

Beata GRANOSIK\*

Agnieszka KASZUBSKA\*\*

## **ANALIZA OFERT BANKOWYCH W ZAKRESIE KREDYTOWANIA HIPOTECZNEGO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH OSÓB FIZYCZNYCH W KOSZALINIE**

*Zarys treści:* Celem artykułu jest wyłonienie najkorzystniejszej oferty kredytowania hipotecznego spośród ofert bankowych na terenie Koszalina oraz wyłonienie parametrów kredytowych, sprzyjających dobraniu odpowiedniej oferty kredytu hipotecznego. Dla osiągnięcia celu zdefiniowano problem badawczy w postaci pytania naukowego: Czy podstawowe parametry kredytu hipotecznego przekładają się na wyłonienie najkorzystniejszej oferty kredytowej z punktu widzenia łącznych kosztów kredytu?

*Słowa kluczowe:* kredyt hipoteczny, koszty kredytu, bank, nieruchomości mieszkaniowa, inwestycje mieszkaniowe.

### **Wprowadzenie**

Podjmując próbę zdefiniowania pojęcia kredytu hipotecznego należy podkreślić, iż jest to kredyt udzielany przez banki uniwersalne oraz banki hipoteczne na długi okres, z relatywnie niskim oprocentowaniem. Oprocentowanie kredytu hipotecznego jest niższe w porównaniu do oprocentowania innych kredytów bankowych z uwagi na niższy stopień ryzyka kredytowego, wynikający ze stosunkowo dobrego zabezpieczenia, jakim jest hipoteka na nieruchomość<sup>1</sup>.

Mieszkanie stanowi dobro szczególne ze względu na zaspokajanie potrzeb podstawowych oraz szeregu potrzeb wyższego rzędu. Nieruchomości mieszkaniowe są, dla zdecydowanej większości ludzi, najdroższym dobrem konsump-

---

\* Katedra Ekonomii, Wydział Nauk Ekonomicznych, Politechnika Koszalińska

\*\* Absolwentka kierunku Ekonomia, Wydział Nauk Ekonomicznych, Politechnika Koszalińska

<sup>1</sup> <http://jakoszczedzacpieniadze.pl/jak-madrze-wziac-kredyt-hipoteczny>, (15.01.2016).

cyjnym<sup>2</sup>. Dlatego też, rozwój sektora nieruchomości mieszkaniowych wymaga dogłębnej analizy ofert kredytów hipotecznych dostępnych na lokalnym rynku.

Zasadniczym celem artykułu jest wyłonienie najkorzystniejszej oferty kredytowania hipotecznego spośród ofert bankowych na terenie Koszalina. W odniesieniu do określonego problemu badawczego sformułowano następujące hipotezy robocze:

- najważniejszymi parametrami kredytu hipotecznego są stopa oprocentowania nominalnego i wysokość marży;
- wyznacznikiem wyboru odpowiedniej oferty kredytowania hipotecznego jest wysokość raty kredytowej;
- podstawę wyodrębnienia najkorzystniejszej oferty kredytu hipotecznego stanowią dodatkowe jednorazowe i miesięczne koszty kredytu hipotecznego.

W artykule wykorzystano metodę sondażu diagnostycznego, która pozwoliła wykorzystać wywiad bezpośredni w celu gromadzenia niezbędnych danych dotyczących parametrów kredytowych. Z kolei za pomocą symulacji przedstawiono harmonogramy spłat poszczególnych kredytów hipotecznych, co pozwoliło osiągnąć założony cel główny opracowania.

## **Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie**

Dane demograficzne danego regionu determinują wiele aspektów rozwoju społeczno-gospodarczego owego obszaru<sup>3</sup>. Dlatego też rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych warunkuje wielkość populacji i jej struktura, a także liczba małżeństw oraz wynagrodzenia, które wpływają na skalę potrzeb mieszkaniowych.

Rozważania należy rozpocząć od charakterystyki wielkości populacji Koszalina. W latach 2005-2015 liczba ludności Koszalina stanowi o stabilności populacji na terenie miasta, ponieważ w roku 2005 wynosiła 107 886 osób, natomiast w roku 2015 liczba ta osiągnęła poziom 107 970.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na wymiar potrzeb mieszkaniowych jest struktura ludności pod względem wieku mieszkańców danego obszaru. Struktura ludności Koszalina charakteryzuje się pogłębiającą tendencją zmniejszającej się liczby najmłodszej części ludności, przy jednoczesnym systema-

