

Skýrsla sérfræðingahóps um skuldavanda heimilanna

10. nóvember 2010

Efnisyfirlit

Inngangur og helstu niðurstöður	3
1. Skuldir heimilanna	5
2. Greining á fasteignaskuldum heimilanna í árslok 2009	6
3. Vanskil	9
4. Ýmis úrræði og nýting þeirra	11
5. Aðferðafræði við mat á leiðum	14
6. Kostnaðarmat	15
7. Greining á greiðslu- og skuldavanda heimilanna	16
8. Mat á tillögum	23
8.1. Sértek skuldaaðlögun og greiðslujöfnun	23
8.2. Flöt niðurfærsla skulda	25
8.3. Niðurfærsla skulda m.v. upphaflega lánsfjárhæð	29
8.4. Niðurfærsla skulda að fasteignamati	29
8.5. Hækkun vaxtabóta	32
8.6. Lækkun vaxta á fasteignalánnum í 3%	37
8.7. Stiglækkandi niðurfærsla að fasteignamati	38
8.8. Tveggja þrepa nálgun (sölu-/kaupréttur)	39
8.9. LÍN leiðin	40
8.10. Eignarnám með niðurfærslu með gerðardómi	41

Inngangur og helstu niðurstöður

Á fundi samráðshóps ráðherra og stjórnarandstöðu þann 15. október var ákveðið að kalla saman vinnuhóp sérfræðinga ráðuneyta, lánastofnana og Hagsmunasamtaka heimilanna. Verkefni hópsins er að meta kostnað af ýmsum þeim leiðum sem í umræðu hafa verið til lausnar á skuldavanda heimilanna.

Óskað var tilnefninga Samtaka fjármálafyrirtækja f.h. viðskiptabanka og sparissjóða, Samtaka lífeyrissjóða f.h. lífeyrissjóða, Íbúðalánasjóðs, Hagsmunasamtaka heimilanna, fjármálaráðuneytis og forsætisráðuneytis.

Tilnefndir voru eftirfarandi:

Gísli Óttarsson, Samtök fjármálafyrirtækja
Marínó G. Njálsson, Hagsmunasamtök heimilanna
Rafn Sigurðsson, fjármálaráðuneyti
Sigurður Geirsson, Íbúðalánasjóður
Þorkell Sigurgeirsson, Landssamtök lífeyrissjóða
Yngvi Örn Kristinsson
Sigurður Snævarr, efnahagsrágjafi forsætisráðherra er formaður hópsins.

Vinnuhópnum var ætlað að vinna hratt og meta eftirfarandi leiðir:

1. Flata niðurfærslu skulda um 15,5%.
2. Niðurfærslu skulda m.v. upphaflega lánsfjárhæð
3. Niðurfærslu skulda að 110% af verðmæti fasteigna
4. Niðurfærslu skulda að 110% af fasteignastöðu stíglækkandi
5. Hækkun vaxtabóta
6. Lækkun vaxta á fasteignalánnum í 3%
7. Tveggja þrepa nálgun (sölu-/kaupréttur)
8. LÍN leiðin
9. Eignarnám og niðurfærsla skulda með gerðardómi.

Rétt er að ítreka að þessar leiðir eru meðal margra annarra sem bornar hafa verið fram í frjórri umræðu um lausnir á skuldavanda heimilanna. Það er ekki svo að þessar leiðir séu endilega þær sem stjórnvöld eru að íhuga og með sama hætti ber ekki að túlka það að einhverjar aðrar leiðir geti ekki komið til greina.

Það er mat vinnuhópsins að mjög erfitt ef ekki útilokað sé að meta leiðir 7 og 9. Þá hefur reynst erfitt að meta “LÍN leiðina”. Þá ákvað hópurinn að bæta við athugun á sértækri skuldaaðlögun og greiðslujöfnun. Erfitt hefur reynst að sundurgreina þann kostnað sem fallið getur á einstaka lánveitendur og af þeim sökum er höfuðáherslan lögð á að sýna áhrif einstakra leiða á lántakendur með áherslu á greiðslubyrði þeirra.

Tæplega 73 þúsund heimili eru með íbúðaskuldir skv. skattframtölum. Allstór hluti þeirra ræður illa eða alls ekki við að greiða af íbúðalánnum sínum. Miklu skiptir við hvaða neysluviðmið er stuðst til að meta hvort lántaki geti staðið undir greiðsluskuldbindingum sínum eð ekki. Í skýrslunni er ítarleg grein gerð fyrir aðferðum hópsins við þetta mat, sem leiðir til þeirrar niðurstöðu að 10,7 þúsund heimili séu í greiðsluvanda, eða 14,7% heimila með íbúðaskuldir. Frávíksdæmi með hærra neysluviðmiði leiðir til hærra mats á fjölda heimila í greiðsluvanda, eða um 17,8 þúsund heimili eða um 24%. Um helmingur þeirra sem eru í greiðsluvanda skuldar meira en nemur verðmæti fasteignar. Í skýrslunni er þessum hópi gerð nokkur skil og sérstaklega kannað í hvaða mæli hver aðgerð nær að fækka fólki í greiðsluvanda. Í meðfylgjandi töflu eru dregnar helstu niðurstöður um þessar leiðir. Annars vegar er sýndur heildarkostnaður og hins vegar hversu mörg heimili eiga að geta staðið í skilum eftir viðkomandi aðgerð og þá miðað við tvö tilvik um neysluviðmið.

Samanteknar niðurstöður			
	Kostnaður milljarðar kr.	Fækkun heimila í vanda eftir aðgerð	
		Neysluviðmið UMS + 50%	Neysluviðmið UMS + 100%
Sértæk skuldaaðlögun	18-26	2.100 (29,5%)	2.100 (19,6%)
Flöt lækkun skulda um 15,5%	185	1.500 (21,0%)	2.100 (19,6%)
Niðurfærsla skulda m. v. upphaflega lánsfjárhæð	155	1.250 (17,6%)	1.750 (16,4%)
Lækkun skulda að 110% verðm.eigna	89	900 (12,6%)	1.050 (9,8%)
Lækkun skulda að 100% verðm.eigna	125	1.250 (17,6%)	1.470 (13,8%)
Stiglækkandi niðurfærsla skulda að 90% af verðm.eigna	150	1.450 (20,5%)	1.800 (16,7%)
Hækkun vaxtabóta	2 á ári, 40 ef varanlegt	1.450 (20,5%)	1.070 (10,0%)
Lækkun vaxta í 3%	24 ári 240, ef varanlegt	2.600 (36,3%)	3.770 (35,3%)

Rétt er að vekja athygli á því að við mat á aðgerðum skiptir miklu við hvaða neysluviðmið er lagt til grundvallar. Við hærra viðmiðið eru tekjuhærri heimili talin í vanda. Við það kemur t.d. hækkun vaxtabóta, sem einkum nær til tekjulægri heimila, ekki eins vel út og við lægra viðmiðið.

Engin ein leið megnar að koma öllum til bjargar. Það er líka ljóst að einhverjum verður ekki bjargað, en þá reynir á að fjármálastofnanir, ríki og sveitarfélög nái saman um að húsnaðisúrræði, m.a. með því að setja á fót öflugt kaupleigukerfi.

1. Skuldir heimilanna

Sérfræðingahópurinn ákvað að takmarka viðfangsefnið við fasteignaskuldir heimilanna og horfa þannig fram hjá öðrum skuldum, einkum neyslulánum. Er þetta í samræmi við áherslur í umræðum m.a. tillögur Hagsmunasamtaka heimilanna. Þessi afmörkun má rökstyðja með því að húsnæði er frumpörf heimila Þótt fókusinn sé á lán tengdum fasteignum er vandi margra vissulega tengdur öðrum lánum og öðrum eignum. Fyrir þá sem skulda hvað mest af öðrum lánum mun lækkun fasteignalána ekki ná að leiða þann hóp út úr vandræðunum.

Tölur um skuldir heimilanna hafa verið nokkuð á reiki eftir hrun bankakerfisins í október 2008. Þegar kröfur bankanna á heimilin fluttust á milli gömlu og nýju bankanna voru þær verðmetnar með tilliti til hærri fjármögnunarkostnaðar og væntra endurheimtna og eru kröfurnar bókfærðar með afföllum, þ.e.a.s. á lægra virði en kröfuvirði þeirra. Upplýsingar um afföll eru ekki opinberar, en afföll hafa myndað svigrúm fyrir bankana að bjóða viðskiptavinum í skuldavanda ýmis úrræði. Þá er þess einnig að geta að niðurstöður dómstóla varðandi gengistryggð lán eða samninga til bifreiðakaupa einstaklinga munu að líkindum gjörbreyta skuldum og greiðslubyrði þeirra lána, en mörg heimili hafa haft þunga skulda- og greiðslubyrði vegna þeirra lána Eftirfarandi töflur um stöðu 1. október eru því birtar með fyrirvara.

Fasteignaskuldir heimila 1. október 2010. Milljarðar króna

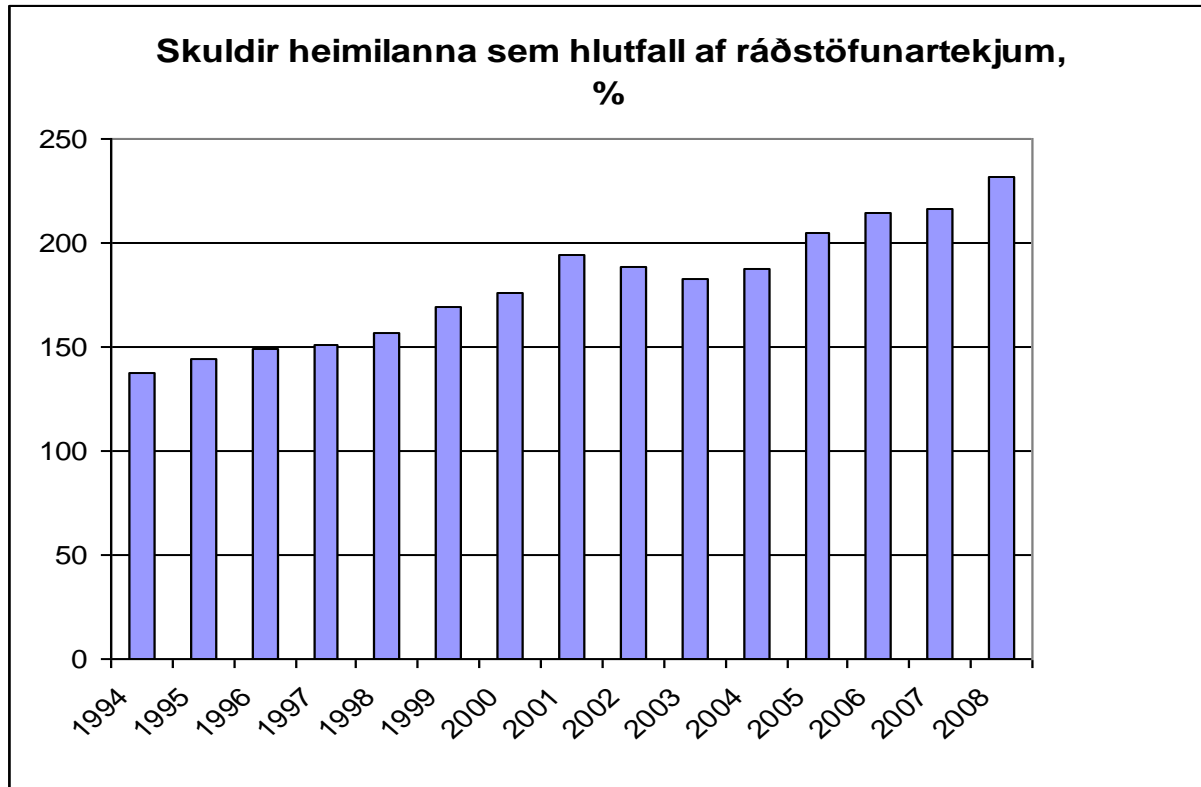
Verðtryggð fasteignalán	1.236
Gengistryggð fasteignalán 1)	117
Óverðtryggð fasteignalán	39
Fasteignalán, alls	1.392

1) Fyrirvari er um þessa fjárhæð vegna dóma Hæstaréttar.

Fasteignaskuldir heimila eftir lánveitanda 1. október 2010

Íbúðalánasjóður	579
Lífeyrissjóðir	183
Bankar og sparisjóðir	630
Fasteignalán alls	1.392

Í skattframtölum einstaklinga eru forskráðar ýmsar upplýsingar um skuldir einstaklinga og eru fasteignaskuldir sérstaklega skráðar þar sem vaxtabætur byggjast á þeim. Í árslok 2009 námu veðskuldir heimila vegna öflunar húsnæðis um 1.296 milljörðum króna skv. skattframtölum.

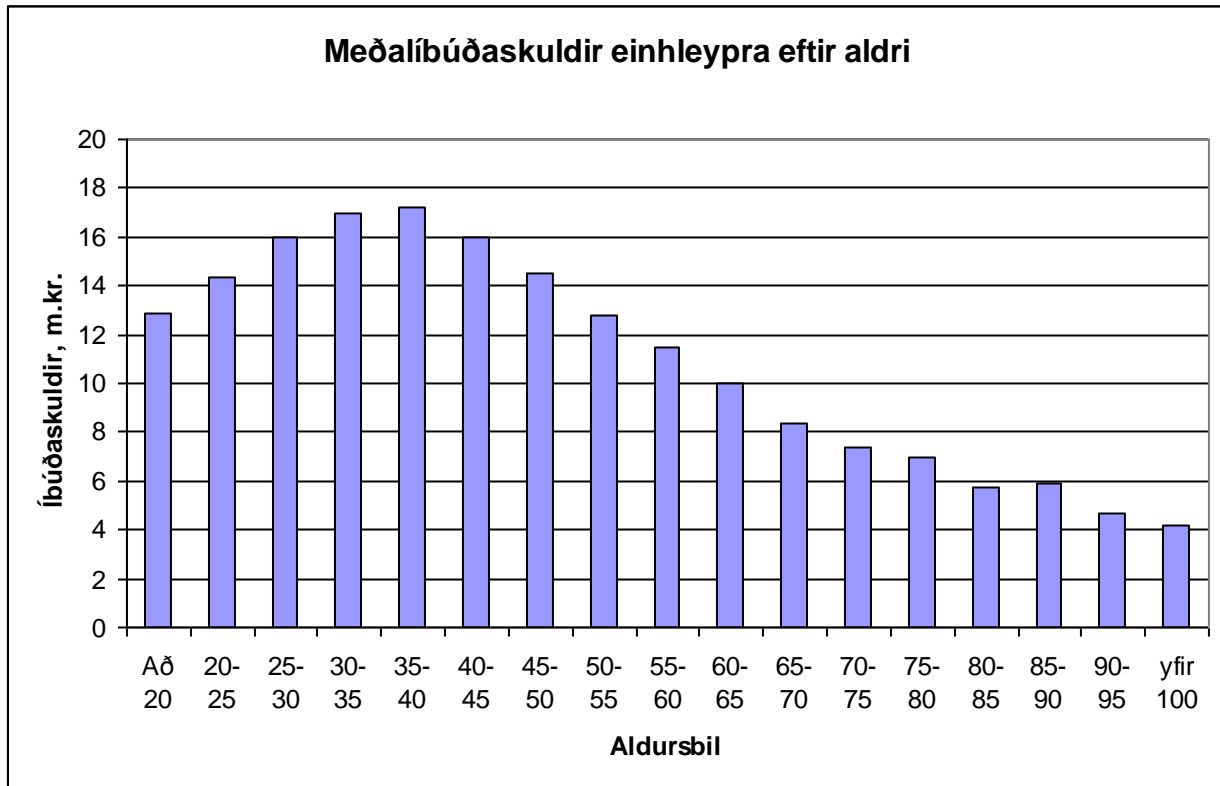
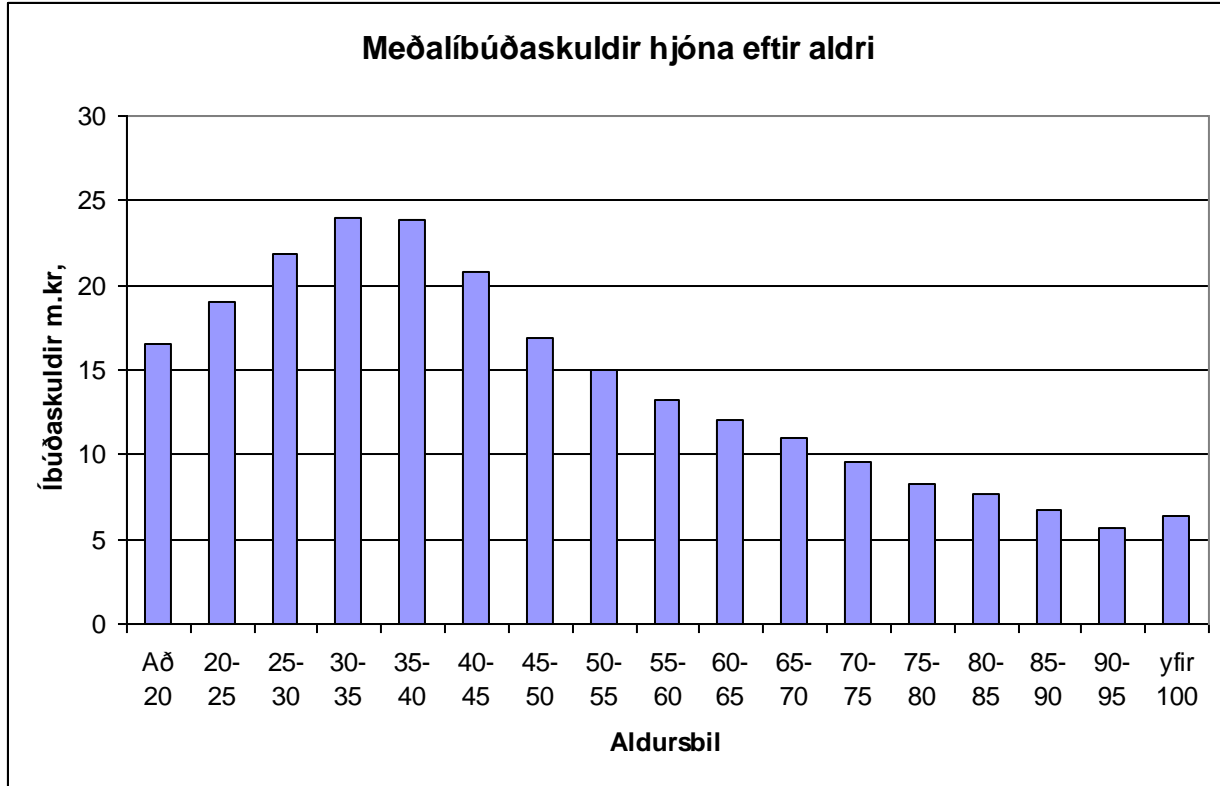


2. Greining á fasteignaskuldum heimilanna í árslok 2009

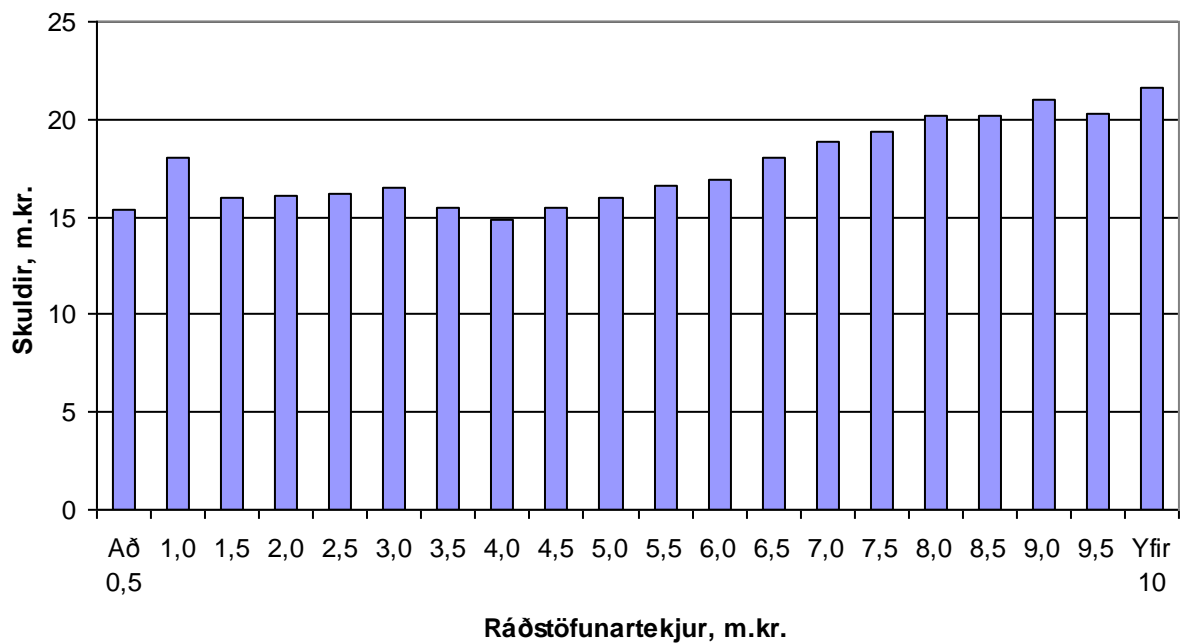
Alls töldu tæplega 100 þús. manns fram fasteign til skatts árið 2009, 41.196 einhleypir og 58.769 hjón. Skattframtöl sýna að fasteignaskuldir námu alls 1.196 milljörðum kr. og að baki þeim voru 72.761 heimili. Meðalskuld var því 17,8 m.kr.

