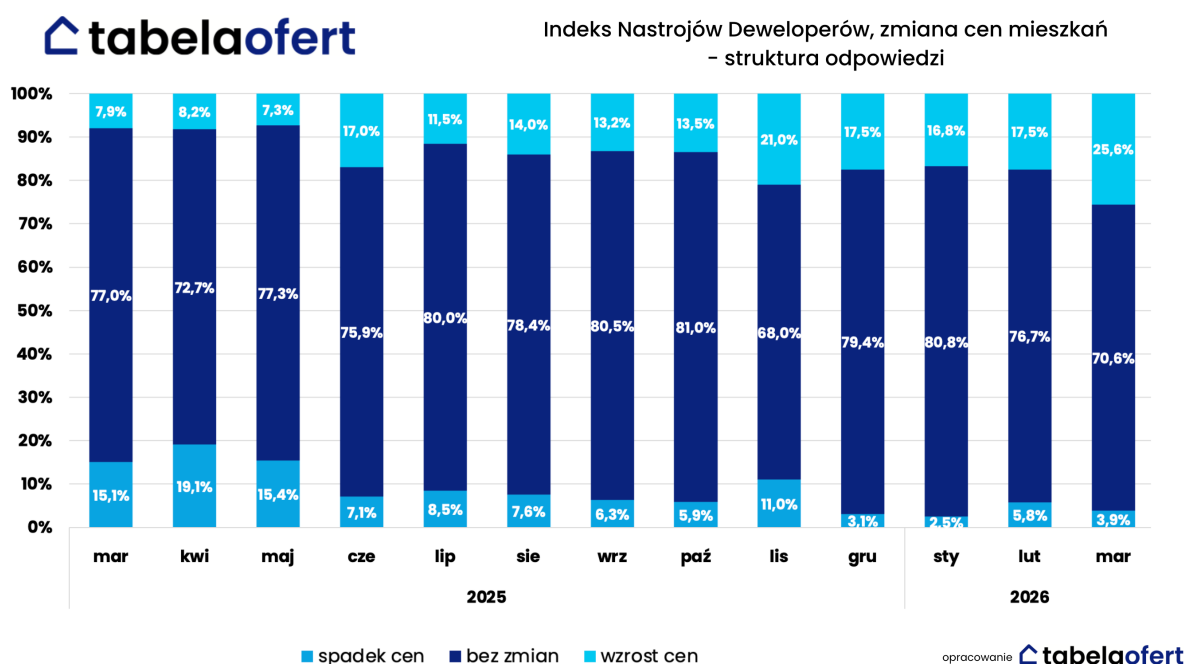


## Rośnie presja na wzrost cen mieszkań

Deweloperzy coraz śmielej mówią o wzroście cen mieszkań – już co czwarty zakłada podwyżki w najbliższych miesiącach. Marcowy Indeks Nastrojów Deweloperów portalu Tabelaofert.pl pokazuje, że choć rynek pozostaje stabilny, to po bardzo mocnym początku roku popyt nieco wyhamował, a rosnące koszty realizacji inwestycji coraz wyraźniej wzmacniają presję na podwyżki w nowych projektach. Nie oznacza to jednak jednoznacznej zmiany nastawienia po stronie kupujących. Klienci nadal częściej niż deweloperzy dopuszczają scenariusz spadku cen mieszkań — w badaniu IBRIS dla Tabelaofert.pl wskazuje na to 13 proc. respondentów, podczas gdy wśród deweloperów zaledwie 3,9 proc.



Dzisiejsze dane pokazują, że rynek coraz wyraźniej oddala się od scenariusza szerokich obniżek cen mieszkań. Po stronie deweloperów rośnie przekonanie o możliwości podwyżek, a po stronie klientów przybywa osób spodziewających się wzrostu cen. Warto jednak podkreślić, że kupujący nadal częściej niż deweloperzy dopuszczają możliwość spadków — w badaniu IBRIS 13 proc. respondentów widzi jeszcze przestrzeń na obniżki, podczas gdy wśród deweloperów takiego scenariusza spodziewa się tylko 3,9 proc. – komentuje Robert Chojnacki, założyciel i wiceprezes Tabelaofert.pl.

