

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

W SKRÓCIE:

- ✓ *We wrześniu średnia cena mieszkania na rynku wtórnym uległa obniżce jedynie w Olsztynie - o 0,7%. W pozostałych 14 miastach cena metra kwadratowego mieszkania wzrosła średnio o 1%.*
- ✓ *W najszybszym tempie w ciągu ostatnich 12 miesięcy rosły ceny we Wrocławiu i Krakowie – średnio o 0,5% miesięcznie.*
- ✓ *Warto odnotować 10% przyrost liczby ogłoszeń w porównaniu z miesiącami wakacyjnymi*
- ✓ *Spektakularna zmiana dostępności mieszkań w ramach preferencyjnych kredytów miała miejsce w Warszawie. Wzrostu limitu do 9080 złotych, czyli o 500 złotych powyżej średniej ceny na rynku wtórnym, zwiększył dostępność mieszkań za kredyt z dopłatą z poziomu 28% do 49%.*
- ✓ *Przeciętna marża złotych jest już o 1 p.p. niższa niż przed rokiem, a w euro o 0,85 p.p.*

RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

We wrześniu i na początku października banki kontynuowały trwający już od roku proces uatrakcyjniania ofert kredytów hipotecznych. W minionym miesiącu przeciętna (mediana) marża kredytu na kwotę 300 tys. zł (wkład własny 25%) spadła o 0,1 p.p. i obecnie wynosi 1,79%. To oczywiście niewielki spadek. Należy jednak zaznaczyć, że dzięki takim nieznacznym zmianom przeciętna marża jest już o 1 p.p. niższa niż przed rokiem. We w sierpniu i wrześniu 2009 r. przeciętna marża wynosiła bowiem 2,85%, co było szczytem fali wzrostowej jaka wystąpiła w wyniku kryzysu.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

Bank	Oprocentowanie	Marża
ING Bank Śląski	5,10%	1,05%
Alior Bank	5,13%	1,30%
Eurobank	5,13%	1,30%
BZ WBK	5,18%	1,35%
BOŚ	5,22%	1,20%
BPH	5,23%	1,40%
Allianz	5,33%	1,50%
HSBC	5,44%	1,60%
Millennium	5,44%	1,60%
Pekao	5,53%	1,59%
Pocztowy	5,54%	1,70%
PKO BP	5,61%	1,78%
BNP Paribas Fortis	5,62%	1,79%
Kredyt Bank	5,63%	1,79%
Nordea Bank	5,63%	1,80%
Citi Handlowy	5,64%	1,80%
Lukas Bank	5,70%	1,85%
Deutsche Bank PBC	5,71%	1,90%
DnB Nord	5,75%	1,70%
mBank	5,76%	1,90%
Multibank	5,76%	1,90%
Pekao Bank Hipoteczny	5,80%	1,75%
Gospodarczy Bank Wielkopolski	5,91%	2,10%
Raiffeisen Bank	6,03%	2,20%
BGŻ	6,13%	2,10%
Polbank	6,13%	2,30%
Getin Bank	6,31%	2,45%
Mazowiecki Bank Regionalny	7,00%	3,00%

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

Wraz z marżą spadło również przeciętne oprocentowanie, które wynosi obecnie 5,63%. Najniższe oprocentowanie – 5,1% - podobnie jak przed miesiącem oferuje ING Bank Śląski. Niewiele wyższe odsetki naliczają Alior Bank i Eurobank – oprocentowanie w tych bankach wynosi 5,13%. Co ciekawe aż w 9 bankach można uzyskać oprocentowanie poniżej 5,5%. Dla porównania jeszcze w lipcu takie warunki można było znaleźć zaledwie w 2 bankach. Atrakcyjnych ofert wyraźnie więc przybywa.

Niewiele zmieniło się natomiast w przypadku kredytów walutowych. Przeciętna marża kredytów w euro pozostaje na tym samym poziomie co przed miesiącem, czyli wynosi 2,65%. Podobnie jak w przypadku kredytów w złotych, utrzymuje się jednak tendencja spadkowa. W ciągu roku spadła o 0,85 p.p., a od szczytowej wartości z maja 2009 r. aż o 1,25 p.p. czyli bardziej niż w przypadku kredytów w złotych. Tymczasem w przypadku kredytów we frankach już ponad roku przeciętna marża wynosi ok. 3,8%.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR

Bank	Oprocentowanie	Marża
DnB Nord	2,58%	1,40%
Nordea Bank	2,98%	2,10%
Deutsche Bank PBC	3,02%	2,20%
PKO BP	3,36%	2,42%
BZ WBK	3,39%	2,50%
Kredyt Bank	3,39%	2,50%
Raiffeisen Bank	3,48%	2,60%
Multibank	3,53%	2,70%
mBank	3,60%	2,70%
Polbank	3,66%	2,70%
BPH	4,09%	3,20%
BOŚ	4,09%	2,95%
Pekao	4,20%	3,50%
Alior Bank	4,72%	3,90%
Getin Bank	5,60%	4,70%

