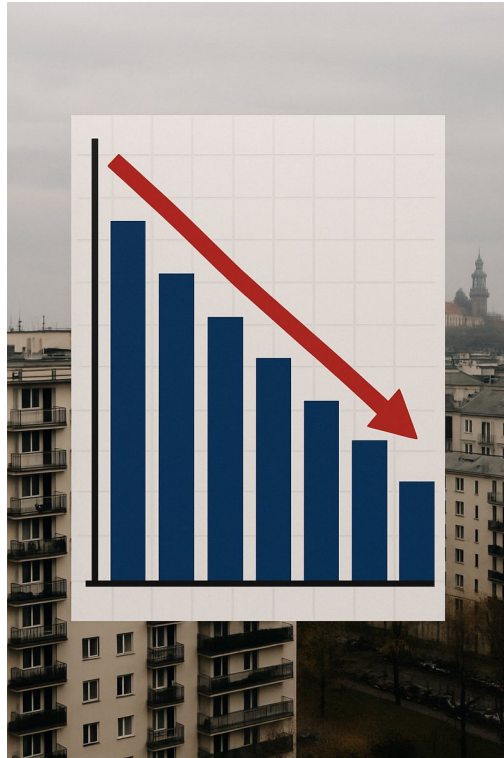


Kraków 2025: Spadek budów mieszkań o 10% przy rekordowej podaży 11 tys. lokali



Rekordowa podaż mieszkań w Krakowie - analiza dla deweloperów, kupujących i sprzedających

Krakowski rynek mieszkaniowy na rozdrożu: Spadek budów kontra rekordowa podaż

Krakowski rynek nieruchomości stoi obecnie przed paradoksalną sytuacją - **podczas gdy liczba rozpoczynanych budów systematycznie spada, podaż dostępnych mieszkań osiąga rekordowe poziomy**. Najnowsze dane za pierwsze pięć miesięcy 2025 roku wskazują na wyraźne spowolnienie tempa rozwoju nowych inwestycji mieszkaniowych, co może mieć długotrwałe konsekwencje dla przyszłości krakowskiego rynku nieruchomości

Dramatyczny spadek nowych inwestycji mieszkaniowych

Sytuacja na polskim rynku budowlanym w maju 2025 roku nie pozostawia złudzeń co do kierunku zmian. **W maju 2025 roku rozpoczęto budowę zaledwie 19 091 mieszkań, co oznacza spadek o 3,7% w porównaniu do roku poprzedniego¹²**. Co więcej, w ujęciu miesięcznym odnotowano spadek o 4,8% względem kwietnia, co potwierdza utrzymującą się tendencję spadkową².

Dane za cały okres styczeń-maj 2025 są jeszcze bardziej niepokojące - **deweloperzy rozpoczęli budowę o 10,5% mniej mieszkań niż przed rokiem²**. W liczbach bezwzględnych oznacza to 94 869 mieszkań w porównaniu do 101 140 w analogicznym okresie 2024 roku.

W kontekście krakowskim, gdzie według najnowszych danych w maju 2025 roku w ofercie lokalnych deweloperów znajdowało się **11 379 mieszkań (wzrost o ponad 100% rok do roku)**³, spadek rozpoczynanych budów może oznaczać przyszłe problemy z uzupełnianiem podaży mieszkaniowej.

Rekordowa podaż przy niskiej sprzedaży

Paradoksalnie, mimo spadku rozpoczynanych budów, **krakowski rynek charakteryzuje się obecnie rekordową podażą mieszkań**. Według danych z kwietnia 2025 roku, liczba dostępnych mieszkań w stolicy Małopolski osiągnęła **ponad 11 000 lokali, co oznacza wzrost oferty aż o 127% rok do roku**⁴.

Struktura oferty krakowskich deweloperów przedstawia się następująco:⁵

- Mieszkania 2-pokojowe: 3336 lokali
- Mieszkania 3-pokojowe: 2706 lokali
- Mieszkania 4-pokojowe: 969 lokali
- Kawalerki: 620 lokali
- Mieszkania 5-pokojowe i więcej: 114 lokali

Największa koncentracja nowych projektów występuje w **Prądniku Białym (2666 lokali dostępnych) oraz Podgórzu (2324 oferty)**⁴. Te dzielnice przyciągają deweloperów przede wszystkim ze względu na dużą dostępność gruntów, dobrze rozwiniętą infrastrukturę i możliwość wysokiej zabudowy.

