



27. mars 2009

Fleiri niðurstöður starfshóps Seðlabanka Íslands um skuldir heimilanna

Starfshópurinn hefur haldið áfram að greina gögn um skuldir og eignir heimila síðan fyrstu bráðabirgðaniðurstöður voru birtar 11. mars sl. Sótt hefur verið um leyfi Persónuverndar til að afla dulkóðaðra 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 þau eru með miklar skuldir og í þröngri eiginfjárstöðu. Undirbúningur er hafinn við öflun upplýsinga um lífeyrissjóðsskuldir og atvinnuleysi.

Frekari greining á gagnagrunninum hefur falið í sér að bæta við öðrum tegundum af eignum og skuldum, t.d. yfirdráttarlánnum, lánnum með veð í verðbréfum og innistæðum. Í kjölfarið er hægt að meta heildareiginfjárstöðu heimila. Þessar niðurstöður eru ekki birtar í þessu minnisblaði en verða gerðar opinberar á næstunni.

Starfshópurinn hefur einnig metið áhrif tveggja aðgerða sem fela í sér afskrift skulda sem hafa verið í umræðunni undanfarnar vikur. Greint er frá áhrifum þessara aðgerða á mismunandi hópa út frá eiginfjárstöðu hér að neðan. Einnig eru sýndar frekari niðurstöður um dreifingu húsnæðisskulda eftir eigna- og skuldahópum.

Dreifing húsnæðisskulda eftir eigna- og skuldahópum

Heildarfasteignaveðlánaskuldir í gagnagrunni starfshópsins, sem samanstendur af gögnum frá Nýja Kauppingi, NBI, Íslandsbanka, ÍLS, sparisjóðunum og öðrum minni fjármögnunarfyrirtækjum, eru um 1.260 ma.kr. Fasteignaveðlán frá lífeyrissjóðum eru ekki innifalin en þau gætu numið um 170 ma.kr. til viðbótar þannig að heildarhúsnæðisskuldir yrðu um 1.430 ma.kr. Öll lán þar sem á bak við er veð í húsnæði eru skilgreind sem fasteignaveðlán. Af fasteignaveðlánunum í grunninum eru 198 ma.kr. í erlendri mynt, þar af 78 ma.kr. í svissneskum frönkum og 87 ma.kr. í japönskum jenum.

Heildarfjöldi heimila með fasteignaveðlánaskuldir er um 80 þúsund og því er meðalhúsnæðisskuld á heimili tæplega 16 m.kr. þegar litið er framhjá lífeyrissjóðsskuldum.

Starfshópurinn hefur skoðað dreifingu húsnæðisskulda eftir eigna- og skuldahópum. Niðurstöðurnar sýna að heimili sem eiga mikinn húsnæðisauð eru með hlutfallslega stóran hluta af heildarhúsnæðisskuldum. Tæplega þriðjungur húseigenda eru með húsnæðiseign umfram 30 m.kr. en sá hópur er með næstum helming allra húsnæðisskulda. Hins vegar eiga 68% húseigenda húsnæðiseign fyrir minna en 30 m.kr. og eru með rúman helming af húsnæðisskuldunum. Dreifing húsnæðisskulda er þ.a.l. afar ójöfn eftir eignahópum (sjá mynd 1 og töflur í viðauka).

Þegar litið er til heimila með neikvæða eiginfjárstöðu í húsnæði kemur í ljós að rúmlega 6% heimila í gagnagrunninum eru með meira en 5 m.kr. í neikvæðri eiginfjárstöðu en eru með tæplega 20% af heildarhúsnæðisskuldum. Þessi tæplega 5 þúsund heimili eru þ.a.l. í afar viðkvæmri stöðu og í mikilli hættu á að fara í þrot ef þau verða fyrir tekjumissi og ráða ekki við greiðslubyrðina. Hins vegar eru u.þ.b. 60% heimila með meira en 5 m.kr. í jákvæðri eiginfjárstöðu en eru með 44% af heildarhúsnæðisskuldum. Sá hópur er því í betri aðstöðu til að ráða við ýmis tekjuáfall (sjá mynd 2 í viðauka).

