

HÚSNÆÐISLÁN

MIÐVIKUDAGUR 24. OKTÓBER 2012

Kynningarblað Óverðtryggð lán, uppgreiðslukerfi, fastir vextir, blönduð lán.



„Það er nefnilega ekki sama í hvaða röð lán eru greidd niður og hvenær greiðsla á sér stað,“ segir Gestur B. Gestsson, framkvæmdastjóri Sparnaðar.

MYND/GVA

Eignamyndun með hjálp Sparnaðar

Uppgreiðslukerfi **Sparnaðar** hefur vakið mikla athygli undanfarin ár. Fjölmargir einstaklingar og fjölskyldur nýta sér kerfið með góðum árangri. Sparnaður veitir óháða ráðgjöf varðandi endurgreiðslur lána og sér um greiðslur fyrir viðskiptavinum.

Ráðgjafafyrirtækið Sparnaður hefur sett sér það markmið að hjálpa fólki til að ná árangri í fjármálum. Fyrirtækið, sem var stofnað árið 2002, hefur alla tíð farið nýjar leiðir í ráðgjöf og veitt aðstoð við niðurgreiðslu skulda og aðstoðað um leið við aukna eignamyndun og fjárhagslegt öryggi. Gestur B. Gestsson, framkvæmdastjóri Sparnaðar, segir starfsmenn fyrirtækisins vinna mikið eftir hugmyndafræði stjórnarformanns þess, Ingólfs H. Ingólfssonar, varðandi uppgreiðslu á lánnum. „Ingólfur þróaði kerfi sem við höfum aðgang að þar sem öll lán viðkomandi aðila eru sett inn og kerfið gefur leiðbeiningar um hvernig best sé að greiða niður lánin miðað við forsendur lánanna með smá viðbótargreiðslu á mánuði. Það er nefnilega ekki sama í hvaða röð lán eru greidd niður og hvenær greiðsla á sér stað.“

Fjöldi þakklátra viðskiptavina

Að sögn Gestis hefur Sparnaður tekið þessa hugsun aðeins lengra með því að bjóða viðskiptavinum sínum upp á að sjá um þessar greiðslur fyrir þá. „Við höfum hannað kerfi sem vaktar viðkomandi lán þannig að allar greiðslur fari inn á rétt lán og í réttri röð.“ Hann segir hugmyndafræðina byggja á því að greiða viðbótargreiðslu inn á það lán sem valið er og svo er sömu greiðslubyrði haldið áfram þó svo að lán sé uppgreitt en viðbótin fer inn á næsta lán og svo koll af kolli. „Hins vegar er ekki nauðsynlegt að greiða viðbótargreiðslu inn á fyrsta lánið heldur er hægt að stilla þessu upp í kerfið og sjá hvaða lán er best að greiða niður eftir að stysta lánið hefur verið greitt að fullu. Þannig er upphæðin nýtt sem var greidd mánaðarlega af láninu sem greiddist niður til þess að greiða aukalega inn á næsta lán.“

Gestur segir í raun lítið mál að gera þetta en með uppgreiðslubjónustu Sparnaðar, þar sem starfsmenn fyrirtækisins sjá um málið fyrir viðskiptavinina, verði þetta að raunveruleika eins og fjöldi þakklátra viðskiptavina hefur upplifað undanfarin ár.

Hann segir meginregluna vera þá að velja fyrst lán til greiðslu sem beri hærri vexti og eru til skemmri tíma. Þegar þau eru uppgreidd fari næstu greiðslur inn á íbúðarlánin sem eru í flestum tilfellum til langs tíma og bera lægri vexti.

„Bankarnir hafa komið með svipaðar lausnir á eftir okkur en þar byggir lausnin á því að greiða ÞEIRRA lán þannig að ekki er víst að hagkvæmasta leiðin sé endilega valin fyrir viðskiptavininn. Við mælum eindregið með að viðskiptavinir komi til okkar sér að kostnaðarlausu og fái óháða ráðgjöf hjá okkur.“

Umtalsverður sparnaður

Gestur bendir á að í sumum tilfellum geti viðskiptavinir ekki bætt við aukagreiðslum en þá er hægt að reikna út að viðhalda greiðslubyrðinni þannig að þegar ákveðið lán er uppgreitt þá hafi ráðgjafar hjá Sparnaði samband varðandi það að gengið sé frá því að sambærileg greiðsla fari inn á næsta lán.

