

Warszawa, 21 stycznia 2026 r.

Ceny mieszkań ustabilizowały się, rośnie liczba wniosków kredytowych

W ostatnich trzech miesiącach 2025 r. złożono w 113 tys. wniosków o kredyt mieszkaniowy, co oznacza 30 procentowy wzrost względem czwartego kwartału 2024 r. Na rosnący w Polsce popyt na mieszkania wpłynęły obniżki stóp procentowych, stabilizacja cen oraz dobra sytuacja gospodarcza w kraju. W dużych miastach najdroższe są mieszkania w Warszawie, Krakowie i Gdańsku, najtańsze w Łodzi, Bydgoszczy i Zielonej Górze. W 2025 r. tendencja na rynku najmu i sprzedaży odwróciła się względem lat 2023 i 2024. Ceny sprzedaży mieszkań zahamowały po dwóch latach dynamicznego wzrostu, ceny najmu natomiast od dwóch lat rosły stabilnie o 1-3 proc. r/r. To główne wnioski z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Analiza rynku mieszkaniowego – IV kwartał 2025”.

Wysoki popyt na kredyty mieszkaniowe w IV kwartale 2025 r.

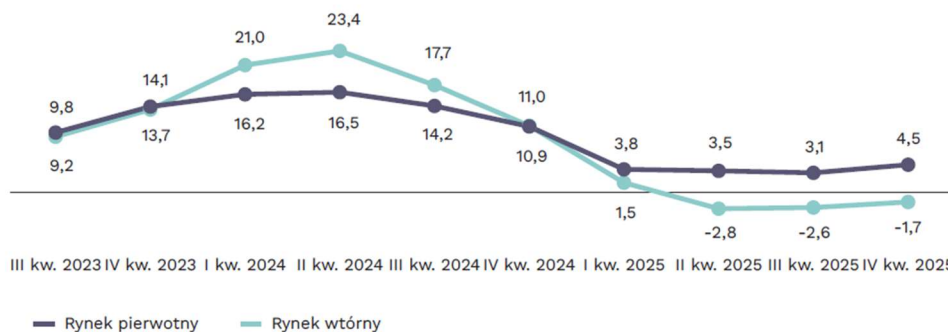
W okresie październik-grudzień 2025 r. do banków wpłynęło 113 tys. wniosków. To wynik wyższy o 30 proc. niż w analogicznym okresie w 2024 r. Tylko w październiku 2025 r. złożono 43 tys. wniosków kredytowych, co było najwyższym wynikiem od grudnia 2023, kiedy kończył się program „Bezpieczny Kredyt 2%”. Na wysoki popyt mają wpływ te same czynniki od kilku miesięcy. Jest to luzowanie polityki pieniężnej, stabilizacja cen mieszkań oraz dobra sytuacja makroekonomiczna. W IV kwartale 2025 r. RPP trzykrotnie obniżyła stopy procentowe, łącznie o 75 punktów bazowych.

„Obniżki stóp procentowych w czwartym kwartale 2025 r. były pozytywnym sygnałem dla kredytobiorców. Dodatkowo cały czas obserwujemy spadki cen ofertowych mieszkań – w grupie miast wojewódzkich i Gdyni dynamika cen sprzedaży (łącznie na obu rynkach) trzeciego kwartału z rzędu była poniżej 0. Dynamika cen była podobna przez cały 2025 r. - w grupie miast wojewódzkich i Gdyni obserwowaliśmy na rynku pierwotnym ceny o kilka proc. wyższe niż rok wcześniej oraz ujemną roczną dynamikę cen ofertowych na rynku wtórnym” – komentuje Jędrzej Lubasiński, starszy analityk w Zespole Analiz Procesów Społecznych.

Wzrost cen mieszkań wyhamował

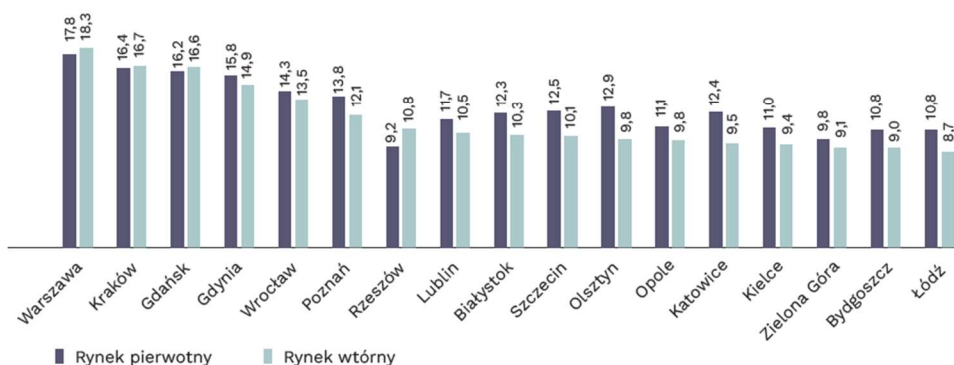
W IV kwartale 2025 r. na rynku pierwotnym wzrost cen kształtował się na poziomie 4,5 proc. r/r i był to najwyższy poziom w tym roku. Na rynku wtórnym ceny spadły w ujęciu rocznym o 1,7 proc. W Warszawie za 1 m² trzeba było zapłacić 17,8 tys. PLN na rynku pierwotnym i 18,3 tys. PLN na rynku wtórnym, a w drugim pod względem cen Krakowie było to odpowiednio 16,4 i 16,7 tys. PLN. Najtańszym spośród miast wojewódzkich była Łódź, gdzie ceny w IV kwartale ukształtowały się na poziomie 10,8 tys. PLN na rynku pierwotnym i 8,7 tys. PLN na rynku wtórnym.

