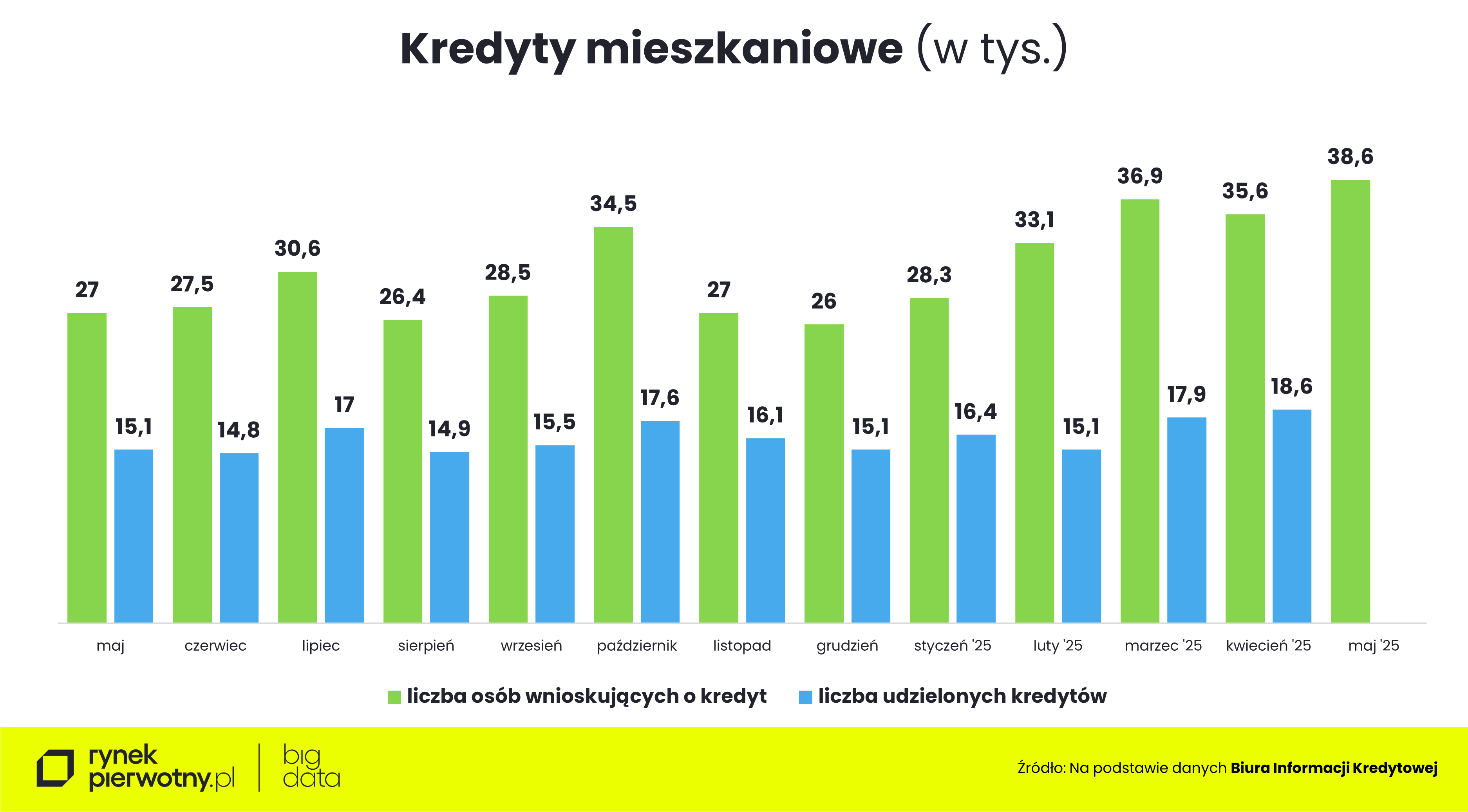
**Warszawa, 12.06.2025 r.**

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

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

**Na jaki kredyt mieszkaniowy mogli liczyć w maju 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.**

Maj był kolejnym miesiącem poprawy dostępności kredytów mieszkaniowych, co skutkowało wzrostem zainteresowania nimi. Biuro Informacji Kredytowej (BIK) podało, że odpowiedni wniosek złożyło do banków ok. 38,6 tys. osób, czyli o ponad 8% więcej niż w kwietniu. Przy czym już wtedy wzrosła liczba pozytywnych decyzji banków. W kwietniu kredyt mieszkaniowy uzyskało 18,6 tys. gospodarstw domowych planujących zakup mieszkania. Ten wynik jest o 4% lepszy niż miesiąc wcześniej i o 12% lepszy niż w analogicznym okresie przed rokiem. Można więc już mówić o ożywieniu na rynku kredytowym.



