**Warszawa, 09.05.2025 r.**

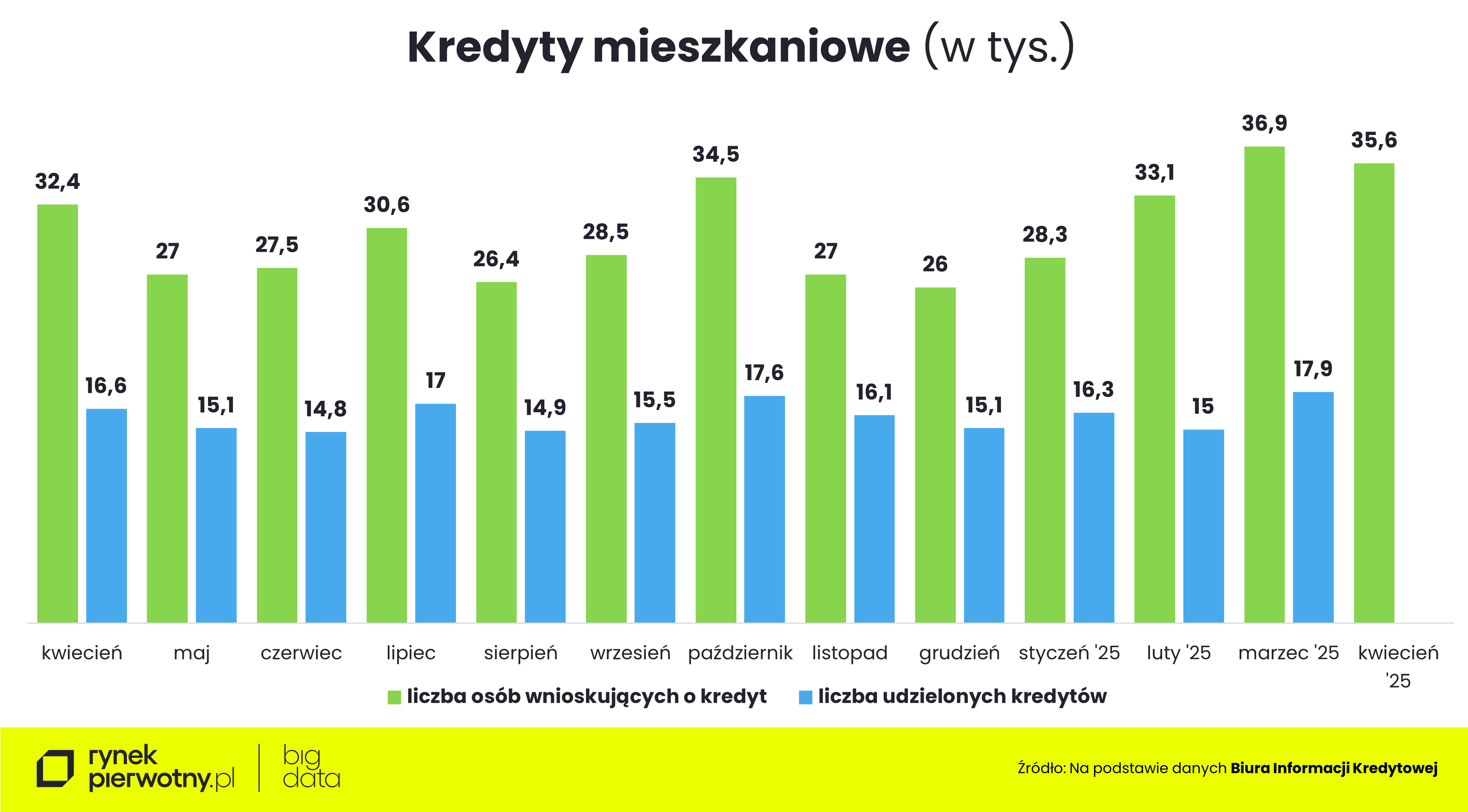
**Autor: RynekPierwotny.pl/Rankomat.pl**

