

Greiðslubyrði verðtryggðra lána með breytilegum vöxtum.

Hjá LSR er hægt að velja milli þess að taka verðtryggð fasteignalán með föstum vöxtum út lánstímann eða breytilegum vöxtum. Breytilega vaxtaþrósentan eru endurskoðuð á 36 mánaða fresti á láninu samkvæmt ákvörðun LSR hverju sinni. Núna eru breytilegir vextir 4,10%, en föstu vextirnir eru 4,10%. Því er núna sama greiðslubyrði upphaflega ef breytilegu vextirnir eru valdir.

Það er hins vegar áhættusamara að hafa vextina breytilega, því þeir geta hækkað í framtíðinni (eða lækkað) og orðið hærrí en föstu vextirnir sem voru í boði þegar lánið var tekið. Áhættan af breytilegum vöxtum eykst eftir því sem að lánið er til lengri tíma. Aftast í skjalinu er að finna vaxtasögu fasteignalána LSR frá 2004.

Vextir nýrra verðtryggðra sjóðfélagalána með breytilegum vöxtum eru endurskoðaðir á 36 mánaða fresti samkvæmt ákvörðun LSR. Við ákvarðanir á breytilegum verðtryggðum vöxtum LSR er m.a. horft til samanburðarhæfra verðtryggðra skuldabréfa á markaði, markaðsaðstæðna á hverjum tíma, vaxtakjara á markaði á sambærilegum lánnum, opinberra álagi, rekstrarkostnaðar lífeyrissjóðsins í tengslum við lánveitingar, álagningar vegna útlánaáhættu, áhættumats lífeyrissjóðsins og tryggingafræðilegrar stöðu sjóðsins.

Breytilegir vextir þýða að vextir geti breyst til hækkunar eða lækkunar á lánstímanum. Lántaki veit því ekki við lánstöku hvaða vextir gilda út lánstímann.

Þegar vextir lána með breytilegum vöxtum eru ákveðnir eru þeir þættir sem mynda vextina metnir sjálfstætt. LSR er heimilt að breyta vöxtunum breytist þeir þættir sem vextir byggjast á og getur breyting hvers þáttar fyrir sig gefið tilefni til breytinga á vöxtunum.

LSR tekur ákvörðun um breytilega vexti samkvæmt framangreindu að jafnaði mánaðarlega. Gildandi vextir eru á hverjum tíma birtir á heimasíðu sjóðsins.

Ef að lánsvextir breytast hefur það bein áhrif á afborgun lánsins. Hve mikil áhrifin eru fer eftir hve langur afborgunartími er eftir á láninu, og hvort um er að ræða jafngreiðslulán eða lán með jöfnum afborgunum. Því lengra sem eftir er af láninu, því hærra hlutfall afborgunar eru vextir, því meiri áhrif hefur breyting vaxta. Ef um jafngreiðslulán er að ræða hækka allar greiðslur jafnt, en ef um jafnar afborganir er að ræða hækka næsta greiðsla mest, en svo dregur úr áhrifum hækkunarinnar eftir því sem tíminn líður. Töflur 1, 2 og 3 á næstu síðu sýna áhrif vaxtabreytingar á afborgun 20.000.000 króna láns, bornir saman núverandi vextir við lækkun um 0,4% og hækkun um 0,4% og 0,8%. Lánstíminn er breytilegur frá 5 til 40 ár.

Tafla 1 sýnir áhrif vaxtabreytingar á jafngreiðsluláni. Ef engar aðrar vaxtabreytingar verða helst breytingin út lánstímann.

		Verðtryggðir vextir			
		Vextir í dag 4,10%	0,40% lækkun 3,70%	0,40% hækkun 4,50%	0,80% hækkun 4,90%
Lánstími eftir (ár)	5	369.334 kr.	365.729 kr. (-0,98%)	372.960 kr. (0,98%)	376.609 kr. (1,97%)
	10	203.542 kr.	199.751 kr. (-1,86%)	207.377 kr. (1,88%)	211.255 kr. (3,79%)
	15	149.042 kr.	145.049 kr. (-2,68%)	153.099 kr. (2,72%)	157.219 kr. (5,49%)
	20	122.353 kr.	118.158 kr. (-3,43%)	126.630 kr. (3,50%)	130.989 kr. (7,06%)
	25	106.775 kr.	102.383 kr. (-4,11%)	111.266 kr. (4,21%)	115.856 kr. (8,50%)
	30	96.740 kr.	92.157 kr. (-4,74%)	101.437 kr. (4,86%)	106.245 kr. (9,83%)
	35	89.859 kr.	85.092 kr. (-5,30%)	94.751 kr. (5,44%)	99.766 kr. (11,03%)
	40	84.936 kr.	79.995 kr. (-5,82%)	90.013 kr. (5,98%)	95.218 kr. (12,11%)

Tafla 1, jafngreiðslulán 20.000.000 kr.

