

RAPORT

Szybko.pl i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego



OFERTA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Styczeń 2010

WARSZAWA, KRAKÓW, GDAŃSK, POZNAŃ, WROCŁAW,
KATOWICE, ŁÓDŹ, OLSZTYN, TORUŃ, OPOLE, BIAŁYSTOK,
LUBLIN, GDYNIA, SZCZECIN, Sopot

Rynek kredytów hipotecznych

Początek roku przyniósł kolejne pozytywne zamiany na rynku kredytów hipotecznych. Po pierwsze cztery banki – BZ WBK, Getin Noble Bank, Kredyt Bank i Raiffeisen Bank – zdecydowały się ponownie wprowadzić do swojej oferty kredyty walutowe. Poza tym Multibank powrócił do udzielania kredytów na 110% wartości nieruchomości. Zaczniemy jednak od rzeczy najważniejszych, czyli poziomu oprocentowania.

W przypadku kredyt w złotych kontynuowany jest, obserwowany już w końcu ubiegłego roku, trend spadku marż. W przypadku kredytu na kwotę 300 tys. zł (25% wkładu własnego) przeciętna (mediana) marża wynosiła w styczniu 2,5%. Spadła więc o 0,1 pkt. proc. w porównaniu z grudniem i o 0,45 pkt. proc. od września, kiedy marże były najwyższe.

Najniższe oprocentowanie wśród kredytów w złotych ofertuje Bank Zachodni WBK, w którym wynosi ono 5,55% (marża 1,35%). Nie każdy może jednak skorzystać z tej oferty. Promocyjne warunki są przyznawane tylko w przypadku spełnienia przez kredytobiorcę określonych wymagań. Po pierwsze kredytobiorca musi otworzyć w BZ WBK Konto 24 Prestiż lub Konto VIP. Prowadzenie pierwszego kosztuje 15 zł, a drugiego aż 50 zł miesięcznie. Poza tym na konto musi co miesiąc wpływać przynajmniej 2 000 zł. Jeśli klient nie będzie spełniał warunków promocji przez 2 miesiące, to bank może podwyższyć oprocentowanie o 1,65 pkt. proc.

W pierwszej trójce znalazły się również Bank Polskiej Spółdzielczości (6,03%) oraz Bank Handlowy (6,12%). Różnica w porównaniu do lidera jest jednak znacząca. Oprocentowanie wyższe o 0,5 pkt. proc. w przypadku kredytu na 300 tys. zł na 30 lat powoduje bowiem wzrost odsetek o 35 tys. zł. To jednak nic w porównaniu z tym jaka będzie różnica jeśli kredyt zostanie zaciągnięty w Banku BPH, w których oprocentowanie wynosi aż 9,02%.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN w bankach

Bank	Oprocentowanie	Marża
BZ WBK	5,55%	1,35%
Bank Polskiej Spółdzielczości	6,03%	1,80%
Euro Bank	6,06%	1,80%
Citi Handlowy	6,12%	1,90%
HSBC Bank Polska	6,27%	2,00%
Bank Millennium	6,27%	2,00%
DnB NORD	6,29%	1,90%
Deutsche Bank PBC	6,32%	2,10%
Lukas Bank	6,37%	2,20%
Raiffeisen Bank	6,47%	2,20%
ING Bank Śląski	6,49%	2,10%

BNP Paribas Fortis	6,51%	2,29%
Nordea Bank Polska	6,62%	2,40%
Allianz Bank Polska	6,67%	2,40%
Bank Pekao SA	6,68%	2,40%
Polbank EFG	6,75%	2,50%
Bank Pocztowy	6,77%	3,10%
Alior Bank	6,80%	2,60%
PKO Bank Polski	6,83%	2,61%
Bank BGŻ	6,86%	2,55%
Gospodarczy Bank Wielkopolski	6,87%	2,60%
Pekao Bank Hipoteczny	6,92%	2,60%
Bank Ochrony Środowiska	6,93%	2,60%
mBank	8,07%	3,80%
MultiBank	8,07%	3,80%
Bank BPH	9,02%	4,80%

Znacznie niższe oprocentowanie niż w przypadku kredytów w złotych można uzyskać zaciągając kredyt w euro lub we frankach szwajcarskich. Co prawda ich marże są wyższe. Istotnie niższe są jednak stopy procentowe. Podczas, gdy 3-miesięczny WIBOR wynosi obecnie ok. 4,2%, to stosowany w kredytach w euro EURIBOR – 0,66%, a LIBOR CHF tylko 0,25%. W rezultacie, mimo że najniższa marża kredytu w euro wynosi 1,9%, to oprocentowanie tego kredytu jest znacząco niższe niż najlepszego kredytu w złotych.

