

Góðir fundarmenn

Íslensk heimili hafa notið góðs af þróun efnahagslífs á undanförunum árum. Kaupmáttur hefur vaxið, atvinnuástand hefur verið með ágætum og nýir möguleikar hafa opnast á lánamarkaði. Eignaverð hefur hækkað mikið, lífeyrissparnaður hefur aukist og ávaxtast vel þegar horft er yfir alllangan tíma. Skuldir heimila hér á landi eru í hærri kantinum í samanburði við ýmis önnur lönd en eigið fé heimilanna er einnig í hærri kantinum og því er nettóstaðan vel viðunandi. Ástandið er gott og á vonandi eftir að verða enn betra. En það geta leynst hættur á leiðinni. Auðveldur aðgangur að lánsfé býður heim hættunni á því að of langt verði seilst. Eignaverð er hátt og ekki er víst að það haldist hátt til lengri tíma. Ég ætla í þessu erindi að fjalla aðeins um þær breytingar sem orðið hafa á fasteignalánamarkaði, áhættu heimilanna af mikilli skuldsetningu, hvetja til hófsemdar og skynsemi og að lokum fjalla stuttlega um Seðlabankann og hlutverk hans.

Miklar umbyltingar urðu á lánsfjármarkaði á síðasta ári. Íbúðalánasjóður reið á vaðið um mitt sumar með endurskipulagningu verðbréfaútgáfu sinnar og markvissari markaðstengingu vaxta. Um haustið varð síðan allmikil samkeppni á fasteignalánamarkaði eftir að KB banki og síðar aðrar lánstofnanir hófu að bjóða fasteignalán til almennings. Þetta varð til þess að vextir fasteignalána lækkuðu töluvert og endurfjármögnun eldri og óhagstæðari lána opnaði nýjar víddir á þessum markaði. Því ber að fagna að vextir íbúðalána hafa lækkað að undanförunu og möguleikar til endurfjármögnunar eldri lána hafa nýst mörgum til að létta greiðslubyrði eða til að stytta í lánum. En oft hefur tækifærið einnig verið nýtt til að auka frekar við skuldirnar og höfum við sterkar vísbendingar um að lán, sem tekin hafa verið til endurfjármögnunar íbúðalána hafi verið nýtt til skuldsetningar umfram þau lán sem verið var að greiða upp. Talið er að meðalaukning skuldsetningar geti numið um 10-12%. Ný lán banka og sparisjóða með veði í íbúðahúsnæði námu um 120 ma.kr. í lok síðasta árs sem gæti þýtt aukið ráðstöfunarfé almennings um 12 – 14 ma.kr. Mikil fasteignaviðskipti hafa

orðið í kjölfar þessara breytinga og hefur fasteignaverð spanast upp og er nú helsta undirrót hækkana vísitölu neysluverðs á undanförunum mánuðum.

Ef við víkjum nú að áhættu heimilanna af skuldsetningu eru fjórir þættir sem þau ættu að hafa í huga áður en boginn er spenntur: Greiðslubyrði, veðsetning eigna, gengisáhætta og verðbólga.

Þótt hlutfall lífsnauðsynja í útgjöldum heimila hafi snarminnkað á síðustu áratugum getur verið erfitt að neita sér um ýmsa neysluliði í daglegu lífi og því þarf að huga vel að þeim hluta heimilspeninganna sem nýta á til afborgana af skuldum. Varasamt er að tefla á tæpasta vað í þessu efni. Lítils háttar röskun á rekstri heimilisins getur haft dapurleg áhrif á fjölskyldulífið og tilveruna. Stundum gera menn ráð fyrir að hægt sé að losa um eignir án fyrirvara til að grynka á skuldum en það gengur ekki endilega eftir, stundum tapast fé við skyndisölu eigna. Oftar en ekki er einnig of seint af stað farið og skaðinn verður meiri fyrir vikið. Hófleg greiðslubyrði er besta ráðið. Nú til dags er hægt að kaupa tryggingar sem hægt er að grípa til ef upp koma óvænt atvik og er skynsamlegt fyrir heimili að huga að því. Lykilatriðið varðandi greiðslugetu heimilisins er að ætla sér af. Annað atriði sem varðar greiðslugetu er lánstími. Þegar fjárfest er í eignum sem endast um langt skeið er eðlilegt að dreifa greiðslum um langt tímabil. Þannig er ekkert athugavert við að skuldsetja sig vegna fasteignakaupa um nokkra áratugi. Hitt skyldi þó haft í huga að tekjur á æviskeiði venjulegrar fjölskyldu geta minnkað þegar að töku lífeyris kemur. Í sjálfu sér eiga allir þann valkost að leggja til hliðar stærri hluta af tekjum en krafist er til lífeyrissparnaðar en fæstir kjósa að gera það. Því er eðlilegt að skuldsetja sig ekki til of langs tíma, það getur leitt til harðræðis þegar síst skyldi. Freistingin til að minnka greiðslubyrði í núinu á kostnað lengri bindingar er mikil en hún getur verið varasöm. Það er til að mynda mjög órökrétt að taka lán til bílakaupa sem varir lengur en ætlaður notkunartími bifreiðarinnar. Það getur leitt til snjóboltaáhrifa skuldasöfnunar sem erfitt er að losna undan.

