

Anna Szelałowska

## Bezpieczny kredyt 2% oraz konto mieszkaniowe jako nowe instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce

### 2% Safe Mortgage and Home Savings Account as new housing policy instruments in Poland

The article provides an overview of the First Home Programme which entered into force in Poland on 1 July 2023. This programme consists of two main new housing policy instruments. The first one is the 2% Safe Mortgage, i.e., a system of subsidies for a loan for the purchase of one's first flat or house. The 2% Safe Mortgage is a standard mortgage provided by commercial banks. However, the difference is a subsidy from the state for the first 120 instalments of the mortgage (10 years). The second instrument is the Home Savings Account – an opportunity to save meant for people from the age of 13 to 45 who are planning to buy their first flat or house, with a bonus from the state. Taking into consideration the implementation of these instruments, the following research question is verified: if and how the 2% Safe Mortgage and Home Savings Account stimulate the Polish housing real estate market and banking sector. As the analysis shows that both these instruments have divergent effects, the final section discusses recommendations for a contemporary Polish housing policy.

<b>DOI</b>	<a href="https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.30">https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.30</a>
<b>Słowa kluczowe</b>	bezpieczny kredyt 2%, konto mieszkaniowe, program Pierwsze Mieszkanie, polityka mieszkaniowa
<b>Keywords</b>	2% Safe Mortgage, Home Savings Account, First Home Programme, housing policy
<b>O autorce</b>	profesor dr hab., Katedra Miasta Innowacyjnego, Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie • ✉ <a href="mailto:aszela@sggwaw.pl">aszela@sggwaw.pl</a> • <a href="https://orcid.org/0000-0003-2670-6100">https://orcid.org/0000-0003-2670-6100</a>



Artykuł został udostępniony na licencji Creative Commons – Uznanie Autorstwa 3.0 Polska (CC BY 3.0 PL).

## Wstęp

Mieszkanie od zawsze służy zaspokojeniu podstawowych potrzeb człowieka. Ponieważ dostępność mieszkań jest ograniczona dla wielu gospodarstw domowych o niskich dochodach, niezbędne jest wsparcie państwa w postaci różnorodnych instrumentów polityki mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych określonych grup społecznych. W dniu 1 lipca 2023 r. polska polityka mieszkaniowa została uzupełniona o program Pierwsze Mieszkanie. W ramach tego przedsięwzięcia działają dwa podstawowe instrumenty: bezpieczny kredyt 2% oraz konto mieszkaniowe. Bezpieczny kredyt 2% jest adresowany do gospodarstw domowych, które nie posiadały dotychczas własnej nieruchomości mieszkaniowej i w dniu zawarcia umowy kredytowej nie ukończyły 45 lat. Z kolei konto mieszkaniowe jest skierowane do osób w wieku 13–45 lat, które dzięki oszczędnościom planują nabyć na kredyt mieszkanie w perspektywie następnych kilku lat. Bezpieczny kredyt 2% ma na celu zwiększenie dostępności kredytowej dla osób nabywających na własność pierwszy lokal mieszkalny lub chcących wybudować dom jednorodzinny. Celem konta mieszkaniowego jest ułatwienie zakupu mieszkania lub budowy domu jednorodzinnego przez umożliwienie systematycznego oszczędzania

i uzyskanie dodatkowej premii mieszkaniowej. Szczególne znaczenie ma bezpieczny kredyt 2% będący główną determinantą zmian popytu i podaży na polskim rynku nieruchomości oraz popytu na kredyty mieszkaniowe w 2023 r.

Celem artykułu jest przedstawienie istoty zarówno bezpiecznego kredytu 2%, jak i konta mieszkaniowego oraz poszukiwanie odpowiedzi na pytanie badawcze, czy te dwa instrumenty wpłynęły na rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz na sektor bankowy w Polsce w pierwszych pięciu miesiącach od ich uruchomienia, a jeśli tak, to w jaki sposób. Zakres tematyczny opracowania obejmuje analizę wspomnianych instrumentów polityki mieszkaniowej państwa ze szczególnym uwzględnieniem ich roli w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wybranych gospodarstw domowych. Zakres czasowy analizy kończy się na 15 grudnia 2023 r., a zatem skupiono się na pierwszych pięciu miesiącach funkcjonowania na polskim rynku programu Pierwsze Mieszkanie. W celu określenia wpływu bezpiecznego kredytu 2% na rynek mieszkaniowy i rynek kredytów hipotecznych analizą objęto okres od grudnia 2022 r., kiedy ogłoszono zamiar wprowadzenia tego programu z dniem 1 lipca 2023 r.

## Podstawy prawne programu Pierwsze Mieszkanie

Główną przesłanką uchwalenia ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe<sup>1</sup> (dalej: ustawa o pomocy) było rozszerzenie dotychczasowego instrumentarium polityki mieszkaniowej państwa przez wprowadzenie rozwiązań stanowiących pomoc w nabyciu lub budowie pierwszego własnego lokalu mieszkalnego bądź domu jednorodzinnego. Przedmiotowe rozwiązania wchodzą w skład programu Pierwsze Mieszkanie. Punktem wyjścia dla rozwiązań przyjętych w ustawie o pomocy był Narodowy Program Mieszkaniowy<sup>2</sup> (NPM) przyjęty przez Radę Ministrów 27 września 2016 r.<sup>3</sup>

Źródłem finansowania zarówno bezpiecznego kredytu 2%, jak i konta mieszkaniowego uruchomionych w ramach programu Pierwsze Mieszkanie jest Rządowy Fundusz Mieszkaniowy utworzony w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%<sup>4</sup> (dalej:

1 Dz.U. 2023, poz. 1114.

2 Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Narodowy Program Mieszkaniowy*, Gov.pl, 21.02.2020, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/narodowy-program-mieszkaniowy> [dostęp: 6 listopada 2023 r.].

3 Uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego i załącznik do uchwały nr 115/2026 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy.

4 Dz.U. 2021, poz. 2133; t.j. Dz.U. 2023, poz. 859. Od 1 października 2023 r. BGK miał 90 dni na przedstawienie Ministrowi Rozwoju i Technologii oraz Ministrowi Finansów projektu rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, ministrowie z kolei mieli 120 dni na zatwierdzenie projektu rocznego planu finansowego na 2022 r. Ustawa pierwotnie nosiła tytuł „o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym”, a następnie „o rodzinnym kredycie mieszkaniowym”. Jeszcze w maju 2023 r. trwały prace nad ostateczną wersją programu Bezpieczny Kredyt 2%. Zob. przebieg prac legislacyjnych nad tą ustawą: *Przebieg prac przed skierowaniem projektu do Sejmu. Rządowy projekt ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego, druk nr 1541*, Sejm.

**Tabela 1. Limity środków budżetowych przeznaczonych na gwarancje niskiego wkładu, rodzinny kredyt mieszkaniowy oraz bezpieczny kredyt 2%**

Rok	Maksymalny limit środków z przeznaczeniem na realizację zadań związanych z udzielaniem gwarancji wkładu własnego oraz realizacją zadań wynikających z rodzinnego kredytu mieszkaniowego (mln zł)	Maksymalny limit wydatków na realizację zadań związanych z bezpiecznym kredytem 2% (mln zł)	90% maksymalnego limitu wydatków na dany rok, po którego przekroczeniu wstrzymuje się przyjmowanie wniosków o bezpieczny kredyt 2% (mln zł)	75% maksymalnego limitu wydatków na kolejny rok, po którego przekroczeniu wstrzymuje się przyjmowanie wniosków o bezpieczny kredyt 2% (mln zł)
2022	100	–	–	–
2023	200	8	–	–
2024	500	941	846,9	–
2025	700	1107	996,3	830,25
2026	900	1432	1288,8	1074
2027	1200	1725	1552,5	1293,75
2028	1400	1581	1422,9	1185,75
2029	1650	1301	1170,9	975,75
2030	1850	1152	1036,8	864
2031	2000	1054	948,6	790,5
2032	2150	1010	909	757,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych art. 46 ust. 1 i ust. 2 ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe oraz art. 16 ustawy o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%.

ustawa o kredycie). Rządowy Fundusz Mieszkaniowy jest zasilany środkami budżetu państwa. W tabeli 1 wskazano maksymalny limit środków przekazanych z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na realizację zadań związanych z udzielaniem gwarancji i zadań wynikających z rodzinnego kredytu mieszkaniowego<sup>5</sup> oraz dla porównania przedstawiono

gov.pl, <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=1541> [dostęp: 6 listopada 2023 r.]. W marcu 2023 r. rozpoczął się proces legislacyjny dotyczący projektu ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe uchwalonej 26 maja 2023 r. Zob. przebieg prac legislacyjnych nad tą ustawą: *Przebieg prac przed skierowaniem projektu do Sejmu. Rządowy projekt ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, druk nr 3096, druk nr 3095-A*, Sejm.gov.pl, <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=3096> [dostęp: 6 listopada 2023 r.]. Szerzej o roli tej regulacji w dalszej części opracowania.

- 5 Rodzinny kredyt mieszkaniowy funkcjonujący od 1 marca 2023 r. jest rozwinięciem uruchomionego od maja 2022 r. programu Mieszkanie bez Wkładu Własnego. Rodzinny kredyt mieszkaniowy to alternatywa dla bezpiecznego kredytu 2%. Decyzja o wzięciu jednego rodzaju kredytu skutkuje brakiem możliwości skorzystania z drugiego rodzaju kredytu. W rodzinnym kredycie mieszkaniowym zamiast dopłaty do rat kredytu jest oferowana opcja spłaty rodzinnej i nie ma ograniczeń ustawowych w odniesieniu do wieku kredytobiorcy. Nie ma również określonej ustawowo maksymalnej kwoty rodzinnego kredytu mieszkaniowego, aczkolwiek

maksymalny limit środków z budżetu państwa z przeznaczeniem na bezpieczny kredyt 2% ze wskazaniem dodatkowych limitów, po których przekroczeniu BGK ogłasza wstrzymanie przyjmowania w danym roku wniosków o udzielenie bezpiecznego kredytu 2%.

## Przesłanki wprowadzenia programu Pierwsze Mieszkanie

Jednym z problemów wielu gospodarstw domowych pragnących zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe jest brak środków stanowiących wkład własny. Od 2017 r. wysokość wkładu własnego wynosi 20% wartości kredytowanej inwestycji, przy czym bank mógł obniżyć ten próg do 10% pod warunkiem wykupienia ubezpieczenia niskiego wkładu lub stosownego zabezpieczenia<sup>6</sup>. W Rekomendacji S<sup>7</sup> Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) dopuszcza również wniesienie wkładu własnego (całości lub części) w drodze realizacji programów wsparcia rozwoju budownictwa mieszkaniowego wynikających z przepisów prawa (np. programy rządowe i inne o podobnym charakterze). Tuż przed uruchomieniem programu Pierwsze Mieszkanie, 19 czerwca 2023 r., KNF znowelizowała Rekomendację S<sup>8</sup>. Wprowadzono zmiany odnoszące się do m.in. wkładu własnego i zasad liczenia zdolności kredytowej, w tym dla kredytów hipotecznych z dopłatami do rat. W szczególności nowelizacja Rekomendacji S z czerwca 2023 r. dotyczyła<sup>9</sup>:

- uwzględnienia przepisów odnoszących się do gwarantowanych kredytów mieszkaniowych objętych programem rządowym, w tym rodzinnego kredytu mieszkaniowego oraz bezpiecznego kredytu 2%. W obu tych programach można bowiem skorzystać z gwarancji BGK brakującego wkładu własnego. W przypadku kredytów z taką gwarancją maksymalna wartość wskaźnika  $LtV^{10}$  wynosi 100% z uwzględnieniem poziomu wkładu własnego i wysokości gwarancji wynikających z przepisów ustawy o kredycie;

---

wprowadzono limit ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania (nie ma limitu ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni domu jednorodzinnego). Pierwotnie zakładano dostępność bezpiecznego kredytu 2% do 2027 r., a rodzinnego kredytu mieszkaniowego do końca 2023 r. Przy ubieganiu się o rodzinny kredyt mieszkaniowy wymóg braku prawa własności nieruchomości mieszkaniowej dotyczy tylko momentu składania wniosku, a nie wcześniejszego okresu. Ponieważ jest to odrębny program, nie będzie on omawiany w tym opracowaniu.

- 6 Zabezpieczeniem niewystarczającego wkładu własnego może być: blokada środków na rachunku bankowym, zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub Narodowego Banku Polskiego, a także zabezpieczenie ustanowione na środkach gromadzonych na Indywidualnym Koncie Emerytalnym (IKE) lub Indywidualnym Koncie Zabezpieczenia Emerytalnego (IKZE).
- 7 Komisja Nadzoru Finansowego, Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, z późniejszymi nowelizacjami na podstawie uchwał KNF nr 492/2019, nr 173/2020 oraz nr 242/2023, [https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja\\_S\\_nowelizacja\\_czerwiec\\_2023\\_82872.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_S_nowelizacja_czerwiec_2023_82872.pdf) [dostęp: 22 grudnia 2023 r.].
- 8 Uchwała nr 242/2023 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 19 czerwca 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wydania Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (Dz.Urz. KNF 2023, poz. 14), [https://dziennikurzedowy.knf.gov.pl/DU\\_KNF/2023/14/akt.pdf](https://dziennikurzedowy.knf.gov.pl/DU_KNF/2023/14/akt.pdf) [dostęp: 20 września 2023 r.].
- 9 *Ibidem*.
- 10 Wskaźnik *Loan to Value* („pożyczona kwota do wartości”) wyrażający stosunek wysokości udzielanego kredytu do wartości nieruchomości.

- uwzględnienia przepisów dotyczących bezpiecznego kredytu 2%, dla którego zgodnie z nowelizacją Rekomendacji S banki szacują zdolność kredytową na podstawie raty kredytu pomniejszonej o dopłatę;
- bufora<sup>11</sup> na wzrost stóp procentowych uwzględnianego w procesie wyznaczania zdolności kredytowej klienta. Zgodnie z Rekomendacją S najniższy minimalny poziom bufora na poziomie 2,5 p.p. (zamiast obowiązujących od kwietnia 2022 do lutego 2023 r. 5 p.p.) powinien mieć zastosowanie do kredytów opartych na tymczasowo stałej stopie procentowej<sup>12</sup>. W przypadku kredytów ze zmienną stopą procentową powinien zostać zastosowany wyższy od 2,5 p.p. poziom bufora stopy procentowej, natomiast z uwzględnieniem odchylenia standardowego  $\sigma = 1,5$  p.p.<sup>13</sup> bufor dla kredytów hipotecznych oprocentowanych zmienną stopą procentową wyniesie 4 p.p. (2,5 p.p. + 1,5 p.p. = 4 p.p.);
- wprowadzenia nowych oczekiwań co do uwzględniania modeli szacujących ryzyko przedterminowych spłat kredytów, czyli uwzględnienia potencjalnego wpływu nadpłat kredytu hipotecznego;
- obowiązków informacyjnych wobec klientów dotyczących ryzyk związanych z kredytem hipotecznym.

