**Warszawa, 16.12.2025 r.**

**Autor: Jan Dziekoński/Gabriela Prygiel, RynekPierwotny.pl**

**Nowa era rynku nieruchomości   
[Rok 2026: Perspektywy i scenariusze]**

**Nadchodzący rok będzie na wielu płaszczyznach przełomowy dla rynku deweloperskiego. Eksperci portalu RynekPierwotny.pl przedstawili 9 możliwych scenariuszy rozwoju rynku nieruchomości w 2026 roku. Przedstawili też 12 mniej prawdopodobnych, ale często szokujących prognoz dla rynku nowych mieszkań, dla rynku wtórnego i rynku najmu.**

**Podsumowanie 2025 roku**

Kreślone scenariusze przez wielu uczestników rynku na rok 2025 mogły w dużej mierze minąć się z rzeczywistością. Był to rok, który obfitował w nieoczekiwane zwroty akcji (zwłaszcza na rynku deweloperskim) i pełne spektrum emocji, zarówno po stronie konsumentów jak i inwestorów. Począwszy od zmian na międzynarodowej scenie politycznej, wpływając na naszą rodzimą gospodarkę, po nowe przetasowania na szczeblu krajowym.

- *Rok 2025 był zdecydowanie zaskakujący. Największą niespodzianką dla sektora było to jak jedna ustawa o tzw. "jawności cen" wywróciła utarte ścieżki marketingu i sprzedaży mieszkań. Największym zaskoczeniem gospodarczym był nie tylko ogromny poziom obniżek stóp procentowych, ale też to jak relatywnie niewielki wpływ miały one na sprzedaż mieszkań*. – podsumowuje Jan Dziekoński, Head of Market Insights, [RynekPierwotny.pl.](https://rynekpierwotny.pl)

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, numer

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

**Perspektywy na 2026 rok**

Nadchodzący rok – podobnie zresztą jak poprzednie lata – będzie obfitować w wiele wydarzeń i źródeł potencjalnej niepewności. Pierwsze skrzypce odegrać tu może gospodarka, która przesądzi o tym czy rynek utrzyma ścieżkę ewolucji wzrostu, czy raczej gwałtownej rewolucji. Zmiany czekają też na polu polityki i nowych regulacji – a tych w 2026 roku możemy spodziewać się sporo – zwłaszcza dotykających otoczenia rynku nieruchomości. Jednak CO i Z JAKĄ SIŁĄ wpłynie na rynek pozostanie niewiadomą.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, krąg, Strona internetowa

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

Żeby zredukować tę niepewność, Eksperci portalu RynekPierwotny.pl wyłonili 9 perspektyw, które z dużą dozą prawdopodobieństwa ziszczą się w ciągu najbliższego roku, choć część z nich będzie mogła mieć dłuższy horyzont czasowy, w jakim będzie oddziaływać. Każda z tych perspektyw może mieć istotne przełożenie na kształt rynku nieruchomości w 2026 roku.



Tych 9 perspektyw to:

**1. Gospodarka będzie mieć kształt litery K. Ścieżka wzrostu gospodarczego i rynku pracy rozejdą się w dwóch przeciwległych kierunkach (jak w ramionach litery K).** Mimo, że ekspansja gospodarki ma być mocną stroną nadchodzącego roku – między innymi dzięki wyczekiwanym inwestycjom finansowanym z KPO (⬆), to jej słabszym ogniwem pozostanie rynek pracy (⬇). Spowolnienie dynamiki wynagrodzeń, wzrost bezrobocia, gorsze nastroje konsumentów – wywołane relokacją miejsc pracy za granicę, czy wpływem sztucznej inteligencji na popyt na pracę - mogą podważyć fundament konsumpcji, w której pokładane są nadzieje dalszego wzrostu PKB.

