

Birtist á Deiglan.com, 6. desember 2004.

Lán í erlendri mynt III

Jón Steinsson

Eins og ég fjallaði um í fyrri pistlum mínum um lán í erlendri mynt þá ganga stórar gengissveiflur að jafnaði til baka að hluta. Þessi staðreynd hefur mikilvægar afleiðingar fyrir þá sem eru að hugleiða það að taka lán í erlendri mynt. Tvær mikilvægustu afleiðingarnar eru þessar:

1. Það er miklu áhættusamara að taka skammtímalán í erlendri mynt en langtímalán.
2. Líkurnar á því að erlent lán reynist hagstætt minnka eftir því sem gengi krónunnar hækkar.

Það að gengissveiflur gangi til baka þýðir að áhættan sem þeim fylgir núllast að hluta til út til lengri tíma. Þetta gerir það að verkum að áhættan sem fylgir því að taka erlent lán minnkar eftir því sem lántökutíminn lengist. Þessi staðreynd hefur augljósar afleiðingar eins og til dæmis þá að það er skynsamlegra að taka erlent lán til húsnæðiskaupa en til bílakaupa; og enn óskynsamlegra að taka erlend neyslulán.

Það sem er kannski ekki eins augljóst er að það skiptir einnig máli hversu lengi lántakandinn hefur hug á því að búa í eigninni sem hann er að festa kaup á. Margir sem eru að kaupa sínu fyrstu fasteign sjá fram á að þeir muni stækki við sig innan ekki svo ýkja margra ára. Þá er það ekki heildarlánstíminn sem skiptir máli heldur einnig tíminn þar til skipt er um íbúð.

Tökum dæmi af hjónum á þritugsaldri sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð. Þau kaupa þriggja herbergja íbúð fyrir 15 milljónir og taka 80% lán í erlendri mynt til 25 ára. Eftir fjögur ár hafa þau eignast tvö börn og íbúðin er ef til vill orðin of lítil. Þau langar því til þess að stækka við sig. En í millitíðinni hefur krónan lækkað um 25%. Þau hafa tekið eftir því að afborganirnar hafa verið að hækkað en hafa ekki haft teljandi áhyggjur af því þar sem þær eru enn mun lægri en afborganirnar af sambærilegu láni í íslenskum krónum.

Þegar þau fara að hugleiða það hvað þau hafa efni á því að kaupa stóra eign vakna þau hins vegar upp við vandan draum. Þau höfðu nefnilega ekki gert sér grein fyrir því að það voru ekki einungis afborganirnar sem hækkuðu þegar gengið lækkaði heldur einnig höfuðstóll lánsins. Lækkunin á gengi krónunnar á þessum fjórum árum þýðir að höfuðstóll lánsins sem þau tóku hefur hækkað um 25% í íslenskum krónum. Höfuðstóllinn af láninu var 12 milljónir fyrir fjórum árum en er nú orðin 15 milljónir. Þau hafa vitaskuld greitt af láninu í millitíðinni. En þar sem afborganir af langtímaláni fyrstu fjögur árin eru að mestu leyti vaxtagreiðslur þá skulda þau nú um 14 milljónir í íbúðinni. Fjórum árum eftir að þau greiddu þriggja milljóna útborgun í íbúðinni þá eiga þau einungis eina milljóni í henni og eiga því ekki mikið eigið fé til þess að kaupa stærri eign.

Eins og þetta dæmi sýnir glögg þá er varhugavert fyrir þá sem ætla að flytja innan fárra ára að taka stórt erlent lán til húsnæðiskaupa. Erend lán eru skynsamlegust fyrir fólk sem telur að það ætli að búa í sömu eigninni í langan tíma og þarf því ekki að hafa miklar áhyggjur af skammtímasveiflum í hreinni eign sinni í húsnæði sínu.