

Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

1 / 2026

Raport nr 67

Data publikacji: 26 maja 2026 r.



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



ROZDZIAŁ 1

- 3 RAPORT W LICZBACH
- 4 WSTĘP
- 7 ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

ROZDZIAŁ 2

- 11 SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 11 CZYNNY 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 MNIJSZYCH MIASTACH POLSKI
- 30 ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU NAJMU MIESZKAŃ

ROZDZIAŁ 4

- 32 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- 32 SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

519,338 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

I kw. 2026/IV kw. 2025 (k/k)

1,34 %

I kw. 2026/I kw. 2025 (r/r)

5,09 %

I kw. 2026		I kw. 2026/IV kw. 2025 (k/k)	I kw. 2026/I kw. 2025 (r/r)
2,140 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,40%	2,37%
73 126	liczba umów zawartych	13,85%	51,99%
33,420 mld zł	wartość umów zawartych	14,34%	63,84%
457 260 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	0,48%	7,75%
172,89 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	8,41 pkt.	32,20 pkt.
25,17%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	2,00 p.p.	1,52 p.p.
99,43%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,19 p.p.	0,35 p.p.
58,66%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,54 p.p.	4,90 p.p.
15 104 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	0,90%	0,64%
2 447 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	0,64%	7,05%



DO SKOKOWEGO PRZYSPIESZENIA AKCJI KREDYTOWEJ DOSZŁO W MARCU. ODNOTOWANO WÓWCZAS NAJWYŻSZĄ OD KILKUNASTU LAT LICZBĘ AŻ 144 TYSIĘCY OSÓB WNIOSKUJĄCYCH O KREDYT. BYŁ TO EFEKT MOBILIZACJI KREDYTOBIORCÓW (...) – UDZIAŁ KREDYTÓW REFINANSOWYCH WZRÓSŁ W SKALI OSTATNIEGO ROKU Z 8% W I KWARTALE 2025 ROKU DO 28% W I KWARTALE 2026 ROKU, W TYM 6,5% TO REFINANSOWANIE W TYM SAMYM BANKU.

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 siódma 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 pierwszego kwartału 2026 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich kwartałów.

Wyniki I kwartału 2026 roku wzmacniają trend ożywienia kredytowego ostatnich trzech kwartałów. **W okresie od stycznia do marca bieżącego roku banki w Polsce zawarły ponad 73 tys. umów kredytowych o łącznej wartości 33,4 mld złotych.** Do skokowego przyspieszenia akcji kredytowej doszło w marcu. Odnotowano wówczas najwyższą od kilkunastu lat liczbę aż 144 tysięcy osób wnioskujących o kredyt. Był to efekt mobilizacji kredytobiorców, zarówno tych posiadających kredyty o okresowo stałej stopie zaciągnięte w ostatnich 5 latach, jak również tych z kredytami o zmiennej stopie procentowej. Od kilkunastu miesięcy wszyscy w napięciu czekali na kolejne decyzje Rady Polityki Pieniężnej o obniżce stóp procentowych, aby zrefinansować swoje kredyty nowym kredytem o okresowo stałej stopie, ale o zdecydowanie niższym oprocentowaniu. Z analiz Centrum AMRON wynika, że udział kredytów refinansowych wzrósł w skali ostatniego roku z 8% w I kwartale 2025 roku do 28% w I kwartale

2026 roku, w tym 6,5% to refinansowanie w tym samym banku.

Nie bez wpływu na wzrost akcji refinansowania kredytów pozostawała też narastająca rywalizacja między bankami. Wzrost konkurencji wywołany został zbliżającymi się terminami zmiany oprocentowania dla wielu obecnych kredytów. Banki zdecydowały się na kolejną redukcję marż, co znalazło bezpośrednie odzwierciedlenie w spadku realnych kosztów obsługi zadłużenia – według danych NBP średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2026 roku wyniosło 5,97%, co stanowi spadek o 0,42 p.p. w ujęciu kwartalnym oraz o ponad 1,5 p.p. w ujęciu rocznym.

Na strumień kredytobiorców szukających taniego refinansowania nałożył się również strumień inwestorów, którzy też w oczekiwaniu na tańszy kredyt zwlekali w ostatnich miesiącach z podjęciem decyzji o zakupie mieszkania i zaciągnięciu kredytu. Atak Izraela i Stanów Zjednoczonych na Iran nie tylko przekreślił szanse na kolejne obniżki stóp procentowych, lecz wywołał wzrost kosztu pieniądza w transakcjach terminowych.

Łączna wartość portfela aktywnych kredytów mieszkaniowych wzrosła do poziomu ponad 519 mld złotych i to pomimo kontynuacji spadku liczby tych kredytów. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec I kwartału 2026 r. wyniosła 2 140 tys. kredytów

i była niższa aż o 5,09% niż przed rokiem. W porównaniu do rekordowego stanu portfela kredytów mieszkaniowych na koniec roku 2021 liczba czynnych umów kredytowych spadła o ponad 400 tys. kredytów.

Obserwując zmiany cen transakcyjnych na przestrzeni ostatnich kilku kwartałów można dostrzec ich stabilizację. I kwartał 2026 roku przyniósł kontynuację stabilności cenowej na rynku nieruchomości, a w większości analizowanych miast odnotowano niewielkie korekty nominalnych cen w ujęciu kwartalnym. Aż w pięciu z sześciu monitorowanych największych ośrodków miejskich średnie ceny transakcyjne 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania nieznacznie spadły (tj. o 0,5 do 1 p.p. w odniesieniu do IV kwartału 2025 roku). Jedynym miastem wyłamującym się z tej tendencji był Gdańsk, gdzie ceny wzrosły średnio o 2,22%.

Również w ujęciu rocznym Gdańsk pozostaje liderem wzrostów ze średnią ceną 1 mkw. wyższą o ponad 6% niż w I kwartale 2025 roku. Umiarkowane wzrosty ceny średniej - do 1 p.p. w skali roku - cechowały Poznań, Łódź oraz Warszawę. Z kolei Wrocław i Kraków odnotowały spadki w skali roku - odpowiednio o 3,36% oraz 2,39%. Przypadek Wrocławia jest szczególnie interesujący, gdyż kontynuowany jest tam trend spadkowy odnotowany już w poprzednich okresach, co może świadczyć o trwałym nasyceniu tamtejszego rynku i skutecznej weryfikacji oczekiwań cenowych sprzedających.

Stabilność cenowa cechowała również rynek najmu, co było wynikiem rosnącej podaży mieszkań na wynajem. Z drugiej strony poprawa dostępności kredytów mieszkaniowych sprawia, że część dotychczasowych najemców decyduje się na zakup własnego lokalu, zwalniając tym samym miejsca dla nowych poszukujących i ograniczając przestrzeń do gwałtownych wzrostów czynszów. W ujęciu kwartalnym w większości największych miast (tj. w Warszawie, Katowicach, Wrocławiu, Gdańsku i Krakowie) wzrosty średnich stawek czynszów najmu lokali mieszkalnych nie przekroczyły 2%. Najmniejsze zmiany odnotowano w Krakowie (+0,34% względem poprzedniego kwartału) oraz w Warszawie (+0,64%), natomiast w Poznaniu przeciętne stawki najmu symbolicznie (tj. o 0,84%) spadły względem IV kwartału 2025 roku. Jedynie w Łodzi tempo wzrostu było nieco wyższe i wyniosło 3,79%. W ujęciu rocznym liderami

wzrostów pozostały: Warszawa (+7,04% r/r) oraz Łódź (+6,73% r/r).

Również deweloperzy pozytywnie oceniają wyniki I kwartału 2026 roku, pomimo faktu, iż w relacji kwartał do kwartału większość firm zanotowała spadki sprzedaży. Wynikało to zarówno z sezonowości - początek roku tradycyjnie przynosi mniejszą aktywność nabywców ze względu na przerwę świąteczną i ferie, jak i z wysokiej bazy z końcówki 2025 r., gdy spółki starały się maksymalizować wyniki sprzedaży. Większość deweloperów odnotowała natomiast wzrosty sprzedaży w ujęciu rok do roku. Pomimo wolniejszego tempa sprzedaży w I kwartale, cele firm na cały rok odzwierciedlają utrzymujący się optymizm. Najwięksi deweloperzy planują sprzedaż na poziomie porównywalnym lub wyższym niż rok wcześniej.

Deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę aż 45,9 tys. mieszkań (co oznacza wzrost o blisko 11% rok do roku). Wyraźnie niższa niż w ubiegłym roku była natomiast liczba rozpoczętych budów. W pierwszym kwartale deweloperzy rozpoczęli budowę 30,9 tys. mieszkań, co jest wynikiem o ponad 15% słabszym niż przed rokiem i stanowi najśłabsze otwarcie roku od 2023 roku. Fakt, że liczba pozwoleń jest o połowę wyższa niż liczba faktycznie rozpoczętych budów, potwierdza, że firmy intensywnie zabezpieczają portfele projektów, ale z ich uruchomieniem czekają na trwałe wchłonięcie przez rynek nadwyżki gotowych lokali. Dodatkowo, jako powód wyraźnie niższej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku liczby rozpoczętych budów trzeba wskazać wyraźnie surowszą niż w poprzednich latach zimę, która utrudniała rozpoczęcie prac budowlanych. Od końca lutego na decyzje deweloperów wpływała także niepewność geopolityczna oraz związana z nią oczekiwana presja kosztowa (materiały budowlane). Branża przyjęła zatem strategię wyczekującej gotowości, tzn. masowo zabezpieczano pozwolenia na budowę pod przyszłe cykle, ale realnie ograniczano aktywność, koncentrując się na wyprzedaniu gotowych zapasów i ochronie marż.

Jednocześnie odnotowano przewidywane wyhamowanie w obszarze finalizowanych inwestycji - w I kwartale br. deweloperzy oddali do użytkowania 26,1 tys. mieszkań, co stanowi niemal 40-procentowy regres w ujęciu kwartalnym oraz 6-procentowy spadek rok do roku. Taki układ danych sygnalizuje przejście sektora w fazę ostrożnej ekspansji, gdzie priorytetem pozostaje

dopasowanie nowej podaży do aktualnej absorpcji rynku przy jednoczesnym budowaniu zasobów pod przyszłe cykle inwestycyjne. O sytuacji w drugiej połowie roku zadecyduje zapewne to, co będzie się działo w obszarze inflacji, stóp procentowych i nastrojów nabywców.

Temat dostępności mieszkań dla osób wkraczających w dorosłość powraca w debacie publicznej oraz w mediach jak bumerang. Ministerstwo Rozwoju i Technologii kończy prace nad nowym projektem ustawy, który ma otworzyć drzwi do tanich lokali czynszowych. Proponowane w niej rozwiązania nie ingerują na szczęście w rynek deweloperski oraz bankowy, obsługujących z powodzeniem rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce oparty o mechanizmy rynkowe. Stabilizacja cen transakcyjnych, a miejscami nawet korekty cenowe, jak również zmiany stawek czynszu w najmie komercyjnym potwierdzają, że mechanizm samoregulacji w tym obszarze zaczyna poprawnie funkcjonować.

Z uwagą i sympatią obserwujemy prace prowadzone nad rządowym projektem Portalu DOM. We wspólnym interesie zarówno twórców tego portalu, jaki Związku Banków Polskich jest wzmocnienie działań na rzecz wdrożenia Elektronicznej

Karty Nieruchomości, gwarantującej spójność i wiarygodność informacji gromadzonych w różnych ewidencjach i rejestrach.

W poprzednim Raporcie informowałem o dynamicznym wzroście zasobów bazy danych w międzybankowej bazie danych o rynku nieruchomości – Systemie AMRON w roku 2025. **Łącznie zasoby bazy danych AMRON III wzrosły w całym roku 2025 o ponad 400 tys. nowych rekordów.** W tym roku Centrum AMRON uruchomiło proces pozyskiwania danych transakcyjnych z powiatowych Rejestrów Cen Nieruchomości, co przyniosło spektakularny przyrost bazy AMRON **tylko w pierwszych czterech miesiącach o ponad 200 tys. nowych rekordów. Przekroczyliśmy poziom 5 mln rekordów w bazie AMRON.**

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

Pierwszy kwartał 2026 roku na polskim rynku nieruchomości przyniósł wyraźne pogłębienie trendów ożywienia z końcówki ubiegłego roku. Sektor definitywnie opuścił fazę wyczekiwania, przechodząc w stan wysokiej aktywności kupujących, którzy przez większość 2025 roku wstrzymywali się z decyzjami. To dynamiczne zderzenie silnego popytu z narastającą powściągliwością inwestycyjną deweloperów stało się głównym motywem kształtującym obraz rynku na początku roku.

