

RYNEK MIESZKANIOWY

LIPIEC 2026

Lipiec 2026 był jednym z najlepszych miesięcy sprzedażowych na rynku nowych mieszkań w Polsce. Mimo wzrostu popytu ceny pozostają stabilne – podaż nadal przewyższa sprzedaż.

NAJWAŻNIEJSZE WSKAŹNIKI



4,4 tys.
sprzedanych mieszkań
na 7 największych rynkach



+36%
wzrost sprzedaży
w stosunku do lipca 2025



16 117 zł/m²
średnia cena
(+0,2% m/m | +2,3% YTD)

NAJBARDZIEJ AKTYWNE RYNKI

 **WZROSTY SPRZEDAŻY**

Poznań
ponad 2× względem czerwca
Najsilniejsze odbicie sprzedaży wśród wszystkich rynków

Trójmiasto • Katowice
blisko +50% m/m
Znaczące wzrosty sprzedaży w obu aglomeracjach

 **SŁABSZE WYNIKI**

Warszawa
Spadek sprzedaży m/m
Największy rynek z umiarkowanym wynikiem

Kraków
Spadek sprzedaży m/m
Słabsza dynamika niż w innych miastach



KLUCZOWY WNIOSEK

Poprawa sprzedaży nie przełożyła się na istotny wzrost cen. Rynek pozostaje w fazie stabilizacji – kupujący mają szeroki wybór i większe możliwości negocjacji.

PODAŻ, CENY I PERSPEKTYWY

Lipiec 2026 • Rynek nowych mieszkań

PODAŻ NADAL BARDZO WYSOKA



4,6 tys.

nowych mieszkań
wprowadzonych do oferty



~70 tys.

mieszkań w ofercie
na koniec lipca



25,6%

mieszkań gotowych
do odbioru (rosnący udział)

Najwięcej nowych lokali wprowadzono w:

Warszawa 1,5 tys. • **Trójmiasto** 1,2 tys.

SYTUACJA CENOWA

Zmiany miesięczne

W większości miast zmiany cen mieściły się w przedziale od -1% do +1%.

Największy wzrost:

Katowice +1,1%

(zmiana struktury oferty)

Od końca 2025 roku

Wrocław **+4,8%**

Warszawa **+3,3%**

Łódź **-2,0%**

PERSPEKTYWY RYNKU



Wysoka podaż ogranicza szybki wzrost cen



Kupujący mają szeroki wybór i możliwości negocjacji



Deweloperzy koncentrują się na utrzymaniu sprzedaży



Dobry miesiąc sprzedaży nie wywoła fali podwyżek

WNIOSEK

Rynek pozostaje rynkiem kupującego. Najbardziej prawdopodobny scenariusz: dalsza stabilizacja cen przy umiarkowanie rosnącej sprzedaży.

Autor opracowania: Michał Pająk | Dyrektor Departamentu Funduszy Nieruchomości, Zarządzający Funduszem, White Berg TFI

Źródło danych: tabelaofert.pl • strona 2/2