---

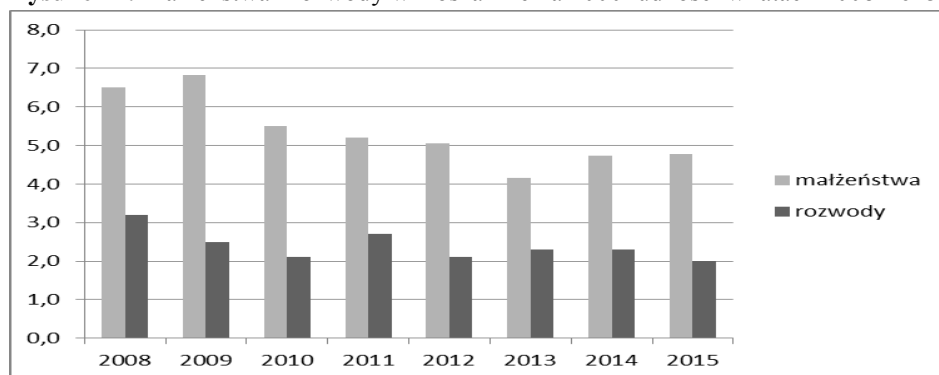
<sup>2</sup> M. Kędzierska, *Kształtowanie polityki mieszkaniowej w warunkach gospodarki rynkowej*, „Equilibrium”, Nr 1, 2009.

<sup>3</sup> *Demografia. Metody analizy i prognozowania*, M. Cieślak, (red.), PWN, Warszawa 1984.

tycznym zwiększaniu się liczby najstarszej części ludności. Starzenie się społeczeństwa prowadzi do opóźnienia procesu zwalniania mieszkań dla kolejnego pokolenia. Ponadto należy zauważyć słabą pozycję ekonomiczną osób starszych oraz a silną ekonomicznie grupę ludzi młodych, stanowiących impuls do rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych<sup>4</sup>.

Kolejna determinanta potrzeb mieszkaniowych kształtowana jest poprzez liczbę małżeństw i rozwodów. Zawarcie związku małżeńskiego, powodującego powstanie rodziny, prowadzi do zwiększenia wymiaru potrzeb mieszkaniowych<sup>5</sup>. Liczbę zawieranych małżeństw i rozwodów w Koszalinie w latach 2008-2015 przypadającą na 1000 mieszkańców ilustruje rysunek 1.

**Rysunek 1.** Małżeństwa i rozwody w Koszalinie na 1000 ludności w latach 2008-2015



**Źródło:** opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Analizując liczbę rozwodów w Koszalinie można stwierdzić, iż największą liczbą rozwodów cechował się rok 2008, kiedy współczynnik ten wynosił 3,2 w odniesieniu do 1000 mieszkańców, a najmniejszą liczbą rozwodów charakteryzował się rok 2010, w którym zanotowano 2 rozwody na 1000 mieszkańców Koszalina.

Zarówno liczba zawieranych małżeństw jak i liczba rozwodów tworzą ruch na rynku nieruchomości. W obecnych realiach nowożeńcy odchodzą od zakupu mieszkania niemal na całe życie. Młodsze pokolenie jest bardziej mobilne, co wpływa na zmienność potrzeb mieszkaniowych. Natomiast rozwody wpływają na wielokrotnienie potrzeb mieszkaniowych z uwagi na sytuację wymagającą stworzenia odrębnych gospodarstw domowych, dysponujących oddzielnymi mieszkaniami.

<sup>4</sup> I. Foryś, *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce*, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2011, s. 153.

<sup>5</sup> Ibidem, s. 163.

Powszechny dostęp do mieszkań poprawia sytuację zawodową i społeczną, wpływa także na mobilność ludności, umożliwia założenie rodziny i wywiera wpływ na tworzenie więzi społecznych. Potrzeby związane z posiadaniem niezależnego mieszkania pojawiają się z chwilą tworzenia gospodarstw domowych. Najczęściej jednak młodzi ludzie nie posiadają jeszcze wystarczających oszczędności, które dałyby możliwość zakupu własnej nieruchomości.

Cena w przypadku transakcji zawieranych na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest efektem negocjacji, do których dochodzi ze względu na różnice wynikające z wiedzy, sytuacji gospodarczej, celu inwestycji w nieruchomość, a także gustów<sup>6</sup>. Dlatego też analiza transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie może odbiegać od podobnej analizy przeprowadzonej na innym obszarze. Szczegółowe informacje obejmujące liczbę i wartość transakcji oraz powierzchnię użytkową nieruchomości mieszkaniowych będących przedmiotem obrotu w latach 2008-2015 w Koszalinie przedstawia tabela 1.

