Raport AMRON-SARFiN

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych
i cenach transakcyjnych nieruchomości

2 / 2026

CENTRUM AMRON

ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

Raport nr 68
Data publikacji: 27 sierpnia 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 SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU

32 NIERUCHOMOŚCIAMI

SYSTEM ANALIZ RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

RAPORT W LICZBACH

529,725 mld zł

ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

II kw. 2026/I kw. 2026 (k/k)
2,00%

II kw. 2026/II kw. 2025 (r/r)
5,84%

II kw. 2026		II kw. 2026/I kw. 2026 (k/k)	II kw. 2026/II kw. 2025 (r/r)
2,147 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,28% ↗	1,34% ↘
83 559	liczba umów zawartych	14,27% ↗	50,51% ↗
39,745 mld zł	wartość umów zawartych	18,93% ↗	61,52% ↗
475 652 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	4,02% ↗	7,33% ↗
171,47 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	1,41 pkt. ↘	21,56 pkt. ↗
24,47%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	0,70 p.p. ↘	3,78 p.p. ↘
99,37%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,06 p.p. ↘	0,41 p.p. ↗
57,84%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,82 p.p. ↘	5,11 p.p. ↘
15 707 zł	średnia cena transakcyjna 1 m^2 mieszkania w Warszawie	3,99% ↗	6,44% ↗
2 489 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	1,73% ↗	6,07% ↗

> W II KWARTALE 2026 ROKU SEKTOR BANKOWY UDZIELIŁ PONAD 83 TYS. NOWYCH KREDYTÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 39,7 MLD ZŁ, CO STANOWI WZROST O ODPOWIEDNIO 14,3% I 18,9% WZGLĘDEM POPRZEDNIEGO KWARTAŁU. OZNACZA TO NAJLEPSZY KWARTALNY WYNIK ILOŚCIOWY OD 2007 ROKU ORAZ ABSOLUTNY REKORD WARTOŚCIOWY AKCJI KREDYTOWEJ. W UJĘCIU ROCZNYM DYNAMIKA SPRZEDAŻY SIĘGNĘŁA AŻ 50% W UJĘCIU ILOŚCIOWYM ORAZ 61% W UJĘCIU WARTOŚCIOWYM.

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 ósma 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 drugiego kwartału 2026 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich kwartałów.

Wyniki II kwartału 2026 roku wzmacniają trend ożywienia kredytowego obserwowany od ponad roku. W II kwartale 2026 roku sektor bankowy udzielił ponad 83 tys. nowych kredytów o łącznej wartości 39,7 mld zł, co stanowi wzrost o odpowiednio 14,3% i 18,9% względem poprzedniego kwartału. Oznacza to najlepszy kwartalny wynik ilościowy od 2007 roku oraz absolutny rekord wartościowy akcji kredytowej. W ujęciu rocznym dynamika sprzedaży sięgnęła aż 50% w ujęciu ilościowym oraz 61% w ujęciu wartościowym. Ten wolumenowy rekord jest w znaczącej części efektem dynamicznego wzrostu średniej wartości nowych kredytów mieszkaniowych przekraczającej tym razem barierę 475 tys. złotych. W ujęciu kwartalnym oznacza to wzrost o 4% (ponad 18 tys. zł), natomiast w skali roku – o 7,3%, czyli 32,5 tys. zł.

Systematyczny wzrost średniej wartości udzielanych kredytów zapewnia stały wzrost wartości portfela czynnych umów kredytowych, który osiągnął rekordowy poziom 530 mld złotych, pomimo systematycznego spadku liczby czynnych umów kredytowych z 2,5 mln na koniec roku 2021 do 2,1 mln na koniec II kwartału br. Łączny spadek liczby czynnych umów kredytowych wynosi prawie 402 tys.

Odnotowany wzrost akcji kredytowej to efekt całego koszyka pozytywnych czynników makroekonomicznych: przyspieszenia wzrostu PKB, spadku inflacji, niskiego bezrobocia i stabilnego wzrostu wynagrodzeń. Stabilizacja stóp procentowanych, a zwłaszcza spadek ryzyka ich wzrostu wywołanego w poprzednim kwartale kryzysem irańskim, sprzyjały podejmowaniu decyzji o inwestycjach mieszkaniowych współfinansowanych kredytem hipotecznym. Pomimo faktu sięgania po coraz wyższe kredyty skraca się okres ich deklarowanej spłaty. Utrzymuje się również 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 drugim kwartale udział kredytów refinansowanych wyniósł ok. 22%. Sprzyja temu również widoczna w mediach promocja kredytów refinansowych przez część banków.

Bardzo dobre wyniki akcji kredytowej przełożyły się na zachowania deweloperów. Po ostrożnym początku roku deweloperzy rozpoczęli w II kwartale budowę 38,7 tys. mieszkań, czyli o ponad

25% więcej niż w I kwartale oraz o prawie 22% więcej niż rok wcześniej. Oznacza to powrót do poziomów aktywności obserwowanych w okresie dobrej koniunktury i sugeruje, że poprawa sprzedaży mieszkań oraz stopniowa odbudowa popytu skłoniły firmy do uruchamiania wcześniej przygotowanych projektów. Jednocześnie liczba uzyskanych pozwoleń na budowę wzrosła do 48,9 tys. lokali (+3,7% kw./kw. i +39,2% r/r), utrzymując się wyraźnie powyżej liczby rozpoczynanych inwestycji. Potwierdza to, że deweloperzy nadal konsekwentnie rozbudowują banki projektów, zachowując jednocześnie elastyczność w zakresie terminów ich realizacji.

Równocześnie zwiększyła się liczba mieszkań oddanych do użytkowania. W II kwartale deweloperzy ukończyli 30,9 tys. lokali, co oznacza wzrost o 17% względem poprzedniego kwartału oraz o prawie 6% w ujęciu rocznym. W warunkach stopniowo odbudowującego się popytu i wciąż relatywnie wysokiej podaży gotowych mieszkań deweloperzy nadal prowadzą selektywną politykę inwestycyjną, koncentrując się na projektach o największym potencjale sprzedażowym i unikając nadmiernego zwiększania podaży.

Wysoki poziom podaży mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym pozwolił na dalszą stabilizację cenową na rynku nieruchomości, choć w skali wzrostów kwartalnych należy zwrócić uwagą na Warszawę, gdzie średnia cena transakcyjna za 1 mkw. wzrosła o prawie 4%, a w ujęciu rok do roku o prawie 6,5%. W pozostałych aglomeracjach wzrosty kwartalne cen mieściły się w granicach 2 p.p., a rynek poznański odnotował nawet korektę ze spadkiem cen. W ujęciu rocznym największy wzrost odnotowano, podobnie jak w poprzednim kwartale, w Gdańsku, gdzie cena 1 mkw. mieszkania była o 7,53% wyższa niż w II kwartale 2025 roku. Podobne wzrosty roczne ceny transakcyjnej, czyli na poziomie powyżej 7 p.p., odnotowano również w Bytomiu i w Gliwicach, gdy tymczasem cena w Katowicach praktycznie nie uległa zmianie.

Stabilność cenowa cechowała również rynek najmu. W ujęciu kwartalnym w części analizowanych ośrodków wzrosty nie przekroczyły 2%, ale w pozostałych odnotowano spadki stawek czynszu, nawet o ponad 2,5%, jak w przypadku Wrocławia. W ujęciu rocznym spadki czynszu obok Wrocławia odnotowano również w Gdańsku. Najwyższą dynamikę rocznego wzrostu stawek czynszu utrzymała Warszawa z wynikiem +6,07% r/r. Stabilność czynszu w II kwartale wynika po części z sezonowego przetasowania. To z jednej strony okres spadku intensywności poszukiwań mieszkań na wynajem, który wzrośnie dopiero w trzecim kwartale za sprawą studentów, a z drugiej strony wprowadzania na rynek nowych mieszkań na wynajem przez inwestorów, którzy stanowią istotną część fali kredytobiorców, wzbierającej już od roku. Dodatkowo poprawiająca się dostępność kredytów mieszkaniowych stopniowo przekierowuje część gospodarstw domowych z rynku najmu na rynek zakupu mieszkań, co zmniejsza presję popytową i sprzyja utrzymaniu stabilnych stawek czynszów w największych miastach.

Przy tak dobrych wynikach akcji kredytowej po pierwszym półroczu możemy oczekiwać rekordowych wyników na koniec roku. Nic nie wskazuje na to, aby akcja kredytowa nagle wyhamowała. Wiem, że wielkimi krokami zbliża się już kampania wyborcza przed przyszłorocznymi wyborami parlamentarnymi, ale zakładam, że potencjalni inwestorzy mieszkaniowi i kredytobiorcy nie dadzą nabrać na kolejny kredyt 0% i nie wstrzymają oddechu i decyzji inwestorskich. Zresztą nawet najciekawsze obietnice wyborcze będą mogły się materializować najwcześniej na początku roku 2028. Rząd skoncentrował swoją uwagę raczej na manipulowanie przy naszych podatkach. Niestety o uldze mieszkaniowej dla nabywców czy to własnego mieszkania, czy kolejnego mieszkania na wynajem na razie nic nie słychać. A szkoda, bo to bardzo skuteczna motywacja, prosta w rozliczeniach z fiskusem i w ostatecznym rachunku z pozytywnym wynikiem finansowym dla budżetu. Na razie były premier próbuje odgrzewać pomysły z Programu „Mieszkanie Plus". Związek Banków Polskich gotów jest do podjęcia dyskusji z każdym, kto zgłosi ciekawą propozycję w tym obszarze lub będzie gotów do rozmów nad rekomendacjami mieszkaniowymi ZBP, zgłaszanymi systematycznie kolejnym rządom począwszy od 2010 roku, z których większość nie doczekała się nawet rzetelnej analizy ze strony odpowiednich organów państwowych. Wszystkie uwzględniają rynkowe uwarunkowania funkcjonowania tego rynku, bo jak pokazują doświadczenia ostatnich dwóch lat mechanizm samoregulacji zarówno w obszarze cen transakcyjnych jak i czynszów najmu funkcjonuje poprawnie.

Ale wracając do prognozy rynku kredytowego na koniec roku 2026 jestem przekonany, że

rekordowy wynik z roku 2021 w liczbie 256 tys. kredytów zostanie w roku 2026 z łatwością przekroczony, nie wspominając nawet o spodziewanym rekordowym wolumenie nowej akcji kredytowej na poziomie sięgającym, a pewnie nawet przekraczającym, 130 mld złotych.

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 poprzednich dwóch edycjach Raportu AMRON-SARFiN informowałem o kolejnych rekordowych przyrostach zasobów bazy danych Systemu AMRON. Przypomnę więc, **że w całym roku 2025, banki wprowadziły do AMRON ponad 400 tys. nowych rekordów.** W tym roku Centrum AMRON uruchomiło proces pozyskiwanie danych transakcyjnych z powiatowych Rejestrów Cen Nieruchomości, co przyniosło **spektakularny przyrost bazy AMRON w pierwszym półroczu o ponad 350 tys. nowych rekordów, w większości cen transakcyjnych**. Udostępniamy dziś ponad 500 podmiotom gospodarczym, w tym bankom **5,2 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

Drugi kwartał 2026 roku przyniósł wyraźne przejście polskiego rynku mieszkaniowego z fazy ożywienia popytowego, obserwowanego na początku roku, do etapu stabilizacji i równoważenia sił rynkowych. Po mocnym otwarciu roku, kiedy skumulowany popyt i obawy przed wzrostem kosztu kredytu wywołały wzmożony ruch kupujących, okres od kwietnia do czerwca charakteryzował się bardziej stonowaną aktywnością zakupową na rynku pierwotnym. Osłabienie dynamiki sprzedażowej na większości głównych rynków nie oznaczało jednak załamania, lecz naturalną normalizację i powrót do poziomów dyktowanych przez realne fundamenty dochodowe gospodarstw domowych. Mimo kwartalnej korekty wolumenów transakcyjnych, łączna sprzedaż utrzymała się na poziomach zauważalnie wyższych niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Kluczowym filarem wspierającym koniunkturę pozostał sektor finansowania hipotecznego, w którym odnotowano historyczne rekordy. Banki udzieliły 83,6 tys. nowych kredytów o łącznej wartości 39,7 mld zł, co przełożyło się na najlepszy wynik ilościowy od 2007 roku oraz absolutny rekord wartościowy akcji kredytowej. Wysoka akcja kredytowa nie uchroniła jednak rynku od wyhamowania w segmencie deweloperskim – po części ze względu na istotny udział (ponad 26%) transakcji refinansowych, ale przede wszystkim z uwagi na narastającą ostrożność samych nabywców.

