

# Mało mieszkań bez wkładu własnego

Najwięcej nowych lokali spełniających warunki „Mieszkania bez wkładu własnego” jest w Poznaniu. W Krakowie ich brak.

ANETA GAWROŃSKA

Mimo że cykl obniżek stóp procentowych (z 5,75 proc. w maju 2025 r. do 3,75 proc. w marcu br.) wpłynął na zwiększenie zdolności kredytowej Polaków, którzy mogą teoretycznie zadłużyć się w banku na większe mieszkania, to problemem może być wkład własny do kredytu. Banki wymagają w gotówce nawet 20 proc. ceny. Z analiz portalu Tabelaofert.pl wynika, że np. singiel, który w Warszawie może kupić 39,5-metrowe mieszkanie, potrzebuje ok. 149,5 tys. zł wkładu, a rodzina 2+2 mająca zdolność kredytową na 85,6-metrowy lokal, musi wyłożyć 323,7 tys. zł.

Dla części klientów ratunkiem może być działający od maja 2022 r. „Rodzinny kredyt mieszkaniowy”, obejmujący program „Mieszkanie bez wkładu własnego”. – To pakiet rozwiązań prawno-finansowych, w skład którego wchodzi gwarantowany kredyt jako instrument wspierający rodziny w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych – przypomina Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT). – Rozwiązania zostały przygotowane z myślą o osobach mających zdolność kredytową, ale nie

posiadających wkładu własnego. Rodzinny kredyt mieszkaniowy jest udzielany do 100 proc. ceny mieszkania lub kosztów budowy domu.

Resort informuje, że w przypadku kredytu finansującego także wykończenie mieszkania lub domu może to być nawet więcej niż 100 proc.

Program przewiduje maksymalne ceny metra nieruchomości, określone warunki muszą też spełniać kredytobiorcy. Łączna kwota wkładu własnego i części objętej gwarancją nie może przekroczyć 20 proc. wartości oferowanej nieruchomości – maksymalnie do 200 tys. zł. Część objęta gwarancją nie może przekroczyć 100 tys. zł.

– Splacający rodzinny kredyt mieszkaniowy będą objęci wsparciem finansowym, kiedy powiększy się rodzina (20 tys. zł w przypadku urodzenia drugiego dziecka, 60 tys. zł – trzeciego i każdego kolejnego) – podaje MRiT. Wskazuje, powołując się na dane BGK (stan na 31 grudnia ub.r.), że dotąd udzielono 33 015 rodzinnych kredytów mieszkaniowych na 13 mld zł, z czego 31 834 kredytów zostało objętych przez BGK gwarancją wkładu własnego na kwotę ok. 2,1 mld zł.

## Rynek pierwotny

Z analiz portalu Tabelaofert.pl wynika, że oferta mieszkań, które można kupić na kredyt bez wkładu, jest na rynku pierwotnym bardzo zróżnicowana, w zależności od miasta.

Jak mówi Ewa Palus, analityczka serwisu Tabelaofert.pl, w Krakowie takich mieszkań jest ledwie ok. 20, 0,2 proc. całej oferty miasta. Ich średni metraż wynosi niespełna 39 mkw. Z kolei w Poznaniu nowe

stopniu dostępny dla każdego, skorzystać mogą wybrani.

**Rata kredytu jak stawka najmu**

Gdzie szukać lokali „bez wkładu”? Dwu- i trzypokojowe mieszkania spełniające kryteria programu na trzech osiedlach: Eco Berensona w Warszawie (od 35 mkw.), Kościuszki w Chorzowie (od 35 mkw.) i Na Wzgórzach w Zawadzie pod Krakowem (trzypokojowe od 57 mkw. z miejscem parkingowym) oferuje J.W. Construction Holding. Jak mówi deweloper, zainteresowanie takimi nieruchomościami rośnie.

Ekspertka zwraca uwagę, że w porównaniu z Krakowem, większy wybór lokali spełniających kryteria programu mają mieszkańcy Warszawy. A ten rynek jest przecież najdroższy. Oferta w stolicy to 130 mieszkań „bez wkładu” (0,9 proc. rynku), a ich średni metraż to 33,3 mkw. W Łodzi na klientów czeka 520 takich mieszkań (średni metraż: 44,1 mkw.), w Gdańsku: 510 (37,8 mkw.), w Katowicach: 250 (43,6 mkw.).

– Młode osoby mieszkające w Krakowie, które mają zdolność kredytową, ale nie mają wkładu własnego, nie mogą skorzystać z programu, bo takich lokali tam zwyczajnie nie ma. W innych dużych miastach ich dostępność jest ograniczona. Tylko w Poznaniu można bez problemu znaleźć mieszkanie „bez wkładu własnego” – komentuje Ewa Palus. – Z programu, który w teorii powinien być w równym

”

Dla wielu klientów problemem jest zgromadzenie wkładu własnego do kredytu

„mieszkania bez wkładu” to 12,5 proc. oferty deweloperów, czyli ok. 940 lokali. Średnia powierzchnia to 36,8 mkw.

We Wrocławiu mieszkań, które spełniają warunki „rodzinnego kredytu” jest 360 (3,9 proc. oferty), a ich średnia powierzch-

stopniu dostępny dla każdego, skorzystać mogą wybrani.

## Rata kredytu jak stawka najmu

Gdzie szukać lokali „bez wkładu”? Dwu- i trzypokojowe mieszkania spełniające kryteria programu na trzech osiedlach: Eco Berensona w Warszawie (od 35 mkw.), Kościuszki w Chorzowie (od 35 mkw.) i Na Wzgórzach w Zawadzie pod Krakowem (trzypokojowe od 57 mkw. z miejscem parkingowym) oferuje J.W. Construction Holding. Jak mówi deweloper, zainteresowanie takimi nieruchomościami rośnie.


– Dlatego ten rok rozpoczęliśmy z większą pulą lokali, których zakup można sfinansować takim kredytem – mówi Małgorzata Ostrowska, dyrektor pionu sprzedaży w J.W. Construction Holding. – To realna szansa na własne mieszkanie dla osób, które mają zdolność kredytową, ale nie zgromadziły oszczędności na wkład własny. Rata kredytu za takie mieszkanie jest porównywalna z kosztem najmu mieszkania, a program dodatkowo premiuje rozwój rodziny.

Także Małgorzata Wiśniewska, dyrektor sprzedaży

w spółce Cordia Polska, uważa, że instrument „bez wkładu własnego” może być pomocny dla części kupujących pierwszą nieruchomość. – W praktyce najważniejsza jest jednak zdolność kredytowa, poziom stóp procentowych i ogólne warunki finansowania – zaznacza. Dziś Cordia nie ma w ofercie mieszkań spełniających kryteria programu. – Budujemy osiedla w atrakcyjnych lokalizacjach dużych miast, często są to nieruchomości o podwyższonym standardzie – wyjaśnia Wiśniewska.

– Na rynku wtórnym klienci nieczęsto dopytują o takie oferty. – Nigdy nie dostałam takiego pytania, nawet nie pamiętam, że taki program działa – mówi pośredniczka z Krakowa.

Z kolei Magdalena Łozowicka, starszy analityk WGN, zaznacza, że pula mieszkań różni się zależnie od województwa. – Ich liczba nie jest duża, utrzymuje się na w miarę stabilnym poziomie – ocenia. – Nie dla każdego program jest więc atrakcyjny, co przekłada się na mniejszą liczbę transakcji z jego wsparciem. /©

 masz pytanie, wyślij e-mail do autorki

aneta.gawronska@rp.pl