**Tabela 1.** Transakcje na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie w latach 2008-2015

wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba transakcji	918	192	429	465	640	552	623	596
Wartość transakcji (tys. zł)	159 260	36 291	75 695	85 231	111 688	97 030	106 748	102 574
Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	48 500	10 789	20 445	22 842	30 596	27 295	30 421	29 063
Średnia cena za m <sup>2</sup>	3 284	3 364	3 702	3 731	3 650	3 555	3 509	3 529
Średnia powierzchnia (m <sup>2</sup> )	52,83	56,19	47,66	49,12	47,18	49,45	48,83	48,76

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Spadek liczby transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2009 roku spowodowany może być załamaniem światowych rynków finansowych w roku 2008. Jednak rok 2010 przynosi wzrost liczby transakcji ze względu na korzyści rządowego programu Rodzina na Swoim. W roku 2014 zaczął funkcjonować nowy rządowy program – Mieszkanie dla Młodych, który przyczynił się do ponownego wzrostu liczby transakcji w Koszalinie. Należy

<sup>6</sup> B. Majewska, *Behawioralne uwarunkowania podejmowania decyzji inwestycyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, „Zarządzanie i Finanse. Journal of Management and Finance”, Nr 4, 2014.

również wspomnieć, iż średnia cena za m<sup>2</sup> mieszkania wahała się między 3284 zł za m<sup>2</sup> w roku 2008, a 3731 zł za m<sup>2</sup> w 2011 roku, a średnia powierzchnia nieruchomości mieszkaniowych w analizowanym okresie wyniosła od 47,18 m<sup>2</sup> w roku 2012 do 56,19 m<sup>2</sup> w 2009 roku.

Charakterystyka transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie byłaby niepełna, gdyby pominąć wysokość przeciętnego wynagrodzenia mieszkańców miasta. Szczegółowe dane dotyczące średniego poziomu wynagrodzeń w Koszalinie i Polsce w latach 2008-2015 prezentuje tabela 2.

**Tabela 2.** Wynagrodzenia w Polsce i Koszalinie w latach 2008-2015

wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
przeciętne wynagrodzenie w Koszalinie (zł)	2774	2932	3071	3181	3323	3492	3568	3644
przeciętne wynagrodzenie w Polsce (zł)	3158	3315	3435	3625	3744	3877	4004	4151

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Należy zauważyć rosnący poziom przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń, zarówno w całej Polsce jak i Koszalinie. Jednak Koszalin charakteryzuje się dużo niższym poziomem przeciętnego wynagrodzenia niż średnia krajowa.

Ważną składową analizy transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie stanowią zmiany siły nabywczej ludności, której badanie opiera się na zastosowaniu tzw. wskaźnika siły nabywczej wyrażającego powierzchnię mieszkania, jaką mogą nabyć mieszkańcy Koszalina za przeciętną płacę. Wskaźniki siły nabywczej mieszkańców Koszalina ilustruje tabela 3.

**Tabela 3.** Wskaźnik siły nabywczej mieszkańców Koszalina w latach 2008-2015

wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wartość wskaźnika	0,84	0,87	0,83	0,85	0,91	0,98	1,02	1,03

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Analizowany okres charakteryzuje się tendencją wzrostową możliwości nabycia nieruchomości mieszkaniowej. Duży wpływ na ową sytuację ma rosnąca średnia wynagrodzeń oraz spadające ceny nieruchomości. Jednakże dopiero w roku 2014 wskaźnik siły nabywczej cechował się szansą na zakup pełnego metra kwadratowego nieruchomości mieszkaniowej za średnie wynagrodzenie w Koszalinie.

Podsumowując, zarówno czynniki demograficzne jak i ekonomiczne znacząco wpływają na skalę potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych.

Dlatego też przyszłe potrzeby w zakresie nieruchomości mieszkaniowych należy szacować na podstawie społeczno-gospodarczych determinant.

## **Analiza ofert bankowych w zakresie kredytowania hipotecznego inwestycji mieszkaniowych – badanie parametrów poszczególnych ofert**

