

Mánaðarlegar greiðslur óverðtryggðra lána með breytilegum vöxtum geta hækkað hratt

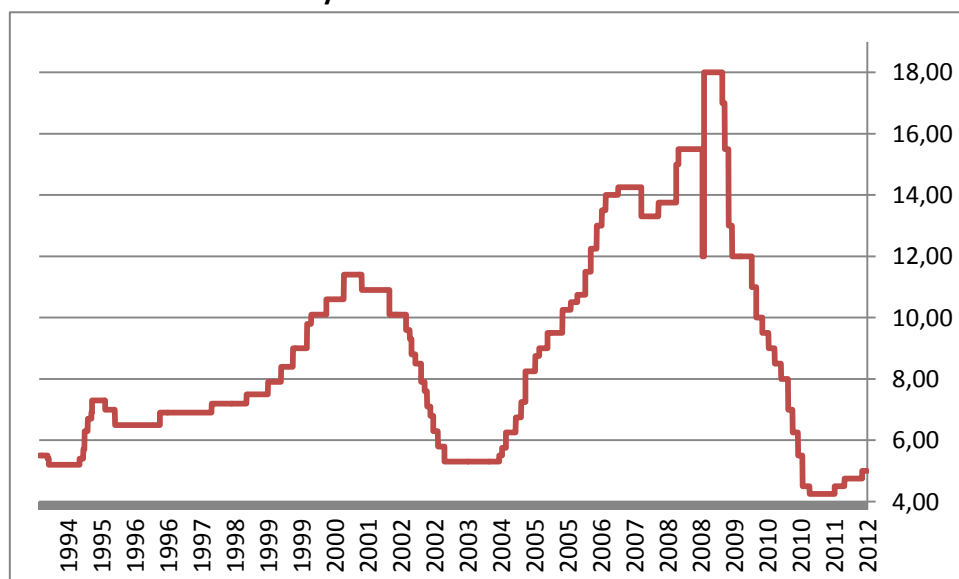
Fjármálaeftirlitið vekur athygli neytenda á næmi greiðslubyrði óverðtryggðra lána með breytilegum vöxtum fyrir vaxtahækkunum og hvetur þá til varkárni í skuldsetningu. Útskýringar og dæmi er að finna í eftirfarandi samantekt.

Greiðslubyrði óverðtryggðra lána með breytilegum vöxtum getur aukist hratt í takt við hækkingu stýrivexti þegar Seðlabanki er í hækkingarferli. Ekki er við því að búast að laun hækki að sama skapi meðan á ferlinu stendur og því viðbúið að skarpur samdráttur verði í ráðstöfunartekjum að lokinni afborgun húsnæðislána eftir því sem vextir hækka.

Mikilvægi þess að gera ráð fyrir svigrúmi til að mæta aukinni greiðslubyrði sem leiðir af vaxtahækkunum sem vænta má á lánstímanum verður seint ofmetið. Gæta verður þess að ætla sér ekki um of eða spenna bogann of hátt við töku slíkra lána til húsnæðiskaupa.

Í síðasta mánuði hækkuðu vextir óverðtryggðra húsnæðislána með breytilegum vöxtum í fyrsta skipti frá því hafið var almennt að veita slík lán á Íslandi eftir rúmlega 30 ára tímabil þar sem verðtryggð húsnæðislán hafa verið meginreglan. Vaxtahækkunin kom í beinu framhaldi af stýrivaxtahækkun Seðlabankans 21. mars sl. en það var þriðja hækking stýrivaxta frá því vaxtahækkunarferli Seðlabankans hófst í ágúst 2011 og hafa stýrivextir nú hækkað um 0,75% frá 4,25% lággildi sínu, sem jafnframt voru lægstu stýrivextir hérlendis í meira en 20 ár.

Þróun stýrivaxta Seðlabanka Íslands frá 1994



Í ljósi þessa er vert að staldra við og skoða áhrif vaxtahækkana á greiðslubyrði húsnæðislána, en ætla má að vaxtabreytingar lána með breytilegum vöxtum fylgist að við stýrivaxtahækkunar Seðlabankans. Umfjöllunin hér á eftir miðast við óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum. Þegar um er að ræða óverðtryggð lán með föstum vöxtum sem koma til endurskoðunar á nokkurra ára fresti á eftirfarandi umfjöllun við þegar reynir á vaxtaendurskoðunarákvæðið.

Á síðastliðnum 18 árum hafa stýrivextir Seðlabankans verið á bilinu 4,25% til 18%. Bankinn hefur fjórum sinnum á tímabilinu hafið hækkunarferli sem staðið hefur frá 3 mánuðum upp í rúm 4 ár, en hækkunarferli er skilgreint sem tvær eða fleiri hækkunarir í röð.