Yfirveðsetning er annar áhættuþáttur sem heimilin þurfa að huga að. Í skýrslu sem Seðlabankinn vann fyrir félagsmálaráðherra á síðasta ári (birt á heimasíðu Seðlabankans í nóvember sl.) var birt niðurstaða rannsóknar um áhrif verðbreytinga fasteigna á veðhæfi. Þar var m.a. beitt tölfræðilíkani þar sem líkt var eftir verðbreytingum og skoðað í hversu mörgum tilfellum yrði um yfirveðsetningu eignanna að ræða. Ein niðurstaðan var sú að færi fasteignaverð um 30% yfir meðaltalsverð síðustu 20 ára væri það nánast fullvíst að 90% veðsetning færi umfram markaðsverðmæti fasteignarinnar. Það er að segja það er nánast víst að fasteignin yrði yfirveðsett einhvern tíma á lánstímanum, sennilega þó helst fyrstu árin eftir að lán var tekið. Verð á fasteignamarkaði héraendis er um 50% frá reiknuðu meðaltali síðustu 20 ára. Það má því ætla að þess verði ekki mjög langt að bíða að sú staða komi upp að einhver heimili horfi fram á að tapa fjármunum ef losa þarf um íbúðina með sölu á óhagstæðum tíma. Á síðustu sex árum hefur fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 100%. Það þarf ekki mikla sérfræðikunnáttu til að spá því að verð geti lækkað verulega á tiltölulega skömmum tíma. Slík lækkun gæti reynst heimilum afdrífarík. Sem dæmi má taka fasteign sem keypt er á 20 milljónir króna og veðsett 90% fyrir láni. Lækki fasteignaverð skyndilega um 20% er verðmæti eignarinnar á markaði 16,7 milljónir en lánið stendur í 18 milljónum. Þetta kemur svo sem ekki að sök ef greiðslugeta heimilisins hefur verið rétt metin, þá verður greitt af láninu áfram og hugsanlegt er auðvitað að verðið hækki á ný og allt verði í sómanum. Ef heimilið þarf hins vegar að selja eignina eftir verðlækkun reynir á annað eigið fé eða þörf verður fyrir aukna lántöku. Þarna getur komið til hættu á gjaldþroti heimilisins. Eftirspurn eftir fasteignum hér á höfuðborgarsvæðinu hefur um nokkurt skeið verið meiri en framboðið en það er ekkert lögmál að það sé viðvarandi ástand. Sveiflur í framboði og eftirspurn eru alþekktar og sá valkostur að byggja sjálfur er áreiðanlega orðinn hagfelldari nú en áður þar sem markaðsverð er hærra en byggingakostnaður. Hættan á yfirveðsetningu er þó ekki bara áhætta fyrir heimilin hún getur einnig hitt banka, sparisjóði og íbúðalánasjóð illa fyrir. Mikilvægt er því að þessi áhættuþáttur sé hafður í huga áður en heimili skuldsetur sig vegna íbúðakaupa.

Af samtölum við ýmsa hefur mér skilist að mikið sé um að bílalán séu gengisbundin að hluta til eða öllu leyti. Með því hefur verið hægt að fjármagna bifreiðakaup á lágum vöxtum og upp á síðkastið hefur gengisþróunin verið afar hagstæð þeim sem skulda gengisbundin lán svo ekki sé sterkar að orði komist. Skiljanlegt er að þetta freisti margra. Hafa skyldi þó í huga að vextir erlendis hafa verið óvenjulágir um nokkurt skeið og vaxtahækkningar eru þegar hafnar í nokkrum löndum sem koma til með að þyngja greiðslubyrði. Vextir hér á landi eru einnig að hækka og vaxtamunurinn er með þeim hætti að hann hvetur til erlendar lántöku. Annað atriði er þó sennilega mikilvægara en það eru gengisáhrif. Við þurfum ekki að líta langt aftur í tímann til að finna meira en 30% lækkun og síðan áþekka hækkun íslensku krónunnar. Frá miðju ári 2000 og fram til síðari hluta ársins 2001 lækkaði íslenska krónan t.a.m. um 35%. Það er sennilegt að erlent lán geti verið mjög hagstætt ef horft er yfir nokkurra ára tímabil en sveiflur í afborgunum vegna gengisþróunar geta verið miklar og þær geta reynst þungbærar ef þröngt er í búi. Fyrir heimili sem hefur eingöngu tekjur í íslenskum krónum getur verið varasamt að taka gengisáhættu umfram þau áhrif sem verða á vöruverð vegna gengisbreytinga.

