

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

3 / 2025

Raport nr 65

Data publikacji: 21 listopada 2025 r.



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



ROZDZIAŁ 1

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

ROZDZIAŁ 2

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

ROZDZIAŁ 3

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

ROZDZIAŁ 4

- 32 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- 32 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

506,826 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

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

1,26 %

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

2,76 %

III kw. 2025

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

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

2,163 mln

liczba czynnych umów kredytowych

0,60%



4,60%



64 796

liczba umów zawartych

16,71%



41,18%



29,171 mld zł

wartość umów zawartych

18,55%



51,03%



450 411 zł

średnia wartość udzielonego kredytu
ogółem

1,64%



6,81%



153,37 pkt.

wartość Indeksu Dostępności
Mieszkaniowej M3

3,45 pkt.



19,66 pkt.



27,69%

udział nowo udzielonych kredytów
mieszkaniowych z LtV od 80%

0,56 p.p.



0,97 p.p.



99,16%

wartościowy udział nowo udzielonych
kredytów w PLN

0,20 p.p.



0,14 p.p.



60,02%

udział nowo udzielonych kredytów
na okres od 25 do 35 lat

2,93%



4,47%



15 022 zł

średnia cena transakcyjna 1 m²
mieszkania w Warszawie

1,80%



3,26%



2 403 zł

średnia miesięczna stawka czynszu
najmu mieszkania w Warszawie

2,41%



4,44%





ŁĄCZNY KOSZT PODATKU W ROKU 2025 OD ZAMIESZKIWANEGO PRZEZE MNIE DOMU Z DZIAŁKĄ WYNIÓSŁ 916 ZŁOTYCH, CZYLI 6 PROMILI SZACOWANEJ WARTOŚCI MOJEJ NIERUCHOMOŚCI. JESTEM GOTÓW PŁAĆ WIĘCEJ, ZE ŚWIADOMOŚCIĄ, ŻE TE ŚRODKI IDĄCE DO KASY SAMORZĄDU BĘDĄ POPRAWIAĆ LOKALNĄ INFRASTRUKTURĘ, ALE RÓWNIEŻ BĘDĄ PRZEZNACZANE NA BUDOWNICTWO KOMUNALNE. NA PEWNO JEDNAK JESTEM PRZECIWNY WPROWADZANIU DEDYKOWANEGO PODATKU „KARNEGO” DLA TYCH, KTÓRZY W ZASTĘPSTWIE PAŃSTWA REALIZUJĄ PROGRAM MIESZKANIOWY, FINANSUJĄC KOLEJNE MIESZKANIA NA WYNAJEM.

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 piąta 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 trzeciego kwartału 2025 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich kwartałów.

Rynek kredytowy, po przebudzeniu w II kwartale br. przyspiesza. W III kwartale 2025 roku banki udzieliły 64 796 kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości ponad 29 mld zł, co oznacza odpowiednio kwartalne wzrosty o ponad 16% i 18%. W skali roku ten wzrost wyniósł odpowiednio 41% i 51%. Średnia wartość udzielanego kredytu hipotecznego przekroczyła na koniec III kwartału 2025 roku poziom 450 tys. złotych.

Systematyczny wzrost średniej wartości kredytu mieszkaniowego sprawił, że łączna wartość portfela aktywnych kredytów mieszkaniowych umocniła się na poziomie ponad 506 mld złotych i to pomimo kontynuacji spadku liczby tych kredytów. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec III kwartału 2025 roku wyniosła 2 163 tys. kredytów i była niższa aż o 4,6% niż przed rokiem. W porównaniu do rekordowego stanu portfela kredytów mieszkaniowych na koniec roku 2021, 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 roku 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% do 4,75%, co zdecydowanie wpłynęło na wzrost zdolności kredytowej, widoczny również na wykresie monitorowanego przez Centrum AMRON Indeksu Dostępności Mieszkaniowej. Ta seria decyzji Rady Polityki Pieniężnej poprawiła również notowania wskaźników koniunktury konsumenckiej GUS (BWUK, WWUK), najwyższych od początku epidemii koronawirusa.

Wierni odbiorcy Raportu AMRON-SARFiN zapewne pamiętają, jak w drugiej dekadzie tego stulecia ukuliśmy w Centrum AMRON pojęcie „organicznego poziomu akcji kredytowej” wynikające z naszej demografii, stylu życia, potrzeb mieszkaniowych oraz zasobności finansowej. Niezależnie od tego, czy dostęp do kredytu był wspierany przez rząd w taki czy inny sposób, generowaliśmy rokrocznie ok. 180 tys. kredytów. Przekładało się to przed dekadą na roczny wolumen nowych kredytów hipotecznych w wysokości ok. 40 mld złotych przy średniej wysokości udzielanego kredytu na poziomie 200-220 tys. złotych. Od co najmniej 6 lat możemy przyjąć, że ten organiczny poziom akcji kredytowej przekroczył barierę 200 tys. kredytów o wolumenie sięgającym 80-90 mld złotych.

Kredyty zaciągane w III kwartale 2025 roku 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.

Poprawia się również jakość portfela kredytów mieszkaniowych. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem spadł w III kwartale 2025 roku do rekordowo niskiego poziomu 1,42% 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.

Obserwując zmiany cen transakcyjnych na przestrzeni ostatnich 4-5 kwartałów można dostrzec ich stabilizację, z drobnymi kwartalnymi odchyleniami na poziomie 1-2% to w górę, to w dół. W III kwartale 2025 roku 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%. Dla porównania roczny wzrost średniej ceny transakcyjnej dla Warszawy wyniósł 3,26% do wysokości 15 022 zł za metr kwadratowy. Natomiast cena we Wrocławiu wróciła praktycznie do poziomu sprzed roku i wynosiła 11 924 zł.

W miastach regionalnych zanotowano nieco większe wahania, jednak wszędzie zmiany średniej ceny mieszkań, zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym, były jednocyfrowe – w większości przypadków również poniżej 5%.

Również stawki czynszu w III kwartale 2025 roku 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%, odnotowano w Warszawie. W skali roku wzrosty stawek czynszu nie przekroczyły poziomu 5% – z wyjątkiem miasta Łodzi, gdzie przeciętny czynsz najmu mieszkania wzrósł o prawie 7% w porównaniu do III kwartału 2024 roku.

Pomimo wyraźnego wzrostu akcji kredytowej, deweloperzy ostrożnie podchodzą do rozpoczęcia nowych inwestycji. Przyczyną jest rekordowy zapas niesprzedanych na rynku pierwotnym ponad 60 tys. mieszkań. 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% w relacji do poprzedniego kwartału, ale w skali roku jest ona niższa aż o 18%. 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% oraz 9%. Jednak jest to wynik decyzji inwestycyjnych podejmowanych 2-3 lata wcześniej.

Ta ostrożność deweloperów może być również efektem nowych pomysłów podatkowych, które przenikają do publicznej wiadomości, czy to ze strony rządu, czy też samorządów. Obecnie firmy deweloperskie płacą, podobnie jak właściciele mieszkań i domów mieszkalnych, podatek od nieruchomości (niesprzedanych mieszkań) w wysokości 1,19 zł za mkw. rocznie. Samorząd w Katowicach szykuje nową stawkę w wysokości 34 zł/mkw. (!). Samorząd Katowic powołuje się na uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 października 2024 roku, w której sąd uznał, że firmy, w tym deweloperzy, mogą płacić niższe podatki za lokale w kupionych lub wybudowanych nieruchomościach, jednak tylko pod warunkiem, że są one przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Podwyżka wynika z klasyfikacji niesprzedanych mieszkań, tzw. trwałych pustostanów jako towaru, który może zostać wykorzystany jako zabezpieczenie przychodów z działalności gospodarczej.

W kontekście tego pomysłu władz samorządowych Katowic chcę nawiązać do innych pomysłów podatkowych. W komentarzu do poprzedniego Raportu pozytywnie oceniłem pomysły Ministra Rozwoju i Technologii, Tomasza Lewandowskiego, zdefiniowane w wywiadzie udzielonym Gazecie Wyborczej w sierpniu br. Potem miałem okazję bezpośredniej rozmowy z Panem Ministrem na temat możliwych działań sprzyjających rozwojowi mieszkalnictwa w Polsce. W kontekście istotnego zwiększenia wydatków budżetowych na rozwój budownictwa społecznego konieczne jest uporządkowanie zasad zarządzania zasobami

mieszkań społecznych. 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 niepłacących czynszu, czy wręcz dewastujących zajmowany lokal. Należy pamiętać, że koszt mieszkania komunalnego, czy mieszkania na wynajem poniżej cen rynkowych nie zamyka się w koszcie jego budowy i wyposażenia. To koszt comiesięcznych, wieloletnich dopłat do „preferencyjnego” czynszu oraz koszty utrzymania tego zasobu.

Odpowiadając na pytanie Pana Ministra odnośnie do wprowadzenia dodatkowego podatku od nieruchomości dla posiadaczy któregoś z kolei mieszkania na wynajem stwierdziłem, że rząd nie może niszczyć jedyne, sprawnie działającego od czasów transformacji gospodarczej rynkowego mechanizmu rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Nie chcę sięgać pamięcią dalej niż do roku wejścia Polski do Unii Europejskiej. W okresie od 2004 do 2024 roku sektor bankowy udzielił ponad 4,4 mln kredytów mieszkaniowych na łączną kwotę ponad 1 biliona złotych, a dzięki temu deweloperzy oddali do użytkowania (i sprzedali) 1,84 miliona mieszkań, a prawie 1,5 miliona domów jednorodzinnych zostało samodzielnie, metodą gospodarczą, wybudowanych przez gospodarstwa domowe. Jeżeli więc chcemy rozmawiać o podatku od nieruchomości, to rozmawiamy o powszechnych zasadach obowiązujących każdego posiadacza nieruchomości. Przecież „wystarczy” wprowadzenie podatku od wartości nieruchomości, a nie od jej powierzchni. Oczywiście wiem, że to karkołomne wyzwanie i możliwe do realizacji w perspektywie lat. Rzeczywiście, gdy płacę co roku podatek od nieruchomości w wysokości 73 groszy za metr działki, na której postawiony jest nasz dom, a za metr tego domu 1,19 złotego, czuję – jako świadomy obywatel, żeby nie używać pojęcia „społecznik” – dyskomfort. Łączny koszt podatku w roku 2025 od zamieszkiwanego domu z działką wyniósł 916 złotych, czyli 6 promili jej

szacowanej wartości. Jestem gotów płacić więcej, ze świadomością, że te środki idące do kasy samorządu będą poprawiać lokalną infrastrukturę, ale również będą przeznaczane na budownictwo komunalne. Oczywiście bez szaleństw. Na pewno jednak jestem przeciwny wprowadzaniu dedykowanego podatku „karnego” dla tych, którzy w zastępstwie państwa realizują program mieszkaniowy, finansując kolejne mieszkania na wynajem. Cytując sekwencję z jednego z najpopularniejszych współczesnych filmów polskiego kina: „nie urywajmy kurom złotych jaj”. To sprawnie działający mechanizm rynkowy rozwiązywania problemu mieszkaniowego w Polsce, jedyny działający od początku transformacji gospodarczej, i nie wolno go zepsuć.

