

Mieszkanie na Start

Paweł Grubiak

2024-08-07

Spis treści

Kredyt Mieszkaniowy na Start – nowy program dopłat do kredytów	2
Kto skorzysta z mieszkania na start?	2
Kredyt Mieszkaniowy na Start zastąpi Bezpieczny Kredyt 2%	2
Ile mają wynosić dopłaty do rat dla kredytów hipotecznych – limity	3
Kredyt Mieszkaniowy na Start 2024 – kto może ubiegać się o dopłatę?	4
Kryteria dochodowe w rządowym programie kredytów na start	4
FAQ	5
Nota informacyjna	9
Kalkulator do programu “Mieszkanie na Start”	9
Pierwszy parametr to liczba osób w rodzinie	9
Drugi parametr to dochód brutto w rodzinie	9
Trzeci parametr to koszty budowy 1 m2	9
Czwarty parametr to wysokość oprocentowania kredytu z dopłatą	10
Inne funkcje kalkulatora	10
Nowości z 8 kwietnia 2024 - projekt ustawy	10
Kredyt Mieszkaniowy na Start – Analiza wniosków	10
Liczba kredytów w Polsce	10
Obowiązek przedstawiania wysokości dopłaty	11
Brak kryterium ceny	11
Finansowanie zwrotne spółdzielni mieszkaniowej	12
Polityka popytowa na rynku mieszkaniowym w Polsce	12
Wpływ polityki kredytowej na popyt	13
Polityka podażowa	13
Sztuczna podaż mieszkań	14
Statystyki budowy mieszkań I kwartał 2024	15
Finansowanie dopłat do rat	15
Zmiany wg projektu ustawy 2 lipca 2024	16
Kiedy wejdzie program?	16

Założenia programu	16
Uwagi do programu	17
Dostępność dla obywateli	17
Wpływ na ceny mieszkań	17
Opłacalność dla obywateli	17
Wnioski i rekomendacje	17
Podsumowanie	18
Paweł Grubiak	19
Bibliografia	19

Kredyt Mieszkaniowy na Start – nowy program dopłat do kredytów

Kto skorzysta z mieszkania na start?

W 2025 roku ma ruszyć nowy program – Kredyt Mieszkaniowy na Start – który umożliwi zaciągnięcie kredytu hipotecznego na preferencyjnych warunkach z dopłatami do rat. Ostateczne warunki wsparcia nie są jeszcze znane, a konsultacje w tej sprawie wciąż trwają, jednak już na ten moment Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiedziało sporo interesujących detali. Sprawdźmy, na czym ma polegać program i kto z niego skorzysta! W styczniu 2024 roku zgodnie z komunikatem BGK ¹ z zakończyło się przyjmowanie wniosków w programie „Bezpieczny kredyt 2%”. Już niebawem osoby marzące o zakupie własnego M będą mogły jednak skorzystać z nowej wersji „bezpiecznego kredytu” — Mieszkania na start.

Kredyt Mieszkaniowy na Start zastąpi Bezpieczny Kredyt 2%

Do tej pory na uzyskanie kredytu na zakup mieszkania lub domu czy też budowę mogły pozwolić sobie osoby o stosunkowo wysokich zarobkach i tym samym zdolności kredytowej. Wsparciem dla wielu było skorzystanie z wcześniej wprowadzonego programu rządowego Bezpieczny Kredyt 2%, który jednak nie był w zasięgu między innymi par w związkach nieformalnych czy osób o niskich dochodach ze względu na ograniczenie możliwości wnioskowania ze kredytobiorcami. Planowany, nowy program Kredytu Mieszkaniowego na Start ma być dostępny dla szerokiej grupy społeczeństwa i dawać więcej korzyści.²

Ogromna popularność programu Bezpieczny kredyt 2% zaskoczyła nie tylko jego twórców, ale także banki. Jak wynika z danych udostępnionych przez Związek Banków Polskich wg stanu na 28.12.2023 liczba wniosków wyniosła 101 888, a liczba podpisanych umów kredytowych —

¹Komunikat z 01.01.2024 r. o wstrzymaniu przyjmowania przez banki wniosków z dniem 02-01-2024 r. z prognozą dopłat na rok 2025-2032 - BIP BGK, [w:] BGK, 2024.

²NotusFinanse, Kredyt Mieszkaniowy na Start 2024 - dla kogo mieszkanie na start? [w:] Notus.pl, 2024.

56 942. ³ Z powodu wyczerpania puli środków przeznaczonych na udzielanie preferencyjnych hipotek w styczniu 2024 banki przestały przyjmować nowe wnioski. ⁴

Zgodnie z założeniami ogłoszonymi przez Ministra Rozwoju i Technologii program będzie polegał na rządowych dopłatach do kredytów. Osoby spełniające wymogi będą mogły liczyć na bardzo niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych przez 10 kolejnych lat. Co ważne, mają występować kryteria dochodowe dla wnioskodawców, ale górne limity kwoty kredytu nie zostały określone.

Ile mają wynosić dopłaty do rat dla kredytów hipotecznych – limity

Rząd proponuje, aby dopłaty do rat kredytu hipotecznego były wypłacane w wysokości zależnej od wielkości gospodarstwa domowego (liczby osób w rodzinie). Dopłata zostanie tak ustalona, aby obniżyć oprocentowanie kredytu dla określonego przedziału kwotowego do:

- 1,5% – jednoosobowe i dwuosobowe gospodarstwo;
- 1% – trzyosobowe gospodarstwo;
- 0,5% – czterosobowe gospodarstwo;
- 0% – pięciosobowe i większe gospodarstwo;

Kredyt na 0 procent dostaną także osoby, które sięgną po kredyt konsumencki na pokrycie kosztów partycypacji w SIM/TBS albo wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej.⁵

Ponadto program zakłada się, że zaciągnięty kredyt ma mieć oprocentowanie stałe i być spłacany w formule rat malejących. Dopiero po 10 latach będzie można przejść na oprocentowanie zmienne. Co ważne, będzie można wziąć kredyt na dowolną kwotę (po spełnieniu wymogów banku), nie będą obowiązywać maksymalne limity kwoty kredytu. Oznacza to, że dopłaty nie muszą dotyczyć całości pożyczonej kwoty. W tej kwestii również ustalono limity na podstawie wielkości gospodarstwa domowego:

- do 200 tys. zł dla 1-osobowego gospodarstwa domowego,
- do 400 tys. zł dla 2-osobowego gospodarstwa domowego
- do 450 tys. zł dla 3-osobowego gospodarstwa domowego
- do 500 tys. zł dla 4-osobowego gospodarstwa domowego
- do 600 tys. zł dla 5-osobowego i większego gospodarstwa domowego.

