

Greiðslujöfnun verðtryggðra og gengistryggðra lána

Sigurður Kristjánsson
Nýi Kaupþing banki - Viðskiptabankasvið

■ Markmið

- Er að lækka greiðslubyrði verðtryggðra og gengistryggðra húsnæðislána og verðtryggðra og gengistryggðra bílalána og bílasamninga.

■ Hvað er greiðslujöfnun?

- Greiðslujöfnun er leið til að léttu tímabundið greiðslubyrði af reglulegum greiðsum lána með því að tengja þær greiðslujöfnunarvísitölu í stað vísitölu neysluverðs eða gengis.

■ Hvað er greiðslujöfnunarvísitala?

- Greiðslujöfnunarvísitalan er vísitala sem Hagstofan reiknar mánaðarlega og er samsett úr launavísitölu sem vegin er með atvinnustigi sem þýðir að greiðslubyrðin lækkar ef laun lækka og/eða atvinnuleysi eykst í þjóðfélaginu.

■ Sjálfvirk greiðslujöfnun verðtryggðra lána

- Lagabreytingin felur það m.a. í sér að öll verðtryggð fasteignalán einstaklinga sem eru í skilum fara sjálfkrafa í greiðslujöfnun frá og með gjalddaga 1. desember.
- Hægt verður að segja sig úr úrræðinu til 20. nóvember. Hægt að segja sig úr greiðslujöfnun hvenær sem er á lánstímanum 10 dögum fyrir næsta gjalddaga.
- Hægt er að sækja greiðslujöfnun hvenær sem er á lánstímanum.

■ Greiðslujöfnun erlendra myntkөрfulána

- Einstaklingar með fasteignaveðlán í erlendri mynt þurfa að sækja sérstaklega um greiðslujöfnun þeirra lána.

- Frestar greiðslum að hluta
- Greiðslubyrði tekur mið af greiðslujöfnunarvísitölu í stað vísitölu neysluverðs
- Greiðslubyrði helst betur í takt við greiðslugetu flestra
- Hægt að segja upp síðar á lánstíma
- Hver er breyting fá núverandi útreikningi
 - Greiðslubyrðin tekur mið af greiðslujöfnunarvísitölu sem er líklegri til að henta greiðslugetu flestra betur heldur en að áfram sé tekið mið af neysluverðsvísitölu. Lánið er eftir sem áður bundið vísitölu neysluverðs og breytist höfuðstóll lánsins í samræmi við hana.
- Meðan greiðslujöfnunarvísitalan er lægri en vísitala neysluverðs hækkar höfuðstóll lánsins sem nemur mismuninum og mun það koma til greiðslu síðar með lengingu lánsins. Ef greiðslujöfnunarvísitalan er hærri mun höfuðstóll lækka.
- Skoða þarf hvert tilvik fyrir sig og hvetjum við lántakendur til að hafa samband við ráðgjafa í sínu viðskiptaútibúi.

■ Lenging lánstíma

- Þak er sett á greiðslujöfnun fasteignaveðlána þannig að lán lengist að hámarki um þrjú ár vegna greiðslujöfnunar umfram gildandi lánasamning
- Þetta á jafn við um verðtryggð fasteignaveðlán og fasteignaveðlán í erlendri mynt
- Ef einhverjar eftirstöðvar eru af láninu að þeim tíma liðnum falla þær niður