Po stronie podażowej kwartał przyniósł wyraźne odbicie aktywności deweloperów. Zachęceni świetnymi wynikami z początku roku, inwestorzy wprowadzili do sprzedaży ponad 13 tys. nowych mieszkań (+27,6% w ujęciu kwartalnym), wyraźnie przewyższając wolumen bieżącej sprzedaży. Doprowadziło to do ponownego wzrostu całkowitej oferty na siedmiu głównych rynkach do poziomu ponad 70 tys. lokali (wliczając rezerwacje) oraz zauważalnego przyrostu liczby mieszkań gotowych i niesprzedanych – szczególnie w Poznaniu i Katowicach, gdzie stanowią one już blisko jedną trzecią dostępnego zasobu.

W warunkach rosnącej konkurencji ceny wykazały relatywną odporność na gwałtowne ruchy, pozostając w fazie stabilizacji z tendencją do łagodnych wzrostów. Wprowadzanie do oferty droższych, wielofazowych projektów w dobrych lokalizacjach podnosiło wprawdzie stawki ofertowe na wybranych rynkach, jednak wysoka podaż i umiarkowana sprzedaż skłaniały deweloperów do stosowania rabatów oraz elastycznych polityk cenowych w celu podtrzymania tempa komercjalizacji, co skutecznie ograniczyło wzrost ostatecznych cen transakcyjnych. W efekcie dynamika zmian w większości aglomeracji była umiarkowana i wyniosła maksymalnie ok. 2% w ujęciu kwartalnym, a wyraźniejszy plus odnotowano jedynie w Warszawie (ok. 4% kw./kw.). Całościowo rynek pozostaje więc w fazie stabilizacji, z delikatną przewagą wzrostów cen i bez oznak powrotu do gwałtownej dynamiki obserwowanej w okresach silnego wzrostu.

Podsumowując, II kwartał 2026 roku przyniósł zrównoważenie sił rynkowych. Popyt skorygował się do poziomów dyktowanych przez rynkowy koszt kredytu i realne dochody kupujących, a rosnąca podaż dała kupującym większy wybór oraz możliwość negocjacji. O ile w otoczeniu makroekonomicznym lub geopolitycznym nie pojawią się nowe impulsy destabilizujące, druga połowa roku powinna upłynąć pod znakiem kontynuacji równowagi, w której deweloperzy będą musieli stopniowo dopasowywać nową podaż do lokalnego popytu, ograniczając tempo wprowadzania kolejnych inwestycji na najbardziej nasyconych rynkach.

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

MAKROEKONOMIA

- **Stabilizacja stóp procentowych** – w II kwartale 2026 roku Rada Polityki Pieniężnej pozostawiła podstawowe stopy procentowe na poziomie z poprzedniego kwartału - stopa referencyjna wyniosła 3,75%.

- **Przyspieszenie wzrostu PKB** – według szybkiego szacunku GUS, w II kwartale 2026 roku PKB niewyrównany sezonowo zwiększył się realnie o 3,8% r/r. Wynik ten był zgodny z oczekiwaniami rynku i oznaczał przyspieszenie względem I kwartału, w którym roczna dynamika wzrostu gospodarczego wyniosła 3,5%.

- **Minimalny spadek inflacji** – w II kwartale 2026 roku wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS wyniósł 101,0 (poziom inflacji: 1,0%) w odniesieniu do poprzedniego kwartału, a w relacji do analogicznego kwartału roku poprzedniego - 102,9 (inflacja: 2,9%).

- **Spadek poziomu bezrobocia** – na koniec II kwartału 2026 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,8%, co oznacza spadek o 0,3 p.p. w stosunku do stanu na koniec poprzedniego kwartału, jednak w ujęciu rocznym był to wzrost o 0,7 p.p.

- **Niewielki wzrost wynagrodzeń** – przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w II kwartale 2026 roku wyniosło 9 395,26 zł, czyli więcej o 1,26% w ujęciu kwartalnym oraz o 5,34% w ujęciu rocznym.

- **Spadek poziomu optymizmu konsumenckiego** – w II kwartale 2026 roku odnotowano pogorszenie nastrojów konsumenckich dotyczących zarówno bieżącej, jak i oczekiwanej sytuacji. W porównaniu z poprzednim kwartałem wartości obu wskaźników koniunktury konsumenckiej publikowanych przez GUS - bieżącego wskaźnika ufności konsumenckiej (BWUK) oraz wyprzedzającego wskaźnika ufności konsumenckiej (WWUK) - obniżyły się o 1,5 pkt. Pogorszenie to było przede wszystkim konsekwencją wyraźnego spadku odnotowanego w kwietniu, do którego prawdopodobnie przyczyniła się, obok innych czynników, eskalacja konfliktu w Zatoce Perskiej. W kolejnych miesiącach nastąpiła jednak stopniowa poprawa nastrojów konsumenckich, a wartości obu wskaźników odrobiły kwietniowe spadki, wskazując na osłabienie wcześniejszego pesymizmu.

- **Wzrost cen materiałów budowlanych** – zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami producenci materiałów budowlanych podwyższyli ceny. W czerwcu 2026 roku dynamika wzrostu cen wyniosła 3,5% w porównaniu z analogicznym miesiącem ubiegłego roku. Najmocniej wzrosły ceny izolacji termicznych i wodochronnych, które podrożały odpowiednio o 14% i 10% (dane PSB Handel S.A.).

RYNEK KREDYTOWY

- **Wzrost liczby aktywnych kredytów hipotecznych** – w II kwartale 2026 roku po ponad czterech latach niemal nieprzerwanych spadków liczba czynnych kredytów hipotecznych ponownie wzrosła, osiągając na koniec czerwca 2,147 mln sztuk. Oznacza to wzrost o 0,28% względem poprzedniego kwartału, choć w ujęciu rocznym portfel pozostawał jeszcze o 1,34% mniejszy. Dane wskazują, że liczba nowo udzielanych kredytów zaczęła przewyższać skalę spłat i zamknięć istniejących zobowiązań, co świadczy o stopniowej odbudowie rynku finansowania mieszkaniowego. Zmiana kierunku trendu jest efektem wyraźnego ożywienia akcji kredytowej obserwowanego od początku roku, wspieranego poprawą dostępności kredytów mieszkaniowych po obniżkach stóp procentowych oraz wzrostem zdolności kredytowej gospodarstw domowych. Choć skala kwartalnego wzrostu pozostaje niewielka, stanowi istotny sygnał stabilizacji rynku po długim okresie kurczenia się portfela aktywnych kredytów hipotecznych. Jednocześnie całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów na cele mieszkaniowe wzrósł o 2% w skali kwartału do poziomu 529,725 mld zł. W porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, łączna wartość portfela zwiększyła się o prawie 6%.

- **Stabilizacja dostępności kredytów mieszkaniowych** – po wyraźnej poprawie na początku 2026 roku, w II kwartale dostępność kredytów mieszkaniowych uległa stabilizacji. Mimo utrzymującej się wysokiej zdolności kredytowej gospodarstw domowych, dalszą poprawę warunków finansowania ograniczała niepewność dotycząca przyszłego poziomu inflacji oraz rynkowe obawy przed podwyżkami stóp procentowych. W konsekwencji wzrosło oprocentowanie kredytów mieszkaniowych, szczególnie tych oferowanych z okresowo stałą stopą procentową.

  Sytuacja uległa zmianie w drugiej połowie kwartału. Spadek rynkowych oczekiwań co do podwyżek stóp procentowych przełożył się na obniżenie stóp IRS, co otworzyło bankom przestrzeń do ponownych obniżek oprocentowania kredytów stałoprocentowych. Choć impuls ten nie zdążył w pełni ukształtować

ofert w II kwartale, zwiększa on prawdopodobieństwo poprawy dostępności finansowania w kolejnych miesiącach. W efekcie średnie oprocentowanie ofertowe hipotek z okresowo stałą stopą wzrosło w II kwartale o 0,24 p.p., a dla stopy zmiennej – o 0,07 p.p. w ujęciu kwartalnym. Z danych NBP wynika, że średnie oprocentowanie nowo udzielonych kredytów w czerwcu wyniosło 6,07%, czyli więcej o 0,2 p.p. w porównaniu do I kwartału br., jednak w ujęciu rocznym to nadal mniej o 0,7 p.p.

- **Rekordowa akcja kredytowa** – II kwartał 2026 roku przyniósł dynamiczną ekspansję na rynku kredytów mieszkaniowych. Sektor bankowy wygenerował wolumen 83,6 tys. nowych umów o kredyt hipoteczny o łącznej wartości 39,7 mld zł, co stanowi wzrost o odpowiednio 14,3% i 18,9% względem poprzedniego kwartału. W ujęciu rocznym dynamika sprzedaży sięgnęła aż 50% w ujęciu ilościowym oraz 61% w ujęciu wartościowym. Pod względem liczby nowo zawartych umów był to najlepszy wynik od 2007 roku, natomiast wartość nowej akcji kredytowej osiągnęła historyczne maksimum, wyraźnie przewyższając poziomy notowane zarówno w okresie funkcjonowania programu „Bezpieczny Kredyt 2%", jak i w czasie poprzedniego boomu na rynku mieszkaniowym. Choć refinansowania nadal stanowiły istotną część nowej sprzedaży (ponad 26%), kluczowym czynnikiem wzrostu pozostał wysoki popyt transakcyjny - stymulowany dobrą zdolnością kredytową gospodarstw domowych oraz relatywnie atrakcyjnymi warunkami finansowania. Potwierdza to utrzymujące się ożywienie w segmencie aktywów mieszkaniowych.

  W I półroczu 2026 roku banki udzieliły niemal 157 tys. kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości przekraczającej 73 mld zł. Oznacza to, że już po sześciu miesiącach zrealizowano ok. 70% nowej akcji kredytowej osiągniętej w całym 2025 roku. W porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku liczba zawartych umów wzrosła o 51,2%, a ich wartość o 62,6%, co przy utrzymaniu obecnego tempa sprzedaży zapowiada rekordowy wynik na koniec 2026 roku.

- **Wzrost średniej wartości nowych kredytów** – średnia wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w II kwartale 2026 roku pobiła kolejny rekord i wyniosła 475 652 zł. W ujęciu kwartalnym oznacza to wzrost o 4% (ponad 18 tys. zł), natomiast w skali roku – o 7,3%, czyli 32,5 tys. zł. Jednocześnie udział kredytów o wartości przekraczającej 400 000 zł wzrósł o ponad 3 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału i o 6,3 p.p. w ciągu ostatniego roku.

