Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

3 / 2026



CENTRUM AMRON

ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Raport nr 69
Data publikacji: 24 listopada 2026 r.



ROZDZIAŁ 1

3 RAPORT W LICZBACH

4 WSTĘP

7 ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

ROZDZIAŁ 2

11 SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

11 CZYNNE KREDYTY MIESZKANIOWE

11 ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

12 NOWO UDZIELONE KREDYTY MIESZKANIOWE

13 KREDYTY O OKRESOWO STAŁEJ STOPIE PROCENTOWEJ

14 JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO

15 WALUTA KREDYTU

16 ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU

17 STRUKTURA WYSOKOŚCI KREDYTU

18 STRUKTURA WSKAŹNIKA LTV

19 OKRES KREDYTOWANIA

20 INDEKS DOSTĘPNOŚCI MIESZKANIOWEJ M3

21 ŚREDNIE MARŻE ORAZ OPROCENTOWANIE NOWYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

ROZDZIAŁ 3

22 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

22 PRODUKCJA MIESZKANIOWA

23 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO

24 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ

26 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W MNIEJSZYCH MIASTACH POLSKI

30 ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU NAJMU MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

32 KOMENTARZ EKSPERTA

34 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

34 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

543,485 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

III kw. 2026/II kw. 2026 (k/k)
2,60 %

III kw. 2026/III kw. 2025 (r/r)
7,23 %

III kw. 2026		III kw. 2026/II kw. 2026 (k/k)	III kw. 2026/III kw. 2025 (r/r)
2,151 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,20% ↗	0,55% ↘
85 862	liczba umów zawartych	2,76% ↗	32,51% ↗
41,851 mld zł	wartość umów zawartych	5,30% ↗	43,47% ↗
487 427 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	2,48% ↗	8,22% ↗
167,81 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	3,66 pkt. ↘	14,96 pkt. ↗
24,81%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	0,34 p.p. ↗	2,88 p.p. ↘
99,38%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,01 p.p. ↗	0,22 p.p. ↗
59,84%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,00 p.p. ↗	0,18 p.p. ↘
16 033 zł	średnia cena transakcyjna 1 m^2 mieszkania w Warszawie	2,08% ↗	6,73% ↗
2 468 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	0,87% ↗	2,68% ↗



> W III KWARTALE 2026 ROKU BANKI UDZIELIŁY 85,9 TYS. NOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH O WARTOŚCI 41,9 MLD ZŁ, CO OZNACZA WZROST LICZBY UMÓW O 2,8% KW./KW. I 32,5% R/R ORAZ ICH WARTOŚCI – ODPOWIEDNIO O 5,3% I 43,5%. PO DZIEWIĘCIU MIESIĄCACH BR. MOŻNA OGŁOSIĆ NOWY REKORD UDZIELONYCH KREDYTÓW NA POZIOMIE PRZEKRACZAJĄCYM 115 MLD ZŁ, A NIE JEST WYKLUCZONE, ŻE NA KONIEC ROKU 2026 MOŻEMY ZBLIŻYĆ SIĘ DO POZIOMU 150 MLD ZŁ KREDYTÓW UDZIELONYCH W JEDNYM ROKU.

dr Jacek Furga

Przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i Prezes Zarządu Centrum Procesów Bankowych i Informacji Sp. z o.o.

Szanowni Państwo,

to już sześćdziesiąta dziewiąta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Już od 17 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki trzeciego kwartału 2026 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich kwartałów.

Sytuację makroekonomiczną w tym okresie cechowało łagodne hamowanie realnego wzrostu gospodarczego oraz silna presja kosztowa w segmencie budowlanym. Mimo stabilnego bezrobocia i utrzymujących się na solidnym poziomie wynagrodzeń, obawy o otoczenie makroekonomiczne i geopolityczne w przyszłości rodziło u gospodarstw domowych potrzebę większej ostrożności, co paradoksalnie przekładało się na silną determinację w dążeniu do szybkiego sfinalizowania decyzji zakupowych.

Wyniki III kwartału 2026 roku wzmacniają trend ożywienia kredytowego obserwowany od przebudzenia w II kwartale 2025 roku. Kontynuowana jest sprzedaż na wysokim poziomie wolumenowym, pomimo zaostrzenia przez banki kryteriów przyznawania kredytów, wynikającego z rosnących stóp IRS oraz obaw inflacyjnych. Na spadek zdolności kredytowej wpływa też rekomendacja KNF w sprawie nieuznawania w procesie ustalania zdolności kredytowej osoby ubiegającej się o kredyt hipoteczny świadczenia „800 Plus" za „stabilny dochód stały". Można więc zaobserwować niższą dynamikę wzrostu sprzedaży, spowodowaną istotnym wzrostem poziomu odniesienia w poprzednich kwartałach oraz słabnącym udziałem kredytów refinansowych. W III kwartale 2026 roku banki udzieliły **85,9 tys. nowych kredytów hipotecznych o łącznej wartości 41,9 mld zł**, co oznacza wzrost pod względem liczby umów o 2,8% w ujęciu kwartalnym i 32,5% w ujęciu rocznym oraz pod względem ich wartości – odpowiednio o 5,3% i 43,5%.

Systematyczny wzrost średniej wartości udzielanych kredytów zapewnia stały wzrost wartości portfela czynnych umów kredytowych, który osiągnął rekordowy poziom 543,5 mld złotych, co oznacza wzrost o 7,23% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. **Średnia kwota nowo udzielonego kredytu mieszkaniowego ustanowiła kolejny rekord, osiągając wysokość 487 427 zł.** Pozytywnym sygnałem jest również fakt, że III kwartał był drugim z kolei, przynoszącym nieznaczny co prawda (o 0,2%), ale jednak wzrost liczby czynnych umów kredytowych po czteroletnim okresie systematycznych spadków. **Portfel czynnych umów kredytowych na koniec września wyniósł 2 150 879 sztuk.** Łączny spadek liczby czynnych umów kredytowych od rekordowego dotychczas poziomu z końca roku 2021 wynosi prawie 398 tys.

Pomimo sięgania przez kredytobiorców po coraz wyższe kredyty, skraca się okres ich deklarowanej spłaty. Niezależnie od tego, te zadeklarowane terminy zapadalności kredytów są w rzeczywistości finalizowane wcześniej w efekcie poszukiwania przez kredytobiorców optymalizacji kosztów obsługi zadłużenia, co skutkuje podejmowaniem decyzji o refinansowaniu wcześniej zaciągniętych zobowiązań hipotecznych. Utrzymuje się wysoki udział kredytów spłacanych przed terminem, po części refinansowanych kolejnymi kredytami, w tym wynikającymi ze zmiany zmiennej stopy procentowej na okresowo stałą stopę procentową. W III kwartale udział kredytów refinansowanych wyniósł ok. 22%. Sprzyja temu również widoczna w mediach promocja kredytów refinansowych przez część banków.

Jakość portfela złotowych kredytów mieszkaniowych jest wręcz doskonała. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem spadł w III kwartale 2026 roku do rekordowo niskiego poziomu 1,17% i to pomimo wzrostu o 3,48 p.p. w ujęciu kwartalnym udziału zagrożonych kredytów mieszkaniowych udzielonych we frankach szwajcarskich. To efekt poprawy sytuacji gospodarczej i stabilizacji na rynku pracy.

III kwartał 2026 roku przyniósł kontynuację umiarkowanego, lecz jednak zwyżkowego trendu średnich cen 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkań w większości kluczowych aglomeracji. W pięciu z sześciu największych ośrodków miejskich odnotowano kwartalny wzrost stawek w przedziale 2-3 p.p. Jedynym rynkiem, na którym doszło do korekty, była Łódź, gdzie przeciętne ceny spadły średnio o 0,90% w odniesieniu do II kwartału 2026 roku. Pomimo powszechności podwyżek, skala bieżących wahań wskazuje na dążenie rynku do stanu równowagi. Potwierdza to również skala wzrostu cen w ujęciu rocznym. W przypadku Wrocławia i Krakowa wzrost cen w ujęciu r/r był niższy od wskaźnika kwartalnego wzrostu cen. Najsilniejszy wzrost cen utrzymał się w Gdańsku, gdzie za 1 mkw. trzeba było zapłacić o 7,91% więcej niż rok wcześniej, oraz w Warszawie (+6,73% r/r). Rozpiętość zmian wskaźników wzrostu cen między poszczególnymi metropoliami potwierdza, że procesy cenowe mają charakter selektywny i silnie zależą od lokalnej struktury popytu.

Kondycja cenowa koresponduje z ożywieniem po stronie popytowej – III kwartał przyniósł wyraźne ożywienie transakcyjne na rynku pierwotnym już w lipcu, omijając tradycyjny letni przestój. Wzmożona aktywność kupujących, napędzana m.in. powrotem klientów na rynek i obawami przed dalszym pogorszeniem warunków otoczenia makroekonomicznego, przełożyła się na mocny bilans całego okresu. Mimo obfitej oferty lokali deweloperskich przekraczającej 70 tysięcy jednostek, stały napływ zainteresowanych klientów ograniczył przestrzeń do głębszych korekt cenowych, choć rosnąca pula gotowych mieszkań i elastyczność sprzedających skutecznie ograniczały presję na wzrost cen.

Rynek komercyjnego najmu mieszkań zdaje się, że osiągnął w III kwartale 2026 roku poziom równowagi. W największych polskich miastach przeważyły tendencje spadkowe, choć skala kwartalnych korekt pozostała umiarkowana i w żadnym z analizowanych ośrodków nie przekroczyła 2%. Jedyny wzrost całkowitych kosztów najmu zanotowano w Poznaniu (+1,21% kw./kw.). W Gdańsku, we Wrocławiu oraz w Krakowie odnotowano spadki średnich stawek czynszu również w ujęciu rocznym. Najwyższy wzrost w skali roku odnotowano w Łodzi (+4,70%).

Mimo tradycyjnego dla końca lata i września szczytu popytu akademickiego, właściciele mieszkań nie byli w stanie przeforsować podwyżek czynszów. Sytuacja ta wynikała z faktu, że na rynek trafiła największa od pięciu lat liczba mieszkań na wynajem, co wyraźnie zmieniło układ sił na korzyść najemców. Na silną odbudowę podaży – szczególnie widoczną w dużych aglomeracjach i ośrodkach turystycznych – złożył się zarówno stabilny napływ nowych inwestycji, jak i powrót części lokali z najmu krótkoterminowego na rynek długoterminowy. Wysoka konkurencja o najemcę oraz rosnąca wrażliwość cenowa gospodarstw domowych wymuszały na wynajmujących większą elastyczność i skutecznie ograniczały presję na wzrost stawek w ujęciu jednostkowym.

Po stronie podażowej deweloperzy przyjęli strategię racjonalizacji nowej podaży. Rozpoczynano mniej nowych inwestycji, co było naturalną korektą po wcześniejszych intensywnych okresach oraz odzwierciedleniem dążenia branży do ochrony marż i dopasowania skali projektów do zasobów. Oferta na głównych rynkach utrzymała się stabilnie powyżej 70 tysięcy lokali, co w zderzeniu z bieżącą sprzedażą i rosnącą pulą gotowych mieszkań zagwarantowało kupującym duży komfort wyboru.

Rozpoczęto budowę 33,6 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 13,3% w ujęciu kwartalnym, choć w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku dynamika pozostała dodatnia (+5,7%). Podobną korektę odnotowano w zakresie przygotowania kolejnych projektów – liczba mieszkań objętych pozwoleniami na budowę lub zgłoszeniami wyniosła 45,8 tys., czyli mniej o 6,6% w ujęciu kwartalnym, ale więcej o 1,5% w ujęciu rocznym. Portfel uzyskanych pozwoleń wyraźnie przewyższa wolumen faktycznie uruchamianych budów. Ostrożniejsze tempo uruchamiania nowych inwestycji można wiązać z koniecznością dostosowania podaży do dużej liczby mieszkań pozostających w ofercie.

Już po podsumowaniu wyników akcji kredytowej w pierwszych dziewięciu miesiącach br. można ogłosić nowy rekord udzielonych kredytów na poziomie przekraczającym 115 mld złotych, a nie jest wykluczone, że na koniec roku 2026 możemy zbliżyć się do poziomu 150 mld złotych kredytów udzielonych w jednym roku. Co prawda w ujęciu liczbowym nie pobijemy rekordowego wyniku z roku 2007, gdy sektor bankowy udzielił ponad 314 tys. nowych kredytów (o łącznej wartości 55,9 mld złotych), przy bardzo wysokim udziale kredytów frankowych, ale całkiem realne wydaje się osiągnięcie poziomu 300 tys. kredytów na koniec roku 2026.

Sektor bankowy od ponad 22 lat konsekwentnie realizuje najbardziej efektywny program wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce, oferując długoletnie kredyty mieszkaniowe. O szeregu innych możliwych, a nawet koniecznych do uruchomienia w naszym kraju rozwiązaniach w obszarze rozwoju budownictwa mieszkaniowego miesiliśmy okazję debatować w dniach 22 i 23 października podczas XXII Kongresu Finansowania Nieruchomości zorganizowanego przez Związek Banków Polskich. W 7 panelach dyskusyjnych uczestniczyło prawie 40 ekspertów ze środowiska bankowego, deweloperskiego, rzeczoznawców majątkowych oraz środowiska naukowego. Zainteresowanych odsyłam do portalu Bank.pl, gdzie publikowano sprawozdania ze wszystkich paneli Kongresu.

Tymczasem minęły 3 lata od powstania Koalicji 15 października i na rynku mieszkaniowym i kredytowym zaczynają działać mechanizmy samoregulacji. W dużej mierze jest to zapewne efekt braku prób ingerowania w ten sprawnie funkcjonujący mechanizm wolnorynkowy ze strony rządu. Oczywiście te komercyjne rozwiązania nie zaspokoją potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin o dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu hipotecznego. I w obszarze rozwoju segmentu mieszkań o umiarkowanych czynszach najwyższy czas na odkrycie kart przez rząd. To, co możemy podpowiedzieć, to wprowadzenie ulgi podatkowej dla nabywców mieszkań na wynajem, przy wprowadzeniu mechanizmu regulacji stawek czynszu w tym zasobie. Nadal rekomendujemy nowelizację ustawy o ochronie praw lokatorów oraz wprowadzenie symetrii praw i obowiązków obu stron komercyjnego, prywatnego najmu mieszkań, co powinno pozwolić na uwolnienie na rynek najmu znaczącej liczby pustostanów.