Töflur 2 og 3 sýna áhrif vaxtabreytingar á lán með jöfnum afborgunum. Áhrifin eru mest fyrst og þverra svo með tímanum. Tafla 2 sýnir áhrifin við vaxtabreytinguna, en tafla 3 áhrifin þegar að greitt hefur verið af láninu í helminginn af lánstímanum og helmingur höfuðstóls stendur eftir. Athugið að verðtrygging er ekki tekin með í krónutölunum, ef það yrði gert yrðu krónutölurnar hærri, en hlutfallsbreytingarnar (prósentu breyting) yrðu þó óbreyttar.

		Verðtryggðir vextir			
		Vextir í dag 4,10%	0,40% lækkun 3,70%	0,40% hækkun 4,50%	0,80% hækkun 4,90%
Lánstími eftir (ár)	5	401.767 kr.	395.100 kr. (-1,66%)	408.433 kr. (1,66%)	415.100 kr. (3,32%)
	10	235.100 kr.	228.433 kr. (-2,84%)	241.767 kr. (2,84%)	248.433 kr. (5,67%)
	15	179.544 kr.	172.878 kr. (-3,71%)	186.211 kr. (3,71%)	192.878 kr. (7,43%)
	20	151.767 kr.	145.100 kr. (-4,39%)	158.433 kr. (4,39%)	165.100 kr. (8,79%)
	25	135.100 kr.	128.433 kr. (-4,93%)	141.767 kr. (4,93%)	148.433 kr. (9,87%)
	30	123.989 kr.	117.322 kr. (-5,38%)	130.656 kr. (5,38%)	137.322 kr. (10,75%)
	35	116.052 kr.	109.386 kr. (-5,74%)	122.719 kr. (5,74%)	129.386 kr. (11,49%)
	40	110.100 kr.	103.433 kr. (-6,06%)	116.767 kr. (6,06%)	123.433 kr. (12,11%)

Tafla 2, jafnar afborganir 20.000.000 kr, upphafsþreying.

		Verðtryggðir vextir			
		Vextir í dag 4,10%	0,40% lækkun 3,70%	0,40% hækkun 4,50%	0,80% hækkun 4,90%
Lánstími eftir (ár)	5	367.600 kr.	364.267 kr. (-0,91%)	370.933 kr. (0,91%)	374.267 kr. (1,81%)
	10	200.933 kr.	197.600 kr. (-1,66%)	204.267 kr. (1,66%)	207.600 kr. (3,32%)
	15	145.378 kr.	142.044 kr. (-2,29%)	148.711 kr. (2,29%)	152.044 kr. (4,59%)
	20	117.600 kr.	114.267 kr. (-2,83%)	120.933 kr. (2,83%)	124.267 kr. (5,67%)
	25	100.933 kr.	97.600 kr. (-3,30%)	104.267 kr. (3,30%)	107.600 kr. (6,61%)
	30	89.822 kr.	86.489 kr. (-3,71%)	93.156 kr. (3,71%)	96.489 kr. (7,42%)
	35	81.886 kr.	78.552 kr. (-4,07%)	85.219 kr. (4,07%)	88.552 kr. (8,14%)
	40	75.933 kr.	72.600 kr. (-4,39%)	79.267 kr. (4,39%)	82.600 kr. (8,78%)

Tafla 3, jafnar afborganir, lánstími hálfnaður (10.000.000 kr. höfuðstóll eftir).

Greiðslubyrði óverðtryggðra lána með breytilegum vöxtum.

Hjá LSR er eingöngu hægt taka óverðtryggð fasteignalán með breytilegum vöxtum. Breytilega vaxtaþrósentan breytist á 36 mánaða fresti á láninu samkvæmt ákvörðun LSR hverju sinni. Núna eru breytilegir vextir 9,50%.

Það fylgir því áhætta að hafa vextina breytilega, því þeir geta hækkað í framtíðinni (eða lækkað) og orðið hærrí en föstu vextirnir sem voru í boði þegar lánið var tekið. Áhættan af breytilegum vöxtum eykst eftir því sem að lánið er til lengri tíma. Aftast í skjalinu er að finna vaxtasögu fasteignalána LSR frá 2004.

Vextir nýrra óverðtryggðra sjóðfélagalána með breytilegum vöxtum eru endurskoðaðir á 36 mánaða fresti samkvæmt ákvörðun LSR. Við ákvarðanir á breytilegum óverðtryggðum vöxtum LSR er m.a. horft til samanburðarhæfra óverðtryggðra skuldabréfa á markaði, markaðsaðstæðna á hverjum tíma, vaxtakjara á markaði á sambærilegum lánum, breytinga á vöxtum sem Seðlabanki Íslands ákveður, breytinga á vísitölu neysluverðs, verðbólguþáttur, opinberra álaga, rekstrarkostnaðar lífeyrissjóðsins í tengslum við lánveitingar, álagningar vegna útlánaáhættu, áhættumats lífeyrissjóðsins og tryggingafræðilegrar stöðu sjóðsins.