Doskonałą okazją do debaty z Panem Ministrem oraz innymi wybitnymi specjalistami w tej dziedzinie będzie forum XXI Kongresu Finansowania Nieruchomości, organizowanego przez Związek Banków Polskich w dniach 20-21 listopada 2025 roku. Czekamy na możliwość rzetelnej dyskusji. My ze swojej strony proponujemy udział w procesie budowy długoterminowych, systemowych rozwiązań dla stworzenia nowego rynku kredytów mieszkaniowych. Proponujemy zweryfikowane przez lata rozwiązania i instrumenty finansowe zapewniające w sąsiednich krajach nieporównywalnie efektywniejsze zabezpieczanie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Gratulujemy Zarządowi PKO BP Banku Hipotecznego SA, że za jego sprawą listy zastawne po 250 latach swojej historii na ziemiach polskich znowu trafiły pod strzechy. Ogromnym sukcesem zakończyła się bowiem pierwsza w powojennej Polsce subskrypcja listów zastawnych adresowana do indywidualnego odbiorcy.

Czekamy na reakcję rządu na ofertę skierowaną przez Związek Banków Polskich do Wicepremiera i Ministra Cyfryzacji, do Ministra Sprawiedliwości oraz Ministra Rozwoju i Technologii. Na bazie 20 lat doświadczeń w rozwoju międzybankowej, ogólnopolskiej bazy danych o nieruchomościach – Systemu AMRON, zaoferowaliśmy rządowi współpracę przy realizacji Portalu DOM, ale co ważniejsze – propozycję wspólnej realizacji projektu Elektronicznej Karty Nieruchomości, której wdrożenie dałoby wszystkim uczestnikom rynku nieruchomości dostęp do aktualnych, wystandaryzowanych, kompletnych i wiarygodnych danych o nieruchomościach.

Mam nadzieję, że podpisanie przez Prezydenta RP ustawy o zniesieniu opłat z tytułu pobierania danych o cenach transakcyjnych z powiatowych Rejestrów Cen Nieruchomości, stanowiących źródło przychodów samorządu lokalnego, nie odbije się negatywnie na sprawności funkcjonowania tych rejestrów. Dostęp do danych to jedno, a umiejętności korzystania z informacji i ich właściwa interpretacja to drugie. Trzeba wiedzieć, czego szukać i jak interpretować uzyskane informacje. Proponuję zdać się na ekspercką wiedzę, ponad dwudziestoletnią ekspertyzę oraz algorytmy oparte o miliony sprawdzonych informacji. Centrum AMRON oferuje od początku listopada br. nowy Raport RON, wyznaczający dla zdefiniowanej przez zamawiającego nieruchomości (na razie tylko lokalu mieszkalnego) najbardziej prawdopodobną cenę transakcyjną. Za coś takiego warto zapłacić te kilka złotych.

Łącznie wartość nowych zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych zaciągniętych w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku wyniosła ponad 74 mld zł przy łącznej liczbie ponad 168 tys. udzielonych kredytów. Możemy więc już dziś ogłosić, że rok 2025 zakończymy rekordowym

wynikiem akcji kredytowej w wymiarze wolumenu udzielonych kredytów, przekraczającym poziom 100 mld złotych. 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 tym roku liczyć nie możemy, ale jest szansa na wynik wyższy od osiągniętego w roku 2019 na poziomie 225 tys. kredytów mieszkaniowych.

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

III kwartał 2025 roku upłynął na polskim rynku mieszkaniowym pod znakiem wyraźnego ożywienia popytu na kredyty hipoteczne, które stały się kluczowym motorem napędowym aktywności transakcyjnej. Sektor kredytowy korzystał z kontynuacji cyklu obniżek stóp procentowych NBP oraz dalszego łagodzenia polityki kredytowej przez banki, przejawiającego się m.in. w redukcji marż i zwiększeniu dostępności ofert dla klientów z niższym wkładem własnym. W efekcie nastąpiła zauważalna poprawa zdolności kredytowej Polaków oraz spadek efektywnych kosztów finansowania.

Skumulowany wpływ tych czynników doprowadził do wzrostu liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych do najwyższego poziomu od blisko dwóch lat, natomiast wartościowo był to najwyższy wynik w historii rynku hipotecznego. Co istotne, mimo obniżek stóp procentowych, w strukturze nowo udzielanych kredytów wciąż dominowały zobowiązania o okresowo stałej stopie procentowej, co może świadczyć o ostrożności kredytobiorców i ich dążeniu do zabezpieczenia się przed przyszłymi wahaniami kosztu pieniądza. Wzrosło również zainteresowanie krótszymi okresami kredytowania.

W kontraście do dynamicznego ożywienia na rynku kredytowym, ceny mieszkań wykazywały oznaki wyhamowania wcześniejszej dynamiki wzrostu, przechodząc w fazę względnej stabilizacji. Poprawiająca się dostępność finansowania sprzyjała zwiększeniu popytu, natomiast utrzymująca się wysoka oferta lokali – wynikająca m.in. z oddawania do użytku inwestycji deweloperskich rozpoczętych w poprzednich latach – łagodziła presję wzrostową na ceny. W rezultacie ceny lokali w dużych miastach pozostawały relatywnie stabilne, z jedynie niewielkimi wzrostami w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Deweloperzy natomiast, być może w oczekiwaniu na dalsze ruchy rynkowe i regulacyjne, wyhamowali wprowadzanie nowych projektów do oferty, co może rzutować na poziom podaży w kolejnych kwartałach.

Równolegle rynek najmu wszedł w fazę stabilizacji. Pomimo sezonowo wzmożonego popytu (związanego m.in. z początkiem roku akademickiego), czynsze wzrosły jedynie symbolicznie, a w części dużych miast odnotowano nawet niewielkie korekty. Utrzymująca się wysoka podaż

lokali na wynajem oraz przejście części najemców do segmentu kredytobiorców – dzięki poprawie warunków finansowania – przyczyniły się do ograniczenia presji cenowej.

Ostatecznie, III kwartał 2025 roku ugruntował powrót optymizmu na rynku mieszkaniowym, równoważąc rosnący popyt na finansowanie ze stabilizującymi się cenami mieszkań. Rynek mieszkaniowy wszedł w fazę dojrzałego ożywienia, w której wzrost aktywności transakcyjnej wspiera się na solidnych fundamentach finansowych, a nie na spekulacyjnych oczekiwaniach.

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

MAKROEKONOMIA

- **Spadek stóp procentowych** – w III kwartale 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej obniżyła podstawowe stopy procentowe dwukrotnie (3 lipca i 4 września), w wyniku czego poziom stopy referencyjnej spadł z 5,25% do 4,75%. 9 października i 5 listopada nastąpiły kolejne cięcia stóp procentowych, łącznie o 0,5 p.p.
- **Wzrost dynamiki PKB** – według wstępnego szacunku GUS w III kwartale br. PKB niewyrównany sezonowo zwiększył się realnie o 3,7 r/r, co oznacza wzrost wobec 3,4% w poprzednim kwartale. To najwyższe tempo wzrostu gospodarczego od III kwartału 2022 roku. Na tle pozostałych krajów Unii Europejskiej to bardzo dobra dynamika, wynikająca głównie z napływu środków z KPO, co bezpośrednio przekłada się na wzrost inwestycji.
- **Spadek dynamiki wzrostu inflacji** – w III kwartale 2025 roku wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS wyniósł 100,3 (poziom inflacji: 0,3%) w odniesieniu do poprzedniego kwartału, a w relacji do analogicznego kwartału roku poprzedniego – 103,0 (inflacja: 3,0%).
- **Niewielki wzrost poziomu bezrobocia** – na koniec września 2025 roku stopa bezrobocia

rejestrowanego wyniosła 5,6%, co oznacza wzrost o 0,4 p.p. w stosunku do stanu na koniec poprzedniego kwartału.

- **Nieznaczny spadek wynagrodzeń** – przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w III kwartale 2025 roku wyniosło 8 851,42 zł, czyli mniej o 0,76% w ujęciu kwartalnym, ale więcej o 7,04% w ujęciu rocznym.
- **Poprawa poziomu optymizmu konsumenciego** – w III kwartale 2025 roku zarejestrowano poprawę nastrojów konsumenckich dotyczących zarówno obecnej, jak i przyszłej sytuacji. Notowania wskaźników koniunktury konsumenckiej GUS wzrosły w stosunku do poprzedniego kwartału - BWUK (czyli bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej) o 2,0 p.p., a WWUK (tj. wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej) o 2,3 p.p. Na koniec września 2025 roku oba wskaźniki nadal pozostawały poniżej poziomu 0 (BWUK wyniósł -8,3, a WWUK -4,3), co oznaczało przewagę liczebną konsumentów nastawionych pesymistycznie nad konsumentami nastawionymi optymistycznie, jednak z kwartału na kwartał ta przewaga systematycznie się zmniejsza.
- **Minimalny spadek cen materiałów budowlanych** – we wrześniu 2025 roku ceny spadły o 0,7% w porównaniu z wrześniem ubiegłego roku. W ujęciu rocznym wzrost cen odnotowano w trzech grupach towarowych, w dwóch grupach ceny nie zmieniły się, natomiast spadek cen nastąpił w aż piętnastu kategoriach (dane PSB Handel S.A.).

RYNEK KREDYTOWY

- **Niewielki spadek aktywnych kredytów hipotecznych** – według stanu na koniec września 2025 roku liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce wyniosła 2,163 mln, czyli mniej o 0,6% w odniesieniu do czerwca, co oznacza, że nadal utrzymuje się trend spłat kredytów w liczbie przewyższającej nowo podpisane umowy kredytowe. Jednocześnie całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów hipotecznych wzrósł o ponad 1% (do poziomu 506,826 mld zł). W ujęciu rocznym zanotowano spadek liczby aktywnych umów o 4,6%, natomiast ich wartość wzrosła o prawie 3%.
- **Wzrost dostępności kredytów hipotecznych** – w III kwartale 2025 roku na rynku kredytów mieszkaniowych odnotowano wyraźną poprawę warunków finansowania. Banki kontynuowały liberalizację polityki kredytowej, głównie poprzez obniżanie marż, a jednocześnie spadły podstawowe stopy procentowe NBP. To spowodowało wzrost zdolności kredytowej i zauważalny spadek kosztów finansowania. Średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych spadło istotnie – o 0,45 p.p. w ujęciu kwartalnym i aż o 1,14 p.p. w skali roku, do poziomu 6,66%.
- **Dynamiczny wzrost akcji kredytowej** – poprawa warunków kredytowania miała bezpośrednie przełożenie na znaczące ożywienie i wzrost popytu na mieszkaniowe produkty kredytowe. Liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych w Polsce w okresie od lipca do września 2025 roku wyniosła prawie 65 tysięcy (więcej o 17% w porównaniu do poprzedniego kwartału i o ponad 40% w ujęciu rocznym), natomiast ich wartość wzrosła o prawie jedną piątą w ujęciu kwartalnym i ponad dwukrotnie rok do roku, osiągając rekordowy poziom 29,171 mld zł.
- **Wysoki udział kredytów stałoprocentowych** – mimo trwającego cyklu obniżek stóp procentowych NBP, w III kwartale 2025 roku zdecydowana większość zobowiązań nadal była zaciągana na okresowo stałą stopę procentową. Udział kredytów ze stałą stopą w ujęciu ilościowym wyniósł niemal 76%, czyli tyle samo co kwartał wcześniej. Za tym rozwiązaniem często przemawiała po prostu kalkulacja ekonomiczna, ponieważ oprocentowanie stałe w momencie zawierania umowy było niższe niż zmienne, co pozytywnie wpływało na zdolność kredytową. Przyczyną takiego stanu rzeczy może być też czynnik psychologiczny, czyli chęć zabezpieczenia się kredytobiorców przed ryzykiem powrotu wysokiej inflacji i ponownych podwyżek stóp po zakończeniu obecnego cyklu luzowania polityki pieniężnej.
- **Wyhamowanie wzrostu średniej wartości nowych kredytów** – średnia wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w III kwartale 2025 roku wyniosła 450 411 zł i wykazała jedynie niewielki wzrost (poniżej 2%) w ujęciu kwartalnym, jednak w skali roku wzrost nadal był istotny - prawie 7%. Jednocześnie udział

kredytów o wartości przekraczającej 400 000 zł wzrósł w ujęciu rocznym o ponad 5 p.p.

