

Grunnforsendur dæmanna

- Í meðfylgjandi dæmum er sýnd greiðslubyrði 10 millj. kr. lána með 4% raunvöxtum til 25 og 40 ára í jafngreiðslu- og jafnafborgunarlánnum með verðtryggingu eða nafnvöxtum og ólíkum væntingum um verðlagsþróun. Þá er einnig tekið dæmi af láni þar sem verðbólga breytist á 5. mánuði og sýnt hvaða áhrif það hafi á greiðslur, afborganir, vexti og höfuðstól þar sem lán er verðtryggt eða óverðtryggt með breytilegum nafnvöxtum. Að lokum er sýnd höfuðstóls- og greiðsluþróun lána til 25 og 40 ára sem eru jafnafborgana- og jafngreiðslulán miðað við ólíkar forsendur um verðlagsþróun og samsvarandi nafnvaxtaþróun.

DRÖG

Jafngreiðslulán eða jafnafborgunarlán?

Mánaðarlegar greiðslur lána skiptast í afborgun af höfuðstól, vaxtagreiðslu og verðbótageiðslu ef um verðtryggt lán er að ræða.

Ef tekið er *jafngreiðslulán* er reiknað út hvaða föstu greiðslu þurfi til standa undir afborgunum og vaxtagreiðslum lánsins út lánstímann m.v. upphafsvexti. Neytandinn greiðir sömu fjárhæð í hverjum mánuði en yfir lánstímann breytist hlutfallið sem fer í að greiða niður höfuðstól og hversu hátt hlutfall fer í að greiða vexti. Í upphafi er hlutfallið sem fer í afborgun af höfuðstól lágt en vaxtahlutinn hár. Eftir því sem líður á tímabilið skiptist þetta, hærra hlutfall fer í afborgun af höfuðstól og lægra í vexti.

Ef tekið er *jafnafborganalán* er mánaðarlega greiðslan breytileg yfir lánstímann. Afborgun af höfuðstól er föst fjárhæð og því greiðist alltaf jafn mikið niður af höfuðstólnum. Vaxtahluti greiðslunnar er einfaldlega vextir af eftirstöðvum höfuðstóls á greiðslutímabilinu (30 dagar ef greitt er mánaðarlega) og breytist því yfir lánstímann. Þessi lán einkennast af því að greiðslubyrðin lækkar með tímanum þar sem vextir fara lækkandi. Til að byrja með er mánaðarleg greiðslubyrði jafnafborganalána er almennt hærri en jafngreiðslulána en höfuðstóll þeirra lækkar hraðar.

Verðtryggt eða óverðtryggt lán?

Verðtryggð lán taka breytingum til samræmis við breytingar á vísitölu neysluverðs en óverðtryggð ekki. Almennt eru vaxtabreytingar á óverðtryggðum lánnum tíðari en á verðtryggðum og gjarnan er vaxtaprósentu þeirra óverðtryggðu hærri. Þegar um er að ræða óverðtryggt lán er vaxtahluti greiðslanna ekki lengur raunvextir heldur nafnvextir. Nafnvextirnir eru gjarnan fastir til ákveðins tíma og eru settir saman af raunvöxtum að viðbættu álagi sem endurspeglar væntingar um verðlagsþróun auk áhættu um frávík frá væntri verðbólgu. Áhættuálagið hækkar eftir því sem lengra er á milli vaxtaendurskoðana. Í stuttu máli mætti segja að verðtryggð og óverðtryggð lán lánveitenda beri gjarnan sömu raunvexti en á óverðtryggðum lánnum hefur verið bætt við álagi í samræmi við verðbólguþátt. Ef verðbólga verður hærri en gert hafði verið ráð fyrir við vaxtaákvörðun hagnast neytandinn af því að hafa tekið óverðtryggt lán, og við næstu vaxtaákvörðun mun lánveitandi leitast við að jafna bilið. Verði minni verðbólga en áætlað var kemur það lánveitanda til góða. Eftir því sem styttra er á milli vaxtaendurskoðunar óverðtryggðra lána fela verðtrygging og breytilegir nafnvextir í sér sambærilegri vaxtakjör því þá gefst lánveitanda oftast tækifæri til að bregðast við breyttu verðlagi með vaxtabreytingu. Áhrif á höfuðstól, greiðslubyrði, byrði afborgana og greiðslu vaxta eru þó ólík því greiðslubyrði óverðtryggðra lána hækkar

