

# Vafasöm verðtrygging?

## *Verðbólgan og skuldir heimilanna*

Umdeilanlegt er hversu sanngjarn og réttur útreikningur á verðtryggingu lána vegna íbúðarhúsnæðis er nú um stundir. Eins og kunnugt er hækka verðtryggðar skuldir í takt við verðbólguna eins og hún mælist hverju sinni. En hvernig er verðbólgan mæld? Sú spurning og svarið við henni skiptir ávallt máli en verður ekki hvað síst brennandi á umrótstímum eins og þeim sem leikið hafa um íslenskt samfélag á undangengnum mánuðum. Við blasir gjörbreytt þjóðfélag saman borið við það sem var fyrir bankahrunið í október 2008, meintir góðæristímar foknir út í veður og vind – djúptæk kreppa sem hvarvetna sér stað tekin við. Samt sem áður byggir verðból gumælingin áfram á meðaltalsútreikningi þriggja ára gamallar neyslusamsetningar sem endurspeglar alls ekki gjörbreytt neyslumynstur eftir efnahagshrunið. Það orkar tvímælis, svo ekki sé meira sagt, að við þær erfiðu aðstæður sem nú eru ríkjandi í samfélaginu hafi slík mæling svo beinar og afdrifaríkar afleiðingar á vaxandi skuldir heimilanna, einkum vegna húsnæðis.

Á síðustu 12 mánuðum, eða til janúar 2009, hefur verðbólgan eins og hún er mæld með vísitölu neysluverðs hækkað um 18,6%. Höfuðstóll húsnæðisskulda heimilanna hefur hækkað í samræmi við það síðastliðið ár. Á sama tíma hefur kaupmáttur launa lækkað og horfur eru á áframhaldandi kjaraskerðingu. Atvinnuleysi hefur farið hratt vaxandi og söluverð á íbúðarhúsnæði lækkað að raungildi. Það ásamt hækkandi höfuðstólum lána hefur valdið því að eignarhlutur fólks í eigin húsnæði hefur lækkað mjög hratt. Er nú svo komið í ýmsum tilfellum að áhvílandi skuldir eru orðnar meiri en mögulegt söluverð og verði ekkert að gert sér engan veginn fyrir endann á þeirri óheillaþróun. Gengistryggð lán eru svo kapituli út af fyrir sig. Þegar gengi krónunnar hrynur eins og hefur gerst síðastliðið ár hækka að sjálfsögðu allar innfluttar vörur mikið í innkaupum og það veldur hækkunum á neysluverði. Greiðslubyrði gengistryggðra lána hefur í ýmsum tilvikum orðið óbærileg og eftirstöðvar þeirra og verðtryggðra lána hefur hækkað mikið.

## **Kaupmáttur**

Samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands hækkaði launavísitalan um 8,3% frá desember 2007 til desember 2008 á meðan verðlag hækkaði um 18,1%. Kaupmáttur launa **lækkaði** því

um 8,3% á einu ári. Spár gera ráð fyrir áframhaldandi kaupmáttarhrapi í ár upp á e.t.v. 7% sem þýðir að á aðeins tveimur árum hafi kaupmátturinn lækkað um tæplega 16%.

### **Atvinnuleysi**

Í janúar 2009 var skráð atvinnuleysi 6,6% eða að meðaltali 10.456 manns og jókst um 2.554 manns frá desember 2008. Í janúar 2008 var atvinnuleysið 1% (1.545 manns) en fjármálaráðuneytið spár að það verði 7,8% í ár og 8,6% á næsta ári. Er þetta nálægt þeim atvinnuleysistölum sem Vinnumálastofnun reiknar með að verði þegar í febrúar 2009. ASÍ spár rúmlega 9% atvinnuleysi árin 2009-2010.