Komisja Nadzoru Finansowego wyznaczyła bankom czas na dostosowanie się do zmian wprowadzonych nowelizacją Rekomendacji S do 1 lipca 2024 r. Jednakże banki, które rozszerzyły swoją ofertę o bezpieczny kredyt 2%, zostały zobowiązane do dostosowania zasad liczenia zdolności kredytowej oraz kalkulatorów na potrzeby programu rządowego od 1 lipca 2023 r. (lub od momentu przystąpienia do programu).

Kolejną przesłanką wprowadzenia programu Pierwsze Mieszkanie był ograniczony zakres systemowych mechanizmów pozyskiwania przez banki długoterminowych pasywów zwiększających możliwości finansowania nieruchomości mieszkaniowych w ramach oferty długoterminowych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej. Według danych KNF na koniec 2022 r. wartość wszystkich czynnych umów kredytów na nieruchomości mieszkaniowe wynosiła 16,8% aktywów sektora bankowego w Polsce, z czego udział portfela kredytów hipotecznych oprocentowanych stałą<sup>14</sup> lub okresowo stałą stopą procentową wyniósł na koniec 2022 r. 56,5%

11 Bufor stopy procentowej to zmiana poziomu stopy procentowej uwzględniona w procesie oceny zdolności kredytowej klienta do zaciągnięcia kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną lub okresowo stałą stopą procentową.

12 Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, *Stanowisko UKNF skierowane do Prezesów Zarządów Banków oraz Dyrektorów oddziałów instytucji kredytowych ws. oceny zdolności kredytowej przy udzielaniu kredytów oprocentowanych zmienną i okresowo stałą stopą procentową*, 7.02.2023, [https://www.knf.gov.pl/komunikacja/komunikaty?articleId=81069&p\\_id=18](https://www.knf.gov.pl/komunikacja/komunikaty?articleId=81069&p_id=18) [dostęp: 21 września 2023 r.].

13 Odchylenie standardowe  $\sigma = 1,5$  p.p. stosuje się wówczas, gdy odchylenie standardowe aktualnej głównej stopy procentowej banku centralnego (stopy referencyjnej) za ostatnie 100 dni roboczych jest równe 0,5 p.p. lub większe oraz ostatnia dostępna wartość stopy procentowej jest wyższa niż średnia za ostatnie 100 dni roboczych. W pozostałych przypadkach odchylenie standardowe  $\sigma$  wynosi 0 p.p.

14 Zgodnie z Rekomendacją S odsetki powinny być przynajmniej okresowo stałe. Większość banków w Polsce udzielających kredyty hipoteczne zdecydowała się na stosowanie stałego oprocentowania przez 5 lat z możliwością podpisania po takim okresie aneksu do umowy na taki sam okres lub przejścia na oprocentowanie

w sprzedaży nowo udzielonych kredytów hipotecznych i 12,2% w wartości bilansowej<sup>15</sup>. Problem polskiego sektora bankowego polega przede wszystkim na tym, że długoterminowe kredyty hipoteczne są finansowane głównie krótkoterminowymi depozytami. Na koniec 2022 r. łączny wolumen długoterminowych listów zastawnych wynosił zaledwie 4,73% portfela kredytów mieszkaniowych<sup>16</sup>. Brak długoterminowego finansowania kredytów mieszkaniowych przekłada się na istotne ryzyko płynności, które materializuje się w przypadku zwiększonego odpływu depozytów.

Przed wprowadzeniem programu Pierwsze Mieszkanie polski sektor bankowy charakteryzował się brakiem rozwiązań zabezpieczających długoterminowe oszczędności na pierwsze mieszkanie przed ryzykiem związanym z utratą realnej wartości zgromadzonych środków przy wzroście inflacji lub wzroście cen mieszkań. Stworzono więc konto mieszkaniowe, o którym szerzej będzie mowa w dalszej części opracowania. Konsekwencją braku zachęt do długoterminowego oszczędzania był niski udział oszczędności brutto<sup>17</sup> w dochodach polskich gospodarstw domowych. Według danych Eurostatu stopa oszczędności brutto<sup>18</sup> w Polsce wynosiła na koniec 2022 r. zaledwie 1,47% (średnia dla UE-27 – 12,27%) i była na najniższym poziomie od 2009 r., podczas gdy na koniec 2020 r. stopa oszczędności wyniosła 9,02% (średnia dla UE-27 – 15,8%)<sup>19</sup>. Z kolei niska stopa oszczędności gospodarstw domowych wynika z dysproporcji między poziomem oprocentowania lokat w stosunku do podstawowych stóp procentowych banku centralnego i poziomu inflacji. Od 2017 r. średnie oprocentowanie lokat w Polsce nie nadążało za inflacją i w rezultacie realna stopa zwrotu była ujemna<sup>20</sup>. Według danych Polskiego Funduszu Rozwoju realne oprocentowanie depozytów w bankach w Polsce od marca 2015 do grudnia 2022 r. spadło o ok. 18 p.p.<sup>21</sup>

---

zmienne. Nieliczne banki oferują stałe oprocentowanie kredytów hipotecznych przez okres 7 lub 10 lat. Do 15 grudnia 2023 r. żaden bank w Polsce nie proponował kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu przez cały okres trwania umowy. W przypadku ubiegania się o 5-letni kredyt hipoteczny ze stałym oprocentowaniem banki oferują okresowo stałe oprocentowanie w pierwszym roku kredytowania, np. na poziomie 6,5%, a w kolejnych czterech latach – 7,5% plus marża po okresie stałego oprocentowania.

15 Komisja Nadzoru Finansowego, *Dane miesięczne sektora bankowego – sierpień 2023*, [https://www.knf.gov.pl/?articleId=56224&p\\_id=18](https://www.knf.gov.pl/?articleId=56224&p_id=18) [dostęp: 22 września 2023 r.].

16 *Ibidem*.

17 Oszczędności brutto stanowią tę część dochodu do dyspozycji brutto, która nie została przeznaczona na zaspokojenie bezpośrednich, indywidualnych potrzeb gospodarstw domowych. Zob. Główny Urząd Statystyczny, *Oszczędności brutto*, <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/784,pojcie.html> [dostęp: 21 października 2023 r.].

18 Stopę oszczędności brutto gospodarstw domowych definiuje się jako oszczędności brutto podzielone przez dochód do dyspozycji brutto, przy czym ten ostatni jest korygowany o zmianę udziału netto gospodarstw domowych w rezerwach funduszy emerytalnych. Zob. Eurostat, *Stopa oszczędności w gospodarstwie domowym*, <https://data.europa.eu/data/datasets/gbfxqe2puqakbygclpobva?locale=pl> [dostęp: 20 października 2023 r.].

19 Eurostat, *Household Saving Rate*, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/teina500/default/table?lang=en> [dostęp: 21 września 2023 r.].

20 *MilleKompendium*, Millennium Fundusze Inwestycyjne, Biuro Komunikacji Inwestycyjnej, 1.04.2022, s. 1.

21 Polski Fundusz Rozwoju, *Comiesięczne zestawienie informacji o oszczędnościach. Kwiecień 2023*, Pfr.pl, 12.04.2023, <https://pfr.pl/ekspertyzy-ekonomiczne/comiesieczne-zestawienie-informacji-o-oszczednosciach-polakow-kwiecien-2023-r.html> [dostęp: 20 grudnia 2023 r.].

Kolejną przesłanką wprowadzenia programu Pierwsze Mieszkanie był spadek zdolności kredytowej Polaków związany z ograniczeniem ryzyka kredytowego. Tylko w okresie styczeń 2020 – listopad 2022 r. maksymalna średnia zdolność kredytowa w bankach dla rodziny 2 + 1, o łącznych zarobkach netto w wysokości 6400 zł i wkładzie własnym 20%, spadła o 61,4% (z 484 743 zł do 187 098 zł)<sup>22</sup>. Z kolei z badań przeprowadzonych przez portal RynekPierwotny.pl wynika, że od września 2022 do września 2023 r. przykładowa zdolność kredytowa gospodarstw domowych o różnym dochodzie wzrosła o 26–30%<sup>23</sup>. Niska zdolność kredytowa lub brak zdolności kredytowej jest również barierą wejścia na rynek mieszkaniowy młodych ludzi oraz rodzin z dziećmi o niskich dochodach na osobę. Z badań przeprowadzonych przez M. Bryxa i I. Rudzką w 2020 r. na próbie ponad 1100 respondentów w wieku 18–45 lat wynika, że „przyczyną nieposiadania mieszkania nie jest niechęć do własności, lecz brak środków na wkład własny wymagany przez bank przy udzielaniu kredytu”<sup>24</sup>.

Następnym powodem wprowadzenia programu Pierwsze Mieszkanie był brak zainteresowania kredytami hipotecznymi ze stałym oprocentowaniem oraz brak ofert w bankach kredytu o stałym oprocentowaniu na okres dłuższy niż 5 lat. Według danych European Mortgage Federation do 2019 r. w Polsce banki nie oferowały kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu, podczas gdy kredyty hipoteczne z ponad 10-letnią stałą stopą procentową dominowały od dawna we Francji, w Belgii, Chorwacji, Holandii, Czechach, Danii i Hiszpanii<sup>25</sup>. Brak zainteresowania przez 30 lat polskich kredytobiorców kredytami o stałym oprocentowaniu wynikał z malejącej stawki WIBOR, malejących stóp procentowych, malejącej raty kredytu ze zmienną stopą procentową (a w okresie 2014–2020 ustabilizowania jej wysokości), a także wyższej raty kredytu hipotecznego ze stałym oprocentowaniem w porównaniu z ratą kredytu ze zmienną stopą procentową. Wiosną 2020 r. podstawowe stopy procentowe NBP osiągnęły historycznie najniższy poziom, przy którym prawdopodobieństwo kolejnych obniżek stało się bardzo małe (stopa referencyjna 29 maja 2020 r. została obniżona z 0,5% do 0,1%, po czym podwyżki rozpoczęły się dopiero od 7 października 2021 r.)<sup>26</sup>. W Polsce banki zaczęły oferować kredyty hipoteczne oparte na stałej stopie procentowej dopiero od 2020 r. (ale były to kredyty ze stałym oprocentowaniem na okres nie dłuższy niż 5 lat). W nowelizacji Rekomendacji S zobowiązano banki do posiadania w swojej ofercie kredytów zabezpieczonych hipotecznie ze stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową<sup>27</sup>. Termin realizacji zalecenia został

22 *Zdolność kredytowa Polaków spada*, Managerplus.pl, 6.12.2022, <https://managerplus.pl/zdolnosc-kredytowa-polakow-ciagle-spada-78371> [dostęp: 21 września 2023 r.].

23 M. Krześniak-Sajewicz, *Polacy odzyskują zdolność kredytową. Pożyczą więcej, ale mieszkanie coraz mniej dostępne*, Biznes.interia.pl, 26.09.2023, <https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-polacy-odzyskują-zdolnosc-kredytowa-pożycza-wiecej-ale-miesz,n1d,7048815> [dostęp: 10 października 2023 r.].

24 M. Bryx, I. Rudzka, *Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe. Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości*, Warszawa 2020, s. 67.

25 European Mortgage Federation, *Hypostat 2023. A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, s. 8, <https://hypo.org/ecbc/publications/hypostat/> [dostęp: 29 września 2023 r.].

26 *Archiwum podstawowych stóp procentowych od 1998*, Nbp.pl, <https://nbp.pl/podstawowe-stopy-procentowe-archiwum/> [dostęp: 29 września 2023 r.].

27 European Mortgage Federation, *op.cit.*, s. 108.



wyznaczone dla banków komercyjnych na 30 czerwca 2021 r., a dla banków spółdzielczych – do końca 2021 r. Z raportu AMRON-SARFiN wynika, że w 2021 r. Polacy zaciągali głównie kredyty ze zmiennym oprocentowaniem – na 256 456 zawartych umów o kredyt hipoteczny jedynie 15 781 (czyli 6% wszystkich podpisanych umów) dotyczyło zobowiązania z okresowo stałą stopą procentową<sup>28</sup>. W 2021 r. podpisano łącznie 2939 aneksów do umów o kredyt hipoteczny zmieniających stopę procentową ze zmiennej na okresowo stałą<sup>29</sup>. Na koniec 2021 r. w portfelach banków było czynnych ponad 30 tys. umów o kredyt z okresowo stałą stopą procentową o łącznej wartości przekraczającej 7,1 mld zł<sup>30</sup>. W drugim półroczu 2022 r. banki podpisały 45 341 umów kredytowych o stałej stopie procentowej. O ile w IV kwartale 2021 r. kredyty z okresowo stałym oprocentowaniem stanowiły 19,3%, o tyle w 2022 r. średni udział nowych kredytów hipotecznych (a także aneksowanych) z okresowo stałym oprocentowaniem wynosił w całym portfelu kredytów hipotecznych 52,45%<sup>31</sup>. W pierwszym półroczu 2023 r. banki udzieliły 41 735 kredytów z okresowo stałą stopą procentową, przy czym średni udział kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem wynosił 58,88% całego portfela kredytów hipotecznych<sup>32</sup>.

Rozpoczęta 7 października 2021 r. fala 11 podwyżek podstawowych stóp procentowych z poziomu 0,5% do 6,75% we wrześniu 2022 r. (stopa referencyjna) wzmocniła niepewność obecnych i potencjalnych kredytobiorców związaną ze zmianami stóp procentowych i z ich wpływem na budżet gospodarstw domowych oraz terminowe regulowanie spłaty zobowiązań wobec banków. Dopiero we wrześniu 2023 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopę referencyjną do poziomu 6%, a w październiku 2023 r. – do poziomu 5,75%<sup>33</sup>. Ta zmienność stóp procentowych banku centralnego wynikała głównie z presji inflacyjnej. W październiku 2021 r. wskaźnik inflacji bazowej CPI wynosił 6,8% (r/r) i osiągnął w październiku 2022 r. poziom 17,9% (r/r), a w lutym 2023 r. – 18,4% (r/r). W kolejnych miesiącach inflacja malała, by we wrześniu 2023 r. osiągnąć jednocyfrową wartość 8,2%<sup>34</sup>. Ze wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) wynika, że inflacja w październiku 2023 r. wyniosła 6,5% (r/r)<sup>35</sup>. Polityka stóp procentowych oraz walka z inflacją wpłynęły na popyt na kredyty hipoteczne, w tym na wzmoczone zainteresowanie bezpiecznym kredytem 2%.

28 „Raport AMRON-SARFiN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” 2021, nr 4(50), s. 19.

29 *Ibidem*.

30 *Ibidem*.

31 „Raport AMRON-SARFiN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” 2022, nr 4(54), s. 11. Są to dane uśrednione dla czterech kwartałów 2022 r. Na koniec IV kwartału 2022 r. udział kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem wynosił 56,5%.