Zgodnie z tradycją ostatnich Raportów pochwalę się i tym razem rekordowymi przyrostami zasobów bazy danych Systemu AMRON. Przypomnę więc, **że w całym roku 2025, banki wprowadziły do AMRON ponad 400 tys. nowych rekordów. W tym roku w efekcie uwolnienia danych z powiatowych Rejestrów Cen Nieruchomości, baza danych AMRON wzbogaciła się o ponad 563 tys. nowych rekordów, w tym oprawie 350 tys. rekordów o aktualnych cenach transakcyjnych nieruchomości.** Zakończymy więc rok 2026 rekordowym wzrostem danych w AMRON w ponad 22-letniej historii tego Systemu. Przypomnę jeszcze, że dysponujemy również bogatą Bazą Danych Nieruchomości z parametrami ESG dla obszaru całej Polski. Do dyspozycji ponad 500 podmiotów gospodarczych korzystających z Systemu AMRON udostępniamy dziś **5,5 mln rekordów o nieruchomościach**. Mamy też ofertę dla osób fizycznych, chcących zweryfikować aktualną cenę transakcyjną interesującej je nieruchomości mieszkalnej. Od początku listopada 2025 r. Centrum AMRON oferuje roku nowy Raport RON, wyznaczający dla zdefiniowanego przez zamawiającego lokalu mieszkalnego najbardziej prawdopodobną cenę transakcyjną.

Zapraszam do lektury Raportu. Będziemy zobowiązani za wszelkie uwagi pozwalające na doskonalenie kolejnych wersji Raportu. Pytania i sugestie proszę kierować na adres e-mail: raport@amron.pl

dr Jacek Furga

* Centrum AMRON jest jednostką powołaną do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działającą w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

Trzeci kwartał 2026 roku na polskim rynku nieruchomości upłynął pod znakiem dużej aktywności transakcyjnej, która wbrew wieloletnim schematom sezonowym przebiegła bez tradycyjnego letniego przestoju. Sytuację makroekonomiczną cechowało łagodne hamowanie realnego wzrostu gospodarczego oraz silna presja kosztowa w segmencie budowlanym. Mimo stabilnego bezrobocia i utrzymujących się na solidnym poziomie wynagrodzeń, obawy o otoczenie makroekonomiczne i geopolityczne w przyszłości rodziło u gospodarstw domowych potrzebę większej ostrożności, co paradoksalnie przekładało się na silną determinację w dążeniu do szybkiego sfinalizowania decyzji zakupowych.

W sektorze finansowania hipotecznego III kwartał przyniósł kontynuację wysokich wolumenów sprzedaży, lecz w zupełnie nowym reżimie. Pod wpływem rosnących stóp IRS oraz obaw inflacyjnych, banki po raz pierwszy od dłuższego czasu zaostrzyły kryteria przyznawania finansowania, co przełożyło się m.in. na spadek zdolności kredytowej pod koniec okresu. Choć statystyki wciąż napędzała znacząca pula transakcji refinansowych, to rosnący koszt kapitału i restrykcyjne kryteria bankowe zmusiły kupujących do dokładniejszego weryfikowania ofert i rozważniejszego dobierania nieruchomości.

Po stronie podażowej deweloperzy przyjęli strategię racjonalizacji nowej podaży. Rozpoczynano mniej nowych inwestycji, co było naturalną korektą po wcześniejszych intensywnych okresach oraz odzwierciedleniem dążenia branży do ochrony marż i dopasowania skali projektów do poziomu monitorowanej sprzedaży w minionych okresach oraz oferty podażowej. Oferta na głównych rynkach utrzymała się stabilnie powyżej 70 tysięcy lokali, co w zderzeniu z bieżącą sprzedażą i rosnącą pulą gotowych mieszkań zagwarantowało kupującym duży komfort wyboru. W tych warunkach ceny transakcyjne w większości aglomeracji kontynuowały trend umiarkowanych, selektywnych wzrostów (odnotowując lokalnie korekty), a elastyczna polityka sprzedających skutecznie hamowała silniejszą presję na stawki. Równolegle na rynku najmu wysoka podaż lokali, zasilona m.in. powrotem zasobów z najmu krótkoterminowego, doprowadziła do korekty stawek pomimo tradycyjnego szczytu popytu akademickiego na przełomie lata i wczesnej jesieni. Wysoka konkurencja na rynku przesunęła punkt ciężkości na korzyść najemców, odbierając wynajmującym przestrzeń do forsowania podwyżek.

Podsumowując, III kwartał 2026 roku zderzył silną aktywność kupujących z rosnącymi barierami po stronie zdolności kredytowej oraz wzrostem kosztów wykonawstwa. Rosnący koszt kapitału oraz ostrożniejsze podejście banków sugerują, że końcówka roku upływać będzie pod znakiem wzmożonej czujności rynkowej, zmuszając deweloperów do elastycznego reagowania na realne możliwości portfeli klientów.

NAJWAŻNIEJSZE FAKTY Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH I RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W III KWARTALE 2026 ROKU

MAKROEKONOMIA

- **Stabilizacja stóp procentowych** – w III kwartale 2026 roku Rada Polityki Pieniężnej utrzymała podstawowe stopy procentowe na dotychczasowym poziomie – stopa referencyjna wyniosła 3,75%.

- **Hamowanie wzrostu PKB** – według szybkiego szacunku GUS, w III kwartale 2026 roku PKB niewyrównany sezonowo zwiększył się realnie o 3,5% r/r. To odczyt zgodny z prognozami i oznacza spadek tempa wzrostu polskiej gospodarki wobec 4,1% zanotowanych w II kwartale.

- **Umiarkowany wzrost cen** – w III kwartale 2026 roku wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS wyniósł 100,8 (poziom inflacji: 0,8%) w odniesieniu do poprzedniego kwartału, a w relacji do analogicznego kwartału roku poprzedniego – 103,5 (inflacja: 3,5%).

- **Stabilny poziom bezrobocia** – na koniec III kwartału 2026 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,8%, czyli tyle samo co w czerwcu br. i zaledwie o 0,2 p.p. więcej w ujęciu rocznym.

- **Utrzymanie wysokiego poziomu wynagrodzeń** – przeciętne miesięczne wynagrodzenie

brutto w sektorze przedsiębiorstw (bez wypłat nagród z zysku) wyniosło w III kwartale 2026 roku 9 382,05 zł. Co prawda oznacza to minimalną korektę o 0,14% w ujęciu kwartalnym, jednak w skali roku jest to nadal solidny wzrost o 5,99%.

- **Poprawa nastrojów konsumenckich** – III kwartał 2026 roku przyniósł niewielką poprawę ocen sytuacji gospodarczej i perspektyw konsumpcyjnych gospodarstw domowych. Wartości obu wskaźników koniunktury konsumenckiej publikowanych przez GUS – bieżącego wskaźnika ufności konsumenckiej (BWUK) oraz wyprzedzającego wskaźnika ufności konsumenckiej (WWUK) – wzrosły odpowiednio do -10,8 pkt i -7,6 pkt, co oznacza kwartalną poprawę o 1,0 pkt w przypadku BWUK oraz 1,6 pkt dla WWUK. Niemniej jednak, analizując dynamikę wewnątrz samego kwartału, widać, że w drugiej jego połowie optymizm zaczął słabnąć – wskaźnik WWUK notował spadki w ujęciu miesięcznym zarówno w sierpniu (do -7,6 pkt), jak i we wrześniu (do -7,9 pkt), co odzwierciedla rosnącą ostrożność gospodarstw domowych w obliczu otoczenia makroekonomicznego i geopolitycznego.

- **Przyspieszenie wzrostu cen w budownictwie** – w ślad za wcześniejszymi prognozami sektora, producenci i wykonawcy skorygowali ceniki w górę. We wrześniu 2026 roku dynamika cen w budownictwie osiągnęła 6,9% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (dane GUS), kontynuując wyraźny trend przyspieszenia obserwowany od jesieni ubiegłego roku. Był to najwyższy roczny wskaźnik wzrostu cen w budownictwie od początku 2024 roku. Szczególnie silną presję kosztową odnotowano w segmencie robót budowlanych specjalistycznych, gdzie roczne tempo wzrostu cen wyniosło 7,7%.

RYNEK KREDYTOWY

- **Dalszy wzrost portfela i wartości zadłużenia hipotecznego** – w III kwartale 2026 roku odnotowano dodatnią dynamikę liczby czynnych umów kredytowych, których poziom na koniec września wyniósł 2 150 879 sztuk. Oznacza to niewielki przyrost o 0,20% w skali kwartału. Choć to dopiero drugi z kolei kwartał wzrostowy po ponad czteroletnim okresie spadków i jest jeszcze za wcześnie, by ogłaszać trwałe odwrócenie trendu, w ujęciu rocznym skala kurczenia się portfela uległa dalszemu wyhamowaniu – spadek względem III kwartału 2025 roku wyniósł 0,55% (wobec -1,34% r/r kwartał wcześniej). Równolegle całkowite zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrosło o 2,60% kw./kw., osiągając wartość 543,485 mld zł, co oznacza wzrost o 7,23% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku i sygnalizuje wyższą średnią wartość nowo zaciąganych zobowiązań.

- **Spadek dostępności kredytów mieszkaniowych** – po okresie stabilizacji w II kwartale, w III kwartale 2026 roku doszło do wyraźnego osłabienia dostępności finansowania hipotecznego. Zgodnie z wynikami ankiety NBP banki po raz pierwszy od siedmiu kwartałów zaostrzyły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych, modyfikując m.in. zasady uwzględniania dochodów. Przełożyło się to bezpośrednio na potencjał nabywczy klientów – o ile w pierwszej części kwartału parametry utrzymywały się na stabilnych poziomach, o tyle we wrześniu doszło do gwałtownego zwrotu – w ujęciu miesięcznym mediana zdolności kredytowej przykładowej trzyosobowej rodziny obniżyła się o ok. 40 tys. zł

  Presję na warunki finansowania wywarły zawirowania geopolityczne oraz obawy o inflację, które podbiły rynkowe stopy IRS oraz wywołały oczekiwania możliwości podwyżek stóp procentowych, windując oprocentowanie kredytów z okresowo stałą stopą. Mimo redukcji marż kredytowych przez część banków pod wpływem presji konkurencyjnej, pierwszy raz od trzech kwartałów zanotowano spadek napływu nowych wniosków kredytowych.

- **Kolejne rekordy akcji kredytowej** – III kwartał 2026 roku przyniósł dalszy wzrost aktywności na rynku kredytów mieszkaniowych, choć dynamika sprzedaży była już nieco niższa niż w poprzednim kwartale. Banki udzieliły 85,9 tys. nowych kredytów hipotecznych o łącznej wartości 41,9 mld zł, co oznacza wzrost odpowiednio o 2,8% w ujęciu kwartalnym i 32,5% w ujęciu rocznym pod względem liczby umów oraz o 5,3% i 43,5% pod względem ich wartości. Tym samym zarówno liczba, jak i wartość nowej akcji kredytowej osiągnęły kolejne wysokie poziomy, potwierdzając utrzymującą się dobrą koniunkturę na rynku finansowania

nieruchomości. Poziom refinansowań nieznacznie się obniżył, jednak nadal pozostawał istotny i odpowiadał za blisko 21% nowej sprzedaży. Jednocześnie wyraźnie rosła skala finansowania nowych potrzeb mieszkaniowych. Czysta podaż kredytów, po wyłączeniu refinansowań, przekroczyła w III kwartale 33 mld zł, co oznacza wzrost o ponad 14% względem poprzedniego kwartału i o prawie 40% w porównaniu z analogicznym okresem 2025 roku. Wskazuje to, że obserwowany wzrost akcji kredytowej znajduje przede wszystkim odzwierciedlenie w utrzymującym się wysokim popycie na finansowanie zakupów nieruchomości, a nie wyłącznie w wymianie istniejących zobowiązań na korzystniejsze warunki.

W ciągu dziewięciu miesięcy br. banki udzieliły łącznie 242,5 tys. kredytów na kwotę ponad 115 mld zł. Oznacza to, że już na koniec trzeciego kwartału pobity został rekord wartości nowej akcji kredytowej z całego 2025 roku. Natomiast w ujęciu liczbowym wynik pozostaje wprawdzie poniżej historycznych rekordów z lat 2006-2008, kiedy roczna sprzedaż przekraczała 280-310 tys. umów, jednak akcja kredytowa w całym 2026 roku może przewyższyć również te poziomy. Skala dotychczasowej sprzedaży potwierdza wyjątkowo wysoką aktywność sektora bankowego i wskazuje, że 2026 rok ma szansę zapisać się jako rekordowy okres w historii rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce, zarówno pod względem wartości, jak i liczby udzielonych finansowań.

- **Dalszy wzrost wartości nowych kredytów** – w III kwartale 2026 roku przeciętna kwota nowo udzielonego kredytu mieszkaniowego ustanowiła kolejny rekord, osiągając poziom 487 427 zł. W porównaniu z poprzednim kwartałem to więcej o 2,5% (czyli 11,8 tys. zł), natomiast w ujęciu rocznym – o 8,2% (co odpowiada kwocie 37 tys. zł). Zjawisko to w przeważającej mierze kształtowane było przez kredyty złotowe, stanowiące aż 99,4% nowej akcji kredytowej. Średnia kwota takich kredytów zwiększyła się do 487 510 zł (+2,4% kw./kw. oraz +8,0% r/r), z kolei w segmencie kredytów w walutach obcych przeciętna wartość wyniosła 475 991 zł, wykazując stosunkowo silną dynamikę wzrostu zarówno w skali kwartału (+4,6%), jak i roku (+11,2%). Rozpatrując strukturę nowej sprzedaży widać umocnienie pozycji segmentów wysokokwotowych (przekraczających 400 tys. zł): ich udział wzrósł o 1,8 p.p. w ujęciu kwartalnym oraz o ponad 7 p.p. w ujęciu rocznym.

- **Zmiany struktury nowych kredytów** – w III kwartale 2026 roku w strukturze nowo udzielonych zobowiązań zarysowało się wyraźne przesunięcie w stronę dłuższych horyzontów czasowych – udział kredytów mieszkaniowych z okresem spłaty od 25 do 35 lat zyskał 2 p.p. w ujęciu kwartalnym, osiągając poziom 59,84%. Z kolei w strukturze LtV odnotowano wzrost udziału kredytów o najniższym ryzyku (do 30%) o 1,2 p.p., przy jednoczesnym lekkim spadku w przedziałach 30-50% oraz 50-80%. Wskazuje to na rosnącą skłonność do wydłużania okresu kredytowania przy jednoczesnym dbaniu o solidny wkład własny.