Rada Polityki Pieniężnej 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 maju liczyć na średnio ok. 416,1 tys. zł kredytu na zakup mieszkania. To kwota o blisko 11,3 tys. zł większa niż miesiąc wcześniej i o 38,1 tys. zł większa niż w styczniu. Z kolei przeciętna zdolność kredytowa bezdzietnej pary wzrosła w maju do ok. 544,5 tys. zł (o 21,2 tys. zł w porównaniu z kwietniem), natomiast pary z dzieckiem – do ok. 620,6 tys. zł (o 16,8 tys. zł).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez AI 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 maju przeszło 140 tys. zł, a w przypadku rodziny z dzieckiem sięgała aż 187 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 odpowiedniej oferty.

Dzięki 20-proc. wkładowi własnemu kwota na zakup mieszkania jest większa. W maju rodzina 2+1 mogła sobie pozwolić na wydatek blisko 775,8 tys. zł, a bezdzietna para – blisko 680,6 tys. zł. Z kolei przeciętnie zarabiająca singielka i singiel na zakup nowego mieszkania za kredyt wraz z wkładem własnym mogli przeznaczyć ok. 520,1 tys. zł.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, numer

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

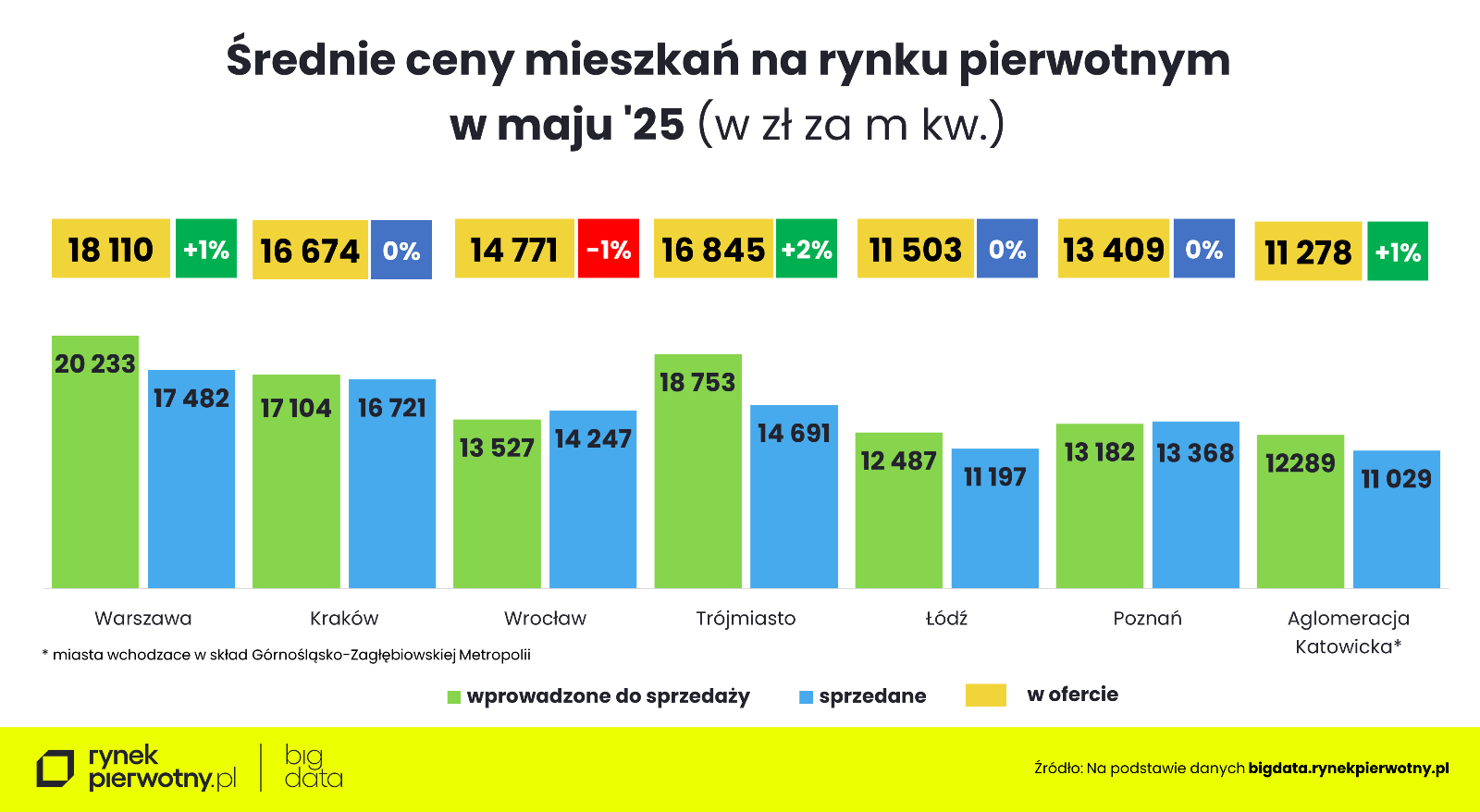
Pytanie, jak duży jest wybór mieszkań na kieszeń naszych „przeciętnych” gospodarstw domowych? I czy w maju zwiększył się czy skurczył?

