

Barometr

Metrohouse & Credipass

credipass

metrohouse



Nr 27
IV kw. 2025 r.

Polityka prywatności

Dane statystyczne oraz wszelkie inne informacje publikowane w ramach raportu Barometr Metrohouse i Credipass, o ile nie wspomniano inaczej, są własnością intelektualną Metrohouse Franchise S.A. Statystyki z rynku nieruchomości i kredytów hipotecznych służą wyłącznie celom informacyjnym, a Metrohouse Franchise S.A. nie ponosi odpowiedzialności za ich kompletność oraz dokładność, jak również za ew. decyzje inwestycyjne podejmowane w oparciu o informacje zawarte w raporcie.

Wszelkie dane z raportu można wykorzystać dla celów indywidualnych na własną odpowiedzialność pod poniższymi warunkami:

- Dane statystyczne oraz wszelkie informacje publikowane w raporcie Barometr Metrohouse i Credipass muszą pozostać w momencie publikacji w niezmienionej formie.
- Dane statystyczne oraz wszelkie informacje publikowane w raporcie Barometr Metrohouse i Credipass muszą być opublikowane z dokładnym podaniem źródła „Źródło: Raport Barometr Metrohouse i Credipass” w tekście lub bezpośrednio pod nim. Jeżeli dane z raportu pojawiają się w kontekście, należy wymienić Barometr Metrohouse i Credipass jako źródło danych.
- Każde inne użycie danych statystycznych i informacji z niniejszego raportu poza powyższymi pociąga za sobą skutki prawne. W takim przypadku Metrohouse Franchise S.A. ma prawo domagać się zaniechania stosowanych praktyk, a także naprawy w całości powstałych szkód.

Ogólne informacje dotyczące treści niniejszej publikacji

Uwaga! Niniejsza publikacja nie może służyć jako podstawa do szacowania wyników finansowych lub wyciągania wniosków odnośnie działań oraz rentowności firm Metrohouse Franchise S.A. oraz Credipass Polska S.A.

Wszystkie dane statystyczne, informacje oraz komentarze w publikacji są opracowywane na podstawie danych uzyskanych z działalności operacyjnej biur nieruchomości funkcjonujących pod marką Metrohouse oraz Credipass, jak również oparte na doświadczeniu i wiedzy osób będących autorami komentarzy. Mając na względzie, iż analiza rynku

dotyczy największych miast w Polsce oraz miejscowości, w których Metrohouse Franchise S.A. posiada biura nieruchomości, zastosowanie wniosków z raportu do całego rynku nieruchomości w Polsce wymaga dodatkowych analiz i komentarzy.

O ile nie zaznaczono inaczej, źródłem danych jest baza prowadzona przez Metrohouse Franchise S.A. oraz Credipass Polska S.A., która opracowywana jest na podstawie bieżącej działalności członków sieci. Autor raportu nie ponosi odpowiedzialności za kompletność danych.

Współpraca przy opracowaniu Barometru Metrohouse i Credipass:

- Kredyty hipoteczne:
Andrzej Łukaszewski, Jolanta Grzechca-Meissner (Credipass)
- Rynek pierwotny:
Andrzej Prajsnar (RynekPierwotny.pl)
- Skład graficzny:
Emilia Banacka

Za analizę rynku pierwotnego w niniejszym raporcie odpowiada portal RynekPierwotny.pl



Kolejne wydanie raportu:

Data wydania:

- II połowa kwietnia 2026
- II połowa lipca 2026

Zawartość:

- omówienie danych z I kw. 2026
- omówienie danych z II kw. 2026

Więcej informacji:

Metrohouse Franchise S.A.
Credipass Polska S.A.
ul. Wołoska 22
02-675 Warszawa
Tel. +48 22 626 26 26

Spis treści:

2	Polityka prywatności
2	Ogólne informacje o raporcie
4	Słowem wstępu

Rynek wtórny

6	Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym
6	Kształtowanie się średnich cen transakcyjnych mieszkań na rynku wtórnym w okresie I kw. 2020 - IV kw. 2025
7	Parametry transakcji na rynku wtórnym
8	Indeks cen mieszkań
8	Indeks popytu
9	Czas sprzedaży
9	Zainteresowanie dzielnicami Warszawy
10	Profil kupujących
10	Profil sprzedających

Rynek pierwotny

12	Ceny lokali na rynku pierwotnym
13	Rozkład cen w metropoliach

Rynek kredytów hipotecznych

15	Podsumowanie
16	Liczba kredytów hipotecznych w podziale wg ich wysokości
16	Średnia kwota kredytu hipotecznego
17	Wysokość raty kredytu, zdolność kredytowa

18	Okiem Zarządu
----	----------------------

Słowem wstępu

Zamknęliśmy 2025 rok w nastrojach, które można określić jako „umiarkowany optymizm z dużą dawką pragmatyzmu”. Dane z ostatniego kwartału rysują obraz rynku nieruchomości, który po okresie turbulencji, szuka nowego punktu równowagi. Kluczowym motorem napędowym stały się decyzje Rady Polityki Pieniężnej. Obniżka stóp procentowych o łącznie 1,75 p.p. w skali roku (do poziomu 4,0 p.p.) diametralnie zmieniła matematykę kredytową Polaków, choć nie wywołała jeszcze lawinowego wzrostu sprzedaży samych lokali.

Analizy cenowe za IV kw. 2025 r. wskazują na wyraźne rozbieżności pomiędzy lokalnymi metropoliami. Na rynku wtórnym wyłaniają się trzy grupy miast. Pierwsza to liderzy wzrostów: Gdańsk, ze średnią

Co piąta złotówka wypłacona przez banki nie posłużyła na zakup nowego lokalu, lecz na optymalizację kosztów już posiadanych długów.

ceną transakcyjną wyższą o 5,7% r/r, pozostaje rynkiem o silnym zacięciu inwestycyjnym, gdzie atrakcyjność lokalizacji skutecznie broni stawek. Następne to ośrodki stabilizacji - Warszawa i Wrocław weszły w fazę cenowego „płaskowyzu”. Mimo nominalnych wzrostów realna dynamika cen wyhamowała. Są też

obszary korekty: Kraków (-3,7% r/r) oraz Łódź, będąca negatywnym liderem zestawienia ze spadkiem o blisko 8% r/r. W Łodzi ogromna podaż na rynku pierwotnym (7 tys. mieszkań) wymusza na sprzedających z rynku wtórnego dużą elastyczność cenową.

Sektor finansowy ma za sobą rekordowy rok. Październikowy wynik 10,86 mld zł wolumenu udzielonych kredytów to historyczny rekord, osiągnięty – co warto podkreślić – bez wsparcia programów rządowych. To dowód na uwolnienie zagregowanego popytu osób, które przestały czekać na dopłaty i zaakceptowały warunki rynkowe.

Niezwykle istotnym zjawiskiem, stanowiącym niemal 20% nowej akcji kredytowej, stały się refinansowania. Co piąta złotówka wypłacona przez banki nie posłużyła na zakup nowego lokalu, lecz na optymalizację kosztów już posiadanych długów. To sygnał rosnącej świadomości finansowej Polaków.

Mimo lepszej dostępności finansowania, czas sprzedaży nieruchomości uległ wydłużeniu. W Warszawie średnio na klienta czeka się już ponad 4 miesiące (132 dni), a poza największymi aglomeracjami – blisko 5 miesięcy. Nabywcy stali się bardziej selektywni. Skupiają się głównie na lokalach o metrażu 35–65 m kw. (69% transakcji Metrohouse), omijając segment największych mieszkań. W stolicy widać też postępującą polaryzację – już blisko 40% kupowanych mieszkań kosztuje powyżej miliona złotych.

Czy wiesz, że:



Im mniejsze miasto, tym bardziej wydłuża się czas sprzedaży mieszkań.



Coraz więcej Polaków podejmuje decyzje o refinansowaniu dotychczasowego kredytu hipotecznego.



Co czwarty zakup mieszkania służy celom inwestycyjnym.