Það kemur varla á óvart að íbúðaskuldir eru hæstar hjá ungu fólki. Að meðaltali rísa íbúðaskuldir hæst hjá fólki á fertugsaldri og eru skuldir hjóna á þeim aldri að meðaltali um 23 m.kr., en einhleypra um 17 m.kr. Þetta má sjá í meðfylgjandi myndum en þar kemur líka fram að meðalskuldir lækka nokkuð hratt með aldri.

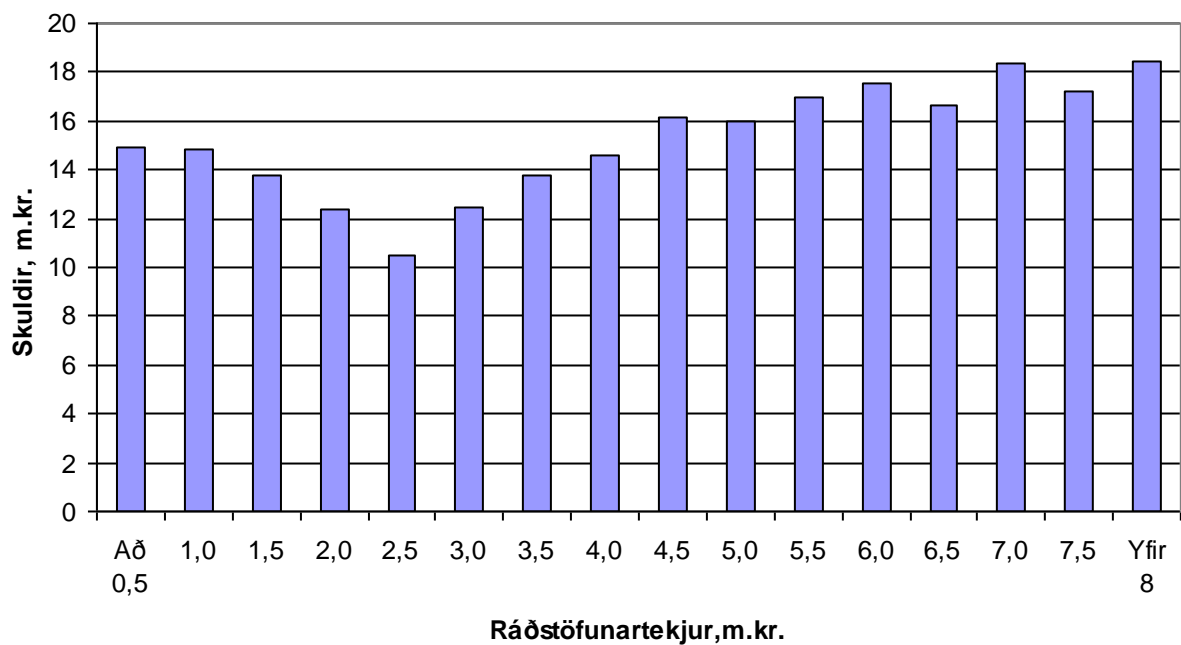
Athyglisvert er að skoða tengsl íbúðaskulda og ráðstöfunartekna eins og gert er í myndum á blaðsíðu 7. Þau tengsl eru e.t.v. minni en margan hefði grunað.

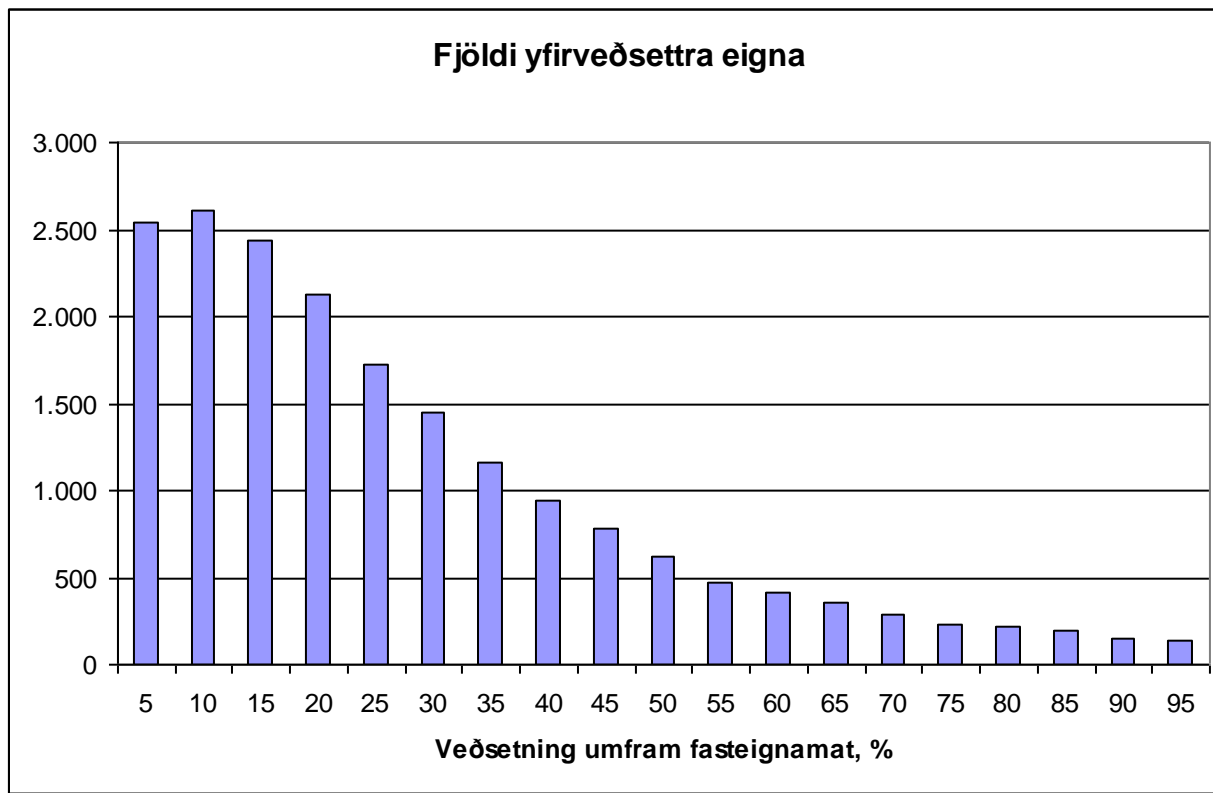


Skuldir og ráðstöfunartekjur hjóna 2009



Skuldir og ráðstöfunartekjur einhleypra 2009





3. Vanskil

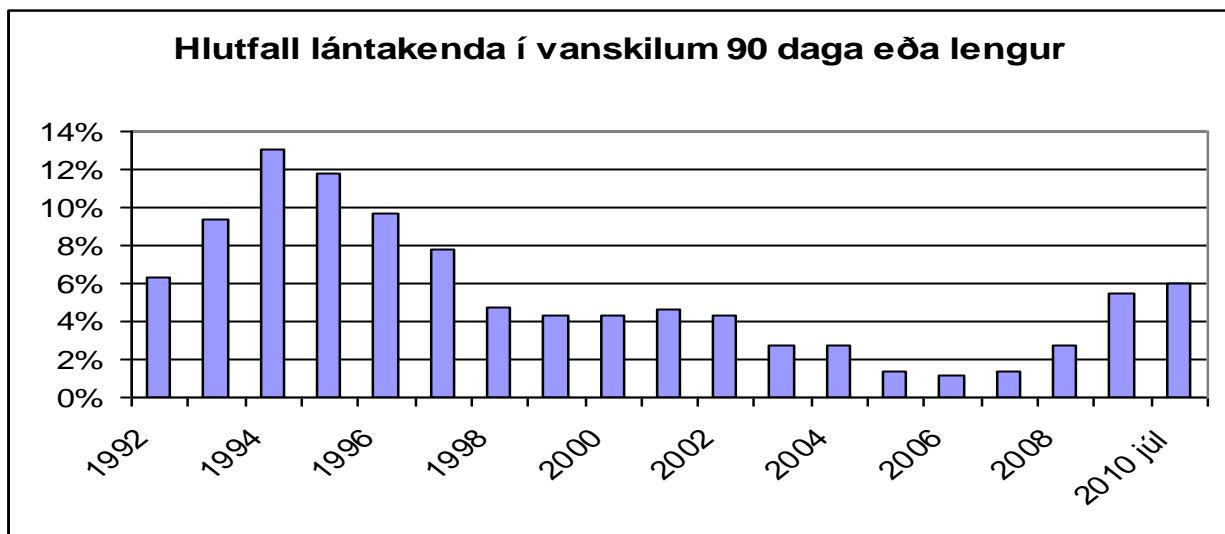
Vanskil og þróun þeirra veita mikilvæga vitneskju um þann greiðsluvanda sem um er að ræða. Þá er horft til þess að mikil og langvarandi vanskil eru undanfari þess að lánadrottinn grípi til aðgerða. Almenn hafa vanskil heimila aukist hjá öllum lánastofnunum. Í októberbyrjun er staðan sú að um 12% lántaka eru með vanskil umfram 60 daga hjá viðskiptabönkunum þremur, þar af hafa 10,4% verið í vanskilum í meira en 90 daga. Vanskil eru minni hjá Íbúðarlánasjóði og lífeyrissjóðum.

Hlutfall lántaka með yfir 90 daga vanskil	
Viðskiptabankar	10,4%
Íbúðalánasjóður	6,4%
Lífeyrissjóðir	4,0%

Hér gefst ekki ráðrúm til að greina með heildstæðum hætti fjármál heimilanna. Rétt er þó að benda á nokkra þætti um þróun fjárhags heimilanna til að meta vanskilin. Skv. tölum Hagstofu Íslands lækkaði kaupmáttur ráðstöfunartekna heimilanna um 15,5% árið 2009 og spár Seðlabanka benda til að kaupmáttur muni lækka um 6,4% á þessu ári. Á tveimur árum fellur þannig kaupmátturinn um ríflega fimmtung. Einkaneyslu hafa heimilin haldið uppi með því að draga á uppsafnaðan sparnað, annars vegar með mikilli úttekt séreignasparnaðar eða um 40 milljarðar

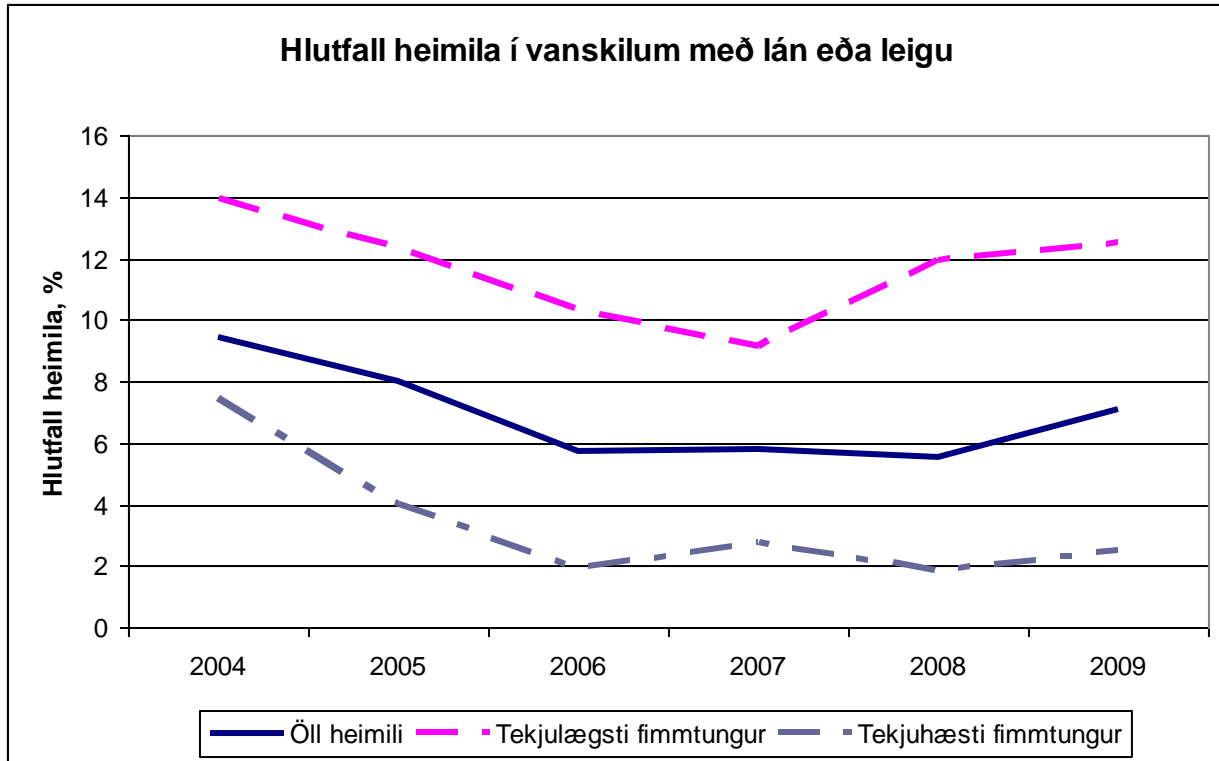
króna og hins vegar hafa innlán heimila í innlánsstofnunum minnkað um 50 milljarða króna á þessu ári. Í ljósi mikils kaupmáttarhraps og minni sparnaðar heimilanna blasir þó við að tölur um vanskil vitna um töluvert mikinn greiðsluvilja. Jafnframt er minnt á margvíslegar aðgerðir sem stjórnvöld og fjármálastofnanir hafa þegar gripið til á síðustu tveimur árum sem vafalítið hafa dregið úr vanskilum, en nánar er fjallað um þær hér á eftir.

Tiltækar eru tölur frá Íbúðalánasjóði um vanskil allt frá árinu 1992 og eru þær sýndar í mynd hér fyrir neðan sem hlutfall af fjölda lántakenda í heild. Mikil vanskil voru um miðbik síðasta áratugar fyrri aldar eiga rætur að rekja til atvinnuleysis og fjárhagsvanda sem þá var. Þróun síðustu ára sýna hins vegar vaxandi vanskil og í október 2010 voru um 6,4% lántaka í vanskilum við Íbúðalánasjóð.



Heimild: Íbúðalánasjóður.

Nokkra vísbendingu um þróun vanskila má fá úr lífskjararannsókn Hagstofu Íslands sem er úrtakskönnun og tekur til um 3.000 heimila. Í könnuninni er spurt sérstaklega um hvort heimili séu í vanskilum með fasteignalán eða leigu. Við úrvinnslu raðar Hagstofan heimilum í fimmtunga eftir ráðstöfunartekjum. Myndin efst á blaðsíðu 10 sýnir þróunina frá 2004 og kemur þar fram að hlutfallslega fleiri heimili voru í vanskilum með lán eða leigu en árið 2009. Jafnframt minnkar hlutfall í vanskilum eftir því sem tekjur aukast. Í tekjuhæsta fimmtungnum er þannig hlutfallslega mun færri í vanskilum en árið 2004 og svipaður fjöldi og árið 2007. Þróunin er nokkuð frábrugðin í tekjulægsta hópnum, og fjölgar umtalsvert þeim sem eru í vanskilum.



Heimild: Hagstofa Íslands.

Niðurstöðutölur Hagstofu um að 7% heimila hafi verið í vanskilum með lán eða leigu á árinu 2009 ríma ekki illa við fyrrnefndar tölur fjármálastofnana um vanskil fasteignalána. Þá er sundurliðun Hagstofu á vanskilum eftir tekjuhópum einnig mikilsverð vísbending um hvar vandinn liggur. Þessar niðurstöður ramma verkefnið inn að því leyti til að skilvirkar aðgerðir til lausnar á skulda- og greiðsluvanda heimila vegna fasteignalána verða að ná til þessa hóps og koma í veg fyrir að hann fari stækkandi.

4. Ýmis úrræði og nýting þeirra

Margvísleg úrræði standa skuldugum heimilum til boða bæði af hendi lánastofnana og stjórnvalda.

