

RAPORT Open Finance, 03.04.2009 r.

---

## **Kredyt hipoteczny na 0,27 procent? To możliwe!**

**Najtańszy kredyt z rządowymi dopłatami z programu „Rodzina na swoim” oferuje w tej chwili Pekao Bank Hipoteczny. Efektywne oprocentowanie pożyczonych w tej instytucji 250 tys. zł to na dzień dzisiejszy 0,27 procent!**

Początek kwartału to nowe parametry preferencyjnych kredytów hipotecznych z dotacjami. Potencjalni kredytobiorcy oczekują na wartości maksymalnych cen nieruchomości objętych programem oraz na wysokość stopy referencyjnej, na podstawie której obliczana jest wysokość dopłat. Ten drugi parametr dotyczy także osób, które już preferencyjny kredyt zaciągnęły.

A jest ich coraz więcej. Z danych prowadzącego program Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) wynika, że w marcu br. skorzystało z niego 2203 osób, które łącznie pożyczyły od banków 361,5 mln złotych. To kolejny miesiąc, w którym liczba korzystających z pomocy rządu rosła. W styczniu tego roku było to 669 osób, a w lutym – 1319. Nie ma jednak obawy, że zabraknie pieniędzy przeznaczonych na ten cel. Według zapewnień przedstawicieli BGK, gdyby dedykowane do programu 80 mln zł miało nie wystarczyć, bank może wystąpić do Ministra Infrastruktury z prośbą o zwiększenie puli. Poza tym BGK jest ustawowo zobowiązany do udzielania dopłat, nawet ze środków własnych. Zainteresowani preferencyjnym kredytem mogą więc spać spokojnie, wbrew pojawiającym się co jakiś czas w mediach informacjom, że jesienią zabraknie pieniędzy, program nie przestanie nagle funkcjonować.

### **Dla kogo dopłaty?**

Projekt przeznaczony jest dla małżeństw i osób samotnie wychowujących dzieci, nie posiadających w chwili podpisywania umowy innego mieszkania ani domu (także jako współwłaściciel). Ze względu na bezpieczeństwo (brak ryzyka kursowego) kredyty preferencyjne udzielane są tylko w złotych. Dotację można uzyskać kupując mieszkanie o powierzchni do 75 mkw. lub dom nie większy niż 140 mkw. (biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową). Dotacje obejmują 50 mkw. w przypadku mieszkania i 70 mkw. gdy chodzi o dom. Ograniczono także cenę nieruchomości. W każdym województwie jest ona inna (a i wewnątrz niego różni się w największych miastach i poza nimi).

Ale wróćmy do nowych parametrów programu, bo można z nich wyciągnąć kilka interesujących wniosków. Wbrew oczekiwaniom ekspertów, wzrosły limity cen nieruchomości objętych dotacjami, średnio o 357,25 zł (7,83 proc.). Sprawdziły się z kolei oczekiwania co do stopy referencyjnej decydującej o wysokości dopłat – spadła ona z 8,64 do 6,82 procent. To oznacza, że przy pożyczonych na 30 lat 250 tys. zł kredytobiorca otrzyma od rządu 710,42 zł, podczas gdy w poprzednim kwartale kwota ta wynosiła 900 zł.

Nie oznacza to jednak, że klient będzie musiał płacić wyższe raty. Obniżenie stopy referencyjnej spowodowane jest spadkiem trzymiesięcznej stawki WIBOR, na podstawie której jest ona obliczana (od końca grudnia WIBOR 3M spadł o 1,71 pkt proc.). Za niższym WIBOR-em idą niższe raty kredytów i okazuje się, że mimo niższych dopłat, kredytobiorcy i tak płacą mniej niż trzy miesiące temu.

	<b>rata kredytu</b>	<b>dopłata</b>	<b>rata z dopłatą</b>
<b>początek I kw. 2009 r.</b>	1 727,54 zł	900,00 zł	827,54 zł
<b>początek II kw. 2009 r.</b>	1 446,25 z	710,42 zł	735,83 zł

#### **Jak zmieniły się rata kredytu i dopłata przez trzy miesiące**

Źródło: obliczenia Open Finance; założenia: kredyt na 30 lat w wysokości 250 tys. zł (plus 100 tys. zł wkładu własnego), zaciągnięty przy WIBOR 3M wynoszącym 5,88 i z marżą 1,5; dzisiejszy WIBOR wynoszący 4,17

#### **Rośnie dostępność dopłat**

Kolejną istotną zmianą jest zwiększenie liczby banków biorących udział w programie. Od początku kwietnia do grupy tej dołączyły trzy kolejne instytucje: DomBank, Pekao Bank Hipoteczny oraz Alior Bank. Dla osób rozglądających się za kupnem własnego lokum dobrą wiadomością jest także kolejne podniesienie limitów ceny metra kwadratowego nieruchomości objętych dopłatami. W Bydgoszczy czy Toruniu mieści się w nich już zdecydowana większość mieszkań. Bardzo atrakcyjnie program wygląda także w Poznaniu. Najnowszy limit z BGK wynosi dla stolicy Wielkopolski 6335 zł za mkw, a wg danych z marcowego raportu Open Finance, mediana ceny transakcyjnej nieruchomości w tym mieście w lutym wyniosła 5525 zł za metr kwadratowy.

