



Þak yfir höfuðið

Hvernig undirbúum við fjármálin?

Eva Ósk Eggertsdóttir

Lífeyrisráðgjafi hjá Almenna lífeyrissjóðnum



Tvær leiðir til fjármögnunar á fasteign

Eigið fé

- Almennt er ráðlagt að eigið fé sé um 20-30% af kaupverði við kaup á fyrstu fasteign
- Afla má eigin fjár á nokkra vegu
 - Reglulegur sparnaður
 - Viðbótarlífeyrissparnaður
 - Stuðningur frá forráðamönnum/ættingjum

Lánsfé

- Algengt er að lánsfé sé 70-80% af kaupverði fyrstu fasteignar
- Kjör og láns hlutföll eru mismunandi eftir lánastofnunum
- Lánsfjár er aflað frá
 - Lífeyrissjóðum
 - Bönkum
 - Öðrum



Eigið fé



Reglulegur sparnaður skiptir máli

Ýmsar leiðir eru í boði

- Reglulegur sparnaður á bankareikningi / í verðbréfasjóð
- Húsnæðissparnaður
- Verðbréfasjóðir

Mismunandi væntingar um ávöxtun eftir formi sparnaðar og tíma

Margt smátt gerir eitt stórt



Why 'Shark Tank' investor Kevin O'Leary refuses to spend \$2.50 on a cup of coffee

Published Mon, Dec 4 2017 9:54 AM EST • Updated Mon, Dec 4 2017 4:26 PM EST

Ali Montag
@ALI_MONTAG

Share f t in e



Millionaire tells millennials: if you want a house, stop buying avocado toast

Australian real estate mogul Tim Gurner advised young people to solve their housing woes by putting their '\$22 a pop' toast toward a deposit instead

Íbúðarkaupin kenndu þeim að spara



smálán
Þegar þannig stendur á



Stuðningur við kaup á fyrstu fasteign

Í lögum frá 1. júlí 2017

- Skattfrjáls úttekt á séreignarsparnaði til fyrstu kaupa
- Heimilt að nýta séreignarsparnað:
 - Kaupa fyrstu fasteign
 - Greiða inná lán
- Fyrir hverja?
 - Þá sem ekki hafa átt fasteign
 - Eru að kaupa fasteign einir eða með öðrum einstaklingi
 - A.m.k. 30% eignarhlutur
- Hversu lengi?
 - 10 ár
 - Þú velur tímabil

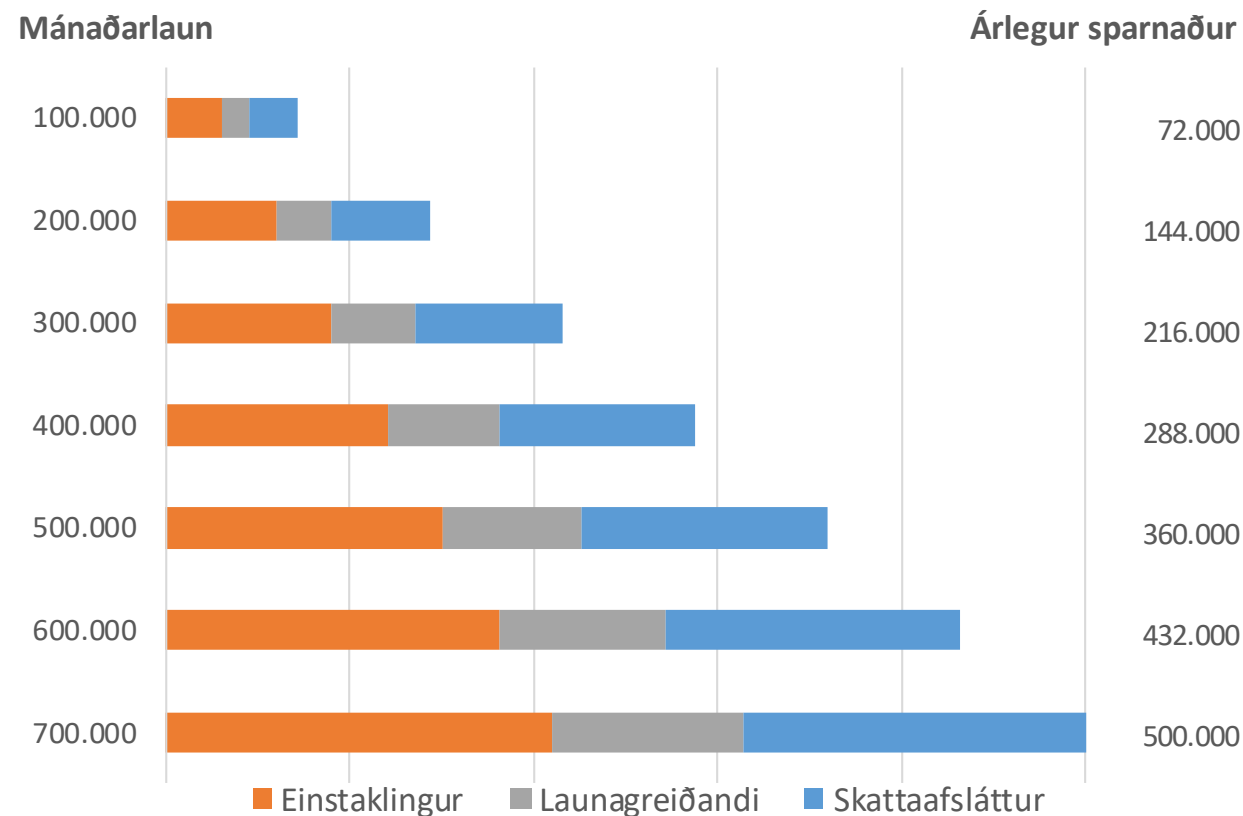
Frábært tilboð sem
allir ættu að nýta sér