- **Skrócenie okresu zapadalności nowych kredytów** – w III kwartale 2025 roku Polacy zaciągający nowe kredyty mieszkaniowe częściej decydowali się na krótsze okresy 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 wynika zapewne ze spadku kosztów finansowania za sprawą obniżek stóp procentowych NBP.
- **Dalsza poprawa jakości portfela kredytów** – pomimo wzrostu o prawie 1 p.p. w ujęciu kwartalnym udziału zagrożonych kredytów mieszkaniowych udzielonych we frankach szwajcarskich (i o jedną czwartą rok do roku), udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem spadł w III kwartale 2025 roku do rekordowo niskiego poziomu 1,42%. To o zaledwie 0,05 p.p. mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału, ale w skali roku spadek wyniósł jedną szóstą. To efekt poprawy sytuacji gospodarczej i stabilizacji na rynku pracy.

RYNEK MIESZKANIOWY

- **Ograniczona aktywność deweloperów** – mimo wyraźnego wzrostu sprzedaży, deweloperzy z ostrożnością podchodzą do rozpoczynania nowych inwestycji. W III kwartale 2025 roku deweloperzy przekazali do użytkowania ponad 33 tysiące mieszkań, co oznacza wzrost zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym – odpowiednio o prawie 14% oraz 9%. Jednak jest to wynik decyzji inwestycyjnych podejmowanych 2-3 lata wcześniej. W analizowanym okresie liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła w ujęciu kwartalnym o 24% i wyniosła 43,6 tysiąca, ale w odniesieniu do analogicznego kwartału ubiegłego roku oznacza to spadek o prawie 18%. Najbardziej prezentują się dane najbardziej istotne dla oceny bieżącej koniunktury rynkowej, czyli dotyczące mieszkań, których budowę rozpoczęto. W III kwartale bieżącego roku deweloperzy zainicjowali budowę prawie 32 tysięcy mieszkań, co oznacza utrzymanie poziomu z poprzedniego kwartału, jednak w ujęciu rocznym jest to wynik niższy o 13%.

- **Rezultaty sektora można uznać za satysfakcjonujące**, szczególnie w kontekście utrzymującej się historycznie wysokiej rynkowej oferty dostępnych mieszkań. Taka sytuacja skłania podmioty deweloperskie do bardziej rozważnego i przemyślanego inicjowania kolejnych projektów inwestycyjnych.
- **Niewielkie wahania cen mieszkań** – na rynku sprzedaży mieszkań w III kwartale 2025 roku zachowała się dynamika cen obserwowana w poprzednim kwartale. W czterech spośród sześciu największych miast Polski średnie transakcyjne ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania nieznacznie wzrosły – najbardziej, bo o 2,5%, w Gdańsku. Z kolei we Wrocławiu i w Łodzi zanotowano niewielkie spadki, odpowiednio o 2% i nieco ponad 1% w odniesieniu do II kwartału bieżącego roku. W perspektywie rocznej, w większości miast zanotowano niewielkie wzrosty, nieprzekraczające poziomu 5%. Tylko w Gdańsku przeciętna cena lokali mieszkalnych była wyższa o 6,71%, natomiast we Wrocławiu - wróciła do poziomu z III kwartału 2024 roku.
- W miastach regionalnych zanotowano nieco większe wahania, jednak wszędzie zmiany średniej ceny mieszkań, zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym, były jednocyfrowe – w większości przypadków również poniżej 5%.
- **Stabilizacja na rynku najmu** – w III kwartale 2025 roku, mimo wysokiego popytu, stawki czynszu najmu w największych polskich miastach pozostały stabilne. W ujęciu kwartalnym, niewielkie spadki średnich czynszów najmu zanotowano w trzech miastach – w Łodzi o niespełna 1%, a w Katowicach i Gdańsku o zaledwie 0,5%. W pozostałych czterech analizowanych aglomeracjach zaobserwowano wzrosty, z których najwyższy, o prawie 2,5%, odnotowano w Warszawie. W ujęciu rok do roku tylko w Katowicach doszło do niewielkiego, poniżej 1%, spadku średniej stawki czynszu najmu. Pozostałe miasta zanotowały wzrosty. Najwyższą dynamikę już od roku wykazuje Łódź, gdzie przeciętny czynsz najmu mieszkania wzrósł o prawie 7% w porównaniu do III kwartału 2024 roku.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

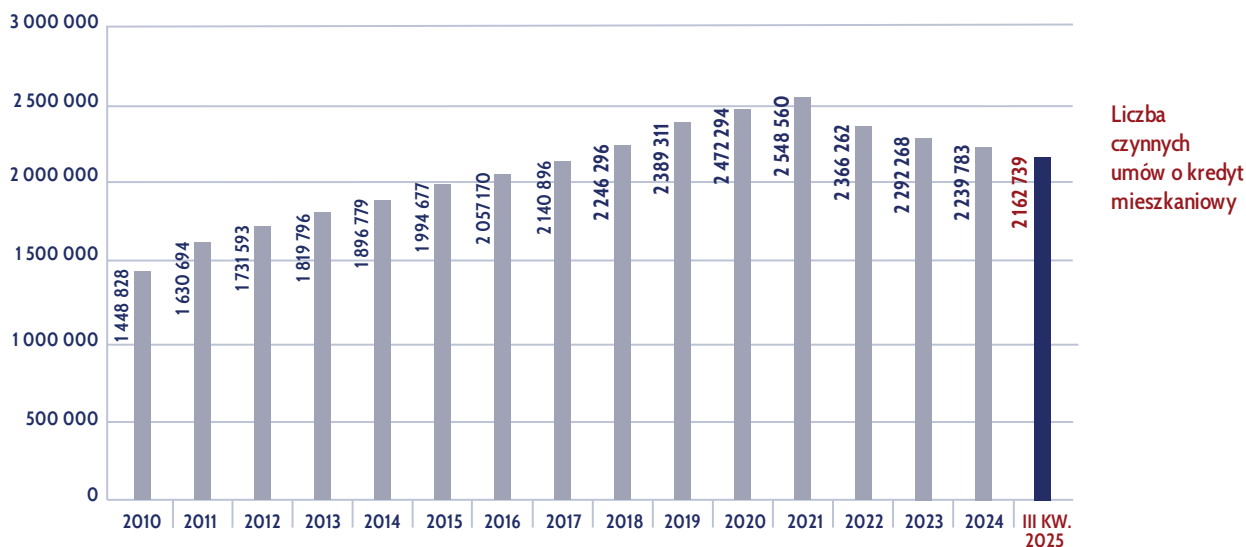
Czynne kredyty mieszkaniowe

Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

2 162 739

0,60% k/k

4,60% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

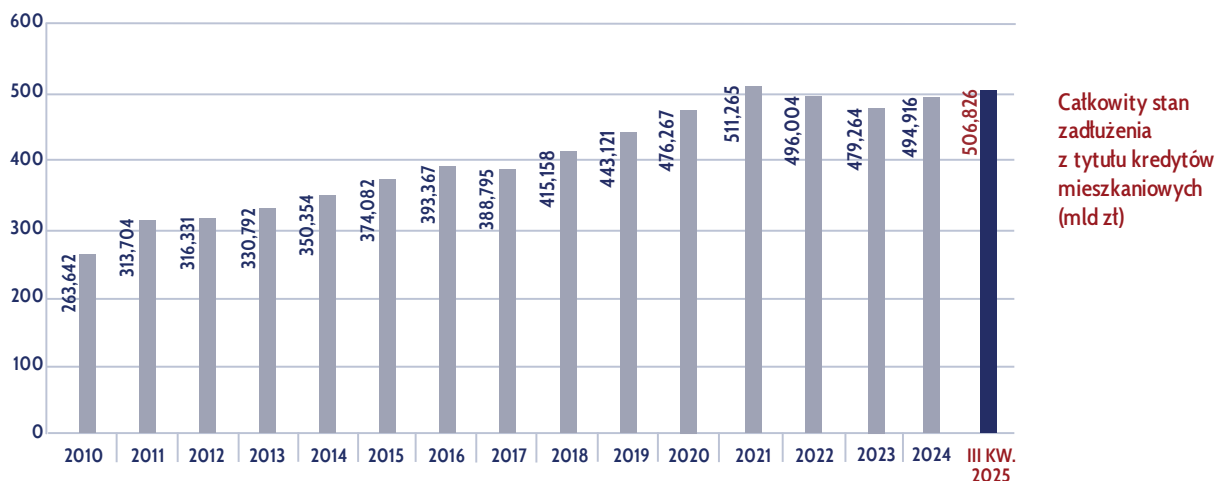
Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia

506,826 mld zł

1,26% k/k

2,76% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Wartość nowych kredytów

29,171 mld zł

18,55% k/k

51,03% r/r

Liczba nowych kredytów

64 796

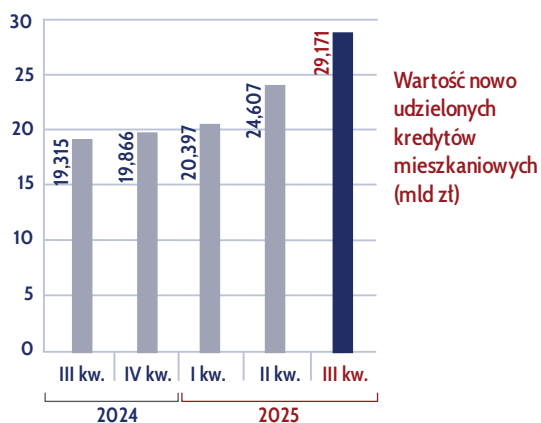
16,71% k/k

41,18% r/r

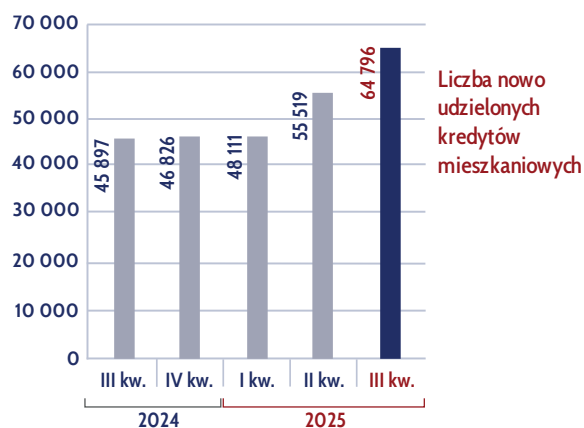
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
III kw. 2024	19,315	1,03% ↗	45 897	1,02% ↗
IV kw. 2024	19,866	2,85% ↗	46 826	2,02% ↗
I kw. 2025	20,397	2,68% ↗	48 111	2,74% ↗
II kw. 2025	24,607	20,64% ↗	55 519	15,40% ↗
III kw. 2025	29,171	18,55% ↗	64 796	16,71% ↗

Wartość i liczba
nowo udzielonych
kredytów
mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej

Udział w wartości nowych kredytów

75,36%

0,98 p.p. k/k 

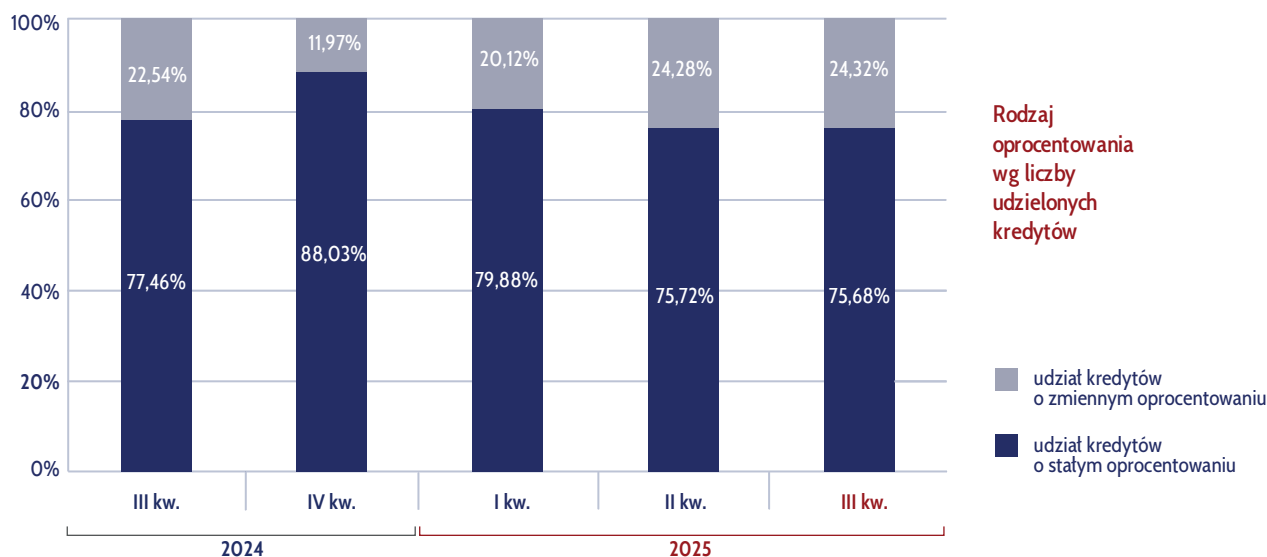
0,21 p.p. r/r 

Udział w liczbie nowych kredytów

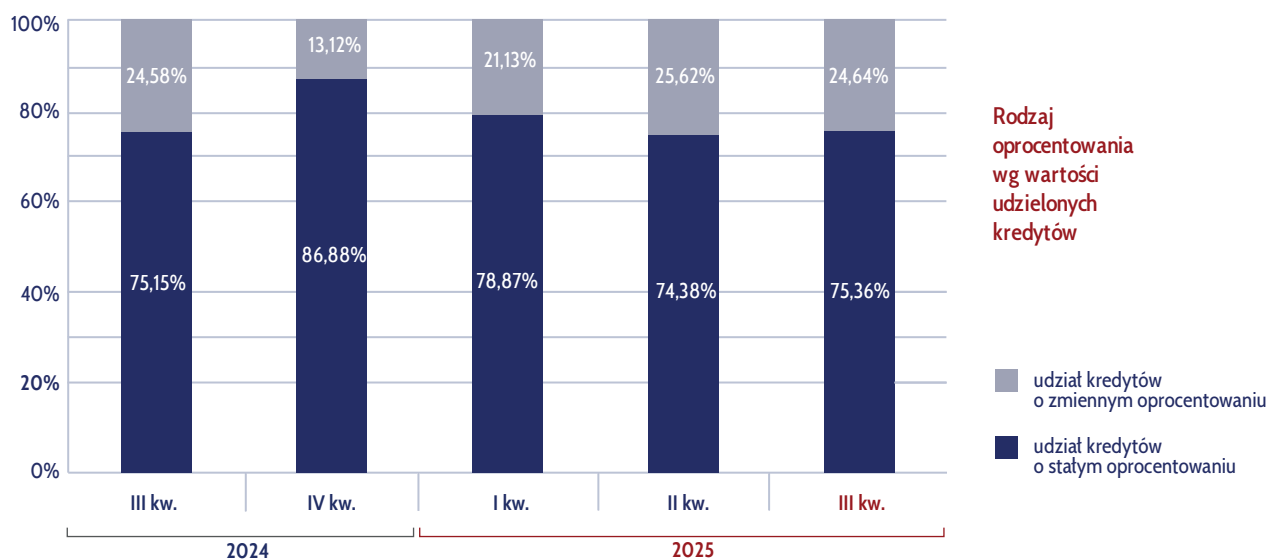
75,68%

0,04 p.p. k/k 

1,78 p.p. r/r 



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Waluta kredytu

PLN	CHF	EUR	INNE
99,16%	0,01%	0,81%	0,02%
0,20 p.p. k/k 	0,00 p.p. k/k	0,19 p.p. k/k 	0,01 p.p. k/k 
0,14 p.p. r/r 	0,00 p.p. r/r	0,11 p.p. r/r 	0,03 p.p. r/r 

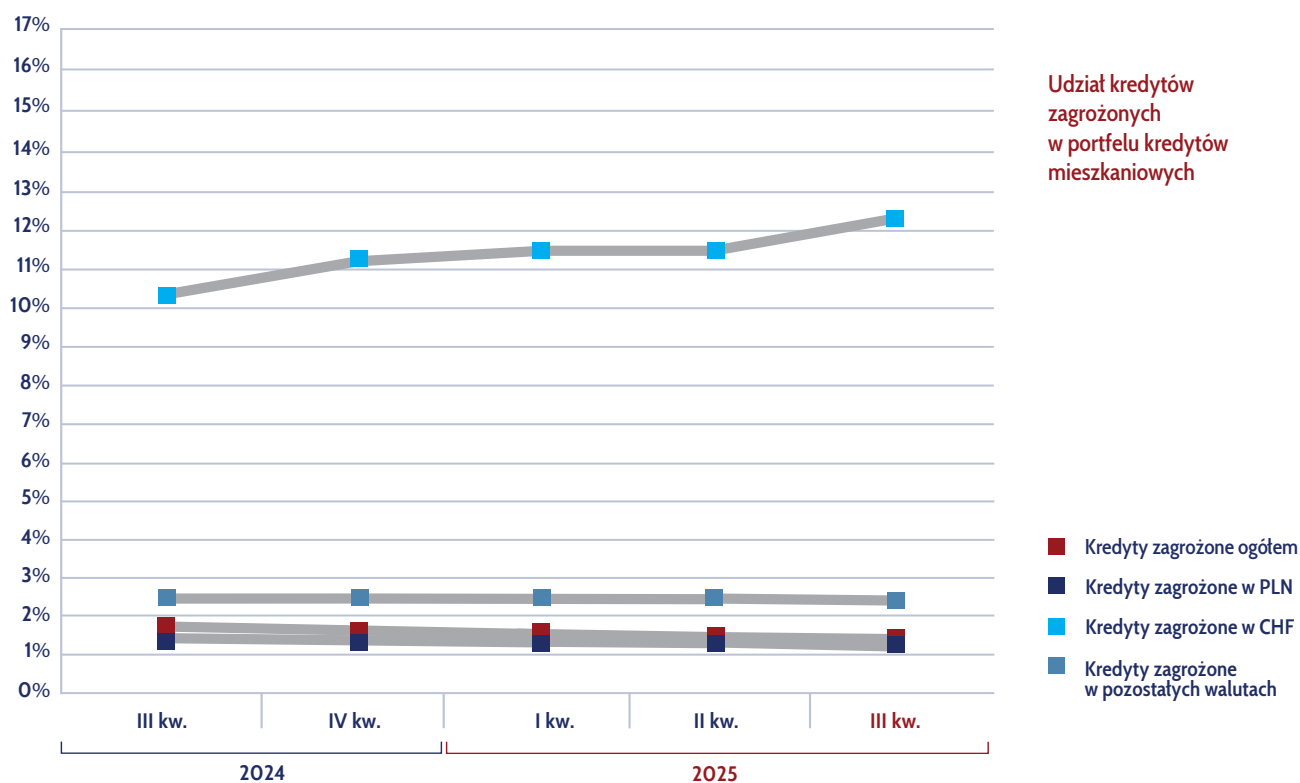
OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
III kw. 2024	99,02%	0,01%	0,92%	0,05%
IV kw. 2024	99,11%	0,01%	0,84%	0,04%
I kw. 2025	99,08%	0,01%	0,87%	0,04%
II kw. 2025	98,96%	0,01%	1,00%	0,03%
III kw. 2025	99,16%	0,01%	0,81%	0,02%

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
1,42%	1,21%	12,40%	2,35%
0,05 p.p. k/k	0,03 p.p. k/k	0,88 p.p. k/k	0,03 p.p. k/k
0,27 p.p. r/r	0,19 p.p. r/r	2,18 p.p. r/r	0,04 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: NBP

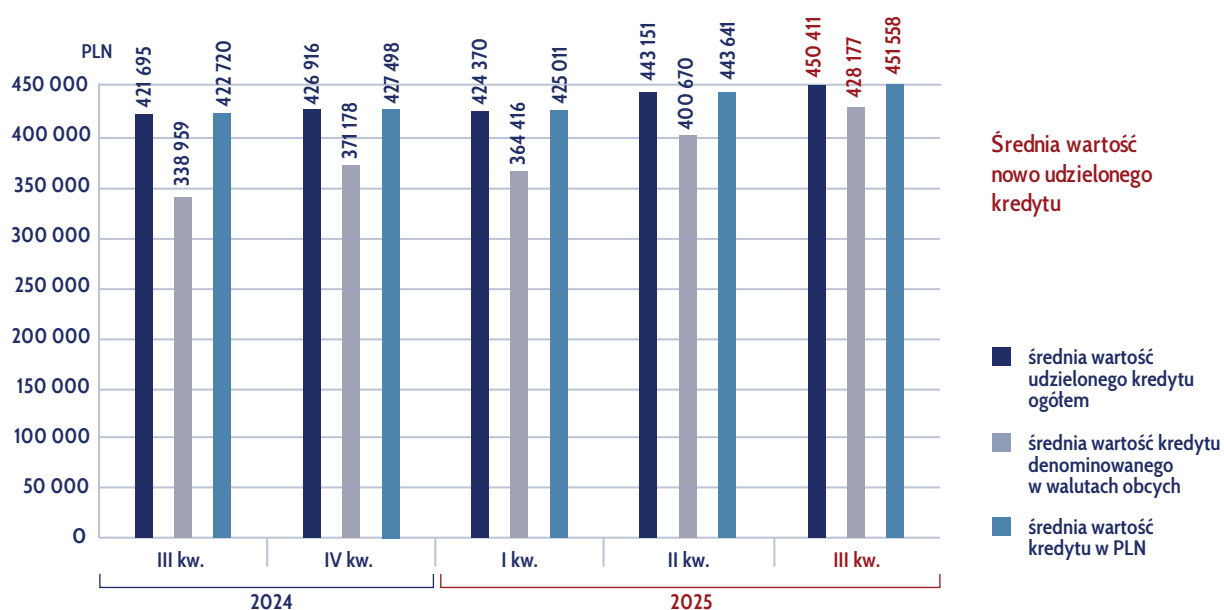
OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
III kw. 2024	1,69%	1,40%	10,22%	2,40%
IV kw. 2024	1,69%	1,34%	11,10%	2,40%
I kw. 2025	1,52%	1,27%	11,51%	2,40%
II kw. 2025	1,47%	1,24%	11,52%	2,39%
III kw. 2025	1,42%	1,21%	12,40%	2,35%