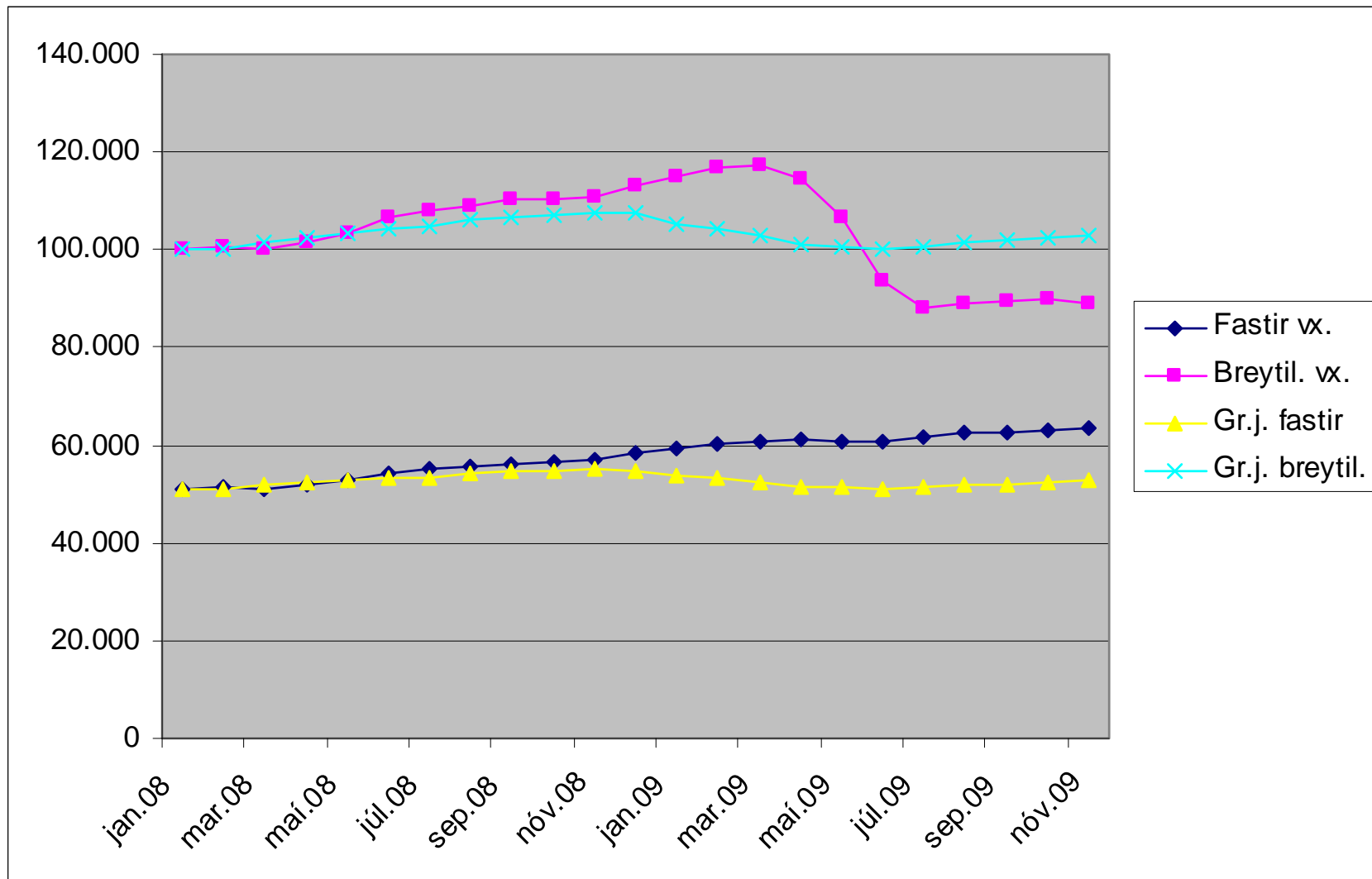
Tími	Greiðslujöfnunarvísitala	Vísitala neysliverðs	Gr. m.v. greiðslujöfnunarvísitölu	Greiðslur m.v. vísitölu neysliverðs	Mismunur	% lækkun frá gjalddagafjárhæð
------	--------------------------	----------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	----------	-------------------------------

Ár: 2008

Jan.	93,0	281,8	80.000	80.000	0	0,00%
Maí	96,1	290,4	82.667	82.441	-225	-0,27%
Nóv.	100,0	315,5	86.022	89.567	3.546	3,96%

Ár: 2009

Jan.	97,7	327,9	84.043	93.087	9.044	9,72%
Feb.	96,8	332,9	83.269	94.507	11.238	11,89%
Mars	95,6	334,8	82.237	95.046	12.810	13,48%
Apríl	93,9	336,5	80.774	95.529	14.755	15,45%
Maí	93,3	334,5	80.258	94.961	14.703	15,48%
Júní	92,9	336,0	79.914	95.387	15.473	16,22%
Júlí	93,5	339,8	80.430	96.466	16.035	16,62%
Ágúst	94,3	344,5	81.118	97.800	16.682	17,06%
Sept.	94,7	345,1	81.462	97.970	16.508	16,85%
Okt.	95,1	346,9	81.806	98.481	16.675	16,93%
Nóv.	95,8	349,6	82.409	99.248	16.839	16,97%
Des.	96,5	353,6	83.011	100.383	17.372	17,31%