Afskriftir fasteignaveðlána

Starfshópurinn hefur skoðað áhrif tveggja aðferða við afskrift skulda sem hafa verið í umræðunni að undanfögnu:

1. 20% afskrift allra húsnæðisskulda,
2. 4 m.kr. lækkun húsnæðisskulda hvers heimilis.

Starfshópurinn hefur eingöngu skoðað heildarkostnað hverrar aðgerðar og hvernig afrakstur þeirra dreifist til ólíkra hópa út frá eiginfjárstöðu.

Ljóst er að kostnaður við flata afskrift skulda yrði að vera borinn af ríkissjóði eða erlendum kröfuhöfum að fengnu samþykki þeirra. Hvers konar aðgerðir sem fela í sér einhliða tilfærslu kostnaðar yfir á kröfuhafa er ófær. Í þessu samhengi er mikilvægt að átta sig á að aðgerðir sem byggjast á flatari afskrift skulda hafa í för með sér viðbótarkostnað þar sem þær fela í sér afskrift skulda sem myndu að öðrum kosti verða greiddar að fullu. Slíkar aðgerðir eru því bæði dýrari og afrakstur þeirra dreifist á annan hátt en væntar afskriftir vegna framtíðarútlánatapa. Meginhluti slíks viðbótarkostnaðar yrði þ.a.l. borinn af ríkissjóði.

Fjárhagsstaða hins opinbera leyfir ekki svo mikla tilfærslu skulda yfir á hið opinbera, hvorki beint né í gegnum frekari endurfjármögnun

bankakerfisins. Slíkar aðgerðir verður því að fjármagna að miklu leyti annaðhvort með skattahækkun eða niðurskurði ríkisútgjalda. Áhrif þeirra aðgerða eru ekki metin í þeirri greiningu sem fylgir hér á eftir.

Hópurinn hefur ekki enn skoðað áhrif aðgerðanna á greiðslubyrði. Frekari greining á áhrifum mismunandi aðgerða verður framkvæmd þegar starfshópurinn fær upplýsingar um tekjur. Þá verður hægt að meta hvernig afrakstur aðgerðanna dreifist til ólíkra tekjuhópa en erlendar rannsóknir sýna að tekjuhá heimili eru með stærstan hluta skulda.¹ Þær bráðabirgðaniðurstöður sem kynntar eru hér gætu því gefið ágæta mynd af áhrifum aðgerðanna á ólíka tekjuhópa.

20% afskrift skulda

Kostnaður við 20% flata niðurfellingu húsnæðisskulda væri um 252 ma.kr. án lífeyrissjóðslánanna og líklega um 285 ma.kr. að þeim meðtöldum. Til að setja þá tölu í samhengi þá nemur það um 20% af VLF, um 45% af heildarútgjöldum hins opinbera á síðasta ári eða ríflega tvöföldum heildarútgjöldum til heilbrigðismála í fyrra. Þegar við bætist 20% afskrift fyrirtækjaskulda gæti heildarkostnaðurinn numið allt að 900 ma.kr. en óvissan er meiri um heildarlán til fyrirtækja uns efnahagsreikningur bankanna liggur fyrir.²

Þar sem húsnæðiseign og -skuldum er mjög misskipt þá hefur flöt niðurfelling húsnæðisskulda ólík áhrif á mismunandi hópa. Meðalheimilið fær afskrifaðar 3,2 m.kr. þar sem meðal-húsnæðisskuldin er um 16 m.kr.

Um 73% heimila eða 57 þúsund heimili í gagnagrunninum eru með húsnæðisskuldir undir 20 m.kr. og fengi að hámarki 4 m.kr. samkvæmt 20% leiðinni. Eitt af hverjum sex heimilum eða tæplega 13 þúsund gætu fengið á bilinu 4-6 m.kr. Tæplega 6.000 heimili fengju á bilinu 6-10 m.kr. afskrifaðar. Tæplega 2.500 heimili fengju afskrifaðar á bilinu 10-30 m.kr. Á annað hundrað heimila fengi meira en 30 m.kr. afskrifaðar en fyrir stærsta hluta þess hóps yrði það ekki nægjanlegt til að koma þeim nálægt því að vera í jákvæðri eiginfjárstöðu.

