

*Birtist á Deiglan.com, 20. desember 2004.*

## 25 ára lán eða 40 ára lán

Jón Steinsson

Umræða um það hvort skynsamlegra sé að taka 25 ára lán eða 40 ára lán hefur verið á afskaplega lágu pláni að undanfögnu. Sem dæmi má nefna frétt sem birtist á ruv.is 25. október síðastliðinn. Fyrirsögn fréttarinnar var "Uppgreiðsla eldri lána borgar sig ekki endilega". Og í fréttinni var sagt:

"Misjafnt er hvort menn geti haft hag af skuldbreytingum. Lengingu lánanna fylgir að greitt er í lengri tíma og heildargreiðslur hækka ef skuldbreytt er lánum sem orðin eru nokkurra ára gömul. Sem dæmi má nefna að ef húsbrefalán, tekið 1994 til 25 ára á 5,1% vöxtum er greitt upp með 40 ára láni á 4,2% vöxtum eru heildargreiðslur rúmar 800.000 krónum hærri af hverri milljón en mánaðarleg greiðslubyrði um 3.600 krónum lægri. ... Ljóst er því að mjög getur verið mismunandi hvort borgi sig að skuldbreyta."

Fréttin virðist vera að halda því fram að það sé óhagkvæmt að skuldbreyta ef heildargreiðslurnar hækki vegna þess að nýja lánið er til lengri tíma. Hugleiðum þessa röksemdafærslu aðeins betur. Er almennt séð óhagkvæmt að fá hluti lánaða í lengri tíma þar sem það kostar meira? Það kostar t.d. u.þ.b. tvöfalt meira að leigja hótélherbergi í 6 nætur en í 3 nætur. Þýðir það að það sé óhagkvæmara að leigja hótélherbergi í 6 nætur?

Þessu er alveg eins farið þegar peningar eru fengnir að láni og þegar hótélherbergi eru fengin að láni. Þeim mun lengur sem maður fær að njóta þess að vera með peningana að láni þeim mun meira þarf maður að borga fyrir það.

Einhver kann að spyrja: Er ekki betra að eiga en að leigja?

Því er hins vegar alls ekki svo auðsvarað. Það fer eftir því hvernig lántakandinn vill dreifa greiðslunum af láni sínu yfir lífstíðina. Grundvallarástæða þess að fólk tekur almennt langtímalán þegar það kaupir hús er að flestir hafa mun hærri tekjur um miðja ævina en þegar þeir eru ungir. Þeir eiga því mun auðveldara með að borga fyrir húsið sitt milli fertugs og sextugs en milli tvítugs og fertugs. Það hentar því mörgum að taka löng lán sem leiða til þess að stærri hluti greiðslanna eiga sér stað á þeim árum þegar þeir eru með hæstar tekjur.

Ungt fólk sem ákveður að taka tiltölulega stutt lán fyrir húsinu sínu er að ákveða að borga niður lánið sín einmitt á þeim tíma þegar það er ekki með sérstaklega háar tekjur og hefur því ef til vill margt annað brýnt við peningana að gera.

Þeir sem eru að hugleiða það hvort þeir eiga að taka 25 ára lán eða 40 ára lán ættu að spyrja sig: Hvort verður þrengra um fjármálin á næstu 10 árum eða á áratugnum þar á eftir? Ef þeir telja að þrengra verði um fjármálin hjá þeim á næstu 10 árum ættu þeir að spyrja sig hvort það sé vaxtanna virði að flytja einhvern hluta af húsnaðisgreiðslunum yfir á áratuginn þar á eftir. Fyrir þá sem telja að tekjur þeirra eftir 15 til 20 ár verði mun hærri en á næstu árum ætti slíkt af vera mjög hagstætt. Þá geta þeir notið jafnari neyslu yfir ævina.