RYNEK MIESZKANIOWY

- **Korekta aktywności inwestycyjnej deweloperów** – III kwartał 2026 roku przyniósł pewne wyhamowanie aktywności inwestycyjnej deweloperów po bardzo intensywnym drugim kwartale. Rozpoczęto budowę 33,6 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 13,3% w ujęciu kwartalnym, choć w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku dynamika pozostała dodatnia (+5,7%). Podobną korektę odnotowano w zakresie przygotowania kolejnych projektów – liczba mieszkań objętych pozwoleniami na budowę lub zgłoszeniami wyniosła 45,8 tys., czyli mniej o 6,6% w ujęciu kwartalnym, ale więcej o 1,5% w ujęciu rocznym. Spadek ten w dużej mierze wynikał z osłabienia aktywności urzędowej pod koniec wakacji (w sierpniu wydano zaledwie 13,5 tys. pozwoleń). Portfel uzyskanych pozwoleń wciąż jednak wyraźnie przewyższa wolumen faktycznie rozpoczynanych budów, co potwierdza, że deweloperzy nadal dysponują bankiem przygotowanych projektów, co pozwala im elastycznie reagować na zmiany popytu i warunków rynkowych. Jednocześnie ostrożniejsze tempo uruchamiania nowych inwestycji można wiązać z koniecznością dostosowania podaży do dużej liczby mieszkań pozostających w ofercie.

W przeciwieństwie do wskaźników nowej podaży, w obszarze finalizacji inwestycji zanotowano dalszy wzrost. W III kwartale deweloperzy przekazali do użytkowania 34,4 tys. mieszkań, czyli o 10,8% więcej niż w poprzednim kwartale oraz o 1,4% więcej w skali roku.

Po dziewięciu miesiącach 2026 roku wszystkie trzy statystyki pozostają powyżej poziomów sprzed roku, jednak wyraźne spowolnienie dynamiki nowych budów w III kwartale wskazuje na ostrożne dawkowanie nowej podaży.

Jednocześnie sytuacja na największych rynkach mieszkaniowych wskazuje na stopniowe bilansowanie relacji popytu i podaży – sprzedaż w III kwartale wzrosła, jednak oferta mieszkań pozostaje wysoka, a liczba gotowych, niesprzedanych lokali nadal się zwiększa. W tych warunkach deweloperzy utrzymują powściągliwe, rozważne podejście do uruchamiania nowych projektów, koncentrując się na wykorzystaniu przygotowanych wcześniej banków ziemi oraz dostosowywaniu skali inwestycji do realnej chłonności rynku. Perspektywy kolejnych kwartałów będą więc zależały przede wszystkim od trwałości poziomu wysokiej aktywności kupujących oraz tempa absorpcji już dostępnej oferty.

- **Umiarkowany wzrost cen transakcyjnych** – III kwartał 2026 roku przyniósł kontynuację zwyżkowego trendu średnich cen 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w większości kluczowych aglomeracji. W pięciu z sześciu największych ośrodkach miejskich odnotowano kwartalny wzrost stawek. Najwyższą dynamikę w odniesieniu do II kwartału br. zaobserwowano w Poznaniu (+3,40%) oraz Gdańsku (+2,83%). Wyraźne podwyżki wystąpiły także we Wrocławiu (+2,16%), Warszawie (+2,08%) i Krakowie (+1,60%). Jedynym rynkiem, na którym doszło do korekty, była Łódź, gdzie przeciętne ceny spadły średnio o 0,90% w odniesieniu do II kwartału 2026 roku. Pomimo powszechności podwyżek, skala bieżących wahań pozostaje umiarkowana, odzwierciedlając dążenie rynku do równowagi.

  W ujęciu rocznym najsilniejszy wzrost cen utrzymał się w Gdańsku, gdzie za 1 m² trzeba było zapłacić o 7,91% więcej niż rok wcześniej, oraz w Warszawie (+6,73% r/r). Dodatnią dynamikę w skali roku zanotowano również w Poznaniu (+4,41%), Łodzi (+2,49%), Wrocławiu (+1,20%) i Krakowie (+1,56%). Rozpiętość między poszczególnymi metropoliami potwierdza, że procesy cenowe mają charakter selektywny i silnie zależą od lokalnej struktury popytu.

  Kondycja cenowa koresponduje z ożywieniem po stronie popytowej – III kwartał przyniósł wyraźne ożywienie transakcyjne na rynku pierwotnym już w lipcu, omijając tradycyjny letni przestój. Wzmożona aktywność kupujących, napędzana m.in. powrotem klientów na rynek i obawami przed dalszym pogorszeniem warunków otoczenia makroekonomicznego, przełożyła się na mocny bilans całego okresu. Mimo obfitej oferty lokali deweloperskich przekraczającej 70 tysięcy jednostek, stały napływ zainteresowanych klientów ograniczył przestrzeń do głębszych korekt cenowych, choć rosnąca pula gotowych mieszkań i elastyczność sprzedających skutecznie ograniczały presję na wzrost cen.

- **Korekta czynszów najmu** – w III kwartale 2026 roku na rynku najmu mieszkań w największych polskich miastach przeważyły tendencje spadkowe, choć skala kwartalnych korekt pozostała umiarkowana i w żadnym z analizowanych ośrodków nie przekroczyła 2%. Najgłębsze obniżki nominalnych stawek najmu w relacji do II kwartału odnotowano w Gdańsku (-1,85% kw./kw.) oraz Krakowie (-1,73%). Niewielkie spadki wystąpiły także w Katowicach (-0,92%) oraz Warszawie (-0,87%). Z kolei we Wrocławiu oraz Łodzi stawki najmu praktycznie nie uległy zmianie, utrzymując stabilny poziom z poprzedniego kwartału. Jedyny wyraźniejszy wzrost całkowitych kosztów najmu zanotowano w Poznaniu (+1,21% kw./kw.). W ujęciu rocznym najbardziej potaniał najem we Wrocławiu (-2,68% r/r), Krakowie (-2,21%) i Gdańsku (-2,14%), podczas gdy dodatnią dynamikę utrzymały Łódź (+4,70%), Poznań (+2,50%), Katowice (+2,49%) oraz Warszawa (+2,68%).

  Mimo tradycyjnego dla końca lata i września szczytu popytu akademickiego, właściciele mieszkań nie byli w stanie przeforsować podwyżek czynszów. Sytuacja ta wynikała z faktu, że na rynek trafiła największa od pięciu lat liczba mieszkań na wynajem, co wyraźnie zmieniło układ sił na korzyść najemców. Na silną odbudowę podaży – szczególnie widoczną w dużych aglomeracjach i ośrodkach turystycznych – złożył się zarówno stabilny napływ nowych inwestycji, jak i powrót części lokali z najmu krótkoterminowego na rynek długoterminowy. Wysoka konkurencja o najemcę oraz rosnąca wrażliwość cenowa gospodarstw domowych wymuszały na wynajmujących większą elastyczność i skutecznie ograniczały presję na wzrost stawek w ujęciu jednostkowym.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

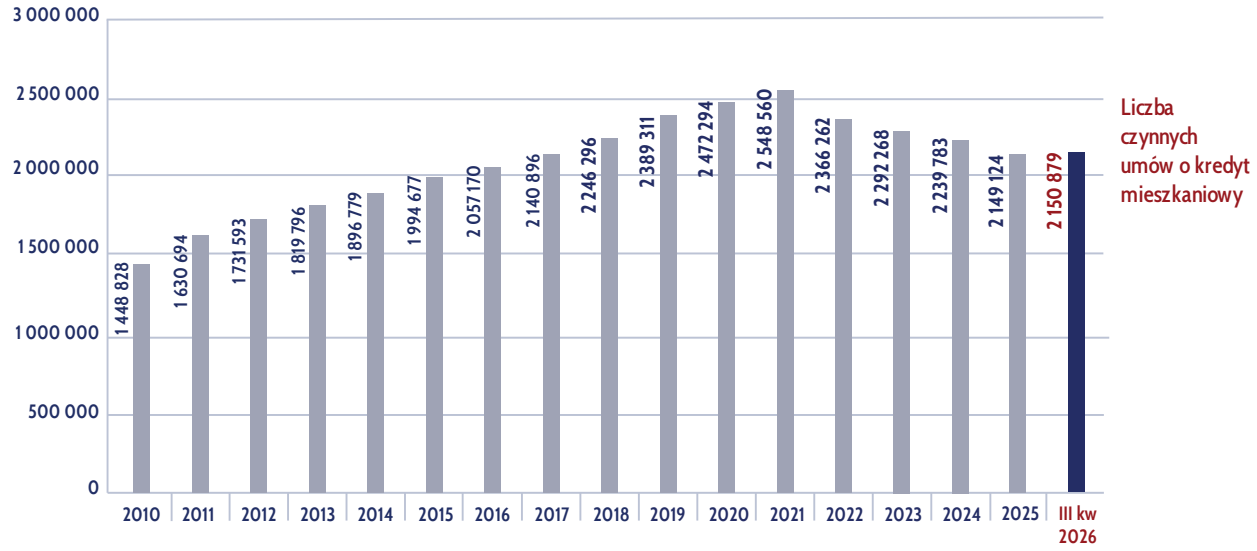
Czynne kredyty mieszkaniowe

Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

2 150 879

0,20% k/k

0,55% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

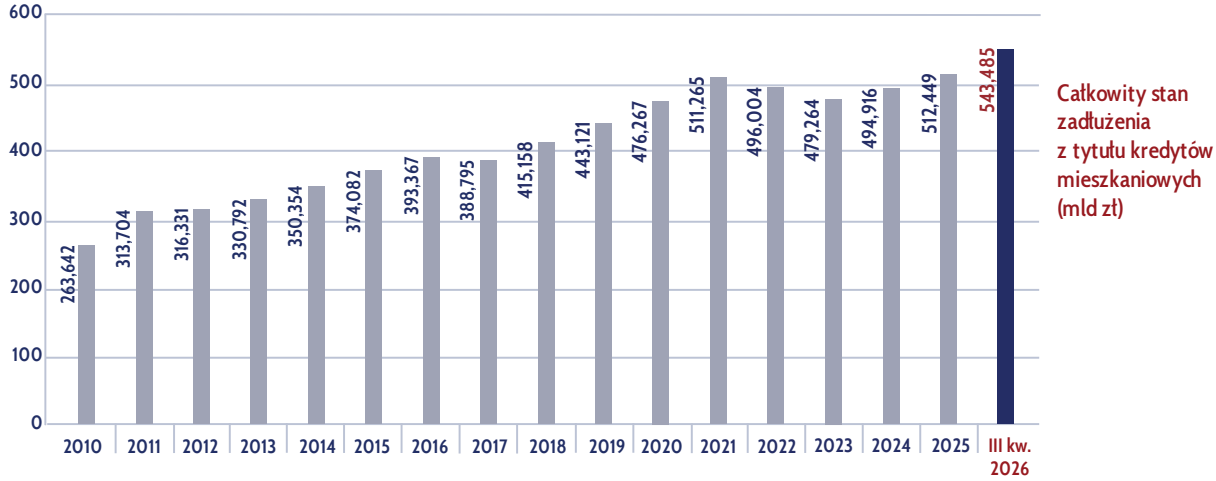
Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia

543,485 mld zł

2,60% k/k

7,23% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Wartość nowych kredytów

41,851 mld zł

5,30% k/k
43,47% r/r

Liczba nowych kredytów

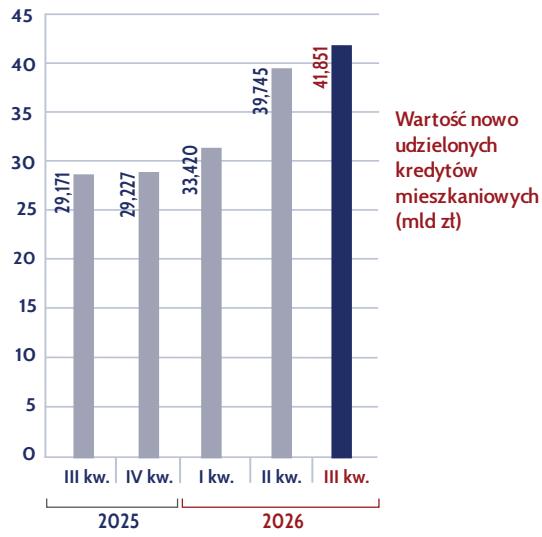
85 862

2,76% k/k
32,51% r/r

OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
III kw. 2025	29,171	18,55% ↗	64 796	16,71% ↗
IV kw. 2025	29,227	0,19% ↗	64 228	0,88% ↘
I kw. 2026	33,420	14,34% ↗	73 126	13,85% ↗
II kw. 2026	39,745	14,34% ↗	83 559	14,27% ↗
III kw. 2026	41,851	5,30% ↗	85 862	2,76% ↗

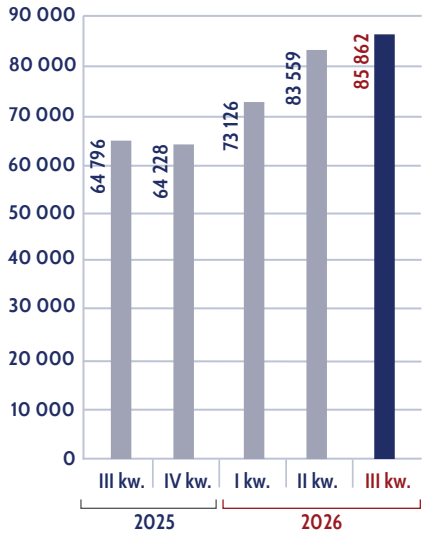
Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych (mld zł)

