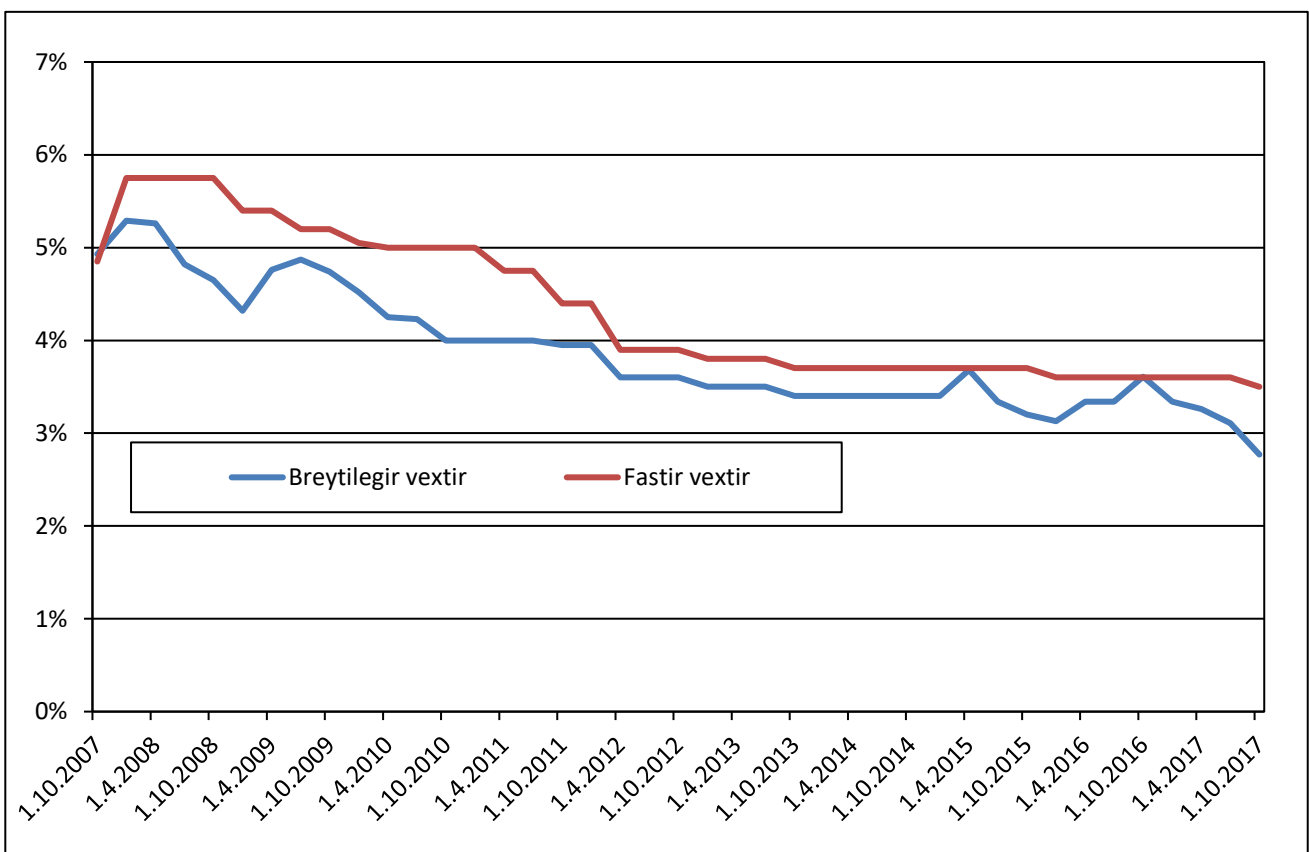


Vaxtasaga og greiðslubrýði lána með breytilegum vöxtum.

