



” Katalizator zmian:
cięcia stóp procentowych
budzą polski rynek mieszkań

Agnieszka Pilcicka

Starszy Analityk Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

4 września 2025





Pierwsza połowa 2025 roku przyniosła przełom na polskim rynku nieruchomości i kredytów hipotecznych, kończąc okres wieloletniej polityki wysokich stóp procentowych. Po długim wyczekiwaniu na sygnały łagodzenia polityki monetarnej, Rada Polityki Pieniężnej (RPP) podjęła decyzje, które wyznaczyły nowy kierunek. Choć nominalnie obniżki stóp procentowych z maja i lipca 2025 roku były umiarkowane, ich znaczenie dalece wykraczało poza samą korektę wartości. Posunięcia RPP zadziałały niczym katalizator, wywołując wzrost optymizmu i ożywienie, które może zmienić układ sił na rynku.

Przełomowe posiedzenia RPP

Rada Polityki Pieniężnej na posiedzeniu w dniach 6-7 maja 2025 r. podjęła decyzję o obniżeniu stopy referencyjnej NBP o 0,50 punktu procentowego, do poziomu 5,25%. Była to pierwsza taka zmiana od października 2023 roku, która została odebrana jako silny sygnał, że cykl podwyżek jest już definitywnie zakończony.

Dwa miesiące później, na posiedzeniu w dniach 1-2 lipca 2025 r., RPP zdecydowała się na kolejny, choć już mniejszy krok, obniżając stopę referencyjną o kolejne 0,25 punktu procentowego, do poziomu 5,00%. Łączna obniżka o 0,75 punktu procentowego w ciągu zaledwie dwóch miesięcy była interpretowana przez rynek jako początek nowego, systematycznego cyklu łagodzenia polityki pieniężnej, odblokowującego „uśpiony” popyt. Decyzje te, poparte prognozami spadku inflacji, zadziałały nie tylko jako korekta nominalna, ale przede wszystkim jako impuls psychologiczny, który wpłynął na oczekiwania kredytobiorców i banków. W dniu 3 września br. Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała o kolejnej obniżce stóp procentowych o 0,25 punktu procentowego. Stopa referencyjna wynosi obecnie 4,75%.

Poniższa analiza prezentuje wyliczenia uwzględniające dwie pierwsze podwyżki: majową i lipcową.

Kluczowe efekty dla kredytobiorców

Decyzje RPP przełożyły się na **realne oszczędności** dla posiadaczy kredytów ze zmiennym oprocentowaniem, opartych głównie o wskaźnik WIBOR. Chociaż efekty obniżek pojawiają się z opóźnieniem wynikającym z okresów ustalania wskaźników referencyjnych (WIBOR 3M lub 6M), ulga dla budżetów domowych jest namacalna.

Symulacja dla przykładowego kredytu o wartości 500 000 zł zaciągniętego na 30 lat doskonale ilustruje skalę zmian. Przed majem 2025 r., przy stopie referencyjnej na poziomie 5,75%, miesięczna rata wynosiła około 3 382 zł. Po obniżce majowej, która spowodowała spadek stopy do 5,25%, rata obniżyła się do 3 171 zł (o ponad 6%), co oznaczało oszczędność w wysokości 211 zł miesięcznie. Natomiast po kolejnym lipcowym cięciu stopy do 5,00% rata kredytu spadła do 3 100 zł, czyli mniej o 8,3%. Łączna oszczędność wyniosła zatem 282 zł miesięcznie, co przekłada się na prawie 3 400 zł w skali roku.

Równie istotnym, a może nawet ważniejszym efektem obniżek jest **poprawa zdolności kredytowej** Polaków. Spadające oprocentowanie kredytów obniża krytyczny próg, jaki potencjalny kredytobiorca musi spełnić, aby uzyskać finansowanie. Obniżenie oprocentowania o 1 punkt procentowy może zwiększyć zdolność kredytową nawet o 10-12%.



