

Skuldastaða heimilanna



- Athugasemdir Hagsmunasamtaka heimilanna við stöðumat Seðlabanka Íslands

Fimmtudaginn 11. júní hélt Seðlabanki Íslands málstofu þar sem kynnt var greining bankans á ýmsum breytum sem snúa að stöðu heimilanna í því efnahagsfárviðri sem nú gengur yfir. Undirritaður var viðstaddur kynninguna og hefur auk þess skoðað nánar upplýsingar á glærum sérfræðinga Seðlabankans, en glærurnar er að finna á vef Seðlabankans. Niðurstöðurnar eru hér bornar saman við niðurstöður/ályktanir sérfræðinga Seðlabankans.

Helstu ályktanir sérfræðinga Seðlabankans verða skoðaðar betur hér fyrir neðan, ýmist ein af annarri eða fleiri saman.

I.

Seðlabankinn: „Skuldsetning íslenskra heimila er mikil í alþjóðlegum samanburði þegar hún er mæld í hlutfalli við ráðstöfunartekjur.“

Ekki verður deilt um þessa ályktun Seðlabankans, enda er staða íslenskra heimila mikið áhyggjuefni. Íslensk heimili toppa um þessar mundir lista yfir skuldsettustu heimili í heiminum. Ástæðurnar eru margþættar, en fyrir utan þá miklu skuldaaukningu sem orðið hefur á undanförunum 2 árum, vegna lækkandi verðgildis íslensku krónunnar í alþjóðlegu samhengi og verðbólgunnar sem fylgdi, þá er ein ástæða í viðbót sem vert er að vekja athygli á. Ráðstöfunartekjur íslenskra heimila duga engan veginn fyrir eðlilegum neysluútgjöldum samkvæmt samantekt Hagstofunnar á útgjöldum heimilanna. Meðfylgjandi tafla sýnir dæmi fyrir fjögurra manna fjölskyldu með tveimur fyrirvinnum á meðallaunum.

Tafla 1: Rekstrarreikningur íslensku vísitölufjölskyldunnar

Ráðstöfunartekjur (m.v. meðallaun og 2 í vinnu)	ÍKR
Laun karls (nettó) kr. 260.268 x 12 mán*	3.123.216
Laun konu (nettó) kr. 260.268 x 12 mán*	3.123.216
Samtals	6.246.432
Gjöld	
Neysluútgjöld vísitölufjölskyldunnar ^{2+2**}	6.925.046
Afborganir af íbúðalánum m.v. 30 ára lán ***	1.077.899
Afborganir af LÍN lánum (3,75% af tekjum)	329.400
Samtals	8.332.345
Hagnaður/tap	-2.085.913

* miðað við meðallaun og uppfært m.v. þróun launavísitölu til maí 2009

** miðað við neysluútgjöld fyrir fjögurra manna fjölskyldu án húsaleigu og neysluvísitölu til maí 2009.

*** M.v. meðalskuld íslenskra heimila, 16 mkr., og miðað við 30 ára lánstíma og 4% verðbólgu.

Langtímalán, skammtímalán, félagsgjöld er ekki meðtalið í útgjöldum (neysluútgjöldum) heimilanna

Heimild: Arney Einarasdóttir, Morgunblaðið 16. Júní 2009.

Þessa fjölskyldu vantar sem sagt 8 mánuði af meðalárslaunum til að láta enda ná saman, þrátt fyrir vera með 520 þúsund í ráðstöfunartekjur á mánuði (þ.e. meðalráðstöfunartekjur íslensku vísitölufjölskyldunnar). Þennan mismun tekur fjölskyldan líklegast að láni sem eykur skuldsetninguna.

Vissulega er, samkvæmt tölum Seðlabankans, helmingur barnafjölskyldna með 500.000 kr. eða meira í ráðstöfunartekjur á mánuði, en í þeim tölum kemur ekkert fram hver fjöldi er í heimili, þ.e. hvernig tekjudreifing er eftir fjölda barna.

II.

Seðlabankinn: „Greiðslubyrði lána virðist engu að síður vera viðráðanleg fyrir flesta en um 77% heimila þarf að verja innan við 40% ráðstöfunartekna í greiðslubyrði íbúða-, bíla- og yfirdráttarlána.

