

Wracają kredyty walutowe

Cztery banki – BZ WBK, Getin Noble Bank, Kredyt Bank i Raiffeisen – zdecydowały się ponownie wprowadzić do oferty kredyty walutowe, wycofane w czasie kryzysu. To kolejny sygnał świadczący o tym, że sytuacja na rynku poprawia się. Następnym powinny być promocje finansowania w walutach – ocenia Home Broker.

BZ WBK od wczoraj znowu udziela kredytów w euro. Bank wycofał się z finansowania w walutach w okresie kryzysu. W 2008 r. oferował finansowanie we frankach, euro i dolarach.

Bank może wymagać większego dochodu

Warunkiem uzyskania kredytu w euro jest osiągnięcie dochodu na poziomie przynajmniej 2 tys. zł netto. Bank wymaga wkładu własnego na poziomie minimum 30% (dla kredytów w złotych jest to 20%). Marża w standardowej ofercie wynosi 3,5 pkt. proc. Maksymalny okres kredytowania to 30 lat. Według szacunków Home Broker rata kredytu na kwotę 300 tys. zł z marżą 3,5% wyniesie 1536 zł.

13 stycznia finansowanie zakupu mieszkań w postaci kredytów indeksowanych do euro uruchomił też połączony Getin Noble Bank, w którym scalona została dotychczasowa oferta Dom Banku i Metrobanku. Bank wymaga wkładu własnego na poziomie minimum 20%. Marża zależy m.in. od wysokości tego wkładu i wynosi od 3,45% do 6,95%. Kredyt można zaciągnąć na 30 lat. Przed kryzysem Dom Bank oferował finansowanie we frankach, euro i dolarach, a Metrobank dodatkowo w jenach.

Na razie dla zamożnych

Kredyt Bank powrócił z kolei do udzielania kredytów walutowych na początku grudnia. Do oferty weszło finansowanie w euro i we frankach. Teraz kredyty walutowe są jednak dostępne tylko dla osób lepiej zarabiających. Minimalny dochód netto to 10 tys. zł (lub 100 tys. zł aktywów). Bank wymaga przynajmniej 30-proc. wkładu własnego. W standardowej ofercie, w zależności od oceny ryzyka klienta, marża wynosi 3,5% lub 3,6% dla euro oraz 3,9% lub 4% dla franka.

We wrześniu ub.r. ponownie kredyty w euro wprowadził też Raiffesen Bank (przed kryzysem udzielał finansowania także we frankach i dolarach). Minimalny wkład własny to 25%. Aby dostać kredyt w euro kredytobiorca musi zarabiać przynajmniej 5 tys. zł netto (lub 8 tys. zł w przypadku gospodarstwa domowego). Marża zależy od kwoty kredytu i wskaźnika LTV, wynosi od 3,8% do 4,1%.

Oprocentowanie kredytów walutowych, stan na 13.01.2010, kredyt na 300 tys. zł, 25% wkładu własnego

EUR			CHF		
Bank	Oprocentowanie	Marża	Bank	Oprocentowanie	Marża
Alior Bank	3,83%	3,20%	Alior Bank	7,15%	6,90%
Bank BPH	3,44%	2,80%	Bank BPH	3,75%	3,50%
Bank Ochrony Środowiska	4,48%	3,50%	Deutsche Bank PBC*	4,05%	3,80%
Deutsche Bank PBC*	3,71%	3,00%	Kredyt Bank*	3,85%	3,60%
DnB NORD	2,99%	2,00%	mBank	4,09%	3,80%
Getin Noble Bank	5,42%	4,7%	MultiBank	4,09%	3,80%
Kredyt Bank*	3,90%	3,20%	Nordea Bank Polska	3,15%	2,90%
mBank	4,05%	3,30%	PKO Bank Polski	7,36%	7,11%
MultiBank	4,00%	3,30%	Polbank EFG	3,85%	3,60%
Nordea Bank Polska	3,39%	2,70%			
Bank Pekao SA**	4,20%	3,50%			
PKO Bank Polski	4,40%	3,71%			
Polbank EFG	3,79%	3,10%			
Raiffeisen Bank	4,10%	3,40%			

* - od

** - przykładowo

Źródło: Home Broker

Obecnie, według danych Home Broker, kredyty w euro oferuje 15 banków, część z nich stawia jednak wymagania dotyczące minimalnego dochodu. Kredyty we frankach ma w ofercie dla zarabiających w złotych w sumie 9 banków. Powrót do udzielania kredytów walutowych to kolejny czynnik wskazujący na poprawę sytuacji na rynku. Pozostałe to stopniowy spadek przeciętnego poziomu marż, wzrost dopuszczalnego wskaźnika LTV (relacja kwoty kredytu do wartości nieruchomości) czy wzrost zdolności kredytowej (w grudniu była o 30% wyższa niż w rekordowo słabym marcu 2009 r.).

Wciąż wiele banków, które przed kryzysem były ważnymi graczami na rynku kredytów walutowych, ogranicza się do oferty w złotych. Z informacji przekazanych Home Broker wynika, że ponownego wprowadzenia kredytów w walutach nie planują na razie Millennium BGŻ, ING czy Euro Bank.

