



” Zakup vs najem, czyli o mieszkaniowych wyborach Polaków w obliczu wyzwań ekonomicznych

Agnieszka Pilcicka

Starszy Analityk Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

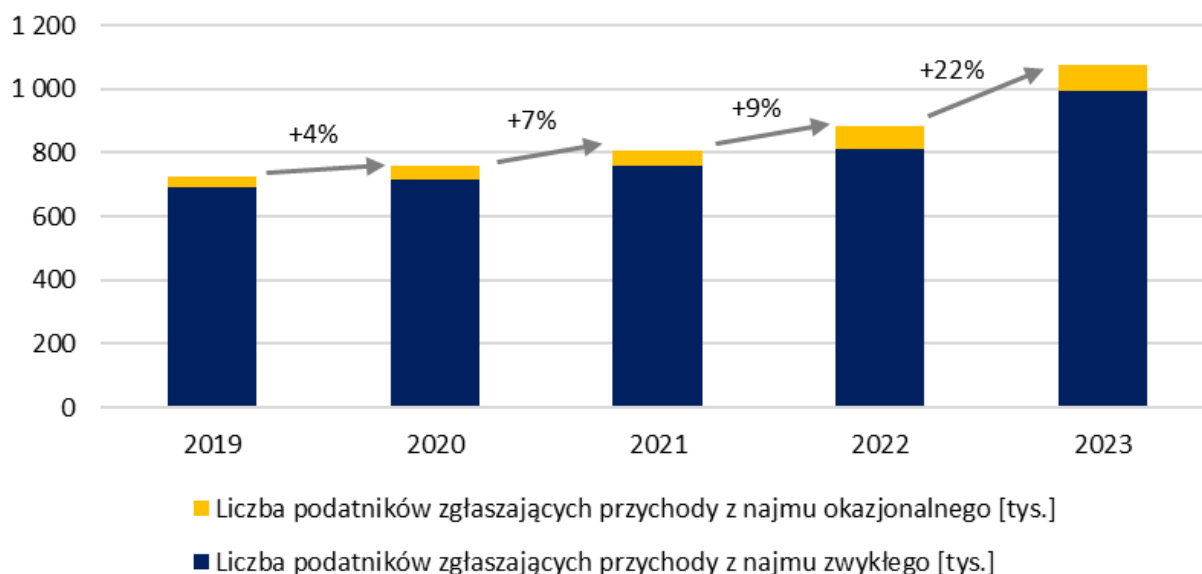
7 lipca 2025





W ostatnich kilku latach polski rynek nieruchomości doświadczył bezprecedensowych zmian, które znacząco wpłynęły na preferencje mieszkaniowe Polaków. Rosnąca inflacja, gwałtowne podwyżki stóp procentowych, a w konsekwencji drastyczny spadek dostępności kredytów hipotecznych, zmusiły wielu do rewizji swoich planów. Analiza danych rynkowych z ostatnich lat pozwala dostrzec wyraźne przesunięcia z dominującego przez lata paradygmatu własności na rzecz rosnącej popularności najmu. W samym tylko 2023 roku liczba podatników zgłaszających przychody z najmu wzrosła o 22%, a w latach 2019 - 2023 zanotowano wzrost o prawie 50%.

WYKRES 1. LICZBA ZEZNAŃ PODATKOWYCH, W KTÓRYCH WYKAZANO PRZYCHODY Z NAJMU



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Finansów.

Dekada własności – spojrzenie w przeszłość (lata 2019 - 2021)

Przez wiele lat posiadanie własnego mieszkania uchodziło w Polsce nie tylko za życiowy cel, ale wręcz za standard – marzenie, do którego dążyły całe pokolenia. Zakup nieruchomości traktowano jako najpewniejszą formę zabezpieczenia przyszłości, budowania kapitału oraz dziedziczenia majątku. Sprzyjały temu niskie stopy procentowe, stabilna sytuacja makroekonomiczna i relatywnie przystępne ceny mieszkań w odniesieniu do rosnących dochodów Polaków. Kredyt hipoteczny był łatwo dostępny, a jego miesięczna rata często była znacznie niższa od czynszu najmu lokalu.