Hjá LSR er hægt að velja milli þess að taka fasteignalán með föstum eða breytilegum vöxtum. Breytilega vaxtaþrósentan er endurskoðuð 4 sinnum á ári af stjórn LSR, og tekur mið af markaðsvöxtum. Þegar lán er tekið eru nýjustu breytilegu vextirnir 2,77% (gilda frá 1.10.2017), en föstu vextirnir eru 3,50%. Því er núna lægri greiðslubrýði 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 hærri 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. Mynd 1 hér að neðan sýnir vexti LSR síðustu 10 ár. Aftast í skjalinu er líka að finna töflu með vöxtum síðustu 10 ára.



Mynd 1. Vextir LSR síðustu 10 ár.

Vextir sjóðfélagalána með breytilegum vöxtum breytast fjórum sinnum á ári, þann 1. janúar, 1. apríl, 1. júlí og 1. október ár hvert. Vextirnir eru reiknaðir einum mánuði fyrir gildistöku nýrra vaxta (1. desember, 1. mars, 1. júní og 1. september ár hvert) og eru meðaltal ávöxtunarkröfu skuldabréfaflokks Íbúðalánasjóðs HFF150644 í viðskiptakerfi Kauphallar Íslands síðustu þrjá mánuðina á undan að viðbættu 0,60% álagi. Stjórn LSR er þó ávallt heimilt að taka ákvörðun um að vextir sjóðfélagalána með breytilegum vöxtum taki breytingum miðað við annað viðmið en að framan greinir eða að þeir breytist samkvæmt ákvörðun stjórnar hverju sinni og taka þá mið af þróun verðtrygðra vaxta á markaði.

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 1, 2 og 3 á næstu síðu sýna áhrif vaxtabreytingar á afborgun 10.000.000 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.

		Vextir			
		Vextir í dag 2,77%	0,40% lækkun 2,37%	0,40% hækkun 3,17%	0,80% hækkun 3,57%
Lánstími eftir (ár)	5	178.767 kr.	177.001 kr. (-0,99%)	180.543 kr. (0,99%)	182.331 kr. (1,99%)
	10	95.603 kr.	93.780 kr. (-1,91%)	97.447 kr. (1,93%)	99.314 kr. (3,88%)
	15	68.057 kr.	66.169 kr. (-2,78%)	69.979 kr. (2,82%)	71.933 kr. (5,69%)
	20	54.415 kr.	52.459 kr. (-3,59%)	56.415 kr. (3,67%)	58.456 kr. (7,43%)
	25	46.334 kr.	44.310 kr. (-4,37%)	48.410 kr. (4,48%)	50.539 kr. (9,08%)
	30	41.030 kr.	38.940 kr. (-5,10%)	43.183 kr. (5,25%)	45.396 kr. (10,64%)
	35	37.313 kr.	35.157 kr. (-5,78%)	39.540 kr. (5,97%)	41.836 kr. (12,12%)
	40	34.586 kr.	32.365 kr. (-6,42%)	36.885 kr. (6,65%)	39.260 kr. (13,52%)

Tafla 1, jafngreiðslulán 10.000.000 kr.

Tölur 2 og 3 sýna áhrif vaxtabreytingar á lán með jöfnum afborgunum. Áhrifin eru mest fyrst og þverra svo með tímanum. Tafla 2 sýna 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 vertrygging er ekki tekin með í krónutölunum, ef það yrði gert yrðu krónutölurnar hærri, en hlutfallsbreytingarnar (prósentu breyting) yrðu þó óbreyttar.

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

		Vextir			
		Vextir í dag 2,77%	0,40% lækkun 2,37%	0,40% hækkun 3,17%	0,80% hækkun 3,57%
Lánstími eftir (ár)	5	189.850 kr.	186.517 kr. (-1,76%)	193.183 kr. (1,76%)	196.517 kr. (3,51%)
	10	106.517 kr.	103.183 kr. (-3,13%)	109.850 kr. (3,13%)	113.183 kr. (6,26%)
	15	78.739 kr.	75.406 kr. (-4,23%)	82.072 kr. (4,23%)	85.406 kr. (8,47%)
	20	64.850 kr.	61.517 kr. (-5,14%)	68.183 kr. (5,14%)	71.517 kr. (10,28%)
	25	56.517 kr.	53.183 kr. (-5,90%)	59.850 kr. (5,90%)	63.183 kr. (11,80%)
	30	50.961 kr.	47.628 kr. (-6,54%)	54.294 kr. (6,54%)	57.628 kr. (13,08%)
	35	46.993 kr.	43.660 kr. (-7,09%)	50.326 kr. (7,09%)	53.660 kr. (14,19%)
	40	44.017 kr.	40.683 kr. (-7,57%)	47.350 kr. (7,57%)	50.683 kr. (15,15%)

