

RAPORT

Szybko.pl i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego



KREDYTY HIPOTECZNE

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

RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Maj był kolejnym miesiącem, w którym banki kusily klientów promocjami kredytów hipotecznych. W praktyce zmiany marż były jednak na tyle nieznaczne, że przeciętna (mediana) ich wartość dla kredytów w złotych nie uległa zmianie i- podobnie jak w kwietniu wynosiła 2%. Wzrosła natomiast przeciętna marża kredytów w euro – z 2,7% do 2,8%. Przyczyniły się do tego przede wszystkim decyzje mBanku i Multibanku (oba będące częścią BRE Banku), które zdecydowały się wylamać i dokonać podwyżki z 2,5% do 3%. Kolejnym wyjątkiem jest PKO BP, który o 0,09% podwyższył marże kredytów w euro i we frankach. Ta ostatnia zmiana, oraz wycofanie kredytów we frankach z oferty Kredyt Banku spowodowały, że przeciętna marża kredytów w szwajcarskiej walucie również wzrosła – z 3,6% do 3,7%.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

Bank	Oprocentowanie	Marża
BZ WBK	5,21%	1,35%
Alior Bank	5,35%	1,50%
Nordea Bank	5,45%	2,60%
Pekao	5,64%	1,70%
Citi Handlowy	5,66%	1,80%
Pocztowy	5,75%	1,90%
PKO Bank Polski	5,77%	1,92%
HSBC	5,80%	1,70%
Euro Bank	5,81%	1,69%
BNP Paribas Fortis	5,84%	1,99%
Deutsche Bank PBC	5,85%	2,00%
Kredyt Bank	5,85%	1,99%
mBank	5,86%	2,00%
Multibank	5,86%	2,00%
DnB Nord	5,91%	1,90%
ING Bank Śląski	6,01%	2,00%
Lukas Bank	6,02%	1,85%
Millennium	6,10%	2,00%
Bank BGŻ	6,12%	2,10%
Bank Ochrony Środowiska	6,21%	2,10%
Gospodarczy Bank Wielkopolski	6,24%	2,10%
Allianz	6,25%	2,40%
Getin Noble Bank	6,31%	2,45%
Raiffeisen Bank	6,32%	2,20%
Pekao Bank Hipoteczny	6,70%	2,70%
Polbank	6,86%	3,00%