„Því miður þá er það þó þannig hjá sumum að þeir eiga í erfiðleikum með að greiða af núverandi lánnum en við hjá Sparnaði bjóðum upp á sérfræðiaðstoð þar sem vandamálin eru greind og viðskiptavinum hjálpað með hvernig bera skuli sig að við samningaumleitani við lánardrottina.“

Gestur segir að flest skuldug heimili landsins ættu að geta sparað háar fjárhæðir með því að nota uppgreiðslukerfi Sparnaðar og um leið stýtt greiðslutímamum mörg ár.

„Sparnaðurinn er umtalsverður hjá mörgum heimilum og getur jafnvel numið tugum milljóna króna.

Við hvetjum alla til að mæta til okkar í ókeypis viðtal og fá ráðgjafa okkar til að meta hvaða leiðir eru í boði.“

Sparnaður hefur einnig verið leiðandi aðili í að reikna út áhrif dóma um gengislán fyrir einstaklinga. Rúmlega 45.000 aðilar hafa niðurhalað reikniverki Sparnaðar á skömmum tíma, auk þess sem Sparnaður hefur einnig boðið þá bjónustu að reikna út fyrir einstaklinga og fyrirtæki hver áhrifin kunni að vera.


SPARNAÐUR

Viðskiptavinir eiga að hafa raunhæft val um fjármögnun húsnæðis

Íslandsbanki býður þrjár tegundir húsnæðislána. Tvær tegundir óverðtryggðra húsnæðislána, annars vegar með breytilegum vöxtum og hins vegar með föstum vöxtum fyrstu þrjú ár lánstímans.

Vinsældir óverðtryggðra lána hafa aukist til muna frá því að bankarnir hófu að bjóða upp á þennan valkost, enda vaxtaumhverfið reynst hagstæðara undanfarn misseri en oft áður þrátt fyrir að verðbólgan hafi á sama tíma reynst töluverð,“ segir Finnur Bogi Hannesson, vörustjóri á viðskiptabankasviði Íslandsbanka. Um 86% allra nýrra húsnæðislána í dag eru óverðtryggð.

Í grunninn býður Íslandsbanki upp á þrjár tegundir húsnæðislána. Tvær tegundir óverðtryggðra húsnæðislána, annars vegar með breytilegum vöxtum og hins vegar með föstum vöxtum fyrstu þrjú ár lánstímans. Auk þess býður bankinn upp á verðtryggt húsnæðislán með föstum vöxtum til 5 ára í senn þegar vextir eru endurskoðaðir. Lántakendum býðst enn fremur að blanda þessum lánsformum saman.

Ólíkir kostir og gallar verðtryggðra og óverðtryggðra lána

„Óverðtryggðu lánsformin hafa þá kosti að eignamyndun verður mun

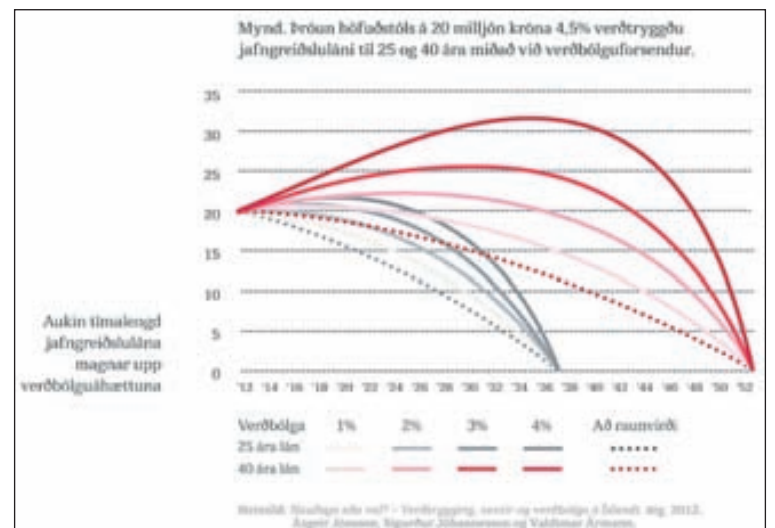
hraðari en á verðtryggðum lánnum. Ókostir óverðtryggðra lána felast þó einkum í sveiflum og hækkan á greiðslubyrði ef vextir hækka,“ segir Finnur. Á hinn bóginn sé lægri og stöðugri greiðslubyrði kostur verðtryggðra lána a.m.k. í upphafi lánstímans en ókosturinn verðbólguháetta og hækkandi höfuðstóll við verðbólgu. „Viðskiptavinir eiga að geta valið um mismunandi leiðir til fjármögnunar og það er okkar að bjóða þeim upp á slíkt. Það sem hentar einum hentar ef til vill ekki öðrum,“ segir Finnur. Verðtryggð húsnæðislán henti þeim lántakendum einkum best sem hafa minni greiðslugetu í upphafi lánstímans en sjá fram á hækkandi tekjur þegar fram líða stundir.

