

## **Uwaga na miny w Rodzinie na Swoim**

**Prowizja do 10 proc. w DomBanku i marża rosnąca po ośmiu latach w Banku Zachodnim WBK – to tylko przykłady pułapek czyhających na klientów ubiegających się o kredyt w programie Rodzina na Swoim.**

Rządowe dopłaty do kredytów hipotecznych Rodzina na Swoim to dla kredytobiorców świetne rozwiązanie – Państwo dopłaca do kredytu i nie trzeba mu tego oddawać, a na dodatek oferta jest już dostępna w 14 bankach. To układ idealny. No, prawie.

Program cieszy się niesłabnącą popularnością. We wrześniu skorzystało z niego 3070 osób, a w październiku i kolejnych miesiącach będzie to jeszcze więcej, bo dostępność takich kredytów znacznie wzrosła dzięki podniesieniu limitów ceny metra kwadratowego nieruchomości kwalifikującej się do dopłaty.

Jak to jednak z bankowymi ofertami bywa, trzeba dokładnie przyglądać się temu, co podpisujemy, bo nie wszystko złoto co się świeci – prawie każdy bank zastawił na klientów jakąś pułapkę.

Pierwszą jest prowizja. To opłata, którą kredytobiorca ponosi w chwili podpisywania umowy kredytowej. Często można ją wliczyć w kredyt, dzięki czemu nie musimy wyklądać gotówki z własnego portfela, ale suma sumarum pieniądze te i tak trafią w końcu do banku, a kredytując prowizję jeszcze zapłacimy od niej odsetki. W okresie nieruchomościowego boomu nietrudno było znaleźć ofertę z prowizją 0 procent. Teraz zera także się pojawiają, ale tylko w towarzystwie innych liczb – np. w Alior Banku prowizja wynosi 0-3 proc., a w Banku BPH 0-3,5 procent. Jej wysokość zależy z reguły od innych produktów danego banku, na które zdecyduje się klient. Czasami można też wybierać pomiędzy pakietami „niższa prowizja + wyższa marża” i „wyższa prowizja + niższa marża”. Zerowa prowizja jest zwykle trudno osiągalna, a jej górna granica dochodzi w DomBanku do 10 procent. Wysoko cenią się też Eurobank (0-5 proc.) i BZ WBK (4 proc., bez możliwości obniżki). Najlepiej wyglądają pod tym względem oferty Mazowieckiego Banku Regionalnego (0,8 proc.) i Banku Pekao (1,5 proc.). Dzięki temu, że są to stałe wartości, łatwiej jest ocenić atrakcyjność oferty, a i wysokość prowizji jest na akceptowalnym poziomie.

Prowizję płacimy raz, na początku trwania kredytu. Marża wpływa na każdą miesięczną ratę, jest więc parametrem ważniejszym. Także tutaj oferty preferencyjnych kredytów nie wyglądają różowo. Znow najgorzej wypada DomBank, w którym maksymalnie przekracza ona 6,7 proc., co sprawia, że kredyt jest oprocentowany na prawie 11 procent. Marża 4 i więcej jest możliwa także w Alior Banku, Banku Pekao, Metrobanku i PKO BP. Rynkowa średnia wynosi obecnie około 2,7-2,9 – są to więc oferty bez wątplenia drogie.

Choć na szczęście można je uatrakcyjnić. Stały klient Banku Pekao ma szansę na kredyt Rodzina na Swoim z marżą 2,4, co wygląda już znacznie lepiej. Najdalej w wynagradzaniu lojalnych klientów poszedł Citi Handlowy, w którym najniższa możliwa marża to 1,1. Nie do końca jednak wiadomo, jakie są warunki jej otrzymania, bo bank informuje tylko, że marża zależy „od poziomu LTV, profilu klienta i aktywności klienta na innych produktach banku (np. konto z przelewami, karta kredytowa, produkty inwestycyjne)”. Koniec cytatu. Można się więc domyślić, że jest to propozycja dla stałych klientów, którzy mają w banku ulokowanych sporo środków.

Najniższe oprocentowanie w standardowej ofercie proponują dwa mniej znane banki: Bank Polskiej Spółdzielczości (marża 1,5) i Gospodarczy Bank Wielkopolski (1,45). Nie mają one rozbudowanej sieci placówek, lecz jeśli ktoś ma takową w rozsądnej odległości od miejsca zamieszkania to powinien udać się do oddziału i sprawdzić ofertę. Trzeba jednak pamiętać, że w Banku BPS nie dostaniemy kredytu na 100 proc. wartości nieruchomości, ten bowiem spośród 14 banków biorących udział w programie Rodzina na Swoim jest dostępny w siedmiu instytucjach.

Dla wielu klientów kluczowym czynnikiem przy podejmowaniu decyzji o wyborze danego kredytu jest wysokość miesięcznej raty. Dla kredytu w wysokości 300 tys. zł na 30 lat miesięczna dopłata w programie Rodzina na Swoim wynosi 775 zł (jest ona taka sama w każdym banku, wylicza się ją na podstawie stopy referencyjnej ogłaszanej co kwartał przez BGK), po jej odjęciu w dwóch bankach zapłacimy mniej niż 1000 złotych. W Gospodarczym Banku Wielkopolskim będzie to 953 zł, a w Banku Polskiej Spółdzielczości 962 zł. Tak niskiej raty bez dopłat nie ma w żadnym banku. Najtańszy na szerokim rynku kredyt z marżą 1,35 to miesięczny wydatek w wysokości 1709 złotych. Z przeanalizowanych przez Open Finance ofert kredytów Rodzina na Swoim wynika, że niższe od 1709 zł raty są w każdym banku poza DomBankiem.

Należy jednak pamiętać, że po ośmiu latach dopłaty się skończą i miesięczna rata skokowo wzrośnie, a dodatkowo w BZ WBK marża wzrasta wówczas o 0,5 pkt proc., co dodatkowo obciąża portfel kredytobiorcy. Wtedy jednak będzie można kredyt zrefinansować lub przewalutować, a dopóki

państwo chce nam co miesiąc dopłacać, to czemu z tego nie korzystać?

Marcin Krasoń, analityk Open Finance