

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

4 / 2025



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Raport nr 66

Data publikacji: 26 lutego 2026 r.



ROZDZIAŁ 1

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

ROZDZIAŁ 2

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

ROZDZIAŁ 3

- 27 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 27 PRODUKCJA MIESZKANIOWA
- 28 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 30 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 32 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W MNIJSZYCH MIASTACH POLSKI
- 36 ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU NAJMU MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

- 38 KOMENTARZ EKSPERTA
- 40 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- 40 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

512,449 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

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

1,11 %

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

3,54 %

IV kw. 2025		IV kw. 2025/III kw. 2025 (k/k)	IV kw. 2025/IV kw. 2024 (r/r)
2,149 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,63%	4,05%
64 228	liczba umów zawartych	0,88%	37,16%
29,227 mld zł	wartość umów zawartych	0,19%	47,12%
455 074 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,04%	6,60%
164,78 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	11,42 pkt.	25,99 pkt.
27,17%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	0,52 p.p.	0,05 p.p.
99,24%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,08 p.p.	0,13 p.p.
59,20%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,82 p.p.	1,12 p.p.
15 240 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	1,45%	3,03%
2 431 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	1,17%	5,22%



TO BYŁ DOBRY ROK. SPOKOJNIE DOMYKAŁ SIĘ CYKL KONIUNKTURALNY TRWAJĄCY OD 2015 ROKU. 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.

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 szósta 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 nie tylko czwartego kwartału 2025 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów, lecz podsumowujemy cały rok 2025.

Przed rokiem prognozowałem, że rok 2025 zapowiada się jako okres stabilizacji na rynku nieruchomości. Tak też się stało. To był dobry rok. Spokojnie domykał się cykl koniunkturalny trwający od 2015 roku. 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.

Istotnym czynnikiem dla rynku mieszkaniowego i kredytowego w roku 2025 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 4,00% – nie doszło do gwałtownego uderzenia popytu. 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 rok 2025 **rekordowym wynikiem akcji kredytowej przekraczającej 103 mld złotych udzielonych kredytów mieszkaniowych**. Tak wysoki wolumen akcji kredytowej w roku 2025 to efekt systematycznie rosnącej średniej wartości udzielanego kredytu hipotecznego, do poziomu 455,1 tys. złotych na koniec roku 2025.

O dobrej kondycji finansowej nowych kredytobiorców świadczy 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 roku do rekordowo niskiego poziomu 1,34%.

W IV kwartale 2025 roku banki udzieliły 64 228 kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości ponad 29 mld zł, co oznacza powtórzenie wyników z poprzedniego kwartału, jednak w skali roku wzrosty były spore i wyniosły odpowiednio 37% oraz 47%.

Łączna wartość portfela aktywnych kredytów mieszkaniowych wzrosła do poziomu ponad

512 mld złotych i to pomimo kontynuacji spadku liczby tych kredytów. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec roku 2025 wyniosła 2 149 tys. kredytów i była niższa aż o 4,0% niż przed rokiem. W porównaniu do rekordowego stanu portfela kredytów mieszkaniowych na koniec roku 2021, liczba czynnych umów kredytowych spadła o prawie 400 tys.

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 IV kwartale 2025 roku we Wrocławiu i Krakowie doszło do niewielkich spadków, poniżej 1,5%. Warszawa utrzymała status najdroższego rynku ze średnią ceną przekraczającą 15 200 zł/mkw. i umiarkowanym wzrostem na poziomie 1,5% w odniesieniu do III kwartału ubiegłego roku. Natomiast Poznań z najwyższą dynamiką kwartalną wynoszącą 2,6% 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%). W Krakowie ceny wróciły do poziomu sprzed roku, a w pozostałych aglomeracjach roczne zmiany cen były dodatnie – największa w Gdańsku, o solidne 3,5%.

Również stawki czynszów w IV kwartale 2025 roku w największych polskich miastach pozostały stabilne. W ujęciu kwartalnym w trzech z siedmiu największych miast (Gdańsk, Kraków, Wrocław) czynsze nieznacznie spadły (najbardziej w Gdańsku – o prawie 3%), a w kolejnych trzech (Poznań, Łódź i Warszawa) wzrosty były symboliczne, w okolicach 1%. Jedynym rynkiem, gdzie średni czynsz istotnie wzrósł, były Katowice, ale i tam tempo wzrostu (+2,3% względem III kwartału) trudno nazwać dynamicznym. W ujęciu rocznym najwyższe wzrosty zanotowały Poznań i Warszawa – odpowiednio o 5,5% i 5,2%.

Rok 2025 okazał się dla deweloperów lepszym, niż się spodziewano. Sprzedaż ponad 40,7 tys. mieszkań na siedmiu najważniejszych rynkach deweloperskich w 2025 roku pozytywnie zaskoczyła ekspertów. To wynik lepszy o 9% niż w roku 2024. Deweloperzy uruchomili projekty obejmujące budowę 44,8 tys. nowych mieszkań. Taka przewaga nowej podaży nad sprzedażą przeżyła się na

rosnącą drugi rok z rzędu ofertę mieszkań deweloperskich, która w ostatnich dniach grudnia 2025 roku na siedmiu największych rynkach wyniosła 62,1 tys. lokali.

Na podstawie danych GUS widoczne jest utrzymanie od 2019 roku tempa oddawania nowych mieszkań w liczbie powyżej 200 tys. mieszkań rocznie. Łącznie w roku 2025 oddano do użytkowania blisko 208,8 tys. mieszkań, czyli więcej o 4,3% niż przed rokiem. W tej liczbie 134,1 tys. mieszkań przeznaczonych było na sprzedaż lub najem (64,3%), 67,6 tys. mieszkań zostało zbudowanych przez indywidualnych inwestorów (32,4%), 4 299 mieszkań to mieszkania społeczne czynszowe (2,1%), 1 630 mieszkań to mieszkania komunalne (0,8%), oddano do użytkowania również 931 mieszkań spółdzielczych (0,4%) oraz 165 mieszkań zakładowych (0,1%).

Podsumowując rok 2025 nie mogę nie wspomnieć o dynamicznym wzroście zasobów bazy danych w międzybankowej bazie danych o rynku nieruchomości – Systemie AMRON. 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. Łącznie zasoby bazy danych AMRON III wzrosły w roku 2025 o ponad 400,5 tys. nowych rekordów i osiągnęły poziom ponad 4,8 mln danych. Ponadto w prowadzonej przez Centrum AMRON Bazy Danych Budynków gromadzimy atrybuty ESG (46 atrybutów) dla każdego budynku mieszkalnego na obszarze całego kraju.

Rekomendacje na rok 2026

Znaczący wzrost obciążeń podatkowych banków w 2026 roku nie wróży dobrze oczekiwaniom, że wraz z kolejnymi obniżkami stóp procentowych koszt kredytu hipotecznego będzie ulegał redukcji, tak jak miało to miejsce w drugiej połowie 2025 roku. Na szczęście czekają nas w tym roku jeśli nie dwie, to co najmniej jedna obniżka stopy referencyjnej NBP, co przy stabilnej ofercie cenowej deweloperów i obserwowanej korekcie w dół cen na rynku wtórnym mieszkaniowym powinno zapewnić zrównoważony rozwój zarówno w sferze kredytów mieszkaniowych, jak i w sektorze

deweloperskim. Stopy procentowe na koniec 2026 roku powinny być na poziomie nie wyższym niż 3,5%, a docelowa w roku 2027 stopa 3% wydaje się realna.

Wzmocnieniem dla systemu długoterminowego refinansowania kredytu hipotecznego powinien być dalszy rozwój budowanego od ponad 25 lat rynku listów zastawnych. Bardzo udany debiut na polskim rynku papierów wartościowych PKO BP Banku Hipotecznego S.A. z pierwszą w powojennej Polsce subskrypcją listów zastawnych adresowaną do indywidualnych odbiorców powinien być odpowiednią inspiracją zarówno dla regulatorów, jak i pozostałych banków hipotecznych. Nieustannie rekomenduję uruchomienie w Polsce, wspieranego przez państwo, **systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe**, m.in. jako stałego elementu budowania wkładu własnego dla potencjalnych kredytobiorców.

Kolejnym tematem wartym rekomendacji jest uruchomienie w Polsce **funduszy REIT**. Po prawie dwóch latach dyskusji gabinetowych, podjęta po raz trzeci w ciągu kilkunastu ostatnich lat próba wprowadzenia w naszym kraju funduszy REIT lub – jak niektórzy wolą, FINN – spetzło na niczym.

Odpowiadając na pojawiające się pomysły wprowadzenia dodatkowego/podwyższonego podatku od nieruchomości dla posiadaczy któregoś tam z kolei mieszkania na wynajem uważam, że rząd nie ma prawa niszczyć jedyne, sprawnie działającego od transformacji gospodarczej rynkowego mechanizmu rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Jeżeli chcemy rozmawiać o **podatku od nieruchomości**, to rozmawiamy o powszechnych zasadach obowiązujących każdego posiadacza nieruchomości. Przecież „wystarczy” wprowadzenie podatku od wartości nieruchomości, a nie, jak to ma miejsce dziś, od jej powierzchni.

Przy okazji chciałbym sprostować informację o wysokości płaconego przeze mnie podatku od zamieszkiwanego przez moją rodzinę domu na warszawskim Zielonym Ursynowie. Jestem to winien tym ważnym odbiorcom Raportu AMRON-SARFiN, którzy nie omieszkali zgłosić mi uwagi o popełnionej pomyłce w wyliczeniach. Dla takich Czytelników Raportu aż się chce robić. Dziękuję. Ponieważ zapłaciłem już podatek od nieruchomości za rok 2026, to posłużę się stawkami już za rok bieżący, czyli 77 groszy za metr działki, na której postawiony jest nasz dom, a za metr kwadratowy

tego domu – 1,25 zł. Zapłacony podatek w wysokości 965,00 złotych stanowi 6 promili jej szacowanej wartości.

W lipcu 2025 roku znowelizowana została ustawa dotycząca budownictwa społecznego i komunalnego, która nadaje nowe ramy finansowe dla całej mieszkaniówki. Zwiększono limity wydatków na bezwrotne granty na budowę mieszkań w systemie komunalnym i społecznym do 5-6 mld złotych rocznie. W kontekście tak istotnego zwiększenia wydatków budżetowych na rozwój budownictwa społecznego koniecznym jest **uporządkowanie zasad zarządzania zasobami mieszkań społecznymi**. Po pierwsze, konieczne jest 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.

Podstawowym wyzwaniem dla rządu jest podjęcie działań na rzecz **wzmocnienia podaży nowych mieszkań**, a tutaj głównym problemem jest odblokowanie dostępu deweloperów do terenów nadających się pod zabudowę mieszkaniową, a należących obecnie do samorządów lokalnych czy spółek państwowych. Obawiam się jednak, aby na rodzącej się fali „uzdrowienia sektora mieszkaniowego” poprzez reaktywację działań inwestycyjnych spółdzielni mieszkaniowych nie doszło do „zarezerwowania” dla inwestycji spółdzielczych wszelkich dostępnych terenów nadających się pod zabudowę mieszkaniową.

Wiceminister finansów i gospodarki podkreśla, że „mamy w Polsce 3,5 tys. spółdzielni mieszkaniowych, które mają wiedzę na temat tego, jak budować, projektować i zarządzać mieszkaniami. Chcemy wykorzystać ten potencjał. Naszą wizją jest, by to właśnie o spółdzielnie mieszkaniowe i TBS-y oprzeć budowę segmentu społecznego, czyli przeznaczonego dla osób z luki czynszowej – za bogatych na mieszkania komunalne, za biednych na zakup po rynkowych stawkach.”

W odpowiedzi na taką zapowiedź wskażę tylko, że w roku 2025 mieszkania spółdzielcze, komunalne, społeczne i zakładowe w łącznej liczbie 7 025 stanowią zaledwie 3,83% wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań. W tej liczbie jedynie 931 mieszkań zostało oddanych do użytkowania przez spółdzielnie mieszkaniowe. Ale jesteśmy gotowi do rozmów o efektywnych rozwiązaniach dla rozwoju mieszkalnictwa w Polsce.

Rok 2026 będzie rokiem „normalności” na rynku mieszkaniowym i kredytowym. Rosnące wynagrodzenia i spodziewane kolejne obniżki stóp procentowych NBP to przyszłość, którą malują przed nami dostępne dziś prognozy. Naszych rodaków stać więc będzie na kolejne zakupy mieszkań zarówno na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, jak również przeznaczonych na

wynajem. Potrzebujemy bezpiecznego otoczenia prawnego i odrobiny zachęty oraz aprobaty dla takich działań. Będzie to więc również okres oczekiwania na nowe impulsy, które mogłyby ożywić aktywność zakupową i wpłynąć na zachowania inwestorów oraz nabywców indywidualnych.

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.

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

Rok 2025 na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych upłynął pod znakiem stopniowej normalizacji po okresie silnych wahań w latach poprzednich. Rynek przeszedł z fazy impulsów popytowych i dynamicznych wzrostów cen do etapu stabilizacji opartej na fundamentach ekonomicznych, takich jak dochody gospodarstw domowych, dostępność kredytu i realna podaż mieszkań. W ciągu roku nastroje wyraźnie się uspokoiły, a kluczową rolę w kształtowaniu ostatecznego obrazu rynku odegrał IV kwartał, który skumulował i potwierdził większość obserwowanych w ciągu roku trendów.

Kluczowym czynnikiem wspierającym aktywność kupujących w końcówce 2025 roku była odczuwalna poprawa dostępności finansowania. Decyzje o obniżkach stóp procentowych, które sprowadziły stopę referencyjną do poziomu 4,00%, w połączeniu z systematycznym wzrostem średnich wynagrodzeń, znacząco odbudowały zdolność kredytową Polaków. Co istotne, wzrost popytu w IV kwartale nie miał charakteru gwałtownego boomu znanego z okresów programów dopłat. Był to raczej stopniowy powrót części odłożonego popytu, realizowanego w sposób bardziej selektywny i świadomy. Raporty spółek giełdowych potwierdziły, że IV kwartał należał do lepszych okresów sprzedażowych w roku, choć dynamika miała charakter umiarkowany i stabilny.

Po stronie podaży IV kwartał potwierdził utrzymywanie się wysokiej oferty mieszkań, będącej efektem projektów rozpoczętych w poprzednich latach. Wysoki poziom niesprzedanych lokali z lat wcześniejszych skłaniał deweloperów do większej selektywności w rozpoczynaniu nowych projektów oraz koncentracji na sprzedaży gotowej oferty. Rynek funkcjonował w modelu „dwóch prędkości”: projekty w atrakcyjnych lokalizacjach sprzedawały się relatywnie sprawnie, podczas gdy słabsze inwestycje wymagały większej elastyczności cenowej lub dłuższego czasu sprzedaży. Wysoki poziom dostępnych lokali pełnił rolę naturalnego stabilizatora rynku, ograniczając ryzyko gwałtownych wzrostów cen i przegrzania koniunktury.