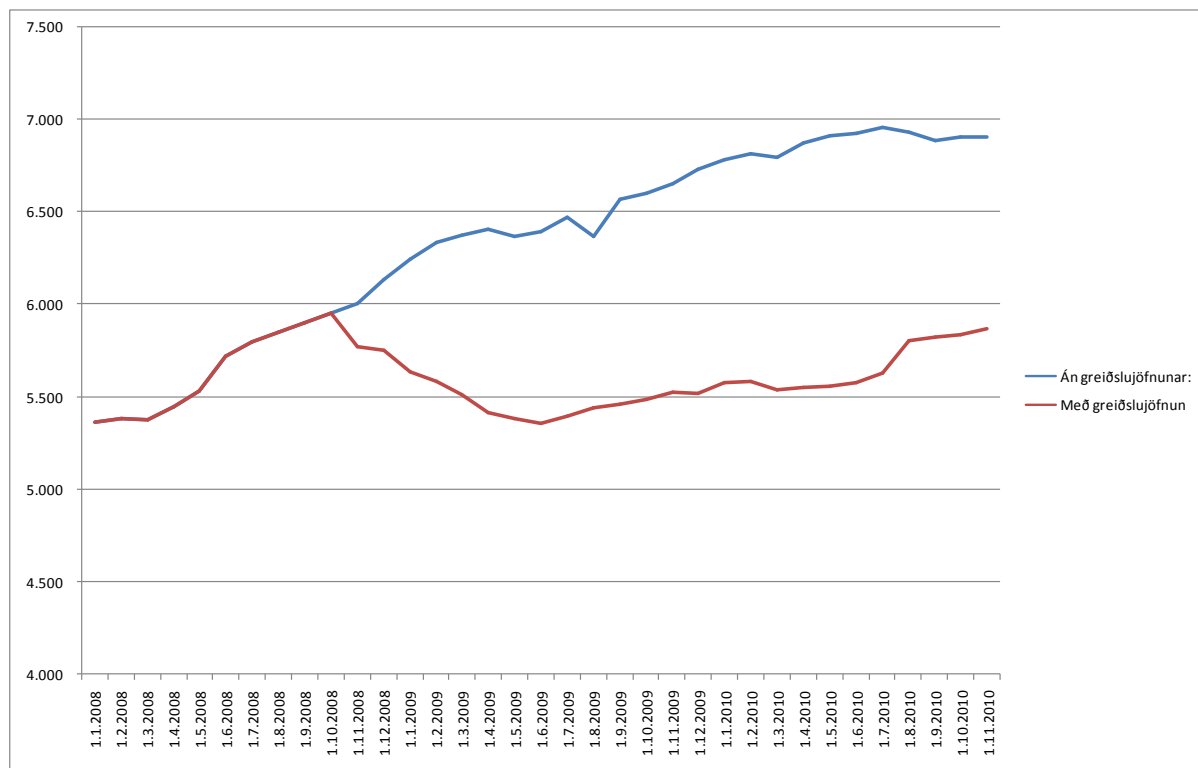
Úttekt séreignasparnaðar. Frá mars 2009 til júlí 2010 hafa heimilin tekið út séreignasparnað sem nemur um 40 milljörðum króna og hafa um 48.500 þús. manns nýtt sér þessa heimild.

Greiðslujöfnun. Greiðslujöfnun felur það í sér að viðkomandi lán halda áfram að vera verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs en hins vegar eru greiðslurnar af viðkomandi láni verðtryggðar með greiðslujöfnunarvísitölu. Greiðslujöfnunarvísitalan er meðaltal launavísitölu og atvinnustigs. Þetta þýðir að ef hækkun vísitölu neysluverðs er meiri en hækkun greiðslujöfnunarvísitölu þá hækkar greiðsla lántaka í takt við greiðslujöfnunarvísitöluna, en það sem uppá vantar til að ná fjárhæð greiðslunnar skv. vísitölu neysluverðs er sett inn á sérstakan biðreikning, greiðslujöfnunarreikning. Þegar greiðslujöfnunarvísitalan fer síðan að hækka aftur þannig að greiðsla skv. greiðslujöfnunarvísitölu er hærri en greiðsla skv. vísitölu neysluverðs þá fer sú

greiðsla sem umfram er greiðsluna skv. vísitölu neysluverðs, inn á greiðslujöfnunarreikninginn til frádráttar á stöðunni á honum. Ef einhver staða er á greiðslujöfnunarreikningnum þegar lánstíma lánsins er lokið er haldið áfram að greiða sömu fjárhæð og síðustu greiðslu lánsins nam þar til greiðslujöfnunarreikningurinn er upp greiddur, þó ekki lengur en í 3 ár en að þeim tíma liðnum fellur sú fjárhæð sem ógreidd er af greiðslujöfnunarreikningnum niður.

Í október 2009 voru sett lög nr. 107/2009 um að öll fasteignalán skuli taka greiðslujöfnun frá og með nóvember 2009, nema viðkomandi lántaki segi sig frá henni. Í kjölfarið sagði rétt um helmingur lánþega sig frá greiðslujöfnuninni, þannig að einungis um helmingur fasteignalána eru í dag með greiðslujöfnun.

Áhrif greiðslujöfnunarinnar hafa verið þau að greiðslur þeirra lána sem eru með hana lækkuðu mjög fljótt og náðu því á innan við hálfu ári að verða um 15% lægri en þær hefðu ella orðið. Lækkunin hefur verið mismikil frá einum mánuði til annars eins og nærri má geta en hefur farið í það að vera allt að 19,6% lægri en þær hefðu ella verið. Nú í nóvember verður greiðsla af lánum með greiðslujöfnun um 15% lægri en hún hefði ella orðið. Á myndinni hér að neðan má sjá hvernig greiðslur af 1 milljón króna láni til 40 ára með 5,75% vöxtum hefur þróast frá 1. janúar 2008 til nóvember 2010 annars vegar án greiðslujöfnunar og hins vegar með greiðslujöfnun:



Eins og hér má sjá hefur verið nokkur munur á greiðslunum og varð sá munur strax og greiðslujöfnunin tók gildi. Þessi munur á greiðslunum hefur síðan orðið til þess að innstæða hefur safnast upp á greiðslujöfnunarreikningi viðkomandi lána og tekur sú staða verðbætur og vexti með sama hætti og lánið sjálft. Innstæðan á greiðslujöfnunarreikningnum nemur í dag um 5 mánaðargreiðslum m.v. greiðslur skv. greiðslujöfnunarvísitölunni hjá þeim sem hafa verið allan tíman í greiðslujöfnun en einhverju minna hjá þeim sem ekki hafa verið allan tíman í jöfnuninni.

Athyglisvert er að bera saman hvernig þeim lántakendum hefur reitt af sem hafa farið í greiðslujöfnun við þá sem sögðu sig frá henni. Sá samanburður leiðir í ljós að skv. gögnum Íbúðalánasjóðs frá því í byrjun október, eru hlutfallslega fleiri í vanskilum sem eru með greiðslujöfnun eða 17%, samanborið við 12,5% þeirra sem eru ekki með hana. Þegar litið er til heildarvanskila hvors hóps fyrir sig þá eru heildarvanskil þeirra sem ekki eru í greiðslujöfnun hlutfallslega mikið hærri en þeirra sem eru í greiðslujöfnuninni. Hér verður að hafa í huga að til þess að lán komist í greiðslujöfnun mega þau ekki vera í vanskilum. Þar af leiðandi er við því að búast að meiri hluti vanskila sé hjá þeim hóp sem ekki er með greiðslujöfnun. Hins vegar þegar litið er til 30 daga vanskila eða yngri þá skiptast þau vanskil nokkuð í sömu hlutföllum milli hópanna og hlutfallið er á milli þeirra, þannig að ekki verður séð af því að öðrum hópnum vegni betur en hinum. Af þessu verður því ekki dregin sú afdráttarlaus ályktun að önnur hvor leiðin sé betri en hin. Hafa ber í huga að það eru meiri líkur en minni til þess að þeir sem eru með greiðslujöfnun hafi séð fram á greiðsluvanda og því valið þessa leið og þá um leið meiri líkur en minni til þess að þeir sem ekki sáu fram á greiðsluvanda hafi ákveðið að segja sig frá henni. Þar af leiðandi má leiða að því nokkuð góðar líkur að vanskil væru meiri ef greiðslujöfnun hefði ekki komið til.

Þrátt fyrir að greiðslujöfnunin sé nokkuð flókin í framkvæmd og erfitt geti verið að útskýra hana til hlítar fyrir lántakendum má vera ljóst að hér er á ferðinni leið sem vert er að ýta að lántakendum, sérstaklega þeim sem horfa fram á minnkaða greiðslugetu. Þau áhrif sem greiðslujöfnunin hefur þegar haft til lækkunar á greiðslubyrði fara langt í að ná því sem menn hafa verið að tala um að þurfi að nást með almennum aðgerðum fyrir heimilin, en í flestum tilfellum er þar verið að tala um 15 – 20% lækkun. Við þennan samanburð ber þó að geta að lækkun skulda leiðir til frambúðarlækkunar á greiðslubyrði.

Frysting. Þann 25. október voru 2.117 einstaklingar (2,17% af heildarfjölda einstaklinga) með lán í frystingu hjá stóru viðskiptabönkunum þremur. Þótt frysting leiði til þess að viðkomandi lántaki hafi aukið svigrúm til að standa undir öðrum lánnum, t.d. neyslulánnum og hugsanlega greitt þau upp, eða til að mæta hækkandi framfærslukostnaði, þá er frysting ekki lausn frá greiðsluvanda heldur frekar frestun. Þegar frystingu lána lýkur verður greiðslubyrði lánanna hærri en þau voru fyrir frystingu, þannig að ef ekki hefur fundist lausn á greiðsluvanda á meðan frysting stendur yfir verður vandinn hugsanlega stærri við það að lán fari úr frystingu.

Leiðrétting höfuðstóls. Um 3.500 einstaklingar hafa fengið leiðréttingu á höfuðstól lána hjá bönkunum, alls að fjárhæð 12 ma.kr.

110% leið. Rúmlega 1.600 manns hafa fengið afskrifaðar skuldir í bönkum eftir hinni svonefndu 110% leið að upphæð 8 ma.kr.

Sértæk skuldaaðlögun. Þann 25. október sl. höfðu bankanir afgreitt alls 138 einstaklinga í sértækri sértæka skuldaaðlögun og svipaður fjöldi mála er nú í vinnslu.

Umboðsmaður skuldara var með 1.104 mál í vinnslu þann 1. október sl. Af þeim voru 804 vegna greiðsluaðlögunar. Þann 14. október sl. breyttust lög um greiðsluaðlögun á þann veg að frestun greiðslna hefist þegar við móttöku umsóknar.

5. Aðferðafræði við mat á leiðum

Nauðsynlegt er að markmið aðgerða séu skýr. Flestir ættu að geta sammælst um eftirfarandi markmið:

- Fólk hafi þak yfir höfuðið.
- Skuldsett fólk nái endum saman.
- Byrðum dreift á sanngjarnan hátt.
- Aðgerðir skilvirkar, áhrifa gæti fljótt.
- Umsýslukostnaður sé sem minnstur.

Við mat á aðgerðum er jafnframt nauðsynlegt að taka tillit til fjölmargra þátta. Meðal annars má nefna:

- Áhrif á efnahagslíf og atvinnustig.
- Áhrif á ríkissjóð í bráð og lengd.
- Áhrif á eigna- og tekjudreifingu landsmanna.
- Áhrif á greiðslubyrði lántaka
- Áhrif á stöðu lífeyrissjóða í bráð og lengd.
- Áhrif á fjárhag Íbúðalánasjóð.
- Áhrif á fjárhag banka og annarra lánastofnana.
- Áhrif á efnahagslega hvata einstaklinga og lánastofnana.
- Áhrif á framtíðarskipan og fjármögnun íbúðarlána.

Í skýrslunni verður reynt að leggja mat á beinan kostnað af hverju úrræði og verður það notað til að meta úrræðin innbyrðis. Í því felst að í raun er ekki metin sá kostnaður sem felst í því að “gera ekkert”. Eins og fram hefur komið standa skuldurum margvísleg úrræði til boða s.s. sértæk skuldaaðlögun, greiðsluaðlögun, frysting lána o.fl. Fjölmargir hafa þegið slík úrræði, en sum þeirra, eins og sértæk skuldaaðlögun, hafa ekki nýst sem skyldi. Í skýrslu eftirlitsnefndar er bent á að ein ástæða þess að lántakar hafi hikað við að nýta sér úrræðið sé vegna þess að stjórnvöld hafi gefið til kynna fleiri úrræði væru á leiðinni. Sviðsmyndin að “gera ekkert” gæti þannig falið í sér að fleiri myndu nýta sér þau úrræði sem til reiðu eru. Þá má einnig benda á að í sviðsmyndinni “gera ekkert” getur fallið til verulegur kostnaður af gjaldþrotum.

Við mat á kostnaði af þeim leiðum sem hér eru til umfjöllunar var stuðst við líkan fjármálaráðuneytis sem grundvallað er á skattframtölum einstaklinga. Forskráðar eru á framtöl margvíslegar upplýsingar um fasteignalán sem mynda stofn til útreikninga á vaxtabótum. Með þessu líkani gefst færi á að greina skuldsetningu eftir aldri, tekjum, eignum, hjúskaparstöðu o.fl.

Þess ber að geta að í líkaninu eru skuldir eins og þær stóðu í árslok 2009. Af því leiðir að gengislán (lán með gengistryggingu) sem kunna að verða dæmd ólögleg eru færð að fullu m.v.

gengisskráningu í desember sl. Ekki er unnt að sjá í gagnagrunni hverjir skilmálar eru í hverju láni og þar með ekki hægt að reikna gengislánin niður. Einnig er þess að geta erfiðlega hefur gengið að greina lán eftir lánveitendum. Loks er þess að geta í gagnagrunni líkansins eru fasteignir metna á fasteignamati 2010 sem tekur mið af áætluðu verðmæti fasteigna um mitt ár 2009. Nú liggur hins vegar fyrir fasteignamat 2011 sem tekur gildi í árslok 2010, en matið lækkar um 10% milli ára.

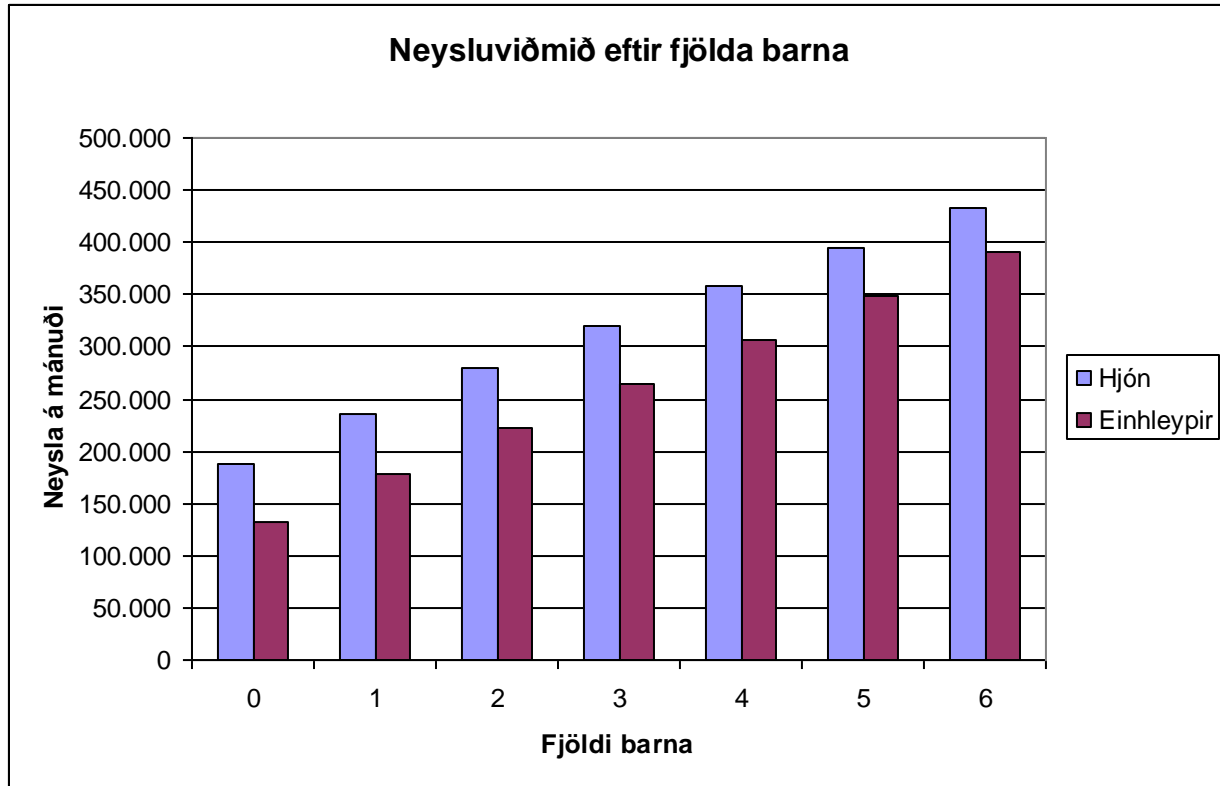
Greiðslubyrði lána hefur verið áætluð. Í matinu er gert ráð fyrir að greiðsla á hverja milljón sé 5.000 krónur á mánuði og til hægðarauka gert ráð fyrir að öll lán séu jafngreiðslulán. Það svarar til þess að raunvextir séu um 5% og að 35 ár séu eftir af lánstímanum.

6. Kostnaðarmat

Fjárhagsvandi heimila er tvíþættur. Annars vegar skuldavandi sem á rætur að rekja til þess að eigið fé heimila í húsnæði hefur rýrnað verulega, því saman hefur farið hækkun lána vegna verð- og gengistryggingar og lækkun fasteignaverðs. Hins vegar greiðsluvandi sem stafar af hækkun greiðslubyrði lána, lækkun tekna s.s. vegna atvinnuleysis, tap eigna s.s. hlutafjár, stofnfjár og inneigna í peningamarkaðssjóðum. Skuldavandi og greiðsluvandi þurfa ekki að fara saman. Flest heimili eru í þeirri stöðu að eigið fé hefur rýrnað umtalsvert og mörg eru með neikvæða eiginfjárstöðu, en reyna engu að síður sitt besta að standa í skilum með sín lán. Heimili geta verið í greiðsluvanda þó eigið fé sé jákvætt. Heimili geta verið í greiðsluvanda jafnvel þótt eigið fé sé jákvætt.

Leiðum til lausnar skuldavandans má í grófum dráttum skipta í tvennt; afskrift skulda eða lækkun greiðslubyrði. Af sjálfu leiðir að afskrift skulda lækkar greiðslubyrði lána. Ýmiss úrræði taka til beggja þátta og má þar nefna sértæka skuldaaðlögun.

Mat á því hvort greiðslugeta er til staðar er gert með þeim hætti að frá ráðstöfunartekjum er dreginn framfærslukostnaður heimilis. Framfærslukostnaður er metinn á grundvelli fyrirliggjandi neysluviðmiðs frá Umboðsmanni skuldara að viðbættu 50% álagi og bætt við rekstrarkostnaði bíls. Er það hliðstætt og fjármálastofnanir gera við sértæka skuldaaðlögun. Skv. þessum viðmiðum er miðað við að framfærslukostnaður einhleyps og barnlauss einstaklings sé 127.700 kr. á mánuði og hjóna með 2 börn 275.200 kr. Þá er gerð næmnigreining með því að skoða dæmi út frá herra álagi á neysluviðmið eða 100% álag í stað 50%. Þá fæst að framfærslukostnaður einhleyps og barnlauss manns sé 156.800 kr.. á mánuði og hjóna með 2 börn 354.400 kr.



Það er vissulega álitafni hvernig meta á framfærslukostnað. Önnur viðmið má fá úr neyslukönnunum Hagstofu Íslands, en síðasta útgefna könnunin tekur til ára 2006-2008 og er á verðlagi 2008. Hagstofan greinir heimili í fjórðunga eftir ráðstöfunartekjum og í útgáfu stofnunarinnar má sjá að meðalneysla tekjulægsta fjórðungs heimilanna án bifreiðakaupa samsvarar 161 þús.kr. á mánuði fyrir einhleypan og 479 þús. kr. á mánuði fyrir hjón með tvö börn. Það viðmið sem hér er valið er lágt, en hafa verður einnig í huga að ráðstöfunartekjur eru tímabundið mjög lágar vegna þeirrar miklu kaupmáttarrýrnunar sem orðið hefur.

