

Dawid Dunaj

e-mail: 195224@student.ue.wroc.pl

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Ocena wpływu rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%” na sytuację na rynku nieruchomości w Polsce

DOI: 10.15611/2025.56.6.05

JEL Classification: R28

© 2025 Dawid Dunaj

Praca opublikowana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0). Skrócona treść licencji na <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.pl>

Cytuj jako: Dunaj, D. (2025). Ocena wpływu rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%” na sytuację na rynku nieruchomości w Polsce. W: M. Biernacki i R. Kowalak (red.), *Rachunkowość* (s. 51-60). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

Streszczenie: Celem artykułu jest zweryfikowanie prawdziwości tezy, że rządowy program wsparcia dla kredytobiorców „Bezpieczny kredyt 2%” spowodował wzrost cen mieszkań i zwiększył marże deweloperów nieruchomości. Przeanalizowana została zależność liniowa między kwartalnymi danymi o cenach nieruchomości w największych miastach w Polsce, a napędzaną w dużej mierze przez wspomniany program wsparcia sprzedażą kredytów. Oceniona została polityka cenowa deweloperów i kształtowane przez nich marże w okresie obowiązywania programu dla wybranej próby oraz całego rynku. Na podstawie różnych poziomów marży i poszczególnych pozycji w rachunku zysków i strat dokonano analizy porównawczej okresu objętego wsparciem z okresem jego braku. Wskazano też, jakie panują obecnie tendencje na rynku i jakie wnioski zostały wyciągnięte dla przyszłych programów wsparcia dla osób poszukujących własnego mieszkania.

Słowa kluczowe: nieruchomości, kredyt, deweloper, rynek, ceny

1. Wstęp

Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce jest tematem, który budzi wiele emocji. Problematyka ta jest często poruszana przy rodzinnym stole lub w trakcie kampanii wyborczych i publicznych wypowiedzi polityków. Dzieje się tak, ponieważ nieruchomości odgrywają istotną rolę w życiu człowieka. Rozważając aspekt psychologiczny wynikający z posiadania własnego lokum, można dojść do wniosku, że nieruchomości umożliwiają zaspokojenie wszystkie ze składowych potrzeb ludzkich na płaszczyznach piramidy Masłowa. Dając schronienie, zaspokajają podstawowe potrzeby, w tym fizjologiczne i bezpieczeństwa. Przez posiadanie mieszkania lub domu przynależy się do określonych grup społecznych, a mieszkanie w określonych osiedlach lub dzielnicach sprawia, że można cieszyć się uznaniem wśród innych. Pozostaje

jeszcze ostatnia z potrzeb ludzkich, czyli potrzeba samorealizacji. Dom lub mieszkanie jest miejscem, w którym człowiek pragnie czuć się komfortowo. Przez samodzielną aranżację nieruchomości i dostosowanie jej do swoich potrzeb można mieć poczucie samorealizacji. Biorąc pod uwagę obecne otoczenie rynkowe, posiadanie własnego mieszkania jest dla wielu osób poza zasięgiem, nawet jeśli jego zakup wiąże się z zaciągnięciem kredytu hipotecznego.

W ostatnim czasie wzrost inflacji poskutkował zacieśnieniem polityki pieniężnej przez Narodowy Bank Polski, przez co stopa referencyjna tego banku wzrosła z 0,1% we wrześniu 2021 roku do 6,75% we wrześniu 2022 roku, pociągając za sobą wzrost wskaźników WIBOR będących bazą do wyznaczenia oprocentowania kredytów. Spowodowało to znaczące ograniczenie dostępności kredytu hipotecznego przy utrzymujących się wysokich cenach mieszkań. W 2023 roku ówczesny Minister Rozwoju i Technologii Waldemar Buda zaprezentował program o nazwie „Bezpieczny kredyt 2%”, który miał poprawić dostępność kredytu w grupie młodych osób poszukujących pierwszego mieszkania. Obecnie mija rok od zakończenia realizacji wniosków o udzielenie wsparcia. Dzięki temu można poddać ocenie wpływ ingerencji państwa w rynek, a przede wszystkim, czy i w jakim stopniu wprowadzony program dotyczący kredytów wpłynął na ceny nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym w największych polskich miastach.