Tafla 2, jafnar afborganir 10.000.000 kr, upphafsþreying.

		Vextir			
		Vextir í dag 2,77%	0,40% lækkun 2,37%	0,40% hækkun 3,17%	0,80% hækkun 3,57%
Lánstími eftir (ár)	5	178.308 kr.	176.642 kr. (-0,93%)	179.975 kr. (0,93%)	181.642 kr. (1,87%)
	10	94.975 kr.	93.308 kr. (-1,75%)	96.642 kr. (1,75%)	98.308 kr. (3,51%)
	15	67.197 kr.	65.531 kr. (-2,48%)	68.864 kr. (2,48%)	70.531 kr. (4,96%)
	20	53.308 kr.	51.642 kr. (-3,13%)	54.975 kr. (3,13%)	56.642 kr. (6,25%)
	25	44.975 kr.	43.308 kr. (-3,71%)	46.642 kr. (3,71%)	48.308 kr. (7,41%)
	30	39.419 kr.	37.753 kr. (-4,23%)	41.086 kr. (4,23%)	42.753 kr. (8,46%)
	35	35.451 kr.	33.785 kr. (-4,70%)	37.118 kr. (4,70%)	38.785 kr. (9,40%)
	40	32.475 kr.	30.808 kr. (-5,13%)	34.142 kr. (5,13%)	35.808 kr. (10,26%)

Tafla 3, jafnar afborganir, lánstími hálfnaður (5.000.000 kr. höfuðstóll eftir).

10 ára vaxtasaga LSR fasteignalána.

Dagsetning	Breytilegir vextir	Fastir vextir
1.10.2007	4,93%	4,85%
1.1.2008	5,29%	5,75%
1.4.2008	5,26%	5,75%
1.7.2008	4,82%	5,75%
1.10.2008	4,65%	5,75%
1.1.2009	4,32%	5,40%
1.4.2009	4,76%	5,40%
1.7.2009	4,87%	5,20%
1.10.2009	4,74%	5,20%
1.1.2010	4,52%	5,05%
1.4.2010	4,25%	5,00%
1.7.2010	4,23%	5,00%
1.10.2010	4,00%	5,00%
1.1.2011	4,00%	5,00%
1.4.2011	4,00%	4,75%
1.7.2011	4,00%	4,75%
1.10.2011	3,95%	4,40%
1.1.2012	3,95%	4,40%
1.4.2012	3,60%	3,90%
1.7.2012	3,60%	3,90%
1.10.2012	3,60%	3,90%
1.1.2013	3,50%	3,80%
1.4.2013	3,50%	3,80%
1.7.2013	3,50%	3,80%
1.10.2013	3,40%	3,70%
1.1.2014	3,40%	3,70%
1.4.2014	3,40%	3,70%
1.7.2014	3,40%	3,70%
1.10.2014	3,40%	3,70%
1.1.2015	3,40%	3,70%
1.4.2015	3,68%	3,70%
1.7.2015	3,34%	3,70%
1.10.2015	3,20%	3,70%
1.1.2016	3,13%	3,60%
1.4.2016	3,34%	3,60%
1.7.2016	3,34%	3,60%
1.10.2016	3,61%	3,60%
1.1.2017	3,34%	3,60%
1.4.2017	3,26%	3,60%
1.7.2017	3,11%	3,60%
1.10.2017	2,77%	3,50%