**Warszawa, 21.08.2025 r.**

**Autor: RynekPierwotny.pl/Rankomat.pl**

**Na jakie mieszkanie stać singla, parę i rodzinę z dzieckiem? [RAPORT]**

**Na jaki kredyt mieszkaniowy mogli liczyć w lipcu przeciętnie zarabiający single, bezdzietne pary i rodziny? Jak zmieniła się ich zdolność kredytowa? Jaki miały one wybór mieszkań? Eksperci portali Rankomat.pl i RynekPierwotny.pl prześwietlili pod tym kątem ofertę banków oraz firm deweloperskich działających w siedmiu największych metropoliach.**

Lipcowa, druga w tym roku, decyzja Rady Polityki Pieniężnej o obniżce stóp procentowych skutkowała wzrostem zainteresowania kredytami mieszkaniowymi. Biuro Informacji Kredytowej (BIK) podało, że w lipcu stosowny wniosek złożyło do banków ok. 40,9 tys. osób, czyli o 9% więcej niż w czerwcu.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, Czcionka

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

- *Nie wiadomo jeszcze, czy wzrosła też liczba pozytywnych decyzji banków. Można jednak w ciemno obstawiać, że tak się stało, bo lipiec przyniósł poprawę dostępności kredytów mieszkaniowych dla przeciętnie zarabiających gospodarstw domowych* – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/). I przypomina, że w przypadku singielki i singla oznacza to zarobki na poziomie 6 tys. zł netto. Dla bezdzietnej pary 30-latków brane są pod uwagę zarobki na poziomie 8 tys. zł, a małżeństwa z dzieckiem – 10 tys. zł „na rękę”. Co ważne, przykładowi kredytobiorcy mają umowę o pracę na czas nieokreślony oraz wkład własny na pokrycie 20% kosztów zakupu mieszkania, a zdolności kredytowej nie obniżały inne zobowiązania kredytowe. Mając takie możliwości finansowe można więc już myśleć o zakupie własnego M za kredyt.

**Jaka kwota na mieszkanie?**

Jak wynika z analizy Rankomat.pl, przykładowa singielka i singiel mogli w lipcu liczyć na średnio ok. 424,9 tys. zł kredytu na zakup mieszkania. To kwota o blisko 13,3 tys. zł większa niż miesiąc wcześniej. Z kolei przeciętna zdolność kredytowa bezdzietnej pary wzrosła w lipcu do ok. 533,6 tys. zł (o ok. 2 tys. zł w porównaniu z czerwcem), zaś pary z dzieckiem – do ok. 618,5 tys. zł (o ok. 4 tys. zł).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Należy się też jednak wyjaśnienie, że poszczególne banki różnie oceniają zdolność kredytową. Na przykład w przypadku singielki czy singla z dochodem na rękę na poziomie 6 tys. zł, różnica między najbardziej i najmniej hojnym bankiem w zestawieniu wynosiła w lipcu przeszło 151 tys. zł, a w przypadku rodziny z dzieckiem sięgała 159 tys. zł. Przy czym trzeba też wziąć pod uwagę, że banki oferujące największe kwoty nie zawsze są jednocześnie najtańszymi. Dlatego bardzo duże znaczenie ma właściwe rozpoznanie rynku i dobór właściwej oferty.

Dzięki 20-proc. wkładowi własnemu, kwota na zakup mieszkania jest większa. W lipcu rodzina 2+1 mogła sobie pozwolić na wydatek blisko 773,1 tys. zł, a bezdzietna para – ok. 667 tys. zł. Z kolei przeciętnie zarabiająca singielka i singiel na zakup nowego mieszkania za kredyt wraz z wkładem własnym mogli przeznaczyć ok. 531,1 tys. zł.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, Wielobarwność

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Pytanie, jak duży miały wybór nowych mieszkań „przeciętne” gospodarstwa domowe? I czy w lipcu zwiększył się czy skurczył?

**Jaki wybór mieszkań?**

Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że oferta mieszkań deweloperskich w największych miastach wciąż jest bardzo bogata, a siedem miesięcy tego roku upłynęło pod znakiem stabilizacji średniej ceny metra kwadratowego. Oczywiście zdarzały się miesiące, gdy średnia rosła, bo w sprzedaży pojawiła się pula drogich – jak na dany rynek – lokali. Jednak wzrost dostępności kredytów w lipcu spowodował, że zwiększyła się także liczba mieszkań będących w zasięgu finansowym przeciętnych kredytobiorców.

Największy wybór mieszkań w cenie do 531,1 tys. zł był w miastach wchodzących w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ponad 4,6 tys. lokali z ujawnioną ceną) oraz w Łodzi (blisko 4,2 tys.). W obu metropoliach pula mieszkań dostępnych dla przeciętnie zarabiających singli i singielek kredytobiorców zwiększyła się w ciągu ostatniego miesiąca o ok. 400 lokali. Najmniej, bo tylko niespełna 700 było ich w Krakowie. Jednak miesiąc wcześniej mieszkań będących w zasięgu singielek i singli było tu o 63 mniej.

