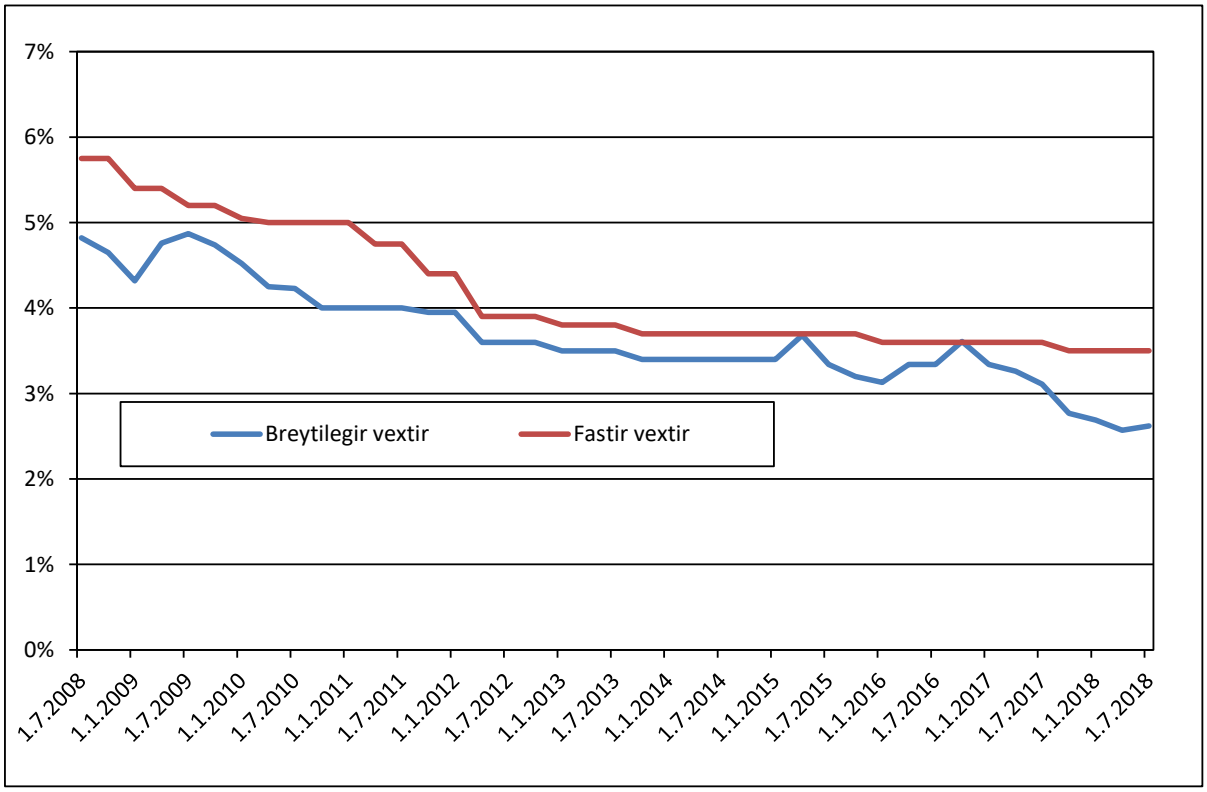
2.7.2018

Vaxtasaga og greiðslubyrði lána með breytilegum vöxtum.