32 „Raport AMRON-SARFiN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” 2023, nr 2(56), s. 10. Są to dane uśrednione dla I kwartału (54,26%) i II kwartału (63,51%) 2023 r.

33 *Archiwum...*

34 *Inflacja bazowa*, Nbp.pl, <https://nbp.pl/statystyka-i-sprawozdawczosc/inflacja-bazowa/> [dostęp: 25 października 2023 r.].

35 *Inflacja w październiku wyniosła rdr 6,5 proc., a mdm 0,2 proc.* – GUS (tabela), Pap.biznes.pl, [https://biznes.pap.pl/pl/news/search/info/46761662,inflacja-w-pazdzierniku-wyniosla-rdr-6-5-proc---a-mdm-0-2-proc---gus-\(tabela\)](https://biznes.pap.pl/pl/news/search/info/46761662,inflacja-w-pazdzierniku-wyniosla-rdr-6-5-proc---a-mdm-0-2-proc---gus-(tabela)) [dostęp: 31 października 2023 r.].



## Charakterystyka instrumentu bezpieczny kredyt 2%

### Istota bezpiecznego kredytu 2%

Bezpieczny kredyt 2% jest kredytem hipotecznym, do którego rat przysługuje dopłata ze środków budżetu państwa. Można go przeznaczyć na zakup mieszkania z rynku zarówno pierwotnego, jak i wtórnego, na zakup domu z rynku wtórego oraz na zakup działki budowlanej i budowę domu jednorodzinnego. Nie ma ograniczeń ani w odniesieniu do powierzchni mieszkania/domu, ani co do ceny 1 m<sup>2</sup> kredytowanej nieruchomości. Zawarte w nazwie omawianego instrumentu „2%” nie oznacza, że tyle wynosi jego oprocentowanie, ponieważ oprocentowanie bezpiecznego kredytu jest ustalane indywidualnie przez bank kredytujący i stanowi sumę 5-letniej stałej stopy bazowej 2% i marży banku powiększonej o ewentualną prowizję (w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej) oraz wskaźnika referencyjnego i marży banku (w okresie obowiązywania zmiennej stopy procentowej).

Jeśli kredytobiorca naruszy warunki umowy, wówczas przestaje obowiązywać okresowo stała stopa procentowa, a bank ma prawo podnieść również okresowo marżę<sup>36</sup>. Ponadto kredytobiorca jest zobowiązany do zwrotu uzyskanych dopłat wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku<sup>37</sup>:

- niewprowadzenia się do kredytowanego domu lub mieszkania w ciągu 2 lat od nabycia prawa własności lub zgłoszenia zakończenia budowy domu jednorodzinnego,
- sprzedaży kredytowanej nieruchomości w okresie 10 lat od podpisania umowy kredytowej,
- wynajęcia lub użyczenia innej osobie całości lub części kredytowanej nieruchomości,
- przeznaczenia kredytowanej nieruchomości na cele inne niż mieszkaniowe,
- zakupu w trakcie trwania umowy kredytowej innej nieruchomości (nie dotyczy dziedziczenia),
- niezamieszkiwania w kredytowanej nieruchomości przez okres co najmniej 1 roku,
- zmiany na wniosek kredytobiorcy oprocentowania stałego na zmienne w okresie obowiązywania dopłat,
- ogłoszenia upadłości konsumenckiej kredytobiorcy,
- przedterminowej spłaty części bezpiecznego kredytu 2% w terminie krótszym niż 3 lata od podpisania umowy.

W przypadku nieterminowej spłaty (nawet jeśli opóźnienie w spłacie wyniesie 1 dzień lub nastąpi spłata niepełnej kwoty wymaganej zgodnie z harmonogramem) kredytobiorca jest zobowiązany do zapłaty pełnej raty kredytu niepomniejszonej o dopłatę.

### Beneficjenci bezpiecznego kredytu 2%

Bezpieczny kredyt 2% jest adresowany do osób, które nie ukończyły w dniu udzielenia kredytu 45 lat i które nie mają ani nie miały na własność mieszkania, domu czy spółdzielczego prawa do lokalu lub domu. W przypadku małżeństwa lub rodziców co najmniej jednego

<sup>36</sup> Art. 9a ust. 11 ustawy o kredycie.

<sup>37</sup> Szczegóły są omówione w art. 9b ust. 12 ustawy o kredycie.

dziecka powyższy warunek dotyczący maksymalnej granicy wieku musi zostać spełniony przynajmniej przez jednego z nich. O kredyt ten może ubiegać się zarówno jednoosobowe gospodarstwo domowe (tzw. singiel), jak i wieloosobowe gospodarstwo domowe (w tym samotny rodzic wychowujący dziecko) zamieszkujące na terenie Rzeczypospolitej Polskiej albo poza jej granicami, jeżeli członkowie gospodarstwa domowego posiadają polskie obywatelstwo albo nie posiadają obywatelstwa polskiego i prowadzą gospodarstwo domowe wspólnie z osobą posiadającą takie obywatelstwo, a bezpieczny kredyt 2% jest jej udzielany wspólnie z tą osobą. Osoby pozostające w związku partnerskim, bez ślubu i bez wspólnego dziecka, nawet jeśli faktycznie mieszkają razem, na potrzeby tej konkretnej ustawy nie są traktowane jako wspólne gospodarstwo domowe. Mogą się one ubiegać o taki kredyt osobno, jeśli spełniają warunki wskazane w ustawie. Małżonek posiadający rozdzielność majątkową może samodzielnie wnioskować o bezpieczny kredyt 2%, pod warunkiem że drugi małżonek, nieprzystępujący do kredytu, nie posiada mieszkania lub domu, a jeśli takowe bądź takowy posiadał, to zbył je przed ślubem. W przypadku rodziców wspólnego dziecka, jeśli jeden z rodziców przystępuje samodzielnie do kredytu, drugi rodzic również musi spełnić kryterium nieposiadania nieruchomości mieszkaniowej, chyba że zbył takie prawo przed narodzinami dziecka.

O bezpieczny kredyt 2% może się ubiegać osoba, która wyłącznie w drodze dziedziczenia nabyła nie więcej niż 50% udziału w jednej nieruchomości stanowiącej mieszkanie lub dom, lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego pod warunkiem, że nie zamieszkuje w tej nieruchomości od co najmniej 12 miesięcy<sup>38</sup>. O taki kredyt może również wnioskować osoba posiadająca nieruchomość mieszkaniową wyłączoną z użytkowania na mocy decyzji nadzoru budowlanego<sup>39</sup>. Beneficjentem bezpiecznego kredytu 2% może być także osoba, która posiadała nieruchomość mieszkaniową, ale zbyła ją przed ukończeniem 18. roku życia<sup>40</sup>.

Bezpečny kredyt 2% może zostać udzielony również cudzoziemcom<sup>41</sup>, którzy uzyskują większość swoich dochodów lub posiadają większość środków finansowych lub innych aktywów w polskich złotych i płacą w Polsce podatki dochodowe. Kredyt jest udzielany tylko w walucie polskiej. Co więcej, posiadanie nieruchomości za granicą nie stoi na przeszkodzie do ubiegania się o bezpieczny kredyt 2%, weryfikacji bowiem podlegają tylko nieruchomości położone na terytorium Polski. Zdaniem autorki ten przepis powinien uwzględniać co najmniej 5-letni okres zamieszkiwania i pracy w Polsce przez cudzoziemców aplikujących o bezpieczny kredyt 2%. Po pierwszym miesiącu od rozpoczęcia udzielania bezpiecznego kredytu 2% złożono blisko 20 tys. wniosków kredytowych, z czego 1% stanowiły wnioski cudzoziemców (głównie Ukraińców)<sup>42</sup>. Kolejnym warunkiem ubiegania się o taki kredyt jest posiadanie zdolności kredytowej oraz

38 Art. 9a ust. 3 pkt 2 lit. a) oraz art. 9a ust. 4 pkt 2 lit. a) ustawy o kredycie.

39 Art. 9a ust. 3 pkt 2 lit. b) ustawy o kredycie.

40 Art. 9a ust. 3 pkt 1 oraz art. 9a ust. 4 pkt 1 ustawy o kredycie.

41 Pod warunkiem spełnienia kryteriów cytowanej już ustawy o kredycie, a ponadto warunki art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. 2022, poz. 2245).

42 *Kredyt 2 procent także dla cudzoziemców. Własne mieszkanie za granicą nie przeszkadza*, Money.pl, 13.08.2023, <https://www.money.pl/gospodarka/kredyt-2-procent-takze-dla-cudzoziemcow-wlasne-mieszkanie-za-granica-nie-przeszkadza-6930074580609824a.html> [dostęp: 23 października 2023 r.].

nieposiadanie kredytu hipotecznego zawartego w okresie poprzednich 36 miesięcy. Również w tym przypadku ustawodawca wskazał na wyjątki od pozostawiania stroną umowy innego kredytu hipotecznego. O bezpieczny kredyt 2% mogą wnioskować osoby, które rozwiązały wcześniejszą umowę o kredyt hipoteczny na zasadach komercyjnych przed uruchomieniem środków lub z powodu odstąpienia od umowy deweloperskiej<sup>43</sup>.

### Zasady udzielania bezpiecznego kredytu 2%

Bezpieczny kredyt 2% może zostać udzielony na okres co najmniej 15 lat, bez wkładu własnego lub z wkładem własnym nie wyższym niż 200 tys. zł<sup>44</sup>. Wkładem własnym może być działka, na której ma być wybudowany dom finansowany bezpiecznym kredytem 2%<sup>45</sup>. Maksymalna wysokość bezpiecznego kredytu 2%, o jaką może ubiegać się jedna osoba, wynosi 500 tys. zł<sup>46</sup>. Dopuszcza się przekroczenie progu 200 tys. zł wkładu własnego, jeśli jest nim wyłącznie niezabudowana działka gruntu, na której nie rozpoczęto prac budowlanych, jednakże suma wkładu własnego i kredytu nie może wówczas przekroczyć 1 mln zł. Drugim przypadkiem, w którym dopuszcza się przekroczenie progu 200 tys. zł wkładu własnego, są środki zgromadzone na koncie mieszkaniowym wraz z premią mieszkaniową stanowiące wkład własny kredytobiorcy (o koncie mieszkaniowym będzie mowa w dalszej części opracowania). Również w tym przypadku suma wkładu własnego i bezpiecznego kredytu 2% nie może przekroczyć 1 mln zł. Jeżeli wkładem własnym jest działka budowlana, na której rozpoczęto budowę przed 1 lipca 2023 r., to suma wkładu własnego i bezpiecznego kredytu 2% również nie może przekroczyć 1 mln zł i w tej sytuacji kwota bezpiecznego kredytu 2% jest ograniczona do 100 tys. zł lub do 150 tys. zł<sup>47</sup>.

Preferencyjność tego instrumentu polega na dopłacie do rat kapitałowo-odsetkowych z budżetu państwa różnicy między stałą (w okresie 5-letnim) stopą procentową ustaloną w dniu udzielenia kredytu na podstawie średniego oprocentowania kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%. Dopłata do rat kapitałowo-odsetkowych tego kredytu obowiązuje przez 10 lat. Oprocentowanie bezpiecznego kredytu 2% jest okresowo stałe i ustalone w cyklach 5-letnich.

Wysokość dopłaty do miesięcznej raty bezpiecznego kredytu 2% ustala się zgodnie ze wzorem<sup>48</sup>:

<sup>43</sup> Art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy o kredycie.

<sup>44</sup> Art. 3 ustawy o kredycie.

<sup>45</sup> Kredyt z wkładem własnym niższym niż 20% jest objęty gwarancją BGK, o ile oferta i procedury banku kredytującego pozwalają na skorzystanie z gwarancji (art. 3 ust. 3b ustawy o kredycie). Za udzielenie gwarancji BGK pobiera jednorazową opłatę prowizyjną w wysokości 1% objętej tą gwarancją części kredytu (art. 4a ust. 5). Prowizja musi być wniesiona przez kredytobiorcę przed udzieleniem gwarancji.

<sup>46</sup> Art. 9a ust. 6 ustawy o kredycie.

<sup>47</sup> Ten ostatni wyjątek dotyczący wniesienia wkładu własnego w postaci działki budowlanej z rozpoczętą budową jest przepisem przejściowym dla umów kredytowych zawartych do końca grudnia 2025 r. (art. 30 ust. 1, 2 i 3 ustawy o pomocy).

<sup>48</sup> Art. 9b ust. 2 ustawy o kredycie.

$$D = K_s \times \frac{(W - 2\%)}{12}$$

gdzie:

$D$  – kwota dopłaty,

$K_s$  – część kapitałowa bezpiecznego kredytu 2% pozostająca do spłaty,

$W$  – obowiązujący w dniu ustalenia stopy oprocentowania bezpiecznego kredytu 2% wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej.

Kluczowy w tym przypadku jest wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej ( $W$ ), który ustala BGK jako iloczyn współczynnika 0,9 i średniej ważonej stopy oprocentowania nowo udzielonych kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową, innych niż bezpieczny kredyt 2%, obliczonej na podstawie przekazywanej do BGK informacji banków kredytujących, gdzie wagą jest łączna kwota tych kredytów<sup>49</sup>. Komunikat o wskaźniku średniej kwartalnej stopy procentowej BGK ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie WWW<sup>50</sup>, w terminie 45 dni po upływie każdego kwartału.

Zgodnie z komunikatem BGK z dnia 1 lipca 2023 r. wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej dla bezpiecznego kredytu 2% od dnia 1 lipca 2023 r. do 9 listopada 2023 r. wynosił 7,14%<sup>51</sup>. Przy takim wskaźniku dopłata do kredytów udzielonych w III kwartale 2023 r. wynosiła 5,14 p.p. (7,14% – 2% = 5,14). Natomiast zgodnie z komunikatem BGK z dnia 3 listopada 2023 r. wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej dla bezpiecznego kredytu 2% od dnia 10 listopada 2023 r. wyniósł 7,02%<sup>52</sup>. Im niższy jest ten wskaźnik, tym niższa jest dopłata do raty. Kredytobiorcy, dla których obowiązywał dotychczas korzystniejszy wskaźnik 7,14%, mają zagwarantowane ustalone warunki dopłat przez pierwsze 5 lat okresu spłaty kredytu. Przy wskaźniku średniej kwartalnej stopy procentowej równym 2% nie byłoby dopłaty do raty bezpiecznego kredytu (wynosiłaby wówczas 2% – 2% = 0). Na wysokość tego wskaźnika wpływają w dużej mierze warunki oferowane przez największe banki uczestniczące w programie Bezpieczny Kredyt 2%, opiera się on bowiem na średniej ważonej oprocentowania udzielonych w poprzednim kwartale kredytów, gdy wagą jest łączna kwota udzielonych kredytów<sup>53</sup>.

49 A. 9b ust. 4 ustawy o kredycie.

50 Bank Gospodarstwa Krajowego, *Wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej BGK*, <https://www.bgk.pl/bip/wskaznik-sredniej-kwartalnej-stopy-procentowej-bgk/> [dostęp: 5 listopada 2023 r.].

