

# Ranking najtaniejszych kredytów hipotecznych

---

» kwiecień 2024

---

Ronald Szczepankiewicz

rm

KREDYTY HIPOTECZNE

---

Ronald Szczepankiewicz & Magdalena Łyczko - Hałaszczyk

**ILE** zaoszczędzisz  
nadpłacając  
kredyt?

sprawdź nasz

**kalkulator**

**OBLICZ SWÓJ KREDYT**





## Ranking najtaniejszych kredytów hipotecznych

- raport RMKREDYTY



**Witam Cię w rankingu najtańszych kredytów hipotecznych kwietnia!**

Warto wspomnieć, co może dla niektórych zabrzmieć dość kontrowersyjnie, ale powiedzmy sobie wprost - **nie jesteśmy fanami rankingów :-)**. Zawsze bombardowani jesteśmy ciągle tym samym: najniższa rata, najniższa prowizja, najniższa marża, (czasem) najniższy koszt początkowy. Dlatego jak zawsze do rankingów podchodzimy w inny niż wszyscy – praktyczny – sposób!

**Stawiamy na:**

- Cenę kredytu w oparciu o konkretny parametr: koszt kredytu po 5 latach.
- Ocenę subiektywną, której istotą są warunki współpracy z danym bankiem.

*Serdecznie zapraszam do lektury  
i konstruktywnej krytyki!*

*Ronald Szczepankiewicz*

[ronald@rmkredyty.pl](mailto:ronald@rmkredyty.pl)



Chcesz co miesiąc  
otrzymywać najnowszy ranking  
kredytów hipotecznych?

**Zapisz się!**

Ranking powstał  
we współpracy  
z Arturem Bajonem  
i Magdaleną Łyczko-Hałaszczyk

## SPIS TREŚCI:

1. Zanim przejdziesz do rankingu...	5
2. Ranking najtańszych kredytów hipotecznych kwiecień 2024	7
■ Gdzie po kredyt z 10% wkładem własnym (90% LTV) oprocentowanie zmienne	
■ Gdzie po kredyt z 20% wkładem własnym (80% LTV) oprocentowanie zmienne	
■ Gdzie po kredyt z 50% wkładem własnym (50% LTV) oprocentowanie zmienne	
■ Gdzie po kredyt z 10% wkładem własnym (90% LTV) oprocentowanie stałe	
■ Gdzie po kredyt z 20% wkładem własnym (80% LTV) oprocentowanie stałe	
■ Gdzie po kredyt z 50% wkładem własnym (50% LTV) oprocentowanie stałe	
3. „Mieszkanie Na Start”	19
4. Warunki współpracy, nasz Know-How	21
5. Dane kontaktowe	30

## » 1. Zanim przejdziesz do rankingu...

Być może dla niektórych zabrzmie to dość kontrowersyjnie, ale **powiedzmy sobie wprost - nie jesteśmy fanami rankingów**. Zewsząd bombardowani jesteśmy ciągle tym samym: najniższa rata, najniższa prowizja, najniższa marża, (czasem) najniższy koszt początkowy. **STOP!** Przecież to nie o to chodzi! Wybór kredytu nie sprowadza się przecież do przesortowania tabeli 100 ofert po określonym kryterium! Naszym zdaniem zarówno przygotowanie rankingów, jak i wybór konkretnej oferty powinien odbywać się w sposób kompleksowy, w oparciu o pełny obraz sytuacji, potrzeby klienta oraz rzetelne wyliczenia.

Rozumiemy, że różni ludzie mają różne potrzeby i priorytety. Dla jednego ważne będzie uzyskanie kredytu przy jak najmniejszym zaangażowaniu środków własnych na start, dla innego głównym kryterium wyboru będzie najniższa miesięczna rata. To jednak nie koniec dywagacji. Wybierając kredyt hipoteczny musimy bowiem pamiętać, że nasza współpraca z bankiem to nie tylko rata, zdolność czy proces uzyskania kredytu, to długoterminowa relacja, która będzie trwała kilka lat, a warunki tej współpracy (m.in. produkty dodatkowe, wcześniejsza spłata) są równie ważne co aspekt kosztowy.

“ Wybór kredytu powinien odbywać się w sposób kompleksowy, gdyż często skupiając się na jednym parametrze, pomijamy inny, który w codziennym życiu może okazać się dużo bardziej uciążliwy niż zapłacenie raty czy prowizji wyższej o kilka złotych.

I tak właśnie powstał ranking, który czytasz. Ranking, który w odróżnieniu od innych topów i zestawień „z Internetu”, składa się z dwóch wzajemnie uzupełniających się i nie mogących bez siebie funkcjonować części:

1. **OBIEKTYWNEJ** bazującej na kryterium **CENA KREDYTU** - to część matematyczna, pokazująca na liczbach liderów, przygotowana w oparciu o konkretny parametr: koszt kredytu po 5 latach.
2. **SUBIEKTYWNEJ**, której istotą są **WARUNKI WSPÓŁPRACY** - pokazującej „szarą rzeczywistość kredytobiorców”, czyli m.in jak bardzo produkty dodatkowe mogą uprzykrzyć nam życie.

Dlaczego patrzymy na kredyt NIE przez pryzmat 30 lat (czyli najczęściej wybieranego okresu kredytowania), a skupiamy się na ofertach, „patrzac” jak będą one wyglądały przez pierwsze 5 lat spłacania? Odpowiedź jest dość prosta, jednak wielowątkowa.

Po pierwsze **okres pierwszych 5 lat to czas, w którym rata jest najbardziej „niestabilna”**. Dzieje się tak gdyż w tym czasie na wysokość raty bardzo duży wpływ mają obowiązkowe produkty dodatkowe, takie jak: ubezpieczenia na życie, od utraty pracy, ubezpieczenie do momentu wpisu hipoteki (tzw. ubezpieczenie pomostowe), czy też ubezpieczenie niskiego wkładu własnego.

Ponadto często **okres pierwszych 60 miesięcy to minimalny** wymagany okres utrzymywania stałych wpływów na rachunek czy też określonych obrotów kartami, a niestosowanie się do tych wymogów oznacza wzrost marży a w konsekwencji raty. Kumulacja wspomnianych czynników powoduje, że to właśnie w tym początkowym okresie finansowe skutki wyboru oferty są najbardziej odczuwalne.

Po drugie w przypadku bardzo dużego grona naszych klientów, **okres pierwszych pięciu lat po uzyskaniu kredytu, to czas zmian sytuacji rodzinnej i zawodowej**. Zmiany te niejednokrotnie wiążą się z koniecznością zmiany lokum, a w konsekwencji do „pożegnania” się z aktualnym kredytem.

I w końcu po trzecie. **Kryterium kosztu kredytu po pierwszych 60 miesiącach idealnie nadaje się do wstępnej oceny atrakcyjności ofert i wyłonienia tych najlepszych**.

W rankingu nie znajdziesz więc dziesiątek wariantów i lawiny odmian. Pokazujemy tylko jedną (najtańszą) ofertę dla każdego banku.



Pamiętaj, tabelka odsiewa jedynie „ziarna od plew”. To początek wędrówki, której celem jest znalezienie najlepszego kredytu dla siebie. Aby to osiągnąć trzeba poznać „przeciwnika”, w czym z pewnością pomoże Ci przeczytanie rozdziału **„Warunki współpracy”**. Następny krok to dopasowanie kredytu do naszych oczekiwań – możesz zrobić to sam lub skorzystać z pomocy doświadczonego pośrednika kredytowego.






## » 2. Ranking najtańszych kredytów hipotecznych kwiecień 2024:

---

**Kryteria, na podstawie których powstał nasz ranking ofert bankowych podsumowanie:**

- Ranking przedstawia subiektywne zestawienie ofert bankowych o najniższych kosztach całkowitych po 5 latach od wypłaty kredytu.
- Koszt całkowity po 5 latach rozumiany jest jako suma: odsetek, koszt ubezpieczenia niskiego wkładu, koszt ubezpieczenia na życie, kosztu ubezpieczenia od utraty pracy, kosztu prowizji.
- Spośród dostępnych ofert wybraliśmy (naszym zdaniem) najciekawsze warianty dla poszczególnych banków.
- Kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 30 lat.
- W zależności od wariantu będą to oferty z 10%, 20% lub 50% wkładem własnym, z oprocentowaniem zmiennym, lub stałym.

Poniżej znajdziesz rankingi prezentujące liderów w podziale na oprocentowanie zmienne i stałe przy uwzględnieniu wkładu własnego na poziomie 10%, 20% i 50%.



## Oprocentowanie zmienne

### Gdzie po kredyt z 10% wkładem własnym (90% LTV) oprocentowanie zmienne

Oto lista najciekawszych ofert z poszczególnych banków (wyliczenia własne, wg kosztu całkowitego po 5 tym roku spłacania):

#### Kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 30 lat, wkład własny 10%, oprocentowanie zmienne

LP	Bank	Nazwa oferty	Prowizja/ubezpieczenia (w %)	Prowizja ubezpieczenia (w zł)	WIBOR	Marża	Oprocentowanie	Rata początkowa	Rata docelowa	Koszt całkowity po 60 miesiącach*	Koszt całkowity	Produkty dodatkowe
1	mBank	Oferta promocyjna: "Przyszłość w moim własnym m. Edycja 1" (Aktywny Klient, Intensive) obowiązuje do 18.06.2024	0,00%	0 zł	5,86%	2,25%	<b>8,11%</b>	3 932 zł	3 707 zł	<b>211 460 zł</b>	847 806 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
2	PeKaO	Oferta promocyjna: 4A/OS/2024 (z CPI, bez prowizji) obowiązuje do 31.05.2024	1,97%	9 828 zł	5,86%	2,45%	<b>8,31%</b>	3 848 zł	3 792 zł	<b>218 206 zł</b>	881 634 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta debetowa</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie i od ryzyka utraty pracy</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>
3	Alior	Oferta standardowa (z ubezpieczeniem) obowiązuje do odwołania	5,00%	25 000 zł	5,86%	2,20%	<b>8,06%</b>	3 690 zł	3 690 zł	<b>221 995 zł</b>	853 313 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z określonym zasileniem</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
4	PKO BP	Oferta promocyjna: Pакіеł Własny Kął Hipoteczny obowiązuje do odwołania"	3,25%	16 250 zł	5,86%	1,10% 2,67%	<b>6,96%</b> <b>8,53%</b>	3 397 zł	3 863 zł	<b>223 146 zł</b>	909 045 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie od ryzyka utraty pracy</li> </ul>
5	Santander	Oferta standardowa: Klient wewnętrzny, Select (z prowizją) obowiązuje do odwołania	2,00%	10 000 zł	5,86%	2,85%	<b>8,71%</b>	3 919 zł	3 919 zł	<b>223 442 zł</b>	920 922 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>

#### Uwagi:

- Wartość nieruchomości 555 556 zł, kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 360 miesięcy, raty równe.
- Koszt całkowity obejmuje: odsetki, koszt ubezpieczenia niskiego wkładu, koszt ubezpieczenia na życie, koszt ubezpieczenia od utraty pracy, koszt prowizji.
- Rata początkowa zawiera: ratę kapitałowo odsetkową, koszt ubezpieczenia niskiego wkładu własnego, koszt ubezpieczenia na życie/od utraty pracy, jeśli jest płacone miesięcznie.
- Rata docelowa zawiera: ratę kapitałowo odsetkową, bez dodatkowych kosztów i podwyżek.
- W związku z nowelizacją przepisów dotyczących ubezpieczenia do wpisu hipoteki (banki będą musiały zwrócić koszt ubezpieczenia lub zaliczyć go na poczet spłaty kredytu) w naszych wyliczeniach przyjmujemy brak tego kosztu.
- Oferty aktualne na dzień 05.04.2024
- Do obliczeń przyjęliśmy stawki WIBOR z dnia 05.04.2024, tj.: WIBOR 3M na poziomie 5,86%, WIBOR 6M stawka 5,86%.