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

**Na jaki kredyt mieszkaniowy mogli liczyć w kwietniu przeciętnie zarabiający single, bezdzietne pary i rodziny? Jak w tym roku 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.**

Rada Polityki Pieniężnej (RPP) obniżyła w maju stopy procentowe o 0,5 pkt proc., ale rynek przewidywał tę decyzję i już w kwietniu zaczął spadać wskaźnik WIBOR, który wpływa na wysokość oprocentowania kredytów hipotecznych. Jego spadek przełożył się zaś na wzrost zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców o ok. 5%. Z danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) wynika jednak, że poprzedni miesiąc nie przyniósł jeszcze ożywienia na rynku kredytowym. Odpowiedni wniosek złożyło do banków ok. 35,6 tys. osób. Było ich więc o 3,5% mniej niż w marcu.

– Powodem spadku mogły być Święta Wielkanocne oraz perspektywa długiego majowego weekendu. Kwietniowy wynik można więc uznać za dobry, a to właśnie dzięki poprawie dostępności kredytów mieszkaniowych – komentuje Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.



Przypomina, że w ubiegłym roku wnioski kredytowe składało średnio w ciągu miesiąca 28,2 tys. osób. Cieszyć może również wzrost pozytywnych decyzji banków. W marcu kredyt mieszkaniowy uzyskało 17,9 tys. gospodarstw domowych planujących zakup mieszkania. Ten wynik jest o 19% lepszy niż miesiąc wcześniej i o 8% lepszy niż w analogicznym okresie przed rokiem. Dodajmy, że w 2024 r. banki udzielały średniomiesięcznie 17,3 tys. kredytów mieszkaniowych. Można więc już mówić o sporym ożywieniu na rynku kredytowym. Tym bardziej, że na początku ubiegłego roku banki finalizowały umowy kredytowe z beneficjentami programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, co podbiło statystyki.

RPP najpewniej nie powiedziała jeszcze ostatniego słowa w kwestii obniżek stóp procentowych. Istnieje więc duża szansa, że w kolejnych miesiącach dostępność kredytów jeszcze bardziej wzrośnie. Przy czym nas interesuje sytuacja gospodarstw domowych z przeciętnymi zarobkami. Przyjęte zostało założenie, że w przypadku singielki i singla to 6 tys. zł netto. W przypadku bezdzietnej pary 30-latków brane były pod uwagę zarobki na poziomie 8 tys. zł, a małżeństwa z dzieckiem – 10 tys. zł „na rękę”. Co ważne, przykładowi kredytobiorcy mieli 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 myśleć o zakupie własnego M za kredyt.

**Jaka kwota na mieszkanie?**

Jak wynika z analizy Rankomat.pl, nasza przykładowa singielka i singiel mogli w kwietniu liczyć na średnio ok. 404,8 tys. zł kredytu na zakup mieszkania. To kwota o blisko 19,3 tys. zł większa niż miesiąc wcześniej i o 26,8 tys. zł większa niż w styczniu. Z kolei przeciętna zdolność kredytowa bezdzietnej pary wzrosła w kwietniu do ok. 523,3 tys. zł (o 23,7 tys. zł w porównaniu z marcem), zaś pary z dzieckiem – do ok. 603,8 tys. zł (o 15,5 tys. zł).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

Należy dodać, że poszczególne banki różnie oceniają zdolność kredytową stąd ogromne różnice. 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 kwietniu blisko 133 tys. zł, a w przypadku rodziny z dzieckiem sięgała aż 188 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 wkładowi własnemu, kwota na zakup mieszkania jest większa. W kwietniu rodzina 2+1 mogła sobie pozwolić na wydatek blisko 754,8 tys. zł, a bezdzietna para – blisko 654,1 tys. zł. Z kolei przeciętnie zarabiająca singielka i singiel na zakup nowego mieszkania za kredyt wraz z wkładem własnym mogli przeznaczyć ok. 506 tys. zł. Pytanie, jak duży jest wybór mieszkań na kieszeń naszych „przeciętnych” gospodarstw domowych? I czy w kwietniu zwiększył się czy skurczył?