Według danych Związku Banków Polskich (Systemu SARFiN) w tamtym czasie banki notowały wysokie wolumeny udzielanych kredytów hipotecznych. W latach 2019 - 2020 zawarto trochę ponad 200 tysięcy umów kredytowych rocznie, a w 2021 roku – aż 256 tysięcy. Według danych NBP, aż 80% transakcji na rynku mieszkaniowym była wspierana finansowaniem bankowym. Marże bankowe były niskie, a wkład własny często niewielki.

Popyt na mieszkania przewyższał podaż, prowadząc do systematycznego wzrostu cen, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Według danych Centrum AMRON, w latach 2019 - 2021 średnia cena transakcyjna 1 mkw. mieszkania w Warszawie wzrosła o prawie 35%. W Krakowie, Wrocławiu czy Gdańsku dynamika była zbliżona, a w Łodzi zanotowano wzrost aż o 46%. Co ciekawe, mimo tak dużego wzrostu, wskaźnik dostępności mieszkań – czyli relacja ceny do średnich zarobków – wciąż był relatywnie korzystny, co tylko napędzało spiralę popytu.



W tym samym czasie zaobserwowano mniejsze zainteresowanie najmem długoterminowym. W 2019 roku w wielu miastach, szczególnie poza sezonem studenckim, rynek najmu był stabilny, a presja na wzrost czynszów mniejsza, gdyż znaczna część osób z aspiracjami do własnego „M” mogła sobie pozwolić na kredyt. Natomiast wybuch pandemii na początku 2020 roku spowodował, że uczestnicy rynku najmu stali się bardziej ostrożni, a mniejsza liczba najemców w wyniku odpływu studentów, pracowników sezonowych i wprowadzenia zdalnej formy pracy spowodowała korektę stawek czynszów najmu w największych miastach Polski.

W tamtym czasie dominowało jedno przekonanie: "lepiej sflaczać swoje niż płacić komuś". Nieruchomości uznawano za bezpieczną przystań dla kapitału – zarówno przez osoby prywatne, jak i inwestorów, którzy zaczęli masowo kupować mieszkania na wynajem lub pod najem krótkoterminowy.

Punkt zwrotny – rok 2022 i jego skutki

Po rekordowym roku 2021 sytuacja na rynku nieruchomości zaczęła się gwałtownie zmieniać. Rok 2022 przyniósł ze sobą istotny zwrot – zarówno dla osób planujących zakup mieszkania, jak i dla całej branży deweloperskiej.

Seria podwyżek stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego (z poziomu 0,10% jeszcze w październiku 2021 roku do 6,75% we wrześniu 2022 roku) mająca na celu walkę z inflacją, a także nowe wymogi Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego (obowiązek uwzględnienia przez banki buforu stopy procentowej na poziomie 5 p.p.) uderzyły bezpośrednio w rynek kredytów hipotecznych. Zdolność kredytowa Polaków drastycznie spadła - osoba, która wcześniej mogła pożyczyć 500 - 600 tys. zł, nagle kwalifikowała się na kredyt o połowę niższy. Jednocześnie szybko rosły koszty utrzymania i wysokie ceny mieszkań wywołały bardzo wyraźny spadek dostępności cenowej mieszkań.

W efekcie gwałtownie spadła liczba nowo dzielonych kredytów hipotecznych. Kwartalne liczby nowych kredytów mieszkaniowych z przełomu 2022 i 2023 roku były niższe aż o 70% w porównaniu do szczytowych okresów z 2021 roku, a roczny wynik na poziomie 126 tys. nowych umów kredytowych zawartych w 2022 roku był niższy o 50% w porównaniu do roku poprzedniego i najniższy od 20 lat. Popyt na mieszkania osłabł, a deweloperzy zaczęli ograniczać nowe inwestycje. Niektóre planowane projekty zostały wstrzymane lub przesunięte w czasie.

Szybko rosące oprocentowanie kredytów hipotecznych z 2,86% w I kwartale 2021 roku do 9,29% w IV kwartale 2022 roku (wg danych NBP) miał bezpośredni wpływ na wysokość miesięcznych rat, które dla wielu kredytobiorców wzrosły nawet o 100%. W przypadku standardowego kredytu hipotecznego na kwotę 300 tys. zł z okresem spłaty 25 lat, wzrost oprocentowania o kilka punktów procentowych oznaczał dodatkowy koszt rzędu 1 – 1,5 tys. zł miesięcznie. Dla osób, które zaciągnęły kredyty w latach 2020-2021, kiedy stopy procentowe były jeszcze rekordowo niskie, taki wzrost był szokiem. Wiele osób, które początkowo miały względnie niskie raty, nagle znalazły się w trudnej sytuacji finansowej.