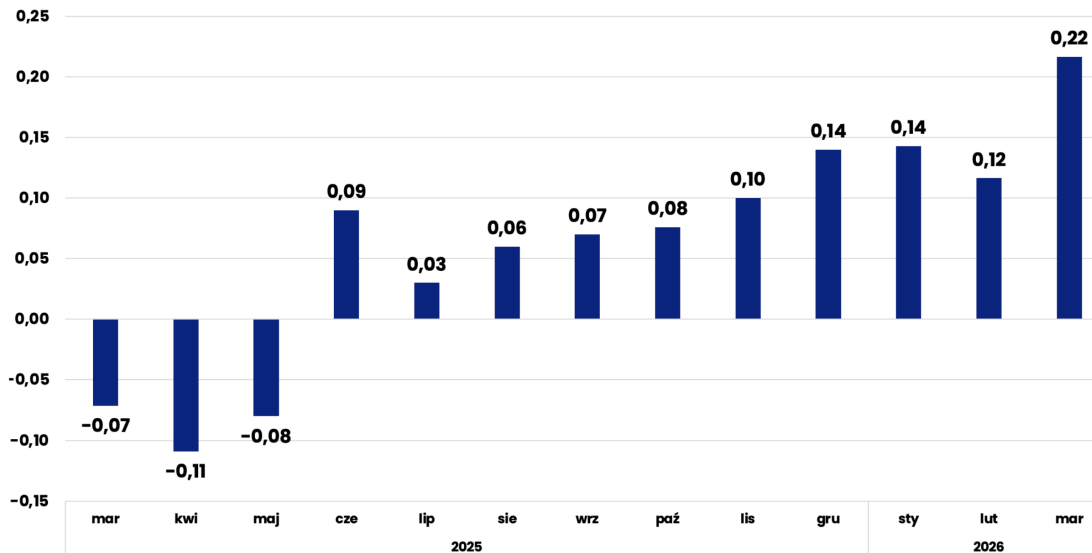
Wyniki badania IBRIS pokazują, że po stronie klientów rośnie przekonanie o wzroście cen mieszkań, choć nastroje tej grupy nadal są bardziej zróżnicowane niż wśród deweloperów. W marcu już 41 proc. respondentów spodziewało się dalszego wzrostu cen, podczas gdy miesiąc wcześniej było to 38 proc. Bez zmian pozostała natomiast grupa badanych oczekujących stabilizacji cen – nadal wynosi ona 27 proc. Jednocześnie 13 proc. respondentów widzi przestrzeń na spadki cen mieszkań, wobec 12 proc. miesiąc wcześniej. To pokazuje, że po stronie klientów rośnie przekonanie o wzroście cen mieszkań, ale nadal nie widać tam tak jednoznacznych oczekiwań jak wśród deweloperów.



- Wzrost cen: **41%** klientów vs **25,6%** deweloperów
- Spadek cen: **13%** klientów vs **3,9%** deweloperów

### Rosną oczekiwania wzrostu cen

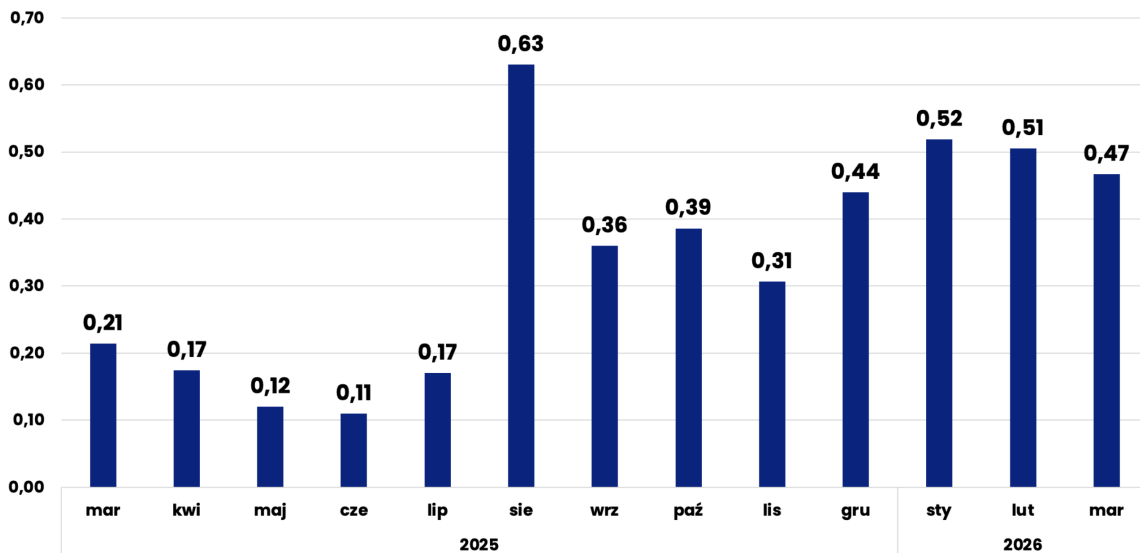
W marcu wyraźnie wzrósł także Indeks Zmiany Cen Mieszkań – z 0,12 do 0,22, osiągając najwyższy poziom w całym analizowanym rocznym okresie. To efekt rosnącego udziału deweloperów zakładających podwyżki cen: w marcu było ich już 25,6 proc., wobec 17,5 proc. miesiąc wcześniej. Jednocześnie zmniejszył się odsetek firm spodziewających się spadków cen – z 5,8 proc. do 3,9 proc. – a nadal dominującą odpowiedzią pozostaje stabilizacja cen.



opracowanie  **tabelaofert**

– Coraz większa grupa deweloperów zakłada wzrost dlatego, że rosną koszty realizacji nowych inwestycji. Najsilniej będzie to widoczne przede wszystkim w nowo wprowadzanych projektach, które będą musiały uwzględnić wyższe koszty budowy – komentuje Ewa Palus, główna analityczka portalu Tabelaofert.pl.