Celem analizy będzie sprawdzenie wpływu „Bezpiecznego kredytu 2%” na ceny nieruchomości, a także marże i przychody deweloperów. Uchwalona Ustawa z dnia 26 maja 2023 roku o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe nanosząca poprawki na Ustawę z dnia 1 października 2021 roku o rodzinnym kredycie mieszkaniowym miała na celu ułatwienie dostępu do kredytu młodym osobom poszukującym swojego pierwszego, własnego lokum w okresie wysokich (w odniesieniu do najnowszej historii) poziomu stóp procentowych w Polsce. Program „Bezpieczny Kredyt 2%” wystartował 1 lipca 2023 roku. Zgodnie z przewidywaniami rządowymi szacowano, że ponad 155 tysięcy osób skorzysta z niego do końca 2027 roku. Zainteresowanie wsparciem było tak duże, że już 1 stycznia 2024 roku Bank Gospodarstwa Krajowego ogłosił, że banki przestaną przyjmować wnioski o ten rodzaj kredytu (Pricer, 2024). Na zakup mieszkania lub budowę domu limit dopłat wynosił 500 000 zł dla singli oraz 600 000 zł dla małżeństw lub rodziców z dzieckiem. Program był dostępny dla osób do 45. roku życia, które nigdy wcześniej nie posiadały mieszkania, domu lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Dopłaty do kredytu przewidziano na pierwsze 120 rat (Dz. U. z 2023 r., poz. 1114 z późn. zm.).

2. Analiza bieżącej sytuacji rynkowej

Sytuacja na rynku nieruchomości potrafi być zmienna i zależy od wielu czynników, dlatego na dane i analizy publikowane przez różne instytucje zarówno publiczne, jak i prywatne, należy patrzeć jako wyznacznik trendów i benchmarku. Każda nieruchomości jest wyjątkowa, co sprawia, że proces wyceny jej wartości jest skomplikowany,

a przy jej zakupie często decydują emocje odczuwane przez nabywcę oraz jego subiektywna opinia.

Według danych GUS za 2023 rok zasoby mieszkaniowe w Polsce liczyły prawie 15,8 mln mieszkań, odnotowując wzrost o 1,3% względem 2022 roku. Przekłada się to na 419,3 mieszkania na 1000 osób oraz 31,6 m² powierzchni użytkowej na osobę (GUS, 2024a). Jest to wynik znacząco poniżej czołówki w krajach UE jak Bułgaria, Hiszpania lub Francja, w których odpowiednio na 1000 mieszkańców przypada 668, 559 i 553 mieszkań (Statista, 2024). W środowisku inwestorów i przedsiębiorców lokujących fundusze w nieruchomości spotyka się takie określenie nieruchomości, jak „betonowe złoto” (Sławińska, 2024, s. 40), ponieważ nieruchomości nadal uważane są za najbezpieczniejszą i gwarantującą odpowiednią stopę zwrotu lokatę kapitału oraz dorobek całego życia. Stąd też 85,6% mieszkań w Polsce jest własnościowych (Samorek i Cichocki, 2023, s. 13). Pozostała część jest przeznaczona na stale rozwijający się rynek najmu.