## NASZYM ZDANIEM:

Zanim przejdziemy do przedstawienia wyników obliczeń i samego rankingu, omówimy krótko zmiany i nowości, które czekają na klientów szukających kredytu hipotecznego w kwietniu.

Ogólnie rzecz biorąc, banki nie okazały się zbyt szczodre i nie zaskoczyły nas niczym szczególnym. W większości przypadków zdecydowały się jedynie na kontynuację dotychczasowych promocji i ofert specjalnych (nie licząc Alior Banku, który zakończył trwającą od kilkunastu miesięcy ofertę promocyjną „Zamieszkać w większym”).

Jedynym wyjątkiem na tym polu jest mBank, który nową promocją: „Przyszłość w moim własnym m” mocno uatrakcyjnił własną ofertę. Bank zdecydował się zarówno na obniżki marż, jak i skrócenie listy wymaganych produktów dodatkowych (tzw. cross-sell). Jeśli chodzi o marże, to dla spełniających warunki promocji „Aktywnego klienta z grupy Intensive”, obecnie oferowana marża wynosi 2,25% (wcześniej było 2,45%). Natomiast nowi klienci banku, kwalifikujący się do grupy Intensive, mogą liczyć na marżę w wysokości 2,85% (dużo... ale jeszcze miesiąc temu wynosiła ona: 3,80%).

Ruch ten wpłynął oczywiście bardzo pozytywnie na koszt kredytu i pozwolił mBankowi na zajęcie czołowego miejsca w rankingu. Warto jednak pamiętać, że cały czas mówimy tu o ofercie skierowanej do klientów banku zarabiających minimum 10 000 zł miesięcznie (więcej szczegółów i inne warianty promocji znajdziecie w rozdziale Know How, w części dotyczącej mBanku).

Na koniec jeszcze kilka konkluzji do jakich doszliśmy po analizie wyników rankingu:

- **Bierzesz kredyt, będziesz musiał zapłacić prowizje:** Analizując oferty bankowe bardzo trudno jest znaleźć atrakcyjną ofertę pozbawioną wysokich kosztów początkowych (prowizja za udzielenie lub ubezpieczenie). Nie jest to niemożliwe, ale trudne, gdyż obecnie dostępne są tylko dwie takie opcje: Santander i mBank. W obu przypadkach prowizja wynosi 0,00% – wymagane jest jednak comiesięczne opłacanie ubezpieczenia na życie (przez pierwsze 60 miesięcy kredytowania). Jeśli jednak taka wersja obniżki kosztów początkowych nie przypadła Ci do gustu istnieje jeszcze trzecia droga. Na przykład w Aliorze w zamian za obniżenie prowizji za udzielenie z 5% do 2% bank proponuje podwyższenie marży z 2,20% do poziomu 2,80%.
- **Diabeł tkwi w szczegółach:** Szukając najlepszej dla siebie oferty, koniecznie zwróć uwagę na warunki dodatkowe i ograniczenia związane z dostępnością poszczególnych ofert. Jako że ranking ma swoją metodykę, a co za tym idzie także ograniczenia, nie mogliśmy ich uwzględnić przy obliczeniach, warto jednak żebyście o nich wiedzieli. Np. oferty mBanku i Santandera dostępne są jedynie dla wybranych klientów osiągających dochody w wysokości określonej przez bank, lub będących tego banku klientami. Z kolei w przypadku Aliora dostępność dotyczy klientów posiadających określony poziom tzw. scoringu bankowego. Może się więc okazać, że jeśli nie uzyskujesz dochodów niezbędnych do otrzymania statusu klienta Select w Santanderze, Intensive w mBanku, czy też nie zaliczasz się do grupy scoringowej S01 w Aliorze, to propozycje PeKaO czy też PKO BP będą dla Ciebie korzystniejsze.



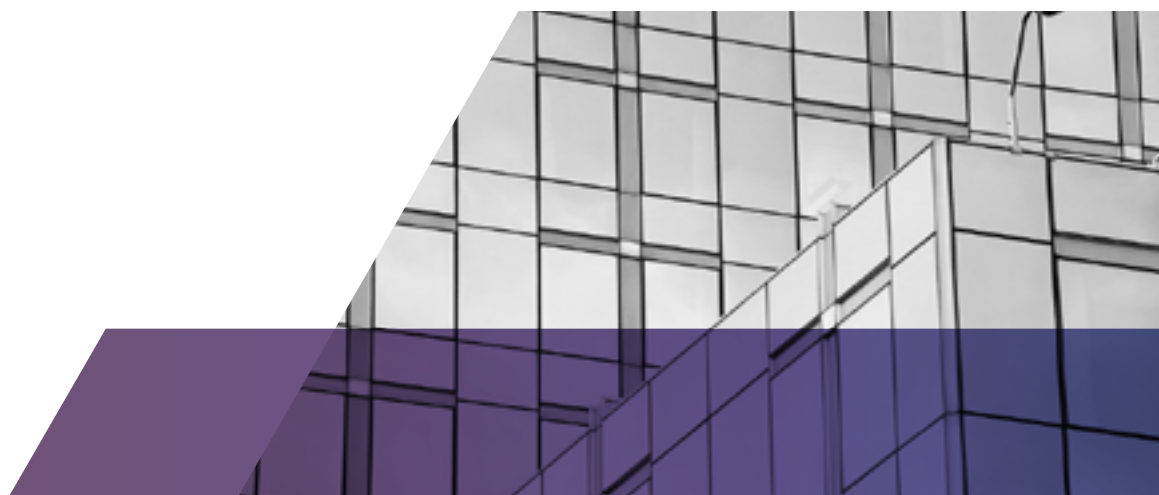
Wracając jednak do meritum, czyli do rankingu... zgodnie z ulubionymi przez nas kryteriami (najniższy koszt po 60 miesiącach kredytowania), wygląda on następująco.

**Miejsce pierwsze – nowa oferta promocyjna mBanku (w wariancie dla Aktywnych klientów banku z sektora Intensive).** Zwycięzca proponuje swoim potencjalnym klientom atrakcyjną marżę (2,25%) oraz brak prowizji za udzielenie. Na pochwałę zasługuje również skrócenie listy wymaganych produktów dodatkowych. W aktualnej odsłonie promocji bank wymaga jedynie ubezpieczenia na życie (niestety drogiego i obowiązkowego przez 5 lat), konta oraz przelewu wynagrodzenia (w kwocie minimum 10 000 zł miesięcznie). Trzeba także spełnić (łącznie) trzy warunki związane z zakwalifikowaniem do grupy „klientów aktywnych”: w 3-ech dowolnych miesiącach w ciągu pół roku: uzyskać wpływ na dowolne konto w mBanku na min. 2500 zł, wykonać minimum jedną płatność kartą debetową lub kredytową, minimum jeden raz zalogować się do aplikacji mobilnej mBanku. Całkowity koszt kredytu po 60 miesiącach wynosi: 211 460 zł.

**Pozycja nr 2 to oferta PeKaO SA (w wariancie z ubezpieczeniem CPI).** W naszej ocenie największym plusem oferty jest marża kredytowa (2,45%). Nie jest ona może najniższa na rynku, ale w tym przedziale LTV, można uznać ją za atrakcyjną. Podobnie jak w przypadku większości pozostałych ofert, także tu mamy do czynienia z opłatą za udzielenie kredytu. Płatna jest ona w formie ubezpieczenia na życie i od utraty pracy i wynosi 1,965% kwoty kredytu. Poza tym skorzystanie z oferty wiąże się z koniecznością posiadania: konta z przelewem wynagrodzenia, karty kredytowej i debetowej zakupu ubezpieczenia nieruchomości. W kontekście minusów musimy wspomnieć także o tak zwanym ubezpieczeniu wkładu własnego, które w przypadku PeKaO podnosi przejściowo wspomnianą marżę kredytu o 0,20 p.p. (z poziomu 2,45% do 2,65%). Mimo wspomnianych minusów, całkowity koszt kredytu po 60 miesiącach wynosi: 218 206 zł.

**Podium, tym razem zamyka oferta Alior Banku (w wersji z ubezpieczeniem na życie)** z największym atutem w postaci najniższej w stawce marży kredytowej – 2,20%. Naszym zdaniem plusem jest także krótka lista tzw. cross sellu. Bank wymaga jedynie konta zasilanego co miesiąc określoną kwotą oraz zakupu ich ubezpieczenia na życie... niestety bardzo drogiego ubezpieczenia! Kosztuje ono aż 5,00% kwoty kredytu (najwyższa stawka na rynku) a całą składkę za pięcioletni okres ochrony ubezpieczeniowej opłaca się jednorazowo w momencie udzielenia kredytu. Niestety psuje to nieco pozytywny odbiór oferty ale cóż... jak to zwykle bywa „coś za coś”... Finalnie całkowity koszt kredytu po 60 miesiącach wynosi: 221 995 zł.

W przypadku topowej trójki całkowity koszt kredytu po 60 miesiącach, czyli główne kryterium atrakcyjności ofert w naszym rankingu, mieści się w przedziale od 211 460 zł do 221 995 zł. Zgodnie z naszymi wyliczeniami, utrzymanie kredytu o wartości 500 000 zł, w analizowanym okresie, co miesiąc kosztuje odpowiednio: w mBanku 3 542 zł (211 460 zł / 60 miesięcy), PeKaO SA 3 637 zł (218 206 zł / 60 miesięcy) a w Aliorze 3700 zł (221 995 zł / 60 miesięcy) – są to wszystkie koszty które generuje kredyt, bez raty kapitałowej, uśrednione do miesięcznego kosztu.