7. Greining á greiðslu- og skuldavanda heimilanna

Í eftirfarandi tveimur töflum er sýndar ráðstöfunartekjur og skuldir, annars vegar hjóna/sambúðarfólks og hins vegar einhleypa. Með því að nota framfærslukostnað sem grein var gerð fyrir hér að ofan, er áætlað hvað hvert heimili hefur til reiðu til að greiða af lánum sínum eins og áður segir. Sumir hafa ekki greiðslugetu til að standa í skilum með lán sín. Í töflunum hér að neðan er þeim sem skulda íbúðarlán raðað annars vegar eftir ráðstöfunartekjum og hins vegar eftir skuldum. Í ljósu svæðin í töflunum falla þeir sem eru í greiðsluvanda, þar sem ráðstöfunartekjur að frádregnum framfærslukostnaði eru lægri en greiðslubyrði af lánum. Alls eru um 10.700 heimili í þessari stöðu m.v. þessar forsendur af 72.800 sem eru með fasteignaskuldir eða 14,7%. Skv. þessu standa einhleypir/einstæðir foreldrar mun lakar að vígi en hjón og um fjórðungur þeirra hefur ekki greiðslugetu til að standa í skilum en um 8% hjóna.

Greiðslugeta m.v. árslok 2009. Hjón og sambýlisfólk.

Ráðstöfunar- tekjur, M.kr. á ári	Skuldir												Samtals
	0-5 m.kr.	5-10 m.kr.	10-15 m.kr.	15-20 m.kr.	20-25 m.kr.	25-30 m.kr.	30-35 m.kr.	35-40 m.kr.	40-45 m.kr.	45-50 m.kr.	50-55 m.kr.	55-60 m.kr.	
Að 0,5	52	84	96	87	40	23	12	2	6	5	2	3	412
1,0	25	51	44	51	52	17	6	8	3	2	2	7	268
1,5	27	50	63	53	27	24	7	2	1	1	2	2	259
2,0	43	60	61	42	35	16	19	5	2	2	1	5	291
2,5	59	88	86	60	51	25	18	7	5	8	2	6	415
3,0	95	133	126	92	83	48	26	14	12	8	3	11	651
3,5	200	227	187	165	125	66	31	18	17	14	5	15	1.070
4,0	366	446	414	282	189	84	45	32	26	17	8	31	1.940
4,5	417	544	623	432	318	169	86	54	24	21	9	34	2.731
5,0	431	628	692	556	449	188	91	54	40	26	11	42	3.208
5,5	461	671	859	713	575	237	119	89	36	36	20	56	3.872
6,0	453	688	869	810	673	297	170	104	48	33	20	37	4.202
6,5	407	631	895	809	632	377	195	138	57	39	29	62	4.271
7,0	386	618	678	692	607	339	199	139	78	49	27	72	3.884
7,5	327	504	579	593	550	325	193	133	69	53	36	62	3.424
8,0	284	424	420	427	391	252	161	102	78	53	24	85	2.701
8,5	194	340	352	334	292	172	140	79	51	41	28	63	2.086
9,0	177	287	253	258	234	172	117	64	41	36	30	75	1.744
9,5	154	193	189	193	175	114	73	52	35	26	19	43	1.266
10,0	120	184	155	138	106	67	65	52	26	18	14	50	995
10,5	102	135	110	102	91	62	41	32	27	13	14	36	765
11,0	85	102	92	86	82	53	40	20	25	11	10	43	649
11,5	63	81	83	53	60	43	34	22	16	13	9	31	508
fyrir 12.000.000	440	444	397	269	249	194	145	101	93	72	39	193	2.636
Samtals	5.368	7.613	8.323	7.297	6.086	3.364	2.033	1.323	816	597	364	1.064	44.248

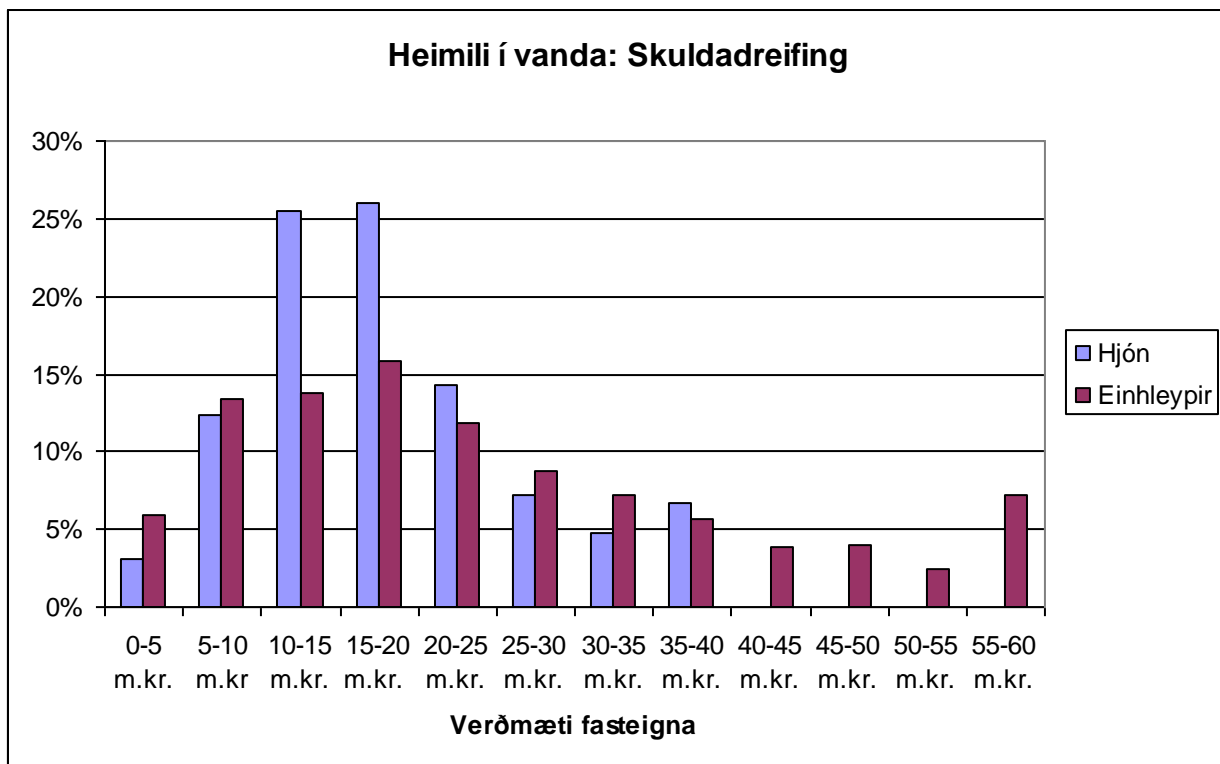
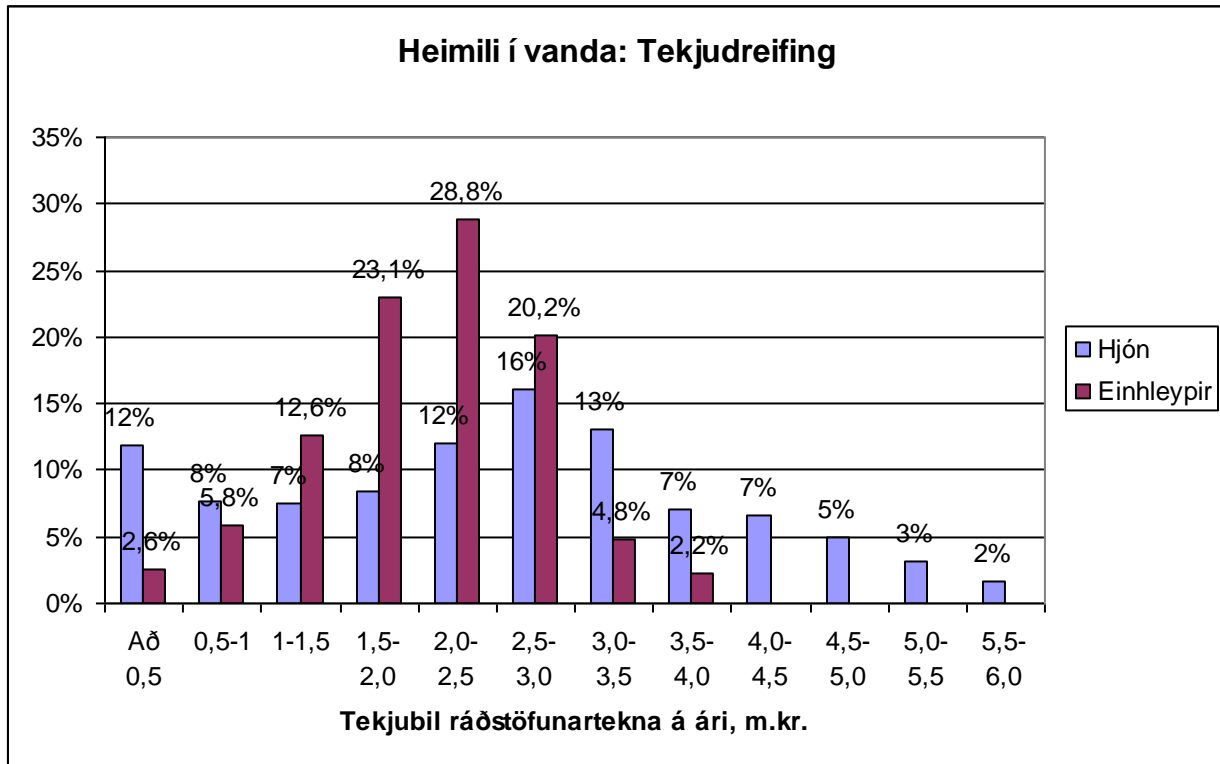
Samtals eru 3.470 hjón eða sambýlisfólk metið í greiðsluvanda vegna íbúðalána sinna á þessum forsendum. Taflan sýnir að greiðsluvandinn er mestur hjá þeim sem eru með lágar tekjur. Næstum helmingur þessara hjón, eða 1.670, er í þeirri stöðu að ráðstöfunartekjur duga ekki fyrir áætlaðri neyslu. Ef framfærsla er hækkuð með því að miða við 100% álag á neysluviðmið Umboðsmanns skuldara í stað 50% álag fjölgar hjónum sem hér eru talin í greiðsluvanda í 6.789 sem er næstum því tvöföldun.

Greiðslugeta m.v. árslok 2009. Einhleypir

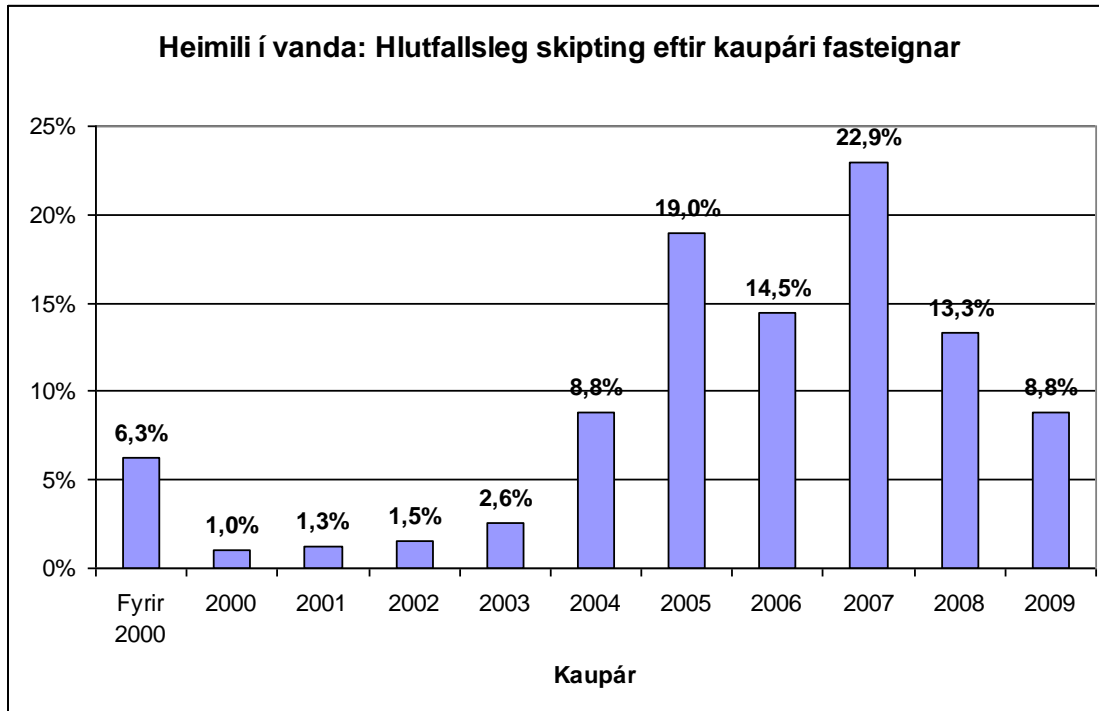
Ráðstöfunar- tekjur, m.kr. á ári	Skuldir								Samtals
	0-5 m.kr.	5-10 m.kr.	10-15 m.kr.	15-20 m.kr.	20-25 m.kr.	25-30 m.kr.	30-35 m.kr.	35-40 m.kr.	
500.000	28	46	45	31	16	5	6	8	185
1.000.000	69	80	102	81	39	19	8	21	419
1.500.000	122	211	249	163	90	36	16	24	911
2.000.000	495	558	447	287	185	71	51	65	2.159
2.500.000	1.277	1.655	999	545	294	100	55	85	5.010
3.000.000	729	1.371	1.292	769	405	123	75	85	4.849
3.500.000	575	1.091	1.328	977	505	170	74	102	4.822
4.000.000	379	706	974	753	475	137	62	96	3.582
4.500.000	203	424	536	553	338	137	62	86	2.339
5.000.000	172	241	308	263	230	82	48	57	1.401
5.500.000	94	149	170	182	103	61	37	51	847
6.000.000	45	111	124	112	80	39	18	50	579
6.500.000	35	78	74	55	53	20	18	22	355
7.000.000	25	41	42	32	28	13	15	26	222
7.500.000	36	29	34	35	27	17	7	17	202
+8.000.000	99	119	119	71	73	45	31	74	631
Samtals	4.383	6.910	6.843	4.909	2.941	1.075	583	869	28.513

Samtals eru 7.218 einhleypir, með og án barna, í greiðsluvanda vegna íbúðalána sinna á þessum forsendum og erfiðleikar mestir hjá þeim sem eru með lágar tekjur. Rúmlega fjórðungur, eða 1.981, er með það lágar ráðstöfunartekjur að hann á ekki fyrir neyslu. Hærrí framfærsla eins og

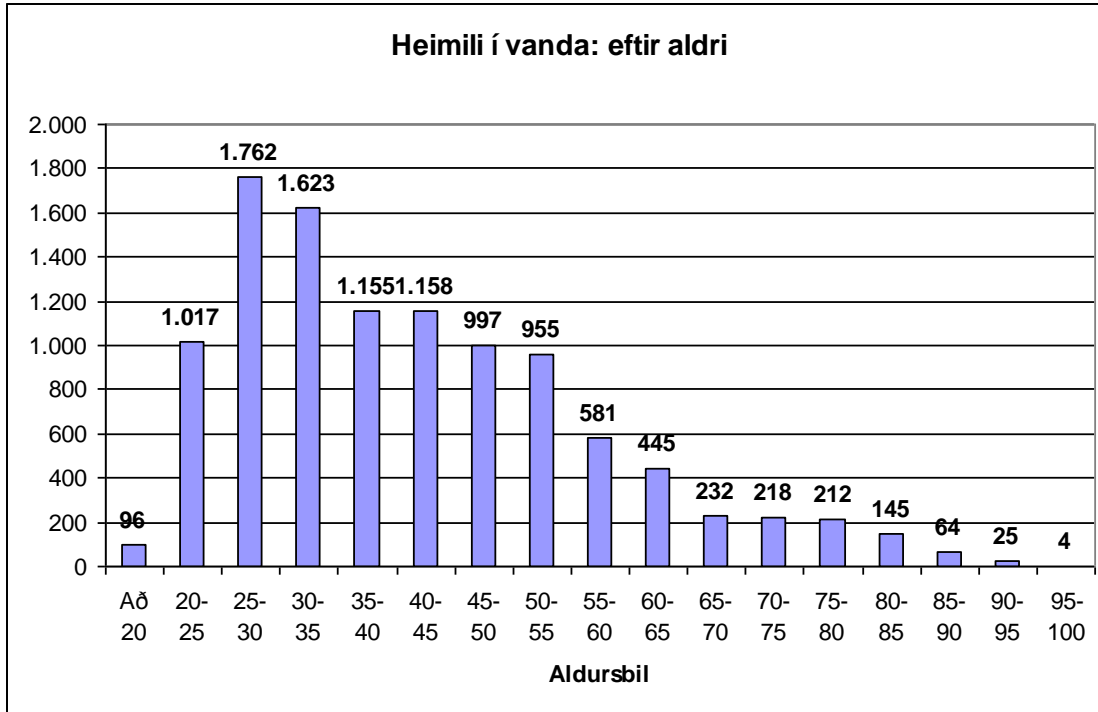
getið var um hér að ofan hækkar fjölda einhleypna sem talin er í greiðsluvanda upp í 2.365 sem er 71% fjölgun.



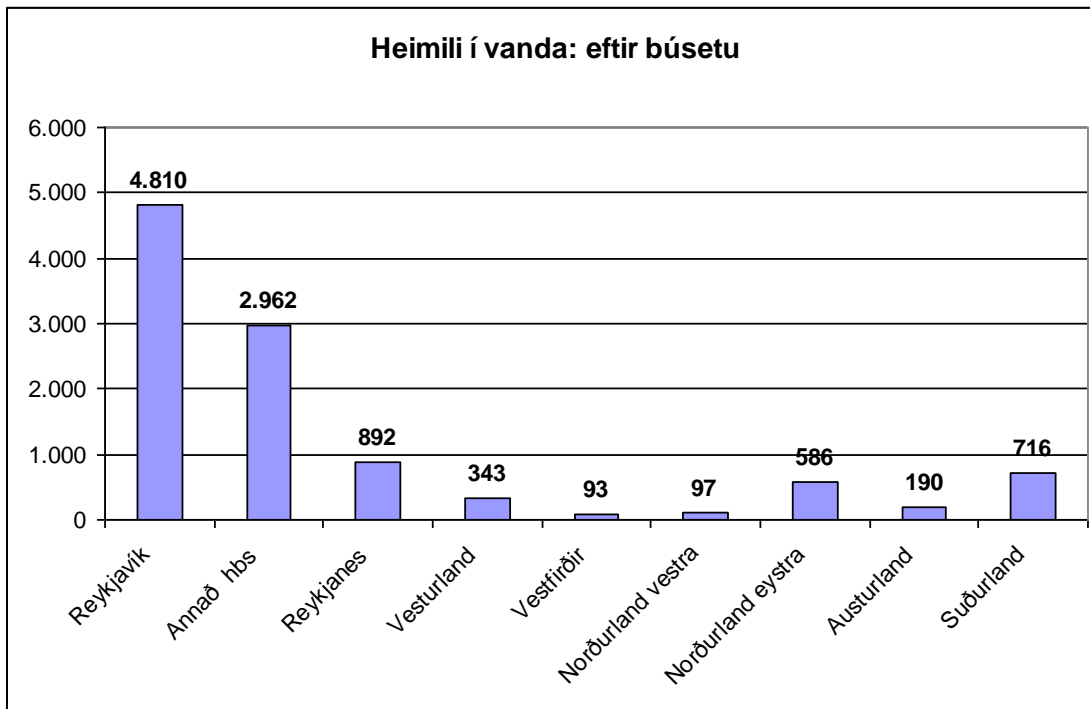
Rúmlega 80% þeirra heimila sem eru í vanda keypti fasteign á árunum 2004-2008 eins og meðfylgjandi mynd sýnir. Þessi niðurstaða kemur ekki á óvart því á þessum árum var fasteignaverð í sem hæstum hæðum.



