

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

2 / 2025

Raport nr 64

Data publikacji: 27 sierpnia 2025 r.



AMRON



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



ROZDZIAŁ 1

- 3 RAPORT W LICZBACH
- 4 WSTĘP
- 7 ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

ROZDZIAŁ 2

- 10 SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 10 CZYNNY KREDYTY MIESZKANIOWE
- 10 ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 11 NOWO UDZIELONE KREDYTY MIESZKANIOWE
- 12 KREDYTY O OKRESOWO STAŁEJ STOPIE PROCENTOWEJ
- 13 WALUTA KREDYTU
- 14 JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO
- 15 ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU
- 16 STRUKTURA WYSOKOŚCI KREDYTU
- 17 STRUKTURA WSKAŹNIKA LTV
- 18 OKRES KREDYTOWANIA
- 19 INDEKS DOSTĘPNOŚCI MIESZKANIOWEJ M3
- 20 ŚREDNIE OPROCENTOWANIE NOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

ROZDZIAŁ 3

- 21 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 21 PRODUKCJA MIESZKANIOWA
- 22 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 23 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 25 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W MNIJSZYCH MIASTACH POLSKI
- 29 ŚREDNIE STAWKI CZYNYSZU NAJMU MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

- 31 KOMENTARZ EKSPERTA
- 33 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- 33 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

500,498 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

II kw. 2025/I kw. 2025 (k/k)

1,27 %

II kw. 2025/II kw. 2024 (r/r)

2,50 %

II kw. 2025

II kw. 2025/I kw. 2025 (k/k)

II kw. 2025/II kw. 2024 (r/r)

2,176 mln

liczba czynnych umów kredytowych

0,76%



4,55%



55 519

liczba umów zawartych

15,40%



22,20%



24,607 mld zł

wartość umów zawartych

20,64%



28,71%



443 151 zł

średnia wartość udzielonego kredytu
ogółem

4,43%



4,68%



149,91 pkt.

wartość Indeksu Dostępności
Mieszkaniowej M3

9,23 pkt.



16,70 pkt.



28,25%

udział nowo udzielonych kredytów
mieszkaniowych z LtV od 80%

1,56 p.p.



1,64 p.p.



98,96%

wartościowy udział nowo udzielonych
kredytów w PLN

0,12 p.p.



0,14 p.p.



62,95%

udział nowo udzielonych kredytów
na okres od 25 do 35 lat

0,61%



4,50%



14 757 zł

średnia cena transakcyjna 1 m²
mieszkania w Warszawie

1,67%



3,36%



2 347 zł

średnia miesięczna stawka czynszu
najmu mieszkania w Warszawie

2,65%



4,63%





PO OKRESACH DUŻEJ ZMIENNOŚCI, RYNEK STABILIZUJE SIĘ I STAJE SIĘ BARDZIEJ DOSTĘPNY DLA OSÓB KUPUJĄCYCH NA WŁASNE POTRZEBY (...) ZATRZYMANIE WZROSTU CEN, A NAWET WIDOCZNE KOREKTY NA NIEKTÓRYCH RYNKACH, RÓŻNORODNA I RELATYWNIE DUŻA OFERTA, SPRZYJAĆ BĘDĄ WIĘKSZEMU ZAINTERESOWANIU ZAKUPAMI MIESZKANIOWYMI.

dr Jacek Furga

*Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania
Nieruchomości Związku Banków Polskich
i Prezes Zarządu Centrum Procesów
Bankowych i Informacji Sp. z o.o.*

Szanowni Państwo,

to już sześćdziesiąta czwarta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Już od 16 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki drugiego kwartału 2025 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich kwartałów.

Po czterech kwartałach stabilności na rynku kredytów mieszkaniowych, które okazały się niezbędne dla odreagowania zaburzenia wprowadzonego przez program „Bezpieczny Kredyt 2%”, w II kwartale 2025 r. akcja kredytowa ponownie nabrała tempa. Wzrost akcji kredytowej w relacji do I kwartału 2025 roku wyniósł ponad 15% jeśli chodzi o liczbę kredytów mieszkaniowych i aż 21% dla ich łącznej wartości. W skali roku ten skok wyniósł odpowiednio 22% i 29%. W tym okresie banki udzieliły 55 519 kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości ponad 24 mld zł. Znacząco wzrosła również średnia wartość nowego kredytu hipotecznego, która na koniec czerwca br. wyniosła ponad 443 tys. złotych.

Ten systematyczny wzrost średniej wartości kredytu mieszkaniowego sprawił, że łączna wartość portfela aktywnych kredytów mieszkaniowych przekroczyła ponownie, po 4 latach, pułap 500 mld złotych i to pomimo kontynuacji spadku liczby

tych kredytów. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec II kwartału 2025 r. wyniosła 2 176 tys. kredytów.

Wyższemu zainteresowaniu zaciąganiem kredytów mieszkaniowych sprzyja wyhamowanie wzrostu cen transakcyjnych mieszkań, wzrost wynagrodzeń oraz zmaterializowana 7 maja 2025 roku zapowiedź obniżki stóp procentowych NBP. Pierwsza od października 2023 r. decyzja o obniżce stóp procentowych o 0,50 p.p. spowodowała obniżenie stopy referencyjnej z 5,75% do 5,25%, co zdecydowanie wpłynęło na wzrost zdolności kredytowej widoczny na wykresie monitorowanego przez Centrum AMRON Indeksu Dostępności Mieszkaniowej. Ten przewidywalny i oczekiwany przez Polaków ruch Rady Polityki Pieniężnej poprawił również notowania wskaźników koniunktury konsumenckiej GUS (BWUK, WWUK), najwyższych od początku epidemii koronawirusa.

Tak znaczący wzrost akcji kredytowej w sposób naturalny spowodował pogorszenie dwóch wskaźników oceny jakości nowego portfela kredytowego. Nieznacznie wzrósł udział kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80%. Ich odsetek wzrósł o 1,56%, do poziomu 28,25%. Niepokojącym sygnałem jest również wydłużanie okresu zapadalności nowo udzielanych kredytów. W porównaniu do wyników notowanych w II kwartale 2024 roku, o 4,5 p.p. wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności między 25 i 35 lat.

Niezależnie jednak od tych niepokojących sygnałów dotyczących bieżącej akcji kredytowej z satysfakcją należy odnotować kolejny spadek wskaźnika kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem do poziomu 1,47%. Jest to kontynuacja spadkowej tendencji, która utrzymuje się od połowy 2023 roku. Choć kwartalnie zmiana wyniosła zaledwie 0,05 p.p., w skali roku jest to spadek aż o jedną czwartą. W tym samym okresie udział nieregularnych kredytów hipotecznych we frankach szwajcarskich pozostał na niezmiennym poziomie w stosunku do poprzedniego kwartału (10,52% portfela), jednak w porównaniu z analogicznym okresem w 2024 roku, odnotowano spadek o jedną piątą.

W analizowanym okresie obserwowano kontynuację słabnącej od początku roku koniunktury inwestycyjnej deweloperów mieszkaniowych. Co prawda w II kwartale 2025 roku firmy deweloperskie przekazały do użytkowania ponad 29 tysięcy mieszkań i domów, czyli o prawie 6% więcej niż w poprzednim kwartale i mniej o niecały 1% niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Jednak w kategoriach świadczących o stanie bieżącej koniunktury zanotowano znaczne spadki. W badanym okresie deweloperzy rozpoczęli budowę prawie 32 tysięcy mieszkań, co jest wynikiem słabszym o 13% kwartał do kwartału i o 18% rok do roku. Jednocześnie liczba wydanych pozwoleń na budowę, która jest uznawana za wiarygodny wskaźnik optymizmu inwestycyjnego, była najniższa od siedmiu lat i wyniosła 34,4 tysiąca (mniej o 17% niż w I kwartale 2025 roku i aż o jedną trzecią mniej w ujęciu rocznym).

Na rynku mieszkaniowym wreszcie pojawiły się od dawna oczekiwane przez potencjalnych nabywców spadki średnich cen transakcyjnych. W porównaniu do cen z I kwartału 2025 roku średnia cena transakcyjna w Krakowie spadła aż o 2,73%, w Warszawie o 1,67% oraz w Poznaniu o 1,27%. W pozostałych aglomeracjach odnotowano symboliczne, bo na poziomie niższym niż 1%, wzrosty cen. Jedynie w Gdańsku ceny wzrosły o 1,18%.

W ujęciu rok do roku, na wszystkich największych rynkach zanotowano jednocyfrowe wzrosty średniej ceny transakcyjnej 1 mkw. mieszkania. Największa dynamika wzrostu wystąpiła w Krakowie (7,2%) i Gdańsku (6,7%), natomiast najmniejszy wzrost, jedynie o niespełna 2%, odnotowano w Łodzi. W Warszawie odnotowano roczny wzrost cen transakcyjnych o 3,36%, do poziomu 14 757 zł

za 1 mkw. Warto w tym miejscu przypomnieć, że jeszcze przed kwartałem roczne wskaźniki wzrostu średnich cen transakcyjnych we wszystkich monitorowanych aglomeracjach przekraczały poziom 20%. Czyli również w tym aspekcie rynek nieruchomości odreagował zaburzenie wywołane kredytem BK2%. W tym kontekście warto podkreślić i pochwalić jednoznaczne stanowisko rządu o odejściu od programów akcyjnego wspierania potencjalnych nabywców mieszkań w formie dopłat do kredytów.

Do stabilizacji cenowej doszło również na rynku najmu prywatnego mieszkań. Co prawda w II kwartale br. odnotowano przewagę wzrostów stawek czynszu, których dynamika – średnio na poziomie pomiędzy 1,5 do 2,5% – była nieznacznie wyższa w porównaniu z poprzednim kwartałem, jednak w skali roku wzrosty stawek najmu z wyjątkiem Gdańsk i Łodzi nie przekraczały poziomu 5%. Ciekawostką jest rynek najmu w Łodzi, który nadal przewodzi najwyższym rocznym wzrostem stawek czynszu – na koniec II kwartału br. wzrost rok do roku wyniósł 8,48%.

Podsumowując: po okresach dużej zmienności cen i stawek czynszu, rynek stabilizuje się i staje się bardziej dostępny dla osób kupujących na własne potrzeby, szczególnie jako alternatywa dla najmu. Tym bardziej, że po lipcowej decyzji Rady Polityki Pieniężnej o kolejnej obniżce stóp procentowych NBP rosną oczekiwania na kolejne tego typu decyzje, co wzmacnia zainteresowanie zakupami nieruchomości przy wsparciu kredytu bankowego. Zatrzymanie się wzrostu cen, a nawet widoczne korekty na niektórych rynkach, różnorodna i relatywnie duża oferta, sprzyjać będą większemu zainteresowaniu zakupami mieszkaniowymi.

Łącznie wartość nowych zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych zaciągniętych w pierwszym półroczu br. wyniosła ponad 45 mld zł przy łącznej liczbie prawie 104 tys. udzielonych kredytów. To może być zapowiedź nowego rekordu akcji kredytowej w wymiarze wolumenu udzielonych kredytów. Dotychczasowy najlepszy wynik sektor bankowy uzyskał w roku 2021, udzielając 256 tys. kredytów na łączną kwotę 85,8 mld złotych. Oczywiście, pod względem liczby udzielonych kredytów na rekordowy wynik jeszcze w trym roku liczyć nie możemy, choć z pewnością będzie on zdecydowanie wyższy niż przed rokiem, gdy sektor bankowy udzielił prawie 203 tys. kredytów mieszkaniowych.

Rekonstrukcja rządu sprawiła, że na światło dzienne wyszło kilka obiecujących rządowych rozwiązań w obszarze wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Niestety, proponowane zmiany ukierunkowane są wyłącznie na wspieranie szeroko rozumianego budownictwa społecznego, całkowicie ignorując aspiracje tych, którzy byliby gotowi na podjęcie wysiłku zakupu własnego mieszkania przy wsparciu kredytu bankowego. Rekomendowanym przez Wiceministra Tomasza Lewandowskiego, odpowiadającego obecnie za politykę mieszkaniową w resorcie finansów i gospodarki, sposobem dojścia do własności mieszkaniowej jest zaangażowanie się osób zainteresowanych posiadających niezbędne środki i inicjatywę w kooperatywy mieszkaniową i realizację swoich zamierzeń mieszkaniowych „bez marż banków i bez udziału deweloperów”. Jak stwierdził Pan Minister: *„Takie osoby nie powinny być pozostawione samym sobie. Zaslugują na wsparcie państwa.”*

Jako Związek Banków Polskich podtrzymujemy naszą rekomendację, że na wsparcie państwa zasługują również ci, którzy byliby gotowi długoterminowo oszczędzać na cele mieszkaniowe w formule kas budowlanych. To zupełnie inna kategoria obywateli niż ci, do których adresowane jest Oszczędnościowe Konto Inwestycyjne Pana Ministra Andrzeja Domańskiego.