Verðbólgan er einn af helstu óvinum heimilanna því stærstu skuldir heimilanna, fasteignalánin, eru að langmestum hluta verðtryggð. Við Íslendingar höfum háð marga hildi við verðbólguþrauginn og þótt hann hafi þurft að lúffa þurfum við stöðugt að vera á varðbergi. Hagstæð gengisþróun og samkeppni á innlendum mörkuðum hefur verið heimilum hér á landi hagfelld. Verð innfluttra vara, fyrir utan bensín og olíu, hefur t.a.m. nánast staðið í stað á síðustu 12 mánuðum. Verðbólgan mæld með vísitölu neysluverðs er þó 4% um þessar mundir og veldur þróun húsnæðisverðs þar miklu. En fleiri þættir hafa áhrif, vörur sem framleiddar eru hérlendis hafa hækkað í verði og sömuleiðis þjónusta, bæði einkaaðila og hins opinbera. Verðbólgan rýrir kaupmátt heimilanna og hún getur líka fóðrað sjálfa sig ef ekki er taumhald á henni. Það er því hagur heimilanna að verðbólgu sé haldið í skefjum en þau geta líka haft áhrif á verðbólguna. Mikil

neysla kyndir oftast undir verðbólgu. Íslensk heimili sýndu það á árunum 2001 og 2002 að þau bregðast snarlega við breyttum aðstæðum. Þegar harðnaði á dalnum snardró úr neyslu og viðskiptahallinn sem myndaður hafði verið af ofneyslu hvarf snögglega. Reynslan er þó sú að yfirleitt dregur ekki úr neyslu fyrr en eftir að skaðinn er skeður og því væri gott að heimilin yrðu framsýnni og brygðust fyrr við viðvörunum. Heimilin geta þó einnig reynst mikilvæg á annan máta, t.d. ef hagkerfið hefur hægt of mikið á sér, þá er það til bóta að heimilin auki neyslu sína og ýti þannig hagkerfinu aftur í gang.

Nú hef ég rakið helstu áhættuþætti skuldsetningar heimilanna og þá má spyrja sig hvað sé til ráða? Er til eitthvað patent sem leysir öll vandamál? Auðvitað ekki. En heilbrigð skynsemi fer þó langleiðina að því að leysa flest þau vandamál sem að okkur steðja. Hófsemi, forsjálni og ráðdeild eru lykilorðin. Í hvert sinn sem við stofnum til útgjalda eigum við val. Er raunveruleg þörf fyrir tiltekinn hlut eða þjónustu? Þarf ég að kaupa svona stórt, lítið, dýrt, ódýrt, mikið eða lítið? Hvernig á ég að greiða fyrir? Sumar ákvarðanirnar eru augljósar en aðrar þarf að ígrunda. Kynnum okkur valkostina, yfirvegum þörfina gætum hófs og ætlum okkur af. Gerum ráð fyrir hinu óvænta og gerum ráðstafanir til að mæta óvissu ef þörf er á. Heimilin í landinu erum við og okkar athafnir geta haft mikil áhrif. Það eru ágætari horfur á að heimilin spjari sig vel áfram en það er samt full ástæða fyrir heimilin að vera meðvituð um að það geta leynst hættur á vegferðinni sem glíma þarf við.

Verðbólgan er sem fyrr segir einn af helstu áhættuþáttum heimilanna. Heimilin í landinu eiga sér öflugan bandamann í baráttunni við hana en það er Seðlabanki Íslands. Seðlabankinn hefur það hlutverk helst að stuðla að stöðugu verðlagi og stuðla að virku og öruggu fjármálakerfi. Með sameiginlegri yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar og bankans í mars 2001 var bankanum sett það markmið að halda verðbólgu sem næst 2½%, skilgreint sem hækkun vísitölu neysluverðs. Það er erfitt hlutverk en bankinn beitir sér af alefli til að rækja það vel. Bankinn hefur á að skipa úrvalslíði sérfræðinga en hagkerfi er flókið fyrirbrigði og mannlegri þekkingu og spádómshæfni eru skorður settar. Því eru ekki líkur á að

