

Hvaða kostir standa íbúðarkaupendum til boða um þessar mundir?

Þar til á síðasta ári sat Íbúðalánasjóður að mestu leyti einn að íbúðaveðlánamarkaðnum. Íbúðaveðlán sem aðrar fjármálastofnanir buðu voru ekki á samkeppnisfærum vöxtum og því aðeins viðbót við lán sem einstaklingar tóku hjá Íbúðalánasjóði og að nokkru leyti hjá lífeyrissjóðum. Eftir að fjármálafyrirtæki tóku að veita íbúðaveðlán á samkeppnisfærum vöxtum jukust möguleikar fólks til að fjármagna íbúðakaup til muna. Aukið framboð lánsfjár hefur sennilega átt stóran þátt í hækkun fasteignaverðs, en í febrúar hafði markaðsverð húsnæðis á landinu öllu hækkað um tæplega 20% á tólf mánuðum. Þær fjármálastofnanir sem veita íbúðaveðlán eru: Íbúðalánasjóður, Íslandsbanki hf., KB banki hf., Landsbanki Íslands hf., Netbankinn (nb.is), Frjálsi fjárfestingarbankinn, sparisjóðirnir og flestir lífeyrissjóðir.

Í ágústlok reið KB banki á vaðið með íbúðalán sem báru 4,4% verðtryggða vexti og voru þetta jafngreiðslulán að hámarki 80% af markaðsverði íbúðar. Síðan fylgdu hinir viðskiptabankarnir í kjölfarið auk sparisjóðanna og Íbúðalánasjóðs. Bankarnir buðu lægri vexti hver í takt við annan og eru föstu verðtryggðu vextirnir nú 4,15% hjá þeim öllum. Auk þess sem vextir lækkuðu voru reglur um veðhlutfall rýmkðar. Lánin geta að hámarki numið frá 80% til 100% af markaðsverði eignar. Lánstíminn er sveigjanlegri en hjá Íbúðalánasjóði, eða frá 5 árum til 40 ára. Í öllum tilfellum er fyrsti veðréttur enn skilyrði fyrir 100% láni og eru vextirnir ýmist fastir eða með endurskoðunarákvæði á fimm ára fresti. Í flestum tilfellum þarf einstaklingur að vera viðskiptavinur viðkomandi bankastofnunar en Frjálsi fjárfestingarbankinn gerir ekki kröfu um slíkt.¹

Fyrir utan veðrými eignar og greiðslugetu viðskiptavinar eru almennt engin hámark á þeim lánum sem bankarnir veita.² Undantekning frá þessu er ef veðhlutfall er hærra en 80%. Hámark á lánum með veðhlutfall frá 80% til 100% er 25 milljónir króna og eru lán með svo hátt veðhlutfall einungis veitt til íbúðarkaupa.

Bankarnir bjóða einnig lán sem eru gengisbundin, svokölluð myntkórfulán og blönduð lán í erlendum myntum og íslenskum krónum. Lánin eru bundin í nokkrum gjaldmiðlum og eru þau helst veitt í Bandaríkjadöllum, evrum, svissneskum frönskum og japönskum jenum. Þessi lán bera breytilega vexti sem reiknast sem álag á 3 mánaða LIBOR vexti og taka lántakendur því bæði vaxta- og gengisáhættu.

Í desember síðastliðnum gengu Íbúðalánasjóður og sparisjóðirnir frá samkomulagi um að bjóða íbúðalán saman sem gerði það að

1. Til að skilgreinast sem viðskiptavinur banka þarf viðkomandi að vera með ýmist alla eða þrjá af eftirfarandi þjónustupáttum: launareikning, greiðsluþjónustu, greiðslukort, viðbótarlífeyrissparnað og/eða ýmis konar persónuþryggingar.

2. Viðskiptavinir þurfa í öllum tilfellum að fara í greiðslumat hjá viðkomandi viðskiptastofnun.

verkum að í sameiningu gátu þeir boðið mun rýmri upphæðir að láni. Íbúðalánasjóður lánaði því upp frá því samkvæmt reglum sínum um hámarkslán og sparisjóðirnir sáu um að lána viðbótarfjárhæð.

Lífeyrissjóðirnir eru einnig farnir að bjóða lán til íbúðakaupa og eru þau eingöngu veitt til sjóðfélaga í viðkomandi lífeyrissjóði. Lánin hafa að jafnaði sama lánstíma og lánin sem bankarnir eru að bjóða en eru ekki veitt nema upp að 60-65% af markaðsvirði húseignar. Lánsupphæðir lífeyrissjóðslána eru mun lægri en lánsupphæðir banka og viðskiptastofnana vegna þessa lága láns hlutfalls og getur lánið ekki farið yfir 85-100% af brunabótamati fasteignar. Vextirnir sem bjóðast á þeim eru nokkru hærri en bjóðast hjá bönkunum eða 4,15-4,33%. Þrír stærstu sjóðirnir eru meðal þeirra sem teknir eru sem dæmi í töflu hér að neðan.

