

Kredyty w euro – rata o 20 proc. niższa

Średnia marża kredytu w euro to w tej chwili 3,75, o 1,15 pkt proc. więcej niż średnia dla złotego. Nawet przy uwzględnieniu 6,5-proc. spreadu rata kredytu w europejskiej walucie jest o 20 proc. niższa od tej w złotym.

Walutowe kredyty ma w swojej ofercie kilkanaście banków, warto przed podjęciem decyzji o podpisaniu umowy przejrzeć jak najwięcej z nich, bo różnice są znaczne. Oprócz niższych rat dziś, potencjalnych kredytobiorców kusi wizja dalszego umacnianie się złotego, które może obniżyć raty zaciągniętych kredytów.

Różnice zaczynają pojawiać się już przy wymaganym wkładzie własnym, który w Kredyt Banku wynosi 30 procent. Nieco mniej (20 proc.) potrzebujemy w GE Money, Nordei, PKO BP i Raiffeisenie. 90 proc. wartości nieruchomości skredytują DnB Nord i Polbank, a bez wkładu własnego kredyty w euro udziela pięć banków: Alior Bank, Bank Ochrony Środowiska, Deutsche Bank, mBank i MultiBank. Trzeba jednak pamiętać, że praktycznie w każdym banku maksymalne LTV (loan to value – stosunek wysokości kredytu do wartości nieruchomości) jest osiągalne tylko w przypadku wykupienia dodatkowego ubezpieczenia.

Oprócz wymienionych banków euro pożyczają także BPH i Pekao i Pekao Bank Hipoteczny, lecz oferta dotyczy tylko osób zarabiających w danej walucie, bądź posiadających w banku aktywa w wysokości wartości kredytu.

Dla analizy szczegółowych ofert poszczególnych banków przyjęliśmy rodzinę 2+1 o dochodach 4,5 tys. netto, która chce wziąć kredyt na 30 lat na mieszkanie na rynku wtórnym warte 300 tys. zł, mając 25 proc. wkładu własnego. Banki zapytaliśmy o dwa przypadki: gdy klient zgadza się na założenie konta, nabycie karty i aktywne z nich korzystanie oraz gdy jest w stanie także kupić ubezpieczenia i produkty inwestycyjne. Większość instytucji chętnie godzi się na obniżki jeśli klient zwiąże się innymi produktami (tzw. sprzedaż wiązana – z ang. cross-sell).

**Kredyty w euro – maksymalne LTV
(stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości)**

Bank	Maks. LTV
Alior Bank	100%
Bank BPH *	70%
BOŚ	100%
Deutsche Bank	100%
DnB NORD	90%
GE Money Bank	80%
Kredyt Bank	70%
mBank	100%
MultiBank	100%
Nordea Bank	80%
Pekao *	70% (max 20 lat)
PKO BP	80%
Polbank EFG	90%
Raiffeisen Bank	80%

*kredyty walutowe wyłącznie dla osób uzyskujących dochód w tej walucie lub wnoszących depozyt w wysokości kredytu.

Założenia: klient to rodzina 2+1 o dochodach 4,5 tys zł netto, bez dodatkowych obciążeń kredytowych, kredyt na 225 tys. zł na 30 lat, z LTV=75%.

Źródło: Open Finance.

Naszej modelowej rodziny nie stać na kredyt w Banku DnB Nord, który kieruje się do zamożniejszego klienta, oferując mu w euro bardzo atrakcyjną marżę w wysokości 2. Ale by ubiegać się o kredyt w euro w tym banku trzeba zarabiać co najmniej 5,3 tys. zł, jest to więc temat na kolejną analizę. Także dla zamożnego klienta kierowana jest oferta Kredyt Banku, który w walucie pożyczycy osobom ze średnimi miesięcznymi wpływami na rachunek w wysokości co najmniej 10 tys. zł.

Standardowy klient, który nie zdecyduje się na dodatkowe ubezpieczenia czy produkty inwestycyjne, może zapłacić nawet do 3-4 proc. prowizji za udzielenie kredytu (Deutsche Bank, GE Money, MultiBank i Nordea). W GE Money zakup pakietu ubezpieczeń od ryzyka utraty pracy, na życie oraz na wypadek trwałej i całkowitej niezdolności do pracy obniży prowizję z 3,5 proc. do 0,6 proc., jednak koszt tych ubezpieczeń wyniesie dokładnie różnicę między prowizjami, czyli 2,9 proc. Bez prowizji kredytu w euro udzielają mBank oraz w promocji Polbank, w MultiBanku i Nordei możliwe jest uzyskanie prowizji zerowej, ale banki nie informują dokładnie kiedy prowizja wynosi 0, a kiedy kilka procent.