Na ceny nieruchomości oddziałują czynniki, takie jak lokalizacja, powierzchnia, rodzaj budynku i materiały użyte w trakcie budowy, stan techniczny, rok budowy i koszty utrzymania. Do kluczowych czynników wpływających na ceny nieruchomości możemy zaliczyć także czynniki ekonomiczne, polityczne i społeczne. Istotny wpływ ma również możliwa do uzyskania stopa rentowności z najmu, a także stosunek tej stopy do oprocentowania kredytów, lokat lub obligacji skarbowych. Według kwartalnych danych publikowanych przez Narodowy Bank Polski rentowność najmu mieszkania od początku 2022 roku jest niższa niż średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych lub 10-letnich obligacji skarbowych, a od początku 2024 roku dodatkowo niższa od oprocentowania depozytów (NBP, 2024b, s. 18). Oznacza to, że inwestowanie w nieruchomości mieszkalne na wynajem przestało być atrakcyjną formą lokowania kapitału, osłabiając tym samym podstawy do gwałtownego, spekulacyjnego wzrostu cen. Kolejnym zagrożeniem dla rynku najmu i uzyskiwanych z tytułu rentowności jest malejąca liczba studentów. Według danych GUS liczba studiujących zmalała w latach 2015/16-2023/24 z 1405,1 tys. do 1245,2 tys., z tym, że po wybuchu wojny na Ukrainie odnotowano wzrost liczby studentów o 41,2 tys. w latach 2021-2023 (GUS, 2024c). W tym czasie pojawiło się kolejne zagrożenie dla polskiego rynku najmu. Po wybuchu wojny na Ukrainie Polska stała się dla wielu obywateli Ukrainy docelowym miejscem ucieczki z kraju ogarniętego konfliktem zbrojnym. W obliczu stabilizacji sytuacji część z nich deklaruje powrót do swojej ojczyzny, co negatywnie wpłynie na popyt na rynku najmu mieszkań.

W ciągu ostatnich lat sytuacja na rynku mieszkaniowym uległa znaczącej zmianie. Z jednej strony dostępność mieszkań dla osoby otrzymującej przeciętne wynagrodzenie pogorszyła się, z drugiej zaś w latach 2022-2023 oddano do użytku 459,8 tys. mieszkań. Liczba pozwoleń na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym w latach 2022-2023 osiągnęły poziom 540,1 tys. (GUS, 2024b). Można oczekiwać, że w najbliższych latach znacząco wzrośnie podaż nowych mieszkań. Jest to rezultatem nie tylko wzmożonej aktywności deweloperów, ale także wynikiem

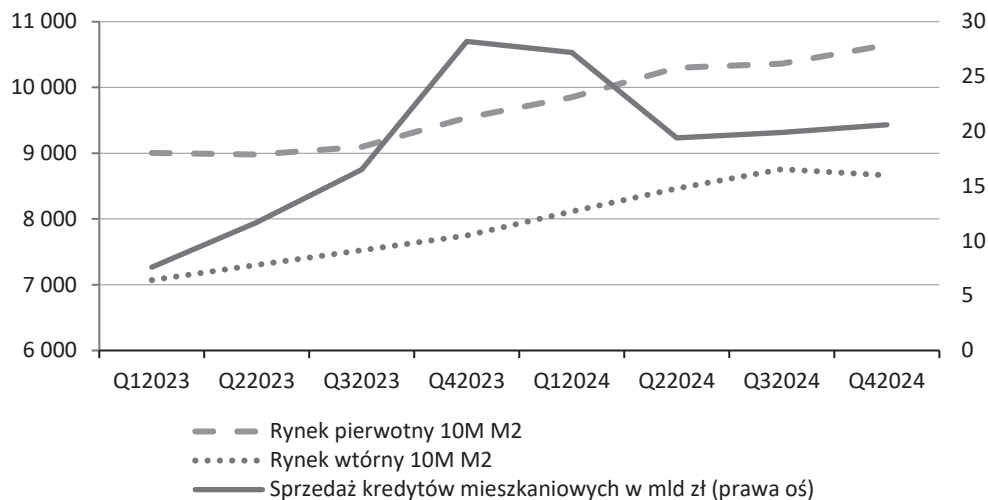
zmian demograficznych. Biorąc pod uwagę strukturę wiekową mieszkań w Polsce, należy zauważyć, że systematycznie zmniejszają się zasoby mieszkań, które były budowane przed 1945 rokiem. W latach 2011-2021 ubyło 300 tys. takich mieszkań (GUS, 2023, s. 329). Ubytek ten jest rekompensowany z nadwyżką przez nowe budownictwo.

