

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

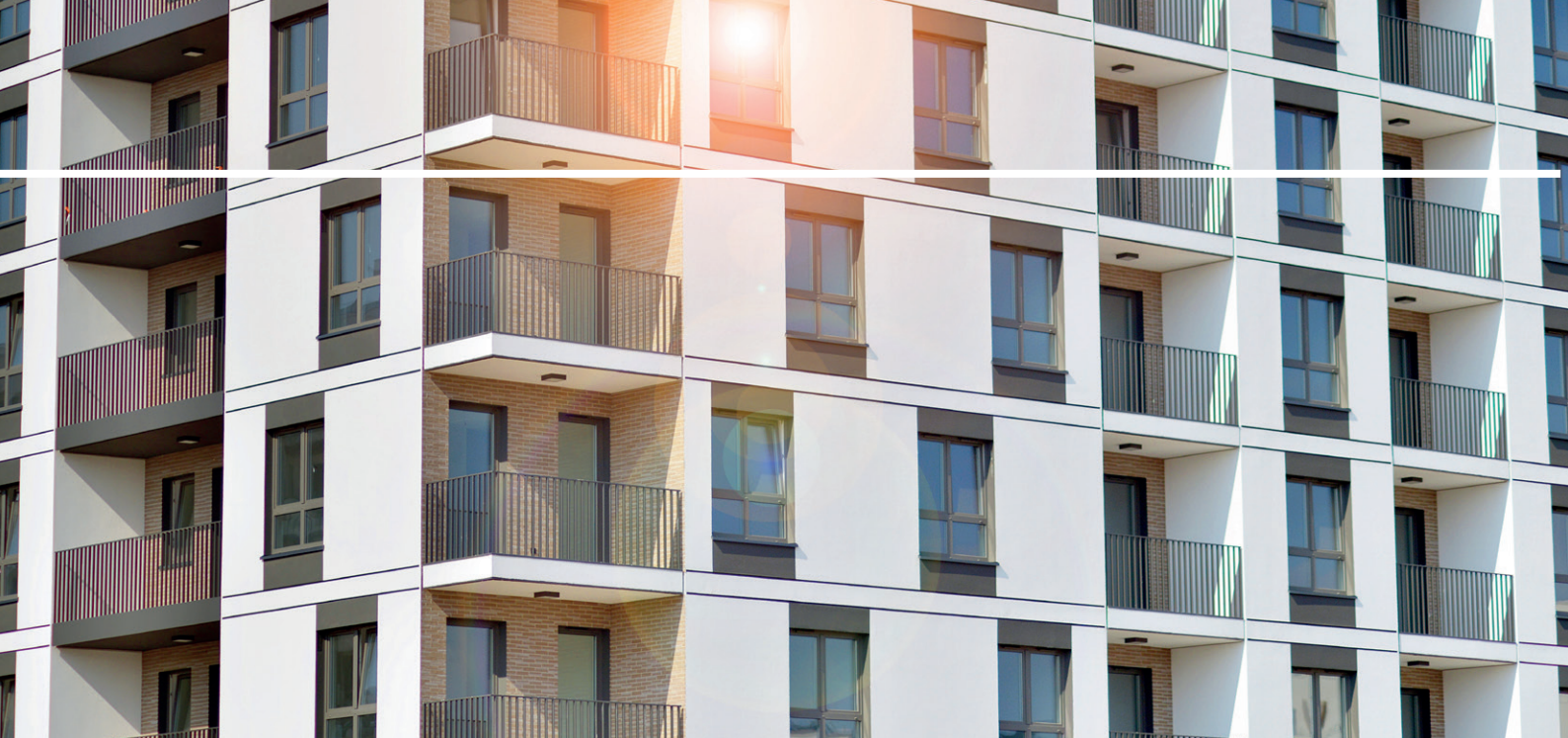
1 / 2025

Raport nr 63

Data publikacji: 22 maja 2025 r.



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



ROZDZIAŁ 1

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

ROZDZIAŁ 2

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

ROZDZIAŁ 3

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

ROZDZIAŁ 4

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

RAPORT W LICZBACH

494,205 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

I kw. 2025/IV kw. 2024 (k/k)

0,14 %

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

2,11 %

I kw. 2025		I kw. 2025/IV kw. 2024 (k/k)	I kw. 2025/I kw. 2024 (r/r)
2,192 mln	liczba czynnych umów kredytowych	2,11%	4,29%
48 111	liczba umów zawartych	2,74%	25,41%
20,397 mld zł	wartość umów zawartych	2,68%	24,10%
424 370 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	0,60%	1,67%
140,68 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	1,90 pkt.	7,61 pkt.
26,69%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	0,53 p.p.	11,61 p.p.
99,08%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,03 p.p.	0,38 p.p.
63,56%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	4,66%	2,41%
15 007 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	1,46%	7,30%
2 286 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	1,07%	2,70%



WYNIKI I KWARTAŁU 2025 ROKU POTWIERDZAJĄ WYSOKĄ STABILNOŚĆ RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH, KTÓRA CECHOWAŁA TEN RYNEK PRZEZ OSTATNIE TRZY KWARTAŁY ROKU 2024. GDY PRZYJRZYMY SIĘ WYNIKOM OSTATNICH CZTERECH KWARTAŁÓW, TO DOSTRZEŻEMY CO PRAWDA NIEWIELKI, ALE SYSTEMATYCZNY WZROST ZARÓWNO LICZBY, JAK I WARTOŚCI UDZIELANYCH KREDYTÓW. WYHAMOWAŁ NATOMIAST DOTYCHCZASOWY TREND WZROSTU ŚREDNIEJ WARTOŚCI UDZIELANEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO.

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 trzecia 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 pierwszego kwartału 2025 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich kwartałów.

Wyniki I kwartału 2025 roku potwierdzają wysoką stabilność rynku kredytów mieszkaniowych, która cechowała ten rynek przez ostatnie trzy kwartały roku 2024. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku banki w Polsce zawarły ponad 48 tys. umów kredytowych o łącznej wartości 20,4 mld złotych. To co prawda wynik słabszy aż o 25% w porównaniu do pierwszego kwartału ubiegłego roku, ale pamiętajmy, że przed rokiem sektor bankowy domykał jeszcze ostatnie wnioski kredytowe z programu „BK2%” z roku 2023. Gdy przyjrzymy się wynikom ostatnich czterech kwartałów, to dostrzeżemy co prawda niewielki, ale systematyczny wzrost zarówno liczby, jak i wartości udzielanych kredytów. Wyhamował natomiast dotychczasowy trend wzrostu średniej wartości udzielanego kredytu hipotecznego, która na koniec I kwartału 2025 roku wyniosła 425 tys. złotych.

Kontynuowany jest obserwowany od końca 2021 roku spadek zarówno liczby kredytów, jak

i wartości portfela mieszkaniowych kredytów hipotecznych w sektorze bankowym. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec I kwartału 2025 r. wyniosła 2 192 tys. kredytów o łącznej wartości 494 mld zł. Oznacza to spadek liczby czynnych kredytów o ponad 14%, czyli nominalnie o 356 tys. kredytów, w porównaniu do stanu na koniec rekordowego roku 2021 – nadal więcej kredytów spłacamy, niż zaciągamy nowych. Podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kredytu mieszkaniowego sprzyja wyhamowanie wzrostu cen transakcyjnych mieszkań, wzrost wynagrodzeń oraz pojawiające się w przestrzeni publicznej opinie ekspertów o spodziewanych obniżkach stóp procentowych NBP (pierwsza od października 2023 r. decyzja o obniżce stóp procentowych o 0,50 p.p. została ogłoszona 7 maja br. i bez wątpienia przyczyni się do realizacji naszych ubiegłorocznych prognoz co do wyników akcji kredytowej na rok 2025). To wszystko składa się na wzrost zdolności kredytowej, co widać również na wykresie monitorowanego przez Centrum AMRON Indeksu Dostępności Mieszkaniowej.

Pozytywnym zjawiskiem jest kontynuowany spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80%. Ich odsetek spadł z rekordowo wysokiego poziomu 38,3% w roku pierwszym kwartale 2024 roku do poziomu 26,69%. To naturalna korekta zmian wywołanych połączeniem „BK2%” z innym produktem poprzedniego rządu – gwarancji rządowej dla brakującego wkładu własnego kredytobiorcy. Wkład własny kredytobiorcy

pełnił i powinien nadal pełnić istotną rolę dotyczącą oceny zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy.

Niepokojącym sygnałem, bo oznaką słabszej kondycji finansowej nowych kredytobiorców, jest wydłużanie okresu zapadalności nowo udzielanych kredytów. W porównaniu do wyników notowanych w IV kwartale 2024 roku, o 1,01 p.p. spadł udział kredytów o okresie zapadalności do 15 lat, a tych udzielanych na okres od 15 do 25 lat o 3,67 p.p. Jednocześnie o 4,66 p.p. wzrosła wysokość udziału kredytów o okresie zapadalności między 25 i 35 lat. Należy na to zwracać uwagę zwłaszcza w kontekście bardzo wysokiej jakości obecnego portfela kredytów złotówkowych. Według stanu na koniec marca 2025 roku, udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł 1,52%, a zatem spadł o 0,07 p.p. wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale i o 0,20 p.p. w relacji do wyników sprzed roku. Poprawiła się również znacząco jakość portfela kredytów walutowych, zwłaszcza tych w CHF. Udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim na koniec badanego kwartału wyniósł 11,51% w porównaniu do 16,02% przed rokiem.

Sektor mieszkaniowy nieco wyhamował w pierwszym kwartale 2025 roku. Deweloperzy, którzy wykorzystywali rok 2024 na odbudowę swojej oferty mieszkaniowej, zostali na koniec roku 2024 roku na siedmiu największych rynkach z zapasem 55,8 tys. mieszkań deweloperskich. W części lokalizacji oznaczało to dla deweloperów zapas niesprzedanych mieszkań na poziomie sięgającym nawet trzykrotności średniej sprzedaży kwartalnej. Ponadto na początku tego roku w miastach wojewódzkich dostępnych było ponad 74 tysiące unikalnych ofert na rynku wtórnym. Trudno się więc dziwić, że znacząco, bo aż o ponad 20% w skali roku spadła liczba pozwoleń na budowę mieszkań w pierwszym kwartale br., a liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, była o 13% niższa niż przed rokiem. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania była co prawda tylko o 4,7% niższa niż przed rokiem, ale za to aż o prawie 22% niższa niż w kwartale poprzednim.

Ceny transakcyjne za mkw. zdecydowanie wyhamowały jeszcze w drugiej połowie 2024 roku. I kwartał 2025 roku potwierdził ten stabilizujący sytuację na rynku mieszkaniowym trend. We Wrocławiu, Gdańsku oraz w Poznaniu

odnotowaliśmy nawet lekką, wynoszącą odpowiednio od -0,51% do -1,01% korektę cen transakcyjnych. W pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku największy wzrost średniej transakcyjnej ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zanotowano w Krakowie – do poziomu 14 351 zł/mkw., czyli o 2,1%. W Warszawie cena wzrosła do 15 007 zł/mkw., czyli o 1,46% w porównaniu do wartości zanotowanej w IV kwartale 2024 roku.

W odniesieniu do analogicznego kwartału 2024 roku najbardziej podrożały lokale mieszkalne w Krakowie (o 16,53%) oraz we Wrocławiu (o 10,49%). Wzrosty cen w skali roku w Warszawie (o 7,30%), w Poznaniu (o 6,92%) oraz w Gdańsku (o 5,84%) znalazły się na poziomie wartości wzrostów kwartalnych, notowanych w roku 2023. Najniższy wzrost cen odnotowany w Łodzi o 1,48% najlepiej oddaje atmosferę na rynku mieszkaniowym.

Stabilizacja zapanowała również na rynku najmu mieszkań. Wzrost stawek czynszu w relacji do wartości notowanych w poprzednim kwartale odnotowały w zasadzie tylko Gdańsk (o 1,71%) oraz Łódź (o 1,87%). W Krakowie i w Poznaniu te wzrosty były wręcz symboliczne, a w Warszawie i we Wrocławiu odnotowaliśmy nawet spadki stawek czynszu. W odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku zaskakujący był wzrost czynszu w Łodzi – aż o 7,08%, przy średnim poziomie wzrostu w pozostałych lokalizacjach na poziomie 3-4%.

Od powołania rządu przez nową koalicję minęło już ponad półtora roku. Niestety w tym czasie nie pojawiły się żadne systemowe zmiany, pomysły czy regulacje w obszarze wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Nawet w toczącej się od kilku miesięcy kampanii prezydenckiej brakuje rzeczowych propozycji poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce.

Wciąż czekamy na nowy projekt ustawy o funduszach REIT. Zasileniu rynku mieszkań na wynajem nowymi lokalami przysłużyłaby się nowelizacja ustawy o ochronie lokatorów wprowadzająca równowagę praw i obowiązków pomiędzy wynajmującymi lokale mieszkalne i najemcami.

