

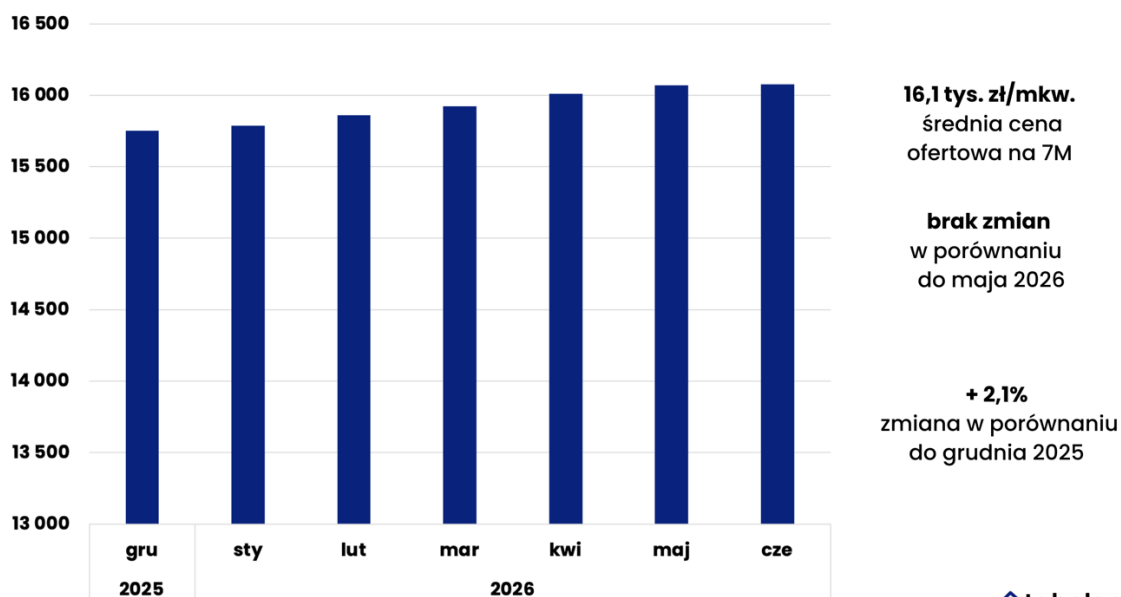
Mieszkań przybywa szybciej niż kupujących

Deweloperzy wrzucili na rynek rekordową w tym roku liczbę mieszkań, ale kupujący nie rzucili się do zakupów. Z najnowszego Barometru Cen Mieszkań przygotowanego przez portal Tabelaofert wynika, że w czerwcu na siedmiu największych rynkach do sprzedaży trafiło blisko 5,8 tys. lokali - najwięcej od początku 2026 roku - podczas gdy sprzedaż spadła do 3,7 tys. mieszkań. Największy miesięczny spadek sprzedaży odnotowano w Poznaniu, gdzie liczba sprzedanych mieszkań zmniejszyła się o ponad 40%.

Średnia cena pozostaje stabilna - na siedmiu największych rynkach nie zmieniła się względem maja i wyniosła 16 078 zł za mkw., ale rynek coraz wyraźniej wchodzi w etap testu podaży - mieszkań przybywa szybciej niż transakcji.



