

Áður en tekið er lán þarf að fara yfir hvaða lánamöguleikar eru í boði og hvað hentar hverjum og einum. Lánsform sem er hentug einum gætu ekki hentað öðrum. Þess vegna er ekki hægt að segja að eitt tiltekið lánsform sé hagstæðast eða best. Til þess að neytendur geti betur áttað sig á hvað henti hverjum og einum eru hér eftirfarandi almennar upplýsingar og samanburður á lánnum. Ef til stendur að taka langtímalán þarf neytandinn að ákveða hvort hann vilji verðtryggt eða óverðtryggt lán. Áður en að því kemur þarf ennfremur að skoða muninn á jafngreiðsluláni og jafnafborganaláni og fara stuttlega yfir muninn á nafnvöxtum og raunvöxtum.

### Jafngreiðslulán eða jafnafborganalán?

Almennt eru lán með mánaðarlegum greiðslum sem skiptast í afborgun af höfuðstól og vaxtagreiðslu. Höfuðstóllinn getur verið óverðtryggður og vextirnir þá í formi nafnvaxta eða höfuðstóllinn verðtryggður og þá verður vaxtagreiðsla í formi raunvaxta eins og skýrt verður hér á eftir.

$$\text{Mánaðarleg greiðsla} = \text{Afborgun af höfuðstól} + \text{Vaxtagreiðsla}$$

Ef tekið er *jafngreiðslulán* er reiknað út hvaða föstu mánaðarlegu greiðslu þurfi til að standa undir afborgunum og vaxtagreiðslum lánsins út lánstímann m.v. upphafsvesti. Með þessu, og að öðru óbreyttu, greiðir neytandinn sömu fjárhæð í hverjum mánuði út allan lánstímann en yfir lánstímann breytist hlutfallið milli afborgunar af höfuðstól og vaxtagreiðslu. Í upphafi er hlutfallið sem fer í afborgun af höfuðstól lágt en vaxtagreiðsluhlutinn hár. Eftir því sem líður á tímabilið skiptist þetta, hærra hlutfall fer í afborgun af höfuðstól og sífellt lægra í greiðslu vaxta. Hraðinn í uppgreiðslu á höfuðstól eykst því eftir sem líður á lánstímann. Kostur þessa lánsforms er lág mánaðarleg greiðsla en ókostur er að hægt gengur að greiða niður höfuðstól.

Ef tekið er *jafnafborganalán* er mánaðarlega greiðslan breytileg yfir lánstímann. Afborgun af höfuðstól er, að öðru óbreyttu, föst fjárhæð (höfuðstóll/fjöldi afborgana) og því greiðist alltaf jafn mikið af höfuðstólum en vaxtagreiðslan er misjafnlega há og lækkar yfir lánstímann eftir því sem gengur á höfuðstól. Þessi lán einkennast af því að mánaðarleg greiðsla lækkar með tímanum þar sem vaxtagreiðsla fer lækkandi. Ókostur þessa lánaforms er há mánaðarleg greiðsla í upphafi en kostur er að hratt gengur að greiða niður höfuðstól og mánaðarleg greiðsla lækkar eftir því sem líður á lánstímann að öðru óbreyttu.

### Nafnvextir og raunvextir

Miklu máli skiptir að neytendur geri sér grein fyrir formi vaxta. Almennt er gerður greinarmunur milli nafnvaxta og raunvaxta. Nafnvextir eru þeir vextir sem taka tillit til verðbólgu, þeir endurspeglar bæði vexti skuldar að raungildi auk verðbólgu, þ.e. kaupmáttarrýrnun höfuðstóls. Á frjálsum markaði ræðst vaxtamyndun af framboði og eftirspurn. Mismunandi er í samningum hvort kveðið er á um að nafnvextir eða raunvextir séu festir yfir tímabil. Þegar nafnvextir eru festir fyrirfram er samhengi vaxta með eftirfarandi hætti:

$$\text{Nafnvextir} = \text{Væntir raunvextir} + \text{Vænt verðbólga} + \text{Áhættuálag}^1$$

Fastir nafnvextir, eða óverðtryggðir vextir, vísa ávallt fram í tímann, samkvæmt þeim skilmálum sem fram koma í láninu. Verðbólga framtíðarinnar á ári er ávallt óviss en lánveitandi gerir sér væntingar um hana og byggir vaxtaákvörðun sína á þessum væntingum. Vegna þessarar óvissu um verðbólgu og þróun hennar bætist áhættuálag við myndun nafnvaxta, þ.e. nokkurs konar iðgjald vegna óvissunnar. Af þessu samhengi leiðir að ef raunveruleg verðbólga fer á tímabilinu fram úr væntingum um verðbólgu, að teknu tilliti til áhættuálags, þá ívilnar það

<sup>1</sup> þetta er u.þ.b. samhengi hið nákvæma samhengi er  $(1 + \text{nafnvextir}) = (1 + \text{væntir raunvextir}) * (1 + \text{vænt verðbólga}) * (1 + \text{áhættuálag})$

neytandanum á kostnað lánveitanda með því að neytandinn greiðir lægri raunvexti. Þessu er öfugt farið ef verðbólgan verður í reynd lægri en væntingar stóðu til, að teknu tilliti til áhættuálagsins.

