



Íbúðalána  
sjóður





Íbúðalána  
sjóður

---

## Lánaframboð og leiðir til að bera saman lánaðakosti

---

Hrafnhildur Sif Hrafnisdóttir  
Fræðslustjóri Íbúðalánasjóðs



---

# Lánamögu- leikar hjá ÍLS





---

# Kostir lána Íbúðalánasjóðs

1. Fastir vextir – takmörkuð breyting á greiðslubyrði
2. Sömu kjör upp að hámarks veðsetningarhlutfalli
3. Enginn kostnaður við yfirtöku á lánum eða veðflutningum
4. Vextir ekki endurskoðaðir og breytast ekki við yfirtöku eða veðflutning
5. Sömu kjör alls staðar á landinu



---

## Ein íbúð með ÍLS-láni, nema...

Hver og einn getur aðeins átt eina íbúð með láni frá Íbúðalánasjóði nema í sérstökum tilfellum.

- Nám barna í öðru byggðarlagi en heimili foreldra
- Veikindi eða fötlun umsækjenda eða barna hans
- Atvinna annars hjóna krefst langdvala fjarri heimili
- Aðstoð við húsnæðisöflun skyldmenna að heild eða hluta



---

# Nýtt lán



**80%**

40 milljóna fasteignamat

- 
- 24 milljóna hámarkslán
  - 4,2% fastir vextir út lánstímann
  - 5-35 ára lánstími
  - Verðtryggð jafngreiðslulán
  - Íbúðarkaup, nýbyggingar, endurbætur



---

# Yfirtekið lán

**100%**

Heimilt er að yfirtaka lán sem þegar hvílir á íbúð fyrir allt að 100% af kaupverði.

- Ekki viðmið við fasteignamat íbúðar
- Engin lántökugjöld
- Kjörin geta verið hagstæð
- Fyrir þá sem hafa lítið eigið fé til að leggja fram til kaupanna
- Hægt að lengja og stytta yfirtekin lán 5-35 ár
- Hraðari skuldalækkun eftir því sem lengra er liðið á lánstímann og þar af leiðandi verður eignamyndun í fasteigninni meiri en ef nýtt lán er tekið



# Veðflutt lán

Núverandi eign



Eign sem lán er flutt á



**80%**

Skilyrði fyrir veðflutningi er að veðstaða lánsins eftir veðflutning uppfylli reglur um nýja lánveitingu

**100%**

Heimilt er að veðstaða fari upp í 100% í undantekningartilfellum.

- Flutningur í ódýrari íbúð
- Flutningur milli atvinnusvæða



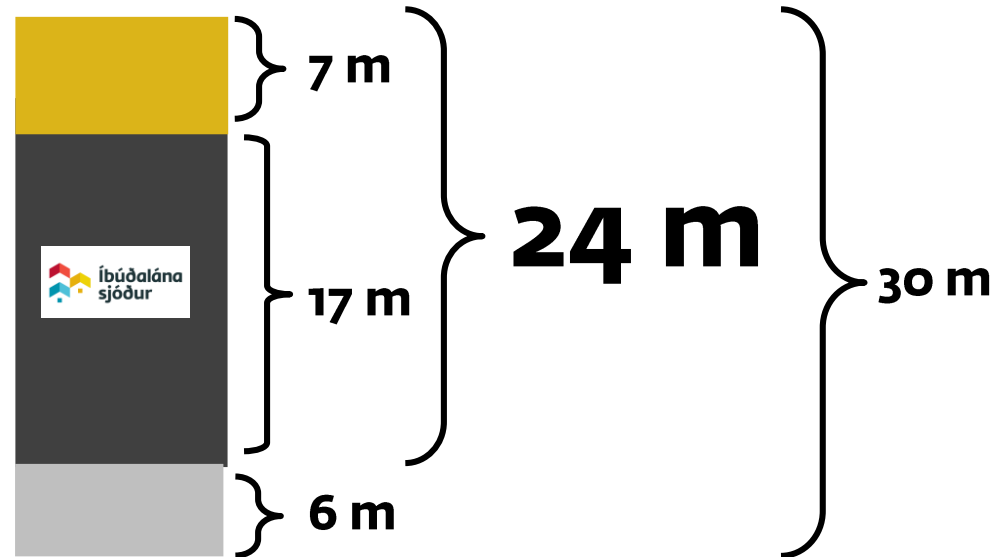


# Besta lánasamsetningin

Hámarkslán er 24 milljónir og skerðist lánið króna á móti krónu ef annað lán framar á veðrétt en ÍLS lán. Dæmi:

1. veðr. 5 millj. yfirtekið
2. veðr. 2 millj. lífeyrissjóðslán.
3. veðr. 17 millj. ÍLS - lán

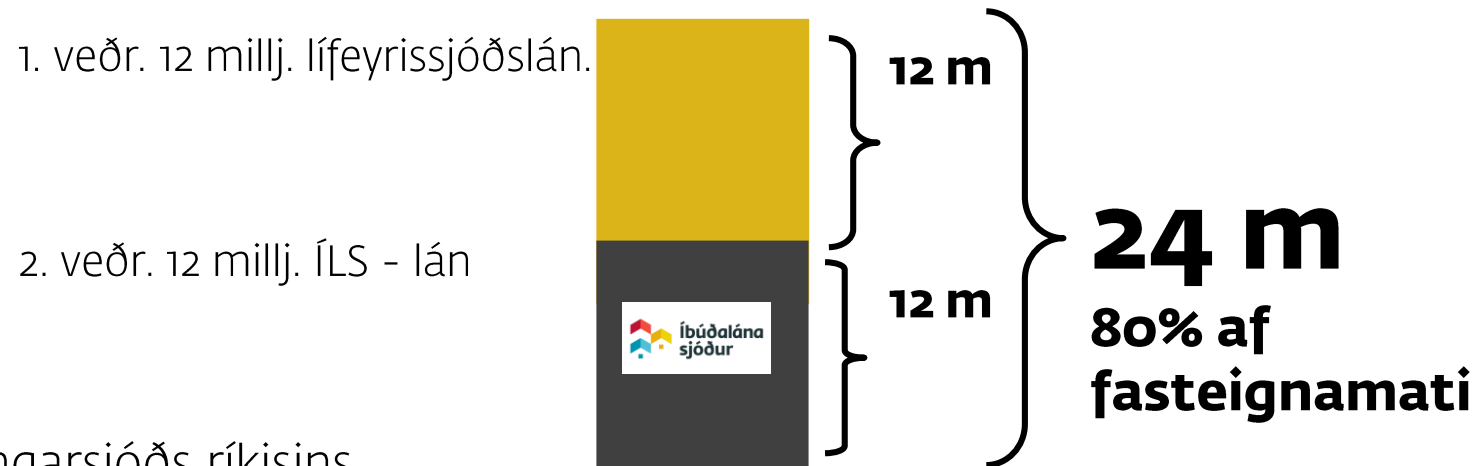
Eigið fé lántakenda



**Ekki er gerð krafa um 1. veðrétt hjá Íbúðalánasjóði**



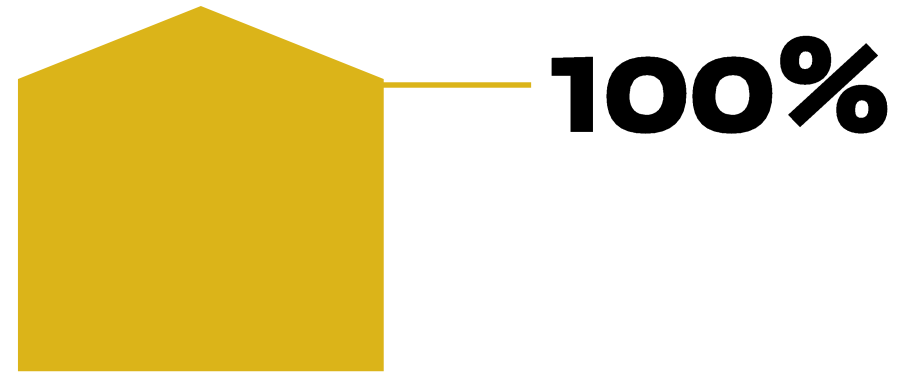
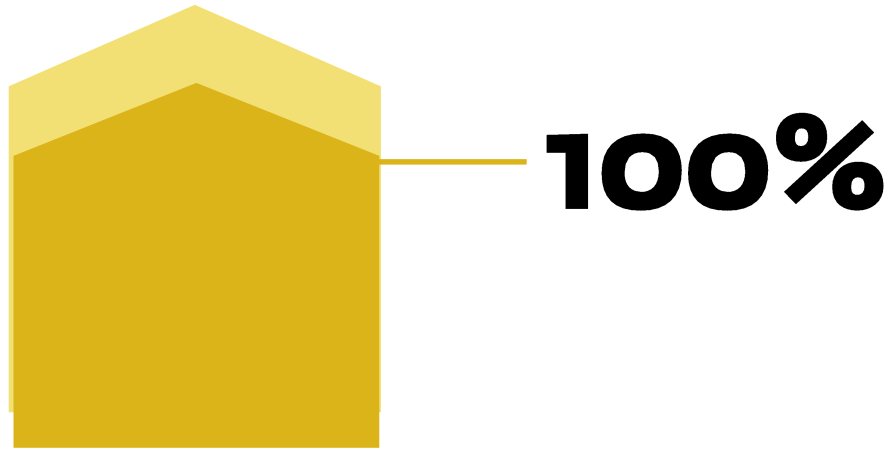
# Veðleyfi án íbúðarkaupa