bankinn hafi ávallt rétt fyrir sér. Seðlabankinn spáir fyrir um verðbólgu tvö ár fram í tímann og grípur til vaxtabreytinga til að reyna stýra því að verðbólgan verði sem næst settu markmiði. Rannsóknir hérlendis, sem og erlendis, benda til þess að það taki vaxtabreytingu 1 – 2 ár að koma fram að fullu. Gengisbreytingar hafa einnig mjög mikil áhrif á verðlag en þær koma hins vegar mjög hratt fram. Þarna er þó engin víska og oftast en ekki breytast forsendur án mikils fyrirvara. Þetta upplifðum við síðastliðið haust þegar nýtt landslag í lánsfjáraðgangi heimila opnaðist með innkomu banka á fasteignalánamarkað. Á svipuðum tíma kom fram að framkvæmdir tengdar byggingu álvera yrðu fyrir á ferðinni og meiri að umfangi en áður hafði verið gert ráð fyrir. Þessu til viðbótar ákvað ríkisstjórnin með hvaða hætti boðaðar skattalækkanir kæmu til framkvæmda. Þannig var á örfáum vikum búið að umbylta forsendum þeirra spáa sem Seðlabankinn hafði gert fyrir á árinu. Því var lagt í nýja spá þar sem reynt var að taka tillit til breytinganna. Í kjölfarið ákvað bankastjórn að hækka stýrivexti bankans um eina prósentu. Sú breyting rústaði reyndar spánni sem var birt um leið, því við gerð verðbólguþá hefur ávallt hefur verið gert ráð fyrir að vextir yrðu óbreyttir út spátímabilið. Hið sama gildir um gengi krónunnar, þ.e. að gert er ráð fyrir að það breytist ekki frá spádegi. Óvissan er einn af helstu fylgifyskum hagkerfisins og Seðlabankinn sem og aðrir í þjóðfélaginu þarf sífellt að aðlagast sig að breyttum aðstæðum. Hugsanlegt er að verðbólga fari á næstunni tímabundið upp fyrir 4% þolmörkin sem ákveðin voru 2001 þegar nýtt fyrirkomulag peningamálstjórnunar tekið upp. Það kemur til með að kalla á skýringar bankans og reynir á ábyrgð hans. Horfur eru einnig á að síðar í vetur muni draga úr verðbólgu og greiningardeildir bankanna hafa spáð því að hún verði komin undir 2½% markmið Seðlabankans fyrir lok ársins. Næsta verðbólguþá Seðlabankans verður birt 22. mars n.k.

Með virkri upplýsingamiðlun og gegnsæi í starfsemi hefur bankinn rækt hlutverk sitt en sú skipan mála sem nú er uppi er tiltölulega nýleg og reynsla mun smátt og smátt byggjast upp bæði innan bankans og utan. Hagkerfi eru flókin fyrirbrigði og um allan heim voru gerðar tilraunir í fjölda ára sem miðuðu að því að finna heppilegar leiðir til að stýra þeim. Um langt skeið var álitnið að seðlabankar gætu

með aðgerðum sínum stýrt vaxtastigi, atvinnu, hagvexti og afkomu heimilanna með því að beita tækjum sínum af skynsemi. Þessi skoðun hefur ekki staðist tímans tönn. Þátttakendur í hagkerfinu er margir og markmið þeirra eru mismunandi. Því verður stýring hagkerfisins, hvort sem sú hugsun virkar eða ekki, að vera samvinnuverkefni ólíkra aðila með mismunandi markmið. Það hefur reynst vel að setja seðlabönkum það meginmarkmið að halda verðbólgu í skefjum en reynslan af því er tiltölulega stutt, um það bil 10 til 15 ár, en á þeim tíma hefur verðbólgan fallið úr 30% í 4% á alheimsvísu samkvæmt mælingum Alþjóðagjaldeyrissjóðsins. Það er ekki endanlegur dómur á getu seðlabanka til að stýra verðbólgu því að allt er í heiminum hverfult. Seðlabanki Íslands hefur ákveðið hlutverk og hann sinnir því af fagmennsku, metnaði og ástríðu. Eitt af mikilvægustu tækjum hans er að miðla upplýsingum um ástand og horfur efnahagslífsins til allra þátttakenda þjóðfélagsins. Bankinn hefur leitast við að upplýsa allan almenning um hlutverk sitt og aðgerðir og leggur þær undir dómstól þjóðlífsins hverju sinni, t.d. verður þetta erindi komið á heimasíðu bankans fyrir opnun markaða á mánudaginn. Bankinn gefur út ritið *Peningamál* fjórum sinnum á ári og lýsir í því þróun efnahagsmála og skoðun sinni á horfum til framtíðar og rökstyður ákvarðanir sínar. Opinská umræða um Seðlabankann, störf hans og hlutverk er mikilvæg og nauðsynleg til aðhalds fyrir bankann og þjóðfélagið.

Þar sem þetta erindi hefur að mestu snúist um áhættu heimilanna af aukinni skuldsetningu vil ég draga niðurstöður mínar saman í örfá orð og gríp ég því til austfirskrar alþýðuspeki:

„Það er betra að fara sér hægt og komast það en að fara hratt og komast það samt.“