

Birtist í Morgunblaðinu, 19. mars 2009.

Fjárhagsvandi heimilanna: Hvað er til ráða?

Gauti B. Eggertsson og Jón Steinsson

Fjárhagstaða flestra heimila á Íslandi hefur snarversnað í kjölfar efnahagskreppunnar. Í dag skulda 20% af heimilum landsins meira en þau eiga, þ.e. þau hafa neikvæða eiginfjárstöðu. Rúmlega 20% til viðbótar hafa mjög lítið eigið fé (minna en 5 m.kr.).¹ Ef húsnæðisverð heldur áfram að lækka—eins og allar líkur eru á—gæti meira en þriðjungur heimila landsins haft neikvæða eiginfjárstöðu áður en langt um líður.

Sum þessara heimila geta ekki greitt skuldir sínar að fullu jafnvel þótt heimilismenn haldi vinnu og neysla sé skorin við nögl. Jafnvel það fólk sem er á mörkum þess að geta greitt af lánum sínum með herkjum, hefur til þess takamarkaða hvata ef nánast allur ágóði erfiðisins rennur til lánadrottna. Hætt er við því að líf og starfskraftar heimila á barmi gjaldþrots skaðist til langs tíma. Á því tapa allir. Það er því hagur allra—bæði þeirra sem skulda og skattborgara—að skuldastaða slíkra heimila sé aðlöguð að raunverulegri getu þeirra til þess að standa í skilum eftir því sem framast er kostur.

Nokkrar tillögur hafa lítið dagsins ljós. Framsóknarflokkurinn hefur lagt til hlutfallslegan 20% niðurskurð á öllum húsnæðislánum. Þessi tillaga er afleit að okkar mati. Þótt tillagan hafi þann kost að hún er gegnsæ og einföld í framkvæmd hefur hún þann mikla ókost að stór hluti af skuldaniðurfellingunni rennur til aðila sem hafa verulegt eigið fé og þurfa því ekki á afslætti á skuldum sínum að halda.

Nýleg gögn frá Seðlabankanum sýna að um 9000 heimili hafa meira en 30 m.kr í eigið fé. Þessi heimili skulda um 110 ma.kr. Tillögur Framsóknarmanna gera því ráð fyrir að skattgreiðendur pungji út 22 ma.kr í styrki til þessa hóps, m.ö.o. til margra af efnuðustu heimilum landsins, sem þurfa á engri slíkri aðstoð að halda. Er þetta skynsamleg nýting á skattfé almennings?

Það er fráleitt að halda því fram að slíkir ríkisstyrkir kosti ekki neitt. Lánin til þeirra sem best eru settir munu greiðast að fullu nema að hluti þeirra sé felldur niður. Ef hluti þeirra er felldur niður hækka skattar í framtíðinni sem því nemur. Svo einfallt er það. Annar alvarlegur ókostur við tillögur Framsóknarmanna er að þeir sem verst eru settir verða eftir sem áður í vonlausri stöðu.

Önnur tillaga er afturvirkir afnám verðtryggingar. Þessi leið er óskynsamleg af sömu ástæðu. Hún myndi í stórum dráttum einnig leiða til hlutfallslegrar niðurfellingar skulda sem myndi nýtast þeim best sem mestar hafa skuldirnar, jafnvel þótt þeir þurfi á engri aðstoð að halda.

En það þýðir ekki að gagnrýna bara þær tillögur sem þó hafa verið settar fram. Núverandi ástand krefst aðgerða. Hvað er til ráða?

Að okkar mati þurfa skynsamlegar tillögur að uppfylla a.m.k. fimm skilyrði eins vel og kostur er:
1) Þær eiga að byggja á skýrum, almennum reglum; 2) Þær eiga að vera nægilega einfaldar til

¹ Seðlabanki Íslands (2009): „Áhrif fjármálakreppu á efnahag heimila. Bráðabirgðaniðurstöður starfshóps Seðlabanka Íslands,“ birt á heimasíðu Seðlabanka Íslands, 11. mars 2009.

Þess að unnt sé að framkvæma þær hratt og örugglega; 3) Þær eiga að lágmarka eins og kostur er fjölda þeirra heimila sem neyðast til þess að selja hús sín; 4) Þær eiga að „leysa vandann“ þannig að ljóst sé þegar þær hafa verið framkvæmdar að engar frekari sérstakar aðgerðir muni koma til (aðeins þá mun hagkerfið aftur taka að starfa eðlilega); 5) Þær eiga að leysa vandann með lágmarks kostnaði fyrir skattborgara.

Tillaga Framsóknar uppfyllir skilyrði 1 og 2 en ekki skilyrði 3, 4 og 5. Til þess að uppfylla öll þessi skilyrði þurfa aðgerðir stjórnvalda að taka tillit til bæði tekna og eigna hvers heimilis fyrir sig. Þeir sem hafa meiri tekjur í framtíðinni hafa burði til þess að greiða meira. Og þeir sem eiga meiri eignir (t.d. stærra húsnæði) hafa einnig burði til þess að greiða meira.

Ein leið sem uppfyllir öll ofangreind skilyrði gengur þannig fyrir sig að lánaskilmálum er breytt þannig að: 1) Þak sé sett á greiðslubyrði heimilis sem hlutfall af ráðstöfunartekjum hvers árs á lánstímanum og mismunurinn sem ekki næst að greiða leggst við höfuðstól og greiðist því síðar; 2) Lánstíminn er gerður sveiganlegur. Lánstími þeirra lána sem ekki eru greidd að fullu á þeim árafjölda sem upphaflega lánið gerir ráð fyrir er lengdur þar til lánið er að fullu greitt. Þetta fyrirkomulag er svipað og það fyrirkomulag sem Lánasjóður íslenskra námsmanna hefur notað um árabíl (en þó ögn frábrugðið). Það er einnig áþekkt einni af þeim leiðum sem ríkisstjórn Bandaríkjanna hefur nýlega kynnt til lausnar á greiðsluvanda húsnæðiseigenda þar í landi.