En eins og bent er á í skýrslu sem unnin var fyrir SFF, „Nauðsyn eða val? Verðtrygging, vextir og verðbólga á Íslandi“, þá er mikilvægt að lántakendur hafi í huga verðbólguáhættuna sem fylgir verðtryggðum húsnæðislánnum og hvernig hún magnast upp með lengri lánstíma og svokölluðu jafngreiðslufyrirkomulagi (e. annuitet) sbr. mynd.

Finnur bendir á að til að draga úr verðbólguháttunni sé skynsamlegt að stilla endurgreiðsluferil lánsins af þannig að höfuðstóllinn greiðist sem hraðast niður, s.s. með styttri lánstíma og/eða jöfnum afborgunum af höfuðstól.

Ný leið til að bregðast við þyngrri greiðslubyrði óverðtryggðra lána við hækkandi vaxtastig

Þar til nýlega hefur eini raunhæfi valkosturinn til að bregðast við hækkandi greiðslubyrði óverðtryggðra lána með vaxtahækkunum falist í endurfjármögnun yfir í verðtryggð lán. Íslandsbanki kynnti nú nýlega nýjan valkost í þeim efnum með svokölluðu vaxtagreiðslupaki sem veitir lántakandanum skjól fyrir toppum í greiðslubyrði við hækkun vaxta. Lántakandi velur vaxtagreiðslupakið sjálfur sem þó verður að vera yfir 7,5% ársvöxtum. Vextir umfram vaxtagreiðslupakið leggjast við höfuðstól lánsins og dreifast á lánstímann. „Með Vaxtagreiðslupakinu hafa viðskiptavinir okkar nú raunhæft val milli verðtryggðra



og óverðtryggðra húsnæðislána þar sem óvissa um framtíðargreiðslubyrði hefur verið takmörkuð,“ segir Finnur.

Fundur á mannamáli

Undanfarið hefur Íslandsbanki haldið ókeypiss og opna fundi í útibúum sínum þar sem leitast er við að svara spurningum er brenna á fólki í fasteignahugleiðingum, svo

sem hvort fasteignamarkaðurinn sé að taka við sér, hvaða valkostir séu í boði við endurfjármögnun og hvort skynsamlegra sé að taka verðtryggð eða óverðtryggð lán. Tveir fundir eru á dagskrá í nóvember og Finnur hvetur alla til að mæta sem eiga og reka húsnæði og þá sem eru í húsnæðishugleiðingum. Nánar á www.islandsbanki.is/fjarmalanamskeid/.



- Er fasteignamarkaðurinn að taka við sér?
- Hvaða valkostir eru í boði við fjármögnun á íbúðarhúsnæði í dag?
- Hvenær er skynsamlegt að endurfjármagna og er það auðvelt?
- Hvernig er hægt að bregðast við ef vextir hækka?
- Hvort á ég að velja verðtryggt eða óverðtryggt lán?

Við bjóðum til opinna funda þar sem við leitumst við að svara þessum spurningum. Fundirnir henta öllum sem eiga og reka húsnæði og þeim sem eru í húsnæðis kaupahugleiðingum.



Verðtryggð húsnæðislán



Blönduð húsnæðislán



Óverðtryggð húsnæðislán

Dagskrá:

Greining Íslandsbanka fer yfir stöðuna á fasteignamarkaði
Auðbjörg Ólafsdóttir, hagfræðingur hjá Greiningu Íslandsbanka

Hver er kostnaðurinn við að reka fasteign í dag?

