

Ostatnie dwa miesiące przyniosły wiele zmian w bankach. Wszystkie spowodowane są koronawirusem, więc ich przyczyny nie są czysto koniunkturalne. Większość tego co się stało wynika bezpośrednio z zabezpieczania się przez banki przed skutkami jakie niesie za sobą epidemia.

Rada Polityki Pieniężnej w krótkim czasie obniżyła podstawowe stopy procentowe, łącznie o 1 p.p. Nie ma pewności, czy to już koniec zmian.

Wszystko to wpłynęło na zmiany w oprocentowaniu kredytów hipotecznych. Sumarycznie oprocentowania są niższe niż jeszcze dwa miesiące temu.

Warto przyjrzeć się temu z jaką ofertą możemy obecnie spotkać się na rynku. Ze względu na fakt, że rankingi kredytów hipotecznych ze zmiennym oprocentowaniem są ogólnie dostępne, my pokusiliśmy się o ranking dostępnych ofert ze stałym oprocentowaniem.

Stale oprocentowanie w bankach obowiązuje przez 5 pierwszych lat. Mamy więc gwarancję stałej wysokości raty w tym okresie. Nasza płatność ani nie zmaleje, ani się nie zwiększy (w odróżnieniu od kredytów z oprocentowaniem zmiennym). Po tym okresie mamy do wyboru przejście na oprocentowanie zmienne (takie rozwiązanie zostało przyjęte w rankingu), lub skorzystanie z oprocentowanie stałego na okres kolejnych 5 lat w wysokości wtedy obowiązującego.

Pod lupę wzięte zostały oferty, wg założeń:

- kwota kredytu: 200 000 zł
- waluta: PLN
- okres kredytowania: 30 lat
- zabezpieczenie: nieruchomość mieszkalna zlokalizowana poza Warszawą
- wkład własny: 10, 20 i 30 % wartości inwestycji
- w pierwszych 5 latach w wartości oprocentowania przyjęte zostały stopy procentowe obowiązujące w poszczególnych bankach,
- po 5 latach w wartości oprocentowania przyjęte zostały stopy w wys. 0,70% – 0,71%, pomimo tego, że nie wszystkie banki już dokonały aktualizacji do takich wartości (wcześniej czy później wszystkie to zrobią)
- oferty są ułożone od najniższej raty w okresie pierwszych 5 lat
- poszczególne oferty uwzględniają tylko podstawowe warunki, jakie muszą zostać spełnione, aby z nich skorzystać,
- ranking ofert nie uwzględnia ich dostępności dla poszczególnych klientów.
- oferty aktualne na dzień 24.04.2020
-

WKŁAD WŁASNY W WYS. 10% (wartość nieruchomości 225 000 zł):

Bank	Oferta	Oprocentowanie		Rata		Prowizja/ Ubezpieczenie
		pierwsze 5 lat	po 5 latach	pierwsze 5 lat	po 5 latach	
Santander	Kredyt mieszkaniowy	4,85%	3,49%	1 055 zł	897 zł	5 000 zł

* w pierwszym roku jest dodatkowa promocja: oprocentowanie 1,70%, rata 710 zł

WKŁAD WŁASNY W WYS. 20% (wartość nieruchomości 250 000 zł):

Bank	Oferta	Oprocentowanie		Rata		Prowizja/ Ubezpieczenie
		pierwsze 5 lat	po 5 latach	pierwsze 5 lat	po 5 latach	
PKO BP	Pakiet Własny Kąt Hipoteczny*	2,62%	2,73%	800 zł	810 zł	6 500 zł
PKO BP	Własny Kąt Hipoteczny	2,93%	3,04%	836 zł	846 zł	4 000 zł
PEKAO	Oferta z ubezpieczeniem CPI	3,78%	2,89%	930 zł	831 zł	6 500 zł
PEKAO	Oferta bez ubezpieczenia CPI	3,78%	3,04%	930 zł	846 zł	3 980 zł
Santander	Kredyt Mieszkaniowy	4,15%	2,89%	972 zł	831 zł	5 000 zł

* w pierwszym roku jest dodatkowa promocja: oprocentowanie 1,70%, rata 710 zł

WKŁAD WŁASNY W WYS. 30% (wartość nieruchomości 286 000 zł):

Bank	Oferta	Oprocentowanie		Rata		Prowizja/ Ubezpieczenie
		pierwsze 5 lat	po 5 latach	pierwsze 5 lat	po 5 latach	
ING	Ekokredyt Hipoteczny	2,54%	2,45%	795 zł	785 zł	0 zł
PKO BP	Pakiet Własny Kąt Hipoteczny*	2,61%	2,72%	800 zł	810 zł	6 500 zł
ING	Oferta Standardowa Lekka Rata	2,89%	2,80%	831 zł	822 zł	3 800 zł
PKO BP	Własny Kąt Hipoteczny	2,90%	3,01%	832 zł	843 zł	4 000 zł
ING	Oferta Standardowa Łatwy Start	3,19%	3,10%	864 zł	854 zł	0 zł
ING	Oferta Standardowa	3,29%	3,20%	875 zł	865 zł	3 800 zł
PEKAO	oferta z ubezpieczeniem CPI	3,78%	2,89%	930 zł	831 zł	6 500 zł
PEKAO	oferta bez ubezpieczenia CPI	3,78%	3,04%	930 zł	846 zł	3 980 zł
Santander	Kredyt Mieszkaniowy	4,15%	2,89%	972 zł	831 zł	5 000 zł

* w pierwszym roku jest dodatkowa promocja: oprocentowanie 1,70%, rata 710 zł