

FRÆÐSLA&RÁÐGJÖF

Almenni lífeyrissjóðurinn • júní 2014

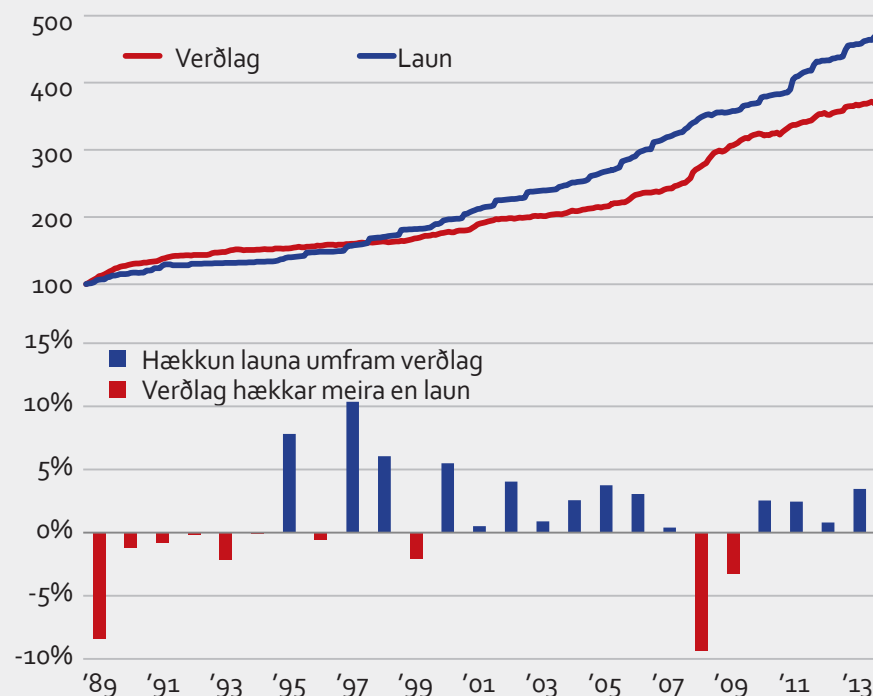
Heil saga er betri en hálf

- Hvernig eiga lántakendur að meta greiðsluáætlanir lána til langs tíma?
- Hvernig hefur raungreiðslubyrði langtímalána þróast síðasta aldarfjórðung?

Verðbólga hefur verið viðvarandi í íslensku hagkerfi um árabil. Innflutningur og útflutningur vega þungt í þjóðar framleiðslu og því er þjóðarbúið viðkvæmt fyrir sveiflum í verði og gengisbreytingum sem gjarnan leiða til verðbólguskota. Einnig hafa umsamdar launahækkanir í kjarasamningum stundum verið umfram framleiðniaukningu sem hefur þá leitt til hærri verðlags. Verðbólgan skilar sér síðan í þýngri greiðslubyrði lántakenda hvort sem lán eru verðtryggð eða óverðtryggð með breytilegum vöxtum.

Það sem skiptir mestu máli fyrir lántakendur er að laun hækki svipað og greiðslur af lánum til langs tíma. Ef laun hækka meira en verðbólga eykst kaupmáttur og raunveruleg greiðslubyrði lána lækkar. Ef launin hækka hins vegar minna en verðlag hækkar raungreiðslubyrðin og hlutfall afborgana og vaxta af ráðstöfunartekjum vegur þýngra. Síðasta aldarfjórðung hækkaði launavísitala um 6,4% á ári að jafnaði en verðbólga á ári var 5,4%. Þróunin hefur þó ekki verið samfelld og inn á milli hafa komið tímabil þar sem verðlag hefur hækkað meira en laun.

Samanburður á þróun launa og verðlags 1989–2013



Á árunum 1989 til 2013 hækkaði launavísitala 27% umfram vísitölu neysluverðs eða um tæpt 1% á ári. Einstök ár hækkaði verðlag þó meira en laun.

