kreppulánasjóði, greiðslujöfnun eða greiðsluaðlögun hjá sýslumanni ofl. Ég ætla ekki að fjalla efnislega um þessar tillögur hér en það er tvennt sem maður rekur sig strax á í þessum tillögum: mismunun þegnanna, annars vegar og seingripin úrræði sem leiða til röskunar heimilanna, hins vegar. Kannski er vandinn sá að of rík tilhneiging er til að horfa á þetta sem macro vandamál þ.e. þjóðhagslegt vandamál, í stað þess að horfa á þetta sem micro vandamál, þ.e. vandamál heimilisins, sem það í raun er, og hugsa lausnir út frá því.

Starfshópur Seðlabanka Íslands skilaði fleiri niðurstöðum um skuldir heimilanna þ. 27. mars sl. Enn einblínr hópurinn á eiginfjárstöðu heimilanna og reynir að meta stöðu heimila út frá því. Það er góðra gjalda vert en er í engu aðalatriði. Við aðstæður eins og hér á landi þar sem sveiflur eigna og skulda eru eins og raun ber vitni er vafasamt að draga of sterkar ályktanir hvernig bjarga eigi heimilum út frá eiginfjárstöðu þeirra. Þar fyrir utan er viðmiðun sem starfshópurinn hefur um markaðsvirði eigna ónákvæmur, en þeir miða við að markaðsverð sé fasteignamat, sem er í besta falli gróf nálgun. Nær væri að gera á því rannsókn hvert raunverulegt markaðsverð er í afstæði við fasteignamat, fasteignamat er jú þekkt, og reyna að áætla markaðsverð þannig. Ef markaðsverð fasteigna er hærra en fasteignamat, sem er líklegt, þá fækkar heimilum með neikvæða eiginfjárstöðu. Þessu til viðbótar er líklegt að fasteignaverð eigi eftir að lækka í raun á næstunni, þannig að punkt eiginfjárstaða heimila í dag verður önnur eftir mánuð. Mér finnst starfshópurinn vera á villigötum, a.m.k. byrja þeir á öfugum enda, þeir ættu að byrja að skoða tekjur og greiðslubyrði heimila, það er aðalatriðið að mínu mati.

Við eðlilegar kringumstæður laga kaupendur húsnæðis í BNA (og víðar vænti ég) sig að mánaðarlegri greiðslugetu sinni þegar tekin er ákvörðun um kaup á fasteign, þeir þæla minna í heildarþauverði hússins. Lækki tekjur þeirra flytja þeir sig í húsnæði þar sem þeir greiða lægri mánaðagreiðslur, og öfugt. Tekjur stjórna beinlínis fasteignakaupum.

Í niðurstöðum starfshópsins segir að það standi til að afla upplýsinga um tekjur "og mun starfshópurinn vonandi fá gögnin á næstu vikum". Á meðan brennur Róm.

Ég vek athygli lesandans sem segir í beinu framhaldi af tilvitnuninni í niðurstöðu starfshópsins :

" Sótt hefur verið um leyfi Persónuverndar til að afla dulkóða gagna um tekjur heimila að fengnu samþykki ríkisskattstjóra og mun starfshópurinn vonandi fá gögnin á næstu vikum. Að mati starfshópsins er nauðsynlegt að afla slíkra gagna þar sem erlendar rannsóknir sýna að alvarlegasti skuldavandinn á sér stað þegar heimili verða fyrir umtalsverðri kjaraskerðingu eða atvinnumissi um leið og og þau eru með miklar skuldir í þröngri eiginfjárstöðu " (<http://www.sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=6922>)

Svo mörg voru þau orð. Ég velti því fyrir mér hvort þörf sé á erlendum rannsóknum til að sýna fram á að alvarlegasti skuldavandinn eigi sér stað þegar mikið skuldsett heimili verði fyrir umtalsverðri kjaraskerðingu eða atvinnumissi! Einhvern veginn finnst mér það liggja í augum uppi.