allverulega miðað við verðtryggðu lánin en þó mismikið eftir jafngreiðslu- eða jafnafborgunarlánnum. Þetta er nánar skýrt í dæmunum hér að neðan.

Að lokum þarf að nefna að verðbólga hefur ólík áhrif á greiðslur jafngreiðslulána og jafnafborganalána:

- á *jafngreiðslulánnum* er verðbættum höfuðstól dreift á eftirstöðvar lánsins. Þegar stutt er liðið á lánið og afborganir af höfuðstól tiltölulega lágar hækkar höfuðstóllinn hratt. Á móti kemur að kostur þessa láns er að greiðslubyrði er lág.

| Verðtryggt jafngreiðslulán 10 millj. Kr. | | | |
|------------------------------------------|--------|------------|------------|
| | Vextir | 25 | 40 |
| Ársverðbólga | 4,00% | 52.784 kr. | 41.794 kr. |
| 2,50% | 4,00% | 52.892 kr. | 41.880 kr. |
| 3,00% | 4,00% | 52.914 kr. | 41.897 kr. |
| 3,50% | 4,00% | 52.935 kr. | 41.914 kr. |
| 4,00% | 4,00% | 52.956 kr. | 41.931 kr. |
| 4,50% | 4,00% | 52.978 kr. | 41.947 kr. |
| 5,00% | 4,00% | 52.999 kr. | 41.964 kr. |
| Breyting á greiðslubyrði | | 109 kr. | 86 kr. |
| | | 130 kr. | 103 kr. |
| | | 152 kr. | 120 kr. |
| | | 173 kr. | 137 kr. |
| | | 194 kr. | 154 kr. |
| | | 215 kr. | 170 kr. |

| Verðtryggt jafnafborganalán 10 millj. Kr. | | | |
|-------------------------------------------|--------|------------|------------|
| | Vextir | 25 | 40 |
| Ársverðbólga | 4,00% | 66.667 kr. | 54.167 kr. |
| 2,50% | 4,00% | 66.804 kr. | 54.278 kr. |
| 3,00% | 4,00% | 66.831 kr. | 54.300 kr. |
| 3,50% | 4,00% | 66.858 kr. | 54.322 kr. |
| 4,00% | 4,00% | 66.885 kr. | 54.344 kr. |
| 4,50% | 4,00% | 66.912 kr. | 54.366 kr. |
| 5,00% | 4,00% | 66.938 kr. | 54.387 kr. |

| | | |
|--------------------------|---------|---------|
| Breyting á greiðslubyrði | 137 kr. | 112 kr. |
| | 164 kr. | 134 kr. |
| | 191 kr. | 156 kr. |
| | 218 kr. | 177 kr. |
| | 245 kr. | 199 kr. |
| | 272 kr. | 221 kr. |

- á *jafnafborgunarlánnum* hækkar mánaðarleg greiðslubyrði afborgana og vaxta sem nemur verðbólgunni. Verðbólgan er meira íþyngjandi í greiðslum en á jafngreiðslulánnum enda er stærri hluti verðbóta staðgreiddur. Það hefur í för með sér að höfuðstóll hækkar ekki jafnmikið en greiðslubyrðin verður talsvert þyngri.