**2. Obniżki stóp procentowych będą trwały w 2026 roku – ale kredyt może pozostać nadal drogi.** Miniony rok zakończył się 6 cięciami stóp o w sumie 1,75 p.p. i wszystko wskazuje na to, że Rada Polityki Pieniężnej nie powiedziała jeszcze ostatniego słowa w tej debacie. W oczekiwanym przez Ekspertów RynekPierwotny.pl scenariuszu do końca 2026 r. stopy mogą oscylować między 3,5-4,0%. Jednak w przypadku dalszego pogarszania się sytuacji na rynku pracy i spadku inflacji, RPP może zdecydować się obniżyć stopy nawet do 2,5-3,0%. To nadal dużo na tle lat 2013-2021. Co więcej dotychczasowe cięcia nie przesądziły jeszcze o spektakularnej poprawie zdolności kredytowej (m.in. ze względu na powiązanie oprocentowania kredytów stałoprocentowych z obligacjami, a nie WIBORem). Realna ulga dla nowych kredytobiorców może też się rozmyć przez skutki podwyżki podatku CIT dla banków i być przez to bardziej rozłożona w czasie.

**3. Rynek nieruchomości pozostanie pod wpływem wysokiej oferty na rynku pierwotnym i konkurencji, nasili się wojna cenowa zasilająca sprzedaż.** W 2026 rok wkraczamy z rekordowym pułapem oferty deweloperskiej w wielu miastach, co już od kilku miesięcy ma odbicie w agresywnej polityce sprzedażowej i cenowej deweloperów. Przewidywania Ekspertów RynekPierwotny.pl wskazują, że wolumen sprzedaży będzie powoli rósł, głównie dzięki konkurencji cenowej pomiędzy graczami na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Jednocześnie oczekiwane jest utrzymanie wysokiego poziomu wprowadzeń mieszkań do oferty, co utrzyma powyższą konkurencję.

**4. Zmieni się proces zakupu mieszkań przez Klientów – w konkurencji o nich zwyciężą gracze, którzy dostosują się do nowych warunków rynku.** „Jawnośćcen” przyniosła nie tylko natychmiastową informację o cenie mieszkań – zmieniła też kształt procesu zakupu i interakcji z deweloperem. W 2026 rok Klient wchodzi na rynek bardziej wyedukowany, świadomy potrzeb i zorientowany w ofercie. W procesie poszukiwań sięga coraz częściej po narzędzia oparte na technologii AI. Od rynku nieruchomości – sprzedających i pośredników - będzie oczekiwał jeszcze bardziej profesjonalnej i merytorycznej obsługi – ale coraz częściej dopiero w końcowej fazie zakupu. Nie wszyscy uczestnicy rynku będą gotowi na tak radykalną zmianę rzeczywistości – w efekcie zyskają najbardziej profesjonalni deweloperzy.

**5. Niska inflacja i dynamika płac oraz wojna cenowa przełożą się na nominalny spadek cen nieruchomości.** Połączenie specyficznego otoczenia makroekonomicznego (obawy o rynek pracy i geopolitykę, niska inflacja, nadal wysokie stopy procentowe) i sytuacji rynkowej (wysoka podaż, konkurencja cenowa, efekty „jawności cen”) pogłębią trend zapoczątkowany już w 2025 r. Spadki cen transakcyjnych nie obejmą wprawdzie szeroko całego rynku i nie będą też wyczekiwanym przez wszystkich „pęknięciem bańki”, ale powolnym schodzeniem ze szczytów w wielu miastach, zarówno u deweloperów, jak i na rynku wtórnym.

**6. Poprawie ulegną warunki ekonomiczne dla inwestorów, ale tylko tych nakierowanych   
na wynajem.** Wraz z obniżkami stóp procentowych, jak i pojawianiem się coraz ciekawszych okazji zakupowych na rynku nieruchomości - inwestowanie w najem odzyska atrakcyjność, którą utrzymywało przez swoją złotą dekadę od 2014 roku. Zyski z najmu przeciętnych mieszkań w 2026 roku zaczną przeważać te płynące z lokat, czy obligacji – a na rynkach o szczególnie wysokiej rentowności będą już zauważalnie atrakcyjne.