ŹRÓDŁO: SARFIN



Liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej

Udział w wartości nowych kredytów

70,84%

1,93% k/k ↗

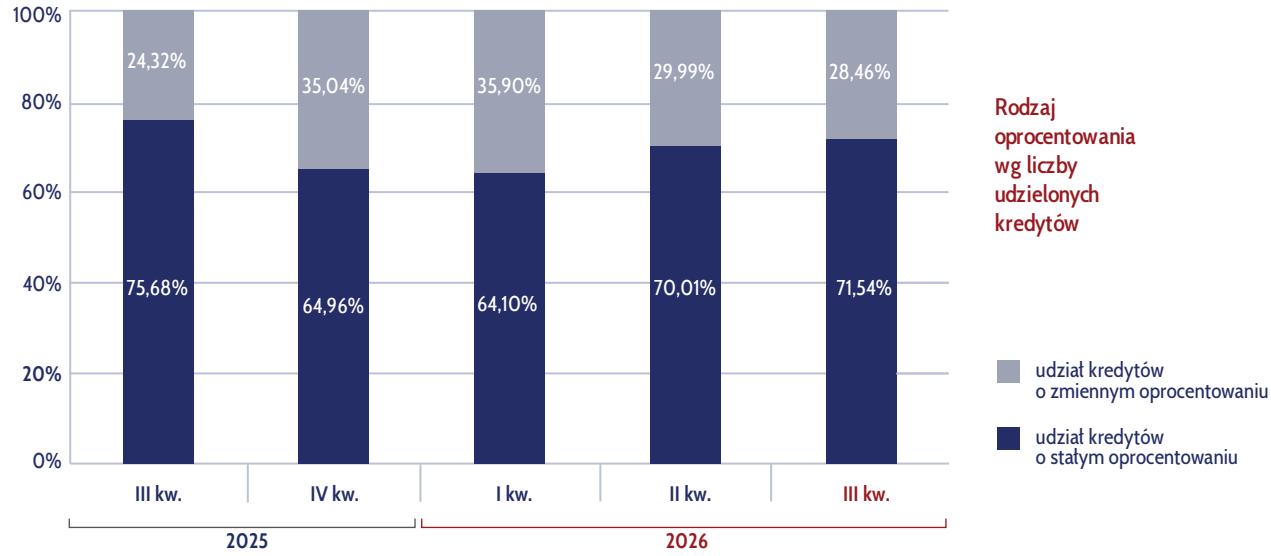
4,52 p.p. r/r ↘

Udział w liczbie nowych kredytów

71,54%

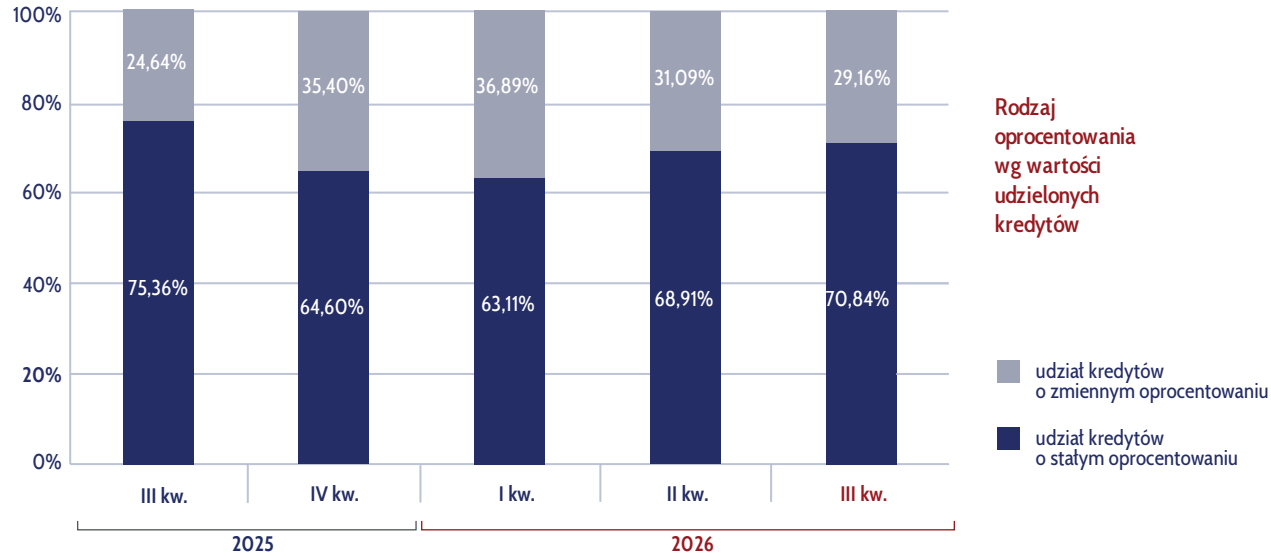
1,53% k/k ↗

4,14 p.p. r/r ↘



* dane skorygowane

ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

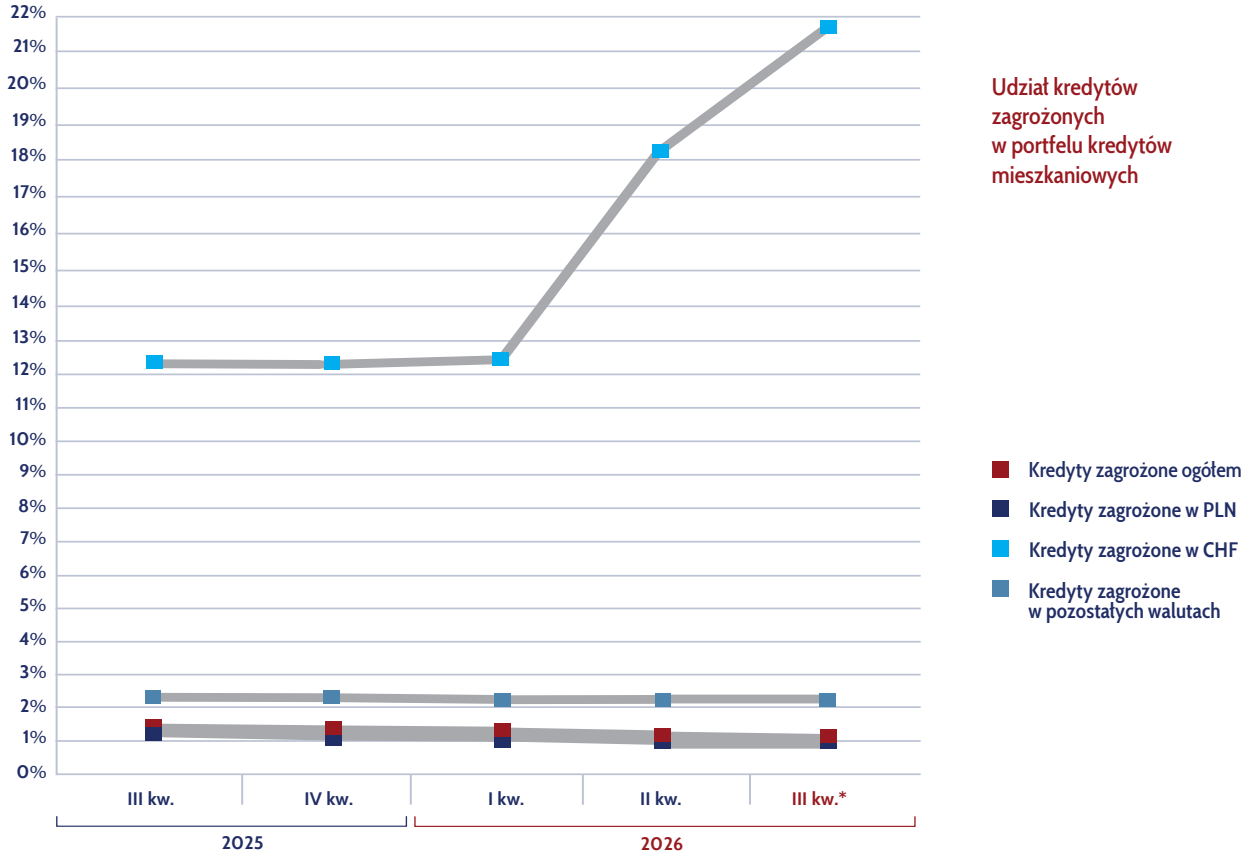


* dane skorygowane

ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Jakość portfela kredytowego

Kredyty zagrożone ogółem	Kredyty zagrożone w PLN	Kredyty zagrożone w CHF	Kredyty zagrożone inne
1,17%	**1,01%**	**21,74%**	**2,31%**
0,06 p.p. k/k ↘	0,06 p.p. k/k ↘	3,48 p.p. k/k ↗	0,04 p.p. k/k ↗
0,25 p.p. r/r ↘	0,20 p.p. r/r ↘	9,35 p.p. r/r ↗	0,04 p.p. r/r ↘



* Skokowy wzrost wskaźnika ma charakter wyłącznie księgowy i wynika z istotnego spadku wartości bilansowej brutto portfela CHF po wyrokach unieważniających sądów I instancji. Wartość kredytów ze stwierdzoną utratą wartości pozostała na stabilnym poziomie.

ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
III kw. 2025	1,42%	1,21%	12,40%	2,35%
IV kw. 2025	1,34%	1,16%	12,35%	2,28%
I kw. 2026	1,29%	1,11%	12,48%	2,24%
II kw. 2026	1,23%	1,07%	18,26%	2,27%
III kw. 2026	1,17%	1,01%	21,74%	2,31%

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

Waluta kredytu

PLN	CHF	EUR	INNE
99,38%	**0,00%**	**0,62%**	**0,00%**
0,01 p.p. k/k ↗	0,00 p.p. k/k	0,01 p.p. k/k ↘	0,00 p.p. k/k
0,22 p.p. r/r ↗	0,01 p.p. r/r ↘	0,19 p.p. r/r ↘	0,02 p.p. r/r ↘

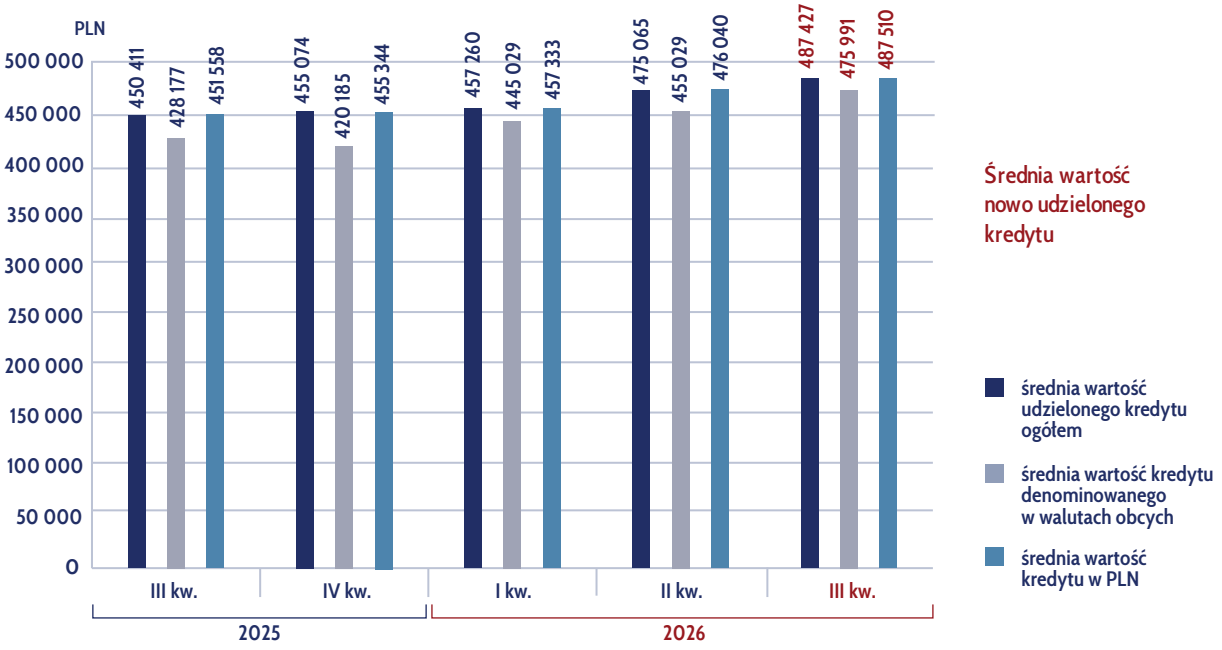
OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
III kw. 2025	99,16%	0,01%	0,81%	0,02%
IV kw. 2025	99,24%	0,00%	0,76%	0,00%
I kw. 2026	99,43%	0,00%	0,57%	0,00%
II kw. 2026	99,37%	0,00%	0,63%	0,00%
III kw. 2026	99,38%	0,00%	0,62%	0,00%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

Średnia wartość kredytu

Średnia wartość udzielanego kredytu ogółem	Średnia wartość kredytu walutowego	Średnia wartość kredytu udzielanego w PLN
487 427	**475 991**	**487 510**
2,48% k/k 8,22% r/r	4,61% k/k 11,17% r/r	2,41% k/k 7,96% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

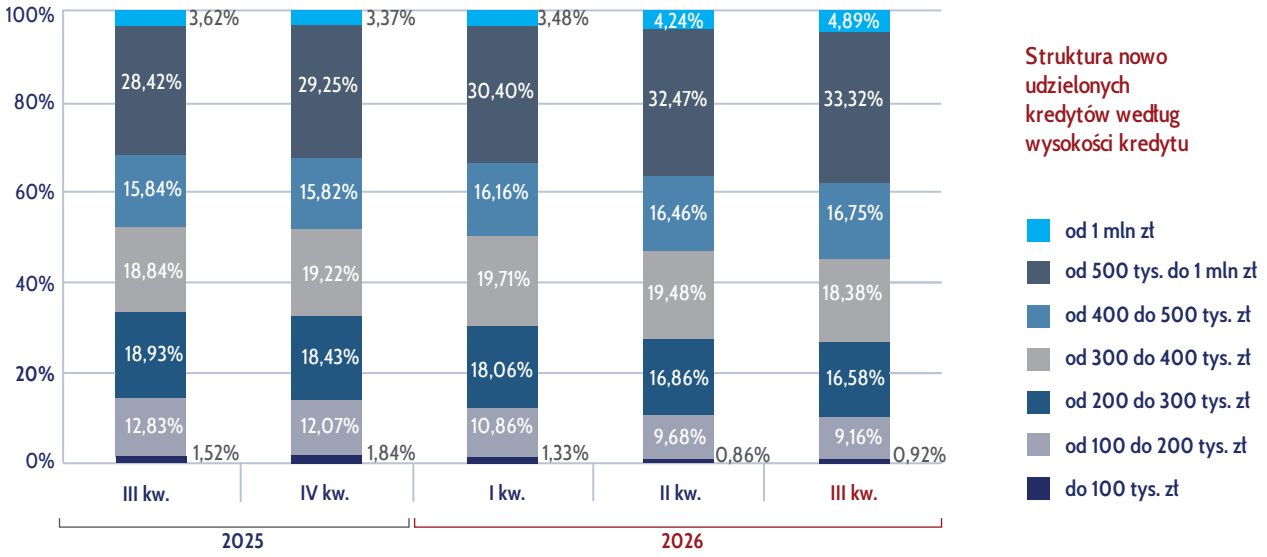
OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
III kw. 2025	450 411	428 177	451 558
IV kw. 2025	455 074	420 185	455 344
I kw. 2026	457 260	445 029	457 333
II kw. 2026	475 652	455 029	476 040
III kw. 2026	487 427	475 991	487 510