51 Wysokość dopłaty do raty bezpiecznego kredytu 2% tuż przed rozpoczęciem udzielania bezpiecznego kredytu 2% obliczono według wskaźnika średniej kwartalnej stopy stanowiącego iloczyn wskaźnika WIRON obowiązującego w dniu 1 lipca 2023 r. i współczynnika 1,2. Zob. Komunikat Banku Gospodarstwa Krajowego z dnia 1 lipca 2023 r., <https://www.bgk.pl/bip/komunikat-z-dnia-01072023-r/> [dostęp: 5 listopada 2023 r.].

52 Komunikat Banku Gospodarstwa Krajowego z dnia 3 listopada 2023 r., <https://www.bgk.pl/bip/komunikat-z-03112023-r/> [dostęp: 5 listopada 2023 r.].

53 Stąd największy wpływ na wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej mają, spośród banków oferujących bezpieczny kredyt 2%, PKO BP SA oraz Pekao SA udzielające dotychczas najwięcej kredytów hipotecznych.

## Banki udzielające bezpiecznego kredytu 2%

Od 3 lipca 2023 r. dwa polskie banki (PKO BP SA i Pekao SA) rozpoczęły jako pierwsze udzielanie bezpiecznego kredytu 2%. Później dołączyły do nich Alior Bank SA i Velo Bank SA. Według stanu na 15 grudnia 2023 r. bezpieczny kredyt 2% był w ofercie 13 banków uprawnionych do udzielania tego kredytu<sup>54</sup>. Banki miały pierwotnie udzielać bezpiecznego kredytu 2% do końca 2027 r.

Było jednak wiele banków w Polsce, które nie chciały przystąpić do udzielania bezpiecznego kredytu 2%. Argumentowały to wysokim ryzykiem prawnym związanym z długoterminowym finansowaniem nieruchomości i wysokim ryzykiem regulacyjnym. Z jednej strony przystąpienie do programu wymaga dostosowania przez dany bank systemów informatycznych oraz ustalenia scenariuszy kształtowania się kosztu kredytu po ustaniu okresu dopłat, o czym była mowa we wcześniejszej części opracowania. Z drugiej strony wiele banków dotkniętych skutkami wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) z dnia 15 czerwca 2023 r. (sygn. C-520/21)<sup>55</sup> oraz wyroku TSUE (sygn. C-287/22)<sup>56</sup> w sprawie tzw. kredytów frankowych obawiało się kwestionowania również przepisów umów kredytowych dotyczących bezpiecznego kredytu 2% i strat, jakie mogą z tego tytułu ponieść. W przypadku uznania przez TSUE wybranych przepisów umów dotyczących walutowych kredytów mieszkaniowych za abuzywne sądy orzekają na korzyść kredytobiorców, co oznacza poniesienie przez banki kosztów w wysokości 100 mld zł<sup>57</sup>. Innym przykładem tłumaczącym brak zainteresowania banków udziałem w programie Bezpieczny Kredyt 2% jest nie tylko próba podważenia przez kredytobiorców wskaźników referencyjnych WIBOR, będących podstawą wyliczenia kosztu kredytów złotych, lecz także wyroki sądów nakazujące usunięcie WIBOR z umów kredytowych, tak jak to uczynił w wyroku z 5 lipca 2023 r. Sąd Rejonowy w Zielonej Górze (sygn. IC 819/23)<sup>58</sup>. Wysokie ryzyko regulacyjne, które banki dostrzegają, wynika m.in. ze skutków wprowadzenia programu powszechnych wakacji

54 Bank Gospodarstwa Krajowego, *Bezpieczny kredyt 2%*, Bgk.pl, <https://www.bgk.pl/osoby-prywatne/mieszkalnictwo/bezpieczny-kredyt-2/#c28119> [dostęp: 15 grudnia 2023 r.].

55 Zgodnie z orzeczeniem TSUE uprawnienie do dochodzenia dodatkowych świadczeń będących następstwem unieważnienia umowy kredytu frankowego przysługuje jedynie konsumentowi. Sprawa o sygnaturze C-520/21 dotyczyła wynagrodzenia za korzystanie z kapitału po unieważnieniu umowy kredytu indeksowanego we franku szwajcarskim. Trybunał zdecydował, że zgodnie z dyrektywą 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich bank nie może dochodzić od konsumenta roszczeń wykraczających poza zwrot odsetek i kapitału (w szczególności nie może dochodzić od kredytobiorcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z kapitału kredytu).

56 Sprawa o sygnaturze C-287/22 dotyczy tzw. zabezpieczenia. Chodzi o wnioskowanie przez frankowiczów o zawieszenie obowiązku spłaty rat kredytu do czasu rozstrzygnięcia postępowania sądowego w sprawie ważności umowy kredytowej. Również w tym przypadku TSUE stanął po stronie konsumentów.

57 A. Cieślak-Wróblewska, *Banki zaczynają się bać kredytów hipotecznych*, Parkiet.com, 6.08.2023, <https://www.parkiet.com/banki/art38910331-banki-zaczynaja-sie-bac-kredytow-hipotecznych> [dostęp: 28 października 2023 r.].

58 Pełnomocnikom prawnym kredytobiorców złotych udało się dowieść, że zawarta w umowie klauzula dotycząca stawki referencyjnej jest abuzywna, a więc nie może obowiązywać konsumentów. Tym samym kredytobiorcy będą spłacać swój kredyt jedynie w oparciu o marżę banku wynoszącą 1,7%. Wyrok jest nieprawomocny.

kredytowych, czego nikt wcześniej nie przewidywał, a czego koszty w całości poniosły banki<sup>59</sup>. Istnieje ryzyko, że wakacje kredytowe lub inne niekorzystne dla banków zmiany mogą zostać wprowadzone również w przypadku bezpiecznego kredytu 2%.

### Skutki wprowadzenia bezpiecznego kredytu 2% dla rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz dla sektora bankowego w Polsce

W grudniu 2022 r. zapowiedziano wprowadzenie programu Pierwsze Mieszkanie, a wraz z nim – bezpiecznego kredytu 2% oraz konta mieszkaniowego. Był to bardzo silny impuls wpływający przede wszystkim na stronę popytową i w mniejszym stopniu na stronę podażową na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Według danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) na koniec grudnia 2022 r. liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce wyniosła ponad 2,3 mln. Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2022 r. w porównaniu z 2021 r. zmniejszyła się o 49,1% i osiągnęła kwotę zaledwie 45,4 mld zł. Również w 2022 r. o połowę spadła liczba podpisanych umów kredytowych<sup>60</sup>. W dużej mierze miały na to wpływ rosnąca inflacja, wzrost stóp procentowych NBP, spadek zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców, geopolityczne konsekwencje wybuchu wojny na Ukrainie i wcześniejsze skutki pandemii COVID-19, przekładające się na ograniczoną podaż nowych mieszkań. Potencjalni kredytobiorcy, którzy kwalifikowaliby się do bezpiecznego kredytu 2%, wstrzymali się od grudnia 2022 r. z decyzjami o zaciągnięciu kredytu – czekali do uruchomienia programu w lipcu 2023 r. Początek 2023 r. był najsłabszym okresem dla banków pod względem udzielonych kredytów hipotecznych od ponad dekady. Warto ponadto wskazać, że według danych NBP od IV kwartału 2022 do II kwartału 2023 r. szacunkowy udział zakupów mieszkań ze środków własnych na rynku pierwotnym w 7 badanych największych miastach w Polsce wynosił średnio 81%, co było najwyższym wskaźnikiem od 2012 r.<sup>61</sup> Ponieważ dane te dotyczą tylko 7 polskich miast (z 979 wszystkich miast w 2023 r. w Polsce), nie można ich uogólniać i odnosić do wszystkich transakcji na rynku mieszkaniowym w skali kraju, ponieważ brak jest dostępnych, wiarygodnych danych potwierdzających, jaki udział mają transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości bez bankowego źródła finansowania. Pokazuje to jednak, że w okresie najwyższych stóp procentowych banku centralnego (stopa referencyjna od 8 września 2022 do 6 września 2023 r. wynosiła 6,75%) spadało zainteresowanie drogimi kredytami hipotecznymi. Dla wielu gospodarstw domowych była to również zachęta do rozważenia skorzystania z preferencyjnego bezpiecznego kredytu 2%, dającego szansę na większą zdolność kredytową i niższe koszty niż w przypadku kredytów

59 A. Czerniak et al., *Wpływ pandemii COVID-19 na sektor bankowy w Polsce i innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej* [w:] A. Chłoń-Domińczak, R. Sobiecki, M. Strojny, B. Majewski, *Raport SGH i Forum Ekonomicznego 2021*, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2021, s. 269–296.

60 *BIK podsumowuje 2022 r. na rynku kredytów i pożyczek oraz prognozuje 2023 r.*, Media.bik.pl, 26.01.2023, <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/789059/bik-podsumowuje-2022-r-na-ryнку-kredytow-i-pozyczek-oraz-prognozuje-2023-r> [dostęp: 4 listopada 2023 r.].

61 H. Augustyniak et al., *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2023 r.*, Narodowy Bank Polski, wrzesień 2023, s. 18.

hipotecznych oferowanych komercyjnie. Już od marca 2023 r. wzrosło zainteresowanie potencjalnych kredytobiorców kupnem i rezerwacją mieszkań u deweloperów w związku z zamiarem zaciągnięcia bezpiecznego kredytu 2%. Miało to swoje bezpośrednie przełożenie na dynamikę średniej ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania w największych miastach Polski na rynku zarówno pierwotnym, jak i wtórnym. W Warszawie średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania w marcu 2023 r. była o 5,3% wyższa niż w grudniu 2022 r., w czerwcu 2023 r. była wyższa już o 9% w porównaniu z ceną z grudnia 2022 r., natomiast w sierpniu 2023 r. była wyższa o 14,6% od ceny z grudnia 2022 r. Po porównaniu ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania w okresie koniec czerwca – sierpień 2023 r. (czyli po wprowadzeniu bezpiecznego kredytu 2%) i ceny z sierpnia 2023 r. cena 1 m<sup>2</sup> była wyższa o 5% w porównaniu z ceną z końca czerwca 2023 r. W Krakowie 1 m<sup>2</sup> mieszkania w marcu 2023 r. kosztował o 2,3% więcej niż w grudniu 2022 r., w czerwcu 2023 r. cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania wzrosła o 7,6% w porównaniu z ceną z grudnia 2022 r., natomiast w sierpniu 2023 r. wzrosła ona o 15,22% w porównaniu z ceną z grudnia 2022 r. W Krakowie również odnotowano po wprowadzeniu bezpiecznego kredytu 2% istotny wzrost, średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania wzrosła bowiem od końca czerwca do sierpnia 2023 r. o 7,1%. Podobną tendencję zaobserwowano w innych dużych miastach w Polsce (w sierpniu 2023 r. cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania wzrosła w porównaniu z ceną z grudnia 2022 r. w Poznaniu o 12,2%, we Wrocławiu – o 11,7%, w Katowicach – o 10,9%, w Lublinie – o 10,1%). Natomiast z porównania ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania w sierpniu 2023 r. z ceną z końca czerwca tegoż roku, czyli po wprowadzeniu bezpiecznego kredytu 2%, wynika, że wzrosła ona odpowiednio o 6,3% w Poznaniu, o 6,3% – we Wrocławiu, o 2,6% – w Katowicach oraz o 5% – w Lublinie<sup>62</sup>. Tak duży wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym postrzega się jako negatywny skutek wprowadzenia bezpiecznego kredytu 2%. Co więcej, dotowanie przez państwo kredytów mieszkaniowych (bez wprowadzenia limitów dochodowych nabywców) jako forma stymulowania popytu mieszkaniowego przekłada się na dalszy wzrost cen nieruchomości.

Program bezpieczny kredyt 2%, poza obniżeniem bufora na stopę procentową przez KNF oraz obniżką stóp procentowych od września 2022 r., skutkowałam niewidzianą od początku 2021 r.<sup>63</sup> tendencją, zgodnie z którą podaż mieszkań nie nadążała za popytem<sup>64</sup>. Mniejsza podaż

62 K. Szymański, *Jak bezpieczny kredyt 2% wpłynął na rynek nieruchomości?*, Direct.money.pl, 10.10.2023, <https://direct.money.pl/artykuly/porady/jak-bezpieczny-kredyt-wplynal-na-rynek-nieruchomosci> [dostęp: 2 listopada 2023 r.].

63 Rekordowa liczba osób wnioskujących o kredyty mieszkaniowe była najwyższą w okresie luty–sierpień 2021 r. i wynikała z historycznie niskich stóp procentowych. Według danych BIK w styczniu 2021 r. złożono 37,46 tys. wniosków o kredyt mieszkaniowy (dla porównania w styczniu 2023 r. – 13,26 tys.), w lutym 2021 r. było to 47,14 tys. wniosków (w lutym 2023 r. – 19,02 tys.), w marcu 2021 r. – 56,07 tys. wniosków (rok wcześniej – 22,23 tys.), w kwietniu 2021 r. – 51,58 tys. wniosków (w kwietniu 2023 r. – 20,88 tys.), w maju 2021 r. złożono 48,21 tys. wniosków (w maju 2023 r. – 22,39 tys.), w czerwcu 2021 r. – 48,42 tys. wniosków (w czerwcu 2023 r. – 22,01 tys.), w lipcu 2021 r. – 43,08 tys. wniosków (w lipcu 2023 r. – 43,47 tys.), w sierpniu 2021 r. – 42,5 tys. wniosków (w sierpniu 2023 r. – 38,87 tys.), we wrześniu 2021 r. – 41,04 tys. wniosków (we wrześniu 2023 r. – 36,59 tys.), w październiku 2021 r. – 38,96 tys. wniosków (w październiku 2023 r. – 41,35 tys.), w listopadzie 2021 r. złożono 36,08 tys. wniosków, a w grudniu 2021 r. – zaledwie 12,30 tys. wniosków o kredyt mieszkaniowy.

64 Chociaż według danych GUS w 2022 r. oddano do użytku rekordową liczbę 238,6 tys. mieszkań (z czego 143,8 tys. przekazali deweloperzy), to w 2022 r. deweloperzy uzyskali 203 tys. pozwoleń na budowę miesz-



mieszkań to także efekt spadku sprzedaży mieszkań przez deweloperów w 2022 r. o ok. 40% oraz ograniczenia nowych inwestycji na skutek mniejszej zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań oraz rosnących kosztów inwestycji w efekcie przerwania łańcuchów dostaw w czasie pandemii COVID-19 oraz rosnącej inflacji<sup>65</sup>.