województwo	gmina	I kw. 2009 r.	II kw. 2009 r.	zmiana wart.	zmiana proc.
kujawsko-pomorskie	m. Bydgoszcz	5 443,90 zł	6 391,00 zł	947,10 zł	+17,40%
kujawsko-pomorskie	m. Toruń	5 443,90 zł	6 391,00 zł	947,10 zł	+17,40%
wielkopolskie	m. Poznań	6 335,00 zł	7 224,00 zł	889,00 zł	+14,03%
podlaskie	m. Białystok	4 309,90 zł	5 171,60 zł	861,70 zł	+19,99%
podlaskie	pozostałe	4 099,20 zł	4 908,40 zł	809,20 zł	+19,74%

**Lokalizacje z największą wartościową zmianą limitu ceny za mkw. nieruchomości kwalifikującej się do programu „Rodzina na swoim”**

Źródło: obliczenia Open Finance na podstawie danych BGK

Należy pamiętać, że każdy bank ma swoje zasady udzielania kredytów, jedynie wysokość dopłat jest ustalona przez BGK. Lecz nawet mając zestawienie rynkowych ofert trudno jest wybrać tę najlepszą. Jest tak m.in. dlatego, że każda instytucja w inny sposób wylicza stawkę bazową oprocentowania. Inaczej rzecz nazywając: WIBOR WIBOR-owi nierówny. I tak na przykład Bank Poczty bierze pod uwagę sześciomiesięczną stawkę z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień zawarcia umowy, a już Bank Pekao liczy podstawę jako średnią arytmetyczną z notowań WIBOR 3M od 1. do 25. dnia poprzedniego miesiąca, a na dodatek zmiana stawki zachodzi jedynie, gdy wskaźnik zmienił się co najmniej o 0,25 pkt procentowego.

Trudno jest też porównać prowizję, bo zwykle obok wartości procentowej znajduje się przyimek „do”. Zresztą, marża też nie jest taka pewna (choć tu króluje przyimek „od”). Bank Pekao na przykład obniża ją o 1 pkt proc. posiadaczom Eurokonta. Warto więc zorientować się, w jaki sposób obniżyć raty przyszłego kredytu.

### **Nie wszystko złoto co się świeci**

Ale kluczowe jest i tak coś, czego nie sposób ani zmierzyć, ani ocenić, a mianowicie dostępność kredytu. Pytani przez nas o ofertę kredytu preferencyjnego pracownicy Gospodarczego Banku Wielkopolskiego i Mazowieckiego Banku Regionalnego w ogóle nie wiedzieli, że ich instytucja bierze udział w programie „Rodzina na swoim”, a wspomniany wcześniej Alior Bank nie zdążył jeszcze jej przygotować. Zdecydowanie lepiej wygląda to w przypadku dużych banków. Klient zainteresowany kredytem z dopłatami powinien odwiedzić kilka instytucji i dopiero z dopasowanych

do własnych potrzeb ofert wybrać tę najatrakcyjniejszą. Nie zawsze to co w zestawieniu ofert wygląda najlepiej, jest najlepsze w rzeczywistości.

bank	provizja	rata kredytu	rata po dopłacie
<b>Pekao Bank Hipoteczny</b>	2,50%	1 433,62 zł	723,20 zł
<b>Bank BPS</b>	1,00%	1 465,29 zł	754,87 zł
<b>Bank Pocztowy</b>	do 2,50%	1 523,07 zł	812,65 zł
<b>Mazowiecki Bank Regionalny</b>	b/d	1 526,31 zł	815,89 zł
<b>Gospodarczy Bank Wielkopolski</b>	b/d	1 542,55 zł	832,13 zł
<b>PKO BP</b>	do 3,50%	1 558,86 zł	848,44 zł
<b>Bank Pekao</b>	1,00%-1,50%	1 892,25 zł	1 181,83 zł
<b>DomBank</b>	do 2,00%	2 175,48 zł	1 465,06 zł

**Rata kredytu z dopłatą w poszczególnych bankach (szczegółowe zestawienie w załączniku)**

źródło: obliczenia Open Finance na podstawie danych z banków na dzień 02.04.2009 r.; założenia: kredyt na 30 lat w wysokości 250 tys. zł (plus 100 tys. zł wkładu własnego); wysokość dopłaty wynosząca 710,42 zł

A z owego zestawienia wynika, że najkorzystniejszą standardową ofertę ma Pekao Bank Hipoteczny (były BPH Bank Hipoteczny), który pobiera najniższą marżę, a jednocześnie – na chwilę obecną – stosuje najniższy WIBOR. Rata przykładowego kredytu (250 tys. zł na 30 lat) wyniesie 1433,62 zł, a po odjęciu dopłaty – 723,20 zł. To oznacza, że rząd spłaca nam prawie połowę raty kredytowej, a efektywna stopa procentowa owego kredytu wynosi na dzień dzisiejszy 0,27 procent! Oczywiście wartość ta będzie się co miesiąc zmieniać, a po ośmiu latach (przez taki okres bowiem otrzymywać można dotacje) skokowo wzrośnie, lecz taka czysto teoretyczna kalkulacja pozwala zrozumieć, ile rzeczywiście można zyskać.

Marcin Krasoń, analityk Open Finance