Sá sem tekur óverðtryggt lán með nafnvexti festa til ákveðins tíma borgar vænta raunvexti af láninu en því til viðbótar borgar hann verðbætur í samræmi við vænta verðbólgu. Hinir föstu nafnvextir samanstanda af væntri raunvaxtakröfu, væntri verðbólgu og áhættuálagi. Áhættuálagið er almennt hærra eftir því sem lengra er á milli vaxtaendurskoðunardaga því þá er áhættan fyrir lánveitanda meiri. Eftir því sem styttra er á milli vaxtaendurskoðunar verða vaxtakjörin á verðtryggðu láni og óverðtryggðu með breytilegum nafnvöxtum líkari, því lánveitanda gefst oftar tækifæri til að bregðast við breyttu verðlagi með því að breyta vöxtum. Ef langt er á milli vaxtaendurskoðunar og verðbólga verður hærra en gert hafði verið ráð fyrir, hagnast neytandinn af því að hafa tekið óverðtryggt lán. Ef horfur eru á áframhaldandi verðbólgu þegar að næstu vaxtaendurskoðun kemur er mjög líklegt að lánveitandi muni leitast við að jafna bilið sem varð.

Til einföldunar er í dæmunum sem hér á eftir koma gert ráð fyrir að verðbólga verði í reynd sú sama og væntingar stóðu til. Nafnvextir óverðtryggðu lánanna hækka til samræmis við vænta verðbólgu og lánveitandi leggur ekkert áhættuálag á vextina. Með þessu sjáum við skýrt af dæmunum hversu ólík áhrif sömu breytur hafa á ólíkar tegundir lána, þ.e. áhrif breytinganna á höfuðstól lánsins og mánaðarlega greiðslu auk áhrifa á afborgun af höfuðstól og vaxtagreiðslu. Ekki er horft til ívilnunar eða íþyngingar þegar væntingar um verðbólgu ganga ekki eftir.

### **Verðtryggt eða óverðtryggt lán?**

Þegar lán er með föstum nafnvöxtum er sagt að það sé óverðtryggt. Það felur í sér að vaxtahluti greiðslunnar er í formi nafnvaxta sem endurspeglar fyrirframvæntingar um raunávöxtun og verðbólgu líkt og áður greinir. Verðbólga sem lánveitandi gerir ráð fyrir á tímabilinu er því staðgreidd með hluta nafnvaxta en bætist ekki á höfuðstólinn. Verðbólguþáttur nafnvaxtanna af öllum höfuðstólum getur því hækkað mánaðarlega greiðslu allnokkuð miðað við ef engin verðbólga væri fyrirsjáanleg. Á móti kemur að höfuðstóll, afborgun af höfuðstól og nafnvextir breytast ekki meðan nafnvextir eru fastir, en mánaðarleg greiðsla verður almennt hærra en af verðtryggðu láni með samsvarandi verðbólgu. Þetta þarfnast frekari skýringar.

Verðtryggð lán taka hlutfallslegum breytingum á höfuðstól og mánaðarlegri greiðslu til samræmis við breytingar á vísitölu neysluverðs en óverðtryggð ekki. Almennt eru vaxtabreytingar á óverðtryggðum lánum tíðari (nafnvöxtum) en á verðtryggðum (raunvextir) enda er lánveitandi óverðtryggðs láns að leitast við að jafna þróun nafnvaxta og verðlagsbreytinga.

Á verðtryggðum lánum hafa verðlagsbreytingar bein hlutfallsleg áhrif á höfuðstól og mánaðarlega greiðslu en á óverðtryggðum lánum koma auknar verðlagsbreytingar til áhrifa með hækkan nafnvaxta. Hækkun nafnvaxta breytir ekki höfuðstól lánsins eða mánaðarlegri afborgun af höfuðstól en mánaðarleg greiðsla hækkar fyrir áhrif hækkaðra vaxtagreiðslna. Meginmunur á milli verðtryggðra og óverðtryggðra lána birtist því í staðgreiðslu verðbólgunnar á óverðtryggðum lánum. Á verðtryggðum lánum er verðbólgan ekki staðgreidd nema að litlum hluta því höfuðstóll og afborgunin af höfuðstól hækka í sömu hlutföllum, en höfuðstóllinn að hærra krónutölu. Á óverðtryggðum lánum er verðbólgan staðgreidd í vaxtahluta hinnar mánaðarlegu greiðslu og ekki færð á höfuðstól sem veldur þyngri mánaðarlegri greiðslu.