## Gdzie po kredyt z 20% wkładem własnym (80% LTV) oprocentowanie zmienne

Oto lista najciekawszych ofert z poszczególnych banków (wyliczenia własne, wg kosztu całkowitego po 5 tym roku spłacania):

### Kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 30 lat, wkład własny 20%, oprocentowanie zmienne

LP	Bank	Nazwa oferty	Prowizja/ ubezpieczenia (w %)	Prowizja ubezpieczenia (w zł)	WIBOR/ WIRON	Marża	Oprocentowanie	Rata początkowa	Rata docelowa	Koszt całkowity po 60 miesiącach*	Koszt całkowity	Produkty dodatkowe
1	ING	Oferta promocyjna: "Mieszkaj po swojemu. Edycja 1" (łatwy start) obowiązuje do 21.04.2024	0,00%	0 zł	4,87%	2,38%	<b>7,25%</b>	3 587 zł	3 412 zł	<b>182 802 zł</b>	734 357 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z określonym zasileniem</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
2	Citi	Oferta standardowa: Kredyt Mieszkaniowy dla segmentu Priority 8000+ (bez prowizji) obowiązuje do odwołania	0,00%	0 zł	5,86%	2,09%	<b>7,95%</b>	3 651 zł	3 651 zł	<b>194 215 zł</b>	814 508 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z określonym zasileniem</li> </ul>
3	PeKaO	Oferta promocyjna: 4A/OS/2024 (z CPI, bez prowizji) obowiązuje do 31.05.2024	1,97%	9 828 zł	5,86%	1,84%	<b>7,70%</b>	3 565 zł	3 565 zł	<b>197 728 zł</b>	793 156 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta debetowa</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie i od ryzyka utraty pracy</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>
4	mBank	Oferta promocyjna: "Przyszłość w moim własnym m. Edycja 1" (Aktywny Klient, Intensive) obowiązuje do 18.06.2024	0,00%	0 zł	5,86%	1,75%	<b>7,61%</b>	3 759 zł	3 534 zł	<b>198 800 zł</b>	785 344 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
5	PKO BP	Oferta promocyjna: Pakiet Własny Kąt Hipoteczny obowiązuje do odwołania	3,25%	16 250 zł	5,86%	1,10% 2,12%	<b>6,96%</b> <b>7,98%</b>	3 313 zł	3 655 zł	<b>205 824 zł</b>	827 955 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie od ryzyka utraty prac</li> </ul>
6	Alior	Oferta standardowa: (z ubezpieczeniem) obowiązuje do odwołania	5,00%	25 000 zł	5,86%	2,00%	<b>7,86%</b>	3 620 zł	3 620 zł	<b>216 941 zł</b>	828 251 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z określonym zasileniem</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
7	Santander	Oferta standardowa: Klient Select (z prowizją) obowiązuje do odwołania	2,00%	10 000 zł	5,86%	2,60%	<b>8,46%</b>	3 830 zł	3 830 zł	<b>217 113 zł</b>	888 945 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>

#### Uwagi:

- Wartość nieruchomości 625 000 zł, kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 360 miesięcy, raty równe.
- Koszt całkowity obejmuje: odsetki, koszt ubezpieczenia na życie, koszt ubezpieczenia od utraty pracy, koszt prowizji.
- Rata początkowa zawiera: ratę kapitałowo odsetkową, koszt ubezpieczenia na życie/od utraty pracy (jeśli jest płacone miesięcznie).
- Rata docelowa zawiera: ratę kapitałowo odsetkową, bez dodatkowych kosztów i podwyżek.
- Oferty aktualne na dzień 05.04.2024.
- Do obliczeń przyjęliśmy stawki WIBOR z dnia 05.04.2024, tj.: WIBOR 3M na poziomie 5,86%, WIBOR 6M stawka 5,86%. Dla ING stawka WIRON na poziomie 4,8719%.

## NASZYM ZDANIEM:

Jak co miesiąc, nasze analizy rozpoczynamy tradycyjnym przeglądem zmian w ofertach wprowadzonych w ostatnich dniach przez banki. Generalnie, rzeczonych zmian czy aktualizacji było „jak na lekarstwo”. Doszukaliśmy się ich właściwie tylko trzech...

- Pierwsza, kosmetyczna w ING – obniżka marży kredytowej aż o „całe” 0,01 p.p. (było 2,39% jest 2,38%).
- Druga „organizacyjna” w Aliorze – zakończenie trwającej od kilkunastu miesięcy oferty promocyjnej „Zamieszkać w większym”...
- Na deser, trzecia najbardziej znacząca, czyli nowa (korzystniejsza) oferta promocyjna mBanku: „Przyszłość w moim własnym m”.

Najważniejsze pozytywne zmiany w mBanku dotyczą dwóch, naszym zdaniem, najistotniejszych obszarów: ceny kredytu, czyli marży kredytowej oraz cross-sellu, czyli wymaganych produktów dodatkowych. Jeśli chodzi o listę wymaganych produktów dodatkowych, to przede wszystkim usunięto z niej nasz „ulubiony” warunek dotyczący konieczności wykonywania min.15 transakcji płatniczych w miesiącu na koncie w mBanku... uff w końcu! ☺ W kontekście marży, nowa promocja obniża ją o 0,25 p.p., co dla oferty uwzględnionej w rankingu oznacza spadek ceny z poziomu 1,95% aż do 1,75%, czyli do najniższego poziomu na rynku. To zdecydowanie krok w dobrym kierunku, za który należy docenić!

W kwestii wniosków, które nasuwają się nam po analizie ofert dochodzimy do konkluzji, że jeśli możesz zaangażować środki własne na poziomie 20% lub większym to warto rozważyć taką opcję ☺. Po pierwsze otrzymujesz dostęp do szerszej palety ofert (więcej banków oferuje taki produkt). Po drugie możesz liczyć na korzystniejsze warunki cenowe (zauważalnie niższe marże) a w konsekwencji niższy o kilkanaście tysięcy złotych całkowity koszt kredytu po 60 miesiącach.

Czekamy na następne dobre informacje z kolejnych banków, a tym czasem zapraszamy do lektury i zapoznania się ze szczegółami wyliczeń. Czołowa trójka prezentuje się następująco:

**Zwycięzcą została oferta kredytu hipotecznego ING.** Klienci decydujący się na nią mogą liczyć na atuty w postaci: braku prowizji za udzielenie, rynkowo wycenionego ubezpieczenia na życie (wymagane jedynie przez 36 miesięcy) oraz krótkiej listy produktów dodatkowych – bank wymaga tylko konta z określonym zasileniem. Wszyscy chętni będą mogli też jako pierwsi na rynku skorzystać z dobrodziejstw nowego wskaźnika stopy procentowej: WIRON\*... kosztem jednak duuużo wyższej marży (aż 2,38% w porównaniu do np. 1,84% w PeKaO czy 1,75% w mBanku). Jak pokazują nasze



wyliczenia, całkowity koszt kredytu w ING po 60 miesiącach wyniesie: 182 802 zł, co oznacza, że „miesięczne” koszty związane z jego utrzymaniem (nie liczymy tu oczywiście raty kapitałowej) wyniosą 3 047 zł.

\*Niewtajemniczonym przypominamy, że WIRON (aktualny poziom około 4,8719%) to odpowiednik stosowanego dotychczas wskaźnika stopy procentowej WIBOR (aktualny poziom 5,86%). WIRON wyliczany jest w oparciu o inną metodologię, ma być bardziej przejrzysty, korzystniejszy dla klienta i lepiej „oddawać” sytuację rynkową. Docelowo całkowicie zastąpi on wspomniany WIBOR. Proces wdrażania WIRONu w innych bankach trwa.

Zastosowanie WIRONu (który wraz z marżą stanowią składniki oprocentowania kredytu) powoduje, że oferta ING, na tle konkurencji wygląda atrakcyjnie... Tyle, że oprocentowanie to tylko jedna strona medalu ☹, a jak wspominaliśmy już wielokrotnie: „diabeł” zazwyczaj tkwi w szczegółach. Szczegółem tym, jest oczywiście marża, która aktualnie w ING wynosi 2,38%! To dużo! BA! To najwyższa marża w całej stawce ofert kredytów z LTV do 80% (np. 1,84% PeKaO czy nawet 1,75% w mBanku).

Dlaczego to ważne? Bo w odróżnieniu od wskaźnika stopy procentowej, który zmienia się w czasie, marża „zostaje” z nami na stałe (nie zmienia się przez cały okres trwania umowy). Dzisiaj, połączenie wysokich stóp procentowych oraz dużej różnicy pomiędzy WIBOR vs WIRON powoduje, że potencjalni klienci uzyskują korzyść w stosunku do konkurencji... z czasem jednak wraz ze spadkami stóp procentowych różnica ta może się zmniejszać a korzyści maleć... Uważamy, że warto mieć tego świadomość, zwłaszcza że aktualnie szukając kredytu mamy możliwość wyboru pomiędzy „starymi” ofertami z WIBOR vs „nowe” z WIRON. Każda opcja posiada swoje wady, każda posiada też zalety. Zmiennych i wariantów jest jednak zbyt dużo, aby opisywać je wszystkie w tym miejscu. Przed podjęciem ostatecznej decyzji zachęcamy wszystkich klientów do rozmów na ten temat z ekspertem kredytowym.

### **Rankingowa „dwójka” to kredyt hipoteczny w Citi Banku (oferta dla klientów z dochodami 8k+).**

Jej największe zalety to przede wszystkim brak prowizji za udzielenie oraz brak konieczności zakupu dodatkowych ubezpieczeń oraz innych tzw. produktów dodatkowych (nie licząc konta) oraz w miarę atrakcyjna marża kredytowa (2,09%). W efekcie 5-letni koszt utrzymania kredytu ukształtował się na poziomie 194 215 zł, czyli 3 237 zł miesięcznie. Jeśli chodzi o wady, to naszym zdaniem, największymi „minusami” są: praktyczny brak możliwości kredytowania zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym oraz budowy domu (wyjątek to nieruchomości z zaawansowaniem budowy minimum 90%) a także ograniczenie dostępności oferty jedynie dla klientów osiągających miesięczne dochody w określonej wysokości.

**Miejsce trzecie – oferta kredytu hipotecznego PeKaO SA, oferta z ubezpieczeniem CPI.** Wszystkim zainteresowanym ofertą bank proponuje kredyt z niską marżą na poziomie 1,84% oraz obowiązkowym ubezpieczeniem na życie (stawka 1,9656% za dwa lata) płatnym z góry w momencie wypłaty. Nie możemy jednak zapomnieć o konieczności skorzystania z produktów dodatkowych w postaci: konta z określonym zasileniem, karty kredytowej, karty debetowej oraz bankowego ubezpieczenia nieruchomości. Jak pokazują nasze wyliczenia, przełoży się to na całkowity koszt kredytu po 60 miesiącach w wysokości: 197 728 zł, co oznacza, że „miesięczne” koszty związane z jego utrzymaniem wyniosą 3 295 zł. Dla przypomnienia, 5-letni koszt, uwzględnia wszystkie koszty które generuje kredyt, bez raty kapitałowej, uśrednione do kosztu miesięcznego.

