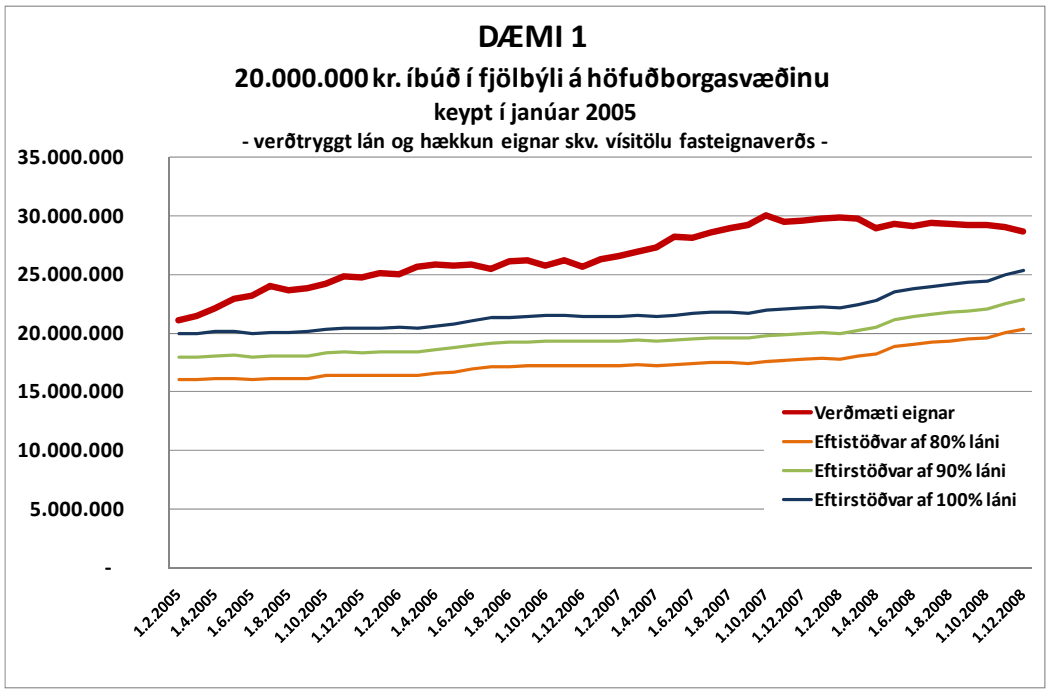
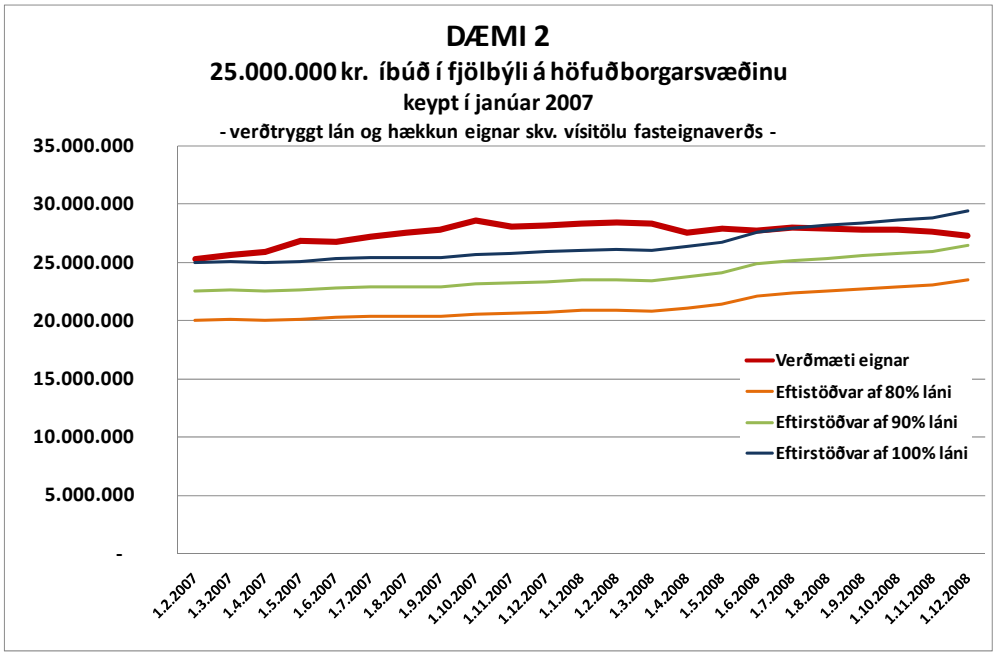
Alþýðusamband Íslands

