

W jakiej walucie wziąć kredyt na mieszkanie.

Czasem lepiej jest w złotych

W 2006 r. Polacy zaciągnęli 300 tys. kredytów mieszkaniowych o wartości 44,9 mld zł. Ale tylko 40 proc. z nich zostało udzielonych w złotychkach.

Ludmila Kamińska-Bartochia
l.kaminska@gazetaolsztynska.pl

Największym wzięciem, ze względu na oprocentowanie i stabilny kurs złotówki, cieszyły się kredyty hipoteczne we frankach szwajcarskich. Zaciąganie kredytów w dolarach i euro po prostu przestało się opłacać. O ile jeszcze na przełomie roku w rodzimiej walucie był brany co czwarty kredyt, to obecnie wybiera go już co drugi kredytobiorca.

O spadku atrakcyjności franka szwajcarskiego zdecydowały dwa czynniki: decyzje polskiego nadzoru bankowego oraz szwajcarskiego banku centralnego. W wyniku rekomendacji „S”, wprowadzonej w Polsce od 1 lipca ubr., możliwość wzięcia kredytu w walutach obcych zmniejszyła się o jedną piątą (banki zwiększy-

ły wymagania dotyczące zdolności kredytowej). Z kolei w ciągu ostatniego roku stopy procentowe w Szwajcarii wzrosły z 0,75 do 2,25 proc., powodując zwiększenie oprocentowania kredytów.

Co się składa na cenę kredytu

Na cenę kredytu hipotecznego rzutują: waluta, wysokość oprocentowania, prowizja bankowa, koszty ustanowienia hipoteki i wyceny, przewalutowania i wcześniejszej spłaty, zabezpieczenia. Oprócz waluty i oprocentowania kredytu, pozostałe parametry są stale i koszty ponosi się jednorazowo. Zważywszy na długi okres spłaty, nie mają one dużego wpływu na koszt kredytu.

Kredyt złotowy jest oparty na oprocentowaniu zmiennym, składającym się z marży ban-

ku i wskaźnika WIBOR (cena złotego na rynku międzybankowym) lub czasami na oprocentowaniu nominalnym, określanym przez bank. Oprocentowanie kredytu walutowego tworzy również marża i wskaźniki ceny pieniądza (np. LIBOR, EURIBOR).

Oprocentowanie kredytu udzielanego we frankach szwajcarskich wynosi przeciętnie 3,5 proc. (LIBOR 3M – 2,3 proc. plus marża banku ok. 1,2 proc.), a w złotychkach średnio 5,5 proc. Dzięki licznyim promocjom, wysokość marży w przypadku waluty rodzimiej spada do 0,8-0,5 proc., co daje nam oprocentowanie w granicach 5 proc.

Jak ominąć ryzyko kursowe

Wysokość miesięcznej raty zależy od kwoty kredytu, oprocentowania, okresu i rodzaju spłaty. W przypadku kredytu we frankach szwajcarskich w grę wchodzi jeszcze ryzyko kursowe. Kredytobiorca nie zawsze jest świadom, że otrzymuje kredyt po „kursie zakur-



pu” waluty, a spłaca – po „kursie sprzedawcy”, a tym samym ponosi dodatkowy, prawie niezauważalny, koszt ponad wskazane w umowie oprocentowanie. Różnica ta oscyluje w granicach 2 proc. Jeśli rata wynosi np. 400 franków, to co miesiąc musimy wpłacić do banku równowartość tej kwoty po aktualnym kursie sprzedaży waluty. Jeśli wyniesie on 3,20 zł, oddamy 1280 zł, a jeśli 2,90 zł – 1160 zł.

Dla zaciągających kredyt na dłuższy okres (np. 30-40 lat) ważna jest perspektywa przystąpienia Polski do unii walutowej. Gdy będącym zarabiac w euro i spłacąc kredyt we frankach szwajcarskich nie musimy obawiać się ryzyka walutowego. Póki co, nie jesteśmy jeszcze w strefie euro i jeśli zamierzamy kredyt spłacać szybko, powinniśmy zdecydować się na złotówkę.

Czy nadszedł czas na kredyty w złotychkach?

NA TEMAT

Patrząc w najbliższą przyszłość: wzrost stóp procentowych w Szwajcarii jest na ukończeniu, w Polsce natomiast ten proces się zaczyna. Oznacza to, że relacja pomiędzy stopami procentowymi w Polsce i Szwajcarii nie ulegnie zmniejszeniu. Co do kursu walut – wszystko wskazuje, że złoty będzie w najbliższych latach się umacniał.

Wpływ na to będą miały następujące czynniki: duży wpływ długoterminowych inwestycji zagranicznych, napływ funduszy unijnych (infrastruktura, przedsiębiorstwa), napływ środków z emi-

Zanim rozpoczniemy budowę własnego domu, musimy zgromadzić niezbędne na ten cel środki finansowe – zwykle ich źródłem będzie kredyt hipoteczny
Fot. Eugeniusz Rudzki



Krzysztof Rzymiski, niezależny doradca kredytowy Fot. Eugeniusz Rudzki

gracji zarobkowej, inwestycje związane z organizacją Euro 2012. Decyzje odnośnie wyboru waluty kredytu hipotecznego czy przewalutowania powinny być bardzo rozważne i zawsze indywidualne.