³Agnieszka Wachnicka w [@wachnickaa], *Nabór wniosków w Programie BK2% został już oficjalnie wstrzymany, czekamy na decyzję czy i w jakiej formule Program będzie kontynuowany, a tymczasem wg stanu na 28.12. liczba wniosków przebiła 100 tys. Jeszcze do 7.01. banki mogą rejestrować w systemie BGK wnioski przyjęte.* <https://t.co/5VZwGAfHRw> [w:] Twitter, 2024.

⁴W. Szczudlińska, *Mieszkanie na start – warunki nowego programu rządowego* [w:] Lendi.pl, 2024.

⁵Prus, *„Mieszkanie na start” w 2024 r. Zasady i kryteria, które trzeba spełnić* [w:] Businessinsider.com.pl, 2024.

Wyjaśniając – jeśli np. rodzice mający dwoje dzieci zaciągają kredyt na 550 tys. zł, to w ramach programu otrzymają dopłaty, które obniżą oprocentowanie do 0,5% i obejmą wyłącznie 500 tys. zł z kwoty kredytu (zgodnie z powyższymi limitami). Co więcej, w miastach na prawach powiatu, gdzie wartość odtworzenia 1 mkw. lokalu znacząco odbiega od średniej, wskazane kwoty będą wyższe o 10% lub 20%.

Kredytobiorcy, którzy zakupią mieszkanie w mieście na prawach powiatu, które jest stolicą województwa, mogą liczyć na wzrost powyższych wartości o co najmniej 10 proc.

W przypadku wskazanej wyżej rodziny, która zaciągnie kredyt 0% na mieszkanie dopłaty będą obowiązywać do kwoty co najmniej 660 tys. zł.

Kredyt Mieszkaniowy na Start 2024 – kto może ubiegać się o dopłatę?

W odróżnieniu od wcześniej oferowanych form dofinansowania program ten ma być dostępny dla szerokiej grupy beneficjentów:

- singli do 35 roku życia (jedynie występujące ograniczenie ze względu na wiek),
- osób samotnie wychowujących co najmniej 1 dziecko
- osób żyjących w związkach nieformalnych,
- małżeństw,
- rodzin wielodzietnych.

Celem programu jest umożliwienie zakupu pierwszego mieszkania, domu lub jego budowy. O dofinansowanie mogą więc ubiegać się osoby, które nie posiadają jeszcze własnej nieruchomości. Można natomiast mieć częściowe (nie wyższe niż 50%) udziału w prawie własności. Jeśli więc np. odziedziczyłeś lub otrzymałeś w darowiźnie część mieszkania czy domu, wciąż możesz starać się o udział w programie.

Wyjątek stanowią natomiast rodziny, które mają przynajmniej troje dzieci. Wówczas, nawet jeśli posiadają nieruchomość, mogą starać się o kredyt z dopłatą w celu chociażby poprawy swoich warunków mieszkaniowych.

Kryteria dochodowe w rządowym programie kredytów na start

Ważnym warunkiem skorzystania z programu będzie miesięczny dochód. Jego wysokość ma być ustalana w zależności od liczby osób w rodzinie. Na chwilę obecną wiadomo, że kryterium maksymalnych dochodów pozwalających na udział w programie jest stosunkowo wysokie i wygląda następująco dla gospodarstwa:

- jednoosobowego – 7 tys. zł netto,
- dwuosobowego – 13 tys. zł netto,
- trzyosobowego – 16 tys. zł netto,
- czterosobowego – 19,5 tys. zł netto,

- pięcioosobowego i większego – 23 tys. zł netto.

Co ważne, osoby, które chcą kupić mieszkanie, ale przekraczają wskazane progi, wciąż mogą się starać o zakwalifikowanie do programu. W takich przypadkach dopłaty mają być jedynie odpowiednio pomniejszone. Proponowane jest ich obniżanie w zależności od liczby złotych ponad kryterium.

Wg. BIK Indeks Popytu na Kredyty Mieszkaniowe, średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła w grudniu 2023 r. 435 270,00 zł.⁶

FAQ

Na co można wykorzystać kredyt mieszkaniowy na start?

Kredyt mieszkaniowy na start ma pokryć koszty: * zakupu pierwszego mieszkania albo domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym, albo wtórnym; * zamiany mieszkania na większe dla rodziny z co najmniej trójką dzieci; * partycypacji w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej (SIM) albo towarzystwie budownictwa społecznego (TBS) * wniesienia wkładu do spółdzielni mieszkaniowej w ramach uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Jakie są wyjątki od nieposiadania prawa własności do mieszkania ani domu jednorodzinnego?

Od tej zasady są wyjątki:

Dopuszcza się posiadanie nieruchomości nabytej w drodze spadku albo darowizny, ale udział w prawie własności nie może być wyższy niż 50 proc. Jeśli kredyt zaciągają dwie osoby, to ich udział w prawie własności albo spółdzielczym prawie do jednego lokalu nabytym w drodze dziedziczenia, albo darowizny, nie może łącznie przekraczać 50 proc. Oznacza to, że mogą mieć udziały np. po 25 proc. każdy, albo 40 proc. i 10 proc.

Jak udziały mają osoby w nabywanej nieruchomości ?

Jeśli kredyt biorą dwie osoby, to oboje muszą nabyć nieruchomość na zasadach współwłasności (łącznej albo ułamkowej) po 50 proc. Ponadto, jeśli w trakcie spłaty zobowiązania, jeden z kredytobiorców odstąpi od umowy, kwota dopłaty zostanie ponownie przeliczona i zmniejszona adekwatnie do wielkości nowego gospodarstwa domowego. Oczywiście, pod warunkiem że pozostały kredytobiorca ma odpowiednio wysoką zdolność kredytową

⁶S. Nosal, *O 421% wzrosła wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe w grudniu 2023 r.* [w:] BIK, 2024.

Jakie warunki będą obowiązywać po 10 latach?

Po 10 latach wsparcia kredytobiorców, zakładane jest przejście z oprocentowania stałego na zmienne.

Czy nieruchomości nabytą w ramach programu Kredyt Mieszkaniowy na Start można sprzedać?

Nie określono wymogów dotyczących ograniczeń w tej kwestii. Można więc będzie sprzedać nieruchomości. Wówczas oczywiście dopłaty przestaną obowiązywać.