Breytilegir vextir þýða að vextir geti breyst til hækkunar eða lækkunar á lánstímanum. Lántaki veit því ekki við lánstöðu hvaða vextir gilda út lánstímann.

Þegar vextir lána með breytilegum vöxtum eru ákveðnir eru þeir þættir sem mynda vextina metnir sjálfstætt. LSR er heimilt að breyta vöxtunum breytist þeir þættir sem vextir byggjast á og getur breyting hvers þáttar fyrir sig gefið tilefni til breytinga á vöxtunum.

LSR tekur ákvörðun um breytilega vexti samkvæmt framangreindu að jafnaði mánaðarlega. Gildandi vextir eru á hverjum tíma birtir á vef sjóðsins.

Ef að lánsvextir breytast hefur það bein áhrif á afborgun lánsins. Hve mikil áhrifin eru fer eftir hve langur afborgunartími er eftir á láninu, og hvort um er að ræða jafngreiðslulán eða lán með jöfnum afborgunum. Því lengra sem eftir er af láninu, því hærra hlutfall afborgunar eru vextir, því meiri áhrif hefur breyting vaxta. Ef um jafngreiðslulán er að ræða hækka allar greiðslur jafnt, en ef um jafnar afborganir er að ræða hækka næsta greiðsla mest, en svo dregur úr áhrifum hækkunarinnar eftir því sem tíminn líður. Tölur 4, 5 og 6 á næstu síðu sýna áhrif vaxtabreytingar á afborgun 20.000.000 króna láns, bornir saman núverandi vextir við lækkun um 0,8% og hækkun um 0,8% og 1,6%. Lánstíminn er breytilegur frá 3 til 40 ár.

Tafla 4 sýnir áhrif vaxtabreytingar á jafngreiðsluláni. Ef engar aðrar vaxtabreytingar verða helst breytingin út lánstímann.

		Óverðtryggðir vextir			
		Vextir í dag 9,50%	0,80% lækkun 8,70%	0,80% hækkun 10,30%	1,60% hækkun 11,10%
Lánstími eftir (ár)	5	420.137 kr.	412.361 kr. (-1,85%)	427.999 kr. (1,87%)	435.947 kr. (3,76%)
	10	258.895 kr.	250.216 kr. (-3,35%)	267.735 kr. (3,41%)	276.733 kr. (6,89%)
	15	208.945 kr.	199.400 kr. (-4,57%)	218.706 kr. (4,67%)	228.677 kr. (9,44%)
	20	186.526 kr.	176.205 kr. (-5,53%)	197.096 kr. (5,67%)	207.901 kr. (11,46%)
	25	174.839 kr.	163.850 kr. (-6,29%)	186.087 kr. (6,43%)	197.570 kr. (13,00%)
	30	168.271 kr.	156.726 kr. (-6,86%)	180.064 kr. (7,01%)	192.077 kr. (14,15%)
	35	164.422 kr.	152.430 kr. (-7,29%)	176.641 kr. (7,43%)	189.053 kr. (14,98%)
	40	162.112 kr.	149.769 kr. (-7,61%)	174.652 kr. (7,74%)	187.354 kr. (15,57%)

Tafla 4, jafngreiðslulán 20.000.000 kr.

Töflur 5 og 6 sýna áhrif vaxtabreytingar á lán með jöfnum afborgunum. Áhrifin eru mest fyrst og þverra svo með tímanum. Tafla 5 sýna áhrifin við vaxtabreytinguna, en tafla 6 áhrifin þegar að greitt hefur verið af láninu í helminginn af lánstímanum og helmingur höfuðstóls stendur eftir.

		Óverðtryggðir vextir			
		Vextir í dag 9,50%	0,80% lækkun 8,70%	0,80% hækkun 10,30%	1,60% hækkun 11,10%
Lánstími eftir (ár)	5	491.767 kr.	478.433 kr. (-2,71%)	505.100 kr. (2,71%)	518.433 kr. (5,42%)
	10	325.100 kr.	311.767 kr. (-4,10%)	338.433 kr. (4,10%)	351.767 kr. (8,20%)
	15	269.544 kr.	256.211 kr. (-4,95%)	282.878 kr. (4,95%)	296.211 kr. (9,89%)
	20	241.767 kr.	228.433 kr. (-5,51%)	255.100 kr. (5,51%)	268.433 kr. (11,03%)
	25	225.100 kr.	211.767 kr. (-5,92%)	238.433 kr. (5,92%)	251.767 kr. (11,85%)
	30	213.989 kr.	200.656 kr. (-6,23%)	227.322 kr. (6,23%)	240.656 kr. (12,46%)
	35	206.052 kr.	192.719 kr. (-6,47%)	219.386 kr. (6,47%)	232.719 kr. (12,94%)
	40	200.100 kr.	186.767 kr. (-6,66%)	213.433 kr. (6,66%)	226.767 kr. (13,33%)

Tafla 5, jafnar afborganir 20.000.000 kr, upphafsþreying.

