

Tekjubaksleið – 30% leið

Hægt virðist ganga að koma heimilunum til hjálpar með virkum hætti og þolinmæði þeirra á þrotum. Margar tillögur hafa verið reifaðar í tengslum við skuldastöðu heimilanna en engin hugnast núverandi stjórnvöldum af ýmsum ástæðum. Hér verður því fjallað í stuttu máli um eitt úrræðið sem gæti komið til greina.

Þetta úrræði getur kallast tekjubaksleið. Með því verði öllum þegnum landsins boðinn samningur sem tryggir að greiðslur þeirra af húsnæðislánum fari ekki upp fyrir fast hámarkshlutfall af heildartekjum, t.d. 30%. Hlutfallið tekur mið af vægi húsnæðiskostnaðar í útgjöldum heimilanna fyrir hrunið sem var að jafnaði í kringum 30%.

Sé þessi leið farin lækkar heildargreiðsla lánsins og „vanskil“ safnast upp. Það ætti þó eingöngu að gerast um tíma hjá mörgum sem þiggja úrræðið vegna þess að höfuðstóll lánanna getur lækkað eftir því sem fram líða stundir, bæði vegna verðhjöðunar sem gæti komið til og eins er gengi krónunnar fer að styrkjast. Hið fyrra lækkar höfuðstól verðtrygðra lána og hið síðara lán í erlendri mynt. Þess utan munu tekjur heimilanna hækka þegar kreppan gengur til baka.

Tvær leiðir koma til greina við meðhöndlun og uppgjör á vanskilum sem myndast við þessa leið:

1. Vanskilin verða hlutfjáreign hins opinbera í viðkomandi eign. Þegar efnahagur skuldara batnar á ný, geta þeir keypt hlutafé hins opinbera til baka, kjósi þeir svo. Virði hlutarins getur fylgt fasteignamatí hverju sinni.
2. Við það að taka þessu úrræði eignast opinbert félag eignina en íbúinn búseturétt af heimili sínu fyrir húsgjald (leigugjald) sem miðast við fyrrgreint hámarkshlutfall. Eftir ákveðinn tíma, t.d. 15 ár, verður gengið til samninga við íbúann um að kaup á eigninni til baka. Þessi ára fjöldi, 15 ár, miðast fyrst og fremst við að samningar hefjist eftir tveggja til fjögurra ára samfelld hagvaxtarskeið eftir núverandi kreppu. Á þeim tíma er komið nægjanlegt jafnvægi til að taka afstöðu til þess hvort og hversu mikið þarf að afskrifa af skuldum heimilanna.

Kostir þessa úrræðis eru nokkrir. Það ætti að geta verið fljótvirkt og þarfnast lítils undirbúnings. Auk þess nýtist það aðallega þeim sem eru í mestri þörf fyrir aðstoð, gefur þeim raunhæfa von um lausn og dregur þar með úr líkunum á að þeir flytji utan og hætti þar með að taka þátt í endurbyggingu þessa lands. Þá aukast líkur á að lánin verði greidd og bankakerfið komist á fót. Þess utan mun framtíðarþróun höfuðstóls húsnæðislánanna, íbúðaverðs og tekna vinna með heimilunum í að ná eignarhlut sínum aftur til baka eins og áður sagði. Af þeim sökum mun eignatilfærsla á milli einstaklinga, sem er óhjákvæmileg í aðgerðum sem þessum, verða í lágmarki.

Það er margt sem bendir til að úrræði skuldsettra heimila þurfi að vera hraðvirkari, almennari og víðtækari heldur en þau sem nú eru í boði. Ég hvet stjórnvöld til að skoða allar tillögur sem settar hafa verið fram á opinberum vettvangi að undanfögnu og bregðast við með skjótum og skilvirkum hætti. Nánari útfærsla af tillögum mínum má nálgast á heimasíðu minni (<http://vifill.vesturland.is>)

Vifill Karlsson, hagfræðingur

Grein birt í Morgunblaðinu 10. maí 2009