

Oferta kredytowa. Tu znajdziesz tanie kredyty.

Oprocentowanie

Oprocentowanie

Oprocentowanie to cena kredytu, na którą najczęściej składa się tzw. stopa referencyjna oraz marża Banku. Poziom marż jest bardzo istotny, ponieważ nawet – jak by się wydawało niewielka - różnica oprocentowania rzędu jednego punktu procentowego może sprawić, że zaoszczędzimy na odsetkach znaczną sumę pieniędzy.

Przykład

Przy założeniu, że w jednym z banków zaciągnęliśmy na 20 lat kredyt w wysokości 100000 PLN przy oprocentowaniu 3,5%, a w innym banku moglibyśmy kredyt w tej samej wysokości zaciągnąć po cenie 2,5%, mamy szansę zaoszczędzić w ciągu 20 lat aż 12000 PLN! Oznacza to, że co miesiąc możemy płacić o około 50 złotych mniej. Oszczędność tę możemy spożytkować na 2 sposoby. Zachowując okres spłaty kredytu, możemy obniżyć wysokość miesięcznych rat, aby nie nadwerężyć z nadmiarem swojego domowego budżetu. Możemy także utrzymać ratę na poprzednim poziomie i spłacić kredyt 26 miesięcy wcześniej.

Generalną zasadą jest uzależnienie oprocentowania od kwoty kredytu i posiadanego wkładu własnego. Im są one wyższe, tym niższe oprocentowanie. Porównując oferty kredytów hipotecznych należy jednak zwrócić uwagę nie tylko na wysokość oprocentowania, ale także na to, jak częste i od czego uzależnione są jego zmiany. Często zdarza się, że w trakcie trwania okresu kredytowego zmieniają się nie tylko stopy referencyjne, ale również marże. Niektóre banki oferują marżę promocyjną tylko przez pierwszy rok lub pierwsze 2 lata od zaciągnięcia kredytu. Inne określają konkretną datę, po upływie której marża wzrasta. Może się także zdarzyć tak, że niższa marża zaczyna obowiązywać dopiero wtedy, gdy klient spłaci kwotę kredytu stanowiącą różnicę między wymaganym, a rzeczywiście wniesionym wkładem własnym. Bank może więc wprawdzie udzielić kredytu na 100% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, ale tylko pod warunkiem podniesienia poziomu marży do chwili osiągnięcia standardowego LTV (wysokości kredytu w stosunku do wartości nieruchomości).

Zdarza się też, że oprocentowanie zależy od decyzji zarządu. Zarząd banku ustala pewien poziom oprocentowania i zmienia go w zależności od warunków panujących na rynku. Taki sposób aktualizacji oprocentowania jest mało przewidywalny i najczęściej niekorzystny dla klienta. Nie ma bowiem pewności, że w miarę spadku stóp procentowych, proporcjonalnej redukcji będzie też ulegać oprocentowanie kredytu.

W niektórych bankach, np. w **Banku Millennium** oprocentowanie oparte jest o stopę referencyjną i stałą marżę Banku. Stopa referencyjna to trzymiesięczna stopa procentowa obowiązująca na rynku międzybankowym. Jest ona inna dla każdej z walut (3M WIBOR, 3M LIBOR (USD), 3M LIBOR (CHF), 3M EURIBOR) i jest zmienna. Zmienia się raz na kwartał i przyjmuje wartość z ostatniego dnia poprzedniego kwartału. Oprocentowanie zmienia się wówczas, gdy dochodzi do zmian stopy referencyjnej, tj. w cyklu trzymiesięcznym. Marża jest natomiast stała przez cały okres kredytowania. Jej wysokość zależy od celu kredytowania, kwoty kredytu i wysokości kredytu w stosunku do wartości nieruchomości. Bank ten nie różnicuje też – tak, jak niektóre banki – poziomu marż w zależności od planowanego okresu spłaty kredytu.

Bardzo wiele osób zwracało też uwagę na inne aspekty cenowe oferty, tj. opłaty i prowizje towarzyszące zaciągnięciu i spłacie kredytu.

Bardzo ważna jest dla klientów również elastyczność Banku, np. **Millennium** akceptuje różne źródła dochodu, bierze pod uwagę nie tylko stałe wynagrodzenie, ale również premie, prowizje, czy dochody uzyskiwane w ramach umów cywilnoprawnych (np. umów o dzieło i umów zlecenia). Elastyczność oferty wpływa na większą dostępność produktu.