- **Zmiany struktury nowych kredytów** – w II kwartale 2026 roku odnotowano przesunięcie struktury nowo udzielonych kredytów w kierunku średnich okresów finansowania. Udział dominującej kategorii kredytów z okresem spłaty od 25 do 35 lat wyniósł 57,84%, co oznacza spadek o 0,8 p.p. w ujęciu kwartalnym. O tyle samo zmniejszył się udział finansowania krótkoterminowego (do 15 lat). Zwiększył się natomiast odsetek kredytów z terminem zapadalności od 15 do 25 lat (+1,7 p.p. kw./kw.).

  Analogiczną konsolidację wokół przedziałów średnich zaobserwowano w strukturze wskaźnika LtV. Spadkowi uległ zarówno udział kredytów o najniższym ryzyku z LtV do 30% (–1,7 p.p. kw./kw.), jak i tych z najwyższym poziomem LtV od 80% (–0,7 p.p. kw./kw.). Wzrosła natomiast partycypacja finansowania w przedziałach LtV 30-50% oraz 50-80%. Obserwowane przesunięcia mogą wskazywać na odbudowę zdolności kredytowej gospodarstw domowych oraz dążenie kredytobiorców do optymalizacji całkowitego kosztu odsetkowego poprzez skracanie okresu kredytowania i umiarkowany udział wkładu własnego.

RYNEK MIESZKANIOWY

- **Wyraźne ożywienie aktywności inwestycyjnej** – II kwartał 2026 roku przyniósł istotną poprawę sytuacji na rynku budownictwa deweloperskiego. Po ostrożnym początku roku deweloperzy rozpoczęli budowę 38,7 tys. mieszkań, czyli o ponad 25% więcej niż w I kwartale oraz o prawie 22% więcej niż rok wcześniej. Oznacza to powrót do poziomów aktywności obserwowanych w okresie dobrej koniunktury i sugeruje, że poprawa sprzedaży mieszkań oraz stopniowa odbudowa popytu skłoniły firmy do uruchamiania wcześniej przygotowanych projektów. Jednocześnie liczba uzyskanych pozwoleń na budowę wzrosła do 48,9 tys. lokali (+3,7% kw./kw. i +39,2% r/r), utrzymując się wyraźnie powyżej liczby rozpoczynanych inwestycji. Potwierdza to, że deweloperzy nadal konsekwentnie rozbudowują banki projektów,

zachowując jednocześnie elastyczność w zakresie terminów ich realizacji.

Równocześnie zwiększyła się liczba mieszkań oddanych do użytkowania. W II kwartale deweloperzy ukończyli 30,9 tys. lokali, co oznacza wzrost o 17% względem poprzedniego kwartału oraz o prawie 6% w ujęciu rocznym. Czerwiec przyniósł przy tym jeden z najwyższych miesięcznych wyników ostatnich lat, będący efektem finalizacji inwestycji rozpoczynanych jeszcze w okresie wysokiej aktywności z lat 2023-2024. Mimo wyraźnej poprawy we wszystkich kluczowych kategoriach aktywności inwestycyjnej, skala nowych przedsięwzięć pozostaje dostosowana do chłonności rynku. W warunkach stopniowo odbudowującego się popytu i wciąż relatywnie wysokiej podaży gotowych mieszkań deweloperzy nadal prowadzą selektywną politykę inwestycyjną, koncentrując się na projektach o największym potencjale sprzedażowym i unikając nadmiernego zwiększania podaży.

- **Nieznaczne wzrosty cen mieszkań** – po okresie drobnych korekt obserwowanych na początku 2026 roku, II kwartał przyniósł lekkie odbicie cen mieszkań w większości głównych aglomeracji. W pięciu z sześciu największych miast przeciętne ceny transakcyjne 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania wzrosły w ujęciu kwartalnym. Największą zmianę odnotowano w Warszawie, gdzie ceny zwiększyły się średnio o 3,99%. Nieco mniejsze wzrosty wystąpiły w Łodzi (+2,14%), Gdańsku (+2,07%), Krakowie (+1,82%) oraz Wrocławiu (+1,08%). Jedynym miastem, w którym ceny nieznacznie się obniżyły, był Poznań – spadek wyniósł 0,35% w odniesieniu do I kwartału br. Mimo przewagi wzrostów skala zmian pozostaje umiarkowana, co wskazuje na utrzymującą się względną stabilizację rynku.

  W ujęciu rocznym największy wzrost odnotowano w Gdańsku, gdzie cena 1 mkw. mieszkania była o 7,53% wyższa niż w II kwartale 2025 roku. Na drugim miejscu plasuje się Warszawa ze wzrostem na poziomie 6,44% r/r. Umiarkowane dodatnie tempo zmian utrzymało się w Krakowie (+2,18%), Łodzi (+2,10%) oraz Poznaniu (+1,99%). Wyjątkiem pozostaje Wrocław, gdzie ceny były średnio o 2,91% niższe niż przed rokiem. Tym samym różnice pomiędzy poszczególnymi rynkami nadal pozostają wyraźne, a wzrosty cen mają charakter selektywny.

  Umiarkowana dynamika cen jest spójna z sytuacją popytowo-podażową na rynku pierwotnym. Według JLL, w II kwartale na siedmiu największych rynkach sprzedano nieco ponad 11,8 tys. mieszkań, czyli o 8,4% mniej niż w bardzo mocnym I kwartale, choć jednocześnie o 12,7% więcej niż rok wcześniej. Przy wysokiej ofercie, przekraczającej 70 tys. mieszkań, sprzedający pozostawali pod presją konkurencji o nabywców, co ograniczało możliwość silniejszych podwyżek. W efekcie ceny mogły stopniowo rosnąć, ale bez wyraźnego przyspieszenia ich dynamiki.

- **Stabilizacja stawek najmu** – w II kwartale 2026 roku rynek najmu mieszkań w największych polskich miastach utrzymał względną równowagę, a zmiany średnich stawek czynszów pozostały niewielkie. W ujęciu kwartalnym w większości analizowanych ośrodków wahania nie przekroczyły 2%, co potwierdza utrzymujący się trend stabilizacji. Największe wzrosty odnotowano w Gdańsku (+1,84% względem I kwartału) oraz w Warszawie (+1,73%), niewielkie podwyżki wystąpiły także w Poznaniu (+1,08%) i Krakowie (+0,45%). Z kolei spadki średnich stawek zanotowano we Wrocławiu (-2,56% kw./kw.), Katowicach (-0,72%) oraz Łodzi (-0,40%). W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę wzrostu utrzymała Warszawa (+6,07% r/r), natomiast we Wrocławiu oraz Gdańsku przeciętne stawki były nieznacznie niższe niż przed rokiem - odpowiednio o 1,09% oraz 0,79%.

  W II kwartale widoczne było stopniowe zmniejszanie liczby dostępnych ofert najmu względem początku roku, co wynikało zarówno z sezonowego wzrostu aktywności najemców, jak i ograniczonego napływu nowych mieszkań do oferty. Mimo tego rynek pozostawał dobrze zaopatrzony, a skala dostępnej podaży nadal była wyższa niż w analogicznych okresach sprzed dwóch lat. W efekcie konkurencja pomiędzy wynajmującymi pozostawała wysoka, co ograniczało możliwość istotnego podnoszenia czynszów. Dodatkowo poprawiająca się dostępność kredytów mieszkaniowych stopniowo przekierowuje część gospodarstw domowych z rynku najmu na rynek zakupu mieszkań, co zmniejsza presję popytową i sprzyja utrzymaniu stabilnych stawek czynszów w największych miastach.

SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

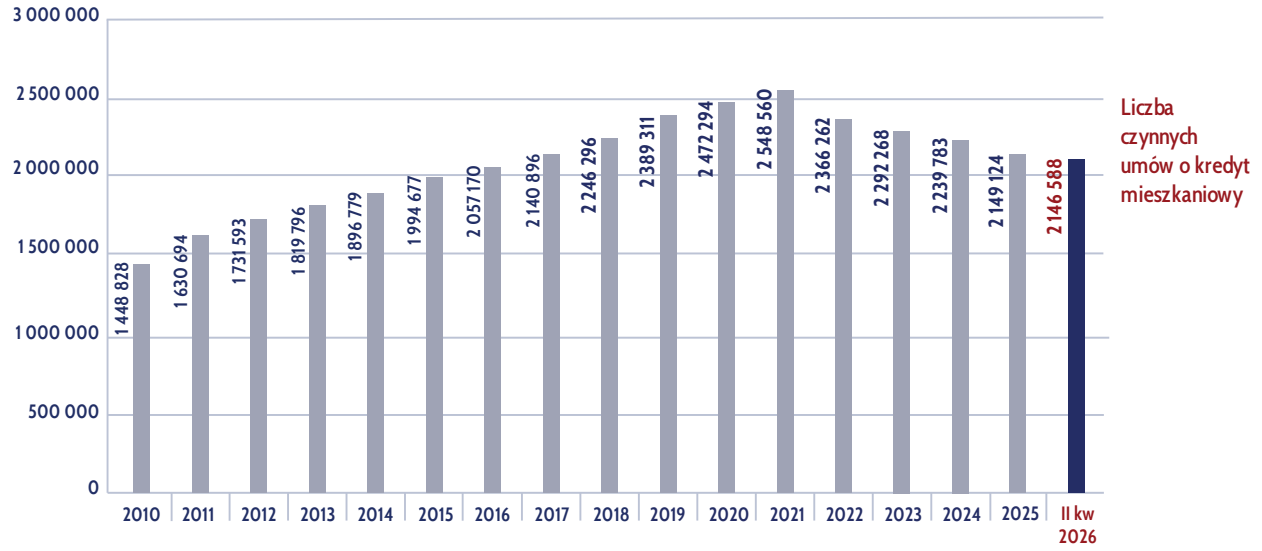
Czynne kredyty mieszkaniowe

Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy

2 146 588

0,28% k/k

1,34% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

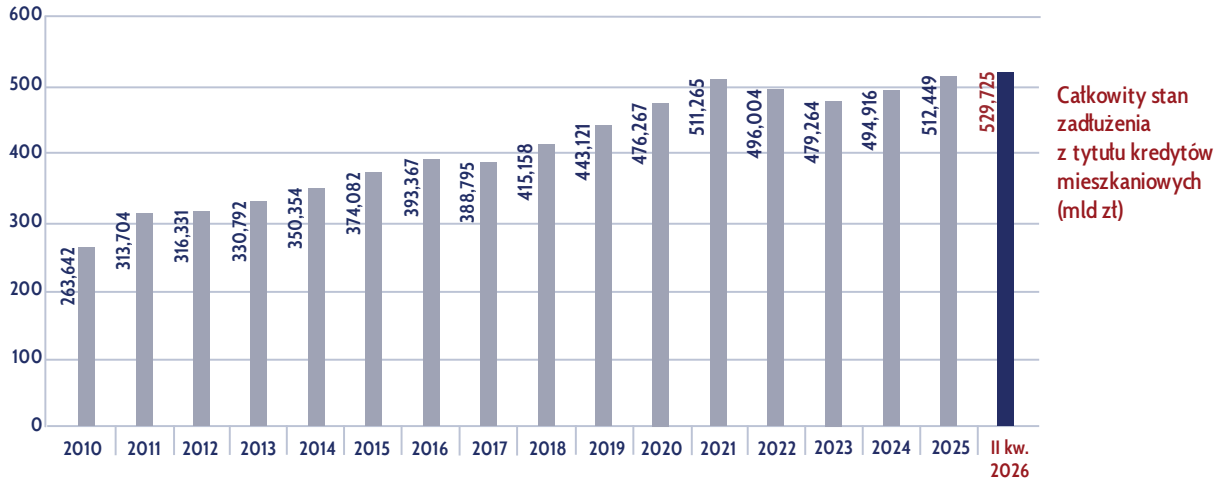
Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia

529,725 mld zł

2,00% k/k

5,84% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Wartość nowych kredytów