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
450 411	428 177	451 558
1,64% k/k 6,81% r/r	6,87% k/k 26,32% r/r	1,78% k/k 6,82% r/r



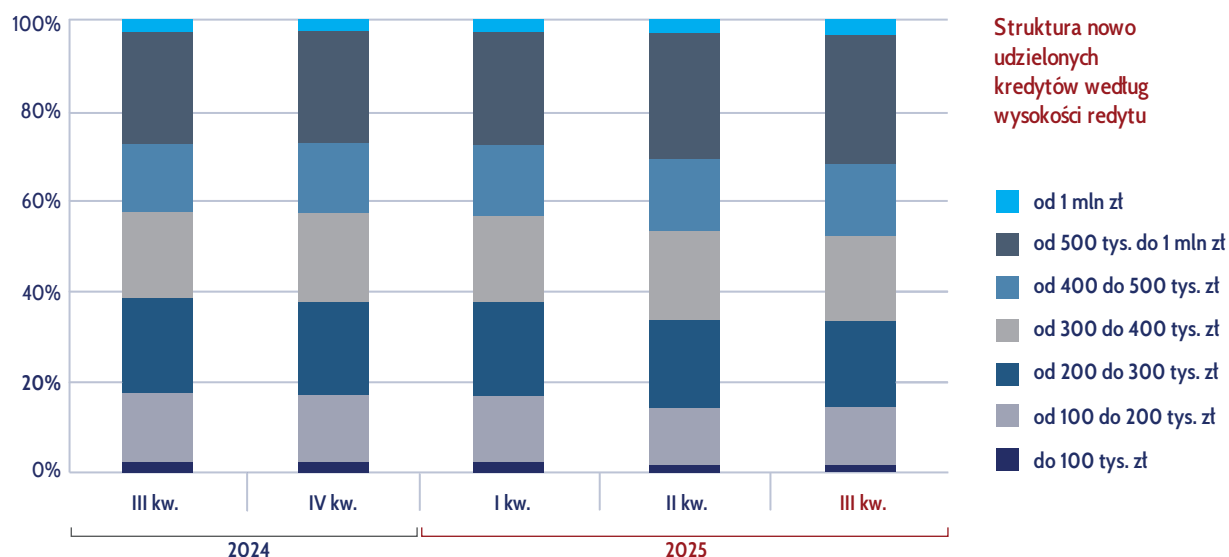
ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN	Średnia wartość nowo udzielonego kredytu
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	
III kw. 2025	450 411	428 177	451 558	

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

do 200 tys.	200 tys. – 300 tys.	300 tys. – 400 tys.	400 tys. – 500 tys.	powyżej 500 tys.
14,35%	18,93%	18,84%	15,84%	32,04%
0,19 p.p. k/k	0,57 p.p. k/k	0,64 p.p. k/k	0,12 p.p. k/k	1,14 p.p. k/k
3,08 p.p. r/r	2,08 p.p. r/r	0,02 p.p. r/r	0,65 p.p. r/r	4,54 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

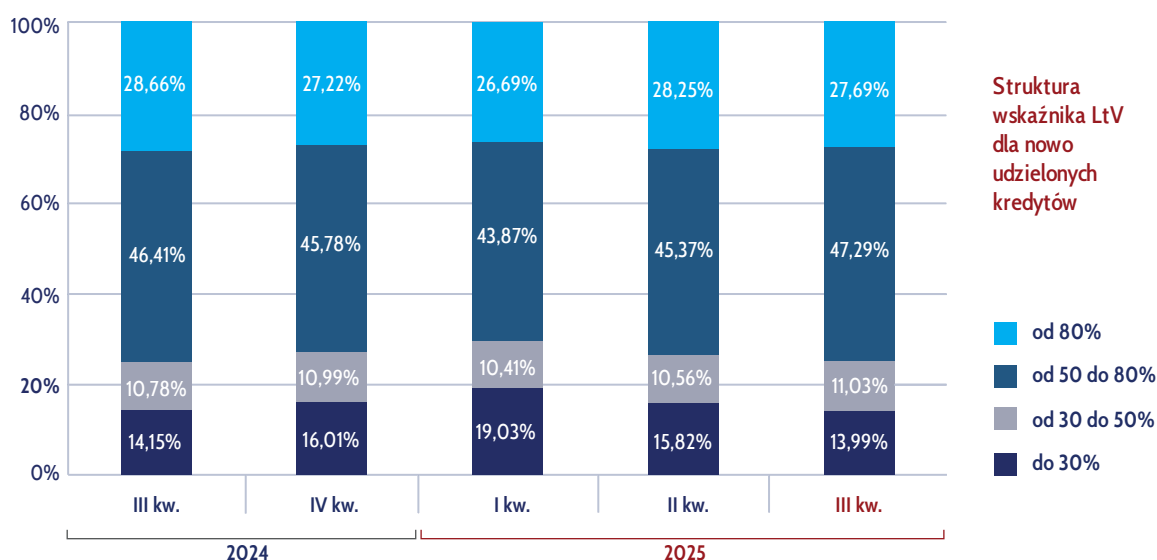
	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025
do 100 tys. zł	2,39%	2,31%	2,24%	1,66%	1,52%
od 100 do 200 tys. zł	15,04%	14,60%	14,56%	12,50%	12,83%
od 200 do 300 tys. zł	21,01%	20,66%	20,66%	19,50%	18,93%
od 300 do 400 tys. zł	18,86%	19,57%	19,14%	19,48%	18,84%
od 400 do 500 tys. zł	15,19%	15,54%	15,55%	15,96%	15,84%
od 500 tys. do 1 mln zł	24,65%	24,58%	25,07%	27,80%	28,42%
od 1 mln zł	2,85%	2,74%	2,78%	3,10%	3,62%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

do 30%	od 30 do 50%	od 50 do 80%	od 80%
13,99%	11,03%	47,29%	27,69%
1,83 p.p. k/k	0,47 p.p. k/k	1,92 p.p. k/k	0,56 p.p. k/k
0,16 p.p. r/r	0,25 p.p. r/r	0,88 p.p. r/r	0,97 p.p. r/r



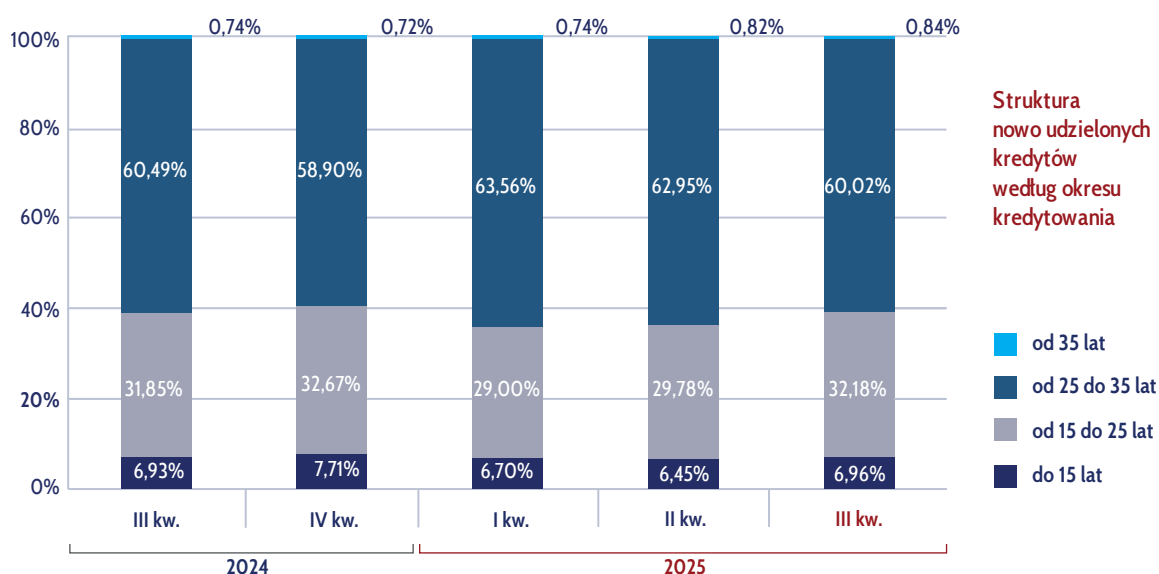
ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	
do 30%	14,15%	16,01%	19,03%	15,82%	13,99%	Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów
od 30 do 50%	10,78%	10,99%	10,41%	10,56%	11,03%	
od 50 do 80%	46,41%	45,78%	43,87%	45,37%	47,29%	
od 80%	28,66%	27,22%	26,69%	28,25%	27,69%	

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

do 15 lat	od 15 do 25 lat	od 25 do 35 lat	od 35 lat
6,96%	32,18%	60,02%	0,84%
0,51 p.p. k/k	2,40 p.p. k/k	2,93 p.p. k/k	0,02 p.p. k/k
0,03 p.p. r/r	0,33 p.p. r/r	0,47 p.p. r/r	0,10 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025
do 15 lat	6,93%	7,71%	6,70%	6,45%	6,96%
od 15 do 25 lat	31,85%	32,67%	29,00%	29,78%	32,18%
od 25 do 35 lat	60,49%	58,90%	63,56%	62,95%	60,02%
od 35 lat	0,74%	0,72%	0,74%	0,82%	0,84%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

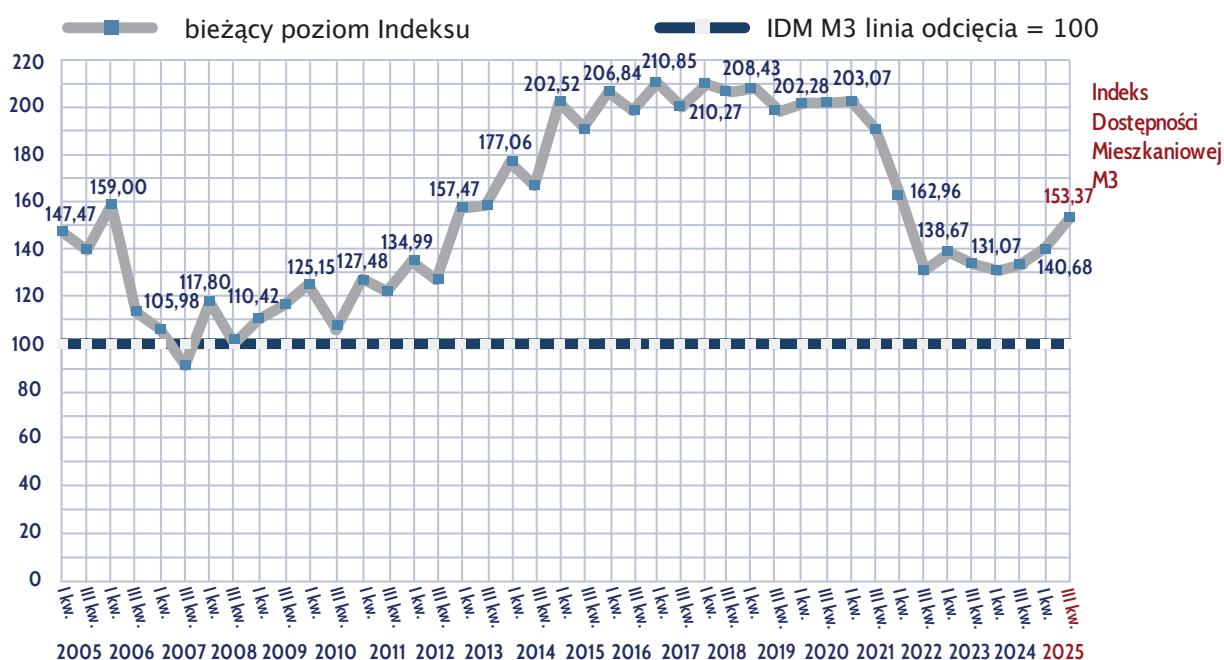
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Średnie ceny transakcyjne w badanym segmencie	Oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych	Średnie dochody rodziny brutto	Wysokość kosztów utrzymania
1,09% k/k 2,93% r/r	0,45% k/k 1,14% r/r	0,76% k/k 7,04% r/r	0,30% k/k 4,30% 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 III kwartale 2025 roku miały:

- niewielki wzrost 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 **1,09%** w stosunku do II kwartału 2025 roku;
- spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w III kwartale 2025 roku wyniosło **6,66%** (w II kwartale 2025 roku oprocentowanie wyniosło **7,11%**);

- niewielki spadek średnich dochodów rodziny brutto o **0,76%** w III 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 **0,30%** w odniesieniu do II kwartału 2025.
- 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) spadł o **0,72%**. Po uwzględnieniu zmiany cen mieszkań, wartość indeksu dostępności mieszkaniowej w III kwartale 2025 roku wzrosła o **3,45 pkt.**, do poziomu **153,37 pkt.**



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

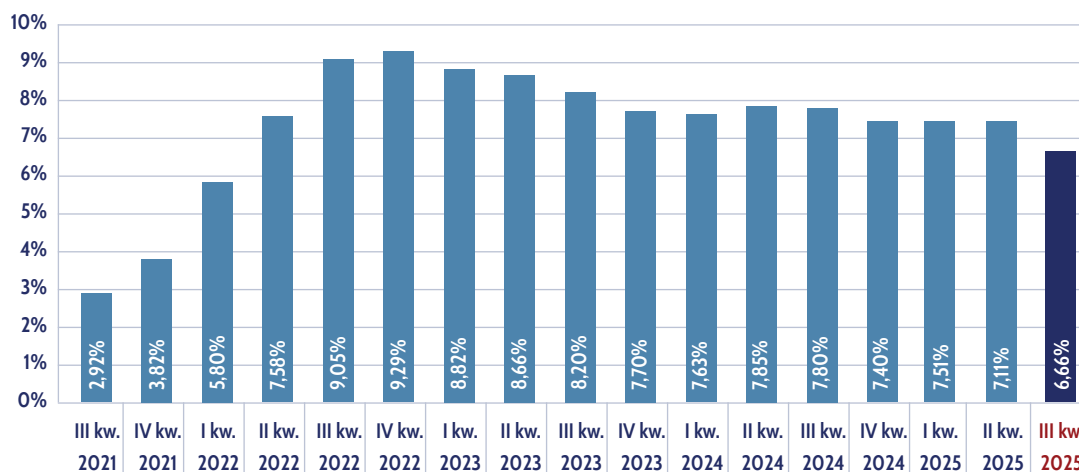
Średnie oprocentowanie nowych kredytów hipotecznych

Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego

6,66%

0,45 p.p. k/k

1,14 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–III kw. 2025 roku

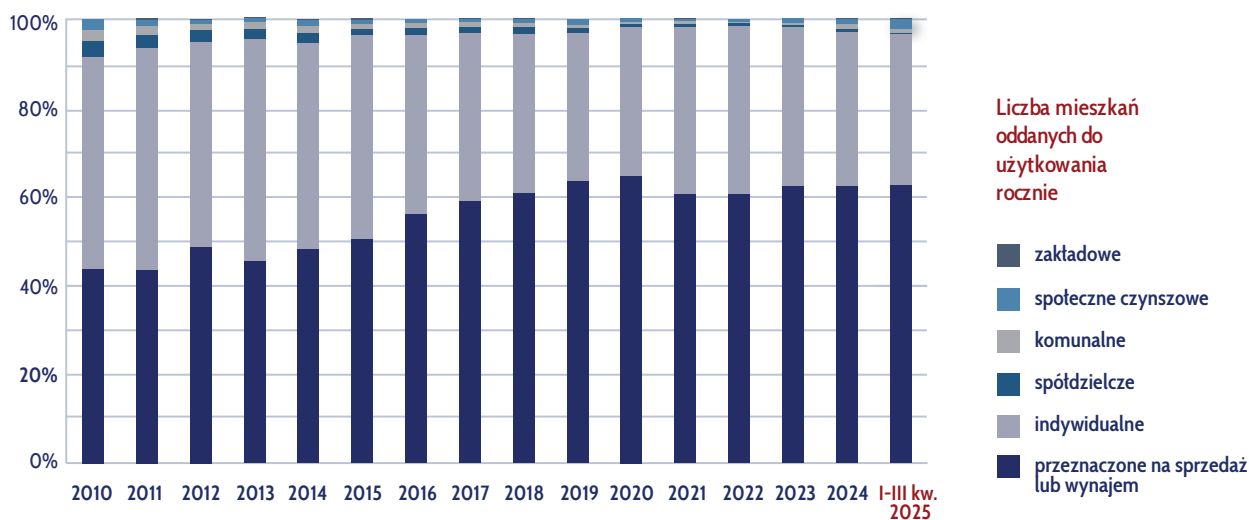
62,54%

0,94 p.p. r/r 

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

33,93%

1,57 p.p. r/r 



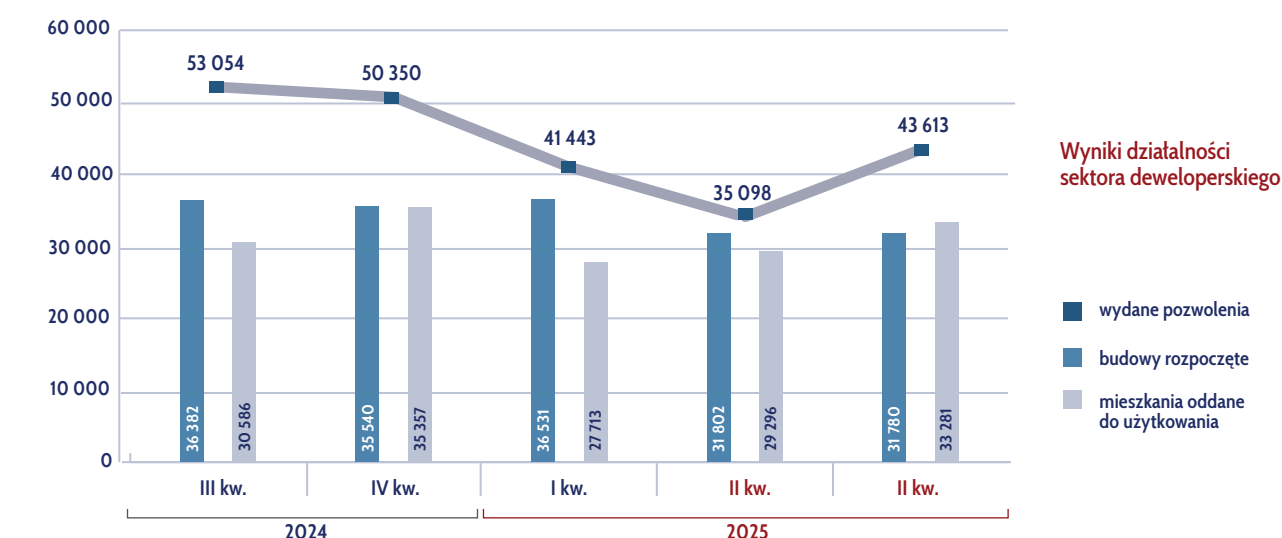
ŹRÓDŁO: GUS

	indywidualne	spółdzielcze	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	komunalne	spółeczne 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–III kw. 2025	48 984	621	90 290	1 257	3 188	41	

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

Liczba mieszkań, dla których wydano pozwolenie na budowę	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania
43 613	31 780	33 281
24,26% k/k 17,80% r/r	0,07% k/k 12,65% r/r	13,60% k/k 8,81% r/r



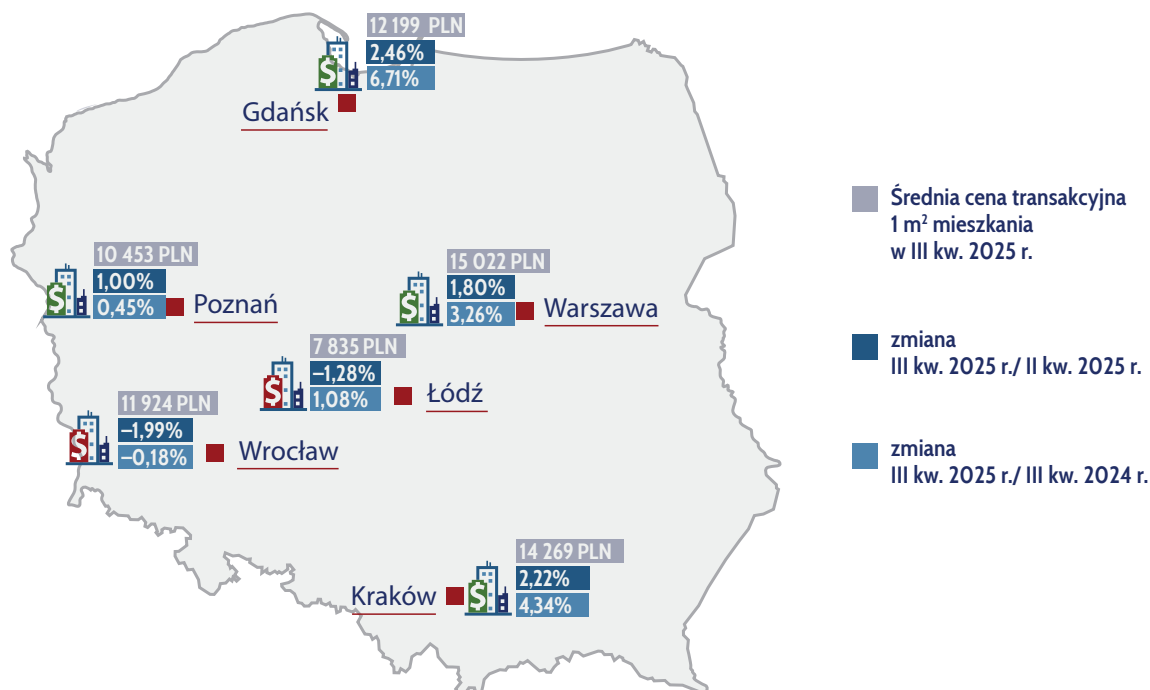
ŹRÓDŁO: GUS

	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025
wydane pozwolenia	53 054	50 350	41 443	35 098	43 613
budowy rozpoczęte	36 382	35 540	36 531	31 802	31 780
mieszkania oddane do użytkowania	30 586	35 357	27 713	29 296	33 281