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

do 200 tys.	200 tys. – 300 tys.	300 tys. – 400 tys.	400 tys. – 500 tys.	powyżej 500 tys.
10,08%	**16,58%**	**18,38%**	**16,75%**	**38,21%**
0,46 p.p. k/k ↘	0,23 p.p. k/k ↘	1,10 p.p. k/k ↘	0,29 p.p. k/k ↗	1,50 p.p. k/k ↗
4,27 p.p. r/r ↘	2,35 p.p. r/r ↘	0,46 p.p. r/r ↘	0,91 p.p. r/r ↗	6,17 p.p. r/r ↗



ŹRÓDŁO: SARFIN

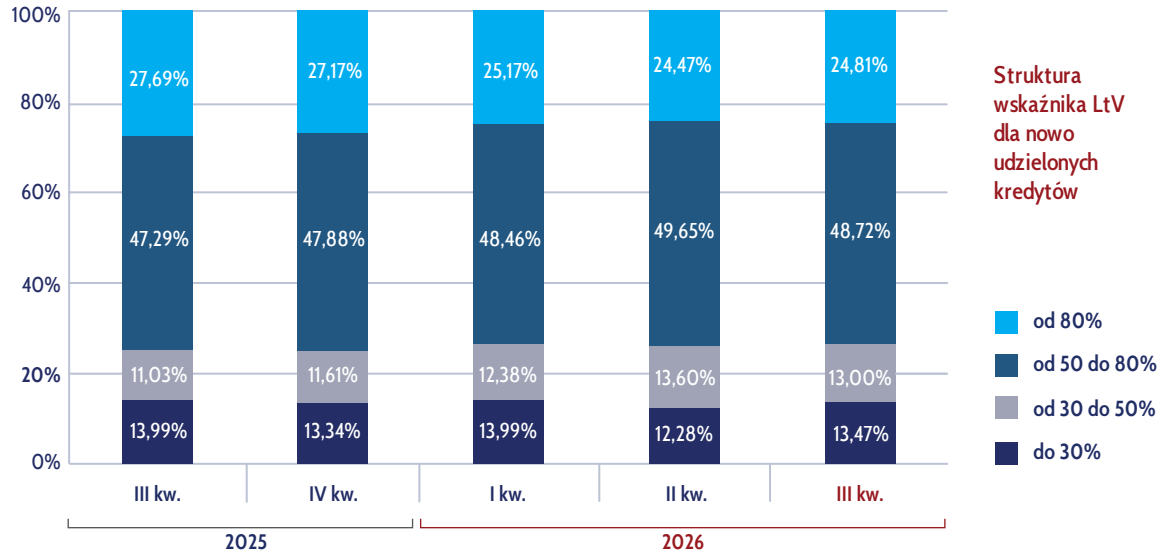
	III kw. 2025	IV kw. 2025	I kw. 2026	II kw. 2026	III kw. 2026
do 100 tys. zł	1,52%	1,84%	1,33%	0,86%	0,92%
od 100 do 200 tys. zł	12,83%	12,07%	10,86%	9,68%	9,16%
od 200 do 300 tys. zł	18,93%	18,43%	18,06%	16,81%	16,58%
od 300 do 400 tys. zł	18,84%	19,22%	19,71%	19,48%	18,38%
od 400 do 500 tys. zł	15,84%	15,82%	16,16%	16,46%	16,75%
od 500 tys. do 1 mln zł	28,42%	29,25%	30,40%	32,47%	33,32%
od 1 mln zł	3,62%	3,37%	3,48%	4,24%	4,89%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

do 30%	od 30 do 50%	od 50 do 80%	od 80%
13,47%	**13,00%**	**48,72%**	**24,81%**
1,19 p.p. k/k ↗	0,60 p.p. k/k ↘	0,93 p.p. k/k ↘	0,34 p.p. k/k ↗
0,52 p.p. r/r ↘	1,97 p.p. r/r ↗	1,43 p.p. r/r ↗	2,88 p.p. r/r ↘



ŹRÓDŁO: SARFIN

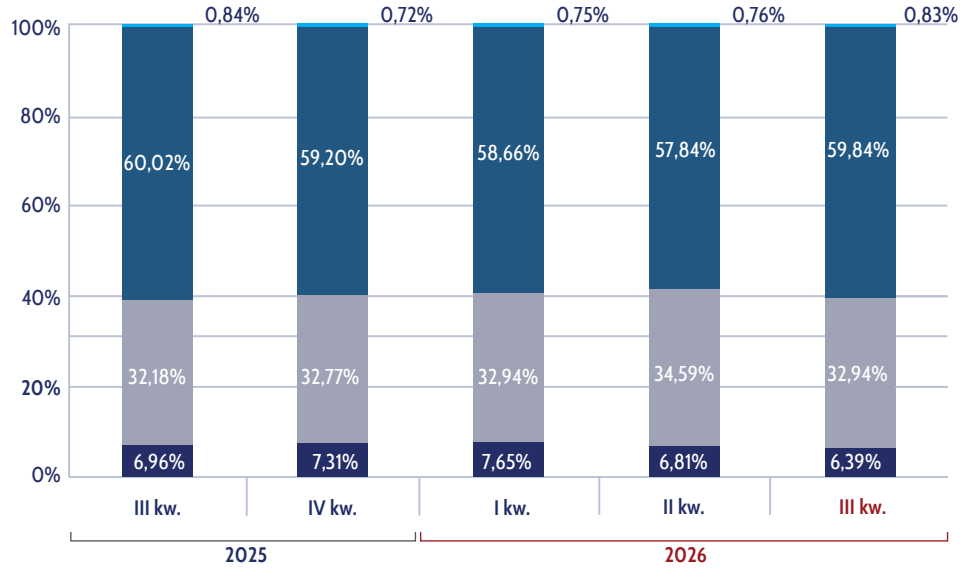
	III kw. 2025	IV kw. 2025	I kw. 2026	II kw. 2026	III kw. 2026
do 30%	13,99%	13,34%	13,99%	12,28%	13,47%
od 30 do 50%	11,03%	11,61%	12,38%	13,60%	13,00%
od 50 do 80%	47,29%	47,88%	48,46%	49,65%	48,72%
od 80%	27,69%	27,17%	25,17%	24,47%	24,81%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

do 15 lat	od 15 do 25 lat	od 25 do 35 lat	od 35 lat
6,39%	32,94%	59,84%	0,83%
0,42 p.p. k/k ↘	1,65 p.p. k/k ↘	2,00 p.p. k/k ↗	0,07 p.p. k/k ↗
0,57 p.p. r/r ↘	0,76 p.p. r/r ↘	0,18 p.p. r/r ↘	0,01 p.p. r/r ↘



Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2025	IV kw. 2025	I kw. 2026	II kw. 2026	III kw. 2026
do 15 lat	6,96%	7,31%	7,65%	6,81%	6,39%
od 15 do 25 lat	32,18%	32,77%	32,94%	34,59%	32,94%
od 25 do 35 lat	60,02%	59,20%	58,66%	57,84%	59,84%
od 35 lat	0,84%	0,72%	0,75%	0,76%	0,83%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

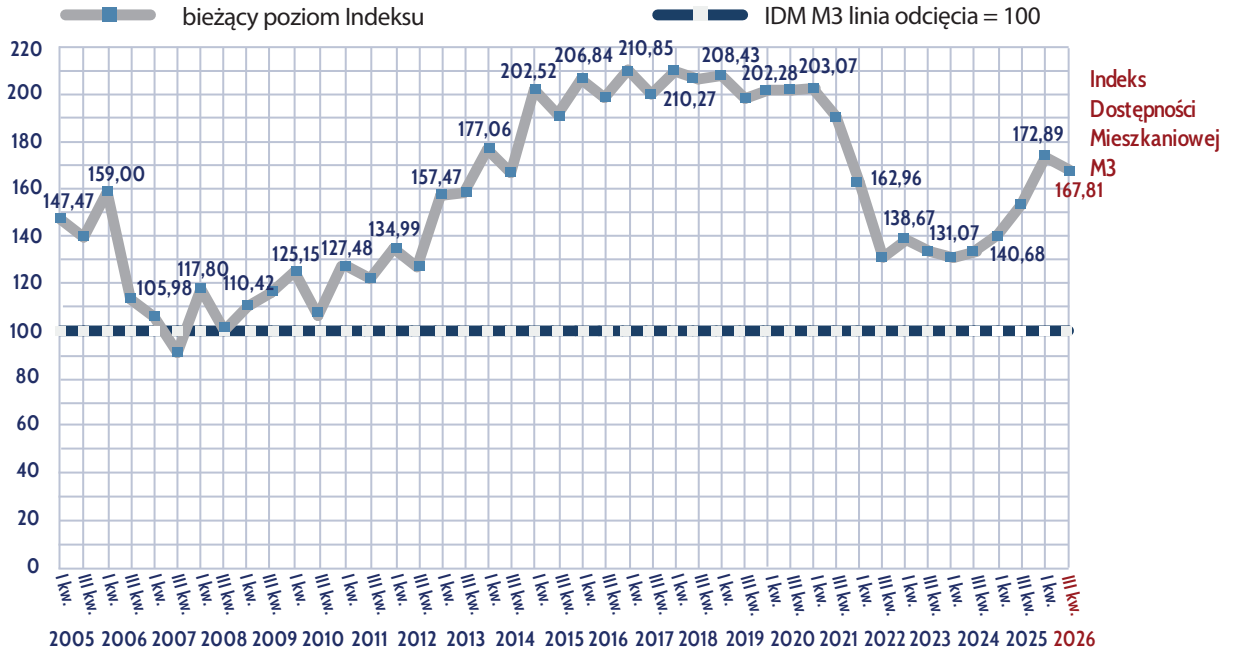
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Średnie ceny transakcyjne w badanym segmencie	Oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych	Średnie dochody rodziny brutto	Wysokość kosztów utrzymania
1,91% k/k 2,56% r/r	0,01 p.p. k/k 0,68 p.p. r/r	0,14% k/k 5,99% r/r	0,80% k/k 6,30% r/r

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w III kwartale 2026 roku miały:

- wzrost średnich cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 mkw.) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) – o **1,91%** w stosunku do II kwartału 2026 roku;
- stabilny poziom oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w III kwartale 2026 roku wyniosło średnio **6,01%** (w II kwartale 2026 roku oprocentowanie wyniosło **6,00%**);
- minimalny spadek średnich dochodów rodziny brutto o **0,14%** w III kwartale 2026 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- niewielki wzrost kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) – o **0,80%** w odniesieniu do II kwartału 2026.

Dochód rozporządzalny dla IDM M3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – do wyliczenia Indeksu Dostępności Mieszkaniowej brana jest kwota niższa) spadł o **0,14%**. Po uwzględnieniu zmiany cen mieszkań, wartość indeksu dostępności mieszkaniowej w III kwartale 2026 roku spadła o **3,66 pkt.**, do poziomu **167,81 pkt.**



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Średnie marże oraz oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych

Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego o zmiennej stopie procentowej

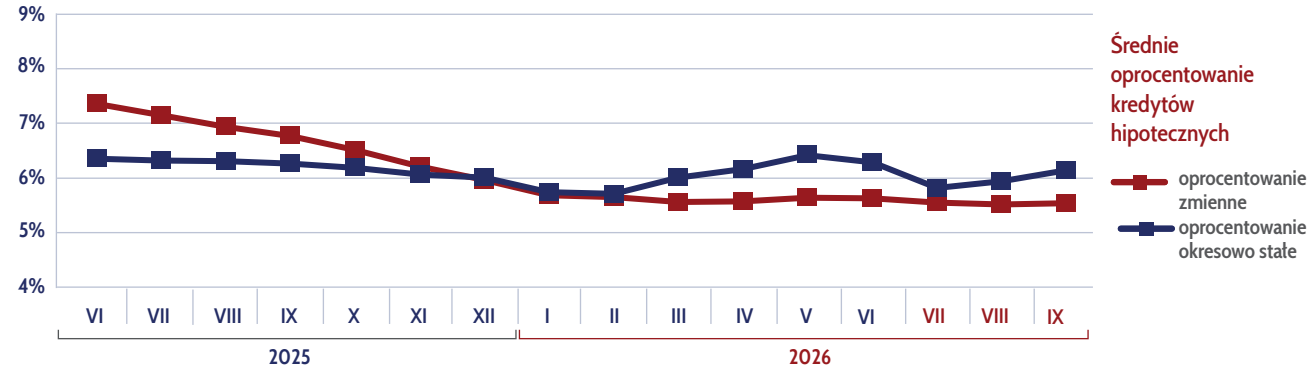
5,61%

0,08 p.p. k/k ↘
1,08 p.p. r/r ↘

Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego o stałej stopie procentowej

6,14%

0,12 p.p. k/k ↘
0,11 p.p. r/r ↘



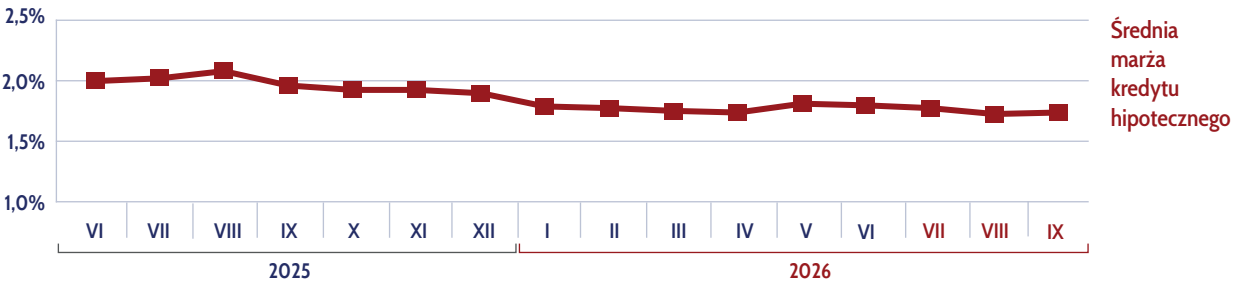
Dla modelowego kredytu hipotecznego w wysokości 450 tys. zł, przy poziomie LtV 80%, udzielonego na okres 25 lat

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

Średnia marża kredytu mieszkaniowego

1,77%

0,05 p.p. k/k ↘
0,18 p.p. r/r ↘



Dla modelowego kredytu hipotecznego o zmiennym oprocentowaniu w wysokości 450 tys. zł, przy poziomie LtV 80%, udzielonego na okres 25 lat

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Produkcja mieszkaniowa

Udział deweloperów w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I–III kw. 2026 roku