Finansowanie inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe przez banki w Polsce napotyka na różnego rodzaju utrudnienia. Niejednorodność rynku nieruchomości, a także długookresowy charakter zachodzących zjawisk na tym rynku i brak długoterminowych doświadczeń banków utrudnia bankom bieżące monitorowanie wartości przyjmowanych zabezpieczeń oraz ich aktualizację. Wielkość niezaspokojonego popytu na nieruchomości mieszkaniowe, stosunkowo niskie stopy oprocentowania kredytów hipotecznych oraz ogólny wzrost wynagrodzeń w gospodarce narodowej wpływają na poprawę zdolności kredytowej wielu kredytobiorców, a co za tym idzie na wzrost udzielanych kredytów na nieruchomości w Polsce. Dlatego też, podjęto próbę analizy ofert bankowych w zakresie kredytów hipotecznych przy wykorzystaniu metody wywiadu bezpośredniego, przeprowadzonego z doradcami klientów poszczególnych banków komercyjnych, działających na terenie Koszalina. Metodę wywiadu bezpośredniego wybrano ze względu na możliwość zdobycia informacji poprzez bezpośrednie stawianie pytań wybranym osobom, udzielającym różnych informacji<sup>7</sup>. Celem analizy porównawczej ofert bankowych kredytów hipotecznych jest wyłonienie oferty, umożliwiającej zaciągnięcie możliwie najtańszego kredytu hipotecznego oraz zawierającego dodatkowe korzyści płynące z jego wyboru. Badania przeprowadzono w dniach od 4 maja do 6 maja 2016 roku w siedmiu losowo wybranych placówkach bankowych na terenie Koszalina. Badaniu poddano 13 ofert kredytów hipotecznych, pochodzących z następujących banków: Alior Bank, Bank Millennium, Bank Ochrony Środowiska, Bank Pekao, Bank Zachodni WBK, mBank, Raiffeisen Polbank.

Analizę porównawczą ofert bankowych w zakresie kredytów hipotecznych przeprowadzono przy pomocy badania następujących parametrów poszczególnych ofert: oprocentowanie nominalne oraz marża, warunki otrzymania kredytu hipotecznego w ofercie promocyjnej, koszty ubezpieczenia pomostowego, polisy na życie oraz przyznania kredytu, wysokość raty oraz możliwość wcześniejszej spłaty. Wyniki przeprowadzonej analizy ilustruje tabela 4.

---

<sup>7</sup> W. Zaczyński, *Praca badawcza nauczyciela*, Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne, Warszawa 1995, s. 148.

**Tabela 4.** Analiza porównawcza ofert bankowych w zakresie kredytów hipotecznych

Bank	Produkt	Oprocentowanie nominalne	Marża	Warunki skorzystania z oferty promocyjnej	Ubezpieczenie pomostowe	Pólisa na życie	Koszty przyznania kredytu	Wysokość raty	Możliwość wcześniejszej spłaty
Alior Bank	Megahipoteka – oferta promocyjna	4,07%	2,39%	Cesja praw z ubezpieczenia na życie.	316,20 zł	0,00 zł	1581,00 zł	761,19 zł	2,5% w ciągu pierwszych 3 lat kredytowania
Alior Bank	Megahipoteka	4,28%	2,60%	–	316,20 zł	0,00 zł	7905,00 zł	780,54 zł	2,5% w ciągu pierwszych 3 lat kredytowania
Bank Millennium	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	3,87%	2,19%	Konto osobiste, na które co miesiąc wpływa wynagrodzenie, karta debetowa, z której miesięczne transakcje wynoszą min. 500 zł.	131,22 zł	31,62 zł	4221,44 zł	742,99 zł	2% w ciągu pierwszych 4 lat kredytowania
Bank Millennium	Kredyt hipoteczny	4,37%	2,69%	–	131,22 zł	31,62 zł	4221,44 zł	788,90 zł	2% w ciągu pierwszych 4 lat kredytowania
Bank Ochrony Środowiska	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	3,88%	2,20%	Konto osobiste, na które co miesiąc wpływa min. 2000 zł, dowolny dodatkowy produkt banku.	0,00 zł	0,00 zł	3712,00 zł	743,90 zł	2% w ciągu pierwszych 5 lat kredytowania
Bank Ochrony Środowiska	Kredyt hipoteczny	4,08%	2,40%	–	0,00 zł	0,00 zł	5726,92 zł	762,10 zł	2% w ciągu pierwszych 5 lat kredytowania
Bank Pekao	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	3,67%	1,99%	Konto osobiste, na które co miesiąc wpływa wynagrodzenie, karta debetowa, karta kredytowa, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych.	131,22 zł	0,00 zł	3484,07 zł	725,03 zł	bez opłat
Bank Zachodni WBK	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	3,37%	1,69%	Konto osobiste, na które co miesiąc wpływa min. 2000 zł.	131,22 zł	0,00 zł	3162,00 zł	698,52 zł	bez opłat