¹ Sjá t.d. Faruqui, Umar (2008). „Indebtedness and the Household Financial Health: An Examination of the Canadian Debt Service Ratio Distribution“, *Bank of Canada Working Paper* 2008-46; og Vatne, Bjørn Helge, (2006). „How large are the financial margins of Norwegian households? An analysis of micro data for the period 1987-2004“, *Norges Bank Economic Bulletin* 4/06, 173-180; og Kida, Mizuho, (2009). „Financial vulnerability of mortgage-indebted households in New Zealand – evidence from the Household Economic Survey“, *Reserve Bank of New Zealand Bulletin* 72, (1), mars 2009, 5-12.

² Seðlabankinn hefur þegar hafið undirbúning greiningar á skuldastöðu fyrirtækja.

Sé litið til þess hóps heimila sem er með mjög mikla jákvæða eiginfjárstöðu í húsnæði, en um 17.500 heimili eru með meira en 20 m.kr. í jákvæðri eiginfjárstöðu, þá fengi þessi hópur niðurfellingu húsnæðisskulda uppá 41 ma.kr. (sjá mynd 3 í viðauka).

Sé litið til heimila í þröngri eiginfjárstöðu, þ.e. annaðhvort neikvæðri eiginfjárstöðu eða með húsnæðiseign umfram -skuldir sem nemur 5 m.kr., þá fengi þau u.þ.b. 31.600 heimili um 139 ma.kr. eða ríflega helming afskriftanna. Ef tekin eru út þau u.þ.b. 5.000 heimili sem eru með meira en 5 m.kr. í neikvæðri eiginfjárstöðu, og eru talin vera í afar viðkvæmri stöðu gagnvart tekju- eða atvinnumissi, þá fengi sá hópur um 48 ma.kr. eða 20% heildarafskriftanna (sjá mynd 4 í viðauka).

4 m.kr. afskrift skulda á hvert heimili

Kostnaður við 4 m.kr. niðurfellingu húsnæðisskulda á hvert heimili væri enn dýrari en 20% leiðin eða um 320 ma.kr. (4 m.kr. á 80 þúsund heimili).

Samkvæmt þessari leið fá öll heimili jafna niðurfellingu í krónum talið. Stærri hluti heildarafskrifta færi engu að síður til heimila með jákvæðustu eiginfjárstöðuna í húsnæði en samkvæmt 20% leiðinni.

Best setti hópurinn, sem er með meira en 20 m.kr. í jákvæðri eiginfjárstöðu, fengi 70 ma.kr. samkvæmt þessari leið í stað 41 ma.kr. samkvæmt 20% leiðinni. Heimilin í þröngri eiginfjárstöðu sem eru 31.600 talsins fengju 126 ma.kr. í stað 139 ma.kr. Verst settu heimilin sem eru með meira en 5 m.kr. í neikvæðu eigin fé í húsnæði fengju 20 ma.kr. eða minna í heild en hópurinn sem er eignamikill.

