**Warszawa, 04.09.2025 r.**

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

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

**Dwie tegoroczne obniżki stóp procentowych pobudziły rynek kredytów mieszkaniowych – w lipcu banki udzieliły ich aż o 15% więcej niż miesiąc wcześniej. Jak zwracają uwagę eksperci portali RynekPierwotny.pl i Rankomat.pl, za rosnącymi statystykami kryją się jednak wyraźne różnice: pary zyskują na zdolności kredytowej, podczas gdy singielki i single muszą liczyć się z mniejszą hojnością banków. Czy to chwilowa anomalia wakacyjna, czy początek nowego trendu na rynku finansowania mieszkań?**

Na rynku kredytowym widoczne są już skutki dwóch tegorocznych decyzji Rady Polityki Pieniężnej o obniżkach stóp procentowych. Wyraźnie wzrosło bowiem nie tylko zainteresowanie kredytami mieszkaniowymi. Co ważniejsze, wzrosła też liczba pozytywnych decyzji banków. Biuro Informacji Kredytowej (BIK) podaje, że w lipcu udzieliły one 22,4 tys. kredytów mieszkaniowych, czyli o 15% więcej niż w czerwcu.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

- *Nie wiadomo jeszcze, czy ten wzrostowy trend utrzymał się także w sierpniu. Zmniejszyła się bowiem liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy. Można to tłumaczyć tym, że jest to okres urlopowy. Po drugie, część potencjalnych kredytobiorców prawdopodobnie wstrzymała się ze złożeniem wniosku o kredyt w oczekiwaniu na spodziewany we wrześniu spadek oprocentowania. W przypadku kredytu o przejściowo stałym oprocentowaniu opłaca się czekać, bo po zawarciu umowy z bankiem oprocentowanie nie zmieni się przez pięć lat* – **mówi Marek Wielgo, ekspert portalu** [**RynekPierwotny.pl**](https://rynekpierwotny.pl/).

Równocześnie zwraca uwagę, że o ile lipiec przyniósł poprawę dostępności kredytów mieszkaniowych dla przeciętnie zarabiających gospodarstw domowych, to w sierpniu banki nieco mniej łaskawym wzrokiem spoglądały na singielki i singli.

**Jaka kwota na mieszkanie?**

W ich przypadku za przeciętne uznaliśmy zarobki na poziomie 6 tys. zł netto. Jak wynika z analizy Rankomat.pl, przykładowa singielka i singiel mogli w sierpniu liczyć na średnio ok. 421,4 tys. zł kredytu na zakup mieszkania. To kwota o blisko 3,5 tys. zł mniejsza niż miesiąc wcześniej. Z kolei przeciętna zdolność kredytowa bezdzietnej pary z zarobkami na poziomie 8 tys. zł netto wzrosła w sierpniu do ok. 538,7 tys. zł (o ok. 5,1 tys. zł w porównaniu z lipcem), natomiast pary z dzieckiem (10 tys. zł „na rękę”) – do ok. 620,4 tys. zł (o ok. 1,9 tys. zł).

Oczywiście poszczególne banki różnie oceniają zdolność kredytową. Na przykład w przypadku singielki czy singla, różnica między najbardziej i najmniej hojnym bankiem w zestawieniu wynosiła w sierpniu przeszło 123 tys. zł, a w przypadku rodziny z dzieckiem sięgała 152 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.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, linia, Wykres

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Należy się też wyjaśnienie, że 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 już myśleć o zakupie własnego M za kredyt. Tym bardziej, że dzięki 20-proc. wkładowi własnemu, kwota na zakup mieszkania jest większa.

W sierpniu rodzina 2+1 mogła sobie pozwolić na wydatek blisko 775,6 tys. zł, a bezdzietna para – ok. 673,4 tys. zł. Z kolei przeciętnie zarabiająca singielka i singiel na zakup nowego mieszkania za kredyt wraz z wkładem własnym (105,4 tys. zł) mogli przeznaczyć ok. 526,8 tys. zł. Pytanie, jak duży miały wybór nowych mieszkań „przeciętne” gospodarstwa domowe? I czy w sierpniu zwiększył się czy… skurczył?

**Jaki wybór mieszkań?**

Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że spadek zdolności kredytowej singielek i singli, zawęził im pole poszukiwań. Szczególnie w Trójmieście i Warszawie, gdzie pula mieszkań w cenie do 526,8 tys. zł skurczyła się odpowiednio aż o 11% i 10%. Wyjątkiem był Kraków, bo takich lokali deweloperzy więcej „dosypali” w sierpniu do oferty niż sprzedali. Mimo to wybór wciąż jest tam najmniejszy (niespełna 750 lokali). Największy był natomiast w miastach wchodzących w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (blisko 4,6 tys. lokali z ujawnioną ceną) oraz w Łodzi (ponad 4,1 tys.). Dodajmy, że są to metropolie, w których ceny mieszkań są najniższe. Niestety, w obu pula mieszkań dostępnych dla przeciętnie zarabiających singli i singielek kredytobiorców skurczyła się w ciągu ostatniego miesiąca o 1%. Z kolei o 4% zmniejszyła się w Poznaniu (do ok. 2,1 tys. lokali) oraz we Wrocławiu (do niespełna 1,4 tys.).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, Czcionka

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 (GZM) znaleźliby też i trzypokojowe.