Tymczasem Sejm 9 lipca znowelizował ustawę dotyczącą budownictwa społecznego i komunalnego, zmieniając ramy finansowe dla całej mieszkaniówki i wydatnie zwiększając do roku 2030 maksymalne limity wydatków na bezzwrotne granty – sięgające nawet 80% kosztów budowy mieszkań w systemie komunalnym i społecznym. Proponowane są dopłaty do preferencyjnych 30-letnich kredytów udzielanych Towarzystwom Budownictwa Społecznego (TBS), Społecznym Inicjatywom Mieszkaniowym (SIM) oraz spółdzielniom mieszkaniowym.

W kontekście tak istotnego zwiększenia wydatków budżetowych na rozwój budownictwa społecznego konieczne jest uporządkowanie zasad zarządzania zasobami mieszkań społecznym. Po pierwsze, wykluczenie możliwości prywatyzacji (wykupu) takich mieszkań. Należy wprowadzić obowiązek okresowej weryfikacji dochodów najemców w zasobie komunalnym i społecznym i stosownie regulować wysokość czynszu nawet do poziomu rynkowego. Takie rozwiązanie powinno

wyeliminować nieformalny obecnie, ale praktykowany bez zahamowań proceder „dziedziczenia” w rodzinie prawa do mieszkania socjalnego czy komunalnego. Niezbędna jest nowelizacja ustawy o ochronie lokatorów, która wreszcie wprowadzi równowagę praw i obowiązków zarówno najemców, jak i właścicieli mieszkań na wynajem, niezależnie od segmentu rynku. Nie może być tolerancji dla najemców nie płacących czynszu, czy wręcz dewastujących zajmowany lokal. Tutaj też jest miejsce dla społecznej polityki mieszkaniowej preferowanej obecnie przez Wiceministra Tomasza Lewandowskiego.

Nowym otwarciem ma być odrodzenie spółdzielczości mieszkaniowej, liczącej obecnie 3,5 tys. spółdzielni mieszkaniowych cieszących się lepszym PR niż deweloperzy. Projektowane zmiany ustawowe mają z jednej strony „urynkować” zasady zarządzania spółdzielniami mieszkaniowymi, a z drugiej strony zabezpieczyć dofinansowywanie spółdzielczych projektów mieszkaniowych. W projekcie zmian zapisany jest bezzwrotny grant dla spółdzielni w wysokości 15 proc. na budowę mieszkań i niskoprocentowym kredycie, z oprocentowaniem w wysokości 2 proc. w skali roku oraz okresem spłaty wydłużonym na 50 lat. To rzeczywiście może zadziałać.

Doskonałą okazją do debaty z Panem Ministrem Tomaszem Lewandowskim o proponowanych rozwiązaniach wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego, przy udziale Polskiego Związku Firm Deweloperskich będzie forum XXI Kongresu Finansowania Nieruchomości, organizowanego przez Związek Banków Polskich w terminie 20–21 listopada 2025 roku. Czekamy na możliwość rzetelnej dyskusji.

Zapraszam Państwa do lektury Raportu. Będziemy zobowiązani za wszelkie uwagi pozwalające na doskonalenie jego kolejnych wersji. Pytania i sugestie proszę kierować na adres e-mail: raport@amron.pl. Przypomnę tylko, że zainteresowanym oferujemy rozszerzoną (odpłatną) wersję Raportu, również w języku angielskim.

dr Jacek Furga

* Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

W II kwartale 2025 roku krajowy rynek nieruchomości mieszkaniowych pozostawał w stanie wycożekiwania, zdominowanym przez niepewnořć co do dalszego kierunku polityki monetarnej. Mimo że oprocentowanie nowo udzielanych kredytów spadło już do 7,1%, a Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się na obniżkę stóp procentowych o kolejne 0,25 p.p., nie przyniosło to jeszcze wyraźnego impulsu popytowego. Potencjalni nabywcy wciąż odkładają decyzje zakupowe, licząc na dalsze spadki kosztów finansowania.

Co prawda na rynku pierwotnym zanotowano niewielki wzrost sprzedaży, jednak łączna oferta mieszkań w sześciu największych aglomeracjach przekroczyła 60 tys. lokali, osiągając najwyższy poziom w historii. Deweloperzy, choć lekko ograniczyli nową podaż, nadal nie dostosowali jej do tempa sprzedaży, co wydłuża czas wyprzedaży inwestycji. W efekcie na rynku utrzymuje się przewaga podaży nad popytem.

Na tym tle dynamika cen mieszkań uległa wyraźnemu wyhamowaniu. W większości miast zmiany były niewielkie – we Wrocławiu wzrost wyniósł symboliczne 0,6%, Gdańsk i Łódź zanotowały jednoprocentowe wzrosty, natomiast Kraków, Poznań i Warszawa nawet drobną korektę. Widać więc, że ceny transakcyjne mieszkań powoli się stabilizują, a po uwzględnieniu inflacji, od 2024 roku wykazują realny spadek.

Rynek najmu pozostaje względnie zrównoważony. W II kwartale obserwowano nieznaczny wzrost czynszów, będący wynikiem wysokiej inflacji oraz rosnących kosztów utrzymania nieruchomości – energii, materiałów budowlanych i prac wykończeniowych. Niemniej dostępność lokali na wynajem pozostała wysoka, co ogranicza skalę podwyżek.

Perspektywy na kolejne miesiące pozostają ostrożne. Obniżka stóp procentowych do 5,00% może stać się impulsem do pobudzenia popytu, jednak efekty tego procesu będą widoczne z opóźnieniem. Dalszy rozwój sytuacji zależeć będzie od tempa luzowania polityki pieniężnej oraz elastyczności po stronie podaży. Jesień 2025 roku może okazać się momentem zwrotnym, szczególnie dla nabywców korzystających z kredytów hipotecznych, jednak obecnie rynek pozostaje w fazie ostrożnej stabilizacji, bez wyraźnych sygnałów gwałtownego ożywienia.

NAJWAŻNIEJSZE FAKTY Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH I RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W II KWARTALE 2025 ROKU

MAKROEKONOMIA

- **Spadek stóp procentowych** – 7 maja 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej pierwszy raz od października 2023 roku podjęła decyzję o obniżeniu podstawowych stóp procentowych NBP o 0,5 p.p., obniżając m.in. poziom stopy referencyjnej z 5,75% do 5,25%. Następnie 2 lipca nastąpiło kolejne cięcie stóp procentowych o 0,25 p.p.
- **Przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego** – według wstępnego szacunku GUS w II kwartale 2025 roku PKB niewyrównany sezonowo zwiększył się realnie o 3,4% r/r, co oznacza wzrost z 3,2% zanotowanych w poprzednim kwartale. Wzrost gospodarczy w Polsce był głównie napędzany przez branżę usługową przy stagnacji przemysłu i spadku aktywności w budownictwie.
- **Spadek dynamiki wzrostu inflacji** – w II kwartale 2025 roku wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS wyniósł 100,6 (poziom inflacji: 0,6%) w odniesieniu do poprzedniego kwartału, a w relacji do analogicznego kwartału roku poprzedniego – 104,1 (inflacja: 4,1%).
- **Stabilny poziom bezrobocia** – na koniec czerwca 2025 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,2%, co oznaczało obniżenie o 0,1 p.p. w stosunku do stanu na koniec poprzedniego kwartału.
- **Wzrost wynagrodzeń** – wynagrodzenia w II kwartale 2025 roku rosły w wyższym tempie niż wskaźnik cen towarów i usług. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w II kwartale 2025 roku wyniosło 8 918,94 zł, czyli więcej o 2,09% w ujęciu kwartalnym i o 10,54% w ujęciu rocznym.
- **Poprawa poziomu optymizmu konsumenckiego** – w całym II kwartale 2025 roku notowania wskaźników koniunktury konsumenckiej

GUS (BWUK, WWUK) wzrosły w stosunku do poprzedniego kwartału (BWUK o 1,5 p.p., a WWUK o 1,8 p.p.). Na koniec czerwca 2025 roku oba wskaźniki nadal pozostawały poniżej poziomu 0 (BWUK wyniósł -9,3, a WWUK -4,6), co oznaczało przewagę liczebną konsumentów nastawionych pesymistycznie nad konsumentami nastawionymi optymistycznie, jednak były to wyniki najlepsze od początku epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 (wyjątek stanowił styczeń 2024 roku, kiedy WWUK wyniósł -3,8).

- **Minimalny spadek cen materiałów budowlanych** – w czerwcu 2025 roku ceny spadły o 0,8% w stosunku do czerwca ubiegłego roku. W ujęciu rocznym wzrost cen odnotowano w 4 grupach towarowych, w dziewięciu grupach ceny nie zmieniły się, natomiast spadek cen nastąpił w siedmiu kategoriach (dane PSB Handel SA).

RYNEK KREDYTOWY

- **Niewielki spadek portfela kredytów hipotecznych** – na koniec czerwca 2025 roku liczba aktywnych kredytów mieszkaniowych wyniosła 2,176 mln, co oznacza spadek o prawie 1% w porównaniu do marca. To kolejny kwartał, w którym więcej kredytów zostało spłaconych niż zaciągniętych. Mimo to, całkowite zadłużenie polskich gospodarstw domowych z tytułu tych kredytów wzrosło o 1,3%, osiągając poziom 500,498 mld zł. W skali roku liczba aktywnych umów kredytowych spadła o 4,55%, ale ich łączna wartość wzrosła o ponad 2,50%.
- **Wzrost dostępności kredytów hipotecznych** – w II kwartale 2025 roku zauważalne było nieznaczne złagodzenie przez banki kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych oraz obniżenie marży kredytowej, co w połączeniu z obniżkami stóp procentowych NBP doprowadziło do spadku kosztów finansowania (średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych spadło o 0,40 p.p. w ujęciu kwartalnym i o 0,74 p.p. w ujęciu rocznym i wyniosło 7,11%) oraz wzrostu zainteresowania kredytami mieszkaniowymi.
- **Znaczny wzrost akcji kredytowej** – w II kwartale 2025 roku banki w Polsce udzieliły 55 519 kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości

24,607 mld zł, co oznacza wzrost odpowiednio o ponad 15% i prawie 21% w porównaniu do poprzedniego kwartału. Gdy jednak spojrzymy na te dane w ujęciu rocznym, a więc w odniesieniu do II kwartału 2024 roku, kiedy rynek funkcjonował już bez wsparcia programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, wyniki te prezentują się jeszcze lepiej. W ujęciu ilościowym liczba kredytów zwiększyła się o 22%, natomiast ich łączna wartość wzrosła o prawie 30%.

- **Wzrost średniej wartości nowych kredytów** – w II kwartale 2025 roku przeciętna wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 443 151 zł, co jest wynikiem wyższym o 4,43% niż w poprzednim kwartale i o 4,68% niż rok wcześniej. Miało to swoje odzwierciedlenie w strukturze nowych kredytów. W ciągu ostatniego roku, liczba kredytów na kwoty od 500 000 zł zwiększyła się o ponad 3 p.p. Wzrosło również zainteresowanie kredytami o wysokim wskaźniku LtV (powyżej 80%). Ich udział zwiększył się o 1,6 p.p. zarówno w porównaniu kwartał do kwartału, jak i rok do roku.
- **Dobra jakość portfela kredytów mieszkaniowych** – w II kwartale 2025 roku odsetek kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł 1,47%. Jest to kontynuacja spadkowej tendencji, która utrzymuje się od połowy 2023 roku. Choć kwartalnie zmiana wyniosła zaledwie 0,05 p.p., w skali roku jest to spadek aż o jedną czwartą. W tym samym okresie udział nieregularnych kredytów hipotecznych we frankach szwajcarskich pozostał na niezmiennym poziomie w stosunku do poprzedniego kwartału (10,52% portfela), jednak w porównaniu z analogicznym okresem w 2024 roku, odnotowano spadek o jedną piątą.

RYNEK MIESZKANIOWY

- **Spadek aktywności deweloperów** – w okresie od kwietnia do czerwca 2025 roku obserwowano kontynuację słabnącej od początku roku koniunktury inwestycyjnej na pierwotnym rynku mieszkaniowym, co jest w dużej mierze wynikiem wyhamowania popytu na mieszkania, które nastąpiło po zakończeniu rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Co prawda w II kwartale bieżącego roku deweloperzy przekazali do użytkowania ponad 29 tysięcy

mieszkań, co jest wynikiem o prawie 6% lepszym niż w poprzednim kwartale i zbliżonym do ubiegłorocznego. Jednak jest to rezultatem mniejszej liczby budów rozpoczynanych w latach 2022 i 2023. Natomiast w kategoriach świadczących o stanie bieżącej koniunktury, zanotowano znaczne spadki. W badanym okresie deweloperzy rozpoczęli budowę prawie 32 tysięcy mieszkań – o 13% mniej kwartał do kwartału i o 18% mniej rok do roku. Jednocześnie liczba wydanych pozwoleń na budowę, która jest uznawana za wiarygodny wskaźnik optymizmu inwestycyjnego, spadła do najniższego poziomu od siedmiu lat i wyniosła 34,4 tysiąca. To aż o 17% mniej niż w poprzednim kwartale i o jedną trzecią mniej w ujęciu rocznym.