Bez poprawy sytuacji mieszkaniowej trudno będzie powstrzymać nabierającego tempa kryzysu demograficznego. Jednym ze sposobów jest zwiększenie podaży mieszkań w różnych

segmentach. Obecnie pomimo zapowiedzi kolejnych reform i programów wspierających budownictwo, nie funkcjonuje żadna stabilna forma wsparcia. Zapowiadany program „Pierwsze Klucze” budzi kontrowersje. Ukierunkowanie pomocy wyłącznie na rynek wtórny jest dyskusyjne z uwagi na fakt, iż rynek budowlany to nie tylko mieszkania, ale cały łańcuch powiązanych sektorów: od producentów materiałów, przez logistykę, po lokalnych wykonawców.

W ostatnich dniach pojawił się szereg pomysłów na porządkowanie informacji o rynku nieruchomości. Na razie jednak sygnalizowane działania wydają się niespójne. Od jesieni 2024 roku trwają prace legislacyjne nad rządowym projektem ustawy o portalu z cenami transakcyjnymi. Projekt „Portal DOM” trafił obecnie do zaopiniowania przez pierwszy z komitetów Rady Ministrów – ds. cyfryzacji. Równocześnie Wiceminister Rozwoju i Technologii Tomasz Lewandowski zapowiedział stworzenie Centralnej Ewidencji Lokali, czyli ogólnokrajowego rejestru lokali mieszkalnych, zarówno użytkowanych przez właścicieli, jak i wynajmowanych. Centralna Ewidencja Lokali (CEL) gromadziłaby aktualne dane o sposobie wykorzystywania mieszkań. A 24 kwietnia 2025 roku Sejm uchwalił ustawę zobowiązującą deweloperów do tworzenia strony internetowej z informacjami o cenach mieszkań wprowadzanych do sprzedaży. Poza prospektem informacyjnym i danymi teleadresowymi na stronie obowiązkowo będzie trzeba zamieścić informację o cenie za mkw. mieszkania/ domu i pomieszczenia przynależne (komórka lokatorska, miejsce garażowe itp.).

Zamiast szukać scentralizowanych rozwiązań, zmierzamy w stronę dalszego rozpraszania informacji, nakładając na uczestników rynku dodatkowe obowiązki raportowania i generując ryzyko

niespójności gromadzonych w tak wielu miejscach tych samych informacji. Już dziś dane o nieruchomościach gromadzone są w wielu bazach i rejestrach, co utrudnia ich wykorzystanie i analizę. Jednym z takich rejestrów jest Centralna Ewidencja Emisyjności Budynków (CEEB), która zbiera informacje m.in. o źródłach ciepła oraz adresach budynków i ich właścicielach. A ceny transakcyjne gromadzone są w 380 starostwach powiatowych prowadzących Powiatowe Rejestry Cen Nieruchomości oraz niezależnie – m.in. przez KAS. Tymczasem realizowany od końca lat 90. ubiegłego stulecia Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach (ZSIN) będzie realizowany przez kolejne 10 lat – planowany początkowo termin uruchomienia tego Systemu na rok 2016 został przesunięty na rok 2036.

Wobec kolejnych pomysłów gromadzenia danych o rynku nieruchomości, istotnego znaczenia nabiera licząca już ponad 10 lat inicjatywa ZBP wdrożenia w Polsce Elektronicznej Karty Nieruchomości, gwarantującej spójność i wiarygodność informacji gromadzonych w tych różnych ewidencjach i rejestrach. Jesteśmy gotowi do rozmów o efektywnych rozwiązaniach dla rozwoju mieszkalnictwa w Polsce.

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

dr Jacek Furga

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

ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

I kwartał 2025 roku na rynku nieruchomości mieszkaniowych charakteryzował się atmosferą wyczekiwania i niepewności. Choć chętnych na mieszkania nie brakowało, nie przełożyło się to bezpośrednio na wzrost liczby finalizowanych transakcji. Taka sytuacja wynikała między innymi z niepewności co do kondycji makroekonomicznej oraz ostrożnego podejścia kupujących.

Warunki panujące na rynku pozostały w dużej mierze niezmiennie. Mimo wzrostu podaży dostępnych lokali, wysokie koszty kredytów hipotecznych oraz utrzymujące się wysokie ceny mieszkań nadal stanowiły istotną barierę dla wielu potencjalnych kupujących. W konsekwencji, dla licznych Polaków zakup własnego mieszkania pozostawał poza zasięgiem finansowym, co skłaniało ich do odroczenia decyzji o zakupie w nadziei na spadek cen, obniżki stóp procentowych lub wprowadzenie przez rząd kolejnego programu wsparcia kredytowego (choć beneficjentów programu w najnowszej wersji pod nazwą „Pierwsze Klucze” nie będzie wielu). Również inwestorzy wykazywali większą powściągliwość w nabywaniu kolejnych mieszkań z przeznaczeniem na wynajem z uwagi na niższą rentowność, a także coraz częściej pojawiające się wśród polityków pomysły podwyższenia podatków dla posiadaczy kilku mieszkań, a nawet wprowadzenia podatku katastralnego.

Jedyną zmianą w I kwartale br., o której warto wspomnieć, było pojawienie się pierwszych od dawna nieznacznych spadków średnich cen mieszkań w ujęciu kwartalnym. Był to rezultat nałożenia się kilku istotnych czynników ekonomicznych i zmian strukturalnych zachodzących na rynku. Pomimo pewnego spowolnienia aktywności

deweloperskiej w pierwszym kwartale 2025 roku, nowa podaż mieszkań przewyższyła poziom sprzedaży, co spowodowało wzrost całkowitej oferty dostępnych lokali w największych miastach w Polsce do rekordowego poziomu. Warto zaznaczyć, że w ofercie deweloperów zwiększył się udział mieszkań z segmentu popularnego, który wymagał odbudowy po programie „Bezpieczny Kredyt 2%”. Wysoka podaż mieszkań, w połączeniu z ograniczoną zdolnością kredytową Polaków przy wysokich kosztach finansowania, zmusiła sprzedających do weryfikacji swoich pierwotnych oczekiwań, ograniczając tym samym wzrost cen. Niemniej jednak, najważniejszym czynnikiem wydaje się być zmiana struktury sprzedawanych nieruchomości. W pierwszym kwartale 2025 roku odnotowano wzrost udziału w sprzedaży mieszkań tańszych, charakteryzujących się niższym standardem wykończenia lub położonych w mniej atrakcyjnych lokalizacjach.

W roku 2025 rynek najmu w Polsce przechodzi okres stabilizacji, co przekłada się na większy wybór dla najemców i możliwość negocjowania stawek czynszu i warunków najmu. Rynek ten powraca do równowagi po okresie wzmożonego popytu, który był następstwem konfliktu zbrojnego na Ukrainie. Popyt na mieszkania na wynajem uległ osłabieniu, choć z perspektywy właścicieli nieruchomości i inwestorów nadal utrzymuje się na zadowalającym poziomie.

Wydaje się, że decydujący wpływ na dalszy rozwój sytuacji na rynku w kolejnych kwartałach będzie miała obniżka stóp procentowych (o 50 punktów bazowych), o której Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała 8 maja bieżącego roku.

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

MAKROEKONOMIA

- **Stabilne stopy procentowe** – w I kwartale 2025 roku RPP utrzymała podstawowe stopy procentowe NBP na dotychczasowym poziomie (od października 2023 roku stopa referencyjna wynosiła 5,75%).
- **Lekkie spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego** – według wstępnego szacunku GUS, w I kwartale 2025 roku PKB niewyrównany sezonowo zwiększył się realnie o 3,2% r/r, co oznacza spadek z 3,4% zanotowanych w poprzednim kwartale, jednak nadal jest to jedna z najwyższych dynamik PKB w UE.
- **Niewielki wzrost inflacji** – w I kwartale 2025 roku wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS wyniósł 101,4 (poziom inflacji: 1,4%) w odniesieniu do poprzedniego kwartału, a w relacji do analogicznego okresu roku poprzedniego – 104,9 (inflacja: 4,9%).
- **Stabilny poziom bezrobocia** – na koniec marca 2025 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,3%, co oznaczało wzrost o 0,2 p.p. w stosunku do stanu na koniec poprzedniego kwartału.
- **Wzrost wynagrodzeń** – przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w I kwartale 2025 roku wyniosło 8 736,49 zł, czyli więcej o 2,19% w ujęciu kwartalnym i o 8,17% w ujęciu rocznym.
- **Niski poziom optymizmu konsumenckiego** – w I kwartale 2025 roku notowania zarówno bieżących, jak i przyszłych nastrojów konsumenckich wzrosły w porównaniu do poprzedniego kwartału (BWUK o 1,5 p.p., a WWUK o 1,4 p.p.), jednak na koniec marca 2025 roku oba wskaźniki nadal pozostawały poniżej poziomu 0 (BWUK wyniósł -15,2, a WWUK -9,8), co oznaczało przewagę liźczebną konsumentów nastawionych pesymistycznie nad konsumentami nastawionymi optymistycznie.

- **Spadek cen materiałów budowlanych** – w marcu 2025 roku ceny spadły o 1,2% w stosunku do marca ubiegłego roku. W ujęciu rocznym wzrost cen odnotowano w 3 grupach towarowych, w 4 grupach ceny nie zmieniły się, natomiast spadek cen nastąpił w 13 kategoriach (dane PSB Handel SA).

RYNEK KREDYTOWY

- **Wzrost akcji kredytowej** – w okresie od stycznia do marca 2025 roku zarówno liczba, jak i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrosły w ujęciu kwartalnym o prawie 3% – łącznie zawarto 48 111 nowych umów na kwotę 20,397 mld zł. W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku to mniej aż o jedną czwartą, wynika to jednak z wysokiej bazy odniesienia, związanej z dużą liczbą kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2024 roku w ramach jeszcze realizowanych wniosków z programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Od II kwartału 2024 roku widać już systematyczny wzrost akcji kredytowej.
- **Spadek liczby aktywnych umów o kredyt hipoteczny** – kwartalny spadek liczby kredytów mieszkaniowych w trakcie spłaty o ponad 2% (do poziomu 2,192 mln) przy jednoczesnym minimalnym spadku całkowitego stanu zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów hipotecznych o zaledwie o 0,14% (do poziomu 494,205 mld zł) oznacza, że kolejny już raz spłacono więcej kredytów niż podpisano nowych umów kredytowych. W ujęciu rocznym zanotowano spadek liczby aktywnych umów o ponad 4%, natomiast ich wartość wzrosła o ponad 2%.
- **Wyhamowanie wzrostu średniej wartości nowych kredytów** – średnia wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2025 roku wyniosła 424 370 zł i wykazała jedynie minimalne zmiany – spadek o 0,6% w ujęciu kwartalnym i wzrost o niecałe 2% w skali roku. Istotniejsze zmiany zaszły natomiast w strukturze udzielonych kredytów. Udział kredytów przekraczających 400 000 zł zmniejszył się w ciągu ostatniego roku o prawie 5 p.p., a jednocześnie odnotowano spadek udziału kredytów z najwyższym wskaźnikiem LtV (od 80%) – o 0,5 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału i o prawie 12 p.p. w porównaniu z I kwartałem 2024 roku.

- **Wydłużenie okresu zapadalności nowych kredytów** – w I kwartale 2025 roku udział kredytów z okresem spłaty poniżej 15 lat uległ redukcji o 1 p.p., a tych o okresie zapadalności od 15 do 25 lat – o 3,67 p.p. Jednocześnie o 4,66 p.p. wzrosła wysokość udziału kredytów mieszkaniowych udzielonych na okres od 25 do 35 lat. Może to wskazywać na słabszą sytuację finansową nowych kredytobiorców, którzy wydłużają okres spłaty kredytu w celu obniżenia wysokości miesięcznej raty kredytu i zwiększenia zdolności kredytowej.
- **Dalsza poprawa jakości portfela kredytów mieszkaniowych** – w I kwartale 2025 roku udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem spadł do poziomu 1,52%, czyli o 0,17 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału i aż o jedną trzecią w skali roku. Pomimo wzrostu (o 0,41 p.p.) w ujęciu kwartalnym udziału nieregularnych kredytów frankowych (do poziomu 11,51%), wskaźnik ten jest o blisko 30% niższy niż w analogicznym okresie 2024 roku.