### **Söluverð á íbúðarhúsnæði**

Veltan á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu hefur minnkað mikið frá byrjun árs 2008, eða um 85%, og er meira um makaskipti en beinar sölur að ræða. Samkvæmt könnun Landsbankans sumarið 2008 stóðu tæplega 1.200 nýjar íbúðir auðar á höfuðborgarsvæðinu. Þetta hefur trúlega ekki breyst mikið. Samkvæmt útreikningum Hagstofunnar hefur húsnæðisliðurinn (eigið húsnæði, húsaleiga,viðhald og viðgerðir) í vísitölunni hækkað um 10,7% á einu ári, frá janúar 2008, á meðan vísitala neysluverðs eða verðbólga hefur hækkað um 18,6%. Þannig er ljóst samkvæmt þessu að raunlækkun hefur orðið á húsnæðislið vísitölnnar en hann vegur nú 23,3% af vísitölunni. Sé hins vegar litið á eigið húsnæði eitt og sér í vísitölunni er lækkunin 3,1% á þessum 12 mánuðum sem þýðir meira en 20% raunlækkun á húsnæði.

### **Gengishrun**

Gengi krónunnar hefur lækkað verulega á undanfögnu ári. Fyrst lækkaði krónan umtalsvert í mars, um mánuði eftir að kjarasamningar voru gerðir á almenna markaðnum, og svo aftur þegar nær dró hausti og endaði síðan í frjálssu falli. Í janúar 2009 hafði gengisvísitalan hækkað um 80% á einu ári og gengi evru hækkað um 83,8%. Þó hefur gengi krónunnar rétt við frá janúar í ár þannig að staðan í dag er sú að gengisvísitalan hefur hækkað um tæplega 50% á einu ári. Þó ber að taka fram að enn eru við lýði gjaldeyrishöft sem sett voru í október síðastliðnum og því fyrirséður þrýstingur til lækkunar á gengi krónunnar þegar höftunum verður létt vegna áhrifa svokallaðra jöklabréfa.

### **Samsetning vísitölnnar**

Hagstofan reiknar út breytingu á verðlagi og gefur út vísitölu mánaðarlega. Það er vísitala neysluverðs sem notuð er til að mæla verðbólguna með samsvarandi áhrifum á útreikning verðtryggingar íbúðalána.

Vægi innflutta vara í vísitölunni, samtals er 36,5% í janúar 2009. Þannig má segja að *ef* gengi og innfluttar vörur hækka um 50% á einu ári þá veldur þessi liður einn og sér yfir 18% hækkun verðbólgunnar þótt allir aðrir liðir vísitölunnar breytist ekkert.

Samkvæmt mælingu Hagstofunnar hafa innfluttar vörur hækkað samtals um 30% síðustu 12 mánuði og þar af innfluttar mat- og drykkjarvörur um 56%. En hvað er mælt?

### **Verðbólga mæling og verðtrygging byggist á neyslumynstri 2004 - 2006**

Hagstofan hefur sjálfðæmi um hvernig hún reiknar verðbólguna enda sjálfstæð stofnun. Undir það skal tekið að sjálfstæði hennar er mikilvægt því trúverðugleiki mælinga myndi minnka verulega ef stjórnvöld færu að skipta sér af aðferðafræðinni. Annað mál er hversu rétt er að nota þá mælingu sem nú er viðhöfð í þeim tilgangi að endurspeglar verðtryggingu lána og þ.a.l. skuldastöðu heimilanna.

Vísitala neysluverðs byggir á þriggja ára gömlum neyslugrunni að meðaltali. Hún byggist sem sagt á neyslu sem átti sér stað árin 2006, 2005 og 2004. Þarna er um að ræða þau ár sem neyslugleði landsmanna náði hámarki. Það verður ekki fyrr en í mars/apríl 2009 sem neyslumælingin fyrir árið 2007 kemur inn í grunn Hagstofunnar og fyrst á vormánuðum 2010 munu birtast einhver smá áhrif frá neyslunni eins og hún var á síðastliðnu hausti en það gerist þó frekar árin 2011 og 2012. Ljóst er að neysla landsmanna er gjörbreytt frá því sem áður var og sem núverandi vísitölugrunnur er reistur á.