Rynek wtórny



Marcin Jańczuk

Ekspert Metrohouse
Autor Barometru Metrohouse i Credipass
pr@metrohouse.pl

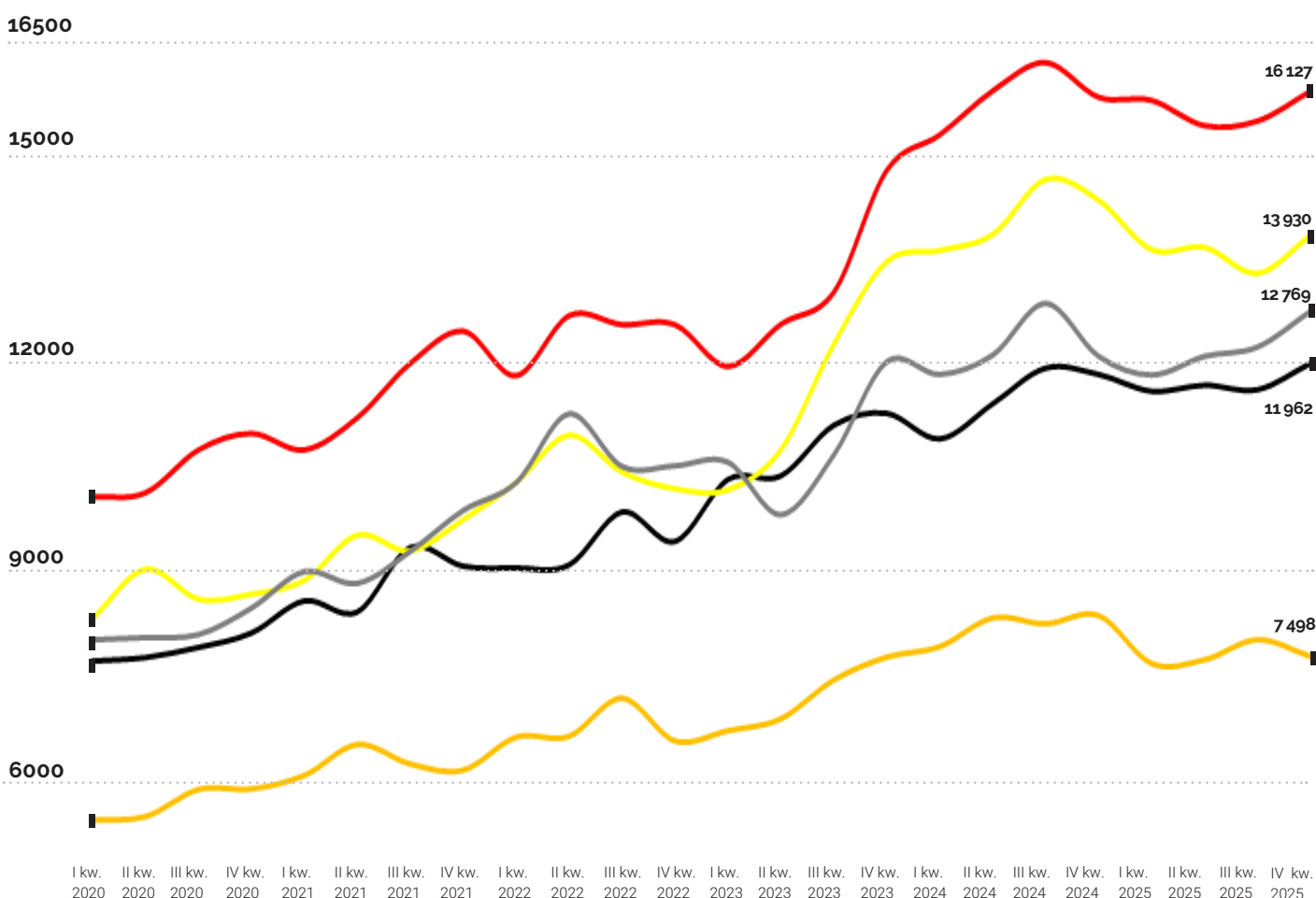
Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym

Analizy cenowe raportu Barometr Metrohouse i Credipass za IV kw. 2025 r. wskazują na dość wyraźne rozbieżności pomiędzy sytuacją na lokalnych rynkach mieszkaniowych. Wśród analizowanych pięciu miast wyróżniają się trzy grupy.

Do pierwszej z nich należy Gdańsk, gdzie odnotowywane średnie ceny w transakcjach są wyższe o ponad 5 proc. od cen raportowanych 12 miesięcy temu. Trójmiejska specyfika sprawia, że mamy tu do czynienia z rozległym rynkiem mieszkań nabywanych w celach inwestycyjnych, położonych w atrakcyjnych rejonach miasta, co ma przełożenie na

końcową średnią cenę lokalu. W drugiej grupie znajdują się miasta takie jak Warszawa i Wrocław, gdzie różnica w cenach w ciągu roku nie zmieniła się znacząco. W trzeciej grupie znajdziemy Kraków, gdzie średnia cena w transakcjach spadła o prawie 4 proc. oraz Łódź z cenami niższymi średnio o prawie 8 proc. W tym ostatnim z miast w sprzedaży na rynku deweloperskim jest wystawionych 7 tys. mieszkań, co powoduje dużą konkurencyjność także w segmencie mieszkań z rynku wtórnego, ponieważ deweloperzy kuszą licznymi promocjami.

Kształtowanie się średnich cen transakcyjnych mieszkań za m kw.

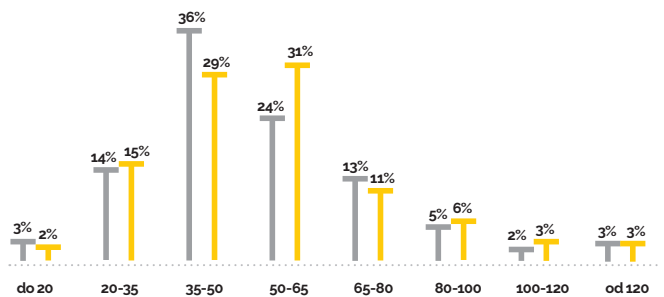


MIASTO	Średnia cena transakcyjna w IV kw. 2025/m kw.	Różnica kw./kw.	Różnica r/r	Różnica między pierwszą a ostatnią ceną ofertową	Negocjacje	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	11 962 zł	3,5%	1,4%	2,6%	1,4%	549 000 zł	46
Kraków	13 930 zł	4,4%	-3,7%	4,5%	3,6%	589 000 zł	42
Warszawa	16 127 zł	2,9%	0,6%	4,3%	2,9%	894 000 zł	56
Gdańsk	12 769 zł	4,5%	5,7%	2,4%	3,5%	630 000 zł	50
Łódź	7 498 zł	-3,3%	-7,7%	2,5%	3,0%	311 000 zł	43

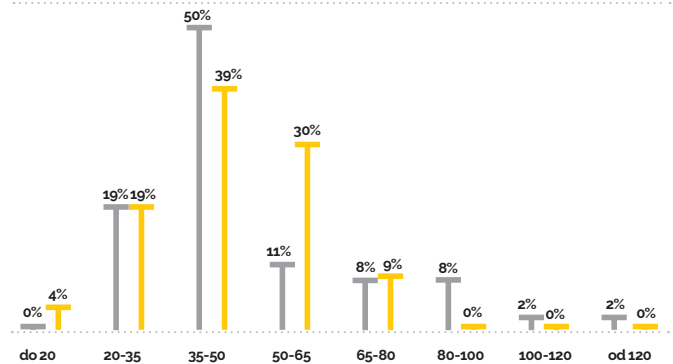
Powierzchnia (m²)

T 2024 kw. IV T 2025 kw. IV

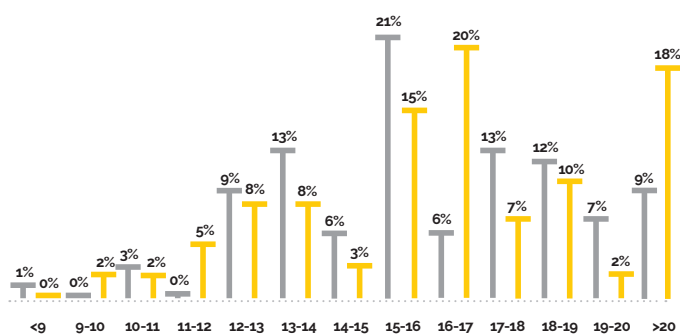
Warszawa



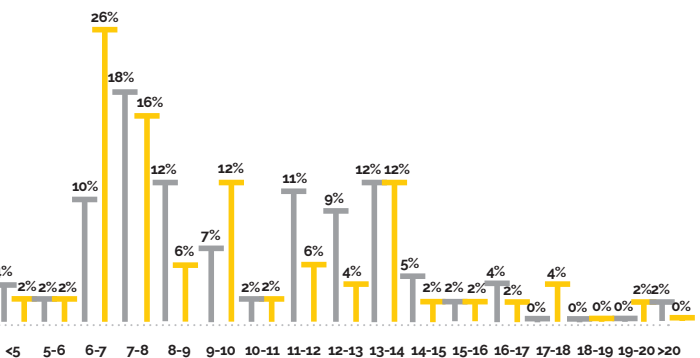
5 MIAST

Cena za m² (w tys. PLN)

