

<b>Artykuł:</b> Drożej, ale bez cenowej gorączki. Ile zapłacimy za mieszkania w 2026 roku?	<b>Data:</b> 29.01.2026
---	----------------------------

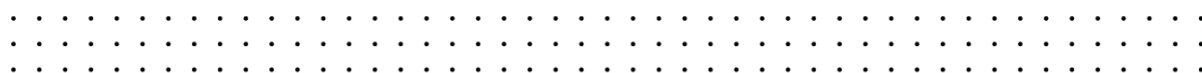
## **Drożej, ale bez cenowej gorączki. Ile zapłacimy za mieszkania w 2026 roku?**

**Rynek mieszkaniowy wchodzi w 2026 rok w stan względnej równowagi. Po okresie wyhamowania i selektywnego popytu coraz wyraźniej widać jednak, że ceny nie będą spadać. Kluczowe pytanie dotyczy dziś nie kierunku zmian, lecz ich skali.**

Z raportu JLL za IV kwartał 2025 r. wynika, że na siedmiu największych rynkach deweloperzy sprzedali około 11,6 tys. mieszkań, czyli o 14,6 proc. więcej niż rok wcześniej. Cały ubiegły rok deweloperzy działający w analizowanych miastach zakończyli z blisko 43 tys. sprzedanymi lokalami, tym samym powiększając wynik zanotowany rok wcześniej o ok. 1,5 proc.

### **Niejednolity obraz rynku**

Jeśli chodzi o ceny, sytuacja była zróżnicowana. W niektórych miastach mieszkania potaniały kwartał do kwartału, ale np. Warszawa wyróżniała się wzrostem o 7,7 proc. r./r (JLL). GUS podaje natomiast, że w skali całego kraju ceny



wzrosły średnio o 4–4,6 proc. r./r., przy wyraźnym zróżnicowaniu między rynkami.

Podaż nowych mieszkań była jednak ograniczona – w pierwszych trzech kwartałach 2025 r. rozpoczęto budowę 166 000 lokali, czyli o 8,5 proc. mniej niż w analogicznym okresie w 2024 r. Powód? Głównie wysokie koszty budowy i ograniczona dostępność gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach. Polityka pieniężna sprzyjała jednak nabywcom: jak informuje NBP, w 2025 r. stopy procentowe zostały obniżone łącznie o 1,75 pkt proc., a główna stopa referencyjna spadła z 5,75 proc. w grudniu 2024 r. do około 4 proc. w grudniu 2025 r. Przełożyło się to na niższe raty kredytów i stopniową poprawę zdolności kredytowej kupujących. – Rynek mieszkań w dużych miastach pozostaje mocno zróżnicowany. W miejscach, gdzie podaż jest ograniczona, ceny wciąż rosną, a kupujący stają się bardziej selektywni. Spadające stopy procentowe poprawiają natomiast dostępność kredytów, ale nie rozwiązują problemu brakujących mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach. W efekcie w 2026 roku można spodziewać się stabilnego wzrostu cen w największych miastach przy jednoczesnym wyraźnym zróżnicowaniu dynamiki między rynkami lokalnymi – mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

### **Wzrosty zależne od lokalizacji**

W perspektywie 2026 roku kluczowe pytanie nie dotyczy już tego, czy ceny wzrosną, lecz w jakim tempie i w których lokalizacjach. Rynek nadal jest zróżnicowany – w niektórych miastach widać nadpodaż mieszkań, w innych popyt wyraźnie przewyższa podaż. To właśnie równowaga między dostępnością



mieszkań a finansowaniem kredytów będzie decydować o dynamice rynku. – Skończył się czas gwałtownych wzrostów cen, ale również oczekiwanie na duże spadki okazało się życzeniowym myśleniem. W kolejnych kwartałach spodziewamy się dalszych obniżek stóp w kierunku 3 proc., co powinno podtrzymać ożywienie popytu, choć bez ryzyka gwałtownego boomu. Rok 2025 pokazał, że lokalizacja pozostaje “fundamentem” każdej inwestycji. To ona w największym stopniu decyduje o wartości mieszkania – dostępność komunikacji, infrastruktury i terenów zielonych oraz to, jak dana dzielnica będzie funkcjonować w przyszłości – mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum.

### **Ostrożni, ale aktywni**

Nabywcy wciąż podchodzą do zakupów ostrożnie, rozważając zarówno lokalizację, jak i metraż. Największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania kompaktowe, ale nie brakuje też klientów, którzy decydują się na większe lokale. W takich warunkach rynek w 2026 roku może liczyć na umiarkowany, ale stabilny wzrost cen. – *Popyt napędza poprawiająca się dostępność kredytowa i naturalne potrzeby mieszkaniowe dużych miast, a nie krótkoterminowa spekulacja. Kupujący najczęściej wybierają mieszkania 2-pokojowe, które pozostają najpłynniejszym segmentem rynku. Jednocześnie warto zauważyć, że obraz rynku nie jest jednorodny. Równoległe obserwujemy wyraźne zainteresowanie lokalami o powierzchni przekraczającej 70 mkw.* – mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum. - *Po stronie podaży wciąż widać ograniczenia – wysokie koszty budowy, deficyt gruntów i długi proces planistyczny. To wszystko sprawia, że w 2026 roku możemy spodziewać się umiarkowanego, ale stabilnego wzrostu cen, szczególnie w dużych miastach i najlepiej skomunikowanych lokalizacjach* - dodaje.

