**Warszawa, 17.04.2025 r.**

**Autor: Marek Wielgo, ekspert portalu** [**RynekPierwotny.pl**](https://rynekpierwotny.pl/)

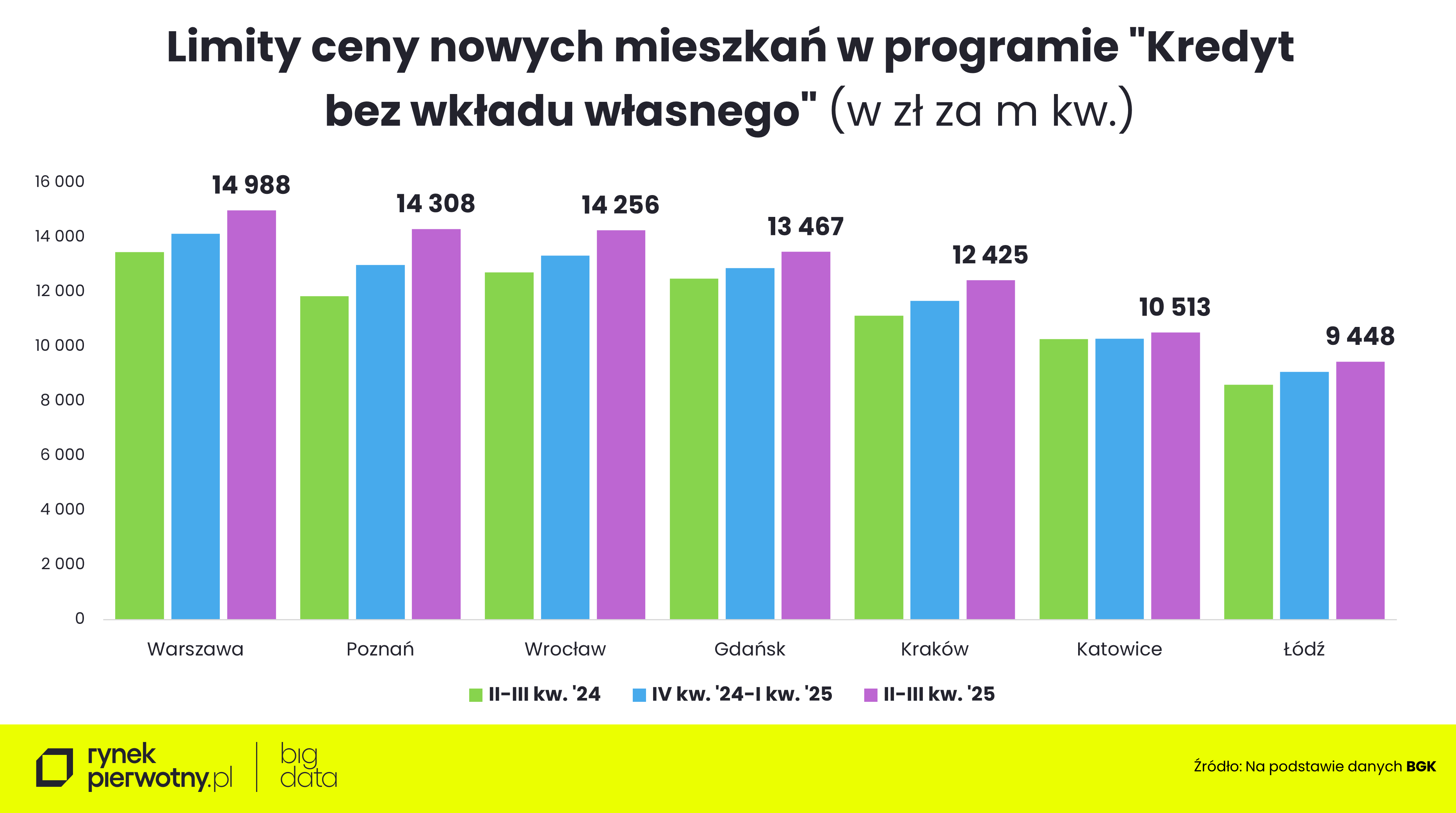
**Więcej nowych mieszkań do kupienia za kredyt bez wkładu własnego. W Poznaniu już ponad 1,3 tys.!**