- **Spadek dynamiki cen mieszkań** – w II kwartale 2025 roku duża podaż mieszkań w połączeniu z umiarkowanym zainteresowaniem strony popytowej doprowadziła do urealniania cen. We Wrocławiu zanotowano jedynie symboliczny kwartalny wzrost średniej transakcyjnej ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania, tj. o 0,6%. W Łodzi i Gdańsku przeciętne ceny wzrosły o ok. 1%, a w pozostałych trzech spośród sześciu największych miast Polski ceny

nieznacznie spadły – najbardziej, o prawie 3%, w Krakowie. W ujęciu rok do roku, na wszystkich największych rynkach zanotowano jednocyfrowe wzrosty przeciętnej ceny transakcyjnej 1 mkw. mieszkania. Największa dynamika wzrostu wystąpiła w Krakowie (7,2%) i Gdańsku (6,7%), natomiast najmniejszy wzrost, jedynie o niespełna 2%, odnotowano w Łodzi.

- **Niewielkie wzrosty czynszów najmu** – już od pewnego czasu stawki najmu na największych rynkach w Polsce wykazują stabilizację, z niewielkimi, kilkuprocentowymi okresowymi wahaniami. W II kwartale 2025 roku odnotowano przewagę wzrostów, których dynamika nieznacznie przyspieszyła w porównaniu z poprzednim kwartałem. Jedynym miastem, w którym nastąpił kwartalny spadek czynszów o 1%, były Katowice, natomiast w Krakowie stawki pozostały na niezmienionym poziomie. W pozostałych pięciu analizowanych aglomeracjach zaobserwowano wzrosty, z których najwyższy, o 2,65%, odnotowano w Warszawie. W perspektywie rocznej wszystkie analizowane miasta odnotowały wzrosty. Największą dynamiką (8,5%) wyróżniła się Łódź. Z kolei najmniejsze wzrosty, poniżej 2%, miały miejsce w Katowicach i Krakowie.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

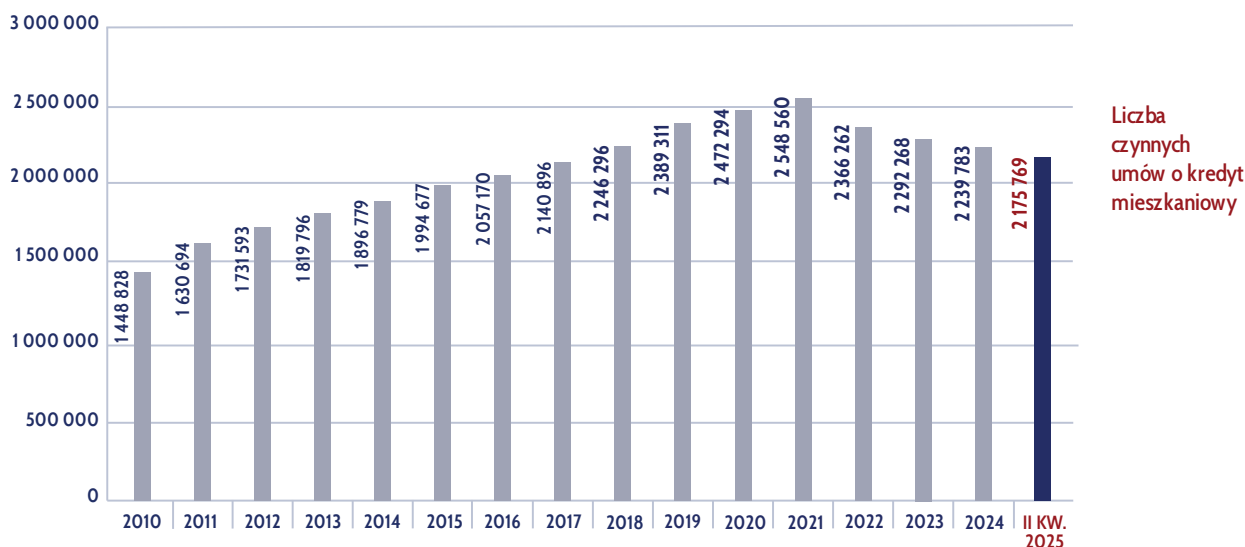
Czynne kredyty mieszkaniowe

Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

2 175 769

0,76% k/k

4,55% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

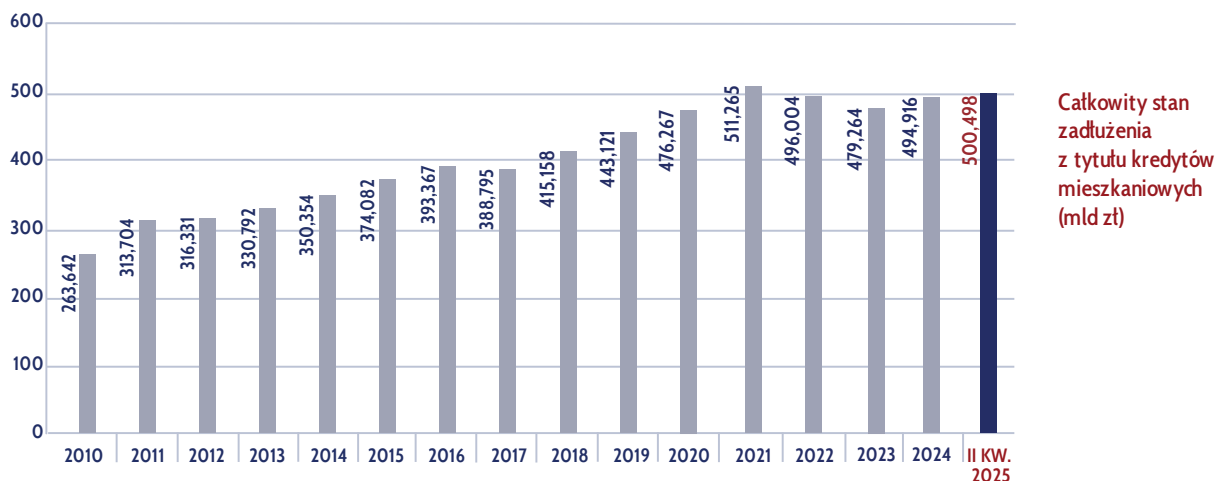
Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia

500,498 mld zł

1,27% k/k

2,50% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Wartość nowych kredytów

24,607 mld zł

20,64% k/k

28,71% r/r

Liczba nowych kredytów

55 519

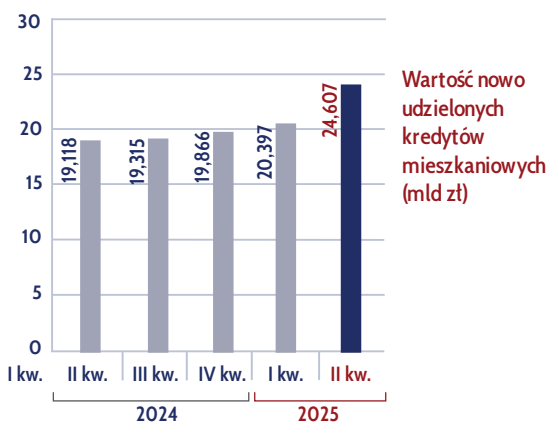
15,40% k/k

22,20% r/r

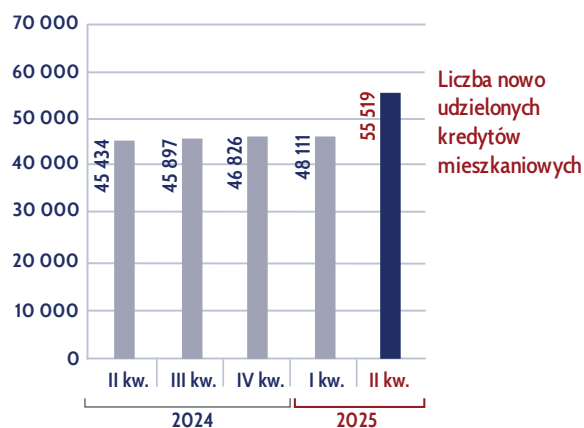
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
II kw. 2024	19,118	28,87% ↓	45 434	29,56% ↓
III kw. 2024	19,315	1,03% ↑	45 897	1,02% ↑
IV kw. 2024	19,866	2,85% ↑	46 826	2,02% ↑
I kw. 2025	20,397	2,68% ↑	48 111	2,74% ↑
II kw. 2025	24,607	20,64% ↑	55 519	15,40% ↑

Wartość i liczba
nowo udzielonych
kredytów
mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej

Udział w wartości nowych kredytów

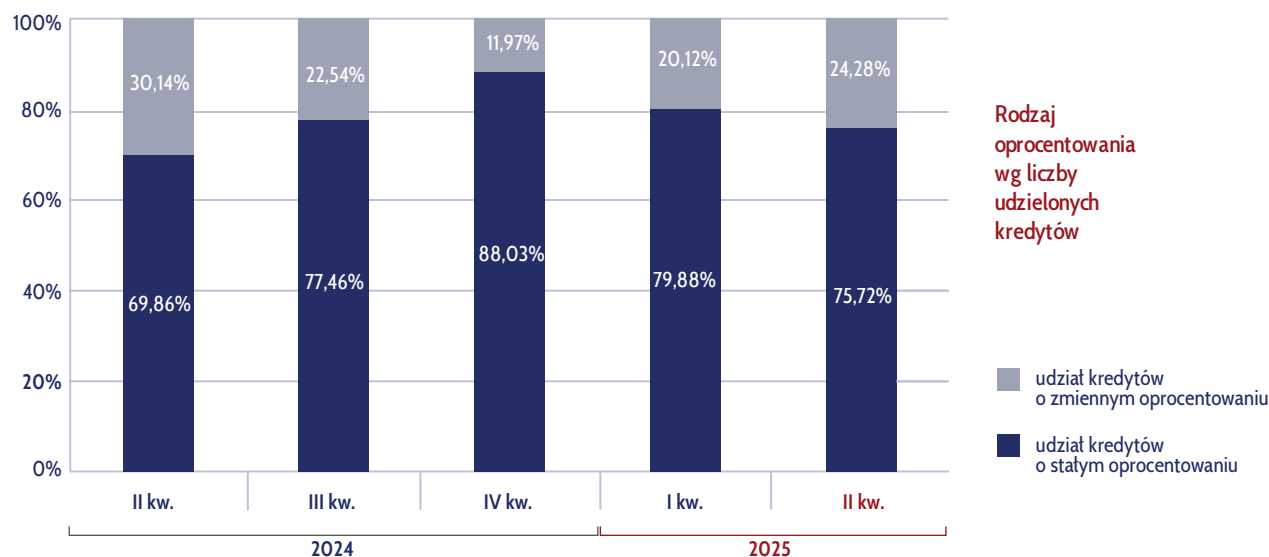
74,38%

4,49 p.p. k/k 
6,54 p.p. r/r 

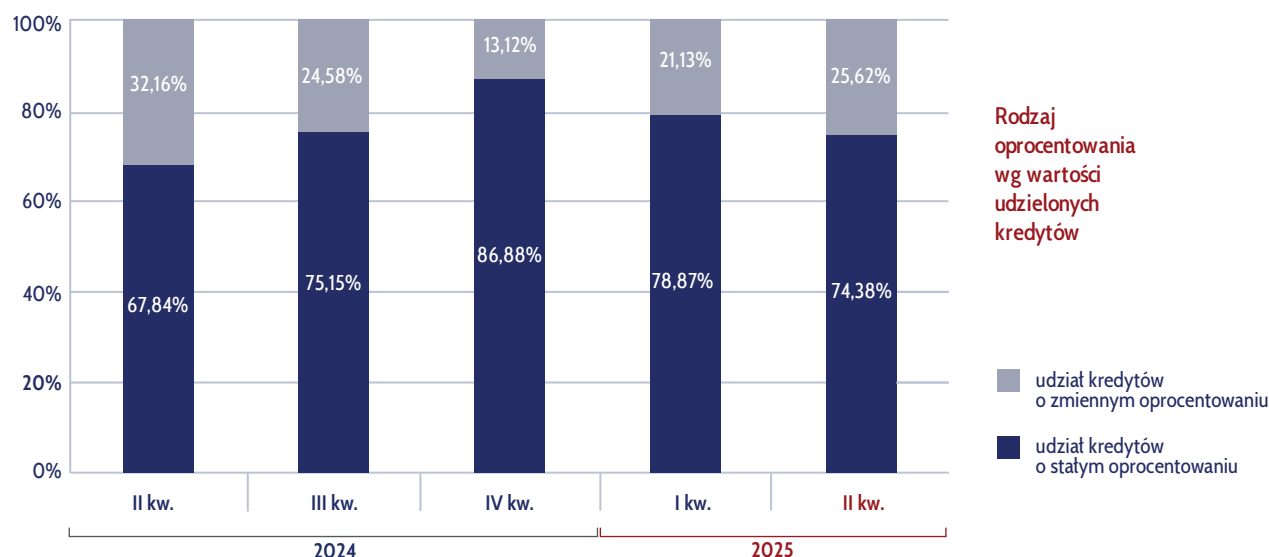
Udział w liczbie nowych kredytów

75,72%

4,17 p.p. k/k 
5,86 p.p. r/r 



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Waluta kredytu

PLN	CHF	EUR	INNE
98,96%	0,01%	1,00%	0,03%
0,12 p.p. k/k 	0,00 p.p. k/k	0,13 p.p. k/k 	0,01 p.p. k/k 
0,14 p.p. r/r 	0,00 p.p. r/r	0,15 p.p. r/r 	0,01 p.p. r/r 