Warszawa

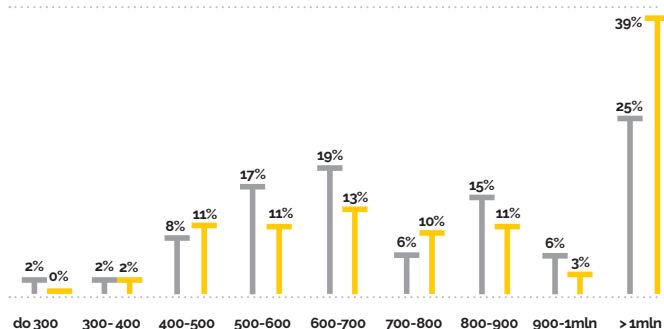


5 MIAST

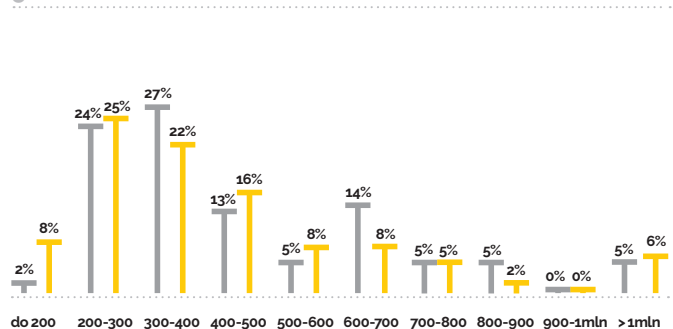


Cena całkowita (w tys. PLN)

Warszawa



5 MIAST

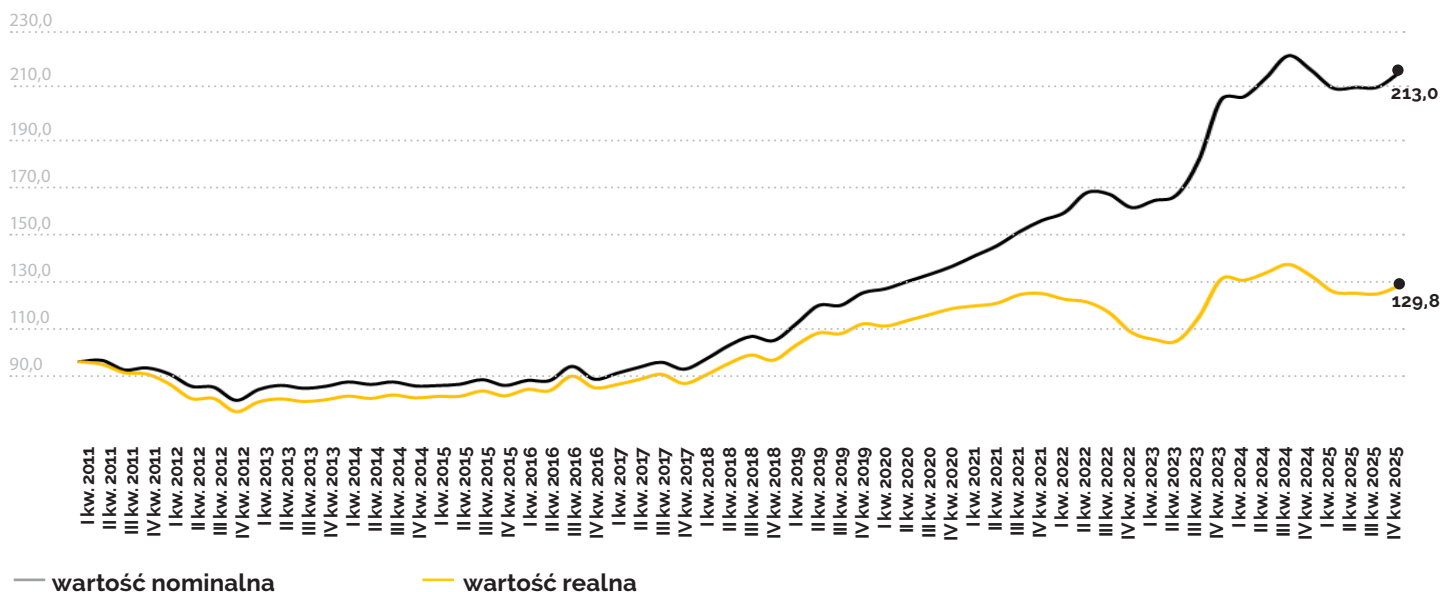


Parametry transakcji na rynku wtórnym

W stolicy nadal zainteresowanie klientów koncentruje się w segmencie mieszkań do 65 m kw. Lokale powyżej 80 m kw. stanowią w Warszawie ok. 10-12 proc. sprzedaży. W innych największych miastach sytuacja jest jeszcze bardziej wyrazista. Transakcje pośredników z Metrohouse wskazują, że rynek skupia się na wyborze mieszkań o metrażu 35-65 m kw., który stanowi 69 proc. całej sprzedaży. Choć transakcje agentów Metrohouse stanowią jedynie pewien wycinek rynku, znamienne jest, że w grupie największych miast wybór mieszkań odbywał się z pominięciem największych metrażowo lokali.

O 4 pkt. proc. spadł w Warszawie r/r udział w rynku sprzedaży mieszkań w cenie do 15 tys. zł za m kw. Z 9-ciu do 18-stu proc. wzrósł jednak odsetek lokali, w których cena m kw. przekracza 20 tys. zł. W stolicy już 39 proc. mieszkań nabywanych w IV kw. 2025 r. stanowiły lokale, których ceny przekraczały milion złotych. Przed rokiem ten odsetek wynosił 25 proc.

Indeks cen mieszkań



Po dość niewielkich wahaniach Indeksu w ostatnich trzech kwartałach, tym razem jego wartość ponownie zaczęła rosnąć. Jest to wynikiem wyższych niż w III kw. 2025 r. odczytów średnich cen transakcyjnych w większości głównych

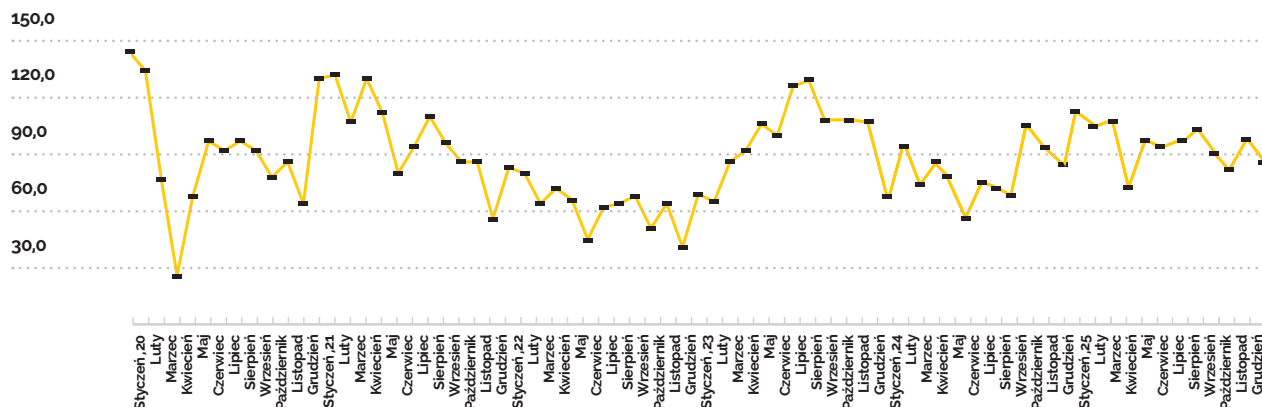
miast. Jeden z czynników, który dodatkowo podbija wartość Indeksu to skupienie się popytu w szczególności na mieszkaniach z niższych pułapów metrażowych, przez co operujemy często wyższymi cenami m kw.

Metodologia: Indeks cen mieszkań jest skonstruowany na podstawie koszyka średnich cen transakcyjnych dla sześciu największych miast w Polsce. Za każdym razem analizie poddawane są typowe transakcje dla rynku mieszkaniowego, z pominięciem transakcji znacznie wykraczających poza typowe parametry dotyczące standardu, ceny i powierzchni mieszkania.

Indeks popytu

Kolejne spadki stóp procentowych nie stały się właściwym stymulantem do powrotu popytu na rynek. Zainteresowanie zakupami mieszkaniowymi można określić jako umiarkowane. Zapewne rynek oczekiwał większej aktywności w tym zakresie, ale cena pozyskania środków z banku to nie jedyny czynnik, który skłania nabywców do podjęcia decyzji o zakupie. Dalsza niepewność dotycząca sytuacji geopolitycznej,

niezbyt korzystne informacje z rynku pracy, a także brak sygnałów o korektach na rynku nieruchomości stają się elementami, które hamują napływ nowych klientów. Początek nowego roku jest z reguły okresem większego grona potencjalnych kupujących – być może właśnie ten okres wielu z nich określiło jako cezurę czasową, od której należałoby zacząć bardziej monitorować rynek.