**7. Rozkrok między lexem, zintegrowanymi planami inwestycyjnymi, planami ogólnymi i miejscami doraźnego schronienia – rok burzy regulacyjnej zakończy się nowym rozdaniem w gruntach.** Rok 2026 będzie przełomowy z perspektywy planowania przestrzennego i innych regulacji. Uchwalane w bólach plany ogólne, dla których „deadline” prawdopodobnie zostanie ponownie odsunięty w czasie z czerwca na sierpień, przetasuje rzeczywistość gruntów, decyzji o warunkach zabudowy i planów miejscowych. W trakcie 2026 roku zniknie też procedura Lex Deweloper, zastąpiona przez zintegrowane plany inwestycyjne. Wreszcie od początku roku nowoprojektowane budynki wielorodzinne powinny uwzględniać miejsca doraźnego schronienia. O ile w połowie roku chaos będzie się nasilał, to eksperci RynekPierwotny.pl przewidują, że pod koniec roku sytuacja powróci do normy. W szczególności większe miasta szybciej poradzą sobie z uporządkowaniem chaosu planistycznego. Zapomina się przy tym, że wyłożone już plany ogólne często zwiększają możliwości zabudowy mieszkaniowej w stosunku do leciwych już studiów.

**8. Nastąpi duża "szokująca" konsolidacja na rynku deweloperskim i zmiana na podium rynku.** Eksperci RynekPierwotny.pl oczekują nowych, zaskakujących fuzji i przejęć, które miały miejsce w ubiegłych latach. Rok 2026 może tu przynieść o tyle duże zaskoczenia, że nie wszystkie firmy odnalazły się w nowej rzeczywistości, jaką przyniosła ze sobą "jawność cenowa", a przeciągający się czas wysokiej konkurencji powoduje, że u niektórych – nawet dużych - graczy narasta problem niesprzedanych mieszkań. W procesie poszukiwania nowych przewag może to przynieść spektakularną fuzję graczy, którzy zmienią skład na podium branży.

**9. Nastąpi zamrożenie konfliktu Ukraina-Rosja.** Nie wiadomo, co trwające negocjacje Rosji, Ukrainy oraz zaangażowanych w ten proces USA i krajów UE przyniosą – przedłużenie konfliktu, czasowe zawieszenie broni, czy upragniony przez wszystkich trwały pokój. Eksperci RynekPierwonty.pl przedstawili jak dwa niepewne scenariusze zamrożenia konfliktu mogą wpłynąć na gospodarkę i rynku nieruchomości. O ile chwilowe zawieszenie broni wzdłuż linii frontu miałoby bardzo umiarkowany wpływ na rynek nieruchomości, to bardziej trwały pokój – będzie przełomowy dla rynku najmu, popytu na mieszkania, jak i szerzej inflacji, rynku pracy i stóp procentowych.

*- Wspólnym mianownikiem wszystkich naszych perspektyw mogłoby być stwierdzenie, że rynek nieruchomości w 2026 roku wchodzi w nową erę. Jedno zjawisko zazębia się z poprzednim. Gospodarka o kształcie litery K osłabi siłę popytu, mimo spadających stóp procentowych. Wojna cenowa doprowadzi do sytuacji, gdzie ceny mieszkań mogą spadać, mimo wzrostu ich sprzedaży. Jawność cen obróci relację sił na linii sprzedający vs. kupujący, a na podium pojawią się nowi liderzy – niekoniecznie ci najwięksi, lecz najlepiej dostosowani do nowych wymagań klientów. Dlatego rok 2026 nie będzie kolejnym etapem znanego nam w ostatnich latach cyklu, a raczej resetem dotychczasowych zasad –* podsumowują eksperci portalu [RynekPierwotny.pl.](https://rynekpierwotny.pl)

**Scenariusze pod znakiem zapytania**

Autorzy raportu wskazali także 12 bardziej hipotetycznych scenariuszy – mniej prawdopodobnych, ale nie mniej zaskakujących i choć szanse ich ziszczenia mogą być niskie, to skutki katastrofalne lub rewolucyjne.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