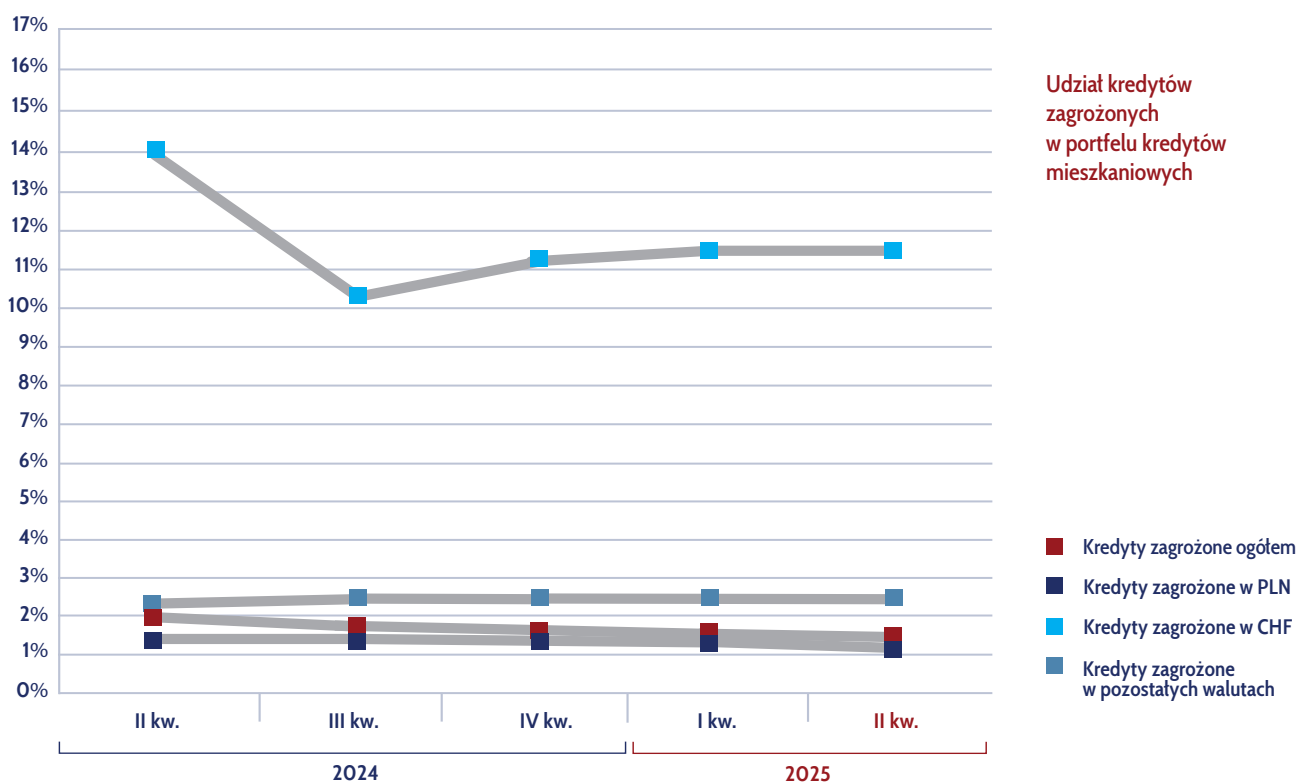
OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
II kw. 2024	99,10%	0,01%	0,85%	0,04%
III kw. 2024	99,02%	0,01%	0,92%	0,05%
IV kw. 2024	99,11%	0,01%	0,84%	0,04%
I kw. 2025	99,08%	0,01%	0,87%	0,04%
II kw. 2025	98,96%	0,01%	1,00%	0,03%

Struktura
walutowa wartości
nowo udzielonych
kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

Kredyty zagrożone ogółem	Kredyty zagrożone w PLN	Kredyty zagrożone w CHF	Kredyty zagrożone inne
1,47%	1,24%	11,52%	2,39%
0,05 p.p. k/k	0,03 p.p. k/k	0,00 p.p. k/k	0,01 p.p. k/k
0,45 p.p. r/r	0,19 p.p. r/r	2,50 p.p. r/r	0,05 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: NBP

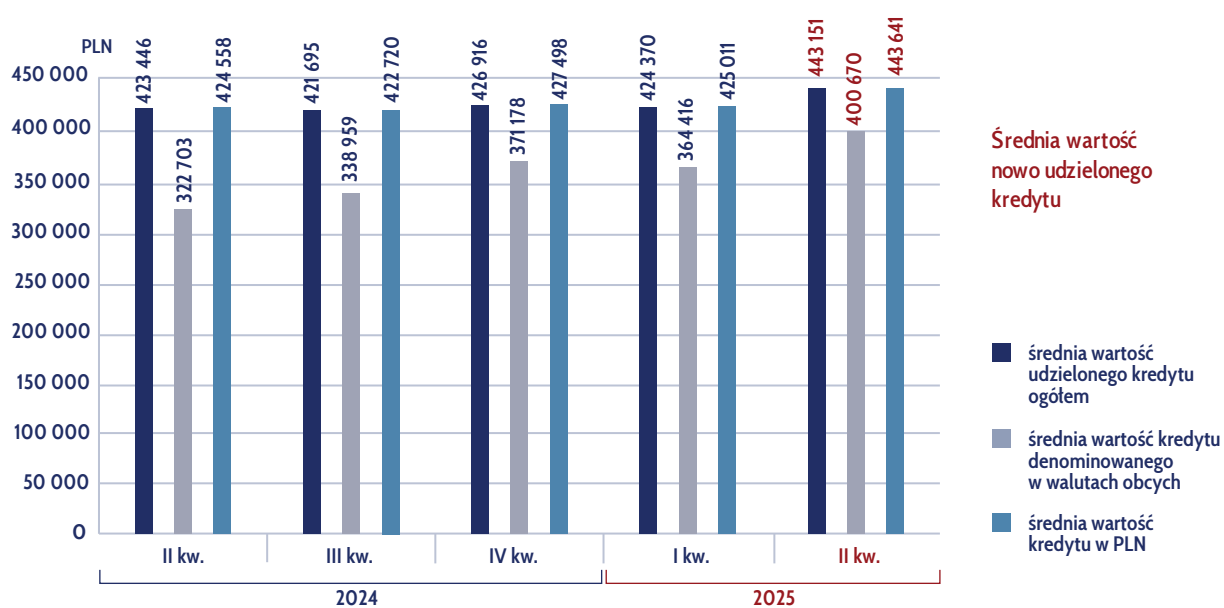
OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
II kw. 2024	1,92%	1,44%	14,02%	2,34%
III kw. 2024	1,69%	1,40%	10,22%	2,40%
IV kw. 2024	1,62%	1,34%	11,42%	2,40%
I kw. 2025	1,52%	1,27%	11,52%	2,40%
II kw. 2025	1,47%	1,24%	11,52%	2,39%

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość udzielanego kredytu ogółem	Średnia wartość kredytu walutowego	Średnia wartość kredytu udzielanego w PLN
443 151	400 670	443 641
4,43% k/k 4,68% r/r	9,95% k/k 24,16% r/r	4,38% k/k 4,49% r/r



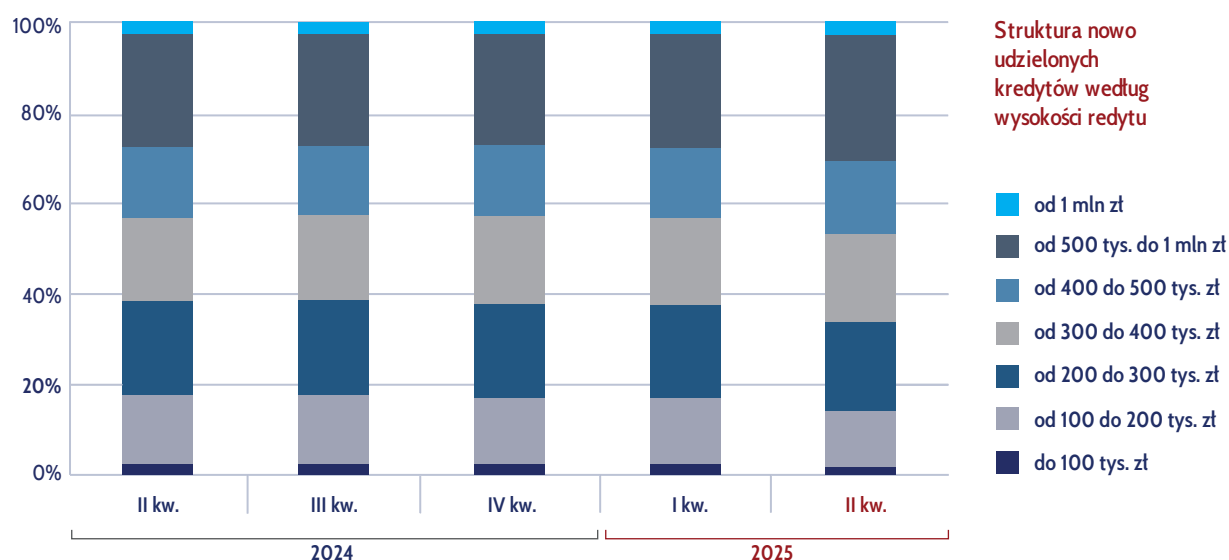
ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN	Średnia wartość nowo udzielonego kredytu
II kw. 2024	423 336	322 703	424 558	
III kw. 2024	421 695	338 959	422 720	
IV kw. 2024	426 916	371 178	427 498	
I kw. 2025	424 370	364 416	425 011	
II kw. 2025	443 151	400 670	443 641	

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

do 200 tys.	200 tys. – 300 tys.	300 tys. – 400 tys.	400 tys. – 500 tys.	powyżej 500 tys.
14,16%	19,50%	19,48%	15,96%	30,90%
2,64 p.p. k/k ▼	1,16 p.p. k/k ▼	0,34 p.p. k/k ▲	0,41 p.p. k/k ▲	3,05 p.p. k/k ▲
3,45 p.p. r/r ▼	1,06 p.p. r/r ▼	1,14 p.p. r/r ▲	0,25 p.p. r/r ▲	3,12 p.p. r/r ▲



ŹRÓDŁO: SARFIN

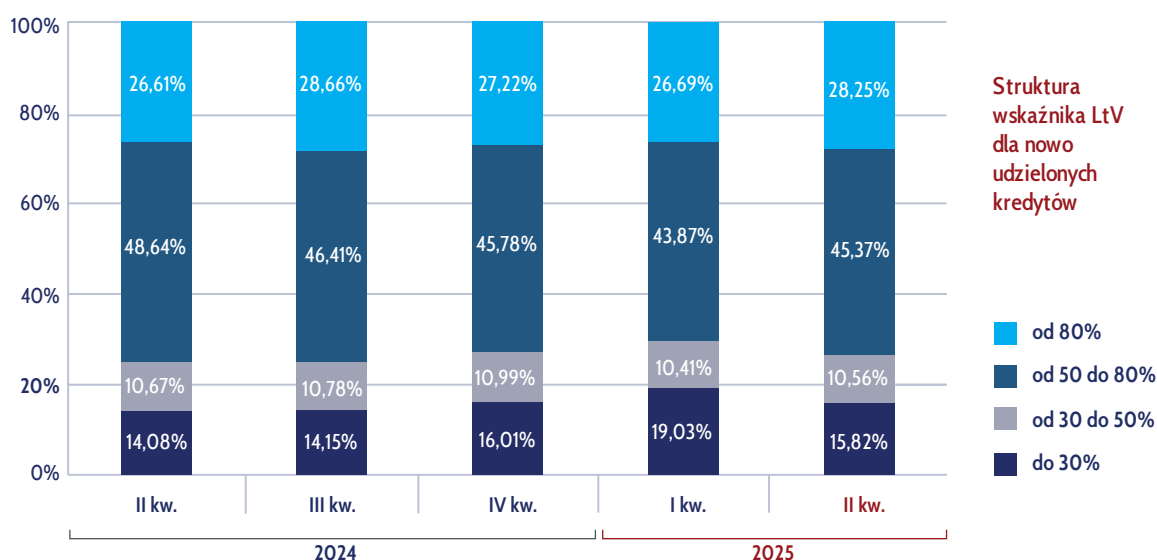
	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025
do 100 tys. zł	2,41%	2,39%	2,31%	2,24%	1,66%
od 100 do 200 tys. zł	15,20%	15,04%	14,60%	14,56%	12,50%
od 200 do 300 tys. zł	20,56%	21,01%	20,66%	20,66%	19,50%
od 300 do 400 tys. zł	18,34%	18,86%	19,57%	19,14%	19,48%
od 400 do 500 tys. zł	15,71%	15,19%	15,54%	15,55%	15,96%
od 500 tys. do 1 mln zł	25,12%	24,65%	24,58%	25,07%	27,80%
od 1 mln zł	2,66%	2,85%	2,74%	2,78%	3,10%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

do 30%	od 30 do 50%	od 50 do 80%	od 80%
15,82%	10,56%	45,37%	28,25%
3,21 p.p. k/k 	0,15 p.p. k/k 	1,50 p.p. k/k 	1,56 p.p. k/k 
1,74 p.p. r/r 	0,11 p.p. r/r 	3,27 p.p. r/r 	1,64 p.p. r/r 