RYNEK MIESZKANIOWY

- **Spadek aktywności deweloperów** – po intensywnym 2024 roku, który deweloperzy zakończyli z rekordową ofertą, ich aktywność w pierwszych miesiącach 2025 roku uległa osłabieniu. Według danych GUS, w I kwartale bieżącego roku we wszystkich kategoriach aktywności w budownictwie mieszkaniowym odnotowano gorsze wyniki niż przed rokiem. W okresie od stycznia do marca liczba pozwoleń na budowę uzyskanych przez firmy deweloperskie wyniosła 40 404, czyli o 20% mniej zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym, a liczba rozpoczętych budów była co prawda o 3% wyższa niż kwartał wcześniej, ale o 13% niższa niż w I kwartale ubiegłego roku (i wyniosła 36 531). W tym samym okresie deweloperzy oddali do użytkowania 27 737 mieszkań, czyli mniej o 22% w porównaniu z poprzednim kwartałem, co jest zgodne z zasadą sezonowości, wynik ten był jednak niższy również w ujęciu rocznym – o 4,7%.
- **Niewielka korekta cen mieszkań** – choć ceny mieszkań nadal rosną w ujęciu rok do roku, to I kwartał 2025 roku przyniósł pierwsze

od dwóch lat nominalne spadki średnich cen mieszkań w odniesieniu do poprzedniego kwartału. Wzrost podaży lokali przy jednoczesnym lekkim spadku sprzedaży wywołał naturalną presję na obniżenie cen zwłaszcza na rynku wtórnym. Jednak kluczowym elementem wydaje się zmiana struktury sprzedanych mieszkań. W I kwartale 2025 roku po prostu sprzedano więcej lokali tańszych, o niższym standardzie lub w mniej atrakcyjnej lokalizacji. W pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku niewielkie kwortalne wzrosty średniej transakcyjnej ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zanotowano w Krakowie, Łodzi i Warszawie – maksymalnie o ok. 2%. Natomiast we Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu przeciętne ceny spadły, choć nieznacznie, bo do 1% w odniesieniu do poprzedniego kwartału. W odniesieniu do I kwartału 2024 roku, na wszystkich sześciu największych rynkach w Polsce zanotowano wzrosty przeciętnej ceny transakcyjnej 1 mkw. mieszkania, jednak ich dynamika zdecydowanie spadła. Dwucyfrowy wzrost zarejestrowano jedynie w Krakowie (ponad 16%) oraz we Wrocławiu (10,5%), natomiast w Łodzi przeciętna cena lokali mieszkalnych była wyższa jedynie o 1,5% niż rok wcześniej.

- **Stabilizacja stawek czynszu najmu** – I kwartał 2025 roku na rynku najmu mieszkań charakteryzował się kontynuacją osłabionego popytu i wzrostem podaży mieszkań na wynajem, a co za tym idzie również wydłużeniem czasu ekspozycji ofert. W wyniku tej sytuacji niewielkie nominalne wzrosty średniej stawki czynszu najmu w odniesieniu do poprzedniego kwartału zanotowano w Łodzi, w Gdańsku (o prawie 2%) oraz w Krakowie (poniżej 1%). W Poznaniu i Wrocławiu przeciętny czynsz najmu pozostał na poziomie z IV kwartału ub.r., natomiast w pozostałych dwóch spośród badanych miast zaobserwowano nawet kwortalne spadki – w Warszawie o 1%, a w Katowicach o 1,64%. W ujęciu rocznym, czynsze najmu we wszystkich analizowanych miastach nadal rosły. Jedynie w Łodzi zanotowana dynamika wzrostu była zaskakująco wysoka i wyniosła 7%, podczas gdy we Wrocławiu było to niecałe 1,5%, a w pozostałych lokalizacjach ok. 3-4%.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

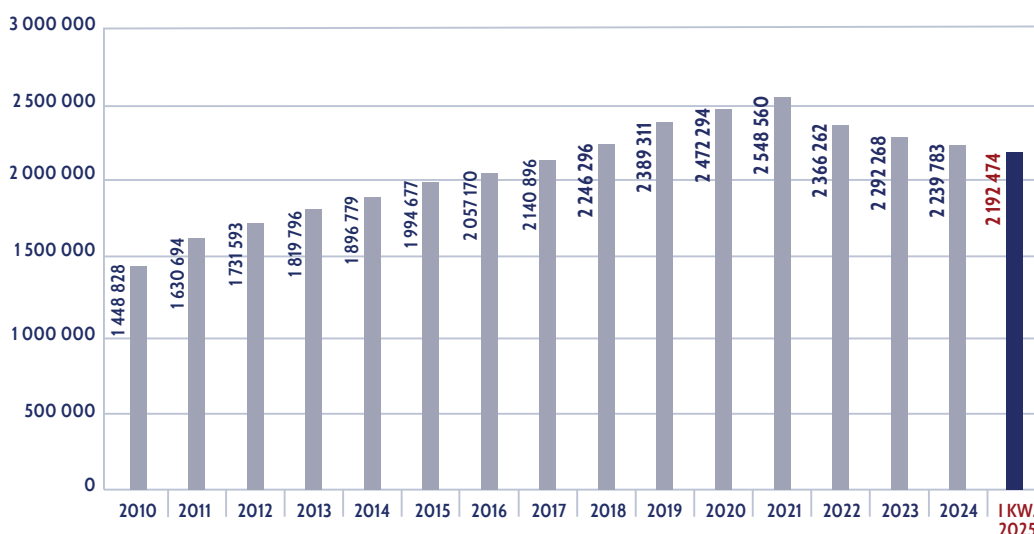
Czynne kredyty mieszkaniowe

Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

2 192 474

2,11% k/k

4,29% r/r



Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

ŹRÓDŁO: SARFIN

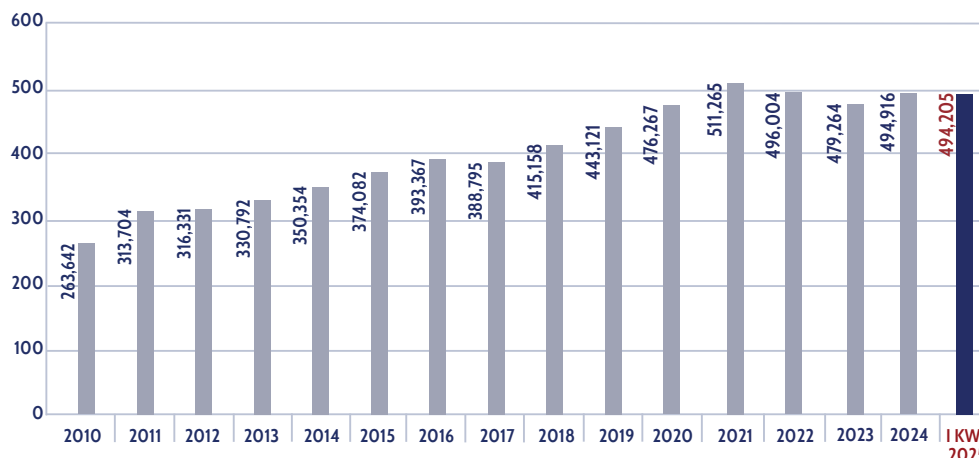
Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia

494,205 mld zł

0,14% k/k

2,11% r/r



Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (mld zł)

ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Wartość nowych kredytów

20,397 mld zł

2,68% k/k
24,10% r/r

Liczba nowych kredytów

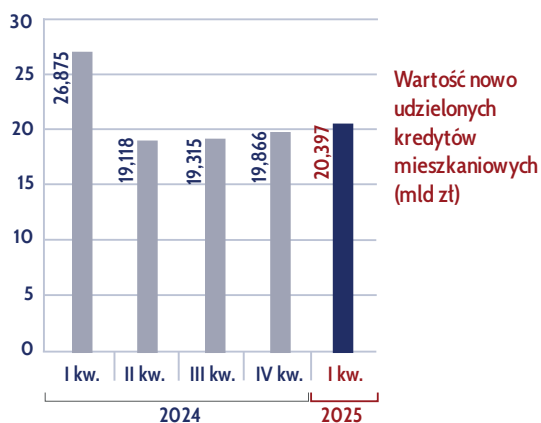
48 111

2,74% k/k
25,41% r/r

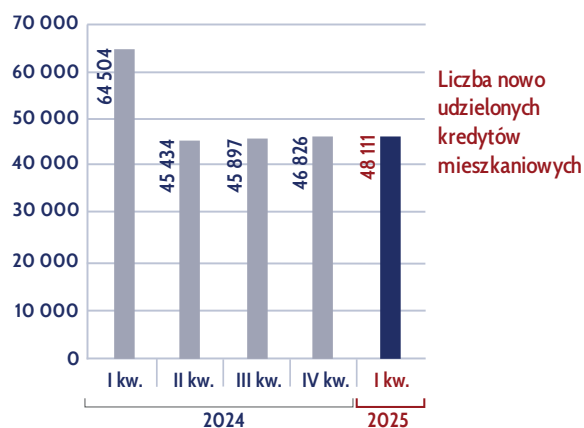
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
I kw. 2024	26,875	4,52% ↓	64 504	6,33% ↓
II kw. 2024	19,118	28,87% ↓	45 434	29,56% ↓
III kw. 2024	19,315	1,03% ↑	45 897	1,02% ↑
IV kw. 2024	19,866	2,85% ↑	46 826	2,02% ↑
I kw. 2025	20,397	2,68% ↑	48 111	2,74% ↑

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN





ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej



Udział w wartości nowych kredytów

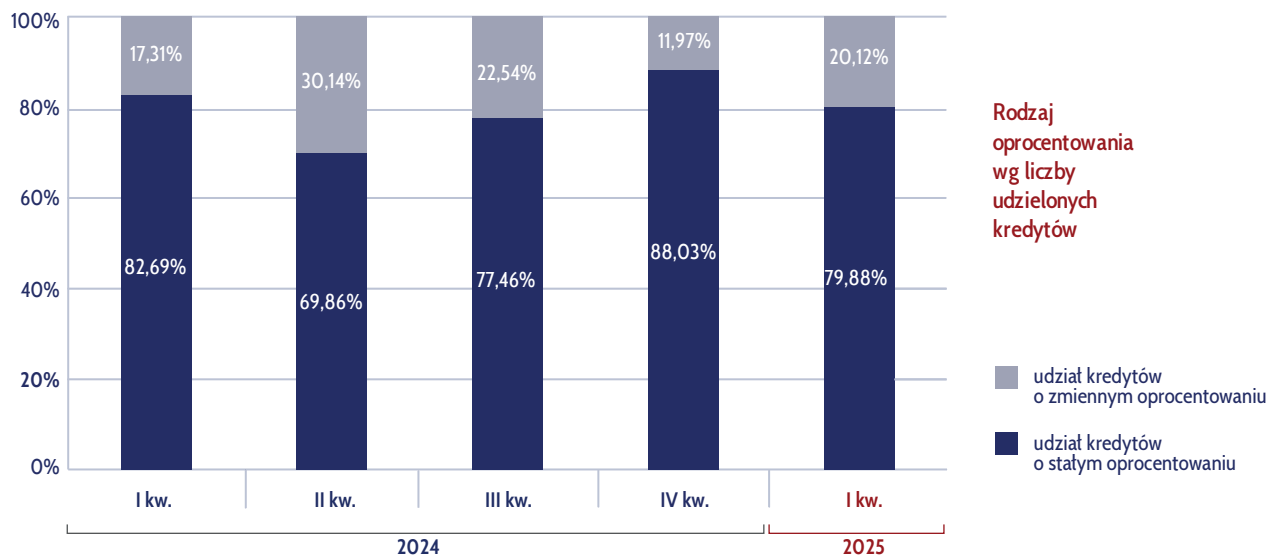
78,87%

8,01 p.p. k/k 
3,71 p.p. r/r 

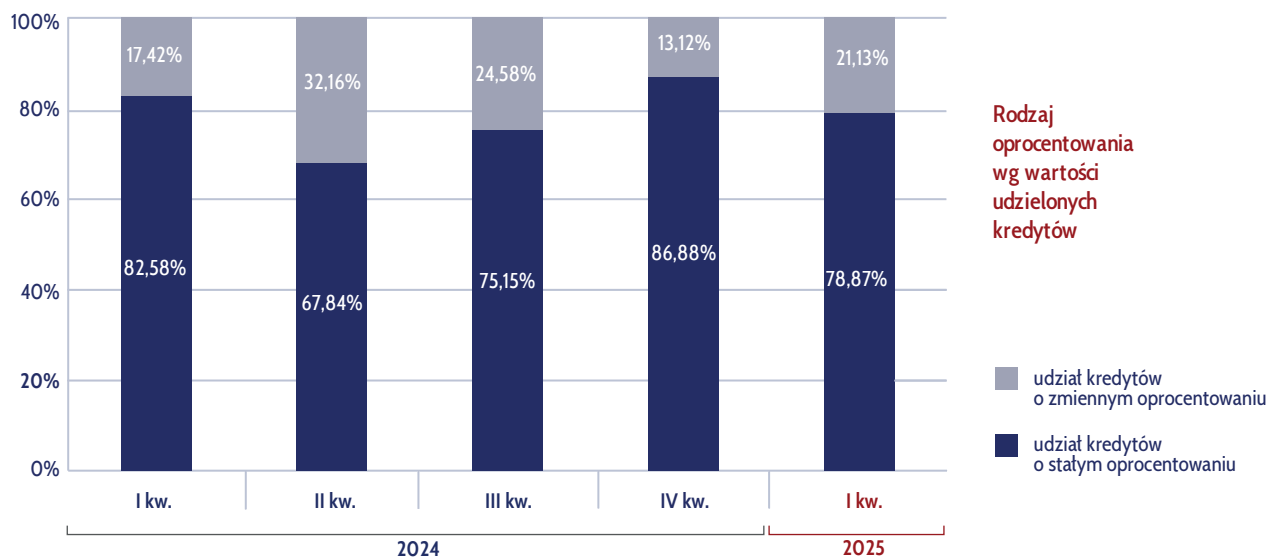
Udział w liczbie nowych kredytów

79,88%

8,15 p.p. k/k 
2,81 p.p. r/r 







ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Waluta kredytu

PLN	CHF	EUR	INNE
99,08%	0,01%	0,87%	0,04%
0,03 p.p. k/k  0,38 p.p. r/r 	0,00 p.p. k/k 0,00 p.p. r/r	0,03 p.p. k/k  0,35 p.p. r/r 	0,00 p.p. k/k 0,03 p.p. r/r 