**cd. Tabela 4.** Analiza porównawcza ofert bankowych w zakresie kredytów hipotecznych

Bank	Produkt	Oprocentowanie nominalne	Marża	Warunki skorzystania z oferty promocyjnej	Ubezpieczenie pomostowe	Polisa na życie	Koszt przyznania kredytu	Wysokość raty	Możliwość wcześniejszej spłaty
Bank Zachodni WBK	Kredyt hipoteczny	4,87%	3,19%	–	131,22 zł	0,00 zł	3952,50 zł	836,20 zł	bez opłat
mBank	mPlan hipoteczny – oferta promocyjna	3,88%	2,20%	Ubezpieczenie spłaty rat kredytu.	0,00 zł	0,00 zł	6624,00 zł	743,90 zł	2% w ciągu pierwszych 3 lat kredytowania
mBank	mPlan hipoteczny	4,98%	3,30%	–	0,00 zł	0,00 zł	6624,00 zł	846,78 zł	2% w ciągu pierwszych 3 lat kredytowania
Raiffeisen Polbank	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	3,93%	2,25%	Konto osobiste, na które co miesiąc wpływa min. 2500 zł, karta kredytowa, ubezpieczenie na życie, cesja praw z tytułu ubezpieczenia stałego źródła dochodów, cesja praw z tytułu ubezpieczenia nieruchomości.	0,00 zł	63,24 zł	500,00 zł	748,43%	1,5% w ciągu pierwszych 5 lat kredytowania
Raiffeisen Polbank	Kredyt hipoteczny – standardowa oferta	5,03%	3,35%	–	0,00 zł	0,00 zł	3662,00 zł	851,62 zł	1,5% w ciągu pierwszych 5 lat kredytowania

**Źródło:** opracowanie własne.

Dla przejrzystości badania ustalono, iż wartość nieruchomości mieszkaniowej, objętej finansowaniem kredytem hipotecznym, stanowi iloczyn średniej ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości mieszkaniowej w Koszalinie z roku 2015 oraz średniej powierzchni kupowanych nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie z roku 2015. Średnia cena za m<sup>2</sup> nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie w 2015 roku wyniosła 3529 zł, natomiast średnia powierzchnia kupowanych nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie w 2015 roku wyniosła 48,76 m<sup>2</sup>. Iloczyn tych dwóch wartości wynosi 172 074,04 zł. Jednakże dla uproszczenia niniejszej analizy przyjęto, iż wartość kredytowanej nieruchomości mieszkaniowej wynosi 172 000 zł. Przyjmując również wartość LtV na poziomie 90%



jaki obecnie jest wymagany przez Komisję Nadzoru Finansowego<sup>8</sup> otrzymano kwotę kredytu hipotecznego w wysokości 154 800 zł. Dla celów niniejszej analizy przyjęto 30-letni okres spłaty kredytu hipotecznego.

Przedstawiona analiza parametrów kredytów hipotecznych dowodzi, iż wybór odpowiedniego kredytu hipotecznego spośród poddanych badaniu ofert jest niezwykle trudny. Decyzję o wyborze odpowiedniej oferty warunkują bowiem różnorodne czynniki wywodzące się najczęściej z osobistych preferencji potencjalnego kredytobiorcy. Część kredytobiorców przy wyborze odpowiedniej oferty kredytowej kieruje się jedynie wysokością miesięcznej raty. Jednakże wielu kredytobiorców za punkt wyjścia przyjmuje choćby koszty przyznania kredytu hipotecznego, które wiążą się z posiadaniem dodatkowych środków. Obecnie wachlarz ofert kredytowych w zakresie kredytowania nieruchomości mieszkaniowych jest bardzo szeroki, co pozwala na dostosowanie ofert do potrzeb rynkowych.

## **Analiza ofert bankowych w zakresie kredytowania hipotecznego inwestycji mieszkaniowych – symulacje spłaty kredytu hipotecznego osoby fizycznej**

Analizę ofert bankowych w zakresie kredytowania hipotecznego nieruchomości mieszkaniowych należy uzupełnić o symulację spłat poszczególnych kredytów hipotecznych, co pozwoli ustalić wielkość faktycznych obciążeń wynikających z tytułu zaciągniętego przez kredytobiorcę długoterminowego zobowiązania.

Symulację spłaty kredytów hipotecznych oparto na podstawie danych zawartych w poprzedniej analizie. Dane te w szczególności dotyczą kwoty zaciąganego kredytu, okresu spłaty, rocznego oprocentowania badanych kredytów, a także dodatkowych miesięcznych i jednorazowych kosztów związanych bezpośrednio z poszczególnymi ofertami kredytowymi. Na potrzeby niniejszego artykułu zaprezentowano wyniki symulacji kredytów hipotecznych, opartych na danych pozyskanych w trakcie przeprowadzonego wywiadu bezpośredniego w placówkach bankowych. Wszystkie oferty kredytów hipotecznych, uzyskane w trakcie wywiadu dotyczą kredytów o równych ratach, co świadczy o tym, iż płatności są równe w kolejnych okresach, jednakże kredytobiorca zwraca w każdym okresie coraz większą część kapitałową oraz odsetki, które naliczane są od salda początkowego danego okresu.