Sytuacja zaczęła się zmieniać po ogłoszeniu w grudniu 2022 r. uruchomienia od lipca 2023 r. bezpiecznego kredytu 2%. Z badań przeprowadzonych przez agencję nieruchomości komercyjnych JLL wynika, że popyt uruchomiony programem Bezpieczny Kredyt 2% spowodował, że podaż nowych mieszkań w trzech największych miastach spadła do nienotowanych od niemal 20 lat minimów w Warszawie (w lipcu 2023 r. było o 33% mniej nowych mieszkań w porównaniu z liczbą mieszkań z czerwca 2023 r.), we Wrocławiu (o 25% mniej) i w Krakowie (o 28% mniej)<sup>66</sup>. Przełożyło się to na wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych. Ponadto z „Barometru Metrohouse i Credipass” z III kwartału 2023 r. wynika, że wprowadzenie bezpiecznego kredytu 2% przełożyło się na spadek udziału zakupów inwestycyjnych z 45% w II kwartale 2023 r. do 37% w III kwartale 2023 r. na skutek wejścia na rynek klientów nabywających pierwsze mieszkanie finansowane preferencyjnym bezpiecznym kredytem 2%<sup>67</sup>.

Wprowadzenie programu Bezpieczny Kredyt 2% z pewnością przyczyniło się do wzrostu liczby czynnych umów kredytowych z okresowo stałą stopą procentową, o czym była mowa w pierwszej części tego opracowania. Tylko w lipcu 2023 r., czyli w pierwszym miesiącu funkcjonowania programu, podpisano 826 umów o bezpieczny kredyt 2% o łącznej wartości 280,6 mln zł<sup>68</sup>.

---

kań lub dokonali zgłoszenia z projektem budowlanym (o 4,9% mniej niż w 2021 r.) i rozpoczęli 115,2 tys. budów nowych mieszkań (o 30,7% mniej niż w 2021 r.). Ponieważ deweloperska inwestycja mieszkaniowa trwa średnio 2 lata, o takie minimalne wielkości należy spodziewać się wzrostu podaży nowych mieszkań od deweloperów w 2024/2025 r. Zob. Główny Urząd Statystyczny, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–grudzień 2022 r. Informacje sygnałowe*, Warszawa 2023, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-grudzien-2022-roku,5,134.html> [dostęp: 6 listopada 2023 r.]. W okresie styczeń–wrzesień 2023 r. oddano do użytku łącznie 161,3 tys. nowych mieszkań, z czego 97,1 tys. przypada na deweloperów. Ponadto w okresie trzech pierwszych kwartałów 2023 r. deweloperzy uzyskali 114,8 tys. pozwoleń na budowę lub dokonali zgłoszenia z projektem budowlanym oraz rozpoczęli budowę 80,1 tys. mieszkań. Zob. Główny Urząd Statystyczny, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–wrzesień 2023 r. Informacje sygnałowe*, Warszawa 2023, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-wrzesien-2023-roku,5,144.html?pdf=1> [dostęp: 6 listopada 2023 r.].

65 J. Świder, *Deweloperzy wstrzymują budowy. „Skutki zobaczymy za dwa lata”*, Biznes.interia.pl, 17.01.2023, <https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-deweloperzy-wstrzymuja-budowy-skutki-zobaczymy-za-dwa-lata,nId,6540101> [dostęp: 6 listopada 2023 r.].

66 E. Siedlaczek, *Nowe mieszkania jeszcze droższe. Kredyt 2% zwiększył popyt, a podaż wcale nie rośnie*, 300gospodarka.pl, 3.10.2023, <https://300gospodarka.pl/news/nowe-mieszkania-jeszcze-drozsze-kredyt-2-zwiekszyl-popyt-a-podaz-wcale-nie-rosnie> [dostęp: 2 listopada 2023 r.].

67 „Barometr Metrohouse & Credipass” 2023, nr 18, III kw., s. 4, <https://barometr.metrohouse.pl/> [dostęp: 15 grudnia 2023 r.].

68 M. Rudke, *Dwa miesiące Bezpiecznego kredytu. Tak hipoteki z państwowymi dopłatami wpłynęły na rynek*, BusinessInsider.com.pl, 31.08.2023, <https://businessinsider.com.pl/poradnik-finansowy/kredyty/jak-hipoteki-z-panstwowymi-doplatami-wplynely-na-rynek-oto-skutki-po-dwoch-miesiacach/1rc7b2r> [dostęp: 3 listopada 2023 r.].

W sierpniu 2023 r. podpisano 7406 umów o bezpieczny kredyt 2%, we wrześniu 2023 r. zawarto 9316 umów, a od 1 października do 5 listopada 2023 r. – 12 881<sup>69</sup>. Ministerstwo Rozwoju i Technologii zakładało udzielenie w 2023 r. 10 tys. kredytów (do 28 grudnia 2023 r. udzielono ich ponad 56,9 tys.), w 2024 r. – 40 tys., w 2025 r. – 30 tys., w 2026 r. – 35 tys., a w 2027 r. – 40 tys., co łącznie w latach 2023–2027 miało dać 155 tys. podpisanych umów o bezpieczny kredyt 2%<sup>70</sup>.

Jak podaje BIK, liczba zapytań o kredyty mieszkaniowe wzrosła we wrześniu 2023 r. o 248,8% w porównaniu z wrześniem 2022 r. Średnia wartość wnioskowanego komercyjnego kredytu mieszkaniowego we wrześniu 2023 r. wyniosła 417,36 tys. zł. W ujęciu liczbowym banki udzieliły we wrześniu 2023 r. 18,1 tys. kredytów mieszkaniowych (na kwotę 7,17 mld zł) i jest to najwyższy od grudnia 2021 r. poziom miesięcznej akcji kredytowej. Z szacunków BIK wynika, że we wrześniu 2023 r. banki zawarły 9316 umów o bezpieczny kredyt 2% (co stanowiło 51% wszystkich udzielonych kredytów mieszkaniowych) na łączną kwotę 3,744 mld zł<sup>71</sup>. Z kolei w październiku 2023 r. banki udzieliły aż 24,1 tys. kredytów mieszkaniowych (co było największym wskaźnikiem od października 2021 r.) o łącznej wartości 9,7 mld zł (co okazało się największą kwotą w dotychczasowej historii rynku kredytów mieszkaniowych). W łącznej liczbie 24,1 tys. umów o kredyt mieszkaniowy 59% stanowiły umowy o bezpieczny kredyt mieszkaniowy 2% (o łącznej wartości 5,8 mld zł)<sup>72</sup>. Tak duży popyt na kredyty hipoteczne wynikał ze wzrostu zdolności kredytowej, z obniżki stóp procentowych NBP, ze spadku inflacji, spadku stawki WIBOR<sup>73</sup>, wzrostu realnych wynagrodzeń oraz z wydłużenia średniego okresu kredytowania<sup>74</sup>. Ponadto tak wysoki

69 Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Blisko 21 tys. umów na bezpieczny kredyt 2%*, Gov.pl, 18.10.2023, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/blisko-21-tys-umow-na-bezpieczny-kredyt-2> [dostęp: 4 listopada 2023 r.].

70 Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Pierwsze Mieszkanie z podpisem Prezydenta*, Gov.pl, 7.06.2023, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/pierwsze-mieszkanie-z-podpisem-prezydenta> [dostęp: 9 listopada 2023 r.] oraz „*Bezpieczny kredyt 2 proc. – Ile umów zawarto w ramach programu?*”, Forsal.pl, 11.12.2023, <https://forsal.pl/biznes/bankowosc/artykuly/9378215,bezpieczny-kredyt-2-proc-ile-umow-zawarto-w-ramach-programu.html> [dostęp: 15 grudnia 2023 r.], a także *Bezpieczny kredyt 2 proc. Liczba wniosków przebiła 100 tysięcy*, Bankier.pl, 3.01.2024, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Bezpieczny-kredyt-2-proc-Liczba-wnioskow-przebiła-100-tysiecy-8672851.html> [dostęp: 16 stycznia 2024 r.].

71 Biuro Informacji Kredytowej, *Najnowsze dane o sprzedaży kredytów w Polsce (Newsletter kredytowy BIK – wrzesień 2023 r.)*, Media.bik.pl, 25.10.2023, <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/822609/najnowsze-dane-o-sprzedazy-kredytow-w-polsce-newsletter-kredytowy-bik-wrzesien-2023-r> [dostęp: 4 listopada 2023 r.].

72 Biuro Informacji Kredytowej, *Najnowsze dane o sprzedaży kredytów w Polsce (Newsletter kredytowy BIK – październik 2023 r.)*, Media.bik.pl, 30.11.2023, <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/824873/najnowsze-dane-o-sprzedazy-kredytow-w-polsce-newsletter-kredytowy-bik-pazdziernik-2023-r> [dostęp: 15 grudnia 2023 r.].

73 Według stanu na koniec października 2023 r. WIBOR wynosił 5,66%, na koniec września 2023 r. – 5,77%, na koniec sierpnia 2023 r. – 6,65%, na koniec lipca 2023 r. – 6,76%, a na koniec czerwca 2023 r. – 6,90%. Dla porównania 1 października 2022 r. WIBOR wynosił 7,51% i był to najwyższy poziom od 1 września 2002 r. Zob. *Depozyty złote – WIBID, WIBOR*, Money.pl, <https://wibor.money.pl/> [dostęp: 3 listopada 2023 r.].

74 Z danych GUS wynika, że we wrześniu 2023 r. realny wzrost wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw (po uwzględnieniu inflacji) wyniósł w stosunku rocznym 2,1%, a nominalny – 9,0%. Zob. *Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku*, Wskazniki.gofin.pl, <https://wskazniki.gofin.pl/8,84,2,przecietne-wynagrodzenie-miesieczne-w-sektorze.html> [dostęp: 4 listopada 2023 r.].

popyt na bezpieczny kredyt 2% był spowodowany obawami o wstrzymanie przyjmowania przez banki wniosków kredytowych z powodu przekroczenia limitu 50 tys. umów założonego na lata 2023–2024. Już w grudniu 2023 r. wstrzymanie przyjmowania wniosków o bezpieczny kredyt 2% ogłosiły PKO BP SA i Bank Ochrony Środowiska SA. W dniu 1 stycznia 2024 r. BGK wydał komunikat o wstrzymaniu z dniem 2 stycznia 2024 r. przyjmowania przez banki kredytujące wniosków o udzielenie bezpiecznego kredytu 2%, o wznowienie dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2% z prognozowaną wypłatą dopłat do rat w 2024 r. i kolejnych latach (2025–2032).

Maksymalna kwota bezpiecznego kredytu 2% wraz z wysokością wkładu własnego ogranicza wybór kredytowanych nieruchomości zwłaszcza w dużych aglomeracjach, w których najszybciej ubywa najtańszych ofert dostępnych na rynku. Jest to niewątpliwie negatywny skutek wdrożenia tego programu, przykładowo bowiem w Warszawie oferta mieszkań na rynku pierwotnym zmalała po uruchomieniu bezpiecznego kredytu 2% do najniższych w historii poziomów<sup>75</sup>. Jednakże zwiększenie zdolności kredytowej, nawet o 40–42%<sup>76</sup> w porównaniu z ofertą komercyjnych kredytów hipotecznych<sup>77</sup>, dla wielu mniej zamożnych gospodarstw domowych stworzyło szansę na realizację inwestycji we własne mieszkanie lub własny dom. Ponieważ banki szacują zdolność kredytową dla bezpiecznego kredytu 2% na podstawie raty kredytu pomniejszonej o dopłatę, więcej potencjalnych kredytobiorców stać na taki preferencyjny kredyt z dopłatami. Po uwzględnieniu tego, że stosunek raty kredytu do dochodu gospodarstwa domowego nie powinien przekraczać 40%, dzięki takiemu rozwiązaniu wzrasta dostępna kwota kredytu, zatem więcej gospodarstw domowych będzie mogło skorzystać z oferty bezpiecznego kredytu 2%, ponieważ będzie miało większą zdolność kredytową. Przykładowo jednoosobowe gospodarstwo ubiegające się o bezpieczny kredyt 2% osiągające dochody z tytułu umowy o pracę na czas nieokreślony w wysokości 6 tys. zł netto mogłoby liczyć na kredyt z dopłatą w wysokości 400 tys. zł, natomiast gdyby ubiegało się o kredyt hipoteczny bez dopłat, wówczas mogłoby się ubiegać o maksymalnie 250 tys. zł. Należy jednak podkreślić, że bezpieczny kredyt 2% z założenia nie był adresowany do najmniej zamożnych gospodarstw domowych, tylko do tych, które miały zdolność kredytową lub dzięki takiej formie finansowania mogły zwiększyć zdolność kredytową i nabyć prawo własności pierwszej nieruchomości.

Z danych Ministerstwa Rozwoju i Technologii wynika, że w okresie od lipca do września 2023 r. do banków biorących udział w programie złożono 63 629 wniosków o bezpieczny kredyt 2%. Tygodniowo składano średnio 3 tys. wniosków<sup>78</sup>. W tym samym okresie zawarto 17 548 umów kredytowych na łączną kwotę ok. 6,934 mld zł. Średnia kwota, na którą udzielono bez-

75 A. Roguski, *Rządowy kredyt 2% nakreśla ceny mieszkań do rekordowych poziomów*, Rp.pl, 5.09.2023, <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art39048221-rzadowy-kredyt-2-nakreca-ceny-mieszkan-do-rekordowych-poziomow> [dostęp: 29 października 2023 r.].

76 W niektórych bankach jednoosobowe gospodarstwo domowe o dochodzie 5,5 tys. zł netto może uzyskać w ramach bezpiecznego kredytu 2% nawet 440–450 tys. zł kredytu. Zob. M. Rudke, *op.cit.*

77 *Ibidem*.

78 W lipcu 2023 r. złożono 24,3 tys. wniosków o bezpieczny kredyt 2%, w sierpniu – 17,6 tys., w wrześniu – 21,8 tys. wniosków, a w pierwszej połowie października – 4,2 tys. wniosków kredytowych. A. Kołodziej, *Koniec kariery Bezpiecznego kredytu? Ceny mieszkań totalnie odleciały*, Bizblog.pl, 5.11.2023, <https://bizblog.spidersweb.pl/koniec-kariery-bezpiecznego-kredytu-ceny-mieszkan-totalnie-odlecialy> [dostęp: 4 listopada 2023 r.].

pieczonego kredytu 2%, wynosiła dla tego trzymiesięcznego okresu 395 124 zł<sup>79</sup>. Z kolei w okresie od 1 lipca do 15 grudnia 2023 r. zawarto 52 198 umów kredytowych o łącznej wartości przeszło 18 mld zł. Średnia kwota bezpiecznego kredytu 2% wzrosła do 405,5 tys. zł<sup>80</sup>. Tak dużego zainteresowania kredytami hipotecznymi nie notowano w Polsce od lat. Znacznie większy popyt na bezpieczny kredyt 2% wydłużył nawet z miesiąca do 3 miesięcy czas oczekiwania na decyzję kredytową ze względu na przeciążenie banków (a dokładnie – na niewielką liczbę banków, które udzielają tego kredytu) oraz doradców kredytowych liczbą rozpatrywanych wniosków kredytowych. To z kolei miało wpływ na dostępność rzeczoznawców majątkowych. Wydłużony czas procedowania wniosków kredytowych niesie za sobą konieczność ponownego składania uaktualnionych zaświadczeń o wynagrodzeniach czy aneksowania umów rezerwacyjnych na mieszkanie lub ryzyko utraty wniesionych na rachunek deweloperów zaliczek.