Średnia cena ofertowa na 7 największych rynkach | Czerwiec 2026



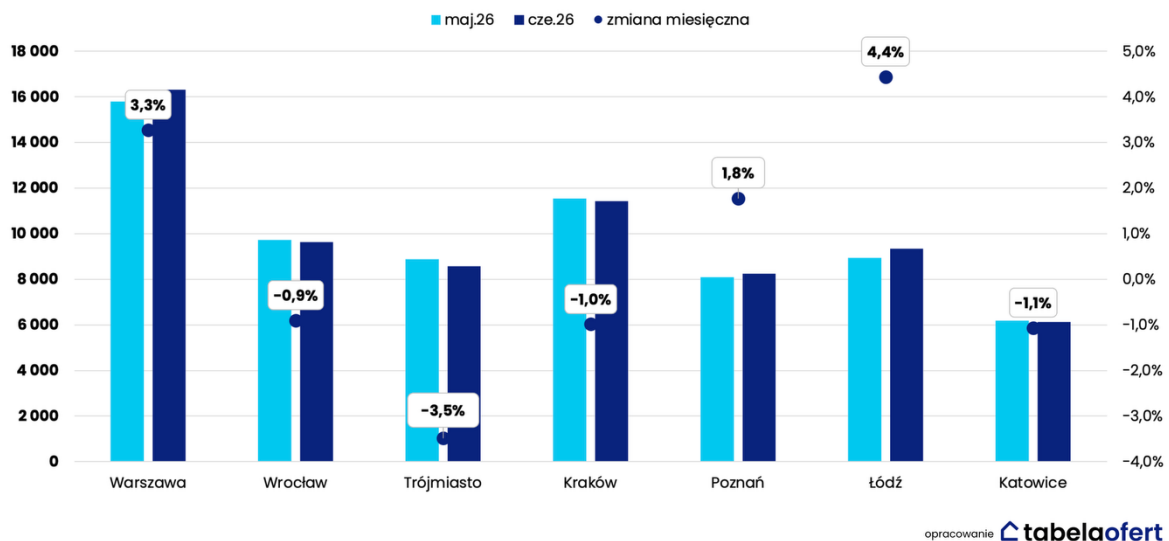
opracowanie 

- Czerwcową falą nowych mieszkań nie wzięta się z dnia na dzień. To efekt decyzji inwestycyjnych podejmowanych wiele miesięcy wcześniej, często w zupełnie innych warunkach rynkowych. Dziś te projekty trafiają do sprzedaży w momencie, gdy kupujący są bardziej ostrożni, dłużej porównują oferty i nie podejmują decyzji tak szybko jak jeszcze kilka kwartałów temu. Dlatego rynek wchodzi w prawdziwy test podaży: nie wystarczy już mieć mieszkania w sprzedaży, trzeba jeszcze przekonać klienta, że to właściwy moment i właściwy produkt - komentuje Robert Chojnacki, założyciel i wiceprezes portalu Tabelaofert.

Oferta rośnie, a co czwarte mieszkanie jest gotowe

Rosnąca podaż szybko przełożyła się na większy wybór mieszkań. Na koniec czerwca deweloperzy oferowali blisko 69,7 tys. lokali, czyli o około 500 więcej niż miesiąc wcześniej. Najbardziej zwiększyła się oferta w Łodzi, gdzie liczba dostępnych lokali wzrosła o 4,4%.

Coraz większą część tej oferty stanowią mieszkania gotowe do odbioru - w zakończonych inwestycjach dostępnych było już 17,5 tys. lokali, czyli o blisko 2 tys. więcej niż w maju. Oznacza to, że co czwarte mieszkanie oferowane przez deweloperów na siedmiu największych rynkach było już ukończone.



Największy udział gotowych lokali w ofercie widoczny był w Łodzi i Katowicach, gdzie przekroczył 30%. To właśnie na tych rynkach kupujący mają dziś szczególnie szeroki wybór mieszkań dostępnych praktycznie od ręki, bez czekania na zakończenie budowy.

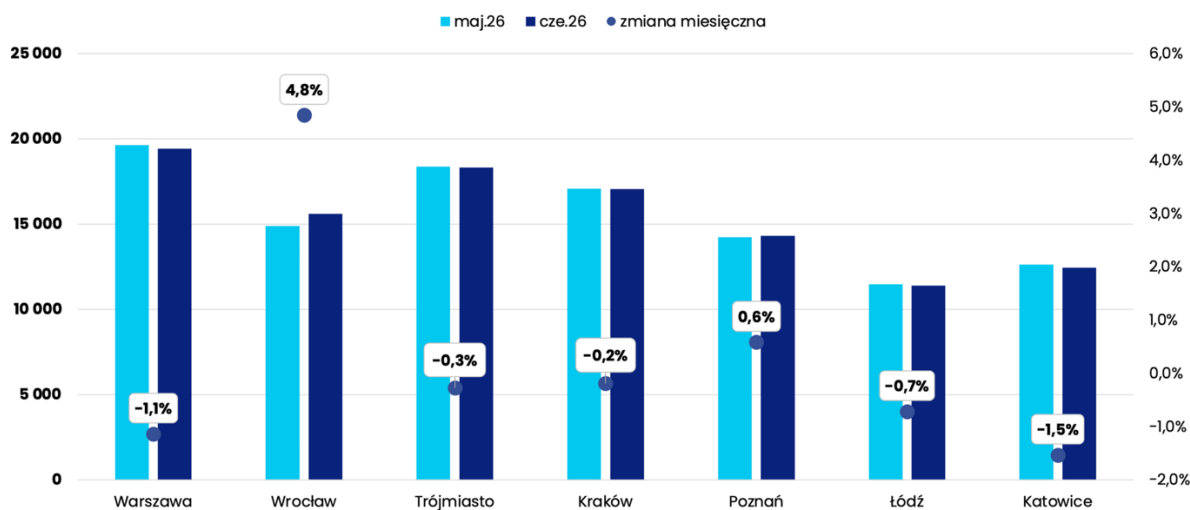
– Stabilizacja cen nie jest efektem rewolucyjnych zmian legislacyjnych, ale przede wszystkim działania mechanizmów rynkowych. Od dwóch lat oferta deweloperów utrzymuje się na wysokim poziomie, a na rynek nadal trafia dużo nowych mieszkań. To właśnie wysoka podaż hamuje wzrost cen, a w części miast — jak Łódź czy Katowice — sprzyja nawet korektom. Jeśli chcemy poprawić dostępność mieszkań, kluczowe jest zwiększanie podaży i tworzenie warunków do realizacji nowych inwestycji, a nie dokładanie regulacji, które mogą utrudniać budowę – komentuje Ewa Palus, główna analityczka portalu Tabelaofert.

