

Nie widzę szans na obniżki cen mieszkań

JAKUB GŁOWACKI
dyrektor departamentu zarządzania Acer Multistrategy FIZ

W 2026 r. na trendy cenowe na rynku mieszkań wpływać będzie wiele czynników, a ich łączne zestawienie nie daje jednoznacznych wskazówek. Z jednej strony mamy czynniki podażowe, jak utrzymująca się nadwyżka niesprzedanych mieszkań, realizacje kolejnych inwestycji deweloperskich, wysoka liczba pozwoleń na budowę, zmniejszenie liczby zakupów inwestycyjnych. Z drugiej strony czynniki wpływające na potencjalny wzrost cen to niższe koszty i większa dostępność finansowania, wzrost kosztów realizacyjnych (ceny gruntów, zmiana przepisów techniczno-budowlanych, stawki budowlane) oraz większa atrakcyjność nowych lokali ze względu na wprowadzenie klas energetycznych. Bilans tych czynników powinien rodzić oczekiwania co do

stabilizacji cen. Zwracając jednak uwagę na dotychczasowe mocne bilanse gotówkowe wiodących deweloperów, nie widzimy raczej szans na obniżki, a w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach wielkomiejskich należałoby oczekiwać stopniowego wzrostu związanego z realizacją strategii marketingowych.

Od 2016 r. jesteśmy w silnej fazie wzrostowej cen rynku nieruchomości. Na rynku krajowym ceny w największych miastach wzrosły o przeszło 120 proc. Biorąc pod uwagę skumulowaną inflację w tym okresie na poziomie 60 proc., inwestycja w segment mieszkaniowy okazała się strzałem w dziesiątkę. Patrząc historycznie, ceny nieruchomości powinny poruszać się w dużej zbieżności z inflacją, aczkolwiek od początku obecnego stulecia, kiedy nieruchomości są postrzegane również jako powszechne aktywa inwestycyjne,

ceny dość dynamicznie odchyliły się w górę. Ostatnie pięć lat na naszym rynku to zdecydowane przyspieszenie, ale nie można wykluczyć, że w najbliższym czasie dojdzie do konsolidacji. Rynek powinien odpocząć, bo o dalszy dynamiczny wzrost może być ciężko.

Ostatnie lata szybkiego wzrostu gospodarki, a wraz z nią rosnących płac, coraz bardziej skłaniają nas do porównań na tle europejskim. Ceny w Warszawie w porównaniu do innych stolic regionu nie wyglądają na wygórowane. Są zbliżone do cen w Budapeszcie i Bratysławie, ale znacznie niższe niż w Pradze. W dalszym ciągu odbiegamy natomiast od stolic największych europejskich gospodarek, ale należy tu uwzględnić niższą krajową wartość siły nabywczej, ze średnimi wynagrodzeniami za pracę na poziomie prawie dwukrotnie niższym. © ®

Ile za metr nowego mieszkania

► w EUR/m kw.

Paryż	10 760
Amsterdam	8470
Berlin	7200
Wiedeń	6430
Praga	6120
Madryt	5990
Warszawa	4280
Bratysława	3900
Budapeszt	3860

Źródło: Quercus TFI