Zdolność kredytowa osoby, która w kwietniu mogła liczyć na 500 000 zł kredytu, wzrosła o około 26 000 zł po majowej obniżce i o kolejne 14 000 zł po lipcowej, co daje łączny wzrost o ponad 40 000 zł, czyli 8%. Ta zmiana jest najbardziej fundamentalnym mechanizmem napędzającym obecny popyt, ponieważ ci, którzy do tej pory byli wykluczeni z rynku, właśnie uzyskali możliwość zaciągnięcia kredytu. A tym, którzy tę zdolność mieli już wcześniej, umożliwia poszukiwanie większych lub lepiej zlokalizowanych nieruchomości.

TABELA 1: WPŁYW OBNIŻEK STÓP PROCENTOWYCH NBP NA RATĘ KREDYTU I ZDOLNOŚĆ KREDYTOWĄ

Okres	Stopa referencyjna	Miesięczna rata	Łączna zmiana raty	Zdolność kredytowa	Łączny wzrost zdolności
Przed majem 2025	5,75%	3 382 zł	-	500 000zł	-
Po obniżce majowej	5,25%	3 171 zł	-211 zł	525 997 zł	+25 997 zł
Po obniżce lipcowej	5,00%	3 100 zł	-282 zł	540 221 zł	+40 221 zł

Założenia: kredyt mieszkaniowy udzielony w marcu 2025 na 30 lat, przy LtV = 80%, raty równe

Źródło: opracowanie własne

Wyraźny wzrost dynamiki na rynku kredytowym

Obniżki stóp procentowych wywołały ożywienie na rynku kredytów hipotecznych. Zgodnie z danymi Centrum AMRON, w drugim kwartale 2025 r. udzielono 55,5 tys. nowych kredytów mieszkaniowych na kwotę 25,607 mld zł, co stanowi wzrost odpowiednio o 22% i prawie 29% w odniesieniu do analogicznego kwartału ubiegłego roku. Natomiast według danych Biura Informacji Kredytowej, w okresie od marca do czerwca 2025 r. liczba wniosków o kredyt hipoteczny wyniosła 111,74 tys., przekraczając poziom 100 tys. po raz pierwszy od IV kwartału 2023 r. Oznacza to wzrost o 29% w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim.

Popytowe przyspieszenie było widoczne już w maju, kiedy o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie 38,63 tys. osób, co stanowiło wzrost o 8,4% miesiąc do miesiąca i ponad 43% rok do roku. W lipcu liczba wniosków ponownie wzrosła – o 9,3% miesiąc do miesiąca i 33,6% rok do roku – i wyniosła 40,93 tys. Tak wysokiej liczby wniosków nie odnotowano od września 2021 roku.

TABELA 2: DYNAMIKA POPYTU NA KREDYTY HIPOTECZNE W I I II KWARTALE 2025 R.

Okres	Liczba udzielonych kredytów (tys. szt.)	Wartość udzielonych kredytów (mld zł)	Dynamika r/r liczby udzielonych kredytów	Dynamika r/r wartości udzielonych kredytów	Liczba wniosków (tys. szt.) wg BIK	Dynamika r/r liczby wniosków wg BIK
I kw. 2025	48,1	20,397	-25,41%	-24,10%	98,36	+24,68%
II kw. 2025	55,5	24,607	+22,20%	+28,71%	111,74	+28,73%
Lipiec 2025	bd	bd	bd	bd	40,93	+33,63%

Źródło: Raport AMRON-SARFIN 2/2025, BIK



Stabilizacja cenowa

Ceny mieszkań w największych miastach przestały dynamicznie rosnąć, a w niektórych lokalizacjach pojawiły się nawet wyczekiwane przez potencjalnych nabywców niewielkie spadki. Według danych Centrum AMRON, w drugim kwartale 2025 r. średnia cena transakcyjna 1 mkw. mieszkania w Krakowie spadła o prawie 3% w porównaniu do pierwszego kwartału 2025 r., w Warszawie o 1,7%, a w Poznaniu o 1,3%. W pozostałych trzech spośród sześciu największych aglomeracji odnotowano jedynie symboliczne wzrosty. W ujęciu rocznym ceny mieszkań nadal rosły, jednak dynamika wzrostu była znacznie niższa niż w poprzednich okresach.