**Jaki wybór mieszkań?**

Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że oferta mieszkań deweloperskich urosła w największych miastach do rekordowych rozmiarów, a pięć miesięcy tego roku upłynęło pod znakiem stabilizacji średniej ceny metra kwadratowego.

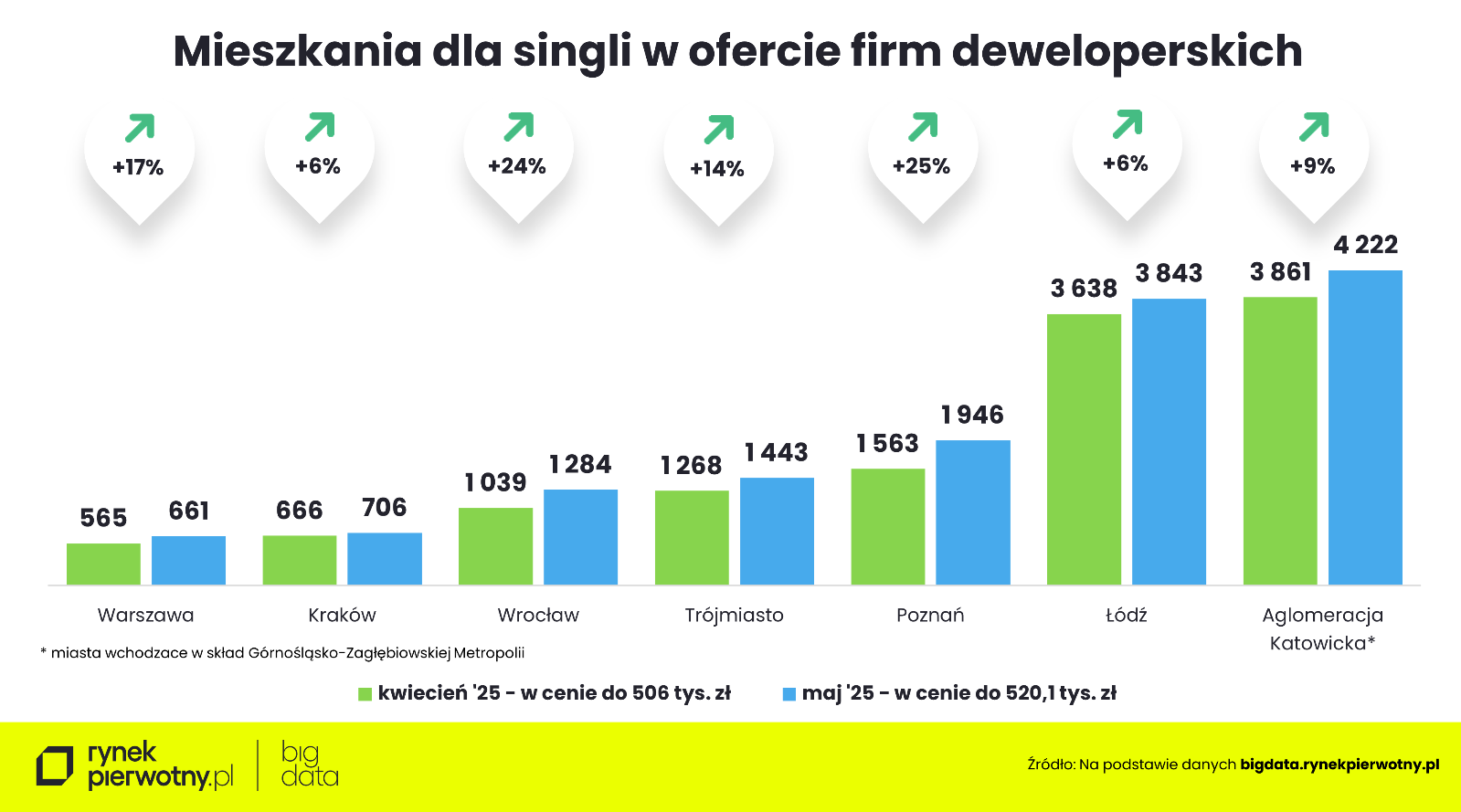
*– Oczywiście zdarzały się miesiące, gdy średnia rosła, bo w sprzedaży pojawiła się pula drogich (jak na dany rynek) lokali* – przyznaje Marek Wielgo, ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/).

