

Lepiej nie zmieniać kredytu w walucie

Zmieniające się kursy walut są zmorą osób posiadających kredyty hipoteczne w obcej walucie. Nie zmienia to jednak faktu, że rata kredytu w euro czy franku nadal jest dużo niższa od tego w złotym.

Umacniający się od połowy lutego br. złoty sprawił, że raty kredytów walutowych cały czas spadają. I choć na takie dynamiczne ruchy jak na początku roku nie mamy już co liczyć, to spodziewamy się, że złoty nadal będzie się umacniał wobec euro i franka. Czy wykorzystać ten czas do przewalutowanie kredytu? W Open Finance przyjrzelśmy się liczbom.

Rata kredytu zaciągniętego latem 2008 roku (gdy frank był najtańszy) jest teraz w przybliżeniu taka sama jak wówczas, mimo że frank znacznie od tamtego czasu podrożał (z 2 zł do ponad 2,70 zł obecnie). Jest tak dlatego, że znacznie spadły stopy procentowe w Szwajcarii, a za nimi oprocentowanie naszych kredytów. 3-miesięczny LIBOR dla franka od początku roku sukcesywnie spadał z 0,65 proc., aby w drugiej połowie listopada osiągnąć swoje minimum równe 0,25 proc. Dzięki temu, mimo znacznego wzrostu kursu franka w stosunku do momentu gdy był on najtańszy, rata kredytu w tej walucie nie wzrosła.

Zmiana wysokości raty kredytu we franku szwajcarskim

Data zaciągnięcia kredytu	Rata początkowa	Rata dziś
28.07.2008 r. (średni kurs CHF = 1,9707 zł)	1533 zł	1534 zł
18.11.2008 r. (średni kurs CHF = 2,553 zł)	1612 zł	1391 zł

Założenia: kredyt na 300 tys. zł na 30 lat; źródło: Open Finance.

A do tego dochodzi marża banku. W trakcie boomu nieruchomościowo-kredytowego banki walcząc o klienta schodziły to bardzo niskich stawek i w ekstremalnych przypadkach marża wynosiła nawet 0,8 pkt proc., tymczasem przewalutowanie oznacza de facto zaciągnięcie nowego kredytu. Obecnie stawki rynkowe są dużo wyższe – średnia marża dla kredytu złotowego wynosi dziś ok. 2,6. Oprocentowanie zaciągniętego półtora roku temu kredytu we franku to np. 1,6 proc., a zmiana na złotego spowoduje wzrost oprocentowania do 7 proc.

Inna sprawa to koszt przewalutowania. Zdecydowana większość banków nie pobierze za to ani grosza prowizji (o ile przewalutowujemy z waluty obcej na PLN, a właśnie taki przypadek tu omawiamy). Nieliczne wyjątki zażyczą sobie za tę operację 0,5-1,5 proc., co dla 300 tys. zł kredytu może kosztować nawet 4,5 tys. zł.

Nad przewalutowaniem kredytu we franku powinny zastanowić się osoby, które kredyt zaciągały gdy szwajcarska waluta była najdroższa. Czyli na przykład w połowie 2004 roku albo wiosną 2009 roku. Mimo tego, że teraz są bankowi winni mniej niż na początku, ich rata kredytu wzrosła o 20-40 proc., a to za sprawą wyższych marż kredytowych oraz stóp procentowych w Polsce. Wzrost wysokości raty zależy od kursu waluty w chwili zaciągnięcia kredytu. Przykładowe obliczenia zaprezentowano w tabelce.

Zmiana wysokości raty kredytu we franku szwajcarskim przewalutowanego na złote

data zaciągnięcia kredytu	rata kredytu CHF	rata kredytu w PLN
28.07.2008 r. (średni kurs CHF = 1,9707 zł)	1534 zł	1922 zł
18.11.2008 r. (średni kurs CHF = 2,553 zł)	1391 zł	1937 zł

Założenia: kredyt na 300 tys. zł na 30 lat; źródło: Open Finance.

Umacnianie się złotego powoduje zmniejszenie poziomu zadłużenia – klient, który pożyczył od banku 300 tys. zł przy wysokim kursie franka, musi mu teraz oddać 250 tys. złotych lub mniej. Przewalutowanie sprawi, że wahania kursu nie będą już na tę wartość wpływały. Taka perspektywa jest bardzo kusząca, należy jednak pamiętać, że z jednej strony dalszy spadek kursu waluty to proporcjonalne obniżenie raty kredytowej, a z drugiej wyższe oprocentowanie kredytu w złotym wiąże się ze sporym wzrostem raty kredytu.

Podsumowując: odpowiedź na pytanie, czy to dobry czas na przewalutowanie, nie jest jednoznaczna, wszystko zależy od preferencji kredytobiorcy, ale dla zdecydowanej większości kredytobiorców będzie to operacja nieopłacalna.

Marcin Krasoń, Open Finance