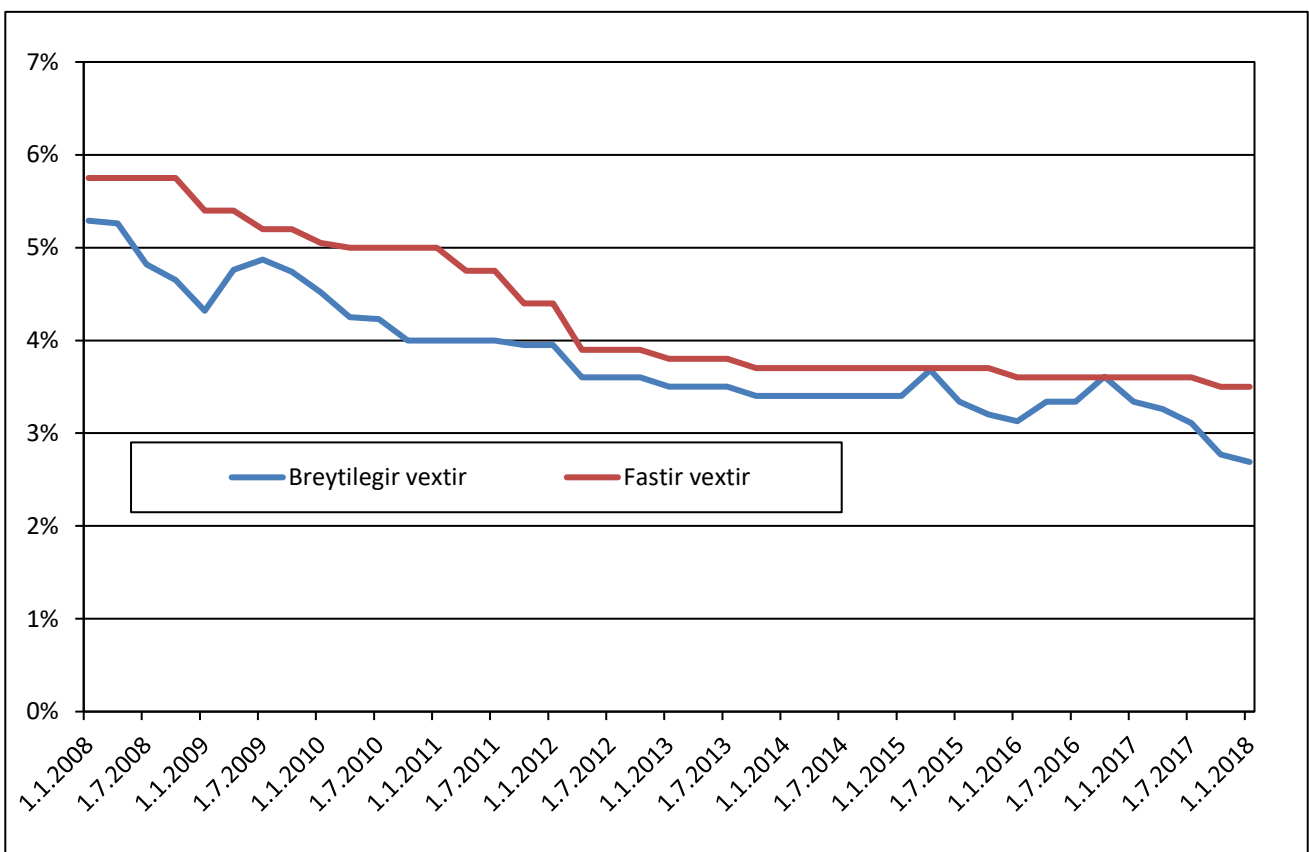


Vaxtasaga og greiðslubrýði lána með breytilegum vöxtum.