Najtańszy kredyt hipoteczny w euro już od ponad 6 miesięcy udziela DnB Nord. Obecnie jego oprocentowanie dla kredytu na kwotę 300 tys. zł i przy wkładzie własnym na poziomie 25% wynosi 2,89%. Pewną niespodzianką jest natomiast druga najlepsza oferta. Raiffeisen Bank zdecydował się on obniżyć marżę kredytów w europejskiej walucie z 3,4% do 2,6%. W rezultacie oprocentowanie wynosi obecnie jedynie 3,3%. Trzecia najlepsza oferta kredytu w euro z oprocentowaniem 3,37% należy do Nordea Bank Polska.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR w bankach

Bank	Oprocentowanie	Marża
	Oprocentowanie	Marża
DnB NORD	2,89%	1,90%
Raiffeisen Bank	3,30%	2,60%
Nordea Bank Polska	3,37%	2,70%
Bank BPH	3,41%	2,80%

Deutsche Bank PBC	3,47%	2,80%
Polbank EFG	3,79%	3,10%
Alior Bank	3,81%	3,20%
MultiBank	4,00%	3,30%
mBank	4,05%	3,80%
BZ WBK	4,11%	3,50%
Bank Pekao SA	4,20%	3,50%
PKO Bank Polski	4,39%	3,71%
Bank Ochrony Środowiska	4,46%	3,50%

Mimo bardzo niskich stóp procentowych w Szwajcarii oprocentowanie kredytów we frankach jest wyższe niż w euro. Wynika to oczywiście z wyższych niż w przypadku euro marż kredytowych. Obecnie kredytów we frankach udziela niewiele banków. Wśród nich najlepszą ofertę można znaleźć w Banku Nordea, gdzie oprocentowanie wynosi 3,15%. Poza tym taniego kredytu w szwajcarskiej walucie należy szukać w Banku BPH i Polbanku.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR w bankach

Bank	Oprocentowanie	Marża
Nordea Bank Polska	3,15%	2,90%
Bank BPH	3,75%	3,50%
Polbank EFG	3,85%	3,60%
Deutsche Bank PBC	4,05%	3,80%
mBank	4,09%	3,80%
MultiBank	4,09%	3,80%
Alior Bank	7,15%	6,90%
PKO Bank Polski	7,36%	7,11%

Istotnym elementem oferty jest nie tylko koszt kredytu, ale także sposób obliczania zdolności kredytowej. Może się bowiem okazać, że bank, który ma najlepszą ofertę nie będzie chciał udzielić wnioskowanej kwoty kredytu. W takiej sytuacji w pierwszej kolejności należy znaleźć banki, które zgodzą się przyznać odpowiednio wysoką kwotę kredytu, a dopiero później wśród nich porównywać koszty kredytu. Pomóc w tym może zestawienie pokazujące maksymalną kwotę kredytu jaką banki są gotowe wypłacić 4-osobowej rodzinie. Najwyższą

kwotę kredytu można uzyskać zaciągając kredyt w złotych. W przypadku rodziny o dochodzie 3,5 tys. zł netto największy kredyt udziela: BPS (aż 400 tys. zł), Polbank i Bank Pekao. Kolejność istotnie się jednak zmienia w przypadku wyższego dochodu – wynoszącego 8 tys. zł. Wtedy najwyższy kredyt jest gotów przyznać BOŚ, dopiero na drugim miejscu jest BPS, a na trzecim Bank Millennium.

Maksymalna zdolność kredytowa 4-os. rodziny – dochód 3,5 tys. zł netto

Bank	PLN	CHF	EUR
Alior Bank	246,0	205,0	205,0
Allianz Bank Polska	184,1	n/d	n/d
Bank BGŻ	241,1	n/d	n/d
Bank BPH	114,0	195,0	200,0
Bank Millennium	237,1	n/d	n/d
Bank Ochrony Środowiska	197,5	n/d	190,9
Bank Pekao SA	281,0	n/d	247,0
Bank Pocztowy	155,1	n/d	n/d
BNP Paribas Fortis	257,6	n/d	n/d
BPS	400,0	n/d	n/d
BZ WBK	242,7	n/d	113,5
Citi Handlowy	164,0	n/d	n/d
Euro Bank	278,4	n/d	n/d
Gospodarczy Bank Wielkopolski	170,0	n/d	n/d
ING Bank Śląski	191,7	n/d	n/d
Lukas Bank	214,0	n/d	n/d
mBank	162,7	125,1	125,1
MultiBank	162,6	125,1	125,1
Nordea Bank Polska	114,7	114,4	114,4
Pekao Bank Hipoteczny	260,0	161,5	n/d

PKO Bank Polski	215,9	n/d	215,9
Polbank EFG	325,3	279,0	279,0
Raiffeisen Bank	204,0	n/d	159,0