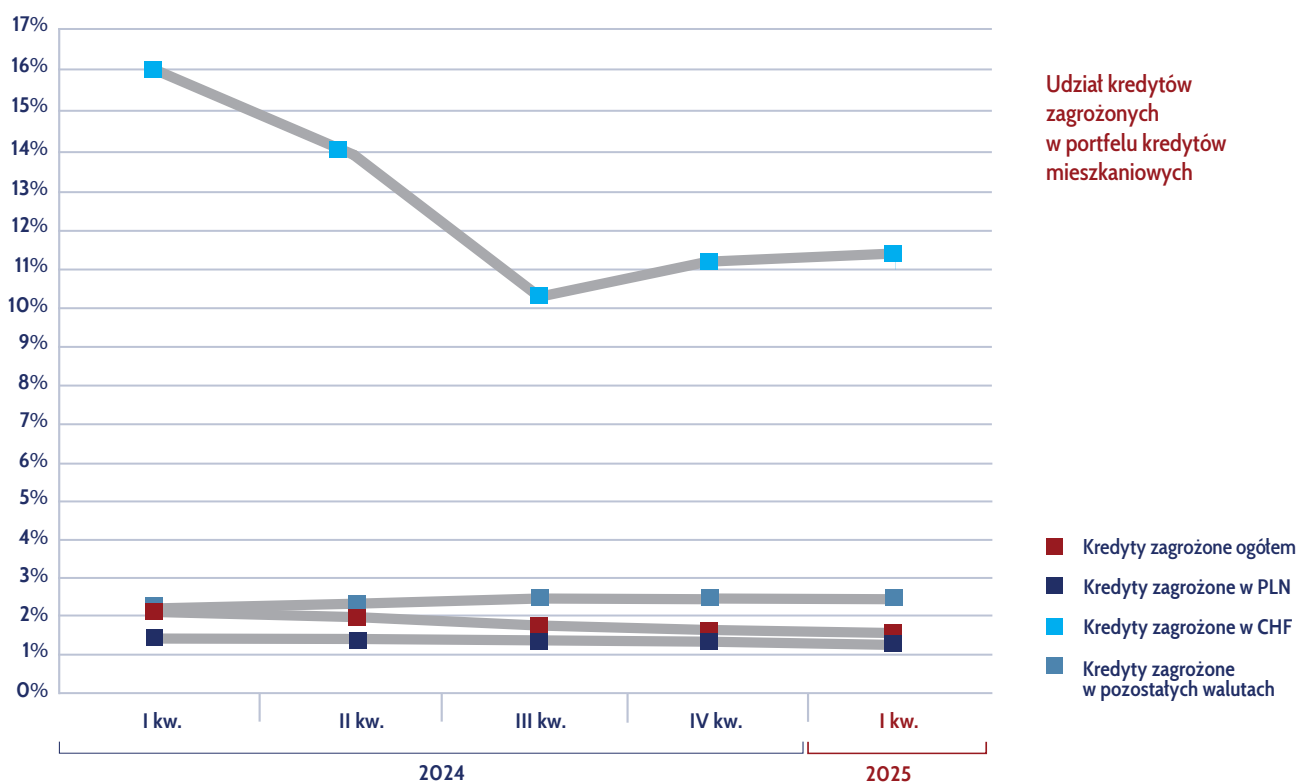
OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
I kw. 2024	99,46%	0,01%	0,52%	0,01%
II kw. 2024	99,10%	0,01%	0,85%	0,04%
III kw. 2024	99,02%	0,01%	0,92%	0,05%
IV kw. 2024	99,11%	0,01%	0,84%	0,04%
I kw. 2025	99,08%	0,01%	0,87%	0,04%

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
1,52%	1,27%	11,51%	2,40%
0,17 p.p. k/k	0,07 p.p. k/k	0,41 p.p. k/k	0,00 p.p. k/k
0,62 p.p. r/r	0,20 p.p. r/r	4,51 p.p. r/r	0,15 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: NBP

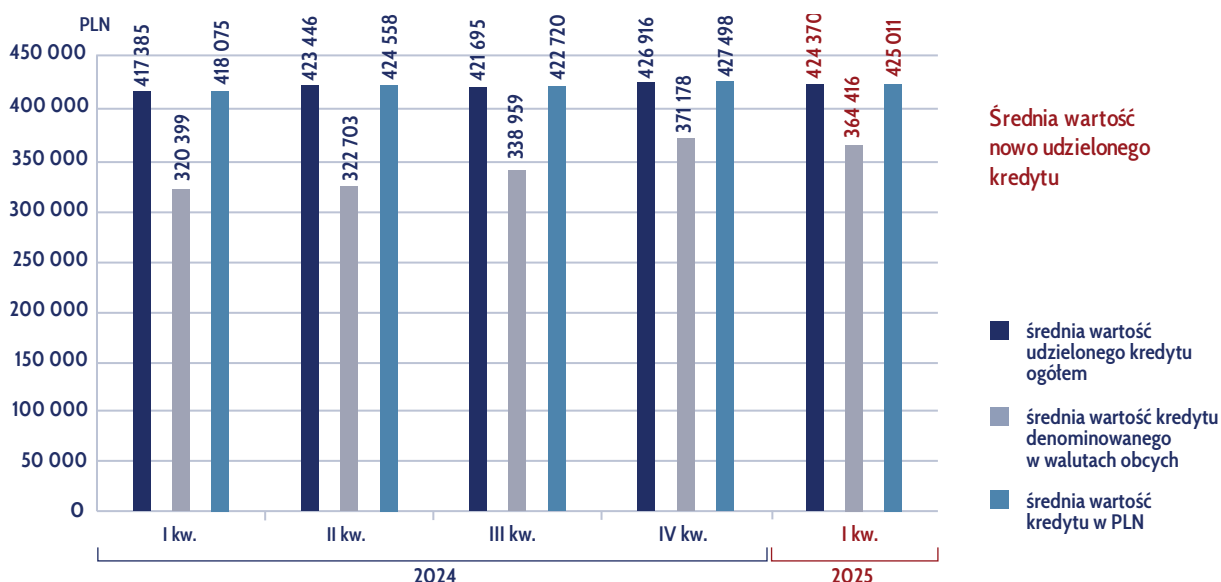
OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
I kw. 2024	2,14%	1,47%	16,02%	2,25%
II kw. 2024	1,92%	1,44%	14,02%	2,34%
III kw. 2024	1,69%	1,40%	10,22%	2,40%
IV kw. 2024	1,69%	1,34%	11,10%	2,40%
I kw. 2025	1,52%	1,27%	11,51%	2,40%

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
424 370	364 416	425 011
0,60% k/k 1,67% r/r	1,82% k/k 13,74% r/r	0,58% k/k 1,66% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

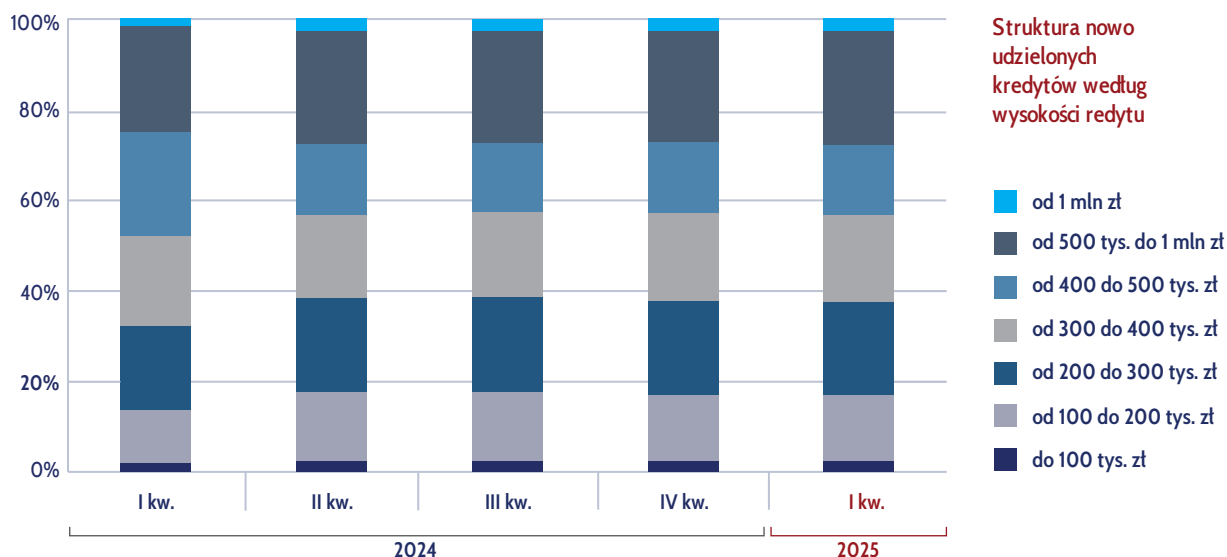
OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
I kw. 2024	417 385	320 399	418 075
II kw. 2024	423 336	322 703	424 558
III kw. 2024	421 695	338 959	422 720
IV kw. 2024	426 916	371 178	427 498
I kw. 2025	424 370	364 416	425 011

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

do 200 tys.	200 tys. – 300 tys.	300 tys. – 400 tys.	400 tys. – 500 tys.	powyżej 500 tys.
16,80%	20,66%	19,14%	15,55%	27,85%
0,11 p.p. k/k ▼	0,00 p.p. k/k	0,43 p.p. k/k ▼	0,01 p.p. k/k ▲	0,53 p.p. k/k ▲
3,19 p.p. r/r ▼	2,22 p.p. r/r ▲	0,77 p.p. r/r ▼	7,51 p.p. r/r ▼	2,86 p.p. r/r ▲



ŹRÓDŁO: SARFIN

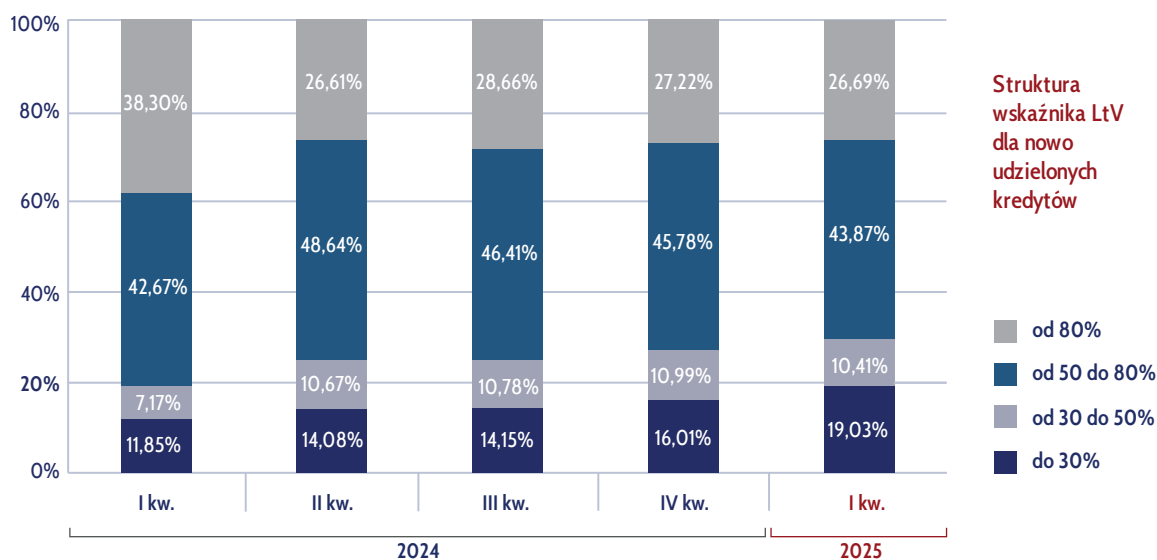
	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025
do 100 tys. zł	1,86%	2,41%	2,39%	2,31%	2,24%
od 100 do 200 tys. zł	11,75%	15,20%	15,04%	14,60%	14,56%
od 200 do 300 tys. zł	18,44%	20,56%	21,01%	20,66%	20,66%
od 300 do 400 tys. zł	19,91%	18,34%	18,86%	19,57%	19,14%
od 400 do 500 tys. zł	23,06%	15,71%	15,19%	15,54%	15,55%
od 500 tys. do 1 mln zł	23,32%	25,12%	24,65%	24,58%	25,07%
od 1 mln zł	1,66%	2,66%	2,85%	2,74%	2,78%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

do 30%	od 30 do 50%	od 50 do 80%	od 80%
19,03%	10,41%	42,87%	26,69%
3,02 p.p. k/k	0,58 p.p. k/k	1,91 p.p. k/k	0,53 p.p. k/k
7,18 p.p. r/r	3,24 p.p. r/r	1,20 p.p. r/r	11,61 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