Nýting viðbótarlífeyrissparnaðar borgar sig



Byrjaðu strax að spara

- Hægt að nýta viðbótarlífeyrissparnað óskattlagðan til kaupa á fyrstu fasteign
- Að hámarki 6% af launum
 - 4% frá launþega
 - 2% frá launagreiðanda
- Hámark 500.000 kr. á ári fyrir einstakling
 - 333.000 kr. frá launþega
 - 167.000 kr. frá launagreiðanda



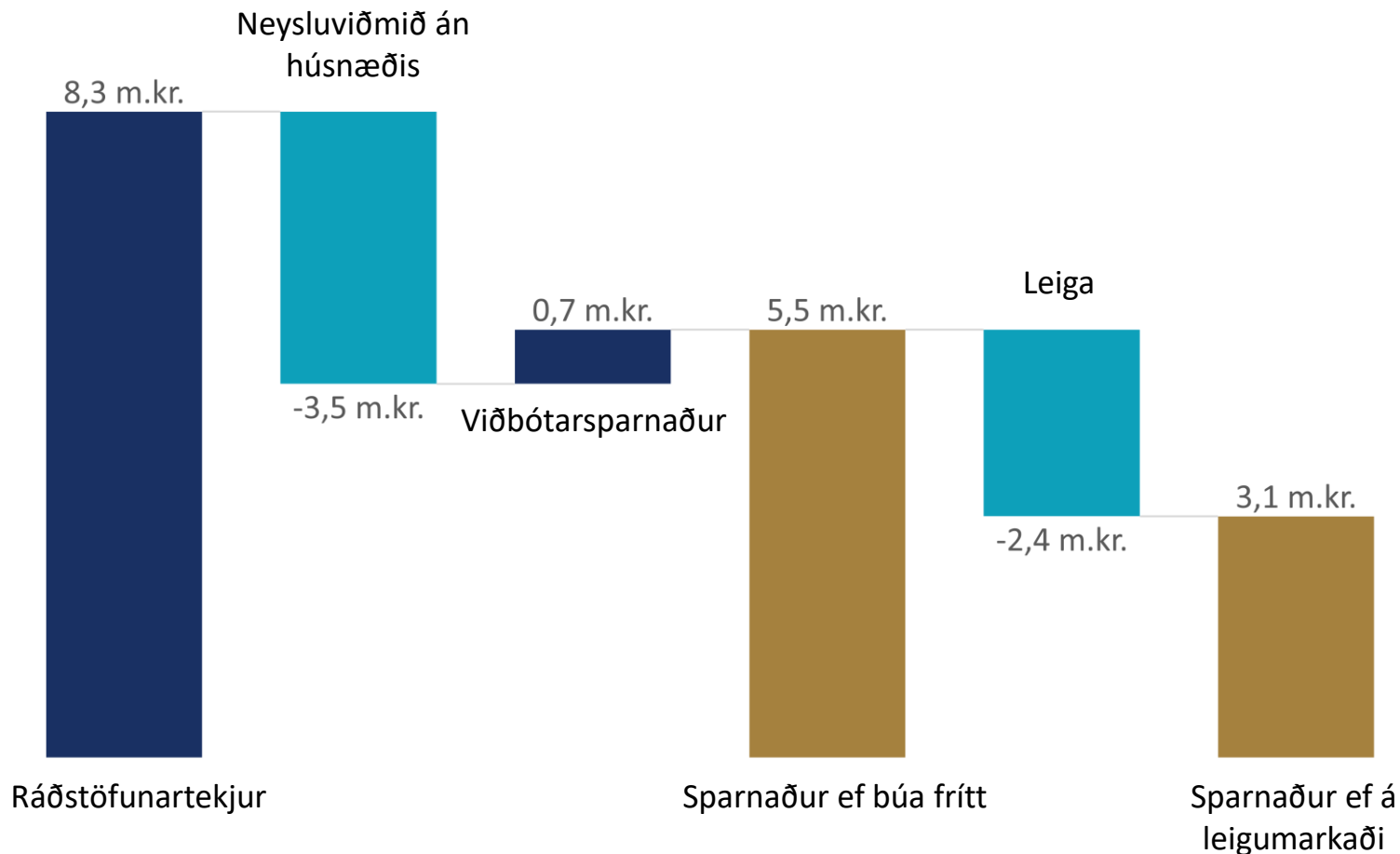


Dæmi um hvernig hægt er að safna upp í eigið fé

Árlegur sparnaður pars getur verið 3-5 m.kr.

Forsendur

- Mánaðarlaun 500 þús.kr. á mann
- Greiða 4% í viðbótarlífeyrissparnað
- Miðað við neysluviðmið félagsmálaráðuneytisins
- Leiga 200 þús. kr. á mánuði





Lánsfé



Húsnæðislán er stærsta lántaka einstaklinga

Lán er skuldbinding og mikilvægt að taka upplýsta ákvörðun

- Ekki gildir ein regla fyrir alla hvernig lán henta hverjum og einum
- Lánveitandi, til dæmis lífeyrissjóður eða banki
- Lánskjör
- Lánstími
- Uppgreiðslugjald
- Greiðslumat
 - Gera ráð fyrir því að forsendur geta breyst

Hvar finn ég besta húsnæðislánið?

Hæ, ég heiti Herborg. Ég rýni í smáa letrið hjá bönkum og lífeyrissjóðum til að auðvelda þér að finna bestu kjörin næst þegar þú tekur húsnæðislán.

Smelltu á dálkahiði til að raða töflunni eins og þú vilt. Settu bendilinn yfir reit til að sjá nánari upplýsingar.



Aðili	Hámark	Verðtryggt, breytilegir vextir	Verðtryggt, fastir vextir	Óverðtryggt, breytilegir vextir	Óverðtryggt, fastir vextir	Uppgreiðslugjald	Lántökugjöld (þús. kr.)	Skilyrði	Reiknivél
