

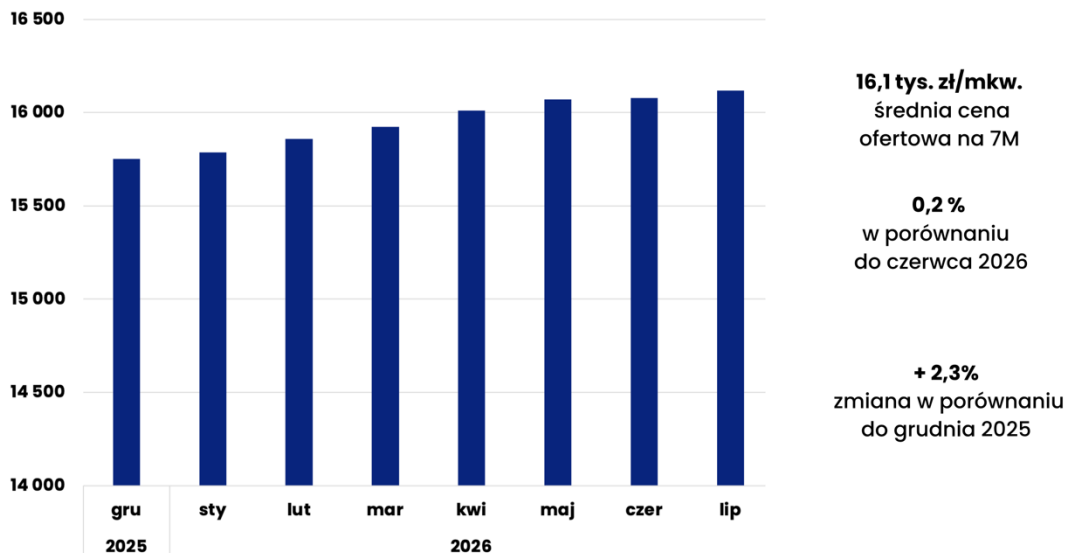
Sprzedaż niemal najlepsza w tym roku, ale nadal mniejsza niż podaż

Lipiec przyniósł bardzo dobry wynik sprzedaży na rynku nowych mieszkań. Na siedmiu największych rynkach klienci nabyli blisko 4,4 tys. lokali. Był to **drugi najlepszy miesięczny wynik sprzedaży w 2026 roku** – więcej mieszkań, i to zaledwie o około 100, kupiono jedynie w styczniu. **W porównaniu z lipcem ubiegłego roku sprzedaż była wyższa o około 36%**. Jak wynika z najnowszego Barometru Cen Mieszkań przygotowanego przez portal Tabelaofert, wakacje nie ostudziły aktywności kupujących, a lipcowy wynik potwierdził wcześniejsze sygnały poprawy koniunktury.

Jednocześnie dzięki dużej podaży ceny pozostały stabilne. Średnia cena na siedmiu największych rynkach wyniosła w lipcu 16 117 zł za mkw., czyli zaledwie o 0,2% więcej niż w czerwcu. Od początku roku wzrost wyniósł 2,3%, co potwierdza, że mimo poprawy sprzedaży rynek nadal pozostaje w fazie stabilizacji cen.



Średnia cena ofertowa na 7 największych rynkach | Lipiec 2026



opracowanie 

– Przez kilka miesięcy część klientów odkładała decyzję o zakupie mieszkania, licząc na kolejne obniżki stóp procentowych i tańsze kredyty. Tymczasem ostatnie dane pokazują, że warunki finansowania nie poprawiają się już tak jednoznacznie. Średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych wzrosło z 5,9% w marcu do 6,1% w lipcu. To niewielka zmiana, ale dla kupujących jest ważnym sygnałem. Klient patrzy dziś nie tylko na cenę mieszkania, ale również na ofertę banku i coraz częściej może dochodzić do wniosku, że dalsze czekanie nie musi oznaczać lepszych warunków zakupu, a jednocześnie jest dużo gotowych mieszkań na rynku, więc można wprowadzić się i mieszkać na swoim nie płacąc dalej za wynajem – komentuje Robert Chojnacki, założyciel portalu Tabelaofert.

Poznań odbił najmocniej

Największą zmianę sprzedaży odnotowano w Poznaniu. W lipcu klienci kupili tam ponad dwa razy więcej nowych mieszkań niż miesiąc wcześniej. Skala odbicia jest imponująca, choć trzeba pamiętać, że czerwiec był wyjątkowo słabym miesiącem na poznańskim rynku pierwotnym – sprzedaż spadła wtedy o ponad 40%. Lipcowy wynik oznacza więc przede wszystkim powrót klientów po bardzo słabym początku wakacji.

