



SAMTÖK ATVINNULÍFSINS

*Alþingi*  
*Erindi nr. P 142/66*  
*komudagur 21.6.2013*

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis  
Austurstræti 8-10

150 REYKJAVÍK

Reykjavík, 21. júní 2013

**Efni: Umsögn um tillögu til þingsályktunar um aðgerðir vegna skuldavanda heimila á Íslandi, 9. mál.**

Í tillögunni lögð fram „aðgerðaáætlun í tíu liðum til að taka á skuldavanda heimila á Íslandi, sem er tilkomin af hinni ófyrirsjáanlegu höfuðstólshækkun verðtryggðra húsnæðislána sem leiddi af hruni fjármálakerfisins“.

Gengislækkun krónunnar árin 2008 og 2009 og verðlagshækkun í kjölfarið var alls ekki ófyrirséð. Samtök atvinnulífsins<sup>1</sup> og ýmsir greiningaraðilar bentu þvert á móti ítrekað á það, frá árinu 2005, að raungengi krónunnar væri allt of hátt og gengi krónunnar hlyti þar af leiðandi að falla mikið á komandi misserum. Um það bæri gífurlegur og ósjálfbær viðskiptahalli órækt vitni.<sup>2</sup> Háir stýrivextir Seðlabankans, meðfylgjandi vaxtamunarviðskipti og kvikt innstreymi gjaldeyris, megnuðu aðeins um sinn að halda gengi krónunnar uppi. Árin 2005-2007 fór fram stöðug umræða um stærðargráðu aðlögunar í kjölfar þáverandi efnahagsþenslu, hvort „lendingin“ yrði hörð eða mjúk. Lendingin varð hörð og hófst haustið 2007 þegar gengi krónunnar tók loks að gefa eftir. Frá þeim tíma og fram að falli bankanna í byrjun október 2008 hækkaði gengisvísitala krónunnar, þ.e. verð erlends gjaldeyris, um 50% (úr 115 stigum í 172).

Það er ekki augljóst hve stór hluti gengisaðlögunarinnar 2008-2009 stafaði af hruni bankanna því innlendur kostnaður, einkum laun, hafði hækkað árin 2004-2007 langt umfram það sem atvinnulífið og þjóðarþúið gat staðið undir á sama tíma og gengi krónunnar styrktist. Bankarnir hrundu í október 2008 og frá september 2008 til september 2009 hækkaði gengisvísitalan um 36% (úr 172 stigum í 234). Það er ljóst að stærri hluti óhjákvæmilegrar og fyrirsjáanlegrar gengisaðlögunar átti sér stað fyrir hrun fjármálakerfisins og minni hluti hennar eftir það.

Sagan sýnir að sveiflur í íslensku efnahagslífi eru mun öfgafyllri en meðal annarra þjóða. Þær birtast reglubundið í of mikilli hækkun raungengis og kaupmáttar sem síðan leiðréttest með falli krónunnar. Þannig er aðlögun raungengis árin 2008-2009 alls ekki fordæmalaus því sambærilegar leiðréttingar áttu sér stað árin 1983-1984, 1989-1990 og 2001. Nánar til tekið hækkaði gengi Bandaríkjadals (USD) gagnvart krónu um 153% árin 1983-1984, verðlag hækkaði um 138% og laun um 92%. Kaupmáttur féll um 17%. Árin 1989-1990 hækkaði gengi USD um 35%, verðlag um 39% og laun um 20%. Kaupmáttur féll um 13%. Árið 2001 hækkaði gengisvísitala krónunnar um 20%, verðlag um 7% og laun um 9%. Samandregið, þá var aðlögun kaupmáttar launa að efnahagslegum aðstæðum fyrir tilstilli lækkunar gengis krónunnar minni árin 2008-2009 (-11%) en árin 1989-1990 (-13%) og 1983-1984 (-17%).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Sjá t.d. grein á vef SA 1.9.2005: „Samkeppnisstaða fyrirtækja aldrei verið verri.“  
<http://www.sa.is/malefni/skodun-sa/listi/nr/3332/>

<sup>2</sup> Sjá meðfylgjandi línurit 1, 2 og 3.

<sup>3</sup> Sjá meðfylgjandi súlurit 4.



## SAMTÖK ATVINNULÍFSINS

Gengisfall krónunnar árin 2008-2009, verðbólgan í kjölfarið og þar með hækkun höfuðstóls verðtryggðra lána, var því hvorki fordæmalaust, ófyrirsjáanlegt né einvörðungu vegna hruns fjármálakerfisins. Rætur gengisfallsins lágu í efnahagsþróuninni og efnahags- og peningastefnunni undangengin ár þar sem of hátt raungengi og ósjálfbær viðskiptahalli léku aðalhlutverkin.

SA gera ekki lítið úr skuldavanda heimila vegna húsnæðiskaupa og hafa skilning á aðgerðum til að koma til móts við hann, einkum hjá þeim sem verst eru settir. Það verður þó ekki fram hjá því lítið að þegar hefur verið gripið til margvíslegra aðgerða og úrræða af hálfu stjórnvalda og fjármálafyrirtækja, m.a. 110% leiðarinnar, hækkunar vaxtabóta og sérstakra vaxtabóta sem fjármagnaðar voru með sköttum á lántakendur og lífeyrisþega. Áhyggjur SA snúa fyrst og fremst af áhrifum fyrirhugaðra aðgerða á stöðu ríkissjóðs og efnahagslífið. Stórfelld niðurfærsla skulda heimila hlýtur að hafa víðtæk áhrif á efnahagslífið, t.a.m. aukna einkaneyslu, aukinn innflutning og viðskiptahalla, og getur stuðlað að veikara gengi krónunnar, vaxandi verðbólgu og hærri vöxtum. Verði þróunin sú verður afnám gjaldeyrishafta enn fjarlægara en ella.