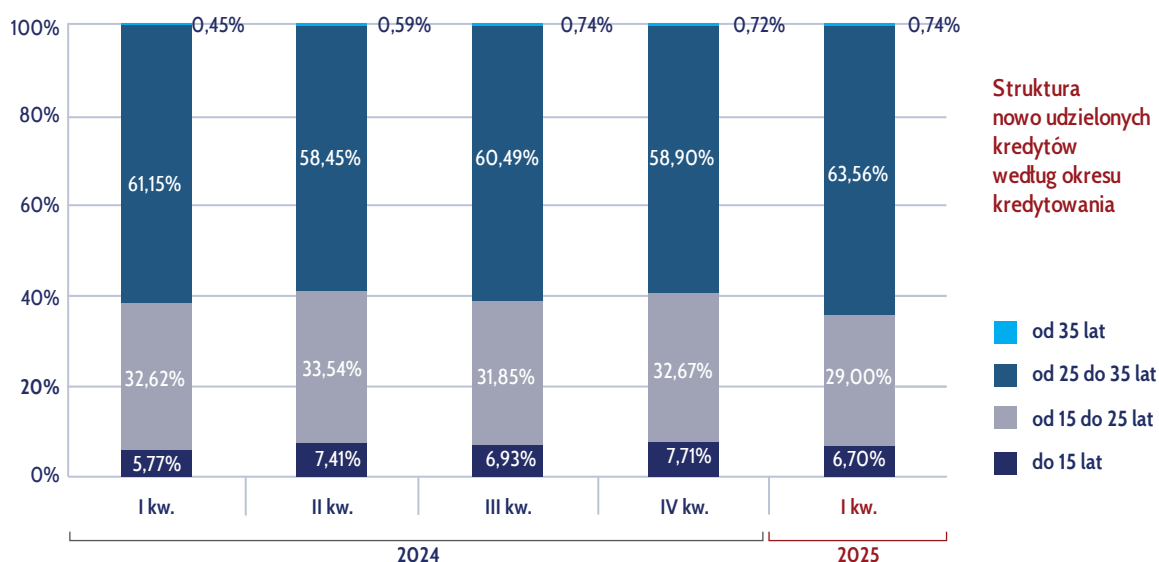
	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025
do 30%	11,85%	14,08%	14,15%	16,01%	19,03%
od 30 do 50%	7,17%	10,67%	10,78%	10,99%	10,41%
od 50 do 80%	42,67%	48,64%	46,41%	45,78%	43,87%
od 80%	38,30%	26,61%	28,66%	27,22%	26,69%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

do 15 lat	od 15 do 25 lat	od 25 do 35 lat	od 35 lat
6,70%	29,00%	63,56%	0,74%
1,01 p.p. k/k	3,67 p.p. k/k	4,66 p.p. k/k	0,02 p.p. k/k
0,93 p.p. r/r	3,62 p.p. r/r	2,41 p.p. r/r	0,29 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025
do 15 lat	5,77%	7,41%	6,93%	7,71%	6,70%
od 15 do 25 lat	32,62%	33,54%	31,85%	32,67%	29,00%
od 25 do 35 lat	61,15%	58,45%	60,49%	58,90%	63,56%
od 35 lat	0,45%	0,59%	0,74%	0,72%	0,74%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

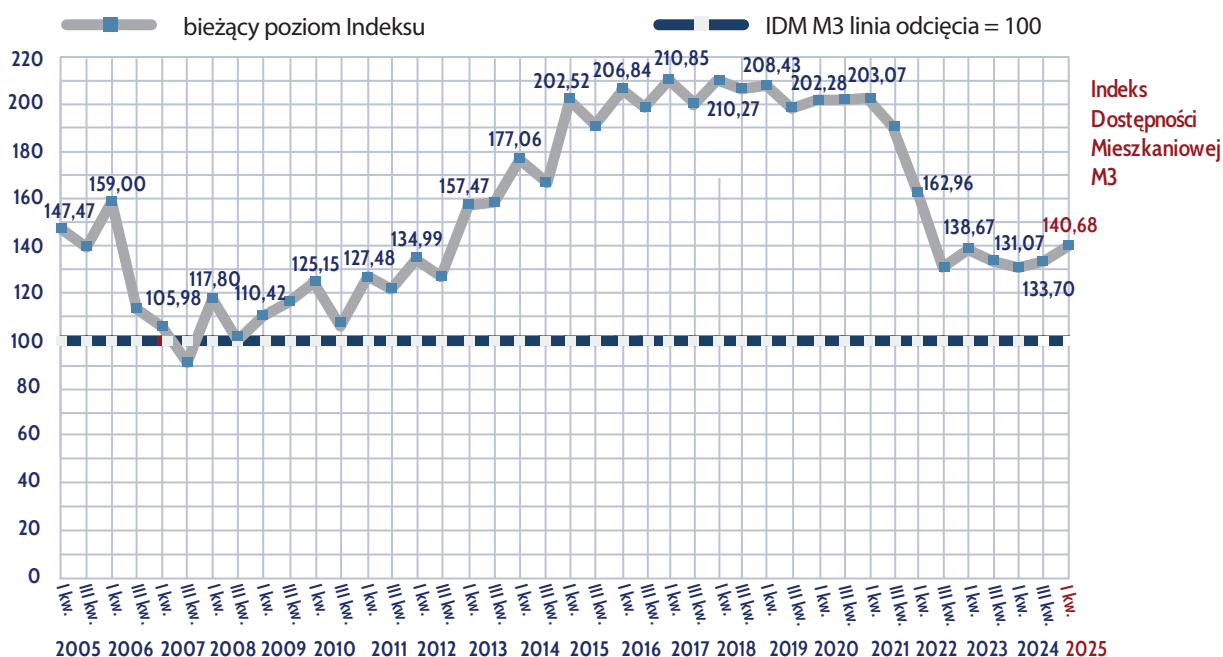
Średnie ceny transakcyjne w badanym segmencie	Oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych	Średnie dochody rodziny brutto	Wysokość kosztów utrzymania
0,25% k/k 7,72% r/r	0,11% k/k 0,12% r/r	2,19% k/k 8,17% r/r	1,40% k/k 12,30% r/r

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 I kwartale 2025 roku miały:

- niewielki spadek średnich cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 mkw.) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **0,25%** w stosunku do IV kwartału 2024 roku;
- minimalny wzrost oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w I kwartale 2025 roku wyniosło **7,51%** (w IV kwartale 2024 roku oprocentowanie wyniosło **7,40%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **2,19%** w I kwartale 2025 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- nieznaczny 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 **1,40%** w odniesieniu do IV kwartału 2024.

Dochód rozporządzalny dla IDM M3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej brana jest kwota niższa) wzrósł o 2,06%. Po uwzględnieniu zmiany cen mieszkań, wartość indeksu dostępności mieszkaniowej w I kwartale 2025 roku wzrosła o **1,90 pkt.**, do poziomu **140,68 pkt.**



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Średnie oprocentowanie nowych kredytów hipotecznych

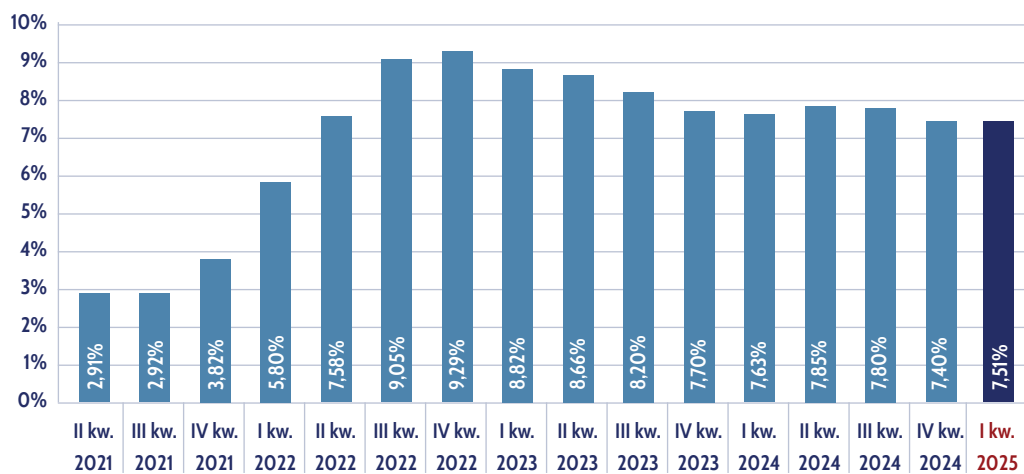
Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego

7,51%

0,11 p.p. k/k



0,12 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 I kw. 2025 r.

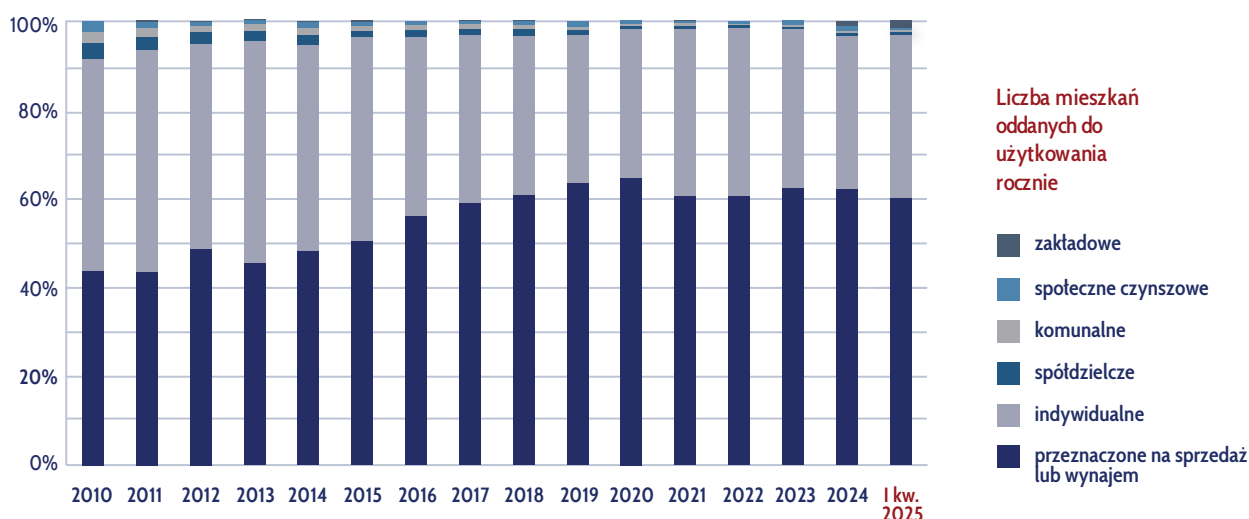
59,95%

2,01 p.p. r/r 

Udział inwestorów indywidualnych w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w I kw. 2025 r.

36,88%

2,33 p.p. r/r 



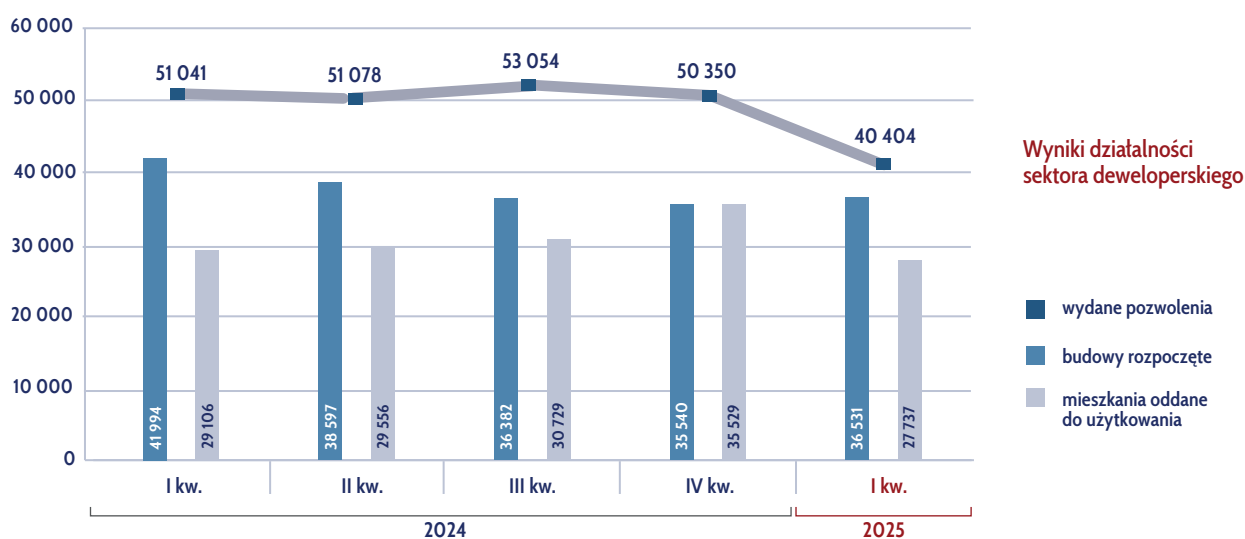
ŹRÓDŁO: GUS

	indywidualne	spółdzielcze	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	komunalne	społeczne czyszowe	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	69 652	1 285	124 920	1 275	1 913	2 565	
I kw. 2025	17 064	210	27 737	238	277	740	

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego.