**Wprawdzie nie ma dopłaty do kredytu mieszkaniowego, ale ci, którzy nie mają oszczędności wciąż mogą – pod pewnymi warunkami – uzyskać gwarancję wkładu własnego na zakup pierwszego M. Eksperci portalu RynekPierwotny.pl sprawdzili, ile mieszkań do kupienia za kredyt bez wkładu własnego jest w ofercie deweloperów działających w największych miastach.**

– *Dobra wiadomość dla potencjalnych nabywców mieszkań jest taka, że w drugim kwartale wzrosły limity ceny metra kwadratowego mieszkań w programie „Mieszkanie bez wkładu własnego”. Szkoda tylko, że to niejedyne kryterium cenowe, które zawęża pole poszukiwań na rynku mieszkaniowym* – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/).

I przypomina, że limity ceny metra kwadratowego są ustalane co pół roku przez wojewodów osobno dla danego województwa, miasta wojewódzkiego oraz dla gmin z nim sąsiadujących. Ponadto dla mieszkań kupowanych od firm deweloperskich limit jest wyższy niż dla mieszkań z rynku wtórnego. Przykładowo, żeby obecnie kupić za kredyt bez wkładu własnego nowe mieszkanie w Warszawie, trzeba znaleźć takie, którego cena w przeliczeniu na metr kwadratowy nie przekracza 14 988 zł. Jeszcze w marcu limit wynosił 14 130 zł za metr. Oznacza to wzrost o 6%. Z kolei na rynku wtórnym limit ceny metra kwadratowego wynosi obecnie ok. 13 918 zł za m kw. W gminach sąsiadujących ze stolicą jest to 11 505 zł za metr na rynku pierwotnym i 10 684 zł na rynku wtórnym. W pozostałej części województwa mazowieckiego cena nowego mieszkania nie może przekraczać 9 588 zł, a używanego – 8 903 zł za metr kwadratowy.

Ekspert portalu RynekPierwotny.pl zwraca uwagę, że limity ceny metra kwadratowego wzrosły od kwietnia we wszystkich największych metropoliach. Np. w Poznaniu limit dla nowych mieszkań wzrósł aż o 10% (do 14 308 zł/m kw.), we Wrocławiu – o 7% (do 14 256 zł/m kw.), w Krakowie – o 6% (do 12 425 zł/m kw.), w Gdańsku - o 5% (do 13 467 zł/m kw.), a w Łodzi – o 4% (do 9 448 zł/m kw.). Na najmniejszą, zaledwie 2% podwyżkę (do 10 513 zł/m kw.) zdecydował się wojewoda śląski.



W większości metropolii limity ceny metra kwadratowego są niższe od średniej wszystkich mieszkań w ofercie firm deweloperskich. Problem w tym, że szczególnie w przypadku Krakowa można mówić o oderwaniu limitów od realiów rynkowych. Średnia cena metra kwadratowego mieszkań w ofercie deweloperów przekracza tu 16,5 tys. zł za metr kwadratowy, natomiast limit dla mieszkań kupowanych za kredyt bez wkładu własnego wynosi nieco ponad 12,4 tys. zł za metr. Sytuacja w tej metropolii wyraźnie kontrastuje z sytuacją w Poznaniu, gdzie to limit w programie „Mieszkanie bez wkładu własnego” jest wyższy od średniej ceny metra kwadratowego (13,4 tys. zł/m kw.).

