

# Powyborcze obietnice wsparcia kupujących vs obowiązujące realia kredytowe



**„Mieszkanie na start”, „Mieszkanie bez wkładu”, Bezpieczny Kredyt 2%, „Pierwsze Klucze”... dla kogoś, kto po prostu chce kupić mieszkanie w Bydgoszczy, to brzmi jak jeden wielki test z nazw, skrótów i wyjątków. Tymczasem stawka jest bardzo konkretna: albo program rzeczywiście pomaga domknąć budżet, albo tylko komplikuje decyzję i odciąga uwagę od tego, co najważniejsze - dobrego mieszkania w sensownej cenie. Spróbujmy więc to po ludzku uporządkować z perspektywy bydgoskiego kupującego.**

## **Najpierw tło: ceny w Bydgoszczy a rządowe „dopłaty”**

Warto zacząć od prostego faktu: Bydgoszcz nie jest już „tanią alternatywą” wobec większych miast. Na rynku pierwotnym średnia cena m<sup>2</sup> nowych mieszkań przekroczyła 10 tys. zł, a wg lokalnych raportów rok 2024 przyniósł ok. 10-procentowy wzrost cen nowych lokali rok do roku. Jednocześnie dane dla ofert wskazują, że nowe mieszkania są zauważalnie droższe niż te z rynku wtórnego - w lipcu 2024 mediana ofertowa dla nowych lokali wynosiła ok. 9,1 tys. zł/m<sup>2</sup>, a dla używanych ok. 8 tys. zł/m<sup>2</sup>. To ważne, bo większość programów działa w oparciu o różne limity cen czy kwot kredytu - i w praktyce w Bydgoszczy część mieszkań „łapie się” na program, a część z automatu z niego wypada.

## **Co już było i się skończyło: Bezpieczny Kredyt 2% i spółka**

Jeszcze niedawno główną gwiazdą był Bezpieczny Kredyt 2%. Dawał dopłaty do rat przez 10 lat i realnie obniżał oprocentowanie kredytu, co mocno podkręciło popyt w całej Polsce - również w Bydgoszczy. Minimalny okres kredytowania w programie wynosił 15 lat, a dopłaty obejmowały pierwszą dekadę spłaty. Ten rozdział jest jednak zamknięty. Z powodu wyczerpania środków Bank Gospodarstwa Krajowego ogłosił, że z dniem 2 stycznia 2024 r. banki wstrzymują przyjmowanie wniosków o Bezpieczny Kredyt 2%. Wcześniejsze programy typu „Rodzina na Swoim” czy „Mieszkanie dla Młodych” to już bardziej historia niż realne narzędzia dla dzisiejszego kupującego. Dobrze je znać, ale tylko po to, by nie mylić ich z aktualnymi rozwiązaniami.

## Mieszkanie bez wkładu własnego - program, który naprawdę działa

Teraz przechodzimy do tego, co jest dziś konkretne. „Mieszkanie bez wkładu własnego” to obecnie jeden z nielicznych programów, który faktycznie można wykorzystać przy zakupie mieszkania w Bydgoszczy. Formalnie działa to jako rodzinny kredyt mieszkaniowy z gwarancją BGK zamiast wkładu własnego. Sedno programu jest proste: jeżeli masz dochody pozwalające spłacać kredyt, ale nie masz wymaganych 10-20% wkładu własnego, państwo przez BGK może zagwarantować ten wkład. Gwarancja obejmuje co do zasady maksymalnie 20% wartości mieszkania, zwykle nie więcej niż 100 tys. zł, a kredyt musi być udzielony w złotych na co najmniej 15 lat.

Brzmi świetnie, ale jest kilka „ale”. Po pierwsze, obowiązują limity ceny za m<sup>2</sup> - inne dla rynku pierwotnego i wtórnego, ustalane w oparciu o wskaźniki kosztu odtworzenia. Po drugie, trzeba spełnić warunki dotyczące tego, czy to Twoje pierwsze mieszkanie i jak wygląda sytuacja rodzinna. Po trzecie, nie każdy bank komercyjny ma ten program w ofercie.

Z perspektywy Bydgoszczy wygląda to tak: przy obecnym poziomie cen część nowych mieszkań z segmentu „premium” w centrum czy przy Brdzie może spokojnie wychodzić ponad limit programu, ale już sensowne metraże w Fordonie, na Osiedlu Leśnym, Czyżkówku czy Kapuściskach często mieszczą się w granicach, przy których da się połączyć program z rozsądnym budżetem. W praktyce oznacza to, że młody kupujący bez dużych oszczędności nie musi się skazywać na wynajem na lata - o ile dobrze dobierze lokalizację i metraż.

## Mieszkanie na start... ale które? Dopłata do czynszu vs kredyt 0%

Tutaj zaczyna się największy zamęt, bo pod hasłem „Mieszkanie na start” kryją się tak naprawdę dwie różne historie.