Czy nieruchomości nabytą w ramach programu Kredyt Mieszkaniowy na Start można wynająć?

Lokal nabyty z pomocą tego programu rządowego ma służyć wyłącznie zaspokojeniu własnych potrzeb i zapewnić lepsze warunki mieszkaniowe. Nie można go więc wynajmować.

Czy trzeba być małżeństwem, by móc skorzystać z programu Kredyt Mieszkaniowy na Start?

Nie trzeba. W odróżnieniu od Bezpiecznego Kredytu 2% planowany program zakłada, że do kredytu mogą przystąpić osoby niebędące w związku małżeńskim.

Czy warto skorzystać z programu Kredyt Mieszkaniowy na Start?

Tak. Wysokie dopłaty skutkują niskim oprocentowaniem, a w przypadku rodzin posiadających pięcioro i więcej dzieci – zerowym. Program kierowany jest do szerokiej grupy kredytobiorców, w tym par bezdzietnych i niebędących w związku małżeńskim czy singli. Nie jest też wymagana wysoka zdolność kredytowa, a limity kwoty kredytu czy cen mieszkań nie obowiązują.

Czy w ramach programu Kredyt Mieszkaniowy na Start można kupić działkę?

Nie można uzyskać dopłat do kredytu na zakup samej działki, ale możliwe jest połączenie celów. Można więc starać się o uzyskanie dopłat do kredytu na zakup działki i budowę domu jednocześnie.

Dla kogo przeznaczony jest program Kredyt Mieszkaniowy na Start?

Osobami uprawnionymi do uzyskania kredytu będą single, którzy nie ukończyli 35 lat, osoby, które mają co najmniej jedno dziecko (bez limitu wieku), a także pary i rodziny wielodzietne (również bez limitu wieku). Warunkiem jest brak posiadania prawa własności do nieruchomości, z wyjątkiem posiadania udziałów w nieruchomości w wysokości do 50% nabytych w drodze dziedziczenia, lub darowizny. Z kolei osoby posiadające trójkę dzieci mogą mieć już własną nieruchomość, ale chcą zmienić swoje warunki mieszkaniowe.

Do jakiej kwoty kredyt w programie Kredyt Mieszkaniowy na Start?

W programie nie będzie obowiązywało ograniczenie w postaci maksymalnej kwoty kredytu, przy czym limitem zostały objęte kwoty na preferencyjnych warunkach kredytowania. Oznacza to, że osoby zainteresowane będą mogły ubiegać się o kredyt w dowolnej wysokości, ale dopłata będzie dotyczyła tylko kwoty ustalonej w limicie.

Ograniczenia takie są jednak stosunkowo wysokie:

- do 200 tys. zł dla 1-osobowego gospodarstwa domowego,
- do 400 tys. zł dla 2-osobowego gospodarstwa domowego
- do 450 tys. zł dla 3-osobowego gospodarstwa domowego
- do 500 tys. zł dla 4-osobowego gospodarstwa domowego
- do 600 tys. zł dla 5-osobowego gospodarstwa domowego

Przy każdej kolejnej osobie limit wzrasta o 100 tys. zł. Ponadto w miastach na prawach powiatu, gdzie wartość odtworzeniowa 1 mkw. lokalu znacząco odbiega od średniej, wskazane kwoty będą wyższe o 10% lub 20%.

Kredyt Mieszkaniowy na Start – do kiedy można składać wniosek?

Zgodnie z zapowiedziami padła data do grudnia 2025 r., ale podlega to dyskusji. Program powinien być długofalowy, jednak na ten moment dokładne terminy jego uruchomienia i czasu trwania nie są znane.

Kredyt Mieszkaniowy na Start – gdzie złożyć wniosek?

Wnioski objęte rządowym dofinansowaniem do rat kredytu będzie można składać w bankach biorących udział w programie. Osoby, które będą chciały ubiegać się o udział w programie będą mogły złożyć wniosek w Kancelarii Finansowej, z pomocą Eksperta Finansowego.

Mieszkanie na start wniosek — jak go złożyć?

Ze względu na fakt, że nabór wniosków rozpocznie się dopiero za kilka miesięcy, dziś nie znamy jeszcze szczegółowych danych na temat procedury wnioskowania. Można się jednak domyślać, że banki będą przyjmowały wnioski o kredyt z programu Mieszkanie na start w tym samym trybie, co wnioski o hipoteki na standardowych warunkach.

Niemniej jednak osoby, które chcą skorzystać z dopłat, jakie oferuje mieszkanie na start, powinny już teraz zacząć rozglądać się nie tylko za odpowiednim lokalem, ale też zbierać środki na koszty okołokredytowe (np. opłaty notarialne) oraz wkład własny. Na razie nie wiadomo czy gwarancja wkładu własnego BGK będzie mogła być zabezpieczeniem spłaty kredytu mieszkaniowego na start.

Skąd wziąć pieniądze na pierwsze mieszkanie?

Ponieważ tylko nieliczni mają szansę na duży spadek albo darowiznę, to reszta, aby kupić mieszkanie, musi zaciągnąć kredyt hipoteczny. Jednym z jego wymogów jest zgromadzenie wkładu własnego. Takowym może być nie tylko gotówka, ale i m.in. wpłaty na IKZE, IKE i PPK; stara książeczka mieszkaniowa; nieruchomości gruntowa oraz obligacje skarbu państwa.

Na ile lat udzielany jest kredyt w programie Kredyt Mieszkaniowy na Start?

Prawdopodobnie minimalny okres kredytowania będzie wynosić 15 lat, a maksymalny 30-35 lat.

Ile osób skorzysta z programu Kredyt Mieszkaniowy na Start?

Prognozowanych jest 50 tys. gospodarstw domowych, które będą mogły skorzystać z dopłat w ramach budżetu przewidzianego na ten cel.

Ile wynosi czas oczekiwania na decyzję?

Jest zbyt wcześnie, aby na tym etapie odpowiedzieć na to pytanie. Zgodnie z zapowiedziami kredytodawców będą oni czerpać z doświadczenia związanego z Bezpiecznym Kredytem 2% w celu ograniczenia czasu niezbędnego do przeanalizowania wniosków kredytowych.

Jaka pula jest przeznaczona na program Kredyt Mieszkaniowy na Start?

Rząd przewiduje, że dopłaty obejmą do 50 tys. kredytów. Finalny budżet nie został jednak przedstawiony.

Kiedy rusza program Kredyt Mieszkaniowy na Start?