Í niðurstöðu starfshóps SÍ segir ennfremur :

"Heildarfjöldi heimila með fasteignaveðlánaskuldir eru um 80 þúsund og því er meðalhúsnæðisskuld á heimili tæplega 16 mkr. Þegar litið er framhjá lífeyrissjóðsskuldum" (<http://www.sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=6922>)

Heildarfasteignaveðskuldir við banka og ÍLS eru áætlaðar um 1,260 milljarðar (SÍ, niðurstöður 27.3.2009), og fasteignaveðlán frá lífeyrissjóðum eru áætluð 170 milljarðar (sama heimild). Eftir þessum upplýsingum má áætla meðalhúsnæðisskuld á heimili um 18,5 mkr.

Af 80 þús. heimilum eru 68% þeirra í húsnæði sem eru metin í fasteignamati undir 30 mkr. En þriðjungur þeirra er í húsnæði sem metin eru á yfir 30 mkr. eftir fasteignamati. Þau 68% heimila sem eru í húsnæði undir 30 mkr. skulda um 54% af heildarhúsnæðisskuldunum, þriðjungur heimilanna sem eru í húsnæði yfir 30 mkr. skulda 46% af heildarhúsnæðisskuldunum. (Allar tölur sem hér eru birtar eru úr niðurstöðum starfshóps SÍ frá 27.3.2009 eða afleiddar stærðir þeirra).

Eins og áður hefur komið fram þá er "Aukning í mánaðarlegri greiðslubyrði heimila með verðtryggt fasteignaveðlán er nær undantekningarlaust undir 50 þ.kr." (SÍ, 11.3.2009, bráðabirgðaniðurstöður starfshóps).

Starfshópur SÍ hefur einblínt á efnahag heimilanna til þessa og þá einkum á eignir, minni upplýsingar er um skuldir t.a.m. upplýsingar um veðhlutföll, nafnverð skulda, ofl. Eftirgreindar upplýsingar fást úr niðurstöðum starfshóps SÍ:

Útdráttur niðurstöður starfshóps SÍ	kr.	hlfr af heildarskuldum
Meðalveðskuldir heimila	18,500,000	
68% heimila eiga fasteign undir fast.m.	30,000,000	54%
33% heimila eiga fasteign yfir fast.m.	30,000,000	46%
Viðbótarfjárþörf þr mánuð er undir	50,000	
	hlfr. af	

Til þess að geta ályktað fyrirvaralaust um aðferðir við að leysa vanda heimila vegna skulda vantar fjárhæðir veðskulda eða veðhlutföll og tekjur heimilanna. Hins vegar er hægt að álykta út frá niðurstöðum starfshóps SÍ með fyrirvara.

Áður hafði ég gert svofellda tillögu:

***Hér er gerð sú tillaga að greiðslubyrði heimila verði löguð að þessu hlutfalli ráðstöfunartekna, þannig að heimili greiði mánaðarlega allt að 33% ráðstöfunartekna í afborganir og vexti, en ekki meir. Það sem kann að standa út af, þ.e. mismunurinn á***

**Því sem á að greiða samkvæmt skilmálum lánsins og því sem greitt er skal bætt við lánstímann. Þetta yrði almenna reglan til handa öllum skuldurum fasteignaveðalána.**

Í fyrri pistli mínum tók ég dæmi um hjón með 600 þús. í brúttó tekjur og mældi áhrif frestunar á veðlánunum þeirra, miðað við gefnar forsendur. Þar var ekki tekið tillit til vaxta á viðbót við höfuðstól vegna frestunarinnar. Það er æskilegast að vextir af uppsöfnuðum höfuðstól séu greiddir jafnóðum eða mánaðarlega en greiðslu þeirra ekki frestað til loka lánstímans.