39,745 mld zł

18,93% k/k
61,52% r/r

Liczba nowych kredytów

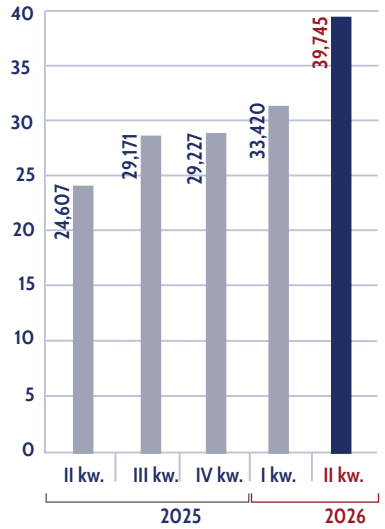
83 559

14,27% k/k
50,51% r/r

OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
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% ↗
II kw. 2026	39,745	18,93% ↗	83 559	14,27% ↗

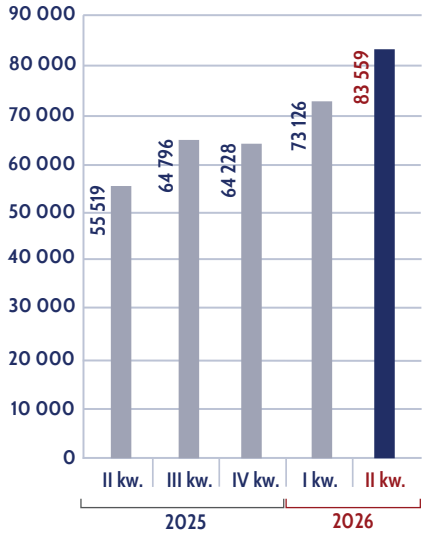
Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

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

68,91%

5,80% k/k ↗

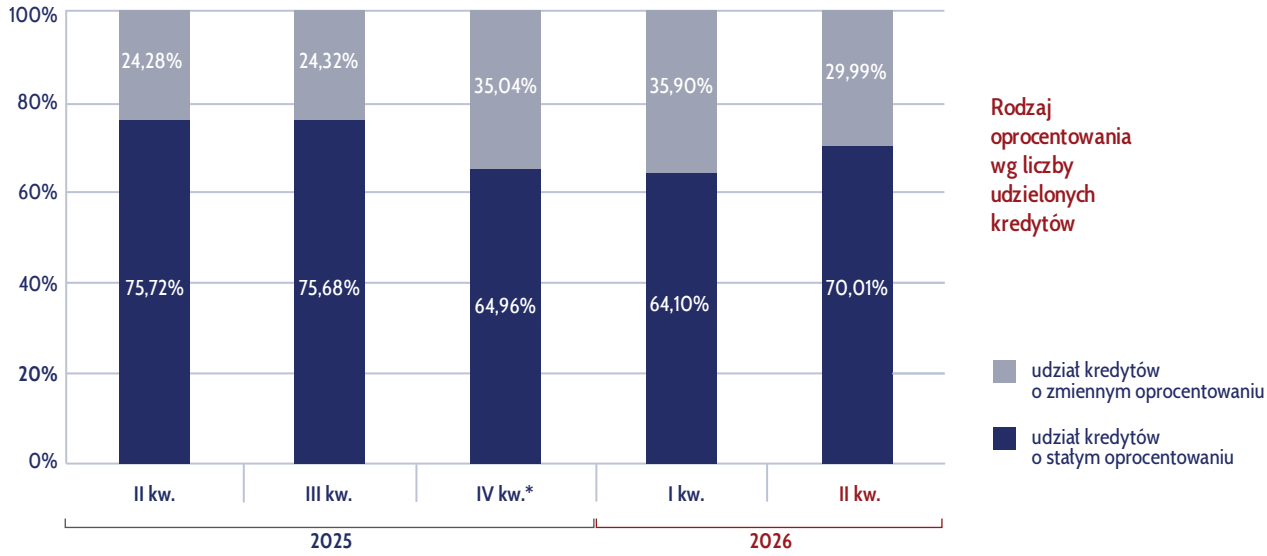
5,47 p.p. r/r ↘

Udział w liczbie nowych kredytów

70,01%

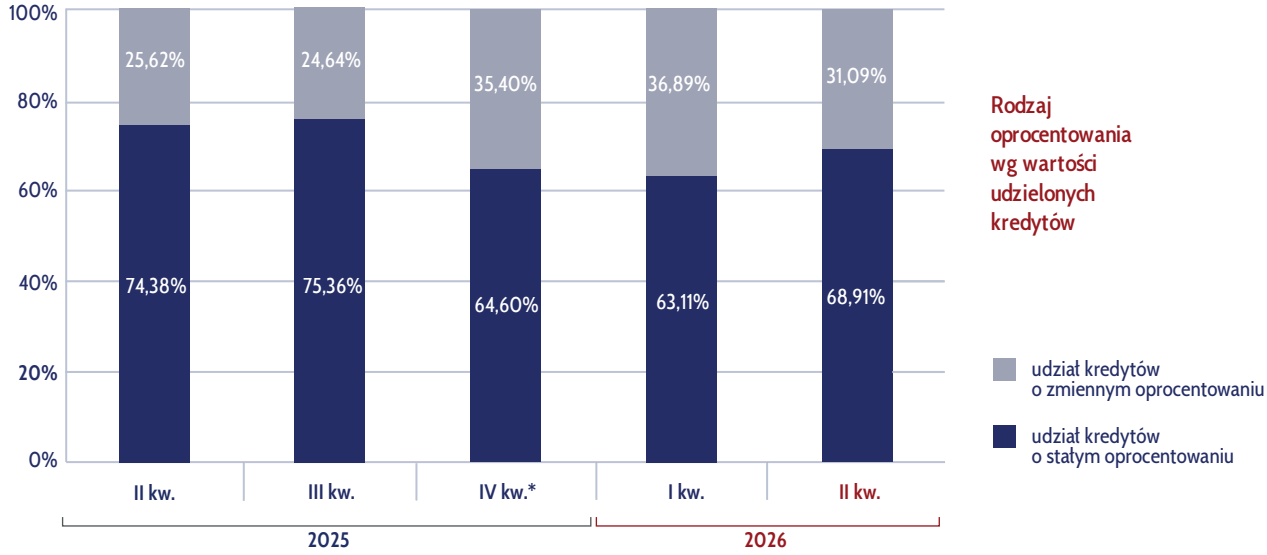
5,91% k/k ↗

5,71 p.p. r/r ↘



* dane skorygowane

ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

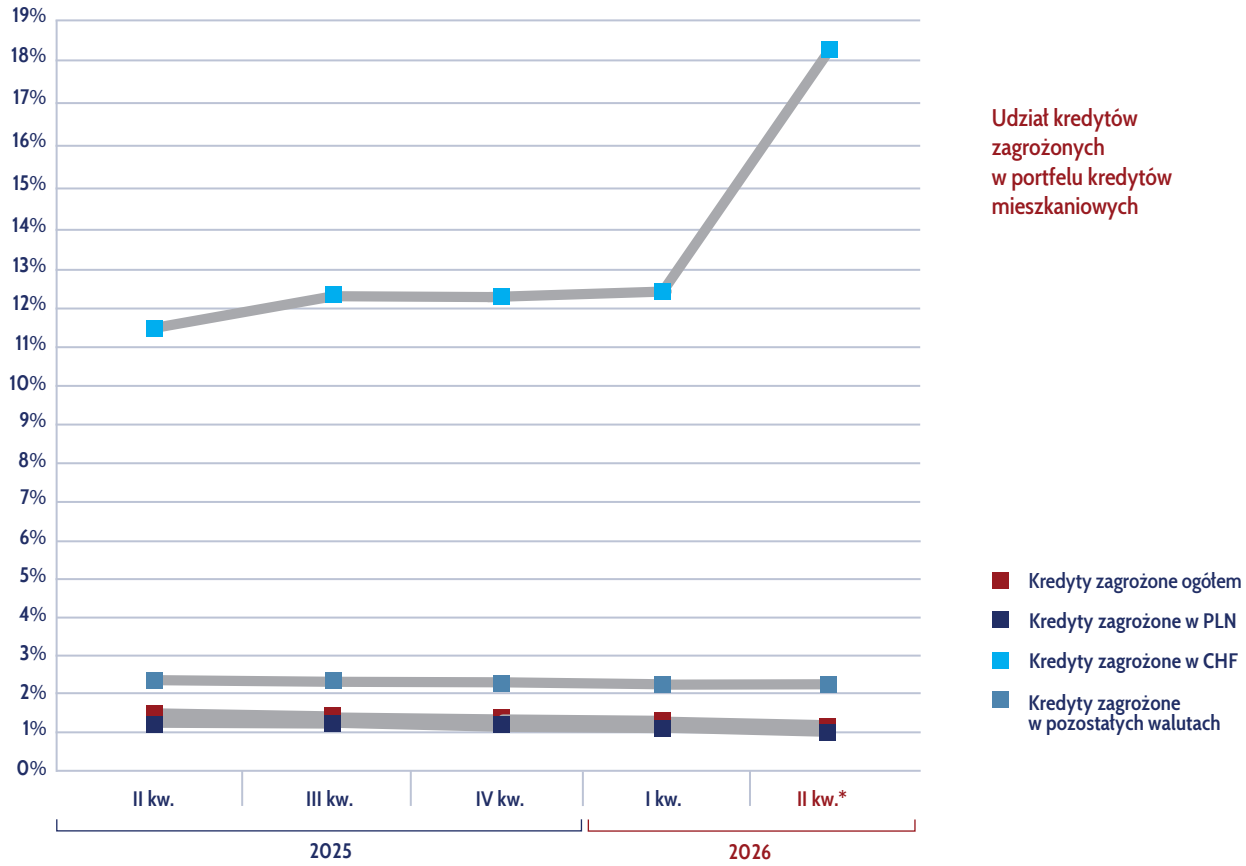


* dane skorygowane

ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Jakość portfela kredytowego

Kredyty zagrożone ogółem	Kredyty zagrożone w PLN	Kredyty zagrożone w CHF	Kredyty zagrożone inne
1,23%	**1,07%**	**18,26%**	**2,27%**
0,06 p.p. k/k ↘	0,04 p.p. k/k ↘	5,78 p.p. k/k ↗	0,03 p.p. k/k ↘
0,24 p.p. r/r ↘	0,17 p.p. r/r ↘	6,74 p.p. r/r ↗	0,12 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
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%
II kw. 2026	1,23%	1,07%	18,26%	2,27%

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: NBP

Waluta kredytu

PLN	CHF	EUR	INNE
99,37%	**0,00%**	**0,63%**	**0,00%**
0,06 p.p. k/k ↘ 0,41 p.p. r/r ↗	0,00 p.p. k/k 0,01 p.p. r/r ↘	0,06 p.p. k/k ↗ 0,37 p.p. r/r ↘	0,00 p.p. k/k 0,03 p.p. r/r ↘