W marcu 2026 r. Indeks Zmiany Tempa Sprzedaży obniżył się z 0,51 do 0,47, co oznacza lekkie wyhamowanie po bardzo mocnym początku roku. Nadal jednak pozostaje on wyraźnie powyżej średniej z 2025 r., co pokazuje, że deweloperzy nie spodziewają się pogorszenia koniunktury, lecz raczej przejścia do fazy większej ostrożności po stronie popytu.

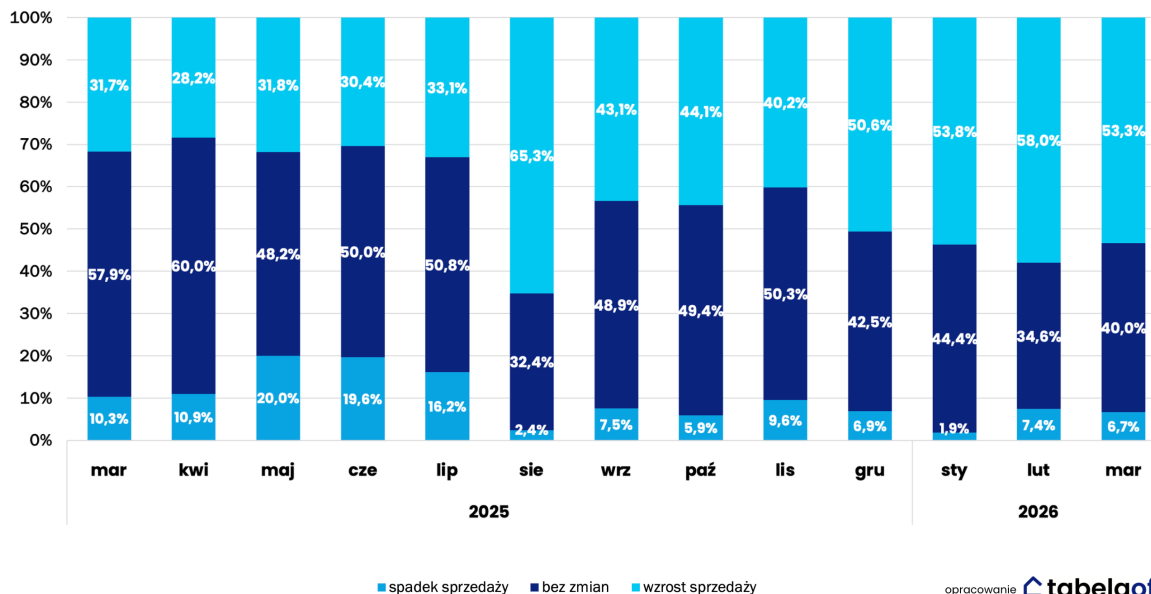


opracowanie tabelaofert

– Marcowy odczyt dobrze pokazuje to, co widać dziś w procesach sprzedażowych: klientów nie ubyło, ale częściej potrzebują więcej czasu na podjęcie decyzji. Na rynku nie ma wyraźnego pogorszenia popytu, jest raczej więcej ostrożności i dokładniejszego porównywania ofert. W takich warunkach najlepiej sprzedają się projekty dobrze dopasowane cenowo i lokalizacyjnie do potrzeb kupujących – komentuje Jacek Matuszko, dyrektor sprzedaży RedNet24.

### Więcej ostrożności w ocenach sprzedaży

Marcowy spadek indeksu nie wynika z narastania pesymizmu, lecz z przesunięcia części odpowiedzi w stronę stabilizacji. Udział deweloperów spodziewających się wzrostu sprzedaży zmniejszył się z 58,0 proc. do 53,3 proc., ale równocześnie wzrósł odsetek wskazań „bez zmian” – z 34,6 proc. do 40,0 proc. Prognozy spadku sprzedaży nadal należą do rzadkości i objęły jedynie 6,7 proc. respondentów.



Zarówno dane z Indeksu Nastrojów Deweloperów, jak i wyniki badania IBRIS pokazują dziś ten sam kierunek: rynek pozostaje stabilny, ale oczekiwania dotyczące cen coraz wyraźniej przesuwają się w stronę wzrostów. Przy ostrożniejszym popycie nie oznacza to jeszcze gwałtownego zwrotu na rynku, ale wyraźnie zwiększa prawdopodobieństwo stopniowych podwyżek w kolejnych miesiącach – dodaje Robert Chojnacki