W IV kwartale dynamika cen transakcyjnych w największych miastach Polski uległa niemal całkowitemu wyhamowaniu, co w skali całego roku przełożyło się na zaledwie kilkuprocentowe wzrosty nominalne. Biorąc pod uwagę wskaźniki inflacyjne, można mówić o realnej stabilizacji wartości

nieruchomości, a w niektórych lokalizacjach i segmentach nawet o lekkich korektach spadkowych. Wysoka podaż – szczególnie na rynku pierwotnym – ograniczała przestrzeń do dalszych podwyżek. Deweloperzy koncentrowali się na sprzedaży wolumenowej, częściej akceptowali negocjacje cenowe oraz oferowali zachęty pozacenowe. Rynek wyraźnie przesunął się w stronę kupującego – szeroka oferta wydłużyła czas sprzedaży i sprzyjała bardziej selektywnym decyzjom zakupowym.

Również rynek najmu w końcówce 2025 roku potwierdził trend uspokojenia, stając się bardziej przewidywalnym dla obu stron transakcji. Po latach gwałtownych wzrostów czynszów spowodowanych m.in. napływem uchodźców i wysokimi stopami procentowymi, końcówka roku przyniosła jedynie niewielkie wahania stawek w największych miastach, a w mniej atrakcyjnych lokalizacjach odnotowano nawet spadki. Było to częściowo efektem przechodzenia dotychczasowych najemców na rynek własnościowy, korzystających z poprawy dostępności kredytów.

Podsumowując, IV kwartał 2025 roku domknął okres umiarkowanego, zdrowego ożywienia bez oznak przegrzania. Ceny ustabilizowały się, popyt odbudowywał się stopniowo i w oparciu o realną zdolność kredytową, a wysoka podaż ograniczała presję wzrostową. Rok 2025 potwierdził dojrzewanie polskiego rynku mieszkaniowego i wejście w bardziej przewidywalną fazę cyklu.

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

MAKROEKONOMIA

- **Spadek stóp procentowych** – w IV kwartale 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej trzykrotnie obniżyła podstawowe stopy procentowe (9 października, 6 listopada i 4 grudnia) – łącznie o 0,75 p.p. W całym ubiegłym roku, w okresie od maja do grudnia, RPP przeprowadziła aż sześć obniżek stóp procentowych (łącznie o 1,75 p.p.), w wyniku czego stopa referencyjna spadła z poziomu 5,75% do 4,00%.

- **Wzrost dynamiki PKB** – według wstępnego szacunku GUS, w IV kwartale br. PKB niewyrównany sezonowo wzrósł realnie o 4,0% r/r, wobec 3,8% w poprzednim kwartale. Wynik okazał się nieco lepszy od prognoz, które wskazywały na dynamikę na poziomie 3,9%. To najwyższe tempo wzrostu gospodarczego od ponad trzech lat. Dzięki dobrej końcówce roku wzrost PKB Polski w całym 2025 roku wyniósł 3,6%.
- **Dalszy spadek dynamiki wzrostu inflacji** – w IV kwartale 2025 roku wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS wyniósł 100,2 (poziom inflacji: 0,2%) w odniesieniu do poprzedniego kwartału, a w relacji do analogicznego kwartału roku poprzedniego – 102,5 (inflacja: 2,5%).
- **Stabilny poziom bezrobocia** – na koniec 2025 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,7%, co oznacza wzrost zaledwie o 0,1 p.p. w stosunku do stanu na koniec poprzedniego kwartału, a w ujęciu rocznym – o 0,6 p.p.
- **Wzrost wynagrodzeń** – przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (bez wypłat nagród z zysku) w IV kwartale 2025 roku wyniosło 9 228,30 zł, czyli więcej o 4,26% w ujęciu kwartalnym oraz o 7,95% w ujęciu rocznym.
- **Spadek poziomu optymizmu konsumenckiego** – w IV kwartale 2025 roku zarejestrowano poprawę nastrojów konsumenckich dotyczących obecnej sytuacji (BWUK, czyli bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej, wzrósł o 1,2 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału) przy jednoczesnym nieznacznym pogorszeniu oceny oczekiwanych w najbliższych miesiącach tendencji (WWUK, tj. wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej, spadł o 0,9 p.p.). Na koniec 2025 roku oba wskaźniki nadal pozostawały poniżej poziomu 0 (w grudniu BWUK wyniósł -9,9, a WWUK -7,0), co oznaczało przewagę liczebną konsumentów nastawionych pesymistycznie nad konsumentami nastawionymi optymistycznie.
- **Minimalny spadek cen materiałów budowlanych** – w grudniu 2025 roku ceny spadły zaledwie o 0,2% w porównaniu z grudniem ubiegłego roku. W ujęciu rocznym wzrost cen odnotowano w pięciu grupach towarowych,

w pięciu grupach ceny pozostały na tym samym poziomie, natomiast spadek cen nastąpił w dziesięciu kategoriach (dane PSB Handel S.A.).

RYNEK KREDYTOWY

- **Mniej czynnych kredytów hipotecznych** – w IV kwartale ubiegłego roku liczba kredytów mieszkaniowych w trakcie spłaty ponownie spadła – o mniej niż 1% w odniesieniu do poprzedniego kwartału i na koniec roku wyniosła 2,149 mln. Wskazuje to na utrzymujące się zjawisko nadpłat i wcześniejszych spłat kredytów w skali przewyższającej nową akcję kredytową. Jednocześnie łączna wartość zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów hipotecznych wzrosła o ponad 1%, osiągając 512,449 mld zł. W ujęciu rocznym liczba aktywnych umów zmniejszyła się o ponad 4%, podczas gdy ich łączna wartość zwiększyła się o 3,5%.
- **Wzrost dostępności kredytów mieszkaniowych** – w IV kwartale 2025 roku warunki uzyskania kredytu hipotecznego wyraźnie się poprawiły, co było efektem zaostrzonej konkurencji między bankami i w efekcie ich większej skłonności do łagodzenia polityki kredytowej oraz obniżania marż. Dodatkowym impulsem był spadek podstawowych stóp procentowych NBP, który przełożył się na wzrost zdolności kredytowej gospodarstw domowych i realne obniżenie kosztów finansowania zakupu mieszkań. W rezultacie średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w IV kwartale 2025 roku spadło do 6,37% (według danych NBP), czyli o 0,3 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem i o około 1 p.p. w ujęciu rocznym.
- **Wysoki poziom akcji kredytowej** – w IV kwartale 2025 roku utrzymująca się dobra dostępność finansowania oraz relatywnie korzystne warunki kredytowe sprzyjały podtrzymaniu wysokiej aktywności kredytobiorców, choć bez dalszego przyspieszenia dynamiki wzrostu. Liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych w okresie od października do grudnia 2025 roku wyniosła ponad 64 tysiące (spadek o mniej niż 1% w ujęciu kwartalnym), natomiast ich łączna wartość – 29,2 mld zł (bez zmian w porównaniu do III kwartału). W odniesieniu do analogicznego okresu 2024 roku oznacza

to wzrost liczby nowych umów kredytowych o 37%, a ich wartości – o 47%. W całym 2025 roku udzielono prawie 233 tysiące nowych kredytów mieszkaniowych na rekordową kwotę ponad 103 mld zł, czyli w porównaniu do 2024 roku więcej o prawie 15% jeśli chodzi o liczbę i o ponad 20% jeśli chodzi o wartość.

- **Spadek udziału kredytów stałoprocentowych** – w IV kwartale 2025 roku w strukturze nowej akcji kredytowej nadal przeważały kredyty z okresowo stałą stopą procentową. Ich udział wyraźnie się jednak obniżył – o blisko 11 p.p. względem poprzedniego kwartału – i wyniósł prawie 65% wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. W ujęciu rocznym liczba takich zobowiązań była niższa aż o jedną czwartą, co wskazuje na stopniową zmianę preferencji kredytobiorców. Kluczowym czynnikiem wpływającym na decyzje kredytobiorców stało się niemal całkowite zrównanie ofert oprocentowania stałego i zmiennego. W sytuacji, gdy oba produkty finansowe stały się kosztowo zbliżone, klienci przestali postrzegać okresowo stałą stopę jako atrakcyjną „premię za bezpieczeństwo”, wybierając zamiast niej stopę zmienną w nadziei na szybkie korzyści z prognozowanych dalszych obniżek stóp procentowych.
- **Zmiany wartości nowych kredytów** – średnia wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w IV kwartale 2025 roku wyniosła 455 074 zł. W ujęciu kwartalnym oznacza to jedynie nieznaczny wzrost, na poziomie 1%, co wskazuje na wyraźne wyhamowanie wcześniejszej tendencji wzrostowej. W skali roku dynamika pozostała jednak istotna i wyniosła 6,6%. W tym samym okresie udział kredytów o wartości od 500 tysięcy złotych wzrósł o ponad 5 p.p. w porównaniu z analogicznym okresem 2024 roku.
- **Poprawa jakości portfela kredytów** – udział kredytów z utratą wartości w portfelu czynnych kredytów mieszkaniowych spada powoli, ale systematycznie od początku 2023 roku – w IV kwartale 2025 roku do poziomu 1,34%. To mniej o zaledwie 0,1 p.p. kwartał do kwartału, ale o prawie jedną piątą mniej niż przed rokiem i o 40% w ciągu trzech lat. Warto jednak zaznaczyć, że udział nieregularnych kredytów mieszkaniowych we franku szwajcarskim praktycznie pozostał na poziomie z poprzedniego

kwartału – 12,35%, jednak w odniesieniu do analogicznego okresu 2024 roku było to więcej o prawie 1 p.p.

RYNEK MIESZKANIOWY

- **Ograniczona aktywność deweloperów** – 2025 rok deweloperzy w Polsce zamknęli silną sprzedażą, co świadczy o trwałym popycie na mieszkania i skuteczności działań sprzedażowych. Jednak w zakresie rozpoczynania nowych projektów pozostawali ostrożni, co odzwierciedla napięcia pomiędzy wysoką podażą gotowych lokali a niepewnością co do dalszej absorpcji rynku. Według danych GUS, w ostatnich trzech miesiącach zeszłego roku deweloperzy zainicjowali budowę 29,6 tysiąca mieszkań, czyli mniej o prawie 7% w ujęciu kwartalnym i o 17% w odniesieniu do IV kwartału 2024 roku. Jednocześnie uzyskali pozwolenia na budowę kolejnych 49,8 tysiąca lokali, co jest wynikiem o 10,4% lepszym niż kwartał wcześniej, ale zbliżonym do poziomu z analogicznego okresu poprzedniego roku. Trzeba jednak zaznaczyć, że grudniowy wynik 20 tysięcy mieszkań w tej kategorii zaskoczył. Znaczny wzrost (zgodnie z zasadą sezonowości) zanotowano jedynie w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania – w ujęciu kwartalnym o 27%, a w ujęciu rocznym o 22%. W IV kwartale 2025 roku deweloperzy zakończyli budowę 43,2 tysiąca lokali.

Cały rok zamknął się wynikiem 134,1 tysięcy oddanych lokali (wzrost o 7,6% r/r), jednak przy jednoczesnym niemal 15% spadku liczby rozpoczętych budów (129,7 tysiąca) oraz prawie 17% spadku liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (171,5 tysiąca).

Takie wyniki są efektem finalizacji projektów z lat ubiegłych przy jednoczesnym ograniczeniu nowych inwestycji przez deweloperów. Ten dwoisty obraz (wysoka sprzedaż vs. ostrożna aktywność inwestycyjna) uzasadnia tezę, że sektor deweloperski wchodzi w fazę konsolidacji: z jednej strony korzysta z aktywności nabywców, z drugiej – stara się unikać nadmiernego ryzyka związanego z nowymi budowaniami.

- **Niewielkie wahania cen mieszkań** – w IV kwartale 2025 roku w głównych aglomeracjach Polski zanotowano jedynie niewielkie kwartalne zmiany przeciętnych transakcyjnych cen

1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Tylko w dwóch spośród sześciu największych ośrodków miejskich (Wrocław i Kraków) doszło do niewielkich spadków poniżej 1,5%. Warszawa utrzymała status najdroższego rynku ze średnią ceną przekraczającą 15 200 zł/ mkw. i umiarkowanym wzrostem na poziomie 1,5% w odniesieniu do III kwartału ubiegłego roku. Natomiast Poznań z najwyższą dynamiką kwartalną wynoszącą 2,6% zdaje się nadrobić zaległości względem innych metropolii, napędzany dynamicznym rynkiem pracy i ograniczoną dostępnością nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach.

Ciekawym zjawiskiem jest sytuacja we Wrocławiu, który jako jedyny w zestawieniu odnotował wyraźny spadek cen w ujęciu rocznym – o 3,2%, co może być efektem nasycenia lokalnego rynku nowymi inwestycjami deweloperskimi oraz weryfikacji wycen ofertowych po wejściu w życie przepisów o jawności cen.

Można uznać, że w Krakowie przeciętna cena mieszkań wróciła do poziomu sprzed roku, a w pozostałych miastach roczne zmiany były dodatnie – największa w Gdańsku o solidne 3,5%. Roczne zmiany są znacznie niższe niż w latach poprzednich, co potwierdza trend wyhamowania cen i przejścia w fazę tzw. rynku kupującego, gdzie duża podaż gotowych mieszkań wymusza na sprzedających większą elastyczność negocjacyjną.

- **Stabilne czynsze najmu** – w IV kwartale 2025 roku rynek najmu mieszkań w największych miastach Polski pozostał względnie stabilny z lokalnymi korektami czynszów, co jest typowe dla końcówki roku, gdy sezonowy popyt ze strony studentów i pracowników relokujących się słabnie. W ujęciu kwartalnym w trzech z siedmiu największych miast (Gdańsk, Kraków, Wrocław) czynsze nieznacznie spadły (najbardziej w Gdańsku – o prawie 3%), a w kolejnych trzech (Poznań, Łódź i Warszawa) wzrosty były symboliczne, w okolicach 1%. Jedynym rynkiem, gdzie średni czynsz istotnie wzrósł, były Katowice, ale i tam tempo wzrostu (+2,3% względem III kwartału) trudno nazwać dynamicznym – to raczej efekt odbicia po słabszym poprzednim okresie niż trwały trend wzrostowy. W ujęciu rocznym najwyższe wzrosty zanotowały Poznań, Warszawa i Łódź (odpowiednio o 5,5%, 5,2% i 4,8%), ale rozłożyły się one na cały rok i nie miały charakteru gwałtownego skoku cen.