Pierwsza to **program dopłat do czynszu** dla osób wynajmujących mieszkania objęte określonym systemem wsparcia. Funkcjonuje on od 2019 r. na podstawie ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu. Dopłaty przysługują przez maksymalnie 15 lat, a ich wysokość zależy m.in. od dochodów i lokalizacji. Program jest nadal realizowany - tyle że nie wszędzie i nie dla każdej inwestycji; konkretne projekty ogłaszają gminy i podmioty, które takie budynki stawiają. Z punktu widzenia mieszkańca Bydgoszczy to raczej niszowa, ale ciekawa opcja dla tych, którzy: chcą mieszkać w nowym budynku, wolą wynajem niż kredyt i spełniają kryteria dochodowe. Gdy miasto lub lokalny partner rusza z naborem wniosków, miejsca znikają szybko, więc tu kluczem jest śledzenie komunikatów i działanie w odpowiednim momencie.

Druga historia to głośno zapowiadany **kredyt 0% w ramach „Mieszkania na start” / „kredytu #naStart”**. Założenia programu przedstawiano w 2024 r. jako następcę Bezpiecznego Kredytu 2% - z dopłatami do rat kredytu hipotecznego przez 10 lat, uzależnionymi od wielkości gospodarstwa i dochodów. I tu ważna informacja: ten program w wersji kredytowej ostatecznie... **nie wszedł w życie**. Rząd wycofał się z jego wprowadzenia na etapie prac legislacyjnych, więc ustawa o kredycie 0% nie została uchwalona. Jeśli więc ktoś w Bydgoszczy wciąż liczy, że „może poczekam na kredyt 0% i kupię wtedy”, to dziś bardziej trzyma się medialnego nagłówka niż realnego narzędzia. Czy pojawi się jakiś nowy program? Możliwe. Ale planowanie zakupu mieszkania wyłącznie „pod obietnice” to ryzyko, które przy obecnych cenach może po prostu dużo kosztować.

## „Pierwsze Klucze” i inne pomysły - nowe obietnice w drodze

Na horyzoncie co chwilę pojawiają się nowe nazwy, np. program „Pierwsze Klucze”, który ma w założeniu wprowadzić dopłaty do kredytów hipotecznych na zakup mieszkania lub domu na rynku wtórnym. Na razie jednak to projekt w dopracowaniu, a nie narzędzie, z którym możesz jutro pójść do banku.

Z perspektywy bydgoskiego kupującego warto traktować te pomysły jako potencjalny bonus w przyszłości, ale nie jako fundament własnego planu zakupu. Polityka mieszkaniowa zmienia się szybciej niż cykl budowy przeciętnego bloku.

## Jak się w tym połapać jako kupujący w Bydgoszczy?

Zamiast próbować zapamiętać wszystkie nazwy programów, warto przyjąć prostą strategię „najpierw ja, potem programy”.

Po pierwsze, określ, w jakiej jesteś sytuacji:

- jeśli masz stabilne dochody, ale mało oszczędności, Twoim naturalnym kandydatem do sprawdzenia jest **Mieszkanie bez wkładu własnego** - bo likwiduje barierę wejścia, jaką jest wymagany wkład własny; - jeśli na razie nie chcesz brać kredytu, a ważniejsze jest obniżenie kosztów najmu, wtedy warto śledzić lokalne ogłoszenia dotyczące **dopłat do czynszu w ramach Mieszkania na start** - jeśli Bydgoszcz będzie realizowała takie inwestycje, to właśnie tam będą kluczowe informacje.

Po drugie, skonfrontuj swoje plany z realnymi cenami w mieście. Przy poziomach ok. 9-10 tys. zł za m<sup>2</sup> nowego mieszkania i ok. 7-8 tys. zł na rynku wtórnym, różnica między „łapie się na limit programu” a „muszę finansować całość zwykłym kredytem” potrafi wynikać z jednej decyzji: wybrać 42 m<sup>2</sup> zamiast 50 m<sup>2</sup> albo Fordon zamiast czegoś bliżej centrum.

Po trzecie, na bieżąco weryfikuj status programów. To, że rok temu coś zapowiedziano, nie znaczy, że dziś możesz to realnie wykorzystać. Przykład kredytowego „Mieszkania na start” pokazał to aż za dobrze.

### Podsumowanie: program ma pomagać, a nie rządzić decyzją

Jeżeli kupujesz mieszkanie w Bydgoszczy, warto patrzeć na rządowe programy jak na **narzędzie pomocnicze**, a nie kierownicę całej operacji. Najpierw wybierz miasto (to już mamy), potem styl życia i lokalizację, która pasuje do Twojej pracy, dzieci, dojazdów i budżetu. Dopiero na tym tle sprawdź, czy któryś z programów:

- obniży wymagany wkład własny,
- obniży rata kredytu,
- albo choć na kilka czy kilkanaście lat zmniejszy koszt najmu.

Jeśli pomaga - świetnie, wliczasz go w kalkulację. Jeśli nie - lepiej kupić dobre mieszkanie na zdrowych, zwykłych zasadach niż rezygnować z rozsądnej oferty tylko dlatego, że „akurat nie łapie się pod program”. A że bydgoski rynek jest dziś dość dojrzały, z wyraźnym rozróżnieniem między segmentem popularnym a bardziej „premium”, to dobrze przygotowany kupujący ma sporo do ugrania - niezależnie od tego, co akurat wymyśli Warszawa.



tel. 52 554-50-85  
[www.mertis.pl](http://www.mertis.pl)