Metodologia: Podstawą do opracowania Indeksu Popytu jest zarejestrowana przez Agentów Metrohouse aktywność klientów zgłaszających zainteresowanie zakupem mieszkania. Każdorazowo liczba nowych klientów jest poddawana przeliczeniom w oparciu o wskaźnik korygujący obejmujący m.in. liczbę aktywnych agentów oraz dni robocze w analizowanym miesiącu. Indeks Popytu obrazuje reakcję potencjalnych kupujących nieruchomości na decyzje gospodarcze i sytuację w sektorze finansowym. Jest to jednocześnie wskaźnik, który nie ma bezpośredniego przełożenia na zrealizowane lub przyszłe transakcje. Te ostatnie zależą w największym stopniu od otoczenia rynkowego, a także dostępności produktów hipotecznych.

Czas sprzedaży

W IV kw. 2025 r. na rynku wtórnym widoczne było wydłużenie czasu sprzedaży mieszkań. O ile jeszcze w III kw. 2025 r. średni czas od wystawienia oferty na rynek do czasu podpisania umowy (najczęściej przedwstępnej) wynosił ok. 3,5 miesiąca, w końcówce roku sprzedający musieli się liczyć z dłuższym czasem oczekiwania na klienta. W Warszawie średni czas sprzedaży wzrósł do ponad 4 miesięcy, a w miastach spoza grona tych największych – do prawie 5 miesięcy. Dość stabilnie sytuacja wygląda w innych dużych miastach – tu czas sprzedaży nie zmienił się znacząco. Jak widać, pomimo niższej podaży mieszkań na sprzedaż w końcówce roku, nabywcy dość wolno podejmują decyzję o zakupie.

	IV kw. 2024	IV kw. 2025
Warszawa	121	132
5 największych miast	105	109
pozostałe miasta	105	145

Metodologia: Dane dotyczące czasu sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym są oparte na transakcjach dokonywanych przez biura Metrohouse. Czas sprzedaży oferty jest liczbą dni, jaka upłynęła od chwili pierwszej jej ekspozycji na rynku, a pozytywną decyzją oferenta o zakupie oferty po uzgodnionej cenie. Mając na uwadze, że klienci często podejmują próby samodzielnej sprzedaży przed podpisaniem umowy pośrednictwa z agencją, realny czas ekspozycji może być dłuższy.

Zainteresowanie dzielnicami Warszawy

Dwie dzielnice w IV kw. 2025 r. są najczęściej wybierane w transakcjach w Warszawie. Jest to Mokotów i Praga Południe. Czytelnicy naszego raportu zapewne przywykli do podobnych statystyk – te lokalizacje stale goszczą w ścisłej czołówce zestawień. Kolejne to Ursynów oraz Wola. Nie ma

więc tu zaskoczeń. W Warszawie jest grupa dzielnic, które cieszą się nieustannym zainteresowaniem nabywców, co znajduje odzwierciedlenie w transakcjach. Tym razem mniejsze natężenie transakcji widoczne było na cieszącej się do tychczas dużym zainteresowaniem Białołęce.

Dzielnica	III - IV kw. 2025
Bemowo	5,0%
Białołęka	6,4%
Bielany	5,0%
Mokotów	17,7%
Ochota	1,4%
Praga Południe	17,2%
Praga Północ	<1,0%
Rembertów	<1,0%
Śródmieście	3,5%
Targówek	5,0%
Ursus	2,1%
Ursynów	12,1%
Wawer	<1%
Wesoła	<1%
Wilanów	5,0%
Włochy	5,0%
Wola	10,6%
Żoliborz	1,4%

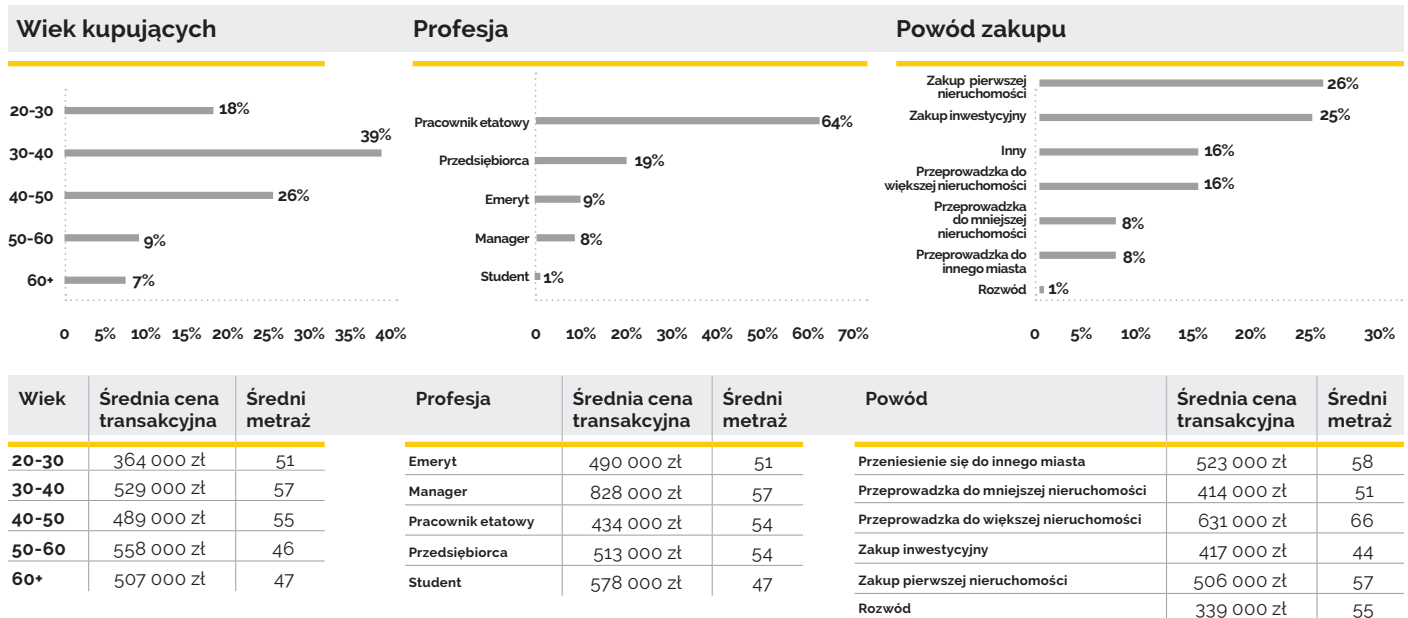


Metodologia: Wyniki w oparciu o transakcje sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym realizowane przez pośredników Metrohouse w III i IV kw. 2025 r.

Profil Kupujących

Co czwarty zakup nieruchomości z rynku wtórnego można zdefiniować jako inwestycyjny. Inwestycja to nie tylko szeroko rozumiany zakup mieszkania na wynajem, ale także lokata kapitału, która w przyszłości może służyć np. dzieciom, nabywcy jako pierwsze mieszkanie na start.

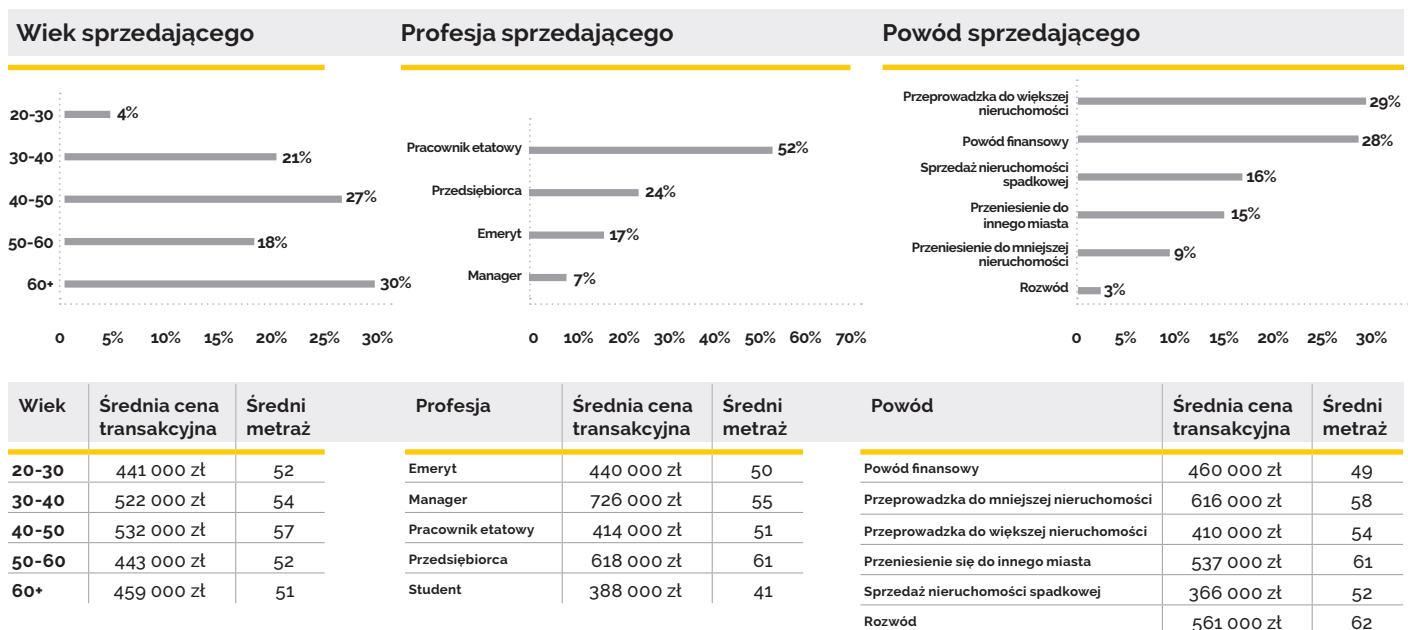
Aktywność inwestorów w porównaniu do historycznych danych nadal nie jest znacząca. Przeważają klienci nabywający lokale na własne potrzeby. Jedynie 18 proc. nabywców stanowią osoby poniżej 30 roku życia.



