

Warszawa, 26 lutego 2026 r.

Informacja prasowa

Raport AMRON-SARFiN 4/2025: rok stabilizacji na rynku nieruchomości

Sektor bankowy zakończył miniony rok rekordowym wynikiem akcji kredytowej, udzielając kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości przekraczającej 103 mld zł. W samym IV kwartale 2025 r. banki udzieliły ponad 64 tys. kredytów na łączną kwotę przeszło 29 mld zł – wynika z najnowszego Raportu AMRON-SARFiN. Był to niemal identyczny wynik w porównaniu z poprzednim kwartałem, ale znacznie wyższy niż w tym samym okresie rok wcześniej.

Pod koniec 2025 r. rynek kredytowy w Polsce pozostawał w dobrej kondycji. W okresie od października do grudnia banki udzieliły 64 228 kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości ponad 29 mld zł. To niemal tyle samo co w poprzednim kwartale, ale znaczenie więcej niż w analogicznym okresie rok wcześniej – odpowiednio o 37 proc. i 47 proc.

W tym samym czasie łączna wartość portfela aktywnych kredytów mieszkaniowych wzrosła do poziomu ponad 512 mld zł i to pomimo kontynuacji spadku liczby tych kredytów. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec 2025 r. wyniosła 2 149 tys. i była niższa aż o 4 proc. niż przed rokiem. W porównaniu do rekordowego stanu portfela kredytów mieszkaniowych na koniec 2021 r., liczba czynnych umów kredytowych spadła o prawie 400 tys. Biorąc jednak pod uwagę dane z rynku kredytowego za cały rok można mówić o stabilizacji na rynku nieruchomości.

– To był dobry rok. Spokojnie domykał się cykl koniunkturalny trwający od 2015 r. Nie wystąpiły żadne szoki czy zaburzenia, ani zewnętrzne, ani wewnętrzne. Uczestnicy rynku mieszkaniowego wiedzieli od samego początku, że rząd raczej nie dorzuci potencjalnym nabywcom mieszkań do ich zakupów mieszkaniowych. Krokowo spełniały się zapowiedzi i oczekiwania obniżki stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej – mówi dr Jacek Furga, przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i prezes Centrum Procesów Bankowych i Informacji Sp. z o.o.

Istotnym czynnikiem dla rynku mieszkaniowego i kredytowego było stopniowe odbudowywanie się popytu mieszkaniowego.

– Na szczęście, pomimo serii sześciu obniżek stóp procentowych NBP – w skali roku aż o 175 punktów bazowych, do poziomu 4 proc. – nie doszło do gwałtownego uderzenia popytu – dodaje dr Jacek Furga.

Stabilności na rynku mieszkaniowym i kredytowym sprzyjała utrzymująca się w długim okresie relacja między rosnącymi dochodami a wzrostem cen mieszkań, co pozwoliło uniknąć napięć rynkowych i społecznych. Ten coraz atrakcyjniejszy cenowo kredyt skłonił jednak ponad 232 tys. osób do realizacji potrzeb mieszkaniowych finansowanych kredytem hipotecznym.

Sektor bankowy zakończył miniony rok rekordowym wynikiem akcji kredytowej przekraczającej 103 mld zł udzielonych kredytów mieszkaniowych. Tak wysoki wolumen akcji kredytowej w 2025 r. to efekt systematycznie rosnącej średniej wartości udzielanego kredytu hipotecznego, do poziomu 455,1 tys. zł na koniec 2025 r.

O dobrej kondycji finansowej nowych kredytobiorców świadczy także fakt, że nowo zaciągane kredyty cechuje krótszy okres spłaty. Poprawia się również jakość portfela kredytów mieszkaniowych. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem spadł na koniec 2025 r. do rekordowo niskiego poziomu 1,34 proc.

Obserwując zaś zmiany cen transakcyjnych na przestrzeni ostatnich 4-5 kwartałów można dostrzec ich stabilizację, z drobnymi kwartalnymi odchyleniami na poziomie 1-2 proc. to w górę, to w dół. W IV kwartale 2025 r. we Wrocławiu i Krakowie doszło do niewielkich spadków, poniżej 1,5 proc. Warszawa utrzymała status najdroższego rynku ze średnią ceną przekraczającą 15 200 zł/mkw. i umiarkowanym wzrostem na poziomie 1,5 proc. w odniesieniu do III kwartału ubiegłego roku. Natomiast Poznań z najwyższą dynamiką kwartalną, wynoszącą 2,6 proc., zdaje się nadrabiać zaległości względem innych metropolii, napędzany dynamicznym rynkiem pracy i ograniczoną dostępnością nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach. W skali roku Wrocław był jedynym rynkiem, na którym odnotowano spadek cen (o 3,2 proc.). W Krakowie ceny wróciły do poziomu sprzed roku, a w pozostałych aglomeracjach roczne zmiany cen były dodatnie – największa w Gdańsku, o solidne 3,5 proc.

Miniony rok okazał się także lepszy dla deweloperów i to bardziej niż się spodziewano. Sprzedaż ponad 40,7 tys. mieszkań na siedmiu najważniejszych rynkach deweloperskich w 2025 r. pozytywnie zaskoczyła ekspertów. To wynik lepszy o 9 proc. niż w 2024 r. Deweloperzy uruchomili projekty obejmujące budowę 44,8 tys. nowych mieszkań. Taka przewaga nowej podaży nad sprzedażą przełożyła się na rosnącą drugi rok z rzędu ofertę mieszkań deweloperskich, która w ostatnich dniach grudnia 2025 r. na siedmiu największych rynkach wynosiła 62,1 tys. lokali.

Podsumowując miniony rok należy także wspomnieć o dynamicznym wzroście zasobów bazy danych w międzybankowej bazie danych o rynku nieruchomości – Systemie AMRON. Łącznie zasoby bazy danych AMRON III wzrosły w ubiegłym roku o ponad 400,5 tys. nowych rekordów i osiągnęły poziom ponad 4,8 mln danych.

– Uczestnikom Systemu AMRON III udostępniliśmy w ubiegłym roku nowe funkcjonalności, raporty statystyczne i analityczne, w tym również raport AVM – automatycznej wyceny wartości nieruchomości. Nowe rozwiązania przypadły do gustu bankom. Sięgają po nowe raporty, ale – co jeszcze ważniejsze – zdecydowanie wzmocniły zasilanie bazy danych AMRON liczbą ponad 367 tys. rekordów. – mówi **dr. Jacek Furga**.

Najnowszy Raport AMRON-SARFiN dostarcza także prognoz na 2026 r. Zdaniem ekspertów, w nadchodzącym roku rynek czeka co najmniej jedna obniżka stopy referencyjnej NBP, co przy stabilnej



ofercie cenowej deweloperów i obserwowanej korekcie w dół cen na wtórnym rynku mieszkaniowym powinno zapewnić zrównoważony rozwój zarówno w sferze kredytów mieszkaniowych, jak i w sektorze deweloperskim. Stopy procentowe na koniec 2026 r. powinny być na poziomie nie wyższym niż 3,5 proc., a docelowa w 2027 r. stopa 3 proc. wydaje się realna. Warto jednak wziąć pod uwagę, że znaczący wzrost obciążeń podatkowych banków w bieżącym roku nie wróży dobrze oczekiwaniom, że wraz z kolejnymi obniżkami stóp procentowych koszt kredytu hipotecznego będzie ulegał redukcji.

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

Kontakt dla mediów:

dr Przemysław Barbrich

tel. 660 763 831

przemyslaw.barbrich@zbp.pl