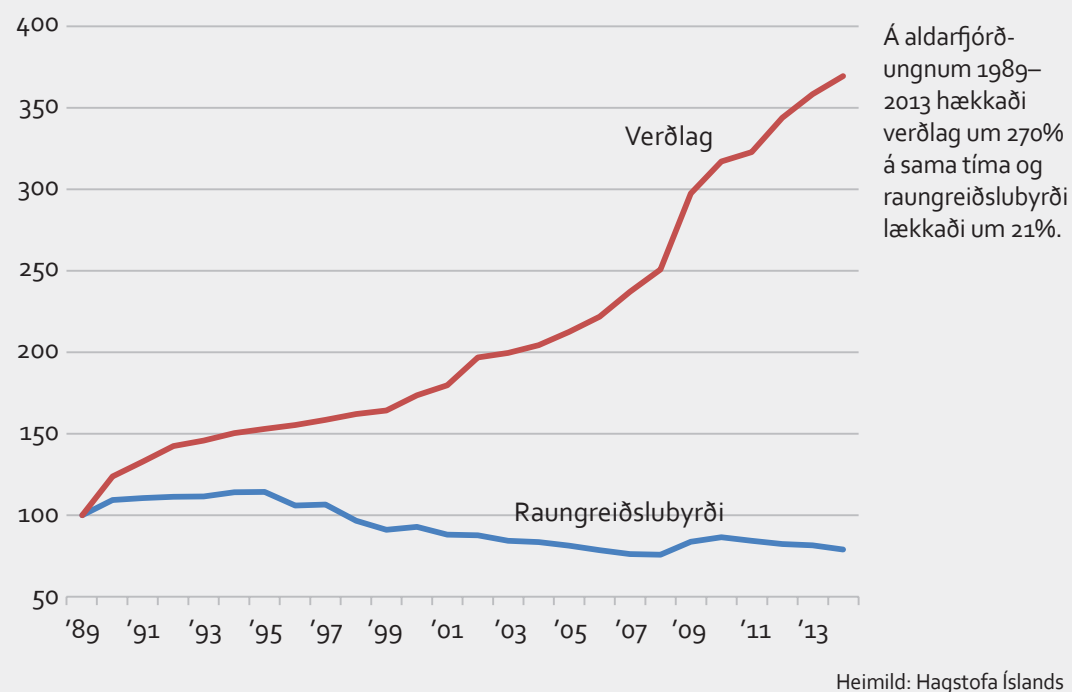
Heimild: Hagstofa Íslands

Ef litið er á þróun verðlags- og launavísitalna síðustu 25 ár hækkuðu laun meira en verðlag 16 ár en hin núa árin var þróunin öfug. Sum ár var verulegur munur á milli launa- og verðlagsþróunar með tilheyrandi áhrifum á kaupmátt. Fyrir lántakendur sem eru með á móta miklar tekjur og gjöld getur hækkun verðlags umfram laun haft afgerandi áhrif á getu til að greiða af lánum. Áhrifin geta orðið alvarleg ef þróunin varir lengi eins og gerðist árin 1989 til 1994 en þá hækkaði verðlag um 53% á meðan laun hækkuðu um 34%. Lántakendur og lánveitendur þurfa að gera ráð fyrir slíkri þróun þegar kemur að því að taka lán eða veita lán. Hófleg lánsfjárhæð er besta vörnin gegn forsendubresti.

Greiðslubyrði innlendra lána er mæld í krónum. Það er eðlilegt því lántakar greiða af lánunum í krónum auk þess sem laun og útgjöld eru yfirleitt að öllu eða að mestu í krónum. Sá sem tekur lán fær afhenta greiðsluáætlun með áætlaðri verðbólgu áður en lán er tekið m.a. til að meta hvort hann eða hún getur greitt af láninu. Greiðsluáætlunin er gagnleg til skamms tíma en sé litið til lengri tíma minnkar notagildið vegna þess að í viðvarandi verðbólgu rýrnar verðgildi krónunnar stöðugt. Afleiðing verðbólgu er að ein króna í lok lánstíma hefur minni kaupmátt en ein króna þegar lán er tekið. Þessi áhrif magnast með tíma. Þannig var ein króna í ársbyrjun 2014 ekki nema 27% af verðgildi einnar krónu í janúar 1989.

Raungreiðslubyrði lána tekur tillit til bæði verðlags- og launaþróunar. Ef laun hækka jafnt og verðbólga er hagur lántakans óbreyttur og hann greiðir sama hlutfall af launum í afborganir ef lán er með [jöfnum greiðslum](#). Fyrir þann sem tók lán fyrir 25 árum hefur raungreiðslubyrði lækkað samtals um 21% frá upphafi til loka tímabilsins. Sem dæmi má nefna að greiðslubyrði láns með jöfnum greiðslum sem var 15% af launum í janúar 1989 hefur lækkað í 11,8% í janúar 2014. Þar sem þróun verðlags og launa hefur verið misjöfn hafa raungreiðslur verið að jafnaði 7% lægri en þegar lánið var tekið. Raungreiðslubyrðin hækkaði fyrstu árin en fór síðan lækkanði frá 1995 til 2008 en þá hækkaði hún um tæp 14% á tveimur árum. Sú hækkun hefur síðan að mestu gengið til baka. Rétt er að hafa í huga að hér er raungreiðslubyrði reiknuð út frá vísitölum sem segir ekki alla söguna því launa- og útgjaldaþróun er mismunandi hjá einstaklingum.