Liczba mieszkań, dla których wydano pozwolenie na budowę 40 404 19,75% k/k 20,84% r/r	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto 36 531 2,79% k/k 13,01% r/r	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania 27 737 21,93% k/k 4,70% r/r
---	--	---



ŹRÓDŁO: GUS

	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025
wydane pozwolenia	51 041	51 078	53 054	50 350	40 404
budowy rozpoczęte	41 994	38 597	36 382	35 540	36 531
mieszkania oddane do użytkowania	29 106	29 556	30 729	35 529	27 737

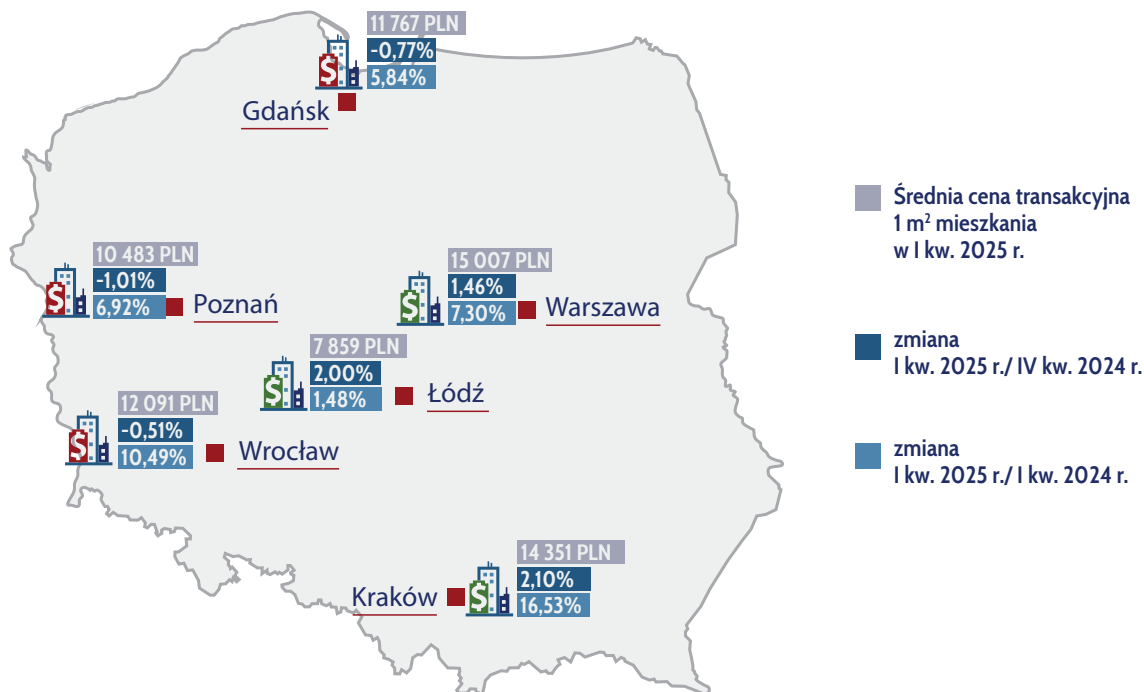
ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

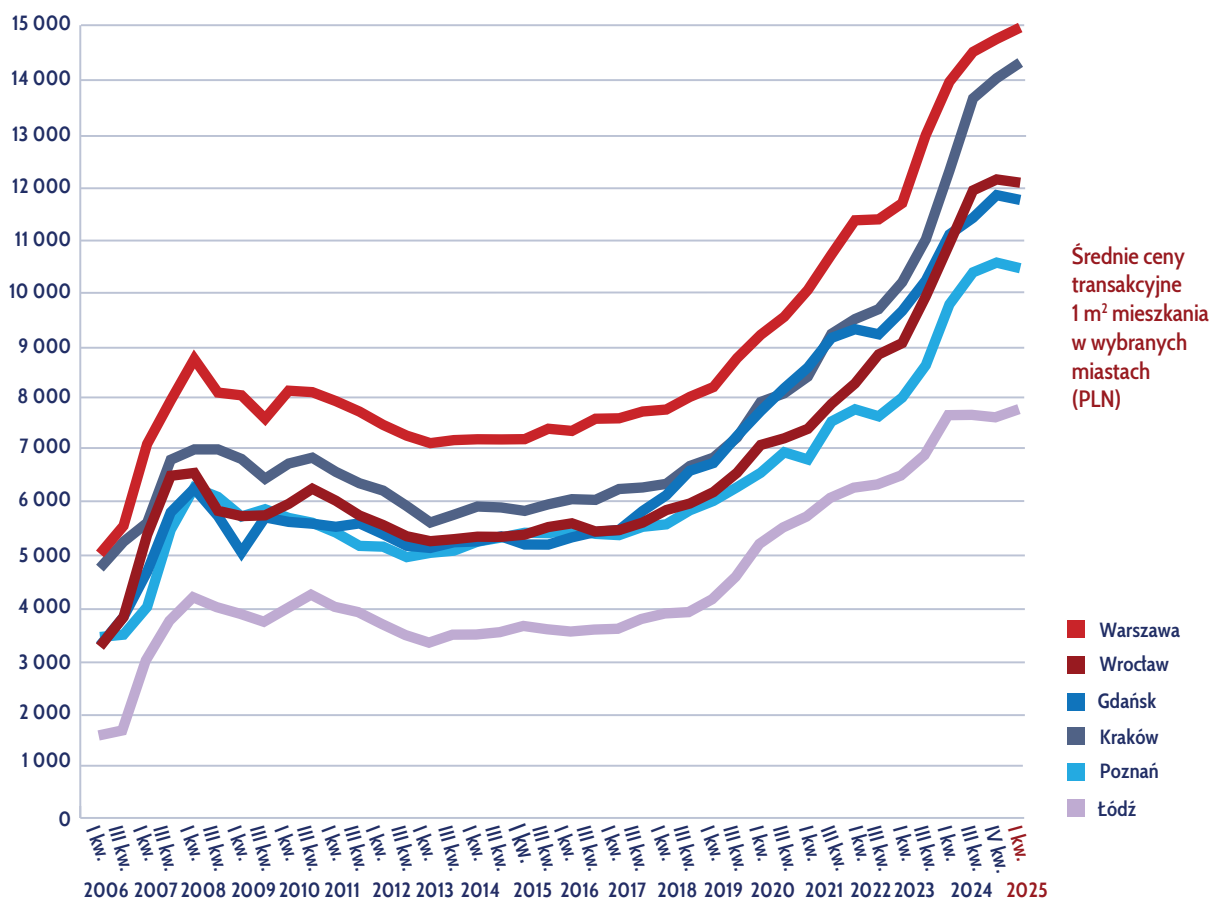
- wydane pozwolenia
- budowy rozpoczęte
- mieszkania oddane do użytkowania

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

Średnie ceny transakcyjne mieszkań



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

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

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

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

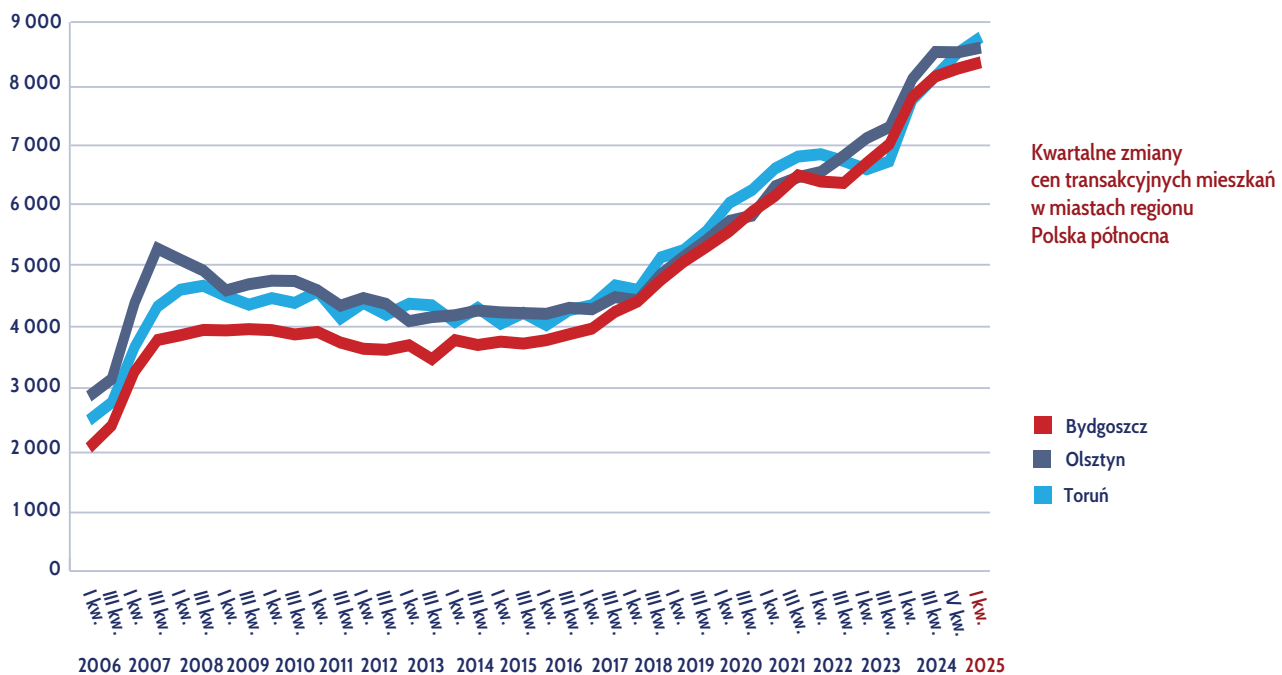
Poniżej prezentujemy zmiany średnich cen 1 metra kwadratowego mieszkań wraz z ich dynamiką we wszystkich miastach wojewódzkich oraz

największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

Region – Polska północna

miasto	Cena w I kw. 2025	Zmiana I kw.2025/IV kw. 2024	Zmiana I kw. 2025/I kw. 2024
Bydgoszcz	8 426	1,21%	7,17%
Olsztyn	8 584	0,91%	6,29%
Toruń	8 673	3,01%	13,29%

ŹRÓDŁO: AMRON

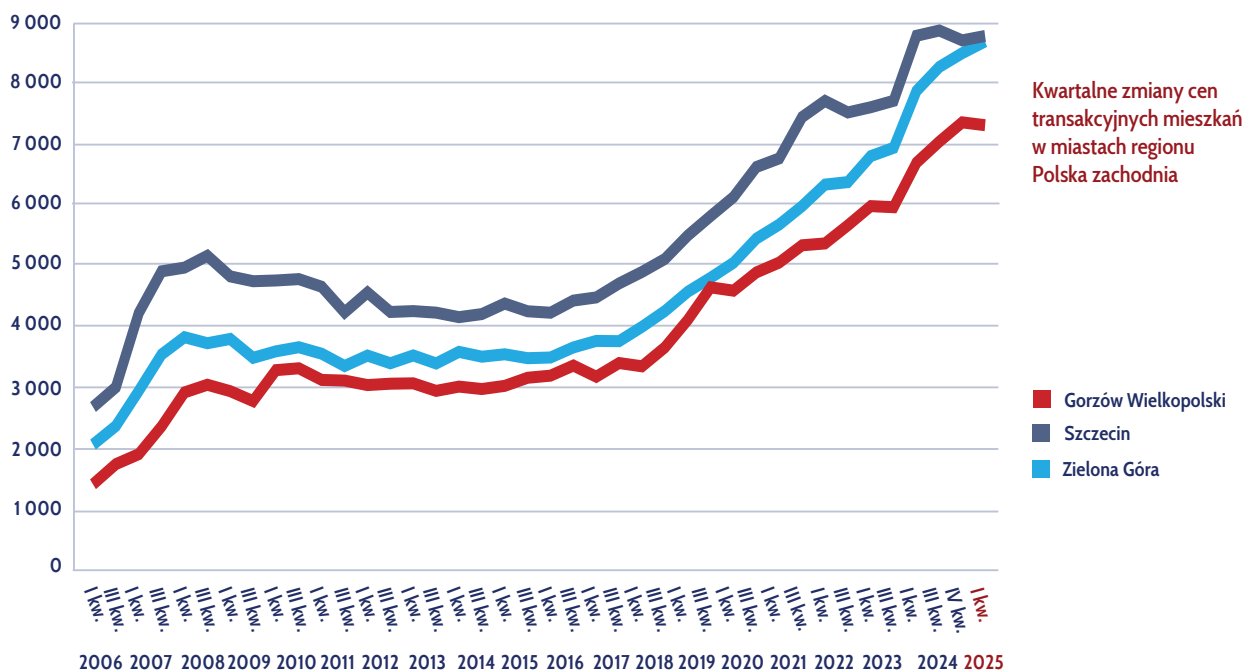


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska zachodnia

miasto	Cena w I kw. 2025	Zmiana I kw.2025/IV kw. 2024	Zmiana I kw. 2025/I kw. 2024
Gorzów Wielkopolski	7 310	-0,62%	9,04%
Szczecin	8 714	0,83%	-0,03%
Zielona Góra	8 585	2,26%	10,29%

