

# Kredytowe łowy

**Polacy tłumnie ruszyli po kredyty hipoteczne, aby mieć za co kupić mieszkanie. Banki natomiast zaciekle walczą, by jak najwięcej skorzystać z tego kredytowego boomu.**

Szybko rośnie udział kredytów mieszkaniowych w PKB. O ile w 2002 r. wskaźnik ten wynosił 1,3 proc., to obecnie jest to ok. 6 proc. Rośnie także udział tych kredytów w aktywach sektora bankowego i obecnie wynosi on ok. 9 proc. Daleko nam jednak jeszcze do wartości tych wskaźników w krajach wysoko rozwiniętych. Średnia w krajach starej unijnej piętnastki jest czterokrotnie wyższa.

Przyczyn dynamicznego wzrostu liczby i sumy hipotecznych kredytów budowlano-mieszkaniowych jest wiele. Do głównych zalicza się brak dostatecznej liczby mieszkań i ich rosnącą cenę. Do grupy zaciągających kredyty na własne cele mieszkaniowe dołączyła liczna grupa inwestorów, chcących w ten sposób korzystnie zainwestować pieniądze. Dalszy wzrost cen mieszkań, domów i działek jest bowiem nieunikniony. Oprocentowanie lokat bankowych jest niewielkie, a sytuacja na rynku giełdowym już niezbyt zachęca do inwestowania w akcje. Nastąpiła zatem moda na nieruchomości.

\*\*\*

Krajowe banki już dość dawno dostrzegły możliwość szybkiego zwiększenia swoich portfeli kredytowych, a tym samym osiągnięcia dodatkowych zysków. Obecnie aktywnie walczą o pozyskanie nowych klientów. Standardowe reklamy w mediach dotyczą głównie promocyjnego oprocentowania, obniżania prowizji, bądź łatwiejszego załatwiania formalności.

Najlepszym „lepem” na klienta jest niskie oprocentowanie i głównie na tym polu trwa rywalizacja banków. Niektóre z banków oferują kredyt w złotych z oprocentowaniem nawet 4,6 proc., a kredyt we frankach szwajcarskich ze stopą 2,4 proc. Taka wysokość oprocentowania jest jednak wabikiem i dotyczy zazwyczaj tylko jednego, lub dwóch pierwszych lat spłaty kredytu. Później wartości te są już ok. 1 proc. wyższe.

Tego typu manewry są możliwe dzięki rezygnacji banków w tym pierwszym okresie z dużej części swojego zarobku. Tak naprawdę przez pewien czas mogą nawet nic nie zarobić i obniżyć oprocentowanie do poziomu stopy pożyczania pieniędzy na rynku międzybankowym. W przypadku rodzimej waluty jest to krajowy WIBOR, dla franka szwajcarskiego i amerykańskiego dolara jest to londyński LIBOR, natomiast dla euro najczęściej jest to EURIBOR.

Standardem są kredyty hipoteczne na 30 lat. Jednak i tutaj rozpoczęła się rywalizacja banków. Niektóre z nich pożyczają już pieniądze na dłuższy okres, nawet na 45 lat. Bój toczy się także w zakresie wartości udzielanych kredytów. Nie są już niczym nadzwyczajnym, tak jak jeszcze kilka lat temu, kredyty na 100 proc. wartości nieruchomości. Kilka banków pożyczają już pieniądze w wysokości do 110 proc.

\*\*\*

Bój o kredytobiorców rozpoczął się także w przestrzeni wirtualnej, na kredytowych aukcjach. Ten sposób jest od dawna stosowany w krajach o długiej tradycji rynku finansowego. W Polsce pierwsza taka aukcja narodziła się na początku bieżącego roku. Po testach trwających kilka miesięcy już działa i można próbować w ten sposób próbować pozyskać pieniądze. Funkcjonuje na stronie [www.aukcjekredytowe.pl](http://www.aukcjekredytowe.pl).

Jak na razie, w licytacji biorą udział tylko cztery banki, które podpisały umowy z serwisem aukcyjnym. Są to banki: BPH, Deutsche Bank, Dom Bank i Millennium. Prowadzone są już jednak zaawansowane rozmowy z kolejnymi bankami. Oferty na kredytowej aukcji są korzystniejsze od ofert standardowych, w oddziałach banków. Korzyść może wynieść nawet do 15 proc. kwoty kredytu. Stosowane jest niższe oprocentowanie i prowizje od tych, jakie oferowane będą klientowi w placówce banku.

Kredytowy system aukcyjny jest podobny do innych „towarowych” systemów aukcyjnych. Istotną różnicą jest jednak to, że to niekupujący, czyli poszukujący kredytu, jest stroną licytującą. Swoje oferty składają banki. Korzystne jest także to, że po zakończeniu licytacji osoba uruchamiająca aukcję nie ma obowiązku zaciągania kredytu. Taki obowiązek jest natomiast na aukcjach towarowych np. Allegro, czy eBay.

Użytkownikiem pierwszego polskiego aukcyjnego portalu kredytowego można zostać bez większych problemów. Wystarczy się zarejestrować, podając podstawowe dane personalne i ustalając login i hasło. Przy uruchamianiu licytacji należy podać kwotę kredytu, walutę i okres zaciągania kredytu. Po jej zakończeniu i wybraniu najkorzystniejszej oferty należy udać się bezpośrednio do banku, gdzie załatwiane są dalsze formalności. Dla ułatwienia, każdy planujący otwarcie aukcji może dokonać porównania standardowych ofert kilkunastu banków.

„Porównywarki” ofert kredytowych, lecz już bez aukcji, są dostępne także na wielu innych portalach finansowych. Konkurentem portalu [aukcjekredytowe.pl](http://aukcjekredytowe.pl) jest portal [finansowo.pl](http://finansowo.pl). Tam swoje oferty mogą składać nie tylko banki, lecz wszyscy zainteresowani bez konieczności podpisywania umowy o współpracy z portalem. Dlatego też więcej ofert jest od pośredników finansowych. Portal jest jednak znacznie bardziej rozbudowany i umożliwia nie tylko wybór kredytu, lecz także innych produktów finansowych, takich jak lokaty bankowe, ubezpieczenia czy fundusze inwestycyjne.

Każdy potrzebujący pieniędzy, przed zacięgnięciem kredytu, powinien jednak samodzielnie, bądź przy pomocy doradcy finansowego, ocenić finansową atrakcyjność oferty. Trzeba bowiem uwzględnić nie tylko oprocentowanie, czy prowizję, lecz także dodatkowe koszty kredytu. Niekiedy bowiem, gdy uwzględni się koszt wymaganych ubezpieczeń i wycen, oferta pozornie atrakcyjna wcale taką nie jest.

MARIAN CHOLEWIŃSKI