Minister ogłosił start programu w drugiej połowie 2024 roku. Do tego czasu mają zostać doprecyzowane i przedstawione ostateczne warunki, które wciąż są konsultowane w tym kształt projektu ustawy.

Nota informacyjna

Zgodnie z materiałami rządowymi, program został określony jako kredyt mieszkaniowy „na Start”. Użyte w tekście sformułowania „mieszkanie na start” oraz „kredyt 0 procent”, mają na celu przedstawienie programu w bardziej zrozumiałej formie.

Kalkulator do programu “Mieszkanie na Start”⁷

Pierwszy parametr to liczba osób w rodzinie

Ustawodawca wyznaczył progi maksymalnej kwoty kredytu w stosunku do ilości osób w gospodarstwie domowym. Jeśli tak wyznaczona kwota kredytu z dopłatą będzie mniejsza od ceny zakupu nieruchomości to na różnicę trzeba będzie wziąć kredyt na standardowych warunkach cenowych. W przeciwieństwie do programu BK2% nie ma ograniczenia maksymalnej wartości nabywanej nieruchomości. Im cena nieruchomości będzie wyższa w stosunku do maksymalnej kwoty kredytu z dopłatami to efekt dopłat będzie malał. Program wylicza wysokość rat obu kredytów oraz sumy całkowitych kosztów do zapłacenia.

Drugi parametr to dochód brutto w rodzinie

Tu również wyznaczone są progi dochodów w gospodarstwie domowym. Ich przekroczenie powoduje obniżenie wysokości dopłat. Wystarczy wpisać w moim programie dochód brutto i automatycznie nastąpi wyliczenie ewentualnego obniżenia wysokości dopłat. Dodam tylko, że ustawodawca przewiduje wyliczenie dochodu jako średnią z 6 miesięcy.

Trzeci parametr to koszty budowy 1 m²

Ustawodawca podwyższył ten koszt w niektórych miastach wojewódzkich. Dzięki temu kwota maksymalnego kredytu z dopłatą ulega zwiększeniu. W moim programie automatycznie następuje wyliczenie powiększonej kwoty kredytu dla inwestycji w tych wybranych miastach.

⁷A. Tomaszewski, *Mieszkanie na Start - kalkulator* [w:] *Artur Tomaszewski - Kredyty*, 2024.

Czwarty parametr to wysokość oprocentowania kredytu z dopłatą

Jest on uzależniony od ilości osób w rodzinie. Dla singla wyznaczono poziom 1,5%, ale dla rodziny czteroosobowej już 0%. Mój kalkulator automatycznie przelicza wysokość stopy procentowej kredytu z dopłatą w zależności od ilości osób w rodzinie.

Inne funkcje kalkulatora

W kalkulatorze dodałem również inne opcje. Dzięki nim w ofercie dla klienta pojawiają się informacje czy są spełnione bądź nie kryteria skorzystania z programu Mieszkanie na Start. Ponadto wszystkie wyliczenia rat kredytu z dopłatą jak i kredytu uzupełniającego oraz standardowego kredytu hipotecznego podane są w postaci wykresów.

Nowości z 8 kwietnia 2024 - projekt ustawy⁸

Kolejne zasady KredytNaStart⁹

- Kupujący kolejne lokum (gospodarstwa z trójką dzieci będą w ciągu 2 lat musiały zbyć swoje poprzednie lokum. W przeciwnym razie okres dopłat wyniesie tylko 2 lata.¹⁰
- Gwarancja wkładu własnego może być tylko gdy koszty inwestycji są do 1 miliona.
- Gwarancja max. 100 tys. i z wkładem własnym musi wynosić 20% kosztu inwestycji, co oznacza, że jak ktoś nie ma w ogóle wkładu, to nie kupi nieruchomości droższej niż 500 tys. zł.
- Wnioski max. do 31 grudnia 2027¹¹
- Wysokość dopłaty w okresach 5-cioletnich nie będzie ulegała zmianie. Nie zależy od aktualnego zadłużenia.

Kredyt Mieszkaniowy na Start – Analiza wniosków

Liczba kredytów w Polsce¹²

W ciągu siedmiu miesięcy programu „Bezpieczny Kredyt 2%” udzielono 75,9 tys. kredytów. W pierwszym roku funkcjonowania programu „Mieszkanie na Start”

⁸RCL, *Projekt ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart* [w:] *Rządowy Proces Legislacyjny*, 2024.

⁹TVN24 Biznes, *To może być „pierwsza taka ustawa w historii”* [w:] *TVN24 Biznes*, 2024.

¹⁰Anna Cieślak-Wróblewska, *Jakie zasady „mieszkania na start”? Jest projekt ustawy nowego kredytu* [w:] *Parkiet*, 2024.

¹¹R. Krupa-Dąbrowska, *Rząd przedstawił zasady programu „Mieszkanie na start”, zastąpi kredyt 2 proc.* [w:] *Prawo.pl*, 2024.

¹²*Zestawienie uwag od podmiotów prawnych do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 675163*, [w:] *Rządowy Proces Legislacyjny*, 2024. strona 1 punkt 1 uwaga od Krajowe Zrzeszenie Producentów Materiałów Budowlanych CERBUD

przewiduje się udzielenie 35 tys. kredytów.

Zwrócić uwagę trzeba także na fakt, iż w okresie zaledwie siedmiu miesięcy funkcjonowania bezpośredniego poprzednika projektowanego programu NaStart – Bezpiecznego Kredytu 2% – udzielonych zostało 75,9 tys. kredytów z dopłatami, podczas gdy w pierwszym roku nowy program przewiduje się ograniczenie **skali wsparcia do „jedynie” 35 tys. kredytów** (art. 29 ust. 1 projektu)¹³, zaś w kolejnych latach przewidywana jest limitacja na poziomie 15 tys. wniosków o dopłaty (nawet nie przyznanych kredytów). Założyć można z góry, że przy masowej skali ubiegania się o wsparcie efektywność wykorzystania programu na cele wspierania budownictwa mieszkaniowego jako procesu bardziej złożonego i skomplikowanego niż zakup i wyposażenie mieszkania będzie zdecydowanie zbyt mała.

Obowiązek przedstawiania wysokości dopłaty¹⁴

Banki muszą dostarczyć klientowi harmonogram spłat i wysokość dopłaty.

Podkreślić należy, że potencjalny kredytobiorca otrzyma ofertę kredytu od profesjonalisty, czyli banku kredytującego, który zobowiązany jest do przedstawienia klientowi harmonogramu spłat oraz wysokości dopłaty.