W III kwartale 2024 roku zakupy mieszkań w około 55% zostały sfinansowane ze środków własnych (NBP, 2024a, s. 1). Pomimo utrzymujących się podwyższonych stóp procentowych oraz najdroższych kredytów hipotecznych oferowanych przez banki w Unii Europejskiej dominacja transakcji gotówkowych czyni polski rynek nieruchomości odpornym na gwałtowne załamanie popytu, ponieważ większość transakcji jest finansowana ze środków własnych. Średnie oprocentowanie kredytów na cele mieszkaniowe wyniosło 7,3% w grudniu 2024 roku (Prajsnar, 2024). Dzięki popularności udzielanych na zmienny procent kredytów nie doszło do załamania sprzedaży mieszkań po podwyżce stóp procentowych.

3. Wpływ rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%” na rynek kredytów hipotecznych i ceny nieruchomości

Do oceny wpływu rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%” zostały wykorzystane dane Biura Informacji Kredytowej o sprzedaży kredytów mieszkaniowych. Należy wziąć pod uwagę fakt, że po wstrzymaniu programu banki nadal udzielały kredytów dla wniosków złożonych w terminie obowiązywania programu na początku 2024 roku, stąd też jest widoczny utrzymujący się wysoki wolumen udzielonych kredytów, mimo ogłoszenia o zawieszeniu przyjmowania nowych wniosków. Według danych BIK banki uczestniczące w programie „Bezpieczny kredyt 2%” udzieliły konsumentom w sumie 66,8 tys. kredytów hipotecznych na łączną kwotę 27,2 mld zł. W samym czwartym kwartale 2023 roku kredyty te stanowiły 60% całej sprzedaży (Dmowska, 2024). Na rysunku 1 przedstawiono kwartalną sprzedaż kredytów mieszkaniowych w okresie 2023-2024 w mld zł (prawa oś) opracowaną na podstawie miesięcznych danych BIK oraz średnią cenę transakcyjną mieszkania w 10 największych miastach w Polsce podzieloną na m² na podstawie danych NBP. Informacje zawarte na wykresie dotyczą zarówno rynku pierwotnego, jak i wtórnego.

W okresie obowiązywania programu zaobserwowano skokowy wzrost zainteresowania kredytem mieszkaniowym, na co rynek zareagował wzrostem cen. Zauważalna jest też różnica między reakcją rynku pierwotnego i wtórnego. Ten pierwszy ze względu na politykę kształtowania cen przez deweloperów charakteryzuje się szybszym i gwałtowniejszym wzrostem cen niż rynek wtórny, który rósł w badanym okresie w sposób bardziej stabilny z niewielkim przyspieszeniem w okresie obowiązywania programu i zaraz po nim. W kwartale czwartym 2023 roku ceny na rynku pierwotnym wzrosły o 4,8% w stosunku do poprzedniego kwartału, a na rynku wtórnym o 3%.



Rys. 1. Sprzedaż kredytów mieszkaniowych a ceny transakcyjne nieruchomości mieszkaniowych za m² na rynku wtórnym i pierwotnym

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego i Biura Informacji Kredytowej.

Na podstawie danych przedstawionych na rysunku 1 została przeprowadzona analiza zależności statystycznej podanych wielkości przy pomocy współczynnika korelacji r -Pearsona. Sprawdzone zostało, czy istnieje związek liniowy, a także jego siła pomiędzy cenami nieruchomości osobno dla rynku wtórnego i pierwotnego a wartością sprzedanych kredytów.

$$r_{xy} = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2} \times \sqrt{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}}$$

gdzie: x_i to indywidualne kwartalne wartości sprzedaży kredytów mieszkaniowych, a y_i to zamiennie cena m² mieszkania na rynku pierwotnym i rynku wtórnym.

Wyniki przeprowadzonej analizy potwierdzają przypuszczenia, że istnieje umiarkowana dodatnia korelacja między wartością sprzedanych kredytów, a cenami mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym. Wyniki kształtowały się odpowiednio: 0,51; 0,55. Założenie, że wprowadzenie podobnych programów wsparcia dla kredytów hipotecznych powoduje wzrost cen nieruchomości jest prawdziwe. Powyższe dane sugerują również, że bezpośrednimi beneficjentami mogły zostać profesjonalne firmy oferujące mieszkania na rynku pierwotnym, które szybko zareagowały na rosnący popyt podwyżką cen.