W warunkach wysokiej podaży mieszkań, stabilizacji liczby migrantów oraz stopniowej poprawy dostępności kredytu mieszkaniowego, presja popytowa na rynku najmu wyraźnie osłabła, co zwiększyło skłonność właścicieli do negocjacji i ograniczyło przestrzeń do szybkich podwyżek czynszów. W efekcie IV kwartał 2025 można ocenić jako okres względnej równowagi rynku najmu, w którym popyt stopniowo traci impet, ale wciąż pozostaje wystarczająco silny, by w ujęciu rocznym podtrzymywać niewielkie wzrosty stawek czynszów najmu.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

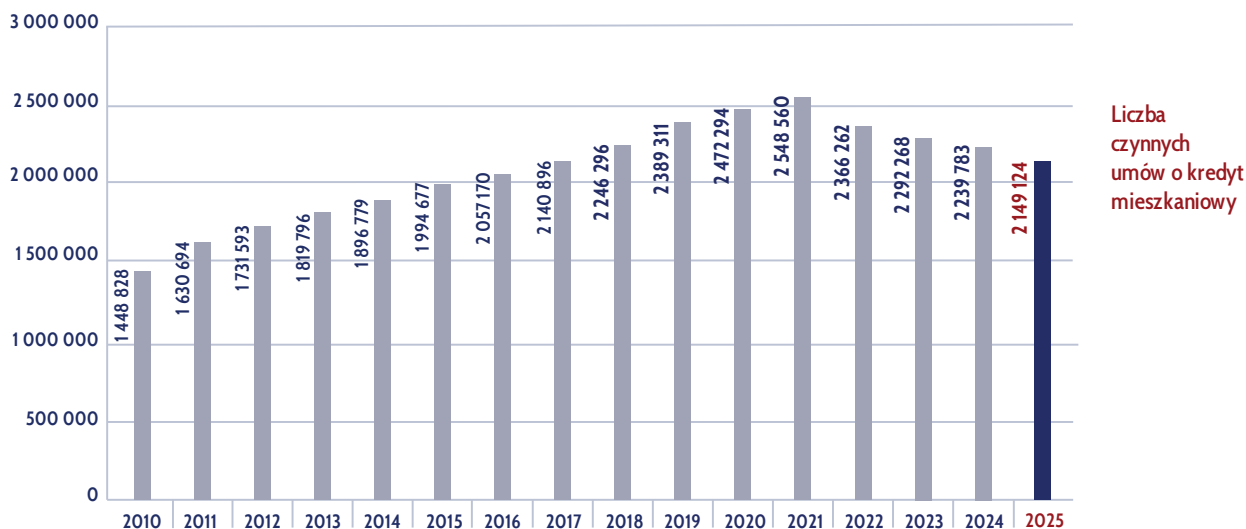
Czynne kredyty mieszkaniowe

Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

2 149 124

0,63% k/k

4,05% r/r



Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

ŹRÓDŁO: SARFIN

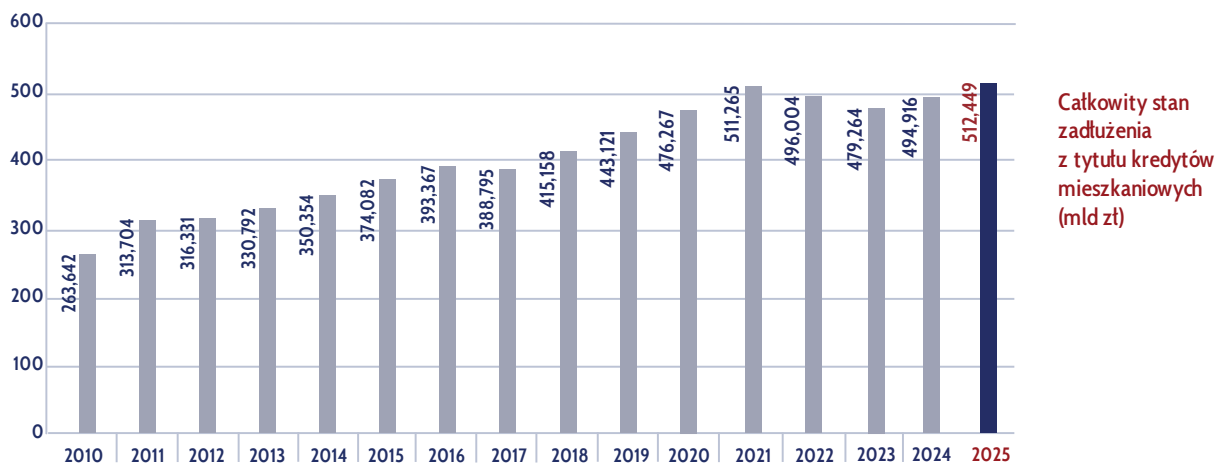
Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia

512,449 mld zł

1,11% k/k

3,54% r/r



Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (mld zł)

ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Wartość nowych kredytów

29,227 mld zł

0,19% k/k
47,12% r/r

Liczba nowych kredytów

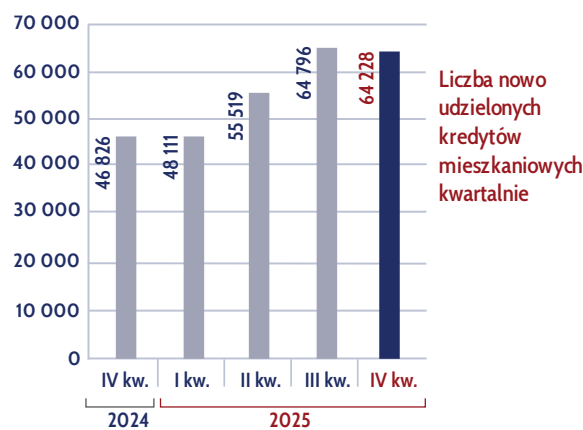
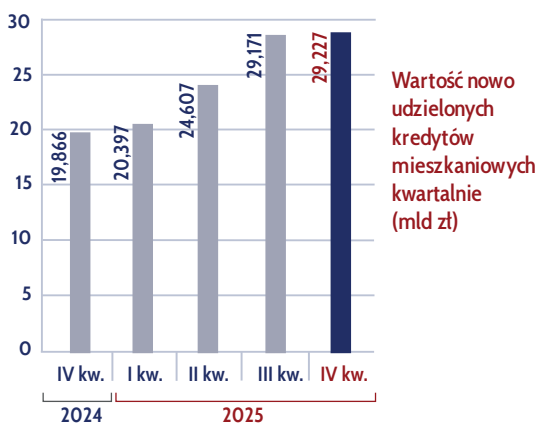
64 228

0,88% k/k
37,16% r/r

OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
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% ↗
IV kw. 2025	29,227	0,19% ↗	64 228	0,88% ↘

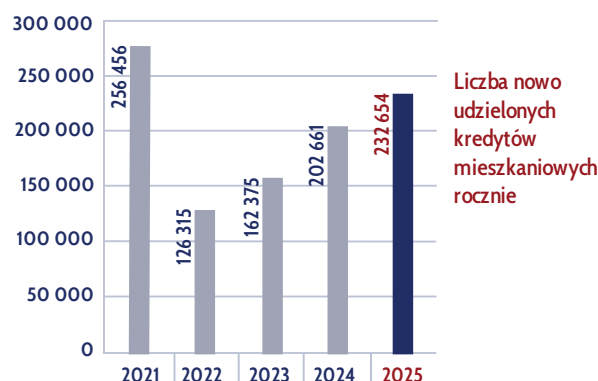
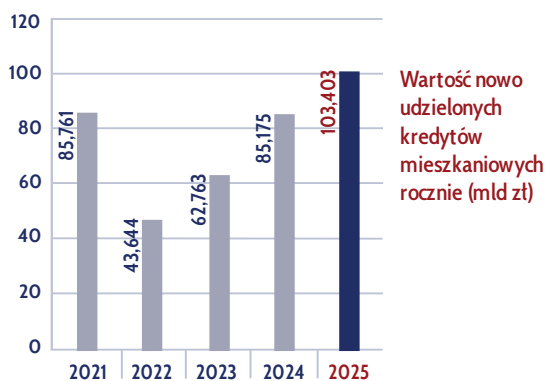
Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

ŹRÓDŁO: SARFIN





ŹRÓDŁO: SARFIN

ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej



Udział w wartości nowych kredytów

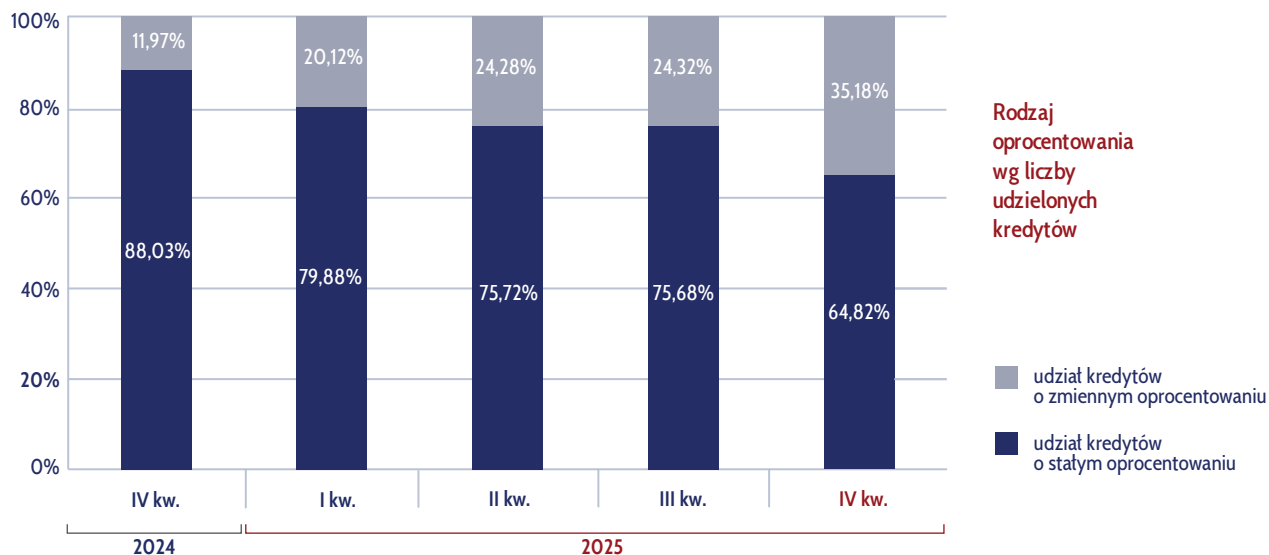
74,94%

0,42 p.p. k/k 
11,94 p.p. r/r 

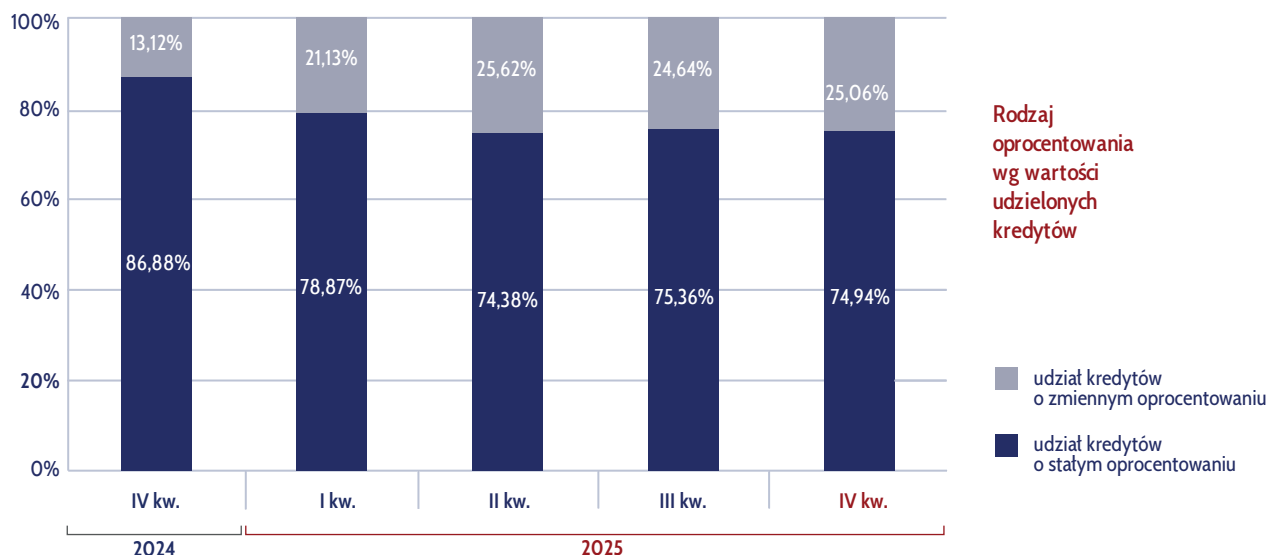
Udział w liczbie nowych kredytów

64,82%

10,86 p.p. k/k 
23,21 p.p. r/r 



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Waluta kredytu

PLN	CHF	EUR	INNE
99,24%	0,00%	0,76%	0,00%
0,08 p.p. k/k	0,01 p.p. k/k	0,05 p.p. k/k	0,02 p.p. k/k
0,13 p.p. r/r	0,01 p.p. r/r	0,08 p.p. r/r	0,04 p.p. r/r

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
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%
IV kw. 2025	99,24%	0,00%	0,76%	0,00%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

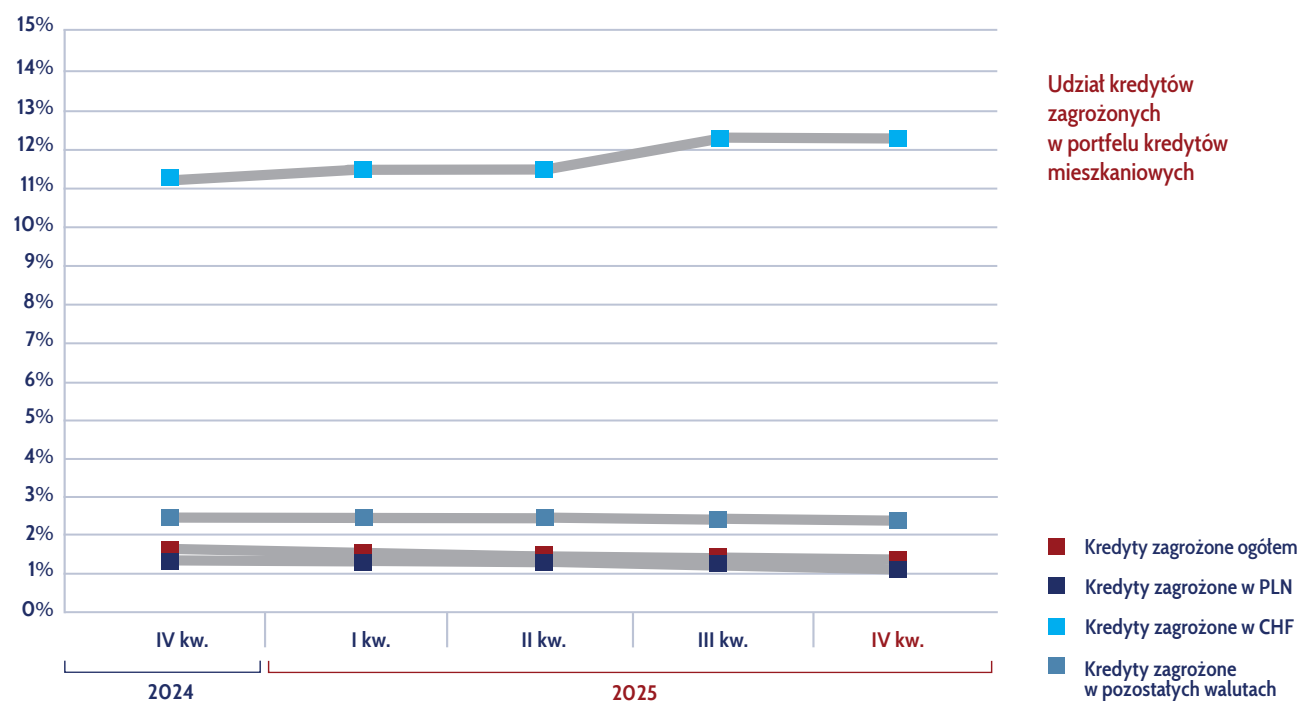
OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
2021	99,20%	0,01%	0,68%	0,11%
2022	98,51%	0,01%	1,38%	0,11%
2023	99,22%	0,01%	0,73%	0,04%
2024	99,20%	0,01%	0,76%	0,03%
2025	99,13%	0,01%	0,85%	0,01%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN

Jakość portfela kredytowego

Kredyty zagrożone ogółem	Kredyty zagrożone w PLN	Kredyty zagrożone w CHF	Kredyty zagrożone inne
1,34%	1,16%	12,35%	2,28%
0,08 p.p. k/k	0,05 p.p. k/k	0,04 p.p. k/k	0,07 p.p. k/k
0,28 p.p. r/r	0,17 p.p. r/r	0,93 p.p. r/r	0,11 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: NBP

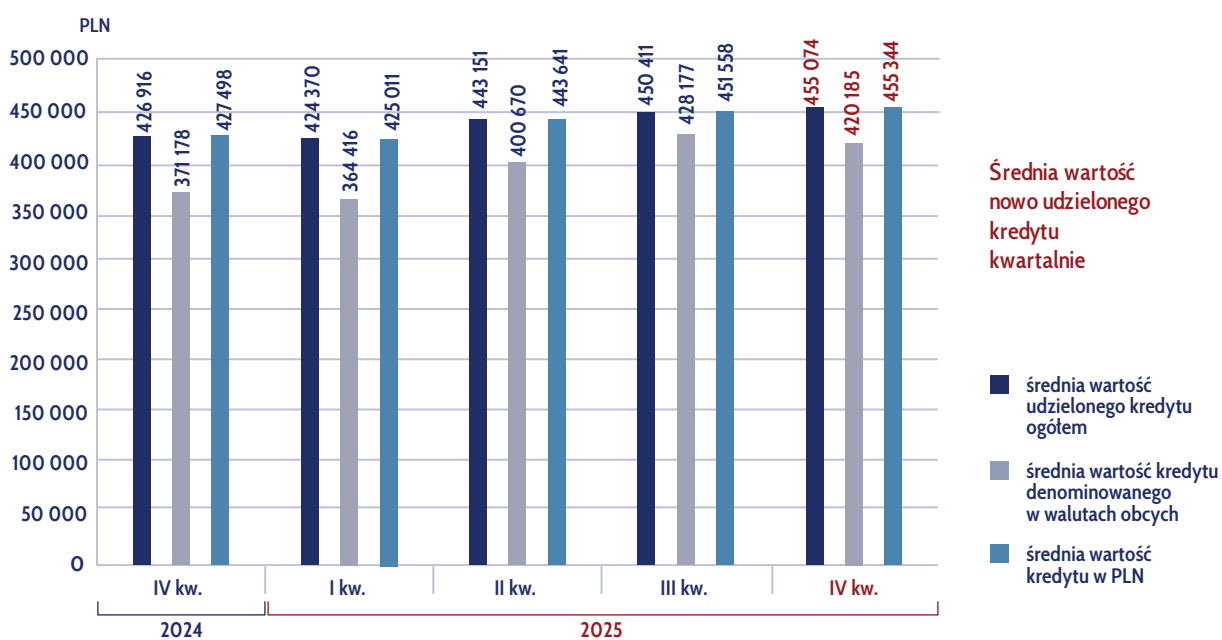
OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
IV kw. 2024	1,69%	1,34%	11,10%	2,40%
I kw. 2025	1,52%	1,27%	11,51%	2,40%
II kw. 2025	1,47%	1,24%	11,52%	2,39%
III kw. 2025	1,42%	1,21%	12,40%	2,35%
IV kw. 2025	1,34%	1,16%	12,35%	2,28%

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
455 074	420 185	455 344
1,04% k/k 6,60% r/r	1,87% k/k 13,20% r/r	0,84% k/k 6,51% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

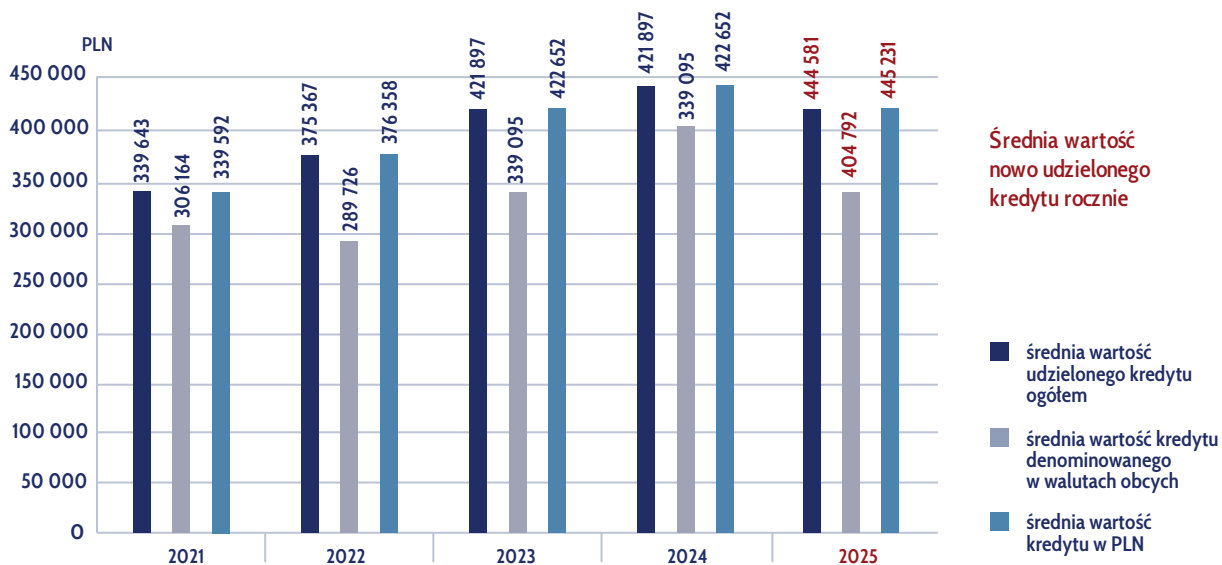
OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
IV kw. 2024	426 916	371 178	427 498
I kw. 2025	424 370	364 416	425 011
II kw. 2025	443 151	400 670	443 641
III kw. 2025	450 411	428 177	451 558
IV kw. 2025	455 074	420 185	455 344

ŹRÓDŁO: SARFIN

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu kwartalnie

- średnia wartość udzielonego kredytu ogółem
- średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych
- średnia wartość kredytu w PLN

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu kwartalnie



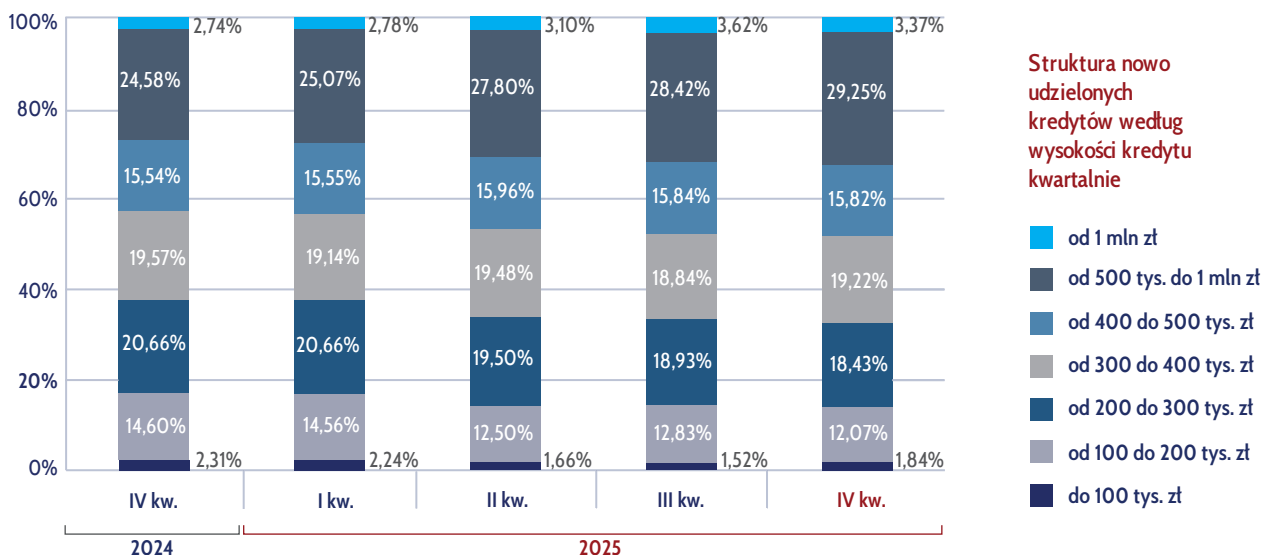
ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
2021	333 118	291 339	333 508
2022	339 643	306 164	339 592
2023	375 367	289 726	376 358
2024	421 897	339 095	422 652
2025	444 581	404 792	445 231

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

do 200 tys.	200 tys. – 300 tys.	300 tys. – 400 tys.	400 tys. – 500 tys.	powyżej 500 tys.
13,91%	18,43%	19,22%	15,82%	32,62%
0,44 p.p. k/k ▼	0,50 p.p. k/k ▼	0,38 p.p. k/k ▲	0,02 p.p. k/k ▼	0,58 p.p. k/k ▲
3,00 p.p. r/r ▼	2,23 p.p. r/r ▼	0,35 p.p. r/r ▼	0,28 p.p. r/r ▲	5,30 p.p. r/r ▲

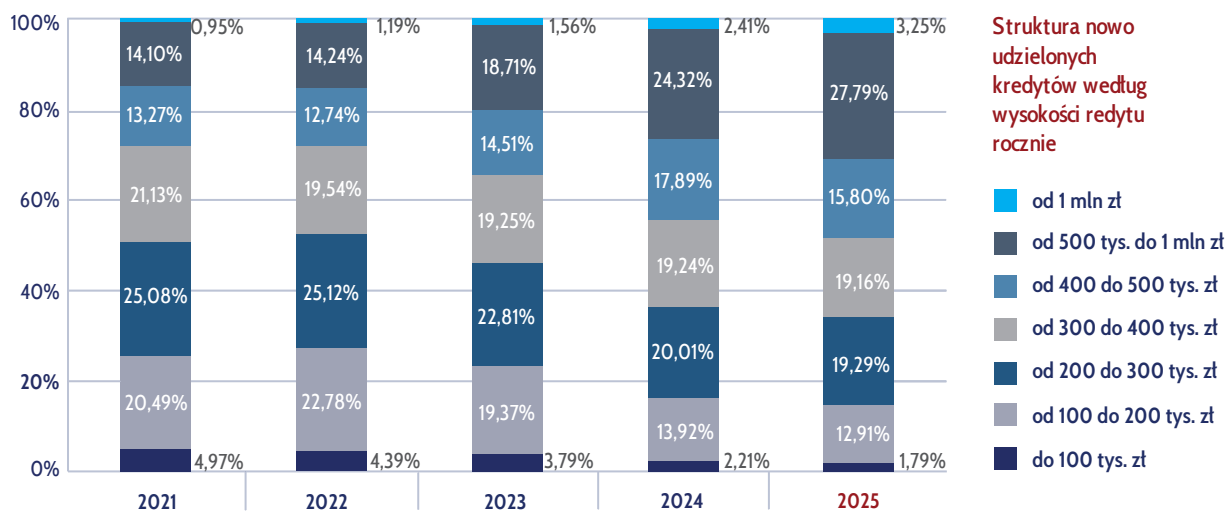


ŹRÓDŁO: SARFIN

	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025
do 100 tys. zł	2,31%	2,24%	1,66%	1,52%	1,84%
od 100 do 200 tys. zł	14,60%	14,56%	12,50%	12,83%	12,07%
od 200 do 300 tys. zł	20,66%	20,66%	19,50%	18,93%	18,43%
od 300 do 400 tys. zł	19,57%	19,14%	19,48%	18,84%	19,22%
od 400 do 500 tys. zł	15,54%	15,55%	15,96%	15,84%	15,82%
od 500 tys. do 1 mln zł	24,58%	25,07%	27,80%	28,42%	29,25%
od 1 mln zł	2,74%	2,78%	3,10%	3,62%	3,37%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

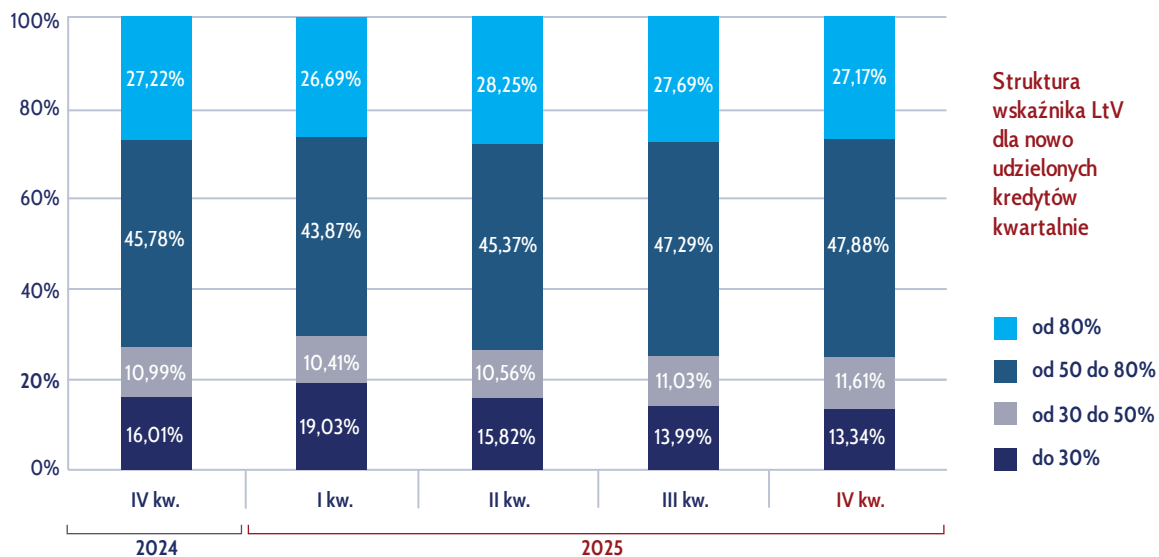
	2021	2022	2023	2024	2025
do 100 tys. zł	4,97%	4,39%	3,79%	2,21%	1,79%
od 100 do 200 tys. zł	20,49%	22,78%	19,37%	13,92%	12,91%
od 200 do 300 tys. zł	25,08%	25,12%	22,81%	20,01%	19,29%
od 300 do 400 tys. zł	21,13%	19,54%	19,25%	19,24%	19,16%
od 400 do 500 tys. zł	13,27%	12,74%	14,51%	17,89%	15,80%
od 500 tys. do 1 mln zł	14,10%	14,24%	18,71%	24,32%	27,79%
od 1 mln zł	0,95%	1,19%	1,56%	2,41%	3,25%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