BPH	8,66%	4,80%
-----	-------	-------

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR

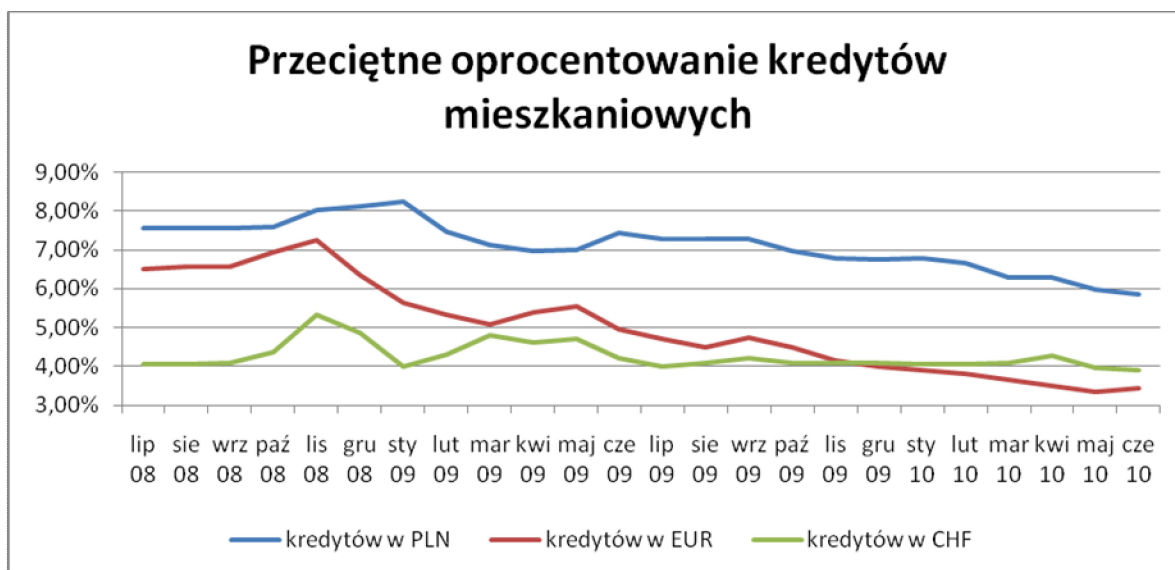
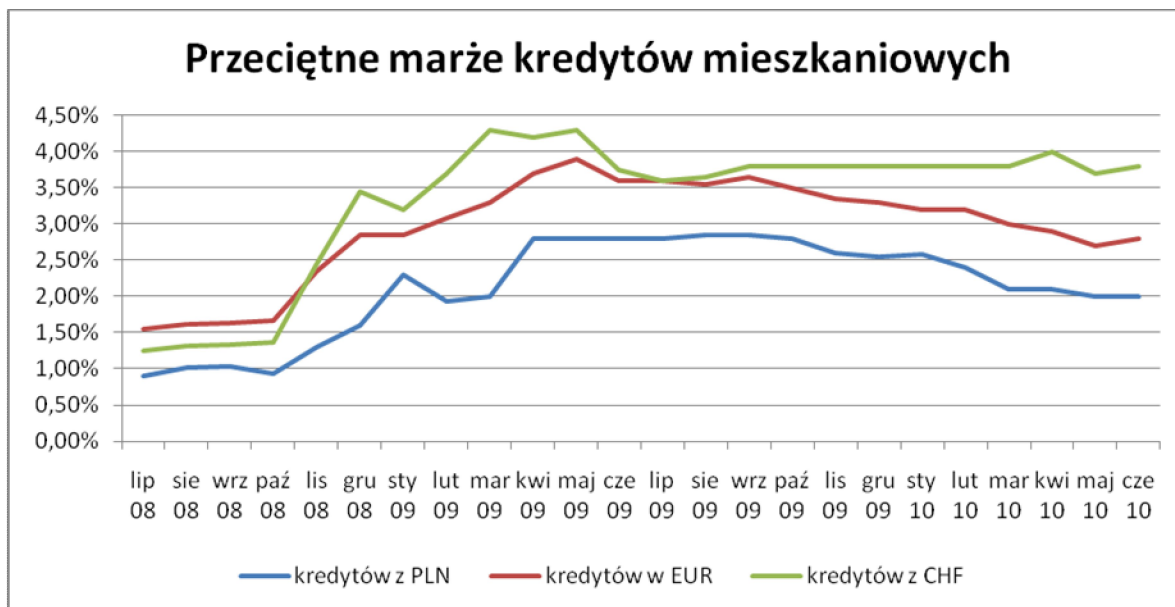
Bank	Oprocentowanie	Marża
DnB Nord	2,69%	1,70%
Alior Bank	2,73%	2,10%
Deutsche Bank PBC	3,00%	2,30%
BZ WBK	3,14%	2,50%
Kredyt Bank	3,20%	2,50%
Raiffeisen Bank	3,24%	2,60%
Nordea Bank	3,30%	2,60%
BPH	3,44%	2,80%
Multibank	3,60%	3,00%
mBank	3,64%	3,00%
PKO Bank Polski	3,72%	3,02%
Pekao	3,75%	3,50%
Bank Ochrony Środowiska	3,86%	2,90%
Polbank	4,30%	3,60%
Getin Noble Bank	5,42%	4,70%

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w CHF

Bank	Oprocentowanie	Marża
Nordea Bank	2,89%	2,80%
BPH	3,61%	3,50%
Alior Bank	3,71%	3,60%
mBank	3,91%	3,80%
Multibank	3,91%	3,80%
Polbank	4,21%	4,10%
PKO Bank Polski	7,03%	6,92%