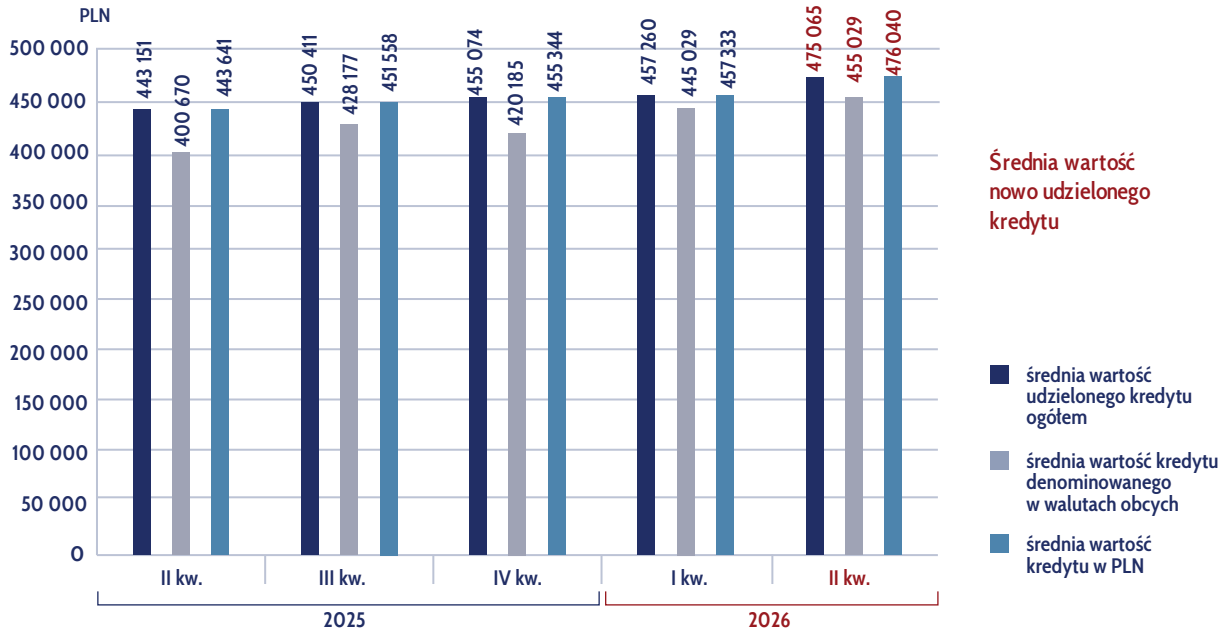
OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
II kw. 2025	98,96%	0,01%	1,00%	0,03%
III kw. 2025	99,16%	0,01%	0,81%	0,02%
IV kw. 2025	99,24%	0,00%	0,76%	0,00%
I kw. 2026	99,43%	0,00%	0,57%	0,00%
II kw. 2026	99,37%	0,00%	0,63%	0,00%

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
475 652	**455 029**	**476 040**
4,02% k/k 7,33% r/r	2,25% k/k 13,57% r/r	4,09% k/k 7,30% r/r



ŹRÓDŁO: SARFIN

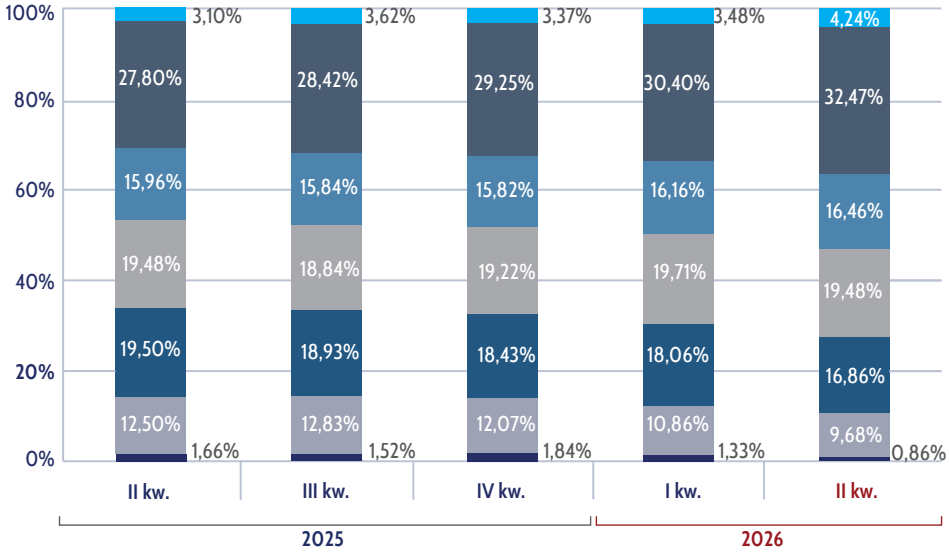
OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
II kw. 2025	443 151	400 670	443 641
III kw. 2025	450 411	428 177	451 558
IV kw. 2025	455 074	420 185	455 344
I kw. 2026	457 260	445 029	457 333
II kw. 2026	475 652	455 029	476 040

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.
10,54%	**16,81%**	**19,48%**	**16,46%**	**36,71%**
1,65 p.p. k/k ↘	1,25 p.p. k/k ↘	0,23 p.p. k/k ↘	0,30 p.p. k/k ↗	2,83 p.p. k/k ↗
3,62 p.p. r/r ↘	2,69 p.p. r/r ↘	0,00 p.p. r/r	0,50 p.p. r/r ↗	5,81 p.p. r/r ↗



Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

- od 1 mln zł
- od 500 tys. do 1 mln zł
- od 400 do 500 tys. zł
- od 300 do 400 tys. zł
- od 200 do 300 tys. zł
- od 100 do 200 tys. zł
- do 100 tys. zł

ŹRÓDŁO: SARFIN

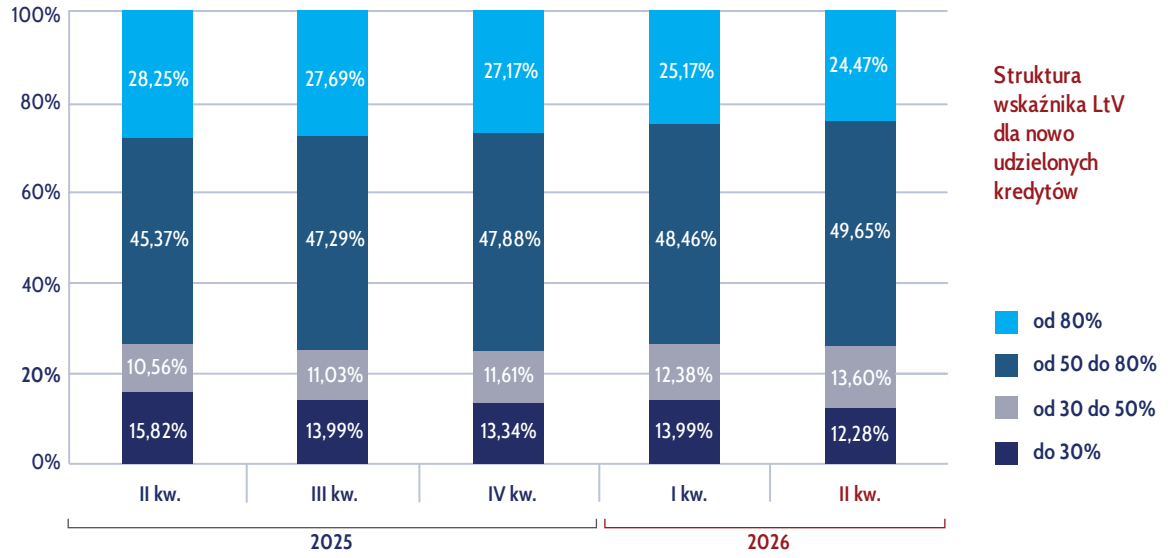
	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025	I kw. 2026	II kw. 2026
do 100 tys. zł	1,66%	1,52%	1,84%	1,33%	0,86%
od 100 do 200 tys. zł	12,50%	12,83%	12,07%	10,86%	9,68%
od 200 do 300 tys. zł	19,50%	18,93%	18,43%	18,06%	16,81%
od 300 do 400 tys. zł	19,48%	18,84%	19,22%	19,71%	19,48%
od 400 do 500 tys. zł	15,96%	15,84%	15,82%	16,16%	16,46%
od 500 tys. do 1 mln zł	27,80%	28,42%	29,25%	30,40%	32,47%
od 1 mln zł	3,10%	3,62%	3,37%	3,48%	4,24%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV

do 30%	od 30 do 50%	od 50 do 80%	od 80%
12,28%	**13,60%**	**49,65%**	**24,47%**
1,71 p.p. k/k ↘	1,22 p.p. k/k ↗	1,19 p.p. k/k ↗	0,70 p.p. k/k ↘
3,54 p.p. r/r ↘	3,04 p.p. r/r ↗	4,28 p.p. r/r ↗	3,78 p.p. r/r ↘



ŹRÓDŁO: SARFIN

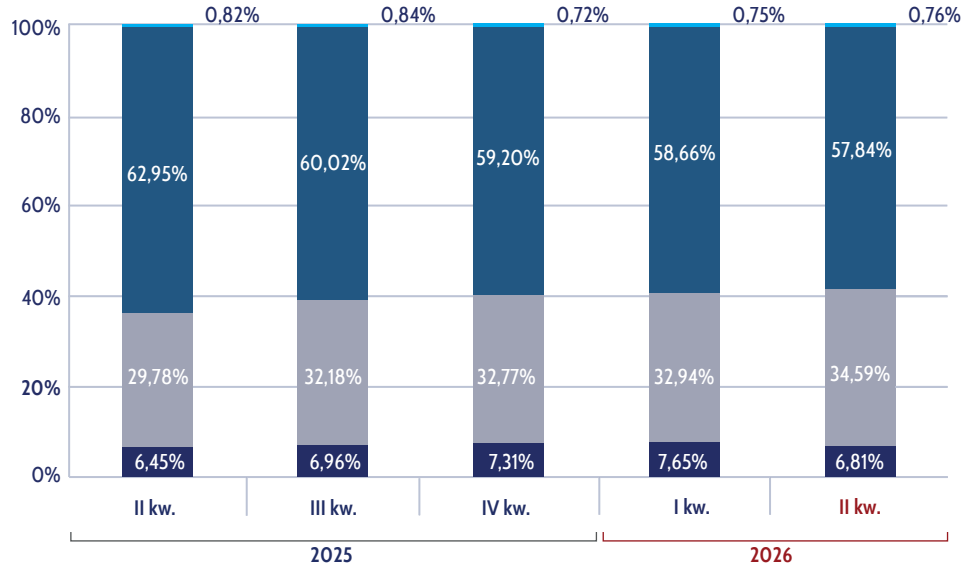
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025	I kw. 2026	II kw. 2026
do 30%	15,82%	13,99%	13,34%	13,99%	12,28%
od 30 do 50%	10,56%	11,03%	11,61%	12,38%	13,60%
od 50 do 80%	45,37%	47,29%	47,88%	48,46%	49,65%
od 80%	28,25%	27,69%	27,17%	25,17%	24,47%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Okres kredytowania

do 15 lat	od 15 do 25 lat	od 25 do 35 lat	od 35 lat
6,81%	34,59%	57,84%	0,76%
0,84 p.p. k/k ↘	1,65 p.p. k/k ↗	0,82 p.p. k/k ↘	0,01 p.p. k/k ↗
0,36 p.p. r/r ↗	4,81 p.p. r/r ↗	5,11 p.p. r/r ↘	0,06 p.p. r/r ↘



Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025	I kw. 2026	II kw. 2026
do 15 lat	6,45%	6,96%	7,31%	7,65%	6,81%
od 15 do 25 lat	29,78%	32,18%	32,77%	32,94%	34,59%
od 25 do 35 lat	62,95%	60,02%	59,20%	58,66%	57,84%
od 35 lat	0,82%	0,84%	0,72%	0,75%	0,76%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