Samanburður á þróun verðlags og raungreiðslubyrðar 1989–2013



Þeir sem taka lán eða veita lán til langs tíma þurfa að reikna með að forsendur geti breyst, t.d. þróun verðlags, launa og útgjalda. Það er ekki nóg að reikna greiðsluáætlun eingöngu m.v. sögulega verðbólgu, eins og farið er fram á í lögum um [neytendalán](#), því slík áætlun skilar tölum á seinni hluta lánstímans á allt öðru verðlagi en í dag. Greiðsluáætlun til langs tíma verður að taka tillit til launaþróunar til þess að hægt sé að áætla raungreiðslubyrði eða hlutfall greiðslna af ráðstöfunartekjum. Önnur atriði geta líka haft áhrif hjá einstaklingum, t.d. breytingar á fjölskylduhögum, ef einstaklingur dregur úr vinnu eða sér fram á minni vinnu, breytingar á sköttum, o.fl. Fyrir ungt fólk skiptir einnig máli að laun flestra hækka á starfsævinni með aukinni ábyrgð og starfsreynslu. Enginn skyldi hins vegar taka lán út á launahækkun fyrr en hún er staðreynd.



Sá sem tekur lán skuldbindur sig til að greiða það til baka samkvæmt skilmálum á lánstíma. Það er stór ákvörðun sem getur verið erfitt að bakka út úr ef hún er ekki undirbúin sem skyldi. Hér koma nokkrar ábendingar til þeirra sem hyggjast taka lán til langs tíma.

- Áður en lán til langs tíma er tekið er skynsamlegt að gera tvær greiðsluáætlanir, með og án verðbólgu. Greiðsluáætlun með verðbólgu er fyrst og fremst gagnleg til skamms tíma til að meta greiðsluþol ef laun fylgja ekki verðbólgu. Greiðsluáætlun án verðbólgu sýnir áætlaða greiðslubyrði á föstu verðlagi og óbreytta raungreiðslubyrði, þ.e. að laun hækki jafnt og verðbólga.
- Gerðu áætlun um þróun launa á lánstímanum. Ef þú hefur ástæðu til að ætla að laun lækki á tímabilinu mun raungreiðslubyrðin hækka sem þýðir að lánsfjárhæð verður að vera lægri en ella. Ef þú telur hins vegar að laun hækki á tímabilinu getur þú aukið lántöku síðar.
- Miðaðu við að greiðslubyrði langtímalána verði ekki hærri en 15% til 20% af heildarlaunum. Sjá nánar í **grein** sem birtist á fræðsluvef í desember 2011.
- Taktu verðtryggt lán ef þú vilt leggja áherslu á að jafna raungreiðslubyrði á lánstímanum. Taktu óverðtryggt lán ef þú vilt greiða lánið hraðar niður og lækka raungreiðslubyrðina. Sjá nánar um muninn á verðtryggðum og óverðtryggðum lánum í **grein** á fræðsluvef sem birtist í júlí 2011.

Greiðsluáætlanir verðtryggðra lána og óverðtryggðra lána með breytilegum vöxtum segja ekki nema hálfa söguna ef áætlun um laun fylgir ekki með. Ímyndum okkur einstakling sem stóð frammi fyrir lántöku í janúar 1989 og fékk afhenda greiðsluáætlun með innbyggðri 5,4% árlegri verðbólgu til framtíðar. Gefum okkur að hann hafi miðað við að vera u.þ.b. eina viku í

mánuði að vinna fyrir afborgunum lánsins. Þessi einstaklingur hefði aldrei tekið lánið því greiðsluáætlunin sýndi að 25 árum síðar þyrfti hann að vinna tæpar fjórar vikur fyrir mánaðarlegum afborgunum og það gengur ekki upp. Sagan segir aftur á móti að aldarfjórðungi síðar var einstaklingurinn í raun fjóra daga að vinna fyrir afborguninni sem er allt önnur og trúverðugri saga.

Hvernig getur Almenni aðstoðað þig?

- Ráðgjafar Almenna lífeyrissjóðsins eru tilbúnir að aðstoða þig og veita góð ráð. **Hér** getur þú sent tölvupóst til ráðgjafa.
- Á heimasíðu sjóðsins er **reiknivél** til að reikna greiðslubyrði lána miðað við mismunandi forsendur.

Almenni lífeyrissjóðurinn • Borgartúni 25 • 105 Reykjavík
Sími 510 2500 • www.almenni.is • almenni@almenni.is



Fræðslugreinar Almenna lífeyrissjóðsins eru skrifaðar með hliðsjón af upplýsingum sem liggja fyrir á hverjum tíma. Sjóðurinn og starfsmenn hans bera ekki ábyrgð á ákvörðunum sem eru teknar á grundvelli efnis og upplýsinga sem birtast í greinunum. Lesendum er ráðlagt að kynna sér málin vel og fá ráðgjöf og upplýsingar frá fleiri en einum aðila áður en ákvarðanir eru teknar.