Samkvæmt þingsályktunartillögunni verða stofnaðir hópar til að kanna eða útfæra níu áform eða leiðir til þess að létta skuldavanda heimila. Tíunda atriðið lýtur að upplýsingagjöf til Hagstofunnar. Hér fara á eftir athugasemdir við einstaka tölulíði þingsályktunartillögunnar.

*1. Settur verði á fót sérfræðingahópur sem útfæri mismunandi leiðir til að ná fram höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána og geri tillögur þar að lútandi.*

SA vara við því að höfuðstólslækkun verði á kostnað ríkissjóðs; með skattfé eða auknum lántökum í brád eða lengd. Mikilvægasta hagsmunamál heimilanna er að ríkissjóður verði rekinn með afgangi og minnki skuldir sínar. Það er forsenda þess að unnt verði að koma á varanlegum stöðugleika í atvinnulífinu, afnema gjaldeyrishöft og koma á eðlilegu fjármálasambandi við umheiminn. Leiði samningar við kröfuhafa þrotabúa föllnu bankanna, og lausn á svonefndri snjóhengju, til þess að ríkissjóði áskotnist umtalsverðir fjármunir er skynsamlegast að nota þá til að grynnka á skuldum ríkissjóðs sem þar með auðveldaði hratt afnám hafta og styrkingu krónunnar.

*2. Gerð verði úttekt á kostum og göllum þess að stofna sérstakan leiðréttingarsjóð vegna húsnæðislána.*

SA vara við að slíkur sjóður verði fjármagnaður með lántöku ríkissjóðs, beint eða óbeint, eða aukinni skattheimtu.

*3. Kannað verði hvernig gera megi eigendum yfirskuldsettra íbúða kleift að losna án gjaldþrots undan eftirstöðvum sem veðið sjálfst stendur ekki undir. Um verði að ræða tímabundna aðgerð sem miði að því að leysa vanda tengdan afleiðingum efnahagshrunsins.*

Ljóst er að umrædd aðgerð mun fela í sér aukin ríkisútgjöld vegna ríkisábyrgðar á íbúðalánasjóði.

*4. Skipuð verði verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála.*

SA fagna því vinna verði hafin við mótun framtíðarstefnu í húsnæðismálum. Hún er tímabær. Samtökin leggja áherslu á að fulltrúi samtakanna verði skipaður í verkefnisstjórnina þar sem um er að ræða mikilvægt hagsmunamál fyrir atvinnulífið og málaflökurinn tengist gerð kjarasamninga.

*5. Lögfest verði flýtimeðferð dómsmála sem tengjast skuldavanda heimilanna og varða ágreining um lögmæti þess að binda fjárskuldbindingu við gengi erlendra gjaldmiðla eða vísitölu. Frumvarp lagt fram á sumarþingi 2013.*

SA telja eðlilegt og taka undir þá stefnu að stjórnvöld beiti sér fyrir að þeirri óvissu sem enn er fyrir hendi um lögmæti einstakra lánaforma verði eytt sem allra fyrst með flýtimeðferð fyrir dómstólum.



*6. Settur verði á fót sérfræðingahópur um afnám verðtryggingar af neytendalánum.*

SA vara við alvarlegum afleiðingum þess að stjórnvöld leggi bann við verðtryggingu húsnæðislána. SA vilja í því sambandi vísa til greinargerðarinnar<sup>4</sup> „Lausn á skuldavanda heimila byggir á stöðugleika“ sem birtist á vef SA þann 7. júní 2013 og fylgir umsögn þessari. Þar segir m.a. „Varanleg lausn á skuldavanda heimila felst í ábyrgri efnahagsstefnu og efnahagslegum stöðugleika með lágri verðbólgu og lágum vöxtum. Verðtrygging íbúðalána er ekki rót vanda heimilanna heldur óstöðugt efnahagslíf og afleiðingar þess.“ „Engu að síður er æskilegt að minnka vægi verðtryggingar á næstu árum og stefna að því að hún verði notuð í undantekningartilvikum, t.d. á löngum ríkisskuldabréfum. Það næst þó ekki nema ríkjandi sé almenn sannfæring fyrir því að stöðugleiki í efnahagsmálum sé varanlegur. Verkefni stjórnvalda og aðila vinnumarkaðarins er að stuðla sameiginlega að því.“ „Stærsta vandamálið er ekki lánsformið, hvort íbúðalán eru óverðtryggð eða verðtryggð, jafngreiðslulán eða lán með jafnar afborganir. Vandamálin eru einkum af þrennum toga, þ.e. hvatar til of mikillar skuldsetningar, háir vextir og sveiflукennð verðbólga. Uppbyggileg umræða um lánamál og skuldir heimila þarf í ríkari mæli að snúast um ábyrga útlánastefnu, ábyrga efnahagsstefnu og leiðir til að ná og viðhalda efnahagslegum stöðugleika svo unnt verði að halda verðbólgu og vöxtum lágum.“

*7. Kannað verði hvernig eignalausum einstaklingum verði gert kleift að greiða kostnað vegna gjaldprotaskipta á búi sínu.*

Eðlilegt er að þetta atriði sé athugað nánar. Spyrja má hvort eðlilegt sé að skattgreiðendur standi straum af þessum kostnaði. Líkast til er þó um óverulegar fjárhæðir að ræða fyrir ríkissjóð.