Na koniec chcielibyśmy zwrócić Waszą uwagę na następującą kwestię: analizując wyniki i atrakcyjność poszczególnych wariantów, zwróćcie koniecznie uwagę na dodatkowe warunki i ograniczenia związane z dostępnością ofert. Na przykład: skorzystanie „dobrodziejstw” oferty Santander czy mBanku wymaga spełnienia dodatkowych warunków (kryterium dochodowe). Z kolei w przypadku pozostałych ofert takich warunków nie ma.



## Gdzie po kredyt z 50% wkładem własnym (50% LTV) oprocentowanie zmienne

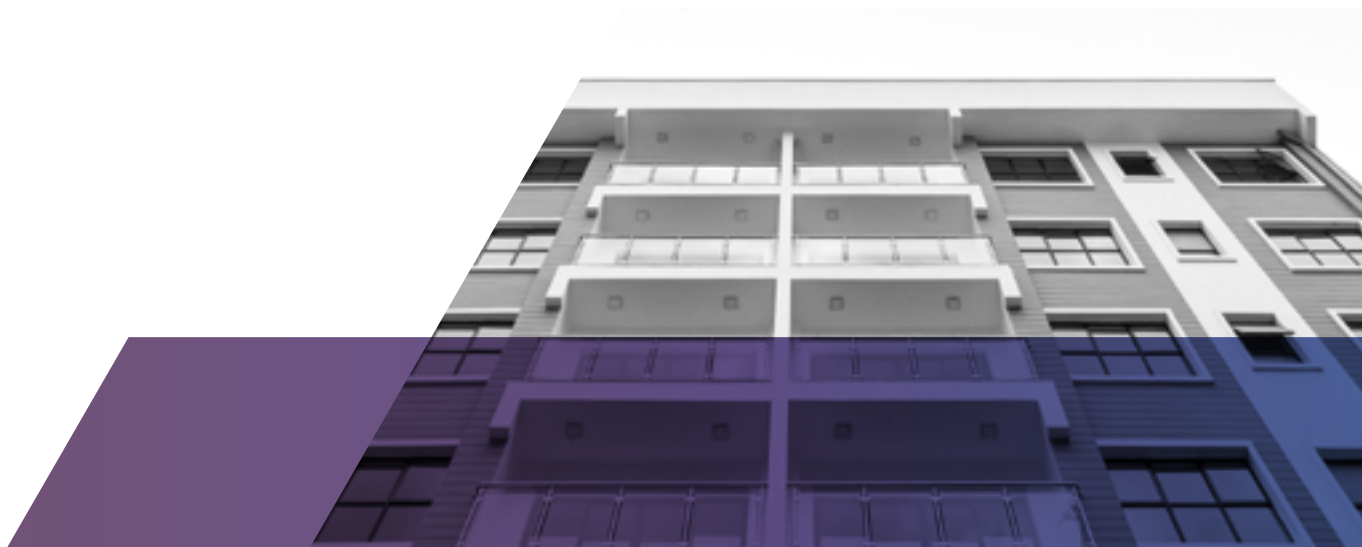
Oto lista najciekawszych ofert z poszczególnych banków (wyczenia własne, wg kosztu całkowitego po 5 tym roku spłacania):

### Kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 30 lat, wkład własny 50%, oprocentowanie zmienne

LP	Bank	Nazwa oferty	Prowizja/ ubezpieczenia (w %)	Prowizja ubezpieczenia (w zł)	WIBOR/ WIRON	Marża	Oprocentowanie	Rata początkowa	Rata docelowa	Koszt całkowity po 60 miesiącach*	Koszt całkowity	Produkty dodatkowe
1	ING	Oferta promocyjna: "Mieszkaj po swojemu. Edycja 1" (Łatwy start) obowiązuje do 21.04.2024	0,00%	0 zł	4,87%	2,38%	<b>7,25%</b>	3 587 zł	3 412 zł	<b>182 802 zł</b>	734 357 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z określonym zasileniem</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
2	Citi	Oferta standardowa: Kredyt Mieszkaniowy dla segmentu Priority 8000+ (bez prowizji) obowiązuje do odwołania	0,00%	0 zł	5,86%	2,09%	<b>7,95%</b>	3 651 zł	3 651 zł	<b>194 215 zł</b>	814 508 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z określonym zasileniem</li> </ul>
3	PeKaO	Oferta promocyjna: 4A/OS/2024 (z CPI, bez prowizji) obowiązuje do 31.05.2024	1,97%	9 828 zł	5,86%	1,84%	<b>7,70%</b>	3 565 zł	3 565 zł	<b>197 728 zł</b>	793 156 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta debetowa</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie i od ryzyka utraty pracy</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>
4	mBank	Oferta promocyjna: "Przyszłość w moim własnym m. Edycja 1" (Aktywny Klient, Intensive) obowiązuje do 18.06.2024	0,00%	0 zł	5,86%	1,75%	<b>7,61%</b>	3 759 zł	3 534 zł	<b>198 800 zł</b>	785 344 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
5	PKO BP	Oferta promocyjna: Pakiet Własny Kąt Hipoteczny obowiązuje do odwołania	3,25%	16 250 zł	5,86%	1,10% 1,99%	<b>6,96%</b> <b>7,85%</b>	3 313 zł	3 611 zł	<b>203 229 zł</b>	812 539 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie od ryzyka utraty pracy</li> </ul>
6	Alior	Oferta standardowa: (z ubezpieczeniem) obowiązuje do odwołania	5,00%	25 000 zł	5,86%	2,00%	<b>7,86%</b>	3 620 zł	3 620 zł	<b>216 941 zł</b>	828 251 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z określonym zasileniem</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
7	Santander	Oferta standardowa: Klient Select (z prowizją) obowiązuje do odwołania	2,00%	10 000 zł	5,86%	2,60%	<b>8,46%</b>	3 830 zł	3 830 zł	<b>217 113 zł</b>	888 945 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>

#### Uwagi:

- Wartość nieruchomości 1 000 000 zł, kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 360 miesięcy, raty równe.
- Koszt całkowity obejmuje: odsetki, koszt ubezpieczenia na życie, koszt ubezpieczenia od utraty pracy, koszt prowizji.
- Rata początkowa zawiera: ratę kapitałowo odsetkową, koszt ubezpieczenia na życie/od utraty pracy (jeśli jest płacone miesięcznie).
- Rata docelowa zawiera: ratę kapitałowo odsetkową, bez dodatkowych kosztów i podwyżek.
- Oferty aktualne na dzień 05.04.2024
- Do obliczeń przyjęliśmy stawki WIBOR z dnia 05.04.2024, tj.: WIBOR 3M na poziomie 5,86%, WIBOR 6M stawka 5,86%. Dla ING stawka WIRON na poziomie 4,8719%.



## Oprocentowanie stałe

### Gdzie po kredyt z 10% wkładem własnym (90% LTV) oprocentowanie stałe

Oto lista najciekawszych ofert z poszczególnych banków (wyliczenia własne, wg kosztu całkowitego po 5 tym roku spłacania):

#### Kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 30 lat, wkład własny 10%, oprocentowanie stałe

LP	Bank	Nazwa oferty	Prowizja/ubezpieczenia (w %)	Prowizja ubezpieczenia (w zł)	Marża	Oprocentowanie	Rata początkowa	Rata docelowa	Koszt całkowity po 60 miesiącach	Koszt całkowity	Produkty dodatkowe
1	PeKaO	Oferta promocyjna: 4A/OS/2024 (z CPI, bez prowizji) obowiązuje do 31.05.2024	1,97%	9 828 zł	7,29%	<b>3 493 zł</b>	3 493 zł	3 756 zł	<b>192 427 zł</b>	849 021 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta debetowa</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie i od ryzyka utraty pracy</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>
2	Santander	Oferta standardowa: Klient wewnętrzy, Select (z prowizją) obowiązuje do odwołania	2,00%	10 000 zł	7,68%	<b>3 558 zł</b>	3 558 zł	3 803 zł	<b>197 395 zł</b>	864 485 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>
3	mBank	Oferta promocyjna: "Zamieszkać u siebie na stałe. Edycja 1" (Aktywny Klient, Intensive) obowiązuje do 18.06.2024	0,00%	0 zł	7,82%	<b>3 831 zł</b>	3 829 zł	3 697 zł	<b>204 115 zł</b>	838 760 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
4	PKO BP	Oferta promocyjna: Pakiet Własny Kąt Hipoteczny obowiązuje do odwołania	3,25%	1 6 250 zł	6,63% 8,20%	<b>3 286 zł</b>	3 816 zł	3 849 zł	<b>214 786 zł</b>	896 817 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie od ryzyka utraty pracy</li> </ul>
5	Millennium	Oferta promocyjna: Wariant 2 obowiązuje do odwołania	0,00%	0 zł	8,42%	<b>3 991 zł</b>	3 990 zł	4 229 zł	<b>216 381 zł</b>	1 005 035 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta debetowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>

#### Uwagi:

- Wartość nieruchomości 555 556 zł, kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 360 miesięcy, raty równe.
- Koszt całkowity obejmuje: odsetki, koszt ubezpieczenia niskiego wkładu, koszt ubezpieczenia na życie, koszt ubezpieczenia od utraty pracy, koszt prowizji.
- Rata początkowa zawiera: ratę kapitałowo odsetkową, koszt ubezpieczenia niskiego wkładu własnego, koszt ubezpieczenia na życie/od utraty pracy, jeśli jest płacone miesięcznie.
- Rata docelowa zawiera: ratę kapitałowo odsetkową, bez dodatkowych kosztów i podwyżek.
- Oferty aktualne na dzień 05.04.2024.
- Do obliczeń przyjęliśmy stawki WIBOR z dnia 05.04.2024, tj.: WIBOR 3M na poziomie 5,86%, WIBOR 6M stawka 5,86% a dla PKO BP 5-letni stała stopa bazowa: 5,53%.

