**Obniżka stóp procentowych – co czeka klientów przy zakupie nowego mieszkania?**

**Po wielu miesiącach stabilizacji Rada Polityki Pieniężnej w maju 2025 r. obniżyła główną stopę referencyjną z 5,75% do 5,25%. To drugi taki ruch RPP od października 2023 r. Decyzja ta została przyjęta bez zaskoczenia przez rynek, który spodziewał się cyklu stopniowych obniżek. Dla potencjalnych kupujących mieszkania oznacza to przede wszystkim wyraźny sygnał poprawy dostępności kredytów hipotecznych.**

Obniżka stóp procentowych wpływa na spadek kosztu pieniądza. W efekcie więcej osób może pozwolić sobie na zakup mieszkania z finansowaniem bankowym. Deweloperzy spodziewają się wzrostu zainteresowania ofertą, a banki notują już większą liczbę zapytań o kredyty. – Dla nabywców to dobry moment, by ponownie rozważyć wejście na rynek – zanim wyższy popyt zacznie windować ceny mieszkań. – zauważa Tomasz Stoga, wiceprezes PZFD i prezes Profit Development.

**Więcej metrów za tę samą ratę? Nowa rzeczywistość kredytobiorców po decyzji RPP**

Niższe stopy procentowe przekładają się na lepszą dostępność kredytów i większą zdolność kredytową klientów, co daje impuls do ożywienia popytu na mieszkania. Dane z Biura Informacji Kredytowej (BIK) pokazują ożywienie rynku kredytów hipotecznych: w kwietniu 2025 r. banki i SKOK-i złożyły w BIK zapytania o kredyty na sumę o 16,7% wyższą niż rok wcześniej. Równocześnie wnioski o kredyt złożyło 35,64 tys. osób (wobec 32,34 tys. rok wcześniej), co oznacza wzrost o 10,2% r/r.

Choć popyt na kredyty lekko rośnie, oczekiwana poprawa koniunktury na razie nie przełożyła się na gwałtowne zmiany cen ofertowych nowych mieszkań. Według danych średnie ceny ofertowe stabilizują się w niemal wszystkich dużych miastach. W Warszawie cena metra kwadratowego nowych mieszkań jest obecnie tylko ok. 1% wyższa niż rok temu, a w innych metropoliach wzrosty cen w relacji rocznej mieszczą się w jednocyfrowych widełkach. Na przykład w kwietniu 2025 r. przeciętna cena m² wzrosła rok do roku o około 9% we Wrocławiu i Trójmieście, o 5% na Śląsku, o 4% w Łodzi, o 3% w Krakowie, a tylko o 2% w Poznaniu. W efekcie średnie ceny metra kwadratowego nowych mieszkań pozostają na relatywnie wysokich poziomach (np. ok. 17,8 tys. zł/m² w Warszawie), ale ich tempo wzrostu znacznie wyhamowało.

**Deweloperzy reagują**

Z danych GUS wynika, że w pierwszych miesiącach 2025 r. utrzymuje się solidny poziom podaży. W styczniu 2025 r. oddano do użytku 15,5 tys. nowych mieszkań – o 3,8% więcej niż rok wcześniej. W tym samym czasie rozpoczęto budowę 17,2 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 9,6% r/r i świadczy o tym, że deweloperzy intensyfikują prace pod nowe projekty.

Deweloperzy raportują, że sprzedaż mieszkań w I kwartale 2025 r. była na poziomie zbliżonym do IV kw. 2024, choć odczuwane są początki ożywienia. – Część deweloperów posiada zapas gruntów oraz portfel wydanych pozwoleń na budowę, dzięki czemu mogą elastycznie reagować na zmiany rynkowe i szybko rozpoczynać nowe inwestycje, co daje potencjał do dostarczenia nowych mieszkań mimo chwilowego spowolnienia popytu. Równocześnie rośnie konkurencja na poziomie oferty – deweloperzy inwestują w lepszą jakość i wsparcie doradcze w procesie zakupu, aby przyciągnąć coraz bardziej wymagających kupujących. – podkreśla Tomasz Stoga z PROFIT Development.

**Perspektywy dla kredytobiorców**

Obniżka stóp procentowych NBP poprawiła nastroje na rynku i oczekuje się jej dalszych kontynuacji, co w dłuższym terminie powinno istotnie rozruszać popyt. Już teraz rosną wskaźniki zainteresowania kredytami, a wyższa zdolność kredytowa może w ciągu roku zapewnić kilkadziesiąt tysięcy nowych nabywców. Z drugiej strony, na ceny mieszkań wpływać będą nadal koszty budowy i dostępność gruntów.

Obecnie dynamika cen się ustabilizowała na umiarkowanym poziomie, a odwrócenie trendu (spadek cen) wymagałoby istotnego spadku kosztów lub zmian podażowych. Podsumowując, dla kredytobiorców najważniejsze jest to, że stopniowe obniżki stóp przyniosą ulgę dla budżetu domowego i zwiększą realny popyt. Jednak skala przewagi popytu nad podażą jest w tej chwili niewielka, dlatego rynek w najbliższych kwartałach raczej znajdzie się pod znakiem stopniowej poprawy dostępności kredytów i stabilizacji cen niż gwałtownych zmian.

Obecnie potencjalni nabywcy mają więc rzadką szansę: kredyty tanieją, a ceny nieruchomości wreszcie wyhamowały. Zanim wzmożony popyt – napędzany większą zdolnością kredytową – zacznie windować ceny, kupujący mają chwilę przewagi. Taka równowaga między dostępnością finansowania a względnie stabilnymi stawkami za metr nie zdarza się często. Deweloperzy wracają do aktywności, ale jeszcze nie podnoszą masowo cen – to moment, kiedy dobrze poinformowany nabywca może działać z wyprzedzeniem. Krótko mówiąc: rynek jeszcze nie przyspieszył, ale właśnie odpala silniki. Czekać czy wykorzystać okazję? Dla wielu odpowiedź może być tylko jedna.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175