**Jaki wybór mieszkań?**

Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że oferta mieszkań deweloperskich urosła w największych miastach do rekordowych rozmiarów. Przestała też rosnąć średnia cena metra kwadratowego.

– A co ważniejsze, w dalszym ciągu czas gra na korzyść przeciętnych kredytobiorców. W kwietniu deweloperzy wprowadzili na rynek dużą pulę mieszkań w segmencie popularnym, czyli „na kieszeń” kredytobiorców. Dzięki temu mogli oni przebierać w większej liczbie ofert – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

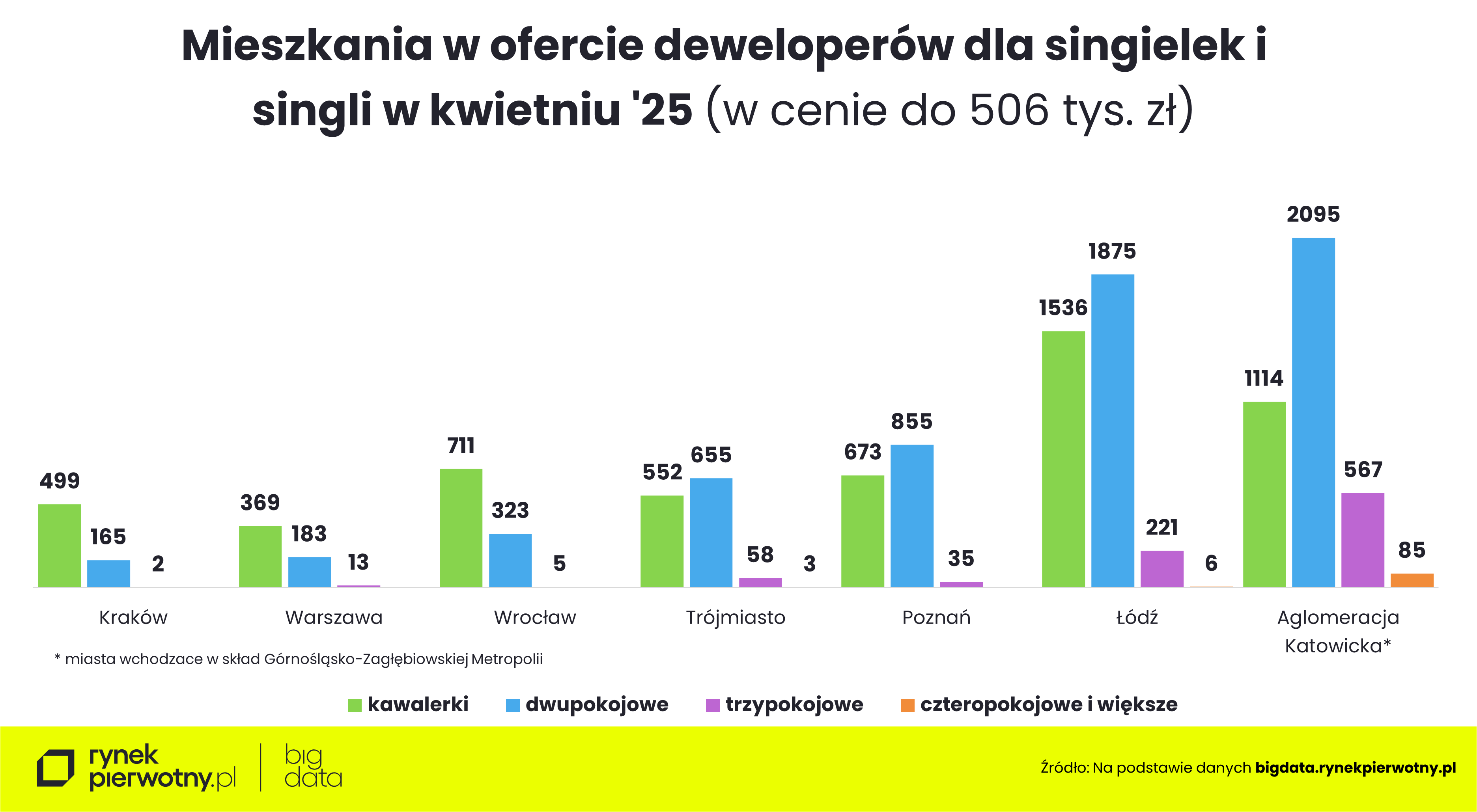
Największy wybór mieszkań w cenie do 506 tys. zł był w miastach wchodzących w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (blisko 3,9 tys. lokali z ujawnioną ceną) oraz w Łodzi (ponad 3,6 tys.). W obu metropoliach pula mieszkań dostępnych dla przeciętnie zarabiających singli i singielek kredytobiorców zwiększyła się w ciągu miesiąca o odpowiednio 587 (+18%) i 647 (+22%) lokali. Najmniej, bo tylko niespełna 600 było ich w Krakowie. Jednak miesiąc wcześniej mieszkań będących w zasięgu singielek i singli było aż o 279 mniej.