**Áhrif mismikillar verðbólgu á mánaðarlega greiðslu í upphafi lánstíma**

Á mynd 1 er dæmi um 10 millj. kr. lán sem ber 4% raunvexti. Breyturnar í dæminu eru 25 og 40 ára lán, verðtryggt eða óverðtryggt, jafngreiðslu- eða jafnafborganalán. Athyglinni er beint að mánaðarlegri greiðslu í upphafi lánstíma. Í öllum dæmunum er gert ráð fyrir að nafnvextir óverðtryggðu lánanna breytist í samræmi við vænta verðbólgu og engin óvissa sé um verðlagsþróun og því ekkert áhættuálag á nafnvöxtum.

Með dæminu á mynd 1 er hægt að bera saman breytingu á mánaðarlegum greiðslum lánanna við það að ársverðbólga/vænt verðbólga breytist og verði frá 2,5% og upp í 5%. Mánaðarleg greiðsla óverðtryggðu lánanna hækkar töluvert meira en þeirra verðtryggðu enda eru verðbætur á höfuðstól þar staðgreiddar, ef svo má segja, en á verðtryggðum lánnum er verðbótunum öllum bætt á höfuðstól og þeim síðan dreift á eftirstandandi mánaðarlegar greiðslur. Að sama skapi sést hér að mánaðarlegar greiðslur jafnafborganalánanna eru almennt hærri en jafngreiðslulánanna sem endurspeglar hraðari afborgun höfuðstóls þeirra.

Verðtryggt jafngreiðslulán 10 millj. Kr.				Óverðtryggt jafngreiðslulán 10 millj. Kr.			
Árs- verðbólga	Raunvextir	25	40	Vænt verðbólga	u.þ.b. nafnvextir	25	40
2,50%	4,00%	52.892 kr.	41.880 kr.	2,50%	6,50%	67.521 kr.	58.546 kr.
3,00%	4,00%	52.914 kr.	41.897 kr.	3,00%	7,00%	70.678 kr.	62.143 kr.
3,50%	4,00%	52.935 kr.	41.914 kr.	3,50%	7,50%	73.899 kr.	65.807 kr.
4,00%	4,00%	52.956 kr.	41.931 kr.	4,00%	8,00%	77.182 kr.	69.531 kr.
4,50%	4,00%	52.978 kr.	41.947 kr.	4,50%	8,50%	80.523 kr.	73.309 kr.
5,00%	4,00%	52.999 kr.	41.964 kr.	5,00%	9,00%	83.920 kr.	77.136 kr.

Verðtryggt jafnafborganalán 10 millj. Kr.				Óverðtryggt jafnafborganalán 10 millj. Kr.			
Árs- verðbólga	Raunvextir	25	40	Vænt verðbólga	u.þ.b. nafnvextir	25	40
2,50%	4,00%	66.804 kr.	54.278 kr.	2,50%	6,50%	88.333 kr.	75.833 kr.
3,00%	4,00%	66.831 kr.	54.300 kr.	3,00%	7,00%	92.667 kr.	80.167 kr.
3,50%	4,00%	66.858 kr.	54.322 kr.	3,50%	7,50%	97.000 kr.	84.500 kr.
4,00%	4,00%	66.885 kr.	54.344 kr.	4,00%	8,00%	101.333 kr.	88.833 kr.
4,50%	4,00%	66.912 kr.	54.366 kr.	4,50%	8,50%	105.667 kr.	93.167 kr.
5,00%	4,00%	66.938 kr.	54.387 kr.	5,00%	9,00%	110.000 kr.	97.500 kr.

Mynd 1 áhrif mismikillar verðbólgu á mánaðarlega greiðslu

Allar tölurnar á mynd 1 uppfærast hlutfallslega í samræmi við hækkandi lán. Neytandi sem hyggst taka 15 millj. kr. lán getur því margfaldað tölurnar með 1,5 og sá sem hyggst taka 20 millj. kr. lán getur margfaldað þær með 2 til að reikna út þær fjórar sviðsmyndir sem hér eru sýndar fyrir eigið lán.

### Áhrif breyttrar verðbólgu á lánstímanum á mánaðarlega greiðslu

Á mynd 2 er búið að setja upp sama lánið, þ.e. 10 millj. kr. lán með 4% raunvöxtum, en í þessum dæmum er eingöngu litið til 40 ára lána. Eins og áður er gert ráð fyrir að nafnvextir óverðtryggðu lánanna breytist í samræmi við verðbólgu, þ.e. engin óvissa er um verðlagsþróun og ekkert áhættuálag, þá er gert ráð fyrir að skilmálar lánanna gefi lánveitanda heimild til að breyta vöxtum mánaðarlega. Slíkir lánaskilmálar eru almennt ekki gerðir en fyrir samanburð getur verið heppilegt að skoða þetta til að sjá ólík áhrif verðbólgunnar á lánin.