Kluczowym impulsem napędzającym koniunkturę był bezprecedensowy skok popytu na finansowanie hipoteczne. Proces ten zainicjowała poprawa zdolności kredytowej Polaków, rosnąca dynamika wynagrodzeń oraz rywalizacja banków, które na początku roku redukowały marże. Efektem było skokowe przyspieszenie akcji kredytowej, którego punkt kulminacyjny nastąpił w marcu. Odnotowano wówczas najwyższą od kilkunastu lat liczbę aż 144 tysięcy osób wnioskujących o kredyt. Tak radykalna mobilizacja klientów wynikała z obaw, że okres taniejącego finansowania bezpowrotnie mija. Narastająca pod koniec kwartału niepewność geopolityczna wywołana konfliktem na Bliskim Wschodzie oraz widmo powrotu inflacji sprawiły, że rynkowy koszt pieniądza zaczął rosnąć szybciej niż oficjalne wskaźniki. Kupujący masowo ruszyli do finalizacji transakcji i realizacji rezerwacji, chcąc zabezpieczyć warunki przed spodziewanymi podwyżkami oprocentowania. Warto jednak wskazać na zmianę w strukturze umów: za znaczną część wolumenu odpowiadało refinansowanie dotychczasowego zadłużenia przez klientów szukających optymalizacji kosztów. Jednak nawet po odliczeniu tych transakcji, nowa akcja kredytowa na zakup nieruchomości utrzymała silną dynamikę wzrostu rok do roku.

Po stronie sprzedażowej pierwszy kwartał przyniósł deweloperom najlepsze wyniki wolumenowe od dwóch lat. Na siedmiu głównych rynkach sprzedaż osiągnęła prawie 13 tysięcy lokali. Ten gwałtowny odpływ mieszkań nie spotkał się jednak z adekwatną odpowiedzią podażową. Deweloperzy, zmagający się z niepewnością geopolityczną oraz presją kosztową, zachowywali dużą wstrzeźliwość we wprowadzaniu na rynek nowych projektów. Branża przyjęła strategię wyczekującej gotowości, tzn. masowo zabezpieczano pozwolenia na budowę pod przyszłe cykle,

ale realnie ograniczano aktywność, koncentrując się na wyprzedaży gotowych zapasów i ochronie marż.

Mimo silnej presji popytowej, średnie ceny transakcyjne w większości aglomeracji wykazały dużą odporność na wzrosty, wykazując cechy stabilizacji, a w ujęciu kwartalnym w wielu miejscach wręcz symboliczne korekty w dół. Deweloperzy priorytetyzowali bowiem sprzedaż wolumenową i upłynnianie gotowych mieszkań, oferując atrakcyjne rabaty. Udział w tym miała także poprawa dostępności kredytów, która część osób odprowadziła ze stabilnego rynku najmu na rzecz zakupu własnego M.

Podsumowując, I kwartał 2026 roku skumulował odkładany popyt i przyniósł sprzedażowe rekordy. Jednak gwałtowne skonsumowanie rezerwacji, kwietniowe zatrzymanie cyklu obniżek stóp przez NBP oraz wzrost rynkowych stawek stałego oprocentowania sugerują, że rynek wchodzi w fazę uspokojenia. W najbliższych miesiącach kupujący będą musieli mierzyć się z rosnącym kosztem pieniądza oraz coraz mniejszym wyborem lokali w segmencie popularnym.

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

MAKROEKONOMIA

- **Spadek stóp procentowych** – w I kwartale 2026 roku Rada Polityki Pieniężnej obniżyła podstawowe stopy procentowe tylko raz, 5 marca, w wyniku czego poziom stopy referencyjnej spadł z 4,00% do 3,75%.
- **Hamowanie wzrostu PKB** – według wstępnego szacunku GUS, w I kwartale 2026 roku PKB niewyrównany sezonowo wzrósł realnie o 3,4% r/r, co oznacza spadek z 4,1% zanotowanych w poprzednim kwartale. To mniej niż oczekiwano, jednak nadal jest to solidne tempo, jedno z najwyższych w UE.
- **Niewielki wzrost inflacji** – w I kwartale 2026 roku wskaźnik cen towarów i usług

konsumpcyjnych publikowany przez GUS wyniósł 101,3 (poziom inflacji: 1,3%) w odniesieniu do poprzedniego kwartału, a w relacji do analogicznego kwartału roku poprzedniego - 102,4 (inflacja: 2,4%).

- **Niewielki wzrost poziomu bezrobocia** – na koniec I kwartału 2026 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 6,1%, co oznacza wzrost o 0,4 p.p. w stosunku do stanu na koniec poprzedniego kwartału, a w ujęciu rocznym – o 0,7 p.p.
- **Słabnący wzrost wynagrodzeń** – przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w I kwartale 2026 roku wyniosło 9 278,19 zł, czyli więcej o 0,54% w ujęciu kwartalnym oraz o 6,20% w ujęciu rocznym.
- **Spadek poziomu optymizmu konsumentkiego** – w I kwartale 2026 roku nastroje konsumenckie dotyczące obecnej sytuacji nie uległy zmianie (BWUK, czyli bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej, pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału), a jednocześnie nieznacznie pogorszyły się oceny oczekiwanych w najbliższych miesiącach tendencji (WWUK, tj. wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej, spadł o 0,7 pkt.). Jednak w samym marcu odnotowano wyraźne pogorszenie nastrojów konsumenckich w ujęciu miesięcznym. BWUK wyniósł -12,2 i był o 3,1 pkt. niższy w stosunku do poprzedniego miesiąca, natomiast WWUK spadł o 2,5 pkt. do poziomu -9,5. Na spadek wartości obu wskaźników w największym stopniu wpłynęły oceny przyszłej sytuacji ekonomicznej kraju.
- **Stabilne ceny materiałów budowlanych** – w marcu 2026 roku ceny utrzymały się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego. W ujęciu rocznym wzrost cen odnotowano w trzech grupach towarowych, w trzech grupach ceny pozostały na tym samym poziomie, natomiast spadek cen nastąpił w aż czternastu kategoriach (dane PSB Handel S.A.). Mimo że I kwartał 2026 roku nie przyniósł jeszcze znaczących zmian w cennikach, rynek wyraźnie oczekuje nadchodzących podwyżek. Kolejni producenci sygnalizują konieczność rewizji cen w nadchodzących miesiącach.

RYNEK KREDYTOWY

- **Spadek liczby aktywnych kredytów hipotecznych** – w I kwartale 2026 roku odnotowano dalsze uszczuplenie portfela czynnych kredytów mieszkaniowych, który na koniec marca osiągnął poziom 2,140 mln sztuk (mniej o zaledwie 0,4% kwartał do kwartału oraz o 2,4% rok do roku). Oznacza to, że skala przedterminowych spłat i nadpłat wciąż dominuje nad nowo udzielanym finansowaniem. Zjawisku temu towarzyszy jednak odwrotny trend w ujęciu wartościowym. Całkowite zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów hipotecznych wzrosło o 1,3% w skali kwartału, osiągając 519,338 mld zł. W porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, łączna wartość portfela zwiększyła się o ponad 5%, co odzwierciedla rosnącą jednostkową kwotę nowo zaciąganych zobowiązań.
- **Dalsza poprawa dostępności kredytów mieszkaniowych** – początek 2026 roku przyniósł dalszą liberalizację wymogów stawianych kredytobiorcom. Głównym motorem napędowym zmian była narastająca rywalizacja między bankami oraz optymistyczne przewidywania dotyczące stabilności rynku nieruchomości. Instytucje finansowe zdecydowały się na kolejną redukcję marż, co znalazło bezpośrednie odzwierciedlenie w spadku realnych kosztów obsługi zadłużenia – według danych NBP średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2026 roku wyniosło 5,97%, co stanowi spadek o 0,42 p.p. w ujęciu kwartalnym oraz o ponad 1,5 p.p. w ujęciu rocznym.

Należy jednak podkreślić, że pod koniec kwartału trend ten został zakłócony przez czynniki zewnętrzne. Eskalacja konfliktu na Bliskim Wschodzie wpłynęła na wzrost niepewności rynkowej, co przełożyło się na pogorszenie warunków w najnowszych ofertach. W rezultacie w marcu odnotowano wzrost średnich ofertowych stawek dla kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu do poziomu sprzed roku (6,05%), co zwiastuje koniec okresu taniejącego „bezpiecznego” finansowania i zmusza przyszłych kredytobiorców do weryfikacji planów zakupowych w obliczu nowych ryzyk geopolitycznych.

- **Dynamiczny wzrost akcji kredytowej** – I kwartał 2026 roku przyniósł nadzwyczajną

aktywność na rynku kredytów hipotecznych, co zaowocowało 14% wzrostem zarówno liczby, jak i wartości nowo zawartych umów w ujęciu kwartalnym. W okresie od stycznia do marca banki udzieliły łącznie ponad 73 tysiące nowych kredytów mieszkaniowych (więcej o połowę rok do roku i najwięcej od 18 lat) na rekordową kwotę 33,4 mld zł (więcej aż o dwie trzecie w odniesieniu do I kwartału ub.r.). Jednak struktura nowej sprzedaży uległa istotnej zmianie – za znaczną część wolumenu odpowiadały nie nowe zakupy, lecz refinansowania istniejącego zadłużenia. Ich udział w całkowitej podaży wzrósł z ok. 8% przed rokiem do niemal 28% (osiągając wartość ok. 9,3 mld zł), co jest naturalną reakcją klientów na wcześniejsze obniżki stóp procentowych.

Głównymi motorami napędowymi były: marcową obniżka stopy referencyjnej NBP, znaczna dynamika wynagrodzeń oraz liberalizacja polityki banków. Decyzje nabywców przyspieszała jednak także niepewność geopolityczna związana z konfliktem na Bliskim Wschodzie. Obawy przed powrotem inflacji i drożącym finansowaniem wywołały przyspieszenie decyzji osób będących już w procesie zakupu.

- **Zmiany struktury nowych kredytów** – średnia wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2026 roku wyniosła rekordowe 457 260 zł. W ujęciu kwartalnym to wzrost zaledwie o 0,5%, jednak w odniesieniu do I kwartału 2025 roku zmiana jest istotna – oznacza wzrost o prawie 8%. Jednocześnie udział kredytów przekraczających 500 tysięcy złotych wzrósł w ciągu ostatniego roku o 6 p.p. W tym samym okresie udział kredytów z najwyższym wskaźnikiem LtV (od 80%) spadł o 1,5 p.p. rok do roku. Skrócił się również okres zapadalności nowych kredytów – odsetek kredytów z okresem spłaty od 25 do 35 lat spadł o prawie 5 p.p. w ujęciu rocznym, co może wskazywać na lepszą sytuację finansową nowych kredytobiorców.
- **Poprawa jakości portfela kredytów** – w I kwartale 2026 roku jakość portfela kredytowego wykazała dalszą, choć nieznaczną poprawę, wpisując się w długofalowy trend spadkowy trwający od roku 2023. Udział kredytów z utratą wartości ogółem wyniósł 1,29%, co oznacza spadek o 0,05 p.p. kwartał do kwartału oraz o 0,23 p.p. w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego

roku. Pozytywną tendencję odnotowano zarówno w przypadku kredytów w złotych, jak i w segmencie pozostałych walut obcych (bez CHF), natomiast w portfelu kredytów we franku szwajcarskim tendencja jest odwrotna. Po okresie stabilizacji pod koniec 2025 roku, kiedy to wskaźnik zatrzymał się na poziomie 12,35%, I kwartał 2026 roku przyniósł ponowne pogorszenie jakości tych należności. Ich udział osiągnął poziom 12,48%, co stanowi wzrost o 0,13 p.p. w skali kwartału oraz o blisko 1 p.p. w porównaniu do I kwartału 2025 roku.