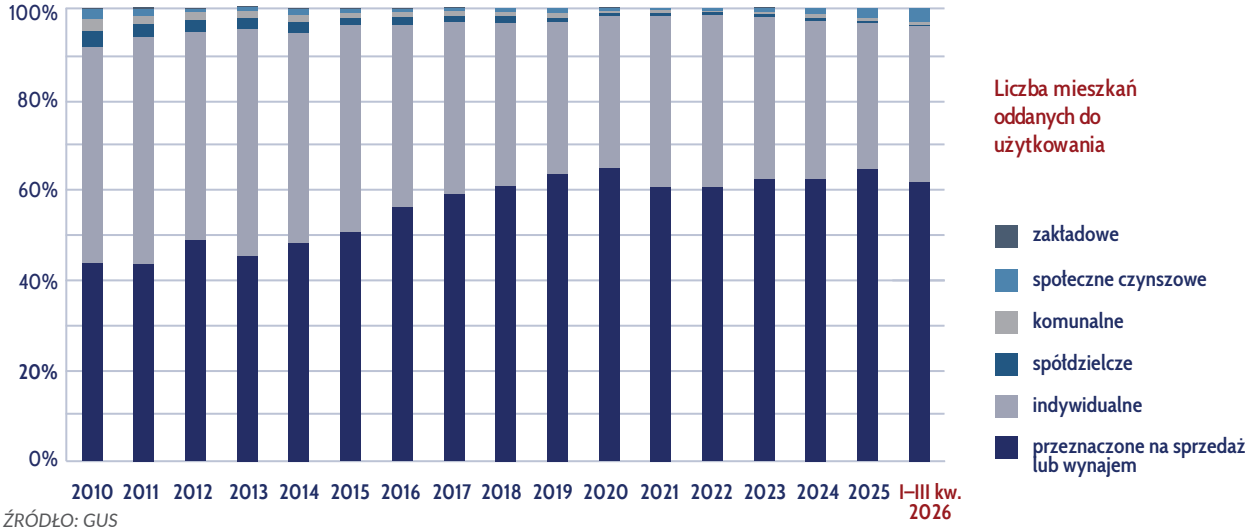
61,59%

1,19 p.p. r/r ↘

Udział inwestorów indywidualnych w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w okresie I–III kw. 2026 roku

34,35%

0,70 p.p. r/r ↗



ŹRÓDŁO: GUS

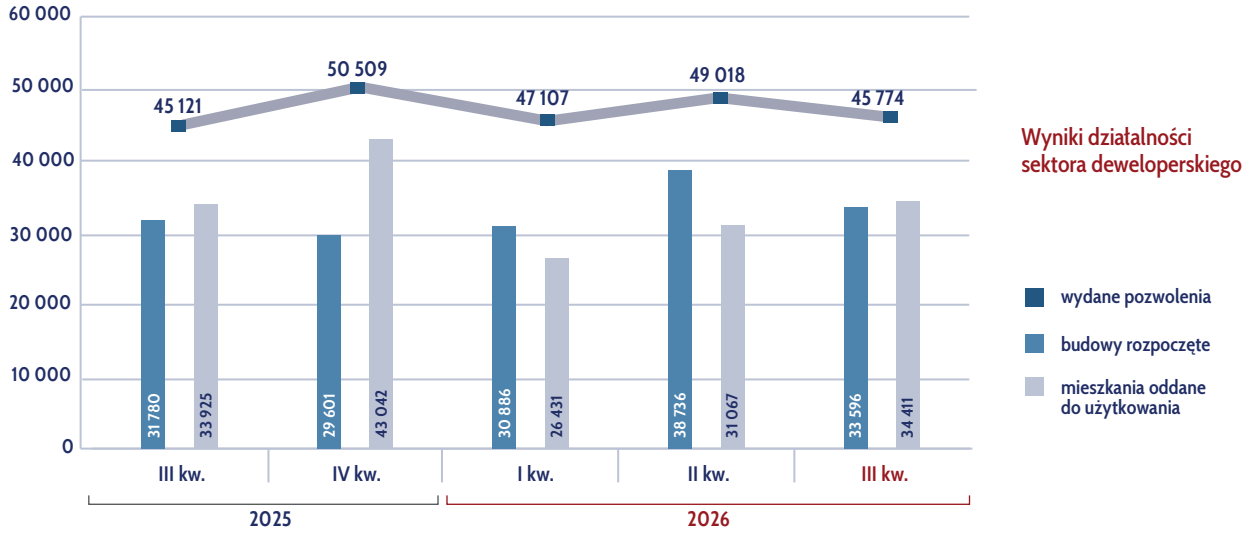
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

	indywidualne	spółdzielcze	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	komunalne	społeczne czyszowe	zakładowe
2010	64 622	5 052	59 324	3 418	3 129	290
2011	65 442	3 786	56 925	2 500	1 980	321
2012	70 269	4 194	74 367	2 389	1 146	539
2013	71 952	3 493	65 723	2 218	1 308	442
2014	66 266	3 490	68 928	2 177	1 715	590
2015	67 753	2 115	74 425	1 686	1 265	467
2016	65 706	2 707	91 516	1 746	1 340	310
2017	67 657	2 311	105 027	1 715	1 486	146
2018	66 220	3 024	112 317	1 863	1 510	129
2019	69 226	2 167	131 435	1 838	2 467	292
2020	73 991	1 498	142 691	1 009	1 615	27
2021	88 130	2 019	141 941	1 260	1 215	115
2022	90 734	1 513	143 971	629	1 606	37
2023	79 365	1 006	137 583	1 232	2 017	56
2024	69 583	1 323	124 653	1 907	2 566	74
2025	67 618	931	134 149	1 630	4 299	165
I-III kw. 2026	51 265	481	91 909	806	4 553	213

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

Liczba mieszkań, dla których wydano pozwolenie na budowę	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania
45 774	**33 596**	**34411**
6,62% k/k	13,27% k/k	10,76% k/k
1,45% r/r	5,71% r/r	1,43% r/r



Wyniki działalności sektora deweloperskiego

ŹRÓDŁO: GUS

	III kw. 2025	IV kw. 2025	I kw. 2026	II kw. 2026	III kw. 2026
wydane pozwolenia	45 121	50 509	47 107	49 018	45 774
budowy rozpoczęte	31 780	29 601	30 886	38 736	33 596
mieszkania oddane do użytkowania	33 925	43 042	26 431	31 067	34 411

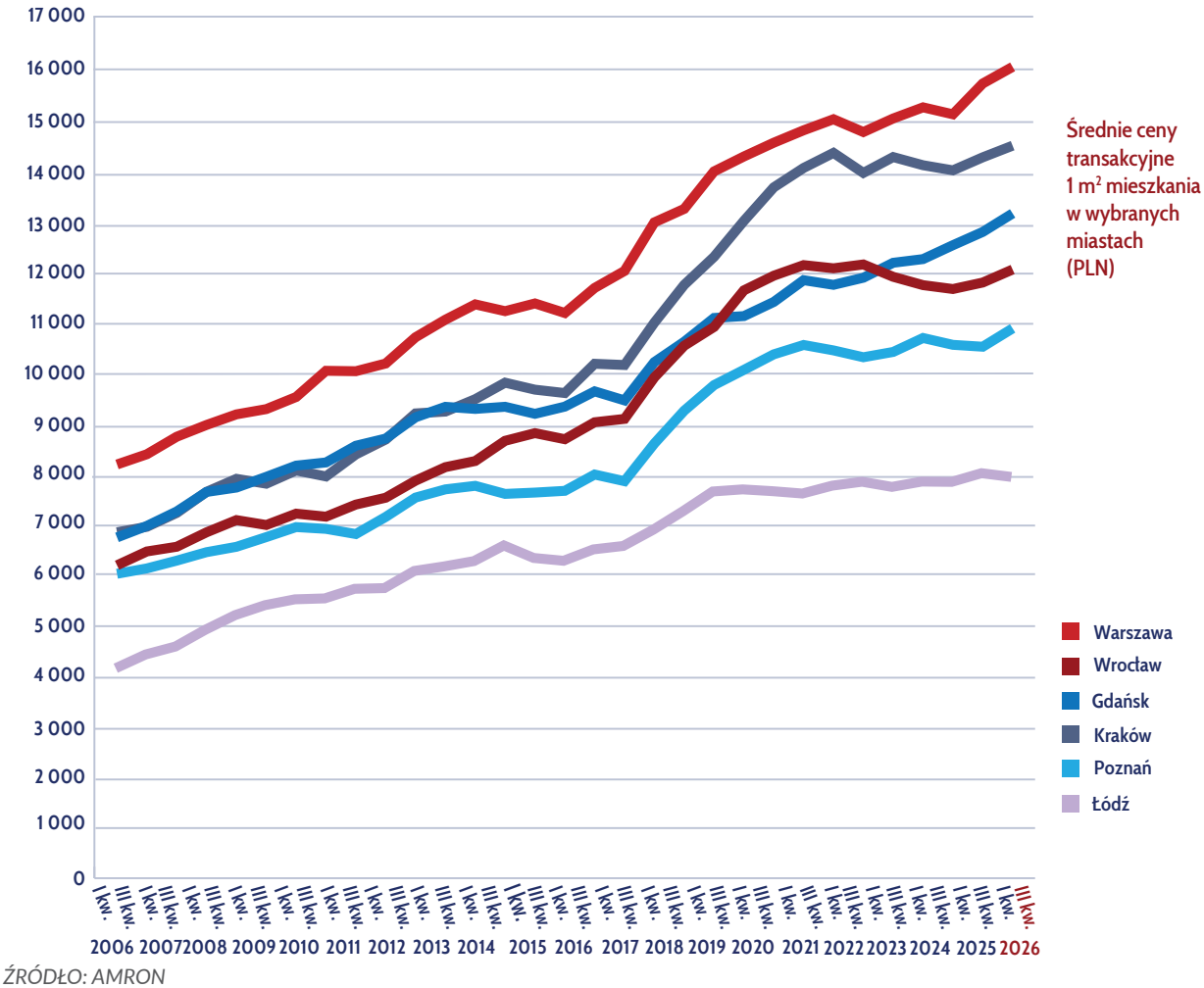
Wyniki działalności sektora deweloperskiego

ŹRÓDŁO: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2019	8 247	6 275	6 821	6 922	6 109	4 284
II kw. 2019	8 447	6 546	7 046	7 029	6 214	4 553
III kw. 2019	8 790	6 638	7 329	7 301	6 366	4 709
IV kw. 2019	9 021	6 921	7 711	7 714	6 532	5 037
I kw. 2020	9 228	7 160	7 797	7 968	6 637	5 324
II kw. 2020	9 331	7 064	8 007	7 873	6 827	5 519
III kw. 2020	9 568	7 286	8 227	8 132	7 023	5 633
IV kw. 2020	10 081	7 227	8 289	8 015	6 988	5 651
I kw. 2021	10 073	7 464	8 616	8 446	6 887	5 839
II kw. 2021	10 224	7 598	8 757	8 738	7 222	5 853
III kw. 2021	10 738	7 932	9 173	9 249	7 601	6 189
IV kw. 2021	11 082	8 197	9 378	9 285	7 762	6 278
I kw. 2022	11 382	8 317	9 337	9 528	7 831	6 382
II kw. 2022	11 249	8 713	9 379	9 851	7 673	6 688
III kw. 2022	11 400	8 863	9 241	9 714	7 699	6 443
IV kw. 2022	11 213	8 744	9 382	9 648	7 733	6 388
I kw. 2023	11 704	9 076	9 681	10 221	8 052	6 611
II kw. 2023	12 036	9 142	9 504	10 197	7 922	6 678
III kw. 2023	12 988	9 955	10 254	11 027	8 660	6 995
IV kw. 2023	13 252	10 575	10 652	11 767	9 303	7 358
I kw. 2024	13 986	10 943	11 118	12 316	9 804	7 745
II kw. 2024	14 278	11 659	11 155	13 020	10 102	7 786
III kw. 2024	14 548	11 946	11 432	13 676	10 406	7 751
IV kw. 2024	14 791	12 153	11 858	14 056	10 589	7 705
I kw. 2025	15 007	12 091	11 767	14 351	10 483	7 859
II kw. 2025	14 757	12 166	11 906	13 959	10 349	7 936
III kw. 2025	15 022	11 924	12 199	14 269	10 453	7 835
IV kw. 2025	15 240	11 761	12 271	14 109	10 726	7 939
I kw. 2026	15 104	11 685	12 543	14 009	10 592	7 933
II kw. 2026	15 707	11 812	12 803	14 264	10 555	8 103
III kw. 2026	16 033	12 067	13 165	14 492	10 914	8 030

Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w wybranych miastach [PLN]

ŹRÓDŁO: AMRON

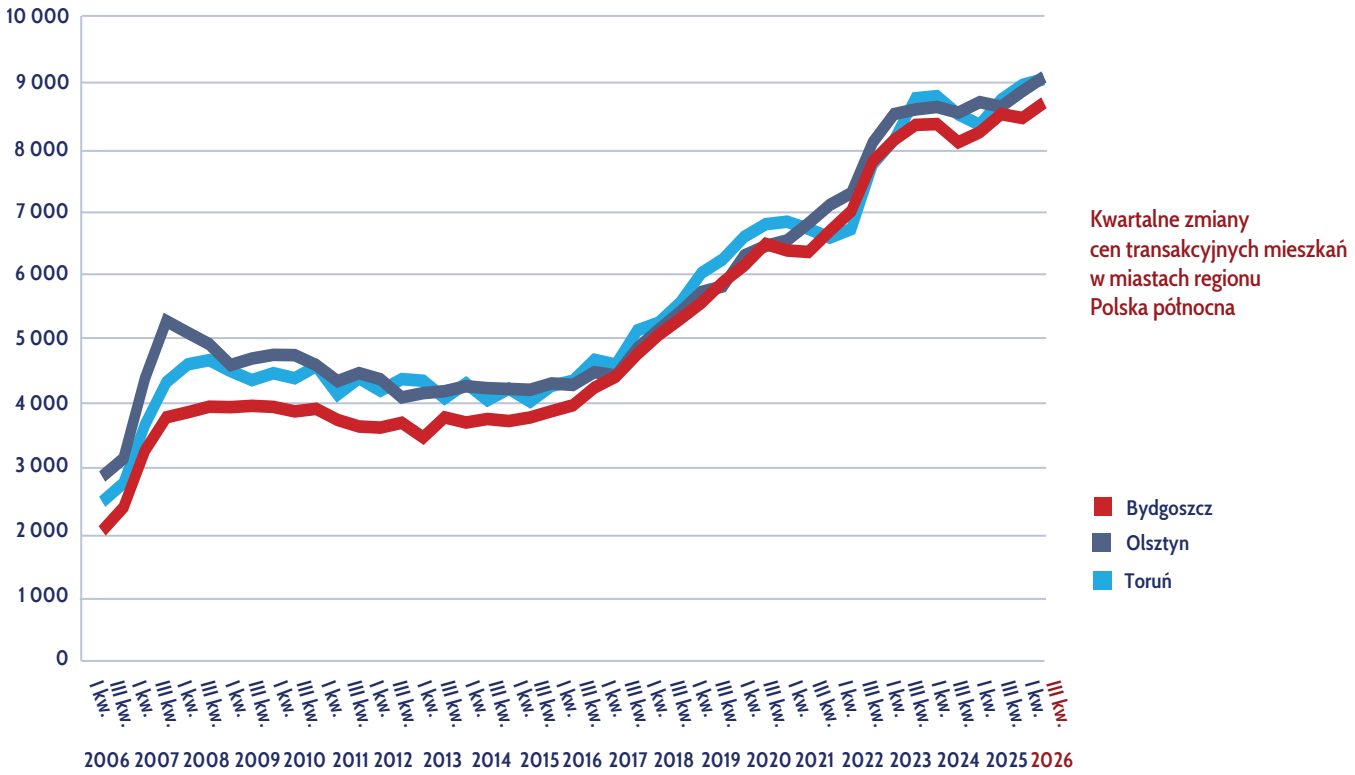
Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

