Skýrsla

forsætisráðherra um áætluð áhrif af framkvæmd tillagna ríkisstjórnarinnar um höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána, samkvæmt beiðni.

(Lögð fyrir Alþingi á 143. löggjafarþingi 2013–2014.)

Með beiðni á þskj. 522 frá Árna Páli Árnasyni og fleiri alþingismönnum er þess óskað að forsætisráðherra flytji Alþingi skýrslu áætluð áhrif af framkvæmd tillagna ríkisstjórnarinnar um höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána. Eftirfarandi er skýrsla ráðherra um málið en skýrslan var unnin af fjármála- og efnahagsráðuneytinu að beiðni forsætisráðuneytisins.

Áætluð áhrif af framkvæmd tillagna ríkisstjórnarinnar um höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána

Útreikningar sem kynntir eru í skýrslu þessari byggjast á upplýsingum Ríkisskattstjóra um launatekjur heimila á árinu 2009 og stöðu verðtryggðra húsnæðislána í lok þess árs. Um er að ræða sama gagnasafn og notað var við vinnslu talnaefnis í athugasemdunum við frumavarp til laga um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána sem lagt var fram þann 26. mars sl. á 143. löggjafarþingi, sbr. mál nr. 485 á þskj. 837. Útreikningar sem þessir eru háðir óvissu, s.s. um dreifingu þegar fenginna afskrifta og þátttöku.

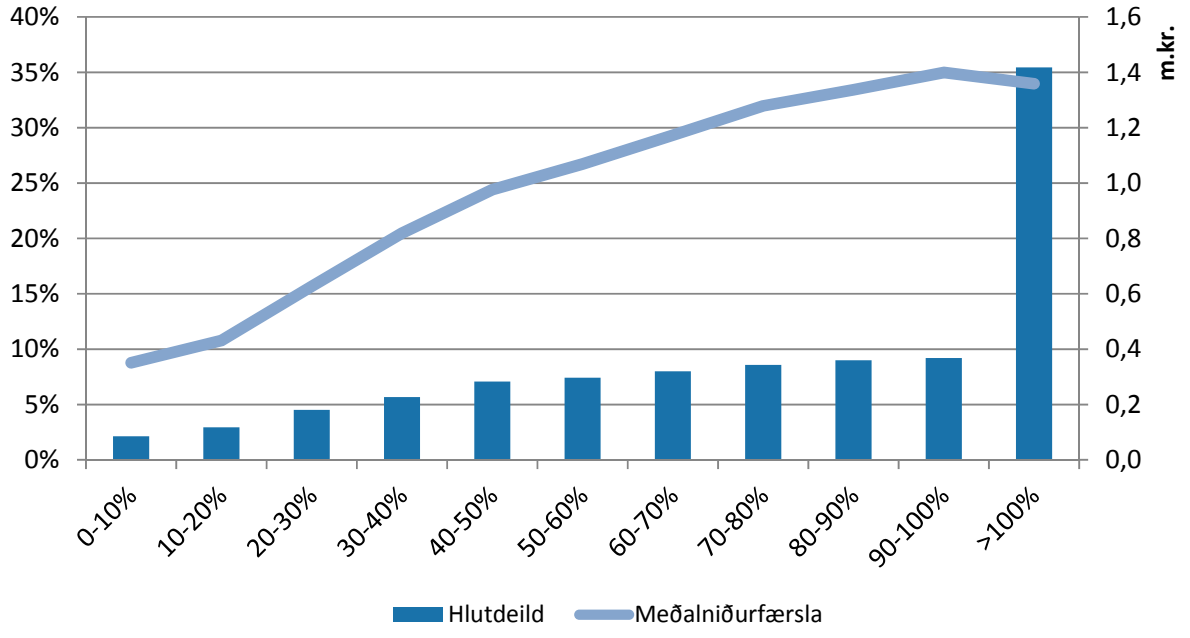
Í skýrslu þessari er aðeins lagt mat á áhrif þess hluta leiðréttingar húsnæðislána sem lýtur að beinni niðurfærslu verðtryggðra fasteignaveðlána en ekki séreignarsparnaðarúrræðis sem veitir heimilum heimild til að ráðstafa hluta séreignarlífeyrissparnaðar til niðurgreiðslu höfuðstóls fasteignalána án greiðslu tekjuskatts. Í gagnasafninu eru hvorki upplýsingar um greiðsluvanda né greiðslubyrði og því er ekki unnt að fjalla um atriði sem tengjast þeim þáttum á þessu stigi.