Od stycznia 2023 r. cały czas na wysokim poziomie (2400–2700 lokali) utrzymywały się rezerwy mieszkań będących przedmiotem preferencyjnego finansowania bezpiecznym kredytem 2%. We wrześniu 2023 r. deweloperzy oddali do użytku 10,4 tys. mieszkań, podczas gdy w sierpniu było to zaledwie 2,8 tys. mieszkań, a w czerwcu i lipcu 2023 r. – po 4 tys. mieszkań miesięcznie. W okresie styczeń–wrzesień 2023 r. deweloperzy oddali do użytku 97,1 tys. nowych mieszkań, czyli o 2,4% mniej niż w analogicznym okresie 2022 r.<sup>81</sup> Gdyby przyjąć założenie, że deweloperzy zaprzestaliby nowych inwestycji, przy istniejącym popycie oferta nowo oddanych mieszkań wyprzedzałaby się w Warszawie, Krakowie, we Wrocławiu i w Trójmieście w dwa kwartały (co jeszcze bardziej wywindowałoby ceny mieszkań), podczas gdy na rynku mieszkaniowym w stanie względnej równowagi popytu i podaży przyjmuje się okres czterech–sześciu kwartałów<sup>82</sup>.

Na koniec października 2023 r. wykorzystano już 500 mln zł z 941 mln zł z zarezerwowanych środków na dopłaty do bezpiecznego kredytu 2%<sup>83</sup>. Od 2024 r. były zaplanowane roczne limity kwotowe dopłat (zostały podane w tabeli 1), a ich przekroczenie miało skutkować przerwaniem naboru wniosków. Jeśli łączna kwota dopłat osiągnęłaby 90% kwoty stanowiącej równowartość środków przewidzianych w ustawie budżetowej na ten rok do przekazania do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego albo przekroczyłaby 75% kwoty limitu na rok następny, wówczas BGK ogłosiłby w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie WWW informację o wstrzymaniu

79 Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Trzy miesiące z Pierwszym Mieszaniem – sukces zapisany w statystykach*, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/trzy-miesiace-z-pierwszym-mieszaniem-sukces-zapisany-w-statystykach> [dostęp: 1 listopada 2023 r.].

80 Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Więcej osób na swoim – bezpieczny kredyt 2% z nowymi limitami*, Gov.pl, 1.12.2023, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/wiecej-osob-na-swoim-bezpieczny-kredyt-2-z-nowymi-limitami> [dostęp: 15 grudnia 2023 r.] oraz *Rekordowy tydzień! ZBP o kredycie mieszkaniowym 2 proc.*, wGospodarce.pl, 18.12.2023, <https://wgospodarce.pl/informacje/136355-rekordowy-tydzien-zbp-o-kredycie-mieszkaniowym-2-proc> [dostęp: 15 grudnia 2023 r.].

81 Główny Urząd Statystyczny, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–wrzesień 2023...*

82 A. Roguski, *op.cit.*

83 A. Bytniewska, *Buda: Pieniądzy na „Bezpieczny kredyt” wystarczy do momentu wprowadzenia kredytu 0 proc.*, Bankier.pl, 3.11.2023, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Buda-Pieniadzy-na-Bezpieczny-kredyt-wystarczy-do-momentu-wprowadzenia-kredytu-0-proc-8639824.html> [dostęp: 5 listopada 2023 r.].

przyjmowania w danym roku wniosków o udzielenie bezpiecznego kredytu 2%. Oznacza to, że w przypadku przekroczenia w 2024 r. kwoty 830 mln zł dopłat BGK ogłosiłby koniec przyjmowania na dany rok wniosków o bezpieczny kredyt 2%, co z pewnością zahamowałoby popyt na nieruchomości mieszkaniowe, które kwalifikowałyby się do sfinansowania bezpiecznym kredytem. To z kolei mogłoby wyhamować tempo wzrostu cen mieszkań, ale mogłoby także wpłynąć na większe zainteresowanie zakupem gruntów pod budowę domów, które miałyby być sfinansowane innym rodzajem kredytu. W dniu 1 grudnia 2023 r. Rada Ministrów przyjęła projekt nowelizacji ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, w którym zakłada się, że w latach 2024–2032 kwota z budżetu państwa przeznaczona na bezpieczny kredyt 2% ma wzrosnąć z ok. 11,3 mld zł do niemal 16,1 mld zł<sup>84</sup>. Gdyby nowelizacja weszła w życie, oznaczałoby to, że w 2024 r. po zmianach limit budżetu na bezpieczny kredyt 2% wyniosłoby 1,824 mld zł wobec zaplanowanych pierwotnie 941 mln zł<sup>85</sup>.

## Konto mieszkaniowe

Drugim głównym instrumentem polityki mieszkaniowej państwa utworzonym w ramach programu Pierwsze Mieszkanie jest rachunek oszczędnościowy zwany kontem mieszkaniowym<sup>86</sup> oraz rachunek terminowej lokaty oszczędnościowej – tzw. lokata mieszkaniowa<sup>87</sup>. Szczegóły dotyczące ich prowadzenia uregulowano w rozdziale 2 ustawy o pomocy. Celem konta mieszkaniowego jest ułatwienie osobom fizycznym zakupu mieszkania lub budowy domu jednorodzinnego przez systematyczne oszczędzanie z możliwością uzyskania dodatkowej premii mieszkaniowej z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego<sup>88</sup>. Żeby skorzystać z premii, oszczędzający nie może być właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości mieszkaniowej. Wyjątek stanowi odziedziczenie nieruchomości mieszkaniowej w okresie prowadzenia konta mieszkaniowego lub lokaty mieszkaniowej, nabycie do 50% udziału w nieruchomości w drodze dziedziczenia przed rozpoczęciem prowadzenia konta mieszkaniowego czy posiadanie nieruchomości wyłączony z użytkowania przez nadzór budowlany<sup>89</sup>. Oszczędzający na koncie mieszkaniowym może posiadać nie więcej niż jedną nieruchomość mieszkaniową, której<sup>90</sup>:

84 Więcej osób...

85 Maksymalny limit finansowania z budżetu państwa bezpiecznego kredytu 2% po wprowadzeniu zapowiadanych w grudniu 2023 r. zmian wynosiłby odpowiednio: w 2025 r. – 1760 mln zł, w 2026 r. – 2114 mln zł, w 2027 r. – 2431 mln zł, w 2028 r. – 1959 mln zł, w 2029 r. – 1716 mln zł, w 2030 r. – 1532 mln zł, w 2031 r. – 1411 mln zł i w 2032 r. – 1351 mln zł.

86 Zgodnie z art. 12 ustawy o pomocy nazwy „Konto Mieszkaniowe” mogą używać do określenia prowadzonej działalności lub reklamy tylko uprawnione banki, które podpisały z BGK umowę, oraz sam BGK.

87 Lokata mieszkaniowa powstaje z przekształcenia konta mieszkaniowego, jeśli oszczędzający nie wywiązał się z warunków umowy o prowadzenie konta mieszkaniowego. Szczegóły dotyczące lokaty mieszkaniowej są przedstawione w rozdziale 2 ustawy o pomocy. Ten produkt nie będzie szerzej omawiany w opracowaniu.

88 Szerzej na ten temat: Bank Gospodarstwa Krajowego, *Konto mieszkaniowe*, Bgk.pl, <https://www.bgk.pl/osoby-prywatne/mieszkalnictwo/konto-mieszkaniowe/#c28296> [dostęp: 31 października 2023 r.].

89 Art. 3 ust. 1, 2 i 3 ustawy o pomocy.

90 Art. 3 ust. 2 ustawy o pomocy.

- powierzchnia użytkowa nie przekracza 50 m<sup>2</sup> i w której zamieszkuje albo zamieszkiwał z dwojgiem dzieci, albo
- powierzchnia użytkowa nie przekracza 75 m<sup>2</sup> i w której zamieszkuje albo zamieszkiwał z trojgiem dzieci, albo
- powierzchnia użytkowa nie przekracza 90 m<sup>2</sup> i w której zamieszkuje albo zamieszkiwał z czworgiem dzieci, albo
- w której zamieszkuje albo zamieszkiwał z co najmniej pięciorgiem dzieci.

Konto mieszkaniowe jest adresowane do osób między 13. a 45. rokiem życia (w dniu zawarcia umowy nie można mieć ukończonych 45 lat). Oprocentowanie konta mieszkaniowego jest ustalane na zasadach oferowanych przez bank. W przypadku oszczędności zgromadzonych na koncie mieszkaniowym nie pobiera się 19% podatku od zysków kapitałowych. Preferencyjność tego produktu oszczędnościowego polega na naliczaniu premii mieszkaniowej równej rocznemu wskaźnikowi inflacji lub wskaźnikowi zmiany wartości ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego<sup>91</sup>. Co istotne, w każdym roku będzie wybierany korzystniejszy dla oszczędzającego wskaźnik. Wskaźnik wzrostu cen nieruchomości i wielkość wskaźnika inflacji stanowiące podstawę wypłaty premii mieszkaniowej są publikowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego 15 marca każdego roku za rok ubiegły, czyli przykładowo: 15 marca 2024 r. zostanie podana po raz pierwszy wartość tych wskaźników w 2023 r. oraz wysokość przyznanej premii mieszkaniowej za 2023 r.

Minimalna roczna dopłata w ramach premii mieszkaniowej to 1%, a maksymalna – 15%. Warto pamiętać, że konto mieszkaniowe dla jednej osoby można założyć tylko raz w życiu i tylko w jednym banku. Nie można mieć kilku kont mieszkaniowych w kilku bankach założonych na jedną osobę, istnieje jednak możliwość nieodpłatnego przeniesienia prowadzenia konta mieszkaniowego do innego uprawnionego banku oferującego rachunki kont mieszkaniowych.

Wysokość oprocentowania środków zgromadzonych na koncie mieszkaniowym opiera się na zmiennej stopie procentowej nie niższej niż 75% stopy oprocentowania rachunku oszczędnościowego oferowanej obecnym klientom<sup>92</sup>, a w przypadku gdy bank prowadzący konto mieszkaniowe nie oferuje prowadzenia takich rachunków – według zmiennej stopy procentowej nie niższej niż 50% wskaźnika WIRON<sup>93</sup>.

<sup>91</sup> W latach 2000–2022 inflacja roczna była tylko w 7 latach (na 23) wyższa niż wskaźnik zmiany ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Przykładowo w 2022 r. inflacja roczna wynosiła 14,4%, a zmiana ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – 3,6%, w 2021 r. inflacja roczna była na poziomie 5,1%, a wskaźnik zmiany ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – 5%, w 2020 r. inflacja wynosiła 3,4%, a wskaźnik zmiany ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – 9,6%, w 2019 r. inflacja wynosiła 2,3%, a wskaźnik zmiany ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – 5,3%, w 2018 r. oba wskaźniki były równe i miały wartość 1,6%. Po uwzględnieniu dotychczasowej tendencji i przy założeniu, że dynamika cen mieszkań będzie nadążać za inflacją, premia powinna być równa wskaźnikowi zmiany ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

<sup>92</sup> Art. 5 ust. 3 ustawy o pomocy.

<sup>93</sup> Według stanu na 3 listopada 2023 r. wskaźnik WIRON wynosił 4,912%. Zob. *Wartości i statystyki*, GPWBenchmark.pl, [https://gpwbenchmark.pl/wartosci\\_i\\_statystyki](https://gpwbenchmark.pl/wartosci_i_statystyki) [dostęp: 3 listopada 2023 r.].



Środki zaoszczędzone na koncie mieszkaniowym można przeznaczyć między innymi na pokrycie całości lub części wydatków związanych z kupnem mieszkania, domu lub działki, budową domu lub przebudową, wykończeniem domu/mieszkania, wniesieniem wkładu mieszkaniowego do spółdzielni czy społecznej inicjatywy mieszkaniowej<sup>94</sup>. Istnieje oczywiście możliwość przeznaczenia zgromadzonych na tym rachunku środków na wkład własny do zaciągnięcia kredytu hipotecznego, np. omówionego wcześniej bezpiecznego kredytu 2%. Wykorzystanie środków na powyższe cele uprawnia do przyznania oszczędzającemu premii mieszkaniowej. Jednocześnie w art. 17 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy o pomocy wskazano przesłanki zwrócenia wypłaconej premii mieszkaniowej przez oszczędzającego na koncie mieszkaniowym.

Minimalna wpłata miesięczna na konto mieszkaniowe wynosi 500 zł, z kolei maksymalna – 2000 zł. Na konto mieszkaniowe nie da się wpłacić więcej, niż wynosi miesięczny limit 2000 zł, ponieważ w przypadku wykonania przelewu na większą kwotę nadwyżka środków zostanie przelana na inny rachunek, podany w trakcie podpisywania umowy o prowadzenie konta mieszkaniowego. Można jednak co miesiąc dokonywać innej wpłaty pod warunkiem, że mieści się ona w przedziale od 500 do 2000 zł. Na każde dziecko w rodzinie powyżej 13. roku życia rodzic lub rodzice mogą założyć osobne konto mieszkaniowe. Rocznie trzeba dokonać przynajmniej 11 wpłat na konto. Konto mieszkaniowe obliguje oszczędzającego do systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe przez okres od 3 do 10 lat<sup>95</sup>.

Za wypłatę premii bank prowadzący konto mieszkaniowe pobiera prowizję w wysokości 1% wypłacanej premii mieszkaniowej. Premia nie stanowi majątku oszczędzającego ani nie podlega dziedziczeniu. W przypadku zakupu pierwszej nieruchomości na wniosek oszczędzającego z konta mieszkaniowego kwota naliczonej premii trafia bezpośrednio na rachunek bankowy sprzedającego nieruchomość (osoby prywatnej, dewelopera, spółdzielni itp.)<sup>96</sup>. Zapobiega to zwiększaniu się szarej strefy w transakcjach na rynku nieruchomości. Alternatywą dla oszczędzania na koncie mieszkaniowym są m.in. obligacje skarbowe indeksowane inflacją, które nie mają tylu ograniczeń, co konto mieszkaniowe. W sytuacji, w której inflacja będzie nadal maleć (a wraz z nią oprocentowanie obligacji oszczędnościowych indeksowanych inflacją), natomiast ceny nieruchomości będą wciąż rosły (tak jak to było w latach 2006–2010), systematyczne oszczędzanie na koncie mieszkaniowym będzie bardziej opłacalne od zakupu obligacji indeksowanych inflacją. Jeśli inflacja będzie utrzymywać się powyżej celu inflacyjnego, to premia mieszkaniowa będzie wyższa niż odsetki od obligacji indeksowanych inflacją. Przy większych odsetkach kluczowy w przypadku premii mieszkaniowej będzie bowiem brak podatku od zysków kapitałowych i brak kosztów wykupu (przy wypłacie środków z konta mieszkaniowego pobiera się 1%

94 Spółeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM-y, dawne TBS-y) to spółki tzw. *not for profit* budujące mieszkania społeczne o umiarkowanym czynszu.