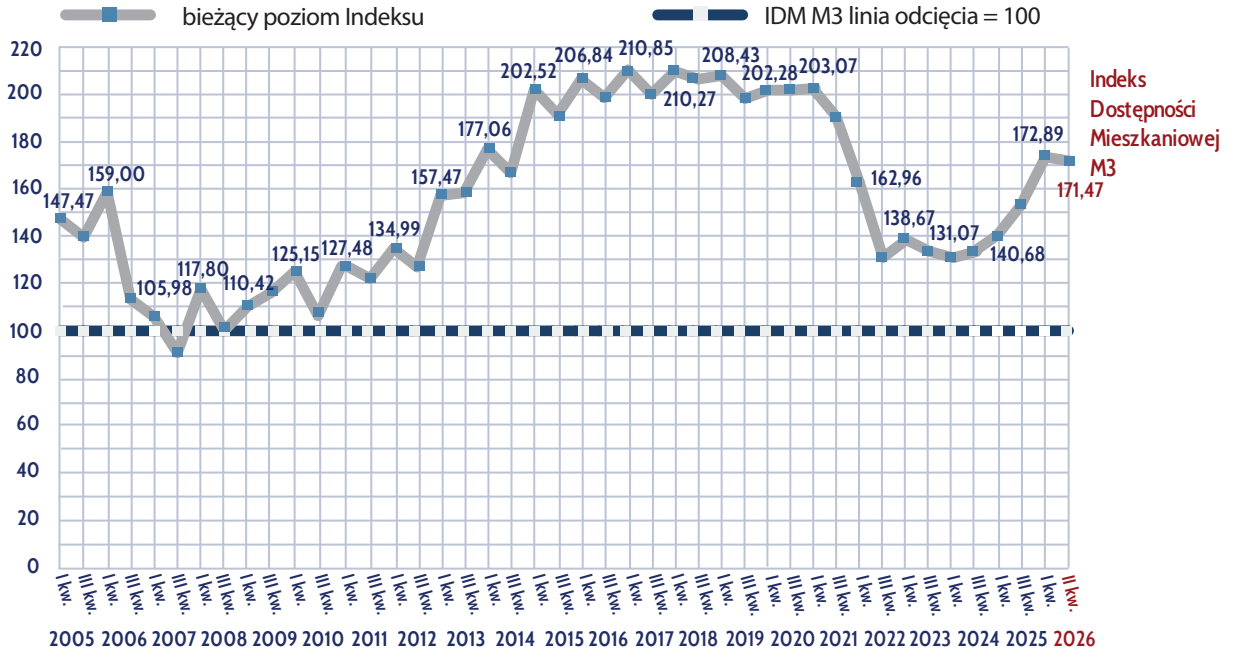
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Średnie ceny transakcyjne w badanym segmencie	Oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych	Średnie dochody rodziny brutto	Wysokość kosztów utrzymania
1,71% k/k 1,74% r/r	0,03 p.p. k/k 1,11 p.p. r/r ↘	1,26% k/k 5,34% r/r	1,00% k/k 4,82% 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 II 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 **1,71%** w stosunku do I kwartału 2026 roku;
- symboliczny wzrost oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II kwartale 2026 roku wyniosło średnio **6,00%** (w I kwartale 2026 roku oprocentowanie wyniosło **5,97%**);
- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **1,26%** w II kwartale 2026 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- 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 **1,00%** w odniesieniu do I 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) wzrósł o **1,20%**. Po uwzględnieniu zmiany cen mieszkań, wartość indeksu dostępności mieszkaniowej w II kwartale 2026 roku spadła o **1,41 pkt.**, do poziomu **171,47 pkt.**



ŹRÓDŁO: CENTRUM AMRON

Średnie marże oraz oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych

Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego o zmiennej stopie procentowej

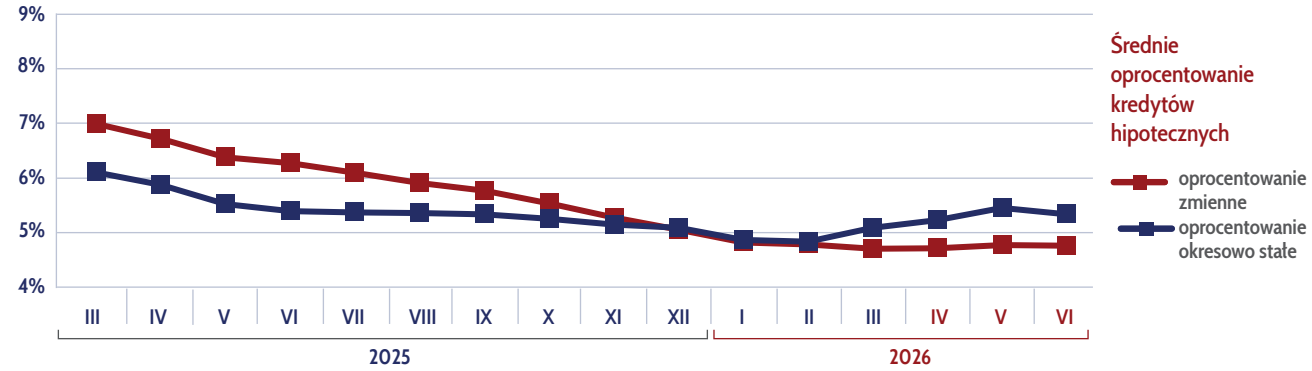
5,69%

0,06 p.p. k/k ↗
1,33 p.p. r/r ↘

Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego o stałej stopie procentowej

6,26%

0,24 p.p. k/k ↗
0,03 p.p. r/r ↘



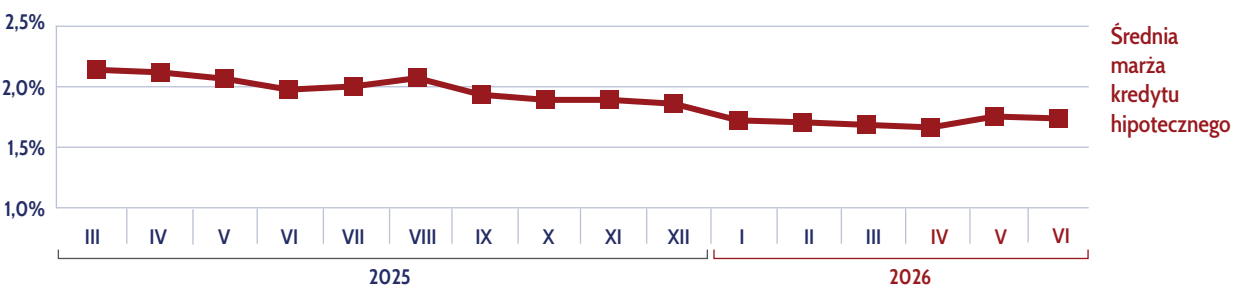
Dla modelowego kredytu hipotecznego w wysokości 450 tys. zł, przy poziomie LtV 80%, udzielonego na okres 25 lat

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

Średnia marża kredytu mieszkaniowego

1,82%

0,04 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–II kw. 2026 roku

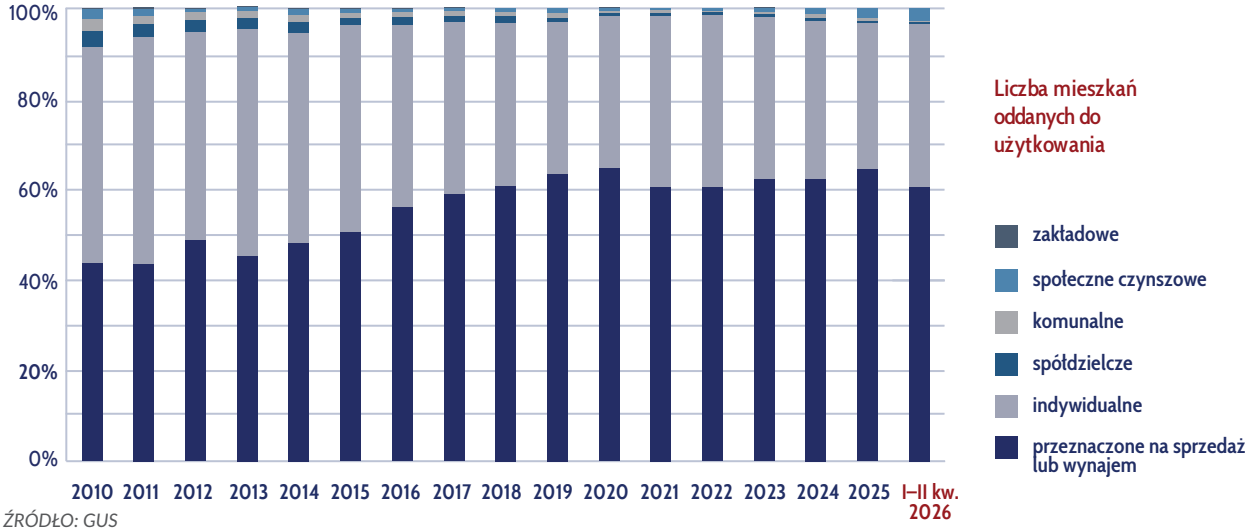
60,45%

1,47 p.p. r/r ↘

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

35,97%

0,36 p.p. r/r ↗



ŹRÓDŁO: GUS

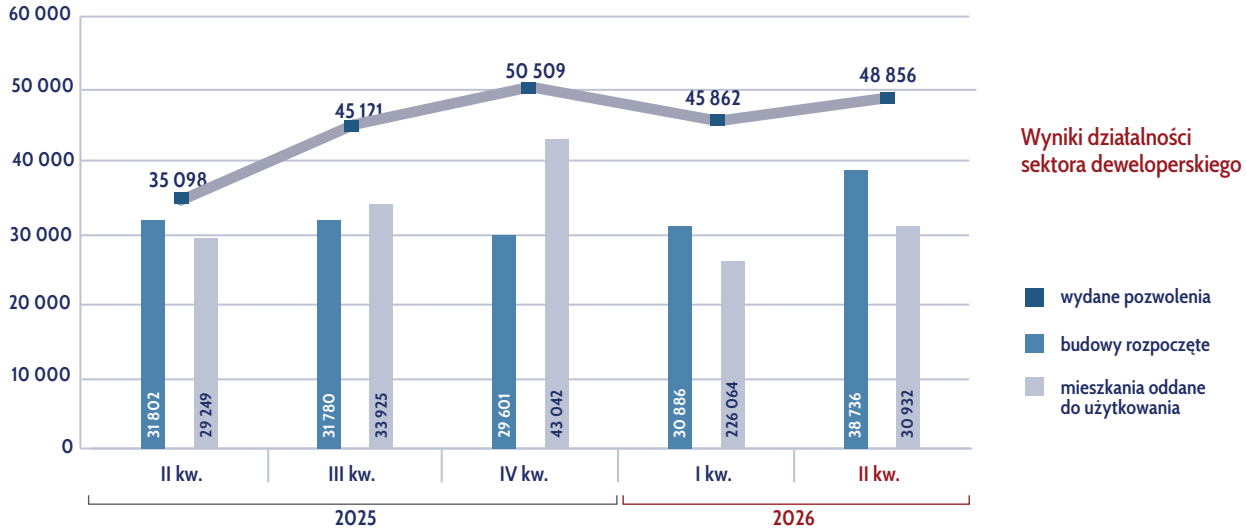
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

	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-II kw. 2026	34 131	329	57 363	389	2 531	143

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego

Liczba mieszkań, dla których wydano pozwolenie na budowę	Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania
48 856	**38 736**	**30 932**
3,71% k/k	25,42% k/k	17,03% k/k
39,20% r/r	21,80% r/r	5,75% r/r