Þegar litið er á stöðu barnafjölskyldna kemur í ljós að 78% hjóna með börn eru með viðráðanlega greiðslubyrði en staða einstæðra er erfiðari.“

Um þetta er margt að segja. Í fyrsta lagi, þá viðurkennir sérfræðingur Seðlabankans að tölur bankans taka greiðslur lána eins og þær voru í febrúar á þessu ári. Þetta þýðir að greiðslubyrði þeirra, sem fóru í frystingar eða aðrar tímabundnar skilmálabreytingar til að lækka mánaðarlegar greiðslur, á eftir að hækka verulega. Hve mikið er ómögulegt að segja, en nokkuð öruggt er að það verða fleiri en 23% heimila sem nota meira en 40% af ráðstöfunartekjum sínum í fastar afborganir lána. Í öðru lagi, þá eru þessi mörk, þ.e. 40%, í hærri kantinum og eðlilegra að miða við 30% sem viðmið. Hér má spyrja hver hafi ákveðið að það væri viðráðanlegt fyrir heimili að nota allt að 40% af ráðstöfunartekjum í fastar afborganir lána? Í þriðja lagi, skiptir engu máli hvort viðkomandi heimili er með 150 þúsund kr. í ráðstöfunartekjur eða 800 þúsund kr.? Ef heimili sem er með 150.000 kr. þarf að greiða 60.000 kr. í fastar afborganir, þá eru ekki nema 90.000 kr. eftir fyrir öllu öðru og í því samhengi vert að hafa í huga að 49% heimila eru með innan við 250.000 kr. í ráðstöfunartekjur á mánuði, þar af 66% einstæðra foreldrar. Það er óraunhæft að gera ráð fyrir að heimili í lægri tekjuhópum hafi sama möguleika á því að setja 20-40% af ráðstöfunartekjum sínum í fastar afborganir lána og þeir sem eru í hærri tekjuhópnum.

Varðandi þá fullyrðingu Seðlabankans, að 78% hjóna með börn séu með viðráðanlega greiðslubyrði, þá sýna tölur úr lið I að svo er alls ekki. Hugsanlega er hægt að segja að 44% hjóna sé með viðráðanlega greiðslubyrði, en það eins og allt annað veltur á tölum sem hvergi koma fram, þ.e. hver er fjölskyldustærðin og hvernig dreifist greiðslubyrðin eftir ráðstöfunartekjum hjóna með börn. Hjón með 4 börn og ráðstöfunartekjur upp á 350-650 þúsund eru t.d. í mun verri stöðu en hjón með eitt barn og ráðstöfunartekjur yfir 500 þúsund. Þessi fullyrðing Seðlabankans er því gjörsamlega órökstudd.

III.

Seðlabankinn: „Eitt af hverjum sex heimilum er með mjög þunga greiðslubyrði og þarf að verja meira en helmingi ráðstöfunartekna í greiðslur lána.

Skuldir þessa hóps heimila sem eru með mjög þunga greiðslubyrði nema um 29% heildarskulda.“

Aftur komum við að spurningunni um það hvað telst þung eða mjög þung greiðslubyrði. Það veltur algjörlega á samsetningu heimilisins og ráðstöfunartekjum. Um 17% heimila notar yfir 50% af ráðstöfunartekjum sínum í afborganir lána, en þá er ekki öll sagan sögð. Inn í þessa tölu vantar námslán og að hluti lána hefur verið frystur eða aðrar skilmálabreytingar gerðar til að draga úr greiðslubyrði. Nú fara minnst 4 - 5% af tekjum í greiðslur námslána sem er ekki óvarlegt að meta sem 6 - 8% af ráðstöfunartekjum. Stór hluti af þeim sem greiða 40-50% af ráðstöfunartekjum í fastar afborganir eru því komin yfir 50% markið, þegar námslánin bætast við. Það er því ekki eitt af hverjum sex heimilum sem eru með mjög þunga greiðslubyrði, skv. skilgreiningu Seðlabankans á mjög þungri greiðslubyrði, heldur allt að eitt af hverjum fjórum. Síðan má deila um það hvort það að greiða 20-50% af lágum ráðstöfunartekjum í fastar afborganir lána sé ekki örugglega þung greiðslubyrði yfir í það að vera MJÖG þung greiðslubyrði. Hér vantar líka nánari upplýsingar um samsetningu heimilisfólks.

