



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

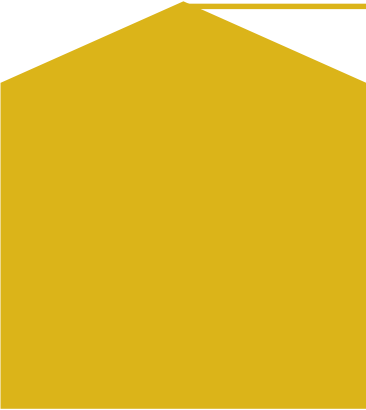


80%

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

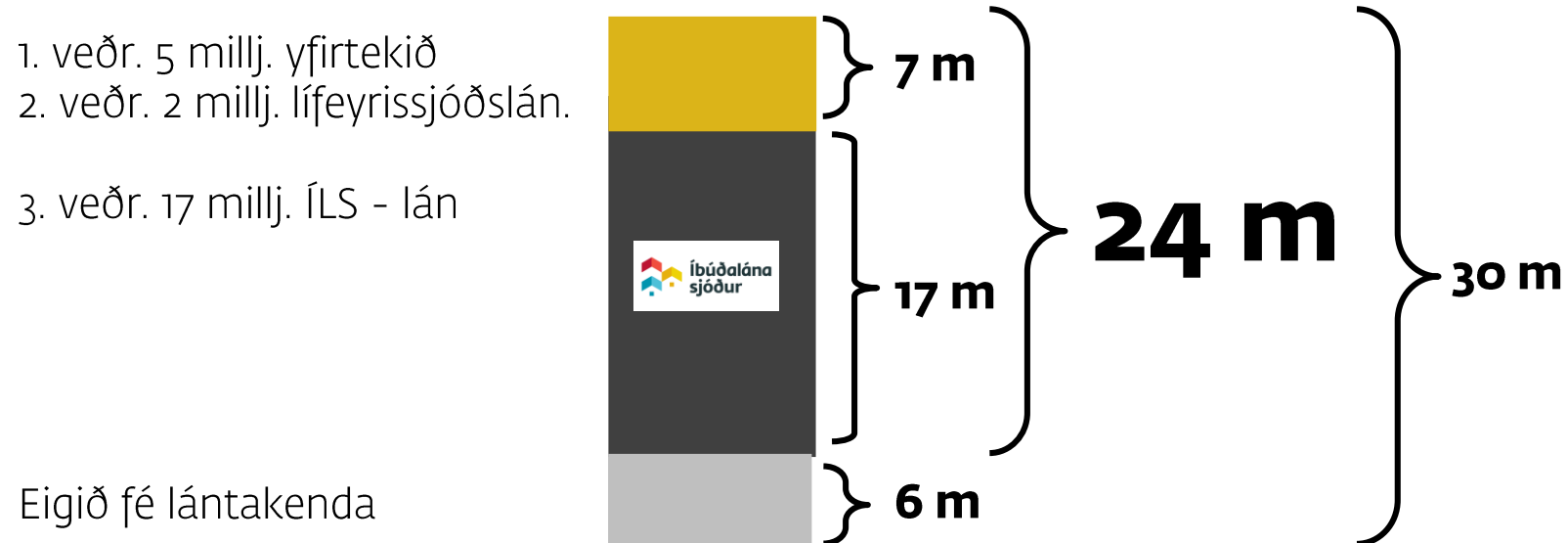
100%

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