Hjá LSR er hægt að velja milli þess að taka fasteignalán með föstum eða breytilegum vöxtum. Breytilega vaxtaprósentan er endurskoðuð 4 sinnum á ári af stjórn LSR, og tekur mið af markaðsvöxtum. Þegar lán er tekið eru nýjustu breytilegu vextirnir 2,62% (gilda frá 1.7.2018), en föstu vextirnir eru 3,50%. Því er núna lægri 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 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 verðtryggðra 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. Töflur 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 2,62%	0,40% lækkun 2,22%	0,40% hækkun 3,02%	0,80% hækkun 3,42%
Lánstími eftir (ár)	5	178.103 kr.	176.342 kr. (-0,99%)	179.876 kr. (1,00%)	181.659 kr. (2,00%)
	10	94.917 kr.	93.102 kr. (-1,91%)	96.753 kr. (1,93%)	98.612 kr. (3,89%)
	15	67.345 kr.	65.469 kr. (-2,79%)	69.254 kr. (2,83%)	71.196 kr. (5,72%)
	20	53.677 kr.	51.737 kr. (-3,61%)	55.660 kr. (3,69%)	57.686 kr. (7,47%)
	25	45.568 kr.	43.565 kr. (-4,40%)	47.625 kr. (4,51%)	49.734 kr. (9,14%)
	30	40.239 kr.	38.172 kr. (-5,14%)	42.368 kr. (5,29%)	44.559 kr. (10,74%)
	35	36.496 kr.	34.366 kr. (-5,83%)	38.697 kr. (6,03%)	40.967 kr. (12,25%)
	40	33.744 kr.	31.553 kr. (-6,49%)	36.014 kr. (6,73%)	38.361 kr. (13,68%)

Tafla 1, jafngreiðslulán 10.000.000 kr.

2.7.2018

Töflur 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 2,62%	0,40% lækkun 2,22%	0,40% hækkun 3,02%	0,80% hækkun 3,42%
Lánstími eftir (ár)	5	188.600 kr.	185.267 kr. (-1,77%)	191.933 kr. (1,77%)	195.267 kr. (3,53%)
	10	105.267 kr.	101.933 kr. (-3,17%)	108.600 kr. (3,17%)	111.933 kr. (6,33%)
	15	77.489 kr.	74.156 kr. (-4,30%)	80.822 kr. (4,30%)	84.156 kr. (8,60%)
	20	63.600 kr.	60.267 kr. (-5,24%)	66.933 kr. (5,24%)	70.267 kr. (10,48%)
	25	55.267 kr.	51.933 kr. (-6,03%)	58.600 kr. (6,03%)	61.933 kr. (12,06%)
	30	49.711 kr.	46.378 kr. (-6,71%)	53.044 kr. (6,71%)	56.378 kr. (13,41%)
	35	45.743 kr.	42.410 kr. (-7,29%)	49.076 kr. (7,29%)	52.410 kr. (14,57%)
	40	42.767 kr.	39.433 kr. (-7,79%)	46.100 kr. (7,79%)	49.433 kr. (15,59%)

Tafla 2, jafnar afborganir 10.000.000 kr, upphafsbreyting.

		Vextir			
		Vextir í dag 2,62%	0,40% lækkun 2,22%	0,40% hækkun 3,02%	0,80% hækkun 3,42%
Lánstími eftir (ár)	5	177.683 kr.	176.017 kr. (-0,94%)	179.350 kr. (0,94%)	181.017 kr. (1,88%)
	10	94.350 kr.	92.683 kr. (-1,77%)	96.017 kr. (1,77%)	97.683 kr. (3,53%)
	15	66.572 kr.	64.906 kr. (-2,50%)	68.239 kr. (2,50%)	69.906 kr. (5,01%)
	20	52.683 kr.	51.017 kr. (-3,16%)	54.350 kr. (3,16%)	56.017 kr. (6,33%)
	25	44.350 kr.	42.683 kr. (-3,76%)	46.017 kr. (3,76%)	47.683 kr. (7,52%)
	30	38.794 kr.	37.128 kr. (-4,30%)	40.461 kr. (4,30%)	42.128 kr. (8,59%)
	35	34.826 kr.	33.160 kr. (-4,79%)	36.493 kr. (4,79%)	38.160 kr. (9,57%)
	40	31.850 kr.	30.183 kr. (-5,23%)	33.517 kr. (5,23%)	35.183 kr. (10,47%)

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

2.7.2018

10 ára vaxtasaga LSR fasteignalána.

Dagsetning	Breytilegir vextir	Fastir vextir
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%
1.4.2018	2,57%	3,50%
1.7.2018	2,62%	3,50%