## Gdzie po kredyt z 20% wkładem własnym (80% LTV) oprocentowanie stałe

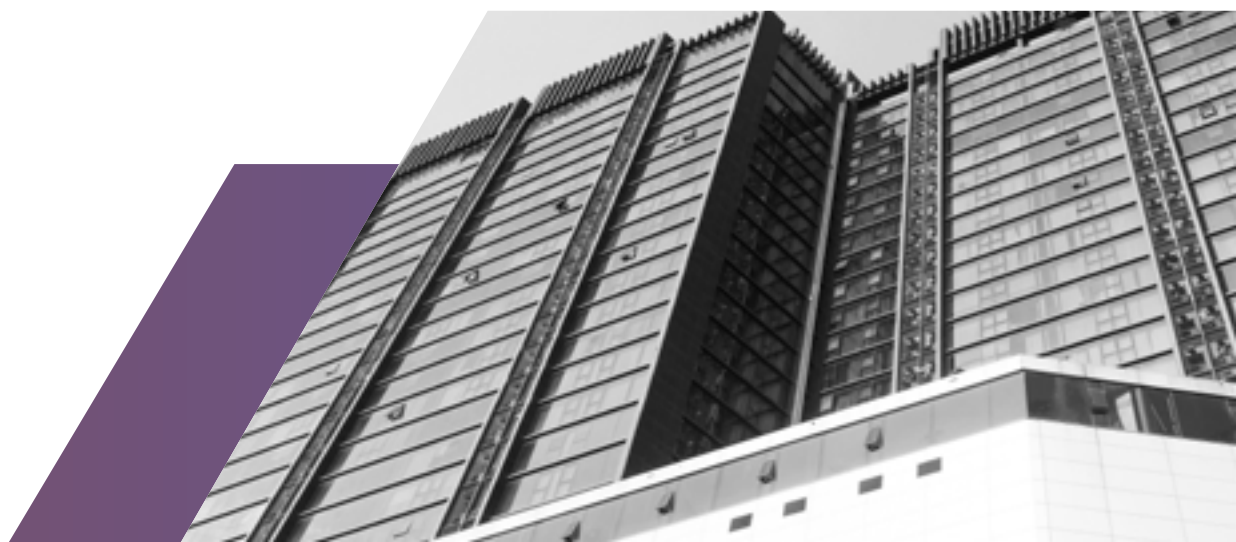
Oto lista najciekawszych ofert z poszczególnych banków (wyliczenia własne, wg kosztu całkowitego po 5 tym roku spłacania):

### Kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 30 lat, wkład własny 20%, oprocentowanie stałe

LP	Bank	Nazwa oferty	Prowizja/ ubezpieczenia (w %)	Prowizja ubezpieczenia (w zł)	Marża	Oprocentowanie	Rata początkowa	Rata docelowa	Koszt całkowity po 60 miesiącach*	Koszt całkowity	Produkty dodatkowe
1	BNP Paribas	Oferta promocyjna: Zima 2023 (z ubezpieczeniem na życie) obowiązuje do odwołania	0,00%	0 zł	7,15%	3 577 zł	3 575 zł	3 579 zł	181 119 zł	783 488 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z określonym zasileniem</li> <li>Karta debetowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>
2	ING	Oferta promocyjna: "Mieszkaj po swojemu. Edycja 1" (Łatwy start) obowiązuje do 21.04.2024	0,00%	0 zł	7,33%	3 613 zł	3 611 zł	3 414 zł	184 773 zł	736 768 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z określonym zasileniem</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
3	PeKaO	Oferta promocyjna: 4A/OS/2024 (z CPI, bez prowizji) obowiązuje do 31.05.2024	1,97%	5 897 zł	7,29%	3 424 zł	3 424 zł	3 550 zł	187 383 zł	780 395 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta debetowa</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie i od ryzyka utraty pracy</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>
4	Santander	Oferta standardowa: Klient Select (z prowizją) obowiązuje do odwołania	2,00%	6 000 zł	7,38%	3 455 zł	3 455 zł	3 681 zł	189 824 zł	821 750 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>
5	mBank	Oferta promocyjna: "Zamieszkaż u siebie na stałe. Edycja 1" (Aktywny Klient, Intensive) obowiązuje do 18.06.2024	0,00%	0 zł	7,32%	3 660 zł	3 658 zł	3 524 zł	191 466 zł	776 317 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
6	Millennium	Oferta promocyjna: Wariant 2 obowiązuje do odwołania	0,00%	0 zł	7,57%	3 695 zł	3 693 zł	3 920 zł	194 861 zł	894 321 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta debetowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
7	PKO BP	Oferta promocyjna (z ubezpieczeniem na życie) obowiązuje do 30.06.2024	0,83%	2 498 zł	7,73%	3 575 zł	3 713 zł	3 785 zł	199 285 zł	854 647 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>

#### Uwagi:

- Wartość nieruchomości 625 000 zł, kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 360 miesięcy, raty równe.
- Koszt całkowity obejmuje: odsetki, koszt ubezpieczenia na życie, koszt ubezpieczenia od utraty pracy, koszt prowizji.
- Rata początkowa zawiera: ratę kapitałowo odsetkową, koszt ubezpieczenia na życie/od utraty pracy (jeśli jest płacone miesięcznie).
- Rata docelowa zawiera: ratę kapitałowo odsetkową, bez dodatkowych kosztów i podwyżek.
- Oferty aktualne na dzień 05.04.2024
- Do obliczeń przyjęliśmy stawki WIBOR z dnia 05.04.2024, tj.: WIBOR 3M na poziomie 5,86%, WIBOR 6M stawka 5,86%, a dla PKO BP 5-letni stała stopa bazowa: 5,53% a dla ING stawka WIRON na poziomie 4,8719%.





## Gdzie po kredyt z 50% wkładem własnym (50% LTV) oprocentowanie stałe

Oto lista najciekawszych ofert z poszczególnych banków (wyliczenia własne, wg kosztu całkowitego po 5 tym roku spłacania):

### Kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 30 lat, wkład własny 50%, oprocentowanie stałe

LP	Bank	Nazwa oferty	Prowizja/ ubezpieczenia (w %)	Prowizja ubezpieczenia (w zł)	Marża	Oprocentowanie	Rata początkowa	Rata docelowa	Koszt całkowity po 60 miesiącach	Koszt całkowity	Produkty dodatkowe
1	BNP Paribas	Oferta promocyjna: Zima 2023 (z ubezpieczeniem na życie) obowiązuje do odwołania	0,00%	0 zł	7,15%	3 577 zł	3 575 zł	3 579 zł	181 119 zł	783 488 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z określonym zasileniem</li> <li>Karta debetowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>
2	Santander	Oferta standardowa: Klient Select (z prowizją) obowiązuje do odwołania	2,00%	6 000 zł	7,13%	3 370 zł	3 370 zł	3 656 zł	183 523 zł	809 128 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>
3	ING	Oferta promocyjna: "Mieszkaj po swojemu. Edycja 1" (łatwy start) obowiązuje do 21.04.2024	0,00%	0 zł	7,33%	3 613 zł	3 611 zł	3 414 zł	184 773 zł	736 768 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z określonym zasileniem</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
4	PeKaO	Oferta promocyjna: 4A/OS/2024 (z CPI, bez prowizji) obowiązuje do 31.05.2024	1,97%	5 897 zł	7,29%	3 424 zł	3 424 zł	3 550 zł	187 383 zł	780 395 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta debetowa</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie i od ryzyka utraty pracy</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości</li> </ul>
5	mBank	Oferta promocyjna: "Zamieszkaj u siebie na stałe. Edycja 1" (Aktywny Klient, Intensive) obowiązuje do 18.06.2024	0,00%	0 zł	7,32%	3 660 zł	3 658 zł	3 524 zł	191 466 zł	776 317 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
6	Millennium	Oferta promocyjna: Wariant 2 obowiązuje do odwołania	0,00%	0 zł	7,47%	3 661 zł	3 659 zł	3 884 zł	192 333 zł	881 485 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta debetowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>
7	PKO BP	Oferta promocyjna (z ubezpieczeniem na życie) obowiązuje do 30.06.2024	0,83%	2 498 zł	7,60%	3 530 zł	3 668 zł	3 739 zł	195 998 zł	838 217 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konto z przelewem wynagrodzenia</li> <li>Karta kredytowa</li> <li>Ubezpieczenie na życie</li> </ul>

#### Uwagi:

- Wartość nieruchomości 1 000 000 zł, kwota kredytu 500 000 zł, okres kredytowania 360 miesięcy, raty równe.
- Koszt całkowity obejmuje: odsetki, koszt ubezpieczenia na życie, koszt ubezpieczenia od utraty pracy, koszt prowizji.
- Rata początkowa zawiera: ratę kapitałowo odsetkową, koszt ubezpieczenia na życie/od utraty pracy (jeśli jest płacone miesięcznie).
- Rata docelowa zawiera: ratę kapitałowo odsetkową, bez dodatkowych kosztów i podwyżek.
- Oferty aktualne na dzień 05.04.2024
- Do obliczeń przyjęliśmy stawki WIBOR z dnia 05.04.2024, tj.: WIBOR 3M na poziomie 5,86%, WIBOR 6M stawka 5,86% a dla PKO BP 5-letni stała stopa bazowa: 5,53% a dla ING stawka WIRON na poziomie 4,8719%.



**NASZYM ZDANIEM:**

W naszej ocenie, przy obecnym poziomie stóp procentowych oraz przy warunkach jakie proponują banki wybór oferty ze stałym oprocentowaniem staje się coraz mniej oczywisty i jednoznaczny. Co więcej, wprowadzane w ostatnim czasie zmiany warunków cenowych nie ułatwiają podjęcia decyzji...

Właściwie każda oferta kredytu z oprocentowaniem stałym jest dziś tańsza niż jej odpowiednik z oprocentowaniem zmiennym! Z naszych obliczeń wynika, że różnica ta może wynosić dla najlepszych ofert od 0,29 p.p do nawet 1,02 p.p. (w zależności od aktualnej wysokości WIBOR-3M/6M) a średnio jest to około 0,80 p.p.!

Więcej na ten temat możesz posłuchać na moim kanale YouTube: [▶Ronald Szczepankiewicz](#). Polecam Twojej uwadze odcinki:

- „Czy to się jeszcze opłaca?”
- „Obejrzyj zanim wejdiesz na minę! Czyli 5 x nie dla stałego oprocentowania”
- „Drogi bezpieczeństwa. Czyli 5 x tak dla stałego oprocentowania”

Dla mniej zorientowanych w temacie wyjaśnimy od razu bardzo istotną kwestię: oferty kredytów „stałych” i „zmiennych” różnią się od siebie głównie dwoma parametrami.

- Częstotliwością zmian oprocentowania – w zmiennych aktualizowane jest ono co 3 lub 6 miesięcy w oparciu o WIBOR, a w przypadku stałych oprocentowanie jest niezmiennie przez pierwsze 60 kredytowania. Istnieje co prawda możliwość przedłużenia tego okresu na kolejne 5 lat, ale na warunkach które bank przedstawi nam w przyszłości.
- Wysokością oprocentowania – i tu uczciwie musimy dodać, że są to różnice bardzo wyraźne przemawiające na korzyść oprocentowania stałego.

Dlatego też, mając na uwadze niezmiennność warunków cenowych przez całe 5 lat, uważamy, że odpowiedni wybór oferty jest w tym przypadku jeszcze bardziej istotny niż w przypadku kredytu ze stopą zmienną.



## » 3. „Mieszkanie Na Start”

„**Mieszkanie na start**” to najprościej mówiąc duchowy następca nieodpłatowanego i kończącego się właśnie (wykorzystanie 100% przeznaczonych na niego środków) Kredytu Bezpiecznego 2%.

Prace nad programem rozpoczęły się z początkiem stycznia 2024. Według informacji płynących z Ministerstwa Rozwoju rozwiązanie ma ruszyć w drugiej połowie 2024 roku i potrwać do końca 2027. Szacuje się, że w pierwszym roku z jego dobrodziejstw może skorzystać ok. 50 tys. osób.