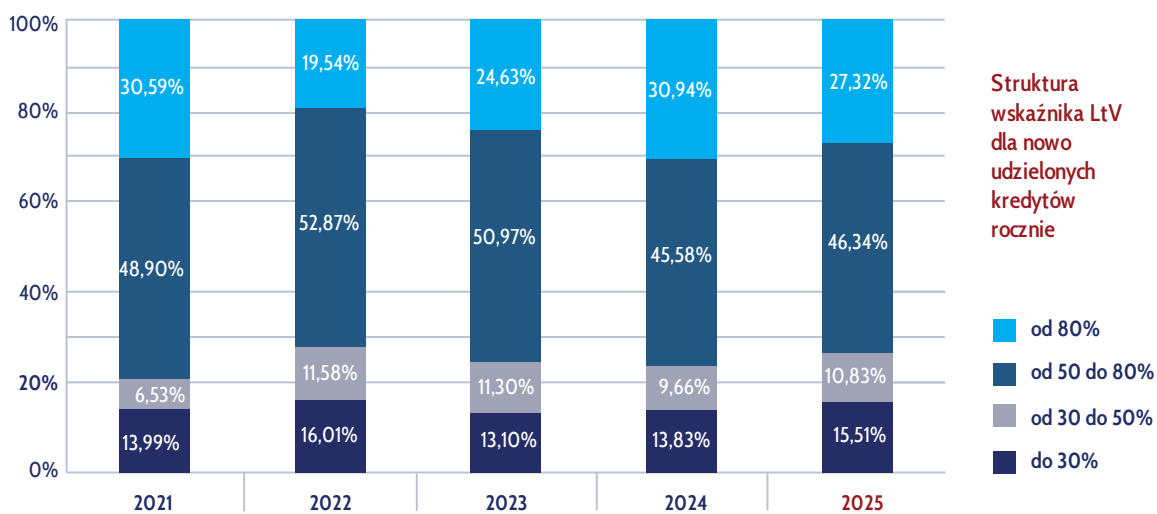
do 30%	od 30 do 50%	od 50 do 80%	od 80%
13,34%	11,61%	47,88%	27,17%
0,65 p.p. k/k	0,58 p.p. k/k	0,59 p.p. k/k	0,52 p.p. k/k
2,67 p.p. r/r	0,62 p.p. r/r	2,10 p.p. r/r	0,05 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025	Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów kwartalnie
do 30%	16,01%	19,03%	15,82%	13,99%	13,34%	
od 30 do 50%	10,99%	10,41%	10,56%	11,03%	11,61%	
od 50 do 80%	45,78%	43,87%	45,37%	47,29%	47,88%	
od 80%	27,22%	26,69%	28,25%	27,69%	27,17%	

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

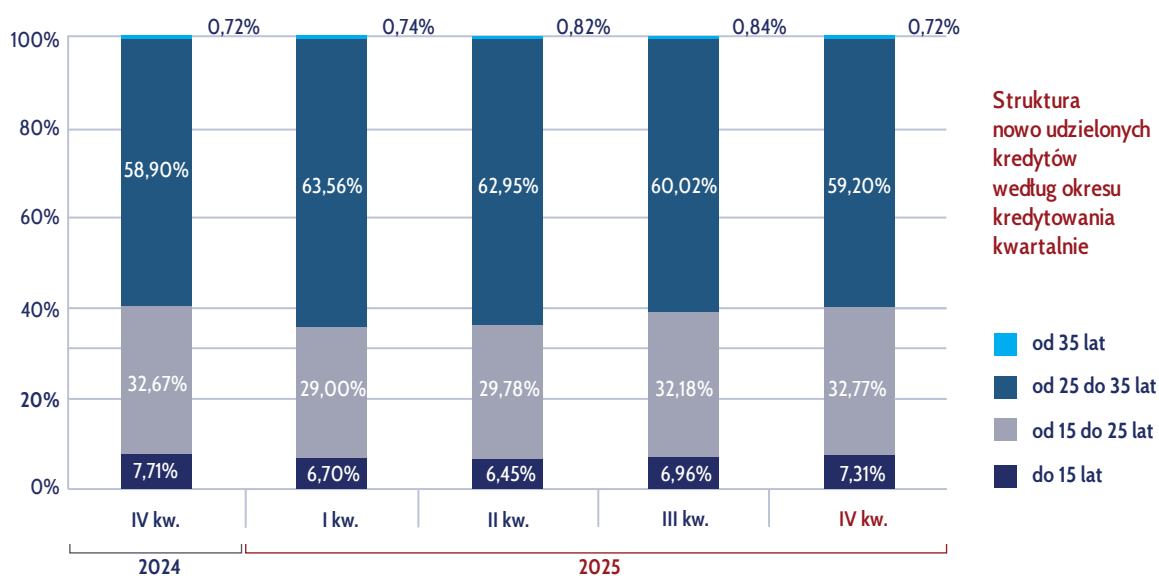
	2021	2022	2023	2024	2025
do 30%	13,99%	16,01%	13,10%	13,83%	15,51%
od 30 do 50%	6,53%	11,58%	11,30%	9,66%	10,83%
od 50 do 80%	48,90%	52,87%	50,97%	45,58%	46,34%
od 80%	30,59%	19,54%	24,63%	30,94%	27,32%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

do 15 lat	od 15 do 25 lat	od 25 do 35 lat	od 35 lat
7,31%	32,77%	59,20%	0,72%
0,35 p.p. k/k	0,59 p.p. k/k	0,82 p.p. k/k	0,12 p.p. k/k
0,75 p.p. r/r	0,49 p.p. r/r	1,12 p.p. r/r	0,12 p.p. r/r

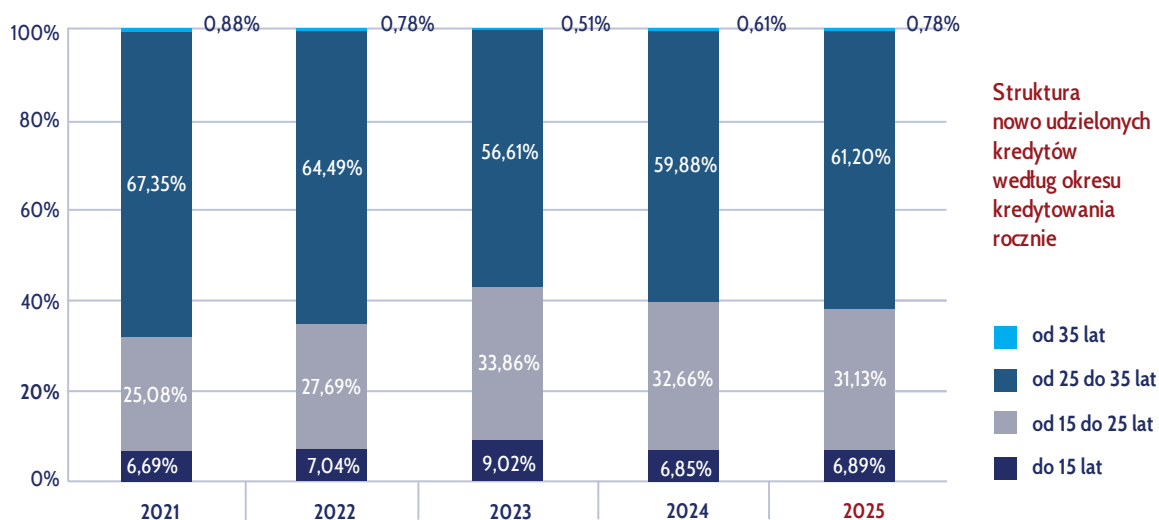


ŹRÓDŁO: SARFIN

	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025
do 15 lat	7,71%	6,70%	6,45%	6,96%	7,31%
od 15 do 25 lat	32,67%	29,00%	29,78%	32,18%	32,77%
od 25 do 35 lat	58,90%	63,56%	62,95%	60,02%	59,20%
od 35 lat	0,72%	0,74%	0,82%	0,84%	0,72%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2021	2022	2023	2024	2025
do 15 lat	6,69%	7,04%	9,02%	6,85%	6,89%
od 15 do 25 lat	25,08%	27,69%	33,86%	32,66%	31,13%
od 25 do 35 lat	67,35%	64,49%	56,61%	59,88%	61,20%
od 35 lat	0,88%	0,78%	0,51%	0,61%	0,78%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania rocznie

ŹRÓDŁO: SARFIN

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Średnie ceny transakcyjne w badanym segmencie	Oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych	Średnie dochody rodziny brutto	Wysokość kosztów utrzymania
0,57% k/k 0,55% r/r	0,29 p.p. k/k 1,03 p.p. r/r	4,26% k/k 7,95% r/r	0,20% k/k 3,97% r/r

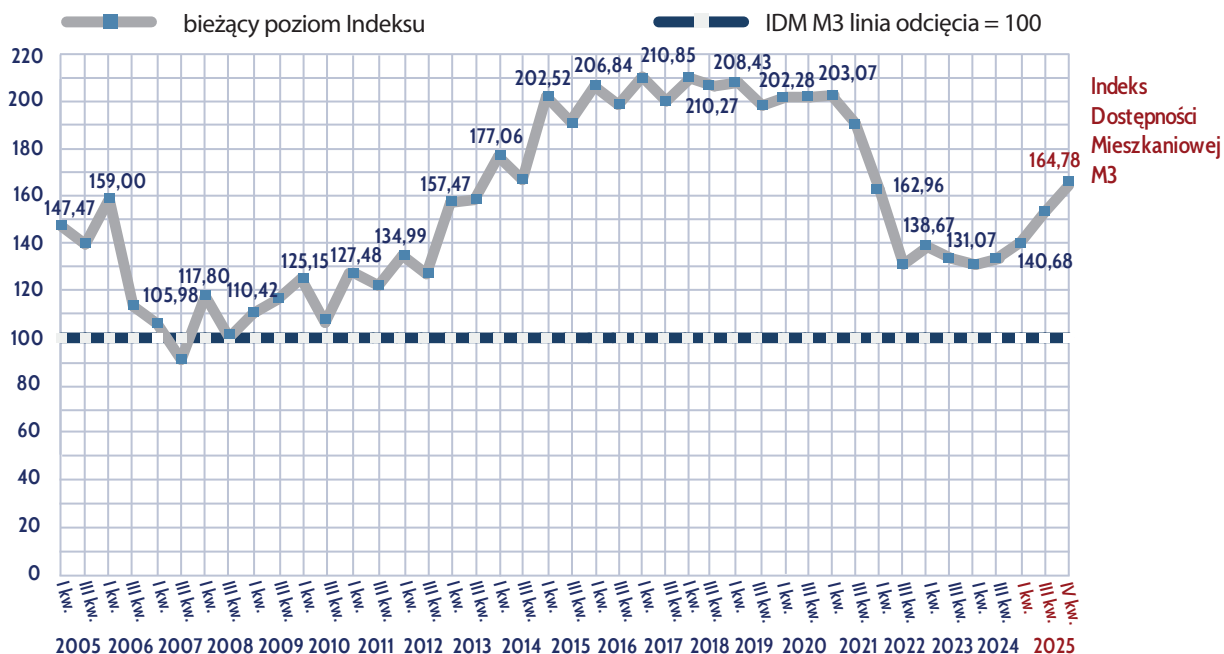
Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na wzrost dostępu do mieszkania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

minimalny 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 **0,57%** w stosunku do III kwartału 2025 roku;

- spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w IV kwartale 2025 roku wyniosło **6,37%** (w III kwartale 2025 roku oprocentowanie wyniosło **6,66%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **4,26%** w IV 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 **0,20%** w odniesieniu do III 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) wzrósł o **4,04%**. Po uwzględnieniu zmiany cen mieszkań, wartość indeksu dostępności mieszkaniowej w IV kwartale 2025 roku wzrosła o **11,42 pkt.**, do poziomu **164,78 pkt.**



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Średnie marże oraz oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych

Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego o zmiennej stopie procentowej

5,98%

0,71 p.p. k/k 

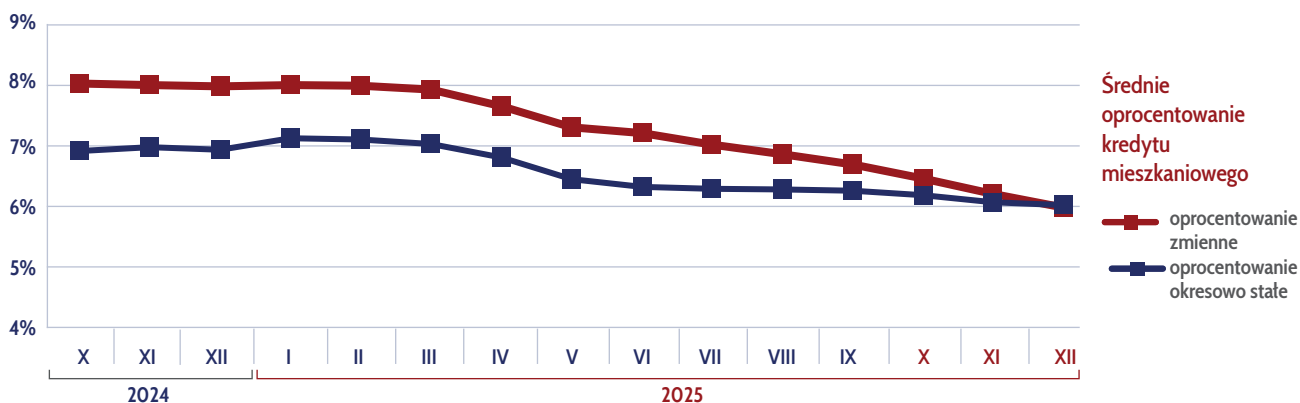
1,99 p.p. r/r 

Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego o stałej stopie procentowej

6,02%

0,24 p.p. k/k 

0,92 p.p. r/r 



Dla modelowego kredytu hipotecznego w wysokości 450 tys. zł, przy poziomie Ltv 80%, udzielonego na okres 25 lat