Wyniki działalności sektora deweloperskiego

ŹRÓDŁO: GUS

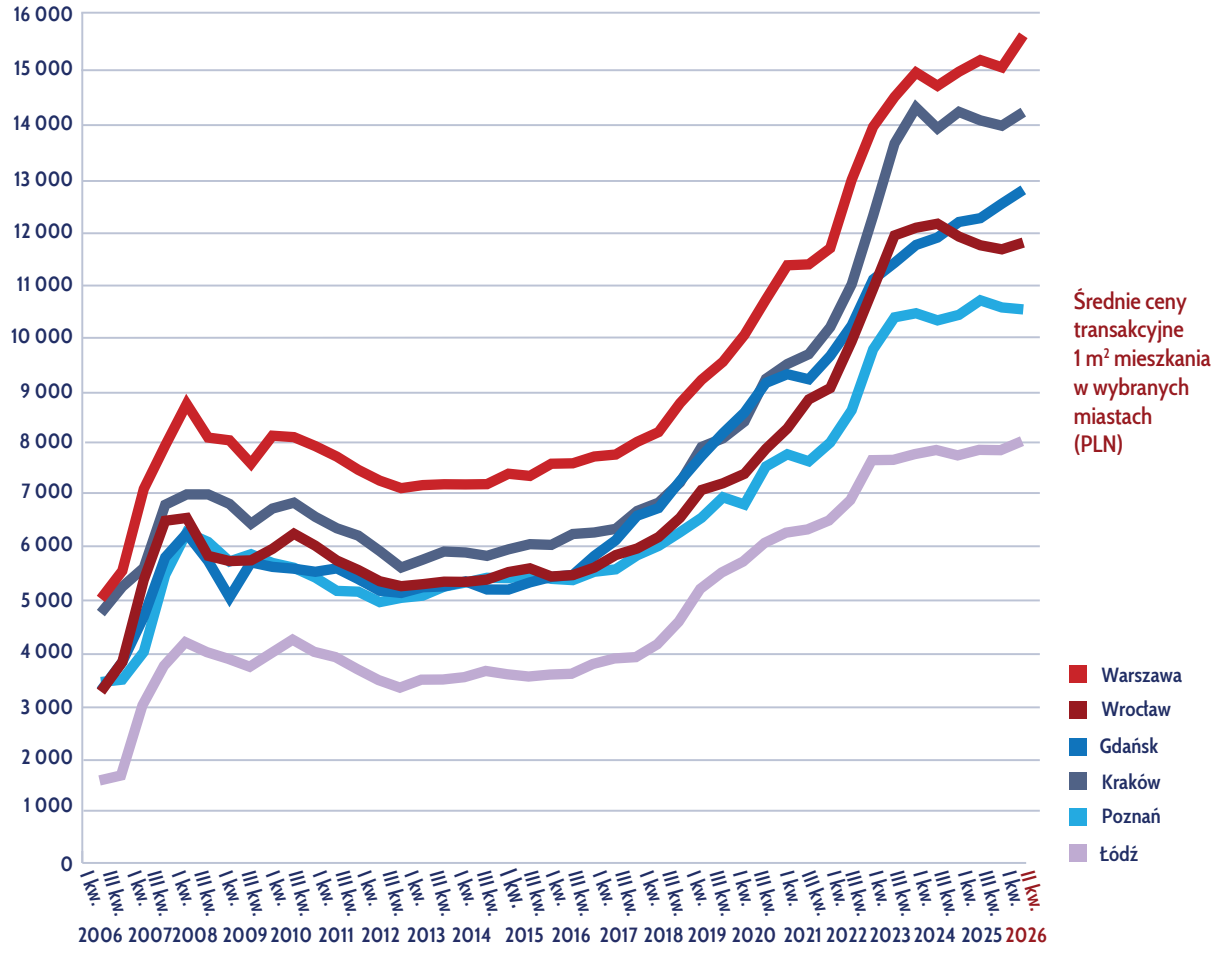
	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025	I kw. 2026	II kw. 2026
wydane pozwolenia	35 098	45 121	50 509	45 862	48 856
budowy rozpoczęte	31 802	31 780	29 601	30 886	38 736
mieszkania oddane do użytkowania	29 249	33 925	43 042	26 064	30 932

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
II kw. 2026	15 707	11 812	12 803	14 264	10 555	8 103

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

ŹRÓDŁO: AMRON

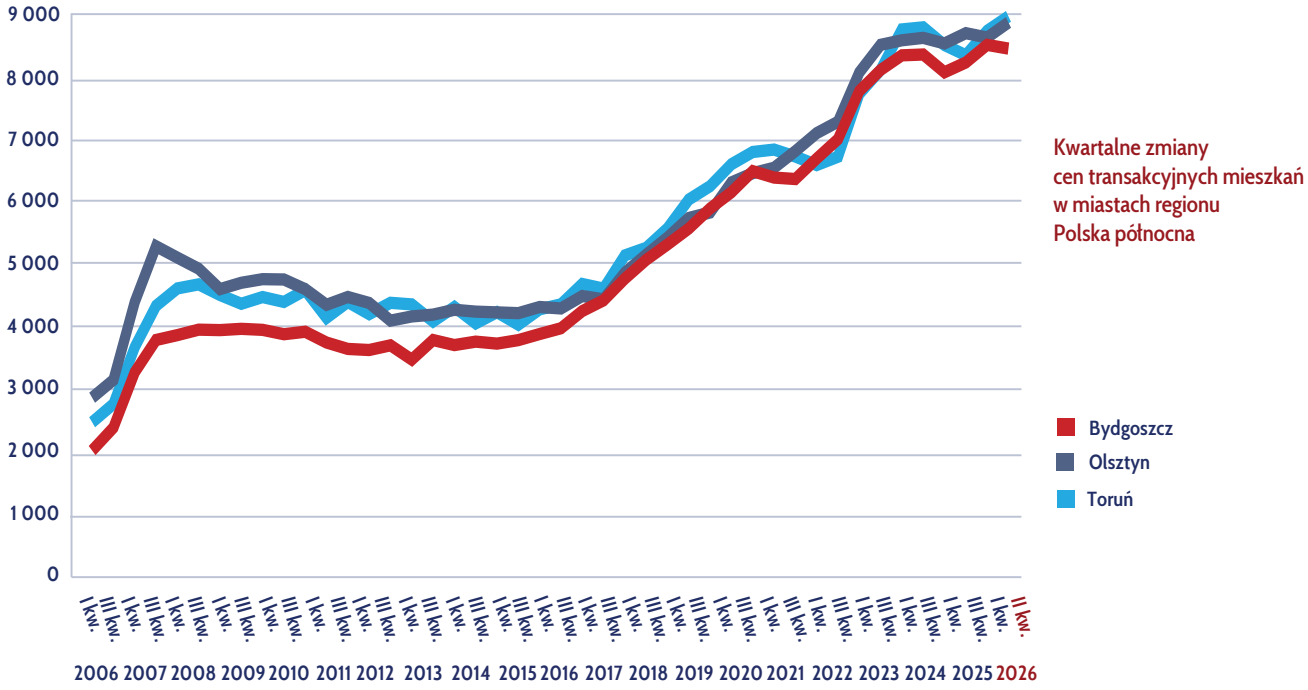
Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

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 II kw. 2026	zmiana II kw.2026/I kw. 2026	zmiana II kw. 2026/II kw. 2025
Bydgoszcz	8 532	–0,68%	1,11%
Olsztyn	8 865	2,76%	2,82%
Toruń	8 879	2,62%	1,99%

ŹRÓDŁO: AMRON



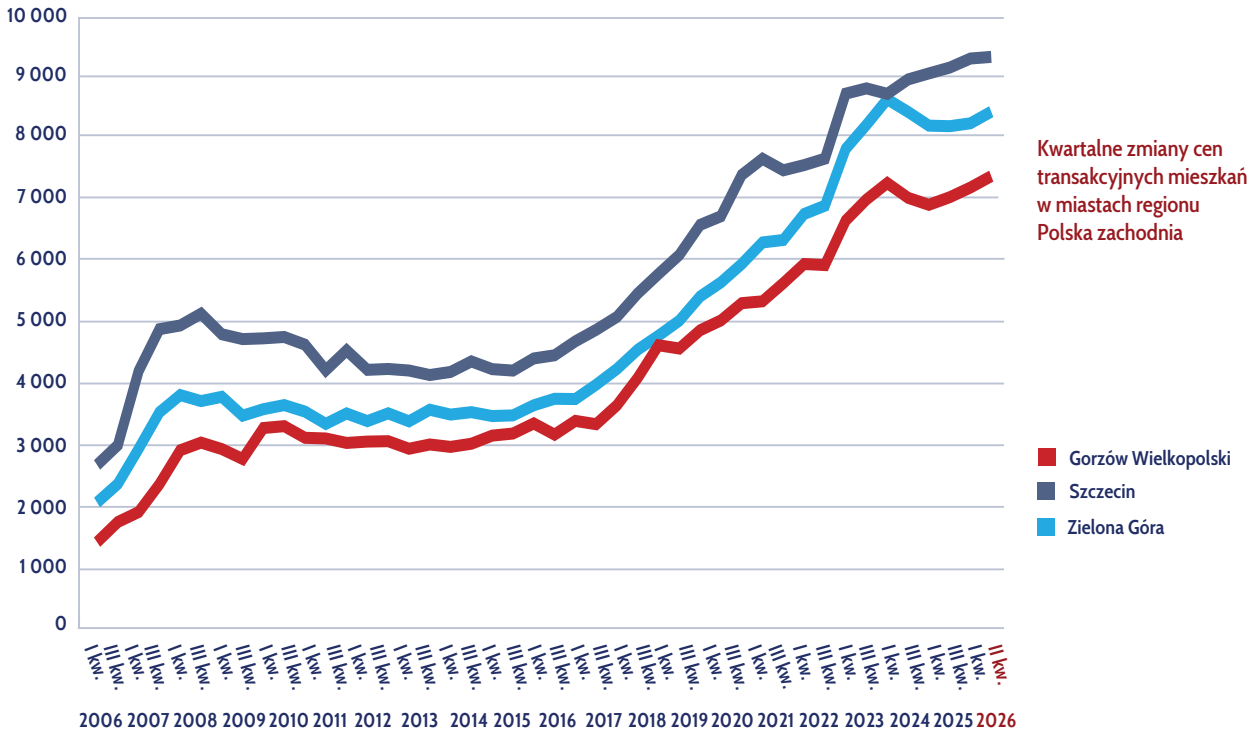
Kwartalne zmiany cen transakcyjnych mieszkań w miastach regionu Polska północna

ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska zachodnia

miasto	cena w II kw. 2026	zmiana II kw.2026/I kw. 2026	zmiana II kw. 2026/II kw. 2025
Gorzów Wielkopolski	7 422	2,54%	4,95%
Szczecin	9 311	0,28%	4,07%
Zielona Góra	8 385	2,29%	0,04%

