

Kredyty z MdM są droższe niż zwykłe?

Wielu beneficjentów programu MdM skarży się, że banki proponują im mniej korzystne warunki kredytowania niż innym klientom. Postanowiliśmy dokładnie zbadać ten problem. Po zebraniu wszystkich potrzebnych informacji okazało się, że trzy banki w przypadku dotowanych kredytów stosują wyższe stawki marży i prowizji...



Andrzej Prajsnar

Osoby zainteresowane programem Mieszkanie dla Młodych powinny uważnie przeanalizować przedstawioną tabelę. Można w niej znaleźć informacje na temat marż i prowizji, które stosuje pięć krajowych banków.

Tylko dwie instytucje (Alior Bank i Getin Noble Bank) nie ustaliły innych warunków kredytowania dla beneficjentów MdM.

Trzy pozostałe banki naliczają nieco wyższe marże, jeżeli kredytobiorca chce skorzystać z programu dopłat mieszkaniowych. Różnica w stawkach ustalanych przez PKO BP, BGŻ i Pekao SA wynosi 0,10 punktu procentowego. Ostatni z wymienionych banków stosuje niższą marżę tylko wtedy, gdy klient wybierający kredyt bez dotacji opłaci prowizję przy pomocy gotówki (patrz tabela).

Nietypowe różnice w cennikach

Warto również zwrócić uwagę na inne różnice w bankowych cennikach. Przyszli beneficjenci MdM-u powinni wiedzieć, że:

- BGŻ nalicza trzyprocentową prowizję za wcześniejszą spłatę trzyprocentową kredytu (standardowa stawka to 2 proc.),
- Pekao SA w ramach programu MdM nie kredytuje prowizji przygotowawczej (stawka od 1,59 proc. do 1,69 proc.).

Powyżej 150 tys. zł:

- 1,75 proc. – LtV od 50,01 proc. do 80 proc.,
- 1,95 proc. – LtV od 80,01 proc.

Prowizja przygotowawcza dla osoby kupującej dodatkowe produkty banku: od 1 proc. do 4 proc.

Dodatkowy wkład własny niweluje różnice...

Osoby uczestniczące w programie Mieszkanie dla Młodych otrzymują dodatkowy wkład własny. Dzięki temu wsparciu niewielkie różnice w warunkach preferencyjnych i standardowych kredytów tracą znaczenie. Beneficjent MdM-u ze względu na niższy poziom współczynnika LtV może uzyskać bardziej korzystną marżę niż osoba, która we własnym zakresie zgromadziła taki sam wkład własny.

W ramach podsumowania warto nadmienić, że uczestnictwo w programie Mieszkanie dla Młodych byłoby nieopłacalne, jeżeli różnica marży dla preferencyjnego i standardowego kredytu wyniosłaby przynajmniej 0,80 punktu procentowego. Krajowe banki z pewnością nie zdecydują się na taką dyskryminację beneficjentów MdM-u.

Zagrożenie dla rynku wtórnego



Kuba Karliński, założyciel i członek zarządu Magmillon

Program Mieszkanie dla Młodych, jak każdy polegający na subsydiowaniu zakupu dóbr, powoduje zachwianie równowagi na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Preferuje on mieszkania nowe, oddawane przez deweloperów i jednocześnie zniechęca do zakupu mieszkań i domów z rynku wtórnego.

Dotychczas jednak limity cenowe powodowały, że jedynie kilka procent lokali spełniało warunki programu, więc wpływ na rynek nieruchomości wtórnych był praktycznie niezauważalny. Kiedy progi cenowe zostaną podniesione, można spodziewać się szybszego wzrostu sprzedaży nowych mieszkań i większego niż do tej pory spadku liczby transakcji w przypadku mieszkań istniejących.

Sytuacja ta w krótkim okresie dotknie w większym stopniu duże miasta wojewódzkie, gdyż tam podaż nowych inwestycji jest

największa, a wyższe limity zwiększą jeszcze pulę mieszkań, które będą dostępne z dopłatą. W mniejszych miastach, gdzie rynek pierwotny jest ograniczony, rynek wtórny nie zanotuje gwałtownych spadków.

W dłuższym okresie deweloperzy mogą dostrzec szansę na budowę mieszkań tanich i spełniających kryteria programu Mieszkanie dla Młodych także w mniejszych miastach. Kiedy zaczną również tam pojawiać się nowe inwestycje i podaż nowych mieszkań dostępnych z dopłatą się zwiększy, rynek wtórny może zanotować spadki cen i liczby transakcji.