Potrzebne aktywne promocje

Do tego, aby można było mówić o ożywieniu na rynku kredytów walutowych brakuje też zakrojonych na szeroką skalę kampanii promocyjnych. Obecnie promocyjne warunki

kredytowania w euro oferują m.in. DnB Nord oraz Deutsche Bank. W zamian za dodatkowy produkt można otrzymać obniżoną marżę.

Max LTV, stan na 12.01.2010			
Bank	PLN	CHF	EUR
Alior Bank	100%	100%	100%
Allianz Bank Polska	105%	n/d	n/d
Bank BPH	80%	80%	80%
Bank Millennium	100%	n/d	n/d
Bank Pocztowy	100%	n/d	n/d
Bank Polskiej Spółdzielczości	80%	n/d	n/d
Bank BGŻ	100%	n/d	n/d
Bank Ochrony Środowiska	100%	n/d	100%
BZ WBK	80%	n/d	70%
Deutsche Bank PBC	100%	100%	100%
DnB NORD	90%	n/d	90%
Euro Bank*	100%	n/d	n/d
BNP Paribas Fortis	90%	n/d	n/d
Getin Noble Bank	100%	n/d	80%
Gospodarczy Bank Wielkopolski	100%	n/d	n/d
HSBC Bank Polska	80%	n/d	n/d
ING Bank Śląski	90%	n/d	n/d
Kredyt Bank**	100%	70%	70%
Lukas Bank	100%	n/d	n/d
Mazowiecki Bank Regionalny	80%	n/d	n/d
mBank	100%	100%	100%
MultiBank	100%	100%	100%
Nordea Bank Polska	90%	80%	80%
Pekao Bank Hipoteczny	100%	n/d	n/d
Bank Pekao SA	100%	n/d	do 70%
PKO Bank Polski	100%	75%	90%
Polbank EFG	95%	85%	90%
Raiffeisen Bank	85%	n/d	80%

* - (wskaźnik może zostać przekroczony przy kredytowaniu opłat, prowizji bankowych i składek ubezpieczeniowych)

** - przy opłaceniu prowizji, standardowo 80%

Niższa rata, ale jest ryzyko kursowe

Zaciągnięcie kredytu walutowego wiąże się z ryzykiem kursowym, ale jest to jednocześnie sposób na zmniejszenie raty kredytowej. Rata kredytu w złotych na sumę 300 tys. zł z przeciętną marżą (2,45%, oprocentowanie 6,75%) wynosi 1946 zł. Rata kredytu we frankach

(marża 3,8%, oprocentowanie 3,97%) z uwzględnieniem spreadu walutowego (20 groszy) wynosi natomiast 1534 zł, czyli jest o 21% niższa niż w złotych. Rata kredytu w euro (marża 3,2%, oprocentowanie 4%, spread 20 gr) wynosi z kolei 1504 zł (o 23% mniej niż rata w złotych).

Rata kredytu na 300 tys. zł, 25% wkładu własnego*

Waluta	EUR	CHF	PLN
Rata	1 504 zł	1 534 zł	1 946 zł

*przeciętne warunki kredytowania, uwzględniono spread

3-osobowa rodzina o dochodach 5 tys. zł netto, może dziś liczyć na kredyt w euro w przeciętnej kwocie 312,8 tys. zł (mediana maksymalnej zdolności). W przypadku kredytu w złotych przeciętna zdolność wynosi 368 tys. zł, zatem jest o niespełna 18% wyższa niż dla euro. Zdolność dla kredytu we frankach jest natomiast aż o jedną trzecią niższa niż w złotych (279 tys. zł). Obecnie ok. 25% kredytów na rynku udzielanych jest w walucie. Ostatnie miesiące 2009r. przyniosły wzrost udziału euro kosztem franka.

Zdolność kredytowa (w zł)			
Bank	PLN	CHF	EUR
Alior Bank	368000	306000	306000
Allianz Bank Polska	336000	n/d	n/d
Bank BPH	248500	358000	368000
Bank Millennium	389108	n/d	n/d
Bank Pocztowy	279300	n/d	n/d
Bank Polskiej Spółdzielczości**	450000	n/d	n/d
Bank BGŻ	406009	n/d	n/d
Bank Ochrony Środowiska*	410101	n/d	394554
BZ WBK	n/d	n/d	n/d
DnB NORD	n/d	n/d	n/d
Euro Bank	381000	n/d	n/d
BNP Paribas Fortis	402721	n/d	n/d
Getin Noble Bank	385000	n/d	n/d
Gospodarczy Bank Wielkopolski**	250000	n/d	n/d
HSBC Bank Polska	166792	n/d	n/d
ING Bank Śląski	368670	n/d	n/d
Kredyt bank	431000	n/d	n/d
Lukas Bank	337400	n/d	n/d
Mazowiecki Bank Regionalny	520000	n/d	n/d
mBank	316839	243700	243700
MultiBank	316800	243700	243700

Nordea Bank Polska	351100	319500	319500
Pekao Bank Hipoteczny	372000	n/d	n/d
Bank Pekao SA	489000	n/d	430000
PKO Bank Polski	356150	256250	356150
Polbank EFG	325300	279000	279000
Raiffeisen Bank	443000	n/d	348000

* - kurs z dnia 22.01.2010 r.

** - szacunkowo

Założenia: 3-osobowa rodzina, o dochodach netto 5 tys. zł

Katarzyna Siwek,
współpraca Jerzy Węglarz