Eins og fram kemur í athugasemdum frumvarpsins voru tæplega 74 þúsund heimili skráð fyrir verðtryggðum lánum vegna kaupa á fasteignum til eigin nota í árslok 2009. Áætlað er að rúmlega níu af hverjum tíu þeirra eigi rétt á niðurfærslu. Meðalfjárhæð niðurfærslu er um 1,0 m.kr. og tæplega helmingur heimila fær niðurfærslu á bilinu 0,5-1,5 m.kr. Rúmlega fimm þúsund heimili eiga ekki rétt á niðurfærslu þar sem þau hafa nú þegar notið úrræða sem reiknast að fullu til frádráttar. Samanlagður réttur heimila til niðurfærslu reiknast samkvæmt þessu 72 m.kr. Í þessum tölum hefur verið tekið tillit til fyrri opinberra úrræða sem reiknast til frádráttar samkvæmt ákvæðum frumvarpsins.

Niðurfærslur eftir skuldastöðu

Þegar litið er til niðurfærslna með hliðsjón af skuldahlutfalli heimila, þ.e. eftirstöðvum lána í hlutfalli við fasteignamat, má sjá að skuldugri heimili fá að jafnaði meiri niðurfærslu auk þess sem hlutdeild skuldugra heimila í heildarniðurfærslu er meiri en þeirra sem búa við lægra skuldahlutfall. Þannig rennur um 35% af heildarumfangi til heimila með skuldahlutfall umfram 100% og rúmlega helmingur til heimila með skuldahlutfall umfram 80%. Tæplega 80% af niðurfærslum fer til heimila með skuldahlutfall yfir 50%. Af þessu má vera ljóst að heimili með hátt skuldahlutfall njóta úrræðisins í mun ríkari mæli en heimili með lágt skuldahlutfall.

MYND: Meðalfjárhæð eftir skuldahlutfalli (h-ás) og hlutdeild hópa í heildarniðurfærslu (v-ás)



Heimili með skuldahlutfall umfram 100% og áhrif niðurfærslu

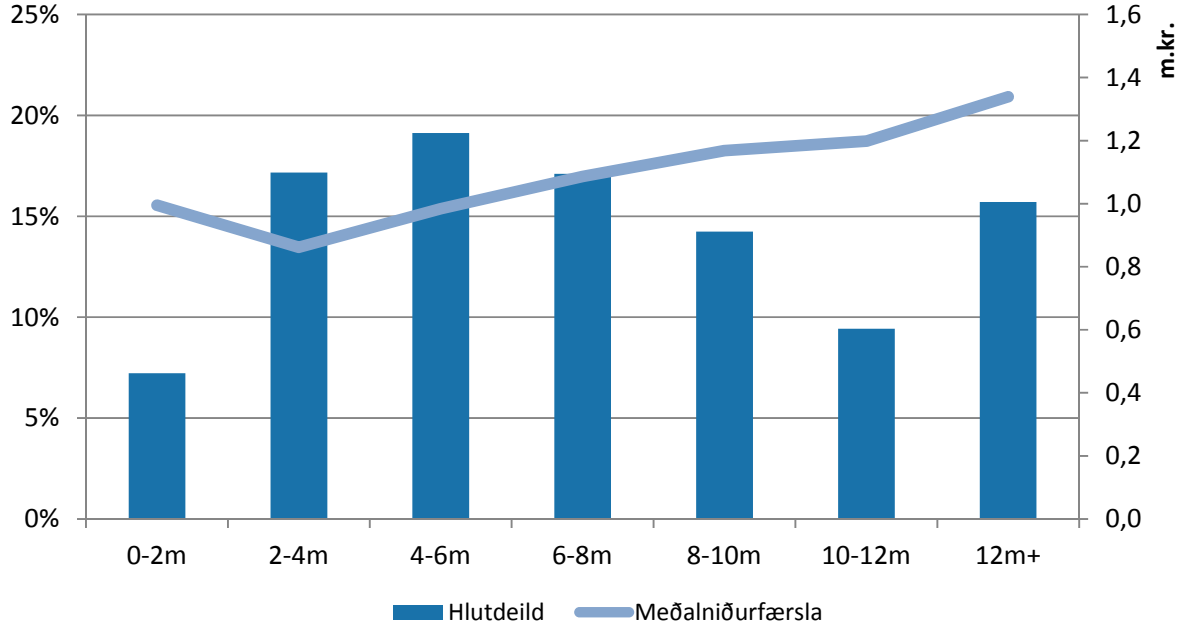
Í árslok 2009 voru tæplega 20.500 heimili í þeirri stöðu að eftirstöðvar fasteignalána voru umfram 100% af fasteignamati eignarinnar sem svarar til tæplega 28% allra heimila í gagnasafninu. Miðgildi skuldahlutfalls þessara heimila var 121% sem þýðir að rúmlega 10 þús. heimili höfðu skuldahlutfall á bilinu 100-121% og hlutfallið var umfram 121% í tilfelli rúmlega 10 þús. heimila. Að meðaltali fá heimili sem höfðu skuldahlutfall yfir 100% tæplega 1,4 m.kr. í niðurfærslu. Þegar niðurfærslan er reiknuð til frádráttar skuldum lækkar miðgildi skuldahlutfalls hópsins niður í 115% eða um 6 prósentustig miðað við hlutfallið í árslok 2009. Aðgerðin verður til þess að skuldahlutfall tæplega 3.700 heimila lækkar niður fyrir 100%.