Kredyty w euro – prowizja za udzielenie kredytu

Bank	Prowizja 1 (%)	Prowizja 2 (%)
Alior Bank	2	0
Bank BPH *	od 2,25	od 2,25
BOŚ **	1,5	0
Deutsche Bank	3 (możliwość negocjacji)	3 (możliwość negocjacji)
DnB NORD **	0	0
GE Money Bank	3,50	0,60
Kredyt Bank **	od 1,5	od 1,5
mBank **	0	0
MultiBank **	0 - 4	0 - 4
Nordea Bank	0 - 3	0 - 3
Pekao *	od 1	od 1
PKO BP	1,6	0
Polbank EFG	0	0
Raiffeisen Bank	1,80	indywidualnie

* kredyty walutowe wyłącznie dla osób uzyskujących dochód w tej walucie lub wnoszących depozyt w wysokości kredytu;

** brak zdolności kredytowej dla założonego klienta.

Założenia: klient to rodzina 2+1 o dochodach 4,5 tys zł netto, bez dodatkowych obciążeń kredytowych, kredyt na 225 tys. zł na 30 lat, z LTV=75%; Marża i prowizja 1 przy założeniu, że klient jest w stanie założyć wyłącznie ROR i kartę kredytową (lub już ma); Marża i prowizja 2 przy założeniu, że klient jest w stanie skorzystać ze wszystkich produktów bankowych, które spowodują obniżenie marży do minimum. **Źródło: Open Finance**

Najniższą marżę standardowemu klientowi są w stanie zaproponować GE Money (2,8) oraz Alior i Polbank (obydwa 3,1). Nieźle wypadają także Deutsche Bank PBC (3,2) oraz Nordea i Raiffeisen (po 3,4). Cztery banki docenią klienta, który da się skusić na kolejne produkty bankowe. W Aliorze można wtedy dostać marżę równą 2,5, a w Deutsche Banku 2,6. Najokazalej wypada obniżka w mBanku i MultiBanku, które zamiast marży 6,6 proponują 3,3.

Kredyty w euro – marże

Bank	Marża 1	Marża 2
Alior Bank	3,1	2,5
Bank BPH *	od 3,7	od 3,7
BOŚ **	4,3	4,3 ***
Deutsche Bank	3,20	2,6
DnB NORD **	2,5	2,3
GE Money Bank	2,8	2,8
Kredyt Bank **	3,5	3,2
mBank **	6,6	3,3
MultiBank **	6,6	3,3
Nordea Bank	3,4	3,4
Pekao *	od 3,5	od 3,5
PKO BP	4,17	4,02
Polbank EFG	3,1	3,1
Raiffeisen Bank	3,4	indywidualnie

* kredyty walutowe wyłącznie dla osób uzyskujących dochód w tej walucie lub wnoszących depozyt w wysokości kredytu

** brak zdolności kredytowej dla założonego klienta

*** możliwość obniżenia marży o 0,3 p.p. - wtedy prowizja nie spadnie do 0%

założenia: klient to rodzina 2+1 o dochodach 4,5 tys zł netto, bez dodatkowych obciążeń kredytowych, kredyt na 225 tys. zł na 30 lat, z LTV=75%; Marża i prowizja 1 przy założeniu, że klient jest w stanie założyć wyłącznie ROR i kartę kredytową (lub już ma); Marża i prowizja 2 przy założeniu, że klient jest w stanie skorzystać ze wszystkich produktów bankowych, które spowodują obniżenie marży do minimum. **Źródło: Open Finance.**

Przy zaciąganiu kredytu hipotecznego ogromne znaczenie ma zdolność kredytowa, czyli to, jak wysoki kredyt może otrzymać dany klient. Rozbieżności są tutaj bardzo duże. Rodzinie 2+1 zarabiającej na rękę 4,5 tys. zł Bank Ochrony Środowiska przyzna tylko 90, a MultiBank 150 tys. zł. kredytu. Na drugim biegunie są Raiffeisen Bank i GE Money, które deklarują kredyt w wysokości ponad 300 tys. zł. Blisko tej wartości są jeszcze BPH i Pekao, ale one pożyczają w walucie tylko osobom w niej zarabiającym, nie jest to więc oferta dla szerokiej rzeszy klientów.

Kredyty w euro – maksymalna zdolność kredytowa

Bank	Zdolność kredytowa (dla kredytu na 30 lat i LTV 75%)
Alior Bank	263 000
Bank BPH *	295 281
BOŚ	89 768
Deutsche Bank	244 000
DnB NORD **	167 000
GE Money Bank	327 500
Kredyt Bank **	b/d
mBank **	150 100
MultiBank **	150 100
Nordea Bank	262 600
Pekao *	290 000 (dla 20 lat)
PKO BP	229 250
Polbank EFG	359 000
Raiffeisen Bank	301 000

* kredyty walutowe wyłącznie dla osób uzyskujących dochód w tej walucie lub wnoszących depozyt w wysokości kredytu

** brak zdolności kredytowej dla założonego klienta

Założenia: klient to rodzina 2+1 o dochodach 4,5 tys zł netto, bez dodatkowych obciążeń kredytowych, kredyt na 225 tys. zł na 30 lat, z LTV=75. Źródło: Open Finance.

Przy średniej marży równej 3,75 i spreadzie 6,5 proc., miesięczna rata kredytu w euro na 225 tys. zł wynosi około 1185 zł, o 285 zł mniej niż kredyt w złotych z marżą 2,6. W przypadku najniższych możliwych marż (2,5 dla euro i 1,35 dla złotego) raty spadają do odpowiednio 1017 i 1289 złotych.

Podejmując decyzję o wyborze waluty kredytu należy pamiętać, że jest to decyzja na kilkadziesiąt lat, a wszystko wskazuje na to, że za kilka lat wejdziemy do strefy euro i waluta zaciągniętych kredytów złotych zmieni się na euro, jednak marża pozostanie wówczas na tym samym poziomie.

Marcin Krasoń, Open Finance