Banki stopniowo uatrakcyjniają jednak swoje oferty, co widać wyraźnie na poniższych wykresach. W ciągu minionych 12 miesięcy przeciętne marże zarówno kredytów w złotych jak i w euro spadły o 0,85 pkt. proc. Jedynie koszt kredytów we frankach nie uległ zmianie. Dodatkowo spadek marż został wzmocniony przez coraz niższe poziomy stawek bazowych (WIBOR, LIBOR, EURIBOR). W rezultacie przeciętne oprocentowanie nowoudzielanych kredytów w złotych spadło z 7,43% w czerwcu 2009 r. do 5,86% obecnie. Jest to najniższa wartość od połowy 2007 r. Istotnie spadło także oprocentowanie kredytów w euro. Przed rokiem wynosiło ono 5% (w listopadzie 2008 r. przekroczyło nawet poziom 7%), a obecnie

jest to już tylko 3,44%. Wyjątkiem jest jedynie kredyt we frankach, którego oprocentowanie utrzymuje się na stosunkowo stabilnym poziomie ok. 4%.



Należy jednak zaznaczyć, że oferty banków są bardzo zróżnicowane i w części z nich oprocentowanie znacząco odbiega od wartości przeciętnych. Największe rozbieżności dotyczą kredytów we frankach - różnica to aż 4,14 pkt. proc. Oprocentowanie najtańszego kredytu w szwajcarskiej walucie wynosi bowiem zaledwie 2,89% (Bank Nordea), a najdroższego aż 7,03% (PKO BP). W przypadku kredytów w złotych różnica między najniższym oprocentowaniem (5,21% w BZ WBK) i najwyższym (8,66% w BHP)

to prawie 3,5 pkt. proc. Najmniejsze rozbieżności dotyczą finansowania w euro. Najtańszy kredyt ma oprocentowanie wynoszące 2,69% (DnB Nord), a najdroższy 5,42% (Getin Noble Bank).

Wróćmy jednak jeszcze na chwilę do kredytowych promocji i nowinek. Maj przyniósł bowiem dwie bardzo ciekawe oferty. Pierwszą jest promocja w DnB Nord. Bank ten nie tylko obniżył marże kredytów w euro do najniższego na rynku poziomem (1,7%), ale także gwarantuje, że decyzję kredytową podejmie w czasie nie dłuższym niż 10 dni. Jeśli terminu uda się dotrzymać, to bank obiecuje obniżenie marży o 0,1 pkt. proc. Jest to o tyle wyjątkowe, że w przeszłości zdążyło się, że banki posiadające najlepsze na rynku oferty nie nadszły z obsługą wniosków. Poza tym warto dodać, że w pierwszym roku marża kredytowa jest obniżona do 0%, a więc oprocentowanie kredytu wynosi tylko tyle, ile stawka bazowa. W rezultacie uruchamiane obecnie kredyty w euro mają oprocentowanie wynoszące 0,96%.

Drugą ciekawostką, która pojawiła się w maju na rynku kredytów hipotecznych jest kredyt dwuwalutowy. Jest to oferta banku BNP Paribas Fortis. Kredyt ten działa na takiej zasadzie, jak gdyby klient zaciągnął dwa kredyty, jeden w złotych, a drugi w euro. Udział każdej z walut w łącznym finansowaniu wynosi po 50%. W rezultacie oprocentowanie jednej części kredytu zależy od stawki WIBOR 3M, a drugiej od EURIBOR 3M. Wysokość połowy raty tego kredytu jest również uzależniona od kursu euro. Osoba korzystająca z tego rodzaju produktu może więc z jednej strony cieszyć się niższą ratą w porównaniu z kredytem w złotych. Z drugiej strony nie ponosi aż tak dużego ryzyka walutowego, jak w przypadku kredytu w euro.

Jarosław Sadowski

analityk firmy Expander – Niezależny Doradca Finansowy