W ogólnych założeniach „Mieszkanie na start” jest programem podobnym do wspomnianego KB2% (m in.: 10 letni okres dopłat, dopłaty do raty, początkowo rata malejąca następnie równa, przeznaczenie na zakup pierwszego mieszkania z wyjątkiem dużych rodzin) wprowadza on jednak kilka dodatkowych warunków i ograniczeń o których piszemy dalej.

Zgodnie ze wstępnymi założeniami z nowego instrumentu wsparcia w zakupie własnego mieszkania, będą mogli skorzystać single do 35. roku życia oraz większe gospodarstwa domowe – bez limitu wiekowego.

Kredyt z dopłatą będzie przeznaczony dla singli, małżeństw, ale też dla osób w nieformalnych związkach.

Dopłaty do rat kredytu będą obowiązywać przez 10 lat a ich wysokość będzie zależała między innymi od ilości dzieci w gospodarstwie domowym. Dopłata będzie obniżać oprocentowanie kredytu do:

- 1,50% w przypadku gospodarstw domowych bez dzieci,
- 1,00% w przypadku gospodarstw domowych z jednym dzieckiem,
- 0,05% w przypadku gospodarstw domowych z dwójką dzieci,
- 0,00% w przypadku gospodarstw domowych z trójką lub większą liczbą dzieci.

Preferencyjne oprocentowanie będzie dotyczyć tylko części kredytu objętej dopłatą. Reszta będzie oprocentowana według oferty banku.

Maksymalna wysokość preferencyjnego kredytu w ramach dopłat ma wynosić odpowiednio:

- 200 tyś. zł - dla gospodarstw jednoosobowych,
- 400 tyś. zł - dla gospodarstw dwuosobowych,
- 450 tyś. zł - dla gospodarstw trzyosobowych,
- 500 tyś. zł - dla gospodarstw czteroosobowych,
- 600 tyś. zł - dla gospodarstw pięcioosobowych i większych

Nowością jest wprowadzenie tzw. kryterium dochodowego, które muszą spełniać ubiegający się o wsparcie rządowe. W założeniach programu proponuje się następujące limity:

- 7,00 tyś. zł netto - dla gospodarstw jednoosobowych,
- 13,00 tyś. zł netto - dla gospodarstw dwuosobowych,
- 16,00 tyś. zł netto - dla gospodarstw trzyosobowych,
- 19,50 tyś. zł netto - dla gospodarstw czteroosobowych,
- 23,00 tyś. zł netto - dla gospodarstw pięcioosobowych

Co ważne w przypadku przekroczenia powyższych limitów wciąż będzie można skorzystać z programu. Wówczas jednak wysokość dopłaty do rat kredytowych zostanie odpowiednio pomniejszona. W przypadku singli dopłata zostanie obniżona o 50% kwoty tego przekroczenia, a jeśli kredytobiorcą będzie co najmniej dwuosobowe gospodarstwo domowe obniżka wyniesie 25% nadwyżki.

Tyle na teraz. O wszelkich zmianach i nowościach będziemy informować Was oczywiście na bieżąco 😊 .



## » 4. Warunki współpracy, nasz Know-How

Nieodłącznym elementem kompleksowego wyboru oferty bankowej powinno być także zapoznanie się ze szczegółami mającymi wpływ nie tylko na cenę, ale przede wszystkim na komfort współpracy z konkretnym bankiem.



Poniższy alfabetyczny przegląd to nasze spojrzenie na poszczególne instytucje przez pryzmat tych elementów o które najczęściej nas pytacie, oraz tych na które Wy nie zwracacie uwagi, a my wiemy, że koniecznie trzeba o nich pamiętać.

Uwaga: nasze uwagi i komentarze odnoszą się do ofert ze zmiennym oprocentowaniem.



**ALIOR**

**Wprowadzenie:** Złośliwi charakterystykę banku mogliby zamknąć w jednym zdaniu: bardzo dobra oferta marżowa z dobrym i sprawnym procesem, ale niestety z zaporową opłatą wejściową... Żeby być sprawiedliwym trzeba dodać jednak jeszcze kilka plusów: maksymalny poziom LTV 90%, dobrze liczona zdolność kredytowa oraz jedna z dwóch na całym rynku oferta kredytu w walucie.

**Koszty początkowe:** Zgodnie z ofertą banku, w zależności od rodzaju promocji mamy do wyboru:

- Oferta standardowa:
  - opcja z prowizją (2,00%)
  - opcja z ubezpieczeniem na życie (5,00% od kwoty kredytu!!!)

Warto zauważyć, że skorzystanie z niemiłosiernie drogiego wariantu z ubezpieczeniem na życie oznacza odczuwalnie niższą marżę kredytową w całym okresie kredytowania.

**Wcześniejsza spłata:** Pobierana przez pierwsze 3 lata. Jej wysokość to mniejsza z kwot: 3,00% od nadpłaconej kwoty kredytu lub wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem części kredytu. Po 3 latach nadpłaty częściowe i spłata całkowita są bezpłatne.

**Produkty dodatkowe:** Lista wymaganych produktów jest często bardzo krótka i niezbyt skomplikowana. Wymagania banku różną się jednak w zależności od wybranej oferty:

- wariant z prowizją 2% – jedynie konta zasileniem w wysokości 1 500 zł oraz minimum 3 transakcjami płatniczymi miesięcznie (wymagane przez cały okres kredytu)
- wariant z ubezpieczeniem na życie – konta zasileniem w wysokości 1 500 zł oraz minimum 3 transakcjami płatniczymi miesięcznie (wymagane przez cały okres kredytu) oraz ubezpieczenia na życie na okres 5 lat (stawka 5,00%)

I tutaj od razu uwaga na temat ubezpieczenia - powiedzieć, że jest drogie to nic nie powiedzieć. Kosz to 5,00% kwoty kredytu, co więcej płatne z góry za cały okres w momencie uruchomienia. Jest co prawda możliwość jego skredytowania..., ale spowoduje to, że trzeba będzie płacić „ubezpieczenie od ubezpieczenia”.

Marża: W tym segmencie bank prezentuje się zarówno dość interesująco jak i bardzo przeciętnie. Wszystko zależy od tego na jaki wariant oferty się zdecydujemy. Jeśli wybierzemy opcję ze wspomnianym wyżej ubezpieczeniem na życie (5,00%) – marże będą niskie (zwłaszcza dla LTV 90%)... Jeśli jednak zdecydujemy się na zapłacenie prowizji (2,00%) będzie dość drogo (zwłaszcza dla LTV 80%):

- wariant z ubezpieczeniem na życie:
  - 2,20% dla LTV 90%
  - 2,00% dla LTV 80%
- wariant z prowizją za udzielenie:
  - 2,80% dla LTV 90%
  - 2,60% dla LTV 80%

**Proces:** Dość szybki i sprawny. Decyzji kredytowej można spodziewać się w terminie około 12-14 dni roboczych (czasem szybciej).

**Ocena ogólna:** Sprawnie i z możliwością uzyskania dość interesującej marży (zwłaszcza LTV 90%). Niestety cały pozytywny efekt niwelują wysokie: 2,00% (opcja z prowizją) lub baaardzo wysokie koszty początkowe wynoszące (w opcji z ubezpieczeniem na życie) 5,00% kwoty kredytu! To zdecydowanie najwięcej na rynku.

## BNP PARIBAS

**UWAGA:** Bank ogłosił zawieszenie (od 14.01.2023 do odwołania) sprzedaży kredytów hipotecznych ze zmienną stopą procentową. Zgodnie z komunikatem, decyzja banku związana jest z koniecznością dostosowania wprowadzenia kredytów opartych o wskaźnik WIRON. Oferta banku nie znika jednak z rynku całkowicie, gdyż w okresie zawieszenia bank będzie oferował kredyty hipoteczne z oprocentowaniem okresowo statym.





**Wprowadzenie:** Aktualnie, jeden z dwóch banków jawnie dyskryminujących rynek pierwotny i wszelkie budowy. Celem kredytowania może być bowiem jedynie: zakup lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spłata kredytu udzielonego na cel mieszkaniowy oraz wykończenie/remont. Odpada budowa a także zakup od dewelopera (wyjątek mieszkanie oddane do użytkowania).

Oferta skierowana jest przede wszystkim do klientów z wysokimi zarobkami – otrzymują oni najatrakcyjniejsze warunki cenowe. Bardzo istotna jest też lokalizacja nieruchomości (bank preferuje te położone w dobrych lokalizacjach, najchętniej duże miasta). Podejście to znajduje odzwierciedlenie w ograniczeniach związanych z minimalną kwotą kredytu: min. 400k dla Warszawy i 300k w innych lokalizacjach.

**Koszty początkowe:** Bardzo niskie 😊 0,00% za udzielenie.

**Wcześniejsza spłata:** Brak opłat zarówno za całkowitą jak i częściową wcześniejszą spłatę kredytu.

**Produkty dodatkowe:** Baaardzo krótka lista! Bank wymaga jedynie konta z zasileniem (z dowolnego źródła) w wysokości uzależnionej od wybranego wariantu oferty. Jest to warunek wymagany przez pierwsze 5 lat kredytowania. Niespełnienie oznacza podwyższenie marży.

**Marża:** Po zmianach wprowadzonych w marcu 2024, bank znów prezentuje się na tym polu prezentuje dość atrakcyjnie zwłaszcza gdy mówimy o ofertach dla klientów Citi Gold oraz osiągających dochody netto powyżej 8 000 zł.

Co możemy otrzymać:

- 1,95% dla klientów z grupy Citi Gold lub Citi Gold Private Client
- 2,09% dla klientów z dochodami netto powyżej 8k
- 2,69% dla klientów z dochodami netto od 5k – 7,99k

**Proces:** Tu jest naszym zdaniem dość średnio, a w porównaniu z konkurencją nawet słabo. Decyzji, najczęściej spodziewać się możemy po około 20 dniach roboczych.

**Ocena ogólna:** Oferta interesująca przede wszystkim ze względu na brak kosztów początkowych oraz bardzo niewielkie wymagania odnośnie do zakupu produktów dodatkowych oraz atrakcyjne marże kredytowe. Minusami są przede wszystkim ograniczenia związane z nieruchomością, lokalizacją, minimalną kwotą kredytu oraz wysokimi wymaganiami odnośnie do dochodów klienta.



**Wprowadzenie:** Znany i bardzo lubiany. Jeden z najpopularniejszych aktualnie banków, wśród klientów posiadających 20% (lub więcej) wkładu własnego. Naszym zdaniem jest to popularność uzasadniona, a na korzyść banku przemawiają: niezbyt rozbudowana lista wymaganych produktów dodatkowych, brak opłaty za wcześniejszą spłatę oraz możliwość obniżenia kosztów początkowych do zera. Co ciekawe bank jako jedyny na rynku proponuje klientom kredyt hipoteczny oparty o wskaźnik WIRON.