RYNEK MIESZKANIOWY

- **Kontynuacja inwestycyjnej wstrzemięźliwości** – I kwartał 2026 roku na rynku deweloperskim upłynął pod znakiem dużej ostrożności inwestycyjnej, mimo rekordowego ożywienia popytu. Deweloperzy rozpoczęli budowę 30,9 tys. mieszkań, co jest wynikiem o ponad 15% słabszym niż przed rokiem i stanowi najśłabsze otwarcie roku od 2023 roku. Choć odnotowano wzrost o 4,34% względem poprzedniego kwartału, wynika on głównie z niskiej bazy z końcówki 2025 roku, a nie z realnego przyspieszenia inwestycji. Dopiero marzec, w którym ruszyła budowa 12,4 tys. lokali, przyniósł przełamanie marazmu po bardzo słabym styczniu i lutym.

Wyraźna dysproporcja między aktywnością na placach budowy a sferą administracyjną sugeruje, że branża przyjęła strategię „wyczekującej gotowości”. Deweloperzy uzyskali bowiem pozwolenia na budowę aż 45,9 tys. mieszkań (co oznacza wzrost o blisko 11% rok do roku). Fakt, że liczba pozwoleń jest o połowę wyższa niż liczba faktycznie rozpoczętych budów, potwierdza, że firmy intensywnie zabezpieczają portfele projektów, ale z ich uruchomieniem czekają na trwałe wchłonięcie przez rynek nadwyżki gotowych lokali.

Jednocześnie odnotowano przewidywane wyhamowanie w obszarze przekazania – deweloperzy oddali do użytkowania 26,1 tys. mieszkań, co stanowi niemal 40-procentowy regres w ujęciu kwartalnym oraz 6-procentowy spadek rok do roku. Taki układ danych sygnalizuje przejście sektora w fazę ostrożnej ekspansji, gdzie priorytetem pozostaje dopasowanie nowej podaży do aktualnej absorpcji rynku przy jednoczesnym budowaniu zasobów pod przyszłe cykle inwestycyjne.

- **Niewielkie korekty cen mieszkań** - I kwartał 2026 roku przyniósł kontynuację uspokojenia na rynku nieruchomości, a w większości analizowanych miast odnotowano niewielkie korekty nominalnych cen w ujęciu kwartalnym. W przeciwieństwie do poprzednich okresów, w których obserwowaliśmy wyraźniejszą dynamikę, tym razem aż w pięciu z sześciu największych ośrodków miejskich średnie ceny transakcyjne 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania nieznacznie spadły w odniesieniu do IV kwartału 2025 roku. Największą kwartalną obniżkę zarejestrowano w Poznaniu (-1,25%). Niewielkie spadki poniżej 1% dotknęły również Warszawę (-0,90%), Kraków (-0,71%), Wrocław (-0,64%) oraz Łódź, gdzie przeciętna cena mieszkań z wynikiem -0,08% pozostała niemal na poziomie z poprzedniego kwartału. Jedynym miastem wyłamującym się z tej tendencji był Gdańsk, gdzie ceny wzrosły średnio o 2,22%.

W ujęciu rocznym sytuacja jest bardziej zróżnicowana, choć widać wyraźne wyhamowanie dynamiki znanej z poprzednich lat. Gdańsk pozostaje liderem wzrostów również w skali roku – cena 1 mkw. jest tam o solidne 6,60% wyższa niż w I kwartale 2025 roku. Umiarkowane wzrosty rok do roku utrzymały się także w Poznaniu (1,04%), Łodzi (0,94%) oraz Warszawie (0,64%). Z kolei Wrocław i Kraków odnotowały spadki w skali roku – odpowiednio o 3,36% oraz 2,39%. Przypadek Wrocławia jest szczególnie interesujący, gdyż kontynuowany jest tam trend spadkowy odnotowany już w poprzednich okresach, co może świadczyć o trwałym nasyceniu tamtejszego rynku i skutecznej weryfikacji oczekiwań cenowych sprzedających. Obecna struktura zmian potwierdza przejście rynku w fazę stabilizacji, gdzie kupujący zyskują większą przestrzeń do negocjacji, a wzrosty cen mają charakter punktowy i selektywny.

- **Utrzymanie stawek najmu** – w I kwartale 2026 roku rynek najmu mieszkań w największych polskich miastach pozostał stabilny, kontynuując trend niewielkich wahań obserwowany w poprzednich okresach. Choć popyt sezonowo się ożywił, jego skala była mniejsza niż w ubiegłych latach, co sprawiło, że właściciele mieli ograniczoną przestrzeń do podnoszenia opłat. W ujęciu kwartalnym w większości największych miast (tj. w Warszawie, Katowicach, Wrocławiu, Gdańsku i Krakowie) wzrosty średnich stawek czynszów najmu lokali mieszkalnych nie przekroczyły 2%. Najmniejsze zmiany odnotowano w Krakowie (+0,34% względem poprzedniego kwartału) oraz w Warszawie (+0,64%), natomiast w Poznaniu przeciętne stawki najmu symbolicznie spadły o 0,84% względem IV kwartału 2025 roku. Jedynie w Łodzi tempo wzrostu było nieco wyższe i wyniosło 3,79%. W ujęciu rocznym liderami wzrostów pozostały: Warszawa (+7,04% r/r) oraz Łódź (+6,73% r/r).

Sytuacja rynkowa sprzyjała najemcom, ponieważ podaż nowych ofert rosta szybciej niż liczba wynajmowanych lokali – na koniec marca oferta mieszkań na wynajem w całym kraju była wyższa o ok. 13% w porównaniu do końcówki ubiegłego roku. Dzięki temu, mimo że więcej osób szukało mieszkania, wybór pozostawał na tyle szeroki, że stawki czynszów nie podlegały silnej presji wzrostowej. Rynek znalazł się w fazie równowagi, w której właściciele mieszkań, mierząc się z dużą konkurencją i umiarkowanym popytem, musieli urealniać swoje oczekiwania finansowe, aby uniknąć ryzyka długotrwałej ekspozycji oferty. Dodatkowym czynnikiem stabilizującym jest stopniowa poprawa dostępności kredytów mieszkaniowych, która sprawia, że część dotychczasowych najemców decyduje się na zakup własnego lokalu, tym samym zwalniając miejsca dla nowych poszukujących i ograniczając przestrzeń do gwałtownych wzrostów czynszów.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

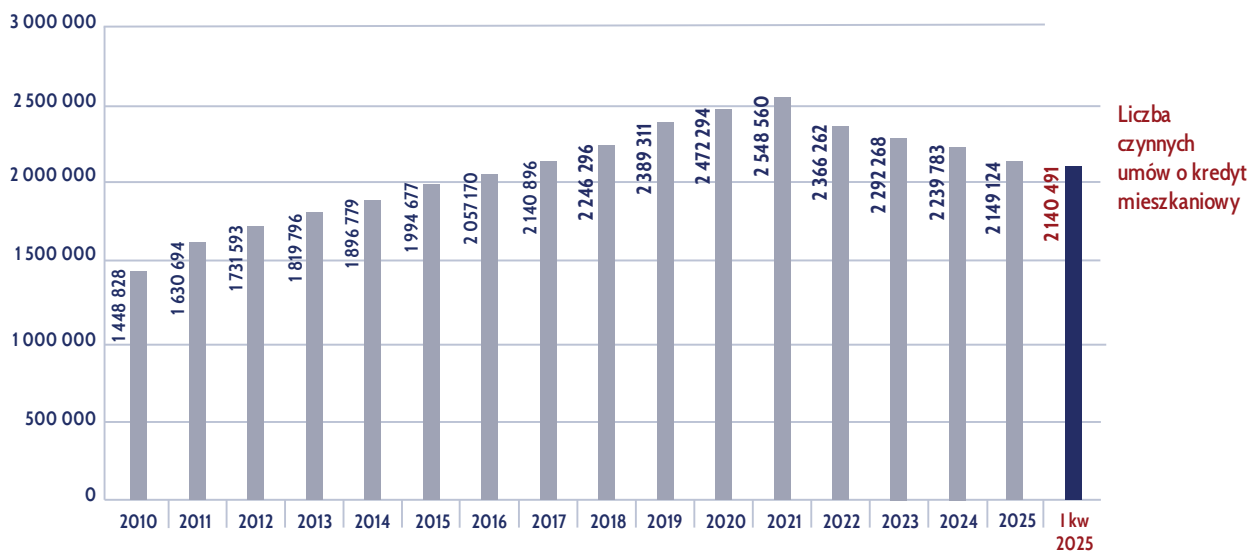
Czynne kredyty mieszkaniowe

Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

2 140 491

0,40% k/k

2,37% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

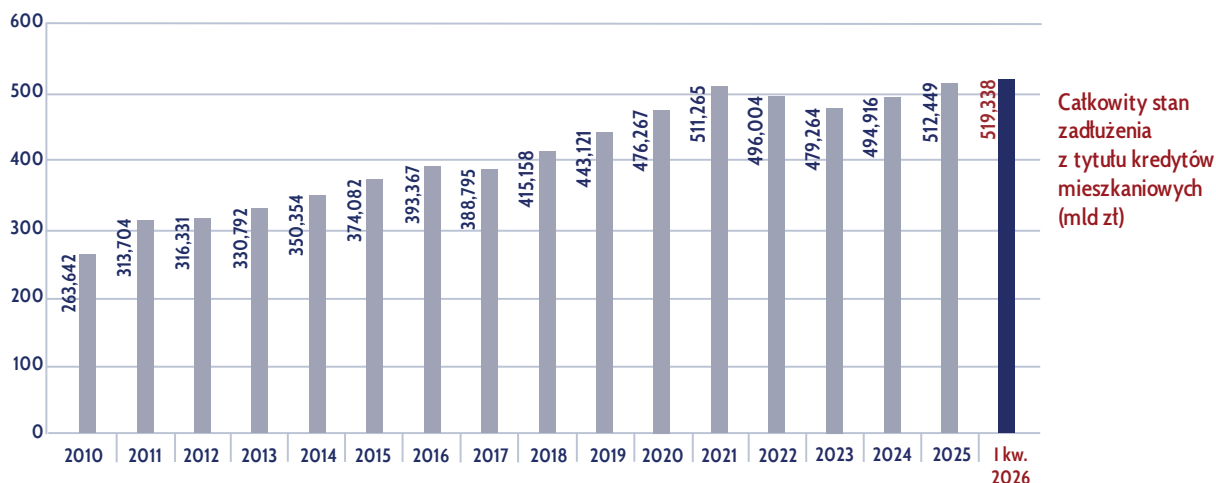
Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia

519,338 mld zł

1,34% k/k

5,09% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Wartość nowych kredytów

33,420 mld zł

14,34% k/k
63,84% r/r

Liczba nowych kredytów

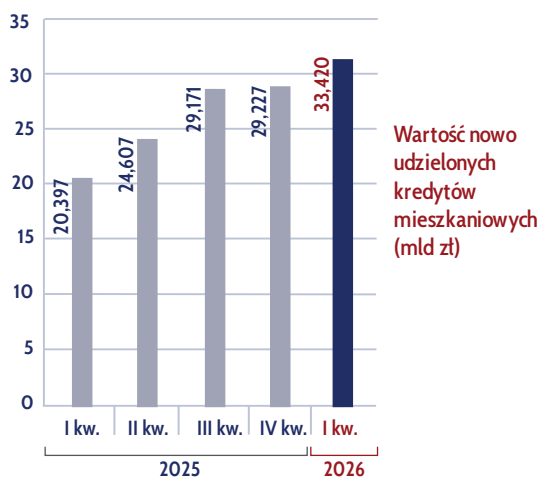
73 126

13,85% k/k
51,99% r/r

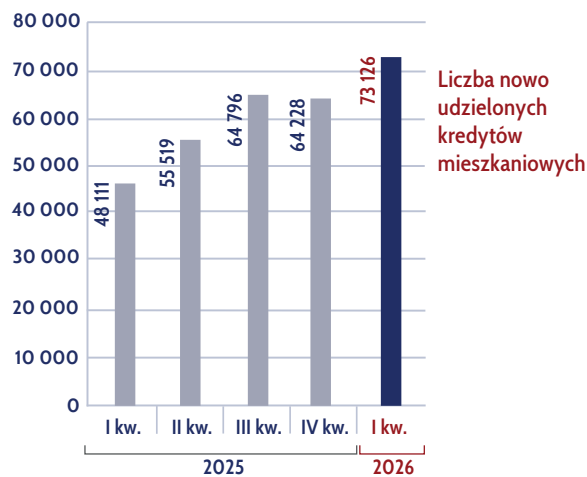
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
I kw. 2025	20,397	2,68% ↗	48 111	2,74% ↗
II kw. 2025	24,607	20,64% ↗	55 519	15,40% ↗
III kw. 2025	29,171	18,55% ↗	64 796	16,71% ↗
IV kw. 2025	29,227	0,19% ↗	64 228	0,88% ↘
I kw. 2026	33,420	14,34% ↗	73 126	13,85% ↗