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 2,69% (gilda frá 1.1.2018), 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 2,69%	0,40% lækkun 2,29%	0,40% hækkun 3,09%	0,80% hækkun 3,49%
Lánstími eftir (ár)	5	178.413 kr.	176.649 kr. (-0,99%)	180.187 kr. (0,99%)	181.973 kr. (2,00%)
	10	95.236 kr.	93.418 kr. (-1,91%)	97.077 kr. (1,93%)	98.939 kr. (3,89%)
	15	67.677 kr.	65.795 kr. (-2,78%)	69.592 kr. (2,83%)	71.539 kr. (5,71%)
	20	54.021 kr.	52.073 kr. (-3,61%)	56.011 kr. (3,68%)	58.045 kr. (7,45%)
	25	45.925 kr.	43.911 kr. (-4,38%)	47.991 kr. (4,50%)	50.109 kr. (9,11%)
	30	40.607 kr.	38.529 kr. (-5,12%)	42.747 kr. (5,27%)	44.949 kr. (10,69%)
	35	36.876 kr.	34.734 kr. (-5,81%)	39.089 kr. (6,00%)	41.371 kr. (12,19%)
	40	34.135 kr.	31.930 kr. (-6,46%)	36.419 kr. (6,69%)	38.779 kr. (13,60%)

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 2,69%	0,40% lækkun 2,29%	0,40% hækkun 3,09%	0,80% hækkun 3,49%
Lánstími eftir (ár)	5	189.183 kr.	185.850 kr. (-1,76%)	192.517 kr. (1,76%)	195.850 kr. (3,52%)
	10	105.850 kr.	102.517 kr. (-3,15%)	109.183 kr. (3,15%)	112.517 kr. (6,30%)
	15	78.072 kr.	74.739 kr. (-4,27%)	81.406 kr. (4,27%)	84.739 kr. (8,54%)
	20	64.183 kr.	60.850 kr. (-5,19%)	67.517 kr. (5,19%)	70.850 kr. (10,39%)
	25	55.850 kr.	52.517 kr. (-5,97%)	59.183 kr. (5,97%)	62.517 kr. (11,94%)
	30	50.294 kr.	46.961 kr. (-6,63%)	53.628 kr. (6,63%)	56.961 kr. (13,26%)
	35	46.326 kr.	42.993 kr. (-7,20%)	49.660 kr. (7,20%)	52.993 kr. (14,39%)
	40	43.350 kr.	40.017 kr. (-7,69%)	46.683 kr. (7,69%)	50.017 kr. (15,38%)

Tafla 2, jafnar afborganir 10.000.000 kr, upphafsþreying.

		Vextir			
		Vextir í dag 2,69%	0,40% lækkun 2,29%	0,40% hækkun 3,09%	0,80% hækkun 3,49%
Lánstími eftir (ár)	5	177.975 kr.	176.308 kr. (-0,94%)	179.642 kr. (0,94%)	181.308 kr. (1,87%)
	10	94.642 kr.	92.975 kr. (-1,76%)	96.308 kr. (1,76%)	97.975 kr. (3,52%)
	15	66.864 kr.	65.197 kr. (-2,49%)	68.531 kr. (2,49%)	70.197 kr. (4,99%)
	20	52.975 kr.	51.308 kr. (-3,15%)	54.642 kr. (3,15%)	56.308 kr. (6,29%)
	25	44.642 kr.	42.975 kr. (-3,73%)	46.308 kr. (3,73%)	47.975 kr. (7,47%)
	30	39.086 kr.	37.419 kr. (-4,26%)	40.753 kr. (4,26%)	42.419 kr. (8,53%)
	35	35.118 kr.	33.451 kr. (-4,75%)	36.785 kr. (4,75%)	38.451 kr. (9,49%)
	40	32.142 kr.	30.475 kr. (-5,19%)	33.808 kr. (5,19%)	35.475 kr. (10,37%)

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

10 ára vaxtasaga LSR fasteignalána.

Dagsetning	Breytilegir vextir	Fastir vextir
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%
1.1.2018	2,69%	3,50%