

*Birtist í Fréttablaðinu, 17. desember 2004.*

## Lán í erlendri mynt

Jón Steinsson

Er skynsamlegt að taka lán í erlendri mynt? Þetta er spurning sem margir Íslendingar eru að velta fyrir sér. Og engan skyldi undra þar sem þetta er bæði flókin spurning og einkar mikilvæg fyrir þá sem eru að taka stór lán svo sem til húsnæðiskaupa.

Háir vextir á Íslandi gera það að verkum að einfaldur samanburður á “greiðslubyrði” lána í íslenskum krónum og erlendri mynt virðist benda til þess að miklu ódýrara sé að skulda í erlendri mynt. Slíkur samanburður er hins vegar afskaplega villandi. Kostnaður við að skulda í erlendri mynt ræðst ekki aðeins af vaxtamuninum milli Íslands og annarra landa heldur einnig af hreyfingum á gengi krónunnar.

Ágætt er að miða við þá einföldu þumalputtareglu að hagstæðara sé að skulda í erlendri mynt svo fremi sem gengi krónunnar lækkar ekki meira en sem nemur vaxtamuninum milli Íslands og annarra landa. Ef íslenskir vextir eru til dæmis 4% hærri en erlendir vextir þá er hagstæðara að skulda í erlendri mynt svo fremi sem krónan fellur ekki meira en 4% á ári.

Í dag er munurinn milli íslenskra og erlendra vaxta um 6% og gengi krónunnar hefur verið að styrkjast. Það hefur því verið mjög hagstætt að skulda í erlendri mynt að undanfögnu. Ef litið er yfir síðustu 10 ár þá kemur ennfremur í ljós að stærstan hluta þess tíma hefur verið hægstæðara að skulda í erlendri mynt. Það hafa hins vegar komið tímabil þegar gengi krónunnar hefur lækkað talvert mikið á skömmum tíma. Á árunum 2000 og 2001 lækkaði gengið um 40%. Á þessum árum var því mjög óhagstætt að skulda í erlendri mynt. Þessi lækkun gekk síðan að mestu til baka á árunum 2002 og 2003. Á þeim árum var einstaklega hagstætt að skulda í erlendri mynt.

Það eru nokkur atriði sem læra má af reynslu síðustu 10 ára. 1) Þegar til lengri tíma er litið eru miklar líkur á því að það sé hagstæðara að skulda í erlendri mynt. 2) En lánum í erlendri mynt fylgir mikil áhætta. Þeir sem hugleiða að taka lán í erlendri mynt standa því frammi fyrir þeim klassíska vanda að hærri ávöxtun og aukin áhætta haldast í hendur. En það er ýmislegt sem er sérstakt við gengi gjaldmiðla sem mikilvægt er að fólk hafi í huga í þessu sambandi.

Í fyrsta lagi er mikilvægt að gera sér grein fyrir því að gengi gjaldmiðla sveiflast ótrúlega mikið. Þeir sem taka lán í erlendri mynt mega eiga von á því að gengið sveiflist um 20-40% yfir nokkurra ára skeið. Þeir þurfa því að vera vissir um að þeir hafi taugar, þolinmæði og fjárhagslegt svigrúm til þess að sigla rólega í gegnum tímabil þegar krónan tekur slíka dýfu.

Hitt atriðið sem er sérlega mikilvægt að hafa í huga er að stórar gengissveiflur ganga að jafnaði til baka að hluta. Þetta þýðir að áhættan sem fylgir því að taka erlent lán núllast að hluta til út til lengri tíma. Áhættan minnkar því þeim mun lengri sem lántökutíminn er.

Það er raunar ekki heildarlánstíminn sem skiptir mestu máli. Margir sem eru að kaupa sínu fyrstu fasteign sjá fram á að þeir muni fljótlega stækki við sig. Þá er það tíminn þar til skipt er um íbúð sem skiptir mestu máli.

Tökum dæmi af ungum hjónum sem kaupa íbúð fyrir 15 milljónir og taka 80% lán í erlendri mynt til 25 ára. Eftir fjögur ár hefur fjölskyldan stækkað og þau þurfa að stækka við sig. En í millitíðinni hefur krónan lækkað um 25%. Þegar þau fara að hugleiða hvað þau hafa efni á því að kaupa stóra eign vakna þau upp við vondan 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.

Höfuðstóll lánsins var 12 milljónir fyrir fjórum árum en hefur hækkað um 25% og er nú 15 milljónir. Þau hafa greitt af láninu í millitíðinni. En þar sem afborganir af langtímaláni fyrstu fjögur árin eru mest megnis vaxtagreiðslur þá skulda þau nú um 14 milljónir í íbúðinni. Fjórum árum eftir að þau greiddu þriggja milljóna útborgun í íbúðinni eiga þau einungis eina milljóni í henni.

Eins og þetta dæmi sýnir glögg þá er varhugavert fyrir þá sem ætla að flytja innan fárra ára að taka stórt erlent lán til húsnæðisakaupa. Erlend 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 áhyggur af skammtímasveiflum í gengi krónunnar.