ŹRÓDŁO: AMRON



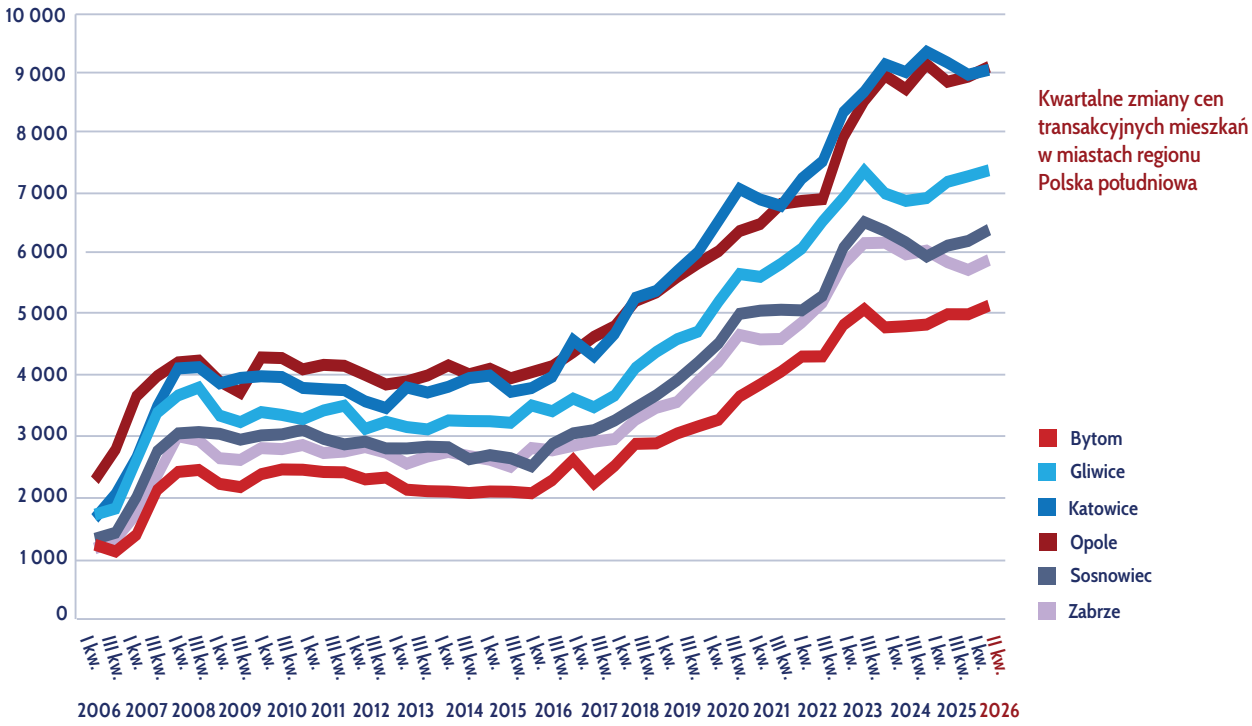
Kwartalne zmiany cen transakcyjnych mieszkań w miastach regionu Polska zachodnia

ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska południowa

miasto	cena w II kw. 2026	zmiana II kw.2026/I kw. 2026	zmiana II kw. 2026/II kw. 2025
Bytom	5 065	2,89%	7,07%
Gliwice	7 377	1,33%	7,21%
Katowice	9 001	0,90%	0,43%
Opole	8 967	1,80%	4,19%
Sosnowiec	6 376	2,96%	3,33%
Zabrze	5 828	2,83%	–1,53%

ŹRÓDŁO: AMRON



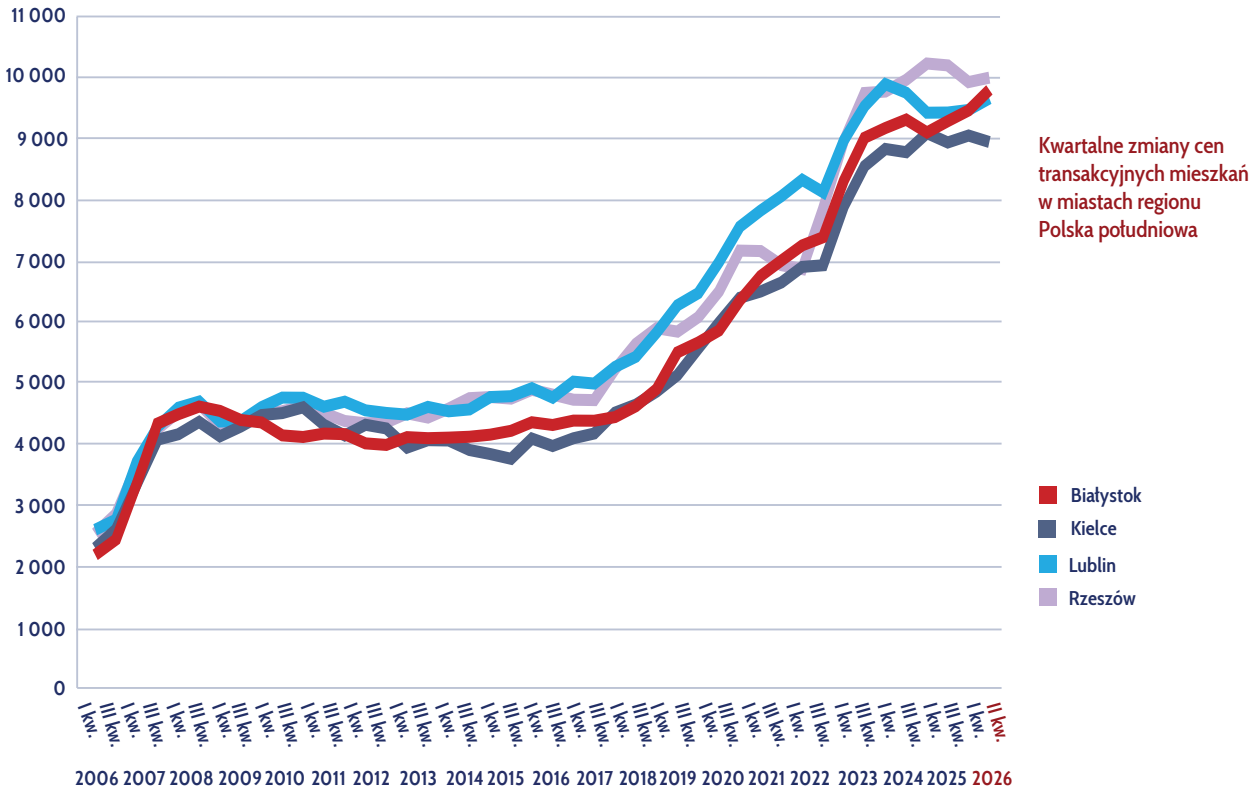
Kwartalne zmiany cen transakcyjnych mieszkań w miastach regionu Polska południowa

ŹRÓDŁO: AMRON

Region – Polska wschodnia

miasto	cena w II kw. 2026	zmiana II kw.2026/I kw. 2026	zmiana II kw. 2026/II kw. 2025
Białystok	9 747	3,54%	5,19%
Kielce	8 947	–1,17%	1,86%
Lublin	9 693	1,96%	–0,94%
Rzeszów	9 947	0,73%	0,35%

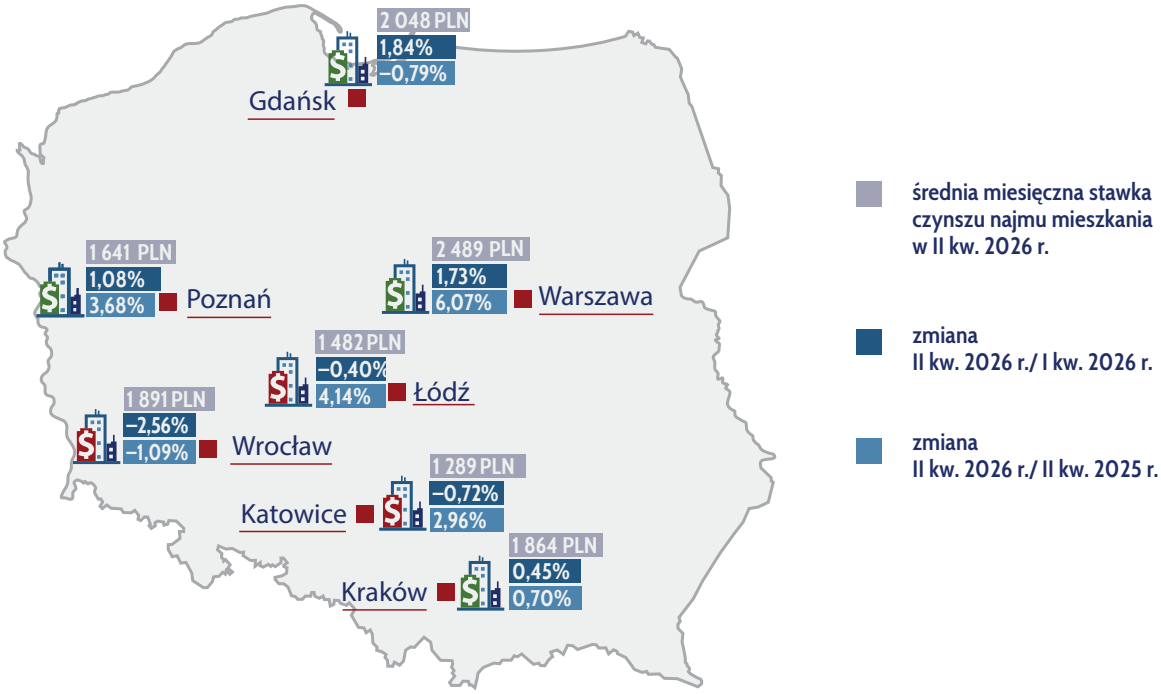
ŹRÓDŁO: AMRON



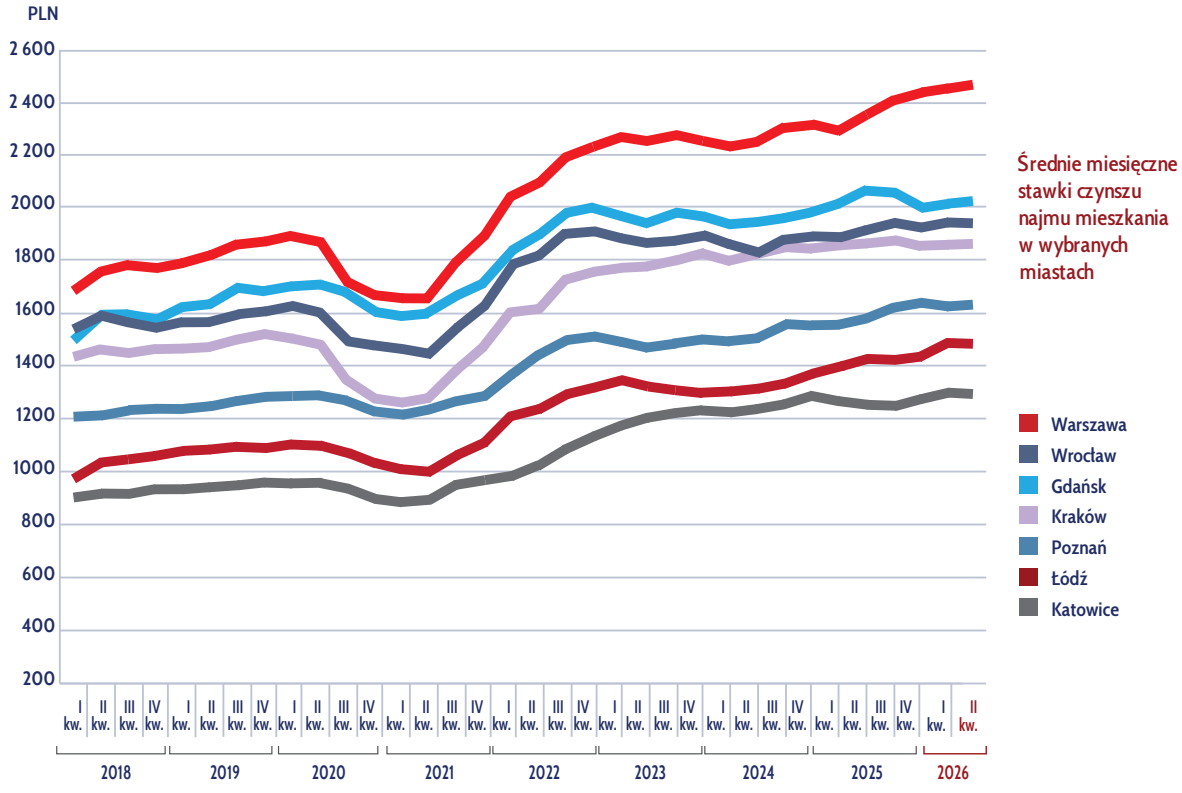
Kwartalne zmiany cen transakcyjnych mieszkań w miastach regionu Polska południowa

ŹRÓDŁO: AMRON

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 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
II kw. 2026	2 489	1 289	1 891	2 048	1 864	1 641	1 482

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

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 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 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