		Óverðtryggðir vextir			
		Vextir í dag 9,50%	0,80% lækkun 8,70%	0,80% hækkun 10,30%	1,60% hækkun 11,10%
Lánstími eftir (ár)	5	412.600 kr.	405.933 kr. (-1,62%)	419.267 kr. (1,62%)	425.933 kr. (3,23%)
	10	245.933 kr.	239.267 kr. (-2,71%)	252.600 kr. (2,71%)	259.267 kr. (5,42%)
	15	190.378 kr.	183.711 kr. (-3,50%)	197.044 kr. (3,50%)	203.711 kr. (7,00%)
	20	162.600 kr.	155.933 kr. (-4,10%)	169.267 kr. (4,10%)	175.933 kr. (8,20%)
	25	145.933 kr.	139.267 kr. (-4,57%)	152.600 kr. (4,57%)	159.267 kr. (9,14%)
	30	134.822 kr.	128.156 kr. (-4,94%)	141.489 kr. (4,94%)	148.156 kr. (9,89%)
	35	126.886 kr.	120.219 kr. (-5,25%)	133.552 kr. (5,25%)	140.219 kr. (10,51%)
	40	120.933 kr.	114.267 kr. (-5,51%)	127.600 kr. (5,51%)	134.267 kr. (11,03%)

Tafla 6, jafnar afborganir, lánstími hálfnaður (10.000.000 kr. höfuðstóll eftir).

Vaxtasaga LSR fasteignalána frá 2004

Dagsetning	Verðtryggt, fastir vextir	Verðtryggt, breytilegir vextir, fastir í 36 mánuði.	Óverðtryggt, breytilegir vextir, fastir í 36 mánuði.
29.9.2004	4,30%		
29.11.2004	4,15%		
27.4.2006	4,60%		
1.10.2006	4,85%		
11.10.2007	5,20%		
20.12.2007	5,75%		
28.11.2008	5,40%		
28.5.2009	5,20%		
17.12.2009	5,05%		
12.3.2010	5,00%		
16.3.2011	4,75%		
28.9.2011	4,40%		
1.4.2012	3,90%		
1.1.2013	3,80%		
1.10.2013	3,70%		
7.12.2015	3,60%		
14.9.2017	3,50%		
1.1.2019	3,50%	2,80%	6,60%
1.3.2019	3,50%	2,70%	6,50%
1.4.2019	3,50%	2,60%	6,40%
1.5.2019	3,50%	2,50%	6,20%
1.6.2019	3,40%	2,30%	6,00%
1.9.2019	3,40%	2,30%	5,90%
1.11.2019	3,40%	2,30%	5,70%
1.12.2019	3,40%	2,30%	5,50%
6.3.2020	3,40%	2,30%	5,40%
26.3.2020	3,40%	2,30%	5,20%
4.5.2020	3,40%	2,30%	5,10%
24.6.2020	3,40%	2,30%	4,70%
28.8.2020	3,20%	2,30%	4,50%
16.10.2020	3,10%	2,30%	4,50%
15.4.2021	3,00%	2,30%	4,50%
8.11.2021	3,00%	2,30%	4,60%
1.12.2021	2,90%	2,30%	4,70%
17.2.2022	2,90%	2,30%	5,10%
18.3.2022	2,70%	2,20%	5,40%
29.4.2022	2,70%	2,20%	5,90%
31.5.2022	2,70%	2,20%	6,30%
24.6.2022	2,60%	2,20%	6,95%
1.9.2022	2,60%	2,20%	7,55%
3.11.2022	2,70%	2,30%	7,70%
1.12.2022	2,80%	2,40%	7,80%

26.1.2023	2,80%	2,50%	7,90%
2.3.2023	2,90%	2,60%	8,20%
31.3.2023	2,90%	2,60%	8,60%
20.4.2023	2,90%	2,60%	8,90%
1.6.2023	2,90%	2,60%	9,40%
30.6.2023	3,10%	2,80%	9,40%
31.8.2023	3,50%	3,20%	9,40%
9.11.2023	4,00%	4,00%	9,90%
15.12.2023	4,10%	4,10%	9,90%
29.2.2024	4,10%	4,10%	9,70%
12.4.2024	4,10%	4,10%	9,50%