*8. Sérfræðingahópur meti möguleika á því að leggja gjald á fjármálafyrirtæki vegna umtalsverðra tafa á endurútreikningi lána.*

Endurútreikningur lána hjá fjármálafyrirtækjum hefur dregist vegna lagalegrar óvissu um m.a. útreikningsaðferðir og misvísandi dóma. Að mati SA er stofnun þessa sérfræðingahóps óþörf því ekki hefur staðið á endurútreikningum þegar óvissu hefur verið eytt. Mest allri óvissu hefur verið eytt með þeim hæstaréttardómum sem fallið hafa og ætti því að vera nægjanlegt að beita sér fyrir flýtimeðferð þeirra mála sem eftir standa, sbr. tölulið 5. hér að framan. Þá er viðmiðunin „umtalsverð töf“ ónothæf sem grundvöllur gjalddöku.

*9. Stimpilgjöld af lánsskjölum verði endurskoðuð og stefnt að afnámi stimpilgjalda vegna kaupa einstaklinga á húsnæði til eigin nota.*

Samkvæmt gildandi lögum eru veðskuldabréf sem gefin eru út til fjármögnunar fyrstu kaupa á íbúðarhúsnæði einstaklings stimpilfrjáls. Tekjur ríkisins af stimpilgjöldum eru áætlaðar 4,1 ma.kr. á árinu 2013 og er áætlað að um helmingur tekna af stimpilgjöldum tengist fasteignaviðskiptum. SA hafa um árabil hvatt stjórnvöld til afnáms stimpilgjalda og í umsögnum til Alþingis ítrekað hvatt til samþykktar laga sem lögð hafa verið fram um afnám þeirra. Við síðustu breytingu laganna lýstu SA eftirfarandi sjónarmiðum í umsögn dags. 5. 2. 2013. „Stimpilgjöld skerða samkeppnishæfni íslenskra fyrirtækja, því slík gjöld hafa verið lögð af í helstu viðskiptalöndum Íslands. Stimpilgjöld eru handahófskenndur skattur. Þau fyrirtæki sem hafa til þess leiðir víkja sér að mestu undan því að greiða skattinn á meðan önnur fyrirtæki komast ekki hjá því að greiða hann.“ Þá vilja SA benda á að vangaveltur um breytingar á lögum um stimpilgjald eru skaðlegar fyrir fasteignamarkaðinn þar sem þær valda töfum og hindrunum í fasteignaviðskiptum vegna þess að beðið verður eftir endanlegri niðurstöðu, enda verulegir fjármunir í húfi. Mikilvægt er því að ljúka málinu sem fyrst og helst með afnámi laganna í heild.

<sup>4</sup> <http://www.sa.is/frettir/almennar/nr/5861/>



## SAMTÖK ATVINNULÍFSINS

10. Hagstofa Íslands fái skýrar heimildir til að afla upplýsinga frá fjármálafyrirtækjum um fjárhagsstöðu heimila og fyrirtækja.

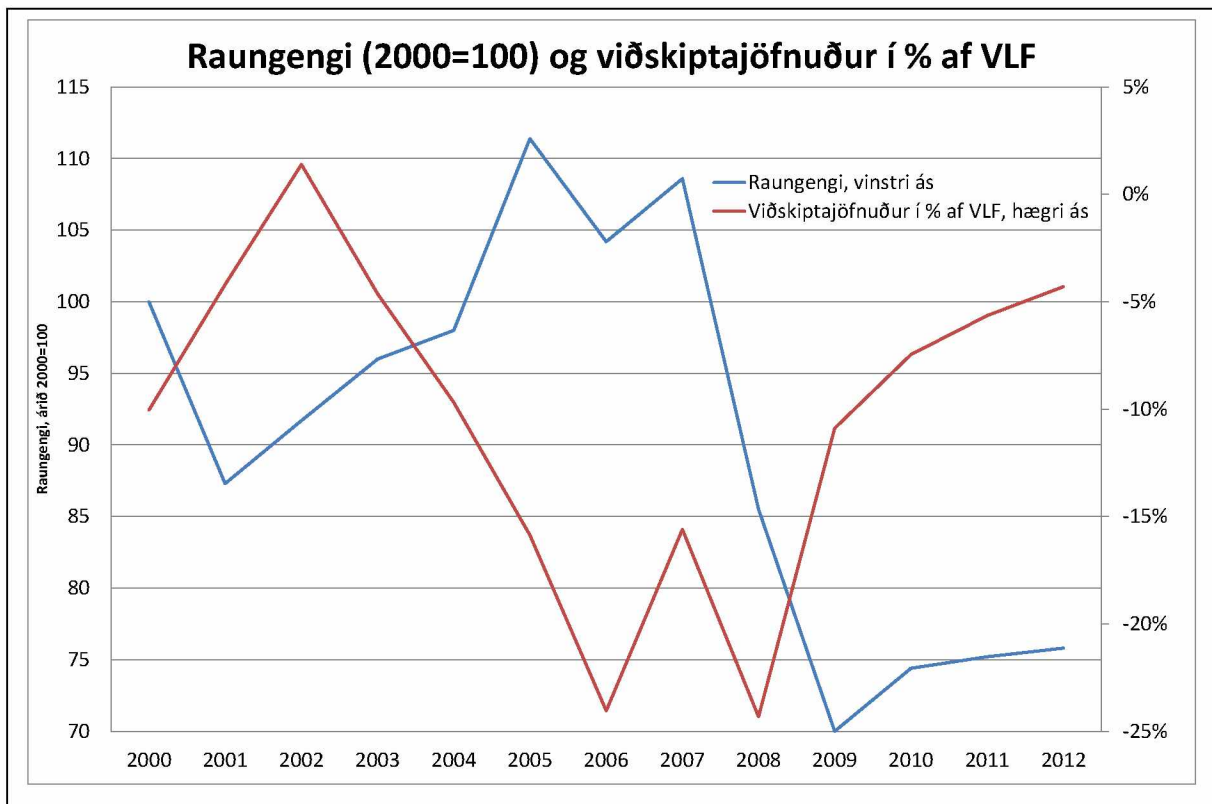
Mikilvægt er að við breytingu á lögum um Hagstofu Íslands verði vernd persónuupplýsinga tryggð. Eðlilegt er að lögin kveði á um dulkóðun einkenna einstaklinga og fyrirtækja. Í því samhengi má nefna að launaupplýsingar sem fyrirtæki veita Hagstofunni, og notaðar eru m.a. við gerð launavísitölunnar, eru dulkóðaðar.