O blisko 400 lokali zwiększyła się w lipcu oferta lokali z ujawnioną ceną do 531,1 tys. zł w Warszawie (+68%) i Poznaniu (+21%), o blisko 300 – w Trójmieście (+22%), a o 200 - we Wrocławiu (+16%).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

W większości największych metropolii singielki i single mogli sobie pozwolić co najwyżej na dwupokojowe mieszkanie, choć w Łodzi i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii znaleźliby też bez problemu trzypokojowe.

Także bezdzietne pary najpewniej ucieszy wiadomość, że w lipcu zwiększył się im się wybór mieszkań w porównaniu z czerwcem. Największy wzrost liczby lokali w ofercie – o ponad 400 – miał miejsce w Warszawie. Pod koniec lipca było ich tam ok. 3,6 tys. (+13%). O ponad 160 mieszkań z ujawnioną ceną poniżej 667 tys. zł, czyli o 5%, zwiększyła się oferta firm deweloperskich w Trójmieście (do ok. 3,3 tys.).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

W pozostałych metropoliach poprawa dostępności mieszkań nie była tak spektakularna. We Wrocławiu dwuosobowe mogły przebierać w ponad 4,2 tys. mieszkań (+1%), w Poznaniu – ok. 4,5 tys. (+1%), w Krakowie – ok. 2,8 tys. (+3%). Tradycyjnie najwięcej lokali było w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (blisko 7,4 tys.) oraz w Łodzi (niespełna 6,6 tys.), gdzie oferta firm deweloperskich utrzymała poziom z czerwca.

W zasięgu tej grupy nabywców jest całkiem sporo lokali trzypokojowych, a w Łodzi i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii nawet czteropokojowych. W Krakowie i Warszawie za kwotę do 667 tys. zł można było kupić w lipcu głównie kawalerki i mieszkania dwupokojowe. Co ciekawe, tych drugich było tam zdecydowanie więcej.

W najlepszej sytuacji są przeciętnie zarabiające rodziny z dzieckiem, bo przy ich zdolności kredytowej w każdej z metropolii mogły przebierać w tysiącach oferowanych mieszkań. W lipcu ich liczba wzrosła o 12% w Warszawie (do blisko 6,2 tys.), o 5% w Trójmieście (do ok. 4,4 tys.) i Krakowie (do ok. 4,8 tys.), o 4% - w Poznaniu (do ponad 5,9 tys.) i o 2% - we Wrocławiu (do ok. 6,6 tys. lokali). Wyjątkiem były Łódź i Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia. W obu metropoliach oferta mieszkań w cenie do 773,1 tys. zł nie zmieniła się w lipcu. W tej pierwszej było ponad 7,5 tys. mieszkań, a w drugiej – ponad 8,8 tys.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Mając do dyspozycji 773,1 tys. zł niemal we wszystkich metropoliach w zasięgu były nawet mieszkania czteropokojowe. Wyjątkiem był Kraków (zaledwie 19 takich mieszkań) i Warszawa (43). Najwięcej tak dużych metraży było w lipcu w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (532 mieszkania z ujawnioną ceną) i Łodzi (336). Można je było znaleźć także w ofercie deweloperów w Poznaniu (110 mieszkań), Wrocławiu (151) i Trójmieście (123).

Warto zwrócić uwagę, że w praktyce wybór mieszkań może być większy, gdyż wielu deweloperów jest skłonnych dać opust od ceny ofertowej.

Tymczasem, po czerwcowym spadku sprzedaży nowych mieszkań, lipiec przyniósł jej odbicie w większości największych metropolii. Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Łodzi, Poznaniu i w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii deweloperzy znaleźli w lipcu chętnych na łącznie nieco ponad 4,1 tys. mieszkań. To o 8% więcej niż w czerwcu. *– Niewątpliwie jest to efektem poprawy dostępności kredytów mieszkaniowych w lipcu* – komentuje ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Zwraca uwagę, że w lipcu wzrosła też nowa podaż w Warszawie, Krakowie i Łodzi. W efekcie łączna liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w siedmiu największych metropoliach była o 13% większa niż w czerwcu, który był w tym roku najsłabszym miesiącem pod tym względem.

We Wrocławiu, Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii i Poznaniu deweloperzy wprowadzili do sprzedaży mniej mieszkań niż sprzedali. Mimo to oferta mieszkaniowa skurczyła się tylko w pierwszych dwóch metropoliach, zaś w Poznaniu nieznacznie wzrosła. A to dlatego, że cześć nabywców rezygnuje z mieszkań, więc wracają one do oferty

W Warszawie pod koniec lipca w ofercie firm deweloperskich dostępnych było blisko 17,6 tys. mieszkań (o 3% więcej w porównaniu z czerwcem), w Krakowie – ok. 11,4 tys. (+1%), we Wrocławiu – 11,1 tys. (-1%), w Trójmieście – 9 tys. (+3%), w Łodzi – 10,3 tys. (+2%), w Poznaniu – 8,4 tys. (+2%), a w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii - ok. 11 tys. (-1%)

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

- To dobry czas na spokojne szukanie optymalnej oferty. Ci, którzy mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania za kredyt, powinni wziąć jednak pod uwagę, że wskutek ożywienia sprzedaży mieszkań w pierwszej kolejności będą znikać te najtańsze – podsumowuje Marek Wielgo.