Vandi skuldsettra heimila er mikill um þessar mundir, ekki síst hja ungu fólki sem á allra síðustu árum, eftir mikla hækkun fasteignaverðs, festi kaup á sinni fyrstu íbúð. Segja má að vandinn við núverandi aðstæður sé tvíþættur. Annars vegar mikil hækkun á höfuðstól verð- og gengistryggðra lána samhliða lækkun á eignaverði sem veldur því að heimili sem voru hlutfallslega mikið skuldsett miðað við eignir eiga það á hættu að verðgildi eignarinnar standi ekki lengur undir skuldum. Hins vegar felst vandinn í mikilli hækkun á greiðslubyrði skulda á sama tíma og tekjur margra heimila dragast saman. Þetta þýðir að greiðslubyrði lána sem hlutfall af ráðstöfunartekjum heimilisins hækkar og líkur á að heimilið geti ekki staðið við skuldbindingar sínar og lendi í greiðsluerfiðleikum aukast.

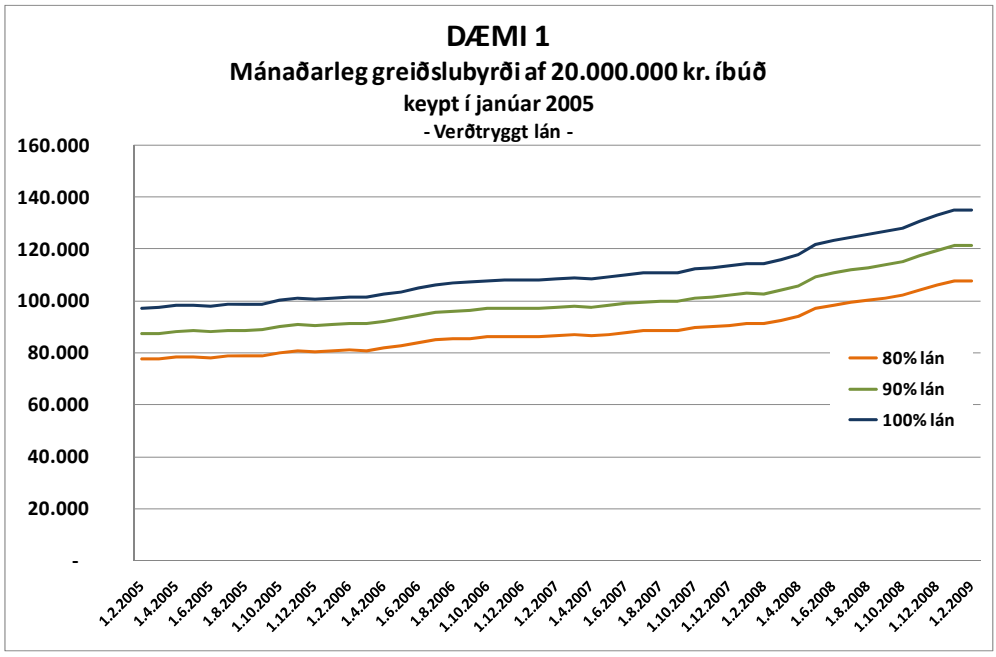
Sá hópur sem er líklegastur til að lenda í þeirri stöðu, að verðgildi fasteignar standi ekki lengur undir fasteignaskuldum, eru þau heimili sem komu inn á húsnæðismarkaðinn í miðri uppsveiflunni þegar fasteignaverð hafði hækkað mikið og tóku lán fyrir öllu eða nánast öllu kaupverði eignarinnar.