Stosunkowo niewielki na tle innych metropolii wzrost oferty miał miejsce także w Warszawie - z 407 do 565 lokali (+39%). Za to we Wrocławiu mieliśmy prawdziwy wysyp lokali w cenie do 506 tys. zł. W kwietniu ich oferta wzrosła aż o 67% - z 624 do ponad tysiąca. Wyraźnie zwiększyła się też oferta w Trójmieście (z 967 do blisko 1,3 tys. lokali) i Poznaniu (z niespełna 1,3 tys. do ok. 1,6 tys. lokali z ujawnioną ceną).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję 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 kwietniu zwiększył im się wybór mieszkań w porównaniu z marcem. Największy wzrost liczby lokali w ofercie – o blisko 1,2 tys. – odnotowaliśmy we Wrocławiu. Pod koniec kwietnia było ich tam ok. 3,8 tys. (+45%). O ponad 800 mieszkań z ceną poniżej 654,1 tys. zł zwiększyła się oferta firm deweloperskich w Krakowie (do ok. 2,6 tys.), o ponad 700 lokali – w Warszawie (do ok. 3 tys.), o ponad 600 – w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (do ok. 6,7 tys.), o ponad 400 – w Poznaniu (do ok. 4,3 tys.) i Łodzi (do ok. 6,6 tys.), o i ponad 300 – w Trójmieście (do ok. 3 tys. lokali).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

W zasięgu tej grupy nabywców jest całkiem sporo lokali trzypokojowych, a w Łodzi i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii nawet czteropokojowych. Tych pierwszych najwięcej, poza wymienionymi dwiema metropoliami, znajdą bezdzietne pary w Poznaniu (741), Trójmieście (654) i Wrocławiu (422). Natomiast w Krakowie i Warszawie za kwotę do 654,1 tys. zł można było kupić w kwietniu głównie kawalerki i mieszkania dwupokojowe.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, Czcionka