### **Gerbreytt neyslumynstur**

Neyslumynstur landsmanna hefur gerbreyst á síðustu mánuðum. Innflutningur á varanlegum neysluvörum, eins og t.a.m. flatskjáum, heimilistækjum, húsgögnum og bifreiðum, hefur hrunið. Á forsíðu Fréttablaðsins 11. febrúar sl. er eftirfarandi frétt sem segir frá stöðu bílaumboðanna: „Umboðin í nauðvörn vegna 98% samdráttar“. Haft er eftir framkvæmdastjóra Bílgreinasambandsins að umboðin hafi búið sig undir 20 - 30% samdrátt en reyndin hafi orðið algert hrún eftir bankahrunið með samdrætti upp á 95-98%.

Neyslumynstrið hefur breyst og fólk hefur í ríkara mæli en áður beint viðskiptum sínum í ódýrari matvöruverslanir og eins beinast viðskiptin að ódýrari vörumerkjum. Utanlandsferðum hefur fækkað verulega, fólk fer síður en áður í frí til útlanda. Neysla almennings hefur snarminnkað sem sést m.a. í jákvæðum vöruskiptajöfnuði síðustu mánuði. Velta hefur og á eftir að dragast mikið saman á flestum sviðum. Jafnframt hefur ýmsum verslunum, með vörur sem voru inni í verðbólga mælingunni, verið lokað. Mælingar Hagstofunnar verða þannig af ýmsum ástæðum erfiðar. Mæling verðbólgunnar sem veldur hækkun verðtryggingar og stóreykur skuldir heimilanna byggir á neyslu sem á sér litla stoð í gjörbreyttu þjóðfélagi.

## **Bara í Ísrael, Brasilíu, Chile og á Íslandi**

Verðtrygging á íbúðalánum þekkist ekki í löndum Evrópu en hefur verið beitt í Ísrael, Brasilíu og Chile. Hér á landi er stór hluti íbúðalána verðtryggð með háum vöxtum og ofan á það stundum breytilegum einnig. Það hefur verið kallað að hafa belti og axlabönd fyrir þann sem lánar og hefur þetta fyrirkomulag reynst lánardrottnum vel. Þannig hafa lánveitendur ekki þurft að hafa áhyggjur af verðbólgunni, það hefur bara verið vandamál lántakenda - þar til núna. Upp á síðkastið hefur borið á verulegum efasemdum um að svona kerfi gangi til langframa, hvað þá eins og ástandið er um þessar mundir.

Þeir tímar eru runnir upp að ekki er endilega öruggt að lána á þennan máta. Gríðarlegir efnahagserfiðleikar verða þess valdandi að fólk mun gefast upp - á því eru meiri líkur en nokkru sinni fyrr. Þegar áhvílandi skuldir vegna húsnæðis eru orðnar meiri en söluverðmæti og þar á ofan ekki einu sinni mögulegt að selja, tekjurnar minnka eða jafnvel snarlækka vegna atvinnumissis, þá hreinlega gefast margir upp. Mikilvægt er að koma í veg fyrir að slíkt gerist - mest er um vert að halda fólki, halda í vonina og gefa einhvers staðar eftir. Við þessar aðstæður má líka hafa miklar efasemdir um að verðtrygging verndi eigendur sparifjár eins og til er ætlast.

## **Greiðslugeta, greiðsluvilji, gagnsæi**

BSRB hélt nokkra opna fundi fyrir áramót sem voru vel sóttir og má nálgast upptökur af þeim á vefsíðu BSRB. Meðal annars var haldinn fundur um verðtrygginguna með tveimur frummælendum, þeim Ingólfi H. Ingólfssyni félagsfræðingi og Péttri H. Blöndal alþingismanni. Aðspurðir tóku þeir báðir undir það sjónarmið, sem hér er haldið á lofti, að verðbólgaumælingin endurspegladi ekki gjörbreytt neyslumynstur við þær aðstæður sem kreppan hefur valdið. Fólk bregst fljótt við þegar vörur hækka svona snögg og mikið og þegar tekjur minnka.