Jednak korekta cen średnich to zasługa głównie rynku wtórnego. W drugim kwartale 2025 r. ceny mieszkań „z drugiej ręki” łącznie w sześciu największych miastach spadły o 1,7% w ujęciu kwartalnym. Taka zmiana wskazuje, że prywatni sprzedający na rynku z drugiej ręki stają się bardziej elastyczni w swoich oczekiwaniach cenowych, reagując na mniejszy popyt z poprzednich miesięcy. Natomiast na rynku pierwotnym zanotowano wzrost o 2,4%. Jest to o tyle zaskakujące, że ten segment rynku charakteryzował się w 2024 r. wolniejszym wzrostem niż rynek wtórny. Jednak zmiany cen są selektywne i często wynikają z wprowadzania do oferty droższych, nowych projektów, a nie masowego podnoszenia cen. Mimo wzrostu na rynku pierwotnym, ogólnie dynamika cen mieszkań w Polsce w II kwartale 2025 r. rosła najwolniej spośród państw Europy Środkowo-Wschodniej.

Również w lipcu ceny mieszkań (ofertowe) wykazywały niewielkie wahania. Według danych portalu Morizon, zarówno na rynkach pierwotnych, jak i rynkach wtórnych sześciu największych aglomeracji zmiany w ujęciu miesięcznym były minimalne i oscylowały w granicach +/- 1%.

Jak widać, po okresie dużych wahań, rynek mieszkaniowy w końcu się stabilizuje. Ceny przestają rosnąć, co sprawia, że własne mieszkanie staje się bardziej osiągalne niż dotychczas.

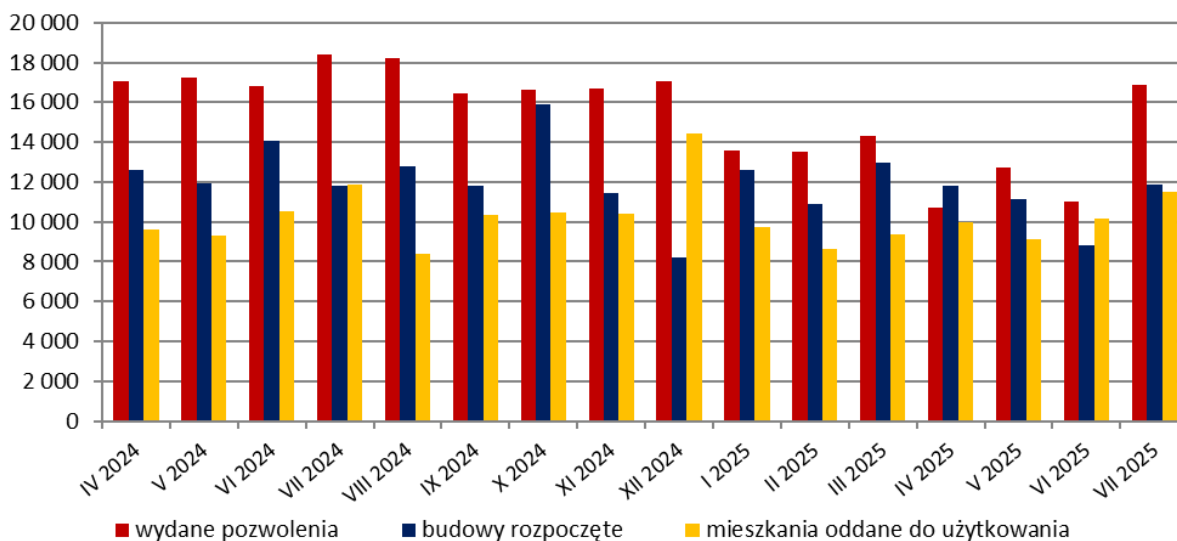
Wzrost aktywności deweloperów

Deweloperzy w drugim kwartale 2025 r. zachowywali ostrożność. Nadal zmagali się z wysokimi kosztami budowy i utrzymywali zachowawcze strategie. Jednak lipcowe dane GUS pokazują wyraźne odbicie. Firmy deweloperskie rozpoczęły budowę prawie 12 tys. mieszkań (+35% miesiąc do miesiąca) i otrzymały prawie 17 tys. pozwoleń na budowę (+50% miesiąc do miesiąca). Oddano także 11,5 tys. mieszkań, co stanowi wynik lepszy o 13% niż w czerwcu.