Wśród nich znalazła się m.in. regulacja najmu krótkoterminowego, która wprowadzona „przy okazji” implementacji unijnego wymogu identyfikacji skali tej działalności może mieć potencjalnie przewrotne skutki, np. w postaci przesunięcia inwestorów z najmu krótkoterminowego na długi termin. Za rogiem czają się także kolejne zmiany podatkowe, czyli widmo podatku katastralnego – przeciętnie prawdopodobne w obecnie proponowanej formie, ale sam fakt antyinwestorskich działań w Sejmie już wpływa na decyzje kupujących – a przykład ustawy o „jawności cen” pokazuje, jak szybko nieoczekiwana ustawa może wejść w życie. Rynek możliwe, że czeka także redefinicja stereotypowego mieszkania deweloperskiego. Deweloperzy zamiast oddawać mieszkania w stanie „do wykończenia”, coraz bardziej przestawiają się na opcje pełnego wykończenia i aranżacji. To krok w kierunku zatarcia granic między rynkiem pierwotnym, a wtórnym, oferując możliwość wprowadzenia się od zaraz, w odpowiedzi na oczekiwania klientów, którzy dzisiaj są bardziej „wygodni” w podejmowaniu decyzji. Wreszcie zaskakujące może być dojście do głosu dwóch specyficznych uczestników rynku – flipperów, którzy w coraz większym stopniu są pod presją sprzedaży mieszkań zamówionych u deweloperów w poprzednich latach – ale też obcokrajowców, którzy od lat zdobywają coraz większy udział w polskim rynku nieruchomości.

**RynekPierwotny.pl**

Największy ogólnopolski portal zawierający oferty mieszkań i domów od deweloperów. Od 15 lat pomaga osobom szukającym w wyborze i zakupie własnego „M”. Serwis zawiera oferty: domów, mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych. Swoich klientów wspiera również poradami ekspertów oraz bazą wiedzy zawierającą najważniejsze kwestie związane z zakupem mieszkania na rynku pierwotnym.

BIG DATA RynekPierwotny.pl to część portalu, w ramach której są zbierane, analizowane i udostępniane dane o popycie, podaży, cenach i ofercie nieruchomości deweloperskich w całej Polsce. Od 2019 roku tworzona baza danych zawiera dane o ponad 600,000 unikalnych nieruchomości z rynku pierwotnego.

**Zapraszamy na kanały social media portalu RynekPierwotny.pl:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **LinkedIn** | **Instagram** | | **TikTok** |
| **YouTube** | | **Facebook** | |

**Autorzy**:

Jan Dziekoński

Head of Market Insights w Dziale Research w portalu RynekPierwotny.pl. Do zespołu dołączył w kwietniu 2025 roku. Jest odpowiedzialny za integrację i rozwój kompetencji analitycznych w grupie, rozwój wiedzy na temat rynku oraz wspieranie Klientów w jak najlepszym wykorzystaniu danych do rozwoju ich biznesu. Posiada szeroką wiedzę z zakresu m.in. analizy sytuacji popytowo-podażowej i trendów rynkowych, budowania strategii inwestycyjnych oraz prognozowania zachowań cenowych. Jest założycielem portalu BIG DATA Insight, skupiającego się na profesjonalnych analizach rynku nieruchomości, a także autorem licznych publikacji dotyczących rynku mieszkaniowego w Polsce i na świecie. Współpracował z wieloma polskimi i międzynarodowymi korporacjami jako konsultant strategiczny w renomowanych globalnych firmach.



Gabriela Prygiel

Junior Analyst w portalu RynekPierwotny.pl. W ramach Działu Research współtworzy BIG DATA Insight oparty m.in. na newsletterach oraz regularnym monitoringu wydarzeń na rynku nieruchomości i w otoczeniu gospodarczym. Uczestniczy także w tworzeniu tematycznych analiz i raportów, wspierające kluczowe decyzje strategiczne. Do zespołu portalu RynekPierwotny.pl dołączyła w kwietniu 2025 r. Wcześniej doświadczenie zdobywała realizując projekty m.in. pod marką FLTR.

Obraz zawierający Ludzka twarz, osoba, ubrania, portret

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

.