Ég hef stillt upp nýju viðmiði fyrir mjög þunga greiðslubyrði út frá ráðstöfunartekjum. Í töflunni fyrir neðan eru ráðstöfunartekjur á mánuði sýndar í þúsundum króna og greiðslubyrði sem hlutfall (%) af þeim. Í aftasta dálki er sýnd skipting heimila eftir tekjuhópum.

Tafla 2: Greiðslubyrði einstakra tekjuhópa

	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	yfir 90%	Alls í tekjuhópi
0-150 þ.	10%	28%	19%	10%	7%	4%	0%	3%	1%	18%	22%
150-250 þ.	11%	21%	20%	14%	11%	6%	4%	3%	2%	9%	27%
250-350 þ.	14%	23%	24%	16%	8%	5%	3%	2%	1%	5%	17%
350-500 þ.	18%	31%	26%	13%	5%	3%	2%	1%	1%	3%	15%
500-650 þ.	22%	38%	23%	9%	3%	2%	1%	1%	0%	2%	9%
yfir 650 þ.	38%	35%	16%	6%	2%	1%	1%	0%	0%	2%	10%

(Allar upplýsingar eru úr gögnum Seðlabanka Íslands)

Grænt er viðráðanleg greiðslubyrði, gult er þung greiðslubyrði, en annað er mjög þung.

Miðað við ofangreindar forsendur, þá eru 46% heimila með viðráðanlega greiðslubyrði, **18%** með þunga greiðslubyrði og **36%** með MJÖG þunga greiðslubyrði. Meirihluti heimila, eða 54% þeirra, eru því með þunga eða mjög þunga greiðslubyrði, en ekki 23% heimila eins og Seðlabankinn heldur fram. Það er mikill munur á 23% og 54% og þetta gerir ekkert annað en að versna, nú þegar lán koma úr frystingu og tímabundnar skilmálabreytingar renna út.

IV.

Seðlabankinn: „Tæplega helmingur heimila með íbúðalán í erlendri mynt er með yfir 500 þ.kr. í ráðstöfunartekjur á mánuði.

Meira en helmingur heimila með íbúðalán í erlendri mynt er með viðráðanlega greiðslubyrði en tæplega fjórðungur er með mjög þunga greiðslubyrði.“

Aftur vantar upplýsingar til að sannreyna staðhæfingar sérfræðinga Seðlabankans um viðráðanlega greiðslubyrði. Einnig verður að hafa í huga að hér vantar inn gengistryggð lán sem eru í frystingu eða hafa farið í tímabundna skilmálabreytingu. Samkvæmt upplýsingum frá Kaupþingi, þá hefur um helmingur þeirra sem eru með gengisbundin íbúðalán hjá bankanum nýtt sér að frysta lánin.

Gefum okkur að sú greiðslubyrði sem lýst er í gögnum Seðlabankans standi aðeins fyrir 50% af greiðslubyrði eftir að lán koma úr frystingu, þá breytist fullyrðingin um að meira en helmingur heimila sé með viðráðanlega greiðslubyrði. Allt í einu eru 63% heimila með **þunga** eða **mjög þunga** greiðslubyrði, þó skilgreining Seðlabankans sé notuð. Raunar eru yfir 50% heimila líklegast með **mjög þunga** greiðslubyrði. Eina leiðin til að halda meira en helmingi heimila með „viðráðanlega“ greiðslubyrði er því að halda frystingu og skilmálabreytingum áfram. Að halda greiðslubyrðinni, eins og hún var í febrúar, er eina leiðin fyrir stóran hluti heimila í landinu til að geta boðið heimilisfólki upp á mannsæmandi líf.

V.