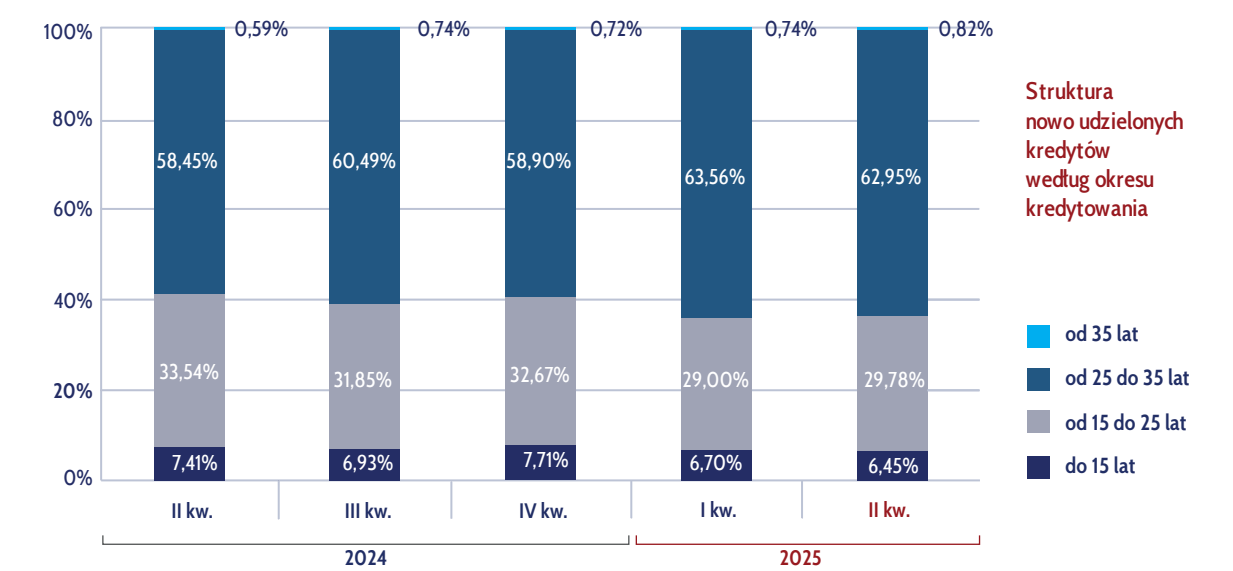
ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów
do 30%	14,08%	14,15%	16,01%	19,03%	15,82%	
od 30 do 50%	10,67%	10,78%	10,99%	10,41%	10,56%	
od 50 do 80%	48,64%	46,41%	45,78%	43,87%	45,37%	
od 80%	26,61%	28,66%	27,22%	26,69%	28,25%	

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

do 15 lat	od 15 do 25 lat	od 25 do 35 lat	od 35 lat
6,45%	29,78%	62,95%	0,82%
0,25 p.p. k/k	0,78 p.p. k/k	0,61 p.p. k/k	0,08 p.p. k/k
0,96 p.p. r/r	3,76 p.p. r/r	4,50 p.p. r/r	0,23 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	
do 15 lat	7,41%	6,93%	7,71%	6,70%	6,45%	Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania
od 15 do 25 lat	33,54%	31,85%	32,67%	29,00%	29,78%	
od 25 do 35 lat	58,45%	60,49%	58,90%	63,56%	62,95%	
od 35 lat	0,59%	0,74%	0,72%	0,74%	0,82%	

ŹRÓDŁO: SARFIN

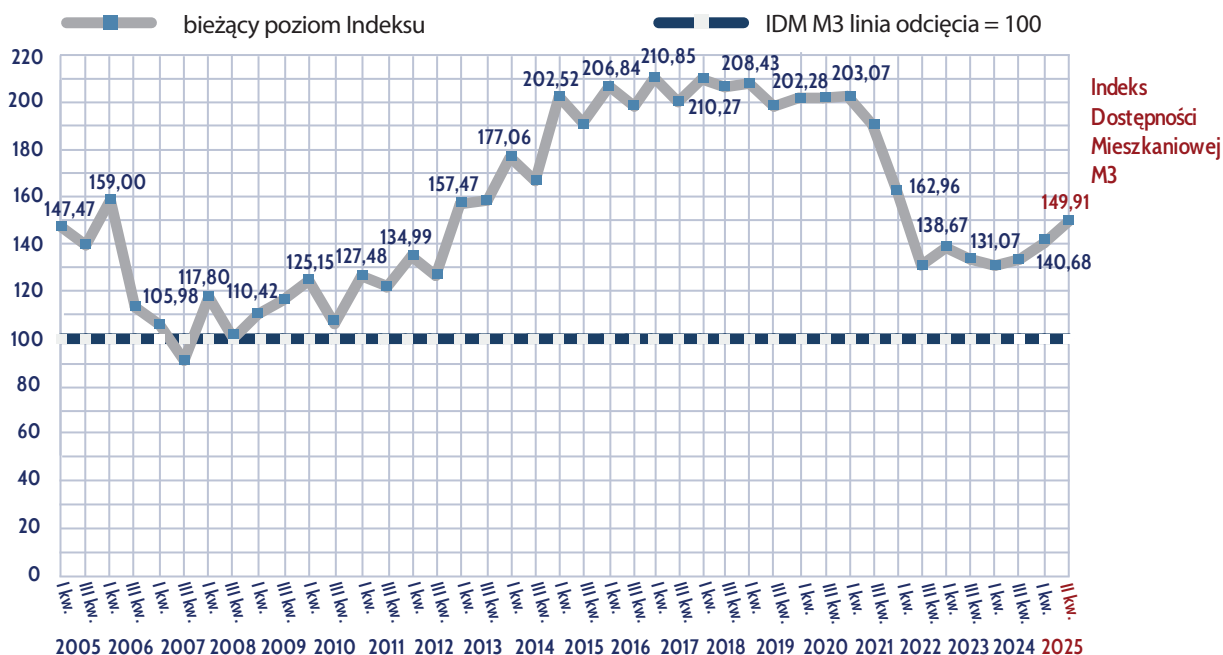
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Średnie ceny transakcyjne w badanym segmencie	Oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych	Średnie dochody rodziny brutto	Wysokość kosztów utrzymania
0,81% k/k 4,27% r/r	0,40% k/k 0,74% r/r	2,09% k/k 10,54% r/r	0,60% k/k 3,99% r/r

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w II kwartale 2025 roku miały:

- niewielki spadek średnich cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 mkw.) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **0,81%** w stosunku do I kwartału 2025 roku;
- spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II kwartale 2025 roku wyniosło **7,11%** (w I kwartale 2025 roku oprocentowanie wyniosło **7,51%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **2,09%** w II kwartale 2025 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- minimalny wzrost kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) – o **0,60%** w odniesieniu do I kwartału 2024.
- Dochód rozporządzalny dla IDM M3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej brana jest kwota niższa) wzrósł o 1,98%. Po uwzględnieniu zmiany cen mieszkań, wartość indeksu dostępności mieszkaniowej w II kwartale 2025 roku wzrosła o **9,23 pkt.**, do poziomu **149,91 pkt.**



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Średnie oprocentowanie nowych kredytów hipotecznych

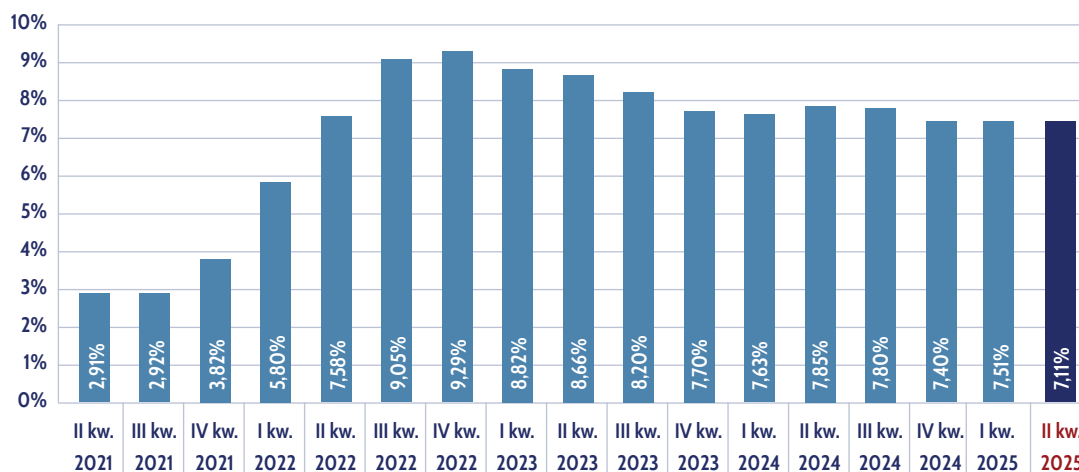
Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego

7,11%

0,40 p.p. k/k



0,74 p.p. r/r



Średnie
oprocentowanie
nowych kredytów
hipotecznych

ŹRÓDŁO: NBP

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Produkcja mieszkaniowa

Udział deweloperów w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I–II kw. 2025 roku

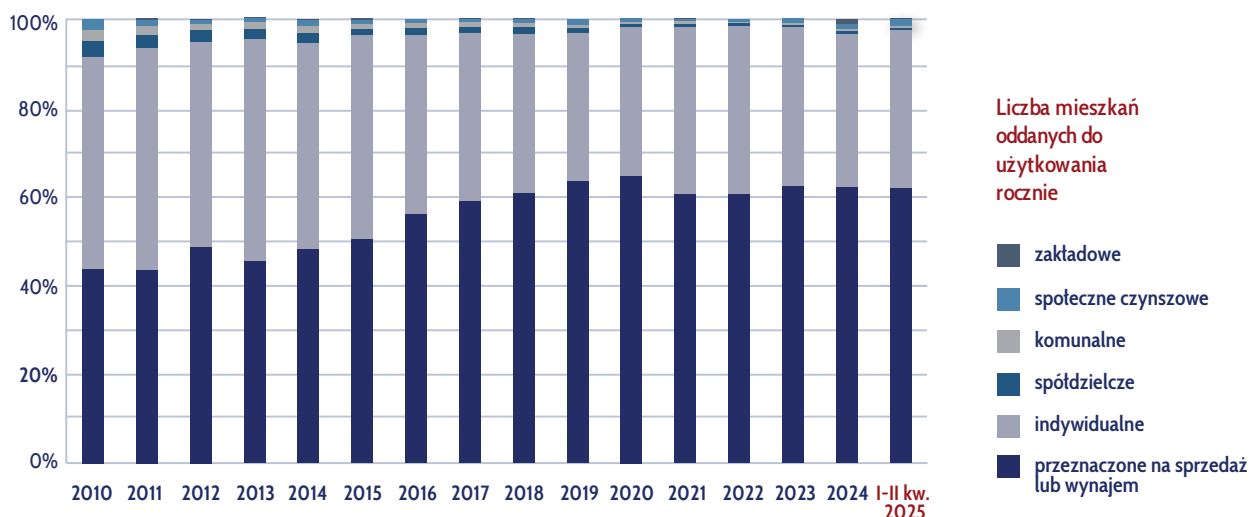
61,83%

0,47 p.p. r/r 

Udział inwestorów indywidualnych w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I–II kw. 2025 roku

