ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Warszawa, 24 listopada 2026 r.

Informacja prasowa

Raport AMRON-SARFiN 3/2026: rekordowa akcja kredytowa przy słabnącej dostępności finansowania

Po trzech kwartałach 2026 r. banki udzieliły już 242,5 tys. kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości przekraczającej 115 mld zł. To więcej niż wyniosła całoroczna akcja kredytowa w 2025 r. W samym III kwartale banki udzieliły 85,9 tys. nowych kredytów o wartości 41,85 mld zł, ustanawiając kolejny rekord pod względem wartości udzielonego finansowania. Wysokiej sprzedaży towarzyszą jednak mniej korzystne warunki finansowania: banki zaostrzyły kryteria udzielania kredytów, a zdolność kredytowa modelowej rodziny ponownie się obniżyła – wynika z najnowszego raportu AMRON-SARFiN.

W III kwartale liczba nowo udzielonych kredytów wzrosła o 2,76 proc. w porównaniu z II kwartałem, a ich wartość zwiększyła się o 5,30 proc. W ujęciu rocznym wzrost wyniósł odpowiednio o 32,51 proc. pod względem liczby i 43,47 proc. pod względem wartości.

Coraz wyższe kwoty kredytów

Do rekordowego poziomu wzrosła także średnia wartość nowo udzielonego kredytu mieszkaniowego osiągając poziom 487 427 zł. To o 2,48 proc. więcej niż w poprzednim kwartale i o 8,22 proc. więcej niż rok wcześniej. Zwiększył się również udział kredytów przekraczających 500 tys. zł i stanowi obecnie 38,21 proc. nowej sprzedaży, czyli o 1,5 p.p. więcej niż w II kwartale i o 6,17 p.p. więcej niż przed rokiem. Rosnąca średnia wartość finansowania i udział wysokokwotowych zobowiązań odzwierciedlają m.in. poziom cen nieruchomości oraz rosnące potrzeby finansowe nabywców.

Kredyty zaciągane w III kwartale cechowały się nieco dłuższym okresem spłaty. Kredyty udzielane na 25-35 lat stanowią 59,84 proc. nowej sprzedaży, co oznacza wzrost o 2 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem, ale mniej o 0,18 p.p. niż przed rokiem. Jednocześnie kredytobiorcy nieco częściej sięgali po finansowanie z wysokim wskaźnikiem LtV, przekraczającym 80 proc. wartości nieruchomości. Ich udział wzrósł w III kwartale do 24,81 proc.

Rekordowa sprzedaż, ale dostępność kredytów słabnie

Wysokim wynikom sprzedaży towarzyszy pogorszenie dostępności finansowania. W III kwartale banki po raz pierwszy od siedmiu kwartałów zaostrzyły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych. Na zdolność kredytową wpływa też rekomendacja KNF nieuwzględniania świadczenia „800 Plus" za „stabilny dochód stały" przy ocenie wniosków o kredyt hipoteczny.

– Wyniki III kwartału 2026 roku wzmacniają trend ożywienia kredytowego obserwowany od II kwartału 2025 roku. Kontynuowana jest sprzedaż na wysokim poziomie wolumenowym, pomimo zaostrzenia przez banki kryteriów przyznawania kredytów, wynikającego z rosnących stóp IRS oraz obaw inflacyjnych – zauważa **dr**

ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Jacek Furga, przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i prezes Centrum Procesów Bankowych i Informacji Sp. z o.o.

Jeszcze w pierwszej części kwartału parametry zdolności kredytowej pozostawały stabilne, jednak we wrześniu mediana zdolności kredytowej przykładowej trzyosobowej rodziny obniżyła się o około 40 tys. zł. Po raz pierwszy od trzech kwartałów spadła również liczba nowych wniosków kredytowych. Obserwujemy także zmiany związane z dostępnością mieszkań, które odzwierciedla Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3. W III kwartale Indeks nieznacznie obniżył się (o 3,66 pkt.), do poziomu 167,81 pkt., choć jego wartość była wyższa o 14,96 pkt. niż rok wcześniej. Na zmianę indeksu wpłynęły przede wszystkim wzrost cen mieszkań oraz niewielki spadek dochodów modelowej rodziny. Średnie oprocentowanie nowych kredytów według danych NBP, wyniosło 6,01 proc.

Ceny mieszkań nadal rosną, ale rynek pozostaje zróżnicowany

W III kwartale 2026 r. średnie ceny mieszkań wzrosły w pięciu z sześciu największych polskich miast. Największą zmianę kwartalną odnotowano w Poznaniu – 3,40 proc. i w Gdańsku – 2,83 proc. Wzrosty wystąpiły również we Wrocławiu – 2,16 proc., Warszawie – 2,08 proc., Krakowie – 1,60 proc. Jedynym dużym rynkiem, na którym odnotowano spadek, była Łódź – 0,90 proc.

W ujęciu rocznym największy wzrost ceny dotyczy Gdańska – o 7,91 proc. oraz Warszawy – o 6,73 proc. Średnia cena transakcyjna metra kwadratowego mieszkania w stolicy wyniosła 16 033 zł, w Krakowie 14 492 zł, natomiast w Gdańsku 13 165 zł.

Deweloperzy ostrożniej rozpoczynają nowe inwestycje

Po intensywnym II kwartale aktywność inwestycyjna deweloperów nieco osłabła. W III kwartale rozpoczęto budowę 33,6 tys. mieszkań o 13,27 proc. mniej niż w poprzednim kwartale, ale o 5,71 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2025 r. Liczba mieszkań objętych pozwoleniami na budowę wyniosła niemal 45,8 tys. i była niższa o 6,62 proc. w ujęciu kwartalnym. Wzrosła natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania do 34,4 tys., czyli o 10,76 proc. w porównaniu z II kwartałem.

Spadek liczby rozpoczynanych inwestycji wskazuje na ostrożniejsze podejście deweloperów do uruchamiania kolejnych projektów. Skala przyszłej podaży będzie zależeć m.in. od tempa realizacji inwestycji, na które uzyskano już pozwolenia.

Rynek najmu coraz bardziej korzystny dla najemców

W III kwartale 2026 r. stawki najmu spadły w pięciu z siedmiu analizowanych miast. Największe obniżki odnotowano w Gdańsku – o 1,85 proc. i w Krakowie – o 1,73 proc. Wzrost czynszu wystąpił w Poznaniu – o 1,21% oraz w Łodzi – o 0,36%. W ujęciu rocznym spadki odnotowano w Gdańsku, Krakowie i Wrocławiu. W Warszawie średnia miesięczna stawka czynszu wyniosła 2 468 zł i była niższa o 0,87 proc. niż w II kwartale. W porównaniu z III kwartałem 2025 r. warszawskie stawki najmu były jednak wyższe o 2,68 proc.

– 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 – informuje **dr Jacek Furga.**

Pełna wersja Raportu AMRON-SARFiN 3/2026 jest dostępna na stronie internetowej Związku Banków Polskich oraz Centrum AMRON.

Kontakt dla mediów:
dr Przemysław Barbrich
tel. 660 763 831
przemyslaw.barbrich@zbp.pl