4. Wpływ rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%” na wyniki finansowe firm deweloperskich

W ostatnim czasie tematem budzącym dużo emocji są marże uzyskiwane przez deweloperów ze sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym. Wpływ na to ma wiele czynników. Jako jeden z nich jest wymieniany impuls popytowy spowodowany wprowadzeniem rządowych dopłat do kredytów. Aby lepiej poddać problem ocenie, zostanie dokonana analiza próby deweloperów, których kwartalne (ze względu na krótki czas obowiązywania programu) sprawozdania finansowe są publicznie dostępne. Próba będzie składać się z jednej z największych pod względem przychodów firmy deweloperskiej Dom Development, mniejszego zarejestrowanego we Wrocławiu Archicomu oraz najmniejszego ze wspomnianych Marvipolu. Na podstawie tych trzech losowo wybranych firm zostało sprawdzone, czy faktycznie marża realizowana na sprzedaży mieszkań jest wynikiem wprowadzonej rządowej dopłaty do kredytu, czy innych czynników, jak wewnętrzna polityka firmy, rodzaj i lokalizacje inwestycji itd. Stopa marży technicznego kosztu wytworzenia została obliczona przez podzielenie ogólnego kosztu wytworzenia produkcji sprzedanej do przychodów ze sprzedaży dla danego okresu. Formuła stopy marży zysku ze sprzedaży jest podobna z uwzględnieniem kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu. Stopa marży zysku netto wynika z podzielenia zysku netto do ogółu przychodów ze sprzedaży.

Tabela 1. Wybrane dane z kwartalnych sprawozdań finansowych spółki Marvipol Development S.A.

Poziom marży	2022/ Q3	2022/ Q4	2023/ Q1	2023/ Q2	2023/ Q3	2023/ Q4	2024/ Q1	2024/ Q2	2024/ Q3
Stopa marży technicznego kosztu wytworzenia (w %)	24,99	28,53	19,76	32,34	37,18	37,21	20,88	32,27	18,87
Stopa marży zysku ze sprzedaży (w %)	13,63	21,06	9,26	27,35	25,78	-12,15	-19,59	3,42	7,80
Stopa marży netto (w %)	22,17	9,62	8,00	20,08	27,98	-63,81	-20,84	3,27	4,61
Przychody ze sprzedaży (w tys. zł)	85284	176597	70826	197227	86988	22470	25716	40285	121236
Zysk ze sprzedaży w (w tys. zł)	11624	37199	6556	53948	22423	-2731	-5039	1376	9459
EBIT (w tys. zł)	18264	36066	7022	57545	22282	-5797	-3712	1962	13750
Zysk brutto (w tys. zł)	22675	25935	6494	49693	30803	-18431	-6392	2934	6439

Źródło: opracowanie własne na podstawie kwartalnych sprawozdań finansowych spółki Marvipol Development S.A.

Tabela 2. Wybrane dane z kwartalnych sprawozdań finansowych spółki Archicom S.A.

Poziom marży	2022/ Q3	2022/ Q4	2023/ Q1	2023/ Q2	2023/ Q3	2023/ Q4	2024/ Q1	2024/ Q2	2024/ Q3
Stopa marży technicznego kosztu wytworzenia (w %)	39,99	31,50	45,75	44,75	46,40	32,12	38,15	45,78	36,50
Stopa marży zysku ze sprzedaży (w %)	29,67	17,74	25,85	32,54	20,67	27,58	26,41	-28,20	19,74
Stopa marży netto (w %)	26,83	15,06	20,73	28,15	20,51	21,63	22,23	-39,02	15,23
Przychody ze sprzedaży (w tys. zł)	159612	114341	83150	136257	97039	784618	273635	51678	242275
Zysk ze sprzedaży (w tys. zł)	47356	20282	21497	44338	20055	216432	72275	-14571	47822
EBIT (w tys. zł)	53384	1306	19014	44120	19692	213754	74599	-14268	48040
Zysk brutto (w tys. zł)	51901	3129	20034	44877	17276	211490	70153	-10232	49748

Źródło: opracowanie własne na podstawie kwartalnych sprawozdań finansowych spółki Archicom S.A.

