



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Warszawa, 27 sierpnia 2026 r.

Informacja prasowa

Raport AMRON-SARFiN 2/2026: rekordowa wartość akcji kredytowej na rynku mieszkaniowym

W II kw. 2026 r. banki udzieliły 83,6 tys. nowych kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 39,7 mld zł. To najlepszy wynik pod względem liczby udzielonych kredytów od 2007 r. oraz rekordowa wartość akcji kredytowej. W porównaniu z I kw. 2026 r. liczba nowych kredytów wzrosła o 14,3 proc., a ich wartość o 18,9 proc. W ujęciu rocznym wzrost wyniósł odpowiednio 50,5 proc. i 61,5 proc. – wynika z najnowszego raportu AMRON-SARFiN za II kw. 2026 r.

Rynek kredytów mieszkaniowych pozostaje w fazie ożywienia. W II kw. kluczowym czynnikiem jego wzrostu pozostawał wysoki popyt transakcyjny, wspierany dobrą zdolnością kredytową gospodarstw domowych oraz relatywnie atrakcyjnymi warunkami finansowania. Istotną część nowej sprzedaży stanowiły również kredyty refinansowe – ich udział przekroczył 26 proc.

Jednocześnie średnia wartość nowo udzielonego kredytu mieszkaniowego po raz kolejny ustanowiła rekord. W II kw. wyniosła 475 652 zł, czyli o 4,02 proc. więcej niż w poprzednim kw. i o 7,33 proc. więcej niż rok wcześniej. Rosnąca średnia wartość kredytów w dużej mierze odpowiada za rekordowy poziom wartości całej akcji kredytowej. Udział kredytów o wartości przekraczającej 500 tys. zł wzrósł do 36,71 proc., a kredyty powyżej 400 tys. zł przekroczyły 53 proc.

– Wolumenowy rekord jest w znaczącej części efektem dynamicznego wzrostu średniej wartości nowych kredytów mieszkaniowych. Przekroczyła ona tym razem barierę 475 tys. zł, rosnąc w ciągu kwartału o ponad 18 tys. zł – komentuje dr Jacek Furga, przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i prezes Centrum Procesów Bankowych i Informacji Sp. z o.o.

Coraz wyraźniej widać również zmianę w strukturze nowych kredytów. Kredytobiorcy rzadziej sięgają po finansowanie z bardzo wysokim LtV, czyli przekraczającym 80 proc. wartości nieruchomości – jego udział spadł w II kw. do 24,47 proc. Jednocześnie zwiększył się udział kredytów z LtV na poziomie 30-50 proc. oraz 50-80 proc. Struktura okresu kredytowania również przesunęła się w kierunku średnich wartości: udział kredytów spłacanych przez 25-35 lat zmniejszył się do 57,84 proc., a wzrósł udział kredytów z okresem spłaty 15-25 lat. Taka struktura może świadczyć o stopniowej odbudowie zdolności kredytowej gospodarstw domowych i większej ostrożności w podejmowaniu długoterminowych zobowiązań.

Po ponad czterech latach niemal nieprzerwanego spadku po raz pierwszy wzrosła także liczba czynnych kredytów hipotecznych. Na koniec II kw. było ich 2,147 mln, czyli o 0,28 proc. więcej niż kwartał wcześniej. Oznacza to, że skala nowej akcji kredytowej zaczęła przewyższać liczbę spłacanych i zamykanych zobowiązań, co jest istotnym sygnałem odbudowy rynku finansowania mieszkaniowego. Jednocześnie wartość zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych osiągnęła rekordowy poziom 529,725 mld zł, rosnąc o 2 proc. w ujęciu kwartalnym i o 5,84 proc. rok do roku.

W pierwszym półroczu 2026 r. banki udzieliły już niemal 157 tys. kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości przekraczającej 73 mld zł. To około 70 proc. całej akcji kredytowej zrealizowanej w 2025 r. Przy utrzymaniu obecnego tempa sprzedaży 2026 r. może więc zakończyć się rekordowym wynikiem.

Ożywienie na rynku kredytowym przekłada się również na aktywność deweloperów. W II kw. rozpoczęli oni budowę 38,7 tys. mieszkań – o 25 proc. więcej niż w I kw. i o 22 proc. więcej niż rok wcześniej i uzyskali



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

pozwolenia na budowę 48,9 tys. mieszkań, czyli o 3,7 proc. więcej kw./kw. i aż o 39,2 proc. więcej r/r. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła do 30,9 tys. – o 17 proc. więcej kw./kw. i 6 proc. więcej r/r. Na siedmiu największych rynkach sprzedano nieco ponad 11,8 tys. mieszkań – o 8,4 proc. mniej niż w I kw., ale o 12,7 proc. więcej niż rok wcześniej. Oferta mieszkań wzrosła do ponad 70 tys. lokali.

*– Wysoki poziom podaży mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym pozwolił na dalszą stabilizację cenową na rynku nieruchomości. W większości aglomeracji wzrosty kwartalne pozostały umiarkowane, a rosnąca oferta daje kupującym większy wybór i możliwość negocjacji – zaznacza **dr Jacek Furga**.*

Stabilizacja utrzymała się również na rynku najmu. W większości analizowanych miast kwartalne zmiany średnich stawek czynszów nie przekroczyły 2 proc. Rekordowa akcja kredytowa nie prowadzi więc do gwałtownego wzrostu cen mieszkań, a II kw. przyniósł raczej dalsze równoważenie rynku.

*– Przy tak dobrych wynikach akcji kredytowej po pierwszym półroczu możemy oczekiwać rekordowych wyników na koniec roku. Nic nie wskazuje na to, aby akcja kredytowa nagle wyhamowała. Jestem przekonany, że rekordowy wynik z 2021 r. w liczbie 256 tys. kredytów zostanie w 2026 r. z łatwością przekroczony. Spodziewam się również rekordowego wolumenu nowej akcji kredytowej na poziomie sięgającym, a być może nawet przekraczającym 130 mld zł – podsumowuje **dr Jacek Furga**.*

Pełna wersja Raportu AMRON-SARFiN 2/2026 jest dostępna na stronie internetowej Związku Banków Polskich i Centrum AMRON.

Kontakt dla mediów:

dr Przemysław Barbrich

tel. 660 763 831

przemyslaw.barbrich@zbp.pl