Cenowa rzeczywistość krakowskiego rynku

Średnia cena za metr kwadratowy nowego mieszkania w Krakowie w maju 2025 roku wyniosła około 16 629 zł/m², co oznacza wzrost o 3% w ujęciu rocznym⁶. Dla porównania, na rynku wtórnym średnia cena kształtuje się na poziomie 13 832 zł/m²⁷.

Zróżnicowanie cenowe w poszczególnych dzielnicach Krakowa:⁷

- **Dzielnica I Stare Miasto:** 17 972 zł/m² (o 29,93% wyżej od średniej)
- **Dzielnica II Grzegórzki:** 16 336 zł/m²
- **Dzielnica VII Zwierzyniec:** 16 312 zł/m²
- **Dzielnica XVII Wzgórza Krzesławickie:** 11 397 zł/m² (najniższa cena)
- **Dzielnica XVIII Nowa Huta:** 12 264 zł/m²

Interesującym zjawiskiem jest fakt, że **przeciętnie trzeba wydać 867 500 zł na zakup nowego mieszkania w Krakowie**³, co plasuje miasto na drugim miejscu w Polsce pod względem kosztów mieszkaniowych, zaraz po Warszawie.

Czynniki wpływające na obecną sytuację

Wysokie stopy procentowe i dostępność kredytów

Jednym z kluczowych czynników wpływających na obecną sytuację są **wysokie stopy procentowe, które znacząco ograniczają dostępność kredytów hipotecznych**⁸. Mimo niedawnej obniżki stóp o 50 punktów bazowych w maju 2025 roku, ich poziom nadal pozostaje wysoki, co zniechęca potencjalnych nabywców⁹. Eksperci zauważają jednak, że **już sama obniżka o 50 pb. była dla wielu osób impulsem do zarezerwowania mieszkania**⁹. W pierwszych dwóch tygodniach maja liczba rezerwacji mieszkań na rynku pierwotnym gwałtownie wzrosła do średnio 115 rezerwacji dziennie, podczas gdy w kwietniu było to zaledwie 72 rezerwacje⁹.

Brak programów wsparcia mieszkaniowego

Krakowski rynek mieszkaniowy oczekuje na wprowadzenie nowych programów rządowego wsparcia. **Program "Pierwsze klucze", który ma zastąpić poprzednie formy wsparcia, przewiduje dopłaty do kredytów hipotecznych dla osób kupujących pierwsze mieszkanie**¹⁰. Program obejmuje limity cenowe na poziomie 11 000 zł/m² dla największych miast, w tym Krakowa¹¹.

Perspektywy rozwoju na 2025 rok

Prognozowane trendy cenowe

Analitycy przewidują, że **cenę mieszkań w Krakowie mogą wzrosnąć do końca 2025 roku nawet do 15 183 zł/m²**¹², co oznaczałoby wzrost o ponad 9%. Prognoza ta jest jednak obarczona wysoką niepewnością ze względu na zmienne warunki makroekonomiczne.

Prognozy cen na rynku wtórnym dla kolejnych miesięcy 2025:⁷

- Czerwiec: 14 484 zł/m²
- Lipiec: 14 585 zł/m²
- Sierpień: 14 685 zł/m²
- Wrzesień: 14 786 zł/m²
- Październik: 14 886 zł/m²
- Listopad: 14 987 zł/m²

Segmenty rynku z największym potencjałem

Eksperci identyfikują dwa główne segmenty, które będą napędzać krakowski rynek w 2025 roku: **mieszkania inwestycyjne w dobrych lokalizacjach oraz mieszkania dla rodzin** w rejonach z dobrze rozwiniętą infrastrukturą miejską¹³.

Szczególnie istotny jest rozwój **mieszkań z segmentu eko i smart**, gdzie kupujący zwracają uwagę na energooszczędność budynków, panele fotowoltaiczne, systemy zarządzania zużyciem mediów czy stacje ładowania aut elektrycznych⁶.

Implikacje dla różnych grup uczestników rynku

Deweloperzy

Dla deweloperów obecna sytuacja oznacza konieczność **większej elastyczności cenowej i wprowadzania promocji**, aby przyciągnąć kupujących w warunkach wysokiej podaży³. Coraz częściej sięgają po rabaty i dodatkowe udogodnienia, co czyni ofertę bardziej atrakcyjną dla potencjalnych nabywców.

Kupujący

Dla potencjalnych nabywców mieszkań obecna sytuacja może być korzystna - **szeroka podaż mieszkań w połączeniu z konkurencją między deweloperami utworzyła warunki sprzyjające negocjacjom cenowym**. Jednakże wysokie ceny bezwzględne oraz ograniczona dostępność kredytów nadal stanowią znaczące bariery.