- Flutningur í ódýrari íbúð
- Flutningur milli atvinnusvæða

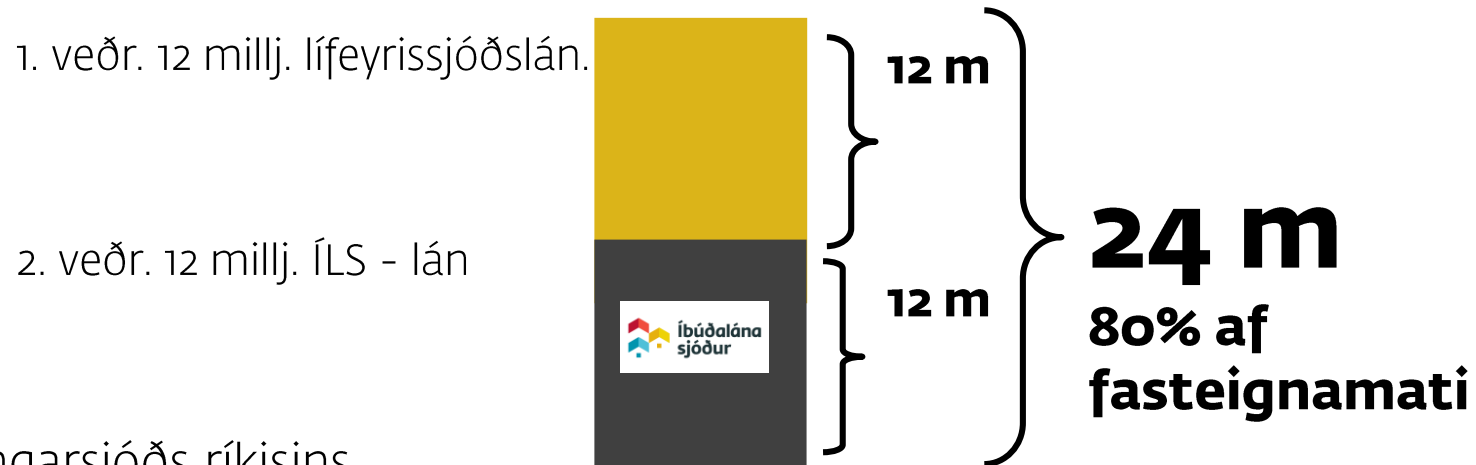
Besta lánasamsetningin

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



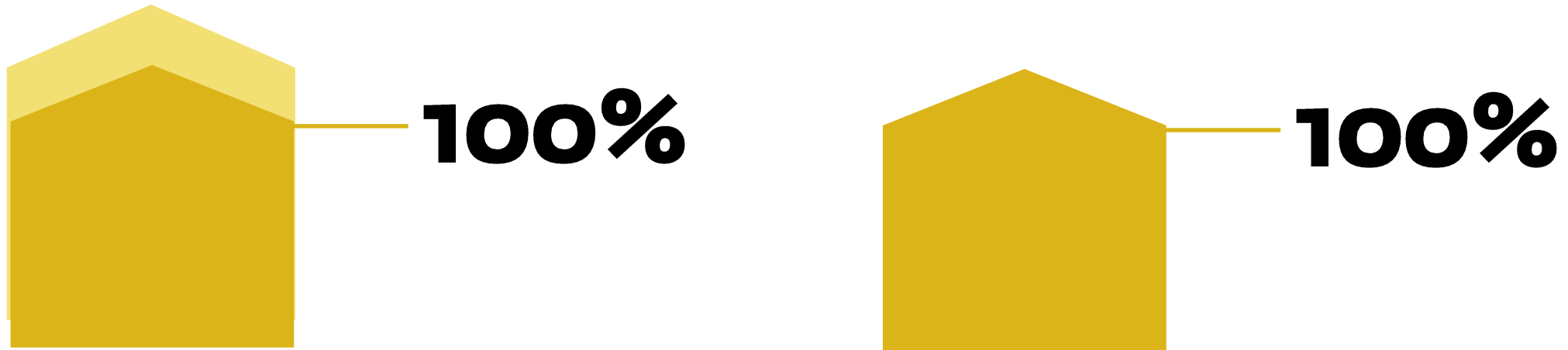
Ekki er gerð krafa um 1. veðrétt hjá Íbúðalánasjóði