Í dæmunum er gert ráð fyrir að raunverðbólga og væntingar um verðbólgu fari saman

| Óverðtryggt jafngreiðslulán 10 millj. Kr. | | | |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| | Vextir | 25 | 40 |
| Verðbólguálag | 4,00% | 52.784 kr. | 41.794 kr. |
| 2,50% | 6,50% | 67.521 kr. | 58.546 kr. |
| 3,00% | 7,00% | 70.678 kr. | 62.143 kr. |
| 3,50% | 7,50% | 73.899 kr. | 65.807 kr. |
| 4,00% | 8,00% | 77.182 kr. | 69.531 kr. |
| 4,50% | 8,50% | 80.523 kr. | 73.309 kr. |
| 5,00% | 9,00% | 83.920 kr. | 77.136 kr. |
| Breyting á greiðslubyrði | 14.737 kr. | 16.752 kr. | |
| | 17.894 kr. | 20.349 kr. | |
| | 21.115 kr. | 24.013 kr. | |
| | 24.398 kr. | 27.737 kr. | |
| | 27.739 kr. | 31.516 kr. | |
| | 31.136 kr. | 35.342 kr. | |

| Óverðtryggt jafnafborganalán 10 millj. Kr. | | | |
|--------------------------------------------|--------|-------------|------------|
| | Vextir | 25 | 40 |
| Verðbólguálag | 4,00% | 66.667 kr. | 54.167 kr. |
| 2,50% | 6,50% | 87.500 kr. | 75.000 kr. |
| 3,00% | 7,00% | 91.667 kr. | 79.167 kr. |
| 3,50% | 7,50% | 95.833 kr. | 83.333 kr. |
| 4,00% | 8,00% | 100.000 kr. | 87.500 kr. |
| 4,50% | 8,50% | 104.167 kr. | 91.667 kr. |
| 5,00% | 9,00% | 108.333 kr. | 95.833 kr. |

| | | |
|--------------------------|------------|------------|
| Breyting á greiðslubyrði | 20.833 kr. | 20.833 kr. |
| | 25.000 kr. | 25.000 kr. |
| | 29.167 kr. | 29.167 kr. |
| | 33.333 kr. | 33.333 kr. |
| | 37.500 kr. | 37.500 kr. |
| | 41.667 kr. | 41.667 kr. |