Almenni	70%	1,72%	3,60%	-	5,55%	-	55	Ströng	Reiknivél
Arion banki	80%	3,82%	3,42%	5,82%	6,12%	1%	66	-	Reiknivél
Birta	65%	1,64%	3,60%	4,35%	-	1%	49	Ströng	Reiknivél
Brú	85%	2,40%	3,50%	5,30%	-	-	51	Mild	Reiknivél
Festa	60%	2,28%	3,50%	-	-	-	35	Ströng	Reiknivél
Frjálsi	70%	2,05%	3,50%	-	5,60%	-	81	Ströng	Reiknivél
Gildi	70%	2,46%	3,66%	5,31%	-	-	55	Mild	Reiknivél
Íbúðalánasjóður	80%	-	4,20%	-	-	-	54	-	Reiknivél
Íslandsbanki	80%	3,63%	3,85%	5,55%	6,13%	1%	75	-	Reiknivél
Lánveitendinn	85%	2,70%	2,96%	5,73%	5,61%	1%	53	-	Reiknivél



Allir þurfa að fara í gegnum greiðslumat

Forsendur geta breyst

- Ekki hafa greiðslubyrði of þunga
- Mælt er með að vera með auka svigrúm því forsendur geta breyst
 - Breyting í efnahagsmálum / verðbólga
 - Veikindi
 - Atvinnumissir
 - Framhaldsnám
 - Barneignir
 - Fráfall
- Mikilvægt að geta greitt af láni og framfleytt fjölskyldu þó forsendur breytist

Gott er að miða við að skuldir séu ekki meiri en 2-3 árslaun

- Gott að miða við að greiðslubyrði sé ekki hærri en 15% til 20% af launum
- Skuldir ekki meiri en 2 til 3 árslaun fyrir skatt
- Dæmi fyrir par með 500.000 kr. í mánaðarlaun á einstakling:
 - Árstekjur 12 m.kr.
 - Skuldir ekki hærri en 36 m.kr.
 - Greiðslubyrði ekki hærri en kr. 200.000 á mánuði

Hvernig lán á ég að taka?