Veðleyfi án íbúðarkaupa



Lán Byggingarsjóðs ríkisins
Fasteignaveðbréf Húsnæðisstofnunar

Aflétting umfram söluverð

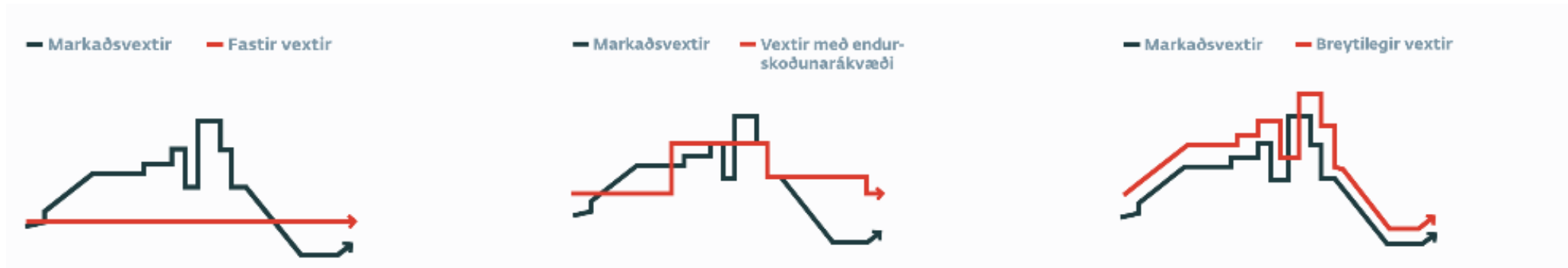


-
- Seljandi í greiðsluvanda
 - Getur fundið nýjan kaupanda á frjálsum markaði
 - Skilyrði t.d. óvæntur vandi og umsækjandi hafi búsetu í eign
- Nýr kaupandi þarf að standast greiðslumat skv. reglum sjóðsins

Lánakostir á markaði



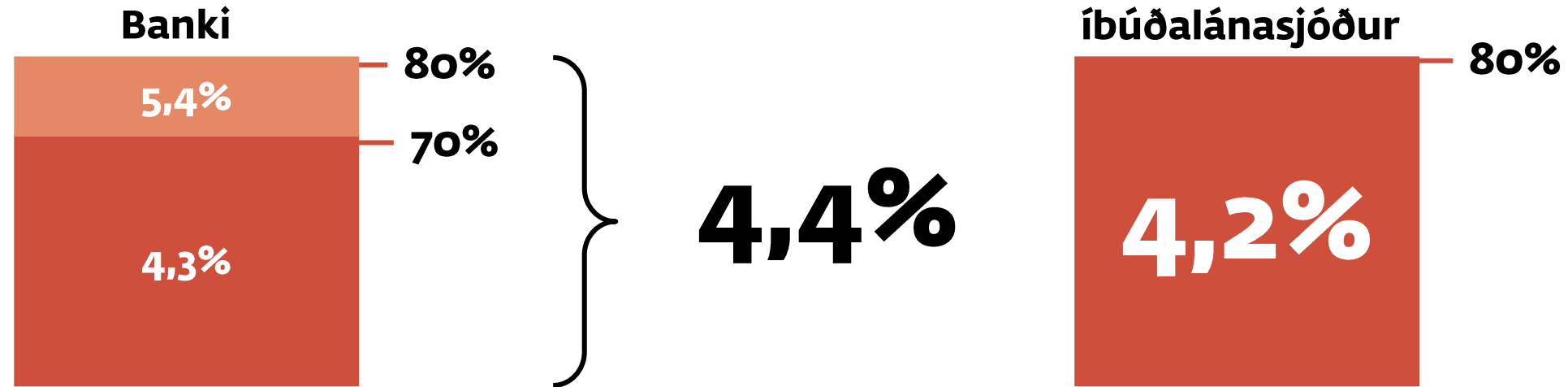
Fastir, endurskoðunarákvæði, breytilegir vextir



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 lánaðakosti“

 **Íbúðalána
sjóður**

Íbúðalán 

 **Reiknivélar ÍLS**
Í reiknivélum okkar getur þú borið saman lánaðakosti, reiknað kostnað við breytingu á lánstíma og reiknað ÍLS lán