Aldursskipting hópsins er með þeim hætti að rúmlega 50% eru yngri en 40 ára. Það bendir til að umtalsverður hluti hópsins sé ekki að kaupa sína fyrstu fasteign.



Greining eftir búsetu sýnir að rúmlega 80% búa annað hvort á höfuðborgarsvæðinu eða á Reykjanesi. Vandinn er hlutfallslega mestur á Reykjanesi og í Reykjavík.



Sá hópur sem er í vanda er afmarkaður eins og ofangreind línurit sýna. Um er að ræða tiltölulega tekjulág heimili sem keyptu fasteign á árunum 2004-2008, en þá fór saman hækkandi fasteignaverð og stórauknir lánamöguleikar.

Jafnframt því að greina greiðsluvandann er afar mikilvægt að meta hversu margir eru í senn að glíma við greiðslu- og skuldavanda, þ.e. að íbúðaskuldir þeirra eru umfram verðmæti fasteigna. Þessi hópur er því miður stór. Af þeim 7.218 einhleypum sem greindir voru hér að ofan í greiðsluvanda eru 3.676 eða rúmur helmingur jafnframt í skuldavanda. Hjón/sambýlisfólk standa betur í þessu tilliti þar sem 989 þeirra sem eru í greiðsluvanda eru jafnframt í skuldavanda eða 28,5%. Samantekið eru 43,6% þeirra 10.700 heimila sem eru í greiðsluvanda einnig í skuldavanda. Þegar saman fara greiðslu- og skuldavandi er mikil hætta á að viðkomandi fari í þrot. Hér þarf enn og aftur að minna á óvissu um lyktir gengistryggðra lána og þann varnagla sem hafa verður á þessum tölum af þeim sökum.

Hópurinn sem ekki á fyrir neyslu er óneitanlega stór, eða sem nemur 5% þeirra sem skulda íbúðalán og enn stærra hlutfall ef miðað er við herra neysluviðmið eða tæplega 10%. Líklega er þessi hópur býsna blandaður. Í honum kunna að vera námsmenn sem byggja sína framfærslu að stórum hluta á námslánunum, en einnig kann að vera í þessum hóp þeir sem ekki telja fram allar tekjur sínar til skatts. Að meðaltali skuldar þessi hópur um 14 m.kr. í fasteignalán og 75% hópsins keypti fasteign á árunum 2004-2008, sem er hlutfallslega aðeins litlu færri en hópsins í heild. Ljóst má vera að þessum hópi verður ekki bjargað með aðgerðum í skuldamálum. Er honum því sleppt í greiningu hér á eftir. Þegar það er gert standa eftir 7.102 heimili í greiðsluvanda. M.v. fráviksdæmi með herra neysluviðmiði eru hins vegar 7.097 heimili sem ekki eiga fyrir neyslu og þá standa eftir 10.666 heimili sem eru í greiðsluvanda.

Lægra neysluviðmið (neysluviðmið Umboðsmanns skuldara + 50%)

	Einhleypir	Hjón/sambýlisfólk	Alls
Eiga ekki fyrir neyslu	1.981	1.670	3.651
Eiga fyrir neyslu en eru í greiðsluvanda	4.683	2.419	7.102
Eru í greiðsluvanda	6.664	4.089	10.753
Eru í skuldavanda	9.341	11.007	20.348
Eru bæði í greiðslu og skuldavanda	3.449	1.917	5.366
Eru í greiðslu- eða skuldavanda	12.556	13.179	25.735

Hærra neysluviðmið(neysluviðmið Umboðsmanns skuldara + 100%)

	Einhleypir	Hjón/sambýlisfólk	Alls
Eiga ekki fyrir neyslu	4.033	3.064	7.097
Eiga fyrir neyslu en eru í greiðsluvanda	6.324	4.342	10.666
Eru í greiðsluvanda	10.357	7.406	17.763
Eru í skuldavanda	9.341	11.007	20.348
Eru bæði í greiðslu- og skuldavanda	4.729	3.336	8.065
Eru í greiðslu- eða skuldavanda	14.969	15.077	30.046

Aðstæður heimila eru mjög mismunandi. Flestöll heimili hafa orðið fyrir kaupmáttarlökkun, eða tekjurlökkun s.s vegna atvinnumissis. Skuldir allra hafa hækkað, mest hjá þeim sem tóku gengisbundin lán. Fasteignaverð hefur snarlækkað og erfitt hefur verið að selja eignir og margir lentu í þeirri stöðu að standa uppi með tvær eignir.

Gagnlegt getur verið að skipta þeim heimilum sem eru með fasteignaskuldir í fimm hópa.

Hópur 1. Eru í greiðsluvanda, þ.e. greiðslubyrði lána eða upphæð húsaleigu er hærri en greiðslugeta þeirra segir til um, og eru í umtalsverðum vanskilum.

Hópur 2. Í skuldavanda, þ.e. skuldir eru umfram eignir.

Hópur 3. Eru ekki með nægjanlegar ráðstöfunartekjur til að standa undir greiðslum af lánum. Hefur hins vegar tekist að standa í skilum með lán með því að taka út séreignarsparnað, ganga á annan sparnað eða losa fé á annan hátt.

Hópur 4. Hefur tekist að standa í skilum með því að draga verulega úr neyslu.

Hópur 5. Eru með háar ráðstöfunartekjur og fer létt með að greiða af húsnæðislánum.

Í þessari skýrslu er sjónum einkum beint að þeim sem eru í greiðsluvanda og að nokkru þeim sem eru í öðrum hópnum. Hópur þrjú er viðkvæmur að því leyti að ekki má við miklu til að hann lendi í vanda. Besta vörnin gegn því eru að skapa skilyrði til hagvaxtar sem mun auka ráðstöfunartekjur þess hóps sem annarra.

Engin ein leið megnar að koma öllum til bjargar. Það er líka ljóst að einhverjum verður ekki bjargað, en þá reynir á að fjármálastofnanir, ríki og sveitarfélög nái saman um að húsnæðisúrræði, t.d. með því að setja á fót kaupleguakerfi.

8. Mat á tillögum

8.1. Sértek skuldaaðlögun og greiðslujöfnun

Með lögum nr. 107/2009 um aðgerðir í þágu einstaklinga, heimila og fyrirtækja vegna banka- og gjaldeyrishrunsins var settur almennur tímabundinn rammi um sérteka skuldaaðlögun og samninga milli skuldara og kröfuhafa. Sértek skuldaaðlögun er á forsvari. Þetta úrræði sem boðið hefur verið uppá í hartnær eitt ár byggir á því að kröfuhafar færi niður fjárskuldbindingar einstaklinga sem eru í greiðsluvanda að greiðslugetu þeirra með vissum takmörkunum. Lántaki þarf að hafa greiðslugetu sem svarar til a.m.k. 110% af verðmæti eigna hans. Ef greiðslugeta er meiri en 110% ræður sú greiðslugeta hversu mikið er fært niður. Uppfylli lántaki ekki 110% skilyrðið en ræður við að greiða af skuldum sem svara til 80% af eignum, býðst honum að greiða af láni sem því svarar og að afgangurinn fari á biðlán. Biðlánið er vaxtalaust og óverðtryggt. Að þremur árum liðnum er endurmetið hvort lántaki ráði við að greiða af biðláninu, gangi það ekki eftir kann biðlánið að verða afskrifað.

Ákveðið var að skoða sérteka skuldaaðlögun í líkaninu og athuga árangur þess að allir sem skulda fasteignalán færu í gegnum sérteka skuldaaðlögun.

Um 15.203 heimili (einhleypir og hjón) eru með skuldir umfram 110% af fasteignamati. Stór hluti þessa hóps er í þeirri stöðu að ráðstöfunartekjur hans duga ekki fyrir áætluðum framfærslukostnaði og eiga því lítið sem ekkert upp í greiðslur af lánunum.

- I) Þeir sem ráða við að greiða af láni sem svarar til 110% af fasteignamati (eftirstöðvar lána færðar í 110% af fasteignamati). Alls myndi niðurfærsla skulda vegna þessa hóps svara til 12,9 milljarða króna sem skiptast sem hér segir:

	Fjöldi	Eftirstöðvar fyrir mja. kr.	Niðurfærsla skulda mja.kr.	Niðurfærsla á mann m.kr.
Einhleypir	321	9,0	3,7	11,5
Einstæðir foreldrar	237	6,5	2,5	10,5
Hjón	330	16,6	6,7	20,1
Alls	888	32,1	12,9	14,5

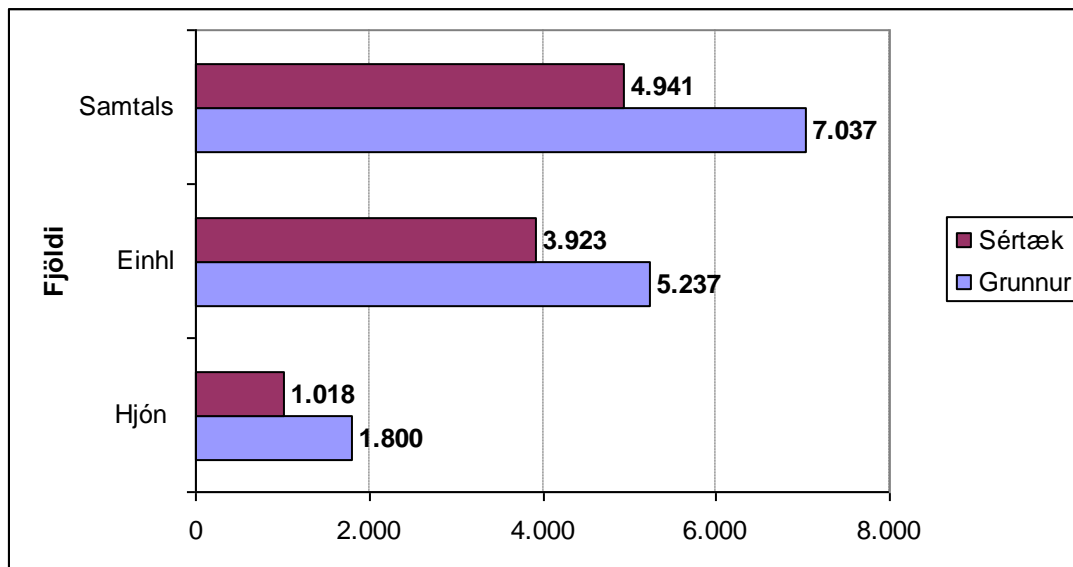
- II) Þeir sem ráða við að greiða af láni sem svarar 80% af fasteignamati (eftirstöðvar eftir niðurfærslu í 80% fasteignamat). Lán sem svarar til 80-110% af fasteignamati er fært á biðlán.

	Fjöldi	Eftirstöðvar fyrir mja. kr.	Niðurfærsla skulda mja. kr.	Fært á biðlán mja. kr.	Niðurfærsla á mann m.kr.
Einhleypir	630	13,1	1,1	2,4	1,8
Einstæðir foreldrar	459	9,4	0,9	1,8	2,0
Hjón	628	23,2	3,1	4,2	4,9
Alls	1.717	45,7	5,1	8,4	3,0

Samkvæmt þessu eru um niðurfærslu skulda hjá 2.605 heimilum og næmi niðurfærslan alls um 18 milljörðum kr. auk þess sem 8,4 milljarðar kr. færu á biðlán.

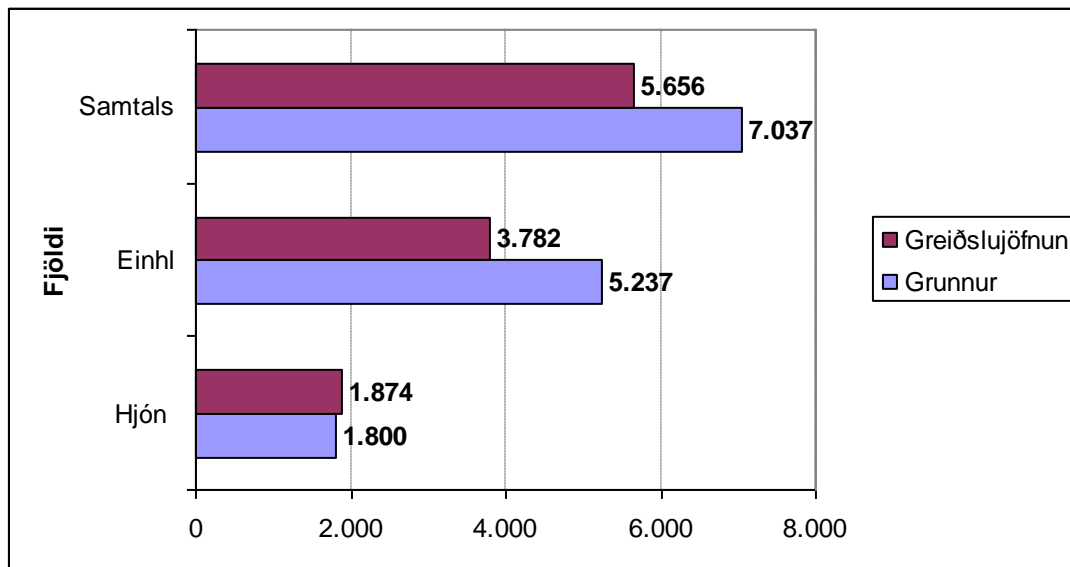
Áhrif á fjölda heimila í greiðsluvanda

Þessi aðgerð hefði í för með sér að heimilum í greiðsluvanda myndi fækka um 2.100 heimili, eða um 29,5%.



Greiðslujöfnun var lýst hér að ofan. Kostnaður fjármálastofnana við þá leið er enginn að svo komnu, þar sem ekki er um að ræða niðurfellingu skulda og lán eru greidd að lokum þótt greiðsluröð breytist yfir tímann. Hér er gert ráð fyrir því að greiðslubyrði lána lækki um 15% úr 5.000 kr. á mánuði á hverja milljón króna í 4.250 kr. Um helmingur lántaka hefur valið að greiða eftir greiðslujöfnun. Í þeim gagnagrunni um skuldir sem hér er byggt á eru engin tók á að greina þá sem valið hafa þennan kost og er því grundæmið í raun miðað við að allir greiði eftir upphaflegum skilmálum. Það er eðlilegt að skoða hvaða áhrif það hefði að allir greiddu af lánnum eftir greiðslujöfnunarvísitölu.

Með greiðslujöfnun á öll lán myndi fólki í greiðsluvanda fækka um tæplega 1.550 eða um 20%.



8.2. Flöt niðurfærsla skulda

Tillögur um niðurfærslu skulda hafa komið fram hjá ýmsum m.a. frá Hagsmunasamtökum heimilanna og er í þessari skýrslu miðað við tillögur þeirra.

Tillagan gerir ráð fyrir að höfuðstóll verðtryggðra fasteignalána verði færður til verðlags í lok árs 2007, þ.e. frá neysluvísitölu í september 2010, 362,6 stig. í 281,8 stig í desember 2007, þ.e. lækkun um 22,3%. En frá þeim tíma verði sett þak á verðbætur þannig að árlegar verðbætur verði ekki meiri en 4%. Þetta þýðir að höfuðstóll lækkar um 15,5%. Með sama hætti er lagt til að höfuðstóll gengistryggðra lána verði færður til gengis í lok árs 2007. Skilmálum lána verði breytt þannig að þau verði verðtryggð og taki mið af lægstu vöxtum Seðlabanka eða lánastofnana eftir því hvorir eru lægri, og verðbætur verði takmarkaðar eins og fyrir segir. Vextir óverðtryggðra lána verði lækkaðir afturvirkir frá árslokum 2007 og sett á þak sem miðast við lægstu vexti Seðlabanka Íslands að viðbættum efri vikiörkum verðbólgu markmiðs Seðlabanka Íslands.

Í þessu mati er eingöngu tekin til skoðunar niðurfærsla höfuðstóls um 15,5%. Vegna fyrrnefndra takmarkana í gagnagrunni er hér ekki teknar til athugunar tillögur Hagsmunasamtaka heimilanna um breytingar á vöxtum á óverðtryggðum lánnum og um gengisbundin lán.

Kostnaðarmat

	Fjöldi	Skuldir fyrir	Niðurfærsla skulda	Skuldir eftir
Einhleypir /einstæðir foreldrar	28.513	390	60	329
	44.249	807	125	682

Hjón				
Alls	72.762	1.197	186	1.011

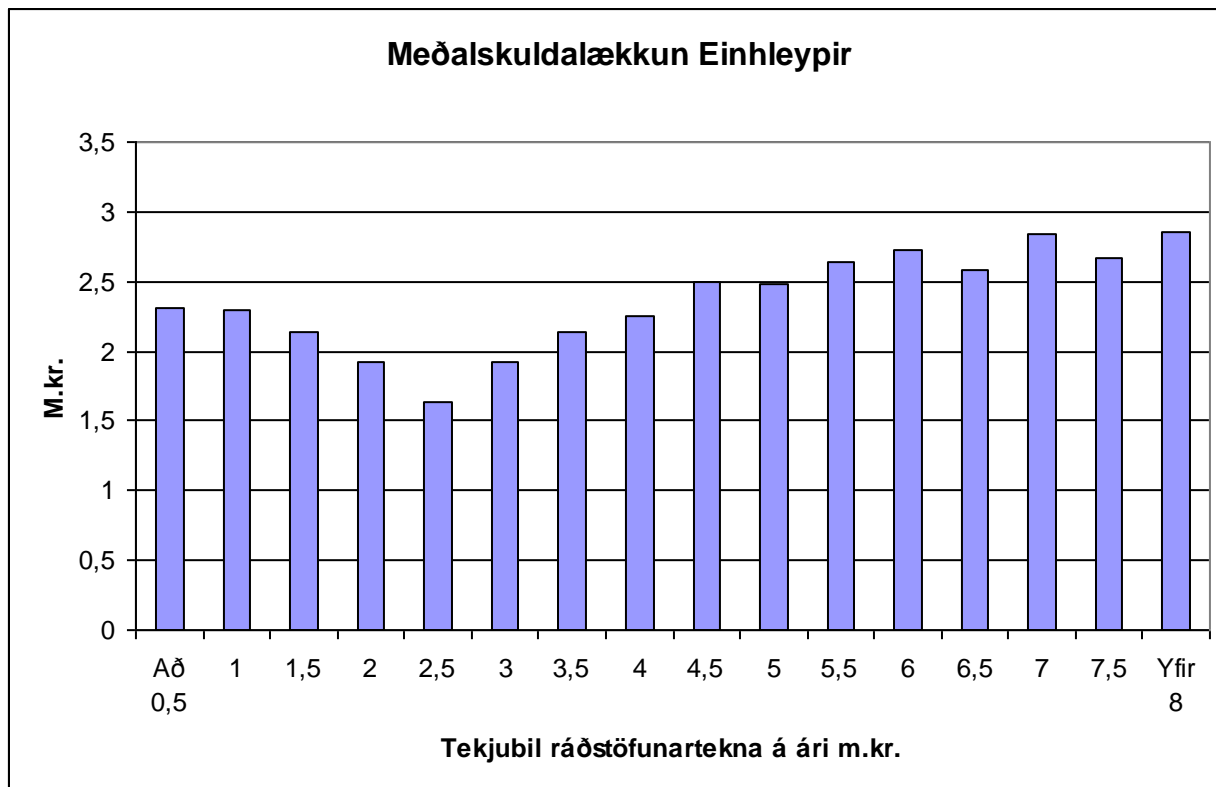
Samkvæmt tillögu Hagsmunasamtaka heimilanna eiga lánveitendur að skipta kostnaði á milli sín í samræmi við lánveitingar án tillits til veðraðar. Ein undantekning er á þessu, þ.e. gert er ráð fyrir að Íbúðalánasjóður beri engan kostnað heldur verið hann yfirfærður á lánveitendur sjóðsins, þ.e. eigendur Íbúðabréfa, húsbréfa og húsnaðisbréfa, en lífeyrissjóðir eru þar fyrirferðarmestir.