Na potrzeby wyłonienia najlepszej oferty kredytowej w zakresie kredytowania nieruchomości mieszkaniowych należy zestawić wszystkie wyniki symu-

---

<sup>8</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r., *Prawo...*, art. 137.

lacji spłaty kredytów, co zaprezentowano w tabeli 5. Dane przedstawiają sumę części odsetkowej, stanowiącej niejako cenę kredytu hipotecznego, w kolejności od najniższej do najwyższej.

Na podstawie tabeli 5 można wnioskować, iż najtańszym kredytem hipotecznym wśród trzynastu analizowanych ofert bankowych dysponuje Bank Zachodni WBK. Zakładając bowiem kwotę kredytu w wysokości 154 800 zł oraz 30-letni okres spłaty to właśnie Bank Zachodni WBK oferuje najniższe nominalne oprocentowanie kredytu hipotecznego, dające tym samym najniższą sumę odsetek spośród wszystkich badanych ofert kredytowych. Natomiast najwyższe oprocentowanie kredytu w banku Raiffeisen Polbank przyczyniło się do uzyskania najwyższej sumy odsetek wśród wszystkich badanych ofert.

**Tabela 5.** Wyniki symulacji spłaty kredytów w poszczególnych bankach

Bank	Produkt	Suma części odsetkowej kredytu
Bank Zachodni WBK	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	933 65,98 zł
Bank Pekao	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	102 909,85 zł
Bank Millennium	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	109 377,39 zł
Bank Ochrony Środowiska	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	109 702,94 zł
mBank	mPlan hipoteczny – oferta promocyjna	109 702,94 zł
Raiffeisen Polbank	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	111 333,82 zł
Alior Bank	Megahipoteka – oferta promocyjna	115 927,59 zł
Bank Ochrony Środowiska	Kredyt hipoteczny	116 257,25 zł
Alior Bank	Megahipoteka	122 893,02 zł
Bank Millennium	Kredyt hipoteczny	125 905,37 zł
Bank Zachodni WBK	Kredyt hipoteczny	142 931,44 zł
mBank	mPlan hipoteczny	146 742,08 zł
Raiffeisen Polbank	Kredyt hipoteczny – standardowa oferta	148 481,78 zł

**Źródło:** opracowanie własne.

Jednakże analiza ofert bankowych w zakresie kredytowania hipotecznego inwestycji mieszkaniowych osób fizycznych wymaga uzupełnienia o dodatkowe koszty, ponoszone przez kredytobiorcę w przypadku zaciągnięcia długoterminowego zobowiązania w postaci kredytu hipotecznego. Należy zatem wzbogacić analizę o dodatkowe miesięczne koszty w postaci ubezpieczenia pomostowego i polisy na życie, których wykupienie wymagane jest przez niektóre banki w przypadku skorzystania z oferty kredytu hipotecznego tego banku. Oprócz tego wśród kosztów dodatkowych należy uwzględnić kwotę jednorazowego kosztu przyznania kredytu hipotecznego, który niewątpliwie wpływa na całokształt kosztów ponoszonych przez kredytobiorcę. Uwzględnienie zarówno dodatkowych kosztów miesięcznych jak i dodatkowych kosztów jedno-

razowych pozwoli wyłonić najkorzystniejszą ofertę kredytu hipotecznego w odniesieniu do założonych warunków kredytowych w postaci kwoty kredytu i okresu jego spłaty. Kompleksowe informacje dotyczące uwzględnionych kosztów dodatkowych zawarto w załączniku do niniejszej pracy. Wyniki analizy kosztów dodatkowych kredytów hipotecznych poddanych prezentuje tabela 6, w której zamieszczono informacje o sumie wysokości całkowitych odsetek kredytowych i kosztów dodatkowych w kolejności od najniższej do najwyższej.