Profil Sprzedających

Prawie połowę sprzedających mieszkania stanowią osoby po 50-tym roku życia. Znamienny jest duży odsetek osób zbywających nieruchomości w najstarszej grupie wiekowej. Z jednej strony pokazuje to zwiększającą się mobilność tej

grupy klientów, ale należy też wziąć pod uwagę, że przedmiotem zbycia są coraz częściej mieszkania spadkowe. Demografia w nieubłagany sposób będzie zwiększać podaż takich mieszkań.



Metodologia: Profil Kupującego i Sprzedającego powstaje na bazie ankiet potransakcyjnych prowadzonych wśród agentów Metrohouse.

Rynek pierwotny



Andrzej Prajsnar

Ekspert RynekPierwotny.pl
Autor Barometru Metrohouse i Credipass
pr@rynekpierwotny.pl

Możemy już sprawdzić, jak finisz 2025 r. wyglądał pod względem cenowym na dużych rynkach deweloperskich. Ceny ofertowe wbrew pozorom nie były stabilne.

W czwartym kwartale minionego roku, łączna sprzedaż nowych mieszkań z sześciu największych rynków, jednak nie odnotowała kwartalnego wzrostu. Przyczyną był przede wszystkim słabszy wynik sprzedażowy z grudnia.

Pod koniec 2025 r. klienci firm deweloperskich wybrali świąteczny odpoczynek, który był odmianą po większej aktywności rynkowej z października oraz listopada. Najnowsza analiza portalu RynekPierwotny.pl informuje, jak w takich warunkach zmieniały się średnie ceny nowego metrażu na największych rynkach. Można stwierdzić, że takie grudniowe ceny w porównaniu do wrześniowych jednak nieco się różniły.

Kwartalny spadek był widoczny tylko we Wrocławiu

Statystyką cenową budzącą największe zainteresowanie na rynku mieszkaniowym jest oczywiście średnia cena 1 m kw. Dane BIG DATA RynekPierwotny.pl wskazują,

że taka średnia stawka z ofert deweloperów pod koniec 2025 r. wyglądała następująco:

Warszawa	Kraków	Łódź
18 419 zł/wzrost o 0,1%	16 717 zł/wzrost o 0,8%	11 496 zł/wzrost o 2,3%
Wrocław	Poznań	Gdańsk
15 232 zł/spadek o 0,3%	13 938 zł/wzrost o 3,6%	17 843 zł/wzrost o 0,2%

Jak widać, kwartalna stabilizacja zagościła na największym, stołecznym rynku deweloperskim, a także w Gdańsku. Warto jednak zwrócić uwagę, że w Stolicy Pomorza grudniowa średnia cena nowego metrażu wróciła do poziomu z września po widocznym wcześniej jesiennym spadku, który między innymi był skutkiem „jawności cen”

i wdrożenia przez deweloperów korekt oficjalnych cenników w dół. Sytuacja gdańskiego rynku jest specyficzna ze względu na dość częste pojawianie się w ofercie deweloperów ekskluzywnych mieszkań usytuowanych w „najdroższych” lokalizacjach (przy Zatoce Gdańskiej i na terenie Śródmieścia).

Należy wspomnieć, że w IV kw. 2025 r. nastąpiła zmiana lidera cenowych wzrostów. Przypomnijmy, iż kwartał wcześniej największy dodatni wynik dotyczył Wrocławia (+3,8% kwartalnie). Pod koniec minionego roku, we Wrocławiu był natomiast widoczny niewielki spadek

średniej stawki z deweloperskich cenników (o 0,3% kwartalnie) - jedyny wśród analizowanych miast. Spory kwartalny wzrost (+3,6%) można było z kolei dostrzec na terenie Poznania. O znaczącej zmianie można mówić również w przypadku Łodzi (+2,3%).

Zmiany średniej ofertowej ceny 1 m kw. nowych mieszkań w metropoliach (IV kw. 2025 r./III kw. 2025 r.)

Miasto	Średnia ofertowa cena 1 m kw. nowych mieszkań - IV kw. 2025 r.	Średnia ofertowa cena 1 m kw. nowych mieszkań - III kw. 2025 r.	Kwartałna zmiana średniej ofertowej ceny 1 m kw. nowych mieszkań
Warszawa	18 419 zł	18 396 zł	+0,1%
Kraków	16 717 zł	16 577 zł	+0,8%
Łódź	11 496 zł	11 239 zł	+2,3%
Wrocław	15 232 zł	15 282 zł	-0,3%
Poznań	13 938 zł	13 453 zł	+3,6%
Gdańsk	17 843 zł	17 812 zł	+0,2%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych RynekPierwotny.pl

Sytuacja z Poznania pod lupą: co tam się zmieniło?

Zaprezentowane powyżej statystyki cenowe dotyczące Poznania zachęcają do sprawdzenia, co się zmieniło na tamtejszym rynku deweloperskim w ciągu trzech miesięcy. Wzrost średniej ofertowej ceny nowego metrażu (+3,6%) był oczywiście efektem przesunięć w strukturze deweloperskiej oferty. Dane BIG DATA RynekPierwotny.pl wskazują, że w Stolicy Wielkopolski przez trzy miesiące skurczyła się oferta mieszkań kosztujących u deweloperów od 12 000 zł do 15 000 zł za 1 m kw.

Pod koniec minionego roku wzrosło natomiast znaczenie lokali droższych (za ponad 15 000 zł/m kw.) mierzone ich udziałem w łącznej ofercie poznańskich firm deweloperskich. Trzeba odnotować, że w IV kw. 2025 r. widoczny był wzrost sprzedaży u deweloperów z Poznania, a większe zainteresowanie budziły właśnie nowe mieszkania za 12 000 zł/m kw. - 15 000 zł/m kw. Innymi słowy, doszło do wyprzedaży lokali o typowej cenie i rozbudowy oferty droższych „M”, co wpłynęło na średnią stawkę za 1 m kw.