Annar fundur var haldinn 26. nóvember með fulltrúum bankanna. Þar hélt Helgi Bragason lánastjóri viðskiptasviðs KB banka erindi sem bar yfirskriftina „Hugsum lengra.“ Helgi sagði þetta meðal annars: „Í dag þjónar það ekki endilega hagsmunum skuldareigenda best að eignast fasteignir með afsali eða á uppboði.“ Hann sagði að því fylgdi mikill kostnaður og engar tekjur. Fasteignaverð hefur hrapað, enginn markaður er fyrir hendi. Helgi sagði að betra væri að horfast í augu við staðreyndirnar strax. Það væri betra en að fólk gæfist upp og gerði sig gjaldþrota. Við viljum halda fólki á Íslandi. Ef fólk hefur greiðslugetu og greiðsluvilja er betra að afskrifa hluta af skuldum heldur en að lánveitandinn sitji uppi með verðlitlar og illseljanlegar eigur. Helgi lagði til aðkomu stjórnvalda um mótun gagnsærra reglna og nauðsynlega lagasetningu.

## **Endurspeglar mælt söliverð húsnæðis raunverulega lækkun á markaði?**

Það hafa komið fram efasemdir um að vísitala neysluverðs gefi rétta mynd af þróun fasteignaverðs vegna þess að bankar hafi haldið uppi verðinu til að skerða ekki svokallaðar lánaeignir sínar. Þetta gerist

með því að eignir sem þeir fá í sínar hendur, hvort sem það eru ókláraðar íbúðablokkir eða tilbúnar íbúðir, fara ekki á markað og verða þannig ekki til að mæla lækkun á íbúðaverði. Með þessu er komið í veg fyrir að lækkun verði á mældri verðbólgu og þ.a.l. verðtryggingu. Jafnframt er nú stór hluti sölu á íbúðamarkaði makaskipti - oft á hærra verði en söluverð á almennum markaði - þar sem lítil hvati er til að tölur um eignaverð séu lágar.

### **Hugleiðingar lögmanns:**

Í Silfri Egils 15. febrúar sl. kom lögmaðurinn og fasteignasalinn Björn Þorri Viktorsson á framfæri ýmsum athugasemdum um ört vaxandi greiðslubyrði og skuldaklyfjar heimilanna. Í bréfi sem hann skrifaði í tilefni þáttarins sagði:

„Það er eins og enginn vilji taka að fullu þá erfiðu umræðu um að nauðsynlegt er að afskrifa hér skuldir í stórum stíl, enda stendur eignaverð og verðmætasköpun í hagkerfinu alls ekki undir þeirri skuldsetningu og vaxtabyrði sem til staðar er. Öll sú umræða er óhjákvæmilega erfið og umdeild, en það breytir ekki því að við verðum að horfast í augu við það vandamál og þora að taka á því!“

Og síðar: „Ég vara mína umbjóðendur við að flækja sig með þeim hætti enn frekar í netinu, enda kunna skuldarar að eiga raunhæfar mótbárur gegn bönkunum, þar sem nú er komið í ljós og staðfest að þeir sjálfir, annar aðilinn í viðvarandi viðskiptasambandi, ekki bara brugðust skyldum sínum, heldur réðust grímulaust gegn fólkinu í landinu með brjáluðum stöðutökum gegn krónunni og alvarlegum mistökum í bankarekstri sem leitt hefur núverandi stöðu yfir íslenska þjóð“.

### **Fréttatilkynning:**

Í fréttatilkynningu frá Félagi fasteignasala, Hagsmunasamtökum heimilanna, Húseigendafélaginu, Húsnæðissamvinnufélaginu Búseta á Norðurlandi og talsmanni neytenda 11. febrúar sl. segir m.a. um verðtryggingu þegar vikið er *næstu skrefum* til varnar heimilunum:

„Til að koma í veg fyrir að fjöldi lántakenda lendi í þroti og jafnframt stuðla að því að fasteignamarkaður fari aftur af stað þarf að auki að beita *almennum aðgerðum* í eitt skipti. Til þarf að koma veruleg og almenn niðurfærsla höfuðstóla íbúðarveðlána vegna verulegs og óvænts gengishruns íslensku krónunnar og þar af leiðandi hækkunar gengistryggðra og verðtryggðra lána í kjölfar verðbólgu

undanfarna 18 mánuði“.