Breyting greiðslubyrði

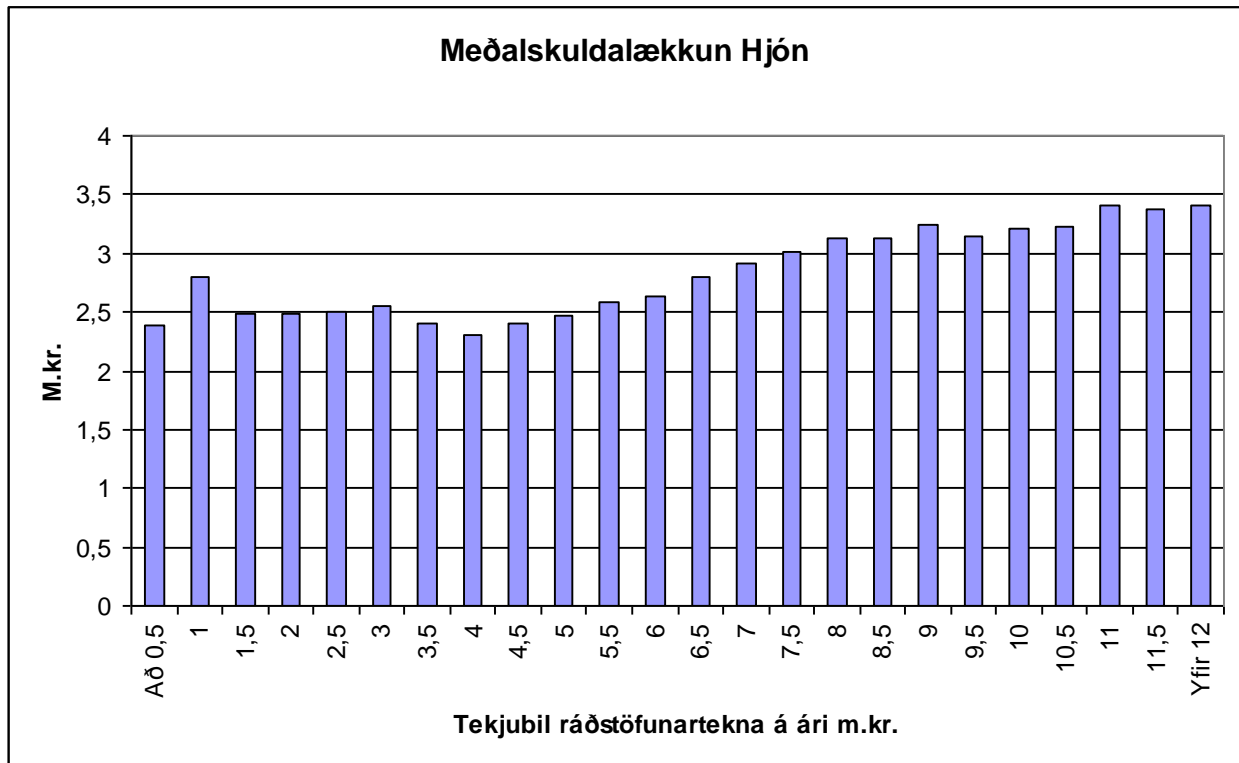
Greiðslubyrði verðtryggðra lána lækkar um nálægt því 12 milljarða kr. á ári eða sem nemur 15,5% af núverandi greiðslubyrði án greiðslujöfnunar. Munurinn á þessari aðferð og greiðslujöfnun er að framtíðargreiðslubyrði tekur mið af breytingu á vísitölu neysluverðs og höfuðstóll lánanna lækkar jafnframt strax um 15,5%, en ekki þarf að bíða og sjá til hvort til afskrifta kemur í lok lánstímans.

Ávinningur lántakenda eftir tekjum

Meðfylgjandi gröf sýna tengsl á milli skuldalækkunar og ráðstöfunartekna. Fyrir suma tekjuhópa mun flöt niðurfærsla ekki hafa mikil áhrif á fjárhaginn og því freistandi að hafa einhvern skurðpunkt út frá tekjum.



Millitekjuhóparnir eru fjölmennastir og því mun stærstur hluti niðurfærslunnar (“leiðréttingarinnar”) lenda þar, en hjón með meira en 12 m.kr. í ráðstöfunartekjur eru líka fjölmennur hópur og veða því þungt.



Ávinningur lántakenda eftir eignum

Niðurstaða greiningar út frá eignarhliðinni sýnir að flöt niðurfærsla (“leiðrétting”) verðtryggðra lána er meiri hjá þeim sem eru með lága nettóeign. Skiptir þá ekki máli hvort um er að ræða einhleypa eða hjón. Eins og sést á gröfunum fyrir neðan, er ekki mikill munur á einhleypum með hreinar eignir upp á 15 m.kr. og meira, ef frá er talinn hæsti eignahópurinn. Hjá hjónum lækkar ávinningur þeirra aftur jafnt og þétt eftir því sem hrein eign hækkar. Þar sem mjög stór hópur hjóna (18%) á hreina eign fyrir 80 m.kr., þá rennur verulegur hluti heildarupphæðarinnar til þeirra. Þetta gefur tilefni til að skoða að takmarka niðurfærslur við tiltekin eignamörk.

Umræða

Hugmyndir Hagsmunasamtaka heimilanna hafa verið gagnrýndar m.a. vegna hugmynda samtakanna um fjármögnun aðgerðanna. Í því sambandi hefur m.a. verið bent á þann kostnað sem lífeyrissjóðirnir þyrftu að axla, því bæði þyrftu þeir að færa niður fasteignalán sem þeir hafa veitt, af stærðargráðunni 180 milljarðar kr. og eins bæri þeim að færa niður íbúðabréf í sinni eigu (um 420 milljarðar kr.). Þá kann það einnig að orka tvímælis að breyta samningum afturvirk. Framangreindir eignaflokkar eru verulegur hluti af eignum lífeyrissjóðanna. Að óbreyttu mun niðurfærslan hafa í för með sér skerðingu á réttindum sjóðsfélaga og greiðslum til lífeyrisþega

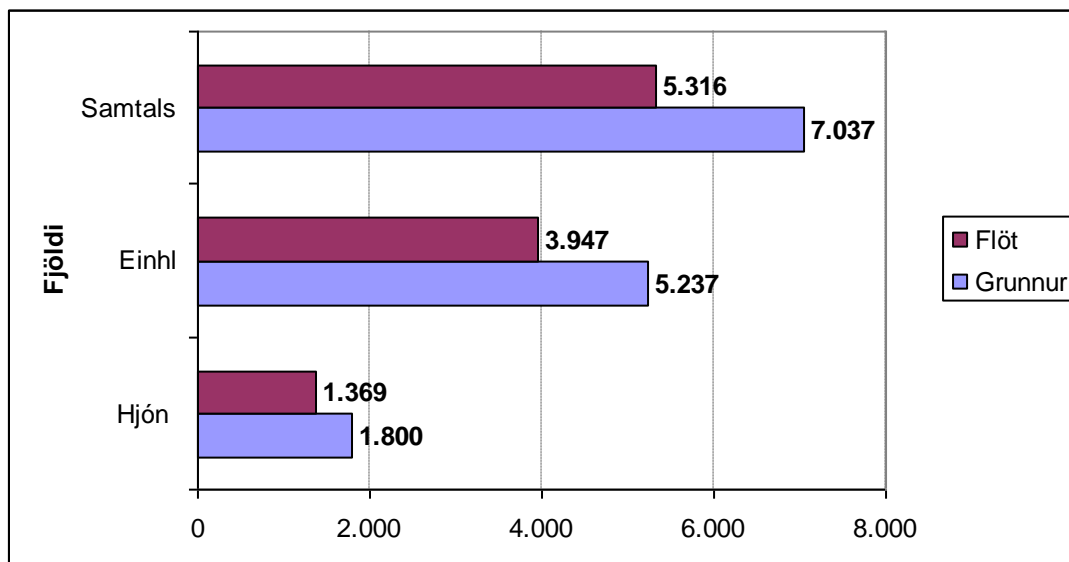
sem nemur a.m.k. hlutfallslegri lækkun á heildareign sjóðanna. Rétt er að halda til haga að lífeyrissjóðirnir hafa þegar þurft að taka á sig þungt högg vegna efnahagshrunsins og flestir þegar neyðst til að skerða réttindi. Framangreinda niðurfærslu er þó hægt að fjármagna með öðrum hætti en að lífeyrissjóðir beri mestan þungan.

Tillaga Hagsmunasamtakanna kemur jafnt niður á lánveitendum, þ.e. ekki er horft til þess hvar í veðröð lánin eru. Þetta einfaldar alla framkvæmd mjög. Hin hliðin á þessu, er að þegar lánin hækkuðu, þá urðu lánveitendur sem voru aftan til í veðröðinni fyrir mestu tjóni við það að lán sem þeir töldu vel tryggð, dattu út af veðrymi hins undirliggjandi veðs. Flöt leiðrétting húsnæðislána gæti á móti leitt til þess að ótryggar kröfur fá allt í einu fast land undir fótum. Skoða þarf nánar áhrif af slíku.

Miðað við þær tölur sem nefndar hafa verið hér að ofan er athugunarvert að kanna áhrif þess að tekju- og/eða eignatengja niðurfærslu skulda í útfærslu á hugmynd samtakanna. Ekki er sjálfgefið að hægt sé að setja eina skurðlínu við tekjur og aðra við hreina eign, þar sem einhverjir gætu lent á einskismannslandi, ef svo má segja, þ.e. eru með mikla hreina eign en ekki tekjur til að standa undir greiðslubyrði lána sinna. Það getur sérstaklega átt við eldra fólk, sem framfleytir sér á takmörkuðum lífeyristekjum.

Áhrif á fjölda heimila í greiðsluvanda

Þessi aðgerð hefði í för með sér að fólki sem eru í greiðsluvanda fækkar um 1.500 eða 21%. Þegar herra viðmiðið er lagt til grundvallar fást hærri tölur eða að fólki í greiðsluvanda myndi fækka um 2.100. Í því fráviksdæmi eru mun fleiri heimili í greiðsluvanda og hlutfallsleg fækkun yrði 19,4%.



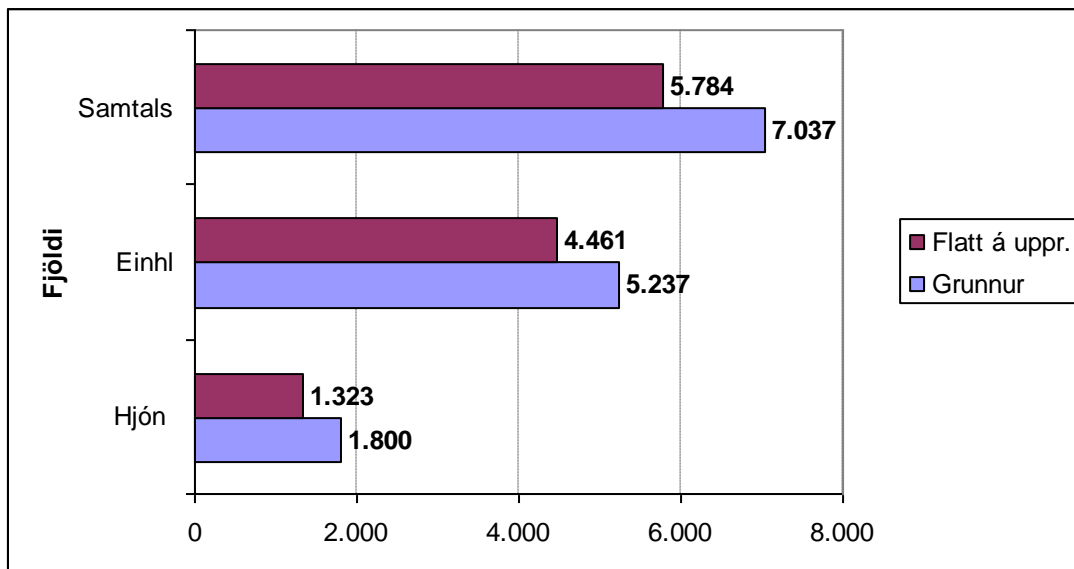
8.3. Niðurfærsla skulda m.v. upphaflega lánsfjárhæð

Fasteignalán eru veitt til langs tíma. Litið yfir lengri tíma hafa lántakendur notið ávinnings þar sem kaupmáttur hefur vaxið og fasteignaverð hækkað umfram almennt neysluverð. Þróun þessara stærða hefur verið afar óhagstæð á undanförunum 2 árum. Af þessum sökum er sérstök ástæða til að koma til móts við þá sem tóku lán til öflunar íbúðarhúsnæðis á þeim árum. Það er ekki sjálfgefið að sömu rök gildi um hina sem keyptu húsnæði og tóku til þess lán fyrir þann tíma. Þetta kemur mjög skýrt fram í greiningunni hér að ofan Þessi tillaga tekur mið af flatri niðurfærslu, en með því mikilvæga fráviki að niðurfærslan er af upphaflegri fjárhæð lána í stað eftirstöðva þeirra í dag.

Þessi útfærsla kostar í heild 155 milljarða króna. Áhrif hennar eru í raun svipuð og flatri niðurfærslu.

Áhrif á fjölda heimila í greiðsluvanda

Þessi aðgerð hefði í för með sér að fólki sem eru í greiðsluvanda fækkar um 1.250 eða 17,6%. Ef herra neyluviðmiðið er lagt til grundvallar yrði fækkunin meiri eða 1.750. Í því fráviksdæmi eru mun fleiri heimili í greiðsluvanda og hlutfallsleg fækkun yrði 16,4%.



8.4. Niðurfærsla skulda að fasteignamat

Þegar skuldir eru orðnar hærri en undirliggjandi eignir eykst áhætta lánastofnana vegna skertrar tryggingarstöðu og hætt við að viðkomandi lán verði óvirk og hluti þeirra verði loks afskrifaður í að hluta lánabókum. Jafnframt er hætt við að greiðsluvilji eiganda dvíni. Í ákveðnum tilvikum getur því lánastofnunin séð sér hag í að afskrifa að mestu þann hluta lánsins sem er yfir veðmörkum. Leiðin er að þessu leyti frábrugðin flatri niðurfærslu skulda, en sú leið felur í sér niðurfærslu á innheimtanlegum skuldum efnameiri lántaka með umtalsvert eigið fé í fasteign sinni. Niðurfærsla skulda að fasteignamat hefur mest áhrif á efnahag aðila sem hafa sé skuldir

sínar vaxa mikið og þá sem hafa séð verðmæti fasteignar sinnar rýrna verulega frá því að hún var keypt. Að því leyti hefur leiðin leiðréttingaráhrif gagnvart fasteignaverðbólunni undanfarinna ára.

Hér hafa verið reiknaðir tveir kostir. Annars vegar lækkun íbúðalána í 110% af fasteignamat og hins vegar lækkun íbúðalána í 100% af fasteignamat. Horft er til þess að í gagnagrunninum sem stuðst var við er fasteignamat sem gildi tók 2010 og tekur til markaðsverðs fasteigna 2009, en nú liggur fyrir að fasteignamat 2011 er um 10% lægra.

Kostnaðarmat

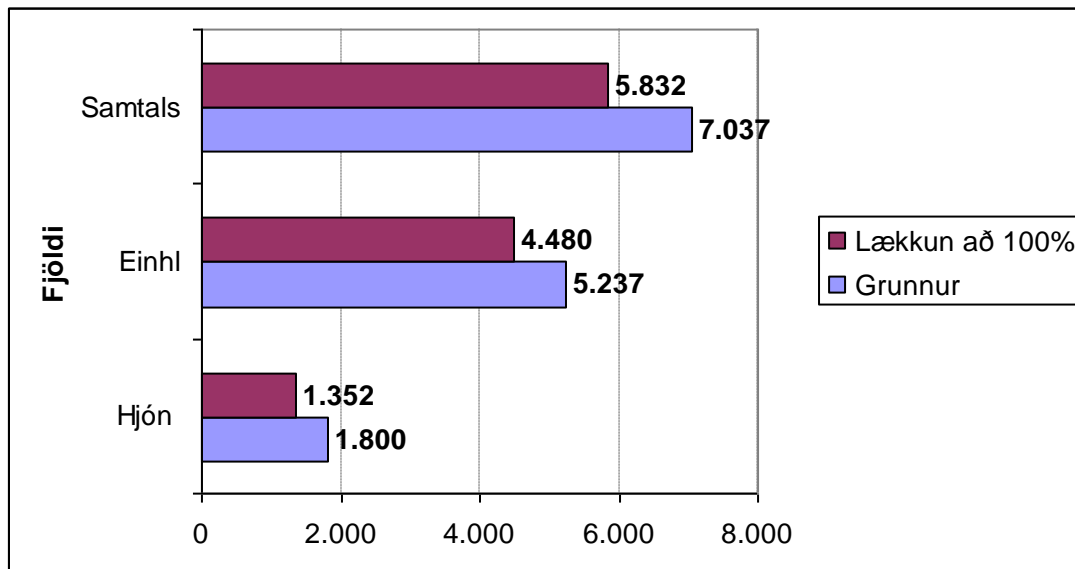
	Fjöldi	Eftirstöðvar fyrir	Niðurfærsla	Eftirstöðvar eftir
Einhleypir/einst. foreldrar	7.024	147	33	115
Hjón	8.179	257	57	200
Alls	15.203	405	89	315

Lækkun niður í 100% af fasteignamat kostar hins vegar um 125 milljarða króna.

Væri sett á þak á niðurfærslu t.d. sem nemur 20 m.kr. á hvert heimili myndi kostnaður við 110% leiðina lækka um rúma 10 milljarða kr.

Áhrif á fjölda heimila í greiðsluvanda

Þessi aðgerð hefði í för með sér að heimilum í greiðsluvanda myndi fækka um 1.250 eða 17,6%. Ef herra neyluviðmiðið er lagt til grundvallar yrði fækkunin 1.470. Í því frávíkisdæmi eru mun fleiri heimili í greiðsluvanda og hlutfallsleg fækkun yrði 13,8%.