**Tabela 6.** Suma odsetek całkowitych i kosztów dodatkowych poszczególnych ofert kredytowych

Bank	Produkt	Suma odsetek i kosztów dodatkowych
Bank Ochrony Środowiska	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	113 414,94 zł
mBank	mPlan hipoteczny – oferta promocyjna	116 326,94 zł
Bank Ochrony Środowiska	Kredyt hipoteczny	121 984,17 zł
Raiffeisen Polbank	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	134 600,22 zł
Bank Zachodni WBK	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	143 767,18 zł
Raiffeisen Polbank	Kredyt hipoteczny – standardowa oferta	152 143,78 zł
mBank	mPlan hipoteczny	153 366,08 zł
Bank Pekao	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	153 633,12 zł
Bank Millennium	Kredyt hipoteczny – oferta promocyjna	172 221,23 zł
Bank Millennium	Kredyt hipoteczny	188 749,21 zł
Bank Zachodni WBK	Kredyt hipoteczny	194 123,14 zł
Alior Bank	Megahipoteka – oferta promocyjna	231 340,59 zł
Alior Bank	Megahipoteka	244 630,02 zł

**Źródło:** opracowanie własne.

Po uwzględnieniu zarówno dodatkowych kosztów miesięcznych jak i jednorazowych kosztów ponoszonych z tytułu przyznania kredytu hipotecznego można stwierdzić, iż najkorzystniejszą ofertą kredytową dysponuje Bank Ochrony Środowiska. Bowiem oferta promocyjna tego banku zakłada poniesienie kosztów dodatkowych stanowiących jedynie 3712,00 zł jednorazowego kosztu przyznania kredytu. Na drugiej pozycji, pod względem wysokości ponoszonych kosztów związanych z zaciągnięciem kredytu hipotecznego, plasuje się oferta promocyjna mBanku. Natomiast Bank Zachodni WBK, którego oferta promocyjna, według symulacji spłaty kredytu, stanowiła najkorzystniejszą, obecnie zajmuje piąte miejsce w całym zestawieniu. Najmniej korzystnymi ofertami kredytu hipotecznego dysponuje Alior Bank, którego obie oferty znajdują się na samym końcu zestawienia.

Podsumowując należy stwierdzić, iż wybór kredytu hipotecznego nie powinien opierać się jedynie o wysokość rocznej stopy oprocentowania. Bowiem harmonogram spłaty kredytu hipotecznego pozwala klientom banku zapoznać

się jedynie z wysokością rat, natomiast nie uwzględnia on dodatkowych kosztów związanych z zaciągnięciem długoterminowego kredytu hipotecznego. Wyłonienie odpowiedniej oferty kredytowania inwestycji mieszkaniowych wymaga poświęcenia dużej ilości czasu. Jednakże w obliczu spłaty zobowiązania kredytowego w ciągu najbliższych trzydziestu lat warto ten czas poświęcić, aby móc w pełni wykorzystać parametry oferty kredytowej w przyszłości. Każdy potencjalny kredytobiorca powinien zwrócić szczególną uwagę na dodatkowe koszty oraz korzyści płynące z zaciągnięcia konkretnego kredytu hipotecznego. Dlatego też ich porównanie pozwoli uzyskać wymierne skutki i poczucie bezpieczeństwa, które może gwarantować odpowiedni wybór oferty kredytu hipotecznego.

## Zakończenie

Nieruchomość mieszkaniowa stanowi dla przeciętnego obywatela dom, który jest dobrem elementarnym, a prawo do niego wynika z potrzeby mieszkaniowej, która musi zostać zrealizowana. Dlatego też, nieruchomości mieszkaniowe stanowią główny cel oszczędzania w gospodarce światowej. Rozwój sektora nieruchomości mieszkaniowych jest bezpośrednio związany z poziomem rozwoju danej gospodarki. Faza wzrostu gospodarczego, niosąca wzrost produkcji, zatrudnienia i dochodów ludności, skutkuje ożywieniem na rynku nieruchomości. Poza tym rozwój rynku nieruchomości stymuluje ekspansję innych dziedzin gospodarki tj. bankowość.

Zarówno zachowania konsumentów, jak i ceny mieszkań stanowią podstawowe czynniki oddziałujące na wielkość popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Preferencje dotyczące mieszkań są jednak wypadkową obecnej sytuacji rynku nieruchomości, którą kształtują czynniki społeczne, demograficzne, kulturowe oraz wielkość i jakość istniejącego zasobu mieszkaniowego. Jednak to właśnie determinanty w postaci dostępności i ceny kredytu oraz polityki państwa stanowią podstawowe czynniki, kształtujące popyt i podaż nieruchomości mieszkaniowych.

System finansowania inwestycji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce kierowany do indywidualnych inwestorów opiera się głównie na środkach własnych oraz kredytach bankowych. W związku z tym rozwój rynku kredytów hipotecznych w Polsce warunkuje płynność i sprawność całego sektora nieruchomości mieszkaniowych. Obecnie, oferty bankowe w zakresie kredytów hipotecznych, wychodzą naprzeciw oczekiwaniom potencjalnych kredytobiorców, co pozwala wybrać wariant dostosowany do indywidualnych potrzeb inwestora. Natomiast decyzja o podpisaniu umowy kredytowej powinna być poprzedzona dokładną analizą szerokiej oferty kredytowej.