Poniżej prezentujemy zmiany średnich cen 1 metra kwadratowego mieszkań wraz z ich dynamiką we wszystkich miastach wojewódzkich oraz największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

Region – Polska północna

miasto	cena w III kw. 2026	zmiana III kw.2026/II kw. 2026	zmiana III kw. 2026/III kw. 2025
Bydgoszcz	8 766	2,74%	7,43%
Olsztyn	9 084	2,47%	6,44%
Toruń	8 969	1,01%	6,44%

ŹRÓDŁO: AMRON

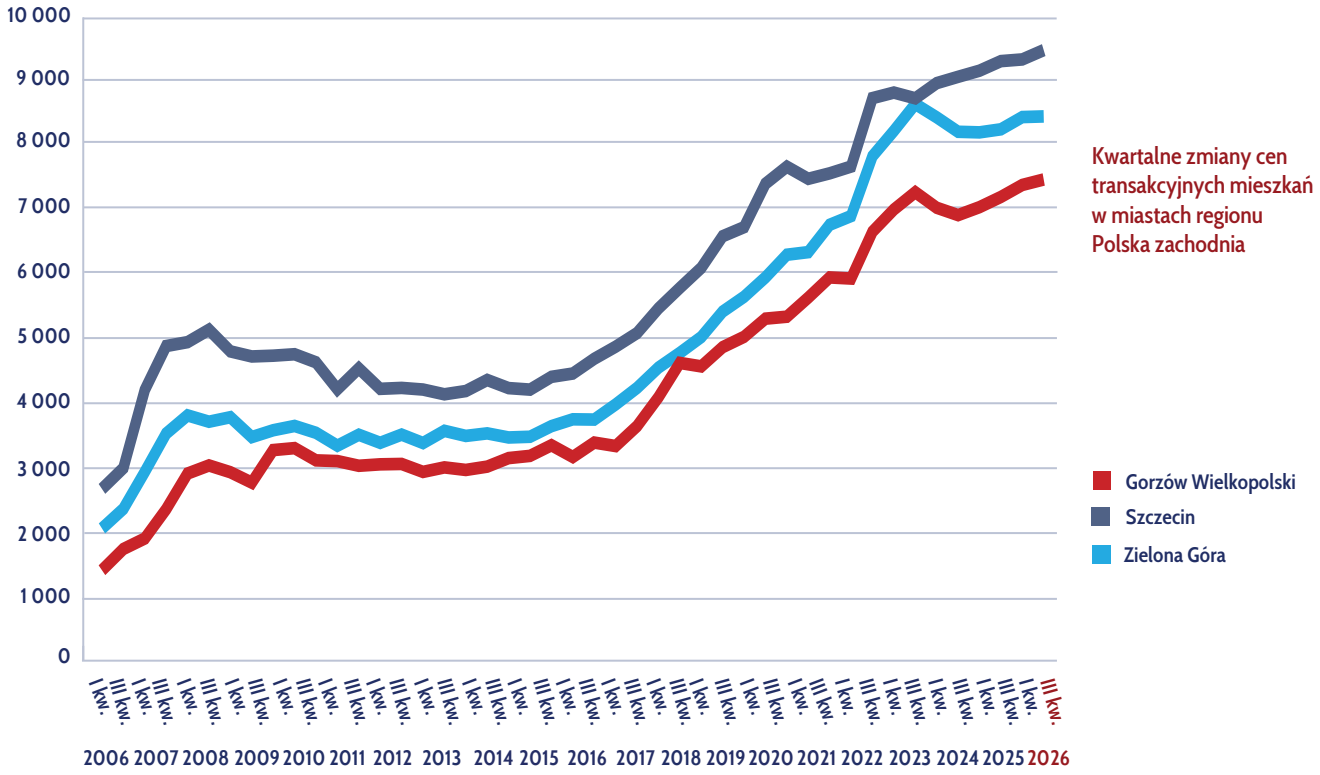


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska zachodnia

miasto	cena w III kw. 2026	zmiana III kw.2026/II kw. 2026	zmiana III kw. 2026/III kw. 2025
Gorzów Wielkopolski	7 506	1,14%	7,87%
Szczecin	9 454	1,53%	4,54%
Zielona Góra	8 395	0,11%	2,89%

ŹRÓDŁO: AMRON



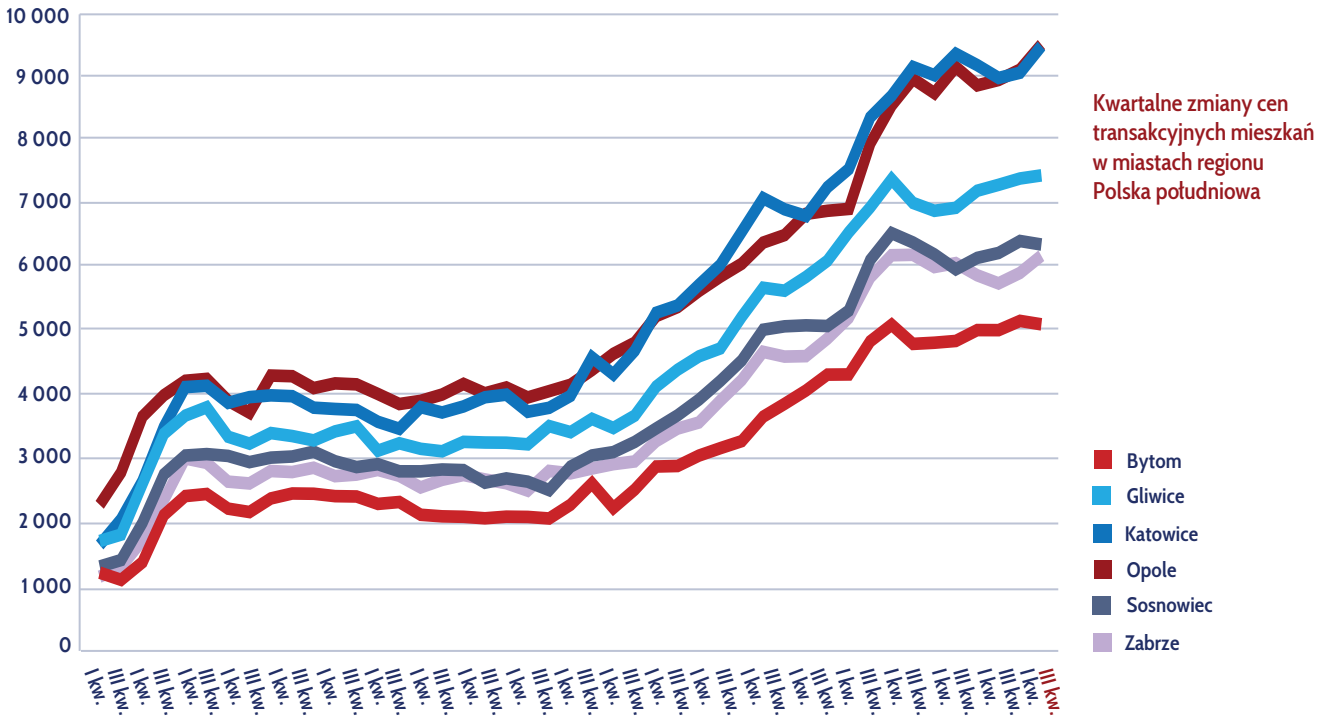
Kwartalne zmiany cen transakcyjnych mieszkań w miastach regionu Polska zachodnia

ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska południowa

miasto	cena w III kw. 2026	zmiana III kw.2026/II kw. 2026	zmiana III kw. 2026/III kw. 2025
Bytom	5 012	–1,05%	5,37%
Gliwice	7 425	0,65%	7,19%
Katowice	9 411	4,56%	1,29%
Opole	9 352	4,30%	3,83%
Sosnowiec	6 322	–0,85%	6,40%
Zabrze	6 093	4,54%	1,91%

ŹRÓDŁO: AMRON



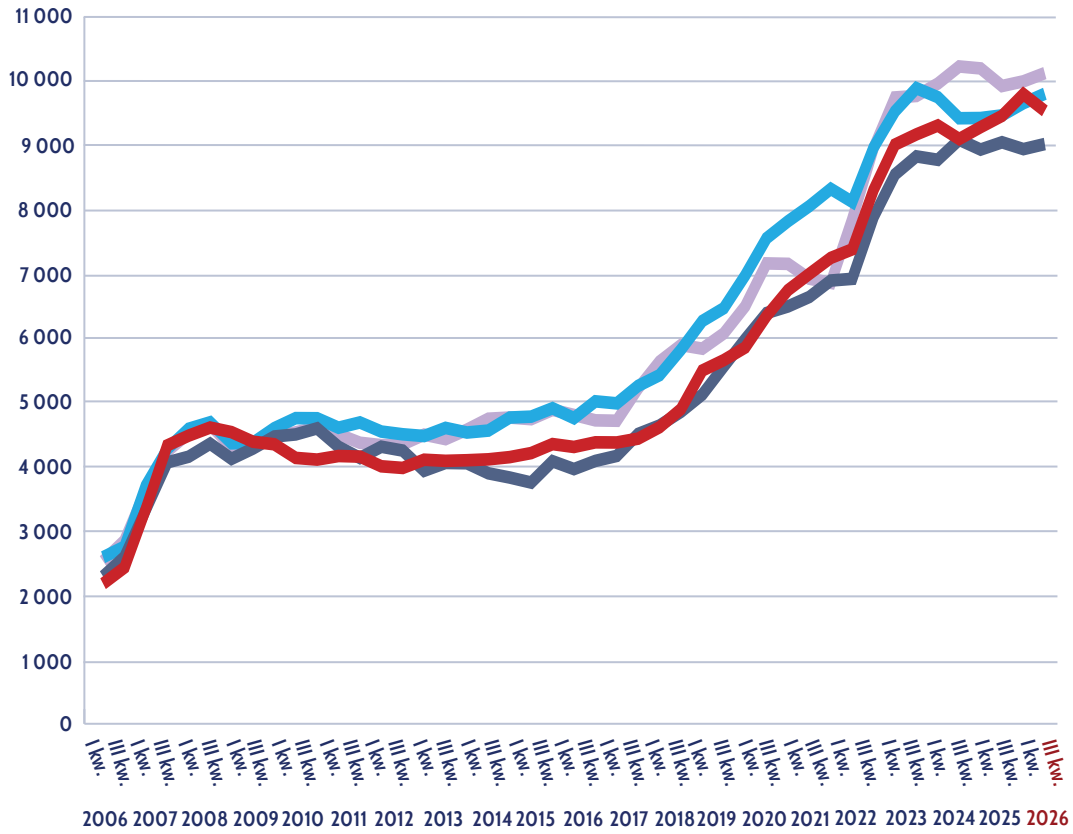
Kwartalne zmiany cen transakcyjnych mieszkań w miastach regionu Polska południowa

ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska wschodnia

miasto	cena w III kw. 2026	zmiana III kw.2026/II kw. 2026	zmiana III kw. 2026/III kw. 2025
Białystok	9 490	–2,63%	4,76%
Kielce	9 025	0,87%	–0,73%
Lublin	9 838	1,50%	3,97%
Rzeszów	10 073	1,27%	–1,00%