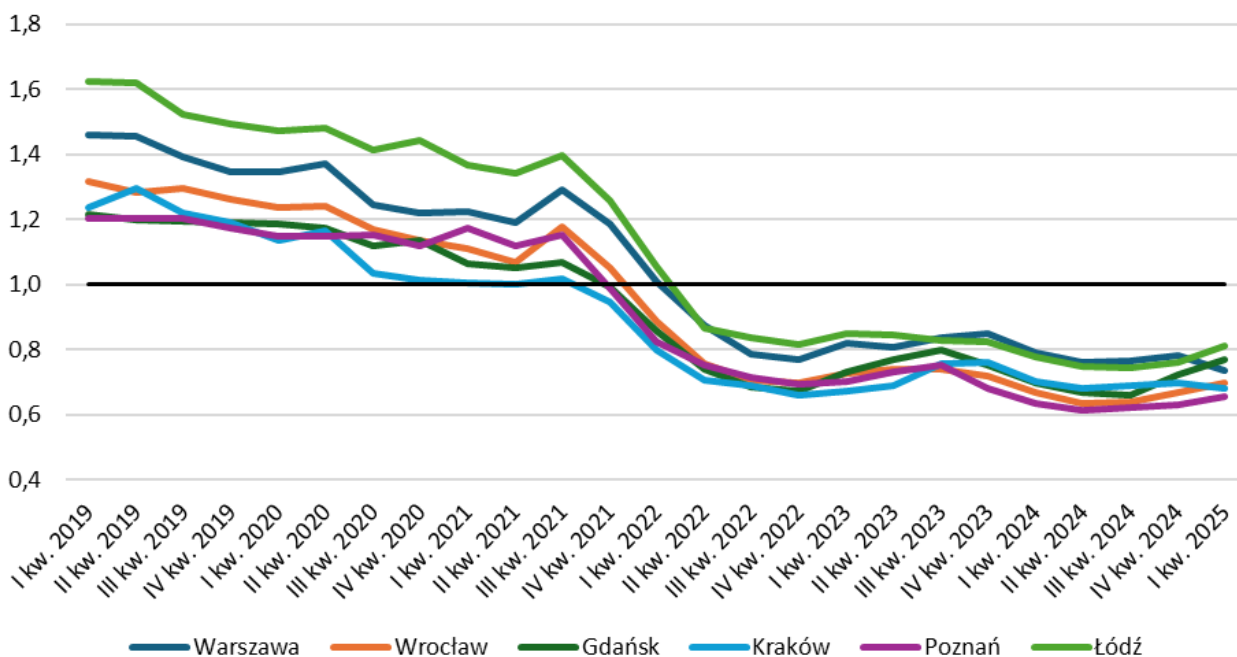
Po kilku kwartałach dynamicznych zmian, w sytuacji obniżonego zarówno popytu, jak i podaży (niższa liczba ofert na rynku pierwotnym oraz wtórnym), rynek mieszkaniowy powoli osiągał stan równowagi. Należy jednak przy tym podkreślić, że równowaga ta oznaczała nie tylko stabilizację cen (na poziomie osiągniętym na przełomie 2021 i 2022 roku), ale również spadek liczby zawieranych transakcji. Wzrost cen mieszkań, który trwał bez przerwy od kilku lat, zaczął wyraźnie zwalniać, a w niektórych lokalizacjach i segmentach rynku widoczne były nawet niewielkie korekty. Zjawisko to dotyczyło głównie mieszkań, które wcześniej były mocno przewartościowane, zwłaszcza tych w starszym budownictwie lub lokalizacjach o niższym potencjale inwestycyjnym. Warto zauważyć, że pomimo spadków cen w wybranych lokalizacjach, w innych miejscach – zwłaszcza na rynku nowych mieszkań – ceny wciąż rosły. Duży wpływ miało tu nadal wysokie zapotrzebowanie na mieszkania w dobrych lokalizacjach, a także problemy z dostępno-



ścią gruntów pod nowe inwestycje. Ponadto, deweloperzy, zmuszeni do podwyższenia cen ze względu na rosnące koszty budowy (materiały budowlane, robocizna), kontynuowali swoje inwestycje, mimo że z dnia na dzień rynek stawał się coraz bardziej wymagający.