Wartość i liczba
nowo udzielonych
kredytów
mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN





ŹRÓDŁO: SARFIN

Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej



Udział w wartości nowych kredytów

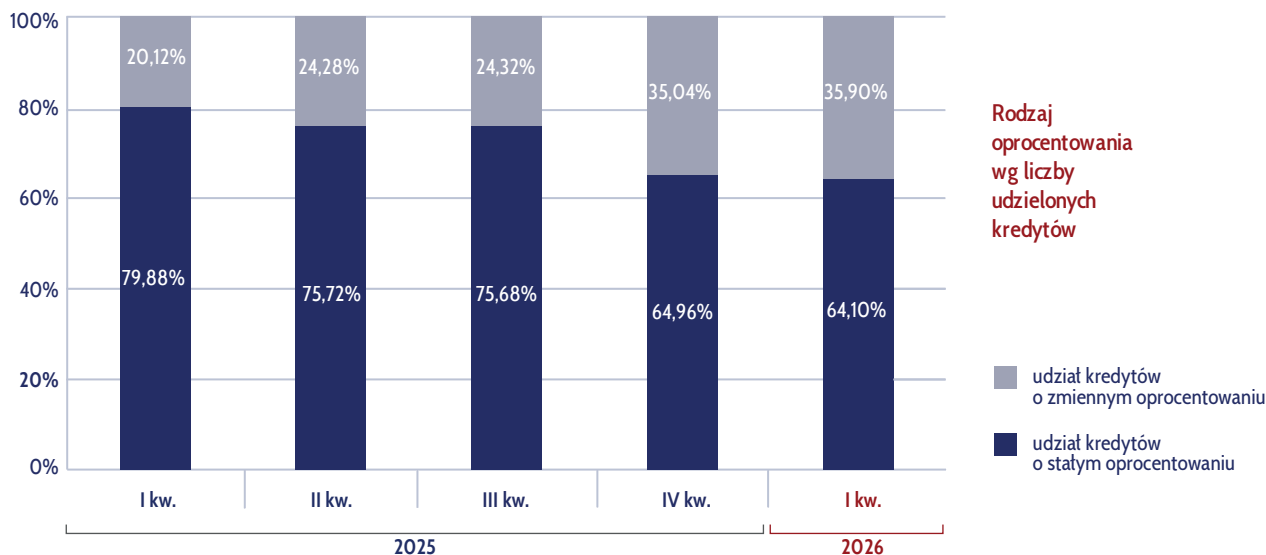
63,11%

1,49 p.p. k/k 
15,76 p.p. r/r 

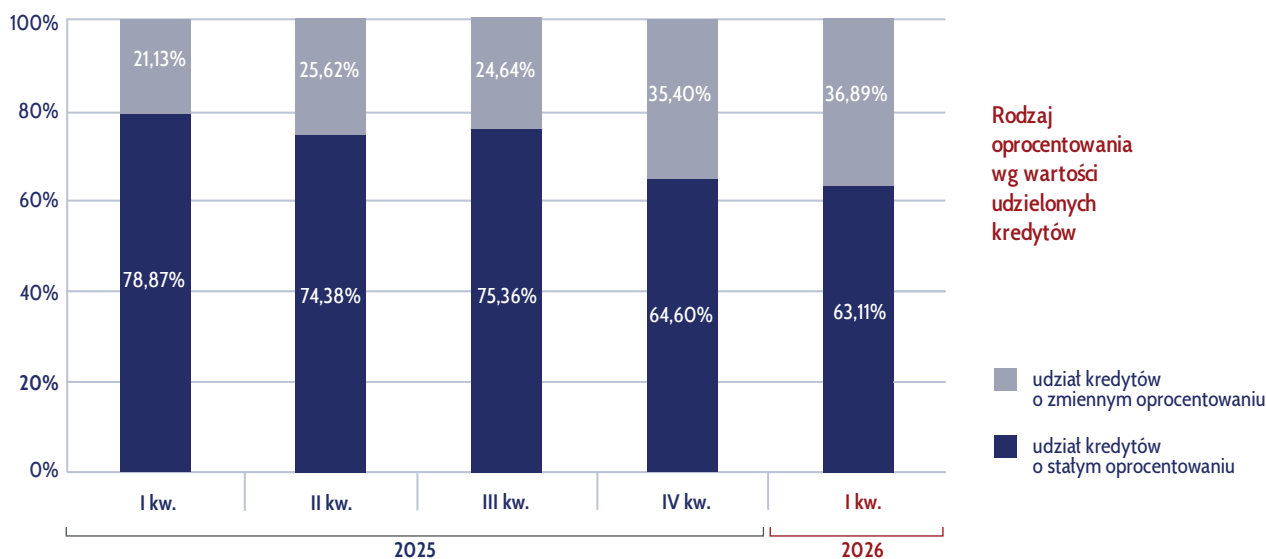
Udział w liczbie nowych kredytów

64,10%

0,86 p.p. k/k 
15,78 p.p. r/r 



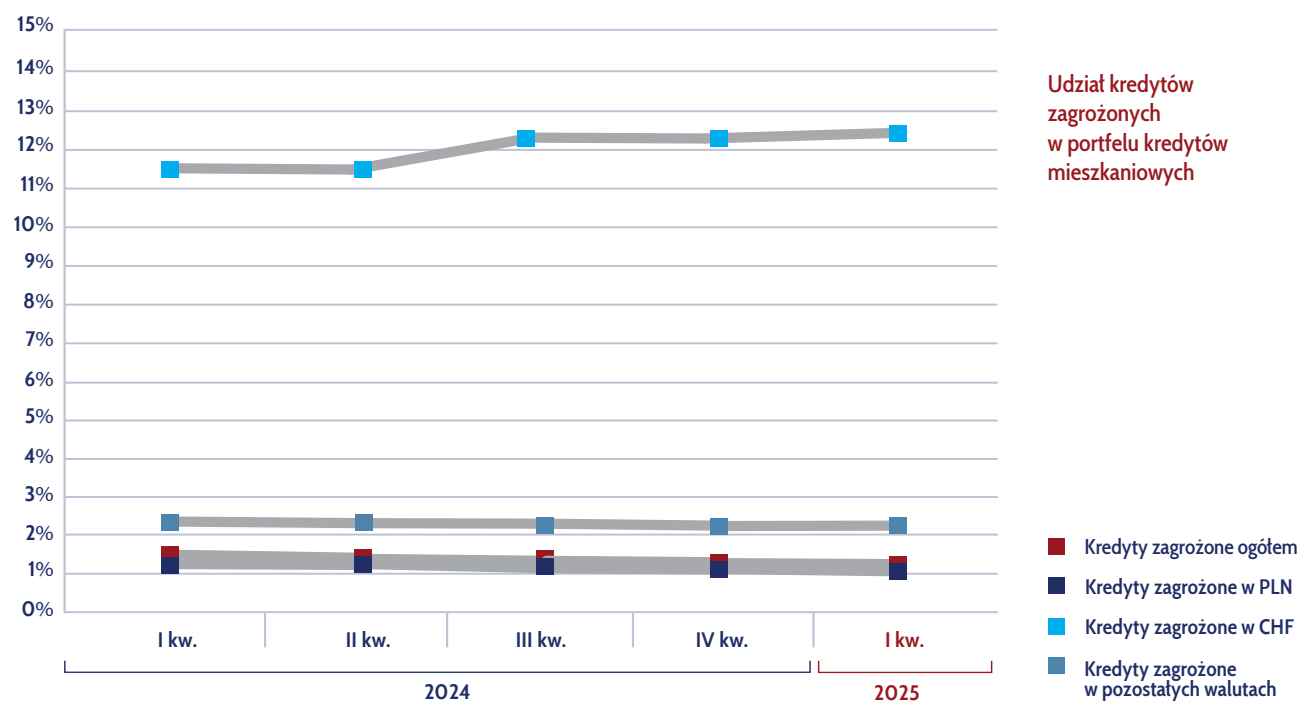
ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Jakość portfela kredytowego

Kredyty zagrożone ogółem	Kredyty zagrożone w PLN	Kredyty zagrożone w CHF	Kredyty zagrożone inne
1,29%	1,11%	12,48%	2,24%
0,05 p.p. k/k	0,05 p.p. k/k	0,13 p.p. k/k	0,04 p.p. k/k
0,23 p.p. r/r	0,16 p.p. r/r	0,96 p.p. r/r	0,16 p.p. r/r








ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
I kw. 2025	1,52%	1,27%	11,51%	2,40%
II kw. 2025	1,47%	1,24%	11,52%	2,39%
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%

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

Waluta kredytu

PLN	CHF	EUR	INNE
99,43%	0,00%	0,57%	0,00%
0,19 p.p. k/k  0,35 p.p. r/r 	0,00 p.p. k/k 0,01 p.p. r/r 	0,19 p.p. k/k  0,30 p.p. r/r 	0,00 p.p. k/k 0,04 p.p. r/r 

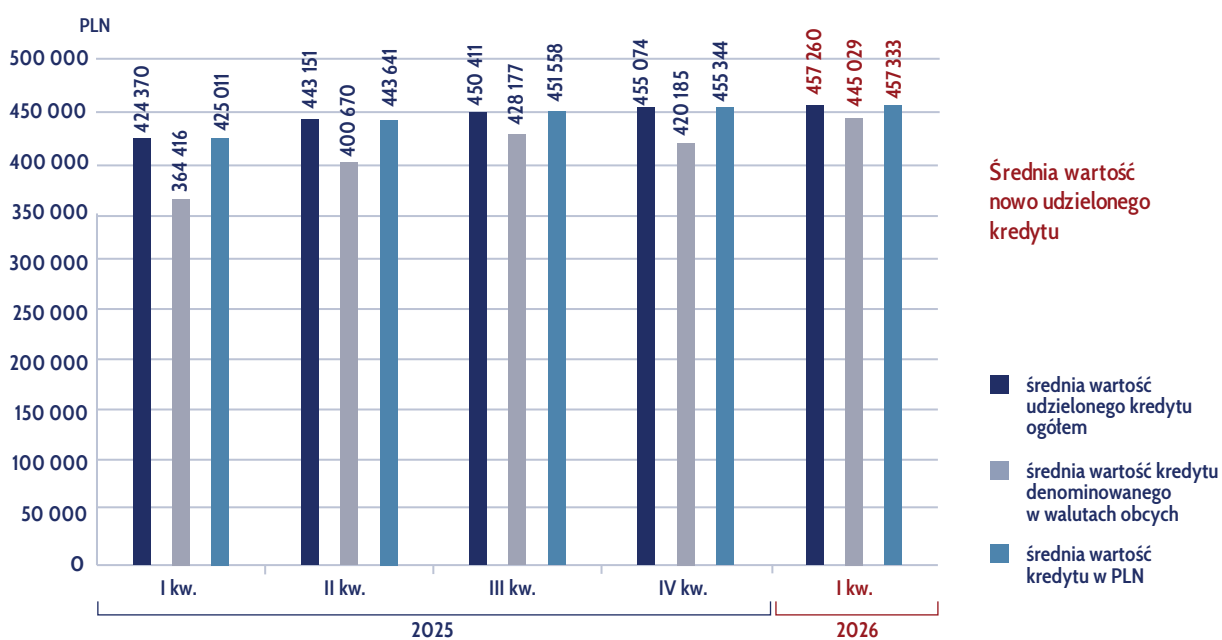
OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
I kw. 2025	99,08%	0,01%	0,87%	0,04%
II kw. 2025	98,96%	0,01%	1,00%	0,03%
III kw. 2025	99,16%	0,01%	0,81%	0,02%
IV kw. 2025	99,24%	0,00%	0,76%	0,00%
I kw. 2026	99,43%	0,00%	0,57%	0,00%