Verðtryggt jafngreiðslulán með verðlagshækkun á 5. mánuði									
Ársverðbólga	4,00%				Ársverðbólga breytist og verður	6,00%			
Raunvextir	4,00%								
Lánstími í árum	40								
Lánsfjárhæð	10.000.000 kr.								
Fjárhæðir					Fjárhæðir				
Tími mánuðir	Mánaðarleg greiðsla	Afborgun af höfuðstól	Vaxtagreiðsla (raunvextir)	Eftirstöðvar höfuðstóls	Tími mánuðir	Mánaðarleg greiðsla	Afborgun af höfuðstól	Vaxtagreiðsla (raunvextir)	Eftirstöðvar höfuðstóls
Upphaf láns				10.000.000 kr.	Upphaf 5. mán				10.097.135 kr.
1	41.931 kr.	8.488 kr.	33.442 kr.	10.024.249 kr.	5	42.550 kr.	8.729 kr.	33.821 kr.	10.137.554 kr.
2	42.068 kr.	8.544 kr.	33.524 kr.	10.048.522 kr.	6	42.757 kr.	8.801 kr.	33.956 kr.	10.178.098 kr.
3	42.206 kr.	8.601 kr.	33.605 kr.	10.072.817 kr.	7	42.965 kr.	8.873 kr.	34.092 kr.	10.218.768 kr.
4	42.344 kr.	8.658 kr.	33.686 kr.	10.097.135 kr.	8	43.174 kr.	8.946 kr.	34.228 kr.	10.259.562 kr.

Óverðtryggt jafngreiðslulán með breytilegum nafnvöxtum á 5. mánuði									
Vænt ársverðbólga	4,00%				Vænt ársverðbólga breytist og verður	6,00%			
Raunvextir	4,00%								
Lánstími í árum	40								
Lánsfjárhæð	10.000.000 kr.								
Fjárhæðir					Fjárhæðir				
Tími mánuðir	Mánaðarleg greiðsla	Afborgun af höfuðstól	Vaxtagreiðsla (nafnvextir)	Eftirstöðvar höfuðstóls	Tími mánuðir	Mánaðarleg greiðsla	Afborgun af höfuðstól	Vaxtagreiðsla (nafnvextir)	Eftirstöðvar höfuðstóls
Upphaf láns				10.000.000 kr.	Upphaf 5. mán				9.988.427 kr.
1	69.531 kr.	2.865 kr.	66.667 kr.	9.997.135 kr.	5	85.611 kr.	2.374 kr.	83.237 kr.	9.986.053 kr.
2	69.531 kr.	2.884 kr.	66.648 kr.	9.994.252 kr.	6	85.611 kr.	2.394 kr.	83.217 kr.	9.983.658 kr.
3	69.531 kr.	2.903 kr.	66.628 kr.	9.991.349 kr.	7	85.611 kr.	2.414 kr.	83.197 kr.	9.981.244 kr.
4	69.531 kr.	2.922 kr.	66.609 kr.	9.988.427 kr.	8	85.611 kr.	2.434 kr.	83.177 kr.	9.978.810 kr.

Verðtryggt jafnafborganalán með verðlagshækkun á 5. mánuði									
Ársverðbólga	4,00%				Ársverðbólga breytist og verður	6,00%			
Raunvextir	4,00%								
Lánstími í árum	40								
Lánsfjárhæð	10.000.000 kr.								
Fjárhæðir					Fjárhæðir				
Tími mánuðir	Mánaðarleg greiðsla	Afborgun af höfuðstól	Vaxtagreiðsla (raunvextir)	Eftirstöðvar höfuðstóls	Tími mánuðir	Mánaðarleg greiðsla	Afborgun af höfuðstól	Vaxtagreiðsla (raunvextir)	Eftirstöðvar höfuðstóls
Upphaf láns				10.000.000 kr.	Upphaf 5. mán				10.047.164 kr.
1	54.344 kr.	20.902 kr.	33.442 kr.	10.011.836 kr.	5	54.864 kr.	21.210 kr.	33.654 kr.	10.074.859 kr.
2	54.452 kr.	20.970 kr.	33.482 kr.	10.023.642 kr.	6	55.060 kr.	21.313 kr.	33.746 kr.	10.102.585 kr.
3	54.560 kr.	21.039 kr.	33.522 kr.	10.035.418 kr.	7	55.256 kr.	21.417 kr.	33.839 kr.	10.130.343 kr.
4	54.668 kr.	21.107 kr.	33.561 kr.	10.047.164 kr.	8	55.454 kr.	21.521 kr.	33.932 kr.	10.158.131 kr.

Óverðtryggt jafnafborganalán með breytilegum nafnvöxtum á 5. mánuði									
Vænt ársverðbólga	4,00%				Vænt ársverðbólga breytist og verður	6,00%			
Raunvextir	4,00%								
Lánstími í árum	40								
Lánsfjárhæð	10.000.000 kr.								
Fjárhæðir					Fjárhæðir				
Tími mánuðir	Mánaðarleg greiðsla	Afborgun af höfuðstól	Vaxtagreiðsla (nafnvextir)	Eftirstöðvar höfuðstóls	Tími mánuðir	Mánaðarleg greiðsla	Afborgun af höfuðstól	Vaxtagreiðsla (nafnvextir)	Eftirstöðvar höfuðstóls
Upphaf láns				10.000.000 kr.	Upphaf 5. mán				9.916.667 kr.
1	87.500 kr.	20.833 kr.	66.667 kr.	9.979.167 kr.	5	103.472 kr.	20.833 kr.	82.639 kr.	9.895.833 kr.
2	87.361 kr.	20.833 kr.	66.528 kr.	9.958.333 kr.	6	103.299 kr.	20.833 kr.	82.465 kr.	9.875.000 kr.
3	87.222 kr.	20.833 kr.	66.389 kr.	9.937.500 kr.	7	103.125 kr.	20.833 kr.	82.292 kr.	9.854.167 kr.
4	87.083 kr.	20.833 kr.	66.250 kr.	9.916.667 kr.	8	102.951 kr.	20.833 kr.	82.118 kr.	9.833.333 kr.