Hækkunarferli Seðlabanka á tímabilinu janúar 1994 - ágúst 2008

| Ferli hófst | Ferli lauk | Fj. hækkana | Hækkun | Lengd tímabils |
|--------------------|-------------------|--------------------|---------------|-----------------------|
| nóv.94 | des.95 | 6 | 2,10% | Rúmir 3 mán. |
| sept.96 | okt.00 | 10 | 4,90% | U.þ.b. 50 mán. |
| maí.04 | des.06 | 18 | 8,95% | U.þ.b. 32 mán. |
| nóv.07 | apr.08 | 3 | 2,20% | Rúmir 6 mán. |

Fjöldi stýrivaxtahækkana á tímabilinu var 37 og var meðalhækkunin 0,5% í hvert skipti en 10 sinnum voru vextir hækkaðir meira en það og í einu tilfelli um 1,25%¹.

Hversu mikil áhrif hafa vaxtahækkunarir af þessari stærðargráðu á greiðslubyrði hins dæmigerða óverðtryggða húsnæðisláns?

Áhrif vaxtabreytinga á greiðslubyrði fara eftir greiðslufyrirkomulagi og eftirstandandi lengd lánsins. Óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum sem boðist hafa á íslenskum markaði er hægt að fá með tvenns konar greiðslufyrirkomulagi og ýmist til 25 eða 40 ára. Annars vegar er boðið upp á lán með jöfnum greiðslum, en þar er samanlögðum afborgunum höfuðstóls og vaxta jafnað yfir lánstímann svo að greiðslur haldist stöðugar á lánstímanum. Meirihluti greiðslu fer þá í vexti fyrrihluta lánstímans en það hlutfall sem fer til afborgunar höfuðstóls hækkar eftir því sem líður á lánstímann. Greiðslur slíkra lána eru endurreiknaðar ef vaxtabreyting verður og hækkuninni (eða lækkuninni eftir því sem við á) dreift yfir þann hluta lánstímans sem eftir er.

Hitt greiðslufyrirkomulagið sem boðið er upp á er jafnar afborgunarir. Þá er upphaflegri lánsfjárhæð deilt með fjölda afborgana til að fá höfuðstólsgreiðslu hvers mánaðar. Við höfuðstólsgreiðsluna bætast síðan vextir tímabilsins. Með þessu greiðslufyrirkomulagi eru mánaðarlegar greiðslur hæstar fyrst, en lækka svo eftir því sem höfuðstóll greiðist niður og vaxtahluti afborgunar minnkar.

Eftirfarandi töflur sýna áhrif vaxtabreytinga á mánaðarlegar greiðslur óverðtryggðra húsnæðislána með breytilegum vöxtum. Fyrstu tvær töflurnar eru fyrir 25 og 40 ára jafngreiðslulán á meðan seinni tvær töflurnar eru fyrir 25 og 40 ára lán með jöfnum afborgunum. Miðað er við að upphafsvextir séu 6% og síðan skoðuð áhrif mismunandi vaxtahækkana (frá 0,25% upp í 5%) á mánaðarlega greiðslu 10, 15, 20 og 30 milljón króna lána. Feitletraða línan efst í hverri töflu er upphafleg mánaðargreiðsla við 6% vexti.

Til einföldunar við útreikningana er horft fram hjá lántökukostnaði og gert ráð fyrir að um fyrstu afborgun láns með fullt vaxtatímabil sé að ræða. Vert er að geta þess að áhrif vaxtabreytinga eru minni eftir því sem lengra er liðið á lánstímann og styttra er eftir af láninu.

¹ Í þessari samantekt er horft fram hjá stýrivaxtabreytingum í október 2008

Jafnar greiðslur – Mánaðargreiðslur við mismunandi vaxtastig

| | 25 ár | 10.000.000 kr. | 15.000.000 kr. | 20.000.000 kr. | 30.000.000 kr. |
|--------------|--------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Vaxtahækkun | 6,00% | 64.430 kr. | 96.645 kr. | 128.860 kr. | 193.290 kr. |
| 0,25% | 6,25% | 65.967 kr. | 98.950 kr. | 131.934 kr. | 197.901 kr. |
| 0,50% | 6,50% | 67.521 kr. | 101.281 kr. | 135.041 kr. | 202.562 kr. |
| 1,00% | 7,00% | 70.678 kr. | 106.017 kr. | 141.356 kr. | 212.034 kr. |
| 1,50% | 7,50% | 73.899 kr. | 110.849 kr. | 147.798 kr. | 221.697 kr. |
| 2,00% | 8,00% | 77.182 kr. | 115.772 kr. | 154.363 kr. | 231.545 kr. |
| 5,00% | 11,00% | 98.011 kr. | 147.017 kr. | 196.023 kr. | 294.034 kr. |

Af töflunni hér að ofan má ráða að mánaðargreiðsla 20 milljón króna láns til 25 ára myndi hækka um 25.503 kr. úr 128.860 kr. í 154.363 kr. við 2% vaxtahækkun. Eins og rætt var hér að ofan hefur hækkunarferli Seðlabankans í öllum tilfellum á síðastliðnum 18 árum leitt til a.m.k. 2% hækkunar (í þrem tilfellum af fjórum gerðist það á innan við 6 mánuðum) og því ekki óraunhæft fyrir lántakendur að vera viðbúnir slíkri hækkun. Leiddi ferlið til 4% hækkunar áður en því lyki hefði það tvöföld hækkunaráhrif og greiðsla umrædds láns myndi hækka um 51.006 kr. svo dæmi sé tekið.