Virðingarfyllt,  
f.h. Samtaka atvinnulífsins

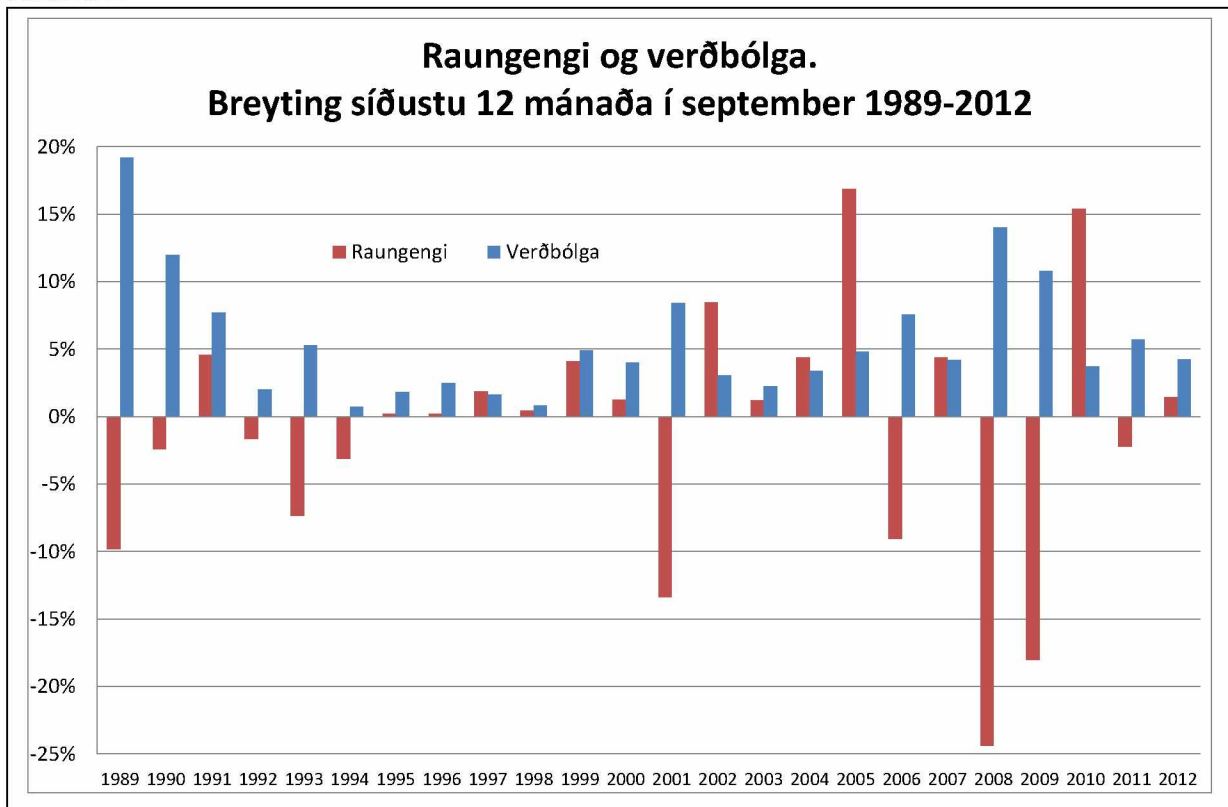
Hannes G. Sigurðsson



Línurit. 1

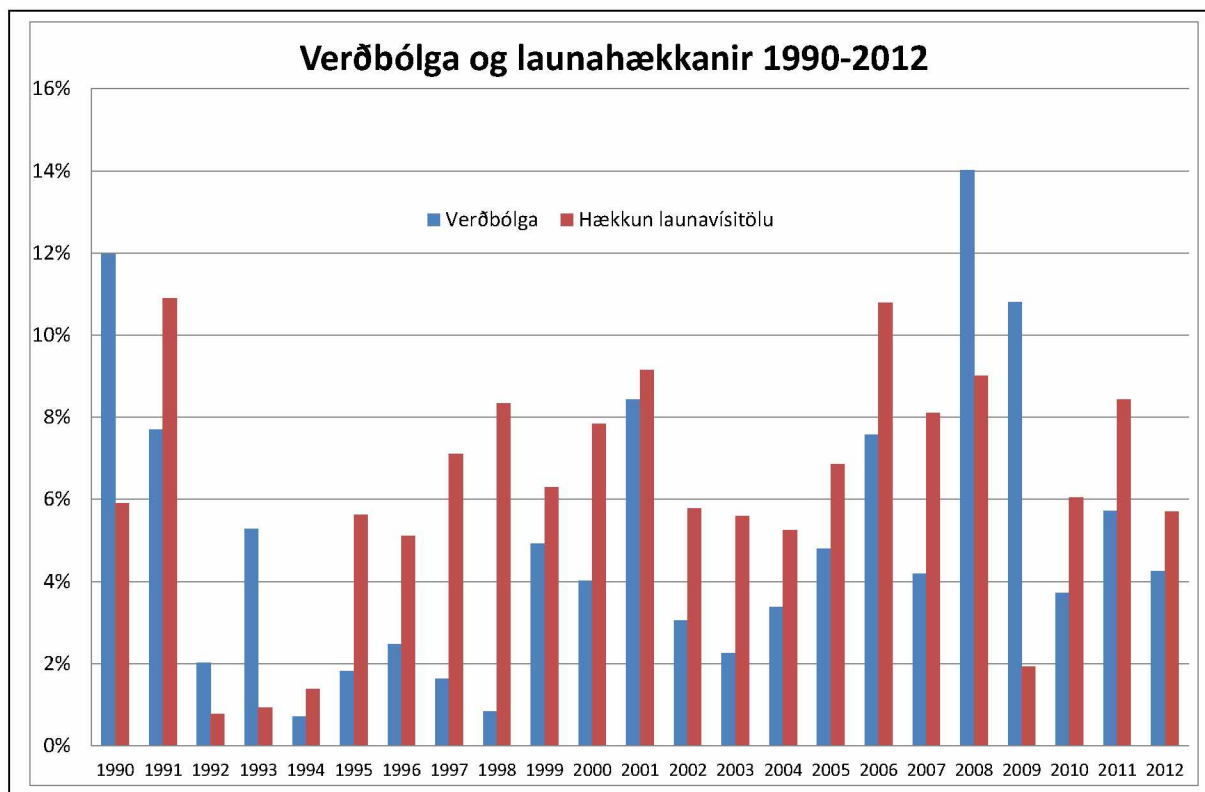


Súlurit. 2

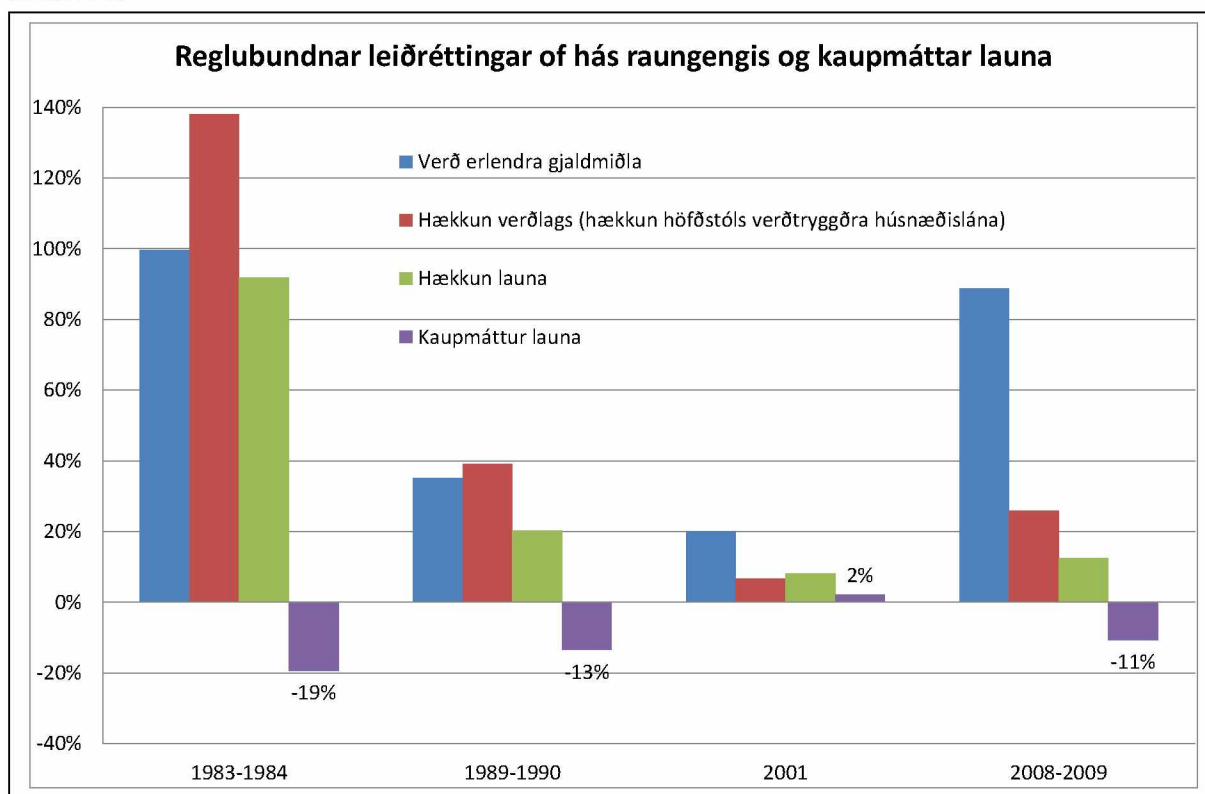




Súlurit 3.



Súlurit 4.





## Lausn á skuldavanda heimila byggir á stöðugleika

Varanleg lausn á skuldavanda heimila felst í ábyrgri efnahagsstefnu og efnahagslegum stöðugleika með lágrri verðbólgu og lágum vöxtum. Verðtrygging íbúðalána er ekki rót vanda heimilanna heldur óstöðugt efnahagslíf og afleiðingar þess. Samanburður á sambærilegum heimilum sem hefðu tekið jafn há verðtryggð og óverðtryggð lán fyrir áratug sýnir að þau síðarnefndu hefðu allan tímann síðan verið mun líklegri til að lenda í vanskilum.

Engu að síður er æskilegt að minnka vægi verðtryggingar á næstu árum og stefna að því að hún verði notuð í undantekningartilvikum, t.d. á löngum ríkisskuldabréfum. Það næst þó ekki nema ríkjandi sé almenn sannfæring fyrir því að stöðugleiki í efnahagsmálum sé varanlegur. Verkefni stjórnvalda og aðila vinnumarkaðarins er að stuðla sameiginlega að því.

### Dæmi af þremur fjölskyldum

Í umfjöllun um skuldavanda heimila hefur athyglin beinst að verðtryggingu íbúðalána. Í kjölfar gengishruns krónunnar árið 2008 og meðfylgjandi verðbólgu hafi verðtryggingin „stökkbreytt“ íbúðalánunum og eftir standi heimili með ofvaxnar skuldir og óviðráðanlega greiðslubyrði.