Zdaniem Marka Wielgo, eksperta portalu RynekPierwotny.pl, w lepszej sytuacji są bezdzietne pary, bo w sierpniu mogli liczyć na nieco wyższy kredyt w porównaniu z lipcem. W efekcie zwiększył się też wybór mieszkań. Największy wzrost liczby lokali z ujawnioną ceną poniżej 673,4 tys. zł miał miejsce w Warszawie. Pod koniec sierpnia było ich tam w ofercie firm deweloperskich przeszło 4,1 tys. (+14%). O 11% zwiększyła się ona w Krakowie (do ok. 3,1 tys. lokali), choć wciąż jest najmniejsza wśród największych metropolii. W pozostałych poprawa dostępności mieszkań nie była tak spektakularna. We Wrocławiu gospodarstwa dwuosobowe mogły przebierać w blisko 4,4 tys. mieszkań (+3%), w Poznaniu – ok. 4,6 tys. (+3%). Tradycyjnie najwięcej było ich w GZM (blisko 7,6 tys.) oraz w Łodzi (przeszło 6,6 tys.), gdzie oferta firm deweloperskich wzrosła o odpowiednio 2% i 1%. Niestety, także w tym przypadku „czarną owcą” okazało się Trójmiasto. Ta metropolia była jedyną, w której oferta skurczyła się do niespełna 3,1 tys. mieszkań (-5%).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Jakie mieszkania są w zasięgu tej grupy nabywców? Dysponując kwotą 673,4 tys. zł, mogą pokusić się o zakup mieszkania trzypokojowego, a w Łodzi i GZM nawet czteropokojowego. Przy czym w Krakowie i Warszawie w ofercie przeważały w sierpniu mieszkania dwupokojowe. Było ich tam zdecydowanie więcej niż kawalerek.

W najlepszej sytuacji są przeciętnie zarabiające rodziny z dzieckiem, bo przy ich zdolności kredytowej (blisko 620,5 tys. zł) powiększonej o wkład własny (ok. 155,1 tys. zł) w każdej z metropolii można przebierać w tysiącach oferowanych mieszkań. W sierpniu ich liczba wzrosła o 8% w Warszawie (do ponad 6,7 tys.), o 6% w Krakowie (do ok. 5,1 tys.) oraz o 1% - w Poznaniu (do 6 tys.), Łodzi (do niespełna 7,6 tys.) i GZM (ponad 8,9 tys. mieszkań). I znów niechlubnym wyjątkiem było Trójmiasto, gdzie oferta mieszkań z ujawnioną ceną poniżej 775,6 tys. zł skurczyła się o 5% (do niespełna 4,2 tys.). 1% spadek liczby mieszkań w tym przedziale cenowym miał miejsce we Wrocławiu (do niespełna 6,6 tys.).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Warto wiedzieć, że w zasięgu przeciętnie zarabiającej rodziny z dzieckiem są nawet mieszkania czteropokojowe. W sierpniu wyjątkiem był Kraków (zaledwie 18 takich mieszkań) i Warszawa (40). Najwięcej tak dużych metraży było w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (529 mieszkań z ujawnioną ceną) i Łodzi (344). Można je było znaleźć także w ofercie deweloperów w Poznaniu (109 mieszkań), Trójmieście (115) i Wrocławiu (156). W praktyce wybór mieszkań może być nieco większy, gdyż wielu deweloperów jest skłonnych dać opust od ceny ofertowej.

Czy podobnie będzie w kolejnych miesiącach? Na początku września Rada Polityki Pieniężnej po raz trzeci w tym roku obniżyła stopy procentowe. Ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/) ocenia, że popyt na mieszkania najpewniej nie pozostanie obojętny na poprawiającą się dostępność kredytów mieszkaniowych. Do ożywienia sprzedaży mieszkań może się też przyczynić jawność cen, bo ułatwi kupującym wybór z bogatej oferty firm deweloperskich.

- *Ci, którzy szukają mieszkania dla siebie, mogą spokojne szukać optymalnej oferty. Powinni mieć jednak świadomość, że – co widać na przykładzie Trójmiasta – z rynku w pierwszej kolejności zaczną znikać najtańsze mieszkania* – **podsumowuje Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.**