- Á verðtryggð lán með föstum vöxtum
 - Mismunur á greiðslum lána í nóvember 2009 er um 17% lægri ef láni er greiðslujafnað samkvæmt greiðslujöfnunarvísitölu
- Á verðtryggð lán með breytilegum vöxtum
 - Getur verið lítil sem engin. Ef lán hefur verið tekið hjá banka í október 2004 hefur greiðslujöfnun engin áhrif á mánaðargreiðslu í nóvember 2009
- Á gengistryggð lán
 - Greiðslujöfnun gengistryggðra lána lækkar mánaðarlega greiðslu í nánast sömu upphæð í nóvember og hún var í maí 2008. Vísitala í maí 2008 var 96,1 en er 95,8 í nóvember 2009

- Gildir fyrir lán sem tekin voru fyrir 1. okt. 2008
 - Er í boði frá 1. nóvember til ársloka 2010.
- Fyrir hverja
 - Nær aðeins til bílalána og bílasamninga sem veitt hafa verið einstaklingum vegna bifreiða hér á landi.
- Það þarf að sækja um
 - Þeir sem hafa tekið bílalán eða bílasamninga geta sótt um greiðslujöfnun til lánveitanda sé lánið í skilum.
- Hvernig virkar greiðslujöfnun á þessi lán?
 - Með sama hætti og á verðtryggð- og gengisbundin fasteignalán

■ Lenging lánstíma

- Ef greiðslur samkvæmt greiðslujöfnun nægja ekki til að greiða upp lánið (samninginn) áður en núverandi lánstíma (samningstíma) lýkur skal lántaki endurgreiða eftirstöðvar á sömu gjalddögum lánsins (samningsins) miðað við framreiknað greiðslumark.

■ Eftir 3ja ára lengingu lánstíma

- Ef eftirstöðvar eru enn á bílaláni þegar þrjú ár eru liðin umfram núverandi lánstíma býðst lántaka að léttu veði af bifreiðinni og eignast hana með því að greiða lánið upp að fullu eða afsala sér bifreiðinni til leigusala án frekari kvaða.
- Ef eftirstöðvar eru enn á bílasamningi þegar þrjú ár eru liðin umfram núverandi samningstíma getur leigutaki farið fram á samningsslit með því að greiða eftirstöðvar að fullu eða skilað bifreiðinni til leigusala án frekari kvaða.

■ Forsendur leigutaka

- Til að leigutaka standi til boða að afsala sér bifreið til lánveitanda eða skila henni til leigusala er þó að bifreiðin hafi verið færð til reglubundinnar skoðunar og staðist hana og sé í skilum með öll lögbundin gjöld er tilheyrta bifreiðinni.

■ Uppsögn greiðslujöfnunar

- Lántaki og leigutaki getur hvenær sem er sagt upp samningi um greiðslujöfnun. Skilyrði fyrir slíkri uppsögn er að lánið sé í fullum skilum.
- Samið skal um hvort skuld vegna mismunar á gjalddagafjárhæð og greiðslumarki greiðist á upphaflegum lánstíma eða hvort lánstími sé lengdur.

■ Kostir

- Léttari greiðslubyrði
- Greiðslubyrði líklegri til haldast betur í hendur við greiðslugetu lántaka til framtíðar
- Ef greitt er áfram samkvæmt greiðslujöfnunarvísitölu þrátt fyrir að neysluverðsvísitalan verði hagstæðari þá styttest lánstíminn
- Hægt er að segja greiðslujöfnuninni upp hvenær sem er og það kostar ekkert.

■ Ókostir

- Lán geta lengst, en þó aldrei lengur en sem nemur þremur árum af upphaflegum lánstíma
- Lengri lánstími felur í sér hærri kostnað í formi vaxta og verðbóta
- Eignarmyndun í húsnæði getur orðið hægari til skamms tíma a.m.k.



KAUPTHING

Thinking beyond