Rynek najmu tymczasem przeżył odrodzenie. Wielu potencjalnych kupujących, którzy utracili zdolność kredytową, musiało odłożyć swoje plany zakupu mieszkania a najem z konieczności stał się dla nich jedyną realną opcją mieszkaniową. Popyt ten został dodatkowo spotęgowany przez napływ uchodźców z Ukrainy. Co więcej, poluzowanie obostrzeń pandemicznych i powrót studentów do nauki stacjonarnej, a także częściowa rezygnacja z pracy zdalnej, zwiększyły zapotrzebowanie na długoterminowy najem mieszkań. Wszystkie te czynniki razem wzięte sprawiły, że popyt na wynajem znacząco przewyższył podaż, prowadząc do podwyżki czynszów - w okresie największych wzrostów, czyli od II kwartału 2021 roku do III kwartału 2022 roku w niektórych miastach było to nawet 30-40%. Warto tu wspomnieć, że średni czynsz najmu mieszkania dwupokojowego o powierzchni ok. 45 mkw. w Warszawie wzrósł w tym czasie o 35% (bez czynszu administracyjnego i opłat eksploatacyjnych), natomiast rata kredytu udzielonego na zakup takiego samego mieszkania (na 25 lat, przy LTV = 80%) wzrosła ponad dwukrotnie. W wyniku tych zmian na przełomie lat 2021-2022 stosunek średniego czynszu najmu mieszkania do raty kredytu w największych miastach Polski spadł poniżej wartości 1, co oznacza, że rata kredytu przewyższyła koszt najmu. Widać to na wykresie 2. Obrazującym, jak zmieniła się relatywna atrakcyjność zakupu w porównaniu do najmu z perspektywy finansowej.

WYKRES 2. RELACJA ŚREDNIEGO CZYNSZU NAJMU MIESZKANIA DO RATY KREDYTU



* Wartość 1 oznacza, że rata kredytu = czynsz najmu, wartość powyżej 1 – rata kredytu < czynsz najmu, wartość poniżej 1 – rata kredytu > czynsz najmu

** Założenia: przyjęty czynsz najmu oraz koszt zakupu mieszkania o powierzchni 45 mkw., kredyt udzielony na 25 lat przy LTV 80%.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP i Centrum AMRON



Stan obecny (koniec 2023 – pierwsza połowa 2025)

Na przełomie lat 2023-2024 nastąpiło odbudowanie popytu kredytowego. Program „Bezpieczny Kredyt 2%”, który został wprowadzony w odpowiedzi na wysokie stopy procentowe i ceny mieszkań, spowodował, że część osób, która wcześniej nie miała zdolności kredytowej, ponownie mogła myśleć o zakupie własnego „M”. Jednak, po wyczerpaniu puli środków rządowego dofinansowania, popyt znów spadł. Od II kwartału 2024 roku banki udzielają ok. 45-48 tysięcy kredytów mieszkaniowych kwartalnie, co – jeśli utrzyma się na tym poziomie – pozwoli osiągnąć w 2025 roku wynik około 180 tysięcy nowych kredytów, czyli tzw. „poziom organiczny” rynku kredytów hipotecznych, który polski sektor bankowy jest w stanie utrzymać bez dodatkowego wsparcia rządowego.

Rynek najmu wraca do równowagi po okresie wzmożonego popytu, będącego pokłosiem wojny na Ukrainie. Choć tempo wzrostu czynszów wyraźnie wyhamowało, ich poziom wciąż utrzymuje się na znacznie wyższym poziomie niż przed 2022 rokiem. Wynika to z ograniczonej podaży mieszkań na wynajem (część inwestorów mogła wycofać się z rynku najmu krótkoterminowego, ale to wciąż zbyt mało, by zaspokoić popyt długoterminowy) przy zmniejszonym w stosunku do 2022 roku, ale pozostającym nadal na dość wysokim poziomie popycie. Dodatkowo, wysokie koszty utrzymania nieruchomości, w tym wzrost m.in. cen energii elektrycznej i ciepłej czy usług komunalnych, sprawiają, że właściciele mieszkań nie mają przestrzeni do obniżania czynszów.