Reiknivél

Lánakjör

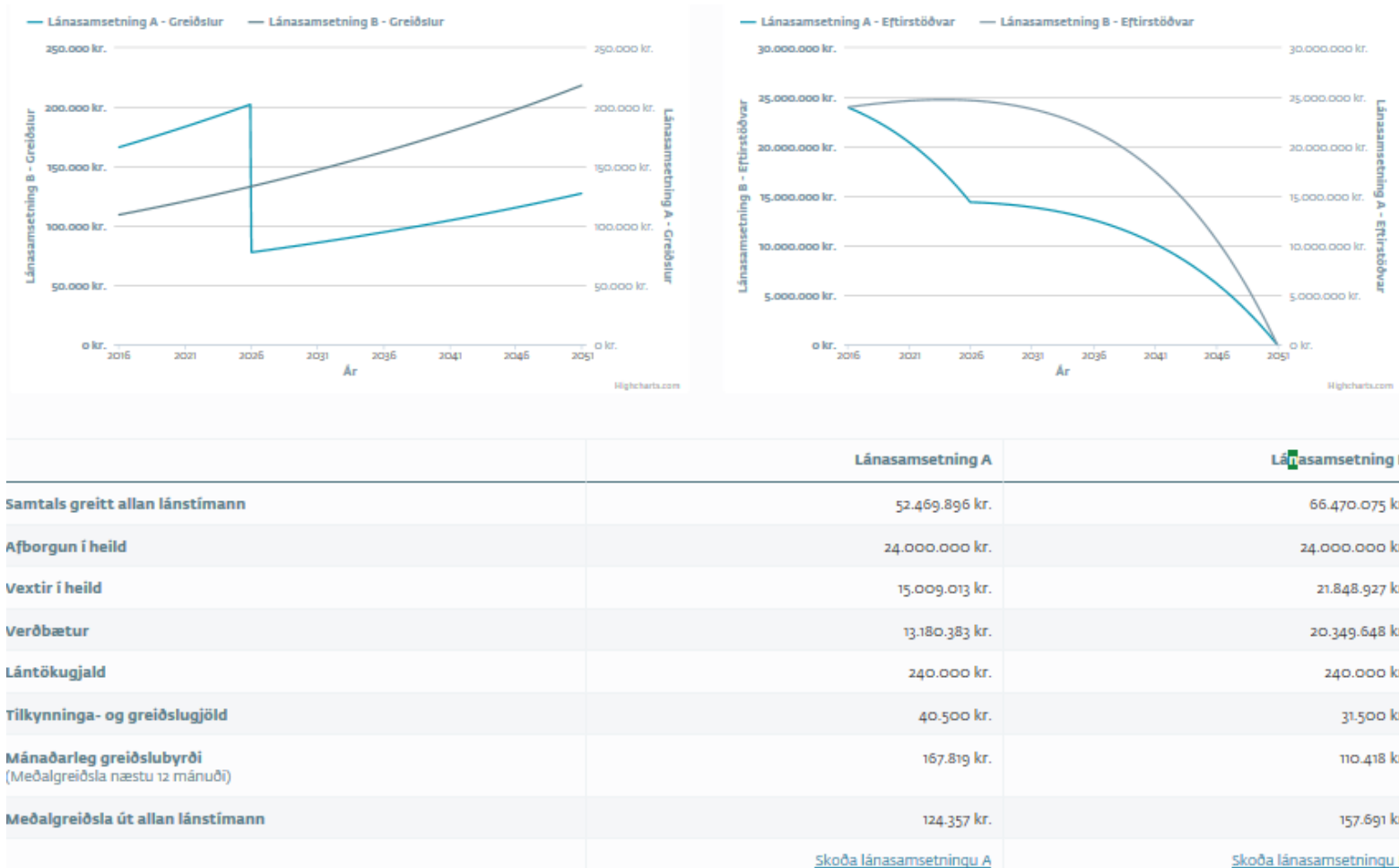
Reiknivélar

Lánsúmsókn

Umsóknir og eyðublöð



