

# RAPORT

Szybko.pl i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego



**Analiza wtórnego rynku nieruchomości**

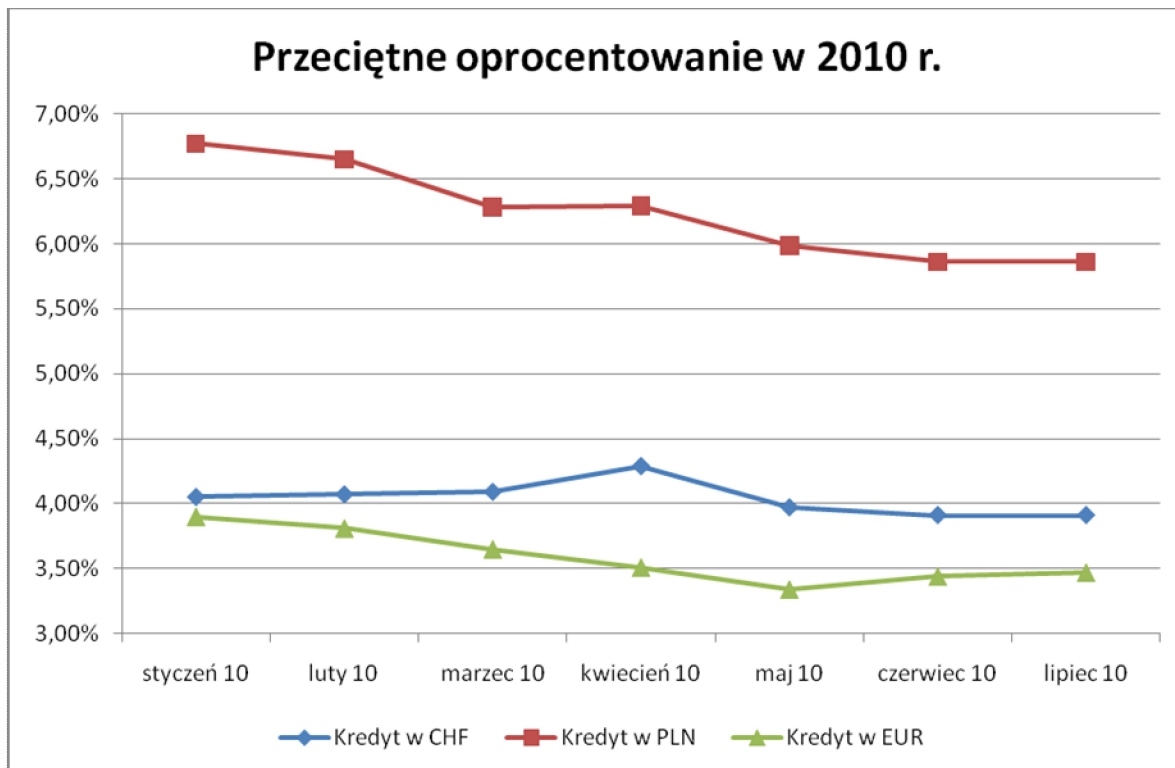
**Ceny mieszkań w czerwcu 2010.**

**Struktura cenowa podaży.**

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

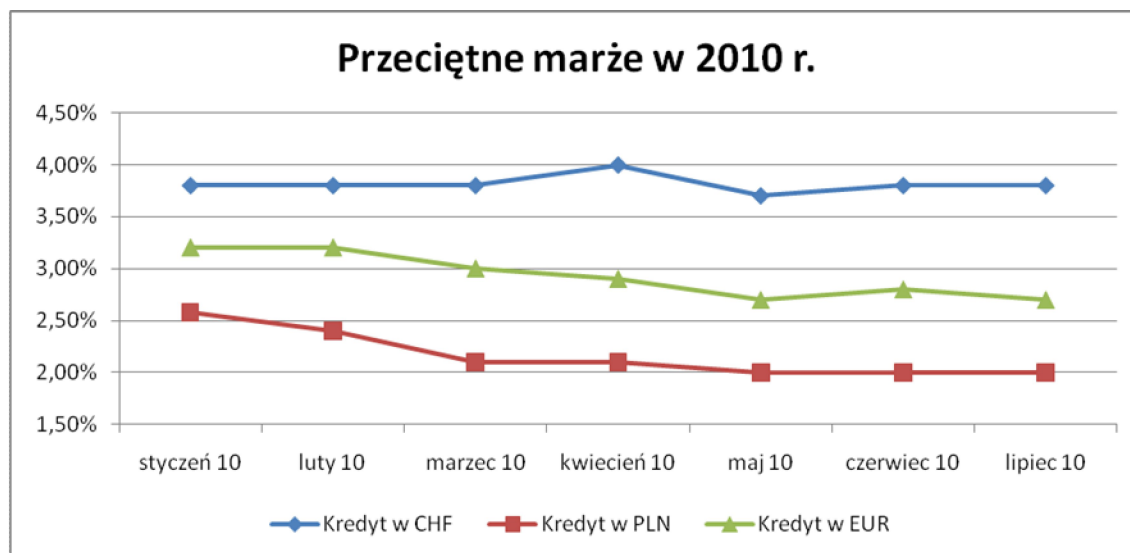
**RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH**