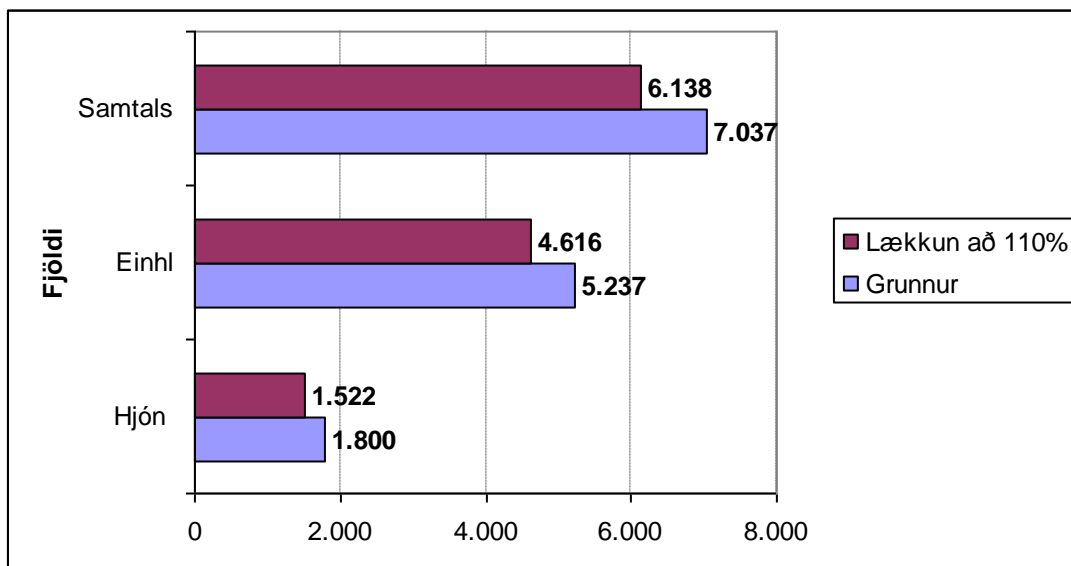


Umræða

Niðurfærsla lána niður í ákveðið hlutfall af fasteignamat getur í fljótu bragði virst vera einföld aðgerð, en nánari skoðun leiðir í ljós að á henni eru annmarkar og vandamál við framkvæmd. Fyrst og fremst er þar um að ræða óvissu um það hvaða kröfur hvíla á viðkomandi fasteign og hverjir eru kröfuhafarnir? Án þeirrar vitneskju er ekki hægt að sjá hver á að færa sína kröfu niður og hver ekki. Jafnframt vaknar spurning um hvort og hversu vel fasteignamat endurspeglar markaðsverð á landinu í dag. Ætla má að lánastofnanir muni gera kröfu til þess að horft sé til markaðsverðs í þeim tilvikum að markasverð er verulega hærra en fasteignamat.

Þessi niðurfærsla er til þess að gera einföld og fljótleg aðgerð ef einungis er um einn kröfuhafa að ræða, því þá er öll framkvæmdin á einni hendi og allar stærðir þekktar. Gallinn er hins vegar sá að sennilega eru mjög fá tilfelli þar sem kröfuhafi er bara einn. Sú hefur verið reyndin varðandi sértæku skuldaaðlögunina, sbr. Skýrslu eftirlitsnefndar um sértæka skuldaaðlögun.

Kosturinn við þessa aðferð er að lán sem eru utan eðlilegs veðrýmis afskrifast enda eru þær án tryggingar og þar af leiðandi þjónar það í sjálfu sér engum tilgangi að þær standi sem veðkröfur. Gallinn er hins vegar sá að þá standa vanskil á kröfum sem eru innan veðrýmis ennþá eftir. Greiðsluvandi lántaka er því ekki leystur nema þessi aðgerð skapi hjá honum rými til að geta greitt þau vanskil upp eða samið um þau, þannig að hann standi eftir með greiðslubyrði sem hann ætti að ráða við. Gallinn er sá að það voru ekki bara þeir sem eru með skuldir umfram fasteignamat eignarinnar sem lentu í því að greiðslubyrði þeirra jókst við hrunið og líkur eru á því að þó nokkrir sem eru með skuldir sem eru lægri fjárhæð en fasteignamat séu einnig í verulegum greiðsluerfiðleikum. Til viðbótar því ef viðkomandi á fleiri en eina eign þá er engin trygging fyrir því að þau lán sem eru að skapa greiðsluvanda viðkomandi aðila séu á þeirri eign sem hann býr í.



8.5. Hækkun vaxtabóta

Eftirfarandi hugmyndir byggja á því að styðjast áfram í meginatriðum við núverandi vaxtabótakerfi til að koma til skila auknum stuðningi við þá sem eru kaupa eða byggja eigið húsnæði. Hugmyndunum er ætlað að koma til móts við þann vanda að fjölmörg heimili, sem hafa lágar tekjur, virðast ekki hafa bolmagn til þess að greiða af lánum vegna íbúðarkaupa nema til komi afskriftir af lánum langt niður fyrir markaðsvirði þeirra. Efnahagshrunið leiddi til verulegs samdráttar kaupmáttar og minnkandi atvinnu sem dregur úr möguleikum heimila til tekjuöflunar. Þá var íbúðarverð afar hátt í aðdraganda hrunsins sem gerir það að verkum að skuldir þessa hóps eru hlutfallslega miklar. Í kjölfar hrunsins kom verðbólguþot sem enn hefur ekki verið leiðrétt hvorki í kaupmætti eða íbúðaverði.

Við úrvinnslu greiðsluferfiðleikamála hjá fjármálastofnunum, einkum í sértækri skuldaaðlögun kemur fram að mörg heimili geta borið afar litla greiðslubyrði og færa þyrfti skuldir mjög langt niður sem hlutfall af virði eignar til að heimilið geti staðið undir greiðslubyrði lána. Sértæk skuldaaðlögun hentar því einkum, eins og er, heimilum með hærri tekjur. Hækkun vaxtabóta gæti fjölgað lágtekjufólki sem gætu nýtt sér úrræðið.

Markmið breytinga á vaxtabótakerfinu ættu því að vera eftirfarandi:

- Greiða raunvexti lágtekjufjölskyldna niður í 1 – 1,5% sé skuldsetning nálægt 90% af virði hæfilegs íbúðarhúsnæðis
- Greiða raunvexti meðaltekjufólks niður í 3 - 3,5% sé skuldsetning nálægt 90% af virði hæfilegs íbúðarhúsnæðis
- Vaxtabætur fari hratt lækkandi með tekjum til fólks yfir meðaltekjum
- Vaxtabætur fari lækkandi þegar skuldsetning (eða hrein eign) er orðin minni en 40% af hæfilegri eign að viðbætti hæfilegri eign í einkabifreiðum.

Eftirfarandi eru hugmyndir að breytingu á stuðlum vaxtabótakerfisins og rökstuðningur fyrir þeim.

1. Hámark vaxtagjalda í hlutfalli við íbúðaskuldir færast úr 7% í 6%

Þetta hlutfall er núna 7%. Tilgangur þessa hámarks er að koma í veg fyrir að verðbætur af afborgun komi inn í stofn vaxtabóta. Þar sem grunnvextir af verðtryggðum lánum eru undir 6% virðist ekki þörf á því að þetta hlutfall sé herra en 6%

2. Fjárhæðarþak á vaxtagjöldum hækkað

Núverandi þök á fjárhæð vaxtagjalda þarf að hækka í ljósi verðlags á húsnæðismarkaði. Skynsamlegt virðist að miða við að hæfileg íbúð fyrir einstakling kosti um 18 m.kr. og fyrir hjón með 2 börn um 27 m.kr. Miðað við 90% lánsfjármögnun og 5% raunvexti væru vaxtagjöld af slíkum íbúðum 810 þús.kr. og 1215 þús.kr. á ári. Kostnaður einstæðra foreldra er í raun mun nærri kostnaði hjóna en einstaklinga og því lagt til að hámark þeirra verði 10% lægri en hámark hjóna eða 1093 þús.kr.

3. Tekjuskerðing vaxtagjalda hækkuð í 9% úr 6%

Tekjuskerðing vaxtabóta er nú 6% sem gerir það verkum að vaxtabætur eru greiddar nokkuð hátt upp eftir tekjustiganum og þar með til hópa sem vart þurfa á stuðningi að halda. Lagt er

til að þessi skerðing verði hækkuð í 9%. Jafnvel kæmi til greina að skoða 10% skerðingu. Tilgangur þessa er að vaxtabætur fari hratt lækkandi með vaxandi tekjum.

4. Eignaskerðing hækkuð

Núverandi mörk eignaskerðingar eru sem hér segir:

	Fjárhæðir hreinnar eignar, kr.	
	Skerðing bóta hefst	Bætur falla niður
Einhleypir /einstæð foreldri	7.119.124	11.390.589
Hjón/sambýlisfólk	11.390.589	18.224.958

Þær breytingar hafa verið gerðar á fasteignamati á undanförunum árum að því er nú ætlað að endurspeglar markaðsvirði (núvirt) íbúðarhúsnæðis. Áður var það skilgreint sem endurstofnverð eignar. Af þeim sökum hefur fasteignamat almennt hækkað þó hafi nú aftur lækkað í kjölfar efnahagshrunsins. Ekki virðist sem skerðingarmörk í vaxtabótakerfinu hafi verið leiðrétt fyrir þessu. Fasteignamat á tveggja herbergja íbúðum á höfuðborgarsvæðinu er nú almennt 16 – 17 m.kr. sem gæti verið viðmiðum fyrir einstaklinga en um 23 m.kr. fyrir 4 herbergja íbúðir í fjölbýli sem væri ef til vill eðlileg viðmiðun fyrir hjón. Hrein eign í einkabifreiðum fyrir einstakling væri líklega um 3 m.kr. en 5 m.kr. fyrir hjón.

Ekki væri ósanngjarnt að skerðing hefjist þegar hrein eign í íbúðarhúsnæði (einkabifreið frátalin) er orðin 40% og falli alveg niður þegar hrein eign er orðin 70%. Full ástæða er til að mörk einstæðra foreldra séu nær mörkum hjóna en einstaklinga er hér lagt til að þau verði 90% af mörkum hjóna.

Tillaga að nýjum skerðingarmörkum vegna hreinnar eignar gætu því verið eftirfarandi:

	Neðri mörk skerðingar, m.kr.	Efri mörk skerðingar, m.kr.
Einhleypir	10,2	15,9
Einstæð foreldri	14,2	21,5
Hjón/sambýlisfólk	15,8	23,9

5. Hámark vaxtabóta

Hámark vaxtabóta ætti að taka mið af hámarksskuldsetningu (90%) vegna hóflegs húsnæðis eins og að ofan er skilgreint (Einstaklingur 18 m.kr., hjón 27 m.kr.) og að niðurgreiðsla geti, miðað við núverandi vaxtastig greitt vexti að hámarki niður í 1 – 1,5%. Samkvæmt því yrði hámark vaxtabóta einstaklinga um 608 þús.kr. á ári en hjóna um 911 þús.kr. á ári. Væri einstæðir foreldrar áfram miðaðir við 90 af hjónum væri þak á vaxtabótum þeirra 820 þús.kr.

Kostnaðarmat

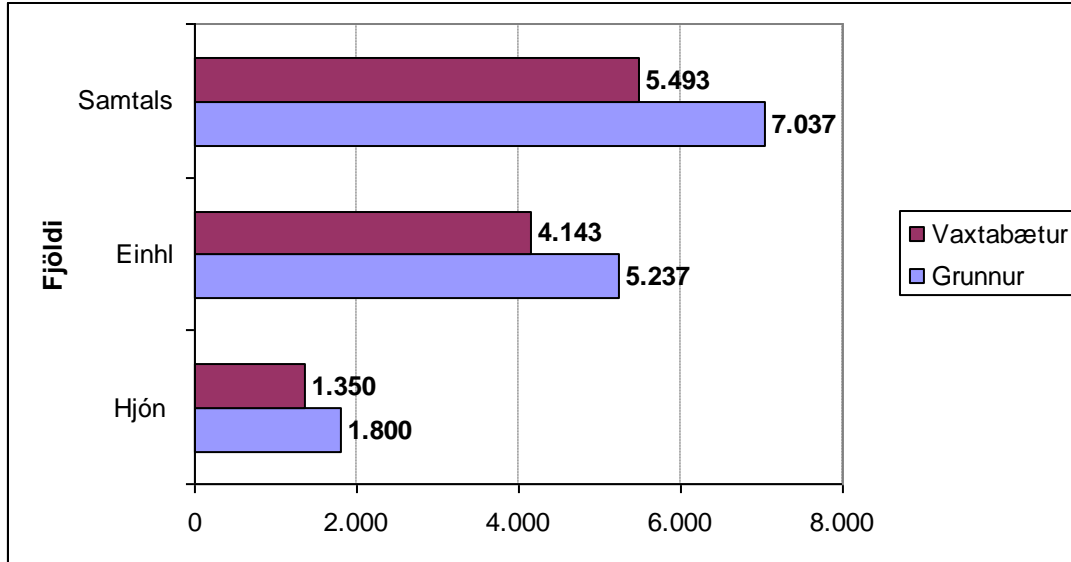
Kostnaður af þessari útfærslu er um 2 milljarðar króna á ári, þegar miðað er við það vaxtabótakerfi sem nú er við lýði. Í forsendum fjárlagafrumvarps er gert ráð fyrir að vaxtabætur verði lækkaðar um nálægt 2 milljarða króna og kostnaðarauki af þessari tillögu er því 4 milljarðar miðað við frumvarpið. Það er ekki sanngjarnt að bera saman árlegan kostnað vegna vaxtabóta og niðurfærslu skulda sem að ofan er fjallað um. Niðurfærslan er endanleg og þá þarf að reikna á móti núvirtan frambúðar kostnað af því að greiða árlega um ókomna framtíð 2 milljarða króna til viðbótar í vaxtabætur. M.v. 5% ávöxtunarkröfu er sú fjárhæð um 40 milljarðar króna. Skipting er sem hér segir eftir fjölskyldugerð.

	Núverandi vaxtabætur		Tillaga um breyttar bætur		Kostnaðar- auki
	Fjöldi	Fjárhæð m.kr.	Fjöldi	Fjárhæð m.kr.	
Einhleypir	14.077	2.712	12.394	3.796	1.084
Einstæðir foreldrar	5.684	1.469	5.349	2.436	967
Hjón/sambýlisfólk	24.107	6.793	18.781	6.878	85
Alls	43.868	10.974	36.524	13.110	2.136

Eins og sjá má er hækkun vaxtabóta til einstæðra foreldra mjög mikil eða tæplega 66%, en óveruleg til hjóna.