Brak kryterium ceny¹⁵

Kryterium ceny nie spowalnia wzrostu cen i ogranicza dostępność mieszkań w programie.

Należy wyjaśnić, że kryterium ceny w bardzo ograniczonym zakresie przyczynia się do spowolnienia wzrostów cen, a w niektórych warunkach wzrost ten przyspiesza. Wprowadzenie takiego mechanizmu ogranicza zasób nieruchomości dostępnych do zakupu w ramach programu. Tym samym dla tej samej liczby uprawnionych do skorzystania z preferencyjnego kredytu pozostaje do zakupu mniejsza liczba mieszkań. Sprzyja to podnoszeniu cen za tańsze mieszkania do poziomu limitu.

Dodatkowo trzeba także wskazać, że w zależności od regionu kraju ceny kształtują się na różnych poziomach. Brak jest także precyzyjnych i aktualnych danych pozwalających na sparametryzowanie takiego kryterium w sposób dopasowany np. do mniejszych miejscowości (w celu pozyskania takich danych MRiT wprowadza właśnie **Portal DOM**). Tym samym wyznaczone kryterium w wielu miejscach nie działałoby właściwie, pozbawiając mieszkańców części kraju możliwości skorzystania z programu (limit wykluczałby większość nieruchomości)

¹³Projekt z dnia 5 kwietnia 2024 r. Ustawa o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 662734, [w:] Rządowy Proces Legislacyjny, 2024.

¹⁴Zestawienie uwag od podmiotów prawnych do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 675163. strona 2 punkt 3 komentarz Ministerstwa Rozwoju i Technologii

¹⁵Ibid. strona 3 punkt 5 komentarz Ministerstwa Rozwoju i Technologii

a w innych nie stanowiłoby żadnego realnego ograniczenia (bo średnie ceny byłyby znacznie poniżej limitu. Z tej przyczyny projekt wprowadza inne ograniczenia. Poza wspomnianym limitem powierzchni s kryteria dochodowe oraz limit kwoty od której naliczana jest dopłata. Zastosowane łącznie definiują one przedział cenowy mieszkań możliwych do nabycia w ramach programu, a są przy tym bardziej elastyczne

Finansowanie zwrotne spółdzielni mieszkaniowej¹⁶

Spółdzielnie mogą korzystać z finansowania zwrotnego, co może być obciążeniem dla kredytobiorców.

Założenia funkcjonowania nowego instrument kredytów mieszkaniowych #naStart powinny być spójne z **założeniami projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw**. W szczególności w zakresie kredytowania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Projektodawca zakłada, że 100.000 zł ma pokryć 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 m². Przy czym podstawą ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego są rzeczywiste koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal mieszkalny. Stąd pozostałą wartość 70% lokalu będzie pokrywana przez kredytobiorcę z własnych środków w miesięcznym czynszu, co może być zbyt dużym obciążeniem dla kredytobiorcy. Spółdzielnia w celu zapewnienia przejściowego finansowania powinna skorzystać z finansowania zwrotnego z BKG przez otrzymanie kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego

Polityka popytowa na rynku mieszkaniowym w Polsce

Rosnący popyt na materiały budowlane wpływa na ceny mieszkań i inflację.

Polityka popytowa na rynku mieszkaniowym w Polsce ma kluczowe znaczenie dla zrozumienia obecnych i przyszłych trendów w sektorze nieruchomości. Kwestie rosnącego popytu na różnego rodzaju materiały budowlane, zwłaszcza w kontekście inwestycji infrastrukturalnych, mają bezpośredni wpływ na ceny mieszkań oraz inflację.

Wzrost inwestycji o charakterze infrastrukturalnym powoduje zwiększone zapotrzebowanie na materiały budowlane. W efekcie rosną koszty tych materiałów oraz usług budowlanych. Na przykład, w ostatnich latach ceny stali, cementu i drewna wzrosły o kilka procent rocznie. Według danych GUS, ceny materiałów budowlanych w 2023 roku wzrosły o 8% w porównaniu do roku poprzedniego ¹⁷. Obecna sytuacja na rynku materiałów budowlanych w Polsce w 2024 roku jest dynamiczna, z wyraźnymi różnicami w zależności od rodzaju materiałów oraz regionu. Eksperci przewidują, że w kolejnych miesiącach 2024 roku możliwe są dalsze wzrosty

¹⁶Ibid. strona 4 punkt 8 uwaga od Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce

¹⁷GUS, *Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (kwiecień 2024 r.)* [w:] *stat.gov.pl*, 2024.

cen materiałów budowlanych ze względu na rosnące koszty produkcji oraz popyt na rynku nieruchomości¹⁸. Istotny może być impuls w segmencie obiektów użyteczności publicznej, transportu oraz energetyki, związany z odblokowaniem środków z KPO. Popyt na usługi budowlane będą generować również drogowe i kolejowe inwestycje infrastrukturalne, inwestycje hydrotechniczne w pobliżu planowanej elektrowni jądrowej oraz inwestycje w infrastrukturę wojskową.

Wpływ polityki kredytowej na popyt

Programy wsparcia zwiększają popyt na mieszkania, co przy ograniczonej podaży prowadzi do wzrostu cen.

Rządowe programy wsparcia, takie jak ubiegłoroczny „Bezpieczny Kredyt 2%” czy planowany „Mieszkanie na Start”, mają na celu zwiększenie dostępności kredytów dla gospodarstw domowych. Te inicjatywy, poprzez zwiększenie dostępności finansowania, napędzają popyt na mieszkania. Jednakże, zwiększona dostępność kredytów bez równoczesnego wzrostu podaży prowadzi do wzrostu cen nieruchomości. Program „Bezpieczny kredyt 2%” spowodował wzrost popytu na mieszkania, co przy ograniczonej podaży doprowadziło do wzrostu cen nieruchomości. Jak podaje NBP, w 2023 roku liczba udzielonych kredytów hipotecznych wzrosła o 15%, co bezpośrednio przełożyło się na wzrost cen mieszkań o 12%¹⁹ Ekspertcy obawiają się, że podobny efekt może wystąpić w przypadku programu „Mieszkanie na Start”.