**Koszty początkowe:** Tutaj mamy sporą dowolność. Dzięki zróżnicowaniu oferty mamy do wyboru warianty zarówno z 0,00% prowizją za udzielenie jak i te z prowizją od 1,25% do 1,90%.

Warto zwrócić tu uwagę na prostą zależność: niższa prowizja wiąże się z wyższą marżą... i odwrotnie.

**Wcześniejsza spłata:** Brak opłat zarówno za całkowitą jak i częściową wcześniejszą spłatą kredytu.

**Produkty dodatkowe:** Tu jest naszym zdaniem bardzo dobrze. Lista ta jest krótka i prosta do spełnienia.

W zależności od wybranego wariantu będziemy musieli skorzystać jedynie z konta z zasileniem 2000 zł/mies. (w przypadku oferty standardowej) lub z konta z zasileniem oraz ubezpieczenia na życie z oferty banku (dla ofert promocyjnych i specjalnych).

Warto wspomnieć również, że w przypadku ofert promocyjnych produkty dodatkowe trzeba utrzymywać przez 36 miesięcy. Trzeba się jednak „pilnować”, gdyż brak ich spełnienia chociażby w jednym z tych miesięcy powoduje automatyczną podwyżkę marży na pozostały okres kredytowania.

**Marża:** Aktualną ofertę specjalną: „Wakacyjna oferta” oceniamy... chłodno. Cieszy nas fakt, że oprocentowanie kredytu dzięki zastosowaniu wskaźnika WIRON jest niższe niż to które oferuje konkurencja... martwią nas za to wysokie (jedne z najwyższych w stawce) marże.

**Oferta specjalna:** Mieszkaj po swojemu: Edycja 1

- 2,35% z prowizją 1,25% (wariant „Lekka rata”)
- 2,38% z prowizją 0,00% (wariant „Łatwy start”)

**Proces:** Przeciętnie, raczej wolny. Aktualnie decyzji kredytowej możemy spodziewać się po około 20-24 dniach roboczych.

**Ocena ogólna:** Bank z przejrzystą ofertą i sporą ilością argumentów za jego wyborem: atrakcyjne oprocentowanie kredytu – przede wszystkim ze względu na zastosowanie wskaźnika WIRON, niskie koszty początkowe, darmowa wcześniejsza spłata czy łatwe do spełnienia warunki dotyczące wymaganych produktów dodatkowych...



**UWAGA:** Bank ogłosił zawieszenie (od 01.03.2023 do odwołania) sprzedaży kredytów hipotecznych ze zmienną stopą procentową. Z informacji przekazanej przez bank wynika, że wstrzymanie związane jest z pracami nad wdrożeniem nowej oferty kredytu hipotecznego opartego o wskaźnik referencyjny WIRON.





**Wprowadzenie:** Solidny bank dla aktywnych klientów z wysokimi dochodami, szukających oferty z minimalnym wkładem własnym (dostępna oferta na 90% LTV) oraz niskimi kosztami początkowymi. Jeśli chodzi zaś o marże kredytowe... to w końcu znów jest atrakcyjnie! Zwłaszcza dla kredytów z wkładem własnym 20% lub większym. Uwaga, dotyczy to zwłaszcza dotychczasowych i „Aktywnych” klientów banku z sektora Intensive. W przypadku nowych klientów – cenowo jest ok, bez rewelacji... ale ok (szczegóły niżej)!

**Koszty początkowe:** BRAK! Prowizja za udzielenie to okrągłe 0,00% zarówno dla oferty standardowej jak i ofert promocyjnych.

**Wcześniejsza spłata:** Bank przyjmuje tu niestandardowe, ale w miarę korzystne dla klientów rozwiązanie: częściowa nadpłata kredytu jest bezpłatna, z kolei całkowita spłata to opłata rzędu 2,00% przez pierwsze 3 lata, następnie bez opłat.

**Produkty dodatkowe:** Nie jest źle (zwłaszcza od momentu wprowadzenia promocji: „Przyszłość w moim własnym m”). Lista wymaganych produktów dodatkowych jest została uproszczona i skrócona. Klienci pragnący skorzystać z oferty promocyjnej (a co za tym idzie uzyskać obniżkę marży) muszą bowiem: zakupić ubezpieczenie na życie, założyć konto i przelewać na nie wynagrodzenie (w określonej przez bank wysokości).

**Marża:** W przypadku oferty standardowej – drogo. Za to aktualna promocja: „Przyszłość w moim własnym m” zmienia tę sytuację całkowicie i zdecydowanie podnosi atrakcyjność oferty - zarówno dla LTV 90% jak i 80% (zwłaszcza gdy mówimy o „aktywnych klientach” banku z sektora Intensive). W przypadku kredytów z wkładem własnym 10% mówimy o marżowym top 3. Przy wkładzie na poziomie 20% - otrzymamy najniższą marżę na rynku ☺ .

Marże w promocji „Przyszłość w moim własnym m.”

- od 2,85% dla LTV 90%, klient Intensive\* (Nowy klient)
- od 2,35% dla LTV 80%, klient Intensive\* (Nowy klient)

\* Klient Intensive to klient: który spełnia jednocześnie poniższe warunki przez okres 5 lat liczony od dnia uruchomienia kredytu/pierwszej transzy:

- zawarze Umowę o Ubezpieczenie na Życie i od innych zdarzeń,
- będzie posiadał mKonto Intensive i spłacał z niego raty,
- zapewni wpływ (z tytułu wynagrodzenia) na mKonto Intensive w mBanku w wysokości min. 10.000 zł.

**Uwaga:** Bardzo mamy też dobra informację dla dotychczasowych klientów banku, którzy zostaną zakwalifikowani do grupy „**Klientów Aktywnych**”, czyli takich którzy w 3-ech dowolnych miesiącach w ciągu pół roku spełnią łącznie warunki:

- otrzymali jednorazowy wpływ na dowolne konto w mBanku min. 2500 zł
- wykonali minimum jedną płatność kartą debetową lub kredytową:
- zalogowali się, co najmniej raz do aplikacji mobilnej mBanku.

Mogą oni bowiem liczyć na preferencyjne warunki i jeszcze atrakcyjniejszą marżę. Wspomniana grupa (Klienci Aktywni) otrzymają obniżkę marży w wysokości 0,60 p.p. (od wyżej wspomnianych parametrów)! Oznacza to nie mniej ni więcej tylko marżę na poziomie:

- od 2,25% dla LTV 90%, klient Intensive (Aktywny klient banku)
- od 1,75% dla LTV 80%, klient Intensive (Aktywny klient banku)

**Proces:** Szybki. Decyzji kredytowej można spodziewać się po około 16 dniach kalendarzowych, czyli po 10-12 dniach roboczych.

**Ocena ogólna:** Biorąc pod uwagę „całokształt” czyli parametry typu: marża, koszty początkowe, produkty dodatkowe i proces – śmiało możemy powiedzieć, że jest bardzo dobrze!



## PeKaO SA

**Wprowadzenie:** Bank uniwersalny. Posiada zarówno ofertę dla szukających kredytów z minimalnym wkładem własnym (maksymalny poziom LTV – 90% dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych, ale jednak), jak i dla tych szukających finansowania z oprocentowaniem stałym. Coś dla siebie znajdą tu też Ci którzy chcieliby otrzymać kredyt w walucie obcej (jeden z dwóch banków na rynku). Atrakcyjne marże (zarówno dla LTV 90% jak i 80 %) oraz dość szeroka dostępność oferty (brak ograniczeń co do wymaganych dochodów, czy szeroka akceptacja różnych ich źródeł).

**UWAGA:** od dnia 24.05.2021 bank nie udziela już kredytów w GBP i USD, nadal można wnioskować o: EUR, NOK i SEK.

**Koszty początkowe:** Niestety występują i nie da się ich ominąć. Do wyboru mamy jedną z trzech opcji:

- prowizja w wysokości 1,99% kwoty kredytu (kosztem wyższej marży)
- prowizja 0,00% oraz ubezpieczenie od utraty pracy 1,9656% (co polepsza warunki marżowe)
- prowizja 1,25% oraz ubezpieczenie od utraty pracy 1,9656% (wariant najdroższy, ale najkorzystniejszy pod kątem marży)

Z naszych obliczeń wynika, że optymalny jest wariant drugi, ten z ubezpieczeniem, ale bez prowizji.

**Wcześniejsza spłata:** Niestety, też występuje i też nie da się jej ominąć. Opłata pobierana jest przez pierwsze 3 lata a jej wysokość to mniejsza z kwot: 3% od nadpłaconej kwoty kredytu lub wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem części kredytu. Po 3 latach nadpłaty częściowe i spłata całkowita są bezpłatne.

**Produkty dodatkowe:** W naszej ocenie ten parametr wygląda umiarkowanie. Teoretycznie, mamy możliwość skorzystania z oferty jedynie z kontem – ale jest ona bardzo droga i nie znamy chyba nikogo kto by się na nią zdecydował. W przypadku wyboru oferty promocyjnej lista wymaganych produktów dodatkowych jest dość długa, jednak produkty te nie są uciążliwe (np. brak wymaganych obrotów), jak ma to często miejsce u konkurencji. Dla korzystających z promocji wymagane są: ubezpieczenie nieruchomości, karta kredytowa, konto z kartą debetową oraz przelewami wynagrodzenia. Do tego, jeśli nie chcemy zapłacić prowizji, bądź też chcemy obniżyć jej wysokość konieczny będzie zakup ubezpieczenia od utraty pracy – tzw. CPI (koszt: 1,9656%).

**Marża:** Patrząc na tzw. siatkę marż oferta w zależności od poziomu LTV wygląda albo średnio (dla LTV 90%), albo całkiem atrakcyjnie (dla LTV 80%).

Dla LTV 90%

- 2,60% dla oferty bez ubezpieczenia od utraty pracy, z prowizją
- 2,50% dla oferty z ubezpieczeniem od utraty pracy, bez prowizji
- 2,45% dla oferty z ubezpieczeniem od utraty pracy, z prowizją

**Uwaga:** w przypadku kredytów z wkładem własnym mniejszym niż 20%, bank stosuje tak zwane ubezpieczenie niskiego wkładu własnego polegające na podwyższeniu marży (do momentu osiągnięcia poziomu LTV poniżej 80%) o 0,20 p.p. a to trzeba przyznać sporo i powoduje dodatkowe zmniejszenie atrakcyjności tej oferty.

Dla LTV 80%

- 1,99% dla oferty bez ubezpieczenia od utraty pracy, z prowizją
- 1,89% dla oferty z ubezpieczeniem od utraty pracy, bez prowizji
- 1,84% dla oferty z ubezpieczeniem od utraty pracy, z prowizją

**Proces:** W dużej mierze szybkość procesu kredytowego zależy od wnioskowanej kwoty kredytu. Dla wniosków w kwocie do 500 000 zł decyzję jesteśmy w stanie otrzymać w czasie do 21 dni kalendarzowych (czyli szybko). W przypadku wyższych kwot kredytu analiza odbywa się przez centralę banku, co wiąże się z wydłużeniem procesu i jednocześnie oznacza, że musimy uzbroić się w cierpliwość. Na decyzję, w takich sprawach możemy czekać nawet do 20-25 dni roboczych.