Sprzedaż zwalnia, załamanie w Poznaniu

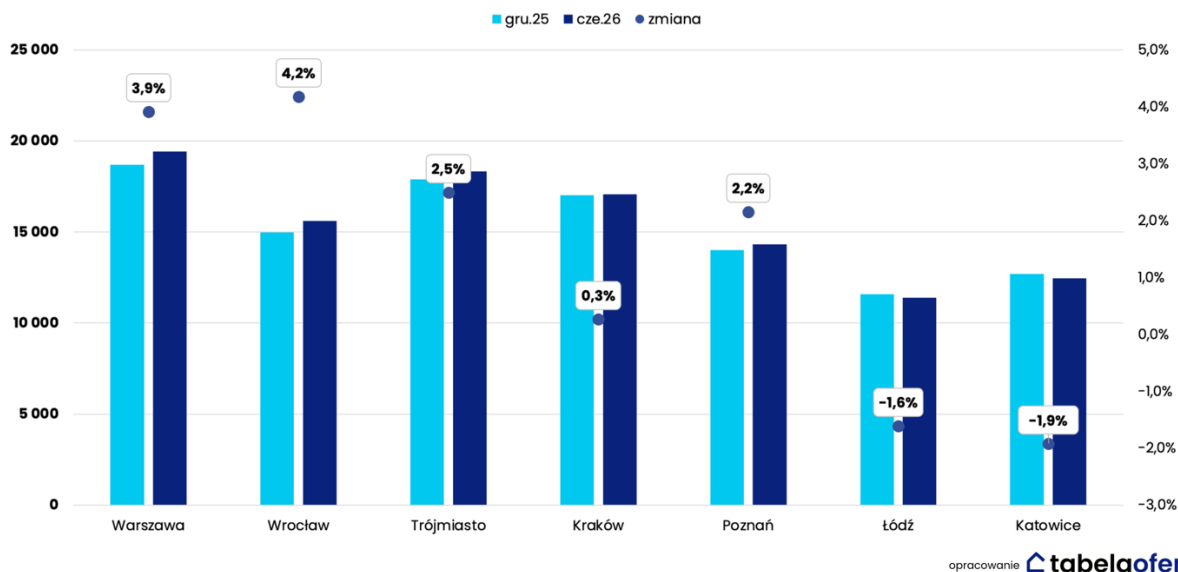
Sprzedaż mieszkań w czerwcu była słabsza niż miesiąc wcześniej. Na siedmiu największych rynkach sprzedano 3,7 tys. lokali, czyli o blisko 300 mniej niż w maju. Spadki były jednak mocno zróżnicowane lokalnie: najmocniej sprzedaż obniżyła się w Poznaniu, o ponad 40%, a wyraźnie słabsze wyniki zanotowały również Trójmiasto i Katowice - w obu przypadkach o około 25%. Wzrost liczby sprzedanych mieszkań odnotowano jedynie we Wrocławiu i w Łodzi

Ceny stoją, ale średnia nie mówi wszystkiego

Po stronie cen czerwiec przyniósł stabilizację. Średnia cena mieszkań na siedmiu największych rynkach nie zmieniła się względem maja i wyniosła 16 078 zł za mkw. Miesięczny wzrost średniej ceny był widoczny tylko we Wrocławiu, gdzie wyniósł blisko 5%. Nie był on jednak efektem podwyżek cen mieszkań znajdujących się już w sprzedaży. Za zmianę odpowiadało rozpoczęcie sprzedaży projektów o bardzo wysokim standardzie, które podniosły średnią cenę dla całego rynku.



Spadki średnich cen odnotowano w Warszawie, gdzie wyniosły 1,1%, oraz w Katowicach - 1,5%. W pozostałych miastach ceny utrzymały się na stabilnym poziomie. Porównanie z końcem 2025 roku pokazuje jednak duże zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi rynkami.