Oczywiście rzutuje to na dostępność mieszkań do kupienia za kredyt z gwarantowanym przez państwo wkładem własnym. Pamiętajmy jednak, że drugim ogranicznikiem jest kwota takiej gwarancji. Otóż nie może ona przekraczać 100 tys. zł dla 20% wkładu wymaganego przez banki. Dla tych, którzy mają odpowiednią zdolność kredytową, ale nie mają oszczędności oznacza to konieczność znalezienia mieszkania z ceną poniżej 500 tys. zł. W takiej sytuacji jest wiele młodych Polek i Polaków, którzy najmują mieszkanie i nie są w stanie odłożyć na wymagany przez banki wkład własny. Eksperci portalu RynekPierwotny.pl sprawdzili, jak dużo jest w ofercie firm deweloperskich mieszkań, których cena jednostkowa nie przekracza 500 tys. zł, a metra kwadratowego mieści się w ustawowym limicie.

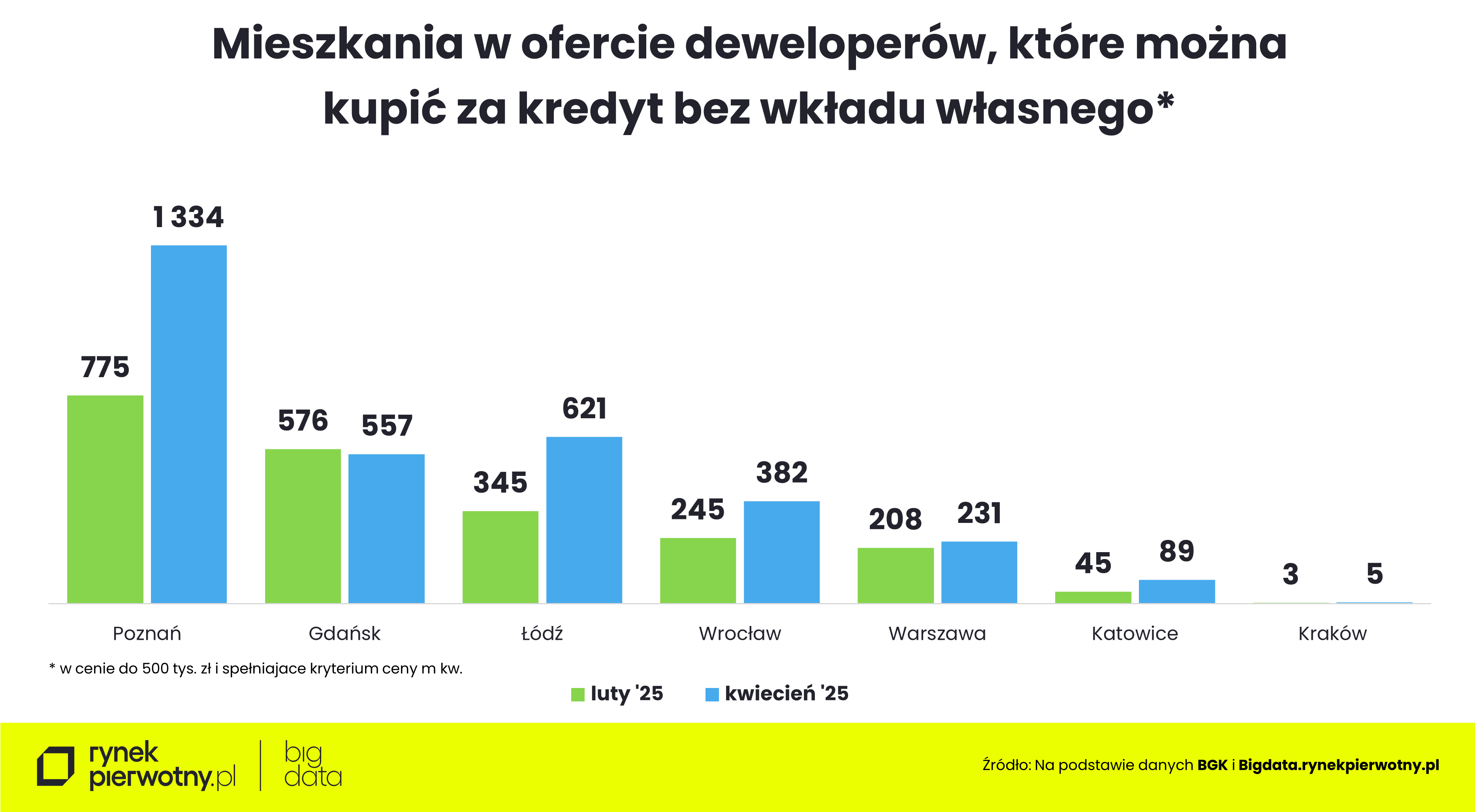
Okazuje się, że w Krakowie takie lokale na rynku pierwotnym można policzyć na palcach jednej ręki. Sytuacja jest kuriozalna, bo jak wynika z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl, w stolicy Małopolski w ofercie firm deweloperskich jest ponad 480 mieszkań z ujawnioną ceną do 500 tys. zł i ponad 530 - z ceną poniżej 12 tys. zł za metr kwadratowy. Jednak oba te kryteria cenowe spełnia obecnie w Krakowie zaledwie pięć lokali! Jak to możliwe? Problem w tym, że z programu „Kredyt bez wkładu własnego” są wykluczone kawalerki i małe mieszkania dwupokojowe, które kosztują niespełna pół miliona złotych, ale w przeliczeniu na metr kwadratowy są bardzo drogie. Np. w Krakowie kawalerka w ofercie deweloperów kosztuje przeciętnie ponad 19 tys. zł za metr. Ten sam problem, choć w mniejszym stopniu, dotyka także pozostałych metropolii.