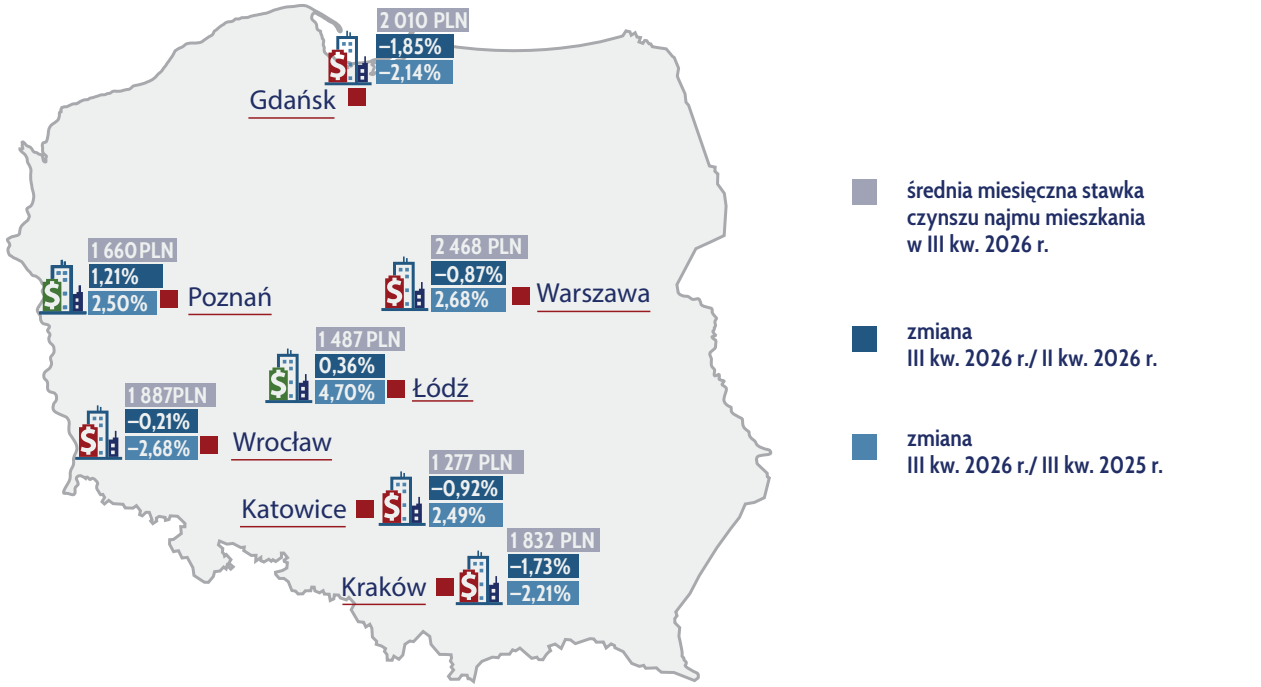
ŹRÓDŁO: AMRON



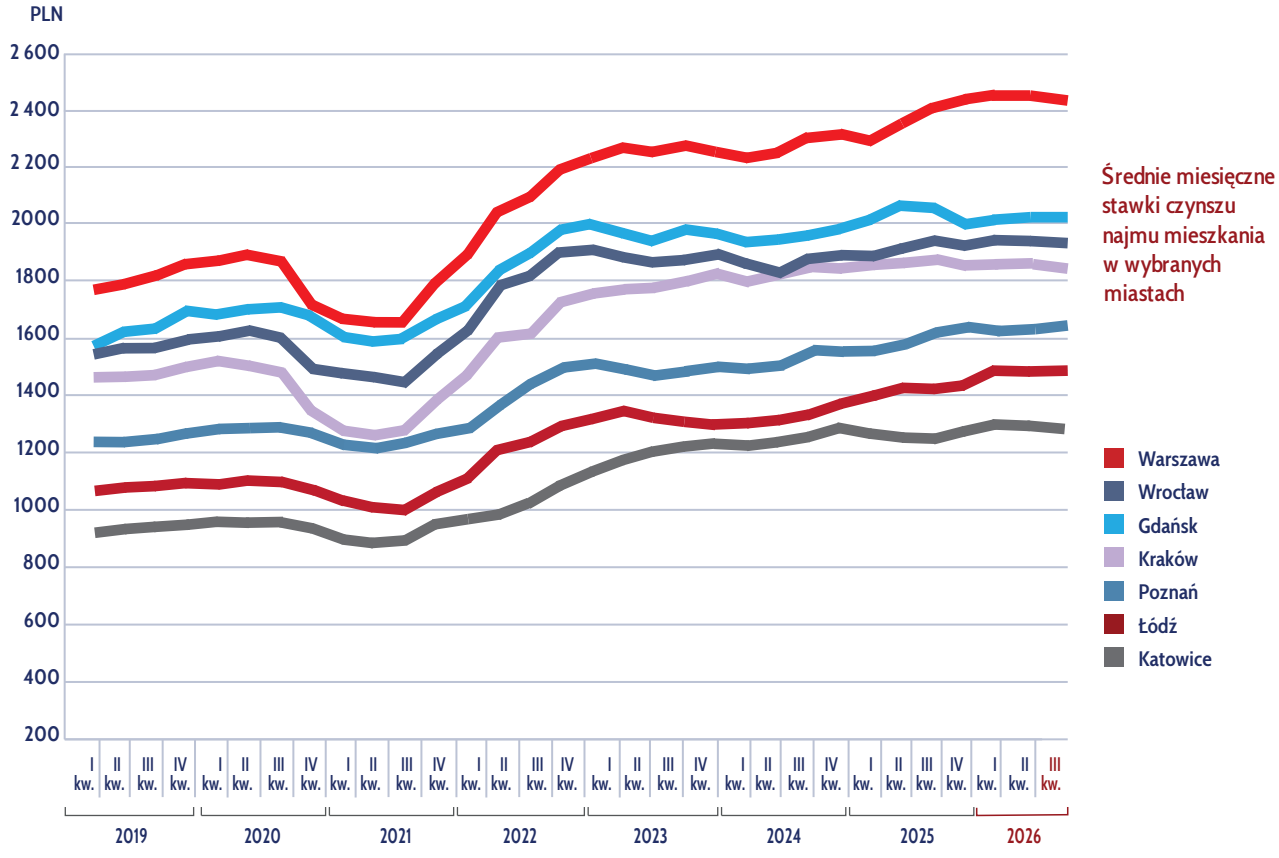
Kwartalne zmiany cen transakcyjnych mieszkań w miastach regionu Polska południowa

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2019	1 787	933	1 565	1 620	1 464	1 236	1 078
II kw. 2019	1 816	941	1 564	1 632	1 470	1 246	1 083
III kw. 2019	1 859	948	1 596	1 695	1 499	1 267	1 094
IV kw. 2019	1 868	959	1 604	1 680	1 519	1 282	1 088
I kw. 2020	1 891	955	1 627	1 700	1 499	1 285	1 103
II kw. 2020	1 872	957	1 603	1 709	1 484	1 288	1 099
III kw. 2020	1 714	937	1 492	1 676	1 342	1 268	1 073
IV kw. 2020	1 666	897	1 476	1 603	1 275	1 227	1 033
I kw. 2021	1 654	884	1 463	1 585	1 260	1 212	1 008
II kw. 2021	1 652	892	1 442	1 597	1 278	1 234	998
III kw. 2021	1 793	951	1 541	1 664	1 383	1 266	1 061
IV kw. 2021	1 886	967	1 621	1 712	1 472	1 282	1 107
I kw. 2022	2 042	982	1 786	1 833	1 606	1 365	1 211
II kw. 2022	2 087	1 024	1 812	1 892	1 611	1 441	1 234
III kw. 2022	2 187	1 083	1 902	1 976	1 727	1 496	1 292
IV kw. 2022	2 226	1 141	1 908	1 997	1 754	1 512	1 316
I kw. 2023	2 273	1 173	1 881	1 965	1 769	1 490	1 346
II kw. 2023	2 247	1 204	1 862	1 936	1 774	1 467	1 321
III kw. 2023	2 271	1 221	1 871	1 978	1 796	1 486	1 307
IV kw. 2023	2 248	1 232	1 894	1 964	1 827	1 502	1 296
I kw. 2024	2 226	1 223	1 857	1 933	1 794	1 491	1 302
II kw. 2024	2 243	1 236	1 824	1 942	1 821	1 504	1 312
III kw. 2024	2 301	1 254	1 878	1 957	1 846	1 557	1 332
IV kw. 2024	2 311	1 286	1 888	1 979	1 841	1 551	1 369
I kw. 2025	2 286	1 265	1 883	2 012	1 854	1 554	1 394
II kw. 2025	2 347	1 252	1 912	2 064	1 861	1 578	1 423
III kw. 2025	2 403	1 246	1 939	2 054	1 874	1 620	1 421
IV kw. 2025	2 431	1 274	1 921	1 995	1 850	1 637	1 434
I kw. 2026	2 447	1 298	1 941	2 011	1 856	1 623	1 488
II kw. 2026	2 489	1 289	1 891	2 048	1 864	1 641	1 482
III kw. 2026	2 468	1 277	1 887	2 010	1 832	1 660	1 487

ŹRÓDŁO: AMRON



> WYGLĄDA NA TO, ŻE LICZĄC OD DRUGIEJ POŁOWY LAT 90. ZBUDOWALIŚMY MIESZKANIOWĄ DRUGĄ POLSKĘ, LICZĄC POWIERZCHNIĄ MIESZKANIOWĄ NA MIESZKAŃCA, A NA PEWNO ZREALIZUJEMY TO ZADANIE Z NADWYŻKĄ DO KOŃCA DEKADY, NAWET W WARUNKACH POGARSZAJĄCEGO SIĘ OTOCZENIA ZEWNĘTRZNEGO I ZWIĄZANYCH Z TYM KŁOPOTÓW WEWNĘTRZNYCH.

prof. Jacek Łaszek

Szkoła Główna Handlowa

Sukces, który nie ma rodziców

Wygląda na to, że licząc od drugiej połowy lat 90. zbudowaliśmy mieszkaniową drugą Polskę, licząc powierzchnią mieszkaniową na mieszkańca, a na pewno zrealizujemy to zadanie z nadwyżką do końca dekady, nawet w warunkach pogarszającego się otoczenia zewnętrznego i związanych z tym kłopotów wewnętrznych. Efekt końcowy jest dosyć imponujący, gdyż sytuacja mieszkaniowa nie tylko znacząco poprawiła się, ale i wyrównała zarówno w przekroju miasto-wieś, jak też przestrzennie. Poprawie sprzyjały nowe budownictwo i czynniki demograficzne, przy czym głównym było nowe budownictwo – w latach 2019-2026 w Polsce budowano ok. 220 tysięcy mieszkań średniorocznie. O ile w latach 2001-2012 w jednym mieszkaniu zamieszkiwało z drugim gospodarstwem 22% gospodarstw domowych, o tyle w 2025 roku notowano 7% nadwyżkę mieszkań i związane z nią pustostany. Głównym czynnikiem rozwoju była suburbanizacja, zwłaszcza tzw. wielkiej piątki największych miast Polski, które ściągały ludność praktycznie z całego kraju. W konsekwencji poprawiła się sytuacja na obszarach odpływowych, zazwyczaj mniej rozwojowych, a budowano tam, gdzie były potrzeby ekonomiczne, czyli praca. Żeby było ciekawiej, mieszkania oraz czynsze długookresowo drożały w tym okresie tylko nominalnie, natomiast realnie utrzymywały swoją wartość i taniały (ale nieznacznie) względem dochodów. Mieszkania kupowaliśmy konserwatywnie, w 50% za środki własne. Obecnie ich wartość netto stanowi pięciokrotność krajowych oszczędności finansowych gospodarstw domowych.

Zadziwiająca cisza medialna wokół tego zjawiska wynika zapewne z dwóch powodów. Pierwszy to trwająca już kampania wyborcza, w której hasła mieszkaniowe mają długą tradycję – dobrze jest pokazać, jak jest niedobrze, żeby można było zaprezentować własny, czarodziejski program. Drugi to fakt, że do tego sukcesu doprowadziły dosyć podobne i konsekwentne działania obecnej opozycji, jak też obecnej władzy. No to jak się tym chwalić? Oczywiście mieliśmy też, jak zwykle, sporo szczęścia i nie narobiliśmy dużych głupstw, zwłaszcza gdy zaczęły się czarne łabędzie. Nie oznacza to oczywiście, że zniknęły wszystkie problemy, one nadal istnieją i, jak pokazują doświadczenia bogatszych krajów, część z nich zostanie z nami na długo.

Bardziej techniczna analiza na tle innych krajów rynkowych czy transformujących gospodarkę pokazuje, że istotnym czynnikiem sukcesu była elastyczna podaż, która podążała za popytem. A popyt to oczywiście kredyt hipoteczny, który udało się masowo uruchomić, pomimo że nie jest produktem o wysokiej rentowności. Pokazują to zwłaszcza długookresowa analiza kosztów oraz tzw. dźwigni gruntowej, ilustrującej wysokość renty miejskiej na obszarach miast, co jest właśnie wskaźnikiem nieelastycznej podaży. Ten czynnik był główną przyczyną blokady, a nawet powstawania tzw. baniek cenowych i poważnych problemów sektorowych w wielu krajach. Ten obraz nie jest jednak tylko biały. Elastyczność podaży w warunkach Polski to słynne wuzetki, bardzo duże rozproszenie zabudowy dobrze widoczne zwłaszcza z powietrza, czy w skrajnych przypadkach

„zabudowa łanowa", które skutkowały większymi kosztami infrastruktury i szpeceniem krajobrazu. W ekonomii nic nie jest za darmo, a końcowa ocena jest zawsze polityczna.

Można mieć pewność, że tak znaczące zaspokojenie tzw. ilościowych potrzeb mieszkaniowych będzie miało wpływ na zachowania na rynku mieszkaniowym, pomimo że wszystkie potrzeby nie zostały jeszcze zaspokojone. Można się spodziewać bardziej krytycznej oceny ze strony klientów i trudniejszego rynku dla producentów.

Prof. Jacek Łaszek

Zamieszczane w Raporcie AMRON-SARFiN komentarze ekspertów stanowią odzwierciedlenie poglądów ich autorów, które nie zawsze są zbieżne ze stanowiskiem Związku Banków Polskich i Centrum AMRON.

System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to jedyna działająca w Polsce międzybankowa, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze zdefiniowane w Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego, związane z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, a od roku 2010 dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomościami. 2 kwietnia 2024 roku udostępniliśmy bankom i innych użytkownikom nową wersję – System AMRON III, spełniający wymogi znowelizowanej w marcu 2023 roku Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego.

W okresie ponad 20 lat istnienia Systemu pozyskaliśmy prawie 5,4 mln danych o cenach i wartościach nieruchomości i zdobyliśmy zarówno ogromne doświadczenie, jak również zaufanie naszych partnerów biznesowych. Oferta Centrum AMRON to zarówno cykliczne, standardowe raporty o rynku nieruchomości i publikacje analityczne, jak i specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące ściśle określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego. Dysponujemy również ogólnopolską Bazą Danych Budynków (na razie tylko mieszkalnych) zawierającą 46 atrybutów ESG, odnoszących się zarówno do budynków, jak również ich otoczenia. Od początku roku 2014 oferujemy również usługi w zakresie obsługi wycen nieruchomości.

System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

System SARFiN to system wymiany informacji o wielkości sprzedaży kredytów mieszkaniowych oraz informacji z zakresu monitorowania ryzyka portfela wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie. System prowadzony jest przy Związku Banków Polskich od lipca 2001 roku i dostępny jest wyłącznie dla banków. Z danych zgromadzonych w Systemie SARFiN korzysta również Narodowy Bank Polski.

Dane przetwarzane w ramach Systemu SARFiN wykorzystywane są również w specjalistycznych publikacjach analitycznych Centrum AMRON, opracowywanych na indywidualne zamówienie banków, inwestorów, deweloperów oraz innych podmiotów zainteresowanych rzetelną informacją o określonym segmencie rynku w wybranej lokalizacji i przedziale czasowym.



Agnieszka Pilcicka

Starszy Analityk Rynku Nieruchomości
Dział Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości
Centrum AMRON

O Raporcie AMRON-SARFiN

Raport został opracowany przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP i prof. SGH Jackiem Łaszkiem, pod redakcją Agnieszki Pilcickiej (agnieszka.pilcicka@amron.pl).

W Raporcie oprócz danych gromadzonych w Systemach AMRON i SARFiN wykorzystano również dane Związku Banków Polskich, Głównego Urzędu Statystycznego oraz Narodowego Banku Polskiego.

Centrum AMRON
ul. Leona Kruczkowskiego 8
00–380 Warszawa
www.amron.pl
raport@amron.pl