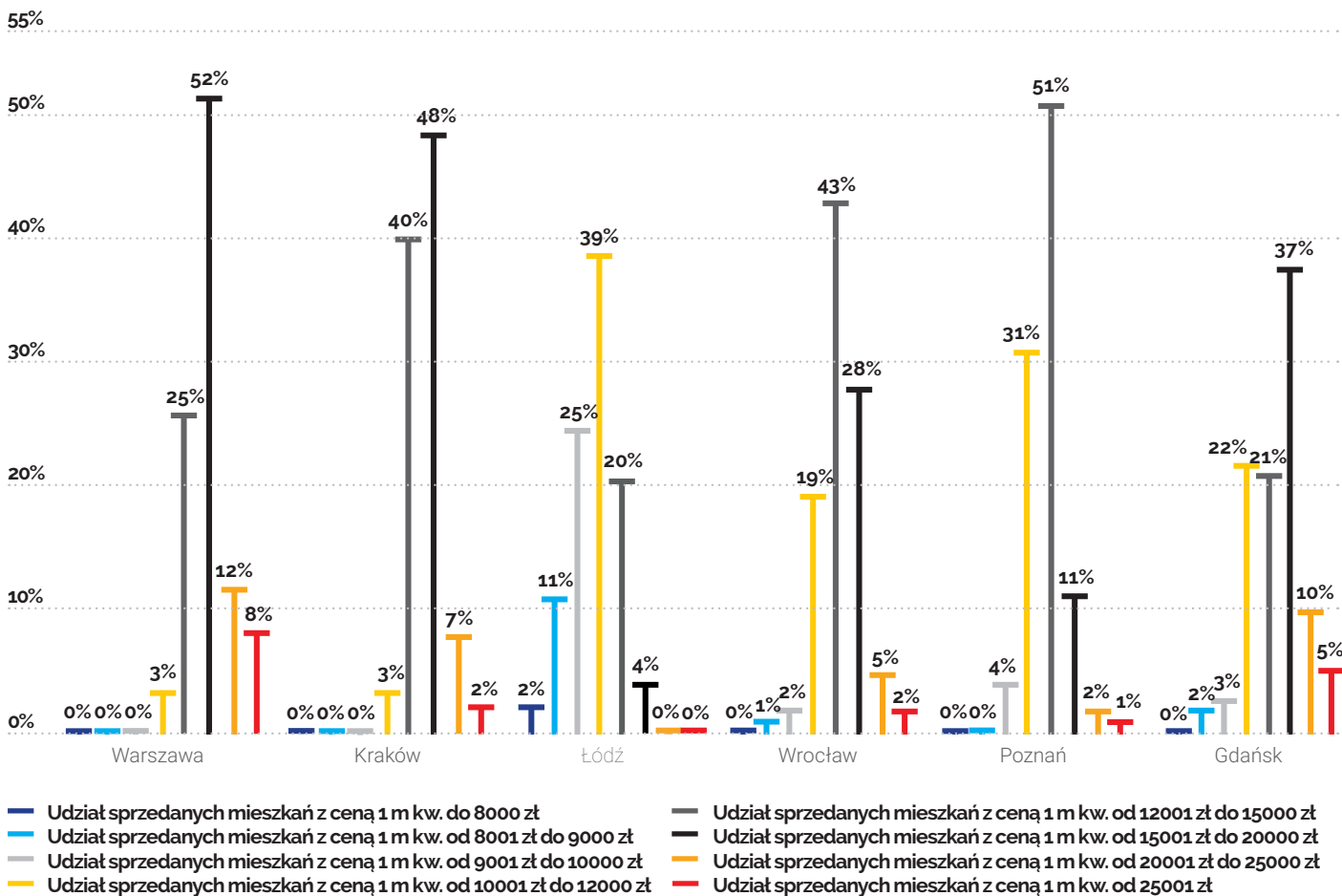
W Łodzi mocniejszy był średni segment cenowy

Ekspert portalu RynekPierwotny.pl zwracają uwagę również na sytuację Łodzi, czyli drugiego badanego miasta, w którym IV kw. 2025 r. przyniósł wyraźny kwartalny wzrost średniej ofertowej ceny nowego metrażu. Dane BIG DATA RynekPierwotny.pl wskazują, że pod koniec 2025 r. na łódzkim rynku zwiększyła się oferta nowych lokali z ceną zbliżoną do średniej oraz nieco wyższą, lecz nieprzekraczającą 12 000 zł/m kw. Przybyło też mieszkań za 12 000 zł/m kw. - 15 000 zł/m kw. Co ciekawe, dane o rozkładzie cen 1 m kw. sprzedanych lokali deweloperskich sugerują, że w Łodzi mieszkania z ceną zbliżoną do średniej,

zwiększyły swój udział w odniesieniu do sprzedaży.

Informacje zaprezentowane na poniższym wykresie potwierdzają, iż w Łodzi do rzadkości wciąż nie należy jednak sprzedaż nowych mieszkań kosztujących mniej niż 10 000 zł/m kw. W IV kw. 2025 r. niecałe 40% kupionych w Łodzi nowych mieszkań miało u dewelopera czterocyfrową cenę ofertową. Analogiczny wynik dla pozostałych badanych miast wahał się od 0% (Warszawa i Kraków) do 4% - 5% (Poznań oraz Gdańsk).

Rozkład cen 1 m kw. sprzedanych lokali deweloperskich w metropoliach (IV kw. 2025 r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych RynekPierwotny.pl

Rynek kredytów hipotecznych



Andrzej Łukaszewski

Ekspert finansowy Credipass
Autor Barometru Metrohouse i Credipass
marketing@credipass.pl

Rynek kredytów hipotecznych

„Na początku listopada 2024 r. RPP zapowiedziała luzowanie polityki pieniężnej i możliwość obniżek stóp. (...) Byłby to wyraźny impuls pobudzający rynek”. – to cytat z 23 wydania Barometru Metrohouse i Credipass za IV 2024 r. Ze spodziewanych wtedy obniżek w całym 2025 roku na poziomie 1,0% dostaliśmy o wiele więcej. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła w mijającym roku stopy procentowe aż o 1,75 p.p. z poziomu 5,75 p.p. do 4,0 p.p. To daje różnice na kredycie zaciągniętym na okres 30 lat w wysokości ok. 120 zł na każde 100 tys. zł kredytu w zależności od marży i stopy bazowej. Biorąc pod uwagę, że przeciętny kredyt jest na kilkaset tysięcy złotych, to różnica na racie kredytowej na przestrzeni roku jest ogromna.

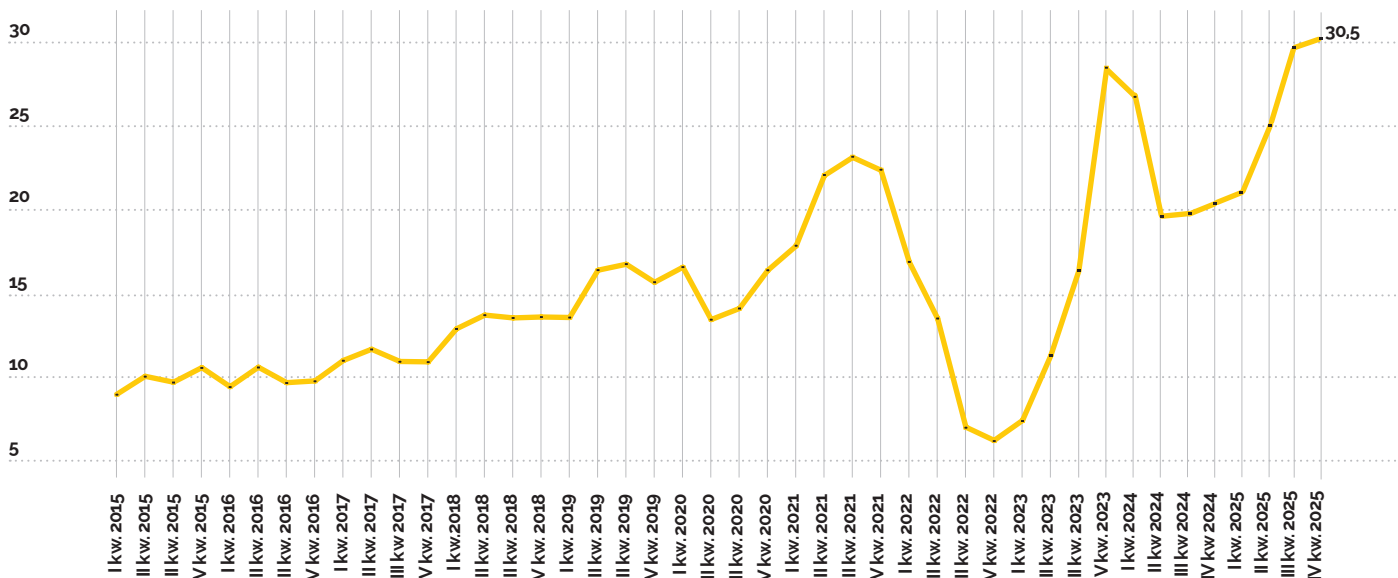
Czy spadek stóp procentowych przyniósł przełom na rynku kredytów hipotecznych? Jak najbardziej. Z danych Biura Informacji Kredytowej wynika, że rok 2025 był bardzo dobry. W październiku padł rekord miesięcznej wartości finansowania i wyniósł on aż 10,86 mld zł, a w maju ilość wniosków kredytowych wzrosła r/r aż o 43,1%. Średnia kwota kredytu stabilnie rosła przez cały rok. W lutym średnia wartość wnioskowanego kredytu przekroczyła magiczny próg 450 tys. zł a już w grudniu doszliśmy do 488 tys. zł. To wszystko bez żadnego programu rządowego wspierającego kredytobiorców.

Na wynik za 2025 rok miały wpływ głównie dwa czynniki.