– *Pocieszeniem może być to, że czas gra na korzyść potencjalnych nabywców. I to nie tylko z powodu wzrostu limitu ceny metra kwadratowego, ale także dlatego, że deweloperzy wprowadzają na rynek coraz więcej mieszkań w segmencie popularnym, czyli na kieszeń kredytobiorców* – komentuje Marek Wielgo.

Największy wybór mieszkań do kupienia za kredyt bez wkładu własnego jest w Poznaniu. Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że na kupujących czeka obecnie przeszło 1,3 tys. takich lokali. Przy czym tylko w ciągu ostatnich dwóch miesięcy oferta wzrosła aż o 72%.

Pula mieszkań spełniających kryteria programu wzrosła także w Łodzi (obecnie jest ich ok. 620), Wrocławiu (ok. 380), Warszawie (ok. 230) i Katowicach (ok. 90). Niestety, nieznacznie skurczyła się Gdańsku (do niespełna 560), choć wciąż jest stosunkowo duża na tle większości metropolii.

Z uwagi na wysokie ceny w przeliczeniu na metr kwadratowy najwięcej kawalerek jest w Poznaniu (515), Wrocławiu (154) i Gdańsku (120). Limit gwarancji wkładu własnego i ceny metra kwadratowego spełniają głównie mieszkania dwupokojowe, a w Łodzi także trzypokojowe.



Ekspert portalu RynekPierwotny.pl przypomina, że m**ożna skorzystać z kredytu mieszkaniowego z gwarancją wkładu własnego, mając** oszczędności umożliwiające pokrycie części wydatków związanych z zakupem mieszkania. Np. **jeśli** ktoś może pokryć z własnej kieszeni 15% ceny, to gwarancja obejmie 5%, a jeśli 17%, to gwarancją zostanie objęte brakujące 3% ceny Łączna wysokość wkładu wraz z gwarancją części kredytu nie mogą przekraczać 200 tys. zł oraz 20-30% ceny zakupu lokalu w zależności od tego, czy kredyt ma zmienne, czy stałe (lub okresowo stałe) oprocentowanie. Oznacza to możliwość kupienia mieszkania lub domu nawet za milion złotych.

Kredytów bez wkładu własnego udziela obecnie pięć banków: PKO Bank Polski, Bank Pekao SA, Alior Bank, Santander Bank Polska i Bank Ochrony Środowiska.