Tabela 3. Wybrane dane z kwartalnych sprawozdań finansowych spółki Dom Development S.A.

Poziom marży	2022/ Q3	2022/ Q4	2023/ Q1	2023/ Q2	2023/ Q3	2023/ Q4	2024/ Q1	2024/ Q2	2024/ Q3
Stopa marży technicznego kosztu wytworzenia (w %)	26,60	34,42	31,32	30,97	31,38	33,18	33,99	29,97	31,26
Stopa marży zysku ze sprzedaży (w %)	8,93	25,82	24,17	17,71	12,81	26,30	24,41	19,30	16,04
Stopa marży netto (w %)	7,43	19,56	19,31	14,10	11,57	21,05	19,46	14,13	13,41
Przychody ze sprzedaży (w tys. zł)	320189	770294	822009	452508	325918	949878	705904	663700	482257
Zysk ze sprzedaży (w tys. zł)	28598	198899	198658	80129	41762	249856	172339	128073	77354
EBIT (w tys. zł)	27486	191518	197301	73748	44223	242921	171590	114241	78883
Zysk brutto (w tys. zł)	30068	189479	200875	80968	47777	243635	171672	116729	79113

* Na szaro oznaczono okres obowiązywania dopłat do kredytów w ramach programu „Bezpieczny kredyt 2%”

Źródło: opracowanie własne na podstawie kwartalnych sprawozdań finansowych spółki Dom Development S.A.

Na przedstawione w tabelach 1, 2 i 3 dane należy patrzeć z uwzględnieniem specyfiki branży i indywidualnej sytuacji każdego z podmiotów. Wyniki są zależne również od liczby oddanych do użytku i gotowych do sprzedaży w danym okresie mieszkań. Najbardziej miarodajnym wskaźnikiem jest więc marża technicznego kosztu wytworzenia, która informuje o dochodowości realizowanych przez deweloperów projektów. Analizowane firmy starały się w okresie obowiązywania programu utrzymywać poziom tej marży w górnych granicach na tle pozostałych kwartałów. Na pozostałe poziomy marży istotny wpływ mają przychody ze sprzedaży, ponieważ uwzględniają one koszty, takie jak koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu, kształtujące się na relatywnie stałym poziomie, niezależnie od uzyskanych przychodów ze sprzedaży. Poziomy tych przychodów różni się znacznie w zależności od przedsiębiorstwa. Marvipol wykazał odwrotną tendencję od pozostałych firm. Wynikało to z relatywnie niskiej liczby przekazania lokali w tym okresie, ponieważ w I i II kwartale 2023 roku zakończona została realizacja inwestycji Studio Okęcie, Lazurova Concept, Apartamenty Zielony Natolin oraz Rotunda Dynasy w Warszawie, a w III i IV kwartale nie zakończono żadnego projektu poza sprzedażą nieruchomości niezabudowanej w Sopocie (Marvipol Development S.A., 2024). Pozostałe firmy odnotowały znaczny wzrost przychodów ze sprzedaży w okresie obowiązywania „Bezpiecznego kredytu 2%”.

Na podstawie powyższej próby przedsiębiorstw można stwierdzić, że „Bezpieczny kredyt 2%” pomógł firmom deweloperskim nie tyle zwiększyć stosowane marże, co utrzymać marże na historycznie wysokim poziomie i uzyskać jednocześnie rosnące przychody ze sprzedaży. Pozwolił tym samym zrealizować zyski z rozpoczętych wcześniej, w okresie lepszych warunków na rynku, projektów, uwalniając środki pieniężne do realizacji nowych projektów. Tym samym program ten poprawił płynność finansową deweloperów po okresie spowolnienia wywołanym przez utrzymujące się wysokie oprocentowanie kredytów hipotecznych.