Og síðar í tilkynningunni um *varanleg skref*:

„Að því búnu þurfa stjórnvöld að leggja drög að nýrri löggjöf um íbúðarveðlán þar sem gætt verði jafnræðis milli lántakenda og fjármagnseigenda í stað þeirrar ójöfnu stöðu sem í dag er við lýði þar sem áhætta af þróun gengis og óvissa um markaðsverð er lögð að fullu á lántakendur. Framtíðarlöggjöf þarf að fela í sér mótvægi gegn óeðlilegum verðsveiflum fasteigna. Á það jafnt við um lögvarið kerfi verðtryggðra lána og óvissu og ólögbindið umhverfi gengistryggðra lána.“

### **Hagsmunasamtök Heimilanna:**

Í tillögum að bráðaaðgerðum vegna efnahagskreppunnar frá 12. febrúar sl. þar sem stefnt er að afnámi verðtryggingarinnar segir meðal annars:

„Leiðrétting á verðtryggðum íbúðalánum. Verðbótaþáttur íbúðalána verði endurskoðaður frá og með 1. janúar 2008 .. og takmarkist við efri mörk verðbólguþolmiðs Seðlabanka Íslands, eða að hámarki 4%. Aðgerð þessi er fyrsta skrefið í afnámi verðtryggingar.“

### **Lífeyrissjóðir og önnur lönd:**

Mikið hefur verið rætt um hag lífeyrissjóðanna. Um 50-60% af eignum þeirra er í verðtryggðum lánum og þar af um 5-15% í íbúðalánum sjóðfélaga. Skuldbindingar lífeyrissjóðanna eru hins vegar í verðtryggðum greiðslur vegna örorku eða ellilífeyris. Þetta skapar vissulega vanda sem bætist ofan á tap sjóðanna í öðrum fjárfestingum nú nýverið.

Í ljósi þess sem að ofan greinir er hins vegar ekki hægt að halda áfram eins og ekkert hafi í skorist. Umdeildur útreikningur verðtryggingar og auknar líkur á greiðslufalli lána kallar á endurskoðun. Varla geta verðtryggð lán verið eina haldreipi lífeyrissjóðanna í breyttum heimi þar sem nánast allar aðrar fjárfestingar hafa beðið skipbrot. Almennungur stendur ekki undir því.

Algeng íbúðalán í Danmörku bera 3,5% vexti án verðtryggingar. Þar er oft hámark á þessum vöxtum 5%. Það er ólíku saman að jafna. Hér þarf sátt í þjóðfélaginu og gjörbreyttar áherslur. Margar útfærslur eru mögulegar, svo sem frýsting verðtryggingarinnar í eitt ár, helmingun hennar eða vísitölupak. Markmiðið hlýtur þó að vera að komast í stöðugra umhverfi og búa við lægra vaxtastig, líkt og í nágrannalöndunum. En fyrst þarf að gípa til aðgerða og það strax - áður en skaðinn er skeður.

Það leysir ekki framangreindan trúverðugleikavanda vegna verðtryggingar að segja að hún verði afnumin þegar og ef Ísland gengur í Evrópusambandið. Ekki dugir heldur eitt og sér að boða afnám verðtryggingarinnar þegar og ef verðbólgan lækkar verulega. Þetta snýst ekki síður um hversu trúverðug og sanngjörn hækkun verðtryggingar hefur verið síðastliðið ár og hvernig skuli bregðast við því.

---

## ***Nokkrar setningar um verðtrygginguna:***

---

### **Jón Gunnar Hauksson ritstjóri Frjálsrar verslunar. Desember 2008:**

„Hugsun mín er að ekkert væri eins mikilvægt en að lækka fjármagnskostnað heimila og fyrirtækja í einum grænum til að þau eigi lífsvon“.....,það eru ekki eðlilegir tímar í hagkerfinu“.....,afnema verðtrygginguna með því að festa vísitöluna í eitt ár til að losna við kúfinn og gjaldþrotin“.