35,71%

0,94 p.p. r/r 



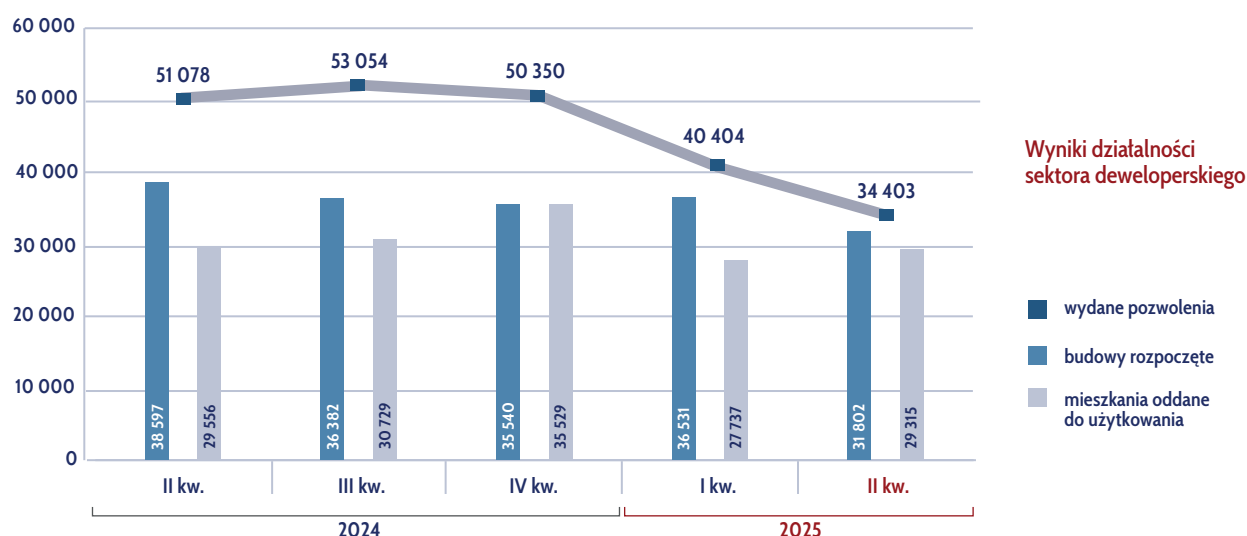
ŹRÓDŁO: GUS

	indywidualne	spółdzielcze	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	komunalne	społeczne czynszowe	zakładowe	
2010	64 622	5 052	59 324	3 418	3 129	290	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania
2011	65 442	3 786	56 925	2 500	1 980	321	
2012	70 269	4 194	74 367	2 389	1 146	539	
2013	71 952	3 493	65 723	2 218	1 308	442	
2014	66 266	3 490	68 928	2 177	1 715	590	
2015	67 753	2 115	74 425	1 686	1 265	467	
2016	65 706	2 707	91 516	1 746	1 340	310	
2017	67 657	2 311	105 027	1 715	1 486	146	
2018	66 220	3 024	112 317	1 863	1 510	129	
2019	69 226	2 167	131 435	1 838	2 467	292	
2020	73 991	1 498	142 691	1 009	1 615	27	
2021	88 130	2 019	141 941	1 260	1 215	115	
2022	90 734	1 513	143 971	629	1 606	37	
2023	79 365	1 006	137 583	1 232	2 017	56	
2024	69 583	1 323	124 653	1 907	2 566	74	
I–II kw. 2025	32 939	256	57 028	517	1 458	39	

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

Liczba mieszkań, dla których wydano pozwolenie na budowę	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania
34 403	31 802	29 315
16,99% k/k 32,65% r/r	12,95% k/k 17,60% r/r	5,78% k/k 0,82% r/r



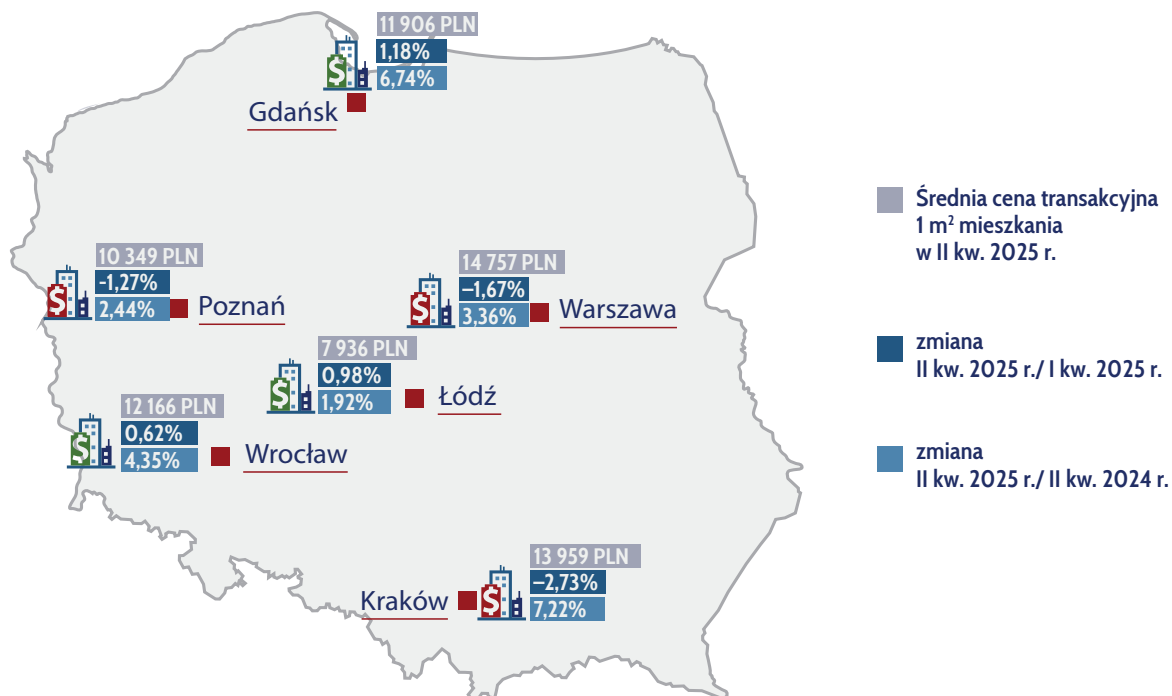
ŹRÓDŁO: GUS

	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025
wydane pozwolenia	51 078	53 054	50 350	40 404	34 403
budowy rozpoczęte	38 597	36 382	35 540	36 531	31 802
mieszkania oddane do użytkowania	29 556	30 729	35 529	27 737	29 315

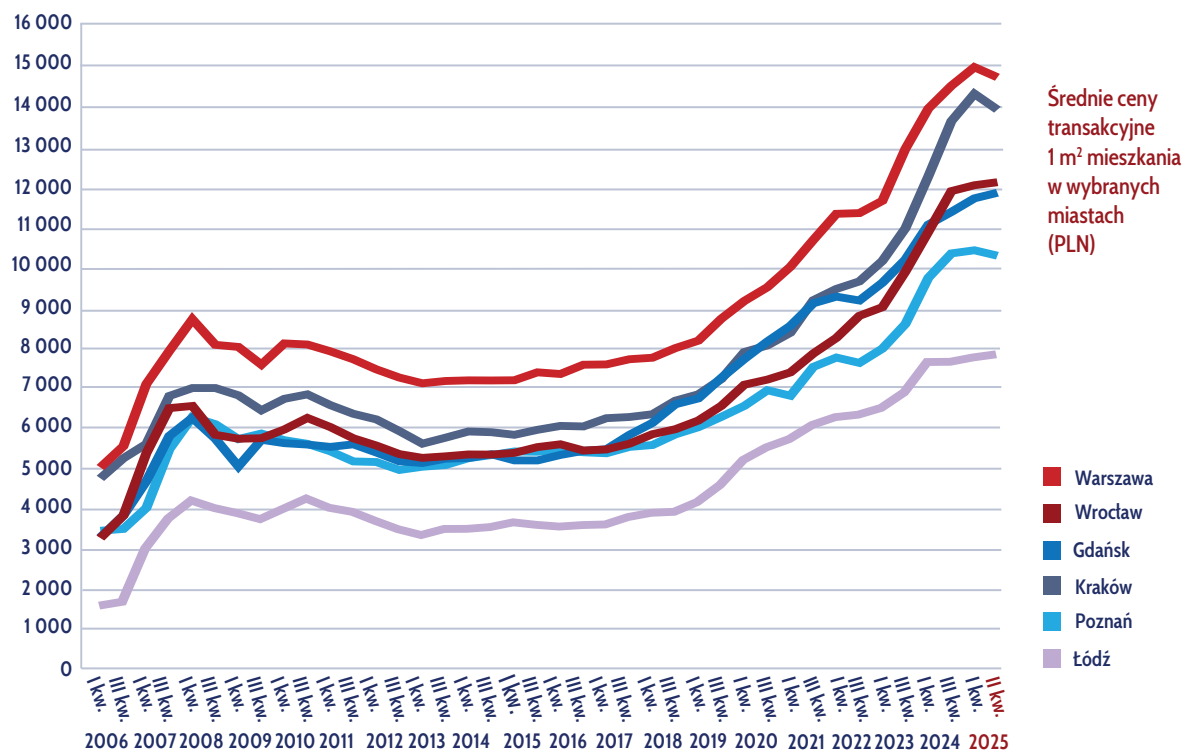
ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności
sektora deweloperskiego

Średnie ceny transakcyjne mieszkań



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2018	7 824	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017
II kw. 2018	7 961	5 941	6 327	6 567	5 685	4 077
III kw. 2018	8 062	6 060	6 676	6 765	5 932	4 042
IV kw. 2018	8 117	6 150	6 808	6 789	6 026	4 201
I kw. 2019	8 247	6 275	6 821	6 922	6 109	4 284
II kw. 2019	8 447	6 546	7 046	7 029	6 214	4 553
III kw. 2019	8 790	6 638	7 329	7 301	6 366	4 709
IV kw. 2019	9 021	6 921	7 711	7 714	6 532	5 037
I kw. 2020	9 228	7 160	7 797	7 968	6 637	5 324
II kw. 2020	9 331	7 064	8 007	7 873	6 827	5 519
III kw. 2020	9 568	7 286	8 227	8 132	7 023	5 633
IV kw. 2020	10 081	7 227	8 289	8 015	6 988	5 651
I kw. 2021	10 073	7 464	8 616	8 446	6 887	5 839
II kw. 2021	10 224	7 598	8 757	8 738	7 222	5 853
III kw. 2021	10 738	7 932	9 173	9 249	7 601	6 189
IV kw. 2021	11 082	8 197	9 378	9 285	7 762	6 278
I kw. 2022	11 382	8 317	9 337	9 528	7 831	6 382
II kw. 2022	11 249	8 713	9 379	9 851	7 673	6 688
III kw. 2022	11 400	8 863	9 241	9 714	7 699	6 443
IV kw. 2022	11 213	8 744	9 382	9 648	7 733	6 388
I kw. 2023	11 704	9 076	9 681	10 221	8 052	6 611
II kw. 2023	12 036	9 142	9 504	10 197	7 922	6 678
III kw. 2023	12 988	9 955	10 254	11 027	8 660	6 995
IV kw. 2023	13 252	10 575	10 652	11 767	9 303	7 358
I kw. 2024	13 986	10 943	11 118	12 316	9 804	7 745
II kw. 2024	14 278	11 659	11 155	13 020	10 102	7 786
III kw. 2024	14 548	11 946	11 432	13 676	10 406	7 751
IV kw. 2024	14 791	12 153	11 858	14 056	10 589	7 705
I kw. 2025	15 007	12 091	11 767	14 351	10 483	7 859
II kw. 2025	14 757	12 166	11 906	13 959	10 349	7 936

Średnie ceny
transakcyjne
1 m² mieszkania
w wybranych
miastach
[PLN]

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

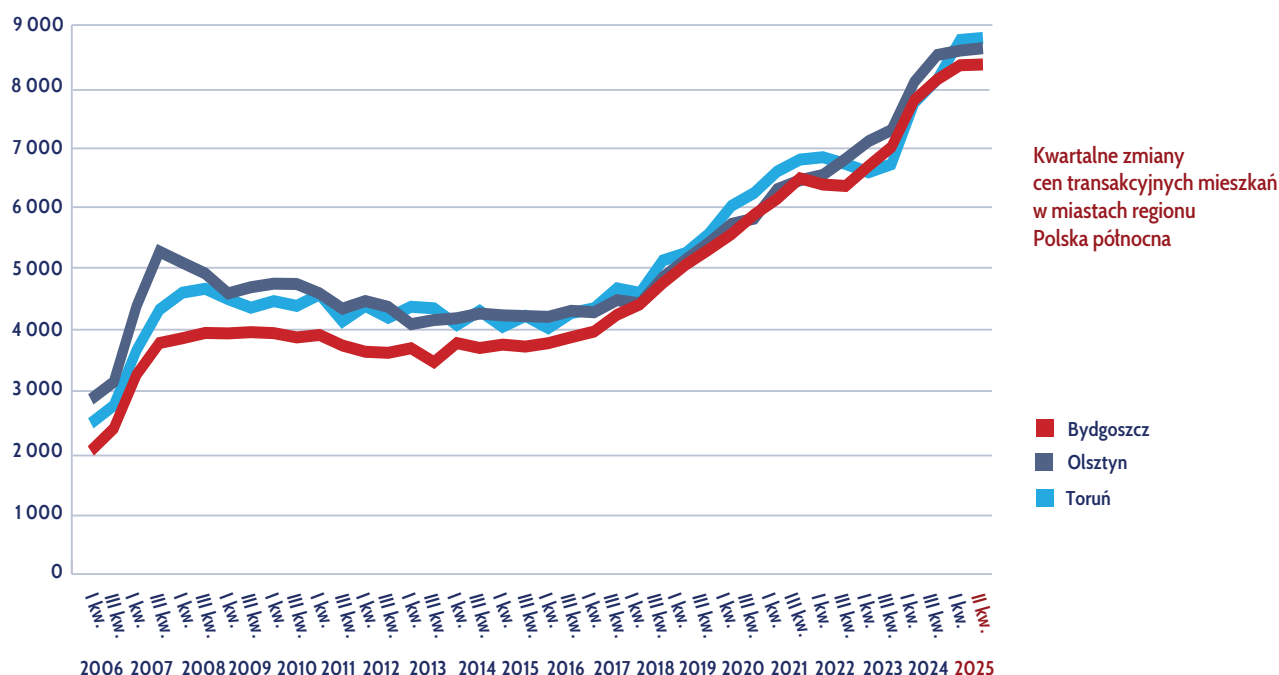
Poniżej prezentujemy zmiany średnich cen 1 metra kwadratowego mieszkań wraz z ich dynamiką we wszystkich miastach wojewódzkich oraz

największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

Region – Polska północna

miasto	Cena w II kw. 2025	Zmiana II kw.2025/I kw. 2025	Zmiana II kw. 2025/II kw. 2024
Bydgoszcz	8 439	0,16%	6,78%
Olsztyn	8 622	0,44%	4,74%
Toruń	8 706	0,38%	11,27%