Aðrar mikilvægar tölulegar upplýsingar

Seðlabankinn gerir enga tilraun til að skoða eða greina tölur sínar í sögulegu samhengi. Hér fyrir neðan eru teknar saman tölulegar upplýsingar, sem mikilvægt er að hafa í huga. Meðfylgjandi töflur og myndrit sýna glögg að skuldir heimilanna hafa aukist verulega frá árslokum 2004 til ársloka 2008. Er sama hvaða viðmið er notað, allt ber að sama brunn. Skuldabyrðin hefur aukist gríðarlega og er vart hægt að segja annað en að íslensk heimili séu að komast á vonarvöl.

Skuldir heimilanna við lánakerfið: Tafla 3 sýnir að skuldir heimilanna við bankakerfið hækkuðu um 136% frá árslokum 2004 til loka 3. ársfjórðungs á síðasta ári. Á sama tíma hækkuðu skuldir við ýmis lánaþyrntæki (s.s. Íbúðalánasjóð og Frjálsa fjárfestingabankann) eingöngu um tæp 46%.

Tafla 3. Skuldir heimila við lánakerfið – þróun frá 2004-2008.

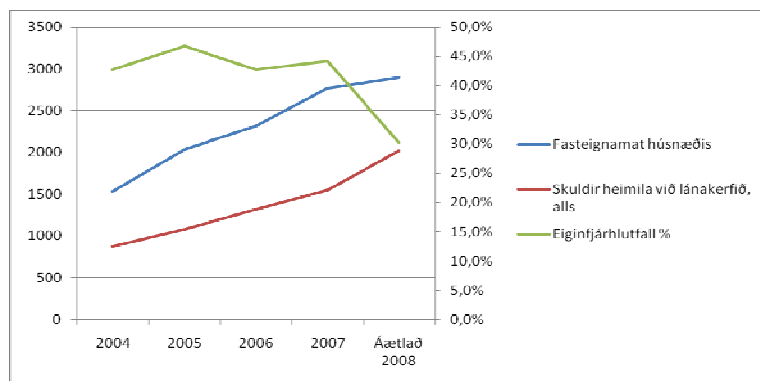
Staða í milljörðum króna í lok tímabils	2004	2005	2006	2007	2008,3
Skuldir heimila við lánakerfið, alls	877	1.083,6	1.323,4	1.546,9	1.890,4
Bankakerfi	306,7	544,4	707,5	834,6	1.029,6
Ýmis lánaþyrntæki	407,3	369,2	421,8	493,1	593,9
Lífeyrissjóðir	86,8	92,5	109,2	129,7	156,0
Tryggingafélög	13,5	8,9	7,2	4,5	10,9
Lánasjóður íslenskra námsmanna	62,7	68,6	77,7	85,1	100,1

(Heimild: Seðlabanki Íslands)

Skuldir og eiginfjárlutfall samanborið við fasteignamat íbúðarhúsnæðis: Í töflu 4 hér fyrir neðan eru skuldir heimilanna skoðaðar í samhengi við fasteignamat húsnæðis og hlutfall eigin fjár fasteignaeiganda reiknað. Eins og sést, þá hélst eiginfjárlutfall nokkuð stöðugt á árunum 2004 til 2007, þrátt fyrir að aukning skulda við lánakerfið hafi numið 76,4% á þessum tíma. Helgast það fyrst og fremst af því að fasteignamat hækkaði á sama tíma um 81,0%. Eiginfjárlutfallið féll aftur milli 2007 og 2008 um nærri þriðjung, vegna þess að hækkun skulda og fasteignamats hélst ekki í hendur.

Tafla 4. Skuldir heimilanna, fasteignamat og eiginfjárlutfall.

Staða í milljörðum króna	2004	2005	2006	2007	Áætlað 2008
Fasteignamat húsnæðis	1530,7	2032,7	2311,4	2770	2894,1
Skuldir heimila við lánakerfið, alls	877,0	1.083,6	1.323,4	1.546,9	2.017,0
Eiginfjárlutfall %	42,7%	46,7%	42,7%	44,2%	30,3%