Pierwszym z nich są refinansowania kredytów hipotecznych z poprzednich lat, które były udzielane na wyższej marży lub przy wyższym oprocentowaniu stałym. Szacunkowe dane rynkowe mówią, że refinansowania stanowiły ok. 20% nowej sprzedaży kredytów hipotecznych w analizowanym roku. To oznacza, że niemal co piąta złotówka nowo udzielanych kredytów nie dotyczyła zakupu nieruchomości tylko przeniesienia do innego banku i poprawy warunków. Refinansowanie było ukrytym motorem rynku kredytowego w 2025 r. Taki trend jest naturalny w otoczeniu spadających stóp procentowych. Klienci zaczynają aktywnie liczyć i porównywać, a banki walczyć o klientów marżą, prowizją i kosztami dodatkowymi. W praktyce oznacza to, że dynamika rynku hipotek może w kolejnych kwartałach wyglądać imponująco nawet wtedy, gdy rynek nieruchomości będzie już bardziej spokojny. Drugim czynnikiem wpływającym na wynik za 2025 r. jest wspomniany wcześniej brak programu rządowego i zapowiedzi, że nikt już z rządzących nie myśli o takim rozwiązaniu. Uwolniło to zagregowany popyt u osób, które wstrzymywały się z decyzjami zakupowymi. Klienci, którzy czekali na dopłaty, wrócili na rynek kredytowy decydując się na kredyty na standardowych rynkowych warunkach.

Jeśli trend się utrzyma, to w 2026 r. znów kluczowe pytanie nie będzie brzmiało „czy klient ma zdolność”, tylko „czy na rynku jest mieszkanie, które warto kupić”. A to często potrafi być większym wyzwaniem niż sama decyzja kredytowa.

Wartość nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny (kwartalnie w mld zł)

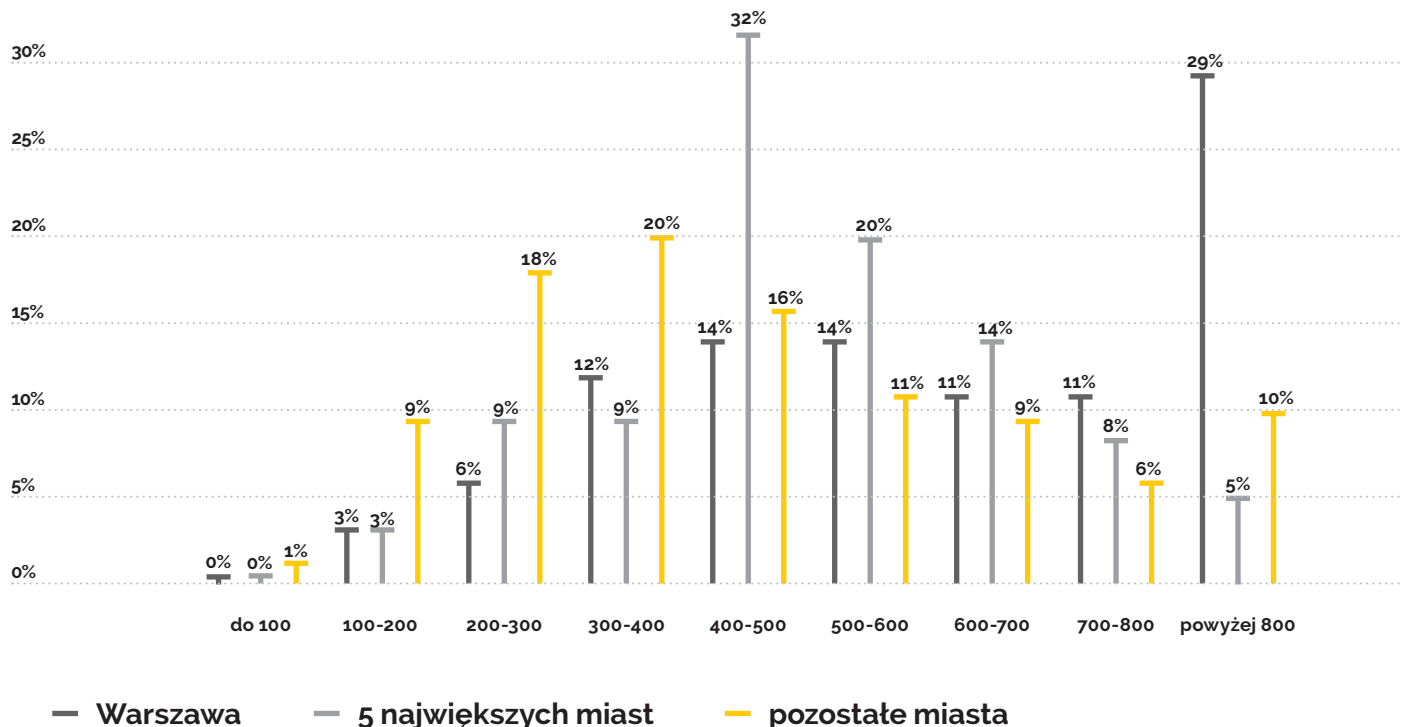


Ostatni kwartał 2025 był kontynuacją wzmożonej aktywności na rynku kredytowym. Zwiększony udział kredytów refinansowych pozwoliło na osiągnięcie wolumenu przekraczającego nawet 30

mld zł. Wprawdzie w chwili przygotowywania raportu nie mamy jeszcze danych za grudzień, ale taki wynik z pewnością był satysfakcjonujący dla bankowców.

Dane źródłowe: Dane dotyczące okresów historycznych zostały zaczerpnięte z kwartalnych Raportów AMRON-SARFIN. Prognoza dla kwartału będącego przedmiotem analizy została obliczona na podstawie szacowanego udziału rynkowego Credipass Polska S.A. w wolumenie nowo udzielonych kredytów hipotecznych.

Liczba kredytów hipotecznych w podziale według ich wysokości (w tys. zł)



Rośnie liczba kredytów hipotecznych w stolicy o wolumenie wyższym niż 800 tys. zł. W III kw. 2025 r. takie kredyty stanowiły 23 proc., podczas gdy w ostatnim kw. roku 29 proc. Dla porównania w pozostałych grupach odsetek takich zobowiązań nie przekracza 10 proc. Ponad połowa kredytów w koszyku pozostałych 5-ciu największych miast

mieści się w przedziale 400-600 tys. zł. Poza największymi ośrodkami rozkład kwotowy kredytów jest szerszy – prawie dwie trzecie kredytów wypłacanych dzięki współpracy z ekspertami Credipass dotyczy kwot od 200 do 600 tys. zł.

Średnia kwota kredytu hipotecznego

Miasto	II kw 2024	III kw 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025
Warszawa	557 872 zł	629 367 zł	670 409 zł	612 601 zł	701 275 zł	645 235 zł	722 048 zł
5 największych miast	518 388 zł	539 627 zł	541 219 zł	571 404 zł	575 030 zł	561 932 zł	490 476 zł
pozostałe miasta	378 220 zł	358 408 zł	361 535 zł	375 409 zł	377 054 zł	370 095 zł	377 804 zł

Mamy do czynienia z sytuacją, w której znacząco wzrósł średni kredyt mieszkaniowy wypłacany w Warszawie, podczas gdy w grupie pozostałych dużych miast średnia kredytu spadała. W stolicy zaciągamy zobowiązania w średniej wysokości 722 tys. zł, podczas gdy w innych dużych miastach średnia nie przekracza 500 tys. zł. W przypadku

koszyka dużych miast nie należy wyciągać jednak pochopnych wniosków, bo duże znaczenie ma kompozycja samego koszyka kredytów. Większy udział miast o relatywnie niższych cenach mieszkań, tak jak Łódź, czy Poznań mają realne przełożenie na kształtowanie się średniej.

Wysokość raty kredytu

W IV kwartale 2025 r. po raz pierwszy od prawie 4 lat w ofertach części banków oprocentowanie zmienne zaczęło być niższe niż okresowo stałe. Wynika to z aktualizacji stawek WIBOR-u po ostatniej obniżce stóp procentowych. Historia zatoczyła koło i oprocentowanie zmienne znowu wraca do gry.

Średnioroczna inflacja w 2025 roku wyniosła 3,6% a ostatni kwartał to wciąż trend spadkowy. W październiku

wyniosła 2,8%, w listopadzie 2,5% i rok zakończyliśmy w grudniu z wynikiem 2,4%. Bieżąca projekcja inflacji Narodowego Banku Polskiego wskazuje, że inflacja w 2026 roku powinna spaść do poziomu 2,9% a w 2027 roku do poziomu 2,5%. Jeśli faktycznie w ciągu najbliższych dwóch lat udałoby się osiągnąć cel inflacyjny na poziomie 2,5%, to RPP dostanie przestrzeń do dalszych działań i możemy się spodziewać cyklicznych, ale rozciągniętych w czasie dalszych obniżek stóp procentowych.

