

## Popyt na kredyty mieszkaniowe nadal rośnie.

W III kwartale 2025 r. do banków wpłynęło 116 tys. wniosków o udzielenie kredytu na kupno mieszkania. To drugi kwartał z rzędu, kiedy liczba wniosków przekroczyła 100 tys.

Obecny wynik oznacza wzrost o 36 proc. względem III kwartału w 2024 r.

Na wysoki popyt na kupno mieszkań wpływ mają z jednej strony ceny, które od 6 miesięcy są niższe niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Z drugiej strony pod koniec omawianego kwartału – we wrześniu – mieliśmy do czynienia z kolejną obniżką stóp procentowych przez Narodowy Bank Polski. Łącznie w III kwartale stopy zostały obniżone o 50 punktów bazowych, co dodatkowo mogło przyspieszyć decyzję niektórych osób o kupnie mieszkania. Trend spowolnienia wzrostów cen mieszkań utrzymuje się trzeci kwartał z rzędu

## Na rynku sprzedaży mieszkań zachowała się dynamika cen obserwowana w poprzednim kwartale.

Zarówno **na rynku pierwotnym**, jak i wtórnym, zmiany cen w III kwartale 2025 r. były podobne do tych z II kwartału. W przypadku rynku pierwotnego ceny mieszkań wzrosły w miastach wojewódzkich i w Gdyni o 3,2 proc. r/r (przy poziomie 3,5 proc. r/r w II kw. 2025 r.).

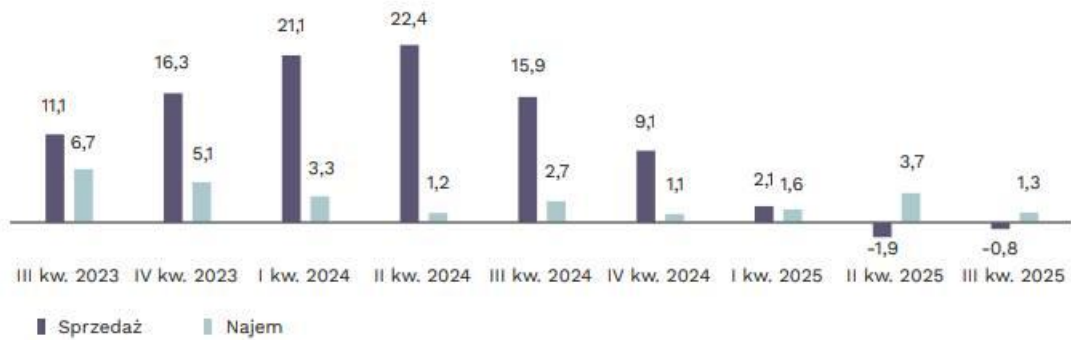
**Na rynku wtórnym** z kolei **ceny spadły o 2,6 proc.** względem analogicznego okresu w 2024 r. (jest to kolejny kwartał ze spadkiem, -2,8 proc. r/r w II kw. 2025 r.).

Największe polskie miasta (Warszawa, Kraków, Wrocław czy Poznań) były jedynymi rynkami spośród grupy dużych miast Europy Środkowo-Wschodniej, na których spadły ceny mieszkań w ujęciu rocznym.

Podaż nowych ofert sprzedaży mieszkań była najniższa od początku roku. Łącznie w grupie miast wojewódzkich i Gdyni na rynek w III kwartale co tydzień wpływało niecałe 9 tys. ofert. To wyraźnie mniej względem poprzednich dwóch kwartałów 2025 r.



### Zmiana cen sprzedaży i najmu w ujęciu rocznym dla grupy 7 największych miast (w proc.)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych propertly.io.

### Rynek najmu pozostaje stabilny

Ceny najmu nieznacznie wzrosły względem poprzedniego roku. W grupie siedmiu największych miast<sup>1</sup> ceny nowych ogłoszeń wynajmu mieszkania wzrosły w III kwartale 2025 r. o 1,3 proc. Widać więc spadek dynamiki względem poprzedniego kwartału, kiedy wzrost roczny był o ponad 2 pkt. proc. wyższy. Drugi kwartał z rzędu dynamika cen najmu przewyższa dynamikę cen sprzedaży mieszkań. Wzrost cen w samej Warszawie względem reszty grupy był niższy w każdym segmencie wielkościowym, z wyjątkiem mieszkań o powierzchni 60-90 m<sup>2</sup>.

### Rynek najmu w sześciu<sup>2</sup> największych miastach (poza Warszawą)

| Powierzchnia mieszkania | Udział w rynku (w proc.)                                                               | Średnia liczba ofert w tygodniu | Średnia cena (w tys. PLN) | Zmiana cen r/r (w proc.) |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <25 m <sup>2</sup>      |  8  | 333                             | 1,8                       | ↑ 3,7                    |
| 25-40 m <sup>2</sup>    |  34 | 1492                            | 2,3                       | ↑ 2,3                    |
| 40-60 m <sup>2</sup>    |  42 | 1886                            | 2,9                       | ↑ 2,4                    |
| 60-90 m <sup>2</sup>    |  13 | 586                             | 3,8                       | ↑ 2,1                    |
| >90 m <sup>2</sup>      |  3  | 118                             | 6,3                       | ↓ 4,5                    |

Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych propertly.io.