Skoðum hér tvö önnur dæmi með eftirgreindum forsendum :

Forsendur útreikninga á aðlögun greiðslubyrði að greiðslugetu	
Skv. skilmálum bréfsins á greiðsla per mánuð að vera	X
Þriðjungur ráðstöfunartekna heimilisins	Y
Hámarksgreiðsla húnæðislánsins nú er því	Z
Frestun pr mánuð er því	Q
Frestun greiðslu, fjöldi mánaða	24 mánuðir
Lánstími eftirstöðva er	30 ár
Vextir	5%
Verðlag	fast
Greiðsla á framlengingartíma er sama og mánaðarleg jafngreiðsla	X
Z = Y þegar X > Y, Q = X-Z	

Niðurstöður útreiknings á aðlögun greiðslubyrði að greiðslugetu - 2 tilvik				Frestun Q í 24 mánuði leiðir til lengingar láns í		
	X	Y	Z	Q	vextir greiddir	vöxtum frestað
1	150,000	120,000	120,000	30,000	5 mán	12 mán
2	200,000	150,000	150,000	50,000	6 mán	20 mán

Í fyrra dæminu er greiðslubyrðin 150,000 kr. en greiðslugetan 120,000 kr. Séu vextir greiddir jafnóðum, sem er eðlilegri kostur, **þá lengist lánstíminn um 5 mánuði** miðað við að fresta 30,000 kr. greiðslum næstu 24 mánuði, og aðrar tíundaðar forsendur og að öðru óbreyttu. Sé hins vegar vaxtagreiðslum frestað til loka tímabilsins og þeim safnað upp lengist lánstíminn um 12 mánuði, að öðru óbreyttu.

Ef miðað er við að greiðslur skv. skilmálum eigi að vera 200,000 kr. en þriðjungur ráðstöfunartekna er 150,000 kr. og frestun því 50,000 kr. allt pr. mánuð og aðrar breytur þær sömu og í fyrra dæminu **þá lengist lánstíminn um 6 mánuði** séu vextir greiddir jafnóðum, en um 20 mánuði ef vextir eru uppsafnaðir.

Aðrir útreikningar, miðað við takmörkunarpætti sem komu fram í samandregnum niðurstöðum starfshóps SÍ hér að framan, benda til þess að í meginþorra tilvika leiði frestun mánaðarlega á því sem greiðslubyrði er umfram greiðslugetu í 24 mánuði, til lengingu lánstímans um 8 mánuði eða skemur.

Þessir útreikningar hafa ekki aðra þýðingu en þá að prófa fræðilega niðurstöður sem rúmast innan þeirra takmörkunarpátta og forsenda sem áður er getið. Hér voru 72 tilvik reiknuð.

#### ***Niðurstaða :***

Aðlögun greiðslubyrði húsnæðilána að greiðslugetu heimilanna, sem hér er talin þriðjungur af ráðstöfunartekjum, er framkvæmanleg og er hvorki íþyngjandi fyrir lántakanda né lánveitanda. Sé miðað við niðurstöður starfshóps Seðlabankans og aðrar gefnar forsendur er líklegt að með því að laga greiðslubyrði að greiðslugetu heimilanna, þannig að mánaðarleg frestun næstu 24 mán. á mismun greiðslubyrði og greiðslugetu, leiðir til lengingar lánstíma lánsins um 8 mánuði eða skemur, þegar vextir af uppsöfnuðum höfuðstól eru greiddir jafnóðum, þ.e. lánstíminn lengist úr 30 árum í tæpt 31 ár.

#### ***Framkvæmd :***

Bankar og fjármálastofnanir geta hæglega annast þessa framkvæmd. Breyturnar sem þeir vinna með eru (a) tekjur og (b) greiðslubyrði heimilanna, en líklegt er að þessar upplýsingar séu þegar fyrir hendi hjá þessum aðilum.

Það ætti ekki að þurfa að taka langan tíma að sinna stærstum hluta þeirra sem þurfa að laga greiðslubyrði sína, jaðartilvikin taka lengri tíma. Ætli 80/20 reglan gildi ekki hér.