Jón Finnbogason, aðstoðarframkvæmdastjóri Viðskiptabankasviðs Íslandsbanka

Hvað stendur til boða í dag varðandi húsnæðislán?

Finnur Bogi Hannesson, vörustjóri á Viðskiptabankasviði Íslandsbanka

Fundirnir eru ókeypis, öllum opnir og fara fram í útibú Íslandsbanka að Kirkjusandi. Boðið verður upp á kaffiveitingar.

Fundirnir verða:

- Þriðjudaginn 6. nóvember kl. 17.15–18.15
- Miðvikudaginn 21. nóvember kl. 17.15–18.15

Athugið að sætaframboð er takmarkað.

Skráðu þig á www.islandsbanki.is/fjarmalanamskeid eða í síma 440 4000

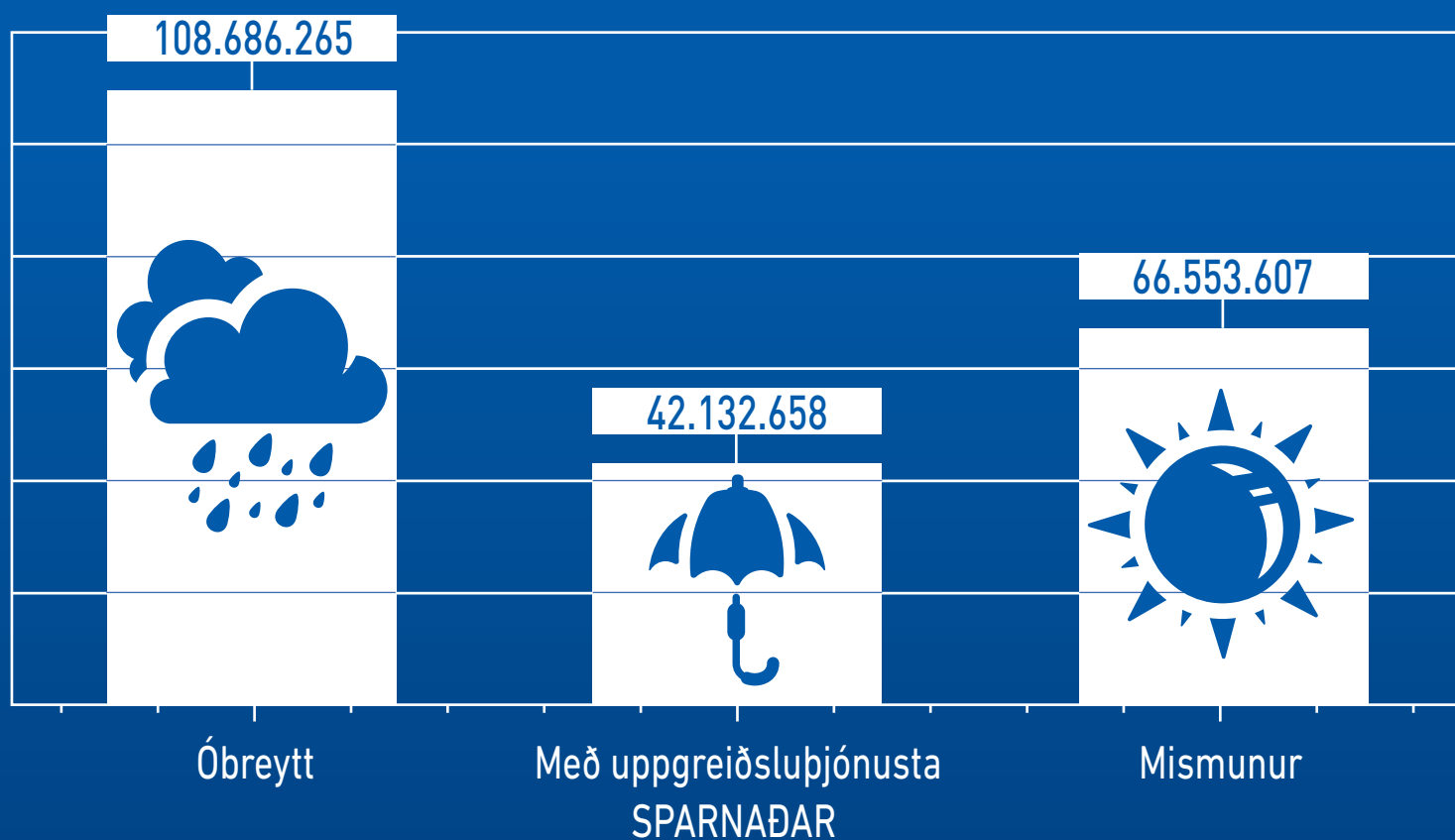
Við bjóðum
góða þjónustu

islandsbanki.is | Sími 440 4000

Íslandsbanki

TÍMI ER PENINGAR! VIÐ SPÖRUM ÞÉR BÆÐI.