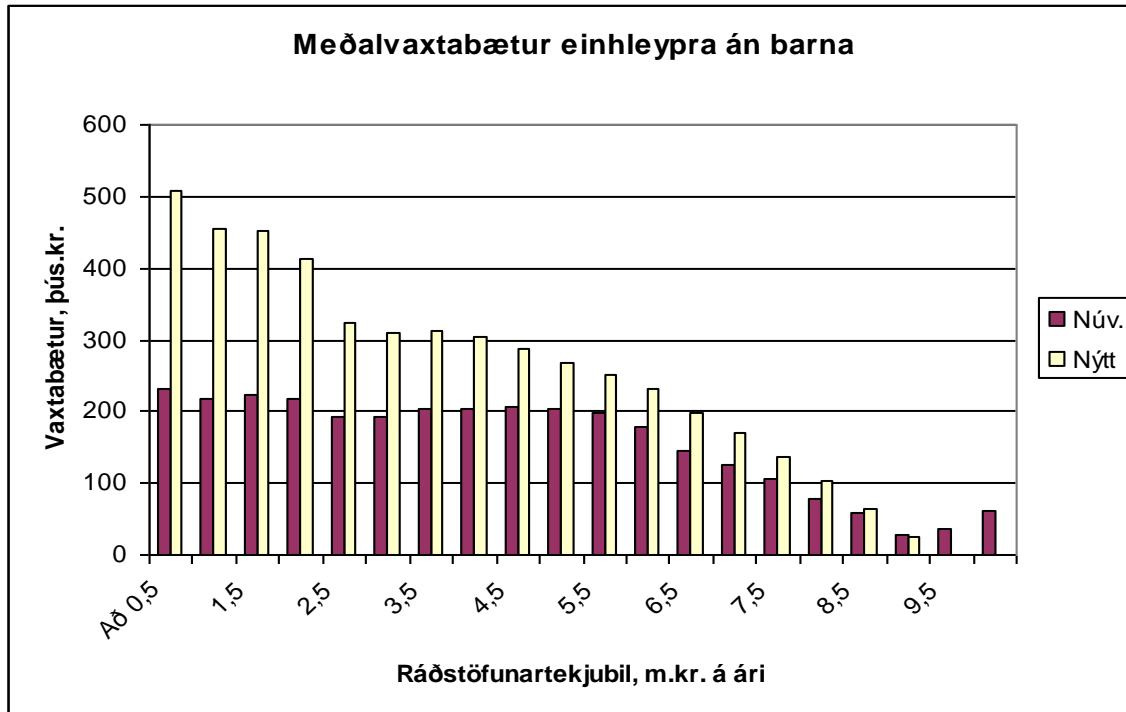
Áhrif á fjölda heimila í greiðsluvanda

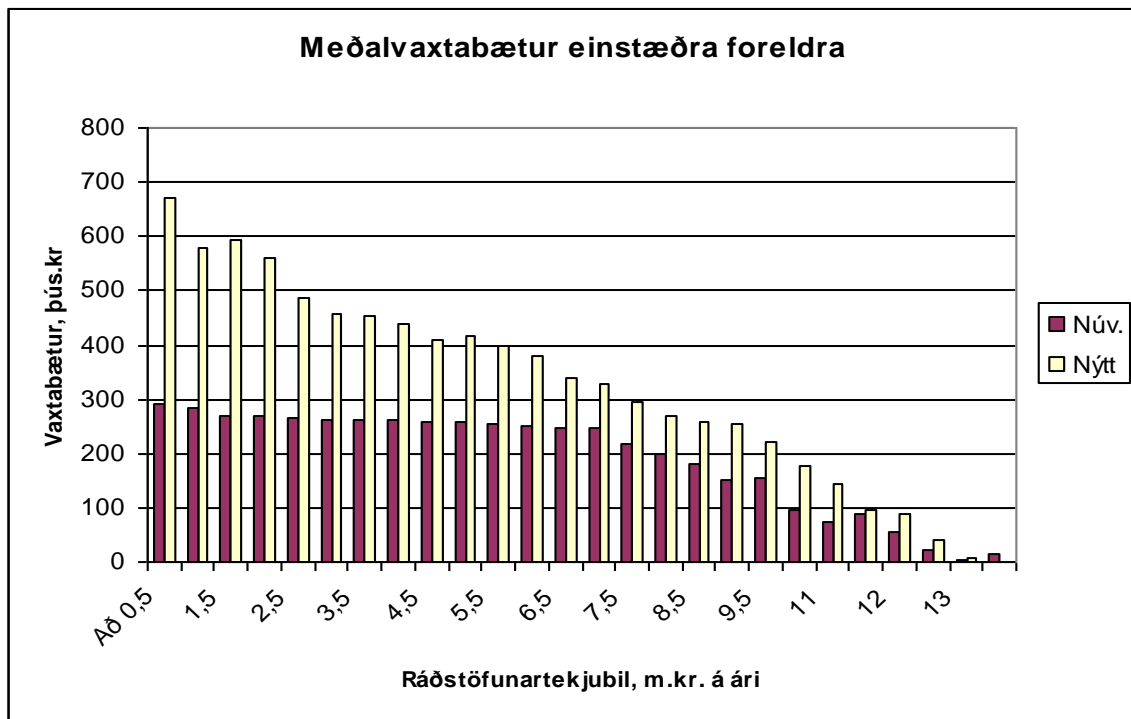
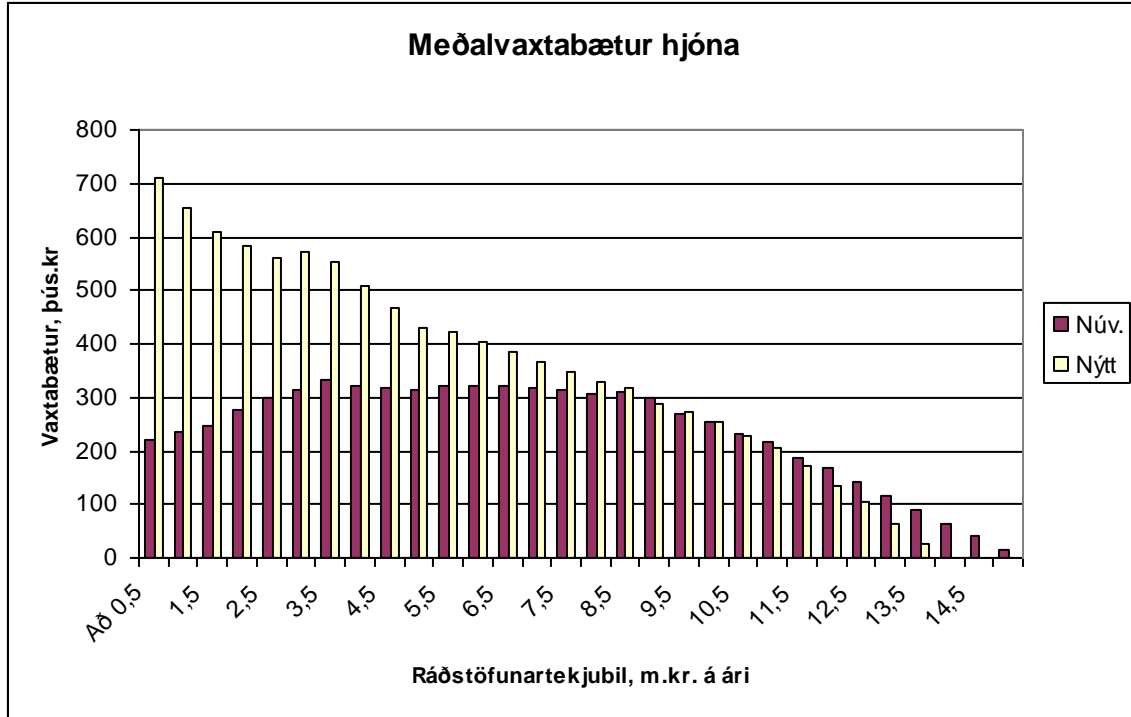
Sú hækkun vaxtabóta sem hér er lýst hefði í för með sér að heimilum í greiðsluvanda myndi fækka um 1.450 eða sem nemur 20,5%. Þegar fjöldi heimila í greiðsluvanda er metin eftir herra neysluviðmiðinu fjölgar í hópi þeirra sem eru með hærri tekjur. Sú hækkun vaxtabóta sem hér er skoðuð leiðir til mikillar hækkunar á bóta til tekjulágra en getur leitt til lækkunar á tekjuháum heimilum. Af þessu leiðir að allstór hluti þeirra sem teljast í greiðsluvanda eftir herra neysluviðmiðinu fá lægri vaxtabætur en áður. Niðurstaðan er sú að heimilum í greiðsluvanda eftir þessu viðmiði fækkar um 1.050 eða sem nemur 10% heimila í vanda.



Ávinningur lántakenda eftir tekjum

Sú tillaga sem hér um ræðir hækkar vaxtabætur til tekjulágra lántakenda mjög, einkum einhleypra og einstæðra foreldra. Í eftirfarandi myndum er gerður samanburður á núverandi vaxtabótum og bótum skv. þessum tillögum.





Umræða

Ofangreindar tölur sýna að hækkun vaxtabóta er býsna markviss leið til að auka greiðslugetu þeirra sem lakast standa. Á hinn bóginn er þessi niðurstaða fengin með því að auka tekjutengingu verulega, sem hækkar jaðarskatta á lágar tekjur með hugsanlega neikvæð áhrif á vinnuframboð.

Þá verður að hafa í huga að í frumvarpi til fjárlaga er lagt til að vaxtabætur verði lækkaðar um 2 milljarða króna frá því sem nú er. Þessi leið hefur þannig í för með sér 4 milljarða króna hækkun frá áformum í fjárlögum.

8.6. Lækkun vaxta á fasteignalánnum í 3%

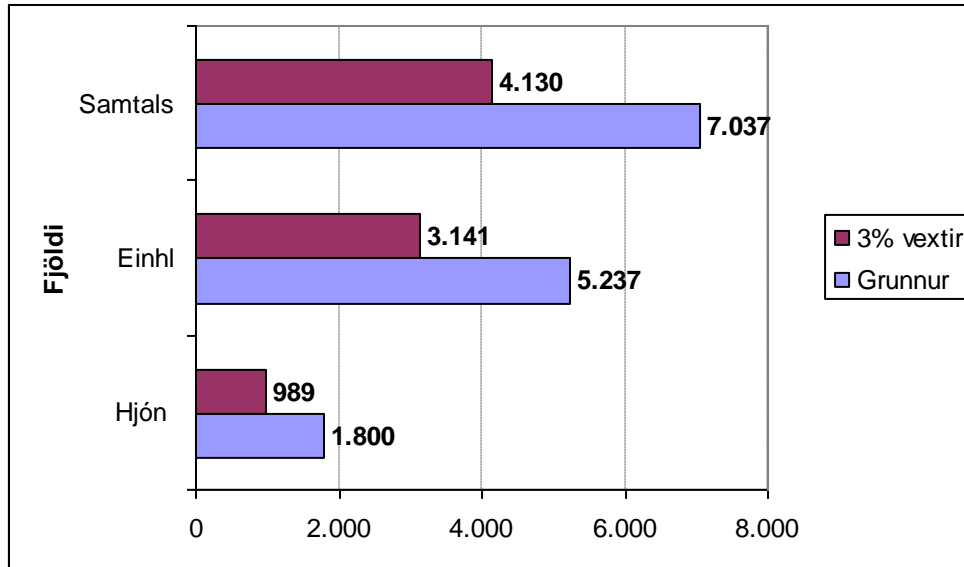
Lækkun vaxta af fasteignalánnum úr 4,5-5% í 3% felur í sér lækkun árlegra vaxtagreiðslna að íbúðarlánnum um 24 milljarða króna. Kostnaðurinn af þessari aðgerð til frambúðar svarar til þess að höfuðstóll allra lána sé lækkaður um rúmlega 20%. Miðað við að vextir verðtryggðra íbúðalána séu að jafnaði um 4,8% jafngildir lækkun vaxta í 3% um 23% lækkun á núvirði lánanna séð frá lánveitendum. Í raun er hér um að ræða flata eftirgjöf skulda þar sem núvirði allra fasteignalána lækkar. Ókosturinn í samanburði við flata lækkun eftirstöðva eða niðurfærslu á vísitölu neysluverðs, sbr. Hugmynd Hagsmunasamtaka heimilanna, er að þessi lækkun kemur ekki formlega fram gagnvart skuldara. Þessi leið hefur því ekki bein áhrif til að draga úr ofskuldsetningu eins og þær leiðir. Miðað við að verðtryggð fasteignalán séu um 1240 milljarðar króna kostar þessi leið lánveitendur um 250 milljarða króna.

Kostnaðarmat

Kostnaður vegna þessara leiðar lendir á öllum veðhöfum verðtryggðra lána jafnt óháð veðstöðu. Áætlanir benda til að kostnaður Íbúðalánasjóðs sé 95 milljarðar kr.

Áhrif á fjölda heimila í greiðsluvanda

Lækkun vaxta af húsnæðislánnum myndi hafa í för með sér að heimilum í greiðsluvanda myndi fækka um 2.600 eða 36,3%. Metið á fráviksdæminu með hærra neysluviðmið myndi heimilum í greiðsluvanda fækka enn meira eða um 3.770 sem er 35,3% af heimilum í greiðsluvanda með þessari viðmiðun.



8.7. Stiglækkandi niðurfærsla að fasteignamati

Hugmyndin gengur út á það að lánastofnunafskrifti skuldir niður að 110% af verðmæti eignar. Ríkið afskrifi síðan til viðbótar niður að 95% eða að 99% af verðmæti eignar. Þegar fasteign er seld myndar (jákvæður) mismunur á söluverði og stöðu lána eftir afskriftir stofn til tekjuskattsálagningar.

Kostnaðarmat

Í þessari leið er lagt til að ofan á kostnað lánastofnana við að færa skuldir að 110% af verðmæti fasteignar, sem kostar um 90 milljarða króna, færi ríkið niður að allt að 90% af eign. Viðbótarkostnaður af þessu er 60 milljarðar kr. sem fellur á ríkissjóð og heildar kostnaður af þessari leið er um 150 milljarðar. Ríkissjóður gæti fengið einhvern hluta af kostnaðinum til baka með tekjusköttum með skattlagningu á framtíðar söluhagnaði. Hvort og hvenær kemur til slíks söluhagnaðar er hins vegar óljóst.

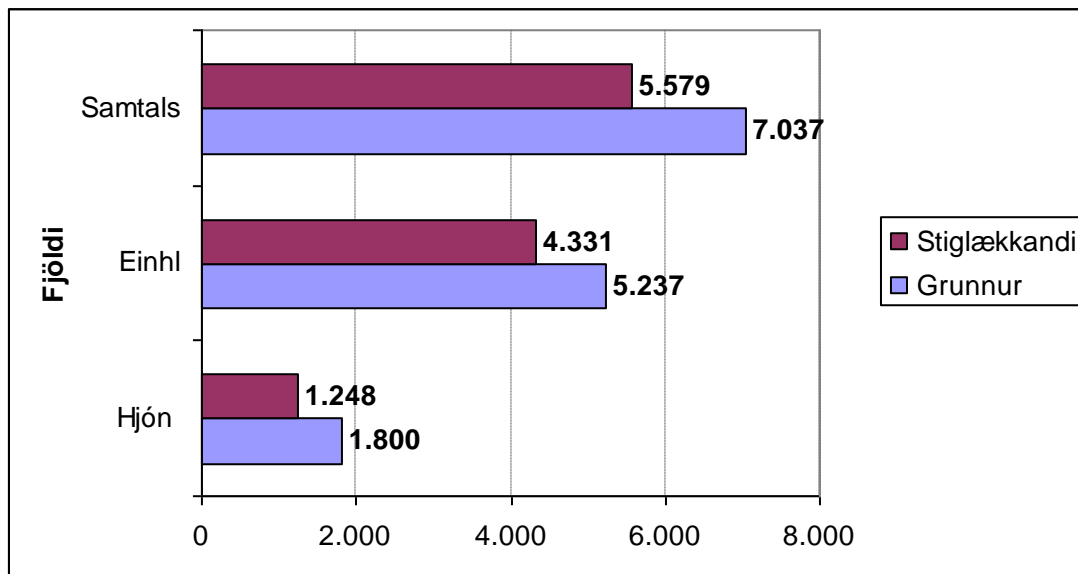
Rúmlega 35 þúsund lántakendur myndu fá niðurfellingu skulda með þessari leið, fyrrgreindir 15 þús. sem skulda yfir 110% af fasteignamati og auk tæplega 21 þús. sem skulda á bilinu 100-110% af fasteignamati.

Veðhlutfall				
Í dag	Eftir	Fjöldi	Heildarniður	Meðaltal

	afskrift	lántaka	felling (ma.kr.)	(m.kr.)	
	109%	99%	15.675	122	7,8
	107%	94%	1.049	3	2,9
	105%	93%	1.083	3	2,7
	103%	92%	998	2	2,5
	101%	91%	1.007	2	2,3
	99%	90%	1.066	2	2,1
	Samtals	20.878	135	6,5	

Áhrif á fjölda heimila í greiðsluvanda

Þessi leið hefði í för með sér að heimilum í greiðsluvanda myndi fækka um 1.450 eða 20,5%. Metið á fráviksdæminu með herra neyslviðmið myndi heimilum í greiðsluvanda fækka enn meira eða um 1.800 sem er 16,7% af heimilum í greiðsluvanda með þessari viðmiðun.



8.8. Tveggja þrepa nálgun (sölu-/kaupréttur)

Þessi leið felur í sér að lántökum er veittur réttur til selja kröfuhöfum eignir sínar. Ef skuldir eru umfram verðmæti eigna afskrifar kröfuhafi þær, ef eigið fé er jákvætt greiðir kröfuhafi lántaka mismuninn. Í raun eru því áhrifin af fyrra skrefinu svipuð því að skuldir væru færðar niður í 100% af fasteignamat eða virði íbúðar, eða um 125 ma.kr. miðað við fasteignamat eins það er núna. Kostnaðurinn yrði meiri eftir að nýtt fasteignamat tekur gildi í desember nk. Viðbúið er hins vegar að kröfuhafi leysir til sín eign með þessum hætti standi eftir fjárnám í eignum, en slíkar kröfur hverfa ekki nema við gjaldþrot. Lántaki öðlast rétt til að leigja fasteignina og eftir tiltekinn tíma hefur hann rétt til að kaupa fasteignina. Illmögulegt er á skömmum tíma að meta

þessa sölu/kauprétti til fjár. Ljóst er að verði þessi leið farin gætu fjármálafyrirtæki og Íbúðarlánasjóður eignast verulega fjölda íbúða en eins og áður segir eru um 15 þúsund íbúðir yfirveðsettar m.v. 100% miðað við núverandi fasteignamat. Óvíst er hvort heppilegt er fyrir fasteignamarkaðinn að svo stór hluti íbúða væru í eigu fjármálafyrirtækja, auk þess sem umdeilanlegt er hversu vel svo umsvifamikill fasteignarekstur fer að öðrum þáttum í starfsemi fjármálafyrirtækja.

8.9. LÍN leiðin

Víða um heim eru endurgreiðslur námlána tengdar við tekjur lánþegans, þannig að hann greiðir í tiltekinn tíma ákveðið hlutfall af tekjum sínum. Lánveitandi er með ákveðnum hætti að tryggja sér hlutdeild í þeim mannauði sem af menntuninni leiðir, en lántaki ber minni áhættu vegna sveiflna í tekjum. Lánasjóður íslenskra námsmanna (LÍN) hefur t.d. beitt þessari aðferð og því hefur hún verið kölluð LÍN leiðin. Ekki er vitað til þess að þessari leið hafi verið beitt við fasteignaveðlán, þótt tillögur hafi komið fram hér á landi og erlendis. Hér er ekki um kostnaðarauka að ræða þar sem ekki er um afskriftir skulda að ræða heldur lækkun greiðslubyrði og lengingu lána.

Þessa leið má útfæra með ýmsum hætti. Þak er sett á árlega endurgreiðslu lána sem er hlutfall af tekjum heimila umfram ákveðin mörk sem taka tillit til heimilisstærðar. Lánstíminn er sveigjanlegur. Þau lán sem eru ekki greidd af fullu eru lengd þar til lánið er að fullt greitt, lánið verður e.k. teygjulán.

Gert er ráð fyrir að endurgreiðslur af 15 m.kr. láni séu 30% af tekjum umfram 80 þúsund króna ráðstöfunartekjur á mánuði. Ef lánið er hærra hækkar endurgreiðsluhlutfall, t.d. um 1 prósentustig á hverja milljón, endurgreiðsluhlutfall af 20 m.kr.láni er því 35% o.sfrv. Þetta gæti þýtt að í einhverjum tilvikum eru menn að greiða meira en skv. skilmálum láns. Að sumu leyti er þessi aðferð hliðstæð og núverandi greiðslujöfnun. Munurinn felst í því annars vegar að tekið er mið af tekjum hvers og eins skuldara í stað almennrar viðmiðunar við launavísitölu. Hins vegar er lagt mat á hversu stóra hluta af tekjum skuldari getur að hámarki ráðstafa til íbúðarkaupna og endurgreiðslan miðuð við þau mörk. Athuganir hópsins leiða hins vegar í ljós að þessi leið gagnast tiltölulega fáum og kemur lítt til móts við þá sem lakast standa

Í þessari skýrslu er gengið út frá því að hér sé um að ræða valkost fyrir heimili og aðeins þau munu velja þennan kost sem fá fyrir vikið lægri greiðslubyrði en með því að borga lán skv. óbreyttum lánaskilmálum.

Leiðin er frekar sanngjörn gagnvart skuldurum, þ.e. fólk greiðir af lánum eins og það ræður við. Þá felur hún í sér mikla tryggingu gagnvart breytingum í tekjum skuldara og vöxtum.

Endurgreiðslur námslána eru tiltölulega lítill hluti af tekjum lántaka, eða 3,75% af tekjuskattstofni. Með því að beita þessari leið á fasteignalán hækkar þetta hlutfall upp í 30% og hætta er við að það letji fólk til að auka við tekjur sínar eða gefa þær upp tekjur til skatts. Þá er óljóst hvernig skipta á greiðslum milli kröfuhafa ef þeir eru fleiri en einn, m.a. um áhrif veðraðar. Fyrir kröfuhafa er þessi leið afar torsótt vegna óvissu um greiðslustreymi og verðmæti lánanna.

Hún mun því leiða til mikilla vandkvæða í fjárstýringu kröfuhafa. Það er næstum óhugsandi að aðrir en opinberar stofnanir geti boðið upp á lán af þessu tagi.

8.10. Eignarnám með niðurfærslu með gerðardómi

Gerðardómsleiðin felur í sér að öll íbúðarveðlán í eigu annarra en Íbúðarlánasjóðs verði tekin eignarnámi með lögum. Eignarnámið verði bætt kröfuhöfum í samræmi við lög um eignarnám, þó með breytingum er varðar m.a. endurgreiðslutíma eignarnámsbóta og ákvæði um tryggingar. Niðurfærsla íbúðarveðlána verði falin sérstökum lögbundnum gerðardómi. Hæstiréttur skipar dómsforseta sem einnig skal skipaður tveimur fulltrúum neytenda og tveimur fulltrúum kröfuhaf. Gerðardómurinn skal leggja fyrir Alþingi tillögu um hvaða íbúðalán skuli færð niður, hve mikið og eftir hvaða mælikvörðum. Það er síðan Alþingis að fjalla um niðurstöðu dómsins og eftir atvikum færa í lög. Tillagan gerir ráð fyrir að gerðardómurinn skuli leggja til grundvallar tegund íbúðalána og lántökutíma. Er varðar verð- og gengistryggingarþætti skal gerðardómur m.a. horfa til opinberra áætlana um verðbólgu, verðból gumarkmiðs Seðlabanka Íslands og þar sem við á forsendna hlutaðeigandi lánveitenda. Tekið er fram hverjir geti flutt mál fyrir dómi. Gerðardómi er heimilt að gera tillögu um fjármögnun úrskurða sinna til Alþingis.

Kjarni þessarar tillögu er niðurfærsla skulda með gerðardómi. Ljóst er að afar erfitt er að reikna hver útkoma gerðardóms verður. Af þessum sökum er ekki lagt tölulegt mat á þessa leið.