95 W praktyce minimalny czas oszczędzania może być nieco dłuższy od 3 lat (36 miesięcy), ponieważ minimalny okres 3 lat liczy się od 1 stycznia roku następującego po roku założenia konta mieszkaniowego. Jeśli zatem konto mieszkaniowe zostanie założone w lutym 2024 r., to aby uzyskać premię mieszkaniową, najwcześniej będzie można zlecić wypłatę środków wraz z premią w grudniu 2027 r. Natomiast w przypadku założenia konta mieszkaniowego 3 miesiące wcześniej, czyli w grudniu 2023 r., najwcześniej będzie można skorzystać z premii w grudniu 2026 r.

96 Art. 16 ust. 2 ustawy o pomocy.



provizji). Ponieważ premia mieszkaniowa nie będzie dopisywana rokrocznie bezpośrednio do zgromadzonego kapitału, lecz obliczana osobno, na potrzeby późniejszej wypłaty, przy spadku inflacji i zahamowaniu wzrostu cen mieszkań może ona przynieść niższe korzyści niż odsetki od indeksowanych inflacją obligacji skarbowych. Wynika to z faktu, że premia jest naliczana od sumy wszystkich wpłat po okresie oszczędzania, natomiast w przypadku obligacji skarbowych odsetki są kapitalizowane po każdym rocznym okresie odsetkowym<sup>97</sup>.

Od uruchomienia programu w lipcu 2023 r. do 15 grudnia 2023 r. założono 4776 kont mieszkaniowych, na których zgromadzono 19,3 mln zł (średnia kwota oszczędności na koncie mieszkaniowym to ponad 4,3 tys. zł)<sup>98</sup>. Po uwzględnieniu praktycznie zerowej promocji tego produktu pod względem wartościowym należy ocenić pozytywnie zainteresowanie tego rodzaju oszczędzaniem. Jeśli zaś chodzi o liczbę utworzonych kont mieszkaniowych, wówczas nie jest to wynik imponujący – zwłaszcza jeśli porówna się go z popytem na bezpieczny kredyt 2%. Zdaniem autorki konto mieszkaniowe powinno zostać wprowadzone co najmniej 3 lata przed uruchomieniem programu Bezpieczny Kredyt 2%, aby zwiększyć dostępność preferencyjnych kredytów dla większej liczby potencjalnych kredytobiorców. Według stanu na 15 grudnia 2023 r. instrument ten miały w swojej ofercie trzy banki: Alior Bank SA, Bank Pekao SA oraz PKO Bank Polski SA<sup>99</sup>. Kolejne trzy banki były w trakcie uzgodnień w sprawie włączenia do oferty konta mieszkaniowego.

Banki są ograniczone ustawowo minimalnym oprocentowaniem środków na koncie mieszkaniowym, ale w pierwszym półroczu od uruchomienia takich produktów oferta banków, nawet po uwzględnieniu „promocji”, nie jest zbyt interesująca. Oczywiście konto mieszkaniowe jako produkt długoterminowego i systematycznego oszczędzania jest potrzebne w ofercie polskich banków, jednakże w porównaniu z atrakcyjniejszymi lokatami terminowymi czy obligacjami skarbowymi indeksowanymi inflacją będą się cieszyć mniejszym zainteresowaniem klientów. Co więcej, konieczność deponowania co miesiąc na koncie mieszkaniowym ustalonych minimalnych środków w wysokości 500 zł może uniemożliwić znacznej części niezamożnego społeczeństwa skorzystanie z takiego rozwiązania. Z opracowania Intrum „European Consumer Payment Report 2023” wynika, że 27% badanych Polaków nie posiada oszczędności (średnia europejska to 20%), a 15% polskich konsumentów ma oszczędności w kwocie mniejszej niż miesięczny dochód<sup>100</sup>. Z kolei według badań Polskiego Funduszu Rozwoju na koniec 2021 r. stopa oszczędności gospodarstw domowych, pokazująca, jaki odsetek dochodu pozostaje do dyspozycji po zaspokojeniu potrzeb konsumpcyjnych, wyniosła zaledwie 2,8% i była na najniższym poziomie od 2009 r. Co więcej, był to najniższy wskaźnik spośród wszystkich państw UE.

97 Więcej na temat możliwych scenariuszy w: M. Wachowski, *Oszczędzający na mieszkanie mają dylemat. Wybrać Konto Mieszkaniowe czy obligacje indeksowane inflacją? Co się bardziej opłaci? Scenariusze i darmowy kalkulator!*, 21.08.2023, Subiektywnieofinansach.pl, <https://subiektywnieofinansach.pl/konto-mieszkaniowe-czy-obligacje-kalkulator/> [dostęp: 10 listopada 2023 r.] oraz M. Iwuć, *Obligacje indeksowane inflacją – kalkulator*, MarcinIwuc.com, 30.10.2023, <https://marciniwuc.com/obligacje-indeksowane-inflacja-kalkulator/> [dostęp: 10 listopada 2023 r.].

98 *Rekordowy tydzień...*

99 Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Blisko...*

100 *European Consumer Payment Report 2023*, Intrum.com, <https://www.intrum.com/publications/european-payment-report/european-payment-report-2023/> [dostęp: 21 listopada 2023 r.].

Łączne oszczędności Polaków na koniec 2022 r. stanowiły ok. 20,2% PKB. Ponadto od 2017 r. oszczędzanie na rachunkach bankowych przyczynia się do spadku realnej wartości depozytów bieżących. Z analiz PFR wynika, że szacowane realne oprocentowanie depozytów bieżących na koniec sierpnia 2023 r. było ujemne (tak jak we wszystkich państwach UE) i wynosiło w Polsce  $-8,7\%$  (niższe realne ujemne oprocentowanie depozytów odnotowano tylko w Rumunii, Słowacji i na Węgrzech). Od grudnia 2022 r. wartość depozytów gospodarstw domowych ponownie zaczęła rosnąć, co było wywołane w głównej mierze rosnącymi stopami procentowymi NBP, przekładającymi się na wzrost oprocentowania lokat terminowych<sup>101</sup>. Trudno jednak na tym etapie stwierdzić istotny wpływ konta mieszkaniowego na wzrost wartości depozytów, w głównej mierze zachodzi bowiem przesunięcie środków z jednego rachunku bankowego na konto mieszkaniowe. Okres funkcjonowania tego instrumentu (i małe nim zainteresowanie) jest zbyt krótki, by można było przeprowadzić kompleksowe badanie skłonności do oszczędzania. Analogicznie nie można jednoznacznie stwierdzić po 5 miesiącach funkcjonowania konta mieszkaniowego, by wpłynęło na zmianę zachowań konsumpcyjnych – nie ma wiarygodnych danych wskazujących, czy środki zdeponowane na koncie mieszkaniowym pochodzą z innych rachunków bankowych (w tym rachunków oszczędnościowych), czy są wynikiem celowej rezygnacji z konsumpcji na rzecz oszczędzania na cele mieszkaniowe. Niemniej należy podkreślić, że przy ujemnym realnym oprocentowaniu oszczędności rozwiązanie w postaci konta mieszkaniowego, uwzględniające premię inflacyjną, jest pierwszym od lat antyinflacyjnym rachunkiem bankowym, co z pewnością przy długoterminowym oszczędzaniu może uchronić zdeponowane środki przed utratą wartości. W polskiej polityce mieszkaniowej są potrzebne instrumenty pozwalające zaspokoić potrzeby mieszkaniowe również niezamożnych gospodarstw domowych, zachęcające je do poszukiwania możliwości pozyskania własnej nieruchomości mieszkaniowej.

## Wnioski i rekomendacje

Program Pierwsze Mieszkanie został wprowadzony zdecydowanie zbyt późno. Po uwzględnieniu niezwykle dużego zainteresowania bezpiecznym kredytem 2% można stwierdzić, że doskonale trafił w potrzeby mieszkaniowe osób do 45. roku życia. Atrakcyjność bezpiecznego kredytu 2% przełożyła się również na niespotykane w ostatnich kilkunastu miesiącach ożywienie na rynku kredytów hipotecznych. Czas oczekiwania zarówno potencjalnych kredytobiorców, jak i deweloperów oraz właścicieli nieruchomości na sprzedaż od momentu zapowiedzi wprowadzenia takiego produktu na rynek dowodzi potrzeby istnienia preferencyjnych źródeł finansowania w czasach inflacji przekraczającej kilkakrotnie bezpośredni cel inflacyjny banku centralnego. Oczywiście należy podkreślić, że wprowadzenie bezpiecznego kredytu 2% było jednym z głównych czynników – ale nie jedynym – napędzających wzrost cen mieszkań na rynku. Niespotykany od lat popyt na mieszkania odnotowany w 2023 r. był stymulowany również spekulacyjnymi zachowaniami innych uczestników rynku, niebędących beneficjentami bezpiecznego kredytu 2%,

<sup>101</sup> Polski Fundusz Rozwoju, *Comiesięczne zestawienie informacji o oszczędnościach. Październik 2023*, Pfr.pl, 5.10.2023, <https://pfr.pl/ekspertyzy-ekonomiczne/comiesieczne-zestawienie-informacji-o-oszczednosciach-polakow-pazdziernik-2023-r.html> [dostęp: 10 listopada 2023 r.].

co prowadziło do szybszego wzrostu cen mieszkań. Jednakże bezpieczny kredyt 2% stał się także bodźcem zachęcającym wiele niezdecydowanych gospodarstw domowych – odkładających decyzje o kupnie nieruchomości często ze względu na niską zdolność kredytową lub rosnące koszty finansowania zakupu pierwszego mieszkania – do podjęcia tak ważnych decyzji i skorzystania z preferencyjnych warunków kredytowania nieruchomości. Mniejsze szoki na rynku mieszkaniowym prawdopodobnie zaszyłyby wówczas, gdyby co najmniej 3–4 lata przed wprowadzeniem bezpiecznego kredytu 2% zaoferowano zachęty do długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe w postaci konta mieszkaniowego. Zdaniem autorki w ustawie o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe warto rozszerzyć limit wieku w odniesieniu zarówno do beneficjentów konta mieszkaniowego, jak i korzystających z bezpiecznego kredytu 2% do 50 lub 55 lat, którzy (pomimo wieku) również nie posiadają na własność nieruchomości. Osoby w wieku przedemerytalnym także podejmują kluczowe decyzje co do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jest to okres 10–15 lat do osiągnięcia wieku emerytalnego i jednocześnie maksymalny czas, na który można zdeponować środki na koncie mieszkaniowym. Oba instrumenty mogłyby zostać przeznaczone również na zamianę mieszkania niezamożnych gospodarstw domowych na inny lokal mieszkaniowy dostosowany do liczby członków gospodarstwa domowego i do ich indywidualnych potrzeb (np. seniorów lub zależnych od stopnia niepełnosprawności). Wsparcie z budżetu państwa powinno być przeznaczone dla osób fizycznych, których świadczenie emerytalne po osiągnięciu wieku emerytalnego nie przekracza przeciętnej miesięcznej emerytury. W przypadku wprowadzenia przez rząd nowego, preferencyjnego kredytu na zakup pierwszego mieszkania rekomenduje się ustalenie ograniczenia dochodowego, by beneficjentami takiego kredytu nie były gospodarstwa domowe, które mogłyby otrzymać kredyt na warunkach komercyjnych, lecz te, które dzięki dopłatom do rat kwalifikowałyby się do sfinansowania przez bank zakupu nieruchomości. Przeznaczenie zarówno preferencyjnego kredytu mieszkaniowego, jak i środków zdeponowanych na koncie mieszkaniowym powinno zostać rozszerzone także o nakłady poniesione na poprawę energooszczędności zamieszkiwanej nieruchomości (dążenie do zeroemisyjności budynku) przez niezamożne gospodarstwa domowe. W ramach konta mieszkaniowego zaleca się zmniejszenie minimalnej wpłaty miesięcznej z 500 zł do 300 zł, by zwiększyć inkluzję finansową w grupie niezamożnych gospodarstw domowych i zachęcić je do systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe.

Innym rozwiązaniem mogłoby być całkowite zniesienie limitu wieku uprawniającego do oszczędzania na koncie mieszkaniowym i jednocześnie umożliwienie cesji zgromadzonych środków na inną osobę (dziecko, wnuka lub prawnuka) zamierzającą nabyć prawo własności pierwszej nieruchomości. Z powodu ograniczonych informacji o beneficjentach zarówno bezpiecznego kredytu 2%, jak i konta mieszkaniowego istnieje potrzeba przeprowadzenia kompleksowych badań empirycznych wśród tej grupy osób celem dokonania całościowej charakterystyki beneficjentów i ich potrzeb oraz stopnia zaspokojenia tych potrzeb przed zakończeniem korzystania z instrumentów oferowanych w ramach programu Pierwsze Mieszkanie i po zakończeniu uczestnictwa w programie. Niezwykle cenne poznawczo byłoby przeprowadzenie badania empirycznego, które pozwoliłoby zidentyfikować wpływ nowych instrumentów polityki mieszkaniowej państwa na kształtowanie się cen mieszkań w Polsce.

Niezmiernie istotne wydaje się upublicznianie na stronie BGK comiesięcznie uaktualnianych informacji w ujęciu tabelarycznym o liczbie dotychczas złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2%, liczbie udzielonych bezpiecznych kredytów 2%, ich wartości, terminie zapadalności, średnim oprocentowaniu oraz wartości dopłat. Analogicznie powinny być również dostępne w ujęciu ciągłym dane o liczbie założonych kont mieszkaniowych, wartości zgromadzonych na nich środków oraz średnim oprocentowaniu. Rekomenduje się utrzymanie instrumentów programu Pierwsze Mieszkanie lub zastąpienie ich nowymi, preferencyjnymi instrumentami polityki mieszkaniowej co najmniej do 2035 r. oraz rozszerzenie grup docelowych beneficjentów, o czym pisano w niniejszym opracowaniu. Dostęp do preferencyjnych kredytów mieszkaniowych będzie stymulował nie tylko popyt na nieruchomości, lecz także ich podaż, a te z kolei będą wpływać na stabilny wzrost gospodarczy. Zwiększenie wydatków budżetu państwa na rozwój mieszkalnictwa do poziomu średniej unijnej<sup>102</sup> poprawiłoby efektywność realizowanej polityki mieszkaniowej. Priorytetem polityki mieszkaniowej powinno być wdrożenie nowych instrumentów adresowanych do najmniej zarabiających gospodarstw domowych, które nie mogą samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Warto jednak kierować wsparcie również do tych niezamożnych gospodarstw domowych, które nie kwalifikują się do przydziału mieszkania komunalnego i jednocześnie nie mają zdolności kredytowej, by nabyć na własność mieszkanie. Jest to niezmiernie ważne z punktu widzenia sprawiedliwości społecznej w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli.