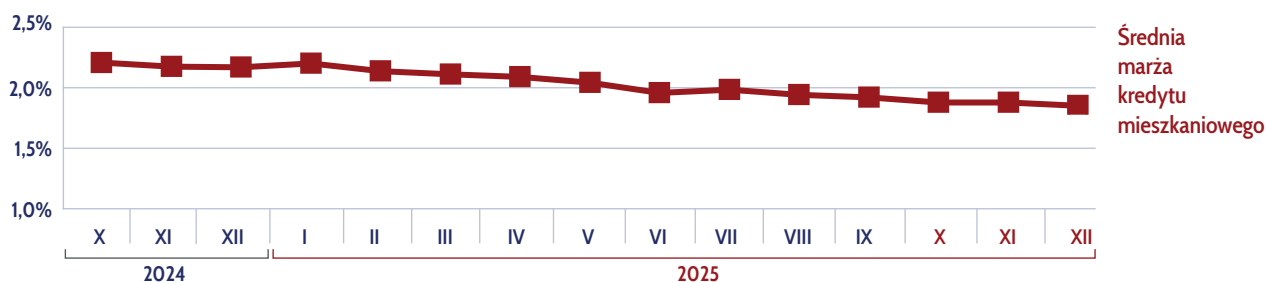
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

Średnia marża kredytu hipotecznego

1,90%

0,05 p.p. k/k 

0,23 p.p. r/r 



Dla modelowego kredytu hipotecznego o zmiennym oprocentowaniu w wysokości 450 tys. zł, przy poziomie Ltv 80%, udzielonego na okres 25 lat

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Produkcja mieszkaniowa

Udział deweloperów w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w 2025 roku

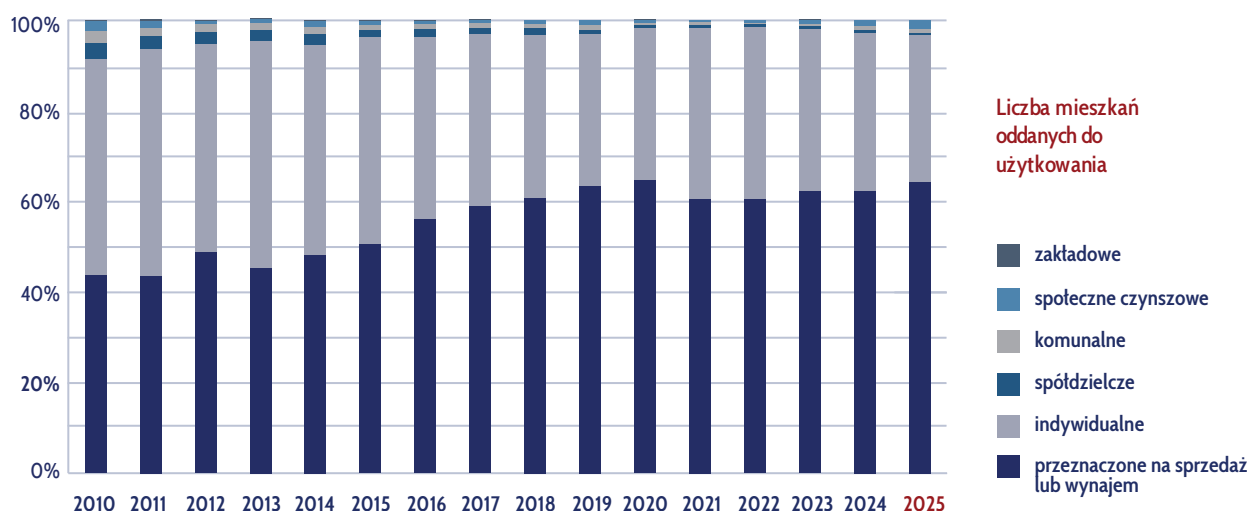
64,25%

1,96 p.p. r/r 

Udział inwestorów indywidualnych w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w 2025 roku

32,39%

2,39 p.p. r/r 



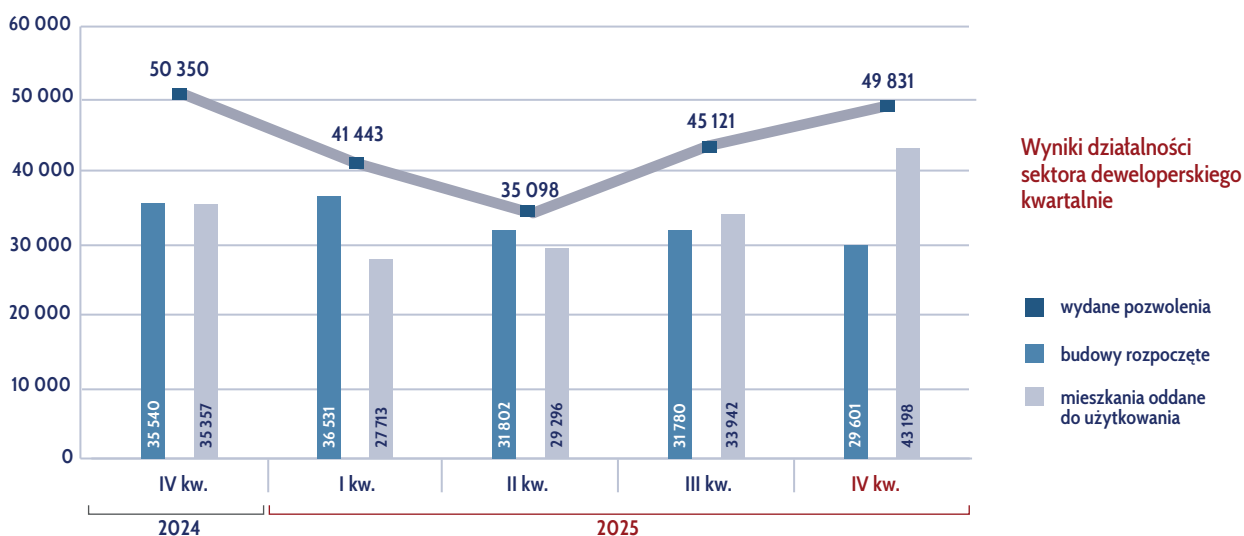
ŹRÓDŁO: GUS

	indywidualne	spółdzielcze	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	komunalne	społeczne czynszowe	zakładowe	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania
2010	64 622	5 052	59 324	3 418	3 129	290	
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	
2025	67 618	931	134 149	1 630	4 299	165	

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

Liczba mieszkań, dla których wydano pozwolenie na budowę 49 831 10,44% k/k 1,03% r/r	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto 29 601 6,86% k/k 16,71% r/r	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania 43 198 27,27% k/k 22,18% r/r
--	--	--

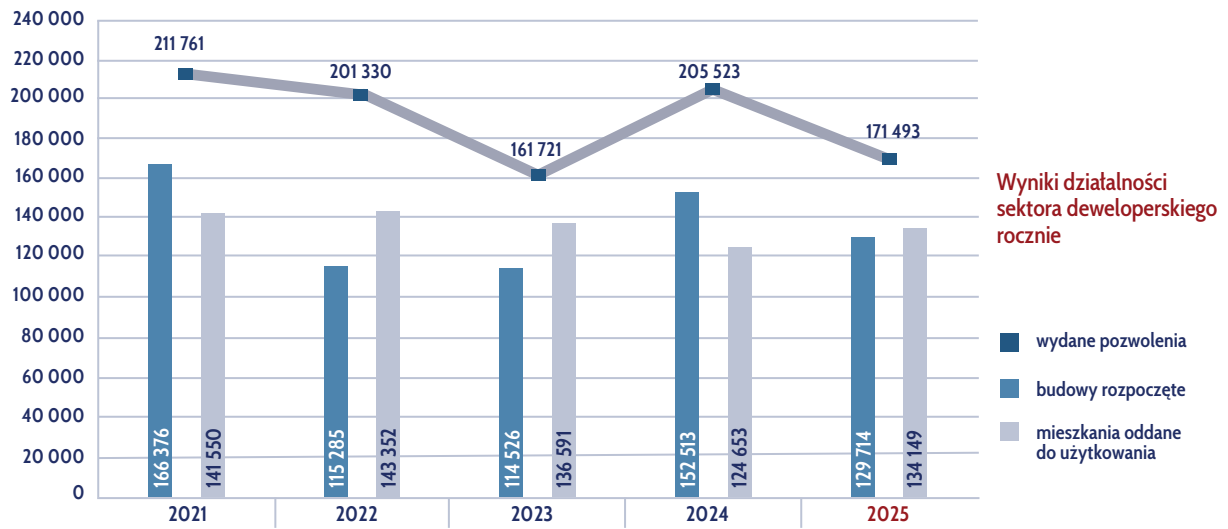


ŹRÓDŁO: GUS

	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025
wydane pozwolenia	50 350	41 443	35 098	45 121	49 831
budowy rozpoczęte	35 540	36 531	31 802	31 780	29 601
mieszkania oddane do użytkowania	35 357	27 713	29 296	33 942	43 198

Wyniki działalności sektora deweloperskiego kwartalnie

ŹRÓDŁO: GUS

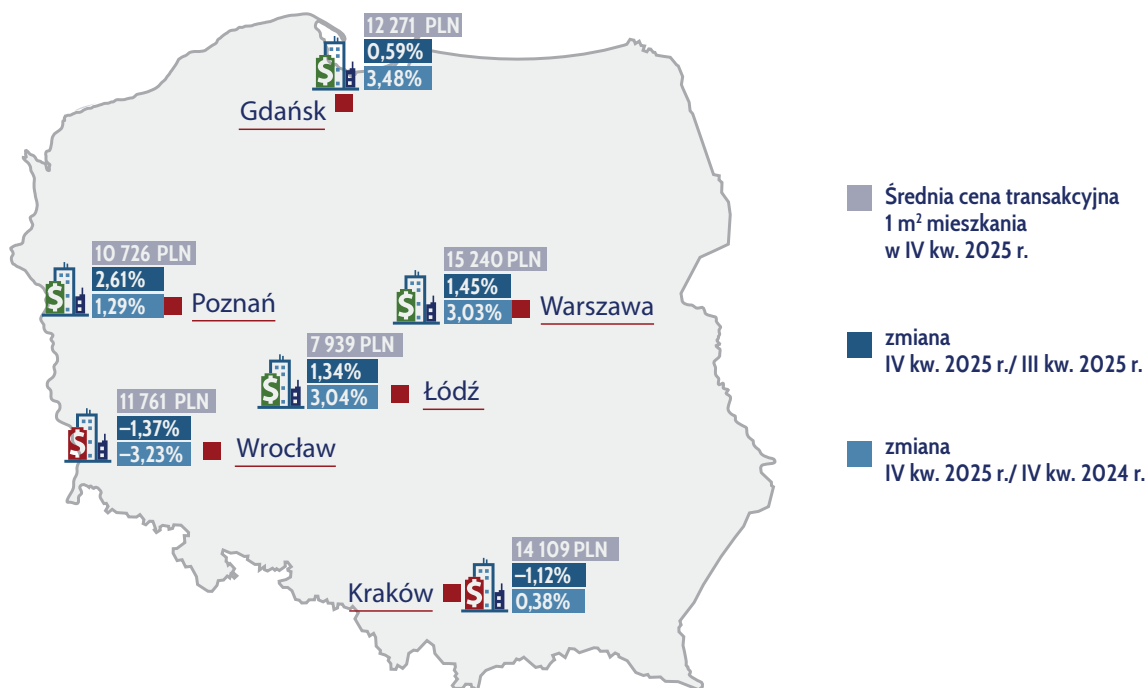


ŹRÓDŁO: GUS

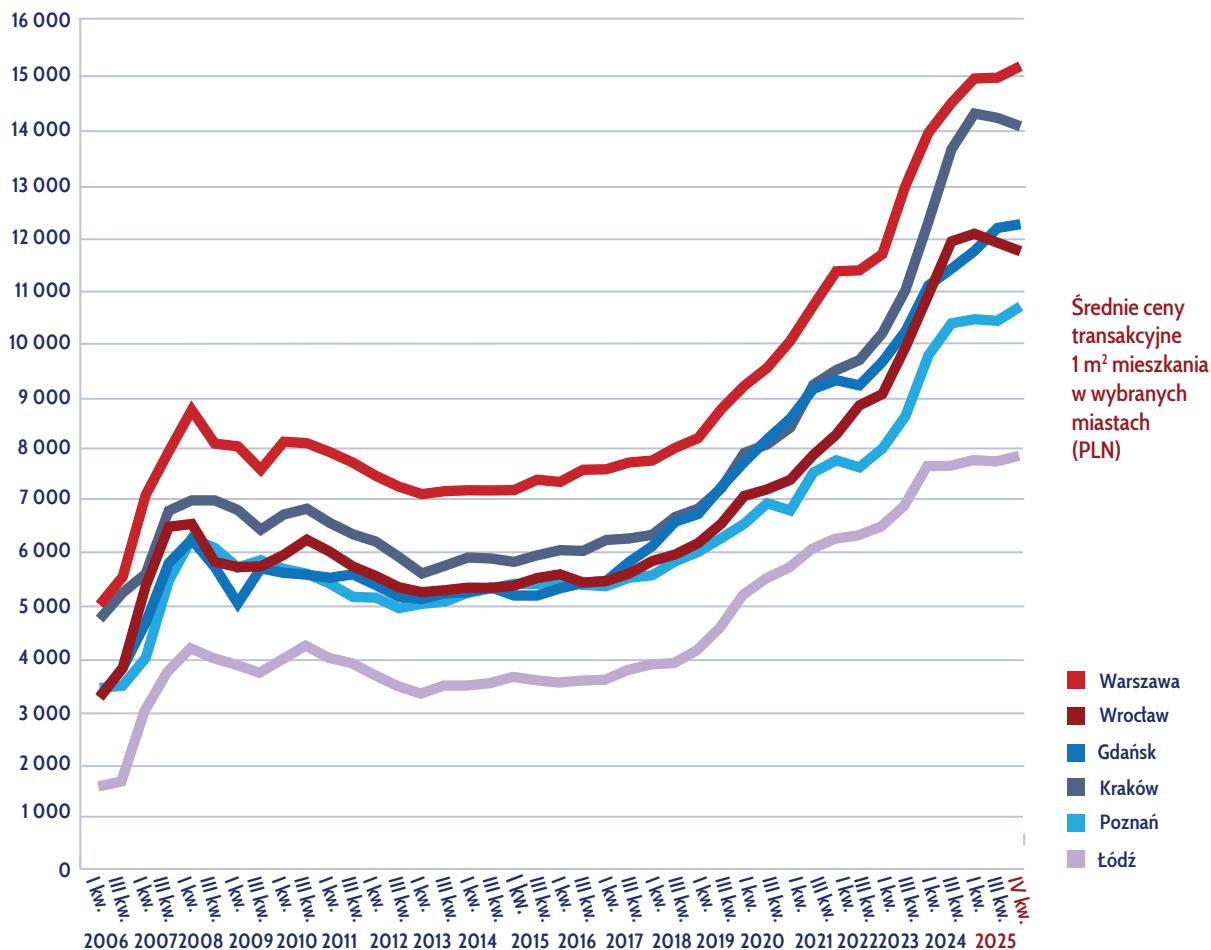
	2021	2022	2023	2024	2025
wydane pozwolenia	211 761	201 330	161 721	205 523	171 493
budowy rozpoczęte	166 376	115 285	114 526	152 513	129 714
mieszkania oddane do użytkowania	141 550	143 352	136 591	124 653	134 149