---

### **Jóhanna Sigurðardóttir núverandi forsætisráðherra. Morgunblaðið 2. nóvember 1996:**

„Ísland er eina landið sem verðtryggir skuldir heimilanna. Efnahagsleg rök og sanngirni mæla með því að verðtrygging verði alfarið bönnuð“.

---

### **Yfirlýsing baráttufundar ASÍ í Reykjavík 27. nóvember 2008:**

Alþýðusamband Íslands krefst þess að stjórnvöld búi heimilunum öruggt skjól í því gjörningaveðri sem nú gengur yfir landið. Það verður að vera forgangsverkefni að tryggja atvinnu og stemma stigu við fólksflóttu.

Það er krafa okkar að stjórnvöld tryggi hér sama stöðugleika og sambærileg kjör á húsnaðislánunum og almenningi býðst í nágrannalöndunum. Finna þarf leiðir til að koma heimilunum út úr vítahring hárra vaxta og verðtryggingar.

---

### **Steingrímur J. Sigfússon fjármálaráðherra. Frétt á Smugunni 16.2. 2009:**

„Steingrímur J. Sigfússon fjármálaráðherra vill afnema verðtrygginguna. Þessu lýsti hann yfir á vel sóttum borgarafundi í Háskólabíó í kvöld. Hann sagði að til þess að það væri gerlegt þá þyrfti að ná verðbólgunni niður.

Steingrímur var harðorður um afleiðingar verðtryggingarinnar sem hann sagði hafa skapað stærri gjá og ójafnvægi milli kynslóða á Íslandi en flest annað.“

---

### **Gylfi Magnússon núverandi viðskiptaráðherra. Morgunblaðið 6. desember 2008:**

„Gefa á fólki kost á að draga tímabundið úr afborgunum af verðtryggðum lánunum, frysta jafnvel

höfuðstólagreiðslur, til að hjálpa því að komast yfir versta kúfinn“. Hann segir aðgerðir af þessu tagi ekki einungis raunhæfar heldur jafnvel óhjákvæmilegar. Þær þurfi heldur ekki að vera svo kostnaðarsamar fyrir lánveitandann, einfaldlega vegna þess að hann standi frammi fyrir því að lántaki geti ekki greitt af láninu.

---

### **Kvöldfréttir ríkisútvarpsins 18. Febrúar 2009:**

„Bandarísk stjórnvöld ætla að verja 75 milljörðum dala til hjálpa húseigendum í greiðsluvanda og gera þeim kleift að endurfjármagna skuldir sínar á hagstæðum kjörum“...

„Alls verður um 9 milljónum fjölskyldna komið til hjálpar, allt að 4 milljónum verður gert kleift að búa áfram í sínu húsnæði, þrátt fyrir að hafa ekki staðið í skilum og 5 milljónir geta fengið lægri vexti af húsnæðislánum. Það verða þá fastir vextir. Stjórnvöld vilja með þessu grípa tímanlega inní, þegar í óefni stefnir hjá húsnæðiseigendum. Lækkandi fasteignaverð hefur valdið því að margir skulda meira en þeir eiga.

Bandaríkjaforseti segir að fólk fái tækifæri til að snúa við blaðinu í fjármálum og aðgerðunum sé ætlað að koma í veg fyrir að húsnæðiskreppan valdi enn meiri skaða í efnahagslífinu. Þær miði að því að fækka nauðungaruppboðum og hækka húsnæðisverð“.

---

### **Fréttatilkynning frá 8. desember 2008:**

#### **BSRB VILL ENDURSKOÐA VÍSITÖLUGRUNN LÁNA**

.....Mikil verðbólga á næstu mánuðum gæti skipt sköpum fyrir margar fjölskyldur. Við þessar aðstæður er brýnt að gripið verði nú þegar til róttækra ráðstafana. Þar skiptir höfuðmáli að létta skuldaklyfjarnar. Í því sambandi þarf að taka verðtryggingu íbúðalána til endurskoðunar enda byggir hún á þriggja ára gömlu neyslumynstri sem engan veginn endurspeglar gjörbreyttar aðstæður í dag.

---