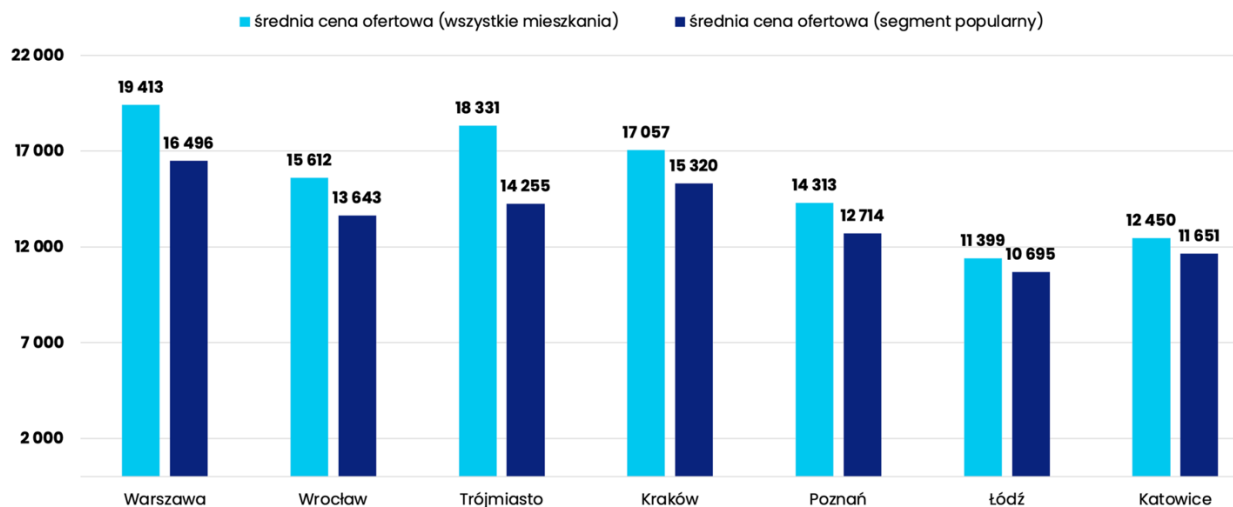


We Wrocławiu i Warszawie średnie ceny w ciągu sześciu miesięcy wzrosły o około 4%. W Trójmieście wzrost wyniósł 2,5%, a w Poznaniu 2,2%. Z kolei w Katowicach średnie ceny były niższe o 1,9%, a w Łodzi o 1,6%.

– Średnia cena potrafi dziś bardziej opowiadać o strukturze oferty niż o realnych podwyżkach. Jeżeli do sprzedaży trafiają droższe projekty, średnia rośnie, nawet gdy cenniki w już sprzedawanych inwestycjach pozostają bez większych zmian. Dlatego kupujący nie powinni patrzeć wyłącznie na jedną liczbę dla całego miasta. Ważniejsze jest to, co dzieje się w konkretnym segmencie, lokalizacji i projekcie – dodaje Robert Chojnacki.

Segment popularny wyraźnie tańszy niż rynkowa średnia

Segment popularny obejmuje mieszkania kupowane przede wszystkim na własne potrzeby — zwykle o funkcjonalnych układach, podstawowym standardzie i cenie bardziej dostępnej dla klientów kredytowych. Różnice między całą ofertą a segmentem popularnym są szczególnie widoczne w największych i najdroższych miastach. W Warszawie średnia cena całej oferty wynosiła w czerwcu 19 413 zł za mkw., podczas gdy w segmencie popularnym było to 16 496 zł za mkw., czyli o 15,0% mniej. Jeszcze większy rozdźwięk widać w Trójmieście, gdzie średnia dla całej oferty wyniosła 18 331 zł za mkw., a w segmencie popularnym 14 255 zł za mkw. — o 22,2% mniej. We Wrocławiu mieszkania popularne kosztowały średnio 13 643 zł za mkw., wobec 15 612 zł za mkw. dla całej oferty.



Większy wybór wzmacnia pozycję kupujących

Czerwcowe dane pokazują, że rosnąca oferta i większa liczba gotowych mieszkań wzmacniają pozycję kupujących, ale nie oznaczają początku szerokich obniżek cen katalogowych. Deweloperzy nadal utrzymują stabilne cenniki, jednak przy słabszej sprzedaży coraz większe znaczenie mogą mieć indywidualne negocjacje, promocje i dodatkowe korzyści oferowane przy zakupie. Największa presja na elastyczność może pojawić się tam, gdzie liczba ukończonych, niesprzedanych mieszkań jest najwyższa.