**Ocena ogólna:** Naszym zdaniem warto zapoznać się z ofertą. Na plus: w miarę atrakcyjne marże (zwłaszcza dla LTV 80% i mniej) oraz możliwość uzyskania kredytu w walucie (EUR, NOK i SEK). Minusami, z naszej perspektywy są: wysokie koszty wejścia i wyjścia oraz występowanie ubezpieczenia niskiego wkładu własnego (dla kredytów powyżej 80% LTV).



**Wprowadzenie:** Największy i najbardziej polski bank w naszym zestawieniu ;) a jak wszyscy wiemy „noblesse oblige” ... i faktycznie bank staje na wysokości zadania. Każdy znajdzie tu coś dla siebie: kredyty na 90% - są, na 80% i mniej – są, ze stałą stopą procentową – też są! Co więcej znajdziemy tu też najtańszą, niezależnie od poziomu LTV, marżę na rynku. Co prawda obowiązuje ona TYLKO w pierwszym roku kredytowania, ale jednak, niżej nie schodzi nikt!

**Koszty początkowe:** Niestety najtaniej nie jest. Mamy do wyboru dwa podejścia – albo oferta z prowizją, albo oferta promocyjna: Pakiet Własny Kąt Hipoteczny (kontem, ubezpieczeniem od utraty pracy i kartą kredytową). Dla wahających się czy jest w ogóle sens rozważać „opcję pakietową”, dodamy od razu dwa wyjaśnienia:

- Koszt ubezpieczenia w „Pakiecie” to co prawda 3,25% (za 4 letni okres ubezpieczenia) – ale w zamian otrzymujemy: obniżkę marży do poziomu 1,10% przez pierwsze 12 miesięcy kredytowania, oraz niższą marżę (o około 0,30p.p.) przez pozostały okres kredytowania
- Choć nie jesteśmy fanami bankowych ubezpieczeń – zwłaszcza tych od utraty pracy – to matematycznie, akurat ten wariant opłaca się bardziej, gdyż w porównaniu do opcji z prowizją taniej jest już w trzecim roku kredytowania, nie wspominając nawet o korzyściach w dłuższym okresie

**Wcześniejsza spłata:** Jak na największy polski bank przystało, opłata za wcześniejszą zarówno całkowitą jak i częściową spłatą kredytu nie występuje.

**Produkty dodatkowe:** Lista dostępnych tu opcji jest dość długa i zróżnicowana, a ich zakup oznacza obniżkę marży. Do wyboru mamy: konto, przelewy wynagrodzenia, kartę kredytową, ubezpieczenie na życie czy ubezpieczenie od utraty pracy. Trzeba jednak od razu zauważyć, że odczuwalny wpływ na marżę mają jedynie: ubezpieczenie od utraty pracy i deklaracja wpływu minimum 3k na rachunek (każda z tych opcji obniża marżę o 0,15 p.p).

**Marża:** Naszym zdaniem cena kształtuje się na umiarkowanym poziomie. Można nawet powiedzieć, że dla kwot kredytów powyżej 200 000 zł jest całkiem interesująca. Nie możemy jednak zapomnieć o małym „ale” ... Szczerze powiedziawszy bank posiada chyba najbardziej skomplikowany sposób ustalania wysokości marży na rynku. Podobnie jak inne banki i tu bierze się pod uwagę wkład własny czy wysokość kwoty kredytu, tyle że w banku nr 1 na rynku uwzględnić musimy jednocześnie 4 różne poziomy wysokości wkładu oraz 16 (!!!) różnych przedziałów kwoty kredytu... Nie licząc oczywiście obniżek za zakup 5 różnych produktów dodatkowych. Na dokładkę uwzględnić trzeba jeszcze potencjalną obniżkę dla „stałych klientów” ORAZ... wisienkę na torcie, czyli obniżkę marży za... lokalizację nieruchomości ☺.

Oto przykład marż, na które można liczyć dla kredytów z przedziału 300k-350k (wariant Pakiet Własny Kąt Hipoteczny, zasileniem konta, kartą kredytową i obniżką za zakup lokalu mieszkalnego poza miastem stołecznym Warszawa):

- 1,10% w pierwszym roku, następnie 2,71% dla LTV 90%
- 1,10% w pierwszym roku, następnie 2,20% dla LTV 80%

Oto przykład marż, na które można liczyć dla kredytów z przedziału 300k-350k (wariant promocyjny z prowizją 0,50%, z ubezpieczeniem na życie, zasileniem konta, kartą kredytową i obniżką za zakup lokalu mieszkalnego poza miastem stołecznym Warszawa):

- 2,79% - dla LTV 90%
- 2,28% - dla LTV 80%

**Uwaga!** Dla kredytów z LTV powyżej 80% trzeba doliczyć do marży 0,25 p.p. – tytułem stosowanego przez bank ubezpieczenia niskiego wkładu własnego!

**Proces:** Sprawnie i dość szybko. Decyzji można się spodziewać najpóźniej w 21 dniu kalendarzowym (czyli po około 12-14 dniach roboczych) – często jednak bank „wyrabia” się w odczuwalnie krótszym okresie.

**Ocena ogólna:** Naszym zdaniem PKO to bank, w którym każdy znajdzie coś dla siebie. Niekoniecznie będzie to najtańsza oferta na rynku, ale z interesującymi i wartymi do rozważenia elementami np. najniższy na rynku poziom marży przez pierwsze 12m kredytowania, który pozwala na „zaprzyjanie się” z obciążeniem jakim jest kredyt hipoteczny ☺.



**Wprowadzenie:** Bank dla każdego. Znajdziemy tu oferty zarówno dla tych którzy pragną minimalizować wysokość wkładu własnego (max LTV to 90%) jak i dla tych, którzy szukają solidnej oferty z oprocentowaniem stałym. Warto tu zauważyć, że jako jedna z niewielu instytucji na rynku, bank „docenia” swoich dotychczasowych klientów (tzw. Klient wewnętrzny) specjalnymi warunkami (niższa marża). Korzystniejsze warunki cenowe znajdują tu również klienci lepiej zarabiający - tzw. Select. (powyżej 10k miesięcznie, dla jednej osoby lub 15k miesięcznie dla gospodarstwa domowego).

**Koszty początkowe:** Mamy do wyboru dwie opcje: 2,00% prowizji lub wariant zdecydowanie przez nas preferowany, tzn. zamiana prowizji na ubezpieczenie na życie. Dlaczego naszym zdaniem jest to korzystniejsza opcja? Bo obniża on początkowe koszty do zera, a koszt wymaganego przez 5 lat ubezpieczenia na życie (płatnego miesięcznie), jak pokazują obliczenia jest łącznie niższy niż wysokość prowizji (2,00%). Poza tym rozkładamy go w czasie i uzyskujemy dodatkowy atut w postaci polisy chroniącej nasze życie.

**Wcześniejsza spłata:** Jeśli chodzi o wcześniejszą spłatę, bank pobiera prowizję przez pierwsze 3 lata (1,00%), przy czym pierwsza nadpłata do wysokości do 50% kwoty kredytu jest z tej opłaty zwolniona.

**Produkty dodatkowe:** Lista dostępnych produktów jest krótka, można powiedzieć, że „standardowa” i średnio uciążliwa w utrzymaniu. Sami decydujemy z których opcji chcemy skorzystać, a każdy wybór obniża marżę kredytu. Do wyboru mamy: obniżkę o 0,20 p.p. za konto z wpływami wynagrodzenia (w wysokości uzależnionej od kwoty kredyt/segmentu klienta), obniżkę o 0,10 p.p. za kartę kredytowa z obrotem min 500 zł mieś) lub obniżkę o 0,10 p.p. za ubezpieczenie nieruchomości. Wszystkie produkty wymagane przez 5 lat.

**Marża:** Tak jak pisaliśmy na początku, dużo się tu dzieje. Poziom cen uzależniony jest od kilku czynników takich jak: wysokość wkładu własnego (LTV), grupa klienta (wewnętrzny/zewnętrzny) czy dochody klienta (Select) oraz wysokość wkładu własnego a to niestety zmniejsza przejrzystość i dostępność ofert.

Jeszcze do niedawna było drogo lub bardzo drogo. Nowy cennik obowiązuający od 19.02.2024 nieco zmienia jednak tą sytuację. Dzięki zastosowanym obniżkom oferta banku ponownie zaczyna robić się interesująca (zwłaszcza jeśli chodzi o nowych klientów banku). Nie jest jeszcze optymalnie...ale robi się zachęcająco.

Przykładowe marże dla klientów WEWNĘTRZNYCH z grupy Select (po uwzględnieniu cross-sell):

- od 2,85% – dla kredytów z wkładem własnym poniżej 20%
- od 2,60% – dla kredytów z wkładem własnym 20% i większym

Przykładowe marże dla klientów ZEWNĘTRZNYCH z grupy Select (po uwzględnieniu cross-sell):

- od 3,05% – dla kredytów z wkładem własnym poniżej 20% (najdrożej na rynku)!
- od 2,80% – dla kredytów z wkładem własnym 20% i większym

**Proces:** W ostatnich dniach odczuwamy lekkie przyspieszenie. Nadal nie możemy powiedzieć, że jest szybko, bo decyzji kredytowej można spodziewać się najwcześniej po około 18-22 dniach roboczych...

**Ocena ogólna:** Było słabo... jest nieco lepiej. Nowy, wprowadzony 19go marca 2024 cennik powoduje, że oferta banku znów staje się interesująca. Bank nadal ma swoje mocne strony w postaci braku prowizji za udzielenie czy mało uciążliwego cross sellu, premiuje też niższymi cenami swoich „starych klientów”. Cieszą nas pierwsze obniżki marż, czekamy jednak na zdecydowanie więcej 😊 .



## DANE KONTAKTOWE:

---

Jeżeli zastanawiasz się nad zakupem nieruchomości na kredyt mieszkaniowy i chciałbyś aby ktoś pomógł Ci w:

- Sprawdzeniu zdolności kredytowej
- Dobraniu ofert bankowych
- Wypełnieniu wniosków kredytowych
- Procesie kredytowym

lub masz inne pytania, pisz / dzwoń, chętnie pomożemy!

**Działamy na terenie całej Polski, również zdalnie!**

**RM KREDYTY HIPOTECZNE**  
Specjalizacja Kredyty Hipoteczne  
Obszar działalności – cała Polska  
[www.rm kredyty.pl/kontakt](http://www.rm kredyty.pl/kontakt)  
[www.RMKREDYTY.pl](http://www.RMKREDYTY.pl)  
[www.TAJNABRONKREDYTOBIORCY.pl](http://www.TAJNABRONKREDYTOBIORCY.pl)



KREDYTY HIPOTECZNE

---

Ronald Szczepankiewicz & Magdalena Łyczko - Hałaszczyk