Þessi „LÍN leið“ hefur þann kost að hún er einföld í framkvæmd. Hún leiðir einnig sjálfkrafa til þess að þeir sem hafa burði til þess að greiða skuldir sínar að fullu gera það. Bankarnir bjóða nú þegar upp á ýmis konar greiðslujöfnun og lengingu lána. Leiðin sem við leggjum til er því í rauninni útvíkkun og samræming á þeim leiðum sem eru í boði í dag. Við teljum að þau úrræði sem bankarnir hafa fram til þessa boðið gangi ekki nægilega langt. Það er auk þess afskaplega mikilvægt að tryggt sé að allir landsmenn eigi kost á sams konar breytingum á lánaskilmálum sínum.

Helsti ókosturinn við þessa leið er að þeir sem eru í hvað vonlausustu stöðu munu hafa háa hlutfallslega greiðslubyrði í langan tíma og munu hafa litla von um að geta lækkað hana. Lang flestir munu hins vegar hafa hvata til þess að hækka tekjur sínar til þess að greiða lánið upp á sem skemmstum tíma.

Hvernig væri unnt að útfæra þessa leið þannig að hún tæki mið af eignum fólks? Það mætti gera með því að miða greiðslubyrði hvernar fjölskyldu við eignastöðu hennar í dag. Þakið á greiðslubyrði gæti til dæmis verið 40% af tekjum eftir skatta fyrir þá sem eiga eignir undir 30 m.kr. En hærri fyrir þá sem eiga í dag meiri eignir. Líklega væri heppilegt að þakið á greiðslubyrði væri ekki miðað við eignir fólks á hverjum tíma í framtíðinni heldur einungis eignastöðu þess nú. Að miða það við eignastöðu fólks í framtíðinni hefði þann ókost að það myndi draga um of úr hvata fólks til þess að spara og byggja upp eignir að nýju.

Mikilvægur kostur við þessa leið er að allar fjölskyldur landsins eiga þess kost að halda áfram að búa í því húsnæði sem þær búa í nú. Tillagan gerir ráð fyrir að fólk með litlar eignir þurfi að greiða lægra hlutfall tekna sinna í afborganir af skuldum sínum en fólk með miklar eignir. Það mætti til dæmis hugsa sér að þakið á greiðslubyrði hækkaði um eitt prósentustig fyrir hverjar 5 m.kr yfir 30 m.kr eign heimilis í byrjun árs 2009. Þá væri þetta þak 44% fyrir þá sem áttu eignir

upp á 50 m.kr í byrjun árs en 54% fyrir þá sem áttu eignir upp á 100 m.kr í byrjun árs. Þeir sem eiga miklar eignir munu því þurfa að leggja meira á sig ef þeir ætla að komast hjá því að selja eignir sínar. Sum heimili spenntu bogann allt of hátt í uppsveiflunni. Það er eðlilegt að þau þurfi að leggja meira á sig til þess að halda sínu en hinir sem voru varkárari.

Huga þarf vel að ýmsum útfærsluatriðum varðandi þessa leið (og þessi grein inniheldur ekki tæmandi lista hvað það varðar). Til dæmis er mikilvægt að hjón geti ekki komist hjá því að greiða skuldir sínar með því að færa skuldir á þann aðila sem hefur minni tekjur. Þá þarf að takmarka framseljanleika þessara lána. Loks er engin ástæða til að veita lánafyrirgreiðslu af þessu tagi fyrir fleiri en eitt hús á hverja fjölskyldu, og eðlilegt að setja einhver takmörk um hversu há lánin geta verið sem hægt er að breyta á þennan hátt. Það er engin ástæða fyrir skattgreiðendur að niðurgreiða sumarhallir með þyrlupöllum.

En leiðin sem við leggjum til er hér að ofan er ekki eina leiðin til þess að taka á vanda skuldsettra heimila. Önnur leið væri að nota upplýsingar um eignir, tekjur síðustu ára, menntun og aldur heimilismanna á hverju heimili til þess að leggja mat á framtíðartekjur og þar með greiðslugetu heimilisins. Ef skuldir heimilisins reynast meiri en greiðslugeta þess, væru skuldirnar færðar niður að greiðslugetu. Helsti ókosturinn við þessa leið er að erfitt getur verið að spá fyrir um framtíðartekjur (og þar með greiðslugetu) heimila. Framtíðartekjur fólks eru háðar mikilli óvissu. Sum heimili myndu því vafalítið fá greiðslumat sem væri töluvert of hátt og önnur fá greiðslumat sem væri töluvert of lágt. Þessi leið hefði líka þann galla að hún væri ekki jafn gegnsæ og hin, og því meiri hætta á misnotkun við útfærslu hennar.

Báðar þessar leiðir eru framkvæmanlegar. Og báðar leysa vanda skuldugra heimila með mun minni kostnaði fyrir skattborgara en tillögur sem gera ráð fyrir hlutfallslegri niðurfellingu skulda annað hvort beint eða með afturvirku afnámi verðtryggingar. Okkar mat er að „LÍN leiðin“ sé líklega ákjósanlegri þar sem hún er einfaldari í framkvæmd og öruggari hvað það varðar að setja þak á greiðslubyrði heimila sem hlutfall af ráðstöfunartekjum á hverjum tíma.