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
457 260	445 029	457 333
0,48% k/k 7,75% r/r	5,91% k/k 22,12% r/r	0,44% k/k 7,60% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

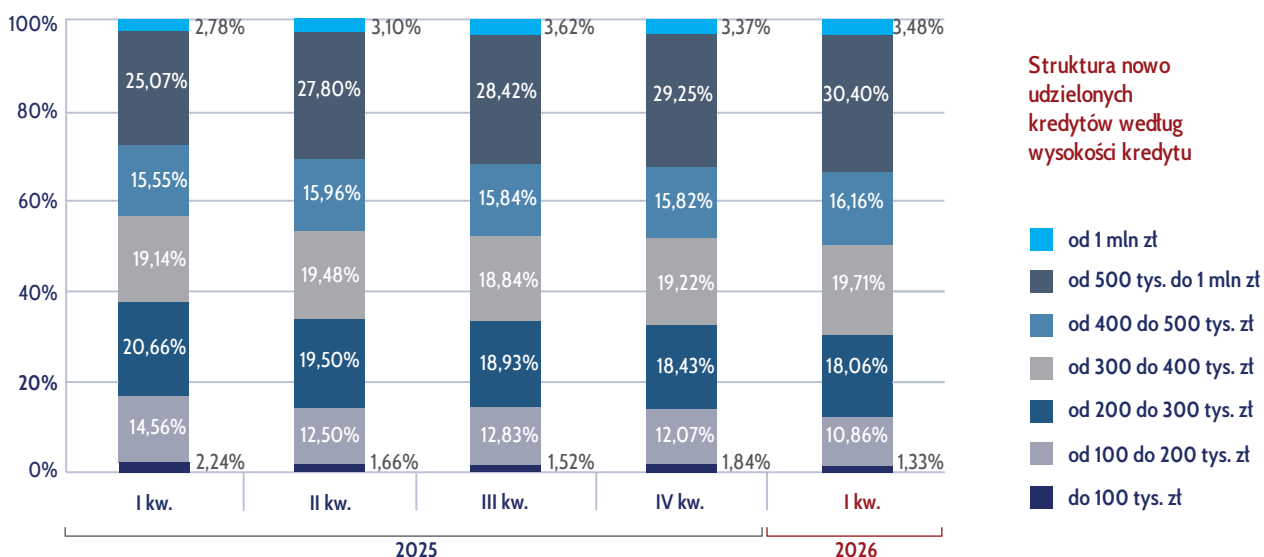
OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
I kw. 2025	424 370	364 416	425 011
II kw. 2025	443 151	400 670	443 641
III kw. 2025	450 411	428 177	451 558
IV kw. 2025	455 074	420 185	455 344
I kw. 2026	457 260	445 029	457 333

Źródło: SARFIN

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wysokości kredytu

do 200 tys.	200 tys. – 300 tys.	300 tys. – 400 tys.	400 tys. – 500 tys.	powyżej 500 tys.
12,19%	18,06%	19,71%	16,16%	33,88%
1,72 p.p. k/k ▼	0,37 p.p. k/k ▼	0,49 p.p. k/k ▲	0,34 p.p. k/k ▲	1,26 p.p. k/k ▲
4,61 p.p. r/r ▼	2,60 p.p. r/r ▼	0,57 p.p. r/r ▲	0,61 p.p. r/r ▲	6,03 p.p. r/r ▲



ŹRÓDŁO: SARFIN

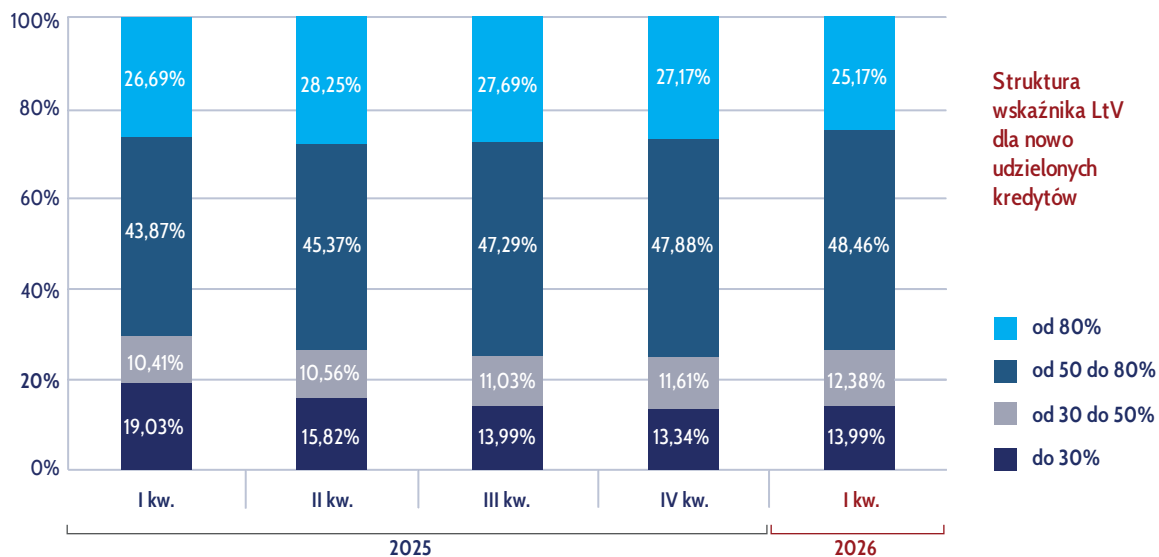
	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025	I kw. 2026
do 100 tys. zł	2,24%	1,66%	1,52%	1,84%	1,33%
od 100 do 200 tys. zł	14,56%	12,50%	12,83%	12,07%	10,86%
od 200 do 300 tys. zł	20,66%	19,50%	18,93%	18,43%	18,06%
od 300 do 400 tys. zł	19,14%	19,48%	18,84%	19,22%	19,71%
od 400 do 500 tys. zł	15,55%	15,96%	15,84%	15,82%	16,16%
od 500 tys. do 1 mln zł	25,07%	27,80%	28,42%	29,25%	30,40%
od 1 mln zł	2,78%	3,10%	3,62%	3,37%	3,48%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

do 30%	od 30 do 50%	od 50 do 80%	od 80%
13,99%	12,38%	48,46%	25,17%
0,65 p.p. k/k	0,77 p.p. k/k	0,58 p.p. k/k	2,00 p.p. k/k
5,04 p.p. r/r	1,97 p.p. r/r	4,59 p.p. r/r	1,52 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

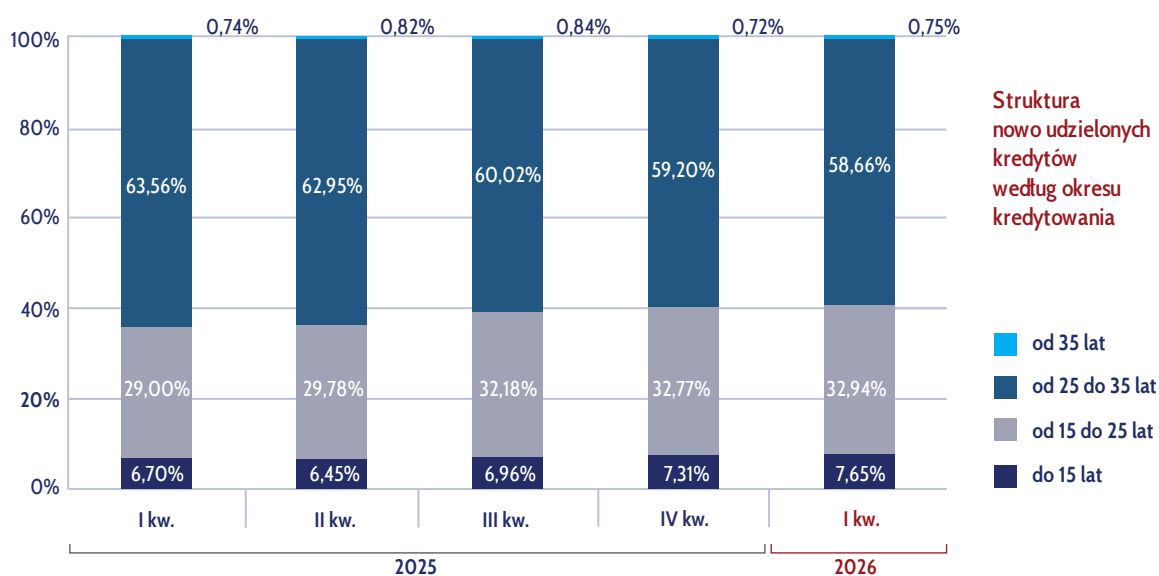
	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025	I kw. 2026
do 30%	19,03%	15,82%	13,99%	13,34%	13,99%
od 30 do 50%	10,41%	10,56%	11,03%	11,61%	12,38%
od 50 do 80%	43,87%	45,37%	47,29%	47,88%	48,46%
od 80%	26,69%	28,25%	27,69%	27,17%	25,17%

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
7,65%	32,94%	58,66%	0,75%
0,34 p.p. k/k	0,17 p.p. k/k	0,54 p.p. k/k	0,03 p.p. k/k
0,95 p.p. r/r	3,94 p.p. r/r	4,90 p.p. r/r	0,01 p.p. r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025	I kw. 2026
do 15 lat	6,70%	6,45%	6,96%	7,31%	7,65%
od 15 do 25 lat	29,00%	29,78%	32,18%	32,77%	32,94%
od 25 do 35 lat	63,56%	62,95%	60,02%	59,20%	58,66%
od 35 lat	0,74%	0,82%	0,84%	0,72%	0,75%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

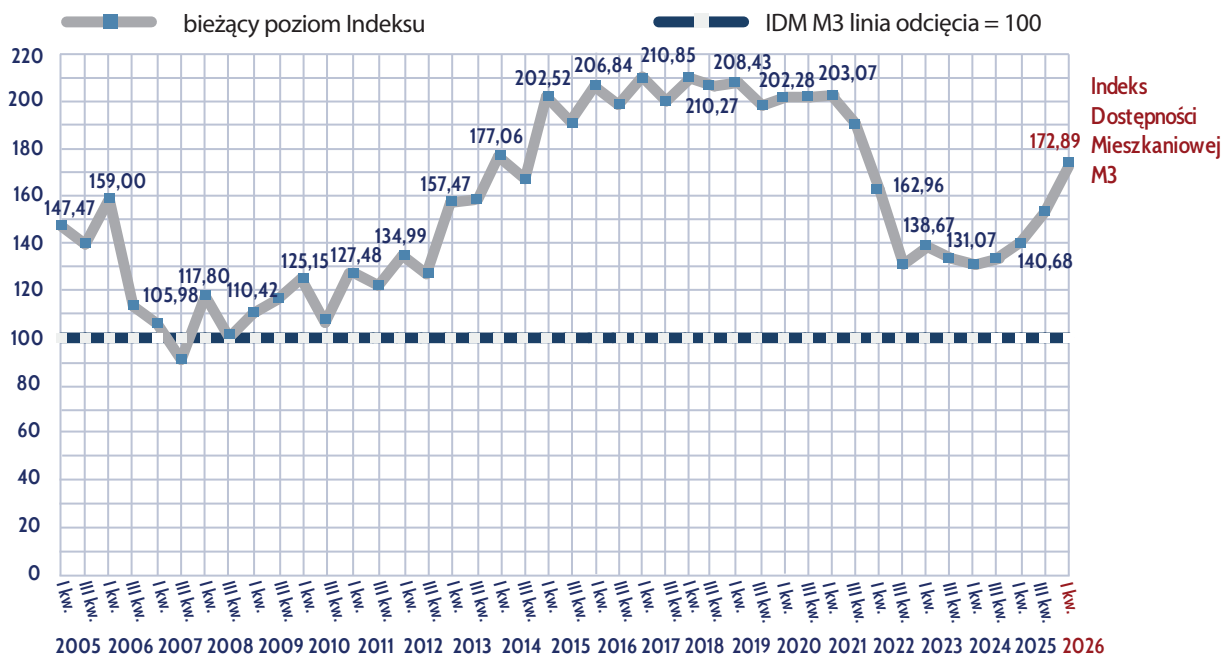
Średnie ceny transakcyjne w badanym segmencie	Oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych	Średnie dochody rodziny brutto	Wysokość kosztów utrzymania
0,49% k/k 0,78% r/r	0,42 p.p. k/k 1,54 p.p. r/r	0,54% k/k 6,20% r/r	1,30% k/k 4,17% r/r

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 wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w I kwartale 2026 roku miały:

- symboliczny spadek 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 **0,49%** w stosunku do IV kwartału 2025 roku;
- spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w I kwartale 2026 roku wyniosło średnio **5,97%** (w IV kwartale 2025 roku oprocentowanie wyniosło **6,39%**);

- minimalny wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **0,54%** w I 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 **1,30%** w odniesieniu do IV kwartału 2025.