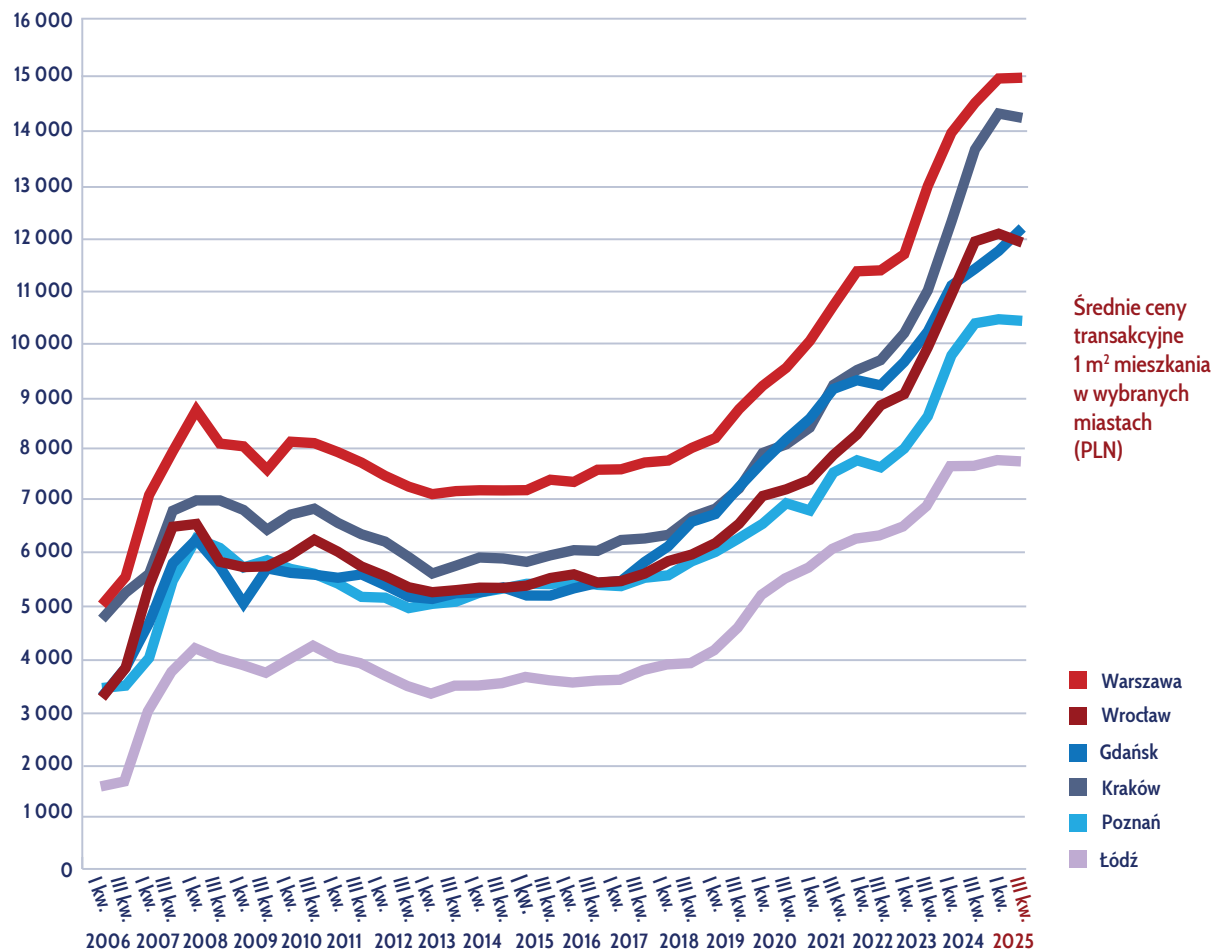
Wyniki działalności sektora deweloperskiego

ŹRÓDŁO: GUS

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
III kw. 2025	15 022	11 924	12 199	14 269	10 453	7 835

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

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

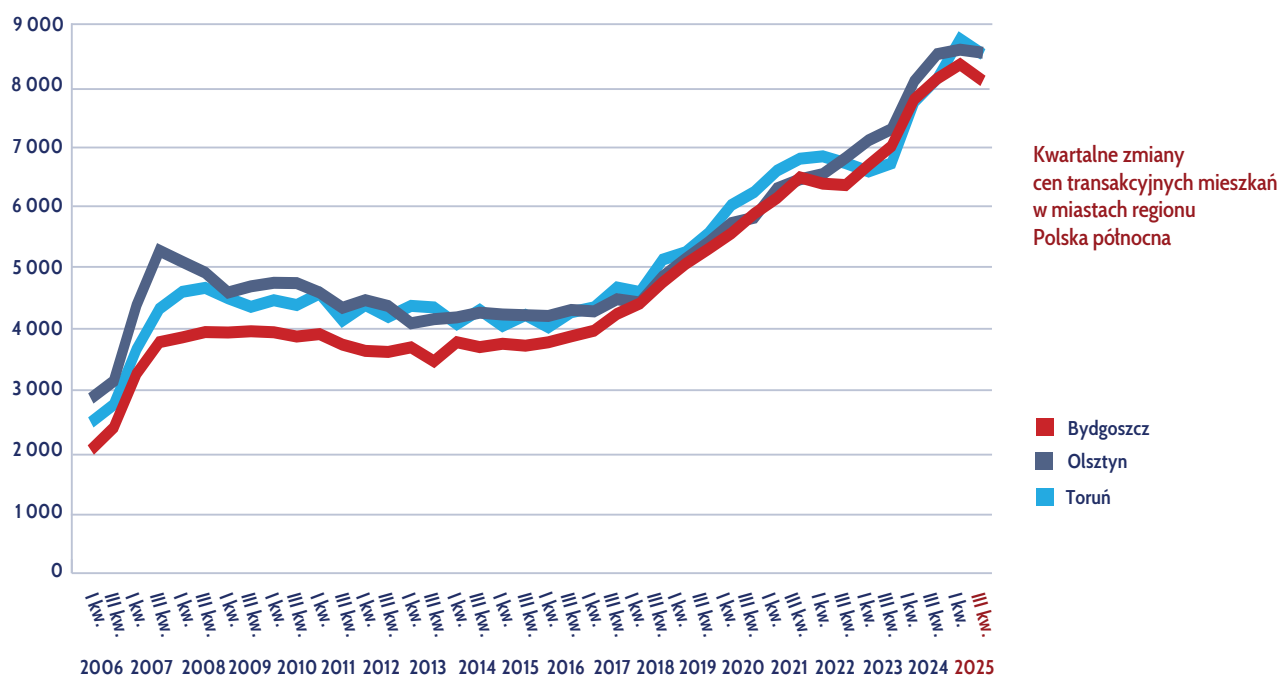
Poniżej prezentujemy zmiany średnich cen 1 metra kwadratowego mieszkań wraz z ich dynamiką we wszystkich miastach wojewódzkich oraz

największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

Region – Polska północna

miasto	Cena w III kw. 2025	Zmiana III kw.2025/II kw. 2025	Zmiana III kw. 2025/III kw. 2024
Bydgoszcz	8 159	–3,31%	–0,43%
Olsztyn	8 534	–1,02%	0,25%
Toruń	8 426	–3,21%	4,89%

ŹRÓDŁO: AMRON

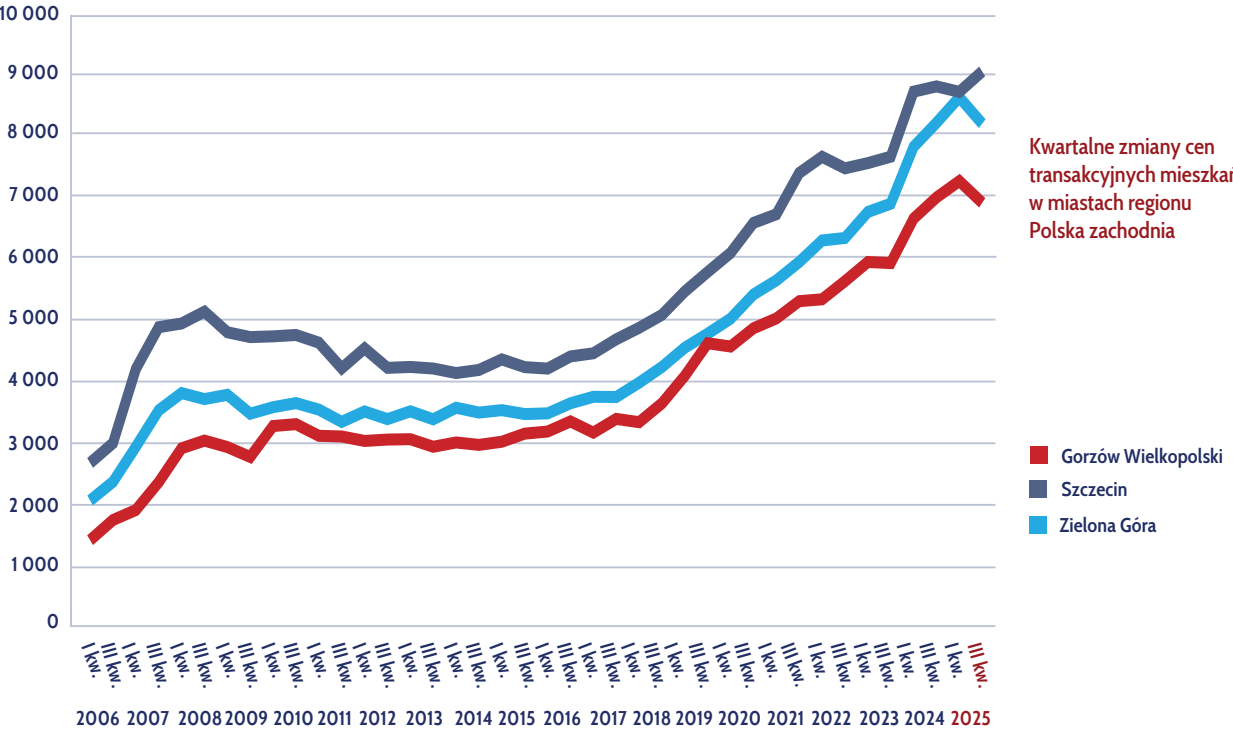


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska zachodnia

miasto	Cena w III kw. 2025	Zmiana III kw.2025/II kw. 2025	Zmiana III kw. 2025/III kw. 2024
Gorzów Wielkopolski	6 959	−1,60%	−1,23%
Szczecin	9 044	1,08%	2,74%
Zielona Góra	8 159	−2,65%	−0,17%