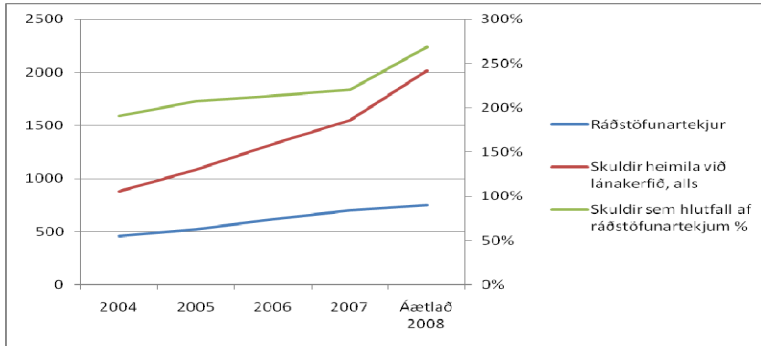
Mynd 1. Samspil skulda heimila við lánakerfið, fasteignamat og eiginfjárlutfall

Heimild: Seðlabanki Íslands, Fasteignaskrá, Morgunblaðið.

Skuldir og ráðstöfunartekjur: Skuldir heimilanna sem hlutfall af ráðstöfunartekjum hafa aukist ár frá ári undanfarna áratugi. Þó hér séu aðeins skoðuð síðustu 5 ár, þá nemur hækkunin tæpum 41%. Sé farið aftur til ársins 1994, þá nemur þessi hækkun 87%, þrátt fyrir 240% hækkun ráðstöfunartekna.

Tafla 5: Þróun ráðstöfunartekna og skulda 2004-2008

Staða í milljörðum króna	2004	2005	2006	2007	Áætlað 2008
Ráðstöfunartekjur	460,1	522,7	620,2	701,4	750
Skuldir heimila við lánakerfið, alls	877,0	1.083,6	1.323,4	1.546,9	2.017,0
Skuldir sem hlutfall af ráðstöfunartekjum %	191%	207%	213%	221%	269%



Mynd 2: Þróun ráðstöfunartekna og skulda 2004-2008

Heimildir: Seðlabankinn og Haraldur Líndal Haraldsson.

Samantekt

Það er sama hvernig litið er á tölur Seðlabankans, þær staðfesta að staða heimilanna er mjög slæm. Skuldir stórs hluta heimila eru háar, eiginfjárstaðan slæm og greiðslubyrðin mikil, þrátt fyrir að ótiltekinn hluti lánanna sé í frystingu eða gerðar hafi verið skilmálabreytingar sem lækka greiðslubyrðina tímabundið. Það, sem er allra verst við upplýsingar Seðlabankans, er að 49% heimilanna eru með 250 þúsund eða minna í ráðstöfunartekjur á mánuði. Þannig að burt séð frá því að greiðslubyrði lána hafi hækkað mikið í kjölfar lækkunar á gengi krónunnar og verðbólgunnar sem fylgdi, þá duga ráðstöfunartekjur ekki fyrir framfærslu fjölmargra heimila. Þessi heimili hafa því neyðst á undanförunum árum til að auka skuldabyrði sína til að framfleyta sér og sínum.

Eitt stærsta verkefni stjórnvalda á næstu árum er að snúa þessari þróun við. Það verður ekki gert nema með því að bjóða almenningi upp á lánaumhverfi, þar sem skuldir lækka við að greitt sé af lánum. Sá eiginleiki verðtryggða lána að hækka stöðugt, þrátt fyrir að greitt sá af lánum, er helsta ástæðan fyrir því að fólk leitaði í gengisbundin lán. Þar var boðið upp á lága vexti og að höfuðstóll lánsins lækkaði í viðmiðunargenginu, þegar greitt var af láninu. Meðan gengið helst stöðugt, þá virkar þetta, en enginn gerði ráð fyrir 50% falli krónunnar á innan við tveimur árum, eins og reyndin varð. Lausn vandans felst því í heilbrigðu lánaumhverfi, þar sem lántakendur er boðið upp á óverðtryggð langtímalán með hóflegum vöxtum.

Höfundur: Marinó G. Njálsson, stjórnarmaður hjá Hagsmunasamtökum heimilanna, sjálfstætt starfandi ráðgjafi um áhættustjórnun og með verkfræðigráðu í aðgerðarannsóknum.

Hagsmunasamtök heimilanna / www.heimilin.is