Mynd 2 áhrif verðbólguþreyinga á mánaðarlega greiðslu

Á mynd 2 eru skoðaðir fyrstu átta gjalddagar lánsins en á fimmta mánuði hækkar verðbólga/vænt verðbólga úr 4% í 6%, sem leiðir til þess að nafnvextir óverðtryggða lánsins hækka sem því nemur. Af dæmunum má því sjá ólík áhrif hækkunarinnar á verðtryggð og óverðtryggð jafngreiðslu og jafnafborganalán.

Þegar fjárhæðirnar eru bornar saman má sjá að verðlagshækkunin hefur minnst áhrif á mánaðarlega greiðslu verðtryggða jafngreiðslulánsins á meðan mest áhrif koma fram í óverðtryggða jafnafborganaláninu. Þegar litið er á eftirstöðvar höfuðstólsins er dæminu öfugt farið. Höfuðstóll verðtryggðu lánanna hækkar með hverjum mánuði, en meira á jafngreiðsluláninu heldur en jafnafborganaláninu. Höfuðstóll óverðtryggðu lánanna heldur áfram að lækka en þó töluvert hraðar á jafnafborganaláninu.

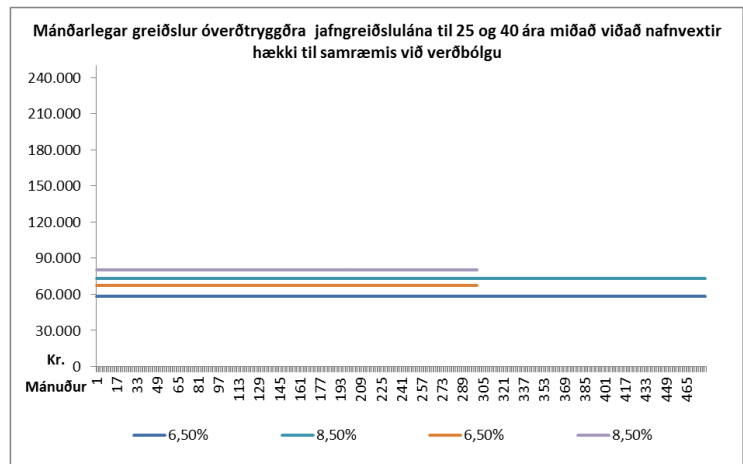
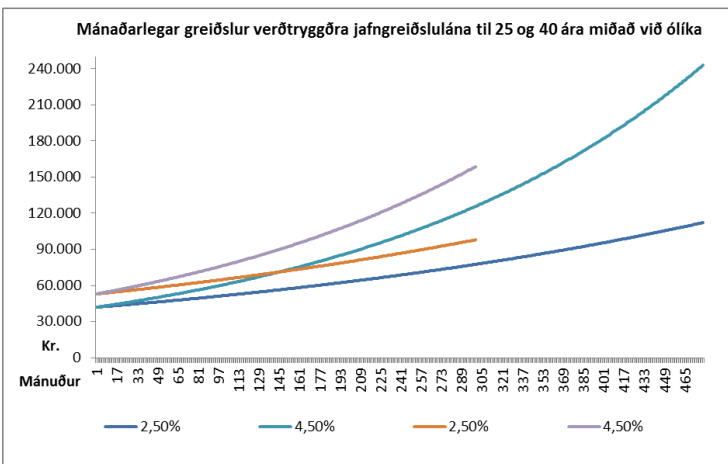
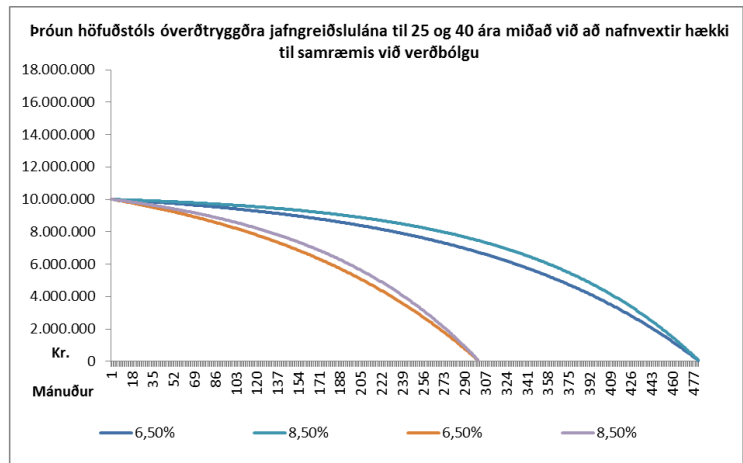
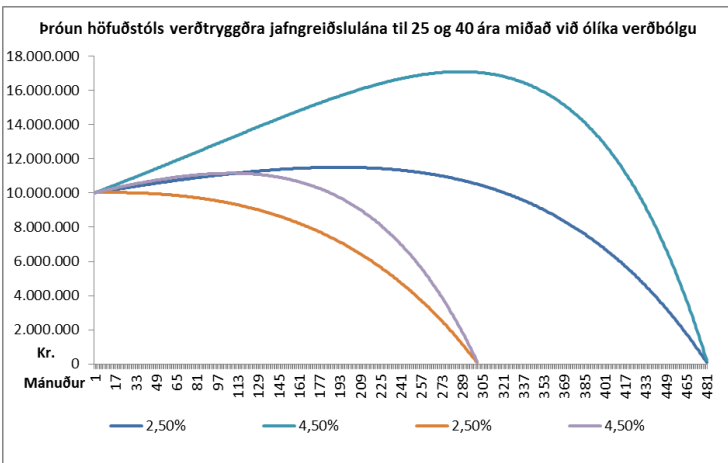
Þetta dæmi sýnir, m.v. gefnar forsendur, að mánaðarlegar greiðslur verðtryggðs jafngreiðsluláns hækka vegna breyttrar verðbólgu, frá fyrsta til fimmta mánaðar, úr 41.931 kr. í 42.550 kr. en á verðtryggðu jafnafborganaláni úr 53.344 kr. í 54.864 kr. Mánaðarleg greiðsla óverðtryggðu lánanna er mun hærri, óverðtryggt jafngreiðslulán byrjar í 69.531 kr. en hækkar í 85.611 kr. á fimmta mánuði við nafnvaxtabreytingu. Óverðtryggt jafnafborganalán byrjar í 87.500 kr. en fer í 103.472 kr. Þetta sýnir hvoru tveggja: mismunandi áhrif á mánaðarlega greiðslu, sem orsakast af því hvort verðbólga sé staðgreidd (óverðtryggt lán) eða lögð á höfuðstól (verðtryggt lán), og ólíka þyngd mánaðarlegrar greiðslu jafnafborganalána og jafngreiðslulána.