Przy pomocy badania poszczególnych parametrów ofert kredytu hipotecznego przeprowadzono analizę porównawczą, która pozwoliła wyłonić ofertę promocyjną Banku Zachodniego WBK, cechującą się najniższym oprocentowaniem nominalnym, najniższą marżą oraz najmniejszymi wymaganiami wobec kredytobiorcy w zakresie warunków dodatkowych. Jednakże ustalenie wielkości faktycznych obciążeń kredytowych wymaga podjęcia analizy symulacyjnej spłat poszczególnych kredytów hipotecznych, uwzględniającej wszelkie koszty dodatkowe. Przeprowadzenie owej symulacji pozwoliło wyłonić najkorzystniejszą ofertę jaką stanowi oferta promocyjna kredytu hipotecznego Banku Ochrony Środowiska. Dzięki temu udało się osiągnąć cel pracy jakim było wyłonienie najkorzystniejszej oferty kredytu hipotecznego. Ponadto wyniki przeprowadzonych analiz pozwoliły ustosunkować się wobec problemu badawczego: Czy podstawowe parametry kredytu hipotecznego przekładają się na wyłonienie najkorzystniejszej oferty kredytowej z punktu widzenia łącznych kosztów kredytu? Otóż wybór kredytu hipotecznego nie powinien opierać się wyłącznie o jego podstawowe parametry, gdyż decydujące znaczenie w sumie kosztów zaciąganego zobowiązania mają koszty dodatkowe. Przeprowadzone badania pozwoliły również wyciągnąć następujące wnioski:

- stopa oprocentowania i wysokość marży nie stanowią najważniejszych parametrów kredytu hipotecznego. W toku badań stwierdzono, iż najniższe oprocentowanie i marża nie zawsze muszą iść w parze z najniższą sumą kosztów całkowitych kredytu;
- wysokość raty nie jest najważniejszym wyznacznikiem oferty kredytowej, ponieważ rata kredytu nie odzwierciedla poziomu kosztów całkowitych kredytu hipotecznego;
- biorąc pod uwagę tylko jednorazowe i miesięczne koszty dodatkowe kredytobiorca nie może wyłonić najkorzystniejszej oferty kredytowej; jedynie szczegółowa analiza wszystkich parametrów oferty pozwala wybrać odpowiednią ofertę kredytowania hipotecznego inwestycji mieszkaniowej.

Kredyt hipoteczny stanowi jedno z najpoważniejszych zobowiązań finansowych, jakiemu należy podołać w ciągu całego życia. Nic więc dziwnego, iż wybór odpowiedniej oferty kredytowej nie jest łatwą decyzją. Wszak niejednokrotnie kredyt ten stanowi zobowiązanie na kolejne 30 lat. Dlatego też, jakiegokolwiek błędy związane zarówno z wyborem rodzaju kredytowania, niewłaściwymi kryteriami wyboru parametrów zobowiązania finansowego mogą przyczynić się do powstania trudności w jego obsłudze lub w jego terminowej spłacie.

## **Bibliografia**

1. *Demografia. Metody analizy i prognozowania*, Cieślak M., (red.), PWN, Warszawa 1984.
2. Foryś I., *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce*, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2011.
3. <http://jakoszczedzaciapieniadze.pl/jak-madrze-wziac-kredyt-hipoteczny>, (15.01.2016).
4. Kędzierska M., *Kształtowanie polityki mieszkaniowej w warunkach gospodarki rynkowej*, „Equilibrium”, Nr 1, 2009.
5. Majewska B., *Behawioralne uwarunkowania podejmowania decyzji inwestycyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, „Zarządzanie i Finanse. Journal of Management and Finance”, Nr 4, 2014.
6. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r., *Prawo bankowe*, art. 137.
7. Zaczyński W., *Praca badawcza nauczyciela*, Wydawnictwa szkolne i pedagogiczne, Warszawa 1995.

## **ANALYSIS OF THE BANK OFFERS IN TERMS OF MORTGAGE OF NATURAL PERSONS IN KOSZALIN**

Outline of the content: The aim of the article is to select the most beneficial mortgage offer among bank offers in Koszalin as well as to select credit parameters favoring the choice of suitable mortgage offer. To achieve the goal, a research problem has been defined in the form of a scientific question: Do the basic parameters of mortgage translate into the selection of the most beneficial mortgage offer from the point of view of the total cost of credit?

Key words: mortgage, cost of credit, bank, residential property, housing investments.