W danych NBP widoczna jest występująca we wszystkich największych sześciu miastach spadkowa tendencja bezpośrednich kosztów budowy w transakcyjnej cenie 1 m² mieszkania. Okres obowiązywania „Bezpiecznego kredytu 2%” (III i IV kwartał 2023 roku oraz I kwartał 2024 roku) tylko umocnił ten trend, sprowadzając w niektórych miastach przedstawioną wartość do poziomu 35-40% (NBP, 2024a). Ponadto patrząc na strukturę ceny netto 1 m² dla próby trzech największych polskich miast pod względem liczby mieszkańców, zauważalna jest tendencja rosnącego udziału zysku brutto ze sprzedaży w cenie netto nieruchomości. Wzrost udziału cen ziemi jest spowodowany stopniowym wyczerpywaniem się zasobu gruntów zlokalizowanych blisko centrów miast. Rosnący udział zysków, połączony ze wzrostem cen ziemi i kosztów zagospodarowania terenu, przy jednocześnie rosnących kosztach robocizny i materiałów, powoduje wzrost cen nieruchomości na rynku pierwotnym. W przypadku Warszawy stosunek zysku brutto do ceny m² mieszkania osiągnął poziom sprzed kryzysu na rynku nieruchomości w 2008 roku. Podobna sytuacja ma miejsce w Krakowie. Wyjątkiem jest Wrocław, który obecnie osiągnął rekord pod

względem dochodowości nowych mieszkań. We wszystkich trzech największych polskich miastach zysk brutto ze sprzedaży stanowi około 30% ceny mieszkania na rynku pierwotnym (NBP, 2024a).

5. Zakończenie

„Bezpieczny kredyt 2%” miał istotny wpływ na rynek nieruchomości w Polsce. Pozostawił po sobie zarówno wielu oponentów, jak i zwolenników wprowadzania tego typu rozwiązań. Z przeprowadzonych analiz wynika, że niewątpliwie wiązał się z nim istotny wzrost cen nieruchomości w wyniku wprowadzonych ułatwień w dostępie do kredytu. Program wsparcia do kredytów ożywił będący w stagnacji rynek nieruchomości. Pomógł tym samym uzyskać korzystniejszą cenę przy sprzedaży osobom prywatnym i przedsiębiorstwom zajmującym się obrotem nieruchomościami. Obecnie nie zapowiada się na szybką poprawę dostępności do kredytu hipotecznego w Polsce, na co wskazują publiczne wypowiedzi prezesa Narodowego Banku Polskiego, który w obliczu utrzymującej się inflacji powyżej celu inflacyjnego zachowuje „jastrzębią” postawę względem ewentualnej obniżki stopy referencyjnej NBP.

Nadal poszukiwane są rozwiązania mające na celu poprawę dostępności mieszkań wśród osób o najniższych dochodach i rodzin z dziećmi. Ostatnią propozycją jest zaprezentowany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii program „Klucz do mieszkania”. Program zakłada wsparcie mieszkalnictwa komunalnego, społecznego i własnościowego. Ma on być dostępny wyłącznie dla osób, które nie miały i nie mają własnego mieszkania bądź domu. Założenia programu wykluczają kupno nieruchomości na rynku pierwotnym. Ma to na celu wyeliminowanie opisanego w niniejszym artykule zjawiska, że bezpośrednimi beneficjentami programu będą deweloperzy lub tzw. „flipperzy”, czyli osoby nabywające nieruchomość w celu zrealizowania krótkoterminowego zysku, często przeprowadzając renowację mieszkania. Skorzystać z programu można będzie, kupując mieszkanie lub dom oddane do użytku co najmniej 5 lat wcześniej, a które dotychczasowy właściciel posiada od co najmniej 3 lat (Ministerstwo Rozwoju i Technologii, 2025). Przyszłość pokaże, jaki rezultat przyniesie wprowadzenie nowego programu. Dalsze jego szczegóły zostaną zaprezentowane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii w najbliższym czasie.