**Þróun höfuðstóls og mánaðarlegrar greiðslu óverðtryggðra og verðtryggðra jafngreiðslulána**

Hér hefur þróun höfuðstóls og mánaðarlegrar greiðslu jafngreiðslulána verið settur upp myndrænt, bæði verðtryggt og óverðtryggt lán til 25 og 40 ára. Enn erum við með sama lánið, þ.e. 10 millj. kr. með 4% raunvöxtum og nafnvextir óverðtryggða lánsins haldast í hendur við verðbólgu. Athugið að í þessum dæmum er ekki gert ráð fyrir að verðbólga eða vextir breytist yfir lánstímann.

Þegar lítið er á höfuðstólinn má sjá að höfuðstóll verðtryggðra 40 ára lánanna hækkar allnokkuð áður en hann fer að vinnast niður. Þetta getur leitt til þess að eignarmyndun verður neikvæð þangað til lengra er liðið á lánstímann en þar ræður þróun fasteignaverðs. Höfuðstóll óverðtryggðu lánanna lækkar mun hraðar enda er verðbólgunni ekki bætt við höfuðstólinn sem birtist í hærri mánaðarlegrri greiðslu.

Það skal haft í huga að mánaðarleg greiðsla verðtryggðu og óverðtryggðu lánanna er mjög ólík í upphafi líkt og áður hefur komið fram. Greiðslan fer hækkanði eftir því sem líður á verðtryggða lánið, að því gefnu að forsendur haldist óbreyttar, en greiðslan helst sú sama á óverðtryggða láninu.