ŹRÓDŁO: AMRON

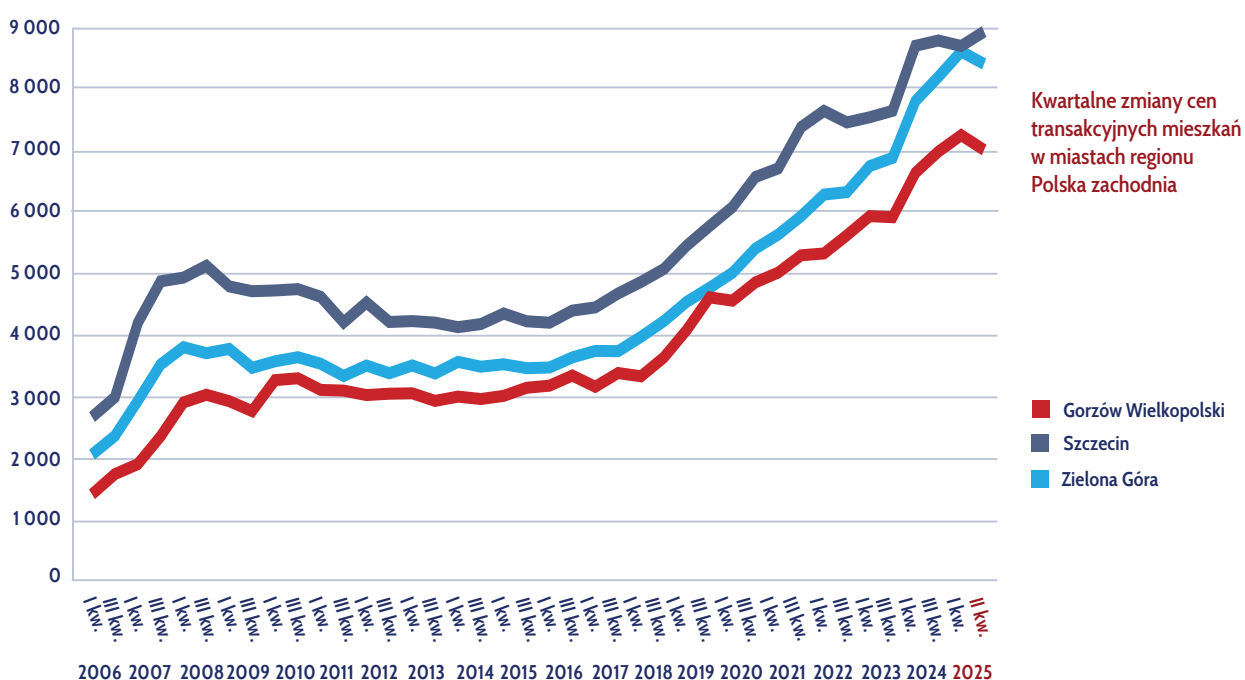


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska zachodnia

miasto	Cena w II kw. 2025	Zmiana II kw.2025/I kw. 2025	Zmiana II kw. 2025/II kw. 2024
Gorzów Wielkopolski	7 072	–3,26%	2,22%
Szczecin	8 947	2,67%	3,73%
Zielona Góra	8 381	–2,37%	4,79%

ŹRÓDŁO: AMRON

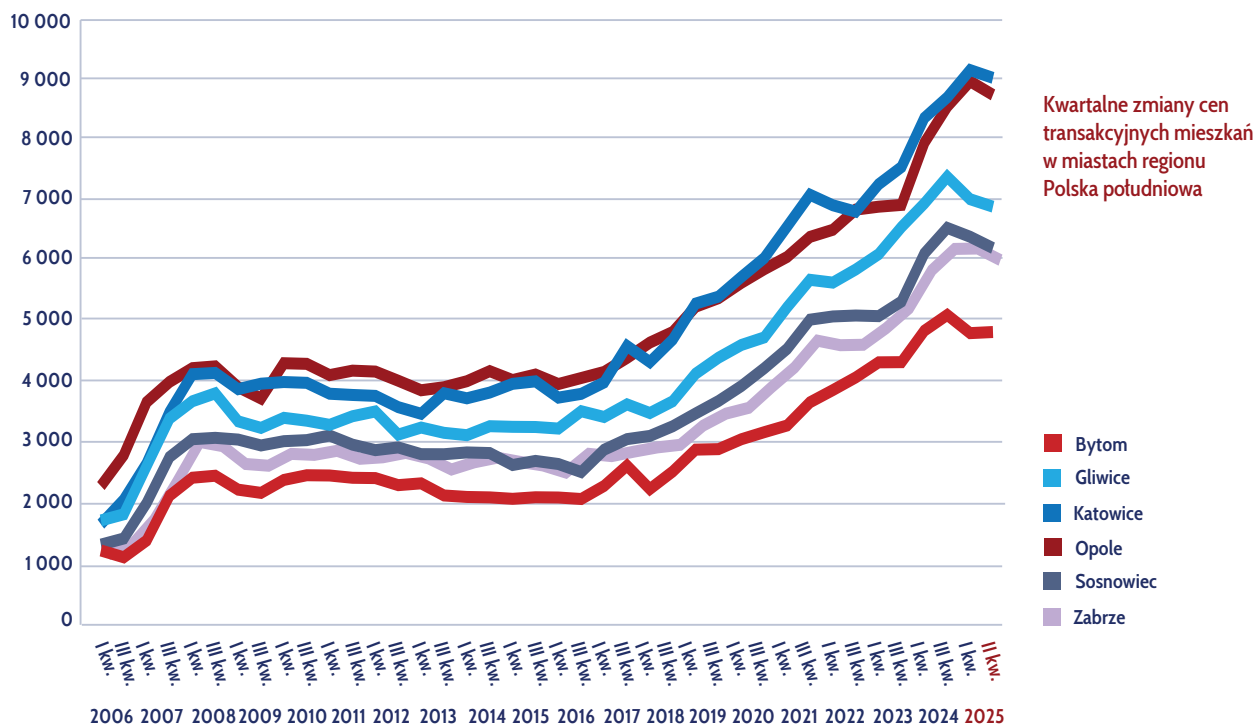


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska południowa

miasto	Cena w II kw. 2025	Zmiana II kw.2025/I kw. 2025	Zmiana II kw. 2025/II kw. 2024
Bytom	4 730	0,38%	-2,58%
Gliwice	6 881	-1,73%	-4,21%
Katowice	8 963	-1,38%	7,96%
Opole	8 606	-2,48%	4,55%
Sosnowiec	6 171	-2,89%	-1,24%
Zabrze	5 919	-3,07%	-1,32%

ŹRÓDŁO: AMRON

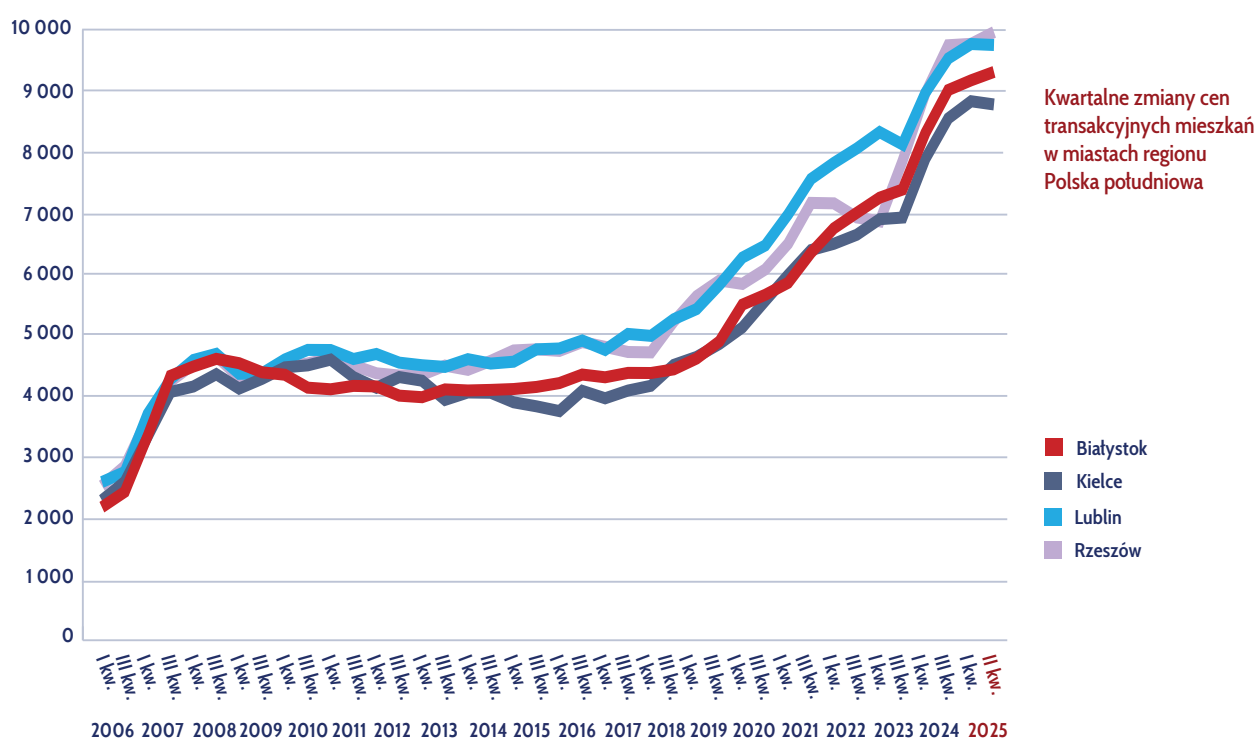


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska wschodnia

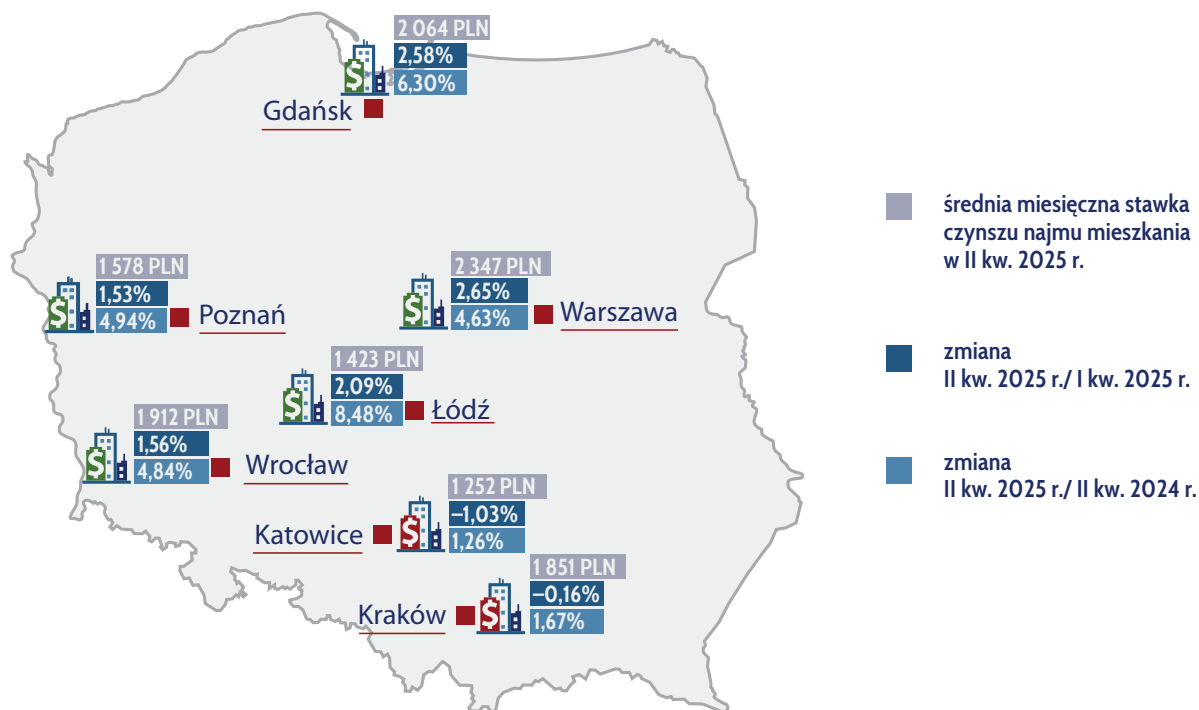
miasto	Cena w II kw. 2025	Zmiana II kw.2025/I kw. 2025	Zmiana II kw. 2025/II kw. 2024
Białystok	9 266	1,49%	6,23%
Kielce	8 783	−0,59%	5,51%
Lublin	9 785	−1,39%	4,11%
Rzeszów	9 912	1,95%	4,47%