Í eftirfarandi umfjöllun er fjallað um það álitamál hvort erfið staða margra skuldara íbúðalána sé vegna verðtryggingar eða hvort vandinn liggir fremur í verðbólgunni sjálfri og háum raunvöxtum þessara lána.

Umfjöllunin byggir á dæmum um þrjár fjögurra manna fjölskyldur með sömu ráðstöfunartekjur sem tóku jafn há lán árið 2003. Lánin voru af þremur mismunandi gerðum, þ.e. verðtryggt jafngreiðslulán íbúðalánasjóðs (ÍLS-lán), verðtryggt lífeyrissjóðslán (LSJ-lán) og óverðtryggt lán í krónum.

### Ráðstöfunartekjurnar

Í dæmunum er gert ráð fyrir að fjölskyldurnar hafi haft 280 þús. kr. ráðstöfunartekjur á mánuði árið 2002. Það jafngildir 535 þús. kr. árið 2012 miðað við að tekjurnar séu uppfærðar með launavísitölu sem hækkaði um 90% á tímabilinu 2002-2012. Gert er ráð fyrir að tekjur fjölskyldnanna hafi þróast ár hvert í samræmi við launavísitölu á tímabilinu 2002-2013 og hækki um 2,5% árlega eftir það. Ekki er gert ráð fyrir vaxtabótum í þessum dæmum.

### Lánin

Í dæmunum er gert ráð fyrir að fjölskyldurnar hafi tekið 11 m.kr. lán til 20 ára í ársbyrjun 2003. Það jafngildir 20 m.kr. á núverandi verðlagi þar sem vísitala neysluverðs hefur hækkað um 80% síðan. Öll bera lánin 4,7% raunvexti. Verðtryggðu lánin breytast með verðbólgu hvers árs á tímabilinu 2003-2013 og með 2,5% verðbólgu á ári eftir það.

### Fjölskylda A

Fjölskylda A tók verðtryggt jafngreiðslulán hjá Íbúðalánasjóði (ÍLS-lán). Jafngreiðslulán felur í sér að fyrstu árin eru vextir stærri hluti greiðslna af láninu og afborganir minni hluti. Lánið greiðist hægt niður fyrstu árin og fyrstu fimm árin er greiðsla vaxta hærri en afborgunin. Eftir því sem líður á lánstímann minnkar hlutur vaxtagreiðslna og hlutur afborgana vex. Eðli þessa lánaforms er að heildargreiðslur, þ.e. samtala afborgana og vaxta, eru þær sömu allan lánstímann ef verðbólga er engin, en greiðslan hækkar annars með verðbólgunni.

### Fjölskylda B

Fjölskylda B tók verðtryggt lífeyrissjóðslán (LSJ-lán) með jöfnum afborgunum. Við hverja greiðslu eru reiknaðar verðbætur á óverðtryggðar afborganir og óverðtryggða vexti. Afborgun er hærri en vaxtagreiðsla frá fyrsta ári og hlutur afborgana vex hratt en hlutur vaxtanna minnkar eftir því sem líður á lánstímann. LSJ-lánið greiðist því hraðar niður en ÍLS-lánið.



### Fjölskylda C

Fjölskylda C tók óverðtryggt lán í krónum í banka. Litið er fram hjá því að óverðtryggð lán til 20 ára stóðu ekki til boða á þessum tíma. Gengið er út frá því að vextir lánsins hafi verið breytilegir og verið samtala verðbólgu á hverjum tíma og 4,7% raunvöxtum. Þar sem verðbólgan var mjög sveiflukennd á þessum árum hefðu vextirnir verið 7-9% árin 2003-2005, 10-20% árin 2006-2010, 9-10% árin 2011-2013 og 7% eftir það.

### Greiðslumat

Áður en til lánveitingar kemur þurfa lántakendur að fara í gegnum greiðslumat. Samkvæmt reiknivél Íbúðalánasjóðs er framfærslukostnaður fjögurra manna fjölskylda nú 409 þús. kr. á mánuði og hafi hún 535 þús. kr. í ráðstöfunartekjur telst hún geta greitt 129 þús. kr. á mánuði af lánnum. Það jafngildir 24% af ráðstöfunartekjum í þessu dæmi.

Fjölskylda B hefði ekki staðist greiðslumat fyrir 11 m.kr. LSJ-lán árið 2003 þar sem greiðslubyrðin er hærri en 24%, heldur einungis fyrir 9 m.kr. lán. Greiðslumat hefði einungis heimilað 7,5 m.kr. óverðtryggt lán til fjölskyldu C. Á núverandi verðlagi (apríl 2013) hefði fjölskylda A staðist greiðslumat fyrir 20 m.kr. lán, fjölskylda B 16 m.kr. lán og fjölskylda C 13 m.kr. lán.