Polityka podażowa ²⁰

Brak wsparcia podaży powoduje konieczność długoterminowych projektów i stabilnych przepisów

W projekcie brakuje wsparcia komponentu podaży a to jest najważniejszy czynnik, który mógłby w perspektywie czasu pozwolić na większe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Polaków. Projekty budujące popyt dają krótkoterminowy efekt, ale nie zmieniają generalnie sytuacji mieszkaniowej. Projekty podażowe wymagają dłuższej perspektywy i stabilnych przepisów. Rozwiązania podażowe powinny być wielowymiarowe w szczególności powinny uwzględniać **budownictwo na wynajem** ponadto komplementarne jest **odblokowanie istniejących pustostanów (mieszkań, które nie funkcjonują na rynku z obawy przed restrykcyjnymi przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów)**. Większy choć w perspektywie efekt podażowy dawałoby **wsparcie dla samorządów na uzbrajanie terenów**

¹⁸A. Gandecka, *Aktualne ceny materiałów budowlanych: jakie zmiany czekają rynek w 2024 r.? Czy ceny w końcu się stabilizują? Prognozy na drugą połowę roku* [w:] *Strefa Biznesu*, 2024.

¹⁹J. Łaszek, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2024 r.* [w:] *Narodowy Bank Polski*, 2024.

²⁰*Zestawienie uwag od podmiotów prawnych do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 675163.* strona 5 punkt 9 uwaga Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości

pod budownictwo i odzyskiwanie działek pod istniejącymi zdegradowanymi technicznie budynkami należącymi do gmin szczególnie w centrach miast. Inwestycje w mieszkania pod wynajem powinny być realizowane zarówno przez deweloperów, jak i również przez gminy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, dając możliwość wyboru. Ci którzy mają pieniądze i chcą mieć mieszkania na własność mogą je kupić a tych których na to stać, żeby mogli zostać najemcami płacąc rozsądny czynsz.

Komentarz Pawła Grubiaka

Trzeba uwzględnić dodatkowe pomysły na wspieranie podaży, ponieważ podaż jest kluczowa na rynku budownictwa mieszkaniowego. Do wskazanych można dodać poniższe: według danych GUS istnieje spora ilość mieszkań, które mają swoich właścicieli, ale stoją puste i nie są wynajmowane²¹. Państwo może wprowadzić różne inicjatywy, aby zachęcić właścicieli do wynajmu lub sprzedaży pustych mieszkań. Przykładem może być zwolnienie z podatku dochodowego od wynajmu takich mieszkań^{22 23}, czy też subwencje rządowe, które mogą obejmować dofinansowanie dla właścicieli mieszkań na remonty i przystosowanie ich do wynajmu. Z drugiej strony, aby zniechęcić do trzymania pustych mieszkań, można wprowadzić dodatkowe opłaty lub podatki na nieużywane nieruchomości²⁴

Sztywna podaż mieszkań

Podaż mieszkań nie nadąża za popytem, na rynek trafia stosunkowo niewiele nowych lokali.

Obecna podaż mieszkań jest niemal sztywna, co oznacza, że deweloperzy nie są w stanie szybko dostosować się do rosnącego popytu. W efekcie, mimo wzrostu liczby budowanych mieszkań, podaż wciąż nie nadąża za popytem. W 2024 roku na rynek ma trafić również stosunkowo niewiele nowych lokali. Raporty wskazują, że liczba nowych mieszkań wprowadzonych na rynek w 2024 roku może być ograniczona do około 43,7 tys., co stanowi niewielki wzrost w porównaniu do lat poprzednich^{25 26}.

²¹M. Wielgo, *2023 rok na rynku nieruchomości. Dobry dla deweloperów, gorszy dla ich klientów.* - BIG DATA RynekPierwotny.pl [w:] RynekPierwotny.pl, 2024.

²²K. Kirejczyk, A. Gawrońska, *Rynek mieszkaniowy w Polsce – I kw. 2024* [w:] JLL.pl, 2024.

²³M. Zięba, *Co czeka rynek nieruchomości w 2024 roku? Jakie ceny mieszkań?* [w:] Infor.pl, 2024.

²⁴M. Kośka, *Dwie niezłe pensje, szansa na mieszkanie wciąż wątkła. „Filtruję oferty po najniższych cenach i liczę na lut szczęścia”* [w:] Biznes Wprost, 2024.

²⁵J. Wesołowski, *Rynek mieszkaniowy w Polsce w 2024 roku. Wyzwania i perspektywy* [w:] Business Insider Polska, 2023.

²⁶M. Kośka, *Dwie niezłe pensje, szansa na mieszkanie wciąż wątkła. „Filtruję oferty po najniższych cenach i liczę na lut szczęścia”...*

Statystyki budowy mieszkań I kwartał 2024²⁷

Wzrost liczby rozpoczętych budów i wydanych pozwoleń na budowę, ale spadek liczby oddanych mieszkań

Zakładamy, że poza wsparciem gospodarstw domowych w nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, program może przyczynić się do wzrostu podaży mieszkań. Zgodnie z danymi opublikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny²⁸, w okresie styczeń-marzec br. rozpoczęto budowę 60,1 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 55,8% względem analogicznego okresu w roku poprzednim. Jednocześnie jest to drugi najwyższy wynik w ciągu ostatnich 8 lat. Podobnie wygląda sytuacja w przypadku mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W okresie styczeń-marzec 2024 r. wydano pozwolenia na budowę 69,0 tys. mieszkań – o 32,8% więcej niż w analogicznym okresie 2023 roku. Ponadto, marzec br. to kolejny miesiąc, w którym notowana jest tendencja wzrostowa w ramach inwestycji rozpoczynanych oraz planowanych.

Komentarz Pawła Grubiaka

Pomimo wzrostu w pierwszym kwartale 2024 roku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, oraz tych, na które wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, zaobserwowano w tym samym okresie zmniejszenie liczby i powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania w porównaniu do poprzedniego roku. Według GUS, W pierwszych trzech miesiącach 2024 r. oddano do użytkowania 48,3 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 4,4 mln m² oraz liczbie izb równej 184,6 tys. Względem analogicznego okresu roku poprzedniego odnotowano spadki: liczby mieszkań o 6,8 tys. (12,3%), powierzchni użytkowej mieszkań o 881,8 tys. m² (16,7%) oraz liczby izb o 34,6 tys. (15,8%).

Finansowanie dopłat do rat²⁹

Finansowanie z budżetu państwa poprzez Rządowy Fundusz Mieszkaniowy.

Źródłem finansowania dopłat do rat kredytu mieszkaniowego w programie “Mieszkanie na Start” będzie budżet państwa poprzez Rządowy Fundusz Mieszkaniowy (RFM) w Banku Gospodarstwa Krajowego. W celu finansowania programu RFM będzie zasilany środkami budżetu państwa w ramach zwiększonego limitu finansowego.