ŹRÓDŁO: AMRON

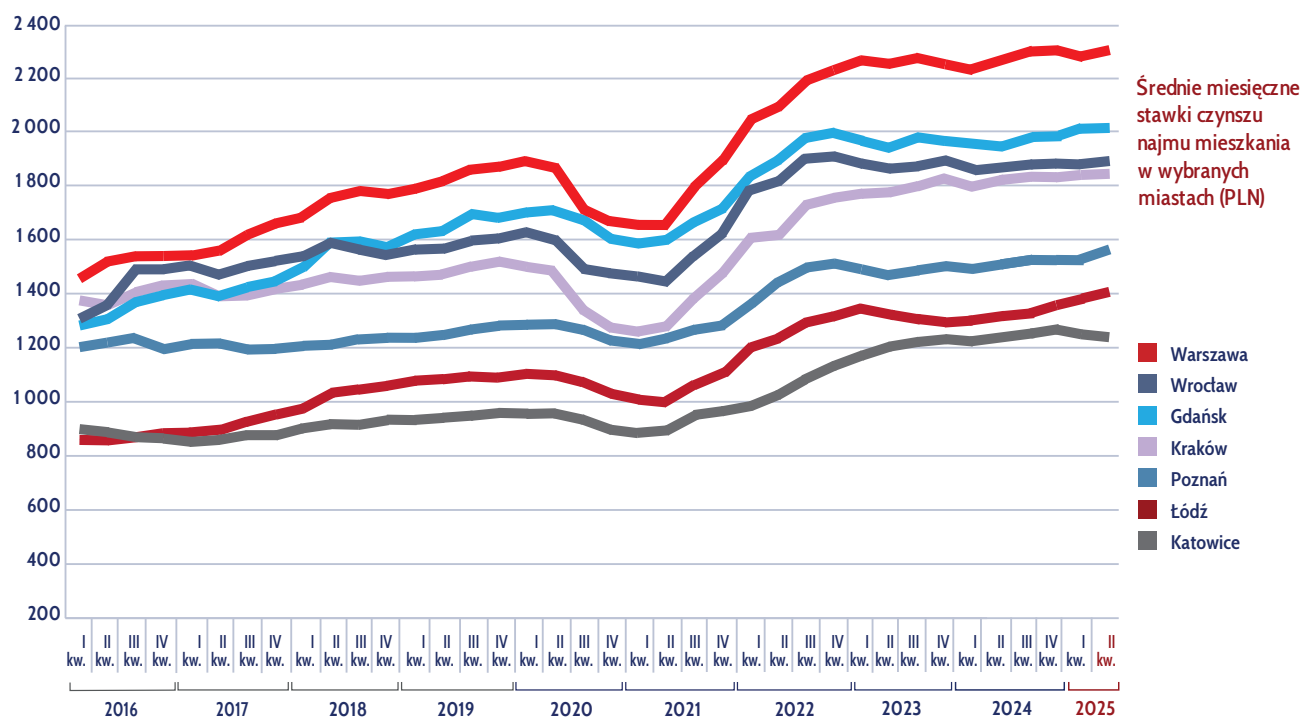


ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094
IV kw. 2019	1 868	959	1 604	1 680	1 519	1 282	1 088
I kw. 2020	1 891	955	1 627	1 700	1 499	1 285	1 103
II kw. 2020	1 872	957	1 603	1 709	1 484	1 288	1 099
III kw. 2020	1 714	937	1 492	1 676	1 342	1 268	1 073
IV kw. 2020	1 666	897	1 476	1 603	1 275	1 227	1 033
I kw. 2021	1 654	884	1 463	1 585	1 260	1 212	1 008
II kw. 2021	1 652	892	1 442	1 597	1 278	1 234	998
III kw. 2021	1 793	951	1 541	1 664	1 383	1 266	1 061
IV kw. 2021	1 886	967	1 621	1 712	1 472	1 282	1 107
I kw. 2022	2 042	982	1 786	1 833	1 606	1 365	1 211
II kw. 2022	2 087	1 024	1 812	1 892	1 611	1 441	1 234
III kw. 2022	2 187	1 083	1 902	1 976	1 727	1 496	1 292
IV kw. 2022	2 226	1 141	1 908	1 997	1 754	1 512	1 316
I kw. 2023	2 273	1 173	1 881	1 965	1 769	1 490	1 346
II kw. 2023	2 247	1 204	1 862	1 936	1 774	1 467	1 321
III kw. 2023	2 271	1 221	1 871	1 978	1 796	1 486	1 307
IV kw. 2023	2 248	1 232	1 894	1 964	1 827	1 502	1 296
I kw. 2024	2 226	1 223	1 857	1 933	1 794	1 491	1 302
II kw. 2024	2 243	1 236	1 824	1 942	1 821	1 504	1 312
III kw. 2024	2 301	1 254	1 878	1 957	1 846	1 557	1 332
IV kw. 2024	2 311	1 286	1 888	1 979	1 841	1 551	1 369
I kw. 2025	2 286	1 265	1 883	2 012	1 854	1 554	1 394
II kw. 2025	2 347	1 252	1 912	2 064	1 861	1 578	1 423

Średnie miesięczne
stawki czynszu
najmu mieszkania
w wybranych miastach
[PLN]

ŹRÓDŁO: AMRON



CZTERY GŁÓWNE KRÓTKOOKRESOWO ZMIENNE, POZA CZYNNIKAMI INSTYTUCJONALNYMI, ODDZIAŁUJĄCE WIELOKANAŁOWO NA SEKTOR, TJ. STOPY PROCENTOWE, DOCHODY, CENY ORAZ INFLACJA, KSZTAŁTUJĄ SIĘ KORZYSTNIE, CO JUŻ ZACZYNA DAWAĆ EFEKTY POPYTOWE. (...) UDERZENIE POPYTU NIE POWINNO BYĆ JEDNAK ZBYT GWAŁTOWNE I SZYBKIE BOOM KREDYTOWY PRZY TYCH STOPACH NAM RACZEJ NIE GROZI.

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

Dzień świstaka

Ekonomia, a zwłaszcza ta klasyczna, to dalej wspierała nauka i, pomimo upływu czasu i zmian, wyjaśniająca rzeczywistość gospodarczą. Oczywiście dotyczy to jej współczesnej wersji, czyli również ekonomii neoklasycznej, która dodaje sformalizowane instrumenty analityczne, i nowoczesnej ekonometrii, która często potrafi zmierzyć trudno kwantyfikowalne zjawiska. Ale najpierw trzeba wiedzieć, co chcemy określić, a dopiero potem zabrać się za obliczenia, co już bywa problemem. Kolejny problem polega na tym, że ekonomia mocno przypomina medycynę – ekonomistą jest każdy, tylko z tą znajomością ekonomii bywa różnie.

To główna konkluzja, jaka mi się nasuwa przy analizie sytuacji w sektorze mieszkaniowym w oparciu o ostatnie dane sektorowe. W zasadzie wszystko jest już jasne od około 100 lat, a od kilkunastu znamy też szczegóły techniczne. W średnim okresie o sytuacji w sektorze decyduje cykl. W tym naszym przypadku dominuje cykl finansowy (aczkolwiek zjawiska falowe mogą być i bywają też generowane przez inne czynniki), na który nakłada się zakłócające oddziaływanie polityki fiskalnej, głównie tej zwanej polityką mieszkaniową.

No cóż, ekonomia jest polityczna, a na błędach wcale się nie uczymy, tylko idziemy w zaparte. W zasadzie to już sami przetrenowaliśmy starą prawdę, że niemądrze rozdzielane subsydia, czyli na dużą skalę i wszystkim, zwiększają tylko ceny i zyski przedsiębiorców, i zakłócają gospodarkę (dotyczy to nie tylko deweloperów), ale polityków,

zwłaszcza przed wyborami, dalej kusi takie rozdawnictwo. Mamy też partię powszechnych zabieraczy, którzy przekonują nas, że gdy opodatkujemy wysoko mieszkania jednym (te prywatne) oraz będziemy je rozdawać za darmo innym, to zbudujemy powszechny dobrobyt. Lenin też tak sądził. Do tego słyszymy, że w świecie rosnącej konkurencji o wszystko i brutalizacji, powinniśmy coraz mniej pracować. Konrad Adenauer potęgę gospodarczą Niemiec zbudował na znanym i słusznym hasle „Keine Experimente” i kazał Niemcom ciężko pracować. Niestety dla Niemiec dosyć szybko o tym zapomniano, bo nikt tego nie lubi. No cóż, pamięć ludzka jest ulotna, a głupota nieskończona, o czym stale uczy nas historia.

Wróćmy do oceny kluczowych elementów sektora mieszkaniowego w Polsce. Mamy zbudowany dobry, silny i drapieżny (bo taki ma być w kapitalizmie) sektor deweloperski, silny sektor budowlany, rozwinięty przemysł materiałów budowlanych. Jak jest popyt i zysk to sektor sprawnie buduje, jak nie, zmniejsza produkcję i dostosowuje się bez większych komplikacji. Wbrew pozorom, to na świecie wcale nie takie oczywiste i powszechne. Popyt na mieszkania jest i będzie, bo kraj, jeżeli przetrwa głupie pomysły, będzie się dalej rozwijał i szybko urbanizował. Ludzie chcą i będą kupować mieszkania, bo to ważne dobro konsumpcyjne i zupełnie niezła ochrona naszych oszczędności przed zakusami polityków. Dlatego popyt będzie się stopniowo odbudowywał, jeżeli nie będziemy mówili i robili głupot. Cztery główne krótkookresowo zmienne, poza czynnikami instytucjonalnymi, oddziałujące wielokanałowo na sektor, tj.

stopę procentową, dochody, ceny oraz inflacja, kształtują się korzystnie, co już zaczyna dawać efekty popytowe. Produkcja jest rentowna, ceny czynników produkcji umiarkowane, deweloperzy mają pewien zapas projektów. Gorzej jest z produkcją w toku, którą ograniczali za spadającym popytem. Uderzenie popytu nie powinno być jednak zbyt gwałtowne i szybki boom kredytowy przy tych stopach nam raczej nie grozi. Powinniśmy powoli zaczynać następny cykl.

A co najciekawsze w tym wszystkim, to stabilne długookresowo do dochodów ceny mieszkań (brak napięć rynkowych i społecznych) oraz sytuacja mieszkaniowa, która nie tylko bardzo szybko

się poprawia (niestety częściowo to zasługa słabej demografii), ale też wyrównuje w skali całego kraju. Dysproporcje przestrzenne sytuacji mieszkaniowej zmniejszają się. Do tego możemy jeszcze dodać olbrzymi skok dostępności komunikacyjnej (szybkie drogi). Czego więcej możemy sobie życzyć? Tylko tego, żeby jak zwykle wszystkiego nie zepsuć, bo idzie nam za dobrze.

Prof. Jacek Łaszek

Zamieszczane w Raporcie AMRON-SARFiN komentarze ekspertów stanowią odzwierciedlenie poglądów ich autorów, które nie zawsze są zbieżne ze stanowiskiem Związku Banków Polskich i Centrum AMRON.



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to jedyna działająca w Polsce międzybankowa, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze zdefiniowane w Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego, związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomości. W minionym 2024 roku obchodziliśmy jubileusz 20-lecia Systemu AMRON. Ostatnie dwa lata to był okres pracy nad nową wersją systemu i od 2 kwietnia 2024 roku udostępniliśmy bankom i innym użytkownikom nową wersję – System AMRON III, spełniający wymogi znowelizowanej w marcu 2023 roku Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego.

W okresie 20 lat istnienia Systemu pozyskaliśmy ponad 4,4 mln danych o cenach i wartościach nieruchomości i zdobyliśmy zarówno ogromne doświadczenie, jak również zaufanie naszych partnerów biznesowych. Oferta Centrum AMRON to zarówno cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości.



System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

System SARFiN to system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie. System prowadzony jest przy Związku Banków Polskich od lipca 2001 roku i dostępny jest wyłącznie dla banków. Z danych zgromadzonych w Systemie SARFiN korzysta również Narodowy Bank Polski.

Dane przetwarzane w ramach Systemu SARFiN wykorzystywane są również w specjalistycznych publikacjach analitycznych Centrum AMRON, opracowywanych na indywidualne zamówienie banków, inwestorów, deweloperów oraz innych podmiotów zainteresowanych rzetelną informacją o określonym segmencie rynku w wybranej lokalizacji i przedziale czasowym.



Agnieszka Pilcicka

*Starszy Analityk Rynku Nieruchomości
Dział Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości
Centrum AMRON*

O Raporcie AMRON-SARFiN

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP i prof. SGH Jackiem Łaszką, pod redakcją Agnieszki Pilcickiej (agnieszka.pilcicka@amron.pl).

W Raporcie oprócz danych gromadzonych w Systemach AMRON i SARFiN wykorzystano również dane Związku Banków Polskich, Głównego Urzędu Statystycznego oraz Narodowego Banku Polskiego.

Centrum AMRON

ul. Leona Kruczkowskiego 8
00-380 Warszawa
www.amron.pl
raport@amron.pl