



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Warszawa, 27 listopada 2025 r.

Informacja prasowa

Raport AMRON-SARFiN 3/2025: rynek kredytowy dalej przyspiesza

W trzecim kwartale 2025 r. banki udzieliły o 16 proc. więcej kredytów mieszkaniowych niż w poprzednim kwartale i aż o 41 proc. więcej niż w analogicznym okresie rok wcześniej – wynika z najnowszego raportu o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości AMRON-SARFiN. Wartość kredytów udzielonych w tym okresie wyniosła ponad 29 mld zł, co oznacza wzrost o 18 proc. kw./kw. i 51 proc. r./r. Średnia wartość udzielanego kredytu hipotecznego przekroczyła poziom 450 tys. zł. Spadła za to liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy.

Rynek kredytowy, po przebudzeniu w II kwartale 2025 r., dalej przyspiesza. W okresie od lipca do września banki w Polsce udzieliły 64 796 kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości ponad 29 mld zł. To znacznie więcej niż w poprzednim kwartale – o ponad 9,2 tys. więcej w ujęciu liczbowym oraz o 5 mld zł jeśli chodzi o ich wartość. Jednocześnie oznacza to wzrost o odpowiednio 41 proc. i 51 proc. względem analogicznego okresu rok wcześniej.

Wzrosła także średnia wartości kredytu hipotecznego, która pod koniec III kwartału wyniosła 450 tys. zł. Łączna wartość portfela aktywnych kredytów mieszkaniowych umocniła się za to na poziomie ponad 506 mld zł i to pomimo kontynuacji spadku liczby tych kredytów. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec III kwartału wyniosła 2 163 tys. i była niższa o 4,6 proc. niż przed rokiem. W porównaniu do rekordowego stanu portfela kredytów mieszkaniowych na koniec 2021 r., liczba czynnych umów kredytowych spadła o ponad 385 tys. kredytów.

– Wyższemu zainteresowaniu zaciąganiem kredytu mieszkaniowego sprzyja, poza wyhamowaniem wzrostu cen transakcyjnych mieszkań, seria obniżek stóp procentowych NBP. Pierwsza od października 2023 r. decyzja o obniżce stóp procentowych o 0,50 p.p. w maju br. oraz następne w lipcu i we wrześniu spowodowały obniżenie stopy referencyjnej z 5,75 proc. do 4,75 proc., co zdecydowanie wpłynęło na wzrost zdolności kredytowej. Seria decyzji Rady Polityki Pieniężnej poprawiła również notowania wskaźników koniunktury konsumenckiej GUS (BWUK, WWUK), najwyższych od początku pandemii – mówi dr Jacek Furga, przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i prezes Centrum Procesów Bankowych i Informacji Sp. z o.o.

Kredyty zaciągane w III kwartale cechowały się krótszym okresem spłaty. Odsetek kredytów udzielonych na 25 lat lub krócej zwiększył się kosztem kredytów z dłuższym okresem zapadalności (powyżej 25 lat) o blisko 3 p.p., co jest efektem spadku kosztów spłaty kredytu za sprawą obniżek stóp procentowych NBP.

Jednocześnie poprawia się jakość portfela kredytów mieszkaniowych. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem spadł w III kwartale do rekordowo niskiego poziomu 1,42 proc. i to pomimo wzrostu o prawie 1 p.p. w ujęciu kwartalnym udziału zagrożonych kredytów mieszkaniowych udzielonych we frankach szwajcarskich. To efekt poprawy sytuacji gospodarczej i stabilizacji na rynku pracy.

Jednak, pomimo wyraźnego wzrostu akcji kredytowej, deweloperzy podchodzą ostrożnie do rozpoczynania nowych inwestycji.



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

– *Przyczyną jest rekordowy zapas niesprzedanych na rynku pierwotnym ponad 60 tys. mieszkań. Deweloperzy dysponują więc zapasem mieszkań na co najmniej półtoraroczną sprzedaż. Co prawda w III kwartale po raz pierwszy od roku wzrosła liczba udzielonych pozwoleń budowlanych i to aż o 24 proc. w relacji do poprzedniego kwartału, ale w skali roku jest ona niższa o 18 proc. Liczba rozpoczętych inwestycji nawet nie drgnęła. Wzrosła natomiast liczba mieszkań oddanych przez deweloperów do użytkowania – liczba ponad 33 tysięcy mieszkań oznacza wzrost zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym – odpowiednio o prawie 14 proc. oraz 9 proc. Jednak jest to wynik decyzji inwestycyjnych podejmowanych 2-3 lata wcześniej* – tłumaczy **dr Jacek Furga**.

Obserwując zmiany cen transakcyjnych na przestrzeni ostatnich czterech-pięciu kwartałów można dostrzec ich stabilizację, z drobnymi kwartalnymi odchyleniami na poziomie 1-2 proc. W III kwartale wzrosty cen miały miejsce w tych lokalizacjach, które odnotowały spadki w poprzednim kwartale. Nieco inaczej zachowuje się rynek mieszkaniowy w Gdańsku, odnotowujący systematyczne wzrosty, które przełożyły się w skali roku na najwyższy spośród monitorowanych aglomeracji wynik 6,7 proc. Dla porównania roczny wzrost średniej ceny transakcyjnej dla Warszawy wyniósł 3,26 proc. do wysokości 15 022 zł za metr kwadratowy. Natomiast cena we Wrocławiu wróciła praktycznie do poziomu sprzed roku i wynosiła 11 924 zł.

Również stawki czynszu w największych polskich miastach pozostały stabilne. W ujęciu kwartalnym, niewielkie spadki średnich czynszów najmu zanotowano w trzech miastach – w Łodzi, Katowicach i Gdańsku. W pozostałych czterech analizowanych aglomeracjach zaobserwowano wzrosty, z których najwyższy, o prawie 2,5 proc., odnotowano w Warszawie.

Pełna wersja raportu jest dostępna na stronie internetowej Związku Banków Polskich.

Kontakt dla mediów:

dr Przemysław Barbrich

tel. 660 763 831

przemyslaw.barbrich@zbp.pl