I dodaje, że w maju z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w Warszawie, gdzie średnia cena metra kwadratowego mieszkań wprowadzonych na rynek przekraczała 20,2 tys. zł, a także w Trójmieście (blisko 18,8 tys. zł) i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ok. 12,3 tys. zł).



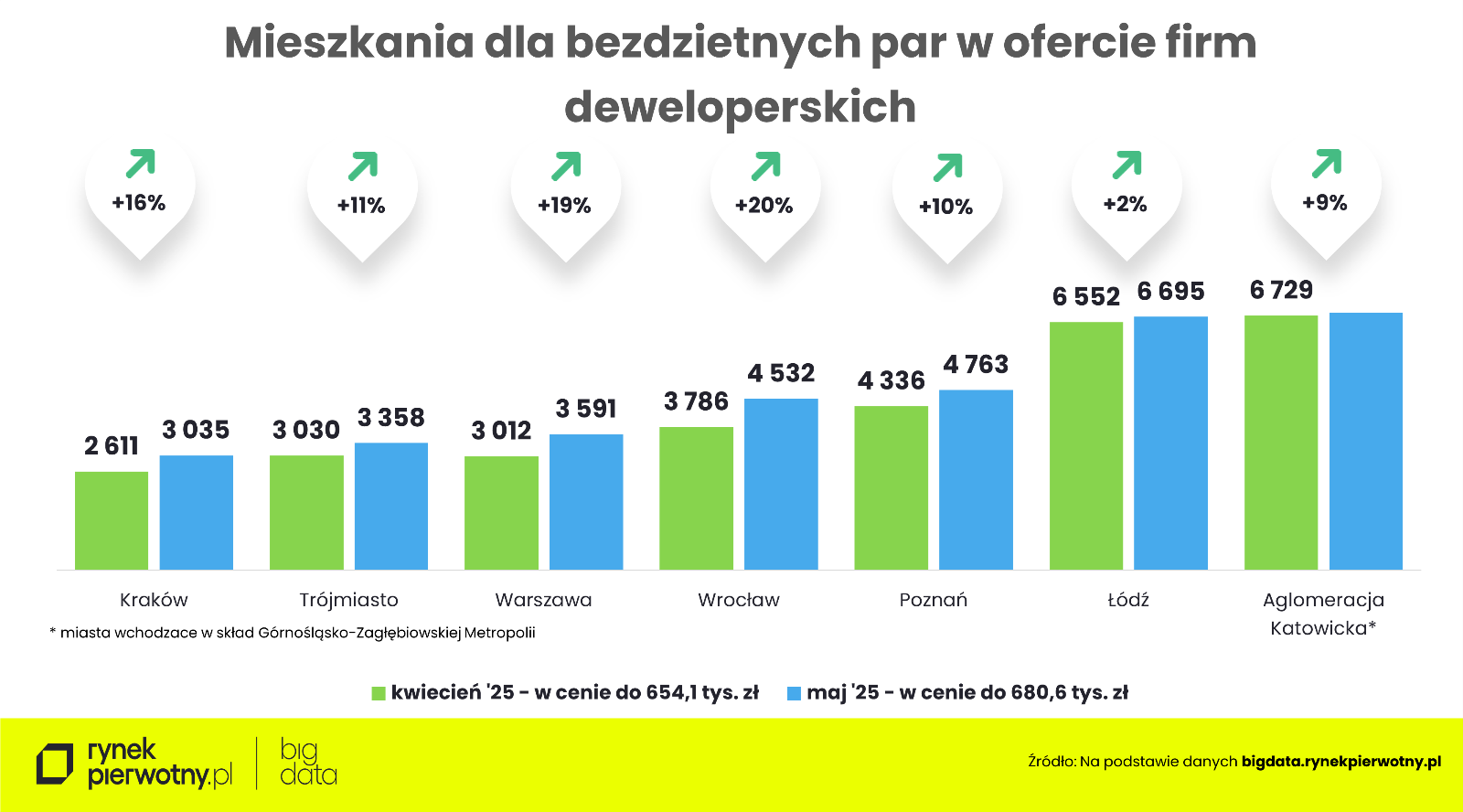
Jednak najważniejsze, że w dalszym ciągu czas grał na korzyść przeciętnych kredytobiorców. Mogli bowiem przebierać w większej liczbie ofert. Największy wybór mieszkań w cenie do 520,1 tys. zł był w miastach wchodzących w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ok. 4,2 tys. lokali z ujawnioną ceną) oraz w Łodzi (ponad 3,8 tys.). W obu metropoliach pula mieszkań dostępnych dla przeciętnie zarabiających singli i singielek kredytobiorców zwiększyła się w ciągu miesiąca o odpowiednio 361 (+9%) i 205 (+6%) lokali. Najmniej, bo tylko nieco ponad 700 było ich w Krakowie. Jednak miesiąc wcześniej mieszkań będących w zasięgu singielek i singli było o 40 mniej.

