

Rodzina na Swoim: ostatni taki kwartał

Od kwietnia może być trudniej o kredyt w programie Rodzina na Swoim, oczekiwane są bowiem spadki limitów cen mieszkań objętych dopłatami. Wniosek o kredyt warto więc złożyć jeszcze przed końcem marca. To nic nie kosztuje.

Rekordowo wysokie limity cen mieszkań objętych Rodziną na Swoim oraz spadku cen nieruchomości na rynku sprawiły, że w 2009 roku w programie rządowych dopłat udzielono kredytów na łączną kwotę prawie 5,5 mld zł. Wszystko przez specyfikę wskaźników wartości odtworzeniowej budynków, ustalanych przez Główny Urząd Statystyczny (to one decydują o limitach cen), które za rynkiem podążają z mniej więcej dwuletnim opóźnieniem. Na przełomie 2007 i 2008 rynek mieszkaniowy się załamał i ceny zaczęły spadać, tymczasem wskaźniki cen obowiązujących w programie rosły. Dopiero teraz zaczną na nie wpływać spadki cen sprzed dwóch lat.

Jeszcze rok temu na liście banków współpracujących z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, opiekującym się programem, było tylko sześć instytucji. W samym pierwszym kwartale bieżącego roku poszerzyła się o kolejne cztery – ostatnio Bank Millennium i BNP Paribas Fortis – i liczy teraz 19 instytucji.

Uwzględniając cross-sell (czyli sprzedaż wiązaną – klient godzi się na kilka innych produktów bankowych i w zamian za to dostaje atrakcyjniejszy kredyt) najniższą marżę rodzinie 2+1 mającej 25 proc. wkładu własnego na mieszkanie o wartości 300 tys., zaoferować może Gospodarczy Bank Wielkopolski – 1,45. Taka stawka to obecnie na polskim rynku rzadkość i atrakcyjności nie odbiera jej dość wysoka prowizja (2-2,5 proc.), podczas gdy na szerokim rynku możliwe jest pozyskanie kredytu RnS w ogóle bez prowizji. Trzeba jednak przy tym pamiętać, że GBW jest instytucją stosunkowo niewielką, z dużych banków niezłe oferty mają Allianz Bank (marża 1,8), Eurobank (1,88) i BNP Paribas Fortis (1,99).

Ogólne warunki kredytów w programie Rodzina na Swoim

Bank	Maksymalne LTV (z ubezpie. niskiego wkładu)	Przedział marż (min. i maks.)	Prowizja (min. i maks.)
Alior Bank	100%	1,5 - 2,5	0 - 5%
Allianz Bank	102%	2,1 lub 2,7	2%
Bank BPH	80%	5,15 - 7,25	2%
Bank Millennium	100%	1,8 - 2,9	1%
Bank Pocztowy	100%	1,9 - 2,9	0 - 2,5%
BGŻ	100%	1,9 - 3,2	2 - 4,5%
BNP Paribas Fortis	100%	1,95 - 3,6	0 - 3%
Bank BPS	80%	2,5	2,50%
BZ WBK	80%	2*	4%
Citi Handlowy	90%	1,1 - 3,5	0%**
Eurobank	100%	1,8 - 3,6	2%
Gospodarczy Bank Wielkopolski	100%	1,45 - 2,45	2 - 2,5%
Getin Noble Bank	100%	1,95 - 5,95	0%
Lukas Bank	100%	1,6 - 4	0%**
Mazowiecki Bank Regionalny	bank odmówił udzielenia informacji		
MultiBank	110%	2 lub 4	0 - 4%
Pekao	100%	od 2,25	1 lub 1,5%
Pekao BH	100%	2,5 lub 2,7	2,50%
PKO BP	100%	2,2 - 4,35	0 - 3,5%

*Po 8 latach marża wzrasta do 2,5; ** promocja. Źródło: Open Finance.

Ofertę standardową (bez sprzedaży związanej) z marżą poniżej 2,5 proc. mają dla modelowej rodziny 2+1 Alior Bank (2,1), Allianz Bank (2,4), Bank Millennium (2,2), Eurobank (2,35), Gospodarczy Bank Wielkopolski (2,45) oraz BNP Paribas Fortis (2,49). Najwyższe standardowe marże są w Banku BPH (5,75) i MultiBanku (4,0). Jeden punkt procentowy różnicy w marży to około 250-300 zł niższa miesięczna rata, w skali roku to już kilka tysięcy złotych oszczędności, co dla wielu klientów jest kwotą nie do pogardzenia.

Osoba nieposiadająca wkładu własnego ma trudniejszą sytuację. W czterech bankach biorących udział w programie trzeba mieć co najmniej 10 proc. (Citi Handlowy) lub 20 proc. (Bank BPH, Bank BPS i Bank Zachodni BWK). Pozostałe deklarują możliwość pożyczania 100 proc. wartości nieruchomości, a nawet więcej, pod warunkiem, że nadwyżka ta zostanie przeznaczona na prowizje i inne opłaty (tak jest m.in. w Allianz Banku).

Rodzina na Swoim święciła triumfy w 2009 roku, wartość kredytów z dopłatami wyniosła blisko 5,5 mld zł (udzielono prawie 31 tys. takich kredytów), podczas gdy w dwóch poprzednich latach było

to łącznie 1,3 mld złotych. Spadek limitów cenowych zapewne przystopuje ten wzrost, bo znacznie zawęzi się pole manewru osób zainteresowanych programem i w wielu miastach zepchnie chętnych do peryferyjnych dzielnic. Jeśli ktoś chce załapać się na limity z pierwszego kwartału, warto jeszcze przed końcem marca złożyć wniosek kredytowy, bo to właśnie data jego złożenia się liczy. A gdyby limity jednak nie spadły, zawsze można praktycznie bez kosztów zrezygnować.

Marcin Krasoń, Open Finance