ŹRÓDŁO: AMRON

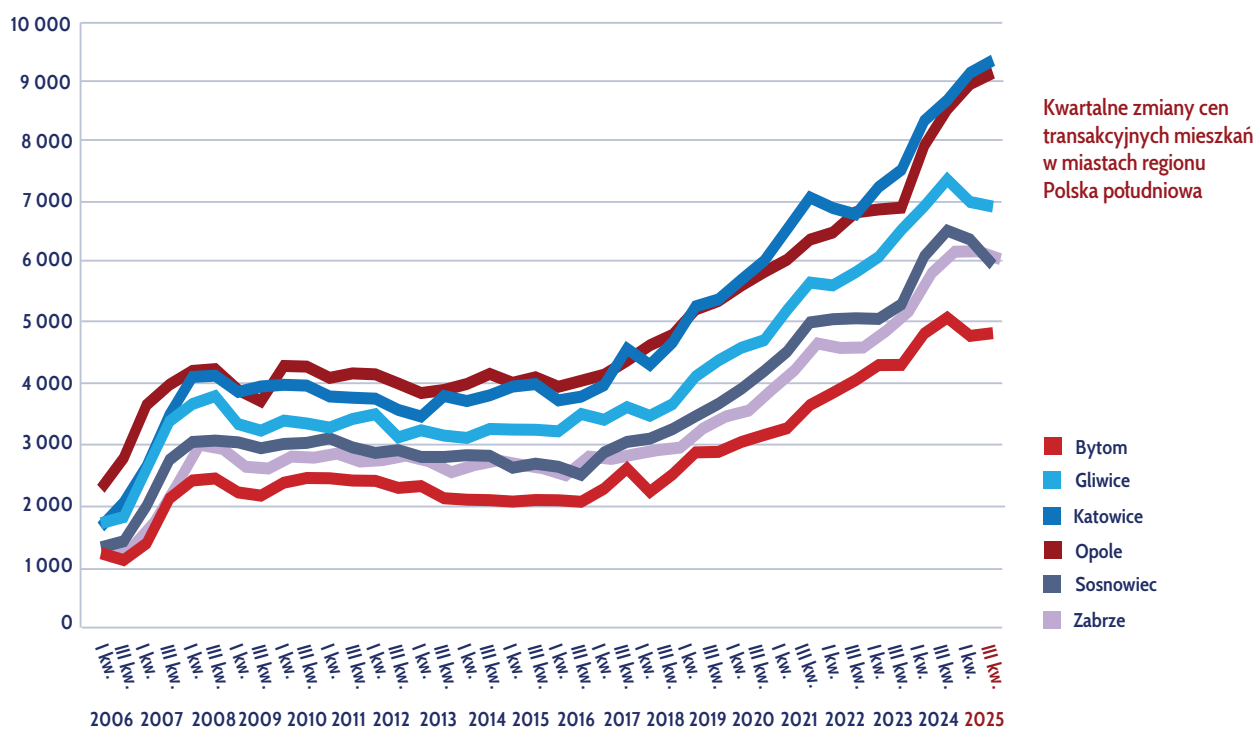


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska południowa

miasto	Cena w III kw. 2025	Zmiana III kw.2025/II kw. 2025	Zmiana III kw. 2025/III kw. 2024
Bytom	4 757	0,55%	–4,98%
Gliwice	6 927	0,66%	–5,95%
Katowice	9 292	3,67%	7,45%
Opole	9 007	4,66%	7,02%
Sosnowiec	5 942	–3,71%	–8,55%
Zabrze	5 979	1,01%	–1,99%

ŹRÓDŁO: AMRON

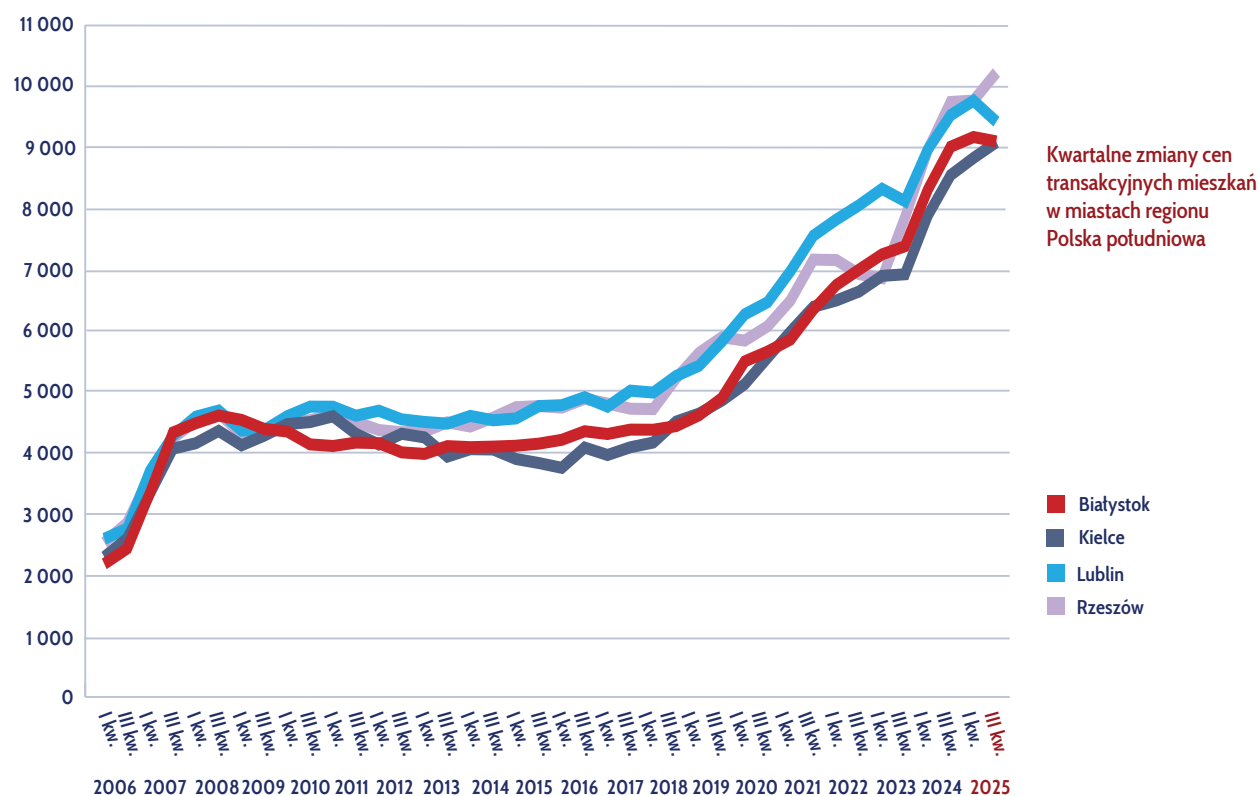


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska wschodnia

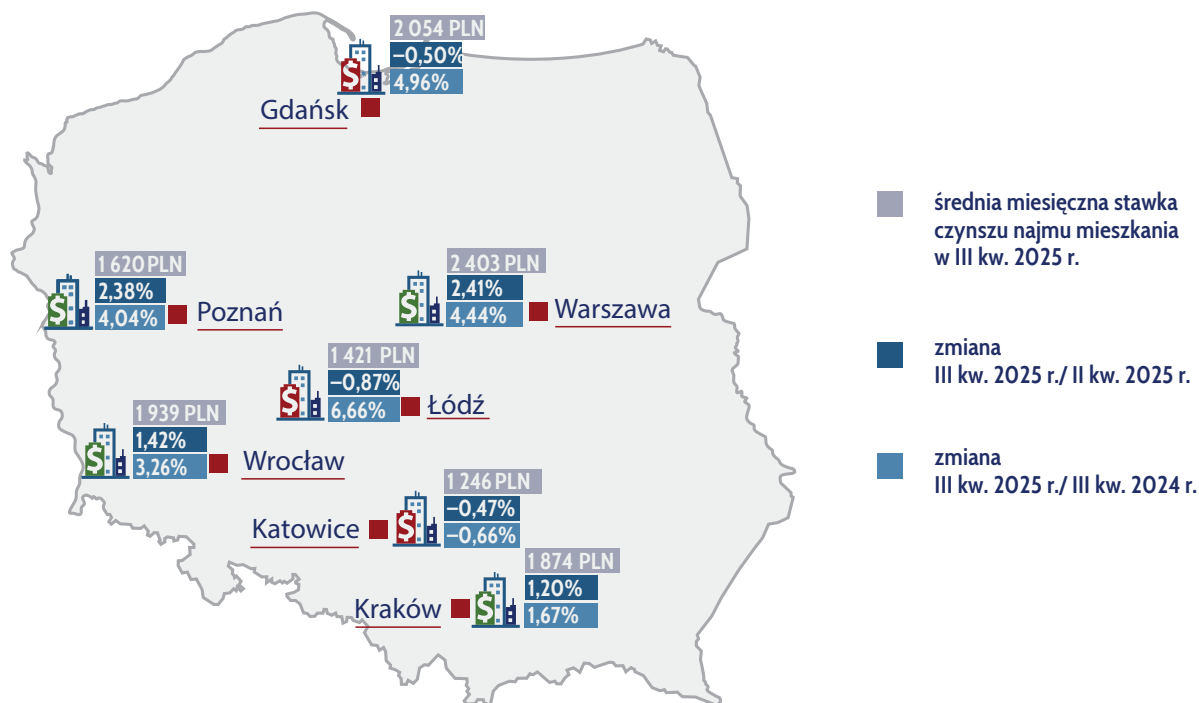
miasto	Cena w III kw. 2025	Zmiana III kw.2025/II kw. 2025	Zmiana III kw. 2025/III kw. 2024
Białystok	9 059	–2,23%	0,96%
Kielce	9 090	3,50%	6,23%
Lublin	9 462	–3,30%	–1,11%
Rzeszów	10 175	2,65%	4,91%

ŹRÓDŁO: AMRON

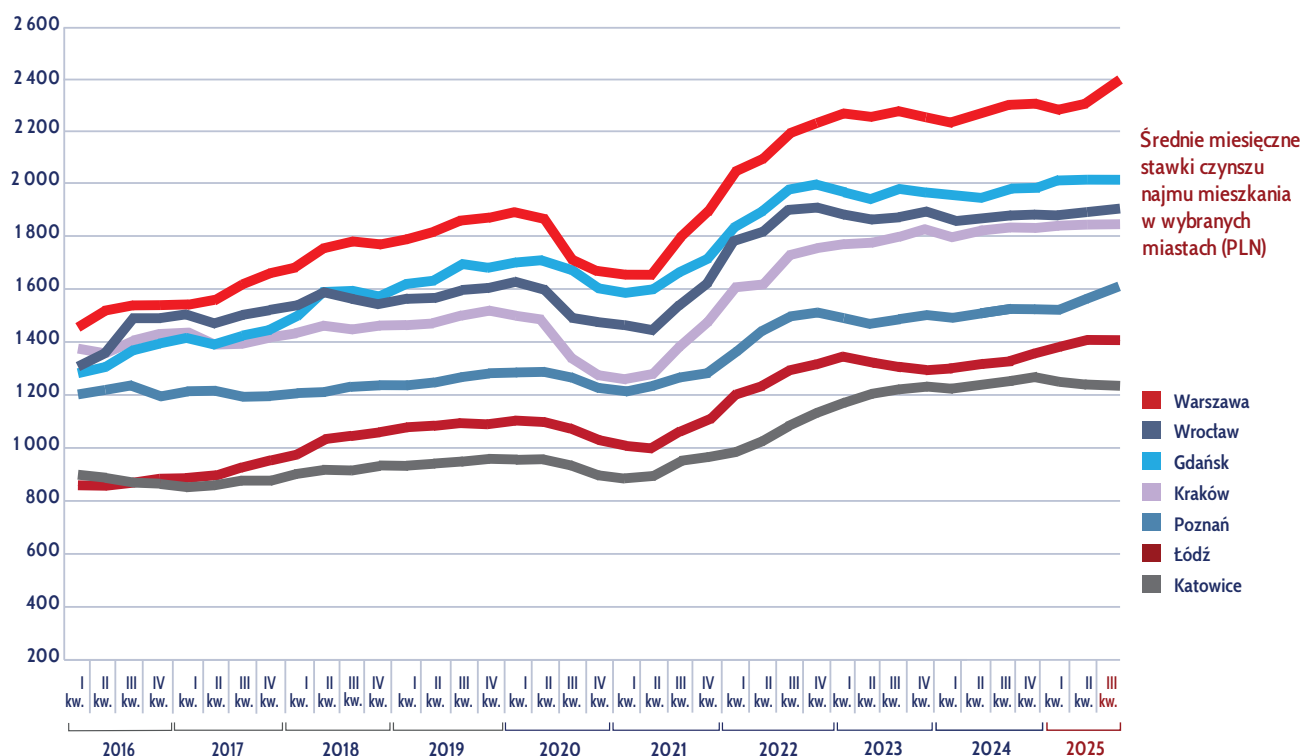


ŹRÓDŁO: AMRON

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
III kw. 2025	2 403	1 246	1 939	2 054	1 874	1 620	1 421

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

ŹRÓDŁO: 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. 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 ponad 20 lat istnienia Systemu pozyskailiśmy ponad 4,6 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