Za to w Poznaniu i Wrocławiu mieliśmy prawdziwy wysyp lokali w cenie do 520,1 tys. zł. W maju oferta w tej pierwszej metropolii wzrosła o 25% - z niespełna 1,6 tys. do przeszło 1,9 tys., a w drugim – o 24%, z ok. 1 tys. do blisko 1,3 tys.. Wyraźnie zwiększyła się też oferta w Warszawie - z 565 do 661 lokali (+17%) oraz Trójmieście - z blisko 1,3 tys. do ponad 1,4 tys. lokali z ujawnioną ceną.



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 maju zwiększył im się wybór mieszkań w porównaniu z kwietniem. Największy wzrost liczby lokali w ofercie – o blisko 750 – odnotowaliśmy we Wrocławiu. Pod koniec maja było ich tam ok. 4,5 tys. (+20%). O ponad 620 mieszkań z ceną poniżej 680,61 tys. zł zwiększyła się oferta firm deweloperskich w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (do ok. 7,4 tys.), o blisko 580 – w Warszawie (do ok. 3,6 tys.), o ponad 420 – w Krakowie i Poznaniu (do odpowiednio ok. 3 tys. i niespełna 4,8 tys.), o niespełna 330 – w Trójmieście (do ok. 3,4 tys.) i niespełna 150 – w Łodzi (do ok. 6,7 tys.).