Heildargreiðslur lána á umsömdum lánstíma



Hér eru nokkrir kostir þess að vera hjá Sparnaði

- Lækkar vaxtakostnað og verðbætur
- Hraðari eignamyndun
- Aukið frelsi
- Fjárhagslegt sjálfstæði
- Öryggi á efri árum

Farðu inn á sparnadur.is eða hringdu í síma 577-2025 og pantaðu tíma til að byrja strax að spara með uppgreiðsluþjónustu Sparnaðar.



Aðalheiður Guðgeirsdóttir er svæðis- og útibússtjóri hjá Arion banka í Smáranum. Hún segir fólk hafa fleiri valkosti í húsnæðislánnum en áður.

MYND/ANTON

Bráðabirgðagreiðslumat veitir fólki nýja sýn á hlutina

Aðalheiður Guðgeirsdóttir er svæðis- og útibússtjóri í útibúi **Arion banka** í Smáranum. Viðskiptavinir í útibúinu koma víða að en einkum úr Kópavogi, Breiðholti og nærliggjandi hverfum og bæjarhlutum.

Aðalheiður hefur um árabil fylgst með húsnæðislánamarkaðinum og segir að ýmsir valkostir standi þeim til boða sem eru að velta fyrir sér húsnæðis kaupum eða endurfjármögnun á húsnæði. Meginbreytingin sem átt hafi sér stað á síðustu misserum sé sú að almenningur geti valið um svo miklu fleiri þætti en áður var hægt. Það má segja að áður fyrr hafi fólk einkum getað valið um það hvort það vildi taka 25 eða 40 ára húsnæðislán. Ekki var hægt að velja um þætti eins og vaxtastig, með eða án verðtryggingar, lánstíma, lánshlutfall o.fl. Nú er hins vegar hægt að velja um þessa þætti sem gerir það að verkum að fólk getur miklu frekar í dag sett saman húsnæðislán sem er í takt við þarfir hvers og eins.

Hvað er að gerast á húsnæðislánamarkaðinum í dag?

Mikilvægasta breytingin fyrir þá sem íhuga fjármögnun á húsnæði eru óverðtryggð lánin sem Arion banki byrjaði að bjóða fyrir um ári síðan. Með þeim lánnum getur fólk valið um það hvort það vill áfram taka hin hefðbundnu verðtryggð lán eða hvort það vill taka óverðtryggð lán til að fjármagna húsnæði. Þegar við byrjuðum með óverðtryggð lánin má segja að það hafi orðið hálfgerð sprengja því fólk hafði greinilega beðið lengi eftir því að geta tekið slík lán. Þegar það var loks hægt, með óverðtryggðum íbúðalánnum frá Arion banka, hafa margir slegið til og annað hvort fjármagnað húsnæðis kaup eða endurfjármagnað eldri lán og flutt sig þannig úr verðtryggðum lánnum yfir í óverðtryggð lán.

Henta óverðtryggð lánin öllum?

Greiðslubyrði óverðtryggðra lána er hærri en verðtryggðra lána, oft um 30% hærri. Óverðtryggð lánin henta þess vegna þeim sem ráða við aukna greiðslubyrði, eignamyndun verður hraðari og fólk eignast hús-

næðið sitt mun fyrr. Þessi klassíska verðtryggð lán, sem margir hafa tekið í gegnum tíðina bera lægri greiðslubyrði en í staðinn er eignamyndun hægari.

Er eitthvað sem ég get gert ef ég vil losna við verðtrygginguna en hef ekki nógu góða greiðslugetu til að flytja mig alfarið yfir í óverðtryggt lán?