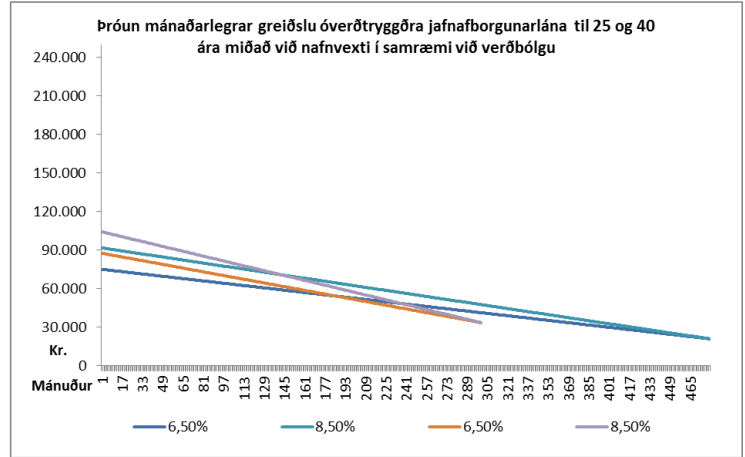
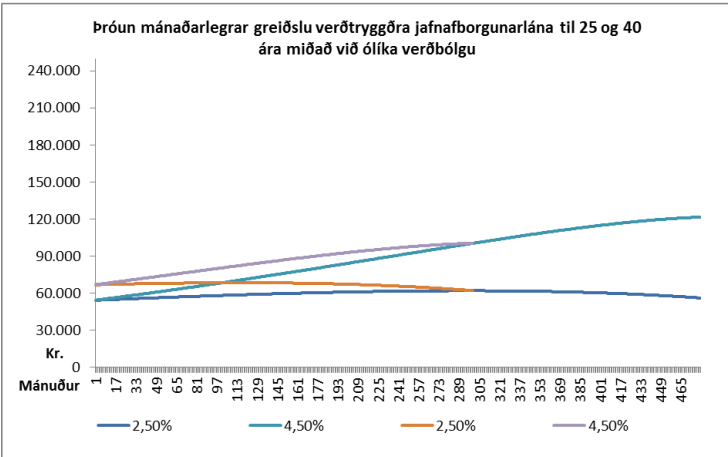
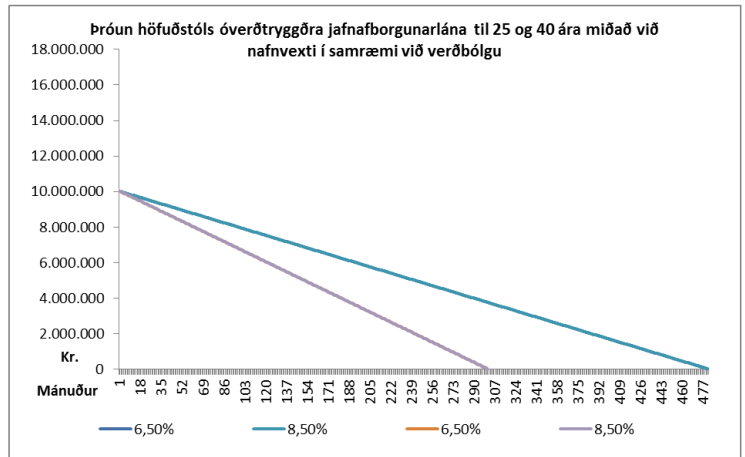
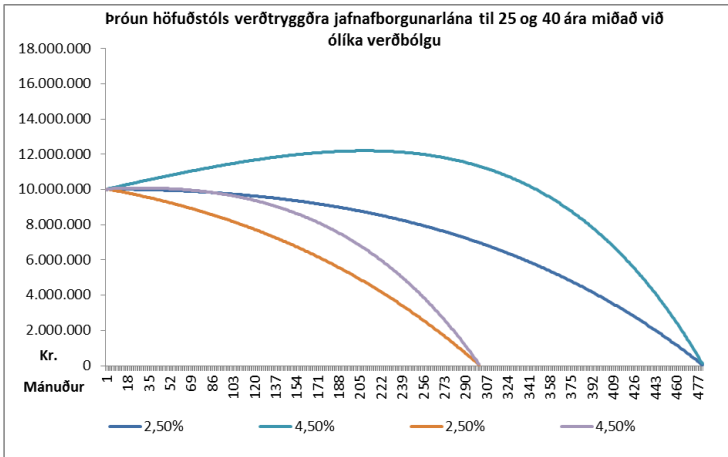
Mynd 3 þróun höfuðstóls og mánaðarlegrar greiðslu jafngreiðslulána

**Þróun höfuðstóls og mánaðarlegrar greiðslu óverðtryggðra og verðtryggðra jafnafborganalána**

Hér hefur þróun höfuðstóls og mánaðarlegra greiðsla jafnafborganalána verið settur upp myndrænt, bæði verðtryggt og óverðtryggt lán til 25 og 40 ára. Enn er um að ræða sama lánið, þ.e. 10 millj. kr. með 4% raunvöxtum og nafnvextir óverðtryggða lánsins haldast í hendur við verðbólgu. Athugið að í þessum dæmum er ekki gert ráð fyrir að verðbólga eða vextir breytist yfir lánstímann.

Þegar litið er á höfuðstólinn má sjá að höfuðstóll verðtryggða 40 ára lánsins hækkar að krónutölu yfir líftíma þess ef verðbólgan helst 4,5%. Við lægri verðbólguforsenduna (2,5%) nær afborgunin af höfuðstól að vega á móti hækkininni á fyrri hluta tímabils þannig að hann hækkar ekki að krónutölu. Sams konar þróun verður í höfuðstól 25 ára lánsins. Hækkunin verður þó ekki jafn mikil á jafnafborganaláninu og á jafngreiðsluláninu í dæminu á undan þar sem uppsöfnunarhrif verðbólgu á höfuðstól eru minni vegna þess að mánaðarlega afborgun af höfuðstól jafnafborganalána saxar hraðar á höfuðstól á fyrri hluta lánsins og dregur úr áhrifum verðbólgu á höfuðstól. Á óverðtryggðu lánunum er alltaf greidd sama fjárhæð inn á höfuðstólinn og því lækkar hann sífelld að sömu krónutölu óháð því hversu háir vextir eru á láninu.