Inwestorzy

Inwestorzy mogą skorzystać na obecnej sytuacji, szczególnie ci szukający **mieszkań pod wynajem w atrakcyjnych lokalizacjach**. Wysokie czynsze (średnio 3273 zł w Krakowie) w połączeniu z możliwością negocjowania cen zakupu mogą zapewnić atrakcyjną rentowność¹.

Długoterminowe konsekwencje spadku budów

Systematyczny spadek liczby rozpoczynanych budów mieszkaniowych może doprowadzić do deficytu podaży w średnim i długim terminie. Jeśli obecny trend utrzyma się, można spodziewać się:

- Zmniejszenia liczby nowych mieszkań oddawanych do użytku w latach 2026-2027
- Potencjalnego wzrostu cen mieszkań ze względu na ograniczoną podaż nowych lokali
- Przesunięcia popytu na rynek wtórny
- Wzrostu znaczenia rynku najmu jako alternatywy dla zakupu

Rekomendacje i prognozy

Dla potencjalnych nabywców

Obecny moment może być **optymalny dla zakupu mieszkania** ze względu na szeroki wybór oraz gotowość deweloperów do negocjacji. Kluczowe jest jednak zabezpieczenie finansowania, najlepiej z wykorzystaniem programów rządowego wsparcia.

Dla inwestorów

Inwestycje w mieszkania na wynajem pozostają atrakcyjne, szczególnie w dzielnicach o dobrej dostępności komunikacyjnej i rozwiniętej infrastrukturze. Wysokie czynsze w Krakowie pozwalają na uzyskanie zadowalającej rentowności.

Dla branży deweloperskiej

Deweloperzy powinni skupić się na **optymalizacji kosztów oraz tworzeniu oferty odpowiadającej realnym możliwościom finansowym nabywców**. Kluczowe będzie również monitorowanie sytuacji makroekonomicznej i dostosowanie strategii do zmieniających się warunków rynkowych.

Wnioski

Krakowski rynek mieszkaniowy znajduje się w okresie przejściowym, charakteryzującym się **wysoką podażą przy jednoczesnym spadku nowych inwestycji**. Ta sytuacja może prowadzić do stabilizacji lub nawet korekty cen w krótkim terminie, ale w dłuższej perspektywie ograniczona podaż nowych mieszkań może wyrzucić presję inflacyjną na ceny.

Kluczowymi czynnikami determinującymi przyszłość rynku będą: dalsze decyzje dotyczące stóp procentowych, skuteczność nowych programów rządowego wsparcia oraz ogólna sytuacja ekonomiczna kraju. Dla Krakowa, jako jednego z najdynamiczniej rozwijających się miast Polski, długoterminowe perspektywy pozostają pozytywne, choć krótkoterminowe wyzwania wymagają dostosowania strategii wszystkich uczestników rynku.

Źródła:

GUS - "Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-maj 2025 r."

[2](#) Business Insider - "Nowe dane z rynku mieszkaniowego. Nie napawają optymizmem"

[12](#) PZ Investment - "Krakowski rynek nieruchomości w 2025 roku"

[7](#) SonarHome - "Aktualne Ceny Mieszkań Kraków - Wykresy, Analizy"

[6](#) Korso.pl - "Rynek nieruchomości w Krakowie w 2025 roku. Rekordowe ceny i oferta mieszkań"

[5](#) RynekPierwotny.pl - "Nowe mieszkania na sprzedaż Kraków"

[13](#) HC Kraków - "Krakowski rynek nieruchomości. Co nas czeka w 2025?"

[14](#) Love Kraków - "W Krakowie mieszkania jednocześnie potaniały i... podrożały"

[11](#) Molki Invest - "Nowy program mieszkaniowy 2025 — co warto wiedzieć?"

[8](#) RSGN.pl - "Wpływ stóp procentowych na rynek nieruchomości inwestycyjnych"

[9](#) Bez Prawnik - "Jest reakcja rynku nieruchomości na obniżkę stóp procentowych"

[4](#) Life in Kraków - "Rekordowa liczba nowych mieszkań w Krakowie, ale mało kupujących"

[10](#) Lendi.pl - "Program rządowy `Pierwsze klucze` - warunki i limity"

[15](#) Life in Kraków - "Kraków jedyną metropolią z taką sytuacją na rynku mieszkań"

[3](#) RynekPierwotny.pl - "Niemał 868 tys. zł za nowe mieszkanie w Krakowie"



+48 698 650 656

www.ekspertnieruchomosci.eu

EKSPERT
NIERUCHOMOŚCI