Zahamowanie spadków w lipcu sugeruje zmianę podejścia deweloperów. Wygląda na to, że ich dotychczasowe obawy dotyczące przyszłej sprzedaży ustąpiły miejsca mobilizacji inwestycyjnej w oczekiwaniu na jesienny wzrost popytu na rynku pierwotnym.



WYKRES 1: WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Odblokowanie zamrożonego popytu

Na rynku pierwotnym widać dynamiczny wzrost aktywności sprzedażowej w lipcu 2025 r. na siedmiu największych rynkach mieszkaniowych. Według danych portalu Otodom w tym miesiącu sprzedano 4 tys. mieszkań, co stanowiło wzrost o jedną trzecią w ujęciu miesięcznym i aż o prawie 60% rok do roku. Wzrosła także podaż – liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży wyniosła 4,3 tysiąca (+86% m/m), a łączna liczba mieszkań w ofercie osiągnęła rekordowy poziom prawie 63 tysięcy (+28% r/r).

Jednak lipcowe ożywienie dotknęło również rynek wtórny, gdzie aktywność kupujących wzrosła w sposób, który przekroczył sezonowe normy. Na siedmiu największych rynkach, liczba odpowiedzi na ogłoszenia na portalu Otodom wzrosła o 14% miesiąc do miesiąca, osiągając 87 tysięcy zapytań. Natomiast podaż na tych rynkach była stabilna. Część właścicieli wstrzymuje się ze sprzedażą, licząc na przyszłe obniżki stóp procentowych i wyższe wyceny, co tłumaczy niższą podaż w ujęciu rocznym.

Wzrost popytu wynika z unikalnego połączenia kilku czynników. Poza zjawiskiem sezonowości, zgodnie z którym w drugim kwartale roku notowana jest wzmożona aktywność na rynku mieszkaniowym, a także bezpośrednim wpływem obniżek stóp procentowych, które poprawiły warunki finansowania, kluczowe okazały się dwa inne czynniki. Po pierwsze, postępujący wzrost realnych wynagrodzeń. W pierwszej połowie 2025 r. realna siła nabywcza płac wzrosła o 4,2% rok do roku.

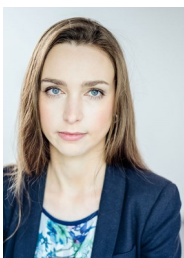
Drugim, paradoksalnie pozytywnym czynnikiem, był brak nowego programu wsparcia, takiego jak „Kredyt 0%”. Wcześniej, wielu potencjalnych nabywców wstrzymywało się z decyzją, czekając na rządowe dopłaty. Gdy stało się jasne, że na rynku nie pojawi się kolejny program zasilany z budżetu państwa, potencjalni kupujący zostali zmuszeni do działania w oparciu o bieżące warunki rynkowe. Ta zmiana oczekiwań z „czekania na pomoc” na „działanie w oparciu o lepsze warunki rynkowe” odblokowała uśpiony kapitał.



Podsumowanie

Obniżki stóp procentowych z maja i lipca 2025 roku były kluczowym, psychologicznym impulsem dla polskiego rynku. Decyzje RPP, choć ostrożne, potwierdziły powrót na ścieżkę dezinflacji i dały rynkowi jasny sygnał, że warunki finansowania będą się systematycznie poprawiać.

Obecna sytuacja to unikalne połączenie stabilnych cen i lepszych warunków kredytowania, tworzące „okno możliwości” dla kupujących. Rosnąca liczba wniosków o kredyt, większy ruch na stronach internetowych z ofertami oraz wzrost sprzedaży to wyraźne sygnały, że rynek zareagował na zmiany, a prognozy dalszych obniżek stóp procentowych sugerują, że popyt dopiero zaczyna nabierać tempa. I co istotne, dzieje się to bez wsparcia w postaci rządowych programów dopłat do kredytów mieszkaniowych. Chociaż jest jeszcze za wcześnie, by ogłosić trwałe ożywienie, dane z ostatnich miesięcy są bardzo obiecujące.



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 nieruchomości. 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.