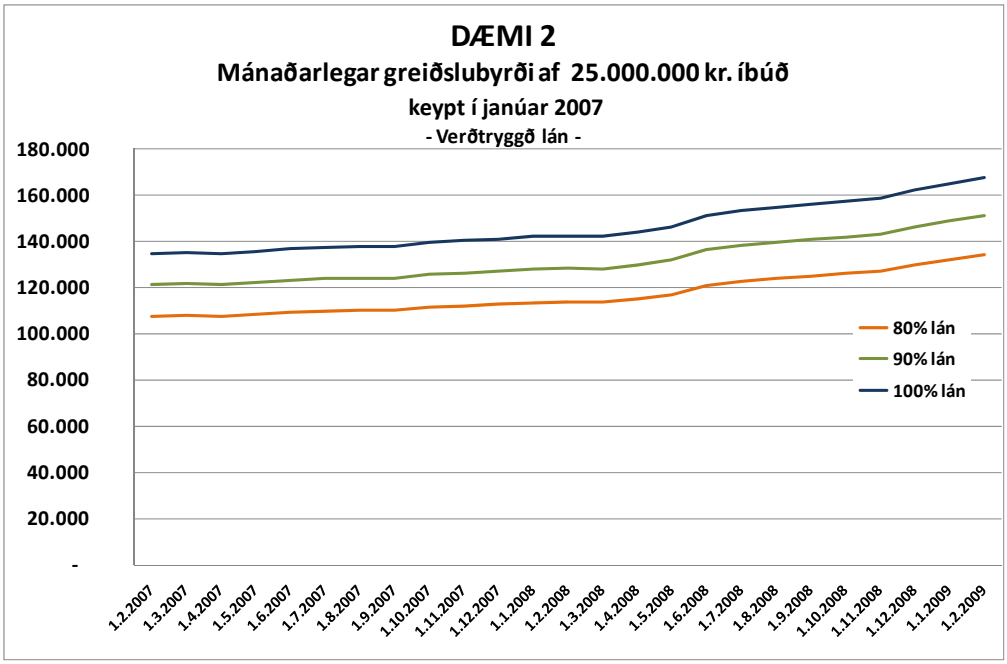


Á meðfylgjandi myndum eru tekin tvö dæmi sem sýna þróun á fasteignaverði og verð-tryggðum húsnæðislánum á síðastliðnum árum.
Í fyrra dæminu er um að ræða eign sem keypt er í upphafi fasteignaverðshækkana í janúar 2005 þegar vextir af húsnæðislánum voru 4,15% og í hinu dæminu er eignin keypt í janúar 2007 þegar eignaverð hafði hækkað mikið og vextir orðnir 5%. Í báðum tilvikum er um að ræða íbúð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu og þróast verð hennar skv. vísitölu fasteignaverðs í fjölbýli á því svæði.



Myndirnar sýna hvernig verðtryggð húsnæðislán sem tekið var fyrir 80%, 90% eða 100% af kaupverði eignarinnar hafa þróast frá kaupdegi. Þannig sést glögglega hvernig hættan á neikvæðri eigarstöðu (að skuldir séu hærri en verðgildi eignar) eykst eftir því sem lánshlutfall var hærra. Séu myndirnar bornar saman sést einnig vel hvernig staða kaupenda, sem komu inn á markaðinn í upphafi árs 2007, eftir að fasteignir höfðu hækkað mikið í verði, er verri en þeirra sem voru fyrr á ferðinni.





Myndirnar hér fyrir ofan sýna hvernig mánaðarleg greiðslu-byrði af húsnæðislánunum, sem fjallað var um í dæmunum að framan, hefur þróast á lánstímanum og má hér sjá hvernig hækkun á verðlagi hefur skilað sér í hækkun á mánaðarlegum greiðslum, einkum á síðastliðnu ári.

Allar líkur eru til þess að sú þróun sem hér hefur verið lýst haldi áfram enn um sinn. Spár gera almennt ráð fyrir að verðbólga muni áfram aukast á allra næstu mánuðum með tilheyrandi hækkun á höfuðstól og greiðslubyrði verðtryggðra skulda auk þess sem flest bendir til þess að fasteignaverð, sem hefur lækkað um u.þ.b. 3% á síðastliðunu ári, haldi áfram að lækka.

Yfirverðsetning og síhækkandi greiðslubyrði er sú staða sem blasir við fjölda ungs fólks sem á undanförum árum hefur lagt grunn að framtíðarheimili sínu. Hætta er á því, að jafnvel þó svo heimilin geti klofið sig í gegnum hækkandi greiðslubyrði, líði langur tími hjá þeim heimilum sem eru hlutfallslega skuldsettust þar til eignir standa að nýju undir skuldum. Slík staða bindur hendur fólks og takmarkar mjög möguleika til þess að losa um eignir eða gera breytingar á húsnæði sínu á næstu árum.

Sá hópur sem hér um ræðir er að líkindum hlutfallslega ekki mjög stór hluti allra heimila í landinu en hann er hins vegar trúlega einn sá viðkæmasti. Í honum er mikið af ungu fólki sem er að stofna til fjölskyldu og hefur mikla framfærslubyrði. Á heildina eru því miklir hagsmunir í því fólgnir að samfélagið komi til móts við þennan hóp og taki þátt í að axla byrðarnar. Mikilvægt er að tryggja að við þessum hópi, sem í eru mikilvægir þátttakendur í endurreisn efnahagslífsins, blasi ekki einungis við framtíð hér á landi sem bunin er á skuldaklafa. Boðað frumvarp ríkisstjórnarinnar um greiðsluaðlögun fyrir heimili er brýnt og löngu tímabært úrræði í átt til lausnar á þessum vanda.

Henný Hinz, hagfræðingur hjá ASÍ
henny@asi.is