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) wzrósł o **0,52%**. Po uwzględnieniu zmiany cen mieszkań, wartość indeksu dostępności mieszkaniowej w I kwartale 2026 roku wzrosła o **8,41 pkt.**, do poziomu **172,89 pkt.**



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Średnie marże oraz oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych

Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego o zmiennej stopie procentowej

5,63%

0,36 p.p. k/k 

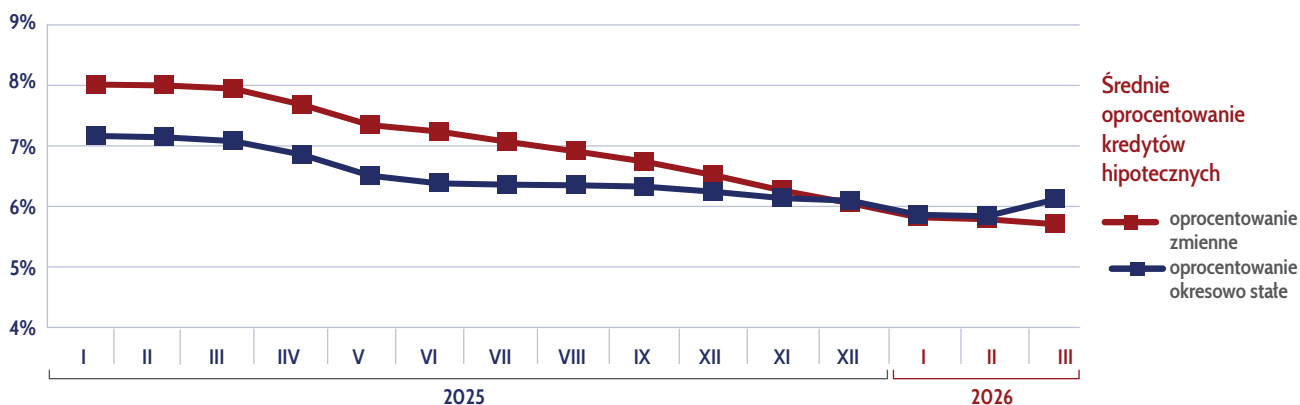
2,30 p.p. r/r 

Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego o stałej stopie procentowej

6,05%

0,03 p.p. k/k 

0,98 p.p. r/r 



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

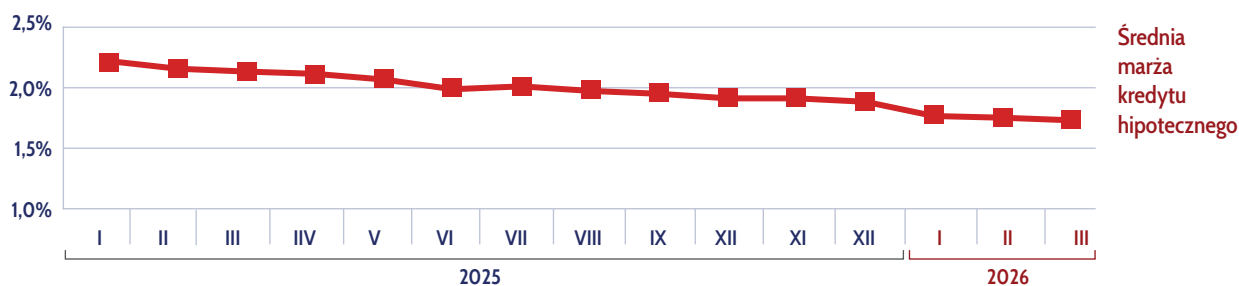
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

Średnia marża kredytu mieszkaniowego

1,78%

0,12 p.p. k/k 

0,31 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 I kw. 2026 roku

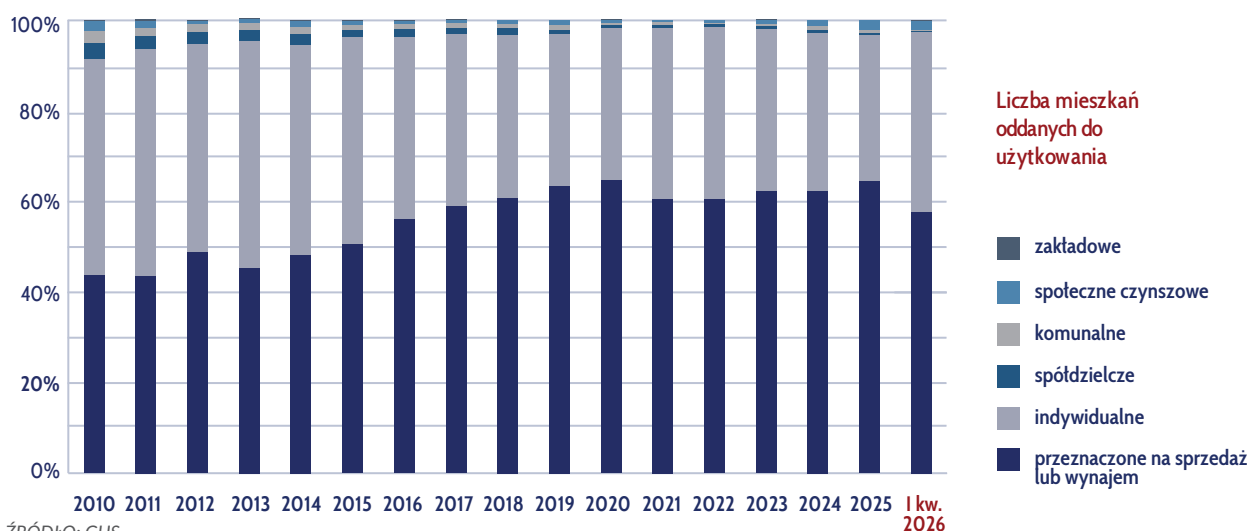
57,61%

2,73 p.p. r/r 

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

39,61%

2,75 p.p. r/r 

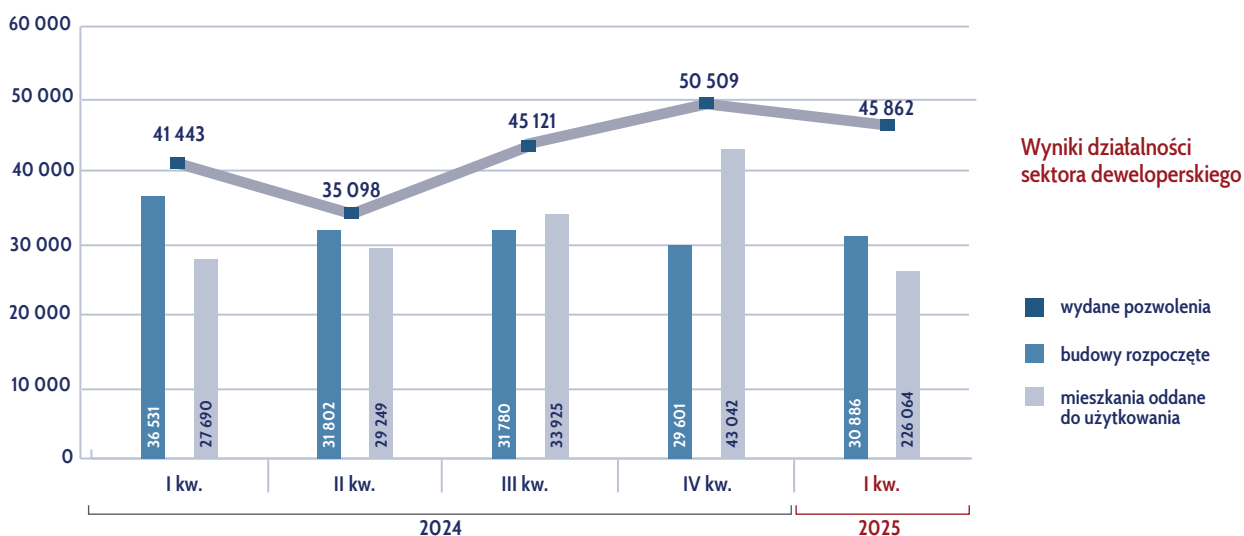


	indywidualne	spółdzielcze	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	komunalne	społeczne czyszowe	zakładowe	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania
2010	64 622	5 052	59 324	3 418	3 129	290	
2011	65 442	3 786	56 925	2 500	1 980	321	
2012	70 269	4 194	74 367	2 389	1 146	539	
2013	71 952	3 493	65 723	2 218	1 308	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 kw. 2026	17 918	193	26 064	70	895	100	

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

Liczba mieszkań, dla których wydano pozwolenie na budowę 45 862 9,20% k/k 10,66% r/r	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto 30 886 4,34% k/k 15,45% r/r	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania 26 064 39,45% k/k 5,87% r/r
--	--	---



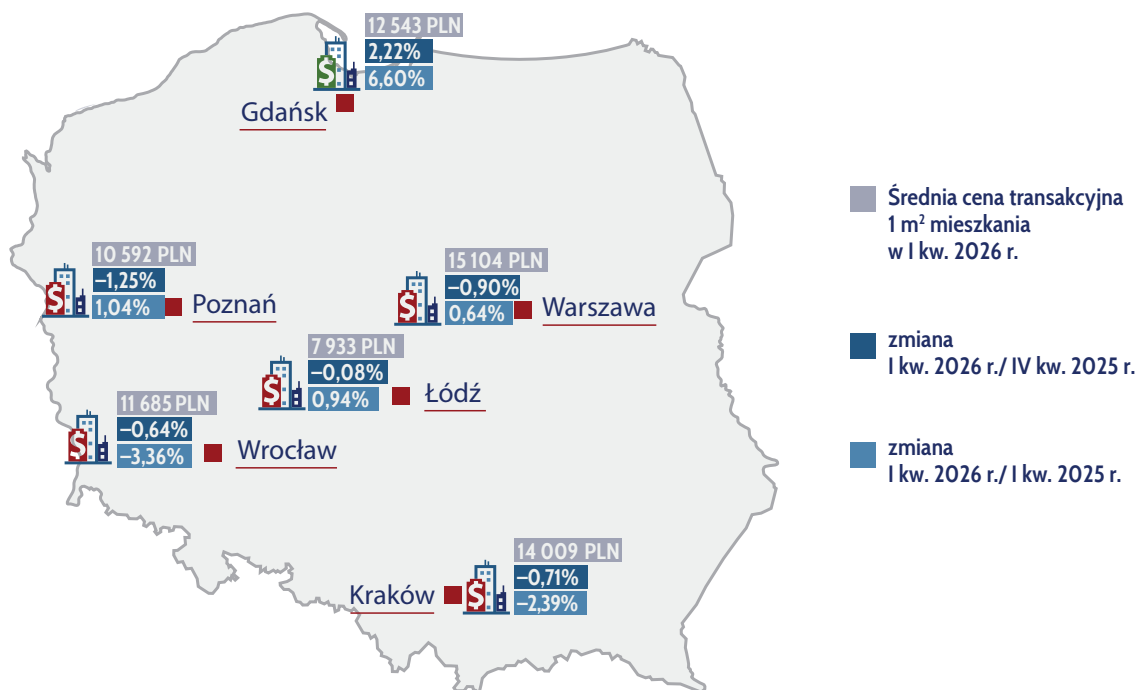
ŹRÓDŁO: GUS

	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025	I kw. 2026
wydane pozwolenia	41 443	35 098	45 121	50 509	45 862
budowy rozpoczęte	36 531	31 802	31 780	29 601	30 886
mieszkania oddane do użytkowania	27 690	29 249	33 925	43 042	26 064