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
IV kw. 2025	15 240	11 761	12 271	14 109	10 726	7 939

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

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

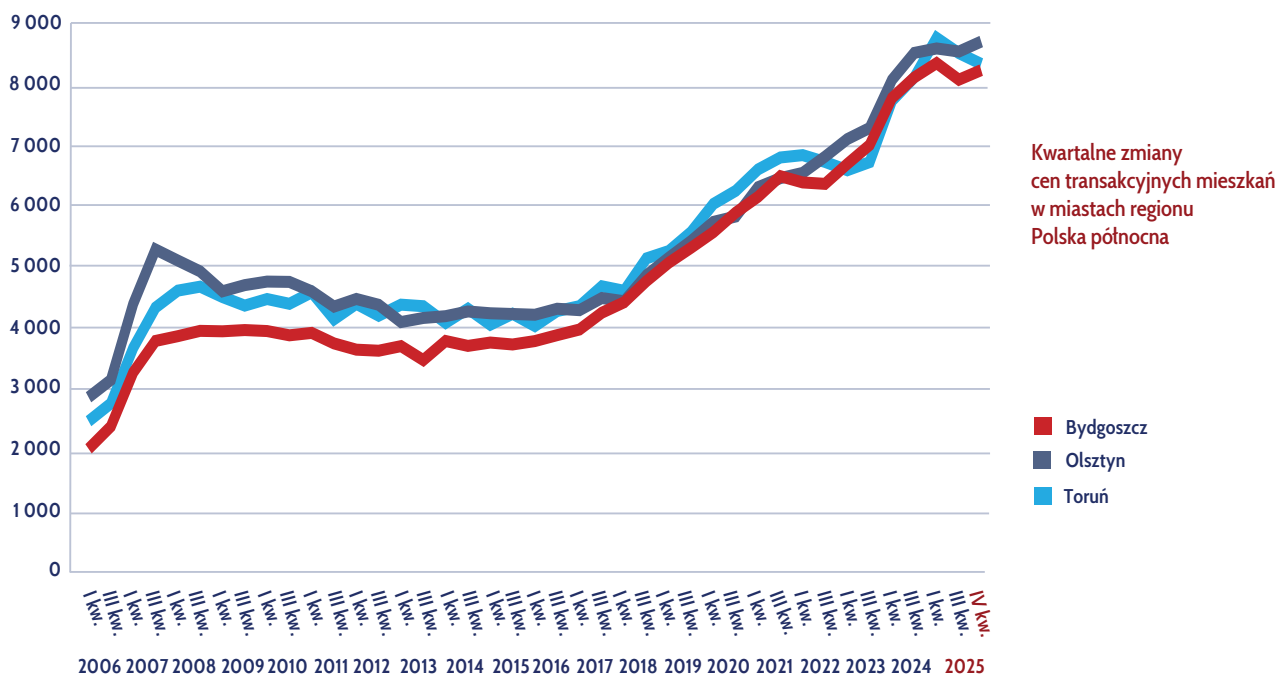
Poniżej prezentujemy zmiany średnich cen 1 metra kwadratowego mieszkań wraz z ich dynamiką we wszystkich miastach wojewódzkich oraz

największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

Region – Polska północna

miasto	Cena w IV kw. 2025	Zmiana IV kw.2025/III kw. 2025	Zmiana IV kw. 2025/IV kw. 2024
Bydgoszcz	8 313	1,88%	-0,15%
Olsztyn	8 696	1,90%	2,22%
Toruń	8 252	-2,08%	-2,00%

ŹRÓDŁO: AMRON

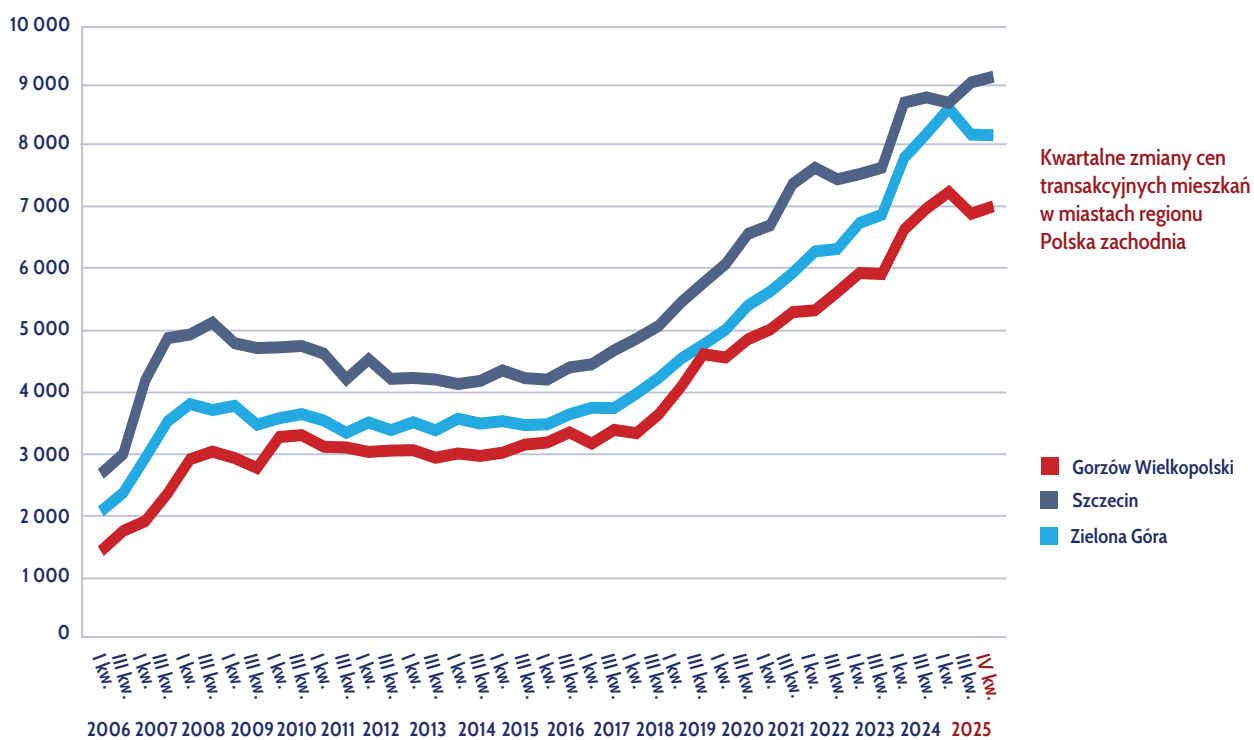


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska zachodnia

miasto	Cena w IV kw. 2025	Zmiana IV kw.2025/III kw. 2025	Zmiana IV kw. 2025/IV kw. 2024
Gorzów Wielkopolski	7 081	1,76%	-3,73%
Szczecin	9 138	1,05%	5,73%
Zielona Góra	8 150	-0,11%	-2,93%

ŹRÓDŁO: AMRON

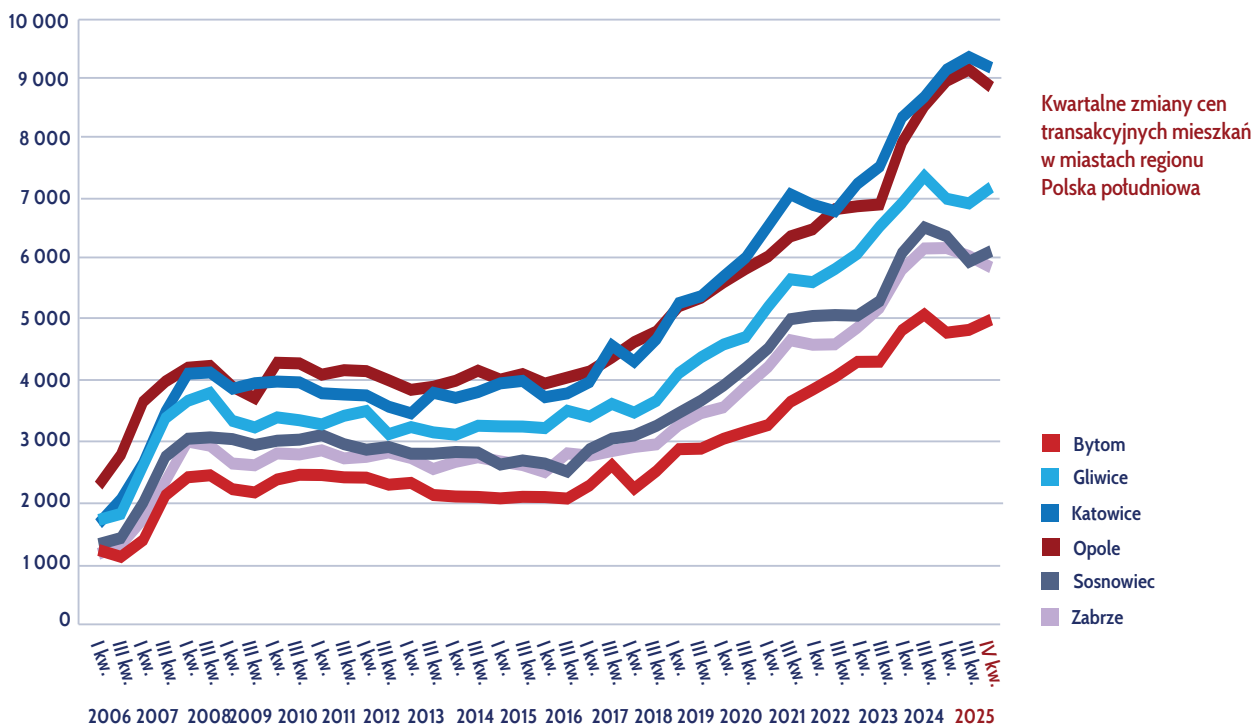


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska południowa

miasto	Cena w IV kw. 2025	Zmiana IV kw.2025/III kw. 2025	Zmiana IV kw. 2025/IV kw. 2024
Bytom	4 924	3,52%	0,77%
Gliwice	7 189	3,79%	2,01%
Katowice	9 118	-1,87%	4,47%
Opole	8 725	-3,13%	2,45%
Sosnowiec	6 117	2,95%	-6,81%
Zabrze	5 793	-3,11%	-4,33%

ŹRÓDŁO: AMRON

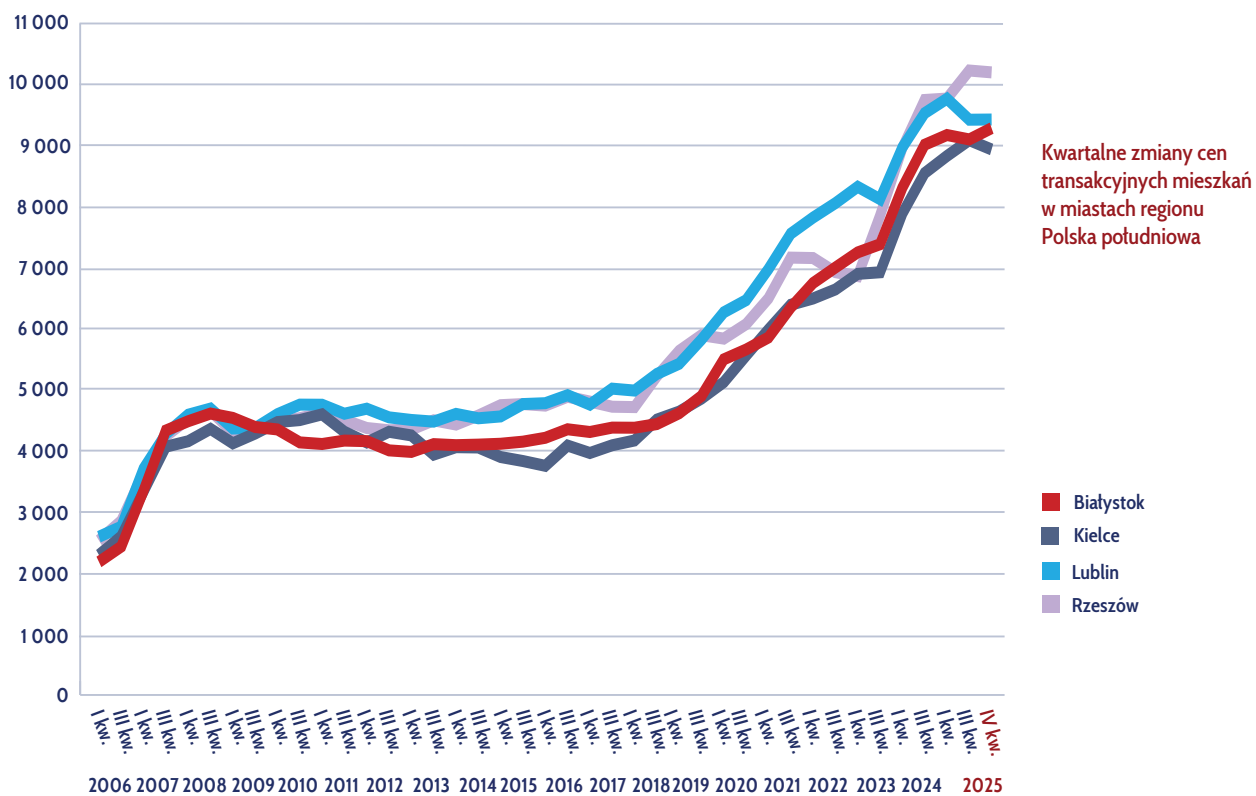


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska wschodnia

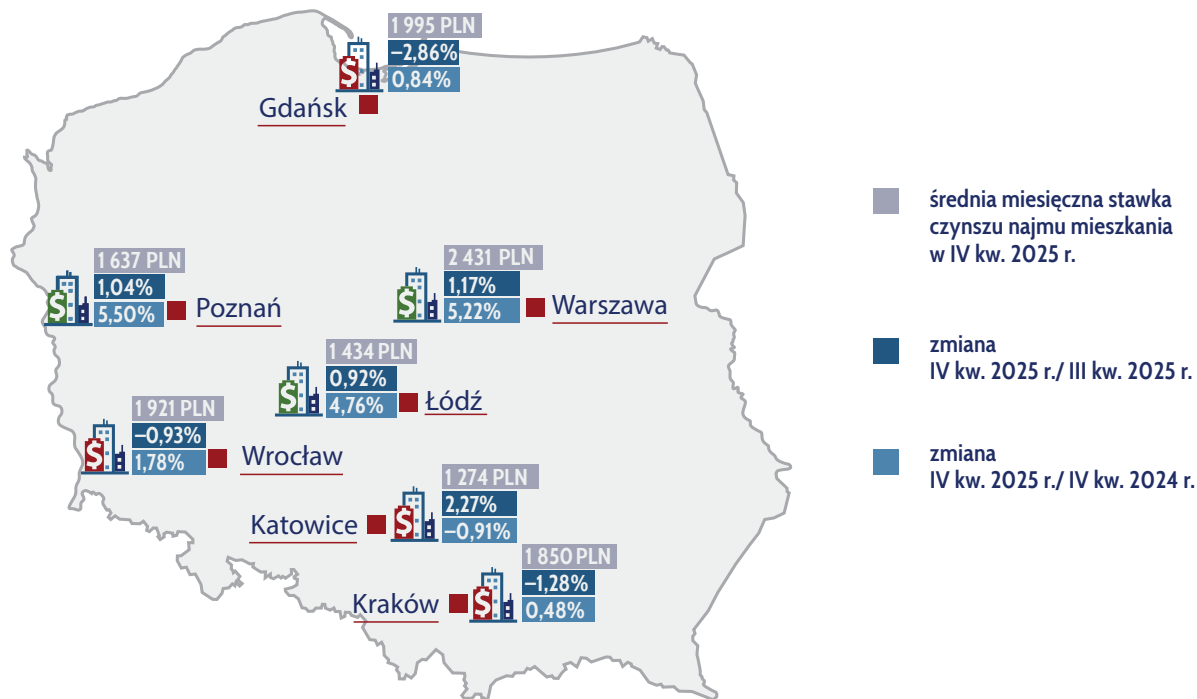
miasto	Cena w IV kw. 2025	Zmiana IV kw.2025/III kw. 2025	Zmiana IV kw. 2025/IV kw. 2024
Białystok	9 241	2,01%	0,59%
Kielce	8 940	-1,66%	0,51%
Lublin	9 465	0,03%	-3,42%
Rzeszów	10 145	-0,30%	3,92%