Áhrif breyttrar verðbólgu á lánstímanum á mánaðarlega greiðslu

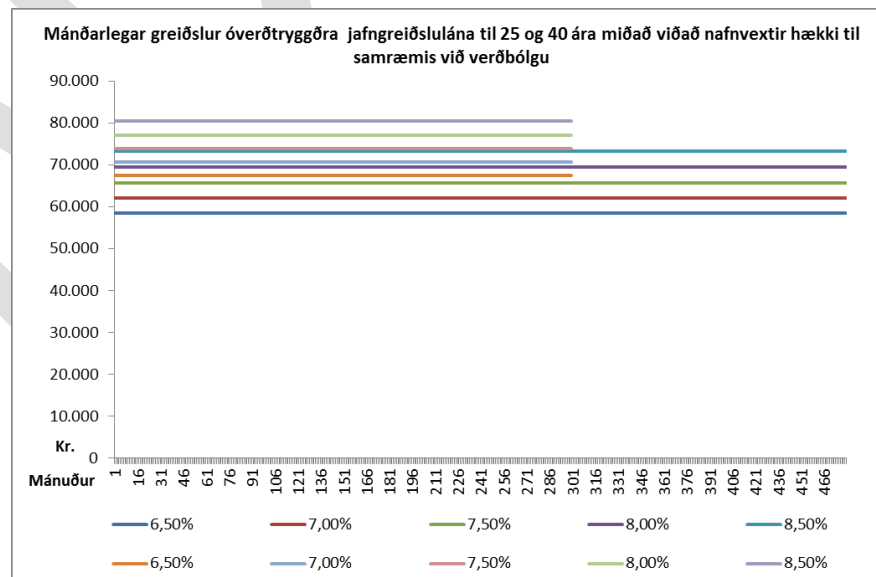
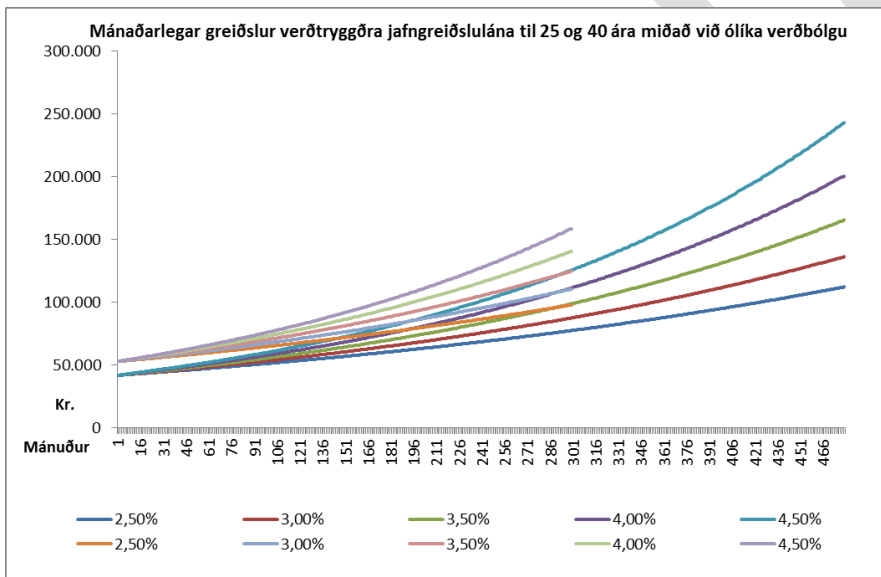
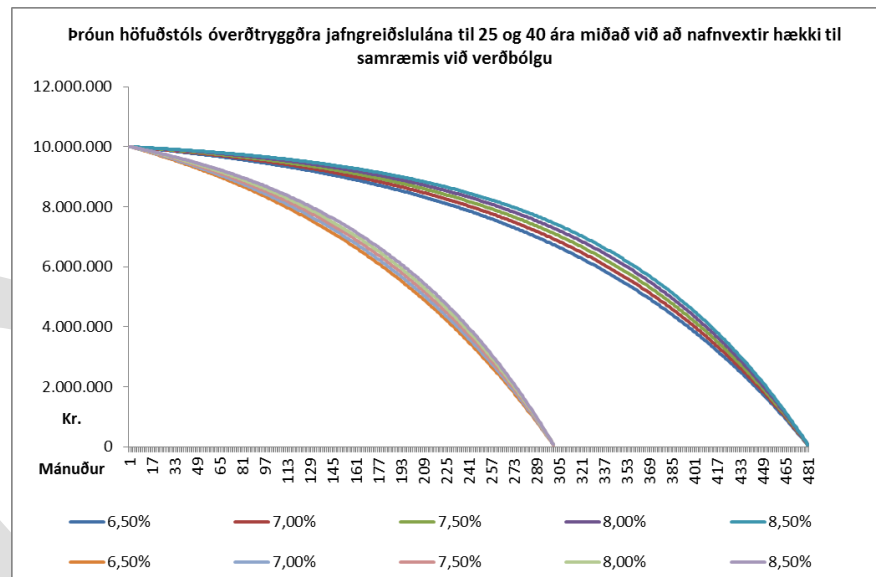
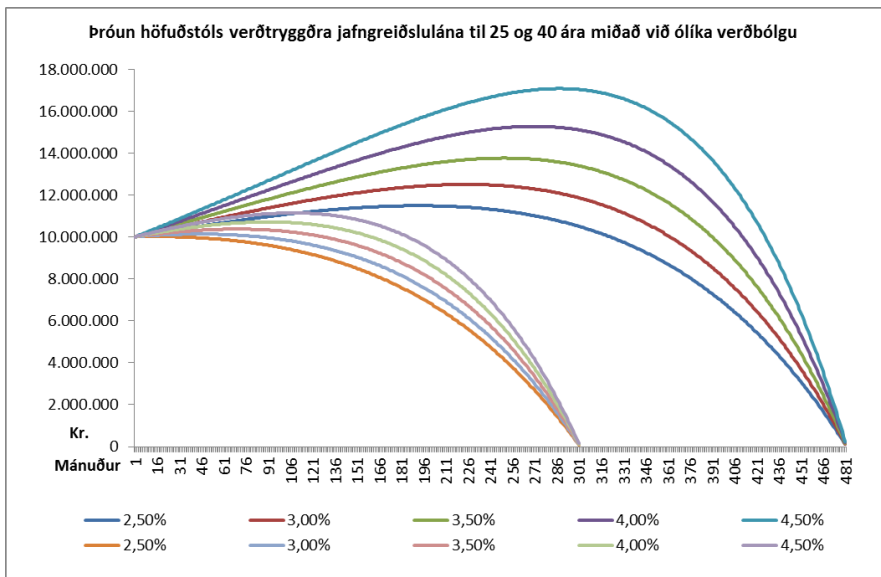
| Verðtryggt jafngreiðslulán með verðbólguhækkun á 5. mánuði | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------------|----------------|---------------------------------|------------|-----------------------|----------------------------|----------------|
| Ársverðbólga | 4,00% | | | | Ársverðbólga breytist og verður | 6,00% | | | |
| Raunvextir | 4,00% | | | | | | | | |
| Lánstími í árum | 40 | | | | | | | | |
| Lánsfjárhæð | 10.000.000 kr. | | | | | | | | |
| Fjárhæðir | | | | | Fjárhæðir | | | | |
| Tími mánuðir | Greiðslan | Afborgun af höfuðstól | Vaxtagreiðsla (raunvextir) | Eftirstöðvar | Tími mánuðir | Greiðslan | Afborgun af höfuðstól | Vaxtagreiðsla (raunvextir) | Eftirstöðvar |
| Upphaf láns | | | | 10.000.000 kr. | Upphaf 5. mán | | | | 10.097.135 kr. |
| 1 | 41.931 kr. | 8.488 kr. | 33.442 kr. | 10.024.249 kr. | 5 | 42.550 kr. | 8.729 kr. | 33.821 kr. | 10.137.554 kr. |
| 2 | 42.068 kr. | 8.544 kr. | 33.524 kr. | 10.048.522 kr. | 6 | 42.757 kr. | 8.855 kr. | 33.902 kr. | 10.161.887 kr. |
| 3 | 42.206 kr. | 8.601 kr. | 33.605 kr. | 10.072.817 kr. | 7 | 42.965 kr. | 8.981 kr. | 33.984 kr. | 10.186.173 kr. |
| 4 | 42.344 kr. | 8.658 kr. | 33.686 kr. | 10.097.135 kr. | 8 | 43.174 kr. | 9.109 kr. | 34.065 kr. | 10.210.411 kr. |