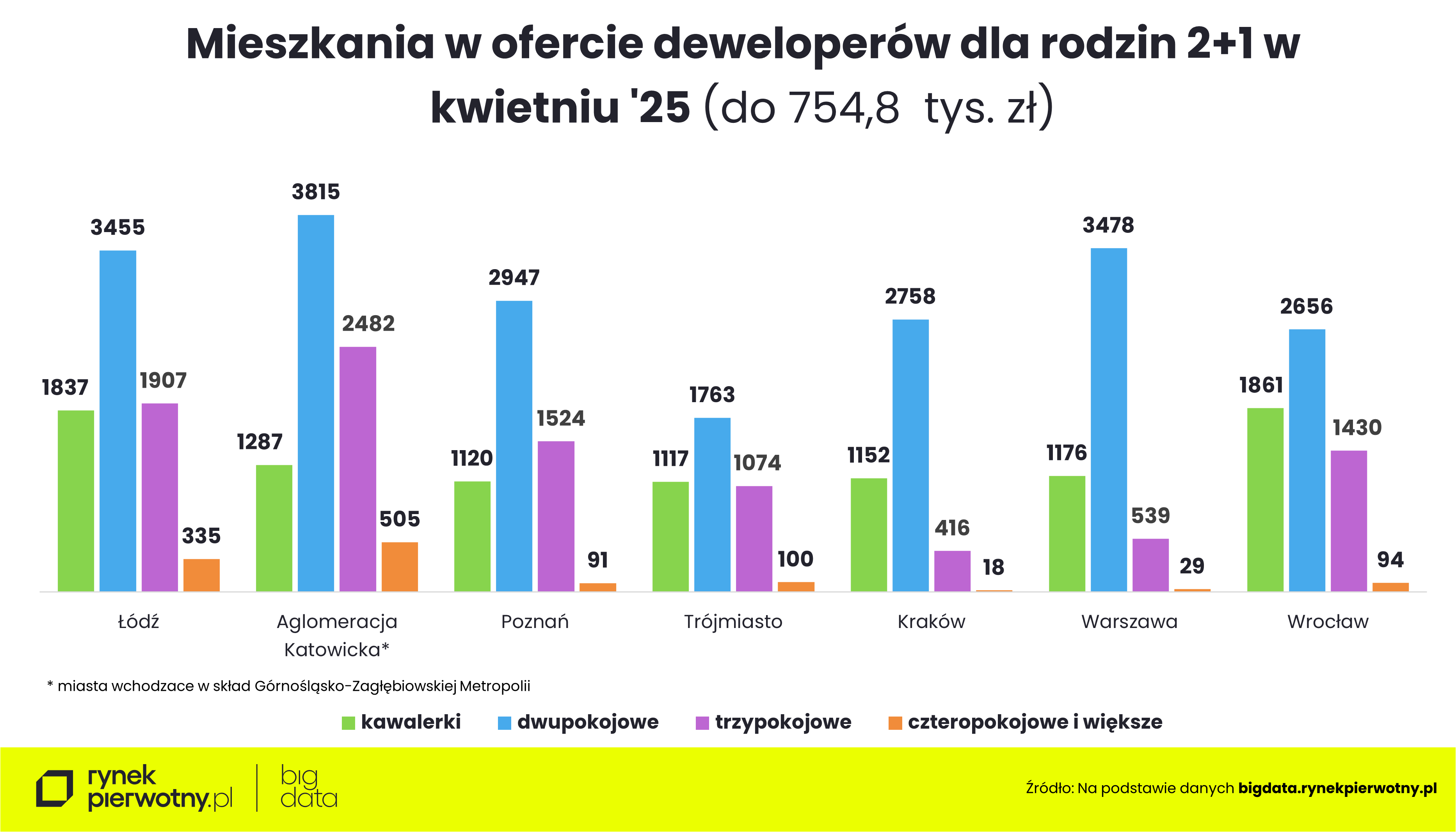
Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

W najlepszej sytuacji są przeciętnie zarabiające rodziny z dzieckiem, bo przy ich zdolności kredytowej w każdej z metropolii mogły przebierać w tysiącach oferowanych mieszkań. Co ważne w kwietniu wyraźnie wzrosła ich liczba. Najwięcej mieszkań będących w finansowym zasięgu takich rodzin było w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ok. 8,1 tys.) i Łodzi (ponad 7,5 tys.), zaś najmniej w Trójmieście (ok. 4 tys. lokali).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

Mając do dyspozycji 754,1 tys. zł niemal we wszystkich metropoliach w zasięgu były nawet mieszkania czteropokojowe i większe. Wyjątkiem był Kraków (zaledwie 18 mieszkań) i Warszawa (29). Najwięcej tak dużych metraży było w marcu w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (505 lokali z ujawnioną ceną) i Łodzi (335). Wciąż można je było znaleźć w ofercie deweloperów w Poznaniu (91 mieszkań), Wrocławiu (94) i Trójmieście (100).



Marek Wielgo zwraca uwagę, że w tych rejonach metropolii, w których inwestycji deweloperskich jest najwięcej, kupujący wciąż mogą liczyć na opusty cenowe.