Pierwsze półrocze 2010 r. przyniosło spadek oprocentowania nowoudzielanych kredytów. W największym stopniu zmniejszyło się oprocentowanie kredytów w złotych. Jeszcze na początku stycznia zaciągając kredyt na kwotę 300 tys. zł i posiadając wkład własny na poziomie 25% oprocentowanie wynosiło 6,77%. Oprocentowanie kredytu, uruchamianego na początku lipca, na tą samą kwotę wynosiło 5,86%, czyli było o 0,91 pkt. proc. niższe. W rezultacie jeśli okres kredytowania wynosi 30 lat, to rata spadła o 178 zł (z 1950 zł do 1772 zł). Spadek oprocentowania i raty wynika przede wszystkim z obniżenia się marż. Przeciętna (mediana) ich wartość spadła w ciągu minionych 6 miesięcy z 2,58% do 2%. Nie bez znaczenia jest jednak również spadek stawki WIBOR 3M z 4,27% na początku roku do 3,87%.



*Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%*

Minione 6 miesięcy przyniosło również spadek oprocentowania kredytów walutowych, choć mniejszy niż w przypadku kredytów w złotych. W styczniu oprocentowanie kredytów w euro wynosiło 3,90%, a w lipcu 3,47%. Rata kredytu na kwotę 300 tys. zł zaciągniętego na 30 lat spadła więc o 77 zł (z 1500 zł do 1423 zł). W tym przypadku przyczyną poprawy warunków jest wyłącznie spadek przeciętnej marży z 3,2% do 2,7%. Stawka bazowa, czyli zwykle EURIBOR 3M nieznacznie wzrósł w omawianym okresie - z 0,7% do 0,78%. W najmniejszym stopniu spadło oprocentowanie kredytów we frankach. Na początku lipca wynosiło ono 3,91%, a w styczniu 4,05%. Rata opisywanego wcześniej kredytu spadła więc o 25 zł (z 1527 zł do 1502 zł). W tym przypadku przeciętna marża nie uległa jednak zmianie – nadal wynosi 3,8%. Spadek oprocentowania wynika jedynie z obniżenia się stawki LIBOR CHF 3M – z 0,25% do 0,11%.



*Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%*

Podsumowując sytuację na rynku kredytów hipotecznych należy jednak zaznaczyć, że największe zmiany oprocentowania i marż dokonały się przede wszystkim w pierwszym kwartale. W drugim kwartale przeciętna marża kredytów w złotych w ogóle się nie zmieniła, a w przypadku tych udzielanych w walutach zmiany nie przekroczyły 0,1 pkt. proc. Dobrą informacją jest jednak to, że w większości banków koniec półrocza nie oznaczał zakończenia trwających promocji. Wyjątkiem jest jedynie Kredyt Bank, który do końca czerwca nie naliczał prowizji. Obecnie wynosi ona 2%. Podobnie, jeszcze na początku czerwca, postąpił Millennium, w który zamiast 0% trzeba obecnie zapłacić 1%. Okres łagodzenia warunków jednak całkiem się nie skończył. Dla przykładu od 6 lipca w Banku Nordea obowiązują nowe stawki marż, niższe od poprzednich nawet o 0,5 pkt. proc. Od 18 czerwca Raiffeisen przywrócił promocję znoszącą prowizję. Poza tym promocję polegającą na obniżeniu marży o połowę przedłużyły również mBank i Multibank.

### Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

Bank	Oprocentowanie	Marża
BZ WBK	5,22%	1,35%
Alior Bank	5,35%	1,50%
ING Bank Śląski	5,51%	1,50%
Eurobank	5,54%	1,69%
HSBC	5,57%	1,70%
Pekao	5,64%	1,70%
Citi Handlowy	5,65%	1,80%
Nordea Bank	5,65%	1,80%
BOŚ	5,70%	1,70%
Pekao Bank Hipoteczny	5,75%	1,75%
PKO Bank Polski	5,75%	1,88%
Pocztowy	5,77%	1,90%
BNP Paribas Fortis	5,86%	1,99%
mBank	5,86%	2,00%

MultiBank	5,86%	2,00%
Millennium	5,87%	2,00%
Gospodarczy Bank Wielkopolski	5,95%	2,10%
Deutsche Bank PBC	6,05%	2,20%
Lukas Bank	6,05%	2,20%
DnB Nord	6,06%	2,05%
Kredyt Bank	6,06%	2,19%
Bank BGŻ	6,11%	2,10%
Allianz	6,26%	2,40%
Getin Noble	6,31%	2,45%
Raiffeisen Bank	6,32%	2,20%
Polbank	6,86%	3,00%
BPH	8,66%	4,80%

*Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%*

### Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR

Bank	Oprocentowanie	Marża
Alior Bank	2,73%	2,10%
DnB Nord	3,06%	2,00%
Deutsche Bank PBC	3,20%	2,50%
BZ WBK	3,21%	2,50%
Raiffeisen Bank	3,24%	2,60%
PKO Bank Polski	3,30%	2,52%
Nordea Bank	3,39%	2,60%
Kredyt Bank	3,47%	2,70%
BPH	3,49%	2,80%
mBank	3,76%	3,00%
MultiBank	3,76%	3,00%
BOŚ	3,95%	2,90%
Pekao	4,20%	3,50%
Polbank	4,30%	3,60%
Getin Noble	5,42%	4,70%

*Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%*

### Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w CHF

Bank	Oprocentowanie	Marża
Nordea Bank	2,91%	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%
-----------------	-------	-------

*Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%*

Poprawę sytuacji na rynku kredytów w pierwszym półroczu widać również obserwując zmiany maksymalnej kwoty kredytów w złotych. Przeciętna zdolność kredytowa 4-osobowej rodziny uzyskującej dochód na poziomie 3,5 tys. zł wzrósł w porównaniu ze styczniem o 20 tys. zł (z 234 tys. zł do 214 tys. zł). W przypadku singla z takim samym dochodem zdolność wzrosła o 33 tys. zł. Nie są to więc różnice, które pozwalają nabyć dużo większe mieszkanie. Sytuacja jednak radykalnie się zmienia jeśli porównamy zmiany maksymalnej kwoty kredytu 4-osobowej rodziny z dochodem na poziomie 8 tys. zł netto. Tu zdolność wzrosła aż o 120 tys. zł, więc kredytobiorca może sobie pozwolić na 1-3 pokoje więcej, w zależności od cen nieruchomości w jego miejscu zamieszkania.

Gorzej wygląda natomiast porównanie wartości maksymalnej kwoty kredytów walutowych. W przypadku kredytów w euro zmiany są stosunkowo nieznaczne. W największym stopniu zmieniła się zdolność 4-osobowej rodziny osiągającej dochód na poziomie 3,5 tys. zł netto. W porównaniu ze styczniem spadła ona o 29 tys. zł. Dla kredytów we frankach ich zdolność również spadła, ale tylko o 8 tys. zł. Podobnie jak w przypadku kredytów w złotych, tak i we frankach najbardziej wzrosła natomiast – o 75 tys. zł - zdolność rodziny z dochodem 8 tys. zł.

## Porównanie zdolności kredytowej w styczniu i lipcu 2010 r. (w tys. zł)

Kredyt w złotych			
	4-osobowa rodzina z dochodem 3,5 tys. zł netto	4-osobowa rodzina z dochodem 8 tys. zł netto	Singiel z dochodem 3,5 tys. zł netto
Lipiec	234	720	275
Styczeń	214	600	242
<b>Różnica</b>	<b>20</b>	<b>120</b>	<b>33</b>
Kredyt w euro			
	4-osobowa rodzina z dochodem 3,5 tys. zł netto	4-osobowa rodzina z dochodem 8 tys. zł netto	Singiel z dochodem 3,5 tys. zł netto
Lipiec	164	610	248
Styczeń	193	590	233
<b>Różnica</b>	<b>-29</b>	<b>20</b>	<b>15</b>
Kredyt we frankach			
	4-osobowa rodzina z dochodem 3,5 tys. zł netto	4-osobowa rodzina z dochodem 8 tys. zł netto	Singiel z dochodem 3,5 tys. zł netto
Lipiec	158	610	232
Styczeń	166	535	215
<b>Różnica</b>	<b>-8</b>	<b>75</b>	<b>18</b>

*Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%*

**Jarosław Sadowski**

analityk firmy Expander – Niezależny Doradca Finansowy