| Óverðtryggt jafngreiðslulán með breytilegum nafnvöxtum á 5. mánuði | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------------|----------------|--------------------------------------|------------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| Vænt ársverðbólga | 4,00% | | | | Vænt ársverðbólga breytist og verður | 6,00% | | | |
| Raunvextir | 4,00% | | | | | | | | |
| Lánstími í árum | 40 | | | | | | | | |
| Lánsfjárhæð | 10.000.000 kr. | | | | | | | | |
| Fjárhæðir | | | | | Fjárhæðir | | | | |
| Tími mánuðir | Greiðslan | Afborgun af höfuðstól | Vaxtagreiðsla (nafnvextir) | Eftirstöðvar | Tími mánuðir | Greiðslan | Afborgun af höfuðstól | Vaxtagreiðsla (nafnvextir) | Eftirstöðvar |
| Upphaf láns | | | | 10.000.000 kr. | Upphaf 5. mán | | | | 9.988.427 kr. |
| 1 | 69.531 kr. | 2.865 kr. | 66.667 kr. | 9.997.135 kr. | 5 | 85.611 kr. | 2.374 kr. | 83.237 kr. | 9.986.053 kr. |
| 2 | 69.531 kr. | 2.884 kr. | 66.648 kr. | 9.994.252 kr. | 6 | 85.611 kr. | 2.394 kr. | 83.217 kr. | 9.983.658 kr. |
| 3 | 69.531 kr. | 2.903 kr. | 66.628 kr. | 9.991.349 kr. | 7 | 85.611 kr. | 2.414 kr. | 83.197 kr. | 9.981.244 kr. |
| 4 | 69.531 kr. | 2.922 kr. | 66.609 kr. | 9.988.427 kr. | 8 | 85.611 kr. | 2.434 kr. | 83.177 kr. | 9.978.810 kr. |