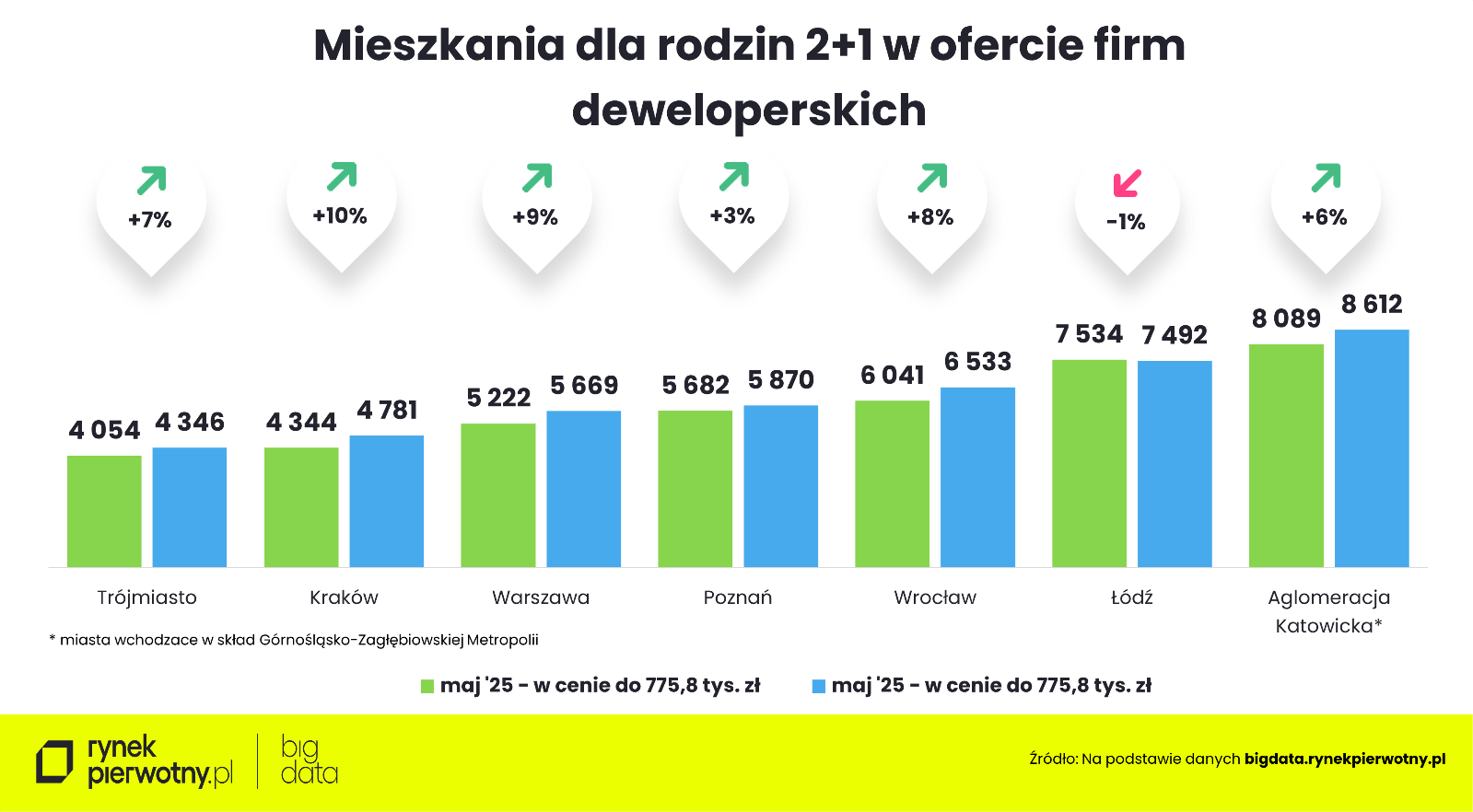


W zasięgu tej grupy nabywców jest całkiem sporo lokali trzypokojowych, a w Łodzi i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii nawet czteropokojowych. W Krakowie i Warszawie za kwotę do 680,6 tys. zł można było kupić w maju głównie kawalerki i mieszkania dwupokojowe.

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 także w maju wzrosła ich liczba. Wyjątkiem była Łódź, choć w tej metropolii, mimo 1% spadku oferty mieszkań w cenie do 775,8 tys. zł, wciąż jest ona ogromna (blisko 7,5 tys.).

Najwięcej mieszkań będących w finansowym zasięgu takich rodzin było w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii - ok. 8,6 tys. (+6%), natomiast najmniej w Trójmieście - ok. 4,3 tys. lokali (+7%).

Mając do dyspozycji 775,8 tys. zł niemal we wszystkich metropoliach w zasięgu były nawet mieszkania czteropokojowe. Wyjątkiem był Kraków (zaledwie 23 takich mieszkań) i Warszawa (34). Najwięcej tak dużych metraży było w maju w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (573 lokali z ujawnioną ceną) i Łodzi (354). Wciąż można je było znaleźć w ofercie deweloperów w Poznaniu (112 mieszkań), Wrocławiu (153) i Trójmieście (140).



Marek Wielgo zwraca uwagę, że w praktyce wybór mieszkań może być jeszcze większy, gdyż wielu deweloperów jest skłonnych dać opust od ceny ofertowej.