Mocne odbicie było widoczne również w Trójmieście i Katowicach, gdzie sprzedaż wzrosła o blisko 50% w ujęciu miesięcznym. Szczególnie interesująca jest sytuacja Katowic, ponieważ poprawa sprzedaży nastąpiła tam mimo bardzo wysokiego poziomu podaży i dużej konkurencji między deweloperami.

Na tle pozostałych rynków słabiej wypadły Warszawa i Kraków. W stolicy liczba nabytych mieszkań nieznacznie spadła, natomiast w Krakowie spadek wyniósł kilkanaście procent.

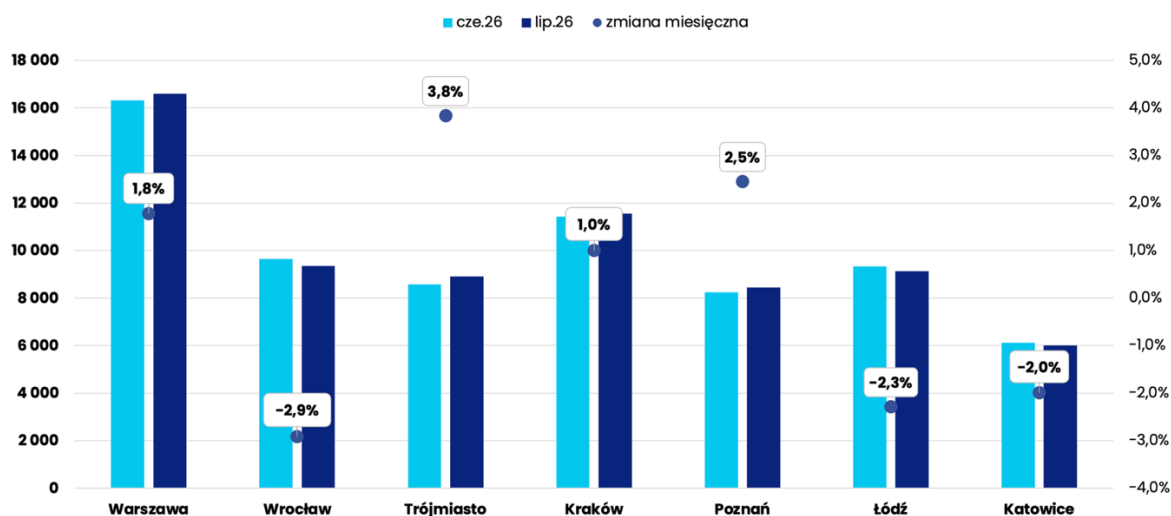
– Rosnąca sprzedaż może mieć związek nie tylko z warunkami finansowania, ale również z coraz silniejszą obawą klientów przed wzrostem cen mieszkań. Mimo zapewnień polityków, że rynek został uporządkowany, a oferta mieszkań jest dziś bardzo szeroka, nabywcy wciąż patrzą w przyszłość z niepewnością. Z badania IBRIS przeprowadzonego dla Tabelaofert wynika, że w czerwcu 48% ankietowanych spodziewało się wzrostu cen mieszkań, podczas gdy w lutym było to 38%. Jeżeli klient jednocześnie nie widzi wyraźnej poprawy warunków kredytowych i obawia się wyższych cen za kilka miesięcy, odkładanie zakupu przestaje być dla niego oczywistą strategią. Chociaż moim zdaniem obawy kupujących są wyolbrzymione – komentuje Robert Chojnacki, założyciel i wiceprezes portalu Tabelaofert.

Oferta wciąż rośnie

W lipcu do sprzedaży trafiło blisko 4,6 tys. nowych mieszkań. Najwięcej nowych lokali wprowadzono w Warszawie – prawie 1,5 tys. – oraz w Trójmieście, gdzie na rynek trafiło blisko 1,2 tys. mieszkań.

Skala nowej podaży była jednak nadal większa niż sprzedaż, pomimo silnego wzrostu ilości sprzedanych lokali. Różnica pomiędzy liczbą mieszkań wprowadzonych do oferty a liczbą lokali kupionych przez klientów wyniosła jednak tylko niespełna 200 mieszkań. Dla porównania, jeszcze w kwietniu nowa podaż przewyższała sprzedaż o ponad 1,3 tys. lokali.