Średnia miesięczna rata kredytu hipotecznego

Cena mieszkania	I kw. 2025		II kw. 2025		III kw. 2025		IV kw. 2025	
	zmienne	stałe	zmienne	stałe	zmienne	stałe	zmienne	stałe
800 000 zł	4 540 zł	4 318 zł	4 215 zł	3 978 zł	4 020 zł	3 915 zł	3 816 zł	3 755 zł
500 000 zł	2 838 zł	2 698 zł	2 634 zł	2 486 zł	2 512 zł	2 447 zł	2 385 zł	2 347 zł

Założenia: Kredyt na 30 lat, wkład własny 20 proc. W wyliczeniach oparto się na koszyku banków współpracujących z siecią Credipass.

Jeśli chodzi o średnią miesięczną ratę kredytu, to w analizowanych przez nas przypadkach nabywca mieszkania za 500 tys. zł zapłacił średnio w 4 kw. 2025 r. 2 385 zł raty kredytu przy oprocentowaniu zmiennym, zaś rata przy oprocentowaniu okresowo stałym wyniosła 2 347 zł. Nasze dane pokazują, że raty kredytów sukcesywnie obniżają się. Porównując 4 kw. 2024 r. do 4 kw. 2025 r. obserwujemy spadek miesięcznej raty o ok. 450 zł w przypadku oprocentowania zmiennego i ok. 350 zł przy racie stałej.

Podobnie jest w przypadku kupujących mieszkanie za 800 tys. zł – w tym wariancie klienci zapłacą średnio 3 816 zł przy kredycie za zmienną stopą (4 536 zł w 4 kw. 2024) i 3 755 zł (4 326 zł w 4 kw. 2024) przy stopie stałej. Jednocześnie coraz wyraźniej widać, że w obu analizowanych przez nas przypadkach różnice między wysokością rat w wariancie ze stopą zmienną i okresowo stałą systematycznie się zmniejszają.

Zdolność kredytowa

W analizowanych przez nas przypadkach średnia zdolność kredytowa wyniosła dla rodziny 2+2 783 tys. zł (przy założeniu, że miesięczny dochód wynosi 12 tys. zł). Po okresie spadku zdolność zaczęła znowu wzrastać – w tym przypadku porównując rok do roku, taka rodzina może pożyczyć 60 tys. zł więcej.

Na poprawie zdolności kredytowej zyskały również pary oraz związki nieformalne – ich średnia zdolność kredytowa wzrosła do 906 tys. zł wobec 763 tys. zł w IV kwartale 2024 r., co oznacza wzrost o 143 tys. zł rok do roku. Poprawa widoczna jest także w przypadku osób samodzielnie ubiegających się o kredyt – ich średnia zdolność kredytowa wzrosła do 571 tys. zł z 475 tys. zł w IV kw. 2024 r., czyli o 96 tys. zł.

Średnia zdolność kredytowa

Kredytobiorca	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025
Rodzina 2+2	741 000 zł	723 000 zł	753 000 zł	770 000 zł	776 000 zł	783 000 zł
Para nieformalny związek	766 000 zł	763 000 zł	787 000 zł	813 000 zł	849 000 zł	906 000 zł
Singiel	474 000 zł	475 000 zł	494 000 zł	517 000 zł	558 000 zł	571 000 zł

Założenia: miesięczny dochód gospodarstwa domowego rodziny i pary to 12000 zł netto, singla 7500 zł netto.



Marta Żółkowska

Country Manager
Metrohouse Franchise S.A.

IV kwartał 2025 r. przyniósł wyraźne potwierdzenie, że rynek wtórny nieruchomości wszedł w fazę dojrzałej stabilizacji. Choć w ujęciu rocznym wciąż odnotowujemy korekty cen transakcyjnych (najbardziej widoczne w Łodzi oraz w Krakowie), to wyniki kwartalne sugerują, że większość dużych miast odnalazła już swoje cenowe dno. Gdańsk, Warszawa i Wrocław zamykają rok na plusie w relacji kwartał do kwartału, co przy jednoczesnym wzroście Indeksu Cen Mieszkań do poziomu 213 pkt, zwiastuje powolny powrót do trendu wzrostowego.

Kluczowym paliwem dla rynku pozostaje sektor bankowy. Wolumen nowych kredytów na poziomie ok. 30 mld zł w ostatnim kwartale to wynik imponujący, wypracowany w 20% przez rosnącą falę refinansowań. Kolejne obniżki stóp procentowych przez RPP trwale odbudowały zdolność kredytową Polaków, co pozwoliło na powrót do planów zakupowych bez oglądania się

na brak rządowych programów wsparcia. Widzimy to wyraźnie w Warszawie, gdzie niemal 40% transakcji dotyczy już lokali o wartości powyżej miliona złotych. Odbudowywanie popytu jednak potrwa, wszak tańsze kredyty to nie jedyny warunek powrotu na rynek klientów.

Rynek wtórny w końcówce roku charakteryzował się jednak większą powściągliwością nabywców w podejmowaniu ostatecznych decyzji. Średni czas sprzedaży wydłużył się do ponad 4 miesięcy w stolicy i niemal 5 miesięcy w mniejszych miastach. Klient, mimo lepszego dostępu do finansowania, stał się skrupulatny w negocjacjach, skupiając swoją uwagę na funkcjonalnych metrażach 35–65 m kw. Jednocześnie dynamiczny rynek pierwotny w miastach takich jak Łódź, nasycony promocjami deweloperskimi, stawia przed sprzedającymi z rynku wtórnego nowe wyzwania w kontekście konkurencyjności.



Tomasz Przyrowski

Prezes Zarządu
Credipass Polska S.A.

Ostatni kwartał 2025 roku jest kolejnym z rzędu okresem systematycznej poprawy warunków na rynku kredytów hipotecznych, będącej efektem decyzji Rady Polityki Pieniężnej o obniżkach stóp procentowych. Po okresie niepewności i wysokich kosztów finansowania obserwujemy rosnącą aktywność klientów. Dane rynkowe pokazują wyraźny wzrost liczby zapytań o kredyty hipoteczne, a wolumen zawieranych umów osiąga rekordowe poziomy.

Dla klientów taka sytuacja oznacza coraz korzystniejsze warunki finansowania – rośnie zdolność kredytowa, a jednocześnie spada wysokość miesięcznych rat. Tworzy to sprzyjające otoczenie do podejmowania decyzji o zakupie nieruchomości, wspieranych konsultacjami z ekspertami finansowymi.

Jest to również naturalny moment na przegląd już posiadanych zobowiązań kredytowych. Część klientów już dziś korzysta

z możliwości refinansowania swoich kredytów hipotecznych, zmniejszając miesięczne obciążenie budżetów domowych. W strukturze kredytów obsługiwanych przez Credipass udział refinansowań sięga obecnie około 20 proc. rocznie, co wyraźnie przewyższa poziomy obserwowane w poprzednich latach i potwierdza, że klienci coraz aktywniej reagują na zmieniające się warunki rynkowe. Refinansowanie staje się tym samym elementem świadomego zarządzania kredytem hipotecznym.

W mojej ocenie rok 2026 będzie okresem dalszej stabilizacji rynku, w którym standardem stanie się nie jednorazowa decyzja kredytowa, lecz długofalowa współpraca z ekspertem finansowym. Obejmować ona będzie nie tylko wybór pierwszego kredytu, ale również regularne przeglądy zobowiązań, analizę możliwości ich optymalizacji oraz świadome dopasowanie dodatkowych produktów finansowych do zmieniających się potrzeb klienta.

credipass

NASI EKSPERCI
FINANSOWI
POMOGĄ CI
W WYBORZE
ROZWIĄZAŃ
NAJLEPIEJ
DOPASOWANYCH DO
TWOICH POTRZEB



Jesteśmy
**międzynarodowym
zespołem Ekspertów
finansowych** działającym
w Polsce, a także na rynku
włoskim i węgierskim.



Pomagamy Klientom
w uzyskaniu
**najkorzystniejszego
kredytu hipotecznego
i gotówkowego.** W naszej
ofercie znajdują się także
ubezpieczenia.



Nasi Eksperci finansowi
**specjalizują się także
w obsłudze mikro, małych
i średnich przedsiębiorstw.**
Znajdują optymalną formę
finansowania.

FINANSE BEZ GRANIC

**Współpracujemy z ponad
50 instytucjami
finansowymi**, w tym
z największymi bankami
i towarzystwami
ubezpieczeniowymi.



Eksperci finansowi
Credipass to ponad
650 profesjonalistów
gotowych, aby pomóc
klientom.



Nasi Eksperci **działają na
terenie całej Polski.** Adresy
biur znajdziesz na
credipass.pl



[@credipass.pl](https://www.facebook.com/credipass.pl)



credipass.pl



metrohouse

credipass

**METROHOUSE FRANCHISE S.A.
CREDIPASS POLSKA S.A.**

ul. Wołoska 22
02-675 Warszawa

T: +48 22 626 26 26
E: pr@metrohouse.pl