²⁷Zestawienie uwag od podmiotów prawnych do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 675163. strona 6 punkt 9 komentarz Ministerstwa Rozwoju i Technologii

²⁸GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-maj 2024 roku [w:] stat.gov.pl, 2024.

²⁹Ocena skutków regulacji - Projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 662726, [w:] Rządowy Proces Legislacyjny, 2024. rozdział 6 wpływ na sektor finansów publicznych

Kometarz Pawła Grubiaka

Trzeba poruszyć kwestię kosztu programu dla państwa. Koszt całego programu to około 20 mld PLN na 10 lat. I tutaj są kwestie potencjalnych problemów finansów publicznych czyli problem nadmiernego deficytu i pogłębienie dziury budżetowej. W efekcie będzie to wiązało się z koniecznością ograniczania wydatków. Z drugiej strony, ten program nie będzie duży. Dla przykładu program kredyt 2% z zeszłego roku kosztował tyle samo, tylko że w perspektywie jednego roku.

Zmiany wg projektu ustawy 2 lipca 2024

Kiedy wejdzie program?

Program „Mieszkanie na Start” prawdopodobnie wejdzie w życie 15 stycznia 2025 r. i będzie obowiązywał do końca 2027 r. Szacowane koszty dopłat do kredytów w 2025 r. wyniosą ponad 1,15 mld zł, a w ciągu 10 lat prawie 19,4 mld zł. Pojawiają się obawy o potencjalne problemy finansów publicznych, takie jak nadmierny deficyt i pogłębienie dziury budżetowej. Jednak program nie jest dużym obciążeniem w porównaniu do „Bezpiecznego kredytu 2%”, który kosztował Skarb Państwa tyle samo w ciągu jednego roku.³⁰

Założenia programu

Program „Mieszkanie na Start” został zaprojektowany, aby ułatwić zakup pierwszego mieszkania lub domu. Zmiany w nowej wersji programu obejmują:

Limity wniosków: wprowadzono kwartalne limity na przyjmowanie wniosków – od 25 tys. w pierwszym kwartale 2025 roku, do 15 tys. w każdym kolejnym kwartale.

Limity dochodowe: limity dochodowe będą wyliczane corocznie. Pierwsze limity wynoszą odpowiednio 7/11/14,5/18/21 tys. PLN dla gospodarstw liczących 1-5 osób.

Zwolnienia z limitu dochodowego: gospodarstwa 2+4 osobowe i większe będą zwolnione z limitu dochodowego. Rodziny takie będą mogły zaciągnąć kredyt bez konieczności wykazania określonych dochodów.

Wkład własny: wprowadzono limit wkładu własnego do 50% wartości nieruchomości.

³⁰P. Grubiak, *Program „Mieszkanie na Start” – analiza i opłacalność dla obywateli* [w:] *Kredyt na start*, 2024.

Uwagi do programu

Dostępność dla obywateli

Krytycy wskazują, że program może nie poprawić znacząco dostępności mieszkań dla przeciętnych obywateli. Obawy dotyczą głównie tego, że korzyści mogą trafić głównie do zamożniejszych osób oraz deweloperów, co może prowadzić do wzrostu cen mieszkań i ich mniejszej dostępności. Analizy wskazują, że program w ograniczonym stopniu zwiększa dostępność kredytową. Niskie limity dochodowe oraz kwartalne limity na przyjmowanie wniosków zmniejszają dostępność kredytów. Program premiuje gospodarstwa z wyższym wkładem własnym, co jest korzystne dla zamożniejszych kredytobiorców, ale ogranicza dostępność dla tych, którzy nie mają wystarczającego wkładu własnego.

Wpływ na ceny mieszkań

Zwiększony popyt, napędzany preferencyjnymi warunkami kredytowymi, może prowadzić do wzrostu cen nieruchomości, szczególnie w dużych miastach. Program „Bezpieczny Kredyt 2%” spowodował wzrost popytu na mieszkania, co przy ograniczonej podaży doprowadziło do wzrostu cen nieruchomości. Jak podaje NBP, w 2023 roku liczba udzielonych kredytów hipotecznych wzrosła o 15% w stosunku do roku poprzedzającego, co bezpośrednio przełożyło się na wzrost cen mieszkań o 12%. Ekspertcy obawiają się, że podobny efekt może wystąpić w przypadku wprowadzenia programu „Mieszkanie na Start”.

Opłacalność dla obywateli

Program „Mieszkanie na Start” może być atrakcyjny dla rodzin wielodzietnych i osób z niższymi dochodami. Oprocentowanie malejące w okresie dopłat jest korzystne, ponieważ zmniejsza miesięczne raty i obciążenia finansowe. Jednak po 10 latach oprocentowanie staje się zmienne, co wiąże się z ryzykiem wzrostu kosztów kredytu.

Ponadto, program „wymusza” posiadanie wkładu własnego, co może stanowić barierę dla mniej zamożnych obywateli. W efekcie, osoby o niskich dochodach mogą mieć trudności z korzystaniem z programu. Ogranicza to korzyści płynące z programu, zmniejszając jego dostępność i opłacalność dla szerokiego grona obywateli.

Wnioski i rekomendacje

Wsparcie dla rodzin wielodzietnych: program jest szczególnie korzystny dla rodzin wielodzietnych, które mogą skorzystać z niższych oprocentowań i większych dopłat. Zwolnienie z limitów dochodowych dla rodzin 2+4 osoby i większych dodatkowo zwiększa ich zdolność do uzyskania kredytu.

Długoterminowe korzyści: program obniża całkowite koszty kredytu poprzez dopłaty do rat (przez pierwsze 10 lat), co jest korzystne w długim okresie. Zmniejszenie miesięcznych zobowiązań w pierwszych latach kredytowania pomaga kredytobiorcom lepiej zarządzać swoimi finansami.

Premiowanie wysokiego wkładu własnego: program premiuje osoby posiadające wysoki wkład własny, co może być barierą dla mniej zamożnych obywateli. Dla tych osób, brak wystarczającego wkładu własnego wymaga wyższych dochodów, aby uzyskać kredyt, co ogranicza dostępność programu dla szerokiego grona odbiorców.