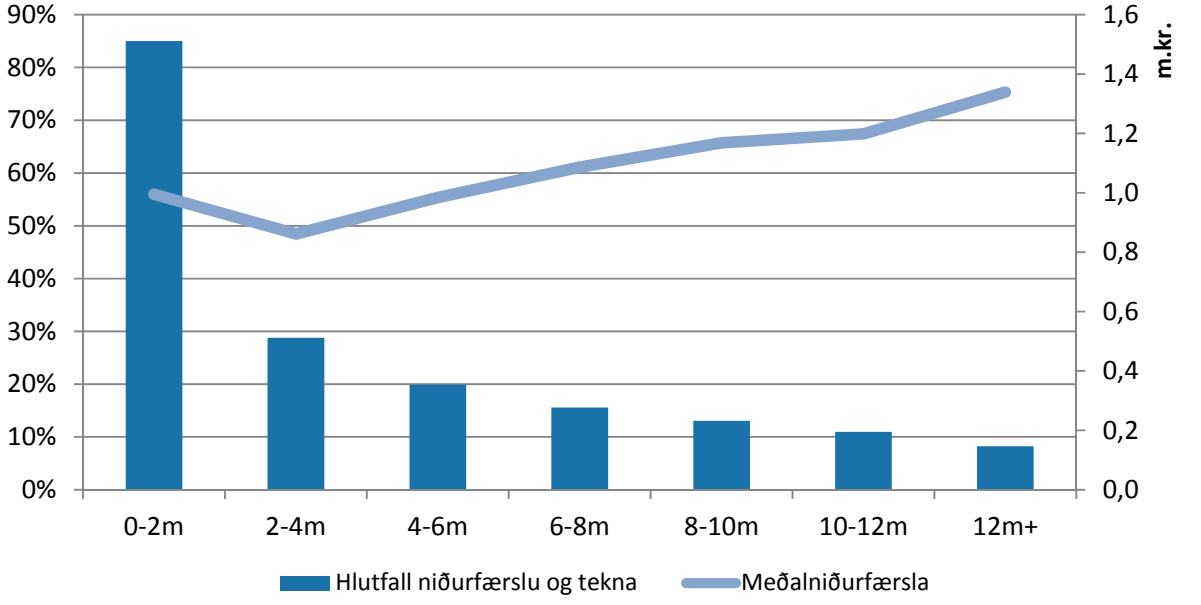
Niðurfærslur eftir tekjum heimilis

Miðgildi árstekna er þannig að helmingur heimila hefur árstekjur yfir miðgildi og helmingur heimila árstekjur undir miðgildi. Í tilfelli tekna gefur miðgildi oftar betri mynd af stöðu meðalheimilis en meðaltekjur enda geta fá heimili með mjög háar tekjur og/eða mjög lágar (engar) tekjur bjagað einfalt meðaltal töluvert. Miðtekjur þeirra heimila sem skráð voru fyrir verðtryggðum fasteignalánum í lok árs 2009 var rétt um 6 m.kr. Þegar litið er til niðurfærslu með hliðsjón af árstekjum kemur í ljós að meðalfjárhæð niðurfærslu hækkar eftir því sem árstekjur eru hærri. Skýringin er sú að tekjuhá heimili skulda öllu jöfnu hærri fjárhæðir en þau tekjulægri. Þegar litið er til hlutdeildar mismunandi tekjuhópa í heildarniðurfærslu kemur aftur á móti í ljós að um 44% rennur til heimila með árstekjur undir miðgildi og 56% til heimila með árstekjur yfir miðgildi. Hlutdeild tekjuhæstu heimilanna, þeirra sem þéna að jafnaði

1 m.kr. á mánuði eða meira, er rúmlega 15%. Rúmlega 60% af umfangi renna til heimila með árstekjur undir 8 m.kr.

MYND: Meðalfjárhæð eftir tekjubilum (h-ás) og hlutdeild tekjuhópa í heildarniðurfærslu (v-ás)



Einnig getur verið upplýsandi að skoða meðalfjárhæð niðurfærslu sem hlutfall af meðaltekjum hvers tekjubils. Þá blasir við að tekjulægri heimili fá að jafnaði mun hærra hlutfall árstekna sinna í niðurfærslu en þau tekjuhærri. Þannig fá til að mynda heimili með tekjur á bilinu 2-4 m.kr. á ári um 30% af árstekjum sínum í niðurfærslu á meðan tekjuhæstu heimilin, þau sem hafa yfir 12 m.kr. á ári, fá að meðaltali undir 10% af árstekjum í niðurfærslu.

MYND: Hlutfall niðurfærslu og árstekna (v-ás) og meðalniðurfærsla eftir tekjubilum