### Greiðslubyrðin

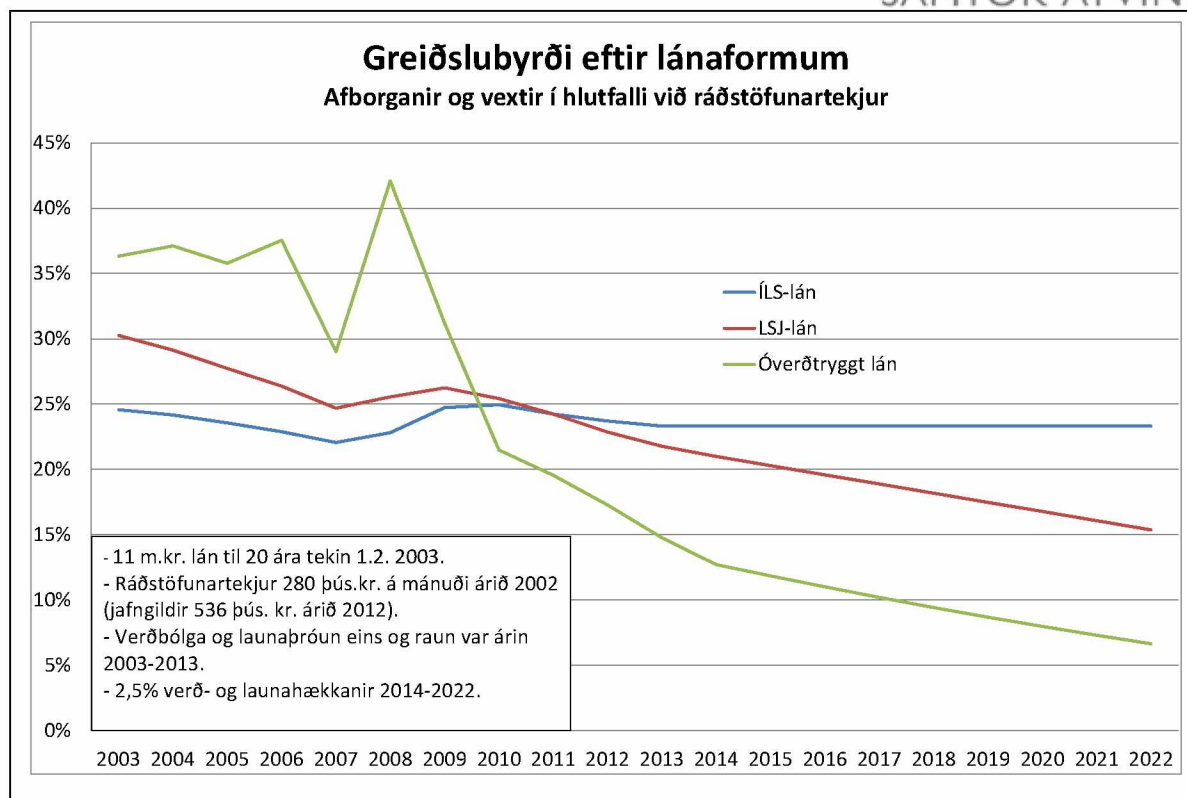
Greiðslubyrði þessara þriggja lánaforma, ÍLS-láns, LSJ-láns og óverðtryggðs láns er mjög mismunandi, sbr. meðfylgjandi töflu og línurit. Greiðslubyrði ÍLS-lánsins er tæplega 25% af ráðstöfunartekjum í upphafi, LSJ-lánsins 30%, og óverðtryggða lánsins er 36%. Greiðslubyrði LSJ-lánsins er þannig 5% hærri en ÍLS-lánsins í upphafi og óverðtryggða lánsins 11% hærri.

	Greiðslubyrði 11 .m.kr. láns teknu 2003		
	Fjölskylda A ÍLS-lán	Fjölskylda B LSJ-lán	Fjölskylda C Óverðtryggt lán
2003	25%	30%	36%
2004	24%	29%	37%
2005	24%	28%	36%
2006	23%	26%	38%
2007	22%	25%	29%
2008	23%	26%	42%
2009	25%	26%	31%
2010	25%	25%	21%
2011	24%	24%	20%
2012	24%	23%	17%

Þróun greiðslubyrði fjölskyldu A, sem tók ÍLS-lán, er tiltölulega jöfn allan lánstímann, 22-25% af ráðstöfunartekjum, m.a. vegna þess að breytingar launa og verðlags fylgdust sæmilega að á tímabilinu. Fyrstu átta árin er greiðslubyrðin léttari en hjá fjölskyldu B, sem tók LSJ-lán, en þyngri eftir það. Greiðslubyrði fjölskyldu A er mun léttari en fjölskyldu C fyrstu 7 árin en mun þyngri eftir það.

Greiðslubyrði fjölskyldu C sem tók bankalánið er eðlilega lang mest í byrjun, hækkar nokkuð vegna vaxtahækkana í kjölfar gengislækkunar og verðbólguáhrifa árið 2006, og eykst gríðarlega í kringum bankahrúnið þegar munur á verðtryggðum og óverðtryggðum vöxtum varð hvað mestur. Þá fer greiðslubyrðin úr tæplega 30% í rúmlega 40% af ráðstöfunartekjum. Greiðslubyrðin lækkar hins vegar hratt eftir það og er strax árið 2010 orðin lægri en hjá fjölskyldum A og B.