Wykres 1. Zmiana cen sprzedaży na rynku wtórnym i rynku pierwotnym w ujęciu rocznym (w proc.)



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

Wykres 3. Średnia cena 1 m² mieszkania w nowych ofertach w IV kwartale 2025 r. (w tys. PLN)

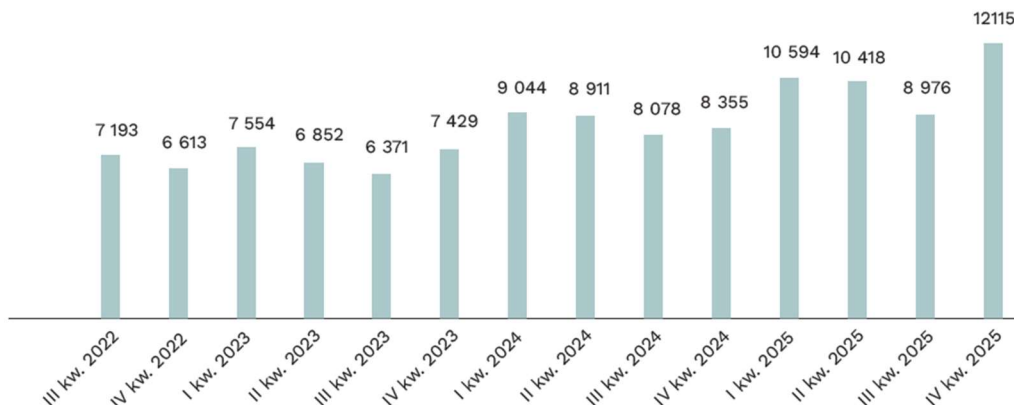


Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Rośnie liczba ofert

Największe rynki sprzedaży mieszkań to Warszawa (3085 ofert tygodniowo), Kraków (1854) i Wrocław (1314). Liczba ofert względem poprzednich kwartałów wzrosła na koniec roku. W IV kwartale 2025 r. w grupie miast wojewódzkich i Gdyni liczba ogłoszeń sprzedaży mieszkań wyniosła średnio 12,1 tys. ofert tygodniowo. To wyraźny skok względem poprzednich okresów w 2025 r. – w poprzednich kwartałach przeciętna tygodniowa liczba ofert nie przekraczała 10,6 tys. W ujęciu rocznym podaż ofert w IV kwartale wzrosła o 45 proc.

Wykres 4. Średnia liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni w kolejnych kwartałach



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

Stabilny rynek najmu

Na rynku najmu miała miejsce kontynuacja stabilnych, ale niewielkich wzrostów cen. W siedmiu największych miastach ceny najmu wzrosły o 1 proc. względem IV kwartału 2024 r. Od pięciu kwartałów – z wyjątkiem II kwartału 2025 r. – ceny najmu nie rosły więcej niż o 2 proc. r/r. Jednocześnie ostatni kwartał roku był trzecim z rzędu, kiedy dynamika cen najmu w grupie siedmiu miast była wyższa niż dynamika cen sprzedaży mieszkań. W Warszawie w najpopularniejszym segmencie pod względem wielkości – 40-60 m² – wzrost cen był na poziomie 0,7 proc. w ujęciu rocznym.

Ceny mieszkań w Polsce rosną wolniej niż w regionie

Wzrost cen sprzedaży mieszkań w polskich miastach był na koniec roku najniższy spośród dużych miast Europy Środkowo-Wschodniej. W Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu oraz Łodzi dynamika cen r/r była poniżej 5 proc. Dynamika cen w IV kwartale 2025 r. tylko w Gdańsku wyniosła więcej – 8 proc. r/r. W tym samym czasie w pozostałych miastach Europy Środkowo-Wschodniej (z Czech, Słowacji, Estonii, Litwy oraz Węgier) wzrost cen notowany był na poziomie 10 proc. r/r lub większym. Wyjątkiem był Tallin, gdzie roczna dynamika, podobnie jak w Gdańsku, wynosiła 8 proc. Ceny najmocniej wzrosły na Litwie: w Kownie było to 17 proc. r/r, a w Wilnie 13 proc. r/r. Warszawa była na czwartym miejscu pod względem ceny za 1 m² mieszkania (4,2 tys. EUR). Przed nią plasowała się czeska Praga (6,3 tys. EUR), Brno (5,3 tys. EUR) oraz Bratysława (4,2 tys. EUR).

Polski Instytut Ekonomiczny to publiczny think-tank ekonomiczny z historią sięgającą 1928 roku. Instytut przygotowuje raporty, analizy i rekomendacje dotyczące kluczowych obszarów gospodarki oraz życia społecznego w Polsce, z uwzględnieniem sytuacji

międzynarodowej. Jego obszary badawcze to przede wszystkim makroekonomia, energia, gospodarka światowa, gospodarka cyfrowa, ekonomia behawioralna oraz procesy społeczne.

Kontakt dla mediów:

Ewa Balicka-Sawiak

Rzecznik Prasowy

T: +48 727 427 918

E: ewa.balicka@pie.net.pl