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

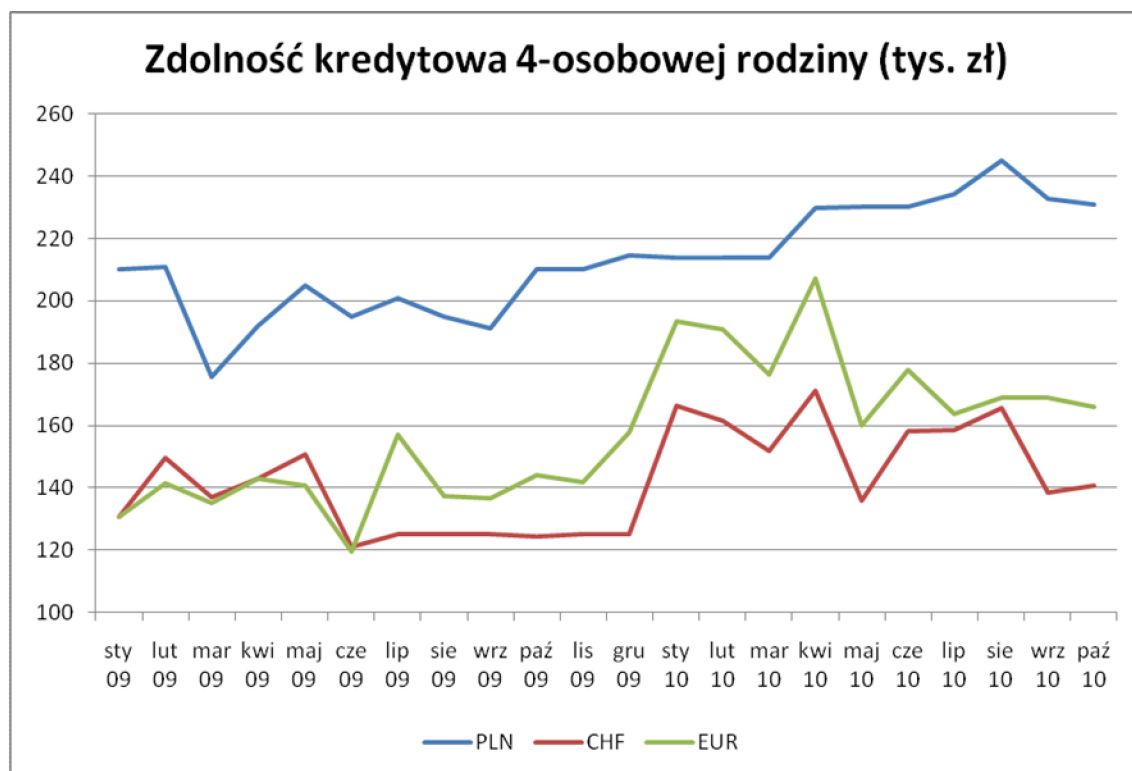
Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w CHF

Bank	Oprocentowanie	Marża
Nordea Bank	2,68%	2,50%
BPH	2,78%	2,60%
Polbank	3,78%	3,60%
mBank	3,91%	3,80%
Multibank	3,91%	3,80%
Alior Bank	4,08%	3,90%
PKO BP	7,00%	6,82%
Nordea Bank	2,68%	2,50%

BPH	2,78%	2,60%
Polbank	3,78%	3,60%
mBank	3,91%	3,80%
Multibank	3,91%	3,80%
Alior Bank	4,08%	3,90%
PKO BP	7,00%	6,82%

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

Podobnie wygląda sytuacja w zakresie zdolności kredytowej - poprawę obserwujemy przede wszystkim w przypadku kredytów w złotych i euro. Maksymalna kwota kredytu w złotych jaką obecnie może uzyskać 4-osobowa rodzina osiągająca dochód na poziomie 3500 zł miesięcznie wynosi 230 tys. zł. Jest to więc aż o 40 tys. zł więcej niż przed rokiem. Z drogiej jednak strony wciąż znacznie mniej niż 3 lata temu, gdy zdolność wynosiła ponad 300 tys. zł. W przypadku kredytów w euro w ciągu roku maksymalna kwota kredytu wzrosła o 30 tys. zł, do poziomu 140,9 tys. zł. Także zdolność kredytów we frankach wzrosła w stosunku do wartości sprzed roku. Jeśli spojrzymy jednak na poniższy wykres, to zauważymy, że od początku 2009 r. wartości podążają raczej w bok niż w górę i oscylują wokół 140 tys. zł.



Jarosław Sadowski
 Analityk firmy Expander – Niezależny Doradca Finansowy