Lán Byggingarsjóðs ríkisins  
Fasteignaveðbréf Húsnæðisstofnunar

---

# Aflétting umfram söluverð



- 
- Seljandi í greiðsluvanda
  - Getur fundið nýjan kaupanda á frjálsum markaði
  - Skilyrði t.d. óvæntur vandi og umsækjandi hafi búsetu í eign

- Nýr kaupandi þarf að standast greiðslumat skv. reglum sjóðsins

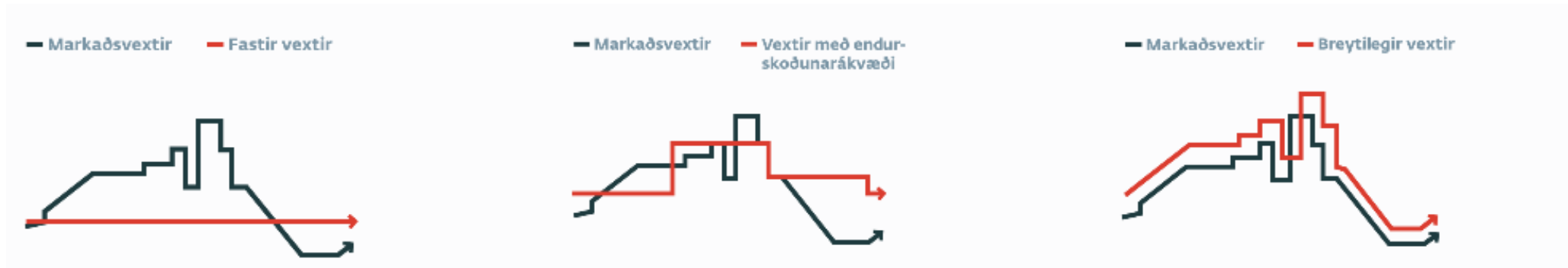
---

# Lánakostir á markaði





# Fastir, endurskoðunarákvæði, breytilegir vextir

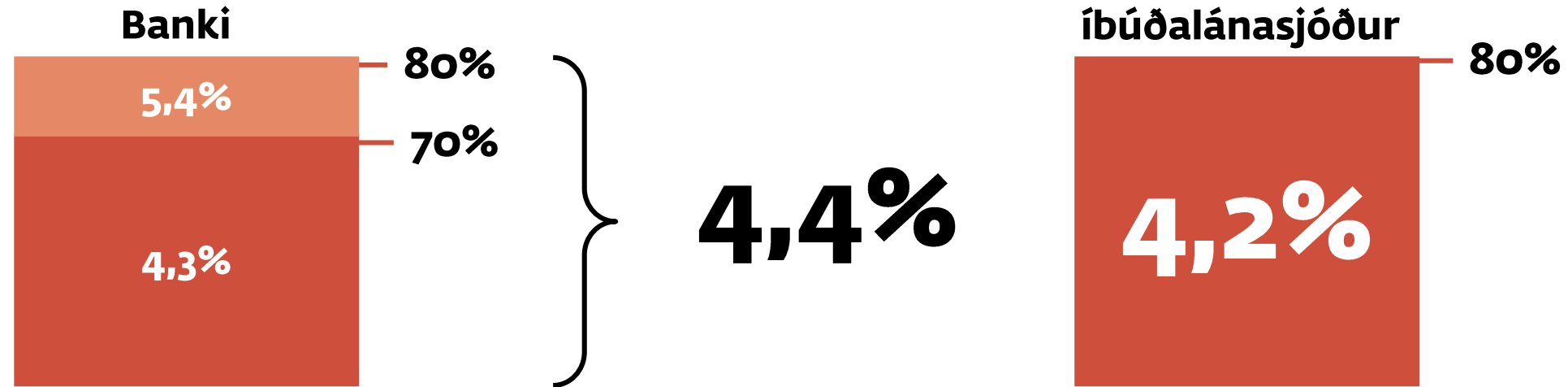


**Ekki fastir vextir**

*Það getur verið mjög erfitt viðureignar fyrir lántakendur með óverðtryggt lán á markaðsvöxtum ef verðlag og vextir sveiflast mikið, eins og sögulega hefur verið reynslan með íslensku krónuna.*



# Samanburður á lánum með föstum vöxtum



- Fjármálastofnanir bjóða mismunandi vaxtakjör eftir veðhlutfalli
- Þá þarf að bera saman vegin vaxtakjör
- Fastir vextir Arion banka eru 4,3% upp að 70% veðhlutfall og 5,4% frá 70-80%.
- Sambærilegt ÍLS lán er alltaf hagstæðara í þessum samanburði enda eru vextir lægri bæði undir og yfir 70% veðhlutfalli



# Reiknivélin „Bera saman lánað kosti“



Íbúðalán



## Reiknivélar ÍLS

Í reiknivélum okkar getur þú borið saman lánað kosti, reiknað kostnað við breytingu á lánstíma og reiknað ÍLS lán

**Reiknivél**

Lánaðkjör

Reiknivélar

Lánsúmsókn

Úmsóknir og eyðublöð



# Reiknivélin „Bera saman lánaðkosti“



	Lánasamsetning A	Lánasamsetning B
Samtals greitt allan lánstímann	52.469.896 kr.	66.470.075 kr.
Afborgun í heild	24.000.000 kr.	24.000.000 kr.
Vextir í heild	15.009.013 kr.	21.848.927 kr.
Verðbætur	13.180.383 kr.	20.349.648 kr.
Lántökugjald	240.000 kr.	240.000 kr.
Tilkynninga- og greiðslugjöld	40.500 kr.	31.500 kr.
Mánaðarleg greiðslubyrði (Meðalgreiðsla næstu 12 mánuði)	167.819 kr.	110.418 kr.
Meðalgreiðsla út allan lánstímann	124.357 kr.	157.691 kr.
	<a href="#">Skoða lánasamsetningu A</a>	<a href="#">Skoða lánasamsetningu B</a>