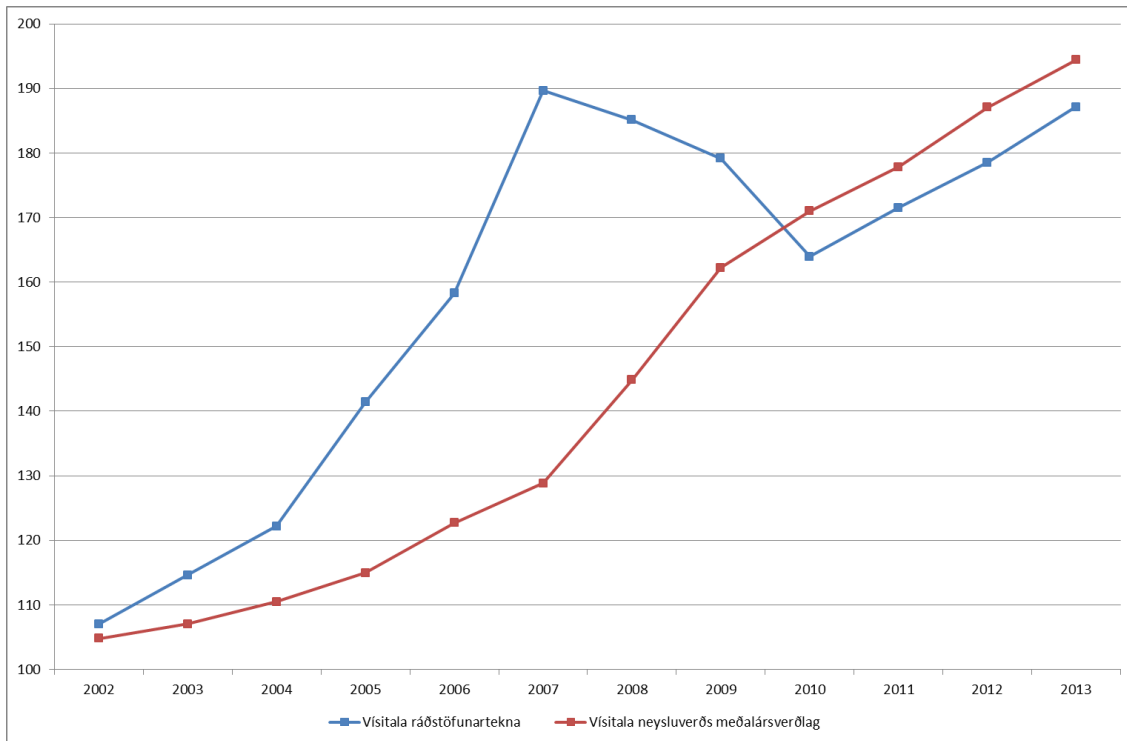
Af myndunum má enn fremur sjá að þróun mánaðarlegrar greiðslu verðtryggðs og óverðtryggðs jafnafborganaláns er þveröfug. Mánaðarleg greiðsla þess verðtryggða er tiltölulega lág í upphafi (verðbólgan er ekki staðgreidd) en fer hækkanandi yfir lánstímann, þó mismikið eftir því hversu mikil verðbólgan er. Það tempur hækkinna að vaxtahluti lánsins lækkar yfir tíma. Mánaðarleg greiðsla óverðtryggða lánsins er hins vegar frekar há í upphafi lánstímans (staðgreidd verðbólga höfuðstóls) en lækkar jafnt og þétt eftir því sem líður á lánið og vaxtahluti mánaðarlegrar greiðslu lækkar.



Mynd 4 þróun höfuðstóls og mánaðarlegrar greiðslu jafnafborganalána

### Þróun verðlags og ráðstöfunartekna s.l. 10 ár

Þegar skoðuð eru áhrif verðlagsbreytinga á höfuðstól og mánaðarlegar greiðslur lána þarf að hafa í huga að fyrir lántaka getur sama krónutala verið misþýngjandi á ólíkum tímum. Ekki hefur verið tekið tillit til þess í dæmunum hér að ofan en hafa þarf í huga samspil þróunar ráðstöfunartekna og verðlags. Mynd 5 sýnir hvernig verðlag þróaðist mun hægar en ráðstöfunartekjur fram til 2009. Fram að þeim tíma léttist greiðslubyrði í hlutfalli af ráðstöfunartekjum ár frá ári. Eftir 2010 snerist þróunin við: þá fór verðlagið að hækka hraðar en ráðstöfunartekjur að hlutfallstölu sem íþýngdi greiðslubyrði lána.



Mynd 5 Þróun verðlags og ráðstöfunartekna