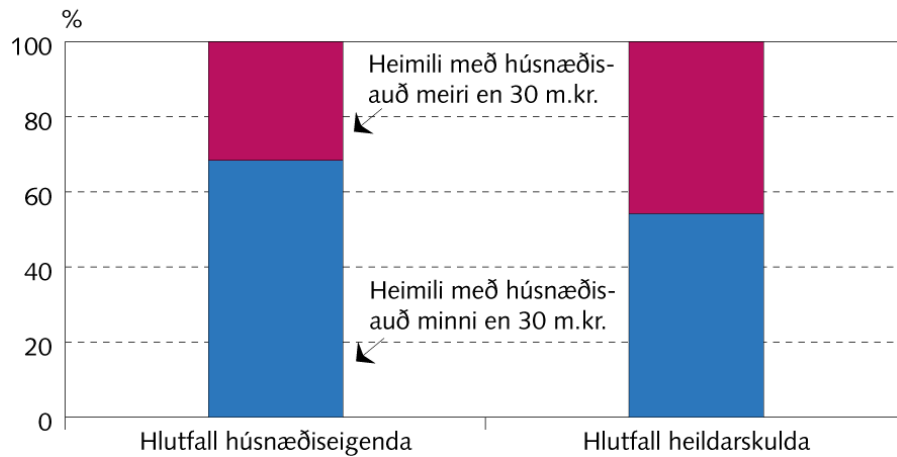
Lokaorð

Það er ekki hlutverk starfshópsins að hafa skoðanir á dreifingu mismunandi aðgerða fyrir ólíka hópa. Starfshópurinn og gagnavinnslan geta hins vegar unnið ákveðna greiningu sem hjálpar til við að móta æskilega stefnu og aðgerðir. Þetta á enn betur við þegar upplýsingar um tekjur bætast við gagnagrunninn en það er algjört forgangsatriði hjá Seðlabankanum. Eftir nokkrar vikur verður mögulegt að greina enn betur umfang greiðsluerfiðleika heimila byggt á upplýsingum um tekjur og atvinnuleysi.

VIÐAUKI

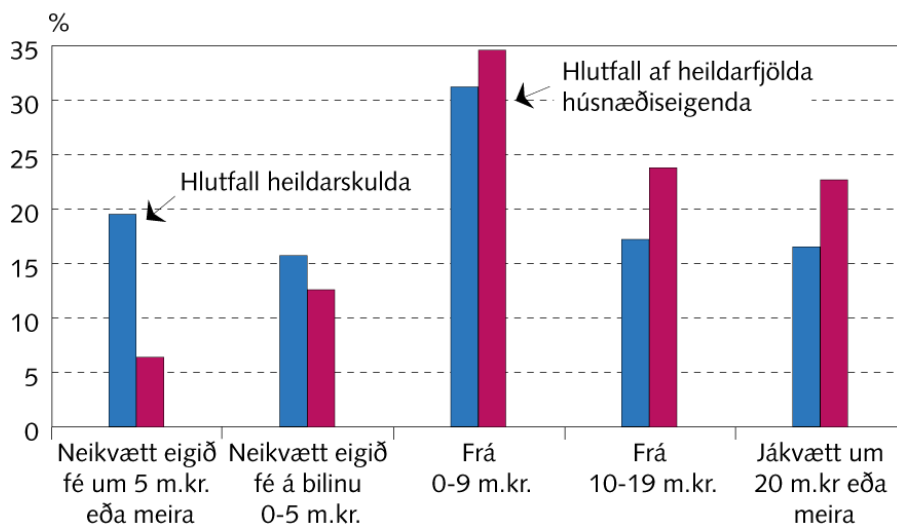
Mynd 1

Heimili með mikinn húsnæðisauð eru með hlutfallslega stóran hluta af heildarhúsnæðisskuldum



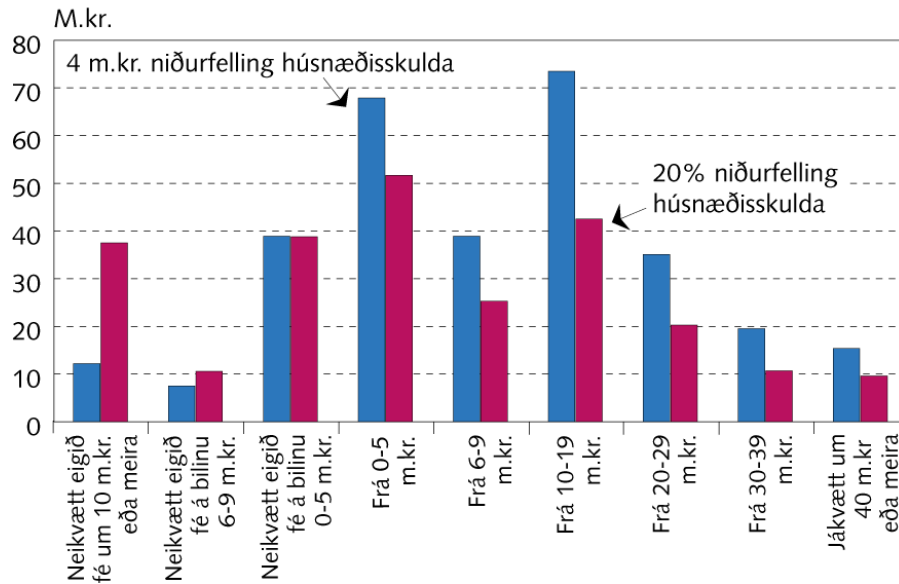
Mynd 2

Heimili í neikvæðri eiginfjárstöðu eru með hlutfallslega stóran hluta heildarskulda