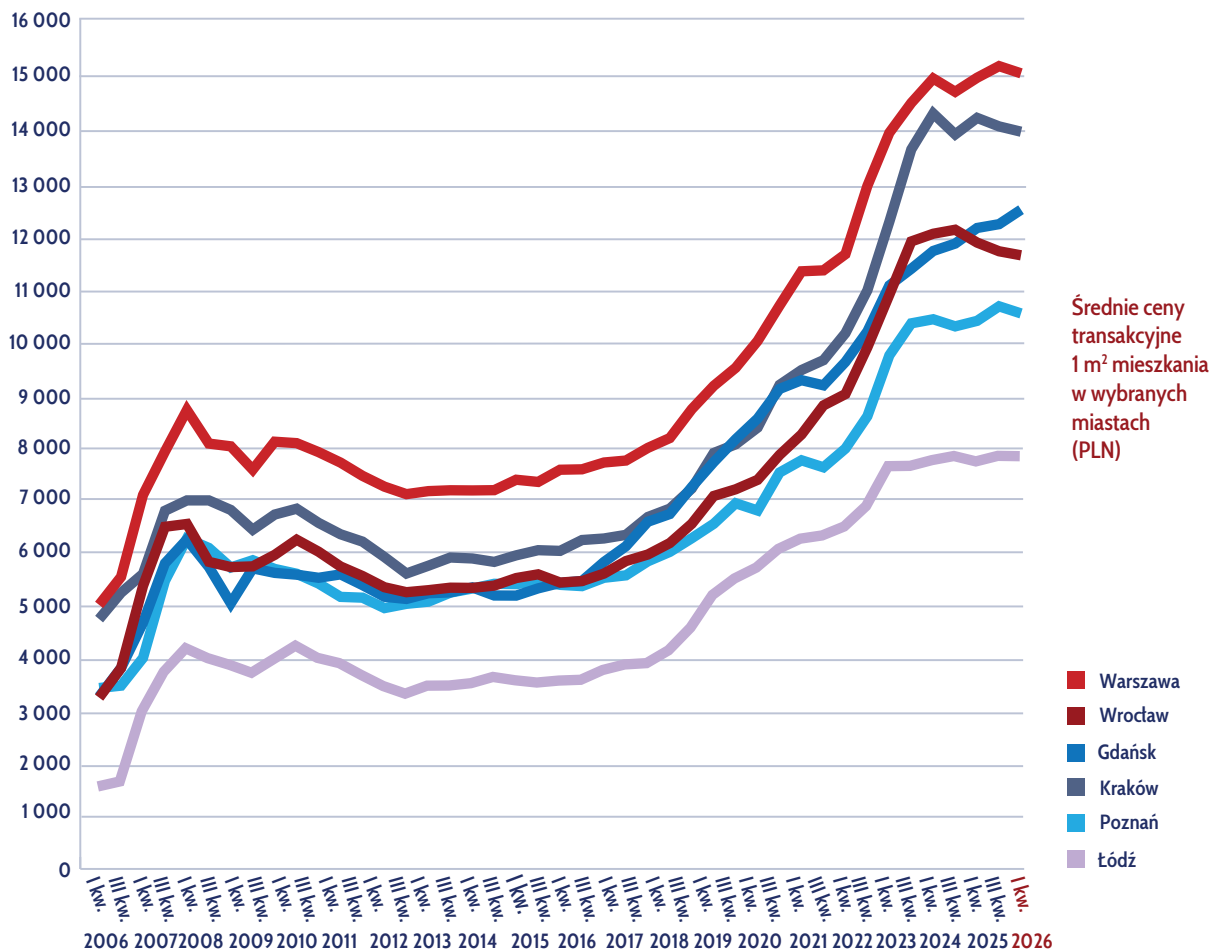
Wyniki działalności sektora deweloperskiego

ŹRÓDŁO: GUS

Średnie ceny transakcyjne mieszkań



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2018	7 824	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017
II kw. 2018	7 961	5 941	6 327	6 567	5 685	4 077
III kw. 2018	8 062	6 060	6 676	6 765	5 932	4 042
IV kw. 2018	8 117	6 150	6 808	6 789	6 026	4 201
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

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

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

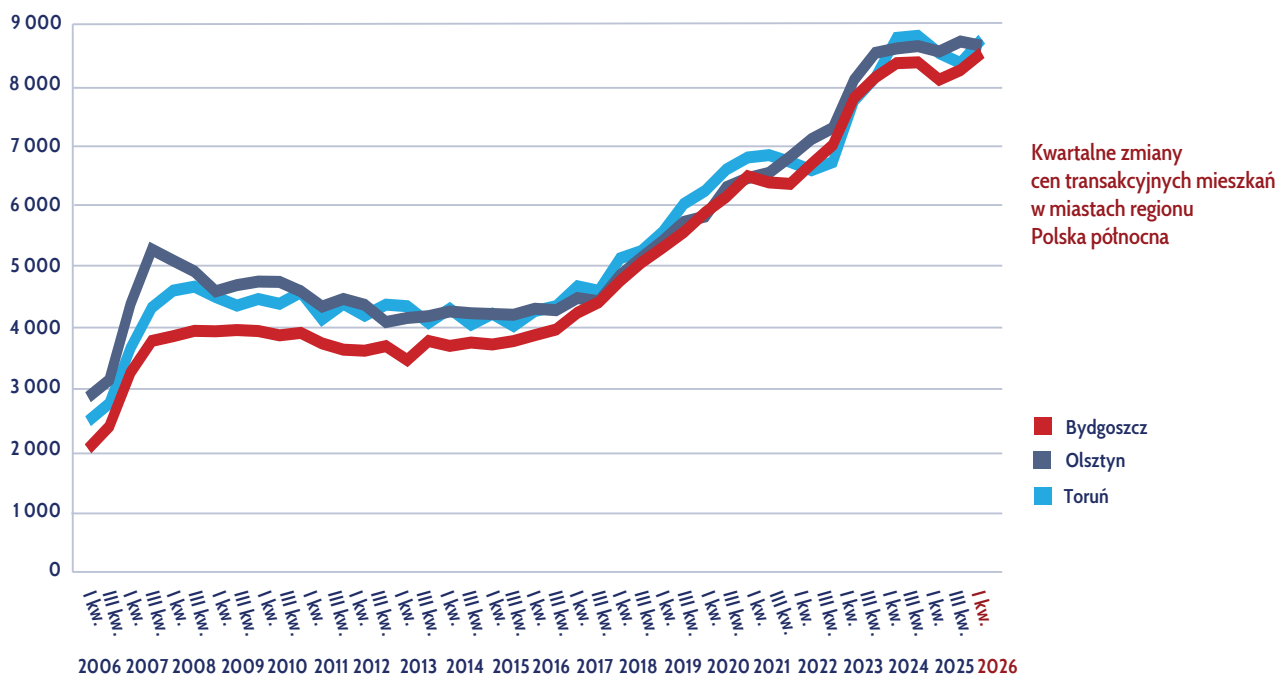
Poniżej prezentujemy zmiany średnich cen 1 metra kwadratowego mieszkań wraz z ich dynamiką we wszystkich miastach wojewódzkich oraz

największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

Region – Polska północna

miasto	Cena w I kw. 2026	Zmiana I kw.2026/IV kw. 2025	Zmiana I kw. 2026/I kw. 2025
Bydgoszcz	8 591	3,34%	1,96%
Olsztyn	8 627	-0,79%	0,50%
Toruń	8 652	4,66%	-0,25%

ŹRÓDŁO: AMRON

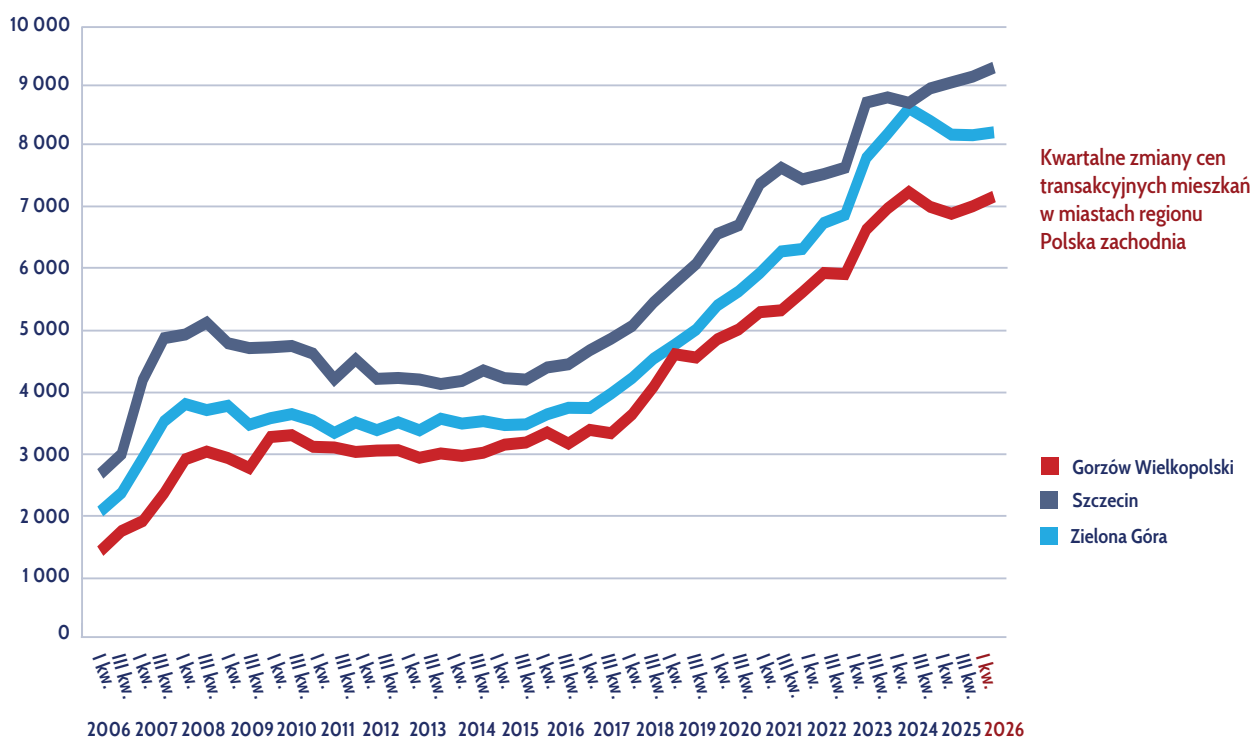


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska zachodnia

miasto	Cena w I kw. 2026	Zmiana I kw.2026/IV kw. 2025	Zmiana I kw. 2026/I kw. 2025
Gorzów Wielkopolski	7 238	2,21%	-0,99%
Szczecin	9 285	1,61%	6,55%
Zielona Góra	8 197	0,59%	-4,51%