Na koniec lipca na siedmiu największych rynkach dostępnych było blisko 70 tys. nowych mieszkań. Coraz większą część tej oferty stanowią lokale gotowe do odbioru – odpowiadały już za 25,6% wszystkich dostępnych mieszkań. Najwyższy udział gotowych lokali odnotowano w Łodzi, gdzie zbliża się on do 40%, a w Katowicach gotowe jest co trzecie oferowane mieszkanie. Najmniejszy udział takich lokali występuje w Trójmieście – około 15% tamtejszej oferty.



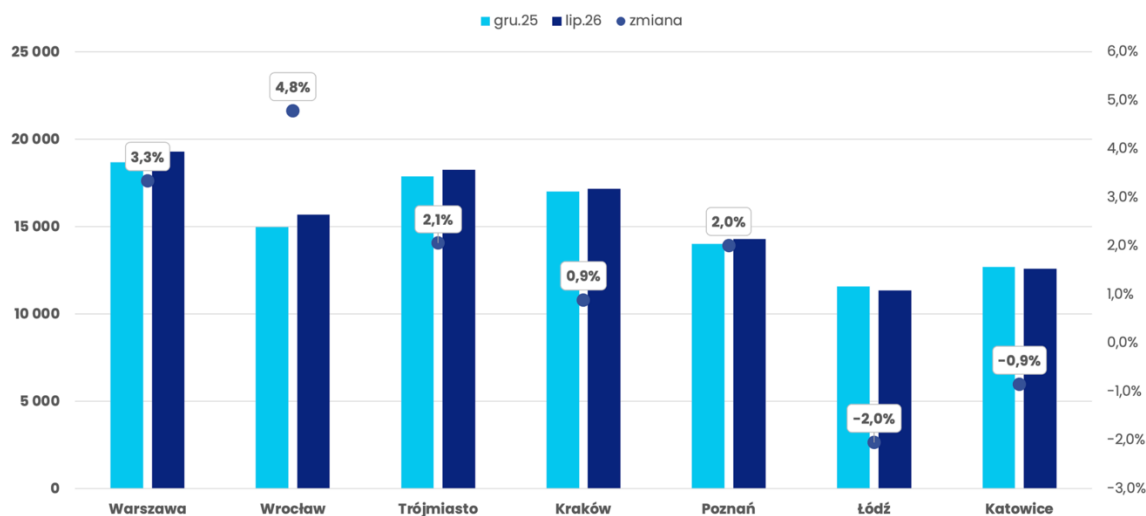
opracowanie  **tabelaofert**

– Wysoka podaż nadal daje kupującym bardzo dużą przewagę. Szczególnie istotny jest rosnący udział mieszkań gotowych do odbioru, bo im dłużej pozostają w ofercie, tym większa presja na skuteczną sprzedaż i tym większa przestrzeń dla klienta do porównywania ofert, negocjowania warunków i wyboru mieszkania najlepiej dopasowanego do jego potrzeb – komentuje Katarzyna Tworska dyrektor zarządzający Rednet Partners, firmy specjalizującej się w sprzedaży mieszkań dla deweloperów. – Ale faktycznie sprzedaż ruszyła, zwłaszcza w Warszawie gdzie sprzedaliśmy w lipcu rekordową ilość lokali – dodaje Katarzyna Tworska.

Ceny stabilne, ale rynki coraz bardziej się różnią

W lipcu w żadnym z analizowanych miast nie odnotowano znaczących zmian średnich cen mieszkań. Największy wzrost pojawił się w Katowicach, gdzie średnia cena ofertowa zwiększyła się o 1,1%. Nie był to jednak efekt szerokich podwyżek cenników, lecz przede wszystkim zmian w strukturze dostępnej oferty – szybciej sprzedawały się tańsze mieszkania, przez co w ofercie zwiększył się udział droższych lokali. Na pozostałych rynkach miesięczne zmiany średnich cen mieściły się w przedziale od -1% do +1%.