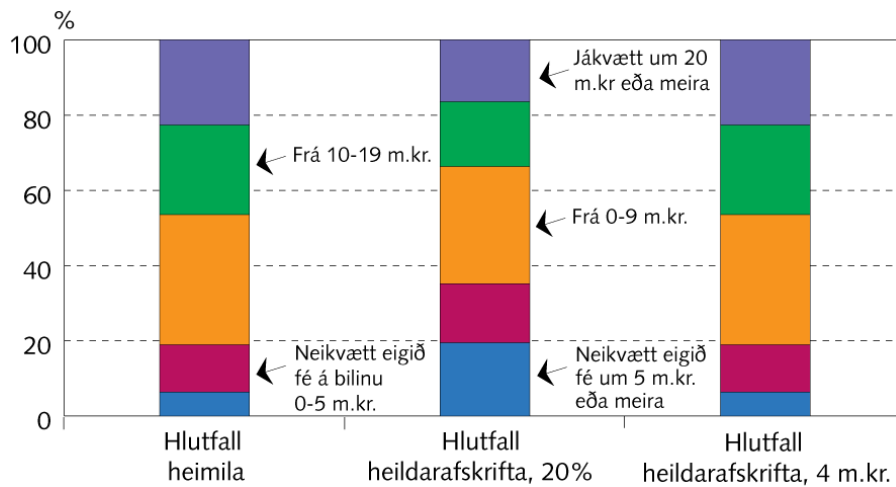
Mynd 3

Dreifing afskrifta húsnæðisskulda til ólíkra hópa út frá eiginfjárstöðu í húsnæði



Mynd 4

Dreifing heildarafskrifta til heimila út frá eiginfjárstöðu í húsnæði



Tafla 1 Hlutfall húsnæðiseigenda í hverjum hópi út frá húsnæðisauði- og skuldum

<i>Húsnæðisauður</i>	<i>Húsnæðisskuldur</i>					
	<i>0-9 m.kr.</i>	<i>10-19 m.kr.</i>	<i>20-29 m.kr.</i>	<i>30-39 m.kr.</i>	<i>40-49 m.kr.</i>	<i>50 m.kr. eða meira</i>
0-9 m.kr.	5,1	1,5	0,1	0,0	0,0	0,0
10-19 m.kr.	13,6	15,8	2,9	0,3	0,1	0,1
20-29 m.kr.	9,3	11,4	6,5	1,2	0,3	0,2
30-39 m.kr.	4,2	4,3	3,3	1,2	0,4	0,4
40-49 m.kr.	3,1	2,3	2,1	1,0	0,5	0,6
50 m.kr. eða meira	1,5	1,5	1,6	1,2	0,7	1,5

Tafla 2 Hlutfall heildarhúsnæðisskulda í hverjum hópi út frá húsnæðisauði- og skuldum

<i>Húsnæðisauður</i>	<i>Húsnæðisskuldur</i>					
	<i>0-9 m.kr.</i>	<i>10-19 m.kr.</i>	<i>20-29 m.kr.</i>	<i>30-39 m.kr.</i>	<i>40-49 m.kr.</i>	<i>50 m.kr. eða meira</i>
0-9 m.kr.	1,5	1,2	0,2	0,1	0,0	0,1
10-19 m.kr.	4,6	14,0	4,1	0,7	0,3	0,5
20-29 m.kr.	3,0	10,4	9,3	2,4	0,8	1,0
30-39 m.kr.	1,3	3,9	4,9	2,6	1,1	2,0
40-49 m.kr.	1,0	2,1	3,1	2,2	1,5	2,7
50 m.kr. eða meira	0,5	1,3	2,4	2,5	2,0	8,8

Tafla 3 Hlutfall heimila og hlutfall húsnæðisskulda í hverjum flokki húsnæðisauðs

<i>Húsnæðisauður</i>	<i>Hlutfall heimila</i>	<i>Hlutfall húsnæðisskulda</i>
0-9 m.kr.	6,7	3,2
10-19 m.kr.	32,9	24,1
20-29 m.kr.	28,8	27,0
30-39 m.kr.	13,9	15,9
40-49 m.kr.	9,7	12,5
50 m.kr. eða meira	8,0	17,4