| | 40 ár | 10.000.000 kr. | 15.000.000 kr. | 20.000.000 kr. | 30.000.000 kr. |
|--------------|--------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Vaxtahækkun | 6,00% | 55.021 kr. | 82.532 kr. | 110.043 kr. | 165.064 kr. |
| 0,25% | 6,25% | 56.774 kr. | 85.161 kr. | 113.548 kr. | 170.322 kr. |
| 0,50% | 6,50% | 58.546 kr. | 87.819 kr. | 117.091 kr. | 175.637 kr. |
| 1,00% | 7,00% | 62.143 kr. | 93.215 kr. | 124.286 kr. | 186.429 kr. |
| 1,50% | 7,50% | 65.807 kr. | 98.711 kr. | 131.614 kr. | 197.421 kr. |
| 2,00% | 8,00% | 69.531 kr. | 104.297 kr. | 139.062 kr. | 208.594 kr. |
| 5,00% | 11,00% | 92.829 kr. | 139.244 kr. | 185.659 kr. | 278.488 kr. |

Áhrif á mánaðargreiðslu samsvarandi láns til 40 ára yrðu heldur meiri, en hún myndi hækka um rúmar 29.019 kr. úr 110.043 kr. í 139.062 kr. við sömu vaxtahækkun. 4% hækkunarferli myndi þá leiða til rúmlega 58.038 kr. hækkunar í mánaðarlegri greiðslubyrði.

Jafnar afborganir – Mánaðargreiðslur við mismunandi vaxtastig

| | | 25 ár | 10.000.000 kr. | 15.000.000 kr. | 20.000.000 kr. | 30.000.000 kr. |
|-------------|--------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Vaxtahækkun | 6,00% | 83.333 kr. | 125.000 kr. | 166.667 kr. | 250.000 kr. | |
| | 0,25% | 85.417 kr. | 128.125 kr. | 170.833 kr. | 256.250 kr. | |
| | 0,50% | 87.500 kr. | 131.250 kr. | 175.000 kr. | 262.500 kr. | |
| | 1,00% | 91.667 kr. | 137.500 kr. | 183.333 kr. | 275.000 kr. | |
| | 1,50% | 95.833 kr. | 143.750 kr. | 191.667 kr. | 287.500 kr. | |
| | 2,00% | 100.000 kr. | 150.000 kr. | 200.000 kr. | 300.000 kr. | |
| | 5,00% | 125.000 kr. | 187.500 kr. | 250.000 kr. | 375.000 kr. | |

Vaxtahækkunir leggjast með enn meiri þunga á lán með jöfnum afborgunum en jafngreiðslulánin en eins og sjá má hækkar mánaðargreiðsla 20 milljóna króna lánsins sem áður var nefnt um 33.333 kr. hækki vextir um 2% en 66.666 kr. leiði ferlið til 4% hækkunar vaxta.

| | | 40 ár | 10.000.000 kr. | 15.000.000 kr. | 20.000.000 kr. | 30.000.000 kr. |
|-------------|--------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Vaxtahækkun | 6,00% | 70.833 kr. | 106.250 kr. | 141.667 kr. | 212.500 kr. | |
| | 0,25% | 72.917 kr. | 109.375 kr. | 145.833 kr. | 218.750 kr. | |
| | 0,50% | 75.000 kr. | 112.500 kr. | 150.000 kr. | 225.000 kr. | |
| | 1,00% | 79.167 kr. | 118.750 kr. | 158.333 kr. | 237.500 kr. | |
| | 1,50% | 83.333 kr. | 125.000 kr. | 166.667 kr. | 250.000 kr. | |
| | 2,00% | 87.500 kr. | 131.250 kr. | 175.000 kr. | 262.500 kr. | |
| | 5,00% | 112.500 kr. | 168.750 kr. | 225.000 kr. | 337.500 kr. | |

Þar sem vaxtahækkunin kemur strax að fullu til greiðslu á láni með jafnar afborganir er hækkun mánaðargreiðslu sú sama fyrir 40 ára lánið eins og 25 ára lánið enda dreifist hún ekki á eftirstöðvar lánstímans með sama hætti og gerist með jafngreiðslulánin.

Ofangreind dæmi gefa skýrt til kynna mikið næmi greiðslubyrði lána með breytilegum vöxtum fyrir vaxtahækkunum. Á vissan hátt má telja það hliðstætt næmi gengistryggðra lána gagnvart gengissveiflum íslensku krónunnar á sínum tíma en þá sögu þekkja neytendur vel. Fjármálaeftirlitið ítrekar því þá ábendingu að neytendur hafi borð fyrir báru þegar þeir taka lán með þessum skilmálum.