ŹRÓDŁO: AMRON

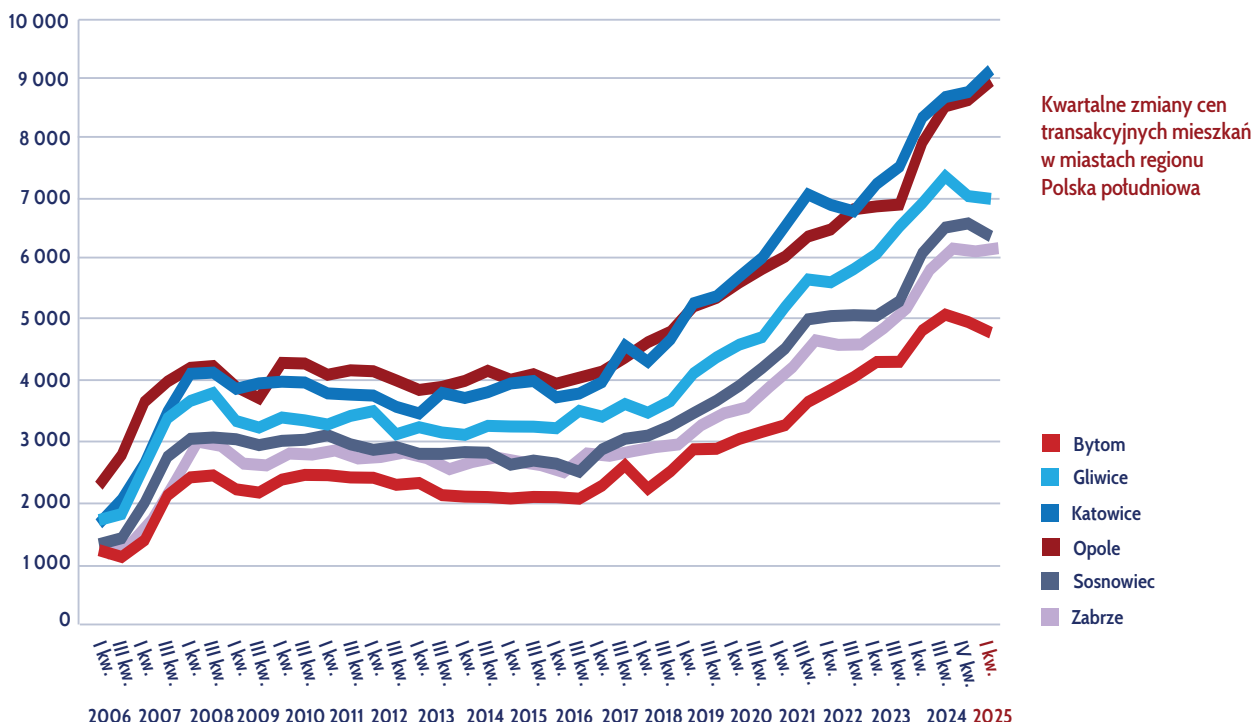


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska południowa

miasto	Cena w I kw. 2025	Zmiana I kw.2025/IV kw. 2024	Zmiana I kw. 2025/I kw. 2024
Bytom	4 712	-3,56%	-0,81%
Gliwice	7 002	-0,64%	0,98%
Katowice	9 089	4,13%	9,29%
Opole	8 825	3,62%	15,65%
Sosnowiec	6 354	-3,20%	4,44%
Zabrze	6 107	0,85%	6,09%

ŹRÓDŁO: AMRON

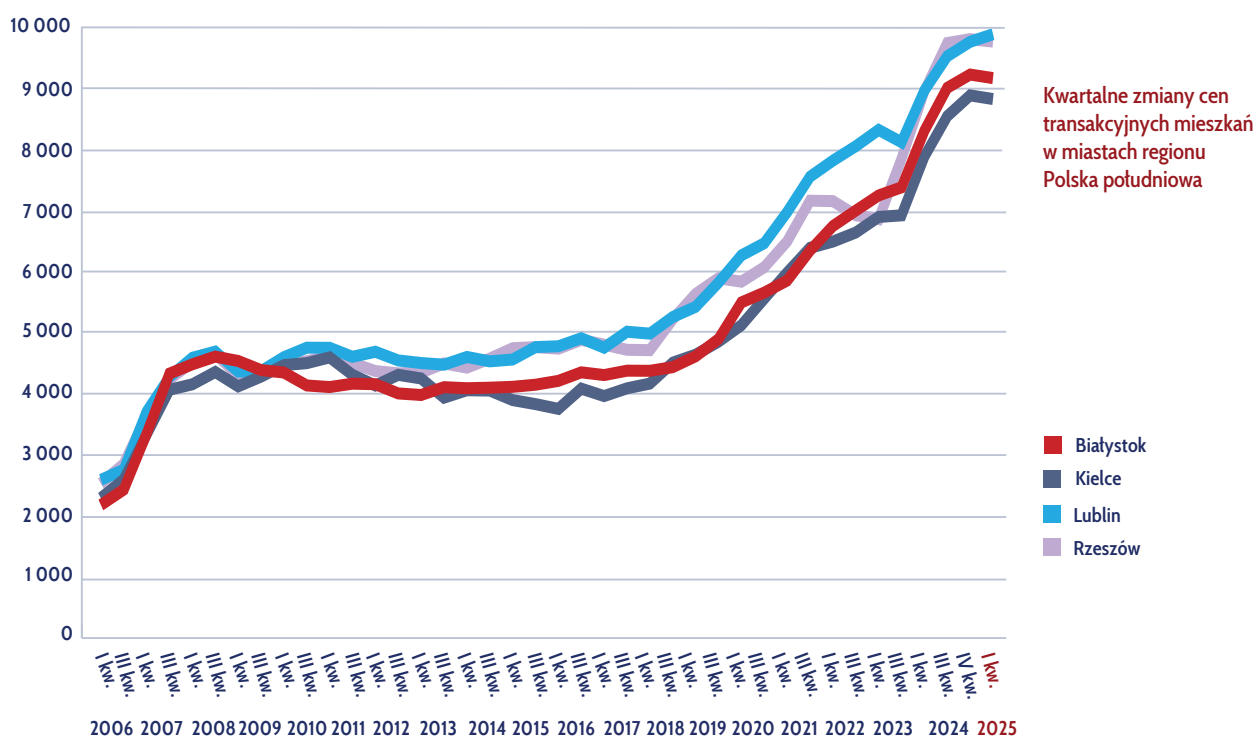


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska wschodnia

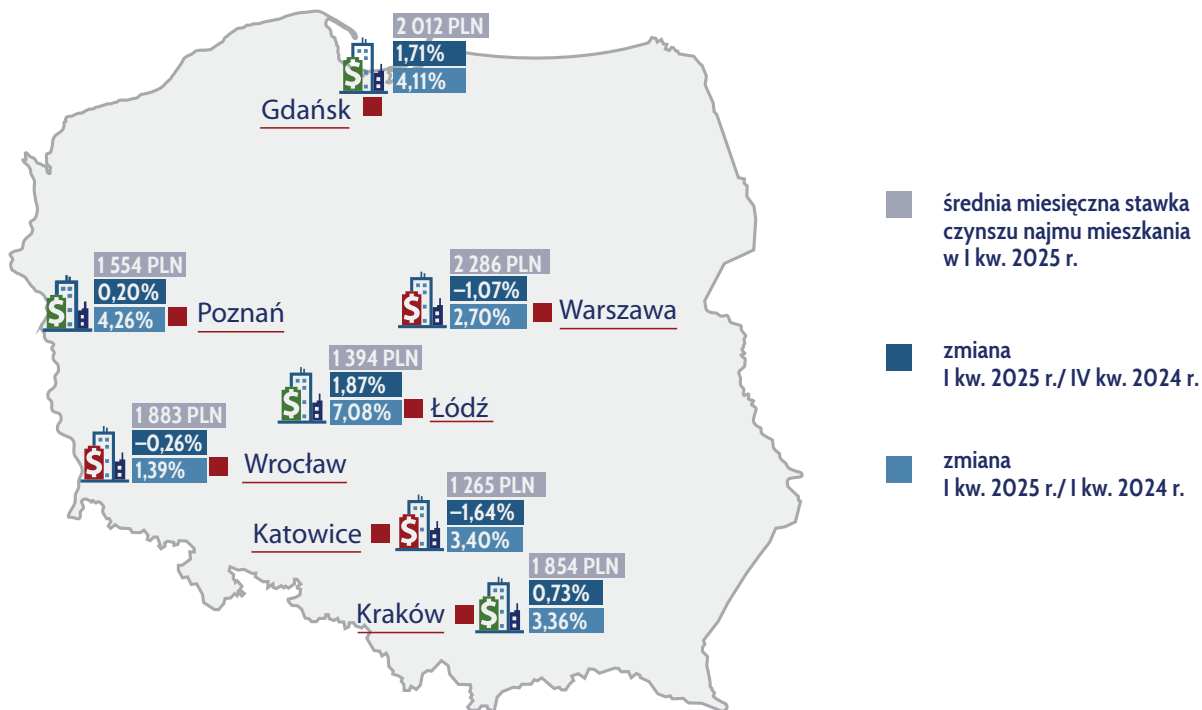
miasto	Cena w I kw. 2025	Zmiana I kw.2025/IV kw. 2024	Zmiana I kw. 2025/I kw. 2024
Białystok	9 130	-0,62%	10,29%
Kielce	8 835	-0,67%	11,78%
Lublin	9 801	2,43%	12,89%
Rzeszów	9 722	-0,40%	8,97%

ŹRÓDŁO: AMRON

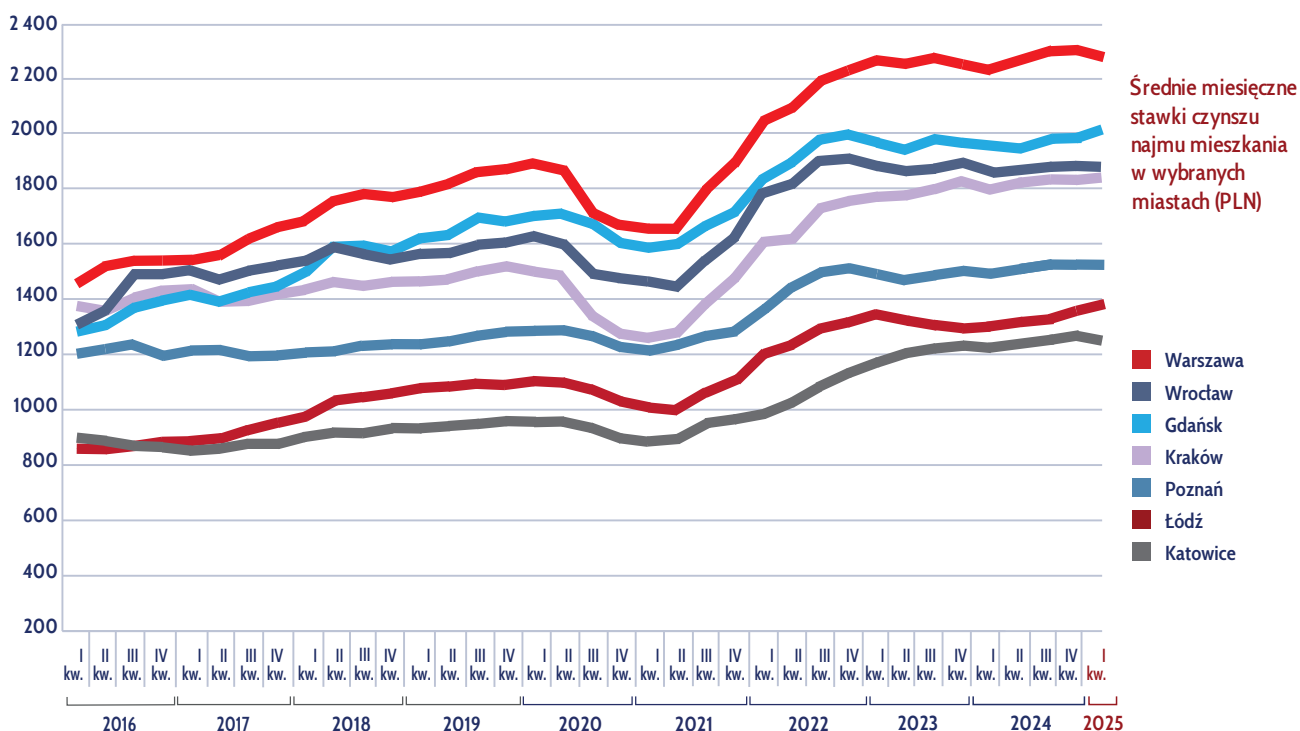


ŹRÓDŁO: AMRON

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

ŹRÓDŁO: AMRON



POLSKA W CIĄGU OSTATNICH 25 LAT OSIĄGNĘŁA DUŻY SUKCES MIESZKANIOWY, PRZEKRACZAJĄC WSKAŹNIK ZASOBU 420 MIESZKAŃ NA 1 000 GOSPODARSTW DOMOWYCH, DAWNIEJ UWAŻANY ZA PRÓG DOBROBYTU MIESZKANIOWEGO. (...) CENY MIESZKAŃ W CENACH STAŁYCH, CZYLI PORÓWNYWALNYCH Z INNYMI NABYWANYMI DOBRAMI, OSIĄGNĘŁY W ROKU 2023 POZIOM Z ROKU 2007, A WIĘC NIE ZMIENIŁY SIĘ.