W przypadku kredytu w euro i we frankach maksymalna kwota kredytu jest o 1/3 niższa niż w złotych. Przy dochodzie na poziomie 3,5 tys. zł netto najwyższa kwota kredytu wynosi 279 tys. zł (oferta Polbanku), czyli jest o ponad 100 tys. zł niższa niż w złotych. Podobnie jest w przypadku wyższego dochodu – 8 tys. zł netto. Warto jednak zaznaczyć, że wyższy dochód może powodować bardzo istotny wzrost zdolności kredytowej. Dla przykładu w BOŚ rodzina z niższym dochodem może liczyć zaledwie na 190 tys. zł kredytu w euro. Tymczasem przy zarobkach wynoszących 8 tys. zł maksymalna wynosi aż 742 tys. zł, czyli jest prawie 4-krotnie wyższa. Jest to możliwe ponieważ przy stosunkowo niskim dochodzie znaczna jego część jest przeznaczana na żywność i podstawowe wydatki. Im jest on jednak wyższy, tym większa jego część może być przeznaczona na spłatę raty.

Maksymalna zdolność kredytowa 4-os. rodziny – dochód 8 tys. zł netto

Bank	PLN	CHF	EUR
Alior Bank	562,0	468,0	468,0
Allianz Bank Polska	589,8	n/d	n/d
Bank BGŻ	665,8	n/d	n/d
Bank BPH	412,0	595,0	595,0
Bank Millennium	819,5	n/d	n/d
Bank Ochrony Środowiska	860,5	n/d	742,9
Bank Pekao SA	709,0	n/d	n/d
Bank Pocztowy	534,2	n/d	n/d
BNP Paribas Fortis	650,2	n/d	n/d
BPS	850,0	n/d	n/d
BZ WBK	582,4	n/d	544,7
Citi Handlowy	573,0	n/d	n/d
Deutsche Bank PBC	510,0	550,0	530,0

DnB NORD	536,4	n/d	519,8
Euro Bank	660,9	n/d	n/d
Gospodarczy Bank Wielkopolski	800,0	n/d	n/d
HSBC Bank Polska	817,0	n/d	n/d
ING Bank Śląski	589,9	n/d	n/d
Lukas Bank	540,0	n/d	n/d
mBank	566,0	435,3	435,3
MultiBank	565,9	435,3	435,3
Nordea Bank Polska	630,9	652,1	652,1
Pekao Bank Hipoteczny	600,0	n/d	624,0
PKO Bank Polski	630,6	474,3	630,6
Polbank EFG	779,4	616,8	616,8
Raiffeisen Bank	761,0	n/d	606,0

W styczniu w większości banków nie uległa zmianie sytuacja w zakresie wymaganego przez banki wkładu własnego. Jedynym wyjątkiem jest Multibank, który powrócił do udzielania kredytów nawet do 110% wartości nieruchomości. Z zestawienia przygotowanego przez firmę Expander – Niezależny Doradca Finansowy wynika, że kredyt w złotych na 100% i więcej wartości nieruchomości można było uzyskać w 15 bankach. Tylko nieliczne banki udzielają natomiast kredytów walutowych na 100% wartości nieruchomości.

Maksymalny wskaźnik LTV (stosunek kwoty do wartości nieruchomości) w poszczególnych bankach (%)

Bank	PLN	CHF	EUR
Alior Bank	100%	100%	100%
Allianz Bank Polska	105%	n/d	n/d
Bank BGŻ	100%	80%	n/d
Bank BPH	80%	n/d	80%

Bank Millennium	100%	n/d	n/d
Bank Ochrony Środowiska	100%	n/d	100%
Bank Pekao SA	100%	n/d	70%
Bank Pocztowy	100%	n/d	n/d
BNP Paribas Fortis	90%	n/d	n/d
BPS	100%	n/d	n/d
BZ WBK	85%	n/d	70%
Citi Handlowy	90%	n/d	n/d
Deutsche Bank PBC	100%	100%	100%
DnB NORD	90%	n/d	90%
Euro Bank	100%	n/d	n/d
Gospodarczy Bank Wielkopolski	80%	n/d	n/d
HSBC Bank Polska	80%	n/d	n/d
ING Bank Śląski	90%	n/d	n/d
Lukas Bank	100%	n/d	n/d
mBank	100%	100%	100%
MultiBank	110%	110%	110%
Nordea Bank Polska	90%	80%	80%
Pekao Bank Hipoteczny	100%	n/d	n/d
PKO Bank Polski	100%	75%	90%
Polbank EFG	95%	85%	90%

Autor:
Jarosław Sadowski
 analityk firmy Expander – Niezależny Doradca Finansowy