



## ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Warszawa, 26.05.2026 r.

### Informacja prasowa

#### **Raport AMRON-SARFiN 1/2026: mocne ożywienie na rynku kredytów mieszkaniowych. Ważną rolę odgrywa refinansowanie**

**W pierwszym kwartale 2026 r. banki w Polsce zawarły ponad 73 tys. umów kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 33,4 mld zł – wynika z najnowszego Raportu AMRON-SARFiN o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości. To wzrost o 13,85 proc. pod względem liczby nowych kredytów oraz o 14,34 proc. pod względem wartości w porównaniu z poprzednim kwartałem. W ujęciu rocznym dynamika była jeszcze wyraźniejsza: liczba zawartych umów wzrosła o 51,99 proc., a ich wartość o 63,84 proc.**

Dane za I kwartał 2026 r. pokazują wyraźne przyspieszenie na rynku kredytów mieszkaniowych. Nie oznacza ono jednak wyłącznie wzrostu zakupów nieruchomości finansowanych kredytem. Istotną część aktywności stanowiło refinansowanie dotychczasowego zadłużenia przez klientów, którzy korzystali z niższych kosztów finansowania oraz większej konkurencji między bankami. Według analiz Centrum AMRON udział kredytów refinansowych wzrósł z 8 proc. w I kwartale 2025 r. do 28 proc. w I kwartale 2026 r., w tym 6,5 proc. stanowiło refinansowanie w tym samym banku.

*– Pierwszy kwartał 2026 r. potwierdził, że rynek kredytów mieszkaniowych wszedł w fazę wyraźnego ożywienia. Trzeba jednak bardzo uważnie czytać te dane. Część wzrostu wynikała z decyzji klientów, którzy nie zaciągali kredytu na nowy zakup, lecz refinansowali wcześniejsze zobowiązania, często zaciągnięte przy wyższym oprocentowaniu. To pokazuje, że kredytobiorcy coraz aktywniej reagują na zmiany warunków rynkowych i szukają sposobów na obniżenie kosztów obsługi zadłużenia – mówi dr Jacek Furga, przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich i prezes Centrum Procesów Bankowych i Informacji Sp. z o.o.*

Szczególnie mocne przyspieszenie było widoczne w marcu. W tym miesiącu odnotowano najwyższą od kilkunastu lat liczbę osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy – aż 144 tys. Tak wysoka aktywność była efektem zarówno poprawy dostępności kredytów, jak i mobilizacji klientów, którzy chcieli zabezpieczyć korzystniejsze warunki finansowania przed ewentualną zmianą trendu na rynku stóp procentowych.

Na poprawę dostępności kredytów wpływały m.in. wcześniejsze obniżki stóp procentowych, rosnące wynagrodzenia oraz rywalizacja banków, widoczna w niższych marżach. Według danych NBP średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2026 r. wyniosło 5,97 proc., co oznacza spadek o 0,42 p.p. w ujęciu kwartalnym oraz o ponad 1,5 p.p. rok do roku. Jednocześnie Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 wzrósł do 172,89 pkt, czyli o 8,41 pkt względem poprzedniego kwartału i o 32,20 pkt rok do roku.

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu mieszkaniowego wyniosła w I kwartale 2026 r. 457 260 zł. Była o 0,48 proc. wyższa niż w poprzednim kwartale i o 7,75 proc. wyższa niż rok wcześniej. W strukturze nowych kredytów rośnie udział większych zobowiązań: kredyty powyżej 500 tys. zł



## ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

stanowiły już 33,88 proc. nowo udzielonych kredytów. Jednocześnie udział kredytów z najwyższym wskaźnikiem LtV, czyli od 80 proc., spadł do 25,17 proc.

– *Wzrost średniej wartości kredytu jest naturalną konsekwencją poziomu cen mieszkań, ale w danych widać także pewną ostrożność po stronie kredytobiorców i banków. Spada udział kredytów z najwyższym LtV, skraca się też przeciętny okres zapadalności nowych kredytów. To może wskazywać, że część klientów przystępujących dziś do finansowania ma relatywnie silniejszą pozycję finansową* – komentuje **dr Jacek Furga**.

Mimo wzrostu nowej akcji kredytowej, liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy nadal spada. Na koniec I kwartału 2026 r. w Polsce było 2,140 mln aktywnych umów kredytowych, czyli o 0,40 proc. mniej niż kwartał wcześniej i o 2,37 proc. mniej niż przed rokiem. Wartość portfela kredytów mieszkaniowych wzrosła jednak do 519,338 mld zł, co oznacza wzrost o 1,34 proc. kwartał do kwartału i o 5,09 proc. rok do roku. Oznacza to, że choć część kredytów jest nadal spłacana lub nadpłacana przed terminem, jednostkowa wartość nowych zobowiązań pozostaje wysoka.