Verðtryggt eða
óverðtryggt?

Jafnar afborganir
eða jafnar
greiðslur?

Lánstími?



Verðtryggt eða óverðtryggt?

Verðtryggð lán

- Fastir eða breytilegir vextir
- Höfuðstóll hækkar með verðbólgu
- Lægri greiðslubyrði í upphafi
- Jafnari greiðslubyrði
- Hægari eignamyndun

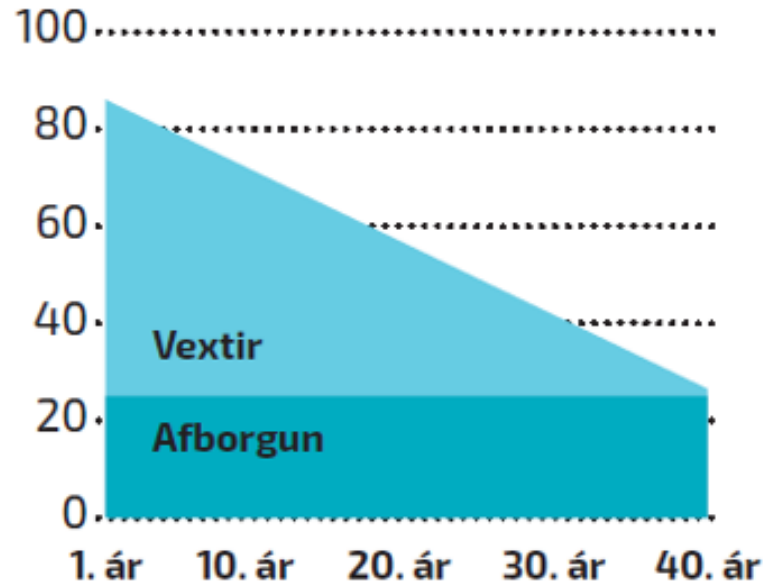
Óverðtryggð lán

- Breytilegir vextir
- Verðbólga ekki bein áhrif á höfuðstól
- Hærri greiðslubyrði í upphafi
- Ójafnari greiðslubyrði
- Hraðari eignamyndun

Jafnar afborganir eða jafnar greiðslur?

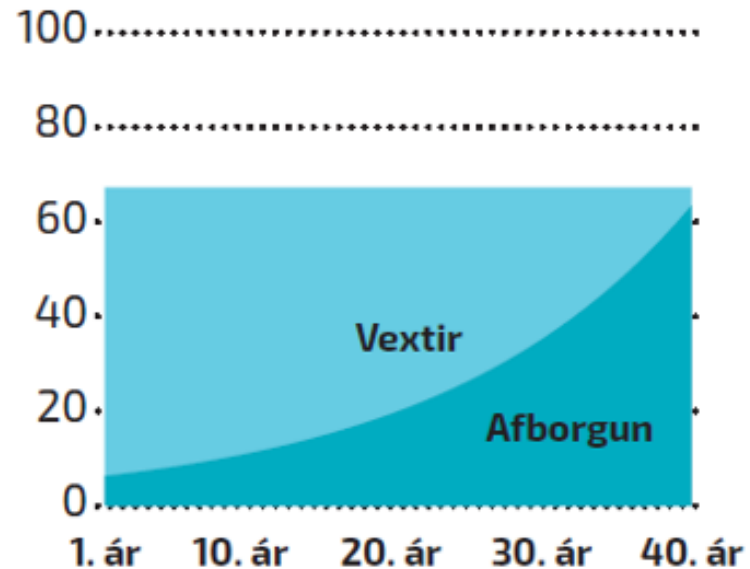
Jafnar afborganir

- Hærri greiðslur í upphafi
- Hraðari eignamyndun



Jafnar greiðslur

- Lægri greiðslur í upphafi
- Hægari eignamyndun



Lánstími



- Allt að 40 ár
 - Skoða mjög vel mismunandi lánstíma
 - 1. m.kr. lán
 - 3,6% vextir og 3% verðbólga
 - 40 ára – afborgun kr. 4.199 á mánuði
 - 30 ára – afborgun kr. 4.824 á mánuði
 - Heildargreiðsla eftir 40 ár kr. 3.739.632
 - Heildargreiðsla eftir 30 ár kr. 2.729.354
- kr. 625 á mánuði
- kr. 1.010.270



Hvernig getur
Almennir hjálpað?

