

Własne M bez Wsparcia Rządu? Rynek Kredytów Hipotecznych Znow Rozgrzany!



Kredyty hipoteczne w górę: Analiza ożywienia na rynku nieruchomości i zdolności kredytowej Polaków bez rządowych dopłat.

Przez ostatnie lata rynek nieruchomości w Polsce przypominał rollercoaster – od euforii po głęboki spadek. Dziś, po okresie niepewności, obserwujemy wyraźne ożywienie, które zaskakuje ekspertów. Co jest najbardziej intrygujące? To wszystko dzieje się **bez bezpośrednich rządowych programów wsparcia**, takich jak głośny „Bezpieczny Kredyt 2%”. Czyżby Polacy znów masowo ruszyli po klucze do własnego kąta?

Ekspert Nieruchomości
ul. Nad Sudółem 32/86
+48 698 650 656
dariusz.winiarski@ekspertnieruchomosci.eu



EKSPERT
NIERUCHOMOŚCI

Ekspert Nieruchomości
ul. Nad Sudółem 32/86
+48 698 650 656
dariusz.winiarski@ekspertnieruchomosci.eu



EKSPERT
NIERUCHOMOŚCI



Liczby Mówią Same za Siebie: Rekordowe Ożywienie

Najnowsze dane z Biura Informacji Kredytowej (BIK) są jednoznaczne i napawają optymizmem. W **kwietniu 2025 roku** banki udzieliły kredytów hipotecznych na oszałamiającą kwotę **ponad 8 miliardów złotych!** To wzrost o **12%** w porównaniu do kwietnia ubiegłego roku i o **4%** więcej niż w marcu bieżącego roku, jeśli mówimy o liczbie udzielonych kredytów.

Ale to nie wszystko! Gdy spojrzymy na łączną kwotę, wzrost jest jeszcze bardziej imponujący: aż o **18% rok do roku i o 6% miesiąc do miesiąca!** Jak podkreśla prof. Waldemar Rogowski, główny analityk Grupy BIK, wartość akcji kredytowej na poziomie 8,13 mld zł to wynik niewidziany od 2021 roku, jeśli wykluczyć okres obowiązywania

„Bezpiecznego Kredytu 2%”.

Co więcej, padł kolejny **rekord średniej kwoty udzielonego kredytu - 437 tys. zł**, co stanowi wzrost o 5,5% w stosunku do ubiegłego roku. To wyraźny sygnał, że Polacy są gotowi i zdatni zaciągać większe zobowiązania, a banki coraz chętniej im na to pozwalają.



Skąd Ten Nagły Zryw? Analiza Czynników

Co napędza to niespodziewane ożywienie, zwłaszcza gdy programy takie jak „Bezpieczny Kredyt 2%” są już historią?

1. **Rosnąca Zdolność Kredytowa Polaków:** Dr Jacek Furga, przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich, wskazuje na kluczowe elementy. **Wzrost wynagrodzeń Polaków** jest tu fundamentalny. W połączeniu z **wyhamowaniem wzrostu cen transakcyjnych mieszkań**, zdolność kredytowa gospodarstw domowych realnie się poprawia. Mówiąc prościej: zarabiamy więcej, a ceny mieszkań, choć nadal wysokie, nie rosną już tak dynamicznie, co sprawia, że łatwiej spełnić kryteria banków.
2. **Oczekiwania na Niższe Stopy Procentowe:** Mimo że oprocentowanie kredytów wciąż jest wysokie, w przestrzeni publicznej coraz częściej pojawiają się opinie ekspertów o **spodziewanych obniżkach stóp procentowych NBP**. Pierwsi zwiastuni zmian już się pojawiły – WIBOR 6M spadł do 5%, a pierwsza obniżka stóp procentowych od października 2023 r. została ogłoszona 7 maja br. Nawet niewielkie sygnały mogą znacząco wpłynąć na decyzje kredytobiorców, którzy liczą na niższe raty w przyszłości.
3. **Koniec „Bezpiecznego Kredytu 2%” – i co dalej?** Choć program „Kredyt 2%” był potężnym stymulatorem rynku, jego wygaśnięcie nie zatrzymało pozytywnych trendów. W pierwszym kwartale 2025 r. banki zawarły co prawda o 25% mniej umów niż rok wcześniej (kiedy to masowo procedowano wnioski z programu), ale za to **o blisko 3% więcej niż w ostatnim kwartale 2024 roku**. To dowód, że rynek samodzielnie, bez bezpośrednich interwencji państwa, odzyskuje impet. Popyt jest na tyle silny, że programowe wsparcie, choć ważne, nie jest jedynym motorem napędowym.

Indeks Dostępności Mieszkaniowej - Nadzieja w Danych

Co ciekawe, raport AMRON (Związku Banków Polskich) wskazuje na **lekką poprawę indeksu dostępności mieszkaniowej**. Co to oznacza? Mówiąc najprościej, mieszkańcy mają **łatwiejszy dostęp do finansowania zakupu nieruchomości** w stosunku do swoich dochodów. To efekt wspomnianego zahamowania wzrostu cen oraz rosnących średnich dochodów.

Co Dalej z Rynkiem Nieruchomości?

Optymistyczne dane z BIK i ZBP to dobra wiadomość dla wszystkich marzących o własnym mieszkaniu. Poprawa zdolności kredytowej, stabilizacja, a nawet perspektywa obniżek stóp procentowych, tworzą sprzyjające warunki. Oczywiście, rynek nadal jest dynamiczny. W tle pojawiają się dyskusje o potencjalnych nowych programach wsparcia (jak choćby „Kredyt na Start”, o którym wspominało się w kontekście nowego rządu) czy debatach o podatku katastralnym (od trzeciego mieszkania), które mogą wprowadzić kolejne zmienne. Jednak obecny trend pokazuje, że rynek nieruchomości w Polsce ma solidne fundamenty. Polacy, pomimo wszelkich zawirowań, nadal chcą kupować mieszkania, a banki są coraz bardziej skłonne ich w tym wspierać. Czy to początek nowej ery na rynku kredytów hipotecznych? Czas pokaże, ale obecne perspektywy wyglądają naprawdę obiecująco!