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

Dwa tyki polityki z nieruchomości

To, co dzieje się realnie w sektorze mieszkaniowym, jest w miarę przewidywalne. Z dużym prawdopodobieństwem kończymy cykl finansowy, a wraz z nim przedłużony cykl koniunkturalny na rynku mieszkaniowym. Wobec słabego oddziaływania zmiennych demograficznych i prawdopodobnie fiskalnych, stopy procentowe będą główną zmienną wpływającą na krótkookresowy popyt mieszkaniowy. A te będą obniżane w miarę spadku inflacji stymulując dochody, popyt mieszkaniowy i produkcję mieszkań, jak w poprzednim cyklu. O ile oczywiście nie zdarzy się jakaś katastrofa, no i sami nie zrobimy sobie krzywdy tzw. dobrymi pomysłami.

Ten drugi scenariusz wcale nie jest taki nieprawdopodobny, zwłaszcza gdy słucha się pomysłów polityków jak nas uszczęśliwić, nawet z poprawką na czas wyborczy. Nie dotyczy to oczywiście tylko mieszkania, dobry przykład to szybkie skracanie czasu pracy. No cóż, jak mawiali sami politycy: władza zawsze się wyżywi. To, że mieszkanie jest dobrem politycznym, to prawda podręcznikowa, podobnie jak fakt, że mieszkania w dużych miastach długookresowo dobrze przechowują wartość oszczędności gospodarstw domowych, a dodatkowo można w nich mieszkać i w razie problemów można je sprzedać lub wynająć. Wiedzą o tym i praktykują to polskie gospodarstwa domowe, zwłaszcza te starsze właśnie w największych polskich miastach po reformach emerytalnych i ciągłym utyskiwaniu rządów, jakim są one problemem,

i wielu własnych, nieudanych eksperymentach z sektorem finansowym. Jest to zresztą zjawisko powszechne w krajach wysokorozwiniętych, gdyż zwiększa to zasób mieszkań na wynajem i obniża czynsze. A rentowność normalnego wynajmu mieszkań w Polsce jest niska (3–4% rocznie) i ryzykowna ze względu na złe prawo i takie właśnie zakusy polityków. W tej sytuacji zupełnie już nie wiem, jak traktować wypowiedzi członków rządu, że te oszczędności mieszkaniowe to spekulacja i po raz kolejny, po zaborze prywatnych oszczędności emerytalnych oraz stratach inflacyjnych, zostaną one radykalnie opodatkowane poprzez podatek katastralny. Jednocześnie politycy planują czy przynajmniej obiecują uruchamiać duże programy mieszkań na wynajem, nie tłumacząc, skąd będą pieniądze, skoro do tej pory nigdy ich nie było. Nie dziwi więc już argumenty za wprowadzeniem podatku katastralnego jako czynnika rzekomo zwiększającego popyt mieszkaniowy (Nobel z ekonomii) i to od osób mających 3 i więcej mieszkań, gdy wiadomo powszechnie, że taki podatek ma sens ze względu na koszty tylko wtedy, gdy jest powszechny. Może więc jednak chodzi o powszechny podatek katastralny? Równocześnie wraca narracja o kryzysie mieszkaniowym (to po co opodatkowywać radykalnie mieszkania?), rekordowej w Polsce na tle Europy drożyznie mieszkaniowej, patodeveloperce jako synonimu dewelopera nastawionego na zysk a nie potrzeby, kamienicznika, strasznych kredytach hipotecznych zniewalających ludzi oraz konieczności uruchomienia masowych programów tanich mieszkań na wynajem dla

wszystkich, zwłaszcza dla młodych (to powtórka i to kilkukrotna) i wiele innych równie podobnych, „dobrych” pomysłów i ocen. W takiej sytuacji ekonomista nieruchomościowy może tylko westchnąć, przywołując klasyka. Jak mawiał klasyk „Chroń nas Panie od przyjaciół, bo z wrogami sami sobie damy radę”... Warto więc może przypomnieć podstawowe fakty dotyczące sektora mieszkaniowego i zasady funkcjonowania gospodarki kapitalistycznej w tym sektorze, bo na szczęście taką mamy, gdyż innej, równie skutecznej nie wymyślono jak dotąd.

Podstawowym czynnikiem produkcji dóbr i usług, a więc tego, co kształtuje nasz dobrobyt, w tym ten mieszkaniowy, jest jeszcze cały czas praca ludzka. Mieszkania, które od strony ekonomicznej są kapitałem trwałym, to podstawowy czynnik dobrobytu społecznego. Dlatego w krajach o niższym zasobie mieszkaniowym należy wspierać budowę mieszkań, zwłaszcza, że są one jak pisałem drogie, nisko dochodowe (stopa zwrotu z wynajmu nie przekracza 4% rocznie) i ryzykowne (polityka). Głównym problemem z nimi związanym jest ich wysoka cena, powiązana z dochodami. Mieszkania są drogie, bo postęp techniczny w budownictwie jest powolny i zużywają one dużo zasobów. Wraz ze wzrostem dochodów rosną ceny działek, rosną też koszty budowy i równolegle rosną ludzkie potrzeby. Dlatego problem mieszkaniowy jest trudno rozwiązywalny i występuje w krajach zarówno biednych, jak i bogatych.

Polska w ciągu ostatnich 25 lat osiągnęła duży sukces mieszkaniowy, przekraczając wskaźnik zasobu 420 mieszkań na 1000 gospodarstw domowych, dawniej uważany za próg dobrobytu mieszkaniowego. W zdecydowanym stopniu przyczyniło się do tego budownictwo mieszkaniowe, zwłaszcza wielorodzinne (deweloperzy i kredyty hipoteczne), w mniejszym – spadek liczby ludności. O żadnym kryzysie mieszkaniowym nie może być więc mowy, zwłaszcza wobec spadającej coraz szybciej liczby ludności, jakkolwiek sytuacja w starych krajach EU jest lepsza niż w Polsce. W Polsce brakuje zwłaszcza mieszkań w największych ośrodkach, które będą się dalej rozwijać kosztem mniejszych (aglomeracja), dlatego należy cały jeszcze czas wspierać, a nie hamować budownictwo mieszkaniowe.

W konsekwencji zmian demograficznych nie mają sensu duże, interwencyjne programy

mieszkaniowe, które uruchamia się w okresach powojennych lub uruchamiało po utracie kolonii i masowych powrotach kolonistów do metropolii. Klasyczny model w krajach rozwiniętych to bazujący na mieszkaniach własnościowych i prywatnych na wynajem, ale też budownictwie komunalnym, socjalnym czy zasiłkach mieszkaniowych.

Doświadczenia historyczne i bieżące badania pokazują, że zdecydowana większość gospodarstw domowych preferuje własne mieszkania, finansowane kredytami hipotecznymi. Są one podstawą sektora w większości krajów rozwiniętych, równolegle z programami wsparcia dla gospodarstw domowych przejściowo czy w sposób trwały nie posiadających zdolności kredytowej. Uruchamiając na początku XX wieku programy kredytów hipotecznych, silnie podkreślano ich społeczne, ale i motywujące oddziaływanie na pracowników (muszą spłacać kredyt), co potwierdziła historia rozwoju gospodarczego USA oraz Europy Zachodniej. Mówienie o przywiązaniu do mieszkania i zmuszaniu do pracy jest więc nieporozumieniem.

Polityka mieszkaniowa ma ponad stuletnie doświadczenie, ale uruchomienie rozsądnego programu musi być poprzedzone dobrą diagnozą, a nie hasłami politycznymi, jak było dotychczas. Główny problem z budownictwem komunalnym na wynajem to konieczność dopłat zarówno w trakcie budowy, jak też późniejszej eksploatacji. Czysze są niskie, lokatorzy ich nie płacą, mieszkania są dewastowane. To właśnie dlatego upadały programy tego typu mieszkań i prywatyzowano ich zasób, żeby się pozbyć problemu.

Problem mieszkań dla młodych to klasyczny problem mieszkaniowy (tzw. strome podejście). Przy jego rozwiązywaniu mówi się zazwyczaj o stopniowych krokach, w których wraz z awansem zawodowym poprawiają oni swoją sytuację mieszkaniową. Kluczowy jest krok pierwszy i tutaj niezbędna jest pomoc, ale oferowany standard zależy od lokalnych możliwości.

Ceny mieszkań zachowują się zwykle cyklicznie (cykl mieszkaniowy), co jest skutkiem wielu czynników, w tym najczęściej dostępności i kosztów kredytu. Takie cykle (dwa) miały też miejsce w Polsce, jednak dotyczyły one głównie cen nominalnych i były powiązane z inflacją. Ceny mieszkań w cenach stałych, czyli porównywalnych z innymi

nabywanymi dobrami, w 16 największych miastach w Polsce osiągnęły w roku 2023 poziom z roku 2007, a więc nie zmieniły się. Te same ceny porównane do dochodów gospodarstw domowych pokazują od roku 2007 stały ich spadek z niewielkimi, krótkookresowymi wzrostami. Nie jest więc prawdą, że mieszkania drożeją, one tanieją.

Wbrew powszechnym utyskiwaniom sektora finansowego i polityków, Polacy mają zupełnie duże oszczędności. Są to bardzo mało zadłużone mieszkania będące ich własnością. Prosty rachunek pokazuje, że ich wartość to co najmniej ok. 400 tysięcy na przeciętne gospodarstwo domowe. To oczywiście budzi pokusę zaopiekowania się tym majątkiem, ale też duże ryzyko polityczne dla tego, kto to zacznie. Warto więc przypomnieć zdroworozsądkowe zalety i wady podatku katastralnego, o który tak walczy polska lewica. Ale to już zapewne na przyszłe wybory parlamentarne. Najpierw zalety:

- Jest nieuchronny i łatwy do egzekucji. Nieruchomości nie schowamy, a gdy nie mamy pieniędzy, z łatwością możemy ją sprzedać. Jest to główna zaleta z punktu widzenia władzy i główna motywacja do wprowadzenia, z której władza szeroko korzysta.
- Obciążając tym podatkiem konsumentów (tzw. prostych ludzi), władza może ograniczyć opodatkowanie wielkiego biznesu, zwłaszcza wielkich, międzynarodowych korporacji, które zazwyczaj unikają opodatkowania CIT. Dlatego cieszy się on ich poparciem, jak też i wielu sprzyjających im instytucji międzynarodowych.
- To podatek lokalny, przynosi więc najczęściej pieniądze samorządom.

Teraz niektóre wady:

- Silnie ogranicza popyt mieszkaniowy. W konsekwencji spada budownictwo mieszkaniowe i remonty mieszkań (po remoncie wyższy podatek). Trzeba wprowadzać subsydia, najczęściej wysokie i poprzez kredyty, korzystają z nich najbogatsi. W konsekwencji puchnie sektor bankowy, staje się mniej stabilny, spekulacyjny. Z jednej strony ciągniemy więc podatki, a z drugiej subydiujemy na wysoką skalę, co rozregulowuje rynek mieszkaniowy. Najlepszy przykład: USA.
- Jest przykładem podwójnego opodatkowania (podatek zapłaciliśmy już raz kupując mieszkanie). Polski sektor mieszkaniowy jest w skali międzynarodowej wysoko opodatkowany i trzeba byłoby redukować pozostałe podatki sektorowe.
- Zwiększa, jak każdy podatek majątkowy, ryzyko wywłaszczenia, gdyż musimy go zapłacić niezależnie od tego, czy mamy czy nie mamy dochodów. W konsekwencji przy kryzysach i wzroście inflacji, jak też wzroście bezrobocia, dochodzi do wielu nadużyć i przejmowania majątku. Dobry przykład to przedwojenna Polska. Dlatego uważa się, że lepsze są podatki dochodowe.
- Jest trudny społecznie i technicznie do wprowadzenia (powszechna wycena nieruchomości), dlatego musi być powszechny i powoli wprowadzany. Prowadzi do rewolucji dochodów. W Polsce ludzie oszczędzali w mieszkaniach na starość, teraz będzie to obciążone podatkiem.

Prof. Jacek Łaszek

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



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

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

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



System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

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

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



Agnieszka Pilcicka

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

O Raporcie AMRON-SARFiN

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP i prof. SGH Jackiem 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