

Mniej wzrostów, więcej stabilizacji. Co dzieje się dziś na rynku mieszkań w Polsce

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 29, styczeń 2026 15:19

Ewelina Kocemba

Odsłony: 385

Rynek mieszkaniowy w Polsce wszedł w fazę stabilizacji cen, czemu towarzyszy wyraźny wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi. Jak wynika z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Analiza rynku mieszkaniowego - IV kwartał 2025”, w ostatnich trzech miesiącach 2025 r. do banków trafiło 113 tys. wniosków o kredyt mieszkaniowy, czyli o 30 proc. więcej niż rok wcześniej.

Na wzrost popytu wpłynęły przede wszystkim obniżki stóp procentowych, stabilizacja cen mieszkań oraz dobra sytuacja gospodarcza. Rada Polityki Pieniężnej w IV kwartale 2025 r. trzykrotnie obniżyła stopy procentowe, łącznie o 75 punktów bazowych. Sam październik przyniósł 43 tys. wniosków kredytowych - najwięcej od zakończenia programu „Bezpieczny Kredyt 2%” pod koniec 2023 r.

Po dwóch latach dynamicznych wzrostów ceny sprzedaży mieszkań wyhamowały. W IV kwartale 2025 r. na rynku pierwotnym wzrosły one o 4,5 proc. rok do roku, natomiast na rynku wtórnym spadły o 1,7 proc. Najdroższymi miastami pozostawały Warszawa, Kraków i Gdańsk, a najtańszymi - Łódź, Bydgoszcz i Zielona Góra. W stolicy ceny sięgały średnio 17,8 tys. zł za m² na rynku pierwotnym i 18,3 tys. zł na wtórnym, podczas gdy w Łodzi było to odpowiednio 10,8 tys. i 8,7 tys. zł.

Jednocześnie wyraźnie wzrosła liczba ofert sprzedaży mieszkań. W IV kwartale 2025 r. w miastach wojewódzkich i Gdyni pojawiało się średnio 12,1 tys. ogłoszeń tygodniowo, w ujęciu rocznym o 45 proc. więcej niż rok wcześniej. Największe rynki ofertowe to Warszawa, Kraków i Wrocław.

Stabilna pozostawała także sytuacja na rynku najmu. W siedmiu największych miastach ceny wynajmu wzrosły jedynie o 1 proc. rok do roku, a od kilku kwartałów dynamika ta nie przekracza 2 proc. W Warszawie w popularnym segmencie mieszkań o powierzchni 40–60 m² wzrost cen wyniósł 0,7 proc.

Na tle regionu Polska wyróżniała się wolniejszym tempem wzrostu cen mieszkań. W większości dużych polskich miast dynamika roczna była niższa niż 5 proc., podczas gdy w innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej często przekraczała 10 proc. Warszawa znalazła się na czwartym miejscu pod względem cen za metr kwadratowy w regionie, ustępując Pradze, Brnu i Bratysławie.

Źródło: PIE