ŹRÓDŁO: AMRON

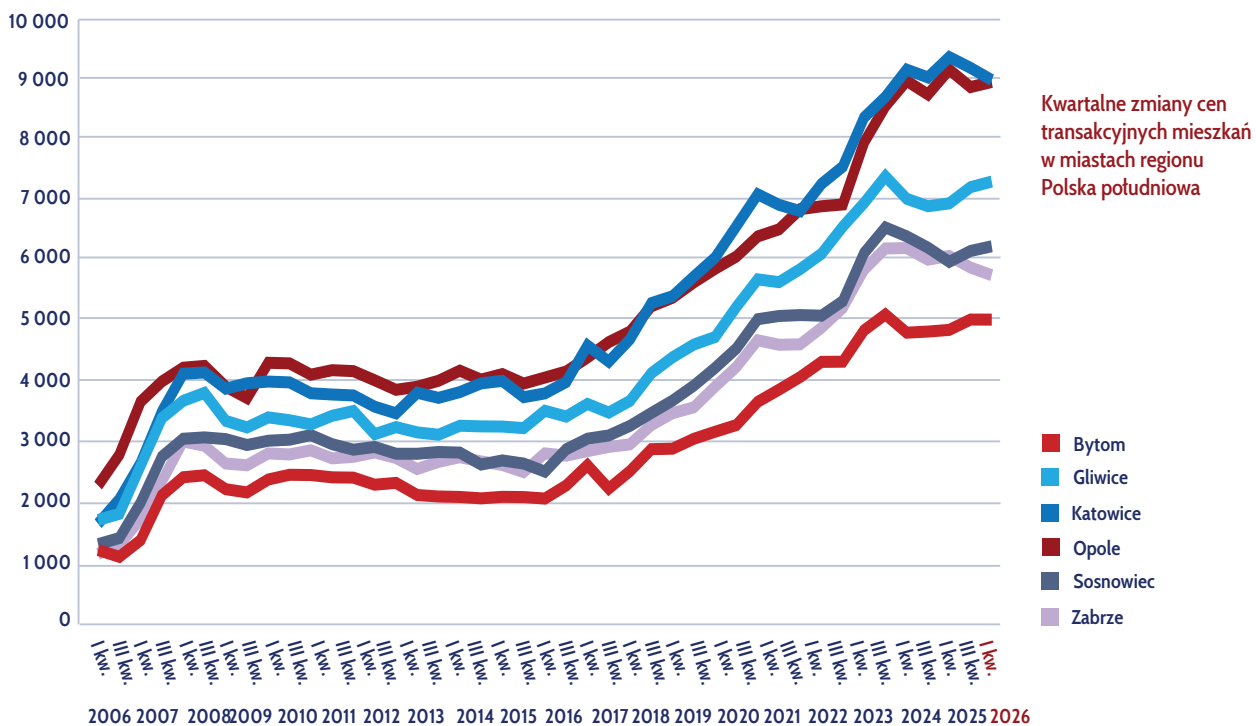


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska południowa

miasto	Cena w I kw. 2026	Zmiana I kw.2026/IV kw. 2025	Zmiana I kw. 2026/I kw. 2025
Bytom	4 923	-0,02%	4,47%
Gliwice	7 280	1,27%	3,97%
Katowice	8 921	-2,17%	-1,85%
Opole	8 808	0,95%	-0,19%
Sosnowiec	6 193	1,24%	-2,54%
Zabrze	5 668	-2,16%	-7,18%

ŹRÓDŁO: AMRON

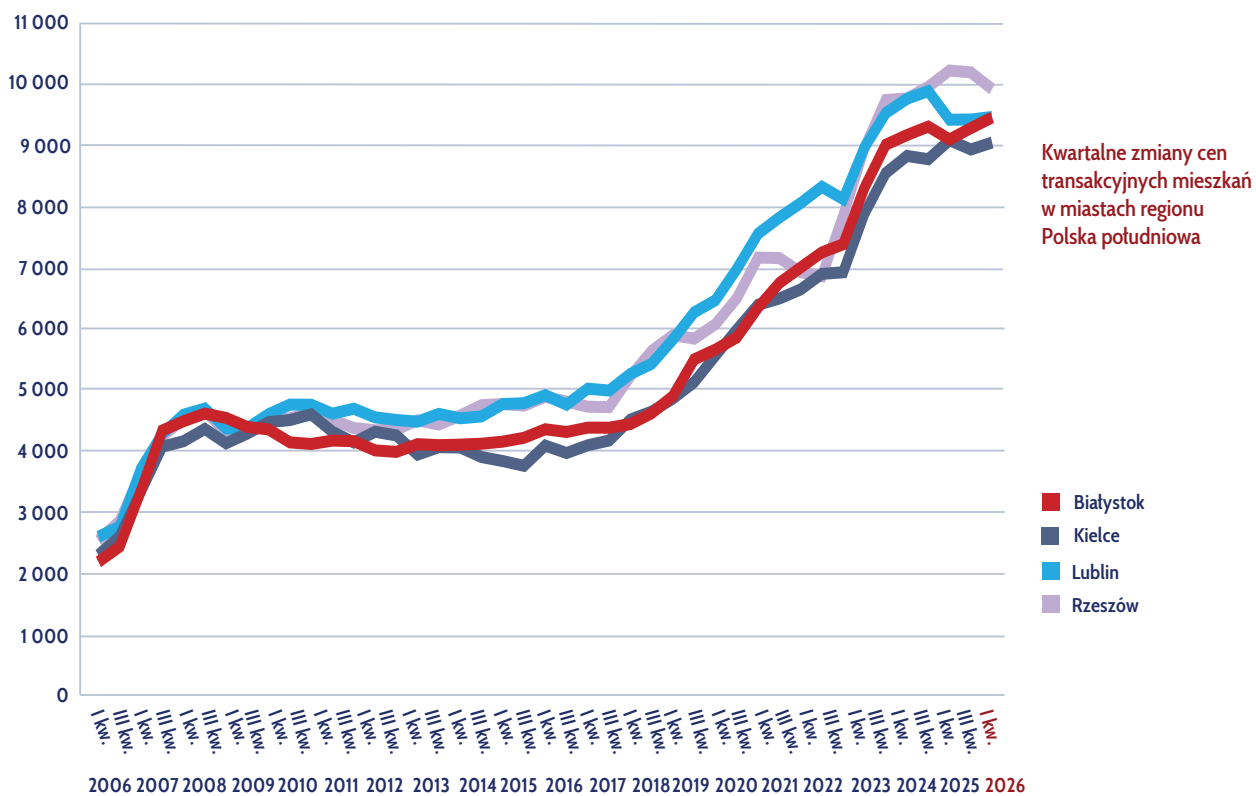


ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska wschodnia

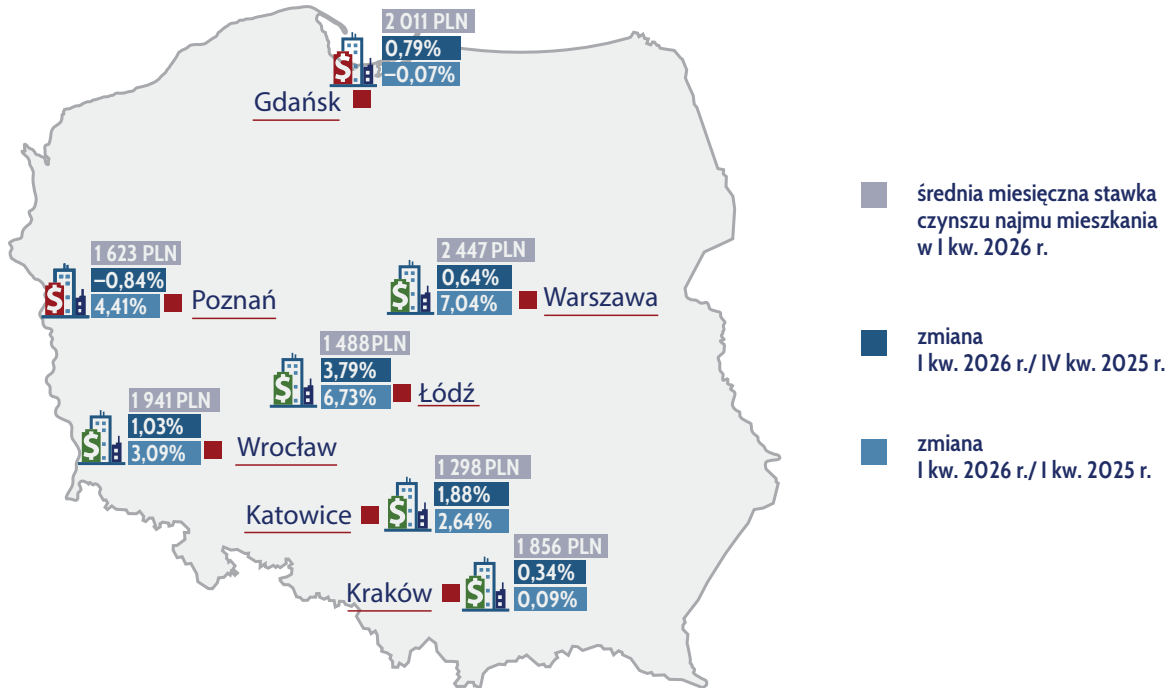
miasto	Cena w I kw. 2026	Zmiana I kw.2026/IV kw. 2025	Zmiana I kw. 2026/I kw. 2025
Białystok	9 414	1,87%	3,11%
Kielce	9 052	1,26%	2,46%
Lublin	9 506	0,43%	-4,20%
Rzeszów	9 875	-2,67%	1,57%

ŹRÓDŁO: AMRON

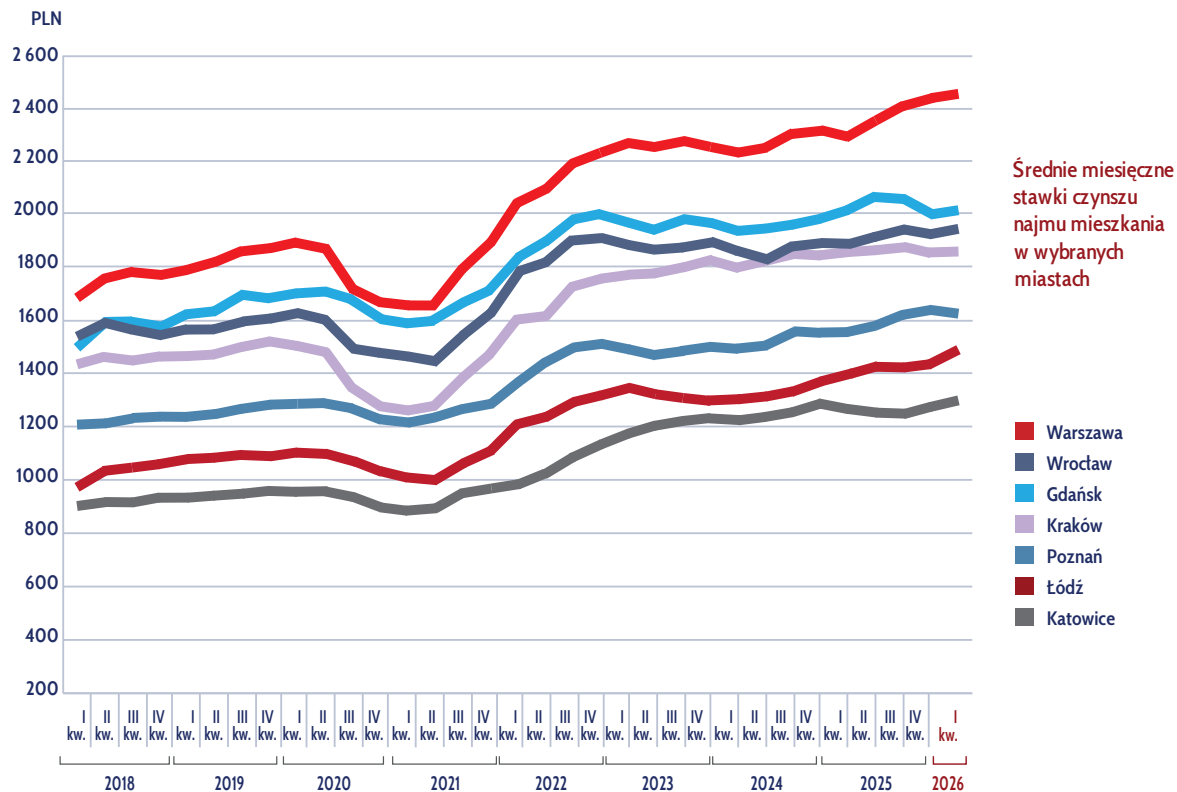


ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie miesięczne
stawki czynszu
najmu mieszkania
w wybranych miastach
[PLN]

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2018	1 682	902	1 537	1 495	1 433	1 196	972
II kw. 2018	1 755	917	1 589	1 592	1 462	1 211	1 033
III kw. 2018	1 780	915	1 563	1 594	1 447	1 232	1 046
IV kw. 2018	1 767	934	1 542	1 571	1 462	1 237	1 059
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

ŹRÓDŁO: 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 nieruchomości. 2 kwietnia 2024 roku udostępniliśmy bankom i innym użytkownikom nową wersję – System AMRON III, spełniający wymogi znolizowanej w marcu 2023 roku Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego.

W okresie ponad 20 lat istnienia Systemu pozyskailiśmy ponad **5 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