ŹRÓDŁO: AMRON

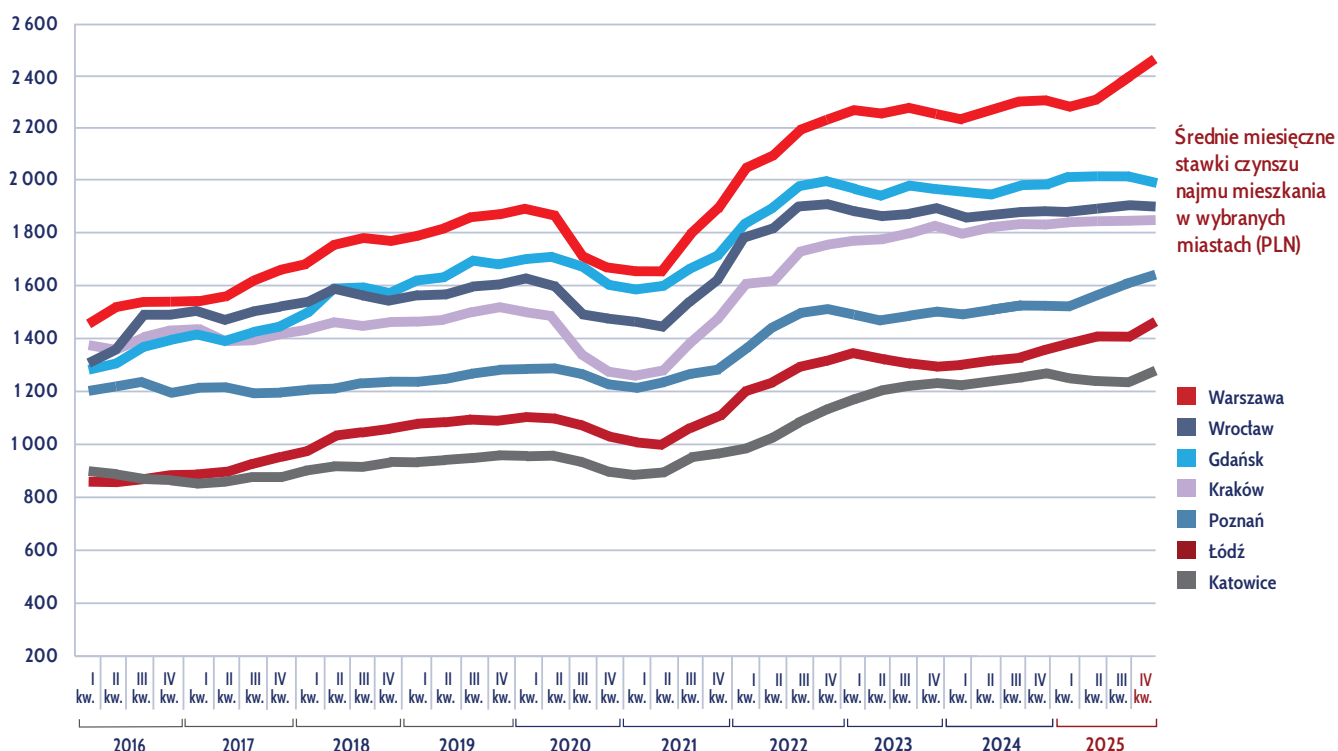


ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

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

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	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
IV kw. 2025	2 431	1 274	1 921	1 995	1 850	1 637	1 434

ŹRÓDŁO: AMRON



W POLSCE (...) JEST JESZCZE CAŁY CZAS MIEJSCE NA NOWE BUDOWNICTWO, GDYŻ WSZYSTKIE PROGNOZY DEMOGRAFICZNE (...) ZAKŁADAJĄ DALSZY ROZWÓJ NAJWIĘKSZYCH MIAST. DLATEGO W WARIANCIE OPTYMISTYCZNYM (...) POWINNIŚMY MIEĆ KOLEJNY DŁUGI (8 – 10 LAT) CYKL ROZWOJOWY SEKTORA, ZAKŁÓCANY BYĆ MOŻE, JAK ZAWSZE, KRÓTKOOKRESOWYMI FLUKTUACJAMI I ZAKOŃCZONY SYTUACJĄ MIESZKANIOWĄ JUŻ ZBLIŻONĄ DO ŚREDNIEJ EUROPEJSKIEJ.

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

Mity mieszkaniowe

Skończyliśmy już drugi cykl mieszkaniowy i wyrażnie zaczynamy trzeci, co oznacza że rynek mieszkaniowy, sektor mieszkaniowy oraz cały sektor nieruchomości, w tym my, podmioty na tym rynku, powoli dojrzewamy i zaczynamy rozumieć otaczającą nas rzeczywistość. Cykle bywają różne w poszczególnych krajach, ale z reguły głównym i stałym czynnikiem sprawczym jest, co widać też na polskim rynku, polityka monetarna. Na tę zależność nakładają się też inne czynniki takie jak: demografia, rozwój gospodarczy, wojny, katastrofy. Nasz pierwszy cykl był gwałtowny (franki, brak wiedzy i doświadczenia wszystkich aktorów rynku), ten ostatni raczej łagodny, pomimo zawrowań pod jego koniec (wojna, agresywne programy mieszkaniowe, podgrzewanie atmosfery politycznej w sektorze). Cykl dotyczył nie tylko Polski i nie tylko mieszkań, ale też większości krajów europejskich oraz nieruchomości komercyjnych, gdzie sytuacja jest trudniejsza. W trakcie obecnego cyklu w Polsce, w sektorze mieszkaniowym, realne – a więc korygowane o inflację ceny mieszkań w największych miastach pozostały stabilne, a zestawiając je z dochodami gospodarstw domowych wręcz spadły, czyli mieszkania taniały, co jest sprzeczne z powszechną opinią o tym rynku. Jednocześnie w ostatnich dwudziestu latach bez wielkiego rozgłosu powstała praktycznie „druga Polska” – nastąpiło podwojenie powierzchni mieszkaniowej na osobę i znaczne wyrównanie sytuacji mieszkaniowej między obszarami miejskimi i wiejskimi. To znacznie więcej niż można się było spodziewać, znając różne sektorowe

doświadczenia z rynkiem. Dlaczego tak się stało, to długa i dosyć zmatematyzowana (modele ekonometryczne) odpowiedź, jednak konsekwencją są niskie napięcia ekonomiczne i społeczne oraz brak ryzyka pęknięcia tzw. bańki spekulacyjnej, której wyczekują poszukiwacze okazji na tanie mieszkanie – na razie raczej bez szans. Czyli znowu mieliśmy szczęście.

W Polsce, pomimo tak dużych sukcesów w sektorze, jest jeszcze cały czas miejsce na nowe budownictwo, gdyż wszystkie prognozy demograficzne bazujące na doświadczeniach światowych i dotychczasowych trendach zakładają dalszy rozwój największych miast. Dlatego w wariancie optymistycznym, niezakładającym materializacji ryzyka geopolitycznego, powinniśmy mieć kolejny długi (8 – 10 lat) cykl rozwojowy sektora, zakłócony być może, jak zawsze, krótkookresowymi fluktuacjami i zakończony sytuacją mieszkaniową już zbliżoną do średniej europejskiej.

Warto jednak pamiętać, że XIX-wieczny eksperyment społeczny, jakim były mieszkania zamieszkałe przez właściciela (tzw. OOH), funkcjonuje przy sporym ryzyku i niskich marżach zysku większości uczestników, w związku z tym jest bardzo wrażliwy na destrukcyjne działania wszystkich „eksperymentatorów” i „obiecujących” ze sceny politycznej. Patrząc makroekonomicznie, stronę popytową rynku nieruchomości kształtują stopy procentowe, dochody, ceny oraz preferencje konsumentów i tylko przy rozsądnej polityce gospodarczej zapewniają one dosyć ciasną równowagę sektorową. Gwałtowniejsze zmiany, nawet

legendarne niskie stopy czy darmowe kredyty też prowadzą zazwyczaj do problemów, co też mieliśmy okazję obserwować. Mając nadzieję, zgodnie z prognozami, na pozytywny rozwój gospodarczy w zakresie wymienionych, głównych zmiennych określających popyt, warto też spojrzeć na tzw. preferencje konsumenta, które są de facto zbitką wielu pozostałych czynników i mogą mieć znaczenie. Pomimo, że obecnie zmienne fundamentalne, czyli wspomniane dochody, stopy procentowe i ceny sumarycznie w zasadzie powróciły do poprzedniego poziomu, nie spowodowały jak dotąd pełnego odbudowania się popytu, zwłaszcza popytu inwestycyjnego, co skutkuje mniejszą liczbą nowych projektów inwestycyjnych i może powodować niższe rozmiary budownictwa ogółem. A mniej mieszkań i domów dzisiaj, to droższe mieszkania w przyszłości, gdyż nie ma w ekonomii innej skutecznej drogi w tym sektorze na tańsze mieszkania, jak mieć po prostu dużo mieszkań. Dużo nieruchomości (ale też nie za dużo) oznacza wysoki poziom życia, gdyż znaczną jego część spędzamy właśnie w nieruchomościach. Omawiany spadek popytu jest, jak sądzę, efektem dosyć głośno forsowanych przez niektórych polityków koncepcji podatku katastralnego i ograniczeń związanych z wynajmem mieszkań. Często argumenty, zwłaszcza dotyczące podatku katastralnego są dosyć absurdalne, jednak ciekawym jest, że prywatny wynajem mieszkań, któremu wojnę zupełnie nieślusnie wytoczył już Marks (był to szczególny okres w historii rozwoju miast i nie potoczyła się ona tak, jak przewidywał), a potem całe pokolenia komunistów w Rosji (to już można zrozumieć, bo tam mieli bardzo mało mieszkań), jest cały czas w Polsce tematem mistycznym pomimo ogólnie dobrej obecnie sytuacji mieszkaniowej.

Dyskusja nad modelem polityki mieszkaniowej to odrębny problem, warto jednak zapytać zwykłe młodych zwolenników takiego systemu, czy na pewno tego chcą. Otóż można sobie wyobrazić (ja go nawet dobrze pamiętam) taki model, w którym ludzie dostają od państwa, po wielu latach oczekiwania, niedrogie, bardzo skromne mieszkania państwowe i w nich mieszkają. Jednak z drugiej strony, taki system musi być związany z bardzo wysokimi podatkami w różnej postaci, a także niskimi płacami, aby pokryć ze środków państwa jego koszty.

System, w którym omija się podatki i inne opłaty na rzecz państwa i jednocześnie otrzymuje od tego państwa tanie mieszkania nie może funkcjonować. Dlatego warto jednak zastanowić się, jak ma w Polsce wyglądać ta druga, wynajmowana noga systemu mieszkaniowego. Otóż zacząć trzeba od tego, że wbrew powszechnej opinii inwestycje w mieszkania na wynajem przynoszą bardzo niskie stopy kapitalizacji (zysk do zainwestowanego kapitału) oraz, zwłaszcza w Polsce, są obciążone wysokim ryzykiem. Dowodem jest to, że za wyjątkiem inwestorów indywidualnych sektor ten nie rozwija się w Polsce, pomimo nadmiaru kapitału na rynkach europejskich. Bardzo ciekawe informacje przynosi raport Savills, opublikowany pod koniec 2025 roku. Okazuje się, że w Europie stopy kapitalizacji z wynajmu mieszkań trochę powyżej 4% mają tylko Włochy, Irlandia, Wielka Brytania i kraje skandynawskie, podczas gdy w pozostałych krajach są one poniżej 4%. To bardzo niewiele, podobnie jak przy obligacjach państwowych, które ani nie przynoszą ryzyka, ani nie wymagają aktywności poza zakupem. W tym porównaniu Polska wypada bardzo dobrze, gdyż jest oceniana na 5%. Niemniej szczegółowe kalkulacje prowadzone przez NBP pokazują, że te stopy są podobne do reszty Europy, w granicach raczej 3–4%. „Ryzyko bez zysku”, jak często żartują inwestorzy. Dlatego w krajach Europy na ogół mieszkania te są w różny sposób dotowane, najprościej poprzez przyspieszoną amortyzację, ale też poprzez klasyczne subsydia i kredyty. Dodatkowo, w Polsce przy najmie mieszkań de facto obowiązuje stare, postkomunistyczne ustawodawstwo i może być trudno pozbyć się nieuczciwego i niepłacącego lokatora. Zazwyczaj dla osiągnięcia ugody w takich przypadkach trzeba płacić znaczny haracz. I wydaje się, że to jest ta główna przyczyna polskich pustostanów. Warto więc chyba pomyśleć też poważnie o tym drugim, inwestycyjnym silniku, który będzie poprawiał koniunkturę poprzez budowę mieszkań, a dodatkowo przyczyniał się do obfitości tanich mieszkań na wynajem.

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. 2 kwietnia 2024 roku udostępniliśmy bankom i innym użytkownikom nową wersję – System AMRON III, spełniający wymogi znolizowanej w marcu 2023 roku Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego.

W okresie ponad 20 lat istnienia Systemu pozyskailiśmy ponad 4,8 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. Dysponujemy również ogólnopolską Bazą Danych Budynków (na razie tylko mieszkalnych) zawierającą 46 atrybutów ESG, odnoszących się zarówno do budynków, jak również ich otoczenia. 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 Łaszkiem, 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