Öll þau lán sem bjóðast nú til íbúðakaupa eru með 1,5% stimpilgjaldi og þinglýsingargjaldi sem er að upphæð 1.200 - 1.350 krónur og renna þessar upphæðir óskiptar í ríkissjóð.

Í eftirfarandi töflu má sjá lánamöguleika sem í boði eru um þessar mundir. Af töflunni er ljóst að möguleikarnir eru margir.

Yfirlit um lánamöguleika

Lánamöguleikar	Íbúðalán 1	Íbúðalán 2	Íbúðalán 3	Íbúðalán 4	Íbúðalán 5	Íbúðalán 6	Íbúðalán 7
Veðhlutfall	100% af markaðsvirði	100% af markaðsvirði	100% af markaðsvirði	100% af markaðsvirði	90% af markaðsvirði	90% af markaðsvirði	90% af markaðsvirði eða bygg-ingarkostnaði
Hámarkslán	25 milljónir	Hámark 130% af brunabótamati og lóðarmati samanlagt	Engin hámarksupphæð	Engin hámarksupphæð	25 milljónir	25 milljónir	14,9 milljónir (innan við 100% af brunabótamati)
Veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur ekki skilyrði	1. veðréttur ekki skilyrði	1. veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur
Vextir	4,15% fastir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir	Breytilegir, háðir veðrétti í boði	Breytilegir gengistryggðir. Blanda af ISK og erl. myntum	4,15% fastir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir
Lánsform	Jafnar afborganir	Val	Val	Val	Jafngreiðslulán	Jafngreiðslulán	Jafngreiðslulán
Lánstími	5-40 ár	5-40 ár	Allt að 40 ár	Allt að 40 ár	25 eða 40 ár	25 eða 40 ár	20, 30 eða 40 ár
Endurskoðunar-ákvæði	Já (vextir endurskoðaðir á 5 ára fresti)	Já	Já (álag endurskoðað á 5 ára fresti)	Já (álag endurskoðað á 5 ára fresti)	Nei	Já (vextir endurskoðaðir á 5 ára fresti)	Nei
Endurfjármögnun	Nei	Nei	Já (einnig hentugt til endurbóta og skuldbreytingar óhagstæðari lána)	Já (einnig hentugt til endurbóta og skuldbreytingar óhagstæðari lána)	Nei	Nei	Já (hentar til endurbóta og nýbygginga)
Uppgreiðslugjald	2%	2%	Nei	2%	2%	2%	Nei
Lántökugjald	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

Lánamöguleikar	Íbúðalán 8	Íbúðalán 9	Íbúðalán 10	Íbúðalán 11	Íbúðalán 12	Íbúðalán 13	Íbúðalán 14
Veðhlutfall	90% af markaðsvirði	80% af markaðsvirði	80% af markaðsvirði	80% af markaðsvirði	80% af markaðsvirði	80% af markaðsvirði	80% af markaðsvirði
Hámarkslán	25 milljónir	Engin hámarks-upphæð	Engin hámarks-upphæð	Engin hámarks-upphæð	25 milljónir sé tekið 20% viðbótarlán	25 milljónir ef tekið er viðbótarlán	Engin hámarks-upphæð
Veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur ekki skilyrði	1. veðréttur ekki skilyrði	1. veðréttur ekki skilyrði	1. veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur
Vextir	4,15% fastir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir	Óverðtryggðir, breytilegir	5-6% breytilegir, háðir veðhlutfalli	4,15% fastir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir
Lánsform	Jafngreiðslulán	Jafngreiðslulán	Jafnar afborganir	Jafngreiðslulán	Jafngreiðslulán	Jafngreiðslulán	Jafngreiðslulán
Lánstími	20-40 ár	5-40 ár	5-40 ár	5-40 ár	Allt að 40 ár	25 eða 40 ár	5-40 ár
Endurskoðunar-ákvæði	Nei	Já (vextir endurskoðaðir á 5 ára fresti)	Já (álag endurskoðað á 5 ára fresti)	Já	Nei	Nei	Nei
Endurfjármögnun	Já	Já	Já	Já	Nei	Já	Já
Uppgreiðslugjald	Nei	2%	2%	Nei	2%	2%	2%
Lántökugjald	1%	1%	1%	1-2% (háð veðhlutfalli)	1%	1%	1%