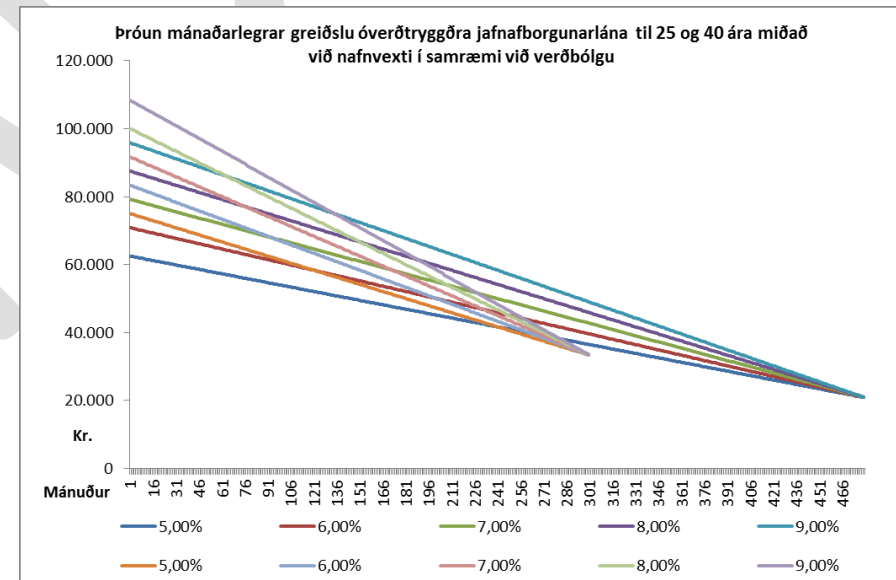
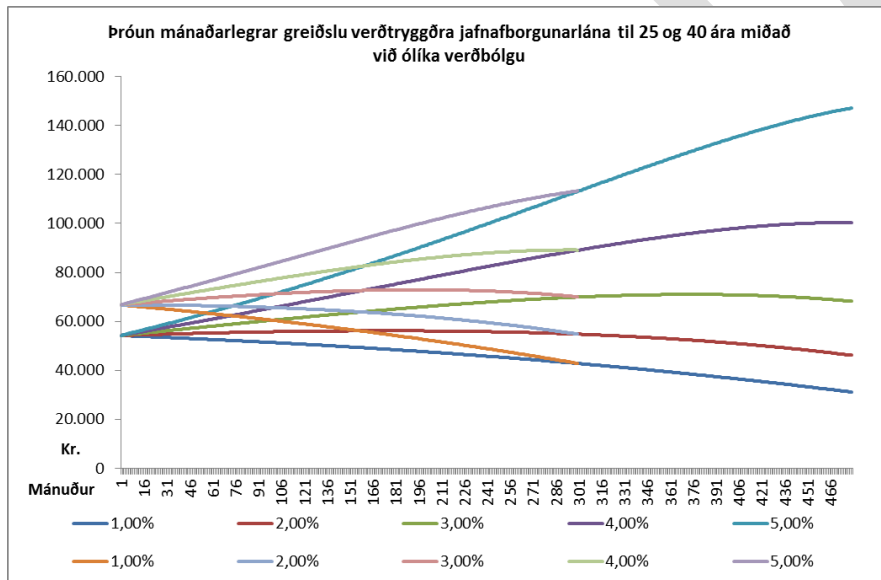
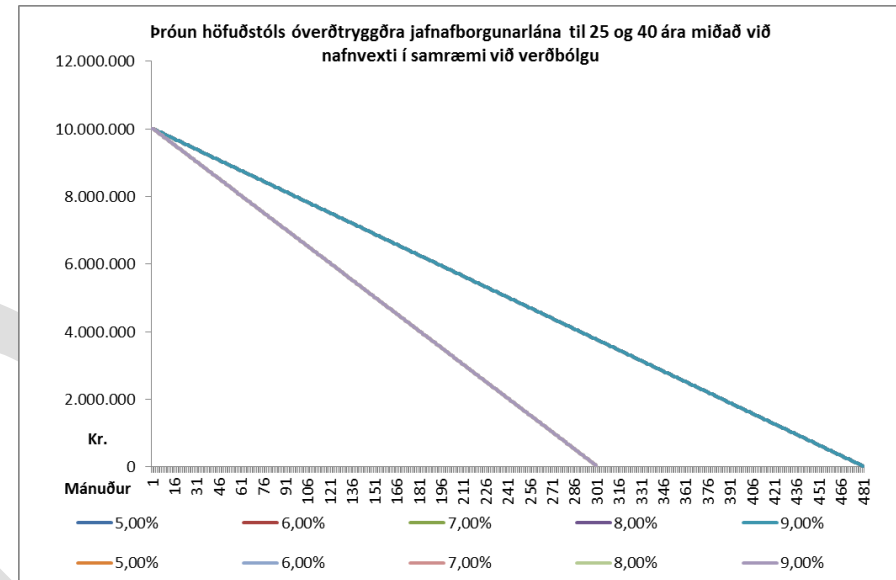
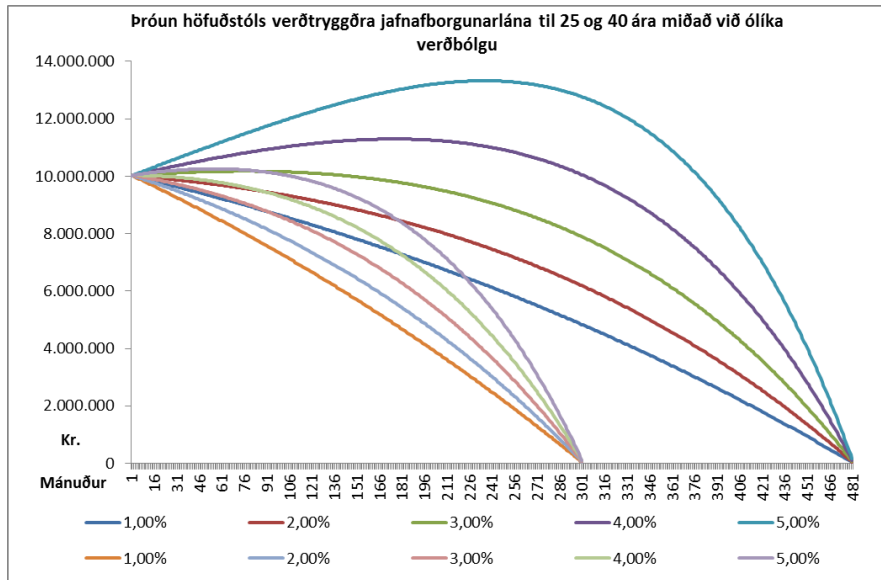
| Verðtryggt jafnafborganalán með verðbólguhækkun á 5. mánuði | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------------|----------------|---------------------------------|------------|-----------------------|----------------------------|----------------|
| Ársverðbólga | 4,00% | | | | Ársverðbólga breytist og verður | 6,00% | | | |
| Raunvextir | 4,00% | | | | | | | | |
| Lánstími í árum | 40 | | | | | | | | |
| Lánsfjárhæð | 10.000.000 kr. | | | | | | | | |
| Fjárhæðir | | | | | Fjárhæðir | | | | |
| Tími mánuðir | Greiðslan | Afborgun af höfuðstól | Vaxtagreiðsla (raunvextir) | Eftirstöðvar | Tími mánuðir | Greiðslan | Afborgun af höfuðstól | Vaxtagreiðsla (raunvextir) | Eftirstöðvar |
| Upphaf láns | | | | 10.000.000 kr. | Upphaf 5. mán | | | | 10.047.164 kr. |
| 1 | 54.344 kr. | 20.902 kr. | 33.442 kr. | 10.011.836 kr. | 5 | 54.864 kr. | 21.210 kr. | 33.654 kr. | 10.058.846 kr. |
| 2 | 54.452 kr. | 20.970 kr. | 33.482 kr. | 10.023.642 kr. | 6 | 54.972 kr. | 21.280 kr. | 33.693 kr. | 10.070.496 kr. |
| 3 | 54.560 kr. | 21.039 kr. | 33.522 kr. | 10.035.418 kr. | 7 | 55.081 kr. | 21.349 kr. | 33.732 kr. | 10.082.115 kr. |
| 4 | 54.668 kr. | 21.107 kr. | 33.561 kr. | 10.047.164 kr. | 8 | 55.190 kr. | 21.419 kr. | 33.771 kr. | 10.093.702 kr. |