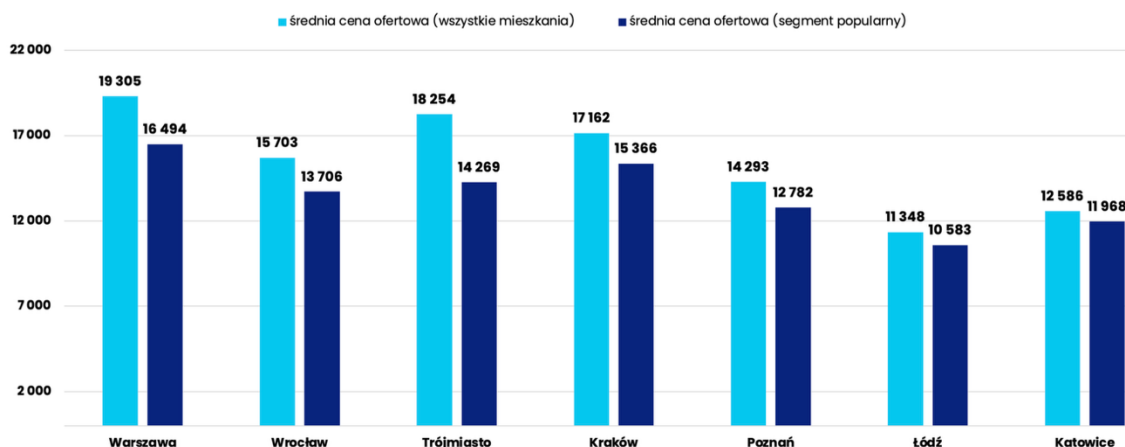
Znacznie większe różnice widać dopiero w porównaniu z końcem 2025 roku. Od grudnia najmocniej wzrosła średnia cena we Wrocławiu – o 4,8%. W Warszawie wzrost wyniósł 3,3%. Po przeciwnej stronie znalazła się Łódź, gdzie średnia cena była o 2,0% niższa niż pod koniec ubiegłego roku.



opracowanie  **tabelaofert**

– Dzisiejszy rynek pokazuje, jak łatwo średnia cena może wprowadzać w błąd. Jeżeli szybciej sprzedają się tańsze lokale, średnia cena mieszkań pozostających w ofercie rośnie, nawet bez zmian w cennikach. Segment popularny pozwala więc znacznie lepiej ocenić, czy na rynku rzeczywiście pojawia się presja cenowa – komentuje Ewa Palus, główna analityczka portalu Tabelaofert.

W segmencie popularnym zmiany cen były jeszcze mniejsze niż na całym rynku. W większości analizowanych miast miesięczne wahania nie przekraczały 0,5%. Wyjątkiem była Łódź, gdzie średnia cena mieszkań z segmentu popularnego spadła o około 1%. Katowice ponownie wyróżniały się wzrostem, ale również tutaj był on w dużej mierze efektem zmian w strukturze dostępnej oferty, a nie szerokich podwyżek cenników.



opracowanie 

– Lipiec był dobrym miesiącem sprzedażowo, ale nie zmienia to faktu, że rynek nadal funkcjonuje przy bardzo wysokiej podaży i dużej konkurencji o klienta. To właśnie dlatego nie spodziewam się, żeby jeden mocny miesiąc uruchomił falę podwyżek cen. Indeks Nastrojów Deweloperów pokazuje, że branża odzyskuje wiarę w sprzedaż, ale po stronie cen pozostaje ostrożna. I to jest racjonalne podejście. Przy tak szerokiej ofercie próba szybkiego podnoszenia cen mogłaby bardzo łatwo ponownie wydłużyć decyzje zakupowe i osłabić sprzedaż. Obecny poziom cen wydaje się dziś akceptowalny dla kupujących, a dla deweloperów najważniejsze będzie utrzymanie tempa sprzedaży, nie maksymalizowanie ceny za wszelką cenę. Zwłaszcza, że sytuacja na rynkach regionalnych nie jest tak dobra jak np. w Warszawie – dodaje Robert Chojnacki.

Analiza została przygotowana na podstawie wewnętrznego monitoringu rynku pierwotnego prowadzonego przez dział analiz. Tabelaofert. Badanie obejmuje około 3,0 tys. inwestycji obejmujących ponad 100 tys. mieszkań. Monitoring prowadzony jest zarówno w największych miastach wojewódzkich, jak i w miejscowościach tworzących aglomeracje największych ośrodków miejskich. Dane aktualizowane są w systemie miesięcznym, kwartalnym oraz półrocznym, w zależności od analizowanego zakresu rynku.

Opracowanie bazuje na bieżącej analizie oferty deweloperskiej, cen mieszkań, poziomu sprzedaży oraz zmian podaży na rynku pierwotnym.

Prezentowany materiał dotyczy siedmiu największych rynków mieszkaniowych w Polsce: Warszawy, Wrocławia, Trójmiasta, Krakowa, Poznania, Łodzi oraz Katowic.