Wysoki dochód dla braku wkładu własnego: osoby bez wystarczającego wkładu własnego muszą mieć wyższy dochód, aby nabyć nieruchomość. W przypadku braku wkładu własnego osoby te muszą sfinansować brakującą część poprzez dodatkowy kredyt. To oznacza, że muszą posiadać wyższe dochody. Powstaje też ryzyko przekroczenia progów dochodowych.

Ograniczona przestrzeń dla wzrostu dochodów: program pozostawia małą przestrzeń dla wzrostu dochodów ponad wyznaczone limity. Już nawet kilkuprocentowy wzrost dochodu ponad limit może spowodować, że kredytobiorca nie uzyska wartości dodanej z uczestnictwa w programie.

Korzystne raty malejące: duża korzyść uczestnictwa w programie wynika z oparcia kalkulacji o ratę malejącą, która jest korzystniejsza dla kredytobiorcy. Raty malejące oznaczają, że początkowe raty są wyższe, a następnie systematycznie maleją w miarę spłacania kredytu. W pierwszych latach spłacana jest większa część kapitału, co redukuje całkowitą kwotę odsetek płaconych w okresie kredytowania. Dzięki temu, kredytobiorcy obniżają swoje zadłużenie szybciej niż przy ratach stałych.

Podsumowanie

Program „Mieszkanie na Start” w obecnym kształcie oferuje pewne korzyści, szczególnie dla większych rodzin i osób z niższymi dochodami (mieszczące się w limicie dochodowym). Jednak nie poprawi zdolności kredytowej Polaków i będzie ofertą dla tych, których już wcześniej było stać na uzyskanie kredytu hipotecznego. Ponadto premiuje osoby dysponujące dużym wkładem własnym. Krytycy programu wskazują na potencjalne negatywne skutki, takie jak wzrost cen nieruchomości i ograniczona dostępność dla przeciętnych obywateli. W efekcie, atrakcyjność programu zależy od indywidualnych warunków finansowych potencjalnych kredytobiorców oraz sytuacji na rynku nieruchomości.



Paweł Grubiak - licencjonowany doradca inwestycyjny, ekspert kredytowy, <https://kredytnastart24.pl>

Paweł Grubiak

Bibliografia

- Agnieszka Wachnicka w [@wachnickaa], *Nabór wniosków w Programie BK2% został już oficjalnie wstrzymany, czekamy na decyzję czy i w jakiej formule Program będzie kontynuowany, a tymczasem wg stanu na 28.12. liczba wniosków przebiła 100 tys. Jeszcze do 7.01. banki mogą rejestrować w systemie BGK wnioski przyjęte.* <https://t.co/5VZwGAfHRw> [w:] *Twitter*, 2024.
- Anna Cieślak-Wróblewska, *Jakie zasady „mieszkania na start”? Jest projekt ustawy nowego kredytu* [w:] *Parkiet*, 2024.
- Gandecka A., *Aktualne ceny materiałów budowlanych: jakie zmiany czekają rynek w 2024 r.? Czy ceny w końcu się stabilizują? Prognozy na drugą połowę roku* [w:] *Strefa Biznesu*, 2024.
- Grubiak P., *Program „Mieszkanie na Start” – analiza i opłacalność dla obywateli* [w:] *Kredyt na start*, 2024.
- GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-maj 2024 roku* [w:] *stat.gov.pl*, 2024.
- GUS, *Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (kwiecień 2024 r.)* [w:] *stat.gov.pl*, 2024.
- Kirejczyk K., Gawrońska A., *Rynek mieszkaniowy w Polsce – I kw. 2024* [w:] *JLL.pl*, 2024. *Komunikat z 01.01.2024 r. o wstrzymaniu przyjmowania przez banki wniosków z dniem 02-01-2024 r. z prognozą dopłat na rok 2025-2032 - BIP BGK*, [w:] *BGK*, 2024.
- Kośka M., *Dwie niezłe pensje, szansa na mieszkanie wciąż wątk. „Filtruję oferty po najniższych cenach i liczę na łut szczęścia”* [w:] *Biznes Wprost*, 2024.
- Krupa-Dąbrowska R., *Rząd przedstawił zasady programu „Mieszkanie na start”, zastąpi kredyt 2 proc.* [w:] *Prawo.pl*, 2024.
- Łaszek J., *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2024 r.* [w:] *Narodowy Bank Polski*, 2024.
- Nosal S., *O 421% wzrosła wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe w grudniu 2023 r.* [w:] *BIK*, 2024.
- NotusFinanse, *Kredyt Mieszkaniowy na Start 2024 - dla kogo mieszkanie na start?* [w:] *Notus.pl*, 2024.
- Ocena skutków regulacji - Projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 662726*, [w:] *Rządowy Proces Legislacyjny*, 2024.

Projekt z dnia 5 kwietnia 2024 r. Ustawa o "kredycie mieszkaniowym #naStart" - Dokument 662734, [w:] *Rządowy Proces Legislacyjny*, 2024.

Prus, *"Mieszkanie na start" w 2024 r. Zasady i kryteria, które trzeba spełnić* [w:] *Businessinsider.com.pl*, 2024.

RCL, *Projekt ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart* [w:] *Rządowy Proces Legislacyjny*, 2024.

Szczudlińska W., *Mieszkanie na start – warunki nowego programu rządowego* [w:] *Lendi.pl*, 2024.

Tomaszewski A., *Mieszkanie na Start - kalkulator* [w:] *Artur Tomaszewski - Kredyty*, 2024.

TVN24 Biznes, *To może być "pierwsza taka ustawa w historii"* [w:] *TVN24 Biznes*, 2024.

Wesołowski J., *Rynek mieszkaniowy w Polsce w 2024 roku. Wyzwania i perspektywy* [w:] *Business Insider Polska*, 2023.

Wielgo M., *2023 rok na rynku nieruchomości. Dobry dla deweloperów, gorszy dla ich klientów. - BIG DATA RynekPierwotny.pl* [w:] *RynekPierwotny.pl*, 2024.

Zestawienie uwag od podmiotów prawnych do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 675163, [w:] *Rządowy Proces Legislacyjny*, 2024.

Zięba M., *Co czeka rynek nieruchomości w 2024 roku? Jakie ceny mieszkań?* [w:] *Infor.pl*, 2024.

Indeks

Bezpieczny Kredyt, [11](#)

budownictwo na wynajem, [13](#)

ceny materiałów budowlanych, [13](#)

kalkulacja dopłaty, [11](#)

podaż mieszkań, [14](#), [15](#)

Portal Dom, [11](#)

Rządowy Fundusz Mieszkaniowy, [15](#)

wzrost ceny nieruchomości, [13](#)