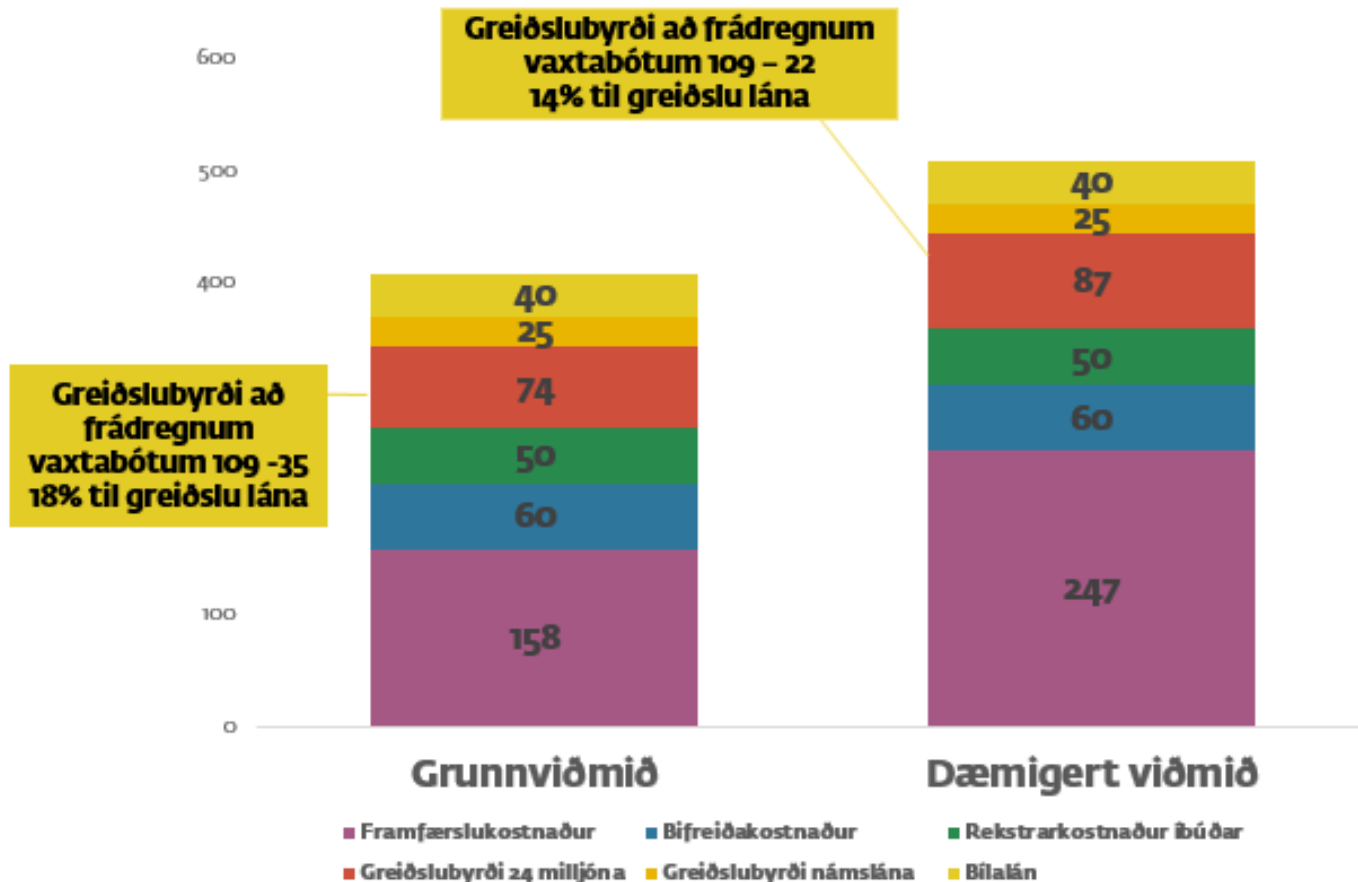
Reiknivélin „Bera saman lánaðakosti“



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