Podstawowe warunki kredytowania w ramach programu Mieszkanie dla Młodych

Nazwa banku	Marża kredytów hipotecznych, które są udzielane w programie MdM	Podstawowe prowizje kredytów hipotecznych, które są udzielane w programie MdM	Różnice warunków kredytowania w stosunku do standardowej oferty banku
Alior Bank	Standardowa marża: od 2,20 proc.	Standardowa prowizja przygotowawcza: od 2 proc. do 5 proc.	Brak istotnych różnic
	Marża od 1,40 proc. jest dostępna dla osób kupujących pięcioletnie ubezpieczenie na życie (koszt polisy to 10 proc. sumy kredytu).	Zerowa prowizja przygotowawcza jest dostępna dla osób, które kupiły pięcioletnie ubezpieczenie na życie.	
		Prowizja za wcześniejszą spłatę kredytu przez klienta (w trakcie 3 lat): 1,50 proc., min. 100 zł	
BGŻ	Poniżej 150 tys. zł:	Prowizja przygotowawcza dla osoby kupującej dodatkowe produkty banku: od 1 proc. do 4 proc.	Marże w standardowej ofercie są niższe o 0,10 punktu procentowego.
	• 1,95 proc. – LtV od 50,01 proc. do 80 proc.		
	• 2,35 proc. – LtV od 80,01 proc.	Prowizja za wcześniejszą spłatę kredytu przez klienta: 3 proc., min. 100 zł	Prowizja dla osoby kupującej dodatkowe produkty banku w standardowej ofercie wynosi od 2 proc. do 4 proc.
	Powyżej 150 tys. zł:		Prowizja za wcześniejszą spłatę kredytu przez klienta w standardowej ofercie wynosi 2 proc., min. 100 zł
	• 1,75 proc. – LtV od 50,01 proc. do 80 proc. • 1,95 proc. – LtV od 80,01 proc.		
Getin Noble Bank	Marże dla klientów niższego ryzyka zakładających ROR Hipo Plus (grupa „A”)	Prowizja przygotowawcza: od 0 proc. do 4 proc.	Brak istotnych różnic
	• 2,12 proc. – LtV od 50 proc. do 60 proc.	Dobrowolne ubezpieczenia (koszt 2,75 proc. lub 3,25 proc. kwoty kredytu) są zamiennie z prowizją.	
	• 2,17 proc. – LtV od 60 proc. do 80 proc.		
	• 2,27 proc. – LtV od 80 proc.	Prowizja za wcześniejszą spłatę (całkowitą do 5 lat od daty uruchomienia kredytu) – od 1 proc. do 5 proc. sumy zadłużenia (stawka maleje w kolejnych latach).	
	Obniżka marży o 0,30 p.p. po zakupie dowolnego produktu ubezpieczeniowego Open Life.		
Pekao SA	Kwota kredytu:	Prowizja przygotowawcza (płatna gotówką) dla kwoty kredytu:	W standardowej ofercie prowizja przygotowawcza (1,59 proc., 1,65 proc. lub 1,69 proc.) może być kredytowana lub płatna gotówką. Marże dla osób wybierających ten drugi wariant wynoszą:
	do 200 tys. zł – marża 1,79 proc.	do 200 tys. zł – prowizja 1,69 proc.	do 200 tys. zł – marża 1,69 proc.
	od 200 tys. zł do 400 tys. zł – marża 1,74 proc.	od 200 tys. zł do 400 tys. zł – prowizja 1,65 proc.	od 200 tys. zł do 400 tys. zł – marża 1,64 proc.
	powyżej 400 tys. zł – marża 1,59 proc.	powyżej 400 tys. zł – prowizja 1,59 proc.	powyżej 400 tys. zł – marża – 1,54 proc.
	Podano marże dla klientów kupujących ROR Eurokonto z kartą debetową oraz kartę kredytową lub ubezpieczenie nieruchomości (opcjonalnie). W przypadku osób, które zakupiły tylko ROR, zaprezentowane marże zostają podwyższone o 0,10 p.p.	Prowizja za wcześniejszą spłatę:	Dodatkowa podwyżka marży (o 0,25 p.p.) jest przewidziana, jeśli LtV przekracza 90 proc.
		• całkowitą – 2 proc. spłacanej kwoty (min. 200 zł)	
	Dodatkowa podwyżka marży (o 0,25 p.p.) jest przewidziana, jeśli LtV przekracza 90 proc.	• częściową (powyżej 10 proc. kredytu) – 2 proc. spłacanej kwoty, min. 200 zł.	
PKO BP	Od 120 tys. zł do 200 tys. zł:	Prowizja przygotowawcza: od 0 proc. do 3,5 proc.	Marże w standardowej ofercie (Kredyt Własny Kąt) są niższe o 0,10 punktu procentowego.
	• 1,95 proc. – LtV od 50 proc. do 70 proc.		
	• 1,98 proc. – LtV od 70 proc. do 80 proc.	Prowizja za wcześniejszą spłatę:	
	• 2,1 proc. – LtV od 80 proc. do 90 proc.	• całkowitą – 2 proc. spłacanej kwoty, min. 200 zł	
	• 2,38 proc. – LtV od 90 proc.	• częściową (w trakcie trzech lat od uruchomienia kredytu) – 1,5 proc. spłacanej kwoty	
	Od 200 tys. zł do 700 tys. zł:		
	• 1,89 proc. – LtV od 50 proc. do 70 proc.		
	• 1,92 proc. – LtV od 70 proc. do 80 proc.		
	• 2,01 proc. – LtV od 80 proc. do 90 proc.		
	• 2,32 proc. – LtV od 90 proc.		