Lánamöguleikar	Íbúðalán 15	Íbúðalán 16	Íbúðalán 17	Íbúðalán 18	Íbúðalán 19	Íbúðalán 20	Íbúðalán 21
Veðhlutfall	80% af markaðsvirði	80% af markaðsvirði	80% af markaðsvirði	80% af markaðsvirði	80% af markaðsvirði	80% af markaðsvirði	80% af markaðsvirði
Hámarkslán	Engin hámarks-upphæð	10,1 milljón (innan við 100% af brunabótamati)	Engin hámarks-upphæð	Engin hámarks-upphæð	Engin hámarks-upphæð	Engin hámarks-upphæð	Engin hámarks-upphæð
Veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur ekki skilyrði	1. veðréttur
Vextir	4,15% fastir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir	Breytilegir, háðir veðhlutfalli 50% ISK og 50% erl. myntir	Breytilegir, háðir veðhlutfalli frá 2,67%. Myntkarfa	4,15% fastir og verðtryggðir	Óverðtryggðir, 50% ISK og 50% erl. myntir	Fastir 4,7-6,7%
Lánsform	Val	Jafngreiðslulán	Jafnar afborganir	Jafnar afborganir	Jafngreiðslulán	Jafnar afborganir	Jafnar afborganir
Lánstími	5-40 ár	25 eða 40 ár	Allt að 40 ár	Allt að 40 ár	5-40 ár	5-40 ár	Allt að 40 ár
Endurskoðunar-ákvæði	Já	Nei	Já (álag endurskoðað á 5 ára fresti)	Já (álag endurskoðað á 5 ára fresti)	Já	Já (álag endurskoðað á 5 ára fresti)	Nei
Endurfjármögnun	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já
Uppgreiðslugjald	2% (fellur niður ef vextir breytast)	Nei	Nei	Nei	2%	Nei	0,2% fyrir hvert ár sem eftir er af lánstíma
Lántökugjald	1%	1%	1-2%	1-2%	1%	1%	1-2%

Lánamöguleikar	Íbúðalán 22	Íbúðalán 23	Íbúðalán 24	Íbúðalán 25	Íbúðalán 26	Íbúðalán 27	Íbúðalán 28
Veðhlutfall	80% af markaðsvirði	70% af markaðsvirði	65% af markaðsvirði	65% af markaðsvirði	65% af markaðsvirði	65% af markaðsvirði	65% af fasteignamati eða solumati (allt að 85% af brunabótamati)
Hámarkslán	Engin hámarks-upphæð	Engin hámarks-upphæð (allt að 100% af brunabótamati)	Ekki tekið fram	Engin hámarks-upphæð (allt að 100% af brunabótamati)	Engin hámarks-upphæð (allt að 100% af brunabótamati)	Ekki tekið fram	Engin hámarks-upphæð
Veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur	1. veðréttur
Vextir	4,15% fastir og verðtryggðir	Breytilegir, gengistryggðir (háð veðhlutfalli) USD 30%, EUR 40%, CHF 20%, JPY 10%	4,33% breytilegir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir	4,26% breytilegir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir
Lánsform	Jafngreiðslulán	Ekki tekið fram	Val	Val	Val	Val	Val
Lánstími	5-40 ár	Allt að 40 ár	5-40 ár	5-40 ár	5-40 ár	5-40 ár	5-40 ár
Endurskoðunar-ákvæði	Já	Já (álag breytist á 3 mánaða fresti)	Já	Nei	Já	Nei	Nei
Endurfjármögnun	Já	Já	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Uppgreiðslugjald	2%	2%	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Lántökugjald	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

Lánamöguleikar	Íbúðalán 29	Íbúðalán 30	Íbúðalán 31	Íbúðalán 32
Veðhlutfall	65% af fasteignamati eða solumati (allt að 85% af brunabótamati)	20% af markaðsvirði	20% af markaðsvirði	20% af markaðsvirði
Hámarkslán	Engin hámarks-upphæð	Engin hámarks-upphæð	25 milljónir sé tekið 80% lán	25 milljónir
Veðréttur	1. veðréttur	2. veðréttur	2. veðréttur	2. veðréttur
Vextir	4,15% breytilegir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir	4,15% fastir og verðtryggðir
Lánsform	Val	Jafngreiðslulán	Jafngreiðslulán	Val
Lánstími	5-40 ár	10 ár	Allt að 15 ár	Allt að 15 ár
Endurskoðunar-ákvæði	Já	Nei	Nei	Já
Endurfjármögnun	Nei	Já	Nei	Nei
Uppgreiðslugjald	Nei	Nei	Nei	Nei
Lántökugjald	1%	1%	1%	1%