Literatura

- Dmowska, K. (2024). *Bezpieczny Kredyt 2% – podsumowanie programu i perspektywa nowego rozwiązania Mieszkanie na start*. Nieruchomości-online.pl. Pobrane z: <https://www.nieruchomosci-online.pl/porady/bezpieczny-kredyt-2-podsumowanie-programu-i-perspektywa-nowego-rozwiazania-mieszkanie-na-start-29834.html>
- Główny Urząd Statystyczny. (2023). *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej*. Pobrane z: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/rocznik-statystyczny-rzeczypospolitej-polskiej-2023,2,23.html>

- Główny Urząd Statystyczny. (2024a). *Gospodarka mieszkaniowa w 2023 roku*. Pobrane z: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/gospodarka-mieszkaniowa-w-2023-roku,14,7.html>
- Główny Urząd Statystyczny. (2024b). *Mały Rocznik Statystyczny Polski*. Pobrane z: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/maly-rocznik-statystyczny-polski-2024,1,26.html>
- Główny Urząd Statystyczny. (2024c). *Szkolnictwo wyższe w roku akademickim 2023/2024*. Pobrane z: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/edukacja/edukacja/szkolnictwo-wyzsze-w-roku-akademickim-20232024,8,10.html>
- Marvipol Development S.A. (2023). *Skonsolidowany raport roczny 2023*. Pobrane z: <https://marvipol.pl/wp-content/uploads/MVP-S.A.-Raport-finansowy-skonsolidowany-FY-2023-10.01.pdf>
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii. (2024). *Klucz do mieszkania*. Pobrane z: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/klucz-do-mieszkania>
- Narodowy Bank Polski. (2024a). *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2024 r.* Pobrane z: <https://nbp.pl/wp-content/uploads/2025/02/Informacja-o-cenach-mieszkan-i-sytuacji-na-rynku-nieruchomosci-mieszkaniowych-i-komercyjnych-w-Polsce-w-III-kwartale-2024-r.pdf>
- Narodowy Bank Polski. (2024b). *Statystyka stóp procentowych*. Pobrane z: <https://nbp.pl/statystyka-i-sprawozdawczosc/statystyka-monetarna-i-finansowa/statystyka-stop-procentowych>
- Prajsnar, A. (2024). *Dlaczego kredyty mieszkaniowe w Polsce są najdroższe w UE?* Forsal.pl. Pobrane z: <https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/9649342,dlaczego-kredyty-mieszkaniowe-w-polsce-sa-najdrozsze-w-ue.html>
- PriceR. (2024). *Bezpieczny Kredyt 2%. Dla kogo? Jakie były warunki programu?* Pobrane z: <https://pricer.pl/blog/bezpieczny-kredyt>
- Samorek, B. i Cichocki, M. (2023). *Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych*. Instytut Rozwoju Miast i Regionów.
- Sławińska, A. (2024). Mechanizmy funkcjonowania funduszy inwestycyjnych na polskim rynku nieruchomości. *Nieruchomości C.H.Beck*, (12).
- Statista. (2025). *Number of dwellings per 1,000 citizens Europe 2023*. Pobrane z: <https://www.statista.com/statistics/867687/total-number-dwellings-per-one-thousand-citizens-europe>
- Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1114 z późn. zm.)

Assessment of the impact of the Government Programme „Safe Credit 2%” on the Residential Real Estate Market in Poland

Abstract: The aim of this article is to examine whether the widely held belief that the government support programme for mortgage borrowers, “Safe Credit 2%,” has led to an increase in housing prices and higher profit margins for real estate developers is true. The study analyses the linear correlation between quarterly data on property prices in major cities and mortgage sales, largely driven by the aforementioned support programme. The pricing strategies of developers and the profit margins they set during the programme’s duration have been assessed for a selected sample as well as for the overall market. A comparative analysis was conducted, contrasting the period covered by the programme with the period without support, based on different margin levels and various items in the income statement. Additionally, current market trends have been identified, along with conclusions drawn for future support programmes aimed at individuals seeking to purchase their own homes.

Keywords: real estate, mortgage, residential developer, market, price