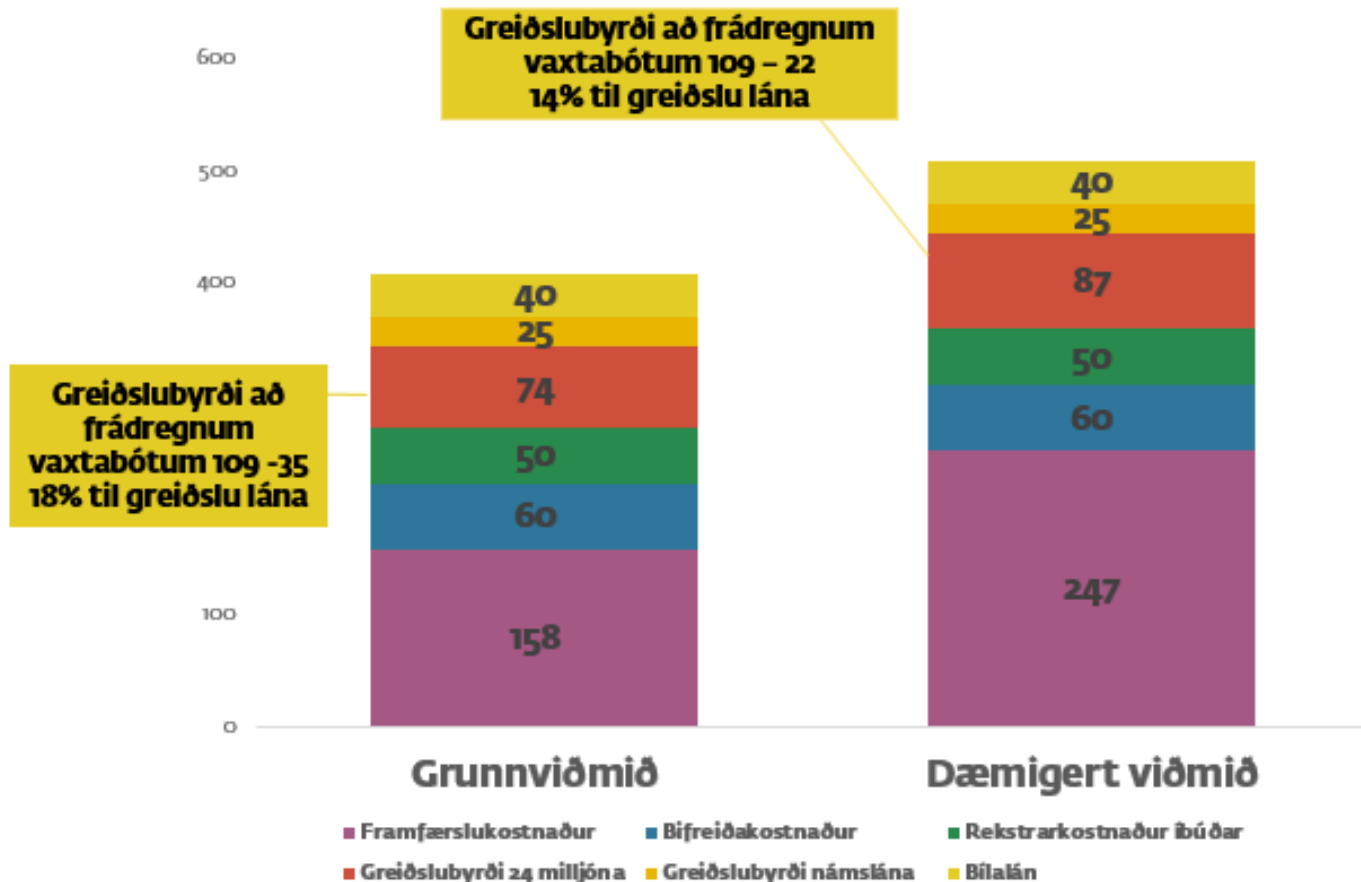
---

# Greiðslu- og lánshæfismat





# Dæmi um kaup á 30 milljón króna íbúð



- Þar kaupir 30 milljón króna íbúð
- 80% lán ÍLS
- 24 milljóna lán
- Þurfa að hafa 593 þúsund í mánaðarlaun saman ef miðað er við grunnviðmið
- Þarf að hafa 765 þúsund í mánaðarlaun saman ef miðað er við dæmigert viðmið



---

# Greiðslumat - undanþágur

1. Framfærslutölur: Lántaki getur lagt fram rauntölur en þær mega þó ekki vera lægri en 75% af neysluviðmiði.
2. Rekstrarkostnaður bifreiðar: Undanþága frá notkun viðmiða þó ekki lægra en 20 þúsund.
3. Rekstrarkostnaður fasteignar: Rauntölur mega þó ekki vera lægri en 1% af virði fasteignar á ársgrundvelli.

---

Takk fyrir





# Markaðurinn - útgáfa



Íbúðalán

Leiguráðgjöf

Markaðurinn

Leigulán

Ráðgjöf til kaupenda

Reiknivélar

Bráðabirgðagreiðslumat

Greiðslu- og lánshæfismat

Lánsúmsókn



**Okkar hlutverk er að stuðla að jafnvægi á húsnæðismarkaði og að allir hafi jafna möguleika á að eignast húsnæði**

Við lánnum til kaupa á litlum og meðalstórum fasteignum um allt land.

**Stöðugar horfur og minni uppgreiðslur lána** →

-Lánshæfismat Íbúðalánasjóðs staðfest. Matsfyrirtækin gera ráð fyrir stöðugum horfum, -Ríflega fjórðungi minni uppgreiðslur. Úr 3,7 milljörðum í...



**Sigurður Jón Björnsson**  
Framkvæmdastjóri fjármálasviðs Íbúðalánasjóðs

**Bætt staða Íbúðalánasjóðs** →

Staða Íbúðalánasjóðs hefur batnað umtalsvert frá því sem var skömmu eftir hrun. Brugðist hefur verið við uppsöfnuðum uppgreiðsluvanda Íbúðalánasjóðs...



**Hermann Jónasson**  
Forstjóri Íbúðalánasjóðs



# Reiknivélin „Bera saman lánakosti“ – nánar