## Bibliografia

- Bezpieczny kredyt 2 proc. Liczba wniosków przebiła 100 tysięcy*, Bankier.pl, 3.01.2024, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Bezpieczny-kredyt-2-proc-Liczba-wnioskow-przebila-100-tysiecy-8672851.html>.
- BIK podsumowuje 2022 r. na rynku kredytów i pożyczek oraz prognozuje 2023 r.*, Media.bik.pl, 26.01.2023, <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/789059/bik-podsumowuje-2022-r-na-rynku-kredytow-i-pozyczek-oraz-prognozuje-2023-r>.
- Bryx M., Rudzka I., *Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe. Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości*, Warszawa 2020.
- Bytniewska A., *Buda: Pieniądzy na „Bezpieczny kredyt” wystarczy do momentu wprowadzenia kredytu 0 proc.*, Bankier.pl, 3.11.2023, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Buda-Pieniedzy-na-Bezpieczny-kredyt-wystarczy-do-momentu-wprowadzenia-kredytu-0-proc-8639824.html>.
- Cieślak-Wróblewska A., *Banki zaczynają się bać kredytów hipotecznych*, Parkiet.com, 6.08.2023, <https://www.parkiet.com/banki/art38910331-banki-zaczynaja-sie-bac-kredytow-hipotecznych>.
- Komisja Nadzoru Finansowego, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*.

<sup>102</sup> Wydatki na budownictwo mieszkaniowe w 2020 r. stanowiły w Polsce jedynie 1,9% PKB, podczas gdy średnia w UE to 5,9% PKB. Zob. B. Samorek, M. Cichocki, *Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych*, Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR, Warszawa–Kraków 2023, s. 7, <https://irmir.pl/wp-content/uploads/2023/05/Polski-rynek-nieruchomosci-mieszkaniowych.pdf> [dostęp: 10 listopada 2023 r.].

- Kredyt 2 procent także dla cudzoziemców. Własne mieszkanie za granicą nie przeszkadza*, Money.pl, 13.08.2023, <https://www.money.pl/gospodarka/kredyt-2-procent-takze-dla-cudzoziemcow-wlasne-mieszkanie-za-granica-nie-przeszkadza-6930074580609824a.html>.
- Krześniak-Sajewicz M., *Polacy odzyskują zdolność kredytową. Pożyczą więcej, ale mieszkanie coraz mniej dostępne*, Biznes.interia.pl, 26.09.2023, <https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-polacy-odzyskuja-zdolnosc-kredytowa-pozycza-wiecej-ale-miesz,nId,7048815>.
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Trzy miesiące z Pierwszym Mieszaniem – sukces zapisany w statystykach*, Gov.pl, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/trzy-miesiace-z-pierwszym-mieszaniem--sukces-zapisany-w-statystykach>.
- Roguski A., *Rządowy kredyt 2% nakręca ceny mieszkań do rekordowych poziomów*, Rp.pl, 5.09.2023, <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art39048221-rzadowy-kredyt-2-nakreca-ceny-mieszkan-do-rekordowych-poziomow>.
- Rudke M., *Dwa miesiące Bezpiecznego kredytu. Tak hipoteki z państwowymi dopłatami wpłynęły na rynek*, BusinessInsider.com.pl, 31.08.2023, <https://businessinsider.com.pl/poradnik-finansowy/kredyty/jak-hipoteki-z-panstwowymi-doplatami-wplynely-na-rynek-oto-skutki-po-dwoch-miesiacach/1rc7bzt>.
- Siedlaczek E., *Nowe mieszkania jeszcze droższe. Kredyt 2% zwiększył popyt, a podaż wcale nie rośnie*, 300gospodarka.pl, 3.10.2023, <https://300gospodarka.pl/news/nowe-mieszkania-jeszcze-drozsze-kredyt-2-zwiekszyl-popyt-a-podaz-wcale-nie-rosnie>.
- Szymański K., *Jak Bezpieczny kredyt 2% wpłynął na rynek nieruchomości?*, Direct.money.pl, 10.10.2023, <https://direct.money.pl/artykuly/porady/jak-bezpieczny-kredyt-wplynal-na-rynek-nieruchomosci>.
- Świder J., *Deweloperzy wstrzymują budowę. „Skutki zobaczymy za dwa lata”*, Biznes.interia.pl, 17.01.2023, <https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-deweloperzy-wstrzymuja-budowy-skutki-zobaczymy-za-dwa-lata,nId,6540101>.
- Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, *Stanowisko UKNF skierowane do Prezesów Zarządów Banków oraz Dyrektorów oddziałów instytucji kredytowych ws. oceny zdolności kredytowej przy udzielaniu kredytów oprocentowanych zmienną i okresowo stałą stopą procentową*, Knf.gov.pl, 7.02.2023, [https://www.knf.gov.pl/komunikacja/komunikaty?articleId=81069&p\\_id=18](https://www.knf.gov.pl/komunikacja/komunikaty?articleId=81069&p_id=18).
- Zdolność kredytowa Polaków spada*, Managerplus.pl, 6.12.2022, <https://managerplus.pl/zdolnosc-kredytowa-polakow-ciagle-spada-78371>.

## Akty prawne

- Uchwała nr 242/2023 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 19 czerwca 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wydania Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (Dz.Urz. KNF 2023, poz. 14).
- Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. 2022, poz. 2245).
- Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. 2021, poz. 11).
- Ustawa z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz.U. 2023, poz. 859).
- Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz.U. 2023, poz. 1114).

Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2023, poz. 1463).

Załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniaowy.

## Raporty

Augustyniak H., Derkacz A., Gałaszewska K., Jakubowski A., Łaszek J., Olszewski K., Mikołajczyk Ł., Stołecka A., Tyszkiewicz R., Waszczuk J., Zaczek M., *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2023 r.*, Narodowy Bank Polski, wrzesień 2023.

„Barometr Metrohouse & Credipass” 2023, nr 18, III kw., <https://barometr.metrohouse.pl/>.

Czerniak A., Czaplicki M., Mokrogulski M., Niedziółka P., Szelągowska A., *Wpływ pandemii COVID-19 na sektor bankowy w Polsce i innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej* [w:] A. Chłoń-Domińczak, R. Sobiecki, M. Strojny, B. Majewski, *Raport SGH i Forum Ekonomicznego 2021*, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2021.

*European Consumer Payment Report 2023*, Intrum.com, <https://www.intrum.com/publications/european-payment-report/european-payment-report-2023/>.

European Mortgage Federation, *Hypostat 2023. A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, <https://hypostat.org/ecbc/publications/hypostat/>.

Główny Urząd Statystyczny, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–grudzień 2022 r. Informacje sygnalne*, Warszawa 2023, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodk-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-grudzien-2022-roku,5,134.html>.

Główny Urząd Statystyczny, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–wrzesień 2023 r. Informacje sygnalne*, Warszawa 2023, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodk-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-wrzesien-2023-roku,5,144.html?pdf=1>.

Komisja Nadzoru Finansowego, *Dane miesięczne sektora bankowego – sierpień 2023*, [https://www.knf.gov.pl/?articleId=56224&p\\_id=18](https://www.knf.gov.pl/?articleId=56224&p_id=18).

*MilleKompendium*, Millennium Fundusze Inwestycyjne, Biuro Komunikacji Inwestycyjnej, 1.04.2022.

Polski Fundusz Rozwoju, *Comiesięczne zestawienie informacji o oszczędnościach. Kwiecień 2023*, Pfr.pl, <https://pfr.pl/ekspertyzy-ekonomiczne/comiesieczne-zestawienie-informacji-o-oszczednosciach-polakow-kwiecien-2023-r.html>.

Polski Fundusz Rozwoju, *Comiesięczne zestawienie informacji o oszczędnościach. Październik 2023*, Pfr.pl, 5.10.2023, <https://pfr.pl/ekspertyzy-ekonomiczne/comiesieczne-zestawienie-informacji-o-oszczednosciach-polakow-pazdziernik-2023-r.html>.

„Raport AMRON-SARFiN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” 2021, nr 4(50).

„Raport AMRON-SARFiN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” 2022, nr 4(54).

„Raport AMRON-SARFiN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” 2023, nr 2(56).

## Strony internetowe

- Archiwum podstawowych stóp procentowych od 1998, Nbp.pl, <https://nbp.pl/podstawowe-stopy-procentowe-archiwum/>.
- Bank Gospodarstwa Krajowego, *Bezpieczny kredyt 2%*, Bgk.pl, <https://www.bgk.pl/osoby-prywatne/mieszkalnictwo/bezpieczny-kredyt-2/#c28119>.
- Bank Gospodarstwa Krajowego, *Konto mieszkaniowe*, Bgk.pl, <https://www.bgk.pl/osoby-prywatne/mieszkalnictwo/konto-mieszkaniowe/#c28296>.
- Bank Gospodarstwa Krajowego, *Wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej BGK*, Bgk.pl, <https://www.bgk.pl/bip/wskaznik-sredniej-kwartalnej-stopy-procentowej-bgk/>.
- „Bezpieczny kredyt 2 proc.”. Ile umów zawarto w ramach programu?, Forsal.pl, 11.12.2023, <https://forsal.pl/biznes/bankowosc/artykuly/9378215,bezpieczny-kredyt-2-proc-ile-umow-zawarto-w-ramach-programu.html>.
- Biuro Informacji Kredytowej, *Najnowsze dane o sprzedaży kredytów w Polsce (Newsletter kredytowy BIK – wrzesień 2023 r.)*, Bik.pl, 25.10.2023, <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/822609/najnowsze-dane-o-sprzedazy-kredytow-w-polsce-newsletter-kredytowy-bik-wrzesien-2023-r>.
- Biuro Informacji Kredytowej, *Najnowsze dane o sprzedaży kredytów w Polsce (Newsletter kredytowy BIK – październik 2023 r.)*, Bik.pl, 30.11.2023, <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/824873/najnowsze-dane-o-sprzedazy-kredytow-w-polsce-newsletter-kredytowy-bik-pazdziernik-2023-r>.
- Depozyty złotowe – WIBID, WIBOR, Money.pl, <https://wibor.money.pl/>.
- Eurostat, *Household Saving Rate*, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/teina500/default/table?lang=en>.
- Eurostat, *Stoпа oszczędności w gospodarstwie domowym*, 27.10.2023, <https://data.europa.eu/data/datasets/gbfxqe2puqakbygclpobva?locale=pl>.
- Główny Urząd Statystyczny, *Oszczędności brutto*, <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/784,pojcie.html>.
- Inflacja bazowa, Nbp.pl, <https://nbp.pl/statystyka-i-sprawozdawczosc/inflacja-bazowa/>.
- Inflacja w październiku wyniosła rdr 6,5 proc., a mdm 0,2 proc. – GUS (tabela), Pap.biznes.pl, 31.10.2023, [https://biznes.pap.pl/news/search/info/46761662,inflacja-w-pazdzierniku-wyniosla-rdr-6-5-proc---a-mdm-0-2-proc---gus-\(tabela\)](https://biznes.pap.pl/news/search/info/46761662,inflacja-w-pazdzierniku-wyniosla-rdr-6-5-proc---a-mdm-0-2-proc---gus-(tabela)).
- Iwuć M., *Obligacje indeksowane inflacją – kalkulator*, MarcinIwuc.com, 30.10.2023, <https://marciniwuc.com/obligacje-indeksowane-inflacja-kalkulator/>.
- Kołodziej A., *Koniec kariery Bezpiecznego kredytu? Ceny mieszkań totalnie odleciały*, Bizblog.pl, 5.11.2023, <https://bizblog.spidersweb.pl/koniec-kariery-bezpiecznego-kredytu-ceny-mieszkan-totalnie-odlecialy>.
- Komunikat Banku Gospodarstwa Krajowego z dnia 1 lipca 2023 r., <https://www.bgk.pl/bip/komunikat-z-dnia-01072023-r/>.
- Komunikat Banku Gospodarstwa Krajowego z dnia 3 listopada 2023 r., <https://www.bgk.pl/bip/komunikat-z-03112023-r/>.
- Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, *Narodowy Program Mieszkaniaowy, pakiet „Mieszkanie+”*, Gov.pl, [https://www.gov.pl/static/mi\\_arch/files/0/1797561/Mieszkanie.pdf](https://www.gov.pl/static/mi_arch/files/0/1797561/Mieszkanie.pdf).
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Bezpieczny kredyt*, Gov.pl, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologiea/bezpieczny-kredyt>.



- Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Blisko 21 tys. umów na bezpieczny kredyt 2%*, Gov.pl, 18.10.2023, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/blisko-21-tys-umow-na-bezpieczny-kredyt-2>.
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Narodowy Program Mieszkaniowy*, Gov.pl, 21.02.2020, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/narodowy-program-mieszkaniowy>.
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Pierwsze Mieszkanie z podpisem Prezydenta*, Gov.pl, 7.06.2023, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/pierwsze-mieszkanie-z-podpisem-prezydenta>.
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Więcej osób na swoim – bezpieczny kredyt 2% z nowymi limitami*, Gov.pl, 1.12.2023, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/wiecej-osob-na-swoim-bezpieczny-kredyt-2-z-nowymi-limitami>.
- Przebieg prac przed skierowaniem projektu do Sejmu. Rządowy projekt ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego, druk nr 1541*, Sejm.gov.pl, <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=1541>.
- Przebieg prac przed skierowaniem projektu do Sejmu. Rządowy projekt ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, druk nr 3096, druk nr 3095-A*, Sejm.gov.pl, <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=3096>.
- Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku*, Wskazniki.gofin.pl, <https://wskazniki.gofin.pl/8,84,2,przecietne-wynagrodzenie-miesieczne-w-sektorze.html>.
- Rekordowy tydzień! ZBP o kredycie mieszkaniowym 2 proc.*, wGospodarce.pl, 18.12.2023, <https://wgospodarce.pl/informacje/136355-rekordowy-tydzien-zbp-o-kredycie-mieszkaniowym-2-proc>.
- Samorek B., Cichocki M., *Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych*, Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR, Warszawa–Kraków 2023, <https://irmir.pl/wp-content/uploads/2023/05/Polski-rynek-nieruchomosci-mieszkaniowych.pdf>.
- Wachowski M., *Oszczędzający na mieszkanie mają dylemat. Wybrać Konto Mieszkaniowe czy obligacje indeksowane inflacją? Co się bardziej opłaci? Scenariusze i darmowy kalkulator!*, 21.08.2023, [Subiektywnieofinansach.pl](https://subiektywnieofinansach.pl/konto-mieszkaniowe-czy-obligacje-kalkulator/), <https://subiektywnieofinansach.pl/konto-mieszkaniowe-czy-obligacje-kalkulator/>.
- Wartości i statystyki*, GPWBenchmark.pl, [https://gpwbenchmark.pl/wartosci\\_i\\_statystyki](https://gpwbenchmark.pl/wartosci_i_statystyki).