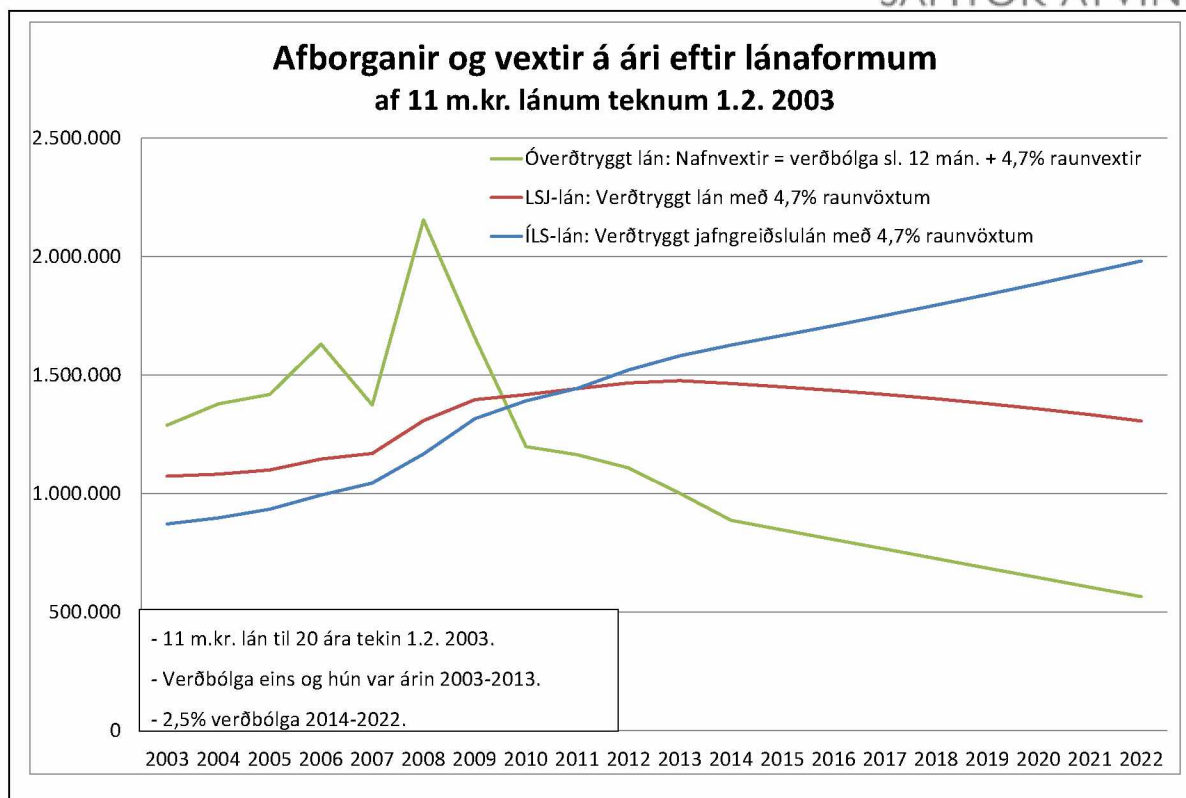
Ljóst er að fjölskylda C, með óverðtryggða lánið, hefði lent í vanskilum árið 2008 vegna mikilla vaxtahækkana, ef hún hefði fengið umrætt 11 m.kr. lán í ársbyrjun 2003. Vanskilin hefðu líklega byrjað mun fyrr vegna mjög þungrar greiðslubyrði. Samanburður við fjölskyldur A og B er óhagstæður, hvað greiðslubyrði varðar, og möguleikar þeirra vænlegri til þess að standa í skilum með sín verðtryggðu lán.

#### Jafngreiðslulán hvetja til mikillar skuldsetningar

Samantekt á þessum lánaformum sýnir að jafngreiðslulán eins og ÍLS veitir hvetur til mikillar skuldsetningar. Jafngreiðslulán gefur heimilum færi á að skuldsetja sig mun meira en lánaform með jöfnum afborgunum, verðtryggðum eða óverðtryggðum. Himinn og haf skilur á milli þeirra möguleika sem 20 m.kr. og 13 m.kr. lán veita til íbúðakaupa. Sé miðað við að lán sé veitt fyrir 80% kaupverðs, og að eigið fé fjölskyldna A, B og C sé 5 m.kr. þegar íbúðakaup eiga sér stað, þá skapar ÍLS-lánið möguleika á kaupum á nýlegri fjögurra herbergja íbúð í fjölbýlishúsi í Grafarvog, LSJ-lánið á töluvert eldri þriggja herbergja íbúð í Fellunum og óverðtryggða lánið 2 herbergja íbúð í sama hverfi.

#### Stökkbreytt lán og stökkbreytt laun

Vísitala neysluverðs hækkaði um 80% frá ársbyrjun 2003 til ársbyrjunar 2013 og launavísitala um 85%. Ef verðuppfærslu verðtryggðra lána er lýst með hugtakinu „stökkbreytingu“ þá á það ekki síður við um launin, þau stökkbreyttust raunar meira. Launavísitalan lýsir meðaltalsþróun launa og því hafa laun sumra hækkað meira og annarra minna en meðaltalið. Þá endurspeglar launavísitalan heldur ekki þróun heildartekna en þær hafa hækkað minna en föst laun vegna samdráttar í yfirvinnu á tímabilinu og margir urðu fyrir enn meiri tekjumissi vegna atvinnuleysis. En að þeim fyrirvörum slepptum þá er greiðslubyrði heimilis sem tók 20 ára lán hjá Íbúðalánasjóði fyrir áratug nú svipuð og hún var í upphafi, hafi laun heimilismanna þróast í samræmi við launavísitöluna.



### Verðbólga og háir vextir eru vandinn – ekki verðtrygging

Af framangreindu má ráða að verðtrygging íbúðalána er ekki rót vanda heimilanna. Sambærilegar fjölskyldur sem tóku jafn há verðtryggð og óverðtryggð lán fyrir áratug hefðu búið við mjög mismunandi greiðslubyrði af lánunum. Sá samanburður er óverðtryggðum lánum síst í hag því fjölskyldur með óverðtryggð íbúðalán hefðu verið mun líklegri til að lenda í vanskilum en þær sem skulduðu verðtryggð lán.

Stærsta vandamálið er ekki lánsformið, hvort íbúðalán eru óverðtryggð eða verðtryggð, jafngreiðslulán eða lán með jafnar afborganir. Vandamálin eru einkum af þrennum toga, þ.e. hvatar til of mikillar skuldsetningar, háir vextir og sveiflukennd verðbólga. Uppbyggileg umræða um lánamál og skuldir heimila þarf í ríkari mæli að snúast um ábyrga útlánastefnu, ábyrga efnahagstefnu og leiðir til að ná og viðhalda efnahagslegum stöðugleika svo unnt verði að halda verðbólgu og vöxtum lágum.