Zmieniła się także struktura najemców. Coraz więcej osób, które wcześniej planowały zakup własnego mieszkania, zostaje na rynku najmu dłużej niż początkowo przewidywały. Dotyczy to zarówno młodych ludzi wchodzących na rynek pracy, jak i rodzin. Co istotne, rosnące koszty wynajmu stanowią coraz większe obciążenie dla budżetów domowych. W największych miastach Polski, gdzie koncentracja popytu na wynajem jest największa, średni czynsz za wynajem mieszkania stanowi ponad 40% mediany wynagrodzenia netto. Taki wydatek jest dużym wyzwaniem, szczególnie dla osób o niższych dochodach, utrudniając im gromadzenie oszczędności na wkład własny czy po prostu stabilne funkcjonowanie.

Inwestycja w mieszkania na wyjem w Polsce nadal pozostaje atrakcyjna. Dla inwestorów posiadających wolne środki, stabilne czynsze i relatywnie niewielkie zmiany cen nieruchomości (w porównaniu do lat poprzednich) sprawiają, że zakup mieszkania pod wynajem pomimo niższej rentowności niż w latach poprzednich nadal może stanowić atrakcyjną alternatywą dla inwestorów szukających stabilnych zysków. W obliczu malejących zysków z obligacji i innych instrumentów finansowych, nieruchomości wciąż są uznawane za bezpieczną formę lokowania kapitału.

Ostanie obniżki stóp procentowych przez RPP (o 0,5 pp w maju i 0,25 pp w lipcu 2025) zwiększają zdolność kredytową i obniżają miesięczne raty kredytów hipotecznych, co powinno ożywić popyt i zwiększyć liczbę transakcji na rynku nieruchomości. Dla rynku najmu, głównym skutkiem będzie częściowy odpływ najemców w kierunku zakupu własnego mieszkania, co powinno utrzymać stabilizację czynszów lub nawet spowodować ich niewielką korektę. Jednakże, długoterminowy wpływ na czynsze będzie zależał od tego, czy wzrost cen zakupu mieszkań nie przewyższy obniżki kosztów kredytu, co mogłoby ponownie ograniczyć dostępność własności i utrzymać popyt na najem.

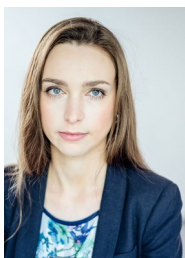
Wnioski

Dane rynkowe z ostatnich lat wskazują na zauważalną zmianę w preferencjach mieszkaniowych Polaków, wymuszoną przez wyzwania ekonomiczne. Od kultury własności powoli przechodzimy do coraz większego udziału najmu w strukturze zamieszkiwania (choć nadal rynek najmu w Polsce jest niewielki na tle innych krajów – według danych Eurostatu w 2024 roku lokale wynajmowane stanowiły tylko 13% zasobu mieszkaniowego), co nie zawsze jest świadomym wyborem, ale często koniecznością.



Kluczowe obserwacje:

1. **Dostępność kredytu jest determinantem:** To zdolność kredytowa, a nie tylko chęć posiadania, decyduje o możliwości zakupu mieszkań. Wahania stóp procentowych i zdolności kredytowej mają bezpośrednie przełożenie na liczbę transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym.
2. **Rynek najmu jako bufor z narastającymi problemami:** Rynek najmu stał się buforem dla tych, którzy nie mogą lub nie chcą kupić mieszkania. Jego znaczenie rośnie, a z nim presja na wzrost czynszów. Obecny poziom obciążenia dochodów Polaków kosztami mieszkaniowymi (często przekraczający 40%) jest niepokojący i wskazuje na pogłębiający się problem z dostępnością mieszkaniową. Taka sytuacja może prowadzić do dalszego ubożenia części społeczeństwa i utrudniać rozwój gospodarczy.
3. **Wyzwania dla polityki mieszkaniowej:** Obecna sytuacja stawia pod znakiem zapytania długoterminową efektywność programów wspierających tylko zakup. Konieczne jest zrównoważone podejście, które uwzględni także rozwój stabilnego i dostępnego cenowo rynku najmu, a nie tylko skupianie się na kredytach. Bez kompleksowych działań, które uwzględniają zarówno stronę podażową, jak i poprawę siły nabywczej ludności w kontekście kosztów mieszkania, problem dostępności mieszkaniowej będzie narastał.



Agnieszka Pilcicka

Starszy Analityk Rynku Nieruchomości

e-mail: agnieszka.pilcicka@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.