| Óverðtryggt jafnafborganalán með breytilegum nafnvöxtum á 5. mánuði | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------------|----------------|--------------------------------------|-------------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| Vænt ársverðbólga | 4,00% | | | | Vænt ársverðbólga breytist og verður | 6,00% | | | |
| Raunvextir | 4,00% | | | | | | | | |
| Lánstími í árum | 40 | | | | | | | | |
| Lánsfjárhæð | 10.000.000 kr. | | | | | | | | |
| Fjárhæðir | | | | | Fjárhæðir | | | | |
| Tími mánuðir | Greiðslan | Afborgun af höfuðstól | Vaxtagreiðsla (nafnvextir) | Eftirstöðvar | Tími mánuðir | Greiðslan | Afborgun af höfuðstól | Vaxtagreiðsla (nafnvextir) | Eftirstöðvar |
| Upphaf láns | | | | 10.000.000 kr. | Upphaf 5. mán | | | | 9.916.667 kr. |
| 1 | 87.500 kr. | 20.833 kr. | 66.667 kr. | 9.979.167 kr. | 5 | 103.472 kr. | 20.833 kr. | 82.639 kr. | 9.895.833 kr. |
| 2 | 87.361 kr. | 20.833 kr. | 66.528 kr. | 9.958.333 kr. | 6 | 103.299 kr. | 20.833 kr. | 82.465 kr. | 9.875.000 kr. |
| 3 | 87.222 kr. | 20.833 kr. | 66.389 kr. | 9.937.500 kr. | 7 | 103.125 kr. | 20.833 kr. | 82.292 kr. | 9.854.167 kr. |
| 4 | 87.083 kr. | 20.833 kr. | 66.250 kr. | 9.916.667 kr. | 8 | 102.951 kr. | 20.833 kr. | 82.118 kr. | 9.833.333 kr. |

Þróun höfuðstóls og greiðslubyrði út lánstímann - jafngreiðslulán



Þróun höfuðstóls og greiðslubyrði út lánstímann - jafnaþborganalán



Þróun verðlags og ráðstöfunartekna s.l. 10 ár.

Þegar skoðuð eru áhrif verðbólgu á höfuðstól og greiðslubyrði lána þarf að hafa í huga að fyrir lántaka getur sama krónutala verið misþyngjandi á ólíkum tímum. Ekki hefur verið tekið tillit til þess í dæmunum hér að ofan en hafa þarf í huga samspil þróunar ráðstöfunartekna og verðlags.