Almennir býður uppá sparnað og lán



Viðbótarlífeyrissparnaður

Húsnæðissafn

Sjóðfélagalán



Viðbótarlífeyrissparnaður

Ekki eftir neinu að bíða

- Byrja strax að spara
 - Stofna viðbótarlífeyrissparnað ef það hefur ekki verið gert
- Helst að spara 4%
- Nýta skattaafsláttinn
- 500.000 kr. á ári
 - 5 milljónir á 10 árum fyrir einstakling
 - 10 milljónir fyrir par
- Sparnaður til framtíðar

Húsnæðissafn

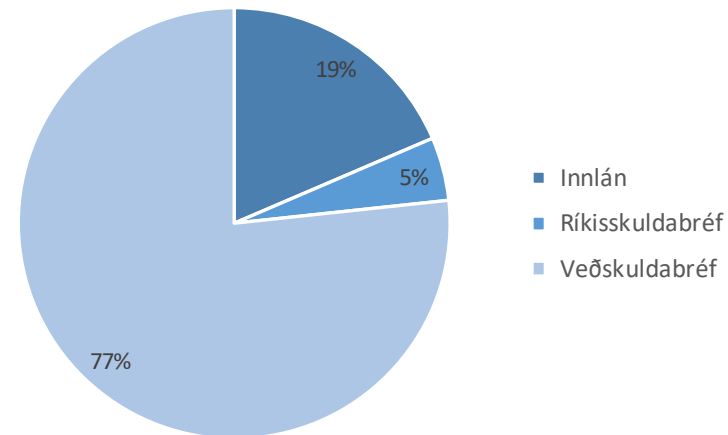
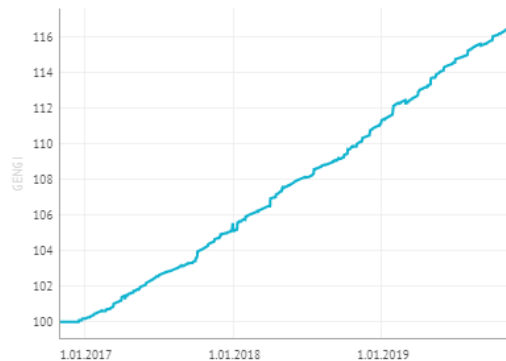
Hentar vel til að safna fyrir útborgun

- Húsnæðissafn fjárfestir í veðskuldabréfum (sjóðfélgalánum), ríkisskuldabréfum og innlánnum
- Veðskuldabréfin eru tryggð með veði í íbúðarhúsnæði
- Eignir sem þróast með svipuðum hætti og húsnæðislán
- Getur dregið úr áhættu hjá þeim sem skulda húsnæðislán og spara á sama tíma
- Litlar sveifur í ávöxtun og vænt ávöxtun stöðug

Gengisþróun

Lengd tímabils: 5 ÁR 1 ÁR 6 MÁN 3 MÁN

Tímabil: 19.11.2014 - 19.11.2019 SÆKJA





Lán hjá Almenna

Skilyrði

- Þarf að hafa greitt í sjóðinn sl. 12 mánuði skyldusparnað eða sl. 24 mánuði í viðbótarlífeyrissparnað

Veðhlutfall

- 60-70%

Greiðslumat og lánsþæfismat

- Allir þurfa að fara í greiðslumat þegar þeir sækja um ný lán
- Lánsþæfismat hjá Credit info

Hámarkslán

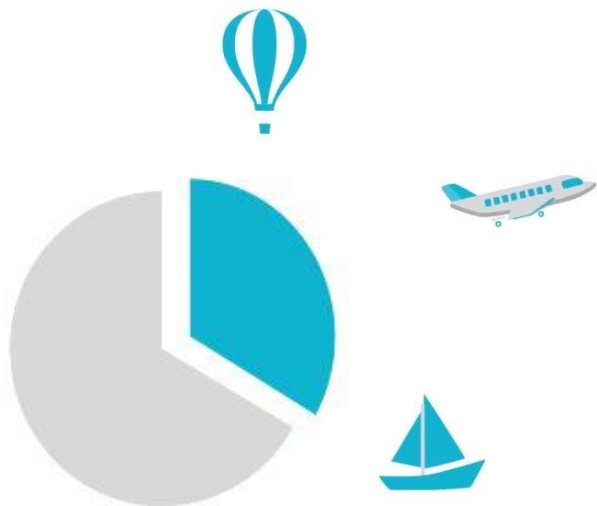
- 15 - 50 milljónir

Vaxtakjör í dag:

- Breytilegir verðtryggðir vextir: 1,72%
- Fastir verðtryggðir vextir: 3,6%
- Óverðtryggðir vextir (fastir í 3 ár): 5,55%



Takk fyrir!



60