Já, við viljum einnig koma til móts við þær aðstæður. Þess vegna höfum við boðið fólki að blanda saman verðtryggðum og óverð-

” Þannig er hægt að setja saman íbúðalán sem er t.d. 25% óverðtryggt og 75% verðtryggt ef fólk vill aðeins hraða eignamyndun. Ef fólk vill hins vegar hraða eignamynduninni enn frekar getur það valið jafna skiptingu, 50% óverðtryggt og 50% verðtryggt eða jafnvel 75% óverðtryggt og 25% verðtryggt.

tryggðum lánnum. Með því getur fólk hraðað eignamynduninni og tekið á sig aukna greiðslubyrði, en hægt er að stilla því upp eins og hverjum og einum hentar. Þetta eru vinsælir valkostir hjá okkur og er mikið spurt um þetta. Þannig er hægt að setja saman íbúðalán sem er t.d. 25% óverðtryggt og 75% verðtryggt ef fólk vill aðeins hraða eignamyndun. Ef fólk vill hins vegar hraða eignamynduninni enn frekar getur það valið jafna skiptingu, 50% óverðtryggt og 50% verðtryggt eða jafnvel 75% óverðtryggt og 25% verðtryggt.

Er hægt að létta ferlið í kringum greiðslumat?

Já, við skiljum vel að greiðslumatsferlið sé svolítill fyrirhöfn þar sem koma þarf með ýmsa pappíra, skila þeim í útibúið og ræða við þjónustufulltrúa sem framkvæmir greiðslumat. Þetta gera aðallega þeir sem eru alveg ákveðnir í að sækja um íbúðalán. En við höfum tekið eftir því að það er stór hópur fólks

sem er að velta ýmsum hlutum fyrir sér og vill byrja á að geta gert það í ró og næði heima hjá sér. Við í Arion banka komum til móts við þennan hóp fólks og bjóðum upp á nokkurs konar bráðabirgðagreiðslumat sem hægt er að framkvæma með því að fara inn á þessa vefslóð bankans: www.arionbanki.is/einstaklingar/lan/greiðslumat/.

Inni á þessari slóð er hægt að setja inn allar helstu upplýsingar sem hafa áhrif á greiðslumat, eins og laun og stærð þeirrar íbúðar sem

við okkur að það sé „gaman að fikta í þessu“ sem lýsir einmitt þeirri tilfinningu sem við viljum vekja upp hjá fólki – að það sé hægt að skoða hugmyndir að íbúðakaupum og breyta forsendum á léttan og skemmtilegan máta með það að markmiði að hver og einn finni leið til að láta sinn draum rætast.

Nú eru margir á leigumarkaði í dag. Sérðu breytingar þar á í náinni framtíð?

Já, það er rétt að margir eru á leigumarkaði. Meginhindrunin frá því að fjármagna húsnæði er ekki endilega greiðslugeta því margt fólk er að greiða mjög háa leigu og stendur í skilum með hana. Það eru fyrst og fremst þessi 20% sem fólk verður að eiga í reiðufé til að geta farið út í íbúðakaup. Það er hinn stóri þröskuldur fyrir marga. Að eiga 3-4 milljónir, ef kaupa á tiltölulega litla íbúð er eðlilega mikill þröskuldur því þetta eru miklir peningar. En við ráðleggjum fólki að reyna hvað það getur til að leggja fyrir, þó það sé ekki nema 5-10 þúsund á mánuði því það safnast þegar saman kemur.

Sérðu miklar breytingar fram undan á húsnæðislánamarkaðinum?

Eins og ég hef minnst á þá hefur vöru- og þjónustuframboð aukist mjög mikið hvað varðar fjármögnun á íbúðarhúsnæði. Fólk getur valið um miklu fleiri þætti og sett saman lán sem hentar hverjum og einum miklu frekar nú en hægt var áður fyrr. Að mínu mati erum við með vöruframboð sem uppfyllir þarfir viðskiptavina okkar þó að ýmsar áherslur eins og vaxtastig og lánshlutföll geti breyst yfir tíma. Fólk þarf að vera meðvitað um að það skiptir máli að byrja nógu snemma að leggja fyrir þar sem eigið fé í húsnæði þarf að vera að lágmarki 20%.

Ég tel að fólk muni klárlega velta öllum möguleikum fyrir sér og skoða vel hvort það sé hagstæðara að vera á leigumarkaði eða fjárfesta í eigin húsnæði.