Raport AMRON-SARFiN wskazuje także na dalszą dominację kredytów złotych. W I kwartale 2026 r. ich udział w wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniósł 99,43 proc. Wysoki pozostaje również udział kredytów o okresowo stałej stopie procentowej – stanowiły one 64,10 proc. liczby oraz 63,11 proc. wartości nowych kredytów.

Na rynku nieruchomości mieszkaniowych utrzymuje się stabilizacja cen transakcyjnych. W pięciu z sześciu największych analizowanych miast średnie ceny mieszkań w I kwartale 2026 r. nieznacznie spadły w porównaniu z IV kwartałem 2025 r. W Warszawie średnia cena transakcyjna wyniosła 15 104 zł za mkw. i była o 0,90 proc. niższa kwartał do kwartału. Spadki odnotowano także w Poznaniu, Krakowie, Wrocławiu i Łodzi. Jedynym dużym miastem z kwartalnym wzrostem był Gdańsk, gdzie średnia cena wzrosła o 2,22 proc. i wyniosła 12 543 zł za mkw.

W ujęciu rocznym sytuacja jest bardziej zróżnicowana. Najsilniejszy wzrost cen odnotowano w Gdańsku, gdzie średnia cena 1 mkw. była o 6,60 proc. wyższa niż rok wcześniej. Umiarkowane wzrosty wystąpiły także w Poznaniu, Łodzi i Warszawie. Z kolei Wrocław i Kraków zanotowały spadki cen rok do roku – odpowiednio o 3,36 proc. i 2,39 proc.

– *Warto zwrócić uwagę, że silniejsze ożywienie kredytowe nie przełożyło się na gwałtowny wzrost cen transakcyjnych mieszkań. W wielu największych miastach widzimy raczej stabilizację, a miejscami nawet niewielkie korekty. To ważna informacja dla osób planujących zakup, ale również dla całego rynku, bo pokazuje, że po okresie silnych wzrostów ceny zaczynają być mocniej weryfikowane przez realny popyt i możliwości finansowe kupujących* – zaznacza **dr Jacek Furga**.

Stabilna pozostaje także sytuacja na rynku najmu. W większości największych miast wzrosty średnich stawek czynszów w ujęciu kwartalnym nie przekroczyły 2 proc. W Warszawie średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania wyniosła 2 447 zł, co oznacza wzrost o 0,64 proc. kwartał do kwartału i o 7,04 proc. rok do roku. W Poznaniu odnotowano natomiast niewielki spadek średnich stawek najmu w porównaniu z poprzednim kwartałem.

Ostrożność widać po stronie sektora deweloperskiego. W I kwartale 2026 r. deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę 45,9 tys. mieszkań, czyli o blisko 11 proc. więcej niż rok wcześniej.



## ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Jednocześnie rozpoczęto budowę 30,9 tys. mieszkań, co oznacza spadek o ponad 15 proc. rok do roku i najsłabsze otwarcie roku od 2023 r. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów wyniosła 26,1 tys., czyli była o 5,87 proc. niższa niż rok wcześniej i o 39,45 proc. niższa niż w poprzednim kwartale.

Taki układ danych wskazuje, że deweloperzy zabezpieczają portfele projektów na kolejne okresy, ale ostrożniej uruchamiają nowe inwestycje. Branża koncentruje się na dopasowaniu podaży do aktualnego popytu, wyprzedaży gotowych mieszkań oraz ograniczaniu ryzyk kosztowych.

*– Rynek mieszkaniowy nie jest dziś w fazie prostego przyspieszenia po obu stronach: popytowej i podażowej. Po stronie klientów widać dużą aktywność, wzmocnioną przez refinansowanie oraz poprawę dostępności kredytu. Po stronie deweloperów dominuje jednak bardziej selektywne podejście do rozpoczynania nowych inwestycji. To raczej faza ostrożnej ekspansji niż powrót do pełnego inwestycyjnego rozpędu – podsumowuje dr Jacek Furga.*

Pełna wersja Raportu AMRON-SARFiN 1/2026 jest dostępna na stronie internetowej Związku Banków Polskich i Centrum AMRON.

**Pełna wersja Raportu AMRON-SARFiN 1/2026 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